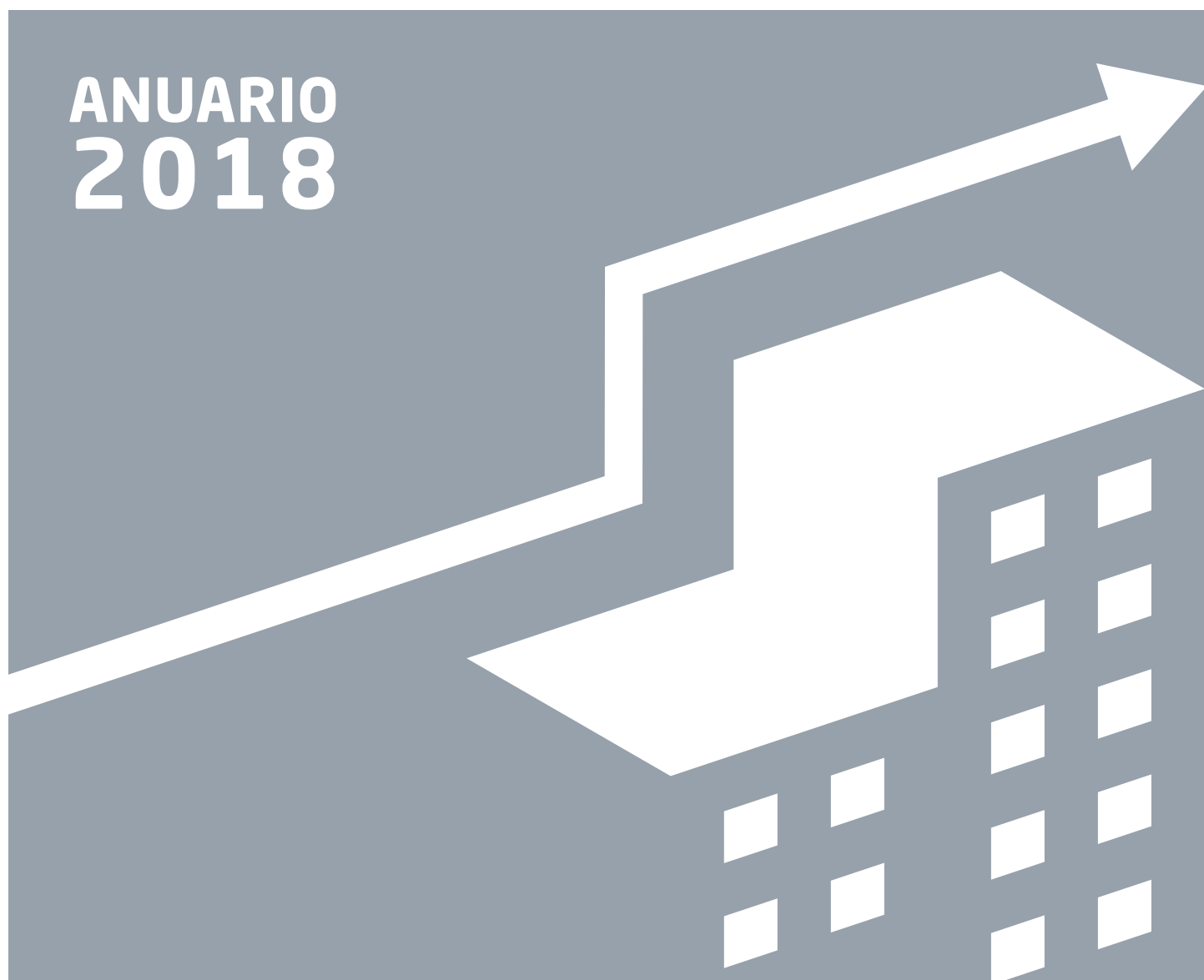


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2018



Registradores DE ESPAÑA

Edita:

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España
Diego de León nº 21. 28006. Madrid
<http://www.registradores.org>

Coordina:

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

Autor:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

Coautores Índice precio de la vivienda (IPVVR):

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

Depósito Legal:

M. 42.318-2005

ISSN:

1888-8739

Publicación nº 15

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

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. CONTEXTO ECONÓMICO	5
III. MERCADO INMOBILIARIO	14
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	16
1.1. Resultados	18
1.2. Metodología	21
1.2.1. Marco básico	21
1.2.2. Metodología estadística	21
2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales	24
3. Precio medio registrado de Garajes y Trasteros	29
4. Número de compraventas de vivienda registradas	33
4.1. Nacional y comunidades autónomas	33
4.2. Provincias	41
5. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	49
5.1. Vivienda: nueva libre, nueva protegida y usada	49
5.2. Pisos según superficie media	54
5.3. Vivienda por tipo de adquirente: personas físicas vs personas jurídicas	58
6. Superficie media de vivienda registrada (m²)	61
7. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	65
7.1. Nacional y comunidades autónomas	65
7.2. Provincias y ciudades autónomas	76
7.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	79
8. Periodo medio de posesión de viviendas objeto de transmisión	82
IV. MERCADO HIPOTECARIO	89
9. Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros	91
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	100
11. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	106
12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	111
13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	116
14. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	121
15. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	126
16. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	132
17. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	134
18. Duración de los nuevos créditos hipotecarios	

contratados. Tipo de bien inmueble	139
19. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	144
20. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	153
21. Daciones en pago	157
V. CONCLUSIONES	160
VI. METODOLOGÍA	166
1. Objetivos	166
2. Límites de la información disponible	167
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	168
3.1. Tamaño muestral	168
3.2. Datos de referencia	168
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	171

I. INTRODUCCIÓN

El Colegio de Registradores publica la edición número quince del Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), correspondiente a la información del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario que desde la edición de 2004 se viene difundiendo anualmente en su versión completa y trimestralmente en una versión reducida, a través de los correspondientes Informes de Coyuntura.

Toda esta información (Informes de Coyuntura trimestrales y Anuarios), que corresponden a la número 59 por lo que respecta a la ERI del cuarto trimestre de 2018 y al número 15 por lo que respecta al Anuario 2018, están disponibles a través de la página web del Colegio de Registradores, clicando sobre el icono “Portal Estadístico Registral”, cuyo acceso directo es: <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/>

En dicha URL se accede a toda la información estadística del Colegio de Registradores. Clicando en “Estadísticas de Propiedad” se tiene acceso a todo el histórico de publicaciones de la Estadística Registral Inmobiliaria.

La estructura de contenidos de la presente publicación sigue la línea de las ediciones anteriores. Intentamos incorporar cada año alguna novedad, que en esta ocasión ha correspondido a la publicación de resultados de precios de Garajes y Trasteros, dos tipologías de bienes inmuebles vinculadas a la vivienda, respecto de los cuales existe escasa información pública y que, por tanto, se ha considerado desde Colegio de Registradores de gran interés incorporar una información lo más detallada posible que, además, incorpora un importante histórico de resultados.

De este modo, la tradicional división que venimos realizando entre Mercado Inmobiliario y Mercado Hipotecario, queda estructurada en resultados de ocho variables de Mercado Inmobiliario y trece variables de Mercado Hipotecario.

Para cada una de las variables, tal y como venimos realizando en ediciones anteriores, se describen inicialmente los contenidos abordados de dicha variable y, posteriormente, se presentan y analizan sus resultados, tanto del año 2018, como de la serie histórica disponible, estableciendo, en la medida de lo posible, estimaciones de comportamiento. La desagregación y presentación de resultados se realiza de la forma más detallada posible, en formatos de tabla, mapas, con desgloses territoriales lo más amplios posibles, a través de la presentación de resultados absolutos, números índice, tasas de variación anuales, resultados históricos...

En cuanto a la desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la mayoría de los casos se proporcionan resultados nacionales y autonómicos, incorporando en determinadas variables resultados provinciales: *Número de compraventas de vivienda registradas*, *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* y *Número de hipotecas sobre vivienda*.

El *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* (IPVVR) es la única variable que presenta resultados únicamente para el total nacional. En los últimos años hemos trabajado en la consecución de un mayor desglose geográfico en la presentación de los resultados de esta variable, pudiendo abordar a corto plazo la posibilidad de alcanzar resultados fiables para determinadas comunidades autónomas.

El objetivo perseguido por el Colegio de Registradores a través de la Estadística Registral Inmobiliaria es suministrar al usuario la mayor y mejor información acerca de las variables disponibles del Mercado Inmobiliario y del Mercado Hipotecario, de forma que los diversos agentes del mercado puedan tomar sus decisiones con mayor grado de fundamentación.

Resulta fundamental para la consecución de todo el conjunto informativo contenido en las publicaciones de la Estadística Registral Inmobiliaria la labor de cada uno de los Registros de la Propiedad, ya que gracias a su colaboración envían en tiempo y forma los datos captados desde cada Registro para que puedan ser procesados a través del Centro de Proceso Estadístico del Colegio de Registradores, tal y como se describe en el apartado VI. *Metodología*.

Es nuestro deseo que la información contenida en esta publicación permita cumplir el citado objetivo de servir de fundamento para la toma de decisiones de los agentes del sector inmobiliario e hipotecario. En todo caso, desde el nacimiento de la ERI venimos animando a que aquellos contenidos que sean percibidos como mejorables, ya sea a través de la incorporación de nuevas variables o ampliación de las existentes, se nos haga llegar a través del Centro de Proceso Estadístico, para que dichas propuestas sean analizadas y, en su caso, llevadas a cabo, tal y como ya ha ocurrido con algunos de los contenidos disponibles en las actuales publicaciones de la ERI.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

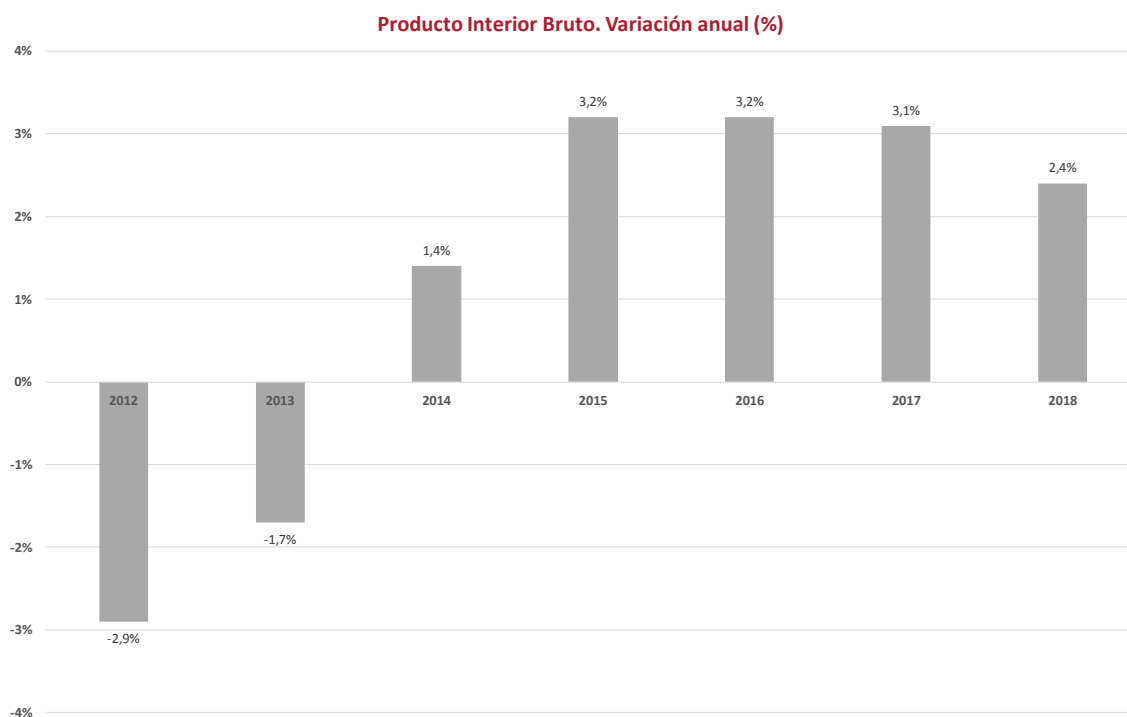
Después de que los distintos agentes partícipes del mercado asuman que el cambio de tendencia es más que evidente, el mercado inmobiliario parece que va cogiendo velocidad, intensificando el ritmo de crecimiento de sus variables fundamentales, tal y como podrá ir comprobándose a lo largo de la lectura de la publicación.

La actividad económica ha continuado creciendo con intensidad durante 2018, aunque con menor fortaleza que en años precedentes. Concretamente, el PIB ha presentado un crecimiento anual del 2,4%, siete décimas por debajo del registrado en 2017 (3,1%).

A pesar de esta ralentización del crecimiento, España se mantiene en el grupo de cabeza en crecimiento económico dentro de la Unión Europea, mostrando una inercia favorable que, sin embargo, se ve condicionada por unas expectativas de continuidad en la ralentización del crecimiento.

No debemos olvidar el hecho de que se acumulan cinco años consecutivos con crecimientos destacados, manteniendo la economía española una notable fortaleza, que no resulta sencillo que presente una continuidad durante periodos dilatados.

En todo caso, las previsiones, tal y como hemos indicado, siguen mostrando una continuidad en la tendencia alcista que, sin duda, producirán un efecto positivo sobre el mercado inmobiliario.



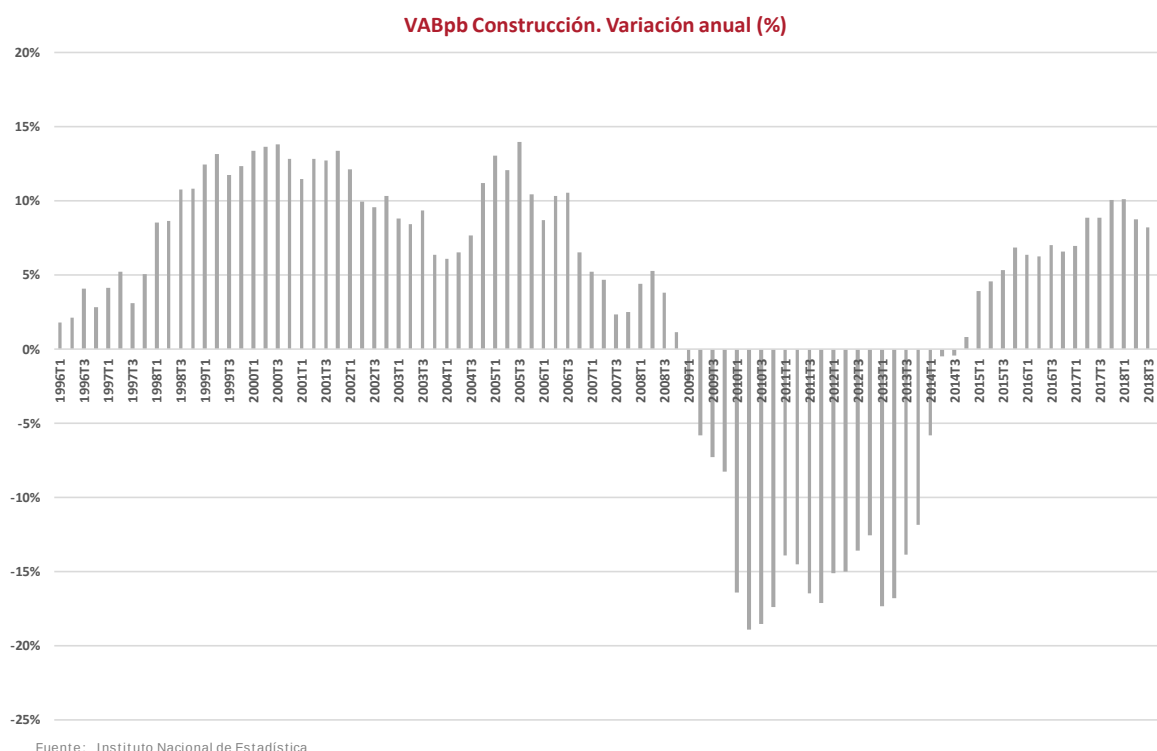
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

La consideración en el agregado económico del componente correspondiente a la construcción, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, proporciona un crecimiento mucho más intenso en 2018, por encima del 8%, manteniendo la fortaleza de los dos últimos años, acumulado cuatro años consecutivos de crecimiento.

La desagregación trimestral de los resultados constata algo que se podrá observar en diversas variables del mercado inmobiliario, como es el hecho de que el año 2018, a pesar de presentar una notable fortaleza con respecto a 2017, ha ido decayendo su favorable evolución con el avance de los trimestres.

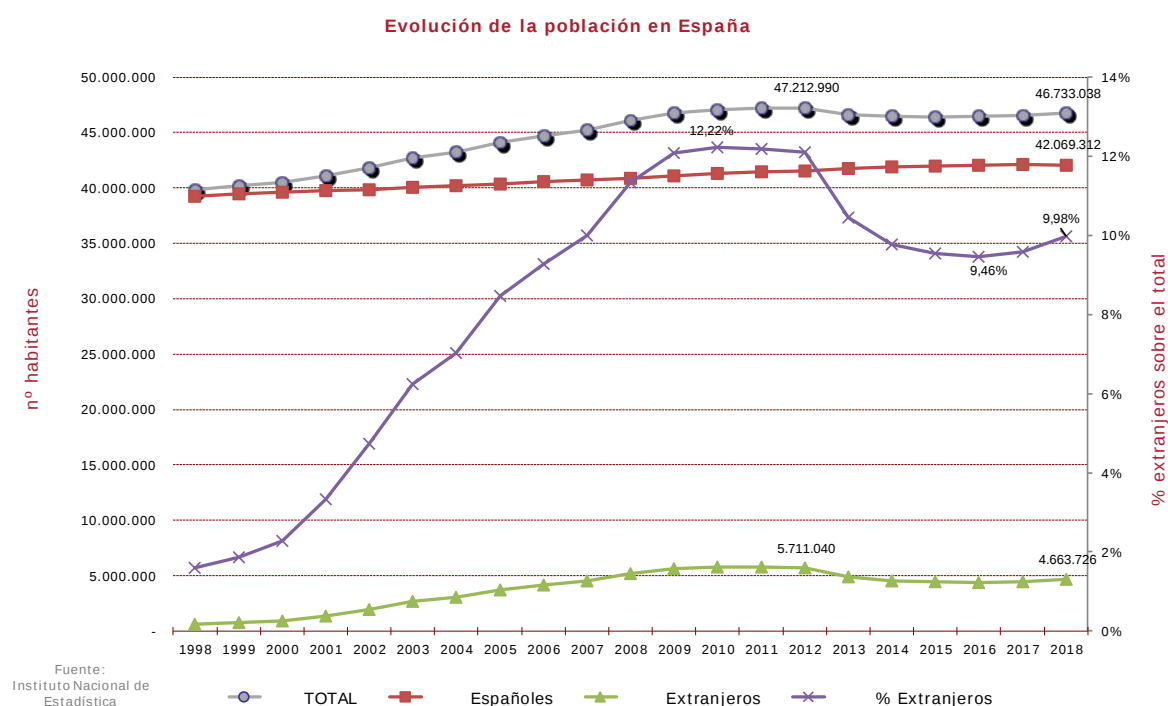
Esta favorable evolución, con tendencia a la moderación del crecimiento, es algo que iremos viendo que se repite en no pocas variables, constatando la percepción generalizada de ralentización del crecimiento en el ámbito económico e inmobiliario.

En todo caso, seguimos hablando de crecimiento, que puede derivar en una situación de relativo equilibrio o estabilidad de variables, algo deseable después de atravesar en las últimas décadas periodos de intenso crecimiento económico e inmobiliario y periodos de notable descenso económico e inmobiliario.



Otra de las magnitudes que venimos resaltando como fundamentales para una adecuada contextualización de la evolución del mercado inmobiliario es la evolución de la población. En el siguiente gráfico se muestran los resultados desde 1998 hasta 2008.

Después de atravesar un proceso descendente desde los máximos de 2012 (47,2 millones), durante los años 2013, 2014 y 2015 el número de habitantes sufrió un proceso descendente, que retomó nuevamente una ligera tendencia ascendente durante los tres últimos años. De estos tres últimos años, 2018 ha sido el año con mayor incremento en el número de habitantes, concretamente más de 180.000, motivado principalmente por el incremento de la población extranjera, que ha pasado de representar un 9,59% del total de la población residente en España en 2017 a cerca del 10% en 2018 (9,98%).



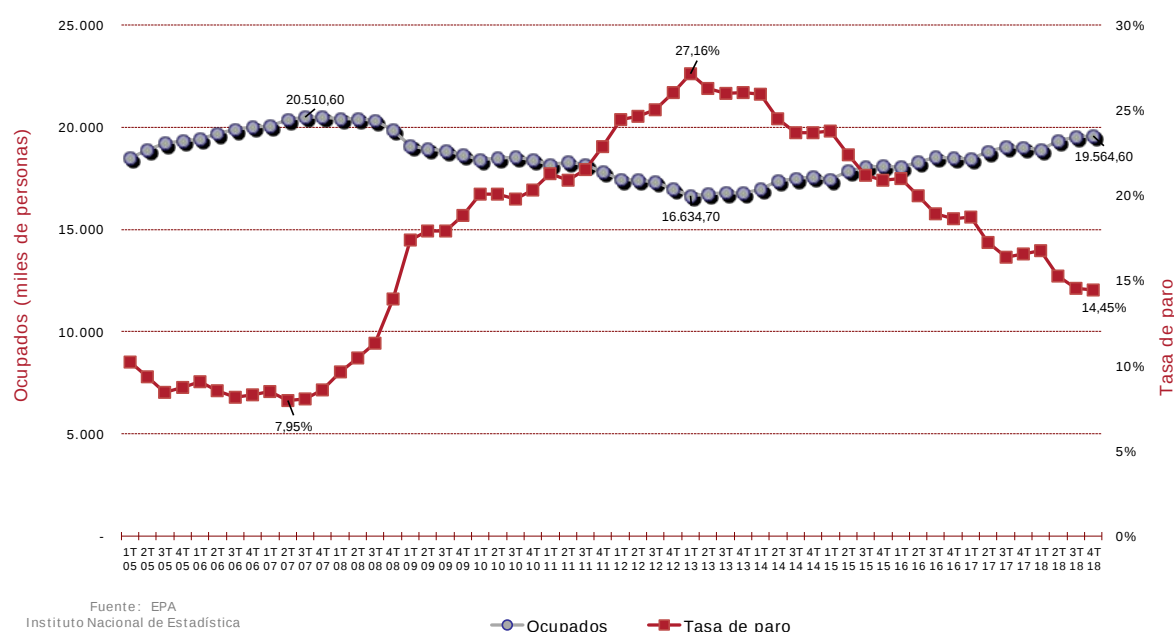
Este crecimiento en el número de habitantes, con un perfil de crecimiento de población extranjera, generalmente vinculada a edades de actividad laboral, fomentado por la recuperación del empleo en España, supone una influencia positiva sobre el mercado inmobiliario. Su consolidación puede ser determinante para definir el comportamiento del ciclo inmobiliario.

En la medida que este incremento del número de habitantes presenta un perfil fundamentalmente extranjero, vinculado con las expectativas laborales existentes en España, la evolución del empleo resulta determinante para entender el previsible comportamiento de la población en España.

De igual modo, se constata la especial relevancia del empleo y, en particular, la tasa de paro, en la medida que existe una intensa correlación entre el comportamiento de esta magnitud y las compraventas de vivienda, ya que, históricamente, cuando la tasa de paro ha descendido las compraventas de vivienda se han incrementado y viceversa.

El siguiente gráfico muestra la evolución del número de ocupados y la tasa de paro en base a los resultados de la Encuesta de Población Activa (EPA) publicados por el INE.

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



El año 2018 ha cerrado superando los 19,5 millones de ocupados (19.564.600), quedando la tasa de paro en el 14,45%. Con respecto a 2017 el número de ocupados se ha incrementado en 566.200 personas, reduciendo la tasa de paro en 2,10 pp.

Esta tasa de paro es la más baja desde 2008, resultando fundamental una continuidad de esta favorable evolución en el empleo para que el mercado inmobiliario siga creciendo.

La progresiva reducción del crecimiento económico y de sus expectativas previsiblemente llevará a que esta mejora del empleo se vaya reduciendo, dando lugar a una influencia positiva sobre el mercado inmobiliario mucho más suave de la que se ha venido presentando durante los últimos años.

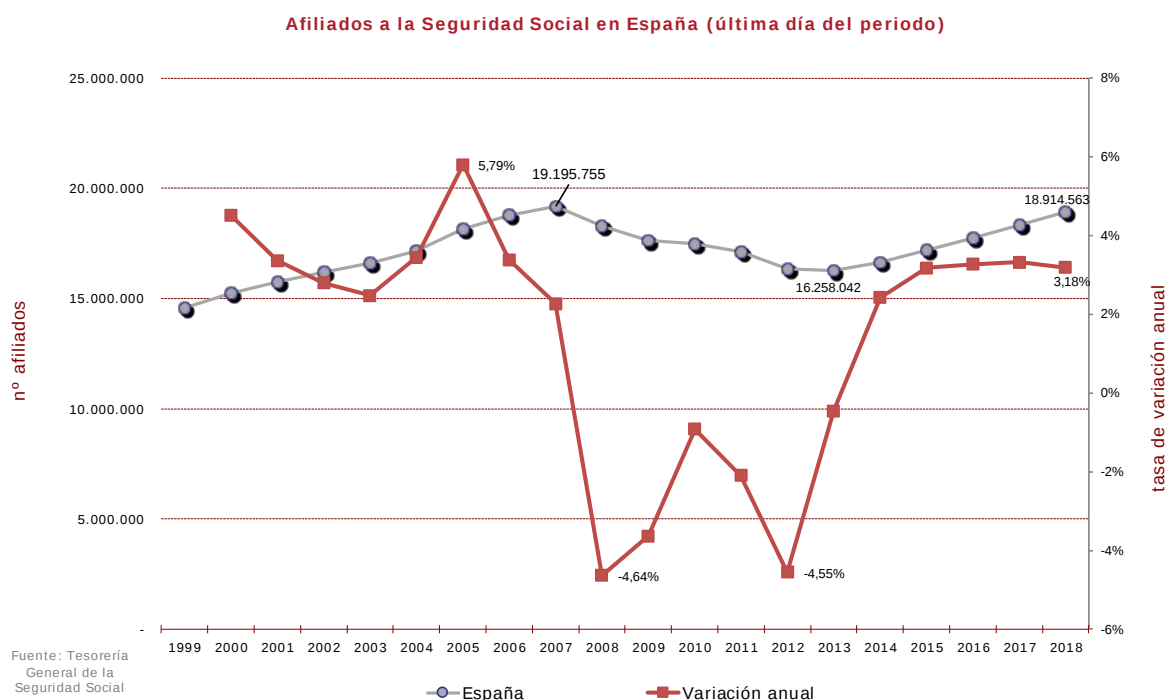
En el siguiente gráfico se muestra otra vertiente del empleo, concretamente a través de los resultados de afiliación a la Seguridad Social. El año 2018 ha cerrado con 18.914.563 afiliados a la Seguridad Social, dando lugar a un incremento del 3,18% con respecto a 2017. Concretamente, el último año ha finalizado con 583.456 afiliados más que a finales de 2017.

Estos resultados suponen acumular cinco años consecutivos con crecimiento en la afiliación a la Seguridad Social, con un incremento al cierre de 2018 con respecto al cierre de 2013 de 2.656.521 personas.

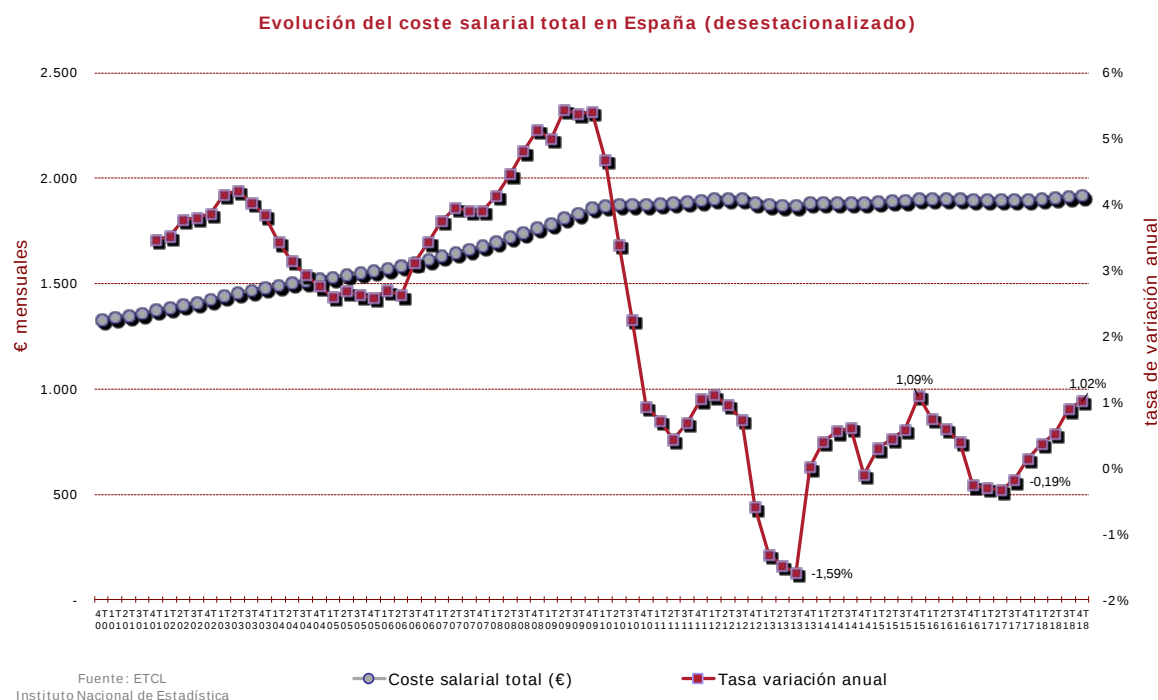
Sin duda, estos resultados han supuesto uno de los factores más relevantes para la recuperación del mercado inmobiliario. El crecimiento económico ha producido una mejora en la actividad de las empresas, que ha derivado en un aumento de la contratación, mejorando las expectativas de los ciudadanos residentes y

extranjeros que han vuelto a fijarse en España como destino laboral, generando una dinámica positiva en el comportamiento del mercado inmobiliario desde 2014 hasta 2018.

De la evolución de todo este conjunto de magnitudes dependerá que durante 2019 este comportamiento presente una continuidad, previsiblemente más moderada, o se produzca un cambio de tendencia.



Además de la creación de empleo, resulta relevante la remuneración de dicho empleo, en la medida que determina la capacidad de accesibilidad de las personas. En la siguiente gráfica recogemos la evolución del Coste salarial publicado por el INE a través de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL) desde 2000 hasta 2018, habiendo desestacionalizado la serie para evitar el fuerte efecto estacional de la magnitud.



Durante los años 2012 y 2013 se produjeron descensos generalizados, que dieron paso en 2014 a 2016 a un ligero predominio de mínimos ascensos, acompañados de algún que otro descenso. En 2017 existió un

predominio de los ajustes salariales, dando paso en 2018 a una cierta recuperación, aunque habitualmente con niveles de crecimiento interanual por debajo del 1%, cerrando el año ligeramente por encima. Este escenario de los últimos ocho años puede considerarse, en esencia, como un periodo de pérdida de poder adquisitivo.

El precio de la vivienda, tal y como podrá comprobarse en el correspondiente apartado, está intensificando su crecimiento durante los últimos años. Con este escenario en el comportamiento de los salarios, resulta difícil que sea sostenible un crecimiento de la actividad inmobiliaria, representada fundamentalmente por el número de compraventas.

El comportamiento de los salarios, en la medida que mantengan niveles de evolución similares a los de los últimos años, condicionarán la evolución del propio mercado inmobiliario, en la medida que en no pocos casos la opción del alquiler seguirá siendo la única vía de aproximación al mercado inmobiliario, y el precio de compraventas necesariamente deberá ajustarse a ritmos de crecimiento mucho más moderados si efectivamente se quieren mantener determinados niveles de compraventas.

La evolución de la capacidad adquisitiva en términos reales debe estar acompañada de la consideración de la evolución de la inflación. El siguiente gráfico muestra la evolución anual del IPC, donde se constata el crecimiento de precios durante 2018 en el 1,2%. Se trata de una tasa de inflación históricamente baja, a pesar de superar la alcanzada en 2017 (1,1%) y la obtenida en la mayoría de los últimos seis años, caracterizados por bajas tasas de inflación.

A pesar de ello, dadas las bajas tasas de mejora salarial, se constata que en términos reales los salarios han mostrado un descenso significativo durante los últimos ocho años, condicionando de forma significativa la capacidad adquisitiva de los ciudadanos.



En este escenario, resulta difícil que el crecimiento de las compraventas de vivienda de los últimos años, pueda sostenerse a lo largo de los próximos años. La “demanda embalsada” de años precedentes a 2014, expectante ante el constante ajuste de precios de la vivienda, se incorporó a la compra de vivienda en cuanto percibió que el precio de la vivienda había dejado de bajar.

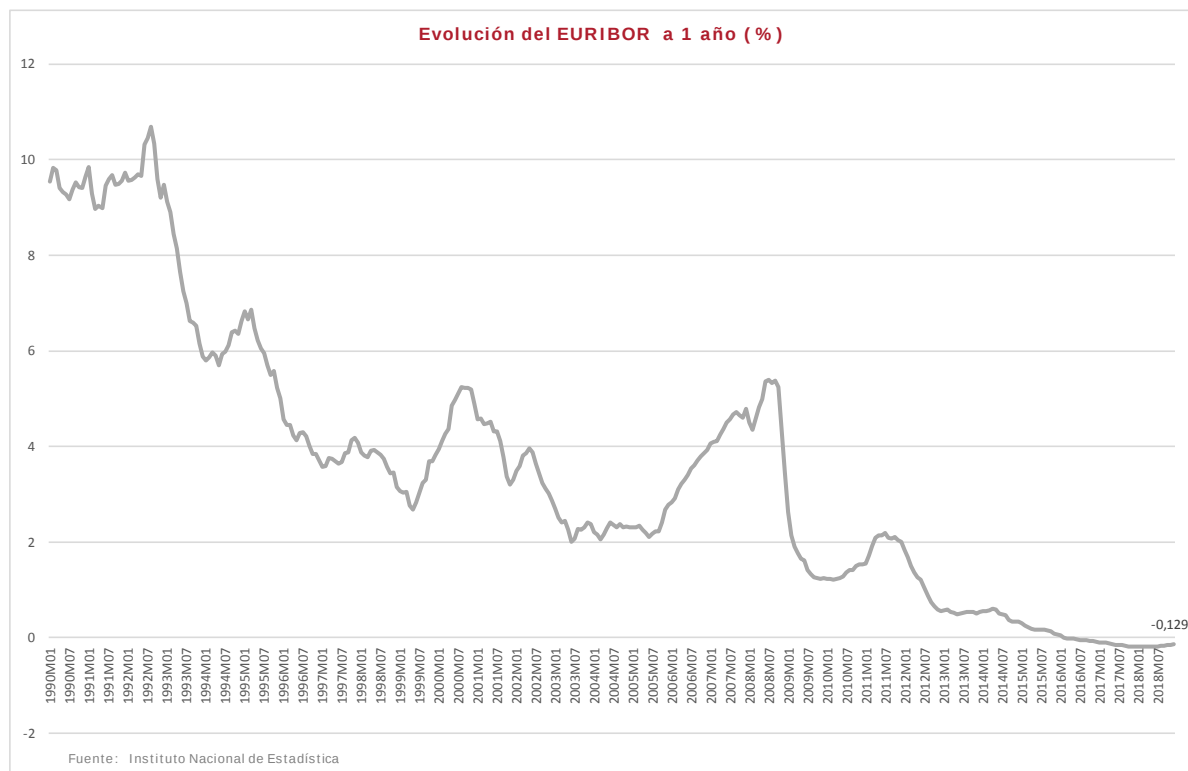
Sin embargo, esa “demanda embalsada” progresivamente se va agotando, siendo acompañada de personas que han ido viendo mejorada su condición económica y sus expectativas durante los últimos años. Este último perfil de demandante, cada vez más importante, en el escenario económico, laboral y salarial actual, no puede mantener su actividad en compraventa de vivienda con intensos crecimientos del precio de la vivienda.

Este hecho es el que nos permite argumentar el hecho de que, en este contexto, el mercado inmobiliario puede dar paso a un ciclo distinto al vivido desde 2014 hasta 2018, que no tiene por qué ser un escenario de

corrección sino más bien un escenario de cierta estabilidad en niveles que podrían considerarse de cierta normalidad (10-11 compraventas de vivienda anuales por cada mil habitantes).

Junto a este conjunto de variables, desde el lado de la financiación hipotecaria, al margen del desglose de resultados que se detallará en el apartado relativo a Mercado Hipotecario, donde se constatará el excelente comportamiento de la actividad hipotecaria, considerando como tal la evolución del número de hipotecas, indicar que un aspecto especialmente relevante es el precio de la financiación.

Una variable con especial incidencia sobre dicho precio es el EURIBOR, en la medida que todavía una buena parte de las hipotecas son referenciadas a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. Esta magnitud, a pesar del cambio de tendencia experimentado en 2018, sigue presentando cuantías negativas. En consecuencia, tal y como podremos comprobar en el apartado relativo a Tipos de interés, la financiación hipotecaria mantiene niveles de tipos de interés históricamente bajos, favoreciendo con ello una evolución positiva de la actividad hipotecaria y unas condiciones de accesibilidad todavía históricamente bajas.



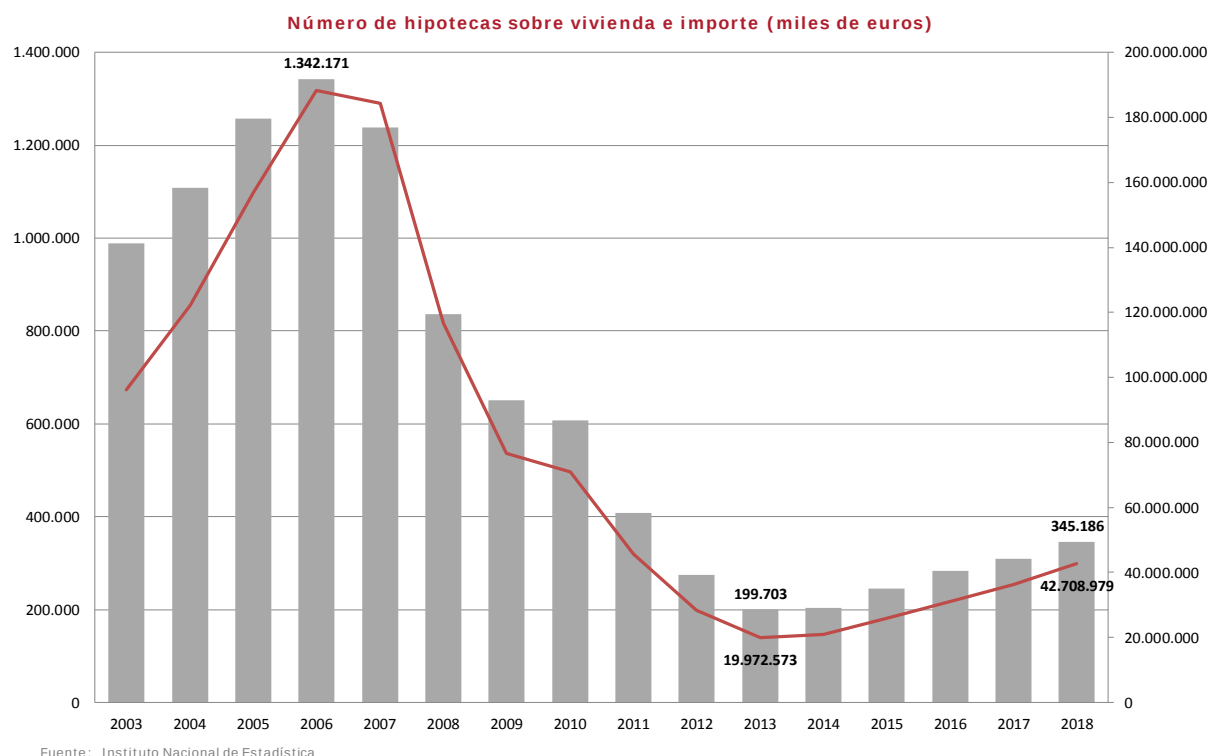
En el siguiente gráfico se muestran los resultados publicados por el INE sobre número de hipotecas concedidas sobre vivienda e importe. Estas variables son objeto de análisis y mayor desglose en el apartado de Mercado Hipotecario con datos procedentes del Colegio de Registradores.

En este apartado de contextualización del mercado inmobiliario, puede ser suficiente mostrar los citados resultados publicados por el INE, en los que se observa cómo durante los últimos cinco años el número de hipotecas y el importe concedido, en el ámbito de la vivienda, han venido creciendo año tras año, resultando fundamental para el buen funcionamiento del mercado inmobiliario.

Concretamente, según el INE, en 2018 se han concedido 345.186 hipotecas sobre vivienda, con un incremento del 11,32% con respecto a las concedidas en 2017. Concretamente, se han concedido 35.090 hipotecas más que en 2017.

Por lo que respecta al importe concedido en hipotecas sobre vivienda, se han superado los 42.700 millones de euros, con un incremento interanual todavía más intenso que en el número de hipotecas, concretamente del 18,01%, dando lugar a un aumento de más de 6.500 mil millones con respecto a 2017.

Estas cifras constatan la favorable evolución del mercado hipotecario desde el punto de vista de la actividad, de manera que su contribución al buen funcionamiento del mercado inmobiliario está siendo especialmente relevante, en la medida que ambos mercados se retroalimentan.



El conjunto de variables sobre el que nos hemos centrado hasta ahora son variables que presentan una influencia en el mercado inmobiliario fundamentalmente desde el punto de vista de la demanda. A continuación vamos a abordar la descripción de otro conjunto de variables, más reducido, con influencia desde el punto de vista de la oferta.

Comenzamos con el número de visados de obra nueva en vivienda. Esta variable la consideramos que resulta especialmente relevante en la medida que sintetiza las perspectivas de un agente especialmente importante, como es el promotor inmobiliario.

El promotor inmobiliario, a pesar de las habituales etiquetas, personalmente injustamente asignadas, juega uno de los papeles más difíciles y arriesgados dentro del sector inmobiliario. El promotor inmobiliario, después de atravesar no pocas dificultades para conseguir o desarrollar un suelo urbano, debe comercializar un producto con un periodo medio de ejecución material normalmente superior a los dos años, a un precio que debe fijar en ese momento de comercialización, pero que estará condicionado por el propio devenir del mercado inmobiliario.

Bajo este escenario de dificultad y riesgo, sus expectativas, que deben estar muy fundamentadas, entiendo que deben ser especialmente consideradas. El número de visados es la magnitud que sintetiza dichas expectativas en la medida que si considera que las expectativas son favorables el número de visados sobre vivienda se incrementa y viceversa.

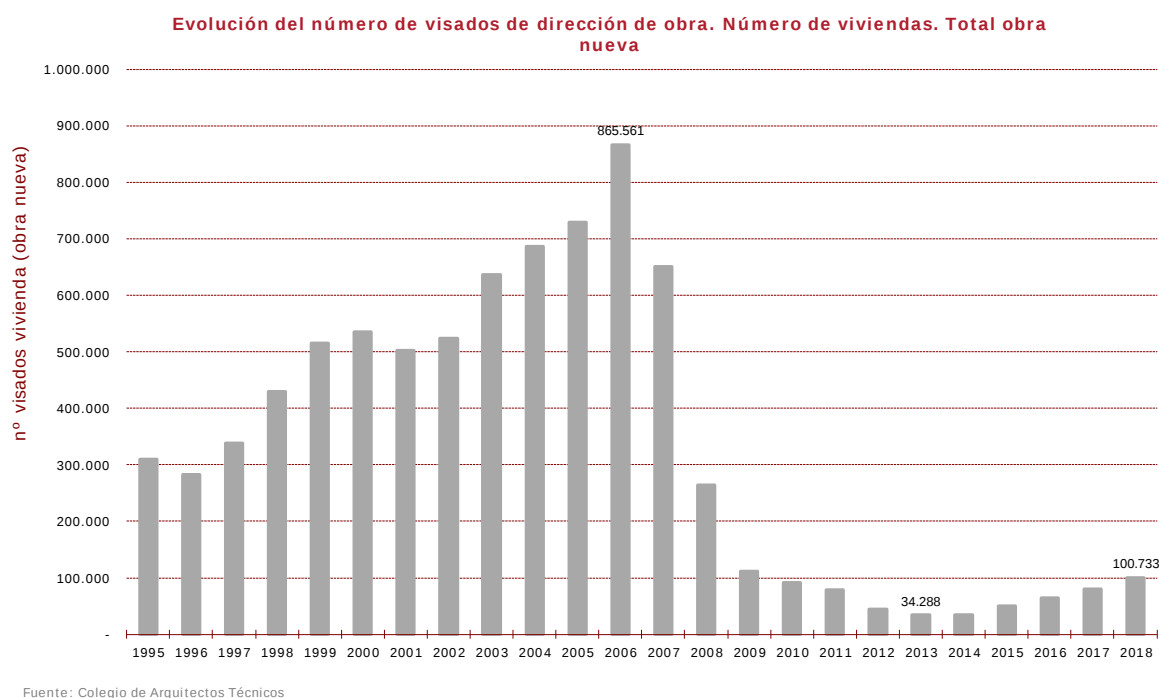
En el siguiente gráfico mostramos la evolución anual del número de visados de obra nueva sobre vivienda desde 1995 hasta 2018, procedentes de los Colegios de Arquitectos Técnicos y publicados por el INE.

En el mismo se observa cómo en 2018 se han superado las 100.000 viviendas visadas de obra nueva, algo que no se producía desde 2009. En consecuencia, se han alcanzado las mayores cuantías de los últimos nueve años. Concretamente, con respecto a 2017 se ha producido un incremento del 24,69%, lo que ha supuesto el visado de cerca de 20.000 viviendas más en 2018 que en 2017.

Estos resultados constatan, en consecuencia, unas favorables expectativas por lo que respecta al previsible comportamiento del mercado inmobiliario desde el punto de vista del promotor. Este aspecto puede otorgar cierto grado de confianza basado en el hecho de que consideran que a corto y medio plazo el mercado inmobiliario va a seguir absorbiendo un volumen creciente de vivienda nueva.

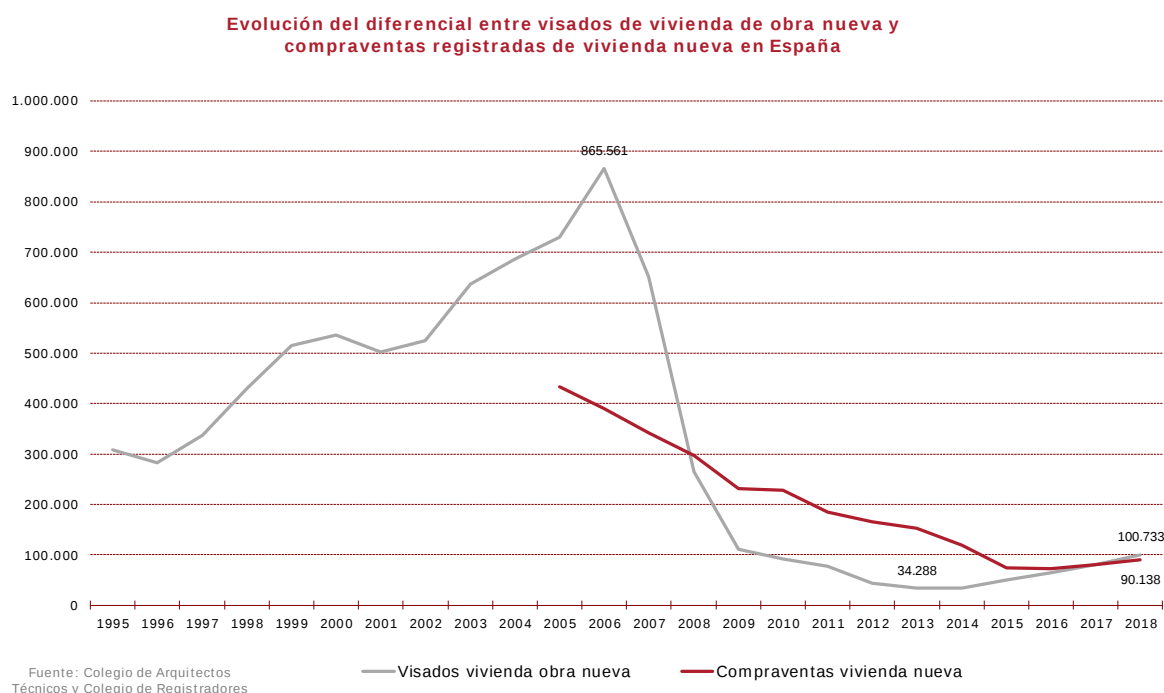
De hecho, es probable que una buena parte de dicha nueva promoción de obra nueva de vivienda ya haya sido formalizada en los correspondientes contratos de compraventa en la medida que normalmente la financiación

hipotecaria está condicionada por un porcentaje elevado de acuerdos de compraventas de las viviendas a promover.



Desde el lado de la oferta, junto a las expectativas del promotor materializadas en el número de visados de obra nueva, resulta relevante conocer la situación del stock de obra nueva. Para ello comparamos dos variables con un importante diferencial temporal, como son los visados de obra nueva de vivienda y las compraventas de vivienda inscritas en los Registros de la Propiedad. Entre ambos actos, visado e inscripción en el Registro de la Propiedad, como hemos indicado, hay un periodo temporal importante.

Sin embargo, la comparación sistemática de ambas magnitudes nos puede ir mostrando adecuadamente el grado de generación o absorción de stock de vivienda de obra nueva. El siguiente gráfico muestra la evolución de las citadas variables.



En 2018 se ha vuelto a un escenario de generación de stock, después de un largo periodo de absorción del stock generado durante el anterior ciclo alcista. Concretamente, desde 2008 hasta 2016 las compraventas de vivienda nueva han superado las visados de obra nueva, pudiendo considerar como un periodo de absorción del importante stock de vivienda nueva generado hasta 2007. En 2017 se produjo un cierto equilibrio, en la medida que las compraventas de vivienda nueva y los visados de obra nueva en vivienda fueron prácticamente coincidentes (cerca de 81.000).

Sin embargo, en 2018 hemos vuelto a alcanzar niveles de iniciación de obra nueva en vivienda por encima de las compraventas. Esta situación, como hemos indicado anteriormente, es fruto de las favorables expectativas del promotor inmobiliario, en la medida que aprecia una demanda creciente que se materializa en los correspondientes acuerdos de compraventa en los procesos de comercialización que, posteriormente, darán lugar a la correspondiente escritura de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Nos encontramos en 2018 en una tasa del 89,48% de compraventas de vivienda nueva con respecto a las iniciaciones, que corresponde a cuantías muy razonables, muy por debajo de las alcanzadas en el periodo denominado de “burbuja inmobiliaria”, en los que se llegó a visar más del doble de lo que se vendía en los mejores periodos de venta de obra nueva.

En consecuencia, una situación de mercado muy razonable, con una favorable dinámica desde el lado de la oferta, tanto por las perspectivas del promotor como por la situación con respecto al stock de vivienda de obra nueva.

La innovación es otro de los aspectos que venimos indicando que presentan su correspondiente influencia en la oferta inmobiliaria. Progresivamente se viene observado la incorporación de distintos aspectos que configuran la oferta inmobiliaria como un producto relativamente distinto en lo que supone la obra nueva con respecto al producto usado. En cierta medida podemos indicar que el sector, dentro de su habitual sentido estático, está viviendo pequeños procesos de transformación, aunque caracterizados por una velocidad mucho más lenta que otros sectores económicos.

La configuración de la vivienda como un producto final relativamente distinto en la medida que contribuya a aportar un importante valor diferencial con respecto al producto usado es una de las vías de mejora más claras. Los productos que durante los últimos años han ido incorporando estos valores (eficiencia energética, tecnología, diseño, flexibilidad interior, coste durante la vida útil...) han tenido una buena acogida por el mercado, suponiendo una clara línea de continuidad para el sector desde el lado de la mejora de la oferta inmobiliaria.

Este conjunto de variables, junto a otras relevantes en momentos puntuales, como las constantes reformas legislativas, la fiscalidad, la política de vivienda..., definen un marco de actuación bajo el cual se desarrolla el mercado inmobiliario, cuyos resultados para el año 2018 son presentados a lo largo de los siguientes apartados, configurando un año que podría catalogarse como muy bueno, pero que define una tendencia no tan clara para los próximos años.

III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes:

- Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR).
- Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales.
- Precio medio registrado de garajes y trasteros.
- Número de compraventas de vivienda registradas.
- Distribución de compraventas de vivienda registradas (%).
- Superficie media de vivienda registrada (m²).
- Nacionalidad en las compras de vivienda registradas.
- Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

La desagregación geográfica de la mayoría de las variables es por comunidades autónomas, excepto, el Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas, cuyos resultados corresponden al total nacional, el Número de compraventas de vivienda con resultados provinciales, y la Nacionalidad en las compras de vivienda con resultados provinciales y ciudades autónomas.

El desglose de resultados para cada una de las variables es el siguiente:

- **Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR):**
 - Vivienda general.
- **Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales:**
 - Locales comerciales.
 - Naves industriales.
- **Precio medio registrado de garajes y trasteros:**
 - Garajes.
 - Trasteros.
- **Número de compraventas de vivienda registradas:**
 - Número de compraventas de vivienda.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
 - Número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
- **Distribución de compraventas de vivienda registradas (%):**
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre (%).
 - Vivienda nueva protegida (%).
 - Vivienda usada (%).
 - Según superficie de vivienda (pisos).
 - Pisos con superficie inferior a 40 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%).
 - Pisos con superficie superior a 80 m² (%).
 - Vivienda por tipo de adquirente.
 - Personas físicas (%):
 - Nueva (libre vs protegida).
 - Usada (libre vs protegida).

- Personas jurídicas (%):
 - Nueva (libre vs protegida).
 - Usada (libre vs protegida).
- **Superficie media de vivienda registrada (m²):**
 - Total de vivienda (m²).
 - Vivienda nueva libre (m²).
 - Vivienda nueva protegida (m²).
 - Vivienda usada (m²).
- **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas:**
 - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros.
 - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada).
 - % según nacionalidad y superficie:
 - Superficie inferior a 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros:
 - Comunitarios.
 - No comunitarios.
- **Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión:**
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
 - Entre 0 y 2 años.
 - Entre 2 y 5 años.
 - Entre 5 y 10 años.
 - Más de 10 años
 - Entre 0 y 3 años.
 - Entre 3 y 10 años.
 - Más de 10 años.

1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) proporciona los resultados trimestrales de evolución del precio de la vivienda desde el primer trimestre de 1994, es decir, durante los últimos veinticinco años, siendo la serie de precios de la vivienda más larga de las publicadas en España.

El Anuario 2018 constituye la publicación número quince de las publicaciones anuales de la Estadística Registral Inmobiliaria. Sin embargo, el IPVVR vio la luz con la publicación del Anuario 2010, por lo que supone el noveno año consecutivo con presentación de resultados.

Desde el primer trimestre de 2013 el IPVVR se publica trimestralmente a través del Informe de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria. En consecuencia, se acumulan nueve años de publicación anual y veinticuatro trimestres consecutivos de publicación trimestral, en todos los casos con resultados desde el primer trimestre de 1994.

Al margen de la duración de la serie estadística de resultados, la homogeneidad de la misma y el periodo de publicación, el aspecto más destacado entendemos que es la metodología utilizada. La mayoría de las estadísticas de precios de la vivienda se fundamentan en la utilización de precios medios, ya sea de tasaciones, precios de compraventa, precios de oferta... Estas metodologías presentan como principal inconveniente la comparación temporal de resultados de precios de viviendas que no tienen por qué presentar las mismas características, calidad, superficie, antigüedad...

Sin embargo, el IPVVR es calculado a través de pares de ventas, es decir, el cambio de precio en la transmisión de la misma vivienda en dos momentos distintos del tiempo. En consecuencia, se mantiene constante la calidad media de la vivienda objeto de transmisión, siendo más consistentes los resultados obtenidos.

Lógicamente también presenta los correspondientes inconvenientes, donde destaca el hecho de que el número de pares de ventas se reduce conforme nos acercamos al momento más reciente de presentación de resultados. Siendo más consistentes los resultados conforme nos alejamos en el tiempo al ser completado por un mayor número de pares de ventas. Este tipo de inconvenientes se intentan corregir metodológicamente, tal y como se explica más adelante.

Se ha utilizado como base la propuesta metodológica de Case y Shiller (1987¹, 1989²), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Desde la creación del IPVVR se vienen publicando las cuatro alternativas metodológicas desarrolladas inicialmente, y que son descritas en párrafos posteriores. En la medida que el IPVVR se decida utilizar para determinadas finalidades, en las que se necesite la publicación de una única serie de resultados, podrá plantearse cuál de las cuatro alternativas resulta la más adecuada. Hasta que eso no ocurra se mantiene la decisión de seguir avanzando en las cuatro líneas metodológicas.

Este mismo criterio se mantiene con respecto a la modificación de índices ya publicados de trimestres anteriores. Cada compraventa permite explicar los resultados del periodo que va entre su actual transmisión y su transmisión anterior, por tanto, cualquier compraventa actual puede incidir en la explicación del comportamiento del precio de la vivienda en el pasado. Lógicamente, conforme se va acumulando un mayor número de compraventas, los índices históricos tienden a la estabilidad, sufriendo leves modificaciones.

En la medida que no sea necesario cerrar el histórico de resultados, resulta preferible conseguir la mayor consolidación posible de dichos índices históricos a través de la incorporación del mayor número de compraventas posibles, es decir, dejando abierta la posibilidad de incorporar todas las compraventas actuales y su incidencia sobre los índices históricos, tal y como se viene realizando desde la creación del índice.

El IPVVR se elabora con los datos de viviendas que han sido transmitidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, en consecuencia utiliza únicamente compraventas de vivienda usada. De este modo, los pares de ventas de la misma vivienda mantienen homogéneas sus características físicas (localización, superficie, tipología...), eliminando una de las principales limitaciones de las metodologías de precios medios, donde no proporcionan índices de calidad constantes en la evolución del precio.

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.

Por todo ello entendemos que el IPVVR supone una importante aportación para el conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda, no sólo en trimestres recientes, sino también para explicar lo ocurrido durante un largo periodo de tiempo (veinticinco últimos años), en el que precisamente se ha producido el mayor recorrido en precios de la vivienda de la reciente histórica económica, tanto al alza como a la baja.

Los resultados presentados corresponden a la serie completa del IPVVR, calculados utilizando las estimaciones correspondientes a los procedimientos suavizados (aritmético y geométrico). Por tanto, tal y como se ha indicado, van desde el periodo inicial (primer trimestre de 1994) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2018), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005.

En los gráficos se muestra la evolución de, por un lado, resultados de las cuatro alternativas metodológicas (suavizados y sin suavizar, aritmético y geométrico) y, por otro lado, la variación interanual de los IPVVR aritmético y geométrico suavizados.

Los IPVVR publicados, tal y como se ha indicado, pueden verse modificados trimestre tras trimestre como consecuencia de la propia metodología. Cuanto más reciente sea el índice mayor es la probabilidad de sufrir cambios en su cuantía como consecuencia del procesamiento de nuevas compraventas. Por el contrario, cuanto mayor antigüedad presentan los índices menores probabilidades de sufrir cambios, siendo, en todo caso, de muy baja cuantía.

Las compraventas procesadas explican el comportamiento del precio de la vivienda desde la fecha de su última compraventa hasta la fecha de compraventa anterior de esa misma vivienda, de ahí el dinamismo existente, con los efectos indicados, que en todo caso tienden a consolidarse con el paso del tiempo, especialmente con un volumen de pares de compraventas tan elevado, acumulando 1.012.887 pares de ventas procesadas al cierre de 2018.

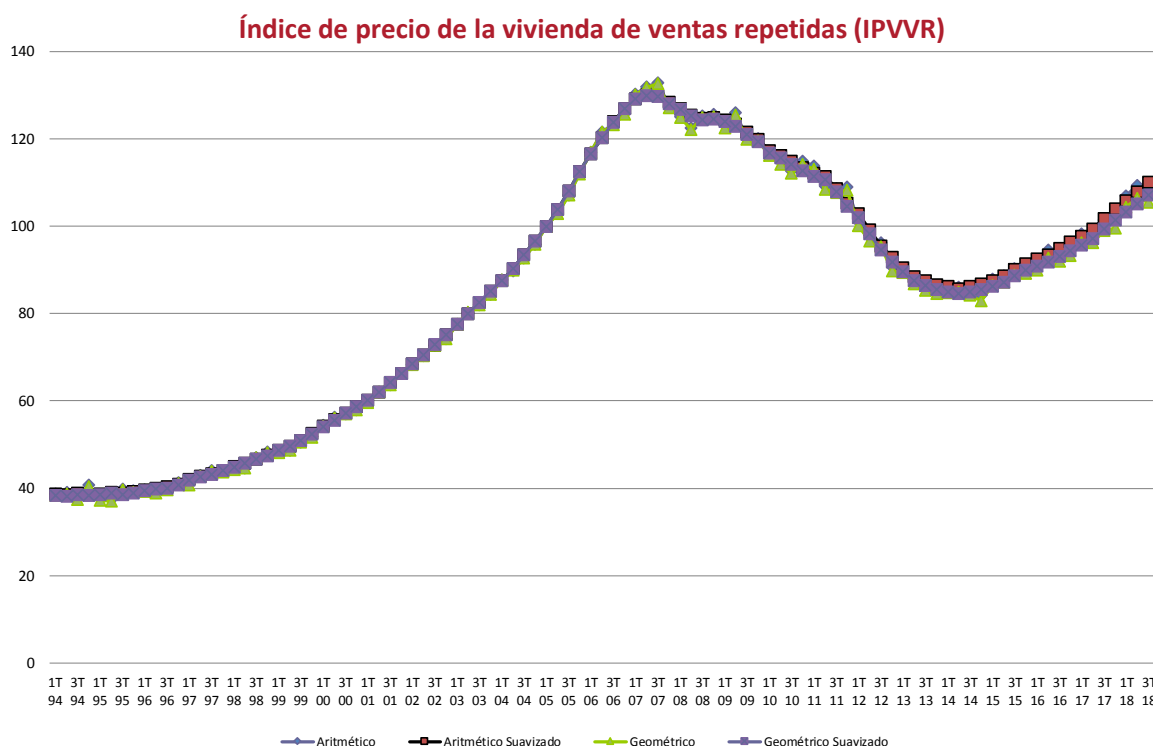
El cierre metodológico, decantándose por alguna de las cuatro alternativas, así como la delimitación de criterios de validación definitiva de índices históricos, permitirá evitar esta circunstancia. Sin embargo, hasta que no sean necesarias estas actuaciones, resulta preferible consolidar los índices a través del mayor número posible de pares de ventas procesadas.

1.1. Resultados

Por cuarto año consecutivo el precio de la vivienda, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR), se ha incrementado, definiendo una tendencia claramente alcista, después de un largo e intenso periodo de ajuste. De hecho este alza de precios ha intensificado su ritmo ascendente en 2018, dando lugar a una tasa interanual del 8,22%, la más elevada de estos cuatro años de tendencia alcista.

Debemos retroceder hasta 2007 para encontrar ritmos de crecimiento de precios tan elevados, dando lugar, en consecuencia, al mayor incremento de precios de la vivienda de los últimos diez años.

El IPVVR ha superado ligeramente los 110 puntos, dando lugar a niveles de precios similares a los alcanzados en 2011 y en 2005. Con respecto a los niveles máximos de precios, alcanzados en 2007, supone acumular un descenso ligeramente superior al -16%, habiendo recortado en algo menos de la mitad el ajuste máximo, obtenido en 2014, momento en el que el precio de la vivienda acumuló un descenso con respecto a máximos superior al -35%.



Resulta destacable el hecho de que el precio de la vivienda, con respecto a los mínimos de 2014, ha cerrado 2018 acumulando un ascenso próximo al 30% (29,78%), mostrando con claridad la evidente recuperación del precio de la vivienda durante los cuatro últimos años.

Tal y como se ha constatado en el apartado de “Contexto Económico” (ralentización en el crecimiento del PIB, bajos ritmos de creación de empleo, comportamiento salarial...), la coyuntura económica no hace sostenible un mantenimiento de este grado de intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda. Por tanto, si se desea mantener un elevado nivel de actividad (compraventas de vivienda), el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda deberá tender a moderarse a lo largo de 2019.

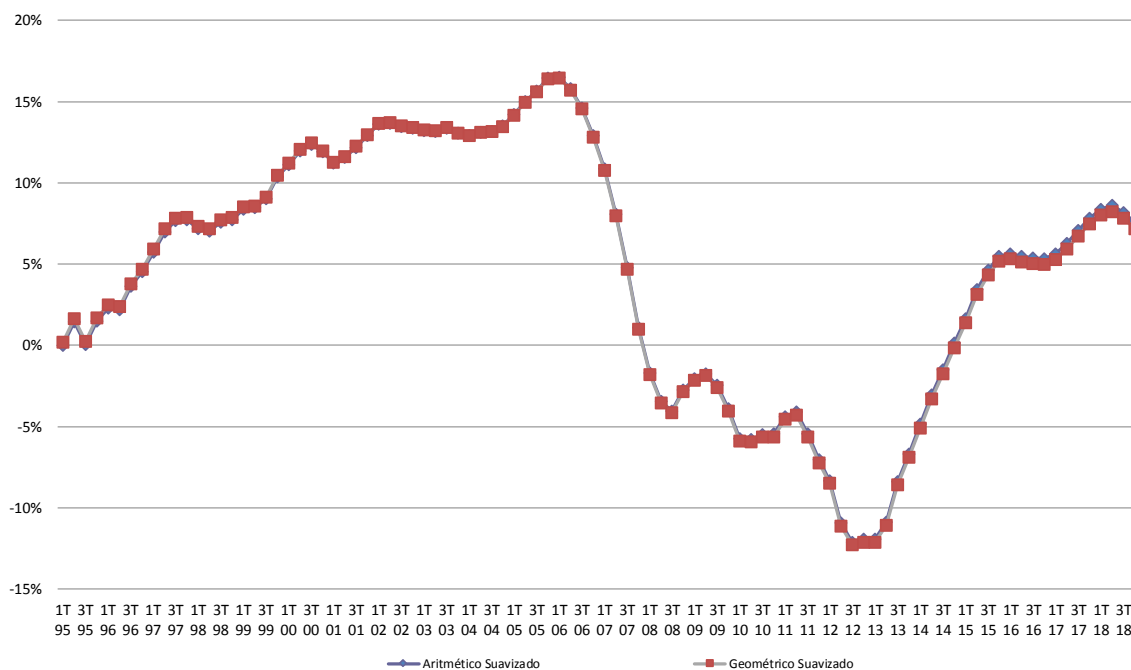
En todo caso, debe tenerse en cuenta que posiblemente nos encontremos en el periodo con mayor heterogeneidad territorial en el comportamiento de los distintos mercados inmobiliarios. Poco tiene que ver la evolución del mercado inmobiliario, por ejemplo, en Madrid, Baleares o Canarias con otras zonas de la geografía española. Este hecho hace que deba analizarse con detenimiento cada mercado para obtener las conclusiones adecuadas.

En el apartado de número de compraventas de vivienda se comprobará el crecimiento en 2018 con respecto a 2017, así como el ajuste producido durante el último trimestre, que refleja la incertidumbre existente. En cierta medida dicho ajuste se debe a la intensificación del precio de la vivienda. El actual perfil de demandante no es

insensible al precio. Intensos crecimientos de precios generarán reducciones en el número de compraventas. En consecuencia, si se quiere mantener un mercado activo, con más de 500.000 compraventas de vivienda anualmente, el precio de la vivienda deberá moderarse, teniendo siempre en consideración las importantes diferencias territoriales, a las que se ha hecho referencia anteriormente.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación interanuales al final de cada uno de los trimestres. Los niveles máximos de crecimiento se alcanzaron a mediados de 2018. En los dos últimos trimestres del año, manteniendo importantes ritmos de crecimiento, han llevado a una ligera ponderación de las tasas interanuales. Esta evolución sería deseable que se mantuviese a lo largo de 2019, de forma que el precio de la vivienda progresivamente se fuese aproximando a niveles de crecimiento más próximos a los salarios. Sin duda, como venimos indicando, resultará fundamental para la consecución de elevados niveles de actividad (compraventas).

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



El perfil de demanda de los últimos años se caracterizaba, en una parte importante, por compradores que durante los años de la crisis dejaron de comprar ante la espera de un ajuste más intenso en el precio de la vivienda. Es lo que denominamos como “demanda embalsada”. Esta demanda se ha ido progresivamente agotando durante los últimos años, siendo parcialmente sustituida por demandantes que han visto mejoradas sus condiciones económicas y perspectivas como consecuencia del crecimiento de la actividad económica y el empleo.

Este último grupo de demandantes, conforme nos alejamos del periodo de ajuste de precios, va representando un mayor porcentaje, lo que permite configurar un mercado inmobiliario, desde el lado de la demanda, con un perfil distinto al perfil de demandantes durante los primeros años de la recuperación (a partir de 2014).

La influencia de este tipo de escenario de mercado va a ser muy importante con respecto al comportamiento del precio de la vivienda. A pesar de los intensos crecimientos del precio de la vivienda, venimos insistiendo en previsiones mucho más prudentes ya que, aunque determinados perfiles de demandantes puedan asumir estos crecimientos, en buena parte de dicho mercado esa realidad no es posible, o únicamente de forma coyuntural, como ha ocurrido en la primera mitad de 2018.

Nuestras previsiones van encaminadas hacia niveles de crecimiento del precio de la vivienda que se dirijan progresivamente hacia el 5%. La propia evolución económica, del empleo y las expectativas, condicionarán la evolución del mercado, pero siempre bajo niveles de precios con crecimientos más moderados a los alcanzados en 2018, que han sido los más elevados de los últimos diez años.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
Periodo	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,89	103,88
3T 2005	108,12	108,09
4T 2005	112,45	112,41
1T 2006	116,53	116,47
2T 2006	120,29	120,21
3T 2006	123,94	123,83
4T 2006	126,95	126,81
1T 2007	129,20	129,04
2T 2007	130,02	129,83
3T 2007	129,87	129,65
4T 2007	128,31	128,05
1T 2008	126,98	126,70
2T 2008	125,51	125,20
3T 2008	124,62	124,27
4T 2008	124,80	124,41
1T 2009	124,38	123,95
2T 2009	123,33	122,86
3T 2009	121,55	121,05
4T 2009	119,91	119,37
1T 2010	117,25	116,68
2T 2010	116,16	115,54
3T 2010	114,88	114,22
4T 2010	113,36	112,66
1T 2011	112,12	111,38
2T 2011	111,38	110,60
3T 2011	108,61	107,79
4T 2011	105,37	104,53
1T 2012	102,80	101,92
2T 2012	99,21	98,31
3T 2012	95,46	94,55
4T 2012	92,81	91,87
1T 2013	90,55	89,59
2T 2013	88,44	87,44
3T 2013	87,47	86,44
4T 2013	86,62	85,54
1T 2014	86,15	85,02
2T 2014	85,73	84,56
3T 2014	86,16	84,92
4T 2014	86,72	85,42
1T 2015	87,58	86,20
2T 2015	88,66	87,21
3T 2015	90,15	88,61
4T 2015	91,49	89,86
1T 2016	92,52	90,80
2T 2016	93,51	91,71
3T 2016	95,00	93,09
4T 2016	96,36	94,35
1T 2017	97,73	95,62
2T 2017	99,37	97,15
3T 2017	101,71	99,34
4T 2017	103,90	101,40
1T 2018	105,92	103,28
2T 2018	107,93	105,15
3T 2018	110,04	107,11
4T 2018	111,77	108,70

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.012.887 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble.

El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del IPVVR es el total nacional, estando en fase de desarrollo la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del IPVVR es trimestral, así como la generación de resultados. Hasta 2012 la publicación fue anual, pasando a publicarse también trimestralmente a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libre.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2018.

Dentro de las diversas verificaciones aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas de vivienda protegida.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Compraventas con superficie inferior a 30 m².
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

1.2.2. Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por Calhoun (1996³).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (*loess*).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos.

³ Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que incluso podría plantearse la posibilidad de no aplicar suavizaciones en un hipotético cierre metodológico.

1.2.2.1 Planteamiento y modelo

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo $\{0, \dots, T\}$ de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios p_{i,t_i} y p_{i,s_i} y donde $0 \leq s_i < t_i \leq T$; $i=1, \dots, N$ y siendo $p_{i,t}$ = precio de la transacción i -ésima en el periodo t .

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log(p_{i,t_i}) - \log(p_{i,s_i}) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1, \dots, N \quad (1)$$

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo t (2)

$\{H_{i,t}; t \in [0, T]\}$ es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)) \quad (3)$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$ ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0, C) \text{ son independientes } \forall i = 1, \dots, N \text{ y } t = 1, \dots, T \quad (4)$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es $t=0$ y tomaremos, por razones de identificabilidad, $\beta_0 = 0$.

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$\mathbf{y} = (Y_i; i=1, \dots, N)'$

$\mathbf{x} = (x_{ij})$ matriz $N \times T$ tal que $x_{ij} = 1$ si $t_i = j$; $x_{ij} = -1$ si $s_i = j$; 0 en otro caso

$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$

$\mathbf{v} = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}; i=1, \dots, N)'$

entonces (1) se puede escribir como

$$\mathbf{y} = \mathbf{x}\boldsymbol{\beta} + \mathbf{v} \text{ con } \mathbf{v} \sim N_n(\mathbf{0}, \boldsymbol{\Omega}) \text{ con } \boldsymbol{\Omega} = \text{diag}(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) \quad (5)$$

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de $\boldsymbol{\beta}$ basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

Paso 0: Poner $\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{y})$. Calcular $\mathbf{v}^{(0)} = \mathbf{y} - \mathbf{x}\hat{\boldsymbol{\beta}}^{(0)}$. Poner $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$, $C^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N (v_i^{(0)})^2$. Poner $s=1$ y

fijar el nivel de tolerancia máxima $\text{Tol}_{\max} > 0^4$ que determina la convergencia del proceso de estimación.

