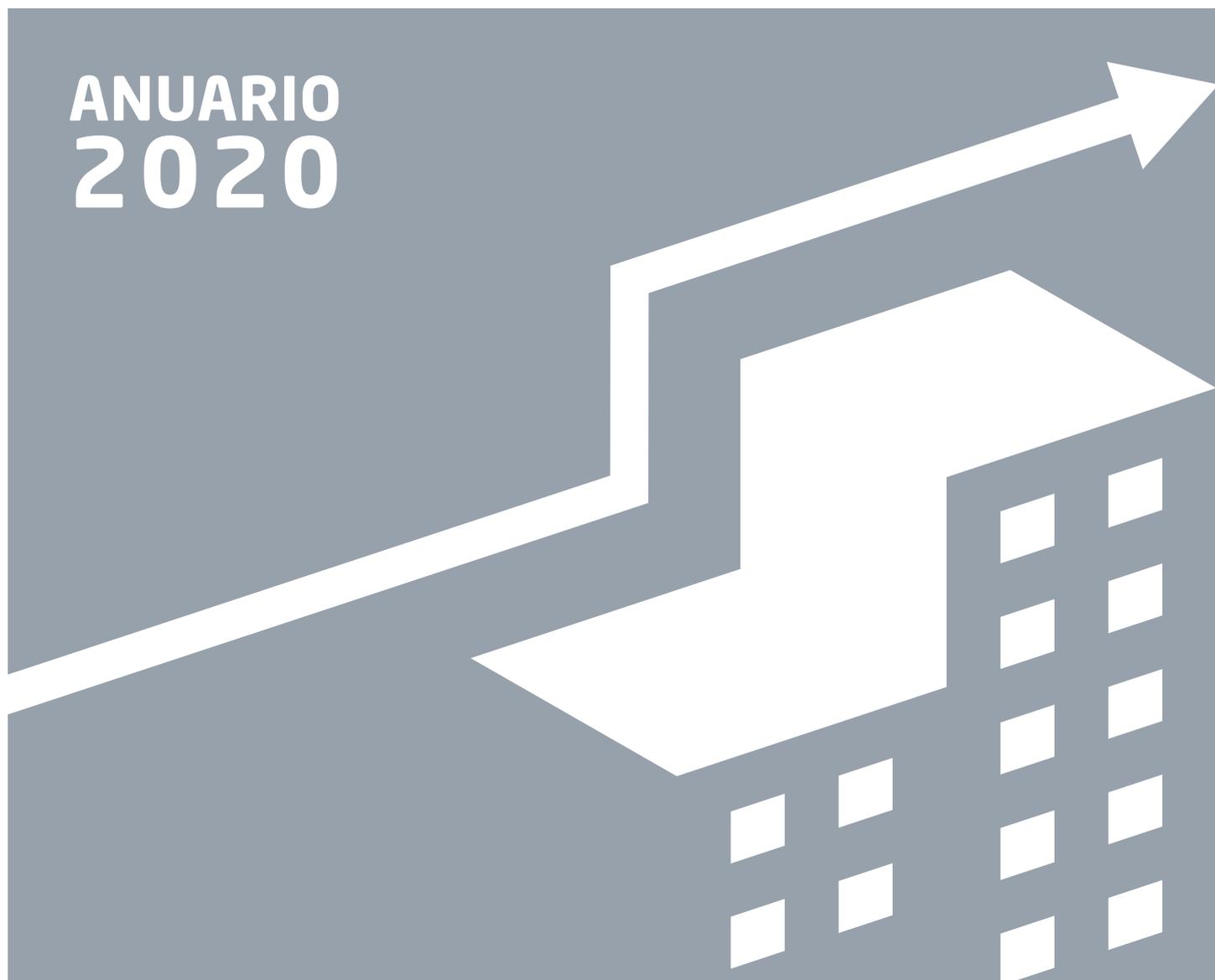


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO
2020



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 anual nº 17

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
4.3. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	49
5. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	52
5.1. Vivienda: nueva libre, nueva protegida y usada	52
5.2. Pisos según superficie media	57
5.3. Vivienda por tipo de adquirente: personas físicas vs personas jurídicas	61
6. Superficie media de vivienda registrada (m²)	64
7. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	68
8. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	72
8.1. Nacional y comunidades autónomas	72
8.2. Provincias y ciudades autónomas	82
8.3. Compras de vivienda por extranjeros ≥500.000€. Comunitarios vs no com.	86
9. Periodo medio de posesión de viviendas objeto de transmisión	89
IV. MERCADO HIPOTECARIO	96
10. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros	98
11. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	107
12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	112
13. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	116
14. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	120
15. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	125
16. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	130
17. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	136

18. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	138
19. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	143
20. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	148
21. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca	157
22. Daciones en pago	160
V. CONCLUSIONES	163
VI. METODOLOGÍA	170
1. Objetivos	170
2. Límites de la información disponible	171
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	172
3.1. Tamaño muestral	172
3.2. Datos de referencia	172
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	175

I. INTRODUCCIÓN

Con la publicación del Anuario 2020 cumplimos la edición número diecisiete, desde que, con el Anuario 2004 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), comenzásemos la serie de publicaciones anuales, ampliando la información suministrada trimestralmente por los Informes de Coyuntura de la ERI, que ya acumula sesenta y siete trimestres consecutivos de publicación.

En la página web del Colegio de Registradores, concretamente en la url <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral> clicando sobre “Estadísticas de Propiedad” y, posteriormente, en “Estadística Registral Inmobiliaria”, están disponibles todos los Anuarios e Informes de Coyuntura trimestrales, acumulando diecisiete años ininterrumpidos con información del mercado inmobiliario e hipotecario.

Por lo que respecta a la publicación del Anuario 2020, las especiales condiciones por las que ha atravesado el último año hace especialmente relevante la información contenida en la presente publicación. Ha sido un año en el que comenzamos con una crisis sanitaria sin precedentes, que ha provocado importantes consecuencias económicas, con los correspondientes efectos sobre el mercado inmobiliario.

La descripción y cuantificación de dichas consecuencias serán perfectamente visibles a lo largo de la publicación, adentrándonos a una estructura de contenidos que mantiene la clásica distinción entre variables de mercado inmobiliario y mercado hipotecario.

Tal y como suele ser habitual, cada año incorporamos alguna novedad por lo que respecta a los contenidos. En esta ocasión hemos decidido realizar desgloses adicionales de información de compraventas de vivienda según nacionalidad, presentando resultados de las nacionalidades cabeceras en la compra de vivienda por extranjeros a nivel provincial. Asimismo, hemos incorporado importantes aspectos que han cambiado en el actual contexto social y sanitario, y que son objeto de análisis igualmente en los Informes trimestrales de coyuntura de la ERI, como son la distinción de peso de compraventas de vivienda unifamiliar y colectiva (pisos), así como la evolución del peso de compraventas en las capitales de provincia con respecto a la provincia.

En consecuencia, la estructura de contenidos queda configurada con nueve variables relativas a Mercado Inmobiliario y trece variables de Mercado Hipotecario, contando normalmente con un mayor desglose territorial las variables más relevantes de Mercado Inmobiliario.

En cada uno de los apartados se comienza con una breve descripción de la variable objeto de análisis, pasando posteriormente a realizar el desglose de resultados, con el correspondiente análisis, haciendo especial hincapié en sus resultados anuales y su variación anual, finalizando con la descripción de la evolución histórica.

El desglose territorial que normalmente utilizamos para cada una de las variables es para el conjunto de España y comunidades autónomas, abordando en determinadas variables desgloses provinciales y de capitales de provincia.

En cuanto al formato de presentación de resultados, utilizamos tablas, mapas y gráficos, intentando recurrir a la mejor vía de representación en cada caso.

El resultado de este conjunto de actuaciones pretende mostrar una adecuada visión de la realidad inmobiliaria e hipotecaria del último año a través de las variables disponibles por parte del Colegio de Registradores a través de las correspondientes escrituras públicas inscritas.

Resulta fundamental, en consecuencia, la labor desarrollada por cada uno de los Registros de la Propiedad por lo que respecta al procesamiento y envío de datos al Centro de Proceso Estadístico del Colegio de Registradores, ya que sin dicha labor resultaría imposible la consecución de los contenidos que durante este largo periodo de publicación se ha conseguido alcanzar.

La toma de decisiones por parte de los agentes del mercado requiere de transparencia informativa, faceta que queda optimizada a través de publicaciones de esta naturaleza que, junto a las proporcionadas por otras instituciones, permiten ayudar en un sector especialmente necesitado de resultados contrastados.

La presente publicación es un elemento que presenta como finalidad ayudar en ese objetivo, mostrando igualmente una disponibilidad permanente hacia la recepción de sugerencias que permitan mejora la cantidad y calidad de los contenidos, tal y como regularmente se viene produciendo.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

El año 2020 ha presentado un escenario sin precedentes en nuestra reciente situación social, sanitaria y económica. La situación sanitaria derivada del Covid-19 desde comienzos de año supuso la toma de importantes medidas relativas a las restricciones de movilidad y actividad, buscando limitar su expansión, llevando inicialmente al confinamiento domiciliario (marzo y abril) y, posteriormente, a distintas fases de flexibilización e intensificación como consecuencia de la evolución de los brotes en el nivel de contagios.

Este contexto supuso pasar de periodos de actividad inmobiliaria normalizada a periodos en los que la actividad de compraventas de bienes inmuebles era prácticamente ilegal o periodos con posibilidad de realización de compraventas, pero con limitaciones importantes tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.

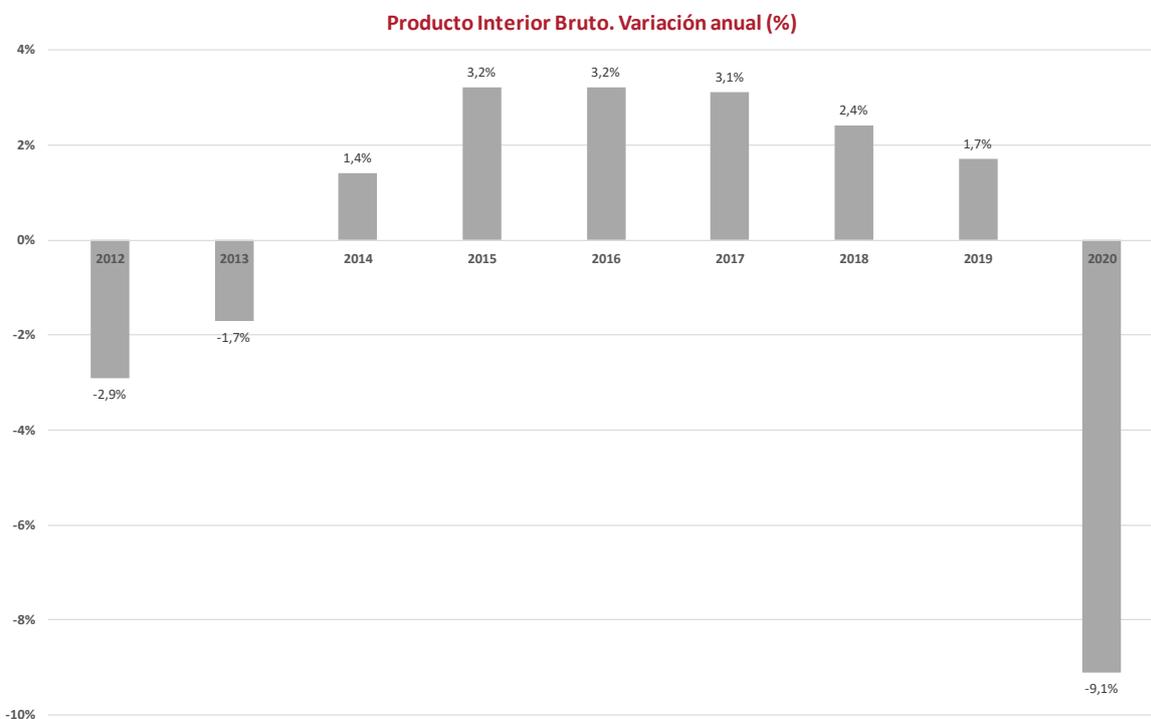
Esta situación ha provocado importantes efectos económicos, llevando a cambios relevantes por lo que respecta a la dinámica que venía mostrando el mercado inmobiliario, que acumulaba seis años consecutivos de recuperación por lo que respecta a la actividad.

Precisamente, tal y como venimos realizando regularmente en este apartado de Contexto Económico, antes de adentrarnos en los contenidos propios de las variables del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, vamos a analizar aquellas variables que, sin ser específicamente de dichos mercados, presentan una influencia significativa sobre su dinámica, especialmente en un año tan especial como el que acabamos de terminar.

La *actividad económica* es la primera variable en ser analizada, en la medida que presentan importantes impactos indirectos sobre magnitudes que analizaremos más adelante, como fundamentalmente el empleo, con una influencia destacada sobre el mercado inmobiliario.

En tan solo un año hemos pasado de encabezar el crecimiento económico de la Unión Europea a encabezar los descensos. El daño económico provocado por la crisis sanitaria ha sido especialmente intenso en España, habiendo cerrado 2020 con un descenso del -9,1% en el Producto Interior Bruto (PIB).

Tal y como puede observarse en el gráfico de evolución de la variación interanual, la desaceleración del crecimiento era clara, pero nada hacía esperar un ajuste tan severo, auspiciado por la situación sanitaria.

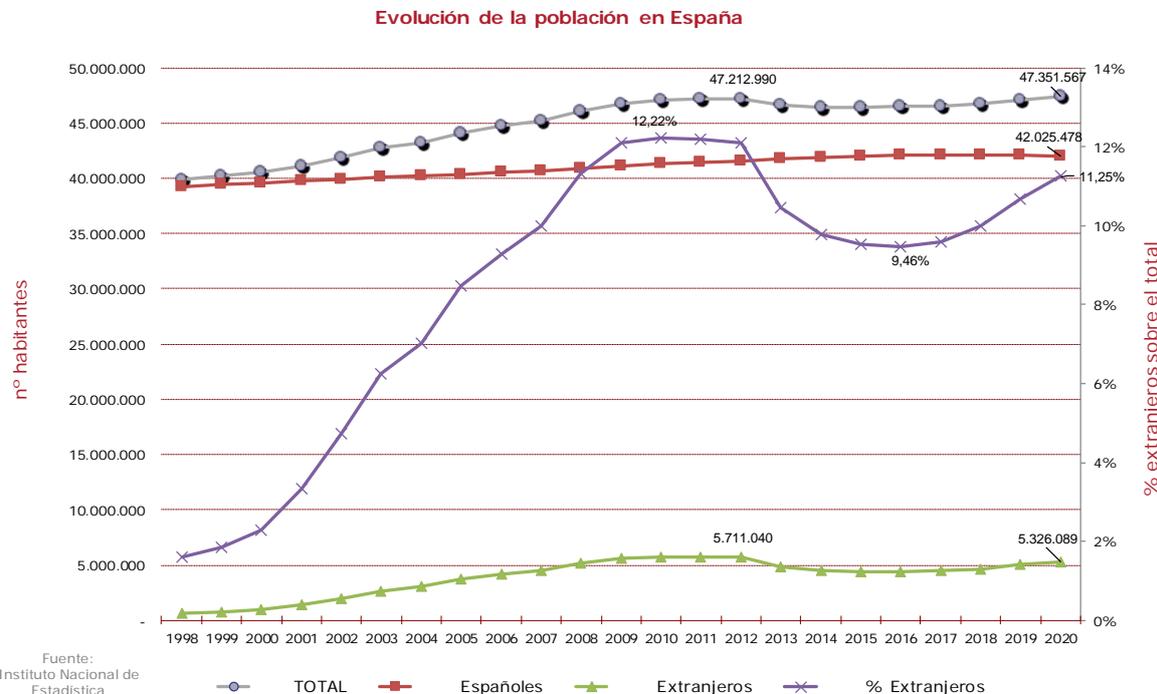


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Afortunadamente, las previsiones para 2021 son favorables y las estimaciones de diversos organismos se orientan a una significativa mejora. En la medida que ese hecho se produzca y presente importantes efectos

sobre el empleo, podrá conseguirse un efecto favorable sobre el mercado inmobiliario por lo que respecta a la actividad, pero, de lo contrario, los actuales niveles de actividad inmobiliaria podrían verse incluso reducidos a lo largo de 2021.

Atendiendo al ámbito del mercado inmobiliario más relevante, como es el residencial, resulta de especial relevancia el seguimiento de la *población*, en la medida que la evolución del número de habitantes determina las necesidades de vivienda y su posible rotación.



En 2020 el número de habitantes se ha incrementado con respecto al año precedente, concretamente en cerca de 250.000 habitantes, acumulando el quinto año de crecimiento, provocando un efecto favorable sobre la actividad del mercado residencial. Este crecimiento, en su totalidad, se ha explicado por el aumento de la población extranjera, con un crecimiento superior a los 300.000 habitantes, dando lugar a una reducción del número de españoles, situándose la tasa de población extranjera por encima del 11%.

El crecimiento de población extranjera corresponde normalmente, en mayor medida, a personas que se desplazan a nuestro país por motivos laborales y, por tanto, en tramos de edad con necesidad directa de vivienda, provocando un efecto positivo sobre el mercado inmobiliario residencial, ya sea de alquiler o propiedad.

Esta tendencia creciente es previsible que se mantenga a corto y medio plazo como consecuencia de la presión demográfica existente en países de nuestro entorno geográfico. En 2020 el crecimiento se ha minorado con respecto al registrado en 2019, pero, sin embargo, ha sido el segundo más elevado de los últimos diez años. Los cambios en las expectativas laborales pueden provocar un cierto retroceso en el ritmo de crecimiento, pero con previsiones que se mueven mayormente en el terreno favorable del aumento en el número de habitantes.

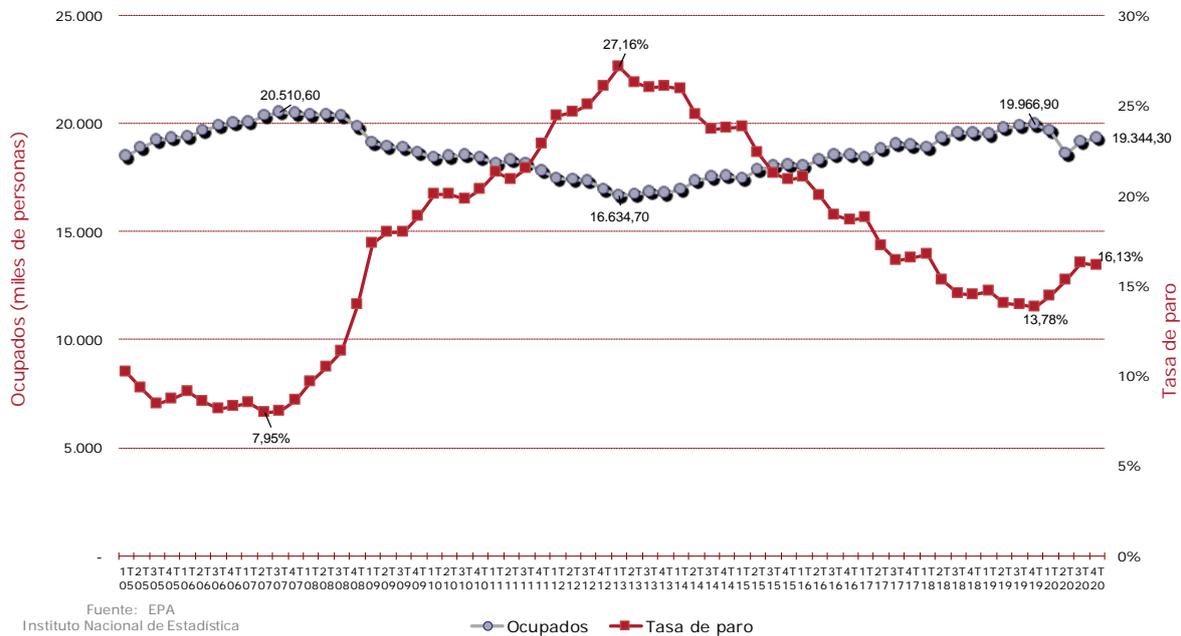
Una variable especialmente relevante es el *empleo*. El grado de correlación entre la evolución del empleo y el mercado inmobiliario es más que notable. Si se comparan las series de evolución de la tasa de paro o del número de ocupados, con las relativas al número de compraventas de vivienda, se observa cómo cuando la tasa de paro ha sido más baja se han registrado los máximos en número de compraventas de vivienda y viceversa.

Esta variable no ha tenido un buen comportamiento durante el año 2020. Tal y como cabía de esperar, la intensa reducción de la actividad económica ha provocado un importante descenso del número de ocupados y un aumento de la tasa de paro.

Tomando los resultados de la Encuesta de Población Activa (EPA), el año 2020 ha cerrado con una reducción en el número de ocupados con respecto a 2019 de 633.600 personas, llevando la tasa de paro al 16,13%, frente al 13,78% con el que cerró 2019, lo que supone un incremento de 2,35 pp.

Sin embargo, estas cifras, siendo negativas, no muestran la verdadera dimensión del empleo en la medida que no incorporan las situaciones en ERTE, cuya conversión en empleo o despidos en función del grado de intensidad de la recuperación económica serán decisivas para tener una adecuada visión del impacto final de la crisis sanitaria.

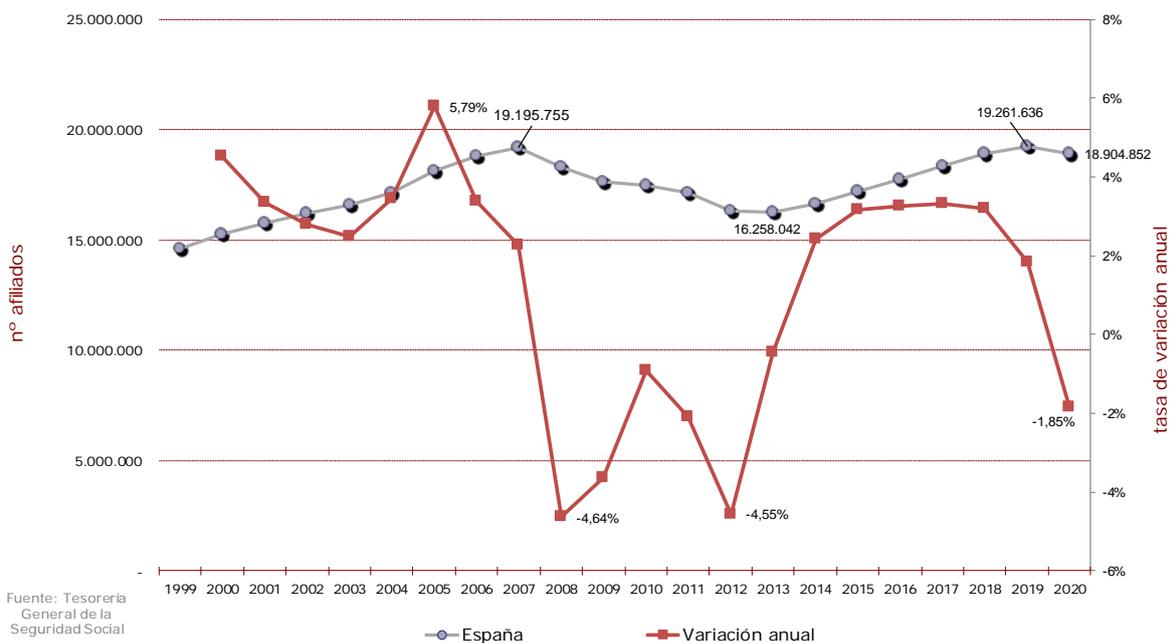
Evolución del número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España



Por tanto, el impacto directo sobre el mercado inmobiliario, en la medida que, tanto una situación de desempleo como de perspectiva no favorable con respecto al mismo, condiciona la toma de decisiones de compra, resulta evidente, pero puede verse acrecentado o no en función del devenir futuro de la situación sanitaria y económica. Ese grado de intensidad favorable o desfavorable es el que previsiblemente marcará el nivel de actividad de nuestro mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

Junto a los resultados de la EPA, el análisis de la evolución del empleo puede ser completado con los datos de *afiliación* a la Seguridad Social.

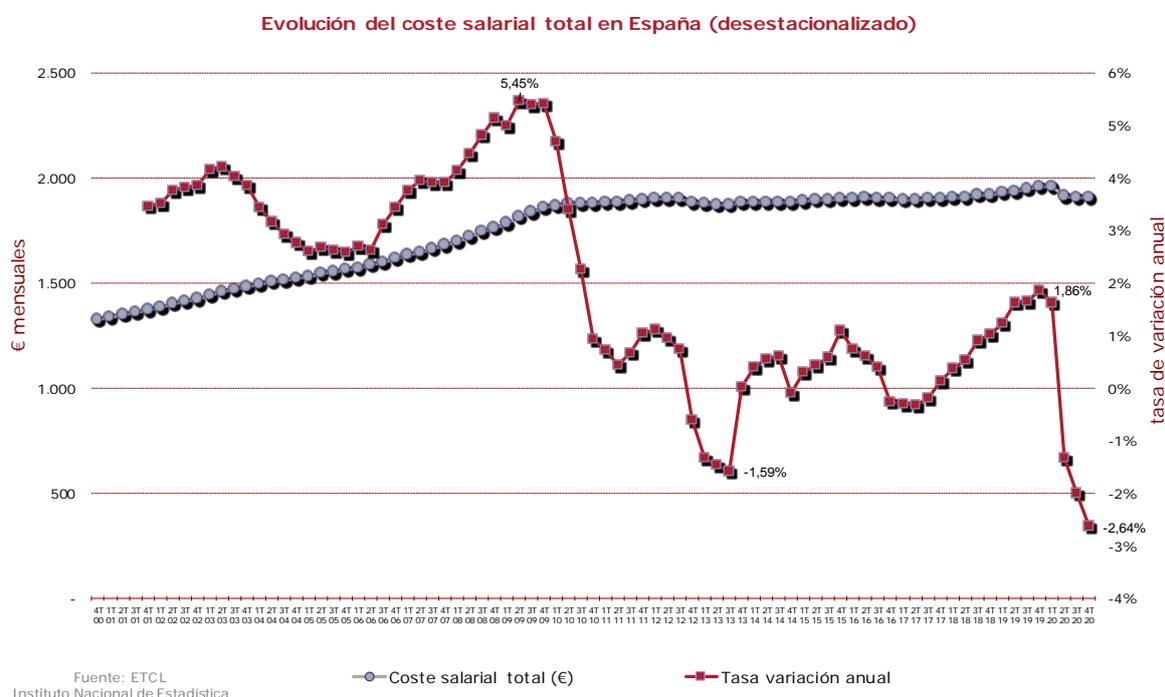
Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



En este caso los datos tampoco son positivos, tal y como cabía esperar, habiéndose reducido el número de afiliados en más de 350.000 durante el último año, después de haber acumulado seis años consecutivos con crecimientos. De hecho, el año 2019 había cerrado con el máximo de la serie histórica, habiendo superado las cuantías alcanzadas en 2007. Sin embargo, las circunstancias sanitarias y económicas han provocado este importante cambio de escenario, nada favorable desde el punto de vista de la dinámica del mercado inmobiliario.

Asociado al empleo tenemos su remuneración, que resulta importante desde el punto de vista del mercado inmobiliario, en la medida que condiciona la capacidad para hacer frente al pago de la financiación hipotecaria o del alquiler, dependiendo del mercado al que se dirija.

Tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución del coste salarial desestacionalizado, en el que recurrimos a la *Encuesta Trimestral de Costes Salariales* publicados por el INE, la tendencia venía siendo favorable durante la mayor parte de los periodos desde 2014 hasta el primer trimestre de 2020, dando lugar incluso a un claro grado de intensificación de los crecimientos con el paso de los trimestres. Sin embargo, con la crisis sanitaria se ha producido un intenso ajuste salarial, habiendo registrado los descensos más intensos de la serie histórica. El año 2019 había alcanzado un crecimiento anual del 1,64%, mientras que en 2020 el descenso anual ha sido del -2,64%



Por tanto, a pesar de la moderación de la tasa de crecimiento del precio de la vivienda, tal y como podremos comprobar más adelante, el comportamiento de los salarios no ha permitido mejorar la capacidad de acceso a la misma, sino todo lo contrario, generando un mercado más estrecho, especialmente en el ámbito de la compraventa.

Un mercado equilibrado exigiría una aproximación entre los niveles de crecimiento del precio de la vivienda y los salarios, siendo acompañado de un marco de estabilidad laboral y favorables expectativas. Lamentablemente, en los periodos de mayor crecimiento de salarios, el precio de la vivienda ha intensificado su ritmo de crecimiento y cuando la vivienda ha moderado su crecimiento en precios, como hemos indicado, los salarios han descendido, todo ello, acompañado, en 2020, de una intensificación de la incertidumbre económica y del empleo.

Como venimos indicando las expectativas para 2021 son favorables con respecto a 2020, esperando un importante cambio de tendencia, cuyo grado de intensidad determinará el tamaño del mercado inmobiliario en dicho periodo.

La capacidad adquisitiva real viene condicionada por la evolución de los salarios en términos reales, debiendo tenerse en cuenta la evolución de la *inflación*. El año 2020 ha registrado una tasa negativa (-0,5%), dando lugar a un efecto positivo sobre la capacidad adquisitiva en la consideración conjunta con los salarios. Durante los

cuatro últimos años el efecto fue desfavorable como consecuencia de la obtención de tasas positivas, aunque en cuantías que fueron minorándose con el paso de los años, hasta adentrarse en terreno negativo en 2020.

La consideración conjunta de la evolución de los salarios y la inflación refuerza la pérdida de poder adquisitivo que durante la última década se ha producido, situándose el mercado inmobiliario ante un perfil de demandante medio con unas condiciones de acceso a la vivienda en propiedad o alquiler con un mayor nivel de precariedad media.

Este hecho resulta especialmente relevante en la medida que las mejoras de actividad económica y del empleo han dado lugar a una recuperación del mercado inmobiliario en 2014-2019, pero con un ajuste significativo en 2020 como consecuencia de los efectos de la crisis sanitaria. A pesar de la recuperación global de estos años, la capacidad económica se sitúa globalmente en una dimensión inferior con respecto a la alcanzada durante los años previos a 2007, por lo que, en no pocos casos, todavía existe una parte de la sociedad que no puede plantearse el acceso a la propiedad de una vivienda, dando lugar a un crecimiento del porcentaje de personas que tienen la vivienda en la que residen en régimen de alquiler.

La evolución de los parámetros indicados anteriormente (actividad económica, número de habitantes, empleo, salarios...) condicionarán la propia dinámica del mercado inmobiliario. En la medida que no exista una evolución favorable en estas magnitudes, difícilmente mantendremos niveles de compraventas de vivienda por encima de las 500.000, situación que, en el contexto actual, queda alejada de las estimaciones para 2021.



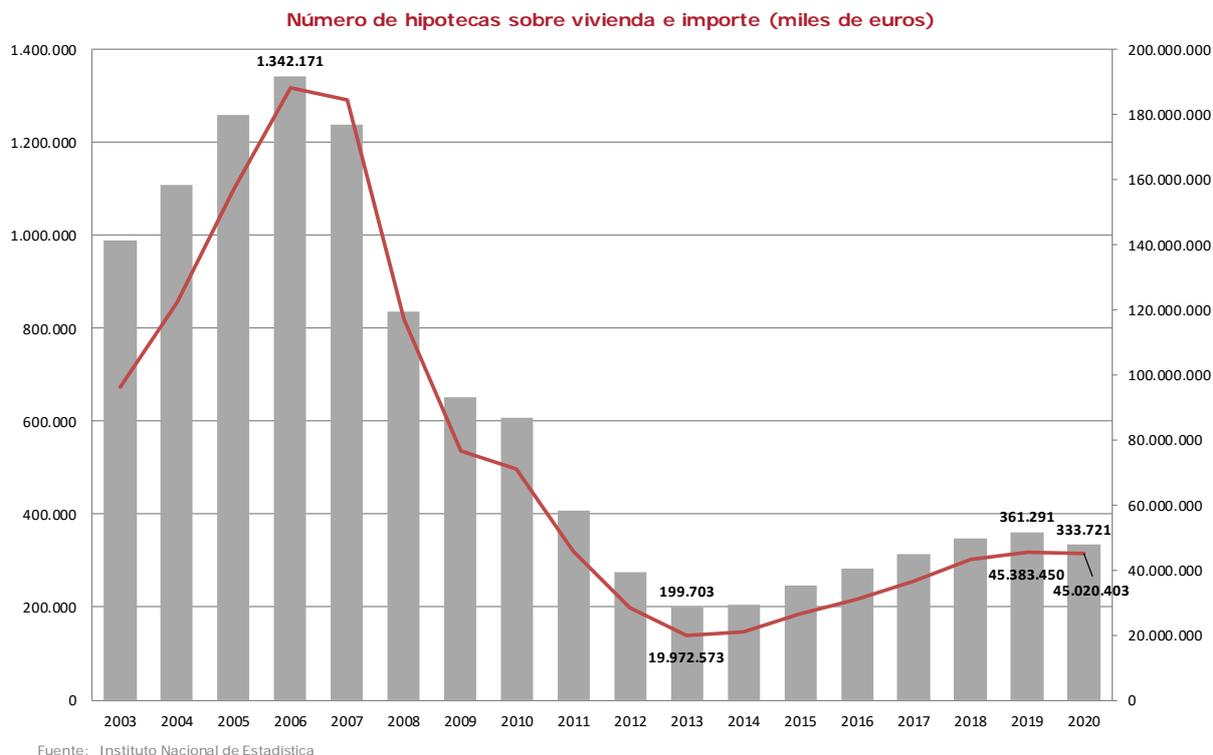
Adicionalmente a las variables descritas hasta aquí, deben considerarse variables propias del *mercado hipotecario* en la medida que se trata de un ámbito estrechamente relacionado con el mercado inmobiliario, cuya dinámica resulta fundamental para su correcta evolución. Sin un mercado hipotecario activo difícilmente podemos contar con un mercado inmobiliario dinámico dados los requerimientos de financiación hipotecaria normalmente existentes en el mercado inmobiliario.

Este hecho nos ha llevado, desde siempre, a la consideración en nuestras publicaciones de variables propias del mercado hipotecario, tal y como regularmente puede observarse en los Anuarios e Informes de Coyuntura de la ERI.

Desde el Anuario 2018, junto a las variables tradicionalmente elaboradas en las publicaciones de la ERI, se incorporó el número de hipotecas, que configura la primera variable del apartado de Mercado hipotecario de la presente publicación, contando con un notable desglose informativo por lo que respecta a dicha variable.

Sin embargo, al margen de los contenidos descritos en dicho apartado, consideramos adecuado incorporar en este apartado la evolución del número de hipotecas e importe concedido sobre vivienda publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El número de hipotecas sobre vivienda concedido en el último año ha descendido un -7,63%. Sin embargo, este descenso ha sido más suave que el descenso anual del número de compraventas (-16,67%), por lo que el efecto real de este movimiento ha sido la consecución de un mayor porcentaje de compraventas que han contado con financiación hipotecaria, concretamente el 79,48%, siendo que el año anterior había sido el 71,70%.



Por tanto, el mercado hipotecario se ha mantenido activo, respondiendo a las necesidades de crédito hipotecario del sector. De hecho, si en lugar de tomar el número de hipotecas se considera el *importe concedido*, en el último año el descenso interanual ha sido únicamente del -0,80%, por lo que teniendo en cuenta el descenso del mercado de compraventas, nos proporciona nuevamente una visión favorable por lo que respecta al comportamiento del mercado hipotecario.

Esta financiación hipotecaria ha presentado un comportamiento especialmente favorable para el deudor desde el punto de vista del precio pagado por la misma, representado a través de los *tipos de interés*, cuyo resultado y evolución abordaremos en apartados específicos de Mercado Hipotecario en la presente publicación. En dichos apartados podrá constatar su favorable evolución, dando lugar a la consecución de mínimos históricos, así como el buen comportamiento tanto en las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo como a tipo de interés variable.

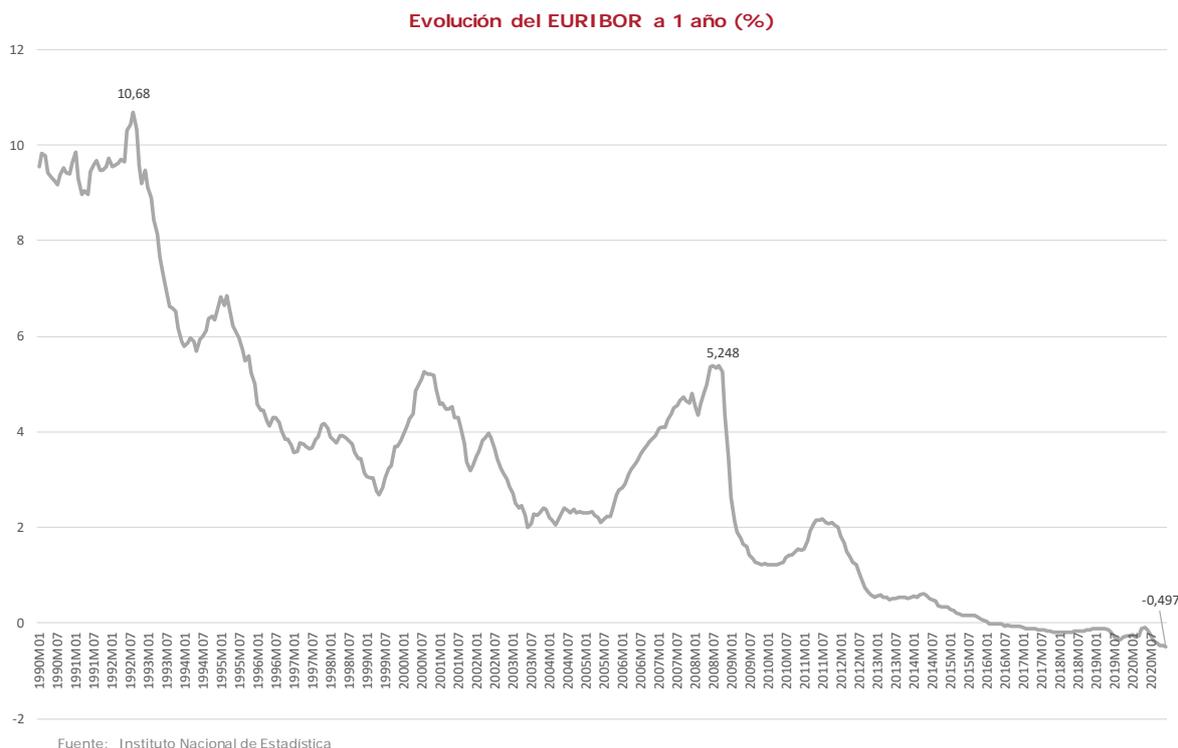
Estas últimas que ya representan un menor peso que las formalizadas a tipo de interés fijo, utilizan en su práctica totalidad como índice de referencia el EURIBOR. En el siguiente gráfico puede observarse la evolución mensual de dicho índice de referencia, constatando la continuidad en su evolución negativa durante el año 2020, habiendo acabado el año en el -0,497%.

Este resultado provoca un efecto favorable en las condiciones de pago del deudor, tanto sobre las nuevas hipotecas formalizadas a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, como, sobre todo, a las que en el pasado fueron formalizadas en esta modalidad, que sí fueron mayoritarias.

La evolución previsible de esta magnitud, así como de los tipos de interés en general, nos permite seguir siendo optimistas desde el punto de vista del bajo precio de la financiación hipotecaria a medio y largo plazo, generando el correspondiente efecto favorable sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

Este conjunto de variables descritas hasta aquí presentan sus correspondientes efectos sobre la evolución del mercado inmobiliario, fundamentalmente, desde el lado de la demanda. Tal y como vienen siendo habitual en nuestra publicación anual, a continuación, mostramos los resultados de un conjunto de variables que entendemos presentan sus correspondientes efectos sobre la oferta.

La influencia de variables de oferta o demanda sobre el mercado inmobiliario ha ido cambiando según el ciclo inmobiliario. Han existido periodos en los que la oferta era quien presentaba mayor capacidad sobre el mercado y periodos en los que la demanda era la que marcaba la pauta.



Actualmente podemos entender que la demanda es la que mayor grado de influencia puede tener sobre la dinámica del mercado, en la medida que, tal y como veremos en apartados posteriores, venimos de un mercado con una reducción de volumen durante el último año y con unas condiciones económicas desfavorables. A pesar de ello, entendemos que, en todo momento, deben ser considerados los dos enfoques, la visión desde el lado de la demanda y desde el lado de la oferta.

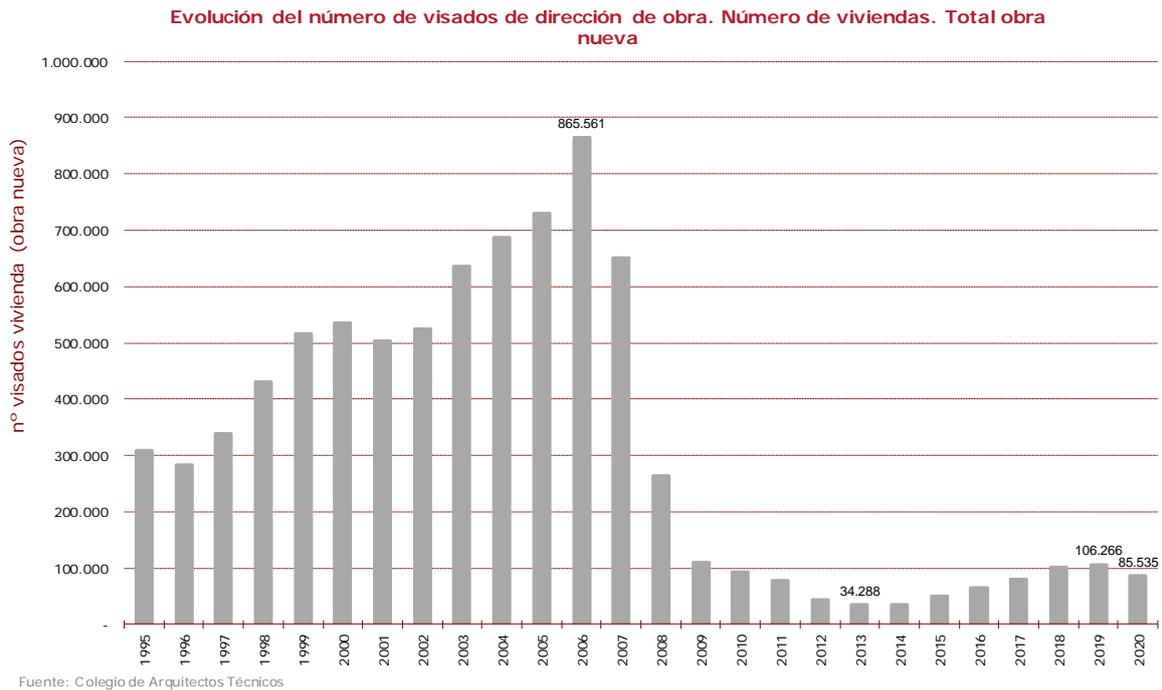
De este modo, comenzamos, tal y como viene siendo habitual, con la perspectiva del promotor inmobiliario, como agente que presenta la capacidad de incorporar un nuevo flujo de inmuebles al mercado y con el complicado papel de contar con un producto que es generado en su proceso productivo durante, normalmente, un largo periodo de tiempo, dadas las características de la mayoría de los bienes inmuebles.

Este aspecto hace especialmente relevante que su “visión de la jugada” sea acertada ya que el volumen de recursos movilizados en las promociones inmobiliarias suele ser elevado. El *número de visados de obra nueva sobre vivienda* entendemos que es la variable que permite analizar la perspectiva del promotor. En la medida que se estime una favorable evolución del mercado se tenderá a lanzar un mayor volumen de obra nueva y viceversa.

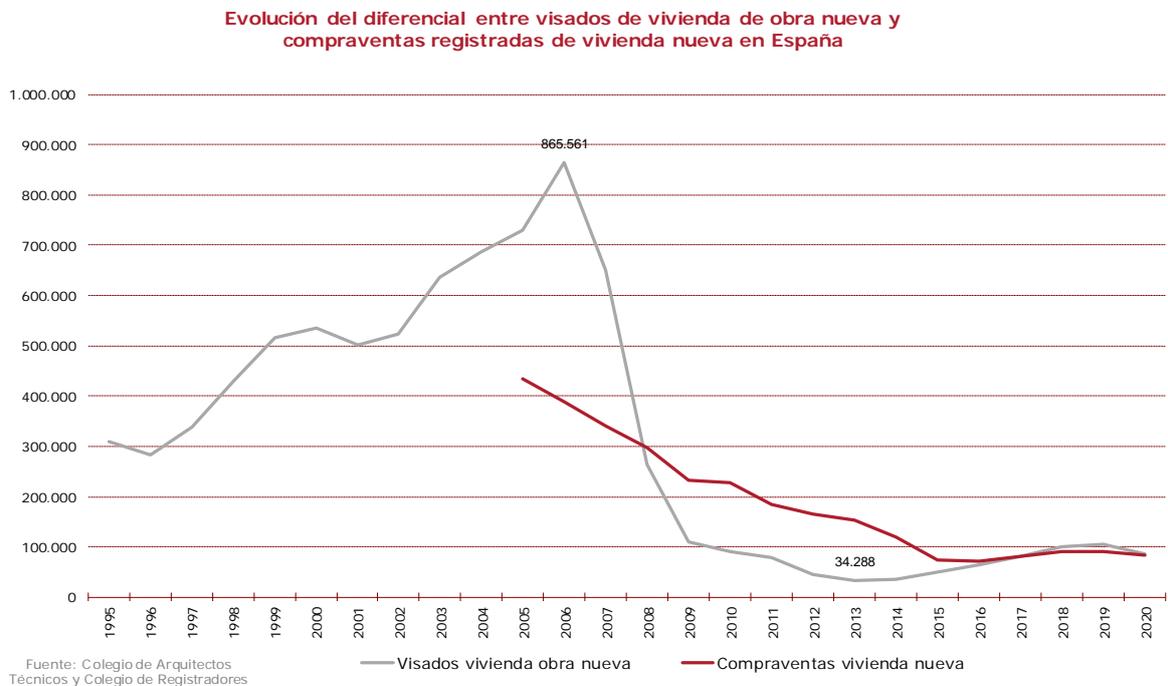
Los resultados del año 2020 no han sido positivos, en el sentido de que el número de visados de dirección de obra sobre vivienda se han reducido un -19,51% con respecto a 2019, viéndose modificadas con claridad las perspectivas del promotor inmobiliario. El escenario y perspectivas económicas han cambiado. Tal y como hemos indicado anteriormente, hemos pasado de encabezar el crecimiento del PIB en Europa a encabezar los descensos, con los correspondientes efectos sobre el empleo y la capacidad económica de las familias, y ese aspecto, lógicamente, no pasa desapercibido para el promotor inmobiliario, que ha corregido sus expectativas de producción de vivienda.

A pesar de este importante descenso, el volumen de visados de vivienda en 2020 (85.535), se ajusta perfectamente al volumen de compraventa de vivienda nueva durante dicho año, que ha sido de 84.029. En consecuencia, este importante grado de equilibrio entre la futura oferta y la demanda actual nos hace ser optimistas por lo que respecta al grado de seguridad de las promociones de obra nueva lanzadas al mercado, a diferencia de lo que ocurrió en otros ciclos inmobiliarios de sobreoferta.

En consecuencia, el sector está preparado para minimizar los posibles efectos de un nivel de demanda similar o incluso inferior al existente actualmente.



El siguiente gráfico es el que muestra precisamente el grado de equilibrio o desequilibrio entre la futura oferta y la demanda actual, dando lugar a lo que intentan ser una medición del *stock de vivienda nueva*, asumiendo el lógico diferencial temporal entre el visado de obra nueva y la escrituración de la compraventa. En todo caso, nos da una muestra del grado de generación o absorción del stock, o del equilibrio entre producción y venta, que es lo que ha venido caracterizando al mercado durante los últimos años.



Otra de las magnitudes que tradicionalmente incorporamos en el lado de la oferta es la innovación inmobiliaria. A diferencia de lo que era tradicional en el sector, constatamos como, progresivamente, se ha ido

intensificando este fenómeno en el sector inmobiliario, dando lugar a una progresiva implantación en los proyectos de obra nueva que han ido desarrollándose.

Siempre hemos indicado que uno de los objetivos del promotor inmobiliario debe ser convertir en obsoleto el mercado inmobiliario actual, creando productos que sean percibidos como superiores a los ya existentes. Lógicamente, siempre tendrá cabida el censo de vivienda existente en el mercado inmobiliario. Sin embargo, en la medida que se consiga un producto nuevo diferencial, más ajustado a las características demandadas en la actualidad, el grado de éxito será mayor ya que el demandante tendrá una mayor propensión hacia su compra.

En este sentido cabe señalar la consolidación de la eficiencia energética en la producción de nuevos edificios, la consideración de los costes a lo largo de su vida útil, las mejoras en diseño, zonas abiertas actualmente demandadas, espacios flexibles, la progresiva incorporación de la tecnología, tanto en la fase de producción de la vivienda, como en el propio producto, con las denominadas “Smart home” y un largo etcétera de aspectos novedosos que van incorporando las nuevas promociones inmobiliarias.

Sería prácticamente innumerable las distintas líneas de acción en innovación que se están implantando en el sector, la práctica totalidad con notable grado de éxito, siendo valoradas por los demandantes, convirtiendo a la obra nueva cada vez en un producto más diferencial con respecto al existente. Este hecho es el que, a pesar de la reducción en volumen de obra nueva, tal y como hemos podido comprobar, nos lleva a ser optimistas con respecto al sector de promoción inmobiliaria, aunque con una menor dimensión.

En el contexto sanitario en el que nos hemos visto afectados durante el último año se han producido importantes cambios por parte de los demandantes de vivienda. Citaremos tres cambios que hemos venido destacando en las publicaciones trimestrales y han sido incorporadas en el Anuario: la búsqueda de mayor superficie interior y exterior de vivienda, el crecimiento de la propensión hacia la modalidad de vivienda unifamiliar y la mayor flexibilidad en el factor localización con respecto a las zonas tradicionalmente más demandadas.

En buena parte, el único agente que puede atender con flexibilidad estos cambios es el productor de vivienda nueva. El mercado de vivienda usada, por supuesto, presenta viviendas ajustadas a estas características, pero el único que puede intensificar, especialmente en determinadas zonas más demandadas actualmente, este tipo de producto es el promotor inmobiliario.

Precisamente, uno de los ámbitos especialmente considerados en los fondos destinados a la reactivación económica por parte de la Unión Europea es el correspondiente a la *reforma y restauración* de edificios y viviendas. Tradicionalmente las políticas de vivienda han puesto su foco en este ámbito, aunque con poco éxito. Esperemos que, en el actual contexto, con una mayor propensión por parte de propietarios a la mejora de las condiciones de habitabilidad, se produzca finalmente el despegue de este ámbito de actuación que, por otro lado, resulta especialmente intensivo en mano de obra, siendo muy relevante la mejora del empleo para la reactivación económica.

Junto a todo este abanico de variables con influencia en la demanda y la oferta del mercado inmobiliario podrían considerarse otras, con un mayor o menor grado de relevancia, como la fiscalidad inmobiliaria, la política de vivienda o la necesaria modificación de la regulación en el mercado de alquiler para solventar las rigideces y desequilibrios existentes en dicho mercado, con una importante influencia en la dinámica general del mercado inmobiliario.

En todo caso, con las pinceladas dadas a través del presente apartado, pretendemos contextualizar el escenario en el que se ha movido el mercado inmobiliario durante el año 2020 de forma que, en próximos apartados, con el análisis y descripción de cada una de las variables, se consiga una mejor comprensión de sus resultados.

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).
- Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar
- 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 capitales de provincia, 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.
 - % compraventas en capital vs provincia.
 - Vivienda general.
- **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).
- **Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar (%):**
 - % vivienda colectiva (pisos).
 - % vivienda unifamiliar (adosada y aislada).
- **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 veintisiete años, siendo una de las series de precios de la vivienda más larga de las publicadas en España.

El Anuario 2020 constituye la publicación número diecisiete 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 undécimo 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 once años de publicación anual y treinta y dos 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 esta 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,

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.

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.

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 (veintisiete 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 2020), 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, cuanta mayor antigüedad presenta 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 1.274.958 pares de ventas procesadas al cierre de 2020.

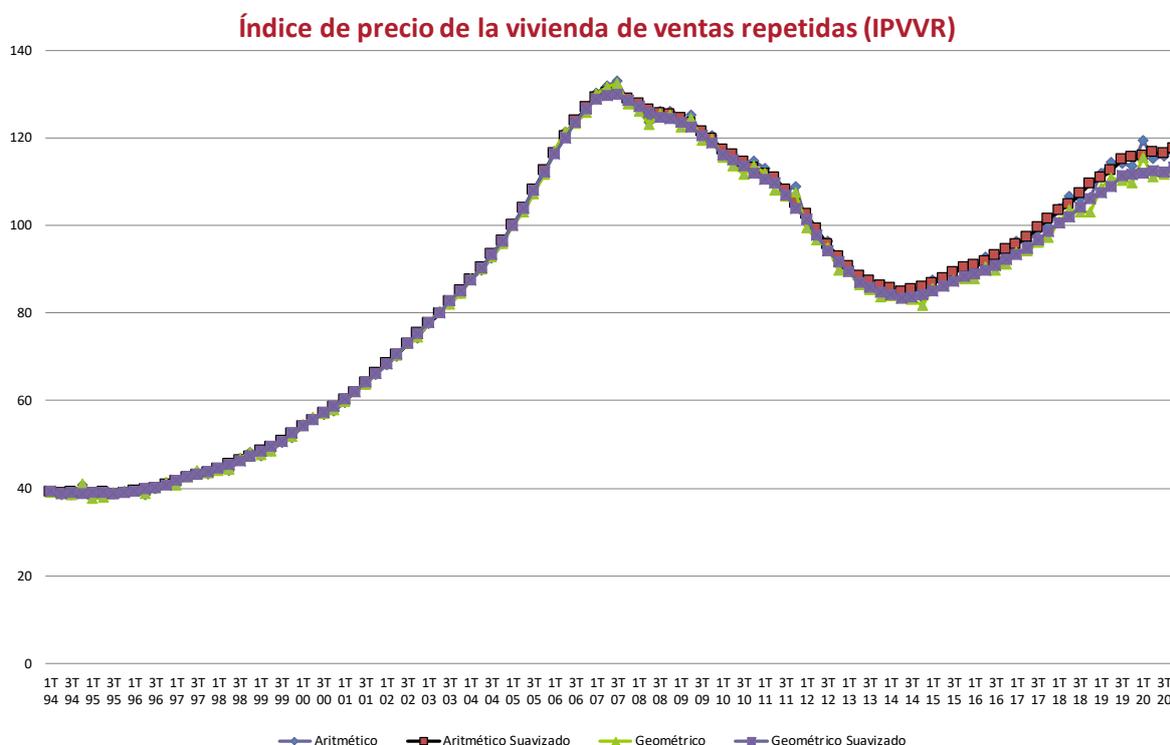
El cierre metodológico, decantándose por alguna de las cuatro alternativas, así como la delimitación de criterios de validación definitiva de índices históricos, permitirá evitar esta circunstancia. Sin embargo, hasta que no sean necesarias estas actuaciones, resulta preferible consolidar los índices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

1.1. Resultados

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) ha moderado notablemente su ritmo de crecimiento durante el año 2020, habiendo registrado un incremento anual del 2,25%, siendo que en 2019 dicho crecimiento fue del 7,22%. La reducción del nivel de actividad, por lo que respecta al número de compraventas, tal y como podrá comprobarse en el apartado correspondiente, ha presentado el correspondiente efecto sobre los precios.

En todo caso, a pesar de esta moderación del crecimiento, supone el sexto año consecutivo con crecimiento de precios de la vivienda, de forma que con respecto a los mínimos recientes de 2014 el incremento acumulado del precio de la vivienda ha sido del 37,51%.

A pesar de este intenso crecimiento acumulado durante los seis últimos años, con respecto a los máximos históricos, registrados en 2007, los actuales niveles del IPVVR todavía presentan un ajuste acumulado con respecto a dichos máximos del -12,32%. De este modo, los actuales niveles del IPVVR se sitúan en cuantías similares a las registradas en 2010 y en 2005.



Las perspectivas con respecto a la evolución del nivel de precios de la vivienda parecen indicar una continuidad en el ritmo de moderación del crecimiento para 2021, en la medida que la primera mitad del año previsiblemente mantendrá niveles de demanda inferiores a los que se venía registrando con anterioridad a la crisis sanitaria.

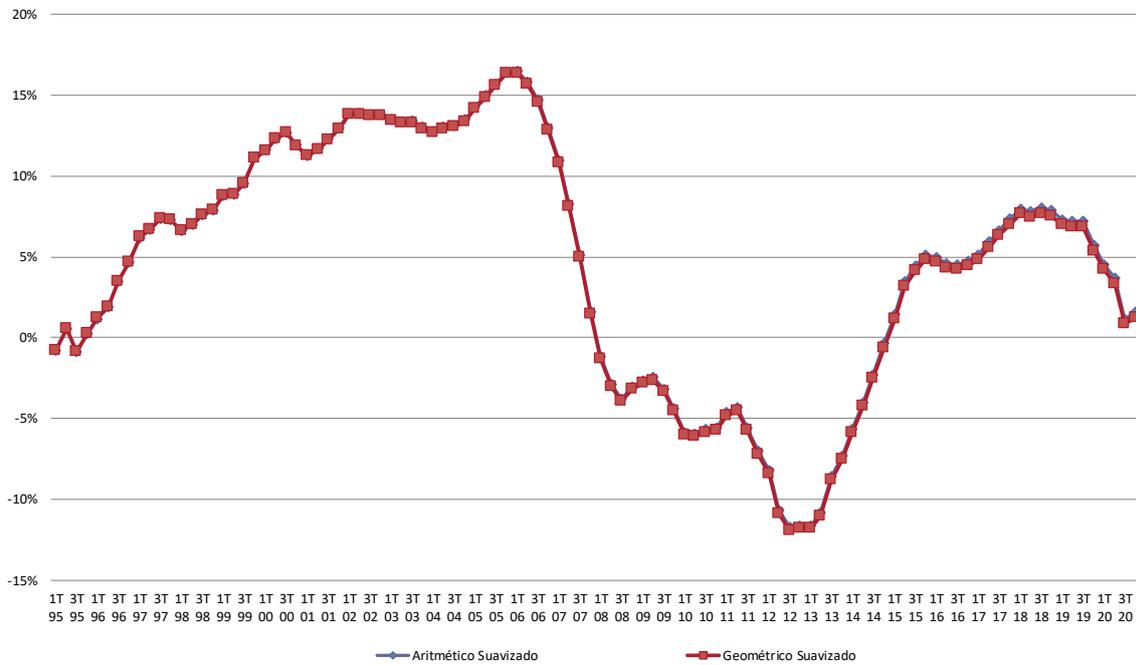
Por otro lado, el alargamiento de la situación sanitaria ha ido generando el correspondiente daño económico, minorando la capacidad de pago de no pocas familias, que sin duda presionará a la baja sobre la evolución de esta variable.

Tal y como se viene advirtiendo en numerosos ámbitos, la situación sanitaria marca la pauta. En la medida que a través de la intensificación de la vacunación se pueda limitar el daño sanitario, se podrán flexibilizar las medidas y con ello recuperar la actividad económica en diversos sectores. El grado de intensidad de dicha recuperación económica y su efecto sobre el empleo es lo que determinará la dimensión del mercado de compraventas de vivienda y la evolución de los precios.

En principio, pequeñas variaciones en precios, ya sean positivas o negativas, que es donde previsiblemente se situará el IPVVR durante 2021, no debería tener efectos negativos sobre el mercado de compraventas, en la medida que son los ajustes de precios significativos los que paralizan decisiones de compra a la espera de

consecución de mejores precios. Este escenario a corto plazo no lo contemplamos en la medida que la recuperación de los últimos años ha presentado un comportamiento muy razonable con respecto a la evolución de precios, a diferencia del anterior ciclo alcista, contando, además, con unos fundamentos de recuperación del mercado en estos años mucho más sanos de los que asentaron la tendencia alcista de precios en el periodo 1997-2007.

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



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,84	103,81
3T 2005	108,08	108,02
4T 2005	112,39	112,28
1T 2006	116,49	116,35
2T 2006	120,25	120,07
3T 2006	123,93	123,70
4T 2006	126,92	126,64
1T 2007	129,22	128,89
2T 2007	130,15	129,77
3T 2007	130,26	129,83
4T 2007	128,95	128,48
1T 2008	127,77	127,25
2T 2008	126,38	125,81
3T 2008	125,37	124,76
4T 2008	125,09	124,43
1T 2009	124,39	123,68
2T 2009	123,27	122,51
3T 2009	121,37	120,57
4T 2009	119,62	118,77
1T 2010	117,08	116,20
2T 2010	115,96	115,02
3T 2010	114,48	113,50
4T 2010	112,98	111,96
1T 2011	111,69	110,62
2T 2011	110,94	109,82
3T 2011	108,13	106,98
4T 2011	105,07	103,90
1T 2012	102,52	101,33
2T 2012	99,11	97,90
3T 2012	95,47	94,25
4T 2012	92,88	91,64
1T 2013	90,64	89,37
2T 2013	88,39	87,10
3T 2013	87,29	85,96
4T 2013	86,12	84,76
1T 2014	85,51	84,11
2T 2014	84,85	83,40
3T 2014	85,31	83,80
4T 2014	85,82	84,24
1T 2015	86,73	85,08
2T 2015	87,78	86,05
3T 2015	89,11	87,29
4T 2015	90,19	88,29
1T 2016	91,01	89,02
2T 2016	91,82	89,76
3T 2016	93,14	90,98
4T 2016	94,46	92,21
1T 2017	95,67	93,31
2T 2017	97,24	94,77
3T 2017	99,33	96,73
4T 2017	101,39	98,66
1T 2018	103,31	100,45
2T 2018	104,82	101,84
3T 2018	107,27	104,14
4T 2018	109,39	106,10
1T 2019	110,87	107,45
2T 2019	112,36	108,80
3T 2019	114,99	111,25
4T 2019	115,62	111,77
1T 2020	115,90	111,95
2T 2020	116,53	112,45
3T 2020	116,35	112,18
4T 2020	117,49	113,18

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 1.274.958 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 2020.

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,... 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

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

donde:

$$\beta_t \text{ es el logaritmo del índice de precio de compraventa en el periodo } t \tag{2}$$

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

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

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

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

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

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

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 $Tol_{max} > 0^4$ 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

⁴ En nuestro caso hemos tomado $Tol_{max} = 0,0001$

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

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

d) Índice geométrico suavizado:

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

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.

Los resultados de precios medios de locales comerciales y naves industriales correspondientes al año 2020, 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 urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m ²)	
	2020	
CC.AA.	Locales comerciales	Naves industriales
ANDALUCÍA	955	366
ARAGÓN	946	230
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	876	334
BALEARS, ILLES	1.421	745
CANARIAS	1.339	641
CANTABRIA	1.017	483
CASTILLA - LA MANCHA	673	276
CASTILLA Y LEÓN	846	258
CATALUÑA	1.369	542
COMUNITAT VALENCIANA	839	340
EXTREMADURA	740	264
GALICIA	885	341
MADRID, COMUNIDAD DE	2.174	691
MURCIA, REGIÓN DE	708	267
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	961	350
PAÍS VASCO	1.391	690
RIOJA, LA	722	243
NACIONAL	1.206	426

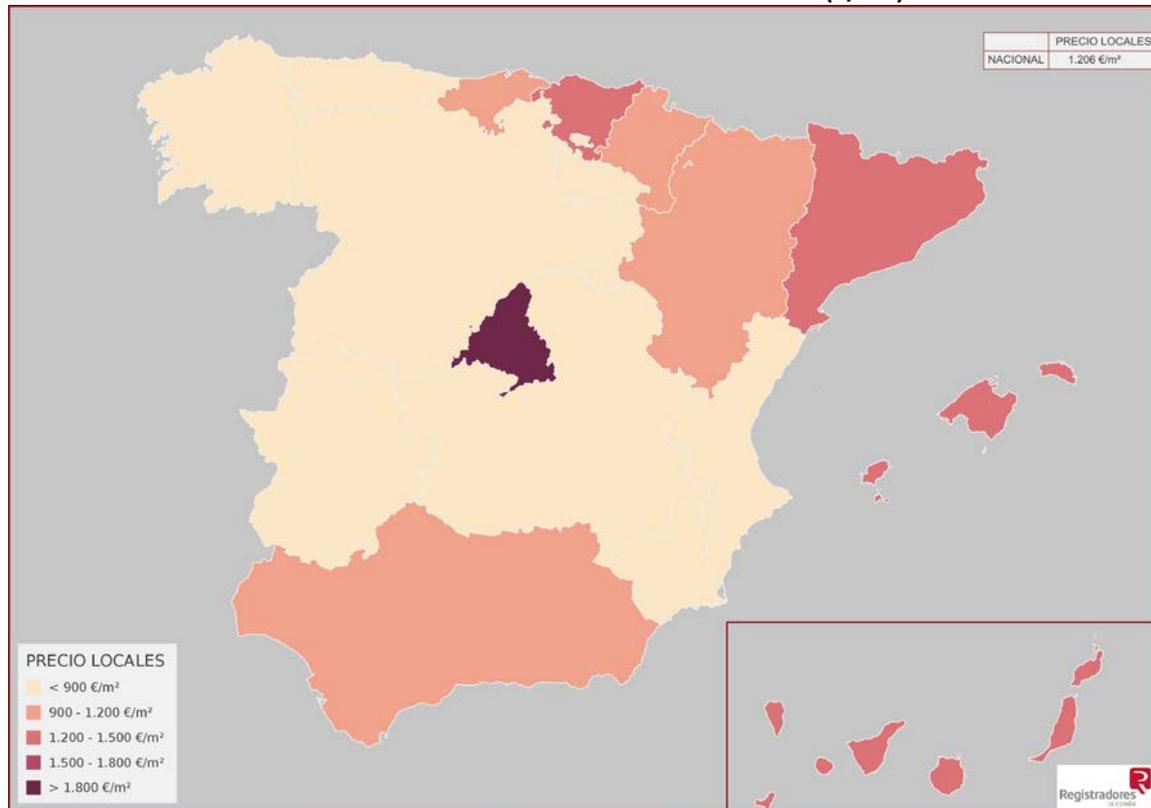
El precio de locales comerciales ha registrado un intenso descenso durante el último año, con una reducción anual del -7,63%, lo que supone la consecución de un nuevo mínimo de la serie histórica (últimos dieciocho años). La situación sanitaria y sus correspondientes efectos sobre la actividad económica y el consumo han llevado a una intensificación de los descensos.

Sin duda se trata de un sector que se ha visto afectado por la situación vivida en el último año, pero que venía arrastrando efectos negativos como consecuencia de la intensificación del comercio electrónico y la pérdida de relevancia del factor localización, así como del gran crecimiento de los centros comerciales, el cierre de sucursales bancarias... De hecho, se trata de la única tipología de bien inmueble que durante el periodo reciente de recuperación (2014-2019) no registró cierto grado de recuperación en precios.

El descenso acumulado en precios desde los máximos de 2008 ha sido del -44,31%, constatando esta cifra el grado de afección del sector de locales por lo que respecta a la evolución de su apreciación económica.

La singularidad de este bien inmueble hace que las diferencias territoriales sean especialmente significativas, encabezando los mayores precios medios Comunidad de Madrid (2.174 €/m²), Baleares (1.421 €/m²), País Vasco (1.391 €/m²), Cataluña (1.369 €/m²) y Canarias (1.339 €/m²), mientras que los menores importes medios han correspondido a Castilla – La Mancha (673 €/m²), Región de Murcia (708 €/m²) y La Rioja (722 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES (€/m²). 2020

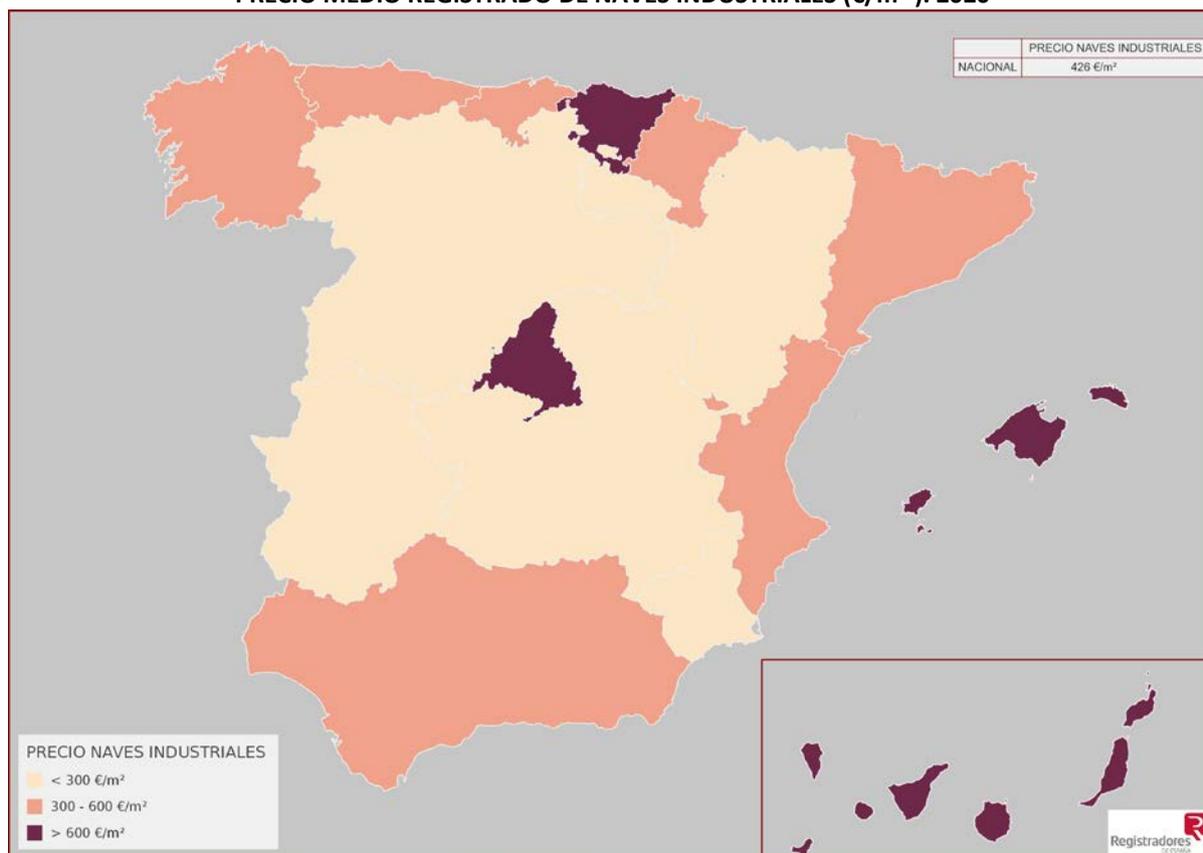


El precio de naves industriales también ha descendido durante el último año, concretamente un -3,79%, corrigiendo con respecto al incremento de precios de los cuatro años precedentes. El sector de naves industriales también se ha visto afectado negativamente por la situación económica, aunque determinados ámbitos, fundamentalmente el logístico, ha presentado un buen comportamiento, entre otros motivos, como consecuencia del incremento del comercio electrónico. Este hecho ha provocado un ajuste de precios más moderado de lo que podría haber correspondido por la situación económica de las empresas.

En este caso, con respecto a los máximos de 2008, la reducción de precios acumulada es del -40,55%. Esta tipología de bien inmueble sí que ha registrado una ligera recuperación de precios durante los últimos años, tal y como se ha indicado, aunque con respecto a dichos máximos los descensos acumulados son especialmente intensos.

En naves industriales también existen importantes diferencias territoriales. Los mayores importes medios durante el último año se han registrado en Baleares (745 €/m²), Comunidad de Madrid (691 €/m²), País Vasco (690 €/m²), Canarias (641 €/m²) y Cataluña (542 €/m²). Por el contrario, los menores precios medios han correspondido a Aragón (230 €/m²), La Rioja (243 €/m²) y Castilla y León (258 €/m²).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m²). 2020

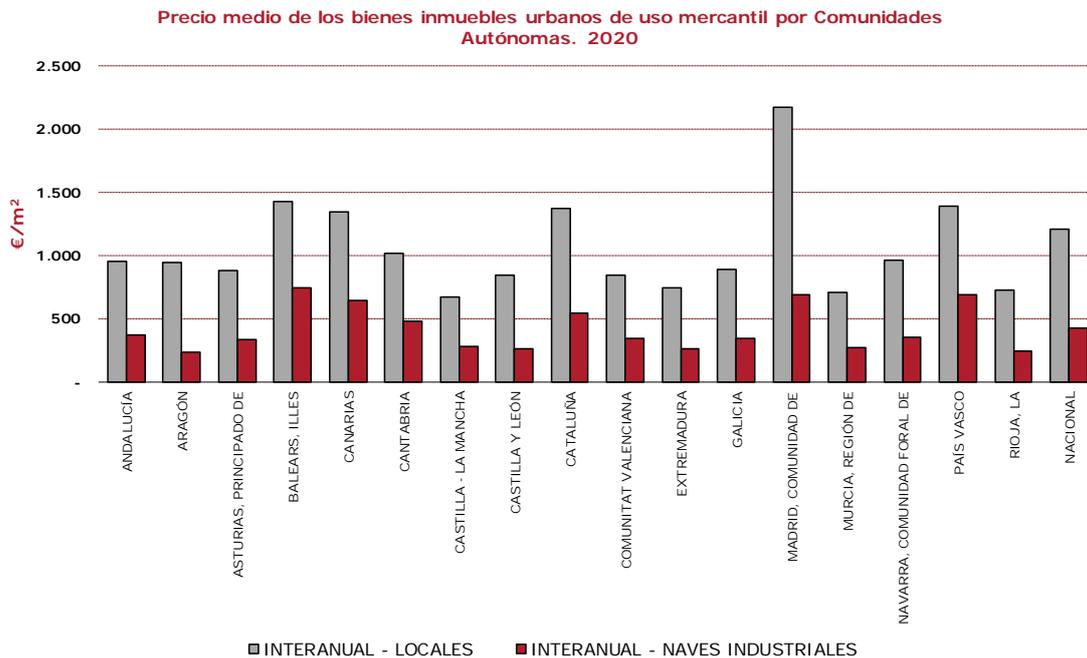


En la siguiente tabla se proporcionan los números índices de los precios en locales comerciales y naves industriales, mostrando la posición relativa de precios de ambas tipologías de bienes inmuebles en cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100).

