

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2013



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

Créditos

Edita:

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

Diego de León nº 21. 28006. Madrid

<http://www.registradores.org>

Coordina:

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

Autor:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

Coautores Índice precio de la vivienda:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés

Dr. Manuel Salvador Figueras

Dra. Pilar Gargallo Valero

Impresión:

J. San José, S.A.

Leganitos nº 24. 28013. Madrid

Depósito Legal:

M. 42.318-2005

ISSN:

1888-8739

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

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
II. CONTEXTO ECONÓMICO	7
III. MERCADO INMOBILIARIO	16
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	18
1.1. Descripción	18
1.2. Metodología	18
1.2.1. Marco básico	18
1.2.2. Metodología estadística	19
1.2.3. Ilustración gráfica	21
1.3. Resultados	22
2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales	27
2.1. Descripción	27
2.2. Resultados	27
3. Número de compraventas de vivienda registradas	32
3.1. Descripción	32
3.2. Resultados	32
3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	32
3.2.2. Provincias	40
4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	47
4.1. Descripción	47
4.2. Resultados	47
4.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	47
4.2.2. Pisos según superficie media	52
4.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)	56
5. Superficie media de vivienda registrada (m²)	59
5.1. Descripción	59
5.2. Resultados	59
6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	64
6.1. Descripción	64
6.2. Resultados	64
6.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	64
6.2.2. Provincias	72
6.2.3. Compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros. Comunitarios versus no comunitarios	74
7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	76
7.1. Descripción	76
7.2. Resultados	76
IV. MERCADO HIPOTECARIO	83
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	85
8.1. Descripción	85
8.2. Resultados	85
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	91
9.1. Descripción	91
9.2. Resultados	91
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)	95
10.1. Descripción	95
10.2. Resultados	95
11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	99
11.1. Descripción	99

11.2. Resultados	99
12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	105
12.1. Descripción	105
12.2. Resultados	105
13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	110
13.1. Descripción	110
13.2. Resultados	110
14. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	118
14.1. Descripción	118
14.2. Resultados	118
15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	120
15.1. Descripción	120
15.2. Resultados	120
16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	125
16.1. Descripción	125
16.2. Resultados	125
17. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	130
17.1. Descripción	130
17.2. Resultados	130
V. CONCLUSIONES	139
VI. TABLAS DE RESULTADOS	144
VII. METODOLOGÍA	165
1. Objetivos	165
2. Límites de la información disponible	166
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	167
3.1. Tamaño muestral	167
3.2. Datos de referencia	167
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	170

I. INTRODUCCIÓN

La publicación del Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) supone la celebración de su décimo aniversario. Diez años consecutivos publicando información del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario, permitiendo con ello ampliar la perspectiva aportada por los Informes de Coyuntura de la ERI publicados trimestralmente. Todo ello disponible en http://www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp, con un desglose de cada una de los Anuarios en http://www.registradores.org/ERI_ANUAL.jsp desde 2004 hasta 2013 ininterrumpidamente.

El Anuario 2013 mantiene la publicación de resultados para diecisiete variables, seis más que en los Informes de Coyuntura, dando lugar, en algunas de ellas, a un mayor desglose informativo y tratamiento territorial de lo que se hace trimestralmente.

La publicación mantiene el tradicional tratamiento diferenciado de variables del Mercado Inmobiliario y variables del Mercado Hipotecario. Siete variables corresponden al Mercado Inmobiliario y diez al Mercado Hipotecario.

Tal y como viene siendo habitual, cada año se incorpora alguna novedad en el amplio desglose informativo de resultados del Anuario. En esta ocasión no se ha producido un incremento del número de variables, pero sin embargo, se ha incrementado el desglose territorial de alguna de ellas, así como el nivel de detalle de algunas variables.

Concretamente, en el apartado Nacionalidad en las compras de vivienda registradas, dentro de lo que fue una de las novedades del Anuario 2012, como fue la desagregación de resultados de nacionalidad del comprador por comunidades autónomas y provincias, se ha desagregado, para cada una de las comunidades autónomas, los resultados por nacionalidad del comprador, detallando las primeras diez nacionalidades extranjeras en peso relativo de compra de vivienda.

Asimismo, en ese mismo apartado de Nacionalidad, se ha incorporado un subapartado denominado “Compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros. Comunitarios versus no comunitarios”. Con ello se ha pretendido dar cobertura a una demanda informativa existente en la actualidad, como es el hecho de conocer el porcentaje de compras de vivienda por extranjeros por importe igual o superior a 500.000, desglosando entre comunitarios y no comunitarios. El hecho de la reciente modificación normativa relativa a la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen este tipo de adquisiciones proporciona un interés adicional por conocer el efecto real sobre la demanda de este beneficio.

Por último, como tercera novedad, se encuentra un desglose informativo con respecto a la presentación de resultados relativos a compras de vivienda por tipo de adquirente, distinguiendo entre personas físicas y personas jurídicas. En este caso, se ha incorporado un detalle de resultados según el tipo de vivienda adquirido en cada caso, distinguiendo entre vivienda libre y protegidas, así como vivienda nueva y usada.

Cada una de las variables mantiene la estructura de contenidos habitual, con una desagregación generalmente en dos apartados:

- *Descripción.* Incorpora una explicación de la variable objeto de análisis, los niveles de desagregación utilizados y aquellos aspectos generales considerados más relevantes.
- *Resultados:*
 - *Análisis estático.* Presentación y análisis de los resultados de la variable para el año 2013, abordando la desagregación de resultados descrita en el apartado anterior. En la mayoría de las variables los resultados son presentados a través de mapas, tablas y gráficos, incorporando generalmente resultados absolutos y números índice.
 - *Análisis dinámico.* Presentación y análisis de las tasas de variación anuales correspondientes al año 2013 con respecto a 2012, así como la evolución trimestral de los resultados absolutos interanuales, generalmente desde el cuarto trimestre del año 2003, y las tasas de variación trimestrales, calculadas con resultados medios interanuales, desde el primer trimestre del año 2004. Con todo ello se obtienen importantes conclusiones acerca de la evolución de cada variable, en la mayoría de los casos durante los últimos once años.

En el apartado VI. *Tablas de Resultados*, se incorpora el detalle de los resultados analizados. En consecuencia, aquellos lectores que quieran tener acceso a los resultados abordados en cada uno de los apartados pueden acceder directamente a ellos a través del citado apartado.

En cuanto a la desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la práctica totalidad de los casos se presentan los resultados medios nacionales y por comunidades autónomas. En *Número de compraventas de vivienda registradas* y *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* se proporciona adicionalmente un desglose de resultados por provincias. Por otro lado, en el *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* se presentan resultados únicamente para el total nacional. En este último caso se está trabajando para la consecución de un mayor desglose geográfico en la presentación de resultados, pero actualmente únicamente se disponen de resultados para el conjunto de España.

El objetivo es, una vez más, poner a disposición del usuario el mayor caudal informativo posible en base a los datos procesados y validados sistemáticamente por el Colegio de Registradores. Con ello se pretende poder alcanzar un mayor grado de conocimiento para una mejor fundamentación en la toma de decisiones.

Destacar un año más el significativo esfuerzo que supone la consecución de estos resultados por parte del Colegio de Registradores ya que se trata de más de mil oficinas que sistemáticamente tienen que captar datos, enviarlos, procesarlos, analizarlos y validarlos. Todo ello proporciona el resultado presentado en esta publicación. Sin el trabajo de cada una de estas oficinas hubiera sido imposible su consecución.

Con todo ello esperamos que la publicación cubra las necesidades informativas existentes con respecto al conjunto de datos disponibles, estando abiertos a cualquier tipo de propuesta de mejora, tal y como tradicionalmente viene ocurriendo, asumiendo en la medida de lo posible aquellas que se van recibiendo, dentro del enfoque abierto con respecto a la difusión de información por parte del Colegio de Registradores.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

El escenario económico español parece, cuando menos, haber puesto fin a la intensa tendencia descendente de los últimos años. El Producto Interior Bruto (PIB) comienza a presentar los primeros signos positivos, aunque en cuantías muy moderadas, el empleo acompaña con suaves mejoras en el nivel de ocupación y descensos en la tasa de desempleo. Otras magnitudes de especial relevancia para el mercado inmobiliario mantiene la habitual perspectiva negativa, destacando la escasa cuantía de crédito hipotecario, siendo fundamental para que se produzca una recuperación más intensa en la demanda de vivienda.

El endeudamiento privado sigue minorando intensamente su excesivo apalancamiento, pero por el contrario el endeudamiento público sigue creciendo, acaparando la mayor parte de los recursos disponibles. Sin duda se trata de uno de los desequilibrios que deberán ser corregidos a corto plazo para mejorar, no sólo la situación del sector público, sino además el acceso a la financiación del sector privado y, con ello, la capacidad de crecimiento de la economía, dando lugar a una recuperación con un mayor grado de intensidad, aspecto fundamental para la creación de empleo.

Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, este cambio de tendencia en importantes magnitudes macroeconómicas también está dando lugar a los primeros signos de cambio en el comportamiento de importantes variables del mercado inmobiliario, destacando la demanda de vivienda y su precio, tal y como podrá comprobarse en los apartados correspondientes. En cierta medida todo parece indicar que se están poniendo las bases para una recuperación del mercado inmobiliario, a poco que la economía general acompañe, fundamentalmente desde lo que representa la creación de empleo y la mejora de la financiación hipotecaria.

Tal y como viene siendo habitual en los Anuarios de los últimos años, en este apartado se va a contextualizar el Mercado Inmobiliario, describiendo el comportamiento y perspectivas de algunas de las variables más relevantes desde el punto de vista de su incidencia sobre la demanda y la oferta.

Las variables a analizar con incidencia en la demanda van a ser la población, el empleo, los salarios, los tipos de interés, la accesibilidad y las expectativas. Como variables de oferta se analizan las expectativas del promotor, a través de los visados de iniciación de vivienda, el stock de vivienda, la innovación inmobiliaria, la estructura de costes, la gestión inmobiliaria y la financiación.

Comenzando por la primera de las variables de demanda enumeradas, la *población*, en el siguiente gráfico se puede observar la evolución de la población en España durante los últimos dieciséis años. En dicho gráfico se distingue entre españoles y extranjeros. Esta distinción se debe a que ha sido precisamente la evolución de la población extranjera la que explica fundamentalmente la evolución de la población en España.

Pasar en poco tiempo de una tasa de extranjeros del 1,60% (1998) al 10% (2007) permitió explicar parte de lo ocurrido en el mercado inmobiliario durante el ciclo alcista. El porcentaje de población extranjera siguió creciendo hasta alcanzar el máximo en 2010, con un 12,22%. A partir de ese año comenzó un constante descenso, dando lugar en la última medición de 2013 a un resultado del 10,45%.

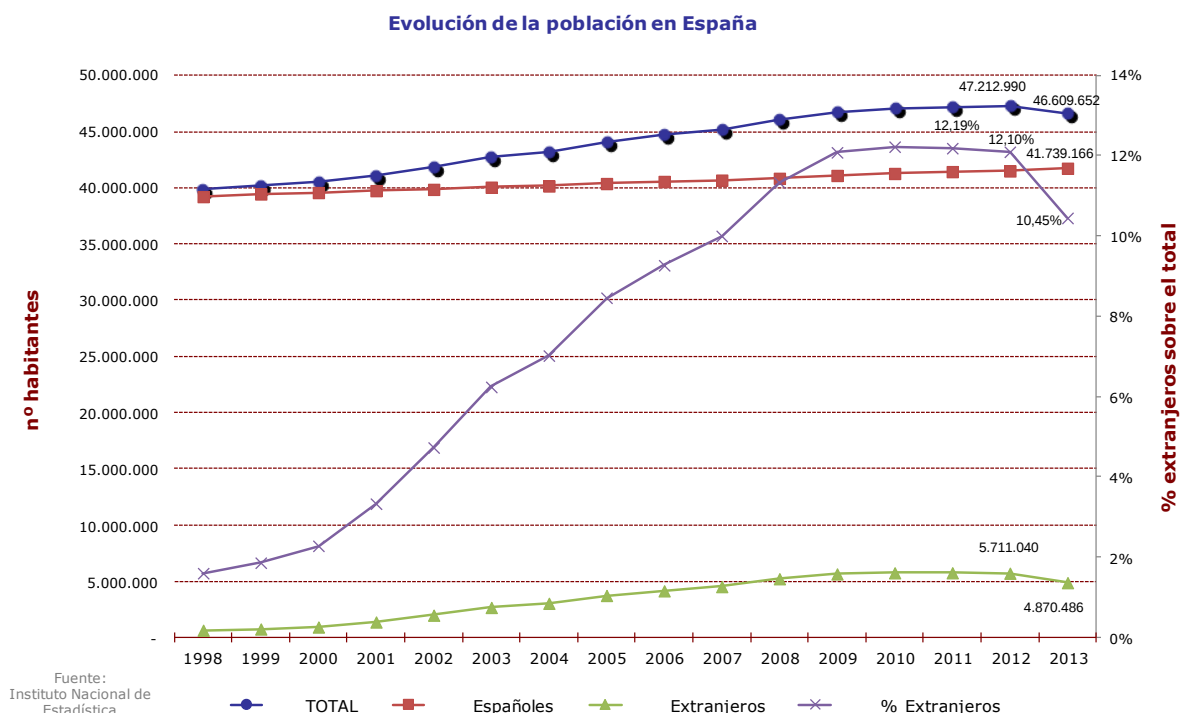
La crisis económica ha afectado especialmente a este sector de población, dando lugar a que en no pocos casos se haya optado por abandonar España. Este hecho ha presentado el correspondiente efecto sobre el mercado inmobiliario, en la medida que supone un menor volumen de viviendas ocupadas.

Por otro lado, las recientes proyecciones de población realizadas por el INE también muestran un panorama poco favorable en la medida que se estima que la población española se va a reducir durante los próximos años, especialmente en el segmento de población a partir de los 25 años, que es precisamente aquel que demanda nuevas viviendas fruto de la emancipación.

En consecuencia, tanto las perspectivas relativas a la población extranjera residente en España, como las relativas a la propia población española, resultan poco favorables desde el punto de vista del mercado inmobiliario, dando lugar en ambos casos a una reducción de la presión por la demanda de vivienda, siendo necesario a medio plazo un parque de viviendas en España inferior al existente en la actualidad.

Estas desfavorables perspectivas se están viendo cubiertas parcialmente en la actualidad por la población extranjera no residente, dando lugar, tal y como podrá comprobarse en el correspondiente apartado, a un

importantísimo crecimiento de la demanda de vivienda por extranjeros, fundamentalmente asociados a nacionalidades con un perfil turístico.



Sin duda se trata de un perfil de demandante de vivienda extranjero muy distinto al de la década precedente, por tanto pudiéndose equiparar por lo que respecta a número absoluto de compra de viviendas, pero sin duda muy distinto por lo que respecta tanto a las características de la vivienda como, fundamentalmente, a localización. Estos factores deberán tenerse en cuenta desde el punto de vista de la configuración del citado parque de viviendas.

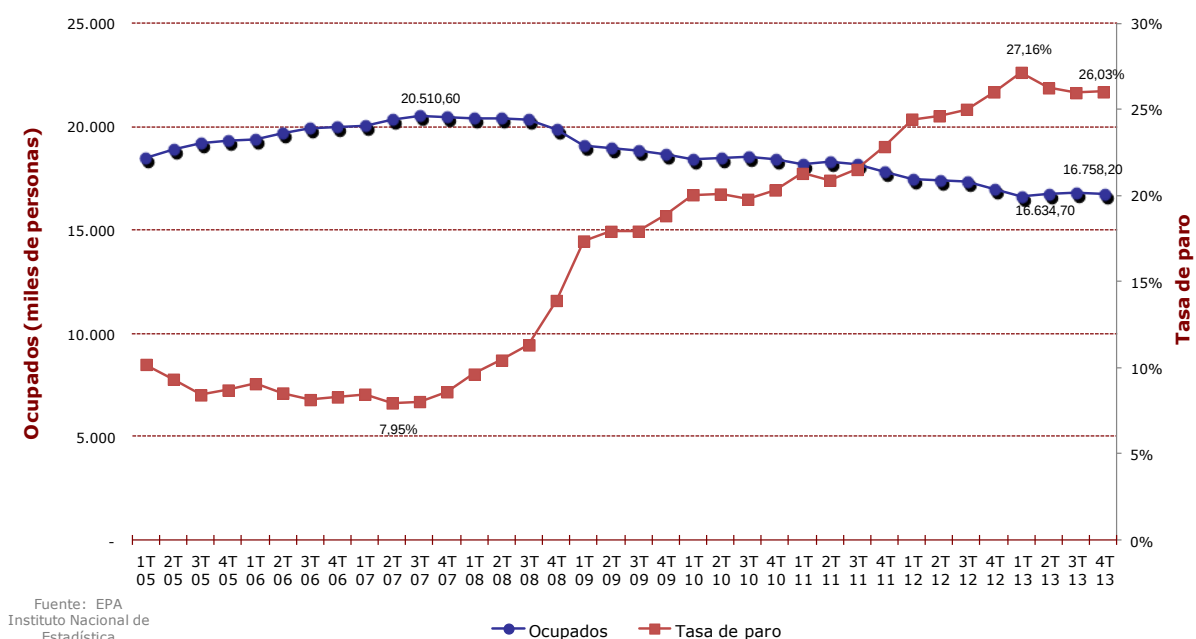
Junto a la evolución de la población, otro de los factores de especial relevancia desde el punto de vista de la demanda es el *empleo*. Sin empleo no hay capacidad de compra, resultando por tanto clave para una posible recuperación de la demanda de vivienda. Sin duda existe un elevado grado de correlación entre el empleo y la demanda de vivienda. Durante los años del auge inmobiliario se alcanzaron niveles históricos de número de ocupados (20,51 millones en tercer trimestre de 2007) y bajas tasas de desempleo (7,95% en segundo trimestre de 2007) y con ello niveles máximos de demanda de vivienda, con cifras próximas al millón de compraventas anuales.

Por el contrario, con la reducción del número de ocupados y el aumento del número de desempleados, se ha ido reduciendo el número de compraventas de vivienda. En ambos casos parece haberse marcado un cambio de tendencia, dando lugar a los niveles más desfavorables en el primer trimestre de 2013, con una tasa de paro del 27,16% y 16,63 millones de ocupados. Sin embargo, el resto del año ha dado lugar a una ligera recuperación en ambas magnitudes, dando muestra, cuando menos, del final del proceso de ajuste y pareciendo mostrar el inicio del proceso de recuperación del empleo.

Tal y como podrá comprobarse, algo parecido está pasando con la demanda de vivienda, dando lugar a una paralización del ritmo descendente, mostrando incluso los primeros signos de recuperación.

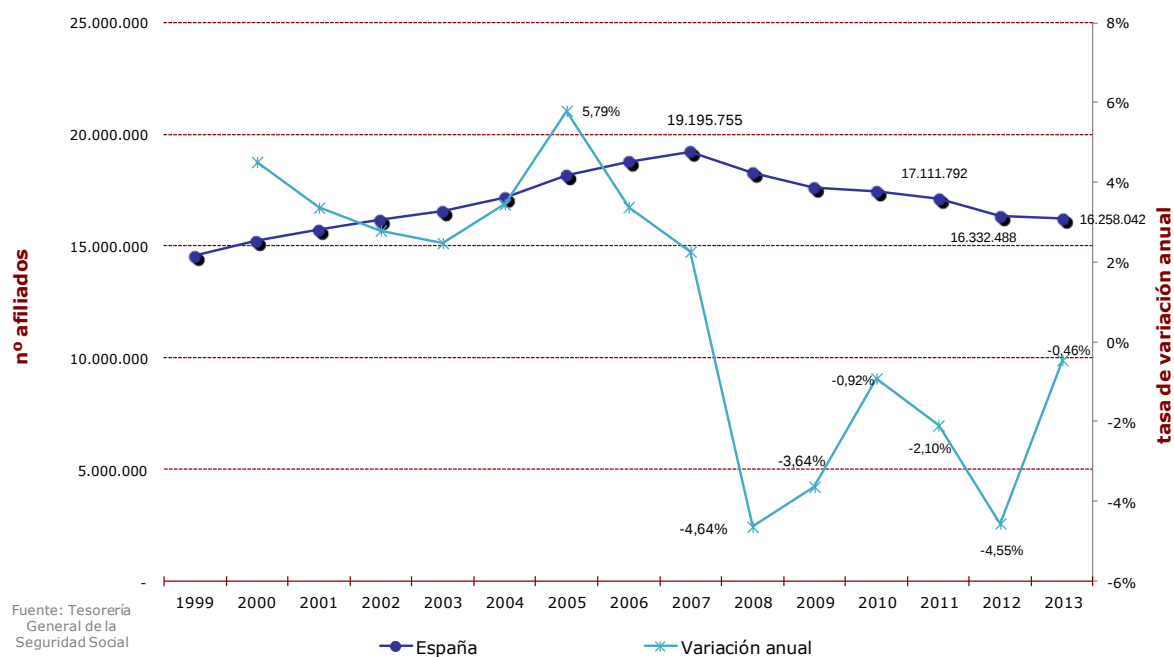
En consecuencia, tal y como se ha indicado, el grado de correlación entre ambas magnitudes parece evidente, por lo que, en la medida que exista una recuperación del empleo, tal y como todo parece mostrar, se producirá una recuperación del mercado inmobiliario. El grado de intensidad en la recuperación del empleo condicionará la mayor o menor recuperación de la demanda de vivienda.

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



En cuanto a la otra magnitud representativa del nivel de empleo, como es la afiliación a la Seguridad Social, a través del siguiente gráfico se observa la evolución de resultados de los últimos quince años, dando lugar a una interpretación similar a la aportada por la Encuesta de Población Activa (EPA). Desde el inicio de la serie (1999) hasta el año 2007, que fue cuando se alcanzó el máximo (19,2 millones de cotizantes), la cotización a la Seguridad Social no dejó de crecer, dando lugar a un claro cambio de tendencia a partir de entonces, acumulando seis años consecutivos de descensos.

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

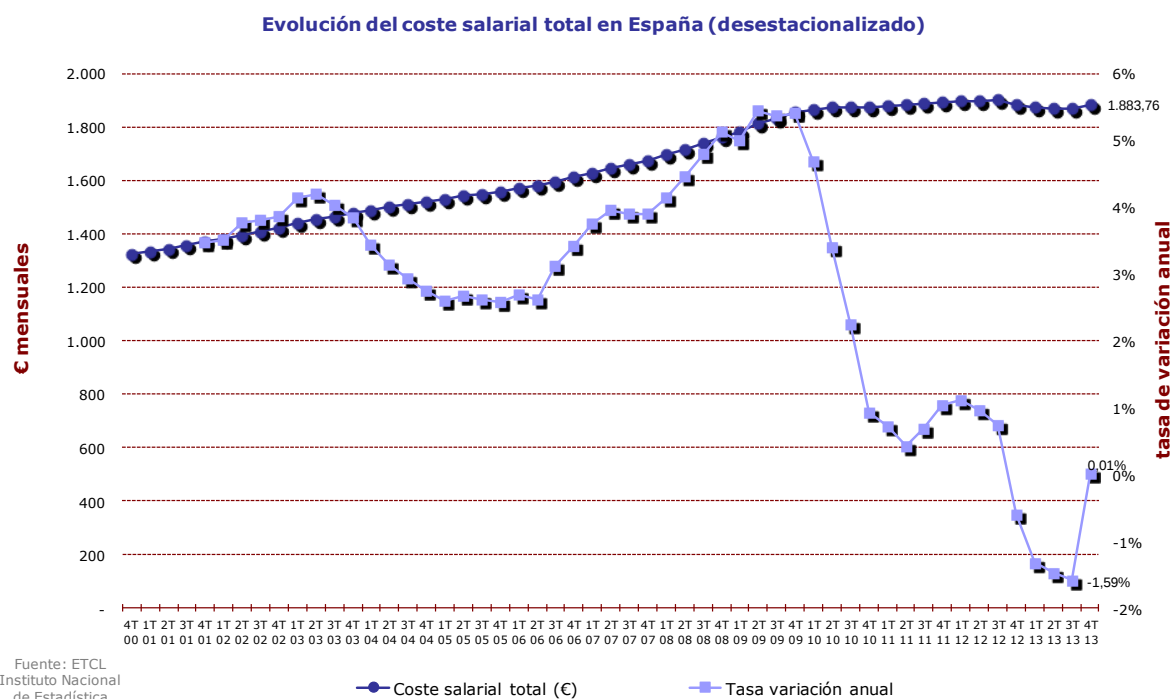


Este comportamiento coincide con el ciclo del mercado inmobiliario, ratificando la citada correlación entre el mercado de vivienda y el empleo.

El último año, en este caso, ha mostrado un nuevo descenso de la afiliación, pero ya con un ritmo descendente mucho más moderado que en los cinco años precedentes, tal y como puede observarse en la serie de tasas de variación anuales (-0,46%). En consecuencia, parecen mostrar igualmente un cierto cambio de tendencia, siendo previsible un incremento de la afiliación a la Seguridad Social durante el año 2014.

Asociado al empleo está la remuneración por el mismo, medido a través del *Coste Salarial*, publicado por el Instituto Nacional de Estadística a través de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales (ETCL).

La remuneración salarial determina la mayor o menor capacidad para hacer frente a la compra de una vivienda, por lo que su evolución presentará el correspondiente efecto sobre la demanda de vivienda. El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral del Coste salarial durante los últimos catorce años y sus correspondientes tasas de variación interanuales.



A pesar de las dudas que genera la metodología de estimación de esta magnitud, proporciona una adecuada visión de la tendencia salarial general, aunque posiblemente con ciertos retardos. En todo caso se observa una evidente tendencia descendente, dando lugar a tasas negativas durante la mayoría de los últimos trimestres, aunque previsiblemente las mismas se vienen produciendo con anterioridad.

Muy lejos quedan ya los constantes incrementos salariales, dando paso a un escenario de constante corrección, que casi con total seguridad nos acompañará todavía durante unos cuantos trimestres más. Este aspecto incide negativamente en la demanda de vivienda, aunque la intensa reducción de precios de la vivienda de los últimos años hace más relevante contar con empleo, ya que el abanico de precios actualmente existente en el mercado inmobiliario es más amplio que nunca.

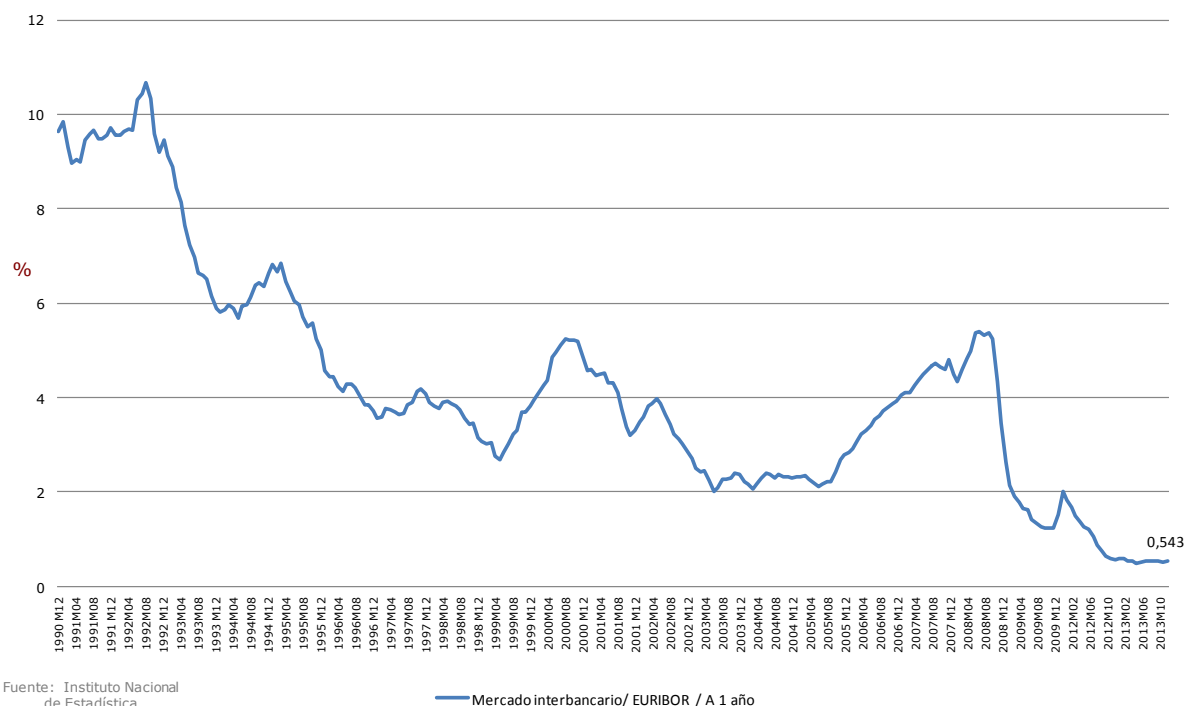
En todo caso, supone un condicionante en cuanto a la capacidad adquisitiva, únicamente favorecido por el mayor ajuste del precio de la vivienda. Mientras se mantenga este escenario no habrá problemas de accesibilidad para aquellas personas con empleo, ya que verán mejorada su posición relativa, sin embargo, es posible que esta situación no se mantenga durante mucho más tiempo.

Dentro del conjunto de variables identificadas como relevantes desde el punto de vista de la demanda de vivienda están los *tipos de interés*. Tal y como trimestralmente viene mostrando la Estadística Registral

Inmobiliaria, a través de sus Informes de Coyuntura, la gran mayoría de los nuevos créditos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR. En consecuencia, el EURIBOR se convierte en la referencia básica para el conocimiento de los tipos de interés hipotecarios.

El siguiente gráfico muestra su evolución mensual desde 1990. Tal y como se puede comprobar en 2013 se han alcanzado los mínimos de la serie histórica, dando lugar a unas condiciones especialmente favorables. Sin embargo, los tipos efectivos de contratación se han formalizado muy por encima de los índices de referencia, al atravesar el periodo de mayores diferenciales. Tal y como podrá comprobarse en el apartado 14, los tipos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se sitúan alrededor del 4%, dando lugar a diferenciales medios próximos al 3,5%.

Evolución del EURIBOR a 1 año (último mes de cada año)



En la actual coyuntura del EURIBOR, suponen tipos de interés históricamente bajos, a pesar del elevado diferencial. Sin embargo, en la medida que se produzca un incremento del EURIBOR, muchas de estas hipotecas quedarán expuestas a condiciones desfavorables, pudiendo entrar en situaciones de dificultad en función de las condiciones económicas de cada caso.

Globalmente puede considerarse que en la actualidad se cuenta con bajos tipos de interés, pero que deberían verse mejorados en la medida que los niveles de recuperación económica se vayan incrementando, dando lugar a una reducción del riesgo de impago por parte de los solicitantes.

En la medida que esta circunstancia se produzca, podremos observar tipos de interés todavía más reducidos, ya que el EURIBOR previsiblemente atravesará una larga etapa de baja cotización. En todo caso, se trata de una variable con un comportamiento favorable sobre la demanda, contando además con un cierto recorrido de mejora en la medida que se consolide una recuperación económica.

En cuanto a la *accesibilidad*, la misma está estrechamente ligada con dos de las variables comentadas: tipos de interés y salarios. Estas dos magnitudes, junto al endeudamiento hipotecario, determinan el comportamiento de los indicadores de estabilidad, desarrollados en el apartado 17. Tal y como podrá comprobarse la accesibilidad se ha mantenido relativamente estable durante el último año, con un comportamiento favorable del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia de la reducción del precio de la vivienda, un comportamiento desfavorable de los salarios como consecuencia de su constante proceso de ajuste, y una situación relativamente neutra en los tipos de interés. El efecto neto de todo ello ha sido la citada estabilidad de los indicadores de accesibilidad.

Las cuantías actuales de los indicadores de accesibilidad se encuentran próximas a los mínimos de la serie histórica, no siendo previsible cambios negativos a corto plazo. En consecuencia, se están consolidando unas adecuadas bases para que, en el momento en el que se produzca la recuperación económica, exista un efecto directo favorable sobre la demanda de vivienda.

Por último, destacar la relevancia de las *expectativas* como variable de demanda en el mercado inmobiliario español. Como tal se hace referencia a la percepción acerca de la evolución del mercado inmobiliario desde el punto de vista del demandante, especialmente por lo que respecta al comportamiento de los precios.

Actualmente las expectativas divergen entre distintos agentes intervinientes. Desde el punto de vista del inversor, actualmente el mercado inmobiliario español se contempla como una interesante oportunidad, fundamentalmente como consecuencia de la intensa reducción de precios que se ha venido produciendo durante los últimos años.

Por otro lado, numerosas nacionalidades están aprovechando la oportunidad para comprar vivienda en España, tal y como podrá comprobarse en el apartado 6.

Ambos factores suponen los elementos más destacados por lo que respecta a la reactivación de la demanda de vivienda.

Por el contrario, todavía existe un amplio sector de la sociedad española que no cuenta con unas expectativas tan favorables, fruto fundamentalmente de la situación económica general. Este hecho deriva en un volumen de actividad todavía relativamente bajo por lo que respecta a número de compraventas, pero que en la medida que estas expectativas se vayan modificando con la progresiva recuperación económica, puede ir dando lugar a niveles de crecimiento, cambiando la tendencia desfavorable de los últimos años.

En cierta medida puede afirmarse que con carácter general las expectativas con respecto al mercado inmobiliario español están cambiando, provocando un efecto favorable sobre la demanda.

Acompañando a todo este conjunto de variables con incidencia en la demanda podrían destacarse otras que también cuentan con especial relevancia, como son fundamentalmente la fiscalidad y la financiación hipotecaria. Por lo que respecta a la *fiscalidad*, se mantiene su contribución negativa en la medida que los bienes inmuebles, en general, y la vivienda, en particular, se mantienen como el bien con mayor carga fiscal. Ya sea por transmisión, por compra o por simplemente tenerlo, numerosas figuras impositivas actúan sobre él, y en muchos casos con crecimientos de carga fiscal durante los últimos años, dando lugar a que la fiscalidad se haya convertido en uno de los factores con mayor grado de influencia a la hora de desincentivar la demanda.

Convendría realizar una reflexión por parte del sector público con respecto a esta situación, en la medida que la contribución del mercado inmobiliario a la economía y, especialmente, al empleo resulta especialmente relevante. En épocas de auge inmobiliario el sector inmobiliario contribuyó de forma decisiva a la financiación pública. Ahora no puede ser así por un problema de demanda. Una reducción de la fiscalidad inmobiliaria permitiría acompañar favorablemente al resto de factores favorables actuales, dando lugar previsiblemente a una mayor recaudación absoluta, tal y como ya viene ocurriendo en otros sectores a través del desarrollo de ayudas públicas.

Por lo que respecta a la *financiación hipotecaria*, un año más sigue sin despegar. El grado de acaparamiento del sector público evita cualquier vía de crecimiento del sector privado, especialmente por lo que respecta a la financiación hipotecaria. Cada vez es mayor el número de compraventas que se hace en efectivo, pero esta opción no es viable para la mayor parte de la sociedad española. En muchísimos casos es imprescindible una alternativa de financiación hipotecaria, sin la cual es inviable la compra de una vivienda.

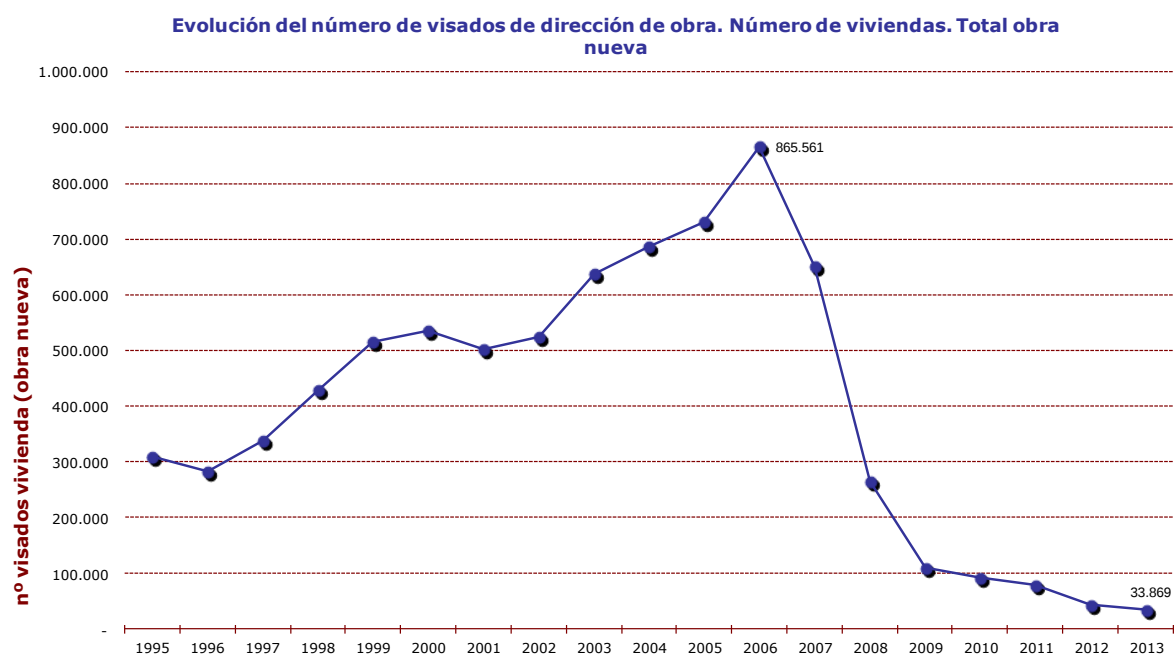
Están apareciendo los primeros signos de mejora de las posibilidades de financiación, aunque todavía muy débiles y a precios (tipos de interés) elevados. Es de esperar que conforme se avance en la recuperación económica las condiciones de financiación vayan mejorando, tanto en volumen como en precios. En esa situación, sin duda, el mercado inmobiliario, a los precios actuales, contará con una significativa recuperación de la demanda.

En cuanto a las variables de oferta, destacar en primer lugar que el escenario del mercado inmobiliario de los últimos años se ha caracterizado por una mayor influencia de las variables de demanda, a diferencia de lo que ocurría durante la fase alcista. En todo caso, conviene identificar estas variables, así como describir su comportamiento actual y futuro.

Por lo que respecta a las *expectativas del promotor inmobiliario*, representado a través del número de visados de obra nueva, las expectativas son especialmente desfavorables. En principio el promotor inmobiliario es uno

de los agentes que con mayor claridad debe evaluar la previsible evolución de la demanda de vivienda ya que en la medida que estime un comportamiento favorable de la misma podrá animarse a iniciar la edificación de nuevas viviendas y viceversa.

En condiciones normales este hecho es así, sin embargo, el contexto inmobiliario actual y de los últimos años se caracteriza por un elevado número de viviendas nuevas pendientes de venta, que en no pocos casos se sitúan con precios de mercado por debajo de los costes de edificación. En este escenario, lógicamente, la promoción de nuevas viviendas queda limitada significativamente en la mayor parte de la geografía española, tal y como refleja el gráfico de evolución.



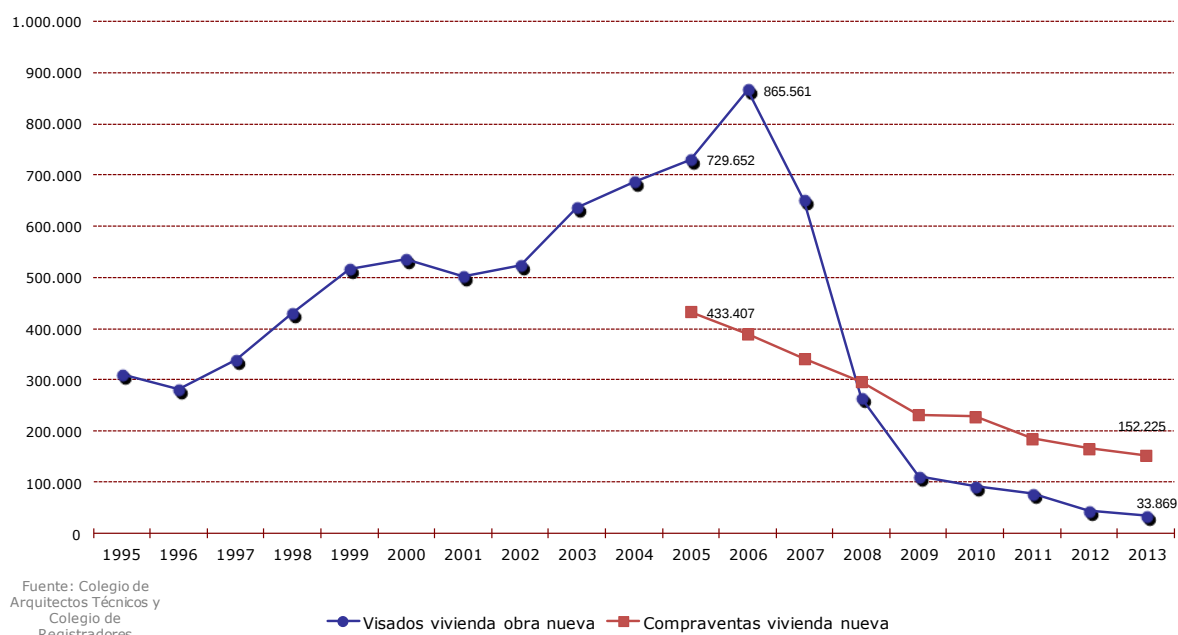
Fuente: Colegio de Arquitectos Técnicos

Por tanto, entra en juego una variable especialmente relevante desde el punto de vista de la oferta, como es el *stock de vivienda nueva pendiente de venta*. El siguiente gráfico muestra la comparación de las series de visados de vivienda nueva y compraventas de vivienda nueva. Lógicamente existe un desfase temporal entre ambas series, es decir, una vivienda visada normalmente puede ser vendida dos o tres años después, en condiciones de buen funcionamiento del mercado.

Sin embargo, a pesar de esa diferencia temporal, sí nos puede dar una primera muestra de cómo se fue configurando el stock de vivienda, con periodos en los que se iniciaban alrededor de 400.000 viviendas más de las que se vendían anualmente en las condiciones más favorables del mercado. Esos años, lógicamente, generaron un importante stock de vivienda nueva pendiente de venta, que en los últimos años se va absorbiendo, pero a un ritmo mucho más suave del que fue su generación, con algo más de 100.000 viviendas anuales.

En consecuencia, tras alrededor de cinco años de absorción de vivienda nueva pendiente de venta, el stock de vivienda se ha ido reduciendo, pero todavía no lo suficiente como para producir una modificación en la tendencia de edificación de nueva vivienda. Es decir, todavía no es el momento de iniciar la edificación de nueva vivienda, excepto en aquellas zonas geográficas en las que exista una demanda activa y no se cuente con oferta de vivienda nueva, situación que poco a poco se irá generalizando.

Evolución del diferencial entre visados de vivienda de obra nueva y compraventas registradas de vivienda nueva en España



La principal salida del sector de la promoción/construcción inmobiliaria debe venir, tal y como venimos señalando durante los últimos años, por el lado de la *innovación*. El sector inmobiliario todavía tiene pendiente asumir los procesos de innovación vividos por otros sectores económicos. Las viviendas, a grandes rasgos, se siguen construyendo como en las últimas décadas. Con el citado stock de vivienda y a unos precios de mercado por debajo de los costes de construcción, es imposible salir adelante sin apostar decididamente por la innovación.

Para que en la actual coyuntura se consiga que exista una demanda activa de vivienda nueva se debe ofrecer un producto que se perciba como claramente distinto al ya existente, fundamentalmente desde la percepción del usuario, que debe ser el destinatario básico de este producto.

Para ello no basta con incorporar las últimas innovaciones de eficiencia energética, que lógicamente son importantes, sino que se debe ir mucho más allá, abordando factores vinculados con la habitabilidad, potenciando valores como la luminosidad, el diseño interno y externo, la incorporación de la tecnología al hogar, el incremento de servicios asociados a la propiedad, la autosuficiencia energética, la tabiquería dinámica o incluso la propia deslocalización de la vivienda a través de conceptos de vivienda móviles.

Si no se consigue que el producto vivienda nueva se perciba como algo muy distinto a lo ya existente será difícil que durante los próximos años se pueda avanzar en este sector de actividad. Sin duda hay argumentos para poder conseguir una reactivación del sector, pero es necesario innovar.

Junto a ello hay un aspecto muy favorable desde el punto de vista de la oferta, como es la notable mejora de la *estructura de costes*. Desde el suelo hasta los costes de edificación, desglosados en mano de obra, materiales, maquinaria... han sufrido intensos procesos de ajuste, dando lugar a que los costes a los que actualmente pueda abordarse un nuevo proyecto inmobiliario sean mucho menores que en el pasado.

Por último hay que tener en cuenta, tal y como venimos incidiendo igualmente los últimos años, el necesario cambio del *modelo inmobiliario*, pasando del tradicional producir-vender a un modelo más asentado en la gestión inmobiliaria. Han sido numerosas las figuras mercantiles que se han intentado ir fomentando para contar con una cultura inmobiliaria más profesional, asentada en una potenciación de la figura del alquiler, en línea con lo que ocurre con países europeos de nuestro entorno económico.

Estamos haciendo referencia a los Fondos de Inversión Inmobiliaria, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria, las Sociedades patrimoniales inmobiliarias, las Sociedades de arrendamientos de viviendas... Hasta la fecha ninguna de estas modalidades ha conseguido el objetivo perseguido, a pesar de las ventajas fiscales asociadas.

A este grupo se les ha unido recientemente una nueva figura, como son las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), que en principio cuenta con bases más sólidas como para tener un éxito mayor al alcanzado por las figuras mercantiles anteriormente citadas.

Sin duda el sector inmobiliario español necesita de un sector de actividad mercantil asentado en la gestión, con una potenciación de la figura del alquiler, que cuente con un potencial muy superior, en línea con las conocidas REIT (Real Estate Investment Trust).

Con la identificación y breve análisis de todo este conjunto de variables, con incidencia en la demanda y oferta del mercado inmobiliario español, se pretende contextualizar los detallados resultados que son objeto de descripción y análisis en los siguientes apartados.

III. MERCADO INMOBILIARIO

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

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

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

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

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

- **Superficie media de vivienda registrada (m²):**
 - Total de vivienda (m²).
 - Vivienda nueva libre (m²).
 - Vivienda nueva protegida (m²).
 - Vivienda usada (m²).
- **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas:**
 - % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros.
 - % según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada).
 - % según nacionalidad y superficie:
 - Superficie inferior a 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - % compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.00 euros:
 - Comunitarios.
 - No comunitarios.
- **Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión:**
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - Según tramos de antigüedad en la posesión (%):
 - Entre 0 y 2 años.
 - Entre 2 y 5 años.
 - Entre 5 y 10 años.
 - Más de 10 años
 - Entre 0 y 3 años.
 - Entre 3 y 10 años.
 - Más de 10 años.

1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas

1.1. Descripción

En el cuarto año de presentación del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) se acumula una serie de resultados de veinte años, con un desglose trimestral, dando lugar a la serie homogénea más larga de las publicadas en España sobre precio de la vivienda.

En todo caso, el aspecto más destacado es la metodología utilizada, basada en la utilización de pares de ventas, manteniendo con ello constante la calidad del bien, dejando atrás los problemas ampliamente descritos por la literatura con respecto a los precios medios en vivienda.

La base utilizada para la consecución de resultados ha sido la propuesta por Case y Shiller (1987¹, 1989²), que es la utilizada en Estados Unidos para la elaboración del S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

Desde el comienzo de la publicación del IPVVR se han mantenido abiertas las variantes metodológicas utilizadas, esperando que en algún momento el IPVVR se utilice para distintas finalidades, dando lugar a un cierre metodológico y al mantenimiento de la serie histórica en cuantías calculadas, ya que mientras no se presente esta circunstancia todas las compraventas procesadas permiten consolidar el comportamiento histórico de la serie, dando lugar a pequeñas variaciones, que con el paso del tiempo van dando estabilidad a la serie.

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

La consolidación de la publicación de resultados del IPVVR supone un importante avance en el conocimiento del verdadero comportamiento del precio de la vivienda para un periodo especialmente largo y atractivo, dando lugar en el año 2013 a un importante paso por parte del Colegio de Registradores al hacer públicos sus resultados trimestralmente a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los datos procesados corresponden a 361.877 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo e inscritos en los Registros de la Propiedad, manteniendo así la homogeneidad del bien.

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

El ámbito geográfico considerado en la elaboración del índice ha sido el total nacional, estando en fase de pruebas la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del índice es trimestral, así como la generación de resultados. Anteriormente la publicación era anual, pasando a ser trimestral a partir del primer trimestre de 2013, a través de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria (http://www.registradores.org/ERI_ANUAL_1684.jsp).

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la

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.

posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad.

El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2013.

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

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

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

1.2.2. Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

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

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos. Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que a corto plazo es previsible que no sea necesario aplicar suavizaciones.

1.2.2.1 Planteamiento y modelo

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

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

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

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

donde:

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

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

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N \left(A \left(\frac{t_i - s_i}{\Delta} \right) + B \left(\frac{t_i - s_i}{\Delta} \right) \right) \quad (3)$$

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

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

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

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

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

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

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

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

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

entonces (1) se puede escribir como

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

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Paso 2: Calcular } \boldsymbol{\beta}^{(s)} = \left(\mathbf{x}'\boldsymbol{\Omega}^{(s)}\mathbf{x} \right)^{-1} \left(\mathbf{x}'\boldsymbol{\Omega}^{(s)}\mathbf{y} \right)$$

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

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

1.2.2.3 Cálculo de índices

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

a) **Índice aritmético:**

$$\text{Estima el índice de precios mediante la fórmula } I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp \left(\boldsymbol{\epsilon}_t \right)$$

b) **Índice geométrico:**

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

c) **Índice aritmético suavizado**

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

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

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

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

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

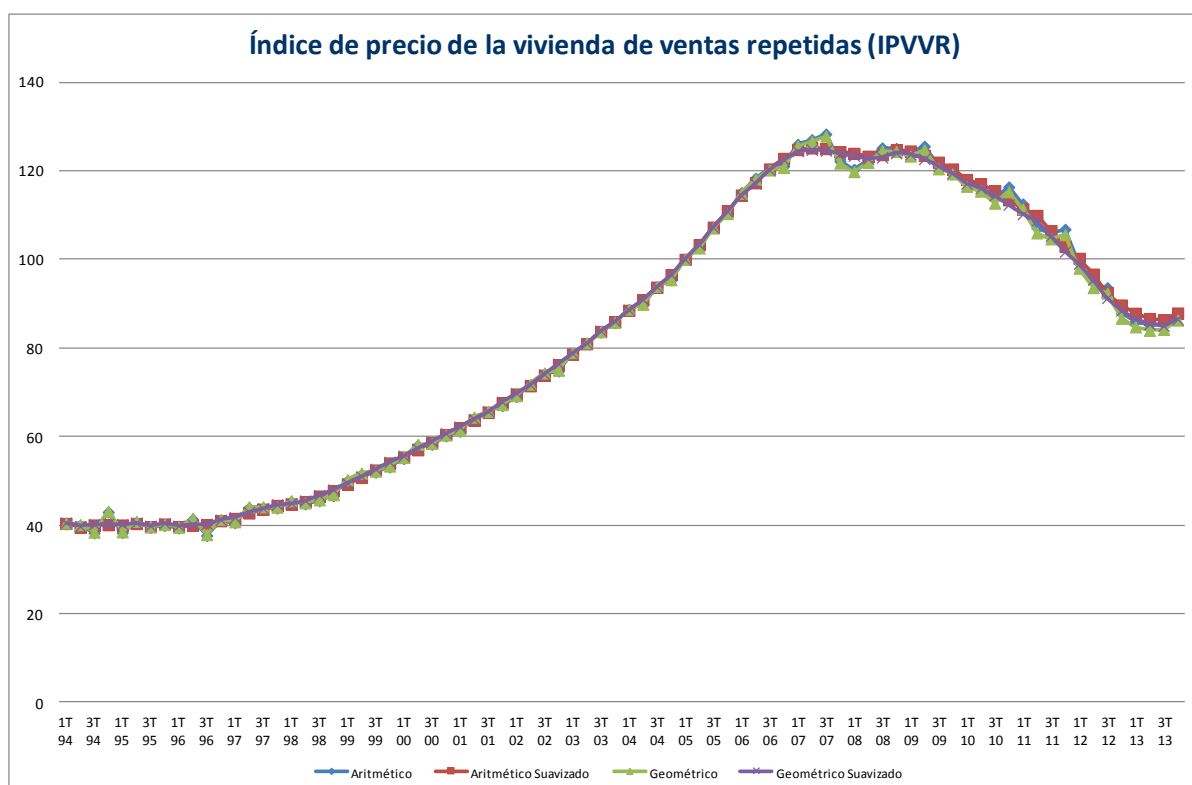
d) Índice geométrico suavizado:

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

1.2.3. Ilustración gráfica

En este apartado se presentan gráficamente los índices de precio de vivienda de ventas repetidas obtenidos con las distintas alternativas metodológicas descritas en el apartado 1.2.2.

El periodo abarca desde el primer trimestre del año 1994 hasta el cuarto trimestre del año 2013, tomando como periodo base el primer trimestre del año 2005.



Los resultados de las cuatro series de índices proporcionan un comportamiento similar tal y como claramente muestra el gráfico presentado. La aplicación de técnicas de suavización aporta una evolución más progresiva, que sin embargo resultan prácticamente innecesarias, con la excepción de finales de 2007 y comienzos de 2008, coincidiendo con el cambio de ciclo. En todo caso, permiten reducir la influencia de datos atípicos en la estimación del índice, dando lugar a una mejor representación de la evolución del precio de la vivienda.

El importante crecimiento del número de datos procesados en los cuatro años de presentación de resultados hace previsible que a corto plazo se pueda evitar la utilización de criterios de suavización en las futuras publicaciones de los valores del índice.

1.3. Resultados

En este apartado se muestra la tabla de resultados del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR) desde el periodo inicial (primer trimestre de 1994) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2013), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005. Asimismo se proporcionan los correspondientes gráficos de evolución de los métodos aritméticos, los métodos geométricos y la variación interanual de los índices aritmético y geométrico suavizados.