Paso 1: Determinar $(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)})$ tales que $\ell(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)} \{\ell(A,B,C)\}$ donde

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^N \left\{ \log(A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C) + \frac{(v_i^{(s-1)})^2}{A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i) + 2C} \right\}$$

⁴ En nuestro caso hemos tomado $\text{Tol}_{\max} = 0,0001$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

$$\text{Calcular } \Omega^{(s)} = \text{diag}(A^{(s)}(t_i - s_i)^2 + B^{(s)}(t_i - s_i) + 2C^{(s)})$$

$$\text{Paso 2: Calcular } \hat{\beta}^{(s)} = \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} X \right)^{-1} \left(X'(\Omega^{(s)})^{-1} Y \right)$$

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{Tol}_{\max}$, parar. En caso contrario poner $s = s+1$ e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos tres pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y $\hat{C}$, de β, A, B y C .

1.2.2.3 Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los cuatro procedimientos siguientes:

a) Índice aritmético:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp(\hat{\beta}_t)$

b) Índice geométrico:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{geométrico},t} = 100 \exp\left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2}a_t\right)$ con $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

c) Índice aritmético suavizado

Es una suavización del índice aritmético definido en a), que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice b_t . Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de $I_{\text{aritmético},t}$ sobre el tiempo t . Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo t , los valores $\hat{m}_t$ y $\hat{n}_t$ tales que:

$$\sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h))^2 = \min_{m,n \in \mathbb{R}} \sum_{h=-2}^2 w_{t+h} (I_{\text{aritmético},t+h} - n - m(t+h))^2$$

$$\text{donde } w_{t+h} = \left(1 - \left|\frac{h}{2}\right|^3\right)^3 \quad h=-2,-1,0,1,2.$$

El valor del índice suavizado viene dado por $I_{\text{aritmético suavizado},t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$.

d) Índice geométrico suavizado:

Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).

2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales

La publicación de *Precios medios registrados de Locales comerciales y Naves industriales* se elabora a través de la metodología de precios medios al no haberse aplicado hasta la fecha la metodología de ventas repetidas.

A pesar de las limitaciones presentadas por las metodologías de precios medios, en la medida que existe muy poca información pública acerca de la evolución de precios de estas naturalezas de bienes inmuebles, se viene considerado preferible ofrecer las series estadísticas obtenidas bajo este formato, en la medida que puedan atender a determinadas necesidades informativas.

El nivel de desagregación territorial es nacional y autonómico, asumiendo la existencia de mayor riesgo con respecto a la representatividad de los resultados en aquellos ámbitos geográficos con un menor número de compraventas al producirse posibles diferencias de calidad entre las compraventas de distintos periodos objeto de comparación.

En la medida que son bienes inmuebles vinculados con la actividad mercantil, resulta especialmente relevante el conocimiento de la evolución de sus precios, así como el resto de resultados incorporados en el presente apartado, en un momento en el que precisamente la actividad económica se está incrementando.

Los resultados de precios medios de locales comerciales y naves industriales correspondientes al año 2018, desglosados para el total nacional y cada comunidad autónoma, se muestran a través de la siguiente tabla, así como en los dos mapas siguientes.

Precio declarado de los bienes inmuebles de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m²)	
	2018	
CC.AA.	Locales comerciales	Naves industriales
ANDALUCÍA	1.079	313
ARAGÓN	921	270
ASTURIAS	954	291
BALEARES	1.521	780
CANARIAS	1.573	629
CANTABRIA	1.300	358
CASTILLA Y LEÓN	879	235
CASTILLA-LA MANCHA	716	249
CATALUÑA	1.428	467
COM. MADRID	2.159	779
COM. VALENCIANA	906	285
EXTREMADURA	795	203
GALICIA	1.045	280
LA RIOJA	911	284
MURCIA	792	225
NAVARRA	936	320
PAÍS VASCO	1.421	626
NACIONAL	1.307	402

El precio de locales comerciales ha presentado un descenso de precios durante el año 2018, alcanzando en la segunda mitad del año los menores precios medios de toda la serie histórica (desde 2003, últimos dieciséis años).

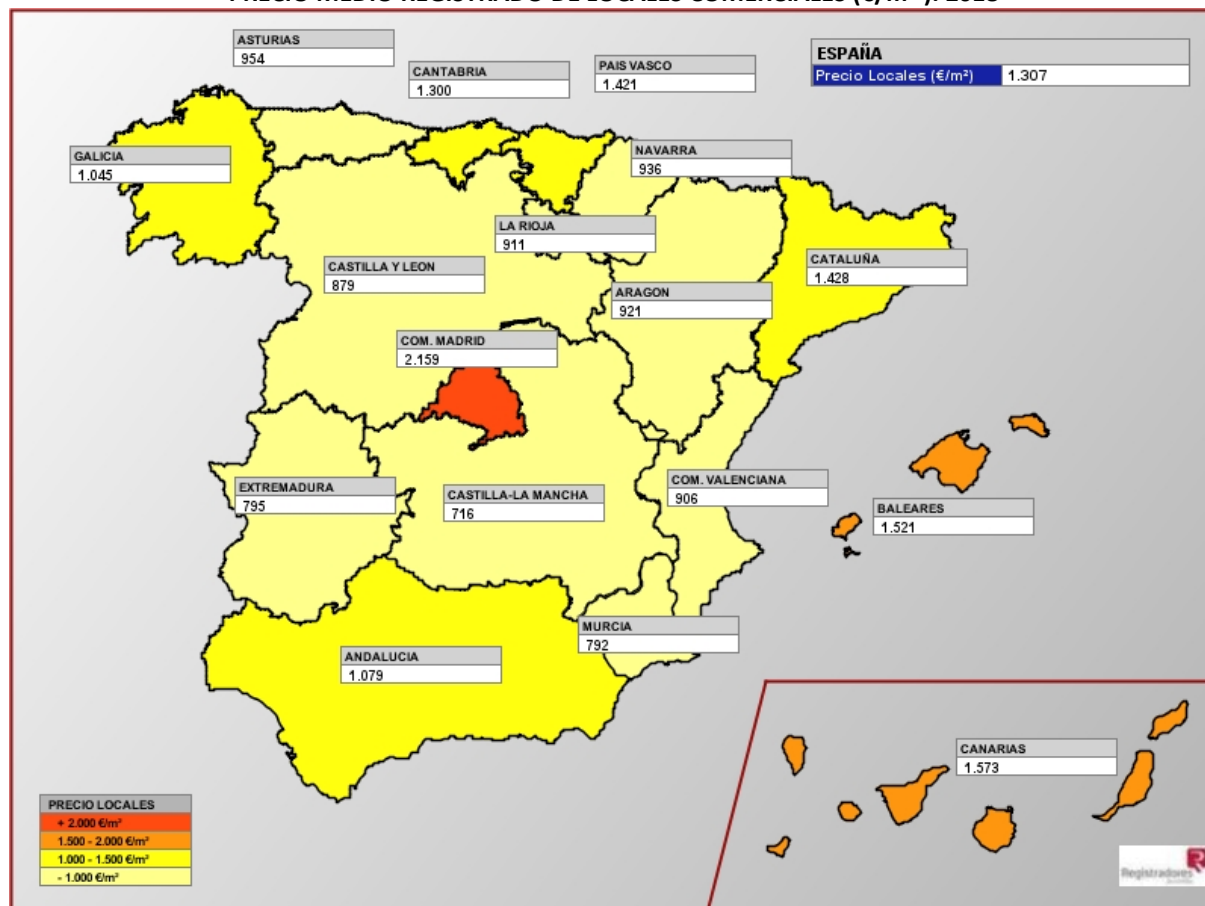
Esta situación en el nivel de precios constata las bajas expectativas con respecto a la promoción de negocios de actividad comercial en locales, afectados por el crecimiento de la actividad económica on-line y las previsiones de ralentización del crecimiento económico.

Con respecto a 2017 el precio medio se ha reducido un -6,90%, dando lugar a un ajuste acumulado con respecto a máximos (2008) cercano al -40% (-39,64%).

Las diferencias territoriales son notables, alcanzando los mayores precios medios las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (2.159 €/m²), Canarias (1.573 €/m²), Baleares (1.521 €/m²), Cataluña (1.428 €/m²) y País Vasco (1.421 €/m²), siendo las únicas que se encuentran por encima de la media nacional (1.307 €/m²).

Por el contrario, los precios medios más económicos han correspondido a las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha (716 €/m²), Murcia (792 €/m²) y Extremadura (795 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES (€/m²). 2018



El precio de naves industriales ha superado los 400 €/m² en 2018, después de un largo periodo situándose por debajo de dicho precio medio. Concretamente, en 2018 ha registrado un precio medio de 402,23 €/m², con un crecimiento del 7,39% con respecto a 2017, dando lugar a un claro cambio de tendencia después de un largo periodo de ajustes.

A pesar de la recuperación de 2018, el ajuste acumulado con respecto a los máximos alcanzados en 2008 es del -43,87%, por lo que queda un largo recorrido para alcanzar niveles de precios relativamente próximos a los de años precedentes.

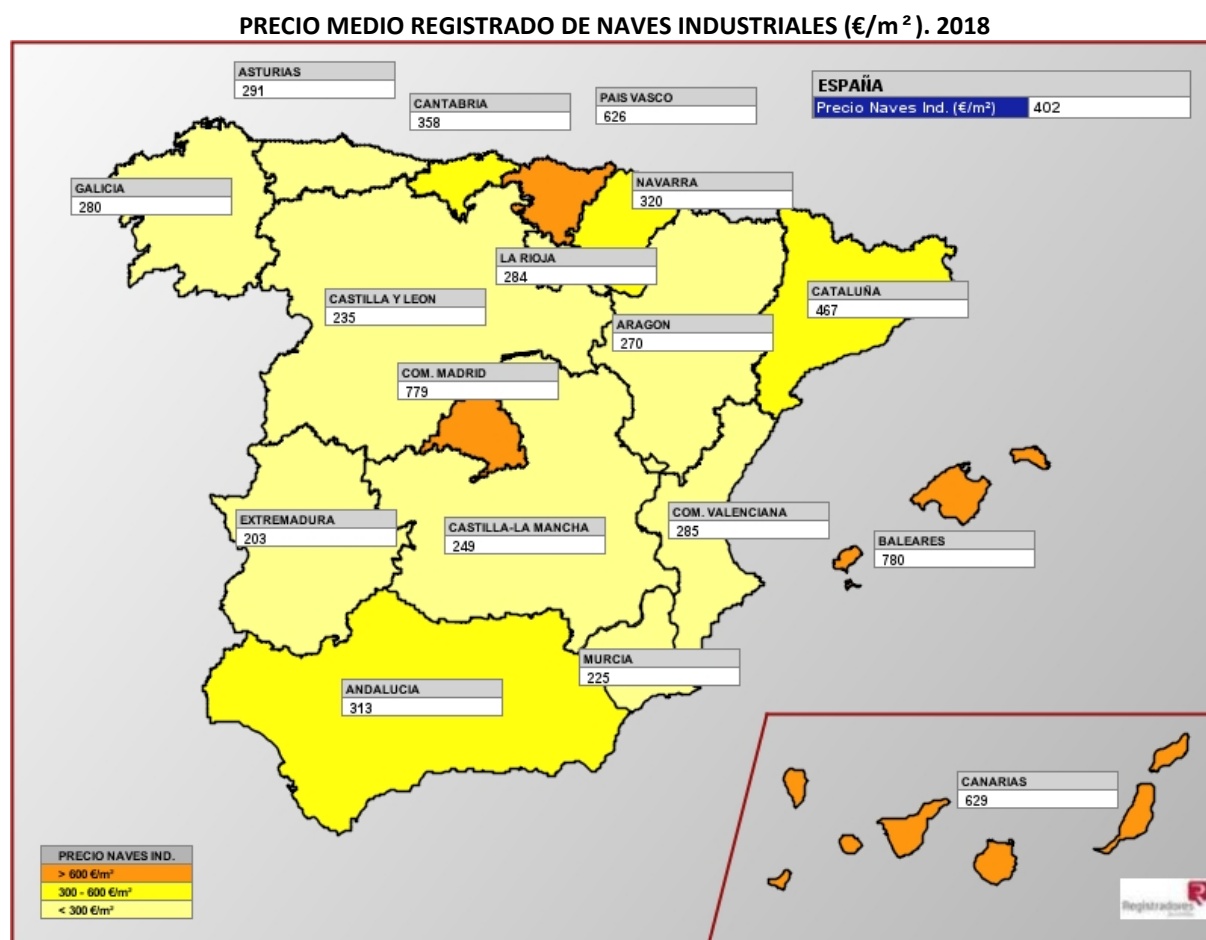
En los dos últimos años el precio medio en naves industriales se ha incrementado, concretamente un 0,32% en 2017 y el citado 7,39% de 2018, habiendo alcanzado el mínimo de la serie histórica en 2015 con 358,81 €/m².

Desde 2012 no se alcanzaban niveles de precios medios por encima de los 400 €/m², por lo que 2018 supone haber obtenido los precios medios más elevados de los seis últimos años.

El exceso de oferta generado a lo largo del anterior ciclo alcista ha supuesto un importante problema que se ha ido alargando en el tiempo hasta prácticamente la actualidad. En la medida que se mantenga un cierto nivel de crecimiento en la actividad económica el sector de naves industriales puede ir generando cierta recuperación de precios.

Las diferencias territoriales también son significativas. Baleares es la comunidad autónoma con mayores precios medios (780 €/m²), seguida de Comunidad de Madrid (779 €/m²), Canarias (629 €/m²), País Vasco (626 €/m²) y Cataluña (467 €/m²), siendo las comunidades autónomas que superan la media nacional (402 €/m²).

Los menores precios medios durante 2018 se han alcanzado en Extremadura (203 €/m²), Murcia (225 €/m²) y Castilla y León (235 €/m²).

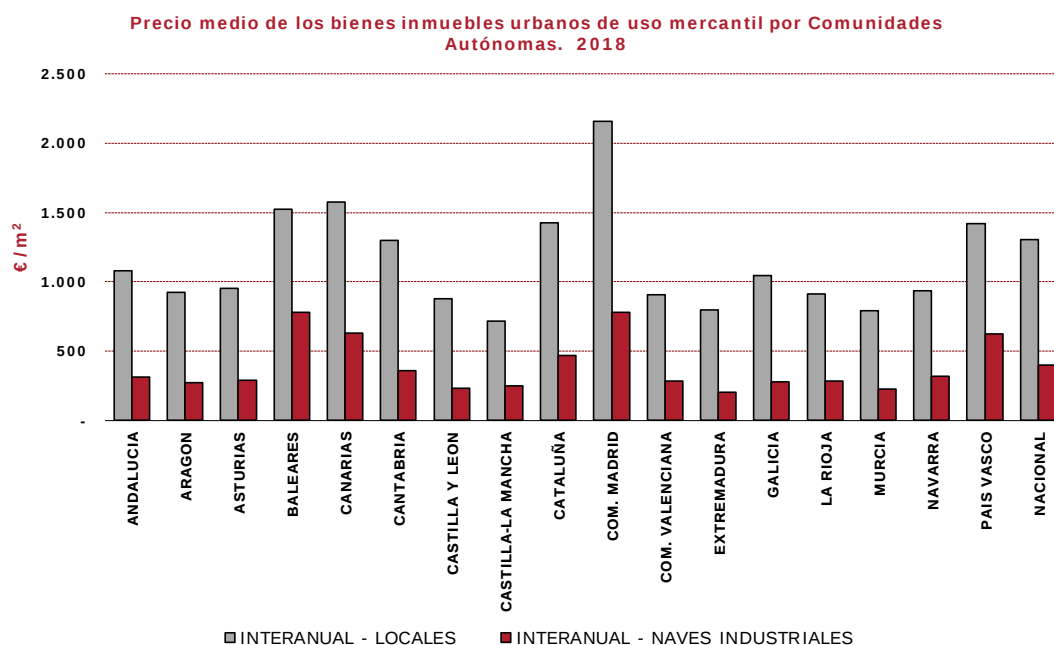


En la siguiente tabla se proporcionan los números índices de los precios en locales comerciales y naves industriales, dando lugar a la consecución de la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

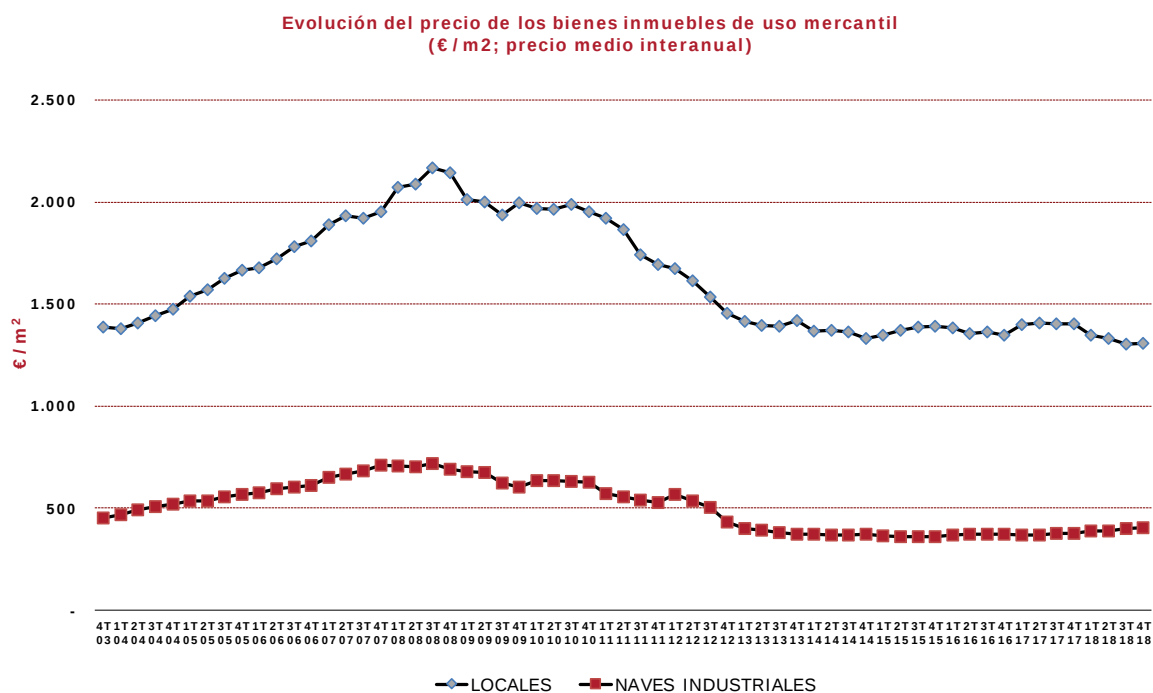
Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales. Números índice. 2018		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCÍA	82,57	77,72
ARAGÓN	70,50	67,12
ASTURIAS	72,97	72,34
BALEARES	116,40	193,93
CANARIAS	120,33	156,44
CANTABRIA	99,44	88,89
CASTILLA Y LEÓN	67,25	58,46
CASTILLA-LA MANCHA	54,79	61,86
CATALUÑA	109,23	116,09
COM. MADRID	165,22	193,65
COM. VALENCIANA	69,28	70,93
EXTREMADURA	60,79	50,47
GALICIA	79,95	69,54
LA RIOJA	69,67	70,66
MURCIA	60,56	55,86
NAVARRA	71,61	79,51
PAÍS VASCO	108,69	155,54
NACIONAL	100,00	100,00

Las importantes diferencias territoriales observadas a través de la tabla de números índices constata el hecho de que se trata de bienes inmuebles con un elevado grado de influencia del factor localización, que en este caso se manifiesta a nivel de comunidad autónoma, pero que está igualmente presente a nivel provincial, municipal, barrio, calle... Esta circunstancia constata el hecho de que resulta de mayor interés el análisis de la evolución de precios que los propios resultados absolutos.

En el siguiente gráfico se representa el precio medio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2018 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, observando igualmente las importantes diferencias entre ámbitos geográficos y tipologías de bienes inmuebles.



El último gráfico muestra la evolución de resultados de precios medios interanuales de locales comerciales y naves industriales al final de cada trimestre desde 2003 hasta 2018, es decir, los últimos dieciséis años, para el conjunto de España.



En el mismo se observa claramente el distinto comportamiento que han tenido en 2018 ambas tipologías de bienes inmuebles, ya que mientras locales comerciales ha presentado un descenso de precios, en naves industriales se ha producido precisamente lo contrario, es decir, un aumento de precios durante el último año.

De hecho, en locales comerciales, como hemos indicado, se han alcanzado en la segunda mitad de 2018 los menores precios medios de toda la serie histórica, no existiendo un previsible cambio de tendencia en la medida que el ritmo de crecimiento económico va a tender a ralentizarse, lo que ayudado por el constante aumento del comercio on-line, está llevando a que la demanda de locales comerciales, excepto en localizaciones de alto interés comercial, esté sufriendo un importante grado de reducción.

Por el contrario, en naves industriales se han alcanzado los mayores precios medios de los últimos seis años, todo ello tras atravesar un largo e intenso periodo de ajuste, que ha llevado a acumular todavía ajustes máximos de precios por encima del -40%. Naves industriales también necesita de un crecimiento de la actividad económica para que exista una importante recuperación. Este crecimiento económico va a reducir su intensidad de crecimiento, no siendo previsible una intensa influencia de este factor. Sin embargo, lo que supone un problema para locales comerciales, como es el comercio on-line, puede suponer una oportunidad para naves industriales, en la medida que el factor localización deja de ser relevante, pudiendo presentar una influencia positiva sobre una tipología de bien inmueble con bajos precios por metro cuadrado. En todo caso, no estimamos ritmos de crecimiento en precios para 2019 similares a los obtenidos en 2018.

3. Precio medio registrado de Garajes y Trasteros

Los precios en Garajes y Trasteros, que por primera vez se publican en el Anuario 2018, se elaboran también bajo la metodología de precios medios al no haberse aplicado hasta la fecha la metodología de ventas repetidas. Los resultados son presentados a nivel de desagregación nacional y autonómica.

Los resultados de precios medios de garajes y trasteros correspondientes al año 2018, desglosados para el total nacional y cada comunidad autónoma, se muestran a través de las siguientes tablas, así como en el mapa siguiente.

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. 2018	
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	803,33
ARAGÓN	1.076,38
ASTURIAS	899,83
BALEARES	1.211,72
CANARIAS	822,47
CANTABRIA	941,68
CASTILLA Y LEÓN	835,89
CASTILLA-LA MANCHA	652,42
CATALUÑA	1.068,34
COM. MADRID	1.150,24
COM. VALENCIANA	811,31
EXTREMADURA	702,51
GALICIA	912,65
LA RIOJA	887,48
MURCIA	628,55
NAVARRA	895,62
PAÍS VASCO	1.357,18
NACIONAL	966,28

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2018	
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	904,08
ARAGÓN	899,80
ASTURIAS	749,44
BALEARES	1.061,54
CANARIAS	884,39
CANTABRIA	829,36
CASTILLA Y LEÓN	770,76
CASTILLA-LA MANCHA	677,92
CATALUÑA	1.005,88
COM. MADRID	1.289,77
COM. VALENCIANA	720,81
EXTREMADURA	831,58
GALICIA	776,24
LA RIOJA	523,53
MURCIA	644,67
NAVARRA	799,93
PAÍS VASCO	1.196,60
NACIONAL	919,98

El precio medio de garajes ha sido de 966,28 €/m² en 2018, con un incremento anual del 1,14%, dando continuidad a la progresiva tendencia alcista de los últimos años.

Los mayores precios medios se han alcanzado en País Vasco (1.357 €/m²), Baleares (1.212 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.150 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Murcia (629 €/m²), Castilla-La Mancha (652 €/m²) y Extremadura (703 €/m²).

Los trasteros han presentado un precio medio de 919,98 €/m² en el último año, con un incremento anual del 1,53%.

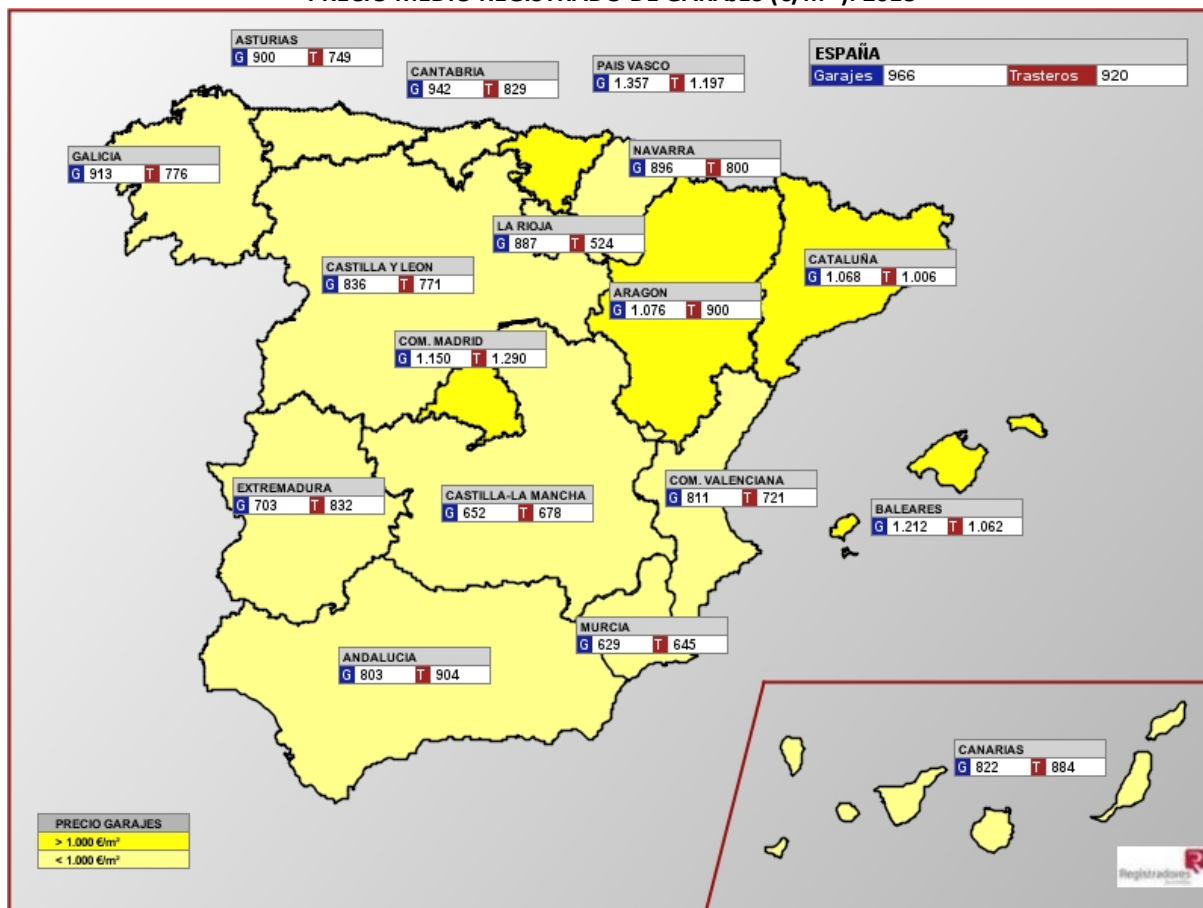
Las diferencias territoriales en trasteros también han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.290 €/m²), País Vasco (1.197 €/m²) y Baleares (1.062 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (524 €/m²), Murcia (645 €/m²) y Castilla-La Mancha (678 €/m²).

En las siguientes tablas se proporcionan los números índices de los precios en garajes y trasteros, dando lugar a la consecución de la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

Estos resultados permiten constatar nuevamente las importantes diferencias territoriales existentes entre las distintas comunidades autónomas.

En garajes hay comunidades autónomas con precios que superan en más de un 40% la media nacional, mientras que otras presentan precios que se sitúan próximos a una 35% por debajo de la media nacional.

Por su parte, en trasteros, el recorrido en precios es similar, con alguna comunidad autónoma que supera en más de un 40% el precio medio nacional, mientras que otras comunidades presentan niveles de precios significativamente bajos, con alrededor de un 40% por debajo de la media nacional.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE GARAJES (€/m²). 2018

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. Números índice. 2018

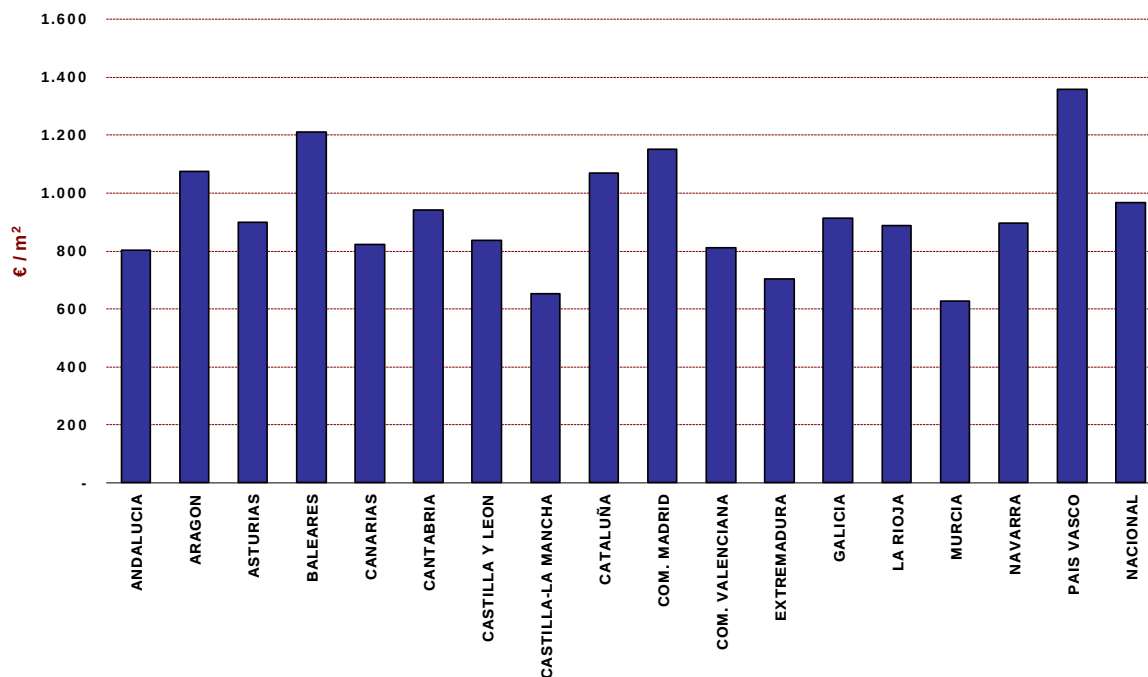
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	83,14
ARAGÓN	111,39
ASTURIAS	93,12
BALEARES	125,40
CANARIAS	85,12
CANTABRIA	97,45
CASTILLA Y LEÓN	86,51
CASTILLA-LA MANCHA	67,52
CATALUÑA	110,56
COM. MADRID	119,04
COM. VALENCIANA	83,96
EXTREMADURA	72,70
GALICIA	94,45
LA RIOJA	91,85
MURCIA	65,05
NAVARRA	92,69
PAÍS VASCO	140,45
NACIONAL	100,00

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. Números índice. 2018

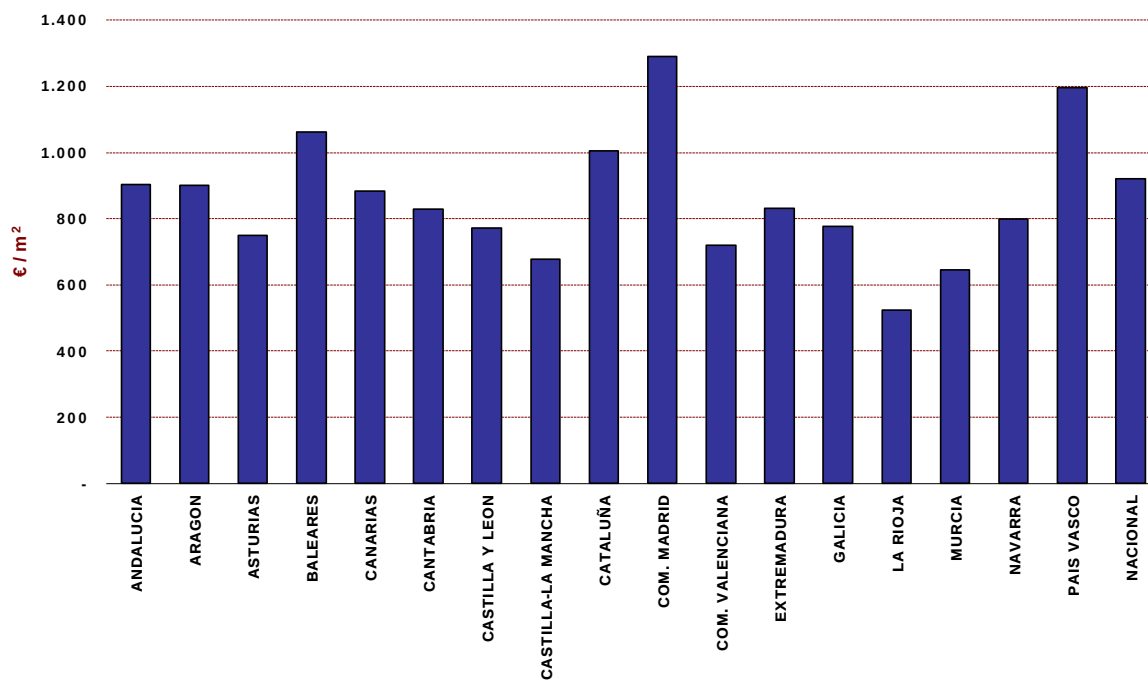
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	98,27
ARAGÓN	97,81
ASTURIAS	81,46
BALEARES	115,39
CANARIAS	96,13
CANTABRIA	90,15
CASTILLA Y LEÓN	83,78
CASTILLA-LA MANCHA	73,69
CATALUÑA	109,34
COM. MADRID	140,20
COM. VALENCIANA	78,35
EXTREMADURA	90,39
GALICIA	84,38
LA RIOJA	56,91
MURCIA	70,07
NAVARRA	86,95
PAÍS VASCO	130,07
NACIONAL	100,00

En los siguientes gráficos se representan el precio medio de garajes y trasteros durante el año 2018 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, observando igualmente las importantes diferencias entre ámbitos geográficos.

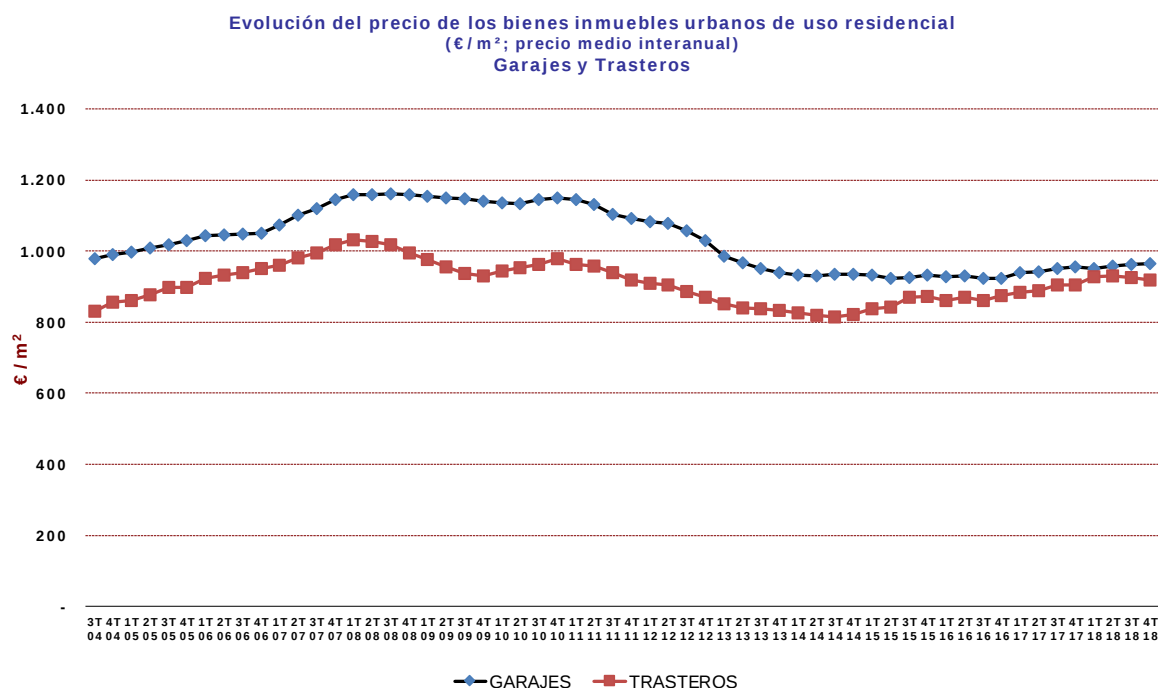
Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. 2018



Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2018



El último gráfico muestra la evolución de resultados de precios medios interanuales de garajes y trasteros al final de cada trimestre desde 2003 hasta 2018, es decir, los últimos dieciséis años, para el conjunto de España.



Tanto garajes como trasteros vienen mostrando una tendencia positiva en precios durante los últimos años, con un comportamiento especialmente favorable en trasteros.

La correlación con el comportamiento del precio de la vivienda es muy elevada, dando lugar a una recuperación de niveles de precios desde 2014, inicialmente más estable en garajes, pero que progresivamente se ha ido uniendo a vivienda y trasteros en el proceso claramente alcista.

En ambos casos parece muy claro el hecho de que el ajuste de precios ya se ha dejado atrás, siendo previsible una continuidad de la tendencia alcista, aunque, tal y como ya se ha observado para el año 2018, con unas tasas de crecimiento moderadas, sensiblemente más bajas que el precio de la vivienda.

4. Número de compraventas de vivienda registradas

El apartado *Número de compraventas de vivienda registradas* recoge la cuantificación del número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primer caso, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y las 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 la actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se proporciona una dimensión relativa de la actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. 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.

El número de compraventas de vivienda corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad. Pueden producirse situaciones de compraventa que no son registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de transmisión. Estas situaciones son escasamente representativas, especialmente para aquellas compraventas que son hipotecadas, debiéndose realizar las gestiones correspondientes de inscripción registral dentro de los plazos establecidos, por exigencia de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, como consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca.

4.1. Nacional y comunidades autónomas

El año 2018 ha supuesto una continuidad en la tendencia alcista del número de compraventas de vivienda, habiendo superado las 500.000 compraventas anuales, algo que no se producía desde 2008.

Concretamente, 2018 ha registrado 516.680 compraventas de vivienda, la mayor cuantía de los últimos diez años. Con respecto a 2017 se han registrado 52.457 compraventas de vivienda más, con un incremento anual del 11,30%, manteniendo el ritmo de crecimiento de dos dígitos de los últimos años.

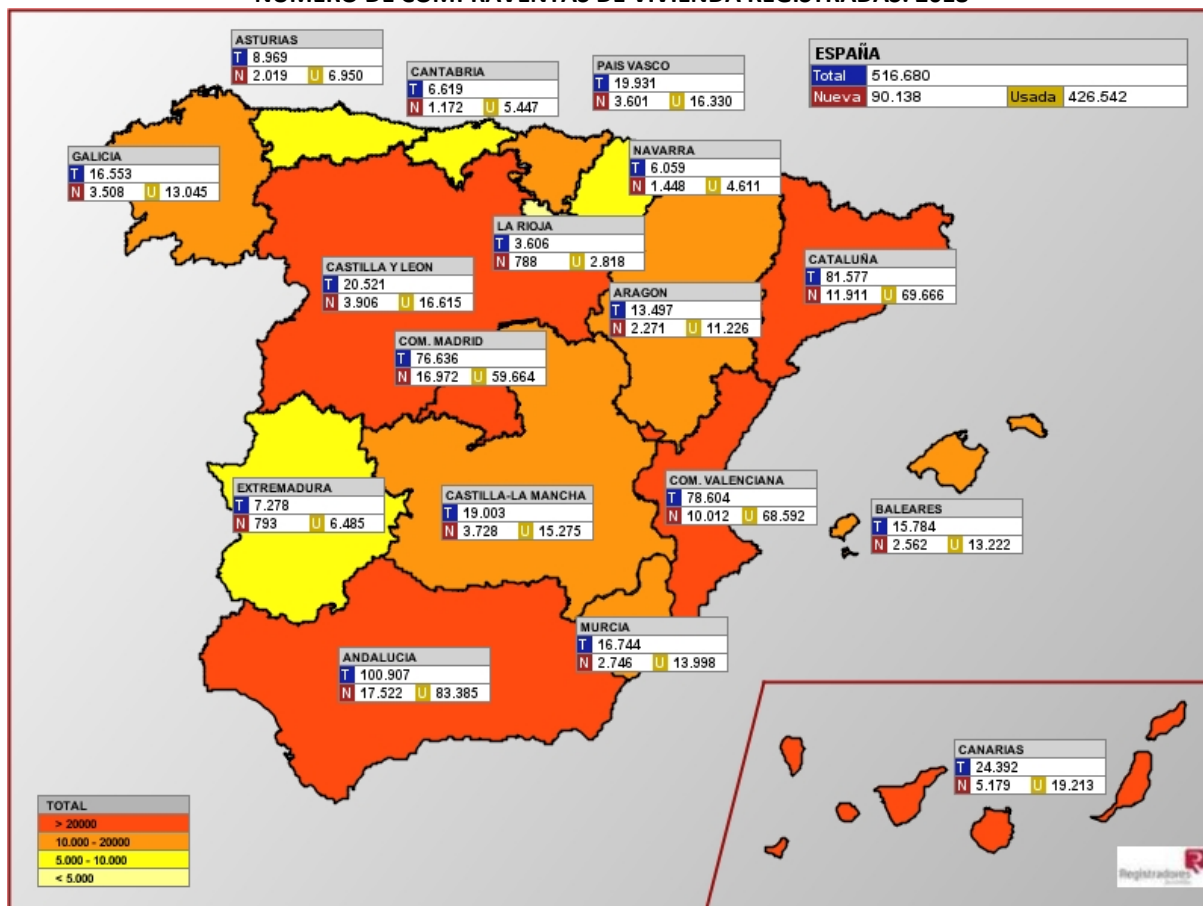
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2018		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	100.907	17.522	83.385
ARAGÓN	13.497	2.271	11.226
ASTURIAS	8.969	2.019	6.950
BALEARES	15.784	2.562	13.222
CANARIAS	24.392	5.179	19.213
CANTABRIA	6.619	1.172	5.447
CASTILLA Y LEÓN	20.521	3.906	16.615
CASTILLA-LA MANCHA	19.003	3.728	15.275
CATALUÑA	81.577	11.911	69.666
COM. MADRID	76.636	16.972	59.664
COM. VALENCIANA	78.604	10.012	68.592
EXTREMADURA	7.278	793	6.485
GALICIA	16.553	3.508	13.045
LA RIOJA	3.606	788	2.818
MURCIA	16.744	2.746	13.998
NAVARRA	6.059	1.448	4.611
PAÍS VASCO	19.931	3.601	16.330
NACIONAL	516.680	90.138	426.542

En vivienda nueva se han registrado 90.138 compraventas, 9.373 más que en 2017, con un incremento anual del 11,61%. Este resultado anual es el más elevado de los últimos cuatro años, constatando esta modalidad de vivienda la tendencia creciente de los últimos años, resultando previsible que a lo largo de 2019 se lleguen a alcanzar las 100.000 compraventas de vivienda nueva.

En vivienda usada se han registrado 426.542 compraventas, 43.084 más que en 2017, con un incremento interanual del 11,24%, dando lugar igualmente a una continuidad en el intenso ritmo ascendente de los últimos años. La cifra registrada en 2018 es la más elevada de los últimos once años, debiendo retroceder hasta 2007, año de máximos junto a 2006, para encontrar una cifra de compraventas de vivienda usada superior a la registrada en 2018.

Por tanto, un excelente año en compraventas de vivienda, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2018



El desglose de resultados por comunidades autónomas constata el buen comportamiento de las compraventas de vivienda con carácter general. Tomando el total de compraventas, las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante 2018 han sido Andalucía (100.907), Cataluña (81.577), Comunidad Valenciana (78.604) y Comunidad de Madrid (76.636).

Tomando la vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (17.522), Comunidad de Madrid (16.972), Cataluña (11.911) y Comunidad Valenciana (10.012).

En vivienda usada se han registrado el mayor número de compraventas de vivienda en Andalucía (83.385), Cataluña (69.666), Comunidad Valenciana (68.592) y Comunidad de Madrid (59.664).

En la siguiente tabla se muestran los resultados de compraventas de vivienda en números índice, proporcionando la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional.

Las comunidades autónomas que de forma destacada presentan una mayor cuota de mercado en el mercado inmobiliario español son Andalucía (19,53%), Cataluña (15,79%), Comunidad Valenciana (15,21%) y Comunidad

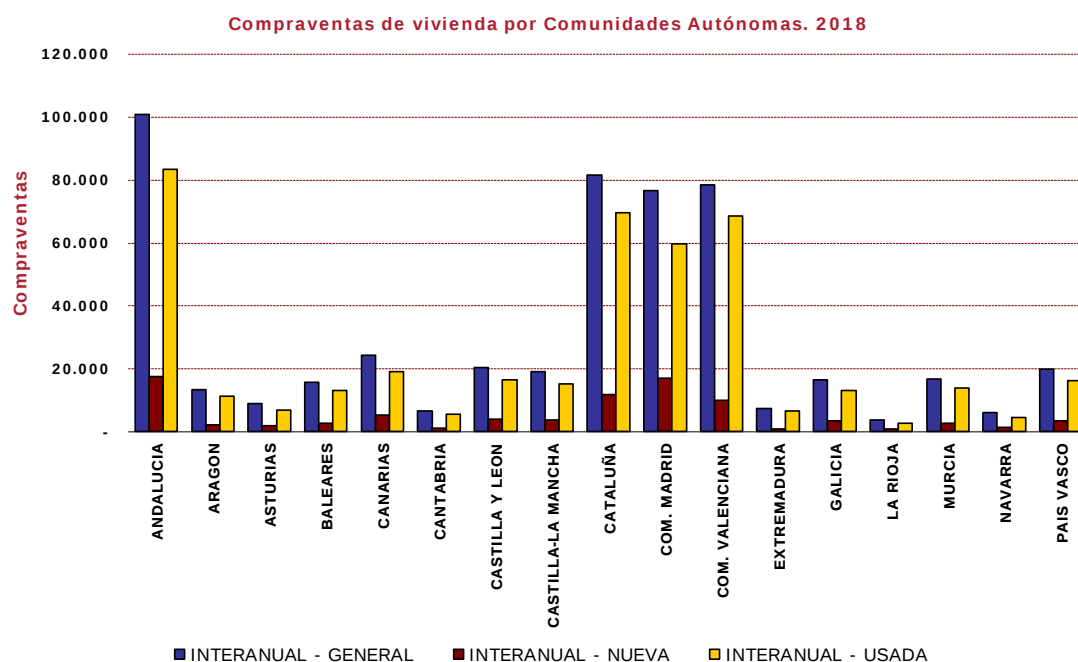
de Madrid (14,83%). Estas cuatro comunidades autónomas superan el 65% del total de compraventas de vivienda.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2018			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	19,53	19,44	19,55
ARAGÓN	2,61	2,52	2,63
ASTURIAS	1,74	2,24	1,63
BALEARES	3,05	2,84	3,10
CANARIAS	4,72	5,75	4,50
CANTABRIA	1,28	1,30	1,28
CASTILLA Y LEÓN	3,97	4,33	3,90
CASTILLA-LA MANCHA	3,68	4,14	3,58
CATALUÑA	15,79	13,21	16,33
COM. MADRID	14,83	18,83	13,99
COM. VALENCIANA	15,21	11,11	16,08
EXTREMADURA	1,41	0,88	1,52
GALICIA	3,20	3,89	3,06
LA RIOJA	0,70	0,87	0,66
MURCIA	3,24	3,05	3,28
NAVARRA	1,17	1,61	1,08
PAÍS VASCO	3,86	3,99	3,83
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En vivienda nueva Andalucía encabeza igualmente los resultados con un 19,44%, seguida en este caso de Comunidad de Madrid con un 18,83%, que presenta una notable mejoría de peso en vivienda nueva con respecto a vivienda usada. En tercer lugar se encuentra Cataluña (13,21%), seguida de Comunidad Valenciana (11,11%). Estas cuatro comunidades autónomas en vivienda nueva alcanzan el 62,59% del total nacional.

En vivienda usada alcanzan las mayores cuotas de mercado Andalucía (19,55%), Cataluña (16,33%), Comunidad Valenciana (16,08%) y Comunidad de Madrid (13,99%). En este caso entre las cuatro comunidades autónomas cabeceras alcanzan el 65,95% del total nacional.

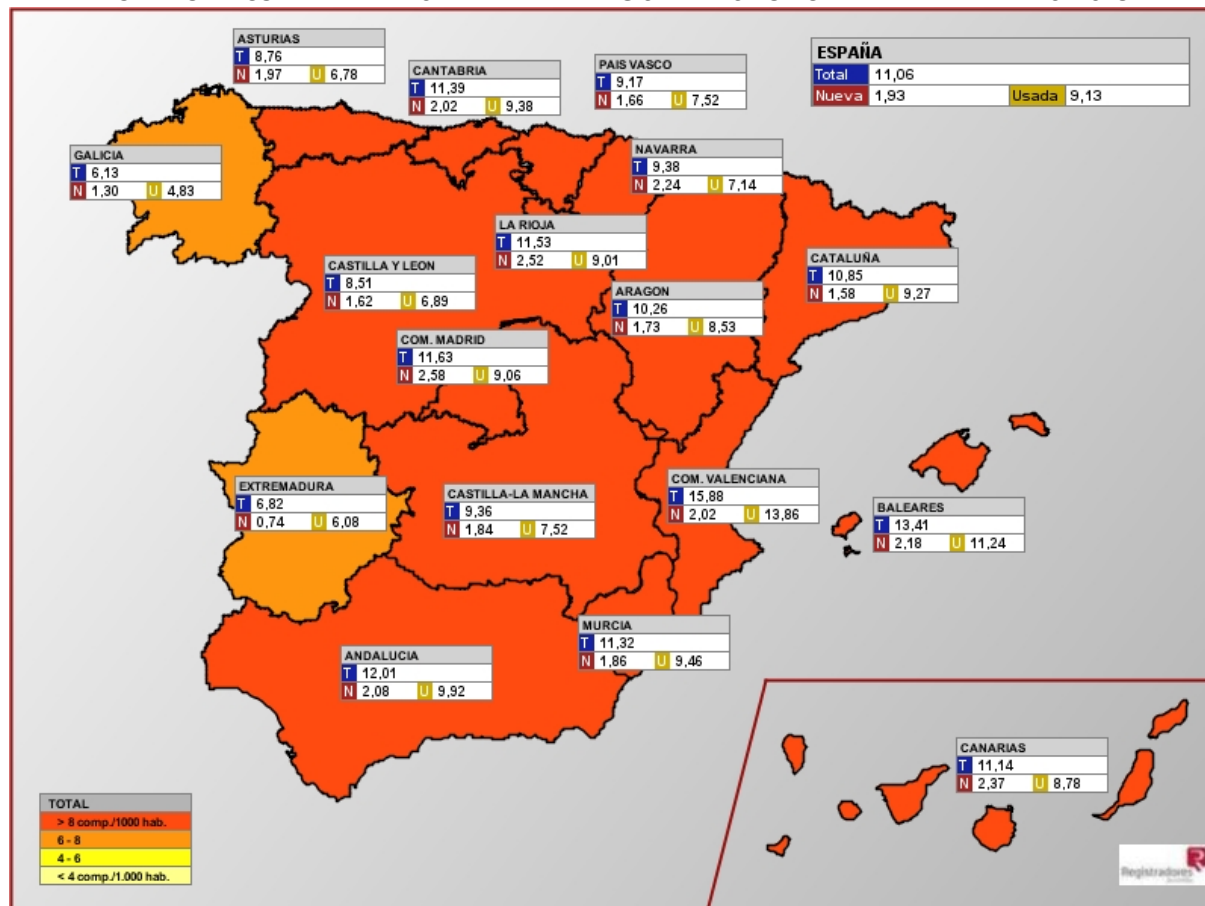
El siguiente gráfico muestra los resultados de número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregado entre el total de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada, pudiendo comprobar las diferencias existentes entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas.



En el mismo se constata la tradicional distancia existente entre las citadas cuatro comunidades autónomas que encabezan la clasificación y el resto.

En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, correspondientes al año 2018. A través de esta magnitud se muestra la actividad inmobiliaria relativa, en relación al número de habitantes.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2018



Durante 2018 el número de compraventas de vivienda se ha incrementado en mayor porcentaje que el número de habitantes, en consecuencia, el número de compraventas por cada mil habitantes ha aumentado, registrando las 11,06 compraventas, de las que 1,93 han correspondido a vivienda nueva y 9,13 a vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado una mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último año han sido Comunidad Valenciana (15,88), Baleares (13,41), Andalucía (12,01) y Comunidad de Madrid (11,63).

Por el contrario, la menor actividad inmobiliaria relativa se ha registrado en Galicia (6,13), Extremadura (6,82) y Castilla y León (8,51).

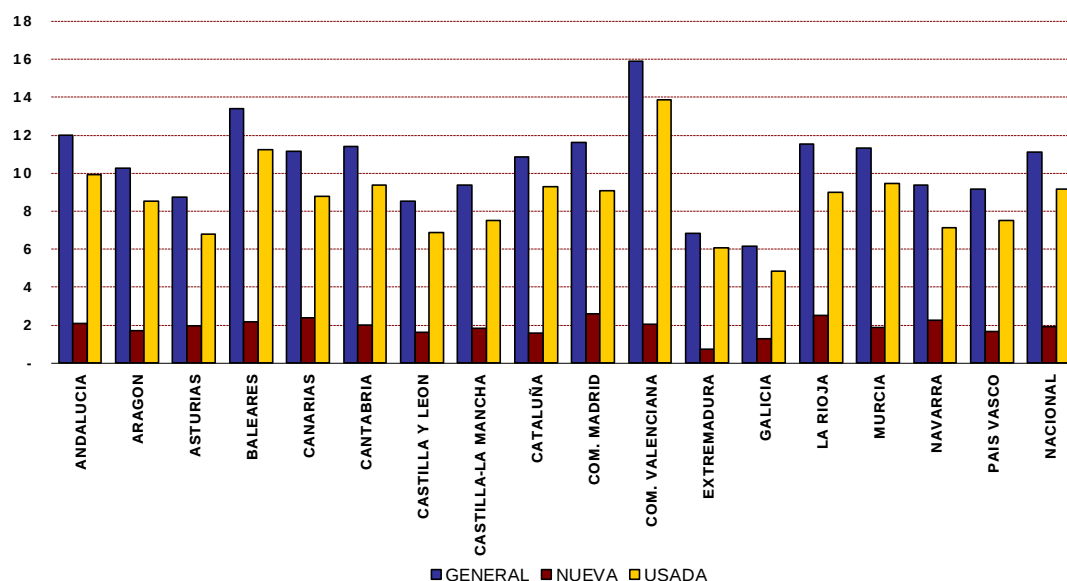
El siguiente gráfico muestra los resultados de número de compraventas por cada mil habitantes. En el mismo se observa las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones de vivienda realizadas (general, nueva y usada).

De igual modo, en la siguiente tabla se proporcionan los números índices relativos al número de compraventas por cada mil habitantes. A través de ella se comprueba la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100).

Para el total general, Comunidad Valenciana supera en un 43,15% la actividad inmobiliaria media nacional, seguida de Baleares (20,89% superior) y Andalucía (8,19% superior). En vivienda nueva los resultados más destacados corresponden a Comunidad de Madrid (33,09% superior), La Rioja (30,17% superior) y Canarias

(22,24% superior). En vivienda usada la mayor actividad inmobiliaria se ha alcanzado en Comunidad Valenciana (51,32% superior) y Baleares (22,67% superior).

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2018



Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2018			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	108,19	107,69	108,30
ARAGÓN	92,42	89,14	93,12
ASTURIAS	78,91	101,82	74,06
BALEARES	120,89	112,48	122,67
CANARIAS	100,44	122,24	95,83
CANTABRIA	102,67	104,21	102,35
CASTILLA Y LEÓN	76,71	83,70	75,23
CASTILLA-LA MANCHA	84,33	94,83	82,11
CATALUÑA	97,81	81,86	101,18
COM. MADRID	104,84	133,09	98,87
COM. VALENCIANA	143,15	104,52	151,32
EXTREMADURA	61,46	38,38	66,33
GALICIA	55,26	67,13	52,76
LA RIOJA	103,92	130,17	98,37
MURCIA	102,02	95,90	103,31
NAVARRA	84,50	115,76	77,90
PAÍS VASCO	82,68	85,62	82,05
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

A continuación se proporcionan los resultados de evolución anual de número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada comunidad autónoma, distinguiendo igualmente entre vivienda nueva y vivienda usada.

Las compraventas de vivienda han crecido en 2018 a nivel de dos dígitos, tanto para el total general (11,30%) como en la desagregación en vivienda nueva (11,61%) y en vivienda usada (11,24%). En consecuencia, se ha presentado un excelente comportamiento durante el último año en todas las modalidades de vivienda.

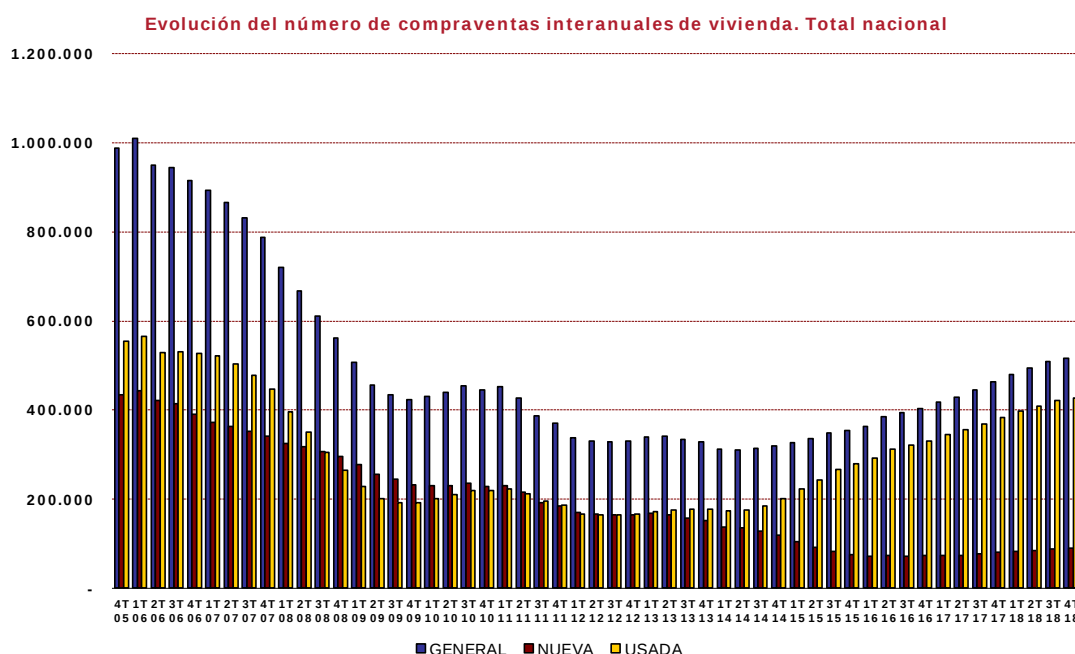
En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han incrementado las compraventas de vivienda (dieciséis), con tasas de crecimiento de dos dígitos en doce de ellas. Los mayores crecimientos se han alcanzado en Murcia (25,09%), Cantabria (20,39%) y La Rioja (19,52%).

Número de compraventa de vivienda registrada. Evolución anual. 2018			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	13,82%	7,60%	15,22%
ARAGÓN	11,05%	9,50%	11,37%
ASTURIAS	15,51%	16,03%	15,35%
BALEARES	-0,09%	-5,98%	1,13%
CANARIAS	4,75%	13,70%	2,57%
CANTABRIA	20,39%	14,90%	21,64%
CASTILLA Y LEÓN	10,82%	1,14%	13,37%
CASTILLA-LA MANCHA	15,34%	30,30%	12,20%
CATALUÑA	4,81%	16,85%	3,00%
COM. MADRID	9,53%	13,40%	8,48%
COM. VALENCIANA	15,31%	6,73%	16,68%
EXTREMADURA	7,98%	25,87%	6,14%
GALICIA	13,76%	-0,11%	18,17%
LA RIOJA	19,52%	35,40%	15,73%
MURCIA	25,09%	33,24%	23,60%
NAVARRA	19,04%	37,64%	14,19%
PAÍS VASCO	15,05%	10,26%	16,16%
NACIONAL	11,30 %	11,61 %	11,24 %

En vivienda nueva también se han generalizado los crecimientos de compraventas, con quince comunidades autónomas con tasas positivas, dando lugar a tasas de dos dígitos en once de ellas. Las tasas interanuales más elevadas se han producido en Navarra (37,64%), La Rioja (35,40%), Murcia (33,24%) y Castilla-La Mancha (30,30%). Los únicos descensos se han producido en Baleares (-5,98%) y Galicia (-0,11%).

En vivienda usada todas las comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales, con crecimientos de dos dígitos en doce de ellas. Las mayores tasas de crecimiento interanual se han producido en Murcia (23,60%), Cantabria (21,64%) y Galicia (18,17%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados interanuales de compraventas de vivienda al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2005, es decir, de los últimos catorce años. Con ello se observa perfectamente la evolución de resultados durante dicho periodo, tanto para el total general como en la desagregación en vivienda nueva y usada.



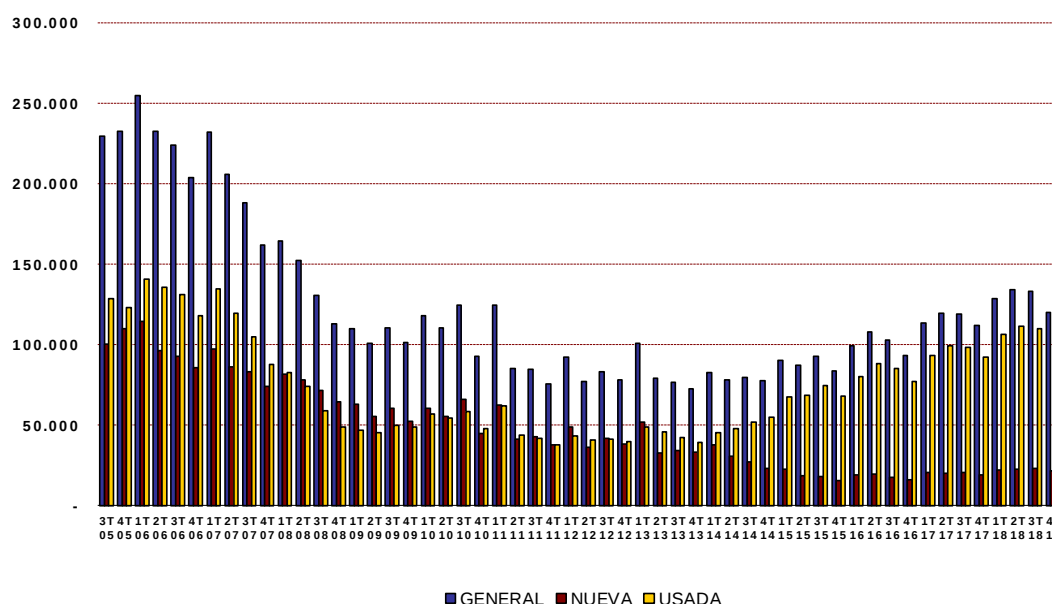
La tendencia es claramente alcista. Desde los mínimos de mediados de 2014, con poco más de 310.000 compraventas de vivienda anuales, el ritmo de compraventas de vivienda no ha dejado de crecer, habiendo superado las 500.000 compraventas, concretamente 516.680, cifra no alcanzada desde 2008. En consecuencia, nos encontramos ante la cifra de ventas anuales más elevada de los últimos diez años.

En vivienda nueva, las 90.138 compraventas han supuesto la cuantía más elevada de los cuatro últimos años, definiendo igualmente una tendencia alcista, que puede llevar a que en 2019 se superen las 100.000 compraventas de vivienda nueva.

En vivienda usada los resultados han sido todavía más espectaculares, con las 426.542 compraventas registradas, la cifra más elevada desde 2007, es decir, plena cima del anterior ciclo alcista. Sin duda, una tendencia claramente alcista, con cuatro años de un crecimiento muy destacado, que ha llevado al mercado a unas cifras óptimas.

Sin embargo, este excelente comportamiento durante el año 2018, si se desglosan los resultados por trimestres, tal y como se realiza en el siguiente gráfico, se constata cómo este año ha tenido dos caras diferenciadas. Por un lado, una primera mitad, con una continuidad clara en la tendencia alcista de compraventas y, por otro lado, una segunda mitad, con una tendencia claramente bajista.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Los resultados de la segunda mitad del año, siendo positivos desde una perspectiva de comparación con respecto a años precedentes, dibujan, sin embargo, una situación relativamente distinta, que parece mostrar un cierto grado de tendencia hacia un escenario de reducción de las compraventas trimestrales.

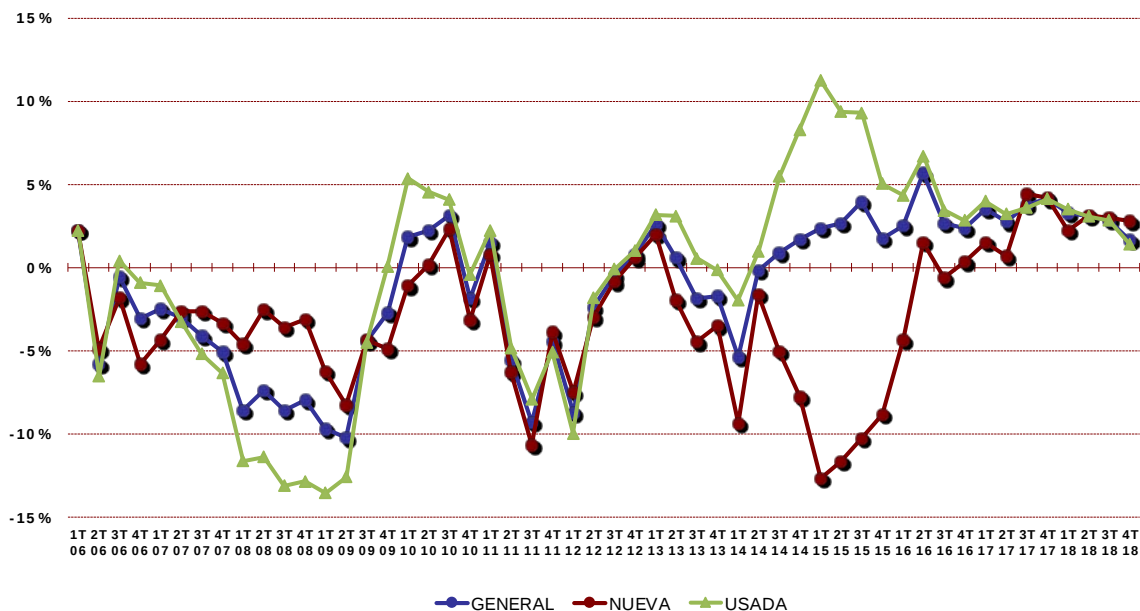
Este hecho supone que debemos estar especialmente atentos a la evolución de resultados de próximos trimestres, de forma que pueda constatare la realidad de mercado hacia la que nos dirigimos.

Tal y como indicábamos en apartados anteriores, la intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda es un factor que no contribuye positivamente a la evolución de las compraventas de vivienda. El mercado se ha recuperado, pero no como para ser capaz de absorber cualquier evolución de precios. Tasas de crecimiento tan elevadas en el precio de la vivienda sólo pueden dar lugar a una reducción del número de compraventas, tal y como se viene produciendo en la segunda mitad de 2018.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, es decir, calculadas con resultados medios interanuales. Las mismas mantienen el signo positivo, dando lugar a crecimientos trimestrales desestacionalizados, pero con una progresiva moderación del ritmo de crecimiento de dichas tasas.

La reducción de las compraventas trimestrales está dando lugar a una progresiva moderación de las tasas trimestrales con resultados interanuales. De hecho, de seguir esta tendencia, a corto plazo podemos llegar a situarnos con tasas trimestrales desestacionalizadas próximas a cero.

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



Bajo mi punto de vista durante el año 2019 las compraventas de vivienda seguirán ralentizando su ritmo de crecimiento, pudiendo dar paso a un escenario de cierto equilibrio, entendiendo como tal la consecución de niveles de compraventas anuales entre 10 y 11 por cada mil habitantes.

Después de atravesar durante los últimos años periodos de intensos crecimientos e intensos descensos, la consecución de un mercado que alcance cierto grado de estabilidad puede resultar deseable, habiéndonos desacostumbrado a un escenario de mercado de dicha naturaleza. Sin duda, los operadores del mercado lo agradecerían, aunque será el devenir económico el que parece condicionar de forma decisiva hacia donde puede dirigirse finalmente el mercado.

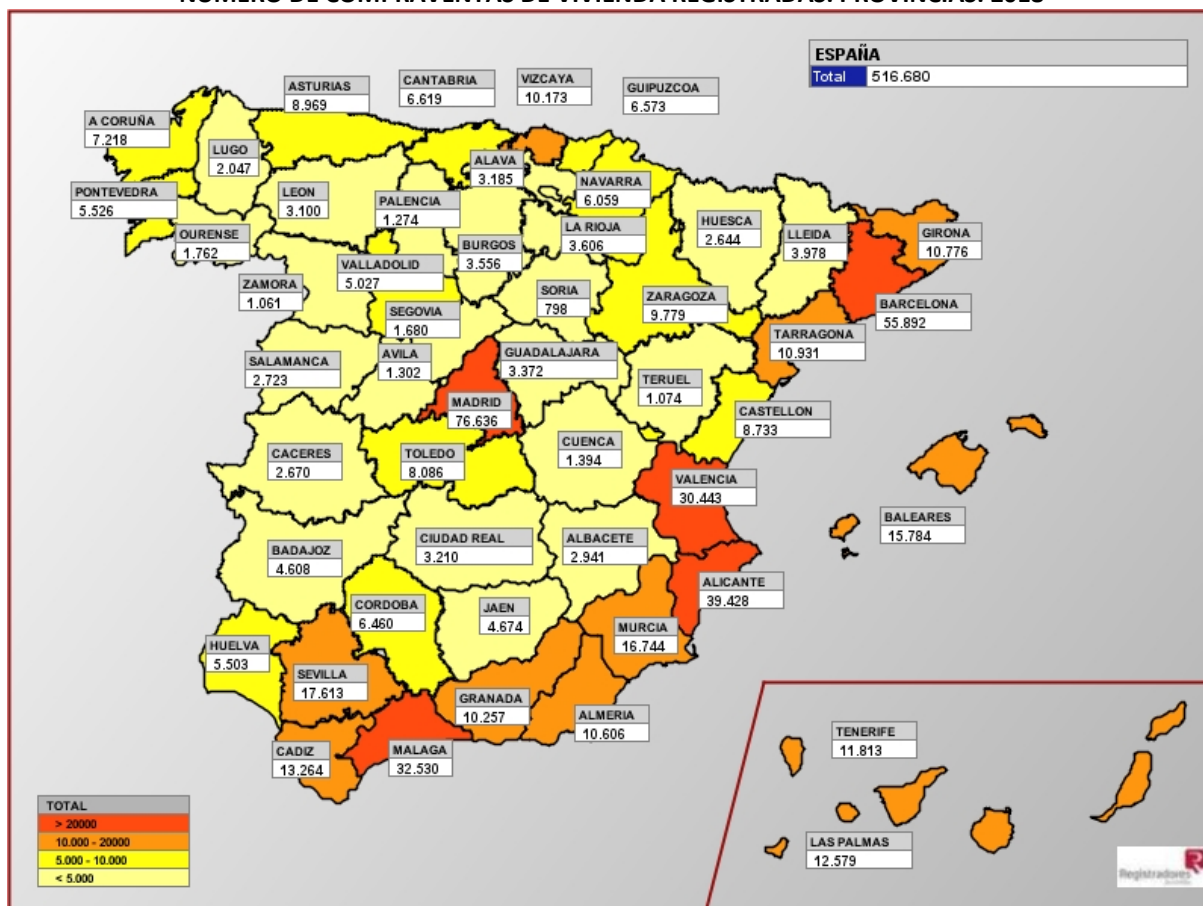
4.2. Provincias

El desglose provincial de las compraventas de vivienda refleja igualmente el buen comportamiento para la práctica totalidad de la geografía española. Cuarenta y ocho provincias han aumentado sus compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con crecimiento de dos dígitos en treinta y tres de ellas.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (76.636), Barcelona (55.892), Alicante (39.428), Málaga (32.530), Valencia (30.443), Sevilla (17.613), Murcia (16.744), Baleares (15.784), Cádiz (13.264), Las Palmas (12.579) y Tenerife (11.813).

En el siguiente mapa se representa el número de compraventas de vivienda por provincias, con un desglose de intensidad de colores según el mayor o menor número de compraventas, constatándose con claridad el mayor predominio de actividad inmobiliaria, junto a Madrid, en las provincias isleñas y mediterráneas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2018



En vivienda nueva también se ha producido un crecimiento de las compraventas en buena parte de las provincias (treinta y ocho), aunque no tan generalizado como para el total general. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva registradas en 2018 han sido Madrid (16.972), a una significativa distancia del resto, encabezadas por Barcelona (7.896), Alicante (5.915) y Málaga (5.812).

En vivienda usada cuarenta y ocho provincias han presentado crecimientos en compraventas de vivienda durante el último año, registrando el mayor número de compraventas en las provincias de Madrid (59.664), Barcelona (47.996), Alicante (33.513), Valencia (27.393) y Málaga (26.718).

Con carácter general el comportamiento ha sido muy bueno por lo que respecta a las compraventas de vivienda nueva y usada en la práctica totalidad de las provincias españolas.

