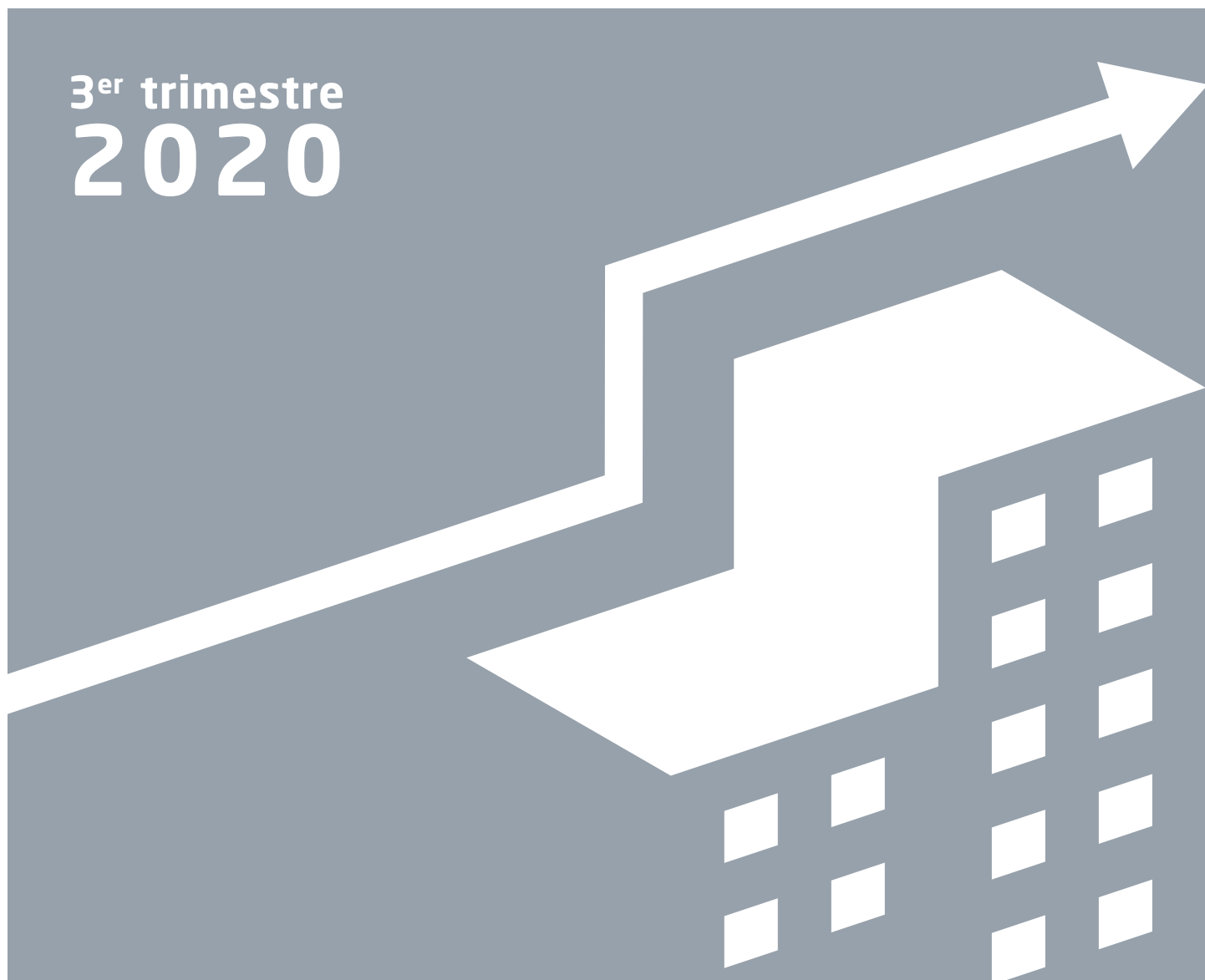


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

3^{er} trimestre
2020



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/>

Publicación trimestral nº 66

Noviembre de 2020

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

<http://www.gamerin.es>

3er TRIMESTRE 2020**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	7
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas	7
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	10
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	20
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	31
2.5. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar	35
2.6. Superficie de compraventas de vivienda	39
2.7. Distribución de compraventas de pisos según superficie	42
2.8. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia	46
2.9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	50
2.10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	54
2.11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	59
2.12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	64
2.13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	68
2.14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	74
2.15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	79
2.16. Impagos hipotecarios	84
3. Metodología	96
3.1. Objetivos	96
3.2. Informes	100

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos al tercer trimestre del año 2020 (publicación trimestral número 66).

En esta ocasión, como novedad, se incorporan cuatro variables adicionales al desglose de información que tradicionalmente configuran los contenidos de la ERI, intentando medir cambios que, en principio, tienden a afirmarse que se están produciendo en el mercado inmobiliario, como es el hecho de que se estén demandando viviendas con mayor superficie total, con más superficie abierta (terrazas, jardín...) y buscando destinos residenciales con menor densidad poblacional. Para constatar la existencia o no de estos cambios hemos incorporado dos variables que nos miden la superficie media de vivienda transferida y los pesos de compraventas de pisos según superficie, otra variable que nos desagrega los pesos de compraventas de vivienda con distinción entre vivienda adosada y aislada y, finalmente, hemos medido la situación y evolución de las compraventas de vivienda en los municipios más poblados con respecto a su provincia.

Las conclusiones obtenidas del análisis de estas variables, así como de aquellas que vienen configurando los contenidos de la ERI, se sintetizan en los siguientes párrafos, siendo desarrolladas más adelante en los correspondientes apartados.

El precio de la vivienda ha registrado su primer descenso trimestral (-0,19%), después de un largo periodo con crecimientos. De este modo, la tasa interanual, que hasta hace apenas dos trimestres superaban el 5%, ya se encuentra en un moderado 0,83%. Con respecto a los mínimos recientes (cuarto trimestre de 2014) el crecimiento acumulado ha sido del 36%. A pesar de esta recuperación, no se han llegado a alcanzar los máximos históricos (tercer trimestre 2007), acumulando un ajuste del -13,13%.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un incremento trimestral 33,51%, alcanzando las 102.197 compraventas, frente a las 76.545 del trimestre precedente. En vivienda nueva se han registrado 22.649 compraventas, superando ampliamente las 14.286 del segundo trimestre, con un intenso crecimiento trimestral del 58,54%. En vivienda usada se han registrado 79.548 compraventas, con un crecimiento trimestral del 27,77%. Estas cuantías sitúan al mercado de compraventas de vivienda en niveles similares a comienzos de 2016, habiendo mostrado una notable recuperación trimestral, pero todavía a cierta distancia de la situación previa a la crisis sanitaria. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido del -16,60%, con un incremento del 7,32% en vivienda nueva y un descenso del -21,58% en vivienda usada.

En todas las comunidades autónomas se han registrado intensos crecimientos trimestrales en número de compraventas de vivienda, con tasas superiores al 50% en siete de ellas. Las mayores cuantías para la vivienda en su conjunto se han registrado en Andalucía (20.455), Cataluña (15.186), Comunitat Valenciana (14.206) y Comunidad de Madrid (13.912). Las comunidades autónomas con mayores crecimientos trimestrales han sido Castilla-La Mancha (74,06%), Extremadura (69,93%), Región de Murcia (55,40%) y Aragón (55,02%), mientras que los menores incrementos se han registrado en Cataluña (17,06%) y Comunidad de Madrid (19,81%).

En los últimos doce meses se han registrado 423.486 compraventas de vivienda, retrocediendo a niveles de la primera mitad de 2017. De ellas, 83.089 compraventas han correspondido a vivienda nueva y 340.397 compraventas a vivienda usada. Con respecto a los doce meses precedentes el descenso interanual ha sido del -16,42%, con una reducción del -8,24% en vivienda nueva y del -18,20% en vivienda usada. Todas las comunidades autónomas han registrado descensos interanuales.

En todas las provincias se han registrado igualmente intensos aumentos en el número de compraventas de vivienda en la medida que las causas de la recuperación del mercado son las mismas para toda la geografía española, principalmente la posibilidad de poder realizar operaciones de compraventa durante todo el trimestre. Los mayores incrementos trimestrales se han alcanzado en Segovia (133,87%), Cuenca (98,37%), Zamora (94,62%) y Álava (92,21%). El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las provincias de Madrid (13.912), Barcelona (9.871), Alicante (7.132), Málaga (5.921) y Valencia (5.483). Los incrementos se han generalizado territorialmente tanto en vivienda nueva como en vivienda usada.

La compra de vivienda por extranjeros se ha visto favorecida por las mejoras en las condiciones de movilidad del tercer trimestre con respecto al segundo trimestre. De este modo, el 11,39% de las compras de vivienda del último trimestre han correspondido a extranjeros, por encima del 10,66% del segundo trimestre. En términos absolutos el crecimiento ha sido mayor, registrándose cerca de 14.000 compras, frente a las menos de 8.000

del segundo trimestre. Las nacionalidades cabeceras han sido británicos (13,01%), franceses (8,98%), belgas (8,28%), alemanes (8,28%) y marroquíes (6,57%). En la mayoría de comunidades autónomas se han mejorado los pesos de compras por extranjeros, alcanzando los mayores porcentajes Illes Balears (27,14%), Canarias (26,33%), Comunitat Valenciana (24,11%), Región de Murcia (17,49%), Andalucía (12,31%) y Cataluña (12,12%), mientras que las provincias cabeceras han sido Alicante (38,14%), Santa Cruz de Tenerife (32,56%), Málaga (30,25%), Girona (27,71%), Illes Balears (27,14%), Las Palmas (19,77%), Murcia (17,49%) y Almería (13,63%).

La distribución de compraventas de vivienda en nuevas y usadas ha registrado un importante incremento trimestral de peso relativo en vivienda nueva (3,49 pp), dando lugar al correspondiente descenso en el peso de vivienda usada. De este modo, la vivienda usada ha supuesto el 77,84% del total de compraventas de vivienda y la vivienda nueva el 22,16%, con una desagregación del 19,76% vivienda nueva libre y un 2,40% vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (87,27%), Comunitat Valenciana (84,15%), Castilla y León (82,47%) y Cataluña (82,13%), mientras que la vivienda nueva ha registrado su mayor peso relativo en Comunidad de Madrid (35,16%), Comunidad Foral de Navarra (30,82%) y Principado de Asturias (30,25%). En vivienda nueva protegida han destacado Comunidad Foral de Navarra (8,40%), País Vasco (6,10%) y Comunidad de Madrid (4,89%).

Las compraventas de vivienda se han desagregado en un 79,57% de vivienda colectiva (pisos) y un 20,43% de vivienda unifamiliar. Con respecto al trimestre precedente se ha registrado un incremento en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar de 1,94 pp, con el correspondiente descenso en el peso de pisos. Estos resultados suponen que el peso de la vivienda unifamiliar haya registrado el máximo de la serie histórica y el peso de vivienda colectiva su mínimo histórico. En consecuencia, la evolución de resultados muestra una intensificación de la preferencia por la modalidad de vivienda unifamiliar, normalmente con mayor superficie media y espacios abiertos (terrazas, jardines...). En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en el peso de compraventas de vivienda unifamiliares. Las comunidades autónomas con mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar han sido Castilla-La Mancha (35,62%), Extremadura (27,87%) y Castilla y León (26,53%), mientras que los mayores pesos en pisos han correspondido a País Vasco (95,45%), La Rioja (86,70%) y Comunidad de Madrid (85,37%).

La superficie media de vivienda se ha incrementado nuevamente (0,75%), registrando su máximo de la serie histórica con 101,68 m² para el conjunto de vivienda. En vivienda nueva libre la superficie media transferida se ha elevado a los 110,24 m², próximo al máximo histórico del segundo trimestre (110,40 m²). Por su parte, la vivienda usada alcanzó una superficie media de 100,25 m², que también supone su mayor registro de la serie histórica. En consecuencia, se está produciendo una generalización del crecimiento de la superficie media transferida, ratificando el cambio de preferencias en el actual contexto de crisis sanitaria, demandando preferentemente viviendas con mayor superficie. En el último trimestre en quince comunidades autónomas se ha incrementado la superficie media de vivienda transferida.

Atendiendo a la consideración exclusivamente de las compraventas de pisos y desagregando las mismas según su superficie, se constata nuevamente cómo la demanda se focaliza en mayor medida en los pisos con mayor superficie. De este modo, en el tercer trimestre el 53,27% de las compras de pisos han sido de superficie superior a 80 m², modalidad que ha registrado un incremento de peso relativo de 0,33 pp con respecto al trimestre precedente. Los pisos entre 60-80 m² han supuesto el 27,61% de las compraventas, los de superficie entre 40-60 m² el 15,76% y los de menos de 40 m² el 3,36%. El resultado interanual de compraventas de pisos de más de 80 m² ha sido del 51,71%, con un incremento interanual de 1,50 pp, reduciéndose el peso en el resto de las agrupaciones de pisos según superficie.

El peso de las compraventas de vivienda en las capitales de provincia con respecto al total de la provincia se ha reducido en veintinueve de ellas, dando lugar a incrementos en únicamente diecinueve provincias. La evolución histórica de las ocho mayores capitales de provincia por número de habitantes constata un predominio de la reducción de peso relativo en compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia, especialmente en los últimos trimestres, pudiéndose estar ratificando el hecho de estar produciéndose una cierta inercia hacia la búsqueda de vivienda en núcleos poblacionales con menor densidad poblacional.

Los Bancos han visto reducido su liderazgo en cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el tercer trimestre, registrando el 87,57% del total, alejándose del máximo histórico del pasado trimestre (92,87%), con un descenso trimestral de -5,27 pp en cuota de mercado. Otras entidades financieras se han quedado en el 12,43%. En todas las comunidades autónomas Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, con los mayores pesos porcentuales en Illes Balears (97,22%), Comunidad de Madrid (95,87%),

Galicia (95,79%) y Aragón (94,44%), mientras que Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Canarias (34,71%), Comunidad Foral de Navarra (33,73%) y Principado de Asturias (27,25%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado un descenso trimestral del -1,94%, con un resultado medio de 1.313 €/m². Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.989 €/m²), Illes Balears (1.758 €/m²), Cataluña (1.729 €/m²) y País Vasco (1.572 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (715 €/m²), Castilla-La Mancha (758 €/m²) y Región de Murcia (773 €/m²). En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha crecido intensamente en el tercer trimestre (5,46%), registrando un importe medio de 136.895 €. Únicamente cuatro comunidades autónomas han superado la media nacional, correspondiendo a Comunidad de Madrid (210.315 €), Illes Balears (176.135 €), Cataluña (164.638) y País Vasco (155.426 €). Cinco comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, presentando los menores importes Región de Murcia (83.374 €), Extremadura (84.278) y Castilla-La Mancha (95.836 €). Dieciséis comunidades autónomas han presentado incrementos trimestrales.

La cuantía media de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha seguido descendiendo, registrando un nuevo mínimo histórico al alcanzar un resultado del 2,15%, con un descenso trimestral de -0,03 pp. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,40%, marcando igualmente un mínimo histórico, con un descenso trimestral de -0,04 pp. La contratación a tipo de interés variable ha obtenido un importe medio del 2,05%, con un incremento trimestral de 0,02 pp. El diferencial entre ambas modalidades se ha reducido a 0,35 pp, creciendo el atractivo en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias para el total general han sido en País Vasco (1,63%), Comunidad Foral de Navarra (1,91%) y Castilla y León (2,05%), mientras que los mayores tipos de interés medios se han registrado en Canarias (2,42%), Castilla-La Mancha (2,30%) y Extremadura (2,29%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable han registrado un notable equilibrio, registrando pesos del 49,59% y 50,41%, respectivamente. Estos resultados han supuesto una mejora de 3,55 pp en la contratación a tipo de interés variable. La contratación a tipo de interés variable se ha desagregado en un 49,63% del total que han utilizado el EURIBOR como índice de referencia y un 0,78% del total que han utilizado otros índices de referencia. En diez comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable, obteniendo los mayores pesos La Rioja (73,73%), Cantabria (69,24%) y Región de Murcia (63,64%). Por el contrario, las que han encabezado el mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (66,98%), Canarias (62,88%) y País Vasco (61,52%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha descendido un -1,74% durante el tercer trimestre, registrando un periodo medio de 282 meses (23 años y 6 meses). En Bancos el plazo medio ha sido de 285 meses (23 años y 9 meses) y en Otras entidades financieras de 253 meses (21 años y 1 mes). Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (299 meses; 24 años y 11 meses), Cataluña (295 meses; 24 años y 7 meses) y País Vasco (291 meses; 24 años y 3 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a Canarias (200 meses; 16 años y 8 meses), Illes Balears (244 meses; 20 años y 4 meses) y Comunitat Valenciana (267 meses; 22 años y 3 meses).

Los indicadores de accesibilidad han registrado un deterioro significativo, dando lugar a un incremento del 6,54% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 2,72 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 618,79 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 32,37%. Este incremento en los indicadores de accesibilidad se ha debido al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (5,46%), la reducción de los plazos de contratación (-1,74%) y el ajuste de los salarios (-2,23%), actuando favorablemente sobre la accesibilidad únicamente la ligera mejora en la cuantía de los tipos de interés contratados (-0,03 pp),

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (898,85 €), Illes Balears (890,91 €), Cataluña (728,74 €), Canarias (670,46) y País Vasco (646,96 €), siendo las únicas que superan la media nacional (618,79 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (380,65 €), Región de Murcia (382,79 €) y La Rioja (439,77 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (50,69%), Canarias (43,51%), Comunidad de Madrid (38,74%) y Cataluña (36,18%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,68%), Principado de Asturias (23,27%) y Extremadura (24,26%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un intenso crecimiento trimestral (66,01%), alcanzando las 4.635 certificaciones, con un ajuste interanual con respecto al mismo trimestre de 2019 del -18,63%. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número son Comunitat Valenciana (1.011), Andalucía (911) y Cataluña (864), con incrementos trimestrales en catorce de ellas. El 49,04% del total ha correspondido a personas físicas y el 50,96% a personas jurídicas. El 5,43% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso ecuatorianos (12,20%), británicos (9,76%), marroquíes (8,94%) y rumanos (8,54%).

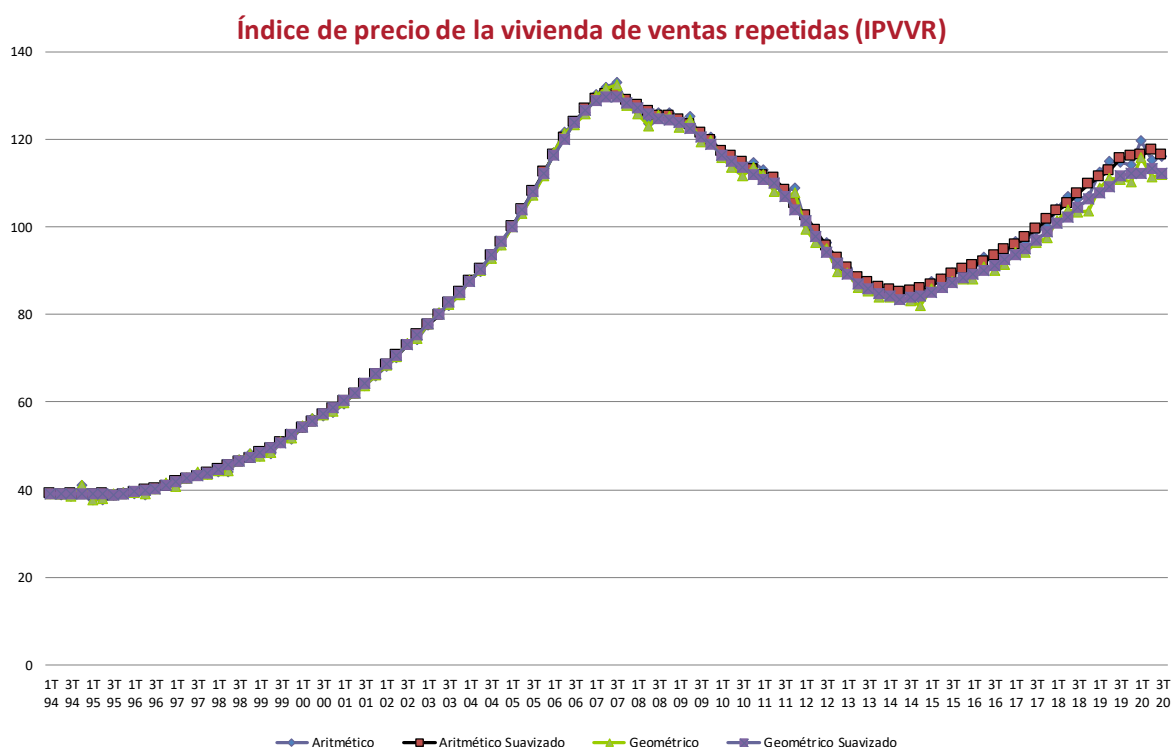
El número de daciones en pago ha sido de 1.052, dando lugar a un incremento trimestral del 52,46% y un descenso interanual del -32,82%. Las mayores cuantías se han registrado en Región de Murcia (238), Andalucía (225), Cataluña (199) y Comunitat Valenciana (135). El 67,93% han correspondido a personas físicas y el 32,07% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 7,75%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (23,75%), ecuatorianos (10,00%), marroquíes (8,75%) y rumanos (6,25%).

2. Resultados

2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas

El precio de la vivienda ha registrado un descenso del -0,19%, después de un largo periodo de constantes crecimientos. El cambio de expectativas económicas como consecuencia de la crisis sanitaria comienza a mostrar sus primeros efectos sobre el precio de la vivienda.

El pasado trimestre (2T 2020), tras una intensa reducción del número de compraventas, el IPVVR mantuvo el signo positivo, pero con un notable grado de moderación. Sin embargo, este tercer trimestre, a pesar de haberse producido una mejoría en el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, el precio de la vivienda ha comenzado su senda negativa.



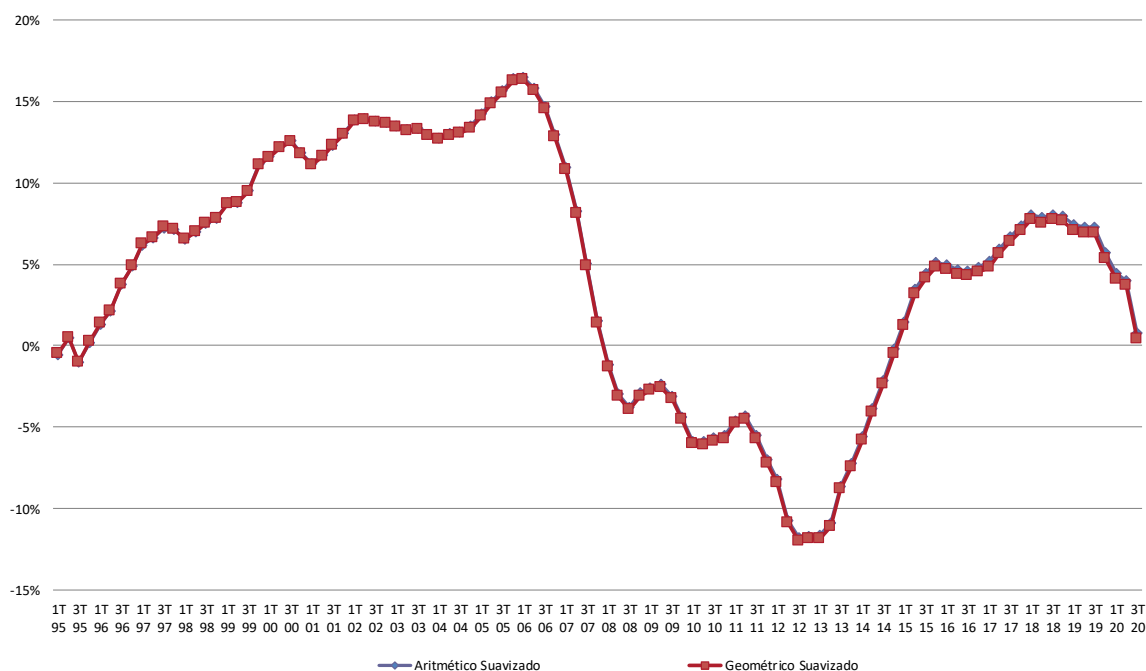
Este ajuste trimestral ha seguido empujando a la consecución de una tasa interanual cada vez más baja, situándose ya en el 0,83%, al borde de entrar en escenario negativo. En apenas dos trimestres, la evolución interanual del IPVVR ha pasado de estar en niveles claramente por encima del 5%, a cifras próximas a la reducción de precios, tal y como se muestra en el siguiente gráfico de evolución de tasas de variación interanuales. El cambio de escenario económico está empujando a la baja con intensidad a esta variable, tal y como se observa en el gráfico con la verticalidad de su ajuste durante el último trimestre.

En la medida que no se consiga contrarrestar el problema sanitario, difícilmente podrá producirse un cambio en las perspectivas económicas. En esta ocasión, el cambio de tendencia en el comportamiento de las principales variables del mercado inmobiliario pasa por una solución sanitaria. La crisis sanitaria está produciendo ajustes muy importantes en la actividad económica, con pérdidas importantes de empleo y expectativas de niveles de renta. En este contexto, la toma de decisiones en la compra de un bien tan relevante como la vivienda, se ve condicionada, produciendo una contracción de la demanda inicialmente, y un ajuste de precios posteriormente.

La moderación del crecimiento durante el periodo 2015-2019, a diferencia de lo ocurrido durante el periodo 1997-2007, lleva a pensar que el ajuste en precios pueda presentar un proceso de menor intensidad que el registrado durante el 2008-2014. Sin embargo, el hecho de enfrentarnos a una situación desconocida, como es

la crisis sanitaria, cuyos efectos reales y duración todavía desconocemos, lleva a que exista la correspondiente incertidumbre acerca de la duración e intensidad del ajuste del mercado.

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



Con el ajuste del tercer trimestre, el IPVVR, con respecto a los mínimos más recientes, que se registraron en el cuarto trimestre de 2014, se acumula un crecimiento del precio de la vivienda del 36%. A pesar de este crecimiento, el IPVVR se mantiene por debajo de los máximos del tercer trimestre de 2007, presentando en la actualidad un ajuste con respecto a dichos máximos del -13,13%.

De acuerdo con la previsión existente con respecto al comportamiento del precio de la vivienda durante los próximos trimestres, esa distancia con respecto a máximos tenderá a distanciarse ya que, a corto plazo, lo más probable es una continuidad en la tendencia descendente del precio de la vivienda hasta que no se solucione el problema sanitario.

El hecho de que el IPVVR sea un índice nacional supone que puedan existir, lógicamente, diferencias territoriales. Sin embargo, el hecho de que el origen de este cambio de tendencia ya no sólo sea nacional sino incluso internacional, supone que la realidad descrita, en mayor o menor grado, se esté reproduciendo en todos los ámbitos geográficos.

Los actuales niveles del IPVVR llevan a presentar cuantías próximas a las registradas a mediados de 2010, así como a finales de 2005, es decir, tal y como se observa en el primer gráfico de este apartado, por debajo de máximos (2007).

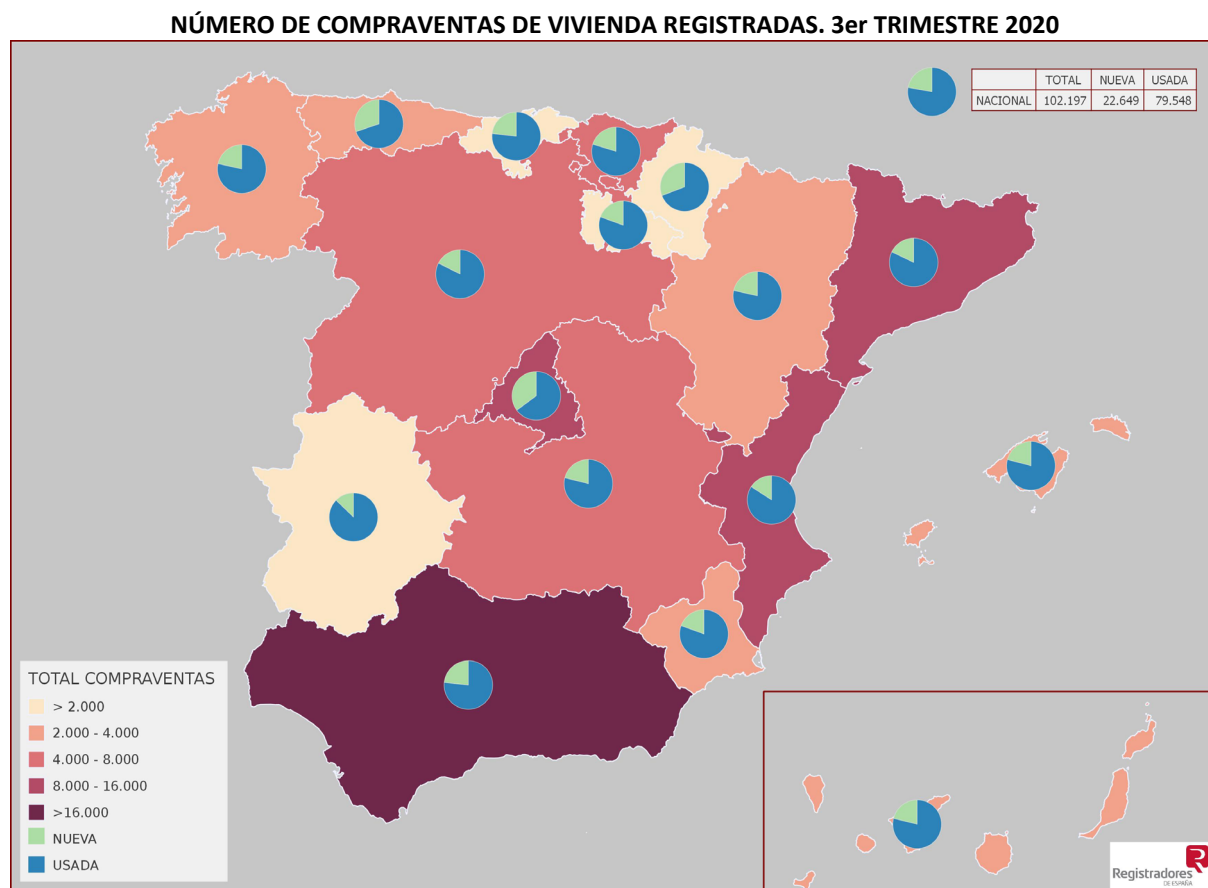
Nos encontramos en un momento de incertidumbre, a la espera de que la ciencia nos aporte las certezas necesarias a la problemática actual. Por tanto, a diferencia de otras crisis, es difícil prever la senda hacia la recuperación, pudiendo ser inmediata en la medida que se encuentre un tratamiento eficaz a la enfermedad o muy lenta si no conseguimos encontrar remedio sanitario.

El alargamiento de la situación intensifica el daño económico y social, generando una mayor huella sobre el cambio de expectativas en un abanico cada vez más amplio de los estratos sociales. En consecuencia, la duración de la crisis sanitaria será el indicador que nos marcará la intensidad del daño sobre el mercado inmobiliario.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
Periodo	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado	Importe medio
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	103,09	103,83	103,06	103,80	103,45
3T 2005	107,16	108,08	107,10	108,01	107,59
4T 2005	111,82	112,39	111,72	112,29	112,05
1T 2006	117,03	116,48	116,89	116,33	116,68
2T 2006	121,51	120,25	121,32	120,06	120,79
3T 2006	123,49	123,95	123,26	123,71	123,60
4T 2006	125,96	126,94	125,68	126,65	126,31
1T 2007	130,29	129,23	129,95	128,89	129,59
2T 2007	131,95	130,15	131,55	129,77	130,86
3T 2007	132,94	130,21	132,50	129,78	131,36
4T 2007	128,09	128,87	127,61	128,39	128,24
1T 2008	126,25	127,69	125,73	127,16	126,71
2T 2008	123,61	126,29	123,05	125,72	124,67
3T 2008	126,05	125,34	125,43	124,72	125,38
4T 2008	125,98	125,12	125,30	124,45	125,21
1T 2009	123,33	124,42	122,61	123,70	123,52
2T 2009	125,18	123,29	124,39	122,52	123,85
3T 2009	120,10	121,44	119,29	120,63	120,36
4T 2009	120,42	119,66	119,56	118,80	119,61
1T 2010	116,74	117,12	115,84	116,22	116,48
2T 2010	114,43	116,02	113,50	115,07	114,75
3T 2010	112,52	114,56	111,55	113,57	113,05
4T 2010	114,61	113,04	113,56	112,01	113,31
1T 2011	113,15	111,76	112,06	110,69	111,92
2T 2011	109,17	111,03	108,05	109,91	109,54
3T 2011	108,05	108,23	106,89	107,08	107,56
4T 2011	108,89	105,14	107,66	103,96	106,41
1T 2012	100,64	102,59	99,45	101,38	101,01
2T 2012	97,74	99,14	96,53	97,93	97,83
3T 2012	96,41	95,50	95,16	94,27	95,33
4T 2012	90,89	92,86	89,66	91,61	91,25
1T 2013	90,69	90,62	89,41	89,35	90,02
2T 2013	87,48	88,37	86,20	87,08	87,28
3T 2013	86,58	87,29	85,26	85,95	86,27
4T 2013	85,18	86,14	83,82	84,77	84,98
1T 2014	85,47	85,59	84,06	84,17	84,82
2T 2014	84,97	84,96	83,51	83,50	84,23
3T 2014	84,74	85,44	83,23	83,91	84,33
4T 2014	83,44	85,95	81,90	84,36	83,91
1T 2015	87,56	86,85	85,88	85,19	86,37
2T 2015	88,01	87,91	86,27	86,17	87,09
3T 2015	89,50	89,24	87,67	87,41	88,46
4T 2015	89,98	90,34	88,08	88,43	89,21
1T 2016	90,08	91,17	88,11	89,18	89,64
2T 2016	93,07	92,01	90,97	89,93	91,49
3T 2016	92,17	93,35	90,02	91,17	91,68
4T 2016	93,66	94,67	91,41	92,40	93,04
1T 2017	96,66	95,88	94,27	93,51	95,08
2T 2017	96,70	97,48	94,24	95,00	95,86
3T 2017	99,10	99,58	96,50	96,97	98,04
4T 2017	100,12	101,66	97,42	98,91	99,53
1T 2018	104,16	103,60	101,27	100,73	102,44
2T 2018	107,00	105,15	103,94	102,15	104,56
3T 2018	106,41	107,61	103,29	104,45	105,44
4T 2018	106,81	109,76	103,60	106,45	106,66
1T 2019	112,41	111,30	108,93	107,85	110,12
2T 2019	114,88	112,82	111,23	109,24	112,04
3T 2019	114,66	115,42	110,92	111,67	113,17
4T 2019	114,01	116,02	110,21	112,15	113,10
1T 2020	119,80	116,26	115,70	112,28	116,01
2T 2020	115,39	117,36	111,34	113,24	114,33
3T 2020	116,05	116,33	111,88	112,15	114,10

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El tercer trimestre del año, desde el punto de vista de la actividad inmobiliaria, se ha podido desarrollar con cierta normalidad, entendiéndose como tal el hecho de que compradores, vendedores e intermediarios han podido actuar en el mercado de acuerdo con sus intereses, a diferencia del segundo trimestre, periodo en el que, durante una buena parte, el mercado de compraventas de vivienda estuvo “cerrado” como consecuencia de las restricciones derivadas de la situación sanitaria.

Este cambio de escenario ha dado lugar a un importante incremento de compraventas de vivienda, habiendo registrado 102.197 durante el tercer trimestre, con un incremento del 33,51%. Recuérdese que en el segundo trimestre se redujo un 39,90% las compraventas, y se venía de niveles de 127.357 compraventas en el primer trimestre. Por tanto, se ha registrado una importante recuperación de las compraventas de vivienda en el tercer trimestre, pero todavía a una notable distancia de la situación previa a la crisis sanitaria.

La distinción según modalidad de vivienda permite constatar cómo la intensidad de la recuperación ha sido mucho más intensa en vivienda nueva, con un incremento trimestral del 58,54%, alcanzando las 22.649 compraventas. En el segundo trimestre el descenso trimestral fue del -41,09% y el resultado del primer trimestre del año fue de 24.252 compraventas, por lo que se han alcanzado cifras relativamente próximas a la situación pre-covid.

En vivienda usada el crecimiento trimestral también ha sido destacado, concretamente del 27,77%, dando lugar a un número total de compraventas trimestrales de 79.548, muy por encima de las 62.259 del segundo trimestre, pero todavía muy por debajo de las 103.105 del primer trimestre. Por tanto, significativa mejoría, pero con recorrido de mejora con respecto a la situación previa a la crisis sanitaria.

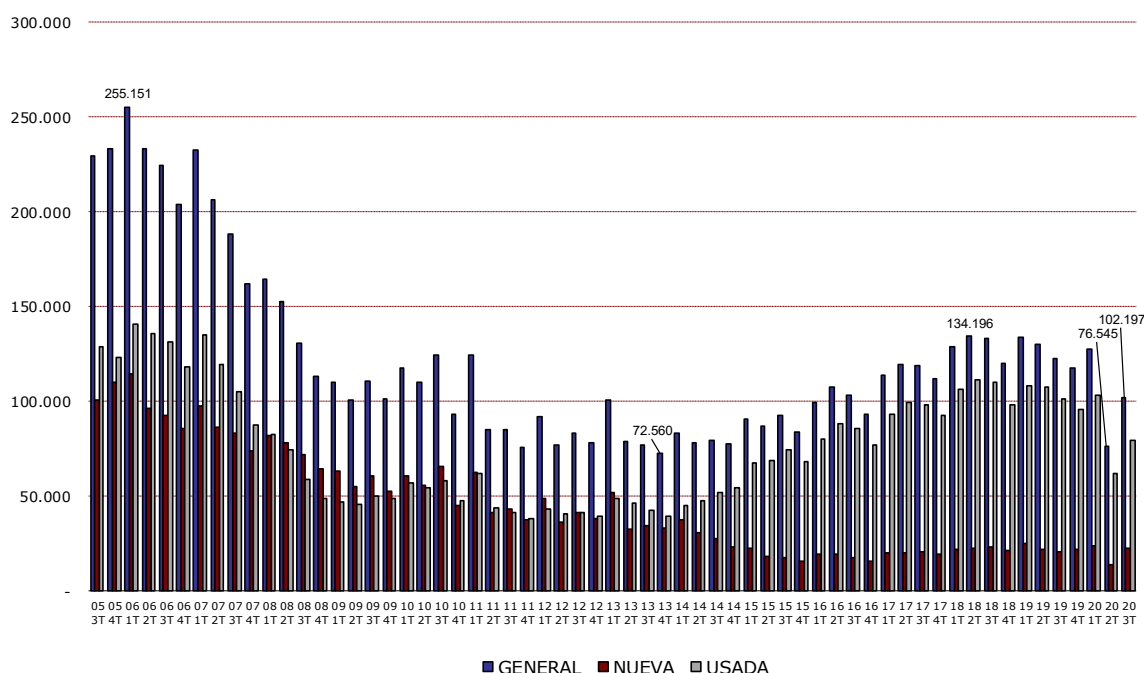
Desde un punto de vista de análisis de ciclo inmobiliario, observando el siguiente gráfico de evolución de resultados trimestrales, el mercado se ha situado en niveles similares a los registrados a comienzos de 2016,

superando los niveles trimestrales del periodo 2011-2015. En consecuencia, a pesar de las dificultades atravesadas por la situación social y económica derivada de la crisis sanitaria, el mercado de compraventas de vivienda está alcanzando cifras que pueden catalogarse como buenas.

Desde un punto de vista territorial, todas las comunidades autónomas han registrado crecimientos de dos dígitos en el número trimestral de compraventas de vivienda. Siete comunidades autónomas han registrado crecimientos superiores al 50%, encabezadas por Castilla-La Mancha (74,06%), Extremadura (69,93%), Región de Murcia (55,40%) y Aragón (55,02%). La menor intensidad en el crecimiento se ha registrado en Cataluña (17,06%) y Comunidad de Madrid (19,81%).

En términos absolutos el mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (20.455), Cataluña (15.186), Comunitat Valenciana (14.206) y Comunidad de Madrid (13.912).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

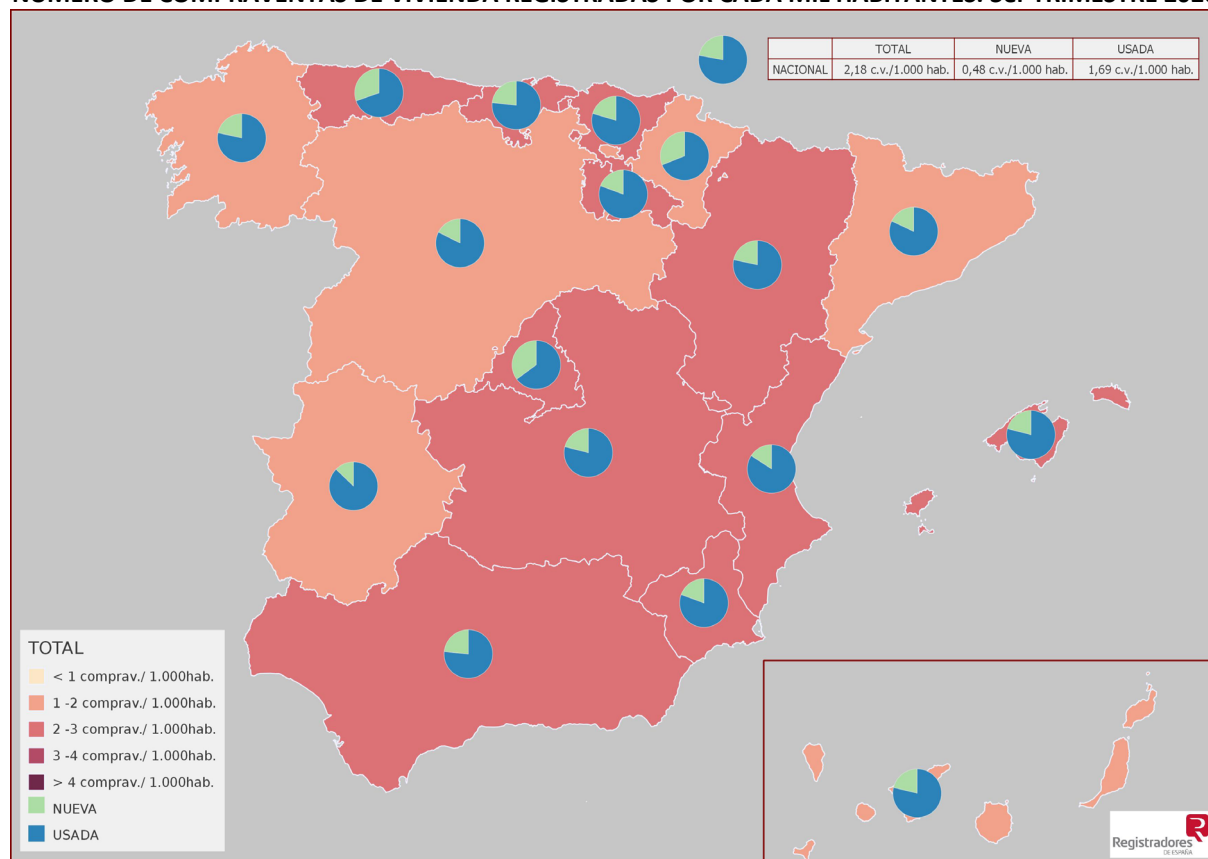


Atendiendo a la distinción por tipo de vivienda, en vivienda nueva todas las comunidades autónomas han registrado intensos crecimientos, dando lugar a que en once de ellas los aumentos hayan superado el 50%. Los mayores crecimientos se han registrado en Principado de Asturias (81,79%), Comunidad de Madrid (79,16%) y Castilla-La Mancha (75,55%), mientras que la menor intensidad en el crecimiento ha correspondido a Galicia (24,67%), La Rioja (31,67%) y Cataluña (33,12%). En términos absolutos las mayores cuantías en número de compraventas de vivienda se han registrado en Comunidad de Madrid (4.891), Andalucía (4.781), Cataluña (2.715) y Comunitat Valenciana (2.252).

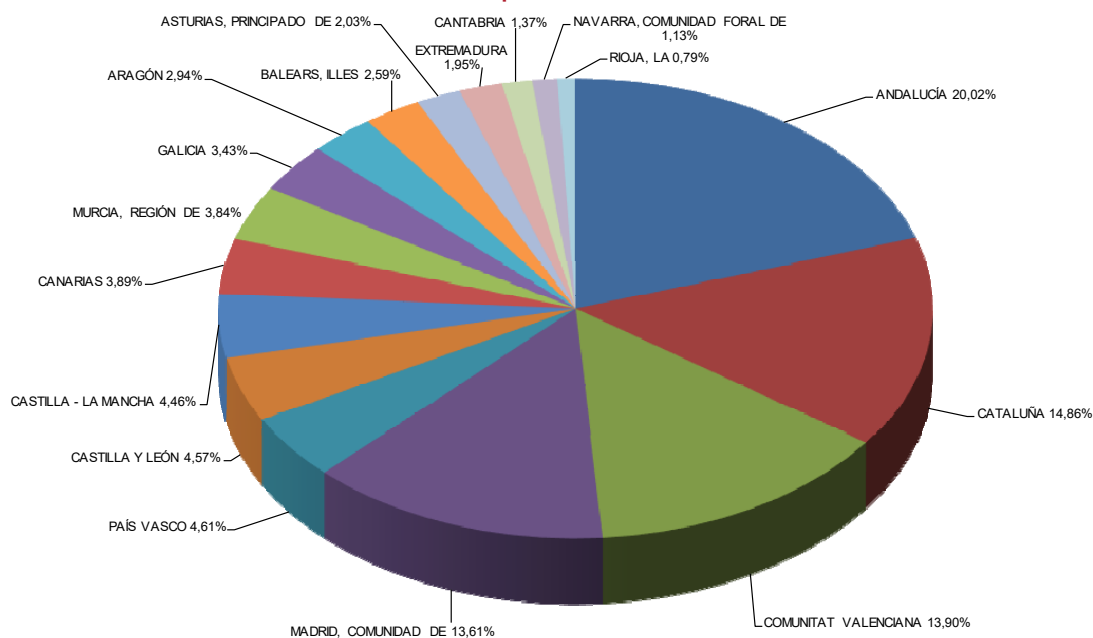
En vivienda usada también se han generalizado los crecimientos, con aumentos superiores al 50% en seis comunidades autónomas, encabezadas por Extremadura (75,86%), Castilla-La Mancha (73,67%) y Aragón (56,59%). Los menores incrementos han correspondido a Comunidad de Madrid (1,56%), Comunidad Foral de Navarra (11,44%) y Cataluña (14,22%). Las cuantías totales han estado encabezadas por Andalucía (15.674), Cataluña (12.471), Comunitat Valenciana (11.954) y Comunidad de Madrid (9.021).