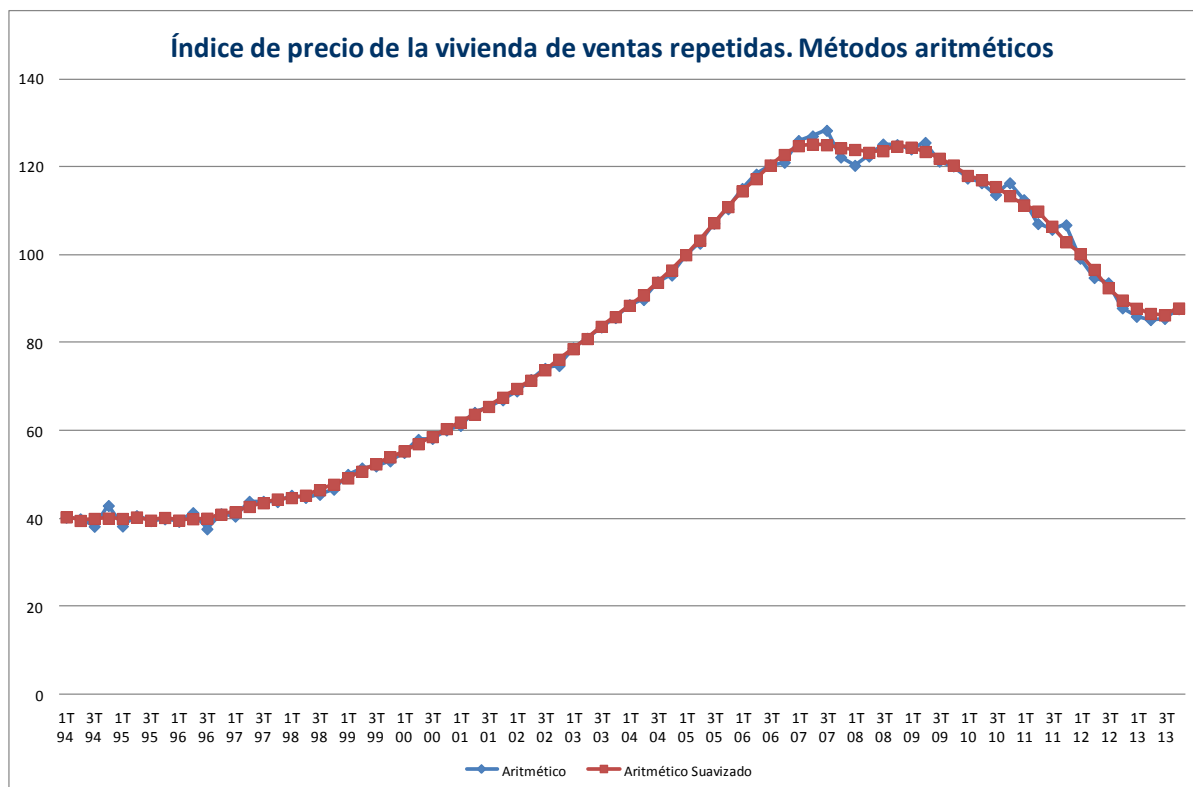
En esta ocasión se presenta la serie completa de los índices calculados utilizando las estimaciones correspondientes al procedimiento aritmético y geométrico suavizados.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
Periodo	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	40,35	40,54
2T 1994	39,55	39,73
3T 1994	40,00	40,20
4T 1994	40,07	40,27
1T 1995	39,99	40,19
2T 1995	40,33	40,53
3T 1995	39,61	39,81
4T 1995	40,22	40,42
1T 1996	39,62	39,82
2T 1996	39,93	40,14
3T 1996	40,06	40,26
4T 1996	40,97	41,18
1T 1997	41,49	41,70
2T 1997	42,73	42,95
3T 1997	43,57	43,79
4T 1997	44,42	44,65
1T 1998	44,74	44,96
2T 1998	45,29	45,52
3T 1998	46,53	46,76
4T 1998	47,78	48,01
1T 1999	49,21	49,44
2T 1999	50,74	50,97
3T 1999	52,42	52,65
4T 1999	54,01	54,25
1T 2000	55,36	55,60
2T 2000	57,00	57,24
3T 2000	58,62	58,85
4T 2000	60,44	60,68
1T 2001	61,94	62,17
2T 2001	63,70	63,93
3T 2001	65,48	65,70
4T 2001	67,58	67,79

1T 2002	69,58	69,79
2T 2002	71,45	71,65
3T 2002	73,82	74,01
4T 2002	76,22	76,40
1T 2003	78,61	78,78
2T 2003	80,93	81,08
3T 2003	83,70	83,84
4T 2003	85,91	86,03
1T 2004	88,49	88,59
2T 2004	90,86	90,93
3T 2004	93,72	93,78
4T 2004	96,52	96,55
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,33	103,30
3T 2005	107,28	107,21
4T 2005	110,95	110,85
1T 2006	114,52	114,38
2T 2006	117,30	117,11
3T 2006	120,41	120,18
4T 2006	122,81	122,52
1T 2007	124,81	124,47
2T 2007	125,17	124,78
3T 2007	125,03	124,60
4T 2007	124,32	123,84
1T 2008	123,95	123,42
2T 2008	123,30	122,72
3T 2008	123,67	123,04
4T 2008	124,71	124,02
1T 2009	124,48	123,74
2T 2009	123,48	122,69
3T 2009	121,95	121,12
4T 2009	120,41	119,53
1T 2010	118,04	117,12
2T 2010	117,05	116,08
3T 2010	115,51	114,50
4T 2010	113,44	112,39
1T 2011	111,31	110,22
2T 2011	109,93	108,80
3T 2011	106,49	105,34
4T 2011	102,94	101,77
1T 2012	100,24	99,05
2T 2012	96,66	95,46
3T 2012	92,49	91,28
4T 2012	89,69	88,47
1T 2013	87,82	86,58
2T 2013	86,64	85,36
3T 2013	86,32	84,99
4T 2013	87,88	86,47

Tal y como se viene advirtiendo desde la publicación del IPVVR, estos índices no deben considerarse como definitivos. La técnica de ventas repetidas permite que cada compraventa actual informe sobre el comportamiento del precio desde dicha fecha de compraventa hasta la fecha de compraventa anterior de esa misma vivienda. Es decir, las compraventas actuales ayudan a explicar el comportamiento del precio de la vivienda en el pasado.

Tras cuatro años de publicación, el aumento del número de datos supone una modificación cada vez menor del resultado histórico de cada trimestre, pero en todo caso se producen modificaciones, que lógicamente permiten consolidar la fortaleza del resultado retrospectivo.



En todo caso, cuando se concrete la publicación sistemática de la serie y, en su caso, la elección de la opción metodológica, será el momento adecuado para definir los periodos de corte que permitan identificar como definitivos los índices publicados. Hasta entonces se considera más relevante fortalecer los resultados pasados y seguir procesando la serie histórica completa, a pesar de que con ello se produzcan modificaciones.

A continuación se describe el comportamiento del precio de la vivienda para el conjunto de la serie (1994-2013), agrupando las etapas más destacadas de la serie histórica.

Etapas 1. Desde el comienzo de 1994 hasta el final de 1996

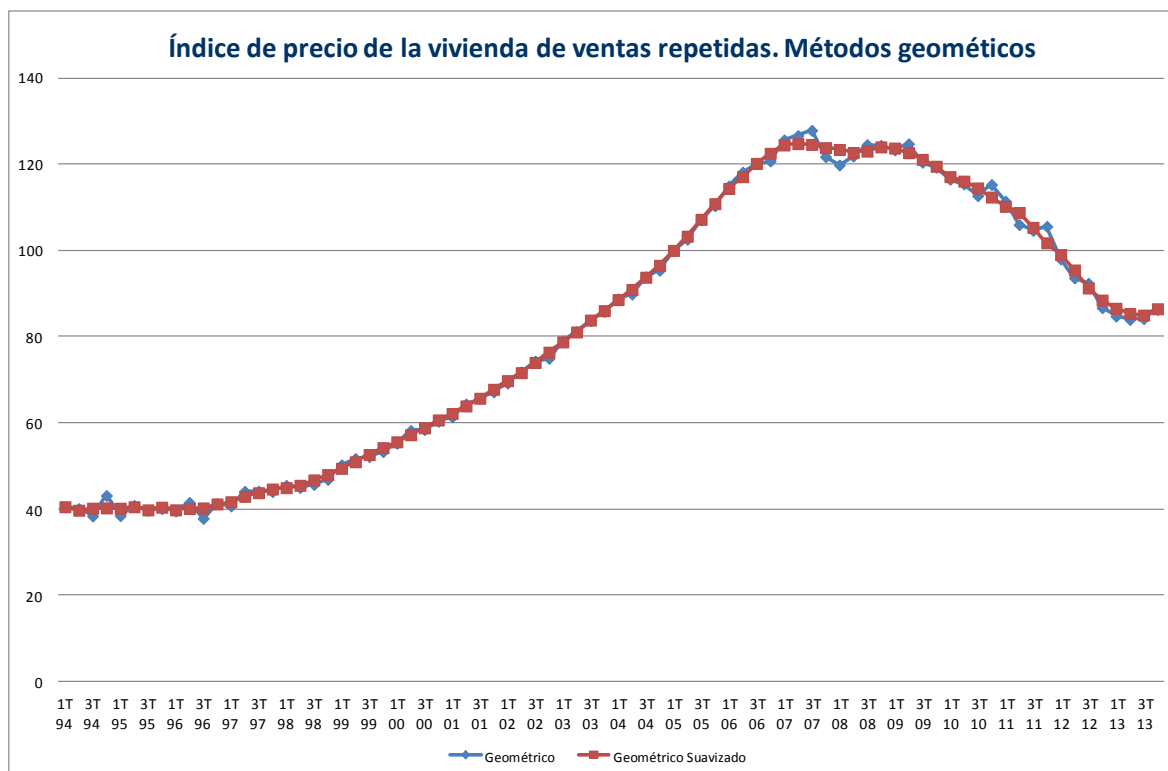
El año 1994 presentó una significativa estabilidad de precios, dando lugar posteriormente a un periodo de ligera reducción, concretamente durante el año 1995 y la primera mitad del año 1996. Estos descensos fueron moderados, especialmente si se compara con el último ciclo bajista. En todo caso constatan el hecho de que el precio de la vivienda había descendido en dicho ciclo, y no sólo en términos reales, sino también en términos nominales. A lo largo del ciclo alcista este hecho tendía a negarse, o cuando menos a suavizarse. En la segunda mitad del año 1996 se asentaron las bases de la fase alcista, dando lugar a una mínima recuperación de precios.

Con carácter general se trata de una etapa de ligero descenso del precio de la vivienda, alcanzando en la segunda mitad de 1996 precios similares a los de comienzos de 1994.

Etapas 2. Desde comienzos de 1997 hasta finales de 2007

A comienzos del año 1997 se sitúa el inicio de un largo ciclo alcista, que se prolonga hasta finales del año 2007. Once años continuados de crecimiento de precios que, sin embargo, atravesaron distintas subetapas, que son descritas a continuación. En esos once años el incremento de precios global se situó próximo al 200%, multiplicándose los precios prácticamente por tres.

- a) **Desde comienzos de 1997 hasta finales de 1998.** Este periodo se caracterizó por un crecimiento del precio de la vivienda, pero con tasas comparativamente bajas para el conjunto del ciclo alcista. Durante este periodo las tasas de variación trimestrales generalmente estaban alrededor del 1%, llevando a incrementos interanuales próximos al 5%.
- b) **Desde comienzos de 1999 hasta finales de 2002.** Estos cuatro años se caracterizaron por un mayor crecimiento del precio de la vivienda que los precedentes, con tasas trimestrales generalmente próximas al 2%, que llevaron a tasas interanuales de crecimiento del precio de la vivienda generalmente próximas al 10%.
- c) **Desde comienzos de 2003 hasta finales del tercer trimestre de 2006.** En este periodo se observan los crecimientos de precios más intensos. Las tasas trimestrales oscilaban generalmente entre el 2% y el 4% y las tasas interanuales superaban claramente el 10%, alcanzando el pico máximo a finales del año 2005, por encima del 15%.
- d) **Desde el cuarto trimestre de 2006 hasta finales de 2007.** Durante este periodo se mantuvo la tendencia creciente en el precio de la vivienda, pero con una intensa caída del ritmo de crecimiento. De este modo, en un breve espacio de tiempo se pasó de tasas interanuales por encima del 10% a encontrarse por debajo del 3%.

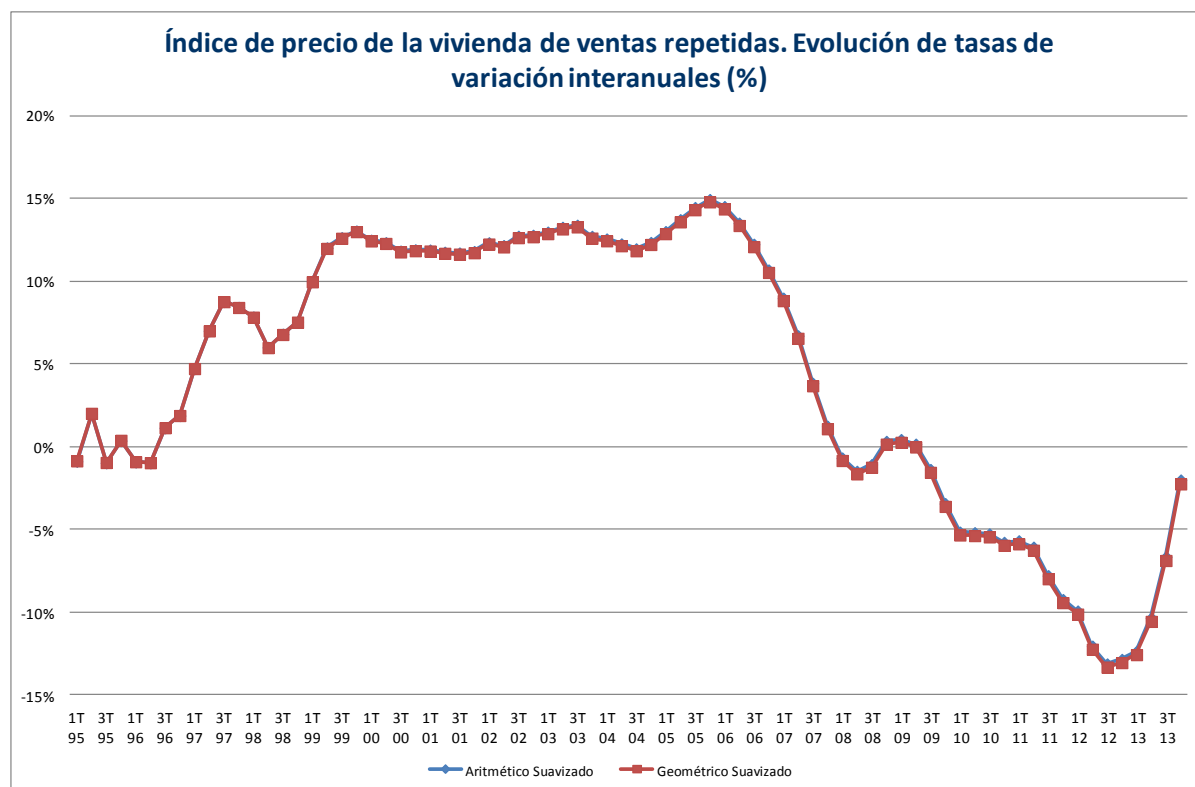


Etapas 3: Desde comienzos de 2008 hasta mediados de 2013

El año 2008 mostró ya los primeros descensos de precios. Esta realidad fue un hecho permanente durante el año 2009, en el que se pasó en breve espacio de tiempo de suaves descensos a intensas bajadas de precios, finalizando el año con un descenso interanual próximo al 5%. Durante el año 2010 siguió acentuándose la tendencia bajista, acumulando descensos interanuales superiores con el paso de los trimestres.

En el año 2011 se mantuvo el intenso ritmo descendente, presentando los primeros ajustes interanuales de dos dígitos. El año 2012 ha sido el que mayor intensidad en la reducción de precios ha presentado en la serie histórica de precios, con reducciones interanuales próximas al 13% en las propuestas metodológicas suavizadas y ligeramente por encima del 15% en las no suavizadas. Sin duda se trata del mayor ajuste de precios de la vivienda que se recuerde.

El año 2013 ha comenzado con descensos de precios de dos dígitos, pero con un claro cambio de tendencia, dando lugar a reducciones de precios cada vez más moderadas.



Etapas 4: Desde mediados de 2013 hasta la actualidad

En el segundo trimestre de 2013 el precio de la vivienda ha mantenido la tendencia descendente, pero con tasas interanuales de un dígito, terminando incluso el año con un ligero incremento intertrimestral.

Este hecho constituye un claro y rápido cambio de tendencia, después de atravesar la etapa de mayor reducción de precios.

Sin duda algo está cambiando con respecto al precio de la vivienda, constatando un claro cambio de tendencia, que previsiblemente dará paso a un periodo de cierta estabilidad en precios.

Los actuales niveles de precios se sitúan, tal y como se puede comprobar a través del gráfico de evolución de índices, próximos a los alcanzados en 2003. Con ello se deja atrás el periodo de mayor incremento de precios, dando lugar a niveles similares a los del comienzo de dicha etapa especialmente alcista. Con ello se alcanzan ajustes acumulados superiores al 30% con respecto a los niveles máximos.

Todo parece indicar que estos niveles de ajuste pueden ser suficientes como para, en un escenario de recuperación económica, dar lugar a, cuando menos, una cierta estabilidad de precios.

2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales

2.1. Descripción

El apartado *Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales* presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles.

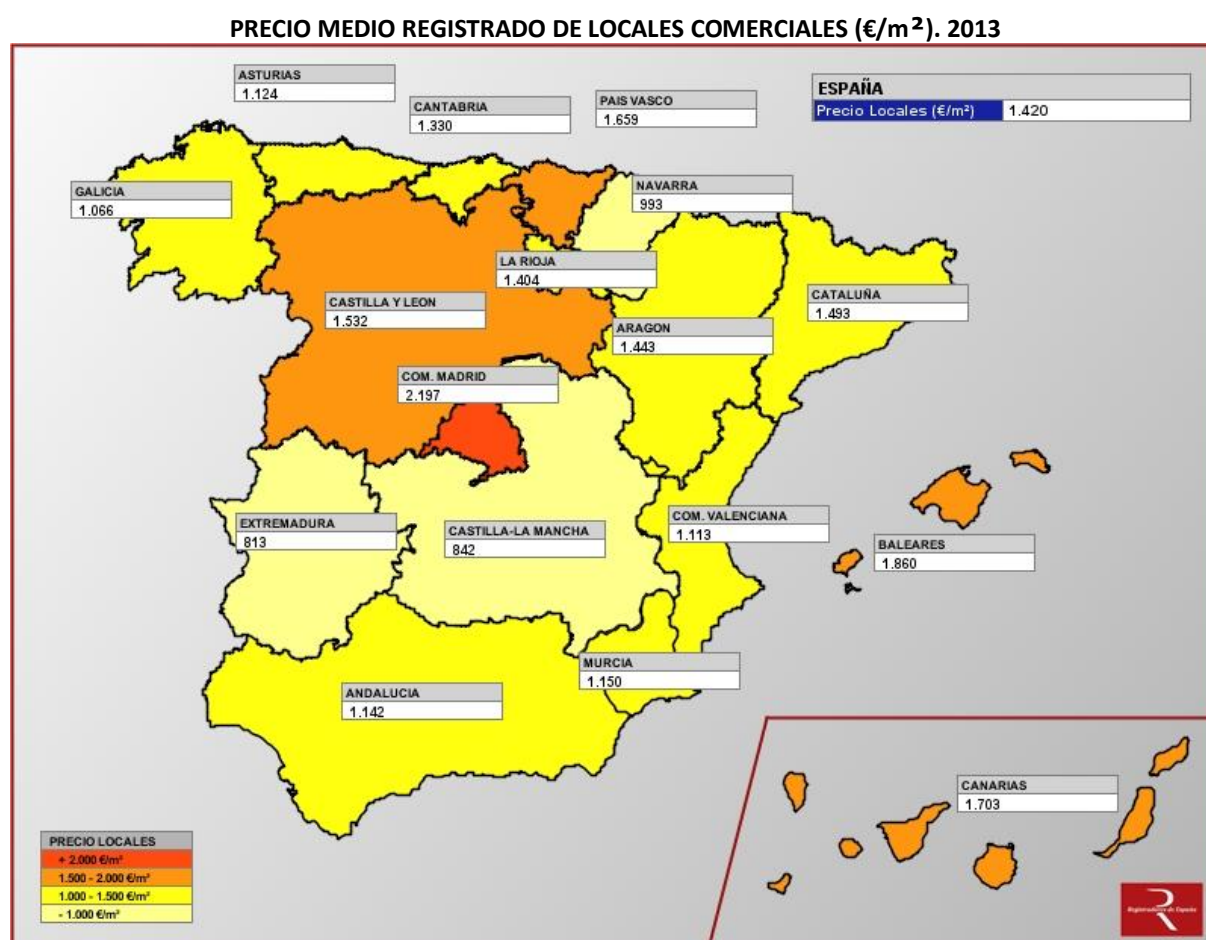
Para cada una de ellos se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

Los resultados obtenidos en este apartado se han obtenido a través de la consecución de precios medios al no ser aplicable hasta la fecha la metodología de ventas repetidas.

En todo caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés por su vinculación con la actividad mercantil, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa, y con respecto a los cuales existe muy poca información estadística pública de elaboración sistemática.

2.2. Resultados

El precio medio de los locales comerciales durante el año 2013 alcanzó los 1.420,45 €/m², dando lugar a un nuevo descenso interanual, ya que en el año 2012 el resultado medio fue de 1.456,44 €/m².

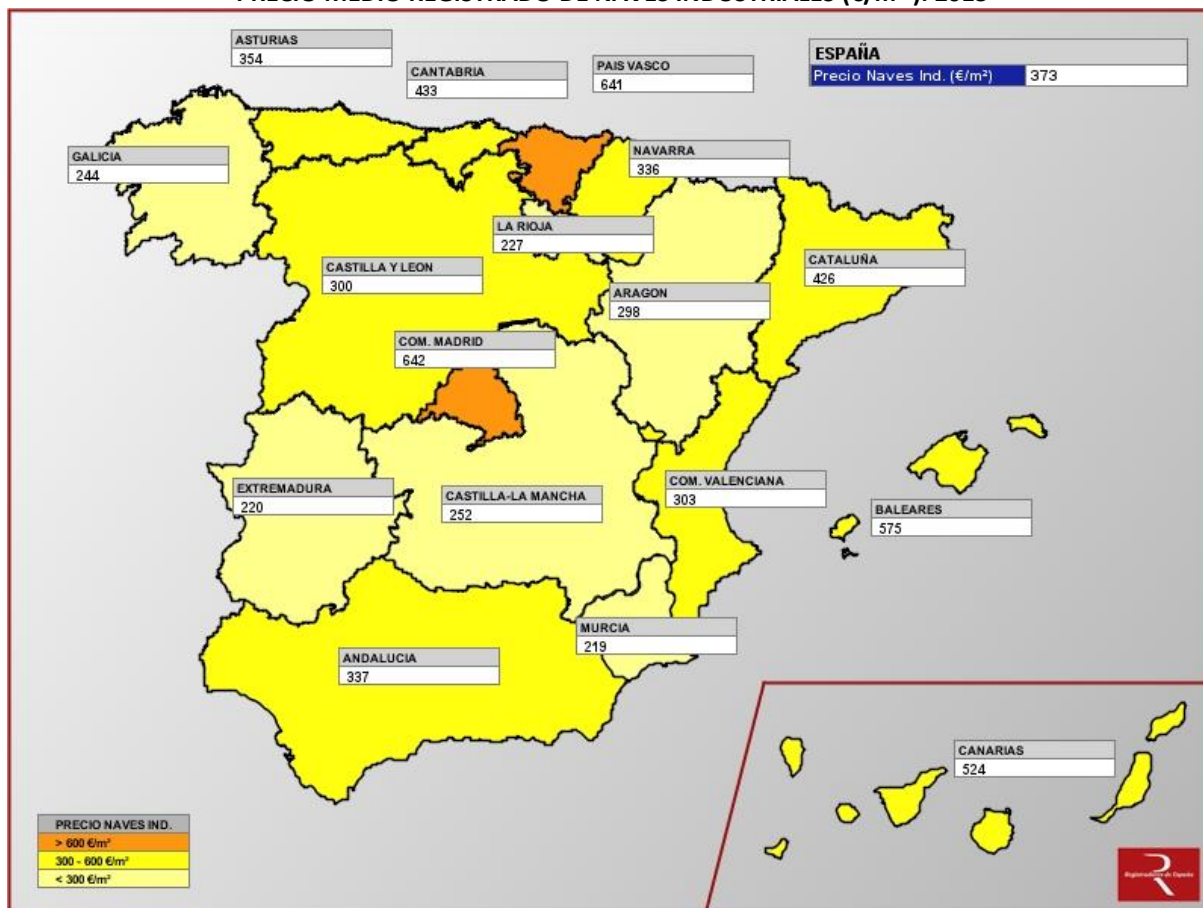


Los mayores precios medios, superando la media nacional, se han alcanzado en las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (2.197 €/m²), Baleares (1.860 €/m²), Canarias (1.703 €/m²), País Vasco (1.659 €/m²), Catilla y León (1.532 €/m²), Cataluña (1.493 €/m²) y Aragón (1.443 €/m²).

Las comunidades autónomas con menores precios medios han sido Extremadura (813 €/m²), Castilla-La Mancha (842 €/m²) y Navarra (993 €/m²).

En cuanto a las naves industriales, en el último año el resultado medio ha sido de 373,12 €/m². En este caso el descenso con respecto al año precedente ha sido todavía más intenso, ya que en 2012 el precio medio fue de 431,01 €/m².

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m²). 2013



Las comunidades autónomas con mayores precios, superando la media nacional, han sido Comunidad de Madrid (642 €/m²), País Vasco (641 €/m²), Baleares (575 €/m²), Canarias (524 €/m²), Cantabria (433 €/m²) y Cataluña (426 €/m²).

La caída de actividad económica, como consecuencia de la crisis económica, ha presentado como uno de sus efectos la reducción de precios en los bienes inmuebles vinculados a actividades mercantiles. Este hecho se ha producido con especial intensidad en naves industriales, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.

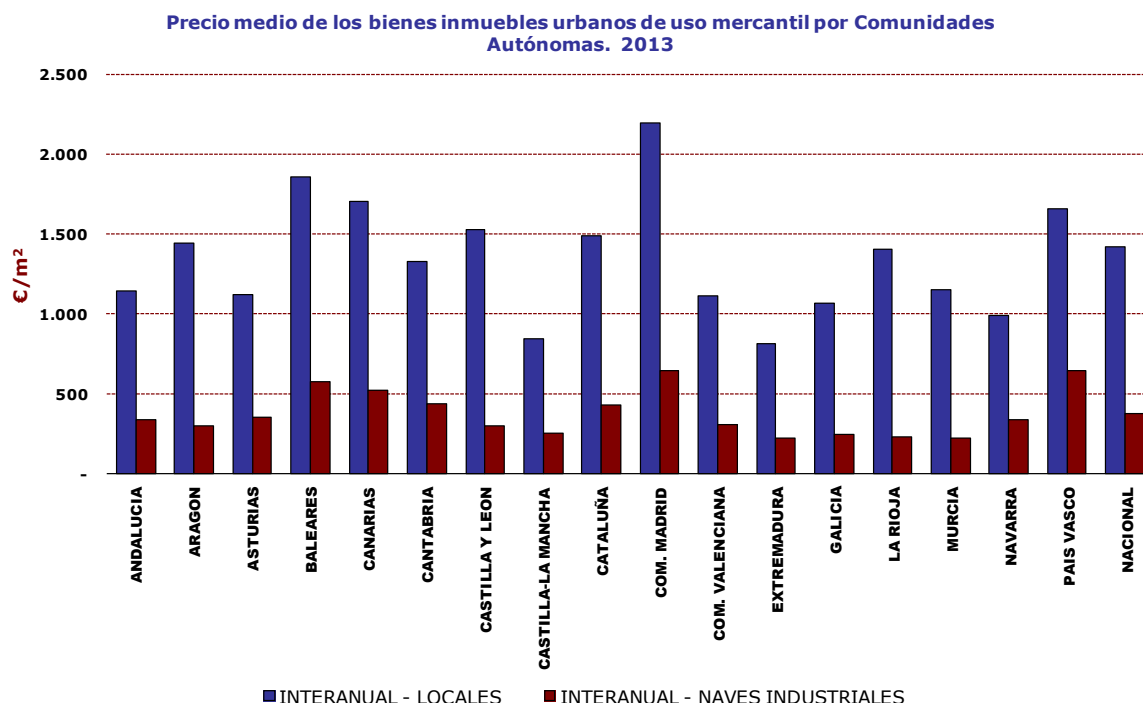
Los locales comerciales también han contado con una importante reducción de precios, aunque dando las primeras muestras de estabilidad durante el año 2013.

El exceso de oferta también ha incidido en este comportamiento, siendo especialmente destacable el aumento del parque de naves industriales durante el ciclo alcista. El sector comercial también ha contado con crecimientos destacados por el lado de la oferta, especialmente por lo que respecta a centros comerciales, minorando el atractivo de determinados sectores competitivos, para los que las rentas procedentes del alquiler se han visto reducidas significativamente y con ello los precios de compraventa.

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

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2013		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCÍA	80,41	90,22
ARAGÓN	101,57	79,90
ASTURIAS	79,15	94,95
BALEARES	130,98	154,16
CANARIAS	119,86	140,55
CANTABRIA	93,64	116,16
CASTILLA Y LEÓN	107,87	80,53
CASTILLA-LA MANCHA	59,27	67,62
CATALUÑA	105,09	114,07
COM. MADRID	154,65	172,07
COM. VALENCIANA	78,34	81,16
EXTREMADURA	57,21	59,05
GALICIA	75,08	65,40
LA RIOJA	98,84	60,74
MURCIA	80,97	58,62
NAVARRA	69,91	89,99
PAÍS VASCO	116,76	171,81
NACIONAL	100,00	100,00

El siguiente gráfico muestra los precios declarados de ambas naturalezas de bienes inmuebles por comunidades autónomas y el total nacional para el año 2013.



La siguiente tabla muestra las tasas de variación interanuales del precio medio de locales comerciales y naves industriales para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Uno de los aspectos más destacados es el distinto comportamiento que durante el último año han presentado los precios de cada uno de estos bienes inmuebles. Tal y como se ha señalado los locales comerciales han mantenido la reducción de precios, con una tasa del -2,47%, dando lugar a un comportamiento tendente a la estabilidad de precios una vez atravesado un intenso periodo de importantes reducciones de precios. Recuérdese que en 2012 la reducción interanual de precios fue del -13,91%.

Las naves industriales han mantenido las tasas de ajuste de dos dígitos, con una reducción de precios durante el último año del -13,43%, más moderada que la presentada en 2012 (-17,94%), pero todavía con una elevada intensidad, no mostrando signo alguno de recuperación.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. EVOLUCIÓN ANUAL. 2013		
CCAA	LOCALES	NAVES INDUSTRIALES
ANDALUCIA	-10,03%	-27,89%
ARAGON	-10,70%	0,66%
ASTURIAS	-17,26%	-11,48%
BALEARES	8,42%	-11,57%
CANARIAS	15,78%	-10,05%
CANTABRIA	-12,01%	-8,44%
CASTILLA Y LEON	33,28%	7,34%
CASTILLA-LA MANCHA	-21,76%	8,60%
CATALUÑA	-1,37%	-8,17%
COM. MADRID	-5,72%	-22,45%
COM. VALENCIANA	6,66%	-16,44%
EXTREMADURA	-10,37%	10,57%
GALICIA	-13,62%	-29,68%
LA RIOJA	-12,28%	-24,61%
MURCIA	-19,13%	-27,23%
NAVARRA	-17,62%	-20,26%
PAIS VASCO	-4,63%	4,34%
NACIONAL	-2,47%	-13,43%

Por lo que respecta a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, en locales comerciales el comportamiento más desfavorable se ha producido en Castilla-La Mancha (-21,76%), Murcia (-19,13%), Navarra (-17,62%) y Asturias (-17,26%).

En cuanto a las naves industriales la mayor corrección de precios ha correspondido a las comunidades autónomas de Galicia (-29,68%), Andalucía (-27,89%), Murcia (-27,23%) y La Rioja (-24,61%), dando lugar a que seis comunidades autónomas presenten ajustes de precios superiores al 20%.

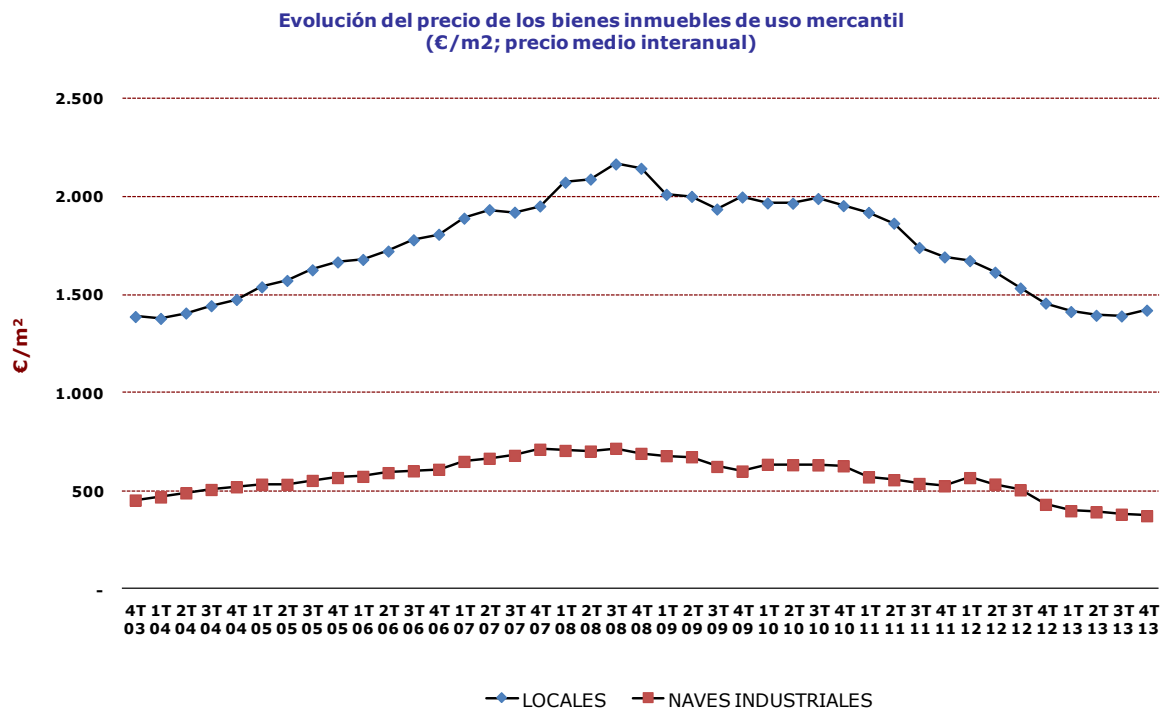
Finalmente se muestra un gráfico de evolución de los resultados interanuales de precio de locales comerciales y naves industriales desde el año 2003 para el total nacional, es decir, de los últimos once años. Con ello se puede comprobar adecuadamente la evolución de precios durante una parte significativa del ciclo alcista, así como durante el actual ciclo bajista.

Por lo que respecta a los locales comerciales el ciclo alcista llegó hasta finales del año 2008, alcanzando un precio medio máximo de 2.165 €/m² en el tercer trimestre de 2008. A partir de entonces comenzó un constante proceso de reducción de precios que ha llevado hasta el tercer trimestre de 2013 con 1.391 €/m². El último trimestre de 2013 ha dado lugar a un ligero repunte de precios, constatando con ello el previsible cambio de tendencia. Gran parte de este cambio de tendencia vendrá condicionado por la evolución de la economía española.

Los actuales niveles de precios en locales comerciales alcanzan cuantías de precios medios similares a los correspondientes a finales de 2003 y comienzos de 2004.

En cuanto a las naves industriales la fase alcista llevó igualmente a alcanzar el máximo en el tercer trimestre de 2008, con un resultado medio de 717 €/m². A partir de ese máximo los descensos han sido constantes, situándose actualmente en los niveles mínimos de la serie histórica con 373 €/m² en 2013, muy por debajo de los precios de 2003.

Estos resultados suponen que actualmente los locales comerciales presentan unos precios medios un 34,40% por debajo de los alcanzados en los niveles máximos, mientras que las naves industriales acumulan un descenso del 47,93%.



3. Número de compraventas de vivienda registradas

3.1. Descripción

El apartado *Número de compraventas de vivienda registradas* recoge la cuantificación del número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el 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 las provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de la actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se proporciona una dimensión relativa de la actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se ha tomado el último dato de población proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente al año 2013. De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes.

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

3.2. Resultados

3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2013 para el conjunto de España han sido 329.146, 1.604 menos que en 2012. En consecuencia, tal y como se podrá comprobar a través de los gráficos de evolución, se ha producido un cierto freno a la tendencia descendente de los últimos años, dando lugar a un cierto grado de estabilidad de resultados, con un número de compraventas en 2013 similar a 2012.

En todo caso se trata de un volumen de compraventas muy próximo al mínimo de la serie histórica (últimos nueve años), superando ligeramente dicho mínimo interanual, alcanzado al cierre del tercer trimestre de 2012 con 328.118 compraventas registradas.

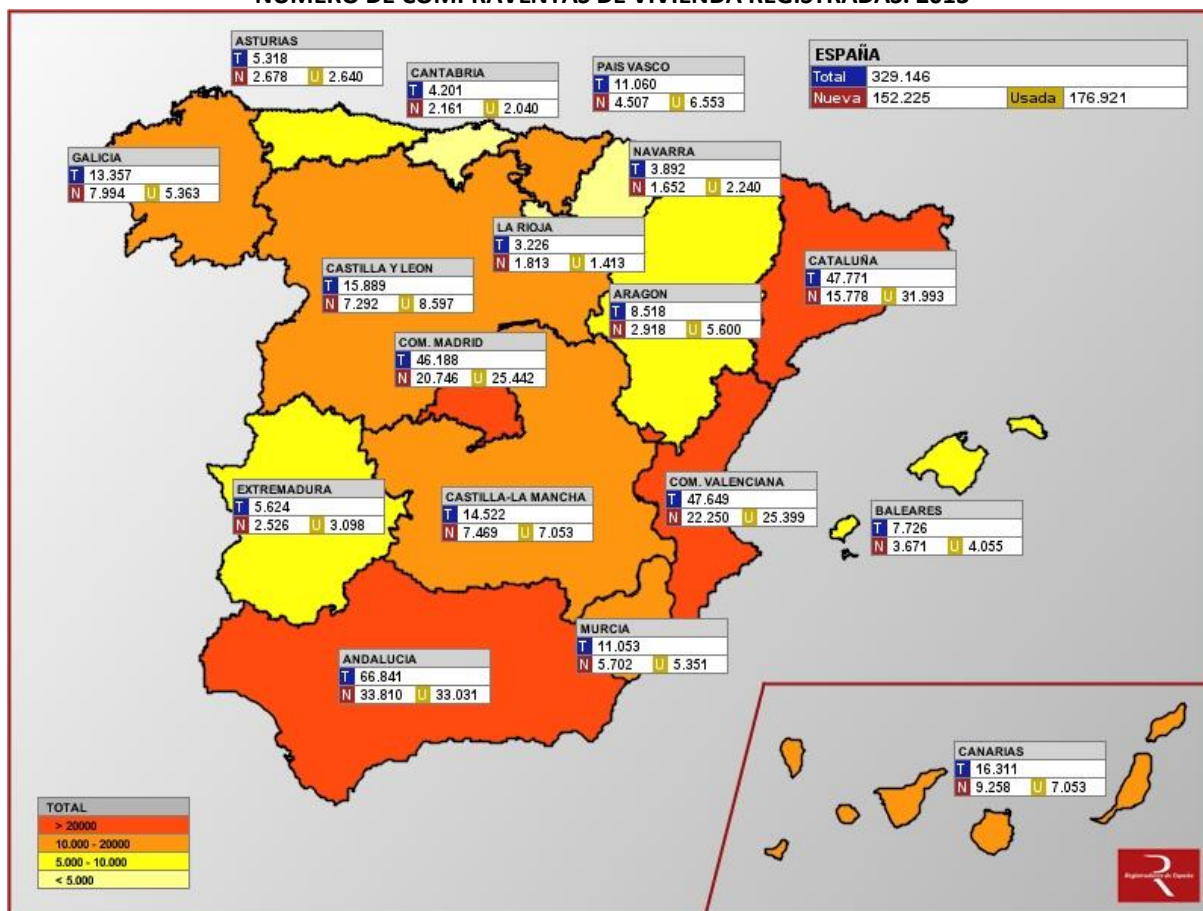
Del total de compraventas, 152.225 han correspondido a compraventas de vivienda nueva y 176.921 a compraventas de vivienda usada. En consecuencia, se ha producido un distanciamiento entre ambas modalidades, frente al tradicional equilibrio de resultados.

Por otro lado, el comportamiento con respecto a 2012 ha sido claramente distinto ya que mientras la vivienda nueva ha descendido en 12.893 compraventas, la usada se ha incrementado en 11.289 compraventas. Por tanto, resulta evidente cómo la tendencia en una y otra modalidad están siendo muy distintas. El progresivo agotamiento de la vivienda nueva pendiente de venta y la prácticamente nula iniciación de vivienda, están dando lugar a la generación de estos resultados, que con el paso de los trimestres se irán intensificando a favor de la vivienda usada.

Los resultados por comunidades autónomas mantienen el mayor número de compraventas registradas en aquellas de mayor población y disponibilidad de zona costera. Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en 2013 con 66.841, seguida de Cataluña con 47.771, Comunidad Valenciana con 47.649 y Comunidad de Madrid con 46.188.

Por el contrario, las comunidades autónomas menos pobladas son las que tradicionalmente cuentan con un menor número de compraventas de vivienda registradas, dando lugar en 2013 al menor número en La Rioja con 3.226, Navarra con 3.892, Cantabria con 4.201, Asturias con 5.318 y Extremadura con 5.624.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2013



La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada proporciona una ordenación de comunidades autónomas similar al total general. Concretamente, por lo que respecta a la vivienda nueva los mayores resultados se han producido en Andalucía (33.810), Comunidad Valenciana (22.250), Comunidad de Madrid (20.746) y Cataluña (15.778). En vivienda usada coinciden las cuatro comunidades autónomas, pero con distinta ordenación: Andalucía (33.031), Cataluña (31.993), Comunidad de Madrid (25.442) y Comunidad Valenciana (25.399).

La cuota de mercado de cada comunidad autónoma para el total general y la distinción entre vivienda nueva y usada se muestra a través de los resultados de números índice de la siguiente tabla.

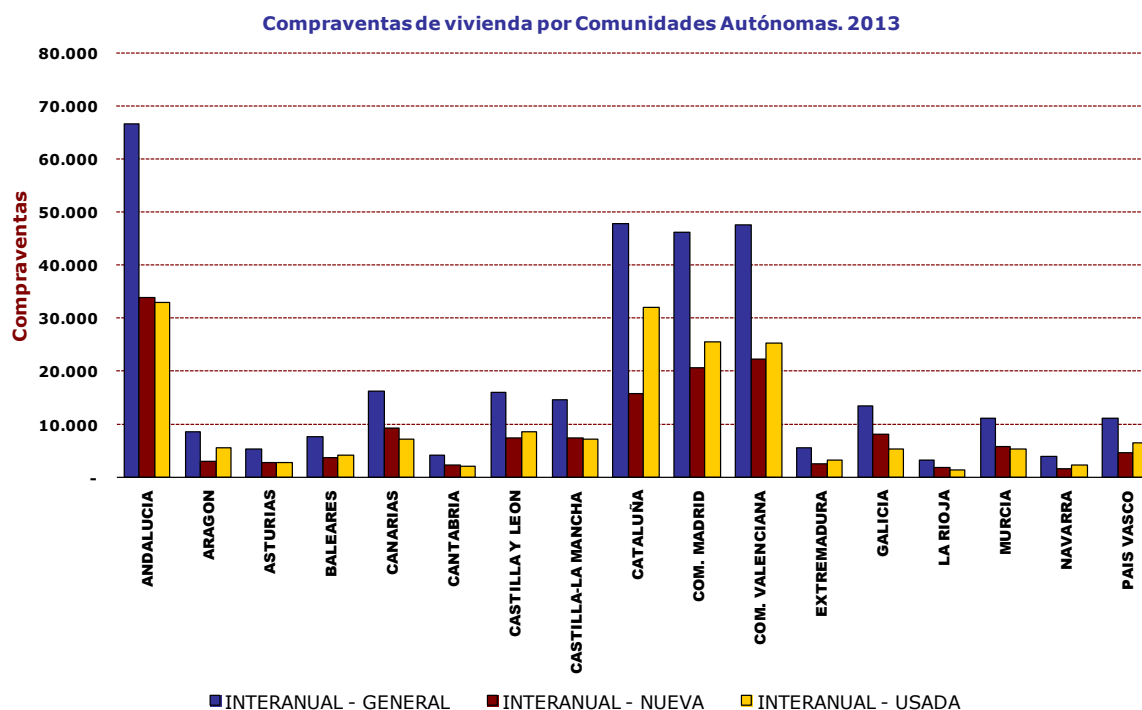
Andalucía mantiene su tradicional liderazgo con más del 20% del total del mercado nacional de compraventas de vivienda (20,31%), seguida de Cataluña (14,51%), Comunidad Valenciana (14,48%) y Comunidad de Madrid (14,03%).

En vivienda nueva Andalucía intensifica su posición (22,21%), seguida de Comunidad Valenciana (14,62%), Comunidad de Madrid (13,63%) y Cataluña (10,36%). En vivienda usada Andalucía se queda en un 18,67%, destacando el aumento de peso relativo de Cataluña (18,08%), seguida de Comunidad de Madrid (14,38%) y Comunidad Valenciana (14,36%).

En las tres agrupaciones las cuatro comunidades autónomas repiten las cuatro primeras posiciones, siendo las únicas con más de un 10% de cuota de mercado en la totalidad de los casos. De hecho, para el total general entre ellas alcanzan el 63,33% del total de compraventas de vivienda en España (60,82% en vivienda nueva y 65,49% en vivienda usada).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	20,31	22,21	18,67
ARAGON	2,59	1,92	3,17
ASTURIAS	1,62	1,76	1,49
BALEARES	2,35	2,41	2,29
CANARIAS	4,96	6,08	3,99
CANTABRIA	1,28	1,42	1,15
CASTILLA Y LEON	4,83	4,79	4,86
CASTILLA-LA MANCHA	4,41	4,91	3,99
CATALUÑA	14,51	10,36	18,08
COM. MADRID	14,03	13,63	14,38
COM. VALENCIANA	14,48	14,62	14,36
EXTREMADURA	1,71	1,66	1,75
GALICIA	4,06	5,25	3,03
LA RIOJA	0,98	1,19	0,80
MURCIA	3,36	3,75	3,02
NAVARRA	1,18	1,09	1,27
PAIS VASCO	3,36	2,96	3,70
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

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



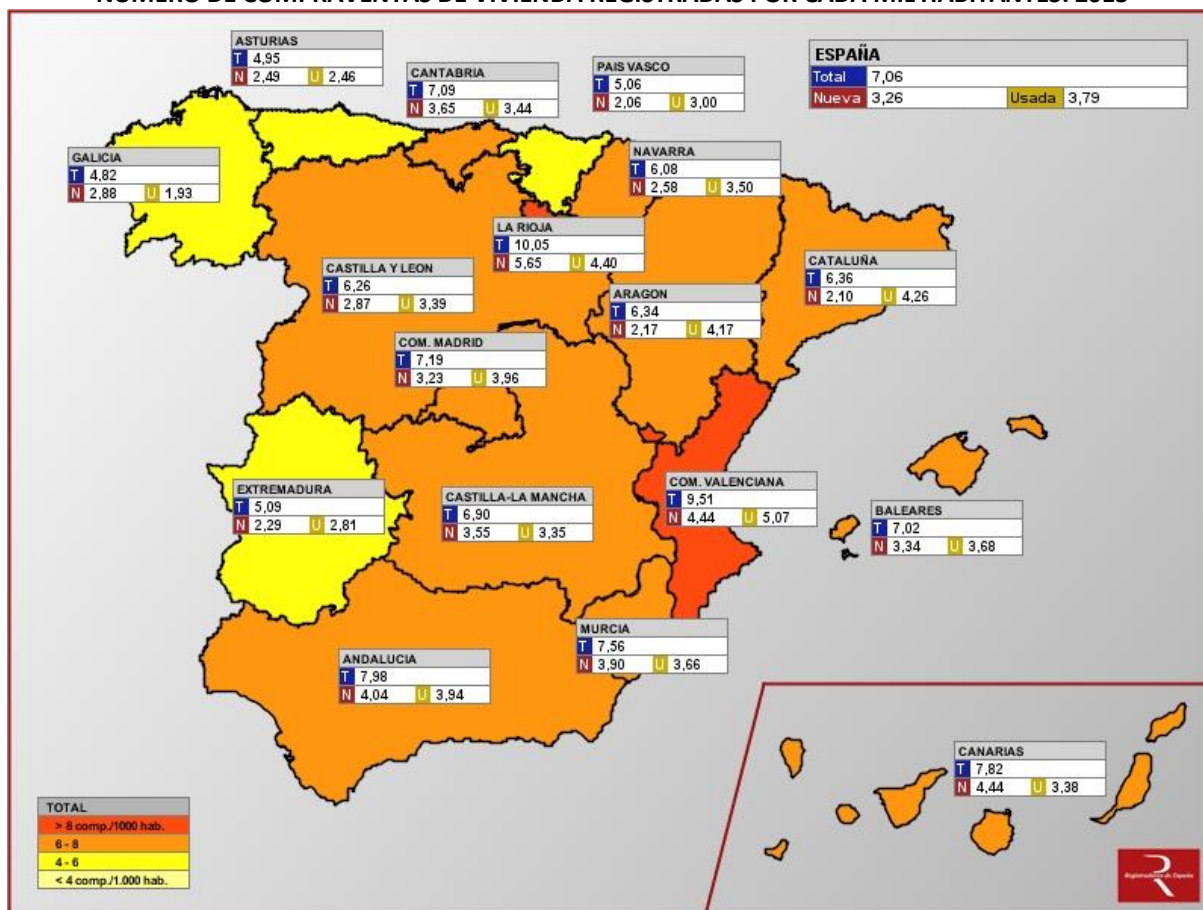
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2013 para el total nacional se han alcanzado las 7,06 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 7,03 de 2012. 3,26 han sido viviendas nuevas (3,51 en 2012) y 3,79 viviendas usadas (3,52 en 2012).

La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido La Rioja con 10,05 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Comunidad Valenciana con 9,51 y

Andalucía con 7,98. Por el contrario, las comunidades autónomas con menores resultados han sido Galicia (4,82), Asturias (4,95) y País Vasco (5,06).

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, La Rioja alcanza el mayor resultado con 5,65 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes. Por el contrario País Vasco encabeza las comunidades autónomas con menores resultados en vivienda nueva con 2,06, seguida de Cataluña con 2,10.

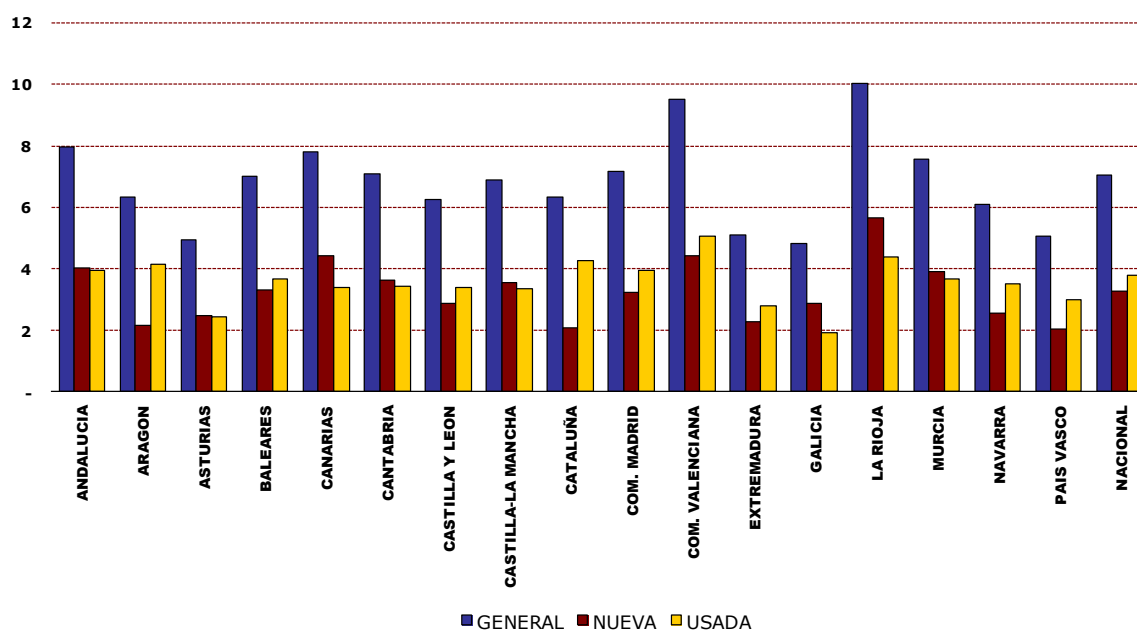
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2013



En cuanto a la vivienda usada, Comunidad Valenciana encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada por cada mil habitantes con 5,07, seguida de La Rioja con 4,40. El menor resultado ha correspondido a Galicia con 1,93.

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

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2013



La siguiente tabla proporciona los números índices relativos al número de compraventas por cada mil habitantes. A través de ella se comprueba la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	113,08	123,68	103,97
ARAGON	89,84	66,55	109,89
ASTURIAS	70,16	76,40	64,80
BALEARES	99,49	102,21	97,14
CANARIAS	110,83	136,02	89,16
CANTABRIA	100,52	111,80	90,81
CASTILLA Y LEON	88,75	88,07	89,33
CASTILLA-LA MANCHA	97,74	108,69	88,31
CATALUÑA	90,10	64,34	112,26
COM. MADRID	101,88	98,95	104,41
COM. VALENCIANA	134,81	136,12	133,69
EXTREMADURA	72,18	70,10	73,97
GALICIA	68,30	88,38	51,02
LA RIOJA	142,47	173,12	116,09
MURCIA	107,16	119,53	96,52
NAVARRA	86,19	79,11	92,29
PAIS VASCO	71,75	63,22	79,09
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las siguientes comunidades autónomas superan en más de un 10% la media nacional de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes: La Rioja (142,47), Comunidad Valenciana (134,81), Andalucía (113,08) y Canarias (110,83). En vivienda nueva por encima del 20% se encuentran La Rioja (173,12), Comunidad Valenciana (136,12), Canarias (136,02) y Andalucía (123,68). En vivienda usada en dicha situación se encuentra únicamente Comunidad Valenciana (133,69).

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el último año, tal y como se ha indicado al comparar los resultados absolutos, se ha producido un notable equilibrio entre las compraventas de 2013 y 2012, dando lugar a un descenso interanual del -0,48%.

Este resultado supone un cambio de tendencia con respecto a la línea seguida durante los últimos años. Concretamente en 2012 el descenso interanual fue del -10,66% y en 2011 del -16,97%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2013			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	3,28%	-4,03%	12,01%
ARAGON	0,67%	-12,29%	9,08%
ASTURIAS	-21,00%	-29,19%	-10,51%
BALEARES	-2,77%	-4,13%	-1,51%
CANARIAS	10,04%	6,32%	15,34%
CANTABRIA	-11,63%	-20,78%	0,69%
CASTILLA Y LEON	-4,59%	-11,16%	1,80%
CASTILLA-LA MANCHA	-13,60%	-17,59%	-8,93%
CATALUÑA	6,86%	-9,18%	17,05%
COM. MADRID	-0,08%	-4,78%	4,10%
COM. VALENCIANA	1,28%	-6,90%	9,74%
EXTREMADURA	-16,58%	2,68%	-27,65%
GALICIA	-11,85%	-19,73%	3,25%
LA RIOJA	7,00%	10,08%	3,29%
MURCIA	6,49%	6,16%	6,85%
NAVARRA	-2,85%	-22,19%	18,96%
PAIS VASCO	-12,10%	-19,89%	-5,81%
NACIONAL	-0,48%	-7,81%	6,82%

La distinción en vivienda nueva y usada muestra un comportamiento claramente diferenciado, con un descenso del -7,81% en vivienda nueva frente al incremento del 6,82% en vivienda usada. En consecuencia, resulta evidente que en la actual fase del ciclo inmobiliario la vivienda usada está contando con una evolución mucho más favorable, dando lugar incluso a crecimientos en el número de compraventas de vivienda.

En 2012 ambas modalidades contaban con descensos interanuales de dos dígitos, con un -10,52% en vivienda nueva y un -10,79% en vivienda usada.

Con la excepción del ligero crecimiento en 2010, desde 2006 todos los años se ha ido reduciendo el número de compraventas con respecto al año precedente, siendo el año 2013 el que parece mostrar un claro cambio de tendencia en vivienda usada.

En diez de las diecisiete comunidades autónomas se han producido descensos anuales, siendo dichos descensos de dos dígitos en seis de ellas. En vivienda nueva trece comunidades autónomas presentan tasas negativas y en vivienda usada únicamente cinco.

Los mayores descensos en el total general se han producido en Asturias (-21,00%), Extremadura (-16,58%) y Castilla-La Mancha (-13,60%). Por el contrario, los mayores ascensos han correspondido a Canarias (10,04%), La Rioja (7,00%) y Cataluña (6,86%).

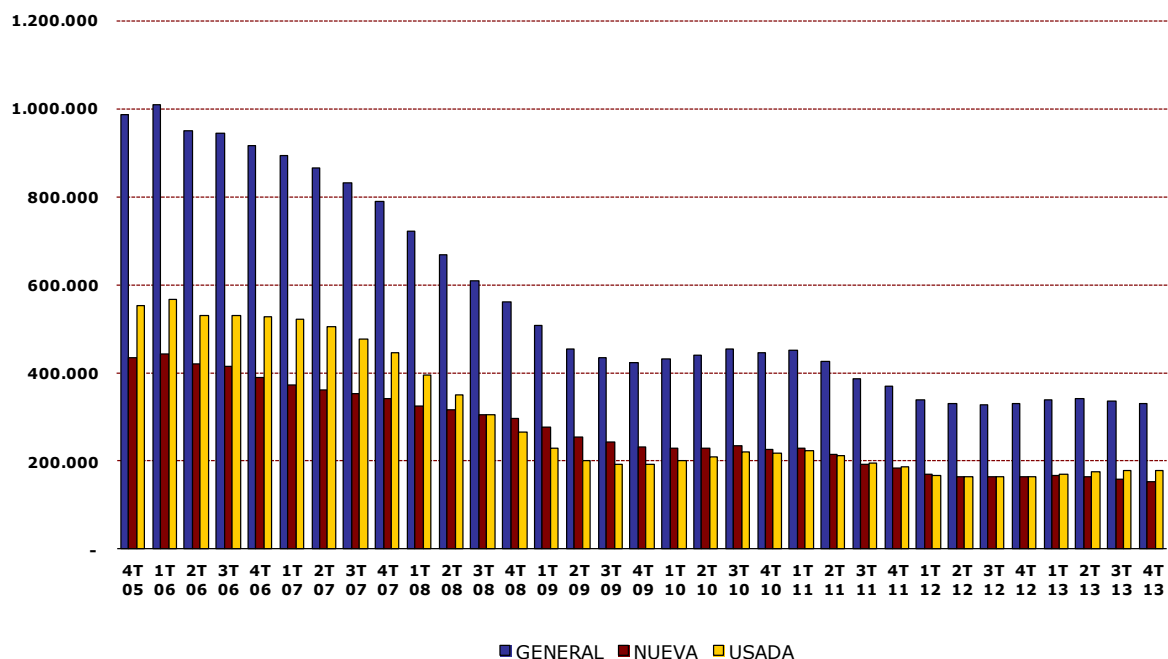
En vivienda nueva los mayores ajustes han correspondido a Asturias (-29,19%), Navarra (-22,19%) y Cantabria (-20,78%), mientras que en vivienda usada los mayores descensos se han presentado en Extremadura (-27,65%), Asturias (-10,51%) y Castilla-La Mancha (-8,93%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados interanuales de compraventas de vivienda al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2005. Con ello se alcanza una adecuada perspectiva de la evolución de resultados al contemplar los últimos nueve años.