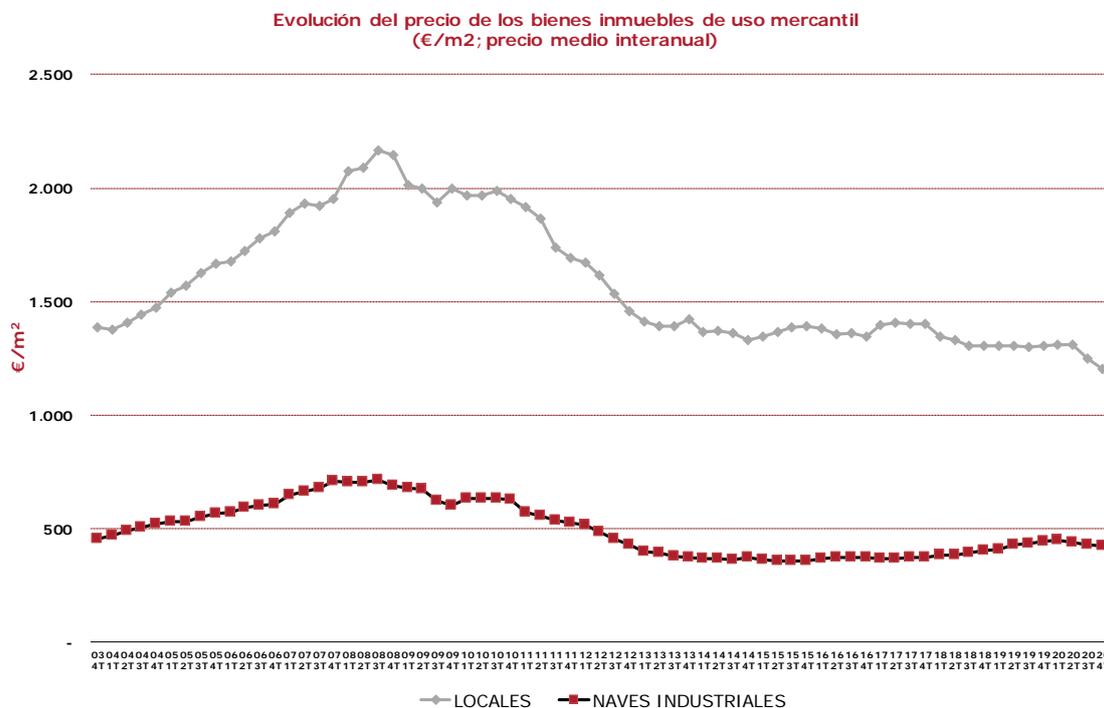
Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales. Números índice. 2020		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCÍA	79,20	85,88
ARAGÓN	78,43	53,96
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	72,61	78,44
BALEARS, ILLES	117,86	174,83
CANARIAS	111,06	150,38
CANTABRIA	84,35	113,27
CASTILLA - LA MANCHA	55,85	64,84
CASTILLA Y LEÓN	70,17	60,56
CATALUÑA	113,57	127,18
COMUNITAT VALENCIANA	69,57	79,84
EXTREMADURA	61,37	62,05
GALICIA	73,37	80,14
MADRID, COMUNIDAD DE	180,26	162,31
MURCIA, REGIÓN DE	58,72	62,74
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	79,70	82,07
PAÍS VASCO	115,36	161,91
RIOJA, LA	59,86	57,03
NACIONAL	100,00	100,00

Estos números índice ratifican las diferencias territoriales existentes tanto en locales comerciales como en naves industriales ya que en ambos casos el factor localización resulta determinante para su apreciación de valor.

En el siguiente gráfico se representa el precio medio de locales comerciales y naves industriales durante el año 2020 para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, donde se aprecian igualmente, pero en otro formato, las 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 2020, es decir, los últimos dieciocho años, para el conjunto de España.



Por lo que respecta a los locales comerciales, la evolución de precios ha venido siendo claramente descendente. De hecho, se trata de la única tipología de bien inmueble que en el periodo de recuperación 2014-2019 no ha mejorado su nivel de precios, tal y como se puede constatar a través del gráfico. Sin duda, se trata de una modalidad con una evolución desfavorable en precios como consecuencia de la pérdida de relevancia del factor localización como elemento de difusión comercial, derivado del crecimiento intenso en el

comercio electrónico. Esta situación se ha visto agravada en 2020, año en el que se han intensificado los descensos.

Por el contrario, naves industriales han venido registrando un mejor comportamiento en su evolución de precios durante este periodo de recuperación de 2014-2019, pero, sin embargo, al igual que en locales comerciales, el año 2020 le ha afectado negativamente, dando lugar a retomar la tendencia negativa en precios, aunque con menor intensidad que locales comerciales.

Locales comerciales se han situado en mínimos de la serie histórica, no presentando perspectivas favorables, pudiendo condicionar su evolución por el comportamiento de la recuperación económica tras el control de la situación sanitaria. Aunque más allá de este factor coyuntural, como hemos indicado, hay factores estructurales que les vienen afectando con mayor intensidad que a cualquier otro tipo de bien inmueble.

En naves industriales, a pesar del descenso, sus bajos niveles de precios en términos comparativos y la relevancia que viene ganando la logística, nos permite ser más optimistas, estando igualmente condicionados por el grado de actividad económica futura en la medida que se vinculan a actividades mercantiles.

3. Precio medio registrado de Garajes y Trasteros

Los precios en Garajes y Trasteros, que por primera vez se publicaron 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 autonómico.

Los resultados de precios medios de garajes y trasteros correspondientes al año 2020, 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. 2020	
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	801,08
ARAGÓN	1.063,19
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	926,39
BALEARS, ILLES	1.203,90
CANARIAS	841,94
CANTABRIA	918,78
CASTILLA - LA MANCHA	756,65
CASTILLA Y LEÓN	883,36
CATALUÑA	1.057,24
COMUNITAT VALENCIANA	839,02
EXTREMADURA	749,65
GALICIA	973,54
MADRID, COMUNIDAD DE	1.105,33
MURCIA, REGIÓN DE	674,96
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	868,07
PAÍS VASCO	1.377,21
RIOJA, LA	811,50
NACIONAL	973,88

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2020	
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	870,91
ARAGÓN	901,87
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	714,27
BALEARS, ILLES	1.078,50
CANARIAS	877,74
CANTABRIA	781,45
CASTILLA - LA MANCHA	630,67
CASTILLA Y LEÓN	758,62
CATALUÑA	1.000,72
COMUNITAT VALENCIANA	762,39
EXTREMADURA	772,17
GALICIA	781,23
MADRID, COMUNIDAD DE	1.309,15
MURCIA, REGIÓN DE	652,28
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	709,81
PAÍS VASCO	1.196,61
RIOJA, LA	462,34
NACIONAL	906,76

El precio medio de garajes ha sido de 974 €/m² en el último año, con un descenso anual del -1,55%, rompiendo con la tendencia alcista de los últimos años.

Los mayores precios medios se han alcanzado en País Vasco (1.377 €/m²), Illes Balears (1.204 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.105 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Región de Murcia (675 €/m²), Extremadura (750 €/m²) y Castilla-La Mancha (757 €/m²).

Los trasteros han presentado un precio medio de 907 €/m² en 2020, con un ligero descenso anual del -0,45%, acumulando dos años de ligeros descensos, después de haber atravesado unos años previos con una favorable evolución.

Las diferencias territoriales en trasteros también han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.309 €/m²), País Vasco (1.197 €/m²) e Illes Balears (1.079 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (462 €/m²), Castilla-La Mancha (631 €/m²) y Región de Murcia (652 €/m²).

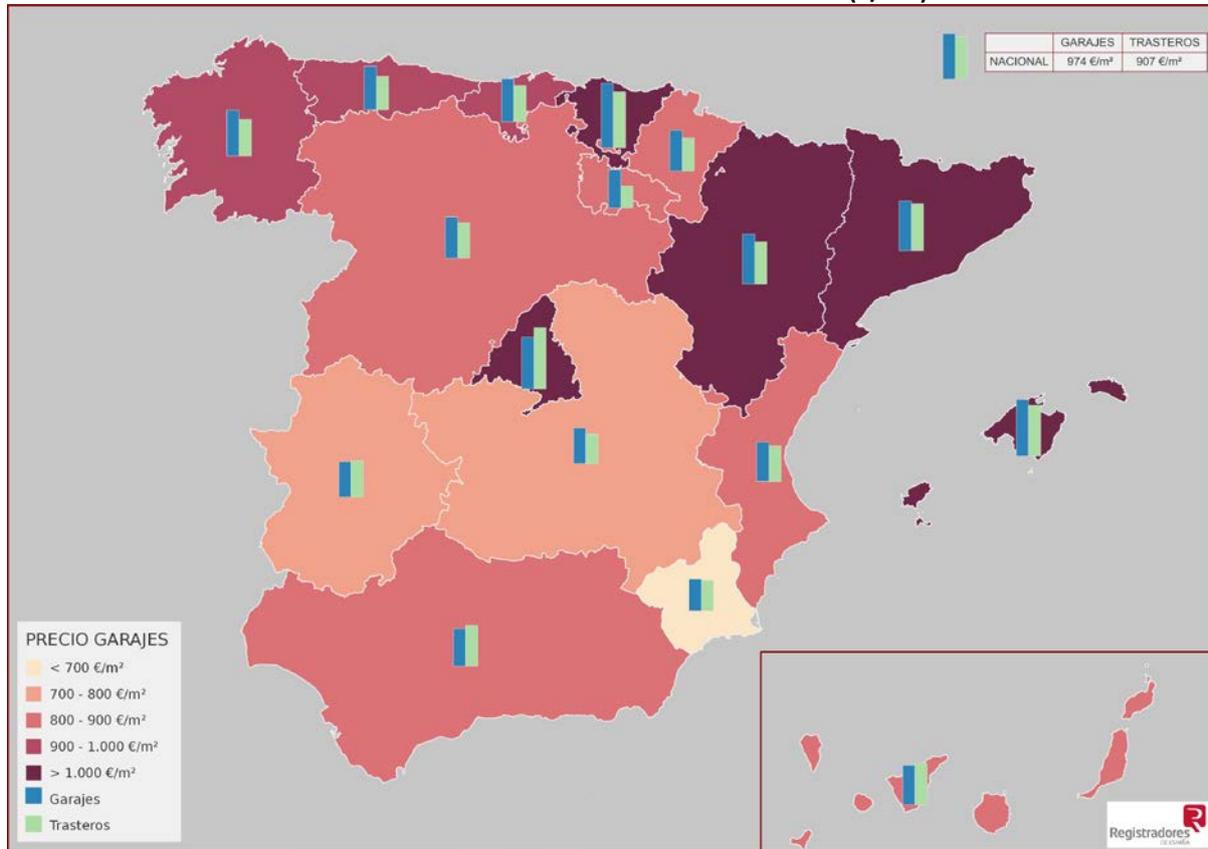
En las siguientes tablas se proporcionan los números índices de los precios en garajes y trasteros, mostrando la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al precio medio nacional (índice 100) de ambas tipologías de bienes inmuebles. Estos resultados permiten constatar nuevamente las importantes diferencias territoriales existentes entre las distintas comunidades autónomas.

En garajes hay comunidades autónomas con precios que superan en más de un 20% la media nacional, País Vasco y Baleares, mientras que otras presentan precios que se sitúan un 20% por debajo de la media nacional, Región de Murcia, Castilla – La Mancha y Extremadura.

Por su parte, en trasteros, el recorrido en precios es similar, con alguna comunidad autónoma que supera en más de un 20% el precio medio nacional (Comunidad de Madrid y País Vasco), mientras que otras comunidades

presentan niveles de precios significativamente bajos, al menos un 25% por debajo de la media nacional (Castilla – La Mancha y Región de Murcia).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE GARAJES Y TRASTEROS (€/m²). 2020

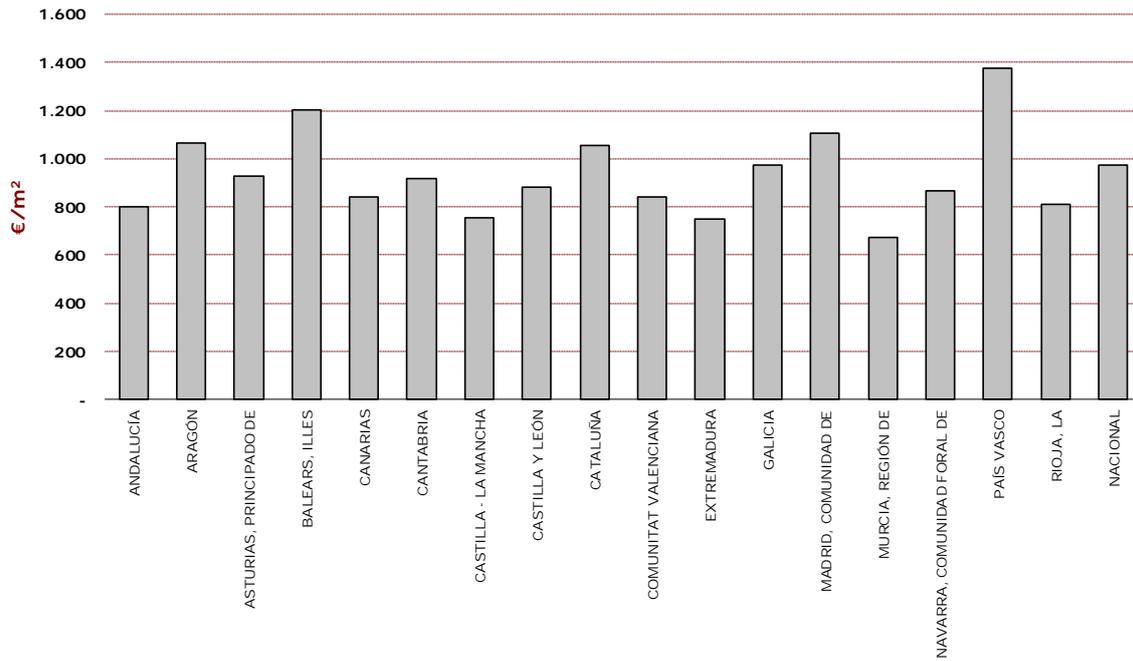


Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes. Números índice. 2020	
CCAA	Garajes
ANDALUCÍA	82,26
ARAGÓN	109,17
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	95,12
BALEARS, ILLES	123,62
CANARIAS	86,45
CANTABRIA	94,34
CASTILLA - LA MANCHA	77,69
CASTILLA Y LEÓN	90,71
CATALUÑA	108,56
COMUNITAT VALENCIANA	86,15
EXTREMADURA	76,98
GALICIA	99,97
MADRID, COMUNIDAD DE	113,50
MURCIA, REGIÓN DE	69,31
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	89,14
PAÍS VASCO	141,41
RIOJA, LA	83,33
NACIONAL	100,00

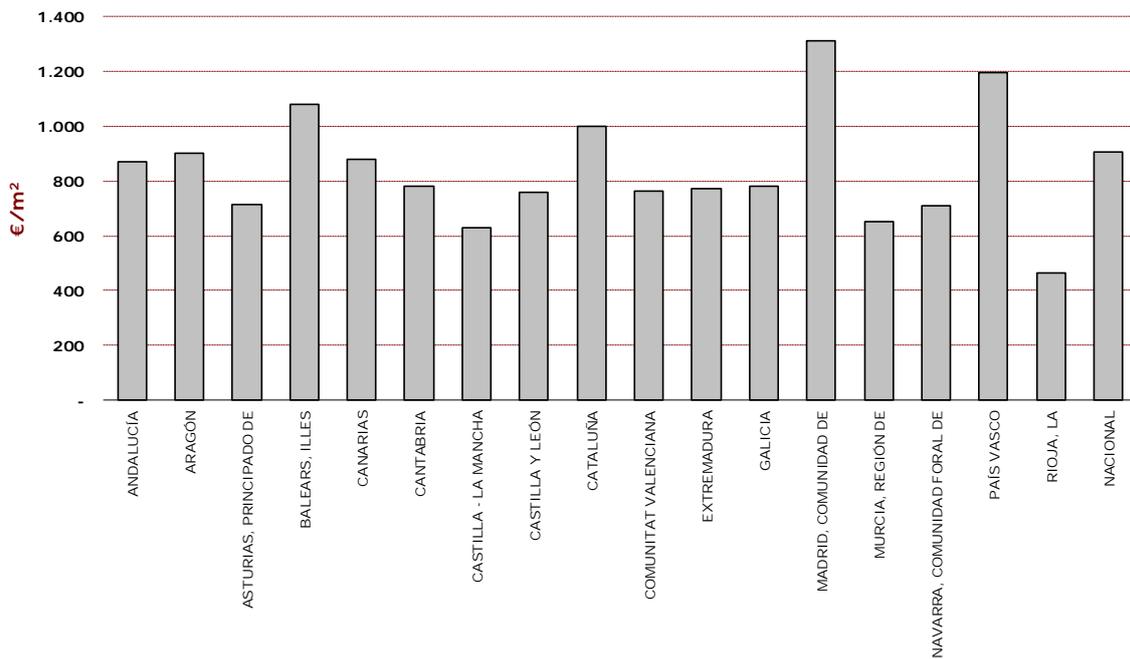
Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. Números índice. 2020	
CCAA	Trasteros
ANDALUCÍA	96,05
ARAGÓN	99,46
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	78,77
BALEARS, ILLES	118,94
CANARIAS	96,80
CANTABRIA	86,18
CASTILLA - LA MANCHA	69,55
CASTILLA Y LEÓN	83,66
CATALUÑA	110,36
COMUNITAT VALENCIANA	84,08
EXTREMADURA	85,16
GALICIA	86,16
MADRID, COMUNIDAD DE	144,38
MURCIA, REGIÓN DE	71,94
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	78,28
PAÍS VASCO	131,97
RIOJA, LA	50,99
NACIONAL	100,00

En los siguientes gráficos se representan el precio medio de garajes y trasteros durante el año 2020 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. 2020



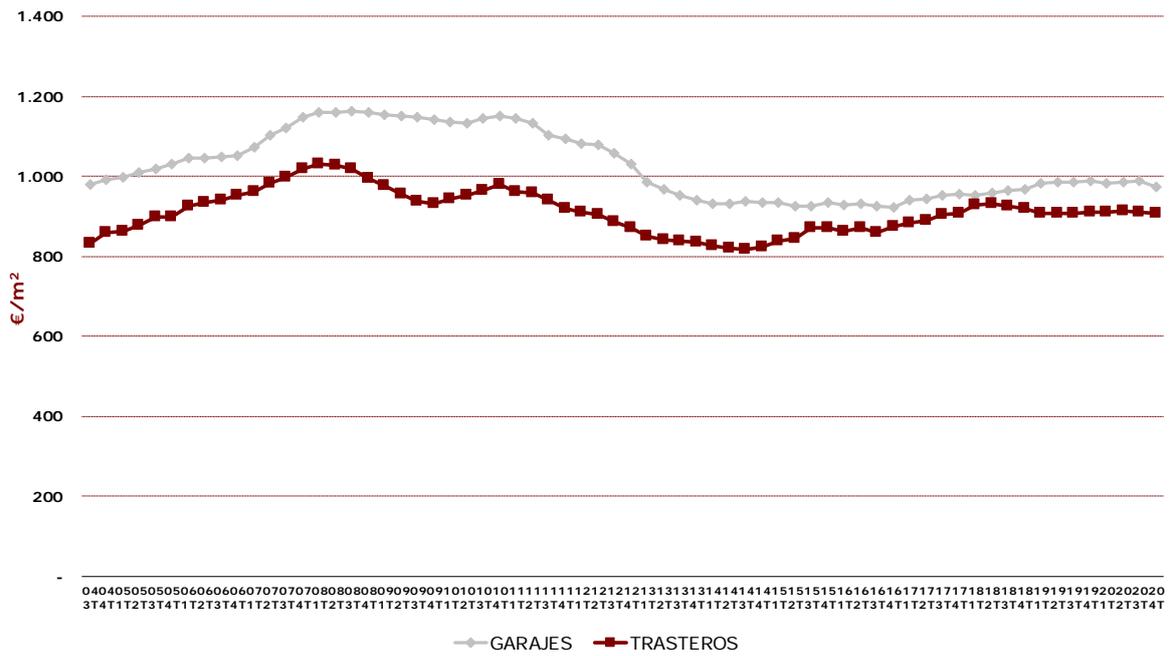
Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Trasteros. 2020



El último gráfico muestra la evolución de resultados de precios medios interanuales de garajes y trasteros al final de cada trimestre desde 2003 hasta 2020, es decir, los últimos dieciocho años, para el conjunto de España.

Los garajes venían mostrando una tendencia ascendente durante los últimos años, que sin embargo ha finalizado 2020 con un ligero descenso. Por su parte, trasteros han acabado el año también con un ligero descenso, más moderado, viniendo de una senda de estabilidad en precios durante los tres últimos años. En ambos casos se podría catalogar su mercado como relativamente estable.

Evolución del precio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial
(€/m²; precio medio interanual). Garajes y Trasteros



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 número de compraventas de vivienda del año 2020, a pesar del importante impacto de la situación sanitaria, ha presentado un resultado que podría catalogarse como aceptable. Concretamente, se han registrado cerca de 420.000 compraventa (419.898), con un descenso anual del -16,67%

Después de un ritmo de crecimiento relativamente intenso durante los últimos años, con aumentos interanuales de dos dígitos en la mayoría de ellos, 2019 había cerrado con un ligero descenso (-2,48%), intensificándose en 2020 como consecuencia de los efectos derivados de la crisis sanitaria.

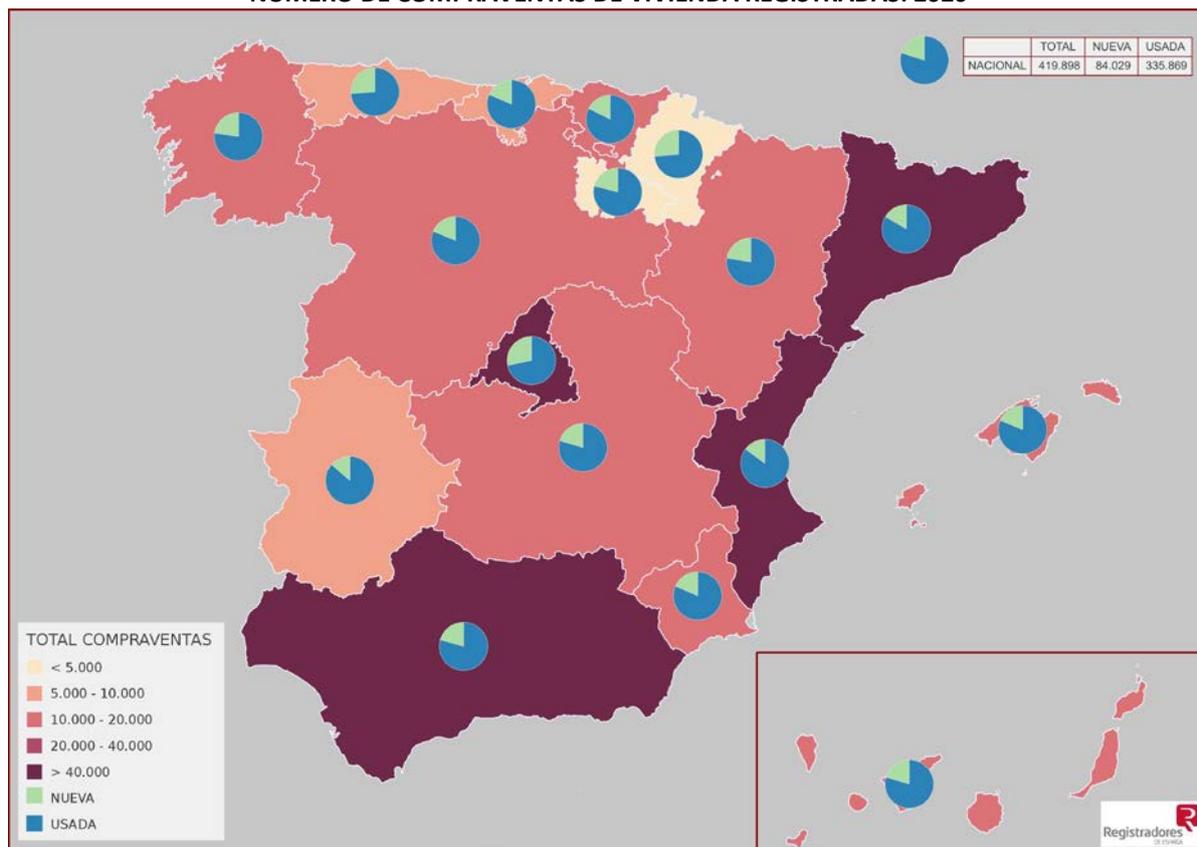
Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2020		
CC.AA.	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	83.566	17.223	66.343
ARAGÓN	11.667	2.618	9.049
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	7.717	2.022	5.695
BALEARS, ILLES	10.725	2.005	8.720
CANARIAS	17.036	3.493	13.543
CANTABRIA	5.682	1.051	4.631
CASTILLA - LA MANCHA	17.629	3.596	14.033
CASTILLA Y LEÓN	18.506	3.459	15.047
CATALUÑA	65.904	10.918	54.986
COMUNITAT VALENCIANA	59.482	8.823	50.659
EXTREMADURA	7.334	996	6.338
GALICIA	15.142	3.422	11.720
MADRID, COMUNIDAD DE	58.587	16.528	42.059
MURCIA, REGIÓN DE	14.897	2.736	12.161
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4.938	1.310	3.628
PAÍS VASCO	17.876	3.152	14.724
RIOJA, LA	3.210	677	2.533
NACIONAL	419.898	84.029	335.869

El comportamiento que atiende a la distinción entre vivienda nueva y usada ha sido relativamente distinto. En vivienda nueva se han registrado 84.029 compraventas, con un descenso anual del -7,34%, después de que en 2019 se alcanzase la mayor cuantía de los últimos cinco años hasta ese momento.

Por su parte, en vivienda usada se han registrado 335.869 compraventas, con un descenso anual del -18,71%. En este caso, en 2019 ya se había registrado un descenso del -3,13%, rompiendo el excelente comportamiento de esta modalidad de vivienda, que había alcanzado máximos desde 2012 en 2018.

En la medida que la vivienda nueva recoge acuerdos de compraventa con carácter previo, se ha visto menos afectada por la situación derivada de la crisis sanitaria. La vivienda usada es más coyuntural y, en consecuencia, sí que sufre con mayor impacto, para bien o para mal, la situación y perspectivas para el periodo de generación de resultados, de ahí el ajuste más intenso registrado en el último año.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2020



Atendiendo al desglose de resultados por comunidades autónomas, todas ellas han registrado descensos de compraventas durante el último año. Las comunidades autónomas que han alcanzado un mayor número de compraventas durante 2020 han sido Andalucía (83.566), Cataluña (65.904), Comunidad Valenciana (59.482) y Comunidad de Madrid (58.587).

En vivienda nueva, las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (17.223), Comunidad de Madrid (16.528), Cataluña (10.918) y Comunidad Valenciana (8.823), con descensos anuales en doce de ellas, frente a los incrementos en cinco comunidades autónomas.

En vivienda usada se han registrado el mayor número de compraventas de vivienda en Andalucía (66.343), Cataluña (54.986), Comunidad Valenciana (50.659) y Comunidad de Madrid (42.059). En este caso todas las comunidades autónomas han registrado descensos con respecto al año precedente, siendo de dos dígitos en dieciséis de ellas.

En la siguiente tabla se muestran las cuotas de participación de cada comunidad autónoma en el total nacional de compraventas de vivienda, en tanto por ciento.

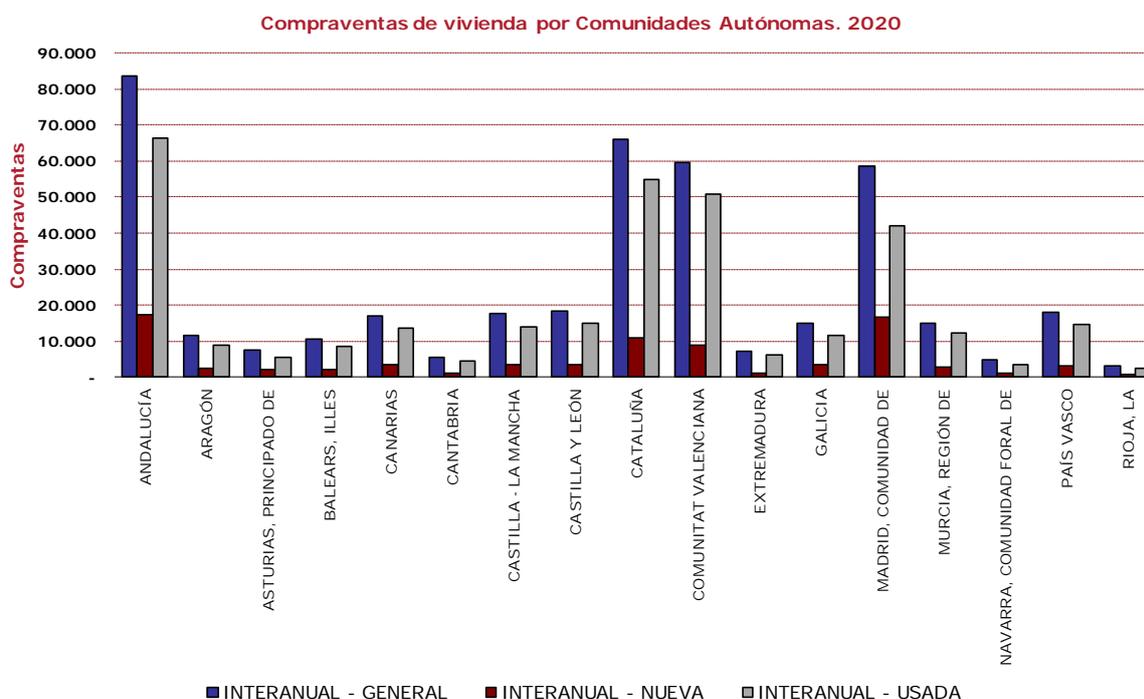
Las comunidades autónomas que de forma destacada presentan una mayor cuota de mercado en el mercado inmobiliario español durante 2020 son Andalucía (19,90%), Cataluña (15,70%), Comunidad Valenciana (14,17%) y Comunidad de Madrid (13,95%). Estas cuatro comunidades autónomas se acercan al 64% del total de compraventas de vivienda, como en años anteriores y mantienen el orden con respecto a años precedentes.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2020			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	19,90	20,50	19,75
ARAGÓN	2,78	3,12	2,69
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,84	2,41	1,70
BALEARIS, ILLES	2,55	2,39	2,60
CANARIAS	4,06	4,16	4,03
CANTABRIA	1,35	1,25	1,38
CASTILLA - LA MANCHA	4,20	4,28	4,18
CASTILLA Y LEÓN	4,41	4,12	4,48
CATALUÑA	15,70	12,99	16,37
COMUNITAT VALENCIANA	14,17	10,50	15,08
EXTREMADURA	1,75	1,19	1,89
GALICIA	3,61	4,07	3,49
MADRID, COMUNIDAD DE	13,95	19,67	12,52
MURCIA, REGIÓN DE	3,55	3,26	3,62
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,18	1,56	1,08
PAÍS VASCO	4,26	3,75	4,38
RIOJA, LA	0,76	0,81	0,75
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En vivienda nueva Andalucía encabeza igualmente los resultados con un 20,50%, mejorando la última cuota, seguida de Comunidad de Madrid con un 19,67%, que también gana peso con respecto al año anterior. En tercer lugar, se encuentra Cataluña (12,99%), seguida de Comunidad Valenciana (10,50%). Estas cuatro comunidades autónomas en vivienda nueva alcanzan el 63,66% del total nacional.

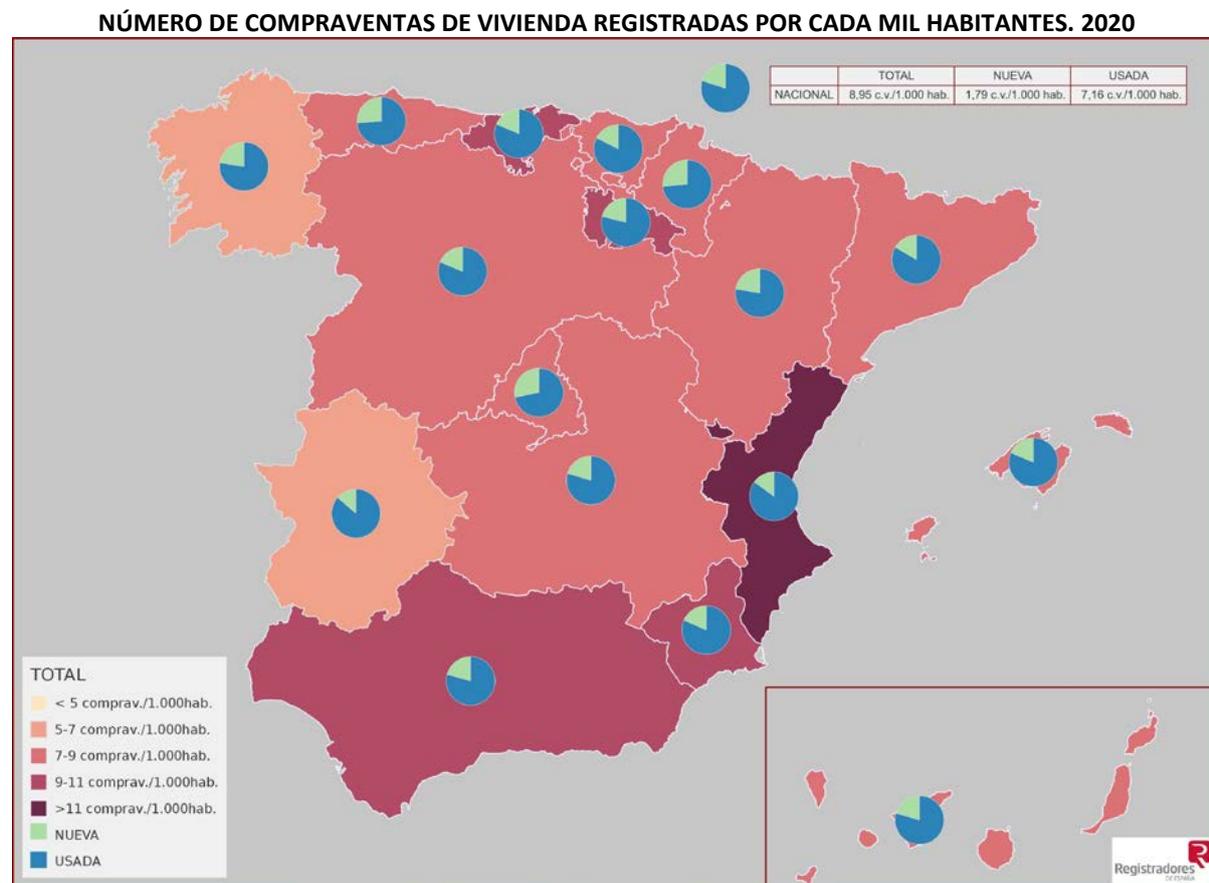
En vivienda usada alcanzan las mayores cuotas de mercado Andalucía (19,75%), Cataluña (16,37%), Comunidad Valenciana (15,08%) y Comunidad de Madrid (12,52%). En esta ocasión, entre las cuatro comunidades autónomas suman el 63,72%, reduciendo su peso con respecto al año anterior (65,49%).

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 cohortes.



El gráfico pone de manifiesto la diferencia 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 2020. A través de esta magnitud se muestra la actividad inmobiliaria relativa, en relación con el número de habitantes.



Durante 2020 el número de compraventas de vivienda se ha reducido en mayor porcentaje que el número de habitantes, en consecuencia, el número de compraventas por cada mil habitantes ha disminuido, registrando 8,95 desde las 10,78 del año anterior. De las de este año, 1,79 han correspondido a vivienda nueva y 7,16 a vivienda usada.

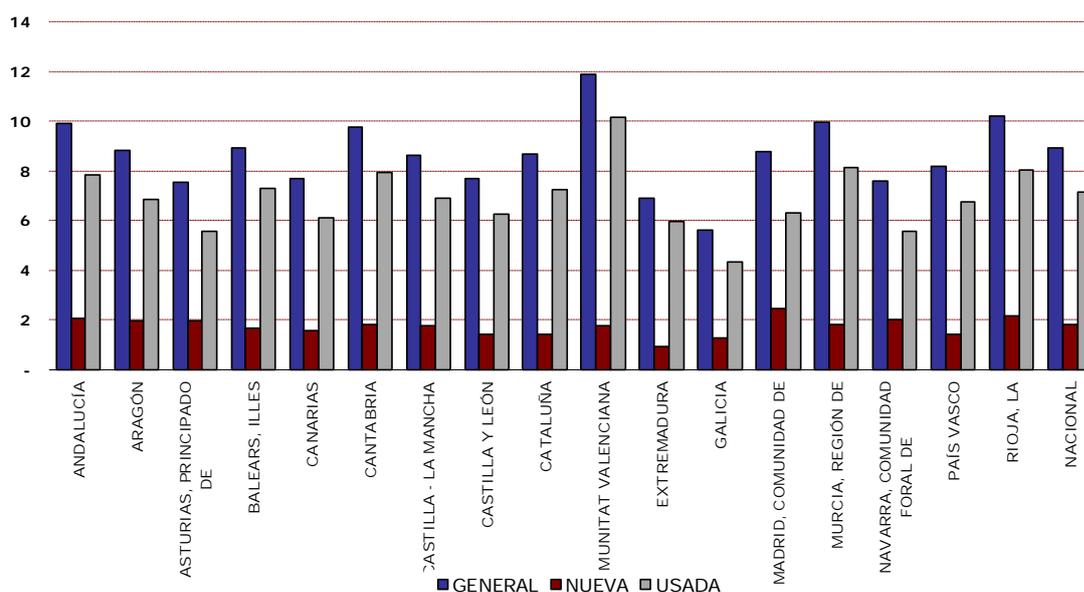
Las comunidades autónomas que han registrado una mayor actividad inmobiliaria relativa durante el último año han sido Comunidad Valenciana (11,90), La Rioja (10,21), Región de Murcia (9,97) y Andalucía (9,89). Por el contrario, la menor actividad inmobiliaria relativa se ha registrado en Galicia (5,61) y Extremadura (6,90).

El siguiente gráfico muestra los resultados del número de compraventas por cada mil habitantes, en el que se observan las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las cohortes de vivienda (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 33% la actividad inmobiliaria media nacional, seguida de La Rioja (14% superior) y Región de Murcia (11% superior). En vivienda nueva los resultados más destacados corresponden a la Comunidad de Madrid (38% superior) y La Rioja (20% superior). En vivienda usada la mayor actividad inmobiliaria se ha alcanzado en Comunidad Valenciana (42% superior) y Región de Murcia (14% superior).

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2020



Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2020			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	110,58	113,88	109,75
ARAGÓN	98,46	110,40	95,47
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	84,56	110,72	78,02
BALEARS, ILLES	100,01	93,43	101,66
CANARIAS	85,76	87,87	85,23
CANTABRIA	109,13	100,87	111,20
CASTILLA - LA MANCHA	96,66	98,53	96,19
CASTILLA Y LEÓN	86,08	80,40	87,50
CATALUÑA	96,80	80,14	100,97
COMUNITAT VALENCIANA	133,00	98,58	141,61
EXTREMADURA	77,13	52,34	83,33
GALICIA	62,71	70,82	60,68
MADRID, COMUNIDAD DE	97,95	138,08	87,91
MURCIA, REGIÓN DE	111,41	102,25	113,71
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	84,58	112,13	77,69
PAÍS VASCO	91,57	80,68	94,29
RIOJA, LA	114,08	120,23	112,55
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 usada.

Las compraventas de vivienda, tal y como hemos indicado anteriormente, han disminuido en 2020 con cierta intensidad, concretamente un -16,67%. Este descenso se ha registrado tanto en vivienda nueva (-7,34%) como, especialmente, en vivienda usada (-18,71%). La especial situación por la que ha tenido que atravesar gran parte del año 2020 ha dado lugar a este intenso descenso.

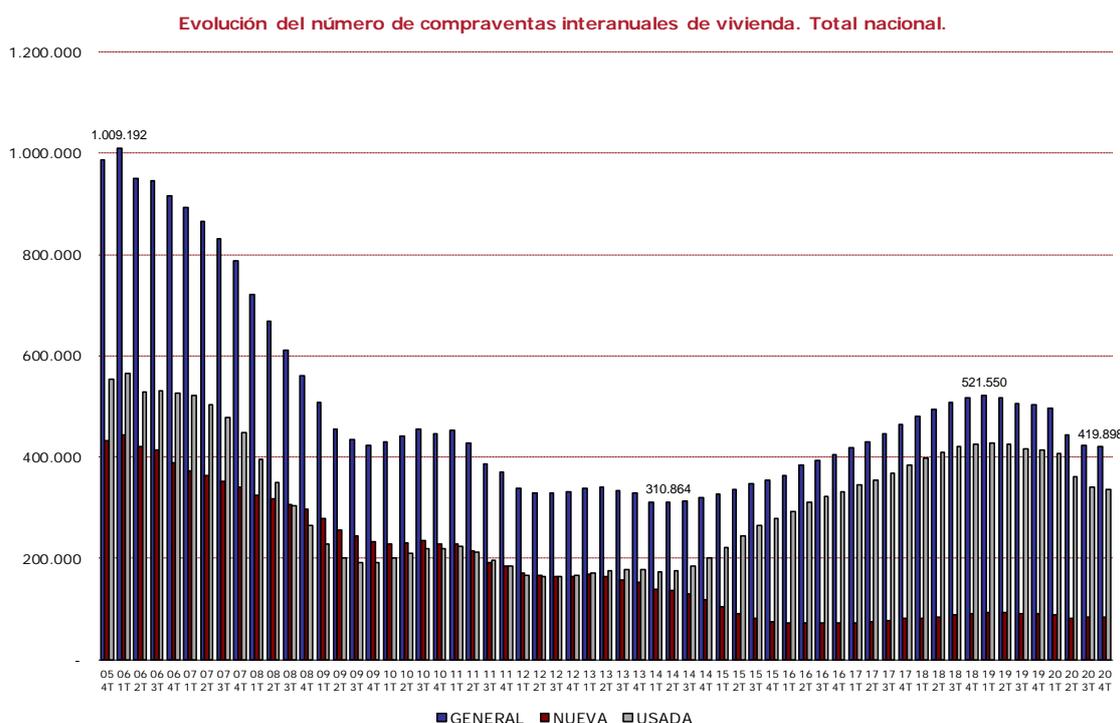
Todas las comunidades autónomas han registrado descensos, alcanzando los mayores ajustes en las siguientes: Illes Balears (-23,29%), Canarias (-21,01%), Comunitat Valenciana (-20,85%) y Cataluña (-18,54%). Tal y como puede constatarse corresponden a comunidades autónomas con un alto grado de recepción turística, cuya demanda extranjera, tal y como podremos comprobar en apartados anteriores, ha generado la mayor intensidad del descenso.

Número de compraventa de vivienda registrada. Evolución anual. 2020			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCÍA	-16,27%	-6,43%	-18,49%
ARAGÓN	-12,80%	-1,58%	-15,59%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-8,23%	2,69%	-11,57%
BALEARS, ILLES	-23,29%	-19,35%	-24,14%
CANARIAS	-21,01%	-21,42%	-20,91%
CANTABRIA	-10,21%	9,37%	-13,71%
CASTILLA - LA MANCHA	-12,68%	-14,99%	-12,06%
CASTILLA Y LEÓN	-10,74%	-7,14%	-11,53%
CATALUÑA	-18,54%	-7,95%	-20,36%
COMUNITAT VALENCIANA	-20,85%	-15,42%	-21,72%
EXTREMADURA	-6,47%	5,06%	-8,05%
GALICIA	-11,03%	-6,22%	-12,35%
MADRID, COMUNIDAD DE	-18,50%	0,47%	-24,13%
MURCIA, REGIÓN DE	-10,98%	2,01%	-13,46%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-13,34%	-6,36%	-15,61%
PAÍS VASCO	-12,93%	-11,11%	-13,31%
RIOJA, LA	-13,64%	-19,31%	-11,99%
NACIONAL	-16,67%	-7,34%	-18,71%

En vivienda nueva doce comunidades autónomas han registrado descensos, encabezadas por las siguientes: Canarias (-21,42%), Illes Balears (-19,35%) y La Rioja (-19,31%), mientras que los mayores ascensos han correspondido a Cantabria (9,37%), Extremadura (5,06%) y Principado de Asturias (2,69%).

En vivienda usada todas las comunidades autónomas han registrado descensos, siendo de dos dígitos en dieciséis de ellas, encabezando los ajustes Illes Balears (-24,14%), Comunidad de Madrid (-24,13%), Comunitat Valenciana (-21,72%) y Canarias (-20,91%).

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 dieciséis 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.

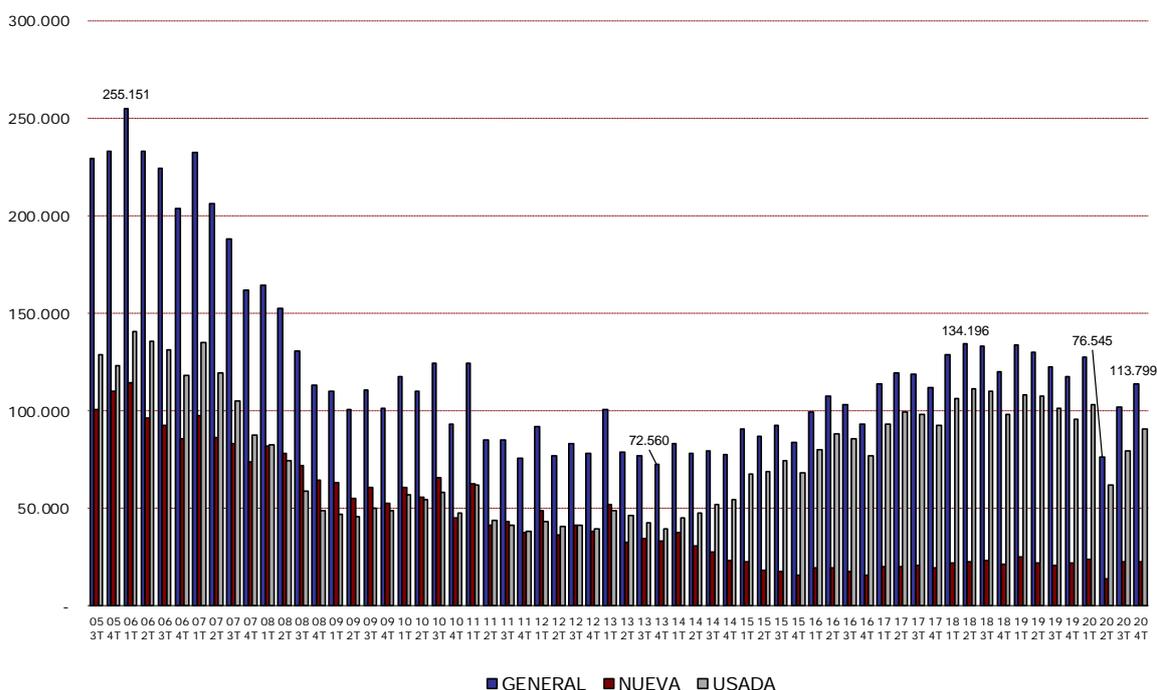


Desde los mínimos de mediados de 2014, con poco más de 310.000 compraventas de vivienda anuales, el ritmo de compraventas de vivienda no ha dejado de crecer hasta 2018, cuando se superaron las 500.000 compraventas, quedando el máximo en 516.680 para los últimos once años. Los dos últimos años han registrado descensos, siendo moderados en 2019, pero intensificándose en 2020 como consecuencia de los efectos derivados de la crisis sanitaria.

En vivienda nueva, las 90.690 compraventas de 2019 habían supuesto la cuantía más elevada de los cinco años precedentes. Sin embargo, en 2020 se ha vuelto a retomar la tendencia descendente, aunque con menor intensidad que en vivienda usada.

En vivienda usada, tras un intenso crecimiento año tras año desde 2014 hasta 2018, el año 2019 había registrado un ligero descenso, manteniendo todavía niveles próximos a máximos de la última década. Sin embargo, el año 2020 ha alcanzado un intenso descenso como consecuencia de las especiales condiciones por la que hemos tenidos que atravesar.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En la medida que el factor determinante de este ajuste, como ha sido la crisis sanitaria, se pueda controlar a través del proceso de vacunación y el adecuado tratamiento de la enfermedad, el daño económico se irá minorando y con ello la evolución favorable de los factores que hemos ido analizando al comienzo de la publicación.

La situación sanitaria ha marcado la pauta de la situación económica y del mercado inmobiliario durante el último año. Lo mismo ocurrirá con el previsible proceso de recuperación en 2021. En la medida que se controle la situación sanitaria y en función de la intensidad, se verá condicionado la previsible recuperación del mercado inmobiliario por lo que respecta al número de compraventas.

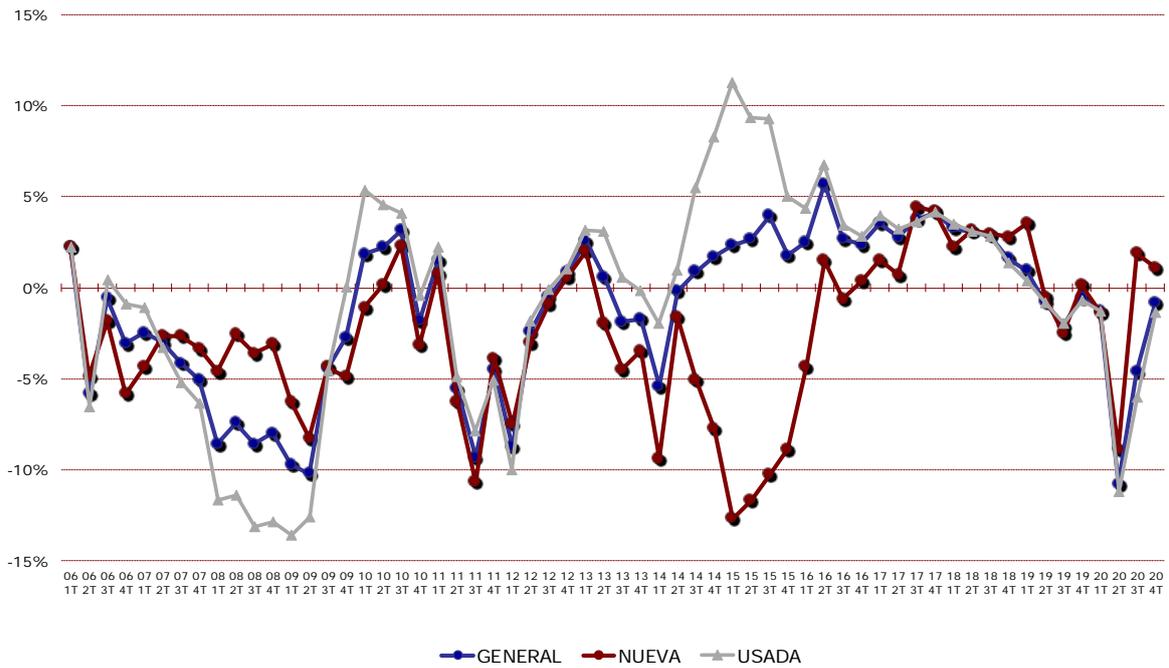
El tamaño del futuro mercado de compraventas de vivienda vendrá determinado por el tamaño de personas que consigan recuperar su situación previa, en el sentido de contar con empleo, favorables expectativas económicas y niveles salariales adecuados, aspectos todos ellos fundamentales para afrontar la compra de una vivienda. En la medida que esta circunstancia cambie desfavorablemente para un mayor número de personas, la dimensión del mercado de compraventas de vivienda se verá reducido, alcanzando cuantías no muy distintas de las registradas durante 2020.

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 hasta el primer

trimestre de 2019, momento a partir del cual se hacen negativas, mostrando un ajuste especialmente significativo en el segundo trimestre de 2020 como consecuencia del confinamiento domiciliario, que llevó a que aproximadamente durante la mitad de dicho trimestre fuese ilegal la realización de compraventas de vivienda, con los correspondientes efectos en las cuantías registradas.

En vivienda nueva se observa un comportamiento algo más favorable como consecuencia de las circunstancias indicadas en el presente apartado, en la medida que corresponden a acuerdos de compraventa formalizados con carácter previo a la formalización de la escritura y, por tanto, en un contexto social, económico y sanitario más favorable.

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

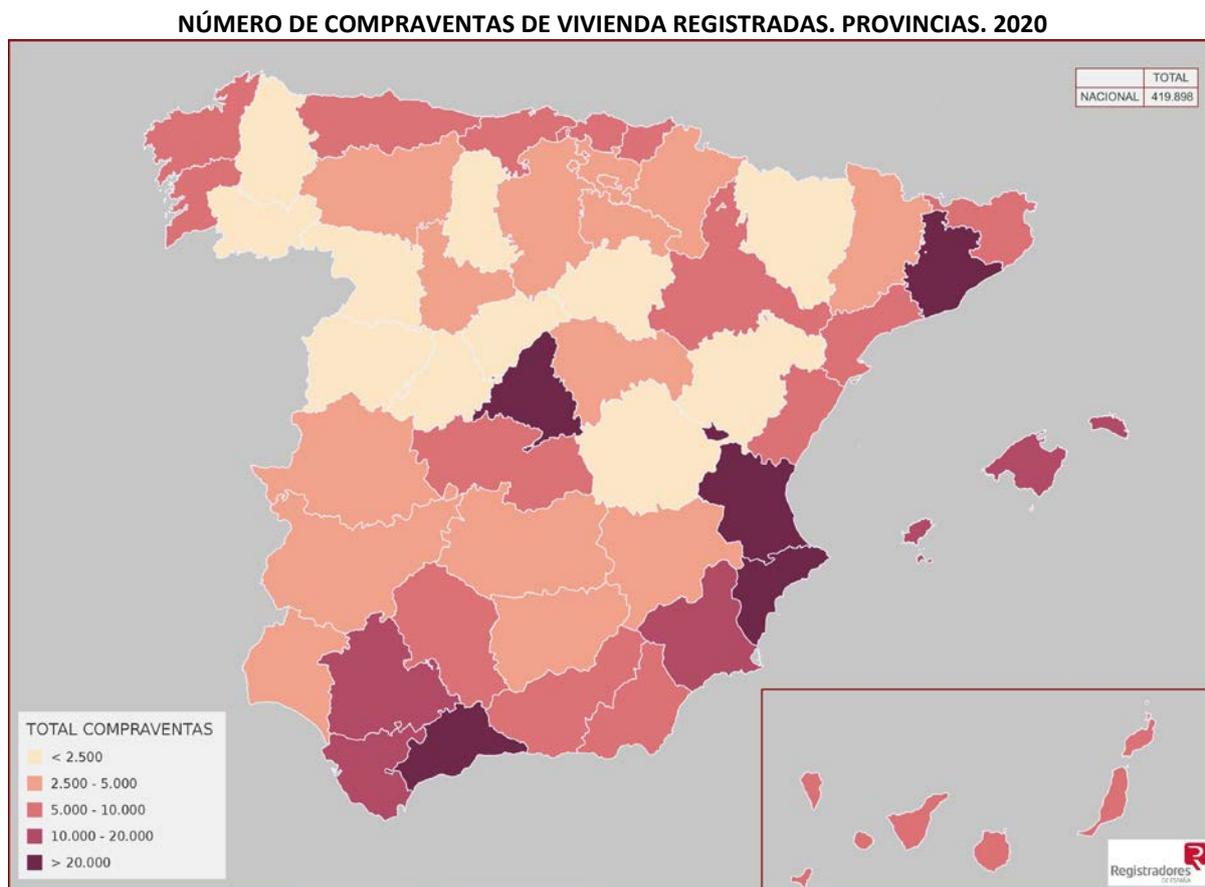


4.2. Provincias

El desglose provincial de las compraventas de vivienda refleja también un descenso generalizado en las compraventas de vivienda durante el último año. Concretamente, en la práctica totalidad (cuarenta y nueve) se ha reducido el número de compraventas con respecto a 2019. De hecho, en treinta y cinco de ellas los ajustes son de dos dígitos.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (58.587), Barcelona (44.034), Alicante (28.756), Valencia (23.856), Málaga (23.270) y Sevilla (15.894).

En el siguiente mapa se representa el número de compraventas de vivienda por provincias, donde la intensidad de colores depende del número de compraventas (a mayor número, más oscuro), constatándose con claridad el mayor grado de actividad inmobiliaria en Madrid y las provincias mediterráneas.



En vivienda nueva se ha producido un descenso de las compraventas en treinta y nueve provincias, con ajustes de dos dígitos en veintiséis de ellas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda nueva registradas en 2020 han sido Madrid (16.528), a una significativa distancia de las siguientes, Barcelona (7.822), Málaga (5.781) y Alicante (4.838).

En vivienda usada la práctica totalidad de las provincias (cuarenta y nueve) han presentado descensos en compraventas de vivienda durante el último año, registrando el mayor número de compraventas en las provincias de Madrid (42.059), Barcelona (36.212), Alicante (23.918), Valencia (20.762) y Málaga (17.489).

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas		
	2020		
Provincias	General	Nueva	Usada
ALBACETE	2.658	646	2.012
ALICANTE/ALACANT	28.756	4.838	23.918
ALMERÍA	9.317	2.134	7.183
ARABA/ÁLAVA	3.379	451	2.928
ASTURIAS	7.717	2.022	5.695
ÁVILA	1.129	242	887
BADAJOS	4.648	679	3.969
BALEARS, ILLES	10.725	2.005	8.720
BARCELONA	44.034	7.822	36.212
BIZKAIA	8.867	1.576	7.291
BURGOS	3.194	645	2.549
CÁCERES	2.686	317	2.369
CÁDIZ	11.175	2.500	8.675
CANTABRIA	5.682	1.051	4.631
CASTELLÓN/CASTELLÓ	6.870	891	5.979
CIUDAD REAL	3.204	466	2.738
CÓRDOBA	5.604	1.024	4.580
CORUÑA, A	6.945	1.550	5.395
CUENCA	1.367	87	1.280
GIPUZKOA	5.630	1.125	4.505
GIRONA	9.248	1.446	7.802
GRANADA	8.918	1.698	7.220
GUADALAJARA	3.207	958	2.249
HUELVA	4.984	962	4.022
HUESCA	2.352	424	1.928
JAÉN	4.404	413	3.991
LEÓN	3.180	795	2.385
LLEIDA	3.359	620	2.739
LUGO	1.639	442	1.197
MADRID	58.587	16.528	42.059
MÁLAGA	23.270	5.781	17.489
MURCIA	14.897	2.736	12.161
NAVARRA	4.938	1.310	3.628
OURENSE	1.519	417	1.102
PALENCIA	1.193	156	1.037
PALMAS, LAS	8.670	1.849	6.821
PONTEVEDRA	5.039	1.013	4.026
RIOJA, LA	3.210	677	2.533
SALAMANCA	2.413	316	2.097
SANTA CRUZ DE TENERIFE	8.366	1.644	6.722
SEGOVIA	1.502	179	1.323
SEVILLA	15.894	2.711	13.183
SORIA	713	186	527
TARRAGONA	9.263	1.030	8.233
TERUEL	1.030	254	776
TOLEDO	7.193	1.439	5.754
VALENCIA/VALÈNCIA	23.856	3.094	20.762
VALLADOLID	4.255	883	3.372
ZAMORA	927	57	870
ZARAGOZA	8.285	1.940	6.345
NACIONAL	419.898	84.029	335.869

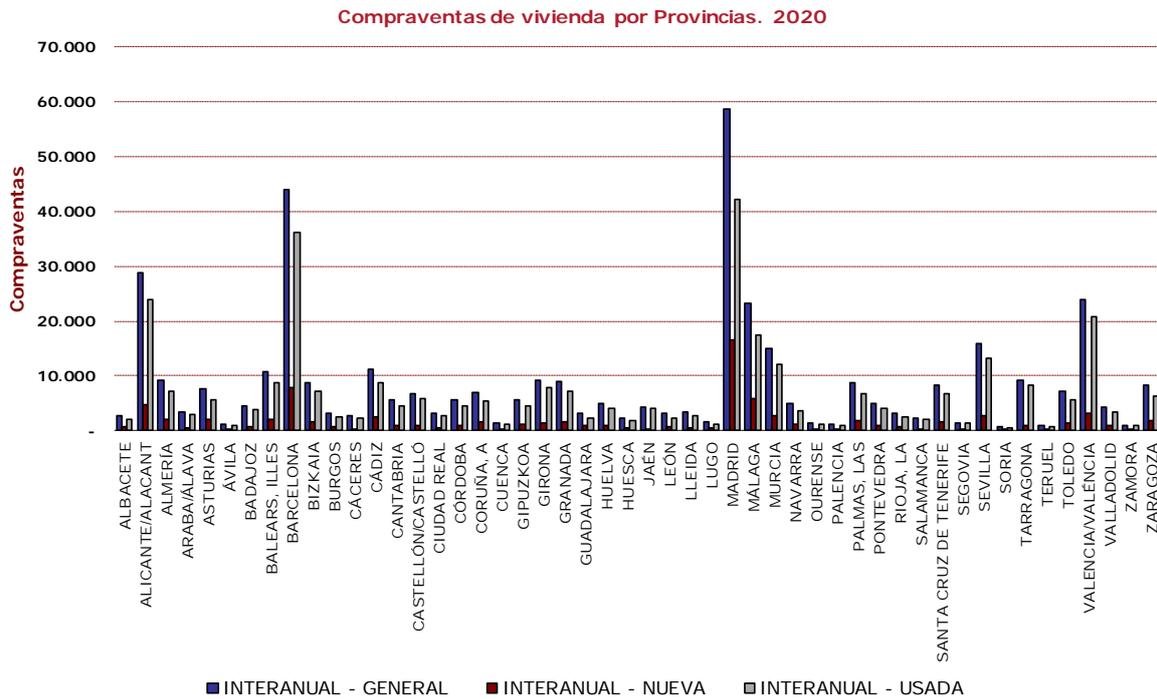
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, constituyendo una medida relativa de actividad inmobiliaria de especial interés. Las provincias con mayor actividad inmobiliaria en 2020 han sido Alicante (15,35), Málaga (13,93), Almería (13,11), Guadalajara (12,31), Girona (12,15), Castellón (11,99) y Tarragona (11,47), la gran mayoría provincias costeras con alto volumen de actividad turística y presencia de segundas viviendas.

En vivienda nueva la mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en Guadalajara (3,68), Málaga (3,46), Almería (3,00), Alicante (2,58) y Madrid (2,47). Por su parte, en vivienda usada el mayor número de

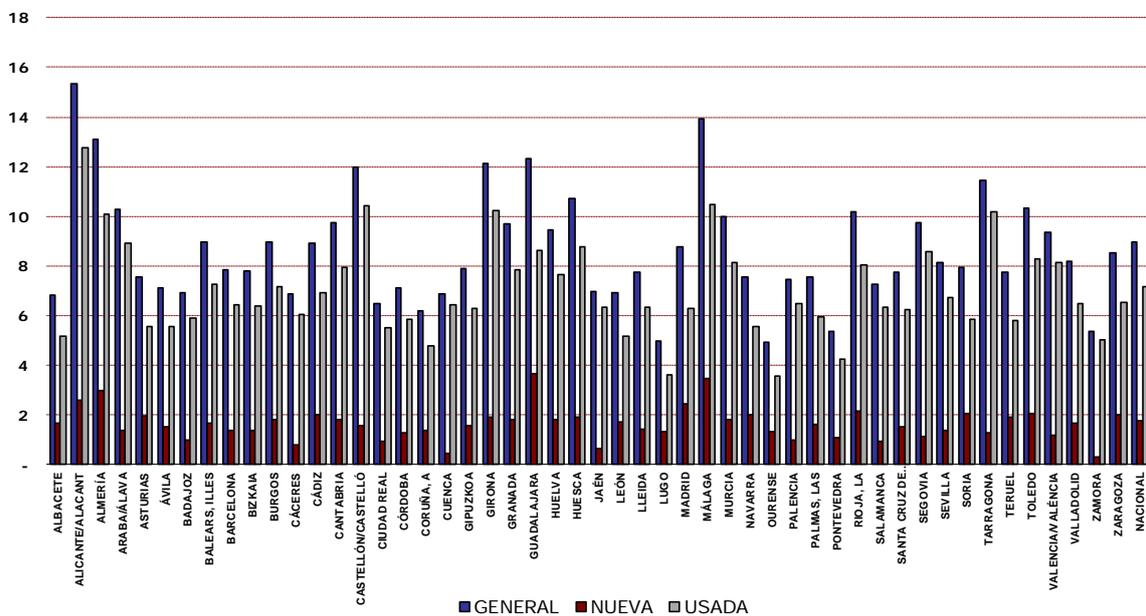
compraventas por cada mil habitantes se ha alcanzado en las provincias de Alicante (12,77), Málaga (10,47) y Castellón (10,44).

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. 2020			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	6,82	1,66	5,16
ALICANTE/ALACANT	15,35	2,58	12,77
ALMERÍA	13,11	3,00	10,11
ARABA/ÁLAVA	10,28	1,37	8,91
ASTURIAS	7,57	1,98	5,58
ÁVILA	7,10	1,52	5,58
BADAJOS	6,93	1,01	5,91
BALEARS, ILLES	8,95	1,67	7,28
BARCELONA	7,85	1,39	6,46
BIZKAIA	7,79	1,38	6,40
BURGOS	8,99	1,81	7,17
CÁCERES	6,86	0,81	6,05
CÁDIZ	8,93	2,00	6,93
CANTABRIA	9,76	1,81	7,96
CASTELLÓN/CASTELLÓ	11,99	1,56	10,44
CIUDAD REAL	6,48	0,94	5,54
CÓRDOBA	7,15	1,31	5,84
CORUÑA, A	6,19	1,38	4,81
CUENCA	6,86	0,44	6,43
GIPUZKOA	7,88	1,57	6,31
GIRONA	12,15	1,90	10,25
GRANADA	9,68	1,84	7,83
GUADALAJARA	12,31	3,68	8,64
HUELVA	9,47	1,83	7,64
HUESCA	10,70	1,93	8,77
JAÉN	6,99	0,66	6,33
LEÓN	6,91	1,73	5,18
LLEIDA	7,76	1,43	6,33
LUGO	4,99	1,34	3,64
MADRID	8,76	2,47	6,29
MÁLAGA	13,93	3,46	10,47
MURCIA	9,97	1,83	8,14
NAVARRA	7,57	2,01	5,56
OURENSE	4,95	1,36	3,59
PALENCIA	7,44	0,97	6,47
PALMAS, LAS	7,58	1,62	5,96
PONTEVEDRA	5,35	1,08	4,27
RIOJA, LA	10,21	2,15	8,05
SALAMANCA	7,28	0,95	6,33
SANTA CRUZ DE TENERIFE	7,77	1,53	6,25
SEGOVIA	9,75	1,16	8,59
SEVILLA	8,14	1,39	6,75
SORIA	7,96	2,08	5,88
TARRAGONA	11,47	1,28	10,19
TERUEL	7,74	1,91	5,83
TOLEDO	10,35	2,07	8,28
VALENCIA/VALÉNCIA	9,35	1,21	8,13
VALLADOLID	8,18	1,70	6,48
ZAMORA	5,37	0,33	5,04
ZARAGOZA	8,53	2,00	6,53
NACIONAL	8,95	1,79	7,16

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).



Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. Provincias. 2020



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 se usa como base, obteniendo los resultados de cada provincia con respecto a dicha media.

Esta primera tabla presenta la cuota de mercado de cada provincia con respecto al mercado de vivienda del conjunto de España. Las mayores cuotas son las de las provincias de Madrid (13,95%), Barcelona (10,49%),

Alicante (6,85%), Valencia (5,68%) y Málaga (5,54%). Entre estas cinco provincias alcanzan el 42,51% del total de compraventas de vivienda.

Número de compraventa de vivienda registrada. Números índice. 2020			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	0,63	0,77	0,60
ALICANTE/ALACANT	6,85	5,76	7,12
ALMERÍA	2,22	2,54	2,14
ARABA/ÁLAVA	0,80	0,54	0,87
ASTURIAS	1,84	2,41	1,70
ÁVILA	0,27	0,29	0,26
BADAJOS	1,11	0,81	1,18
BALEARS, ILLES	2,55	2,39	2,60
BARCELONA	10,49	9,31	10,78
BIZKAIA	2,11	1,88	2,17
BURGOS	0,76	0,77	0,76
CÁCERES	0,64	0,38	0,71
CÁDIZ	2,66	2,98	2,58
CANTABRIA	1,35	1,25	1,38
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1,64	1,06	1,78
CIUDAD REAL	0,76	0,55	0,82
CÓRDOBA	1,33	1,22	1,36
CORUÑA, A	1,65	1,84	1,61
CUENCA	0,33	0,10	0,38
GIPUZKOA	1,34	1,34	1,34
GIRONA	2,20	1,72	2,32
GRANADA	2,12	2,02	2,15
GUADALAJARA	0,76	1,14	0,67
HUELVA	1,19	1,14	1,20
HUESCA	0,56	0,50	0,57
JAÉN	1,05	0,49	1,19
LEÓN	0,76	0,95	0,71
LLEIDA	0,80	0,74	0,82
LUGO	0,39	0,53	0,36
MADRID	13,95	19,67	12,52
MÁLAGA	5,54	6,88	5,21
MURCIA	3,55	3,26	3,62
NAVARRA	1,18	1,56	1,08
OURENSE	0,36	0,50	0,33
PALENCIA	0,28	0,19	0,31
PALMAS, LAS	2,06	2,20	2,03
PONTEVEDRA	1,20	1,21	1,20
RIOJA, LA	0,76	0,81	0,75
SALAMANCA	0,57	0,38	0,62
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1,99	1,96	2,00
SEGOVIA	0,36	0,21	0,39
SEVILLA	3,79	3,23	3,93
SORIA	0,17	0,22	0,16
TARRAGONA	2,21	1,23	2,45
TERUEL	0,25	0,30	0,23
TOLEDO	1,71	1,71	1,71
VALENCIA/VALÉNCIA	5,68	3,68	6,18
VALLADOLID	1,01	1,05	1,00
ZAMORA	0,22	0,07	0,26
ZARAGOZA	1,97	2,31	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 (171,57), Málaga (155,72), Almería (146,50), Guadalajara (137,63) y Girona (135,75).

Número de compraventa de vivienda registrada por cada mil habitantes. Números índice. 2020			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	76,26	92,61	72,16
ALICANTE/ALACANT	171,57	144,24	178,41
ALMERÍA	146,50	167,68	141,20
ARABA/ÁLAVA	114,94	76,66	124,52
ASTURIAS	84,56	110,72	78,02
ÁVILA	79,38	85,03	77,97
BADAJOS	77,41	56,51	82,64
BALEARS, ILLES	100,01	93,43	101,66
BARCELONA	87,76	77,90	90,23
BIZKAIA	87,02	77,29	89,46
BURGOS	100,44	101,36	100,21
CÁCERES	76,64	45,20	84,51
CÁDIZ	99,83	111,60	96,89
CANTABRIA	109,13	100,87	111,20
CASTELLÓN/CASTELLÓ	134,02	86,86	145,82
CIUDAD REAL	72,46	52,66	77,41
CÓRDOBA	79,86	72,92	81,60
CORUÑA, A	69,22	77,20	67,22
CUENCA	76,71	24,40	89,80
GIPUZKOA	88,07	87,94	88,11
GIRONA	135,75	106,07	143,18
GRANADA	108,17	102,91	109,48
GUADALAJARA	137,63	205,44	120,66
HUELVA	105,80	102,05	106,74
HUESCA	119,61	107,75	122,57
JAÉN	78,13	36,61	88,52
LEÓN	77,20	96,44	72,38
LLEIDA	86,77	80,03	88,46
LUGO	55,72	75,09	50,88
MADRID	97,95	138,08	87,91
MÁLAGA	155,72	193,32	146,32
MURCIA	111,41	102,25	113,71
NAVARRA	84,58	112,13	77,69
OURENSE	55,34	75,92	50,19
PALENCIA	83,19	54,36	90,41
PALMAS, LAS	84,70	90,26	83,30
PONTEVEDRA	59,80	60,07	59,73
RIOJA, LA	114,08	120,23	112,55
SALAMANCA	81,39	53,26	88,42
SANTA CRUZ DE TENERIFE	86,89	85,33	87,28
SEGOVIA	108,95	64,88	119,98
SEVILLA	91,01	77,57	94,37
SORIA	88,93	115,93	82,18
TARRAGONA	128,20	71,24	142,46
TERUEL	86,51	106,61	81,48
TOLEDO	115,67	115,64	115,68
VALENCIA/VALÉNCIA	104,46	67,70	113,66
VALLADOLID	91,42	94,80	90,58
ZAMORA	60,06	18,45	70,46
ZARAGOZA	95,31	111,53	91,26
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.

Cuarenta y nueve de las cincuenta provincias registran descensos, con ajustes de dos dígitos en treinta y cinco de ellas. Los mayores descensos se han registrado en las provincias de Ávila (-26,74%), Soria (-25,73%), Illes Balears (-23,29%), Las Palmas (-23,15%), Alicante (-22,05%), Castellón (-21,99%) y Málaga (-21,97%).