En términos relativos, tomando el número de compraventas por cada mil habitantes, también se han registrado importantes crecimientos en los resultados, alcanzando las 2,18 compraventas en el tercer trimestre, frente a las 1,63 del segundo trimestre. En vivienda nueva se han alcanzado las 0,48 compraventas (0,3 en 2T 2020) y en vivienda usada 1,69 compraventas (1,33 en 2T 2020). Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido Comunitat Valenciana (2,84), Región de Murcia (2,63) y La Rioja (2,58). En todas las comunidades autónomas se han registrado importantes aumentos de actividad inmobiliaria.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3er TRIMESTRE 2020



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2020



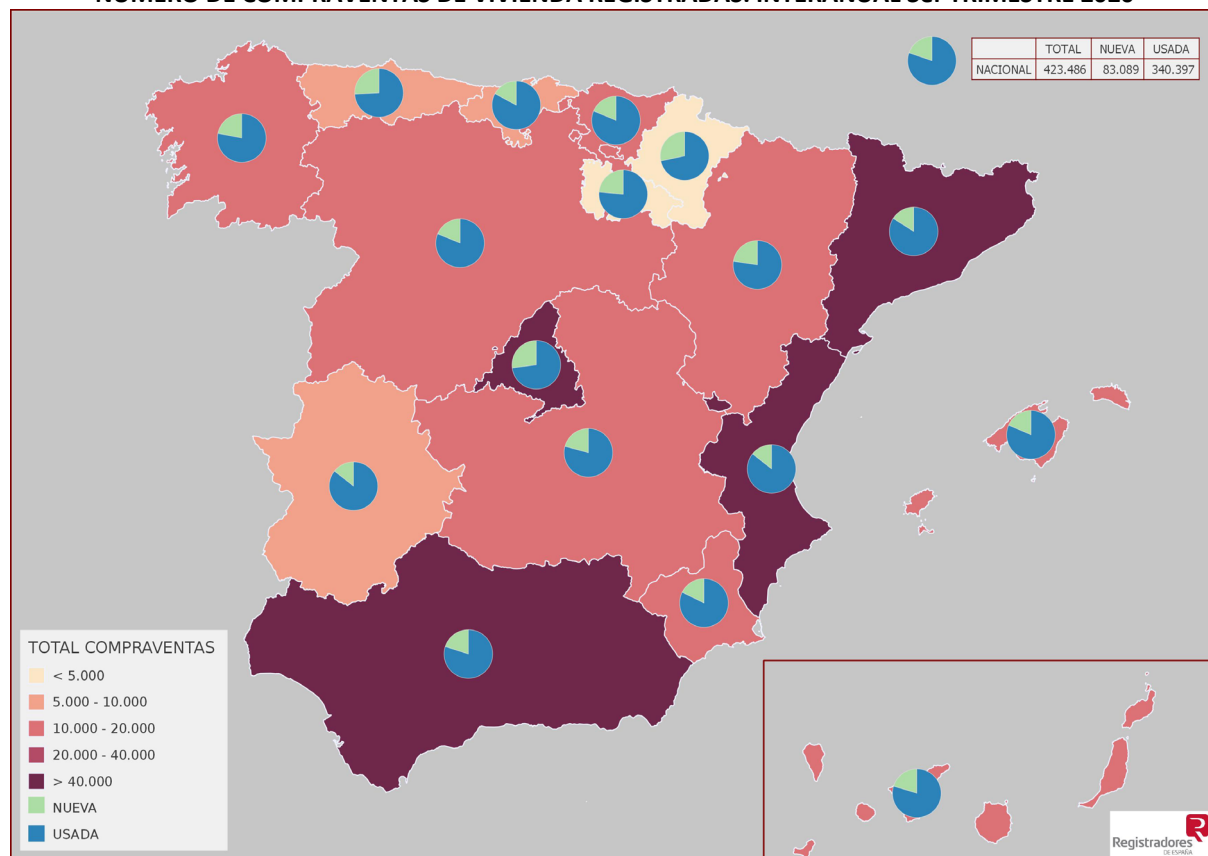
En cuanto a las cuotas de mercado por comunidades autónomas, Andalucía ha seguido encabezando los resultados, en este caso con un 20,02% del total de compraventas, seguida de Cataluña (14,86%), Comunitat Valenciana (13,90%) y Comunidad de Madrid (13,61%), dejando al resto de comunidades autónomas con pesos inferiores al 5%. Entre las cuatro comunidades autónomas cabeceras registran el 62,39% del total de compraventas de vivienda.

Los resultados interanuales han seguido descendiendo debido a que, a pesar de la mejora con respecto al trimestre precedente, el tercer trimestre de 2020 ha registrado niveles de compraventas inferiores al tercer trimestre de 2019. Concretamente, en los últimos doce meses se han registrado 423.486 compraventas, descendiendo con respecto a las 443.829 del trimestre precedente, así como con respecto a los máximos de los últimos años ya que durante la segunda mitad de 2018 y todo el 2019 se superaron las 500.000 compraventas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales, pudiéndose constatar cómo el mercado de vivienda todavía se encuentra en tendencia negativa por lo que respecta al número de compraventas. Las cifras actuales de compraventas de vivienda nos sitúan en niveles similares a los registrados en la primera mitad de 2017.

Por tercer trimestre consecutivo se desciende de las 500.000 compraventas anuales. Después de un intenso proceso de mejora durante el periodo 2014-2019, el mercado mostraba un cierto grado de ajuste, que se ha visto claramente intensificado como consecuencia de la crisis sanitaria. En la medida que no exista una solución al problema sanitario, tal y como viene ocurriendo a lo largo del cuarto trimestre, la tendencia continuará siendo negativa, intensificándose con el alargamiento de la situación, en la medida que se genera un deterioro más intenso en la situación económica. En consecuencia, la recuperación del mercado inmobiliario está condicionada por una solución al problema sanitario.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2020



En vivienda nueva los resultados interanuales han registrado 83.089 compraventa, superando las 81.544 al cierre del pasado trimestre, pero por debajo de las 89.467 del cierre del primer trimestre. En vivienda usada se han registrado 340.397 compraventas, descendiendo con respecto a las 362.285 del pasado trimestre.

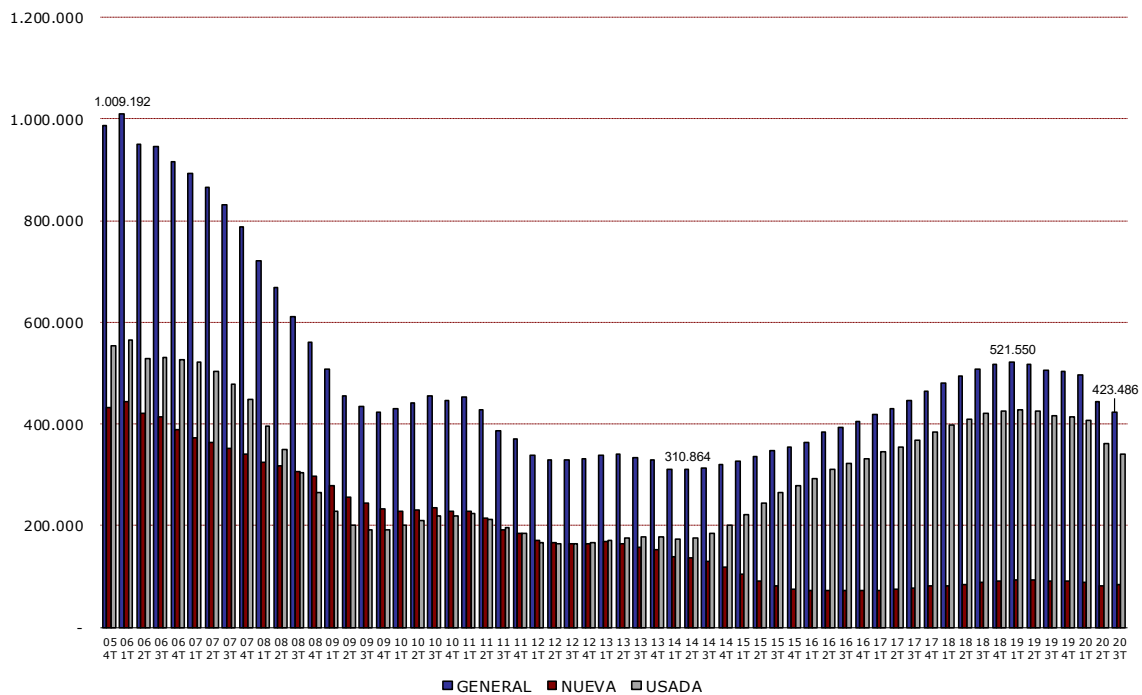
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas durante los últimos doce meses han sido Andalucía (84.826), Cataluña (66.737), Comunitat Valenciana (60.413) y Comunidad de Madrid (59.885). En todas las comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales de dos dígitos, encabezados por Comunitat Valenciana (-19,94%), Canarias (-19,49%) e Illes Balears (-19,17%).

La evolución interanual a través de la comparación de los resultados del tercer trimestre de 2020 con respecto al mismo trimestre de 2019 proporciona un descenso del -16,60%, con un aumento del 7,32% en vivienda nueva, frente al descenso en vivienda usada del -21,58%. En catorce comunidades autónomas se han registrado descensos, frente a los incrementos en tres de ellas.

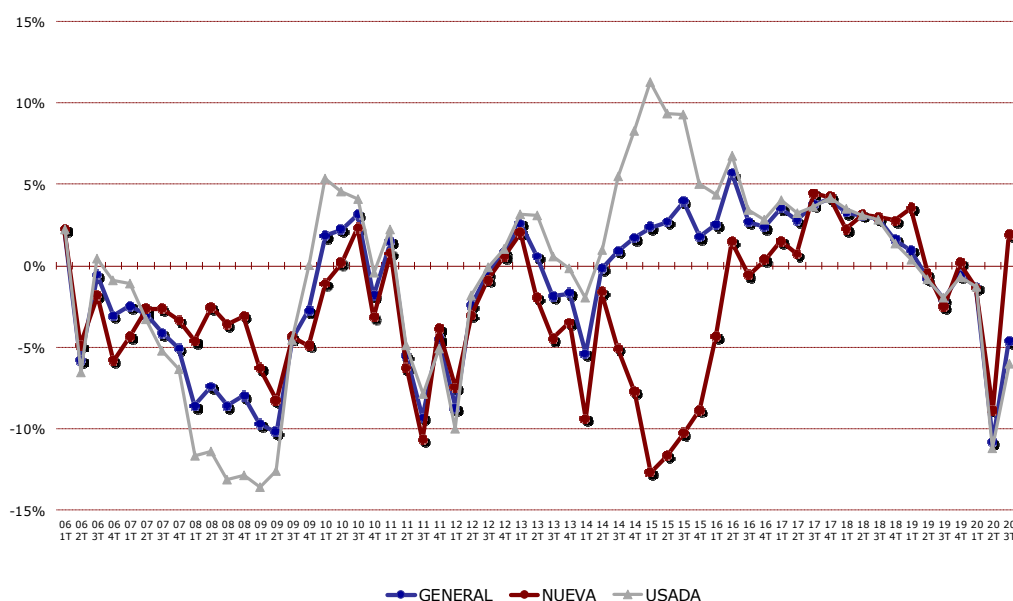
Tomando los resultados interanuales, con respecto a los doce meses precedentes, el descenso interanual para el total general ha sido del -16,42%, con un descenso interanual en vivienda nueva del -8,24% y un descenso interanual en vivienda usada del -18,20%. En este caso todas las comunidades autónomas registran descensos interanuales de dos dígitos.

La evolución de resultados durante los próximos trimestres nos marcará el escenario de mercado en la “nueva normalidad” que, atendiendo a los resultados del último trimestre, nos lleva a cifras ligeramente por encima de las 100.000 compraventas trimestrales. La solución a la crisis sanitaria se configura en la actualidad como el factor determinante para una recuperación económica y una mayor intensidad en la actividad del mercado inmobiliario.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional.



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

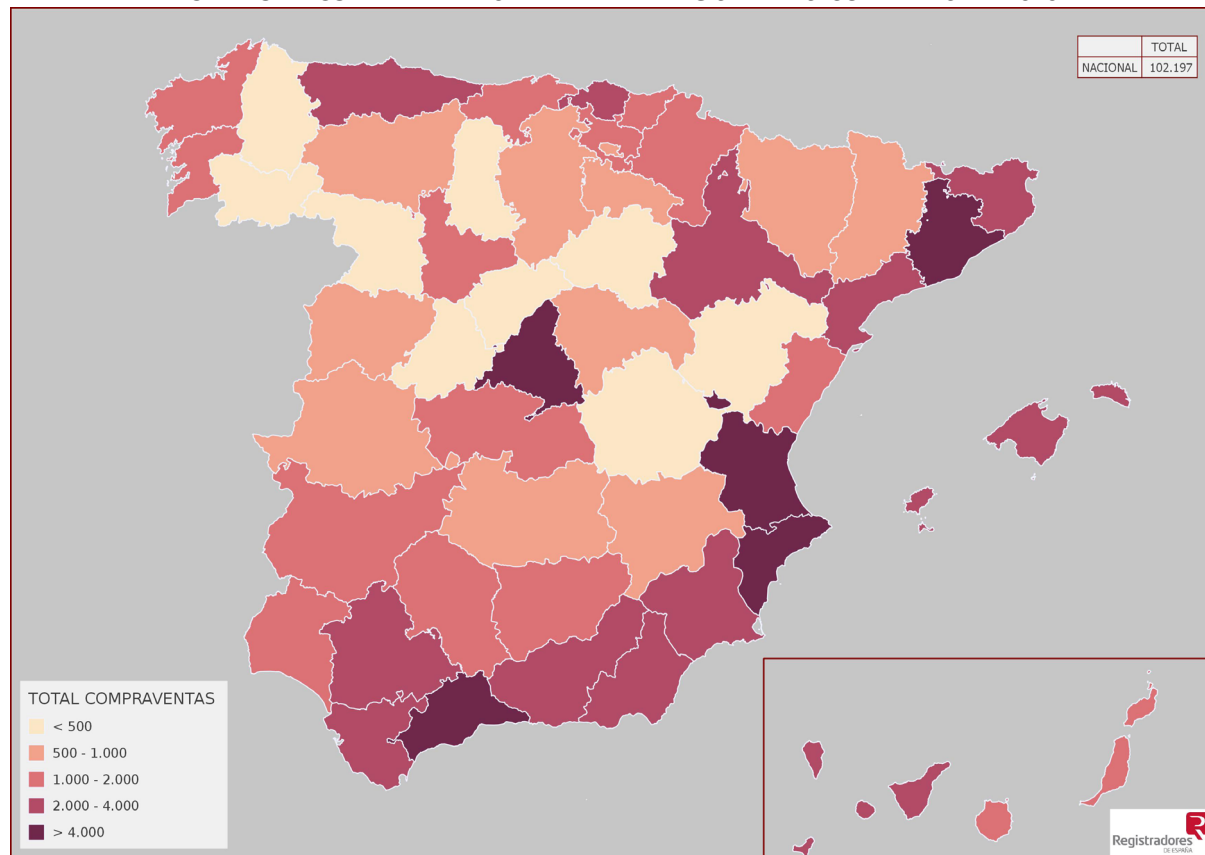


Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	20.455	4.781	15.674	84.826	17.024	67.802
ARAGÓN	3.009	646	2.363	11.680	2.643	9.037
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2.079	629	1.450	7.335	1.894	5.441
BALEARS, ILLES	2.642	551	2.091	11.454	2.119	9.335
CANARIAS	3.975	841	3.134	17.694	3.586	14.108
CANTABRIA	1.402	325	1.077	5.598	955	4.643
CASTILLA - LA MANCHA	4.557	962	3.595	17.235	3.584	13.651
CASTILLA Y LEÓN	4.671	819	3.852	17.797	3.325	14.472
CATALUÑA	15.186	2.715	12.471	66.737	10.668	56.069
COMUNITAT VALENCIANA	14.206	2.252	11.954	60.413	8.664	51.749
EXTREMADURA	1.995	254	1.741	6.988	1.001	5.987
GALICIA	3.507	753	2.754	14.657	3.214	11.443
MADRID, COMUNIDAD DE	13.912	4.891	9.021	59.885	16.238	43.647
MURCIA, REGIÓN DE	3.927	764	3.163	14.951	2.648	12.303
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.155	356	799	4.928	1.398	3.530
PAÍS VASCO	4.707	952	3.755	18.123	3.376	14.747
RIOJA, LA	812	158	654	3.185	752	2.433
NACIONAL	102.197	22.649	79.548	423.486	83.089	340.397

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCÍA	34,94%	66,82%	27,50%	-14,85%	-6,01%	-16,82%
ARAGÓN	55,02%	49,54%	56,59%	-11,14%	9,80%	-15,84%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	54,92%	81,79%	45,58%	-14,51%	-2,92%	-17,92%
BALEARS, ILLES	27,08%	59,25%	20,66%	-19,17%	-14,42%	-20,18%
CANARIAS	54,43%	57,20%	53,70%	-19,49%	-22,50%	-18,69%
CANTABRIA	31,15%	60,89%	24,22%	-13,24%	-10,66%	-13,75%
CASTILLA - LA MANCHA	74,06%	75,55%	73,67%	-13,62%	-15,05%	-13,23%
CASTILLA Y LEÓN	50,82%	33,39%	55,13%	-14,79%	-10,06%	-15,80%
CATALUÑA	17,06%	32,12%	14,22%	-18,63%	-11,72%	-19,82%
COMUNITAT VALENCIANA	36,74%	61,55%	32,90%	-19,94%	-15,39%	-20,65%
EXTREMADURA	69,93%	38,04%	75,86%	-11,41%	7,29%	-13,92%
GALICIA	27,02%	24,67%	27,68%	-13,80%	-11,14%	-14,52%
MADRID, COMUNIDAD DE	19,81%	79,16%	1,56%	-17,84%	-2,77%	-22,32%
MURCIA, REGIÓN DE	55,40%	55,28%	55,43%	-10,77%	-4,85%	-11,95%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	22,48%	57,52%	11,44%	-14,73%	2,19%	-19,97%
PAÍS VASCO	27,18%	60,81%	20,78%	-10,81%	-2,17%	-12,58%
RIOJA, LA	38,57%	31,67%	40,34%	-15,99%	-7,50%	-18,30%
NACIONAL	33,51%	58,54%	27,77%	-16,42%	-8,24%	-18,20%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3er TRIMESTRE 2020



En todas las provincias se han registrado incrementos trimestrales del número de compraventas de vivienda, con tasas de crecimiento superiores al 50% en veinte de ellas. Una vez más, el comportamiento ha sido similar al registrado para las comunidades autónomas.

Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre del año han sido de Madrid (13.912), Barcelona (9.871), Alicante (7.132), Málaga (5.921) y Valencia (5.483). Por su parte, las mayores tasas de crecimiento trimestrales se han alcanzado en Segovia (133,87%), Cuenca (98,37%), Zamora (94,62%) y Álava (92,21%).

En ambas modalidades de vivienda (nueva y usada) han predominado los intensos crecimientos de compraventas. Por lo que respecta a la vivienda nueva, en veintinueve provincias se han registrado incrementos superiores al 50%, superando el 100% en nueve de ellas. El mayor número de compraventas de vivienda nueva se ha registrado en Madrid (4.891), Barcelona (1.891), Málaga (1.658) y Alicante (1.384).

Por su parte, en vivienda usada la práctica totalidad de provincias han registrado incrementos, con tasas superiores al 50% en veintiuna provincias, alcanzando las mayores cuantías las provincias de Madrid (9.021), Barcelona (7.980), Alicante (5.748), Valencia (4.835) y Málaga (4.263).

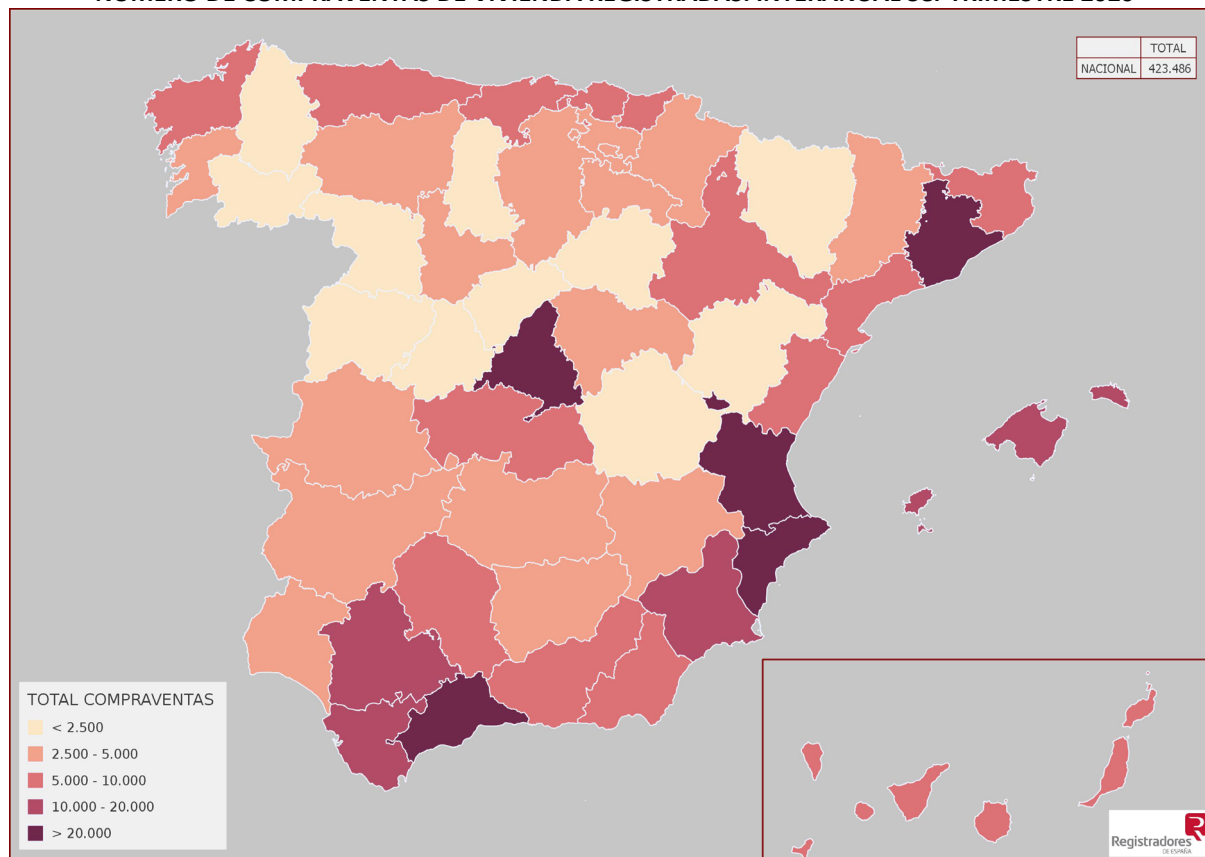
En términos relativos el mayor número de compraventas por cada mil habitantes durante el tercer trimestre se ha registrado en Alicante (3,81), Málaga (3,55), Álava (3,53), Almería (3,25) y Girona (3,02).

Los resultados interanuales muestran cómo las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (59.885), Barcelona (45.146), Alicante (29.807), Málaga (24.285) y Valencia (23.875). En la práctica totalidad de las provincias españolas se han registrado descensos interanuales. Tomando los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, las provincias con mayores descensos han sido Castellón (-24,36%), Soria (-21,36%) y Ávila (-21,15%).

En vivienda usada todas las provincias mantienen tasas interanuales negativas, mientras que en vivienda nueva nueve provincias han conseguido mantener el signo positivo, con un claro predominio de los descensos.

La actividad inmobiliaria relativa interanual, medida en número de compraventas por cada mil habitantes, ha estado encabezada por las provincias de Alicante (15,91), Málaga (14,54), Almería (13,03), Guadalajara (12,11) y Girona (12,03).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2020



Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	732	180	552	2.651	708	1.943
ALICANTE/ALACANT	7.132	1.384	5.748	29.807	5.070	24.737
ALMERÍA	2.309	538	1.771	9.262	2.175	7.087
ARABA/ÁLAVA	1.159	126	1.033	3.335	528	2.807
ASTURIAS	2.079	629	1.450	7.335	1.894	5.441
ÁVILA	262	40	222	1.178	263	915
BADAJOS	1.265	163	1.102	4.354	702	3.652
BALEARS, ILLES	2.642	551	2.091	11.454	2.119	9.335
BARCELONA	9.871	1.891	7.980	45.146	7.704	37.442
BIZKAIA	2.154	409	1.745	8.873	1.531	7.342
BURGOS	794	155	639	2.945	567	2.378
CÁCERES	730	91	639	2.634	299	2.335
CÁDIZ	2.720	691	2.029	11.473	2.840	8.633
CANTABRIA	1.402	325	1.077	5.598	955	4.643
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1.591	220	1.371	6.731	776	5.955
CIUDAD REAL	800	135	665	2.937	431	2.506
CÓRDOBA	1.345	245	1.100	5.716	946	4.770
CORUÑA, A	1.605	353	1.252	6.653	1.401	5.252
CUENCA	365	26	339	1.335	90	1.245
GIPUZKOA	1.394	417	977	5.915	1.317	4.598
GIRONA	2.296	358	1.938	9.161	1.420	7.741
GRANADA	2.444	547	1.897	8.868	1.803	7.065
GUADALAJARA	737	173	564	3.154	929	2.225
HUELVA	1.023	187	836	4.977	1.024	3.953
HUESCA	628	146	482	2.418	488	1.930
JAÉN	1.052	109	943	4.404	426	3.978
LEÓN	794	137	657	3.011	767	2.244
LLEIDA	770	146	624	3.277	593	2.684
LUGO	403	118	285	1.598	437	1.161
MADRID	13.912	4.891	9.021	59.885	16.238	43.647
MÁLAGA	5.921	1.658	4.263	24.285	5.197	19.088
MURCIA	3.927	764	3.163	14.951	2.648	12.303
NAVARRA	1.155	356	799	4.928	1.398	3.530
OURENSE	373	86	287	1.503	406	1.097
PALENCIA	312	51	261	1.161	191	970
PALMAS, LAS	1.938	434	1.504	9.099	1.916	7.183
PONTEVEDRA	1.126	196	930	4.903	970	3.933
RIOJA, LA	812	158	654	3.185	752	2.433
SALAMANCA	588	91	497	2.364	335	2.029
SANTA CRUZ DE TENERIFE	2.037	407	1.630	8.595	1.670	6.925
SEGOVIA	435	35	400	1.420	159	1.261
SEVILLA	3.641	806	2.835	15.841	2.613	13.228
SORIA	153	42	111	729	201	528
TARRAGONA	2.249	320	1.929	9.153	951	8.202
TERUEL	281	65	216	1.049	263	786
TOLEDO	1.923	448	1.475	7.158	1.426	5.732
VALENCIA/VALÉNCIA	5.483	648	4.835	23.875	2.818	21.057
VALLADOLID	1.080	256	824	4.120	789	3.331
ZAMORA	253	12	241	869	53	816
ZARAGOZA	2.100	435	1.665	8.213	1.892	6.321
NACIONAL	102.197	22.649	79.548	423.486	83.089	340.397

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	86,26%	104,55%	80,98%	-15,30%	-17,29%	-14,56%
ALICANTE/ALACANT	45,37%	73,87%	39,85%	-19,45%	-10,80%	-21,02%
ALMERÍA	43,86%	60,60%	39,45%	-14,55%	-19,47%	-12,91%
ARABA/ÁLAVA	92,21%	6,78%	112,99%	3,89%	34,01%	-0,32%
ASTURIAS	54,92%	81,79%	45,58%	-14,51%	-2,92%	-17,92%
ÁVILA	48,86%	17,65%	56,34%	-21,15%	3,95%	-26,27%
BADAJOS	66,89%	12,41%	79,77%	-13,99%	24,69%	-18,83%
BALEARS, ILLES	27,08%	59,25%	20,66%	-19,17%	-14,42%	-20,18%
BARCELONA	5,76%	20,75%	2,74%	-19,38%	-8,76%	-21,27%
BIZKAIA	10,01%	23,19%	7,32%	-12,94%	-10,78%	-13,38%
BURGOS	51,24%	29,17%	57,78%	-16,10%	-32,26%	-11,04%
CÁCERES	75,48%	133,33%	69,50%	-6,79%	-19,19%	-4,93%
CÁDIZ	32,17%	46,40%	27,93%	-13,80%	-8,33%	-15,45%
CANTABRIA	31,15%	60,89%	24,22%	-13,24%	-10,66%	-13,75%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	23,33%	62,96%	18,70%	-24,36%	-33,73%	-22,94%
CIUDAD REAL	70,58%	50,00%	75,46%	-15,85%	-29,69%	-12,90%
CÓRDOBA	23,96%	80,15%	15,91%	-10,63%	-2,77%	-12,04%
CORUÑA, A	27,58%	40,64%	24,33%	-15,58%	-13,20%	-16,20%
CUENCA	98,37%	116,67%	97,09%	-8,06%	-6,25%	-8,19%
GIPUZKOA	22,28%	193,66%	-2,10%	-14,50%	-1,79%	-17,55%
GIRONA	48,03%	56,33%	46,60%	-16,90%	-13,36%	-17,52%
GRANADA	66,60%	119,68%	55,75%	-14,20%	-11,57%	-14,85%
GUADALAJARA	51,65%	16,89%	66,86%	-6,41%	-8,29%	-5,60%
HUELVA	0,79%	-12,21%	4,24%	-10,18%	-4,30%	-11,59%
HUESCA	73,96%	156,14%	58,55%	-10,04%	25,45%	-16,05%
JAÉN	27,05%	41,56%	25,57%	-8,23%	-22,12%	-6,44%
LEÓN	41,03%	-22,16%	69,77%	-6,66%	-3,52%	-7,69%
LLEIDA	40,00%	35,19%	41,18%	-14,24%	-21,25%	-12,52%
LUGO	55,00%	51,28%	56,59%	-14,77%	-2,02%	-18,75%
MADRID	19,81%	79,16%	1,56%	-17,84%	-2,77%	-22,32%
MÁLAGA	44,77%	91,23%	32,27%	-19,07%	-7,18%	-21,80%
MURCIA	55,40%	55,28%	55,43%	-10,77%	-4,85%	-11,95%
NAVARRA	22,48%	57,52%	11,44%	-14,73%	2,19%	-19,97%
OURENSE	52,87%	24,64%	64,00%	-11,17%	-6,24%	-12,87%
PALENCIA	47,87%	64,52%	45,00%	-11,51%	22,44%	-16,09%
PALMAS, LAS	36,48%	38,66%	35,86%	-20,25%	-19,66%	-20,41%
PONTEVEDRA	12,71%	-4,85%	17,28%	-11,74%	-13,70%	-11,24%
RIOJA, LA	38,57%	31,67%	40,34%	-15,99%	-7,50%	-18,30%
SALAMANCA	38,68%	42,19%	38,06%	-16,67%	-19,86%	-16,12%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	76,52%	83,33%	74,89%	-18,66%	-25,51%	-16,82%
SEGOVIA	133,87%	66,67%	142,42%	-19,73%	-20,90%	-19,58%
SEVILLA	20,92%	55,90%	13,67%	-13,89%	25,32%	-18,91%
SORIA	53,00%	100,00%	40,51%	-21,36%	-32,78%	-15,92%
TARRAGONA	46,13%	110,53%	39,08%	-18,04%	-23,80%	-17,32%
TERUEL	59,66%	38,30%	67,44%	-3,67%	-5,73%	-2,96%
TOLEDO	77,07%	113,33%	68,38%	-15,89%	-13,10%	-16,55%
VALENCIA/VALÉNCIA	30,77%	39,96%	29,62%	-19,22%	-16,75%	-19,54%
VALLADOLID	38,11%	82,86%	28,35%	-13,99%	17,76%	-19,15%
ZAMORA	94,62%	71,43%	95,93%	-14,80%	-22,06%	-14,29%
ZARAGOZA	49,57%	32,62%	54,74%	-12,33%	8,80%	-17,15%
NACIONAL	33,51%	58,54%	27,77%	-16,42%	-8,24%	-18,20%

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Después de los intensos descensos en la compra de vivienda por extranjeros durante el segundo trimestre del año como consecuencia de las restricciones de movilidad internacional, que supuso dejar el peso de compra por extranjeros en el 10,66%, en el tercer trimestre se ha registrado una ligera recuperación, aunque todavía penalizado por la escasa movilidad internacional a lo largo del verano, alcanzando un peso de compra por extranjeros del 11,39%, por debajo de los resultados existentes con carácter previo a la crisis sanitaria.

Este incremento porcentual, a pesar de ser pequeño en términos porcentuales, el hecho de que se haya producido en un trimestre con intenso crecimiento del número de compraventas supone que, en términos absolutos, el aumento haya sido más significativo, de hecho, en el tercer trimestre cerca de 11.400 compras han correspondido a extranjeros frente a las menos de 8.000 del segundo trimestre. A pesar de esta mejora, todavía se mantiene alejado de las cerca de 15.000 del primer trimestre.

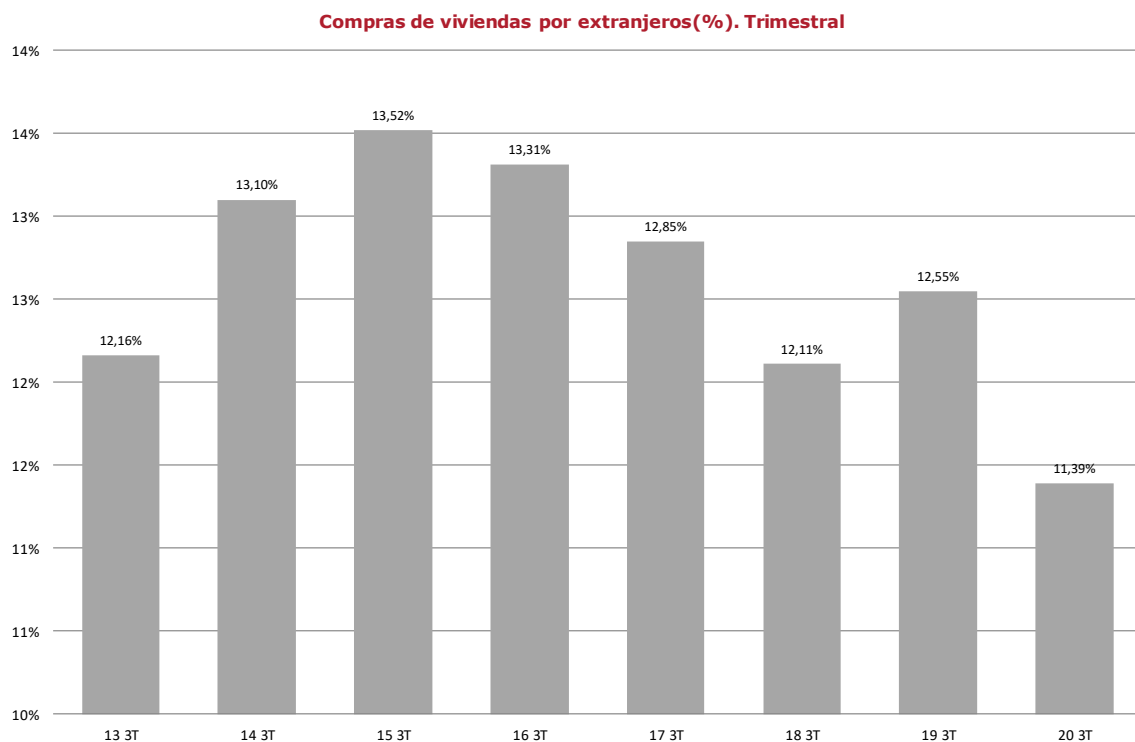
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,48%	13,01%
FRANCIA	1,02%	8,98%
BÉLGICA	0,94%	8,28%
ALEMANIA	0,94%	8,28%
MARRUECOS	0,75%	6,57%
RUMANÍA	0,55%	4,79%
ITALIA	0,54%	4,71%
SUECIA	0,51%	4,47%
HOLANDA	0,42%	3,69%
RUSIA	0,25%	2,16%
CHINA	0,25%	2,21%
POLONIA	0,20%	1,76%
NORUEGA	0,18%	1,57%
UCRANIA	0,16%	1,38%
DINAMARCA	0,13%	1,11%
SUIZA	0,12%	1,10%
BULGARIA	0,12%	1,02%
IRLANDA	0,12%	1,05%
ARGELIA	0,10%	0,87%
RESTO	2,62%	23,01%
EXTRANJEROS	11,39%	100,00%
NACIONALES	88,61%	
TOTAL	100,00%	

El desglose por nacionalidades mantiene a británicos en la primera posición, con un peso del 13,01% de las compras, avanzando con respecto al 12,25% del trimestre precedente. Estas cuantías han supuesto alcanzar cerca de 1.500 compras, frente a las menos de 1.000 del segundo trimestre.

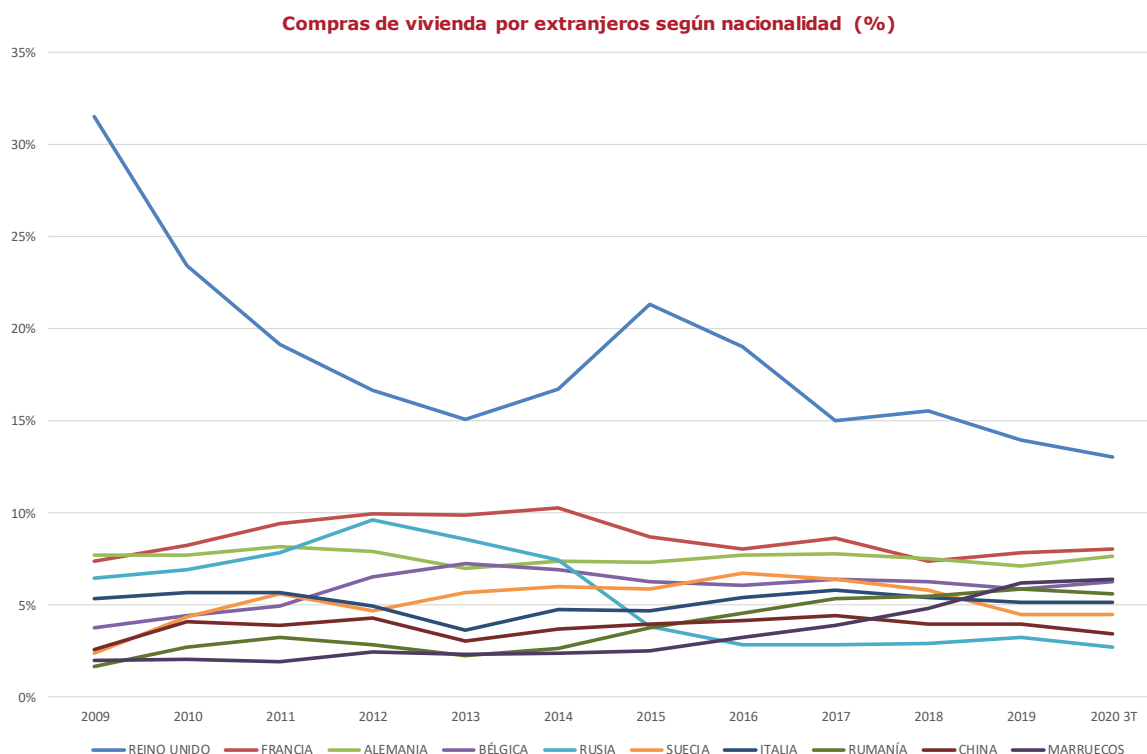
Franceses recuperan la segunda posición con el 8,98% de las compras por extranjeros (6,68% 2T20), superando las 1.000 compras. Tras ellos se encuentran belgas con un 8,28%, con un importante crecimiento trimestral (5,78% 2T20), y cerca de 950 compras, y alemanes con un 8,28% también (7,18% 2T20).

Tras estas nacionalidades se sitúan marroquíes con un 6,57% (6,40%), rumanos con un 4,79% (6,90%), italianos con un 4,71% (5,53%) y suecos con un 4,47% (4,71%).

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados a través de la representación de los resultados trimestrales de los terceros trimestres de los ocho últimos años, reflejándose la tendencia descendente como consecuencia de las restricciones de movilidad y las consecuencias económicas derivadas de la crisis sanitaria.

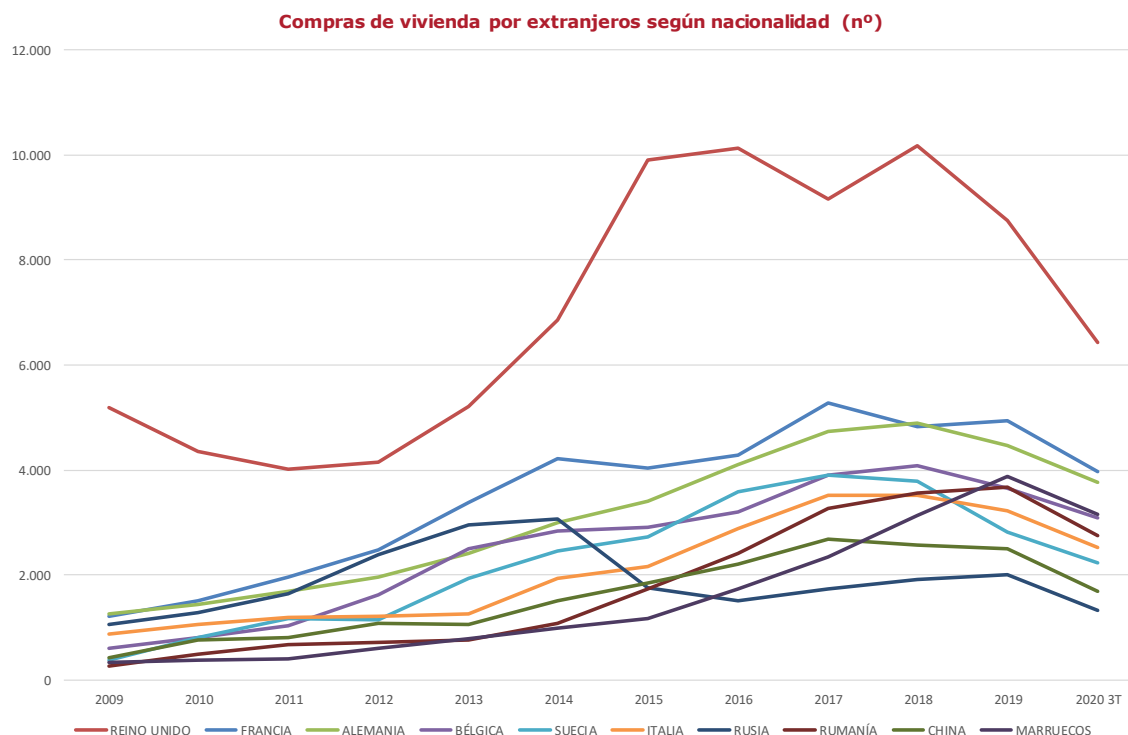


En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales de peso de compra de vivienda por extranjeros atendiendo a las diez primeras nacionalidades del ranking.



La tendencia descendente de la demanda británica se consolida a través de los resultados interanuales, siendo parcialmente compensada por la mejora de otras nacionalidades cabeceras, pero dentro de una tendencia generalizada de ligeros descensos en la compra por extranjeros como consecuencia de las restricciones de movilidad y los efectos económicos de la crisis sanitaria.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de las compras de vivienda por extranjeros para las diez primeras nacionalidades, pero en términos absolutos. Se trata de resultados anualizados, intentando con ello constatar tendencias en la evolución de cada una de las nacionalidades.



Nuevamente es la corrección de la demanda británica el factor más destacable, constatándose igualmente, como se ha indicado con anterioridad, el descenso generalizado, al constatar el ajuste en el último periodo mostrado en el gráfico en todas las nacionalidades representadas.

La evolución venía siendo muy favorable para la mayoría de nacionalidades, tal y como muestra el gráfico de evolución, pero la crisis sanitaria, con las restricciones de movilidad y el cambio de perspectivas económicas mundiales, han supuesto un cambio importante de tendencia, aunque todavía con niveles de compras significativos desde un punto de vista de análisis de ciclo inmobiliario.

En la siguiente tabla se muestran los resultados interanuales, dando lugar a un nuevo ajuste en los resultados interanuales al haberse registrado un peso de compra por extranjeros del 11,90%, frente al 12,06 de resultado interanual al final del segundo trimestre. Estos resultados suponen una continuidad en el ritmo descendente (12,39% 1T20).

El total de compras por extranjeros de los últimos doce meses ha superado ligeramente las 49.400 compras, frente a las poco más de 53.000 al cierre del trimestre precedente o las más de 61.000 compras al final del primer trimestre. En consecuencia, como venimos indicando, se viene produciendo un progresivo descenso de la compra de vivienda por extranjeros, que no se verá modificado hasta que no se solucionen los problemas derivados de la crisis sanitaria y se vuelva a facilitar la movilidad con seguridad.

El desglose de resultados por nacionalidades muestra cómo las nacionalidades cabeceras durante los últimos doce meses han sido británicas con un 13,01% (13,59% interanual del pasado trimestre), franceses con un 8,05% (7,98%), alemanes con un 7,65% (7,24%), marroquíes con un 6,41% (6,25%), belgas con un 6,26% (5,88%) y rumanos con un 5,59% (5,87%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,55%	13,01%
FRANCIA	0,96%	8,05%
ALEMANIA	0,91%	7,65%
MARRUECOS	0,76%	6,41%
BÉLGICA	0,75%	6,26%
RUMANÍA	0,66%	5,59%
ITALIA	0,61%	5,14%
SUECIA	0,54%	4,50%
CHINA	0,41%	3,45%
HOLANDA	0,38%	3,21%
RUSIA	0,32%	2,69%
NORUEGA	0,19%	1,62%
UCRANIA	0,18%	1,48%
POLONIA	0,18%	1,51%
BULGARIA	0,14%	1,15%
IRLANDA	0,14%	1,15%
ARGELIA	0,13%	1,10%
DINAMARCA	0,12%	1,03%
SUIZA	0,11%	0,89%
RESTO	2,87%	24,11%
EXTRANJEROS	11,90%	100,00%
NACIONALES	88,10%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

El peso de compra de vivienda por extranjeros ha mejorado en la mayoría de las comunidades autónomas, derivado de las condiciones más favorables durante el tercer trimestre con respecto al segundo trimestre.

Illes Balears ha seguido siendo la comunidad autónoma con mayor porcentaje de compra por extranjeros, con un peso del 27,14%, superando el 24,63% del trimestre precedente, pero por debajo del 32,44% del primer trimestre. Canarias se ha mantenido en segundo lugar, con un peso del 26,33%, también con una mejora con respecto al trimestre precedente (24,54%). En tercer lugar, sigue Comunidad Valenciana con un peso del 24,11%, mejorando con respecto al 21,70% del segundo trimestre. En cuarto lugar, se mantiene Región de Murcia con un 17,49%, en este caso con un descenso trimestral (17,65%). Con pesos superiores al 10% están Andalucía (12,31%) y Cataluña (12,12%).

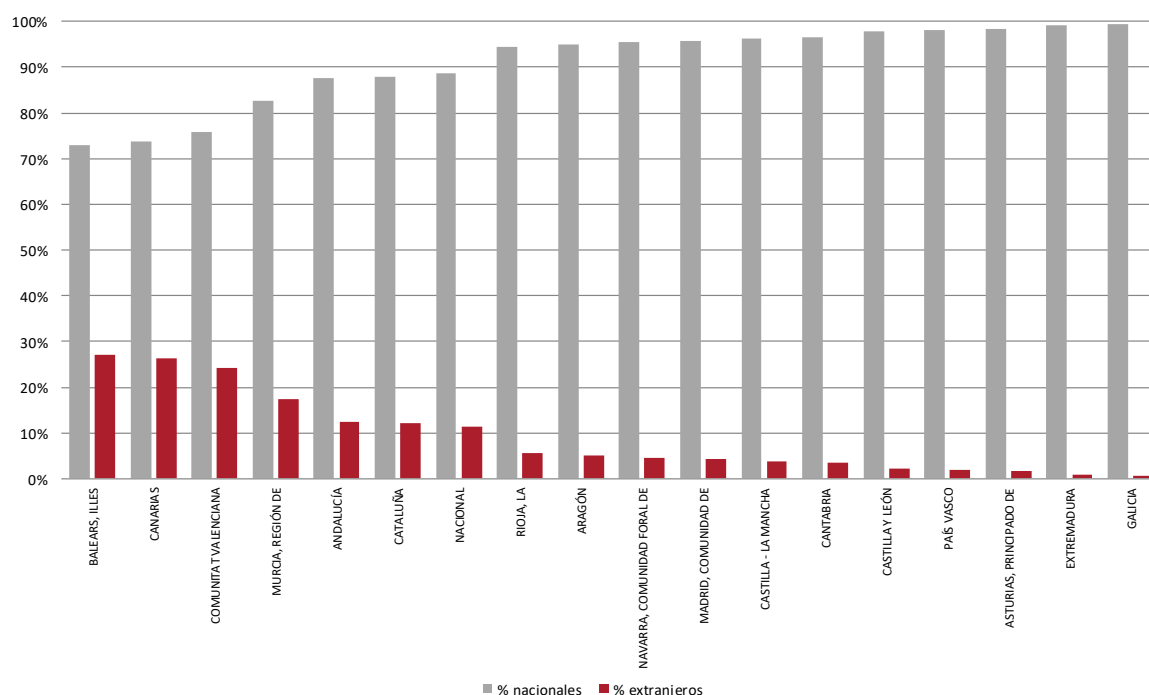
Nacionalidad en las compras de vivienda. 3er trimestre 2020		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	87,69%	12,31%
ARAGÓN	94,98%	5,02%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	98,22%	1,78%
BALEARS, ILLES	72,86%	27,14%
CANARIAS	73,67%	26,33%
CANTABRIA	96,54%	3,46%
CASTILLA - LA MANCHA	96,23%	3,77%
CASTILLA Y LEÓN	97,71%	2,29%
CATALUÑA	87,88%	12,12%
COMUNITAT VALENCIANA	75,89%	24,11%
EXTREMADURA	99,01%	0,99%
GALICIA	99,27%	0,73%
MADRID, COMUNIDAD DE	95,70%	4,30%
MURCIA, REGIÓN DE	82,51%	17,49%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	95,41%	4,59%
PAÍS VASCO	98,05%	1,95%
RIOJA, LA	94,53%	5,47%
NACIONAL	88,60%	11,40%

En consecuencia, la práctica totalidad de comunidades autónomas, en términos porcentuales, han mejorado en peso de compras de vivienda por extranjeros. Este hecho, en un contexto de aumento del número de compraventas en términos absolutos, ha supuesto una mejora significativa en compras de vivienda por extranjeros, aunque todavía lejos de cifras previas a la crisis sanitaria.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas constata el mayor peso en las comunidades autónomas isleñas y mediterráneas, consecuencia del mayor peso de nacionalidades que compran vivienda con finalidad turística de “sol y playa”, que es la que durante los últimos años viene predominando en la compra de vivienda por extranjeros.