En 2013 el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 329.146, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica, alcanzado al cierre del tercer trimestre de 2012 con 328.118 compraventas. En el gráfico se observa claramente la tendencia a la estabilización de resultados durante los últimos dos años, con resultados interanuales al cierre de cada uno de los últimos ocho trimestres similares.

En consecuencia parece evidente que la intensa tendencia descendente iniciada en 2006 está aproximándose a su final, dando lugar a una etapa de estabilidad del número de compraventas de vivienda, con resultados próximos a las 330.000-340.000 compraventas anuales.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Por lo que respecta a la distinción de resultados entre vivienda nueva y usada, la vivienda usada está contando con un comportamiento mucho más favorable, tal y como se ha indicado, dando lugar a crecimientos del número de compraventas registradas durante los últimos trimestres. Por el contrario, la vivienda usada parece seguir ahondando en su proceso bajista, con cuantías que progresivamente se van reduciendo.

En comparación con los máximos de la serie, alcanzados a comienzos de 2006, las compraventas de 2013 suponen el 32,61% de los niveles máximos, siendo del 34,37% en vivienda nueva y del 31,25% en vivienda usada. Estas cifras muestran claramente la intensidad del ajuste vivienda durante los últimos años.

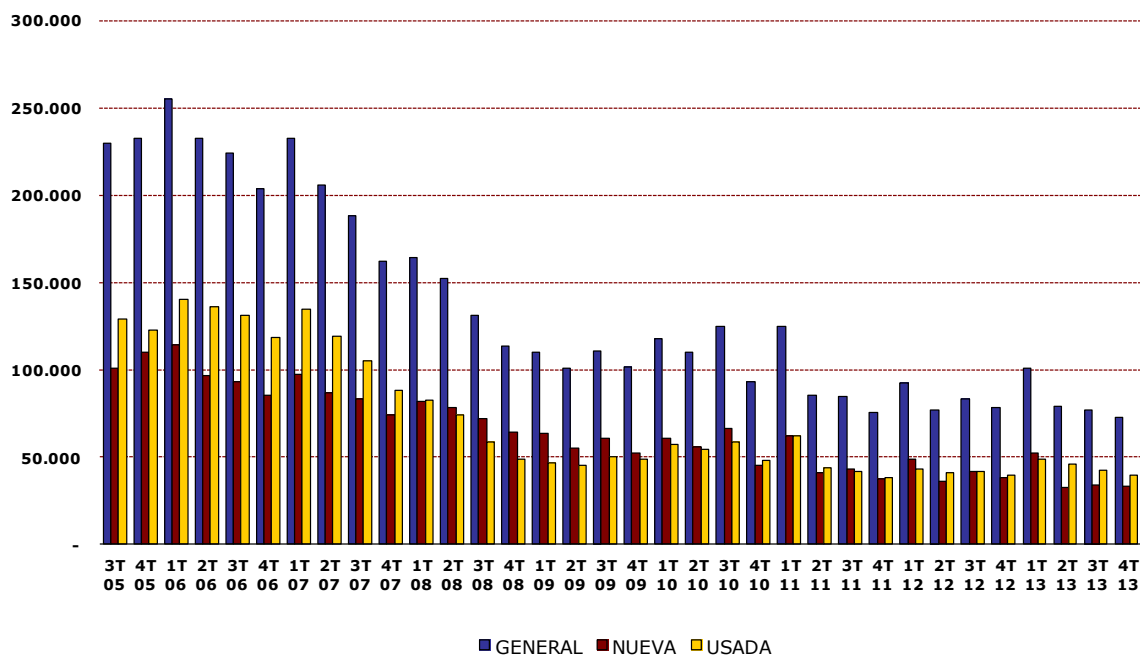
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las compraventas de vivienda trimestrales, constatando la evolución de los resultados interanuales.

El primer trimestre de 2013 supuso un importante cambio de tendencia (100.768 compraventas registradas), al presentar un incremento significativo con respecto a trimestres precedentes, alcanzando el mayor resultado de los últimos ocho trimestres. Este resultado fue consecuencia del importante incremento de compraventas realizadas a finales de 2012 como consecuencia de la eliminación de la deducción por compra de vivienda en el IRPF y el incremento del IVA en vivienda nueva, que fueron registradas en buena parte durante el primer trimestre de 2013.

Los mínimos de la serie histórica los ostentaba, hasta el cuarto trimestre de 2013, el cuarto trimestre de 2011 con 75.649. Sin embargo, en el cuarto trimestre de 2013 se ha alcanzado un nuevo mínimo histórico trimestral con 72.560 compraventas.

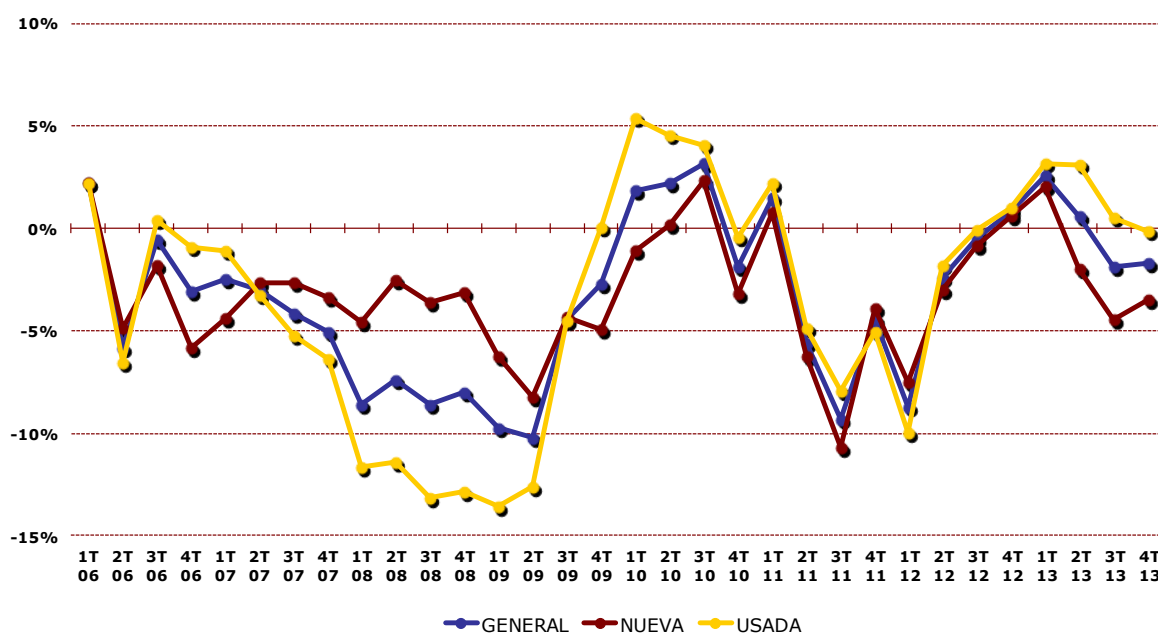
En cuanto a la evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda, presentadas en el último gráfico de este apartado, tanto para el total general como en la distinción en vivienda nueva y usada, el año comenzó con una recuperación del número de compraventas, manteniéndose durante el segundo y tercer trimestre en vivienda usada, pero con nuevos descensos en vivienda nueva. Durante el último trimestre la vivienda nueva ha mantenido su proceso descendente, mientras que la vivienda usada cuenta con un cierto equilibrio de resultados.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



En todo caso, todo parece indicar la proximidad de un cambio de escenario, cuando menos en vivienda usada, con una clara tendencia a la estabilización de resultados, dando lugar incluso a ciertos crecimientos en esta modalidad de vivienda. La vivienda nueva, dadas las características del ciclo inmobiliario, con una práctica nula iniciación de vivienda durante los últimos años y progresiva reducción del stock pendiente de venta, tenderá a ir progresivamente reduciendo su peso relativo.

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

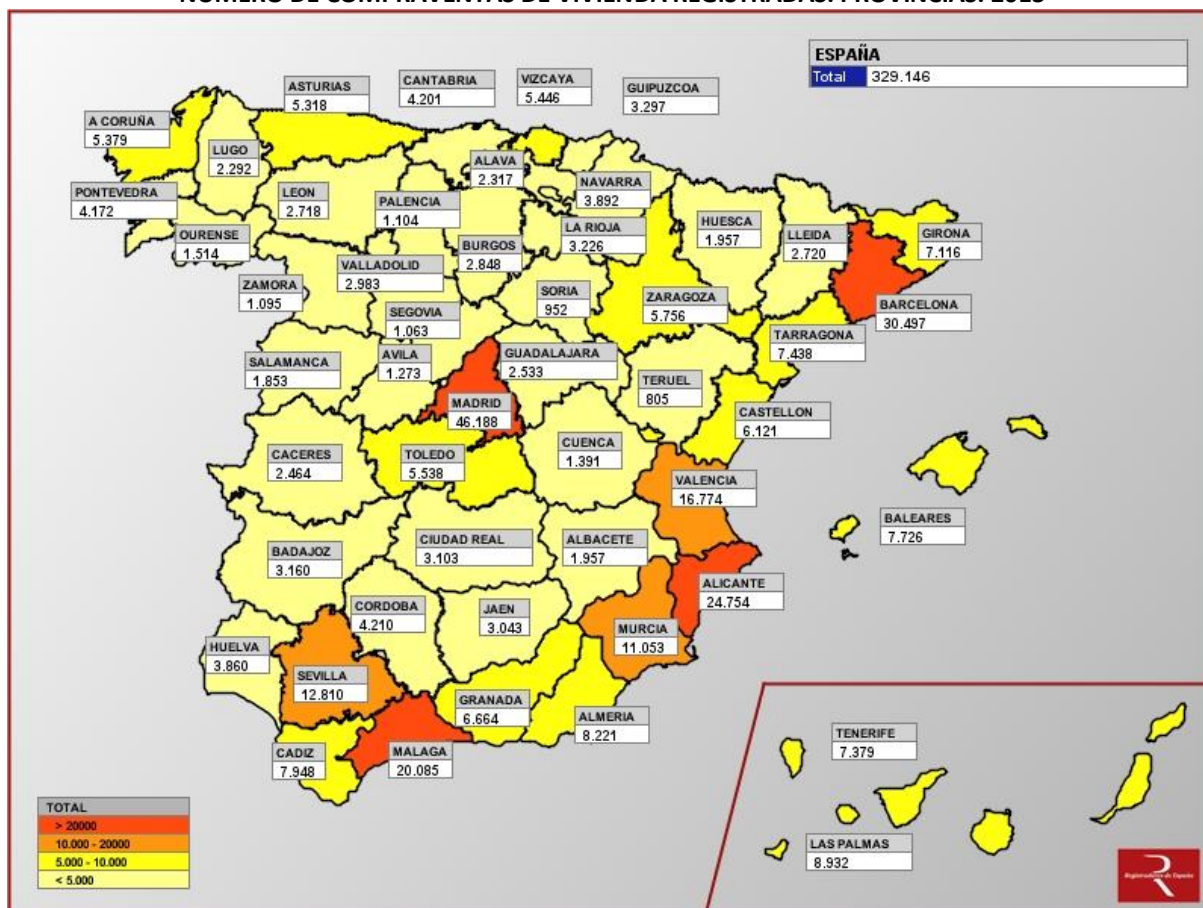


3.2.2. Provincias

En el ámbito provincial también se ha registrado, con carácter general, una tendencia al mantenimiento del número de compraventas de viviendas durante el último año, dando lugar a las lógicas diferencias territoriales.

Madrid ha sido la provincia con un mayor número de compraventas de viviendas registradas en el último año con 46.188, seguida de Barcelona (30.497), Alicante (24.754), Málaga (20.085), Valencia (16.774), Sevilla (12.810) y Murcia (11.053), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2013



Por el contrario, las provincias con menor número de compraventas de vivienda registradas en 2013 han sido Teruel (805), Soria (952), Segovia (1.063), Zamora (1.095), Palencia (1.104), Ávila (1.273) y Cuenca (1.391), siendo las únicas que no superan las 1.500 compraventas de vivienda anuales.

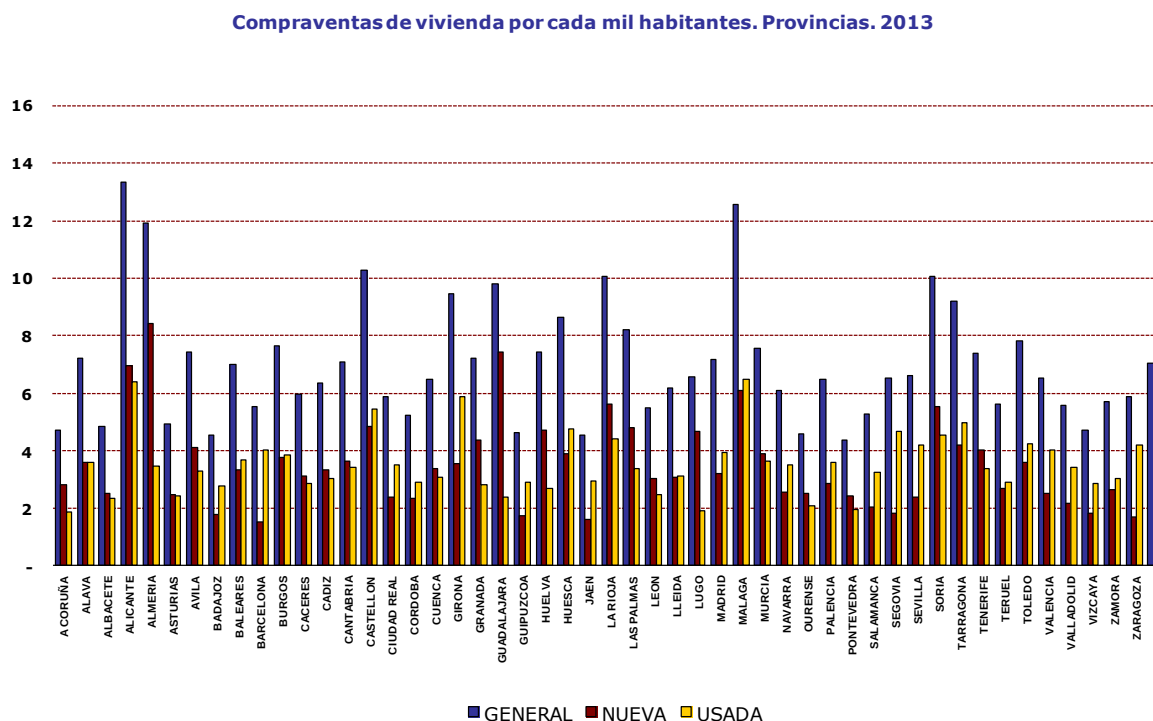
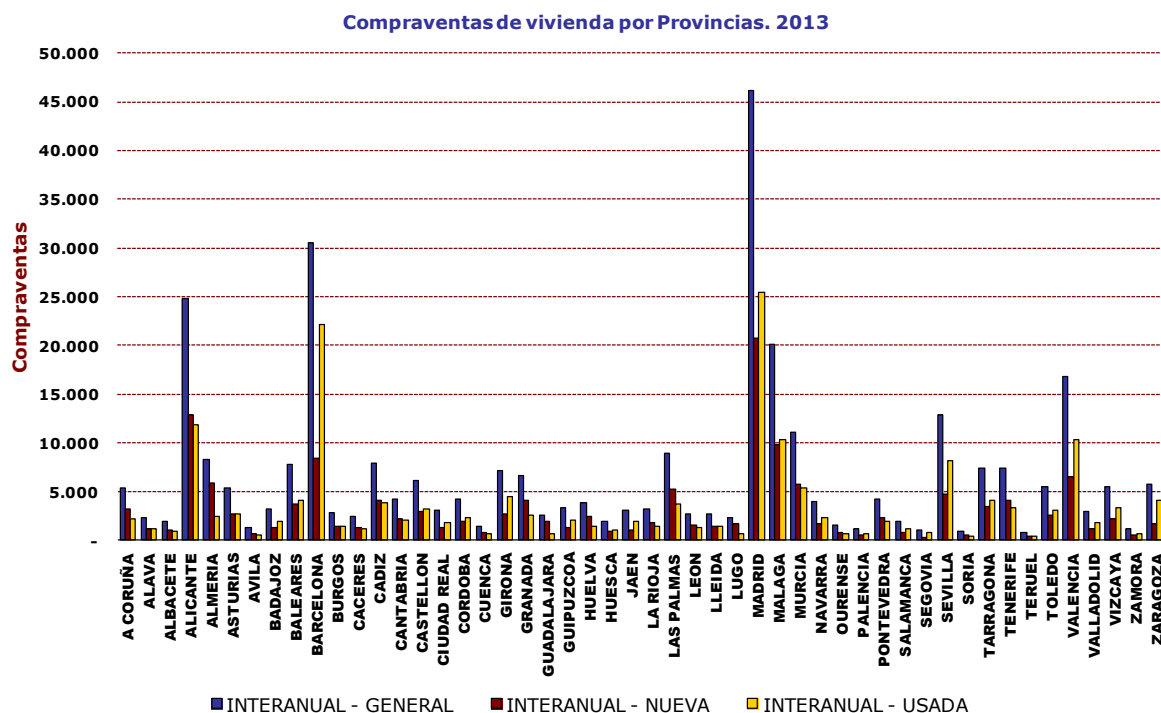
En cuanto a la distinción entre vivienda nueva y usada, en vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (20.746), Alicante (12.908), Málaga (9.741), Barcelona (8.347) y Valencia (6.452). En vivienda usada las cinco primeras provincias son las mismas, pero en distinto orden: Madrid (25.442), Barcelona (22.150), Alicante (11.846), Málaga (10.344) y Valencia (10.332).

En relación con la población las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (13,36), Málaga (12,57), Almería (11,93) y Castellón (10,31). Tal y como puede comprobarse todas ellas son provincias costeras con un alto peso relativo de segunda vivienda con fines turísticos. Estos ámbitos geográficos están presentando un mejor comportamiento en términos comparados con respecto al resto durante la actual fase de ciclo inmobiliario. En las primeras etapas del ciclo bajista fueron las provincias con mayor grado de ajuste en número de compraventas, pero la intensa reducción de precios y su atractivo actual, en particular para determinadas nacionalidades de demandantes, están dando lugar a una reactivación de la demanda.

En vivienda nueva la mayor actividad relativa se ha alcanzado en las provincias de Almería (8,43), Guadalajara (7,44) y Alicante (6,97), mientras que en vivienda usada ha correspondido a Málaga (6,47), Alicante (6,39) y Girona (5,90).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2013			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	4,71	2,84	1,88
ALAVA	7,23	3,61	3,62
ALBACETE	4,87	2,54	2,33
ALICANTE	13,36	6,97	6,39
ALMERIA	11,93	8,43	3,49
ASTURIAS	4,95	2,49	2,46
AVILA	7,43	4,11	3,31
BADAJOS	4,57	1,79	2,78
BALEARES	7,02	3,34	3,68
BARCELONA	5,53	1,51	4,01
BURGOS	7,65	3,79	3,86
CACERES	5,97	3,12	2,86
CADIZ	6,38	3,32	3,06
CANTABRIA	7,09	3,65	3,44
CASTELLON	10,31	4,87	5,44
CIUDAD REAL	5,90	2,39	3,50
CORDOBA	5,24	2,33	2,91
CUENCA	6,48	3,39	3,09
GIRONA	9,47	3,57	5,90
GRANADA	7,22	4,39	2,83
GUADALAJARA	9,83	7,44	2,39
GUIPUZCOA	4,65	1,75	2,91
HUELVA	7,42	4,71	2,72
HUESCA	8,67	3,91	4,76
JAEN	4,56	1,62	2,94
LA RIOJA	10,05	5,65	4,40
LAS PALMAS	8,20	4,81	3,39
LEON	5,52	3,03	2,48
LLEIDA	6,21	3,07	3,14
LUGO	6,59	4,67	1,92
MADRID	7,19	3,23	3,96
MALAGA	12,57	6,10	6,47
MURCIA	7,56	3,90	3,66
NAVARRA	6,08	2,58	3,50
OURENSE	4,61	2,50	2,11
PALENCIA	6,48	2,88	3,61
PONTEVEDRA	4,37	2,42	1,95
SALAMANCA	5,30	2,03	3,27
SEGOVIA	6,52	1,85	4,68
SEVILLA	6,63	2,41	4,22
SORIA	10,08	5,53	4,55
TARRAGONA	9,22	4,22	5,00
TENERIFE	7,40	4,03	3,37
TERUEL	5,63	2,71	2,92
TOLEDO	7,85	3,60	4,25
VALENCIA	6,55	2,52	4,03
VALLADOLID	5,60	2,16	3,44
VIZCAYA	4,71	1,83	2,89
ZAMORA	5,72	2,67	3,05
ZARAGOZA	5,90	1,69	4,21
NACIONAL	7,06	3,26	3,79

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



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

De este modo, la primera de las tablas muestra la cuota de mercado de cada provincia por lo que respecta a las compraventas de vivienda registradas. La provincia de Madrid alcanza destacadamente la mayor cuota de mercado con un 14,03% del mercado inmobiliario español, seguida de las provincias de Barcelona (9,27%), Alicante (7,52%), Málaga (6,10%) y Valencia (5,10%). Estas provincias destacan con respecto al resto, que en ningún caso superan el 4%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,63	2,13	1,21
ALAVA	0,70	0,76	0,66
ALBACETE	0,59	0,67	0,53
ALICANTE	7,52	8,48	6,70
ALMERIA	2,50	3,82	1,36
ASTURIAS	1,62	1,76	1,49
AVILA	0,39	0,46	0,32
BADAJOS	0,96	0,81	1,09
BALEARES	2,35	2,41	2,29
BARCELONA	9,27	5,48	12,52
BURGOS	0,87	0,93	0,81
CACERES	0,75	0,84	0,67
CADIZ	2,41	2,72	2,15
CANTABRIA	1,28	1,42	1,15
CASTELLON	1,86	1,90	1,83
CIUDAD REAL	0,94	0,83	1,04
CORDOBA	1,28	1,23	1,32
CUENCA	0,42	0,48	0,37
GIRONA	2,16	1,76	2,51
GRANADA	2,02	2,66	1,48
GUADALAJARA	0,77	1,26	0,35
GUIPUZCOA	1,00	0,81	1,16
HUELVA	1,17	1,61	0,80
HUESCA	0,59	0,58	0,61
JAEN	0,92	0,71	1,11
LA RIOJA	0,98	1,19	0,80
LAS PALMAS	2,71	3,44	2,09
LEON	0,83	0,98	0,69
LLEIDA	0,83	0,88	0,78
LUGO	0,70	1,07	0,38
MADRID	14,03	13,63	14,38
MALAGA	6,10	6,40	5,85
MURCIA	3,36	3,75	3,02
NAVARRA	1,18	1,09	1,27
OURENSE	0,46	0,54	0,39
PALENCIA	0,34	0,32	0,35
PONTEVEDRA	1,27	1,52	1,05
SALAMANCA	0,56	0,47	0,65
SEGOVIA	0,32	0,20	0,43
SEVILLA	3,89	3,06	4,61
SORIA	0,29	0,34	0,24
TARRAGONA	2,26	2,24	2,28
TENERIFE	2,24	2,64	1,90
TERUEL	0,24	0,25	0,24
TOLEDO	1,68	1,67	1,69
VALENCIA	5,10	4,24	5,83
VALLADOLID	0,91	0,75	1,04
VIZCAYA	1,65	1,39	1,89
ZAMORA	0,33	0,34	0,33
ZARAGOZA	1,75	1,08	2,32
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos la provincia de Madrid cuenta con la mayor cuota de mercado con un 13,63% y 14,38%, respectivamente. La estructura de resultados, por lo que respecta a las provincias con mayor y menor cuota de mercado, resulta similar al total general, destacando en todo caso a la provincia de Barcelona, con una cuota de mercado en vivienda usada de más del doble que en vivienda nueva.

La siguiente tabla de números índice de compraventas de vivienda por cada mil habitantes muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	66,81	86,91	49,52
ALAVA	102,45	110,61	95,42
ALBACETE	69,07	77,92	61,46
ALICANTE	189,33	213,46	168,56
ALMERIA	169,04	258,49	92,08
ASTURIAS	70,16	76,40	64,80
AVILA	105,29	126,08	87,40
BADAJOS	64,74	54,93	73,18
BALEARES	99,49	102,21	97,14
BARCELONA	78,33	46,36	105,84
BURGOS	108,46	116,10	101,88
CACERES	84,66	95,54	75,30
CADIZ	90,46	101,83	80,67
CANTABRIA	100,52	111,80	90,81
CASTELLON	146,08	149,13	143,45
CIUDAD REAL	83,57	73,37	92,34
CORDOBA	74,34	71,47	76,80
CUENCA	91,81	103,89	81,41
GIRONA	134,20	109,44	155,49
GRANADA	102,39	134,62	74,67
GUADALAJARA	139,30	228,07	62,92
GUIPUZCOA	65,97	53,60	76,60
HUELVA	105,22	144,28	71,61
HUESCA	122,83	119,70	125,53
JAEN	64,64	49,74	77,46
LA RIOJA	142,47	173,12	116,09
LAS PALMAS	116,25	147,54	89,32
LEON	78,17	92,91	65,49
LLEIDA	87,98	93,99	82,80
LUGO	93,45	143,26	50,59
MADRID	101,88	98,95	104,41
MALAGA	178,13	186,80	170,68
MURCIA	107,16	119,53	96,52
NAVARRA	86,19	79,11	92,29
OURENSE	65,39	76,67	55,68
PALENCIA	91,88	88,18	95,07
PONTEVEDRA	61,92	74,20	51,36
SALAMANCA	75,12	62,24	86,21
SEGOVIA	92,47	56,62	123,32
SEVILLA	93,95	73,93	111,18
SORIA	142,84	169,36	120,03
TARRAGONA	130,65	129,25	131,86
TENERIFE	104,92	123,43	88,98
TERUEL	79,84	83,20	76,94
TOLEDO	111,25	110,41	111,97
VALENCIA	92,78	77,16	106,22
VALLADOLID	79,38	66,11	90,79
VIZCAYA	66,79	55,98	76,09
ZAMORA	81,13	81,86	80,50
ZARAGOZA	83,67	51,80	111,10
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las provincias con una actividad relativa más elevada han sido Alicante, que supera un 89,33% la media nacional, Málaga con un 78,13% superior, Almería con un 69,04% y Castellón con un 46,08%.

En cuanto a la evolución anual del número de compraventas de vivienda, se constata la tendencia hacia el cierto equilibrio, con el mismo número de provincias con crecimientos que con descensos (veinticinco), dando lugar a las lógicas diferencias territoriales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2013			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-19,06%	-26,39%	-4,76%
ALAVA	-21,19%	-32,73%	-4,92%
ALBACETE	-13,06%	-24,76%	4,70%
ALICANTE	11,67%	14,48%	8,76%
ALMERIA	9,23%	10,83%	5,57%
ASTURIAS	-21,00%	-29,19%	-10,51%
AVILA	-6,19%	-8,08%	-3,73%
BADAJOS	-21,41%	-13,59%	-25,75%
BALEARES	-2,77%	-4,13%	-1,51%
BARCELONA	10,36%	-9,87%	20,56%
BURGOS	-0,80%	-0,70%	-0,90%
CACERES	-9,45%	25,46%	-30,54%
CADIZ	-4,77%	-14,86%	9,29%
CANTABRIA	-11,63%	-20,78%	0,69%
CASTELLON	-6,00%	-17,78%	7,81%
CIUDAD REAL	-9,80%	-22,37%	1,43%
CORDOBA	-1,59%	1,19%	-3,71%
CUENCA	-14,14%	-6,19%	-21,45%
GIRONA	2,88%	-14,06%	16,82%
GRANADA	2,21%	-0,73%	7,14%
GUADALAJARA	10,23%	10,68%	8,85%
GUIPUZCOA	-21,37%	-25,99%	-18,30%
HUELVA	-5,97%	-16,28%	19,56%
HUESCA	6,53%	20,82%	-2,89%
JAEN	-10,26%	-27,36%	3,16%
LA RIOJA	7,00%	10,08%	3,29%
LAS PALMAS	17,25%	13,56%	22,93%
LEON	2,49%	-4,17%	11,99%
LLEIDA	-4,83%	-4,82%	-4,84%
LUGO	14,49%	14,60%	14,21%
MADRID	-0,08%	-4,78%	4,10%
MALAGA	8,47%	2,45%	14,82%
MURCIA	6,49%	6,16%	6,85%
NAVARRA	-2,85%	-22,19%	18,96%
OURENSE	-11,31%	-23,77%	10,00%
PALENCIA	26,46%	40,80%	16,95%
PONTEVEDRA	-13,05%	-24,64%	7,51%
SALAMANCA	-19,82%	-28,57%	-13,21%
SEGOVIA	-10,75%	-33,41%	3,11%
SEVILLA	6,44%	-11,49%	20,39%
SORIA	28,48%	18,37%	43,33%
TARRAGONA	1,93%	-4,84%	8,44%
TENERIFE	2,41%	-1,86%	8,03%
TERUEL	-4,96%	-4,67%	-5,23%
TOLEDO	-23,07%	-28,88%	-17,35%
VALENCIA	-8,67%	-29,18%	11,52%
VALLADOLID	-13,03%	-32,33%	5,89%
VIZCAYA	-0,07%	-5,42%	3,64%
ZAMORA	-10,76%	-3,40%	-16,33%
ZARAGOZA	-0,36%	-24,75%	14,52%
NACIONAL	-0,48%	-7,81%	6,82%

Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Soria (28,48%), Palencia (26,46%), Las Palmas (17,25%), Lugo (14,49%) y Alicante (11,67%). Por el contrario los mayores descensos se han registrado en Toledo (-23,07%), Badajoz (-21,41%), Guipúzcoa (21,37%) y Álava (-21,19%).

4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

4.1. Descripción

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

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

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

De igual modo, puede observarse la 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.

Con todo ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las compraventas de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico, así como para las tipologías de vivienda nueva (libre y protegida) y usada.

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

A través de esta información se puede conocer la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés, como es el tipo de piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado y edificado.

Finalmente, en un tercer apartado, se presentan los resultados de distribución de compraventas de vivienda, pero desagregando en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

Como novedad se incorpora en el Anuario 2013 el desglose de esta última agrupación (personas físicas vs personas jurídicas) en función del tipo de vivienda adquirida, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, así como libre y protegida.

4.2. Resultados

4.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)

Las compraventas de vivienda usada (53,75%) han comenzado a distanciarse con respecto a las compraventas de vivienda nueva (46,25%) durante el año 2013, siendo el comienzo de un previsible distanciamiento cada vez mayor como consecuencia del progresivo agotamiento de la vivienda nueva pendiente de venta y la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva durante los últimos años.

De este modo se rompe el tradicional equilibrio de pesos relativos, tal y como reflejaban los resultados de 2012, con un 49,92% en vivienda nueva y un 50,08% en vivienda usada.

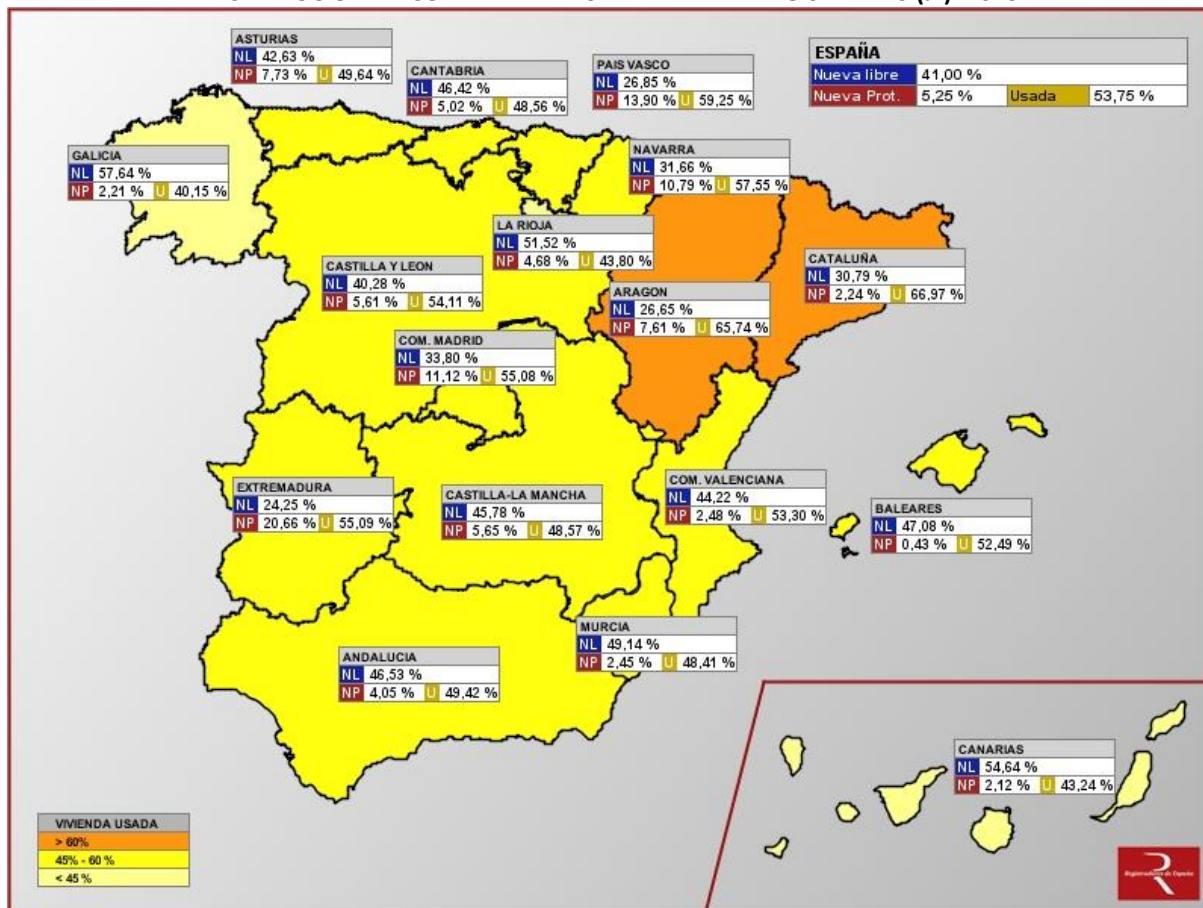
El desglose de resultados en vivienda nueva muestra un 41% de compraventas de vivienda nueva libre y un 5,25% de vivienda nueva protegida. Estos resultados constatan un descenso en ambas modalidades de vivienda

nueva con respecto a 2012, año en el que la vivienda nueva libre alcanzó el 43,14% del total de compraventas de vivienda y la vivienda nueva protegida el 6,78%.

El descenso en vivienda nueva protegida tiene como factores fundamentales el descenso de recursos públicos destinados a esta finalidad, así como la menor ventaja competitiva en precios de esta modalidad de vivienda tras el intenso descenso de precios en vivienda libre.

Ocho comunidades autónomas mantienen una estructura de mayor número de compraventas de vivienda nueva que usada en 2013, correspondiendo a Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Galicia, La Rioja y Murcia.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2013

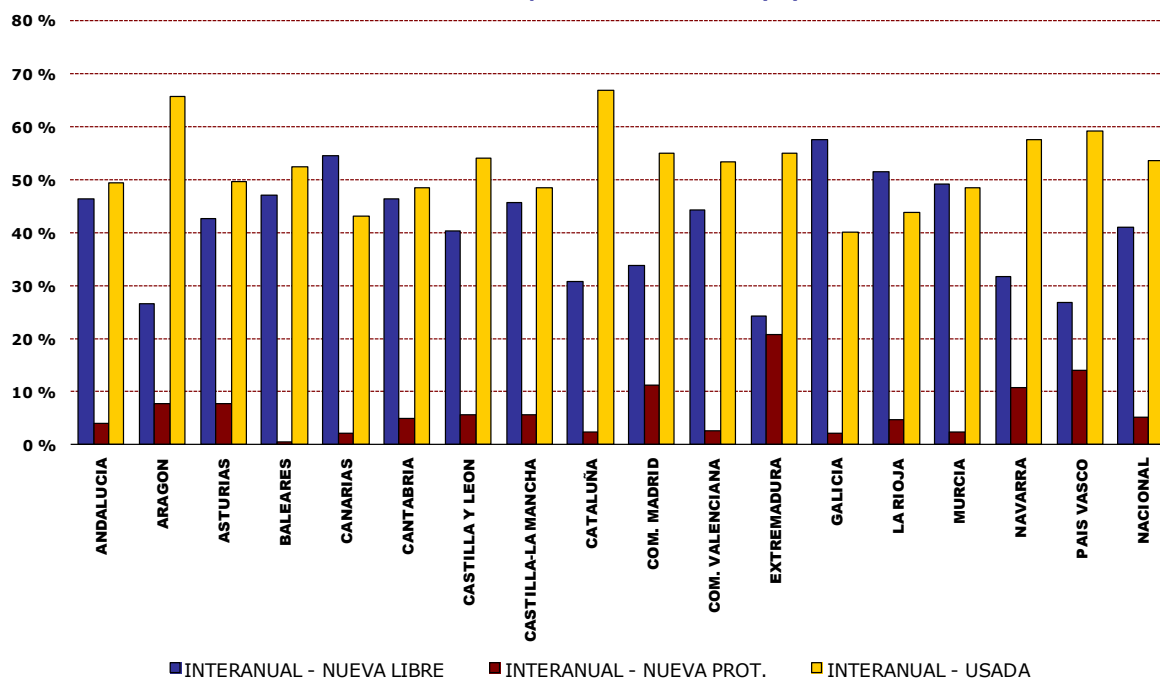


En cuanto a los resultados en vivienda protegida, tradicionalmente de gran interés social, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida están encabezadas por Extremadura (20,66%), País Vasco (13,90%), Comunidad de Madrid (11,12%) y Navarra (10,79%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda nueva protegida transferida, con menos del 3%, se encuentran Baleares (0,43%), Canarias (2,12%), Galicia (2,21%), Cataluña (2,24%), Murcia (2,45%) y Comunidad Valenciana (2,48%).

En vivienda usada las comunidades autónomas con mayor peso relativo han sido Cataluña (66,97%), Aragón (65,74%), País Vasco (59,25%) y Navarra (57,55%).

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

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2013



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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	113,49	77,14	91,94
ARAGON	65,00	144,95	122,31
ASTURIAS	103,98	147,24	92,35
BALEARES	114,83	8,19	97,66
CANARIAS	133,27	40,38	80,45
CANTABRIA	113,22	95,62	90,34
CASTILLA Y LEON	98,24	106,86	100,67
CASTILLA-LA MANCHA	111,66	107,62	90,36
CATALUÑA	75,10	42,67	124,60
COM. MADRID	82,44	211,81	102,47
COM. VALENCIANA	107,85	47,24	99,16
EXTREMADURA	59,15	393,52	102,49
GALICIA	140,59	42,10	74,70
LA RIOJA	125,66	89,14	81,49
MURCIA	119,85	46,67	90,07
NAVARRA	77,22	205,52	107,07
PAIS VASCO	65,49	264,76	110,23
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada están Cataluña (124,60), Aragón (122,31), País Vasco (110,23) y Navarra (107,07). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destacan Galicia (140,59), Canarias (133,27) y La Rioja (125,66). En vivienda nueva protegida resultan destacables los resultados de Extremadura (393,52), País Vasco (264,76), Comunidad de Madrid (211,81) y Navarra (205,52), que superan ampliamente el resultado medio nacional.

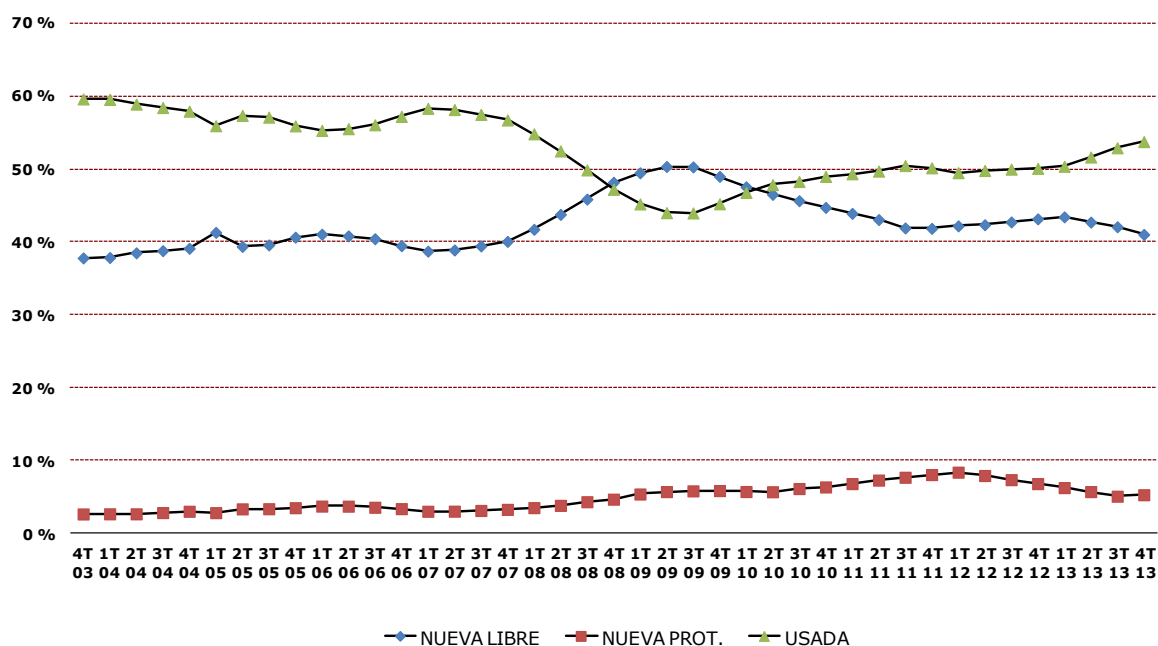
Las tasas de variación interanuales reflejan el incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada de 3,67 puntos porcentuales (pp), dando lugar al correspondiente descenso en vivienda nueva libre (-2,14 pp) y en vivienda nueva protegida (-1,53 pp).

En 2012 se mantenía el citado equilibrio, dando lugar a un mínimo incremento en vivienda nueva (0,07 pp) con respecto a la vivienda usada. En consecuencia, se constata el citado cambio de tendencia iniciado a lo largo del último año.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRARENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-1,30 %	-2,55 %	3,85 %
ARAGON	-2,20 %	-2,86 %	5,06 %
ASTURIAS	2,39 %	-8,21 %	5,82 %
BALEARES	-0,49 %	-0,19 %	0,68 %
CANARIAS	0,15 %	-2,14 %	1,99 %
CANTABRIA	0,23 %	-6,17 %	5,94 %
CASTILLA Y LEON	-0,24 %	-3,16 %	3,40 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,99 %	-5,48 %	2,49 %
CATALUÑA	-5,52 %	-0,31 %	5,83 %
COM. MADRID	-4,29 %	2,08 %	2,21 %
COM. VALENCIANA	-2,94 %	-1,16 %	4,10 %
EXTREMADURA	-1,71 %	10,13 %	-8,42 %
GALICIA	-4,98 %	-0,89 %	5,87 %
LA RIOJA	5,91 %	-4,34 %	-1,57 %
MURCIA	1,67 %	-1,83 %	0,16 %
NAVARRA	0,15 %	-10,70 %	10,55 %
PAIS VASCO	-3,08 %	-0,88 %	3,96 %
NACIONAL	-2,14 %	-1,53 %	3,67 %

En cuanto a la evolución de resultados a lo largo de la serie histórica, a través del siguiente gráfico se proporcionan los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestres del año 2003 hasta el cuarto trimestre de 2013.

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



En el mismo se constata claramente cómo el despegue en vivienda usada se ha producido especialmente durante los últimos trimestres, con crecimientos trimestre tras trimestre, que tendrán su continuidad a lo largo de próximos trimestres.

A pesar de ello se alcanzan cuantías por debajo del 54%, siendo que durante el periodo 2003-2007 se llegó a estar cerca del 60%. Durante los próximos trimestres previsiblemente se llegará incluso a superar dichos niveles máximos dada la actual estructura de oferta inmobiliaria.

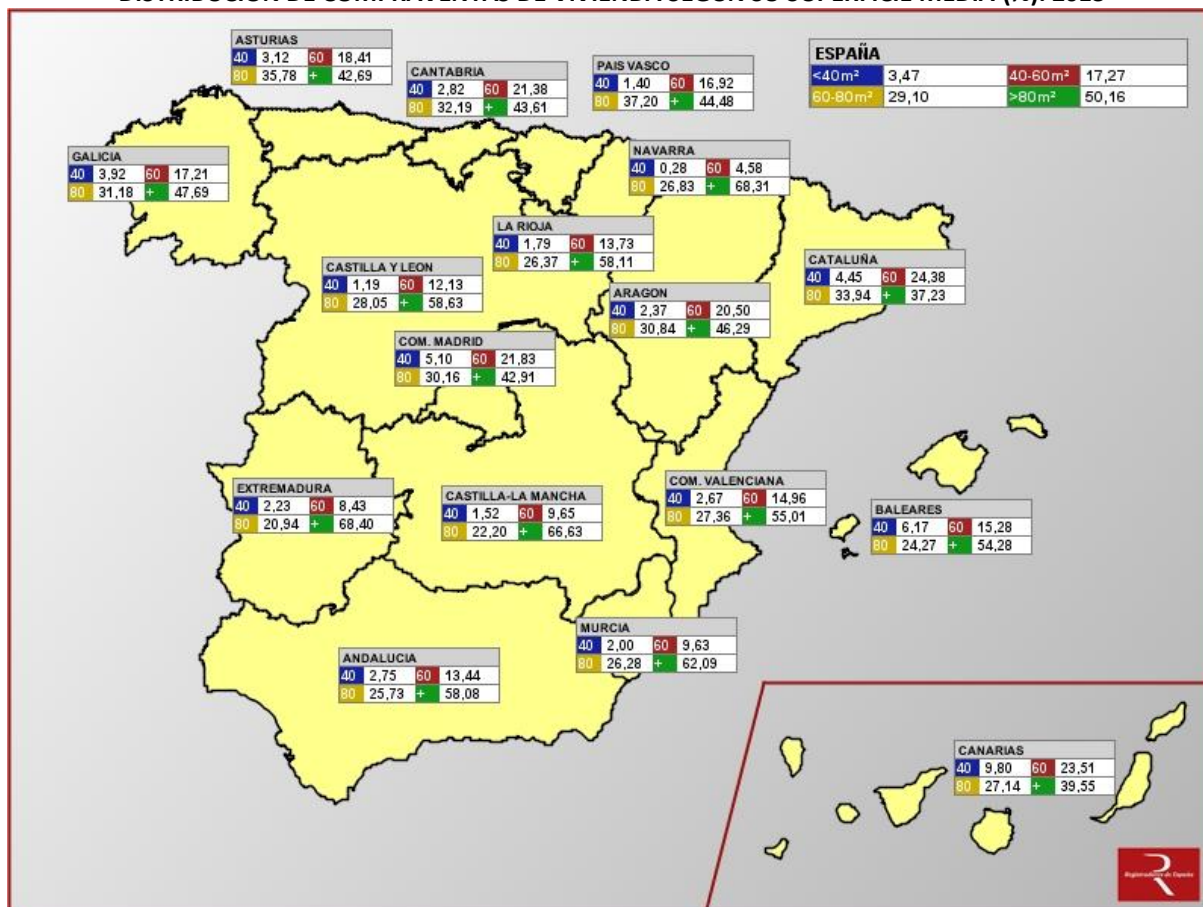
La vivienda nueva mantiene la tendencia descendente en sus dos modalidades, siendo especialmente intensa en vivienda nueva libre. Su mayor peso relativo proporciona este mayor descenso, aunque el proceso de ajuste se consolidará en ambas modalidades.

4.2.2. Pisos según superficie media

En este apartado se proporciona la distribución de compraventas de vivienda, pero tomando exclusivamente la tipología de vivienda más demandada, como son los pisos. Asimismo, se desagregan sus correspondientes compraventas en función de su superficie, generando resultados de peso relativo de compraventas de pisos según tramos de superficie.

Los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) siguen alcanzando más del 50% de las compraventas (50,16%) (50,80% en 2012), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, los pisos entre 60 y 80 m² con un 29,10%, los pisos entre 40 y 60 m² con un 17,27% y los pisos con menos de 40 m² con un 3,47%.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2013

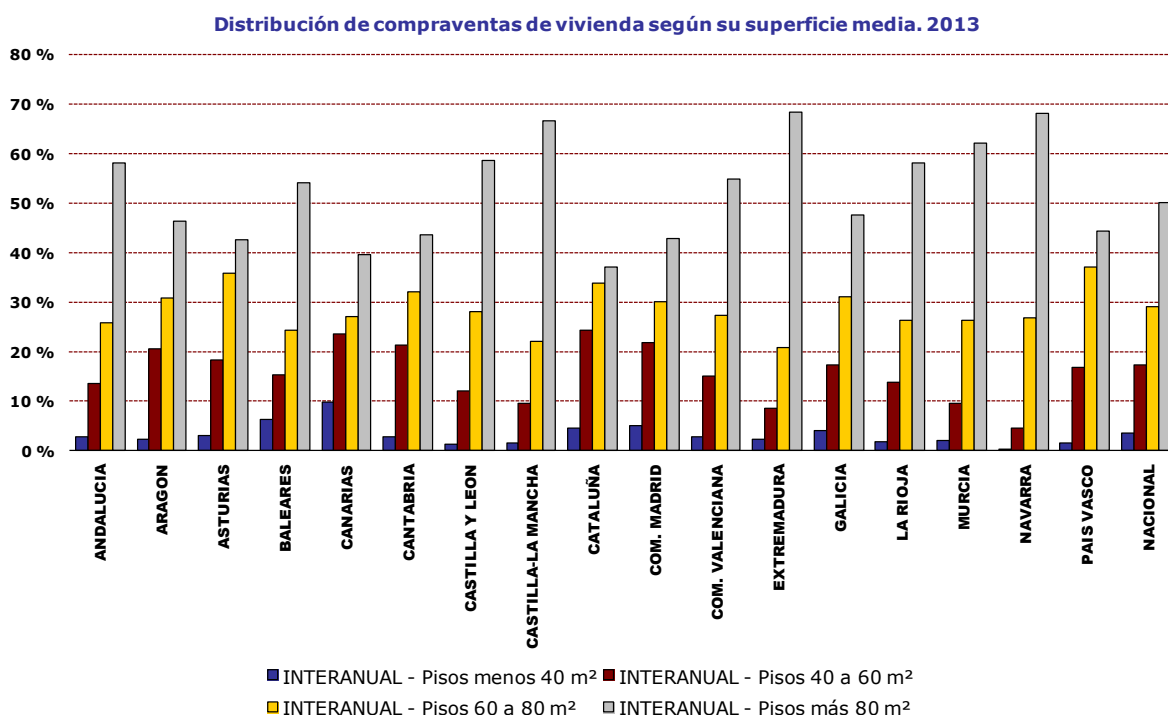


Por comunidades autónomas, en prácticamente todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Generalmente las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones, mientras que las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional presentan mayor desequilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (9,80%), Baleares (6,17%), Comunidad de Madrid (5,10%) y Cataluña (4,45%).
- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (24,38%), Canarias (23,51%), Comunidad de Madrid (21,83%) y Cantabria (21,38%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,20%), Asturias (35,78%), Cataluña (33,94%) y Cantabria (32,19%).
- Más de 80 m²: Extremadura (68,40%), Navarra (68,31%) y Castilla-La Mancha (66,63%).

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



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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	79,25	77,82	88,42	115,79
ARAGON	68,30	118,70	105,98	92,28
ASTURIAS	89,91	106,60	122,96	85,11
BALEARES	177,81	88,48	83,40	108,21
CANARIAS	282,42	136,13	93,26	78,85
CANTABRIA	81,27	123,80	110,62	86,94
CASTILLA Y LEON	34,29	70,24	96,39	116,89
CASTILLA-LA MANCHA	43,80	55,88	76,29	132,83
CATALUÑA	128,24	141,17	116,63	74,22
COM. MADRID	146,97	126,40	103,64	85,55
COM. VALENCIANA	76,95	86,62	94,02	109,67
EXTREMADURA	64,27	48,81	71,96	136,36
GALICIA	112,97	99,65	107,15	95,08
LA RIOJA	51,59	79,50	90,62	115,85
MURCIA	57,64	55,76	90,31	123,78
NAVARRA	8,07	26,52	92,20	136,18
PAIS VASCO	40,35	97,97	127,84	88,68
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En esta tabla se comprueba perfectamente cómo las comunidades autónomas con precios más elevados cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de menor superficie media y las comunidades con precios más bajos cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

La distribución de compraventas de vivienda según su superficie media durante el año 2013 ha sufrido leves variaciones. Concretamente, los incrementos de peso relativo han correspondido a las tres agrupaciones con menor superficie media: la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m²) ha incrementado su peso relativo 0,13 pp (0,14 pp en 2012), la vivienda entre 40 y 60 m² en 0,37 pp (0,41 pp) y la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m² en 0,14 pp (-0,24 pp). Por el contrario, el descenso de peso relativo se ha producido en la vivienda con más de 80 m², con una reducción de -0,64 pp.

En consecuencia, las variaciones han sido mínimas, con leves incrementos en las agrupaciones de menor superficie y un ligero descenso en la de mayor superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2013				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	0,17 %	1,09 %	-0,47 %	-0,79 %
ARAGON	0,24 %	-0,39 %	0,29 %	-0,14 %
ASTURIAS	-0,15 %	1,08 %	0,79 %	-1,72 %
BALEARES	-1,96 %	0,42 %	1,37 %	0,17 %
CANARIAS	0,58 %	0,47 %	0,30 %	-1,35 %
CANTABRIA	0,41 %	0,52 %	-2,49 %	1,56 %
CASTILLA Y LEON	-0,16 %	-0,27 %	-2,43 %	2,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,13 %	1,01 %	0,65 %	-1,79 %
CATALUÑA	0,18 %	0,28 %	-0,16 %	-0,30 %
COM. MADRID	0,35 %	0,11 %	1,24 %	-1,70 %
COM. VALENCIANA	0,56 %	-0,47 %	-0,01 %	-0,08 %
EXTREMADURA	-0,04 %	0,48 %	-0,75 %	0,31 %
GALICIA	-0,04 %	-0,14 %	0,36 %	-0,18 %
LA RIOJA	-0,42 %	1,73 %	0,89 %	-2,20 %
MURCIA	-0,79 %	-0,21 %	3,15 %	-2,15 %
NAVARRA	-0,76 %	-1,32 %	1,56 %	0,52 %
PAIS VASCO	0,12 %	0,94 %	0,20 %	-1,26 %
NACIONAL	0,13 %	0,37 %	0,14 %	-0,64 %

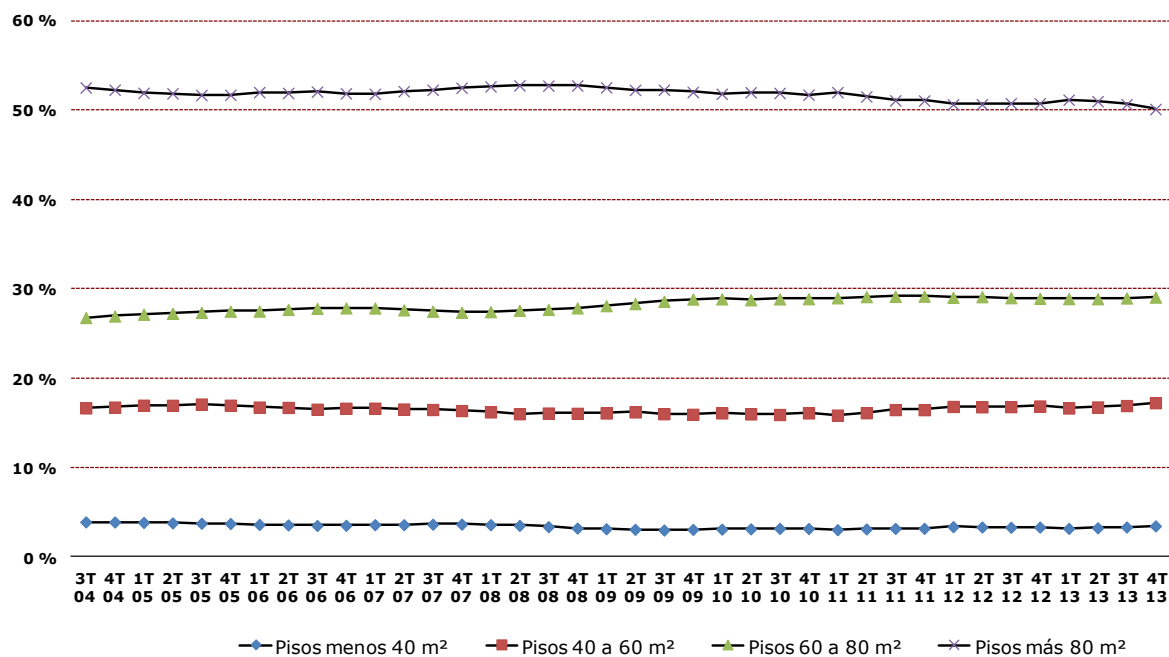
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2013, para el total nacional.