Número de compraventa de vivienda registrada.			
Evolución anual. 2020			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALBACETE	-15,73%	-29,24%	-10,22%
ALICANTE/ALACANT	-22,05%	-18,57%	-22,72%
ALMERÍA	-13,56%	-20,34%	-11,32%
ARABA/ÁLAVA	2,83%	-5,05%	4,16%
ASTURIAS	-8,23%	2,69%	-11,57%
ÁVILA	-26,74%	-15,09%	-29,38%
BADAJOS	-7,21%	8,99%	-9,51%
BALEARS, ILLES	-23,29%	-19,35%	-24,14%
BARCELONA	-20,20%	-5,90%	-22,73%
BIZKAIA	-11,74%	0,25%	-13,96%
BURGOS	-6,20%	-17,62%	-2,78%
CÁCERES	-5,16%	-2,46%	-5,50%
CÁDIZ	-18,23%	-24,95%	-16,06%
CANTABRIA	-10,21%	9,37%	-13,71%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	-21,99%	-23,12%	-21,82%
CIUDAD REAL	-7,32%	-16,04%	-5,65%
CÓRDOBA	-14,99%	-9,22%	-16,18%
CORUÑA, A	-13,38%	-6,79%	-15,11%
CUENCA	-9,59%	1,16%	-10,24%
GIPUZKOA	-21,78%	-24,95%	-20,95%
GIRONA	-14,96%	-12,68%	-15,37%
GRANADA	-13,74%	-19,30%	-12,31%
GUADALAJARA	-6,06%	-4,77%	-6,60%
HUELVA	-12,38%	-17,42%	-11,08%
HUESCA	-16,33%	-18,30%	-15,88%
JAÉN	-6,42%	-19,49%	-4,82%
LEÓN	-3,26%	-2,33%	-3,56%
LLEIDA	-11,09%	-16,33%	-9,81%
LUGO	-11,88%	-0,90%	-15,35%
MADRID	-18,50%	0,47%	-24,13%
MÁLAGA	-21,97%	8,06%	-28,53%
MURCIA	-10,98%	2,01%	-13,46%
NAVARRA	-13,34%	-6,36%	-15,61%
OURENSE	-9,31%	-7,13%	-10,11%
PALENCIA	-10,84%	-13,81%	-10,37%
PALMAS, LAS	-23,15%	-21,85%	-23,50%
PONTEVEDRA	-7,83%	-7,15%	-8,00%
RIOJA, LA	-13,64%	-19,31%	-11,99%
SALAMANCA	-13,39%	-22,17%	-11,89%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	-18,67%	-20,92%	-18,09%
SEGOVIA	-15,38%	-25,42%	-13,81%
SEVILLA	-12,74%	26,86%	-18,01%
SORIA	-25,73%	-37,16%	-20,63%
TARRAGONA	-16,35%	-10,59%	-17,01%
TERUEL	-6,79%	-8,30%	-6,28%
TOLEDO	-16,85%	-13,83%	-17,58%
VALENCIA/VALÈNCIA	-19,01%	-7,14%	-20,52%
VALLADOLID	-8,30%	35,02%	-15,40%
ZAMORA	-7,39%	-13,64%	-6,95%
ZARAGOZA	-12,46%	4,08%	-16,51%
NACIONAL	-16,67%	-7,34%	-18,71%

En vivienda nueva han sido treinta y nueve las provincias con descensos de compraventas con respecto al año precedente, de las que veintiséis han supuesto ajustes de dos dígitos, alcanzando las mayores tasas de

descenso en las provincias de Soria (-37,16%), Albacete (-29,24%) y Segovia (-25,42%). Las provincias con mayores incrementos han sido Valladolid (35,02%) y Sevilla (26,86%).

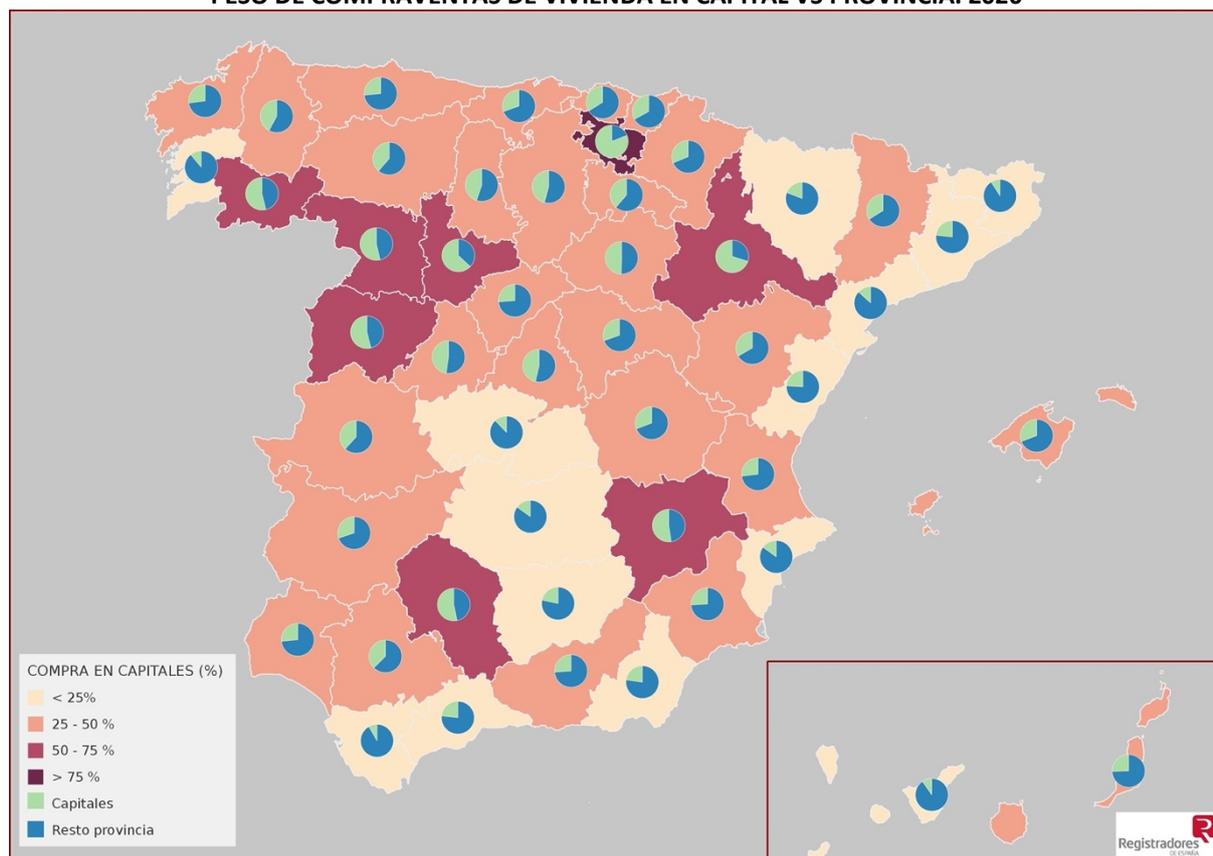
En vivienda usada cuarenta y nueve provincias han obtenido descensos en las compraventas de vivienda con respecto a 2019, obteniendo los mayores ajustes anuales en las provincias de Ávila (-29,38%), Málaga (-28,53%) e Illes Balears (-24,14%).

4.3. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

En el tercer trimestre de 2020 se incorporó por primera vez en la Estadística Registral Inmobiliaria esta variable con el objeto de medir la tendencia o no a la reducción del peso relativo de compraventas en los núcleos urbanos más poblados con respecto a otros municipios próximos.

La crisis sanitaria parece estar mostrando esta predisposición y los resultados de dicho trimestre parecieron ratificar esta situación ya que el peso de compraventas de vivienda en las capitales de provincia con mayor número de habitantes estaba perdiendo peso relativo con respecto al conjunto de sus respectivas provincias.

PESO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EN CAPITAL VS PROVINCIA. 2020

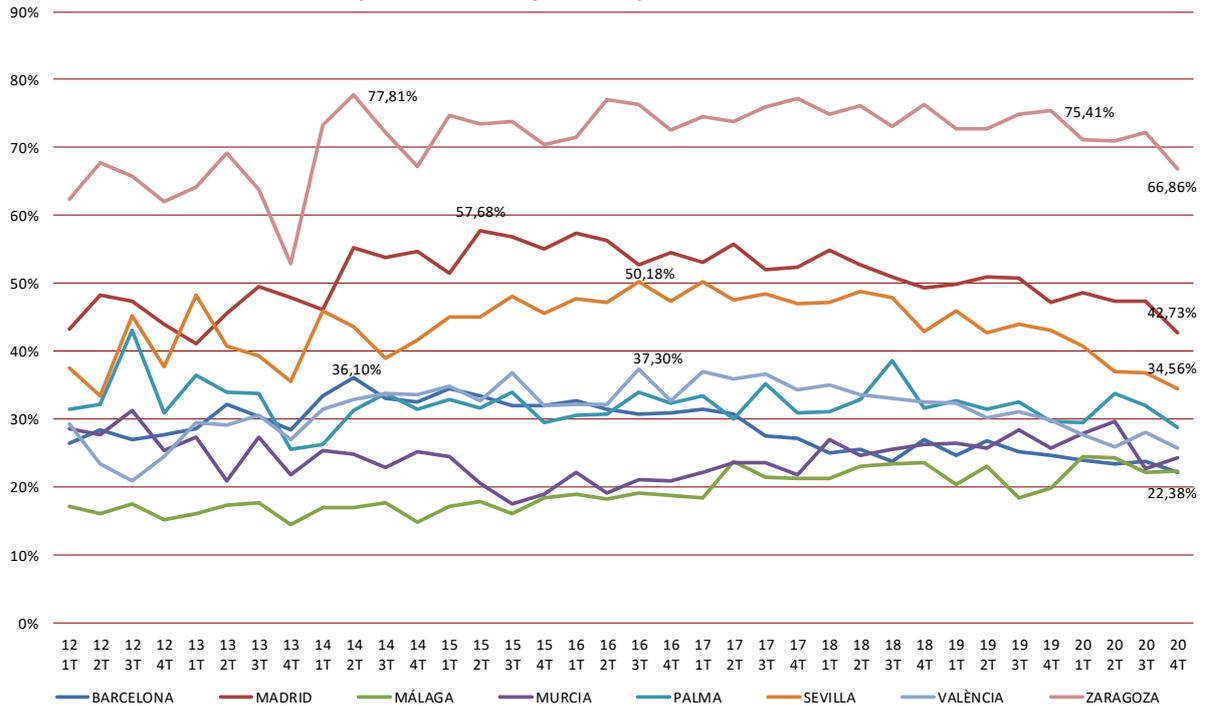


En el cuarto trimestre se ha ratificado esta tendencia. Tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, de las ocho capitales de provincia con mayor número de habitantes, en seis de ellas el peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a su provincia se ha reducido con respecto al trimestre precedente.

De hecho, del total de provincias (cincuenta), en treinta y ocho de ellas el peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a la provincia se ha reducido con respecto al trimestre precedente. Asimismo, si tomamos los pesos relativos de 2020 y los comparamos con los de 2019, en cuarenta y una de las cincuenta capitales de provincia se ha producido una reducción de peso relativo. En consecuencia, se constata con claridad la tendencia a la pérdida de peso relativo en los municipios con un mayor número de habitantes.

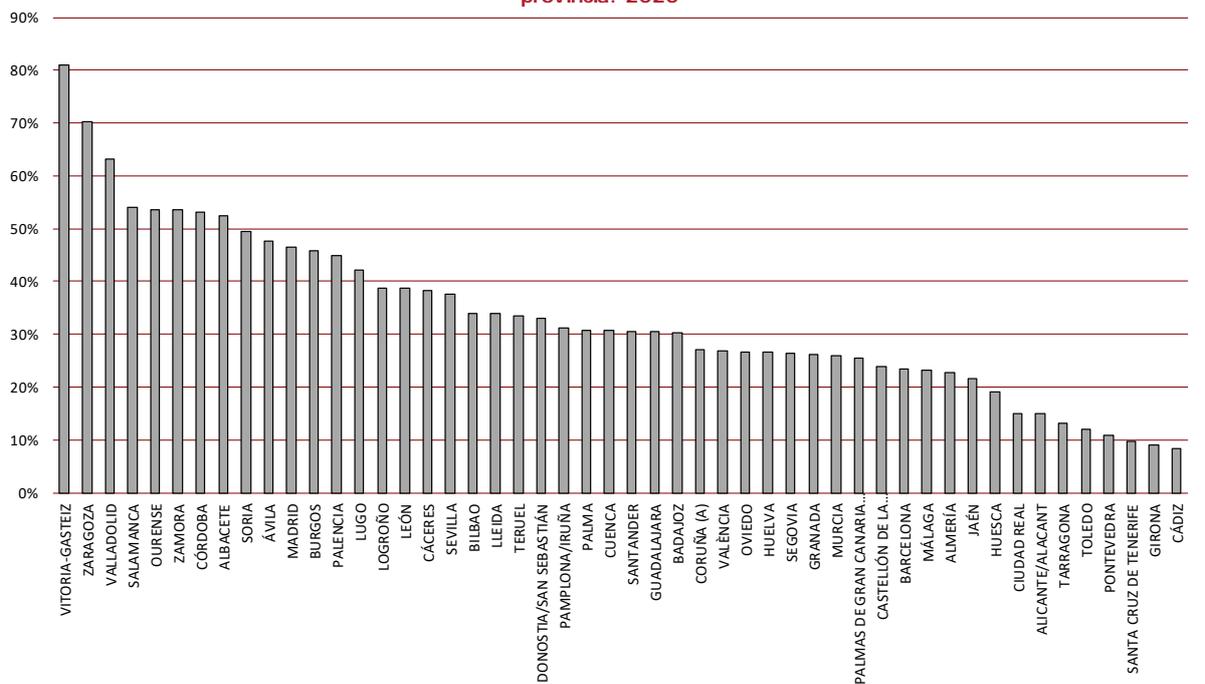
Tomando casos concretos de las capitales de provincia con mayor número de habitantes en España, por ejemplo, las cinco grandes capitales de provincia, Madrid ha registrado en el último trimestre un peso del 42,73%, siendo que a mediados de 2015 suponía el 57,68% de las compraventas de la provincia y el trimestre precedente el 47,28%. En Barcelona el peso es del 22,18% y a mediados de 2014 representaba el 36,10% de las compraventas de la provincia, y el trimestre precedente el 23,84%. Valencia está con un peso del 25,69% y a finales de 2016 estaba en el 37,30%, y el trimestre precedente en el 28,05%. Sevilla registra el 34,56% de las compraventas de vivienda de la provincia, mientras que a finales de 2016 superaba el 50%, y el trimestre precedente el 36,80%. Finalmente, Zaragoza registra un peso del 66,86% y hace apenas un año alcanzaba el 75,41%, y el trimestre precedente el 72,24%.

Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia. Trimestral



Por tanto, en los cinco casos se está produciendo una reducción de pesos relativos, que ya venía originada con carácter previo a la crisis sanitaria, pero que con ella se está intensificado. En todo caso, debemos hacer un seguimiento de estos resultados para medir este cambio o no, en la medida que son modificaciones que normalmente requieren un periodo de tiempo más o menos amplio, ya que son decisiones familiares y personales relevantes y no inmediatas. A través de este apartado entendemos que podemos tener una adecuada monitorización de esta realidad cambiante.

Porcentaje de compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. 2020



Compaventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. 4º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)	
	Trimestrales	Interanuales
CAPITALES DE PROVINCIA		
VITORIA-GASTEIZ	75,36%	81,00%
ZARAGOZA	66,86%	70,18%
VALLADOLID	62,54%	63,06%
CÓRDOBA	53,78%	53,96%
OURENSE	50,57%	53,65%
ZAMORA	50,00%	53,61%
SALAMANCA	48,88%	53,19%
BURGOS	48,84%	52,33%
ALBACETE	48,17%	49,51%
PALENCIA	43,80%	47,65%
ÁVILA	43,10%	46,52%
MADRID	42,73%	45,90%
SORIA	42,68%	44,84%
CÁCERES	35,65%	42,16%
LUGO	35,47%	38,72%
SEVILLA	34,56%	38,71%
LLEIDA	33,97%	38,31%
LEÓN	33,92%	37,47%
BILBAO	32,66%	33,97%
HUELVA	32,23%	33,88%
BADAJOS	31,05%	33,40%
LOGROÑO	30,05%	33,04%
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	29,81%	31,19%
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	29,23%	30,78%
OVIEDO	29,13%	30,72%
PALMA	28,83%	30,48%
CUENCA	27,49%	30,46%
TERUEL	27,31%	30,21%
PAMPLONA/IRUÑA	25,78%	27,01%
VALÈNCIA	25,69%	26,92%
SANTANDER	25,58%	26,60%
GRANADA	25,07%	26,57%
CORUÑA (A)	24,50%	26,30%
MURCIA	24,25%	26,05%
SEGOVIA	23,91%	25,84%
MÁLAGA	22,38%	25,56%
BARCELONA	22,18%	23,93%
GUADALAJARA	21,82%	23,34%
ALMERÍA	21,05%	23,30%
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ DE LA PLANA	20,81%	22,83%
JAÉN	17,33%	21,68%
HUESCA	16,51%	19,05%
ALICANTE/ALACANT	15,01%	15,04%
CIUDAD REAL	14,14%	14,97%
TARRAGONA	13,12%	13,18%
PONTEVEDRA	9,88%	12,00%
TOLEDO	9,68%	10,95%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	9,02%	9,66%
CÁDIZ	8,13%	9,02%
GIRONA	8,06%	8,25%

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 con la clasificación anterior.

Esta variable delimita el comportamiento del mercado de la vivienda en relación con el tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada 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, ha dado lugar a un incremento del peso en vivienda nueva durante el último año. Concretamente, el 79,99% de las compraventas han correspondido a vivienda usada, que mantiene el claro predominio en el mercado inmobiliario español, quedando la vivienda nueva en el 20,01%, con un 18,42% de compraventas de vivienda nueva libre y un 1,59% de vivienda nueva protegida.

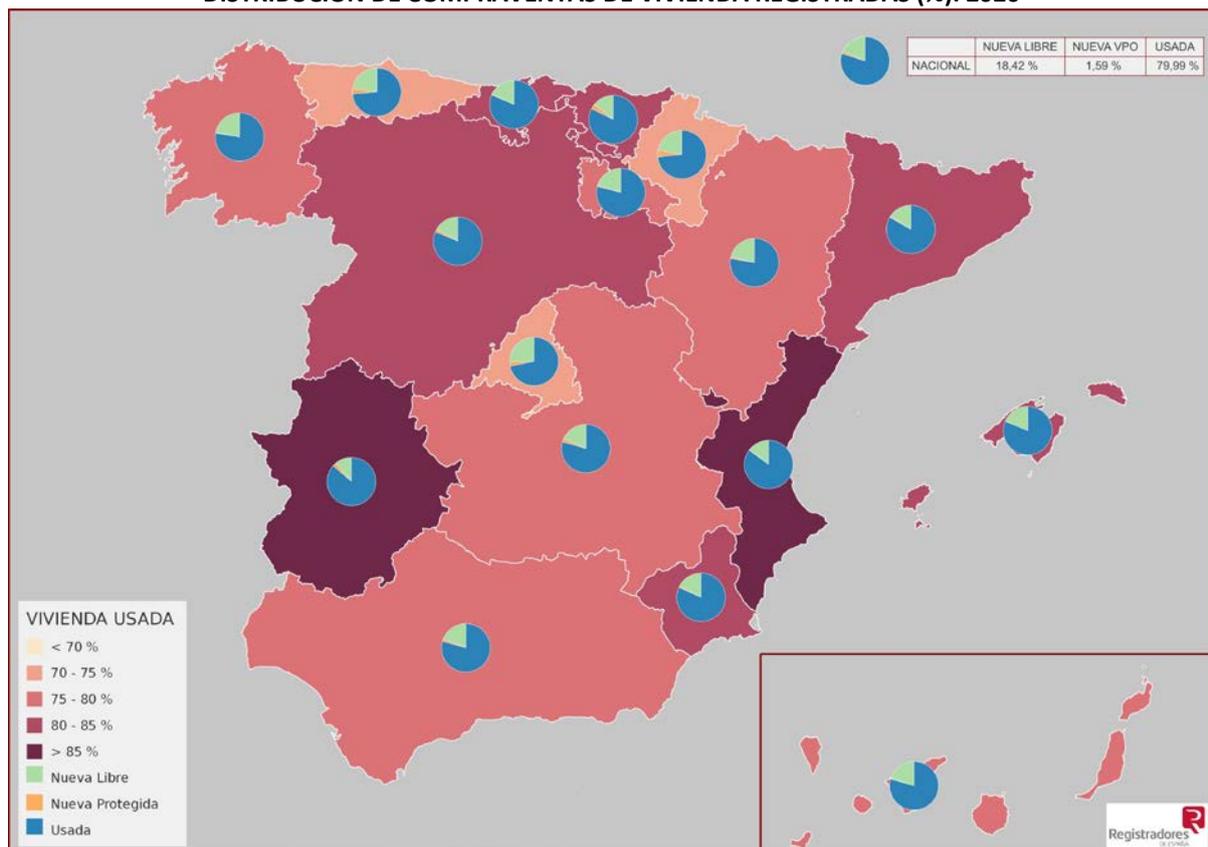
En 2020 se ha dado continuidad a la línea seguida durante los últimos años de continuidad en la ligera ganancia de peso relativo en vivienda nueva.

Por lo que respecta a la vivienda usada, los mayores porcentajes de compraventas se han alcanzado en Extremadura (86,42%), Comunidad Valenciana (85,17%) y Cataluña (83,43%), mientras que en vivienda nueva las mayores cuantías se han obtenido en Comunidad de Madrid (28,21%), Comunidad Foral de Navarra (26,53%) y Principado de Asturias (26,20%).

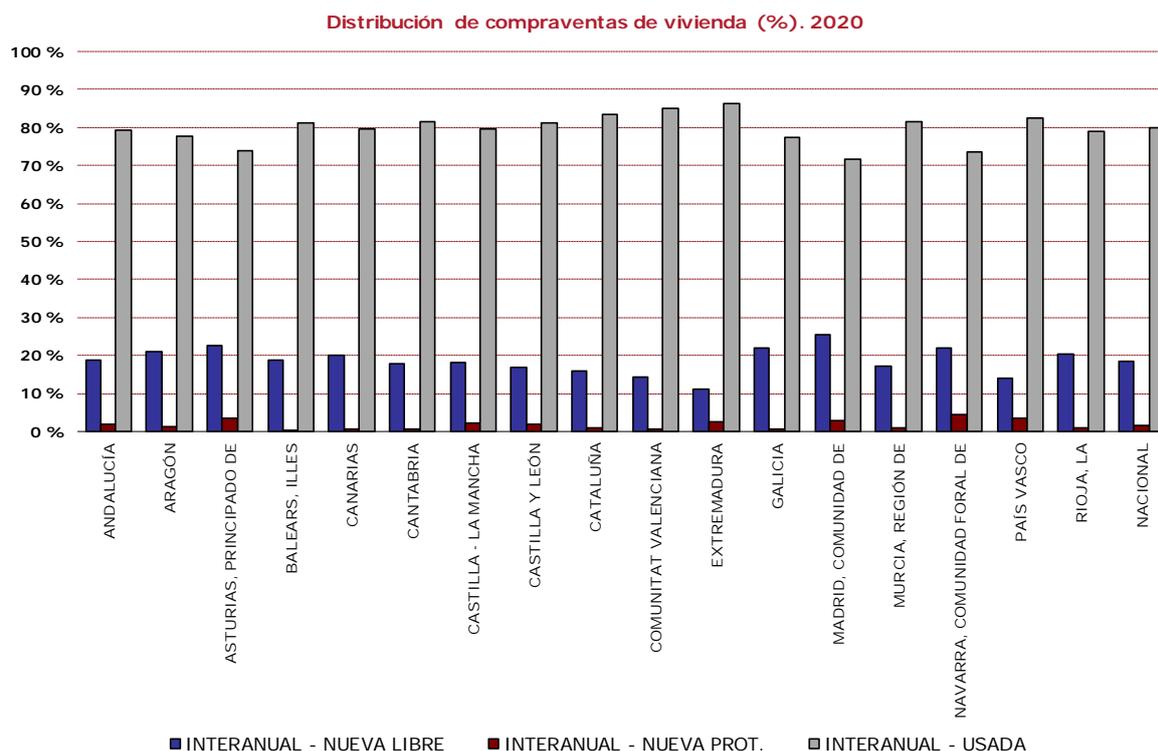
En vivienda nueva libre los mayores porcentajes de compraventas del último año se han alcanzado en Comunidad de Madrid (25,30%), Principado de Asturias (22,60%) y Galicia (22,01%), mientras que en vivienda nueva protegida las mayores cuantías han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (4,56%), Principado de Asturias (3,60%) y País Vasco (3,50%).

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)		
	2020		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	18,86 %	1,75 %	79,39 %
ARAGÓN	21,09 %	1,35 %	77,56 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	22,60 %	3,60 %	73,80 %
BALEARS, ILLES	18,66 %	0,03 %	81,31 %
CANARIAS	20,01 %	0,49 %	79,50 %
CANTABRIA	17,88 %	0,62 %	81,50 %
CASTILLA - LA MANCHA	18,19 %	2,21 %	79,60 %
CASTILLA Y LEÓN	16,72 %	1,97 %	81,31 %
CATALUÑA	15,78 %	0,79 %	83,43 %
COMUNITAT VALENCIANA	14,20 %	0,63 %	85,17 %
EXTREMADURA	11,13 %	2,45 %	86,42 %
GALICIA	22,01 %	0,59 %	77,40 %
MADRID, COMUNIDAD DE	25,30 %	2,91 %	71,79 %
MURCIA, REGIÓN DE	17,32 %	1,05 %	81,63 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	21,97 %	4,56 %	73,47 %
PAÍS VASCO	14,13 %	3,50 %	82,37 %
RIOJA, LA	20,25 %	0,84 %	78,91 %
NACIONAL	18,42 %	1,59 %	79,99 %

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2020



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 con la media nacional (100).

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Números índice. 2020			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	102,39	110,06	99,25
ARAGÓN	114,50	84,91	96,96
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	122,69	226,42	92,26
BALEARIS, ILLES	101,30	1,89	101,65
CANARIAS	108,63	30,82	99,39
CANTABRIA	97,07	38,99	101,89
CASTILLA - LA MANCHA	98,75	138,99	99,51
CASTILLA Y LEÓN	90,77	123,90	101,65
CATALUÑA	85,67	49,69	104,30
COMUNITAT VALENCIANA	77,09	39,62	106,48
EXTREMADURA	60,42	154,09	108,04
GALICIA	119,49	37,11	96,76
MADRID, COMUNIDAD DE	137,35	183,02	89,75
MURCIA, REGIÓN DE	94,03	66,04	102,05
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	119,27	286,79	91,85
PAÍS VASCO	76,71	220,13	102,98
RIOJA, LA	109,93	52,83	98,65
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 (108,04), Comunidad Valenciana (106,48) y Cataluña (104,30). En vivienda nueva libre se alcanzan los resultados más destacados en la Comunidad de Madrid (137,35), Principado de Asturias (122,69) y Galicia (119,49). Finalmente, en vivienda nueva protegida resulta destacable la posición relativa de Comunidad Foral de Navarra (286,79), Principado de Asturias (226,42) y País Vasco (220,13).

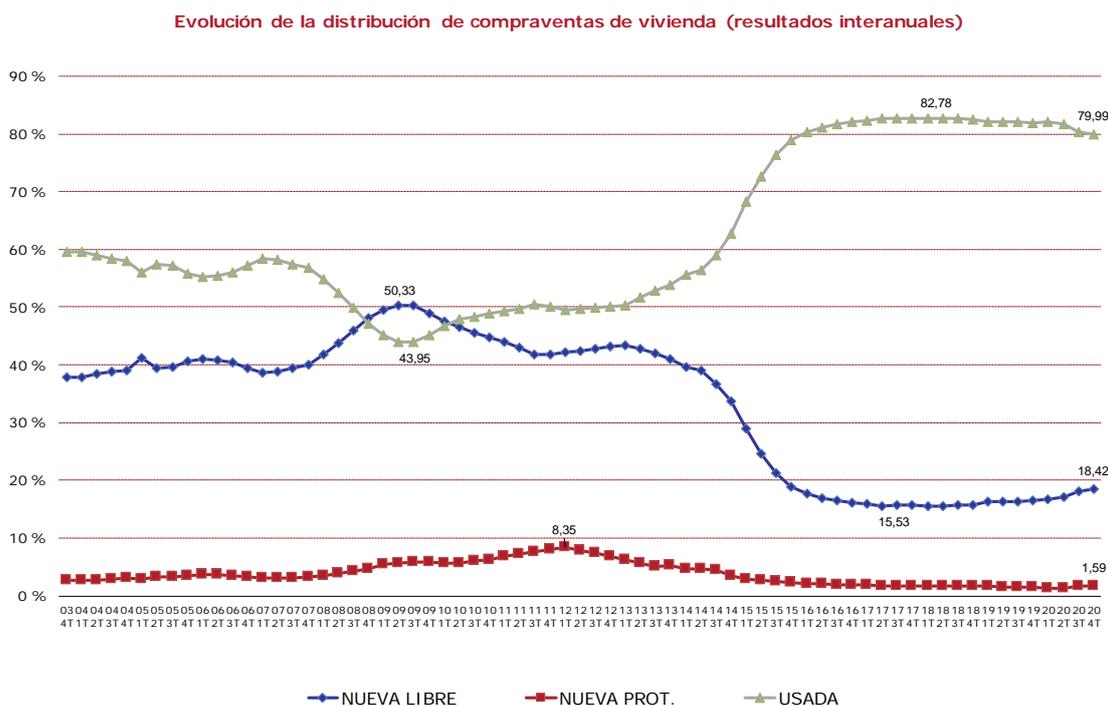
La siguiente tabla proporciona las tasas de variación interanuales para cada una de las agrupaciones y ámbitos geográficos, obtenidas como diferencia entre los porcentajes alcanzados en el año 2020 y el año 2019.

La más destacable del último año ha sido la intensificación en el crecimiento de peso relativo de la vivienda nueva 2,01 pp, dando una continuidad a la tendencia ascendente (0,72 pp en 2019). Este crecimiento en vivienda nueva corresponde fundamentalmente a la vivienda nueva libre (1,94 pp), con una ganancia de 0,07 pp en vivienda nueva protegida.

Distribución de compraventas de vivienda registradas. Evolución anual (%). 2020			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	1,95 %	0,22 %	-2,17 %
ARAGÓN	3,44 %	-0,88 %	-2,56 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3,52 %	-0,74 %	-2,78 %
BALEARS, ILLES	1,12 %	-0,21 %	-0,91 %
CANARIAS	0,04 %	-0,15 %	0,11 %
CANTABRIA	3,43 %	-0,12 %	-3,31 %
CASTILLA - LA MANCHA	-1,06 %	0,51 %	0,55 %
CASTILLA Y LEÓN	0,89 %	-0,17 %	-0,72 %
CATALUÑA	1,89 %	0,02 %	-1,91 %
COMUNITAT VALENCIANA	1,20 %	-0,25 %	-0,95 %
EXTREMADURA	0,79 %	0,70 %	-1,49 %
GALICIA	1,29 %	-0,13 %	-1,16 %
MADRID, COMUNIDAD DE	4,76 %	0,57 %	-5,33 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,41 %	-0,07 %	-2,34 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,30 %	0,68 %	-1,98 %
PAÍS VASCO	0,63 %	-0,27 %	-0,36 %
RIOJA, LA	-1,11 %	-0,37 %	1,48 %
NACIONAL	1,94 %	0,07 %	-2,01 %

Las comunidades autónomas con un mayor incremento de peso relativo en vivienda nueva durante el último año han sido Comunidad de Madrid (5,33 pp), Cantabria (3,31 pp), Principado de Asturias (2,78 pp) y Aragón (2,56 pp), mientras que en vivienda usada los únicos incrementos se han producido en La Rioja (1,48 pp), Castilla – La Mancha (0,55 pp) y Canarias (0,11 pp).

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



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 2017 y 2018 se caracterizaron por una cierta estabilidad de resultados, consolidando niveles de compraventa de vivienda usada por encima del 82%, quedando la vivienda nueva por debajo del 18%. Sin embargo, en 2019 y, especialmente, en 2020, la mejora en vivienda nueva se ha intensificado, acabando el último año con un peso superior al 20% en vivienda nueva.

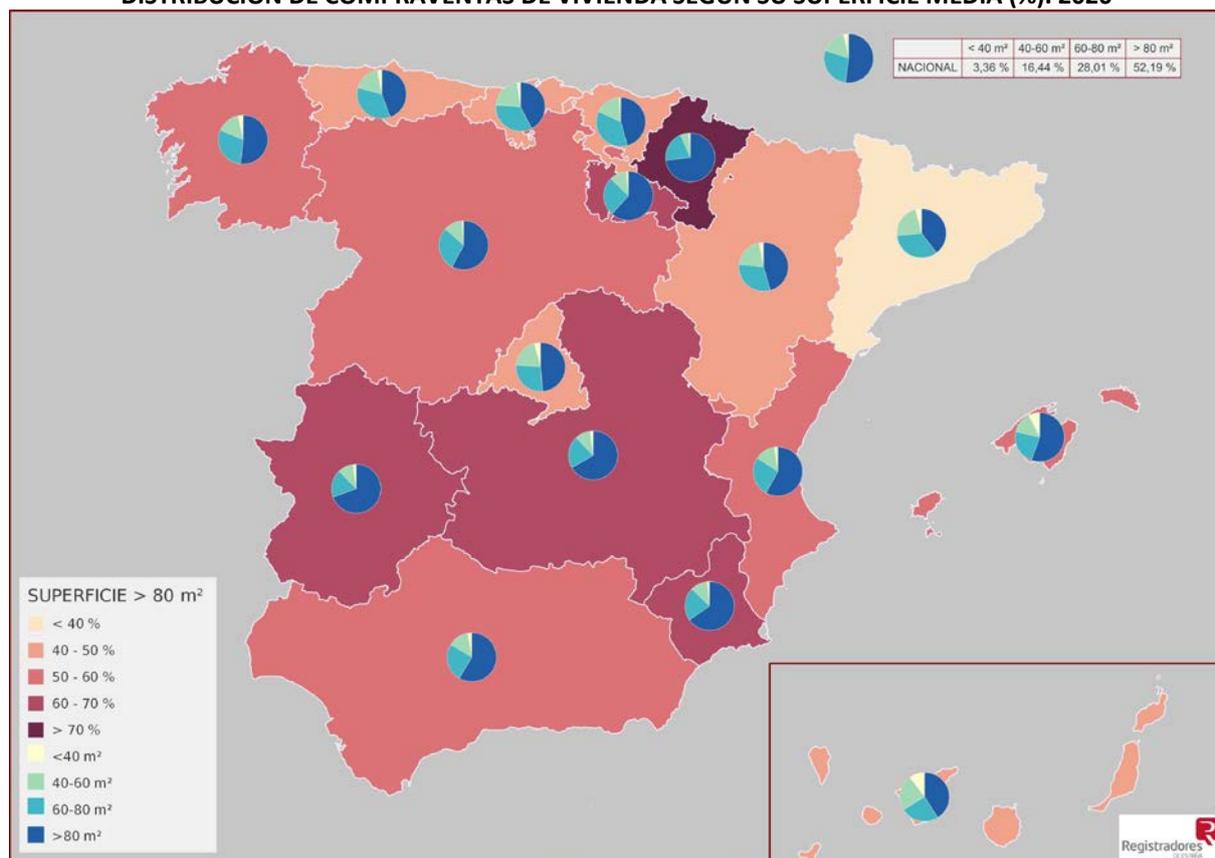
A lo largo de 2021 es previsible que las oscilaciones sigan siendo relativamente reducidas, pudiendo registrar nuevamente la vivienda nueva un buen resultado como consecuencia de la favorable evolución de los últimos años por lo que respecta al desarrollo de nuevos proyectos, pero posiblemente con niveles de mejora más moderados de los registrados en 2020.

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 predominante, los pisos. Con ello se generan resultados de peso relativo de compraventas de pisos según intervalos de superficie.

El año 2020 ha supuesto un cierto cambio con respecto a la estabilidad de resultados de los últimos años, en la medida que el confinamiento y la situación sanitaria ha llevado a que los demandantes de vivienda busquen vivienda con mayor superficie, dando lugar a un incremento más intenso en compraventas de pisos con estas características.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2020



De este modo, el 52,19% de las compraventas de pisos han correspondido a pisos con superficie superior a los 80 m², lo que supone un importante incremento con respecto a 2019 (50,45%). Tras ellos se han situado los pisos con superficie entre 60 y 80 m², que suponen el 28,01% del total, disminuyendo con respecto al año precedente (28,78%). Los pisos con superficie entre 40 y 60 m² han supuesto el 16,44% de las compraventas, con un descenso interanual (17,26%), quedando los pisos con superficie inferior a 40 m² en el 3,36% (3,51% en 2019).

Por tanto, incremento en los pisos con mayor superficie dando lugar a una reducción generalizada en el resto de las agrupaciones de pisos según superficie.

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.

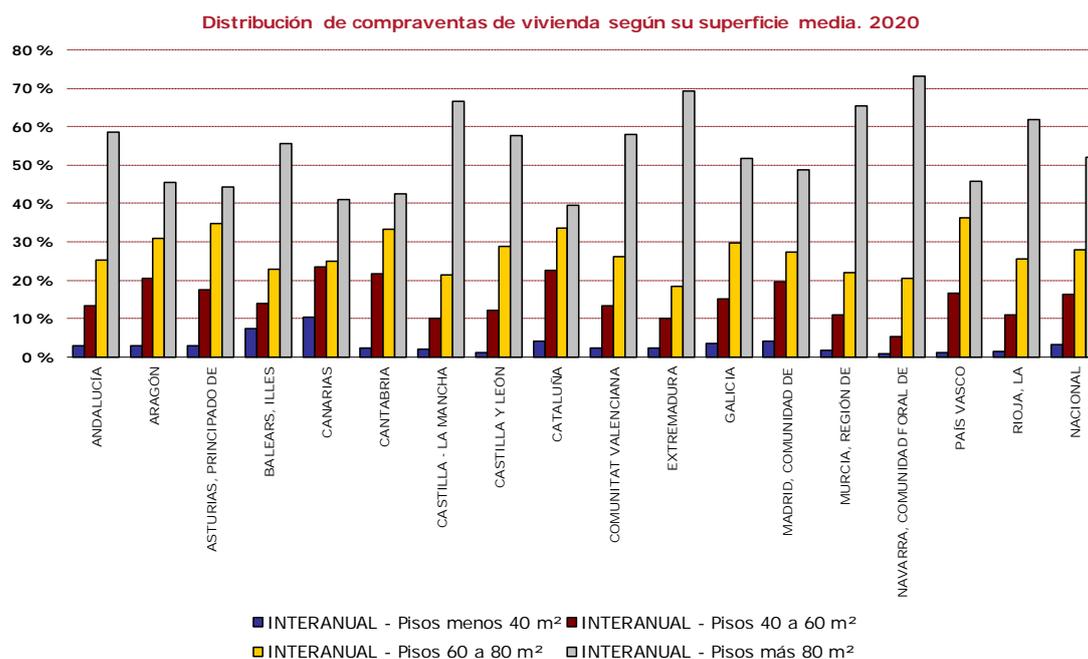
Las comunidades autónomas con mayores pesos relativos en cada una de las agrupaciones durante el último año han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (10,37%), Illes Balears (7,45%), Comunidad de Madrid (4,28%) y Cataluña (4,06%).

- Entre 40 y 60 m²: Canarias (23,48%), Cataluña (22,63%), Cantabria (21,81%) y Aragón (20,46%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,28%), Principado de Asturias (34,88%), Cataluña (33,68%) y Cantabria (33,40%).
- Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (73,12%), Extremadura (69,38%), Castilla-La Mancha (66,52%) y Región de Murcia (65,30%).

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)			
	2020			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCÍA	2,85 %	13,42 %	25,23 %	58,50 %
ARAGÓN	3,02 %	20,46 %	30,94 %	45,58 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3,05 %	17,69 %	34,88 %	44,38 %
BALEARS, ILLES	7,45 %	14,01 %	23,01 %	55,53 %
CANARIAS	10,37 %	23,48 %	25,08 %	41,07 %
CANTABRIA	2,36 %	21,81 %	33,40 %	42,43 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,08 %	10,08 %	21,32 %	66,52 %
CASTILLA Y LEÓN	1,18 %	12,26 %	28,77 %	57,79 %
CATALUÑA	4,06 %	22,63 %	33,68 %	39,63 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,46 %	13,33 %	26,19 %	58,02 %
EXTREMADURA	2,24 %	9,99 %	18,39 %	69,38 %
GALICIA	3,54 %	15,20 %	29,64 %	51,62 %
MADRID, COMUNIDAD DE	4,28 %	19,51 %	27,48 %	48,73 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,74 %	11,04 %	21,92 %	65,30 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,98 %	5,43 %	20,47 %	73,12 %
PAÍS VASCO	1,17 %	16,75 %	36,28 %	45,80 %
RIOJA, LA	1,63 %	10,97 %	25,64 %	61,76 %
NACIONAL	3,36 %	16,44 %	28,01 %	52,19 %

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. 2020				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	84,82	81,63	90,07	112,09
ARAGÓN	89,88	124,45	110,46	87,33
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	90,77	107,60	124,53	85,04
BALEARS, ILLES	221,73	85,22	82,15	106,40
CANARIAS	308,63	142,82	89,54	78,69
CANTABRIA	70,24	132,66	119,24	81,30
CASTILLA - LA MANCHA	61,90	61,31	76,12	127,46
CASTILLA Y LEÓN	35,12	74,57	102,71	110,73
CATALUÑA	120,83	137,65	120,24	75,93
COMUNITAT VALENCIANA	73,21	81,08	93,50	111,17
EXTREMADURA	66,67	60,77	65,66	132,94
GALICIA	105,36	92,46	105,82	98,91
MADRID, COMUNIDAD DE	127,38	118,67	98,11	93,37
MURCIA, REGIÓN DE	51,79	67,15	78,26	125,12
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	29,17	33,03	73,08	140,10
PAÍS VASCO	34,82	101,89	129,53	87,76
RIOJA, LA	48,51	66,73	91,54	118,34
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.

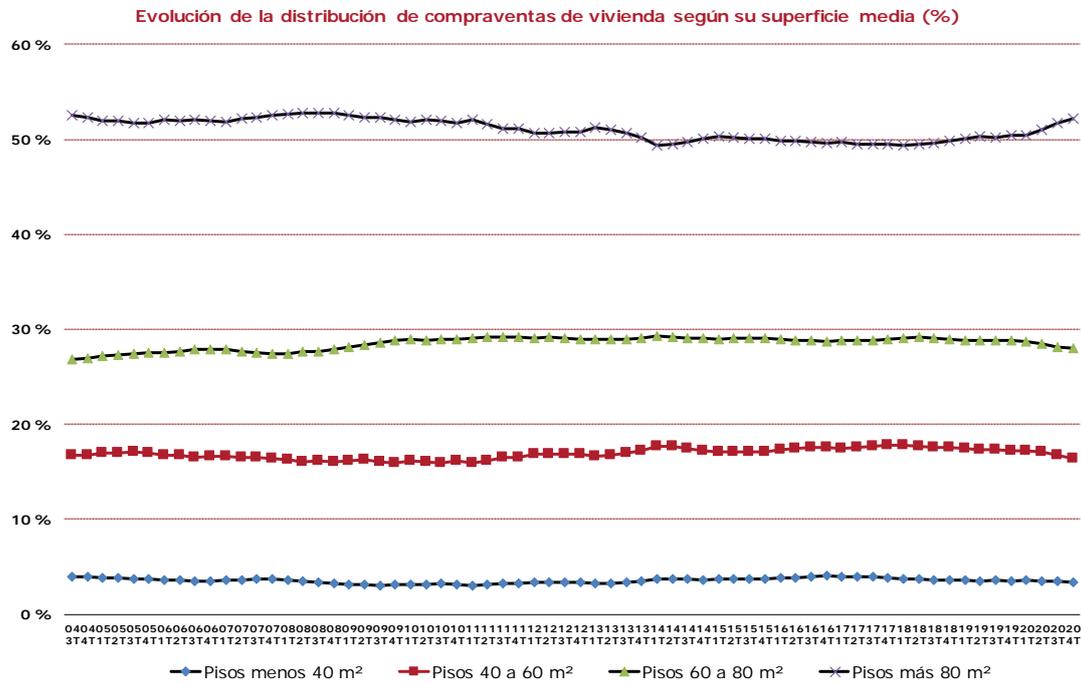
La siguiente tabla proporciona la evolución anual de resultados a través de la comparación de los pesos relativos.

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%). Evolución anual. 2020				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	-0,22 %	-0,86 %	-0,99 %	2,07 %
ARAGÓN	0,22 %	-2,03 %	-1,53 %	3,34 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,09 %	-0,89 %	-1,72 %	2,70 %
BALEARS, ILLES	1,16 %	-1,63 %	-0,33 %	0,80 %
CANARIAS	0,59 %	2,03 %	-1,98 %	-0,64 %
CANTABRIA	-0,33 %	-0,52 %	-1,05 %	1,90 %
CASTILLA - LA MANCHA	0,33 %	-1,34 %	-2,80 %	3,81 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,04 %	-0,84 %	-1,42 %	2,30 %
CATALUÑA	-0,30 %	-0,99 %	0,13 %	1,16 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,04 %	-0,98 %	-1,43 %	2,37 %
EXTREMADURA	0,00 %	0,17 %	-0,51 %	0,34 %
GALICIA	-0,11 %	-0,30 %	-0,35 %	0,76 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-0,58 %	-1,35 %	0,02 %	1,91 %
MURCIA, REGIÓN DE	-0,21 %	0,86 %	-0,54 %	-0,11 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,10 %	-0,30 %	-1,79 %	1,99 %
PAÍS VASCO	-0,25 %	-0,95 %	-0,66 %	1,86 %
RIOJA, LA	-0,43 %	-1,30 %	-1,44 %	3,17 %
NACIONAL	-0,15 %	-0,82 %	-0,77 %	1,74 %

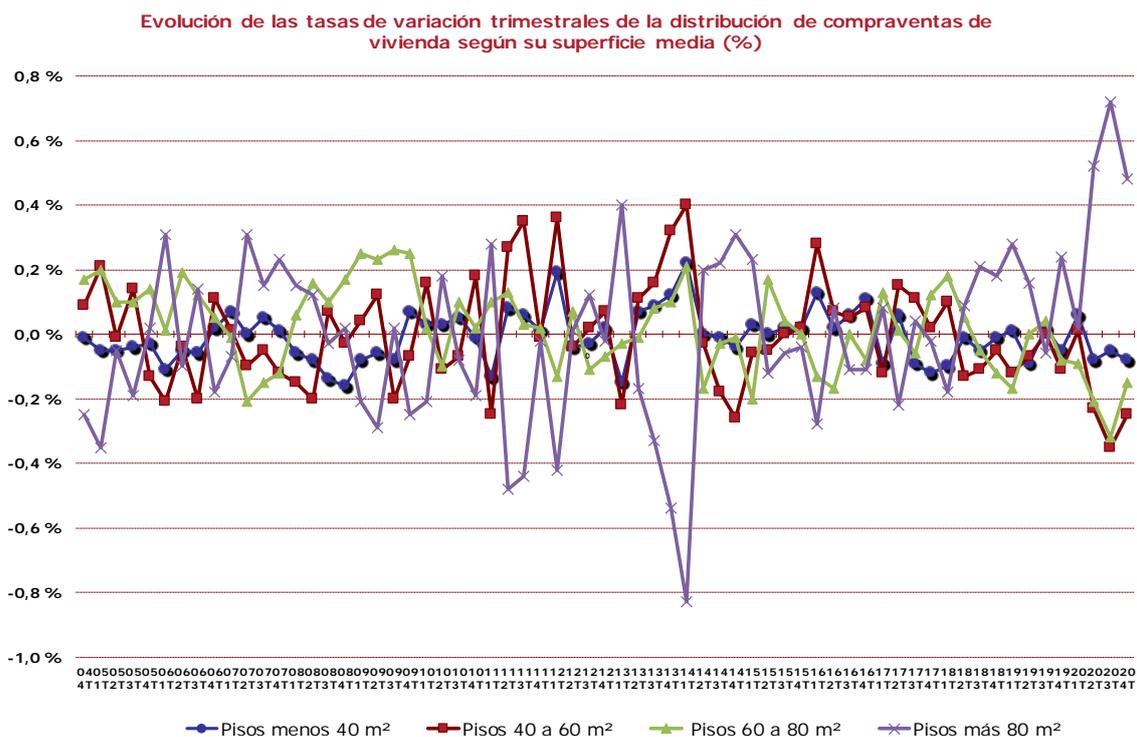
Las variaciones muestran el predominio del incremento en la demanda de pisos de mayor superficie en la medida que quince comunidades autónomas han registrado mejoras de peso relativo en dicha agrupación. Para el conjunto de España los pisos de más de 80 m² han mejorado su peso relativo en 1,74 pp, dando lugar a

descensos en el resto de las agrupaciones: entre 60-80 m² -0,77 pp, entre 40-60 m² -0,82 pp y menos de 40 m² un ajuste de -0,15 pp.

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 2020 para el total nacional.



Durante los últimos años la estabilidad era la característica de la distribución de resultados, que se ha visto modificado el último año por el incremento en la demanda de pisos con mayor superficie, dando lugar a reducciones en el resto de las agrupaciones, tal y como constata el siguiente gráfico, que recoge las tasas de variación trimestral desestacionalizadas.



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.

El ligero incremento en el peso de personas físicas con respecto a personas jurídicas ha caracterizado los porcentajes obtenidos en el último año. El 88,84% de las compraventas del último año han presentado como adquirente a una persona física, y el 11,16% a una persona jurídica.

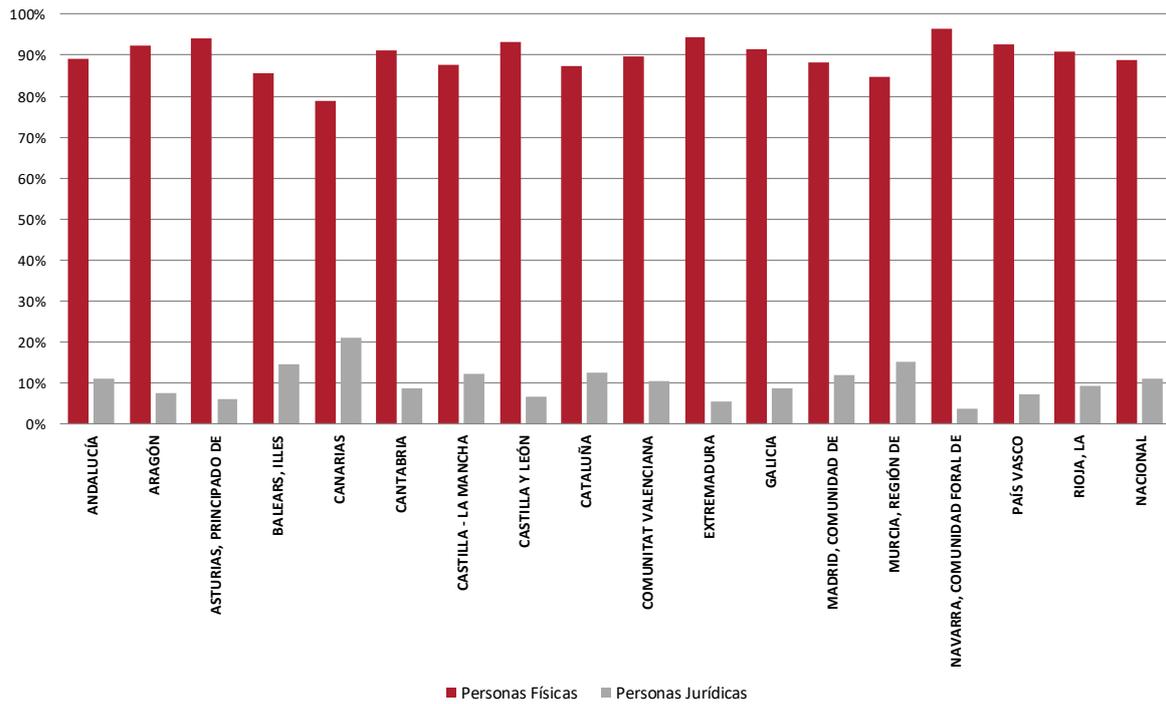
Estos resultados se encuentran relativamente próximos a los de 2019, con pesos del 87,97% de personas físicas y 12,03% de personas jurídicas. De hecho, como podrá observarse en el gráfico de evolución de resultados, los seis últimos años se han caracterizado por la citada estabilidad de resultados, siendo el cambio más significativo el incremento de peso de personas físicas durante el último año.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2020		
CCAA	Personas Físicas	Personas Jurídicas
ANDALUCÍA	88,96%	11,04%
ARAGÓN	92,47%	7,53%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	94,01%	5,99%
BALEARS, ILLES	85,52%	14,48%
CANARIAS	78,98%	21,02%
CANTABRIA	91,16%	8,84%
CASTILLA Y LEÓN	93,21%	6,79%
CASTILLA - LA MANCHA	87,76%	12,24%
CATALUÑA	87,39%	12,61%
EXTREMADURA	94,35%	5,65%
GALICIA	91,38%	8,62%
MADRID, COMUNIDAD DE	88,18%	11,82%
MURCIA, REGIÓN DE	84,73%	15,27%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	96,29%	3,71%
PAÍS VASCO	92,61%	7,39%
RIOJA, LA	90,77%	9,23%
COMUNITAT VALENCIANA	89,61%	10,39%
NACIONAL	88,84%	11,16%

Las comunidades autónomas con mayores porcentajes en compra de personas físicas han sido Comunidad Foral de Navarra (96,29%), Extremadura (94,35%) y Principado de Asturias (94,01%). La práctica totalidad se encuentran con pesos por encima del 84%, siendo la única excepción Canarias con un 78,98%. En consecuencia, Canarias es la que presenta un mayor porcentaje de compras de vivienda por personas jurídicas, con un 21,02%, seguida de Región de Murcia (15,27%) e Illes Balears (14,48%).

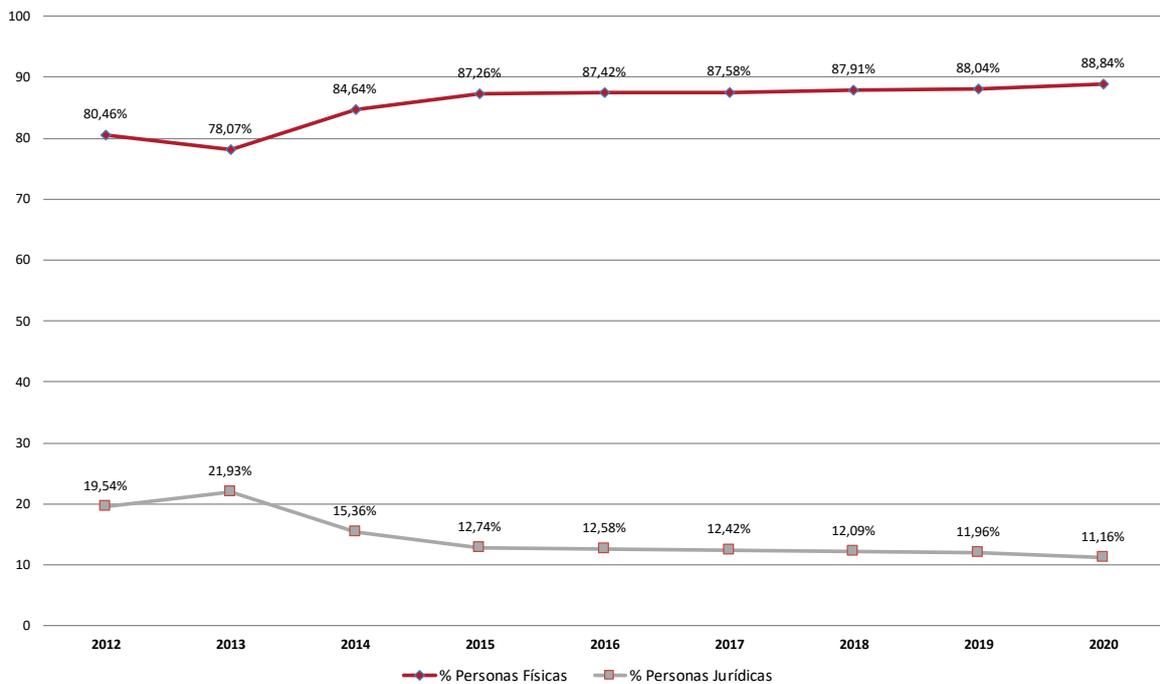
El siguiente gráfico muestra esta desagregación de resultados por comunidades autónomas, observándose las diferencias territoriales existentes.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente. 2020



A través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados durante los últimos nueve años, contando por tanto con una extensa perspectiva temporal por lo que respecta a la evolución de esta variable, constatándose la citada estabilidad de los últimos años, con una ligera intensificación de peso en personas físicas durante el último año.

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



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)								
2020	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCÍA	15,76%	1,72%	64,27%	7,21%	2,88%	0,26%	7,34%	0,56%
ARAGÓN	18,32%	1,41%	63,16%	9,57%	1,85%	0,03%	5,26%	0,40%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	20,26%	3,49%	59,46%	10,81%	1,60%	0,20%	3,78%	0,40%
BALEARIS, ILLES	15,70%	0,04%	68,22%	1,56%	2,96%	0,00%	11,48%	0,05%
CANARIAS	16,02%	0,82%	59,29%	2,86%	3,19%	0,04%	17,62%	0,18%
CANTABRIA	15,87%	0,69%	67,77%	6,84%	2,34%	0,00%	6,04%	0,45%
CASTILLA Y LEÓN	14,47%	2,16%	68,51%	8,07%	1,25%	0,03%	5,20%	0,32%
CASTILLA - LA MANCHA	15,39%	2,24%	66,26%	3,88%	2,55%	0,42%	9,01%	0,25%
CATALUÑA	13,97%	0,80%	66,02%	6,61%	2,27%	0,09%	9,27%	0,97%
EXTREMADURA	9,53%	2,65%	65,34%	16,82%	1,03%	0,01%	4,16%	0,44%
GALICIA	19,24%	0,60%	68,59%	2,96%	2,07%	0,10%	6,14%	0,31%
MADRID, COMUNIDAD DE	21,98%	2,85%	59,14%	4,21%	2,73%	0,03%	8,68%	0,38%
MURCIA, REGIÓN DE	13,58%	1,15%	61,57%	8,43%	3,61%	0,04%	10,62%	1,00%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	20,94%	4,53%	62,46%	8,36%	0,77%	0,12%	2,61%	0,20%
PAÍS VASCO	13,40%	2,98%	70,67%	5,57%	0,41%	0,32%	2,76%	3,91%
RIOJA, LA	16,30%	0,79%	64,95%	8,73%	2,92%	0,44%	5,78%	0,09%
COMUNITAT VALENCIANA	11,57%	0,77%	69,26%	8,01%	2,48%	0,04%	7,04%	0,83%
NACIONAL	15,74%	1,60%	64,98%	6,52%	2,41%	0,13%	7,91%	0,71%

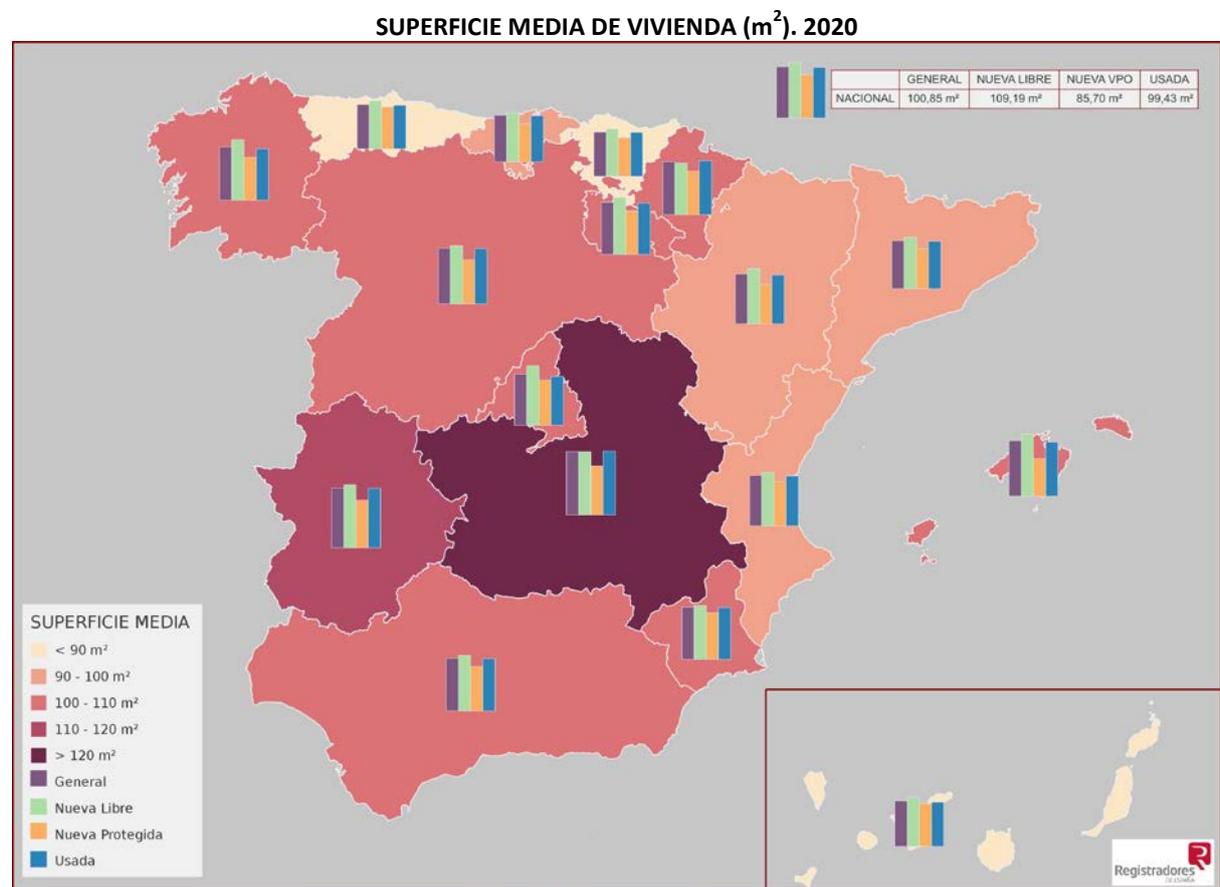
Las personas físicas alcanzan el mayor peso en todas las agrupaciones de vivienda. Asimismo, los mayores pesos corresponden igualmente a vivienda libre. Concretamente, los mayores pesos se alcanzan en compra de vivienda usada libre por personas físicas (64,98%), vivienda nueva libre por personas físicas (15,74%), vivienda usada libre por personas jurídicas (7,91%) y vivienda usada protegida por personas físicas (6,52%).

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 superficie media es una de las variables que más se ha visto modificada como consecuencia del cambio del mercado en el contexto de crisis sanitaria. Los demandantes de vivienda buscan viviendas con mayor superficie y esto se ha visto reflejado en los resultados del último año, en el que la superficie media transferida ha sido de 100,85 m², con un incremento del 2,19% con respecto a 2019 (98,69 m²). De hecho, este resultado ha supuesto alcanzar un nuevo máximo histórico de superficie media de vivienda transferida.

La vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media, alcanzando los 109,19 m² en el último año, con un crecimiento anual del 1,75% con respecto a 2019 (107,31 m²). La verticalidad del crecimiento ha sido notable en el último año, registrando un destacado máximo histórico.



La vivienda usada se ha situado en los 99,43 m², con un importante crecimiento anual del 2,19%, superando ampliamente el resultado de 2019 (97,30 m²). La vivienda nueva protegida también ha registrado un máximo histórico, con 85,70 m², con un incremento anual del 1,40% (84,52 m² en 2019).

En consecuencia, todas las modalidades de vivienda han aumentado con respecto a 2019, dando lugar al mayor grado de intensidad de los últimos años como consecuencia del cambio de perspectiva del actual demandante de vivienda.

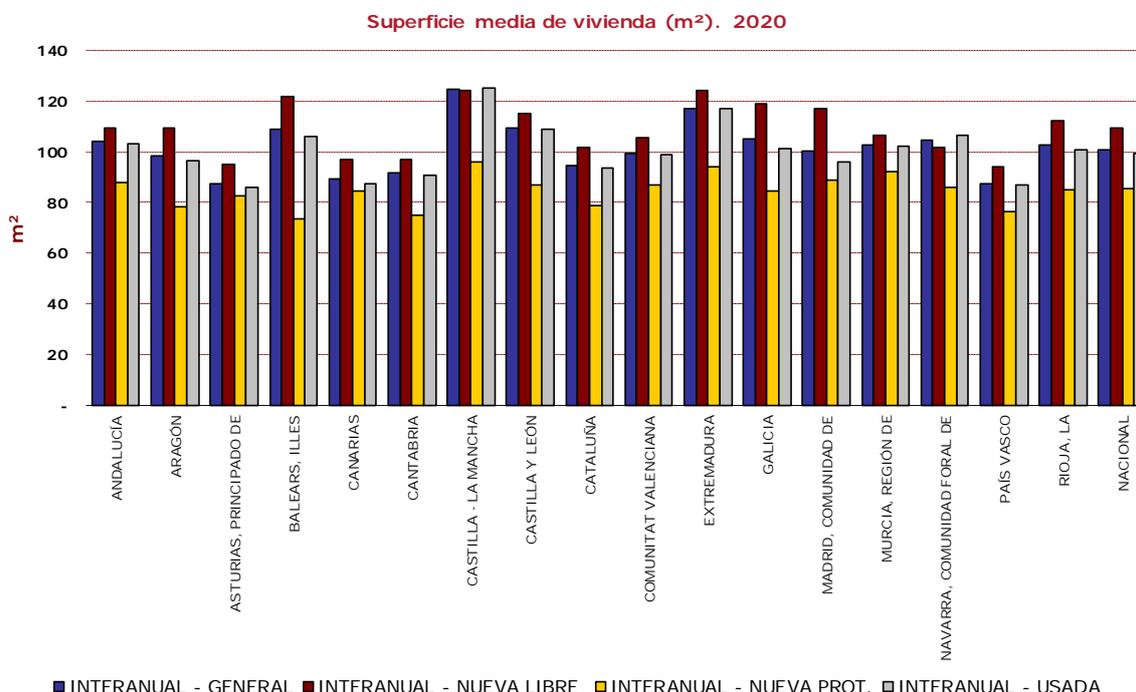
Las comunidades autónomas han mantenido igualmente el habitual criterio de mayor superficie media en aquellas con menores precios medios y menor densidad poblacional, y menor superficie media en aquellas con mayores precios medios, mayor densidad de población y mayores restricciones geográficas.

Las comunidades autónomas con mayor superficie media de vivienda transmitida en 2020 han sido Castilla-La Mancha (124,57 m²), Extremadura (117,23 m²), Castilla y León (109,35 m²) e Illes Balears (108,98 m²).

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)			
	2020			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	104,08	109,46	87,82	103,28
ARAGÓN	98,55	109,52	78,38	96,51
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	87,57	94,80	82,58	86,11
BALEARS, ILLES	108,98	121,95	73,71	105,94
CANARIAS	89,49	96,94	84,55	87,50
CANTABRIA	91,77	96,96	75,17	90,90
CASTILLA - LA MANCHA	124,57	124,29	96,07	125,18
CASTILLA Y LEÓN	109,35	115,26	87,01	108,72
CATALUÑA	94,60	101,62	78,60	93,52
COMUNITAT VALENCIANA	99,45	105,46	87,03	98,65
EXTREMADURA	117,23	124,12	93,84	116,89
GALICIA	104,87	119,14	84,41	101,17
MADRID, COMUNIDAD DE	100,34	117,09	88,61	96,04
MURCIA, REGIÓN DE	102,77	106,39	91,92	102,20
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	104,39	101,56	85,72	106,40
PAÍS VASCO	87,43	94,02	76,37	86,84
RIOJA, LA	102,66	112,40	85,21	100,98
NACIONAL	100,85	109,19	85,70	99,43

Por el contrario, las comunidades autónomas con menor superficie media de vivienda transmitida han sido País Vasco (87,43 m²), Principado de Asturias (87,57 m²), Canarias (89,49 m²) y Cantabria (91,77 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 base, se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación con la media nacional.

Superficie media de vivienda (m ²). Números Índice. 2020				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	103,20	100,25	102,47	103,87
ARAGÓN	97,72	100,30	91,46	97,06
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	86,83	86,82	96,36	86,60
BALEARS, ILLES	108,06	111,69	86,01	106,55
CANARIAS	88,74	88,78	98,66	88,00
CANTABRIA	91,00	88,80	87,71	91,42
CASTILLA - LA MANCHA	123,52	113,83	112,10	125,90
CASTILLA Y LEÓN	108,43	105,56	101,53	109,34
CATALUÑA	93,80	93,07	91,72	94,06
COMUNITAT VALENCIANA	98,61	96,58	101,55	99,22
EXTREMADURA	116,24	113,67	109,50	117,56
GALICIA	103,99	109,11	98,49	101,75
MADRID, COMUNIDAD DE	99,49	107,24	103,40	96,59
MURCIA, REGIÓN DE	101,90	97,44	107,26	102,79
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	103,51	93,01	100,02	107,01
PAÍS VASCO	86,69	86,11	89,11	87,34
RIOJA, LA	101,79	102,94	99,43	101,56
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 23,52% superior a la media nacional y Extremadura con un 16,24% por encima de dicho nivel. Por el contrario, Canarias, Asturias y País Vasco, presentan superficies medias alrededor de un 12%-14% 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.

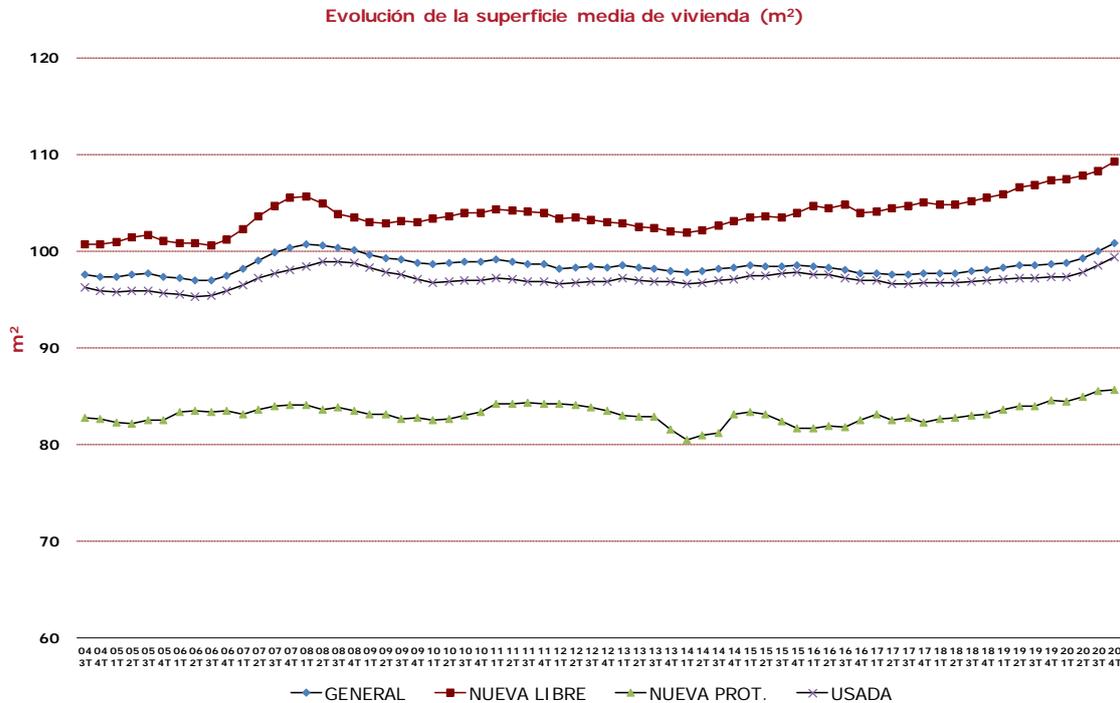
Superficie media de vivienda (m ²). Evolución anual. 2020				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	2,12%	-0,47%	4,95%	2,55%
ARAGÓN	4,14%	6,53%	-1,83%	3,19%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,54%	3,62%	0,63%	2,16%
BALEARS, ILLES	1,66%	6,86%	-16,43%	0,28%
CANARIAS	2,24%	2,59%	-1,65%	2,57%
CANTABRIA	0,43%	2,89%	-3,38%	-0,14%
CASTILLA - LA MANCHA	4,07%	5,27%	1,16%	3,90%
CASTILLA Y LEÓN	2,94%	5,15%	-1,05%	2,51%
CATALUÑA	1,86%	1,74%	-1,76%	1,86%
COMUNITAT VALENCIANA	1,96%	2,76%	0,01%	1,74%
EXTREMADURA	0,51%	-0,17%	3,20%	0,52%
GALICIA	2,99%	4,03%	4,68%	2,45%
MADRID, COMUNIDAD DE	2,70%	0,56%	0,75%	2,71%
MURCIA, REGIÓN DE	-0,18%	-6,68%	-1,98%	1,21%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-0,92%	-5,23%	-3,53%	0,82%
PAÍS VASCO	1,29%	1,51%	1,88%	1,12%
RIOJA, LA	7,21%	8,87%	3,36%	6,87%
NACIONAL	2,19%	1,75%	1,40%	2,19%

Tal y como venimos indicando, en el último año la superficie media de vivienda transmitida se ha incrementado notablemente, concretamente un 2,19%, muy por encima de los crecimientos de los últimos años (0,69% en 2019). Todas las modalidades han incrementado su superficie media, dando lugar a incrementos del 1,75% en vivienda nueva libre, 1,40% en vivienda nueva protegida y un 2,19% en vivienda usada.