Las nacionalidades que fijan su residencia en nuestro país con fines laborales, durante los últimos trimestres han visto incrementado su peso relativo, aunque su comportamiento viene condicionado especialmente por la actividad laboral, que depende de la actividad económica. En consecuencia, dados los resultados de los últimos trimestres y las perspectivas existentes, es previsible que este tipo de nacionalidades, con una mayor dispersión geográfica, vea reducido su peso relativo.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 3er trimestre 2020



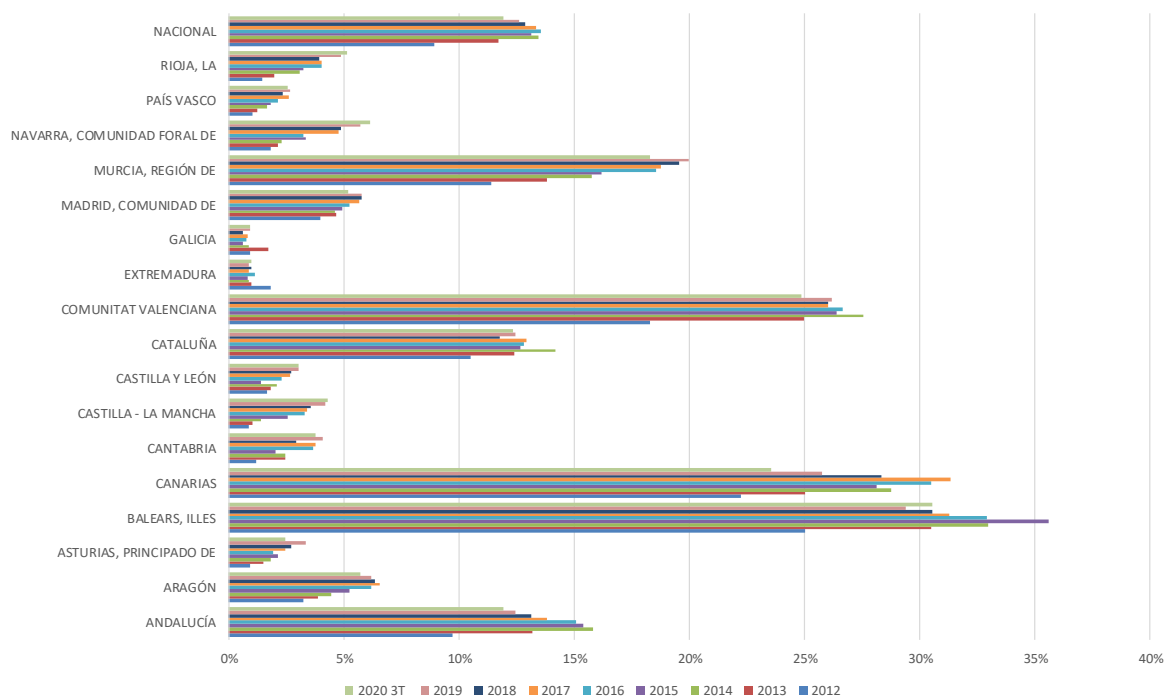
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma, con resultados anuales desde 2012 hasta 2019 e interanuales del tercer trimestre de 2020.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)									
CCAA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 3T
ANDALUCÍA	9,69%	13,17%	15,84%	15,40%	15,06%	13,84%	13,12%	12,43%	11,90%
ARAGÓN	3,26%	3,86%	4,44%	5,22%	6,18%	6,58%	6,35%	6,18%	5,72%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,47%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	30,55%
CANARIAS	22,23%	25,01%	28,77%	28,10%	30,49%	31,35%	28,32%	25,77%	23,54%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	3,76%
CASTILLA - LA MANCHA	0,88%	1,06%	1,40%	2,57%	3,29%	3,38%	3,58%	4,21%	4,30%
CASTILLA Y LEÓN	1,68%	1,84%	2,10%	1,41%	2,31%	2,68%	2,73%	3,01%	3,05%
CATALUÑA	10,52%	12,40%	14,17%	12,67%	12,80%	12,94%	11,74%	12,46%	12,34%
COMUNITAT VALENCIANA	18,31%	24,97%	27,52%	26,37%	26,66%	26,04%	26,01%	26,19%	24,87%
EXTREMADURA	1,80%	1,00%	0,87%	0,81%	1,12%	0,87%	0,98%	0,90%	0,97%
GALICIA	0,95%	1,70%	0,86%	0,61%	0,79%	0,83%	0,63%	0,94%	0,91%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	5,17%
MURCIA, REGIÓN DE	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	18,31%
NAVARRA, COM. FORAL DE	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	6,13%
PAÍS VASCO	1,06%	1,24%	1,66%	1,82%	2,16%	2,59%	2,36%	2,65%	2,54%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,13%

Estos resultados permiten observar la evolución de la demanda extranjera en cada comunidad autónoma durante los últimos ocho años y los interanuales del último trimestre.

El siguiente gráfico realiza la misma representación de resultados, mejorando la percepción visual de la evolución en cada comunidad autónoma.

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



La comunidad autónoma que ha venido liderando el peso de compra de vivienda por extranjeros durante los últimos años ha sido Illes Balears, habiendo sido superada puntualmente en alguna ocasión por Canarias. Estas dos comunidades autónomas, junto a Comunidad Valenciana, han sido las únicas que normalmente ha venido registrando pesos de compra de vivienda por extranjeros superiores al 25%. Tras ellas, con pesos destacados, en algunas ocasiones incluso próximos al 20%, se encuentra Región de Murcia, con ritmos de crecimiento importantes durante los últimos años. Tras este grupo suelen situarse, con niveles relativamente próximos, Cataluña y Andalucía.

Con carácter general, las diferencias territoriales son notables por las características propias de la demanda extranjera, con un predominio de búsqueda de destinos de costa y alta intensidad turística.

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

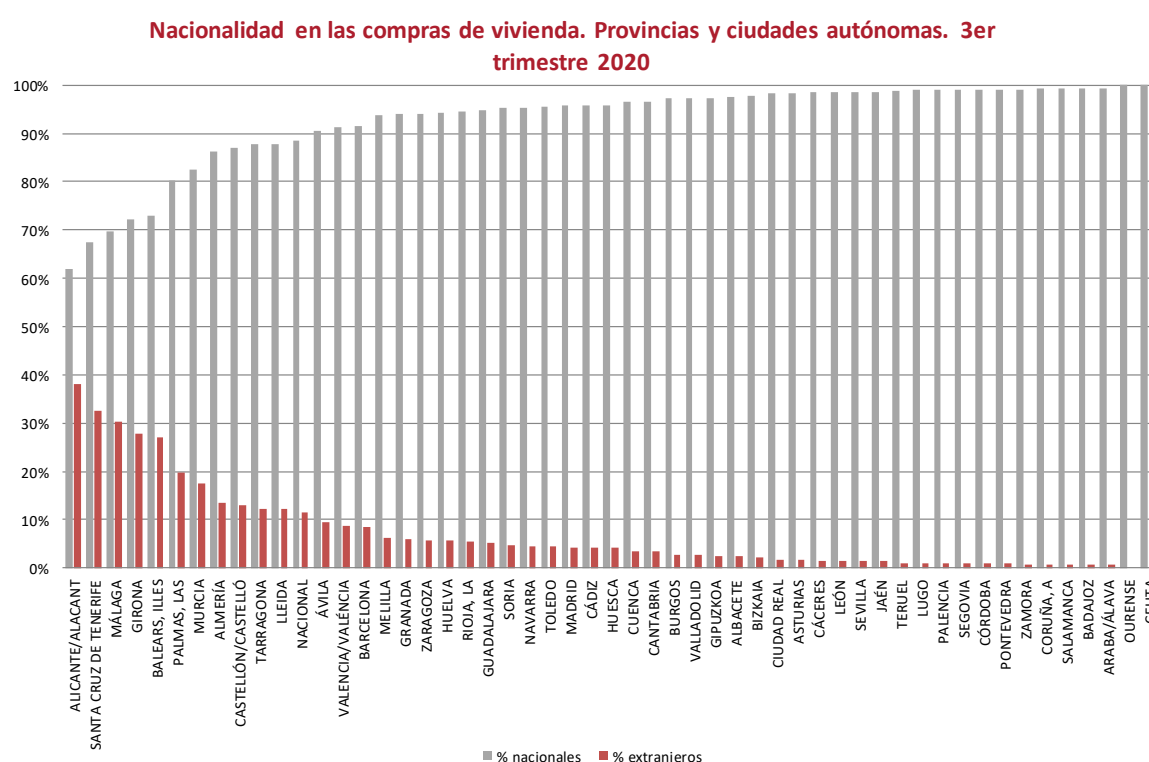
Nacionalidad en las compras de vivienda. 3er trimestre 2020		
Provincias y ciudades autónc	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	97,47%	2,53%
ALICANTE/ALACANT	61,86%	38,14%
ALMERÍA	86,37%	13,63%
ARABA/ÁLAVA	99,37%	0,63%
ASTURIAS	98,22%	1,78%
ÁVILA	90,42%	9,58%
BADAJOS	99,33%	0,67%
BALEARS, ILLES	72,86%	27,14%
BARCELONA	91,63%	8,37%
BIZKAIA	97,75%	2,25%
BURGOS	97,27%	2,73%
CÁCERES	98,46%	1,54%
CÁDIZ	95,73%	4,27%
CANTABRIA	96,54%	3,46%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	87,00%	13,00%
CEUTA	100,00%	0,00%
CIUDAD REAL	98,21%	1,79%
CÓRDOBA	99,09%	0,91%
CORUÑA, A	99,29%	0,71%
CUENCA	96,44%	3,56%
GIPUZKOA	97,41%	2,59%
GIRONA	72,29%	27,71%
GRANADA	93,99%	6,01%
GUADALAJARA	94,80%	5,20%
HUELVA	94,31%	5,69%
HUESCA	95,85%	4,15%
JAÉN	98,63%	1,37%
LEÓN	98,61%	1,39%
LLEIDA	87,81%	12,19%
LUGO	98,97%	1,03%
MADRID	95,70%	4,30%
MÁLAGA	69,75%	30,25%
MELILLA	93,86%	6,14%
MURCIA	82,51%	17,49%
NAVARRA	95,41%	4,59%
OURENSE	100,00%	0,00%
PALENCIA	99,04%	0,96%
PALMAS, LAS	80,23%	19,77%
PONTEVEDRA	99,09%	0,91%
RIOJA, LA	94,53%	5,47%
SALAMANCA	99,32%	0,68%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	67,44%	32,56%
SEGOVIA	99,08%	0,92%
SEVILLA	98,62%	1,38%
SORIA	95,39%	4,61%
TARRAGONA	87,74%	12,26%
TERUEL	98,93%	1,07%
TOLEDO	95,48%	4,52%
VALENCIA/VALÉNCIA	91,20%	8,80%
VALLADOLID	97,28%	2,72%
ZAMORA	99,19%	0,81%
ZARAGOZA	94,17%	5,83%
NACIONAL	88,60%	11,40%

En las provincias, al igual que en las comunidades autónomas, la compra de vivienda por extranjeros se ha intensificado durante el tercer trimestre con respecto al trimestre precedente como consecuencia de las condiciones más favorables para la movilidad internacional.

Concretamente, los resultados registrados sitúan, tal y como viene siendo habitual, a la provincia de Alicante en cabeza con un 38,14% de compra por extranjeros (35,23% el trimestre precedente), seguida de Santa Cruz de Tenerife con un 32,56% (28,96%), Málaga con un 30,25% (27,24%), Girona con un 27,71% (22,19%), Illes Balears con un 27,14% (24,63%), Las Palmas con un 19,77% (21,14%), Murcia con un 17,49% (17,65%) y Almería con un 13,63% (16,51%).

En consecuencia, la gran mayoría de provincias han mejorado sus pesos relativos, lo que unido al hecho de que el número de compraventas trimestral ha aumentado significativamente, produce una mejora notable en el número absoluto de compras de vivienda por extranjeros durante el tercer trimestre.

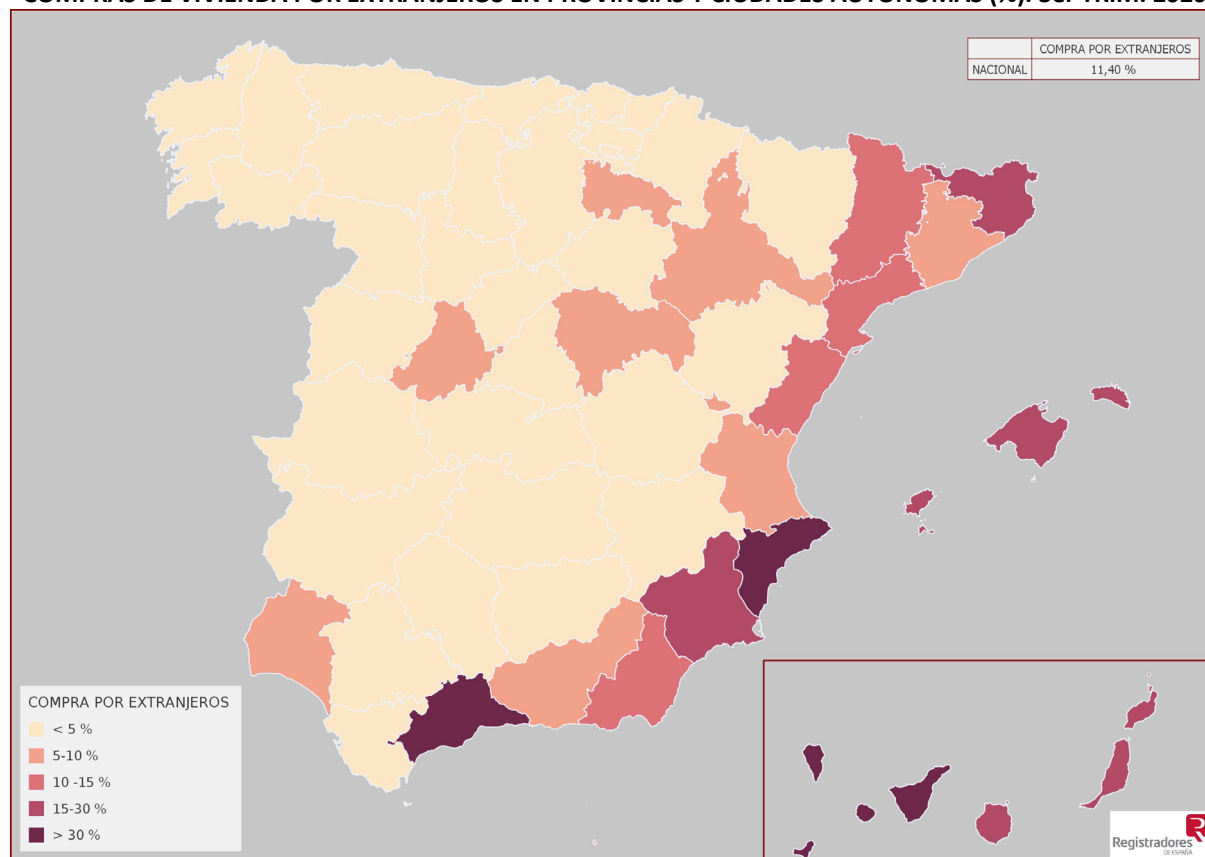
En el siguiente gráfico se muestran los resultados de porcentajes de compras de vivienda por extranjeros y nacionales en las provincias y ciudades autónomas, observándose claramente las intensas diferencias territoriales.



En el siguiente mapa se muestra la mayor o menor intensidad de colores en las provincias en función del peso de la compra de vivienda por extranjeros, pudiendo constatar la realidad inmobiliaria descrita de mayor peso de compra de vivienda por extranjeros en los destinos de mayor intensidad turística, focalizados fundamentalmente en las provincias isleñas y mediterráneas.

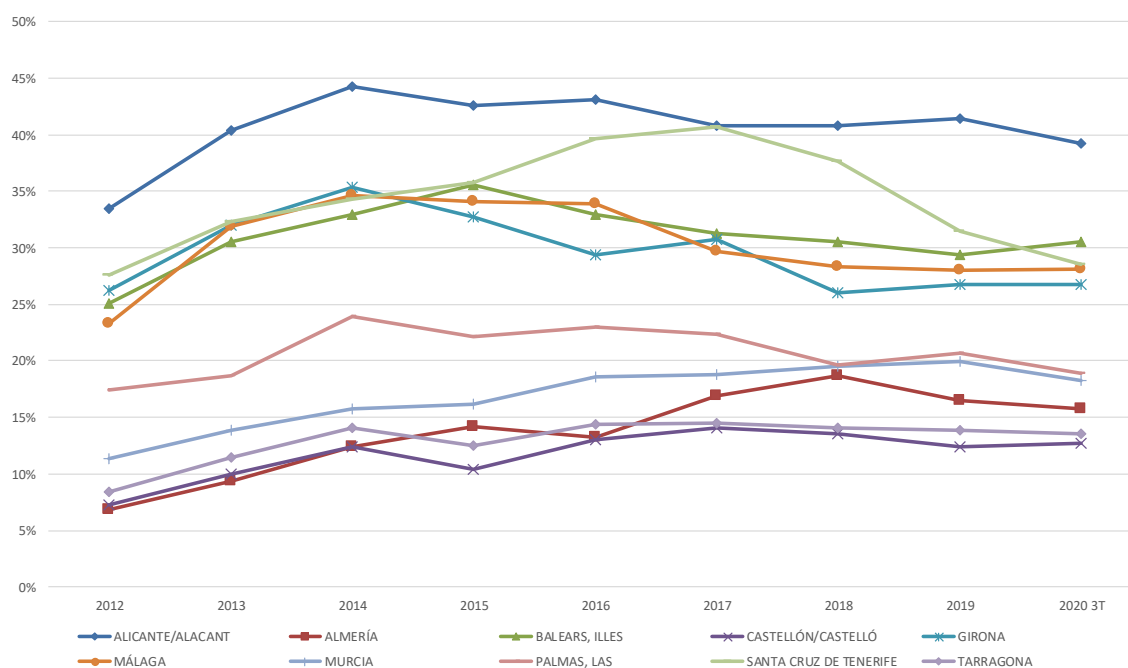
En la medida que el perfil de comprador extranjero de vivienda mantenga el perfil observado durante los últimos años, esta realidad se verá consolidada, siendo previsible una continuidad de dicho escenario, especialmente en la medida que los efectos económicos de la crisis sanitaria sigan siendo más intensos en nuestro país que en los países cabeceros en la compra de vivienda por extranjeros, fundamentalmente países europeos con elevada renta per cápita.

COMPRAS DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS EN PROVINCIAS Y CIUDADES AUTÓNOMAS (%). 3er TRIM. 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez provincias cabeceras en demanda de vivienda por extranjeros, proporcionando los resultados anuales desde 2012 hasta 2019 e interanuales del tercer trimestre de 2020. De este modo se obtienen las correspondientes conclusiones acerca de la evolución de resultados en cada provincia.

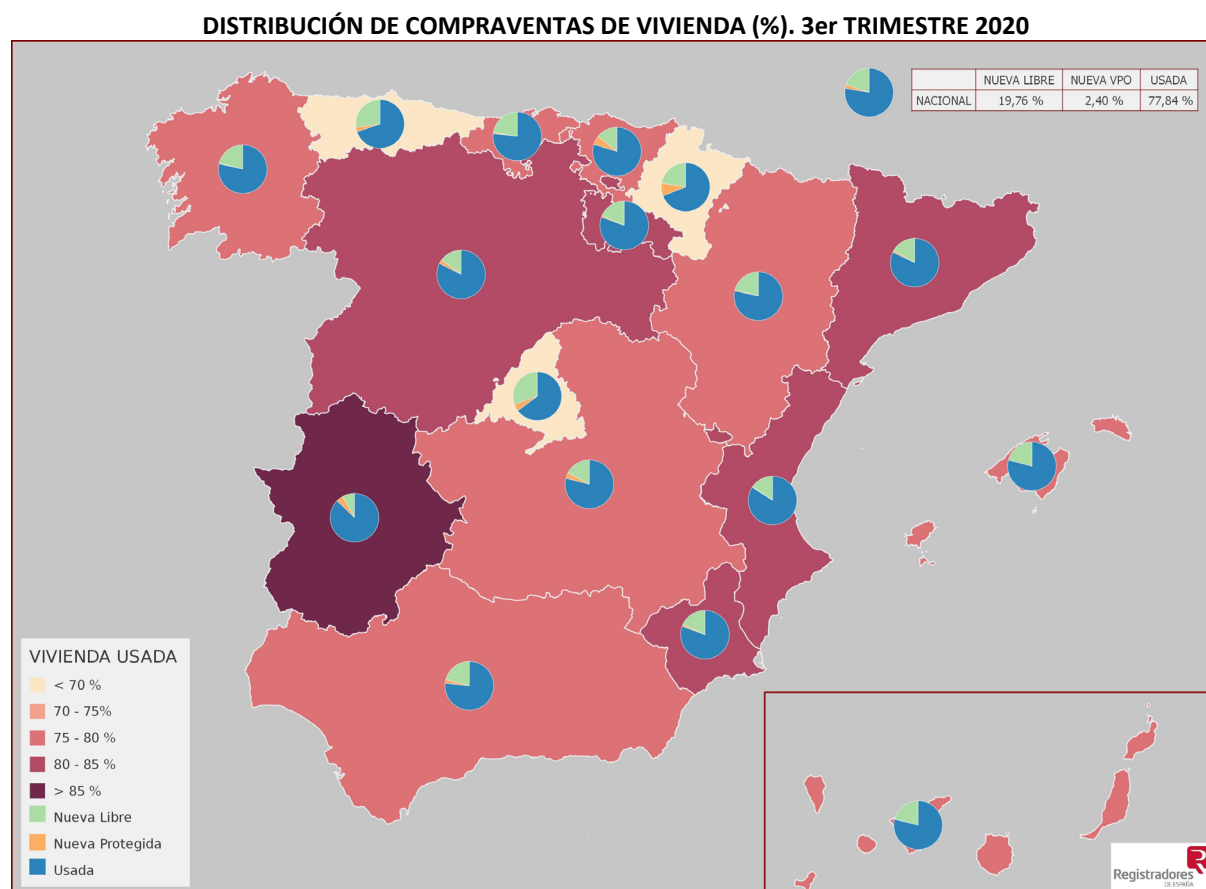
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias



En la siguiente tabla se muestran estos mismos resultados del gráfico, pero para todas las provincias y ciudades autónomas.

Compras de vivienda por extranjeros en Provincias y ciudades autónomas (%)									
Provincias y ciudades autónomas	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 3T
ALBACETE	0,40%	1,58%	0,74%	1,07%	0,99%	0,49%	1,47%	1,85%	2,41%
ALICANTE/ALACANT	33,50%	40,36%	44,24%	42,57%	43,08%	40,76%	40,75%	41,43%	39,24%
ALMERÍA	6,86%	9,31%	12,44%	14,13%	13,21%	16,87%	18,65%	16,45%	15,77%
ARABA/ÁLAVA	0,52%	0,58%	0,86%	0,93%	1,76%	2,36%	2,41%	2,14%	1,62%
ASTURIAS	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,47%
ÁVILA	7,84%	7,81%	10,94%	2,05%	10,23%	11,28%	10,60%	10,00%	11,39%
BADAJOS	2,61%	1,38%	0,95%	0,67%	1,35%	0,90%	0,62%	0,90%	0,84%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	30,55%
BARCELONA	7,70%	8,46%	9,75%	9,05%	9,50%	9,41%	8,70%	9,45%	9,26%
BIZKAIA	1,25%	1,30%	1,41%	2,02%	2,03%	2,70%	2,20%	2,62%	2,62%
BURGOS	0,95%	0,67%	1,12%	1,54%	2,51%	3,09%	2,76%	2,58%	3,02%
CÁCERES	0,58%	0,54%	0,75%	1,07%	0,65%	0,81%	1,62%	0,89%	1,18%
CÁDIZ	3,92%	4,86%	5,94%	6,02%	5,59%	4,58%	4,81%	5,13%	4,17%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	3,76%
CASTELLÓN/CASTELLÓ	7,27%	9,96%	12,37%	10,45%	12,98%	14,06%	13,51%	12,35%	12,70%
CEUTA	1,09%	2,10%	1,99%	2,16%	3,30%	2,44%	3,54%	0,92%	2,45%
CIUDAD REAL	0,37%	0,61%	0,74%	1,46%	1,32%	1,88%	1,97%	2,27%	2,65%
CÓRDOBA	14,80%	12,75%	8,98%	0,54%	1,06%	1,29%	1,15%	0,88%	1,03%
CORUÑA, A	0,91%	1,00%	0,71%	0,50%	0,67%	0,85%	0,73%	1,01%	0,98%
CUENCA	0,76%	0,66%	1,46%	2,05%	2,96%	3,90%	4,16%	4,90%	4,29%
GIPUZKOA	1,21%	1,60%	2,40%	1,84%	2,53%	2,54%	2,58%	2,92%	2,94%
GIRONA	26,24%	31,99%	35,40%	32,71%	29,36%	30,74%	26,06%	26,76%	26,79%
GRANADA	3,93%	4,74%	6,73%	6,58%	6,78%	6,83%	6,28%	6,72%	6,09%
GUADALAJARA	1,44%	1,59%	2,01%	4,47%	4,40%	5,25%	4,17%	5,74%	5,57%
HUELVA	3,56%	2,48%	3,59%	4,14%	4,76%	4,41%	5,90%	6,61%	6,35%
HUESCA	4,11%	3,94%	3,98%	4,99%	6,29%	6,54%	6,86%	6,01%	4,84%
JAÉN	1,10%	1,36%	1,86%	2,03%	2,64%	1,47%	1,96%	1,69%	1,42%
LEÓN	1,30%	1,29%	1,35%	1,09%	1,18%	1,49%	1,52%	1,71%	1,74%
LLEIDA	3,67%	4,45%	5,86%	7,57%	9,27%	9,48%	8,70%	10,78%	10,41%
LUGO	1,29%	0,95%	0,83%	0,15%	0,45%	0,53%	0,37%	0,70%	0,83%
MADRID	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	5,17%
MÁLAGA	23,33%	31,93%	34,62%	34,14%	33,92%	29,64%	28,28%	28,02%	28,10%
MELILLA	4,72%	5,34%	4,61%	4,88%	5,92%	10,26%	12,05%	5,87%	8,10%
MURCIA	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	18,31%
NAVARRA	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	6,13%
OURENSE	0,43%	0,15%	0,61%	0,89%	0,79%	0,52%	0,64%	0,79%	0,54%
PALENCIA	1,91%	0,80%	1,08%	0,81%	1,27%	0,79%	1,34%	1,27%	1,48%
PALMAS, LAS	17,43%	18,71%	23,91%	22,09%	22,94%	22,33%	19,66%	20,66%	18,90%
PONTEVEDRA	1,08%	3,60%	1,15%	0,88%	1,11%	1,00%	0,57%	0,95%	0,96%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,13%
SALAMANCA	0,54%	0,79%	0,46%	0,81%	0,89%	0,77%	0,71%	0,62%	0,82%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	27,58%	32,26%	34,35%	35,82%	39,66%	40,72%	37,63%	31,42%	28,51%
SEGOVIA	0,17%	0,79%	0,64%	0,97%	1,36%	1,81%	2,08%	1,52%	1,55%
SEVILLA	0,93%	1,07%	1,36%	1,72%	1,64%	1,68%	1,60%	1,87%	1,78%
SORIA	5,76%	6,16%	9,70%	5,44%	7,85%	10,43%	10,66%	10,63%	10,56%
TARRAGONA	8,43%	11,41%	14,03%	12,45%	14,39%	14,45%	14,12%	13,89%	13,55%
TERUEL	1,23%	0,69%	1,92%	0,68%	1,76%	1,81%	2,10%	2,28%	1,77%
TOLEDO	1,11%	1,02%	1,76%	2,92%	4,64%	4,30%	4,61%	5,11%	5,10%
VALENCIA/VALÈNCIA	3,92%	7,27%	8,10%	8,24%	8,59%	9,91%	10,27%	11,21%	10,34%
VALLADOLID	0,80%	1,28%	1,35%	1,43%	1,51%	1,90%	2,12%	3,06%	2,85%
ZAMORA	0,65%	0,41%	1,44%	0,97%	1,68%	1,47%	1,24%	2,02%	1,43%
ZARAGOZA	3,28%	4,25%	4,86%	5,76%	6,58%	7,03%	6,67%	6,68%	6,44%

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



La vivienda nueva ha registrado un importante crecimiento en peso relativo con respecto al total de compraventas, dando lugar a un descenso de peso relativo en vivienda usada.

Concretamente, en el tercer trimestre del año el 22,16% de las compraventas de vivienda han correspondido a vivienda nueva, frente al 18,67% del segundo trimestre. En consecuencia, la vivienda usada ha supuesto el 77,84% de las compraventas, con un importante descenso con respecto al 81,33% del trimestre precedente.

De acuerdo con estos resultados, en un solo trimestre el peso de compraventas de vivienda nueva ha aumentado en 3,49 pp, dando lugar al correspondiente descenso en vivienda usada.

Atendiendo a la distinción en vivienda nueva entre vivienda nueva libre y vivienda protegida, el 19,76% del total de compraventas ha sido de vivienda nueva libre y el 2,40% de vivienda nueva protegida. Ambas han mejorado sus pesos relativos, con aumentos de 2,35 pp y 1,14 pp, respectivamente.

A pesar del descenso en vivienda usada, ha sido la modalidad que en todas las comunidades ha dominado con claridad las compraventas de vivienda, habiendo registrado sus mayores pesos relativos en Extremadura (87,27%), Comunitat Valenciana (84,15%), Castilla y León (82,47%) y Cataluña (82,13%).

Por su parte, en vivienda nueva los mayores pesos relativos se han registrado en Comunidad de Madrid (35,16%), Comunidad Foral de Navarra (30,82%) y Principado de Asturias (30,25%). Tomando únicamente la vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con mayores pesos relativos han sido Comunidad Foral de Navarra (8,40%), País Vasco (6,10%) y Comunidad de Madrid (4,89%).

En vivienda usada once comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales de peso relativo, alcanzando crecimientos únicamente en seis, encabezadas por Extremadura (2,95 pp), Castilla y León (2,29 pp) y La Rioja (1,01 pp).

En vivienda nueva once comunidades han mejorado su peso relativo, alcanzando las mayores ganancias Comunidad de Madrid (11,65 pp), Comunidad Foral de Navarra (6,85 pp) y Andalucía (4,47 pp).

En los últimos doce meses el peso de compraventas de vivienda usada ha sido del 80,38%, con un 19,62% de vivienda nueva, desagregada en un 18,02% de vivienda nueva libre y un 1,60% de vivienda nueva protegida.

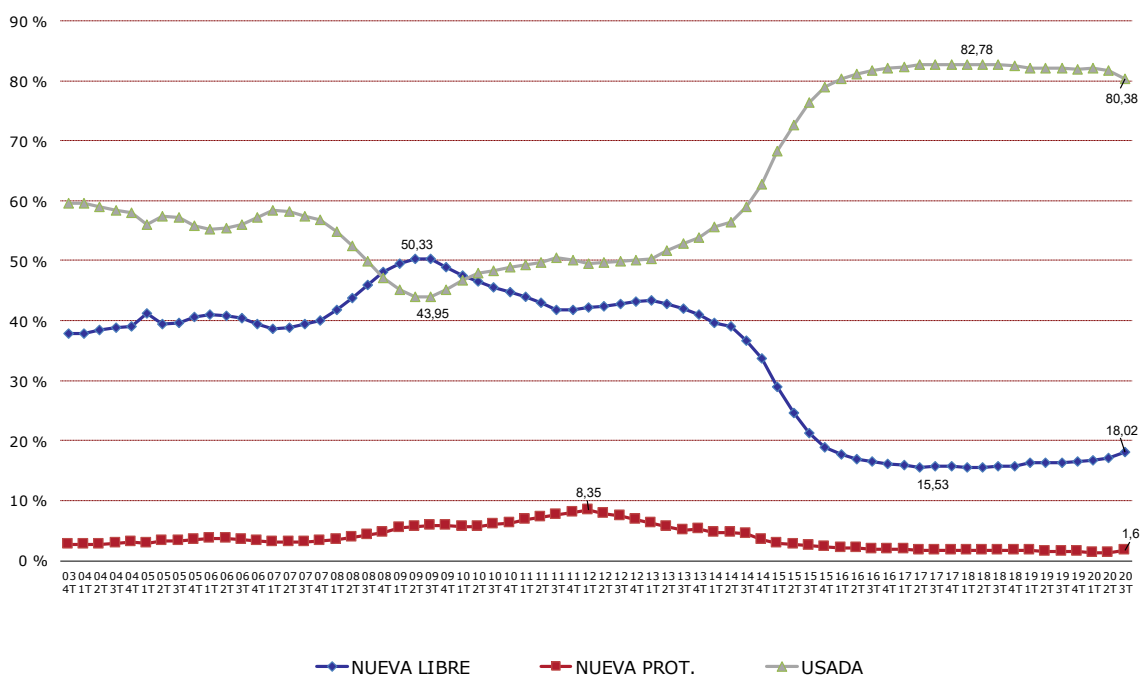
En dicho periodo interanual las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda usada han sido Extremadura (85,68%), Comunitat Valenciana (85,66%) y Cataluña (84,01%), mientras que en vivienda nueva los mayores pesos han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (28,37%), Comunidad de Madrid (27,12%) y Principado de Asturias (25,82%).

La evolución interanual, calculada a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, muestra cómo la vivienda nueva es la que ha mejorado su peso relativo, especialmente en vivienda nueva libre (1,73 pp), dando lugar a una ligera mejora en vivienda nueva protegida (0,02 pp), originando un descenso de peso relativo en vivienda usada de -1,75 pp.

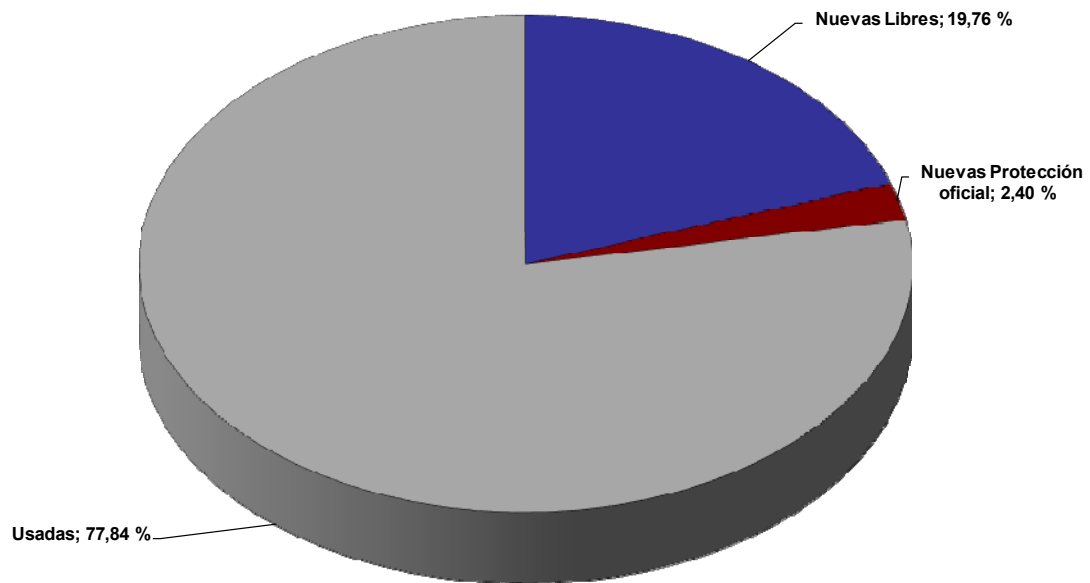
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados interanuales, constatándose el cierto equilibrio de resultados durante los últimos años, con pesos relativos en vivienda usada normalmente entre el 80%-82%, quedando la vivienda nueva con pesos entre el 18%-20%. Sin embargo, los resultados del último trimestre han intensificado el peso de vivienda nueva, llevando a los resultados interanuales del gráfico a una cierta corrección de pesos.

A lo largo de próximos trimestres deberemos seguir con atención el comportamiento de esta variable para constatar si este cambio corresponde a un cambio coyuntural o realmente es una nueva realidad derivada de la situación económica y social actual, tal y como también se observa en otras variables.

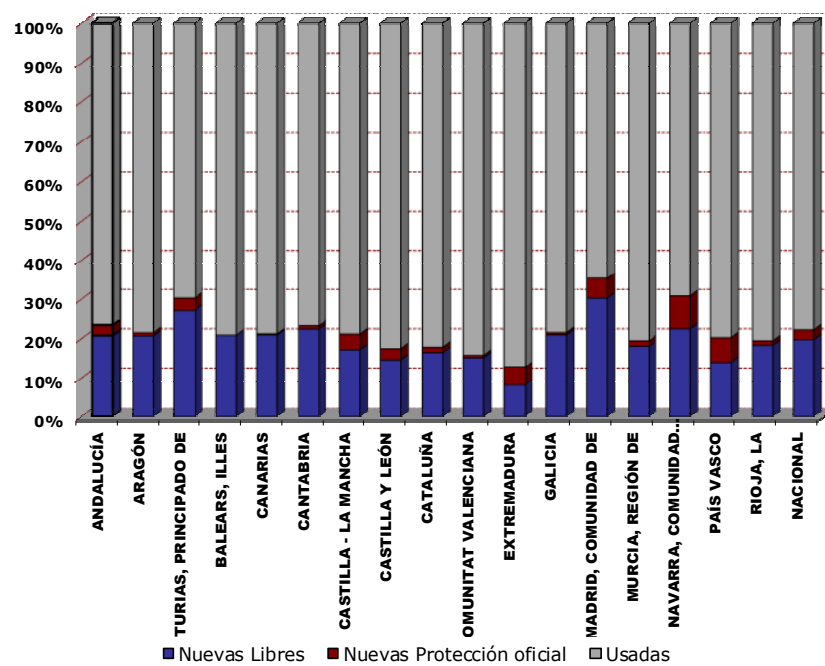
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2020



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2020

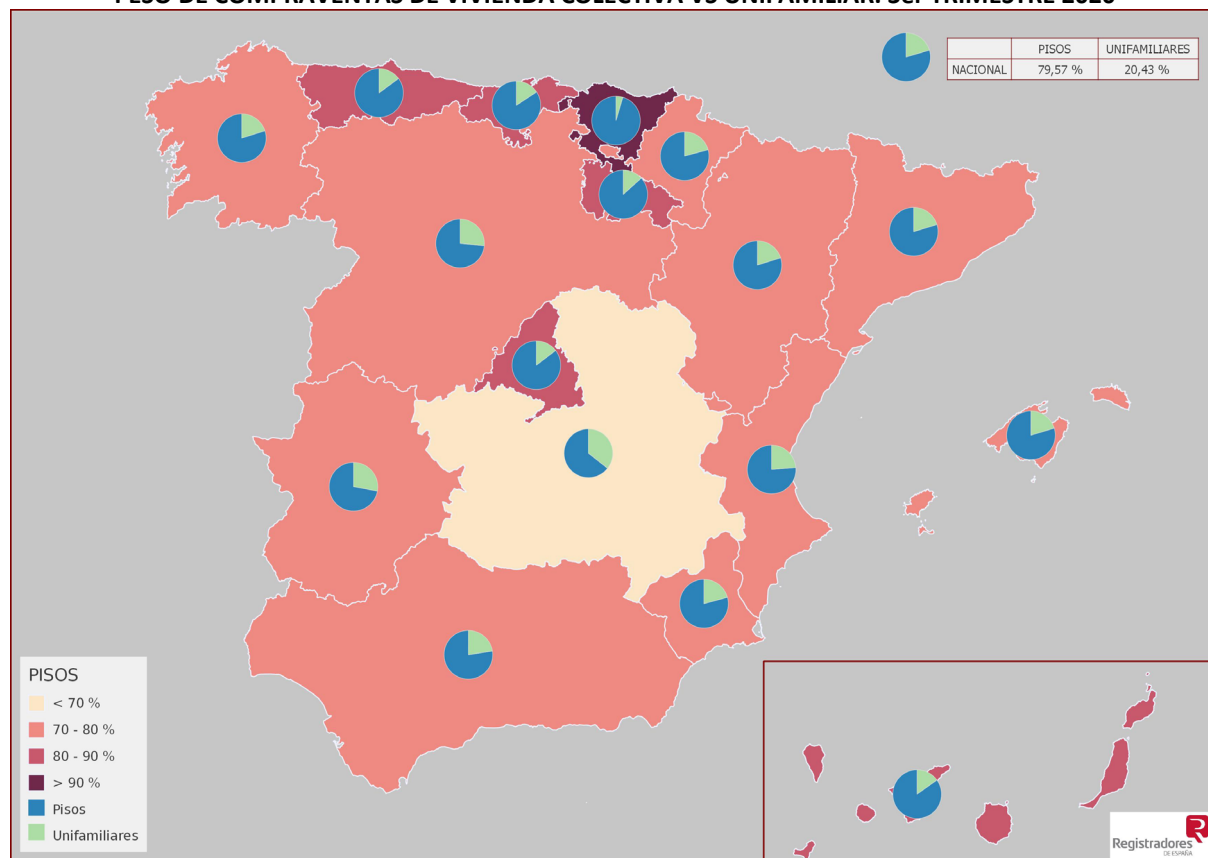


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	20,77 %	2,60 %	76,63 %	18,38 %	1,69 %	79,93 %
ARAGÓN	20,70 %	0,76 %	78,54 %	20,73 %	1,90 %	77,37 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	27,22 %	3,03 %	69,75 %	22,17 %	3,65 %	74,18 %
BALEARS, ILLES	20,86 %	0,00 %	79,14 %	18,44 %	0,06 %	81,50 %
CANARIAS	20,91 %	0,25 %	78,84 %	19,79 %	0,48 %	79,73 %
CANTABRIA	22,40 %	0,78 %	76,82 %	16,38 %	0,68 %	82,94 %
CASTILLA - LA MANCHA	17,25 %	3,86 %	78,89 %	18,42 %	2,37 %	79,21 %
CASTILLA Y LEÓN	14,75 %	2,78 %	82,47 %	16,34 %	2,34 %	81,32 %
CATALUÑA	16,59 %	1,28 %	82,13 %	15,18 %	0,81 %	84,01 %
COMUNITAT VALENCIANA	15,32 %	0,53 %	84,15 %	13,60 %	0,74 %	85,66 %
EXTREMADURA	8,17 %	4,56 %	87,27 %	11,90 %	2,42 %	85,68 %
GALICIA	20,93 %	0,54 %	78,53 %	21,28 %	0,65 %	78,07 %
MADRID, COMUNIDAD DE	30,27 %	4,89 %	64,84 %	24,73 %	2,39 %	72,88 %
MURCIA, REGIÓN DE	18,13 %	1,32 %	80,55 %	16,69 %	1,02 %	82,29 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	22,42 %	8,40 %	69,18 %	23,20 %	5,17 %	71,63 %
PAÍS VASCO	14,13 %	6,10 %	79,77 %	14,40 %	4,23 %	81,37 %
RIOJA, LA	18,35 %	1,11 %	80,54 %	22,61 %	1,00 %	76,39 %
NACIONAL	19,76 %	2,40 %	77,84 %	18,02 %	1,60 %	80,38 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	2,99 %	1,48 %	-4,47 %	1,74 %	0,15 %	-1,89 %
ARAGÓN	0,50 %	-1,30 %	0,80 %	4,21 %	0,11 %	-4,32 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	5,46 %	-0,99 %	-4,47 %	3,84 %	-0,76 %	-3,08 %
BALEARS, ILLES	4,27 %	-0,05 %	-4,22 %	1,21 %	-0,18 %	-1,03 %
CANARIAS	0,71 %	-0,33 %	-0,38 %	-0,56 %	-0,22 %	0,78 %
CANTABRIA	4,16 %	0,13 %	-4,29 %	0,63 %	-0,14 %	-0,49 %
CASTILLA - LA MANCHA	-0,97 %	1,15 %	-0,18 %	-0,98 %	0,62 %	0,36 %
CASTILLA Y LEÓN	-2,78 %	0,49 %	2,29 %	0,65 %	0,33 %	-0,98 %
CATALUÑA	1,43 %	0,60 %	-2,03 %	1,21 %	0,05 %	-1,26 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,60 %	-0,16 %	-2,44 %	1,00 %	-0,23 %	-0,77 %
EXTREMADURA	-6,57 %	3,62 %	2,95 %	1,72 %	0,77 %	-2,49 %
GALICIA	-0,11 %	-0,29 %	0,40 %	0,80 %	-0,14 %	-0,66 %
MADRID, COMUNIDAD DE	8,22 %	3,43 %	-11,65 %	4,50 %	-0,29 %	-4,21 %
MURCIA, REGIÓN DE	-0,67 %	0,65 %	0,02 %	1,31 %	-0,21 %	-1,10 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,21 %	5,64 %	-6,85 %	4,77 %	-0,07 %	-4,70 %
PAÍS VASCO	1,40 %	2,83 %	-4,23 %	0,91 %	0,74 %	-1,65 %
RIOJA, LA	-1,27 %	0,26 %	1,01 %	2,19 %	-0,03 %	-2,16 %
NACIONAL	2,35 %	1,14 %	-3,49 %	1,73 %	0,02 %	-1,75 %

2.5. Peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar

PESO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA COLECTIVA VS UNIFAMILIAR. 3er TRIMESTRE 2020



La distinción del número de compraventas de vivienda atendiendo a si es vivienda colectiva o vivienda unifamiliar es incorporada a través del presente apartado, por primera vez, en los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria.

El motivo de esta incorporación es el hecho de que existe la percepción de que, con la crisis sanitaria, uno de los cambios que se está produciendo en el mercado inmobiliario es la búsqueda de viviendas con más espacios abiertos, como terrazas, jardines... Dentro de los datos disponibles en la base de datos de Colegio de Registradores, hemos entendido que éste era uno de los que podían explicar la existencia o no de dicho fenómeno.

Efectivamente, esta percepción se ajusta a la realidad ya que el peso de vivienda unifamiliar se está incrementando con respecto a las compraventas de vivienda colectiva o pisos. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 20,43% del total de compraventas de vivienda han correspondido a vivienda unifamiliar, correspondiendo a su máximo de la serie histórica, quedando la vivienda colectiva (pisos) en el 79,57%, mínimo de la serie histórica.

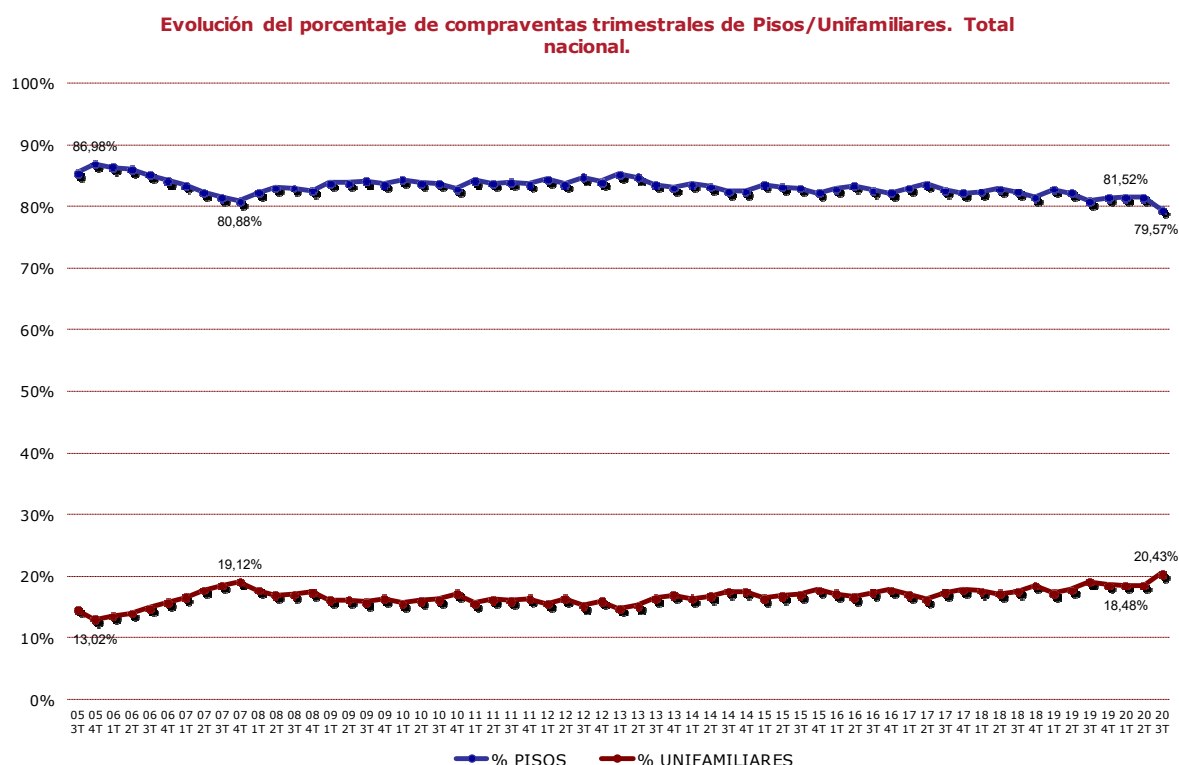
Con respecto al trimestre precedente se ha producido un intenso crecimiento, para la dimensión de esta magnitud, en el peso de vivienda unifamiliar, ya que se ha incrementado en 1,94 pp, con el correspondiente descenso en el peso de pisos.