En el mismo se comprueba cómo existe una estabilidad de resultados, con cuantías estables en las que se muestra cómo los pisos de más de 80 m² cuentan con un peso relativo superior al 50%, aunque con una tendencia descendente que puede llevar a que en pocos trimestres descendan de dicha cuota, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, con una tendencia progresivamente creciente, los pisos entre 40 y 60 m² por encima del 15%, y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%.

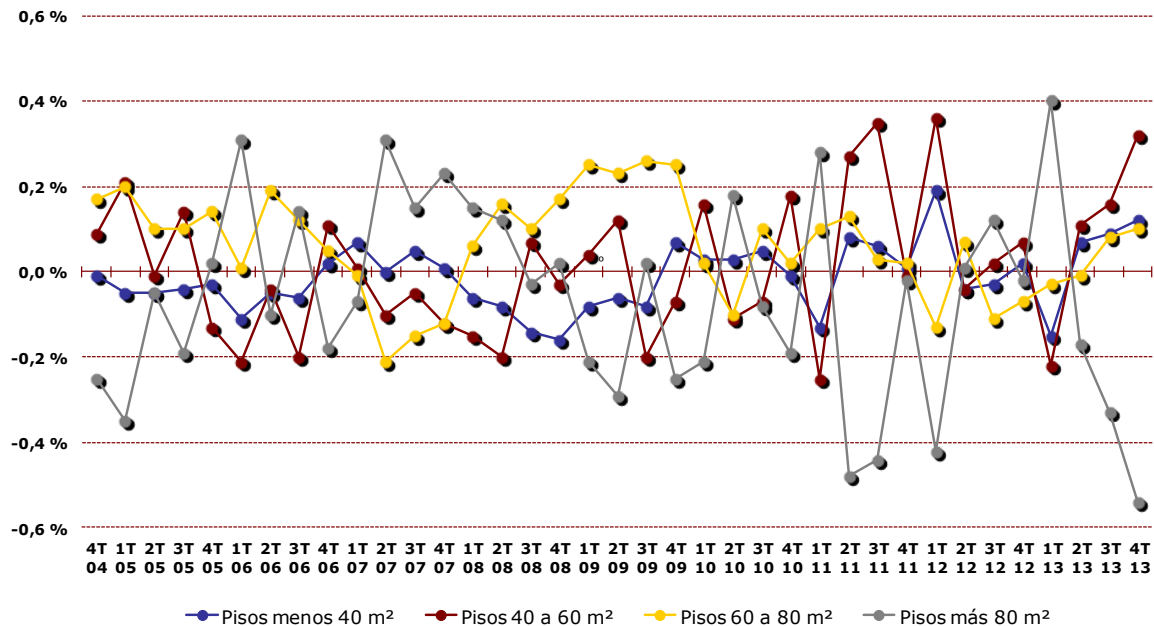
Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los once últimos años con ligeras modificaciones, dando lugar a una ligera tendencia hacia la reducción del peso relativo de los pisos de mayor superficie en favor de aquellos con una superficie intermedia.

En el último gráfico de este apartado se presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. En este sentido señalar cómo, tal y como se mostraba en los resultados interanuales, las oscilaciones han sido muy reducidas. De hecho en ningún caso las tasas de variación están fuera del $\pm 0,6\%$.

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



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



4.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)

El porcentaje de compras de vivienda registradas por personas jurídicas ha seguido creciendo durante 2013, en línea con lo que viene ocurriendo durante los tres últimos años. En 2013 las personas jurídicas han alcanzado el 21,93% del total de compras de vivienda registradas, quedando las personas físicas en el 78,07%.

En el año 2012 las personas jurídicas suponían el 18,65%, por lo que en el último año han aumentado en 3,28 puntos porcentuales. En los últimos cuatro años han pasado de representar el 6,53% en 2010 al 21,93% en 2013, dando lugar a un constante e intenso incremento de peso relativo.

La situación del mercado inmobiliario de los últimos años está dando lugar a esta estructura de resultados. Por un lado, el intenso descenso de precios está siendo aprovechado por empresas vinculadas a la inversión inmobiliaria para tomar posiciones que puedan aportar interesantes tasas de rentabilidad a medio y largo plazo.

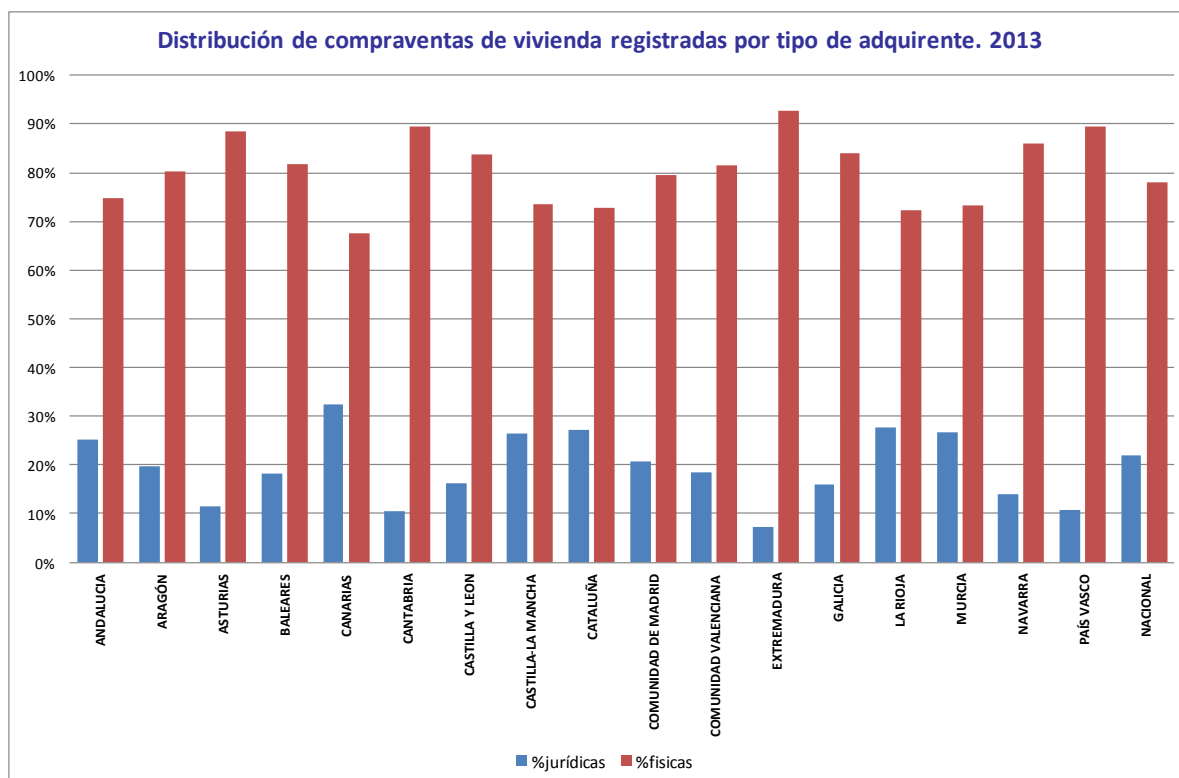
Por otro lado, la situación de dificultad económica por la que atraviesan no pocas familias y empresas está forzando la venta de numerosas viviendas, que en no pocos casos son adquiridas por sociedades mercantiles.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2013		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	74,79%	25,21%
ARAGON	80,23%	19,77%
ASTURIAS	88,46%	11,54%
BALEARES	81,73%	18,27%
CANARIAS	67,55%	32,45%
CANTABRIA	89,53%	10,47%
CASTILLA Y LEON	83,76%	16,24%
CASTILLA-LA MANCHA	73,47%	26,53%
CATALUÑA	72,86%	27,14%
COM. MADRID	79,41%	20,59%
COM. VALENCIANA	81,45%	18,55%
EXTREMADURA	92,75%	7,25%
GALICIA	83,97%	16,03%
LA RIOJA	72,33%	27,67%
MURCIA	73,33%	26,67%
NAVARRA	86,02%	13,98%
PAIS VASCO	89,38%	10,62%
NACIONAL	78,07%	21,93%

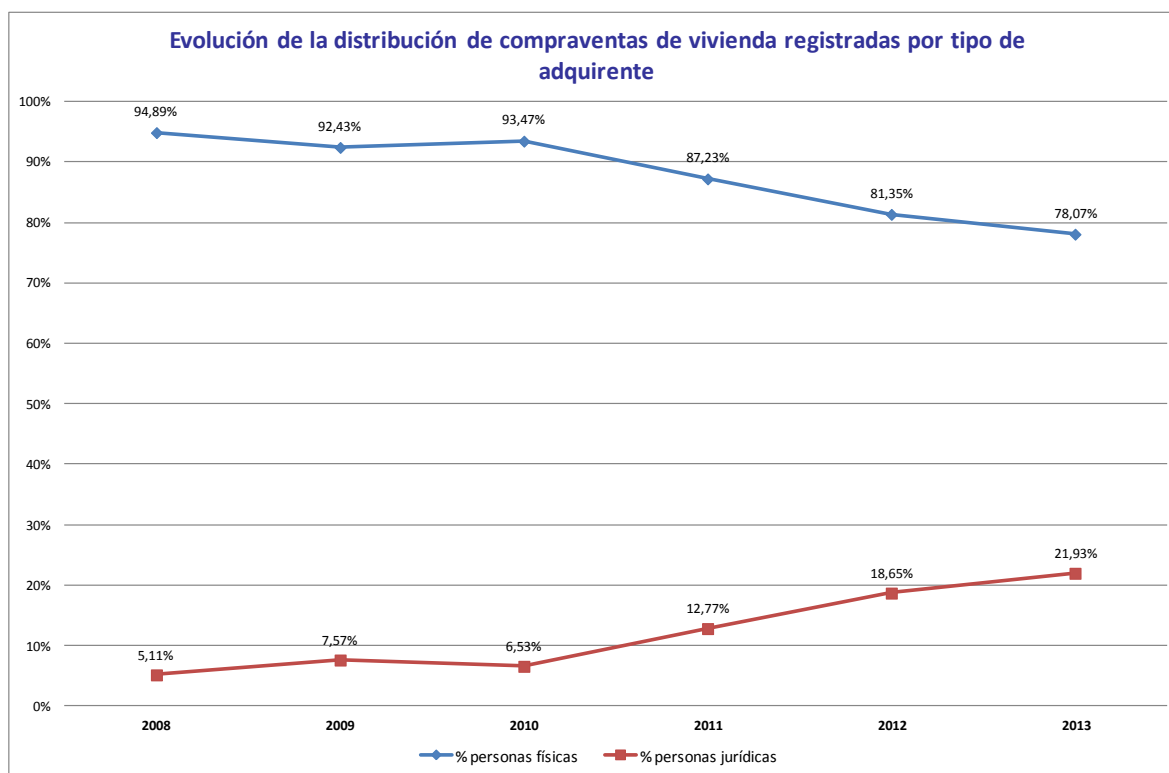
Las transmisiones no son exclusivamente compraventas si no que incorporan adjudicaciones, daciones en pago... En este caso únicamente se está haciendo referencia a las transmisiones de vivienda por compraventa. En consecuencia, si se tomasen la totalidad de títulos de transmisión, el peso relativo total de viviendas que durante los últimos años están pasando a manos de personas jurídicas se incrementaría.

El siguiente gráfico muestra el desglose de resultados para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras registradas por personas jurídicas en el año 2013 han sido, por encima de la media nacional (21,93%), Canarias (32,45%), La Rioja (27,67%), Cataluña (27,14%), Murcia (26,67%), Castilla-La Mancha (26,53%) y Andalucía (25,21%).

Por el contrario, los menores porcentajes de compra de vivienda por personas jurídicas han sido Extremadura (7,25%), Cantabria (10,47%), País Vasco (10,62%), Asturias (11,54%) y Navarra (13,98%).



El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados durante los últimos seis años. En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente de compras de vivienda por personas jurídicas durante los tres últimos años, con un aumento de 15,40 puntos porcentuales en tres años, siendo previsible una tendencia ascendente durante el año 2014.



El desglose de resultados de compras de vivienda por personas físicas y jurídicas en función del tipo de vivienda proporciona información adicional acerca del tipo de vivienda adquirida en cada caso atendiendo al hecho de si es nuevo o usada, y libre o protegida.

Para el total nacional se comprueba cómo las modalidades predominantes corresponden a vivienda usada libre y vivienda nueva libre, tanto en personas físicas como en personas jurídicas. Concretamente la compra de vivienda usada-libre por personas físicas ha supuesto el 39,21% del total, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 29,42%. Sin embargo, en personas jurídicas la vivienda nueva-libre (11,12%) ha contado con un mayor peso que la vivienda usada-libre (8,99%).

Por su parte, la vivienda protegida ha contado, lógicamente, con un peso más destacado en personas físicas que en personas jurídicas, tanto en su modalidad de nueva como usada.

La desagregación territorial de resultados por comunidades autónomas permite apreciar las diferencias existentes en cada caso, pero normalmente con un predominio de mayor peso en vivienda libre frente a protegida, y usada frente a nueva. Las excepciones pueden comprobarse a través de la siguiente tabla.

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente y tipo de vivienda (nueva-usada vs libre-VPO)								
2013	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
CCAA	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCIA	31,25%	3,96%	34,86%	4,72%	14,68%	0,25%	9,54%	0,73%
ARAGON	19,74%	4,48%	48,08%	7,93%	7,22%	2,65%	9,09%	0,82%
ASTURIAS	35,42%	8,16%	33,13%	11,75%	5,82%	0,43%	4,63%	0,67%
BALEARES	38,82%	0,37%	40,81%	1,74%	8,44%	0,05%	9,63%	0,14%
CANARIAS	32,97%	1,81%	30,68%	2,10%	18,51%	0,83%	12,81%	0,28%
CANTABRIA	38,26%	4,96%	41,16%	5,14%	5,02%	1,03%	3,98%	0,44%
CASTILLA Y LEON	29,15%	5,63%	41,28%	7,71%	9,93%	0,46%	5,56%	0,28%
CASTILLA-LA MANCHA	29,48%	5,23%	34,83%	3,94%	14,82%	1,12%	10,33%	0,25%
CATALUÑA	21,13%	1,71%	43,30%	6,75%	9,96%	0,54%	15,23%	1,38%
COM. MADRID	26,54%	5,91%	43,55%	3,41%	7,79%	5,57%	6,79%	0,43%
COM. VALENCIANA	33,14%	2,23%	40,56%	5,52%	11,23%	0,21%	6,57%	0,54%
EXTREMADURA	19,89%	19,96%	43,81%	9,09%	2,90%	1,20%	3,02%	0,13%
GALICIA	45,50%	2,11%	33,83%	2,52%	9,50%	0,05%	6,46%	0,02%
LA RIOJA	32,07%	3,93%	32,46%	3,87%	21,98%	0,03%	5,29%	0,36%
MURCIA	32,32%	2,69%	33,91%	4,44%	15,56%	0,31%	10,02%	0,74%
NAVARRA	25,96%	10,09%	40,42%	9,55%	5,62%	0,83%	6,63%	0,91%
PAIS VASCO	22,48%	15,16%	45,44%	6,30%	3,49%	0,73%	5,67%	0,72%
NACIONAL	29,42%	4,30%	39,21%	5,15%	11,12%	1,17%	8,99%	0,64%

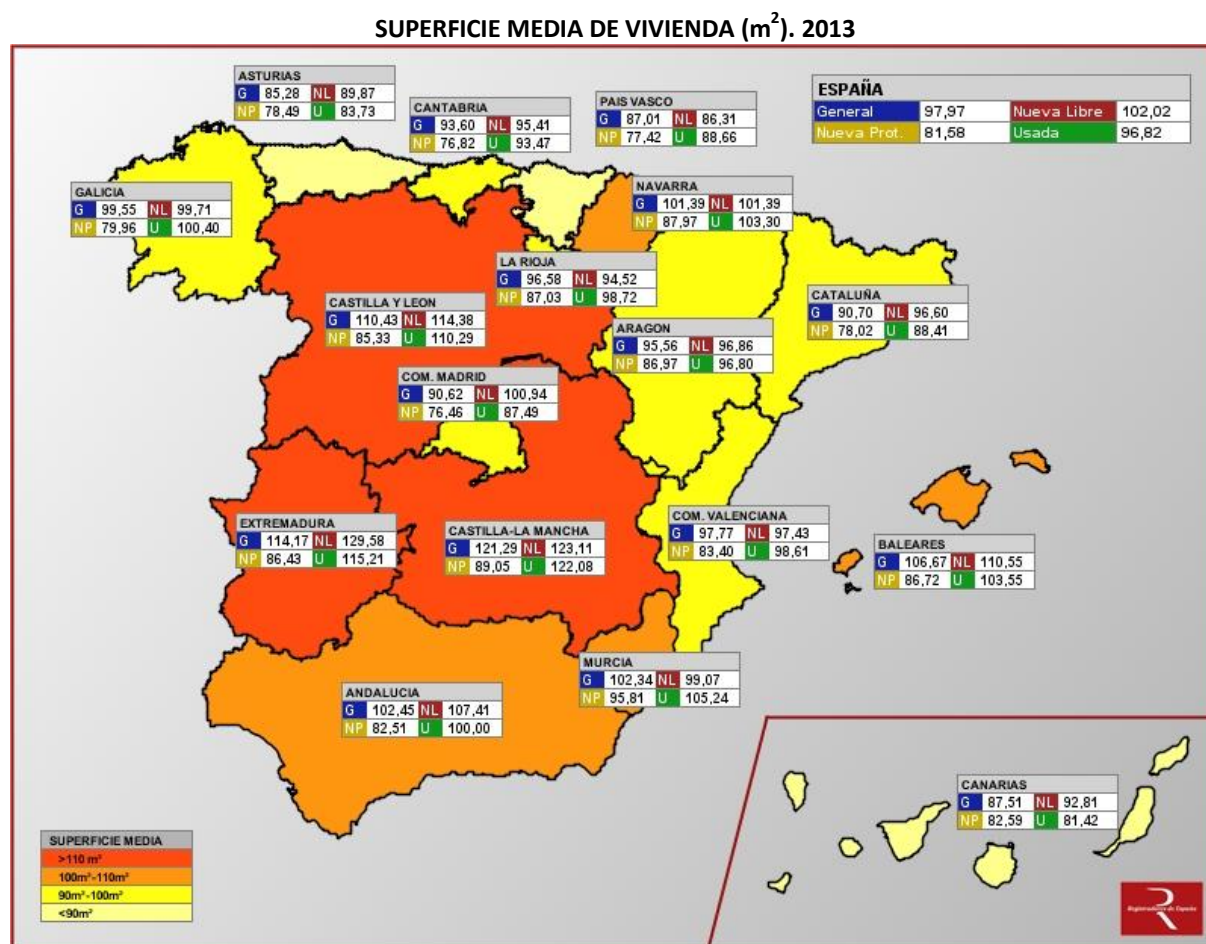
5. Superficie media de vivienda registrada (m²)

5.1. Descripción

El apartado *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 objeto de compraventa, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las compraventas de viviendas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las compraventas de viviendas usadas.

5.2. Resultados

La superficie media de las compraventas de vivienda transferidas durante el año 2013 ha sido de 97,97 m², ligeramente por debajo de los resultados del año 2012, que fue de 98,31 m². Por tanto, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución, la superficie media de vivienda transferida mantienen su ligera tendencia descendente.

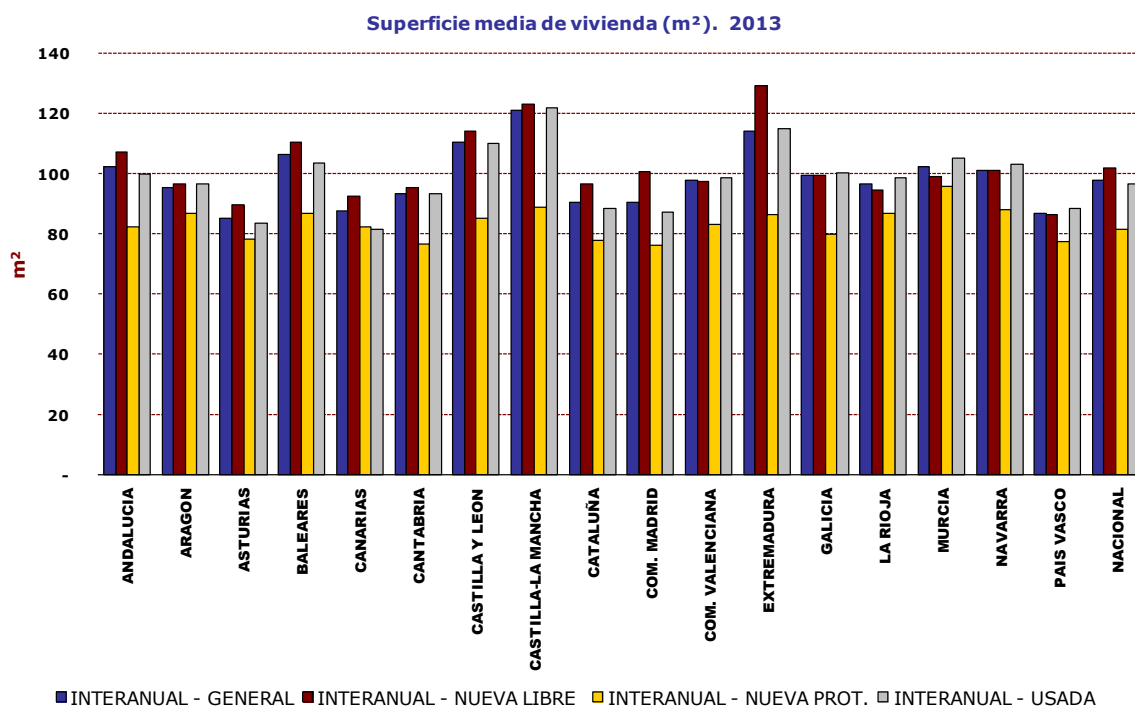


Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida, se observa cómo, durante el último año, una vez más, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre con 102,02 m² (102,96 m² en 2012), seguida de la vivienda usada con 96,82 m² (95,85 m²) y la vivienda nueva protegida con 81,58 m² (83,51 m²). En consecuencia, se mantiene la proximidad de resultados entre las distintas agrupaciones, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos años.

Las comunidades autónomas con menores precios por metro cuadrado de vivienda son las que siguen encabezando el ranking de superficie, constatando la evidente correlación entre ambas magnitudes. De este modo, durante el año 2013 la mayor superficie media de vivienda transferida se ha alcanzado en Castilla-La Mancha con 121,29 m² (120,47 m² en 2012), Extremadura con 114,17 m² (114,41 m²) y Castilla y León con 110,43 m² (108,53 m²).

Por el contrario, algunas de las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Destacan como comunidades autónomas con menor superficie media Asturias con 85,28 m² (85,47 m² en 2012), País Vasco con 87,01 m² (87,37 m²), Canarias con 87,51 m² (87,80 m²), Comunidad de Madrid con 90,62 m² (91,22 m²) y Cataluña con 90,70 m² (91,35 m²).

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



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

Tomando los números índice del total general, Castilla-La Mancha es la comunidad autónoma que mayor superficie media de vivienda transferida alcanza, con un resultado un 23,80% por encima de la media nacional, seguida de Extremadura con un 16,54% superior, y Castilla y León con un 12,72%. Destacadamente por debajo de la media nacional se encuentran Asturias con un 12,95% inferior, País Vasco (11,19%) y Canarias (10,68%).

Superficie media de vivienda (m ²). Números Índice. Anual. 2013				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	104,57	105,28	101,14	103,28
ARAGON	97,54	94,94	106,61	99,98
ASTURIAS	87,05	88,09	96,21	86,48
BALEARES	108,88	108,36	106,30	106,95
CANARIAS	89,32	90,97	101,24	84,09
CANTABRIA	95,54	93,52	94,17	96,54
CASTILLA Y LEON	112,72	112,12	104,60	113,91
CASTILLA-LA MANCHA	123,80	120,67	109,16	126,09
CATALUÑA	92,58	94,69	95,64	91,31
COM. MADRID	92,50	98,94	93,72	90,36
COM. VALENCIANA	99,80	95,50	102,23	101,85
EXTREMADURA	116,54	127,01	105,95	118,99
GALICIA	101,61	97,74	98,01	103,70
LA RIOJA	98,58	92,65	106,68	101,96
MURCIA	104,46	97,11	117,44	108,70
NAVARRA	103,49	99,38	107,83	106,69
PAIS VASCO	88,81	84,60	94,90	91,57
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2013, la siguiente tabla proporciona dicha información tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

Durante el último año se ha producido un ligero descenso de la superficie media del -0,35%, en línea con el descenso del año 2012 (-0,30%) y 2011 (-0,32%). En consecuencia, existe un mantenimiento de la tendencia de los últimos años, dando lugar a un ligero y constante descenso de la superficie media año tras año.

Distinguiendo por tipo de vivienda los descensos se han generalizado para todas las modalidades de vivienda. Concretamente, en vivienda nueva libre se ha reducido la superficie media transferida un -0,91% (-1,00% en 2012), la vivienda nueva protegida un -2,31% (-0,89% en 2012) y la vivienda usada un -0,03% (-0,01% en 2012).

Superficie media de vivienda (m ²). Evolución anual. 2013				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,57%	-0,23%	0,32%	-1,50%
ARAGON	-2,05%	-5,15%	4,02%	-1,79%
ASTURIAS	-0,22%	-2,56%	-4,05%	1,22%
BALEARES	0,77%	0,66%	1,24%	0,89%
CANARIAS	-0,33%	1,40%	1,76%	-2,89%
CANTABRIA	1,87%	-1,23%	-0,25%	3,08%
CASTILLA Y LEON	1,75%	1,08%	6,72%	1,05%
CASTILLA-LA MANCHA	0,68%	-1,08%	-4,98%	0,58%
CATALUÑA	-0,71%	0,47%	2,19%	-1,26%
COM. MADRID	-0,66%	-2,24%	-12,30%	2,11%
COM. VALENCIANA	0,22%	-1,35%	0,70%	0,94%
EXTREMADURA	-0,21%	1,24%	-4,16%	1,83%
GALICIA	-0,18%	-1,79%	-2,46%	1,91%
LA RIOJA	-2,13%	-4,18%	2,75%	-1,38%
MURCIA	-1,24%	-3,79%	6,36%	0,22%
NAVARRA	-0,39%	-7,01%	1,96%	1,44%
PAIS VASCO	-0,41%	-3,25%	-1,59%	0,74%
NACIONAL	-0,35%	-0,91%	-2,31%	-0,03%

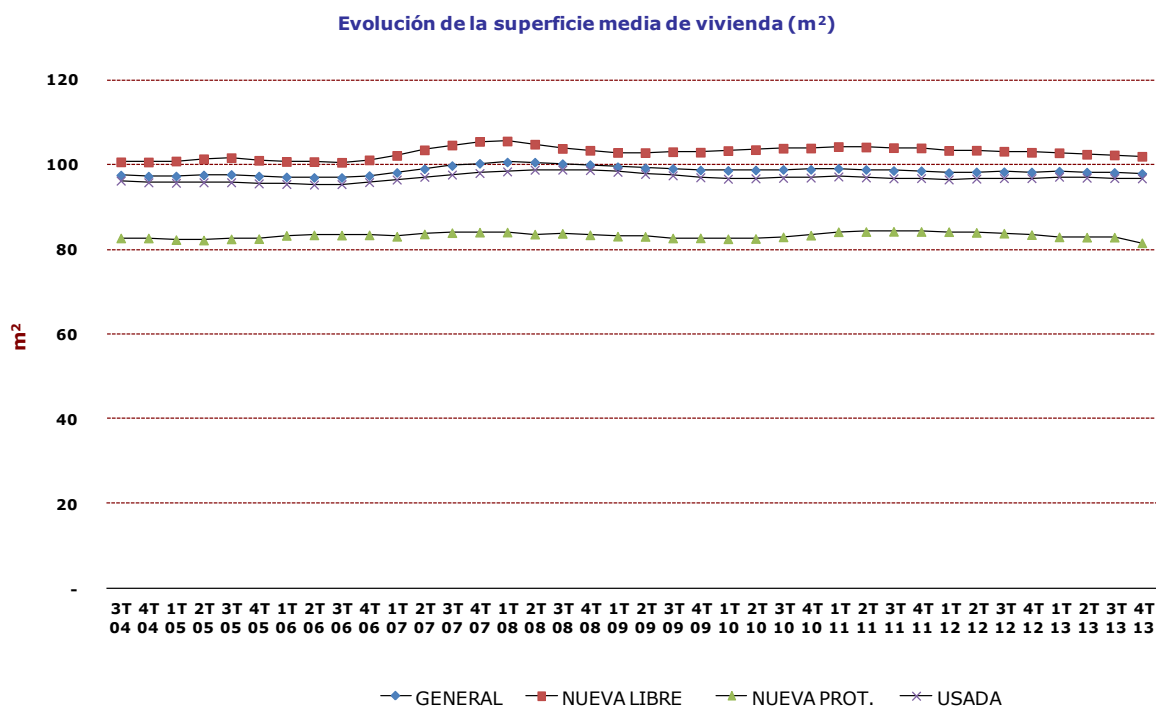
Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de los descensos de superficie media. Los mayores descensos de superficie media se han producido en La Rioja (-2,13%), Aragón

(-2,05%) y Murcia (-1,24%). Por su parte, los mayores incrementos han correspondido a Cantabria (1,87%) y Castilla y León (1,75%).

El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva del comportamiento de la superficie media de vivienda para el ámbito geográfico nacional al presentar los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre del año 2013.

Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a resultados que apenas se ven modificados con el paso del tiempo, apreciándose ligeros descensos durante 2008 y 2009, remontando ligeramente en 2010, para constatar una cierta estabilidad durante los tres últimos años, aunque con una tendencia hacia el ligero descenso de la superficie media.

De este modo, la vivienda nueva libre se sitúa generalmente por encima de los 100 metros cuadrados (102,02 m² en 2013), la vivienda nueva protegida en torno a los 82 metros cuadrados y la vivienda usada alrededor de los 97 metros cuadrados.



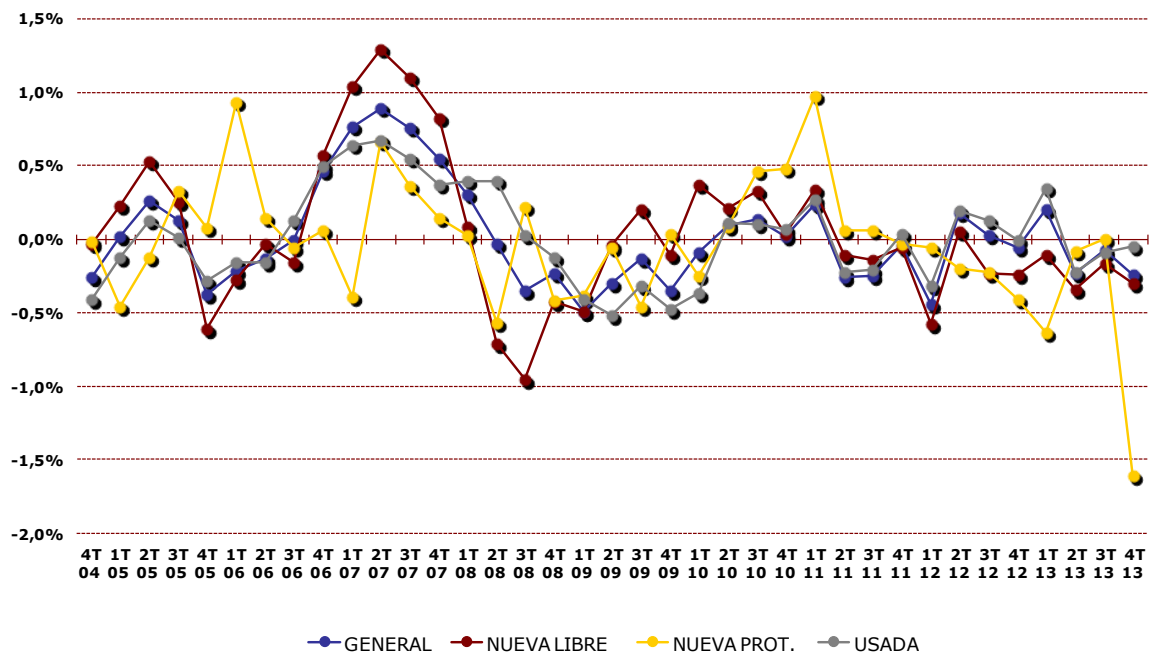
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media.

Con carácter general se aprecian mínimas cuantías, en coherencia con lo que suele ser el comportamiento de esta variable.

Durante los últimos años, especialmente los tres últimos, la estabilidad de resultados ha caracterizado a la superficie media, dando lugar en todo caso a una ligera tendencia descendente, tal y como muestran los resultados, con un predominio de ligeras tasas negativas.

Durante los próximos trimestres es de esperar un mantenimiento de esta tendencia, con niveles de superficie similares a los actuales, o ligeramente inferiores.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la superficie media de vivienda (%)



6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

6.1. Descripción

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

Esta información resulta de gran interés como consecuencia, por un lado, del importante incremento del número de residentes extranjeros desde comienzos del siglo XXI y, por otro lado, del importante aumento de compra de vivienda por extranjeros con fines turísticos en los últimos años.

De hecho, en no pocas ocasiones la compra de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa en el comportamiento de la demanda de vivienda en España. Esta circunstancia justificó en su momento la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compras de viviendas por extranjeros, incorporando esta variable por primera vez en el Anuario 2006.

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

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

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

En esta ocasión, como novedad, se incorpora adicionalmente el desglose de compras de vivienda realizadas por extranjeros por un importe igual o superior a los 500.000 euros, detallando el porcentaje correspondiente a ciudadanos comunitarios y no comunitarios. Las recientes reformas legislativas suponen un elemento incentivador, que puede ser cuantificado a través de este desglose de resultados.

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

6.2. Resultados

6.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

En la siguiente tabla se muestran los resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del comprador. En el año 2013 el 11,15% de las compras de vivienda fueron realizadas por ciudadanos extranjeros. Este resultado supone un notable incremento interanual, al aumentarse en más de 3 puntos porcentuales la compra de extranjeros, siendo el mayor crecimiento interanual de la serie histórica.

Recuérdese que en 2012 las compras de viviendas por extranjeros fue del 8,12%, en 2011 del 6,04% y en 2010 del 4,45%, alcanzando el mínimo en 2009 con un 4,24%. Los actuales resultados son los máximos de la serie histórica, debiendo destacar la intensidad del crecimiento de 2013. En consecuencia, sin duda se trata de un factor dinamizador de la demanda de vivienda, especialmente activo durante los últimos trimestres, y que previsiblemente seguirá mostrando intensos signos positivos durante los próximos trimestres.

Tal y como venimos indicando la composición del comprador, por lo que respecta a las nacionalidades de los demandantes, se ha visto intensamente modificada entre el periodo correspondiente al ciclo alcista del mercado inmobiliario y los últimos trimestres.

Actualmente, tal y como puede comprobarse en la desagregación de resultados por nacionalidad, la mayor parte de las compras de vivienda corresponde a nacionalidades que adquieren vivienda con fines turísticos, frente al importante peso de nacionalidades que compraban vivienda en España en el ciclo alcista porque se habían asentado laboralmente.

Este hecho incide notablemente en la ubicación de la demanda de vivienda por parte de extranjeros ya que, mientras en el ciclo alcista la demanda de extranjeros era global, en la medida que el aumento de la oferta de empleo también lo era, en la actualidad la demanda de vivienda por extranjeros se concentra principalmente en lugares de atractivo turístico, con un alto componente de segunda residencia.

El intenso descenso del precio de la vivienda ha supuesto que, para aquellas nacionalidades menos afectadas por la crisis económica, la compra de vivienda en España constituya actualmente una gran oportunidad. En términos relativos la vivienda se ha situado en unas condiciones de accesibilidad muy favorables para numerosas nacionalidades, frente a las dificultades de los propios españoles dada la coyuntura económica.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2013		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,68%	15,10%
Francia	1,10%	9,84%
Rusia	0,96%	8,58%
Bélgica	0,81%	7,26%
Alemania	0,78%	7,01%
Suecia	0,63%	5,63%
Noruega	0,59%	5,27%
Italia	0,41%	3,65%
Argelia	0,36%	3,23%
China	0,34%	3,06%
Holanda	0,29%	2,62%
Marruecos	0,26%	2,29%
Rumanía	0,25%	2,22%
Luxemburgo	0,16%	1,46%
Suiza	0,15%	1,32%
Ucrania	0,15%	1,32%
Dinamarca	0,14%	1,29%
Finlandia	0,13%	1,21%
Polonia	0,11%	0,94%
Resto	1,86%	16,71%
Extranjeros	11,15%	100,00%
Nacionales	88,85%	
TOTAL	100,00%	

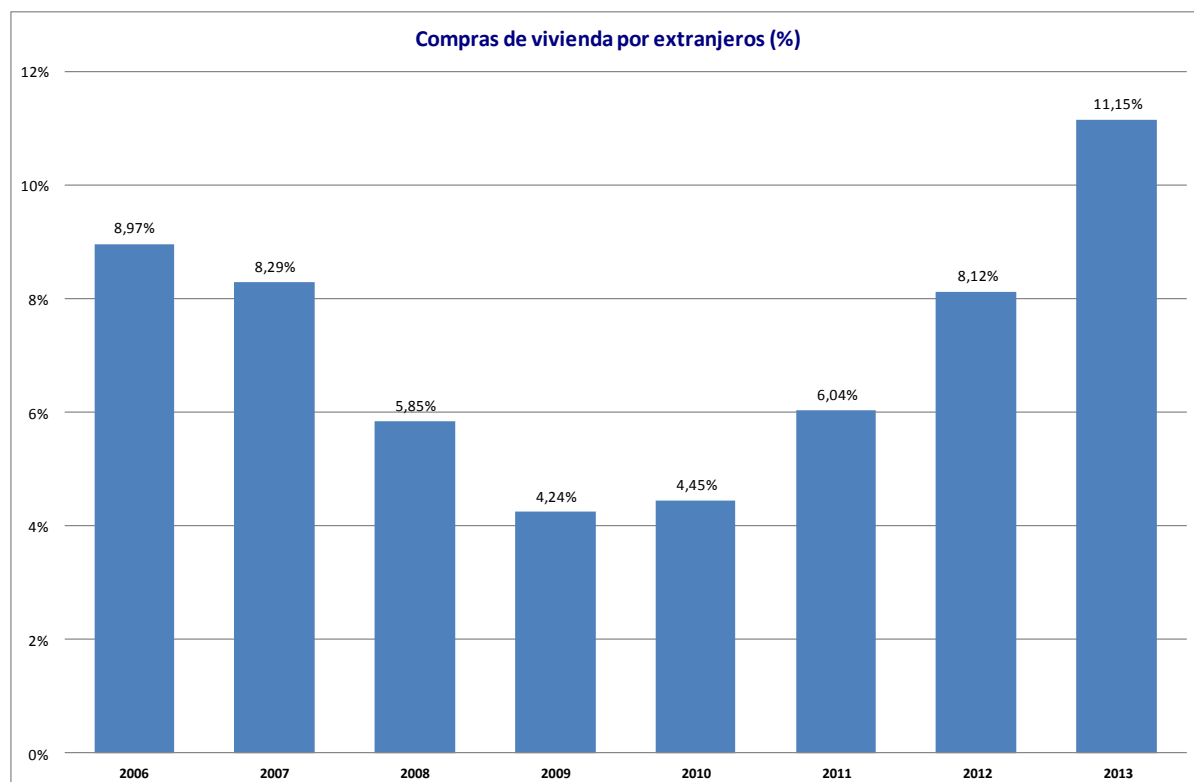
En cuanto al desglose de resultados según nacionalidad, británicos siguen encabezando el ranking, con el 15,10% del total de compras realizadas por extranjeros en 2013. Les sigue franceses con un 9,84% y rusos con el 8,58%. Estas dos nacionalidades se han venido alternando la segunda y tercera posición, con resultados trimestrales no muy distantes. En los dos últimos trimestres y el conjunto del año los franceses se han consolidado en la segunda posición.

Con respecto al resto de nacionalidades, las ocho primeras posiciones se vienen manteniendo relativamente estables trimestre tras trimestre, reflejando un cierto grado de fidelización del mercado de demandantes de vivienda en España según nacionalidad.

De este modo los belgas consolidan el cuarto lugar, con un 7,26%, a pesar de ser un país comparativamente más pequeño que el resto de los países más destacados. En quinto lugar están alemanes con un 7,01%, con tasas crecientes trimestre tras trimestres. De hecho en el cuatro trimestre llegaron a alcanzar la cuarta posición.

Las tres posiciones siguientes se mantienen relativamente estables durante los últimos trimestres, cerrando el año con unos resultados medios del 5,63% para suecos, 5,27% noruegos y 3,65% italianos.

Tal y como se puede comprobar se trata de nacionalidades vinculadas en su práctica totalidad a la demanda de vivienda en España con fines turísticos. Las nacionalidades tradicionalmente vinculadas a la demanda de vivienda en España con fines laborales han perdido numerosas posiciones, jugando un papel comparativamente muy secundario.



Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada, a través de la siguiente tabla se muestra el porcentaje de compras de vivienda de cada modalidad para cada una de las nacionalidades. Con ello se pueden obtener las correspondientes conclusiones acerca de las preferencias por vivienda nueva o vivienda usada en función de la nacionalidad del comprador.

Comparando los resultados totales (46,15% nueva vs 53,85% usada) con los obtenidos para nacionales (46,17% nueva vs 53,83% usada) y extranjeros (46,02% nueva vs 53,98% usada) se comprueba cómo, con carácter general, las diferencias son mínimas, dando lugar a una tendencia relativamente similar con independencia de cada caso.

Desglosando los resultados según el tipo de nacionalidad, sí que se empiezan a apreciar diferencias más significativas. De este modo, las nacionalidades que muestran un mayor peso relativo de compra de vivienda nueva son belgas (57,86%), rusos (57,34%), suecos (53,43%), holandeses (52,11%), británicos (51,90%), finlandeses (51,80%) y noruegos (51,40%). Estas nacionalidades son las únicas con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva que usada.

En el extremo opuesto, con un mayor peso relativo en compra de vivienda usada, se encuentran argelinos (77,20%), marroquíes (70,92%), franceses (65,76%), chinos (65,75%), ucranianos (62,20%) y rumanos (61,18%).

En comparación con los resultados de años precedentes existe un cierto mantenimiento de los resultados por nacionalidad en cuanto a su mayor o menor peso por vivienda nueva y vivienda usada. En consecuencia, puede indicarse que existe una mayor o menor apetencia por una vivienda nueva o usada en función de la nacionalidad del comprador.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2013		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,90%	48,10%
Francia	34,24%	65,76%
Rusia	57,34%	42,66%
Bélgica	57,86%	42,14%
Alemania	47,21%	52,79%
Suecia	53,43%	46,57%
Noruega	51,40%	48,60%
Italia	40,59%	59,41%
Argelia	22,80%	77,20%
China	34,25%	65,75%
Holanda	52,11%	47,89%
Marruecos	29,08%	70,92%
Rumanía	38,82%	61,18%
Luxemburgo	40,64%	59,36%
Suiza	46,05%	53,95%
Ucrania	37,80%	62,20%
Dinamarca	46,74%	53,26%
Finlandia	51,80%	48,20%
Polonia	46,15%	53,85%
Resto	42,82%	57,18%
Extranjeros	46,02%	53,98%
Nacionales	46,17%	53,83%
TOTAL	46,15%	53,85%

Dejando a un lado si la vivienda es nueva o usada, y tomando en consideración la superficie de la misma, a través de la siguiente tabla se proporcionan los resultados de compras de vivienda realizadas por extranjeros, pero desagregando en función de tramos de superficie media de la vivienda. Los resultados se muestran en términos porcentuales.

Con ello pueden conocerse las tendencias con respecto a la preferencia por viviendas de mayor o menor superficie según nacionalidad.

Tomando el total general y el desglose entre nacionales y extranjeros se comprueba cómo, nuevamente, las diferencias son poco significativas, con alrededor de un 33% de compras de más de 100 metros cuadrados en ambos casos. La mayor diferencia se presenta en las viviendas entre 80 y 100 metros cuadrados, con un mayor peso en nacionales (23,74%) frente a extranjeros (19,05%). En la agrupación entre 60 y 80 metros cuadrados en ambos casos se encuentran ligeramente por encima del 25%. En las agrupaciones de menor superficie los extranjeros cuentan con un mayor peso relativo, justificado seguramente en base a la menor necesidad de superficie como consecuencia de ser, en la mayoría de los casos, una segunda residencia.

Atendiendo a la desagregación de resultados según nacionalidad se observa cómo existe un cierto predominio a que las nacionalidades con mayor poder adquisitivo demanden viviendas de mayor y menor superficie media, es decir, se sitúen en los extremos, mientras que las nacionalidades que demandan vivienda como consecuencia de un asentamiento laboral suelen optar por viviendas de tamaño intermedio. Siempre existen las lógicas excepciones atendiendo a los gustos y preferencias de cada caso, pero el patrón viene a ser el indicado.

De este modo, las nacionalidades con mayor peso relativo en cada agrupación son las siguientes:

- Superior a los 100 m²: holandeses (51,26%), suizos (46,14%), daneses (45,56%), noruegos (45,41%), alemanes (37,85%), británicos (37,17%) y rusos (36,67%). Estas siete nacionalidades son exactamente las mismas que encabezaban esta agrupación en 2012, aunque en distinto orden.
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (25,90%), rumanos (24,34%) y daneses (23,92%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (39,21%), luxemburgueses (33,00%), marroquíes (32,56%) y rumanos (32,50%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (25,32%), finlandeses (24,57%) y suecos (23,39%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,97%), polacos (9,81%) y finlandeses (9,00%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2013					
Nacionalidades	< 40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	> 100 m²
Reino Unido	4,38%	15,70%	24,16%	18,60%	37,17%
Francia	8,22%	21,80%	23,92%	17,19%	28,86%
Rusia	3,95%	17,49%	24,20%	17,69%	36,67%
Bélgica	3,82%	17,49%	25,35%	18,06%	35,27%
Alemania	6,60%	19,35%	20,49%	15,71%	37,85%
Suecia	6,24%	23,39%	26,77%	16,32%	27,29%
Noruega	3,08%	10,97%	20,16%	20,38%	45,41%
Italia	10,97%	25,32%	25,40%	15,16%	23,15%
Argelia	3,69%	23,20%	39,21%	23,11%	10,79%
China	0,00%	16,76%	32,47%	23,70%	27,07%
Holanda	2,75%	10,78%	17,55%	17,66%	51,26%
Marruecos	3,59%	16,15%	32,56%	25,90%	21,79%
Rumanía	2,50%	17,76%	32,50%	24,34%	22,89%
Luxemburgo	2,82%	22,33%	33,00%	19,11%	22,74%
Suiza	2,27%	14,09%	20,68%	16,82%	46,14%
Ucrania	2,44%	18,67%	31,56%	22,44%	24,89%
Dinamarca	2,96%	9,11%	18,45%	23,92%	45,56%
Finlandia	9,00%	24,57%	24,33%	16,06%	26,03%
Polonia	9,81%	21,84%	23,10%	23,73%	21,52%
Resto	3,85%	15,97%	24,24%	20,80%	35,14%
Extranjeros	4,78%	17,83%	25,03%	19,05%	33,32%
Nacionales	3,07%	14,55%	25,84%	23,74%	32,80%
TOTAL	3,26%	14,92%	25,75%	23,21%	32,86%

Desagregando territorialmente los resultados, en la siguiente tabla se proporciona el porcentaje de compra de vivienda por extranjeros y nacionales para cada una de las comunidades autónomas. Con ello se puede comprobar la mayor o menor tendencia a la demanda de vivienda por extranjeros dependiendo del ámbito geográfico.

Los resultados son claros. La demanda de vivienda por extranjeros se concentra en mayor medida en aquellas zonas con mayor peso de segunda residencia, dando preferencia a las islas y la costa mediterránea. En consecuencia, se constata el claro perfil de demandante de vivienda extranjero asociado con el uso turístico de la misma.

De este modo, las comunidades autónomas con mayor peso relativo, con tasas superiores al 20%, han sido Baleares (30,73%), Comunidad Valenciana (24,83%) y Canarias (24,60%).

A continuación, con tasas por encima del 10%, se sitúan el resto de comunidades autónomas del arco mediterráneo: Murcia (13,77%), Andalucía (12,35%) y Cataluña (11,54%).

A partir de aquí se crea un notable abismo, en la medida que el resto de comunidades autónomas cuentan con tasas por debajo del 4%, encabezando dicho grupo Comunidad de Madrid (3,86%) y Aragón (3,64%), quedando el resto por debajo del 2,5%.

En consecuencia, resulta evidente el destino de la demanda de vivienda por extranjeros, dejando a un lado el perfil global a nivel territorial que caracterizo la demanda de vivienda por extranjeros durante el ciclo alcista.

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
CC.AA.		
ANDALUCÍA	87,65%	12,35%
ARAGÓN	96,36%	3,64%
ASTURIAS	98,46%	1,54%
BALEARES	69,27%	30,73%
CANARIAS	75,40%	24,60%
CANTABRIA	97,78%	2,22%
CASTILLA Y LEÓN	99,08%	0,92%
CASTILLA-LA MANCHA	98,91%	1,09%
CATALUÑA	88,46%	11,54%
COM. MADRID	96,14%	3,86%
COM. VALENCIANA	75,17%	24,83%
EXTREMADURA	99,62%	0,38%
GALICIA	99,40%	0,60%
LA RIOJA	98,12%	1,88%
MURCIA	86,23%	13,77%
NAVARRA	97,85%	2,15%
PAÍS VASCO	98,89%	1,11%
NACIONAL	88,85%	11,15%

A continuación se desglosan los resultados de nacionalidad del comprador para cada una de las comunidades autónomas. De este modo puede comprobarse el perfil de demandante extranjero en cada caso.

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

En algún caso no llegan a diez las nacionalidades desglosadas. El motivo de esta circunstancia es porque se ha exigido un mínimo de compraventas para ser englobada como nacionalidad a desglosar entre las diez primeras. Si no se alcanza ese mínimos los resultados quedan acumulados en "Otras".

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Andalucía. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	19,68%
Suecia	8,73%
Bélgica	8,10%
Noruega	6,66%
Rusia	6,53%
Francia	5,81%
Alemania	3,53%
Dinamarca	3,34%
Marruecos	3,11%
Holanda	3,09%
Otras	31,42%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Aragón. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	24,29%
China	11,04%
Luxemburgo	6,31%
Francia	5,05%
Marruecos	5,05%
Ucrania	3,47%
Argelia	2,84%
Bulgaria	2,52%
Italia	2,52%
Portugal	1,89%
Otras	35,02%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Asturias. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Marruecos	13,16%
Reino Unido	7,89%
Rumanía	7,89%
Francia	6,58%
Venezuela	6,58%
Rusia	5,26%
China	3,95%
Colombia	3,95%
Alemania	2,63%
Polonia	2,63%
Otras	39,48%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Canarias. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	18,98%
Alemania	14,39%
Bélgica	13,30%
Italia	10,66%
Rusia	5,47%
Noruega	3,78%
Francia	3,36%
China	2,24%
Suiza	2,22%
Suecia	2,11%
Otras	23,49%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla y León. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Luxemburgo	6,30%
Marruecos	4,07%
Bulgaria	3,70%
Rumanía	3,70%
China	1,85%
Bélgica	1,11%
Francia	1,11%
Perú	1,11%
Estados Unidos	1,11%
Brasil	1,11%
Otras	74,83%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cataluña. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Francia	27,81%
Rusia	10,33%
Italia	4,93%
Bélgica	4,31%
China	4,27%
Alemania	3,56%
Marruecos	3,31%
Reino Unido	2,93%
Holanda	2,00%
Rumanía	1,98%
Otras	34,57%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Baleares. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Alemania	36,13%
Reino Unido	18,42%
Suecia	5,72%
Francia	5,64%
Italia	5,10%
Suiza	3,03%
Bélgica	1,74%
Holanda	1,70%
Rusia	1,53%
Austria	1,37%
Otras	19,62%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Cantabria. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Luxemburgo	15,63%
Francia	8,33%
Moldavia	5,21%
Portugal	5,21%
Alemania	4,17%
Bélgica	4,17%
México	4,17%
Estados Unidos	3,13%
Rusia	3,13%
Canadá	2,08%
Otras	44,77%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Castilla-La Mancha. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	20,13%
Bolivia	9,09%
Marruecos	9,09%
China	6,49%
Ucrania	4,55%
Luxemburgo	3,90%
Francia	3,25%
Moldavia	2,60%
Perú	2,60%
Argentina	1,95%
Otras	36,35%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Extremadura. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Portugal	9,09%
Marruecos	5,45%
Francia	3,64%
Reino Unido	3,64%
Otras	78,18%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Galicia. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Luxemburgo	8,57%
Argentina	3,81%
Portugal	3,81%
Bélgica	2,38%
China	1,90%
Francia	1,90%
Reino Unido	1,90%
Italia	1,90%
Alemania	0,95%
Estados Unidos	0,95%
Otras	71,93%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Murcia. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	45,95%
Bélgica	7,21%
Noruega	4,95%
Francia	3,57%
Marruecos	3,23%
Suecia	3,23%
Rusia	2,88%
Alemania	2,82%
Holanda	2,82%
China	2,27%
Otras	21,07%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. País Vasco. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	13,53%
Francia	7,52%
Reino Unido	6,77%
Portugal	4,51%
Rumanía	4,51%
Alemania	3,76%
Bolivia	3,01%
Rusia	3,01%
Perú	2,26%
Bélgica	1,50%
Otras	49,62%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. Valenciana 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rusia	13,21%
Reino Unido	13,08%
Argelia	8,91%
Noruega	8,60%
Francia	8,13%
Bélgica	7,90%
Suecia	7,71%
Alemania	3,74%
Holanda	3,52%
Rumanía	1,50%
Otras	23,70%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Com. de Madrid. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
China	17,83%
Rumanía	9,49%
Italia	5,58%
Marruecos	3,49%
Perú	3,18%
Ucrania	3,08%
Francia	2,55%
Luxemburgo	2,45%
Venezuela	2,45%
Bulgaria	2,03%
Otras	47,87%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Navarra. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumania	13,25%
Bulgaria	9,64%
Marruecos	9,64%
Italia	7,23%
Francia	6,02%
Portugal	6,02%
Luxemburgo	6,02%
Moldavia	6,02%
Ucrania	3,61%
Argentina	2,41%
Otras	30,14%
Total	100,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. La Rioja. 2013	
Nacionalidades	% s/extranjeros
Rumanía	25,00%
Marruecos	13,33%
Armenia	5,00%
Portugal	5,00%
Georgia	5,00%
Colombia	5,00%
Argelia	3,33%
Pakistán	3,33%
Francia	3,33%
China	3,33%
Otras	28,35%
Total	100,00%

6.2.2. Provincias

Las conclusiones proporcionadas a través de la desagregación de resultados por comunidades autónomas quedan todavía más fortalecidas a través de la desagregación de resultados por provincias, tal y como muestra la siguiente tabla.