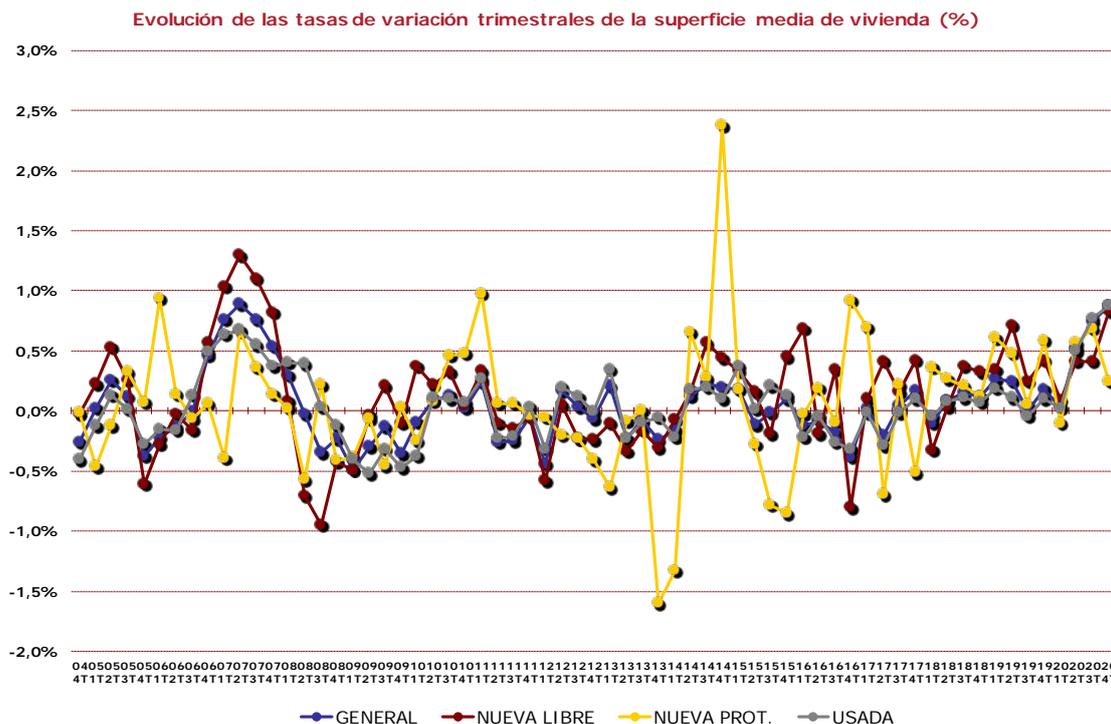
En quince comunidades autónomas se ha incrementado la superficie media de vivienda transferida durante el último año. Los mayores incrementos se han alcanzado en La Rioja (7,21%), Aragón (4,14%) y Castilla – La

Mancha (4,07%). Por el contrario, los únicos descensos se han registrado en Región de Murcia (-0,18%) y Comunidad Foral de Navarra (-0,92%).

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



La intensificación de la tendencia alcista observada durante los últimos años es el aspecto más destacado, especialmente en vivienda nueva. Todas las agrupaciones han alcanzado el máximo histórico al cierre de 2020. Las variaciones se han intensificado en el último año, tal y como muestra el siguiente gráfico.

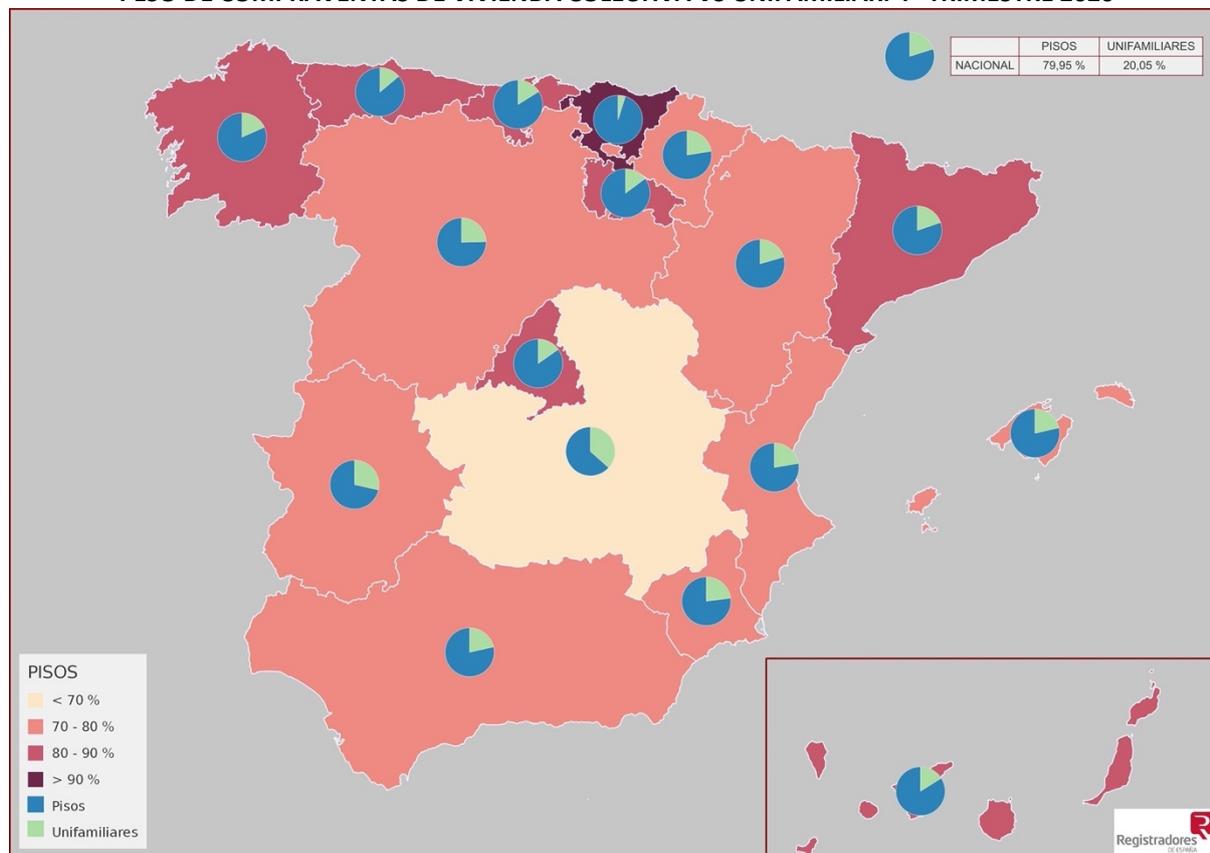


7. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

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

Con la crisis sanitaria uno de los aspectos que más ha cambiado desde el punto de vista de la demanda de vivienda es la búsqueda de viviendas con mayor superficie. Este hecho nos llevó a incorporar en el Informe de Coyuntura de la ERI del tercer trimestre de 2020 esta desagregación de las compraventas en la medida que la medición de la evolución del peso de vivienda unifamiliar constataría o no, tal y como hemos indicado en el párrafo anterior, la búsqueda por demandantes de viviendas con mayor superficie interior y exterior

PESO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA COLECTIVA VS UNIFAMILIAR. 4º TRIMESTRE 2020



Efectivamente, tal y como venimos observando desde la publicación de resultados, el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se ha ido intensificando a partir del confinamiento domiciliario. En el año 2020 el 20,05% de las compraventas de vivienda han correspondido a viviendas unifamiliares, alcanzando su porcentaje máximo de la serie histórica. En consecuencia, el porcentaje de vivienda colectiva (pisos) se ha visto reducido, dando lugar a la consecución de su mínimo histórico, con un peso del 79,95% de las compraventas del último año.

Las comunidades autónomas que han registrado mayores pesos de compraventa de vivienda unifamiliar durante el último año han sido Castilla-La Mancha (36,64%), Extremadura (28,55%), Castilla y León (24,65%) y Región de Murcia (22,94%), mientras que los mayores porcentajes de compraventas en pisos se han alcanzado en País Vasco (95,20%), Principado de Asturias (86,19%) y La Rioja (85,26%).

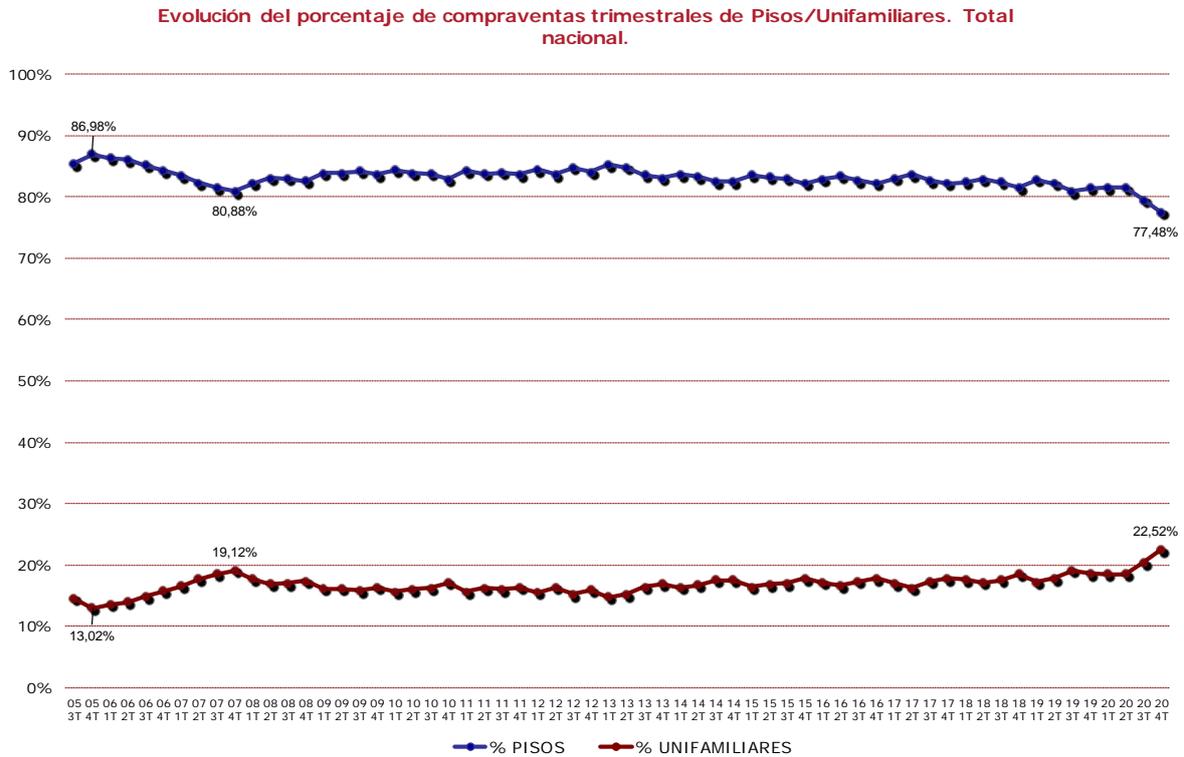
Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 2020	% compraventas registradas	
	2020	
CC.AA.	Pisos	Unifamiliares
ANDALUCÍA	78,52%	21,48%
ARAGÓN	79,60%	20,40%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	86,19%	13,81%
BALEARS, ILLES	78,63%	21,37%
CANARIAS	83,98%	16,02%
CANTABRIA	83,91%	16,09%
CASTILLA Y LEÓN	75,35%	24,65%
CASTILLA - LA MANCHA	63,36%	36,64%
CATALUÑA	80,27%	19,73%
EXTREMADURA	71,45%	28,55%
GALICIA	81,76%	18,24%
MADRID, COMUNIDAD DE	84,84%	15,16%
MURCIA, REGIÓN DE	77,06%	22,94%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	77,50%	22,50%
PAÍS VASCO	95,20%	4,80%
RIOJA, LA	85,26%	14,74%
COMUNITAT VALENCIANA	77,72%	22,28%
NACIONAL	79,95%	20,05%

Con respecto al año precedente la vivienda unifamiliar ha mejorado su peso relativo en 1,92 pp, con el correspondiente descenso en el peso de vivienda colectiva. Este recorrido anual puede catalogarse como intenso en la medida que normalmente las oscilaciones han venido siendo mínimas, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución.

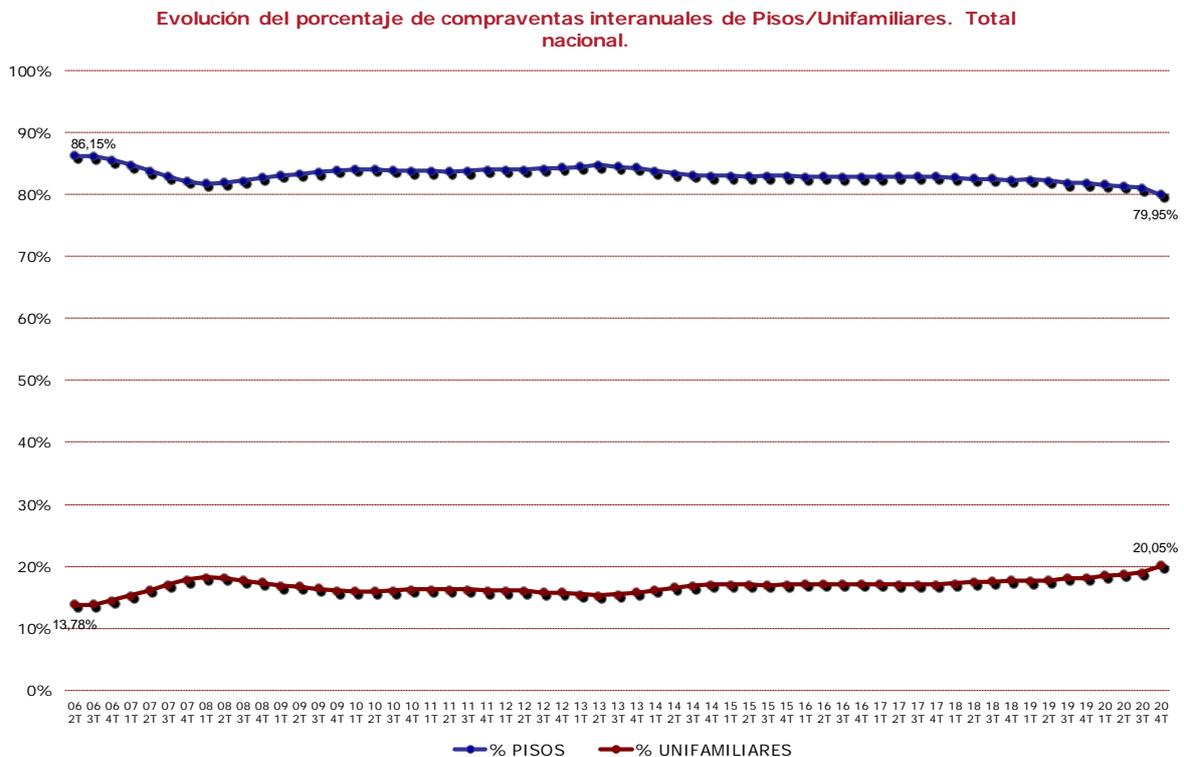
En la práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) se ha incrementado el peso de compraventas de vivienda unifamiliar con respecto al año precedente. Los mayores aumentos trimestrales se han registrado en Aragón (3,51 pp), Comunidad Foral de Navarra (3,35 pp) y Comunidad de Madrid (3,04 pp).

Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 2020	Tasas de variación (%)	
	Anual	
CC.AA.	Pisos	Unifamiliares
ANDALUCÍA	-1,89%	1,89%
ARAGÓN	-3,51%	3,51%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,72%	1,72%
BALEARS, ILLES	-0,26%	0,26%
CANARIAS	2,82%	-2,82%
CANTABRIA	-1,26%	1,26%
CASTILLA Y LEÓN	-2,64%	2,64%
CASTILLA - LA MANCHA	-3,03%	3,03%
CATALUÑA	-1,58%	1,58%
EXTREMADURA	-2,46%	2,46%
GALICIA	-1,90%	1,90%
MADRID, COMUNIDAD DE	-3,04%	3,04%
MURCIA, REGIÓN DE	-1,66%	1,66%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-3,35%	3,35%
PAÍS VASCO	-0,95%	0,95%
RIOJA, LA	-3,03%	3,03%
COMUNITAT VALENCIANA	-2,14%	2,14%
NACIONAL	-1,92%	1,92%

El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados trimestrales durante los últimos dieciséis años, constatándose con claridad cómo han sido los dos últimos trimestres los que han registrado una mayor intensidad en la mejora de peso relativo de vivienda unifamiliar, alcanzando los niveles máximos de la serie histórica, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de los próximos trimestres.



El siguiente gráfico muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada trimestre durante los últimos quince años. En el mismo se constata cómo el resultado de 2020 ha supuesto el máximo histórico en el peso de vivienda unifamiliar y el mínimo histórico en el peso de vivienda colectiva.



La tendencia es claramente ascendente por lo que respecta a la preferencia creciente en la compraventa de vivienda unifamiliar, manteniendo la vivienda colectiva el liderazgo, tal y como ha sido habitual.

La crisis sanitaria ha intensificado esta preferencia, como hemos indicado, como consecuencia de la búsqueda de vivienda con mayor superficie, buscando cubrir las necesidades más intensas requeridas actualmente a las viviendas, en parte como consecuencia de la intensificación del teletrabajo, así como los requerimientos de mayor superficie abierta, en parte condicionado por la experiencia del confinamiento domiciliario vivido a lo largo de 2020.

Las características demandadas están cambiando, no radicalmente ya que el mercado inmobiliario no se caracteriza por la presencia de cambios intensos durante un corto espacio de tiempo, dada su naturaleza, pero sí progresivamente. Y este cambio parece que está situando en una mejor posición relativa a las viviendas unifamiliares.

A lo largo de los próximos trimestres estimamos que esta tendencia tendrá su continuidad en la medida que el teletrabajo previsiblemente seguirá en nuestras vidas con una mayor intensidad de lo que teníamos hace aproximadamente un año, así como los efectos derivados de la crisis sanitaria con respecto a los requerimientos preferidos por los demandantes de vivienda en cuanto a superficie y espacios abiertos.

8. 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 con su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo con distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien).

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 octavo 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 y provincia. Con ello se amplía notablemente el grado de conocimiento sobre el perfil de demandante de vivienda extranjero en función del ámbito geográfico.

8.1. Nacional y comunidades autónomas

Las restricciones de movilidad derivadas de la crisis sanitaria han provocado una mayor intensidad en el descenso que se venía observado durante los últimos años en el peso de compra de vivienda por extranjeros. De este modo, en 2020 el 11,32% de las compras de vivienda han correspondido a extranjeros, con un significativo descenso con respecto al 12,61% de 2019 que, como hemos indicado, ya venía suponiendo un mejor peso con respecto a años precedentes, tal y como puede constatarse en el gráfico de evolución de resultados anuales.

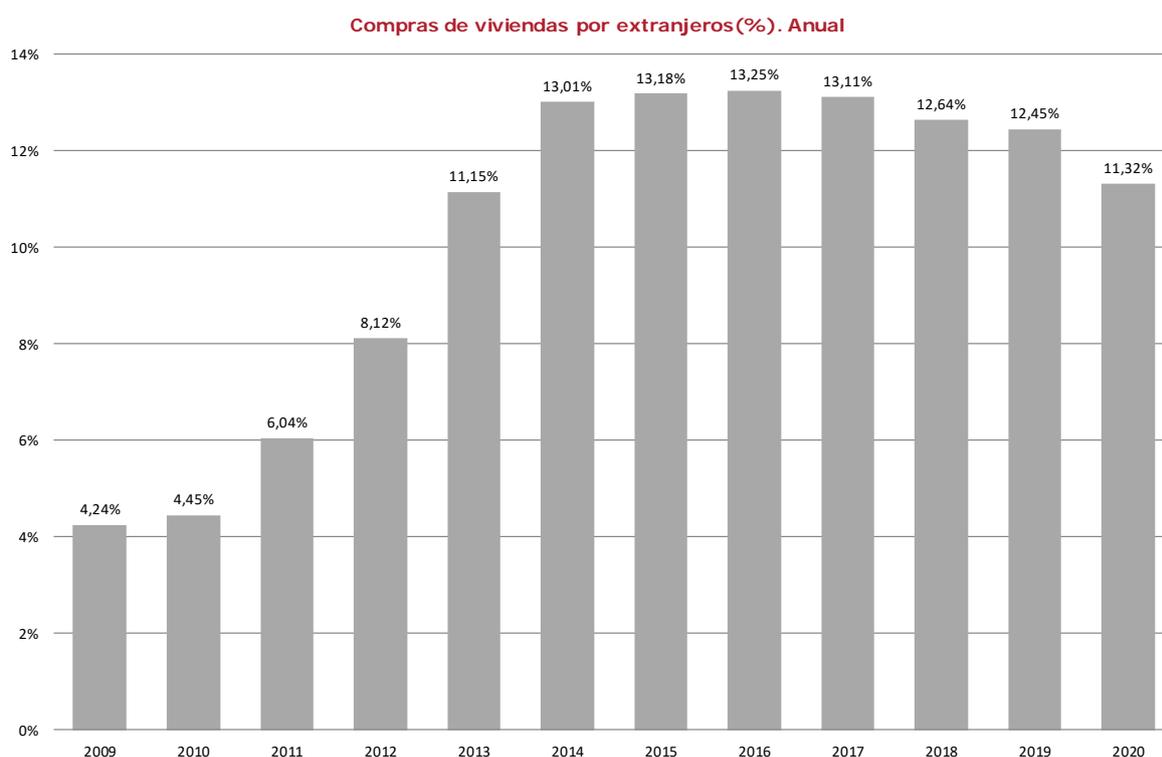
Atendiendo al desglose por nacionalidades, británicos han seguido encabezando la compra de vivienda por extranjeros con un 13,05% del total, dando lugar a un descenso con respecto al 13,94% de 2019. Este descenso supone una continuidad en la tendencia de esta nacionalidad durante los últimos años, aunque el grado de intensidad del descenso ha sido más moderado que en años precedentes.

En segundo lugar, se han mantenido franceses con un 8,16% de compras por extranjeros, con un aumento de peso relativo con respecto al 7,85% de 2019. Tras ellos se sitúan alemanes con un 7,75%, que también mejoran su posición relativa con respecto al año anterior (7,12%). En cuarto lugar, se mantienen marroquíes con un peso del 6,74%, dando lugar a una mejora anual (6,17% en 2019).

Tras estas nacionalidades cabeceras, con pesos superiores al 5%, se encuentran belgas con un 6,39% (5,83%), rumanos con un 5,53% (5,87%) e italianos con un 5,08% (5,13%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,48%	13,05%
FRANCIA	0,92%	8,16%
ALEMANIA	0,88%	7,75%
MARRUECOS	0,76%	6,74%
BÉLGICA	0,72%	6,39%
RUMANÍA	0,63%	5,53%
ITALIA	0,58%	5,08%
SUECIA	0,52%	4,63%
HOLANDA	0,38%	3,32%
CHINA	0,35%	3,08%
RUSIA	0,28%	2,51%
POLONIA	0,17%	1,52%
UCRANIA	0,16%	1,42%
NORUEGA	0,16%	1,40%
BULGARIA	0,13%	1,15%
IRLANDA	0,13%	1,11%
DINAMARCA	0,12%	1,05%
ARGELIA	0,11%	0,98%
SUIZA	0,10%	0,90%
RESTO	2,74%	24,23%
EXTRANJEROS	11,32%	100,00%
NACIONALES	88,68%	
TOTAL	100,00%	

La mayor parte de las nacionalidades cabeceras corresponden a nacionalidades que fijan su residencia en España en lugares de alta intensidad turística, previsiblemente, en buena parte, residentes. Las nacionalidades que fijan su destino en España por motivos laborales mantienen su peso relativo, pudiendo verse afectado su peso futuro en función de la evolución de la actividad económica, a diferencia de los que deciden comprar en lugares de alta densidad turística, para los que la previsible mejora de la movilidad podrá dar lugar a un aumento de su nivel de demanda.

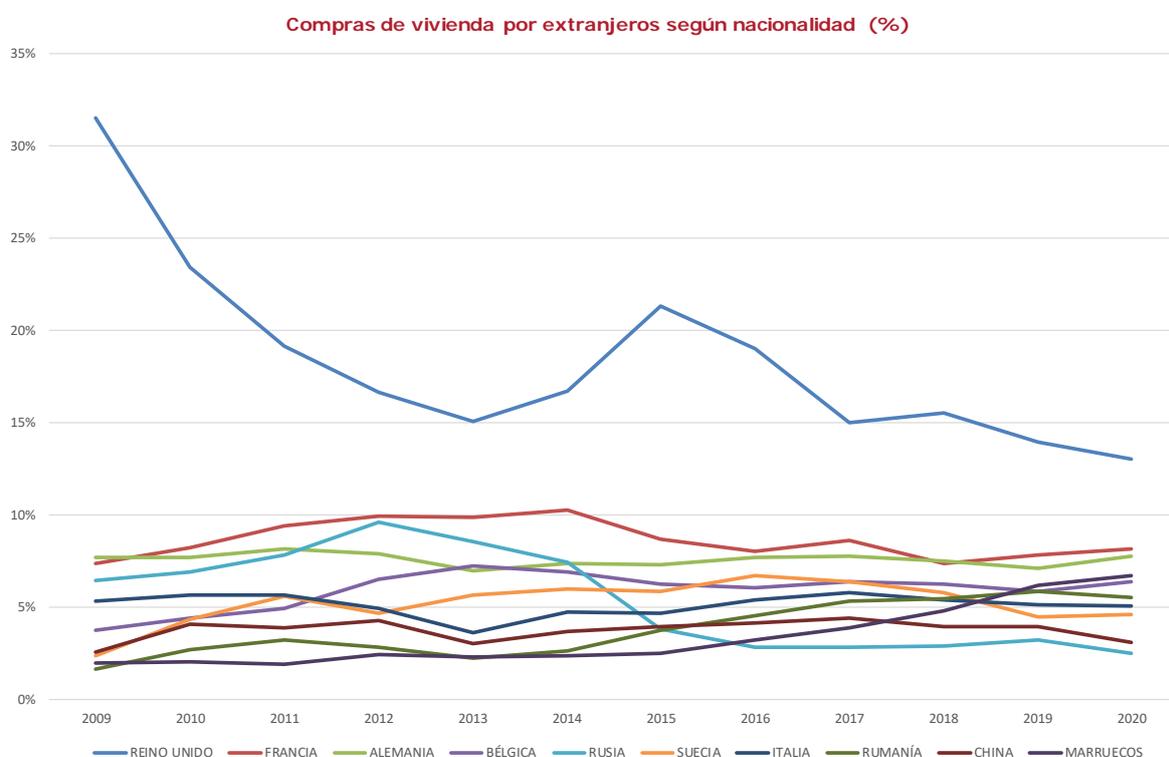


En gráfico anterior muestra la evolución de los pesos de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos doce años. En el mismo se observa cómo, tras el periodo alcista desde los mínimos de 2009 hasta el máximo de 2016, el peso relativo ha tendido a descender, aunque manteniendo niveles relativamente próximos a los máximos de la serie histórica. El resultado de 2020 es el que muestra el mayor grado de ajuste de los últimos años, aunque justificado por las circunstancias del último año, que esperamos se vean modificadas en 2021, afectando favorablemente a la demanda extranjera de vivienda.

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

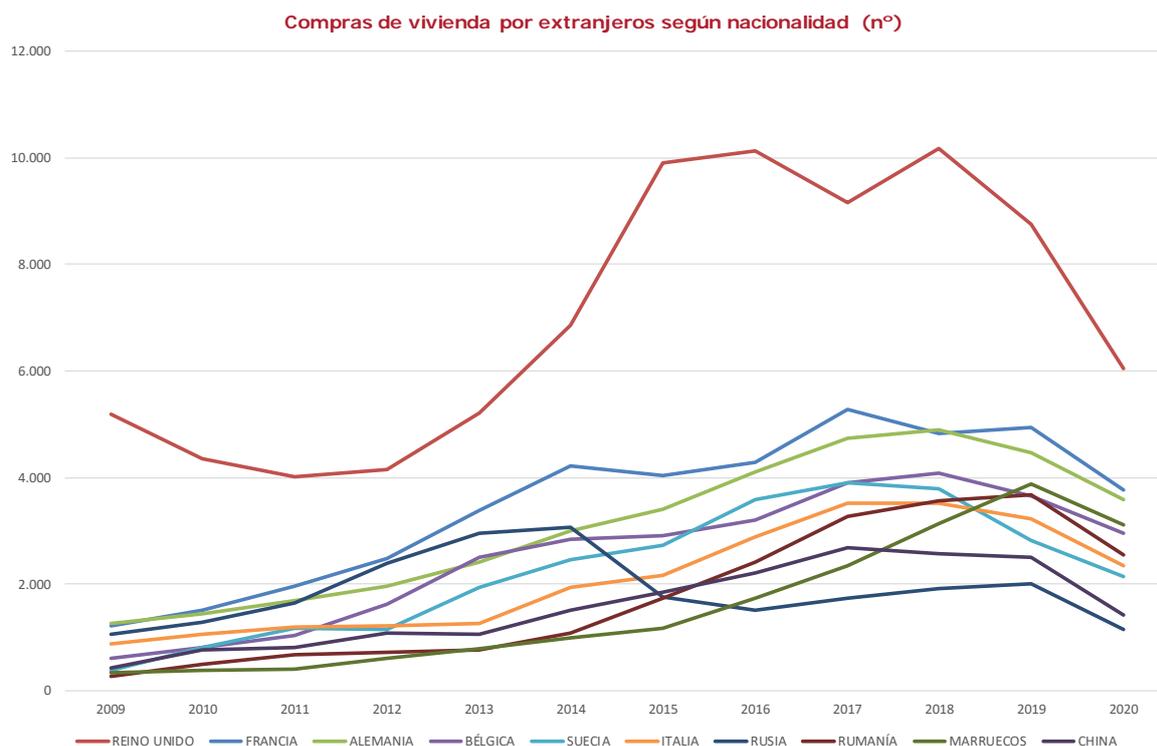
Por lo que respecta a las nacionalidades cabeceras, la tendencia es descendente en el caso de británicos. Sin embargo, ese descenso es parcialmente compensado por la mejora en la evolución de franceses, alemanes, marroquíes y belgas.

A pesar de este destacado ritmo descendente en el peso de británicos somos relativamente optimistas con respecto a su evolución en la medida que, una vez materializada su salida de la Unión Europea, quedarán disipadas una gran parte de las incertidumbres existentes. Asimismo, la favorable evolución de su moneda puede hacer todavía más atractivo el precio de la vivienda en buena parte de los destinos de esta nacionalidad.



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.

En este caso los descensos han sido generalizados ya que todas las nacionalidades han reducido el número de compras de vivienda en España. Estos resultados resultan perfectamente comprensibles en la medida que 2020 no ha presentado unas condiciones de normalidad, que sí existieron durante 2019, afectando tanto a residentes extranjeros con intereses residenciales turísticos, como a nacionalidades que se han afincado en España por motivos laborales. En todos los casos, en mayor o menor medida, sus condiciones económicas y expectativas se han visto afectadas, condicionando la evolución de la intensidad de la demanda.



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.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2020		
Nacionalidades	Nueva	Usada
REINO UNIDO	14,74%	85,26%
FRANCIA	10,11%	89,89%
ALEMANIA	17,11%	82,89%
MARRUECOS	10,47%	89,53%
BÉLGICA	33,20%	66,80%
RUMANÍA	14,88%	85,12%
ITALIA	14,87%	85,13%
SUECIA	26,98%	73,02%
HOLANDA	23,73%	76,27%
CHINA	17,98%	82,02%
RUSIA	20,29%	79,71%
POLONIA	22,44%	77,56%
UCRANIA	20,55%	79,45%
NORUEGA	32,41%	67,59%
BULGARIA	15,20%	84,80%
IRLANDA	15,63%	84,38%
DINAMARCA	21,60%	78,40%
ARGELIA	6,18%	93,82%
SUIZA	18,18%	81,82%
RESTO	17,38%	82,62%
EXTRANJEROS	17,68%	82,32%
NACIONALES	20,15%	79,85%
TOTAL	19,87%	80,13%

En la misma se constata cómo, durante el último año, nacionales han optado en mayor proporción por la compra de vivienda nueva (20,15%) que extranjeros (17,58%). En ambos casos se ha producido un incremento de peso relativo con respecto al año precedente (18,60% y 16,16%, respectivamente).

Las nacionalidades con mayor peso en compra de vivienda usada han sido argelinos (93,82%), franceses (89,89%), marroquíes (89,53%) y británicos (85,26%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (33,20%), noruegos (32,41%), suecos (26,98%) y holandeses (23,73%).

En la siguiente tabla se muestran los resultados de peso de compra de vivienda según tramos de superficie, distinguiendo entre nacionales y extranjeros, agrupando estos últimos por 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 nacionales.

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 los extranjeros estén adquiriendo una 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, el mayor peso se presenta en los pisos con mayor superficie media (más de 100 m²) con el 35,90%, seguidos de los de superficie intermedia (60-80 m²) con un 24,70%, quedando en tercer lugar los de superficie entre 80 y 100 m² con un 20,26%, y los de superficie entre 40 y 60 m² con un 14,83%. La agrupación con menor superficie media (menos de 40 m²) presenta un peso del 4,32%.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2020					
Nacionalidades	< 40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	> 100 m²
REINO UNIDO	3,39%	13,16%	22,85%	18,42%	42,17%
FRANCIA	7,48%	19,65%	23,30%	14,99%	34,58%
ALEMANIA	5,93%	16,16%	20,71%	17,06%	40,13%
MARRUECOS	1,87%	11,53%	30,25%	27,74%	28,61%
BÉLGICA	3,04%	12,77%	27,22%	19,57%	37,40%
RUMANÍA	1,65%	11,76%	26,66%	26,70%	33,24%
ITALIA	10,10%	24,66%	25,64%	16,74%	22,86%
SUECIA	4,89%	17,11%	25,33%	18,52%	34,16%
HOLANDA	3,21%	9,88%	18,91%	19,90%	48,10%
CHINA	1,41%	10,85%	27,11%	23,10%	37,54%
RUSIA	6,91%	18,13%	24,35%	18,57%	32,04%
POLONIA	6,13%	21,94%	31,05%	14,10%	26,78%
UCRANIA	1,37%	17,38%	29,12%	24,54%	27,59%
NORUEGA	4,21%	9,83%	24,96%	22,62%	38,38%
BULGARIA	2,63%	14,10%	27,44%	27,07%	28,76%
IRLANDA	4,71%	15,69%	28,04%	17,45%	34,12%
DINAMARCA	4,35%	7,25%	19,88%	22,57%	45,96%
ARGELIA	3,09%	16,78%	36,20%	24,72%	19,21%
SUIZA	4,34%	9,64%	22,17%	17,11%	46,75%
RESTO	3,97%	14,33%	23,85%	21,23%	36,61%
EXTRANJEROS	4,32%	14,83%	24,70%	20,26%	35,90%
NACIONALES	2,85%	13,36%	23,55%	22,38%	37,86%
TOTAL	3,02%	13,53%	23,68%	22,14%	37,64%

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: holandeses (48,10%), suizos (46,75%), daneses (45,96%) y británicos (42,17%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,47%), búlgaros (27,07%), rumanos (26,70%) y argelinos (24,72%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,20%), polacos (31,05%), marroquíes (30,25%) y ucranianos (29,12%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (24,66%), polacos (21,94%), franceses (19,65%) y rusos (18,13%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,10%), franceses (7,48%), rusos (6,91%) y polacos (6,13%).

En la siguiente tabla se desglosan los resultados de porcentaje de compra de vivienda por 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 20%, mientras que en otras cinco comunidades autónomas los pesos se encuentran por debajo del 3%.

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2020		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	88,42%	11,58%
ARAGÓN	94,32%	5,68%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,74%	2,26%
BALEARS, ILLES	70,36%	29,64%
CANARIAS	77,20%	22,80%
CANTABRIA	96,97%	3,03%
CASTILLA - LA MANCHA	95,92%	4,08%
CASTILLA Y LEÓN	97,25%	2,75%
CATALUÑA	88,02%	11,98%
COMUNITAT VALENCIANA	76,66%	23,34%
EXTREMADURA	99,02%	0,98%
GALICIA	99,18%	0,82%
MADRID, COMUNIDAD DE	95,06%	4,94%
MURCIA, REGIÓN DE	81,52%	18,48%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	94,37%	5,63%
PAÍS VASCO	97,64%	2,36%
RIOJA, LA	94,66%	5,34%
NACIONAL	88,66%	11,34%

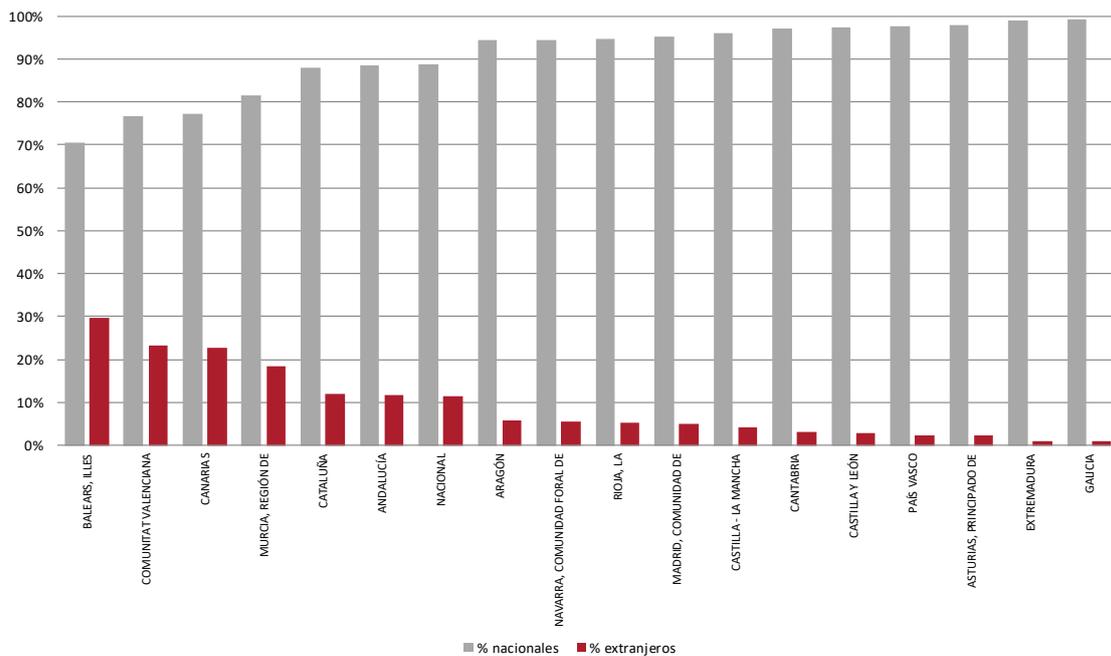
Las comunidades autónomas con mayor peso de compra de vivienda por extranjeros durante 2020 han sido Illes Balears con un 29,64% (29,41% en 2019), Comunidad Valenciana con un 23,34% (26,19%) y Canarias con un 22,80% (25,77%). Estas tres comunidades autónomas son las que vienen encabezando los resultados, a cierta distancia del resto.

Tras ellas se sitúa Región de Murcia, con un 18,48% en el último año, disminuyendo con respecto al 19,97% de 2019. Les siguen, con más del 10% de compras por extranjeros, Cataluña con un 11,98% (12,46%) y Andalucía con un 11,58% (12,43%).

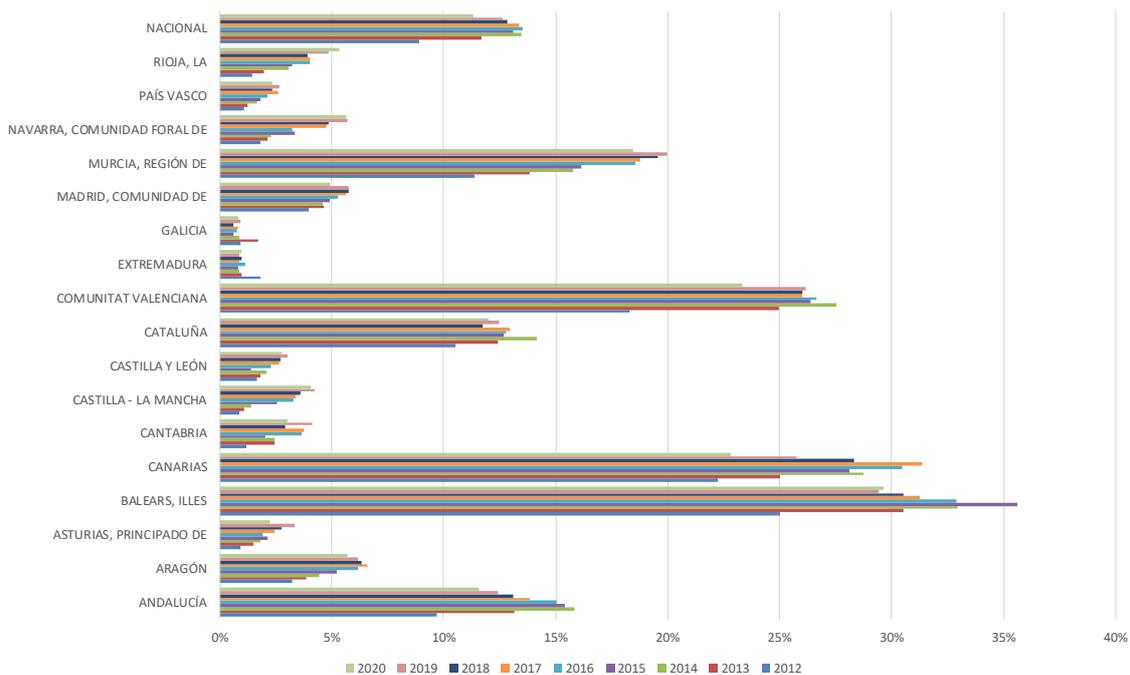
Frente a estas comunidades autónomas cabeceras, los menores pesos porcentuales han correspondido a Galicia (0,82%), Extremadura (0,98%) y Principado de Asturias (2,26%).

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 2020 y en el segundo de los gráficos, mostrando la evolución de resultados en cada comunidad autónoma durante los nueve últimos años.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2020



Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



Los gráficos permiten 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 cada una. 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. Se exige un mínimo de compraventas de diez para explicitar una nacionalidad, si no es superado este mínimo, se acumula 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 intensidad turística 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 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 durante el 2020 en 'ANDALUCÍA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
REINO UNIDO	18,72%
SUECIA	9,41%
MARRUECOS	8,68%
BÉLGICA	7,71%
FRANCIA	5,36%
HOLANDA	5,04%
ALEMANIA	5,02%
RUMANÍA	2,82%
DINAMARCA	2,80%
ITALIA	2,53%
OTRO	31,91%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'ARAGÓN'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	35,71%
MARRUECOS	12,73%
CHINA	4,50%
BULGARIA	2,80%
COLOMBIA	2,48%
ECUADOR	2,33%
ITALIA	2,02%
FRANCIA	2,02%
PAKISTÁN	1,86%
VENEZUELA	1,40%
OTRO	32,15%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'ASTURIAS, PRINCIPADO DE'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	18,45%
ITALIA	10,12%
FRANCIA	5,95%
ARGENTINA	4,76%
MARRUECOS	4,76%
RUSIA	2,98%
COLOMBIA	2,98%
VENEZUELA	2,98%
REINO UNIDO	2,98%
ALEMANIA	2,98%
OTRO	41,06%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'BALEARES, ILLES'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
ALEMANIA	39,03%
REINO UNIDO	13,25%
ITALIA	6,26%
FRANCIA	5,56%
SUECIA	4,55%
DINAMARCA	2,61%
HOLANDA	2,51%
SUIZA	2,48%
AUSTRIA	1,49%
MARRUECOS	1,34%
OTRO	20,92%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'CANARIAS'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
ITALIA	19,47%
REINO UNIDO	16,95%
ALEMANIA	16,61%
BÉLGICA	9,76%
FRANCIA	3,88%
POLONIA	2,34%
IRLANDA	2,11%
HOLANDA	1,93%
SUECIA	1,61%
SUIZA	1,59%
OTRO	23,75%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'CANTABRIA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	13,69%
MOLDAVIA	12,50%
ITALIA	5,95%
FRANCIA	4,17%
CHINA	4,17%
MARRUECOS	3,57%
REINO UNIDO	2,98%
ALEMANIA	2,98%
BULGARIA	2,38%
RUSIA	2,38%
OTRO	45,23%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'CASTILLA - LA MANCHA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	32,06%
MARRUECOS	17,87%
CHINA	3,55%
UCRANIA	3,12%
ECUADOR	2,70%
BULGARIA	2,27%
ITALIA	1,99%
VENEZUELA	1,84%
POLONIA	1,84%
PORTUGAL	1,70%
OTRO	31,06%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'CASTILLA Y LEÓN'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	13,28%
MARRUECOS	11,87%
BULGARIA	9,26%
CHINA	3,42%
PORTUGAL	3,22%
ITALIA	2,21%
ECUADOR	2,01%
BOLIVIA	1,81%
MOLDAVIA	1,21%
FRANCIA	1,21%
OTRO	50,50%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'CATALUÑA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
FRANCIA	22,06%
MARRUECOS	7,41%
ITALIA	6,38%
CHINA	6,09%
RUMANÍA	5,29%
ALEMANIA	4,14%
RUSIA	3,03%
REINO UNIDO	2,96%
BÉLGICA	2,71%
HOLANDA	2,04%
OTRO	37,89%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'EXTREMADURA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
MARRUECOS	38,24%
RUMANÍA	8,82%
PORTUGAL	7,35%
CHINA	4,41%
REPÚBLICA CHECA	1,47%
HONDURAS	1,47%
VENEZUELA	1,47%
FINLANDIA	1,47%
PAKISTÁN	1,47%
CHILE	1,47%
OTRO	32,36%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'GALICIA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
PORTUGAL	12,40%
RUMANÍA	9,09%
ITALIA	7,44%
REINO UNIDO	6,61%
FRANCIA	4,96%
ALEMANIA	4,96%
VENEZUELA	4,13%
HOLANDA	4,13%
BRASIL	4,13%
CHINA	2,48%
OTRO	39,67%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'MADRID, COMUNIDAD DE'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	15,86%
CHINA	13,73%
ITALIA	7,68%
FRANCIA	4,42%
MARRUECOS	3,48%
PORTUGAL	2,72%
VENEZUELA	2,68%
UCRANIA	2,25%
REINO UNIDO	2,10%
ALEMANIA	1,88%
OTRO	43,20%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'MURCIA, REGIÓN DE'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
REINO UNIDO	32,71%
MARRUECOS	21,44%
BÉLGICA	7,91%
HOLANDA	3,06%
ALEMANIA	2,98%
FRANCIA	2,94%
ECUADOR	2,64%
RUMANÍA	1,87%
IRLANDA	1,83%
SUECIA	1,68%
OTRO	20,94%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
MARRUECOS	35,14%
RUMANÍA	12,68%
BULGARIA	12,32%
ECUADOR	7,25%
PORTUGAL	3,62%
MOLDAVIA	2,90%
UCRANIA	2,54%
FRANCIA	2,54%
COLOMBIA	2,17%
CHINA	1,09%
OTRO	17,75%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'PAÍS VASCO'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	20,20%
CHINA	6,98%
PAKISTÁN	4,49%
FRANCIA	4,49%
ITALIA	3,49%
UCRANIA	3,24%
PORTUGAL	2,99%
MARRUECOS	2,99%
BOLIVIA	2,74%
REINO UNIDO	2,24%
OTRO	46,15%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'COMUNITAT VALENCIANA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
REINO UNIDO	15,02%
BÉLGICA	10,18%
FRANCIA	7,12%
SUECIA	7,09%
ALEMANIA	5,69%
RUSIA	4,80%
HOLANDA	4,68%
RUMANÍA	4,16%
MARRUECOS	3,96%
ARGELIA	2,73%
OTRO	34,57%
TOTAL	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador durante el 2020 en 'RIOJA, LA'.

Nacionalidades	% s/extranjeros
RUMANÍA	27,65%
MARRUECOS	22,35%
PAKISTÁN	7,65%
GEORGIA	7,06%
CHINA	4,71%
ARMENIA	3,53%
ARGENTINA	2,35%
URUGUAY	1,76%
UCRANIA	1,76%
TURQUÍA	1,76%
OTRO	19,42%
TOTAL	100,00%

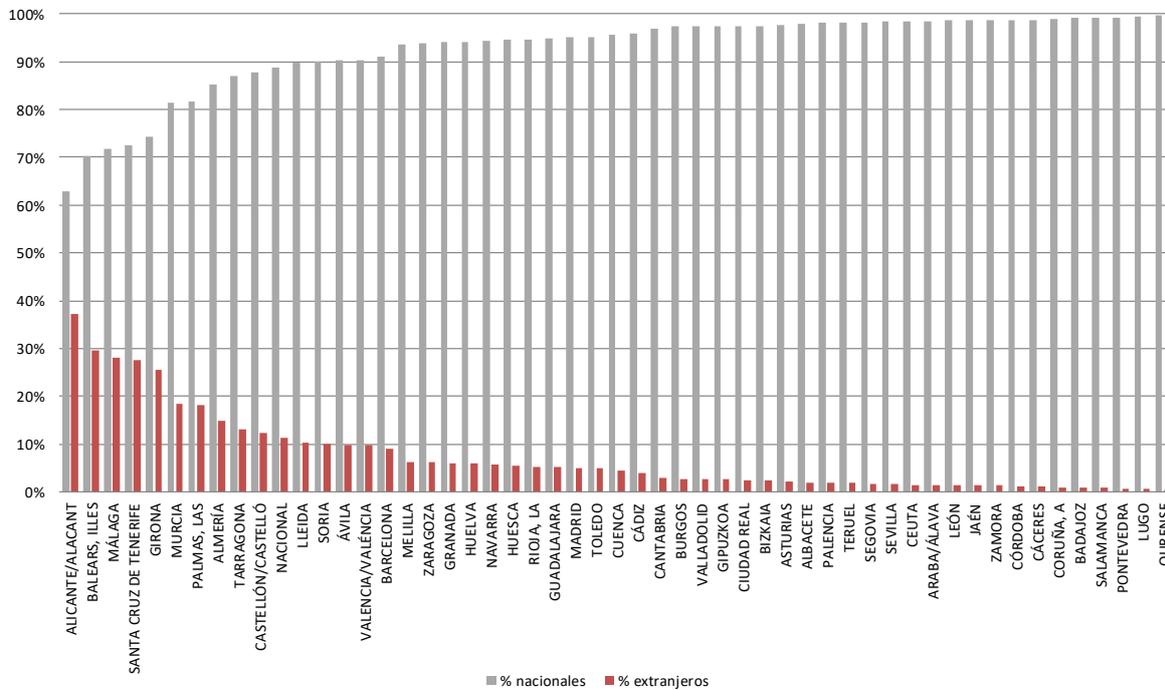
8.2. Provincias y ciudades autónomas

2020		
Provincias y ciudades autónc	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	98,01%	1,99%
ALICANTE/ALACANT	62,80%	37,20%
ALMERÍA	85,13%	14,87%
ARABA/ÁLAVA	98,47%	1,53%
ASTURIAS	97,74%	2,26%
ÁVILA	90,24%	9,76%
BADAJOS	99,17%	0,83%
BALEARS, ILLES	70,36%	29,64%
BARCELONA	91,04%	8,96%
BIZKAIA	97,47%	2,53%
BURGOS	97,28%	2,72%
CÁCERES	98,77%	1,23%
CÁDIZ	95,97%	4,03%
CANTABRIA	96,97%	3,03%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	87,70%	12,30%
CEUTA	98,47%	1,53%
CIUDAD REAL	97,42%	2,58%
CÓRDOBA	98,77%	1,23%
CORUÑA, A	99,00%	1,00%
CUENCA	95,51%	4,49%
GIPUZKOA	97,41%	2,59%
GIRONA	74,36%	25,64%
GRANADA	94,05%	5,95%
GUADALAJARA	94,79%	5,21%
HUELVA	94,12%	5,88%
HUESCA	94,58%	5,42%
JAÉN	98,61%	1,39%
LEÓN	98,56%	1,44%
LLEIDA	89,76%	10,24%
LUGO	99,37%	0,63%
MADRID	95,06%	4,94%
MÁLAGA	71,81%	28,19%
MELILLA	93,71%	6,29%
MURCIA	81,52%	18,48%
NAVARRA	94,37%	5,63%
OURENSE	99,67%	0,33%
PALENCIA	98,13%	1,87%
PALMAS, LAS	81,74%	18,26%
PONTEVEDRA	99,22%	0,78%
RIOJA, LA	94,66%	5,34%
SALAMANCA	99,20%	0,80%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	72,43%	27,57%
SEGOVIA	98,20%	1,80%
SEVILLA	98,33%	1,67%
SORIA	89,91%	10,09%
TARRAGONA	86,91%	13,09%
TERUEL	98,18%	1,82%
TOLEDO	95,07%	4,93%
VALENCIA/VALÉNCIA	90,31%	9,69%
VALLADOLID	97,39%	2,61%
ZAMORA	98,67%	1,33%
ZARAGOZA	93,80%	6,20%
NACIONAL	88,66%	11,34%

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 obtención 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 2020.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2020



Tal y como habíamos anticipado, las diferencias territoriales de la demanda extranjera de vivienda son notables. Mientras cinco provincias superan porcentajes del 25% de compra por extranjeros, veinticuatro provincias presentan pesos por debajo del 3%.

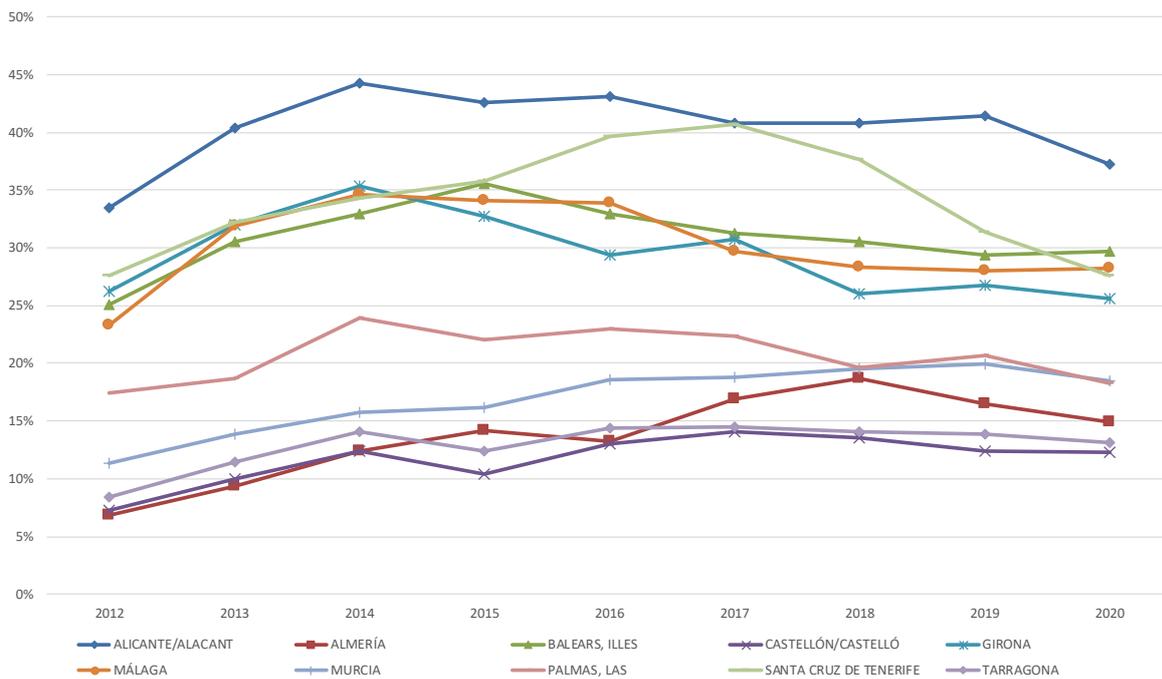
Las provincias que han alcanzado mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en el último año han sido Alicante (37,20%), Baleares (29,64%), Málaga (28,19%), Tenerife (27,57%) y Girona (25,64%). Junto a ellas, superando la media nacional (11,34%), están Murcia (18,48%), Las Palmas (18,26%), Almería (14,87%), Tarragona (13,09%) y Castellón (12,30%).

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

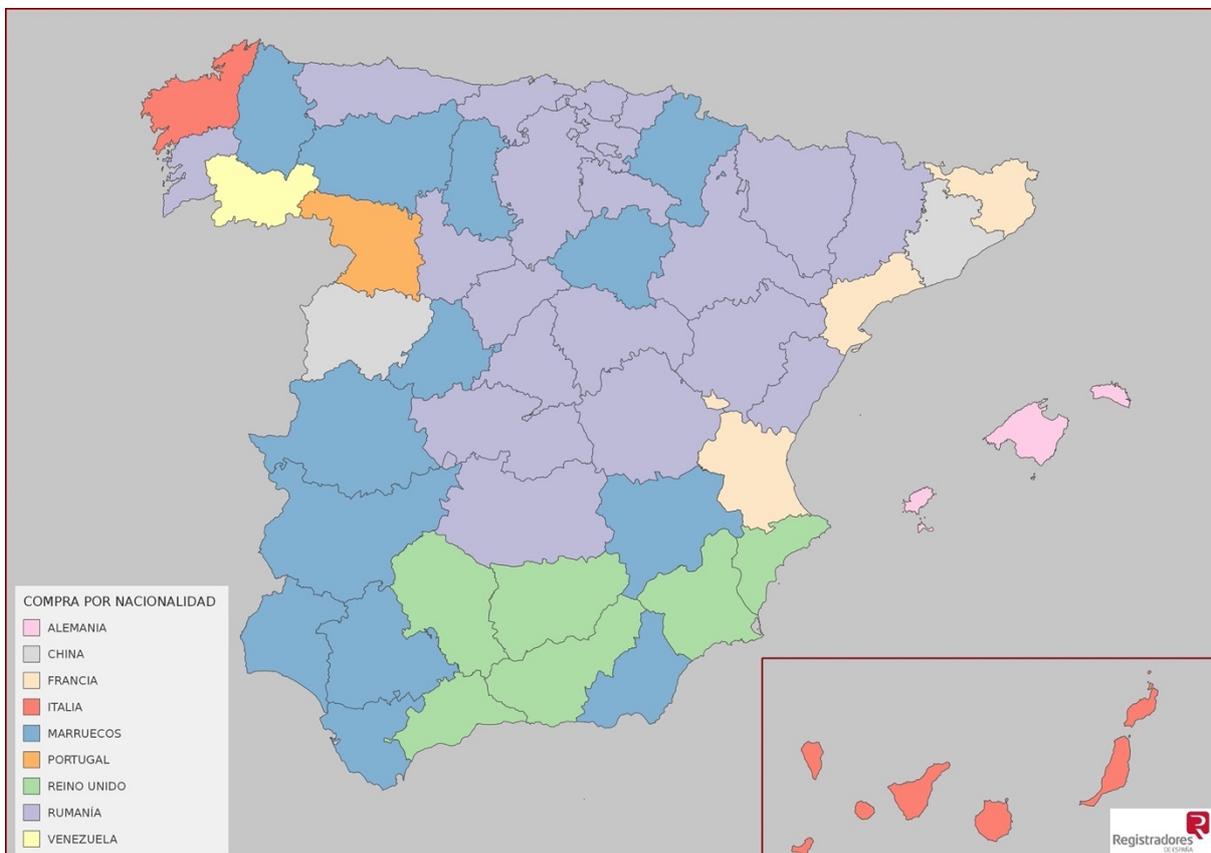
En el siguiente gráfico se recoge la evolución de pesos durante los nueve últimos años en las provincias con resultados más destacados, con una ligera tendencia descendente durante el último año, siendo más continuada e intensa en algunos casos, especialmente en Tenerife.

Alicante mantiene su tradicional liderazgo, con pesos de compra por extranjeros que en todo momento superan el 35%. Baleares viene ocupando la segunda posición con niveles muy próximos al 30% durante los últimos años, seguida de Málaga y Baleares con resultados próximos al 28%, quedando Girona con más del 25%. Es posible también destacar los resultados de las provincias de Murcia y Las Palmas, con pesos de compra por extranjeros superiores al 18%.

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



En el siguiente mapa se muestra el resultado por provincias durante 2020 pero identificando la nacionalidad cabecera en cada caso. De este modo, en una sola imagen se resumen la mayor intensidad de la demanda según nacionalidad en cada una de las provincias, tal y como indicábamos anteriormente, con un liderazgo de italianos en las provincias canarias, alemanes en balears, franceses en Girona, Tarragona y Valencia, británicos en Alicante y diversas provincias andaluzas, rumanos y marroquíes en un amplio número de provincias del interior y, en el caso de rumanos, fundamentalmente del centro y norte de España...



En la siguiente tabla se realiza el mismo desglose de resultados por nacionalidades para cada una de las provincias durante 2020, pero teniendo en cuenta la identificación de las tres primeras nacionalidades en compra de vivienda por extranjeros y sus respectivos pesos relativos. De este modo, se alcanza una visión muy detallada de las preferencias de la compra de vivienda por extranjeros por lo que respecta a su localización.

COMUNIDAD	PROVINCIA	NACIONALIDAD	%	NACIONALIDAD	%	NACIONALIDAD	%
ANDALUCÍA	ALMERÍA	MARRUECOS	32%	REINO UNIDO	25%	RUMANÍA	7%
ANDALUCÍA	CÁDIZ	MARRUECOS	15%	REINO UNIDO	13%	ALEMANIA	11%
ANDALUCÍA	CÓRDOBA	REINO UNIDO	13%	CHINA	9%	MARRUECOS	7%
ANDALUCÍA	GRANADA	REINO UNIDO	18%	MARRUECOS	10%	SUECIA	8%
ANDALUCÍA	HUELVA	MARRUECOS	27%	RUMANÍA	17%	PORTUGAL	9%
ANDALUCÍA	JAÉN	REINO UNIDO	24%	MARRUECOS	20%	ESTADOS UNIDOS	8%
ANDALUCÍA	MÁLAGA	REINO UNIDO	19%	SUECIA	13%	BÉLGICA	9%
ANDALUCÍA	SEVILLA	MARRUECOS	12%	RUMANÍA	9%	CHINA	7%
ARAGÓN	HUESCA	RUMANÍA	24%	MARRUECOS	19%	BULGARIA	6%
ARAGÓN	TERUEL	RUMANÍA	35%	MARRUECOS	18%	PERÚ	6%
ARAGÓN	ZARAGOZA	RUMANÍA	39%	MARRUECOS	11%	CHINA	5%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	ASTURIAS	RUMANÍA	18%	ITALIA	10%	FRANCIA	6%
BALEARS, ILLES	BALEARS, ILLES	ALEMANIA	39%	REINO UNIDO	13%	ITALIA	6%
CANARIAS	PALMAS, LAS	ITALIA	22%	REINO UNIDO	20%	ALEMANIA	15%
CANARIAS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	ITALIA	18%	ALEMANIA	17%	REINO UNIDO	15%
CANTABRIA	CANTABRIA	RUMANÍA	14%	MOLDAVIA	13%	ITALIA	6%
CASTILLA - LA MANCHA	ALBACETE	MARRUECOS	42%	RUMANÍA	8%	MALÍ	4%
CASTILLA - LA MANCHA	CIUDAD REAL	RUMANÍA	43%	MARRUECOS	11%	BOLIVIA	7%
CASTILLA - LA MANCHA	CUENCA	RUMANÍA	34%	MARRUECOS	28%	ECUADOR	7%
CASTILLA - LA MANCHA	GUADALAJARA	RUMANÍA	38%	MARRUECOS	8%	BULGARIA	4%
CASTILLA - LA MANCHA	TOLEDO	RUMANÍA	30%	MARRUECOS	19%	CHINA	5%
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	MARRUECOS	7%	RUMANÍA	4%	ITALIA	2%
CASTILLA Y LEÓN	BURGOS	RUMANÍA	28%	BULGARIA	19%	ECUADOR	5%
CASTILLA Y LEÓN	LEÓN	MARRUECOS	24%	PORTUGAL	13%	CHINA	9%
CASTILLA Y LEÓN	PALENCIA	MARRUECOS	23%	RUMANÍA	18%	BULGARIA	14%
CASTILLA Y LEÓN	SALAMANCA	CHINA	16%	PORTUGAL	16%	RUMANÍA	11%
CASTILLA Y LEÓN	SEGOVIA	RUMANÍA	19%	MARRUECOS	15%	BULGARIA	11%
CASTILLA Y LEÓN	SORIA	MARRUECOS	10%	BULGARIA	8%	RUMANÍA	6%
CASTILLA Y LEÓN	VALLADOLID	RUMANÍA	19%	MARRUECOS	19%	BULGARIA	16%
CASTILLA Y LEÓN	ZAMORA	PORTUGAL	25%	FRANCIA	8%	ALEMANIA	8%
CATALUÑA	BARCELONA	CHINA	11%	ITALIA	10%	FRANCIA	9%
CATALUÑA	GIRONA	FRANCIA	49%	MARRUECOS	6%	BÉLGICA	6%
CATALUÑA	LLEIDA	RUMANÍA	31%	MARRUECOS	25%	UCRANIA	5%
CATALUÑA	TARRAGONA	FRANCIA	17%	MARRUECOS	12%	RUMANÍA	9%
COMUNITAT VALENCIANA	ALICANTE/ALACANT	REINO UNIDO	18%	BÉLGICA	13%	SUECIA	9%
COMUNITAT VALENCIANA	CASTELLÓN/CASTELLÓ	RUMANÍA	21%	FRANCIA	15%	MARRUECOS	13%
COMUNITAT VALENCIANA	VALENCIA/VALÈNCIA	FRANCIA	10%	RUMANÍA	9%	REINO UNIDO	7%
EXTREMADURA	BADAJOS	MARRUECOS	11%	RUMANÍA	11%	PORTUGAL	11%
EXTREMADURA	CÁCERES	MARRUECOS	71%	RUMANÍA	6%	PORTUGAL	3%
GALICIA	CORUÑA, A	ITALIA	10%	REINO UNIDO	9%	PORTUGAL	9%
GALICIA	LUGO	MARRUECOS	20%	PORTUGAL	20%	FRANCIA	20%
GALICIA	OURENSE	VENEZUELA	40%	ITALIA	20%	PORTUGAL	20%
GALICIA	PONTEVEDRA	RUMANÍA	16%	PORTUGAL	16%	BRASIL	5%
MADRID, COMUNIDAD DE	MADRID	RUMANÍA	16%	CHINA	14%	ITALIA	8%
MURCIA, REGIÓN DE	MURCIA	REINO UNIDO	33%	MARRUECOS	21%	BÉLGICA	8%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL	NAVARRA	MARRUECOS	35%	RUMANÍA	13%	BULGARIA	12%
PAÍS VASCO	ARABA/ÁLAVA	RUMANÍA	14%	CHINA	12%	PAKISTÁN	12%
PAÍS VASCO	GIPUZKOA	RUMANÍA	20%	PORTUGAL	7%	PAKISTÁN	6%
PAÍS VASCO	BIZKAIA	RUMANÍA	22%	CHINA	8%	BOLIVIA	4%
RIOJA, LA	RIOJA, LA	RUMANÍA	28%	MARRUECOS	22%	PAKISTÁN	8%

8.3. Compras de vivienda por extranjeros $\geq 500.000\text{€}$. 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 $\geq 500.000\text{€}$ ”, 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. 2020		
	% compras extranjeros $\geq 500.000\text{€}$	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	10,19%	70,58%	29,42%
ARAGÓN	0,47%	33,33%	66,67%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,19%	100,00%	0,00%
BALEARS, ILLES	24,83%	84,76%	15,24%
CANARIAS	4,01%	72,08%	27,92%
CANTABRIA	0,60%	0,00%	100,00%
CASTILLA - LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,40%	0,00%	100,00%
CATALUÑA	8,07%	50,56%	49,44%
COMUNITAT VALENCIANA	2,36%	64,58%	35,42%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	0,00%	0,00%	0,00%
MADRID, COMUNIDAD DE	12,24%	37,57%	62,43%
MURCIA, REGIÓN DE	0,53%	78,57%	21,43%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,00%	0,00%	0,00%
PAÍS VASCO	4,99%	15,00%	85,00%
RIOJA, LA	1,18%	0,00%	100,00%
NACIONAL	6,96%	65,72%	34,28%

El peso de compra por extranjeros de vivienda con un importe superior a los 500.000 euros ha sido del 6,96% en 2020. Este resultado ha supuesto un nuevo incremento, dando lugar al quinto año consecutivo de crecimiento, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, correspondiente a la evolución de resultados anuales de esta variable.

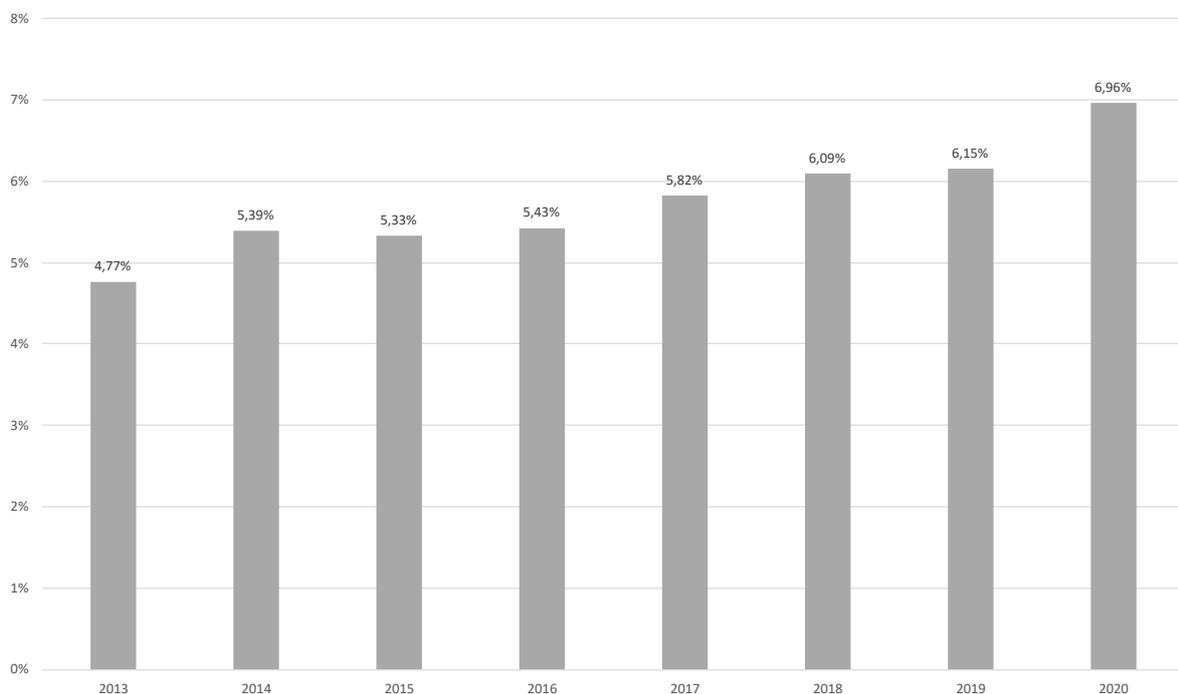
Los últimos datos de la serie son: en 2019 6,07%, en 2018 5,99%, en 2017 5,72%, en 2016 5,32% y en 2015 5,18%. Por tanto, tal y como hemos indicado, se aprecia una clara tendencia ascendente que, aun siendo de escasa cuantía, define un claro comportamiento de la variable.

En cierta medida, el crecimiento del precio medio de la vivienda en España ha ayudado 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 65,72% ha correspondido a comunitarios y el 34,28% 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.

Los que pueden acogerse (no comunitarios) han reducido su peso dentro del total ya que en 2019 representaban el 36,12% (en 2018 eran el 34,89%) de las compras de extranjeros de viviendas con importe superior a 500.000 euros. Por tanto, no parece indicar que exista una propensión creciente a través de la medida.

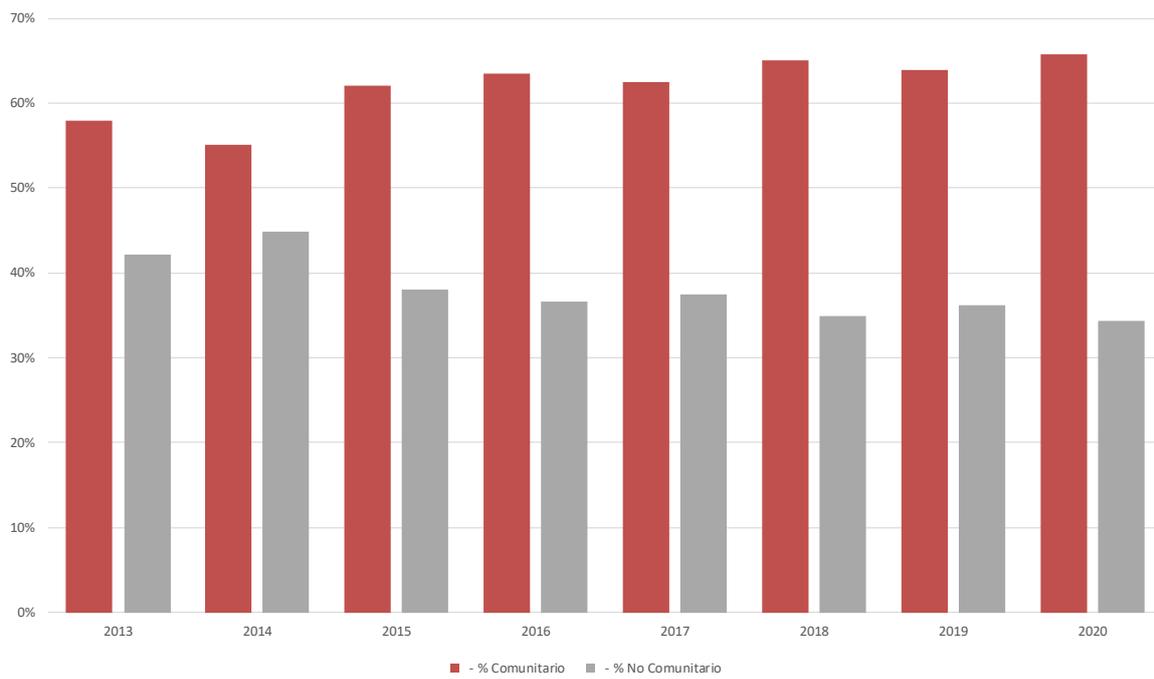
% Compras extranjeros \geq 500.000 €



De hecho, 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 disminuido, pero no ya sólo en el último año, sino que desde la aprobación de la medida la tendencia ha sido predominantemente descendente. De hecho, el resultado de 2020 es el mínimo de la serie histórica en lo que respecta al porcentaje de no comunitarios.

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 Illes Balears (24,83%), Comunidad de Madrid (12,24%), Andalucía (10,19%) y Cataluña (8,07%). 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 deberían tener un elevado precio de la vivienda.