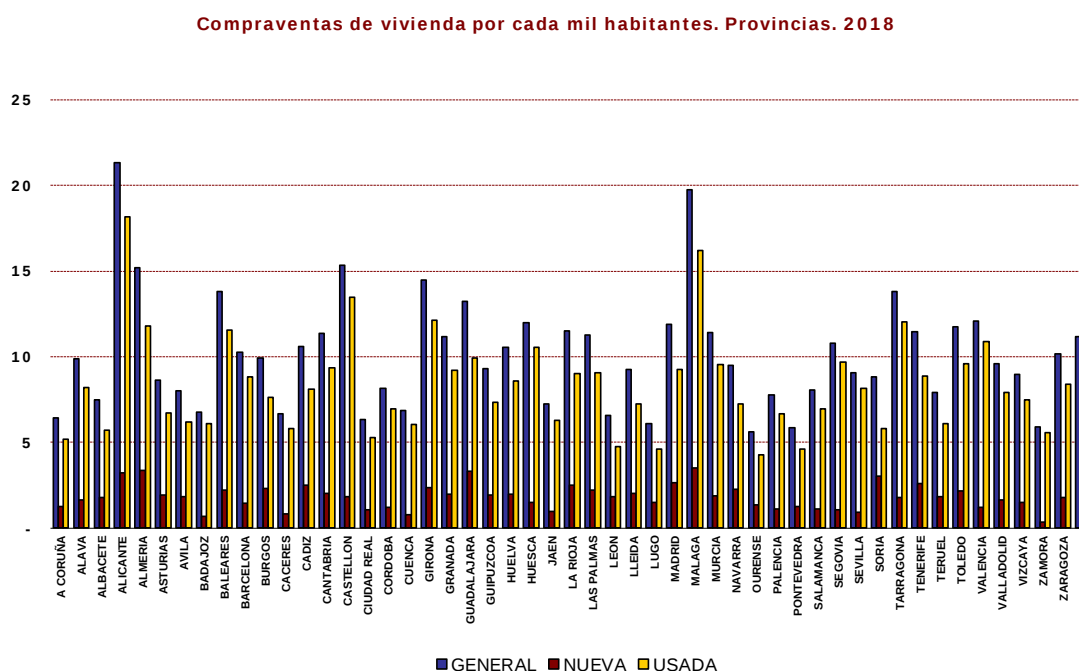
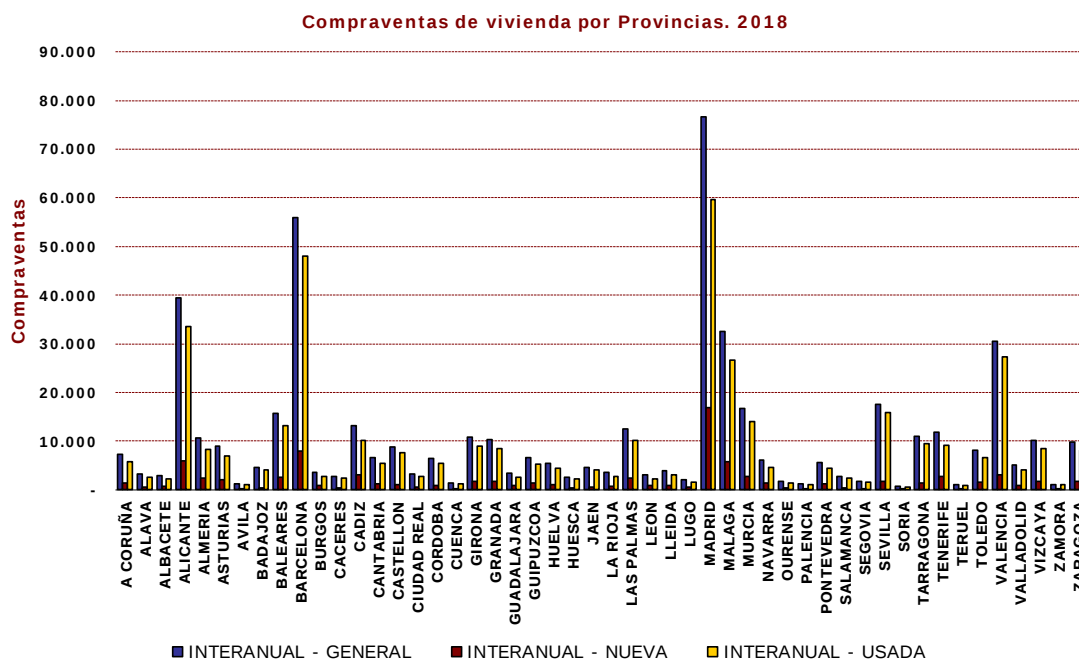
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2018		
Provincias	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	7.218	1.411	5.807
ÁLAVA	3.185	531	2.654
ALBACETE	2.941	706	2.235
ALICANTE	39.428	5.915	33.513
ALMERÍA	10.606	2.365	8.241
ASTURIAS	8.969	2.019	6.950
ÁVILA	1.302	296	1.006
BADAJOS	4.608	461	4.147
BALEARES	15.784	2.562	13.222
BARCELONA	55.892	7.896	47.996
BURGOS	3.556	823	2.733
CACERES	2.670	332	2.338
CÁDIZ	13.264	3.158	10.106
CANTABRIA	6.619	1.172	5.447
CASTELLÓN	8.733	1.047	7.686
CIUDAD REAL	3.210	531	2.679
CÓRDOBA	6.460	968	5.492
CUENCA	1.394	162	1.232
GIRONA	10.776	1.745	9.031
GRANADA	10.257	1.800	8.457
GUADALAJARA	3.372	843	2.529
GUIPÚZCOA	6.573	1.373	5.200
HUELVA	5.503	1.031	4.472
HUESCA	2.644	325	2.319
JAÉN	4.674	637	4.037
LA RIOJA	3.606	788	2.818
LAS PALMAS	12.579	2.487	10.092
LEÓN	3.100	857	2.243
LLEIDA	3.978	872	3.106
LUGO	2.047	502	1.545
MADRID	76.636	16.972	59.664
MÁLAGA	32.530	5.812	26.718
MURCIA	16.744	2.746	13.998
NAVARRA	6.059	1.448	4.611
OURENSE	1.762	426	1.336
PALENCIA	1.274	182	1.092
PONTEVEDRA	5.526	1.169	4.357
SALAMANCA	2.723	375	2.348
SEGOVIA	1.680	169	1.511
SEVILLA	17.613	1.751	15.862
SORIA	798	273	525
TARRAGONA	10.931	1.398	9.533
TENERIFE	11.813	2.692	9.121
TERUEL	1.074	249	825
TOLEDO	8.086	1.486	6.600
VALENCIA	30.443	3.050	27.393
VALLADOLID	5.027	869	4.158
VIZCAYA	10.173	1.697	8.476
ZAMORA	1.061	62	999
ZARAGOZA	9.779	1.697	8.082
NACIONAL	516.680	90.138	426.542

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, constituyendo una medida relativa de actividad inmobiliaria de especial interés. Las provincias con mayor actividad inmobiliaria en 2018 han sido Alicante (21,35), Málaga (19,74), Castellón (15,32), Almería (15,18), Girona (14,50), Tarragona (13,80) y Baleares (13,79), todas ellas provincias costeras con alto volumen de actividad turística y presencia de segundas viviendas.

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. 2018			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	6,43	1,26	5,17
ÁLAVA	9,86	1,64	8,22
ALBACETE	7,50	1,80	5,70
ALICANTE	21,35	3,20	18,15
ALMERÍA	15,18	3,39	11,80
ASTURIAS	8,64	1,95	6,70
ÁVILA	8,00	1,82	6,18
BADAJOS	6,77	0,68	6,09
BALEARES	13,79	2,24	11,55
BARCELONA	10,26	1,45	8,81
BURGOS	9,92	2,30	7,63
CACERES	6,66	0,83	5,83
CÁDIZ	10,62	2,53	8,09
CANTABRIA	11,38	2,01	9,36
CASTELLÓN	15,32	1,84	13,48
CIUDAD REAL	6,34	1,05	5,29
CÓRDOBA	8,17	1,22	6,94
CUENCA	6,87	0,80	6,07
GERONA	14,50	2,35	12,15
GRANADA	11,18	1,96	9,22
GUADALAJARA	13,24	3,31	9,93
GUIPÚZCOA	9,28	1,94	7,34
HUELVA	10,55	1,98	8,57
HUESCA	12,01	1,48	10,54
JAÉN	7,26	0,99	6,27
LA RIOJA	11,53	2,52	9,01
LAS PALMAS	11,28	2,23	9,05
LEÓN	6,56	1,81	4,75
LLEIDA	9,27	2,03	7,24
LUGO	6,11	1,50	4,61
MADRID	11,90	2,63	9,26
MÁLAGA	19,74	3,53	16,21
MURCIA	11,39	1,87	9,53
NAVARRA	9,50	2,27	7,23
ORENSE	5,63	1,36	4,27
PALENCIA	7,78	1,11	6,67
PONTEVEDRA	5,85	1,24	4,62
SALAMANCA	8,07	1,11	6,96
SEGOVIA	10,77	1,08	9,69
SEVILLA	9,07	0,90	8,17
SORIA	8,82	3,02	5,80
TARRAGONA	13,80	1,76	12,03
TENERIFE	11,47	2,61	8,86
TERUEL	7,93	1,84	6,09
TOLEDO	11,74	2,16	9,58
VALENCIA	12,09	1,21	10,88
VALLADOLID	9,58	1,66	7,92
VIZCAYA	8,96	1,49	7,47
ZAMORA	5,90	0,34	5,55
ZARAGOZA	10,17	1,76	8,40
NACIONAL	11,16	1,95	9,21

En vivienda nueva la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en Málaga (3,53), Almería (3,39), Guadalajara (3,31) y Alicante (3,20). Por su parte, en vivienda usada el mayor número de compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (18,15), Málaga (16,21) y Castellón (13,48).

En los dos siguientes gráficos se muestran los resultados de número de compraventas y número de compraventas por cada mil habitantes, respectivamente. En ambos se observan las diferencias entre las distintas provincias para cada una de las desagregaciones realizadas (general, nueva y usada).



Las dos siguientes tablas proporcionan los números índice de las compraventas de vivienda por provincia y compraventas de vivienda por cada mil habitantes, respectivamente. La media nacional indica el nivel cien, obteniendo los resultados de cada provincia con respecto a dicha media.

Esta primera tabla permite obtener la cuota de mercado de cada provincia con respecto al mercado de vivienda del conjunto de España, alcanzando las mayores cuotas de mercado las provincias de Madrid (14,83%), Barcelona (10,82%), Alicante (7,63%), Málaga (6,30%) y Valencia (5,89%). Entre estas cinco provincias alcanzan el 45,47% del total de compraventas de vivienda.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2018			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,40	1,57	1,36
ÁLAVA	0,62	0,59	0,62
ALBACETE	0,57	0,78	0,52
ALICANTE	7,63	6,56	7,86
ALMERÍA	2,05	2,62	1,93
ASTURIAS	1,74	2,24	1,63
ÁVILA	0,25	0,33	0,24
BADAJOS	0,89	0,51	0,97
BALEARES	3,05	2,84	3,10
BARCELONA	10,82	8,76	11,25
BURGOS	0,69	0,91	0,64
CACERES	0,52	0,37	0,55
CÁDIZ	2,57	3,50	2,37
CANTABRIA	1,28	1,30	1,28
CASTELLÓN	1,69	1,16	1,80
CIUDAD REAL	0,62	0,59	0,63
CÓRDOBA	1,25	1,07	1,29
CUENCA	0,27	0,18	0,29
GIRONA	2,09	1,94	2,12
GRANADA	1,99	2,00	1,98
GUADALAJARA	0,65	0,94	0,59
GUIPÚZCOA	1,27	1,52	1,22
HUELVA	1,07	1,14	1,05
HUESCA	0,51	0,36	0,54
JAÉN	0,90	0,71	0,95
LA RIOJA	0,70	0,87	0,66
LAS PALMAS	2,43	2,76	2,37
LEÓN	0,60	0,95	0,53
LLEIDA	0,77	0,97	0,73
LUGO	0,40	0,56	0,36
MADRID	14,83	18,83	13,99
MÁLAGA	6,30	6,45	6,26
MURCIA	3,24	3,05	3,28
NAVARRA	1,17	1,61	1,08
OURENSE	0,34	0,47	0,31
PALENCIA	0,25	0,20	0,26
PONTEVEDRA	1,07	1,30	1,02
SALAMANCA	0,53	0,42	0,55
SEGOVIA	0,33	0,19	0,35
SEVILLA	3,41	1,94	3,72
SORIA	0,15	0,30	0,12
TARRAGONA	2,12	1,55	2,23
TENERIFE	2,29	2,99	2,14
TERUEL	0,21	0,28	0,19
TOLEDO	1,56	1,65	1,55
VALENCIA	5,89	3,38	6,42
VALLADOLID	0,97	0,96	0,97
VIZCAYA	1,97	1,88	1,99
ZAMORA	0,21	0,07	0,23
ZARAGOZA	1,89	1,88	1,89
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla de números índice de compraventas de vivienda por cada mil habitantes muestra el grado de simetría de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional.

Las provincias con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Alicante (191,32), Málaga (176,89), Castellón (137,29), Almería (136,04) y Girona (129,96).

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2018			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	57,62	64,57	56,16
ÁLAVA	88,37	84,45	89,20
ALBACETE	67,17	92,42	61,83
ALICANTE	191,32	164,52	196,98
ALMERÍA	136,04	173,88	128,04
ASTURIAS	77,46	99,95	72,70
ÁVILA	71,71	93,44	67,11
BADAJOS	60,63	34,77	66,09
BALEARES	123,59	114,99	125,41
BARCELONA	91,93	74,45	95,63
BURGOS	88,93	117,97	82,79
CACERES	59,66	42,53	63,29
CÁDIZ	95,19	129,91	87,85
CANTABRIA	101,95	103,48	101,63
CASTELLÓN	137,29	94,35	146,36
CIUDAD REAL	56,82	53,87	57,44
CÓRDOBA	73,19	62,87	75,37
CUENCA	61,55	41,00	65,89
GIRONA	129,96	120,63	131,93
GRANADA	100,18	100,77	100,05
GUADALAJARA	118,68	170,07	107,82
GUIPÚZCOA	83,19	99,61	79,72
HUELVA	94,51	101,50	93,03
HUESCA	107,64	75,84	114,36
JAÉN	65,02	50,80	68,03
LA RIOJA	103,35	129,46	97,84
LAS PALMAS	101,08	114,56	98,24
LEÓN	58,79	93,15	51,52
LLEIDA	83,10	104,41	78,59
LUGO	54,78	77,00	50,08
MADRID	106,59	135,32	100,53
MÁLAGA	176,89	181,16	175,99
MURCIA	102,10	95,98	103,39
NAVARRA	85,10	116,57	78,44
OURENSE	50,46	69,92	46,34
PALENCIA	69,75	57,12	72,42
PONTEVEDRA	52,46	63,62	50,11
SALAMANCA	72,35	57,11	75,57
SEGOVIA	96,52	55,66	105,15
SEVILLA	81,28	46,32	88,67
SORIA	79,03	154,98	62,98
TARRAGONA	123,63	90,63	130,60
TENERIFE	102,82	134,30	96,16
TERUEL	71,07	94,45	66,13
TOLEDO	105,22	110,84	104,03
VALENCIA	108,37	62,23	118,11
VALLADOLID	85,84	85,06	86,01
VIZCAYA	80,30	76,78	81,04
ZAMORA	52,83	17,70	60,26
ZARAGOZA	91,09	90,61	91,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En la última tabla se recoge la evolución anual del número de compraventas por provincias del último año con respecto al año precedente, con la distinción entre total general, vivienda nueva y usada.

Los crecimientos se han generalizado, dando lugar a cuarenta y ocho provincias con tasas anuales positivas, treinta y tres de ellas de dos dígitos. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Murcia (25,09%), Toledo (24,96%), Teruel (24,88%), Cádiz (23,52%) y Castellón (23,02%).

Número de compraventa de vivienda registrada. Evolución anual. 2018			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	15,05%	-2,29%	20,23%
ÁLAVA	17,22%	13,46%	18,01%
ALBACETE	8,52%	12,42%	7,35%
ALICANTE	13,85%	9,40%	14,68%
ALMERÍA	18,54%	4,14%	23,44%
ASTURIAS	15,51%	16,03%	15,35%
ÁVILA	14,71%	1,02%	19,48%
BADAJOS	5,79%	5,98%	5,76%
BALEARES	-0,09%	-5,98%	1,13%
BARCELONA	3,94%	18,99%	1,82%
BURGOS	11,72%	8,86%	12,61%
CACERES	12,00%	70,26%	6,81%
CÁDIZ	23,52%	20,12%	24,63%
CANTABRIA	20,39%	14,90%	21,64%
CASTELLÓN	23,02%	35,97%	21,44%
CIUDAD REAL	7,43%	14,44%	6,14%
CÓRDOBA	14,66%	22,53%	13,38%
CUENCA	-1,20%	43,36%	-5,08%
GIRONA	4,09%	11,93%	2,70%
GRANADA	12,47%	9,09%	13,21%
GUADALAJARA	16,48%	46,61%	9,01%
GUIPÚZCOA	14,95%	1,10%	19,27%
HUELVA	12,67%	-3,82%	17,31%
HUESCA	10,12%	-22,99%	17,18%
JAÉN	6,93%	4,94%	7,25%
LA RIOJA	19,52%	35,40%	15,73%
LAS PALMAS	7,68%	7,66%	7,68%
LEÓN	9,77%	4,26%	12,04%
LLEIDA	16,76%	62,38%	8,22%
LUGO	16,37%	5,46%	20,42%
MADRID	9,53%	13,40%	8,48%
MÁLAGA	7,36%	4,01%	8,12%
MURCIA	25,09%	33,24%	23,60%
NAVARRA	19,04%	37,64%	14,19%
OURENSE	14,86%	20,00%	13,32%
PALENCIA	0,08%	-7,14%	1,39%
PONTEVEDRA	10,87%	-5,50%	16,28%
SALAMANCA	10,11%	0,00%	11,92%
SEGOVIA	16,34%	-27,78%	24,88%
SEVILLA	20,12%	4,41%	22,15%
SORIA	16,67%	17,67%	16,15%
TARRAGONA	6,16%	-4,31%	7,89%
TENERIFE	1,80%	19,91%	-2,54%
TERUEL	24,88%	46,47%	19,57%
TOLEDO	24,96%	37,47%	22,45%
VALENCIA	15,15%	-4,81%	17,91%
VALLADOLID	12,31%	-2,47%	15,98%
VIZCAYA	14,44%	17,85%	13,79%
ZAMORA	3,41%	-1,59%	3,74%
ZARAGOZA	9,96%	14,51%	9,05%
NACIONAL	11,30 %	11,61 %	11,24 %

En vivienda nueva han sido treinta y ocho las provincias con incrementos de compraventas con respecto al año precedente, de las que veinticinco han supuesto crecimientos de dos dígitos, alcanzando las mayores tasas de crecimiento en las provincias de Cáceres (70,26%), Lleida (62,38%) y Guadalajara (46,61%).

En vivienda usada cuarenta y ocho provincias han obtenido crecimientos en las compraventas de vivienda con respecto a 2017, treinta y una de ella de dos dígitos, obteniendo los mayores incrementos interanuales en las provincias de Segovia (24,88%), Cádiz (24,63%), Murcia (23,60%) y Almería (23,44%).

Dentro del favorable comportamiento de las compraventas de vivienda, debe destacarse la existencia de un notable grado de heterogeneidad en el comportamiento de cada mercado inmobiliario territorial, al igual que viene ocurriendo con el precio de la vivienda.

5. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

El apartado *Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)* proporciona información relativa al reparto de compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

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

Esta variable delimita el comportamiento del mercado de la vivienda en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada ámbito geográfico, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y nacional.

De igual modo, puede observarse la mayor o menor expansión de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por comunidades autónomas, así como del peso de las compraventas de vivienda usada. Con ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las compraventas de vivienda a nivel geográfico y según tipología de vivienda.

En un segundo subapartado se muestra una desagregación de resultados acerca de la distribución de compraventas de vivienda, pero atendiendo a su superficie media. Para ello se considera exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, distinguiendo en función de las siguientes agrupaciones de superficie: compraventas de pisos con superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados, y compraventas de pisos con superficie media superior a los ochenta metros cuadrados.

A través de esta información se puede conocer 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 el tipo de piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado y edificado.

En un tercer subapartado se presentan los resultados de distribución de compraventas de vivienda, pero desagregando en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compras de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas. Adicionalmente se desagrega para cada una de estas dos situaciones entre pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada, así como libre y protegida.

5.1. Vivienda: nueva libre, nueva protegida y usada

La estructura de compraventas de vivienda, con desagregación en usada y nueva, apenas ha sufrido modificaciones durante el último año. El 82,55% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, que mantiene el claro liderazgo en el mercado inmobiliario español, quedando la vivienda nueva en el 17,45%, con un 15,80% de compraventas de vivienda nueva libre y un 1,65% de vivienda nueva protegida.

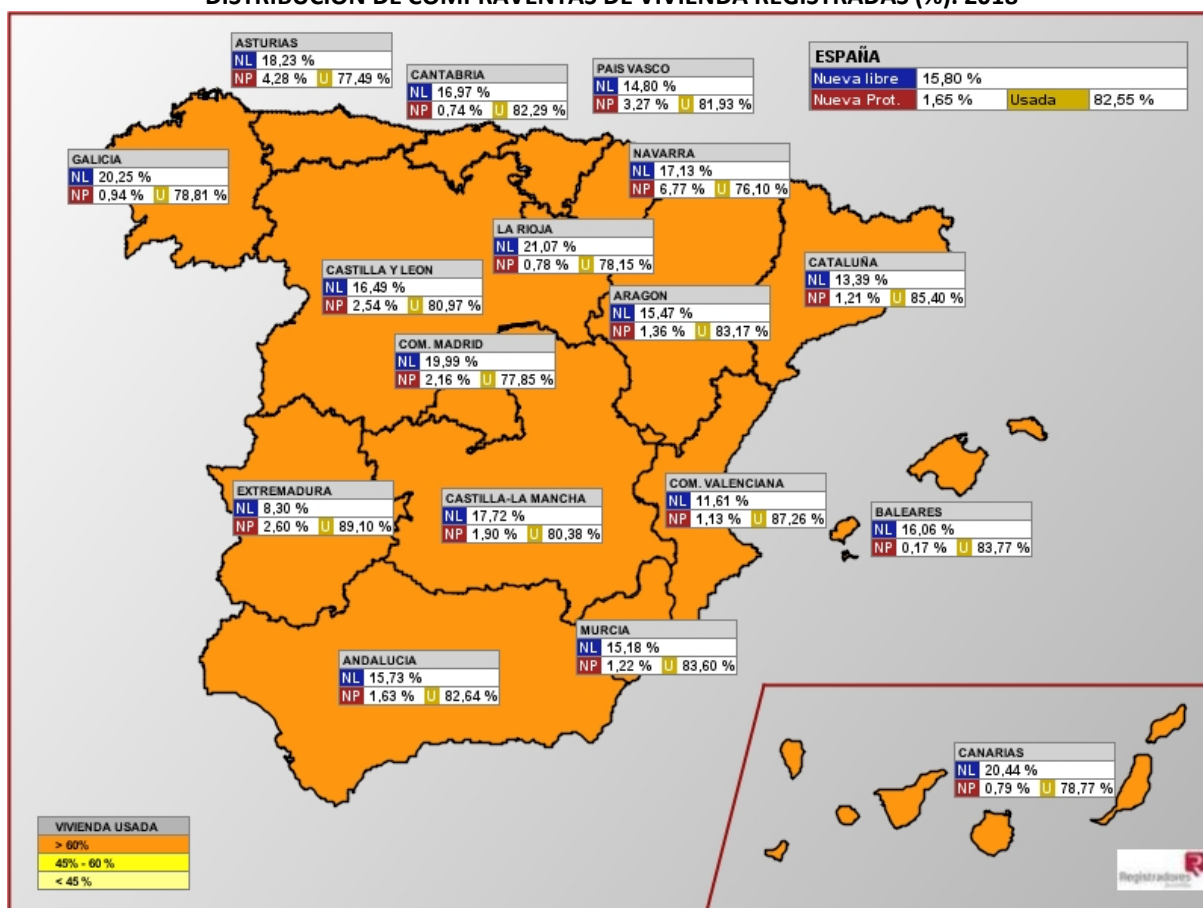
Todo parecía indicar que la vivienda nueva iba a ir recuperando peso relativo, pero la realidad es que los resultados durante los últimos años vienen permaneciendo relativamente estables, todo ello dentro de un contexto de incremento de las compraventas en términos absolutos tanto en vivienda nueva como usada, pero con una estabilidad de resultados por lo que respecta a los pesos porcentuales.

Los mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (89,10%), Comunidad Valenciana (87,26%) y Cataluña (85,40%), mientras que en vivienda nueva las mayores cuantías se han obtenido en Navarra (23,90%), Asturias (22,51%) y Comunidad de Madrid (22,15%).

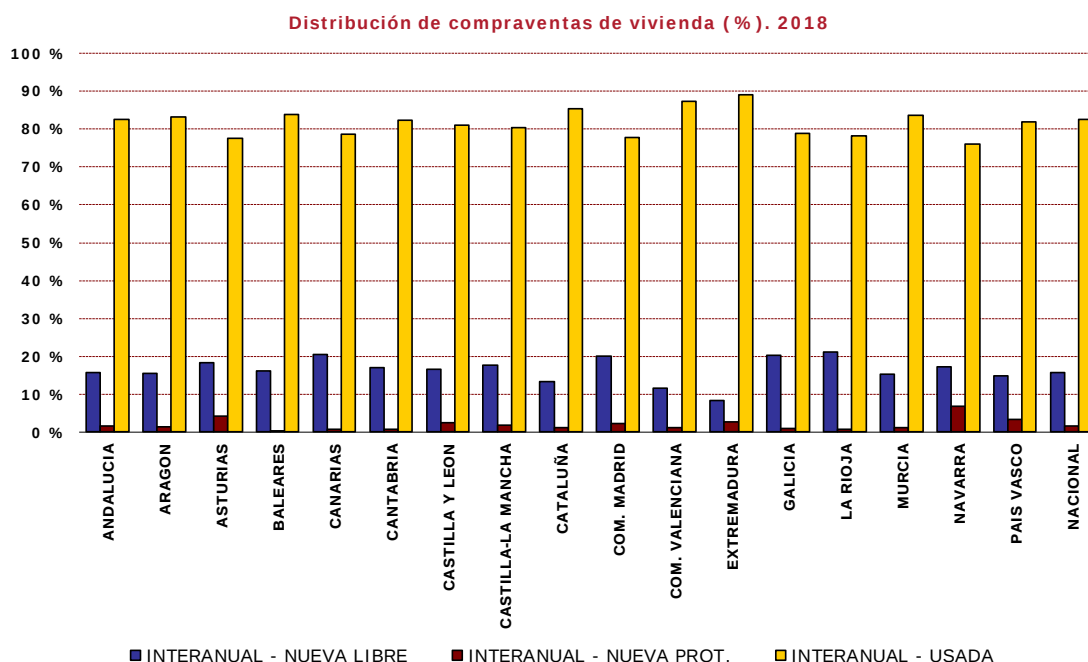
En vivienda nueva libre los mayores porcentajes de compraventas del último año se han alcanzado en La Rioja (21,07%), Canarias (20,44%), Galicia (20,25%) y Comunidad de Madrid (19,99%), mientras que en vivienda nueva protegida las mayores cuantías han correspondido a Navarra (6,77%), Asturias (4,28%) y País Vasco (3,27%).

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)		
	2018		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	15,73 %	1,63 %	82,64 %
ARAGÓN	15,47 %	1,36 %	83,17 %
ASTURIAS	18,23 %	4,28 %	77,49 %
BALEARES	16,06 %	0,17 %	83,77 %
CANARIAS	20,44 %	0,79 %	78,77 %
CANTABRIA	16,97 %	0,74 %	82,29 %
CASTILLA Y LEÓN	16,49 %	2,54 %	80,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	17,72 %	1,90 %	80,38 %
CATALUÑA	13,39 %	1,21 %	85,40 %
COM. MADRID	19,99 %	2,16 %	77,85 %
COM. VALENCIANA	11,61 %	1,13 %	87,26 %
EXTREMADURA	8,30 %	2,60 %	89,10 %
GALICIA	20,25 %	0,94 %	78,81 %
LA RIOJA	21,07 %	0,78 %	78,15 %
MURCIA	15,18 %	1,22 %	83,60 %
NAVARRA	17,13 %	6,77 %	76,10 %
PAÍS VASCO	14,80 %	3,27 %	81,93 %
NACIONAL	15,80 %	1,65 %	82,55 %

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2018



El siguiente gráfico muestra las compraventas de vivienda descritas en párrafos anteriores, proporcionando el peso relativo de las compraventas de cada modalidad de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, pudiendo comparar los resultados en cada caso.



A través de la siguiente tabla de números índice se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las desagregaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida, usada), en relación a la media nacional (100).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Números índice. 2018			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	99,56	98,79	100,11
ARAGÓN	97,91	82,42	100,75
ASTURIAS	115,38	259,39	93,87
BALEARES	101,65	10,30	101,48
CANARIAS	129,37	47,88	95,42
CANTABRIA	107,41	44,85	99,69
CASTILLA Y LEÓN	104,37	153,94	98,09
CASTILLA-LA MANCHA	112,15	115,15	97,37
CATALUÑA	84,75	73,33	103,45
COM. MADRID	126,52	130,91	94,31
COM. VALENCIANA	73,48	68,48	105,71
EXTREMADURA	52,53	157,58	107,93
GALICIA	128,16	56,97	95,47
LA RIOJA	133,35	47,27	94,67
MURCIA	96,08	73,94	101,27
NAVARRA	108,42	410,30	92,19
PAÍS VASCO	93,67	198,18	99,25
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Los mayores pesos relativos con respecto a la media nacional en vivienda usada se han alcanzado en Extremadura (107,93), Comunidad Valenciana (105,71) y Cataluña (103,45). En vivienda nueva libre se alcanzan los resultados más destacados en La Rioja (133,35), Canarias (129,37) y Galicia (128,16). Finalmente, en vivienda nueva protegida resulta destacable la posición relativa de Navarra (410,30), Asturias (259,39) y País Vasco (198,18).

La siguiente tabla proporciona las tasas de variación interanuales para cada una de las agrupaciones y ámbitos geográficos, obtenidas como diferencia entre los porcentajes alcanzados en el año 2018 y el año 2017.

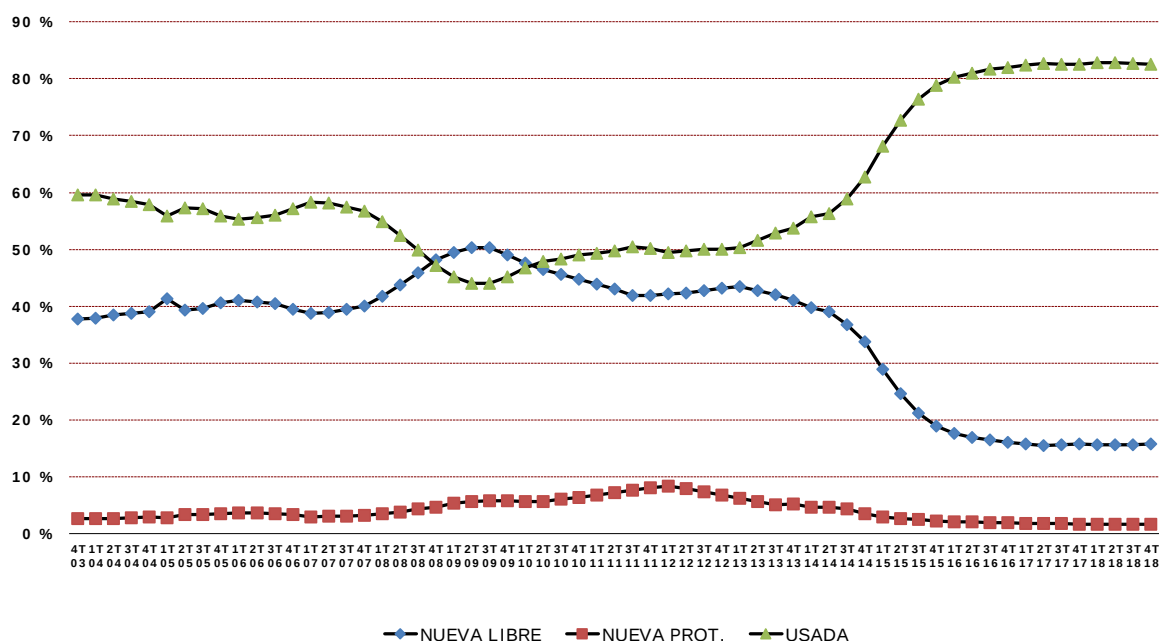
La estabilidad de resultados es la característica que viene caracterizando los resultados de los últimos años, dando lugar a tasas de variación muy reducidas. Concretamente, en 2018 la vivienda nueva libre ha incrementado su peso en 0,09 pp, dando lugar a una reducción en el peso de vivienda usada (-0,05 pp) y de la vivienda nueva protegida (-0,04 pp).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Evolución anual (%). 2018			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	-1,29 %	0,28 %	1,01 %
ARAGÓN	0,42 %	-0,65 %	0,23 %
ASTURIAS	0,64 %	-0,54 %	-0,10 %
BALEARES	-1,09 %	0,07 %	1,02 %
CANARIAS	1,70 %	-0,03 %	-1,67 %
CANTABRIA	-0,87 %	0,03 %	0,84 %
CASTILLA Y LEÓN	-1,04 %	-0,79 %	1,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,27 %	-0,02 %	-2,25 %
CATALUÑA	1,43 %	0,07 %	-1,50 %
COM. MADRID	1,06 %	-0,30 %	-0,76 %
COM. VALENCIANA	-0,90 %	-0,12 %	1,02 %
EXTREMADURA	1,74 %	-0,19 %	-1,55 %
GALICIA	-2,67 %	-0,28 %	2,95 %
LA RIOJA	3,40 %	-0,84 %	-2,56 %
MURCIA	0,85 %	0,15 %	-1,00 %
NAVARRA	2,14 %	1,09 %	-3,23 %
PAÍS VASCO	-0,90 %	0,12 %	0,78 %
NACIONAL	0,09 %	-0,04 %	-0,05 %

Las comunidades autónomas con un mayor incremento de peso relativo en vivienda nueva durante el último año han sido Navarra (3,23 pp), La Rioja (2,56 pp), Castilla-La Mancha (2,25 pp) y Canarias (1,67 pp), mientras que en vivienda usada los mayores incrementos se han producido en Galicia (2,95 pp), Castilla y León (1,83 pp) y Comunidad Valenciana y Baleares (ambas 1,02 pp).

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales a lo largo de cada uno de los trimestres durante los últimos dieciséis años.

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



Después del intenso incremento del peso de compraventas de vivienda usada a partir de 2013 y hasta comienzos de 2016, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda nueva, los resultados de los tres últimos años se vienen caracterizando por la estabilidad de resultados, consolidando niveles de compraventa de vivienda usada por encima del 82%, quedando la vivienda nueva por debajo del 18%.

Por su parte, la vivienda nueva protegida se ha situado en mínimos históricos a lo largo de la segunda mitad del año 2018, notando la falta de recursos públicos para política de vivienda, así como el bajo interés por esta modalidad de vivienda como consecuencia de las restricciones asociadas a su propiedad.

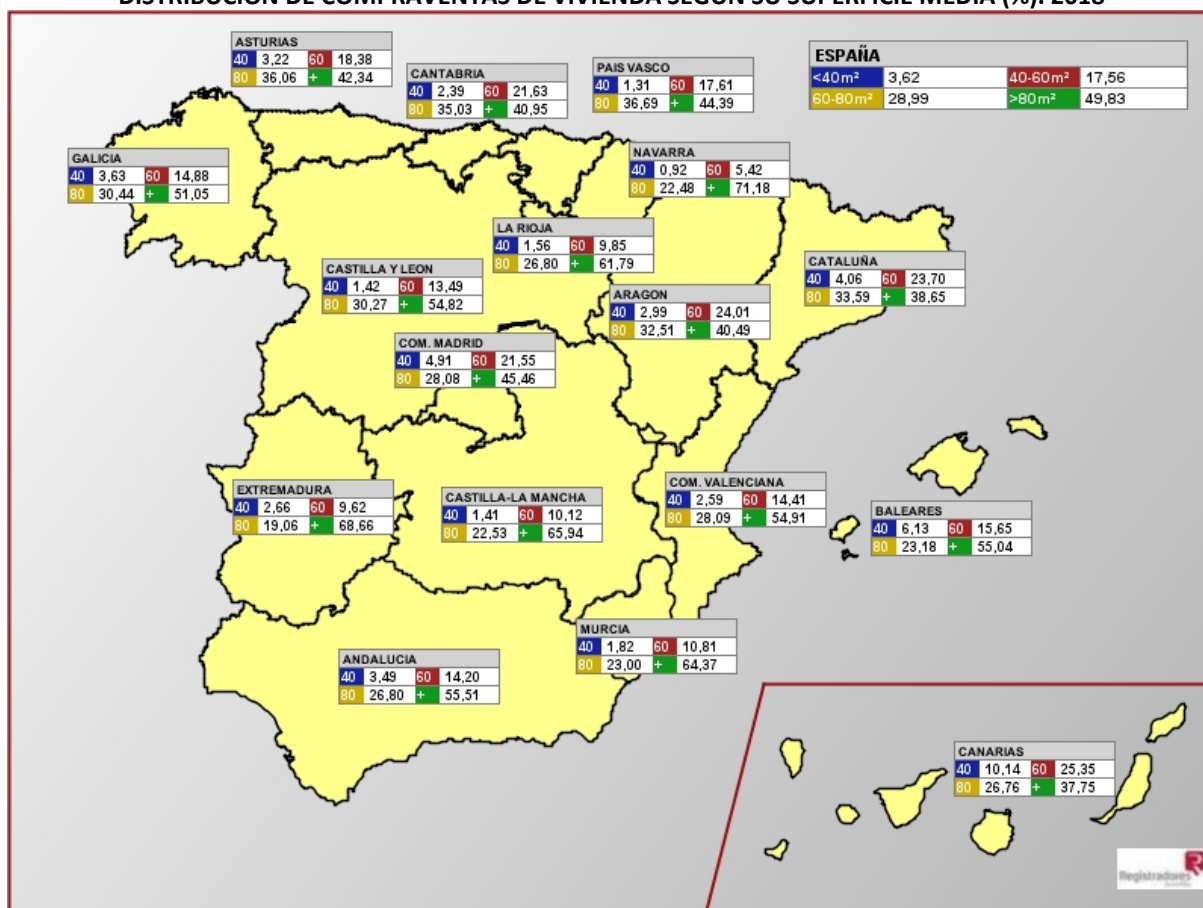
A lo largo de 2019 es previsible que se mantenga una ligera tendencia ascendente en el peso de vivienda nueva en la medida que las iniciaciones de esta modalidad de vivienda durante los últimos años se han ido intensificando.

5.2. Pisos según superficie media

En este apartado se proporciona la distribución de compraventas de vivienda según su superficie, pero tomando exclusivamente la tipología de vivienda más demandada, como son los pisos. Con ello se generan resultados de peso relativo de compraventas de pisos según intervalos de superficie.

El año 2018 ha supuesto una continuidad en la línea seguida durante los últimos años, caracterizada por la estabilidad de resultados, consolidando pesos de compraventas similares con el paso del tiempo, dando lugar a un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2018



Cerca del 50% de las compraventas han correspondido a pisos con superficie superior a los 80 m2, concretamente el 49,83%, dando lugar a un ligero incremento con respecto a 2017 (49,53%). Tras ellos se han situado los pisos con superficie entre 60 y 80 m2, que suponen cerca del 30% del total (28,99%), incrementándose igualmente con respecto al año precedente (28,93%). Los pisos con superficie entre 40 y 60 m2 han supuesto el 17,56% de las compraventas, con un ligero descenso interanual (17,75%), quedando los pisos con superficie inferior a 40 m2 en el 3,62% (3,79% en 2017).

Por tanto, mínimas variaciones, pero caracterizadas por un ligero incremento en las modalidades de pisos con mayor superficie media, dando lugar a ligeras reducciones en aquellas con menor superficie media.

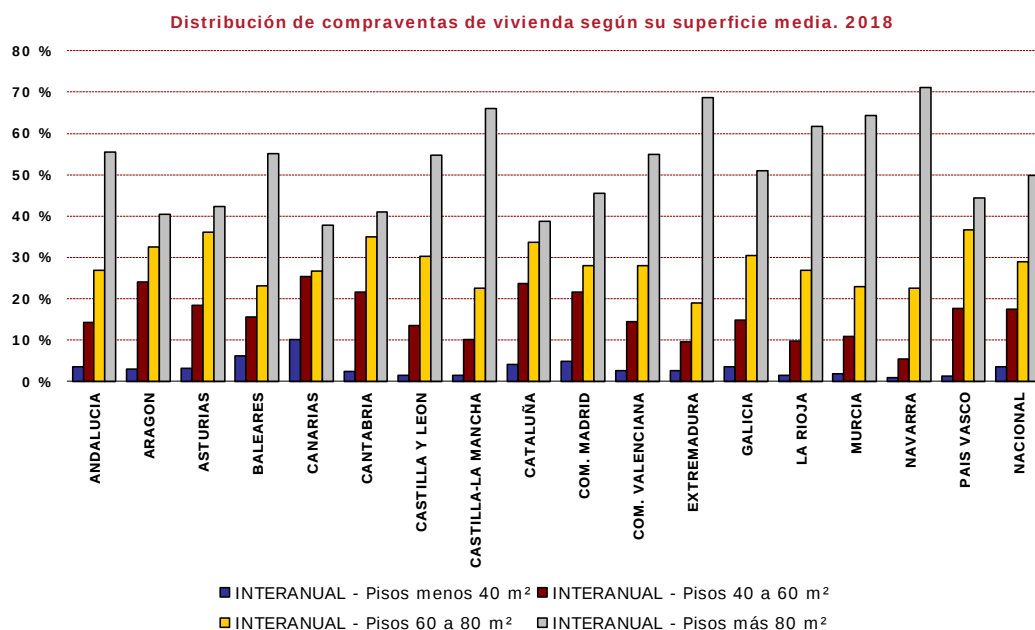
La desagregación de resultados por comunidades autónomas mantiene la tradicional estructura de mayor peso de compraventas de pisos de mayor superficie en aquellas comunidades autónomas con menores precios por metro cuadrado y menos densidad poblacional, mientras que las agrupaciones de pisos de menor tamaño presentan mayores resultados en comunidades autónomas con mayores precios por metro cuadrado, mayor densidad población y restricciones geográficas.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (10,14%), Baleares (6,13%), Comunidad de Madrid (4,91%) y Cataluña (4,06%).
- Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,35%), Aragón (24,01%), Cataluña (23,70%) y Cantabria (21,63%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,69%), Asturias (36,06%), Cantabria (35,03%) y Cataluña (33,59%).
- Más de 80 m²: Navarra (71,18%), Extremadura (68,66%), Castilla-La Mancha (65,94%) y Murcia (64,37%).

Distribución de compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2018			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.				
ANDALUCÍA	3,49 %	14,20 %	26,80 %	55,51 %
ARAGÓN	2,99 %	24,01 %	32,51 %	40,49 %
ASTURIAS	3,22 %	18,38 %	36,06 %	42,34 %
BALEARES	6,13 %	15,65 %	23,18 %	55,04 %
CANARIAS	10,14 %	25,35 %	26,76 %	37,75 %
CANTABRIA	2,39 %	21,63 %	35,03 %	40,95 %
CASTILLA Y LEÓN	1,42 %	13,49 %	30,27 %	54,82 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,41 %	10,12 %	22,53 %	65,94 %
CATALUÑA	4,06 %	23,70 %	33,59 %	38,65 %
COM. MADRID	4,91 %	21,55 %	28,08 %	45,46 %
COM. VALENCIANA	2,59 %	14,41 %	28,09 %	54,91 %
EXTREMADURA	2,66 %	9,62 %	19,06 %	68,66 %
GALICIA	3,63 %	14,88 %	30,44 %	51,05 %
LA RIOJA	1,56 %	9,85 %	26,80 %	61,79 %
MURCIA	1,82 %	10,81 %	23,00 %	64,37 %
NAVARRA	0,92 %	5,42 %	22,48 %	71,18 %
PAÍS VASCO	1,31 %	17,61 %	36,69 %	44,39 %
NACIONAL	3,62 %	17,56 %	28,99 %	49,83 %

El siguiente gráfico muestra el peso relativo de compraventas de pisos según su superficie media para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose la posición relativa de cada ámbito geográfico para cada una de las agrupaciones de superficie media de pisos.



En la siguiente tabla de números índice se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para cada una de las desagregaciones de vivienda de superficie media.

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media. Números índice. 2018				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	96,41	80,87	92,45	111,40
ARAGÓN	82,60	136,73	112,14	81,26
ASTURIAS	88,95	104,67	124,39	84,97
BALEARES	169,34	89,12	79,96	110,46
CANARIAS	280,11	144,36	92,31	75,76
CANTABRIA	66,02	123,18	120,83	82,18
CASTILLA Y LEÓN	39,23	76,82	104,42	110,01
CASTILLA-LA MANCHA	38,95	57,63	77,72	132,33
CATALUÑA	112,15	134,97	115,87	77,56
COM. MADRID	135,64	122,72	96,86	91,23
COM. VALENCIANA	71,55	82,06	96,90	110,19
EXTREMADURA	73,48	54,78	65,75	137,79
GALICIA	100,28	84,74	105,00	102,45
LA RIOJA	43,09	56,09	92,45	124,00
MURCIA	50,28	61,56	79,34	129,18
NAVARRA	25,41	30,87	77,54	142,85
PAÍS VASCO	36,19	100,28	126,56	89,08
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Tal y como puede observarse se mantiene el criterio de mayor o menor peso en cada una de las agrupaciones en función de los precios de las comunidades autónomas, su densidad poblacional y restricciones geográficas.

La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos de 2018 y 2017.

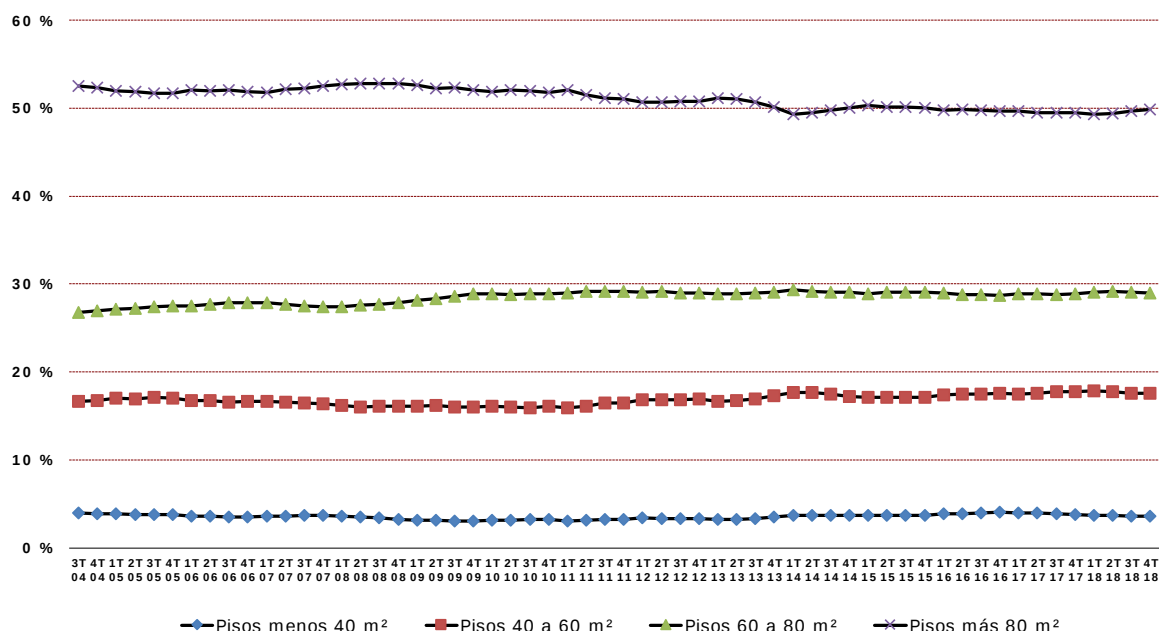
Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%). Evolución anual. 2018				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	0,03 %	-0,17 %	0,47 %	-0,33 %
ARAGÓN	0,43 %	1,22 %	-1,66 %	0,01 %
ASTURIAS	0,17 %	0,13 %	1,82 %	-2,12 %
BALEARES	0,02 %	-0,74 %	-0,15 %	0,87 %
CANARIAS	-0,76 %	-2,04 %	1,40 %	1,40 %
CANTABRIA	0,05 %	-0,47 %	1,27 %	-0,85 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,56 %	0,17 %	0,88 %	-0,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,69 %	0,71 %	1,41 %	-1,43 %
CATALUÑA	-0,28 %	0,12 %	0,11 %	0,05 %
COM. MADRID	-0,19 %	0,53 %	-0,14 %	-0,20 %
COM. VALENCIANA	-0,03 %	-0,15 %	0,07 %	0,11 %
EXTREMADURA	-0,28 %	-0,26 %	-0,57 %	1,11 %
GALICIA	0,09 %	-0,44 %	0,83 %	-0,48 %
LA RIOJA	-0,35 %	-1,32 %	-0,11 %	1,78 %
MURCIA	-0,12 %	1,00 %	-0,51 %	-0,37 %
NAVARRA	-0,06 %	-1,23 %	-2,80 %	4,09 %
PAÍS VASCO	0,09 %	-0,28 %	-1,10 %	1,29 %
NACIONAL	-0,17 %	-0,19 %	0,06 %	0,30 %

Las variaciones, tal y como hemos indicado, han sido muy reducidas dada la estabilidad habitual en los pesos de compraventas de pisos según superficie. Para el total nacional, las modalidades con mayor superficie media han incrementado ligeramente su peso relativo, dando lugar a descensos moderados en las agrupaciones de pisos con menor superficie media.

Concretamente, los pisos con más de 80 m² han incrementado su peso en 0,30 pp, aumentando en 0,06 pp las compraventas de pisos con superficie entre 60 y 80 m², lo que ha producido un descenso de -0,19 pp en el peso de pisos con superficie entre 40 y 60 m² y de -0,17 pp en los pisos con superficie inferior a 40 m².

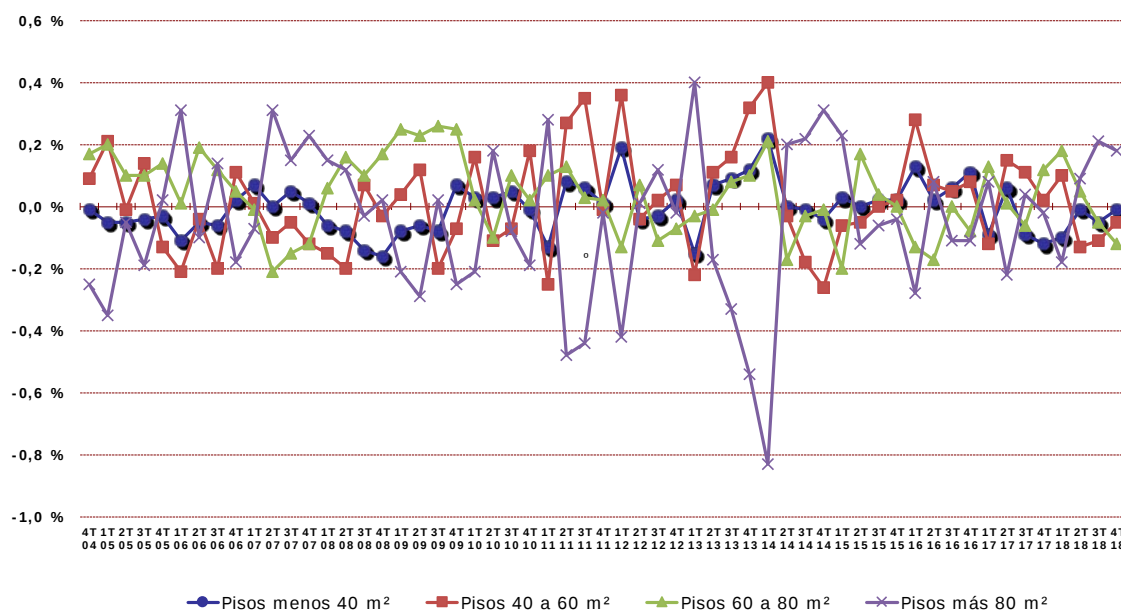
En el siguiente gráfico se muestran los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2018 para el total nacional.

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



Tal y como puede observarse con claridad, la estabilidad de resultados es la característica más relevante, dando lugar a ligeras oscilaciones con el paso del tiempo, pero muy moderadas, tal y como constata el siguiente gráfico, que recoge las tasas de variación trimestral desestacionalizadas.

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



5.3. Vivienda por tipo de adquirente: personas físicas vs personas jurídicas

En este apartado se desagregan los resultados de compraventas de vivienda, pero atendiendo al tipo de adquirente, tomando como tal la distinción entre persona física y persona jurídica.

La estabilidad de resultados ha caracterizado los porcentajes obtenidos en el último año. El 87,82% de las compraventas del último año han presentado como adquirente a una persona física, y el 12,18% a una persona jurídica.

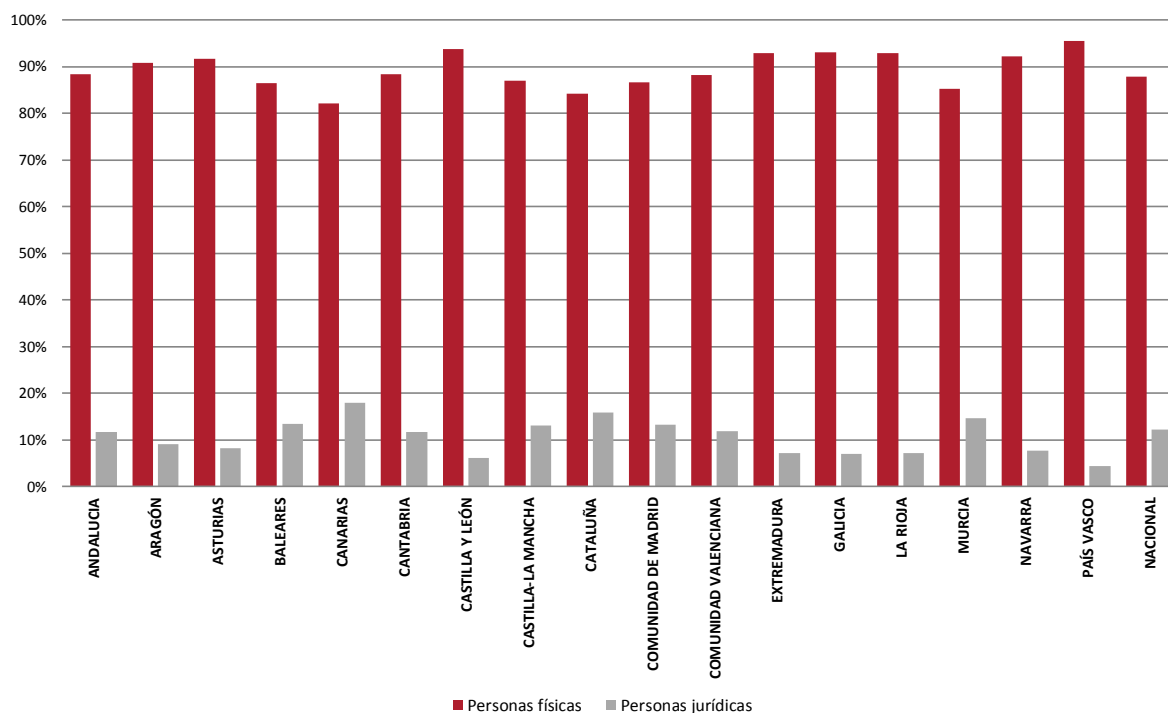
Estos resultados se encuentran muy próximos a los de 2017, con pesos del 87,45% de personas físicas y 12,55% de personas jurídicas. De hecho, como podrá observarse en el gráfico de evolución de resultados, los cuatro últimos años se han caracterizado por la citada estabilidad de resultados.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2018		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	88,35%	11,65%
ARAGÓN	90,83%	9,17%
ASTURIAS	91,72%	8,28%
BALEARES	86,48%	13,52%
CANARIAS	82,06%	17,94%
CANTABRIA	88,32%	11,68%
CASTILLA Y LEÓN	93,81%	6,19%
CASTILLA-LA MANCHA	86,95%	13,05%
CATALUÑA	84,16%	15,84%
COMUNIDAD DE MADRID	86,68%	13,32%
COMUNIDAD VALENCIANA	88,15%	11,85%
EXTREMADURA	92,88%	7,12%
GALICIA	93,04%	6,96%
LA RIOJA	92,90%	7,10%
MURCIA	85,30%	14,70%
NAVARRA	92,22%	7,78%
PAÍS VASCO	95,52%	4,48%
NACIONAL	87,82%	12,18%

Las comunidades autónomas con mayores porcentajes en compra de personas físicas han sido País Vasco (95,52%), Castilla y León (93,81%) y Galicia (93,04%). Todas se encuentran por encima del 82%, alcanzando el menor resultado Canarias con un 82,06%. En consecuencia, Canarias es la que presenta un mayor porcentaje de compras de vivienda por personas jurídicas, con un 17,94%, seguida de Cataluña (15,84%), Murcia (14,70%) y Baleares (13,52%).

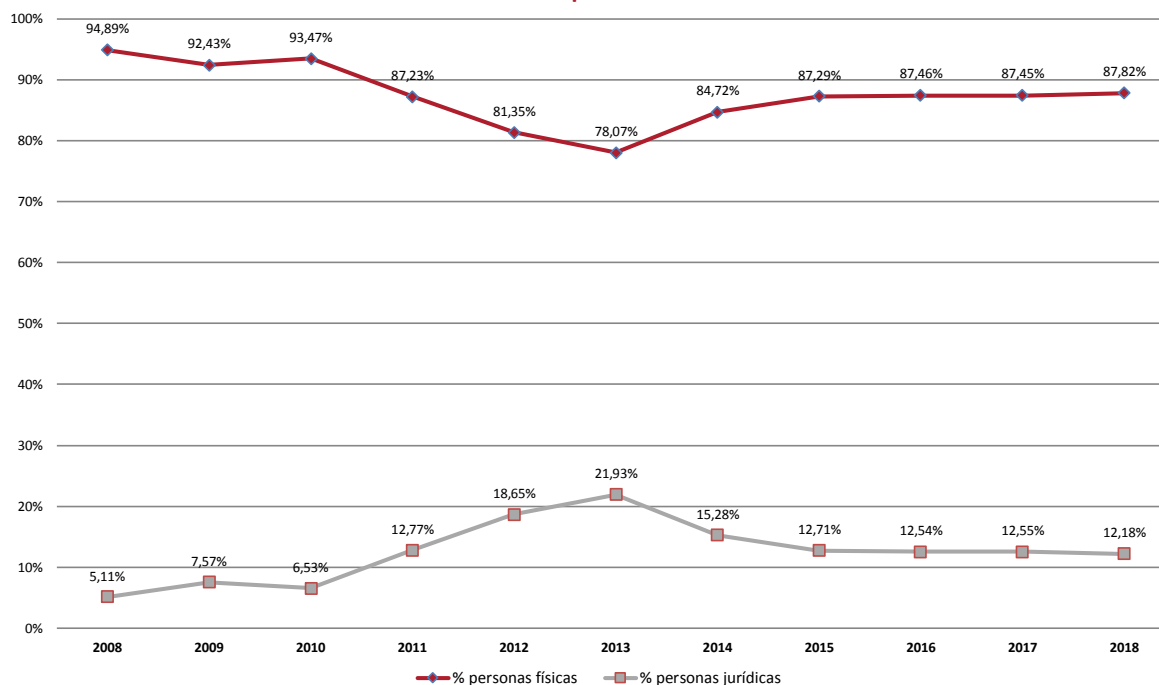
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2018



A través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados durante los últimos once años, contando por tanto con una adecuada perspectiva temporal por lo que respecta a la evolución de esta variable.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente



Tal y como puede observarse con claridad, la estabilidad ha caracterizado el comportamiento de los resultados durante los cuatro últimos años, con pesos por encima del 87% en compra de vivienda por personas físicas, quedando los pesos de compra por personas jurídicas por debajo del 13%.

Dentro de la citada estabilidad, existe una ligera tendencia ascendente en el peso de personas físicas, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas. La vuelta a la normalidad del mercado inmobiliario supone que progresivamente las personas físicas recuperen una presencia más activa en la compra de un bien inmueble como la vivienda, con fines fundamentalmente residenciales.

El atractivo de la rentabilidad procedente del alquiler de vivienda podría dar lugar a un incentivo al incremento del peso de personas jurídicas, sin embargo, las rigideces legislativas y la poca claridad en las reglas de juego de este sector, está dando lugar a que todavía no exista una presencia especialmente activa de empresas en el alquiler de vivienda, a diferencia de otros países de nuestro entorno económico.

A través de la siguiente tabla se desglosan los resultados de compra de vivienda por parte de personas físicas y jurídicas en función de la tipología de vivienda, tomando como tal la distinción en vivienda nueva y usada, así como la vivienda libre y protegida.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente y tipo de vivienda (nueva-usada vs libre-VPO)								
2018	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCÍA	13,12%	1,62%	65,92%	7,68%	2,71%	0,19%	8,33%	0,41%
ARAGÓN	12,83%	1,49%	64,04%	12,46%	2,10%	0,05%	6,25%	0,76%
ASTURIAS	16,02%	4,37%	59,31%	12,03%	2,00%	0,07%	5,58%	0,63%
BALEARES	14,47%	0,20%	69,65%	2,16%	2,42%	0,00%	10,97%	0,13%
CANARIAS	16,60%	0,91%	61,25%	3,28%	4,10%	0,08%	13,51%	0,25%
CANTABRIA	15,34%	0,80%	64,92%	7,27%	2,92%	0,09%	7,19%	1,48%
CASTILLA Y LEÓN	14,40%	2,63%	66,70%	10,08%	1,44%	0,07%	4,31%	0,36%
CASTILLA-LA MANCHA	14,32%	2,20%	65,38%	5,05%	3,04%	0,05%	9,72%	0,24%
CATALUÑA	11,33%	1,19%	63,94%	7,69%	2,41%	0,06%	11,86%	1,52%
COM. DE MADRID	17,32%	2,06%	62,47%	4,84%	2,64%	0,44%	9,56%	0,70%
COM. VALENCIANA	9,18%	1,03%	69,07%	8,86%	2,92%	0,15%	8,02%	0,76%
EXTREMADURA	7,00%	2,77%	64,26%	18,85%	1,14%	0,40%	5,00%	0,58%
LA RIOJA	16,87%	0,86%	65,76%	9,41%	3,22%	0,00%	3,69%	0,19%
GALICIA	18,73%	0,95%	69,55%	3,81%	1,56%	0,02%	5,35%	0,03%
MURCIA	11,62%	1,28%	63,85%	8,55%	3,55%	0,08%	10,23%	0,84%
NAVARRA	15,39%	5,66%	61,37%	9,80%	2,40%	1,02%	3,50%	0,87%
PAÍS VASCO	14,50%	2,18%	73,60%	5,25%	0,69%	0,94%	2,77%	0,08%
NACIONAL	13,38 %	1,59 %	65,58 %	7,26 %	2,57 %	0,20 %	8,73 %	0,68 %

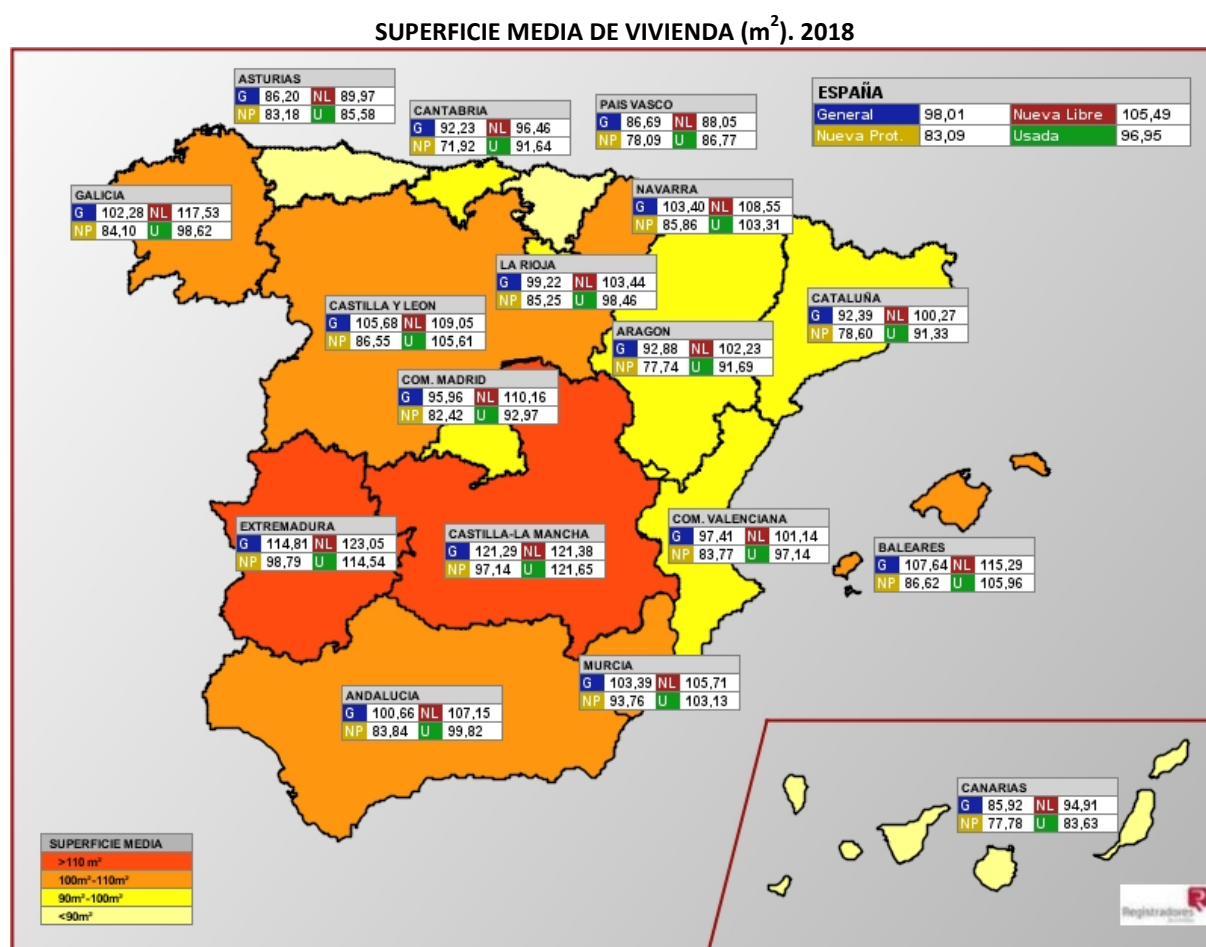
Las personas físicas alcanzan el mayor peso en todas las agrupaciones de vivienda. Asimismo, los mayores pesos corresponden igualmente a vivienda libre. Concretamente, los mayores pesos se alcanzan en compra de vivienda usada libre por personas físicas (65,58%), vivienda nueva libre por personas físicas (13,38%), vivienda usada libre por personas jurídicas (8,73%) y vivienda usada protegida por personas físicas (7,26%).

6. Superficie media de vivienda registrada (m²)

El apartado *Superficie media de vivienda registrada (m²)* proporciona los resultados correspondientes a la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se suministra información relativa al tamaño medio general de la vivienda objeto de compraventa, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las compraventas de viviendas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las compraventas de viviendas usadas.

La estabilidad de resultados sigue caracterizando el comportamiento de la superficie media, dando lugar en 2018 a un ligero incremento con respecto a 2017. Concretamente, la superficie media de la vivienda transmitida en 2018 ha sido de 98,01 m², ligeramente superior a la de 2017 (97,75 m²).

La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media, alcanzando los 105,49 m² en el último año, mostrando una ligera tendencia ascendente con respecto a 2017 (105,07 m²).



La vivienda usada se ha situado en los 96,95 m², nuevamente ligeramente superior al resultado del año precedente (96,73 m²).

La vivienda nueva protegida presenta un resultado medio de 83,09 m², igualmente por encima del resultado de 2017 (82,30 m²).

Por tanto, todas las modalidades de vivienda han presentado un ligero incremento con respecto a 2017, todo ello dentro de un escenario de relativa estabilidad en el comportamiento de esta variable.

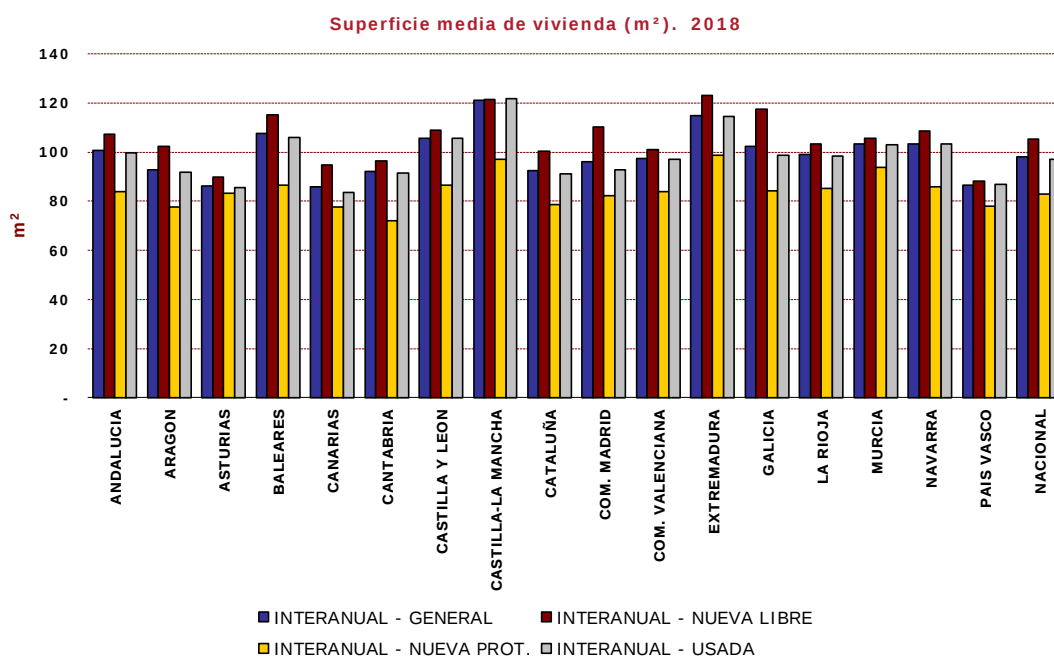
Las comunidades autónomas han mantenido igualmente el habitual criterio de mayor superficie media en aquellas con menores precios medios y menor densidad poblacional, y menor superficie media en aquellas con mayores precios medios, mayor densidad población y mayores restricciones geográficas.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida en 2018 han sido Castilla-La Mancha (121,29 m²), Extremadura (114,81 m²), Baleares (107,64 m²) y Castilla y León (105,68 m²).

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)			
	2018			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	100,66	107,15	83,84	99,82
ARAGÓN	92,88	102,23	77,74	91,69
ASTURIAS	86,20	89,97	83,18	85,58
BALEARES	107,64	115,29	86,62	105,96
CANARIAS	85,92	94,91	77,78	83,63
CANTABRIA	92,23	96,46	71,92	91,64
CASTILLA Y LEÓN	105,68	109,05	86,55	105,61
CASTILLA-LA MANCHA	121,29	121,38	97,14	121,65
CATALUÑA	92,39	100,27	78,60	91,33
COM. MADRID	95,96	110,16	82,42	92,97
COM. VALENCIANA	97,41	101,14	83,77	97,14
EXTREMADURA	114,81	123,05	98,79	114,54
GALICIA	102,28	117,53	84,10	98,62
LA RIOJA	99,22	103,44	85,25	98,46
MURCIA	103,39	105,71	93,76	103,13
NAVARRA	103,40	108,55	85,86	103,31
PAÍS VASCO	86,69	88,05	78,09	86,77
NACIONAL	98,01	105,49	83,09	96,95

Por el contrario, las comunidades autónomas con menor superficie media de vivienda transmitida han sido Canarias (85,92 m²), Asturias (86,20 m²), País Vasco (86,69 m²) y Cantabria (92,23 m²).

El siguiente gráfico muestra la superficie media de vivienda transferida en cada una de las agrupaciones realizadas, para cada comunidad autónoma y la media nacional, comprobándose las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos y las agrupaciones de vivienda.



A continuación, se presenta la correspondiente tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

Superficie media de vivienda (m ²). Números Índice. 2018				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	102,70	101,57	100,90	102,96
ARAGÓN	94,77	96,91	93,56	94,57
ASTURIAS	87,95	85,29	100,11	88,27
BALEARES	109,83	109,29	104,25	109,29
CANARIAS	87,66	89,97	93,61	86,26
CANTABRIA	94,10	91,44	86,56	94,52
CASTILLA Y LEÓN	107,83	103,37	104,16	108,93
CASTILLA-LA MANCHA	123,75	115,06	116,91	125,48
CATALUÑA	94,27	95,05	94,60	94,20
COM. MADRID	97,91	104,43	99,19	95,89
COM. VALENCIANA	99,39	95,88	100,82	100,20
EXTREMADURA	117,14	116,65	118,90	118,14
GALICIA	104,36	111,41	101,22	101,72
LA RIOJA	101,23	98,06	102,60	101,56
MURCIA	105,49	100,21	112,84	106,37
NAVARRA	105,50	102,90	103,33	106,56
PAÍS VASCO	88,45	83,47	93,98	89,50
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Las comunidades autónomas con una mayor superficie media son las que, lógicamente, presentan una mayor distancia con respecto a la superficie media nacional, resultando destacables Castilla-La Mancha, con una superficie media un 23,75% superior a la media nacional y Extremadura con un 17,14% por encima de dicho nivel. Por el contrario, Canarias, Asturias y País Vasco, presentan superficies medias cercanas a un 12% inferior a la media nacional.

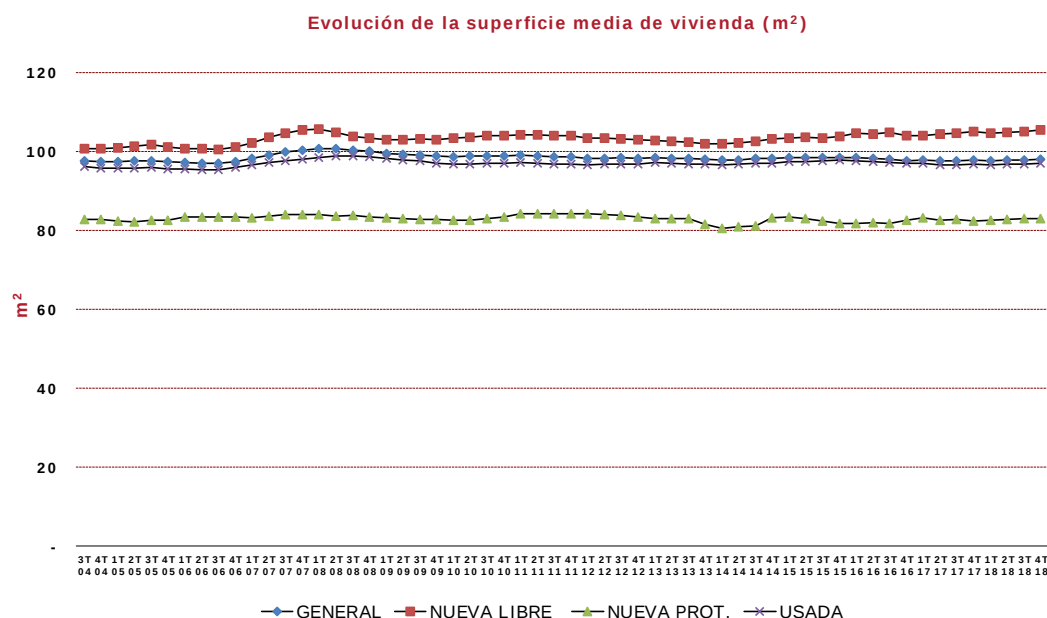
En la siguiente tabla de resultados se recoge la evolución anual de la superficie media de vivienda transmitida para el total general y cada una de las desagregaciones de vivienda.