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
Provincias		
A CORUÑA	99,47%	0,53%
ÁLAVA	99,39%	0,61%
ALBACETE	98,32%	1,68%
ALICANTE	59,49%	40,51%
ALMERÍA	90,70%	9,30%
ASTURIAS	98,46%	1,54%
ÁVILA	97,92%	2,08%
BADAJOS	99,74%	0,26%
BALEARES	69,27%	30,73%
BARCELONA	91,99%	8,01%
BURGOS	99,34%	0,66%
CÁCERES	99,46%	0,54%
CÁDIZ	95,04%	4,96%
CANTABRIA	97,78%	2,22%
CASTELLÓN	91,74%	8,26%
CEUTA	97,90%	2,10%
CIUDAD REAL	99,37%	0,63%
CÓRDOBA	99,12%	0,88%
CUENCA	99,34%	0,66%
GIRONA	69,77%	30,23%
GRANADA	95,39%	4,61%
GUADALAJARA	98,42%	1,58%
GUIPÚZCOA	98,80%	1,20%
HUELVA	97,55%	2,45%
HUESCA	96,58%	3,42%
JAÉN	98,59%	1,41%
LA RIOJA	98,12%	1,88%
LAS PALMAS	81,44%	18,56%
LEÓN	99,16%	0,84%
LLEIDA	95,62%	4,38%
LUGO	99,46%	0,54%
MADRID	96,14%	3,86%
MÁLAGA	68,23%	31,77%
MELILLA	94,52%	5,48%
MURCIA	86,23%	13,77%
NAVARRA	97,85%	2,15%
OURENSE	99,85%	0,15%
PALENCIA	99,50%	0,50%
PONTEVEDRA	99,10%	0,90%

SALAMANCA	99,40%	0,60%
SEGOVIA	99,21%	0,79%
SEVILLA	98,96%	1,04%
SORIA	98,81%	1,19%
TARRAGONA	90,17%	9,83%
TENERIFE	68,50%	31,50%
TERUEL	99,33%	0,67%
TOLEDO	98,97%	1,03%
VALENCIA	92,81%	7,19%
VALLADOLID	98,81%	1,19%
VIZCAYA	98,72%	1,28%
ZAMORA	99,59%	0,41%
ZARAGOZA	95,89%	4,11%
NACIONAL	88,85%	11,15%

Nuevamente existen unos notables saltos geográficos en el desglose de resultados a nivel territorial. De este modo, la provincia de Alicante encabeza la clasificación con más de un 40% de compras de vivienda realizadas por extranjeros durante 2013, concretamente un 40,51%.

A cierta distancia, alrededor de diez puntos porcentuales, pero con tasas superiores al 30%, se sitúan las provincias de Málaga (31,77%), Tenerife (31,50%), Baleares (30,73%) y Girona (30,23%).

A partir de dichos niveles se vuelve a crear un notable escalón, dando paso a dos provincias con tasas superiores al 10%: Las Palmas (18,56%) y Murcia (13,77%).

Estas provincias son las que superan la media nacional (11,15%). En consecuencia, la asimetría de resultados es notable ya que únicamente siete provincias superan la media nacional, mientras que cuarenta y cinco se quedan por debajo de dicho resultado. De hecho treinta y nueve provincias están por debajo del 5% y treinta y tres por debajo del 2,5%.

En consecuencia, la demanda de vivienda por extranjeros está en su práctica totalidad focalizada en ámbitos geográficos de interés turístico, especialmente vinculados con el conocido “sol y playa”, optando preferentemente por las islas y las provincias mediterráneas.

Por debajo de la media nacional, pero con resultados próximos al 10% y, por tanto, destacados, se encuentran las provincias de Tarragona (9,83%), Almería (9,30%), Castellón (8,26%), Barcelona (8,01%) y Valencia (7,19%).

6.2.3. Compras de vivienda por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 euros. Comunitarios versus no comunitarios

Las recientes reformas legislativas posibilitan la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen adquisiciones inmobiliarias (una o varias) en España por importe igual o superior a los 500.000 euros. Este hecho supone un interés adicional por la cuantificación del impacto de esta medida, pudiendo constatar si efectivamente supone un elemento incentivador de la demanda de vivienda de elevada calidad o no.

Para ello se ha tomado el total de compras de vivienda por extranjeros, cuantificando cuantas de ellas se encuentran dentro de estos parámetros, es decir, cuantas efectivamente son por un importe igual o superior a los 500.000 euros (si bien no es estrictamente necesario adquirir las que cuestan este precio al contar con la posibilidad de adquirir diferentes fincas cuyo valor unitario puede acumularse a efectos de obtener la residencia). Este resultado es el que se muestra en la tabla como “% total compras extranjeros $\geq$ 500.000 €”, desglosado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

Posteriormente, se ha cuantificado cuántas de estas compras de vivienda corresponden a ciudadanos comunitarios, frente a los no comunitarios. Estos últimos son los que, en principio, pueden tener un mayor interés por acogerse a esta medida.

Para el conjunto del territorio nacional el 4,72% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros durante el año 2013 cuentan con un importe igual o superior a los 500.000 euros. En el año 2012 este porcentaje era del 5,21%, pero justificado por el hecho de que el número de compraventas de vivienda realizadas por extranjeros fue mucho más bajo, tal y como se ha podido comprobar en apartados anteriores (8,12% en 2012 frente al 11,15% de 2013). En consecuencia, a pesar de haber descendido porcentualmente, en términos absolutos supone un mayor número de compraventas durante 2013.

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2013		
	% compras extranjeros $\geq$ 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	7,43%	56,97%	43,03%
ARAGÓN	0,33%	0,00%	100,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	14,34%	83,48%	16,52%
CANARIAS	2,68%	65,69%	34,31%
CANTABRIA	5,81%	40,00%	60,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,74%	100,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	6,57%	43,02%	56,98%
COM. MADRID	3,95%	36,51%	63,49%
COM. VALENCIANA	1,45%	42,07%	57,93%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	0,00%	0,00%	0,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,17%	76,47%	23,53%
NAVARRA	0,00%	0,00%	0,00%
PAÍS VASCO	10,83%	38,46%	61,54%
NACIONAL	4,72%	57,88%	42,12%

Desde un punto de vista geográfico los mayores pesos relativos se alcanzan, lógicamente, en aquellas comunidades autónomas con mayores precios por metro cuadrado y, en consecuencia, mayores importes medios por vivienda. De este modo, el mayor peso relativo se ha producido en Baleares, con un 14,34% de compras de vivienda por extranjeros de un importe igual o superior a los 500.000 €. A continuación se sitúan País Vasco (10,83%), Andalucía (7,43%) y Cataluña (6,57%).

Atendiendo al desglose según corresponda a nacionalidades comunitarias o no comunitarias, el 42,12% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros de importe igual o superior a 500.000 € correspondió a nacionalidades no comunitarias. Este porcentaje se ha incrementado con respecto a 2012, en el que se alcanzó un 41,54%. En consecuencia, esta medida sí puede estar suponiendo un cierto atractivo por la demanda de vivienda en España de estas características, aunque con una repercusión, de momento, no especialmente destacada.

7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

7.1. Descripción

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

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

De este modo, los resultados de periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión se detallan para el año 2013 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo a la realidad inmobiliaria actual.

De igual modo, se incorpora la serie histórica, disponible desde el primer trimestre del año 2007. Asimismo, se desagregan los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda es transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según la antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda. Concretamente el número de datos con el que se han generado los resultados que a continuación se presentan, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 134.945 compraventas de vivienda (118.930 en 2012). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2013 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

Número absoluto de compraventas de vivienda registradas y utilizadas en la muestra. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total 2013
0 - 2 años	4.604	4.892	5.374	4.842	19.712
2 - 5 años	5.163	3.786	4.132	3.467	16.548
5 - 10 años	15.383	14.165	13.148	11.157	53.853
más 10 años	10.863	10.929	11.898	11.142	44.832
Total	36.013	33.772	34.552	30.608	134.945

7.2. Resultados

En la siguiente tabla se presentan los resultados medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión para cada uno de los trimestres del año 2013 y el conjunto del año.

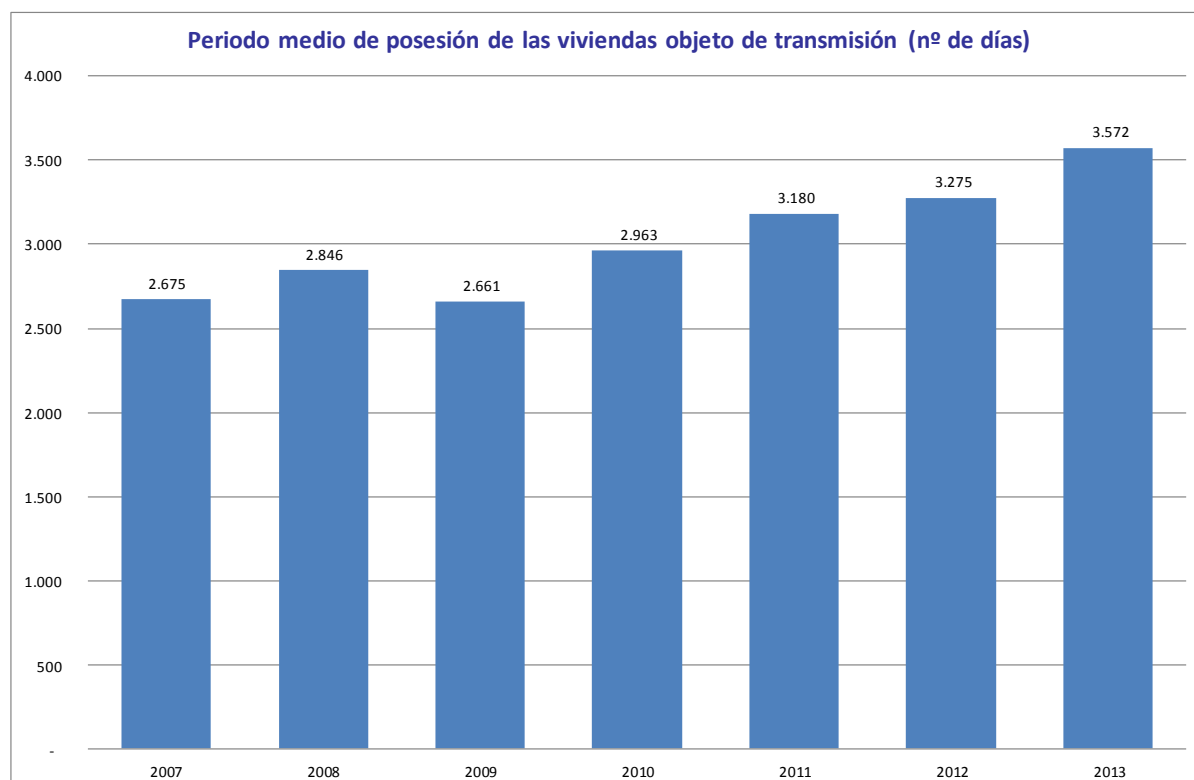
Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total 2013
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.409	3.534	3.621	3.749	3.572

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas durante el año 2013 ha sido de 3.572 días (9 años y 287 días), dando lugar a cuatro años consecutivos con incrementos en el periodo medio de posesión.

Concretamente, con respecto al año 2012 el periodo medio se ha incrementado en 297 días (3.275 días en 2012, 8 años y 355 días).

El mínimo de la serie histórica se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días). En consecuencia, en cuatro años el periodo medio de posesión se ha incrementado en 911 días, es decir, prácticamente 2,5 años, lo que supone un 34,24%.

Sin duda, el cambio de tendencia del mercado inmobiliario ha dado lugar a una distinta composición del mismo. La constante reducción de precios y las dificultades asociadas a la venta han generado un alargamiento del periodo medio de posesión de la vivienda. Con ello se ha reducido el componente especulativo ya que las expectativas de revalorización a corto plazo ya no existen. Con todo ello el mercado presenta un mayor peso relativo de demandante-usuario, donde la transmisión rápida de vivienda pierde un notable peso relativo.



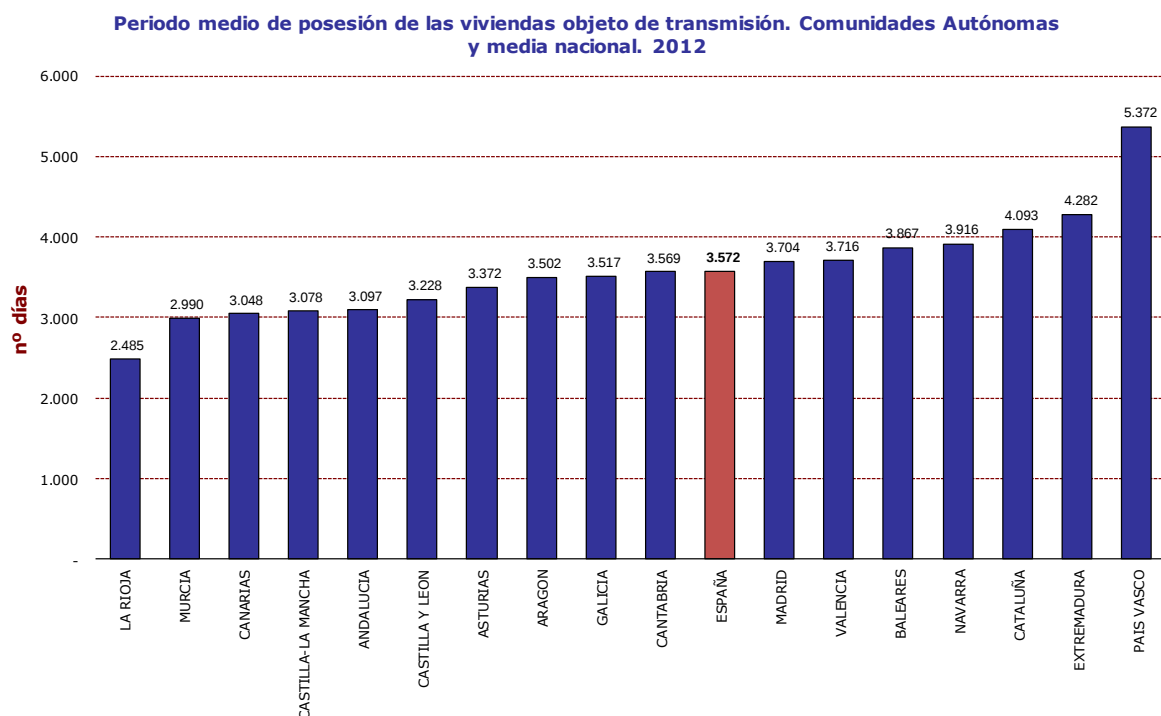
Durante los próximos trimestres previsiblemente se seguirá alargando el periodo medio de posesión. En la medida que no exista un mercado más líquido, con unas expectativas en precios mucho más favorables, y una mejor capacidad de acceso al crédito, será difícil un cambio de tendencia en el comportamiento de esta variable.

El siguiente gráfico desagrega los resultados del año 2013 para cada una de las comunidades autónomas, mostrando las diferencias existentes entre los periodos medios de posesión de cada una de ellas.

Una año más País Vasco es la comunidad autónoma con un mayor periodo medio de posesión de la vivienda objeto de transmisión, con un resultado de 5.372 días (14 años y 262 días). Este resultado supone un aumento de 525 días con respecto a 2012 (13 años y 102 días), dando continuidad a la tendencia ascendente de la mayor parte de comunidades autónomas.

En segundo lugar se encuentra, también un año más, Extremadura con 4.282 días (11 años y 267 días), 98 días más que en 2012 (4.184 días; 11 años y 169 días). La tercera posición la ocupa Cataluña con 4.093 días (11 años y 73 días).

En el extremo opuesto se sitúa, un año más, La Rioja con 2.485 días (6 años y 295 días). En todo caso, también con una tendencia creciente ya que en 2012 alcanzó un resultado de 2.037 días (5 años y 212 días). Le acompañan con los menores resultados, también un año más, Murcia con 2.990 días (8 años y 70 días) y Canarias con 3.048 días (8 años y 128 días).



Desagregando los resultados en función de la superficie media de la vivienda se comprueba cómo, nuevamente, cuanto menor es la superficie media mayor es el periodo medio de posesión. De este modo, mientras las viviendas con superficie inferior a los 40 metros cuadrados han presentado un periodo medio de posesión de 3.879 días (10 años y 229 días) (3.654 días en 2012), las de más de 100 metros cuadrados han contado con un periodo medio de 3.448 días (9 años y 163 días) (3.145 días en 2012).

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	2013
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.666	4.156	3.923	3.747	3.879
entre 40 y 60 m2	3.583	3.758	3.878	3.883	3.774
entre 60 y 80 m2	3.407	3.518	3.714	3.867	3.615
entre 80 y 100 m2	3.368	3.457	3.469	3.703	3.490
más de 100 m2	3.322	3.404	3.477	3.615	3.448

En comparación con el año precedente, los periodos medios de posesión se han incrementado con independencia de la superficie media de la vivienda transmitida.

En la siguiente tabla se vuelven a desagregar los resultados, pero atendiendo a distintos intervalos de años de posesión en los que se transmite la vivienda. El aspecto más destacable con respecto a los resultados de los primeros años de la serie es, tal y como viene ocurriendo durante los últimos años, el incremento del peso relativo de los tramos de mayor periodo de posesión media.

Las circunstancias descritas a lo largo del apartado están generando un alargamiento del periodo medio de posesión de la vivienda transmitida, lo que se traslada al peso relativo de cada uno de los tramos presentados en la siguiente tabla.

Concretamente, con más de cinco años de posesión de las viviendas transmitidas en 2013 se encuentran el 73,13%, frente al 68,24% de 2012. Es decir, un incremento de 4,89 puntos porcentuales en un solo año. El mínimo se alcanzó en 2009 con un 49,74%, es decir, 23,39 puntos porcentuales más en la actualidad.

Por el contrario, las compraventas con menos de dos años de posesión se han situado en el 14,61%, incrementándose con respecto a 2012, año en el que se alcanzó un 13,64%, es decir, 0,97 puntos porcentuales más en la actualidad. En 2007 esta agrupación llegó a alcanzar el 22,50%.

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total 2013
0 - 2 años	12,78%	14,49%	15,55%	15,82%	14,61%
2 - 5 años	14,34%	11,21%	11,96%	11,33%	12,26%
5 - 10 años	42,72%	41,94%	38,05%	36,45%	39,91%
más 10 años	30,16%	32,36%	34,44%	36,40%	33,22%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

En consecuencia, la agrupación que acumula el único descenso es la correspondiente a un periodo medio de posesión entre dos y cinco años, con un 12,26% en 2013. En 2012 alcanzó un 18,12%, dando lugar en consecuencia a un descenso en la actualidad de 5,86 puntos porcentuales. El máximo en esta agrupación se alcanzó en 2008 con un 34,10%, es decir, 21,84 puntos porcentuales más que en la actualidad.

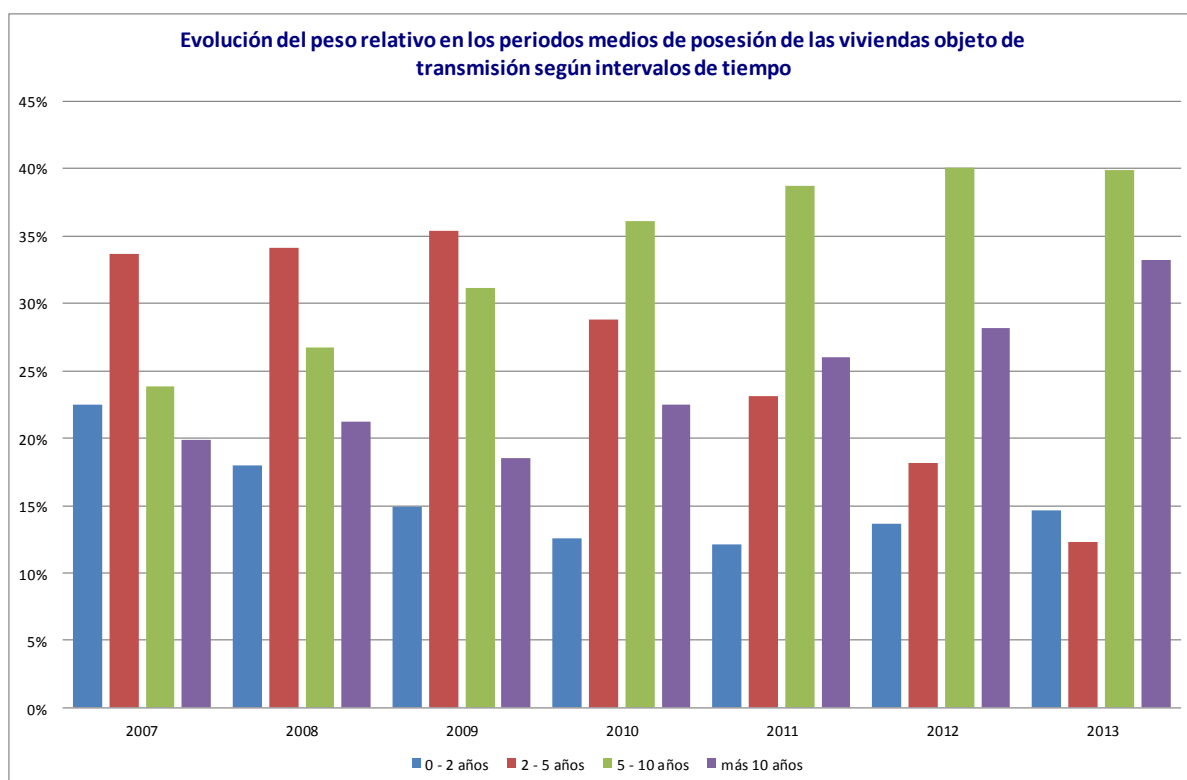
Este descenso se manifiesta por el hecho de encontrarse esta agrupación dentro del periodo que puede reflejar un mayor grado de corrección en precios, ya que supone que gran parte de las compraventas se formalizasen a precios próximos a los máximos de la serie histórica, mientras que se están vendiendo al nivel mínimo. De ahí su menor peso relativo.

Dentro de las agrupaciones de mayor duración media, la que cuenta con mayor peso relativo es la correspondiente a una duración media entre cinco y diez años, con un 39,91%. Esta agrupación ha descendido ligeramente en peso relativo con respecto a 2012 ya que en dicho año alcanzó el 40,08%. El menor periodo medio en esta agrupación se alcanzó en 2007 con el 23,80%.

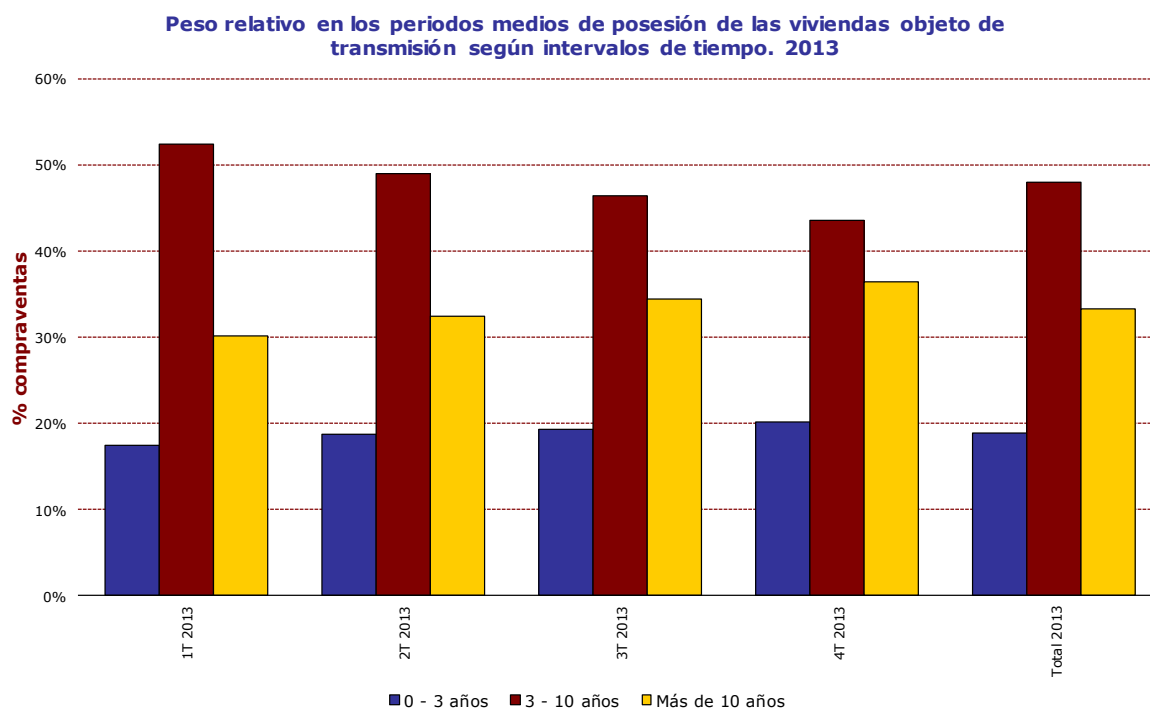
En cuanto al tramo de mayor periodo de posesión media, más de diez años, en 2013 el 33,22% de las compraventas se situaron dentro de dicho plazo, siendo la agrupación con mayor crecimiento interanual, ya que en 2012 suponían el 28,16% de las compraventas. En esta agrupación el mínimo se alcanzó en 2007 con un 19,90%.

Por tanto resulta evidente la tendencia ascendente del periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas, especialmente constatado por este último resultado.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados en los últimos siete años para cada una de las agrupaciones analizadas en párrafos anteriores, constatándose la tendencia ascendente en las agrupaciones de mayor duración media, así como un intenso descenso en la agrupación de 2 a 5 años.



En el siguiente gráfico se muestra una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, distinguiendo entre menos de tres años de periodo de posesión, entre tres y diez, y más de diez. Los resultados del año 2013 y cada uno de los trimestres figuran en el citado gráfico.



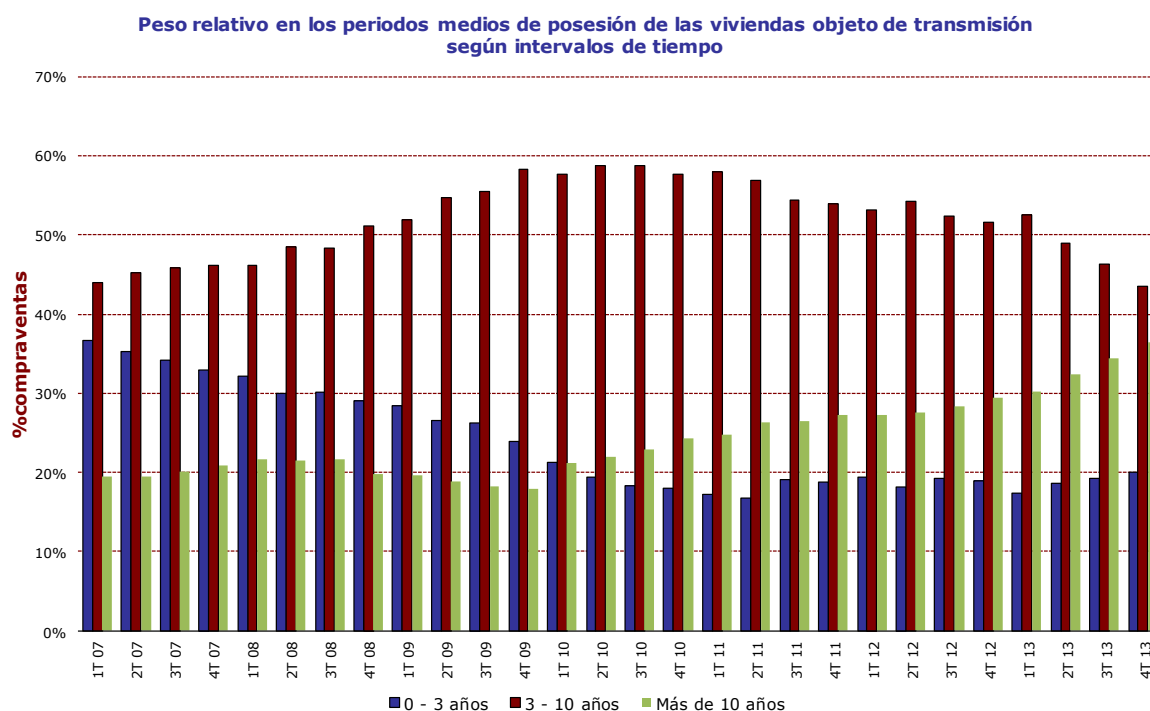
El 18,78% de las compraventas del año 2013 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, dando lugar a un ligero descenso con respecto a 2012, año en el que se alcanzó un 18,94%. En este caso el

máximo se alcanzó en 2008 con un 30,50%, constatando el elevado componente especulativo de la vivienda en dicha etapa del ciclo inmobiliario.

Con un periodo de posesión entre tres y diez años se formalizaron el 48,00% de las compraventas de vivienda, nuevamente por debajo del resultado alcanzado en 2012: 52,90%.

En consecuencia, la agrupación correspondiente a más de diez años de posesión ha incrementado su peso relativo al alcanzar el 33,22%, frente al 28,16% de 2012.

El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva de la evolución de resultados en estas tres agrupaciones ya que refleja la evolución de resultados trimestrales correspondientes a los últimos siete años.



En dicho gráfico se constata el crecimiento en el peso relativo de la agrupación de mayor periodo medio de posesión (más de diez años). De igual modo, se comprueba el progresivo descenso del peso relativo de compraventas de vivienda con menos de tres años de posesión, que alcanzan un cierto grado de estabilización en su peso relativo durante los cuatro últimos años, con tasas por debajo del 20%.

El tramo de mayor peso relativo, correspondiente a la agrupación de entre tres y diez años, ha contado con una tendencia descendente desde mediados de 2010, siendo especialmente intensa durante los tres últimos trimestres de 2013.

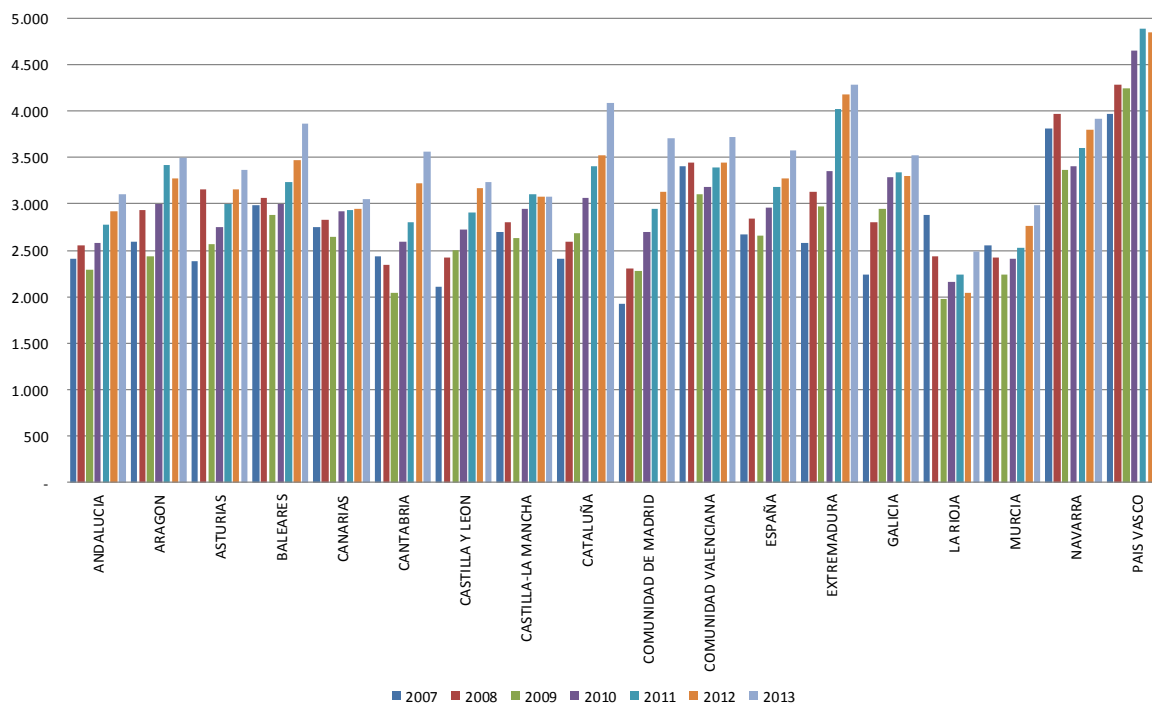
En consecuencia, las mayores dificultades de venta de viviendas y el mayor perfil de usuario de la vivienda en el mercado inmobiliario español, están dando lugar a un cierto trasvase de pesos relativos, que tienen como efecto un mayor grado de alargamiento del periodo medio de posesión de la vivienda transmitida.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados de periodo medio de posesión durante los siete últimos años para cada una de las comunidades autónomas.

De este modo, no sólo se pueden comprobar las diferencias existentes entre cada una de ellas por lo que respecta al periodo medio de posesión, sino la evolución presentada en cada caso con respecto al comportamiento de esta variable.

Con carácter general se aprecia una tendencia al crecimiento del periodo medio de posesión de la vivienda transmitida, con independencia del ámbito geográfico, siendo especialmente intenso el crecimiento durante el último año.

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



IV. MERCADO HIPOTECARIO

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

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m²).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€).
- Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses).
- Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial.

En todas las variables, la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales.

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

- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%):**
 - Bancos y Cajas
 - Otras entidades financieras.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%):**
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%):**
 - Vivienda libre.
 - Vivienda protegida.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m²):**
 - Total general.
 - Bancos y Cajas
 - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
 - Total general.
 - Bancos y Cajas.
 - Otras entidades financieras.
- **Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda:**
 - Fijos y variables.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
 - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
- **Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.**

- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses):**
 - Total general.
 - Bancos y Cajas.
 - Otras entidades financieras.
- **Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses):**
 - Total de bienes inmuebles.
 - Vivienda.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
- **Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial:**
 - Hipoteca media.
 - Tipo de interés de contratación inicial.
 - Cuota hipotecaria mensual (importe de crédito hipotecario, plazo de contratación y tipo de interés del periodo).
 - Coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial.

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

8.1. Descripción

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

Hasta el Anuario de 2012 la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria distinguía entre Bancos y Cajas de Ahorros. Sin embargo, con la transformación del sistema financiero, se ha decidido unificar estas dos agrupaciones, tal y como ya se viene realizando en los Informes de Coyuntura trimestrales de la ERI.

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 la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de nuevos créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

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

8.2. Resultados

En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el año 2013, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas, es decir, Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

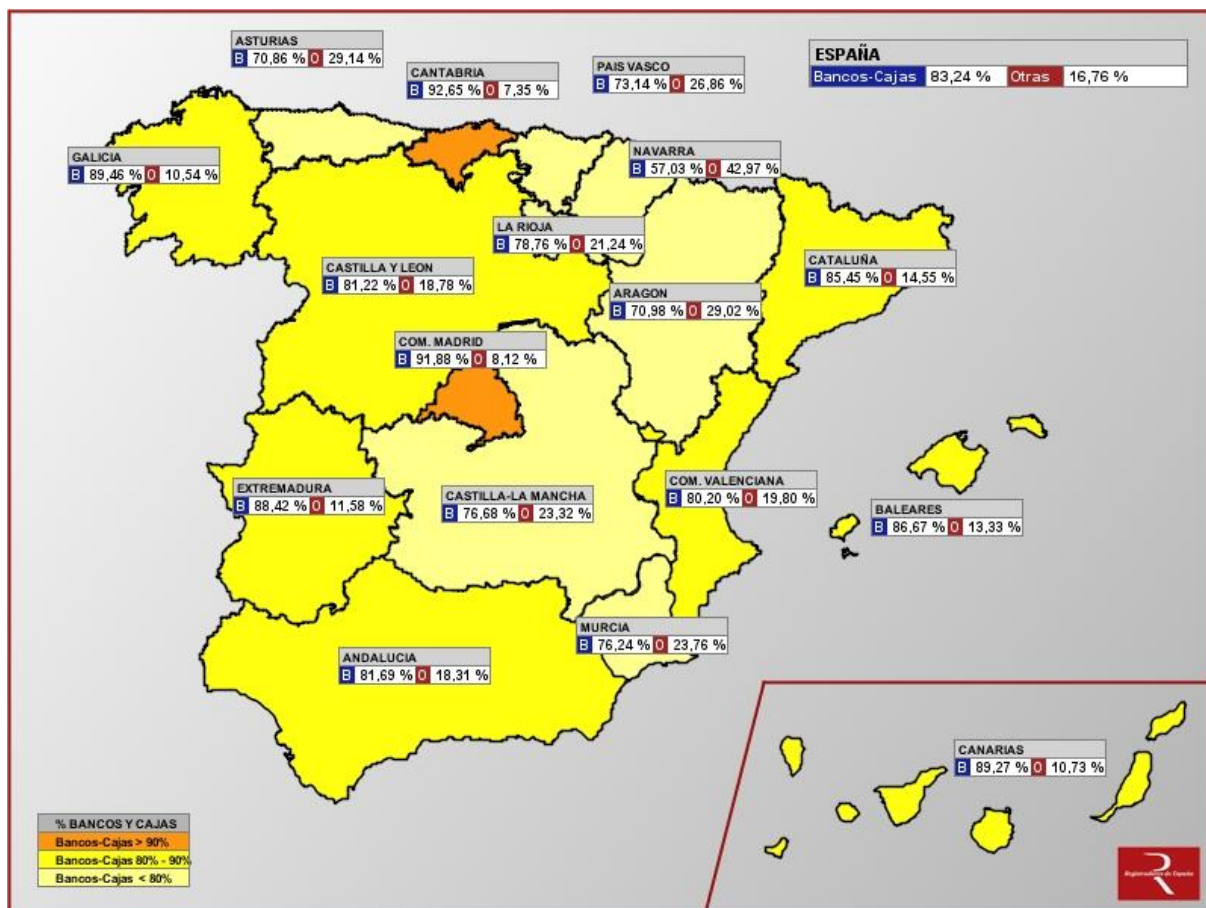
La agrupación Bancos y Cajas han alcanzado el 83,24% del total de crédito hipotecario sobre bienes inmuebles concedido durante el año 2013, quedando Otras entidades financieras en el 16,76%. Estos resultados suponen, tal y como podrá comprobar a través de las tasas de variación, una mejora de la posición relativa de Otras entidades financieras con respecto a 2012, periodo en el que se alcanzó un 14,43%. Por el contrario, Bancos y Cajas han perdido cuota de mercado en el último año ya que en 2012 alcanzaron el 85,57%.

En todas las comunidades autónomas la cuota de mercado en la concesión de nueva financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de bienes inmuebles está liderada por la agrupación Bancos y Cajas.

Los resultados más destacados en Otras entidades financieras se alcanzan en Navarra (42,97%), Asturias (29,14%), Aragón (29,02%), País Vasco (26,86%) y Murcia (23,76%).

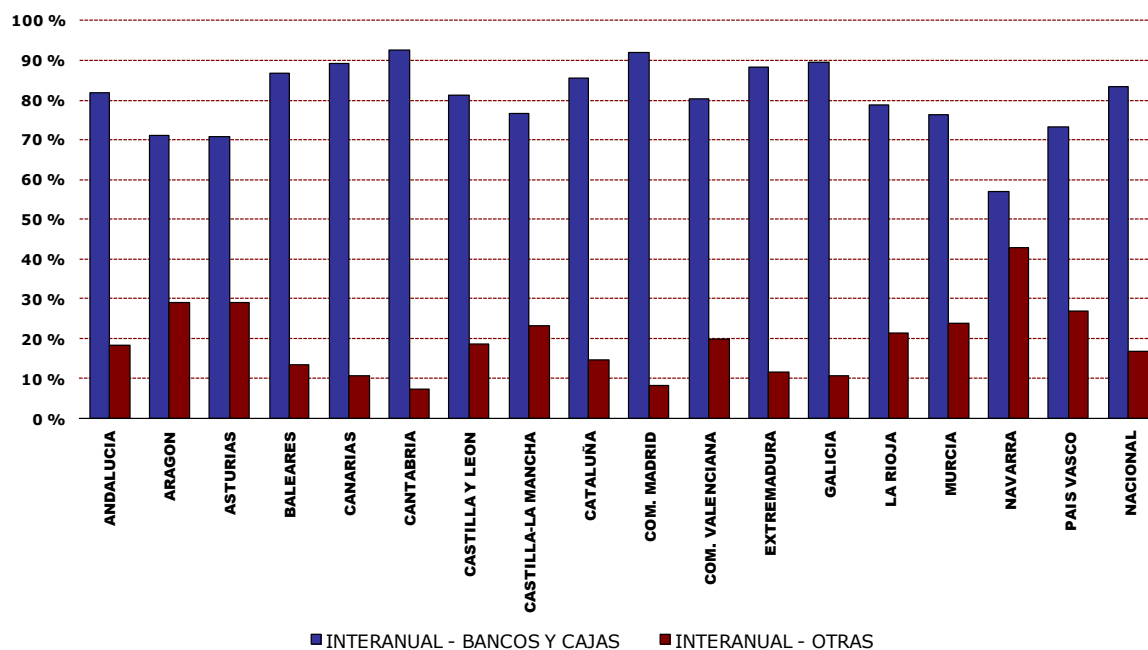
Por el contrario, la mayor cuota de mercado en la agrupación Bancos y Cajas se ha alcanzado en las comunidades autónomas de Cantabria (92,65%), Comunidad de Madrid (91,88%), Galicia (89,46%), Canarias (89,27%) y Extremadura (88,42%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2013



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2013 para el cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%).
2013



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2013, donde se muestra la posición relativa del volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	98,14	109,25
ARAGON	85,27	173,15
ASTURIAS	85,13	173,87
BALEARES	104,12	79,53
CANARIAS	107,24	64,02
CANTABRIA	111,30	43,85
CASTILLA Y LEON	97,57	112,05
CASTILLA-LA MANCHA	92,12	139,14
CATALUÑA	102,65	86,81
COM. MADRID	110,38	48,45
COM. VALENCIANA	96,35	118,14
EXTREMADURA	106,22	69,09
GALICIA	107,47	62,89
LA RIOJA	94,62	126,73
MURCIA	91,59	141,77
NAVARRA	68,51	256,38
PAIS VASCO	87,87	160,26
NACIONAL	100,00	100,00

En la agrupación Bancos y Cajas las comunidades autónomas que presentan una mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a la media nacional son Cantabria (111,30), Comunidad de Madrid (110,38) y Galicia (107,47). En el lado contrario, la menor cuota de mercado relativa la presentan, tal y como viene siendo habitual, Navarra (68,51), Asturias (85,13) y Aragón (85,27).

En Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan, una vez más, las comunidades autónomas de Navarra (256,38), Asturias (173,87) y Aragón (173,15). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo en Otras entidades financieras son Cantabria (43,85) y Comunidad de Madrid (48,45).

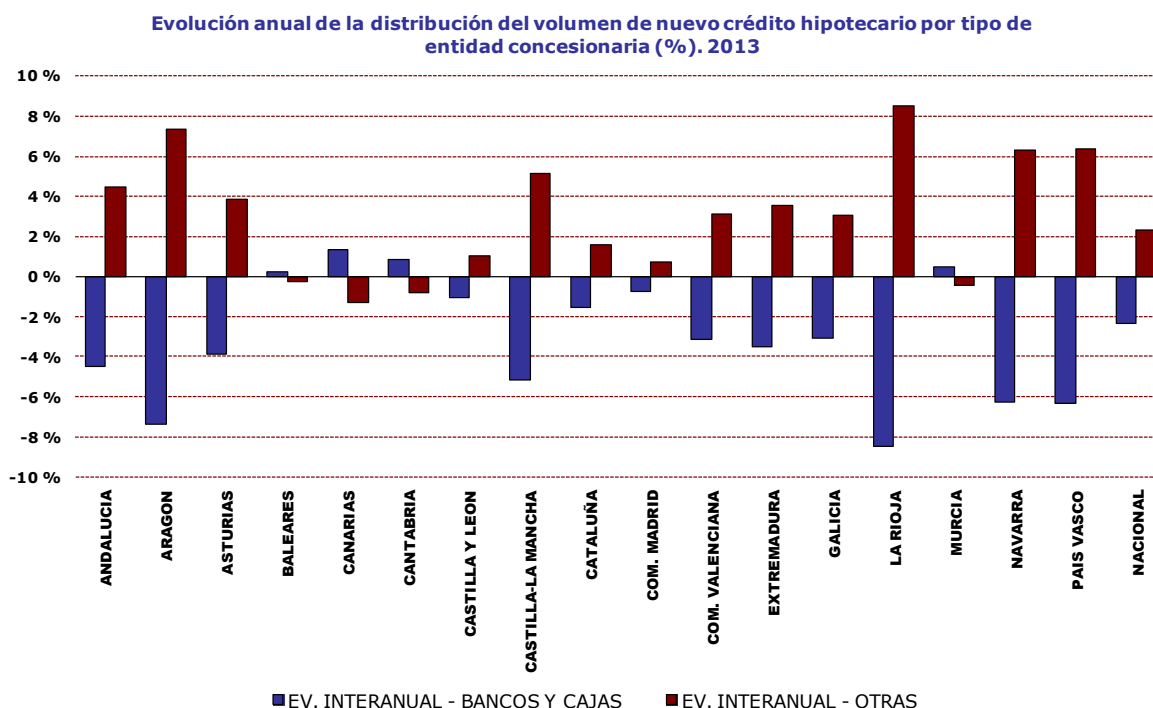
La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2013 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

En la misma se observa cómo el año 2013 se ha cerrado con una importante ganancia en la cuota de mercado de Otras entidades financieras, con una mejora de 2,33 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de la agrupación Bancos y Cajas (-2,33 puntos porcentuales).

Esta tendencia es la que vienen reflejando los Informes trimestrales de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria, y podrá constatarse a través de los gráficos de evolución, dando lugar a una constante y progresiva ganancia del peso relativo de Otras entidades financieras en el mercado hipotecario español.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013		
CCAA	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-4,48 %	4,48 %
ARAGON	-7,35 %	7,35 %
ASTURIAS	-3,87 %	3,87 %
BALEARES	0,25 %	-0,25 %
CANARIAS	1,32 %	-1,32 %
CANTABRIA	0,82 %	-0,82 %
CASTILLA Y LEON	-1,05 %	1,05 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,16 %	5,16 %
CATALUÑA	-1,56 %	1,56 %
COM. MADRID	-0,75 %	0,75 %
COM. VALENCIANA	-3,12 %	3,12 %
EXTREMADURA	-3,52 %	3,52 %
GALICIA	-3,07 %	3,07 %
LA RIOJA	-8,49 %	8,49 %
MURCIA	0,46 %	-0,46 %
NAVARRA	-6,29 %	6,29 %
PAIS VASCO	-6,35 %	6,35 %
NACIONAL	-2,33 %	2,33 %

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación anuales para cada comunidad autónoma y el total nacional. En el mismo se observa claramente el predominio del crecimiento en cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario sobre bienes inmuebles en Otras entidades financieras, dando lugar al correspondiente descenso en Bancos y Cajas.

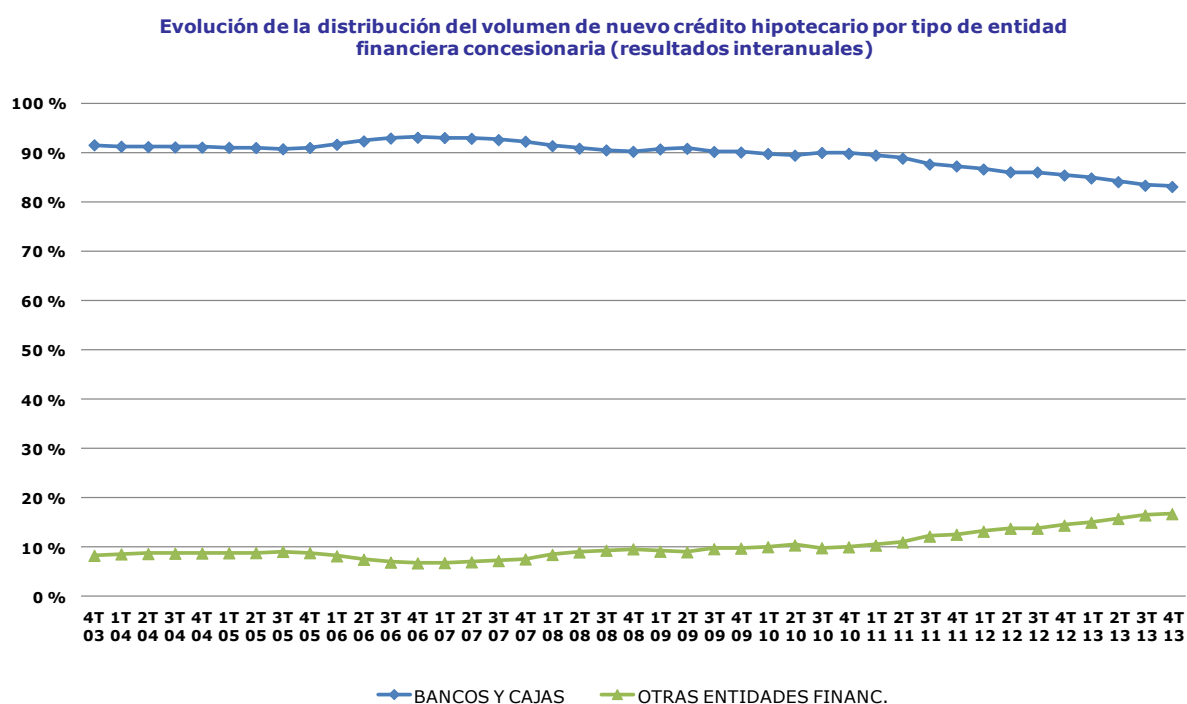


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos once años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre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

De este modo se observa cómo durante la mayor parte del periodo de presentación de resultados la estructura de cuota de mercado se ha mantenido relativamente estable, con una cuota de mercado para la agrupación Bancos y Cajas por encima del 90%, frente a los resultados próximos al 10% en Otras entidades financieras.

A partir de comienzos de 2010 Bancos y Cajas comienzan, por primera vez, a descender del 90%, manteniendo cuantías próximas a dicho nivel durante todo el año. En el año 2011 la cuota de mercado de Bancos y Cajas comienza un nuevo descenso, dando lugar a niveles de ajuste cada vez más intensos con el paso de los trimestres, hasta situarse en los cuatro trimestres de 2013 por debajo del 85%.

El camino recorrido por la agrupación Otras entidades financieras ha sido, lógicamente, el inverso, mostrando una especial fuerza en la presencia del mercado hipotecario durante los dos últimos años, siendo previsible una continuidad de los ascensos durante los próximos trimestres, tendiendo hacia niveles próximos al 20% de la cuota de nuevo crédito hipotecario.



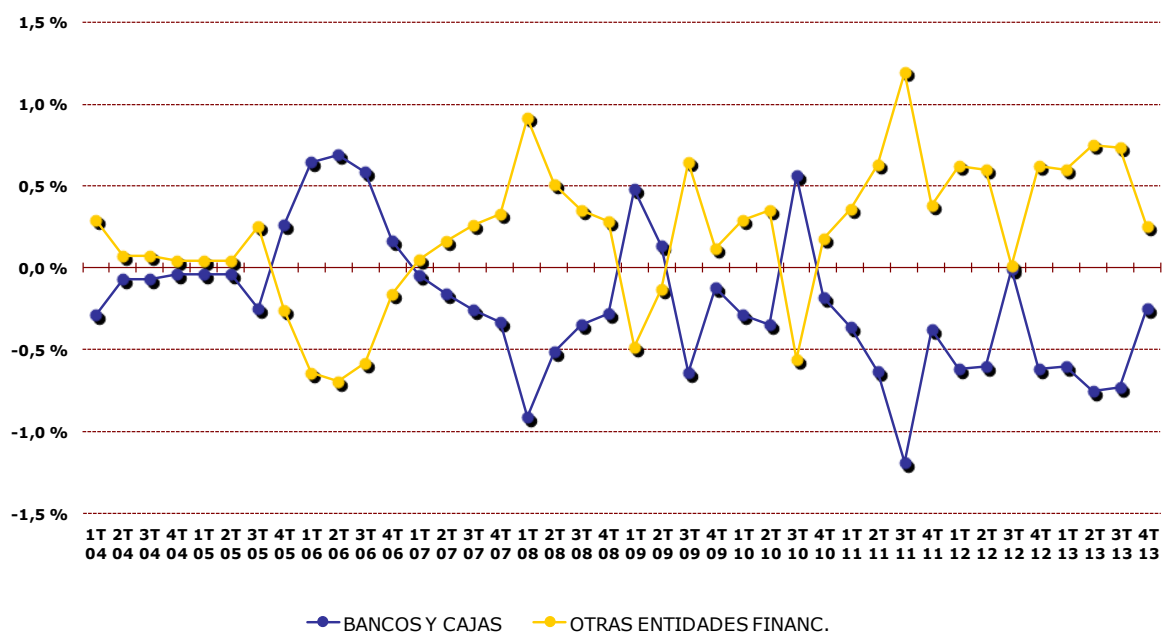
El último gráfico de este apartado presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria.

En dicho gráfico se puede comprobar la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación de entidad financiera.

En el mismo se ratifican las conclusiones del gráfico anterior ya que muestra, claramente, la tendencia creciente de Otras entidades financieras durante los tres últimos años, dando lugar a un constante descenso en la cuota de mercado de la agrupación Bancos y Cajas.

De hecho, durante los tres últimos años, en todos los trimestres Otras entidades financieras han ganado cuota de mercado con respecto a Bancos y Cajas.