Las comunidades autónomas con un mayor peso en compraventas de vivienda unifamiliar durante el tercer trimestre han sido Castilla-La Mancha (35,62%), Extremadura (27,87%) y Castilla y León (26,53%), mientras que, por el contrario, el mayor peso en compraventas de pisos se ha registrado en País Vasco (95,45%), La Rioja (86,70%) y Comunidad de Madrid (85,37%).

En cuanto a la evolución trimestral por comunidades autónomas en trece de ellas se ha incrementado el peso de vivienda unifamiliar, mientras que únicamente en cuatro se ha incrementado el peso de vivienda colectiva. Los mayores incrementos en el peso de compraventas de vivienda unifamiliar se han registrado en Castilla y León (7,09 pp), Galicia (5,22 pp) y La Rioja (3,06 pp), mientras que los incrementos en el peso de pisos han

correspondido a Región de Murcia (3,55 pp), Canarias (1,68 pp), Extremadura (0,67 pp) y Comunidad Foral de Navarra (0,11 pp).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados trimestrales, constatándose con claridad la intensificación que durante el último trimestre se ha producido en el incremento de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de pisos. En la medida que esta tendencia tienda a la consolidación, efectivamente se estará ratificando este cambio de preferencias en la demanda de vivienda, con la búsqueda de mayor superficie y mayores espacios abiertos.



Los resultados interanuales sitúan al peso de compraventas de vivienda unifamiliar en el 18,98%, máximo de la serie histórica, con un peso del 81,02% en pisos, mínimo histórico. Con respecto a los doce meses precedentes se ha registrado un incremento del peso de vivienda unifamiliar en 0,85 pp, con el correspondiente descenso en el peso de vivienda colectiva.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compraventas de vivienda unifamiliar durante los últimos doce meses han sido Castilla-La Mancha (35,21%), Extremadura (28,73%) y Castilla y León (22,86%), mientras que los mayores pesos en peso de compraventas de pisos se han alcanzado en País Vasco (95,93%), La Rioja (87,57%) y Principado de Asturias (86,82%).

Las tasas de variación interanuales ratifican la generalización territorial en el incremento de peso de compraventas de vivienda unifamiliar ya que en quince comunidades autónomas han registrado incrementos interanuales, mientras que únicamente dos comunidades autónomas han registrado incrementos en el peso de pisos (Canarias y Baleares).

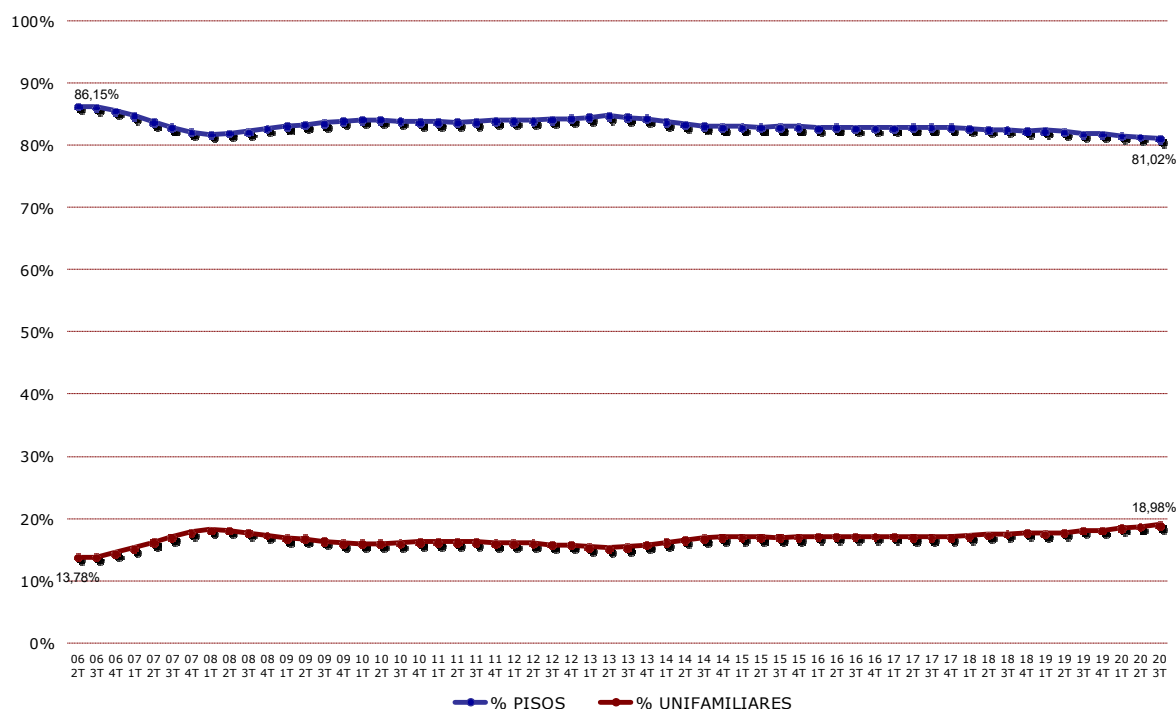
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales, permitiendo comprobar con claridad la evolución de las tendencias. Este gráfico interanual, a diferencia del anterior, de evolución de resultados interanuales, no permite comprobar los cambios coyunturales derivados de los resultados trimestrales, pero muestran con más claridad las tendencias.

De este modo, se constata con claridad la tendencia al crecimiento de peso de compraventas de vivienda unifamiliar, dando lugar a una reducción del peso de pisos. Tal y como venimos indicando a lo largo de este apartado, la crisis sanitaria parece haber modificado parcialmente las preferencias de los demandantes de vivienda. Los procesos de confinamiento han llevado a la realización de las correspondientes auditorías en nuestras viviendas, llegando como una de las conclusiones a que la consecución de mayor superficie disponible, así como un mayor espacio de terrazas y jardines puede ser más apreciado que el formato más

tradicional del piso, que obviamente todavía supone la mayor parte de las compraventas, pero con una tendencia descendente en su peso relativo.

En todo caso, como indicábamos, deberá esperarse a los resultados de unos cuantos trimestres más, así como a la propia evolución de la crisis sanitaria, para ver si efectivamente este cambio que parece apreciarse se consolida en la estructura de preferencias del demandante de vivienda.

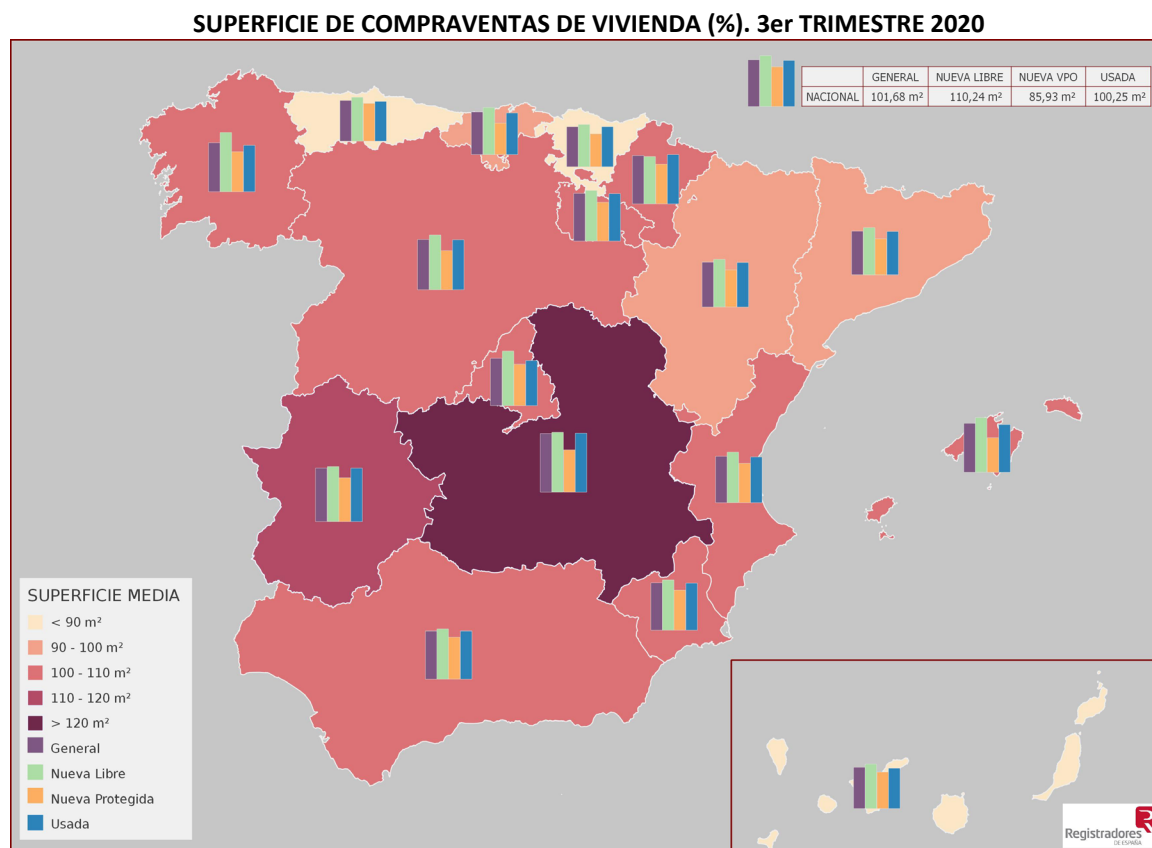
Evolución del porcentaje de compraventas interanuales de Pisos/Unifamiliares. Total nacional.



Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 3er trimestre 2020	% compraventas registradas			
	Trimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Pisos	Unifamiliares	Pisos	Unifamiliares
ANDALUCÍA	77,40%	22,60%	79,51%	20,49%
ARAGÓN	79,89%	20,11%	81,26%	18,74%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	85,14%	14,86%	86,82%	13,18%
BALEARS, ILLES	79,71%	20,29%	79,08%	20,92%
CANARIAS	84,86%	15,14%	84,29%	15,71%
CANTABRIA	84,31%	15,69%	85,03%	14,97%
CASTILLA Y LEÓN	73,47%	26,53%	77,14%	22,86%
CASTILLA - LA MANCHA	64,38%	35,62%	64,79%	35,21%
CATALUÑA	79,76%	20,24%	81,42%	18,58%
EXTREMADURA	72,13%	27,87%	71,27%	28,73%
GALICIA	79,93%	20,07%	82,62%	17,38%
MADRID, COMUNIDAD DE	85,37%	14,63%	86,13%	13,87%
MURCIA, REGIÓN DE	79,17%	20,83%	78,28%	21,72%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	79,22%	20,78%	80,01%	19,99%
PAÍS VASCO	95,45%	4,55%	95,93%	4,07%
RIOJA, LA	86,70%	13,30%	87,57%	12,43%
COMUNITAT VALENCIANA	76,27%	23,73%	78,41%	21,59%
NACIONAL	79,57%	20,43%	81,02%	18,98%

Compraventas de Pisos/Unifamiliares. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Pisos	Unifamiliares	Pisos	Unifamiliares
ANDALUCÍA	-1,71%	1,71%	-0,87%	0,87%
ARAGÓN	-1,20%	1,20%	-1,56%	1,56%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-2,20%	2,20%	-1,04%	1,04%
BALEARS, ILLES	-0,42%	0,42%	0,54%	-0,54%
CANARIAS	1,68%	-1,68%	2,98%	-2,98%
CANTABRIA	-0,82%	0,82%	-0,40%	0,40%
CASTILLA Y LEÓN	-7,09%	7,09%	-0,45%	0,45%
CASTILLA - LA MANCHA	-1,16%	1,16%	-1,29%	1,29%
CATALUÑA	-1,52%	1,52%	-0,18%	0,18%
EXTREMADURA	0,67%	-0,67%	-2,25%	2,25%
GALICIA	-5,22%	5,22%	-1,22%	1,22%
MADRID, COMUNIDAD DE	-0,88%	0,88%	-1,96%	1,96%
MURCIA, REGIÓN DE	3,55%	-3,55%	-0,87%	0,87%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	0,11%	-0,11%	-1,91%	1,91%
PAÍS VASCO	-0,76%	0,76%	-0,30%	0,30%
RIOJA, LA	-3,06%	3,06%	-0,67%	0,67%
COMUNITAT VALENCIANA	-2,97%	2,97%	-1,60%	1,60%
NACIONAL	-1,94%	1,94%	-0,85%	0,85%

2.6. Superficie de compraventas de vivienda



Desde este tercer trimestre de 2020, la variable superficie media de vivienda transmitida, que hasta ahora publicábamos anualmente, pasa a ser publicada trimestralmente. El motivo es que, uno de los factores que con la crisis sanitaria se viene observando en el mercado inmobiliario de vivienda es el incremento de la superficie media transmitida, es decir, en términos medios se demandan más metros de superficie de vivienda.

Efectivamente, en el tercer trimestre la superficie media de vivienda transmitida ha sido de 101,68 m², máximo de la serie histórica, con un incremento trimestral del 0,75%. La mayor superficie media se ha registrado en la compraventa de vivienda nueva libre con 110,24 m², cerca del máximo histórico del trimestre precedente (110,40 m²), seguida de la vivienda usada con 100,25 m², también máximo histórico, y la vivienda nueva protegida con 85,93 m².

En todas las modalidades de vivienda se han registrado incrementos de superficie media, con un aumento del 0,41% en vivienda nueva libre, un 0,68% en vivienda nueva protegida y un 0,77% en vivienda usada.

La práctica totalidad de comunidades autónomas (quince) han incrementado su superficie media, dando lugar a las mayores cuantías en Castilla-La Mancha (126,65 m²), Extremadura (116,03 m²), Castilla y León (109,04 m²) e Illes Balears (106,08 m²). Por el contrario, las menores superficies media se han registrado en País Vasco (86,81 m²), Principado de Asturias (88,00 m²) y Canarias (89,86 m²).

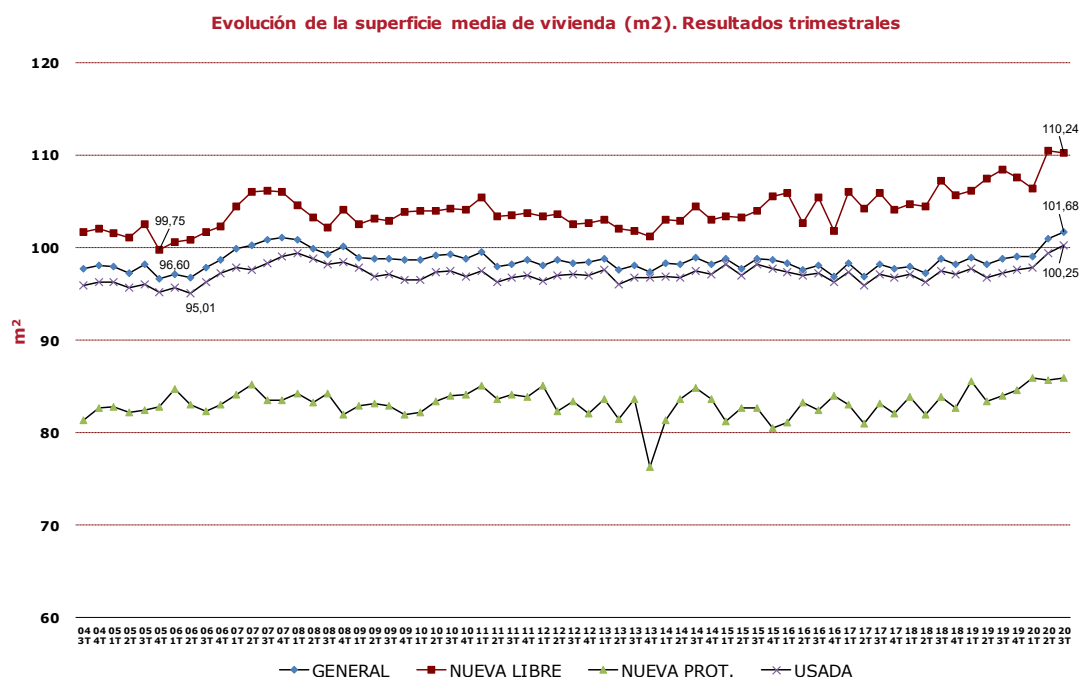
En cuanto a la evolución trimestral de resultados, los mayores incrementos trimestrales se han registrado en La Rioja (1,77%), Galicia (1,28%) y Comunidad de Madrid (1,09%), dando lugar a las únicas reducciones en Comunidad Foral de Navarra (-0,29%) e Illes Balears (-0,14%).

Los resultados interanuales han sido inferiores a los trimestrales debido a la clara tendencia ascendente de la superficie media transmitida. Concretamente, la superficie media para el conjunto de vivienda ha sido de 99,97 m², alcanzando la vivienda nueva libre la mayor superficie (108,29 m²), seguida de la vivienda usada (98,56 m²) y la vivienda nueva protegida (85,49 m²).

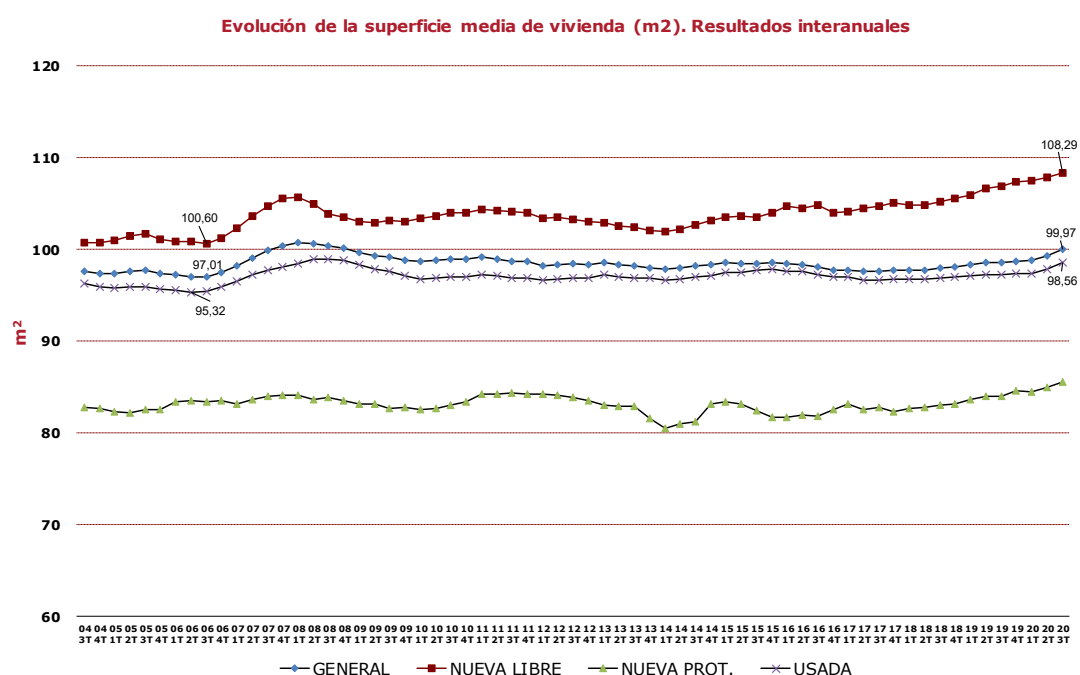
Estos resultados interanuales, con respecto a los obtenidos durante los doce meses precedentes, han registrado un incremento interanual del 1,48%, siendo dicho incremento del 1,34% en vivienda nueva libre, del 1,74% en vivienda nueva protegida y del 1,40% en vivienda usada.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados trimestrales para el conjunto de vivienda y cada una de las desagregaciones. Tal y como puede observarse la tendencia viene siendo claramente ascendente, habiéndose intensificado los dos últimos trimestres. El hecho de que con la crisis sanitaria se haya percibido la necesidad de mayor espacio en las viviendas, acrecentado en no pocos casos por el teletrabajo, puede haber sido uno de los desencadenantes para esta intensificación, tal y como constatan los resultados.

El seguimiento en la evolución de estos resultados permitirá mostrar si este cambio de preferencias resulta de naturaleza coyuntural o estructural.



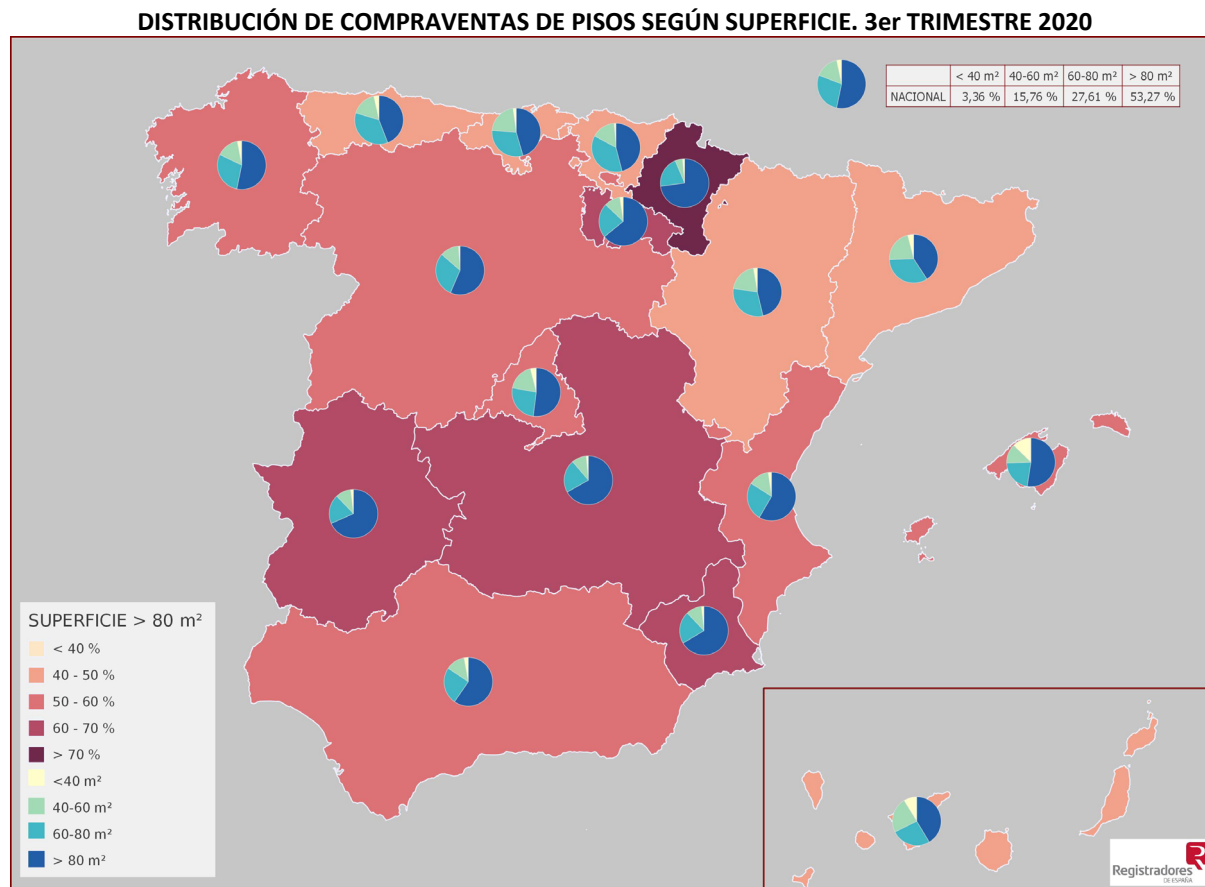
En este último gráfico se observa el mismo gráfico de evolución, pero a través de los resultados interanuales, constatándose la misma tendencia por lo que respecta a la evolución de resultados, pero sin poder identificar el efecto coyuntural con mayor o menor intensidad en cada trimestre.



Superficie media de vivienda (m²). 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (m²)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	104,86	109,02	90,91	104,33	103,32	108,81	88,30	102,50
ARAGÓN	97,82	103,57	80,59	96,83	96,45	104,32	80,29	95,12
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	88,00	95,17	82,05	86,40	87,19	93,96	83,03	85,85
BALEARS, ILLES	106,08	118,55	74,69	103,14	108,72	120,94	76,74	105,87
CANARIAS	89,86	96,79	80,10	87,98	87,76	94,11	84,25	85,88
CANTABRIA	92,27	101,83	68,77	90,45	91,10	96,56	75,36	90,31
CASTILLA - LA MANCHA	126,65	129,24	91,14	127,32	123,47	123,34	95,78	124,09
CASTILLA Y LEÓN	109,04	118,00	84,89	108,21	107,76	114,36	87,28	107,05
CATALUÑA	94,86	102,66	78,55	93,68	93,95	101,13	79,51	92,85
COMUNITAT VALENCIANA	100,88	109,69	85,82	99,64	98,70	104,51	88,19	97,94
EXTREMADURA	116,03	119,82	94,92	116,25	117,04	121,68	91,91	116,96
GALICIA	105,86	128,08	87,18	100,67	103,66	119,03	84,17	99,92
MADRID, COMUNIDAD DE	102,34	117,83	89,98	97,86	99,28	115,93	88,48	94,98
MURCIA, REGIÓN DE	103,46	108,96	87,24	102,63	103,05	109,52	91,96	101,97
NAVARRA, COMUN. FORAL DE	104,40	102,88	86,13	107,08	104,73	103,54	86,13	106,31
PAÍS VASCO	86,81	91,72	71,33	86,75	87,16	94,60	75,02	86,57
RIOJA, LA	103,48	109,54	84,00	102,58	101,61	111,27	83,02	99,64
NACIONAL	101,68	110,24	85,93	100,25	99,97	108,29	85,49	98,56

Superficie media de vivienda (m²). 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	0,62%	-0,83%	2,16%	0,89%	1,81%	-0,18%	6,39%	2,14%
ARAGÓN	0,79%	-0,54%	2,59%	0,93%	2,31%	0,06%	1,94%	2,37%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1,03%	1,55%	-0,75%	0,87%	1,87%	1,71%	1,45%	1,74%
BALEARS, ILLES	-0,14%	-0,11%	-5,76%	-0,22%	2,17%	7,27%	-14,55%	0,84%
CANARIAS	0,97%	-0,07%	-2,17%	1,32%	0,18%	-2,05%	-0,78%	0,95%
CANTABRIA	0,57%	2,93%	-3,19%	0,16%	-0,39%	2,53%	-0,16%	-0,90%
CASTILLA - LA MANCHA	0,90%	0,46%	-1,36%	1,16%	3,23%	4,78%	1,66%	3,00%
CASTILLA Y LEÓN	1,08%	2,77%	-0,74%	0,78%	1,54%	4,96%	-0,41%	0,94%
CATALUÑA	0,40%	0,23%	-1,38%	0,41%	1,00%	1,16%	3,81%	0,89%
COMUNITAT VALENCIANA	0,85%	2,17%	-0,36%	0,64%	1,28%	1,66%	3,62%	1,08%
EXTREMADURA	0,04%	-1,15%	2,67%	0,20%	0,47%	-2,76%	0,50%	0,80%
GALICIA	1,28%	3,32%	2,21%	0,75%	1,87%	3,23%	3,34%	1,50%
MADRID, COMUNIDAD DE	1,09%	0,40%	2,62%	0,82%	2,19%	1,20%	0,23%	1,81%
MURCIA, REGIÓN DE	0,16%	-2,65%	-2,42%	0,78%	0,59%	-0,44%	-1,79%	0,87%
NAVARRA, COMUN. FORAL DE	-0,29%	-0,60%	-0,50%	0,19%	-0,06%	-3,48%	-1,83%	1,16%
PAÍS VASCO	0,33%	-0,12%	-2,46%	0,39%	0,93%	4,47%	-1,24%	0,46%
RIOJA, LA	1,77%	1,68%	1,22%	1,71%	6,19%	5,43%	1,72%	6,06%
NACIONAL	0,75%	0,41%	0,68%	0,77%	1,48%	1,34%	1,74%	1,40%

2.7. Distribución de compraventas de pisos según superficie



El presente apartado también constituye una novedad en la Estadística Registral Inmobiliaria, ya que hasta la fecha formaba parte de los contenidos del Anuario. Sin embargo, tal y como venidos indicando, una de las novedades del mercado inmobiliario como consecuencia de la crisis sanitaria es la búsqueda de viviendas más grandes.

En este apartado tomamos exclusivamente la tipología de vivienda pisos, pero estratificamos por tramos de superficie. En la medida que el peso de compraventas de pisos de mayor superficie se incrementa se estará ratificando dicha realidad inmobiliaria de demanda de vivienda de mayor superficie.

Pues bien, los datos ratifican esta situación. Efectivamente los pisos de mayor superficie media están viendo incrementado su peso relativo en las compraventas. Concretamente, en el tercer trimestre del año, los pisos de más de 80 m² ha supuesto el 53,27% del total de compraventas de pisos, quedando los pisos de entre 60 y 80 m² en el 27,61%, los de entre 40 y 60 m² en el 15,76% y los de menos de 40 m² en el 3,36%.

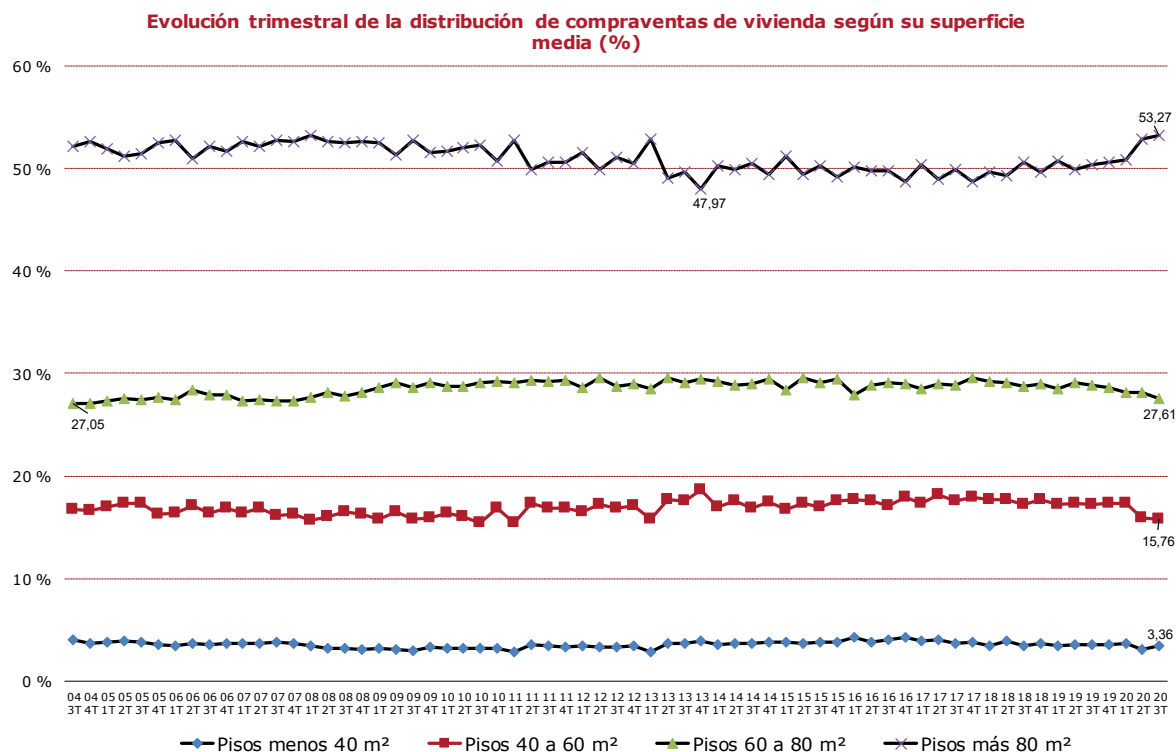
Con respecto al trimestre precedente los de más de 80 m² se han incrementado en 0,33 pp, al igual que los de menos de 40 m² (0,33%), mientras que los de entre 60 y 80 m² han reducido su peso relativo en -0,58 pp y los de entre 40 y 60 m² en -0,08 pp.

Las comunidades autónomas con mayor peso en cada una de las agrupaciones han sido las siguientes:

- Pisos de más de 80 m²: Comunidad Foral de Navarra (72,96%), Extremadura (68,43%), Castilla-La Mancha (66,87%) y Región de Murcia (66,42%).
- Pisos de entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,88%), Principado de Asturias (35,52%) y Cataluña (33,58%).
- Pisos de entre 40 y 60 m²: Canarias (23,47%), Cataluña (21,54%) y Cantabria (21,41%).
- Pisos de menos de 40 m²: Illes Balears (12,72%), Canarias (8,87%) y Cataluña (4,07%).

Por lo que respecta a las variaciones trimestrales, los mayores incrementos en peso de compraventas de pisos de más de 80 m² se han registrado en Cantabria (5,55 pp), Comunidad de Madrid (5,27 pp) y Galicia (3,17 pp).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados trimestrales de peso de compraventas de pisos según superficie. En el mismo se observa con claridad la intensificación del peso de compra de pisos de mayor superficie (más de 80 m²), especialmente durante los dos últimos trimestres, alcanzando en el tercer trimestre el máximo de la serie histórica. Sin duda, en términos medios, la demanda de pisos se está focalizando en mayor grado en aquellos con mayor superficie media, dando lugar a una reducción de los de superficie media (entre 40 y 80 m²).



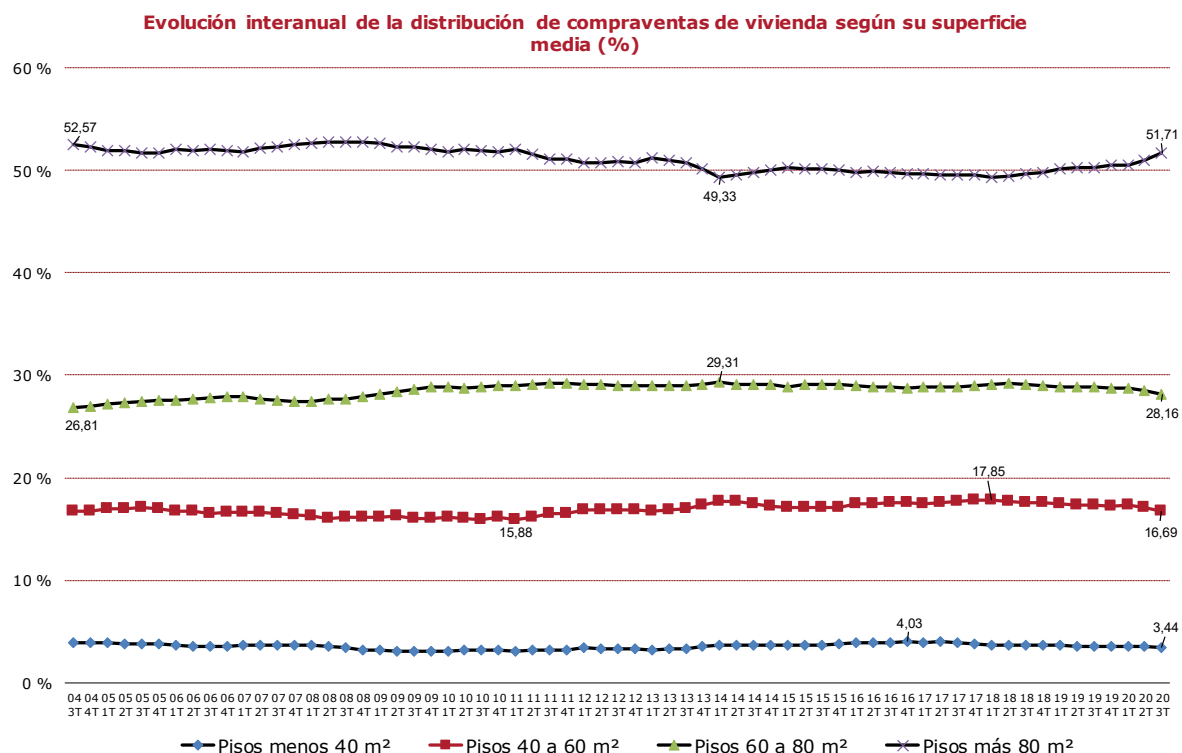
Los resultados interanuales sitúan a las compraventas de pisos con más de 80 m² en el 51,71%, quedando los de entre 60 y 80 m² en el 28,16%, los de entre 40 y 60 m² en el 16,69% y los de menos de 40 m² en el 3,44%.

Con respecto a los doce meses precedentes la única modalidad que ha ganado peso relativo es la de mayor superficie, es decir, la de más de 80 m², que se ha incrementado en 1,50 pp, dando lugar a reducciones en el resto de las agrupaciones: -0,70 pp la de entre 60 y 80 m², -0,68 pp la de entre 40 y 60 m², -0,12 pp la de menos de 40 m².

Todas las comunidades autónomas han registrado incrementos de peso en la agrupación de pisos con superficie superior a los 80 m². Concretamente, las que han alcanzado mayores aumentos durante el último año han sido La Rioja (5,85 pp), Castilla-La Mancha (4,33 pp) y Comunidad Foral de Navarra (2,58 pp).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales, constatándose la tendencia creciente en la agrupación de mayor superficie media, es decir, los pisos de más de 80 m², dando lugar a una reducción de pesos en las agrupaciones de superficie intermedia (entre 40 y 80 m²).

En consecuencia, todos parece indicar que, con la crisis sanitaria, efectivamente, los demandantes de pisos buscan aquellos con mayor superficie media más intensamente.

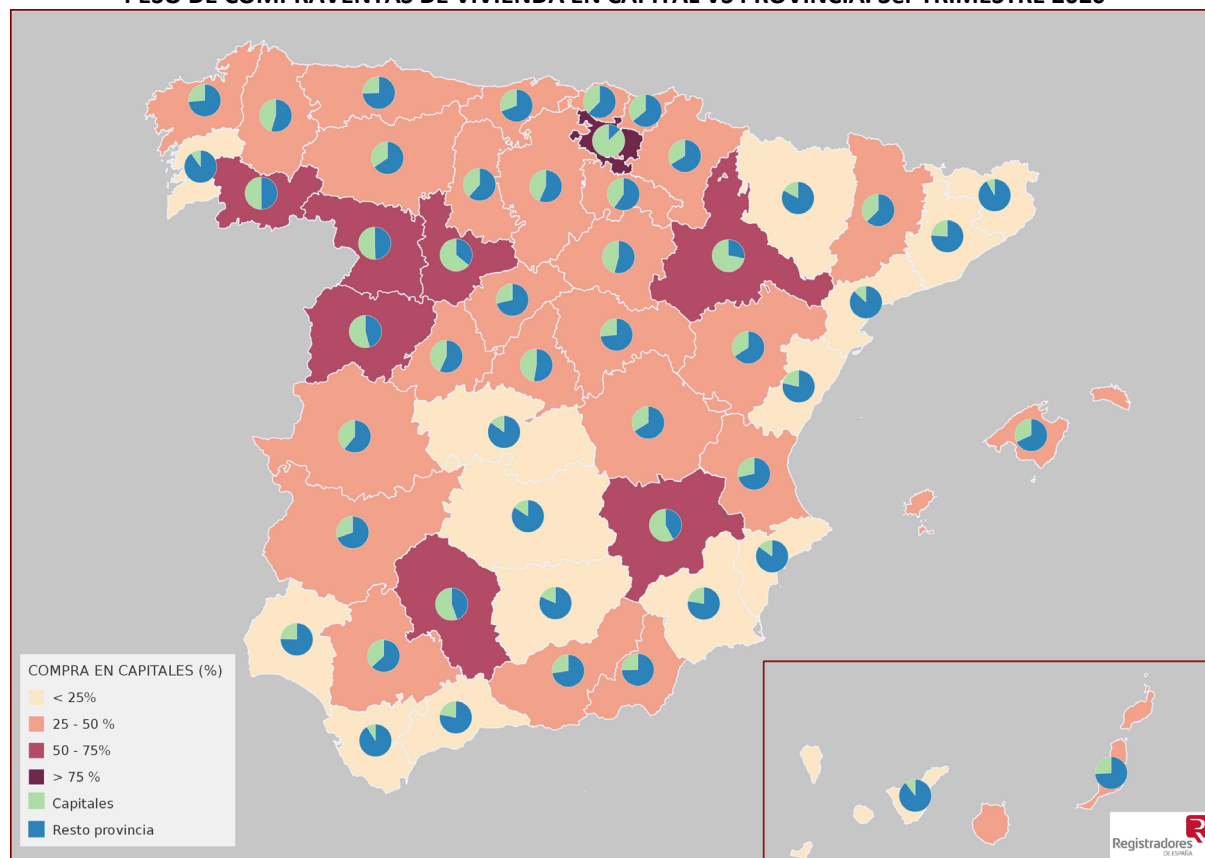


Distribución compraventas vivienda según superficie media. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
CC.AA.								
ANDALUCÍA	2,96 %	12,72 %	24,65 %	59,67 %	2,97 %	14,09 %	25,28 %	57,66 %
ARAGÓN	2,73 %	19,85 %	31,12 %	46,30 %	3,04 %	21,45 %	31,54 %	43,97 %
ASTURIAS, PRINC. DE	3,57 %	16,75 %	35,52 %	44,16 %	3,03 %	17,65 %	35,48 %	43,84 %
BALEARS, ILLES	12,72 %	12,72 %	22,11 %	52,45 %	7,49 %	13,99 %	22,76 %	55,76 %
CANARIAS	8,87 %	23,47 %	26,24 %	41,42 %	10,73 %	22,72 %	24,51 %	42,04 %
CANTABRIA	2,26 %	21,41 %	30,82 %	45,51 %	2,35 %	22,02 %	33,08 %	42,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,48 %	9,80 %	21,85 %	66,87 %	1,38 %	9,77 %	22,08 %	66,77 %
CASTILLA Y LEÓN	1,10 %	12,54 %	29,87 %	56,49 %	1,09 %	12,67 %	28,79 %	57,45 %
CATALUÑA	4,07 %	21,54 %	33,58 %	40,81 %	4,07 %	22,87 %	33,71 %	39,35 %
COMUN. VALENCIANA	2,33 %	13,66 %	25,65 %	58,36 %	2,56 %	13,77 %	26,71 %	56,96 %
EXTREMADURA	1,96 %	10,20 %	19,41 %	68,43 %	2,32 %	10,13 %	18,50 %	69,05 %
GALICIA	3,02 %	14,89 %	28,85 %	53,24 %	3,57 %	15,44 %	29,70 %	51,29 %
MADRID, COMUNID.	4,03 %	18,11 %	25,87 %	51,99 %	4,47 %	19,71 %	28,04 %	47,78 %
MURCIA, REGIÓN DE	1,73 %	10,38 %	21,47 %	66,42 %	1,69 %	10,63 %	21,74 %	65,94 %
NAVARRA, C. FORAL	1,50 %	4,90 %	20,64 %	72,96 %	0,98 %	5,27 %	20,47 %	73,28 %
PAÍS VASCO	1,30 %	15,86 %	36,88 %	45,96 %	1,26 %	16,86 %	36,19 %	45,69 %
RIOJA, LA	2,30 %	10,61 %	22,98 %	64,11 %	1,56 %	9,92 %	25,00 %	63,52 %
NACIONAL	3,36 %	15,76 %	27,61 %	53,27 %	3,44 %	16,69 %	28,16 %	51,71 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)							
	Intertrimestrales				Interanuales			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCÍA	0,45 %	0,60 %	0,25 %	-1,30 %	-0,16 %	0,05 %	-1,18 %	1,29 %
ARAGÓN	-0,03 %	1,32 %	-1,79 %	0,50 %	0,07 %	-1,61 %	-1,01 %	2,55 %
ASTURIAS, PRINC. DE	1,33 %	0,96 %	1,71 %	-4,00 %	-0,17 %	-1,00 %	-1,14 %	2,31 %
BALEARS, ILLES	3,58 %	-0,11 %	1,58 %	-5,05 %	1,30 %	-2,51 %	-0,84 %	2,05 %
CANARIAS	-0,05 %	4,63 %	1,55 %	-6,13 %	0,79 %	0,67 %	-3,38 %	1,92 %
CANTABRIA	-0,02 %	-2,04 %	-3,49 %	5,55 %	-0,25 %	-0,04 %	-1,73 %	2,02 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,70 %	1,00 %	1,32 %	-3,02 %	-0,27 %	-1,80 %	-2,26 %	4,33 %
CASTILLA Y LEÓN	0,38 %	0,80 %	2,18 %	-3,36 %	-0,25 %	-0,56 %	-1,72 %	2,53 %
CATALUÑA	0,58 %	-1,36 %	-0,41 %	1,19 %	-0,33 %	-0,87 %	0,15 %	1,05 %
COMUN. VALENCIANA	0,17 %	2,12 %	1,11 %	-3,40 %	0,21 %	-0,51 %	-1,08 %	1,38 %
EXTREMADURA	-0,39 %	0,89 %	-0,59 %	0,09 %	0,07 %	0,19 %	-0,65 %	0,39 %
GALICIA	-1,16 %	-0,02 %	-1,99 %	3,17 %	-0,12 %	0,23 %	-0,21 %	0,10 %
MADRID, COMUN. DE	-0,09 %	-1,01 %	-4,17 %	5,27 %	-0,59 %	-1,60 %	0,91 %	1,28 %
MURCIA, REGIÓN DE	0,49 %	1,47 %	2,51 %	-4,47 %	-0,24 %	0,02 %	-1,16 %	1,38 %
NAVARRA, C. FORAL	0,69 %	1,55 %	0,36 %	-2,60 %	0,21 %	-0,86 %	-1,93 %	2,58 %
PAÍS VASCO	0,54 %	-1,47 %	2,15 %	-1,22 %	-0,08 %	-0,85 %	-0,79 %	1,72 %
RIOJA, LA	0,94 %	0,39 %	-0,19 %	-1,14 %	-0,53 %	-2,73 %	-2,59 %	5,85 %
NACIONAL	0,33 %	-0,08 %	-0,58 %	0,33 %	-0,12 %	-0,68 %	-0,70 %	1,50 %

2.8. Peso de compraventas de vivienda en capital vs provincia

PESO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EN CAPITAL VS PROVINCIA. 3er TRIMESTRE 2020



La incorporación de esta variable por primera vez en la Estadística Registral Inmobiliaria tiene como objetivo medir otro de los aspectos que se viene haciendo referencia en el mercado inmobiliario como consecuencia de la crisis sanitaria, como es el hecho de si se están produciendo movimientos significativos de salida de las ciudades hacia municipios más pequeños y con menor densidad poblacional.

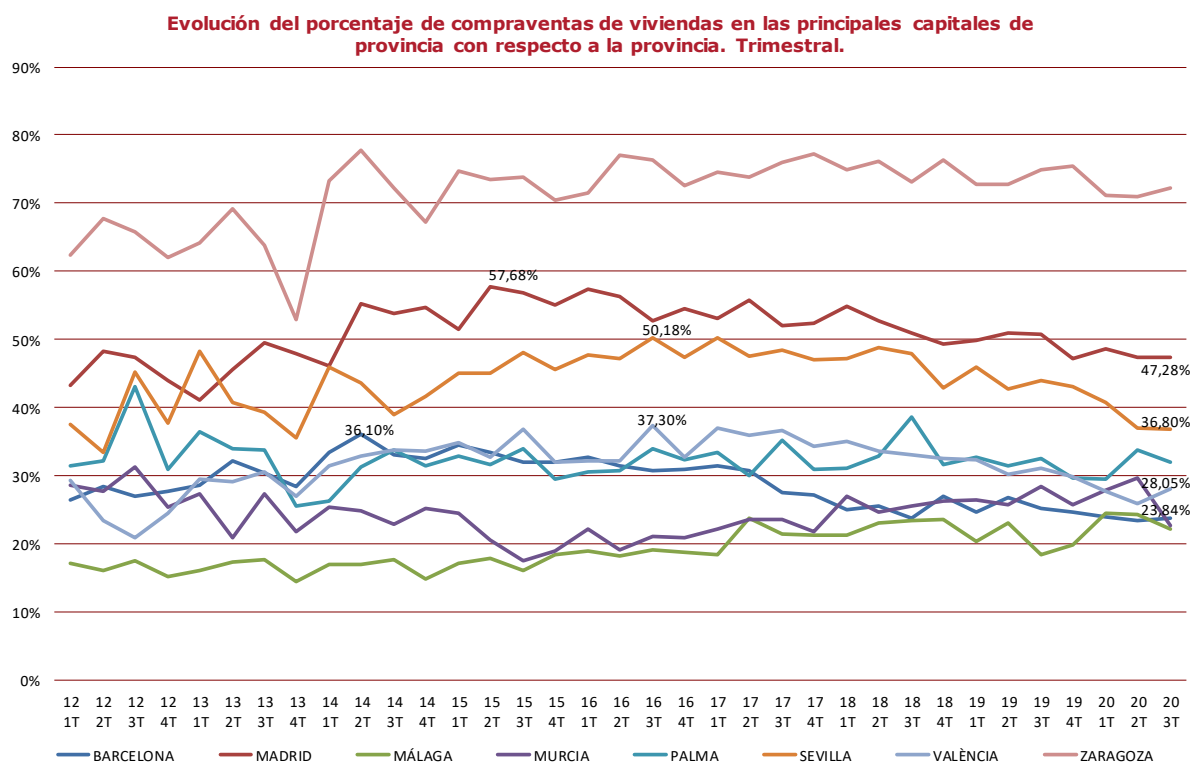
De este modo, nos hemos plantado la medición de este aspecto a través del conocimiento del peso de compraventas de vivienda en las capitales de provincia, normalmente con un mayor número de habitantes, así como, sobre todo, su evolución. De este modo, si en las grandes capitales se va reduciendo el peso relativo de compraventas de vivienda con respecto a la provincia, podremos afirmar cómo, efectivamente, parece producirse un movimiento significativo de salida, y viceversa.