Superficie media de vivienda (m ²). Evolución anual. 2018				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	-0,29%	0,58%	1,62%	-0,35%
ARAGÓN	-0,15%	3,57%	-6,72%	-0,71%
ASTURIAS	0,14%	-0,71%	2,00%	0,09%
BALEARES	-0,28%	1,52%	-7,49%	-0,65%
CANARIAS	1,50%	1,44%	-3,96%	1,53%
CANTABRIA	1,10%	2,25%	2,68%	0,85%
CASTILLA Y LEÓN	-0,13%	-1,44%	-0,01%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,34%	-3,06%	-0,39%	0,10%
CATALUÑA	0,14%	-0,25%	-1,64%	0,19%
COM. MADRID	0,23%	1,07%	2,72%	-0,17%
COM. VALENCIANA	0,21%	-0,91%	-0,39%	0,34%
EXTREMADURA	0,91%	-7,33%	6,26%	1,39%
GALICIA	-0,42%	2,39%	2,06%	-0,90%
LA RIOJA	0,82%	0,69%	6,06%	0,50%
MURCIA	0,85%	-1,82%	-1,45%	1,37%
NAVARRA	1,43%	2,09%	2,80%	1,19%
PAÍS VASCO	0,24%	-0,07%	8,14%	0,12%
NACIONAL	0,27 %	0,40 %	0,96 %	0,23 %

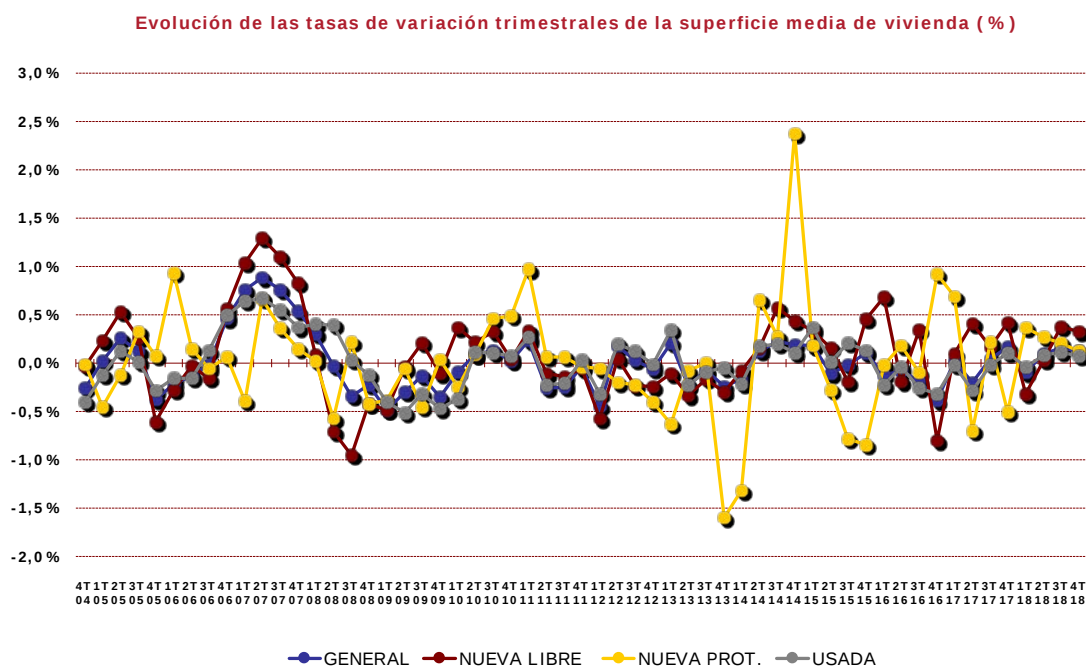
Como puede observarse, en el último año la superficie media de vivienda transmitida se ha incrementado un 0,27%. Todas las modalidades han incrementado su superficie media, dando lugar a incrementos del 0,40% en vivienda nueva libre, 0,96% en vivienda nueva protegida, y un 0,23% en vivienda usada.

Once comunidades autónomas han incrementado la superficie media de vivienda transferida durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Canarias (1,50%), Navarra (1,43%) y Cantabria (1,10%). Por el contrario, los mayores descensos se han producido en Galicia (-0,42%) y Castilla – La Mancha (-0,34%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de superficie media interanual al final de cada uno de los trimestres de los quince últimos años, obteniendo con ello una adecuada perspectiva acerca de la evolución del comportamiento de la superficie media transferida, tanto para el total general como para las distintas desagregaciones de vivienda.



La estabilidad de resultados en las distintas agrupaciones de vivienda es la característica principal que se repite año tras año, dando lugar en todo caso a ligeros incrementos, tal y como ha ocurrido en 2018, pero de muy escasa cuantía, tal y como se observa en el siguiente gráfico, que muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, que da lugar a variaciones mínimas en todos los casos y periodos.



7. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

El apartado *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo a su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo a distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien).

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del elevado porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, manteniendo este escenario de alta demanda de forma sostenida durante los últimos años.

La compra de vivienda por ciudadanos extranjeros en las últimas décadas se ha configurado como una importante variable explicativa del comportamiento de la demanda de vivienda en España. Esta circunstancia justificó, en su momento, la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compras de viviendas por extranjeros, incorporando esta variable por primera vez en el Anuario 2006.

A partir de la publicación inicial se ha ido aumentando el desglose informativo. Para ello el Colegio de Registradores ha venido realizado un importante esfuerzo para poder procesar la nacionalidad del comprador de vivienda, ya disponible desde hace unos años para la totalidad de compraventas.

Las compraventas han sido clasificadas según la nacionalidad del comprador, sin adentrarse en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa. Por tanto, no puede desagregarse entre residentes y no residentes.

Atendiendo a la amplitud del número de nacionalidades, únicamente se viene individualizado los resultados para aquellas diecinueve nacionalidades con mayor peso relativo, dejando el vigésimo lugar para el resto de las nacionalidades.

Por sexto año consecutivo se incorpora el desglose de compras de vivienda realizadas por extranjeros por un importe igual o superior a los 500.000 euros, detallando el porcentaje correspondiente a ciudadanos comunitarios y no comunitarios. Las reformas legislativas daban lugar a que esta situación, para ciudadanos no comunitarios, pudiera suponer un elemento incentivador. A través de su cuantificación puede evaluarse perfectamente hasta qué punto efectivamente es así o no.

Asimismo, por lo que respecta al desglose territorial de resultados, se incorpora el detalle de compras de vivienda por extranjeros desagregado por comunidades autónomas y provincias, así como el desglose específico de nacionalidades para cada comunidad autónoma. Con ello se amplía notablemente el grado de conocimiento sobre el perfil de demandante de vivienda extranjero en función del ámbito geográfico.

7.1. Nacional y comunidades autónomas

La alta demanda extranjera se ha mantenido durante 2018. En términos porcentuales el 12,64% del total de compras de vivienda han correspondido a extranjeros, dando lugar a un ligero descenso en peso porcentual con respecto a 2017 (13,11%). Sin embargo, en la medida que se ha producido un incremento del número total de compraventas, en términos absolutos en 2018 las compras de vivienda por extranjeros han alcanzado la cuantía de 65.400, muy por encima de las algo más de 61.000 compras de vivienda por extranjeros de 2017.

En consecuencia, como se ha indicado, a pesar del ligero descenso interanual del peso porcentual (-0,47 pp), el número total de compras de vivienda por extranjeros ha sufrido un importante crecimiento, configurándose un año más como un aspecto relevante a la hora de explicar la favorable evolución del mercado inmobiliario español.

El desglose de resultados por nacionalidades permite constatar, un año más, el liderazgo de británicos, con el 15,54% del total de compras de vivienda por extranjeros, aproximándose a las 10.200 compras. Estos resultados han supuesto un notable crecimiento con respecto a 2017, tanto en términos porcentuales (15,01% en 2017) como en términos absolutos (menos de 9.200 compras en 2017). A pesar de la incertidumbre derivada del Brexit, una vez realizado el ajuste inicial, los británicos han vuelto a mostrar su confianza en el mercado inmobiliario español, configurándose como un aspecto especialmente relevante, en la medida que se trata del primer demandante extranjero desde que disponemos de resultados.

A la segunda posición han ascendido alemanes, con un 7,48%, descendiendo con respecto al 7,77% de 2017. Sin embargo, nuevamente se ha producido un incremento en términos absolutos, con cerca de 4.900 compras, frente a las alrededor de 4.750 de 2017.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2018		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,96%	15,54%
Alemania	0,95%	7,48%
Francia	0,93%	7,39%
Bélgica	0,79%	6,26%
Suecia	0,73%	5,80%
Rumanía	0,69%	5,44%
Italia	0,68%	5,38%
Marruecos	0,61%	4,81%
China	0,50%	3,94%
Rusia	0,37%	2,93%
Holanda	0,34%	2,72%
Noruega	0,25%	2,00%
Ucrania	0,20%	1,58%
Polonia	0,19%	1,51%
Argelia	0,17%	1,33%
Irlanda	0,16%	1,29%
Bulgaria	0,14%	1,14%
Suiza	0,12%	0,96%
Dinamarca	0,12%	0,94%
Resto	2,73%	21,56%
Extranjeros	12,64%	100,00%
Nacionales	87,36%	
TOTAL	100,00%	

La tercera posición está ocupada por franceses, con un 7,39% de las compras por extranjeros, descendiendo con respecto al 8,64% de 2017. En términos absolutos registraron más de 4.800 compras, descendiendo con respecto a las cerca de 5.300 compras de 2017. Sin duda, se trata de la nacionalidad que ha mostrado un mayor retroceso con respecto a su interés en el mercado inmobiliario español.

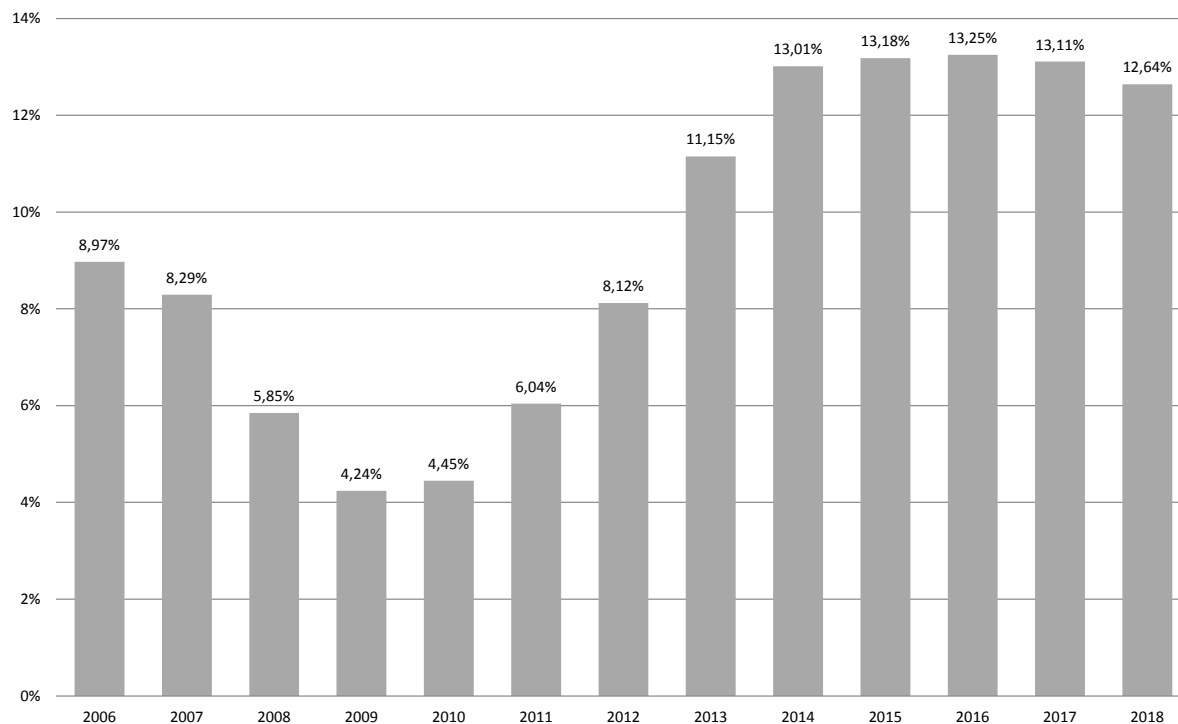
En cuarto lugar se encuentran belgas con un 6,26% de las compras de extranjeros, con cerca de 4.100 compras, frente al 6,39% de 2017, con poco más de 3.900 compras de vivienda.

Tras estas cuatro primeras nacionalidades, con pesos de compra por extranjeros por encima del 5%, se sitúan suecos (5,80%), rumanos (5,44%) e italianos (5,38%).

Tal y como viene ocurriendo desde el estallido de la “burbuja inmobiliaria”, las nacionalidades cabeceras se caracteriza por ser nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, que compran vivienda en España fundamentalmente por motivos turísticos, lo que condiciona decisivamente la localización de la demanda extranjera, tal y como podremos observar en el desglose de resultados por provincias y comunidades autónomas.

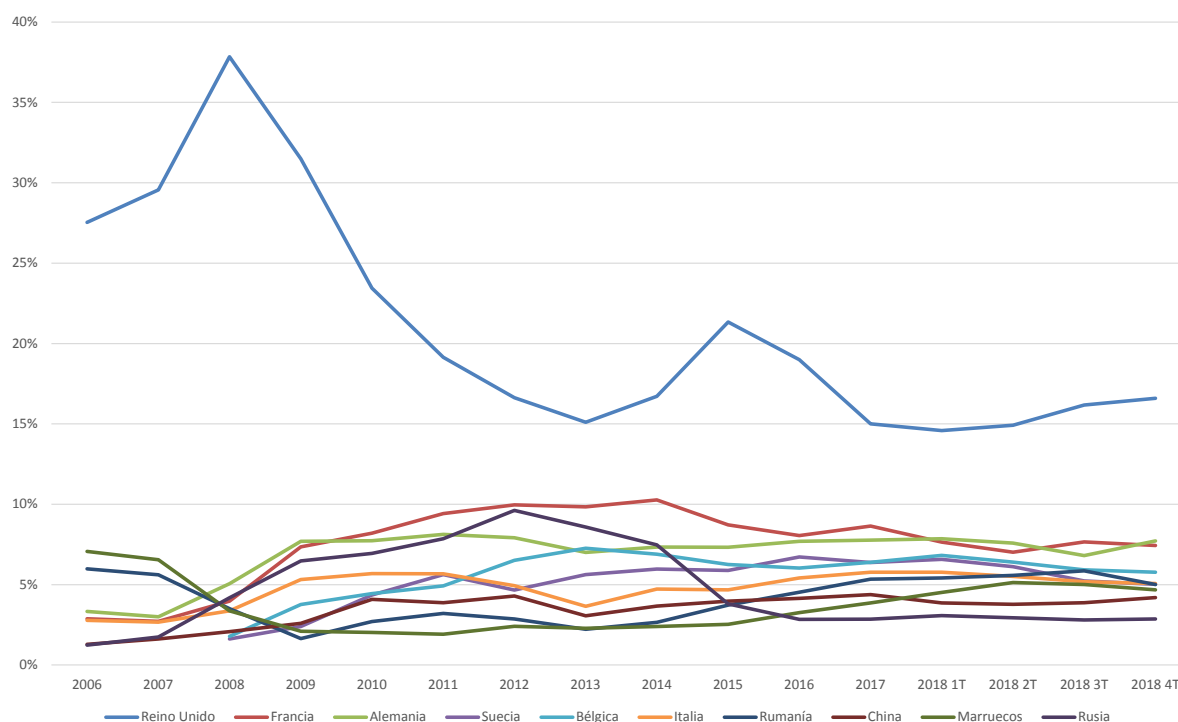
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los pesos de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos trece años. En el mismo se constata cómo durante los últimos cinco años los pesos se han mantenido relativamente estables, con pesos próximos al 13%. En la medida que el número de compraventas se ha incrementado, en términos absolutos el número de compras por extranjeros también se ha ido incrementando.

Compras de vivienda por extranjeros (%)



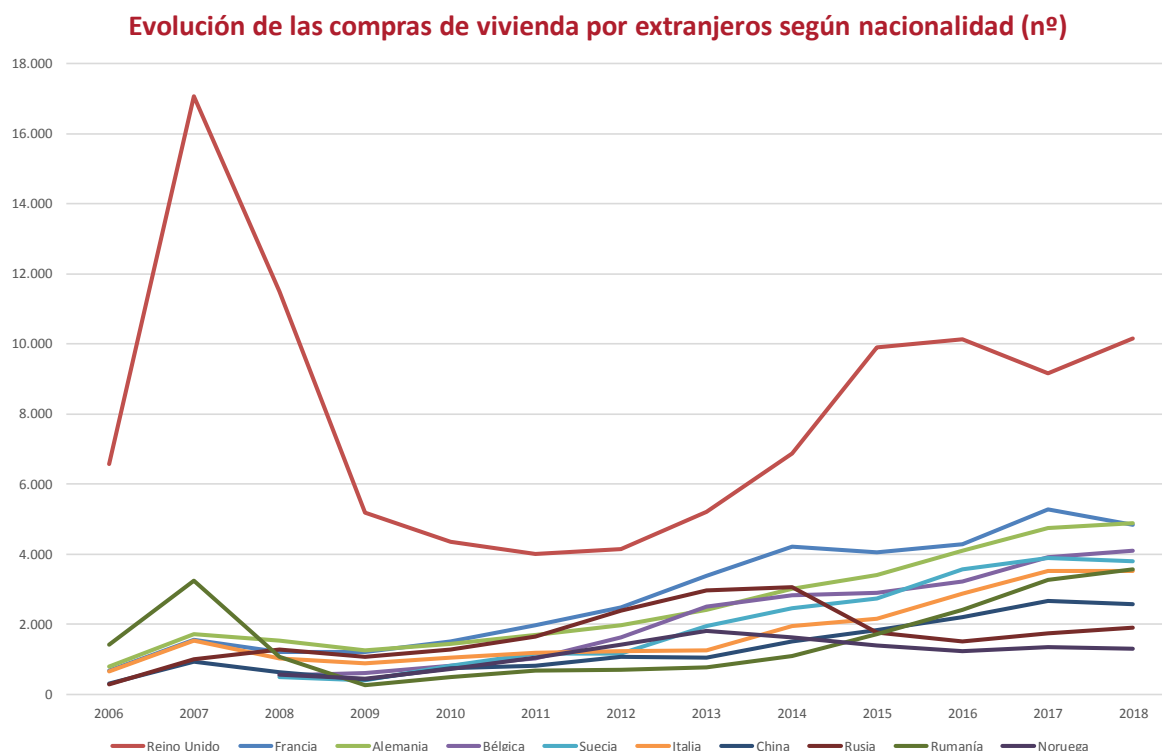
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del peso de compra por extranjeros durante los últimos trece años para las diez primeras nacionalidades del ranking. En el mismo se aprecia claramente el comportamiento de las distintas nacionalidades.

Evolución de las compras de vivienda por extranjeros según nacionalidad (%)



En el caso de británicos, a pesar del intenso descenso de peso porcentual, se ha ido incrementando el peso relativo durante el último año. El resto de nacionalidades han mantenido pesos relativamente estables, dando lugar a las lógicas oscilaciones interanuales.

En el siguiente gráfico se muestra igualmente la evolución de la demanda extranjera correspondiente a las nacionalidades cabeceras durante los últimos años, pero en lugar de tomar la evolución del peso porcentual, se proporciona la evolución de los resultados del número total de compras por extranjeros. De este modo se puede observar más adecuadamente la evolución de la demanda de vivienda para cada una de las nacionalidades.



La recuperación de la demanda británica se constata con mayor claridad en este caso, superando las 10.000 compras, después del bajón en 2017. Obsérvese cómo se llegó a alcanzar niveles ligeramente superiores a las 4.000 compras de vivienda por británicos en 2010, 2011 y 2012, por lo que la recuperación ha sido intensa.

Algo similar ocurre con el resto de nacionalidades cabeceras, con una evolución muy favorable con el paso del tiempo, dando lugar a las lógicas oscilaciones anuales, tal y como se ha descrito anteriormente para 2018, pero dentro de una generalizada tendencia ascendente.

En la siguiente tabla se desagregan los resultados de nacionalidad del comprador en función de la tipología de vivienda, entendiendo como tal la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.

Las diferencias son escasamente significativas, alcanzando resultados próximos nacionales y extranjeros en este desglose de resultados. Tanto nacionales como extranjeros se decantan mayoritariamente por la compra de vivienda usada, con pesos del 82,03% y 83,73%, respectivamente. Por tanto, el peso de compra de vivienda nueva en extranjeros ha sido durante 2018 del 16,27% y en nacionales del 17,97%.

Las nacionalidades con mayor peso en compra de vivienda usada han sido argelinos (93,69%), franceses (89,31%), marroquíes (88,81%) y búlgaros (88,24%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (32,84%), noruegos (25,67%), suecos (20,49%), holandeses (19,87%) y suizos (19,33%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2018		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	12,91%	87,09%
Alemania	15,95%	84,05%
Francia	10,69%	89,31%
Bélgica	32,84%	67,16%
Suecia	20,49%	79,51%
Rumanía	15,00%	85,00%
Italia	15,01%	84,99%
Marruecos	11,19%	88,81%
China	18,46%	81,54%
Rusia	18,39%	81,61%
Holanda	19,87%	80,13%
Noruega	25,67%	74,33%
Ucrania	15,99%	84,01%
Polonia	18,24%	81,76%
Argelia	6,31%	93,69%
Irlanda	12,93%	87,07%
Bulgaria	11,76%	88,24%
Suiza	19,33%	80,67%
Dinamarca	15,28%	84,72%
Resto	15,39%	84,61%
Extranjeros	16,27 %	83,73 %
Nacionales	17,97 %	82,03 %
TOTAL	17,75 %	82,25 %

En la siguiente tabla se muestran los resultados de peso de compra de vivienda según tramos de superficie, distinguiendo entre nacionales y extranjeros, y para estos últimos atendiendo a su nacionalidad. Con ello se observa la tendencia a la compra de vivienda de mayor o menor superficie en función de la nacionalidad, así como las diferencias existentes con respecto a los nacionales.

Los extranjeros, tal y como viene ocurriendo año tras año, presentan un ligero mayor peso de compra en las agrupaciones con menor superficie media, mientras que nacionales alcanzan mayor peso de compra en agrupaciones con mayor superficie media.

El hecho de que en extranjeros, en no pocos casos, la vivienda sea utilizada como segunda residencia, normalmente de vacaciones, frente a nacionales, con un mayor peso de compra con fines residenciales o con un uso mucho más intenso de la vivienda, conlleva que la superficie de la vivienda comprada por extranjeros requiera de una menor superficie media, tal y como vienen mostrando los resultados.

Con respecto a los resultados en extranjeros, que son sobre los que nos centramos en este apartado, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 32,13%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 26,53%, quedando en tercer lugar los de superficie entre 80 y 100 m² con un 19,78%, y los de superficie entre 40 y 60 m² con un 17,02%. La agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) presenta un peso del 4,54%.

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

- Superior a los 100 m²: suizos (48,86%), daneses (46,22%), holandeses (43,95%), británicos (37,27%) y noruegos (37,10%).
- Entre 80 y 100 m²: rumanos (27,66%), marroquíes (27,62%), argelinos (25,40%) y búlgaros (25,13%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (40,07%), marroquíes (32,86%), búlgaros (32,12%) y ucranianos (31,77%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (28,40%), polacos (23,32%), franceses (20,18%) e irlandeses (19,83%).

- Inferior a los 40 m²: italianos (12,25%), polacos (8,15%), franceses (7,45%) y rusos (6,65%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2018					
Nacionalidades	< 40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	> 100 m ²
Reino Unido	3,44%	15,20%	25,50%	18,59%	37,27%
Alemania	6,43%	17,66%	22,08%	17,01%	36,82%
Francia	7,45%	20,18%	23,08%	16,61%	32,68%
Bélgica	2,69%	18,97%	26,77%	18,53%	33,04%
Suecia	4,74%	19,77%	30,27%	17,93%	27,29%
Rumanía	1,92%	13,10%	30,99%	27,66%	26,33%
Italia	12,25%	28,40%	23,24%	15,55%	20,57%
Marruecos	1,73%	12,95%	32,86%	27,62%	24,84%
China	1,61%	14,86%	31,48%	22,54%	29,52%
Rusia	6,65%	18,94%	28,56%	16,60%	29,26%
Holanda	3,38%	12,78%	21,43%	18,45%	43,95%
Noruega	2,01%	10,46%	28,43%	22,00%	37,10%
Ucrania	4,40%	17,50%	31,77%	24,54%	21,80%
Polonia	8,15%	23,32%	30,75%	15,89%	21,88%
Argelia	2,54%	16,28%	40,07%	25,40%	15,70%
Irlanda	5,05%	19,83%	27,16%	18,63%	29,33%
Bulgaria	3,23%	16,53%	32,12%	25,13%	22,98%
Suiza	4,55%	14,45%	16,07%	16,07%	48,86%
Dinamarca	3,45%	8,22%	22,70%	19,41%	46,22%
Resto	4,13%	15,99%	25,21%	20,27%	34,40%
Extranjeros	4,54 %	17,02 %	26,53 %	19,78 %	32,13 %
Nacionales	3,12 %	15,14 %	25,45 %	22,61 %	33,68 %
TOTAL	3,30 %	15,38 %	25,58 %	22,25 %	33,49 %

En la siguiente tabla se desglosan los resultados de porcentaje de compra de vivienda por parte de nacionales y extranjeros para cada comunidad autónoma. Con ello se obtienen importantes conclusiones acerca de las preferencias territoriales de los ciudadanos extranjeros en la compra de vivienda en España, que es uno de los aspectos diferenciales más relevantes en la vinculación entre número de compraventas de vivienda y demanda extranjera.

El hecho de que la demanda extranjera durante los últimos años sea fundamentalmente una demanda con finalidad turística, condiciona decisivamente la existencia de importantes diferencias territoriales, tal y como podremos constatar en el desglose de resultados por comunidades autónomas y por provincias. De este modo, tal y como se observa en la siguiente tabla, hay tres comunidades autónomas con resultados de compra por extranjeros de vivienda superior al 25%, mientras que en otras seis comunidades autónomas los pesos se encuentran por debajo del 3%.

Las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante 2018 han sido Baleares con un 30,54% (31,27% en 2017), Canarias con un 28,32% (31,35%) y Comunidad Valenciana con un 26,01% (26,04%). Estas tres comunidades autónomas son las que vienen encabezando los resultados, a cierta distancia del resto.

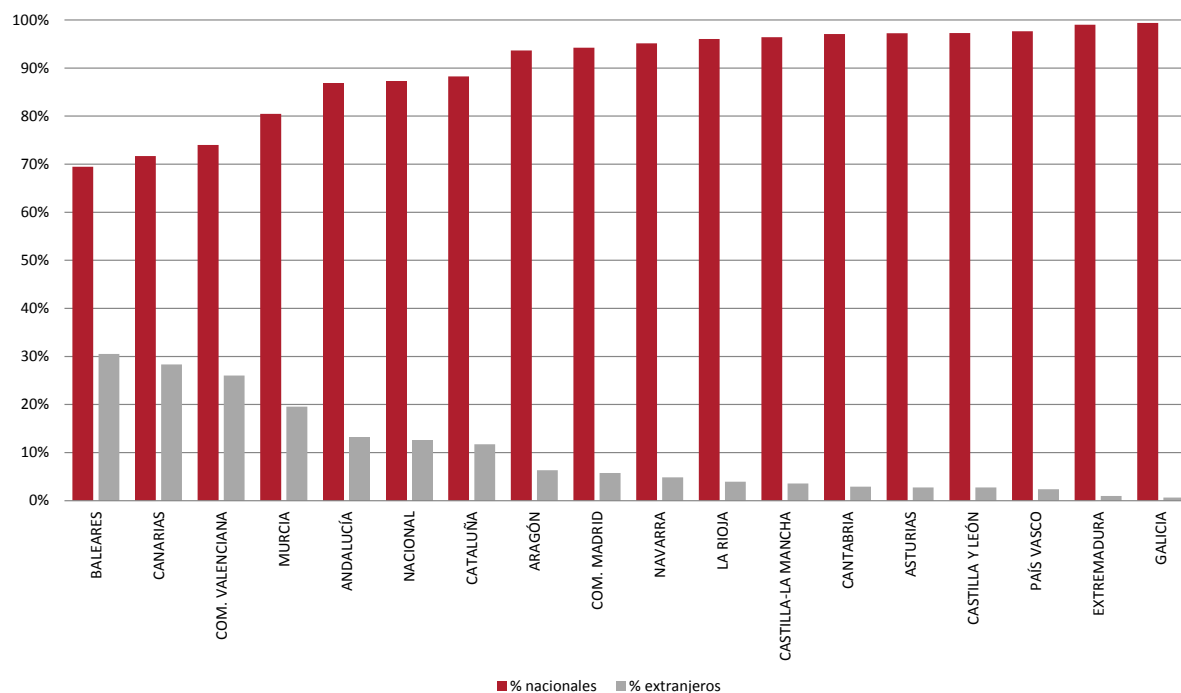
Tras ellas, con un peso creciente con el paso de los años, se sitúa Murcia, con un 19,55% en el último año, incrementando con respecto al 18,77% de 2017. Les siguen, con más del 10% de compras por extranjeros, Andalucía con un 13,12% (13,84% en 2017) y Cataluña con un 11,74% (12,94%).

Frente a estas comunidades autónomas cabeceras, los menores pesos porcentuales han correspondido a Galicia (0,63%), Extremadura (0,98%) y País Vasco (2,36%).

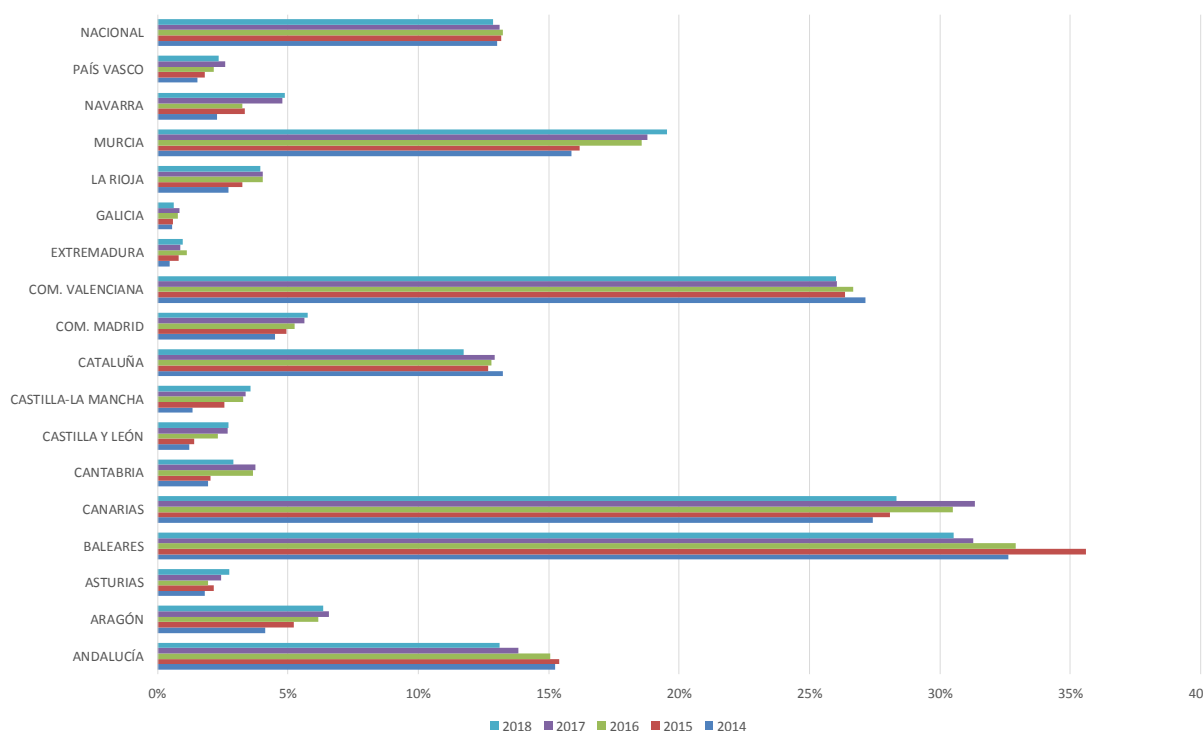
Nacionalidad en las compras de vivienda. 2018		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	86,88 %	13,12 %
ARAGÓN	93,65 %	6,35 %
ASTURIAS	97,26 %	2,74 %
BALEARES	69,46 %	30,54 %
CANARIAS	71,68 %	28,32 %
CANTABRIA	97,09 %	2,91 %
CASTILLA Y LEÓN	97,27 %	2,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	96,42 %	3,58 %
CATALUÑA	88,26 %	11,74 %
COM. MADRID	94,24 %	5,76 %
COM. VALENCIANA	73,99 %	26,01 %
EXTREMADURA	99,02 %	0,98 %
GALICIA	99,37 %	0,63 %
LA RIOJA	96,06 %	3,94 %
MURCIA	80,45 %	19,55 %
NAVARRA	95,13 %	4,87 %
PAÍS VASCO	97,64 %	2,36 %
NACIONAL	87,36 %	12,64 %

Los dos siguientes gráficos muestran la estructura de resultados de compra de vivienda por extranjeros desagregado por comunidades autónomas, en el primer gráfico para el año 2018 y, en el segundo de los gráficos, mostrando la evolución de resultados en cada comunidad autónoma durante los cinco últimos años.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2018



Evolución del peso de extranjeros en la compra de vivienda (2014-2018)



El gráfico permite constatar la consolidación de resultados por comunidades autónomas durante los últimos años. Lógicamente, existen diferencias de unos años a otros, pero estructuralmente suelen mantenerse las posiciones de las diferentes comunidades autónomas.

En las siguientes tablas se muestra el desglose de resultados de cada comunidad autónoma en función de las nacionalidades con mayor peso de compra de vivienda en las correspondientes comunidades autónomas. Estos resultados permiten obtener conclusiones acerca de las preferencias geográficas en la compra de vivienda por nacionalidad.

Para ello se toman las diez primeras nacionalidades en función del mayor peso de compraventas de dicha nacionalidad para cada comunidad autónoma, y se deja una última agrupación, denominada "Otro", que engloba el resto de las nacionalidades no consideradas en las diez primeras.

En aquellos casos en los que el desglose de nacionalidades es inferior a diez se debe a la exigencia de un mínimo de compraventas para ser englobada como nacionalidad a desglosar entre las diez primeras. Si no se alcanza ese mínimo los resultados quedan acumulados en "Otro".

Las diferencias entre unas comunidades autónomas y otras se pueden observar con simplemente comparar los resultados. Por lo general, las comunidades autónomas con mayor atractivo turístico de "sol y playa" presentan mayores pesos en nacionalidades que utilizan España como principal destino turístico, normalmente nacionalidades europeas con elevado nivel de renta per cápita, mientras que en el resto de casos las nacionalidades con fines residenciales por motivos laborales suelen ocupar mayores pesos porcentuales en la compra de vivienda.

Las diferencias de perfiles de nacionalidades, dentro de este marco general de distinción, son muy claras, dando lugar igualmente a nacionalidades que, dentro de la búsqueda de un destino turístico, optan mayormente por unas zonas u otras. Por ejemplo, alemanes suelen tener alta presencia en Baleares, italianos en Canarias, franceses en Cataluña, portugueses en Galicia...

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Andalucía. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	22,49%
Suecia	10,09%
Bélgica	8,06%
Marruecos	5,88%
Francia	4,72%
Alemania	4,57%
Holanda	3,65%
Rumanía	2,69%
Dinamarca	2,65%
Italia	2,45%
Otro	32,75%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	40,63%
Marruecos	10,13%
China	7,68%
Bulgaria	3,38%
Francia	2,68%
Italia	2,33%
Ecuador	1,86%
Portugal	1,86%
Pakistán	1,63%
Argelia	1,63%
Otro	26,19%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	14,69%
Reino Unido	7,76%
China	6,12%
Italia	5,31%
Francia	4,08%
Perú	3,67%
Moldavia	2,86%
Venezuela	2,86%
Alemania	2,45%
Bélgica	2,45%
Otro	47,75%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	37,67%
Reino Unido	15,30%
Italia	6,47%
Francia	5,99%
Suecia	5,31%
Suiza	2,49%
Holanda	2,03%
Marruecos	1,45%
Dinamarca	1,26%
Bélgica	1,22%
Otro	20,81%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Italia	21,97%
Reino Unido	15,86%
Alemania	13,73%
Bélgica	10,97%
Francia	2,97%
Suecia	2,64%
Polonia	2,13%
Irlanda	1,76%
Rusia	1,76%
Lituania	1,61%
Otro	24,60%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	16,40%
Moldavia	10,58%
Francia	10,05%
China	6,35%
Italia	5,82%
Reino Unido	3,70%
Alemania	3,70%
Portugal	2,12%
Argentina	1,59%
Perú	1,59%
Otro	38,10%
Total	100,00 %

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	13,51%
Bulgaria	9,55%
Marruecos	8,11%
Ecuador	3,78%
China	2,70%
Portugal	2,52%
Francia	1,98%
Ucrania	1,98%
Perú	1,62%
Bolivia	1,26%
Otro	52,99%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	20,61%
China	7,66%
Marruecos	6,92%
Italia	5,46%
Rumanía	4,99%
Rusia	4,00%
Alemania	3,61%
Reino Unido	3,27%
Bélgica	3,04%
Holanda	1,98%
Otro	38,46%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	16,19%
Francia	7,62%
Italia	4,76%
Venezuela	4,76%
Reino Unido	4,76%
Rumanía	3,81%
Alemania	3,81%
China	3,81%
Brasil	2,86%
México	2,86%
Otro	44,76%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	33,97%
Marruecos	16,54%
Ucrania	3,40%
Bulgaria	2,81%
China	2,66%
Italia	2,36%
Polonia	1,77%
Perú	1,62%
Brasil	1,62%
Moldavia	1,62%
Otro	31,63%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	19,44%
China	8,33%
Francia	4,17%
Italia	4,17%
Alemania	2,78%
Reino Unido	2,78%
Otro	58,33%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	19,33%
China	18,63%
Italia	5,83%
Marruecos	4,40%
Francia	4,02%
Reino Unido	2,61%
Ucrania	2,45%
Venezuela	2,43%
Portugal	2,02%
Bulgaria	1,88%
Otro	36,40%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	38,80%
Marruecos	15,59%
Bélgica	6,34%
Francia	3,81%
Suecia	2,82%
Alemania	2,66%
Holanda	2,20%
Irlanda	2,17%
Rumanía	1,92%
Ecuador	1,67%
Otro	22,02%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	14,43%
China	12,99%
Portugal	5,57%
Marruecos	4,95%
Bolivia	4,33%
Francia	3,51%
Italia	3,51%
Estados Unidos	2,06%
Argentina	2,06%
Alemania	2,06%
Otro	44,53%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	17,36%
Suecia	8,94%
Bélgica	8,16%
Francia	6,49%
Rusia	5,12%
Alemania	4,74%
Noruega	4,16%
Rumanía	3,93%
Holanda	3,93%
Argelia	3,68%
Otro	33,49%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	23,99%
Bulgaria	13,18%
Rumanía	11,49%
Ecuador	9,80%
Francia	4,05%
Portugal	4,05%
China	3,38%
Moldavia	3,38%
Ucrania	3,04%
Bolivia	2,36%
Otro	21,28%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2018	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	30,28%
Marruecos	18,31%
Pakistán	7,75%
Portugal	4,93%
Georgia	3,52%
Italia	3,52%
Bulgaria	2,82%
Armenia	2,82%
Estados Unidos	2,11%
Bolivia	2,11%
Otro	21,83%
Total	100,00%

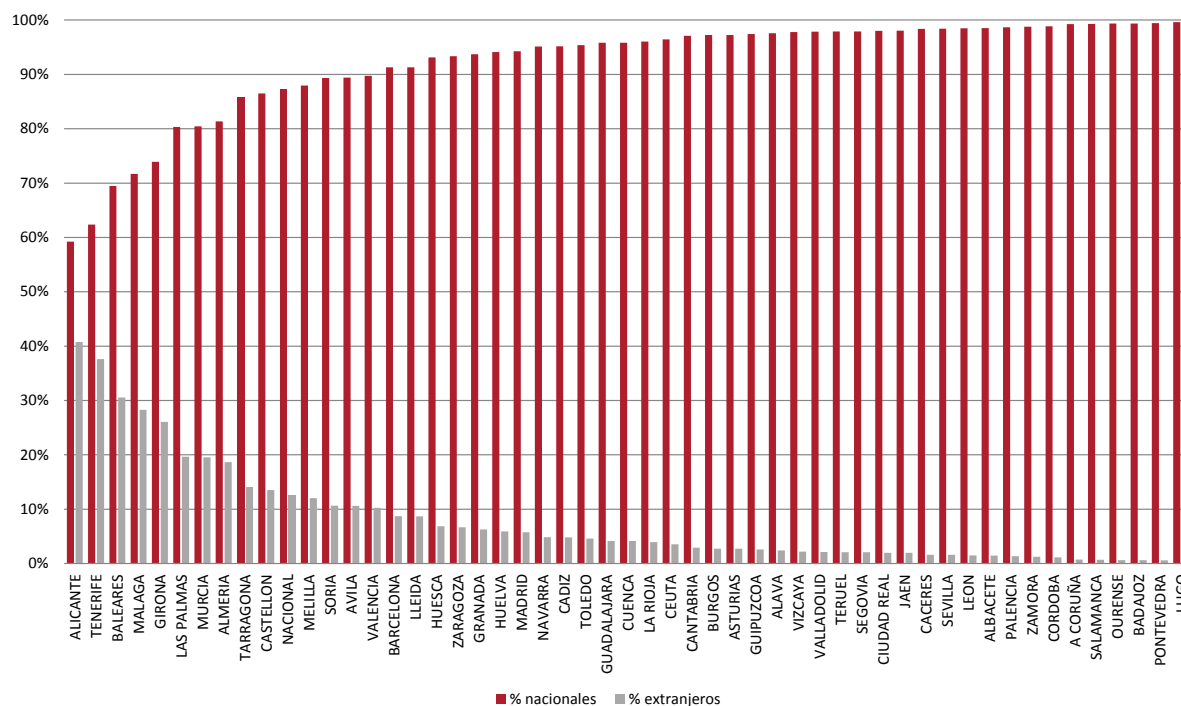
7.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2018		
Provincias y ciudades autónomas	% nacionales	% extranjeros
A CORUÑA	99,27%	0,73%
ALAVA	97,59%	2,41%
ALBACETE	98,53%	1,47%
ALICANTE	59,25%	40,75%
ALMERIA	81,35%	18,65%
ASTURIAS	97,26%	2,74%
AVILA	89,40%	10,60%
BADAJOS	99,38%	0,62%
BALEARES	69,46%	30,54%
BARCELONA	91,30%	8,70%
BURGOS	97,24%	2,76%
CACERES	98,38%	1,62%
CADIZ	95,19%	4,81%
CANTABRIA	97,09%	2,91%
CASTELLON	86,49%	13,51%
CEUTA	96,46%	3,54%
CIUDAD REAL	98,03%	1,97%
CORDOBA	98,85%	1,15%
CUENCA	95,84%	4,16%
GIRONA	73,94%	26,06%
GRANADA	93,72%	6,28%
GUADALAJARA	95,83%	4,17%
GUIPUZCOA	97,42%	2,58%
HUELVA	94,10%	5,90%
HUESCA	93,14%	6,86%
JAEN	98,04%	1,96%
LA RIOJA	96,06%	3,94%
LAS PALMAS	80,34%	19,66%
LEON	98,48%	1,52%
LLEIDA	91,30%	8,70%
LUGO	99,63%	0,37%
MADRID	94,24%	5,76%
MALAGA	71,72%	28,28%
MELILLA	87,95%	12,05%
MURCIA	80,45%	19,55%
NAVARRA	95,13%	4,87%
OURENSE	99,36%	0,64%
PALENCIA	98,66%	1,34%
PONTEVEDRA	99,43%	0,57%
SALAMANCA	99,29%	0,71%
SEGOVIA	97,92%	2,08%
SEVILLA	98,40%	1,60%
SORIA	89,34%	10,66%
TARRAGONA	85,88%	14,12%
TENERIFE	62,37%	37,63%
TERUEL	97,90%	2,10%
TOLEDO	95,39%	4,61%
VALENCIA	89,73%	10,27%
VALLADOLID	97,88%	2,12%
VIZCAYA	97,80%	2,20%
ZAMORA	98,76%	1,24%
ZARAGOZA	93,33%	6,67%
NACIONAL	87,36 %	12,64 %

Los resultados presentados en este apartado corresponden igualmente al porcentaje de compra de vivienda por nacionales y extranjeros, pero en este caso desglosado a nivel de provincia y ciudad autónoma, dando lugar a la consecución de conclusiones todavía más detalladas por lo que respecta a las preferencias territoriales por parte de los demandantes extranjeros de vivienda.

En el siguiente gráfico se muestran estos resultados, pero ordenadas las provincias de mayor a menor peso en la compra de vivienda por extranjeros durante el año 2018.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2018



Tal y como habíamos anticipado, las diferencias territoriales de la demanda extranjera de vivienda son notables. Mientras tres provincias superan porcentajes del 30% de compra por extranjeros, veinticuatro provincias presentan pesos por debajo del 3%.

Las provincias que han alcanzado mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en el último año han sido Alicante (40,75%), Tenerife (37,63%), Baleares (30,54%), Málaga (28,28%) y Girona (26,06%). Junto a ellas, superando la media nacional (12,64%), están Las Palmas (19,66%), Murcia (19,55%), Almería (18,65%), Tarragona (14,12%) y Castellón (13,51%).

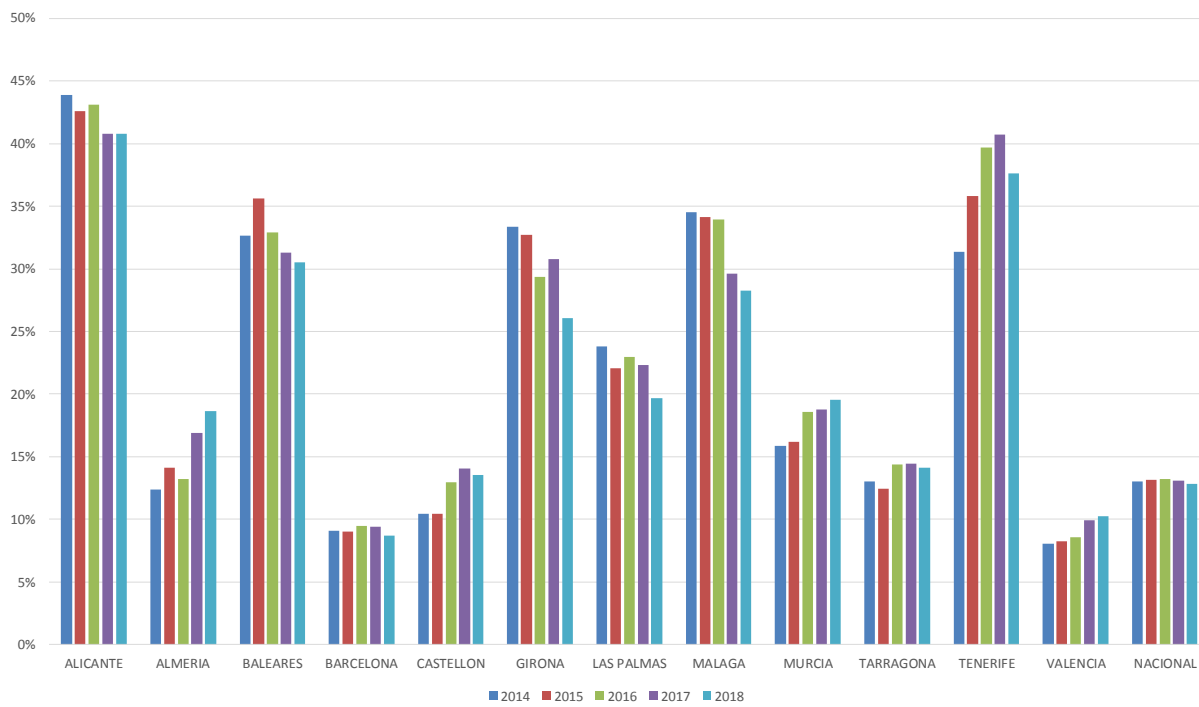
Tal y como puede observarse corresponden todas ellas a provincias isleñas o del mediterráneo, con un alto atractivo de turismo de “sol y playa”, que es el que viene caracterizando con mayor intensidad la compra de vivienda extranjera durante los últimos años.

En el siguiente gráfico se recoge la evolución de pesos durante los cinco últimos años en las provincias con resultados más destacados, constatando el relativo equilibrio de pesos con el paso de los años, pudiendo calificar a la demanda extranjera de vivienda como una demanda fiel por lo que respecta al destino de su inversión.

Alicante mantiene su tradicional liderazgo, con pesos de compra por extranjeros que en todo momento superan el 40%. Tenerife viene ocupando la segunda posición, con una tendencia creciente, que sin embargo se ha visto ligeramente reducida el último año. Les siguen Baleares, Málaga y Girona, que en los tres casos muestran una cierta tendencia descendente en pesos porcentuales, pero que dentro de un contexto de crecimiento del número de compraventas, en términos absolutos mantienen un elevado grado de actividad por lo que respecta a la demanda extranjera.

Destacar igualmente la clara tendencia ascendente de provincias como Almería, Castellón, Murcia o Valencia.

Evolución del peso de extranjeros en la compra de vivienda en determinadas provincias (2014-2018)



7.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥ 500.000 €. Comunitarios vs no com.

Desde el año 2013 se incorpora un apartado relativo a la compra de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros, distinguiendo entre comunitarios y no comunitarios. El motivo de este desglose de resultados fue la reforma legislativa que posibilitaba la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realizasen adquisiciones inmobiliarias en España por importe igual o superior a 500.000 euros.

Con ello se trataba de evaluar la posible influencia de esta medida en el mercado inmobiliario español, pudiendo constatar si efectivamente suponía un elemento incentivador de la demanda de vivienda o la tendencia era similar a la de años precedentes.

Para ello se viene tomando el total de compras de vivienda por extranjeros, obteniendo el porcentaje de las compras que presentan un importe total igual o superior a 500.000 euros. Este resultado es el que se muestra en la tabla como “% total compras extranjeros ≥ 500.000 €”, desglosado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Adicionalmente se muestra el porcentaje de estas compras de vivienda que corresponden a ciudadanos comunitarios y a no comunitarios. Estos últimos son los que, en principio, podrían tener un mayor interés por acogerse a la medida.

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2018		
	% compras extranjeros ≥ 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	7,92%	67,49%	32,51%
ARAGÓN	0,12%	0,00%	100,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	20,32%	86,63%	13,37%
CANARIAS	4,15%	81,82%	18,18%
CANTABRIA	2,12%	25,00%	75,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	8,33%	45,21%	54,79%
COM. MADRID	8,42%	39,89%	60,11%
COM. VALENCIANA	2,18%	59,69%	40,31%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	1,90%	0,00%	100,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	0,46%	86,67%	13,33%
NAVARRA	0,34%	0,00%	100,00%
PAÍS VASCO	4,74%	34,78%	65,22%
NACIONAL	5,99 %	65,11 %	34,89 %

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 5,99% en 2018. Este resultado ha supuesto un nuevo incremento, dando lugar al tercer año consecutivo de crecimiento, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, correspondiente a la evolución de resultados anuales de esta variable.

En 2017 el porcentaje fue del 5,72%, en 2016 del 5,32% y en 2015 del 5,18%. Por tanto, tal y como hemos indicado, se aprecia una clara tendencia ascendente que, siendo de escasa cuantía, define un claro comportamiento de la variable.

En cierta media, el crecimiento del precio medio de la vivienda en España puede estar ayudando a que se produzca este incremento, al margen del interés por acogerse a la medida de consecución de permisos de residencia.

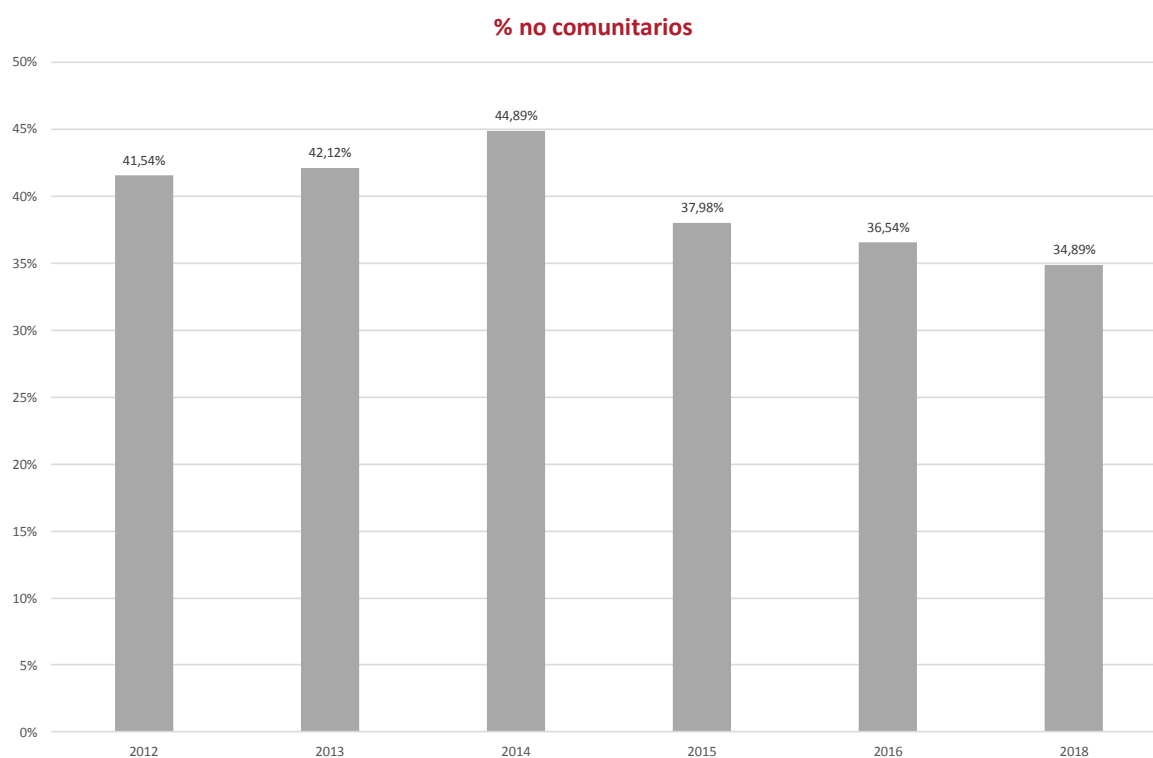
Del total de compradores extranjeros de vivienda con importe superior a los 500.000 euros, el 65,11% ha correspondido a comunitarios y el 34,89% a no comunitarios. Estos últimos son precisamente los que pueden acogerse a la medida ya que los ciudadanos comunitarios por el hecho de serlo ya cuentan con el permiso de residencia.

Pues bien, precisamente, los que pueden acogerse (no comunitarios), han reducido su peso dentro del total ya que en 2017 representaban el 37,53% de las compras de extranjeros de viviendas con importe superior a 500.000 euros.



En consecuencia, un año más, podemos concluir que dicha medida sigue sin ser un factor incentivador de la demanda de vivienda por parte de extranjeros que cumplan dichos requisitos. Los pesos de compra por extranjeros, tal y como se observa en el gráfico, han aumentado, pero, sin embargo, en el segundo gráfico, se observa claramente como el peso de extranjeros no comunitarios que compran viviendas con importe superior a 500.000 euros va descendiendo año tras años, alcanzando en 2018 el mínimo de la serie histórica (últimos seis años).

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la compra de vivienda con importe superior a 500.000 euros, las comunidades autónomas que han alcanzado mayor peso durante el último año han sido Baleares (20,32%), Comunidad de Madrid (8,42%), Cataluña (8,33%) y Andalucía (7,92%). Lógicamente, se trata de comunidades autónomas con precio por metro cuadrado y por vivienda elevados, aunque quedaría por determinar los municipios exactos en los que se han producido las compras, que normalmente corresponderán a municipios con un elevado precio de la vivienda.



8. Periodo medio de posesión de viviendas objeto de transmisión

El apartado *Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión* cuantifica el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de la vivienda que es objeto de transmisión.

Los resultados permiten observar la evolución de una importante característica del mercado inmobiliario español, como es la distinción entre el perfil de usuario e inversor. Aunque esta diferencia no es directamente achacable a un periodo medio de posesión, la desagregación de resultados y su evolución, posibilitan un mejor análisis acerca del mayor o menor perfil inversor en las distintas etapas del ciclo inmobiliario.

Los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión se detallan para el año 2018 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo con la realidad inmobiliaria actual. Asimismo, se incorpora la serie histórica, disponible desde el primer trimestre del año 2007.

Finalmente, se desagregan los resultados de acuerdo con la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda es transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según el periodo medio de posesión de la vivienda.

A diferencia de la mayor parte de apartados, en los que se presentan resultados para el total de datos disponibles, en este caso se trabaja con una muestra representativa de compraventas de vivienda. Concretamente el número de datos con el que se han generado los resultados del año 2018, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 294.518 compraventas de vivienda (258.413 en 2017). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2018, según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2018					
	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Total 2018
0 - 2 años	6.329	6.836	6.785	6.506	26.456
2 - 5 años	6.781	7.201	7.668	6.571	28.221
5 - 10 años	10.679	10.900	11.028	9.406	42.013
más 10 años	48.603	51.715	51.679	45.831	197.828
Total	72.392	76.652	77.160	68.314	294.518

Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2018 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2018					
	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Total 2018
Días	5.313	5.361	5.331	5.413	5.353

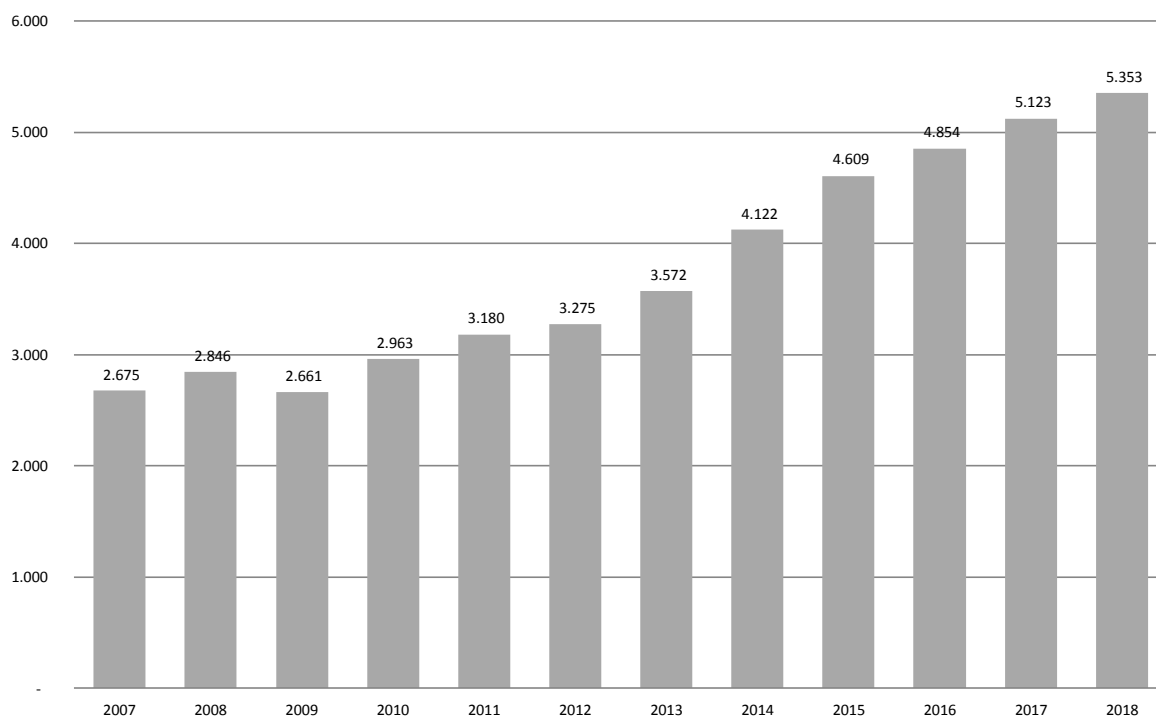
El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2018 ha sido de 5.353 días (14 años y 243 días), dando lugar a un nuevo máximo histórico en la medida que supone una continuidad en la tendencia ascendente de los últimos años.

En 2017 el periodo medio de posesión fue de 5.123 días (14 años y 13 días), dando lugar a un incremento del 4,49% en la posesión media, con un aumento de 230 días durante el último año. En 2017 el incremento fue del 5,54%, con un aumento de 269 días.

Este resultado supone, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados anuales, el noveno año consecutivo de crecimientos, desde el mínimo de la serie histórica, obtenido en 2009, con 2.661 días (7 años y 106 días).

En consecuencia, en los últimos nueve años se ha duplicado el periodo medio de posesión de la vivienda transmitida. Conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista, con un alto componente especulativo en la transmisión de vivienda, el periodo medio de posesión se alarga, dando lugar a un mercado más caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

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



A pesar de la mejora del mercado inmobiliario, en el sentido de que se trata de un mercado más líquido, con una mayor facilidad para vender una vivienda como consecuencia del aumento del número de compraventas y la recuperación del precio, el periodo medio de posesión se sigue alargando, lo que supone que el crecimiento del mercado se fundamenta en unas bases mucho más racionales, con un enfoque de más largo plazo.

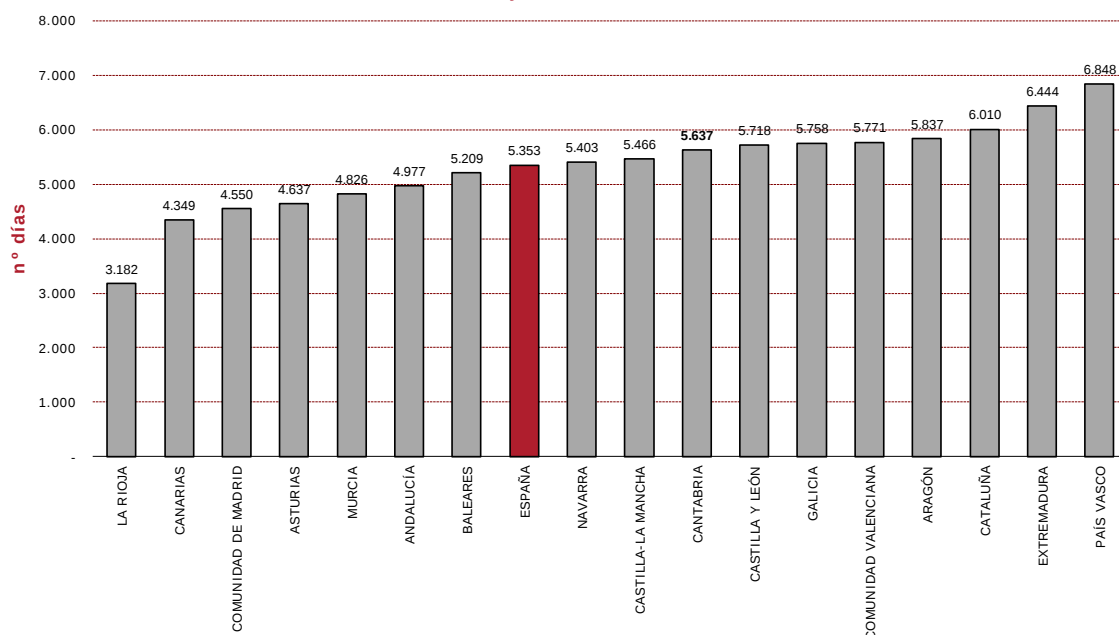
Lógicamente, este crecimiento que ha llevado a duplicar el periodo medio de posesión en nueve años, tiene sus límites y se constata en que los ritmos de crecimiento durante los últimos años vienen siendo cada vez más reducidos. En todo caso, seguimos creciendo en periodo medio de posesión, que constituye un parámetro con un enfoque favorable desde lo que representa el análisis del mercado inmobiliario en un contexto de recuperación de precios y aumento del número de compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2018 en cada una de las comunidades autónomas, ordenados de menor a mayor periodo medio de posesión. Con ello puede observarse las diferencias territoriales existentes, así como la mayor o menor propensión al alargamiento del periodo medio de posesión.

País Vasco sigue siendo la comunidad autónoma con un mayor periodo medio de posesión, tal y como viene ocurriendo desde la publicación de resultados, con un periodo medio en 2018 de 6.848 días (18 años y 278 días), seguida de Extremadura con 6.444 días (17 años y 239 días) y Cataluña con 6.010 días (16 años y 201 días). Todas ellas han incrementado su periodo medio de posesión con respecto al año precedente, siendo igualmente las tres comunidades autónomas que vienen encabezando los periodos medios de posesión de la vivienda durante los últimos años.

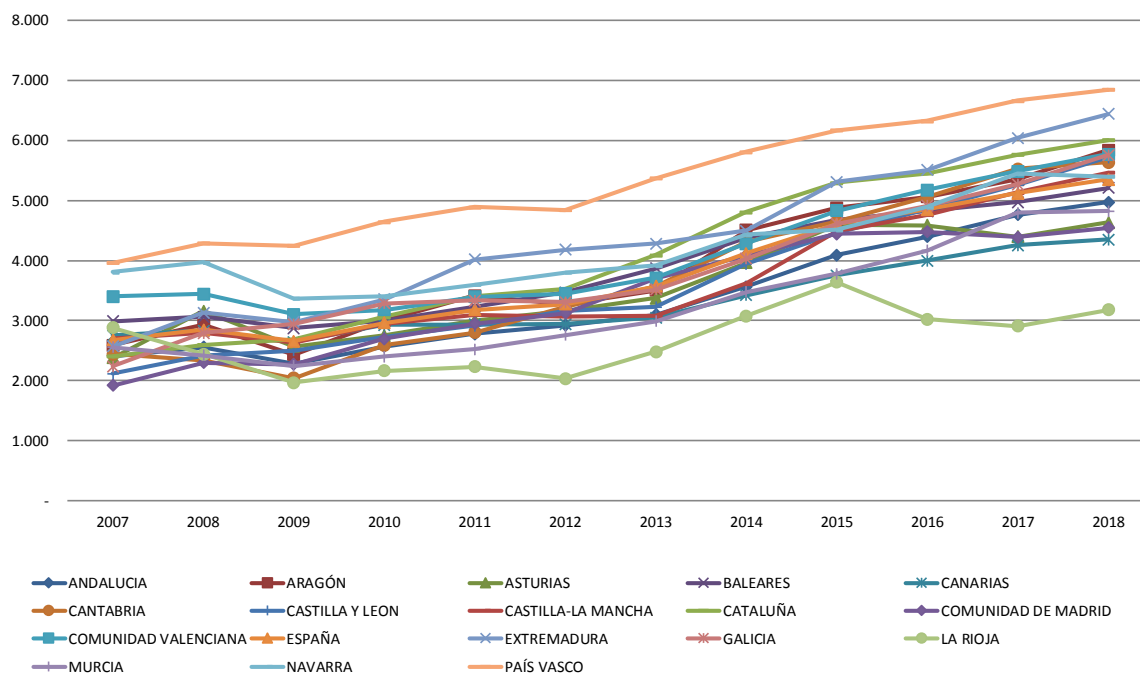
En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de posesión de la vivienda en el último año, están La Rioja con 3.182 días (8 años y 262 días), siendo la comunidad autónoma que tradicionalmente viene presentando el menor periodo medio de posesión. Le siguen Canarias con 4.349 días (11 años y 334 días) y Comunidad de Madrid con 4.550 días (12 años y 170 días). También en ese caso las tres comunidades autónomas han aumentado sus periodos medios con respecto a 2017, siendo igualmente las tres comunidades autónomas que vienen presentando menores periodos medios de posesión durante los últimos años.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. Comunidades Autónomas y media nacional. 2018



En el siguiente gráfico se incorpora la evolución de los resultados durante los últimos doce años para cada una de las comunidades autónomas. Dentro de la dificultad propia de mostrar la evolución de resultados en todas las comunidades autónomas, se observa claramente una generalizada tendencia ascendente, con un evidente crecimiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

Evolución del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión por comunidades autónomas



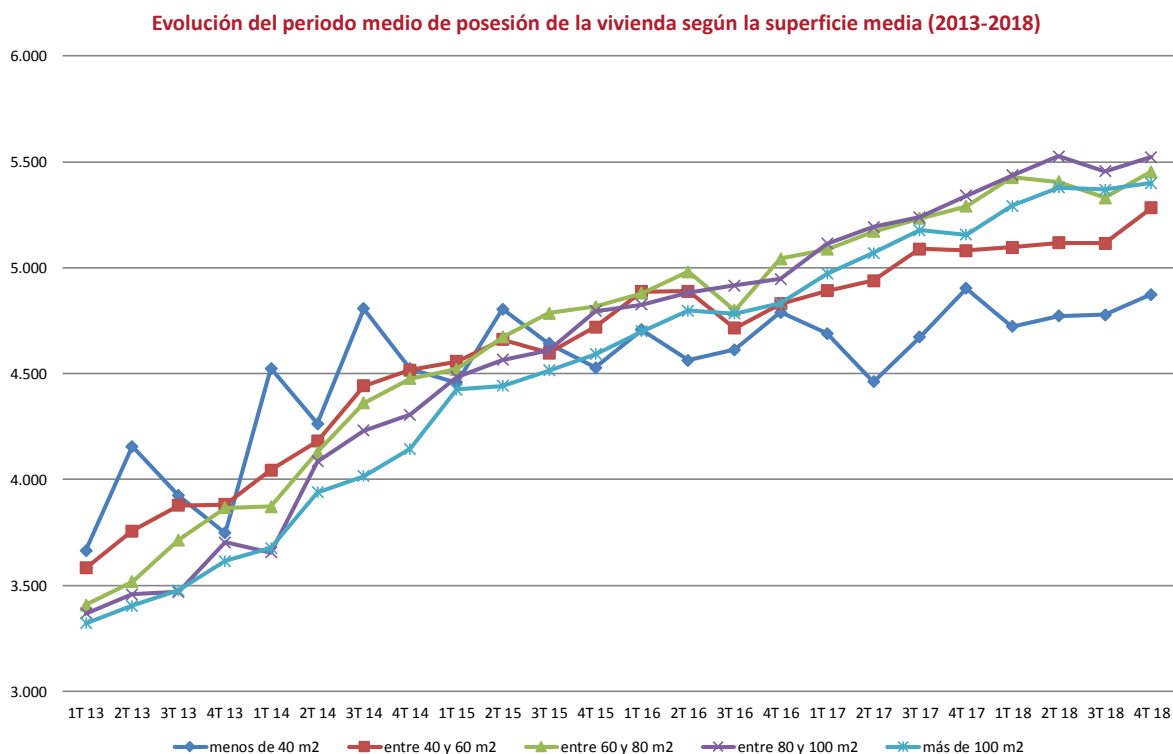
A continuación, se desglosan los resultados en función de la superficie media de la vivienda para el año 2018 y cada uno de sus trimestres, intentando extraer conclusiones acerca de la relación entre el periodo medio de posesión y el tamaño de la vivienda transmitida.

Un año más las diferencias son escasamente relevantes, apreciándose en todo caso un ligero mayor periodo medio de posesión en viviendas con superficie entre 60 y 100 metros cuadrados, que parecen configurarse como la opción más presente en hogares con un perfil más estable por lo que respecta a la posesión de su vivienda y, por tanto, con un mayor periodo de posesión. Por el contrario, las viviendas más pequeñas son las que presentan una ligera mayor rotación, seguidas de las más grandes, quedando las viviendas con una superficie intermedia como la opción más longeva.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2018					
	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	2018
menos de 40 m ²	4.723	4.772	4.778	4.874	4.784
entre 40 y 60 m ²	5.098	5.118	5.116	5.282	5.150
entre 60 y 80 m ²	5.427	5.405	5.331	5.454	5.402
entre 80 y 100 m ²	5.436	5.526	5.456	5.523	5.485
más de 100 m ²	5.292	5.379	5.368	5.400	5.360

Concretamente, el mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.485 días (15 años y 10 días), seguidas de las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 5.402 días (14 años y 292 días), las de superficie superior a 100 m² con 5.360 días (14 años y 250 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.150 días (14 años y 40 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.784 días (13 años y 39 días).