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



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

9.1. Descripción

El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble* proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificadas, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

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

9.2. Resultados

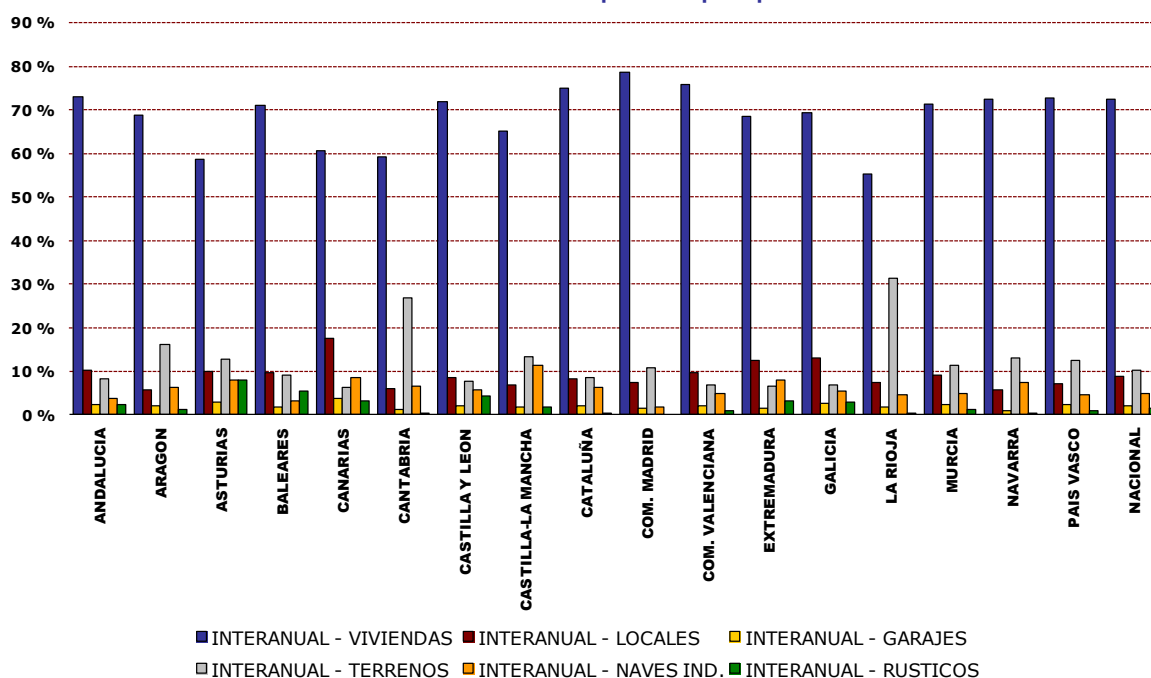
Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2013, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2013						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	73,11 %	10,28 %	2,22 %	8,34 %	3,76 %	2,29 %
ARAGON	68,77 %	5,80 %	2,01 %	16,08 %	6,20 %	1,14 %
ASTURIAS	58,64 %	9,97 %	2,85 %	12,66 %	7,89 %	7,99 %
BALEARES	71,01 %	9,64 %	1,62 %	8,95 %	3,26 %	5,52 %
CANARIAS	60,74 %	17,63 %	3,79 %	6,16 %	8,54 %	3,14 %
CANTABRIA	59,22 %	5,89 %	1,20 %	26,86 %	6,43 %	0,40 %
CASTILLA Y LEON	72,05 %	8,57 %	1,87 %	7,55 %	5,66 %	4,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	65,25 %	6,87 %	1,73 %	13,27 %	11,30 %	1,58 %
CATALUÑA	74,94 %	8,13 %	1,90 %	8,61 %	6,26 %	0,16 %
COM. MADRID	78,76 %	7,42 %	1,45 %	10,67 %	1,70 %	0,00 %
COM. VALENCIANA	75,98 %	9,47 %	2,06 %	6,78 %	4,86 %	0,85 %
EXTREMADURA	68,68 %	12,37 %	1,47 %	6,49 %	7,83 %	3,16 %
GALICIA	69,40 %	12,88 %	2,50 %	6,80 %	5,52 %	2,90 %
LA RIOJA	55,18 %	7,38 %	1,65 %	31,19 %	4,52 %	0,08 %
MURCIA	71,52 %	9,08 %	2,15 %	11,18 %	4,79 %	1,28 %
NAVARRA	72,64 %	5,67 %	0,81 %	13,00 %	7,46 %	0,42 %
PAIS VASCO	72,69 %	7,13 %	2,35 %	12,52 %	4,55 %	0,76 %
NACIONAL	72,63 %	8,89 %	1,98 %	10,09 %	4,90 %	1,51 %

Durante el año 2013 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda con el 72,63%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificadas, que ha representado el 10,09% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 8,89%, naves industriales con el 4,90%, garajes y trasteros con el 1,98% y, finalmente, bienes inmuebles rústicos con el 1,51%.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2013 con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles. De este modo se pueden observar las diferencias territoriales por lo que respecta al destino de la financiación hipotecaria en función del tipo de bien inmueble.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. 2013



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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2013

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	100,66	115,64	112,12	82,66	76,73	151,66
ARAGON	94,69	65,24	101,52	159,37	126,53	75,50
ASTURIAS	80,74	112,15	143,94	125,47	161,02	529,14
BALEARES	97,77	108,44	81,82	88,70	66,53	365,56
CANARIAS	83,63	198,31	191,41	61,05	174,29	207,95
CANTABRIA	81,54	66,25	60,61	266,20	131,22	26,49
CASTILLA Y LEON	99,20	96,40	94,44	74,83	115,51	284,77
CASTILLA-LA MANCHA	89,84	77,28	87,37	131,52	230,61	104,64
CATALUÑA	103,18	91,45	95,96	85,33	127,76	10,60
COM. MADRID	108,44	83,46	73,23	105,75	34,69	0,00
COM. VALENCIANA	104,61	106,52	104,04	67,20	99,18	56,29
EXTREMADURA	94,56	139,15	74,24	64,32	159,80	209,27
GALICIA	95,55	144,88	126,26	67,39	112,65	192,05
LA RIOJA	75,97	83,01	83,33	309,12	92,24	5,30
MURCIA	98,47	102,14	108,59	110,80	97,76	84,77
NAVARRA	100,01	63,78	40,91	128,84	152,24	27,81
PAIS VASCO	100,08	80,20	118,69	124,08	92,86	50,33
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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

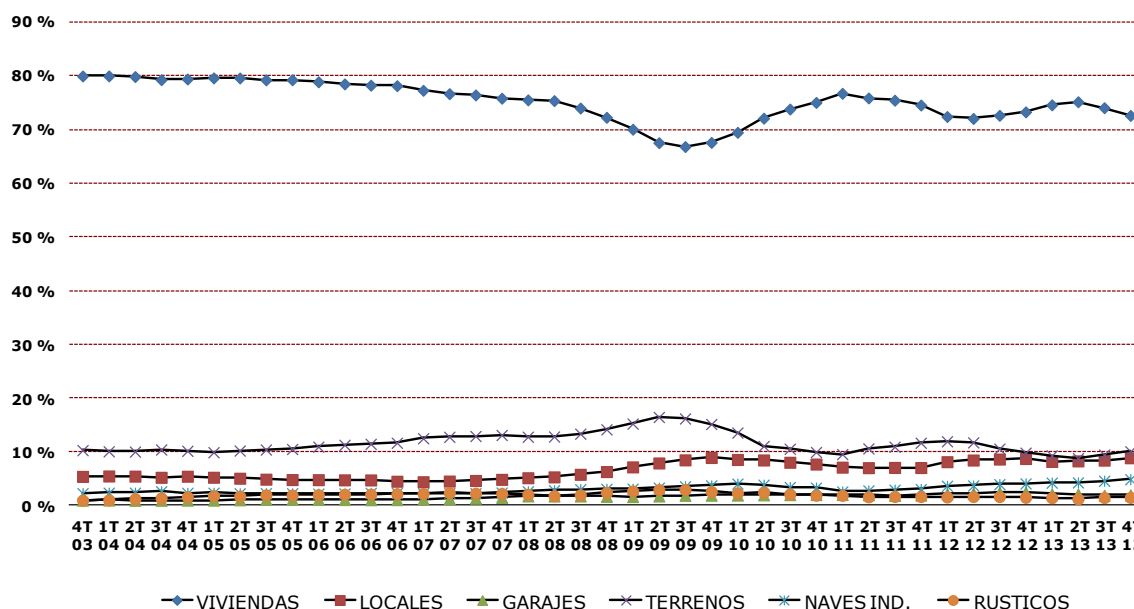
En el último año, para el ámbito geográfico nacional, se ha producido un incremento del peso relativo financiación hipotecaria para locales comerciales (0,14 pp), terrenos no edificadas (0,26 pp) y naves industriales (0,79 pp), reduciéndose en vivienda (-0,67 pp), garajes y trasteros (-0,50 pp) y bienes inmuebles rústicos (-0,02 pp).

Tal y como puede comprobarse se trata de tasas de variación muy reducidas, dando lugar a un mantenimiento de la estabilidad de resultados, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos años, tal y como puede observarse en los gráficos de evolución.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) EVOLUCIÓN ANUAL. 2013						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	1,14 %	1,32 %	-0,26 %	-4,24 %	1,02 %	1,02 %
ARAGON	-7,99 %	-0,66 %	-0,96 %	8,42 %	2,25 %	-1,06 %
ASTURIAS	-5,61 %	1,71 %	1,17 %	5,37 %	-5,18 %	2,54 %
BALEARES	-6,07 %	0,61 %	0,14 %	3,62 %	-0,35 %	2,05 %
CANARIAS	0,15 %	4,53 %	1,59 %	-11,41 %	4,13 %	1,01 %
CANTABRIA	-13,69 %	-0,04 %	-1,77 %	12,57 %	4,32 %	-1,39 %
CASTILLA Y LEON	-1,16 %	-0,17 %	-0,69 %	-2,60 %	1,97 %	2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	-3,00 %	-0,87 %	0,01 %	-1,25 %	5,64 %	-0,53 %
CATALUÑA	2,02 %	-2,50 %	-1,71 %	1,26 %	1,03 %	-0,10 %
COM. MADRID	-4,09 %	1,32 %	-0,30 %	3,83 %	-0,29 %	-0,47 %
COM. VALENCIANA	5,25 %	-0,96 %	-0,68 %	-1,57 %	0,67 %	-2,71 %
EXTREMADURA	0,64 %	2,24 %	0,01 %	-5,02 %	2,06 %	0,07 %
GALICIA	-4,43 %	2,53 %	-0,13 %	2,22 %	0,09 %	-0,28 %
LA RIOJA	-9,11 %	-5,18 %	-1,81 %	16,52 %	0,37 %	-0,79 %
MURCIA	9,14 %	-1,77 %	-1,09 %	-5,58 %	0,48 %	-1,18 %
NAVARRA	6,60 %	0,51 %	0,00 %	-8,79 %	1,79 %	-0,11 %
PAIS VASCO	-2,40 %	0,54 %	0,21 %	2,29 %	-0,28 %	-0,36 %
NACIONAL	-0,67 %	0,14 %	-0,50 %	0,26 %	0,79 %	-0,02 %

Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, en el que se muestran los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2013 para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas.

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



La estructura de resultados se mantuvo relativamente estable hasta mediados del año 2006. La vivienda mantenía una cuota de mercado ligeramente por debajo del 80%, con terrenos no edificados alrededor del 10%. Con el cambio de ciclo en el mercado inmobiliario la vivienda fue perdiendo peso relativo hasta la segunda mitad del año 2009, llegando a situarse claramente por debajo del 70%. Paralelamente los terrenos no edificados ganaban peso relativo llegando a superar el 15%.

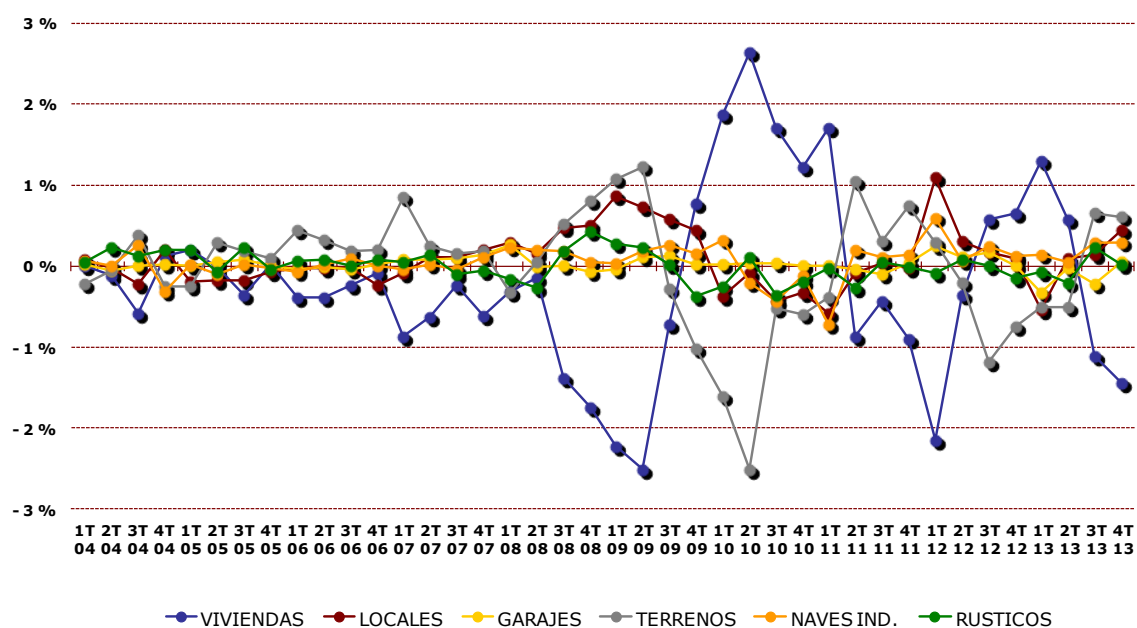
Sin embargo, el año 2010, que presentó una ligera reactivación de la demanda de vivienda, dio lugar a un nuevo incremento de su peso relativo, cerrando el año con un 75,05% en vivienda.

A partir de entonces la tendencia se ha caracterizado por un predominio de los descensos en el peso relativo de financiación hipotecaria destinada a vivienda, dando lugar a una constante minoración año tras año (74,57% en 2011 y 73,30% en 2012). El año 2013 no ha sido una excepción dentro de esta tendencia, alcanzando un resultado medio del 72,63%, es decir, un nuevo descenso con respecto al año precedente.

Esta pérdida de cuota de participación ha estado acompañada por descensos en garajes y trasteros y bienes inmuebles rústicos en el último año, dando lugar a una mejora relativa en locales comerciales, terrenos no edificados y naves industriales.

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

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



En este sentido señalar que, tal y cómo se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han ido acentuándose con la crisis inmobiliaria, siendo especialmente intensas en vivienda durante los años 2007, 2008 y 2009, existiendo una clara tendencia a la mayor pérdida de peso relativo de vivienda en dichos años, acompañado por un signo positivo fundamentalmente en terrenos no edificados.

El año 2010 supuso un importante cambio de tendencia, con una significativa mejora en vivienda, acompasado por una reducción intensa en terrenos no edificados y reducciones en el resto de bienes inmuebles, con la excepción de garajes y trasteros, que contaron con un ligero crecimiento.

Sin embargo, en el año 2011 se volvió a una situación similar a la de 2008 y 2009, con pérdida de peso relativo en vivienda, ganancia de terrenos no edificados, dando lugar en el resto de bienes inmuebles a variaciones muy reducidas. En 2012 no existió una clara tendencia, dando lugar en todo caso a un cierto grado de estabilización de resultados de peso relativo.

Por su parte, en 2013 lo más destacado ha sido la pérdida de peso relativo en vivienda, acompañada con ajustes más moderados en garajes y trasteros. Las mejoras de posición relativa más destacas se han producido en naves industriales, terrenos no edificados y locales comerciales, aunque en todos los casos con variaciones relativas reducidas.

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

10.1. Descripción

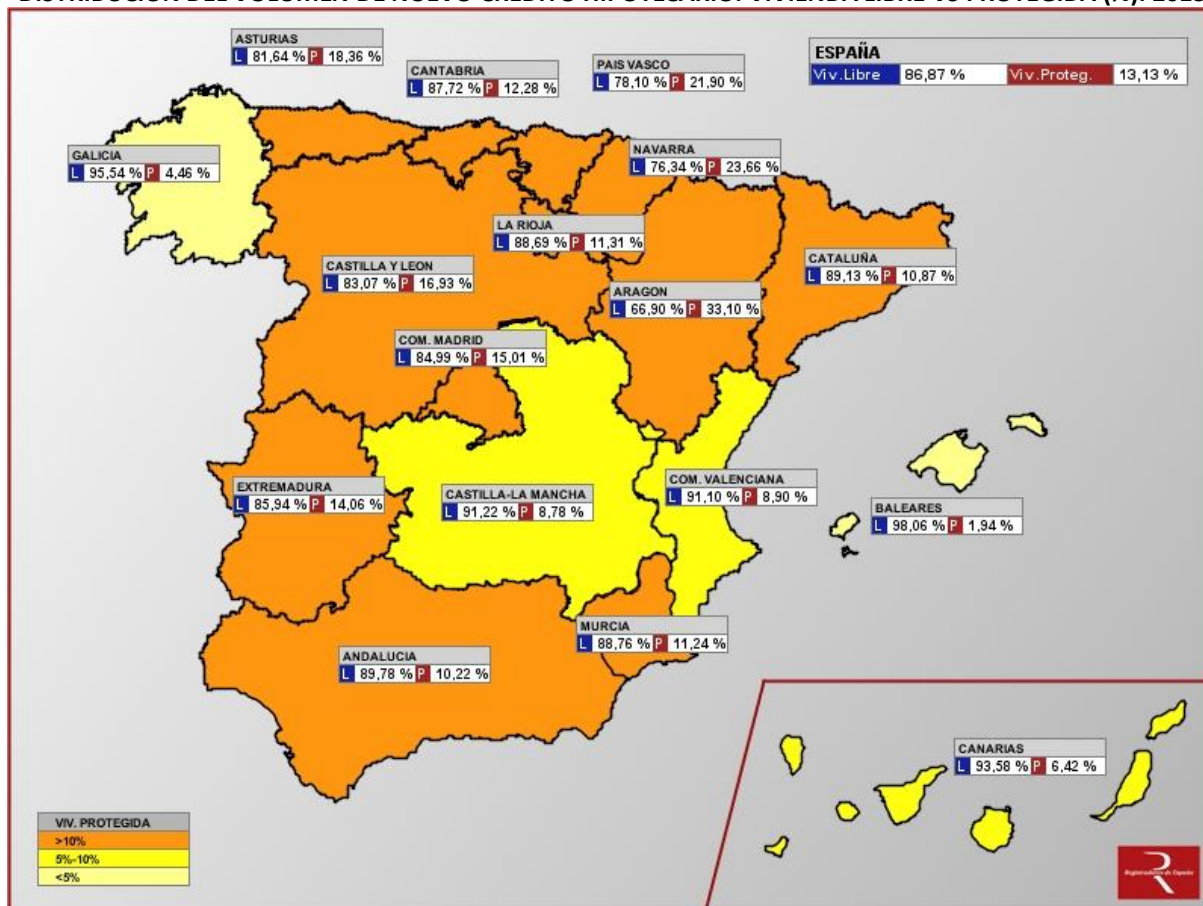
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida (%)* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida.

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

10.2. Resultados

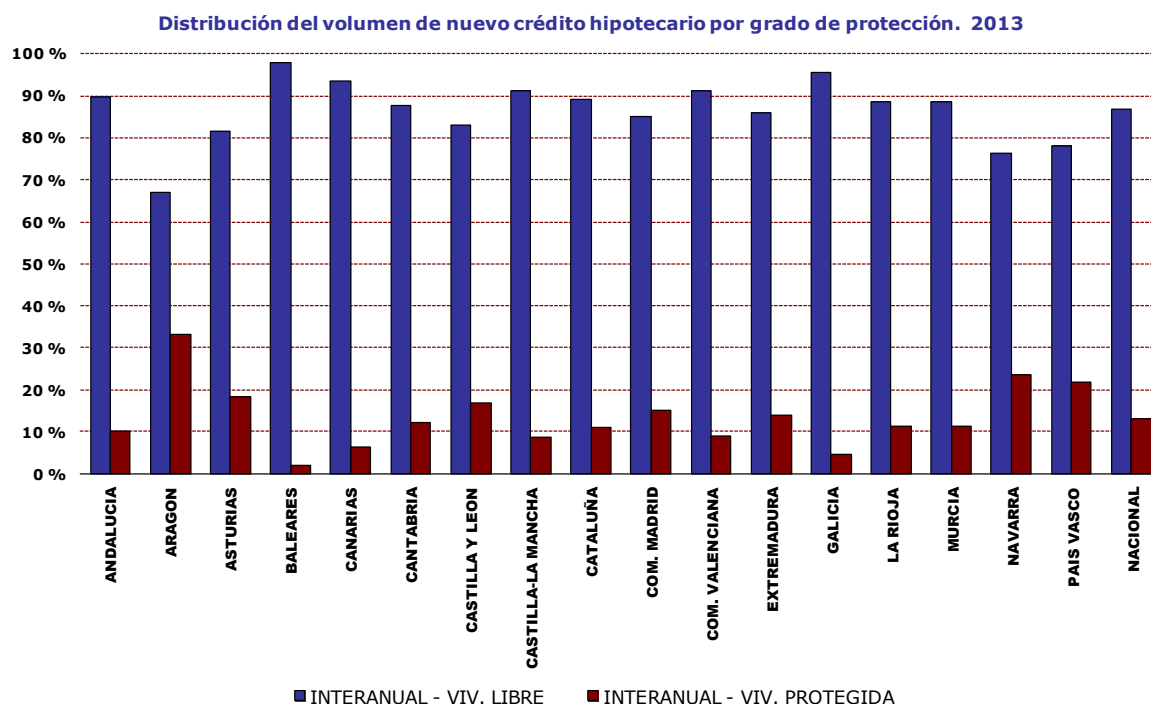
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2013, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA (%). 2013



Durante el año 2013 el 86,87% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (88,52% el año 2012), mientras que el 13,13% ha correspondido a vivienda protegida (11,48% el año 2012).

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de financiación destinada a vivienda protegida han sido Aragón (33,10%), Navarra (23,66%), País Vasco (21,90%), Asturias (18,36%), Castilla y León (16,93%) y Comunidad de Madrid (15,01%).



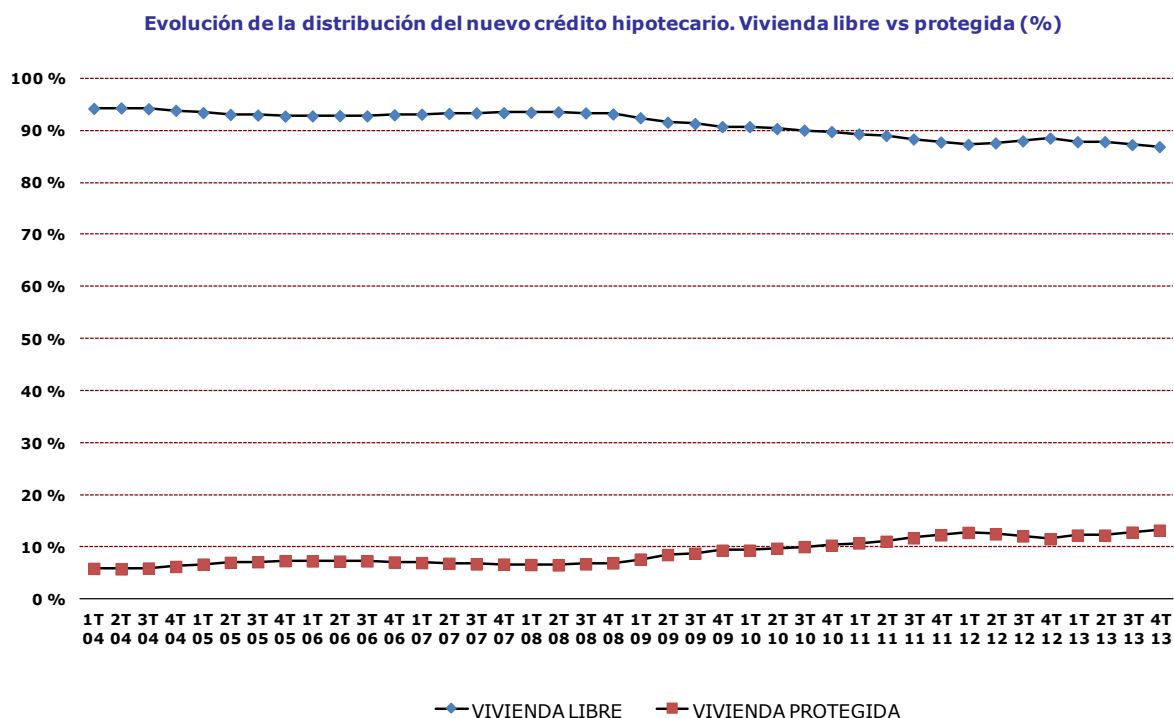
A continuación se presenta la tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	103,35	77,84
ARAGON	77,01	252,09
ASTURIAS	93,98	139,83
BALEARES	112,88	14,78
CANARIAS	107,72	48,90
CANTABRIA	100,98	93,53
CASTILLA Y LEON	95,63	128,94
CASTILLA-LA MANCHA	105,01	66,87
CATALUÑA	102,60	82,79
COM. MADRID	97,84	114,32
COM. VALENCIANA	104,87	67,78
EXTREMADURA	98,93	107,08
GALICIA	109,98	33,97
LA RIOJA	102,10	86,14
MURCIA	102,18	85,61
NAVARRA	87,88	180,20
PAIS VASCO	89,90	166,79
NACIONAL	100,00	100,00

Por lo que respecta a la evolución del último año señalar que se ha producido un nuevo cambio de tendencia, dando lugar a una mejora del peso relativo en vivienda protegida, que ve incrementado su peso relativo en 1,65 puntos porcentuales, dando lugar a la correspondiente reducción en vivienda libre. En el año 2012 este incremento fue de 0,76 puntos porcentuales, pero a favor de la vivienda libre.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	2,03 %	-2,03 %
ARAGÓN	-5,38 %	5,38 %
ASTURIAS	0,58 %	-0,58 %
BALEARES	1,40 %	-1,40 %
CANARIAS	1,22 %	-1,22 %
CANTABRIA	0,97 %	-0,97 %
CASTILLA Y LEÓN	-2,00 %	2,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,28 %	-3,28 %
CATALUÑA	-5,33 %	5,33 %
COM. MADRID	-4,35 %	4,35 %
COM. VALENCIANA	0,64 %	-0,64 %
EXTREMADURA	4,69 %	-4,69 %
GALICIA	-0,59 %	0,59 %
LA RIOJA	0,93 %	-0,93 %
MURCIA	0,23 %	-0,23 %
NAVARRA	1,33 %	-1,33 %
PAÍS VASCO	-2,97 %	2,97 %
NACIONAL	-1,65 %	1,65 %

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario distinguiendo en atención a vivienda libre y vivienda protegida a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional.

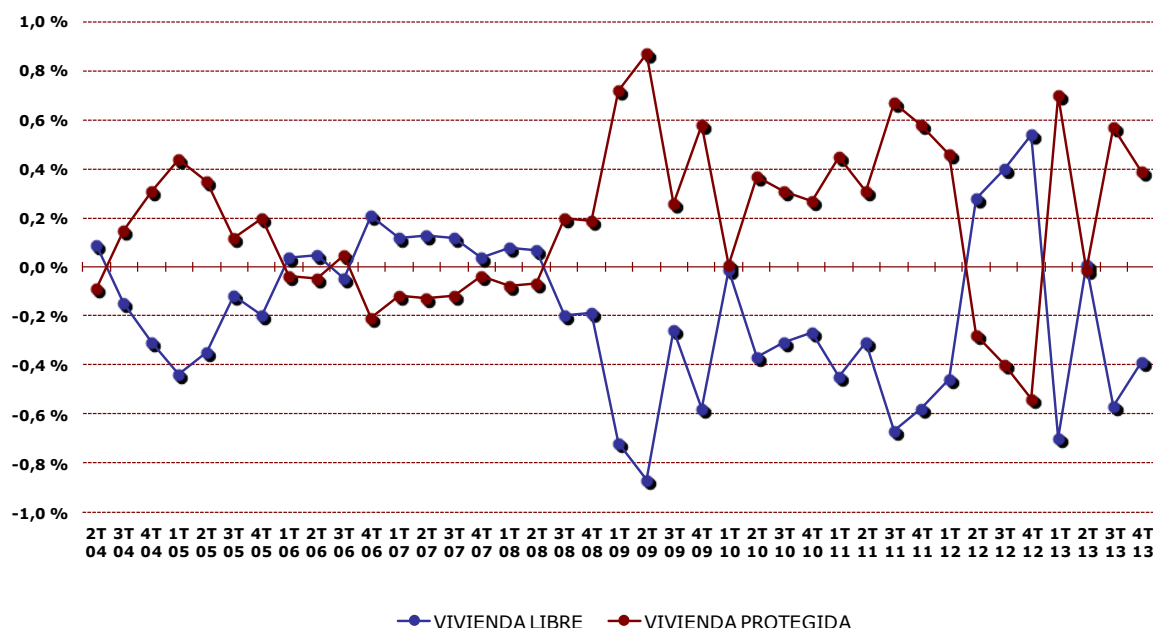


Tal y como puede observarse existía una estabilidad de resultados, con cuantías para vivienda libre por encima del 90%. Sin embargo, desde comienzos del año 2009 se ha venido produciendo una progresiva reducción del peso relativo en vivienda libre, dando lugar a un crecimiento en vivienda protegida.

El año 2012 supuso un cierto cambio de tendencia, dando lugar a un incremento en vivienda libre. Sin embargo, el año 2013 ha supuesto una vuelta a la tendencia general de los últimos años, es decir, un aumento de la financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida.

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

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



En el mismo se observa cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin embargo, durante 2006 y 2007 perdió peso relativo. A partir de ahí se fue incrementando durante la segunda mitad de 2008, 2009, 2010 y 2011, coincidiendo con el cambio de ciclo. Sin embargo, en 2012, los tres últimos trimestres, volvió a repuntar el peso relativo de vivienda libre. 2013 se ha caracterizado por retomar las mejoras en peso de financiación hipotecaria para vivienda protegida.

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

11.1. Descripción

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado* muestra el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

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

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

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

11.2. Resultados

En el siguiente mapa se representan los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, correspondiente al año 2013, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, proporcionando los resultados generales y la desagregación en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

En el año 2013 el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.095 €/m², dando lugar a un nuevo descenso interanual, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos años. Concretamente el resultado de 2012 fue de 1.240 €/m², es decir, 145 €/m² más que el último año.

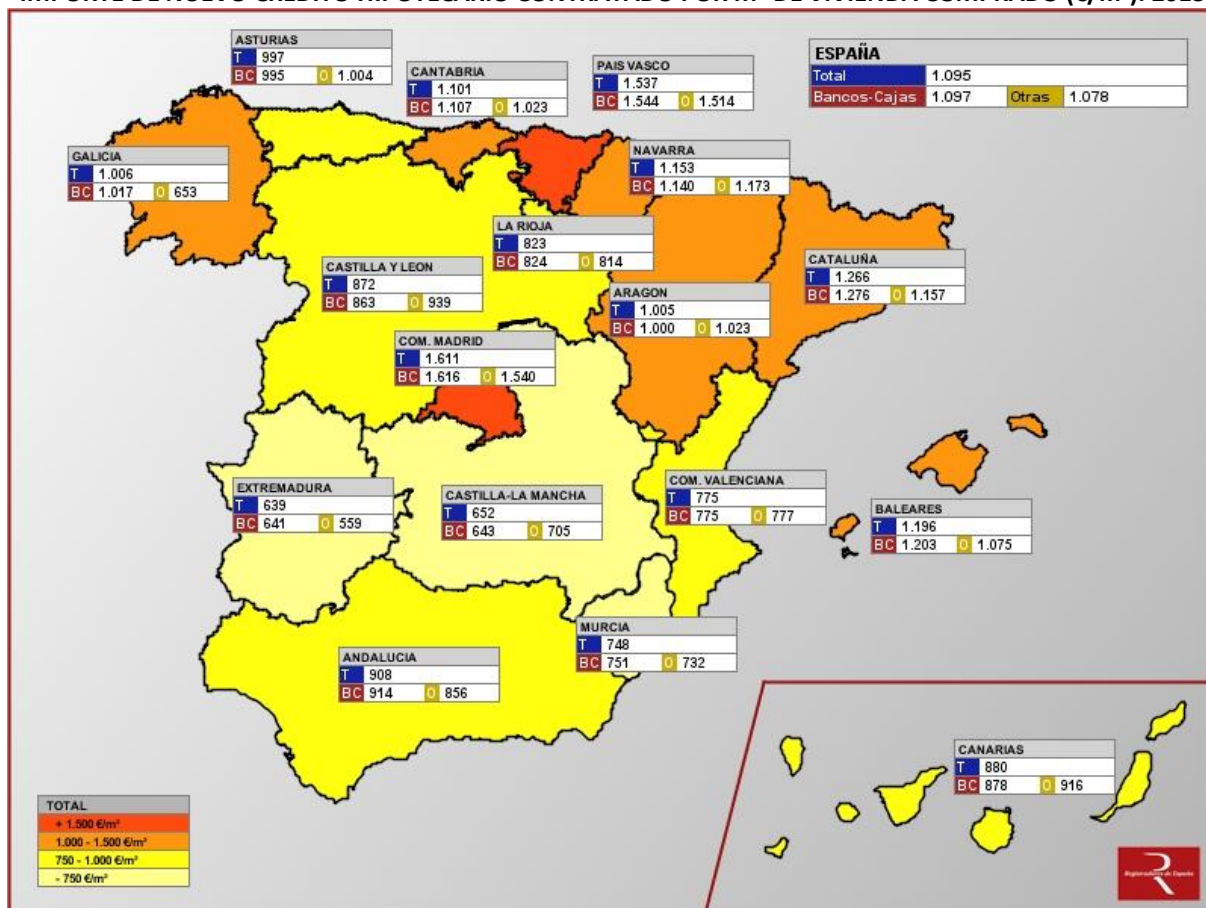
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la agrupación Bancos y Cajas se ha situado en los 1.097 €/m², ligeramente por encima del resultado de Otras entidades financieras (1.078 €/m²).

En cuanto a la interpretación geográfica de los resultados, el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (1.611 €/m²), País Vasco (1.537 €/m²), Cataluña (1.266 €/m²), Baleares (1.196 €/m²), Navarra (1.153 €/m²) y Cantabria (1.101 €/m²), que superan la media nacional (1.095 €/m²).

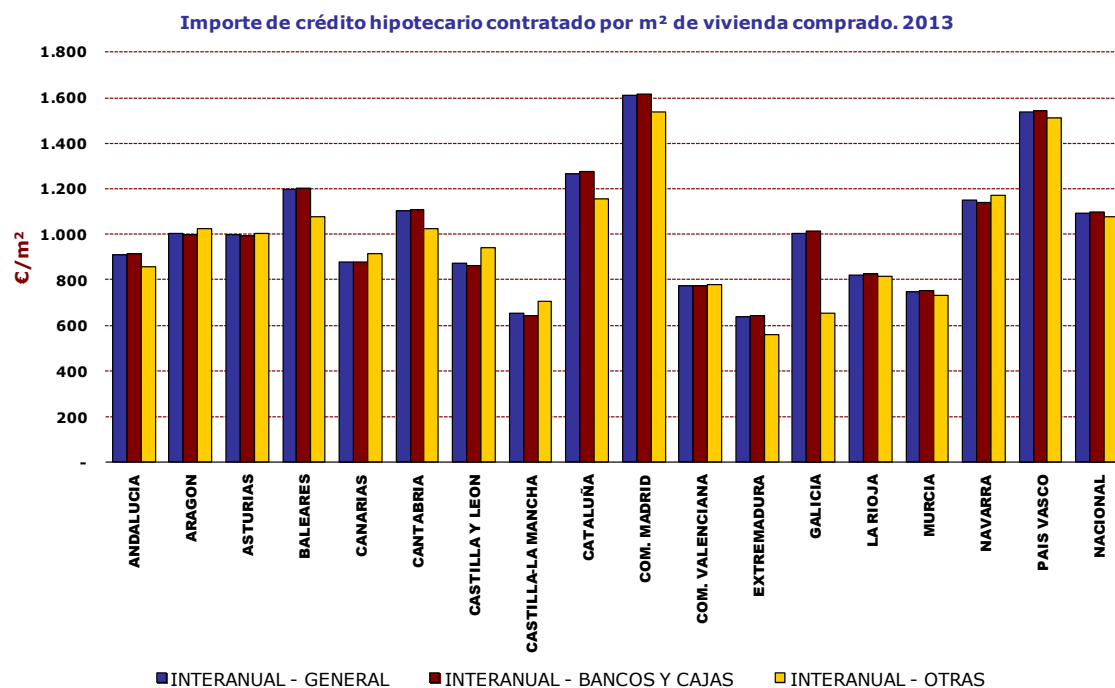
Los menores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han alcanzado, durante el último año, en Extremadura (639 €/m²), Castilla-La Mancha (652 €/m²), Murcia (748 €/m²) y Comunidad Valenciana (775 €/m²).

De este modo se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario de 639 €/m², que representa el 39,66% del que asume un ciudadano que resida en Comunidad de Madrid.

El análisis por comunidades autónomas muestra cómo en la mayoría de ellas (diez) la agrupación Bancos y Cajas suele ser las que concede un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda, aunque ya a escasa distancia de Otras entidades financieras con carácter general.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2013

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



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

La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2013, donde tomando la media nacional como índice cien, se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

De este modo se comprueba cómo, para el total general, seis comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional. Concretamente son Comunidad de Madrid (147,12), País Vasco (140,37), Cataluña (115,62), Baleares (109,22), Navarra (105,30) y Cantabria (100,55).

El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional en endeudamiento hipotecario. Destacar, tal y como ya se ha señalado, las importantes diferencias existentes entre las diferentes comunidades autónomas, oscilando entre los límites del 58,36 en Extremadura y el 147,12 en Comunidad de Madrid.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	82,92	83,32	79,41
ARAGON	91,78	91,16	94,90
ASTURIAS	91,05	90,70	93,14
BALEARES	109,22	109,66	99,72
CANARIAS	80,37	80,04	84,97
CANTABRIA	100,55	100,91	94,90
CASTILLA Y LEON	79,63	78,67	87,11
CASTILLA-LA MANCHA	59,54	58,61	65,40
CATALUÑA	115,62	116,32	107,33
COM. MADRID	147,12	147,31	142,86
COM. VALENCIANA	70,78	70,65	72,08
EXTREMADURA	58,36	58,43	51,86
GALICIA	91,87	92,71	60,58
LA RIOJA	75,16	75,11	75,51
MURCIA	68,31	68,46	67,90
NAVARRA	105,30	103,92	108,81
PAIS VASCO	140,37	140,75	140,45
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

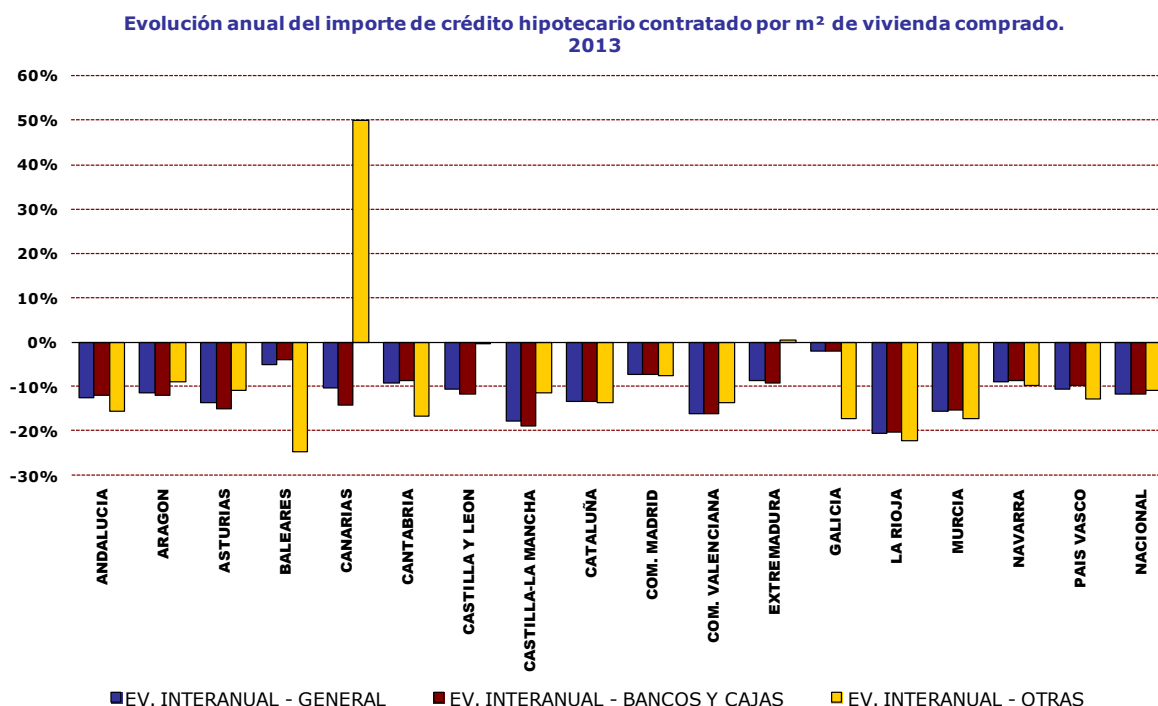
En la siguiente tabla se presentan los resultados de evolución anual para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras.

Durante el año 2013 se ha producido un descenso del -11,69% en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, moderándose con respecto al año 2012 (-17,94%). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos de dos dígitos, encabezados por Bancos y Cajas con un descenso del -11,82%, siendo algo más suave en Otras entidades financieras (-10,91%). En ambos casos se han moderado las tasas de variación con respecto al año precedente.

Las comunidades autónomas con descensos más intensos han sido La Rioja (-20,56%), Castilla-La Mancha (-17,88%), Comunidad Valenciana (-16,03%) y Murcia (-15,48%). Todas las comunidades autónomas alcanzan tasas negativas para el total general, siendo de dos dígitos en once de ellas.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-12,52%	-12,12%	-15,67%
ARAGON	-11,38%	-12,05%	-8,82%
ASTURIAS	-13,75%	-15,03%	-10,83%
BALEARES	-5,15%	-3,99%	-24,61%
CANARIAS	-10,20%	-14,17%	49,92%
CANTABRIA	-9,31%	-8,66%	-16,83%
CASTILLA Y LEON	-10,47%	-11,85%	-0,11%
CASTILLA-LA MANCHA	-17,88%	-18,92%	-11,32%
CATALUÑA	-13,35%	-13,43%	-13,66%
COM. MADRID	-7,20%	-7,18%	-7,45%
COM. VALENCIANA	-16,03%	-16,22%	-13,57%
EXTREMADURA	-8,71%	-9,21%	0,36%
GALICIA	-1,95%	-1,93%	-17,13%
LA RIOJA	-20,56%	-20,31%	-22,25%
MURCIA	-15,48%	-15,24%	-17,38%
NAVARRA	-8,85%	-8,73%	-9,84%
PAIS VASCO	-10,48%	-9,87%	-12,69%
NACIONAL	-11,69%	-11,82%	-10,91%

El siguiente gráfico representa las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras. En el mismo se constata el generalizado e intenso descenso durante el año 2013.

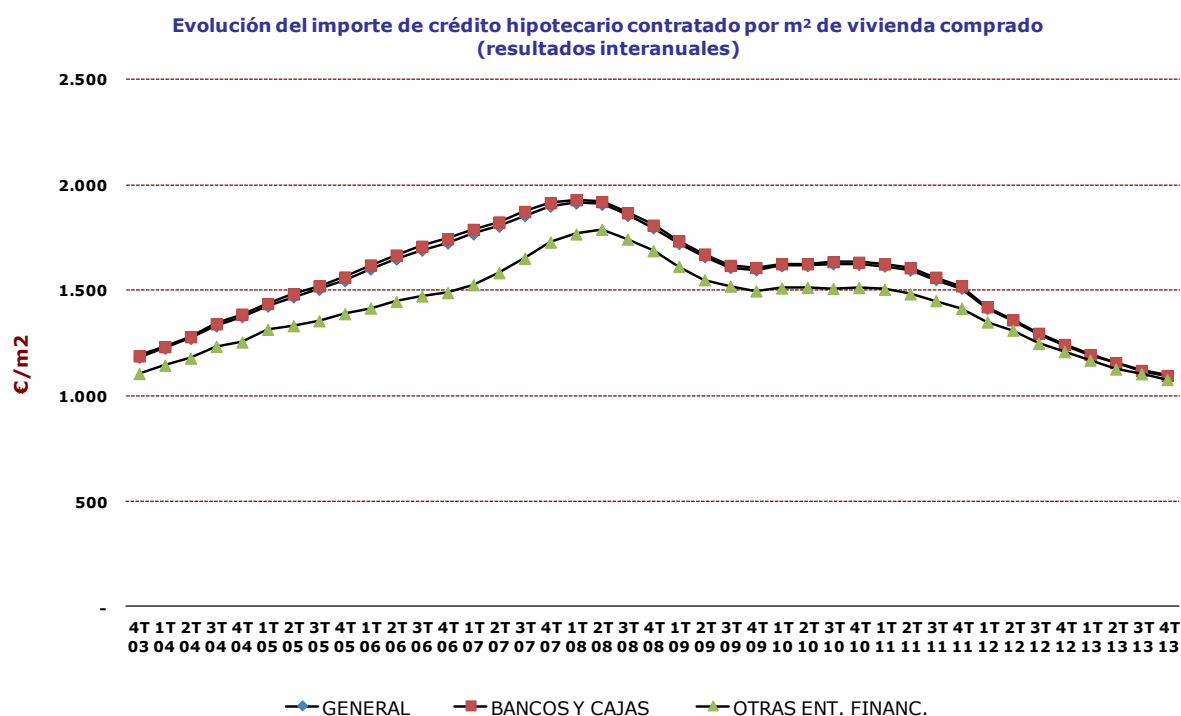


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2012. En él se observan claramente las tendencias dibujadas a lo largo de los últimos once años.

Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, que llevó hasta el primer trimestre del año 2008, momento a partir del cual comenzaron importantes descensos del endeudamiento hipotecario, dando lugar posteriormente a siete trimestres consecutivos con descensos nominales del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda. El año 2010 presentó un cambio de tendencia al incrementar ligeramente el endeudamiento hipotecario durante los tres primeros trimestres, descendiendo ligeramente el último trimestre. En los años 2011, 2012 y 2013 ha continuado la tendencia descendente, intensificando su caída con el paso de los trimestres.

Inicialmente existía un ligero diferencial entre las agrupación Bancos y Cajas con respecto a Otras entidades financieras, pero con el paso del tiempo se fue estrechando, dando lugar a una situación de práctica igualdad durante los últimos trimestres, especialmente durante el año 2013.

Actualmente el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se encuentra en niveles por debajo de los alcanzados en 2003, cerrando el año 2013 con el resultado más bajo de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2013.

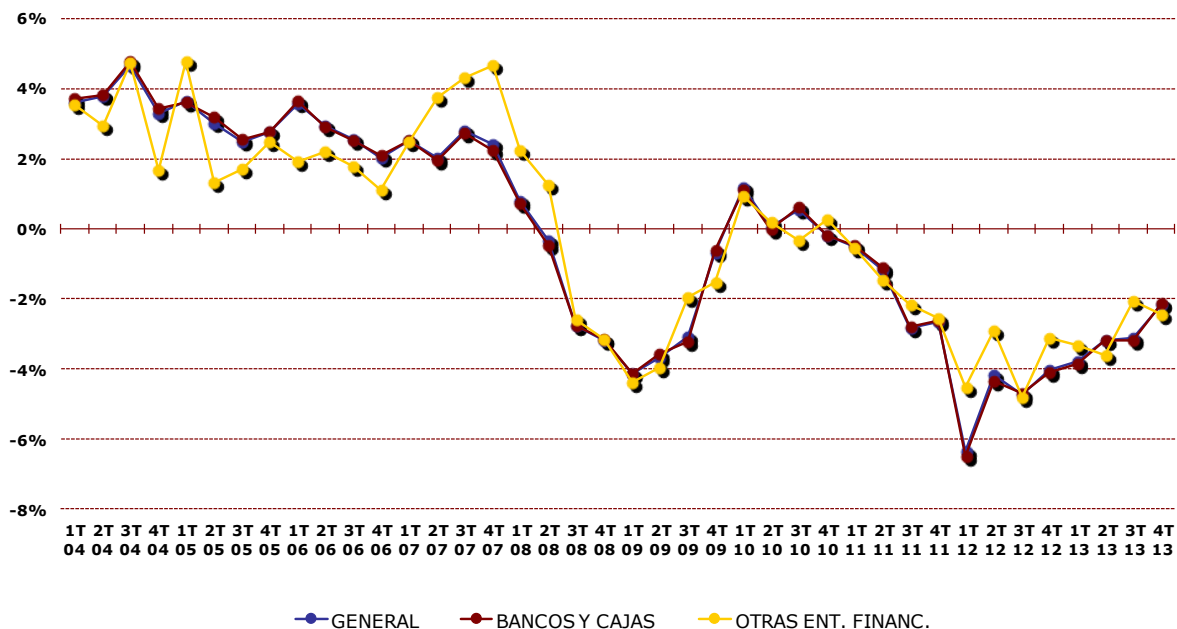
La agrupación Bancos y Cajas contaban con importantes tasas de crecimiento, fundamentalmente por el impulso de las Cajas de Ahorros hasta comienzos del año 2007. A partir de entonces, con el cambio de tendencia y la reducción del endeudamiento hipotecario, fueron precisamente las Cajas de Ahorros las que presentaron los mayores descensos, volviendo a repuntar ligeramente el primer trimestre de 2010, retomando la tendencia negativa en los doce últimos trimestres.

Otras entidades financieras presentan un comportamiento más aleatorio, propio de dicha agrupación, aunque en prácticamente todos los periodos con cuantías medias inferiores al resto de agrupaciones de entidades financieras, con la excepción de los trimestres correspondientes a finales del año 2007 y comienzos del año 2008, que parecían haber tomado la alternativa a Bancos y Cajas, con mayores tasas de crecimiento.

Durante los últimos trimestres el comportamiento de las distintas agrupaciones de entidades financieras está siendo similar, con una intensificación de los descensos hasta el primer trimestre del año 2009, moderándose ligeramente durante los trimestres siguientes, hasta generalizarse ligeros crecimientos en los primeros trimestres del año 2010, cerrando el año con mínimas variaciones. En el año 2011 se intensificaron los

descensos iniciados a finales de 2010, dando lugar en 2012 a un agravamiento de los descensos, generando los mayores ajustes de la serie histórica. 2013 ha supuesto una continuidad en la tendencia descendente, pero con cuantías más moderadas que en trimestres precedentes.

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



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

12.1. Descripción

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

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

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

12.2. Resultados

El siguiente mapa proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2013 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

En el año 2013 el importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 100.841 €, descendiendo con respecto a los 105.421 € del año 2012. Con ello se mantiene la tendencia bajista de los últimos años, suavizando ligeramente la intensidad de los descensos con respecto a años precedentes.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde a la agrupación de Bancos y Cajas con 102.140 €, por encima de los 93.625 € de Otras entidades financieras.

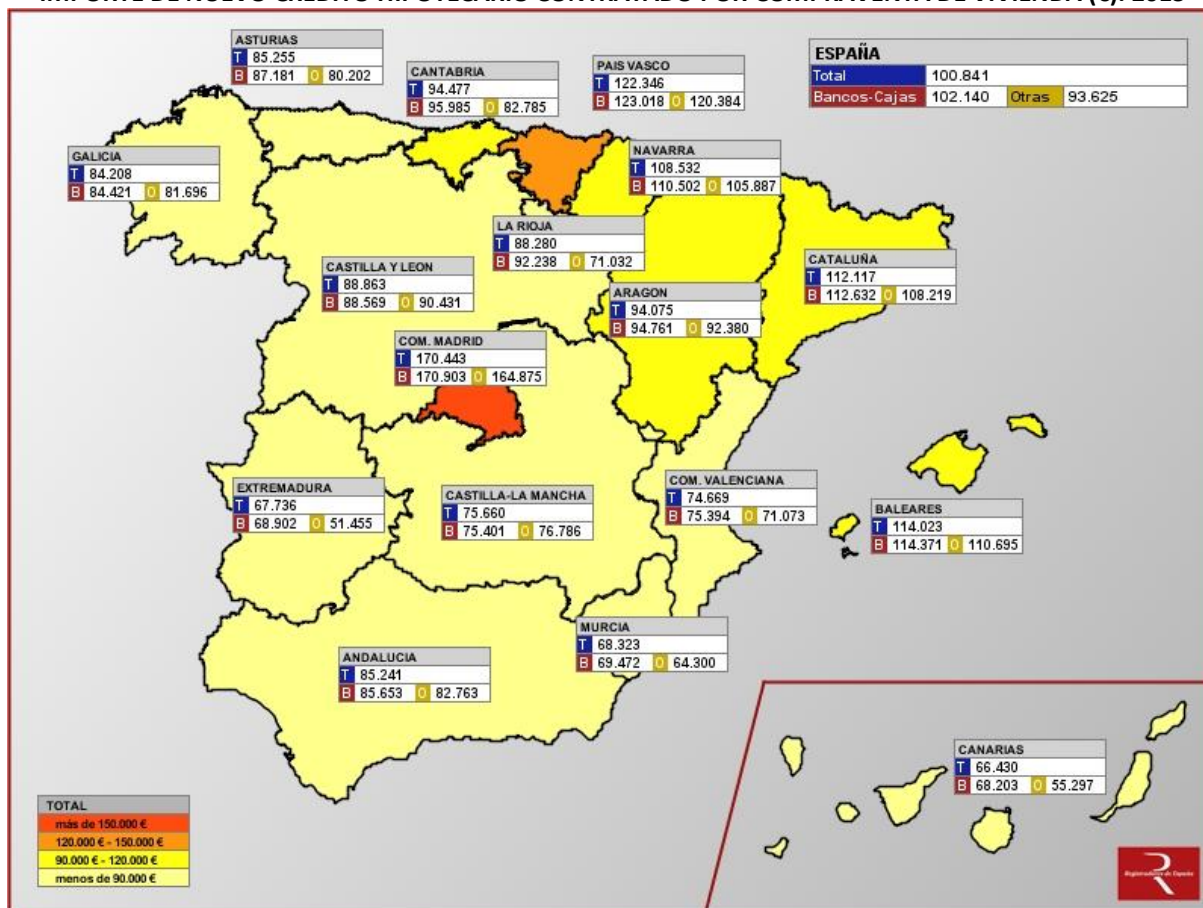
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (170.443 €), País Vasco (122.346 €), Baleares (114.023 €), Cataluña (112.117 €) y Navarra (108.532 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda (100.841 €).

En este caso, al igual que en el endeudamiento por metro cuadrado, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Canarias asume un crédito hipotecario por compraventa de vivienda, en términos medios, igual al 38,97% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad de Madrid.

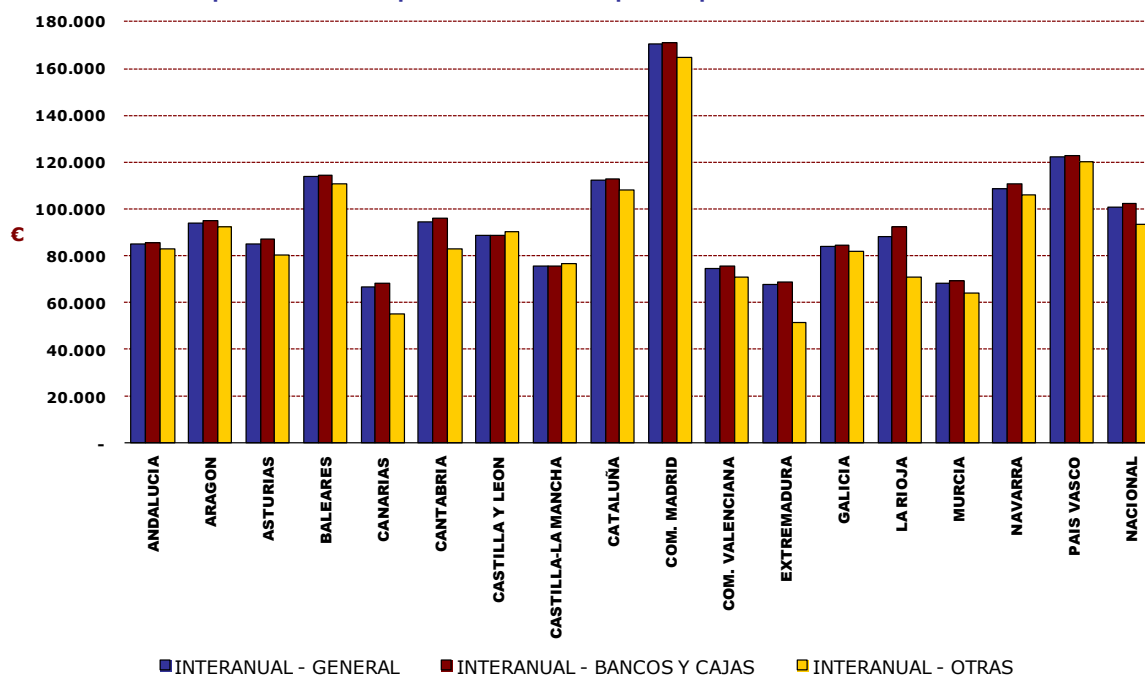
Los menores resultados han correspondido a Canarias (66.430 €), Extremadura (67.736 €), Murcia (68.323 €) y Comunidad Valenciana (74.669 €).

Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda en la agrupación Bancos y Cajas con respecto a Otras entidades financieras. El siguiente gráfico muestra la realidad descrita en los párrafos anteriores.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2013



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2013



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

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	84,53	83,86	88,40
ARAGON	93,29	92,78	98,67
ASTURIAS	84,54	85,35	85,66
BALEARES	113,07	111,97	118,23
CANARIAS	65,88	66,77	59,06
CANTABRIA	93,69	93,97	88,42
CASTILLA Y LEON	88,12	86,71	96,59
CASTILLA-LA MANCHA	75,03	73,82	82,01
CATALUÑA	111,18	110,27	115,59
COM. MADRID	169,02	167,32	176,10
COM. VALENCIANA	74,05	73,81	75,91
EXTREMADURA	67,17	67,46	54,96
GALICIA	83,51	82,65	87,26
LA RIOJA	87,54	90,31	75,87
MURCIA	67,75	68,02	68,68
NAVARRA	107,63	108,19	113,10
PAIS VASCO	121,33	120,44	128,58
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2013 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid con 169,02, mientras que el mínimo está en Canarias con 65,88.

Con carácter general únicamente cinco comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo generalmente a las comunidades autónomas más caras (Comunidad de Madrid, País Vasco, Baleares, Cataluña y Navarra). Realizando el mismo análisis por tipo de entidad financiera, se comprueba cómo la Comunidad de Madrid marca los máximos y Canarias y Extremadura los mínimos.