Con respecto al conocimiento de la situación estructural de mayor o menor peso de la capital de provincia con respecto a la provincia, las capitales de provincia que en el tercer trimestre han registrado un mayor peso de compraventas de vivienda con respecto al total de la provincia han sido Vitoria (87,32%), Zaragoza (72,24%), Valladolid (63,98%), Albacete (57,92%) y Córdoba (55,46%). En ocho capitales de provincia alcanzan más del 50% del total de compraventas de la provincia.

Sin embargo, este dato por sí sólo no nos mide el objetivo perseguido de medición de la salida o no de las capitales de provincia. Para ello debemos tomar la evolución del resultado. Pues bien, con respecto al trimestre precedente en veintinueve capitales de provincia se ha reducido el peso relativo de compraventas, mientras que únicamente en diecinueve se ha incrementado. En consecuencia, parece cómo, efectivamente, existe una mayor presión hacia la salida que hacia la entrada en las capitales de provincia.

En todo caso, se trata de una comparación puntual, un trimestre frente a otro. Por este motivo, en el siguiente gráfico hemos tomado las diez primeras capitales de provincia en población y hemos registrado la evolución de su peso relativo con respecto al total de compraventas de la provincia. De este modo podemos pasar de la coyuntura a la tendencia.

En el mismo se observa claramente cómo existe un predominio de tendencia a la baja del peso relativo, especialmente en el último trimestre. Tomando, por ejemplo, las cuatro grandes capitales de provincia, Madrid ha registrado en el último trimestre un peso del 47,28%, siendo que a mediados de 2015 suponía el 57,68% de las compraventas de la provincia. En Barcelona el peso es del 23,84% y a mediados de 2014 representaba el 36,10% de las compraventas de la provincia. Valencia está con un peso del 28,05% y a finales de 2016 estaba en el 37,30%. Por último, Sevilla registra el 36,80% de las compraventas de vivienda de la provincia, mientras que a finales de 2016 superaba el 50%.

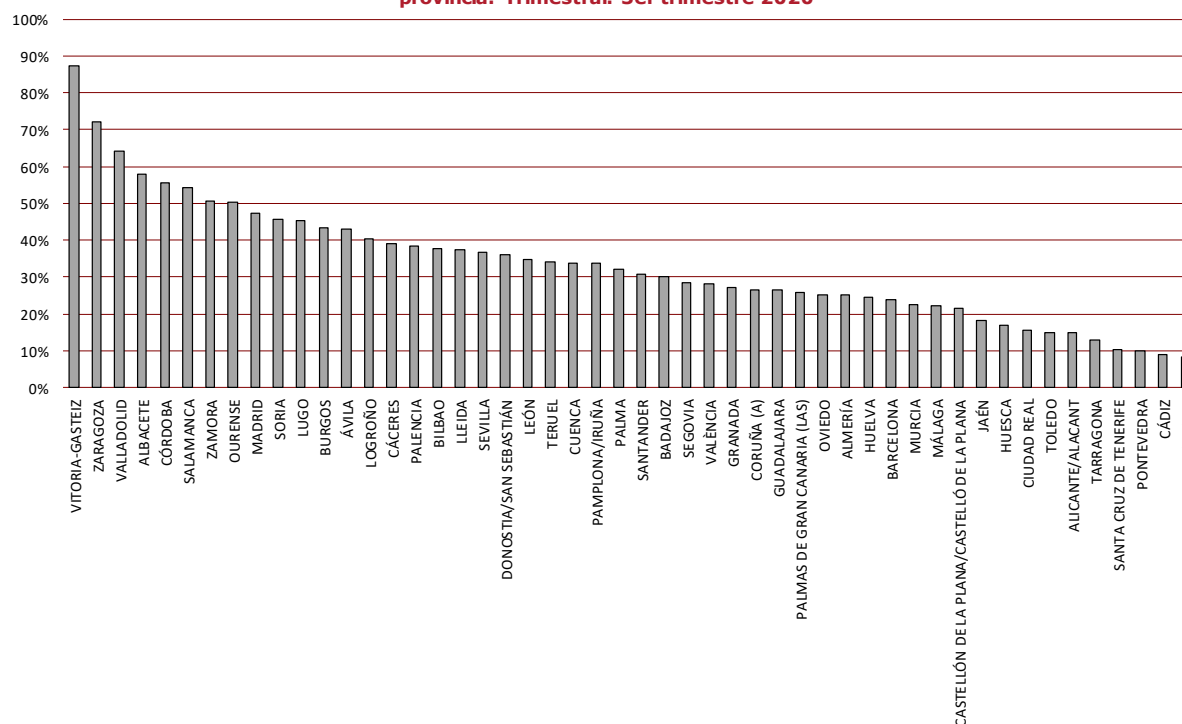


Por tanto, en los cuatro casos se está produciendo una reducción de pesos relativos, que ya venía originada con carácter previo a la crisis sanitaria, pero que, con esta circunstancia, en algunos casos parece haberse intensificado. En todo caso, debemos hacer un seguimiento de estos resultados para medir 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.

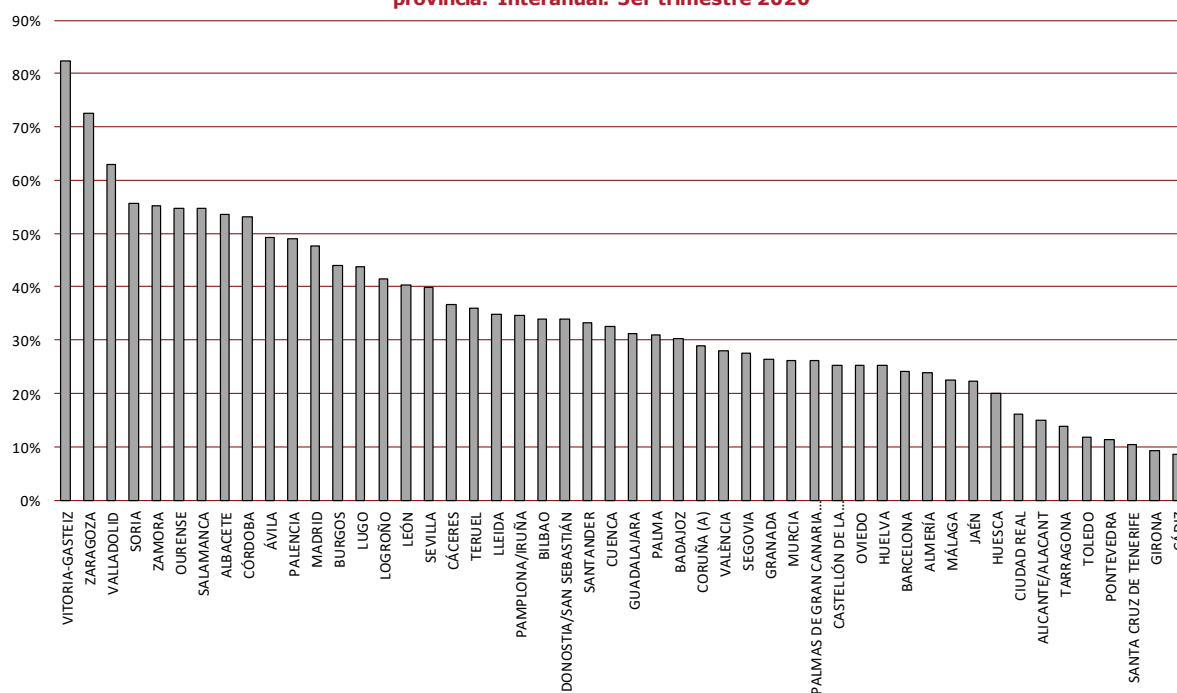
Los resultados interanuales de mayores pesos de compraventas de vivienda en capitales están encabezados por Vitoria (82,46%), Zaragoza (72,59%), Valladolid (62,99%), Soria (55,69%) y Zamora (55,24%). En nueve capitales se registran más del 50% del total de compraventas de vivienda de la provincia.

Nuevamente el mayor interés no viene dado por los resultados sino por las tasas de variación, de este modo, con respecto a los doce meses precedentes, en veintinueve capitales de provincia el peso de compraventas se redujo, es decir, registraron tasas interanuales negativas, frente a los incrementos en diecinueve de ellas. En consecuencia, nuevamente se produce un predominio de las reducciones de peso frente a los incrementos, ratificando el posible cambio de preferencias en cuanto al destino residencial en función de la densidad poblacional.

Porcentaje de compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. Trimestral. 3er trimestre 2020



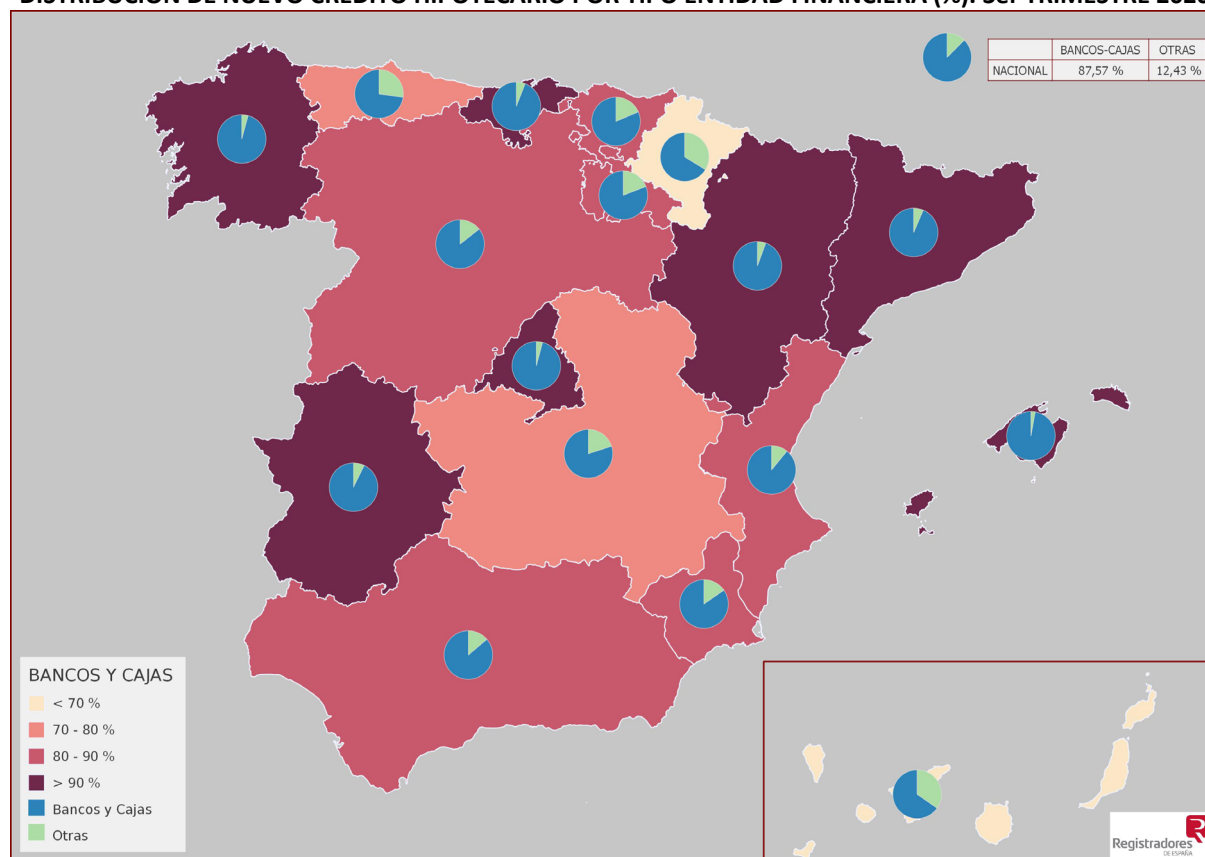
Porcentaje de compraventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. Interanual. 3er trimestre 2020



Compaventas de viviendas en las capitales de provincia con respecto a la provincia. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)	
	Trimestrales	Interanuales
CAPITALES DE PROVINCIA		
ALBACETE	57,92%	53,53%
ALICANTE/ALACANT	14,95%	14,94%
ALMERÍA	25,29%	23,80%
ÁVILA	43,13%	49,32%
BADAJOS	30,20%	30,32%
BARCELONA	23,84%	24,00%
BILBAO	37,56%	34,02%
BURGOS	43,32%	43,87%
CÁCERES	38,90%	36,56%
CÁDIZ	8,93%	8,53%
CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ DE LA PLANA	21,62%	25,35%
CIUDAD REAL	15,50%	16,14%
CÓRDOBA	55,46%	53,08%
CORUÑA (A)	26,48%	28,93%
CUENCA	33,70%	32,66%
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	35,94%	33,93%
GIRONA	8,14%	9,32%
GRANADA	27,09%	26,35%
GUADALAJARA	26,46%	31,26%
HUELVA	24,54%	25,30%
HUESCA	17,04%	20,02%
JAÉN	18,16%	22,37%
LEÓN	34,63%	40,39%
LLEIDA	37,40%	34,79%
LOGROÑO	40,27%	41,44%
LUGO	45,41%	43,80%
MADRID	47,28%	47,67%
MÁLAGA	22,16%	22,48%
MURCIA	22,66%	26,22%
OURENSE	50,13%	54,69%
OVIEDO	25,30%	25,33%
PALENCIA	38,46%	49,10%
PALMA	31,95%	30,89%
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	25,85%	26,08%
PAMPLONA/IRUÑA	33,68%	34,64%
PONTEVEDRA	9,86%	11,30%
SALAMANCA	54,08%	54,65%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	10,21%	10,31%
SANTANDER	30,88%	33,28%
SEGOVIA	28,51%	27,61%
SEVILLA	36,80%	39,78%
SORIA	45,75%	55,69%
TARRAGONA	12,85%	13,76%
TERUEL	34,16%	36,03%
TOLEDO	15,03%	11,83%
VALÈNCIA	28,05%	28,08%
VALLADOLID	63,98%	62,99%
VITORIA-GASTEIZ	87,32%	82,46%
ZAMORA	50,59%	55,24%
ZARAGOZA	72,24%	72,59%

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3er TRIMESTRE 2020



El nuevo crédito hipotecario concedido durante el tercer trimestre ha seguido presentando la característica de ser mayormente formalizado con Bancos (87,57%). Sin embargo, en este periodo Otras entidades financieras han alcanzado una cuota de mercado del 12,43%, con una ganancia trimestral en cuota de mercado de 5,27 pp.

A esta situación se ha llegado tras haber alcanzado en el trimestre precedente Bancos su máximo histórico, dando lugar al mínimo histórico en Otras entidades financieras. Por tanto, ha supuesto un brusco cambio de tendencia al intenso recorrido alcista de Bancos.

El liderazgo de Bancos ha seguido manifestándose de forma generalizada desde un punto de vista territorial, alcanzando la mayor cuota de mercado en todas las comunidades autónomas de forma destacada. Las comunidades autónomas con mayor cuota de mercado de Bancos durante el último trimestre han sido Illes Balears (97,22%), Comunidad de Madrid (95,87%), Galicia (95,79%) y Aragón (94,44%). Por el contrario, Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Canarias (34,71%), Comunidad Foral de Navarra (33,73%) y Principado de Asturias (27,25%).

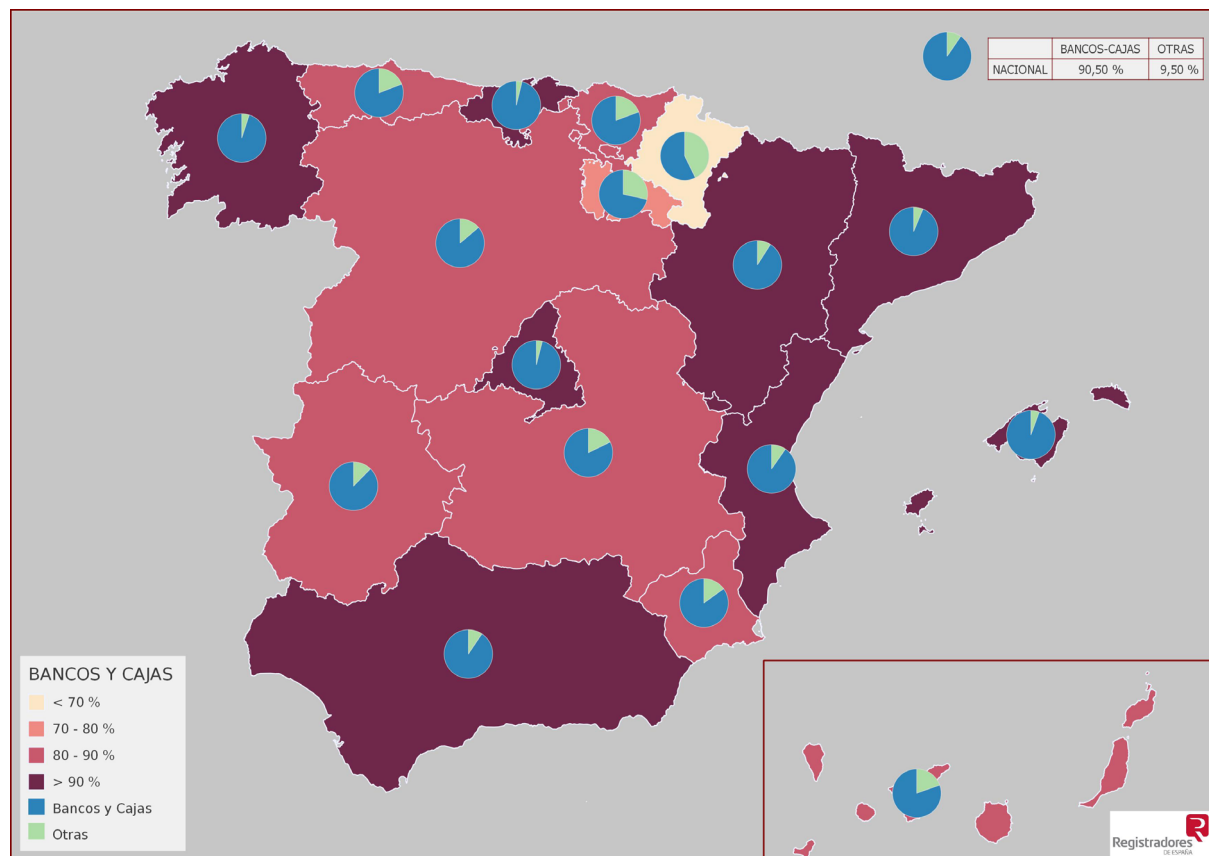
En seis comunidades autónomas se han registrado mejoras en cuota de mercado de Bancos durante el último trimestre, mientras que en once las mejoras han correspondido a Otras entidades financieras.

El resultado interanual ha situado a Bancos con una cuota de mercado del 90,50%, alejándose con respecto al máximo interanual de la serie histórica (91,45% 1T18), quedando Otras entidades financieras en el 9,50% de los nuevos créditos hipotecarios, algo por encima del mínimo histórico (8,55% 1T18).

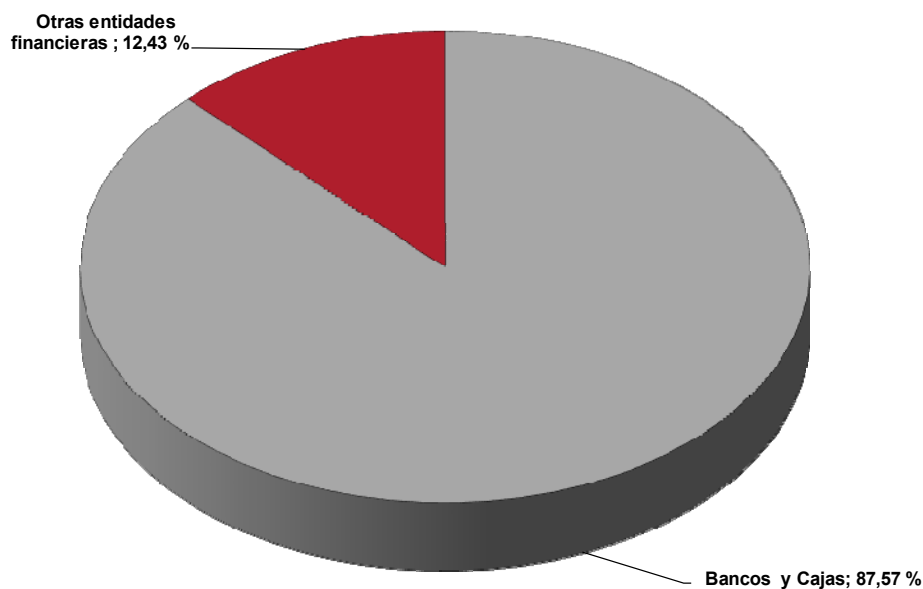
Con respecto a los doce meses precedentes, en Bancos se ha registrado una mejoría interanual de 0,45 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en Bancos durante los últimos doce meses han sido Cantabria (96,23%), Comunidad de Madrid (96,01%) y Galicia (95,03%), registrando las mayores cuantías Otras entidades financieras en Comunidad Foral de Navarra (42,73%), La Rioja (28,52%) y Canarias (19,50%).

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). INTER. 3er TRIM 2020



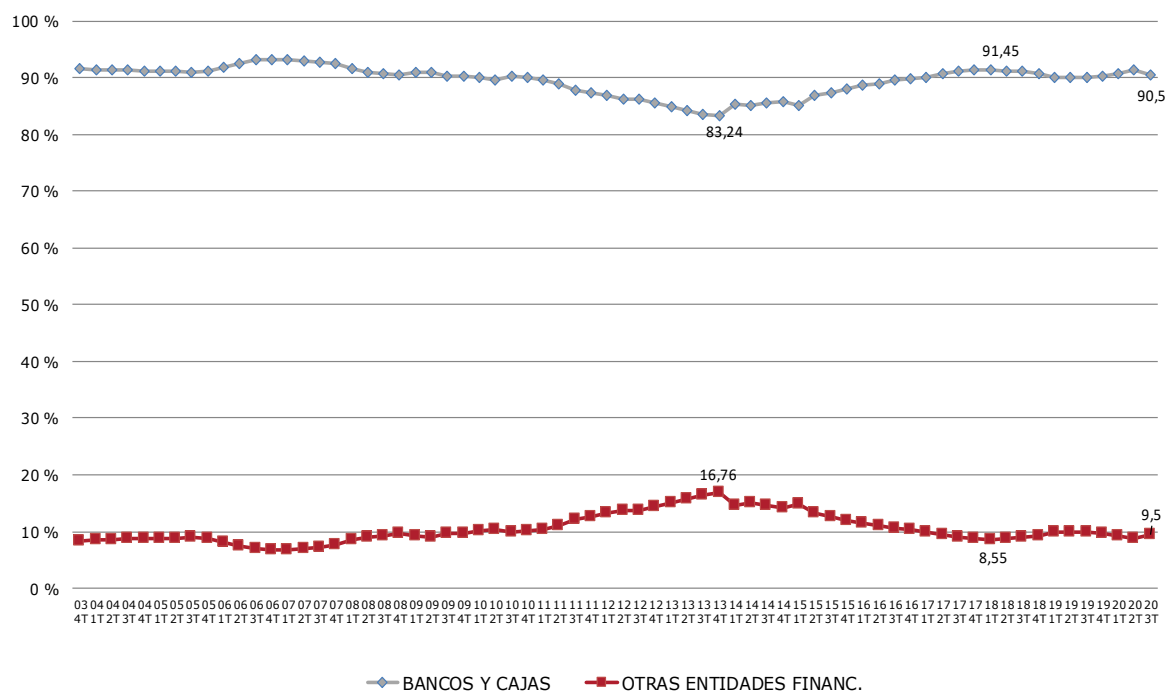
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2020



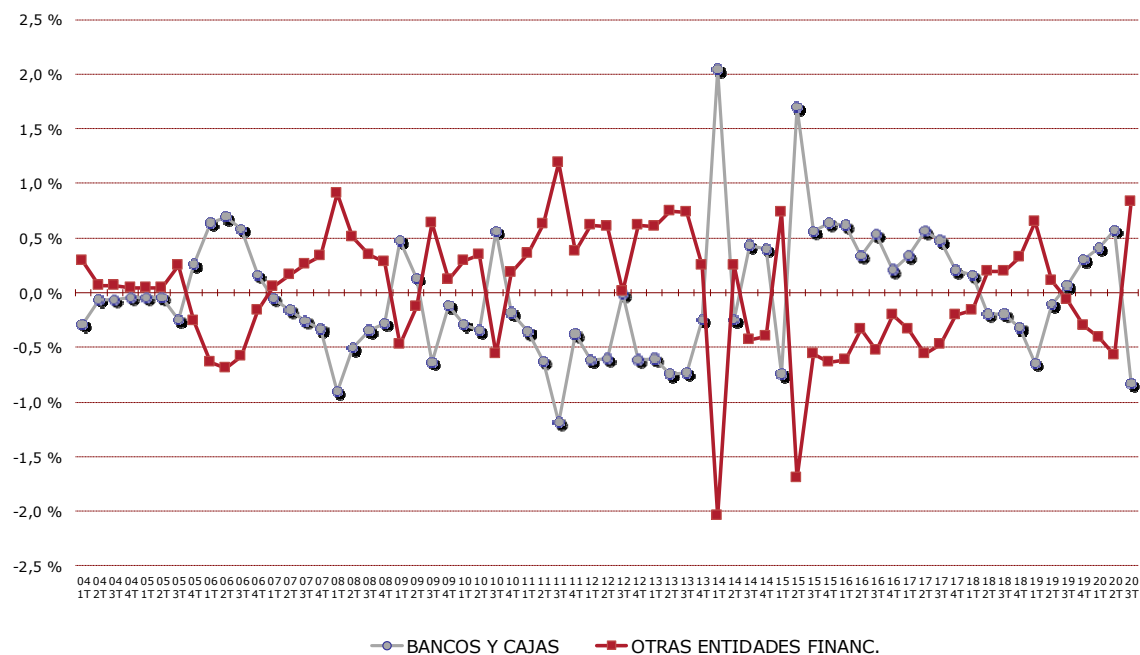
En el siguiente gráfico, que muestra la evolución de los resultados interanuales, se observa con claridad el generalizado liderazgo de Bancos, con niveles normalmente por encima del 90% en cuota de mercado, quedando otras entidades financieras generalmente por debajo del 10%. En el tercer trimestre esta situación ha cambiado, tal y como se ha podido comprobar, dando lugar a una recuperación más intensa en la cuota de

mercado de Otras entidades financieras. Sin embargo, habrá que esperar a los próximos trimestres para constatar si esta realidad es una tendencia o es algo coyuntural.

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



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

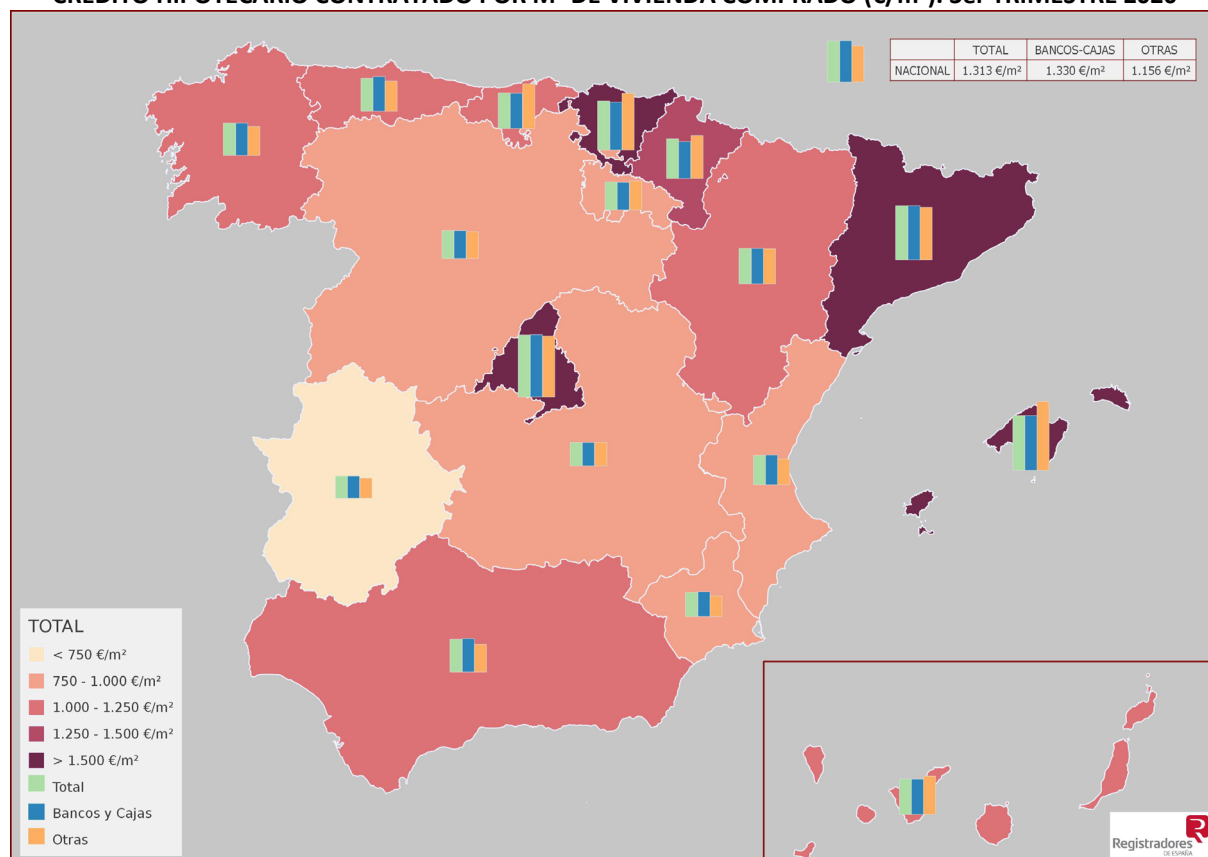


Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	86,21 %	13,79 %	90,58 %	9,42 %
ARAGÓN	94,44 %	5,56 %	90,96 %	9,04 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	72,75 %	27,25 %	80,91 %	19,09 %
BALEARS, ILLES	97,22 %	2,78 %	94,46 %	5,54 %
CANARIAS	65,29 %	34,71 %	80,50 %	19,50 %
CANTABRIA	94,10 %	5,90 %	96,23 %	3,77 %
CASTILLA - LA MANCHA	79,99 %	20,01 %	82,25 %	17,75 %
CASTILLA Y LEÓN	85,70 %	14,30 %	86,25 %	13,75 %
CATALUÑA	93,56 %	6,44 %	93,73 %	6,27 %
COMUNITAT VALENCIANA	89,11 %	10,89 %	90,30 %	9,70 %
EXTREMADURA	92,76 %	7,24 %	87,70 %	12,30 %
GALICIA	95,79 %	4,21 %	95,03 %	4,97 %
MADRID, COMUNIDAD DE	95,87 %	4,13 %	96,01 %	3,99 %
MURCIA, REGIÓN DE	84,66 %	15,34 %	85,00 %	15,00 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	66,27 %	33,73 %	57,27 %	42,73 %
PAÍS VASCO	81,46 %	18,54 %	80,75 %	19,25 %
RIOJA, LA	80,82 %	19,18 %	71,48 %	28,52 %
NACIONAL	87,57 %	12,43 %	90,50 %	9,50 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	-7,60 %	7,60 %	0,14 %	-0,14 %
ARAGÓN	4,61 %	-4,61 %	2,45 %	-2,45 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-8,95 %	8,95 %	24,57 %	-24,57 %
BALEARS, ILLES	0,34 %	-0,34 %	1,20 %	-1,20 %
CANARIAS	-31,54 %	31,54 %	-8,34 %	8,34 %
CANTABRIA	-2,51 %	2,51 %	2,80 %	-2,80 %
CASTILLA - LA MANCHA	-7,96 %	7,96 %	-0,06 %	0,06 %
CASTILLA Y LEÓN	-4,44 %	4,44 %	2,45 %	-2,45 %
CATALUÑA	-0,26 %	0,26 %	0,39 %	-0,39 %
COMUNITAT VALENCIANA	-3,40 %	3,40 %	0,08 %	-0,08 %
EXTREMADURA	2,73 %	-2,73 %	-5,82 %	5,82 %
GALICIA	1,84 %	-1,84 %	2,48 %	-2,48 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-0,20 %	0,20 %	0,88 %	-0,88 %
MURCIA, REGIÓN DE	-3,53 %	3,53 %	-2,53 %	2,53 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	3,77 %	-3,77 %	-1,96 %	1,96 %
PAÍS VASCO	-1,51 %	1,51 %	0,13 %	-0,13 %
RIOJA, LA	16,88 %	-16,88 %	-3,01 %	3,01 %
NACIONAL	-5,27 %	5,27 %	0,45 %	-0,45 %

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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3er TRIMESTRE 2020



La reducción del precio de la vivienda ha arrastrado a la baja el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Concretamente, en el tercer trimestre la reducción trimestral ha sido del -1,94%, situándose en los 1.313 €/m².

Este descenso ha venido contribuido por el lado de los Bancos, con un ajuste trimestral del -1,92%, alcanzando los 1.330 €/m², ya que, en el caso de Otras entidades financieras, se ha obtenido un resultado medio de 1.156 €/m², con un incremento trimestral del 0,78%.

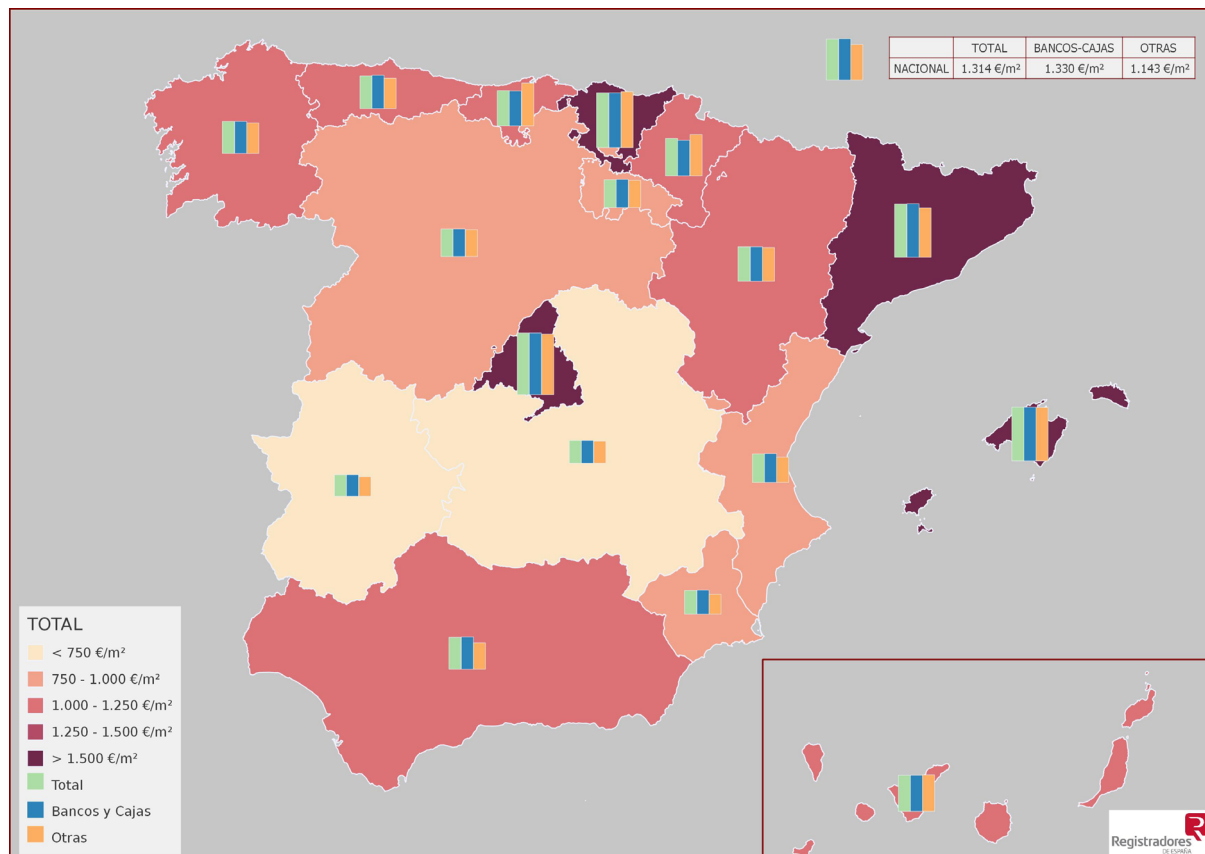
Desde un punto de vista territorial, los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado han correspondido a las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (1.989 €/m²), Illes Balears (1.758 €/m²), Cataluña (1.729 €/m²) y País Vasco (1.572 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, seis comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando las menores cuantías Extremadura (715 €/m²), Castilla-La Mancha (758 €/m²) y Región de Murcia (773 €/m²).

En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, dando lugar a descensos en siete comunidades autónomas. Los mayores ascensos se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (14,96%), Extremadura (5,30%) y Castilla-La Mancha (4,41%), mientras que los descensos más intensos se han registrado en País Vasco (-12,76%), La Rioja (-3,36%) y Cantabria (-2,41%).

En los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.314 €/m², muy próximo al interanual del trimestre precedente (1.313 €/m²). En Bancos el importe medio ha sido de 1.330 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.143 €/m², con ligeros incrementos en ambos casos.

Las mayores cuantías durante los últimos doce meses se han registrado en Comunidad de Madrid (1.978 €/m²), País Vasco (1.761 €/m²), Illes Balears (1.720 €/m²) y Cataluña (1.703 €/m²). Nuevamente en seis comunidades autónomas se han mantenido cuantías por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo los menores importes medios Extremadura (699 €/m²), Castilla-La Mancha (729 €/m²) y Región de Murcia (761 €/m²).

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). INTER. 3er TRIMESTRE 2020



La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, muestra un crecimiento del 1,39%, fundamentalmente como consecuencia del incremento en Bancos (1,45%), siendo más moderado en Otras entidades financieras (0,44%).

Este incremento interanual ha sido prácticamente generalizado ya que dieciséis comunidades autónomas han registrado tasas positivas, frente a los descensos en únicamente una de ellas. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (10,40%), La Rioja (7,38%) y Comunidad Foral de Navarra (6,04%). El único descenso ha correspondido a Región de Murcia (-2,44%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales al final de cada trimestre. En el mismo se observa claramente el incremento que desde 2014 se viene produciendo en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, especialmente como consecuencia del ascenso constante en los importes medios otorgados por Bancos.

Sin embargo, la reducción del último trimestre, originada por el cambio de tendencia en la evolución del precio de la vivienda, así como una posible tendencia a la reducción del riesgo por parte de las entidades financieras, llevará a una previsible moderación o incluso ajuste de los resultados interanuales a corto plazo.

En este sentido, las perspectivas no son favorables, motivo por el que estos resultados interanuales del gráfico puedan estar registrando los niveles máximos de los últimos años ya que a lo largo de los próximos trimestres es muy probable que dichas cuantías se vean reducidas.

The chart displays the CPI index from 2003 to 2020. The Y-axis represents the index value in €/m², ranging from 0 to 2,500. The X-axis shows the years from 2003 to 2020, with specific months (4T, 1T, 2T, 3T) indicated for each year. Three data series are plotted: GENERAL (blue line with diamond markers), BANCOS Y CAJAS (red line with square markers), and OTRAS ENT. FINAN. (green line with triangle markers). The GENERAL index peaks at 1,931 in 2008 and reaches a low of 1,051 in 2014. The BANCOS Y CAJAS index follows a similar trend but is generally higher, peaking at 1,931 in 2008 and reaching a low of 1,051 in 2014. The OTRAS ENT. FINAN. index is generally lower than the other two, peaking at 1,931 in 2008 and reaching a low of 1,051 in 2014. The chart also shows a significant increase in the index starting around 2017, reaching 1,330 by 2020.

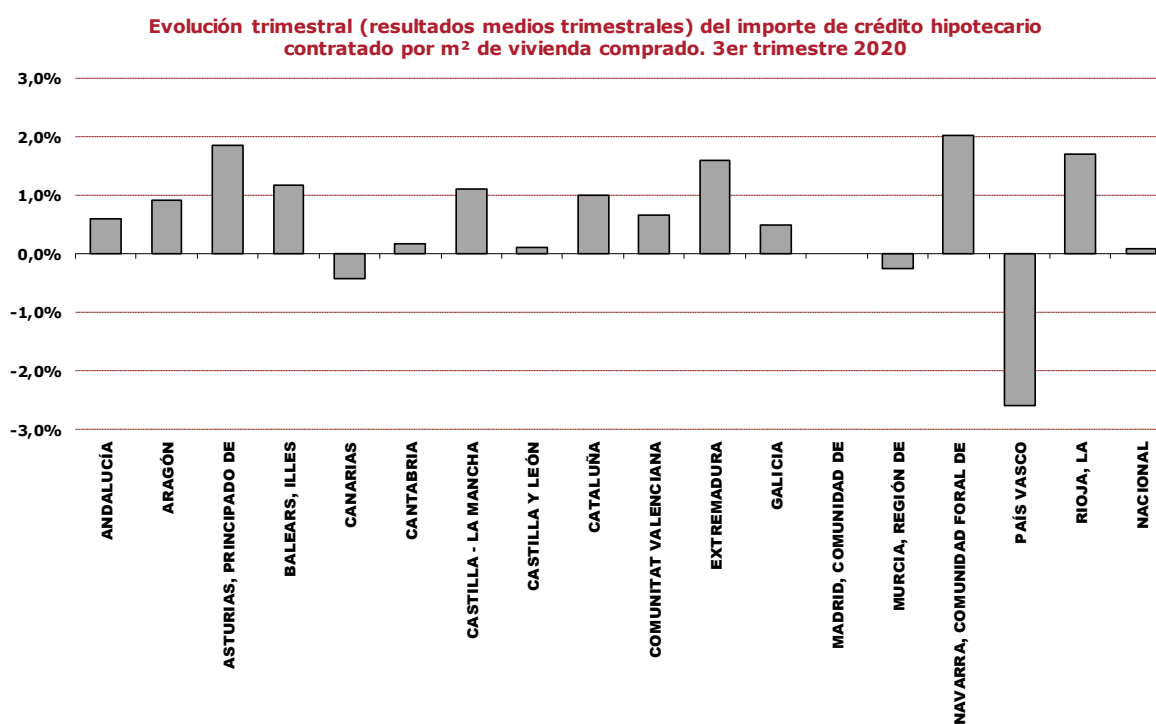
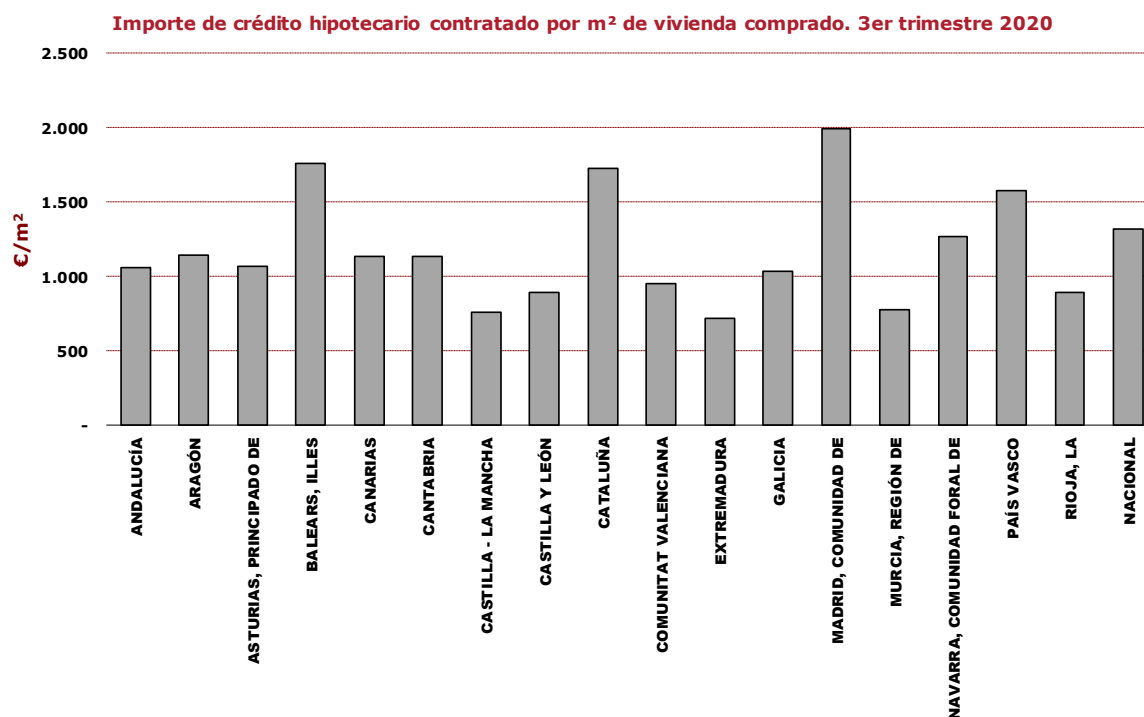
Año	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS ENT. FINAN.
2003	1,150	1,200	1,100
2004	1,250	1,300	1,200
2005	1,350	1,400	1,300
2006	1,450	1,500	1,400
2007	1,550	1,600	1,500
2008	1,931	1,931	1,931
2009	1,600	1,650	1,550
2010	1,550	1,600	1,500
2011	1,500	1,550	1,450
2012	1,400	1,450	1,350
2013	1,250	1,300	1,200
2014	1,051	1,051	1,051
2015	1,050	1,050	1,050
2016	1,100	1,150	1,050
2017	1,150	1,200	1,100
2018	1,200	1,250	1,150
2019	1,250	1,300	1,200
2020	1,330	1,330	1,330

The chart displays the evolution of the Índice de Precios al Consumidor (CPI) from 2004 to 2020. The Y-axis represents the percentage change, ranging from -8% to 6%. The X-axis shows the years from 2004 to 2020. Three data series are plotted: GENERAL (blue line with diamond markers), BANCOS Y CAJAS (red line with circle markers), and OTRAS ENT. FINANC. (grey line with circle markers). The chart shows significant volatility, with a major peak in 2008 and a sharp decline in 2012. The BANCOS Y CAJAS series shows a notable dip in 2012, reaching approximately -6.5%.