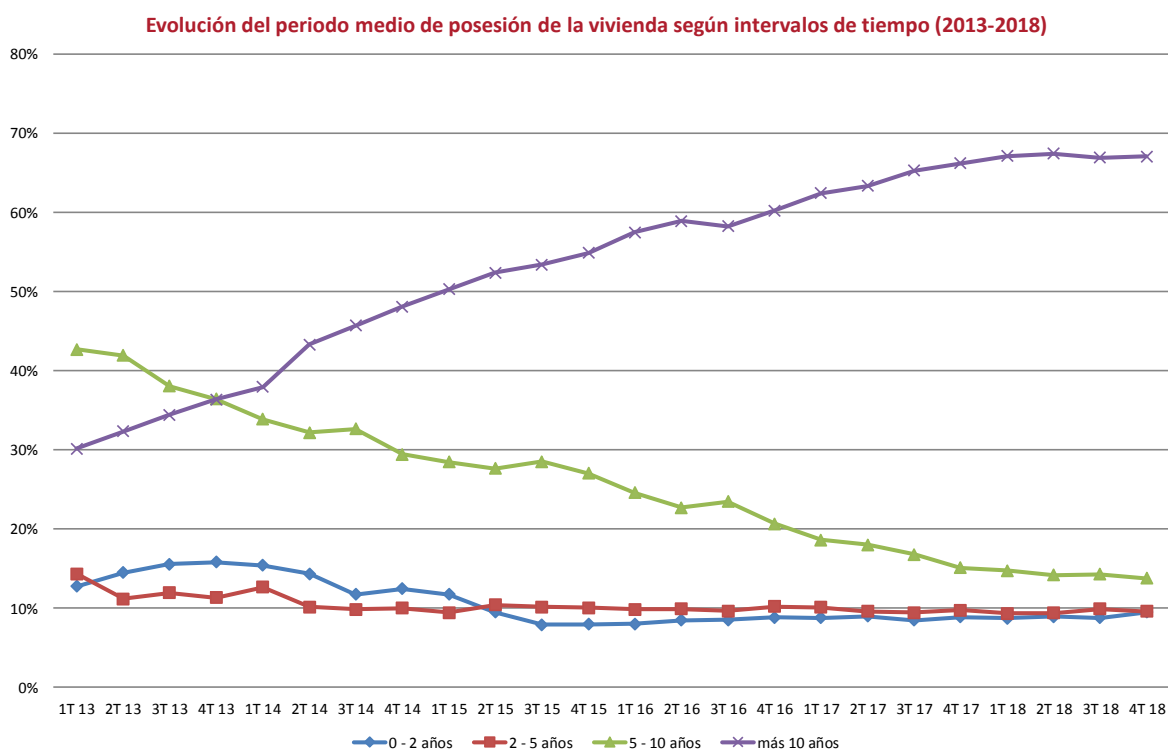
El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los últimos seis años. En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente en todas las agrupaciones de vivienda según superficie. La agrupación con mayor grado de aleatoriedad es la de superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados, pero es normal como consecuencia de agrupar un número mucho más reducido de operaciones.



En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2018 y cada uno de sus trimestres, pero desagregados en tramos de periodos medios de posesión.

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2018					
	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Total 2018
0 - 2 años	8,74%	8,92%	8,79%	9,52%	8,98%
2 - 5 años	9,37%	9,39%	9,94%	9,62%	9,58%
5 - 10 años	14,75%	14,22%	14,29%	13,77%	14,27%
más 10 años	67,14%	67,47%	66,98%	67,09%	67,17%
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Estos resultados, acompañados del siguiente gráfico de evolución, que proporcionan la evolución de resultados trimestrales en cada una de las agrupaciones durante los seis últimos años, constatan igualmente la continuidad en el intenso crecimiento de los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión.



La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando durante los cinco últimos años el mayor peso de compraventas, con una intensa tendencia creciente, que le ha llevado a alcanzar en 2018 sus máximos históricos con más del 67%, cerrando el año en el 67,09%, contrastando con el hecho de que a comienzos de 2013 apenas superaba el 30%. Resulta reseñable el hecho de que el año 2018 parezca mostrar un cierto tope al crecimiento del peso de esta agrupación, pudiendo dar lugar a una cierta paralización del crecimiento, aunque en cuantías, como puede observarse, históricamente elevadas.

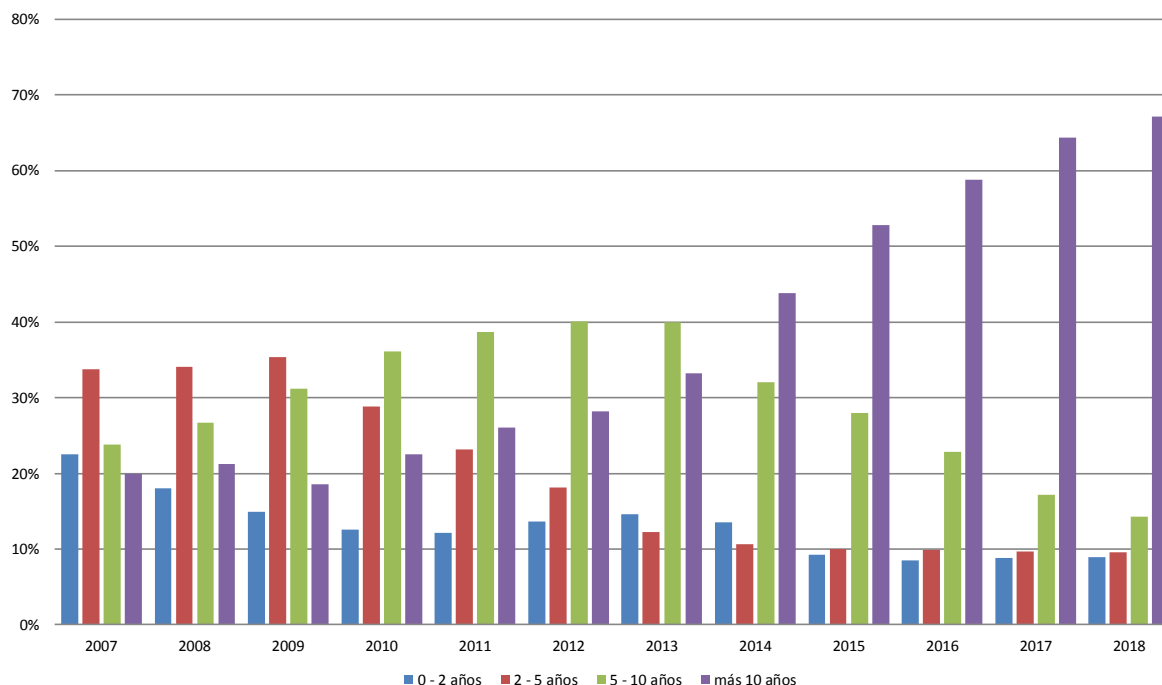
Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado 2018 en su mínimo histórico, con un 13,77%, siendo que en la primera mitad de 2013 llegó a superar el 40%.

El resto de las agrupaciones también ha contado con una cierta tendencia descendente, aunque mucho más moderada, especialmente los últimos años, en la medida que han llegado a situarse en niveles ligeramente por debajo del 10% de las compraventas. Concretamente, 2018 ha cerrado con un peso del 9,62% de compraventas

con periodos medios de posesión de entre 2 y 5 años, mientras que la agrupación con una posesión media inferior a 2 años ha supuesto el 9,52%.

El siguiente gráfico muestra igualmente la evolución de resultados, pero para un periodo más largo, concretamente los doce últimos años, y con resultados anuales en lugar de trimestrales.

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



La interpretación de resultados resulta similar a la del gráfico anterior, con un progresivo incremento del periodo medio de posesión de las viviendas con más de 10 años en manos de sus propietarios, que ha alcanzado en 2018 un peso del 67,17%, dando lugar a una intensa reducción de la agrupación de viviendas con periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha alcanzado en 2018 el 14,27%, quedando las viviendas con periodo de posesión entre 2 y 5 años en el 9,58%, y las de menos de dos años de posesión en el 8,98%.

Las viviendas con periodos de posesión mayor a 10 años han alcanzado su máximo histórico, quedando las de entre 5 y 10 años en su mínimo histórico. Las dos agrupaciones con menores periodos medios de posesión han mostrado una ligera tendencia descendente, cerrando ambas por debajo del 10%.

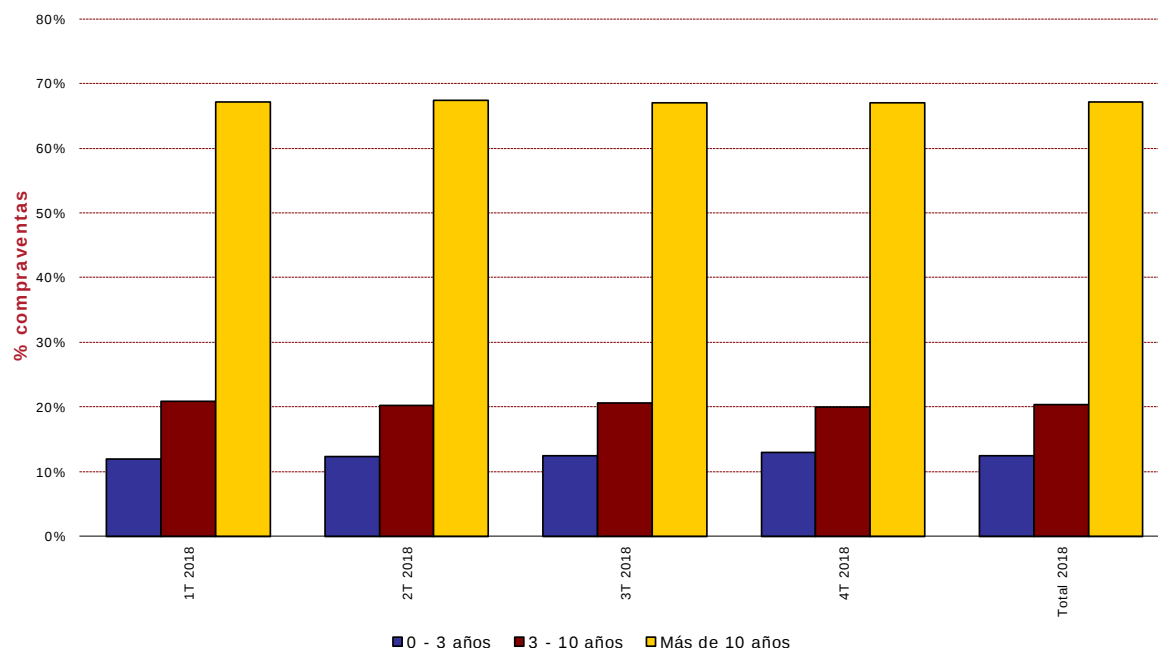
En consecuencia, se consolida la tendencia ascendente en el periodo medio de posesión, materializada en el ascenso de la posesión media de las viviendas transmitidas, especialmente las que se mantienen en manos de sus propietarios más de diez años.

Tal y como hemos señalado, el hecho de que nos encontremos ante un mercado con un mayor peso de propietarios que destinan su vivienda para residir, es decir, usuarios de la vivienda, así como inversores que optan por alquilar sus viviendas, pero manteniendo un largo periodo medio de posesión, supone que el mercado se observe por parte de los propietarios con un mayor grado de seguridad, buscando mantener las propiedades durante un mayor número de años, a pesar de la tendencia ascendente del precio y la notable liquidez como consecuencia del aumento del número de compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, distinguiendo entre menos de tres años de periodo de posesión, entre tres y diez, y más de diez, con los resultados del año 2018 y cada uno de sus trimestres.

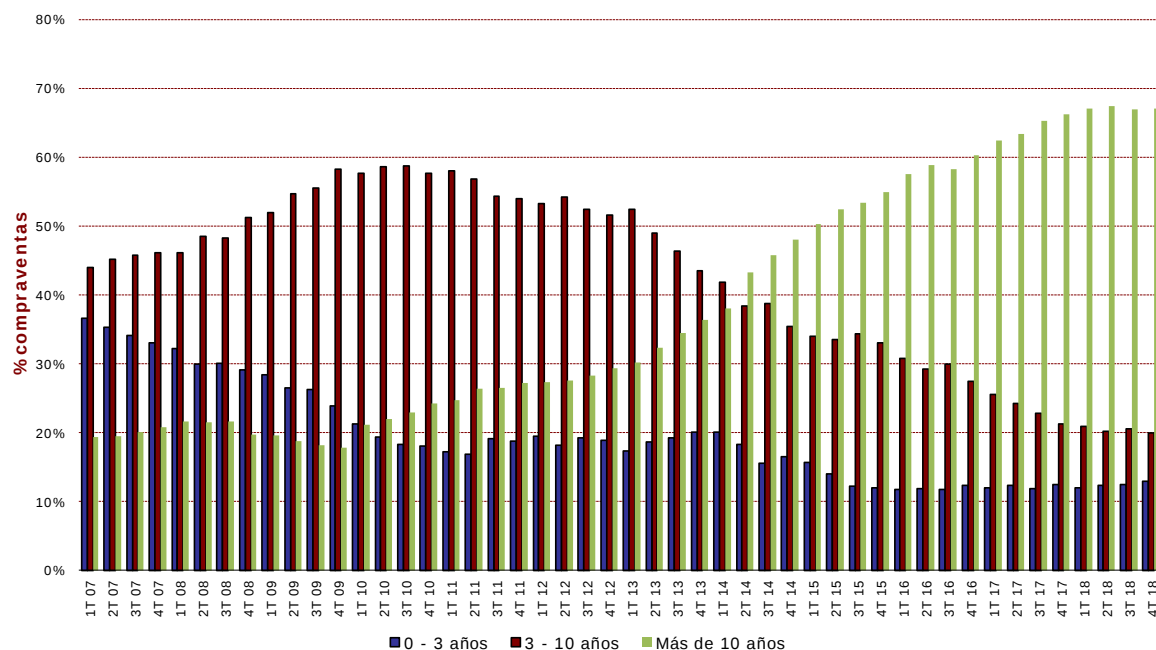
Las conclusiones vienen a ser similares al resto de agrupaciones, con más de un 67% de compraventas a lo largo de los cuatro trimestres en los que el periodo medio de posesión de los vendedores era superior a los 10 años, mientras que algo más del 20% correspondía a periodos de posesión de entre 3 y 10 años, quedando poco más del 12% con periodos medios de posesión inferiores a 3 años.

Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2018



El último gráfico muestra la evolución temporal de esta desagregación para cada uno de los trimestres de los últimos doce años, desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2018. Nuevamente se constata el claro cambio de tendencia a partir del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, llegando a pasar de un peso del 36,60% de compraventas de vivienda que habían estado en manos de su propietario menos de 3 años, a que en la actualidad apenas superen el 12%. El cambio de estructura ha sido radical, pasando de un mercado absolutamente desnaturalizado de acuerdo a lo que representa el bien objeto de transmisión y posesión, es decir, una vivienda, a un mercado mucho más racional, con periodos medios de posesión acordes con lo que puede resultar normal en un bien de esta naturaleza.

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



IV. MERCADO HIPOTECARIO

Las variables del mercado hipotecario que van a ser objeto de descripción y análisis a lo largo de los respectivos apartados son las siguientes:

- Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ($\text{€}/\text{m}^2$).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€).
- Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses).
- Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial.
- Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca.
- Daciones en pago.

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

La desagregación de contenidos correspondiente a cada una de las variables hipotecarias identificadas va a ser la siguiente:

- **Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros:**
 - Número: comunidades autónomas y provincias
 - Número y peso de extranjeros: comunidades autónomas y según nacionalidad.
 - Hipoteca media: endeudamiento medio de extranjeros por comunidad autónoma y según nacionalidad.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%):**
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%):**
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificables.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%):**
 - Vivienda libre.
 - Vivienda protegida.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ($\text{€}/\text{m}^2$):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.

- **Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda:**
 - Fijos y variables.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
 - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
- **Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.**
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Otras entidades financieras.
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses):**
 - Total de bienes inmuebles.
 - Vivienda.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
- **Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial:**
 - Hipoteca media.
 - Tipo de interés de contratación inicial.
 - Cuota hipotecaria mensual (importe de crédito hipotecario, plazo de contratación y tipo de interés del periodo).
 - Coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial.
- **Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca:**
 - Número.
 - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
 - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).
- **Daciones en pago:**
 - Número.
 - % según titularidad (personas físicas vs jurídicas).
 - % según nacionalidad (nacionales vs extranjeros).

9. Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

El apartado *Número de hipotecas de vivienda e hipoteca media de extranjeros* se incorporó como novedad en el Anuario 2017 ya que era la primera vez que incorporaba estos resultados. En este apartado se proporciona el número de hipotecas de vivienda desagregado por comunidades autónomas y provincias. Asimismo, se cuantifica el número de hipotecas de extranjeros por comunidad autónoma, así como desagregados según nacionalidad. Finalmente, se detallan los resultados de importe medio de hipoteca en extranjeros por comunidades autónomas y se desglosan igualmente según nacionalidad.

En 2018 se han registrado 346.366 hipotecas sobre vivienda, 35.726 más que en 2017 (310.640), dando lugar a un incremento anual de dos dígitos nuevamente, concretamente del 11,50% (10,90% en 2017). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas concedidas durante el último año, dando lugar a incrementos de dos dígitos en ocho de ellas.

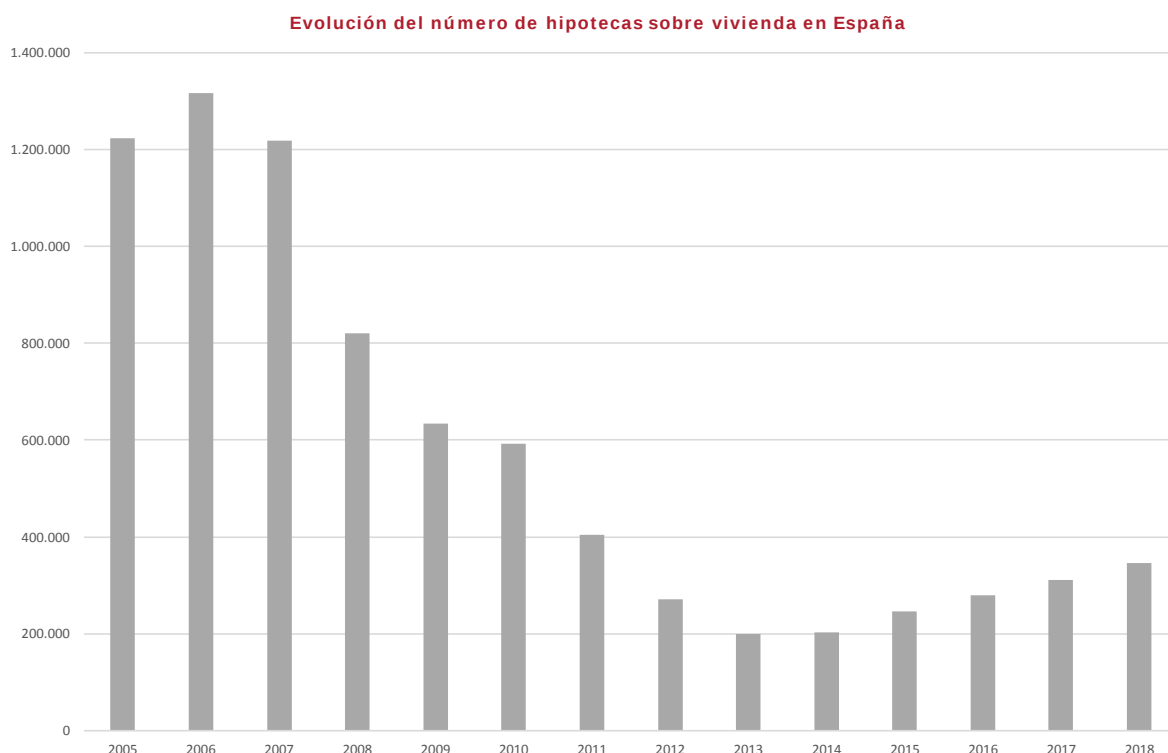
Número de hipotecas sobre vivienda		
CC.AA.	2018	Variación anual (%)
ANDALUCÍA	65.745	9,53%
ARAGÓN	9.021	6,53%
ASTURIAS	6.172	8,26%
BALEARES	10.449	2,19%
CANARIAS	13.955	3,06%
CANTABRIA	3.873	11,74%
CASTILLA Y LEÓN	12.756	7,14%
CASTILLA-LA MANCHA	12.334	14,62%
CATALUÑA	57.996	14,06%
COMUNIDAD DE MADRID	66.029	16,11%
COMUNIDAD VALENCIANA	37.477	15,64%
EXTREMADURA	5.261	8,79%
GALICIA	11.423	3,19%
LA RIOJA	2.314	15,58%
MURCIA	8.381	8,39%
NAVARRA	4.701	16,05%
PAÍS VASCO	18.479	10,43%
NACIONAL	346.366	11,50 %

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (66.029), Andalucía (65.745), Cataluña (57.996) y Comunidad Valenciana (37.477). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 65,61% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los mayores crecimientos en número de hipotecas sobre vivienda registradas en el último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid (16,11%), que encabeza el crecimiento por segundo año consecutivo, dando lugar a una notable intensidad en dicho crecimiento (17,84% en 2017), Navarra (16,05%), Comunidad Valenciana (15,64%), La Rioja (15,58%) y Castilla-La Mancha (14,62%).

En el siguiente gráfico se observa la evolución del número de hipotecas sobre vivienda para el total nacional desde el año 2005 hasta 2018, es decir, durante los últimos catorce años.

En el mismo se observa con claridad la tendencia ascendente desde el mínimo de 2013 con 199.098 hipotecas registradas sobre vivienda. Desde dicho mínimo, año tras año se viene incrementando el número de hipotecas registradas, alcanzado en 2018 un incremento acumulado con respecto a dicho mínimo de 2013 del 74%.



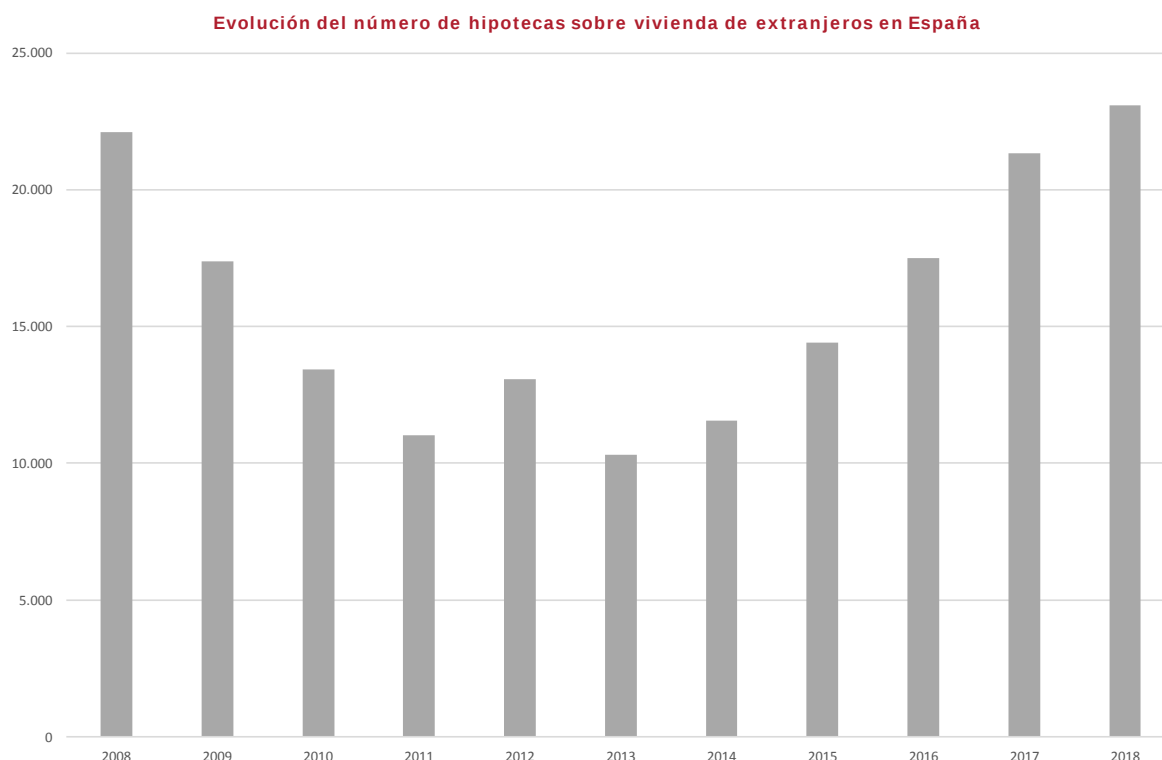
En la siguiente tabla se proporcionan igualmente los resultados, pero desglosados por provincias, incorporando igualmente las tasas de variación anuales. Precisamente, este último dato es el que permite verificar que el generalizado incremento del número de hipotecas sobre vivienda también se ha producido a nivel provincial en la medida que cuarenta y seis de ellas han contado con tasas positivas, siendo de dos dígitos en veintiuna provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de hipotecas durante el último año han sido Madrid (66.029), Barcelona (44.367), Málaga (18.701), Valencia (18.587), Alicante (14.945), Sevilla (13.624) y Baleares (10.449).

Por su parte, los mayores incrementos interanuales han correspondido a las provincias de Soria (51,29%), Guadalajara (34,51%), Segovia (22,40%), Toledo (20,35%) y Valencia (16,42%).

Número de hipotecas de vivienda		
Provincias	2018	Variación anual (%)
A CORUÑA	5.281	4,95%
ALBACETE	2.166	-2,43%
ALICANTE	14.945	15,60%
ALMERÍA	5.329	9,67%
ARABA/ÁLAVA	2.991	2,36%
ASTURIAS	6.172	8,26%
ÁVILA	617	11,57%
BADAJOS	3.506	6,96%
BALEARES	10.449	2,19%
BARCELONA	44.367	15,55%
BIZKAIA	9.527	10,68%
BURGOS	2.392	2,40%
CACERES	1.755	12,64%
CÁDIZ	9.153	7,85%
CANTABRIA	3.873	11,74%
CASTELLÓN	3.945	12,27%
CIUDAD REAL	1.927	7,00%
CÓRDOBA	5.011	7,76%
CUENCA	830	0,61%
GIPUZKOA	5.961	14,55%
GIRONA	5.794	5,65%
GRANADA	6.835	0,89%
GUADALAJARA	2.775	34,51%
HUELVA	3.655	10,02%
HUESCA	1.471	4,33%
JAÉN	3.437	5,59%
LA RIOJA	2.314	15,58%
LAS PALMAS	7.056	-1,23%
LEÓN	2.012	4,30%
LLEIDA	2.015	11,14%
LUGO	1.055	-4,35%
MADRID	66.029	16,11%
MÁLAGA	18.701	10,97%
MURCIA	8.381	8,39%
NAVARRA	4.701	16,05%
OURENSE	899	0,90%
PALENCIA	725	3,72%
PONTEVEDRA	4.188	3,56%
SALAMANCA	1.626	3,83%
SEGOVIA	929	22,40%
SEVILLA	13.624	15,20%
SORIA	528	51,29%
TARRAGONA	5.820	12,90%
TENERIFE	6.899	7,86%
TERUEL	589	0,86%
TOLEDO	4.636	20,35%
VALENCIA	18.587	16,42%
VALLADOLID	3.299	7,46%
ZAMORA	628	-2,64%
ZARAGOZA	6.961	7,52%
MEDIA NACIONAL	346.366	11,50 %

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del número de hipotecas sobre vivienda, pero para el caso de extranjeros, disponiendo de resultados desde 2008 hasta la actualidad, es decir, los últimos once años.



Al igual que en el caso del total nacional, desde los mínimos de 2013, el número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España ha venido creciendo de forma significativa, llegando a incrementarse en más del doble en los últimos cinco años, habiendo pasado de las 10.315 de 2013 a las 23.090 de 2018. Con respecto al año precedente el incremento ha sido del 8,20%. De hecho el resultado de 2018 es el máximo de la serie histórica (últimos once años).

En la siguiente tabla se muestra la evolución de la cuota de mercado de cada comunidad autónoma con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros.

Cuota de mercado de cada comunidad autónoma sobre el total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros											
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ANDALUCÍA	8,68%	14,28%	14,06%	14,13%	20,32%	19,78%	21,54%	19,38%	17,69%	17,36%	17,17%
ARAGÓN	1,33%	2,05%	1,29%	1,29%	2,71%	2,04%	1,85%	2,29%	2,68%	2,56%	2,28%
ASTURIAS	0,66%	0,51%	0,62%	0,48%	0,45%	0,45%	0,48%	0,39%	0,37%	0,52%	0,54%
BALEARES	7,01%	6,31%	6,85%	6,65%	5,07%	5,70%	6,83%	8,23%	8,16%	7,84%	7,26%
CANARIAS	8,63%	3,85%	3,96%	5,08%	6,16%	7,06%	7,01%	7,25%	7,28%	7,04%	6,03%
CANTABRIA	0,97%	0,43%	0,29%	0,46%	0,41%	0,40%	0,42%	0,44%	0,67%	0,56%	0,53%
CASTILLA Y LEÓN	1,62%	2,57%	4,05%	4,90%	1,26%	0,62%	1,01%	1,08%	0,98%	1,28%	1,36%
CASTILLA-LA MANCHA	0,28%	0,43%	0,29%	0,41%	0,95%	0,80%	0,87%	1,57%	2,05%	1,87%	2,20%
CATALUÑA	34,33%	35,92%	28,66%	26,12%	22,15%	19,08%	19,28%	20,25%	21,17%	20,18%	20,97%
COMUNIDAD DE MADRID	16,59%	17,18%	24,76%	25,03%	18,35%	17,53%	14,34%	14,26%	12,76%	14,35%	14,59%
COMUNIDAD VALENCIANA	8,38%	7,79%	6,72%	8,64%	14,79%	20,12%	20,29%	18,37%	18,96%	19,21%	19,69%
EXTREMADURA	2,97%	1,96%	1,52%	0,40%	0,31%	0,27%	0,14%	0,20%	0,09%	0,10%	0,11%
GALICIA	1,64%	0,83%	1,15%	0,90%	1,01%	0,79%	0,42%	0,45%	0,36%	0,36%	0,25%
LA RIOJA	1,63%	2,04%	1,82%	1,51%	0,99%	0,86%	0,64%	0,78%	0,69%	0,59%	0,59%
MURCIA	2,61%	1,55%	1,08%	1,10%	2,76%	2,59%	2,64%	2,60%	3,58%	3,33%	3,72%
NAVARRA	0,77%	0,50%	0,66%	0,47%	0,47%	0,54%	0,64%	0,74%	0,73%	0,90%	0,91%
PAÍS VASCO	1,89%	1,80%	2,23%	2,42%	1,84%	1,39%	1,60%	1,71%	1,79%	1,94%	1,81%
NACIONAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

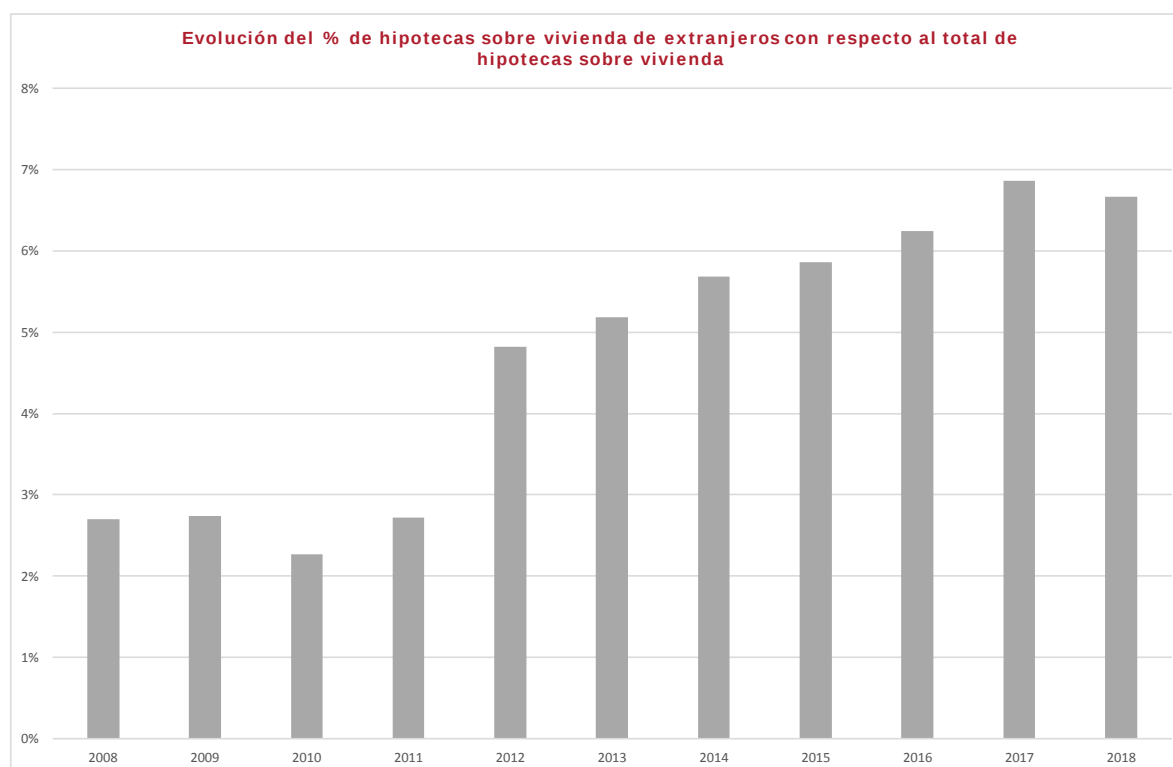
Las comunidades autónomas con mayor cuota sobre el total nacional de hipotecas de vivienda de extranjeros durante el último año han sido Cataluña (20,97%), Comunidad Valenciana (19,69%), Andalucía (17,17%) y

Comunidad de Madrid (14,59%). El resto de las comunidades autónomas presentan resultados por debajo del 10%, dando lugar a las mayores cuantías en Baleares (7,26%) y Canarias (6,03%).

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de pesos de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros con respecto al total de hipotecas concedidas sobre vivienda, con un desglose por comunidades autónomas.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas											
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ANDALUCÍA	1,25%	2,17%	1,78%	1,99%	5,12%	5,37%	6,55%	6,05%	5,76%	6,17%	6,03%
ARAGÓN	1,21%	1,73%	1,03%	1,23%	4,19%	3,00%	3,63%	4,67%	5,70%	6,46%	5,83%
ASTURIAS	0,89%	0,66%	0,64%	0,68%	1,16%	1,26%	1,49%	1,32%	1,31%	1,93%	2,01%
BALEARES	7,41%	6,31%	5,52%	5,87%	7,25%	9,42%	13,50%	14,11%	14,86%	16,36%	16,04%
CANARIAS	4,66%	2,11%	2,06%	3,61%	7,02%	8,15%	8,75%	9,51%	9,92%	11,09%	9,97%
CANTABRIA	1,62%	0,64%	0,43%	0,93%	1,54%	1,67%	2,21%	2,25%	3,80%	3,46%	3,15%
CASTILLA Y LEÓN	0,79%	1,25%	1,72%	2,44%	1,14%	0,67%	1,30%	1,57%	1,54%	2,30%	2,46%
CASTILLA-LA MANCHA	0,14%	0,29%	0,17%	0,31%	1,18%	1,21%	1,40%	2,83%	3,62%	3,72%	4,11%
CATALUÑA	6,40%	6,76%	4,18%	4,54%	6,77%	6,57%	7,26%	7,56%	8,06%	8,47%	8,35%
COMUNIDAD DE MADRID	3,66%	3,69%	3,91%	4,87%	6,17%	5,63%	4,67%	4,67%	4,63%	5,39%	5,10%
COMUNIDAD VALENCIANA	1,81%	1,70%	1,33%	2,21%	7,00%	10,55%	10,86%	10,59%	11,39%	12,65%	12,13%
EXTREMADURA	3,73%	2,51%	1,61%	0,54%	0,86%	0,87%	0,44%	0,71%	0,34%	0,43%	0,49%
GALICIA	0,99%	0,45%	0,50%	0,47%	1,11%	0,89%	0,56%	0,67%	0,63%	0,70%	0,51%
LA RIOJA	4,88%	5,62%	4,15%	4,76%	7,28%	5,44%	4,81%	6,69%	7,06%	6,29%	5,92%
MURCIA	1,55%	1,13%	0,74%	0,93%	4,38%	4,97%	5,53%	5,44%	8,48%	9,18%	10,26%
NAVARRA	2,01%	1,20%	1,27%	0,95%	1,49%	1,78%	1,99%	2,73%	3,20%	4,74%	4,49%
PAÍS VASCO	1,33%	1,17%	1,01%	1,17%	1,42%	1,18%	1,61%	1,71%	2,02%	2,48%	2,26%
NACIONAL	2,70%	2,74%	2,27%	2,72%	4,82%	5,18%	5,68%	5,86%	6,25%	6,87%	6,67%

El 6,67% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas han sido a extranjeros, alcanzando pesos porcentuales próximos a la mitad del porcentaje de compras de vivienda por extranjeros. En consecuencia, se trata de un colectivo que tiende a comprar vivienda en España, en un alto porcentaje, con recursos propios.



Por otro lado, la tendencia ascendente que venía mostrándose desde el mínimo de 2010 (2,27%) hasta el máximo de 2017 (6,87%) ha puesto su freno el último año, en el que se ha dado lugar a un ligero descenso en

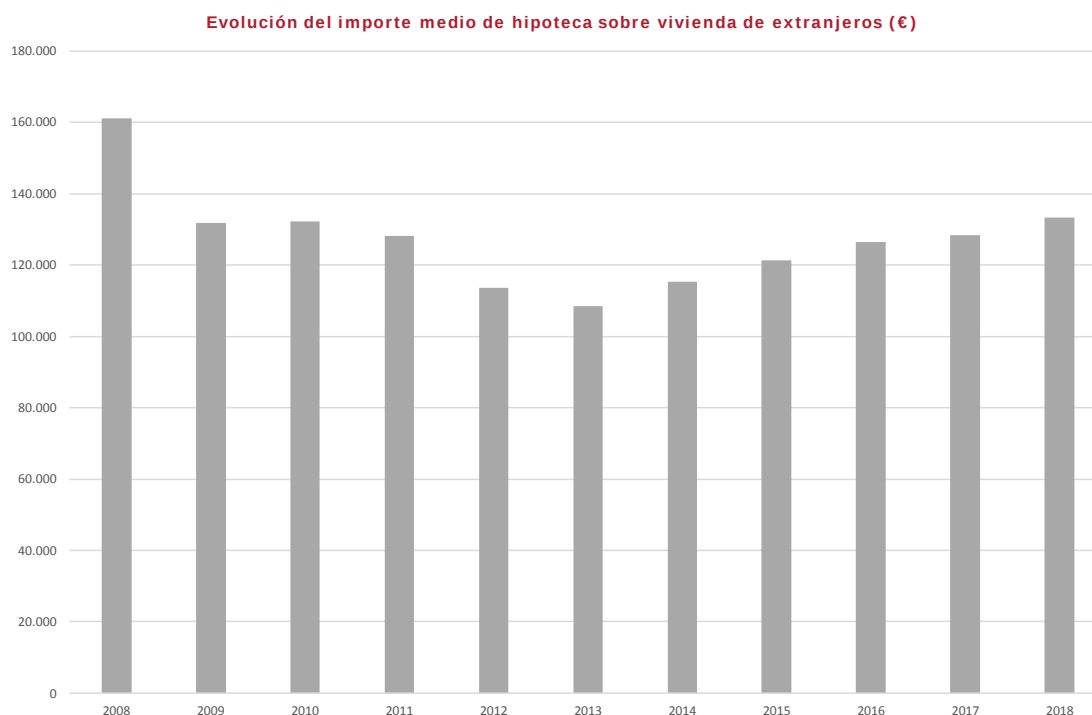
2018 con respecto a 2017, al alcanzar el citado peso del 6,67% en la contratación de créditos hipotecarios sobre vivienda de extranjeros. Este descenso porcentual, al igual que el descenso porcentual de compra por extranjeros, contrasta con el crecimiento en datos absolutos (más de 23.000) como consecuencia del fuerte crecimiento anual tanto del número de hipotecas como del número de compraventas.

Las comunidades autónomas con mayor presencia de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros durante 2018 han sido Baleares (16,04%), Comunidad Valenciana (12,13%), Murcia (10,26%) y Canarias (9,97%).

En la siguiente tabla se muestran los resultados de importe medio de hipoteca sobre vivienda en extranjeros, tanto para el total nacional como atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas.

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros											
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ANDALUCÍA	208.633	155.065	150.386	169.113	148.012	148.112	138.622	142.621	151.742	141.699	146.660
ARAGÓN	121.419	113.640	71.251	85.621	96.958	58.679	65.405	60.423	58.207	61.147	65.593
ASTURIAS	96.741	88.971	85.923	72.209	59.889	64.080	60.940	64.120	85.287	93.406	80.568
BALEARES	205.272	166.945	181.309	173.551	152.716	155.636	188.779	207.428	233.145	244.148	278.895
CANARIAS	115.951	97.656	81.635	98.182	84.441	81.548	87.295	93.719	93.446	96.665	106.183
CANTABRIA	128.128	324.822	111.392	98.617	100.297	86.740	145.526	104.626	86.708	101.641	109.473
CASTILLA Y LEÓN	113.363	170.639	170.936	111.086	90.859	68.152	68.439	60.885	72.749	61.497	68.115
CASTILLA-LA MANCHA	97.380	72.494	83.426	87.546	81.346	61.090	69.690	73.161	90.963	86.757	79.074
CATALUÑA	163.330	119.959	118.733	115.279	105.081	109.632	116.277	121.261	131.623	143.143	146.184
COMUNIDAD DE MADRID	189.790	158.757	147.691	137.888	125.343	111.310	132.875	138.160	146.357	155.070	161.488
COMUNIDAD VALENCIANA	141.496	105.797	107.628	103.772	90.813	81.106	84.056	88.126	88.130	85.589	86.067
EXTREMADURA	106.391	100.773	109.732	86.700	44.293	55.294	83.293	87.949	64.831	67.161	63.154
GALICIA	115.220	96.333	114.044	88.438	75.652	86.623	75.701	106.429	93.904	119.490	94.444
LA RIOJA	100.437	85.601	84.937	78.154	71.701	69.497	65.187	71.546	67.529	67.303	58.250
MURCIA	139.429	79.493	88.564	75.264	68.343	73.804	75.475	83.274	76.977	66.533	64.705
NAVARRA	112.036	95.281	83.817	97.339	91.304	83.796	96.547	84.325	85.103	88.173	78.552
PAÍS VASCO	163.628	154.915	154.523	144.696	127.801	119.123	109.821	117.512	122.880	124.932	129.356
NACIONAL	161.064	131.733	132.214	128.078	113.576	108.495	115.241	121.381	126.509	128.453	133.368

Tal y como se observa con claridad en el siguiente gráfico, el importe medio de hipoteca por vivienda de extranjeros viene aumentando durante los últimos cinco años.



Desde el mínimo de 2013 con 108.495 € hasta los 133.368 € de 2018 no ha dejado de crecer año tras año el importe medio. Concretamente, en 2018 el importe medio se ha incrementado un 3,83% con respecto al año precedente (128.453 €). Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado es del 22,93%. Sin embargo, con respecto al máximo de 2008 (161.064 €), el importe medio de 2018 todavía se encuentra un 17,20% por debajo.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, las que han presentado mayores importes medios durante el último año han sido Baleares (278.895 €), Comunidad de Madrid (161.488 €), Andalucía (146.660 €) y Cataluña (146.184 €). En once de las diecisiete comunidades autónomas se han producido incrementos anuales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Baleares (14,23%), Castilla y León (10,76%) y Canarias (9,85%).

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de endeudamiento desglosados por nacionalidad, pudiendo constatar el mayor o menor peso de cada nacionalidad en el mercado hipotecario sobre vivienda.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2018		
Nacionalidades	%	% s / extranjeros
Rumanía	0,79%	11,79%
Reino Unido	0,57%	8,54%
China	0,52%	7,80%
Italia	0,36%	5,47%
Francia	0,36%	5,33%
Marruecos	0,29%	4,29%
Alemania	0,25%	3,71%
Suecia	0,20%	2,97%
Rusia	0,19%	2,87%
Ucrania	0,16%	2,43%
Holanda	0,13%	2,02%
Bulgaria	0,13%	1,99%
Bélgica	0,09%	1,38%
Noruega	0,09%	1,33%
Polonia	0,08%	1,21%
Ecuador	0,08%	1,17%
Portugal	0,07%	1,10%
Dinamarca	0,07%	1,04%
Bolivia	0,06%	0,89%
Resto	2,18%	32,67%
Extranjeros	6,67 %	100,00 %
Nacionales	93,33 %	
TOTAL	100,00 %	

Rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 11,79% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas a extranjeros. Se trata de una nacionalidad que, sin embargo, en el peso de compra de vivienda por extranjeros en 2018 ocupa la sexta posición. Por tanto, es una nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mucha mayor propensión que el resto.

La segunda posición está ocupada por británicos con un 8,54% (15,54% en compra de vivienda), seguidos de chinos con un 7,80% (3,94% en compra de vivienda), italianos con un 5,47% (5,38% en compra de vivienda) y franceses con un 5,33% (7,39% en compra de vivienda).

Las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda en España se caracterizan por contar con niveles de renta per cápita elevados, proporcionando unas menores necesidades de financiación, tal y como se constata en los resultados de contratación de hipotecas sobre vivienda.

A continuación, se muestran los resultados de importe medio de endeudamiento hipotecario por vivienda desglosados por nacionalidades.

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2018	
Nacionalidades	Importe medio hipoteca
Rumanía	80.824
Reino Unido	179.196
China	110.685
Marruecos	53.171
Italia	136.077
Francia	174.356
Alemania	244.543
Rusia	151.757
Suecia	183.557
Ucrania	82.239
Bulgaria	77.195
Holanda	172.185
Bélgica	121.128
Polonia	114.929
Bolivia	83.811
Portugal	147.432
Noruega	271.764
Ecuador	76.847
Argentina	124.340
Resto	138.508
Extranjeros	133.366
Nacionales	123.671

El endeudamiento hipotecario medio de extranjeros (133.366 €) supera al de nacionales (123.671 €), habiéndose incrementado ambos con respecto al año precedente (extranjeros 128.452 €, nacionales 117.243 €).

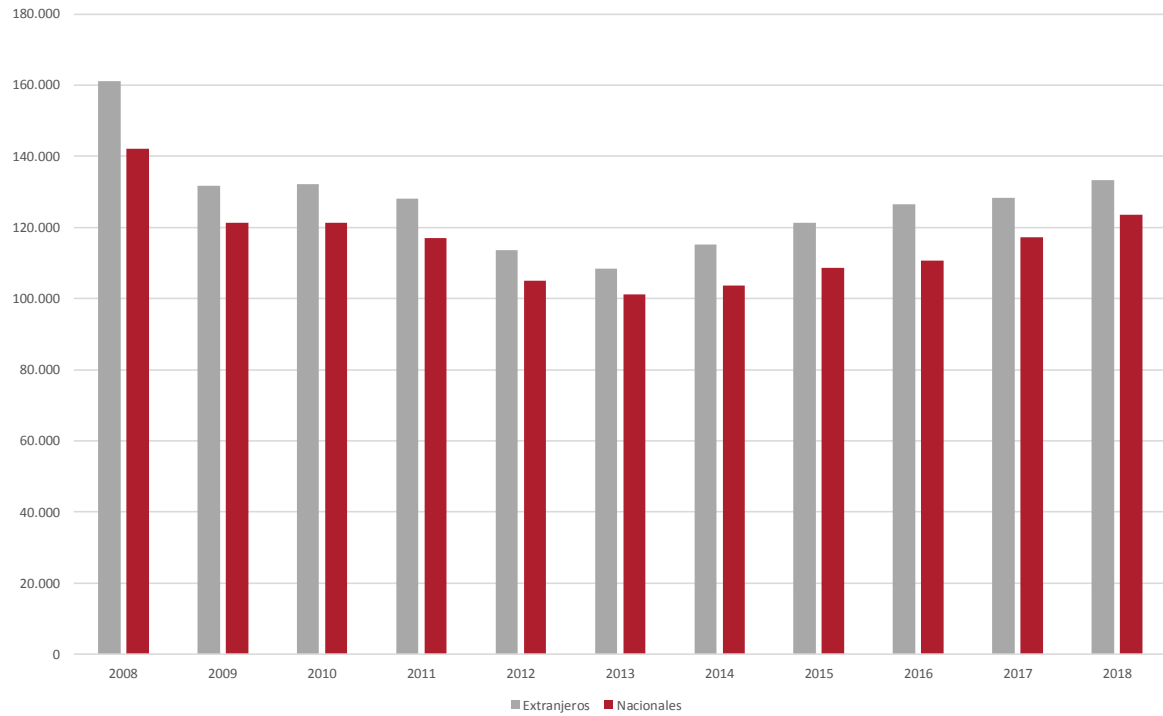
Tomando en consideración los resultados de extranjeros desglosados por nacionalidades, los mayores importes medios durante 2018 han correspondido a noruegos (271.764 €), alemanes (244.543 €), suecos (183.557 €), británicos (179.196 €), franceses (174.356 €) y holandeses (172.185 €).

Tal y como puede comprobarse corresponde a nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, que optan a viviendas de mayor calidad media, con importes totales más elevados y, en consecuencia, recurren a mayores importes medios de financiación en aquellas ocasiones en las que solicitan un crédito hipotecario, contando con las garantías económicas suficientes como para que dicho crédito sea efectivo.

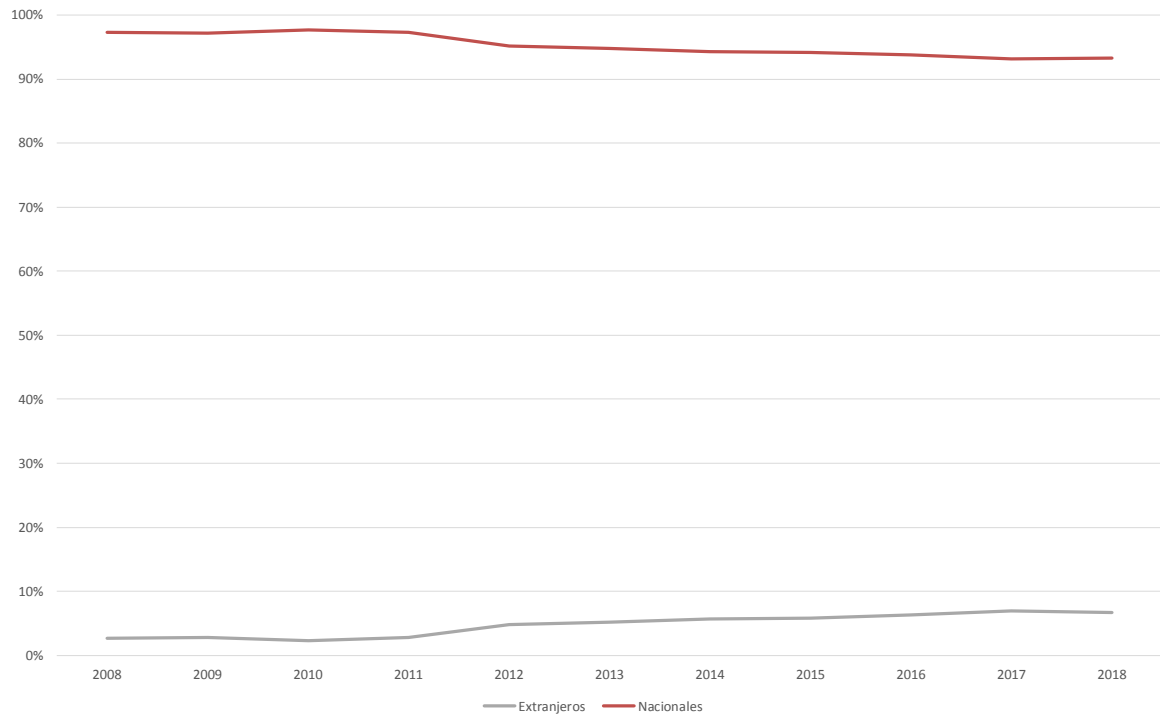
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda en nacionales y extranjeros, constatando el tradicional importe medio superior en extranjeros que en nacionales, cuyo diferencial se ha mantenido relativamente estable con el paso del tiempo.

Del mismo modo, la evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda de extranjeros y nacionales ha presentado una evolución similar, existiendo un notable paralelismo, con una tendencia descendente en ambos casos desde 2008 hasta 2013, dando lugar posteriormente a un proceso alcista hasta el momento actual.

Evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda de nacionales y extranjeros



Evolución del porcentaje de hipotecas sobre vivienda de nacionales y extranjeros



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

El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria* proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario contratado por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre, por un lado, Bancos y Cajas, y, por otro lado, Otras entidades financieras.

Hasta el Anuario de 2012 la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria distinguía entre Bancos y Cajas de Ahorros. Sin embargo, con la transformación del sistema financiero, se decidió unificar estas dos agrupaciones.

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 nuevos créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario hace referencia a la contratación para todo tipo de bienes inmuebles, no exclusivamente vivienda.

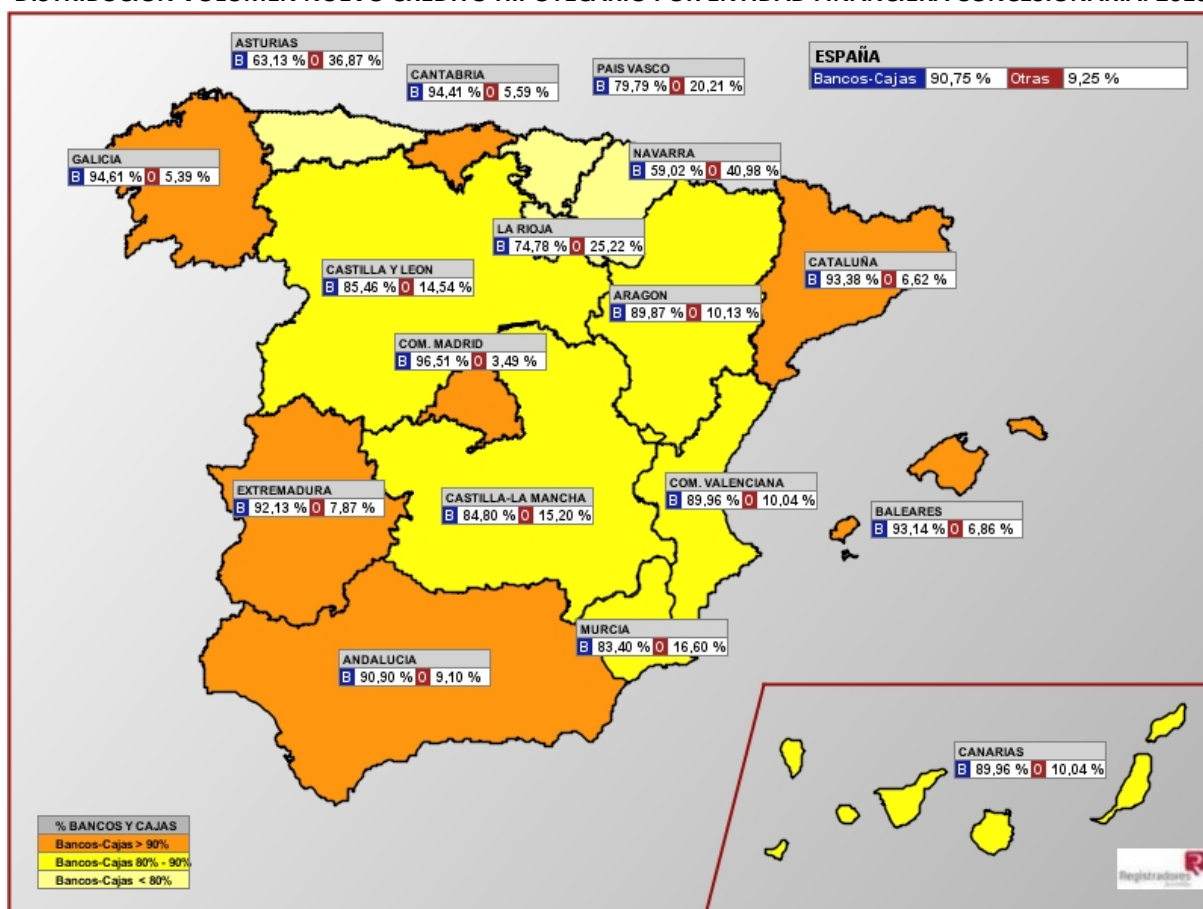
En el último año Bancos han presentado un ligero retroceso en su cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,75% del total, frente al 9,25% de Otras entidades financieras. En 2017 Bancos alcanzaron el 91,29% y Otras entidades financieras el 8,71%. A pesar del descenso de Bancos en -0,54 pp, se mantiene el claro liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aunque con un pequeño freno en su clara tendencia ascendente.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2018	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	90,90 %	9,10 %
ARAGÓN	89,87 %	10,13 %
ASTURIAS	63,13 %	36,87 %
BALEARES	93,14 %	6,86 %
CANARIAS	89,96 %	10,04 %
CANTABRIA	94,41 %	5,59 %
CASTILLA Y LEÓN	85,46 %	14,54 %
CASTILLA-LA MANCHA	84,80 %	15,20 %
CATALUÑA	93,38 %	6,62 %
COM. MADRID	96,51 %	3,49 %
COM. VALENCIANA	89,96 %	10,04 %
EXTREMADURA	92,13 %	7,87 %
GALICIA	94,61 %	5,39 %
LA RIOJA	74,78 %	25,22 %
MURCIA	83,40 %	16,60 %
NAVARRA	59,02 %	40,98 %
PAÍS VASCO	79,79 %	20,21 %
NACIONAL	90,75 %	9,25 %

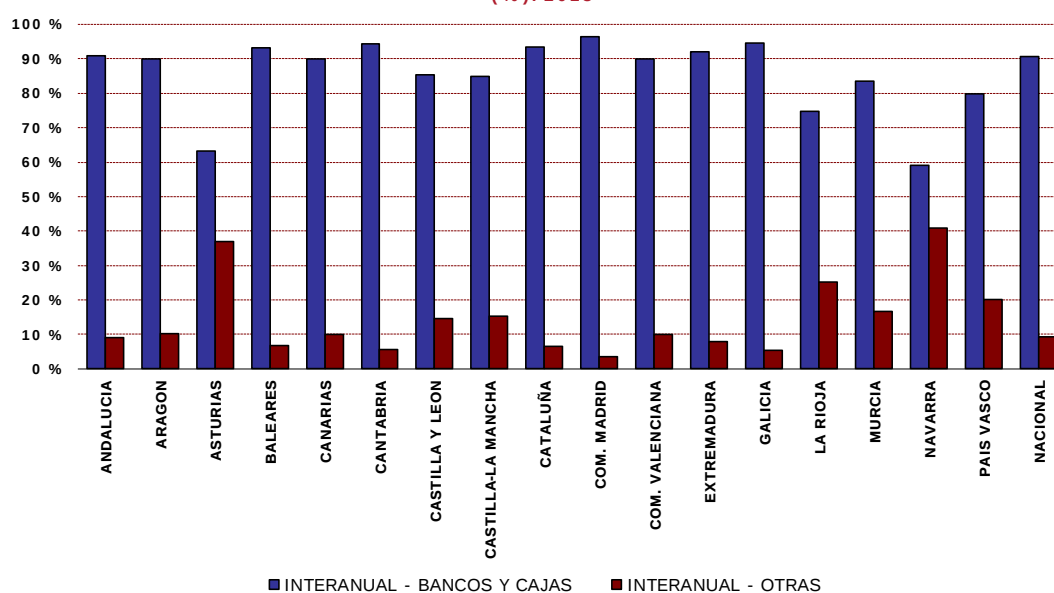
Bancos ha liderado en todas las comunidades autónomas la mayor concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último año, alcanzando las mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (96,51%), Galicia (94,61%), Cantabria (94,41%) y Cataluña (93,38%). Por su parte, Otras entidades financieras alcanzan su mayor cuota de mercado en Navarra (40,98%), Asturias (36,87%), La Rioja (25,22%) y País Vasco (20,21%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2018 por lo que respecta a la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera, mostrando los resultados alcanzados en cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, pudiendo observar las diferencias territoriales existentes.

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2018



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2018



El gráfico anterior muestra los resultados del año 2018 para el cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En la siguiente tabla se proporcionan los números índice del año 2018, obteniendo con ello la posición relativa del volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Otras entidades financieras).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Números índice. 2018		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	100,17	98,38
ARAGÓN	99,03	109,51
ASTURIAS	69,56	398,59
BALEARES	102,63	74,16
CANARIAS	99,13	108,54
CANTABRIA	104,03	60,43
CASTILLA Y LEÓN	94,17	157,19
CASTILLA-LA MANCHA	93,44	164,32
CATALUÑA	102,90	71,57
COM. MADRID	106,35	37,73
COM. VALENCIANA	99,13	108,54
EXTREMADURA	101,52	85,08
GALICIA	104,25	58,27
LA RIOJA	82,40	272,65
MURCIA	91,90	179,46
NAVARRA	65,04	443,03
PAÍS VASCO	87,92	218,49
NACIONAL	100,00	100,00

Los mayores y menores resultados en cada caso resultan lógicamente coincidentes con los resultados absolutos. En este caso se observa la desviación en términos porcentuales con respecto a la media nacional.

En la agrupación Bancos los mayores niveles de cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario han correspondido a Comunidad de Madrid (106,35), Galicia (104,25) y Cantabria (104,03), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Navarra (65,04), Asturias (69,56) y La Rioja (82,40).

Los resultados en Otras entidades financieras resultan precisamente la ordenación contraria, encabezando la mayor cuota de mercado Navarra (443,03), Asturias (398,59) y La Rioja (272,65), mientras que la menor cuantía se alcanza en Comunidad de Madrid (37,73), Galicia (58,27) y Cantabria (60,43).

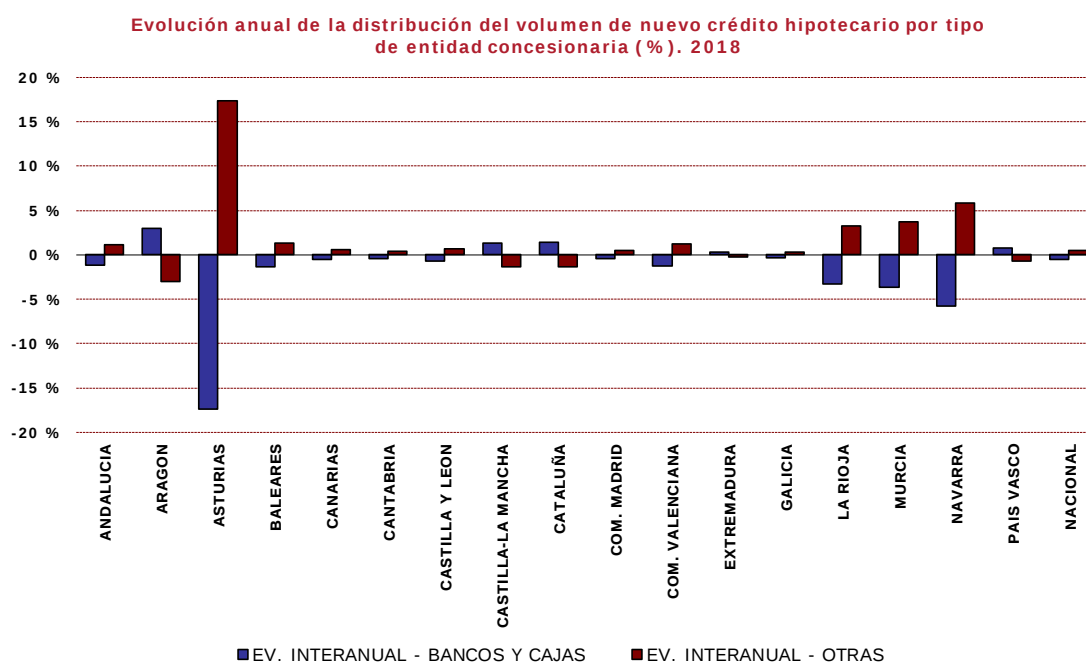
En la siguiente tabla se muestran los resultados relativos a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2018 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas.

Bancos han presentado un ligero retroceso de -0,54 pp, dando lugar al correspondiente incremento en Otras entidades financieras durante el año 2018. Este resultado supone un ligero cambio de tendencia después de varios años con incrementos en el peso de Bancos.

Las comunidades autónomas con un crecimiento más intenso en la cuota de mercado de Bancos durante el último año han sido Aragón (2,97 pp), Cataluña (1,38 pp), Castilla-La Mancha (1,30 pp) y País Vasco (0,74 pp), mientras que los mayores incrementos de cuota de mercado en Otras entidades financieras se han alcanzado en Asturias (17,41 pp), Navarra (5,80 pp), Murcia (3,68 pp) y La Rioja (3,28 pp). En doce comunidades autónomas han presentado descensos anuales los Bancos, mientras que únicamente en cinco comunidades financieras Otras entidades financieras han perdido cuota de mercado durante el último año.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Evolución anual (%). 2018		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	-1,15 %	1,15 %
ARAGÓN	2,97 %	-2,97 %
ASTURIAS	-17,41 %	17,41 %
BALEARES	-1,31 %	1,31 %
CANARIAS	-0,55 %	0,55 %
CANTABRIA	-0,39 %	0,39 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,71 %	0,71 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,30 %	-1,30 %
CATALUÑA	1,38 %	-1,38 %
COM. MADRID	-0,46 %	0,46 %
COM. VALENCIANA	-1,27 %	1,27 %
EXTREMADURA	0,27 %	-0,27 %
GALICIA	-0,30 %	0,30 %
LA RIOJA	-3,28 %	3,28 %
MURCIA	-3,68 %	3,68 %
NAVARRA	-5,80 %	5,80 %
PAÍS VASCO	0,74 %	-0,74 %
NACIONAL	-0,54 %	0,54 %

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación anuales para cada comunidad autónoma y el total nacional. En el mismo se observa el predominio de comunidades autónomas con crecimiento en Otras entidades financieras (doce), frente a las menores mejoras en Bancos (cinco comunidades autónomas).

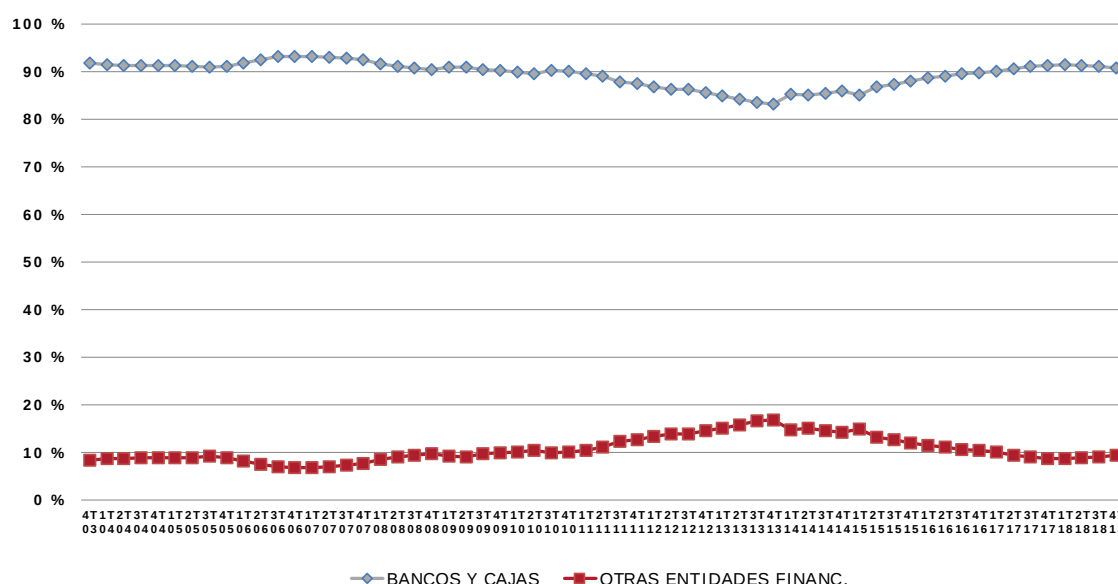


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos dieciséis años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres desde el cuarto trimestre de 2003.

Después de cuatro años consecutivos en los que Bancos han ido mejorando su cuota de mercado, en 2018 se ha producido un ligero cambio de tendencia, dando lugar a una pequeña mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras. En cierta medida puede que Bancos estén llegando a su nivel máximo de cuota de

mercado, que claramente se mantiene en unos niveles de intenso liderazgo, superando niveles del 90%, frente a cuotas por debajo del 10% en Otras entidades financieras.

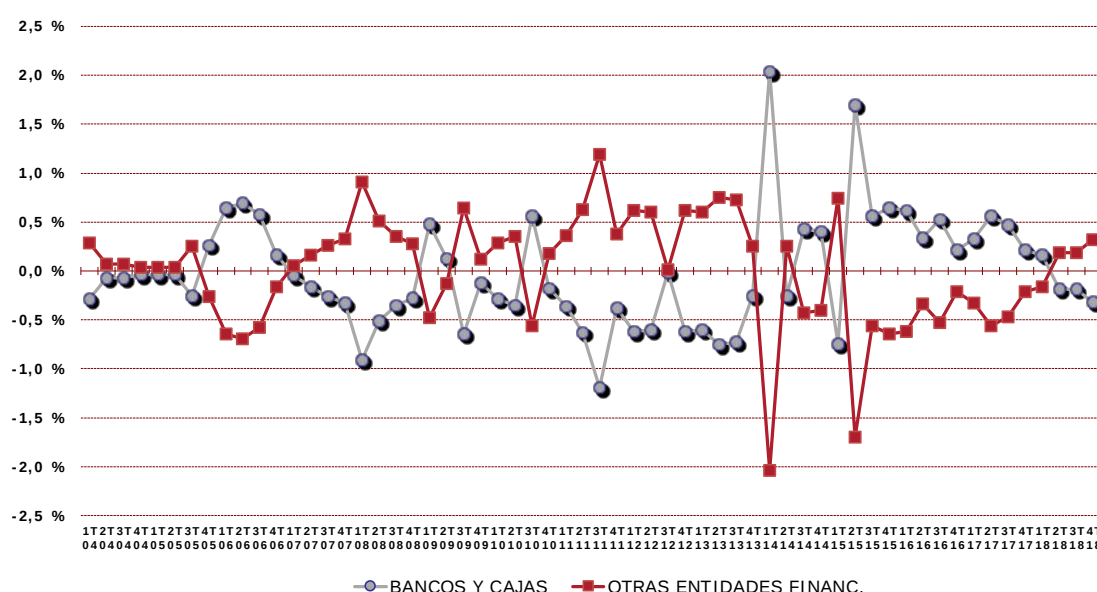
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



El proceso de mejora del mercado inmobiliario, acompañado por una recuperación activa del mercado hipotecario, ha presentado como principal protagonista a los Bancos, que han llegado a recuperar durante los últimos cuatro años cerca de diez puntos porcentuales de cuota de mercado.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Con ello se puede comprobar la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación de entidad financiera a lo largo del periodo representado, que son los quince últimos años.

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



En los tres últimos trimestres se ha venido presentando una ligera ganancia de cuota de mercado por parte de Otras entidades financieras, que ha dado lugar a una ganancia de esta agrupación para el conjunto de 2018. En los doce trimestres precedentes había ocurrido precisamente lo contrario, una progresiva ganancia de cuota de mercado por parte de Bancos.

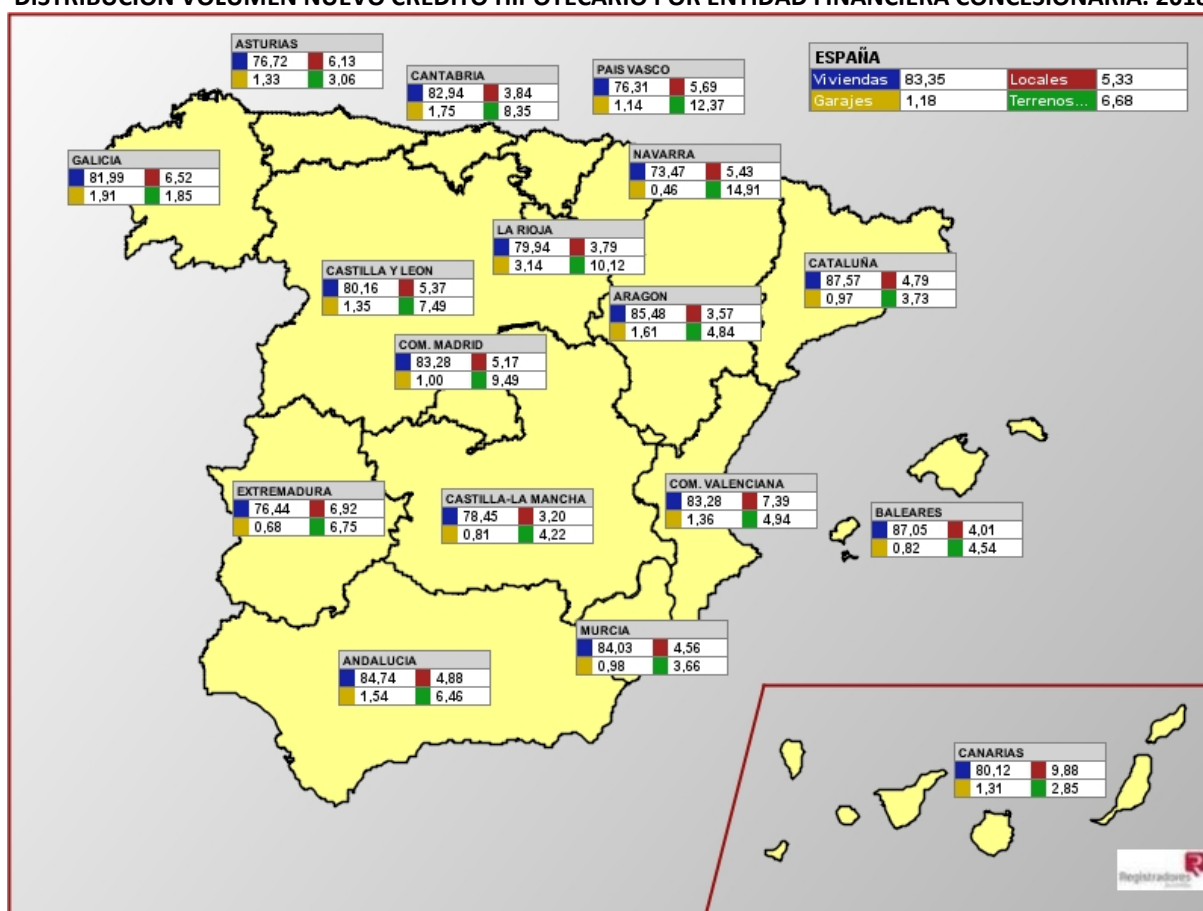
En todo caso, se trata de variaciones muy pequeñas, que nos llevan a estimar que a corto y medio plazo los Bancos van a seguir presentando cuotas de mercado por encima del 90% y Otras entidades financieras porcentajes inferiores al 10% del nuevo crédito hipotecario.

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

El apartado *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, terrenos no edificadas, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente apartado permiten 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 amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario y el mercado hipotecario.