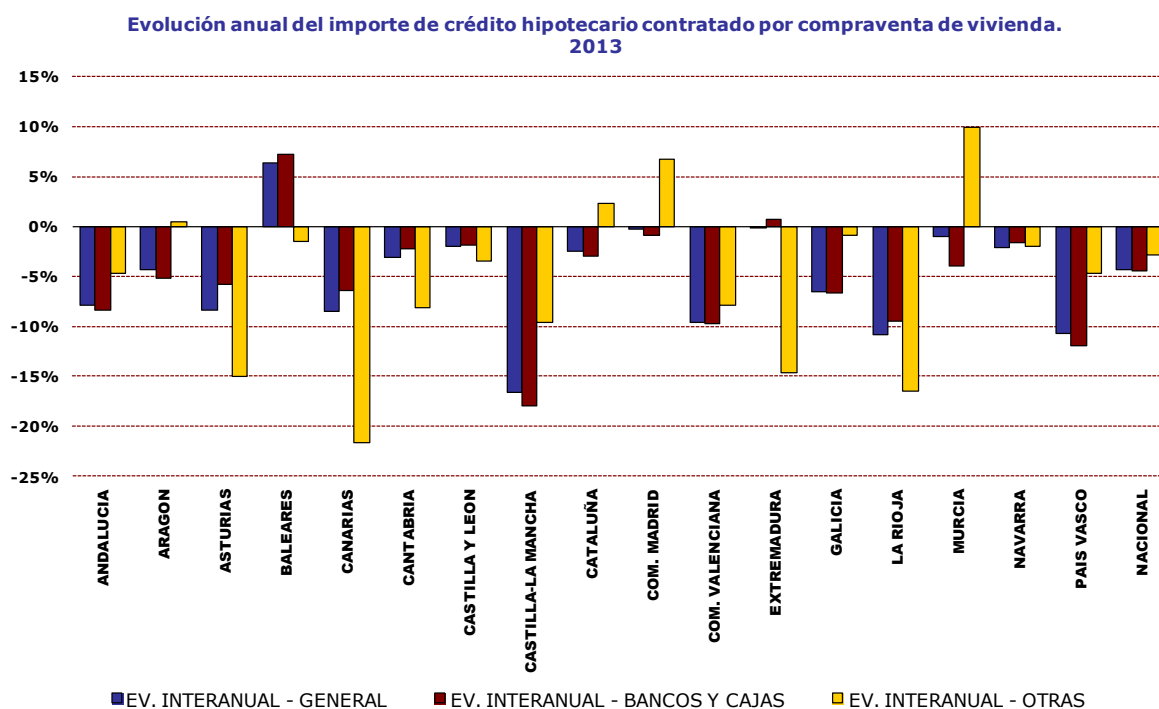
La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2013 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-7,93%	-8,37%	-4,75%
ARAGON	-4,36%	-5,20%	0,48%
ASTURIAS	-8,40%	-5,78%	-15,08%
BALEARES	6,40%	7,21%	-1,56%
CANARIAS	-8,49%	-6,41%	-21,65%
CANTABRIA	-3,04%	-2,19%	-8,16%
CASTILLA Y LEON	-2,02%	-1,81%	-3,51%
CASTILLA-LA MANCHA	-16,61%	-17,97%	-9,62%
CATALUÑA	-2,44%	-3,01%	2,27%
COM. MADRID	-0,33%	-0,89%	6,68%
COM. VALENCIANA	-9,61%	-9,77%	-7,90%
EXTREMADURA	-0,17%	0,66%	-14,69%
GALICIA	-6,53%	-6,70%	-0,94%
LA RIOJA	-10,88%	-9,44%	-16,55%
MURCIA	-0,98%	-3,91%	9,94%
NAVARRA	-2,10%	-1,62%	-2,05%
PAIS VASCO	-10,70%	-12,00%	-4,70%
NACIONAL	-4,34%	-4,43%	-2,85%

El descenso del importe medio de crédito hipotecario por vivienda durante el año 2013 ha sido del -4,34%, moderándose con respecto al año 2012 (-9,73%), pero dando continuidad a la larga tendencia descendente.

Por tipo de entidad financiera concesionaria los descensos se han generalizado, encabezados por la agrupación Bancos y Cajas con un descenso del -4,43%, relativamente próximo al ajuste del -2,85% presentado en Otras entidades financieras.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, existe una práctica generalización de comunidades autónomas con descensos (dieciséis). Los mayores descensos para el total general han correspondido a Castilla-La Mancha (-16,61%), La Rioja (-10,88%), País Vasco (-10,70%) y Comunidad Valenciana (-9,61%).



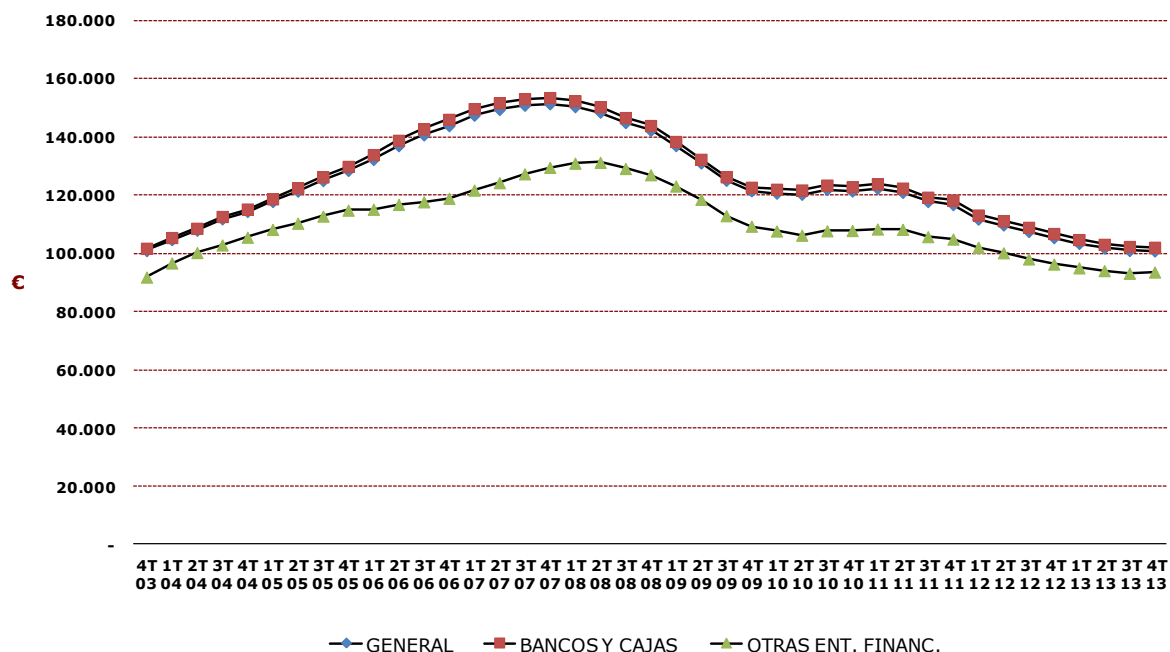
Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2013.

Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento hasta finales del año 2007, dando lugar a importantes descensos durante el año 2008, intensificándose durante la primera mitad del año 2009, contando con cierto grado de estabilidad desde finales del año 2009 hasta mediados del año 2010, volviendo a repuntar durante el tercer trimestre, terminando el año con un ligero descenso. El año 2011 comenzó con una ligera reactivación, volviendo a retomar con fuerza la tendencia descendente durante el resto del año, con resultados para el total general por debajo de los 120.000 € en los dos últimos trimestres. El año 2012 intensificó el ritmo descendente de 2011, dando lugar a un resultado interanual en el último trimestre de 105.421 €. 2013 ha continuado con la misma tendencia, presentando un resultado interanual al final del cuarto trimestre de 100.841 €, siendo el mínimo de la serie histórica, ligeramente por debajo del alcanzado en 2003 (100.978 €), por tanto con niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda de hace once años.

El diferencial de resultados entre la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras se ha ido estrechando con el paso de los trimestres, especialmente los últimos años, dando lugar a una tendencia a la práctica equiparación de resultados. De momento en todos los trimestres Otras entidades financieras ha sido la agrupación con menor importe de crédito hipotecario concedido.

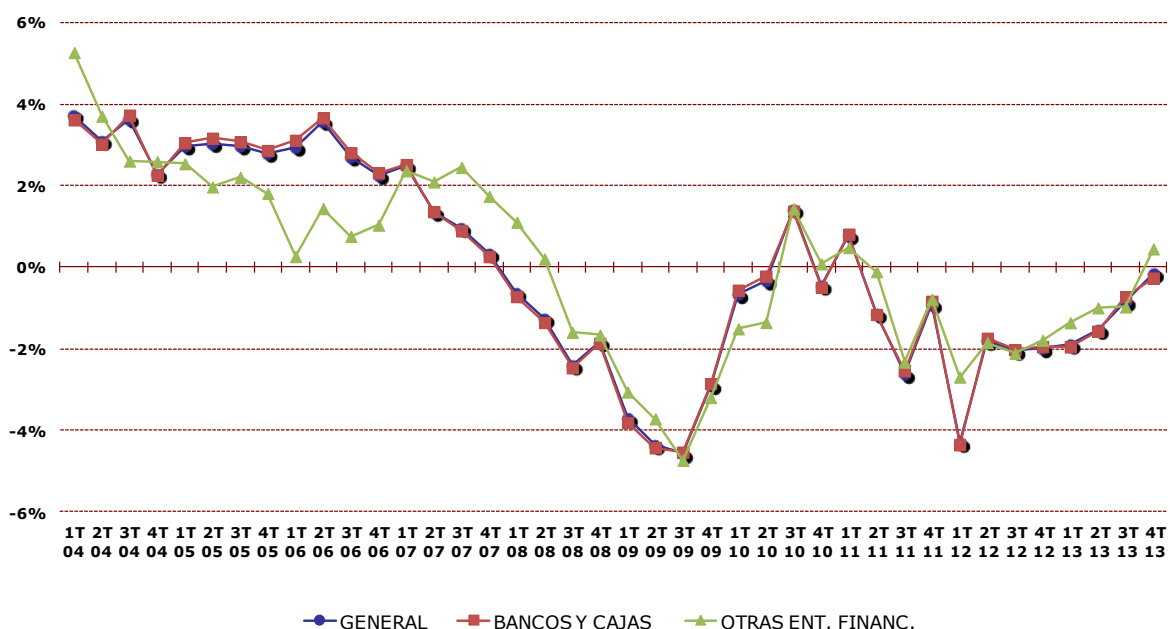
El recorrido al alza y a la baja ha sido más intenso a lo largo de todo el periodo en la agrupación Bancos y Cajas, manteniendo Otras entidades financieras un menor grado de intensidad en ambos ciclos.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

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



La evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas constata la evidente tendencia descendente de los últimos trimestres, acumulando once trimestres consecutivos con tasas negativas, aunque con una tendencia a la moderación de los ajustes.

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

13.1. Descripción

El apartado *Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda* presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

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

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

La importancia de este apartado radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas. De igual modo, resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

13.2. Resultados

El siguiente mapa muestra los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2013 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

Los resultados de las presentes tablas, correspondientes al año 2013, muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 94,48% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativo del 5,52% de los contratos.

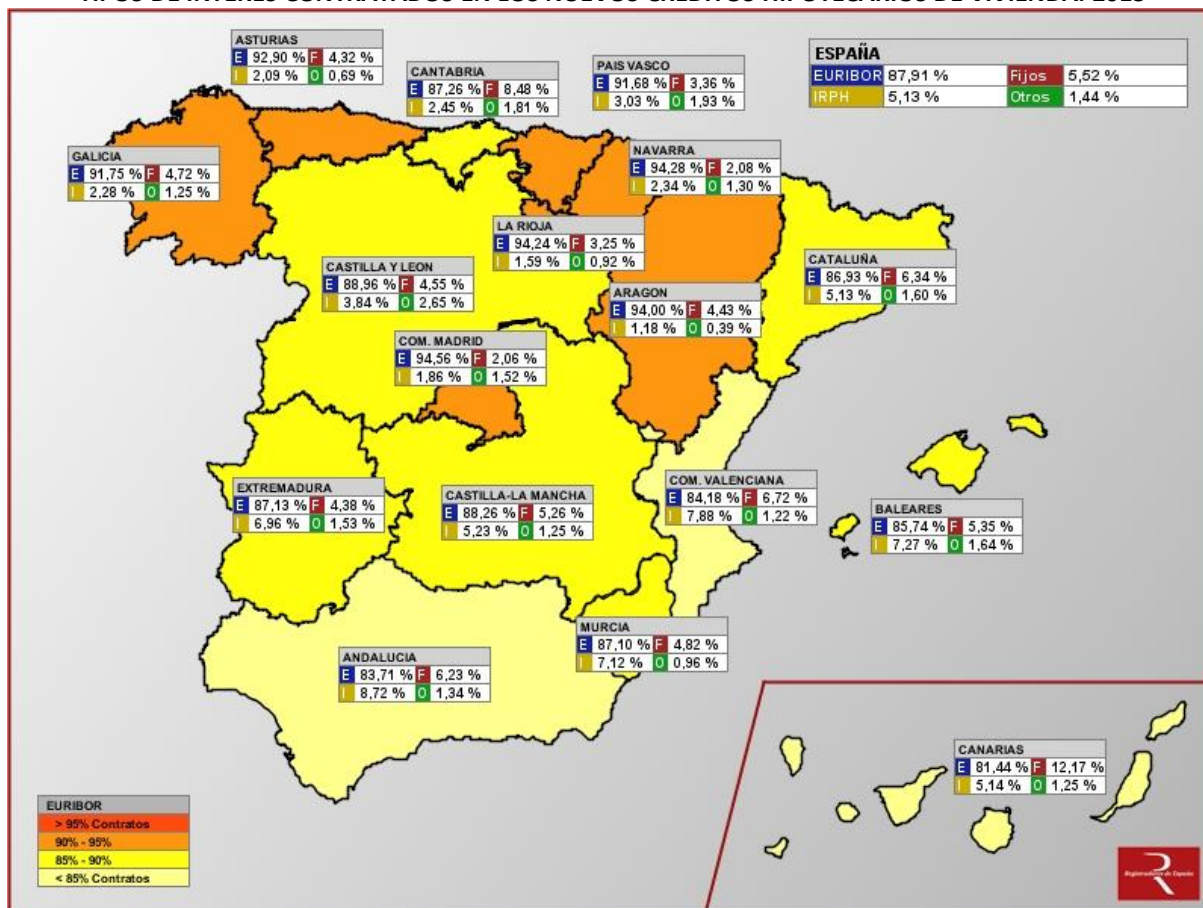
Estos resultados suponen con respecto a 2012 un incremento de la contratación a tipo de interés fijo (3,47% en 2012) y, lógicamente, una reducción en contratación a tipo de interés variable (96,53% en 2012).

Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 87,91% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 5,13% de los contratos a IRPH, quedando un 1,44% de contratos que utilizan Otros índices de referencia.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 6% de contratos a tipo de interés fijo se encuentran las comunidades autónomas de Canarias (12,17%), Cantabria (8,48%), Comunidad Valenciana (6,72%), Cataluña (6,34%) y Andalucía (6,23%).

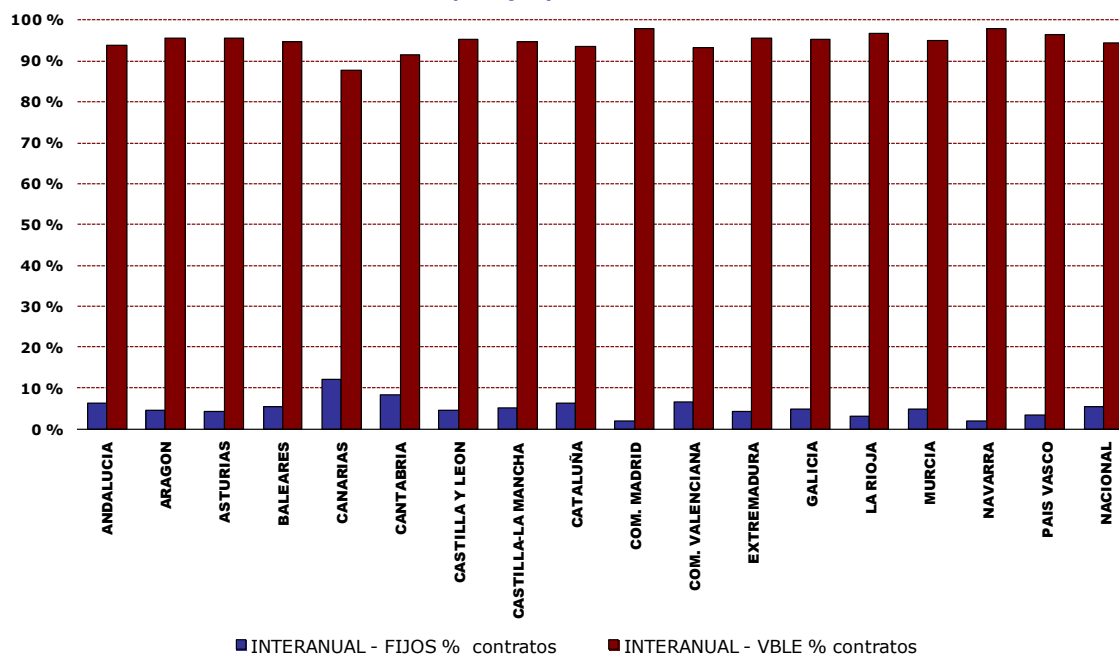
Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 6%, se encuentran Andalucía (8,72%), Comunidad Valenciana (7,88%), Baleares (7,27%), Murcia (7,12%) y Extremadura (6,96%).

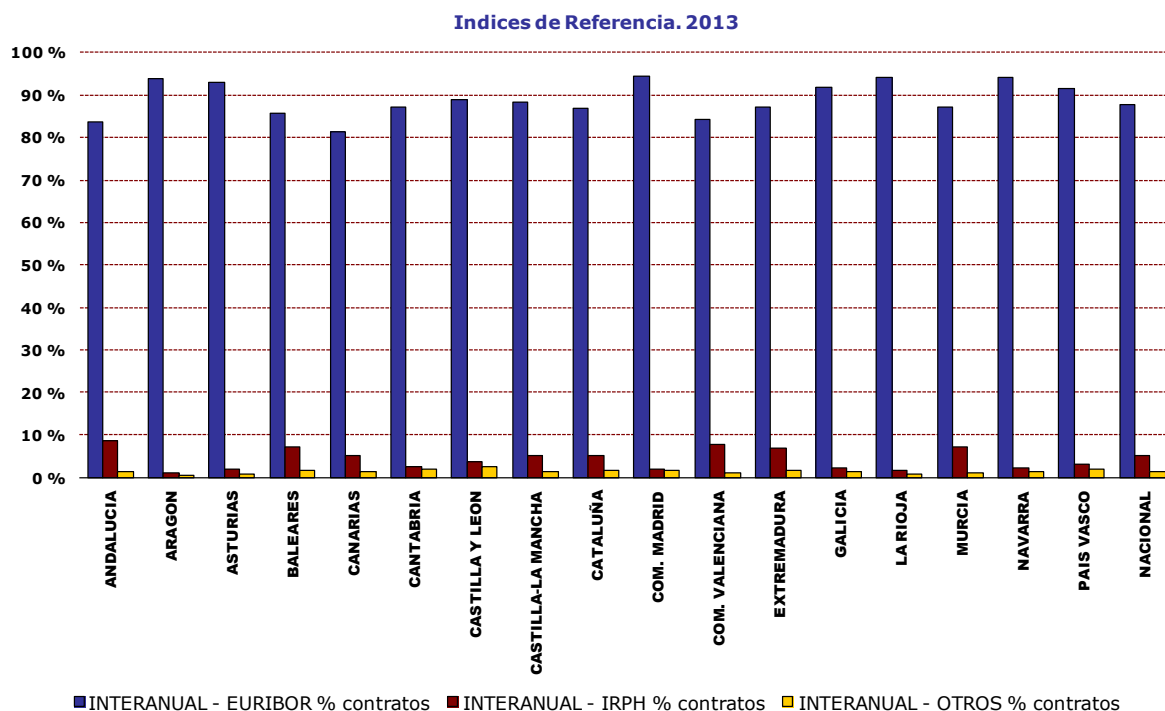
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2013



Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente las realidades descritas en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable y una utilización preferente del índice de referencia EURIBOR.

Tipos Fijos y Variables. 2013





Las dos siguientes tablas de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el año 2013 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	137,50	112,86	97,64	99,25
ARAGON	79,22	80,25	101,31	101,15
ASTURIAS	102,03	78,26	99,87	101,27
BALEARES	122,80	96,92	98,57	100,18
CANARIAS	176,35	220,47	95,20	92,96
CANTABRIA	82,60	153,62	101,09	96,87
CASTILLA Y LEON	87,67	82,43	100,78	101,03
CASTILLA-LA MANCHA	125,34	95,29	98,41	100,28
CATALUÑA	104,90	114,86	99,69	99,13
COM. MADRID	79,39	37,32	101,30	103,66
COM. VALENCIANA	90,71	121,74	100,58	98,73
EXTREMADURA	106,42	79,35	99,60	101,21
GALICIA	81,25	85,51	101,18	100,85
LA RIOJA	26,69	58,88	104,61	102,40
MURCIA	161,82	87,32	96,11	100,74
NAVARRA	19,76	37,68	105,05	103,64
PAIS VASCO	57,09	60,87	102,70	102,29
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 37,32 en Comunidad de Madrid y el 220,47 en Canarias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Canarias, que presenta el mínimo con 92,96 y Comunidad de Madrid con el máximo en 103,66.

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 107,56 en Comunidad de Madrid y el 92,64 en Canarias. El resto de las comunidades autónomas se encuentran en torno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	93,24	95,22	195,89	169,98	100,51	93,06
ARAGON	106,72	106,93	23,65	23,00	11,73	27,08
ASTURIAS	102,63	105,68	50,39	40,74	73,98	47,92
BALEARES	97,68	97,53	130,85	141,72	74,49	113,89
CANARIAS	96,25	92,64	79,18	100,19	79,59	86,81
CANTABRIA	104,07	99,26	39,33	47,76	89,80	125,69
CASTILLA Y LEON	93,10	101,19	103,86	74,85	440,31	184,03
CASTILLA-LA MANCHA	97,05	100,40	134,96	101,95	86,73	86,81
CATALUÑA	99,16	98,89	107,71	100,00	107,65	111,11
COM. MADRID	105,15	107,56	35,48	36,26	58,67	105,56
COM. VALENCIANA	96,49	95,76	174,81	153,61	137,76	84,72
EXTREMADURA	98,18	99,11	144,73	135,67	73,98	106,25
GALICIA	103,69	104,37	56,56	44,44	76,53	86,81
LA RIOJA	109,71	107,20	20,31	30,99	42,35	63,89
MURCIA	94,74	99,08	151,16	138,79	48,47	66,67
NAVARRA	107,74	107,25	66,07	45,61	61,22	90,28
PAIS VASCO	105,79	104,29	60,93	59,06	46,43	134,03
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante el año 2013 en relación al año 2012, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	2,08 %	-2,08 %	-2,63 %	0,91 %	-0,36 %
ARAGON	1,46 %	-1,46 %	-0,93 %	-0,29 %	-0,24 %
ASTURIAS	0,49 %	-0,49 %	1,47 %	0,37 %	-2,33 %
BALEARES	0,01 %	-0,01 %	-1,53 %	1,70 %	-0,18 %
CANARIAS	6,78 %	-6,78 %	-7,01 %	2,03 %	-1,80 %
CANTABRIA	5,94 %	-5,94 %	-4,81 %	-0,01 %	-1,12 %
CASTILLA Y LEON	1,45 %	-1,45 %	-1,72 %	0,08 %	0,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,32 %	-3,32 %	-3,58 %	0,61 %	-0,35 %
CATALUÑA	3,31 %	-3,31 %	-3,08 %	0,85 %	-1,08 %
COM. MADRID	-2,16 %	2,16 %	2,30 %	0,29 %	-0,43 %
COM. VALENCIANA	3,14 %	-3,14 %	-5,46 %	2,47 %	-0,15 %
EXTREMADURA	2,05 %	-2,05 %	-2,47 %	0,92 %	-0,50 %
GALICIA	2,08 %	-2,08 %	-1,49 %	-0,15 %	-0,44 %
LA RIOJA	1,18 %	-1,18 %	1,05 %	-2,47 %	0,24 %
MURCIA	-0,42 %	0,42 %	0,23 %	1,13 %	-0,94 %
NAVARRA	0,91 %	-0,91 %	1,29 %	-1,68 %	-0,52 %
PAIS VASCO	1,61 %	-1,61 %	-1,37 %	-0,36 %	0,12 %
NACIONAL	2,05 %	-2,05 %	-2,16 %	0,65 %	-0,54 %

Las variaciones han sido más significativas que en años anteriores, incrementándose los contratos a tipo de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 2,05 puntos porcentuales. Por lo que respecta a los índices de referencia, en el último año se ha presentado una menor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ha visto reducido su peso relativo en dicho periodo en -2,16 puntos porcentuales, dando lugar a un incremento de contratación a IRPH (0,65 puntos porcentuales). Otros índices de referencia han reducido su peso relativo en -0,54 puntos porcentuales.

El análisis por comunidades autónomas permite concluir la generalizada tendencia a la mejora de peso relativo de contratación a tipo de interés fijo, con quince comunidades autónomas que presentan crecimientos interanuales, destacando los casos de Canarias (6,78 pp), Cantabria (5,94 pp), Castilla-La Mancha (3,32 pp) y Cataluña (3,31 pp).

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

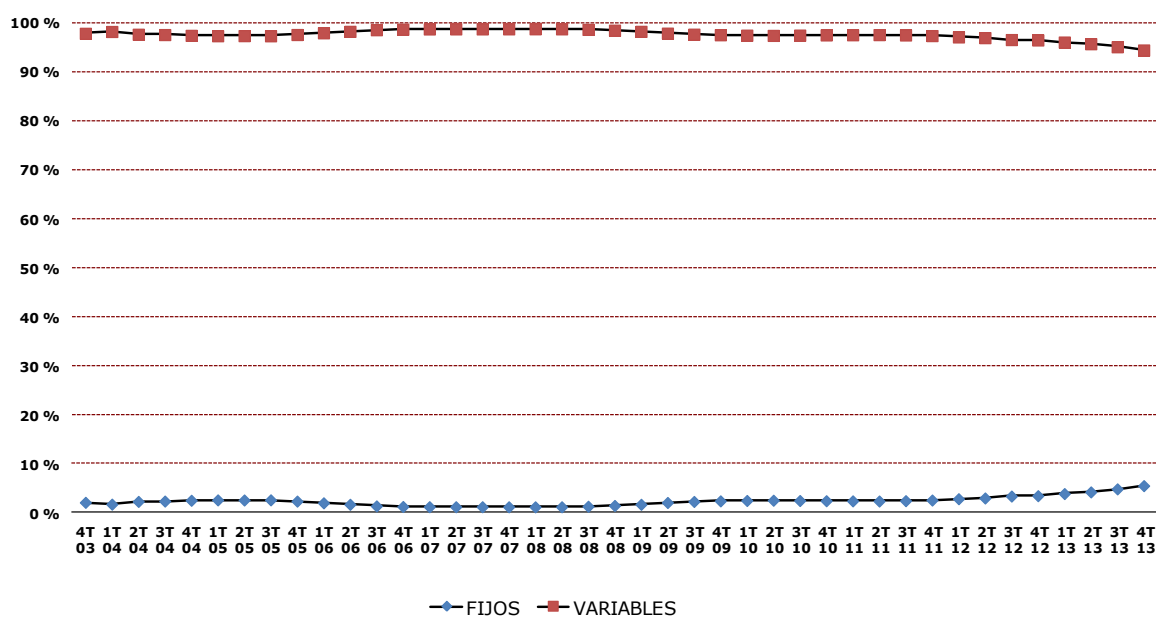
El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2013 de la contratación a tipo de interés fijo y variable.

Tal y como puede comprobarse existe un claro predominio de la contratación a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo residual. A lo largo del año 2005 se produjo un ligero incremento de dicha contratación a tipo de interés fijo, pero dicho incremento dejó de producirse en los años 2006, 2007 y 2008, volviendo a repuntar ligeramente durante los años 2009, 2010.

En la primera mitad de 2011 se produjo un nuevo, aunque ligero, crecimiento de la contratación a tipo de interés variable, descendiendo los diez últimos trimestres, en los que destaca un progresivo incremento de la contratación a tipo de interés fijo, siendo mayor el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo con el paso de los trimestres.

De hecho en el último trimestre de 2013, por primera vez, los resultados interanuales han superado el 5%, aproximándose ya en el último trimestre al 6% (5,52%). Los resultados trimestrales han alcanzado en el cuarto trimestre el 5,79%, alcanzando el máximo el tercer trimestre de 2013 con un 6,78%.

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



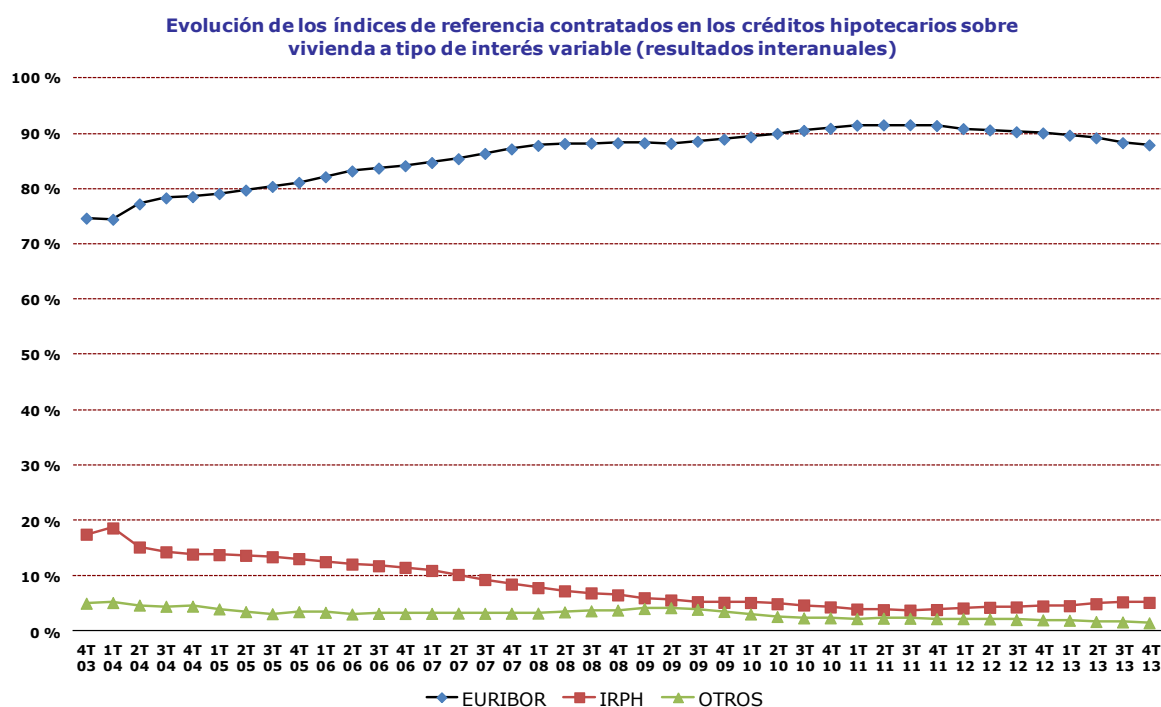
El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos

resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

En este caso se observa un claro incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR durante la mayor parte del periodo analizado, dando lugar a un constante crecimiento, situándose con un peso relativo por encima del 90% del total de nuevos créditos hipotecarios durante diez trimestres consecutivos, descendiendo de dicho nivel los cuatro últimos trimestres, mostrando claramente una tendencia a la pérdida de peso relativo.

Por su parte, el IRPH ha presentado una evidente reducción de su peso relativo durante la mayoría de los trimestres, pasando de representar cerca del 20% a comienzos del año 2004 a resultados interanuales por debajo del 5% en los diez últimos trimestres, superando ligeramente dicho nivel el último trimestre (5,13%). Los ligeros repuntes de los últimos trimestres están dando lugar a una lenta, pero progresiva mejora de su posición relativa, que previsiblemente se verá frenada como consecuencia de la práctica eliminación de este índice de referencia en la actual normativa hipotecaria.

Otros índices de referencia mantienen una clara tendencia descendente, situándose los cinco últimos trimestres por debajo del 2%.

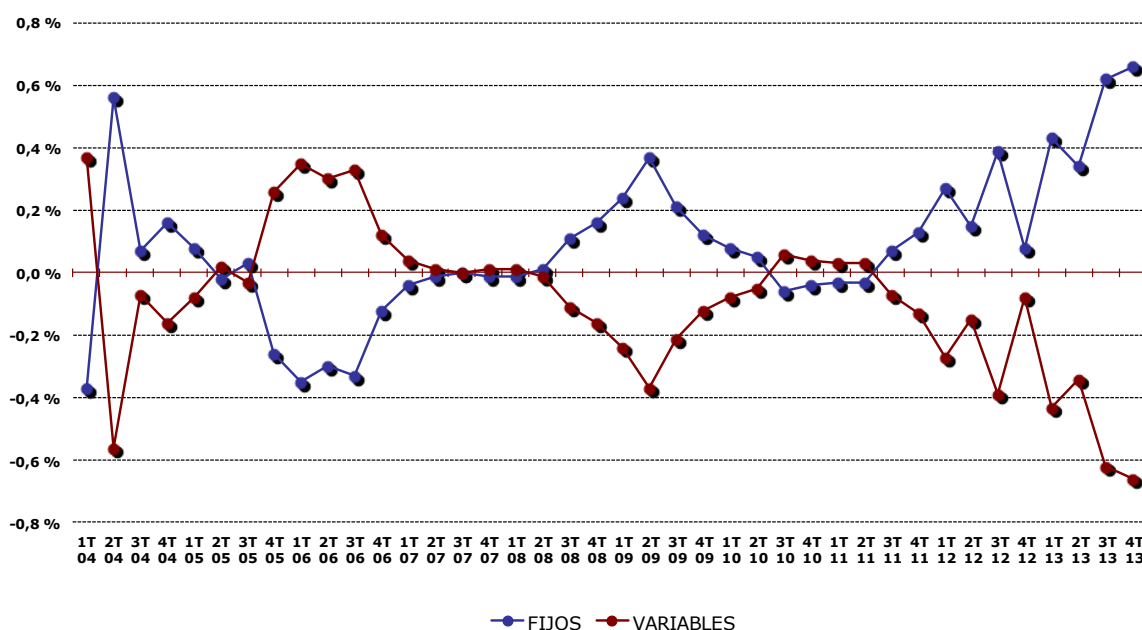


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

Tal y como puede observarse durante los años 2004, 2005 y 2006 se produjo una cierta alternancia de pesos relativos de contratación a tipo de interés fijo y variable, sin definir una clara tendencia. Posteriormente, en el año 2007 y parte de 2008 se pasó a una estabilización de resultados, con oscilaciones mínimas en los pesos relativos de contratación a tipo de interés fijo y variables. En la segunda mitad de 2008, todo el año 2009 y la primera mitad de 2010 hubo un incremento de peso relativo de contratación a tipo de interés fijo. Posteriormente se dio paso a un nuevo periodo de estancamiento en los resultados, hasta una vez finalizado el año 2011.

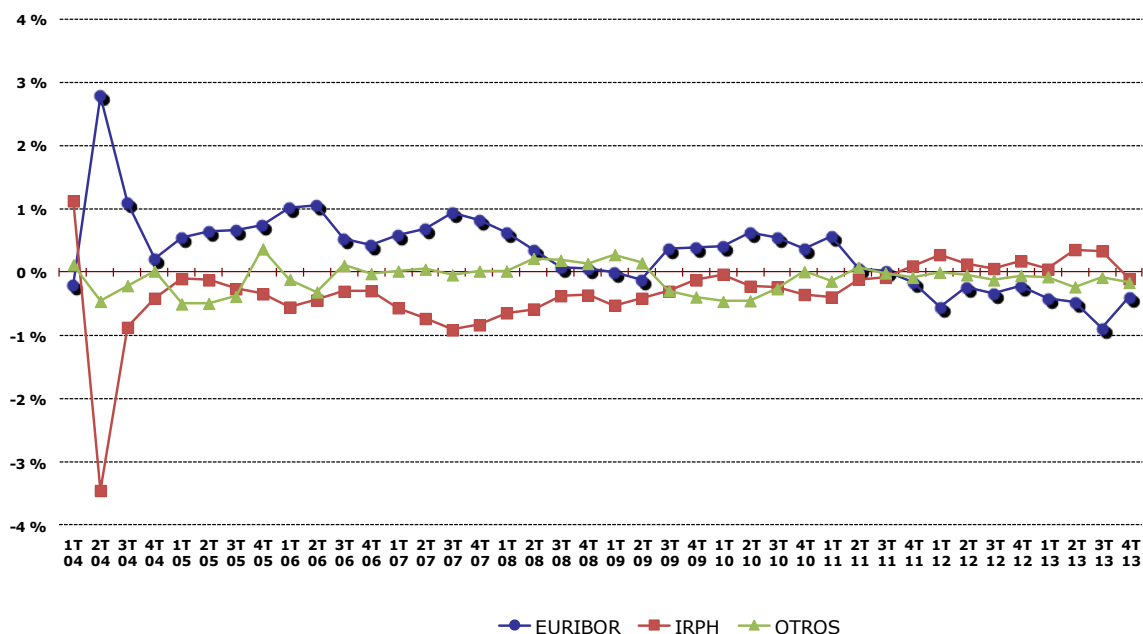
Los dos últimos años se han caracterizado, tal y como claramente muestra el gráfico, por una tendencia a la ganancia de peso relativo de contratación a tipo de interés fijo, con una evidente intensificación de los crecimientos con el paso de los trimestres. Este hecho ha llevado a los niveles actuales, en los que se han alcanzado los máximos históricos trimestrales e interanuales de contratación a tipo de interés fijo.

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



Por su parte, el siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a las distintas agrupaciones de índice de referencia señaladas (EURIBOR, IRPH, Otros) para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

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



En este caso se aprecia la constante y progresiva ganancia de cuota de mercado de la contratación a índice de referencia EURIBOR hasta mediados del año 2008, momento a partir del cual comienza a retroceder, llegando a presentar una tasa negativa en el segundo trimestre del año 2009. Desde mediados de 2009 el EURIBOR mantuvo un constante crecimiento de su peso relativo hasta mediados del año 2011, momento en el que mostró un cierto agotamiento, dando lugar a una progresiva reducción de su peso relativo, acumulando diez trimestres consecutivos de descensos.

El IRPH acumulaba reducciones de su peso relativo durante la práctica totalidad del periodo objeto de análisis, perdiendo importancia relativa en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Durante ocho trimestres consecutivos han contado con un ligero grado de recuperación, retomando los descensos el último trimestre.

Otros índices de referencia han presentado variaciones prácticamente nulas, manteniendo su peso relativo durante todo el periodo, dando lugar en todo caso a un ligero crecimiento desde comienzos del año 2008 hasta mediados de 2009, volviendo a la reducción de su peso relativo desde mediados de 2009 hasta el primer trimestre de 2011. Los trece últimos trimestres han contado con variaciones prácticamente nulas, aunque con un predominio de ligeras reducciones.

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

14.1. Descripción

Este apartado recoge la cuantía de los tipos de interés contratados en la formalización de los nuevos créditos hipotecarios.

Tradicionalmente esta información se obtenía en el apartado de Cuota hipotecaria mensual, ya que es una de las variables para su cálculo. Esta circunstancia se asentaba en el comportamiento relativamente estático de la misma, en la medida en que, desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, los tipos de interés habían contado con un comportamiento relativamente estable. Esta realidad dejó de ser un hecho desde finales del año 2006, constituyendo los tipos de interés una magnitud con un significativo dinamismo y relevancia.

En consecuencia, se entendió necesario el seguimiento específico de esta variable, describiendo no sólo sus resultados estáticos, si no la evolución en el tiempo de la misma, para comprobar el efecto que tiene sobre el mercado inmobiliario, así como el grado de correlación con otras variables, como el índice de referencia comúnmente utilizado (EURIBOR).

14.2. Resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2013 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2013		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCÍA	4,12 %	4,08 %
ARAGON	4,21 %	4,02 %
ASTURIAS	3,91 %	4,12 %
BALEARES	4,43 %	4,37 %
CANARIAS	4,21 %	4,06 %
CANTABRIA	3,97 %	3,95 %
CASTILLA Y LEON	4,04 %	3,93 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,88 %	3,94 %
CATALUÑA	4,02 %	4,10 %
COM. MADRID	3,94 %	3,63 %
COM. VALENCIANA	4,16 %	4,14 %
EXTREMADURA	4,06 %	4,17 %
GALICIA	4,00 %	4,10 %
LA RIOJA	4,05 %	3,83 %
MURCIA	4,27 %	4,30 %
NAVARRA	4,03 %	3,82 %
PAIS VASCO	3,89 %	3,95 %
NACIONAL	4,06 %	4,02 %

En el año 2013 el importe medio de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 4,02%. Este resultado supone un cierto grado de estabilidad, en la medida que en el año 2012 el resultado alcanzado fue del 4,08%.

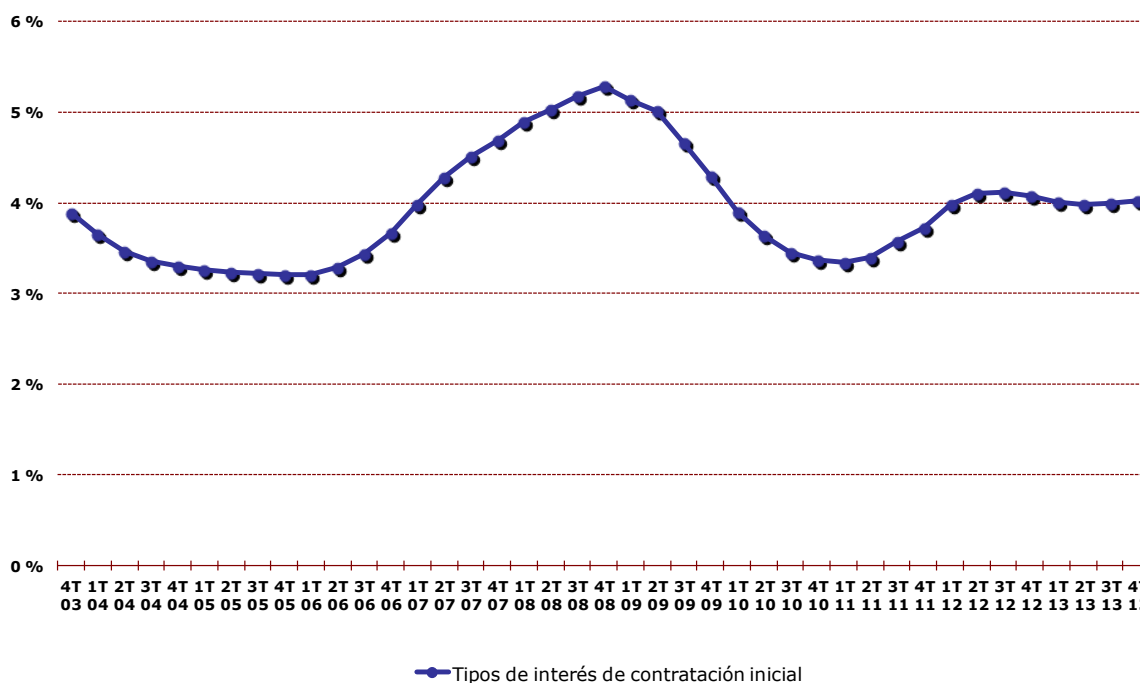
En años precedentes las cuantías habían sido inferiores (3,72% en 2011 y 3,37% en 2010), por lo que en cierta medida se ha pasado de un constante deterioro de esta variable a la consecución de un cierto grado de estabilidad, con cuantías medias ligeramente por encima del 4% durante los dos últimos años.

El comportamiento del principal índice de referencia (EURIBOR) durante los últimos años ha sido de constante descenso, sin embargo ese descenso vino acompañado de reducciones de los tipos de interés de contratación hipotecaria hasta comienzos de 2011 (3,34% 1T 2011). A partir de ahí, el incremento fue constante, alcanzando el nivel máximo en el tercer trimestre de 2012 con un resultado interanual del 4,11%.

En los dos últimos años podemos hablar de estabilidad en los tipos de interés de contratación hipotecaria, con tasas medias muy próximas al 4%.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los tipos de interés de contratación durante los últimos once años. En el mismo se observa cómo en la actualidad los tipos de interés contratados se encuentran en niveles intermedios de los últimos once años, alcanzando los niveles máximos a finales de 2008, superando el 5% (5,29% 4T 2008), y los niveles mínimos a finales de 2005 (3,2% 4T 2005) y a comienzos de 2011 (3,34% 1T 2011).

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



El problema viene dado por el hecho de que los contratos hipotecarios de los últimos años se están formalizando efectivamente a tipos de interés en cuantías medias atendiendo a los resultados de la última década, pero fundamentalmente por la baja cotización del principal índice de referencia (EURIBOR). En consecuencia, los diferenciales firmados en estas hipotecas presentan cuantías especialmente elevadas, que pueden situarse fácilmente alrededor de diferenciales del 3,5%.

En consecuencia, en la medida que el EURIBOR siga en estos niveles, la situación no presentará problemas para estas hipotecas, pero en la medida que se produzca un incremento de tipos de interés y de la cotización del EURIBOR, estos diferenciales pueden dar lugar a situaciones de dificultad económica en no pocos casos.

Las diferencias en los tipos de interés de contratación inicial por comunidades autónomas son pequeñas. Los niveles máximos se han alcanzado en Baleares (4,37%), Murcia (4,30%), Extremadura (4,17%) y Comunidad Valenciana (4,14%). Los tipos de interés más bajos han sido contratados en Comunidad de Madrid (3,63%), Navarra (3,82%) y La Rioja (3,83%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 74 centésimas.

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

15.1. Descripción

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

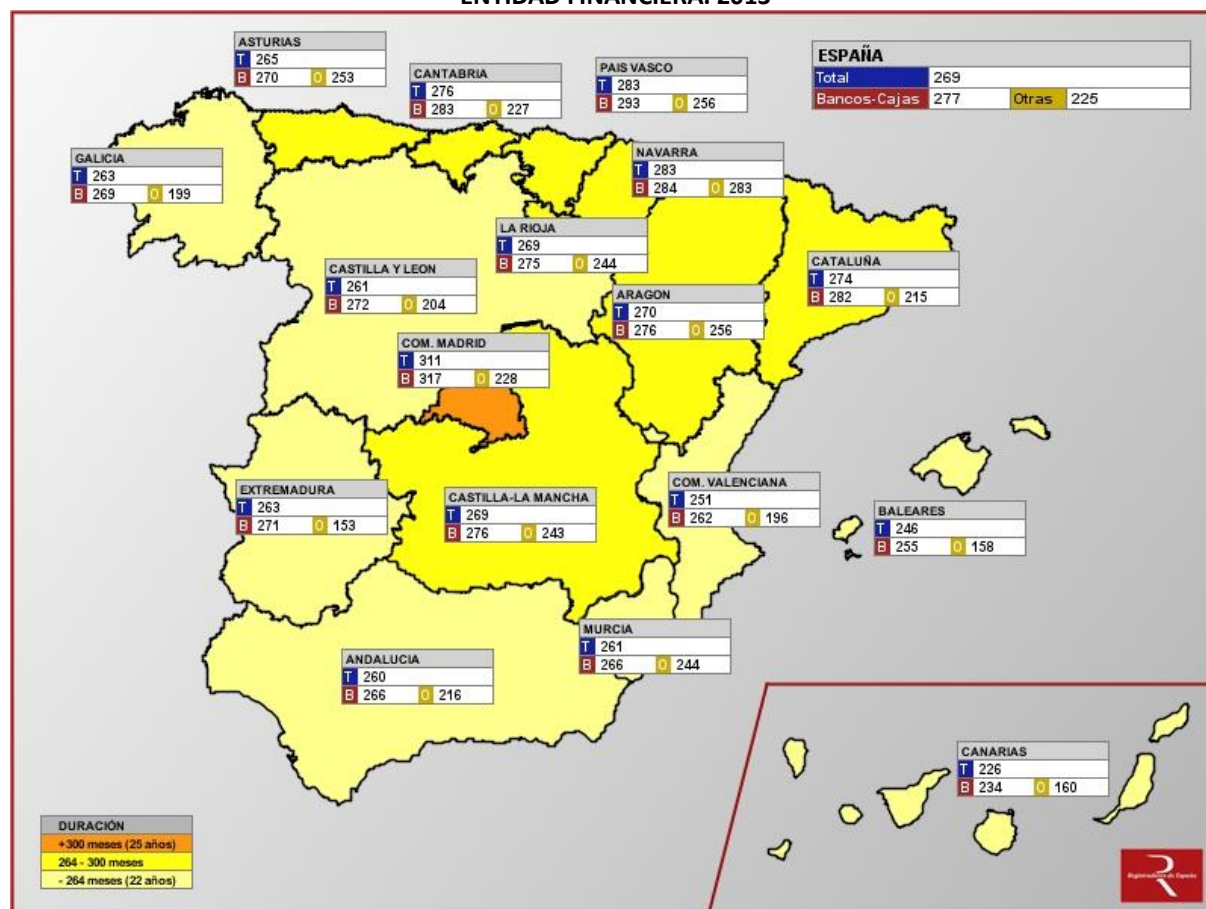
Los resultados se proporcionan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para la agrupación Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

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

15.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2013 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, han sido los que presenta el siguiente mapa.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2013



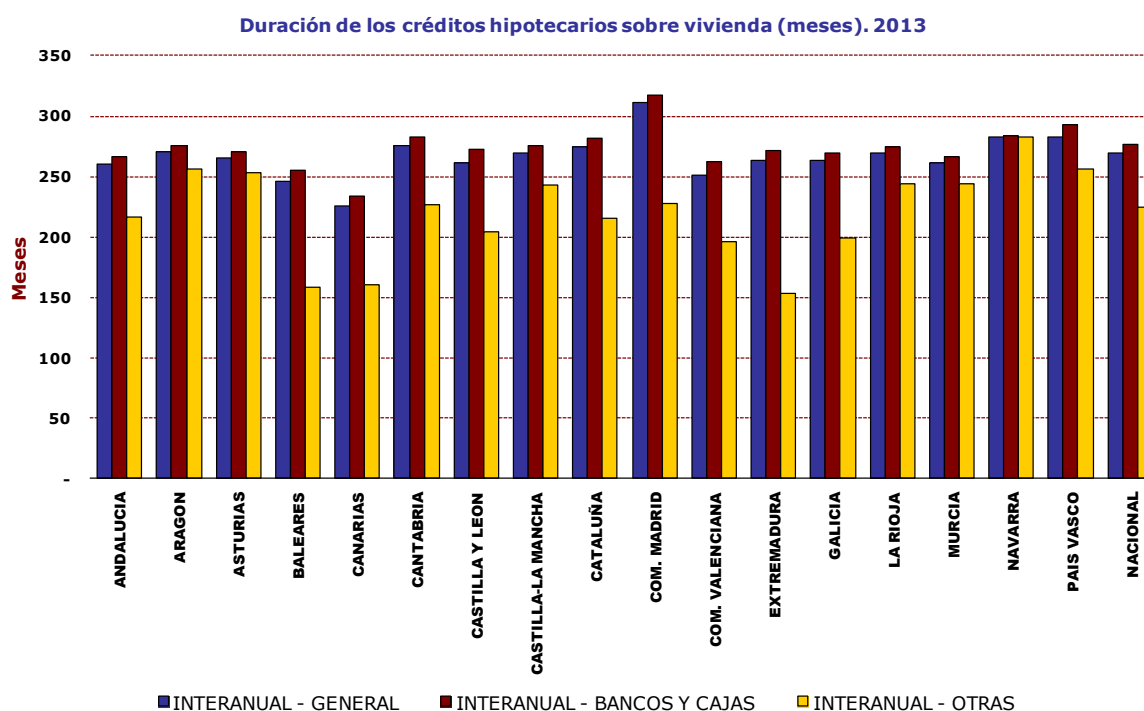
En 2013 el plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha situado en los 269 meses (22 años y 5 meses), por debajo de los 279 meses (23 años y 3 meses) del año 2012. Con ello se da continuidad a la tendencia descendente del plazo de contratación, en línea con la tendencia de los últimos años, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda se presenta en la agrupación Bancos y Cajas con 277 meses (23 años y 1 mes), quedando a cierta distancia Otras entidades financieras con 225 meses (18 años y 9 meses).

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de una tendencia hacia el descenso de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 311 meses (25 años y 11 meses), País Vasco con 283 meses (23 años y 7 meses), Navarra con 283 meses (23 años y 7 meses) y Cantabria con 276 meses (23 años).

En este caso también existen diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Comunidad de Madrid con 311 meses (25 años y 11 meses) y Canarias con 226 meses (18 años y 10 meses).

En el siguiente gráfico se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2013. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.



La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2013. En esta tabla se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios sobre la vivienda del ámbito geográfico nacional (índice 100) y se relaciona con la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda de los últimos doce meses en cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupan cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

Los resultados de 2013 relativos a la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda muestran cómo la variación con respecto a la media nacional es reducida. Como casos extremos destacar a Canarias que marca el mínimo con 84,01, y Comunidad de Madrid con un 115,61, que marca el máximo. La mayoría de las

comunidades autónomas se encuentran en el intervalo de un $\pm 10\%$ alrededor de la media nacional (quince comunidades autónomas), es decir, entre 90 y 110.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	96,65	96,03	96,00
ARAGON	100,37	99,64	113,78
ASTURIAS	98,51	97,47	112,44
BALEARES	91,45	92,06	70,22
CANARIAS	84,01	84,48	71,11
CANTABRIA	102,60	102,17	100,89
CASTILLA Y LEON	97,03	98,19	90,67
CASTILLA-LA MANCHA	100,00	99,64	108,00
CATALUÑA	101,86	101,81	95,56
COM. MADRID	115,61	114,44	101,33
COM. VALENCIANA	93,31	94,58	87,11
EXTREMADURA	97,77	97,83	68,00
GALICIA	97,77	97,11	88,44
LA RIOJA	100,00	99,28	108,44
MURCIA	97,03	96,03	108,44
NAVARRA	105,20	102,53	125,78
PAIS VASCO	105,20	105,78	113,78
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2013, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

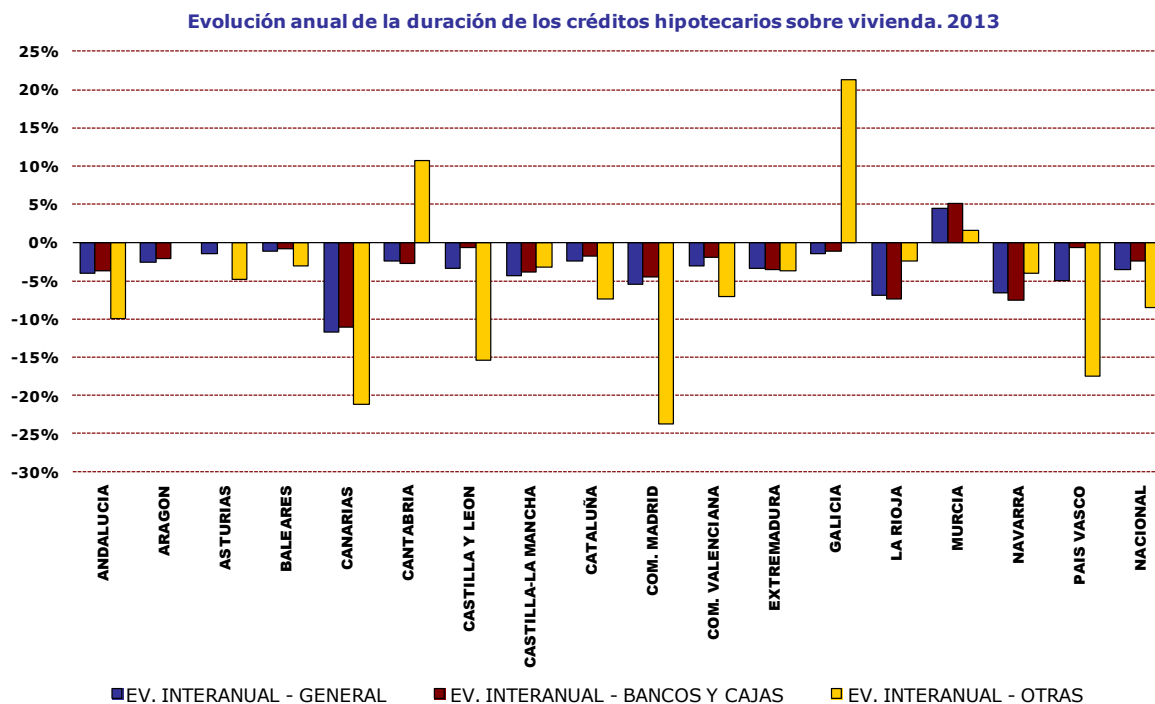
DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2013			
CCAA	GENERAL	BANCOS Y CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-4,06%	-3,62%	-10,00%
ARAGON	-2,53%	-2,13%	0,00%
ASTURIAS	-1,49%	0,00%	-4,89%
BALEARES	-1,20%	-0,78%	-3,07%
CANARIAS	-11,72%	-11,03%	-21,18%
CANTABRIA	-2,47%	-2,75%	10,73%
CASTILLA Y LEON	-3,33%	-0,73%	-15,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-4,27%	-3,83%	-3,19%
CATALUÑA	-2,49%	-1,74%	-7,33%
COM. MADRID	-5,47%	-4,52%	-23,75%
COM. VALENCIANA	-3,09%	-1,87%	-7,11%
EXTREMADURA	-3,31%	-3,56%	-3,77%
GALICIA	-1,50%	-1,10%	21,34%
LA RIOJA	-6,92%	-7,41%	-2,40%
MURCIA	4,40%	5,14%	1,67%
NAVARRA	-6,60%	-7,49%	-4,07%
PAIS VASCO	-5,03%	-0,68%	-17,42%
NACIONAL	-3,58%	-2,46%	-8,54%

El año 2013 ha presentado un nuevo descenso de la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional del -3,58%, moderándose en todo caso con respecto a 2012 (-6,06%).