Año	GENERAL (%)	BANCOS Y CAJAS (%)	OTRAS ENT. FINANC. (%)
2004	3.8	3.8	3.8
2005	3.5	3.5	3.5
2006	3.2	3.2	3.2
2007	3.0	3.0	3.0
2008	4.5	4.5	4.5
2009	2.5	2.5	2.5
2010	1.0	1.0	1.0
2011	0.5	0.5	0.5
2012	-4.5	-6.5	-4.5
2013	-3.5	-3.5	-3.5
2014	-1.5	-1.5	-1.5
2015	1.0	1.0	1.0
2016	1.5	1.5	1.5
2017	1.8	1.8	1.8
2018	1.5	1.5	1.5
2019	0.5	0.5	0.5
2020	0.0	0.0	0.0

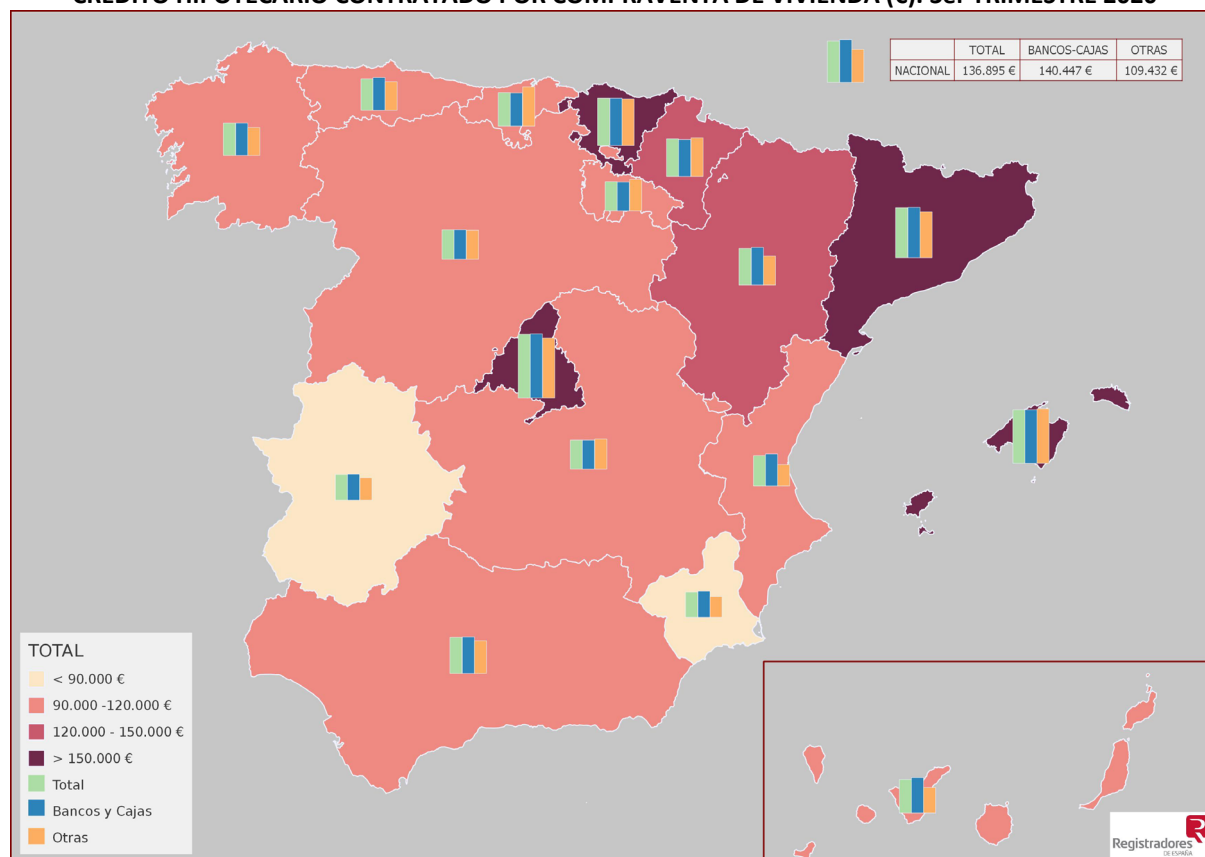
Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (€/m²)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	1.055	1.074	884	1.028	1.045	857
ARAGÓN	1.141	1.143	1.123	1.103	1.105	1.084
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.065	1.121	973	1.048	1.075	978
BALEARS, ILLES	1.758	1.749	2.206	1.720	1.720	1.712
CANARIAS	1.134	1.127	1.224	1.161	1.160	1.168
CANTABRIA	1.135	1.122	1.422	1.128	1.122	1.372
CASTILLA - LA MANCHA	758	758	758	729	732	710
CASTILLA Y LEÓN	896	901	862	885	888	869
CATALUÑA	1.729	1.731	1.676	1.703	1.708	1.581
COMUNITAT VALENCIANA	950	962	826	924	933	818
EXTREMADURA	715	720	654	699	704	634
GALICIA	1.037	1.041	926	1.028	1.031	970
MADRID, COMUNIDAD DE	1.989	1.991	1.954	1.978	1.979	1.944
MURCIA, REGIÓN DE	773	795	666	761	777	646
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.268	1.186	1.379	1.211	1.139	1.326
PAÍS VASCO	1.572	1.522	1.813	1.761	1.754	1.790
RIOJA, LA	892	884	929	902	905	876
NACIONAL	1.313	1.330	1.156	1.314	1.330	1.143

Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda. 3er trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCÍA	80,35	78,23	3,94%	3,37%	13,92%	0,19%	0,77%	-5,72%
ARAGÓN	86,90	83,94	4,11%	3,07%	12,98%	4,65%	4,34%	6,38%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	81,11	79,76	2,31%	5,85%	-1,32%	2,34%	1,90%	2,41%
BALEARS, ILLES	133,89	130,90	1,80%	0,98%	40,33%	10,40%	7,17%	71,03%
CANARIAS	86,37	88,36	-1,73%	-2,34%	6,62%	1,93%	2,47%	-5,27%
CANTABRIA	86,44	85,84	-2,41%	-3,03%	0,99%	0,62%	0,36%	15,88%
CASTILLA - LA MANCHA	57,73	55,48	4,41%	3,55%	12,30%	0,14%	0,41%	-1,53%
CASTILLA Y LEÓN	68,24	67,35	-0,22%	0,33%	-3,47%	1,37%	1,72%	-0,69%
CATALUÑA	131,68	129,60	0,23%	0,06%	3,20%	2,65%	2,64%	1,09%
COMUNITAT VALENCIANA	72,35	70,32	4,05%	4,23%	5,36%	2,21%	2,53%	-0,97%
EXTREMADURA	54,46	53,20	5,30%	5,42%	2,51%	2,95%	2,92%	4,79%
GALICIA	78,98	78,23	-1,43%	-0,67%	-20,17%	1,98%	1,48%	13,98%
MADRID, COMUNIDAD DE	151,49	150,53	-1,29%	-1,19%	-2,88%	1,18%	1,33%	-3,57%
MURCIA, REGIÓN DE	58,87	57,91	3,20%	3,79%	7,59%	-2,44%	-2,02%	-5,83%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	96,57	92,16	14,96%	16,50%	9,27%	6,04%	2,52%	10,87%
PAÍS VASCO	119,73	134,02	-12,76%	-15,63%	1,17%	0,57%	0,17%	2,23%
RIOJA, LA	67,94	68,65	-3,36%	-4,43%	2,65%	7,38%	8,38%	0,11%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,94%	-1,92%	0,78%	1,39%	1,45%	0,44%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3er TRIMESTRE 2020



El endeudamiento hipotecario por vivienda, a diferencia del endeudamiento por metro cuadrado, ha seguido creciendo durante el tercer trimestre, intensificando con claridad su crecimiento. Este hecho sólo puede justificarse bajo la premisa de que, tal y como se ha constatado, se están comprando viviendas de mayor superficie y de mayor calidad media, es decir, de mayor importe medio, que dan lugar a unos requisitos de financiación por vivienda superiores.

Concretamente, el endeudamiento hipotecario por vivienda durante el tercer trimestre del año ha sido de 136.895 €, con un incremento trimestral del 5,46%. El trimestre precedente el incremento fue del 2,29%, por lo que no sólo se mantiene la senda de crecimiento, sino que se intensifica.

El importe medio en Bancos ha sido de 140.447 €, con un incremento del 6,75%, mientras que Otras entidades financieras han presentado un importe medio de 109.432 €, con un descenso trimestral del -1,13%. Por tanto, la contribución al crecimiento del importe medio para el total general ha venido por el lado de Bancos.

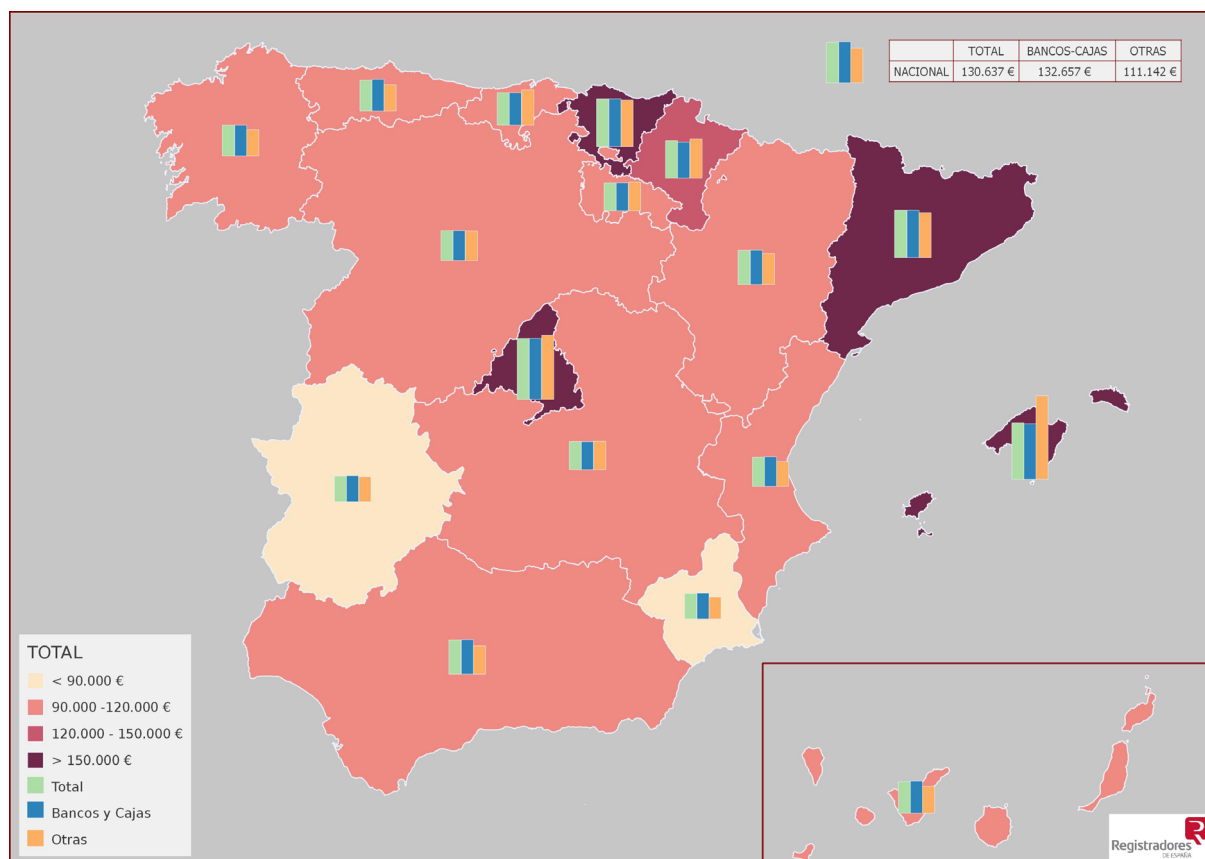
Desde un punto de vista territorial se han generalizado los crecimientos, dando lugar a tasas de crecimiento trimestrales en dieciséis comunidades autónomas, registrando descensos únicamente en una (Región de Murcia -2,61%). Los mayores incrementos se han registrado en Canarias (14,86%), Andalucía (12,76%), Comunidad Foral de Navarra (11,92%) y Aragón (11,59%).

Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han registrado en Comunidad de Madrid (210.315 €), Illes Balears (176.135 €), Cataluña (164.638) y País Vasco (155.426 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. Únicamente cinco comunidades autónomas presentan niveles medios de nuevo crédito hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, obteniendo los menores importes medios Región de Murcia (83.374 €), Extremadura (84.278) y Castilla-La Mancha (95.836 €).

Los resultados interanuales también se han visto incrementados, con un importe medio en los últimos doce meses de 130.637 € (128.783 € resultado interanual 1T20). En Bancos el importe medio ha sido de 132.657 € y en Otras entidades financieras de 111.142 €, con incrementos en ambos casos.

Estos resultados interanuales han presentado sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (197.384 €), Illes Balears (181.804 €), Cataluña (153.502 €) y País Vasco (153.204 €), siendo nuevamente las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con los menores importes medios, se han situado Región de Murcia (82.374 €), Extremadura (82.960 €) y La Rioja (90.189 €). Ocho comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 € durante el último año.

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). INTERAN. 3er TRIMESTRE 2020



La tasa de variación anual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce anteriores, se ha intensificado, con un 3,05%, frente al 2,10% del trimestre precedente. En Bancos el incremento interanual ha sido del 3,15%, siendo mucho más moderado en Otras entidades financieras (0,87%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados interanuales, observándose con claridad la tenencia alcista del endeudamiento hipotecario desde 2013, acumulando siete años consecutivos de crecimiento, siendo especialmente intenso en Bancos.

En el segundo gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, observándose cómo durante los dos últimos trimestres han intensificado su ritmo de crecimiento.

Tal y como hemos indicado al comienzo de este apartado, una reducción del importe de endeudamiento por metro cuadrado junto a un aumento del importe medio de crédito hipotecario por vivienda sólo puede explicarse por el hecho de que se estén comprando viviendas con mayor superficie media, tal y como efectivamente viene ocurriendo, junto al hecho de que, en el contexto actual, el mercado de compraventa se ha reducido con respecto a la situación previa a la crisis sanitaria, pero con una configuración de mercado que, en la actualidad opta por una vivienda con una mayor calidad media, por tanto, de mayor importe medio y que, en consecuencia, requiere una mayor financiación hipotecaria.

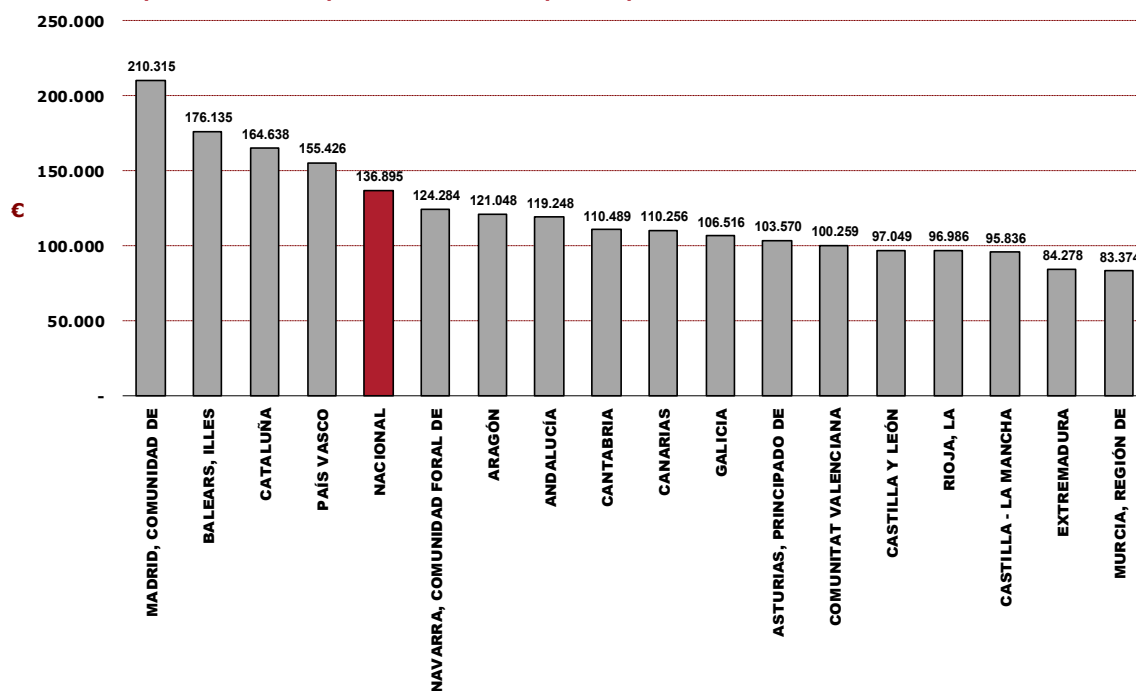
The chart illustrates the balance of payments in millions of euros from 2003 to 2019. The Y-axis represents the balance in millions of euros, ranging from 0 to 180,000. The X-axis represents the years from 2003 to 2019. Three series are plotted: GENERAL (blue line with diamonds), BANCOS Y CAJAS (red line with squares), and OTRAS ENT. FINAN. (green line with triangles). The GENERAL series shows a significant peak in 2007 at 153,607 million euros, followed by a decline and then a recovery towards the end of the period. The BANCOS Y CAJAS series shows a peak in 2013 at 102,140 million euros. The OTRAS ENT. FINAN. series shows a peak in 2019 at 132,657 million euros.

Año	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS ENT. FINAN.
2003	100,000	100,000	90,000
2004	105,000	105,000	95,000
2005	110,000	110,000	100,000
2006	115,000	115,000	105,000
2007	153,607	153,607	110,000
2008	145,000	145,000	115,000
2009	125,000	125,000	110,000
2010	120,000	120,000	105,000
2011	125,000	125,000	105,000
2012	120,000	120,000	105,000
2013	102,140	102,140	100,000
2014	105,000	105,000	100,000
2015	110,000	110,000	105,000
2016	115,000	115,000	105,000
2017	120,000	120,000	105,000
2018	125,000	125,000	110,000
2019	132,657	132,657	110,000

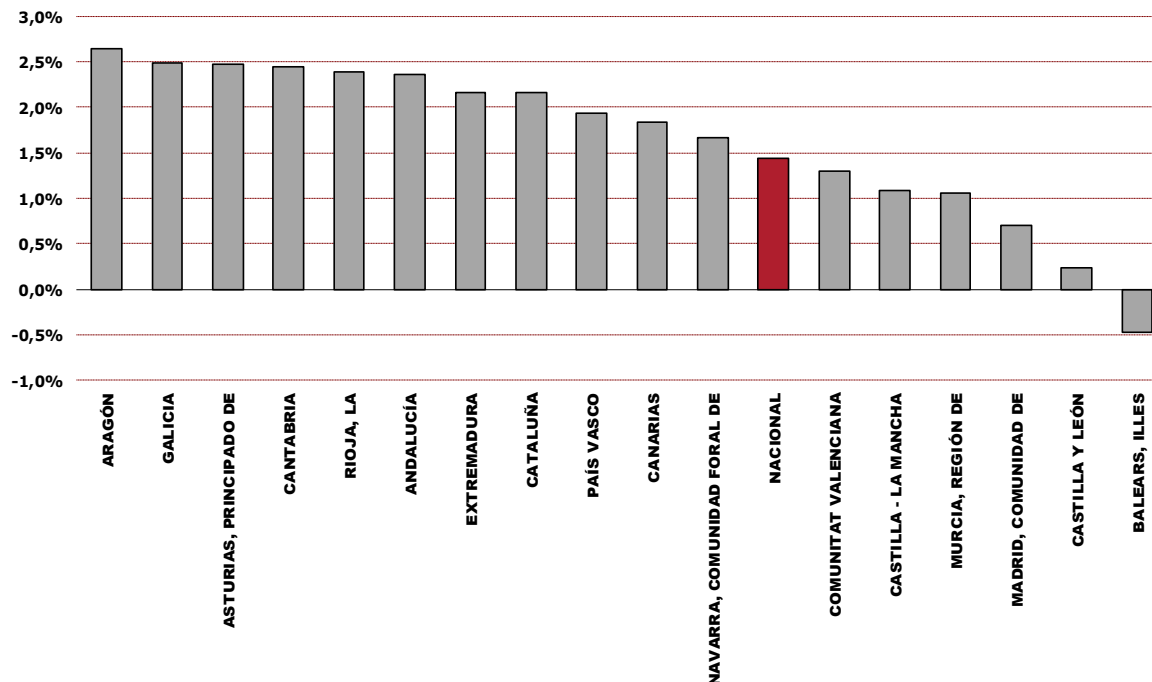
The chart displays the interest rate on deposits (in %) from 2004 to 2023. The Y-axis ranges from -6% to 6% in 2% increments. The X-axis shows years from 2004 to 2023. Three series are plotted: GENERAL (blue line with circles), BANCOS Y CAJAS (red line with squares), and OTRAS ENT. FINANC. (green line with triangles). The rates generally decreased from 2004 to 2010, reaching a low of approximately -4.5% for 'OTRAS ENT. FINANC.' in 2010. After 2010, the rates fluctuated between -2% and 3%, with a notable peak for 'OTRAS ENT. FINANC.' around 2016 and another peak for 'BANCOS Y CAJAS' around 2018. The rates generally converged towards 0% by 2023.

Año	GENERAL (%)	BANCOS Y CAJAS (%)	OTRAS ENT. FINANC. (%)
2004	3.8	3.8	5.2
2005	3.2	3.2	3.8
2006	2.8	2.8	2.8
2007	2.8	2.8	2.8
2008	2.8	2.8	2.8
2009	2.8	2.8	2.8
2010	2.8	2.8	-4.5
2011	2.8	2.8	-1.5
2012	2.8	2.8	1.5
2013	2.8	2.8	1.5
2014	2.8	2.8	1.5
2015	2.8	2.8	1.5
2016	2.8	2.8	3.2
2017	2.8	2.8	1.5
2018	2.8	2.8	1.5
2019	2.8	2.8	1.5
2020	2.8	2.8	1.5
2021	2.8	2.8	1.5
2022	2.8	2.8	1.5
2023	2.8	2.8	1.5

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2020



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2020



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	119.248	120.677	108.321	109.892	111.836	91.975
ARAGÓN	121.048	124.113	95.688	110.595	111.857	100.245
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	103.570	108.046	94.158	98.809	103.122	85.176
BALEARS, ILLES	176.135	176.017	179.668	181.804	178.796	269.008
CANARIAS	110.256	117.452	83.980	101.656	103.368	87.034
CANTABRIA	110.489	109.695	129.424	104.681	104.412	113.861
CASTILLA - LA MANCHA	95.836	95.126	99.426	90.724	90.527	91.825
CASTILLA Y LEÓN	97.049	97.258	95.707	95.722	95.831	94.944
CATALUÑA	164.638	165.476	151.211	153.502	154.003	144.640
COMUNITAT VALENCIANA	100.259	105.540	70.405	94.415	96.095	80.139
EXTREMADURA	84.278	85.081	74.344	82.960	83.193	80.458
GALICIA	106.516	107.131	91.953	98.916	99.626	84.831
MADRID, COMUNIDAD DE	210.315	210.748	197.501	197.384	197.077	206.563
MURCIA, REGIÓN DE	83.374	86.704	68.956	82.374	84.253	71.342
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	124.284	121.373	127.667	120.484	116.259	126.352
PAÍS VASCO	155.426	155.903	153.522	153.204	153.929	150.223
RIOJA, LA	96.986	95.522	103.691	90.189	89.856	92.109
NACIONAL	136.895	140.447	109.432	130.637	132.657	111.142

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	General	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	87,11	84,12	12,76%	10,82%	44,23%	2,21%	2,39%	0,04%
ARAGÓN	88,42	84,66	11,59%	12,55%	0,36%	9,19%	9,57%	4,67%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,66	75,64	4,26%	4,82%	12,70%	4,72%	3,67%	5,58%
BALEARS, ILLES	128,66	139,17	5,19%	6,51%	-25,42%	13,83%	10,82%	90,84%
CANARIAS	80,54	77,82	14,86%	22,12%	-8,49%	3,64%	6,45%	-19,37%
CANTABRIA	80,71	80,13	5,45%	5,30%	4,30%	2,91%	3,07%	4,98%
CASTILLA - LA MANCHA	70,01	69,45	5,44%	2,44%	26,28%	2,16%	2,20%	2,17%
CASTILLA Y LEÓN	70,89	73,27	0,90%	0,40%	6,44%	3,35%	3,53%	2,16%
CATALUÑA	120,27	117,50	8,60%	8,97%	3,15%	2,98%	2,79%	4,82%
COMUNITAT VALENCIANA	73,24	72,27	10,91%	15,50%	-13,20%	0,54%	1,83%	-10,52%
EXTREMADURA	61,56	63,50	3,69%	3,99%	-3,06%	7,25%	6,58%	17,49%
GALICIA	77,81	75,72	8,14%	7,99%	6,37%	1,63%	1,66%	-1,95%
MADRID, COMUNIDAD DE	153,63	151,09	7,75%	8,58%	-11,52%	0,16%	0,50%	-8,54%
MURCIA, REGIÓN DE	60,90	63,06	-2,61%	0,08%	-12,75%	0,90%	1,37%	-0,85%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	90,79	92,23	11,92%	15,99%	3,75%	8,02%	3,04%	15,24%
PAÍS VASCO	113,54	117,27	0,40%	-0,80%	6,17%	5,98%	5,54%	7,67%
RIOJA, LA	70,85	69,04	2,24%	-0,73%	19,44%	4,95%	6,26%	0,12%
NACIONAL	100,00	100,00	5,46%	6,75%	-1,13%	3,05%	3,15%	0,87%

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

Los tipos de interés han mantenido su favorable evolución, dando lugar a un nuevo mínimo histórico al registrar una cuantía media durante el tercer trimestre del 2,15%, frente al 2,18% del pasado trimestre, que también supuso el correspondiente mínimo histórico.

Dentro del difícil contexto en el que se encuentra el mercado inmobiliario, esta variable sigue siendo una de las que está ayudando a mantener un comportamiento más favorable en los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado correspondiente a dichas variables.

El descenso trimestral, en consecuencia, ha sido de -0,03 pp, dando lugar a cinco trimestres consecutivos con descensos en el importe medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Desde un punto de vista territorial se han intensificado los diferenciales entre los extremos, que en este trimestre se ha situado en los 0,79 pp, frente a los 0,60 pp del pasado trimestre. Concretamente, los tipos de interés medios más elevados se han registrado en Canarias (2,42%), Castilla-La Mancha (2,30%) y Extremadura (2,29%), mientras que los importes medios más bajos se han alcanzado en País Vasco (1,63%), Comunidad Foral de Navarra (1,91%) y Castilla y León (2,05%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 3er trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,18 %	2,52 %	1,94 %
ARAGÓN	2,18 %	2,37 %	2,25 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,18 %	2,47 %	1,92 %
BALEARS, ILLES	2,14 %	2,35 %	1,94 %
CANARIAS	2,42 %	2,47 %	2,45 %
CANTABRIA	2,09 %	2,32 %	1,93 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,30 %	2,50 %	2,25 %
CASTILLA Y LEÓN	2,05 %	2,30 %	1,92 %
CATALUÑA	2,27 %	2,48 %	2,16 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,21 %	2,41 %	2,15 %
EXTREMADURA	2,29 %	2,42 %	2,27 %
GALICIA	2,22 %	2,51 %	2,10 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,05 %	2,21 %	2,12 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,27 %	2,43 %	2,02 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,91 %	2,24 %	1,75 %
PAÍS VASCO	1,63 %	2,11 %	1,53 %
RIOJA, LA	2,05 %	2,29 %	1,72 %
NACIONAL	2,15 %	2,40 %	2,05 %

Siguiendo la senda de los últimos trimestres, el descenso en las cuantías de los tipos de interés ha tenido su origen en el ajuste de los contratos formalizados a tipo de interés fijo, frente al peor comportamiento en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.

Concretamente, el importe medio de los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo ha sido del 2,40%, frente al 2,44% del trimestre anterior, es decir, proporcionando un descenso trimestral de -0,04 pp. Sin embargo, los créditos hipotecarios a tipo de interés variable han presentado un importe medio de 2,05 pp, mientras en el trimestre precedente la cuantía obtenida había sido del 2,03%, es decir, se han incrementado en 0,02 pp.

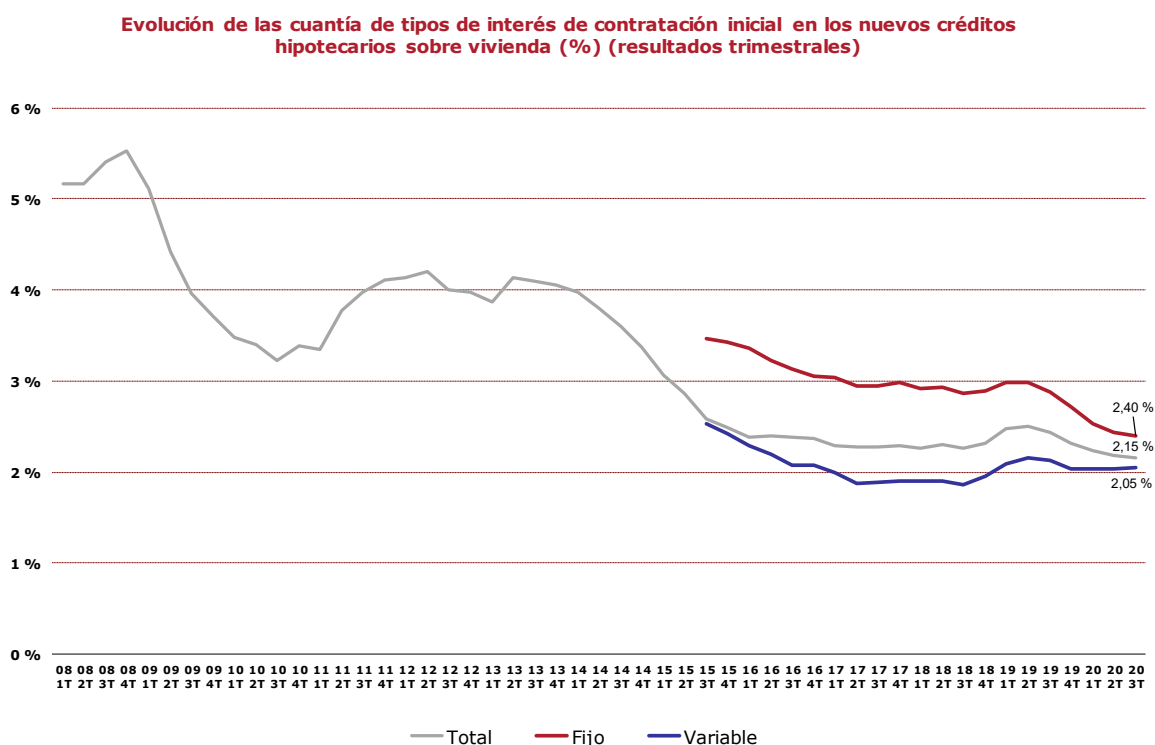
Este comportamiento ha supuesto una nueva reducción del diferencial entre créditos hipotecarios a tipo de interés fijo y tipo de interés variable, que ha quedado en 0,35 pp, siendo que el trimestre precedente estaba en 0,41 pp.

Esta progresiva aproximación entre ambas modalidades de tipos de interés está provocando una intensificación en la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

Centrándonos exclusivamente en los nuevos créditos hipotecarios contratados a tipo de interés fijo, el diferencial entre los extremos es más reducido, concretamente de 0,41 pp. De este modo, las mayores cuantías medias se han alcanzado en Andalucía (2,52%), Galicia (2,51%) y Castilla – La Mancha (2,50%), mientras que las menores cuantías han correspondido a País Vasco (2,11%), Comunidad de Madrid (2,21%) y Comunidad Foral de Navarra (2,24%).

Por lo que respecta a los nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés variable, el diferencial entre los extremos es mucho mayor, concretamente de 0,92 pp. Las mayores cuantías de tipo de interés variable se han registrado en Canarias (2,45%), Extremadura (2,27%), Castilla – La Mancha (2,25%) y Aragón (2,25%), mientras que las menores cuantías se han registrado en País Vasco (1,53%), La Rioja (1,72%) y Comunidad Foral de Navarra (1,75%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la serie histórica de resultados trimestrales en tipos de interés de contratación inicial, tomando el total general y la distinción entre fijos y variables. El resultado del tercer trimestre de 2020 ha supuesto, tal y como hemos indicado anteriormente, un nuevo mínimo histórico, tanto en el total general como en los créditos hipotecarios a tipo de interés fijo.



hora de ganar cuota de mercado en el producto crédito hipotecario, favoreciendo con ello la consecución de bajos tipos de interés en esta modalidad de contratación.

En la medida que sigan ambas líneas de actuación, las cuantías de los tipos de interés seguirán aproximándose entre ambas modalidades, ganando atractivo la formalización de créditos hipotecarios a tipo de interés fijo.

En todo caso, desde el punto de vista de la dinámica del mercado inmobiliario, la consecución de un mercado hipotecario activo y, además, con un precio del dinero históricamente bajo, constituye uno de los factores favorables más relevantes, dentro de un contexto en el que resulta fundamental contar con variables que actúen a favor del mercado.

En cuanto a los resultados interanuales, también se ha registrado un mínimo histórico al alcanzar una cuantía media del 2,23%, descendiendo en -0,07 pp con respecto al trimestre precedente (2,30%).

A nivel territorial el diferencial entre los extremos ha sido de 0,65 pp (0,68 pp el pasado trimestre). Los menores importes medios se han registrado en País Vasco (1,72%), Comunidad Foral de Navarra (2,02%) y Comunidad de Madrid (2,07%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,37%) y Extremadura (2,36%) y Cataluña (2,36%).

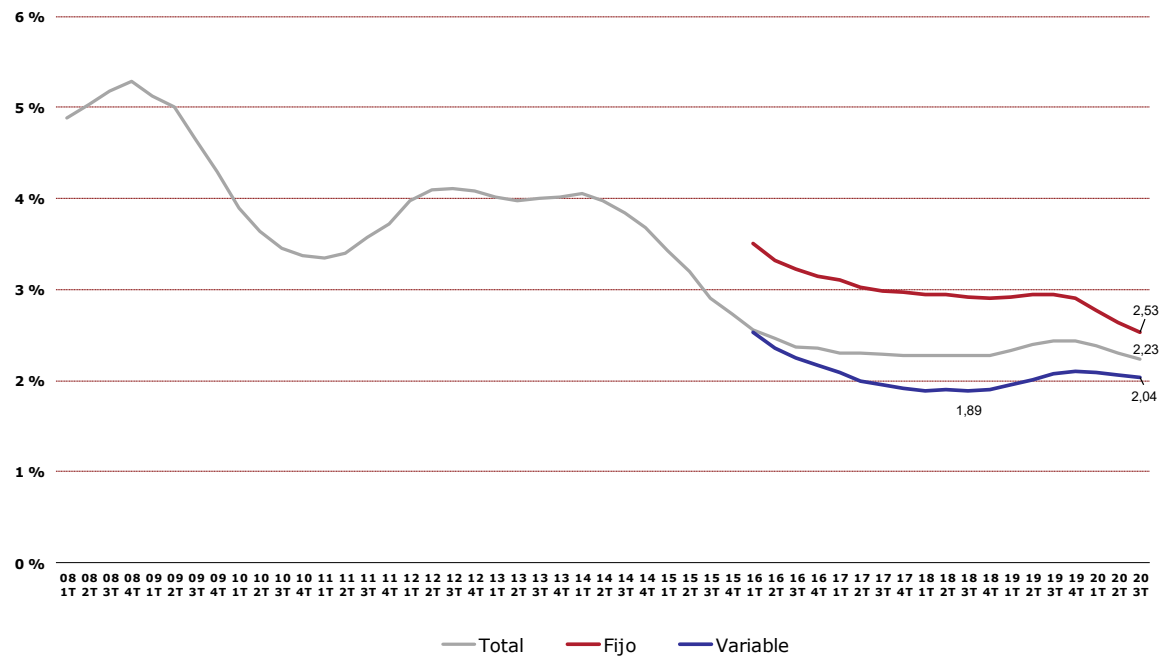
En la contratación a tipo de interés fijo el tipo de interés medio ha sido del 2,53% durante el último año, descendiendo con respecto al 2,63% del trimestre precedente, alcanzando un nuevo mínimo histórico en esta modalidad de tipo de interés, con una evolución muy favorable. Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés variable, el importe medio ha sido del 2,04%, con un ligero descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (2,06%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 3er trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,30 %	2,63 %	2,05 %
ARAGÓN	2,27 %	2,51 %	2,18 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,27 %	2,58 %	1,94 %
BALEARS, ILLES	2,18 %	2,45 %	1,93 %
CANARIAS	2,37 %	2,66 %	2,17 %
CANTABRIA	2,13 %	2,46 %	1,88 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,35 %	2,58 %	2,24 %
CASTILLA Y LEÓN	2,19 %	2,45 %	2,04 %
CATALUÑA	2,36 %	2,61 %	2,11 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,29 %	2,55 %	2,07 %
EXTREMADURA	2,36 %	2,58 %	2,30 %
GALICIA	2,31 %	2,63 %	2,03 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,07 %	2,29 %	2,04 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,34 %	2,55 %	2,05 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,02 %	2,36 %	1,75 %
PAÍS VASCO	1,72 %	2,19 %	1,59 %
RIOJA, LA	2,25 %	2,52 %	1,98 %
NACIONAL	2,23 %	2,53 %	2,04 %

En la contratación a tipo de interés fijo, los menores importes medios interanuales se han registrado en País Vasco (2,19%), Comunidad de Madrid (2,29%) y Comunidad Foral de Navarra (2,36%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,66%), Galicia (2,63%) y Andalucía (2,63%), con un diferencial entre los extremos de 0,47 pp.

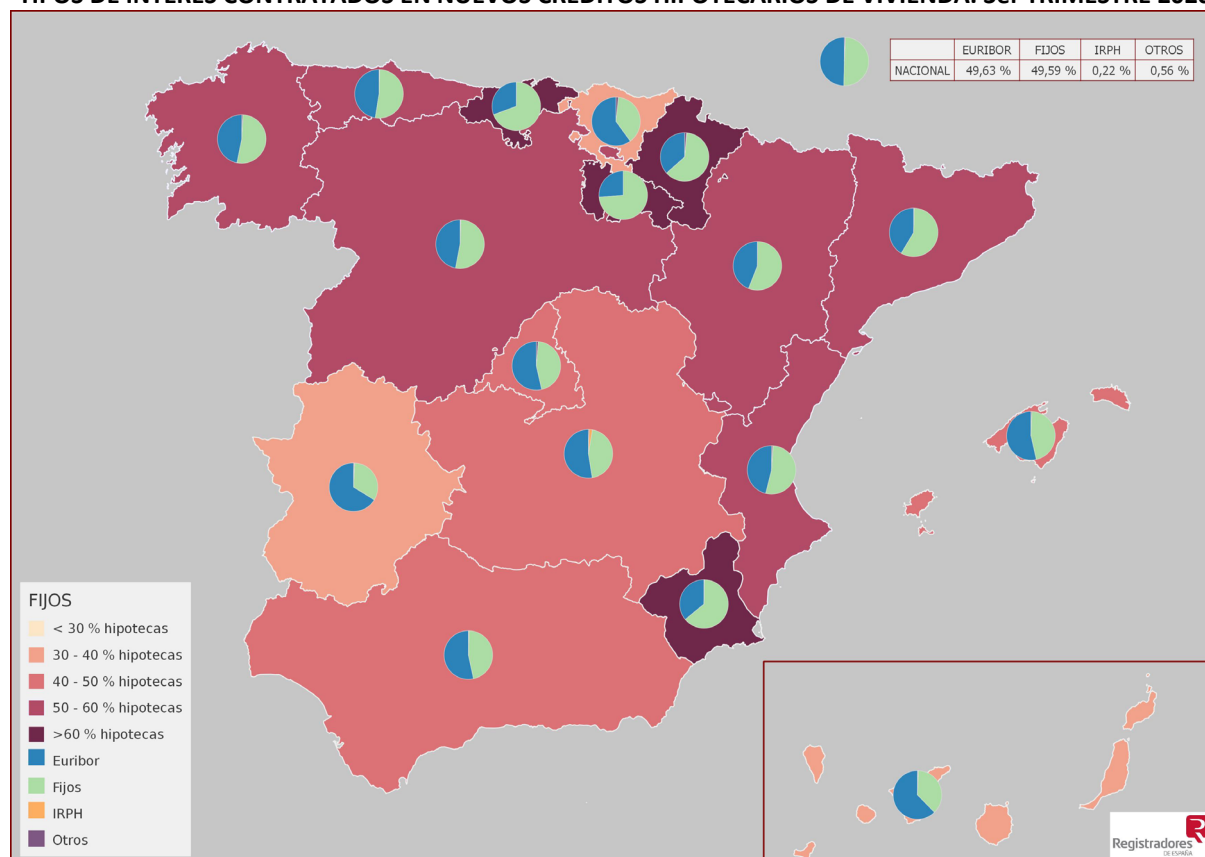
En la contratación a tipo de interés variable, las condiciones más favorables se han registrado en País Vasco (1,59%), Comunidad Foral de Navarra (1,75%) y Cantabria (1,88%), mientras que los mayores importes medios se han alcanzado en Extremadura (2,30%), Castilla - La Mancha (2,24%) y Aragón (2,18%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,71 pp.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3er TRIMESTRE 2020



La contratación de nuevos créditos hipotecarios, con distinción entre tipo de interés fijo y tipo de interés variable, ha registrado un notable equilibrio durante el último trimestre ya que el 49,59% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo y el 50,41% a tipo de interés variable.

Estos resultados trimestrales han supuesto una mejora de 3,55 pp en la contratación a tipo de interés variable, dando lugar a la correspondiente reducción en la contratación a tipo de interés fijo. Durante los dos trimestres precedentes la contratación a tipo de interés fijo había superado a la contratación a tipo de interés variable.

La práctica totalidad de los contratos formalizados a tipo de interés variable (50,41% del total) han utilizado como índice de referencia el EURIBOR (49,63%), quedando Otros índices de referencia únicamente para el 0,78% de los nuevos créditos hipotecarios. En consecuencia, en la práctica sólo se utilizan dos grandes modalidades: tipo de interés fijo y tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

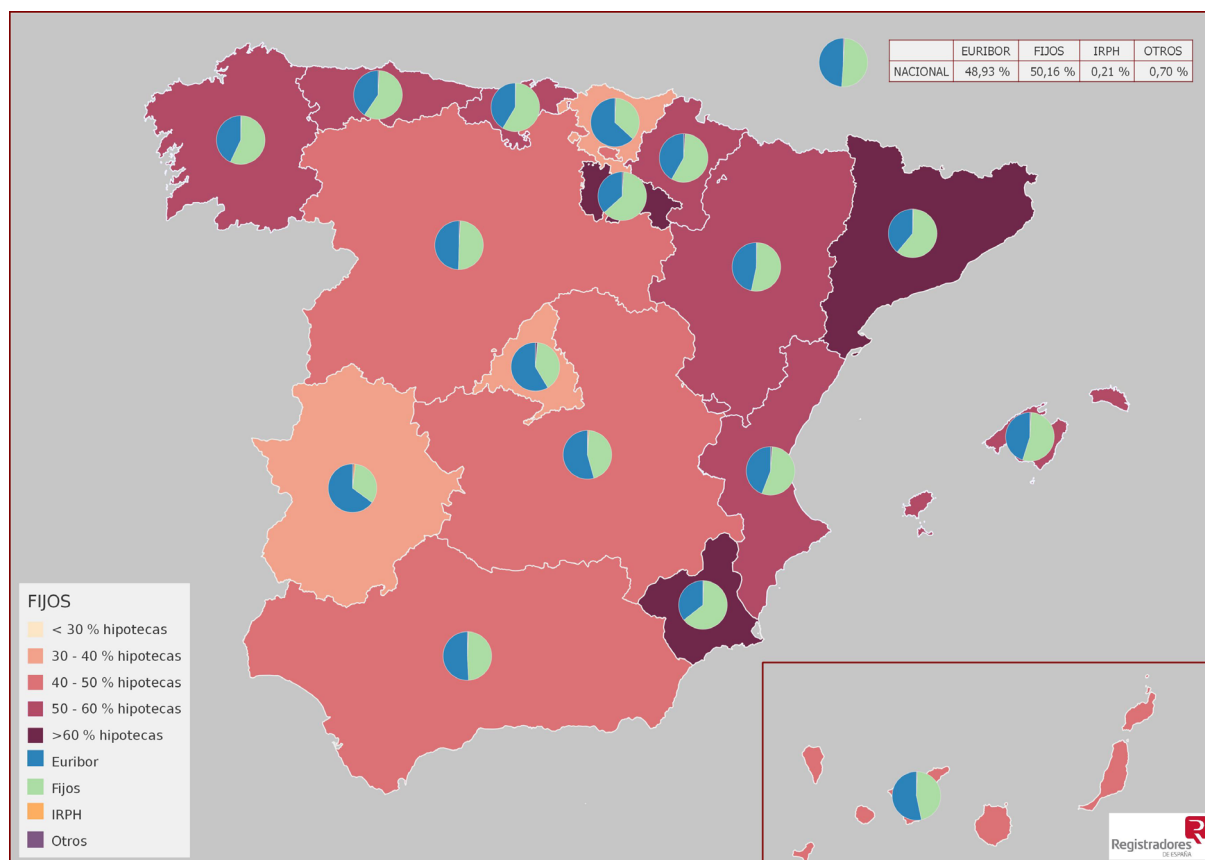
En diez comunidades autónomas se han formalizado más hipotecas a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, alcanzando los mayores pesos porcentuales La Rioja (73,73%), Cantabria (69,24%) y Región de Murcia (63,64%). Por el contrario, las que han encabezado el mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (66,98%), Canarias (62,88%) y País Vasco (61,52%).

En únicamente cinco comunidades autónomas se han registrado incrementos en la contratación a tipo de interés fijo durante el último trimestre, encabezados por Cantabria (7,24 pp), Comunidad de Madrid (5,46 pp) y La Rioja (5,43 pp). Por el contrario, en doce comunidades autónomas se han registrado ascensos en la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Canarias (13,90 pp), Illes Balears (13,35 pp) y Galicia (8,10 pp).

Los resultados interanuales ya muestran el primer liderazgo en la contratación a tipo de interés fijo (50,16%), quedando la contratación a tipo de interés variable en el 49,84%. La contratación a tipo de interés variable ha utilizado en su práctica totalidad el EURIBOR como índice de referencia (48,93% del total), quedando un 0,91%

del total con otros índices de referencia. Este 50,16% de contratación a tipo de interés fijo supone un nuevo máximo histórico de contratación a tipo de interés fijo, siendo la primera ocasión en que en los resultados anuales la contratación a tipo de interés fijo supera a la contratación a tipo de interés variable.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOT. DE VIVIENDA. INTER. 3er TRIMESTRE 2020



En diez comunidades autónomas los resultados interanuales presentan una mayor contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable. Los mayores pesos en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses se han registrado en Región de Murcia (63,80%), La Rioja (62,37%) y Cataluña (60,52%), mientras que los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (67,01%), País Vasco (63,71%) y Comunidad de Madrid (60,27%).

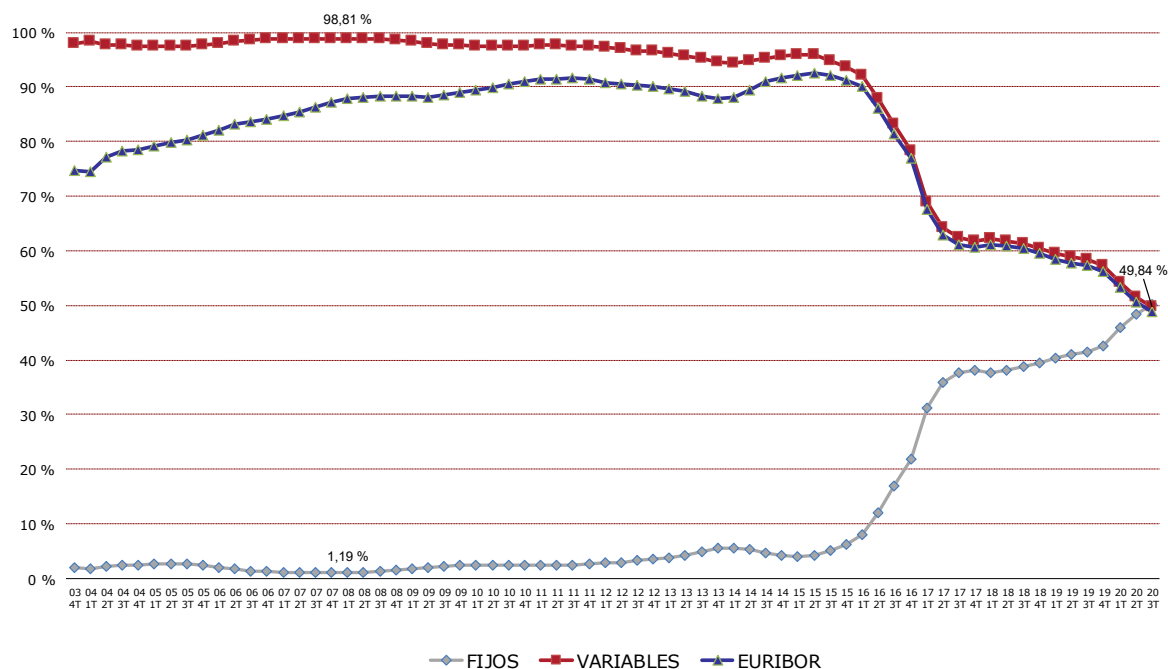
Los resultados interanuales, comparados con los de doce meses precedentes, proporcionan una evolución interanual de crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo en 8,60 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, con una considerable contribución a dicho descenso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-8,43 pp).

Todas las comunidades autónomas han registrado un crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo, alcanzando las mayores tasas de crecimiento La Rioja (21,47 pp), Comunidad Foral de Navarra (20,15 pp) y Aragón (16,17 pp).