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2018



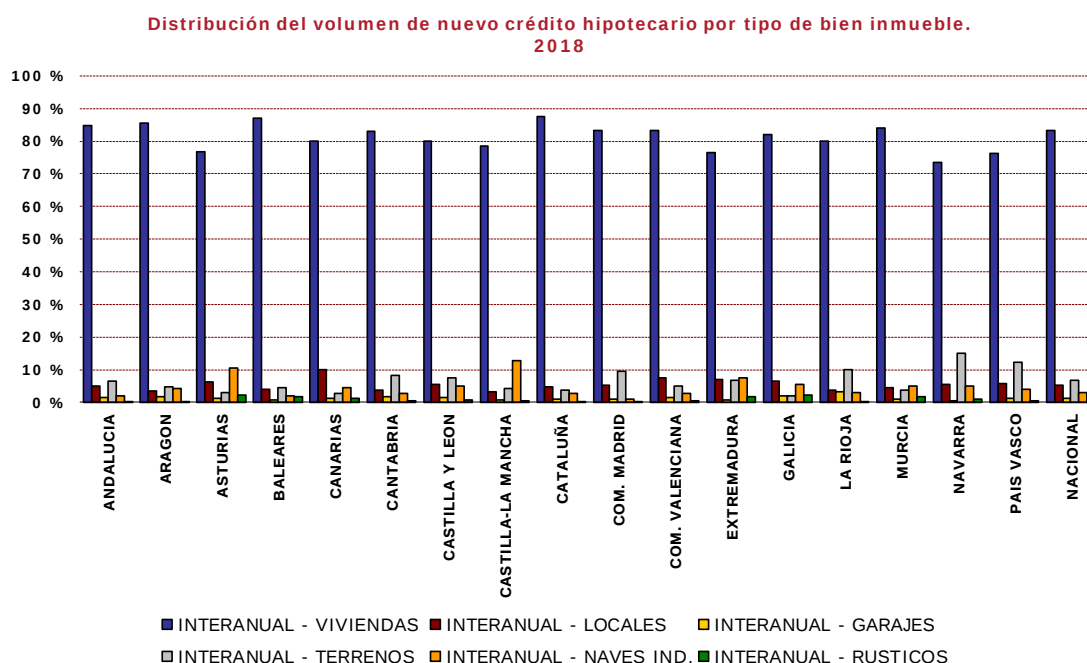
En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2018, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

En 2018 se ha incrementado el intenso liderazgo de Vivienda en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando el 83,35% del total, frente al 82,17% del año precedente. Este resultado en vivienda supone un nuevo máximo histórico, dando continuidad a la tendencia ascendente, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados.

En segundo lugar, a una notable distancia, se encuentran Terrenos no edificadas, con un 6,68% del nuevo crédito hipotecario, seguidos de Locales comerciales con un 5,33%, Naves industriales con el 2,98%, Garajes y Trasteros con el 1,18% y bienes inmuebles rústicos con el 0,48%.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). 2018						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	84,74 %	4,88 %	1,54 %	6,46 %	2,06 %	0,32 %
ARAGÓN	85,48 %	3,57 %	1,61 %	4,84 %	4,22 %	0,28 %
ASTURIAS	76,72 %	6,13 %	1,33 %	3,06 %	10,46 %	2,30 %
BALEARES	87,05 %	4,01 %	0,82 %	4,54 %	1,85 %	1,73 %
CANARIAS	80,12 %	9,88 %	1,31 %	2,85 %	4,53 %	1,31 %
CANTABRIA	82,94 %	3,84 %	1,75 %	8,35 %	2,76 %	0,36 %
CASTILLA Y LEÓN	80,16 %	5,37 %	1,35 %	7,49 %	5,00 %	0,63 %
CASTILLA-LA MANCHA	78,45 %	3,20 %	0,81 %	4,22 %	12,78 %	0,54 %
CATALUÑA	87,57 %	4,79 %	0,97 %	3,73 %	2,85 %	0,09 %
COM. MADRID	83,28 %	5,17 %	1,00 %	9,49 %	0,95 %	0,11 %
COM. VALENCIANA	83,28 %	7,39 %	1,36 %	4,94 %	2,61 %	0,42 %
EXTREMADURA	76,44 %	6,92 %	0,68 %	6,75 %	7,39 %	1,82 %
GALICIA	81,99 %	6,52 %	1,91 %	1,85 %	5,54 %	2,19 %
LA RIOJA	79,94 %	3,79 %	3,14 %	10,12 %	2,87 %	0,14 %
MURCIA	84,03 %	4,56 %	0,98 %	3,66 %	5,05 %	1,72 %
NAVARRA	73,47 %	5,43 %	0,46 %	14,91 %	4,88 %	0,85 %
PAÍS VASCO	76,31 %	5,69 %	1,14 %	12,37 %	3,97 %	0,52 %
NACIONAL	83,35 %	5,33 %	1,18 %	6,68 %	2,98 %	0,48 %

El siguiente gráfico muestra los resultados de cada una de las comunidades autónomas y el total nacional con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles en 2018.



A continuación, se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

Las tipologías de bienes inmuebles con mayor peso, como es el caso de vivienda, presentan un menor grado de dispersión porcentual de resultados entre comunidades autónomas, mientras que las tipologías de bienes inmuebles con un menor peso, lógicamente, pueden presentar mayores diferencias de resultados entre comunidades autónomas.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. Números índice. 2018						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	101,67	91,56	130,51	96,71	69,13	66,67
ARAGÓN	102,56	66,98	136,44	72,46	141,61	58,33
ASTURIAS	92,05	115,01	112,71	45,81	351,01	479,17
BALEARES	104,44	75,23	69,49	67,96	62,08	360,42
CANARIAS	96,12	185,37	111,02	42,66	152,01	272,92
CANTABRIA	99,51	72,05	148,31	125,00	92,62	75,00
CASTILLA Y LEÓN	96,17	100,75	114,41	112,13	167,79	131,25
CASTILLA-LA MANCHA	94,12	60,04	68,64	63,17	428,86	112,50
CATALUÑA	105,06	89,87	82,20	55,84	95,64	18,75
COM. MADRID	99,92	97,00	84,75	142,07	31,88	22,92
COM. VALENCIANA	99,92	138,65	115,25	73,95	87,58	87,50
EXTREMADURA	91,71	129,83	57,63	101,05	247,99	379,17
GALICIA	98,37	122,33	161,86	27,69	185,91	456,25
LA RIOJA	95,91	71,11	266,10	151,50	96,31	29,17
MURCIA	100,82	85,55	83,05	54,79	169,46	358,33
NAVARRA	88,15	101,88	38,98	223,20	163,76	177,08
PAÍS VASCO	91,55	106,75	96,61	185,18	133,22	108,33
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En la siguiente tabla se proporciona las tasas de variación anuales para cada uno de los bienes inmuebles, desagregando para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

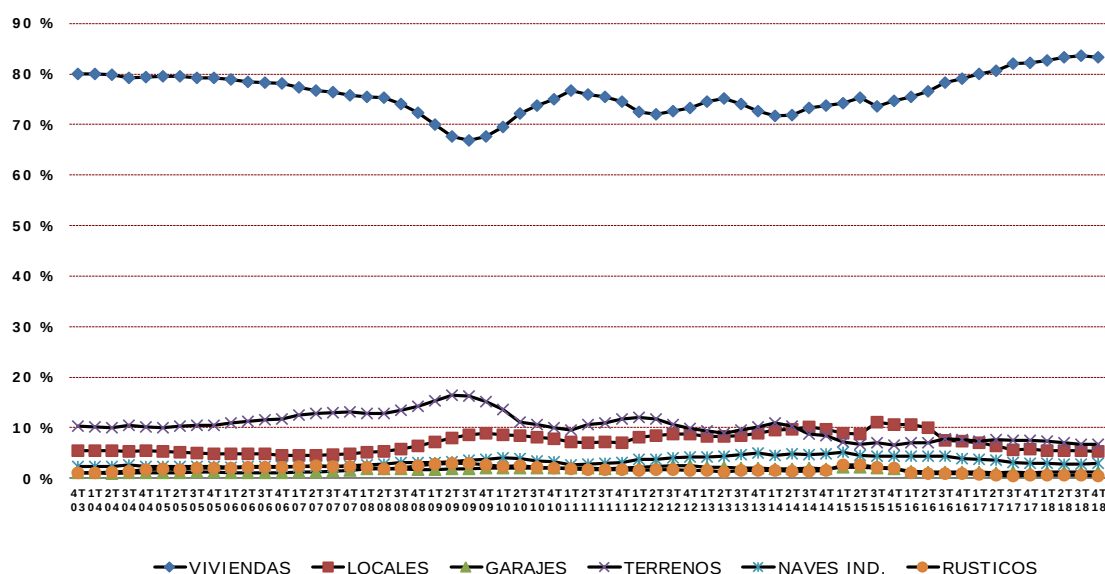
Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). Evolución anual. 2018						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	0,61 %	0,59 %	0,42 %	-1,00 %	-0,32 %	-0,30 %
ARAGÓN	5,51 %	0,06 %	-0,30 %	-6,03 %	0,85 %	-0,09 %
ASTURIAS	-1,83 %	-1,42 %	0,15 %	0,06 %	4,86 %	-1,82 %
BALEARES	0,19 %	-2,09 %	0,10 %	0,95 %	0,25 %	0,60 %
CANARIAS	4,23 %	0,81 %	-0,37 %	-3,88 %	-0,90 %	0,11 %
CANTABRIA	-4,19 %	-1,01 %	0,13 %	5,47 %	0,15 %	-0,55 %
CASTILLA Y LEÓN	3,26 %	-2,54 %	-0,13 %	-0,62 %	-0,09 %	0,12 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,92 %	-0,54 %	-0,42 %	0,27 %	3,62 %	-0,01 %
CATALUÑA	2,14 %	-0,93 %	-0,37 %	-0,95 %	0,15 %	-0,04 %
COM. MADRID	1,16 %	-0,87 %	0,22 %	-0,34 %	-0,13 %	-0,04 %
COM. VALENCIANA	-2,35 %	1,94 %	0,27 %	0,69 %	-0,57 %	0,02 %
EXTREMADURA	-2,23 %	2,33 %	-0,17 %	-0,49 %	-0,34 %	0,90 %
GALICIA	2,74 %	0,08 %	0,49 %	-2,68 %	-0,82 %	0,19 %
LA RIOJA	-4,50 %	-2,10 %	1,91 %	5,01 %	0,01 %	-0,33 %
MURCIA	1,37 %	-1,09 %	-0,27 %	0,11 %	0,61 %	-0,73 %
NAVARRA	1,38 %	-1,10 %	-0,13 %	2,02 %	-2,23 %	0,06 %
PAÍS VASCO	2,84 %	-0,17 %	0,14 %	-3,53 %	0,54 %	0,18 %
NACIONAL	1,18 %	-0,37 %	0,06 %	-0,80 %	-0,01 %	-0,06 %

Durante 2018, tal y como viene ocurriendo durante los últimos años, la vivienda ha sido la tipología de bien inmueble con mayor ganancia en el peso de nuevo crédito hipotecario, ganando en esta ocasión 1,18 pp. Ha estado acompañada, aunque con una ganancia mucho más reducida, de garajes y trasteros, con una mejora de 0,06 pp.

El resto de tipologías de bienes inmuebles han presentado la correspondiente pérdida de peso relativo, destacando terrenos con un descenso de -0,80 pp, seguidos de locales comerciales con -0,37 pp, bienes inmuebles rústicos con -0,06 pp y naves industriales con -0,01 pp.

El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble durante los últimos dieciséis años, recogiendo los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres.

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

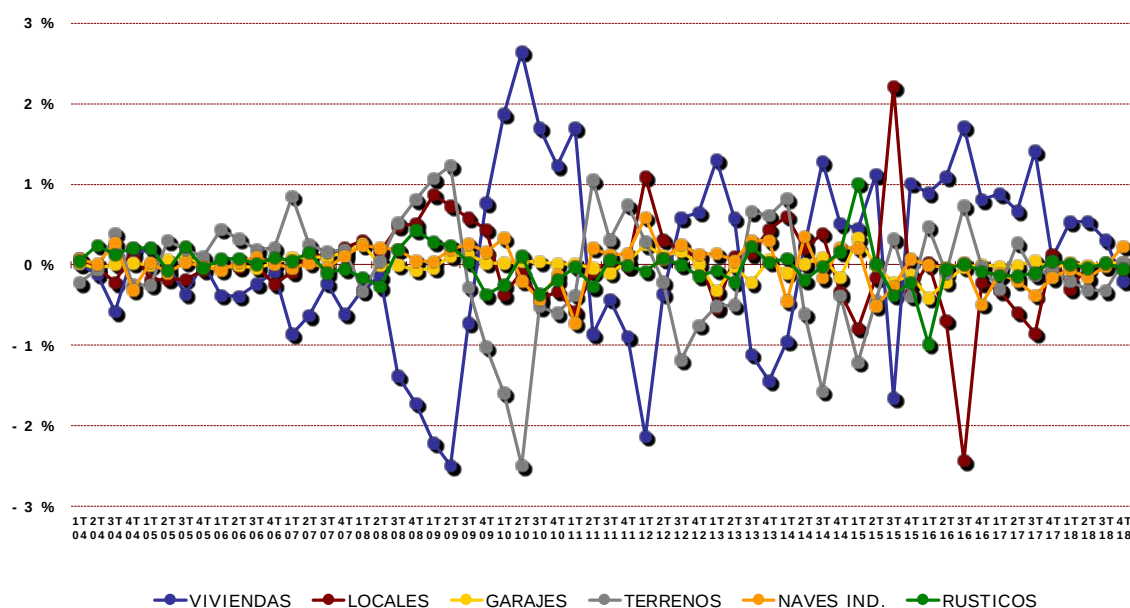


En el mismo se observa con claridad la ganancia de peso de vivienda, que ha alcanzado a lo largo de 2018 sus máximos históricos, con más del 83% del nuevo crédito hipotecario concedido sobre bienes inmuebles. De este modo se acumulan cuatro años consecutivos con un intenso crecimiento, partiendo de niveles próximos al 70%, lo que supone una ganancia prácticamente de 13 pp en apenas cuatro años.

El crecimiento de las compraventas de vivienda, acompañado del interés por parte de las entidades financieras por crecer en este tipo de mercado en la actual coyuntura de tipos de interés, ha supuesto que esta modalidad de vivienda haya presentado un recorrido muy favorable. Por el contrario, el resto de tipologías de bienes inmuebles han ido reduciendo su peso relativo, especialmente en la tipología de bien inmueble locales comerciales y bienes inmuebles rústicos.

El último gráfico de este apartado presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



Con carácter general las variaciones trimestrales presentan un recorrido muy reducido, destacando fundamentalmente el incremento de peso relativo en vivienda durante los tres primeros trimestres de 2018. En el resto de casos y trimestres, las variaciones son muy reducidas, destacando durante el último año los descensos en terrenos urbanos no edificados.

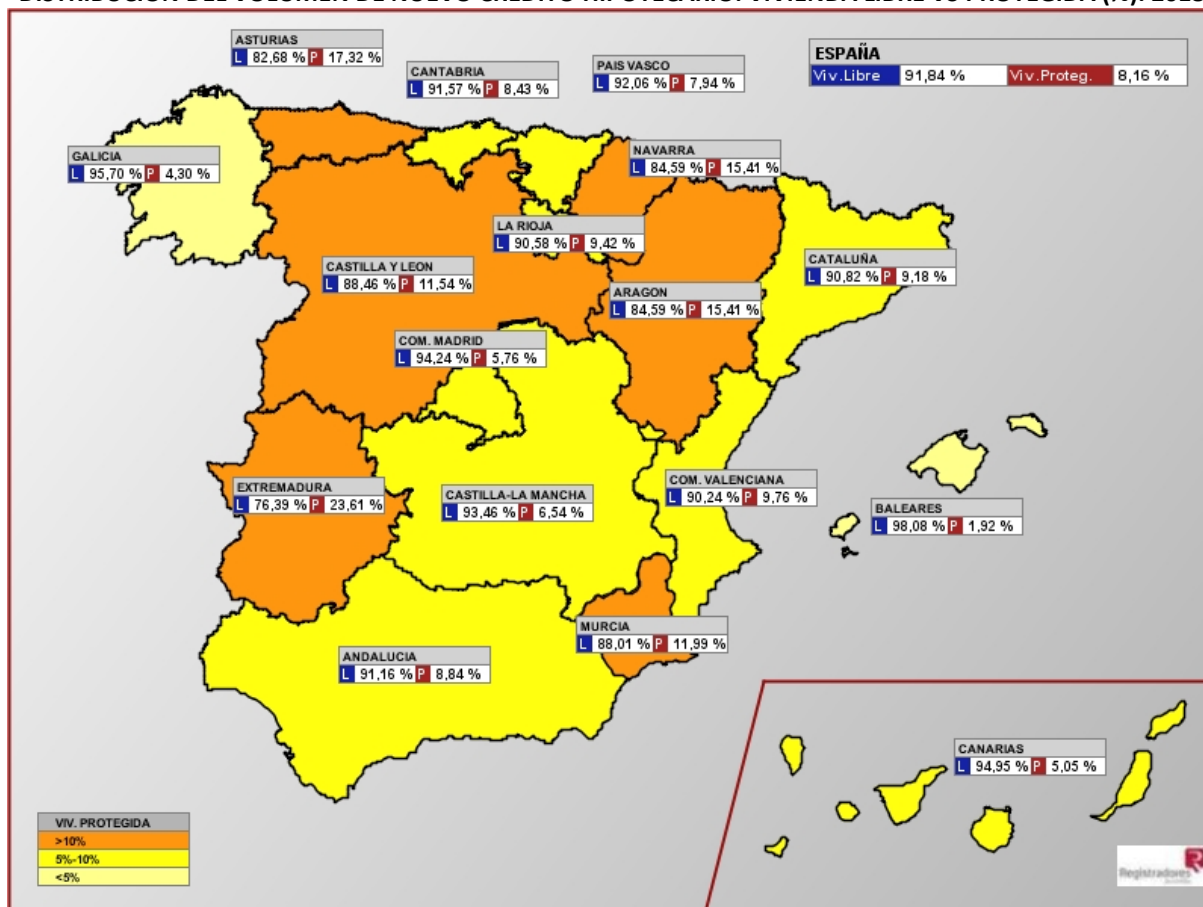
12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)* 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 la financiación destinada a vivienda libre y protegida.

Por lo que respecta a los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2018, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, a través del siguiente mapa se observan los resultados alcanzados.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA (%). 2018



La vivienda libre ha sido el destino principal de la nueva financiación hipotecaria sobre vivienda durante el último año, alcanzando el 91,84% del total, quedando la financiación de vivienda protegida en el 8,16%. Con respecto a 2017 se ha producido un ligero ascenso en el peso de vivienda libre ya que en dicho periodo alcanzó el 91,53%, quedando la vivienda protegida en el 8,47%.

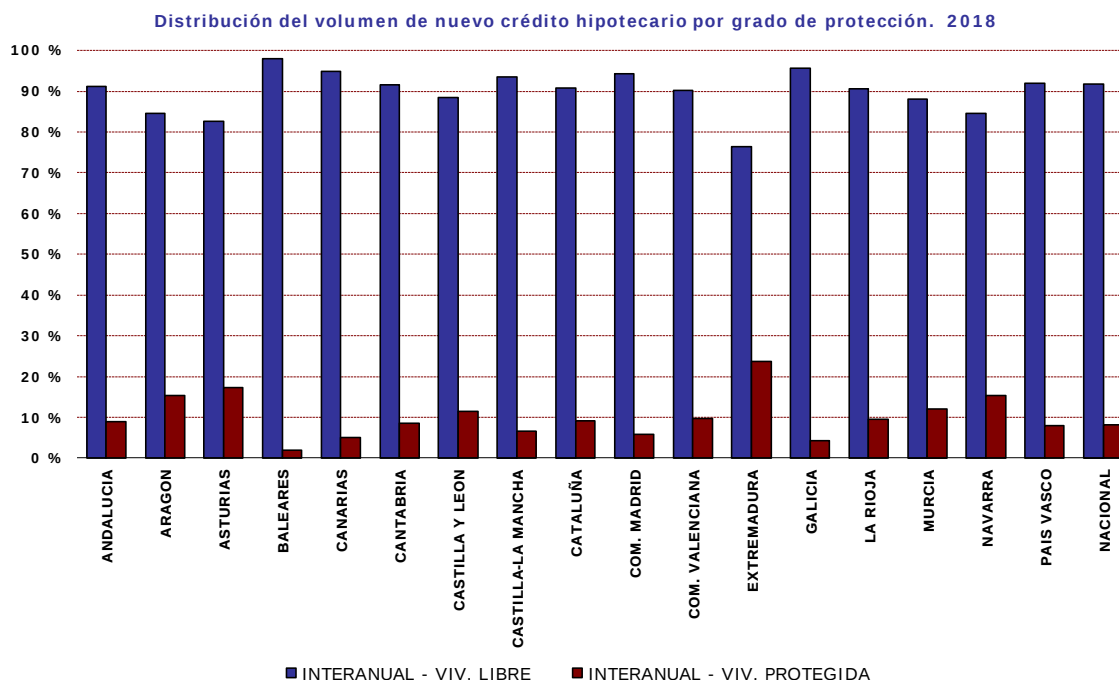
Este resultado supone una continuidad en la tendencia de los últimos años, tal y como puede constatare observando los gráficos de evolución de resultados. El peso de la vivienda protegida, tal y como se ha podido comprobar en los resultados de distribución de compraventas de vivienda, vienen presentando importantes reducciones de peso relativo, tanto porcentualmente como en términos absolutos, lo que se ve reflejado en la financiación hipotecaria de esta tipología de vivienda.

Las comunidades autónomas con resultados más destacados en pesos de nueva financiación hipotecaria para vivienda protegida han sido Extremadura (23,61%), Asturias (17,32%), Aragón (15,41%) y Navarra (15,41%).

Por el contrario, en vivienda libre los mayores pesos relativos en el último año se han alcanzado en Baleares (98,08%), Galicia (95,70%), Canarias (94,95%) y Comunidad de Madrid (94,24%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2018	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCÍA	91,16 %	8,84 %
ARAGÓN	84,59 %	15,41 %
ASTURIAS	82,68 %	17,32 %
BALEARES	98,08 %	1,92 %
CANARIAS	94,95 %	5,05 %
CANTABRIA	91,57 %	8,43 %
CASTILLA Y LEÓN	88,46 %	11,54 %
CASTILLA-LA MANCHA	93,46 %	6,54 %
CATALUÑA	90,82 %	9,18 %
COM. MADRID	94,24 %	5,76 %
COM. VALENCIANA	90,24 %	9,76 %
EXTREMADURA	76,39 %	23,61 %
GALICIA	95,70 %	4,30 %
LA RIOJA	90,58 %	9,42 %
MURCIA	88,01 %	11,99 %
NAVARRA	84,59 %	15,41 %
PAÍS VASCO	92,06 %	7,94 %
NACIONAL	91,84 %	8,16 %

El siguiente gráfico muestra los resultados desglosados por comunidades autónomas, pudiendo comprobar las diferencias territoriales existentes por lo que respecta a los resultados de esta variable en 2018.



A continuación, se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) con relación a la media nacional.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida. Números índice. 2018		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	99,26	108,33
ARAGÓN	92,11	188,85
ASTURIAS	90,03	212,25
BALEARES	106,79	23,53
CANARIAS	103,39	61,89
CANTABRIA	99,71	103,31
CASTILLA Y LEÓN	96,32	141,42
CASTILLA-LA MANCHA	101,76	80,15
CATALUÑA	98,89	112,50
COM. MADRID	102,61	70,59
COM. VALENCIANA	98,26	119,61
EXTREMADURA	83,18	289,34
GALICIA	104,20	52,70
LA RIOJA	98,63	115,44
MURCIA	95,83	146,94
NAVARRA	92,11	188,85
PAÍS VASCO	100,24	97,30
NACIONAL	100,00	100,00

La ordenación de resultados resulta, lógicamente, coincidente con los alcanzados en términos absolutos. Los mayores pesos en vivienda libre se han alcanzado en Baleares (106,79), Galicia (104,20) y Canarias (103,39). En cuanto a la vivienda protegida, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (289,34), Asturias (212,25) y Aragón (188,85).

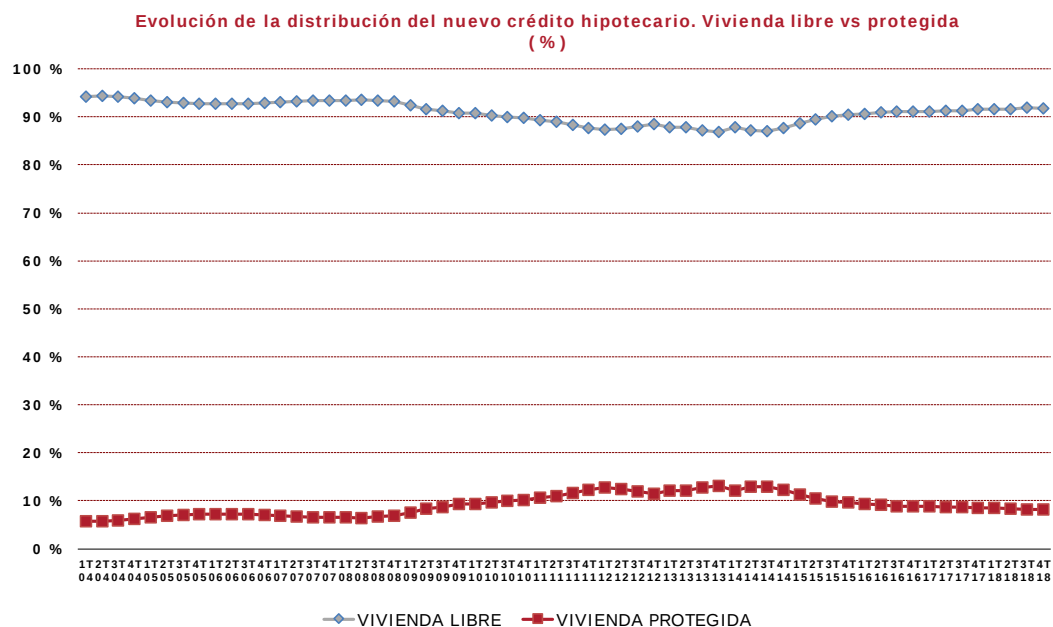
En la siguiente tabla se detalla la evolución de resultados durante el último año por lo que respecta a la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario, con distinción entre vivienda libre y protegida, diferenciando para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida. Evolución anual. 2018		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	-0,05 %	0,05 %
ARAGÓN	-2,33 %	2,33 %
ASTURIAS	-0,56 %	0,56 %
BALEARES	0,62 %	-0,62 %
CANARIAS	1,44 %	-1,44 %
CANTABRIA	-0,43 %	0,43 %
CASTILLA Y LEÓN	2,51 %	-2,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,24 %	-0,24 %
CATALUÑA	-0,23 %	0,23 %
COM. MADRID	0,74 %	-0,74 %
COM. VALENCIANA	0,06 %	-0,06 %
EXTREMADURA	-1,48 %	1,48 %
GALICIA	0,21 %	-0,21 %
LA RIOJA	1,42 %	-1,42 %
MURCIA	-0,09 %	0,09 %
NAVARRA	-2,46 %	2,46 %
PAÍS VASCO	1,12 %	-1,12 %
NACIONAL	0,31 %	-0,31 %

Tal y como hemos indicado, durante 2018 la vivienda libre ha seguido ganando peso relativo, concretamente 0,31 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida en vivienda protegida (-0,31 pp). Con respecto a años precedentes, se modera el ritmo de mejora, en la medida que en 2017 la ganancia en vivienda libre fue de 0,40 pp y en 2016 de 0,74 pp. Lógicamente, conforme se reduce el peso porcentual que representa la financiación de vivienda protegida, el recorrido de la variación es menor.

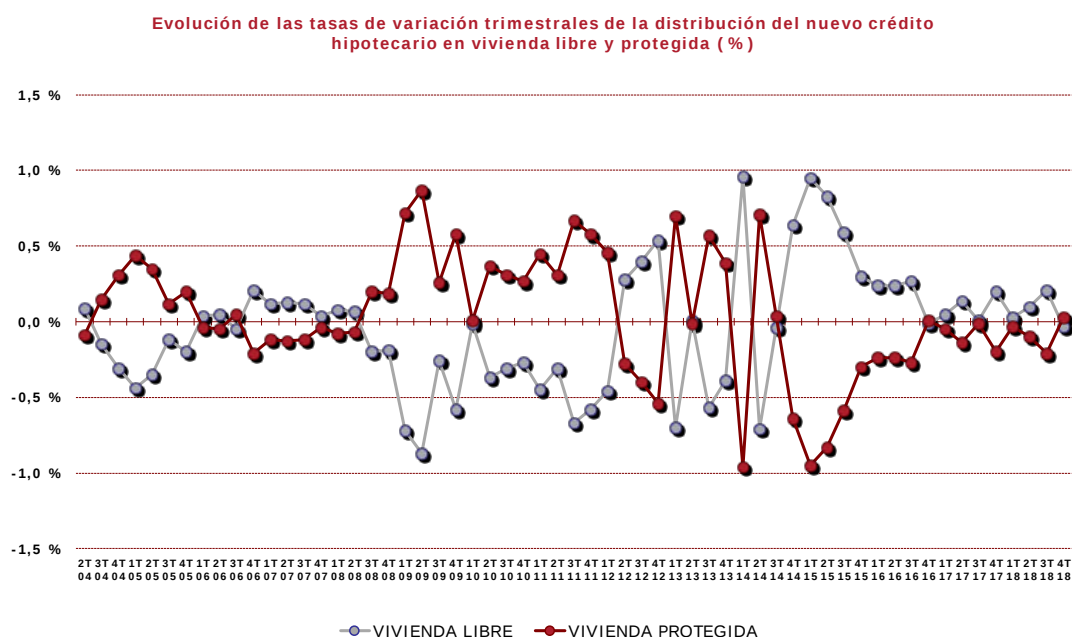
Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre durante el último año han sido Castilla y León (2,51 pp), Canarias (1,44 pp), La Rioja (1,42 pp) y País Vasco (1,12 pp), mientras que las mayores ganancias en peso de vivienda protegida se han producido en Navarra (2,46 pp), Aragón (2,33 pp) y Extremadura (1,48 pp).

Una perspectiva de largo plazo se obtiene en el siguiente gráfico, que proporciona los resultados interanuales en cada uno de los trimestres de los últimos quince años para el total nacional.



En el mismo se observa con claridad la ganancia de cuota de mercado en financiación de vivienda libre durante los cuatro últimos años, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de financiación destinada a vivienda protegida. La vivienda libre viene consolidando con claridad niveles por encima del 90%, dejando a la vivienda protegida por debajo del 10% de la nueva financiación hipotecaria.

El siguiente gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de los últimos quince años. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones.



Durante los cuatro últimos años se observa con claridad el predominio de ganancias trimestrales en el peso de financiación destinada a vivienda libre, con la correspondiente reducción en el peso de vivienda protegida.

A lo largo de 2019 previsiblemente se mantendrá esta tendencia, pero con menores tasas de variación en la medida que la vivienda protegida va reduciendo su peso relativo en el mercado de compraventas de vivienda.

13. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado* muestra 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 facilitan tanto los resultados del total general, como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene 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 esta magnitud muestra la evolución del endeudamiento hipotecario con relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar de residencia.

Los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado de 2018 para el total nacional y cada comunidad autónoma se muestran en la siguiente tabla y el correspondiente mapa, desagregando asimismo entre el total general y la distinción según la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)		
	2018		
	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.			
ANDALUCÍA	1.013	1.021	911
ARAGÓN	1.011	1.019	956
ASTURIAS	1.025	1.052	956
BALEARES	1.658	1.659	1.630
CANARIAS	1.111	1.112	1.092
CANTABRIA	1.125	1.119	1.240
CASTILLA Y LEÓN	868	872	836
CASTILLA-LA MANCHA	711	707	732
CATALUÑA	1.611	1.615	1.537
COM. MADRID	1.870	1.872	1.834
COM. VALENCIANA	879	885	809
EXTREMADURA	672	674	648
GALICIA	1.007	1.014	812
LA RIOJA	845	833	916
MURCIA	760	768	710
NAVARRA	1.130	1.114	1.159
PAÍS VASCO	1.711	1.711	1.712
NACIONAL	1.275	1.288	1.135

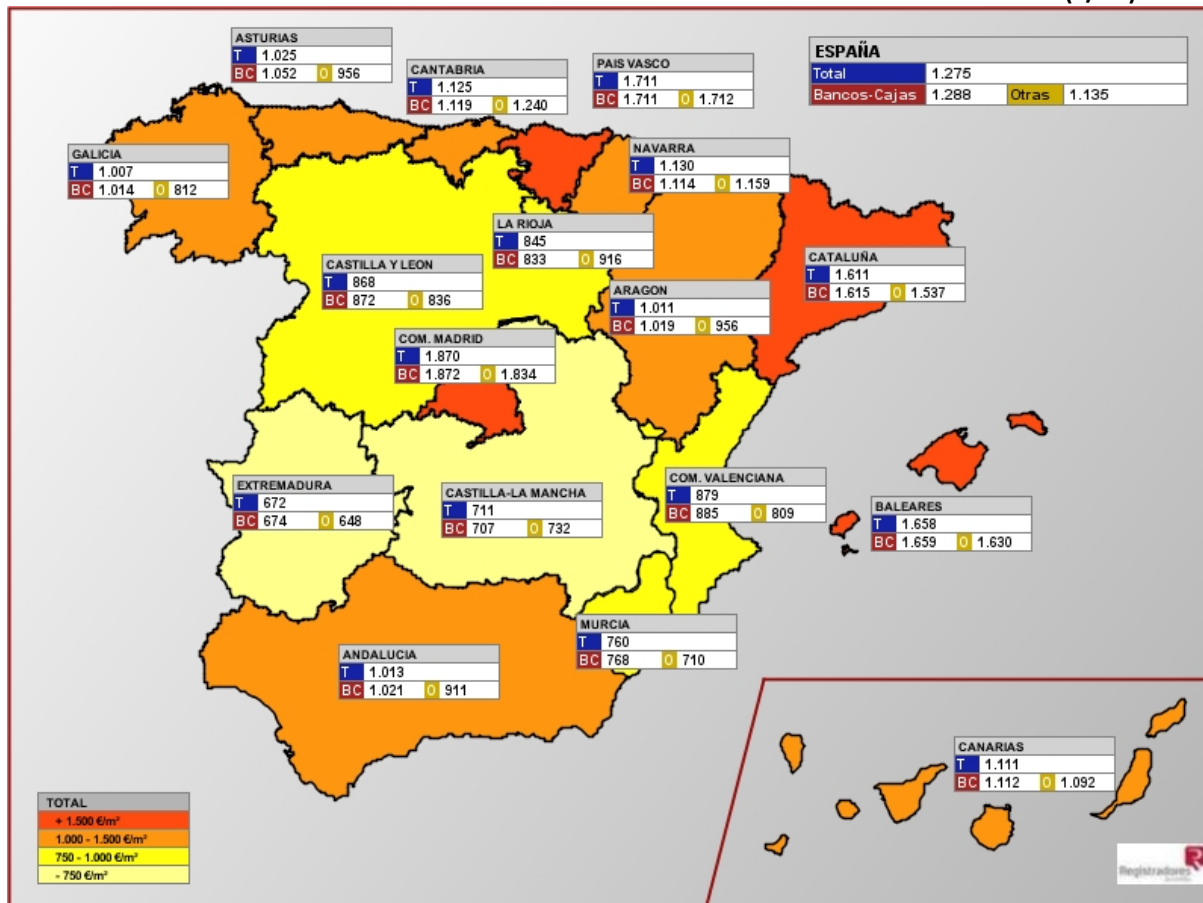
El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo durante 2018, registrando un importe medio de 1.275 €/m², claramente por encima de los 1.210 €/m² de 2017. En consecuencia, se ha producido un incremento anual del 5,37%, constatando la influencia del alza en el precio de la vivienda.

El endeudamiento hipotecario en Bancos ha sido de 1.288 €/m², incrementándose igualmente con respecto a 2017 (1.219 €/m²). Lo mismo ha ocurrido en Otras entidades financieras, con un resultado de 1.135 €/m², frente a los 1.107 €/m² del año precedente. Por tanto, una generalización del crecimiento con independencia de la agrupación de entidad financiera.

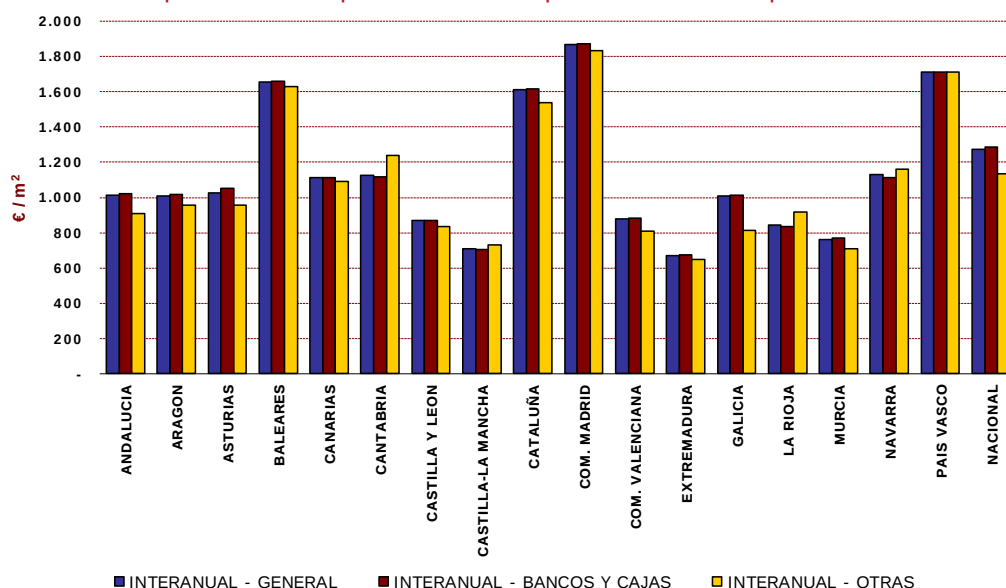
A nivel de comunidad autónoma también han predominado los incrementos ya que la práctica totalidad han presentado aumentos anuales. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento

hipotecario por metro cuadrado en el último año han sido Comunidad de Madrid (1.870 €/m²), País Vasco (1.711 €/m²), Baleares (1.658 €/m²) y Cataluña (1.611 €/m²), siendo las únicas que han superado la media nacional (1.275 €/m²), constatando las importantes diferencias territoriales. De hecho, en seis comunidades autónomas se mantienen niveles de endeudamiento hipotecario inferiores a los 1.000 €/m². Las comunidades autónomas que en 2018 han presentado los menores niveles de endeudamiento por metro cuadrado han sido Extremadura (672 €/m²), Castilla-La Mancha (711 €/m²), Murcia (760 €/m²) y La Rioja (845 €/m²).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2018



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2018



El gráfico anterior muestra los resultados de importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, así como atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria.

En el mismo se aprecian perfectamente las importantes diferencias existentes en el endeudamiento hipotecario dependiendo del ámbito geográfico en el que se resida, así como las pequeñas diferencias entre las distintas agrupaciones de entidades financieras dentro de un mismo ámbito geográfico.

La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2018, donde tomando la media nacional como índice cien, se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación con la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario por m² de vivienda comprado. Números índice. 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	79,45	79,27	80,26
ARAGÓN	79,29	79,11	84,23
ASTURIAS	80,39	81,68	84,23
BALEARES	130,04	128,80	143,61
CANARIAS	87,14	86,34	96,21
CANTABRIA	88,24	86,88	109,25
CASTILLA Y LEÓN	68,08	67,70	73,66
CASTILLA-LA MANCHA	55,76	54,89	64,49
CATALUÑA	126,35	125,39	135,42
COM. MADRID	146,67	145,34	161,59
COM. VALENCIANA	68,94	68,71	71,28
EXTREMADURA	52,71	52,33	57,09
GALICIA	78,98	78,73	71,54
LA RIOJA	66,27	64,67	80,70
MURCIA	59,61	59,63	62,56
NAVARRA	88,63	86,49	102,11
PAÍS VASCO	134,20	132,84	150,84
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La asimetría territorial de resultados se constata al comprobar cómo únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran con índices por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid (146,67), País Vasco (134,20), Baleares (130,04) y Cataluña (126,35). Por el contrario, hay comunidades autónomas con resultados ligeramente por encima de la mitad de la media nacional: Extremadura (52,71), Castilla-La Mancha (55,76) y Murcia (59,61).

En la siguiente tabla se presentan los resultados de evolución anual para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras.

El intenso crecimiento del endeudamiento hipotecario se consolida, dando lugar a un incremento anual del 5,37%, relativamente próximo al de 2017 (5,58%). Con este resultado se acumulan cuatro años consecutivos con incrementos anuales del endeudamiento hipotecario, presentando un notable paralelismo con respecto al comportamiento del precio de la vivienda.

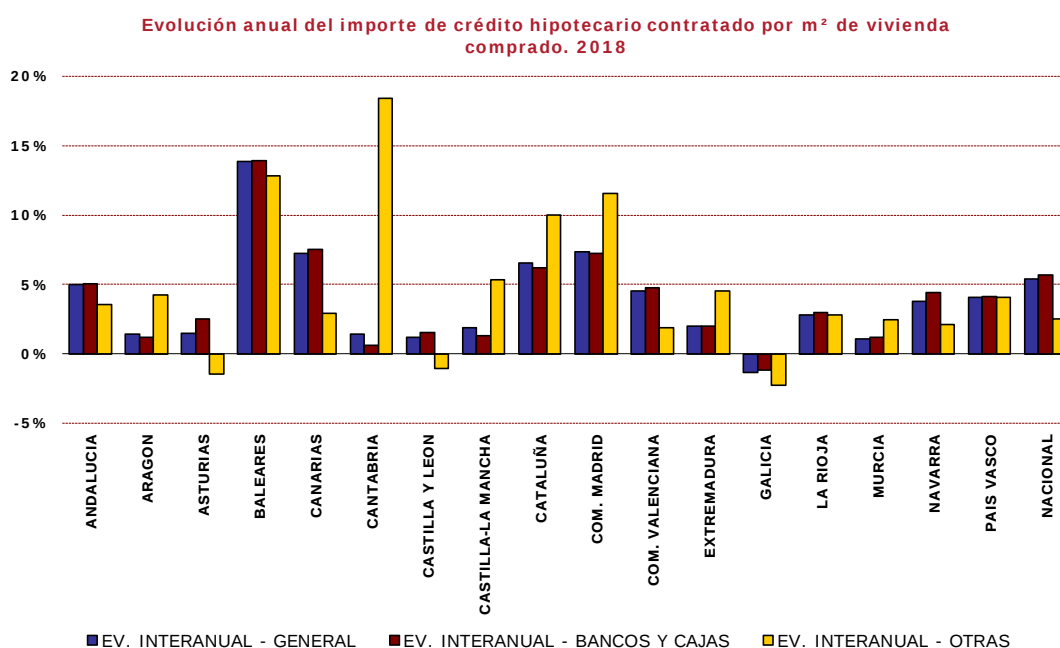
Las dos agrupaciones de entidades financieras presentan crecimientos. Concretamente, en Bancos el aumento anual ha sido del 5,66%, próximo a 2017 (5,72%), mientras que en Otras entidades financieras ha sido del 2,53%, ligeramente por debajo del 3,07% del año precedente.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han presentado aumentos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año, dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (13,87%), Comunidad de Madrid (7,35%), Canarias (7,24%) y Cataluña (6,55%). Estas comunidades autónomas son precisamente las que se están mostrando más activas en el actual ciclo inmobiliario.

Detrás de este incremento del endeudamiento hipotecario, como hemos indicado, se encuentra el alza del precio de la vivienda y el interés de las entidades financieras por la concesión de crédito hipotecario solvente dentro de su actual estructura de negocio.

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda comprado. Evolución anual (%). 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	4,97%	5,04%	3,52%
ARAGÓN	1,40%	1,19%	4,25%
ASTURIAS	1,49%	2,53%	-1,44%
BALEARES	13,87%	13,94%	12,80%
CANARIAS	7,24%	7,54%	2,92%
CANTABRIA	1,44%	0,63%	18,43%
CASTILLA Y LEÓN	1,17%	1,51%	-1,07%
CASTILLA-LA MANCHA	1,86%	1,29%	5,32%
CATALUÑA	6,55%	6,18%	10,02%
COM. MADRID	7,35%	7,22%	11,56%
COM. VALENCIANA	4,52%	4,73%	1,89%
EXTREMADURA	1,97%	1,97%	4,52%
GALICIA	-1,37%	-1,17%	-2,29%
LA RIOJA	2,80%	2,97%	2,81%
MURCIA	1,06%	1,19%	2,45%
NAVARRA	3,76%	4,40%	2,11%
PAÍS VASCO	4,08%	4,14%	4,07%
NACIONAL	5,37 %	5,66 %	2,53 %

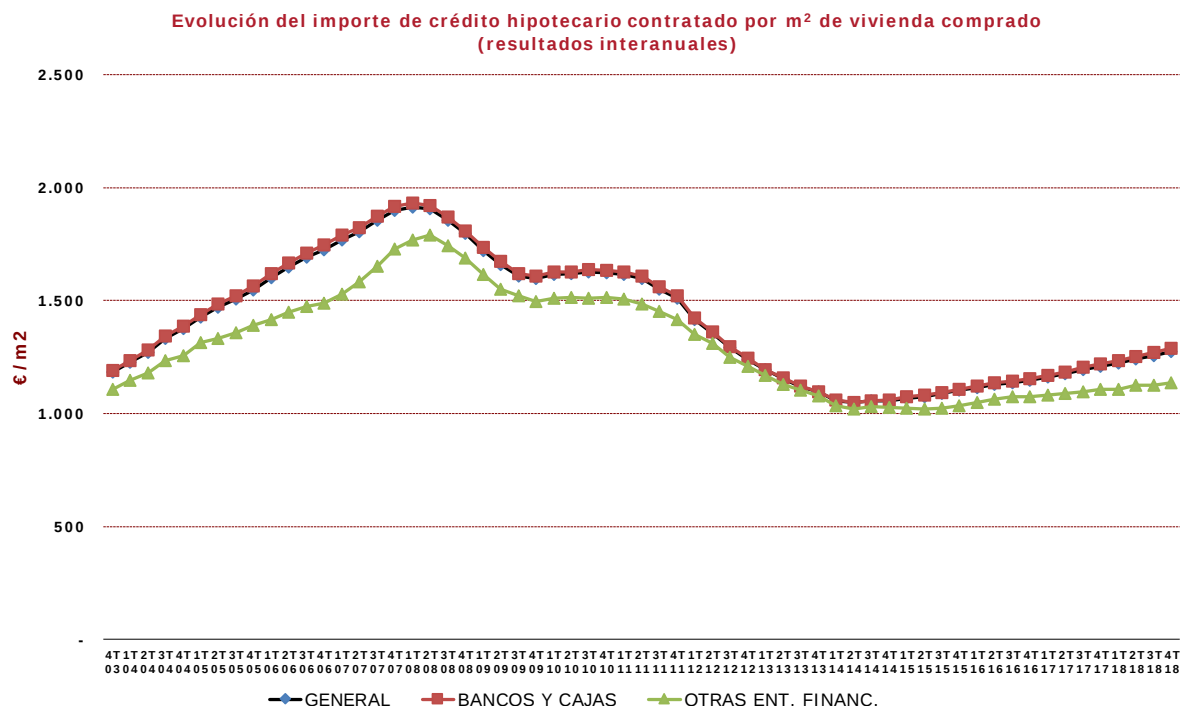
El siguiente gráfico representa las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.



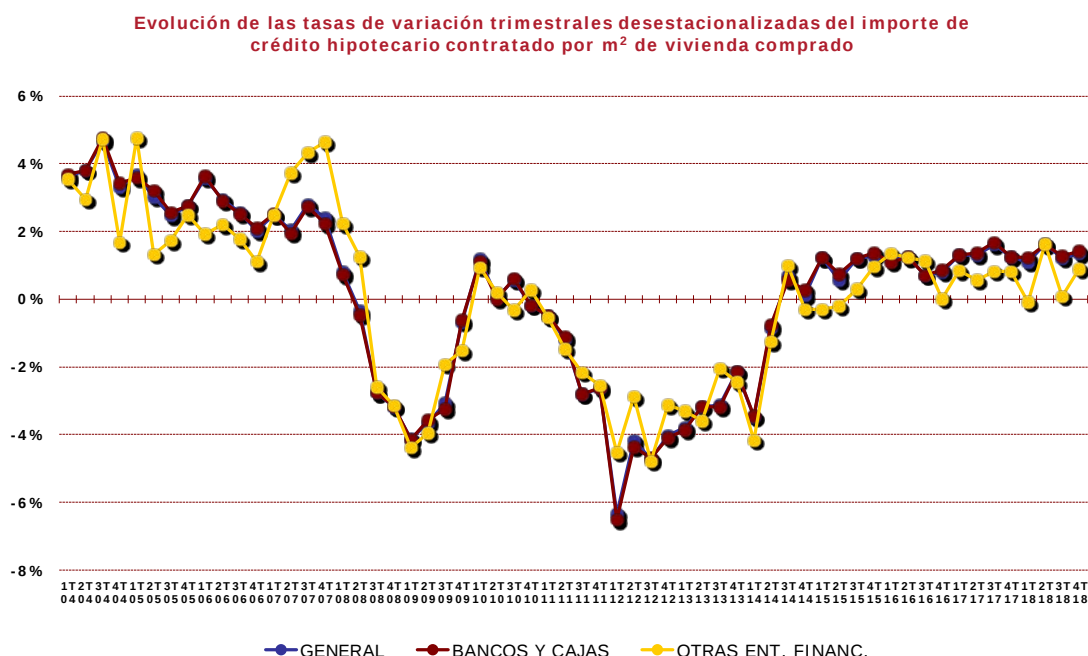
Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2018. En él se observan claramente las tendencias de los últimos dieciséis años.

Los cuatro últimos años se han caracterizado por una constante tendencia alcista del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, siendo especialmente intensa en el caso de Bancos, que progresivamente se ha ido distanciando de Otras entidades financieras, siendo que partieron al comienzo del proceso de crecimiento (comienzos de 2014) de cuantías próximas.

Desde el mínimo de la serie histórica (1.048 €/m² 2T 2014) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, acumulando un incremento desde dicho mínimo del 21,66%. De hecho, los actuales niveles de endeudamiento hipotecario se encuentran próximos a los alcanzados en 2012 y en 2004, por tanto, alejados de los máximos históricos (1.915,07 €/m² 1T 2008), concretamente un 33,42% por debajo.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el ámbito geográfico nacional, desde el primer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2018.



Desde la segunda mitad de 2014 el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado no ha dejado de crecer, dando lugar a mayores tasas de crecimiento en Bancos, siendo previsible una continuidad de este escenario a lo largo de 2019.

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

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda* muestra, al igual que los apartados precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario, pero, en este caso, medido con relación a la deuda hipotecaria media contraída por compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los apartados, agrupa los resultados medios para el total nacional y cada comunidad autónoma. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de apartados relacionados con el ámbito hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario: Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas comunidades autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda dependiendo de la comunidad autónoma.

En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2018 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos		
	2018		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	103.826	105.269	90.620
ARAGÓN	96.601	98.630	84.395
ASTURIAS	93.583	97.073	83.958
BALEARES	173.937	171.538	229.682
CANARIAS	91.511	90.290	107.104
CANTABRIA	103.593	103.709	101.728
CASTILLA Y LEÓN	91.476	92.041	87.308
CASTILLA-LA MANCHA	88.646	89.089	86.341
CATALUÑA	143.759	144.286	136.410
COM. MADRID	192.237	191.931	201.142
COM. VALENCIANA	90.959	91.024	90.336
EXTREMADURA	78.159	78.795	69.363
GALICIA	95.823	96.506	79.748
LA RIOJA	91.931	86.148	114.310
MURCIA	78.970	80.406	71.552
NAVARRA	107.998	108.166	107.743
PAÍS VASCO	140.973	141.717	138.000
NACIONAL	124.333	125.975	108.899

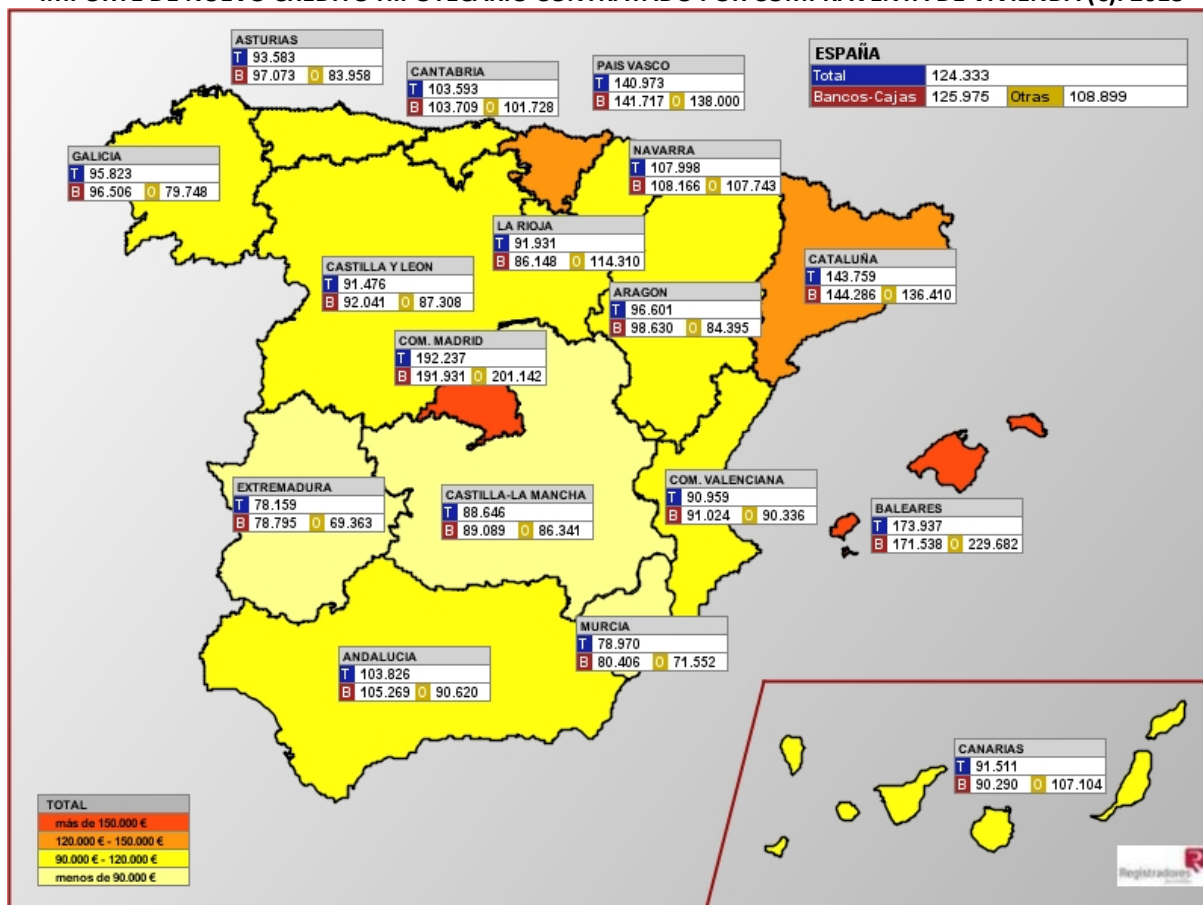
El comportamiento del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido similar al del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado que hemos analizado en el apartado anterior. Concretamente, ha registrado un importe medio de 124.333 € en 2018, con un incremento superior al 5% con respecto a 2017, periodo en el que se registró un importe medio de 118.027 €. De este modo se acumula el quinto año consecutivo con incrementos anuales del endeudamiento hipotecario por vivienda, definiendo igualmente una clara tendencia ascendente desde el mínimo histórico de 2013 con 100.841 €.

Las dos agrupaciones de entidades financieras han incrementado su importe medio durante el último año, dando lugar a un importe medio de 125.975 € en Bancos y 108.899 € en Otras entidades financieras, siendo que en 2017 los importes medios fueron de 119.482 € y 104.255 €, respectivamente.

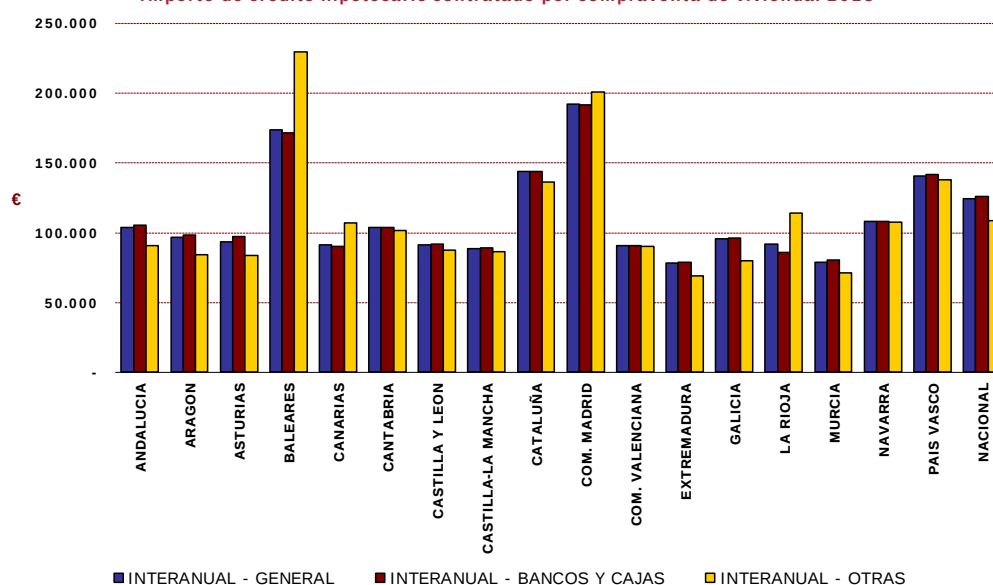
Desde un punto de vista territorial, nuevamente se alcanzan importantes diferencias, dando lugar a que únicamente cuatro comunidades autónomas presenten resultados por encima de la media nacional:

Comunidad de Madrid (192.237 €), Baleares (173.937 €), Cataluña (143.759 €) y País Vasco (140.973 €). Frente a estos elevados importes medios, contrasta el hecho de que, por el contrario, diez comunidades autónomas presentan importes medios por debajo de los 100.000 €, dando lugar a las menores cuantías en Extremadura (78.159 €), Murcia (78.970 €), Castilla-La Mancha (88.646 €) y Comunidad Valenciana (90.959 €). En trece comunidades autónomas los Bancos presentan importes medios superiores a Otras entidades financieras. Las excepciones son Baleares, La Rioja, Canarias y Comunidad de Madrid.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2018



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2018



En el gráfico anterior se muestran los resultados desglosados por comunidades autónomas, pudiendo observar las importantes diferencias territoriales existentes.

A continuación, se presenta la correspondiente tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100) se comprueba la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Números índice. 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	83,51	83,56	83,21
ARAGÓN	77,70	78,29	77,50
ASTURIAS	75,27	77,06	77,10
BALEARES	139,90	136,17	210,91
CANARIAS	73,60	71,67	98,35
CANTABRIA	83,32	82,33	93,41
CASTILLA Y LEÓN	73,57	73,06	80,17
CASTILLA-LA MANCHA	71,30	70,72	79,29
CATALUÑA	115,62	114,54	125,26
COM. MADRID	154,61	152,36	184,71
COM. VALENCIANA	73,16	72,26	82,95
EXTREMADURA	62,86	62,55	63,69
GALICIA	77,07	76,61	73,23
LA RIOJA	73,94	68,38	104,97
MURCIA	63,51	63,83	65,70
NAVARRA	86,86	85,86	98,94
PAÍS VASCO	113,38	112,50	126,72
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

De este modo se pueden constatar nuevamente las importantes diferencias territoriales, con cuatro comunidades autónomas con resultados claramente por encima de la media nacional (Comunidad de Madrid 154,61, Baleares 139,90, Cataluña 115,62 y País Vasco 113,38), frente a otras comunidades autónomas muy por debajo de la media nacional (Extremadura 62,86, Murcia 63,51 y Castilla-La Mancha 71,30).

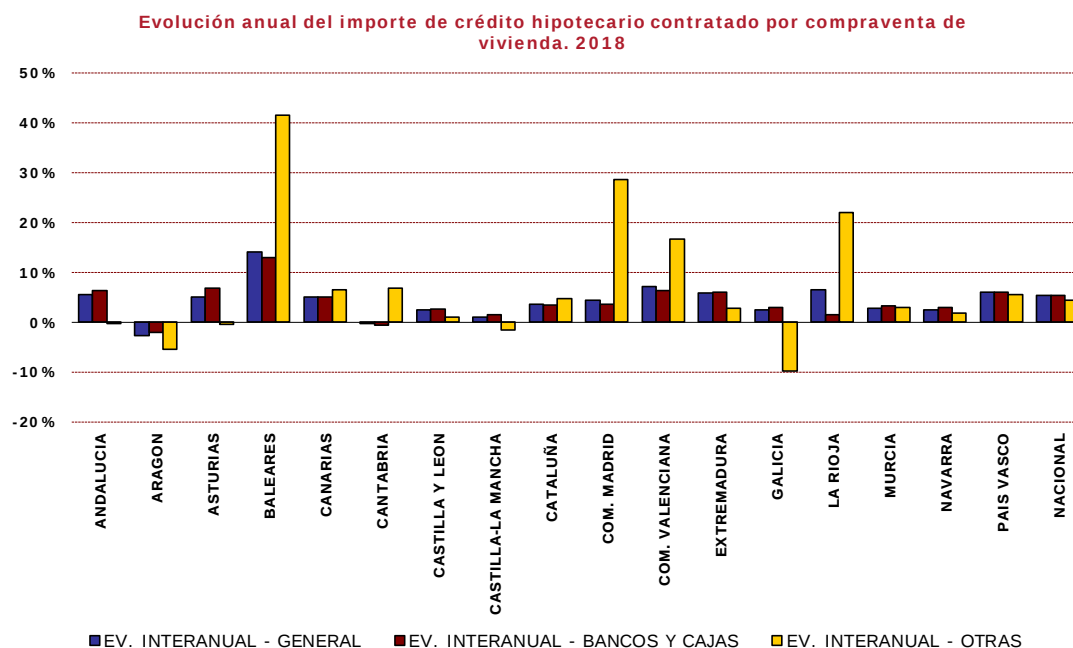
En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2018 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Evolución anual (%). 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	5,62%	6,35%	-0,23%
ARAGÓN	-2,70%	-2,01%	-5,38%
ASTURIAS	5,01%	6,79%	-0,44%
BALEARES	14,11%	12,96%	41,58%
CANARIAS	4,99%	5,00%	6,51%
CANTABRIA	-0,19%	-0,52%	6,91%
CASTILLA Y LEÓN	2,49%	2,70%	0,97%
CASTILLA-LA MANCHA	0,99%	1,47%	-1,52%
CATALUÑA	3,55%	3,39%	4,78%
COM. MADRID	4,46%	3,64%	28,62%
COM. VALENCIANA	7,18%	6,28%	16,69%
EXTREMADURA	5,89%	5,98%	2,79%
GALICIA	2,52%	3,04%	-9,79%
LA RIOJA	6,49%	1,59%	21,94%
MURCIA	2,85%	3,21%	2,95%
NAVARRA	2,49%	2,89%	1,81%
PAÍS VASCO	5,95%	6,06%	5,47%
NACIONAL	5,34 %	5,43 %	4,45 %

El ritmo de crecimiento anual mantiene la intensificación, dando lugar a una tasa del 5,34%, ligeramente inferior al 5,71% de 2017, pero acumulando cinco años consecutivos de incrementos interanuales. En consecuencia se trata de una variable con una clara tendencia ascendente durante el actual ciclo de recuperación del mercado inmobiliario.

En el último año las agrupaciones de entidades financieras han presentado tasas de crecimiento también importantes y con cuantías relativamente próximas, con un ascenso del 5,43% en Bancos y del 4,45% en Otras entidades financieras.

La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado crecimientos interanuales (quince), dando lugar a las mayores tasas de crecimiento anual en Baleares (14,11%), Comunidad Valenciana (7,18%), La Rioja (6,49%) y País Vasco (5,95%). Por el contrario, los únicos descensos se han registrado en Aragón (-2,70%) y Cantabria (-0,19%).



Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2018.

El constante proceso alcista del endeudamiento hipotecario por vivienda de los últimos cinco años se observa con claridad en el citado gráfico de evolución de resultados. Desde los mínimos de 2013 (100.841 € 4T 2013) el importe medio no ha dejado de subir hasta los 124.333 € de 2018, lo que supone un incremento acumulado desde mínimos del 23,30%. A pesar de este incremento, todavía se mantienen niveles de endeudamiento hipotecario moderados, en la medida que se trata de importes medios similares a los alcanzados a finales de 2009 o en 2015, situándose un 17,90% por debajo del máximo alcanzado a finales de 2007.

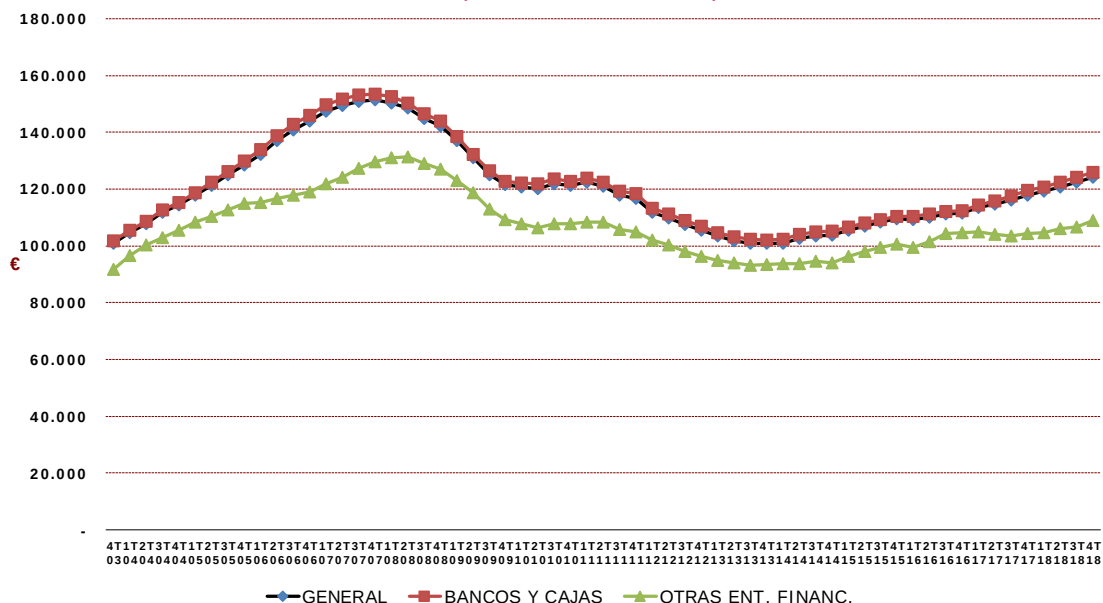
La distinción por tipo de entidad financiera muestra como ambas modalidades han presentado una tendencia alcista durante el proceso de recuperación del mercado inmobiliario, dando lugar a cierto paralelismo, aunque en los dos últimos años el ritmo de crecimiento ha sido más intenso en Bancos que en Otras entidades financieras, ampliándose el tradicional diferencial existente entre ambas agrupaciones de entidades financieras.

En el último gráfico de este apartado se muestran las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos quince años. Estas tasas trimestrales se obtienen de forma desestacionalizada, es decir, se calculan con resultados medio interanuales.

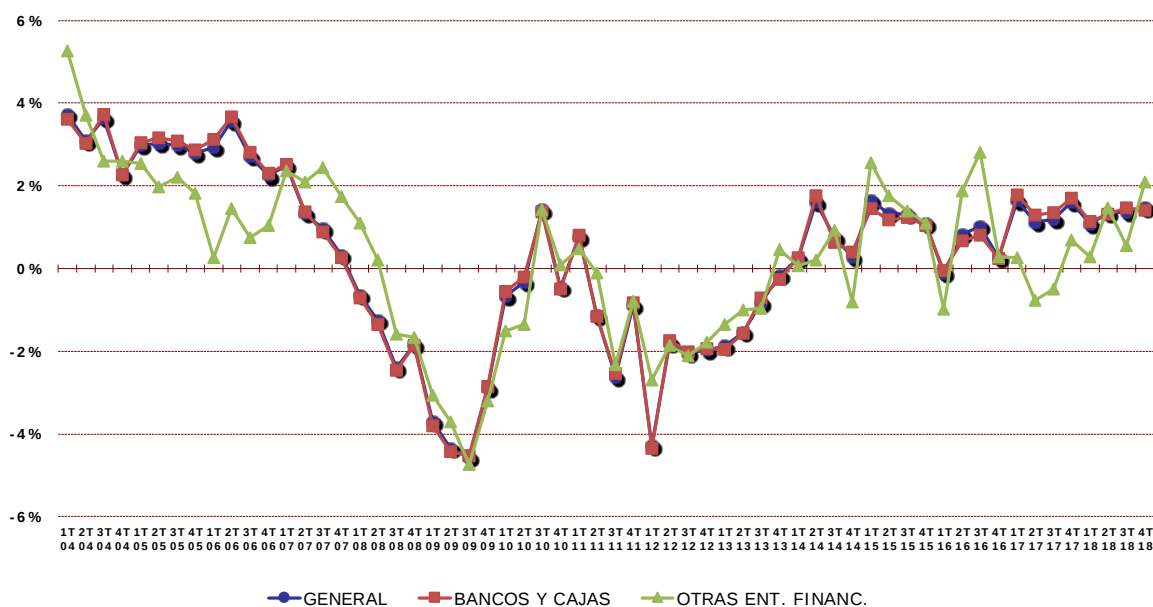
En el mismo se constata la clara tendencia ascendente durante los cinco últimos años, manteniéndose especialmente sólida dicha tendencia alcista durante los dos últimos años, siendo previsible que a lo largo de

2019, en la medida que se mantenga una tendencia alcista en el precio de la vivienda, los niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda sigan creciendo.

**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



15. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

El apartado *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 proporcionan 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 índices de referencia.

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 apartado 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. De igual modo, resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

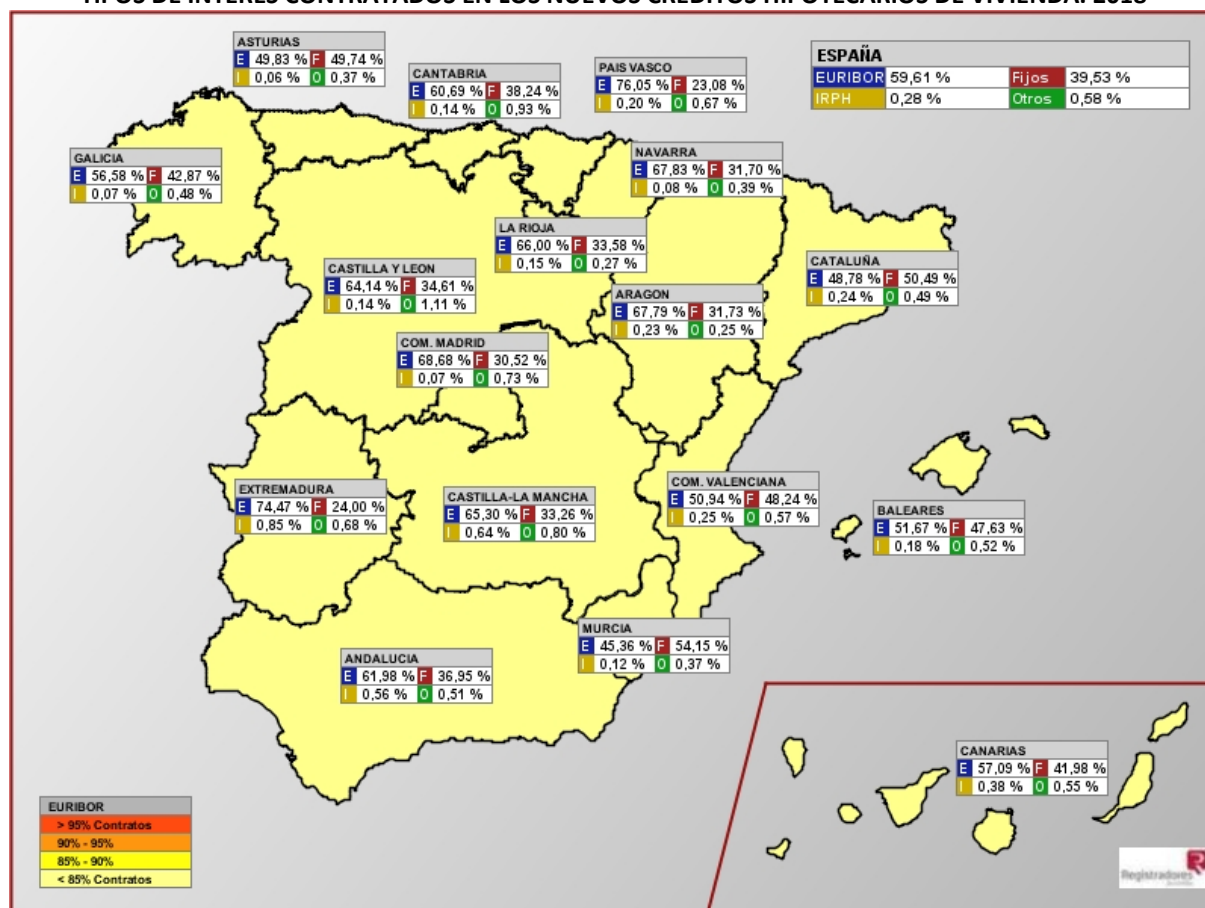
En la siguiente tabla se muestran los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2018 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)				
	2018				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCÍA	36,95 %	63,05 %	61,98 %	0,56 %	0,51 %
ARAGÓN	31,73 %	68,27 %	67,79 %	0,23 %	0,25 %
ASTURIAS	49,74 %	50,26 %	49,83 %	0,06 %	0,37 %
BALEARES	47,63 %	52,37 %	51,67 %	0,18 %	0,52 %
CANARIAS	41,98 %	58,02 %	57,09 %	0,38 %	0,55 %
CANTABRIA	38,24 %	61,76 %	60,69 %	0,14 %	0,93 %
CASTILLA Y LEÓN	34,61 %	65,39 %	64,14 %	0,14 %	1,11 %
CASTILLA-LA MANCHA	33,26 %	66,74 %	65,30 %	0,64 %	0,80 %
CATALUÑA	50,49 %	49,51 %	48,78 %	0,24 %	0,49 %
COM. MADRID	30,52 %	69,48 %	68,68 %	0,07 %	0,73 %
COM. VALENCIANA	48,24 %	51,76 %	50,94 %	0,25 %	0,57 %
EXTREMADURA	24,00 %	76,00 %	74,47 %	0,85 %	0,68 %
GALICIA	42,87 %	57,13 %	56,58 %	0,07 %	0,48 %
LA RIOJA	33,58 %	66,42 %	66,00 %	0,15 %	0,27 %
MURCIA	54,15 %	45,85 %	45,36 %	0,12 %	0,37 %
NAVARRA	31,70 %	68,30 %	67,83 %	0,08 %	0,39 %
PAÍS VASCO	23,08 %	76,92 %	76,05 %	0,20 %	0,67 %
NACIONAL	39,53 %	60,47 %	59,61 %	0,28 %	0,58 %

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante 2018, formalizándose en el 39,53% de los nuevos créditos hipotecarios, creciendo con respecto al 38,12% de 2017. Este resultado de cierre de 2018 supone el máximo de la serie histórica, situación que viene superándose trimestre tras trimestre.