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



9. 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 2020 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 2020, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 251.269 compraventas de vivienda (288.233 en 2019). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2020, según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2020					
	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Total 2020
0 a 2 años	6.826	4.102	6.851	5.730	23.509
2 a 5 años	8.576	4.316	6.976	7.431	27.299
5 a 10 años	8.958	5.053	9.203	7.713	30.927
más de 10 años	48.183	29.969	48.142	43.240	169.534
Total	72.543	43.440	71.172	64.114	251.269

Los resultados de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2020 y cada uno de los trimestres se muestran en la siguiente tabla.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2020					
	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Total 2020
Días	5.596	5.748	5.789	5.793	5.731

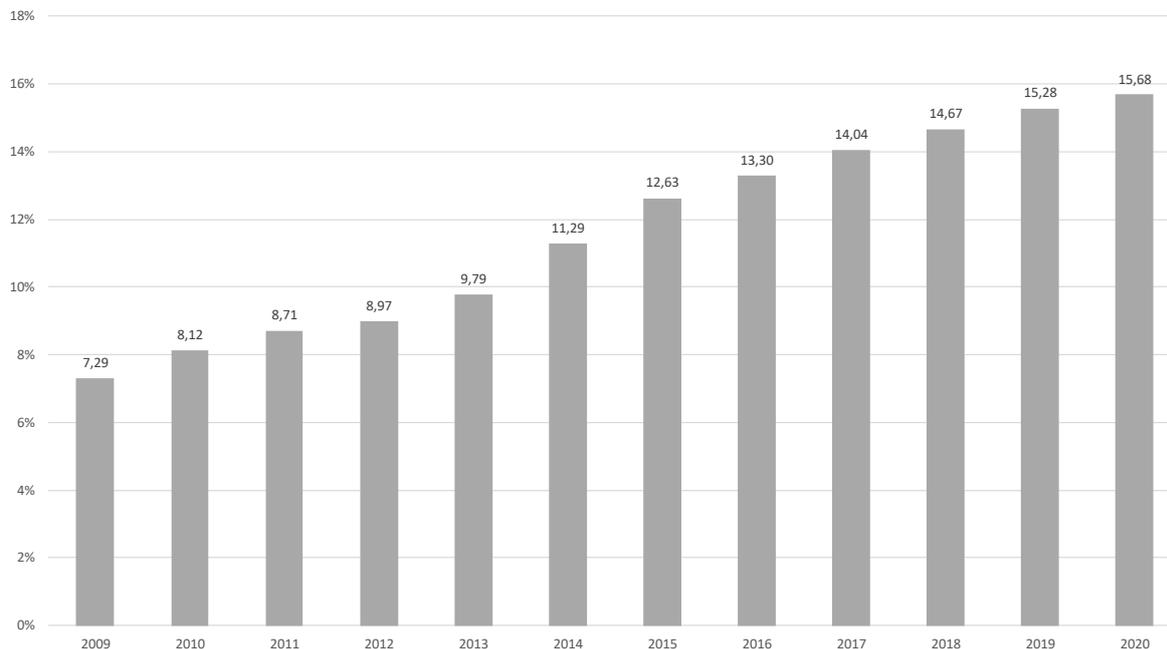
El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2020 ha sido de 5.731 días (15 años y 256 días), dando lugar a un nuevo máximo histórico que supone una continuidad en la tendencia ascendente de los últimos años. En 2019 el periodo medio de posesión fue de 5.576 días (15 años y 101 días), dando lugar en consecuencia a un incremento en el último año del 4,17% en la posesión media, con un aumento de 155 días.

Este resultado supone, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico de evolución de resultados anuales, el undécimo 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 diez años se ha superado en más del doble el periodo medio de posesión de la vivienda transmitida. Conforme nos alejamos del anterior ciclo alcista de 1997-2007, con un alto componente

especulativo en la transmisión de vivienda, el periodo medio de posesión se alarga, dando lugar a un mercado más caracterizado por usuarios e inversores de largo plazo.

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



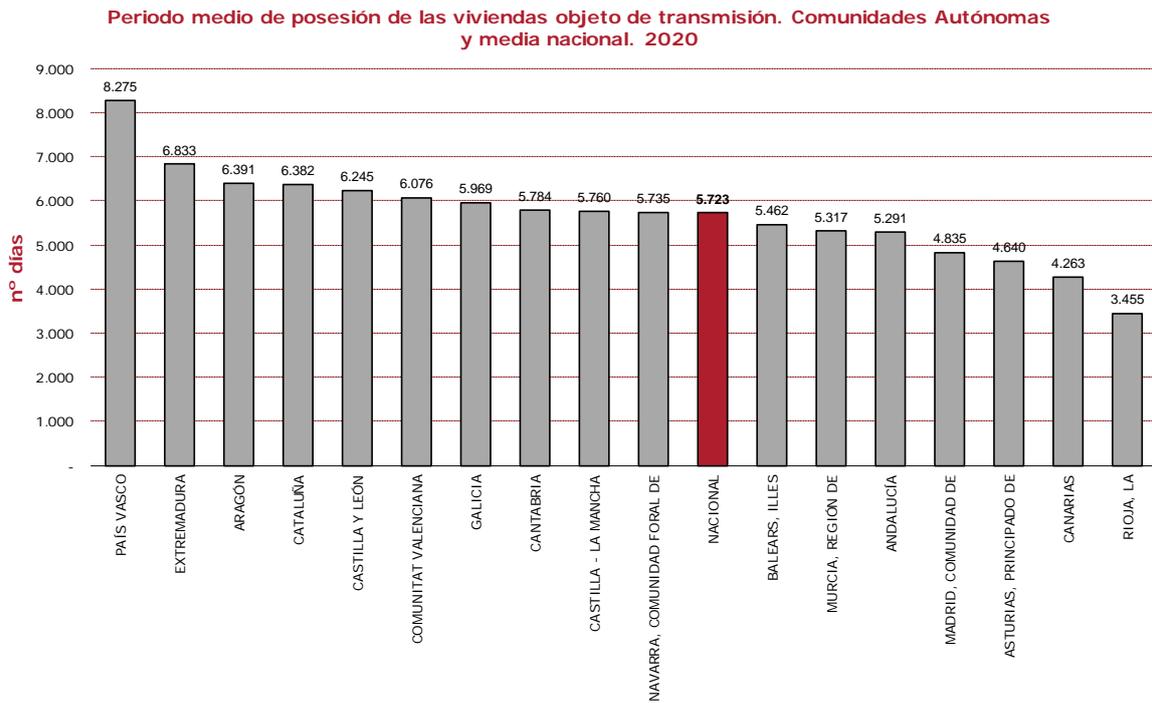
A pesar de la mejora del mercado inmobiliario, en el sentido de que se trata de un mercado más líquido, con una mayor facilidad para vender una vivienda como consecuencia del aumento del número de compraventas durante los últimos años, con una cierta recuperación del precio, el periodo medio de posesión 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 superar en más del doble el periodo medio de posesión en diez años, puede tener 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 que, a pesar de las dificultades del año 2020, mantiene una alta actividad en el número de compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra un desglose de los resultados del año 2020 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.

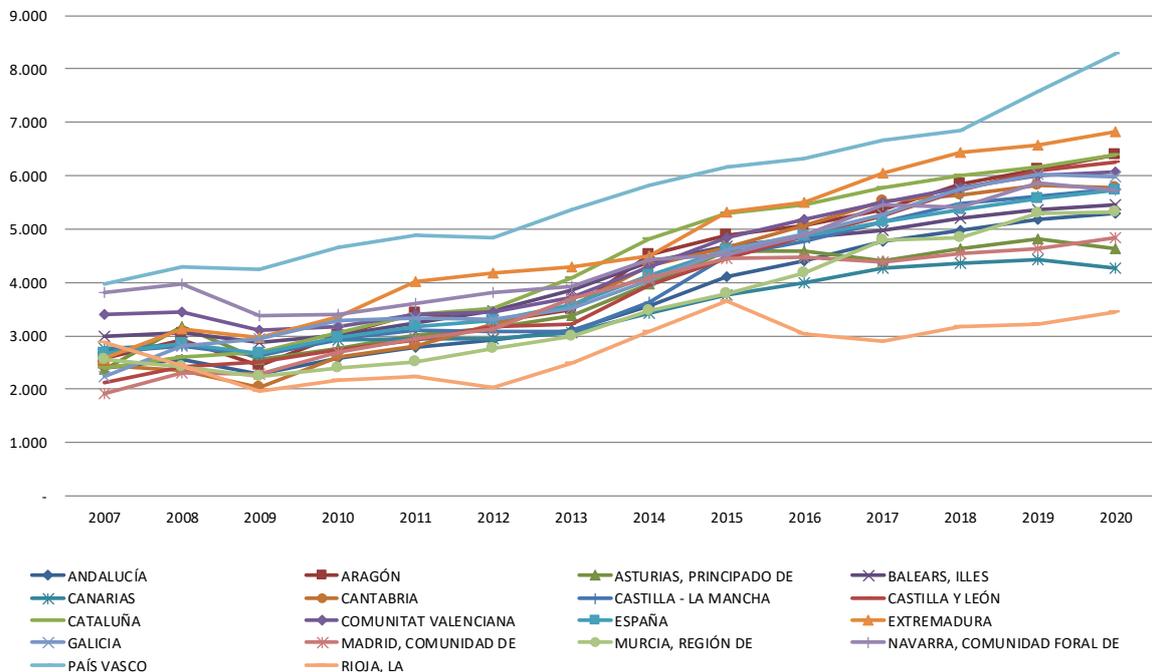
País Vasco sigue siendo la comunidad autónoma con un mayor periodo medio de posesión, tal y como viene ocurriendo desde la publicación de resultados, con un periodo medio en 2020 de 8.275 días (22 años y 245 días), seguida de Extremadura con 6.833 días (18 años y 263 días) y Aragón con 6.391 días (17 años y 186 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 3.455 días (9 años y 170 días), siendo la comunidad autónoma que tradicionalmente viene presentando el menor periodo medio de posesión. Le siguen Canarias con 4.263 días (11 años y 248 días) y Principado de Asturias con 4.640 días (12 años y 260 días). También en ese caso son comunidades autónomas que vienen presentando menores periodos medios de posesión durante los últimos años.



En el siguiente gráfico se incorpora la evolución de los resultados durante los últimos catorce 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 una generalizada tendencia ascendente, con un 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 2020 y cada uno de sus trimestres, relacionando el periodo medio de posesión y el tamaño de la vivienda transmitida con el fin de detectar una posible correlación.

Un año más, las diferencias son escasamente relevantes, apreciándose en todo caso un ligero mayor periodo medio de posesión en viviendas con superficie a partir de 60 metros cuadrados, que parecen configurarse

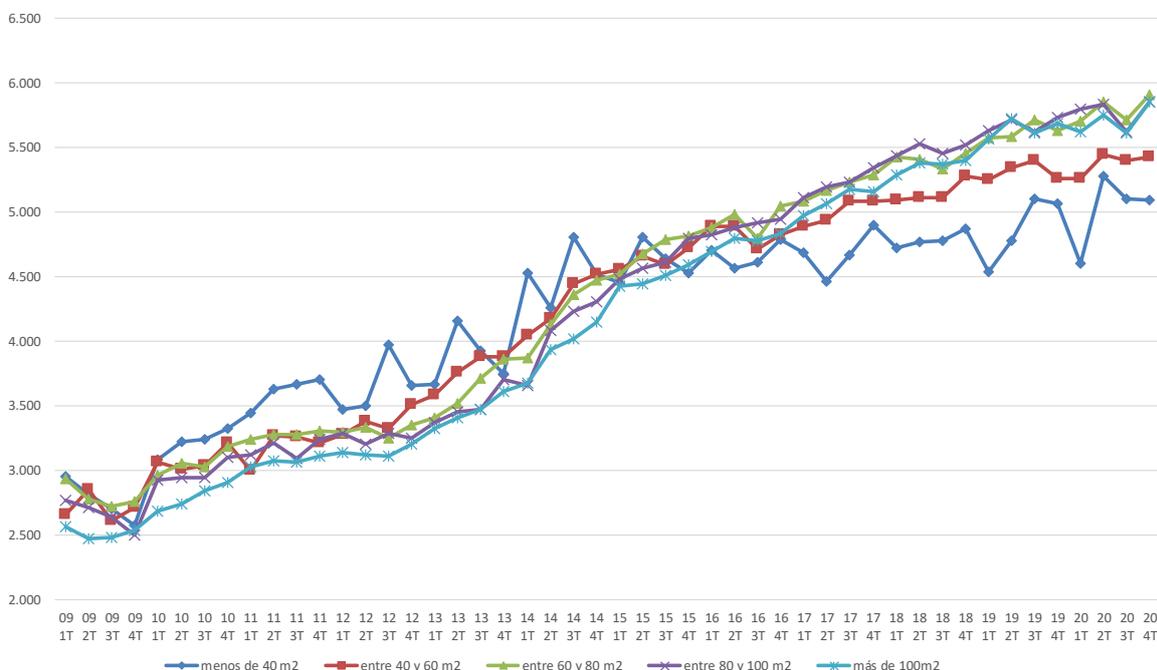
como la opción más presente en hogares con un perfil más estable por lo que respecta a la posesión de su vivienda y, por tanto, con un mayor periodo de posesión. Por el contrario, las viviendas más pequeñas son las que presentan una mayor rotación.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2020					
	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	2020
menos de 40 m ²	4.603	5.279	5.103	5.090	4.953
entre 40 y 60 m ²	5.259	5.442	5.402	5.428	5.373
entre 60 y 80 m ²	5.704	5.854	5.711	5.913	5.784
entre 80 y 100 m ²	5.794	5.837	5.625	5.858	5.769
más de 100 m ²	5.626	5.755	5.616	5.856	5.708

Concretamente, el mayor periodo de posesión media corresponde a las viviendas con superficie entre 60 y 80 m² con 5.784 días (15 años y 309 días), seguidas muy de cerca de las viviendas con superficie entre 80 y 100 m² con 5.769 días (15 años y 294 días) y las de superficie superior a los 100 m² con 5.708 días (15 años y 233 días), quedando a mayor distancia las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.373 días (14 años y 263 días) y, especialmente, las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.953 días (13 años y 208 días).

El siguiente gráfico muestra esta evolución de resultados según superficie para cada uno de los trimestres de los últimos doce 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.

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según la superficie media (2009 - 2020)

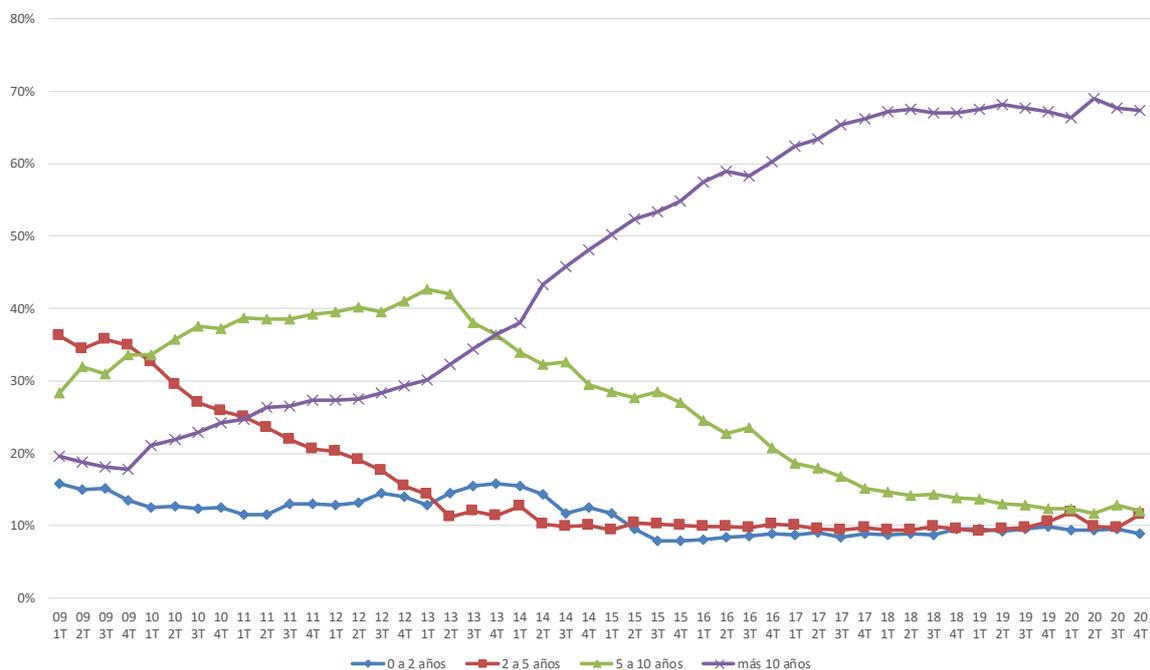


En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda del año 2020 y cada uno de sus trimestres, pero desagregados en tramos de periodos medios de posesión.

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2020					
	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Total 2020
0 a 2 años	9,41%	9,44%	9,63%	8,94%	9,36%
2 a 5 años	11,82%	9,94%	9,80%	11,59%	10,86%
5 a 10 años	12,35%	11,63%	12,93%	12,03%	12,31%
más de 10 años	66,42%	68,99%	67,64%	67,44%	67,47%
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 doce últimos años, muestran cómo mayoritariamente la posesión es mayor de diez años, y que los porcentajes actuales describen la situación del mercado que podríamos considerar como normal.

Evolución del periodo medio de posesión de la vivienda según intervalos de tiempo (2009 - 2020)



La agrupación con mayor periodo medio de posesión (más de 10 años) es la que viene ostentando desde 2014 el mayor peso de compraventas, con una intensa tendencia creciente, que le ha llevado a alcanzar en 2020 sus máximos históricos con niveles próximos al 70%, cerrando el año en el 67,47%, contrastando con el hecho de que en 2009 llegó a representar menos del 20%.

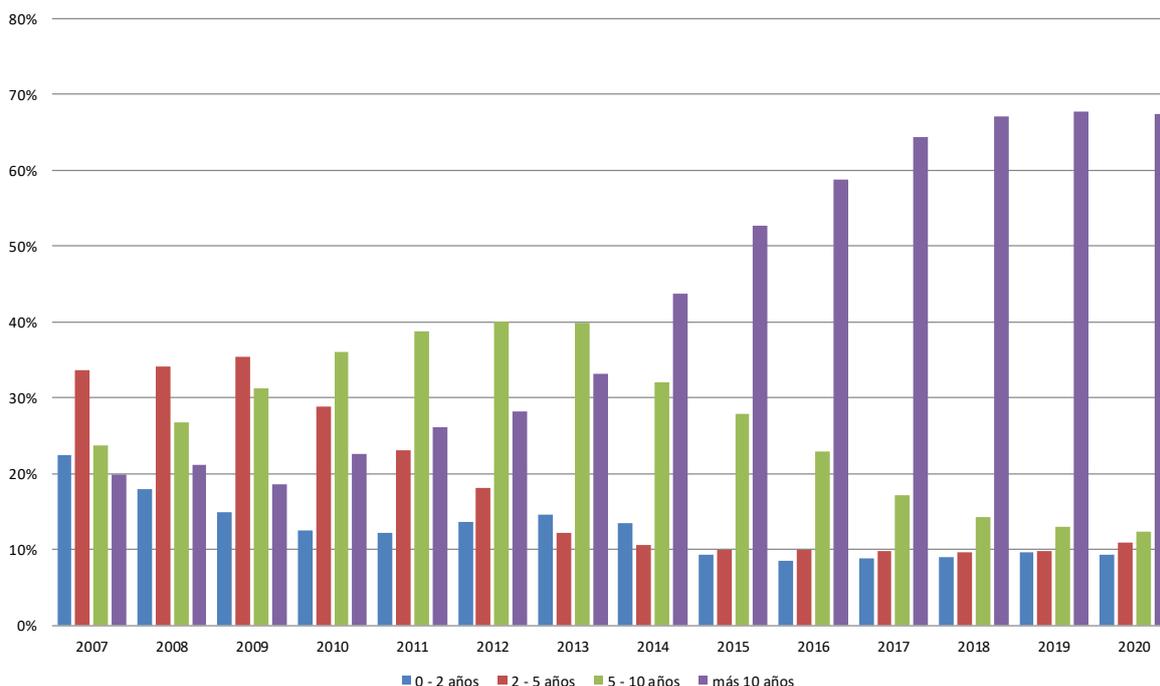
Por el contrario, la reducción más intensa se ha producido en la agrupación con un periodo medio de posesión entre 5 y 10 años, que ha cerrado 2020 en su mínimo histórico, con un 12,31%, mientras que en la primera mitad de 2013 llegó a superar el 40%.

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 próximos al 10% de las compraventas. Concretamente, 2020 ha cerrado con un peso del 10,86% 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 9,36%.

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

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.

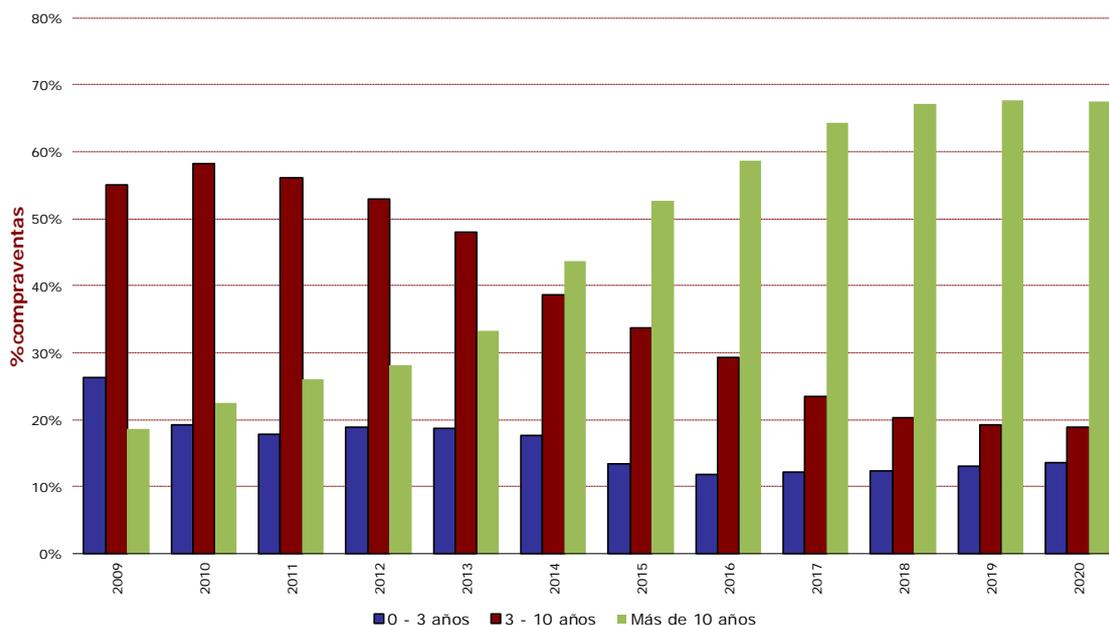
Evolución del peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



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 los propietarios actúen en el mercado con un mayor grado de seguridad, buscando mantener las propiedades durante un mayor número de años, a pesar de la tendencia ascendente del precio durante los últimos años y la mayor liquidez como consecuencia del aumento del número de compraventas desde 2014, aunque con la reducción relativamente significativa del año 2020.

El último gráfico muestra la evolución temporal de la desagregación atendiendo a un periodo temporal distinto: menos de 3 años, entre 3 y 10 años, y más de 10 años, durante los últimos doce años, desde el 2009 hasta 2020.

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



En el mismo se constata el 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 (2007), a que en la actualidad apenas superen el 13%. El cambio de estructura ha sido radical, pasando de un mercado absolutamente desnaturalizado de acuerdo con 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 esperarse en un bien de esta naturaleza.

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 constituciones de hipotecas sobre vivienda mediante la inscripción registral 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 (€/m²).
- 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 constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral 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 edificados.
 - 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 (€/m²):**
 - 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).

10. Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros

El apartado *Número de constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral e hipoteca media de extranjeros* se incorporó como novedad en el Anuario 2017 ya que era la primera vez que incorporaba estos resultados en la estructura de contenidos de la ERI. 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 2020 se han registrado 339.794 hipotecas sobre vivienda, 20.796 menos que en 2019 (360.382), dando lugar a un descenso anual del -5,79%, rompiendo con la tendencia alcista de años anteriores (4,05% en 2019). En diez comunidades autónomas se ha reducido el número de hipotecas concedidas durante el último año, con incrementos en siete de ellas.

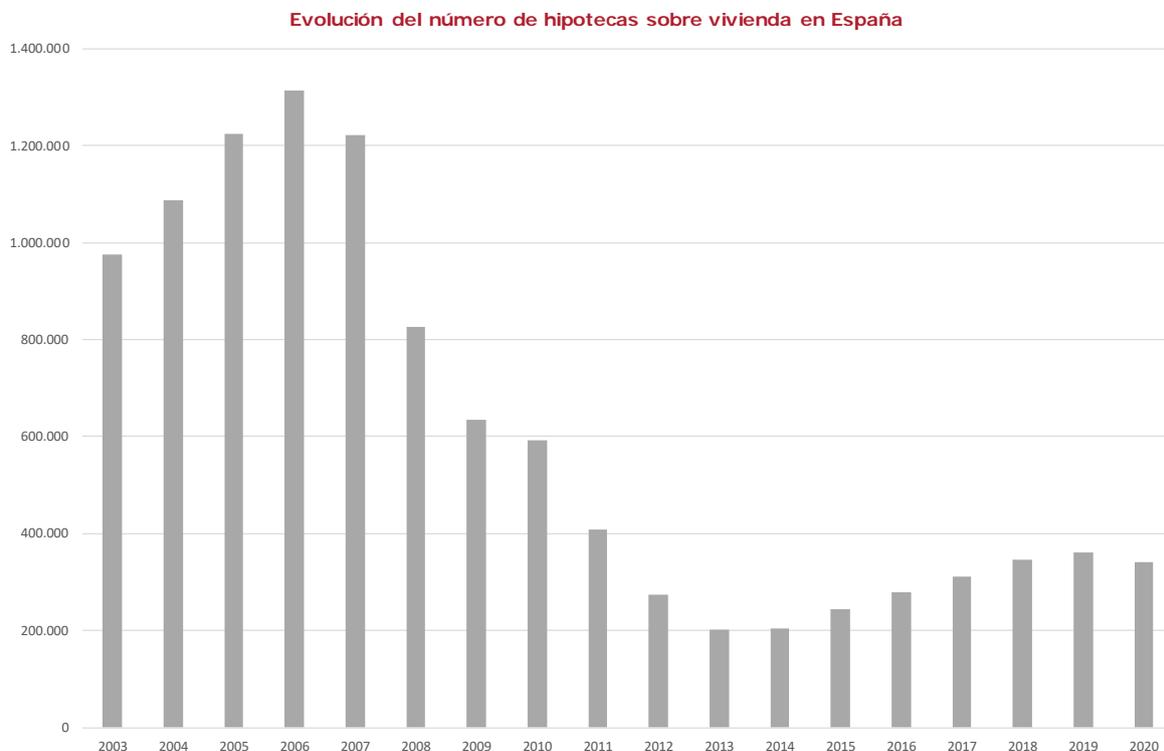
Número de hipotecas sobre vivienda		
CC.AA.	2020	Variación anual (%)
ANDALUCÍA	63.950	-5,69%
ARAGÓN	9.523	5,08%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6.612	7,11%
BALEARS, ILLES	9.966	-0,90%
CANARIAS	12.259	-11,51%
CANTABRIA	3.934	-2,38%
CASTILLA Y LEÓN	13.621	4,23%
CASTILLA - LA MANCHA	12.422	-14,16%
CATALUÑA	54.691	-6,78%
EXTREMADURA	5.833	6,60%
GALICIA	11.526	2,00%
MADRID, COMUNIDAD DE	63.459	-11,72%
MURCIA, REGIÓN DE	8.855	0,51%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4.476	-0,51%
PAÍS VASCO	19.316	0,80%
RIOJA, LA	2.090	-3,24%
COMUNITAT VALENCIANA	37.261	-7,29%
NACIONAL	339.794	-5,79%

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de hipotecas sobre vivienda durante el último año han sido Andalucía (63.950), Comunidad de Madrid (63.459), Cataluña (54.691) y Comunidad Valenciana (37.261). Entre estas cuatro comunidades autónomas representan el 64,56% del total de hipotecas sobre vivienda concedidas en España.

Los mayores descensos en número de hipotecas sobre vivienda registradas en durante el último año se han alcanzado en las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha (-14,16%), Comunidad de Madrid (-11,72%), Canarias (-11,51%), Comunitat Valenciana (-7,29%) y Cataluña (-6,78%).

En el siguiente gráfico se observa la evolución del número de hipotecas sobre vivienda para el total nacional desde el año 2003 hasta 2020, es decir, durante los últimos dieciocho años.

En el mismo se observa con claridad la tendencia ascendente desde el mínimo de 2013 con 199.098 hipotecas registradas sobre vivienda hasta 2019 con 360.382, que supuso el máximo de los últimos años, en la medida que en 2020, atendiendo a las especiales circunstancias que hemos tenido que atravesar, se ha producido un ligero descenso, justificado como consecuencia del descenso en número de compraventas de vivienda, cuyo ajuste ha sido muy superior al de número de hipotecas, lo que ha provocado que el porcentaje de compraventas de vivienda con financiación de hipoteca se haya incrementado.



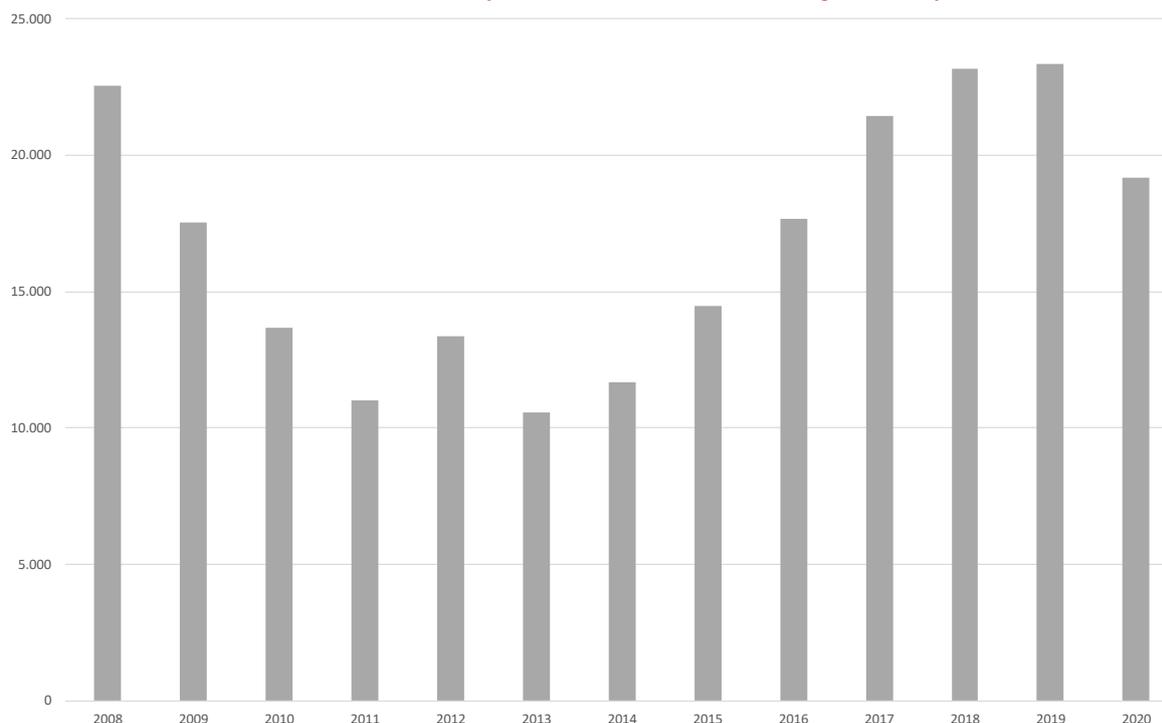
En la siguiente tabla se proporcionan igualmente los resultados, pero desglosados por provincias, incorporando igualmente las tasas de variación anuales. Precisamente, este último dato es el que permite verificar que el predominante descenso del número de hipotecas sobre vivienda por comunidades autónomas también se haya producido a nivel provincial en la medida que treinta y tres de ellas han contado con tasas negativas, siendo de dos dígitos en diez provincias.

Las provincias que han registrado un mayor número de hipotecas durante el último año han sido Madrid (63.459), Barcelona (41.346), Valencia (18.675), Málaga (16.788), Alicante (13.830), Sevilla (14.174) y Baleares (9.966).

Por su parte, los mayores descensos anuales han correspondido a las provincias de Albacete (-18,08%), Toledo (-17,92%), Huelva (-17,79%) y Santa Cruz de Tenerife (-16,56%).

Número de hipotecas de vivienda		
Provincias	2020	Variación anual (%)
ARABA/ÁLAVA	3.321	10,15%
ALBACETE	2.206	-18,08%
ALICANTE/ALACANT	13.830	-15,18%
ALMERÍA	5.885	-2,24%
ÁVILA	735	8,89%
BADAJOS	3.815	1,25%
BALEARS, ILLES	9.966	-0,90%
BARCELONA	41.346	-6,39%
BURGOS	2.230	-11,72%
CÁCERES	2.018	18,43%
CÁDIZ	9.275	-4,33%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	4.756	13,97%
CIUDAD REAL	1.878	-15,48%
CÓRDOBA	4.939	-5,85%
CORUÑA, A	5.172	-4,12%
CUENCA	891	5,07%
GIRONA	5.505	-11,42%
GRANADA	6.134	-9,73%
GUADALAJARA	2.573	-7,11%
GIPUZKOA	6.448	0,42%
HUELVA	3.498	-17,79%
HUESCA	1.531	1,46%
JAÉN	3.257	-3,24%
LEÓN	2.081	2,41%
LLEIDA	1.960	-7,42%
RIOJA, LA	2.090	-3,24%
LUGO	1.043	0,29%
MADRID	63.459	-11,72%
MÁLAGA	16.788	-7,69%
MURCIA	8.855	0,51%
NAVARRA	4.476	-0,51%
OURENSE	1.079	20,83%
ASTURIAS	6.612	7,11%
PALENCIA	745	-9,26%
PALMAS, LAS	7.322	-7,75%
PONTEVEDRA	4.232	6,52%
SALAMANCA	1.679	-0,18%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	4.937	-16,56%
CANTABRIA	3.934	-2,38%
SEGOVIA	937	0,00%
SEVILLA	14.174	-0,47%
SORIA	491	-12,16%
TARRAGONA	5.880	-4,75%
TERUEL	608	-6,89%
TOLEDO	4.874	-17,92%
VALENCIA/VALÉNCIA	18.675	-5,26%
VALLADOLID	4.171	27,55%
BIZKAIA	9.547	-1,84%
ZAMORA	552	-2,47%
ZARAGOZA	7.384	7,00%
MEDIA NACIONAL	339.794	-5,79%

Evolución del número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España



El número de hipotecas sobre vivienda de extranjeros en España ha venido creciendo de forma significativa durante los últimos años, llegando a superar las 20.000 hipotecas por extranjeros en todos los años de 2017 a 2019, siendo que en 2013 se alcanzó un mínimo ligeramente superior a las 10.000 hipotecas. En 2020 se ha descendido de las 20.000 como consecuencia de la reducción significativa en el número de compraventas de vivienda, así como la reducción de las compras de vivienda por extranjeros.

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	2019	2020
ANDALUCÍA	8,32%	14,54%	14,05%	14,42%	20,25%	19,90%	21,58%	19,18%	17,83%	17,34%	17,14%	16,79%	17,15%
ARAGÓN	1,31%	2,05%	1,27%	1,31%	2,68%	1,99%	1,85%	2,27%	2,69%	2,56%	2,27%	2,23%	2,40%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,65%	0,50%	0,61%	0,50%	0,44%	0,44%	0,47%	0,39%	0,36%	0,52%	0,54%	0,63%	0,65%
BALEARS, ILLES	6,94%	6,16%	6,65%	6,68%	5,16%	5,57%	6,81%	8,24%	8,25%	7,85%	7,25%	6,14%	6,44%
CANARIAS	8,78%	3,91%	4,10%	5,54%	6,15%	7,19%	7,18%	7,46%	7,35%	7,19%	5,98%	5,71%	4,58%
CANTABRIA	0,96%	0,44%	0,29%	0,46%	0,39%	0,38%	0,42%	0,44%	0,68%	0,56%	0,53%	0,78%	0,64%
CASTILLA - LA MANCHA	0,28%	0,43%	0,29%	0,41%	0,94%	0,79%	0,86%	1,57%	2,01%	1,89%	2,20%	2,65%	2,84%
CASTILLA Y LEÓN	1,74%	2,57%	4,03%	4,28%	1,24%	0,61%	1,00%	1,09%	0,97%	1,29%	1,37%	1,41%	1,51%
CATALUÑA	33,57%	35,48%	28,37%	26,50%	22,10%	19,01%	19,33%	20,06%	20,99%	20,24%	20,99%	21,73%	22,96%
EXTREMADURA	2,95%	1,89%	1,52%	0,40%	0,31%	0,27%	0,14%	0,19%	0,09%	0,10%	0,10%	0,12%	0,14%
GALICIA	1,61%	0,83%	1,15%	0,91%	1,00%	0,78%	0,41%	0,45%	0,36%	0,34%	0,25%	0,33%	0,40%
MADRID, COMUNIDAD DE	17,49%	17,42%	25,20%	24,25%	18,67%	17,61%	14,21%	14,43%	12,70%	14,29%	14,65%	13,26%	12,97%
MURCIA, REGION DE	2,78%	1,61%	1,08%	1,06%	2,74%	2,57%	2,56%	2,65%	3,62%	3,35%	3,71%	3,75%	4,56%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,76%	0,50%	0,65%	0,47%	0,46%	0,53%	0,63%	0,75%	0,72%	0,90%	0,90%	1,00%	0,93%
PAÍS VASCO	1,88%	1,81%	2,21%	2,48%	1,84%	1,40%	1,60%	1,66%	1,80%	1,89%	1,81%	2,31%	2,18%
RIOJA, LA	1,60%	2,07%	1,80%	1,52%	0,98%	0,85%	0,73%	0,85%	0,68%	0,59%	0,59%	0,63%	0,66%
COMUNITAT VALENCIANA	8,38%	7,77%	6,73%	8,80%	14,66%	20,14%	20,21%	18,31%	18,90%	19,11%	19,71%	20,51%	19,00%
NACIONAL	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 (22,96%), Comunidad Valenciana (19,00%), Andalucía (17,15%) y Comunidad de Madrid (12,97%). El resto de las comunidades autónomas presentan resultados por debajo del 10%, siendo las mayores cuantías las de Baleares (6,44%), Canarias (4,58%) y Región de Murcia (4,56%).

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.

El 5,52% del total de constituciones de hipoteca sobre vivienda han correspondido a extranjeros, alcanzando pesos porcentuales claramente por debajo del porcentaje de compras de vivienda por extranjeros (11,32%). En

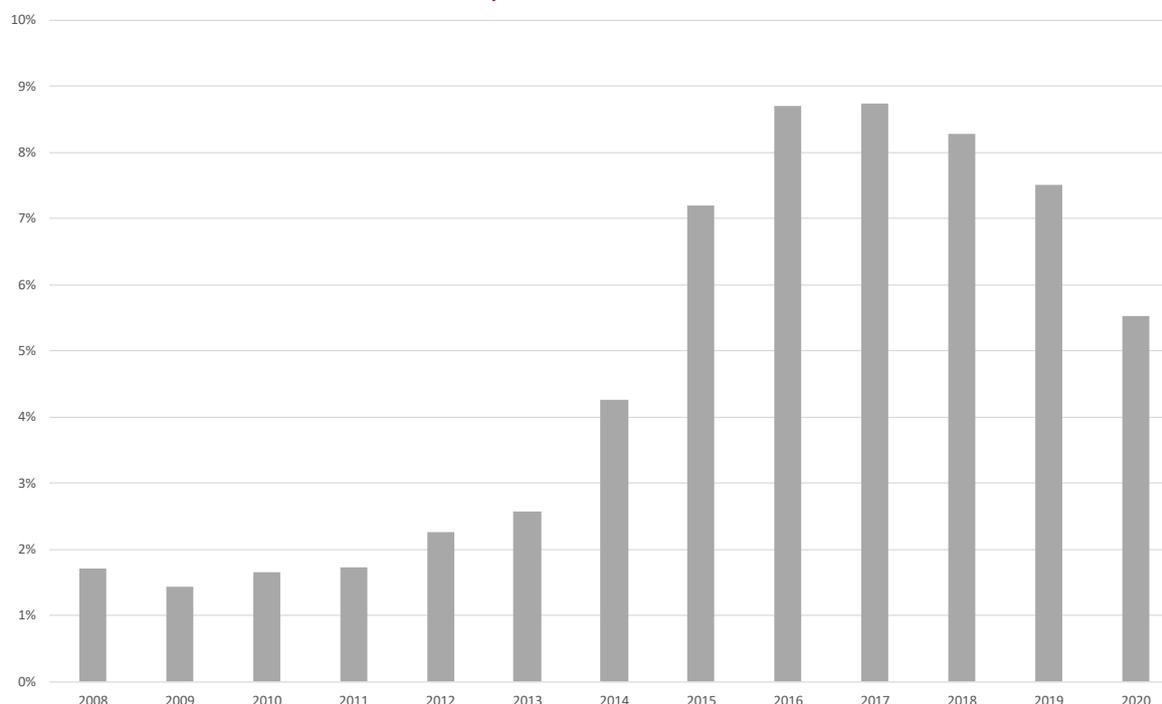
consecuencia, se trata de un colectivo que compra su vivienda en España con recursos propios en un porcentaje significativo.

Las comunidades autónomas con mayor presencia de contratación hipotecaria sobre vivienda de extranjeros durante 2020 han sido Illes Balears (11,81%), Región de Murcia (10,44%), Comunitat Valenciana (9,70%), Cataluña (7,59%) y Canarias (6,30%).

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por comunidades autónomas													
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ANDALUCÍA	0,74%	1,02%	1,24%	1,38%	2,55%	2,66%	4,81%	7,24%	8,43%	8,13%	7,43%	6,56%	5,00%
ARAGÓN	0,86%	1,08%	0,72%	0,70%	2,12%	1,81%	2,56%	4,68%	8,02%	7,78%	6,39%	6,15%	5,09%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,67%	0,40%	0,50%	0,41%	0,45%	0,58%	1,08%	1,56%	1,72%	2,62%	2,56%	2,59%	2,01%
BALEARS, ILLES	4,12%	3,12%	4,31%	4,22%	4,12%	4,73%	8,62%	19,03%	24,88%	19,99%	17,49%	14,01%	11,81%
CANARIAS	2,99%	1,14%	1,34%	1,93%	3,16%	4,75%	7,25%	12,05%	13,94%	14,05%	10,76%	9,84%	6,30%
CANTABRIA	1,40%	0,50%	0,30%	0,44%	0,57%	0,72%	1,39%	2,57%	5,43%	4,25%	3,91%	5,35%	3,17%
CASTILLA - LA MANCHA	0,11%	0,12%	0,09%	0,18%	0,56%	0,57%	0,95%	3,27%	5,03%	5,09%	5,17%	5,73%	4,41%
CASTILLA Y LEÓN	0,71%	0,81%	1,20%	1,32%	0,52%	0,29%	0,81%	1,65%	1,91%	2,82%	2,86%	2,78%	2,27%
CATALUÑA	3,10%	3,17%	3,27%	3,16%	3,20%	3,16%	5,24%	9,61%	12,08%	11,28%	10,58%	9,98%	7,59%
EXTREMADURA	3,38%	1,44%	1,18%	0,33%	0,32%	0,34%	0,34%	0,86%	0,44%	0,52%	0,52%	0,60%	0,50%
GALICIA	0,85%	0,34%	0,43%	0,31%	0,43%	0,39%	0,40%	0,71%	0,74%	0,75%	0,57%	0,70%	0,67%
MADRID, COMUNIDAD DE	2,48%	2,23%	3,41%	3,29%	2,95%	3,21%	4,14%	6,49%	6,31%	6,99%	7,10%	5,43%	3,77%
MURCIA, REGIÓN DE	1,17%	0,56%	0,38%	0,49%	1,88%	2,02%	3,61%	7,08%	11,59%	10,52%	11,58%	11,23%	10,44%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,29%	0,72%	1,05%	0,72%	0,88%	1,02%	1,81%	3,43%	3,42%	4,94%	5,26%	5,79%	3,79%
PAIS VASCO	0,99%	0,84%	0,97%	1,02%	0,82%	0,64%	1,10%	1,95%	2,76%	2,85%	2,70%	3,22%	2,26%
RIOJA, LA	3,77%	3,95%	3,31%	2,69%	2,23%	2,58%	4,76%	7,52%	7,77%	7,46%	8,06%	7,31%	5,45%
COMUNITAT VALENCIANA	1,01%	0,77%	0,89%	1,22%	2,88%	4,92%	8,51%	13,29%	15,50%	16,42%	15,70%	14,84%	9,70%
NACIONAL	1,71%	1,43%	1,65%	1,73%	2,25%	2,58%	4,25%	7,20%	8,69%	8,73%	8,27%	7,50%	5,52%

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del peso de hipotecas sobre vivienda de extranjeros, observándose cómo, desde los mínimos de 2009 (1,43%), progresivamente se fue incrementando el peso relativo hasta cuantías próximas al 9% en 2016 y 2017, iniciando posteriormente un proceso descendente, que se ha intensificado con claridad durante el último año, que se ha cerrado en el 5,52%.

Evolución del % de hipotecas sobre vivienda de extranjeros con respecto al total de hipotecas sobre vivienda



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.

El importe medio no ha dejado de crecer año tras año, desde el mínimo de 2013 con 108.495 € hasta los 142.603 € de 2020. Concretamente, en el último año el importe medio se ha incrementado significativamente,

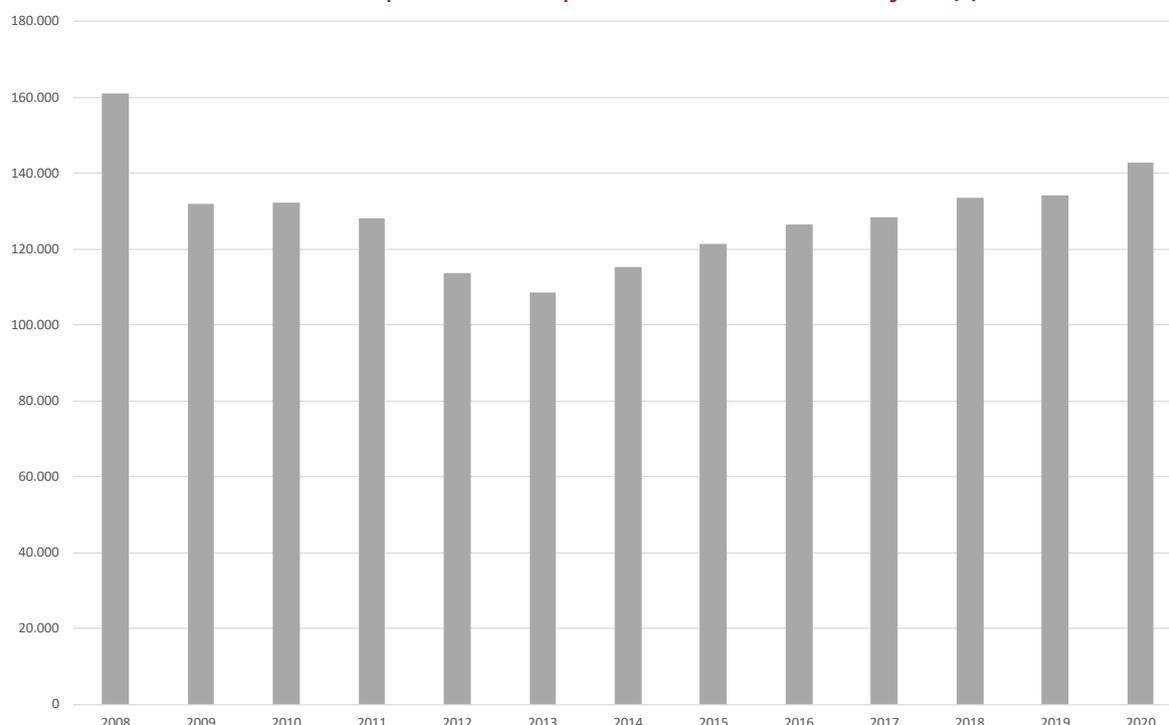
concretamente un 6,29% con respecto al año precedente (134.158 €). Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado es del 31,44%. Sin embargo, con respecto al máximo de 2008 (160.876 €), el importe medio de 2020 todavía se encuentra un -11,36% por debajo.

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, las que han presentado mayores importes medios durante el último año han sido Illes Balears (286.205 €), Comunidad de Madrid (203.758 €), Cataluña (155.942 €) y Andalucía (152.621 €). En trece de las diecisiete comunidades autónomas se han producido incrementos anuales, dando lugar a las mayores tasas de crecimiento en Extremadura (24,99%), Comunidad de Madrid (21,75%), La Rioja (18,46%) e Illes Balears (12,56%).

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros													
CCAA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ANDALUCÍA	208.633	155.065	150.386	169.113	148.012	148.112	138.622	142.621	151.742	141.699	146.660	157.573	152.621
ARAGÓN	121.419	113.640	71.251	85.621	96.958	58.679	65.405	60.423	58.207	61.147	65.593	72.551	76.991
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	96.741	88.971	85.923	72.209	59.889	64.080	60.940	64.120	85.287	93.406	80.568	85.044	76.150
BALEARS, ILLES	205.272	166.945	181.309	173.551	152.716	155.636	188.779	207.428	233.145	244.148	278.895	254.265	286.205
CANARIAS	115.951	97.656	81.635	98.182	84.441	81.548	87.295	93.719	93.446	96.665	106.183	110.272	119.397
CANTABRIA	128.128	324.822	111.392	98.617	100.297	86.740	145.526	104.626	86.708	101.641	109.473	96.977	106.228
CASTILLA - LA MANCHA	97.380	72.494	83.426	87.546	81.346	61.090	69.691	73.161	90.963	86.757	79.074	84.182	86.666
CASTILLA Y LEÓN	114.201	170.639	170.936	111.086	90.859	68.152	68.439	60.885	72.749	61.497	68.115	72.312	75.484
CATALUÑA	163.330	119.959	118.733	115.279	105.081	109.632	116.277	121.261	131.623	143.143	146.184	150.584	155.942
EXTREMADURA	106.391	100.773	109.732	86.700	44.293	55.294	83.293	87.949	64.831	67.161	63.154	49.907	62.381
GALICIA	115.220	96.333	114.044	88.438	75.652	86.623	75.701	106.429	93.904	119.490	94.444	119.692	113.291
MADRID, COMUNIDAD DE	187.146	158.757	147.691	137.888	125.343	111.310	132.875	138.160	146.357	155.070	161.488	167.352	203.758
MURCIA, REGIÓN DE	139.429	79.493	88.564	75.264	68.343	73.804	75.475	83.274	76.977	66.533	64.705	59.796	61.390
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	112.036	95.281	83.817	97.339	91.304	83.796	96.547	84.325	85.103	88.173	78.552	91.180	86.225
PAÍS VASCO	163.628	154.915	154.523	144.696	127.801	119.123	109.821	117.512	122.880	124.932	129.356	126.646	131.702
RIOJA, LA	100.437	85.601	84.937	78.154	71.701	69.497	65.187	71.546	67.529	67.303	58.250	62.776	74.361
COMUNITAT VALENCIANA	141.496	105.797	107.628	103.772	90.813	81.106	84.056	88.126	88.130	85.589	86.067	90.714	91.325
NACIONAL	160.876	131.733	132.214	128.078	113.576	108.495	115.241	121.381	126.509	128.453	133.368	134.158	142.603

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 siete años, definiendo una clara tendencia ascendente, que se ha intensificado con claridad el último año.

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



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.

Rumanos son la nacionalidad con mayor peso, con un 11,00% 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 2020 ocupa la sexta posición. Por tanto, es una nacionalidad que recurre a la financiación hipotecaria con mucha mayor frecuencia que el resto.

% hipotecas sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2020		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
RUMANÍA	0,62%	11,00%
MARRUECOS	0,42%	7,51%
REINO UNIDO	0,38%	6,74%
ITALIA	0,33%	5,93%
CHINA	0,32%	5,74%
FRANCIA	0,24%	4,22%
ALEMANIA	0,19%	3,45%
SUECIA	0,15%	2,59%
RUSIA	0,14%	2,53%
HOLANDA	0,13%	2,32%
UCRANIA	0,12%	2,09%
BULGARIA	0,11%	1,92%
BÉLGICA	0,08%	1,49%
ECUADOR	0,08%	1,46%
PORTUGAL	0,07%	1,20%
NORUEGA	0,07%	1,17%
POLONIA	0,06%	1,13%
BOLIVIA	0,06%	1,03%
VENEZUELA	0,06%	1,02%
RESTO	2,00%	35,44%
EXTRANJEROS	5,63%	100,00%
NACIONALES	94,37%	
TOTAL	100,00%	

La segunda posición está ocupada por marroquíes con un 7,51% (6,74% en compra de vivienda), seguidos de británicos con un 6,74% (13,05% en compra), italianos con un 5,93% (5,08% en compra), chinos con un 5,74% (3,08% en compra), franceses con un 4,22% (8,16% en compra) y alemanes con un 3,45% (7,75% en compra).

A la vista de estos datos sobre hipotecas, los compradores de vivienda de las nacionalidades con mayor volumen son de alto poder adquisitivo, y recurren poco a la financiación hipotecaria. Los británicos en esto son excepción, bien porque su perfil económico es distinto o bien porque se amparan en una tradición hipotecaria distinta de la continental. Por su parte, chinos, rumanos y marroquíes tienen una situación económica lo bastante estable como para que las instituciones financieras les concedan hipotecas y, además, como se muestra en la siguiente tabla, en promedio necesitan importes muy inferiores a los de, por ejemplo, británicos, franceses o alemanes.

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

El endeudamiento hipotecario medio de extranjeros en el último año ha sido de 142.603 €, superando un año más al de españoles con 131.270 €, habiéndose incrementado ambos con respecto al año precedente (extranjeros 134.174 €, españoles 126.590 €).

Tomando en consideración los resultados de extranjeros desglosados por nacionalidades, los mayores importes medios durante 2020 han correspondido a alemanes (245.775 €), suecos (229.907 €), holandeses (191.015€), británicos (190.644 €), franceses (181.107 €) y noruegos (174.815 €).

Importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros por nacionalidad. 2020	
Nacionalidades	Importe medio hipoteca
RUMANÍA	86.211
MARRUECOS	53.569
REINO UNIDO	190.644
ITALIA	147.923
CHINA	130.782
FRANCIA	181.107
ALEMANIA	245.775
SUECIA	229.907
RUSIA	151.533
HOLANDA	191.015
UCRANIA	94.484
BULGARIA	90.022
BÉLGICA	136.823
ECUADOR	101.995
PORTUGAL	142.656
NORUEGA	174.815
POLONIA	135.749
BOLIVIA	93.651
VENEZUELA	146.099
RESTO	153.815
EXTRANJEROS	142.603
NACIONALES	131.270

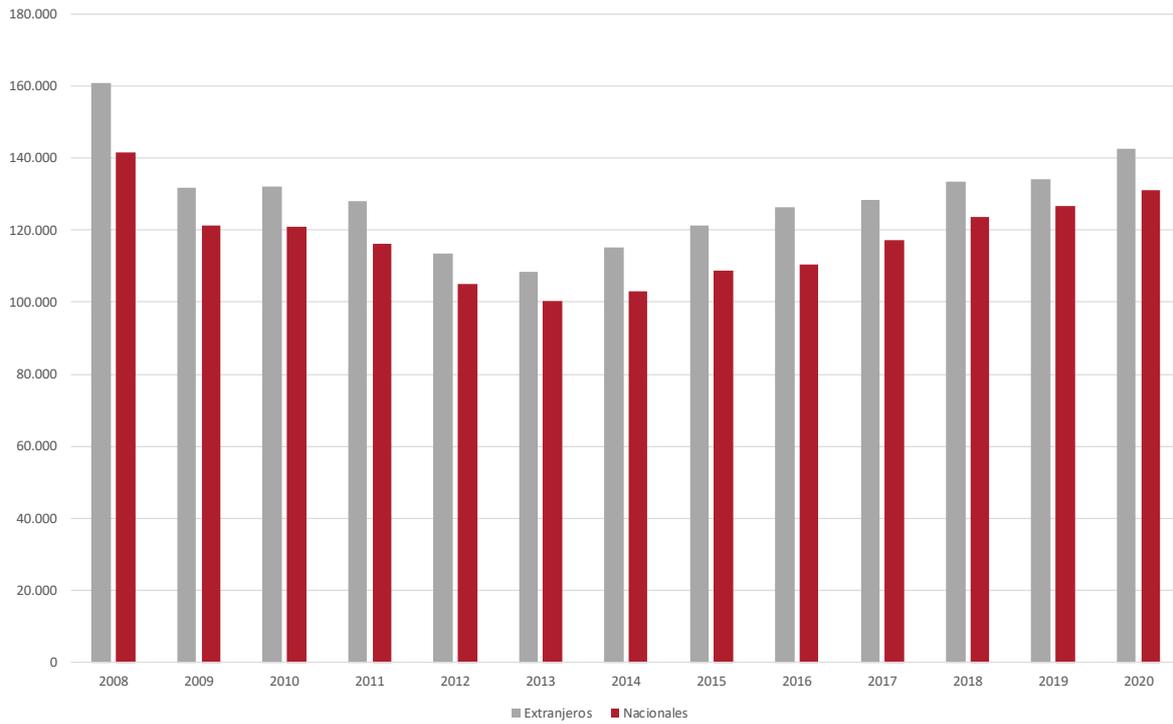
De los datos se deduce que las seis nacionalidades mencionadas optan por viviendas de mayor calidad media, con importes totales más elevados y tienen capacidad para recurrir a mayores importes medios de financiación en aquellas ocasiones en las que solicitan un crédito hipotecario, contando con las garantías económicas suficientes como para que dicho crédito sea previsiblemente devuelto.

Por el contrario, los menores importes medios de crédito hipotecario sobre vivienda por extranjeros han correspondido a marroquíes (53.569 €), rumanos (86.211 €), búlgaros (90.022 €) y bolivianos (93.651 €).

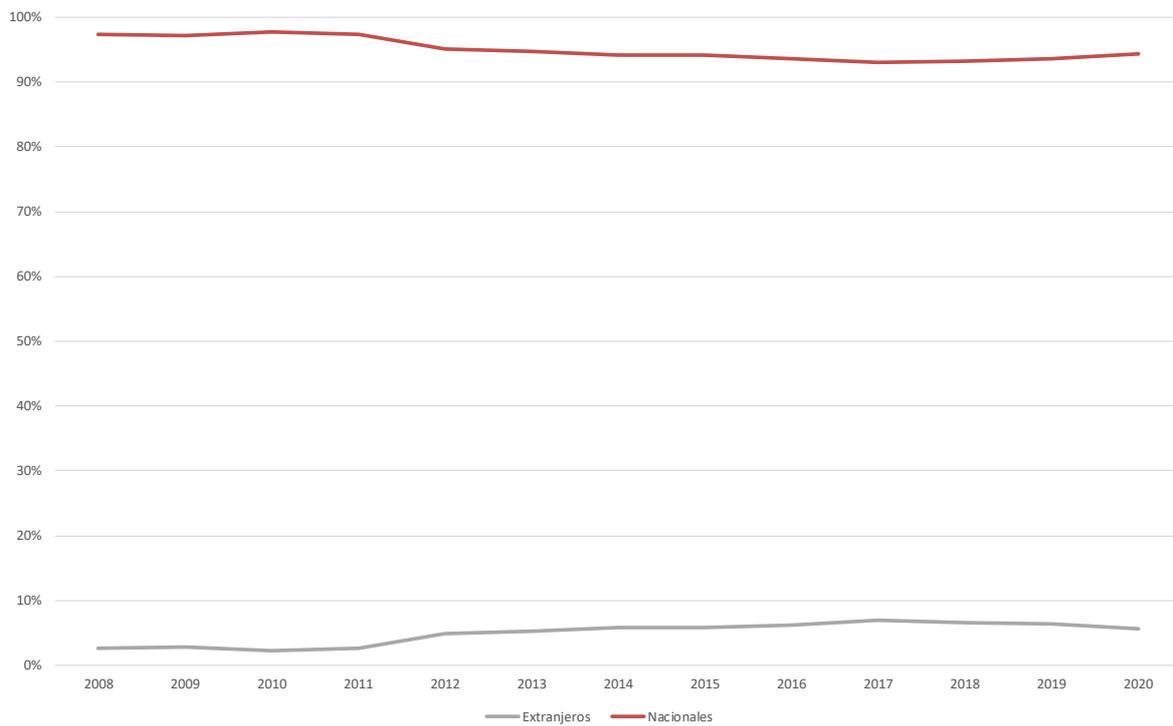
En el siguiente gráfico se muestra la evolución del importe medio de hipoteca sobre vivienda en nacionales y extranjeros, constatando el tradicional importe medio superior en extranjeros frente a españoles, cuyo diferencial se ha mantenido relativamente estable con el paso del tiempo. De igual modo, cabe señalar que la tendencia se ha mantenido relativamente paralela en ambos casos, obteniendo máximos y mínimos históricos en los mismos periodos. De hecho, en 2020 han alcanzado en ambos casos su segundo mayor resultado de la serie histórica, dando lugar a los mayores importes medios desde 2009.

En el segundo de los siguientes gráficos se muestra la evolución del porcentaje de hipotecas sobre vivienda distribuyendo entre peso de extranjeros y peso de españoles, constatando cómo el peso de extranjeros siempre ha estado por debajo de su peso en el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros, recurriendo en consecuencia en menor proporción a la financiación hipotecaria que los españoles.

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



Evolución del porcentaje de hipotecas sobre vivienda de nacionales y extranjeros



11. 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 su evolución, 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.

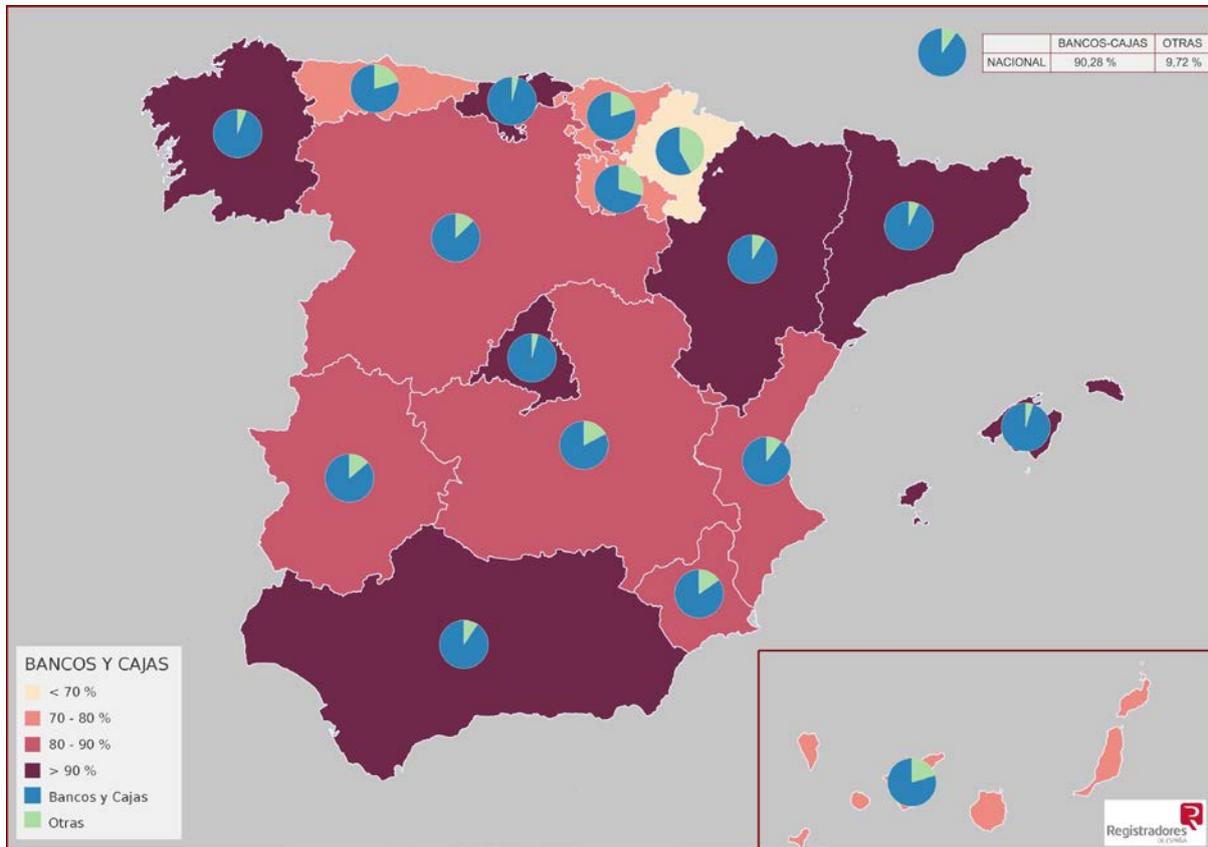
Los resultados de 2020 se han caracterizado por el mantenimiento de la estructura de mercado, con un peso ligeramente superior al 90% por parte de Bancos (90,28%), quedando Otras entidades financieras por debajo del 10% (9,72%). Estos resultados son prácticamente los mismos que en 2019, con una mínima ganancia de peso en Otras entidades financieras de 0,07 pp, generando el correspondiente descenso en Bancos.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)	
	2020	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	90,71 %	9,29 %
ARAGÓN	91,29 %	8,71 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	79,73 %	20,27 %
BALEARS, ILLES	95,17 %	4,83 %
CANARIAS	79,73 %	20,27 %
CANTABRIA	95,83 %	4,17 %
CASTILLA - LA MANCHA	82,87 %	17,13 %
CASTILLA Y LEÓN	87,44 %	12,56 %
CATALUÑA	93,25 %	6,75 %
COMUNITAT VALENCIANA	89,85 %	10,15 %
EXTREMADURA	86,48 %	13,52 %
GALICIA	94,39 %	5,61 %
MADRID, COMUNIDAD DE	95,93 %	4,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	84,90 %	15,10 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	57,96 %	42,04 %
PAÍS VASCO	79,81 %	20,19 %
RIOJA, LA	70,71 %	29,29 %
NACIONAL	90,28 %	9,72 %

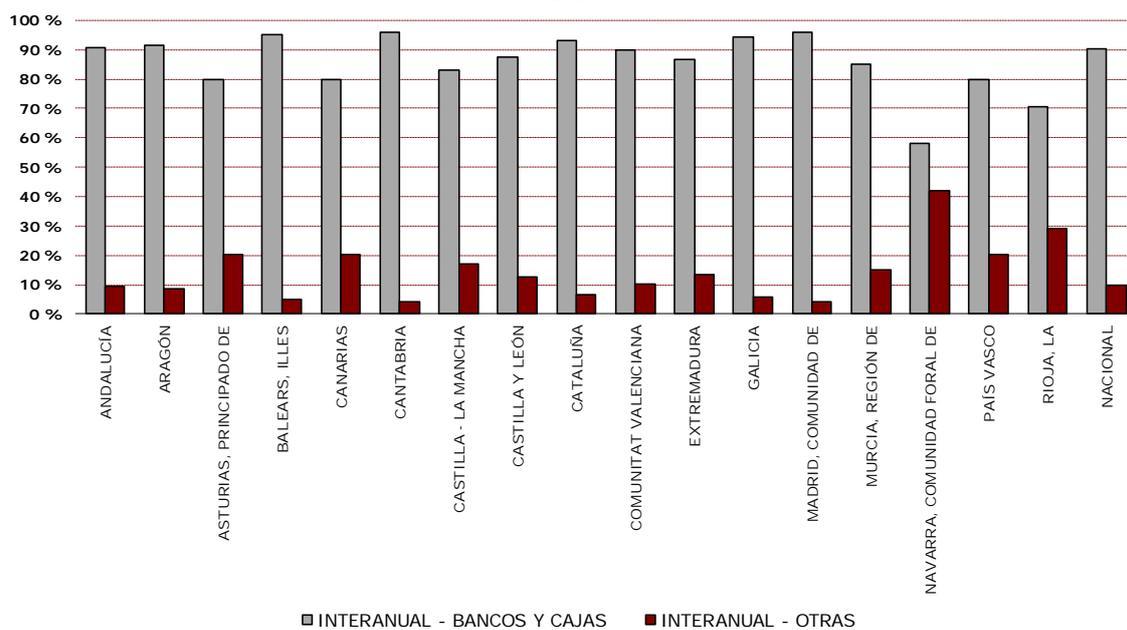
Bancos ha liderado en todas las comunidades autónomas la mayor concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último año, alcanzando las mayores cuotas de mercado en Comunidad de Madrid (95,93%), Cantabria (95,83%), Illes Balears (95,17%) y Galicia (94,39%). Por su parte, Otras entidades financieras alcanzan su mayor cuota de mercado en Comunidad Foral de Navarra (42,04%), La Rioja (29,29%), Principado de Asturias (20,27%) y Canarias (20,27%).

En el siguiente mapa se presentan los resultados del año 2020 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. 2020



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2020



El gráfico anterior muestra los resultados del año 2020 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 2020, 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. 2020		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	100,48	95,58
ARAGÓN	101,12	89,61
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	88,31	208,54
BALEARS, ILLES	105,42	49,69
CANARIAS	88,31	208,54
CANTABRIA	106,15	42,90
CASTILLA - LA MANCHA	91,79	176,23
CASTILLA Y LEÓN	96,85	129,22
CATALUÑA	103,29	69,44
COMUNITAT VALENCIANA	99,52	104,42
EXTREMADURA	95,79	139,09
GALICIA	104,55	57,72
MADRID, COMUNIDAD DE	106,26	41,87
MURCIA, REGIÓN DE	94,04	155,35
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	64,20	432,51
PAÍS VASCO	88,40	207,72
RIOJA, LA	78,32	301,34
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 (106,26), Cantabria (106,15) e Illes Balears (105,42). Las menores cuantías se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (64,20), La Rioja (78,32) y Principado de Asturias (88,31).

Los resultados en Otras entidades financieras resultan precisamente la ordenación contraria, encabezando la mayor cuota de mercado Comunidad Foral de Navarra (432,51), La Rioja (301,34) y Principado de Asturias (208,54), mientras que la menor cuantía se alcanza en Comunidad de Madrid (41,87), Cantabria (42,90) e Illes Balears (49,69).

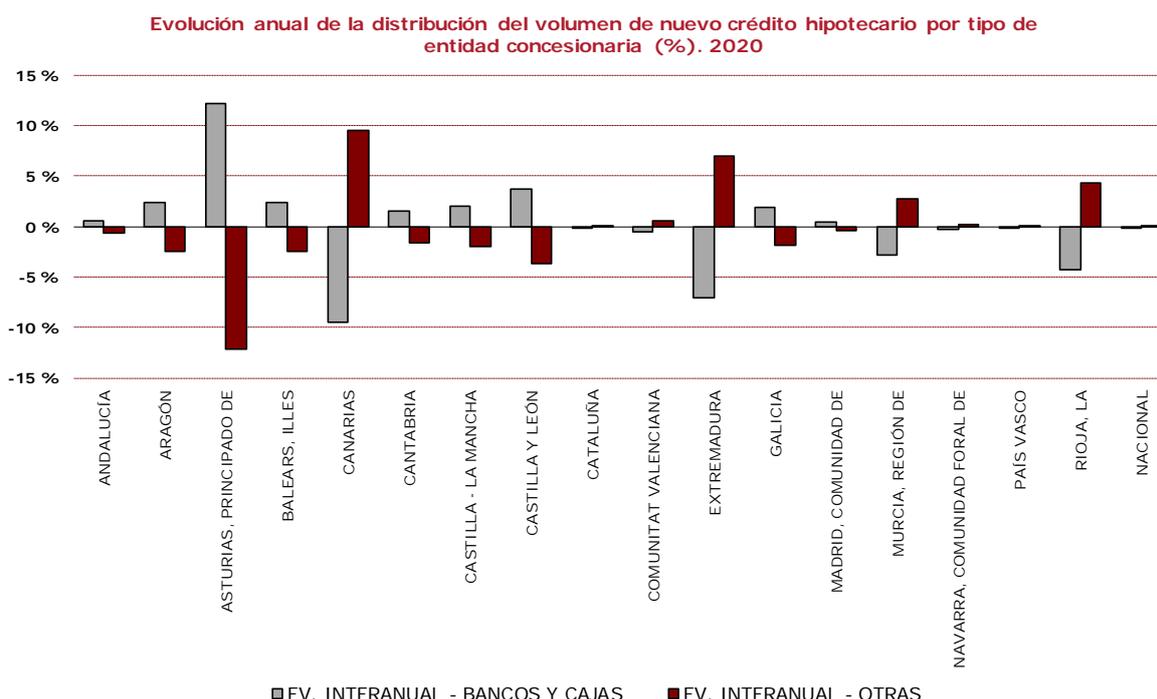
En la siguiente tabla se muestran los resultados relativos a la evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2020 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas.

Bancos han presentado un mínimo retroceso de -0,07 pp, dando lugar al correspondiente incremento en Otras entidades financieras durante el año 2020. Este resultado supone el tercer año de disminución, si bien por su cuantía, parece que lo único que se puede afirmar es que se ha estabilizado el reparto, después de que en años precedentes se registrase 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 Principado de Asturias (12,14 pp), Castilla y León (3,68 pp), Illes Balears (2,44 pp) y Aragón (2,41 pp), mientras que los mayores incrementos de cuota de mercado en Otras entidades financieras se han alcanzado en Canarias (9,52 pp), Extremadura (7,01 pp), La Rioja (4,31 pp) y Región de Murcia (2,80 pp). En once comunidades autónomas han presentado descensos anuales los Bancos, mientras que en nueve comunidades autónomas Otras entidades financieras han perdido cuota de mercado.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Evolución anual (%). 2020		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	0,61 %	-0,61 %
ARAGÓN	2,41 %	-2,41 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	12,14 %	-12,14 %
BALEARS, ILLES	2,44 %	-2,44 %
CANARIAS	-9,52 %	9,52 %
CANTABRIA	1,57 %	-1,57 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,99 %	-1,99 %
CASTILLA Y LEÓN	3,68 %	-3,68 %
CATALUÑA	-0,04 %	0,04 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,54 %	0,54 %
EXTREMADURA	-7,01 %	7,01 %
GALICIA	1,86 %	-1,86 %
MADRID, COMUNIDAD DE	0,40 %	-0,40 %
MURCIA, REGIÓN DE	-2,80 %	2,80 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-0,27 %	0,27 %
PAÍS VASCO	-0,05 %	0,05 %
RIOJA, LA	-4,31 %	4,31 %
NACIONAL	-0,07 %	0,07 %

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación anuales para cada comunidad autónoma y el total nacional. En el mismo se observa el equilibrio de comunidades autónomas con crecimiento y descensos en las distintas agrupaciones de entidades financieras.