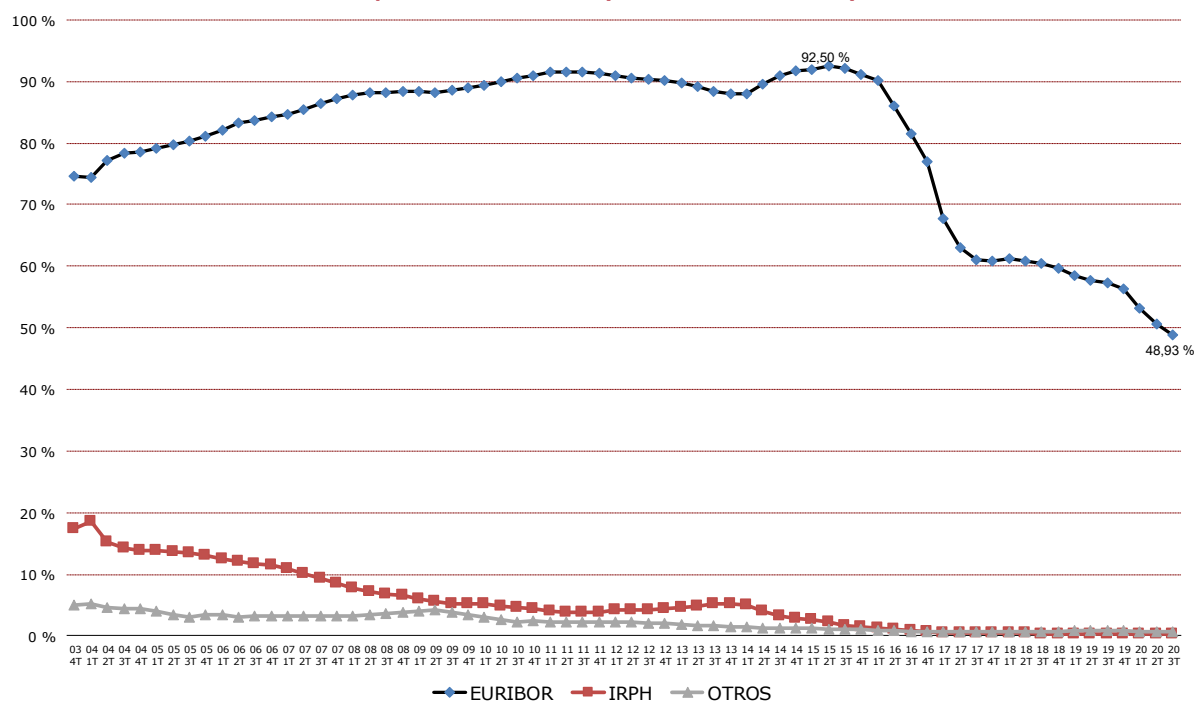
Los siguientes gráficos muestran la evolución interanual de las modalidades de tipos de interés y tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, constatando la clara tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que viene registrando máximos históricos trimestre tras trimestre, siendo previsible una continuidad de dicha tendencia a lo largo de los próximos trimestres.

La corrección registrada en el tercer trimestre, en el que la contratación a tipo de interés variable ha registrado un ligero mayor peso que la contratación a tipo de interés fijo, genera la correspondiente incertidumbre acerca de si este cierto parón en la tendencia alcista de la contratación a tipo de interés fijo se mantendrá a lo largo de próximos trimestres o simplemente se trata de un resultado coyuntural. Los resultados de próximos trimestres permitirán aclarar esta duda ya que todo parecía indicar que la contratación a tipo de interés fijo iba a seguir creciendo a corto y medio plazo.

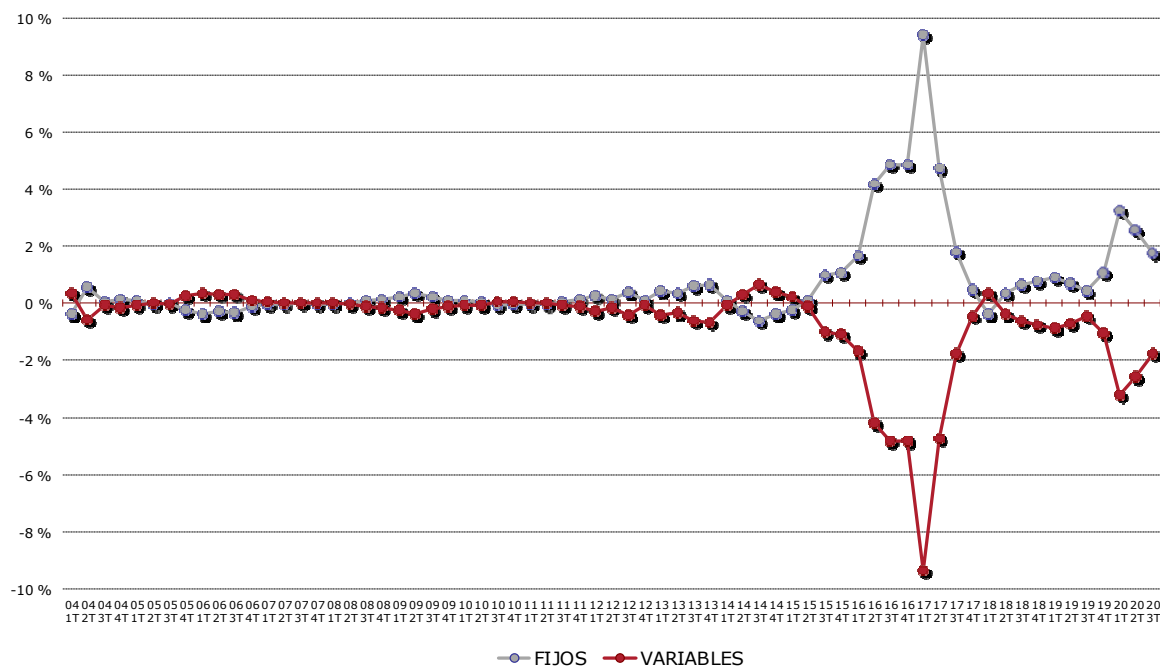
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables (resultados interanuales)**



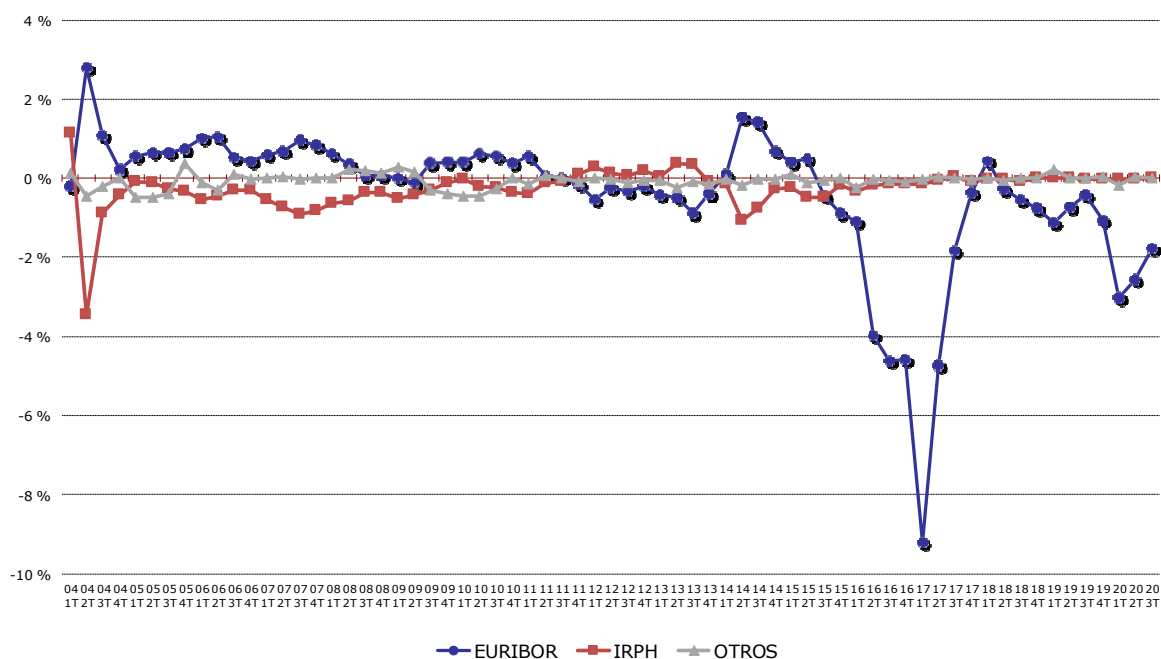
**Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda
a tipo de interés variable (resultados interanuales)**



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



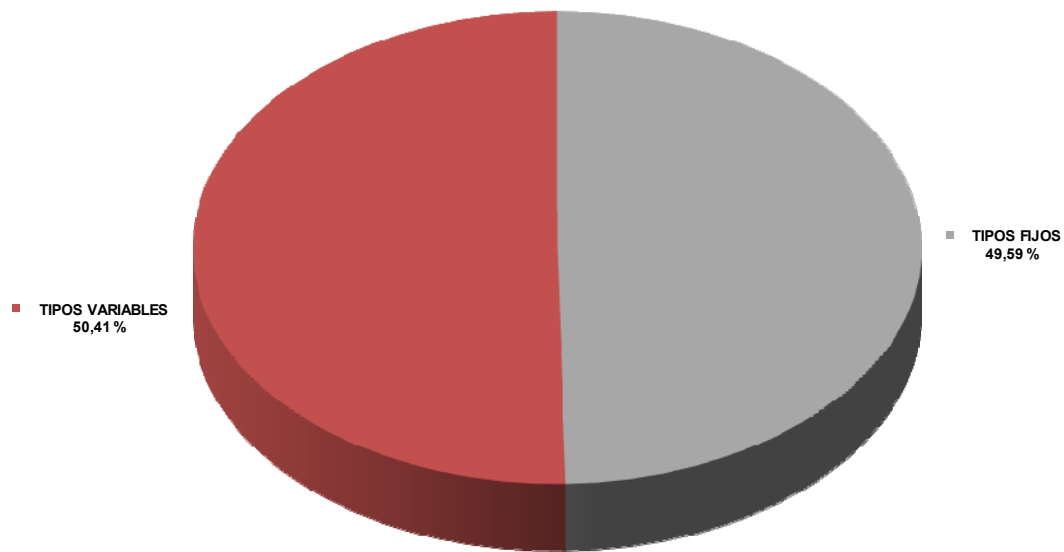
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



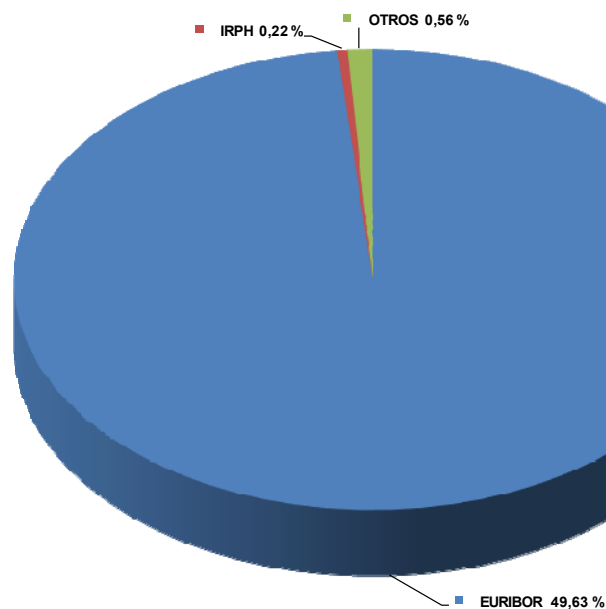
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	46,17 %	53,83 %	53,37 %	0,18 %	0,28 %	48,35 %	51,65 %	50,80 %	0,31 %	0,54 %
ARAGÓN	55,77 %	44,23 %	44,03 %	0,00 %	0,20 %	53,02 %	46,98 %	46,62 %	0,05 %	0,31 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	52,06 %	47,94 %	47,50 %	0,25 %	0,19 %	58,54 %	41,46 %	40,60 %	0,18 %	0,68 %
BALEARS, ILLES	45,97 %	54,03 %	53,55 %	0,00 %	0,48 %	54,20 %	45,80 %	45,14 %	0,08 %	0,58 %
CANARIAS	37,12 %	62,88 %	62,32 %	0,21 %	0,35 %	46,14 %	53,86 %	53,28 %	0,10 %	0,48 %
CANTABRIA	69,24 %	30,76 %	30,63 %	0,00 %	0,13 %	58,24 %	41,76 %	41,41 %	0,05 %	0,30 %
CASTILLA - LA MANCHA	44,88 %	55,12 %	52,50 %	2,12 %	0,50 %	44,50 %	55,50 %	54,31 %	0,73 %	0,46 %
CASTILLA Y LEÓN	52,46 %	47,54 %	47,00 %	0,27 %	0,27 %	49,49 %	50,51 %	49,63 %	0,15 %	0,73 %
CATALUÑA	58,24 %	41,76 %	41,44 %	0,04 %	0,28 %	60,52 %	39,48 %	38,98 %	0,09 %	0,41 %
COMUNITAT VALENCIANA	52,96 %	47,04 %	46,11 %	0,22 %	0,71 %	54,74 %	45,26 %	44,17 %	0,13 %	0,96 %
EXTREMADURA	33,02 %	66,98 %	66,25 %	0,29 %	0,44 %	32,99 %	67,01 %	64,93 %	1,22 %	0,86 %
GALICIA	52,48 %	47,52 %	46,84 %	0,04 %	0,64 %	56,62 %	43,38 %	42,99 %	0,06 %	0,33 %
MADRID, COMUN. DE	45,18 %	54,82 %	53,54 %	0,06 %	1,22 %	39,73 %	60,27 %	58,61 %	0,22 %	1,44 %
MURCIA, REGIÓN DE	63,64 %	36,36 %	36,00 %	0,10 %	0,26 %	63,80 %	36,20 %	35,64 %	0,16 %	0,40 %
NAVARRA, COM. FORAL	61,84 %	38,16 %	36,58 %	0,29 %	1,29 %	57,10 %	42,90 %	41,81 %	0,11 %	0,98 %
PAÍS VASCO	38,48 %	61,52 %	59,98 %	0,00 %	1,54 %	36,29 %	63,71 %	63,17 %	0,01 %	0,53 %
RIOJA, LA	73,73 %	26,27 %	26,27 %	0,00 %	0,00 %	62,37 %	37,63 %	36,73 %	0,05 %	0,85 %
NACIONAL	49,59 %	50,41 %	49,63 %	0,22 %	0,56 %	50,16 %	49,84 %	48,93 %	0,21 %	0,70 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	-6,98 %	6,98 %	7,26 %	-0,04 %	-0,24 %	9,74 %	-9,74 %	-9,48 %	-0,25 %	-0,01 %
ARAGÓN	-3,92 %	3,92 %	4,29 %	-0,06 %	-0,31 %	16,17 %	-16,17 %	-15,93 %	-0,07 %	-0,17 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	-6,33 %	6,33 %	6,32 %	0,08 %	-0,07 %	3,52 %	-3,52 %	-4,06 %	0,03 %	0,51 %
BALEARS, ILLES	-13,35 %	13,35 %	13,70 %	-0,28 %	-0,07 %	3,08 %	-3,08 %	-3,20 %	0,00 %	0,12 %
CANARIAS	-13,90 %	13,90 %	14,43 %	0,08 %	-0,61 %	2,70 %	-2,70 %	-2,73 %	-0,10 %	0,13 %
CANTABRIA	7,24 %	-7,24 %	-7,24 %	-0,13 %	0,13 %	13,64 %	-13,64 %	-12,29 %	0,05 %	-1,40 %
CASTILLA - LA MANCHA	-2,75 %	2,75 %	1,10 %	1,68 %	-0,03 %	10,50 %	-10,50 %	-10,10 %	0,03 %	-0,43 %
CASTILLA Y LEÓN	4,27 %	-4,27 %	-3,84 %	0,20 %	-0,63 %	10,57 %	-10,57 %	-10,87 %	0,03 %	0,27 %
CATALUÑA	-5,73 %	5,73 %	6,06 %	-0,07 %	-0,26 %	8,55 %	-8,55 %	-8,59 %	-0,08 %	0,12 %
COMUNIT. VALENCIANA	-5,98 %	5,98 %	6,20 %	0,07 %	-0,29 %	5,09 %	-5,09 %	-5,16 %	-0,16 %	0,23 %
EXTREMADURA	-2,03 %	2,03 %	3,45 %	-1,11 %	-0,31 %	6,86 %	-6,86 %	-6,93 %	0,22 %	-0,15 %
GALICIA	-8,10 %	8,10 %	7,59 %	0,00 %	0,51 %	8,93 %	-8,93 %	-9,00 %	0,01 %	0,06 %
MADRID, COMUNID. DE	5,46 %	-5,46 %	-4,86 %	-0,77 %	0,17 %	7,91 %	-7,91 %	-7,09 %	0,01 %	-0,83 %
MURCIA, REGIÓN DE	-6,43 %	6,43 %	6,48 %	-0,17 %	0,12 %	10,04 %	-10,04 %	-10,11 %	0,04 %	0,03 %
NAVARRA, COM. FORAL	-5,91 %	5,91 %	5,76 %	0,03 %	0,12 %	20,15 %	-20,15 %	-20,78 %	0,00 %	0,63 %
PAÍS VASCO	3,13 %	-3,13 %	-4,40 %	0,00 %	1,27 %	10,61 %	-10,61 %	-10,37 %	-0,03 %	-0,21 %
RIOJA, LA	5,43 %	-5,43 %	-2,48 %	0,00 %	-2,95 %	21,47 %	-21,47 %	-21,50 %	-0,32 %	0,35 %
NACIONAL	-3,55 %	3,55 %	3,73 %	-0,06 %	-0,12 %	8,60 %	-8,60 %	-8,43 %	-0,07 %	-0,10 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2020

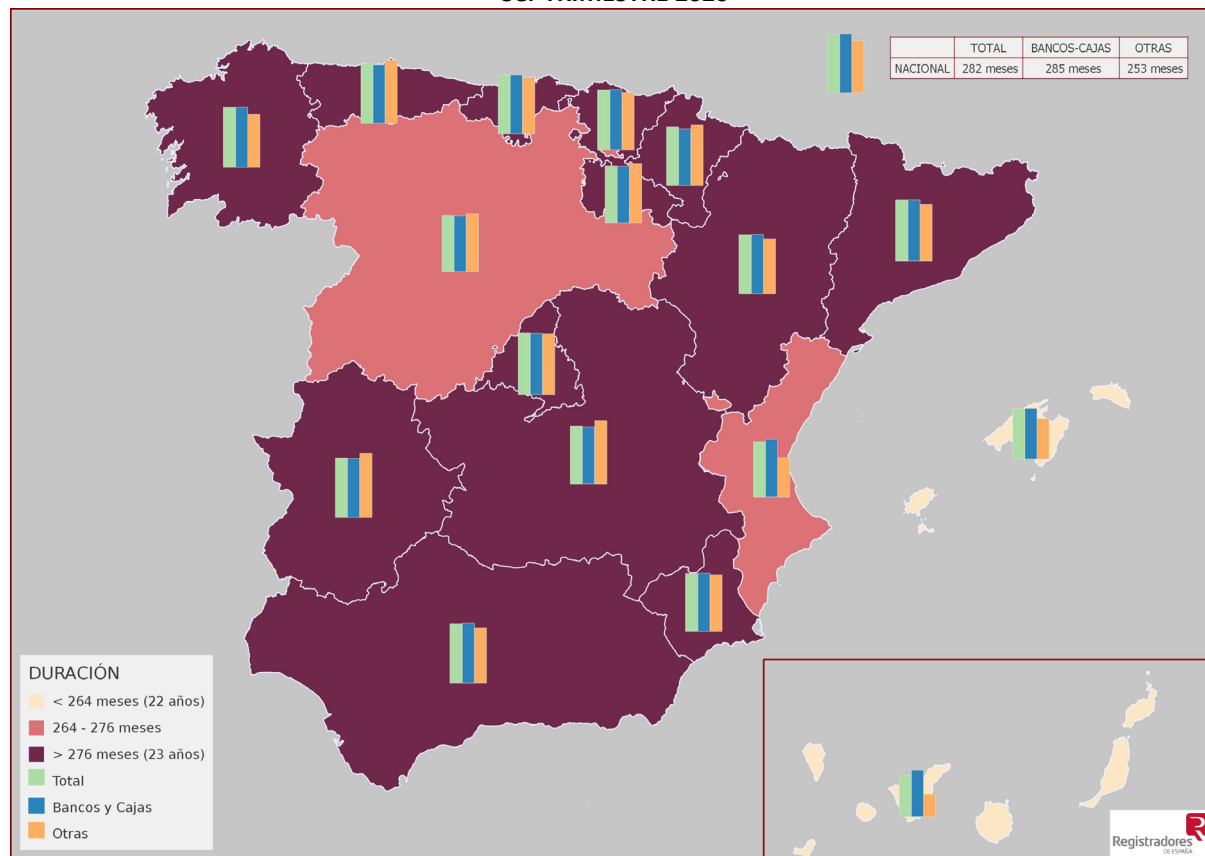


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2020



2.14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). 3er TRIMESTRE 2020



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha reducido durante el tercer trimestre un -1,74%, cambiando de tendencia con respecto al incremento del segundo trimestre (1,77%). La duración media ha sido de 282 meses (23 años y 6 meses).

Esta reducción de los plazos medios ha sido como consecuencia tanto del descenso del periodo medio en Bancos, con un ajuste trimestral del -1,04%, como de Otras entidades financieras, que han reducido el periodo medio un -5,60%. Los plazos medios en Bancos han sido de 285 meses (23 años y 9 meses) y en Otras entidades financieras de 253 meses (21 años y 1 mes).

Los mayores periodos medios de contratación se han registrado en Comunidad de Madrid (299 meses; 24 años y 11 meses), Cataluña (295 meses; 24 años y 7 meses) y País Vasco (291 meses; 24 años y 3 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han registrado en Canarias (200 meses; 16 años y 8 meses), Illes Balears (244 meses; 20 años y 4 meses) y Comunitat Valenciana (267 meses; 22 años y 3 meses).

En diez comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales en los periodos medios de contratación, mientras que en seis se han alcanzado ascensos. Los mayores aumentos se han producido en Principado de Asturias (6,20%), Galicia (5,84%) y Comunidad Foral de Navarra (4,80%), mientras que los mayores descensos han correspondido a Canarias (-22,78%), Illes Balears (-10,62%) y Extremadura (-4,00%).

Los resultados interanuales se han mantenido en los 283 meses (23 años y 7 meses). En Bancos el periodo medio interanual ha sido de 283 meses (23 años y 7 meses) y en Otras entidades financieras de 265 meses (22 años y 1 mes).

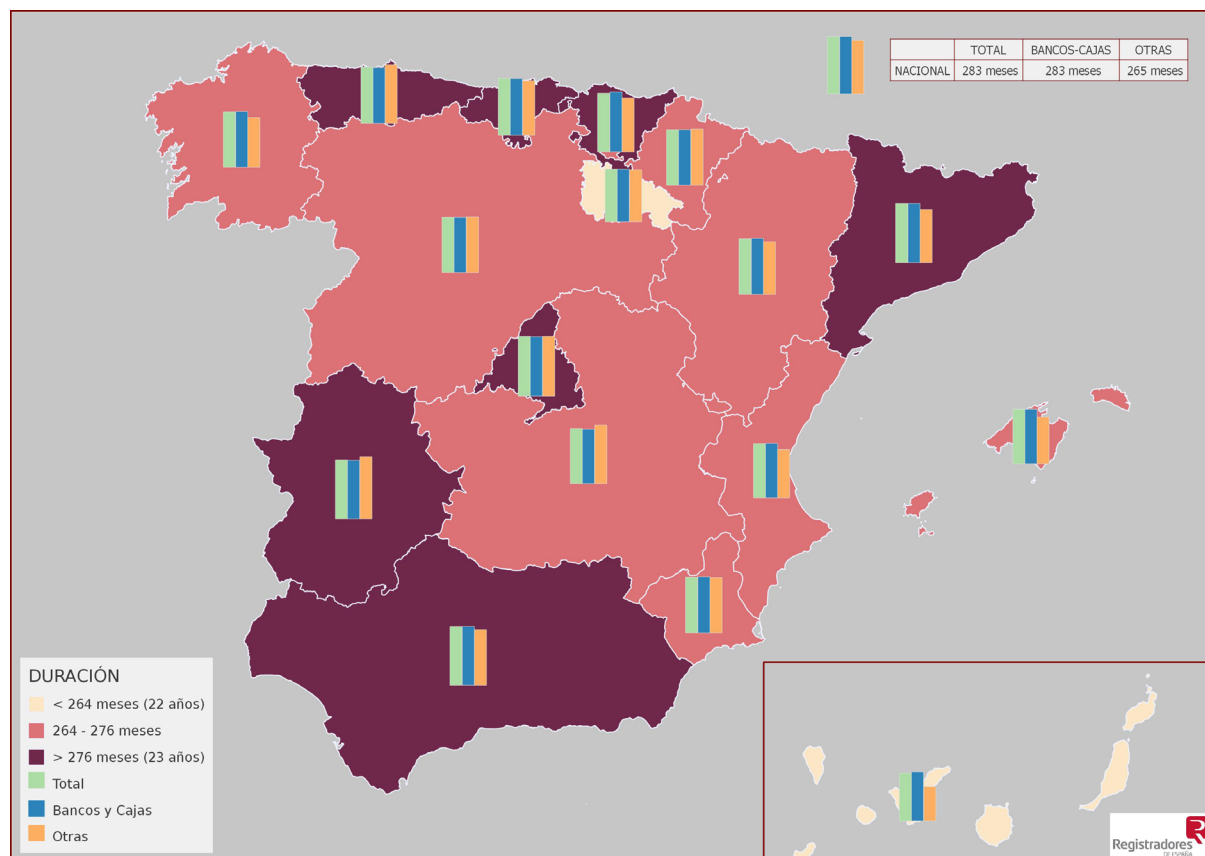
Las comunidades autónomas que han registrado mayores periodos medios de contratación en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (295 meses; 24 años y 7 meses), Extremadura (292 meses; 24 años y 4 meses en los tres casos) y Cataluña (292 meses; 24 años y 4 meses). Los menores periodos medios se han

registrado en Canarias (236 meses; 19 años y 8 meses), La Rioja (262 meses; 21 años y 10 meses) y Comunitat Valenciana (268 meses; 22 años y 4 meses).

La evolución interanual, a través de la comparación de resultados medios anuales, proporciona un descenso en los plazos medios (-0,70%), correspondiendo al ajuste tanto en Bancos (-1,39%) como en Otras entidades financieras (-0,38%).

En doce comunidades autónomas se han registrado incrementos en los plazos de contratación, frente a los descensos en únicamente cuatro comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (4,65%), Cantabria (2,17%) y Extremadura (2,10%), mientras que los descensos más acusados han correspondido a Canarias (-9,92%), Comunidad de Madrid (-5,14%) y Castilla – La Mancha (-2,49%).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). INTERANUAL 3er TRIMESTRE 2020



En los siguientes gráficos se muestra la evolución de resultados a través de, en el primero de ellos, los resultados medios interanuales al final de cada uno de los trimestres y, en el segundo, las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas.

La tendencia desde 2014 viene siendo ligeramente ascendente, especialmente en Otras entidades financieras. Los dos primeros trimestres del año habían registrado una intensificación de la tendencia alcista. Sin embargo, en el tercer trimestre del año se ha producido un descenso relativamente significativo, que ha arrastrado a los resultados interanuales a terreno negativo.

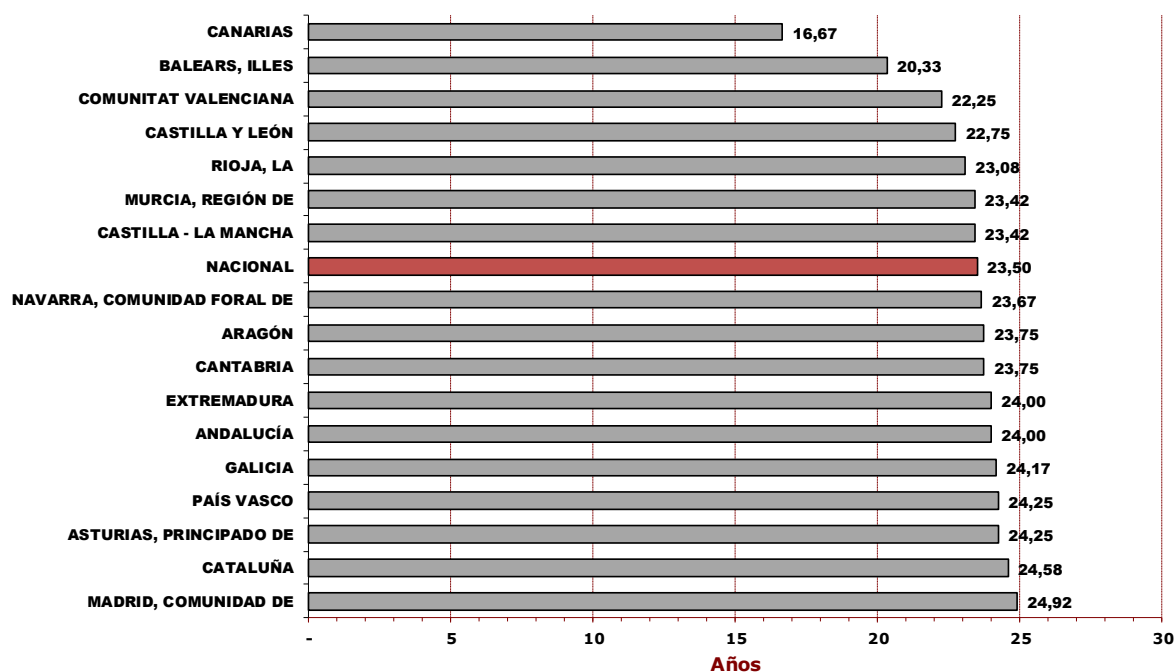
En todo caso, a pesar de estas oscilaciones trimestrales, tal y como se observa en el gráfico de evolución de los resultados interanuales, la tendencia general puede considerarse de relativa estabilidad, con resultados medios normalmente ligeramente por encima de los 23 años, no siendo previsible que, en esta variable, más allá de las oscilaciones indicadas, se produzcan cambios significativos.



Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	288	290	267	290	291	276
ARAGÓN	285	287	266	275	277	260
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	291	284	305	280	277	291
BALEARS, ILLES	244	245	196	270	271	231
CANARIAS	200	225	109	236	243	169
CANTABRIA	285	285	272	282	281	270
CASTILLA - LA MANCHA	281	276	308	274	271	290
CASTILLA Y LEÓN	273	271	281	274	273	276
CATALUÑA	295	295	274	292	293	263
COMUNITAT VALENCIANA	267	280	190	268	271	240
EXTREMADURA	288	285	310	292	291	307
GALICIA	290	291	256	276	277	247
MADRID, COMUNIDAD DE	299	298	296	295	294	295
MURCIA, REGIÓN DE	281	283	274	276	277	273
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	284	274	294	276	275	278
PAÍS VASCO	291	293	279	290	296	266
RIOJA, LA	277	275	287	262	261	259
NACIONAL	282	285	253	283	283	265

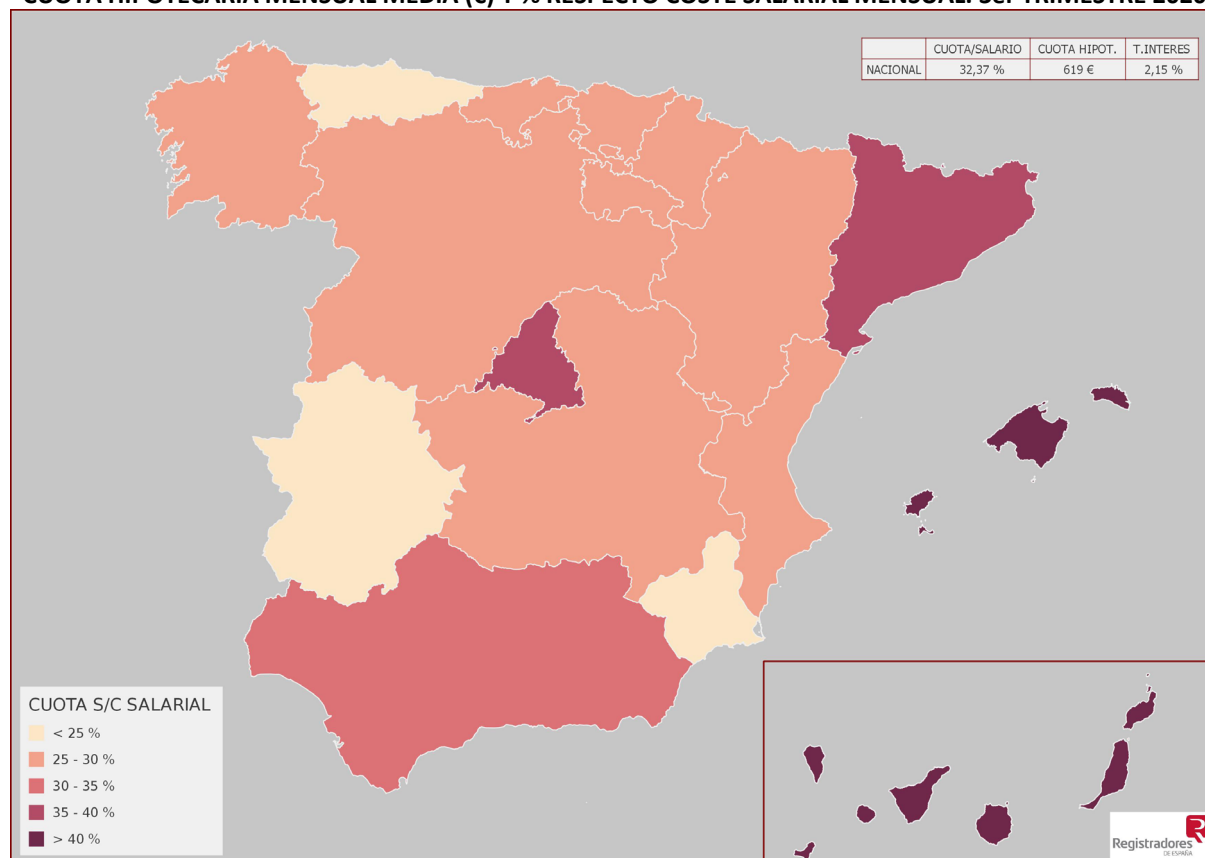
Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	-1,71%	-1,69%	1,52%	0,35%	0,69%	-0,72%
ARAGÓN	3,26%	3,61%	0,76%	1,48%	1,84%	0,78%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6,20%	4,41%	7,39%	1,08%	1,84%	1,75%
BALEARS, ILLES	-10,62%	-9,93%	-25,76%	4,65%	0,74%	90,91%
CANARIAS	-22,78%	-12,45%	-64,95%	-9,92%	-7,95%	-30,45%
CANTABRIA	-1,72%	-1,72%	0,00%	2,17%	1,81%	2,27%
CASTILLA - LA MANCHA	-2,43%	-4,50%	10,79%	-2,49%	-3,56%	3,20%
CASTILLA Y LEÓN	-1,80%	-2,87%	4,46%	0,00%	-0,73%	4,94%
CATALUÑA	-0,34%	-0,34%	3,79%	0,34%	0,00%	0,38%
COMUNITAT VALENCIANA	1,14%	5,26%	-24,00%	-0,37%	1,12%	-9,77%
EXTREMADURA	-4,00%	-5,00%	4,73%	2,10%	2,11%	3,02%
GALICIA	5,84%	6,20%	-1,16%	0,36%	0,36%	-6,79%
MADRID, COMUNIDAD DE	-2,61%	-2,93%	0,34%	-5,14%	-5,77%	3,15%
MURCIA, REGIÓN DE	0,00%	0,71%	-1,08%	1,47%	2,21%	-0,73%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4,80%	4,58%	2,08%	1,47%	0,00%	4,12%
PAÍS VASCO	2,11%	0,00%	11,60%	0,35%	-0,34%	3,10%
RIOJA, LA	-1,07%	-2,48%	7,49%	0,77%	-1,14%	7,92%
NACIONAL	-1,74%	-1,04%	-5,60%	-0,70%	-1,39%	-0,38%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2020



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3er TRIMESTRE 2020



Los indicadores de accesibilidad han registrado un deterioro significativo durante el tercer trimestre del año, dando lugar a un incremento del 6,54% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 2,72 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media del último trimestre ha sido de 618,79 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 32,37%. En el segundo trimestre estas variables alcanzaron resultados de 580,79 € y 29,65%, respectivamente. En consecuencia, las variaciones han sido de cierta relevancia, habiendo dado lugar a un deterioro significativo en los indicadores de accesibilidad.

Este deterioro trimestral de los indicadores de accesibilidad ha sido como consecuencia del importante incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un incremento trimestral del 5,46%, de la reducción de los plazos de contratación (-1,74%) y la reducción trimestral de los salarios (-2,23%). Por el contrario, la única magnitud que ha actuado favorablemente sobre la accesibilidad son los tipos de interés, con una mejora trimestral de -0,03 pp.

Atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas, han predominado los deterioros en los indicadores de accesibilidad. Concretamente, en catorce comunidades autónomas se ha incrementado la cuota hipotecaria mensual media y únicamente en tres se ha reducido, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado en quince comunidades autónomas, dando lugar a descensos en dos.

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (898,85 €), Illes Balears (890,91 €), Cataluña (728,74 €), Canarias (670,46) y País Vasco (646,96 €), siendo las únicas que superan la media nacional (618,79 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (380,65 €), Región de Murcia (382,79 €) y La Rioja (439,77 €).

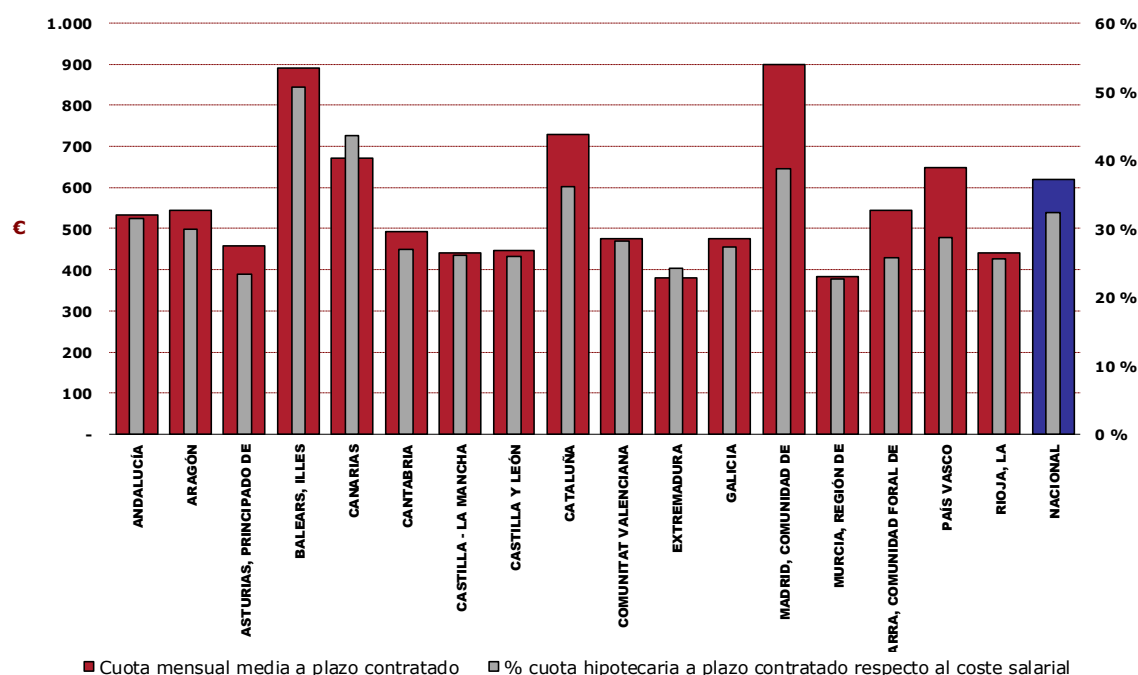
En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (50,69%), Canarias (43,51%), Comunidad de Madrid (38,74%) y

Cataluña (36,18%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Región de Murcia (22,68%), Principado de Asturias (23,27%) y Extremadura (24,26%).

Los mayores descensos trimestrales en la cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Región de Murcia (-2,51%), País Vasco (-2,39%) y Principado de Asturias (-1,06%), mientras que los mayores incrementos se han registrado en Canarias (42,48%), Illes Balears (15,65%) y Andalucía (12,86%).

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial las únicas mejoras se han registrado en Región de Murcia (-0,37 pp) y País Vasco (-0,09 pp), mientras que el mayor deterioro ha correspondido a Canarias (14,76 pp), Illes Balears (9,68 pp) y Comunidad de Madrid (4,23 pp).

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2020



En los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 594,01 €, ligeramente superior al resultado interanual del trimestre precedente (590,01 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 31,07%, también superior al interanual del pasado trimestre (30,12%).

Los mayores importes medios durante el último año, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se han registrado en Comunidad de Madrid (854,28 €), Illes Balears (852,53 €) y Cataluña (691,51 €), mientras que las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (373,73 €), Región de Murcia (386,23 €) y Castilla - La Mancha (428,17 €).

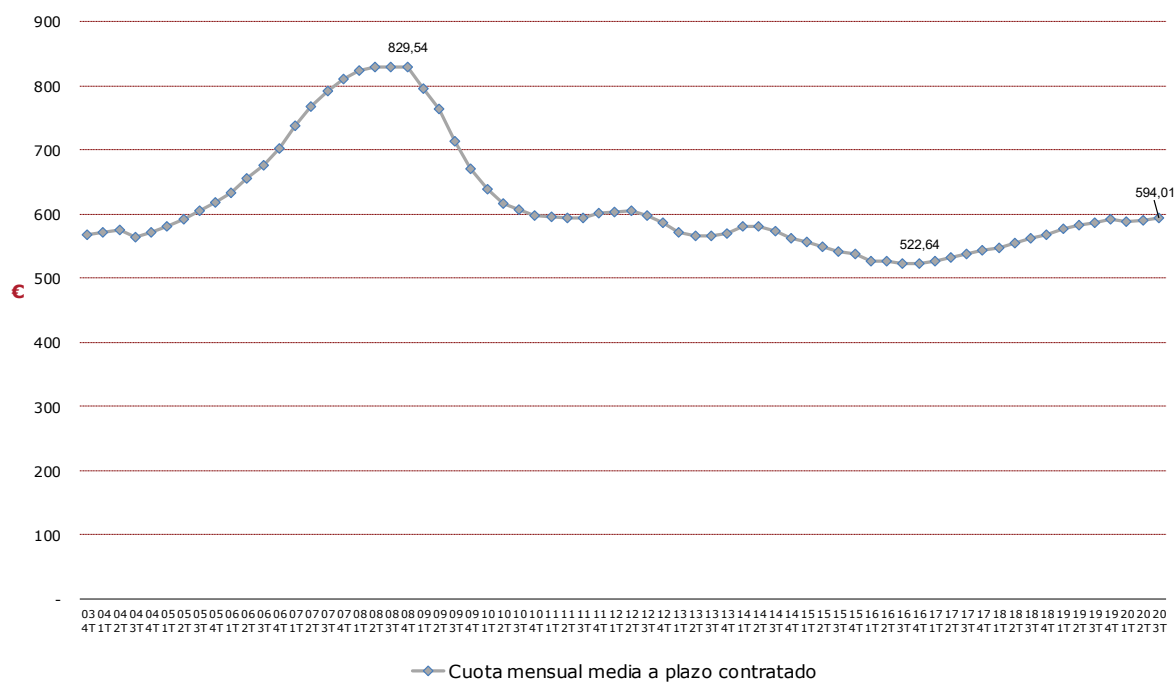
En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, durante los últimos doce meses los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (48,50%), Comunidad de Madrid (36,82%), Canarias (35,00%) y Cataluña (34,33%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Región de Murcia (22,88%), Principado de Asturias (23,09%) y Extremadura (23,82%).

La evolución interanual de la cuota hipotecaria mensual media, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, proporcionan un crecimiento del 1,28%, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio se ha incrementado en 0,80 pp.

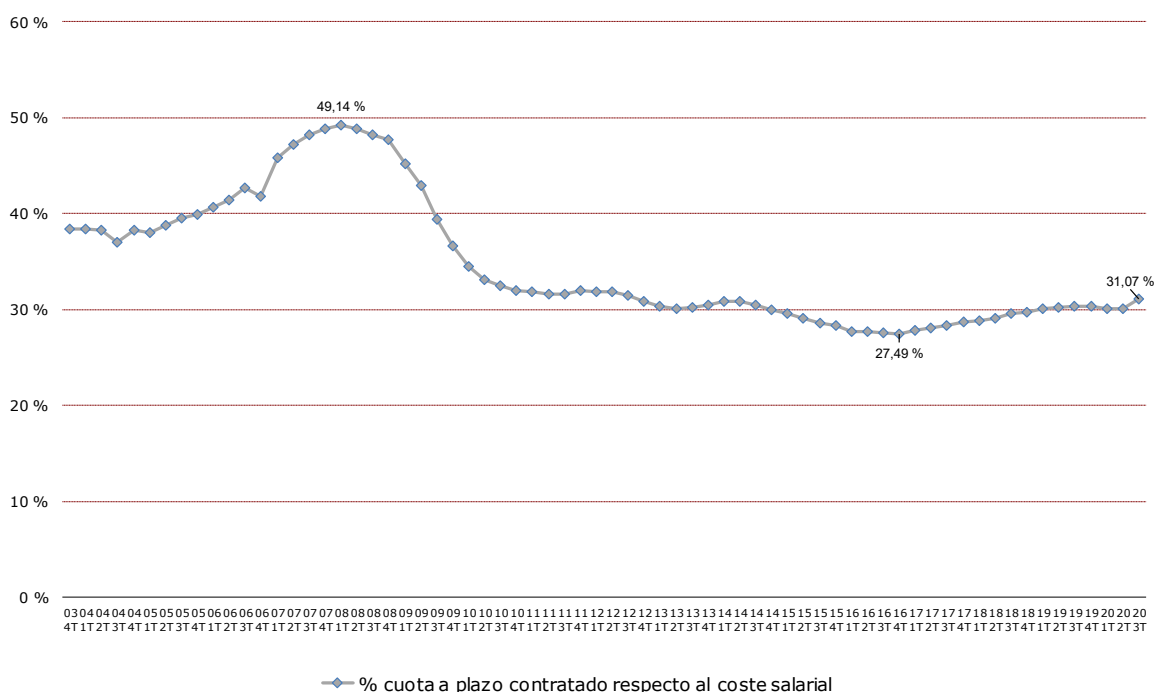
Doce comunidades autónomas han registrado incrementos anuales en la cuota hipotecaria mensual media, correspondiendo los mayores crecimientos a Canarias (9,19%), Aragón (6,53%) e Illes Balears (6,34%). Por su parte, catorce comunidades autónomas han registrado incrementos en el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, alcanzando los mayores deterioros de este indicador de accesibilidad Illes Balears (5,61 pp), Canarias (4,86 pp) y Aragón (2,15 pp).