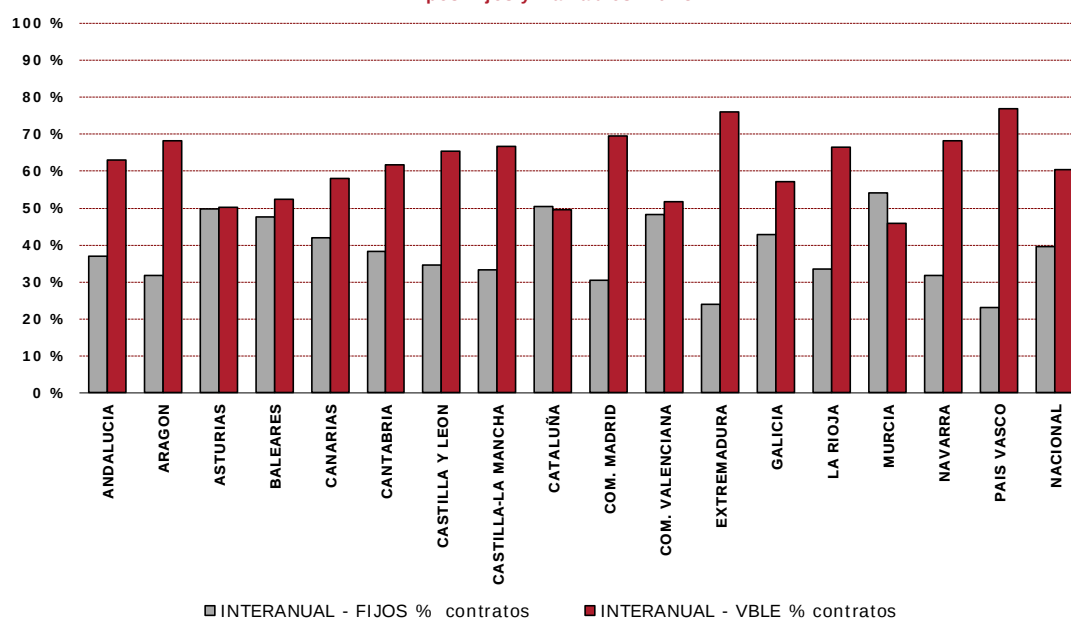
La contratación a tipo de interés variable, por tanto, se ha quedado en el 60,47% (61,88% en 2017), mínimo de la serie histórica. En su práctica totalidad ha utilizado como índice de referencia EURIBOR (59,61% del total de nuevos créditos hipotecarios), pudiendo ser considerada como la única modalidad utilizada en la práctica.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2018

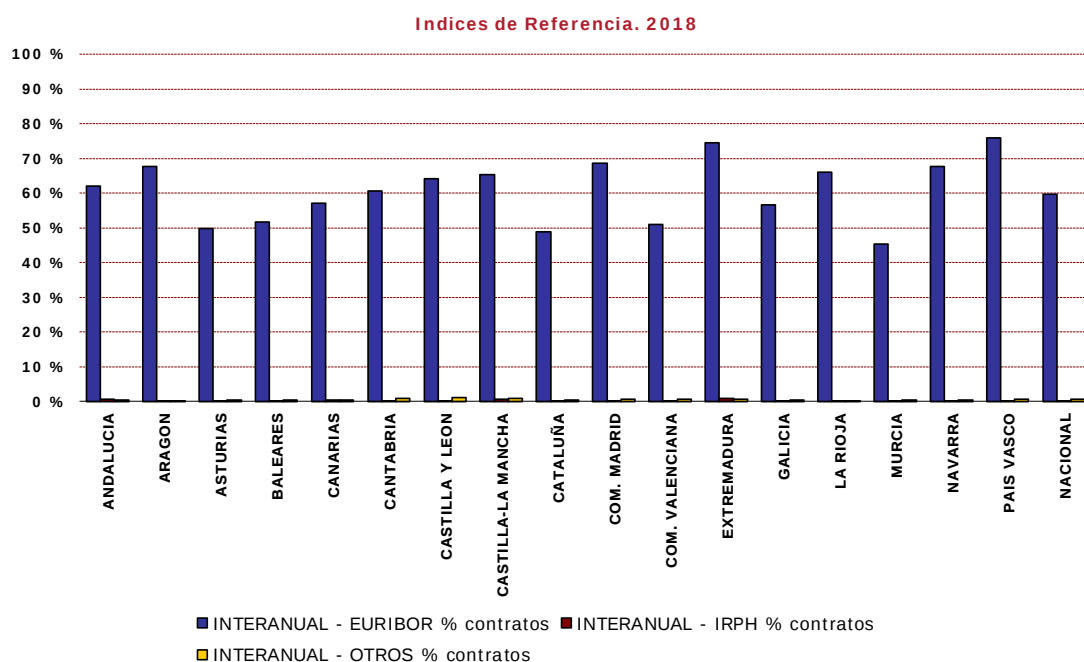


En dos comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ya supera a la contratación a tipo de interés variable: Murcia (54,15%) y Cataluña (50,49%). Los resultados más destacados en esta modalidad se presentan, además de en estas dos comunidades autónomas, en Asturias (49,74%) y Comunidad Valenciana (48,24%). Por su parte, los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han alcanzado en País Vasco (76,92%), Extremadura (76,00%) y Comunidad de Madrid (69,48%).

Tipos Fijos y Variables. 2018



Los gráficos anterior y posterior muestran perfectamente la realidad descrita en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable cada vez menos destacado y una utilización mayoritaria del índice de referencia EURIBOR en la modalidad de contratación a tipo de interés variable.



Las dos tablas siguientes de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el año 2018 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2018				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCÍA	94,07	93,47	102,71	104,27
ARAGÓN	63,90	80,27	116,49	112,90
ASTURIAS	124,49	125,83	88,81	83,12
BALEARES	114,83	120,49	93,23	86,60
CANARIAS	111,61	106,20	94,70	95,95
CANTABRIA	98,41	96,74	100,73	102,13
CASTILLA Y LEÓN	88,36	87,55	105,32	108,14
CASTILLA-LA MANCHA	86,29	84,14	106,26	110,37
CATALUÑA	133,77	127,73	84,57	81,88
COM. MADRID	80,80	77,21	108,77	114,90
COM. VALENCIANA	124,36	122,03	88,87	85,60
EXTREMADURA	63,04	60,71	116,89	125,68
GALICIA	124,23	108,45	88,93	94,48
LA RIOJA	92,12	84,95	103,60	109,84
MURCIA	146,78	136,98	78,63	75,82
NAVARRA	73,34	80,19	112,18	112,95
PAÍS VASCO	58,13	58,39	119,13	127,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2018						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCÍA	102,63	103,98	210,00	200,00	80,28	87,93
ARAGÓN	116,43	113,72	75,00	82,14	133,80	43,10
ASTURIAS	89,04	83,59	20,00	21,43	85,92	63,79
BALEARES	93,08	86,68	145,00	64,29	92,96	89,66
CANARIAS	94,61	95,77	190,00	135,71	76,06	94,83
CANTABRIA	100,01	101,81	85,00	50,00	173,24	160,34
CASTILLA Y LEÓN	105,76	107,60	50,00	50,00	78,87	191,38
CASTILLA-LA MANCHA	106,20	109,55	210,00	228,57	83,10	137,93
CATALUÑA	84,02	81,83	90,00	85,71	135,21	84,48
COM. MADRID	109,27	115,22	20,00	25,00	85,92	125,86
COM. VALENCIANA	88,04	85,46	115,00	89,29	160,56	98,28
EXTREMADURA	116,45	124,93	480,00	303,57	56,34	117,24
GALICIA	89,30	94,92	25,00	25,00	71,83	82,76
LA RIOJA	104,49	110,72	45,00	53,57	35,21	46,55
MURCIA	79,05	76,09	55,00	42,86	45,07	63,79
NAVARRA	113,10	113,79	45,00	28,57	43,66	67,24
PAÍS VASCO	119,67	127,58	75,00	71,43	80,28	115,52
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante el año 2018, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, queda recogida en la siguiente tabla.

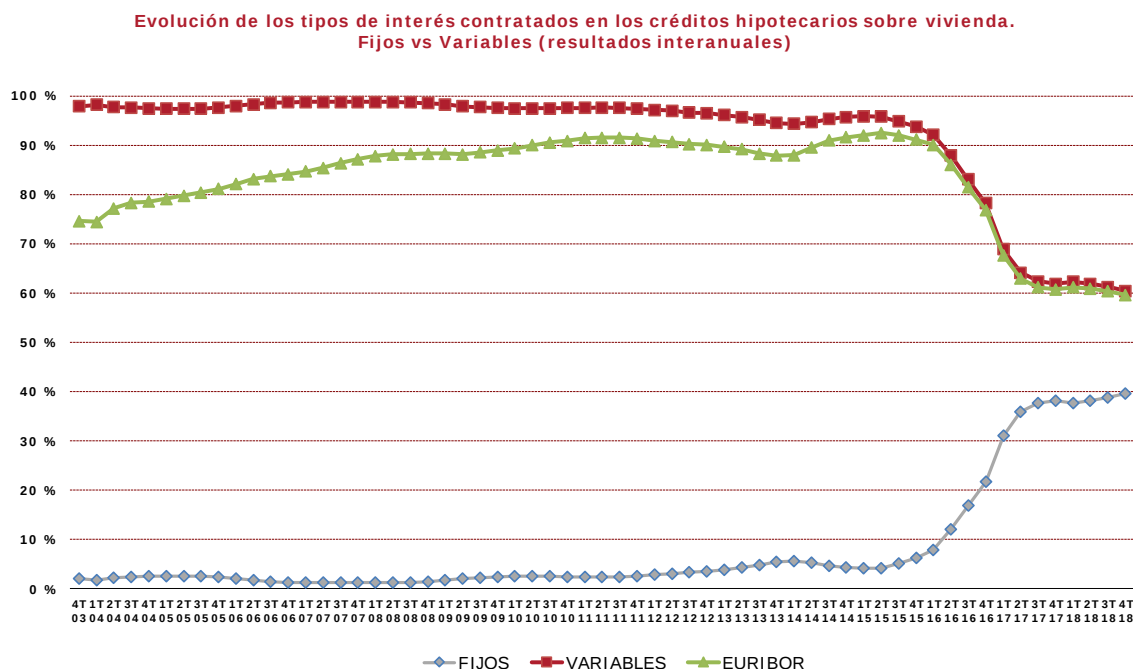
Tipos de interés e índices de referencia. Evolución anual (%). 2018					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCÍA	-0,90 %	0,90 %	1,19 %	-0,06 %	-0,23 %
ARAGÓN	4,22 %	-4,22 %	-4,40 %	0,05 %	0,13 %
ASTURIAS	-1,87 %	1,87 %	2,11 %	-0,09 %	-0,15 %
BALEARES	1,32 %	-1,32 %	-0,69 %	-0,75 %	0,12 %
CANARIAS	2,56 %	-2,56 %	-1,53 %	-0,65 %	-0,38 %
CANTABRIA	3,70 %	-3,70 %	-3,85 %	0,06 %	0,09 %
CASTILLA Y LEÓN	4,33 %	-4,33 %	-4,79 %	-0,32 %	0,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,77 %	-4,77 %	-4,56 %	-0,32 %	0,11 %
CATALUÑA	0,93 %	-0,93 %	-0,60 %	-0,37 %	0,04 %
COM. MADRID	2,38 %	-2,38 %	-1,95 %	0,03 %	-0,46 %
COM. VALENCIANA	2,27 %	-2,27 %	-1,94 %	-0,26 %	-0,07 %
EXTREMADURA	0,46 %	-0,46 %	-0,61 %	0,21 %	-0,06 %
GALICIA	2,72 %	-2,72 %	-2,45 %	-0,19 %	-0,08 %
LA RIOJA	1,27 %	-1,27 %	-1,19 %	-0,08 %	0,00 %
MURCIA	3,88 %	-3,88 %	-3,60 %	-0,23 %	-0,05 %
NAVARRA	4,19 %	-4,19 %	-3,79 %	-0,19 %	-0,21 %
PAÍS VASCO	-2,19 %	2,19 %	1,78 %	0,05 %	0,36 %
NACIONAL	1,41 %	-1,41 %	-1,15 %	-0,19 %	-0,07 %

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo en 2018 como hemos indicado, con una mejora de 1,41 pp, pero de forma mucho más moderada en que 2017, año en el que presentó un incremento de 16,36 pp. Este menor recorrido de mejora parece mostrar un cierto grado de agotamiento, lo que puede estar suponiendo que la contratación a tipo de interés fijo puede estar próxima a sus niveles máximos.

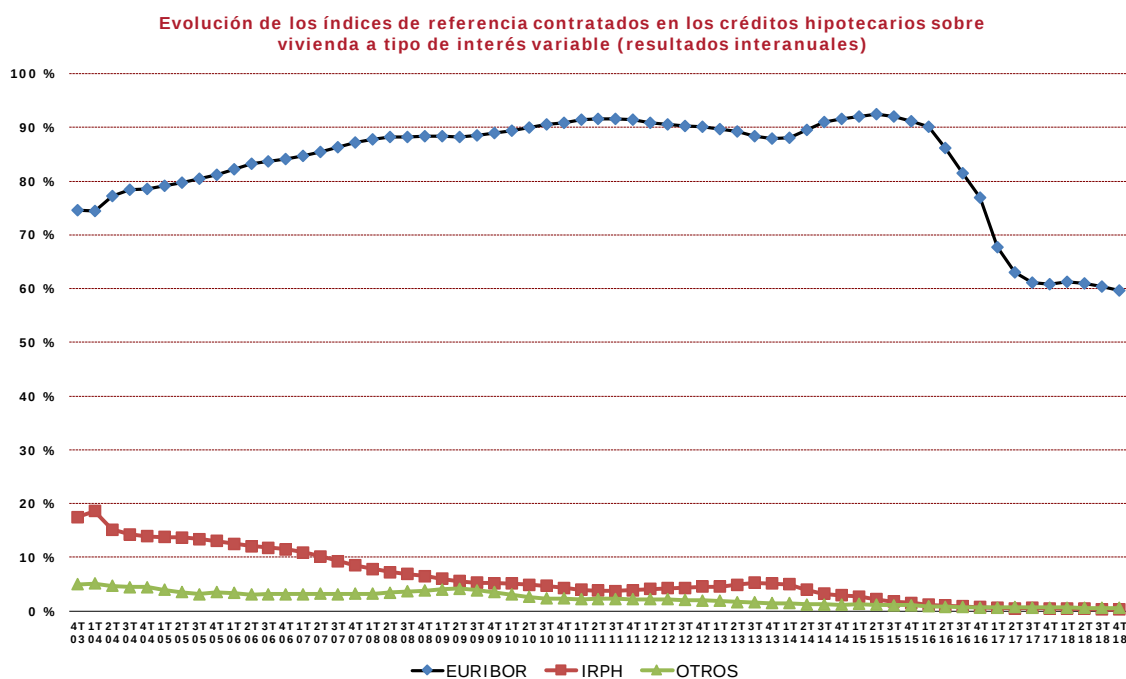
La reciente apuesta del BCE por el mantenimiento de los tipos de interés puede favorecer el crecimiento todavía mayor en la contratación a tipo de interés fijo, en la medida que es una de las vías más clara para que las entidades financieras consigan mejorar su margen financiero.

En catorce de las diecisiete comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha ganado peso, dando lugar a las mayores ganancias en Castilla-La Mancha (4,77 pp), Castilla y León (4,33 pp) y Aragón (4,22 pp). Por su parte, las únicas comunidades autónomas con mejoras en el peso de contratación a tipo de interés variable han sido País Vasco (2,19 pp), Asturias (1,87 pp) y Andalucía (0,90 pp).

Una perspectiva más amplia de la evolución de estas variables se obtiene a través de los dos siguientes gráficos, donde se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia, durante los últimos dieciséis años.



Tal y como puede observarse con claridad en el gráfico, después del intenso incremento del peso de la contratación a tipo de interés fijo, durante el último año ha seguido creciendo, pero en cuantías mucho más moderadas, mostrando cierto grado de saturación en el ritmo de crecimiento, pudiendo consolidar a corto plazo pesos próximos al 60% en contratación a tipo de interés variable y 40% a tipo de interés fijo.



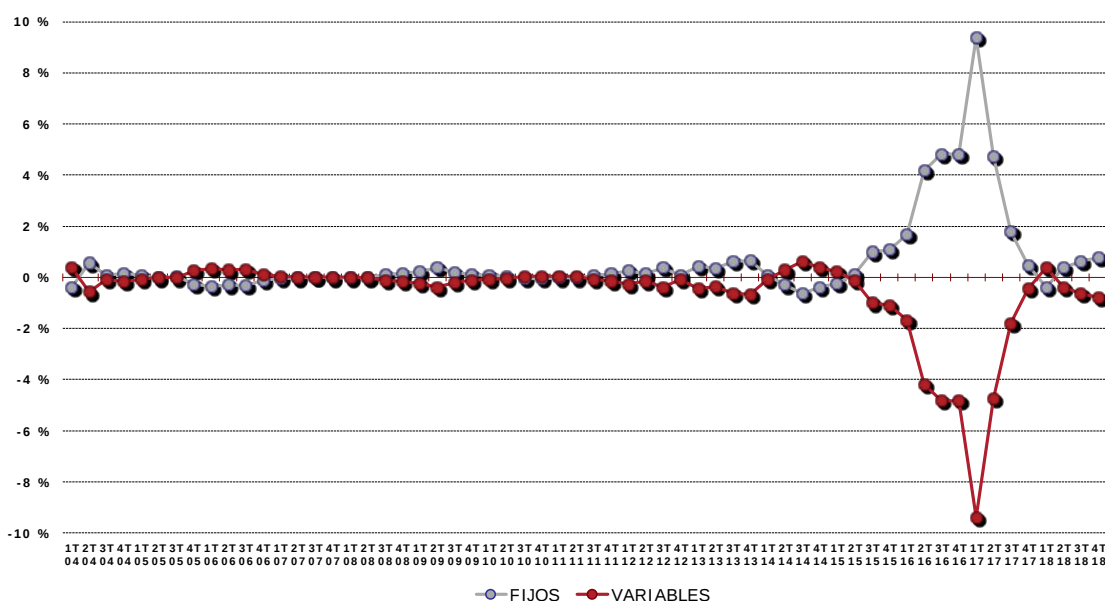
En gráfico anterior se muestran los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

Todas las modalidades de índices de referencia han reducido intensamente su presencia, llevando a que ya únicamente el EURIBOR sea una alternativa con verdadera presencia en el mercado hipotecario español.

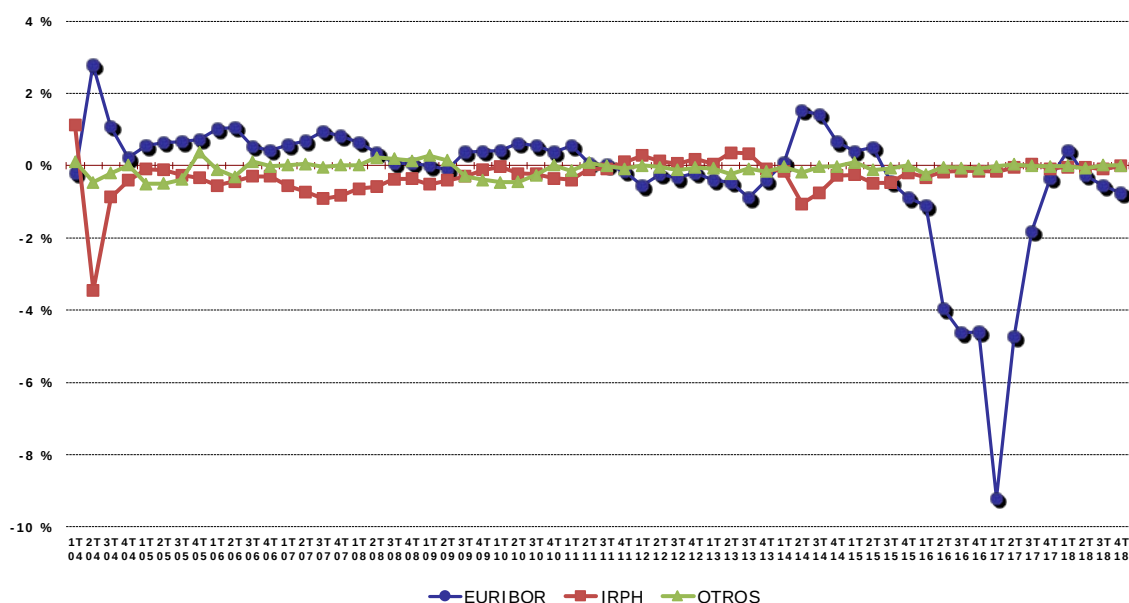
Los dos siguientes gráficos recogen las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable, el primero de ellos, y de los índices de referencia en el segundo de los gráficos.

El primero de ellos muestra la moderación en el ritmo de crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo durante el último año y el segundo el constante descenso en el peso de los índices de referencia como consecuencia del incremento en la contratación a tipo de interés fijo.

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



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



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

Este apartado recoge la cuantía de los tipos de interés contratados en la formalización de los nuevos créditos hipotecarios. Con ello se obtiene un adecuado seguimiento de esta variable, describiendo no sólo sus resultados estáticos, si no su evolución en el tiempo, comprobando el efecto que tiene sobre el mercado inmobiliario, así como el grado de correlación con otras variables, como el índice de referencia mayoritariamente contratado (EURIBOR).

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2018 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, así como para el último trimestre del año.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. 2018		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCÍA	2,32 %	2,28 %
ARAGÓN	2,20 %	2,20 %
ASTURIAS	2,23 %	2,27 %
BALEARES	2,41 %	2,37 %
CANARIAS	2,53 %	2,48 %
CANTABRIA	2,07 %	2,01 %
CASTILLA Y LEÓN	2,17 %	2,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,33 %	2,27 %
CATALUÑA	2,56 %	2,55 %
COM. MADRID	2,15 %	2,10 %
COM. VALENCIANA	2,42 %	2,38 %
EXTREMADURA	2,29 %	2,18 %
GALICIA	2,40 %	2,39 %
LA RIOJA	2,05 %	2,05 %
MURCIA	2,50 %	2,48 %
NAVARRA	1,98 %	1,96 %
PAÍS VASCO	1,77 %	1,80 %
NACIONAL	2,31 %	2,28 %

En 2018 el tipo de interés medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios fue de 2,28%, exactamente el mismo resultado que en 2017. Por tanto, se mantienen los tipos de interés de contratación que, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de resultados, corresponden a los mínimos de la serie histórica. En consecuencia, escenario especialmente favorable desde el punto de vista del precio de la financiación hipotecaria, con unos efectos positivos sobre la accesibilidad.

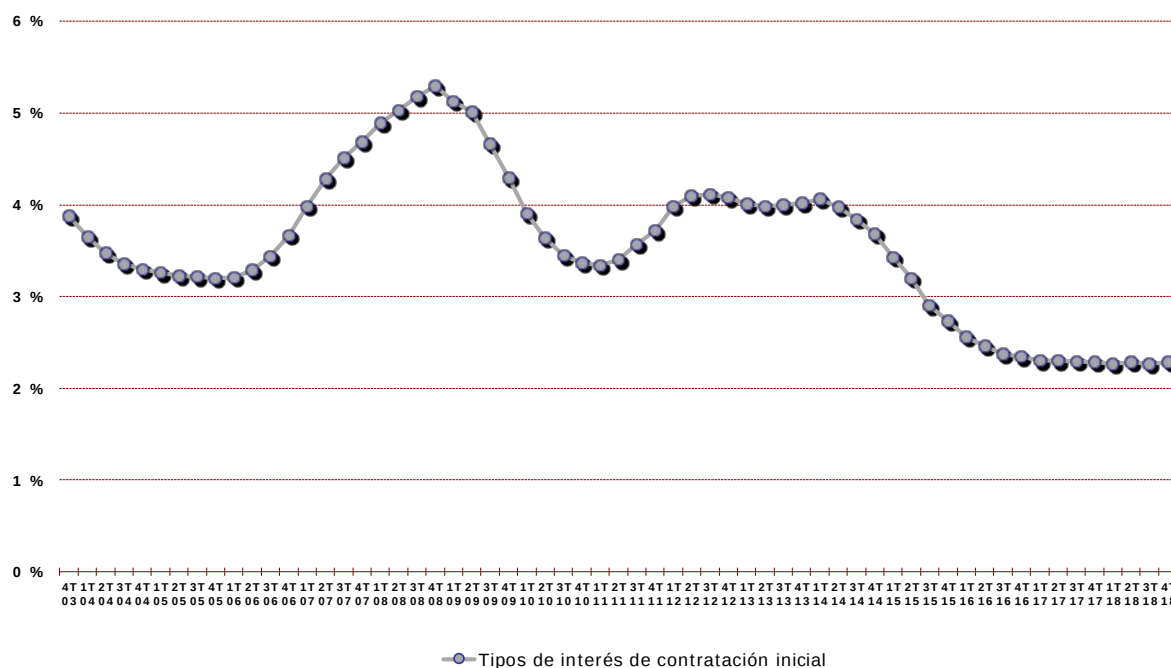
Las diferencias entre comunidades autónomas se han seguido ampliando, pasando de los 0,50 pp de 2017 a los 0,75 pp de 2018. Concretamente, las mayores cuantías de tipos de interés de contratación inicial en el último año se han alcanzado en Cataluña (2,55%), Murcia (2,48%) y Canarias (2,48%), mientras que las menores cuantías han correspondido a País Vasco (1,80%), Navarra (1,96%) y Cantabria (2,01%).

El siguiente gráfico muestra una amplia perspectiva temporal en el comportamiento de esta variable, con los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres de los últimos dieciséis años.

En 2018 se han alcanzado los tipos de interés más bajos de la serie histórica, constando las favorables condiciones de financiación desde una perspectiva temporal comparada. Esta situación resulta fundamental como factor de apoyo para la adecuada evolución del mercado inmobiliario.

Las últimas decisiones del BCE con respecto al mantenimiento de bajos tipos de interés a corto plazo consolidan las perspectivas de que todavía tenemos por delante un largo periodo para volver a contar con tipos de interés próximos a los máximos de los últimos diez años. Las perspectivas económicas proporcionan un claro horizonte de mantenimiento de bajos tipos de interés que, en la medida que vaya acompañado de una favorable evolución económica, podría dar lugar a una mejora de las condiciones de financiación y, en consecuencia, a la reducción de los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR en las hipotecas a tipo de interés variable.

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



Sin embargo, bajo nuestro punto de vista el recorrido a la baja de los tipos de interés de contratación inicial puede haber llegado a su fin, siendo previsible una continuidad de bajos tipos de interés, pero en niveles próximos a los actuales, con un cierto recorrido al alza, pero en mínimas cuantías, por lo que seguiremos disfrutando de un precio de la financiación próximo a los mínimos históricos.

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

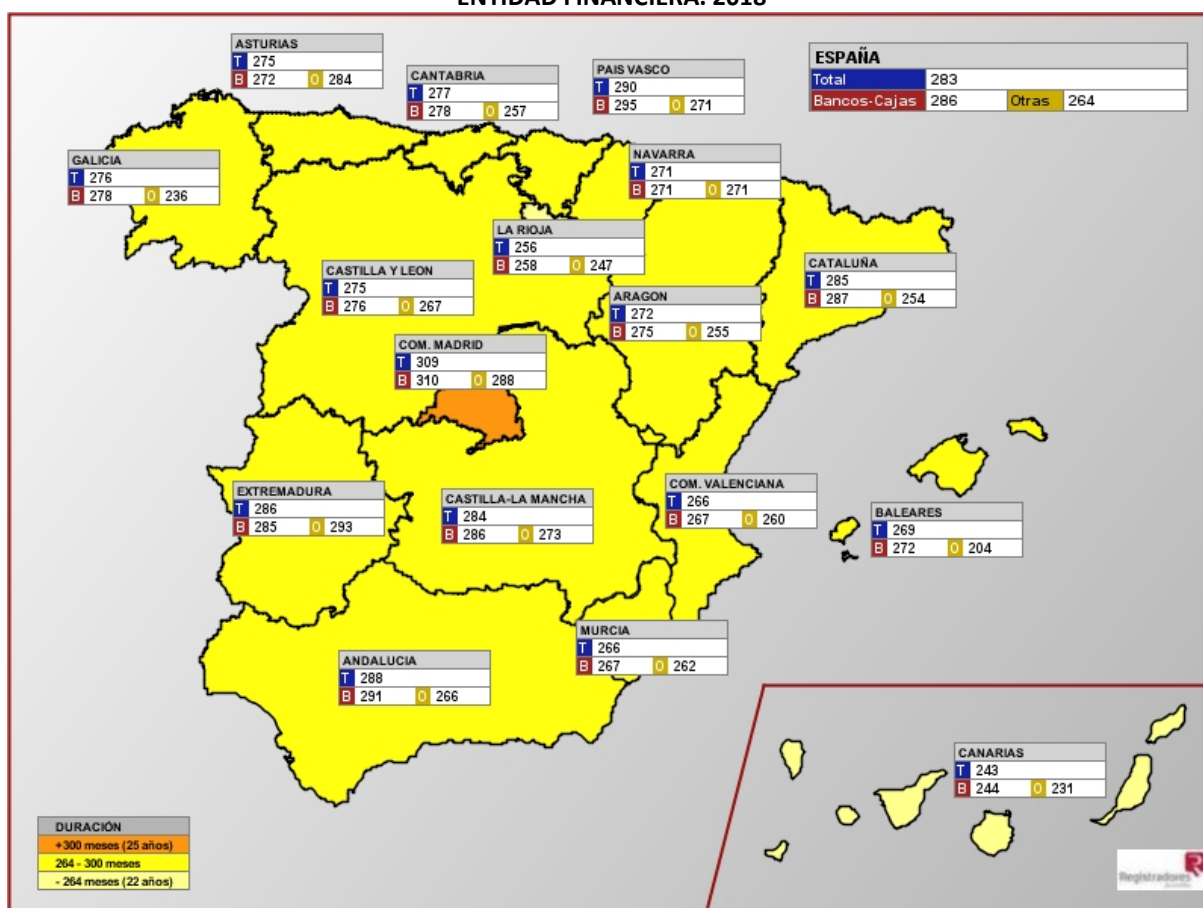
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se proporcionan 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 la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

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

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2018 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, han sido los que presenta el siguiente mapa.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2018



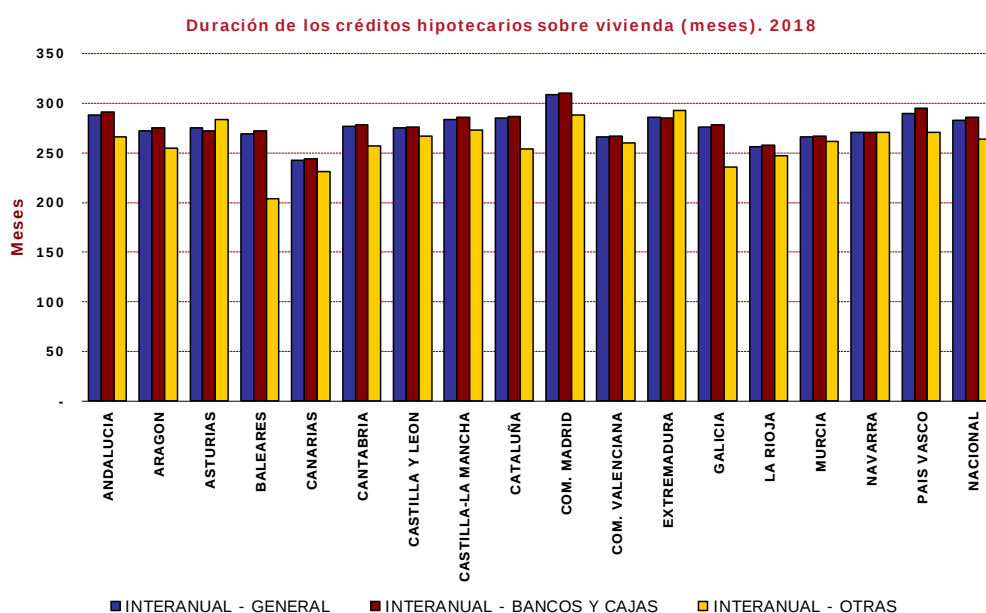
Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han continuado su ligera tendencia ascendente durante 2018. El periodo medios ha sido de 283 meses (23 años y 7 meses), incrementándose en tres meses con respecto a 2017 (280 meses, 23 años y 4 meses), dando continuidad al proceso alcista de los últimos años.

Ante un incremento del precio de la vivienda y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario, el alza de los plazos de contratación se configura como una de las vías de mantenimiento de adecuados niveles de accesibilidad.

Las diferencias por agrupaciones de entidades financieras se han mantenido, con ligeros incrementos de plazos tanto en Bancos como en Otras entidades financieras. Concretamente, Bancos ha presentado un resultado de 286 meses (23 años y 10 meses) y Otras entidades financieras 264 meses (22 años). En 2017 Bancos contaron con un periodo medio de 282 meses y Otras entidades financieras de 262 meses.

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2018		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	288	291	266
ARAGÓN	272	275	255
ASTURIAS	275	272	284
BALEARES	269	272	204
CANARIAS	243	244	231
CANTABRIA	277	278	257
CASTILLA Y LEÓN	275	276	267
CASTILLA-LA MANCHA	284	286	273
CATALUÑA	285	287	254
COM. MADRID	309	310	288
COM. VALENCIANA	266	267	260
EXTREMADURA	286	285	293
GALICIA	276	278	236
LA RIOJA	256	258	247
MURCIA	266	267	262
NAVARRA	271	271	271
PAÍS VASCO	290	295	271
NACIONAL	283	286	264

El desglose de resultados por comunidades autónomas proporciona los mayores resultados de 2018 en Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses), Andalucía con 288 meses (24 años) y Extremadura con 286 meses (23 años y 10 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 243 meses (20 años y 3 meses), La Rioja con 256 meses (21 años y 4 meses) y Comunidad Valenciana con 260 meses (21 años y 8 meses).



En el gráfico anterior se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2018. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.

La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2018. En esta tabla se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios sobre la vivienda del ámbito geográfico nacional (índice 100) y se relaciona con la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda de los últimos doce meses en cada comunidad autónoma, tanto para el total general como para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupan cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera. Números índice. 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	101,77	101,75	100,76
ARAGÓN	96,11	96,15	96,59
ASTURIAS	97,17	95,10	107,58
BALEARES	95,05	95,10	77,27
CANARIAS	85,87	85,31	87,50
CANTABRIA	97,88	97,20	97,35
CASTILLA Y LEÓN	97,17	96,50	101,14
CASTILLA-LA MANCHA	100,35	100,00	103,41
CATALUÑA	100,71	100,35	96,21
COM. MADRID	109,19	108,39	109,09
COM. VALENCIANA	93,99	93,36	98,48
EXTREMADURA	101,06	99,65	110,98
GALICIA	97,53	97,20	89,39
LA RIOJA	90,46	90,21	93,56
MURCIA	93,99	93,36	99,24
NAVARRA	95,76	94,76	102,65
PAÍS VASCO	102,47	103,15	102,65
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las variaciones con respecto a la media nacional resultan relativamente pequeñas, alcanzando la mayor desviación al alza Comunidad de Madrid (109,19), siendo la única con una diferencia significativa, ya que le sigue País Vasco con un índice 102,47 y Andalucía con 101,77. En el extremo opuesto están Canarias (85,87), La Rioja (90,46) y Comunidad Valenciana (93,99).

En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2018, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

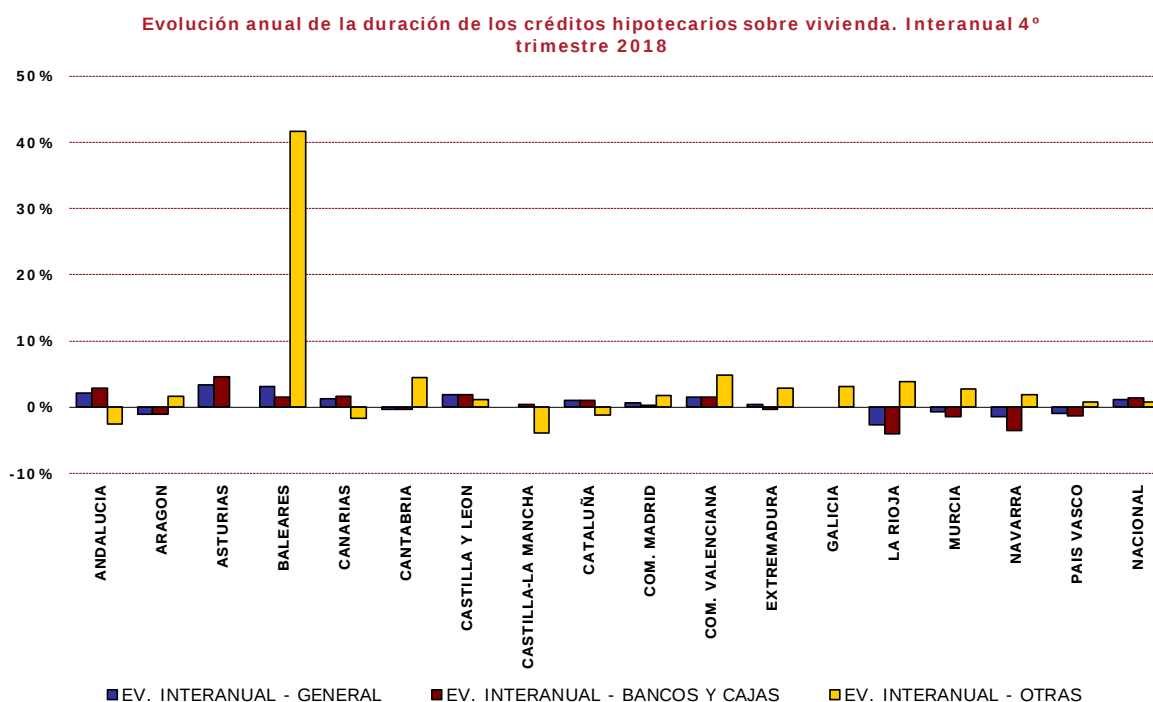
El periodo medio de contratación se ha incrementado un 1,07% en el último año, manteniendo la intensidad de los últimos años (1,08% en 2017, 1,09% en 2016, 0,74% en 2015, 1,12% en 2014). Los Bancos han presentado un mayor incremento, con un 1,42%, intensificándose con respecto a 2017 (0,71%), mientras que Otras entidades financieras han incrementado el periodo medio un 0,76%, mucho más suave que en 2017 (3,56%).

En nueve comunidades autónomas se ha incrementado el periodo medio de contratación en 2018, manteniendo resultado dos comunidades autónomas, y dando lugar a reducciones en seis comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Asturias (3,38%), Baleares (3,07%) y Andalucía (2,13%). Por el contrario, las mayores reducciones se han producido en La Rioja (-2,66%), Navarra (-1,45%) y Aragón (-1,09%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2018 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos.

Las oscilaciones anuales han sido relativamente reducidas, con la excepción de Otras entidades financieras en Baleares, que ha presentado un importante crecimiento, algo que está justificado por el bajo número de operaciones que suele presentar esta agrupación en dicha comunidad autónoma, pudiendo dar lugar a cierta aleatoriedad de resultados.

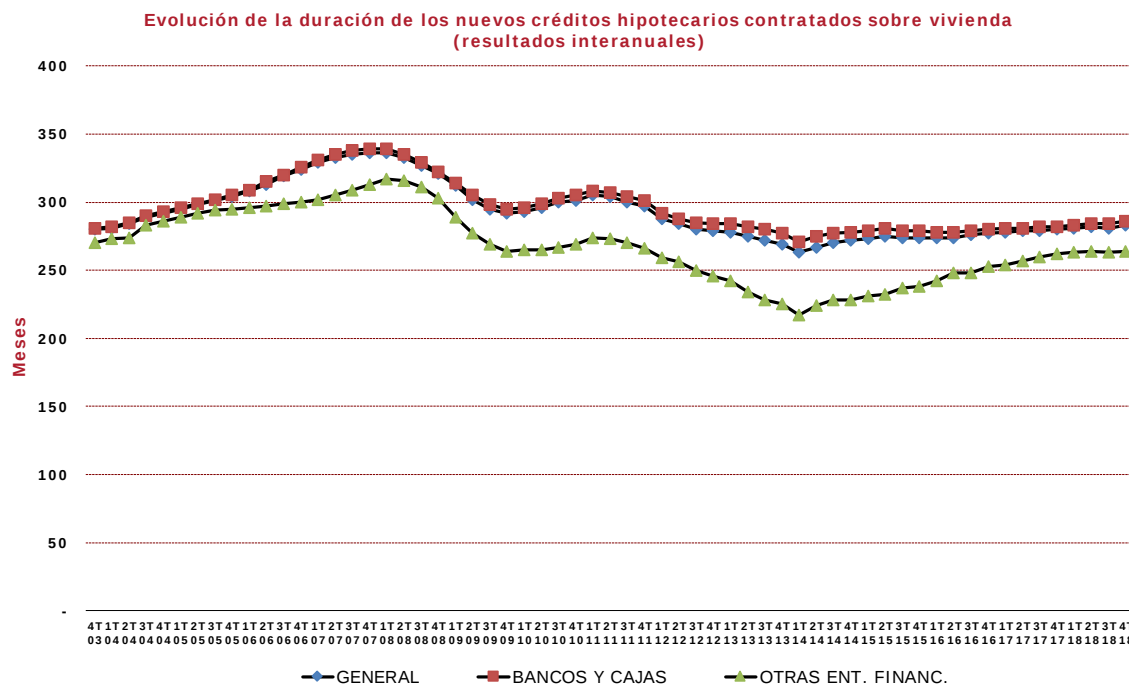
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera. Evolución anual. 2018			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	2,13%	2,83%	-2,56%
ARAGÓN	-1,09%	-1,08%	1,59%
ASTURIAS	3,38%	4,62%	0,00%
BALEARES	3,07%	1,49%	41,67%
CANARIAS	1,25%	1,67%	-1,70%
CANTABRIA	-0,36%	-0,36%	4,47%
CASTILLA Y LEÓN	1,85%	1,85%	1,14%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,35%	-3,87%
CATALUÑA	1,06%	1,06%	-1,17%
COM. MADRID	0,65%	0,32%	1,77%
COM. VALENCIANA	1,53%	1,52%	4,84%
EXTREMADURA	0,35%	-0,35%	2,81%
GALICIA	0,00%	0,00%	3,06%
LA RIOJA	-2,66%	-4,09%	3,78%
MURCIA	-0,75%	-1,48%	2,75%
NAVARRA	-1,45%	-3,56%	1,88%
PAÍS VASCO	-1,02%	-1,34%	0,74%
NACIONAL	1,07 %	1,42 %	0,76 %



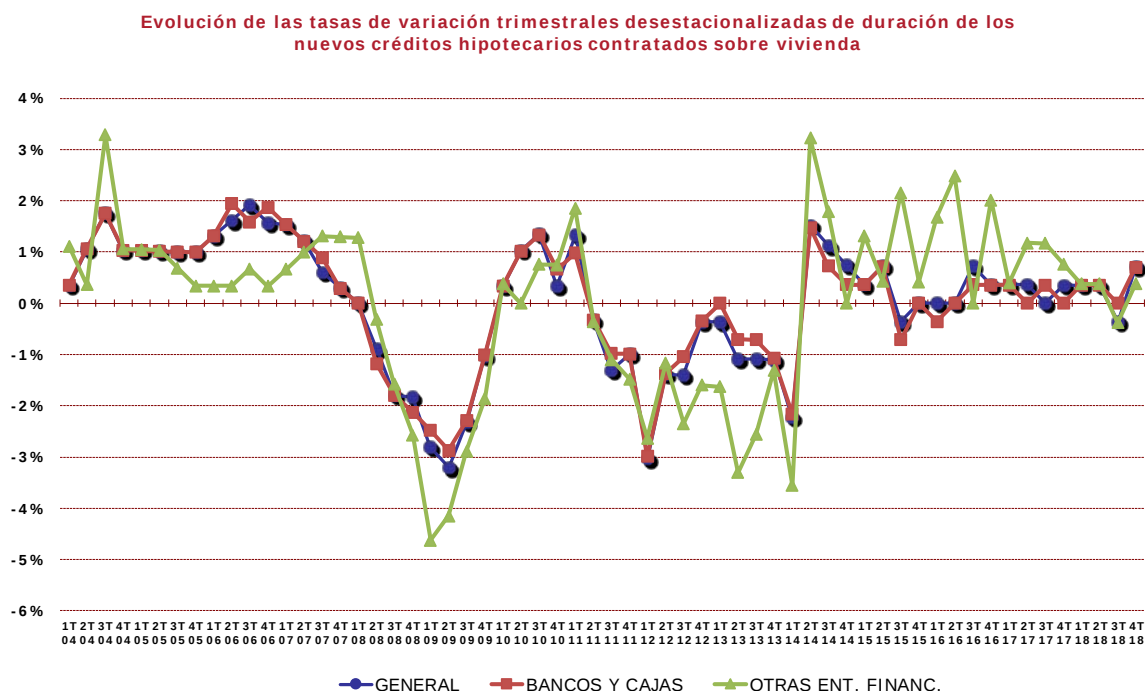
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003, es decir, de los últimos dieciséis años.

Con la recuperación del mercado inmobiliario los plazos de contratación cambiaron de tendencia, dando lugar a un proceso claramente alcista desde comienzos de 2014 hasta la actualidad. Las variaciones entre periodos no son muy intensas, pero constantes, presentando la variable una notable claridad con respecto a su evolución, siendo previsible que en 2019 mantenga esta tendencia alcista en la medida que el precio de la vivienda siga creciendo.

El diferencial entre Bancos y Otras entidades financieras se ha ido aproximando durante este periodo alcista, aunque manteniendo todavía un sensible diferencial.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos quince años.



Tal y como hemos indicado, a partir de comienzos de 2014 se han generalizado la consecución de tasas positivas, es decir, el crecimiento de los periodos medios de contratación. Las cuantías han sido reducidas, pero con un claro predominio de la tendencia ascendente.

Las diferencias ente Bancos y Otras entidades financieras viene determinadas por la intensidad del crecimiento ya que ambas agrupaciones han presentado una generalización del crecimiento, aunque Otras entidades financieras han presentado una mayor aleatoriedad, consecuencia del menor número de operaciones, pero con una tendencia alcista que claramente se ha constatado más intensa, especialmente al comienzo del proceso de recuperación del mercado inmobiliario. En 2018 las tasas han resultado mucho más próximas.

18. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble

El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra 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.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2018 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

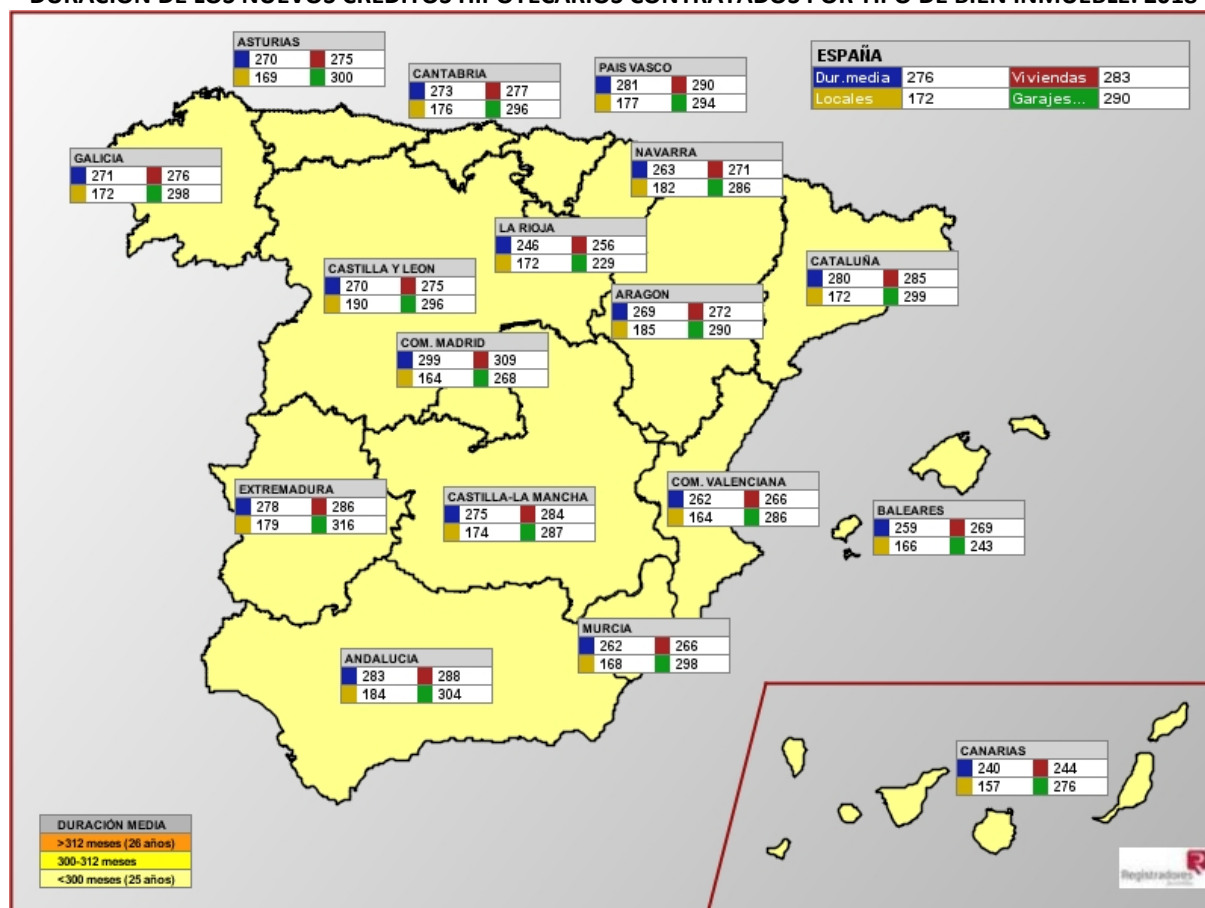
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2018						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	283	288	184	304	248	163
ARAGÓN	269	272	185	290	249	157
ASTURIAS	270	275	169	300	214	170
BALEARES	259	269	166	243	206	153
CANARIAS	240	244	157	276	194	144
CANTABRIA	273	277	176	296	198	138
CASTILLA Y LEÓN	270	275	190	296	241	165
CASTILLA-LA MANCHA	275	284	174	287	234	152
CATALUÑA	280	285	172	299	243	149
COM. MADRID	299	309	164	268	296	131
COM. VALENCIANA	262	266	164	286	222	165
EXTREMADURA	278	286	179	316	265	168
GALICIA	271	276	172	298	133	157
LA RIOJA	246	256	172	229	229	155
MURCIA	262	266	168	298	263	157
NAVARRA	263	271	182	286	165	155
PAÍS VASCO	281	290	177	294	215	152
NACIONAL	276	283	172	290	239	157

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles también ha continuado creciendo durante el último año, con un resultado de 276 meses (23 años), por encima de los 274 meses de 2017 y los 269 meses de 2016. De hecho, se acumulan cinco años consecutivos con incremento de los plazos de contratación, consolidando una clara tendencia alcista.

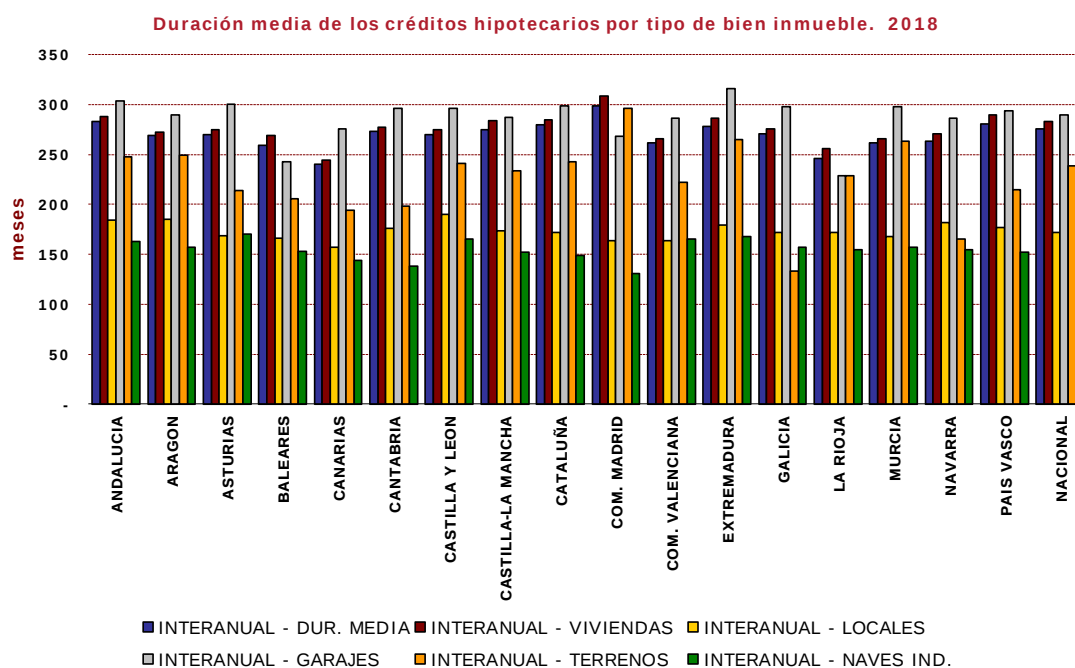
Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en 2018 han correspondido a Garajes y Trasteros con 290 meses (24 años y 2 meses) y Vivienda con 283 meses (23 años y 7 meses). Los bienes inmuebles vinculados a aspectos residenciales son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación. A cierta distancia de estos bienes inmuebles se sitúa Terrenos urbanos no edificados con 239 meses (19 años y 11 meses). Tras ellos se encuentran Locales comerciales con 172 meses (14 años y 4 meses) y Naves industriales con 157 meses (13 años y 1 mes).

Tomando el total general, la ordenación de periodos medios de contratación por comunidades autónomas, las que presentan mayores periodos medios para 2018 han sido Comunidad de Madrid con 299 meses (24 años y 11 meses), Andalucía con 283 meses (23 años y 7 meses) y País Vasco con 281 meses (23 años y 5 meses). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Canarias con 240 meses (20 años), La Rioja con 246 (20 años y 6 meses) y Baleares con 259 meses (21 años y 7 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2018



En el siguiente gráfico se muestran los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2018, observándose las diferencias territoriales existentes, así como entre las distintas tipologías de bienes inmuebles.



En la siguiente tabla se muestran los números índices, tomando la media nacional como índice de referencia (100), y comprobando con ello la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2018						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	102,54	101,77	106,98	104,83	103,77	103,82
ARAGÓN	97,46	96,11	107,56	100,00	104,18	100,00
ASTURIAS	97,83	97,17	98,26	103,45	89,54	108,28
BALEARES	93,84	95,05	96,51	83,79	86,19	97,45
CANARIAS	86,96	86,22	91,28	95,17	81,17	91,72
CANTABRIA	98,91	97,88	102,33	102,07	82,85	87,90
CASTILLA Y LEÓN	97,83	97,17	110,47	102,07	100,84	105,10
CASTILLA-LA MANCHA	99,64	100,35	101,16	98,97	97,91	96,82
CATALUÑA	101,45	100,71	100,00	103,10	101,67	94,90
COM. MADRID	108,33	109,19	95,35	92,41	123,85	83,44
COM. VALENCIANA	94,93	93,99	95,35	98,62	92,89	105,10
EXTREMADURA	100,72	101,06	104,07	108,97	110,88	107,01
GALICIA	98,19	97,53	100,00	102,76	55,65	100,00
LA RIOJA	89,13	90,46	100,00	78,97	95,82	98,73
MURCIA	94,93	93,99	97,67	102,76	110,04	100,00
NAVARRA	95,29	95,76	105,81	98,62	69,04	98,73
PAÍS VASCO	101,81	102,47	102,91	101,38	89,96	96,82
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2018 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

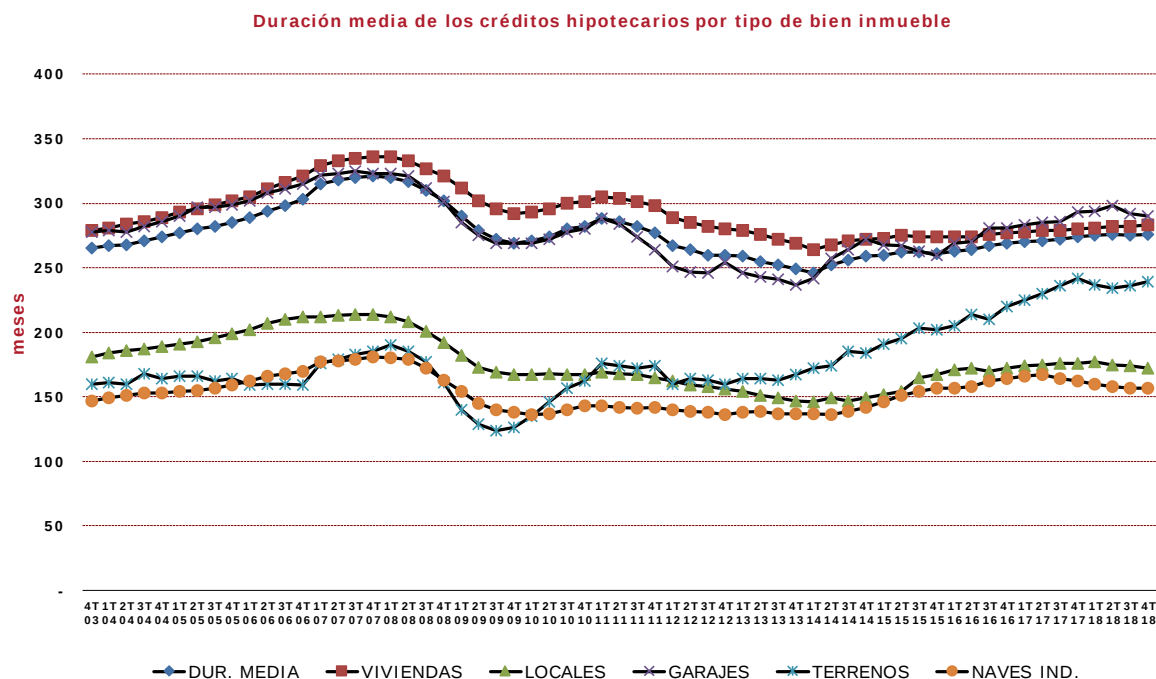
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2018						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	1,80%	2,13%	0,00%	-0,33%	-4,98%	-4,68%
ARAGÓN	-1,47%	-1,09%	-3,14%	-3,01%	22,66%	-7,10%
ASTURIAS	4,25%	3,38%	3,05%	1,01%	7,54%	4,94%
BALEARES	2,78%	2,67%	-0,60%	-3,95%	0,00%	0,66%
CANARIAS	2,13%	1,67%	-1,88%	6,15%	12,14%	0,00%
CANTABRIA	-1,44%	-0,36%	-1,68%	-5,13%	-30,77%	0,73%
CASTILLA Y LEÓN	2,27%	1,85%	0,53%	7,64%	-8,02%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,72%	0,00%	0,58%	-5,59%	-3,70%	-1,30%
CATALUÑA	1,45%	1,06%	1,78%	-1,97%	6,58%	2,76%
COM. MADRID	0,00%	0,65%	-7,34%	-2,19%	-1,33%	-18,63%
COM. VALENCIANA	1,55%	1,53%	-7,87%	-0,35%	7,25%	-4,07%
EXTREMADURA	0,36%	0,35%	-3,24%	1,28%	-4,33%	-4,00%
GALICIA	-0,37%	0,00%	-9,47%	-0,67%	-45,04%	-8,19%
LA RIOJA	-6,46%	-2,66%	-7,03%	-29,32%	23,78%	-0,64%
MURCIA	-0,76%	-0,75%	-2,33%	1,36%	14,85%	-5,42%
NAVARRA	0,00%	-1,81%	-1,62%	7,92%	12,24%	1,31%
PAÍS VASCO	-1,06%	-1,02%	4,12%	-6,96%	-1,38%	-3,80%
NACIONAL	0,73 %	1,07 %	-2,27 %	-1,02 %	-1,24 %	-3,09 %

El incremento del periodo medio para el conjunto de bienes inmuebles durante el último año ha sido del 0,73%, ligeramente más suave que el incremento de 2017 (1,86%) y 2016 (3,07%), pero dando continuidad a los incrementos de los últimos cinco años (0,77% en 2015 y 4,02% en 2014).

Este incremento del total general es consecuencia exclusivamente del aumento en vivienda (1,07%) ya que el resto de bienes inmuebles, en su totalidad, han presentado descensos en sus plazos medios de contratación. El más intenso ha sido en Naves industriales (-3,09%), seguido de otra tipología de bien inmueble vinculada a actividades mercantiles, como son los Locales comerciales (-2,27%). Los ajustes más moderados se han producido en Terrenos urbanos no edificadas (-1,24%) y Garajes y Trasteros (-1,02%).

Desde un punto de vista territorial, para el conjunto de bienes inmuebles, los mayores incrementos de los plazos de contratación durante el último año se han alcanzado en Asturias (4,25%), Baleares (2,78%) y Castilla y León (2,27%). Ocho comunidades autónomas han incrementado sus resultados anuales, dos los han mantenido y siete los han reducido. Las mayores reducciones se han alcanzado en La Rioja (-6,46%), Aragón (-1,47%) y Cantabria (-1,44%).

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles, así como para cada una de las desagregaciones (vivienda, locales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales) a lo largo de cada uno de los trimestres, para el total nacional, desde el cuarto trimestre del año 2003.



Desde 2013 existe una generalizada tendencia ascendente, siendo especialmente intensa en Terrenos urbanos no edificados. Vivienda, Garajes y Trasteros también han alcanzado un recorrido muy favorable durante los últimos años. Por su parte, Locales comerciales y Naves industriales, sin una recuperación tan activa en precios y número de compraventas, vienen presentando una mejora mucho más moderada. Durante 2018, como hemos podido comprobar, únicamente vivienda ha presentado un alargamiento de los plazos de contratación.

En el siguiente gráfico se muestran las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles, calculadas de forma desestacionalizada, es decir, con resultados medios interanuales.

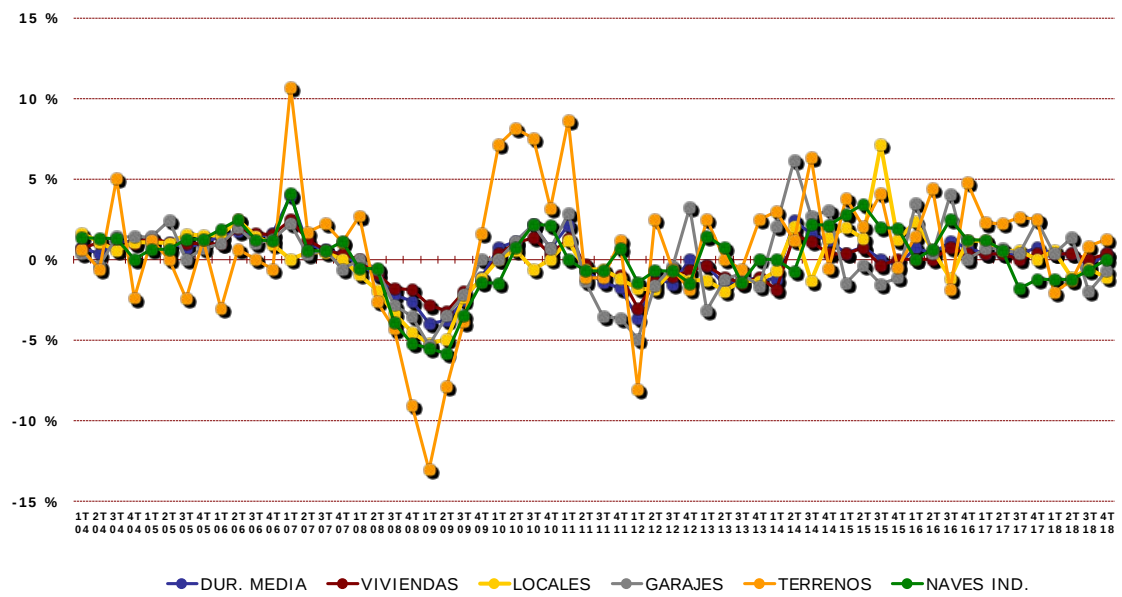
El hecho de contar con un desglose de resultados para seis variables conlleva que la apreciación de la evolución para cada caso resulte más difícil. En todo caso, se aprecia una moderación de las tasas de mejora que, de hecho, en 2018 han llevado a que únicamente la vivienda presente un alza en sus cuantías.

En todo caso, desde 2013, con carácter general se ha producido una tendencia alcista, mucho más intensa durante los primeros años de recuperación del mercado inmobiliario, dando lugar a una progresiva moderación de los ritmos de crecimiento.

De hecho, para 2019 se presenta un escenario de cierta incertidumbre para el comportamiento de los plazos de contratación ya que mientras en Vivienda, en la medida que siga creciendo el precio, los plazos se irán alargando, algo que también puede presentarse en Garajes y Trasteros, sin embargo, en Locales comerciales y Naves industriales, muy vinculados con la actividad económica, en la medida que las previsiones muestran una clara ralentización de la actividad económica, los plazos de contratación previsiblemente continuará mostrando ciertos descensos.

La mayor incertidumbre vendrá por el lado de Terrenos urbanos no edificados, muy vinculados a las perspectivas de explotación de los mismos, existiendo favorables perspectivas, aunque con importantes diferencias territoriales.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (%)



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

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, calculada con el importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (apartado 14), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 16) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 17).
- 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.

En cuanto al *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en la medida que se compara la variable cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación con el 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 Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

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.

El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2018 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2018 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

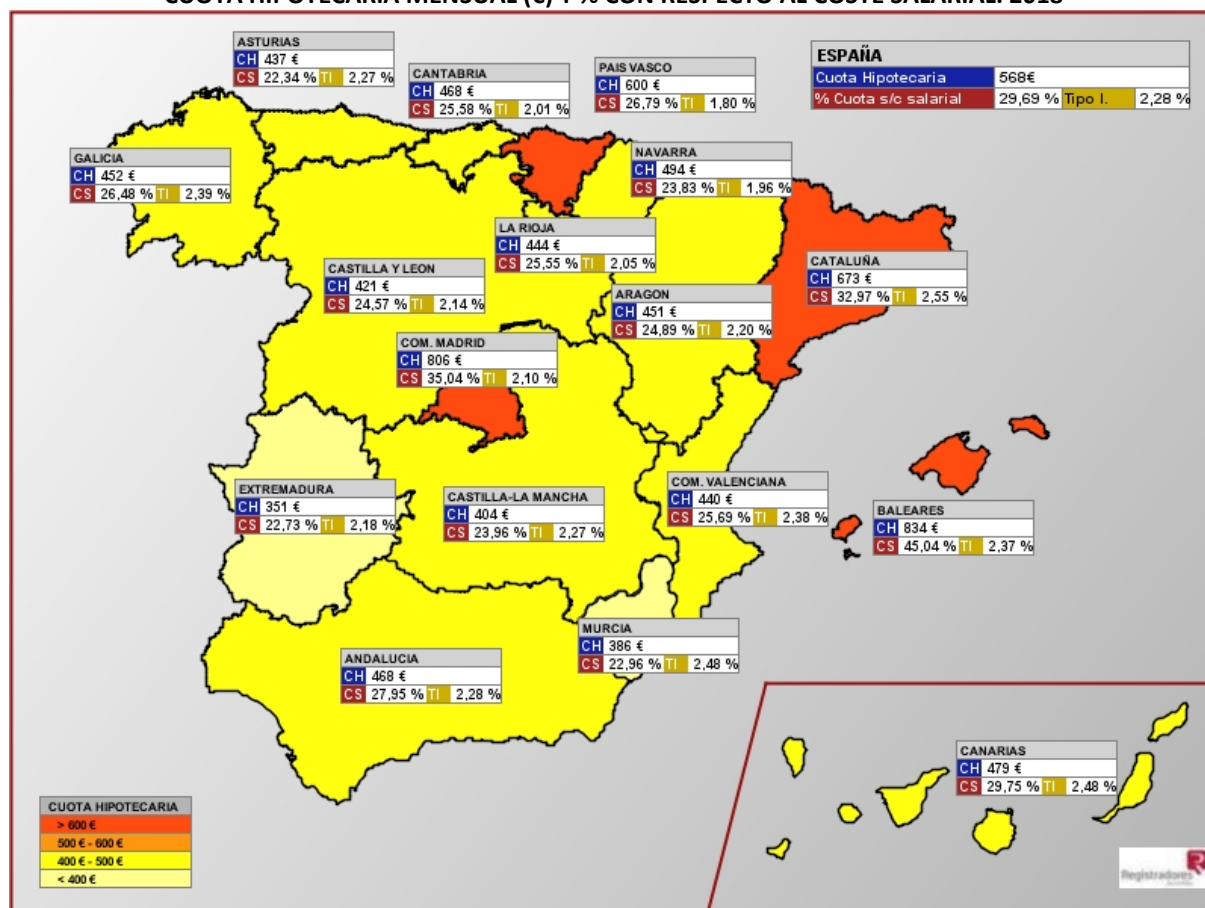
Después de un largo periodo de mejora en los indicadores de accesibilidad (descensos), durante los dos últimos años dichos indicadores de accesibilidad han presentado un deterioro. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media en 2018 ha alcanzado los 568,40 €, frente a los 543,94 € de 2017 o los 522,64 € de 2016, que supuso el mínimo de la serie histórica.

El porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 29,69%, nuevamente por encima del resultado de 2017 (28,66%) y el de 2016 (27,49%), este último mínimo de la serie histórica.

⁵ 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.

⁶ 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.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2018



Este incremento de los indicadores de accesibilidad del último año se ha debido fundamentalmente al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,34%) ya que los tipos de interés se han mantenido estables en 2018, actuando favorablemente el alargamiento de los plazos de contratación (1,07%) y el ligero incremento de los salarios (0,89%).

El intenso incremento del precio de la vivienda está presionando con fuerza al aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda, aspecto que no está pudiendo ser contrarrestado por el ligero incremento de plazos de contratación y salarios, todo ello en un contexto de estabilidad de tipos de interés.

En la medida que el precio de la vivienda siga creciendo, que entendemos debe ir moderando sus ritmos de crecimiento, presionará al alza al endeudamiento hipotecario, deteriorando los indicadores de accesibilidad en la medida que no estimamos mejoras en tipos de interés (descensos), y los plazos de contratación y salarios, a pesar de su buen comportamiento, presentan ritmos de crecimiento muy bajos, incapaces de contrarrestar suficientemente la presión del alza del endeudamiento hipotecario.

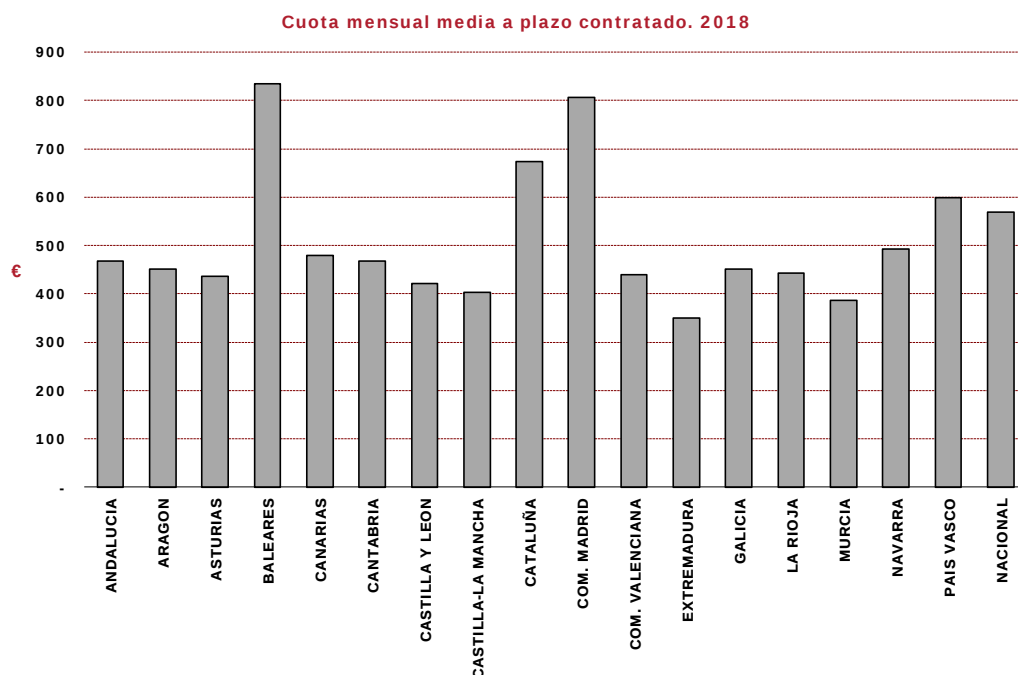
Desde un punto de vista territorial, las diferencias siguen siendo notables, alcanzando las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media en 2018 las comunidades autónomas de Baleares (834,13 €), Comunidad de Madrid (805,95 €), Cataluña (673,00 €) y País Vasco (599,385 €), siendo las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con las menores cuotas hipotecarias mensuales medias, se encuentran Extremadura (350,64 €), Murcia (386,22 €) y Castilla-La Mancha (403,74 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las diferencias territoriales también son elevadas, alcanzando los mayores porcentajes en 2018 Baleares (45,04%), Comunidad de Madrid (35,04%), Cataluña (32,97%) y Canarias (29,75%), superando la media nacional. El resto (trece comunidades autónomas) se encuentran por debajo de la media nacional, constatando la asimetría de resultados. Las condiciones más favorables de accesibilidad se han alcanzado en Asturias (22,34%), Extremadura (22,73%) y Murcia (22,96%).