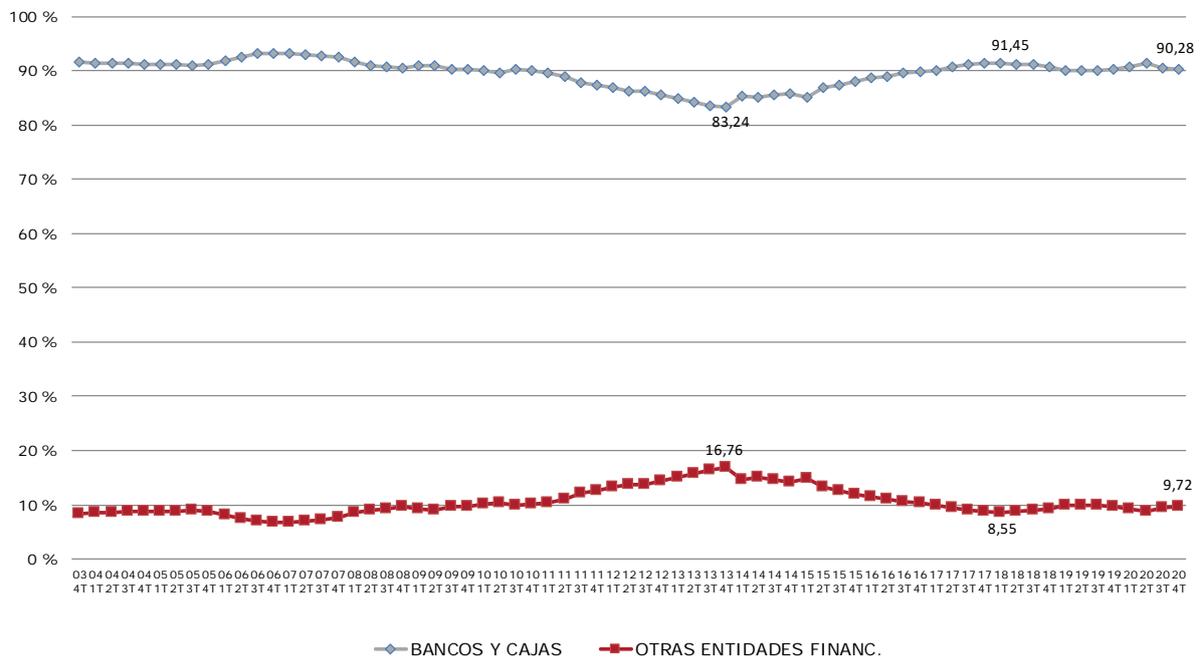


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos dieciocho años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre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

Después de cuatro años consecutivos en los que Bancos fueron mejorando su cuota de mercado, en 2018 se produjo un ligero cambio de tendencia que se ha prolongado durante 2019 y 2020, dando lugar a una pequeña mejora en la cuota de mercado de Otras entidades financieras. La situación parece haber llegado a un equilibrio en torno al 90% de cuota para los bancos. Dado el actual modelo de competencia en banca no es de

esperar que vayan a producirse grandes cambios, a pesar de que las entidades financieras sí están cambiando su modelo de negocio de forma decidida.

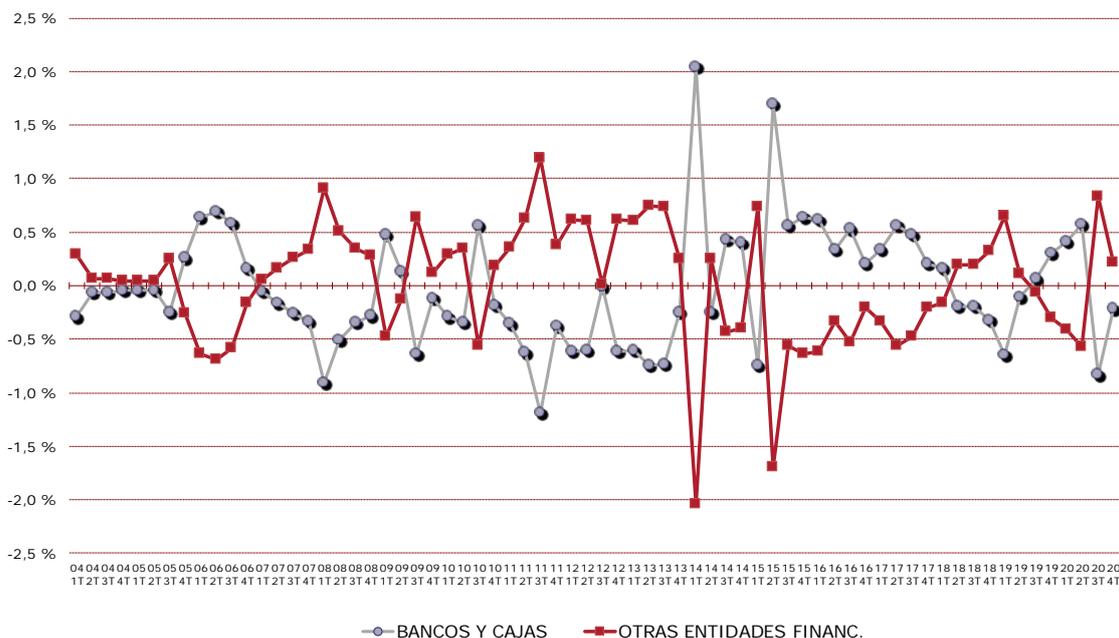
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



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 seis 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 diecisiete últimos años, confirmando el equilibrio citado anteriormente.

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

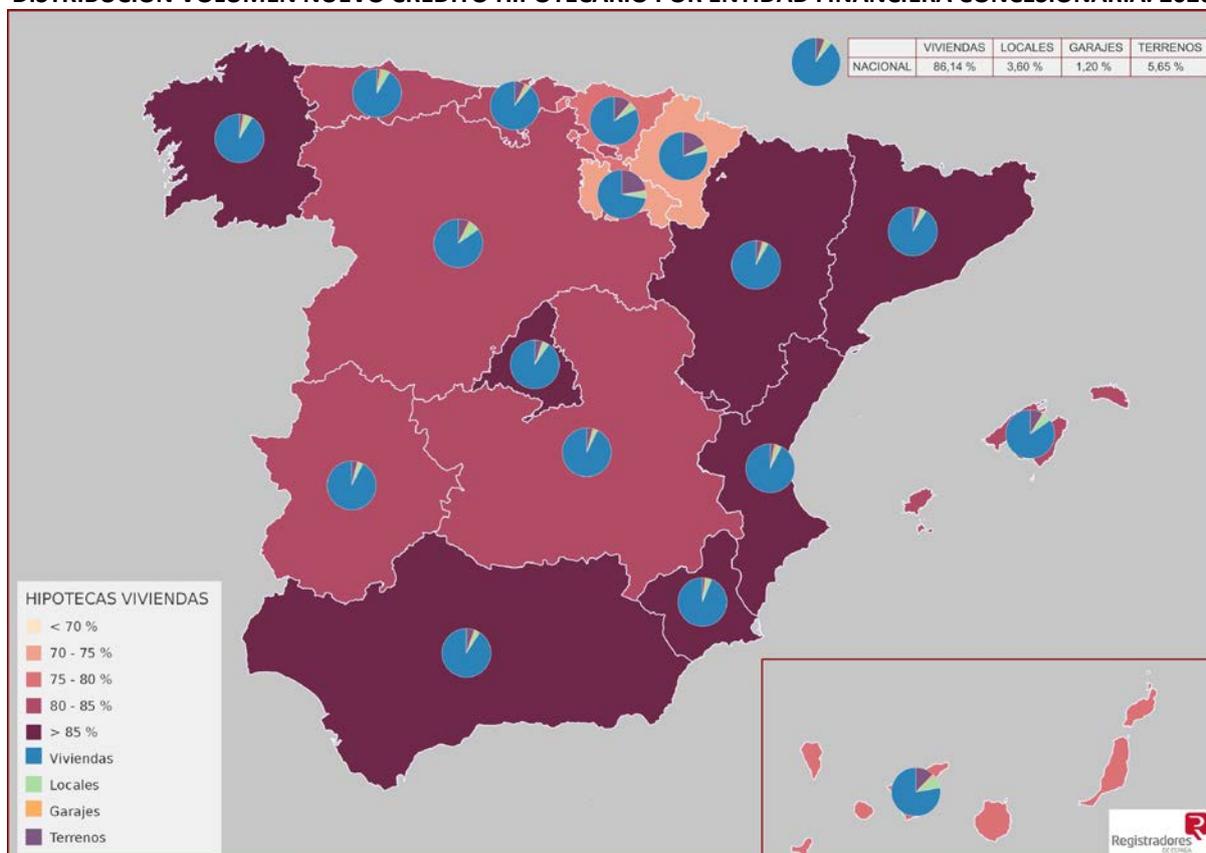


12. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

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 edificados, 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. 2020



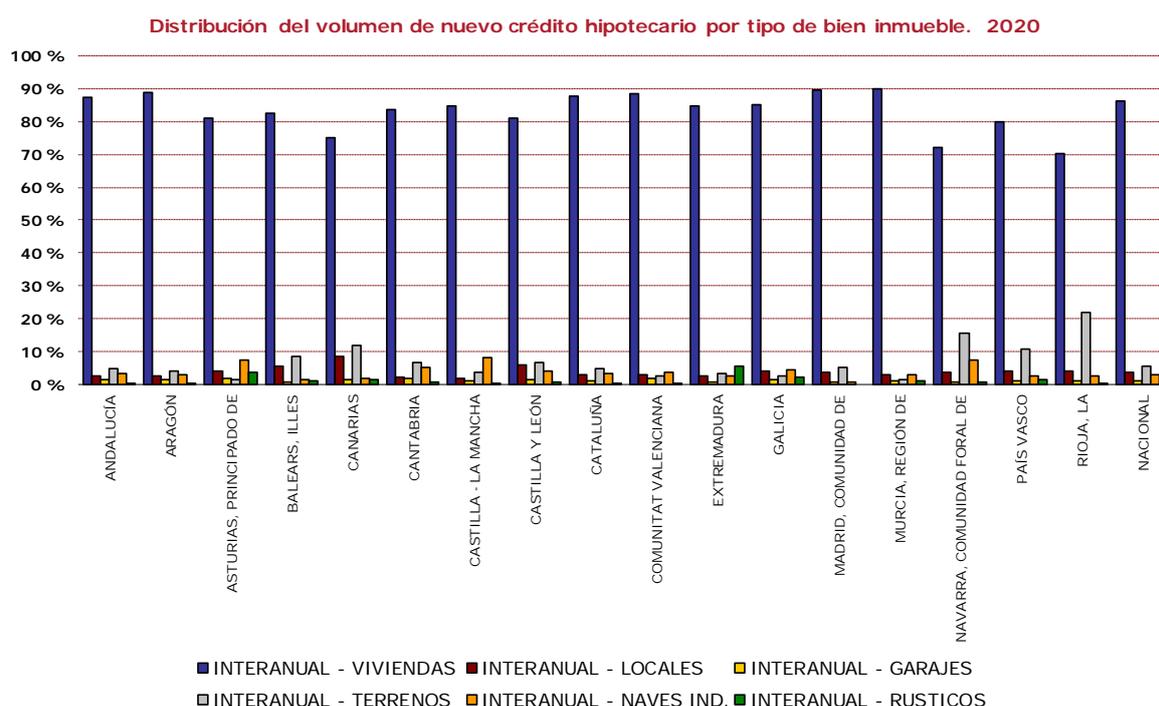
En la siguiente tabla se muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2020, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

En 2020 se ha intensificado el claro liderazgo de la Vivienda en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando el 86,14% del total, frente al 83,32% del año precedente. Este resultado en vivienda supone la consecución de un nuevo mínimo histórico, dando continuidad a la tendencia ascendente, ratificando el incremento de los requisitos de financiación en esta modalidad de bien inmueble.

En segundo lugar, a una notable distancia, se encuentran Terrenos no edificados, con un 5,65% del nuevo crédito hipotecario, seguidos de Locales comerciales con un 3,60%, Naves industriales con el 2,87%, Garajes y Trasteros con el 1,20% y Bienes inmuebles rústicos con el 0,54%.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). 2020						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	87,44 %	2,57 %	1,31 %	4,97 %	3,44 %	0,27 %
ARAGÓN	88,78 %	2,62 %	1,33 %	4,17 %	2,85 %	0,25 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	81,21 %	4,19 %	1,84 %	1,62 %	7,46 %	3,68 %
BALEARS, ILLES	82,52 %	5,60 %	0,77 %	8,42 %	1,62 %	1,07 %
CANARIAS	75,04 %	8,56 %	1,38 %	11,72 %	1,75 %	1,55 %
CANTABRIA	83,66 %	2,09 %	1,81 %	6,59 %	5,04 %	0,81 %
CASTILLA - LA MANCHA	84,86 %	1,91 %	1,11 %	3,54 %	8,21 %	0,37 %
CASTILLA Y LEÓN	80,98 %	5,99 %	1,66 %	6,83 %	3,97 %	0,57 %
CATALUÑA	87,60 %	3,00 %	1,21 %	4,81 %	3,30 %	0,08 %
COMUNITAT VALENCIANA	88,53 %	2,81 %	1,79 %	2,74 %	3,71 %	0,42 %
EXTREMADURA	84,89 %	2,68 %	0,86 %	3,43 %	2,71 %	5,43 %
GALICIA	85,10 %	4,27 %	1,45 %	2,47 %	4,39 %	2,32 %
MADRID, COMUNIDAD DE	89,53 %	3,80 %	0,80 %	5,12 %	0,75 %	0,00 %
MURCIA, REGIÓN DE	90,09 %	3,12 %	1,12 %	1,62 %	2,84 %	1,21 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	71,97 %	3,62 %	0,62 %	15,74 %	7,46 %	0,59 %
PAÍS VASCO	79,93 %	4,19 %	1,28 %	10,75 %	2,55 %	1,30 %
RIOJA, LA	70,39 %	4,20 %	1,10 %	21,77 %	2,47 %	0,07 %
NACIONAL	86,14 %	3,60 %	1,20 %	5,65 %	2,87 %	0,54 %

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 2020.



A continuación, se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como base 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 pueden presentar mayores diferencias de resultados entre comunidades autónomas.

Distribución el volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. Números índice. 2020

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	101,51	71,39	109,17	87,96	119,86	50,00
ARAGÓN	103,06	72,78	110,83	73,81	99,30	46,30
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	94,28	116,39	153,33	28,67	259,93	681,48
BALEARS, ILLES	95,80	155,56	64,17	149,03	56,45	198,15
CANARIAS	87,11	237,78	115,00	207,43	60,98	287,04
CANTABRIA	97,12	58,06	150,83	116,64	175,61	150,00
CASTILLA - LA MANCHA	98,51	53,06	92,50	62,65	286,06	68,52
CASTILLA Y LEÓN	94,01	166,39	138,33	120,88	138,33	105,56
CATALUÑA	101,69	83,33	100,83	85,13	114,98	14,81
COMUNITAT VALENCIANA	102,77	78,06	149,17	48,50	129,27	77,78
EXTREMADURA	98,55	74,44	71,67	60,71	94,43	1005,56
GALICIA	98,79	118,61	120,83	43,72	152,96	429,63
MADRID, COMUNIDAD DE	103,94	105,56	66,67	90,62	26,13	0,00
MURCIA, REGIÓN DE	104,59	86,67	93,33	28,67	98,95	224,07
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	83,55	100,56	51,67	278,58	259,93	109,26
PAÍS VASCO	92,79	116,39	106,67	190,27	88,85	240,74
RIOJA, LA	81,72	116,67	91,67	385,31	86,06	12,96
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. 2020

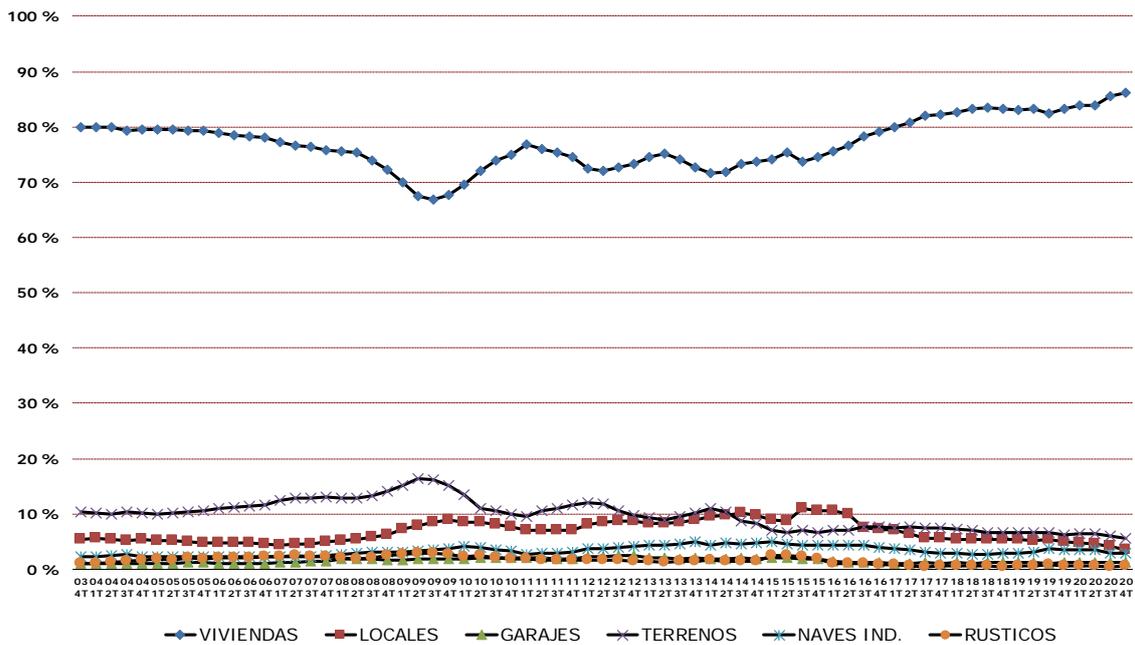
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	3,51 %	-1,89 %	-0,15 %	-2,36 %	0,98 %	-0,09 %
ARAGÓN	14,15 %	-1,78 %	-0,55 %	-4,73 %	-7,25 %	0,16 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	11,26 %	0,45 %	0,29 %	-1,56 %	3,31 %	-13,75 %
BALEARS, ILLES	-3,10 %	2,11 %	0,08 %	0,56 %	0,34 %	0,01 %
CANARIAS	-1,21 %	0,93 %	0,10 %	2,97 %	-2,67 %	-0,12 %
CANTABRIA	-1,48 %	-1,17 %	0,29 %	3,62 %	-1,40 %	0,14 %
CASTILLA - LA MANCHA	6,34 %	-0,91 %	-0,53 %	-3,10 %	-1,63 %	-0,17 %
CASTILLA Y LEÓN	1,76 %	0,85 %	0,28 %	-1,35 %	-1,09 %	-0,45 %
CATALUÑA	1,38 %	-1,79 %	0,20 %	1,00 %	-0,77 %	-0,02 %
COMUNITAT VALENCIANA	1,85 %	-1,21 %	0,26 %	-0,38 %	-0,46 %	-0,06 %
EXTREMADURA	6,85 %	-3,56 %	-0,04 %	-1,12 %	-6,72 %	4,59 %
GALICIA	3,24 %	-1,83 %	0,14 %	0,27 %	-1,31 %	-0,51 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,82 %	-1,37 %	-0,02 %	-1,10 %	-0,26 %	-0,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	5,13 %	-2,79 %	0,20 %	-1,63 %	-1,06 %	0,15 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,65 %	-1,90 %	0,08 %	0,56 %	-0,57 %	0,18 %
PAÍS VASCO	4,96 %	-2,58 %	0,20 %	-0,38 %	-3,00 %	0,80 %
RIOJA, LA	-3,69 %	0,13 %	-1,31 %	8,40 %	-3,37 %	-0,16 %
NACIONAL	2,82 %	-1,37 %	0,05 %	-0,59 %	-0,74 %	-0,17 %

En el último año el gran protagonista ha sido la vivienda, con un incremento de 2,82 pp, acompañado de la modalidad de bien inmueble vinculada a ella, como son los garajes y trasteros, con una mejora de 0,05 pp. El resto de bienes inmuebles han perdido peso relativo, encabezados por locales comerciales (-1,37 pp), con un año especialmente duro como consecuencia de la crisis sanitaria, seguidos de naves industriales (-0,74 pp), terrenos (-0,59 pp) y bienes inmuebles rústicos (-0,17 pp).

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

En el mismo se observa con claridad la ganancia de peso de vivienda, con una intensificación de su tendencia alcista, que arranca especialmente a partir de 2015, pasando de niveles ligeramente por encima del 70% a superar el 86% con el que ha cerrado 2020. El resto de las tipologías de bienes inmuebles han minorado su peso relativo, especialmente aquellos vinculados a actividades mercantiles (locales, terrenos y naves), más afectados por el contexto económico del último año.

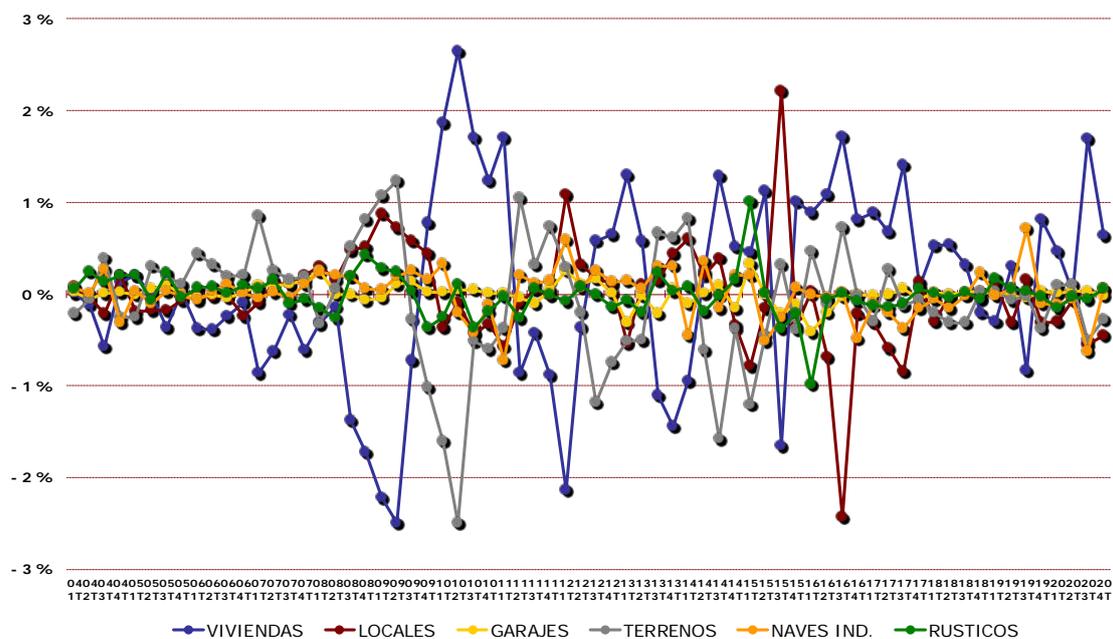
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



Este recorrido alcista de la participación del crédito a la vivienda se explica por el interés de las entidades financieras en el negocio hipotecario ante las medidas de expansión cuantitativa del BCE, inauguradas hace seis años. Además, la disponibilidad de crédito ha animado el número de compraventas de vivienda, que a su vez ha retroalimentado el mercado hipotecario. Por el contrario, el resto de las 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, constatando el crecimiento en vivienda.

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



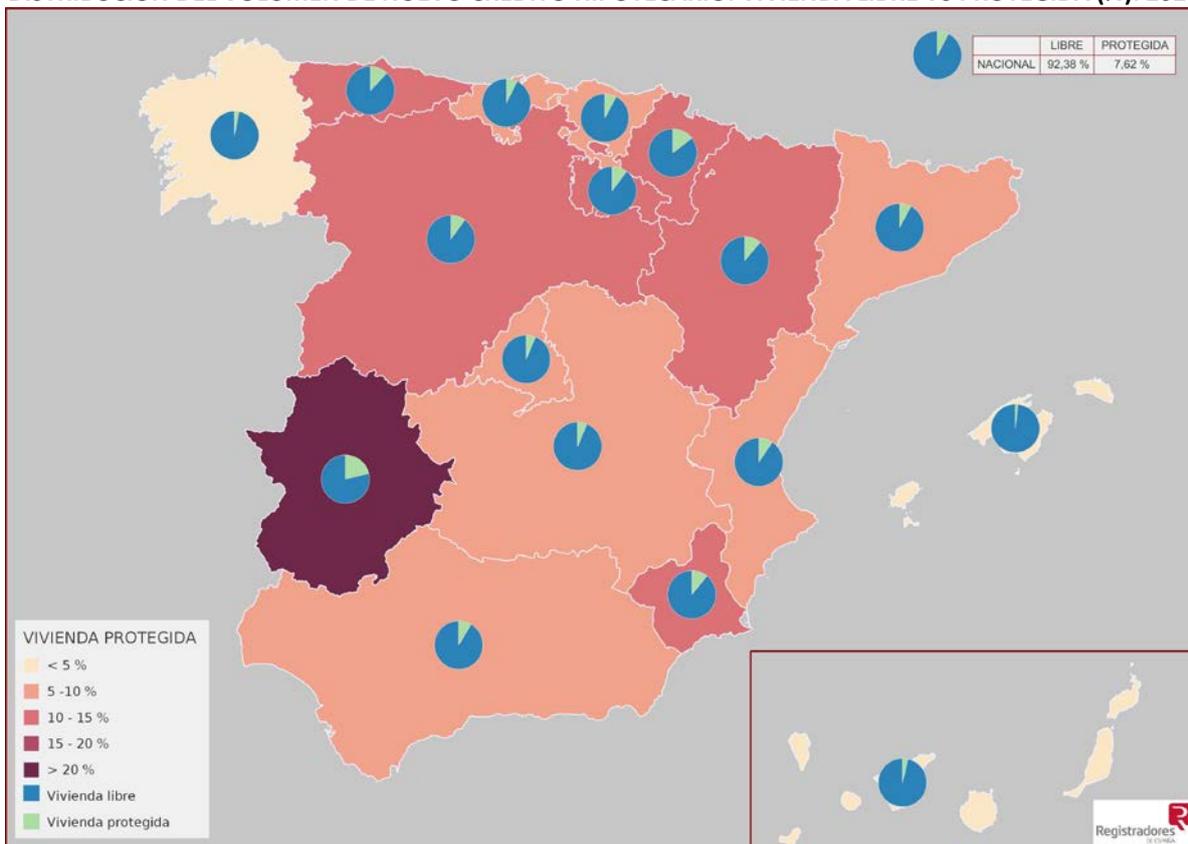
13. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)

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 2020, 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 (%). 2020



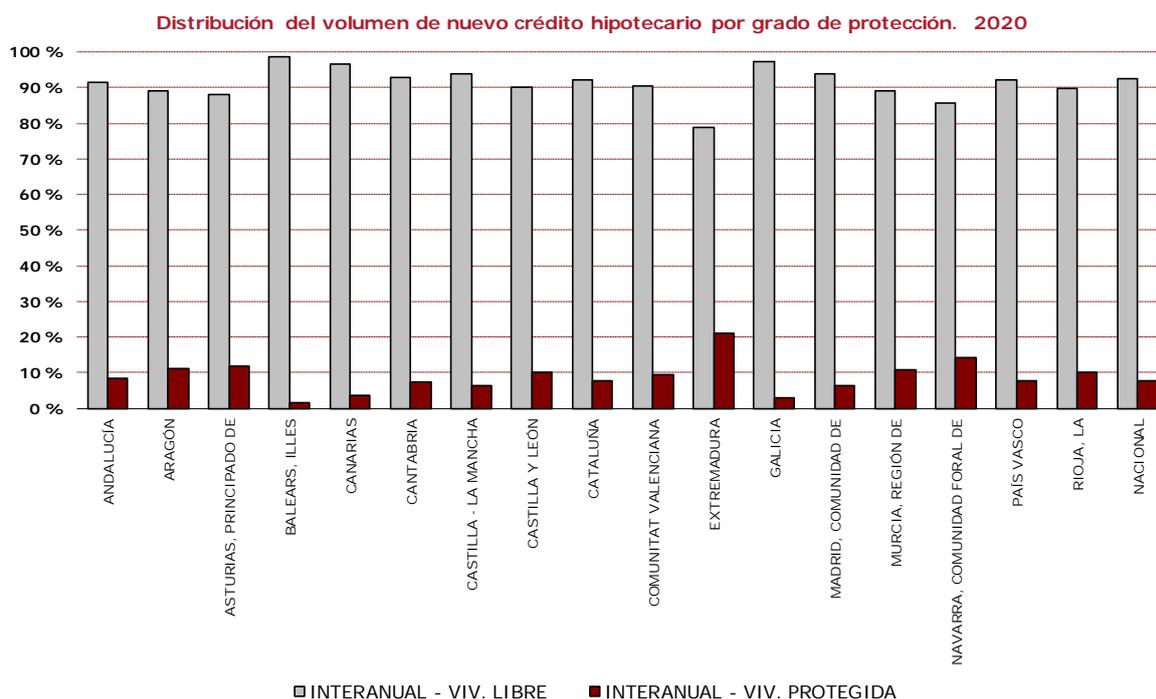
La vivienda libre ha seguido siendo el destino principal de la nueva financiación hipotecaria sobre vivienda durante el último año, alcanzando el 92,38% del total, quedando la financiación de vivienda protegida en el 7,62%. Con respecto a 2019 se ha producido un ascenso en el peso de vivienda libre ya que en dicho periodo alcanzó el 91,65%, quedando la vivienda protegida en el 8,35%.

Este resultado supone una continuidad en la tendencia de los últimos años, tal y como puede constatarse 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 (21,17%), Comunidad Foral de Navarra (14,39%) y Principado de Asturias (11,92%). Por el contrario, en vivienda libre los mayores pesos relativos en el último año se han alcanzado en Illes Balears (98,48%), Galicia (97,11%), Canarias (96,44%) y Comunidad de Madrid (93,78%).

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)	Resultados absolutos (%)	
	2020	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
ANDALUCÍA	91,46 %	8,54 %
ARAGÓN	88,95 %	11,05 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	88,08 %	11,92 %
BALEARS, ILLES	98,48 %	1,52 %
CANARIAS	96,44 %	3,56 %
CANTABRIA	92,71 %	7,29 %
CASTILLA - LA MANCHA	93,73 %	6,27 %
CASTILLA Y LEÓN	89,99 %	10,01 %
CATALUÑA	92,28 %	7,72 %
COMUNITAT VALENCIANA	90,58 %	9,42 %
EXTREMADURA	78,83 %	21,17 %
GALICIA	97,11 %	2,89 %
MADRID, COMUNIDAD DE	93,78 %	6,22 %
MURCIA, REGIÓN DE	89,17 %	10,83 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	85,61 %	14,39 %
PAÍS VASCO	92,19 %	7,81 %
RIOJA, LA	89,88 %	10,12 %
NACIONAL	92,38 %	7,62 %

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 2020.



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

La ordenación de resultados resulta, lógicamente, coincidente con los alcanzados en términos absolutos. Los mayores pesos en vivienda libre se han alcanzado en Illes Balears (106,60), Galicia (105,12) y Canarias (104,39). En cuanto a la vivienda protegida, las mayores cuantías han correspondido a Extremadura (277,82), Comunidad Foral de Navarra (188,85) y Principado de Asturias (156,43).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida. Números índice. 2020		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	99,00	112,07
ARAGÓN	96,29	145,01
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	95,35	156,43
BALEARS, ILLES	106,60	19,95
CANARIAS	104,39	46,72
CANTABRIA	100,36	95,67
CASTILLA - LA MANCHA	101,46	82,28
CASTILLA Y LEÓN	97,41	131,36
CATALUÑA	99,89	101,31
COMUNITAT VALENCIANA	98,05	123,62
EXTREMADURA	85,33	277,82
GALICIA	105,12	37,93
MADRID, COMUNIDAD DE	101,52	81,63
MURCIA, REGIÓN DE	96,53	142,13
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	92,67	188,85
PAÍS VASCO	99,79	102,49
RIOJA, LA	97,29	132,81
NACIONAL	100,00	100,00

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.

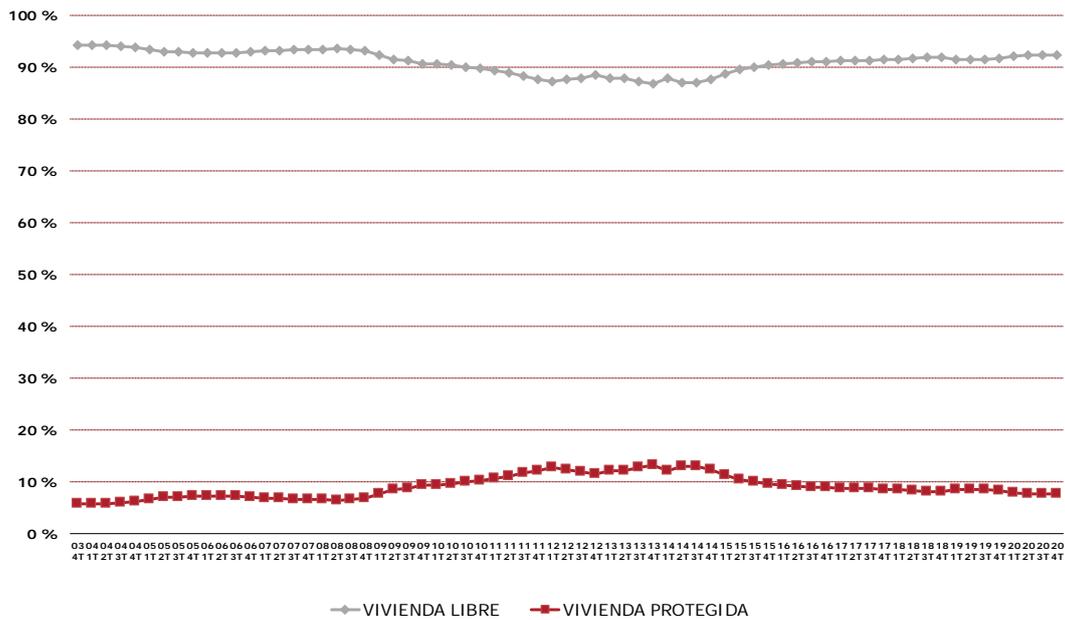
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida. Evolución anual. 2020		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	-0,10 %	0,10 %
ARAGÓN	1,27 %	-1,27 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,79 %	-2,79 %
BALEARS, ILLES	0,63 %	-0,63 %
CANARIAS	1,58 %	-1,58 %
CANTABRIA	2,67 %	-2,67 %
CASTILLA - LA MANCHA	-0,01 %	0,01 %
CASTILLA Y LEÓN	1,65 %	-1,65 %
CATALUÑA	1,18 %	-1,18 %
COMUNITAT VALENCIANA	0,20 %	-0,20 %
EXTREMADURA	0,31 %	-0,31 %
GALICIA	0,95 %	-0,95 %
MADRID, COMUNIDAD DE	1,03 %	-1,03 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,85 %	-1,85 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-1,95 %	1,95 %
PAÍS VASCO	0,66 %	-0,66 %
RIOJA, LA	1,19 %	-1,19 %
NACIONAL	0,73 %	-0,73 %

Tal y como hemos indicado, durante 2020 la vivienda libre ha ganado peso relativo, concretamente 0,73 pp, dando lugar a la correspondiente pérdida en vivienda protegida (-0,73 pp). Con respecto a años precedentes, se ha dado continuidad al ritmo creciente, con la excepción de 2019, año en el que fue la vivienda protegida la que tuvo una ligera ganancia de 0,19 pp.

Las comunidades autónomas con mayores incrementos en vivienda libre durante el último año han sido Principado de Asturias (2,79 pp), Cantabria (2,67 pp), Región de Murcia (1,85 pp) y Castilla y León (1,65 pp), mientras que las únicas ganancias en peso de vivienda protegida se han producido en Comunidad Foral de Navarra (1,95 pp), Andalucía (0,10 pp) y Castilla – La Mancha (0,01 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 diecisiete años para el total nacional.

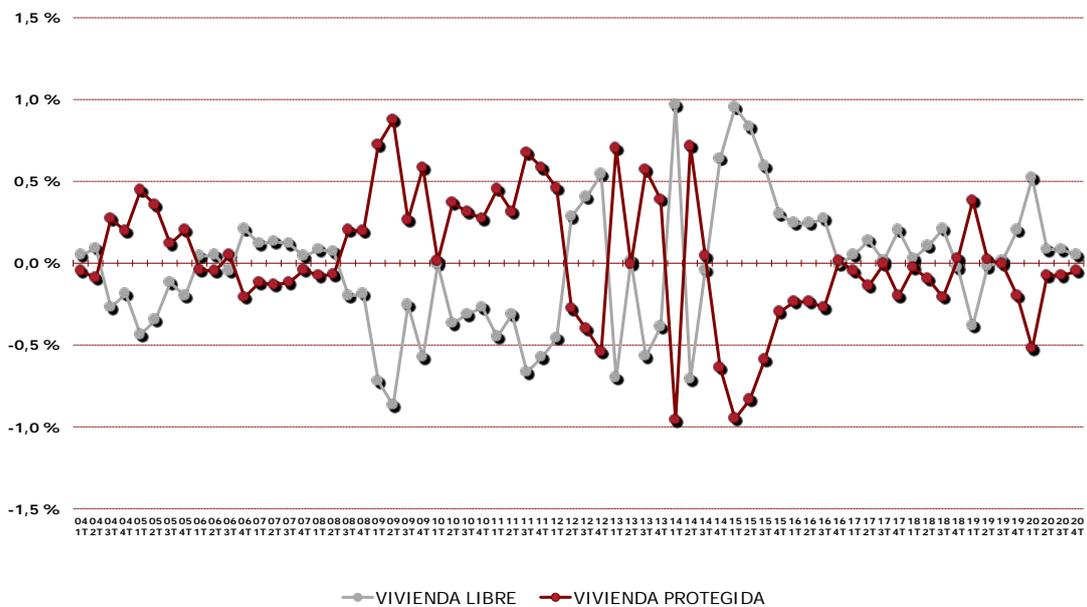
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



En el mismo se observa con claridad la ganancia de cuota de mercado en financiación de vivienda libre durante los seis 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%, actualmente por encima del 92%, 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 diecisiete años. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones.

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



Durante los cinco 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.

14. 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.

Para ello 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 2020 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)		
	2020		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	1.032	1.050	856
ARAGÓN	1.114	1.115	1.103
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.058	1.080	1.005
BALEARS, ILLES	1.724	1.721	1.815
CANARIAS	1.153	1.151	1.183
CANTABRIA	1.145	1.138	1.392
CASTILLA - LA MANCHA	728	730	714
CASTILLA Y LEÓN	878	880	858
CATALUÑA	1.707	1.714	1.570
COMUNITAT VALENCIANA	931	943	806
EXTREMADURA	697	702	638
GALICIA	1.021	1.023	964
MADRID, COMUNIDAD DE	1.967	1.967	1.969
MURCIA, REGIÓN DE	765	783	651
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.211	1.138	1.328
PAÍS VASCO	1.769	1.756	1.826
RIOJA, LA	887	889	879
NACIONAL	1.311	1.327	1.142

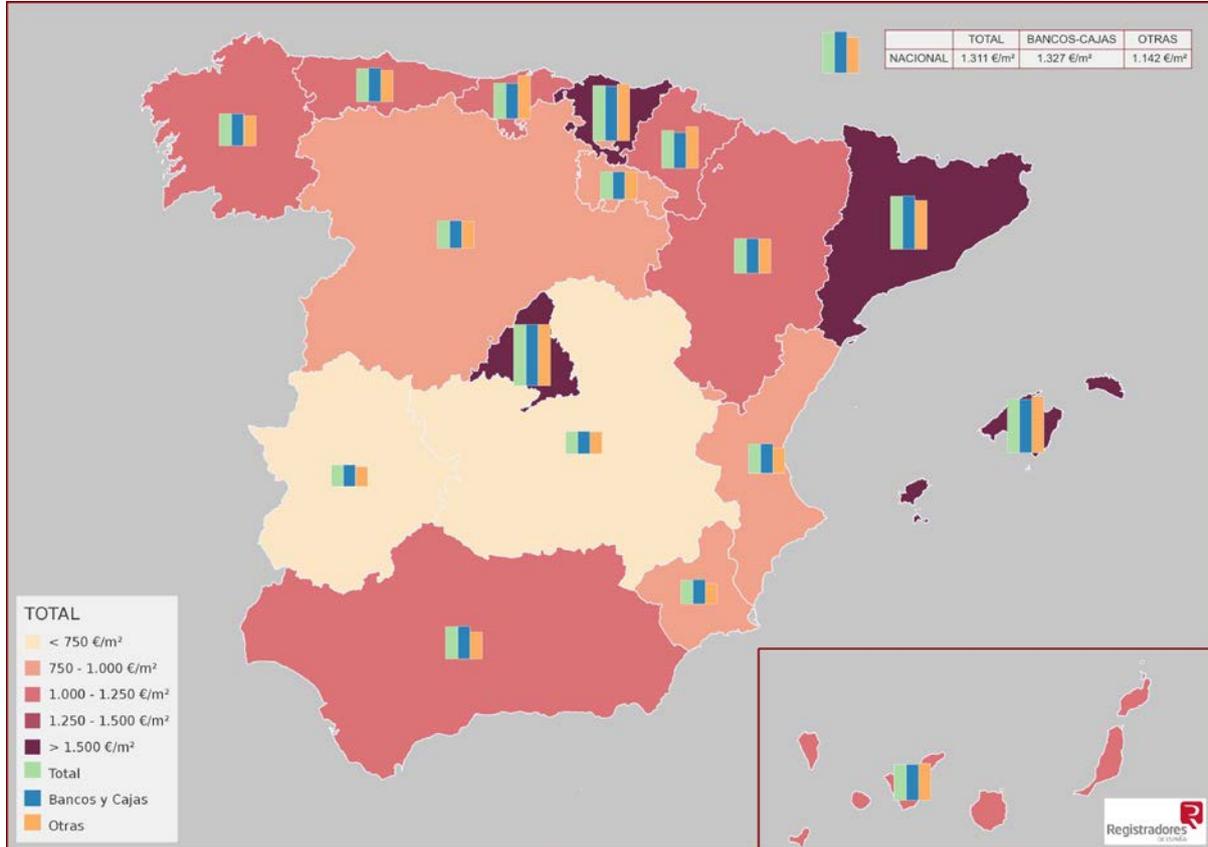
El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha seguido creciendo durante 2020, registrando un importe medio de 1.311 €/m², por encima de los 1.297 €/m² de 2019. En consecuencia, se ha producido un incremento anual del 1,08%, constatando la intensificación de los requerimientos de financiación hipotecaria por parte de compradores.

El endeudamiento hipotecario en Bancos ha sido de 1.327 €/m², incrementándose igualmente con respecto a 2019 (1.312 €/m²). En Otras entidades financieras también se ha producido un ascenso del importe medio, alcanzando los 1.142 €/m², frente a los 1.134 €/m² del año precedente.

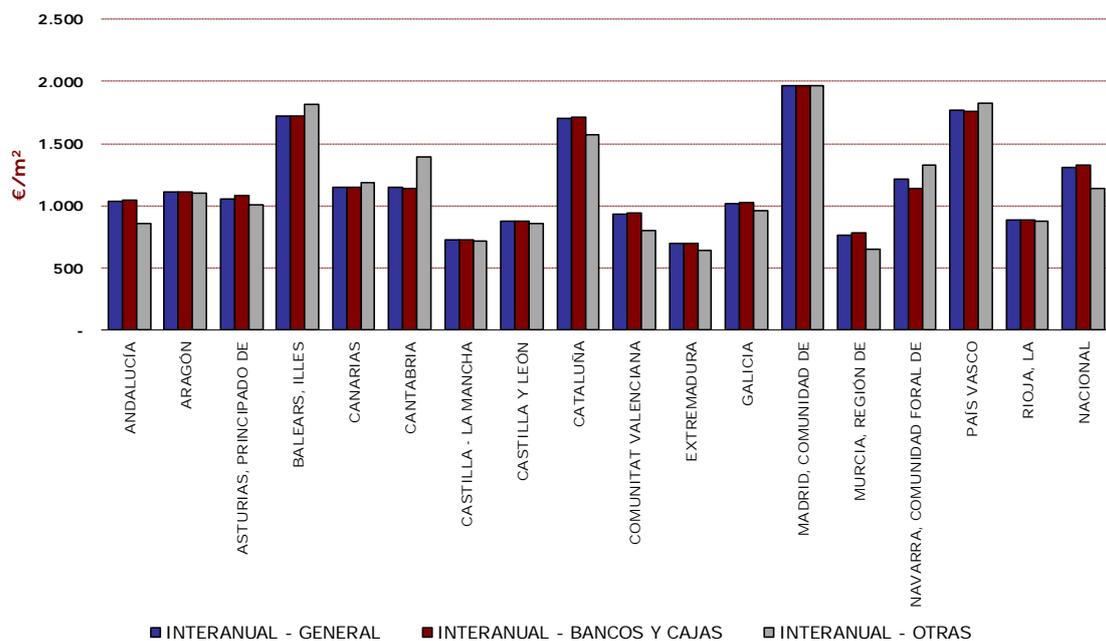
A nivel de comunidad autónoma también han predominado los incrementos ya que la práctica totalidad ha presentado aumentos anuales (dieciséis). Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento

hipotecario por metro cuadrado en el último año han sido Comunidad de Madrid (1.967 €/m²), País Vasco (1.769 €/m²), Illes Balears (1.724 €/m²) y Cataluña (1.707 €/m²), siendo las únicas que han superado la media nacional (1.311 €/m²), lo que pone de manifiesto 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 han presentado los menores niveles de endeudamiento por metro cuadrado han sido Extremadura (697 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²) y Región de Murcia (765 €/m²).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2020



Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2020



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 2020, donde tomando la media nacional como base, 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. 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	78,72	79,13	74,96
ARAGÓN	84,97	84,02	96,58
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	80,70	81,39	88,00
BALEARS, ILLES	131,50	129,69	158,93
CANARIAS	87,95	86,74	103,59
CANTABRIA	87,34	85,76	121,89
CASTILLA - LA MANCHA	55,53	55,01	62,52
CASTILLA Y LEÓN	66,97	66,31	75,13
CATALUÑA	130,21	129,16	137,48
COMUNITAT VALENCIANA	71,01	71,06	70,58
EXTREMADURA	53,17	52,90	55,87
GALICIA	77,88	77,09	84,41
MADRID, COMUNIDAD DE	150,04	148,23	172,42
MURCIA, REGIÓN DE	58,35	59,01	57,01
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	92,37	85,76	116,29
PAÍS VASCO	134,94	132,33	159,89
RIOJA, LA	67,66	66,99	76,97
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 (150,04), País Vasco (134,94), Illes Balears (131,50) y Cataluña (130,21). Por el contrario, hay comunidades autónomas con resultados ligeramente por encima de la mitad de la media nacional: Extremadura (53,17), Castilla-La Mancha (55,53) y Región de Murcia (58,35).

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 al tipo de entidad financiera.

El intenso crecimiento del endeudamiento hipotecario que se ha dado los últimos años (por encima del 5% en 2017 y 2018) se ha desacelerado por segundo año consecutivo: 1,08% en 2020 y 1,73% en 2019. Con este resultado se acumulan siete años consecutivos con incrementos anuales del endeudamiento hipotecario, presentando un notable paralelismo con respecto al comportamiento del precio de la vivienda.

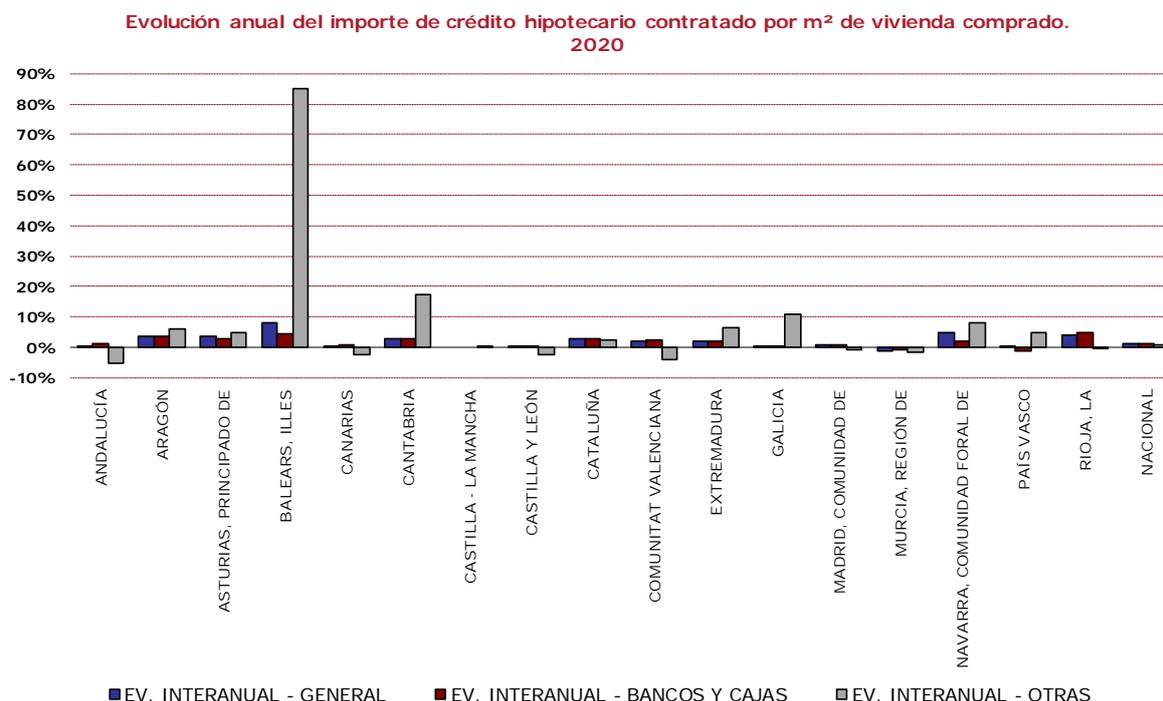
En Bancos el aumento anual ha sido del 1,14%, menor que en 2019 (1,86%), mientras que en Otras entidades financieras el incremento ha sido del 0,71%, frente al mínimo descenso de 2019 (-0,09%).

La práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) han presentado aumentos del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último año, dándose los mayores incrementos en Illes Balears (8,02%), Comunidad Foral de Navarra (4,67%), La Rioja (3,86%) y Aragón (3,82%).

En consecuencia, la solvencia de los demandantes de crédito ha hecho que los aumentos en los precios de la vivienda puedan tener su reflejo en el aumento del crédito, al menos por metro cuadrado. Esto ha sido posible por la mejora en el empleo y la disponibilidad de crédito de las entidades financieras en los últimos años. Sin embargo, el deterioro del último año, como consecuencia de la situación sanitaria, puede generar un cambio en la evolución de esta variable en 2021.

Importe de nuevo crédito hipotecario por m ² de vivienda comprado. Evolución anual (%). 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	0,58%	1,16%	-5,20%
ARAGÓN	3,82%	3,62%	6,06%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3,42%	2,76%	4,80%
BALEARS, ILLES	8,02%	4,56%	85,20%
CANARIAS	0,44%	0,79%	-2,55%
CANTABRIA	2,88%	2,61%	17,37%
CASTILLA - LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,14%
CASTILLA Y LEÓN	0,34%	0,57%	-2,50%
CATALUÑA	2,71%	2,70%	2,28%
COMUNITAT VALENCIANA	1,97%	2,61%	-4,16%
EXTREMADURA	2,20%	2,18%	6,51%
GALICIA	0,59%	0,10%	10,93%
MADRID, COMUNIDAD DE	0,77%	0,82%	-0,86%
MURCIA, REGIÓN DE	-1,16%	-0,63%	-1,51%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4,67%	1,97%	8,14%
PAÍS VASCO	0,06%	-1,07%	4,94%
RIOJA, LA	3,86%	4,71%	-0,57%
NACIONAL	1,08%	1,14%	0,71%

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.

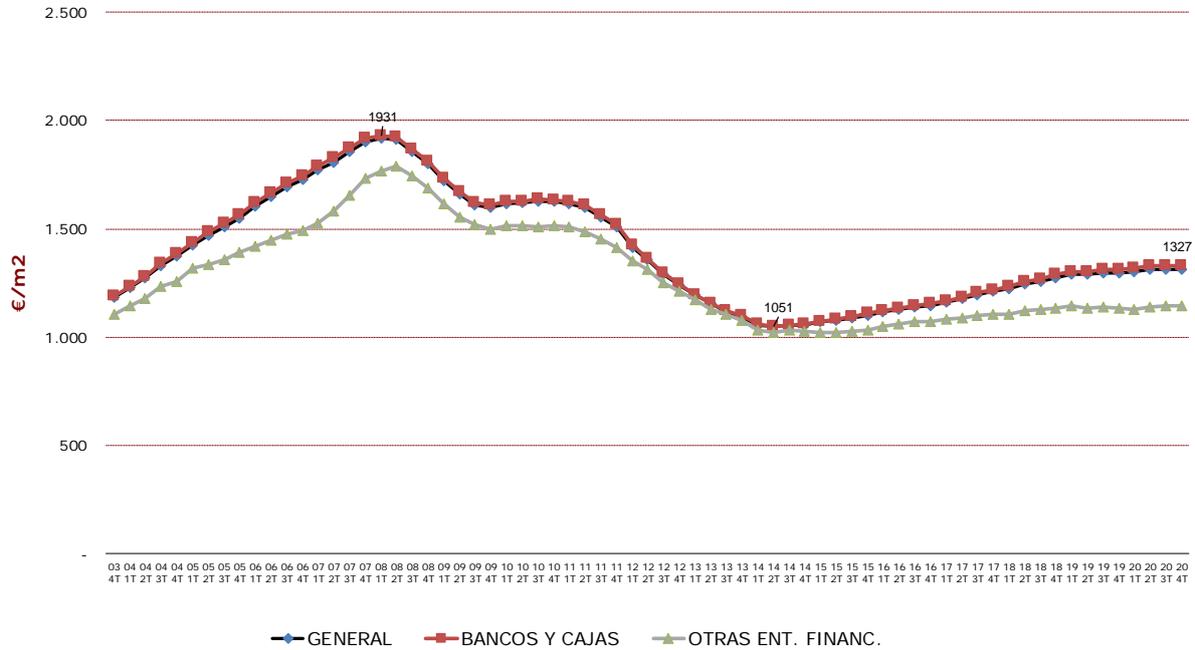


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2020. En él se observan claramente las tendencias de los últimos dieciocho años.

Los cinco 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.

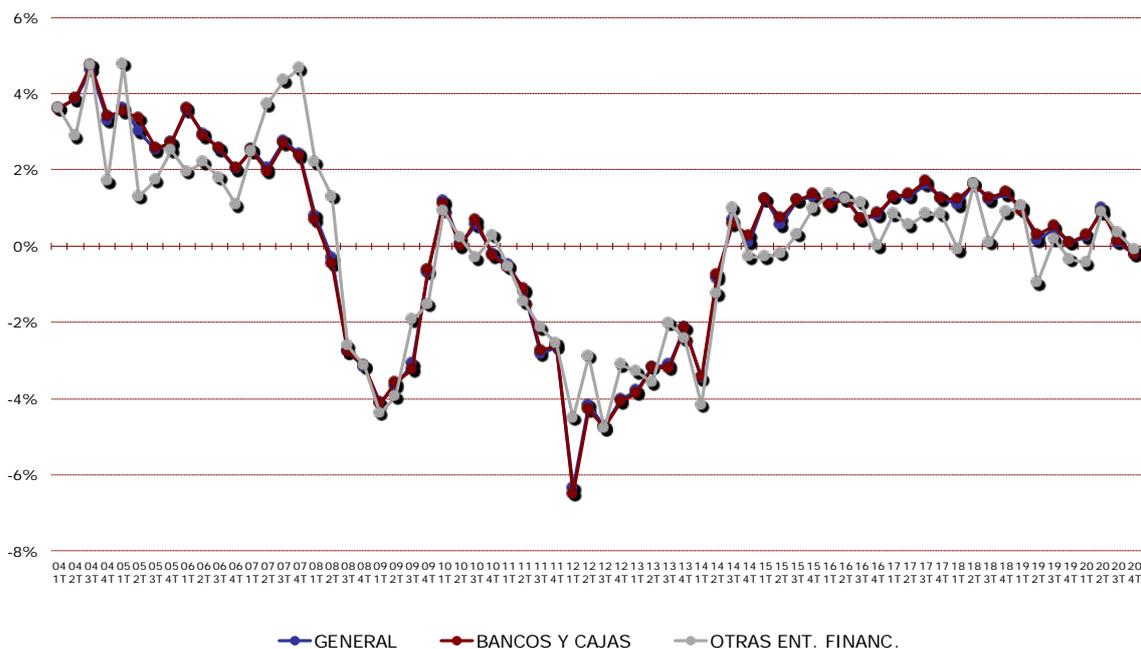
Desde el mínimo de la serie histórica (1.048 €/m² 2T 2014) el endeudamiento hipotecario no ha dejado de crecer, acumulando un incremento desde dicho mínimo del 25,10%. De hecho, los actuales niveles de endeudamiento hipotecario se encuentran próximos a los alcanzados en 2012 y en 2004, por tanto, alejados de los máximos históricos (1.915,07 €/m² 1T 2008), concretamente un 31,54% por debajo.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (resultados interanuales)



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 2020, constatándose la ralentización de las tasas de crecimiento, pero manteniendo el predominio de la tendencia alcista del endeudamiento hipotecario.

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



15. 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 2020 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		
	2020		
	General	Bancos y Cajas	Otras
CC.AA.			
ANDALUCÍA	110.866	112.961	92.327
ARAGÓN	115.452	117.555	98.824
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	99.547	103.909	86.739
BALEARS, ILLES	177.109	175.565	215.842
CANARIAS	104.959	106.307	93.211
CANTABRIA	105.523	105.144	117.581
CASTILLA - LA MANCHA	93.010	93.192	92.033
CASTILLA Y LEÓN	96.561	96.814	94.742
CATALUÑA	155.551	155.968	148.605
COMUNITAT VALENCIANA	95.703	97.459	81.670
EXTREMADURA	81.698	82.003	78.672
GALICIA	101.843	102.530	87.573
MADRID, COMUNIDAD DE	200.946	200.694	208.408
MURCIA, REGIÓN DE	82.083	84.009	71.502
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	118.499	114.319	124.515
PAÍS VASCO	155.910	156.799	152.338
RIOJA, LA	90.531	89.987	93.873
NACIONAL	131.935	134.127	111.620

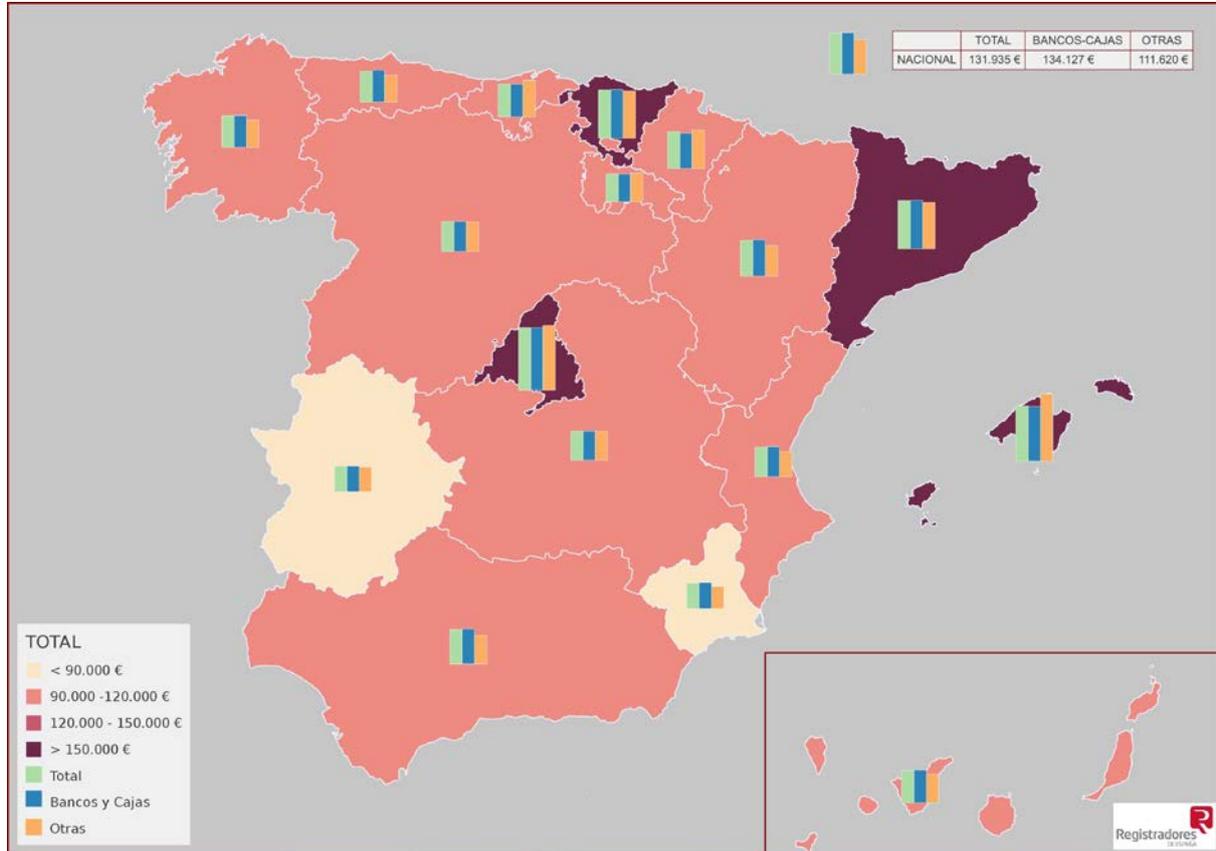
El comportamiento del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido similar al del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, aunque con un crecimiento más intenso. Concretamente, ha registrado un importe medio de 131.935 € en 2020, con un incremento del 3,80% con respecto a 2019, periodo en el que se registró un importe medio de 127.107 €. De este modo se acumula el séptimo 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 134.127 € en Bancos y 111.620 € en Otras entidades financieras, siendo que en 2019 los importes medios fueron de 129.003 € y 109.711 €, respectivamente.

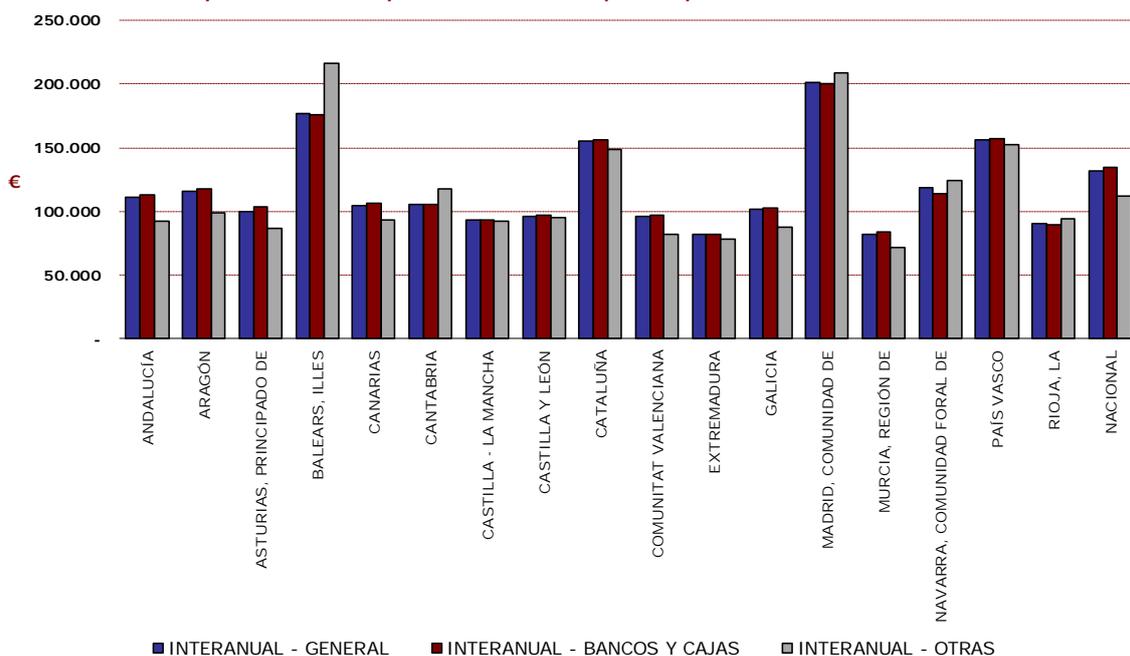
Desde un punto de vista territorial, nuevamente se alcanzan importantes diferencias, dando lugar a que únicamente cuatro comunidades autónomas presenten resultados por encima de la media nacional:

Comunidad de Madrid (200.946 €), Illes Balears (177.565 €), País Vasco (155.910 €) y Cataluña (155.551 €). Frente a estos elevados importes medios, contrasta el hecho de que, por el contrario, siete comunidades autónomas presentan importes medios por debajo de los 100.000 €, dando lugar a las menores cuantías en Extremadura (81.698 €), Región de Murcia (82.083 €), La Rioja (90.531 €) y Castilla – La Mancha (93.010 €). En doce comunidades autónomas los Bancos presentan importes medios superiores a Otras entidades financieras.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2020



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2020



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. 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	84,03	84,22	82,72
ARAGÓN	87,51	87,64	88,54
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,45	77,47	77,71
BALEARS, ILLES	134,24	130,89	193,37
CANARIAS	79,55	79,26	83,51
CANTABRIA	79,98	78,39	105,34
CASTILLA - LA MANCHA	70,50	69,48	82,45
CASTILLA Y LEÓN	73,19	72,18	84,88
CATALUÑA	117,90	116,28	133,13
COMUNITAT VALENCIANA	72,54	72,66	73,17
EXTREMADURA	61,92	61,14	70,48
GALICIA	77,19	76,44	78,46
MADRID, COMUNIDAD DE	152,31	149,63	186,71
MURCIA, REGIÓN DE	62,21	62,63	64,06
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	89,82	85,23	111,55
PAÍS VASCO	118,17	116,90	136,48
RIOJA, LA	68,62	67,09	84,10
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 152,31, Illes Balears 134,24, País Vasco 118,17 y Cataluña 117,90. Frente a éstas encontramos otras muy por debajo de la media nacional: Extremadura 61,92, Región de Murcia 62,21 y La Rioja 68,62.

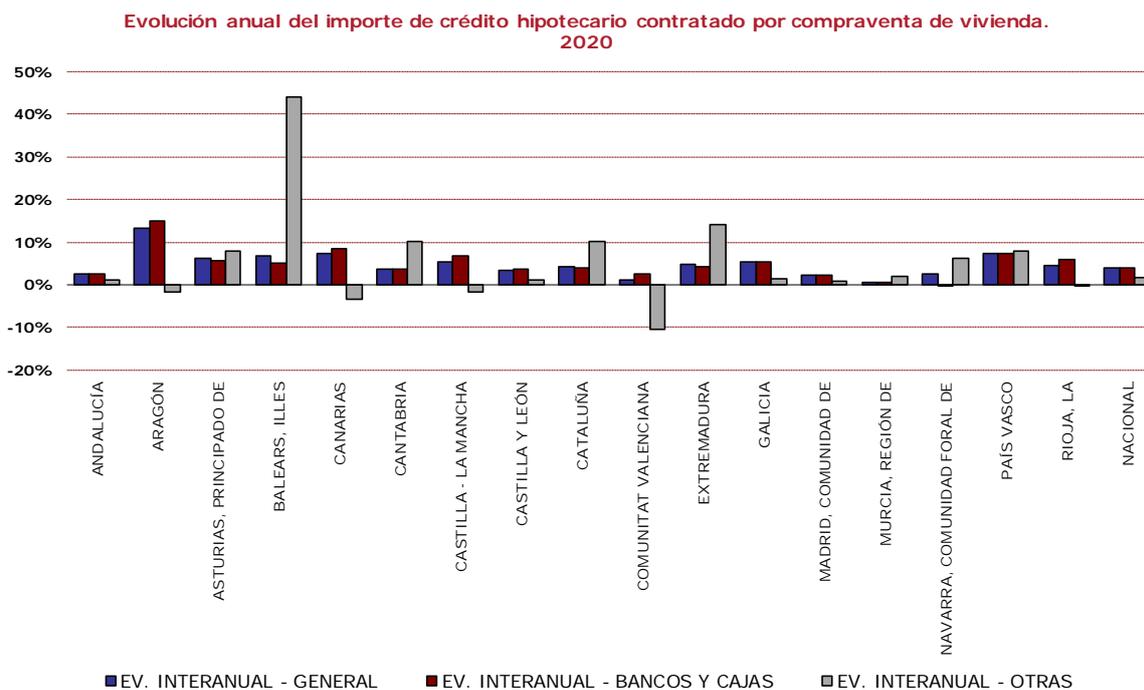
En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2020 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Evolución anual (%). 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	2,45%	2,63%	1,00%
ARAGÓN	13,12%	14,94%	-1,68%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6,20%	5,60%	7,93%
BALEARS, ILLES	6,83%	5,06%	43,93%
CANARIAS	7,25%	8,46%	-3,40%
CANTABRIA	3,63%	3,53%	10,23%
CASTILLA - LA MANCHA	5,28%	6,78%	-1,66%
CASTILLA Y LEÓN	3,26%	3,56%	1,10%
CATALUÑA	4,28%	3,92%	10,08%
COMUNITAT VALENCIANA	1,15%	2,61%	-10,33%
EXTREMADURA	4,75%	4,13%	13,98%
GALICIA	5,37%	5,36%	1,42%
MADRID, COMUNIDAD DE	2,26%	2,31%	0,87%
MURCIA, REGIÓN DE	0,42%	0,68%	1,94%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,63%	-0,01%	6,32%
PAÍS VASCO	7,43%	7,28%	7,87%
RIOJA, LA	4,56%	6,03%	-0,02%
NACIONAL	3,80%	3,97%	1,74%

La tendencia de crecimiento anual se ha intensificado, con un incremento del 3,80%, superior al 2,23% de 2019. De este modo, se acumulan siete años consecutivos de incrementos interanuales. Por tanto, la tendencia de esta variable es claramente ascendente desde el inicio del reciente ciclo de recuperación del mercado inmobiliario.

Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado crecimientos: Bancos 3,97% y Otras entidades financieras 1,74%. De hecho, en ambos casos los crecimientos se han intensificado con respecto a 2019: 2,40% y 0,75%, respectivamente.

La totalidad de comunidades autónomas han presentado crecimientos interanuales, alcanzando las mayores tasas de crecimiento anual en Aragón (13,12%), País Vasco (7,43%) y Canarias (7,25%).



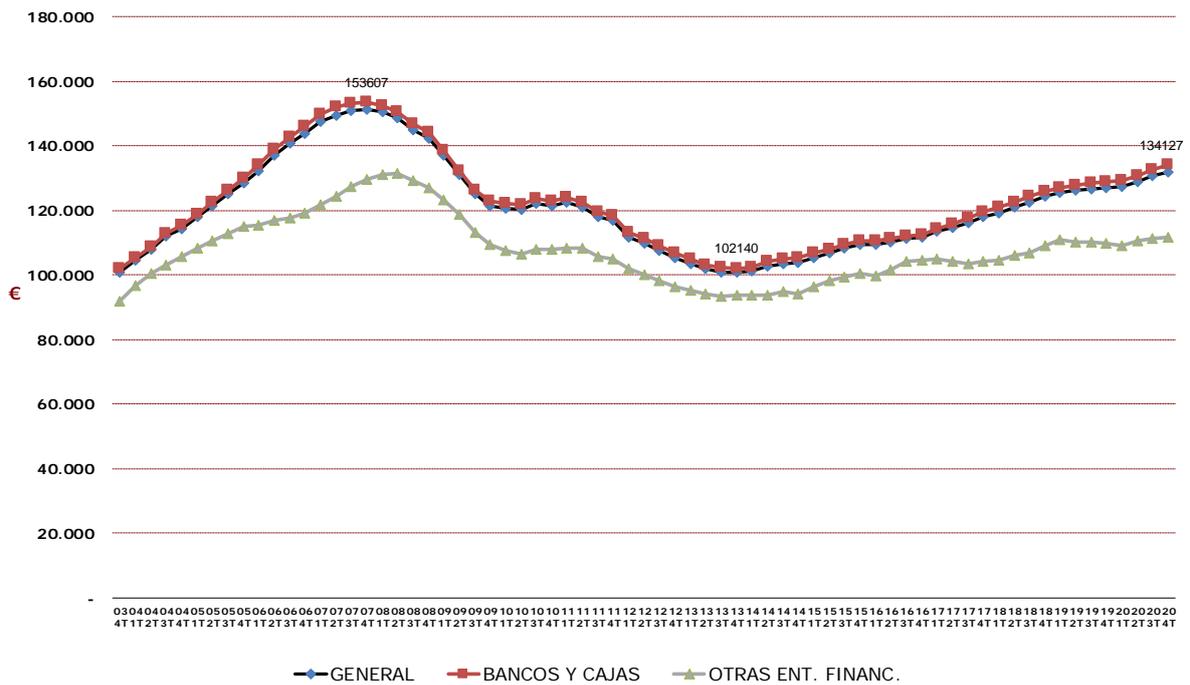
Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2020.

El constante proceso alcista del endeudamiento hipotecario por vivienda de los últimos seis 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 131.935 € de 2020, lo que supone un incremento acumulado desde mínimos superior al 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 en 2008 o en 2005, situándose un 12% por debajo del máximo alcanzado a finales de 2007.