Los dos siguientes gráficos proporcionan la evolución de los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, respectivamente. En ambos casos se observa un deterioro durante el último trimestre, siendo más moderado al representar los resultados interanuales, alcanzando mayor intensidad el crecimiento trimestral. La cuota hipotecaria mensual media se ha aproximado a los 600 euros, mientras que su porcentaje con respecto al coste salarial ha superado el 31%.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)

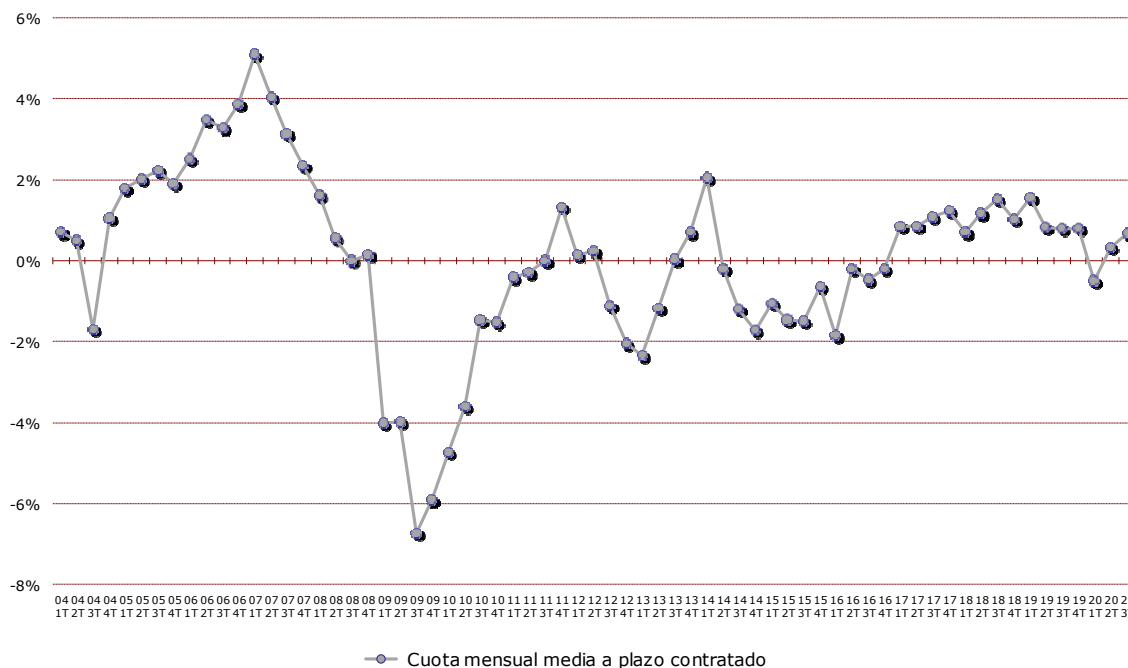


Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)

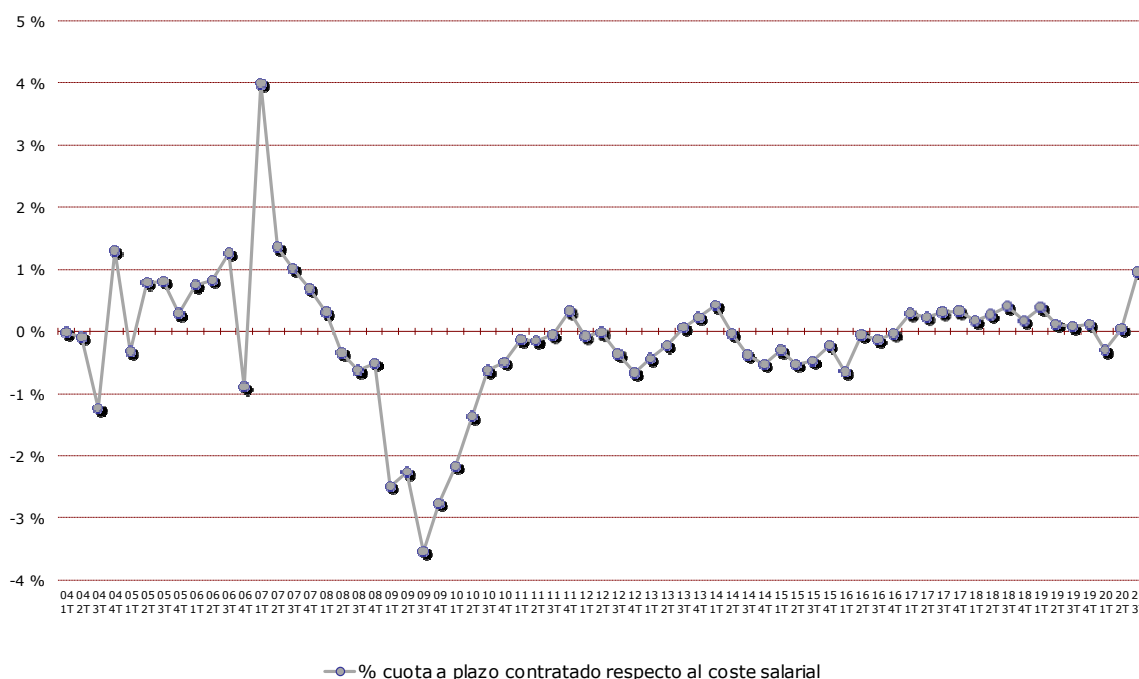


Este intenso deterioro del último trimestre esperamos que no siga a lo largo de los próximos trimestres, en la medida que el ajuste del precio de la vivienda debería acabar teniendo los correspondientes efectos favorables sobre el endeudamiento hipotecario, que actualmente es la variable con un efecto más desfavorable sobre la accesibilidad. El recorrido favorable de los tipos de interés es muy reducido. Los salarios previsiblemente tampoco tendrán un efecto positivo en el contexto económico actual. Por tanto, deberá recurrirse a un alargamiento de los periodos de contratación como única vía para mejorar la accesibilidad.

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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2020	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,18 %	532,14	31,51 %	2,30 %	494,31	29,27 %
ARAGÓN	2,18 %	544,51	29,90 %	2,27 %	516,17	28,35 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,18 %	458,55	23,27 %	2,27 %	454,88	23,09 %
BALEARS, ILLES	2,14 %	890,91	50,69 %	2,18 %	852,53	48,50 %
CANARIAS	2,42 %	670,46	43,51 %	2,37 %	539,32	35,00 %
CANTABRIA	2,09 %	492,16	26,97 %	2,13 %	472,16	25,87 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,30 %	441,42	26,18 %	2,35 %	428,17	25,39 %
CASTILLA Y LEÓN	2,05 %	445,10	25,95 %	2,19 %	444,26	25,91 %
CATALUÑA	2,27 %	728,74	36,18 %	2,36 %	691,51	34,33 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,21 %	475,70	28,16 %	2,29 %	450,36	26,66 %
EXTREMADURA	2,29 %	380,65	24,26 %	2,36 %	373,73	23,82 %
GALICIA	2,22 %	474,92	27,25 %	2,31 %	462,33	26,53 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,05 %	898,85	38,74 %	2,07 %	854,28	36,82 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,27 %	382,79	22,68 %	2,34 %	386,23	22,88 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1,91 %	544,30	25,75 %	2,02 %	546,13	25,83 %
PAÍS VASCO	1,63 %	646,96	28,73 %	1,72 %	646,04	28,69 %
RIOJA, LA	2,05 %	439,77	25,51 %	2,25 %	436,00	25,30 %
NACIONAL	2,15 %	618,79	32,37 %	2,23 %	594,01	31,07 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	12,86%	4,00 %	0,29%	0,08 %
ARAGÓN	7,40%	2,89 %	6,53%	2,15 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,06%	0,17 %	2,67%	0,71 %
BALEARS, ILLES	15,65%	9,68 %	6,34%	5,61 %
CANARIAS	42,48%	14,76 %	9,19%	4,86 %
CANTABRIA	7,11%	2,55 %	-0,59%	0,39 %
CASTILLA - LA MANCHA	7,06%	2,13 %	2,80%	0,75 %
CASTILLA Y LEÓN	0,82%	0,74 %	1,43%	0,75 %
CATALUÑA	8,51%	3,98 %	-0,70%	0,69 %
COMUNITAT VALENCIANA	9,83%	3,25 %	-1,72%	-0,03 %
EXTREMADURA	6,53%	1,98 %	4,70%	1,24 %
GALICIA	3,24%	1,26 %	-1,15%	-0,50 %
MADRID, COMUNIDAD DE	10,59%	4,23 %	2,09%	0,87 %
MURCIA, REGIÓN DE	-2,51%	-0,37 %	-2,55%	-0,58 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	5,70%	1,58 %	5,45%	1,09 %
PAÍS VASCO	-2,39%	-0,09 %	4,63%	1,65 %
RIOJA, LA	0,70%	0,90 %	3,40%	1,31 %
NACIONAL	6,54%	2,72 %	1,28%	0,80 %

2.16. Impagos hipotecarios

2.16.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

2.16.1.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un notable crecimiento durante el tercer trimestre del año, después de alcanzar el mínimo de la serie histórica en el segundo trimestre.

Concretamente, en el tercer trimestre se han registrado 4.635 certificaciones, dando lugar a un incremento trimestral del 66,01% (2.792 2T 2020).

Con respecto al mismo trimestre del año precedente el descenso interanual ha sido del -18,63% (5.696 tercer trimestre de 2019), dando continuidad a la tendencia descendente en la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, al margen del incremento trimestral, derivado de las condiciones especiales del segundo trimestre.

Las diferencias territoriales han seguido siendo destacadas, con tres comunidades autónomas superando las 800 certificaciones trimestrales (Comunitat Valenciana 1.011, Andalucía 911 y Cataluña 864), frente a siete provincias que no alcanzan las cien certificaciones trimestrales. Entre las tres comunidades autónomas cabeceras representan el 60,11% del total de certificaciones registradas en España.

La gran mayoría de comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca (catorce).

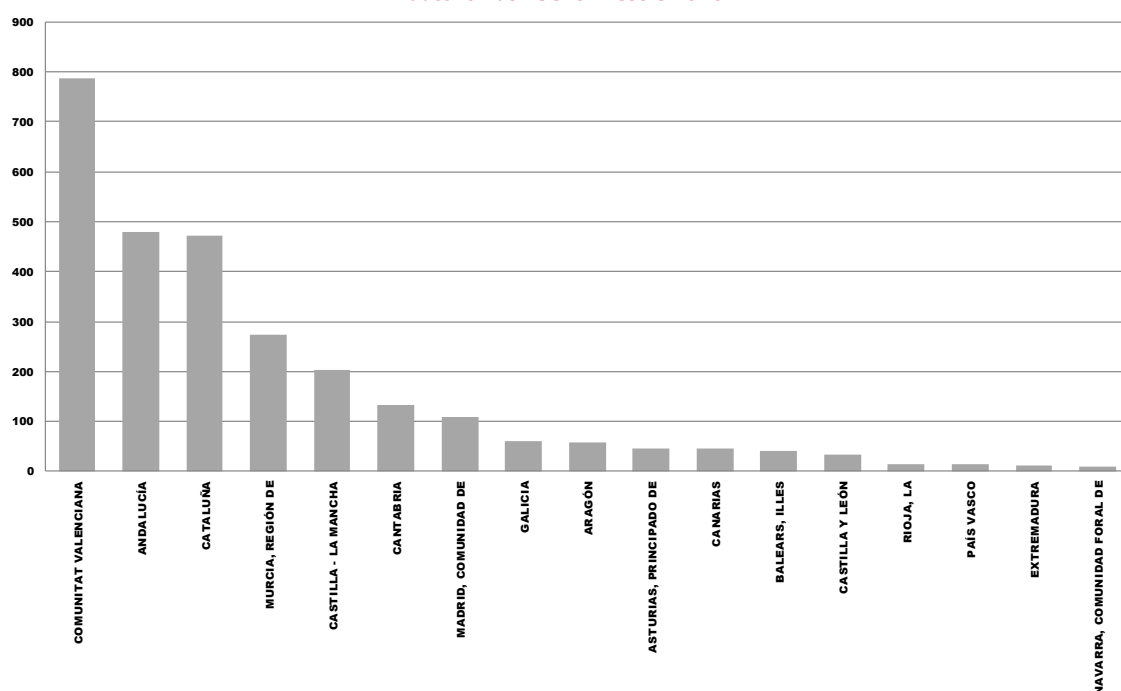
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral. 3er trimestre 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	911
ARAGÓN	104
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	56
BALEARS, ILLES	35
CANARIAS	178
CANTABRIA	99
CASTILLA - LA MANCHA	139
CASTILLA Y LEÓN	173
CATALUÑA	864
COMUNITAT VALENCIANA	1.011
EXTREMADURA	49
GALICIA	291
MADRID, COMUNIDAD DE	323
MURCIA, REGIÓN DE	337
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	11
PAÍS VASCO	21
RIOJA, LA	33
NACIONAL	4.635

Con respecto al mismo trimestre del año precedente (tercer trimestre de 2019) existe un cierto equilibrio territorial, dando lugar a descensos en ocho comunidades autónomas.

En los últimos doce meses se han registrado 18.925 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a un descenso de 1.061 con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (19.986).

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones a lo largo de los últimos doce meses han sido Comunitat Valenciana (4.414), Andalucía (3.742) y Cataluña (3.669), alcanzando entre las tres el 62,48% del total.

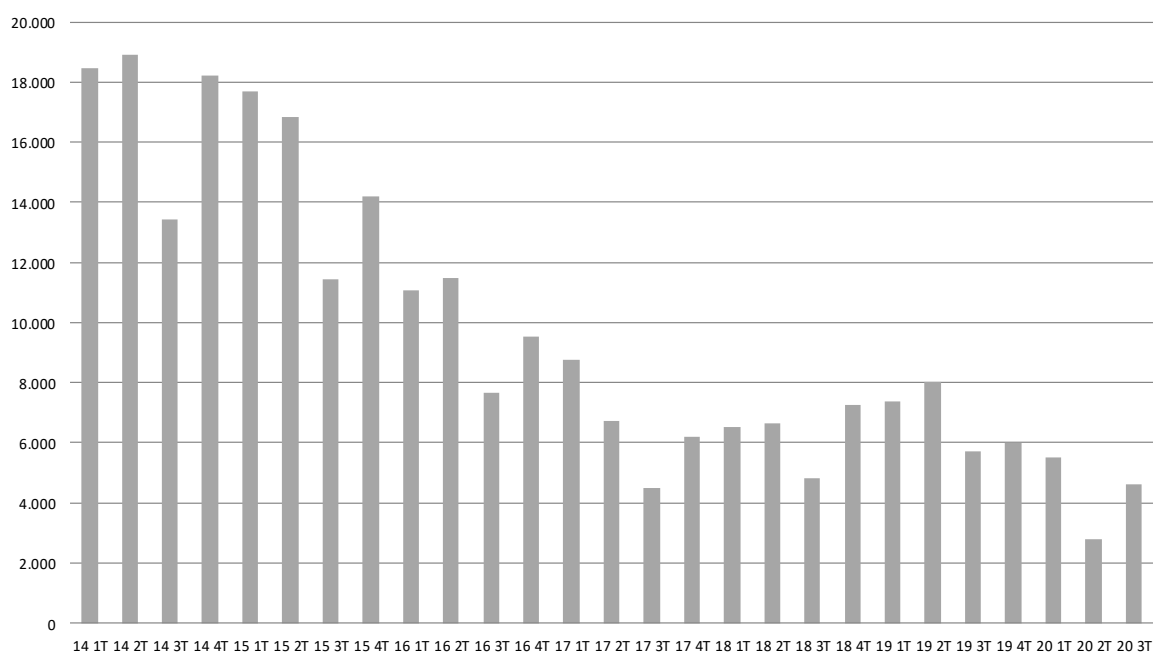
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 3er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales, constatando la tendencia descendente, intensificada en el segundo trimestre como consecuencia de las especiales condiciones derivadas de la pandemia, incrementándose en el tercer trimestre, pero dentro de una tendencia descendente.

El hecho de que puedan producirse nuevas situaciones de impago derivadas de la situación económica provocada por la crisis sanitaria podría dar lugar a que, a medio plazo, esta variable volviese a retomar una tendencia alcista, tal y como ya ocurrió con la crisis financiera e inmobiliaria. El seguimiento de esta variable nos irá marcando la evolución.

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



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

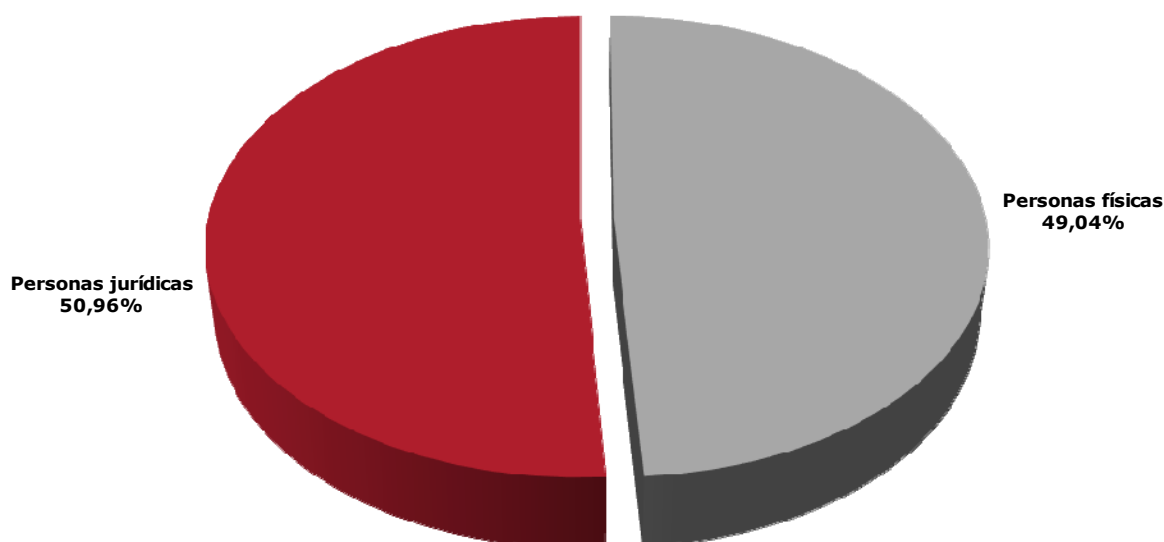
El porcentaje de personas físicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha incrementado significativamente durante el tercer trimestre. De este modo, en el tercer trimestre del año el 49,04% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando el 50,96% de personas jurídicas.

El pasado trimestre el peso de personas físicas fue del 39,83% y el de personas jurídicas del 60,17%, por tanto, en el último trimestre el peso de personas físicas se ha incrementado en 9,21 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas jurídicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	49,04%	50,96%

Con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2019 el incremento interanual en el peso de personas físicas ha sido de 26,24 pp, con un descenso de dicha cuantía en el peso de personas jurídicas. En dicho trimestre se registró el mínimo histórico en peso de personas físicas y máximo histórico en peso de personas jurídicas.

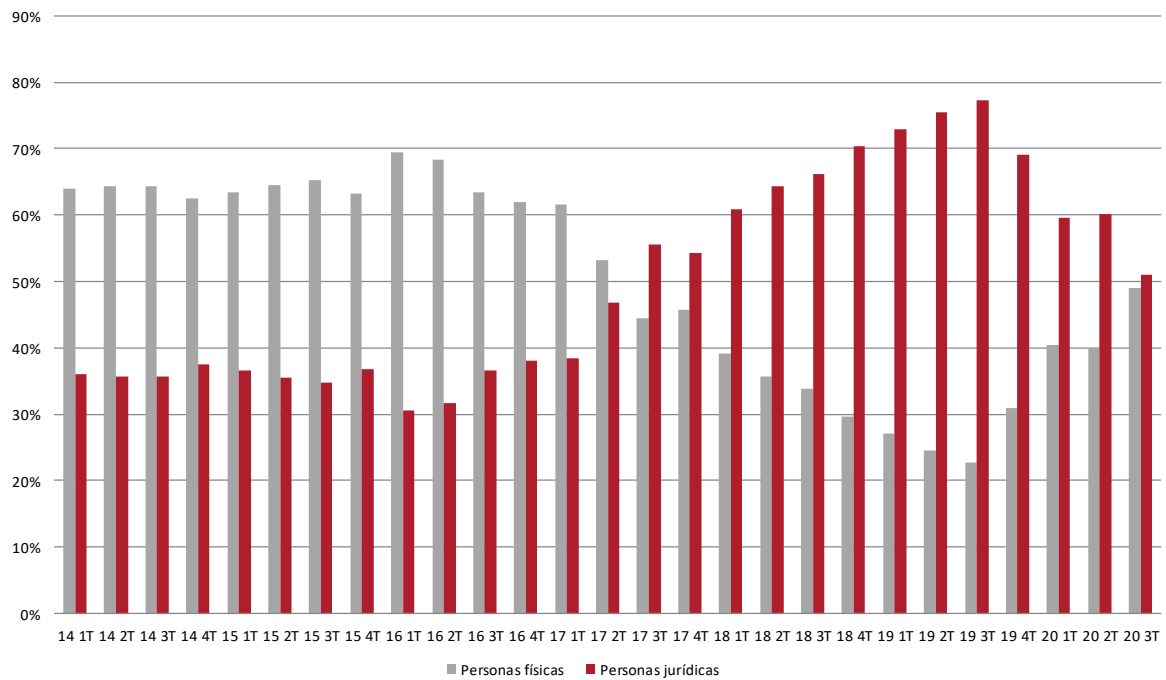
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 3er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados desde comienzos de 2014, pudiendo comprobar cómo hasta hace un año la tendencia había sido de claro incremento del peso de personas jurídicas. Sin embargo, durante los cuatro últimos trimestres se ha producido el proceso inverso, dando lugar a un aumento del peso de personas físicas.

Las nuevas circunstancias podrían derivar en un cambio de escenario dependiendo del impacto que la crisis sanitaria tenga sobre personas físicas y personas jurídicas.

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

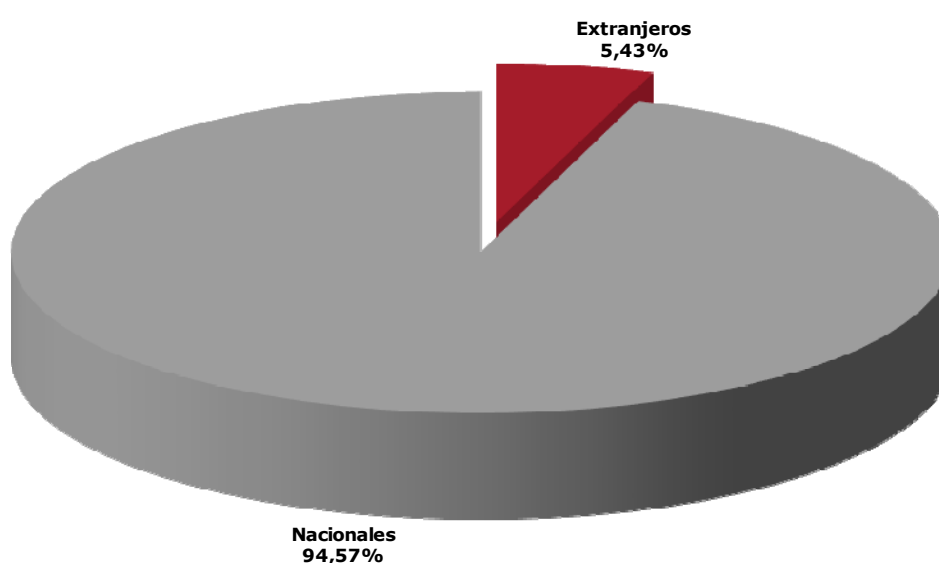


2.16.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El peso de extranjeros se ha visto incrementado con respecto al trimestre precedente. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 5,43% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a extranjeros, por encima del 4,25% del trimestre precedente.

Estos porcentajes se encuentran muy por debajo del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en España durante los últimos años, que normalmente ha estado próximos al 13%. El hecho de que las nacionalidades cabeceras durante los últimos años hayan correspondido a países con una elevada renta per cápita ha permitido mantener este importante diferencial entre la situación de compra y la de impago.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 3er trimestre 2020

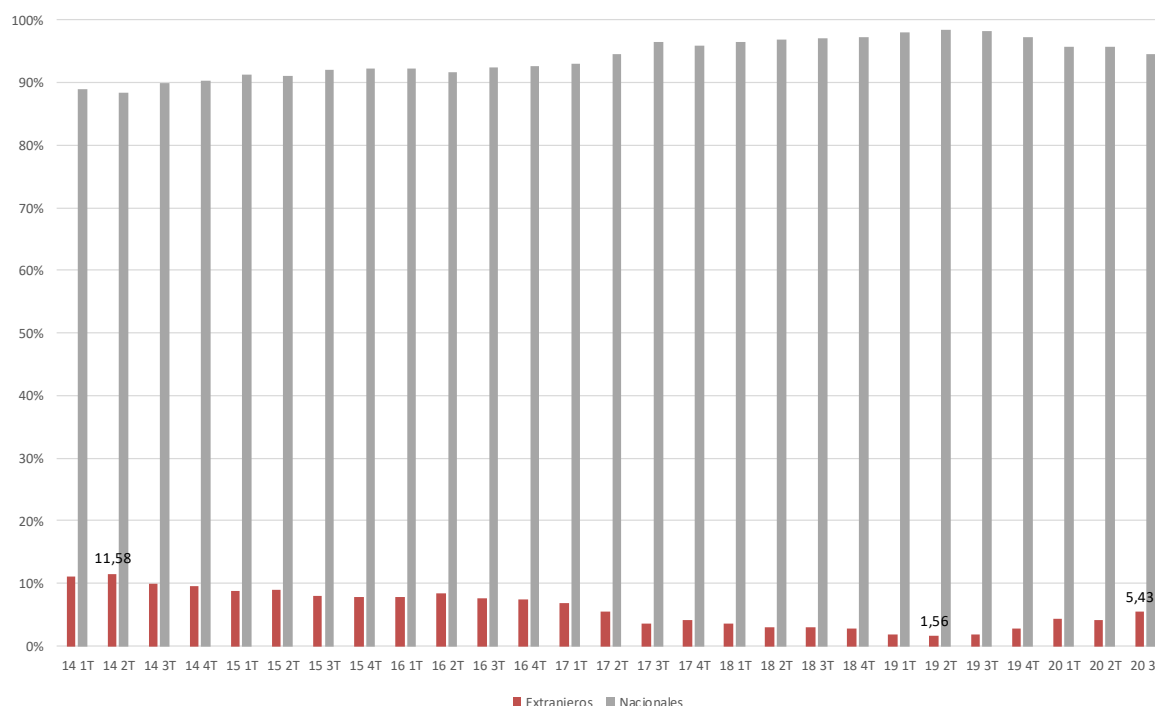


En la siguiente tabla se muestra el desglose de resultados por nacionalidades, observándose cómo ecuatorianos han sido la nacionalidad con mayor peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre, con el 12,20% del total de extranjeros, seguidos de británicos (9,76%), marroquíes (8,94%) y rumanos (8,54%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 6%.

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución trimestral de resultados de pesos de nacionales y extranjeros, con una tendencia claramente descendente hasta finales de 2019 en el peso de extranjeros, habiendo arrancado en 2014 con pesos superiores al 10% de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca hasta registrar niveles ligeramente por encima del 1,5% a mediados de 2019, pasando posteriormente a retomar una tendencia alcista, que se ha visto intensificada en 2020, con pesos por encima del 5% en el último trimestre.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 20

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
ECUADOR	0,66%	12,20%
REINO UNIDO	0,53%	9,76%
MARRUECOS	0,49%	8,94%
RUMANÍA	0,46%	8,54%
COLOMBIA	0,29%	5,28%
REPÚBLICA DOMINICANA	0,20%	3,66%
FRANCIA	0,20%	3,66%
PERÚ	0,13%	2,44%
ITALIA	0,11%	2,03%
PAKISTÁN	0,11%	2,03%
FILIPINAS	0,09%	1,63%
INDIA	0,09%	1,63%
BANGLADESH	0,07%	1,22%
PORTUGAL	0,07%	1,22%
CHINA	0,07%	1,22%
CUBA	0,07%	1,22%
IRLANDA	0,07%	1,22%
UCRANIA	0,07%	1,22%
HOLANDA	0,04%	0,81%
Resto	1,61%	30,07%
EXTRANJEROS	5,43%	100,00%
NACIONALES	94,57%	
TOTAL	100,00%	

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


2.16.2. Daciones en pago

2.16.2.1. Número de daciones en pago

El número de daciones en pago del tercer trimestre de 2020 ha sido de 1.052, con un incremento trimestral del 52,46% con respecto al segundo trimestre, que fue cuando se registró el mínimo de la serie histórica. Este intenso crecimiento se encuadra dentro de una tendencia descendente, pero estas variaciones tan intensas como consecuencia de las circunstancias derivadas de la pandemia, con especial repercusión en los resultados del segundo trimestre. Con respecto al tercer trimestre de 2019 el descenso interanual es del -32,82%.

Número de daciones en pago. Trimestral. 3er trimestre 2020	
CCAA	Numero
MURCIA, REGIÓN DE	238
ANDALUCÍA	225
CATALUÑA	199
COMUNITAT VALENCIANA	135
CANARIAS	53
ARAGÓN	48
CASTILLA - LA MANCHA	40
CASTILLA Y LEÓN	35
MADRID, COMUNIDAD DE	32
BALEARS, ILLES	12
CANTABRIA	8
GALICIA	7
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	5
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	4
PAÍS VASCO	4
EXTREMADURA	4
RIOJA, LA	3
NACIONAL	1.052

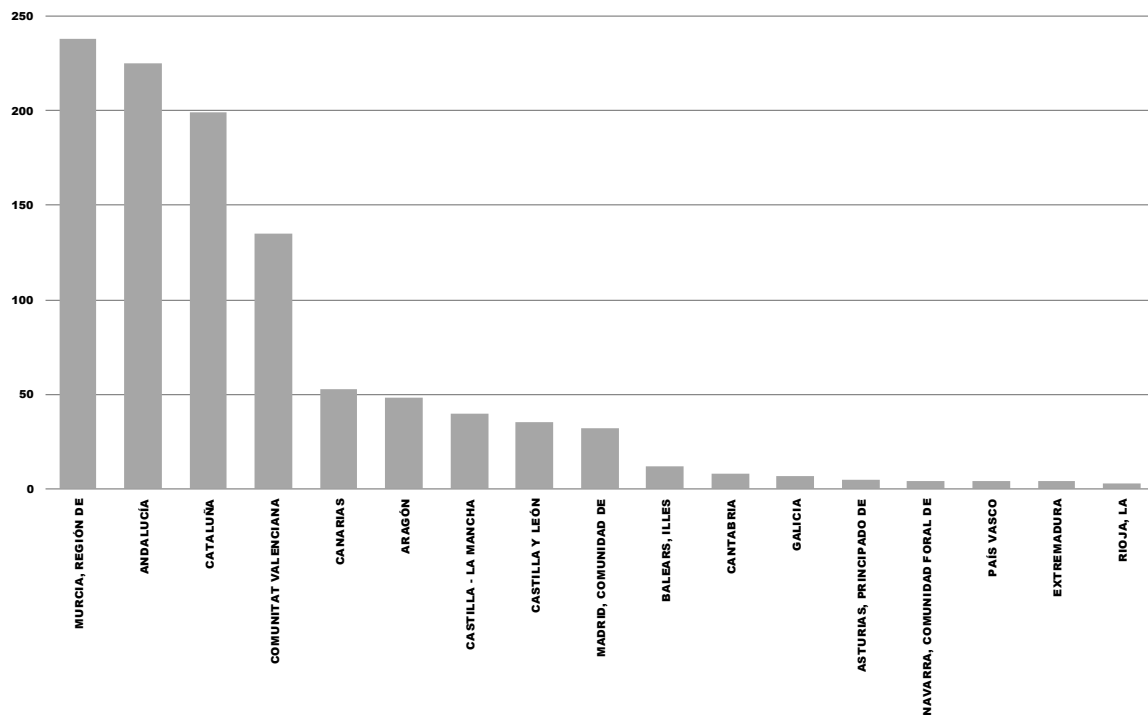
Únicamente cuatro comunidades han superado las cien daciones en pago trimestralmente: Región de Murcia (238), Andalucía (225), Cataluña (199) y Comunitat Valenciana (135). Entre estas cuatro representan más del 75% del total. De hecho, siete comunidades autónomas registran menos de diez daciones en pago al trimestre. Las diferencias territoriales son muy destacadas.

En los últimos doce meses se han registrado 4.333 daciones en pago, registrando un nuevo mínimo histórico interanual.

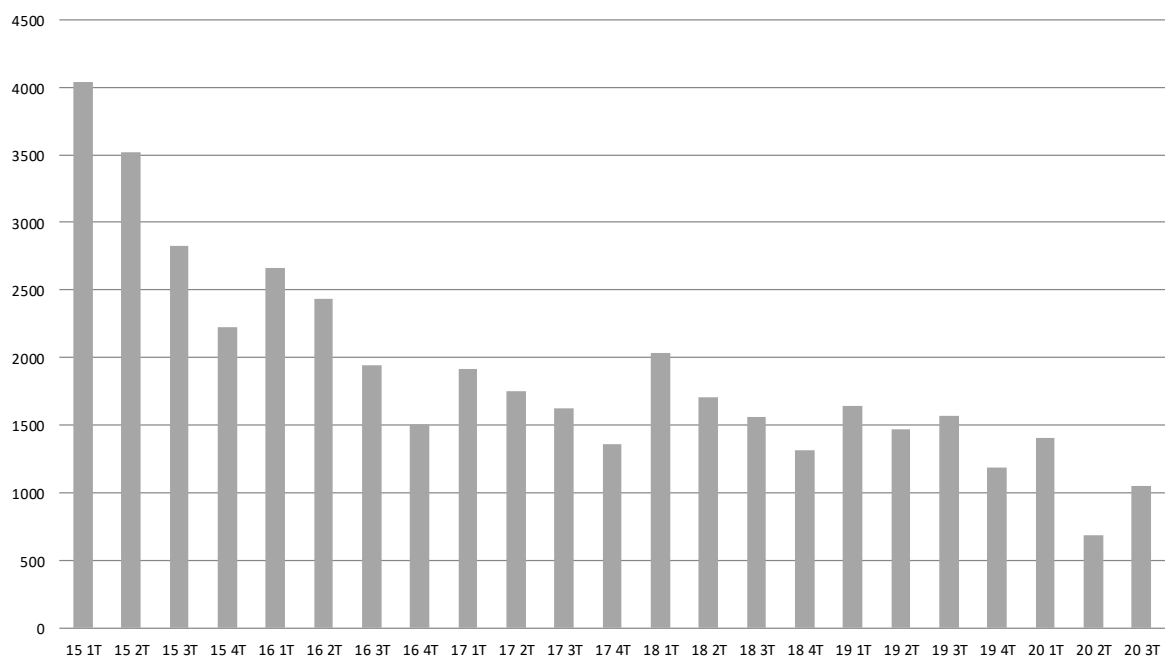
En el segundo gráfico de la página siguiente se muestra la evolución de resultados trimestrales, pudiendo observarse la tendencia descendente, teniendo en cuenta el componente estacional de los cuartos trimestres de cada año.

En principio, con estos resultados, estimaríamos una continuidad en la tendencia descendente. Sin embargo, en el contexto actual, con las consecuencias económicas y sociales derivadas de la crisis sanitaria, lo más probable es que el número de daciones en pago pueda verse incrementado a medio plazo como consecuencia del incremento de las situaciones de dificultad financiera.

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 3er trimestre 2020



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

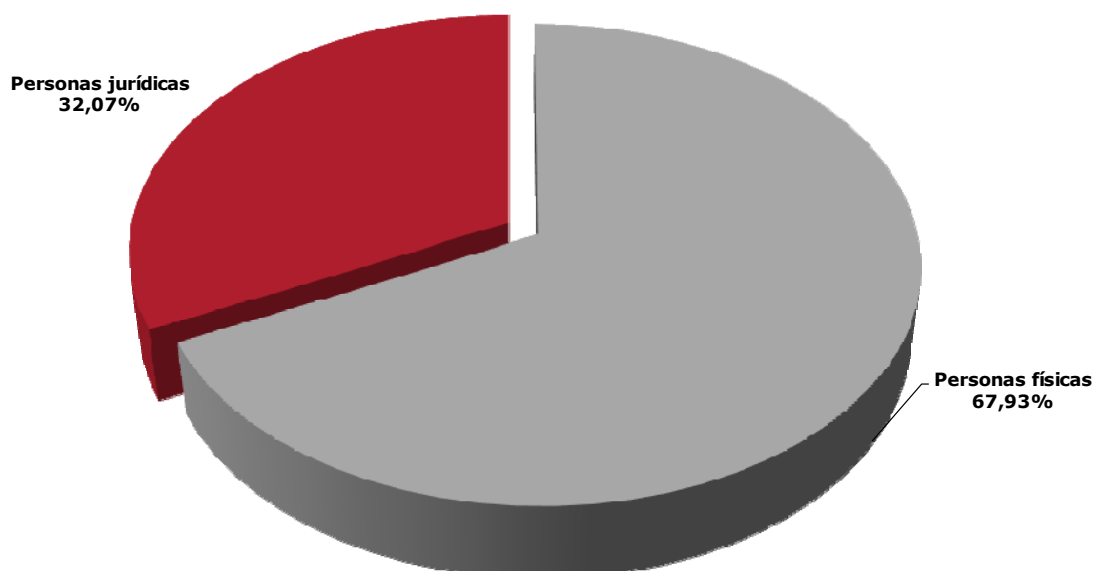


2.16.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas jurídicas en las daciones en pago se ha visto incrementado significativamente durante el tercer trimestre del año, registrando un peso del 32,07%, frente al 67,93% de peso de personas físicas. Con respecto al pasado trimestre el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 12,51 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas. La comparación directa con los resultados del tercer trimestre de 2019 muestra un aumento interanual del peso de personas jurídicas de 14,71 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 3T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	67,93%	32,07%

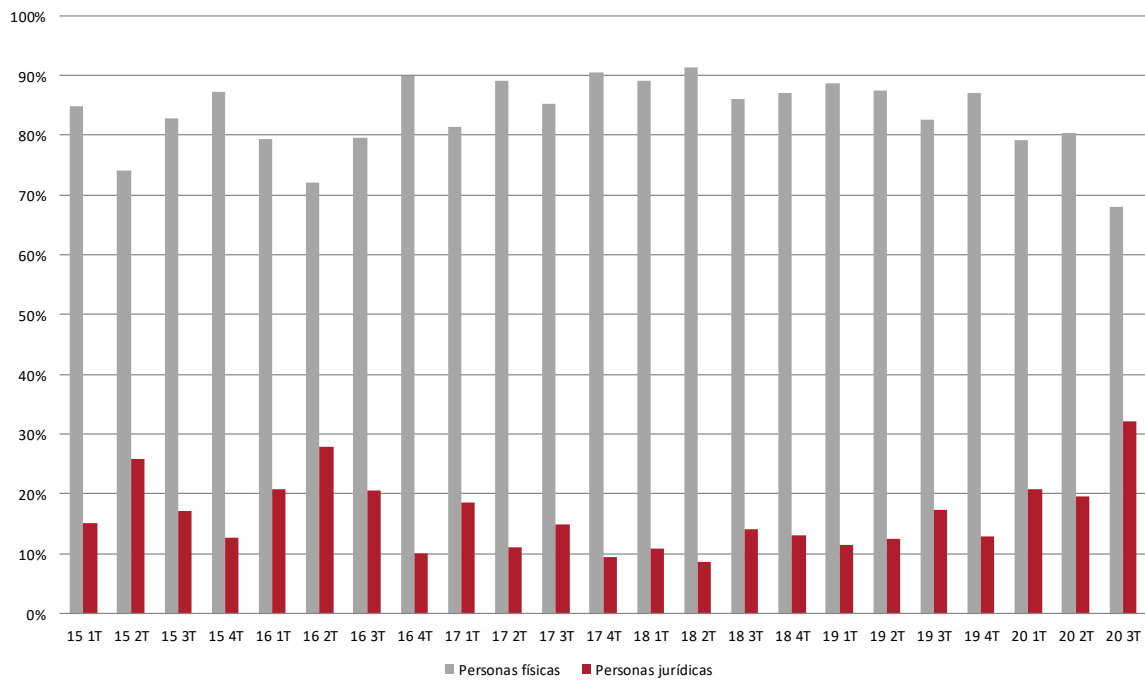
Distribución de daciones en pago según titularidad. 3er trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales. Dentro de las lógicas oscilaciones en una magnitud con un número de operaciones cada vez más reducida, tal y como hemos podido ver en el apartado anterior, la tendencia de los últimos trimestres parece mostrar una tendencia al incremento del peso de personas jurídicas, dando lugar a la correspondiente reducción en el peso de personas físicas.

En función de las consecuencias económicas de la crisis sanitaria sobre personas físicas y jurídicas, la evolución a lo largo de los próximos trimestres podrá verse modificada.

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.16.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El porcentaje de extranjeros en el número de daciones en pago ha registrado un descenso con respecto al trimestre precedente (9,13%), registrando un peso del 7,75%, cerca del mínimo histórico del primer trimestre de 2020 (7,52%). El descenso trimestral ha sido de -1,48 pp. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido de -2,40 pp.

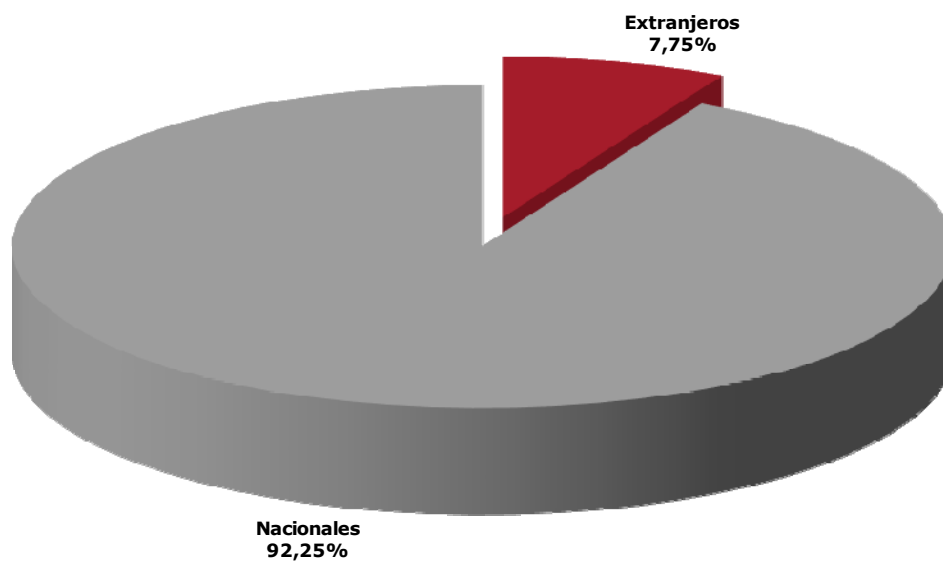
Tal y como venimos indicando, el hecho de que durante los últimos años la compra de vivienda por extranjeros haya correspondido a nacionalidades con un alto grado de renta per cápita ha producido esta tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de daciones en pago. De hecho, por tercera vez desde la elaboración de la serie histórica se alcanza un peso de extranjeros de un solo dígito.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 3T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,84%	23,75%
ECUADOR	0,78%	10,00%
MARRUECOS	0,68%	8,75%
RUMANÍA	0,48%	6,25%
ITALIA	0,48%	6,25%
BOLIVIA	0,19%	2,50%
PERÚ	0,19%	2,50%
COLOMBIA	0,19%	2,50%
SENEGAL	0,19%	2,50%
IRLANDA	0,19%	2,50%
REPÚBLICA DOMINICANA	0,19%	2,50%
INDIA	0,10%	1,25%
RUSIA	0,10%	1,25%
LITUANIA	0,10%	1,25%
SUECIA	0,10%	1,25%
NIGERIA	0,10%	1,25%
MÉXICO	0,10%	1,25%
NORUEGA	0,10%	1,25%
PAKISTÁN	0,10%	1,25%
Resto	1,55%	20,00%
EXTRANJEROS	7,75%	100,00%
NACIONALES	92,25%	
TOTAL	100,00%	

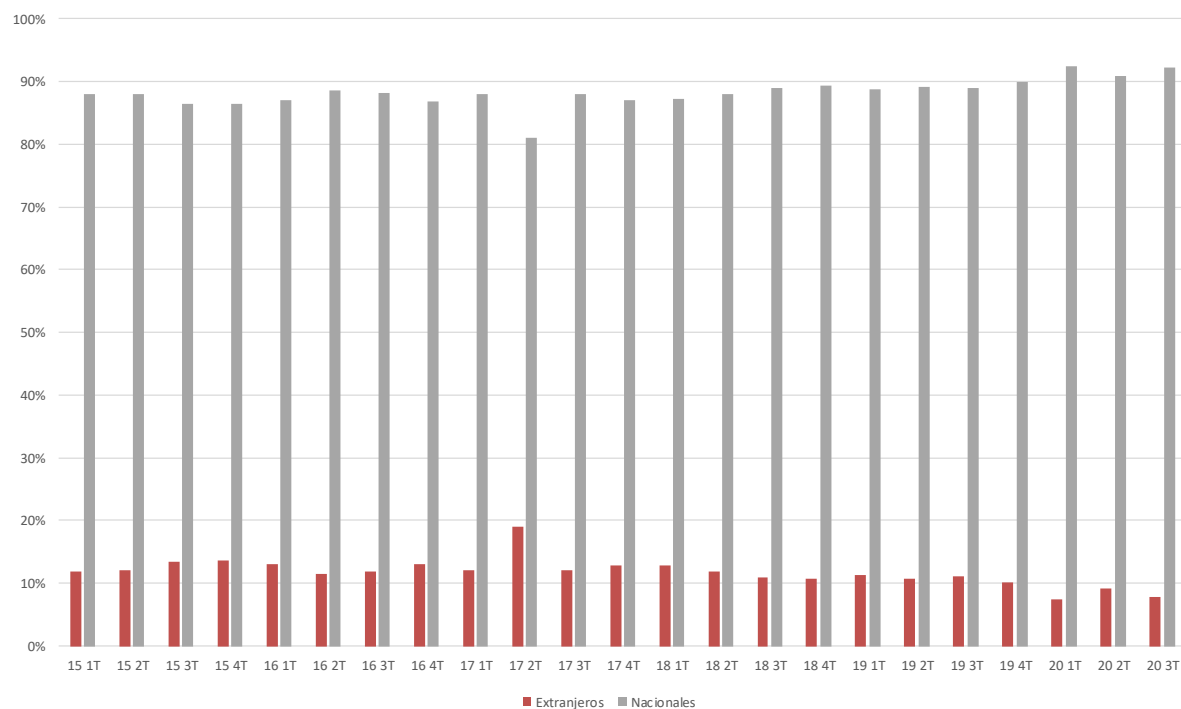
En cuanto al desglose de extranjeros según nacionalidades, británicos han registrado el mayor porcentaje durante el último trimestre, con un peso del 23,75% con respecto al total de extranjeros, seguidos de ecuatorianos con un 10,00%, marroquíes con un 8,75% y rumanos e italianos con un 6,25 en ambos casos.

Al igual que hemos indicado en el apartado de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, el bajo número de daciones en pago y su correspondiente peso de extranjeros, conlleva que, al realizar un desglose adicional por nacionalidades, pueda proporcionar resultados relativamente aleatorios, derivados del bajo número de operaciones.

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 3er trimestre 2020



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 1.059 oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y

forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

El universo de los datos para el estudio es de más de 1.032.000 transmisiones por compraventa de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y más de 506.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

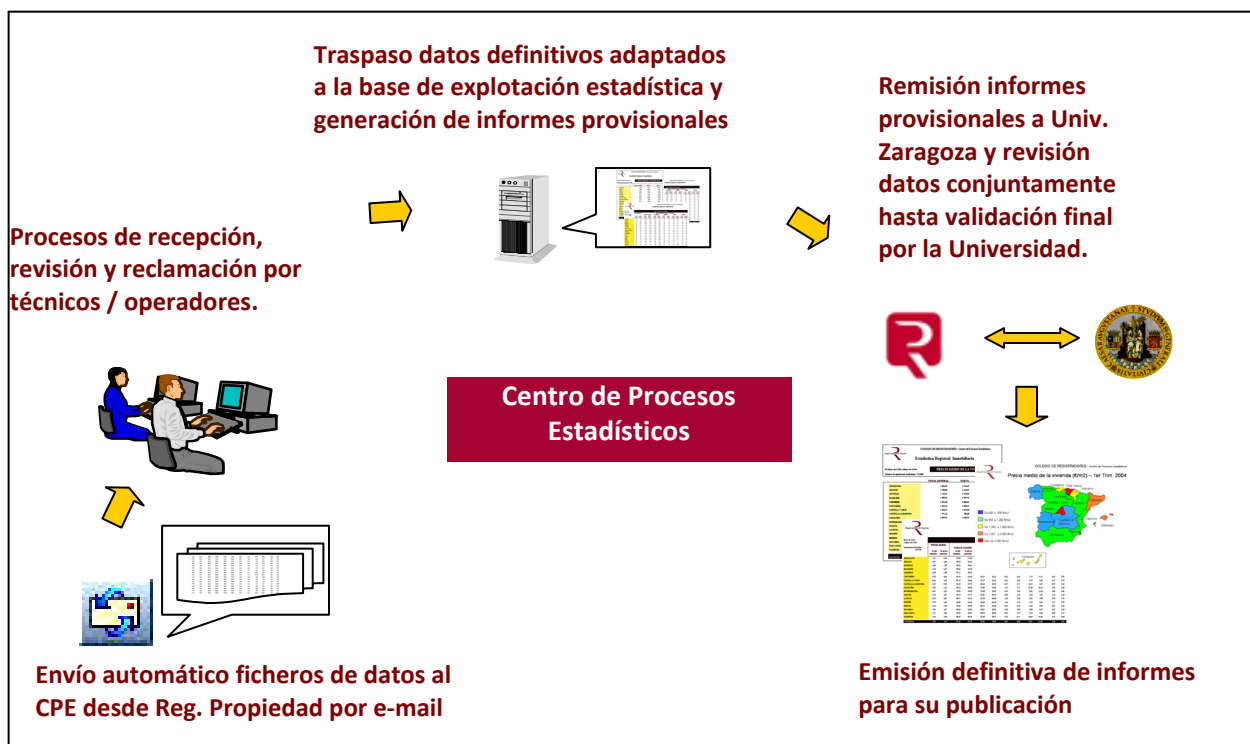
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2010 a 2017, ambos inclusive).

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo con la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional

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

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

Impagos hipotecarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo

crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Otras entidades financieras).

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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