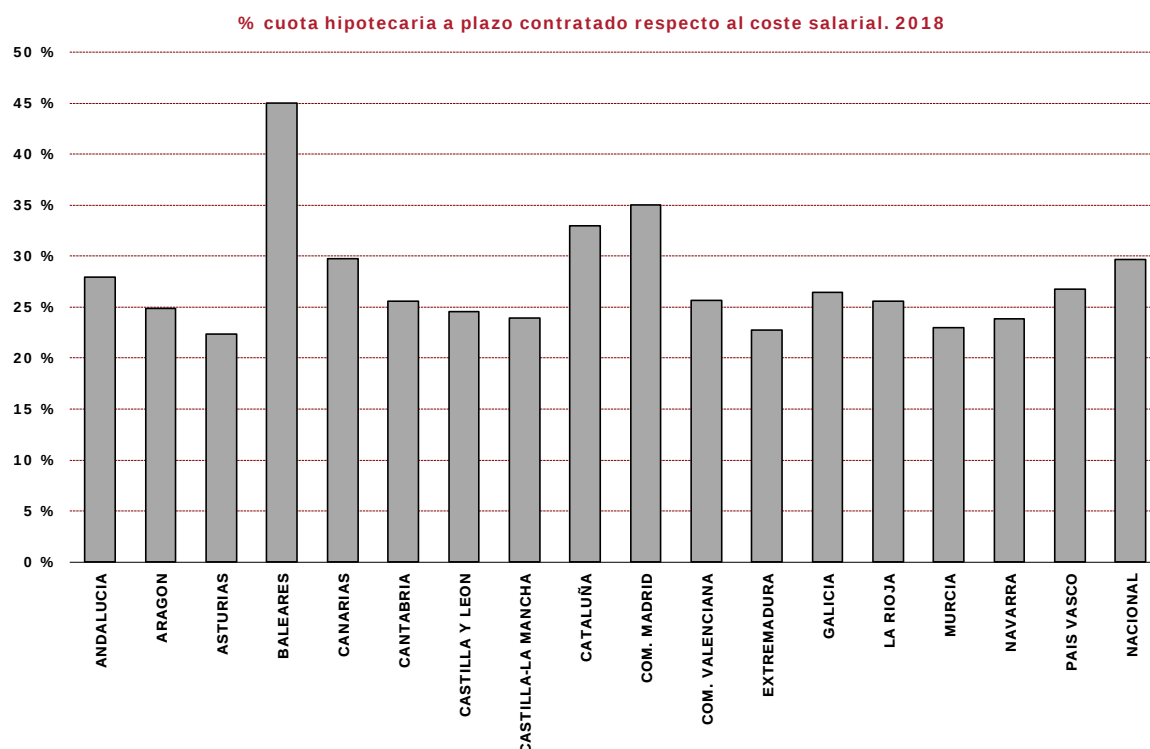
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de ambos indicadores de accesibilidad, así como el tipo de interés de contratación inicial, para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes a 2018.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2018		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,28 %	468,43	27,95 %
ARAGÓN	2,20 %	451,35	24,89 %
ASTURIAS	2,27 %	436,77	22,34 %
BALEARES	2,37 %	834,13	45,04 %
CANARIAS	2,48 %	479,41	29,75 %
CANTABRIA	2,01 %	467,73	25,58 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	421,14	24,57 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,27 %	403,74	23,96 %
CATALUÑA	2,55 %	673,00	32,97 %
COM. MADRID	2,10 %	805,95	35,04 %
COM. VALENCIANA	2,38 %	440,38	25,69 %
EXTREMADURA	2,18 %	350,64	22,73 %
GALICIA	2,39 %	451,65	26,48 %
LA RIOJA	2,05 %	443,64	25,55 %
MURCIA	2,48 %	386,22	22,96 %
NAVARRA	1,96 %	493,52	23,83 %
PAÍS VASCO	1,80 %	599,85	26,79 %
NACIONAL	2,28 %	568,40	29,69 %

El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas, apreciándose claramente las diferencias territoriales.



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2018 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.



La siguiente tabla muestra los números índice de cada una de las variables recogidas en el presente apartado, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las variables, con respecto a la media nacional. De este modo se puede comprobar el diferencial existente en cada caso con respecto a la media nacional.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial mensual medio. Números índice. 2018					
CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCÍA	83,51	100,00	82,41	87,54	94,14
ARAGÓN	77,70	96,49	79,41	94,72	83,83
ASTURIAS	75,27	99,56	76,84	102,12	75,24
BALEARES	139,90	103,95	146,75	96,72	151,70
CANARIAS	73,60	108,77	84,34	84,16	100,20
CANTABRIA	83,32	88,16	82,29	95,49	86,16
CASTILLA Y LEÓN	73,57	93,86	74,09	89,53	82,76
CASTILLA-LA MANCHA	71,30	99,56	71,03	88,02	80,70
CATALUÑA	115,62	111,84	118,40	106,59	111,05
COM. MADRID	154,61	92,11	141,79	120,14	118,02
COM. VALENCIANA	73,16	104,39	77,48	89,52	86,53
EXTREMADURA	62,86	95,61	61,69	80,55	76,56
GALICIA	77,07	104,82	79,46	89,07	89,19
LA RIOJA	73,94	89,91	78,05	90,67	86,06
MURCIA	63,52	108,77	67,95	87,84	77,33
NAVARRA	86,86	85,96	86,83	108,17	80,26
PAÍS VASCO	113,38	78,95	105,53	116,96	90,23
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Las diferencias territoriales resultan especialmente apreciables a través de esta magnitud, en la medida que nos muestra el distanciamiento porcentual con respecto a la media nacional. En la cuota hipotecaria mensual media únicamente cuatro comunidades autónomas superan dicha media nacional: Baleares (146,75),

Comunidad de Madrid (141,79), Cataluña (118,40) y País Vasco (105,53). En el otro extremo, con resultados muy debajo de la media nacional, se sitúan Extremadura (61,69), Murcia (67,95) y Castilla-La Mancha (71,03).

El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial cuenta igualmente con únicamente cuatro comunidades autónomas con resultados por encima de la media nacional: Baleares (151,70), Comunidad de Madrid (118,02), Cataluña (111,05) y Canarias (100,20). Las cuantías más bajas han correspondido a Asturias (75,24), Extremadura (76,56) y Murcia (77,33).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media, así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2018 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial mensual medio. Evolución anual (%). 2018		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota / coste sal. a plazo contratado
ANDALUCÍA	3,62%	1,22 %
ARAGÓN	-2,39%	-0,89 %
ASTURIAS	2,37%	0,54 %
BALEARES	12,19%	3,55 %
CANARIAS	3,90%	0,92 %
CANTABRIA	0,09%	-0,31 %
CASTILLA Y LEÓN	1,25%	0,08 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,54%	0,45 %
CATALUÑA	3,30%	0,57 %
COM. MADRID	4,19%	1,00 %
COM. VALENCIANA	6,16%	1,25 %
EXTREMADURA	5,72%	1,17 %
GALICIA	2,52%	0,11 %
LA RIOJA	8,03%	2,19 %
MURCIA	3,85%	1,02 %
NAVARRA	2,38%	0,02 %
PAÍS VASCO	4,44%	0,69 %
NACIONAL	4,50 %	1,03 %

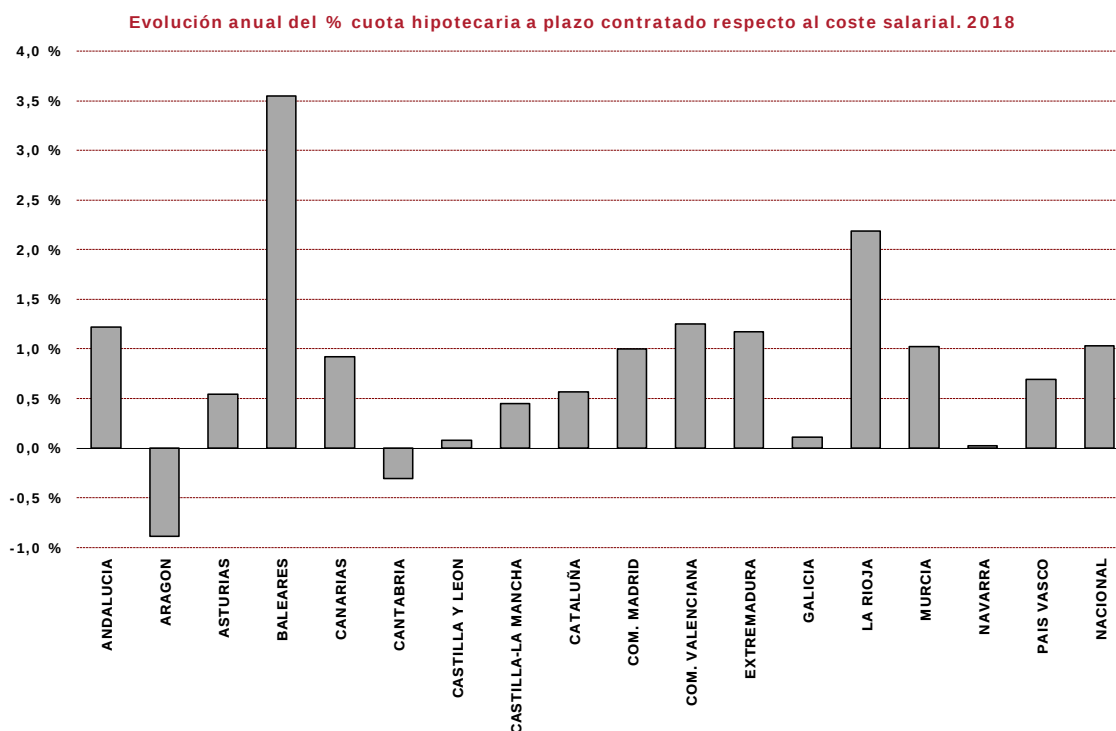
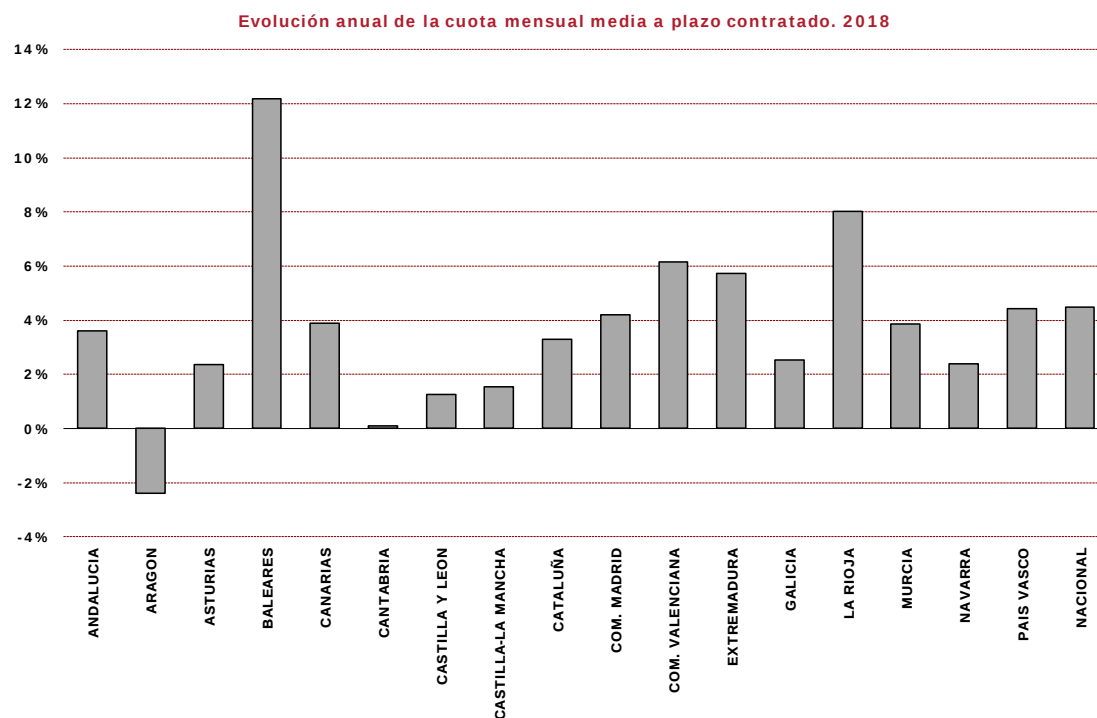
La accesibilidad se ha deteriorado durante el último año, dando lugar a un incremento anual del 4,50% en la cuota hipotecaria mensual media y de 1,03 pp en el porcentaje de cuota con respecto al coste salarial. Estas cuantías de deterioro son similares a las obtenidas en 2017, año en el que se produjo incrementos del 4,08% y 1,17 pp, respectivamente.

El hecho de ser el segundo año consecutivo de deterioro, así como las perspectivas indicadas con respecto a las variables que llevan a la obtención de ambos parámetros, puede estar dando lugar a un nuevo ciclo por lo que respecta al comportamiento de esta variable, que lleva a un escenario no deseable en la medida que un deterioro de los indicadores de accesibilidad condiciona la dinámica del mercado inmobiliario.

En la práctica totalidad de comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media (dieciséis), dando lugar a los mayores incrementos en Baleares (12,19%), La Rioja (8,03%) y Comunidad Valenciana (6,16%). El único descenso se ha producido en Aragón (-2,39%).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, en quince comunidades autónomas se ha incrementado, alcanzando los mayores incrementos en Baleares (3,55 pp), La Rioja (2,19 pp) y Comunidad Valenciana (1,25 pp). Los únicos descensos se han producido en Aragón (-0,89 pp) y Cantabria (-0,31 pp).

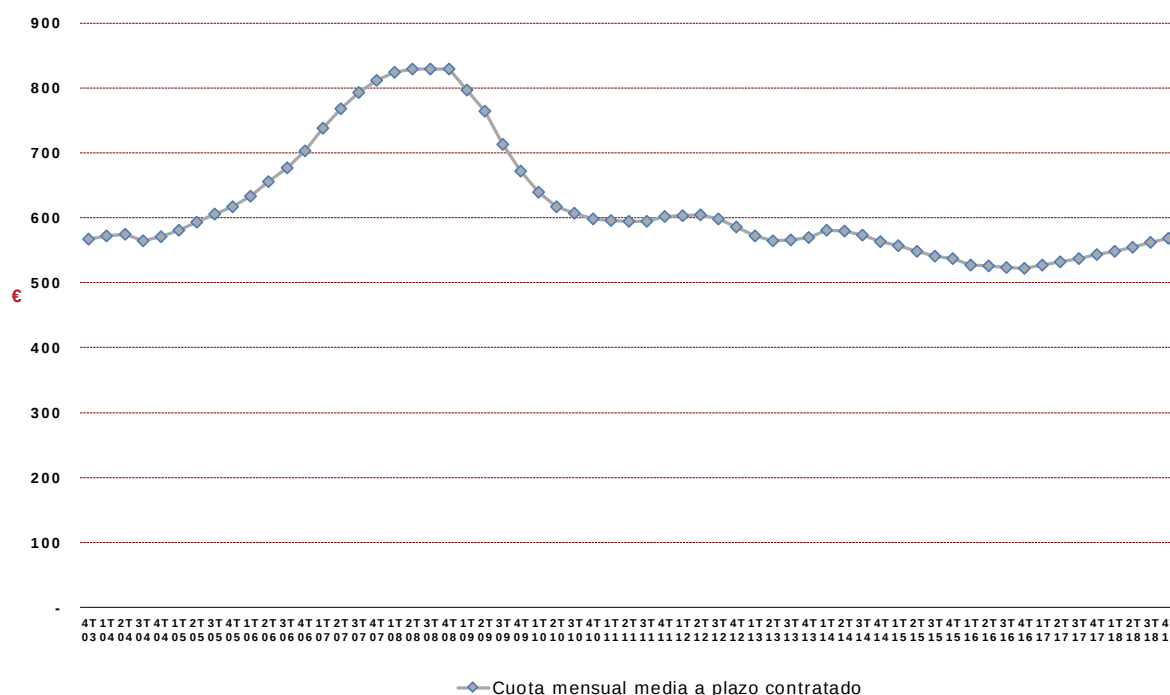
Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación anuales para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas. El primero de ellos de la cuota hipotecaria mensual media y el segundo del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.



Una perspectiva más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2018, es decir, de los últimos dieciséis años, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

Concretamente, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media al plazo de contratación del periodo, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

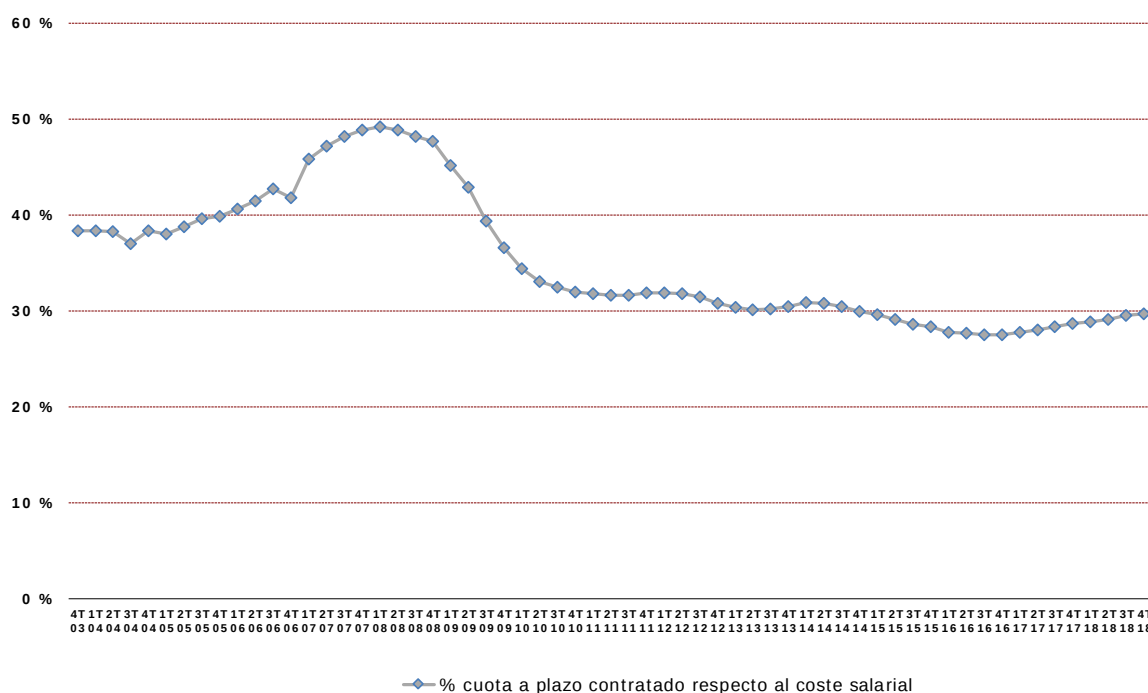
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Desde los mínimos de finales de 2016 (522,64 €) la cuota hipotecaria mensual media no ha dejado de crecer, acumulando en los dos últimos años un ascenso del 8,76%. A pesar de este ascenso todavía se trata de cuantías históricamente bajas, pero que, en la medida que sigan creciendo, pueden ampliar el rango de dificultad de acceso a la compra de vivienda, generando un descenso de la actividad inmobiliaria. Los actuales niveles de cuota hipotecaria mensual media son similares a los obtenidos a finales de 2013 y a finales de 2004.

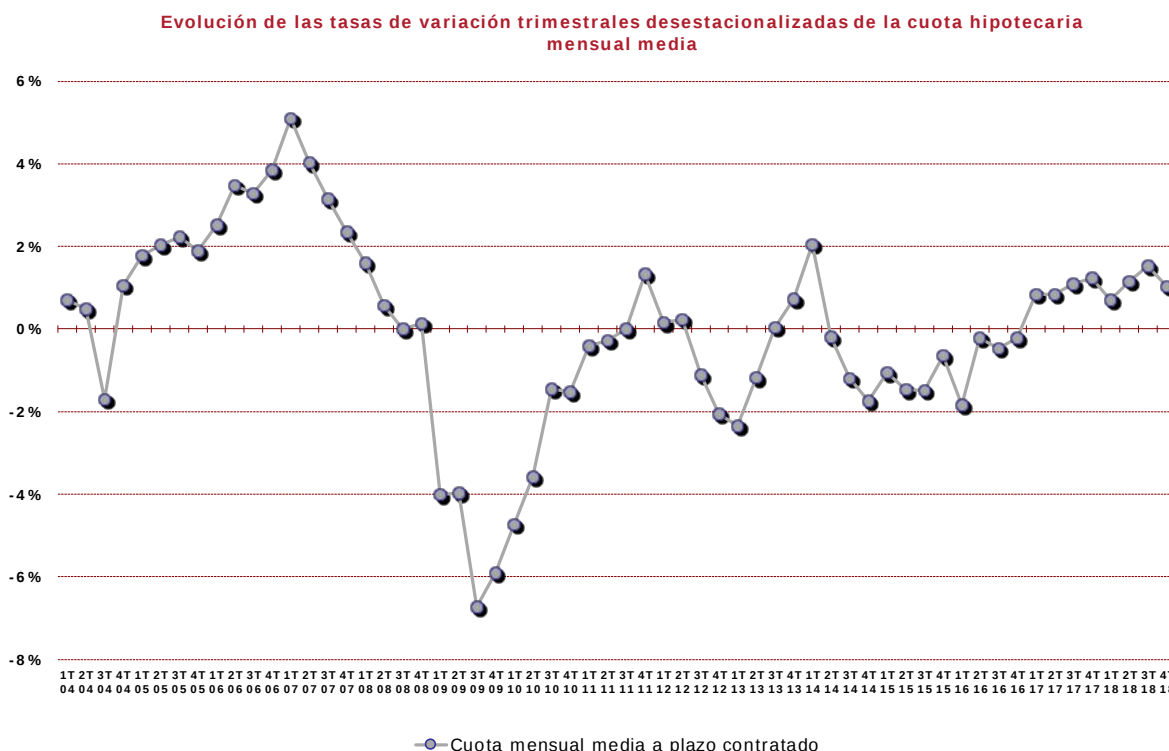
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

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



A finales de 2016 se alcanzó el mínimo de la serie histórica (27,49%), al igual que en la cuota hipotecaria mensual media. Desde entonces también se ha ido incrementando trimestre tras trimestre, cerrando 2018 en el 29,69%, lo que supone un incremento acumulado en los dos últimos años de 2,20 pp. Nuevamente, nos encontramos en unos niveles de accesibilidad históricamente bajos pero que, en la medida que presentan una tendencia alcista, parecen mostrar cierto grado de incertidumbre ya que dichos incrementos dificultan el crecimiento del sector inmobiliario, especialmente en un contexto de bajos salarios.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004. Estas tasas trimestrales están desestacionalizadas, es decir, se han obtenido con resultados medios interanuales.



Después de un largo periodo con importantes mejoras en la accesibilidad (2009-2016), los dos últimos años, trimestre tras trimestre (ocho trimestres) la cuota hipotecaria mensual media se ha ido incrementando, dando lugar incluso a crecimientos que se han ido intensificando con el paso de los trimestres. En consecuencia, el cambio de tendencia es muy claro, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de 2019.

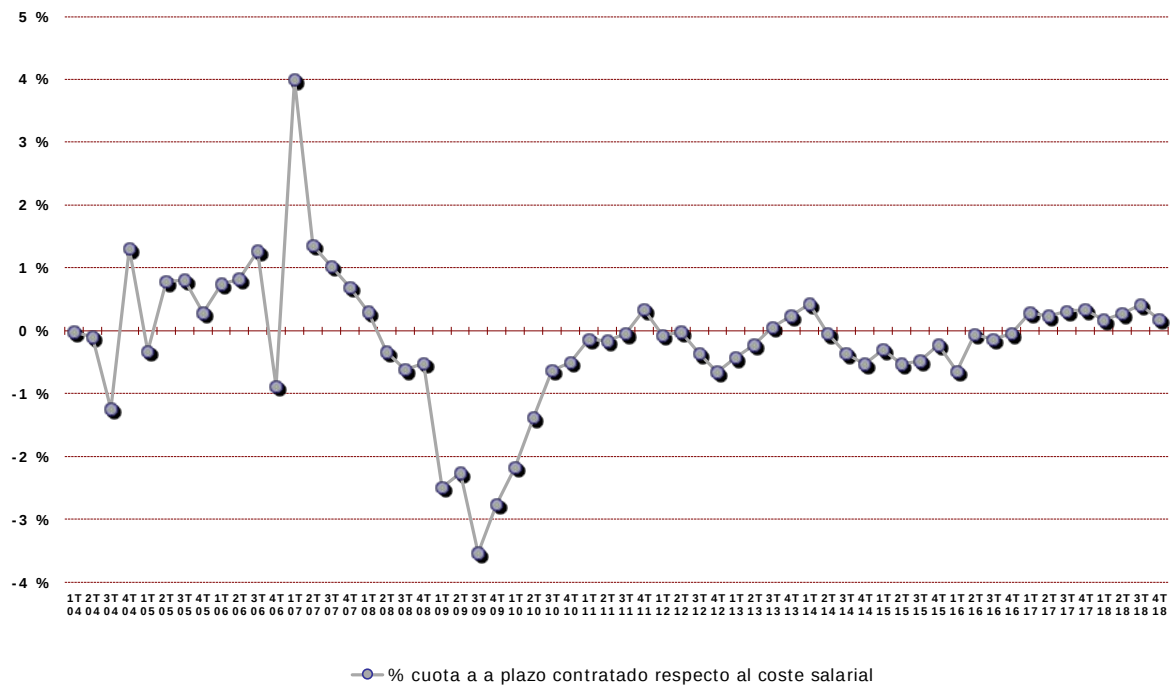
El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos quince años.

La interpretación de los resultados resulta paralela a la de la cuota hipotecaria mensual media. Después de un largo e intenso periodo de mejora en este indicador de accesibilidad, que va desde mediados de 2008 hasta finales de 2016, los dos últimos años se han caracterizado por la consecución de incrementos, que han llevado a un claro y constante deterioro de la accesibilidad.

A pesar de la escasa cuantía de este deterioro, la tendencia es muy clara, situándose de forma constante en terreno positivo, es decir, en una constante pérdida de accesibilidad, debiendo destinar más renta salarial para el pago de la financiación de una hipoteca media.

Tal y como venimos indicando, en la medida que se mantenga la tendencia alcista en el precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario por vivienda se incrementará dando lugar a que, en un escenario de estabilidad de tipos de interés, y con ligero margen de crecimiento en salarios y plazos de contratación, los niveles de accesibilidad se irán deteriorando, poniendo en riesgo el propio crecimiento del mercado inmobiliario.

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



20. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

El apartado *Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca* proporciona información relativa a los 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.

Los resultados se circunscriben exclusivamente a vivienda. El desglose informativo se realiza a tres niveles: número para el total nacional y por comunidades autónomas, distribución según titularidad (personas físicas y personas jurídicas) y nacionalidad (nacionales y extranjeros).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en 2018 ha sido de 25.269, con una reducción de 917 con respecto a 2017 (26.186), dando lugar a una continuidad en la tendencia descendente de los últimos años.

Conforme el mercado inmobiliario se va recuperando, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se va reduciendo. En 2014 se registraron 69.023 certificaciones, por lo que en cuatro años el número de certificaciones se ha quedado prácticamente en una tercera parte (36,61%).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2018	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	5.147
ARAGÓN	495
ASTURIAS	327
BALEARES	391
CANARIAS	1.404
CANTABRIA	402
CASTILLA Y LEÓN	827
CASTILLA-LA MANCHA	1.493
CATALUÑA	4.682
COM. MADRID	1.495
COM. VALENCIANA	5.067
EXTREMADURA	469
GALICIA	1.033
LA RIOJA	476
MURCIA	1.303
NAVARRA	156
PAÍS VASCO	102
NACIONAL	25.269

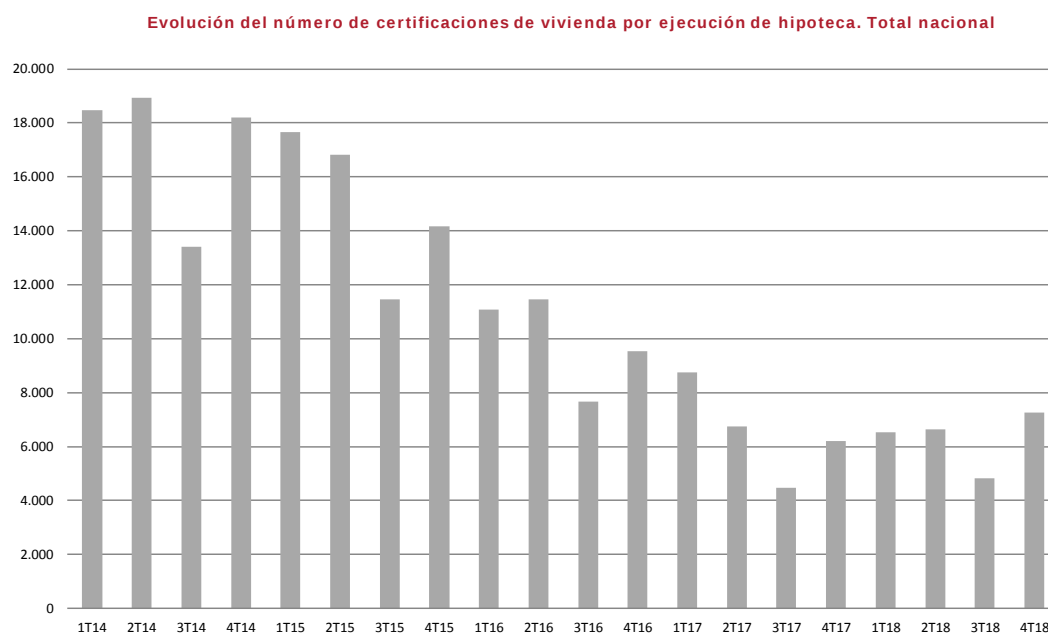
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el último año han sido Andalucía (5.147), Comunidad Valenciana (5.067) y Cataluña (4.682). Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 58,95% del total. Por el contrario, ocho comunidades autónomas registran menos de 500 certificaciones anuales, dando lugar a notables diferencias territoriales.

En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales de resultados para el total nacional y las distintas comunidades autónomas. Tal y como hemos indicado, en 2018 se ha seguido reduciendo el número de certificaciones, concretamente un -3,50%, moderándose con respecto a la reducción de 2017 (-34,12%).

En seis comunidades autónomas se han registrado reducciones frente a los incrementos en once de ellas. Las mayores reducciones se han registrado en País Vasco (-43,02%), Andalucía (-33,82%), Baleares (-23,18%) y Comunidad de Madrid (-18,97%).

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Evolución anual. 2018	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	-33,82%
ARAGÓN	-3,13%
ASTURIAS	93,49%
BALEARES	-23,18%
CANARIAS	4,62%
CANTABRIA	166,23%
CASTILLA Y LEÓN	12,36%
CASTILLA-LA MANCHA	47,68%
CATALUÑA	7,41%
COM. MADRID	-18,97%
COM. VALENCIANA	3,20%
EXTREMADURA	46,11%
GALICIA	56,52%
LA RIOJA	211,11%
MURCIA	-8,50%
NAVARRA	20,93%
PAÍS VASCO	-43,02%
NACIONAL	-3,50 %

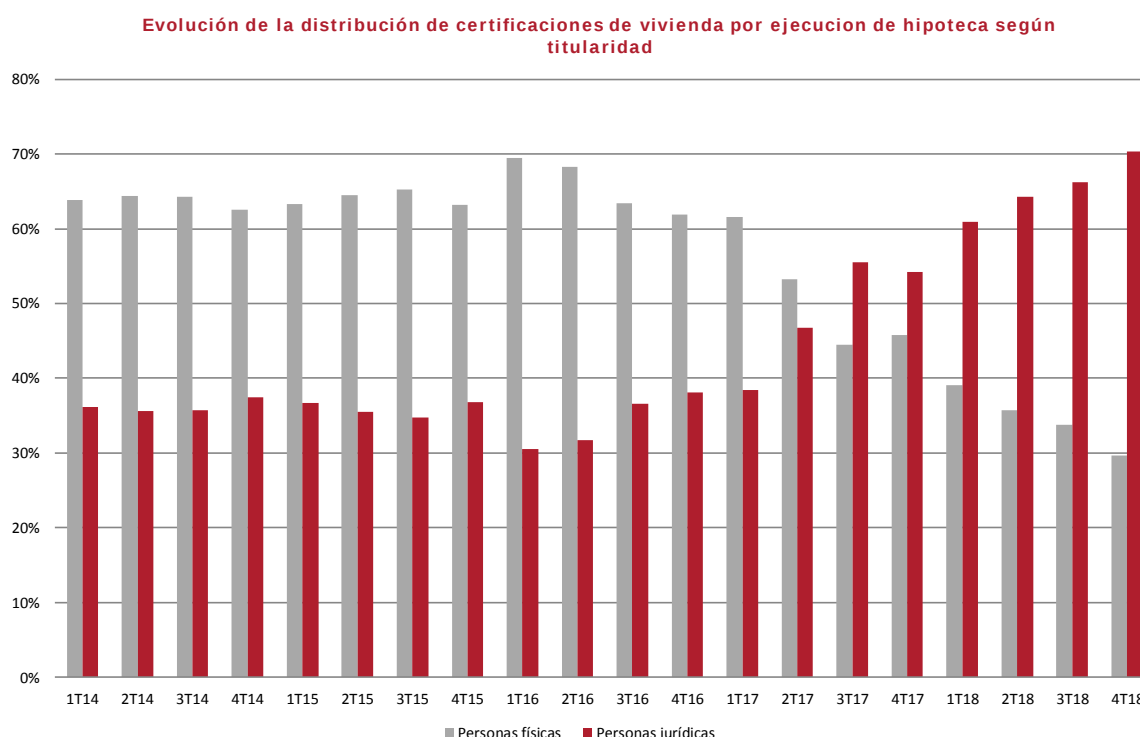
El siguiente gráfico muestra la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestral, incorporando los resultados de los últimos veinte trimestres, que son de los que se dispone de información y se vienen publicando resultados en el Informe trimestral de la Estadística Registral Inmobiliaria.



La evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca resulta muy clara, mostrando una intensa y constante tendencia descendente, habiendo pasado de registrar más de 18.000 certificaciones trimestrales en determinados trimestres de 2014 a haber registrado poco más de 4.000 certificaciones en determinados trimestres de 2017 y 2018.

Los resultados de 2018, a pesar de ser inferiores a los de 2017, parecen mostrar un cierto grado de agotamiento en el proceso de reducción, pudiendo dar paso a un cierto grado de estabilización de resultados en 2019.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la desagregación de resultados según titularidad, entendiendo como tal la distinción entre personas físicas y jurídicas. El peso de personas físicas ha seguido descendiendo, incrementándose el peso de personas jurídicas. Concretamente, el peso de personas físicas ha cerrado 2018 en el 29,62% (mínimo de la serie histórica) y el peso de personas jurídicas en el 70,38% (máximo de la serie histórica).



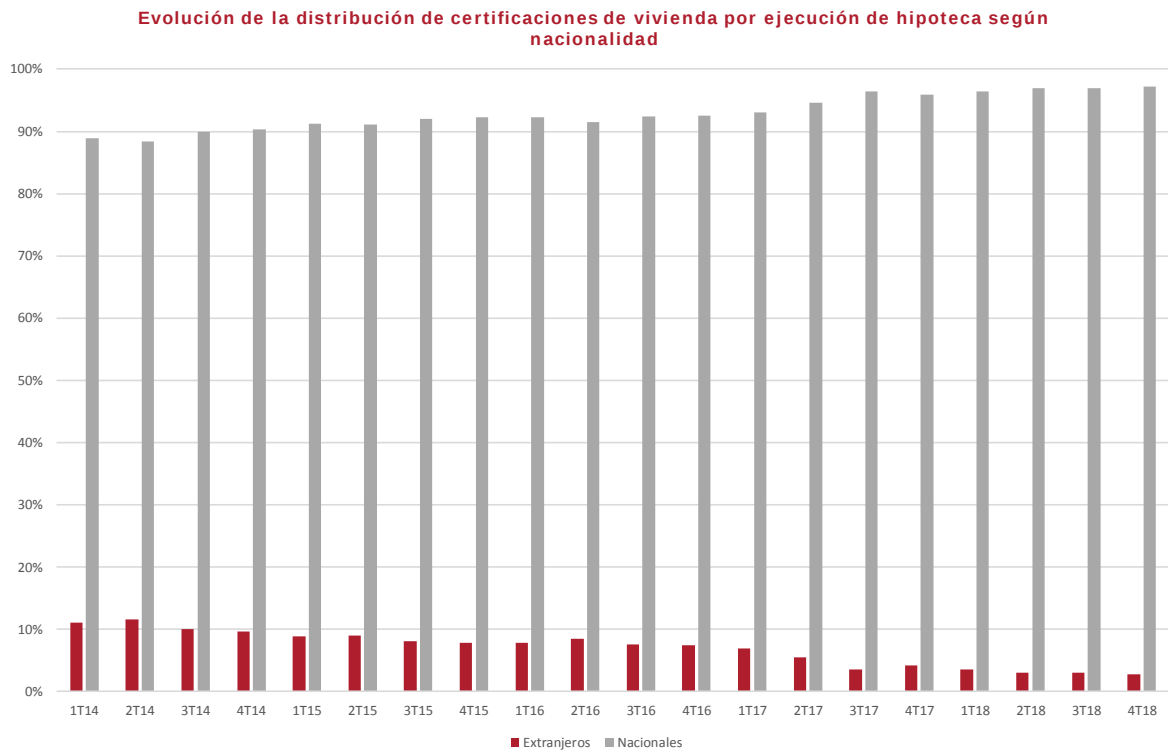
Conforme el mercado inmobiliario se va recuperando el peso de personas físicas se va reduciendo ya que un mercado inmobiliario con un alza de precios y aumento de compraventas permite que las situaciones de dificultad financiera se reduzcan. Sin embargo, en el ámbito mercantil (personas jurídicas), reduciéndose igualmente en términos absolutos, en términos relativos se incrementan debido a que las situaciones de dificultad financiera en empresas va más allá de la evolución del precio de sus activos inmobiliarios.

El siguiente gráfico muestra la desagregación de resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, distinguiendo entre nacionales y extranjeros.

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha seguido reduciéndose en 2018, cerrando el año con un nuevo mínimo histórico (2,81%), dando lugar a un intenso descenso durante el periodo de recuperación del mercado inmobiliario ya que en la primera mitad de 2014 se alcanzaban porcentajes de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca superiores al 11%.

Durante los últimos diez años se ha producido un cambio de perfil de comprador extranjero de vivienda, predominando mayoritariamente nacionalidades con un elevado nivel de renta per cápita, a diferencia del anterior ciclo alcista, con un alto componente de compradores de vivienda que fijaban en España su destino laboral.

Este cambio en el perfil de demandante extranjero de vivienda en España supone que la probabilidad de incurrir en situaciones de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca venga siendo mucho más baja.



21. Daciones en pago

El apartado *Daciones en pago* suministra los resultados relativos a dicha situación jurídica, que supone 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.

En este caso, al igual que en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, se refieren exclusivamente a vivienda, dando lugar al mismo desglose de resultados: número para el total nacional y por comunidades autónomas, distribución según titularidad (personas físicas y personas jurídicas) y nacionalidad (nacionales y extranjeros).

Número de daciones en pago. Interanual 2018	
CCAA	Número
ANDALUCÍA	1.632
ARAGÓN	113
ASTURIAS	27
BALEARES	100
CANARIAS	299
CANTABRIA	43
CASTILLA Y LEÓN	220
CASTILLA-LA MANCHA	242
CATALUÑA	1.596
COM. MADRID	484
COM. VALENCIANA	1.251
EXTREMADURA	83
GALICIA	108
LA RIOJA	11
MURCIA	290
NAVARRA	66
PAÍS VASCO	55
NACIONAL	6.620

Al igual que en el apartado anterior, el número de daciones en pago se ha reducido durante 2018, aunque en muy escasa cuantía, ralentizando el ritmo de mejora. Concretamente, en el último año se han registrado 6.620 daciones en pago, 26 menos que en 2017 (6.646), dando lugar a una mínima reducción del -0,39%.

A pesar de esta ligera reducción, con respecto a años precedentes el número de daciones en pago se ha reducido significativamente ya que en 2015 se registraron 12.614 daciones en pago, registrando en 2018 el 52,48% de las registradas en 2015, constatando el constante e intenso proceso de reducción.

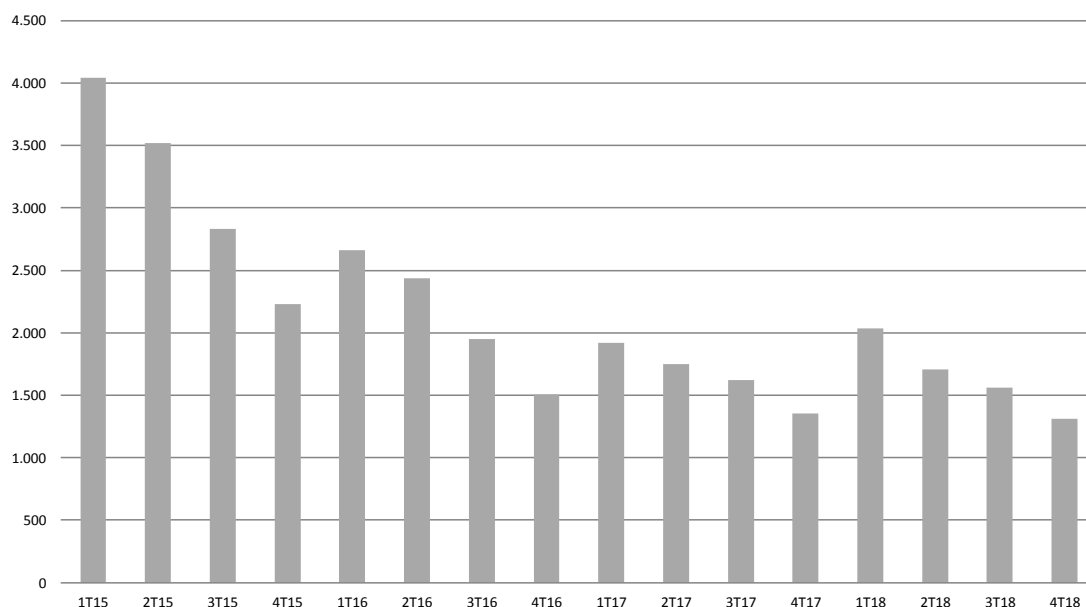
La favorable evolución del mercado inmobiliario ha generado una importante reducción de las situaciones de dificultad financiera asociada a la financiación de vivienda, que han provocado este descenso del número de daciones en pago.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Andalucía (1.632), Cataluña (1.596), Comunidad Valenciana (1.251) y Comunidad de Madrid (484), acumulando entre estas cuatro comunidades autónomas prácticamente el 75% del total, quedando el resto de comunidades

autónomas por debajo de las 300 daciones en pago anuales. De hecho, seis comunidades autónomas han registrado menos de 100 daciones en pago en 2018.

En el siguiente gráfico se desglosan los resultados trimestrales desde la presentación de resultados, es decir, durante los cuatro últimos años.

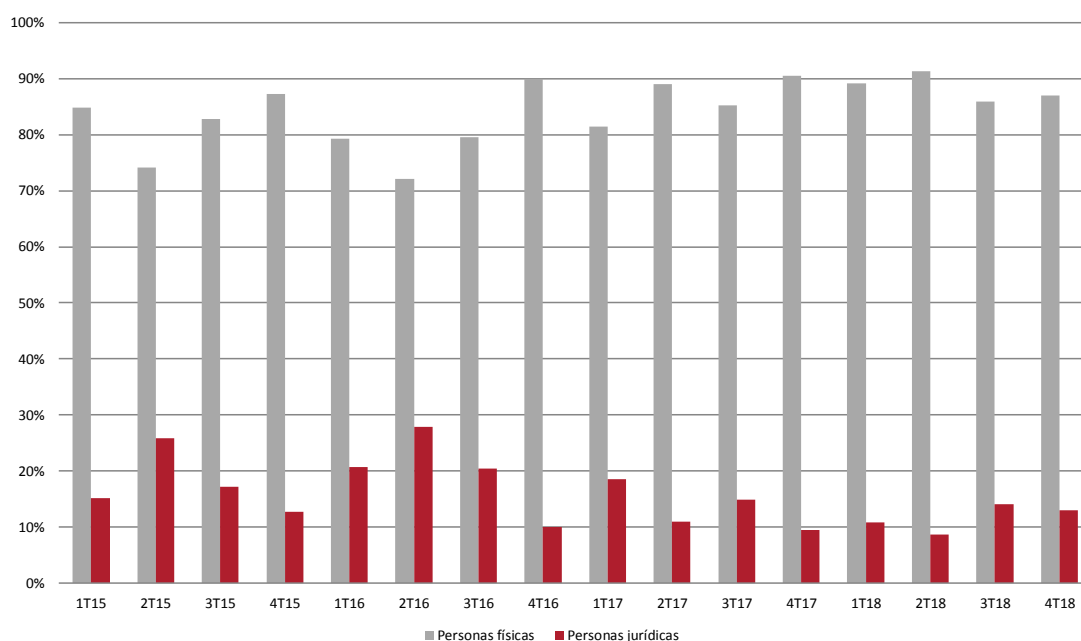
Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



En el mismo se observa claramente la tendencia descendente, especialmente intensa durante los primeros años de recuperación del mercado inmobiliario, habiéndose moderado el grado de mejora durante el último año, siendo previsible una relativa estabilización de resultados durante 2019 como consecuencia del menor grado de recuperación económica y del propio mercado inmobiliario.

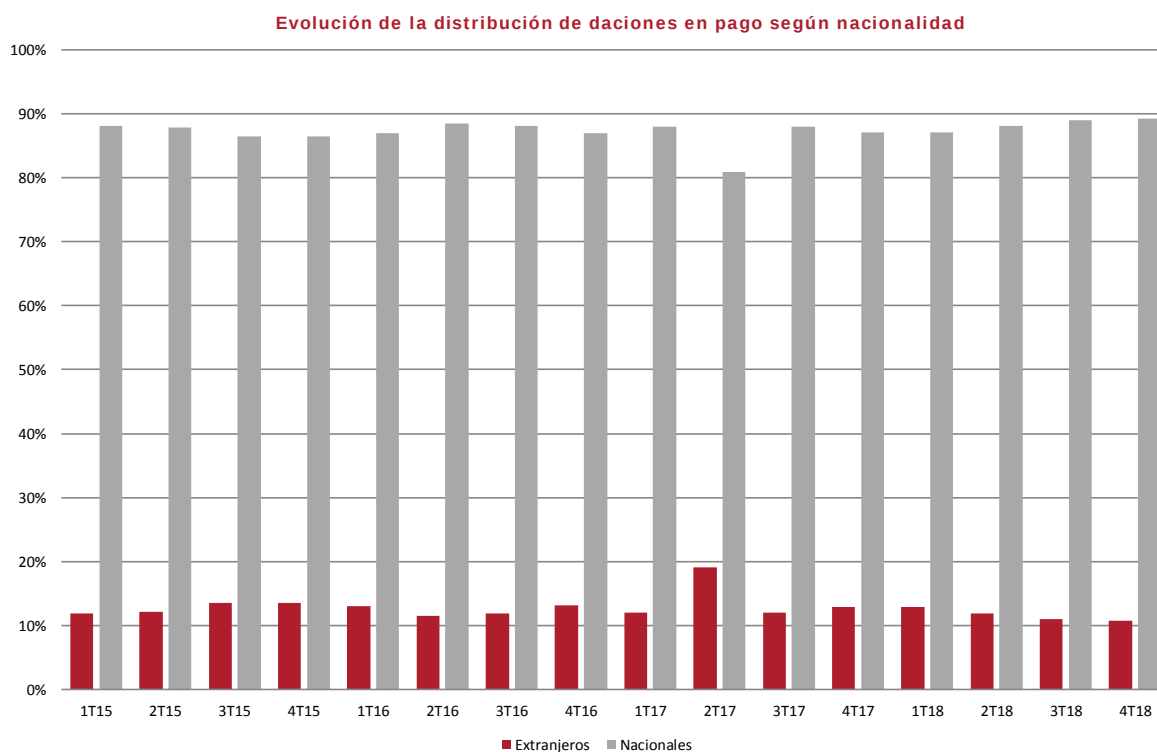
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados, pero con la distinción entre personas físicas y personas jurídicas.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



Dentro de la aleatoriedad de resultados, propia de la intensa reducción del número de daciones en pago, durante los dos últimos años parece mostrarse un cierto equilibrio de resultados, dando lugar a un peso normalmente algo inferior al 90% de peso en personas físicas y ligeramente por encima del 10% en personas jurídicas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de daciones en pago distinguiendo entre nacionales y extranjeros. Para ello se proporcionan los resultados trimestrales desde la publicación de resultados, es decir, de los cuatro últimos años.



El peso de extranjeros también ha mostrado una ligera reducción, situándose ligeramente por encima del 10%, frente a algo menos del 90% en el peso de nacionales. Se trata de cuantías no muy alejadas del peso de compra de vivienda por extranjeros, que durante los últimos años se ha situado próximo al 13%.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones más relevantes relativas a los apartados descritos anteriormente son las siguientes:

- El precio de la vivienda, medido a través del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR), ha presentado el cuarto año consecutivo de crecimiento, dando lugar a un incremento anual del 8,22%, intensificándose el crecimiento con respecto a 2017. En los cuatro últimos años se acumula un incremento del 29,78%, reduciendo la corrección de precios con respecto a máximos de 2007 al -16,12%.
- El precio medio de locales comerciales ha contado con una importante reducción en 2018, con un descenso anual de -6,90%, dando lugar a un resultado medio de 1.307 €/m², situándose en mínimos de la serie histórica. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción del -39,64%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.159 €/m²), Canarias (1.573 €/m²), Baleares (1.521 €/m²), Cataluña (1.428 €/m²) y País Vasco (1.421 €/m²).
- El precio de naves industriales ha presentado un incremento anual del 7,39%, con un resultado medio de 402 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -43,87%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Baleares (780 €/m²), Comunidad de Madrid (779 €/m²), Canarias (629 €/m²), País Vasco (626 €/m²) y Cataluña (467 €/m²).
- El precio medio de garajes ha sido de 966,28 €/m² en 2018, con un incremento anual del 1,14%, dando continuidad a la progresiva tendencia alcista iniciada en 2016. Con respecto a los máximos de 2018 se acumula un descenso del -16,81%. Los mayores precios medios se han alcanzado en País Vasco (1.357 €/m²), Baleares (1.212 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.150 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Murcia (629 €/m²), Castilla-La Mancha (652 €/m²) y Extremadura (703 €/m²).
- Los trasteros han presentado un precio medio de 919,98 €/m² en el último año, con un incremento interanual del 1,53%. Con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 12,80%, mientras que con respecto a los máximos de 2018 se acumula un descenso del -10,81%. Las diferencias territoriales han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.290 €/m²), País Vasco (1.197 €/m²) y Baleares (1.062 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (524 €/m²), Murcia (645 €/m²) y Castilla-La Mancha (678 €/m²).
- El número de compraventas de vivienda registradas ha continuado su excelente progresión, incrementándose un 11,30% con respecto al año precedente, habiendo registrado 516.680 compraventas, 52.457 más que en 2017, alcanzando el mayor resultado de los últimos diez años. La vivienda usada ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 426.542 compraventas, 43.084 más que en 2017, con un incremento interanual del 11,24%, alcanzando el mayor resultado de los últimos once años. En vivienda nueva se han registrado 90.138 compraventas, 9.373 más que en 2017, con un incremento anual del 11,61%, obteniendo el mayor resultado de los cuatro últimos años.

Prácticamente todas las comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales (dieciséis). El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (100.907), Cataluña (81.577), Comunidad Valenciana (78.604) y Comunidad de Madrid (76.636). En doce comunidades autónomas las tasas de crecimiento han sido de dos dígitos, obteniéndose los mayores incrementos en Murcia (25,09%), Cantabria (20,39%) y La Rioja (19,52%).

En vivienda nueva las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (17.522), Comunidad de Madrid (16.972), Cataluña (11.911) y Comunidad Valenciana (10.012). Quince de ellas han alcanzado incrementos anuales, con tasas de dos dígitos en once de ellas, encabezadas por Navarra (37,64%), La Rioja (35,40%), Murcia (33,24%) y Castilla-La Mancha (30,30%).

En vivienda usada los mayores registros de número de compraventas ha correspondido a Andalucía (83.385), Cataluña (69.666), Comunidad Valenciana (68.592) y Comunidad de Madrid (59.664). Todas las

comunidades autónomas han presentado incrementos interanuales y doce de ellas de dos dígitos. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Murcia (23,60%), Cantabria (21,64%) y Galicia (18,17%).

En cuarenta y ocho provincias el número de compraventas de vivienda registradas se ha incrementado durante el último año, dando lugar a una generalización territorial en el buen comportamiento de la demanda de vivienda. De hecho treinta y tres de ellas han presentado incrementos anuales de dos dígitos, constatando la intensidad del crecimiento. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (76.636), Barcelona (55.892), Alicante (39.428), Málaga (32.530), Valencia (30.443), Sevilla (17.613), Murcia (16.744), Baleares (15.784), Cádiz (13.264), Las Palmas (12.579) y Tenerife (11.813). Los mayores incrementos interanuales se han alcanzado en las provincias de Murcia (25,09%), Toledo (24,96%), Teruel (24,88%), Cádiz (23,52%) y Castellón (23,02%).

En vivienda usada cuarenta y ocho provincias han contado con incrementos interanuales. Las provincias con un mayor número de compraventas durante el último año han sido Madrid (59.664), Barcelona (47.996), Alicante (33.513), Valencia (27.393) y Málaga (26.718). Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Segovia (24,88%), Cádiz (24,63%), Murcia (23,60%) y Almería (23,44%). En vivienda nueva treinta y ocho provincias han presentado incrementos interanuales. Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (16.972), Barcelona (7.896), Alicante (5.915) y Málaga (5.812). Las provincias con mayores incrementos en vivienda nueva han sido Cáceres (70,26%), Lleida (62,38%) y Guadalajara (46,61%).

- La distribución de compraventas de vivienda con distinción entre vivienda nueva y usada se ha mantenido estable durante el último año, con un peso del 82,55% en vivienda usada y un 17,45% en vivienda nueva. Esta última se ha desagregado en un 15,80% de vivienda nueva libre y un 1,65% de vivienda nueva protegida. Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Navarra (23,90%), Asturias (22,51%) y Comunidad de Madrid (22,15%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (89,10%), Comunidad Valenciana (87,26%) y Cataluña (85,40%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Navarra (6,77%), Asturias (4,28%) y País Vasco (3,27%).

Las variaciones interanuales han sido mínimas, con un incremento de 0,09 pp en el peso de vivienda nueva libre, con una reducción en vivienda nueva protegida de -0,04 pp y en vivienda usada de -0,05 pp.

- El 49,83% de las compraventas de pisos del último año han contado con una superficie superior a los 80 m², los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han supuesto el 28,99%, los pisos con superficie entre 40 y 60 m² un 17,56% y los de superficie inferior a 40 m² un 3,62%.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (10,14%), Baleares (6,13%), Comunidad de Madrid (4,91%) y Cataluña (4,06%).
 - Entre 40 y 60 m²: Canarias (25,35%), Aragón (24,01%), Cataluña (23,70%) y Cantabria (21,63%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,69%), Asturias (36,06%), Cantabria (35,03%) y Cataluña (33,59%).
 - Más de 80 m²: Navarra (71,18%), Extremadura (68,66%), Castilla-La Mancha (65,94%) y Murcia (64,37%).
- El 87,82% de las compraventas de 2018 han presentado como adquirente a una persona física, quedando el peso de personas jurídicas en el 12,18%. En todas las comunidades autónomas las personas físicas alcanzan el mayor peso, encabezando los resultados País Vasco (95,52%), Castilla y León (93,81%) y Galicia (93,04%). Los mayores pesos de personas jurídicas han correspondido a Cataluña (15,84%), Murcia (14,70%) y Baleares (13,52%).

Las modalidades de vivienda predominantes han correspondido a vivienda libre, tanto nueva como usada, tanto en personas físicas como en personas jurídicas. La compra de vivienda usada-libre por personas físicas ha supuesto el 65,58% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 13,38%. En personas jurídicas la vivienda nueva-libre ha supuesto el 2,57% y la vivienda usada-libre el 8,73%.

- La superficie media de la vivienda transmitida en 2018 ha sido de 98,01 m², ligeramente superior a la registrada en 2017 (97,75 m²). La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor

superficie media (105,49 m²), seguida de la vivienda usada (96,95 m²) y la vivienda nueva protegida (83,09 m²). Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha (121,29 m²), Extremadura (114,81 m²), Baleares (107,64 m²) y Castilla y León (105,68 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en Canarias (85,92 m²), Asturias (86,20 m²), País Vasco (86,69 m²) y Cantabria (92,23 m²).

- El 12,64% de las compras de vivienda de 2018 han sido formalizadas por extranjeros. En términos porcentuales supone un ligero descenso con respecto al 13,11% de 2017, pero en términos absolutos, dado el aumento de número de compraventas, supone haber alcanzado las 65.400 compras de vivienda por extranjeros en el último año, frente a las poco más de 61.000 de 2017.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (15,54%), alemanes (7,48%), franceses (7,39%), belgas (6,26%), suecos (5,80%), rumanos (5,44%), italianos (5,38%), marroquíes (4,81%), chinos (3,94%) y rusos (2,93%).

La compra de vivienda nueva por extranjeros ha contado con un menor peso relativo (16,27%) que en nacionales (17,97%), dando lugar al proceso contrario en vivienda usada, con un peso del 83,73% en extranjeros y del 82,03% en nacionales. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (93,69%), franceses (89,31%), marroquíes (88,81%) y búlgaros (88,24%). Por el contrario, el mayor peso en compra de vivienda nueva ha correspondido a belgas (32,84%), noruegos (25,67%), suecos (20,49%), holandeses (19,87%) y suizos (19,33%).

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

- Superior a los 100 m²: suizos (48,86%), daneses (46,22%), holandeses (43,95%), británicos (37,27%) y noruegos (37,10%).
- Entre 80 y 100 m²: rumanos (27,66%), marroquíes (27,62%), argelinos (25,40%) y búlgaros (25,13%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (40,07%), marroquíes (32,86%), búlgaros (32,12%) y ucranianos (31,77%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (28,40%), polacos (23,32%), franceses (20,18%) e irlandeses (19,83%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (12,25%), polacos (8,15%), franceses (7,45%) y rusos (6,65%).

Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Baleares (30,54%), Canarias (28,32%), Comunidad Valenciana (26,01%), Murcia (19,55%), Andalucía (13,12%) y Cataluña (11,74%).

Las provincias con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (40,75%), Tenerife (37,63%) Baleares (30,54%), Málaga (28,28%), Girona (26,06%), Las Palmas (19,66%), Murcia (19,55%), Almería (18,65%), Tarragona (14,12%) y Castellón (13,51%).

El 5,99% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros (5,72% en 2017). El 34,89% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 37,53% de 2017.

- El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas ha sido de 5.353 días (14 años y 243 días), máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento del 4,49% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha duplicado. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (18 años y 278 días), Extremadura (17 años y 239 días) y Cataluña (16 años y 201 días).

Atendiendo al periodo medio de posesión según tramos de superficie de vivienda, el mayor periodo de posesión media ha correspondido a las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.485 días (15 años y 10 días), seguidas de las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 5.402 días (14 años y 292 días), las de superficie superior a 100 m² con 5.360 días (14 años y 250 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.150 días (14 años y 40 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.784 días (13 años y 39 días).

La desagregación por tramos de años de periodo medio de posesión muestra el intenso crecimiento en el peso de viviendas transmitidas con periodo de posesión superior a los diez años, habiendo supuesto el 67,17% de las compraventas de 2018, siendo que a comienzos de 2013 presentaba resultados próximos al 30%. El resto de las agrupaciones de periodo medio han ido perdiendo peso relativo, dando

lugar a resultados en el último año del 14,27% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años, el 9,58% para las de 2 a 5 años y el 8,98% para las de menos de 2 años.

- El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2018 ha sido de 346.366, incrementándose un 11,50% con respecto a 2017. Con respecto al mínimo de 2013, el incremento acumulado ha sido del 74%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Comunidad de Madrid (66.029), Andalucía (65.745), Cataluña (57.996) y Comunidad Valenciana (37.477). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasas de dos dígitos en ocho de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (16,11%), Navarra (16,05%), Comunidad Valenciana (15,64%), La Rioja (15,58%) y Castilla-La Mancha (14,62%).

Las provincias con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2018 han sido Madrid (66.029), Barcelona (44.367), Málaga (18.701), Valencia (18.587), Alicante (14.945), Sevilla (13.624) y Baleares (10.449). Los mayores incrementos anuales han correspondido a las provincias de Soria (51,29%), Guadalajara (34,51%), Segovia (22,40%), Toledo (20,35%) y Valencia (16,42%).

El 6,67% de las hipotecas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, superando las 23.000 hipotecas. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas ha sido mayor han sido Baleares (16,04%), Comunidad Valenciana (12,13%), Murcia (10,26%) y Canarias (9,97%).

El importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros ha sido de 133.368 €, incrementándose un 3,83% con respecto al resultado de 2017. Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado ha sido del 22,93%. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido Baleares (278.895 €), Comunidad de Madrid (161.488 €), Andalucía (146.660 €) y Cataluña (146.184 €).

Las nacionalidades con mayores pesos en la contratación de hipotecas sobre vivienda, en términos de pesos porcentuales con respecto al total de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, han sido rumanos (11,79%), británicos (8,54%), chinos (7,80%), italianos (5,47%), franceses (5,33%), marroquíes (4,29%) y alemanes (3,71%). Por lo que respecta a los importes medios, las mayores cuantías las han alcanzado noruegos (271.764 €), alemanes (244.543 €), suecos (183.557 €), británicos (179.196 €), franceses (174.356 €) y holandeses (172.185 €). La hipoteca media en extranjeros ha sido de 133.366 €, por encima de los 123.671 € de nacionales.

- Los Bancos han presentado un ligero retroceso en su cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,75% del total, frente al 9,25% de Otras entidades financieras. Con respecto a 2017 los Bancos han perdido -0,54 pp de cuota de mercado, dando lugar a la correspondiente ganancia en Otras entidades financieras. En todas las comunidades autónomas los Bancos encabezan la concesión de nuevo crédito hipotecario. Los resultados más destacados de Otras entidades financieras se han alcanzado en Navarra (40,98%), Asturias (36,87%), La Rioja (25,22%) y País Vasco (20,21%). En Bancos las mayores cuotas de mercado han correspondido a Comunidad de Madrid (96,51%), Galicia (94,61%), Cantabria (94,41%) y Cataluña (93,38%).
- La vivienda ha seguido incrementando su destacado peso en el destino de la nueva financiación hipotecaria, alcanzando el 83,35% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, lo que supone un máximo de la serie histórica de resultados. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 6,68%, locales comerciales el 5,33%, naves industriales el 2,98%, garajes y trasteros el 1,18% y bienes inmuebles rústicos el 0,48%. La vivienda, junto a garajes y trasteros, han sido la únicas modalidades de bienes inmuebles que han ganado cuota de mercado en el último año (1,18 pp y 0,06 pp, respectivamente), dando lugar a descensos en el resto de los bienes inmuebles (terrenos urbanos no edificados -0,80 pp, locales comerciales -0,37 pp, bienes inmuebles rústicos -0,06 pp y naves industriales -0,01 pp).
- La vivienda libre ha recibido el 91,84% de la financiación hipotecaria destinada a vivienda en el último año, alcanzado la vivienda protegida un 8,16%. El incremento anual de peso en vivienda libre ha sido de 0,31 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda protegida. Todas las comunidades autónomas han presentado un destacado mayor peso de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda libre. Los mayores pesos en destino de financiación hipotecaria para vivienda protegida han

correspondido a Extremadura (23,61%), Asturias (17,32%), Aragón (15,41%) y Navarra (15,41%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Baleares (98,08%), Galicia (95,70%), Canarias (94,95%) y Comunidad de Madrid (94,24%).

- El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado medio ha seguido creciendo intensamente en 2018, con un resultado de 1.275 €/m², incrementándose un 5,37% con respecto a 2017. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad de Madrid (1.870 €/m²), País Vasco (1.711 €/m²), Baleares (1.658 €/m²) y Cataluña (1.611 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (672 €/m²), Castilla-La Mancha (711 €/m²), Murcia (760 €/m²) y La Rioja (845 €/m²). Las comunidades autónomas con mayores incrementos durante el último año han sido Baleares (13,87%), Comunidad de Madrid (7,35%), Canarias (7,24%) y Cataluña (6,55%).
- El endeudamiento hipotecario por vivienda también se ha incrementado notablemente en 2018, alcanzando un resultado medio de 124.333 €, con un incremento interanual del 5,34%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2018 han sido Comunidad de Madrid (192.237 €), Baleares (173.937 €), Cataluña (143.759 €) y País Vasco (140.973 €), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (78.159 €), Murcia (78.970 €), Castilla-La Mancha (88.646 €) y Comunidad Valenciana (90.959 €). En quince comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año. Las únicas comunidades autónomas con descensos han sido Aragón (-2,70%) y Cantabria (-0,19%). Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Baleares (14,11%), Comunidad Valenciana (7,18%), La Rioja (6,49%) y País Vasco (5,95%).
- La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 39,53% de los nuevos créditos hipotecarios, alcanzando su mayor peso a lo largo de la serie histórica de resultados. La contratación a tipo de interés variable se ha reducido al 60,47%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (59,61%). El aumento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 1,41 pp, correspondiendo en gran parte a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-1,15 pp).

En dos comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha sido la modalidad más utilizada: Murcia (54,15%) y Cataluña (50,49%). Junto a ellas, los mayores resultados se han alcanzado en Asturias (49,74%) y Comunidad Valenciana (48,24%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido País Vasco (76,92%), Extremadura (76,00%) y Comunidad de Madrid (69,48%).

- El tipo de interés medio de contratación en 2018 ha sido del 2,28%, manteniéndose con respecto a 2017, siguiendo en niveles de tipos de interés de contratación más bajos de toda la serie histórica. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (1,80%), Navarra (1,96%) y Cantabria (2,01%). Por el contrario, las mayores cuantías de tipos de interés medios han correspondido a Cataluña (2,55%), Murcia (2,48%) y Canarias (2,48%).
- El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha seguido creciendo durante 2018, alcanzando un resultado de 283 meses (23 años y 7 meses), un 1,07% superior a 2017. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 309 meses (25 años y 9 meses), País Vasco con 290 meses (24 años y 2 meses), Andalucía con 288 meses (24 años) y Extremadura con 286 meses (23 años y 10 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 243 meses (20 años y 3 meses), La Rioja con 256 meses (21 años y 4 meses) y Comunidad Valenciana con 266 meses (22 años y 2 meses).

Nueve comunidades autónomas han incrementado el periodo medio de contratación durante el último año, frente a los descensos en seis de ellas, quedando dos con mantenimiento de resultados. Los mayores incrementos han correspondido a Asturias (3,38%), Baleares (3,07%) y Andalucía (2,13%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 276 meses (23 años), con un incremento del 0,73% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Garajes

y Trasteros con 290 meses (24 años y 2 meses) y Vivienda con 283 meses (23 años y 7 meses). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificados con 239 meses (19 años y 11 meses). Los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles, tal y como suele ser habitual dada la finalidad para la que son utilizados, presentan unos menores periodos de contratación: Locales comerciales con 172 meses (14 años y 4 meses) y Naves industriales con 157 meses (13 años y 1 mes).

Únicamente vivienda ha presentado un incremento de la duración media (1,07%), dando lugar a reducciones en el resto de bienes inmuebles: Naves industriales (-3,09%), Locales comerciales (-2,27%), Terrenos urbanos no edificados (-1,24%) y Garajes y Trasteros (-1,02%)

- Los indicadores de accesibilidad han consolidado el cambio de tendencia iniciado en 2017, dando lugar a un nuevo deterioro de la accesibilidad. La cuota hipotecaria mensual media de 2018 ha sido de 568,40 €, incrementándose con respecto a los 543,94 € de 2017. Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,69%, igualmente por encima del 28,66% de 2017. En ambos casos los resultados de 2016 fueron los mínimos de la serie histórica.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Baleares (834,13 €), Comunidad de Madrid (805,95 €), Cataluña (673,00 €) y País Vasco (599,85 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (350,64 €), Murcia (386,22 €) y Castilla-La Mancha (403,74 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Baleares (45,04%), Comunidad de Madrid (35,04%), Cataluña (32,97%) y Canarias (29,75%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Asturias (22,34%), Extremadura (22,73%) y Murcia (22,96%).

La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado durante 2018 un 4,50% y su porcentaje con respecto al coste salarial en 1,03 pp. La práctica totalidad de las comunidades autónomas han empeorado sus indicadores de accesibilidad (dieciséis).

- Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas en el último año han presentado una reducción, habiendo alcanzado las 25.269, 917 menos que en 2017. En cuatro años se han quedado en el 36,61% de las registradas en 2014 (69.023), constatando la notable reducción con la recuperación del mercado inmobiliario. El mayor número de certificaciones se ha registrado en Andalucía (5.147), Comunidad Valenciana (5.067) y Cataluña (4.682). En ocho comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 500 certificaciones anuales. Seis comunidades autónomas presentan descensos, frente a los incrementos en once de ellas. Los descensos más acusados se han registrado en País Vasco (-43,02%), Andalucía (-33,82%), Baleares (-23,18%) y Comunidad de Madrid (-18,97%).

La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas ha dado a lugar a un intenso incremento del peso de personas jurídicas (70,38%), quedando el peso de personas físicas en su mínimo histórico (29,62%).

El peso de extranjeros en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca es cada vez más bajo, habiendo alcanzado en el cuarto trimestre de 2018 un peso del 2,81%, frente a niveles superiores al 11% en determinados trimestres de 2014.

- El número de daciones en pago registradas en 2018 han sido 6.620, 26 menos que en 2017 y prácticamente la mitad que en 2015 (12.614). Únicamente tres comunidades autónomas han superado las mil daciones en pago anuales: Andalucía (1.632), Cataluña (1.596), Comunidad Valenciana (1.251). Trece de ellas no llegan a las trescientas daciones en pago anuales y en seis comunidades autónomas se quedan por debajo de las cien anuales. El 86,98% ha correspondido a personas físicas, frente al 13,02% de personas jurídicas. El peso de extranjeros se ha mantenido ligeramente por encima del 10% (10,74%).

VI. METODOLOGÍA

1. Objetivos

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

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado, constituye una de las recopilaciones sistemáticas de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas por instituciones preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la obtención de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa es una de las más importantes fuentes de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara 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 los más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer 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 ha prestado 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 han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones inmobiliarias y las constituciones de hipotecas.

2. 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 no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones y constituciones de hipotecas que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), 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 pues 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.

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

3.1. Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.058 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.037.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y cerca de 485.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transmisiones y constituciones 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”.

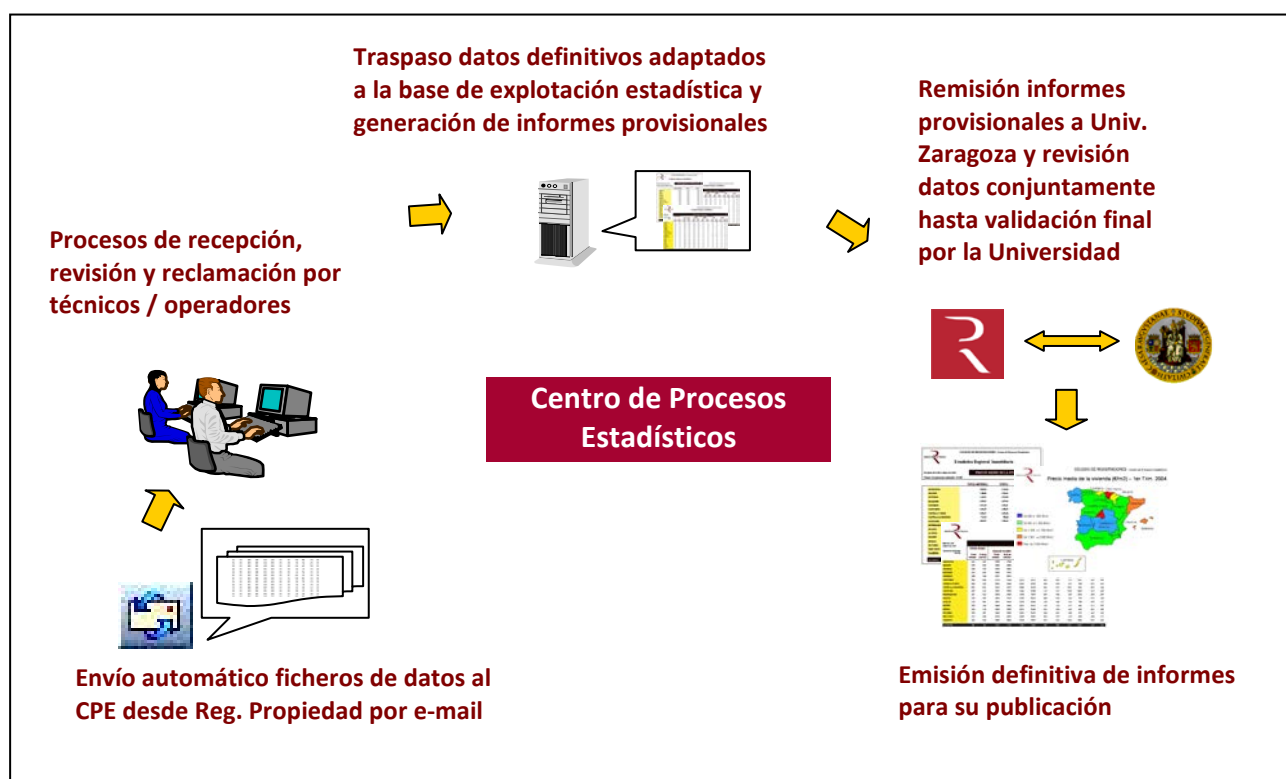
3.2. Datos de referencia

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 de la Propiedad**
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.
- **Precio de la compraventa**
Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- **Naturaleza de la finca**
Tipo de finca de la que se trata: vivienda, 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 contruidos.
 - *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 constitución 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 Bancos y Cajas, 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, Otros).
- **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.

4. 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 las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Fomento, 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.