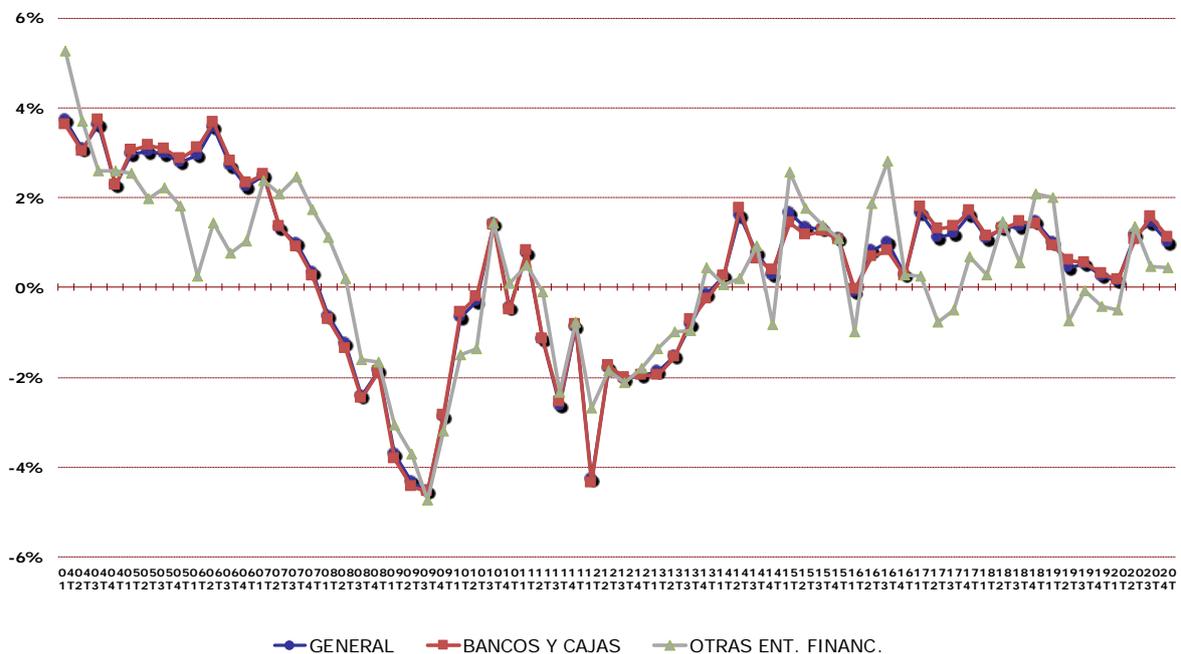
La distinción por tipo de entidad financiera muestra como ambas modalidades han presentado una tendencia alcista durante el proceso de recuperación del mercado inmobiliario, dando lugar a cierto paralelismo, aunque en los tres últimos años el ritmo de crecimiento ha sido más intenso en Bancos que en 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 diecisiete 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 siete últimos años.

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



16. 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.

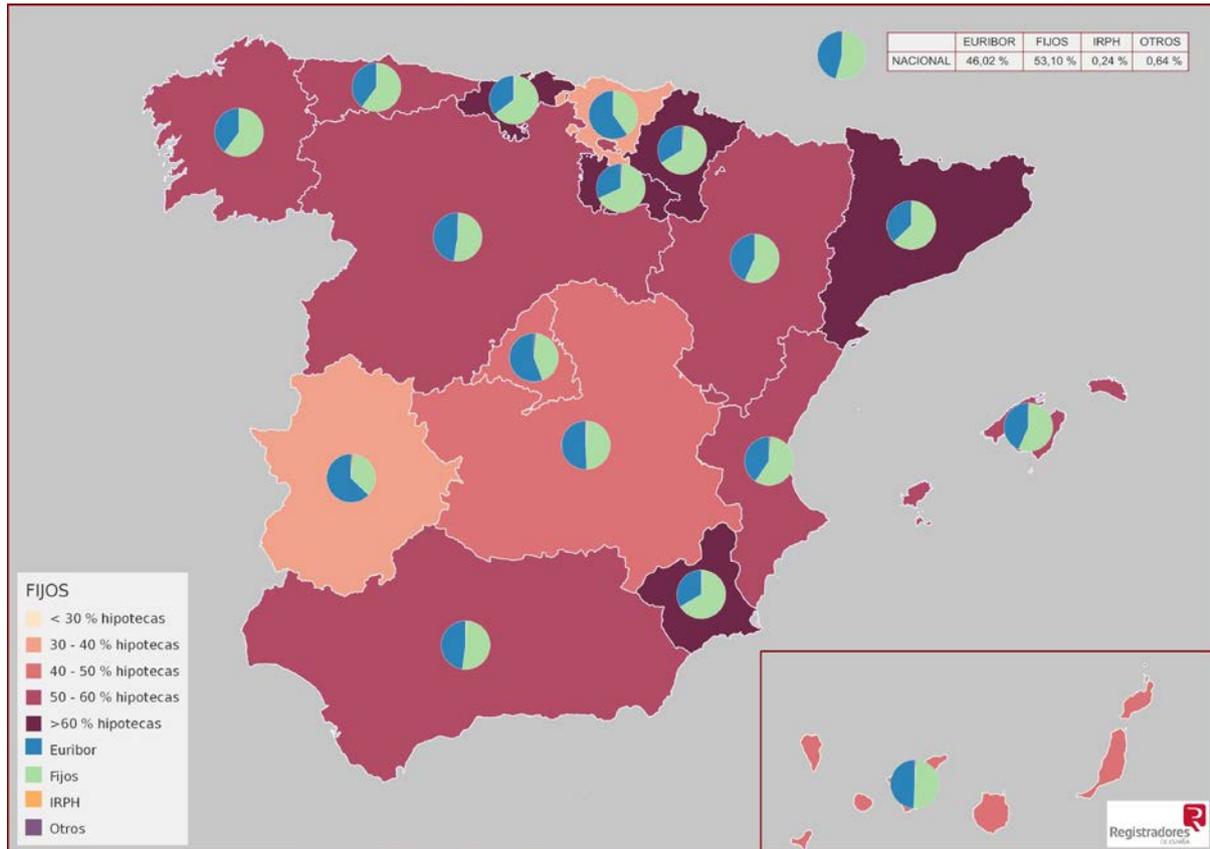
En la siguiente tabla se muestran los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2020 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación 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)				
	2020				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCÍA	51,40 %	48,60 %	47,82 %	0,37 %	0,41 %
ARAGÓN	56,44 %	43,56 %	43,30 %	0,07 %	0,19 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	59,64 %	40,36 %	39,84 %	0,29 %	0,23 %
BALEARS, ILLES	55,87 %	44,13 %	43,47 %	0,07 %	0,59 %
CANARIAS	49,93 %	50,07 %	49,33 %	0,14 %	0,60 %
CANTABRIA	64,12 %	35,88 %	35,46 %	0,06 %	0,36 %
CASTILLA - LA MANCHA	48,17 %	51,83 %	50,50 %	0,90 %	0,43 %
CASTILLA Y LEÓN	51,40 %	48,60 %	47,70 %	0,18 %	0,72 %
CATALUÑA	62,21 %	37,79 %	37,23 %	0,09 %	0,47 %
COMUNITAT VALENCIANA	58,34 %	41,66 %	40,59 %	0,14 %	0,93 %
EXTREMADURA	35,33 %	64,67 %	62,77 %	1,11 %	0,79 %
GALICIA	59,77 %	40,23 %	39,87 %	0,06 %	0,30 %
MADRID, COMUNIDAD DE	42,57 %	57,43 %	55,89 %	0,24 %	1,30 %
MURCIA, REGIÓN DE	65,92 %	34,08 %	33,60 %	0,14 %	0,34 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	64,85 %	35,15 %	33,83 %	0,15 %	1,17 %
PAÍS VASCO	39,62 %	60,38 %	59,85 %	0,01 %	0,52 %
RIOJA, LA	67,29 %	32,71 %	31,94 %	0,00 %	0,77 %
NACIONAL	53,10 %	46,90 %	46,02 %	0,24 %	0,64 %

La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo intensamente durante 2020, formalizándose en el 53,10% de los nuevos créditos hipotecarios, creciendo con respecto al 42,62% de 2019. Este resultado de cierre de 2020 vuelve a modificar el máximo de la serie histórica, que viene superándose trimestre tras trimestre.

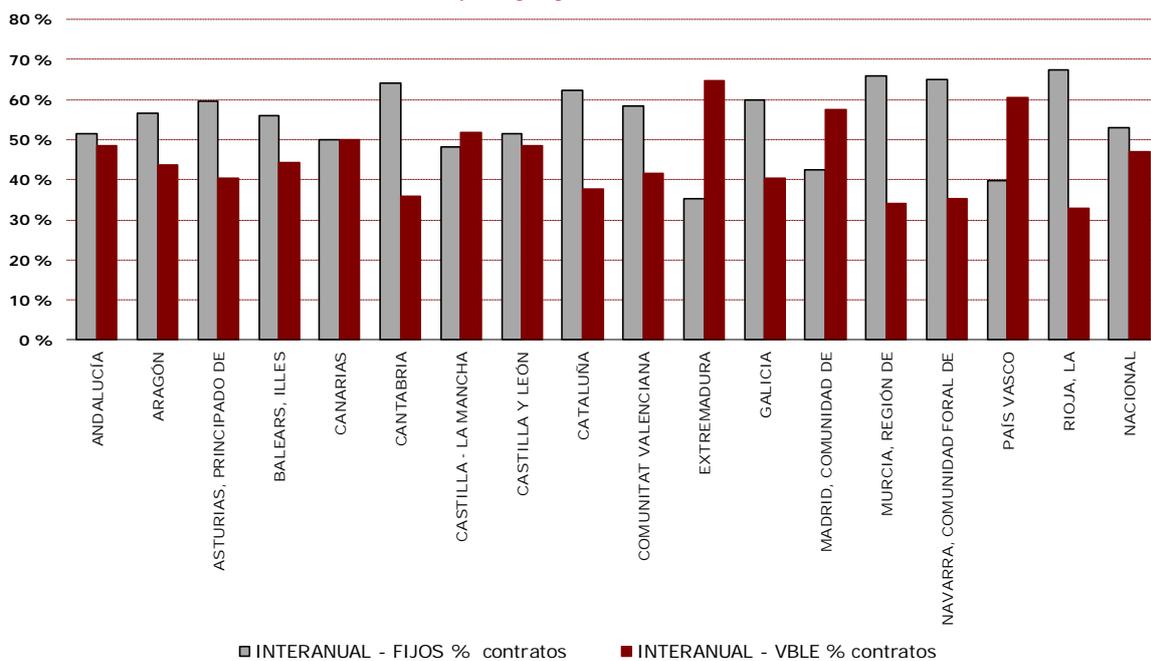
La contratación a tipo de interés variable, por tanto, se ha quedado en el 46,90% (57,38% en 2019), nuevo mínimo de la serie histórica. En su práctica totalidad ha utilizado como índice de referencia EURIBOR (46,02% del total de nuevos créditos hipotecarios), quedando los otros índices de referencia con un mínimo peso.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2020

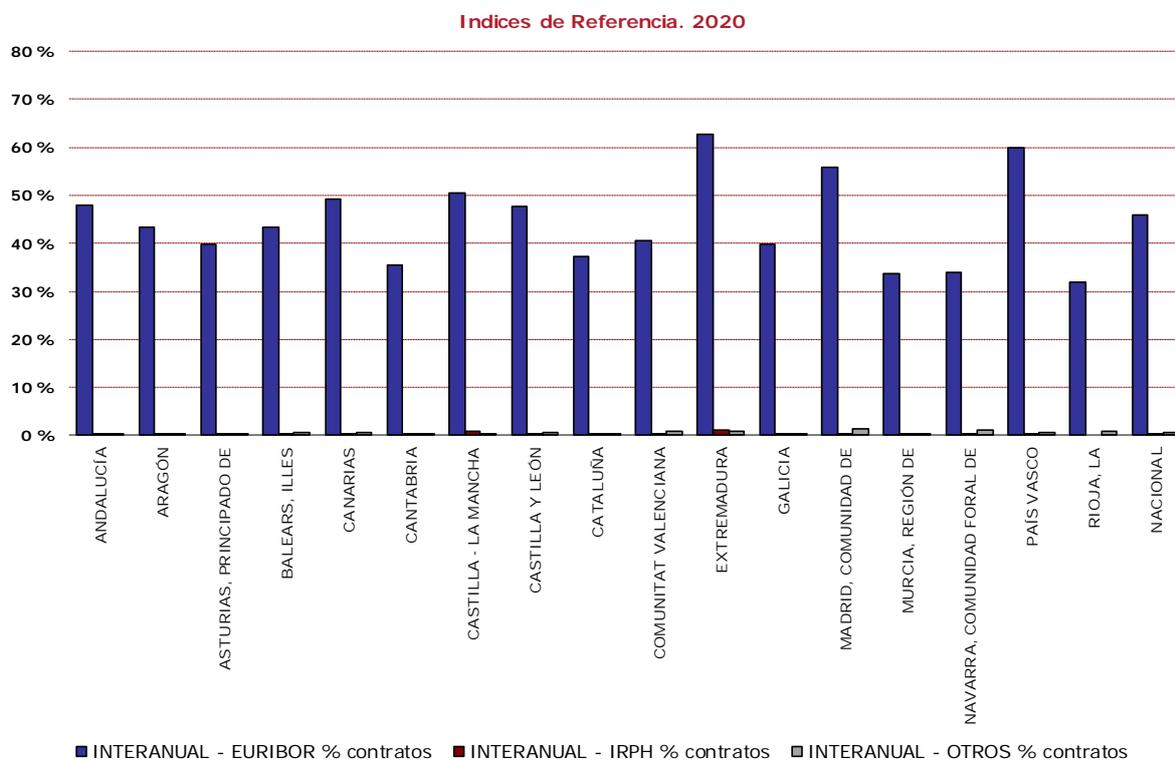


En doce comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, registrando los mayores pesos relativos La Rioja (67,29%), Región de Murcia (65,92%), Comunidad Foral de Navarra (64,85%) y Cantabria (64,12%). Por otra parte, los mayores pesos en la contratación a tipo de interés variable se han alcanzado en Extremadura (64,67%), País Vasco (60,38%) y Comunidad de Madrid (57,43%).

Tipos Fijos y Variables. 2020



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 fijo cada vez más generalizado 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 2020. En la primera tabla se proporciona la información distinguiendo entre contratos a tipo de interés fijo y variables y en la segunda se agrupan según el índice de referencia utilizado.

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2020				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCÍA	94,60	96,80	104,04	103,62
ARAGÓN	109,24	106,29	93,10	92,88
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	113,12	112,32	90,20	86,06
BALEARS, ILLES	103,60	105,22	97,31	94,09
CANARIAS	75,75	94,03	118,12	106,76
CANTABRIA	133,06	120,75	75,29	76,50
CASTILLA - LA MANCHA	97,64	90,72	101,76	110,51
CASTILLA Y LEÓN	104,79	96,80	96,42	103,62
CATALUÑA	115,88	117,16	88,14	80,58
COMUNITAT VALENCIANA	116,67	109,87	87,54	88,83
EXTREMADURA	74,68	66,53	118,92	137,89
GALICIA	126,42	112,56	80,26	85,78
MADRID, COMUNIDAD DE	83,91	80,17	112,02	122,45
MURCIA, REGIÓN DE	140,73	124,14	69,56	72,67
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	117,21	122,13	87,14	74,95
PAÍS VASCO	83,38	74,61	112,42	128,74
RIOJA, LA	146,46	126,72	65,28	69,74
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda. Números índice. 2020

CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCÍA	104,31	103,91	170,59	154,17	61,29	64,06
ARAGÓN	94,12	94,09	23,53	29,17	19,35	29,69
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	90,82	86,57	94,12	120,83	32,26	35,94
BALEARS, ILLES	97,73	94,46	23,53	29,17	79,03	92,19
CANARIAS	118,43	107,19	64,71	58,33	104,84	93,75
CANTABRIA	75,90	77,05	17,65	25,00	35,48	56,25
CASTILLA - LA MANCHA	100,87	109,73	352,94	375,00	114,52	67,19
CASTILLA Y LEÓN	96,17	103,65	82,35	75,00	122,58	112,50
CATALUÑA	88,61	80,90	47,06	37,50	56,45	73,44
COMUNITAT VALENCIANA	87,15	88,20	100,00	58,33	119,35	145,31
EXTREMADURA	117,13	136,40	676,47	462,50	129,03	123,44
GALICIA	80,16	86,64	47,06	25,00	98,39	46,88
MADRID, COMUNIDAD DE	111,64	121,45	88,24	100,00	153,23	203,13
MURCIA, REGIÓN DE	69,70	73,01	52,94	58,33	61,29	53,13
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	86,76	73,51	52,94	62,50	130,65	182,81
PAÍS VASCO	112,33	130,05	11,76	4,17	148,39	81,25
RIOJA, LA	65,54	69,40	0,00	0,00	59,68	120,31
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 2020, 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 (%). 2020

CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCÍA	11,76 %	-11,76 %	-11,41 %	-0,15 %	-0,20 %
ARAGÓN	17,31 %	-17,31 %	-16,97 %	-0,01 %	-0,33 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	3,61 %	-3,61 %	-3,48 %	0,18 %	-0,31 %
BALEARS, ILLES	3,19 %	-3,19 %	-3,39 %	0,04 %	0,16 %
CANARIAS	6,67 %	-6,67 %	-6,90 %	0,02 %	0,21 %
CANTABRIA	17,21 %	-17,21 %	-16,18 %	0,06 %	-1,09 %
CASTILLA - LA MANCHA	13,20 %	-13,20 %	-13,21 %	0,22 %	-0,21 %
CASTILLA Y LEÓN	10,51 %	-10,51 %	-10,71 %	0,06 %	0,14 %
CATALUÑA	8,40 %	-8,40 %	-8,53 %	-0,05 %	0,18 %
COMUNITAT VALENCIANA	9,40 %	-9,40 %	-9,40 %	-0,10 %	0,10 %
EXTREMADURA	7,72 %	-7,72 %	-7,44 %	0,07 %	-0,35 %
GALICIA	10,11 %	-10,11 %	-10,21 %	0,02 %	0,08 %
MADRID, COMUNIDAD DE	9,72 %	-9,72 %	-8,59 %	0,04 %	-1,17 %
MURCIA, REGIÓN DE	11,33 %	-11,33 %	-11,25 %	-0,03 %	-0,05 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	25,57 %	-25,57 %	-26,35 %	0,06 %	0,72 %
PAÍS VASCO	12,41 %	-12,41 %	-12,59 %	-0,02 %	0,20 %
RIOJA, LA	23,29 %	-23,29 %	-23,26 %	-0,34 %	0,31 %
NACIONAL	10,48 %	-10,48 %	-10,27 %	-0,02 %	-0,19 %

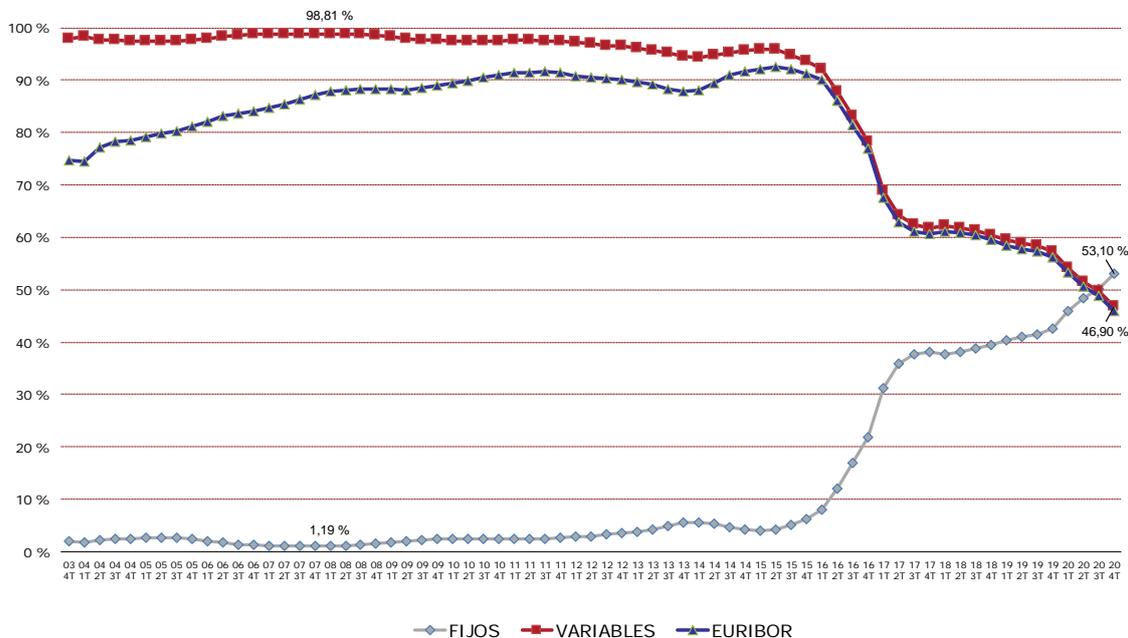
La contratación a tipo de interés fijo ha seguido creciendo en 2020, como hemos indicado, con una intensa mejora de 10,48 pp, aumentando a mayor ritmo que en 2019, cuando presentó un incremento de 3,09 pp. La política de crecimiento en la captación de crédito hipotecario con tipos de interés fijos especialmente competitivos por parte de las entidades financieras, junto a la consolidación de la política monetaria del BCE, hace pensar que todavía queda recorrido para ganar cuota en el conjunto de la contratación de hipotecas a tipo fijo.

En todas las comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha ganado peso, dando lugar a las mayores ganancias en Comunidad Foral de Navarra (25,57 pp), La Rioja (23,29 pp), Aragón (17,31 pp) y

Cantabria (17,21 pp). Lógicamente, no hay ninguna comunidad que aumente su peso en contratación a interés variable, las que menos han reducido han sido Illes Balears (-3,19 pp) y Principado de Asturias (-3,61 pp).

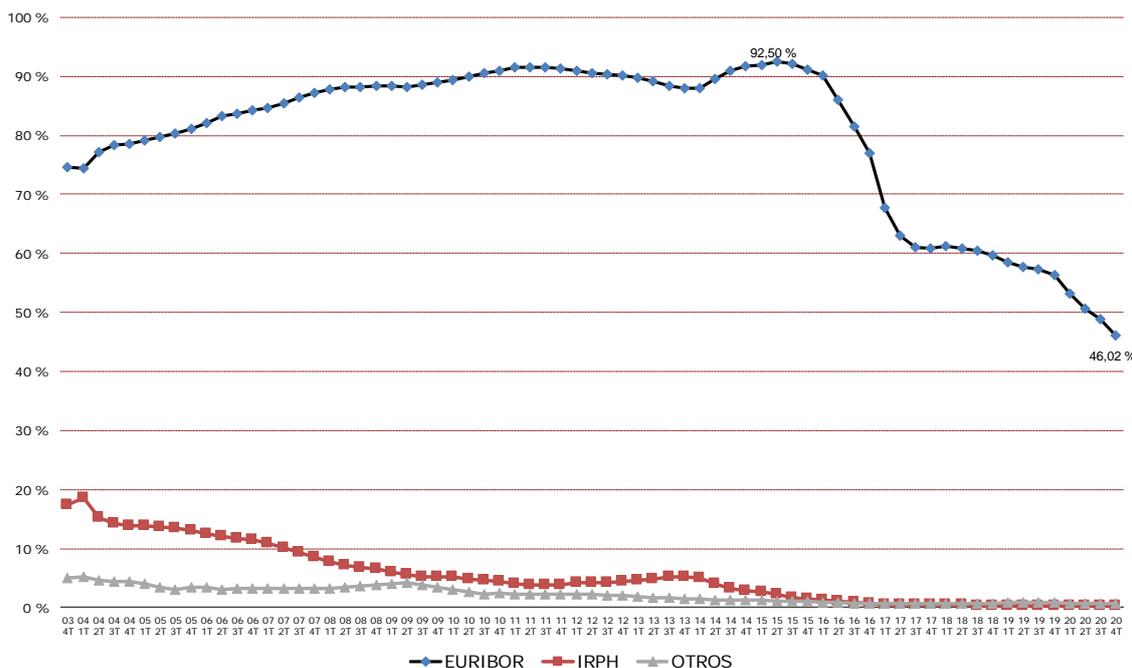
Una perspectiva más amplia de la evolución de estas variables se obtiene a través de los dos siguientes gráficos, donde se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia, durante los últimos dieciocho años.

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



Tal y como puede observarse con claridad en el gráfico, a partir de 2016 la modalidad de contratación de crédito hipotecario comenzó un intenso crecimiento por lo que respecta a la contratación a tipo fijo, atravesando diversos escenarios de intensidad, pero con un constante crecimiento, marcando máximos históricos trimestre tras trimestre.

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



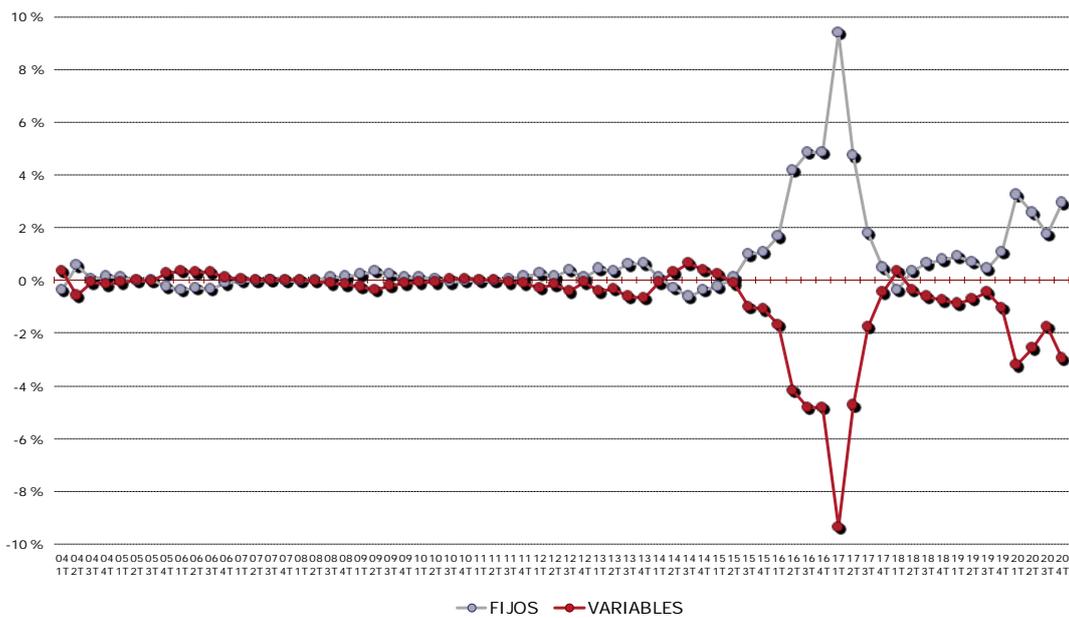
En gráfico anterior se muestran los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros).

Los índices de referencia alternativos al EURIBOR sólo tienen ya una presencia testimonial desde hace unos años, quedando éste prácticamente como la única referencia.

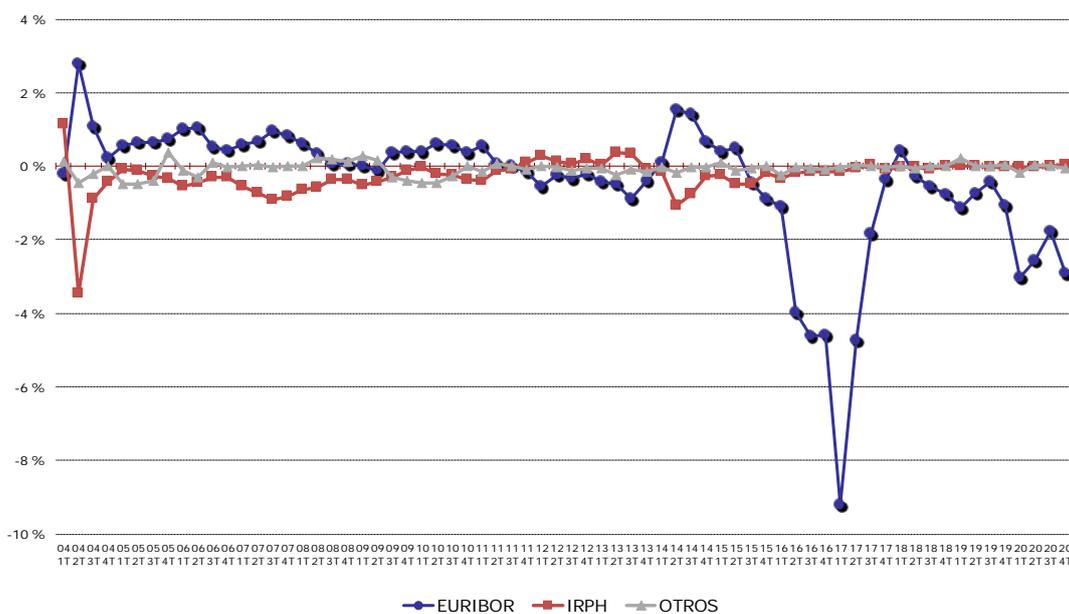
Los dos siguientes gráficos recogen las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable, el primero de ellos, y de los índices de referencia en el segundo de los gráficos.

El primero de ellos muestra la intensificación en el ritmo de crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo durante los últimos años, 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



17. 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 2020 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,27 %	2,55 %	2,05 %
ARAGÓN	2,23 %	2,46 %	2,22 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,19 %	2,49 %	1,90 %
BALEARS, ILLES	2,17 %	2,39 %	1,94 %
CANARIAS	2,34 %	2,54 %	2,18 %
CANTABRIA	2,09 %	2,35 %	1,90 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	2,49 %	2,25 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	2,36 %	2,03 %
CATALUÑA	2,31 %	2,52 %	2,11 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,24 %	2,45 %	2,05 %
EXTREMADURA	2,33 %	2,50 %	2,29 %
GALICIA	2,25 %	2,55 %	2,02 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,04 %	2,24 %	2,05 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,28 %	2,46 %	2,03 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,97 %	2,28 %	1,74 %
PAÍS VASCO	1,71 %	2,15 %	1,63 %
RIOJA, LA	2,22 %	2,46 %	2,00 %
NACIONAL	2,19 %	2,45 %	2,04 %

En 2020 el tipo de interés medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,19%, reduciéndose con cierta intensidad con respecto al resultado de 2019 (2,44%), alcanzándose un nuevo mínimo de la serie histórica. Este resultado supone una nueva mejora desde el punto de vista del efecto sobre la accesibilidad.

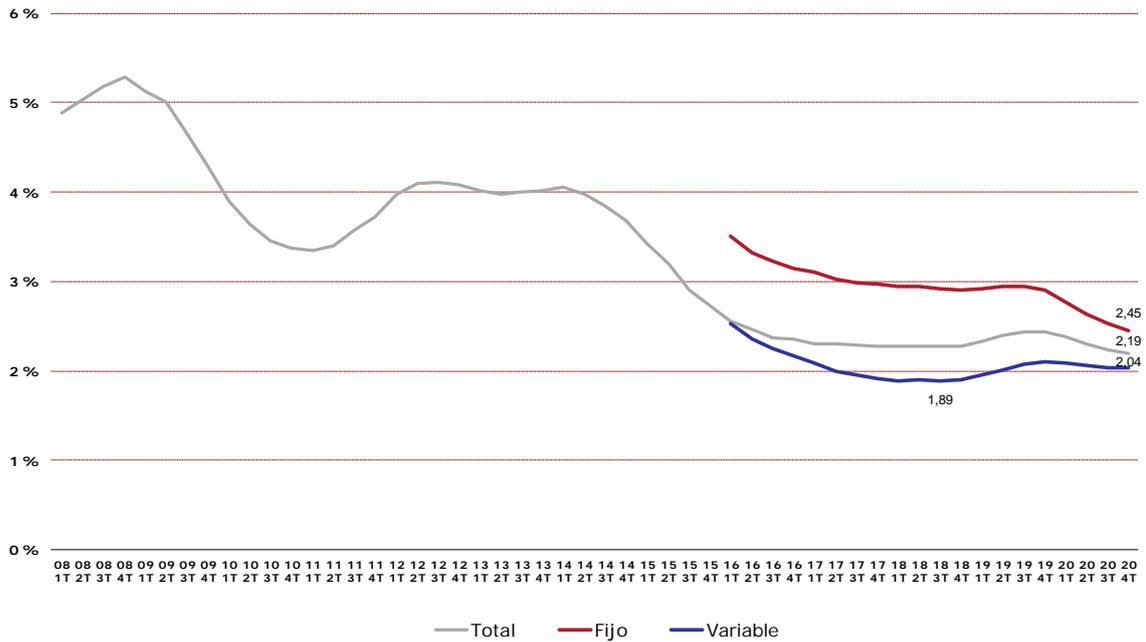
Las diferencias entre comunidades autónomas se han reducido, pasando de los 0,84 pp de 2019 a los 0,63 pp de 2020. Concretamente, las mayores cuantías de tipos de interés de contratación inicial en el último año se han alcanzado en Canarias (2,34%), Extremadura (2,33%), Castilla – La Mancha (2,31%) y Cataluña (2,31%), mientras que las menores cuantías han correspondido a País Vasco (1,71%), Comunidad Foral de Navarra (1,97%) y Comunidad de Madrid (2,04%).

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 trece años.

En 2018 se alcanzaron los tipos de interés más próximos a los actuales mínimos históricos. El resultado de 2019 supuso un ligero encarecimiento del crédito, pero sin alejarse mucho del mínimo. Sin embargo, en 2020 se ha vuelto a retomar la tendencia descendente, alcanzando nuevos mínimos de la serie, proporcionando un escenario de precios de la financiación hipotecaria especialmente favorable.

El BCE sigue sin modificar su política económica y no hay señales de que vaya a hacerlo en el corto plazo, por lo que podemos esperar que el tipo de interés del crédito siga en esta zona histórica de mínimos. No obstante, la situación de las instituciones financieras y de competencia entre ellas no parece dejar recorrido a la reducción de los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR. En cuanto a los tipos fijos, tal y como se observa en la gráfica, son los que han proporcionado mayores niveles de ajuste, siendo utilizado en no pocas entidades financieras como factor de atracción de nuevos clientes.

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



Por tanto, todo parece indicar que el recorrido a la baja de los tipos de interés de contratación inicial pueda estar llegado a su fin, o presente ya un recorrido bajista reducido, siendo previsible una continuidad de bajos tipos de interés, pero en niveles próximos a los actuales, por lo que seguiremos disfrutando de un precio de la financiación próximo a los mínimos históricos.

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

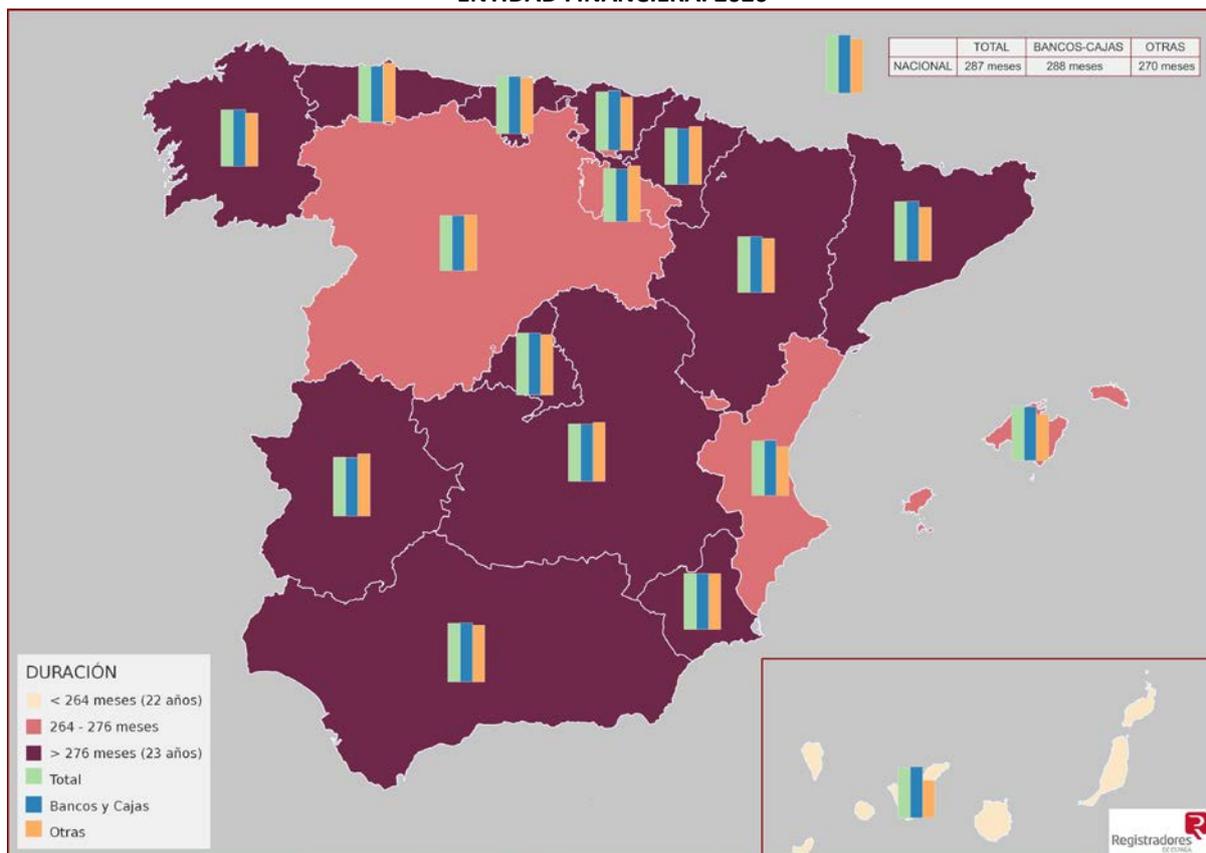
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis, teniendo presente que el bien objeto de garantía 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 2020 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. 2020



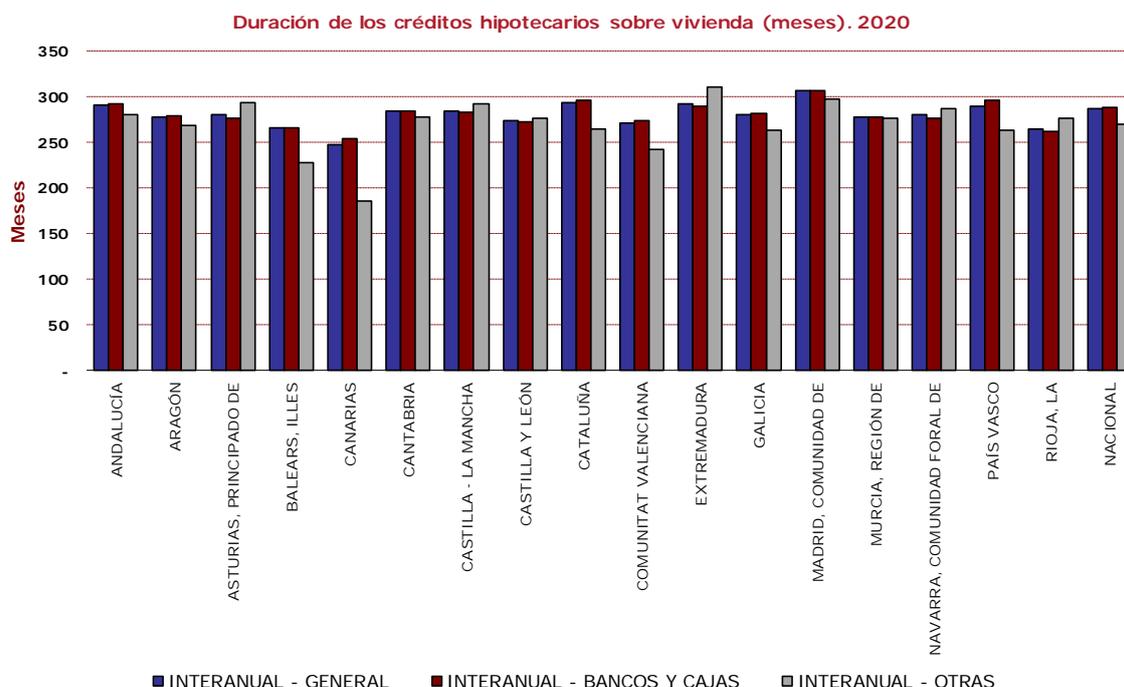
Los plazos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la tendencia ascendente durante 2020. El periodo medio ha sido de 287 meses (23 años y 11 meses), con un aumento de cuatro meses con respecto a 2019 (283 meses; 23 años y 7 meses).

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.

Prestando atención a las agrupaciones de entidades financieras, ambas modalidades han incrementado sus plazos de contratación en el último año, con resultados de 288 meses en Bancos (24 años) y 270 meses en Otras entidades financieras (22 años y 6 meses), frente a los 284 meses y 265 meses en 2019, respectivamente.

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)		
	2020		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras
ANDALUCÍA	291	292	280
ARAGÓN	278	279	268
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	281	277	293
BALEARS, ILLES	266	266	228
CANARIAS	248	254	186
CANTABRIA	284	284	278
CASTILLA - LA MANCHA	284	283	292
CASTILLA Y LEÓN	274	273	277
CATALUÑA	294	296	265
COMUNITAT VALENCIANA	271	274	242
EXTREMADURA	292	290	310
GALICIA	281	282	263
MADRID, COMUNIDAD DE	307	307	298
MURCIA, REGIÓN DE	278	278	277
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	281	276	287
PAÍS VASCO	290	296	263
RIOJA, LA	265	262	277
NACIONAL	287	288	270

El desglose de resultados por comunidades autónomas proporciona los mayores resultados de 2020 en Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), Cataluña con 294 meses (24 años y 6 meses), Extremadura con 292 meses (24 años y 4 meses) y Andalucía con 291 meses (24 años y 3 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 248 meses (20 años y 8 meses), La Rioja con 265 meses (22 años y 1 mes) e Illes Balears con 266 meses (22 años y 2 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 2020. 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 2020. 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. 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	101,39	101,39	103,70
ARAGÓN	96,86	96,88	99,26
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,91	96,18	108,52
BALEARS, ILLES	92,68	92,36	84,44
CANARIAS	86,41	88,19	68,89
CANTABRIA	98,95	98,61	102,96
CASTILLA - LA MANCHA	98,95	98,26	108,15
CASTILLA Y LEÓN	95,47	94,79	102,59
CATALUÑA	102,44	102,78	98,15
COMUNITAT VALENCIANA	94,43	95,14	89,63
EXTREMADURA	101,74	100,69	114,81
GALICIA	97,91	97,92	97,41
MADRID, COMUNIDAD DE	106,97	106,60	110,37
MURCIA, REGIÓN DE	96,86	96,53	102,59
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	97,91	95,83	106,30
PAÍS VASCO	101,05	102,78	97,41
RIOJA, LA	92,33	90,97	102,59
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 (106,97), siendo la única con una diferencia significativa, seguida por Cataluña con un índice 102,44 y Extremadura con un índice 101,74. En el extremo opuesto están Canarias (86,41), La Rioja (92,33) e Illes Balears (92,68).

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 2020, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

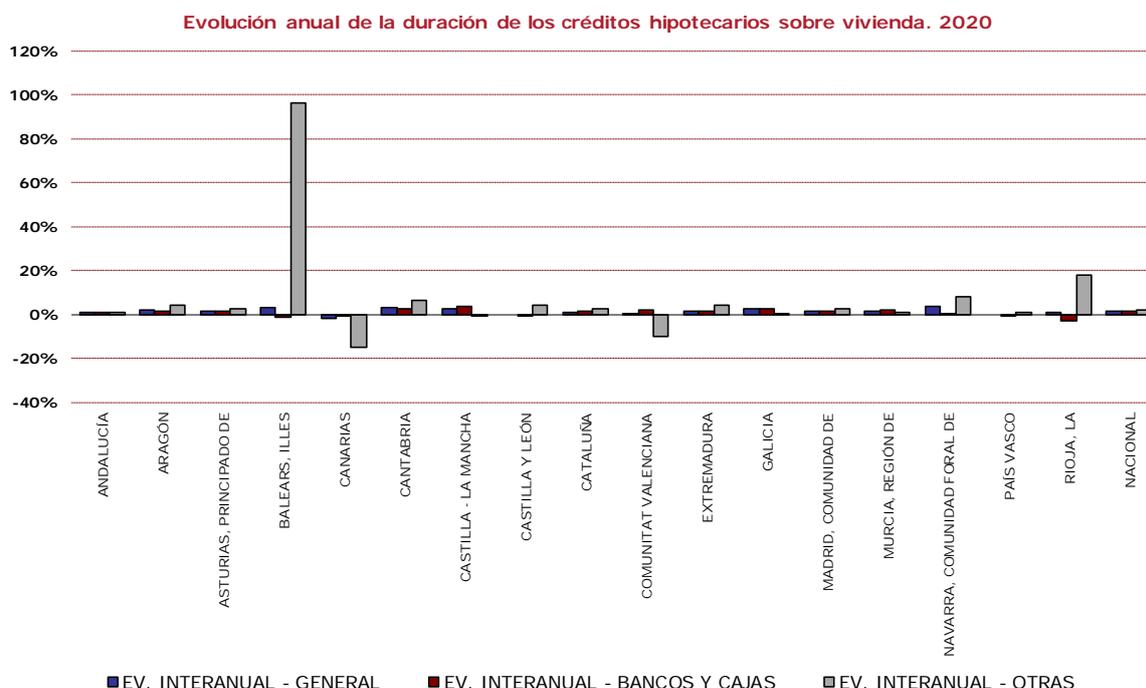
El periodo medio de contratación se ha incrementado durante en el último año en un 1,41%, después de que en 2019 se mantuviesen los resultados, pero con crecimientos en los cinco años precedentes. Los Bancos han presentado un aumento del plazo del 1,41%, mientras que Otras entidades financieras han incrementado el periodo medio un 1,89%.

En la práctica totalidad de las comunidades autónomas (dieciséis) se ha incrementado el periodo medio de contratación en 2020, manteniendo resultados dos de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en Comunidad Foral de Navarra (3,69%), Cantabria (3,27%) e Illes Balears (3,10%). Por el contrario, la única reducción se ha producido en Canarias (-1,59%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2020 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 alargamiento de los plazos, pero que se explica por el bajo número de operaciones que suele presentar esta agrupación en dicha comunidad autónoma, y que puede dar lugar a cierta aleatoriedad de los resultados.

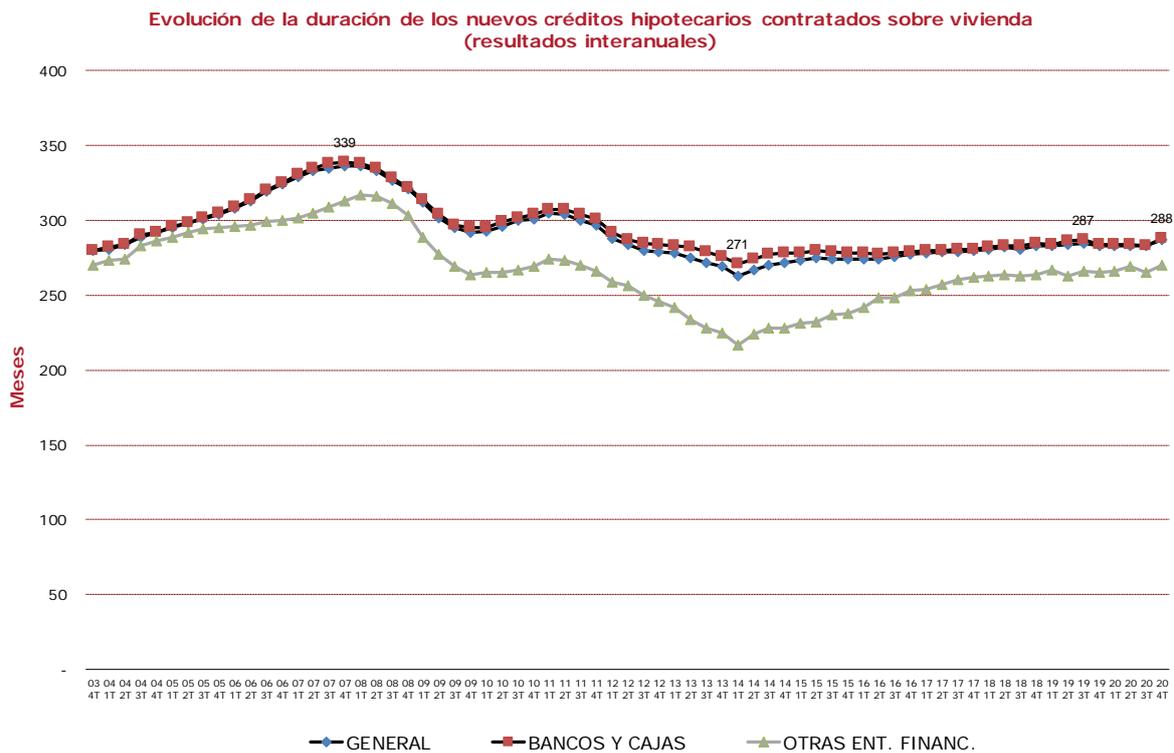
Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera. Evolución anual. 2020			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	1,04%	1,04%	1,08%
ARAGÓN	2,21%	1,82%	4,28%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,81%	1,84%	2,45%
BALEARS, ILLES	3,10%	-1,12%	96,55%
CANARIAS	-1,59%	-0,39%	-14,68%
CANTABRIA	3,27%	2,90%	6,51%
CASTILLA - LA MANCHA	2,90%	4,04%	-0,34%
CASTILLA Y LEÓN	0,00%	-0,36%	4,14%
CATALUÑA	1,03%	1,37%	2,71%
COMUNITAT VALENCIANA	0,74%	2,24%	-9,70%
EXTREMADURA	1,74%	1,40%	4,38%
GALICIA	2,55%	2,92%	0,38%
MADRID, COMUNIDAD DE	1,66%	1,66%	2,76%
MURCIA, REGIÓN DE	1,83%	2,21%	1,09%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	3,69%	0,36%	8,30%
PAÍS VASCO	0,00%	-0,67%	1,15%
RIOJA, LA	1,15%	-2,60%	17,87%
NACIONAL	1,41%	1,41%	1,89%



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 dieciocho años.

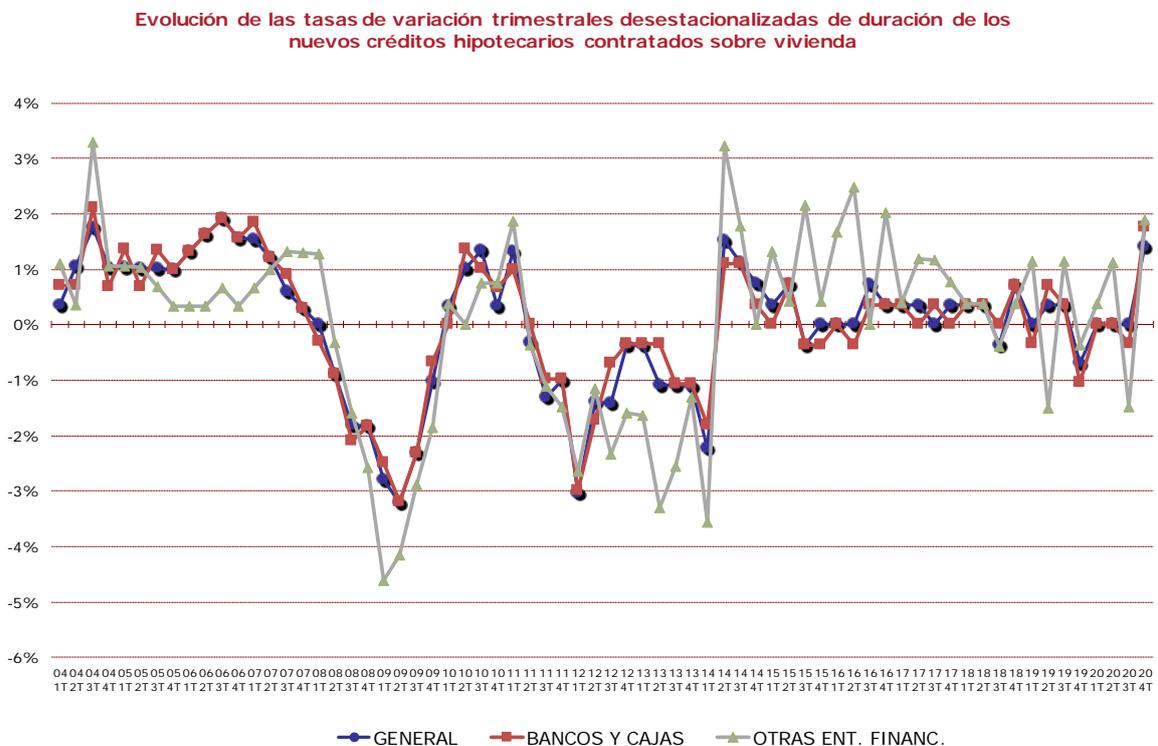
Con la recuperación del mercado inmobiliario los plazos de contratación cambiaron de tendencia, dando lugar a un proceso claramente alcista desde comienzos de 2014 hasta la actualidad. Las variaciones entre periodos no son muy intensas, pero constantes, lo que unido a que el precio de la vivienda ha seguido creciendo, hacía prever que en 2020 continuarían alargándose los plazos, tal y como ha ocurrido, siendo previsible una continuidad de este escenario durante 2021. El diferencial entre Bancos y Otras entidades financieras se ha ido aproximando durante este periodo alcista, aunque manteniendo todavía un cierto diferencial.

El último gráfico de este apartado 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 diecisiete años.



Tal y como hemos indicado, a partir de comienzos de 2014 se han generalizado las 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, intensificándose a finales de 2020.

Las diferencias ente Bancos y Otras entidades financieras viene determinadas por la intensidad del crecimiento ya que ambas agrupaciones han ido alargando los plazos de contratación, con mayor variabilidad en Otras entidades financieras, consecuencia del menor número de operaciones, pero con una tendencia alcista.



19. 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 2020 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

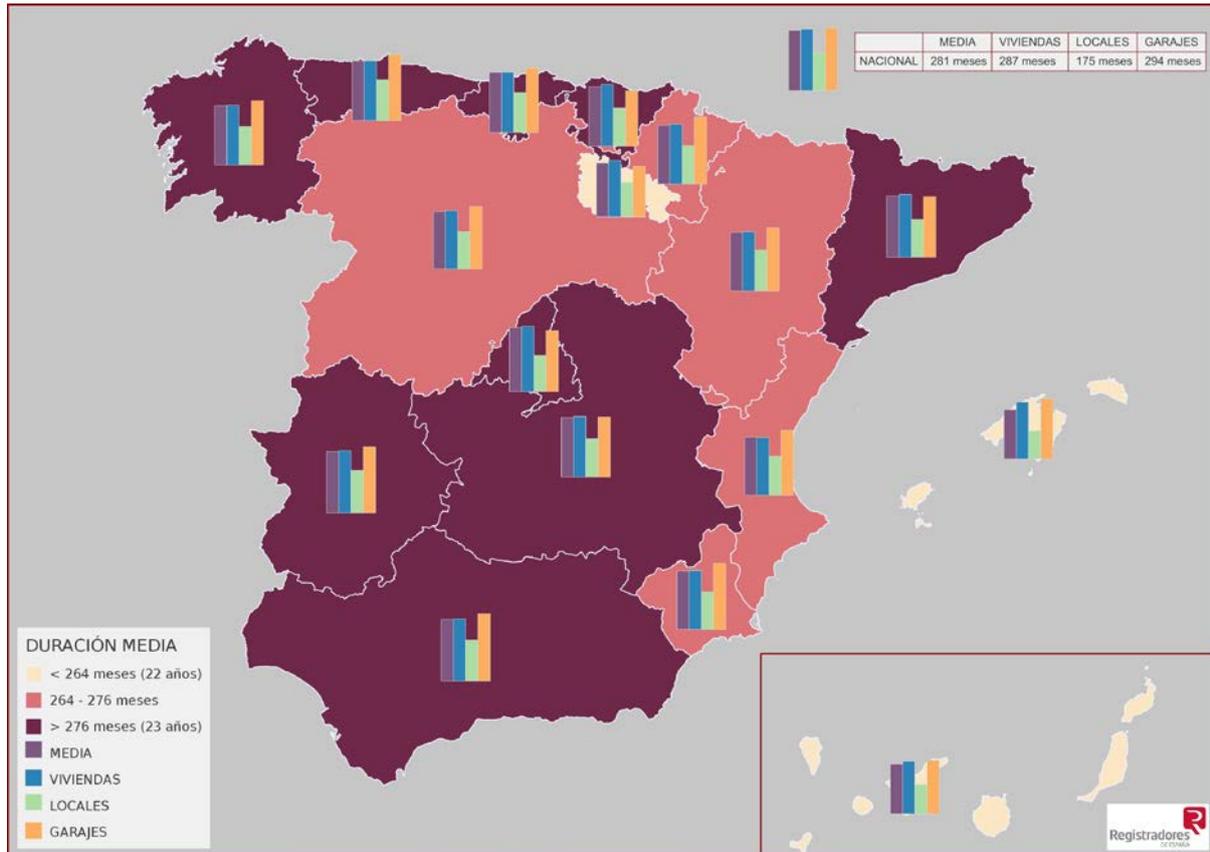
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2020						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	289	291	193	316	257	175
ARAGÓN	276	278	192	297	229	157
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	281	281	192	311	243	157
BALEARS, ILLES	231	266	132	284	182	166
CANARIAS	233	248	138	251	192	139
CANTABRIA	283	284	187	304	257	158
CASTILLA - LA MANCHA	279	284	179	282	283	159
CASTILLA Y LEÓN	269	274	176	293	162	152
CATALUÑA	288	295	178	285	237	149
COMUNITAT VALENCIANA	273	271	183	306	224	164
EXTREMADURA	288	292	199	310	277	181
GALICIA	279	281	181	302	239	146
MADRID, COMUNIDAD DE	301	307	170	287	313	124
MURCIA, REGIÓN DE	276	278	176	311	259	165
NAVARRA, COM. FORAL DE	276	281	181	315	153	154
PAÍS VASCO	279	290	179	261	163	158
RIOJA, LA	254	265	162	237	142	146
NACIONAL	281	287	175	294	233	160

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles ha seguido creciendo, con un resultado de 281 meses (23 años y 5 meses) frente a los 273 meses (22 años y 9 meses) de 2019. Con este resultado, en seis de los últimos siete años se han incrementado los plazos de contratación.

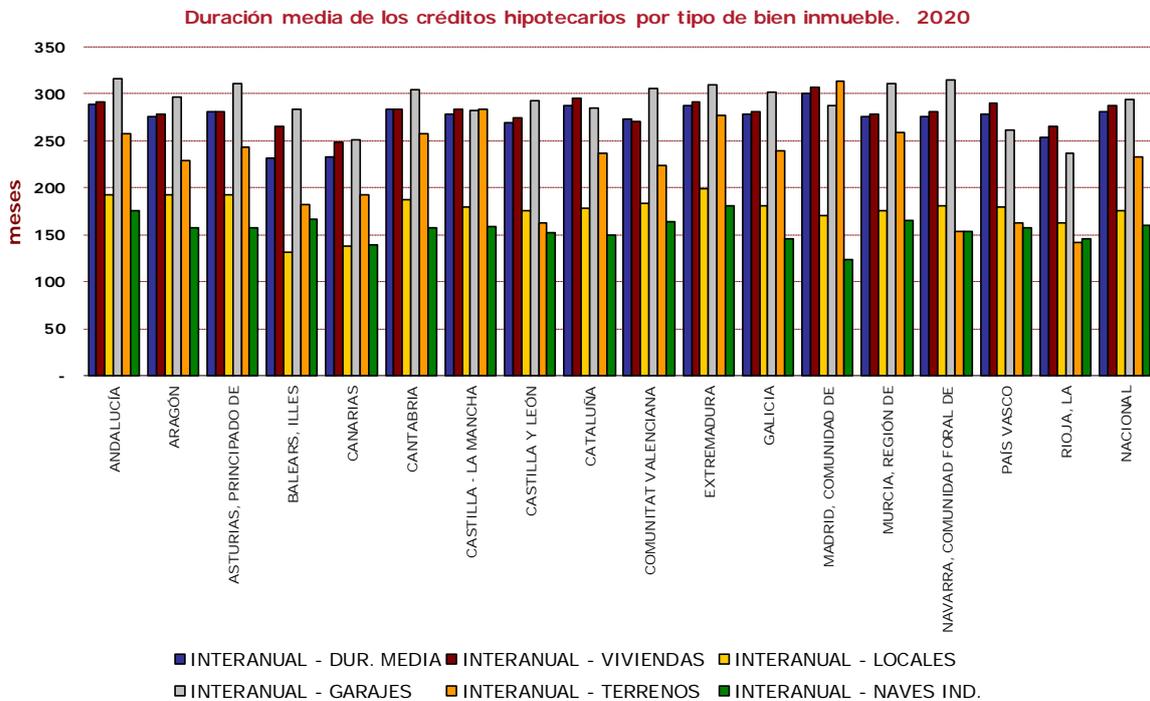
Desagregando por tipo de bien inmueble, los mayores plazos de contratación en 2020 han correspondido a Garajes y Trasteros con 294 meses (24 años y 6 mes) y Vivienda con 287 meses (23 años y 11 meses). Los bienes inmuebles vinculados a aspectos residenciales son los que tradicionalmente presentan mayores periodos medios de contratación. A plazo más corto se sitúa Terrenos urbanos no edificados con 233 meses (19 años y 5 meses) y, tras ellos, se encuentran Locales comerciales con 175 meses (14 años y 7 meses) y Naves industriales con 160 meses (13 años y 4 meses).

Tomando el total general, la ordenación de periodos medios de contratación por comunidades autónomas, las que presentan mayores periodos medios para 2020 han sido Comunidad de Madrid con 301 meses (25 años y 1 mes), Andalucía con 289 meses (24 años y 1 mes) y Extremadura y Cataluña, ambas con 288 meses (24 años). En el extremo opuesto, con los menores periodos medios de contratación, se han situado Illes Balears con 231 meses (19 años y 3 meses), Canarias con 233 meses (19 años y 5 meses) y La Rioja con 254 meses (21 años y 2 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2020



En el siguiente gráfico se muestran los resultados para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes al año 2020, 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. 2020						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	102,85	101,39	110,29	107,48	110,30	109,38
ARAGÓN	98,22	96,86	109,71	101,02	98,28	98,13
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	100,00	97,91	109,71	105,78	104,29	98,13
BALEARS, ILLES	82,21	92,68	75,43	96,60	78,11	103,75
CANARIAS	82,92	86,41	78,86	85,37	82,40	86,88
CANTABRIA	100,71	98,95	106,86	103,40	110,30	98,75
CASTILLA - LA MANCHA	99,29	98,95	102,29	95,92	121,46	99,38
CASTILLA Y LEÓN	95,73	95,47	100,57	99,66	69,53	95,00
CATALUÑA	102,49	102,79	101,71	96,94	101,72	93,13
COMUNITAT VALENCIANA	97,15	94,43	104,57	104,08	96,14	102,50
EXTREMADURA	102,49	101,74	113,71	105,44	118,88	113,13
GALICIA	99,29	97,91	103,43	102,72	102,58	91,25
MADRID, COMUNIDAD DE	107,12	106,97	97,14	97,62	134,33	77,50
MURCIA, REGIÓN DE	98,22	96,86	100,57	105,78	111,16	103,13
NAVARRA, COM. FORAL DE	98,22	97,91	103,43	107,14	65,67	96,25
PAÍS VASCO	99,29	101,05	102,29	88,78	69,96	98,75
RIOJA, LA	90,39	92,33	92,57	80,61	60,94	91,25
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2020 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

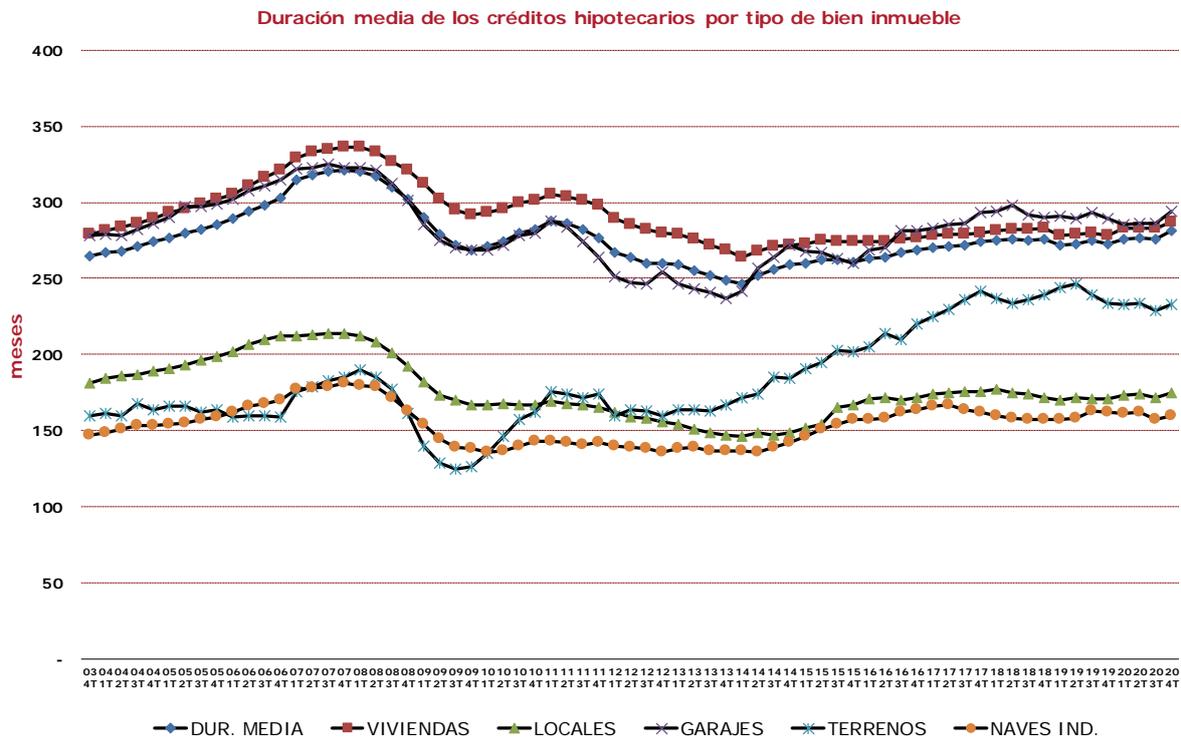
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2020						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	1,05%	0,69%	4,32%	-3,07%	2,80%	-6,42%
ARAGÓN	2,99%	2,21%	9,09%	1,02%	-2,97%	-3,09%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,81%	1,81%	5,49%	-2,20%	22,73%	-1,26%
BALEARS, ILLES	-8,70%	3,10%	-18,01%	4,03%	-14,55%	7,79%
CANARIAS	-3,32%	-1,20%	-6,12%	-7,72%	-11,93%	-1,42%
CANTABRIA	3,28%	3,27%	0,00%	2,01%	-0,77%	0,64%
CASTILLA - LA MANCHA	4,10%	2,90%	10,49%	6,82%	9,69%	1,27%
CASTILLA Y LEÓN	1,13%	0,00%	-3,30%	8,52%	-29,26%	-7,32%
CATALUÑA	1,05%	1,37%	2,89%	-5,94%	2,16%	9,56%
COMUNITAT VALENCIANA	2,63%	1,12%	7,02%	5,52%	4,19%	3,80%
EXTREMADURA	1,77%	1,74%	11,17%	-2,52%	-4,15%	4,62%
GALICIA	4,89%	2,55%	6,47%	9,03%	33,52%	-2,01%
MADRID, COMUNIDAD DE	12,73%	12,45%	9,68%	23,71%	15,07%	-13,89%
MURCIA, REGIÓN DE	2,22%	1,83%	0,00%	2,30%	-5,82%	5,10%
NAVARRA, COM. FORAL DE	4,94%	3,31%	-3,21%	-1,56%	23,39%	1,32%
PAÍS VASCO	0,00%	0,00%	6,55%	-4,40%	-15,54%	5,33%
RIOJA, LA	-1,55%	1,15%	-21,36%	-11,90%	-36,04%	-17,98%
NACIONAL	2,93%	3,24%	2,34%	1,73%	-0,43%	-1,23%

La variación del periodo medio para el conjunto de bienes inmuebles durante el último año ha sido del 2,93%, contrastando con el descenso de 2019 (-1,09%), pero dando continuidad a las alzas de los cinco años precedentes.

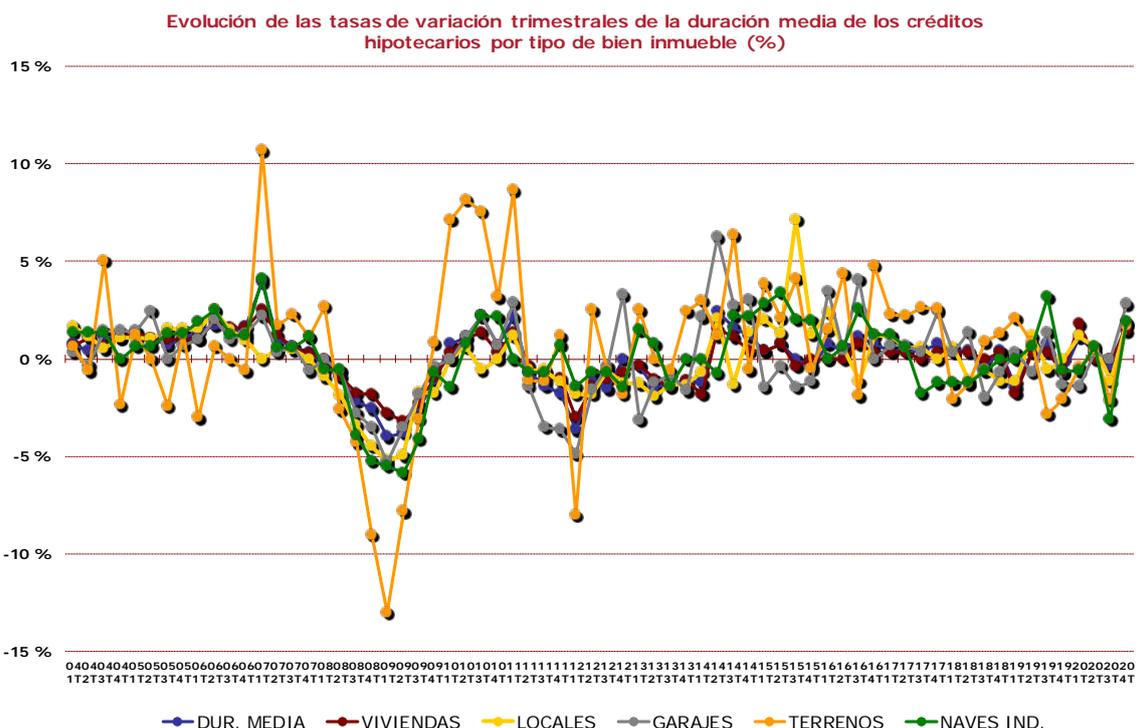
Esta evolución del total general es consecuencia del alargamiento en los plazos medios de contratación en la mayoría de los tipos de inmueble menos en Naves (-1,23%) y Terrenos urbanos no edificados (-0,43%). Los ascensos se han registrado Vivienda (3,24%), Locales comerciales (2,34%) y Garajes y Trasteros (1,73%).

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 Comunidad de Madrid (12,73%), Comunidad Foral de Navarra (4,94%) y Galicia (4,89%). Trece comunidades autónomas han incrementado sus resultados anuales, una los ha mantenido y tres los han reducido. Las reducciones han sido en Illes Balears (-8,70%), Canarias (-3,32%) y La Rioja (-1,55%).

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 y su tendencia es más plana. Durante 2020, como hemos podido comprobar, han predominado los ascensos.



En el gráfico anterior 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 un predominio de las tasas de mejora durante los últimos años. 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.

A lo largo de 2021 previsiblemente se mantendrá la tendencia alcista, especialmente en el ámbito residencial, pudiendo contar los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles con un comportamiento menos favorable dado el contexto económico.

20. 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, el tipo de interés de contratación inicial y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda.
- 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 2020 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2020 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

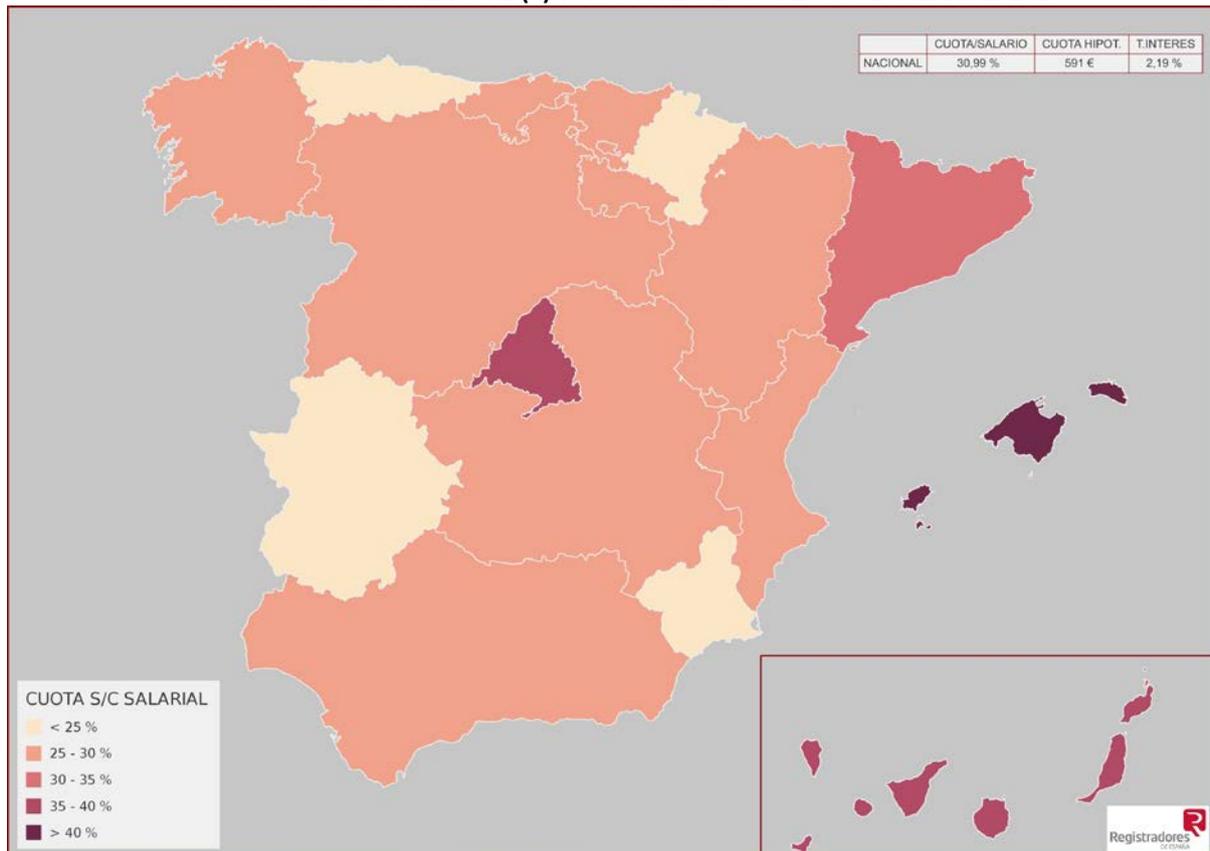
Después de un largo periodo de mejora en los indicadores de accesibilidad (descensos) durante los cuatro últimos años dichos indicadores de accesibilidad habían presentado un ligero deterioro. Sin embargo, en 2020 se ha registrado un cierto equilibrio de resultados. La cuota hipotecaria mensual media en 2020 ha alcanzado los 590,96 € frente a los 591,14 € de 2019. El mínimo de la serie histórica se alcanzó en 2016 con 522,64 €.

El porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 30,99%, con un incremento de 0,61 pp con respecto a 2019 (30,38%). El mínimo de la serie histórica se alcanzó en 2016 con el 27,49%.

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. 2020



Esta variación de los indicadores de accesibilidad del último año se ha debido al comportamiento de las variables con influencia, dando lugar a una mejora de la accesibilidad el descenso de los tipos de interés (-0,25 pp) y el aumento de los plazos de contratación (1,41%), y provocando un efecto negativo en la accesibilidad el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda (3,80%) y el descenso de los salarios.

Las perspectivas de mejora de los indicadores de accesibilidad son escasas en la medida que el recorrido de las variables con efectos positivos es escaso o prácticamente nulo, existiendo un mayor grado de probabilidad de empeoramiento de las variables con efectos negativos, aunque también con márgenes de variabilidad reducidos.

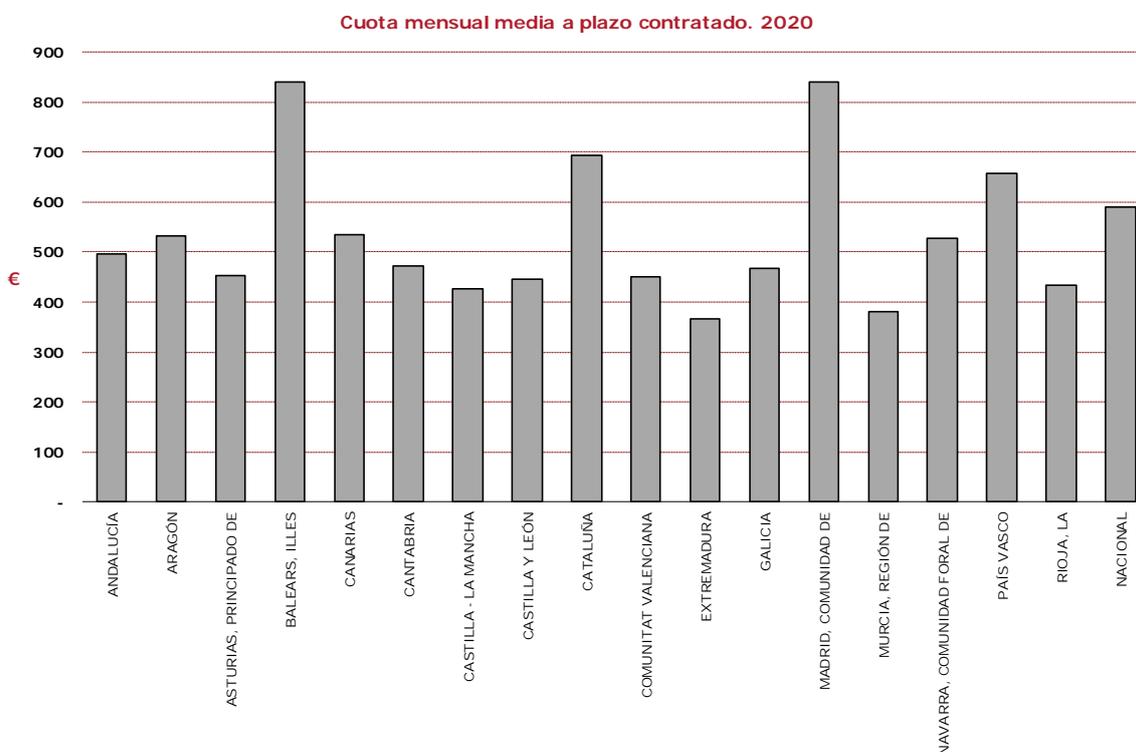
Desde un punto de vista territorial, las diferencias siguen siendo notables, alcanzando las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media en 2020 las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (840,68 €), Illes Balears (839,34 €), Cataluña (693,35 €) y el País Vasco (656,71 €), siendo las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con las menores cuotas hipotecarias mensuales medias, se encuentran Extremadura (366,82 €), Región de Murcia (380,35 €) y Castilla-La Mancha (425,45 €).

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 2020 Illes Balears (49,35%), Comunidad de Madrid (36,30%), Canarias (35,90%) y Cataluña (34,32%), 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 Región de Murcia (22,42%), Principado de Asturias (22,95%) y Extremadura (23,66%).

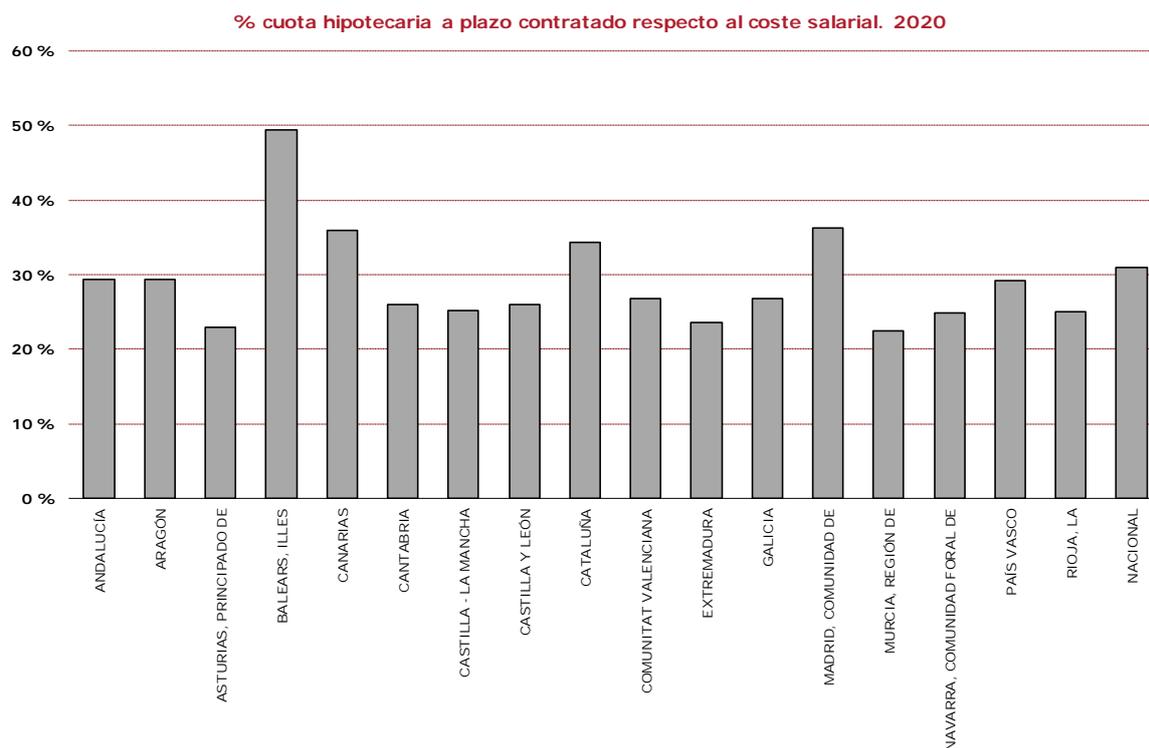
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de ambos indicadores de accesibilidad, así como el tipo de interés de contratación inicial, para cada comunidad autónoma y el total nacional correspondientes a 2020.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)		
	2020		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,27 %	495,77	29,36 %
ARAGÓN	2,23 %	532,14	29,29 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,19 %	453,14	22,95 %
BALEARS, ILLES	2,17 %	839,34	49,35 %
CANARIAS	2,34 %	534,18	35,90 %
CANTABRIA	2,09 %	471,31	25,96 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,31 %	425,45	25,14 %
CASTILLA Y LEÓN	2,14 %	445,80	25,92 %
CATALUÑA	2,31 %	693,35	34,32 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,24 %	450,29	26,81 %
EXTREMADURA	2,33 %	366,82	23,66 %
GALICIA	2,25 %	466,58	26,85 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,04 %	840,68	36,30 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,28 %	380,35	22,42 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,97 %	526,77	24,86 %
PAÍS VASCO	1,71 %	656,71	29,22 %
RIOJA, LA	2,22 %	432,49	25,10 %
NACIONAL	2,19 %	590,96	30,99 %

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 2020 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. 2020					
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	84,03	103,65	83,89	88,53	94,74
ARAGÓN	87,51	101,83	90,05	95,26	94,51
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,45	100,00	76,68	103,52	74,06
BALEARS, ILLES	134,24	99,09	142,03	89,18	159,24
CANARIAS	79,55	106,85	90,39	78,03	115,84
CANTABRIA	79,98	95,43	79,75	95,22	83,77
CASTILLA - LA MANCHA	70,50	105,48	71,99	88,74	81,12
CASTILLA Y LEÓN	73,19	97,72	75,44	90,19	83,64
CATALUÑA	117,90	105,48	117,33	105,93	110,75
COMUNITAT VALENCIANA	72,54	102,28	76,20	88,08	86,51
EXTREMADURA	61,92	106,39	62,07	81,30	76,35
GALICIA	77,19	102,74	78,95	91,13	86,64
MADRID, COMUNIDAD DE	152,31	93,15	142,26	121,45	117,13
MURCIA, REGIÓN DE	62,22	104,11	64,36	88,97	72,35
NAVARRA, COM. FORAL DE	89,82	89,95	89,14	111,09	80,22
PAÍS VASCO	118,17	78,08	111,13	117,83	94,29
RIOJA, LA	68,62	101,37	73,18	90,36	80,99
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: Comunidad de Madrid

(142,26), Illes Balears (142,03), Cataluña (117,33) y País Vasco (111,13). En el otro extremo, con resultados muy debajo de la media nacional, se sitúan Extremadura (62,07), Región de Murcia (64,36) y Castilla-La Mancha (71,99).

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: Illes Balears (159,24), Comunidad de Madrid (117,13), Canarias (115,84) y Cataluña (110,75). Las cuantías más bajas han correspondido a Región de Murcia (72,35), Principado de Asturias (74,06) y Extremadura (76,35).

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media, así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2020 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 (%). 2020		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCÍA	-0,42%	-0,07 %
ARAGÓN	9,08%	3,10 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,24%	0,67 %
BALEARS, ILLES	0,96%	4,88 %
CANARIAS	5,50%	5,18 %
CANTABRIA	-1,55%	0,35 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,11%	0,39 %
CASTILLA Y LEÓN	0,59%	0,53 %
CATALUÑA	-0,29%	0,94 %
COMUNITAT VALENCIANA	-2,37%	0,03 %
EXTREMADURA	1,96%	0,96 %
GALICIA	0,18%	0,12 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-1,42%	-0,13 %
MURCIA, REGIÓN DE	-3,78%	-0,91 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-2,23%	-0,74 %
PAÍS VASCO	6,22%	2,21 %
RIOJA, LA	1,79%	1,03 %
NACIONAL	-0,03%	0,61 %

La accesibilidad se ha mantenido relativamente en equilibrio durante el último año, dando lugar a un descenso anual del -0,03% en la cuota hipotecaria mensual media y un incremento de 0,61 pp en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Estas cuantías suponen un cierto cambio de tendencia con respecto a los deterioros más claros de años precedentes. En particular, en 2019, se produjeron incrementos del 4,00% y 0,69 pp, respectivamente.

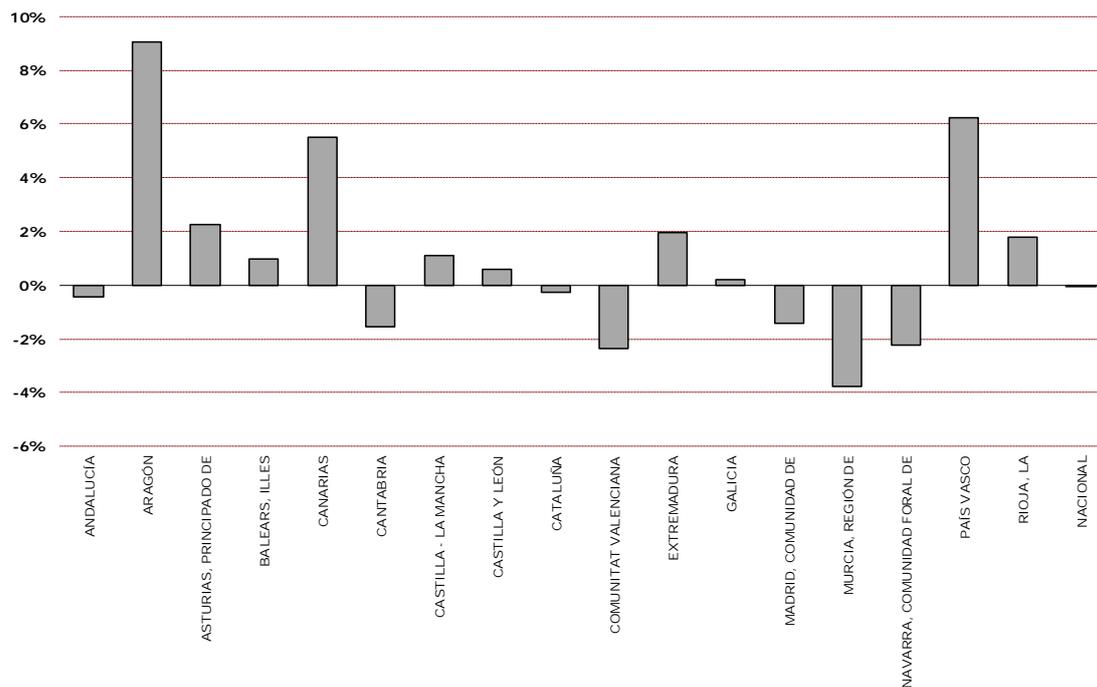
El hecho de acumular tres años consecutivos de deterioro y una cierta estabilidad en 2020, y teniendo en cuenta las perspectivas de las variables que llevan a la determinación de los indicadores de accesibilidad, no somos especialmente optimistas con respecto a la evolución futura, siendo previsible que no se produzcan grandes cambios, pero sí que dichos cambios vayan encaminados a nuevos deterioros de la accesibilidad.

En diez comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media, dando lugar a los mayores incrementos en Aragón (9,08%), País Vasco (6,22%) y Canarias (5,50%). Los mayores descensos se han producido en Región de Murcia (-3,78%) y Comunitat Valenciana (-2,37%).

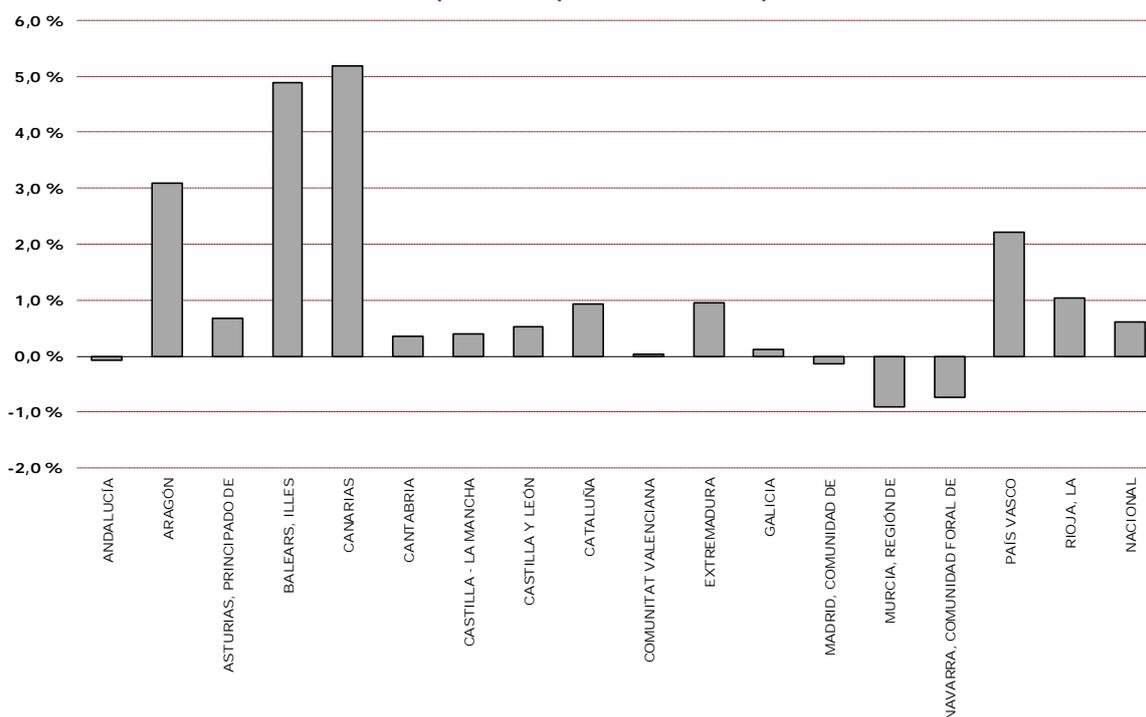
En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, en trece comunidades autónomas se ha incrementado, alcanzando los mayores incrementos en Canarias (5,18 pp), Illes Balears (4,88 pp) y Aragón (3,10 pp). Los descensos más significativos se han producido en Región de Murcia (-0,91 pp) y Comunidad Foral de Navarra (-0,74 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.

Evolución anual de la cuota mensual media a plazo contratado. 2020



Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2020

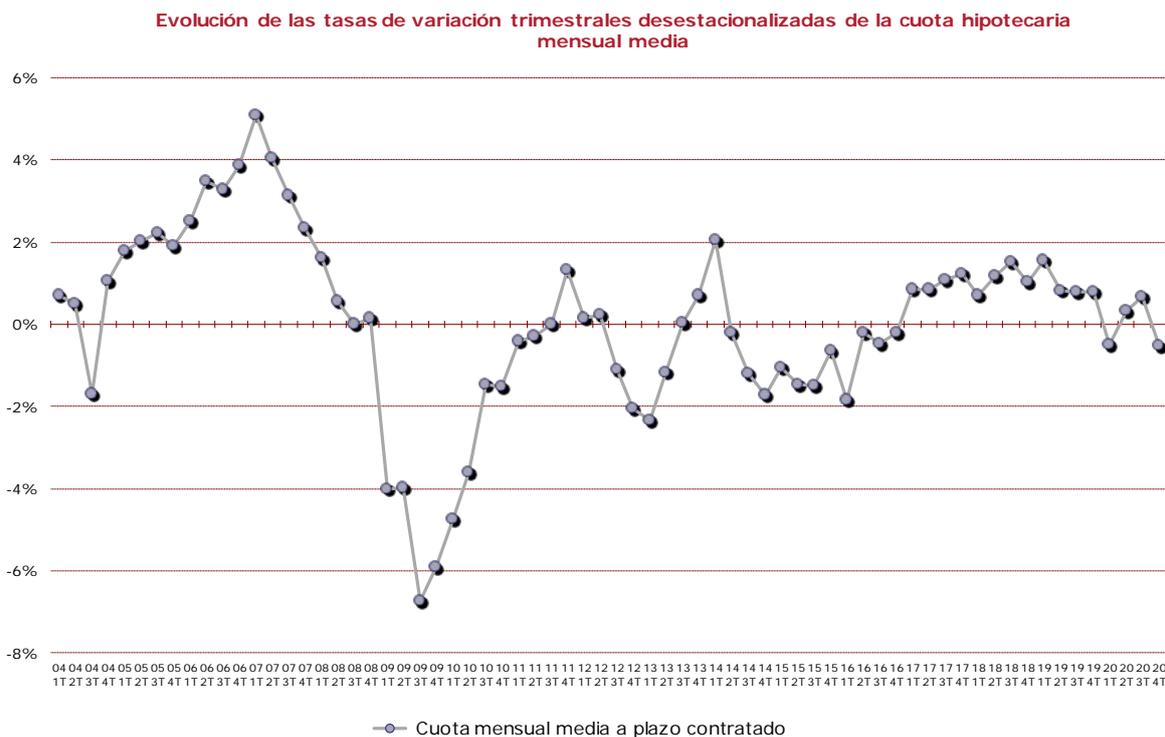


Una perspectiva más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2020, es decir, de los últimos dieciocho 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.

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, cerrando 2020 en el 30,99%, lo que supone un incremento acumulado en los cuatro últimos años de 3,50 pp. Nuevamente, nos encontramos en unos niveles de accesibilidad históricamente bajos pero que, en la medida que presentan una tendencia alcista, introducen cierto grado de incertidumbre en la evolución del crecimiento del sector inmobiliario, especialmente en un contexto de bajos salarios y tasas de paro intensificándose.

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), durante los tres años siguientes la cuota hipotecaria mensual media se fue incrementando, dando lugar a una cierta estabilidad en 2020, siendo previsible la existencia de pequeños cambios en 2021, previsiblemente en sentido alcista.

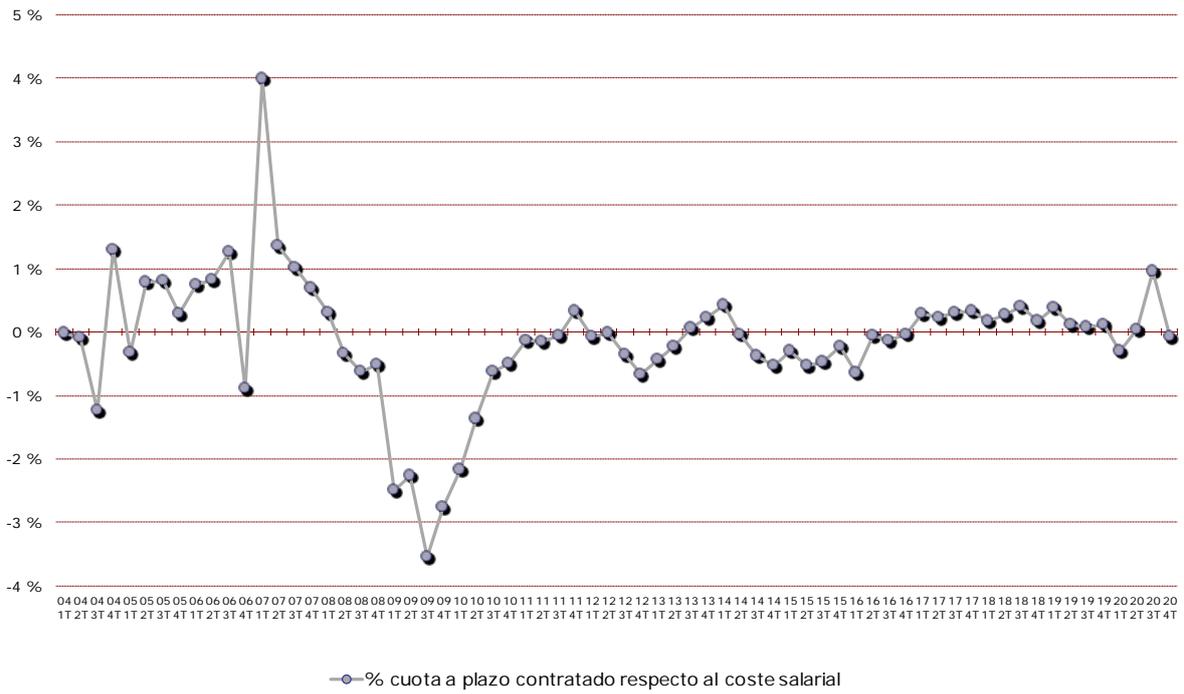
El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los últimos diecisiete años.

La interpretación de los resultados resulta similar 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 cuatro últimos años se han caracterizado por incrementos, que han llevado a un deterioro de la accesibilidad.

A pesar de la escasa cuantía de estos deterioros, la tendencia es clara, situándose de forma recurrente 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 los requerimientos de deuda hipotecaria por vivienda se deteriorarán los indicadores de accesibilidad, en la medida que los tipos de interés y los plazos de contratación vienen registrando efectos positivos muy reducidos y con poco margen de mejora futura.

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



21. 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 2020 ha sido de 18.617, con una intensa reducción con respecto a 2019, que se registraron 27.065, es decir, una reducción de 8.448 certificaciones, retomando con ello la tendencia descendente previa a 2019.

Conforme el mercado inmobiliario se ha ido recuperando, el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha ido reduciendo, con la excepción del año 2019. En 2014 se registraron 69.023 certificaciones, por lo que en 2020 se ha alcanzado el 26,97% de las registradas en 2014.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	3.593
ARAGÓN	381
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	239
BALEARS, ILLES	366
CANARIAS	602
CANTABRIA	498
CASTILLA - LA MANCHA	822
CASTILLA Y LEÓN	570
CATALUÑA	3.497
COMUNITAT VALENCIANA	4.537
EXTREMADURA	151
GALICIA	758
MADRID, COMUNIDAD DE	1.212
MURCIA, REGIÓN DE	1.075
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	62
PAÍS VASCO	105
RIOJA, LA	149
NACIONAL	18.617

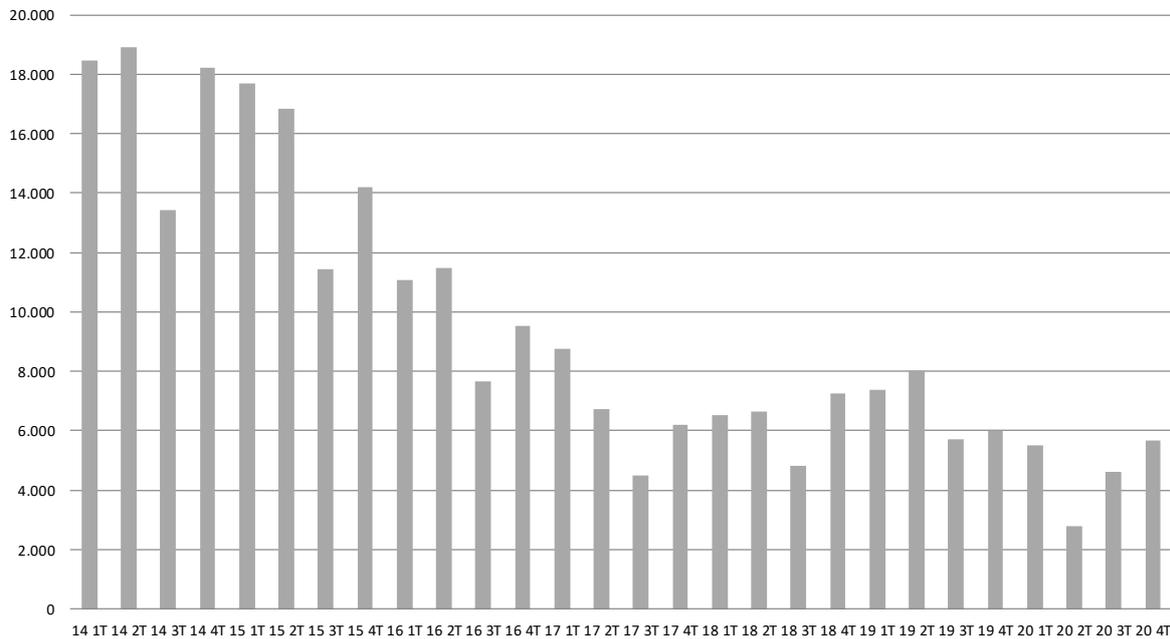
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca durante el último año han sido Comunitat Valenciana (4.537), Andalucía (3.593) y Cataluña (3.497). Entre estas tres comunidades autónomas alcanzan el 62,45% del total. Por el contrario, ocho comunidades autónomas registran menos de 500 certificaciones anuales, dando lugar a notables diferencias territoriales.

El siguiente gráfico muestra la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca trimestral, incorporando los resultados de los últimos siete años, 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 hasta el segundo trimestre de 2020, dando lugar en la segunda mitad de 2020 a un ligero proceso ascendente, pero en cuantías muy próximas a los mínimos de la serie histórica. En todo caso, dadas las circunstancias sanitarias de 2020 y sus efectos económicos, se trata de una

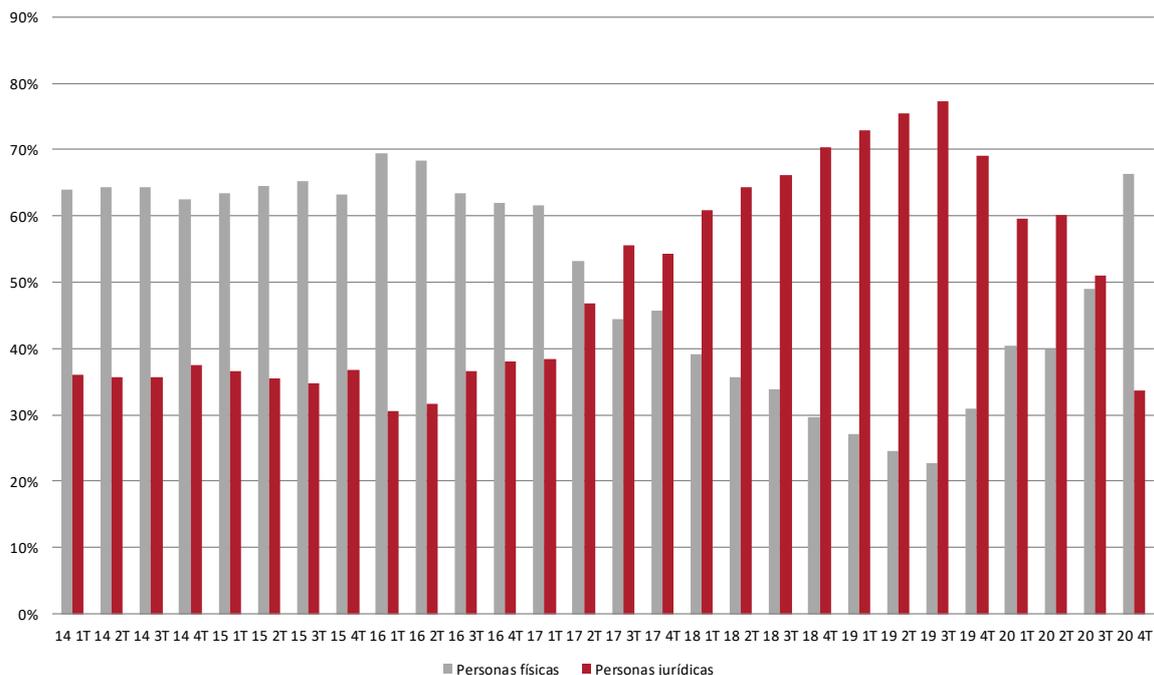
variable que deberá seguirse con detenimiento en próximos trimestres ya que podría dar lugar a una intensificación del crecimiento en función del efecto de la crisis sanitaria y económica sobre las familias.

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



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 descendió intensamente hasta el tercer trimestre de 2019, dando lugar posteriormente a una intensa tendencia alcista del peso de personas físicas, reduciéndose el peso de personas jurídicas. Concretamente, el peso de personas físicas en el último trimestre de 2020 ha sido del 66,35%, siendo que el mismo trimestre del año pasado el peso fue del 30,86%. El peso de personas jurídicas ha sido en dicho trimestre del 33,65%.

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



La recuperación del mercado inmobiliario durante el periodo 2014-2019 había permitido que las familias que afrontaban dificultades financieras afrontasen un mercado con mayor liquidez y precios al alza, favoreciendo las condiciones financieras de las personas físicas. Sin embargo, el cambio de escenario en 2020 ha llevado a una situación distinta, tal y como muestran los resultados. La situación financiera de las personas jurídicas no tiene porque ser más favorable, pero los resultados muestran un impacto mayor a corto plazo en personas físicas.

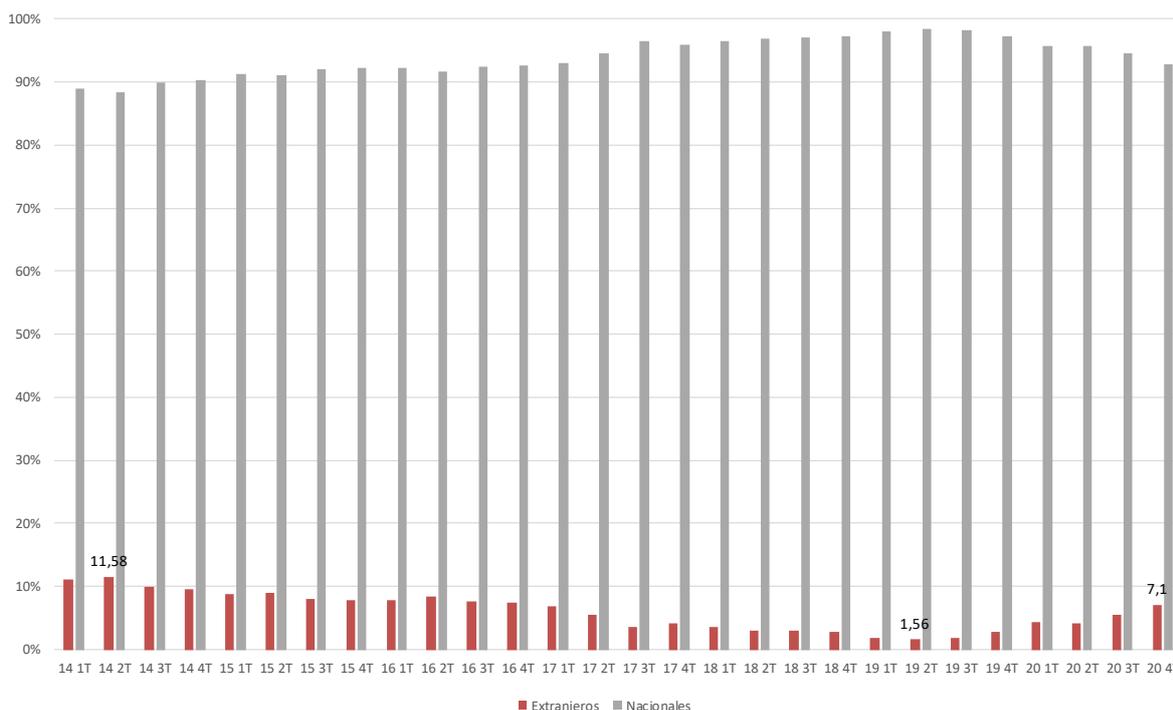
El siguiente gráfico muestra la desagregación de resultados de número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, distinguiendo entre nacionales y extranjeros.

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha cambiado de tendencia en 2020, pasando de una tendencia claramente descendente a un incremento del peso de extranjeros, cerrando el año en el 7,10%, siendo que al cierre de 2019 se había situado en el 2,73%. En todo caso, a pesar de este crecimiento, se trata de porcentajes muy por debajo del peso de compra de vivienda por extranjeros.

Esta última circunstancia supone que las nacionalidades extranjeras presentan menor probabilidad que nacionales de acabar en una situación de esta naturaleza. 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.

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



22. 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 se refieren exclusivamente a vivienda, al igual que en las certificaciones por ejecución de hipoteca, 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. 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	878
ARAGÓN	81
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	19
BALEARS, ILLES	41
CANARIAS	264
CANTABRIA	28
CASTILLA - LA MANCHA	155
CASTILLA Y LEÓN	184
CATALUÑA	704
COMUNITAT VALENCIANA	957
EXTREMADURA	32
GALICIA	67
MADRID, COMUNIDAD DE	179
MURCIA, REGIÓN DE	388
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	13
PAÍS VASCO	23
RIOJA, LA	9
NACIONAL	4.022

El número de daciones en pago ha continuado reduciéndose durante 2020 hasta las 4.022 daciones en pago registradas, 1.841 menos que en 2019 (5.863), dando lugar a una reducción del -31,40%.

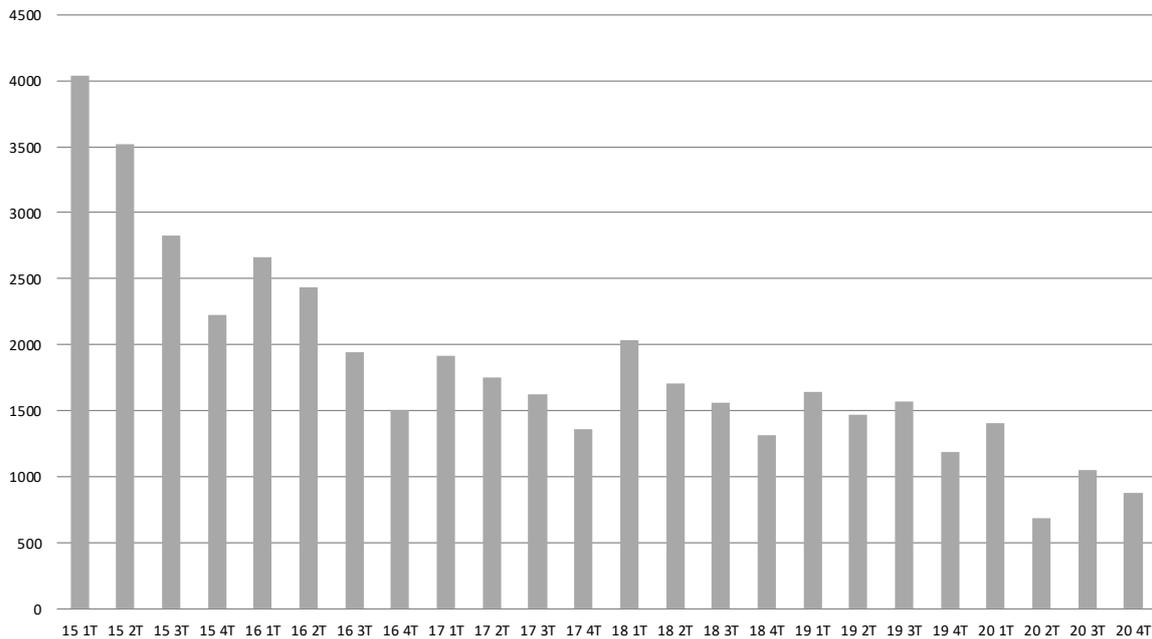
Durante los años precedentes el número de daciones en pago se ha reducido significativamente, ya que en 2015 se registraron 12.614 daciones en pago, registrando en 2020 el 31,89% de las registradas en 2015, constatando el constante e intenso proceso de reducción.

La favorable evolución de la economía ha reducido las situaciones de dificultad financiera asociadas a la financiación de vivienda y por tanto la necesidad de acudir a esta figura jurídica, la dación en pago, para saldar la deuda. En 2020 ha cambiado el escenario económico, debiendo esperar unos cuantos trimestres para constatar dicho efecto sobre las daciones en pago dada la distancia temporal entre las primeras situaciones de impago y la dación en pago.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de daciones en pago han sido Comunitat Valenciana (957), Andalucía (878), Cataluña (704) y Región de Murcia (388), acumulando entre estas cuatro comunidades autónomas prácticamente el 73% del total, quedando el resto de las comunidades autónomas por debajo de las 300 daciones en pago anuales. De hecho, nueve comunidades autónomas han registrado menos de 100 daciones en pago en 2020.

En el siguiente gráfico se desglosan los resultados trimestrales durante los seis últimos años, correspondiente al periodo del que se disponen de resultados.

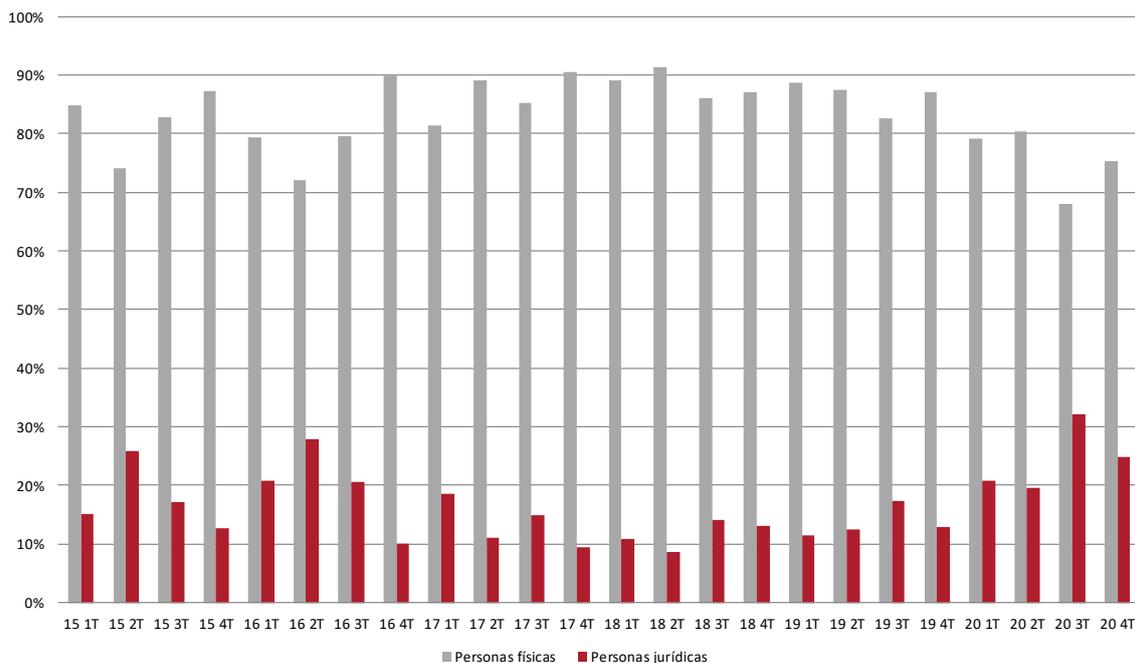
Evolución del número de daciones en pago. Total nacional



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 los últimos años, pero dentro de una línea claramente descendente.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados, pero con la distinción entre personas físicas y personas jurídicas.

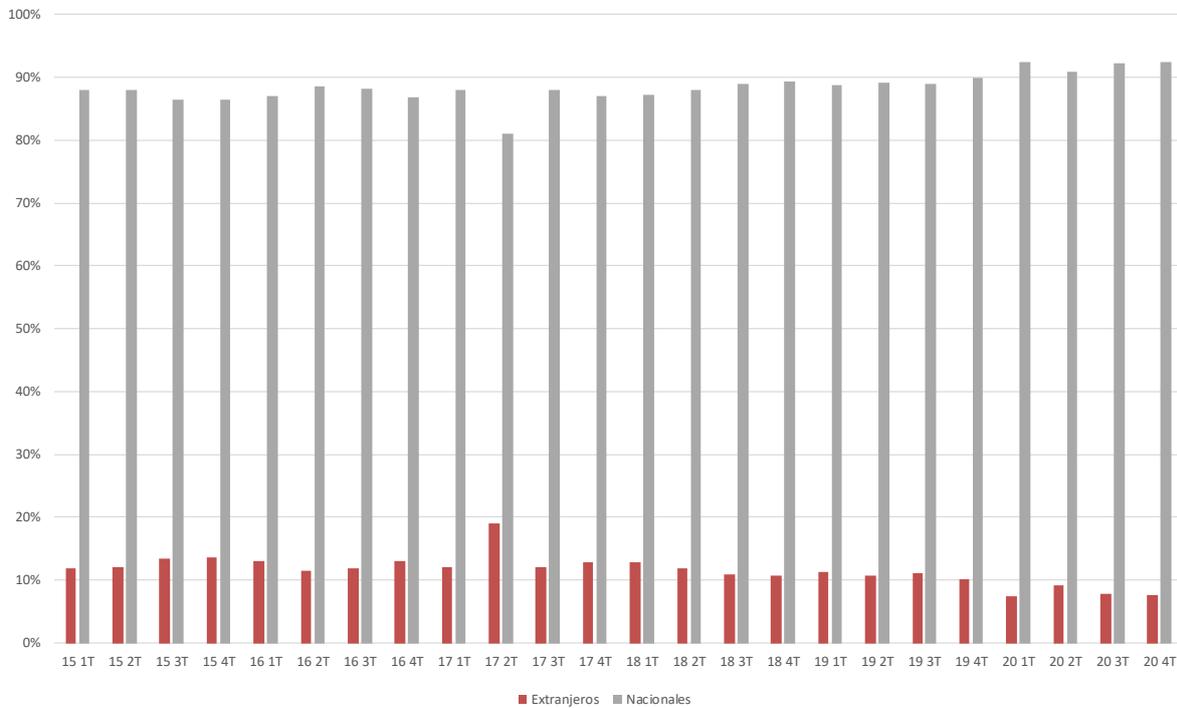
Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



Dentro de la aleatoriedad de resultados, propia de la intensa reducción del número de daciones en pago, durante el último año se ha producido un incremento del peso de personas jurídicas, habiendo llegado a superar en el tercer trimestre el 30% del total. El peso de personas jurídicas se ha situado a lo largo de los trimestres del último año entre el 80% y el 70%.

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 seis últimos años.

Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



El peso de extranjeros ha continuado su ligera tendencia descendente, situándose claramente por debajo del 10%, frente a algo más del 90% en el peso de nacionales. Se trata de cuantías también claramente inferiores al peso de compra de vivienda por extranjeros, que durante los últimos años se ha situado próximo al 12%.

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 sexto año consecutivo de crecimiento, dando lugar a un incremento anual del 2,25%, moderando la intensidad del crecimiento con respecto al año precedente (7,22% en 2019). En estos seis años se acumula un incremento del 37,51%, situando la corrección de precios con respecto a máximos de 2007 en el -12,32%.
- El **precio medio de locales comerciales** ha contado con una intensa reducción en 2020, con un descenso anual de -7,63%, dando lugar a un resultado medio de 1.206 €/m², situándose en mínimos de la serie histórica. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula una reducción superior al -44%. Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (2.174 €/m²), Baleares (1.421 €/m²), País Vasco (1.391 €/m²), Cataluña (1.369 €/m²) y Canarias (1.339 €/m²).
- El **precio de naves industriales** ha presentado un descenso anual del -3,79%, con un resultado medio de 426 €/m². Con respecto a los precios máximos alcanzados en 2008 se acumula un ajuste del -40%. Los mayores importes medios se han alcanzado en Baleares (745 €/m²), Comunidad de Madrid (691 €/m²), País Vasco (690 €/m²), Canarias (641 €/m²) y Cataluña (542 €/m²).
- El **precio medio de garajes** ha sido de 974 €/m² en 2020, con un descenso anual del -1,55%, rompiendo con la tendencia alcista iniciada en 2016. Con respecto a los máximos de 2008 se acumula un descenso del -16%. Los mayores importes medios se han registrado en País Vasco (1.377 €/m²), Illes Balears (1.204 €/m²) y Comunidad de Madrid (1.105 €/m²), mientras que los menores importes han correspondido a Región de Murcia (675 €/m²), Extremadura (750 €/m²) y Castilla-La Mancha (757 €/m²).
- Los **trasteros** han presentado un **precio medio** de 907 €/m² en el último año, con una pequeña disminución anual del -0,45%. Con respecto a los máximos de 2008, el descenso acumulado es del -12%, mientras que con respecto a los mínimos de 2014 se han incrementado los precios un 11%. Las diferencias territoriales han sido importantes, encabezando los resultados Comunidad de Madrid (1.309 €/m²), País Vasco (1.197 €/m²) e Illes Balears (1.079 €/m²), mientras que las menores cuantías se han obtenido en La Rioja (462 €/m²), Castilla-La Mancha (631 €/m²) y Región de Murcia (652 €/m²).
- El **número de compraventas de vivienda** registradas ha registrado el segundo año consecutivo con descensos, dando lugar a un ajuste del -16,67%, intensificándose con respecto al -2,48% de 2019, que rompía con la tendencia alcista iniciada a partir de 2014. Concretamente, se han registrado 419.898 compraventas, cerca de 84.000 menos que en 2019. La vivienda usada ha seguido siendo la gran protagonista, registrando 335.869 compraventas, 77.316 menos que en 2019, con una disminución interanual del -18,71%. En vivienda nueva se han registrado 84.029 compraventas, 6.661 menos que en 2019, con un descenso anual del -7,34%.

El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en Andalucía (83.566), Cataluña (65.904), Comunidad Valenciana (59.482) y Comunidad de Madrid (58.587). Todas las comunidades autónomas han reducido las compraventas de vivienda. Los mayores descensos se han alcanzado en Illes Balears (-23,29%), Canarias (-21,01%), Comunitat Valenciana (-20,85%) y Cataluña (-18,54%).

En **vivienda nueva** las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas han sido Andalucía (17.223), Comunidad de Madrid (16.528), Cataluña (10.918) y Comunidad Valenciana (8.823). Doce de ellas han alcanzado descensos anuales, registrando los mayores ajustes en las Canarias (-21,42%), Illes Balears (-19,35%) y La Rioja (-19,31%), mientras que los mayores incrementos se han registrado en Cantabria (9,37%), Extremadura (5,06%) y Principado de Asturias (2,69%).

En **vivienda usada**, las mayores cifras de compraventas registradas se encuentran en Andalucía (66.343), Cataluña (54.986), Comunidad Valenciana (50.659) y Comunidad de Madrid (42.059). Todas las

comunidades autónomas han presentado descensos anuales, los mayores en Illes Balears (-24,14%), Comunidad de Madrid (-24,13%), Comunitat Valenciana (-21,72%) y Canarias (-20,91%).

En la práctica totalidad de las **provincias** (cuarenta y nueve) han descendido sus compraventas de vivienda con respecto al año precedente, con descensos de dos dígitos en treinta y cinco de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (58.587), Barcelona (44.034), Alicante (28.756), Valencia (23.856), Málaga (23.270) y Sevilla (15.894). Los mayores descensos anuales se han alcanzado en las provincias de Ávila (-26,74%), Soria (-25,73%), Illes Balears (-23,29%), Las Palmas (-23,15%), Alicante (-22,05%), Castellón (-21,99%) y Málaga (-21,97%).

En vivienda usada cuarenta y nueve provincias han contado con descensos interanuales, las mayores tasas se han alcanzado en Ávila (-29,38%), Málaga (-28,53%) e Illes Balears (-24,14%). Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda usada durante el último año han sido Madrid (42.059), Barcelona (36.212), Alicante (23.918), Valencia (20.762) y Málaga (17.489). En vivienda nueva treinta y nueve provincias han presentado descensos anuales, alcanzando los mayores descensos Soria (-37,16%), Albacete (-29,24%) y Segovia (-25,42%), mientras que los mayores incrementos se han registrado en Valladolid (35,02%) y Sevilla (26,86%). Las provincias con mayor número de compraventas han sido Madrid (16.528), Barcelona (7.822), Málaga (5.781) y Alicante (4.838).

Las **capitales de provincia** han venido perdiendo peso relativo en número de compraventas de vivienda con respecto a sus respectivas provincias, dando lugar a un cierto grado de propensión a fomentar la compra de vivienda en núcleos urbanos próximos a las grandes ciudades, con viviendas de mayor superficie media y menor precio por metro cuadrado. Cuarenta y una de las cincuenta provincias han registrado una pérdida de peso relativo con respecto a la provincia en el último año.

- La **distribución de compraventas de vivienda** entre vivienda nueva y usada ha seguido registrando un crecimiento del peso de vivienda nueva con respecto a la vivienda usada, que ha mantenido su tradicional liderazgo con un 79,99% de las compraventas, quedando la vivienda nueva en el 20,01%, con una desagregación del 18,42% en vivienda nueva libre y un 1,59% en vivienda nueva protegida. Los mayores pesos en vivienda nueva se han alcanzado en Comunidad de Madrid (28,21%), Comunidad Foral de Navarra (26,53%) y Principado de Asturias (26,20%), mientras que en vivienda usada han destacado Extremadura (86,42%), Comunidad Valenciana (85,17%) y Cataluña (83,43%). En vivienda nueva protegida han registrado los mayores pesos Comunidad Foral de Navarra (4,56%), Principado de Asturias (3,60%) y País Vasco (3,50%). Las variaciones anuales han sido un incremento de 1,94 pp en el peso de vivienda nueva libre y de 0,07 pp en vivienda nueva protegida, dando lugar a un descenso en vivienda usada de -2,01 pp.
- Los **pisos** de mayor **superficie** han incrementado su demanda, alcanzando los de más de 80 m² el 52,19% de las compraventas, cerca de su máximo histórico, reduciéndose el peso de compraventas en el resto de agrupaciones de compraventas de pisos según superficie: entre 60 y 80 m² el 28,01%, entre 40 y 60 m² el 16,44% y con menos de 40 m² el 3,36%. El crecimiento anual de peso de compraventas de pisos de más de 80 m² ha sido de 1,74 pp, correspondiendo a la reducción del resto de las agrupaciones: -0,77 pp 60-80 m², -0,82 pp 40-60 m² y -0,15 pp menos 40 m².

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 (10,37%), Illes Balears (7,45%), Comunidad de Madrid (4,28%) y Cataluña (4,06%).
 - Entre 40 y 60 m²: Canarias (23,48%), Cataluña (22,63%), Cantabria (21,81%) y Aragón (20,46%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,28%), Principado de Asturias (34,88%), Cataluña (33,68%) y Cantabria (33,40%).
 - Más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (73,12%), Extremadura (69,38%), Castilla-La Mancha (66,52%) y Región de Murcia (65,30%).
- El 88,84% de las compraventas de 2020 han presentado como adquirente a una **persona física**, quedando el peso de **personas jurídicas** en el 11,16%. En todas las comunidades autónomas las personas físicas alcanzan el mayor peso, encabezando los resultados Comunidad Foral de Navarra (96,29%), Extremadura (94,35%) y Principado de Asturias (94,01%). Los mayores pesos de personas jurídicas han correspondido a Canarias (21,02%), Región de Murcia (15,27%) e Illes Balears (14,48%).

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 y libre por personas físicas ha supuesto el 64,98% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva y libre por personas físicas el 15,74%. En personas jurídicas la vivienda nueva y libre ha supuesto el 2,41% y la vivienda usada y libre el 7,91%.

- La **superficie media** de la vivienda transmitida en 2020 ha sido de 100,85 m², alcanzando un nuevo máximo histórico, constatándose con claridad la preferencia de viviendas con mayor superficie, aspecto que se ha intensificado con la crisis sanitaria. Todas las agrupaciones de vivienda han registrado máximos históricos. Concretamente, la vivienda nueva libre ha seguido siendo la modalidad con mayor superficie media (109,19 m²), seguida de la vivienda usada (99,43 m²) y la vivienda nueva protegida (85,70 m²). Las comunidades autónomas con mayores superficies medias han sido Castilla-La Mancha (124,57 m²), Extremadura (117,23 m²), Castilla y León (109,35 m²) e Illes Balears (108,98 m²). Por el contrario, las menores superficies medias se han alcanzado en País Vasco (87,43 m²), Principado de Asturias (87,57 m²), Canarias (89,49 m²) y Cantabria (91,77 m²). El incremento anual de la superficie media transmitida ha sido del 2,19%, con crecimientos en todas las agrupaciones: nueva libre 1,75%, nueva protegida 1,40% y usada 2,19%.
- Este crecimiento de la superficie media se ha ratificado igualmente por la consecución de máximos históricos en compraventas de **vivienda unifamiliar**, correspondiendo a una modalidad de vivienda que normalmente presenta una mayor superficie interior y exterior, aspecto muy demandado en el contexto de crisis sanitaria. Concretamente, el 20,05% de las compraventas de 2020 han correspondido a vivienda unifamiliar, quedando la **vivienda colectiva (pisos)** en su mínimo histórico con un 79,95%. Las comunidades autónomas con un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar han sido Castilla-La Mancha (36,64%), Extremadura (28,55%), Castilla y León (24,65%) y Región de Murcia (22,94%), mientras que los mayores porcentajes en pisos se han alcanzado en País Vasco (95,20%), Principado de Asturias (86,19%) y La Rioja (85,26%).
- El 11,32% de las **compras** de vivienda de 2020 han sido formalizadas por **extranjeros**. Con ello se intensifica la tendencia descendente de los últimos años (12,61% de 2019), claramente afectada por las restricciones de movilidad en el contexto sanitario de gran parte de 2020. En términos absolutos supone haber alcanzado poco más de 47.500 compras de vivienda por extranjeros en el último año, por debajo de las 63.000 de 2019.

Las nacionalidades con mayor peso relativo sobre el total de compra por extranjeros han sido británicos (13,05%), franceses (8,16%), alemanes (7,75%), marroquíes (6,74%), belgas (6,39%), rumanos (5,53%), italianos (5,08%), suecos (4,63%), holandeses (3,32%) y chinos (3,08%).

La compra de **vivienda nueva** por extranjeros ha contado con un menor peso relativo (17,68%) que en españoles (20,15%), dando lugar al proceso contrario en **vivienda usada**, con un peso del 82,32% en extranjeros y del 79,85% en españoles. Las nacionalidades con mayor peso en vivienda usada han sido argelinos (93,82%), franceses (89,89%), marroquíes (89,53%) y británicos (85,26%), mientras que las nacionalidades que han optado en mayor medida por la compra de vivienda nueva han sido belgas (33,20%), noruegos (32,41%), suecos (26,98%) y holandeses (23,73%).

Atendiendo a la **superficie** de la vivienda los españoles 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: holandeses (48,10%), suizos (46,75%), daneses (45,96%) y británicos (42,17%).
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (27,47%), búlgaros (27,07%), rumanos (26,70%) y argelinos (24,72%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (38,20%), polacos (31,05%), marroquíes (30,25%) y ucranianos (29,12%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (24,66%), polacos (21,94%), franceses (19,65%) y rusos (18,13%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,10%), franceses (7,48%), rusos (6,91%) y polacos (6,13%).

Las **comunidades autónomas** con mayores pesos de compra por extranjeros han sido Illes Balears (29,64%), Comunidad Valenciana (23,34%), Canarias (22,80%), Región de Murcia (18,48%), Cataluña (11,98%) y Andalucía (11,58%).

Las **provincias** con un mayor peso de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (37,20%), Baleares (29,64%), Málaga (28,19%), Tenerife (27,57%) y Girona (25,64%). Junto a ellas, superando la

media nacional, están Murcia (18,48%), Las Palmas (18,26%), Almería (14,87%), Tarragona (13,09%) y Castellón (12,30%).

El 6,96% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o **superior a los 500.000 euros** (6,07% en 2019). El 34,28% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 36,12% de 2019.

- El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** ha sido de 5.731 días (15 años y 256 días), nuevo máximo de la serie de resultados, con un incremento del 4,17% 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 incrementado más del doble. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (22 años y 245 días), Extremadura (18 años y 263 días) y Aragón (17 años y 186 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 60 y 80 m² con 5.784 días (15 años y 309 días), seguidas de las viviendas de entre 80 y 100 m² con 5.769 días (15 años y 294 días), las de superficie superior a 100 m² con 5.708 días (15 años y 233 días), las de superficie entre 40 y 60 m² con 5.373 días (14 años y 263 días) y las de superficie por debajo de los 40 m² con 4.953 días (13 años y 208 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 67,47% de las compraventas de 2020, contrastando con los resultados a comienzos de 2013, 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 12,31% para viviendas con posesión media de 5 a 10 años (su mínimo histórico), el 10,86% para las de 2 a 5 años y el 9,36% para las de menos de 2 años.

- El **número de constituciones de hipoteca sobre vivienda** mediante la inscripción registral en 2020 ha sido de 339.794, reduciéndose un -5,79% con respecto a 2019, es decir, un ajuste mucho más moderado que el número de compraventas, dando lugar a un incremento del peso de compraventas con financiación hipotecaria. Con respecto al mínimo de 2013, el incremento acumulado ha sido del 71%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (63.950), Comunidad de Madrid (63.459), Cataluña (54.691) y Comunidad Valenciana (37.261). En diez comunidades autónomas se ha reducido el número de hipotecas sobre vivienda en el último año, con tasa de dos dígitos en tres de ellas. Los mayores descensos se han alcanzado en las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha (-14,16%), Comunidad de Madrid (-11,72%), las Canarias (-11,51%), Comunitat Valenciana (-7,29%) y Cataluña (-6,78%).

Las **provincias** con un mayor número de hipotecas sobre vivienda en 2020 han sido Madrid (63.459), Barcelona (41.346), Valencia (18.675), Málaga (16.788), Alicante (13.830), Sevilla (14.174) y Baleares (9.966). Los mayores descensos anuales han correspondido a las provincias de Albacete (-18,08%), Toledo (-17,92%), Huelva (-17,79%) y Santa Cruz de Tenerife (-16,56%).

El 5,52% de las constituciones de hipoteca sobre vivienda mediante la inscripción registral han sido formalizadas por **extranjeros**, cerca de 19.000 hipotecas, por debajo de las más de 23.000 hipotecas de 2019. Las comunidades autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas ha sido mayor han sido Cataluña (22,96%), Comunidad Valenciana (19,00%), Andalucía (17,15%) y Comunidad de Madrid (12,97%).

El **importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros** ha sido de 142.603 €, incrementándose un 6,29% con respecto al resultado de 2019. Con respecto al mínimo de 2013 el incremento acumulado ha sido del 31,44%. Las comunidades autónomas con mayores importes medios de hipoteca sobre vivienda de extranjeros han sido las Illes Balears (286.205 €), Comunidad de Madrid (203.758 €), Cataluña (155.942 €) y Andalucía (152.621 €).

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 (11,00%), marroquíes (7,51%), británicos (6,74%), italianos (5,93%), chinos (5,74%), franceses (4,22%) y alemanes (3,45%). Por lo que respecta a los importes medios, las mayores cuantías las han alcanzado alemanes (245.775 €), suecos (229.907 €), holandeses (191.015€), británicos (190.644 €), franceses

(181.107 €) y noruegos (174.815 €). La hipoteca media en extranjeros ha sido de 142.603 €, por encima de los 131.270 € de nacionales.

- Los **Bancos** han presentado un ligero retroceso por tercer año consecutivo en su **cuota de mercado** de concesión de nuevos créditos hipotecarios, registrando el 90,28% del total, frente al 9,72% de **Otras entidades financieras**. Con respecto a 2019 los Bancos han perdido -0,07 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 Comunidad Foral de Navarra (42,04%), La Rioja (29,29%), Principado de Asturias (20,27%) y Canarias (20,27%). En Bancos las mayores cuotas de mercado han correspondido a Comunidad de Madrid (95,93%), Cantabria (95,83%), Illes Balears (95,17%) y Galicia (94,39%).
- La vivienda ha seguido incrementando su destacado **peso en el destino de la nueva financiación hipotecaria**, alcanzando el 86,14% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario en el último año, máximo de la serie histórica. Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado el 5,65%, locales comerciales el 3,60%, naves industriales el 2,87%, garajes y trasteros el 1,20% y bienes inmuebles rústicos el 0,54%. Vivienda y garajes-trasteros han sido las únicas tipologías de bienes inmuebles que han ganado cuota de mercado en el último año (2,82 pp y 0,05 pp, respectivamente), dando lugar a descensos en el resto de los bienes inmuebles: locales -1,37 pp, terrenos urbanos no edificados -0,59 pp, naves industriales -0,74. Pp y bienes inmuebles rústicos -0,17 pp.
- La **vivienda libre** ha recibido el 92,38% de la **financiación hipotecaria** destinada a vivienda en el último año, alcanzado la **vivienda protegida** un 7,62%. La variación anual del peso en vivienda libre ha sido positiva, de 0,73 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 (21,17%), Comunidad Foral de Navarra (14,39%) y Principado de Asturias (11,92%). En vivienda libre los mayores pesos se han alcanzado en Illes Balears (98,48%), Galicia (97,11%), Canarias (96,44%) y Comunidad de Madrid (93,78%).
- El **endeudamiento hipotecario por metro cuadrado** medio ha seguido creciendo durante 2020, con un resultado de 1.311 €/m², incrementándose un 1,08% con respecto a 2019. Dieciséis comunidades autónomas han incrementado sus resultados en el último año, dando lugar a los mayores resultados en Comunidad de Madrid (1.967 €/m²), País Vasco (1.769 €/m²), Illes Balears (1.724 €/m²) y Cataluña (1.707 €/m²). Los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (697 €/m²), Castilla-La Mancha (728 €/m²) y Región de Murcia (765 €/m²). Las comunidades autónomas con mayores incrementos durante el último año han sido Illes Balears (8,02%), Comunidad Foral de Navarra (4,67%), La Rioja (3,86%) y Aragón (3,82%).
- El **endeudamiento hipotecario por vivienda** también se ha incrementado en 2020, alcanzando un resultado medio de 131.935 €, con un incremento anual del 3,80%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda en 2020 han sido Comunidad de Madrid (200.946 €), Illes Balears (177.565 €), País Vasco (155.910 €) y Cataluña (155.551 €), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (81.698 €), Región de Murcia (82.083 €), La Rioja (90.531 €) y Castilla – La Mancha (93.010 €). En todas las comunidades autónomas se ha incrementado el endeudamiento hipotecario en el último año. Las mayores tasas de crecimiento se han alcanzado en Aragón (13,12%), País Vasco (7,43%) y Canarias (7,25%).
- La **contratación a tipo de interés fijo** ha seguido creciendo durante el último año, siendo la alternativa utilizada en el 53,10% de los nuevos créditos hipotecarios, fijando un nuevo máximo en la serie histórica de resultados. La contratación a **tipo de interés variable** se ha reducido hasta el 46,90%, correspondiendo en su práctica totalidad a contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (46,02%). El aumento interanual en la contratación a tipo de interés fijo ha sido de 10,48 pp, correspondiendo en gran parte a la reducción en contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-10,27 pp).

Ya son doce las comunidades autónomas en las que la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por La Rioja (67,29%), Región de Murcia (65,92%), Comunidad Foral de Navarra (64,85%) y Cantabria (64,12%). Las comunidades autónomas con un mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (64,67%), País Vasco (60,38%) y Comunidad de Madrid (57,43%).

- El **tipo de interés medio de contratación** en 2020 ha sido del 2,19%, nuevo mínimo de la serie histórica. Las comunidades autónomas con tipos de interés de contratación inicial más bajos han sido País Vasco (1,71%), Comunidad Foral de Navarra (1,97%) y Comunidad de Madrid (2,04%). Por el contrario, las mayores cuantías de tipos de interés medios han correspondido a Canarias (2,34%), Extremadura (2,33%), Castilla – La Mancha (2,31%) y Cataluña (2,31%). Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han presentado un importe medio del 2,45%, mínimo histórico, mientras que las correspondientes a tipo de interés variable el tipo medio ha sido del 2,04%. El diferencial entre ambas se ha situado en los 0,41 pp.
- El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha seguido creciendo durante 2020, con un resultado de 287 meses (23 años y 11 meses). Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid con 307 meses (25 años y 7 meses), Cataluña con 294 meses (24 años y 6 meses), Extremadura con 292 meses (24 años y 4 meses) y Andalucía con 291 meses (24 años y 3 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han alcanzado en Canarias con 248 meses (20 años y 8 meses), La Rioja con 265 meses (22 años y 1 mes) e Illes Balears con 266 meses (22 años y 2 meses). El incremento anual ha sido del 1,41%, con catorce comunidades autónomas con ascensos, frente al descenso en una de ellas y dos que mantienen resultados. Los mayores incrementos han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (3,69%), Cantabria (3,27%) e Illes Balears (3,10%).
- La **duración media** de los nuevos **créditos hipotecarios** para el conjunto de **bienes inmuebles** se ha situado en los 281 meses (23 años y 5 meses), con un ascenso del 2,93% con respecto al año precedente. El mayor periodo medio ha correspondido a los bienes inmuebles de naturaleza residencial, como Garajes y Trasteros con 294 meses (24 años y 6 meses) y Vivienda con 287 meses (23 años y 11 meses). Tras ellos se sitúan los Terrenos urbanos no edificados con 233 meses (19 años y 5 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 175 meses (14 años y 7 meses) y Naves industriales con 160 meses (13 años y 4 meses). Han registrado incrementos anuales de periodo medio vivienda (3,24%), locales (2,34%) y Garajes-Trasteros (1,73%), dando lugar a reducciones en naves industriales (-1,23%) y terrenos urbanos no edificados (-0,43%).
- Los **indicadores de accesibilidad** han registrado una cierta estabilidad durante el último año. La **cuota hipotecaria mensual media** de 2020 ha sido de 590,96 €, con una reducción mínima con respecto a los 591,14 € de 2019. Por su parte, el **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 30,99%, ligeramente por encima del 30,38% de 2019.

Las comunidades autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año han sido Comunidad de Madrid (840,68 €), Illes Balears (839,34 €), Cataluña (693,35 €) y el País Vasco (656,71 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (366,82 €), Región de Murcia (380,35 €) y Castilla-La Mancha (425,45 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles de accesibilidad más exigentes han correspondido a Illes Balears (49,35%), Comunidad de Madrid (36,30%), Canarias (35,90%) y Cataluña (34,32%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (22,42%), Principado de Asturias (22,95%) y Extremadura (23,66%).

La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado durante 2020 un -0,03% y su porcentaje con respecto al coste salarial se ha incrementado en 0,61 pp. En diez comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media y en trece su porcentaje con respecto al coste salarial

- Las **certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca registradas** en el último año han presentado un importante descenso, habiendo alcanzado las 18.617, esto implica 8.448 menos que en 2019, representando un 26,97% de las registradas en 2014 (69.023), constatando la notable reducción con la recuperación del mercado inmobiliario durante los últimos años. El mayor número de certificaciones se

ha registrado en Comunitat Valenciana (4.537), Andalucía (3.593) y Cataluña (3.497). En ocho comunidades autónomas se registran niveles por debajo de las 500 certificaciones anuales.

La distribución atendiendo a la distinción en personas físicas y jurídicas muestra que el peso de las personas físicas se ha incrementado notablemente, dando lugar a un descenso en el peso de personas jurídicas. El peso de las personas físicas ha cerrado 2020 en el 66,35%, es decir, más del doble del peso que se registró el pasado año (30,86%), quedando el peso de personas jurídicas en el 33,65% (69,14% en 2019).

El peso de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado en 2020, cerrando el año en el 7,10% (2,73% en 2019, mínimo histórico), todavía por debajo de niveles superiores al 11% en determinados trimestres de 2014.

- El número de **daciones en pago registradas** en 2020 ha sido 4.022, 1.841 menos que en 2019, con una reducción anual del -31,40%, y el 31,89% de las registradas en 2015 (12.614). Únicamente cuatro comunidades autónomas han superado las trescientas daciones en pago anuales: Comunitat Valenciana (957), Andalucía (878), Cataluña (704) y Región de Murcia (388). Nueve comunidades autónomas no llegan a las cien daciones en pago anuales. El 75,24% ha correspondido a personas físicas, frente al 24,76% de personas jurídicas. El peso de extranjeros se ha situado en el 7,58%.

VI. METODOLOGÍA

1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta y cinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de estos haya constituido 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 mediante la inscripción registral.

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, 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, 1.059 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de más de 865.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 477.000 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".

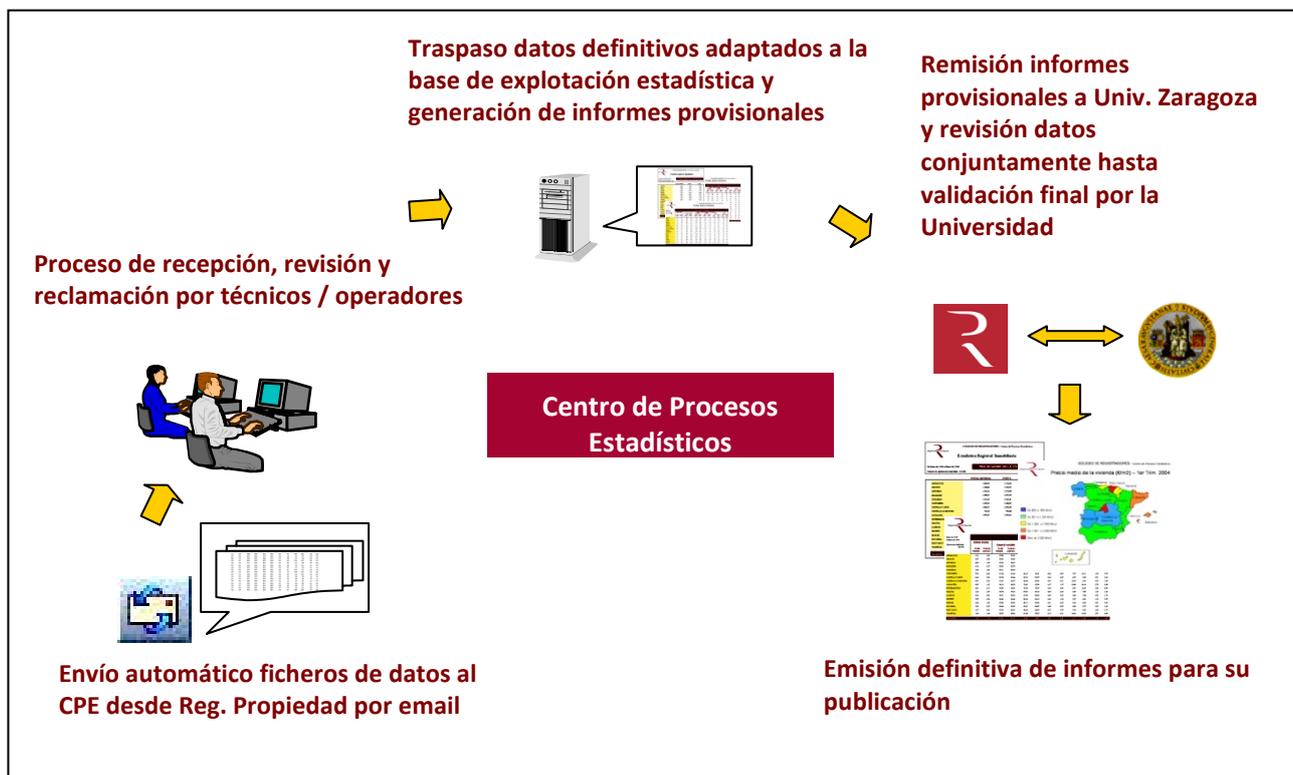
3.2. Datos de referencia

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 cuarenta y cinco 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 construidos.
 - *Naturalezas – otras.* Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

- Importe del crédito hipotecario**
 Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).
- Duración del crédito hipotecario**
 Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de 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 estas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variaciones trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

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