Por tipo de entidad financiera concesionaria se han generalizado los descensos, con un ajuste en la agrupación Bancos y Cajas del -2,46%, siendo especialmente activo en Otras entidades financieras con un -8,54% (-7,52% en 2012).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas dieciséis de ellas acumulan tasas negativas. Los mayores descensos han correspondido a Canarias (-11,72%), La Rioja (-6,92%), Navarra (-6,60%) y Comunidad de Madrid (-5,47%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2013 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la generalización de los descensos.



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

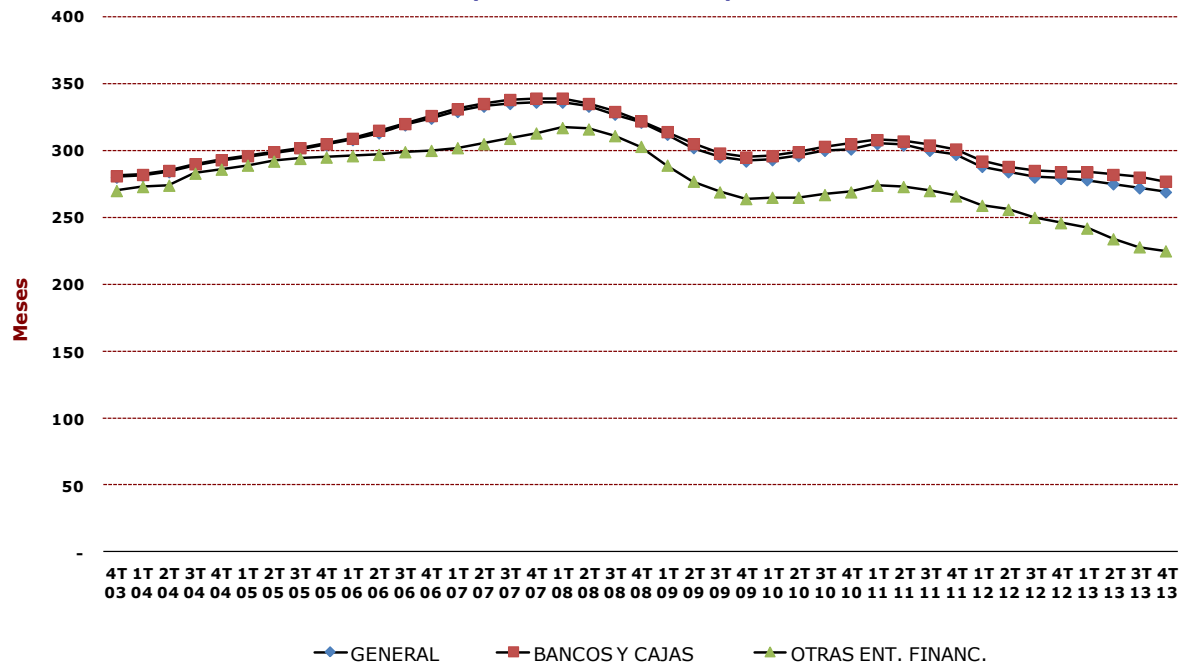
Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores, que tocaron techo a finales del año 2007 y comienzos de 2008 (336 meses; 28 años, en 4T 2007 y 1T 2008).

A partir de entonces se produjo un constante proceso descendente hasta el cuarto trimestre de 2009 (292 meses; 24 años y 4 meses). Los siguientes trimestres dieron lugar a un nuevo proceso de incremento de los plazos de contratación, aunque con tasas de crecimiento relativamente bajas, hasta el primer trimestre de 2011, con un resultado de 305 meses (25 años y 5 meses).

Desde entonces se mantiene un proceso de reducción de los plazos de contratación, marcando mínimos trimestre tras trimestre, acumulando con ello tres años consecutivos de descensos, hasta llegar al último resultado interanual de 2013, con un resultado de 269 meses (22 años y 5 meses), que supone el mínimo de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

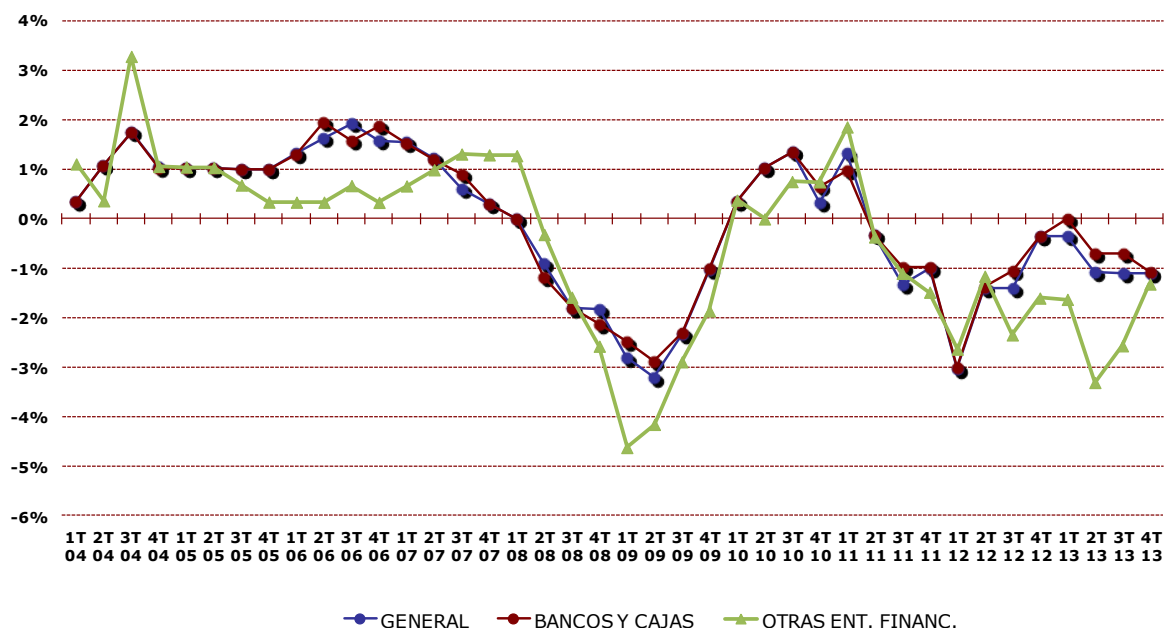
Por otro lado, con respecto a la desagregación de resultados por tipo de entidad financiera, con el paso del tiempo el diferencial en plazos de contratación entre la agrupación Bancos y Cajas con respecto a Otras entidades financieras se ha ido ampliando. Otras entidades financieras se han mantenido en todo momento como la agrupación con menores plazos de contratación.

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



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

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



Tal y como puede observarse la tendencia ha sido similar, dando lugar a un comportamiento más inestable en Otras entidades financieras. Actualmente la tendencia es claramente bajista, dando lugar a distintos niveles de intensidad, pero acumulando once trimestres consecutivos de descensos. A comienzos de 2013 parecía que pronto se podría adentrar en un nuevo escenario de crecimiento, pero los resultados de los tres últimos trimestres han servido para constatar el mantenimiento de la tendencia a la reducción de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, especialmente en la agrupación Otras entidades financieras.

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

16.1. Descripción

El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

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

16.2. Resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2013 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

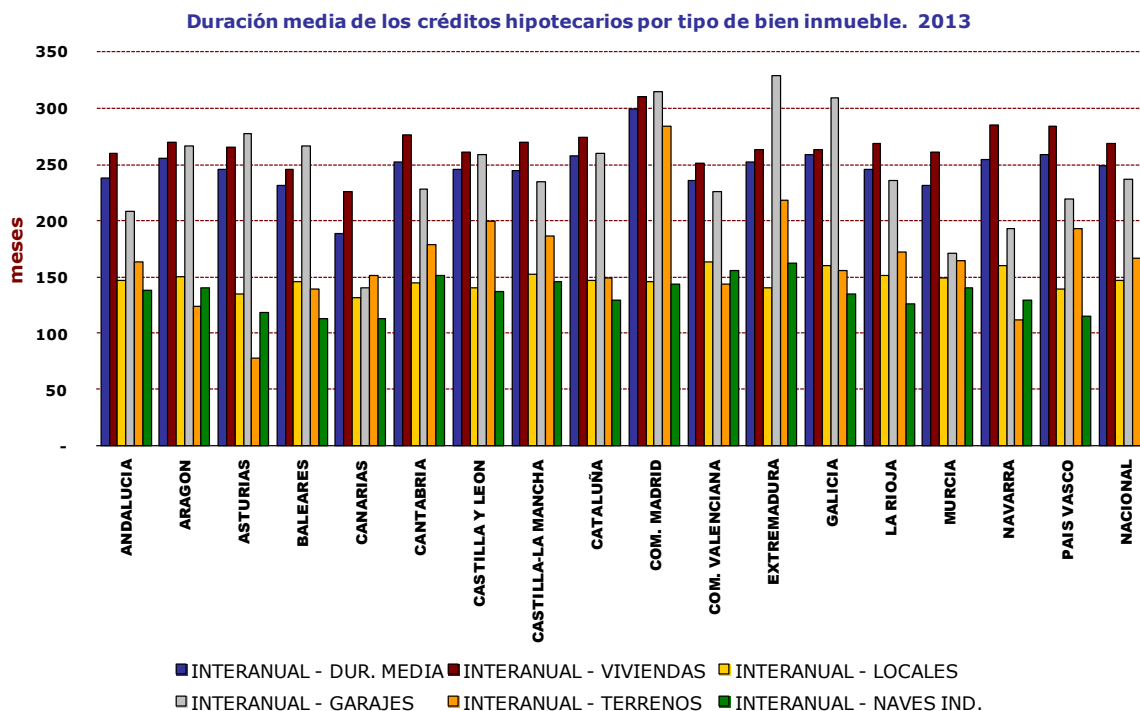
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2013						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	238	260	147	208	163	138
ARAGON	256	270	150	267	124	141
ASTURIAS	246	265	135	278	78	119
BALEARES	232	246	146	267	139	113
CANARIAS	189	226	132	141	151	113
CANTABRIA	252	276	145	228	179	151
CASTILLA Y LEON	246	261	140	259	200	137
CASTILLA-LA MANCHA	245	270	153	235	187	146
CATALUÑA	258	274	147	260	149	129
COM. MADRID	300	311	146	315	284	144
COM. VALENCIANA	236	251	163	226	144	156
EXTREMADURA	252	263	141	329	218	162
GALICIA	259	263	160	309	156	135
LA RIOJA	246	269	152	236	172	126
MURCIA	232	261	149	171	165	141
NAVARRA	255	285	160	193	112	129
PAIS VASCO	259	284	139	219	193	115
NACIONAL	249	269	147	237	167	137

La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 249 meses (20 años y 9 meses). En el año 2012 la duración media fue de 260 meses (21 años y 8 meses). Es decir, en un año se ha reducido en once meses la duración media de los créditos hipotecarios, manteniendo la tendencia descendente de los últimos años, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

La mayor duración media se presenta, lógicamente, para la vivienda, con 269 meses (22 años y 5 meses), reduciéndose con respecto al año 2012, cuya duración media fue de 280 meses (23 años y 4 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es inferior, con 237 meses (19 años y 9 meses), habiéndose reducido ya que en el año 2012 la duración media fue de 254 meses (21 años y 2 meses).

El resto de naturalezas de bienes inmuebles, lógicamente, cuentan con un menor periodo de contratación ya que, generalmente, suelen estar vinculadas a actividades mercantiles, para las que existe un sensible recorte en la duración del plazo de contratación por política de reducción de riesgos por parte de las entidades financieras.

En particular, los locales comerciales tuvieron en el año 2013 un periodo de contratación medio de 147 meses (12 años y 4 meses), reduciéndose con respecto a los resultados del año 2012 (156 meses; 13 años). Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2013 de 137 meses (11 años y 5 meses), incrementándose ligeramente con respecto al año 2012, cuyo resultado fue de 136 meses (11 años y 4 meses), siendo la agrupación de bien inmueble con un periodo más corto de periodo de financiación hipotecaria. Los terrenos no edificados han presentado una duración media de 167 meses (13 años y 11 meses), resultando superior al resultado del año 2012, que fue de 160 meses (13 años y 4 meses).



Las comunidades autónomas con un mayor plazo de contratación medio para la financiación hipotecaria en la compraventa de bienes inmuebles han sido Comunidad de Madrid (300 meses), País Vasco (259 meses) y Galicia (259 meses).

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2013						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	95,58	96,65	100,00	87,76	97,60	100,73
ARAGÓN	102,81	100,37	102,04	112,66	74,25	102,92
ASTURIAS	98,80	98,51	91,84	117,30	46,71	86,86
BALEARES	93,17	91,45	99,32	112,66	83,23	82,48
CANARIAS	75,90	84,01	89,80	59,49	90,42	82,48
CANTABRIA	101,20	102,60	98,64	96,20	107,19	110,22
CASTILLA Y LEÓN	98,80	97,03	95,24	109,28	119,76	100,00
CASTILLA-LA MANCHA	98,39	100,37	104,08	99,16	111,98	106,57
CATALUÑA	103,61	101,86	100,00	109,70	89,22	94,16
COM. MADRID	120,48	115,61	99,32	132,91	170,06	105,11
COM. VALENCIANA	94,78	93,31	110,88	95,36	86,23	113,87
EXTREMADURA	101,20	97,77	95,92	138,82	130,54	118,25
GALICIA	104,02	97,77	108,84	130,38	93,41	98,54
LA RIOJA	98,80	100,00	103,40	99,58	102,99	91,97
MURCIA	93,17	97,03	101,36	72,15	98,80	102,92
NAVARRA	102,41	105,95	108,84	81,43	67,07	94,16
PAÍS VASCO	104,02	105,58	94,56	92,41	115,57	83,94
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2013 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. Con carácter general cabe destacar que se ha producido un predominio de los descensos en los de plazos de contratación, manteniendo la tendencia de 2012.

Concretamente, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un descenso del -4,23% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios, manteniendo la intensa tendencia descendente del año 2012 (-6,14%).

Los resultados presentados son distintos dependiendo del tipo de bien inmueble, existiendo un predominio de los descensos de plazos. Los descensos los han encabezado garajes y trasteros con un -6,69%, seguidos de locales comerciales con un -5,77% y viviendas con un -3,93%. Por el contrario, los aumentos se han producido en terrenos no edificados con un 4,38% y naves industriales con un 0,74%.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2013						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	-5,93%	-4,41%	-5,77%	-14,40%	-4,68%	2,99%
ARAGON	-2,29%	-2,53%	-2,60%	-1,48%	-10,14%	9,30%
ASTURIAS	1,65%	-1,49%	-5,59%	27,52%	-40,46%	1,71%
BALEARES	2,20%	-1,20%	8,15%	22,48%	-4,14%	-16,30%
CANARIAS	-16,00%	-12,06%	-7,69%	-29,50%	7,09%	-7,38%
CANTABRIA	-7,35%	-2,47%	-19,44%	-19,43%	-5,79%	43,81%
CASTILLA Y LEON	-1,60%	-3,33%	-6,04%	-0,38%	30,72%	2,24%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,92%	-3,91%	-1,92%	-10,65%	35,51%	0,69%
CATALUÑA	-4,80%	-4,20%	-8,70%	-3,70%	-20,74%	-10,42%
COM. MADRID	-5,66%	-6,61%	-7,59%	10,53%	50,26%	20,00%
COM. VALENCIANA	-4,45%	-3,09%	-0,61%	-12,06%	-5,88%	6,85%
EXTREMADURA	1,20%	-3,31%	-12,96%	49,55%	5,83%	8,72%
GALICIA	1,57%	-1,50%	-4,76%	11,96%	0,65%	-8,16%
LA RIOJA	-8,21%	-6,92%	-11,63%	-13,55%	23,74%	-21,25%
MURCIA	3,57%	4,40%	4,93%	-8,56%	1,85%	6,02%
NAVARRA	-6,59%	-6,25%	-3,61%	10,92%	-29,56%	-7,86%
PAIS VASCO	-6,50%	-5,02%	-7,33%	-12,75%	5,46%	-1,71%
NACIONAL	-4,23%	-3,93%	-5,77%	-6,69%	4,38%	0,74%

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

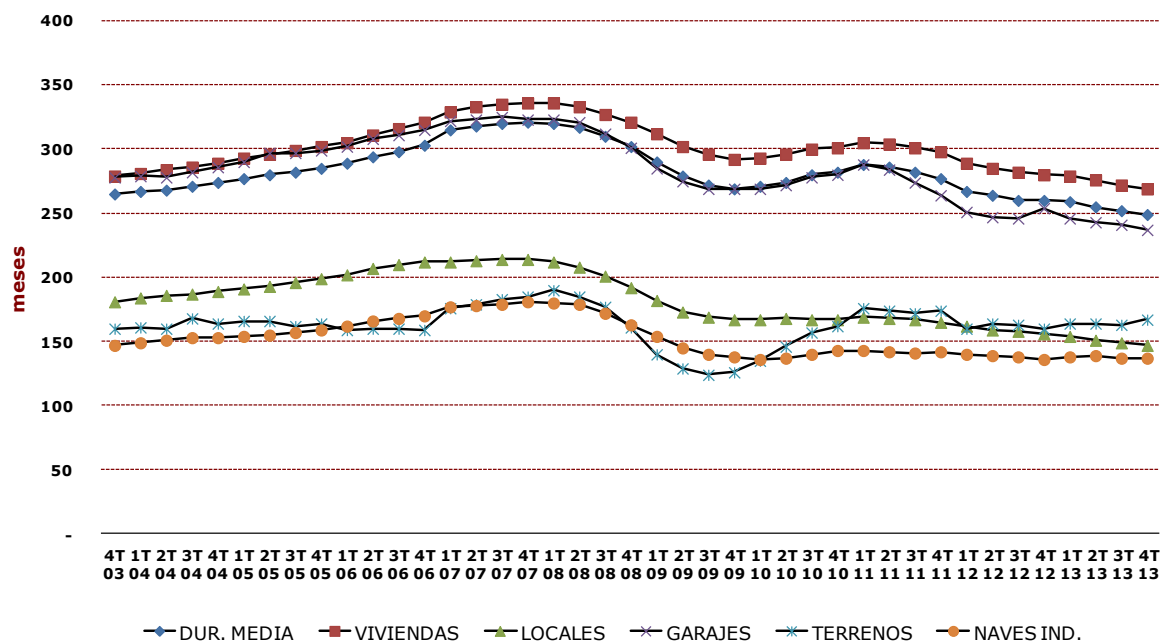
Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicha duración media hasta finales del año 2007, con cuantías progresivamente superiores en la práctica totalidad de las agrupaciones de bienes inmuebles.

A partir de entonces se produjo un cambio de tendencia en esta variable, dando lugar a una intensa reducción de los plazos de contratación para todas las tipologías de bienes inmuebles durante los años 2008 y 2009.

El año 2010, por el contrario, presentó una reactivación de los plazos de contratación, dando lugar a un crecimiento generalizado. El año 2011 supuso una cierta vuelta al pasado, al retomar nuevamente la tendencia descendente en la mayor parte de bienes inmuebles. Este escenario se ha mantenido durante 2012 y 2013, dando lugar a tres años consecutivos caracterizados por el descenso de los plazos de contratación.

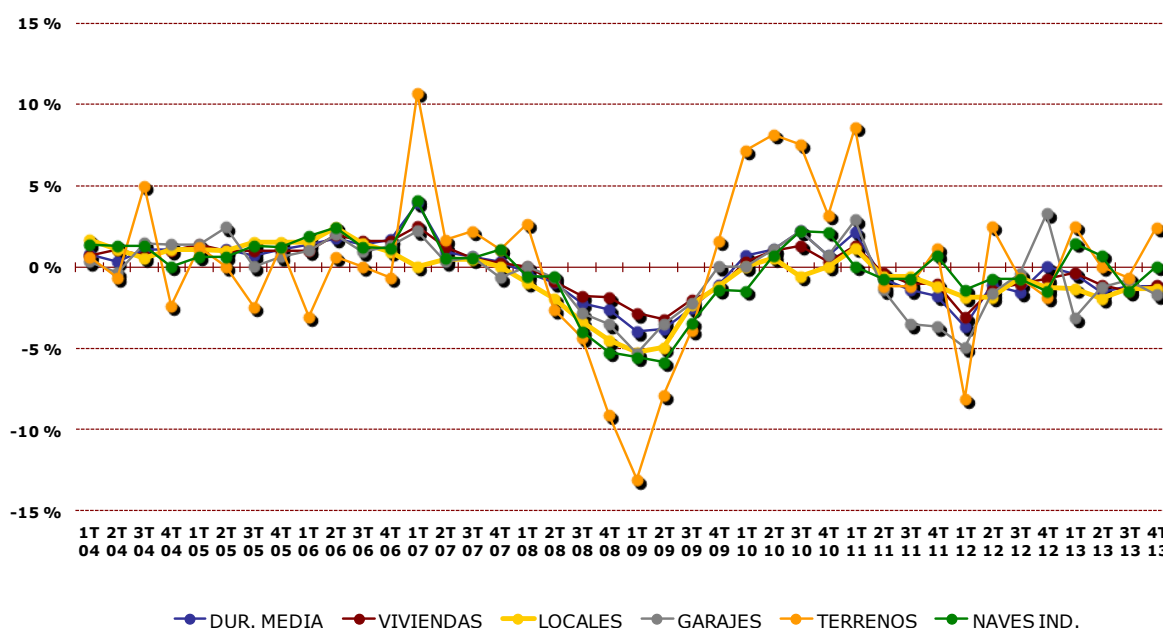
Los terrenos no edificados son los que presentan un comportamiento más aleatorio, siendo más sensibles al comportamiento del ciclo inmobiliario y a las circunstancias especiales que rodean a esta naturaleza de bien inmueble, entre las que se sitúan con claridad las expectativas de explotación económica.

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles.

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



Con la excepción de terrenos no edificados, el resto de agrupaciones presentan un comportamiento relativamente similar, con tasas trimestrales de crecimiento hasta finales del año 2007 en la práctica totalidad de los casos, con cuantías en torno al 1% trimestral, dando lugar durante el año 2008 y la primera mitad del año 2009 a un generalizado e importante descenso de los plazos de contratación, con una intensificación de los descensos con el paso de los trimestres. En la segunda mitad del año 2009, manteniendo los descensos en los plazos de contratación, las tasas se fueron moderando, dando paso a un año 2010 con un predominio de los aumentos en los plazos de contratación.

El año 2011 comenzó con un cierto signo positivo, para retomar durante el resto del año la tendencia negativa. Los años 2012 y 2013 han sido similares a 2011, con un predominio casi generalizado de los descensos para la práctica totalidad de bienes inmuebles y en la gran mayoría de trimestres.

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

17.1. Descripción

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, calculada con el importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (apartado 12), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 14) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 15).
- El *Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio*, contemplando el citado periodo de contratación.

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

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

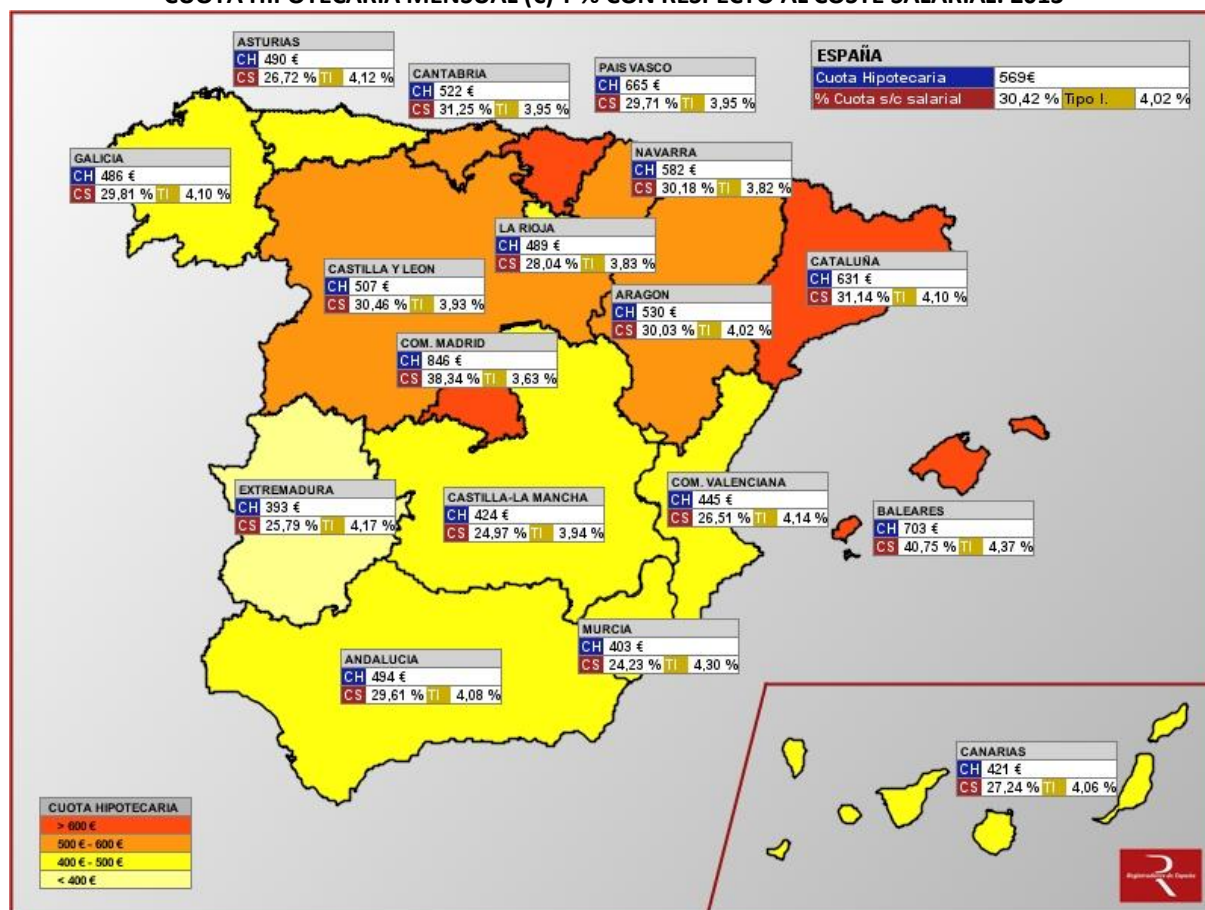
17.2. Resultados

El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2013 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2013 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

⁵ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁶ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2013



La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 569,40 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 30,42%. Estas cifras se sitúan ligeramente por debajo de las alcanzadas en 2012, con una cuota hipotecaria mensual media en 585,59 € y un porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual del 30,79%.

En consecuencia, las variaciones en el endeudamiento hipotecario, los plazos de contratación, los tipos de interés de contratación inicial y los salarios han tenido un saldo neto ligeramente favorable, dando lugar a una pequeña mejora de los indicadores de accesibilidad.

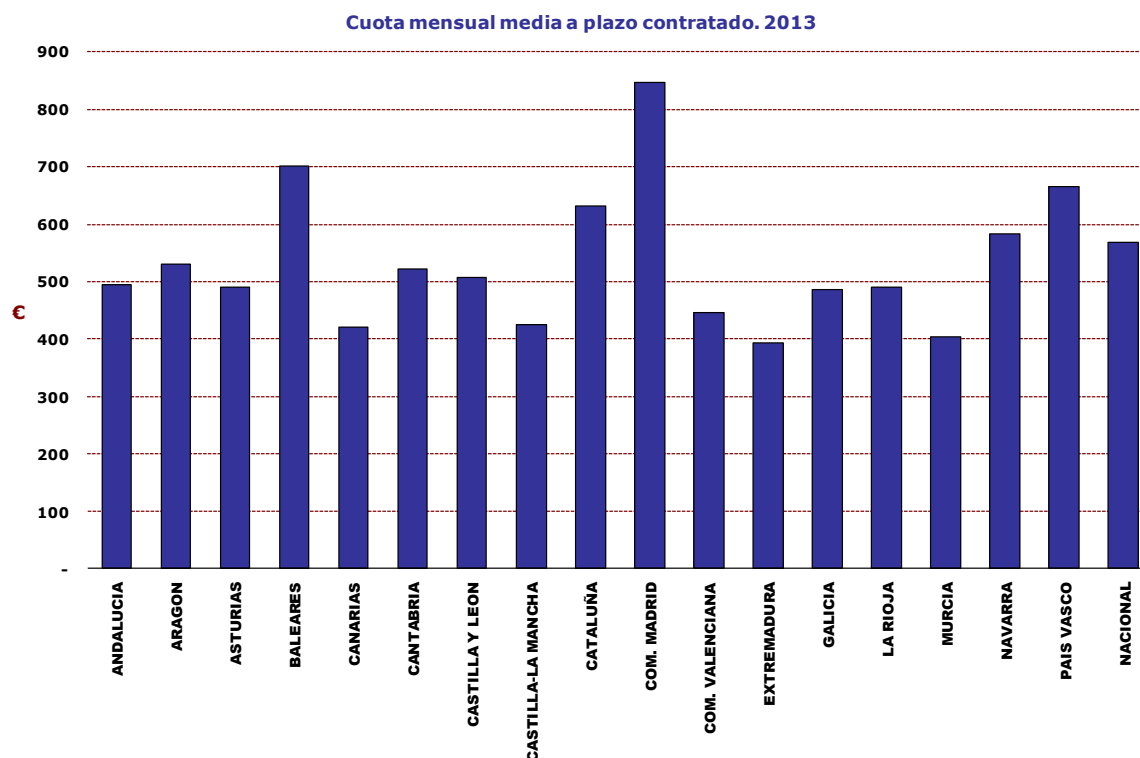
Desagregando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional (569,40 €) se encuentran Comunidad de Madrid (846,45 €), Baleares (702,51 €), País Vasco (665,16 €), Cataluña (630,83 €) y Navarra (582,41 €).

Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como ocurre en Extremadura (393,34 €), Murcia (403,43) y Canarias (420,97 €).

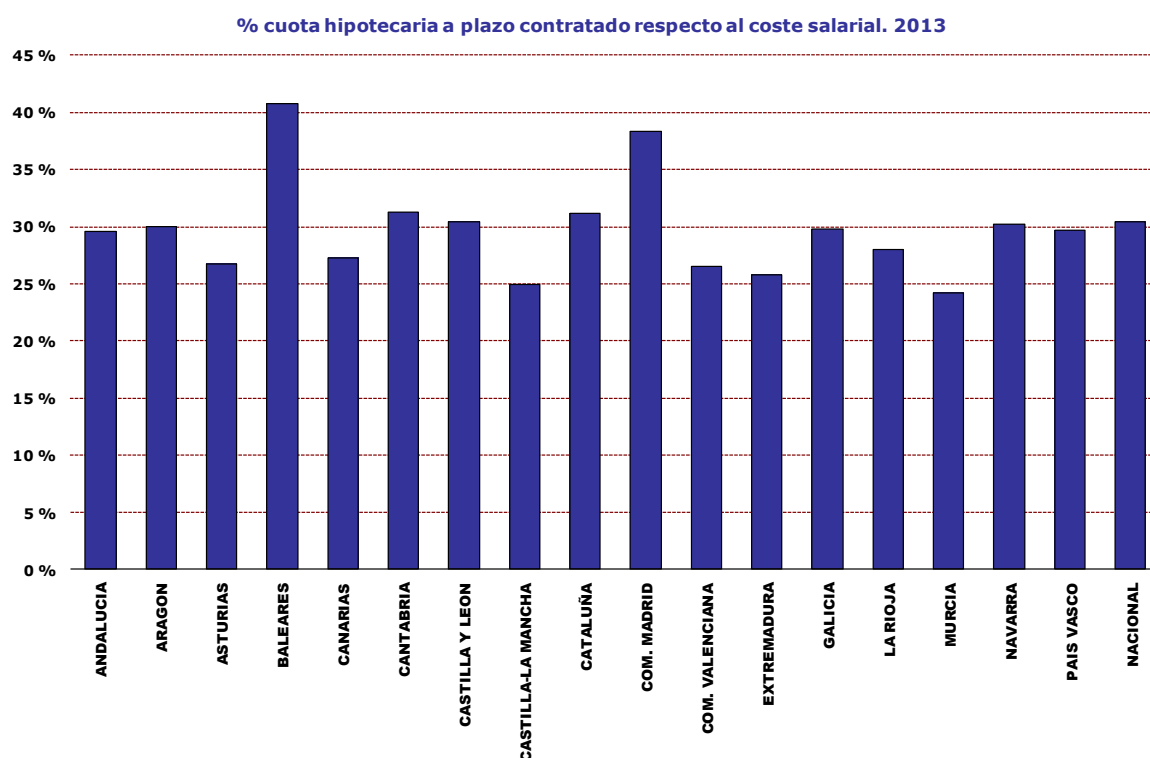
Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados las que presentan un mayor porcentaje de renta.

Concretamente, por encima de la media nacional (30,42%) se encuentran cinco comunidades autónomas, destacando por sus mayores resultados Baleares (40,75%), Comunidad de Madrid (38,34%), Cantabria (31,25%), Cataluña (31,14%) y Castilla y León (30,46%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca son Murcia (24,23%), Castilla-La Mancha (24,97%) y Extremadura (25,79%).

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



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2013 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.



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

Concretamente, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media a plazo contratado, destaca la Comunidad de Madrid con un índice 148,66, es decir, un 48,66% por encima de la media nacional, le sigue

Baleares con un índice 123,38. En el lado contrario se sitúan Extremadura (69,08), Murcia (70,85) y Canarias (73,93). Cinco comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, Baleares, País Vasco, Cataluña y Navarra.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2013					
CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	84,53	101,49	86,82	89,22	97,34
ARAGON	93,29	100,00	93,08	94,30	98,72
ASTURIAS	84,54	102,49	86,14	98,08	87,84
BALEARES	113,07	108,71	123,38	92,12	133,96
CANARIAS	65,88	101,00	73,93	82,57	89,55
CANTABRIA	93,69	98,26	91,60	89,17	102,73
CASTILLA Y LEON	88,12	97,76	89,04	88,94	100,13
CASTILLA-LA MANCHA	75,03	98,01	74,46	90,70	82,08
CATALUÑA	111,18	101,99	110,79	108,23	102,37
COM. MADRID	169,02	90,30	148,66	117,96	126,04
COM. VALENCIANA	74,05	102,99	78,18	89,73	87,15
EXTREMADURA	67,17	103,73	69,08	81,51	84,78
GALICIA	83,51	101,99	85,32	87,08	97,99
LA RIOJA	87,54	95,27	85,96	93,27	92,18
MURCIA	67,75	106,97	70,85	88,96	79,65
NAVARRA	107,63	95,02	102,28	103,12	99,21
PAIS VASCO	121,33	98,26	116,82	119,64	97,67
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2013 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2013		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-5,55%	-0,54 %
ARAGON	-2,48%	-0,10 %
ASTURIAS	-8,43%	-1,93 %
BALEARES	6,54%	3,34 %
CANARIAS	-2,06%	-0,12 %
CANTABRIA	-1,35%	0,49 %
CASTILLA Y LEON	-1,06%	0,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	-15,19%	-4,07 %
CATALUÑA	-2,59%	-0,60 %
COM. MADRID	1,65%	0,93 %
COM. VALENCIANA	-8,25%	-2,07 %
EXTREMADURA	1,59%	2,00 %
GALICIA	-6,90%	-1,75 %
LA RIOJA	-7,11%	-1,82 %
MURCIA	-6,49%	-0,78 %
NAVARRA	3,80%	1,79 %
PAIS VASCO	-5,65%	-1,80 %
NACIONAL	-2,76%	-0,37 %

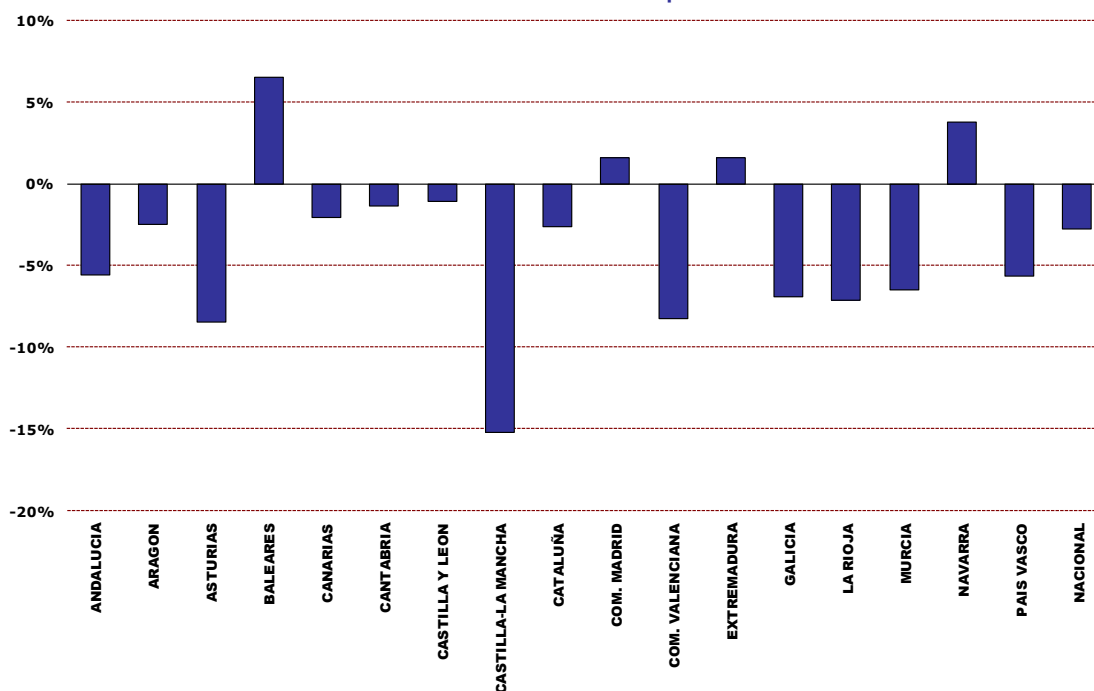
La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,76% durante el último año y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial apenas ha descendido en -0,37 puntos porcentuales. En consecuencia, tal y

como se había señalado, ambos indicadores de accesibilidad han presentado una mejora durante el último año, en línea con los resultados de los últimos años (-2,76% y -1,11 pp en 2012).

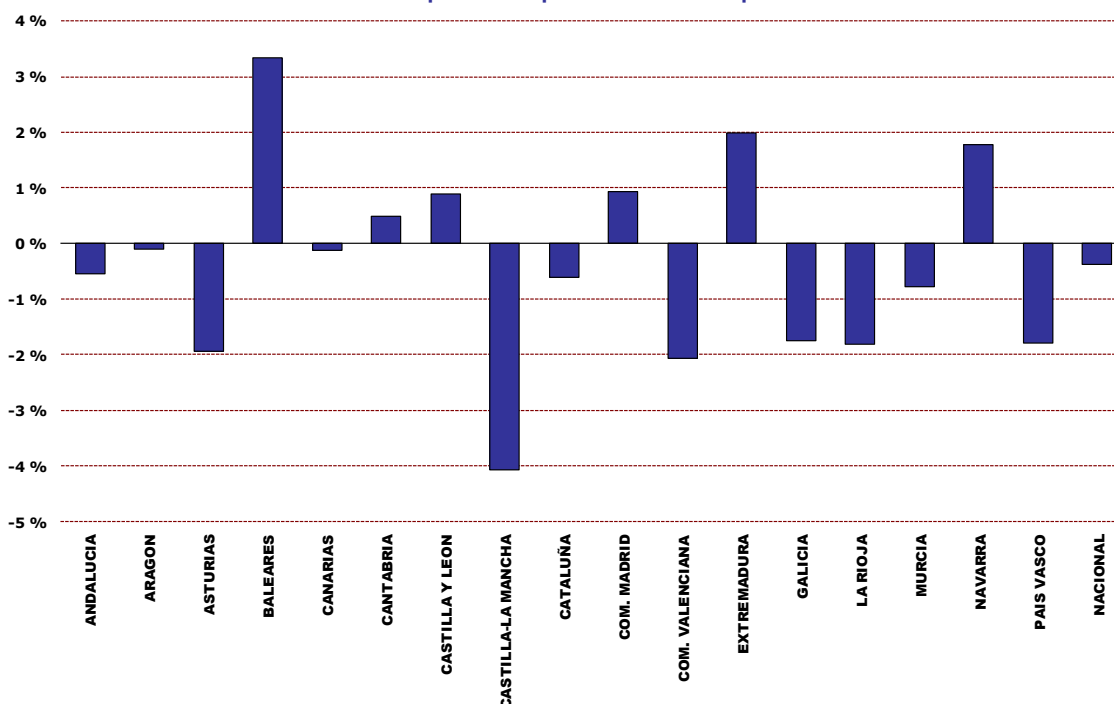
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en trece de ellas se han producido descensos de la cuota hipotecaria mensual media, destacando Castilla-La Mancha (-15,19%), Asturias (-8,43%) y Comunidad Valenciana (-8,25%). Asimismo, en once comunidades autónomas se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, encabezadas por Castilla-La Mancha (-4,07 pp), Comunidad Valenciana (-2,07 pp) y Asturias (-1,93%).

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

Evolución anual de la cuota mensual media a plazo contratado. 2013



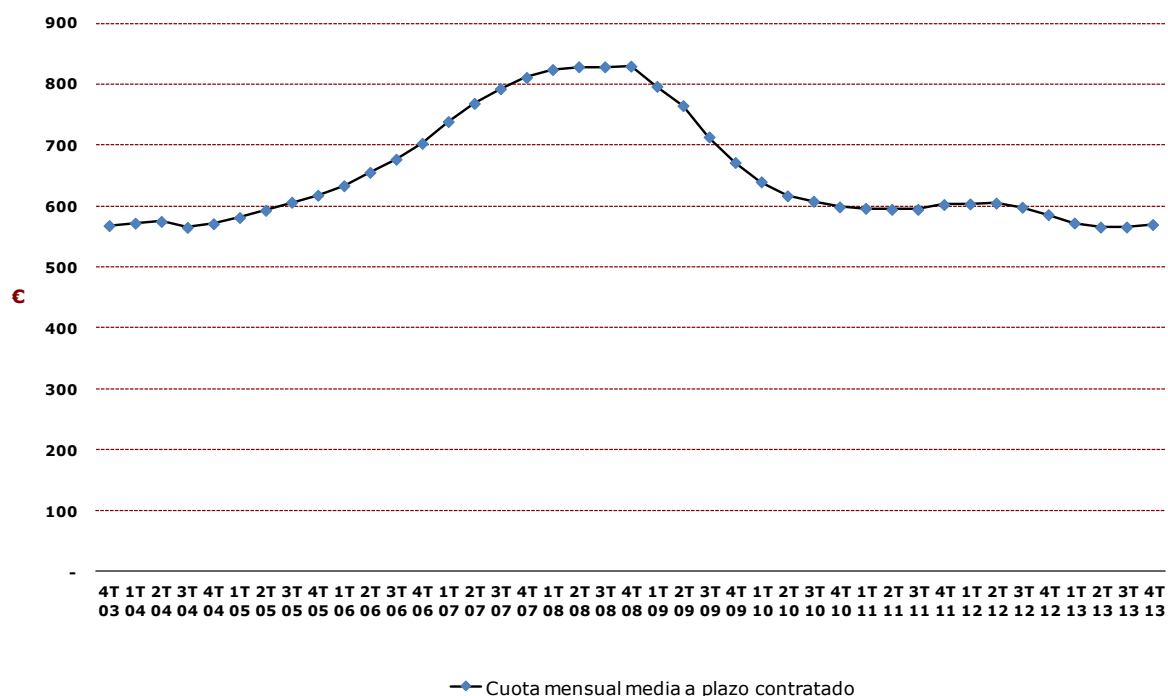
Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2013



Una visión más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2013, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

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

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



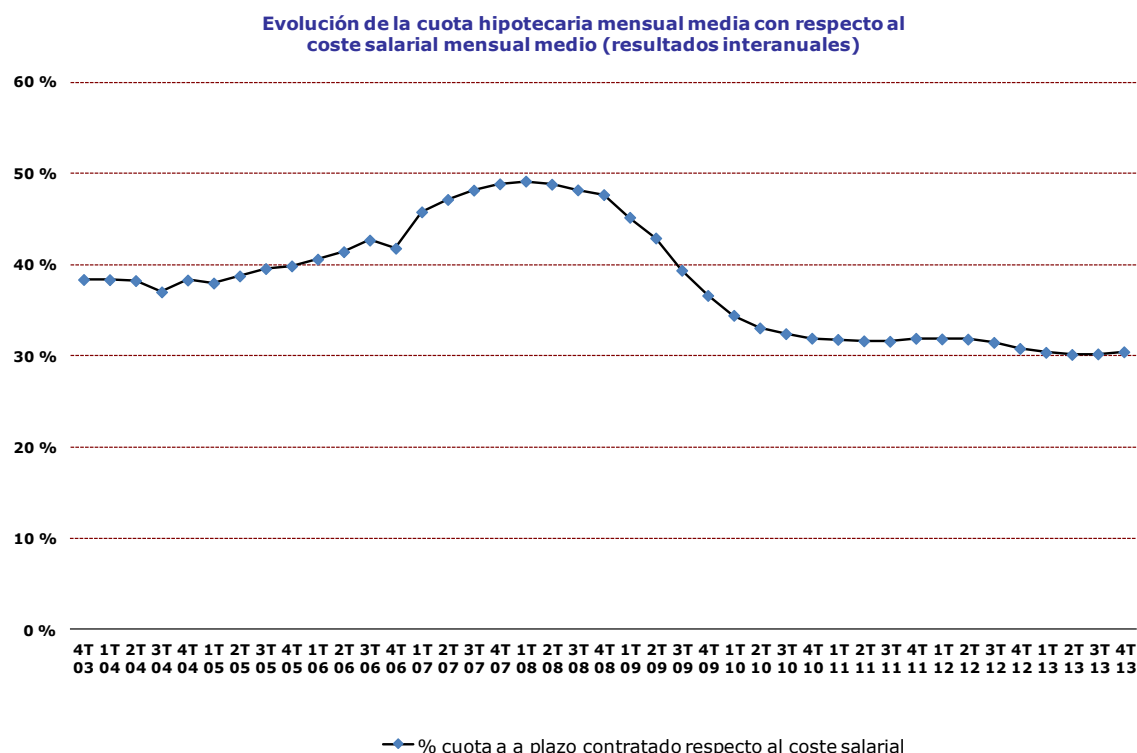
La cuota hipotecaria mensual media presentó inicialmente una clara tendencia ascendente, especialmente desde el año 2005, que sin embargo se vio ralentizado a partir de finales del año 2007, momento a partir del cual se presentó un cierto grado de estabilidad, hasta finales del año 2008, periodo en el que se alcanzó el nivel máximo con 829,54 €.

Posteriormente comenzó una etapa claramente descendente, con importantes recortes de la cuota hipotecaria mensual media, hasta situarse por debajo de los 600 € durante gran parte del año 2011. El último trimestre de 2011 y el primer trimestre de 2012 supusieron un cambio de tendencia, volviendo a rebasar ligeramente los 600 €, pero todavía con niveles próximos a los alcanzados a mediados del año 2005. Esa situación se mantuvo en la segunda mitad de 2012, en los que nuevamente se retomó la tendencia descendente, situándose nuevamente por debajo de los 600 € (585,59 € el último trimestre).

El año 2013 ha presentado nuevas mejoras durante la primera mitad del año, retomando ligeros deterioros de los indicadores de accesibilidad durante los dos últimos trimestres. El año ha cerrado con una cuota hipotecaria media de 569 €, situándose en niveles de 2003-2004, muy próximos a los mínimos de la serie histórica, alcanzados al final del segundo trimestre de 2013 con 565,13 €.

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

En este caso se observaba una tendencia al incremento de los porcentajes hasta comienzos del año 2008, alcanzando el máximo en el 49,14%. A partir de entonces se produjo un constante proceso descendente, intensificándose con el paso de los trimestres, especialmente durante el año 2009 y la primera mitad de 2010, ralentizándose los descensos en la segunda mitad de 2010 y los tres primeros trimestres de 2011. El tercer trimestre de 2011 se alcanzó un primer nivel mínimo, con un resultado del 31,57%, cambiando de tendencia en el cuarto trimestre tras catorce trimestres consecutivos de descensos. En 2012 se produjeron progresivos recortes, marcando nuevos mínimos de la serie histórica, hasta alcanzar en el último trimestre el 30,79%.



El año 2013 ha continuado en la misma senda de mejora en la primera mitad del año, dando lugar a ligeros incrementos en la segunda mitad, cerrando el año en el 30,42%, próximo a los mínimos de la serie histórica (30,13% en el segundo trimestre de 2013).

En cierta medida puede afirmarse que durante los últimos trimestres los indicadores de estabilidad estaban mostrando un notable grado de estabilidad, que sin embargo desembocó en el último año en un nuevo periodo descendente. Los resultados de los dos últimos trimestres parecen mostrar un posible retorno a la estabilidad de los indicadores de accesibilidad.

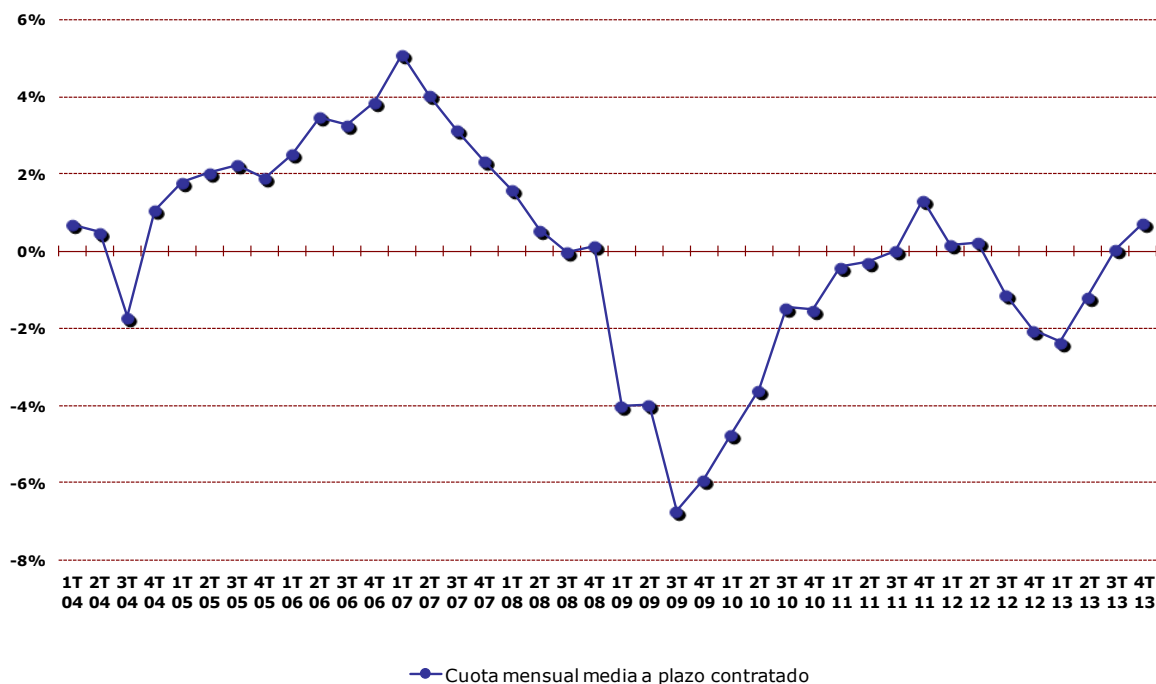
Por el lado positivo está fundamentalmente el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del descenso del precio de la vivienda y las restricciones crediticias de las entidades financieras, obligando a acceder a la compra de vivienda con un mayor volumen de recursos y, en consecuencia, necesitando menor financiación. En sentido negativo sobre la accesibilidad están actuando el ligero descenso de los plazos de contratación, el ligero aumento de los tipos de interés de contratación inicial y los descensos salariales.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004.

Tal y como puede observarse se produjo un constante incremento de las mismas, en cuantías progresivamente superiores, con una tendencia especialmente alcista durante el año 2006 y el primer trimestre del año 2007, con la reincorporación de la variable tipo de interés. A partir de mediados del año 2007 se produjo una constante moderación de las tasas de crecimiento, existiendo una tendencia a la reducción de las mismas con el paso del tiempo, fundamentalmente como consecuencia de la reducción del endeudamiento hipotecario. De hecho el tercer trimestre del año 2008 fue el segundo trimestre desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria en el que se alcanzó una tasa negativa.

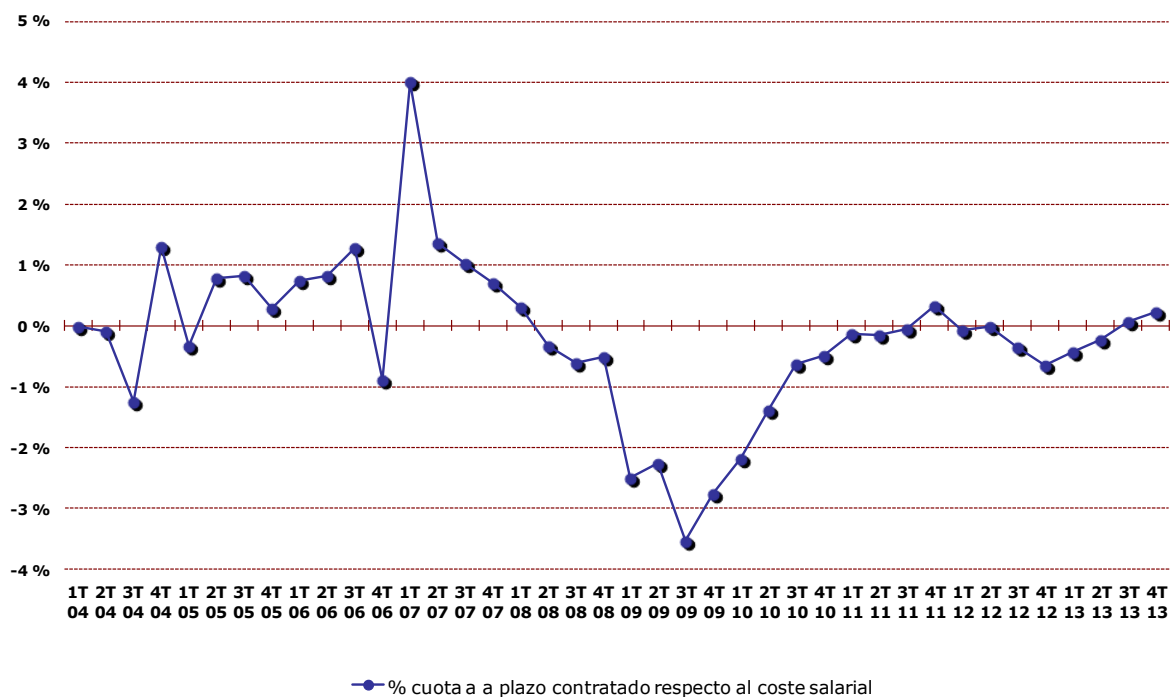
En el año 2009 se presentaron las mayores reducciones de la cuota hipotecaria mensual media, con recortes que se fueron intensificando con el paso de los trimestres, alcanzando tasas próximas al -6% los dos últimos trimestres de dicho año. En el año 2010 continuaron los descensos, aunque más moderados que los obtenidos en la segunda mitad de 2009. El año 2011 contó con ligeras reducciones durante la primera mitad del año, dando lugar a un mínimo repunte en el tercer trimestre y a un aumento más significativo durante el último trimestre. La primera mitad del año 2012 presentó variaciones prácticamente nulas, dando lugar a nuevos ajustes en la segunda mitad del año y la primera mitad 2013. Los dos últimos trimestres han generado un ligero crecimiento, que previsiblemente se consolidará durante los próximos trimestres.

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



Por su parte, el siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004.

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



En este caso también se presentó una situación de progresivo incremento de las tasas de variación, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2005. El punto máximo se alcanzó el primer trimestre del

año 2007, momento a partir del cual dicho porcentaje sufrió crecimientos cada vez más bajos, llegando a alcanzar el segundo trimestre del año 2008 una tasa negativa, que continuó en los siguientes trimestres. El año 2009 presentó una importante intensificación de los descensos, dando lugar a las mayores mejoras trimestrales de la accesibilidad.

El año 2010 mantuvo la línea de mejora de las condiciones de acceso, aunque con tasas más moderadas que en la segunda mitad del año 2009. El año 2011 presentó mínimas reducciones durante los dos tres primeros trimestres, dando lugar a un ligero repunte durante el cuarto trimestre. La primera mitad del año 2012 presentó mínimos descensos, con un comportamiento prácticamente plano, desembocando en un descenso más importante en la segunda mitad del año.

La primera mitad del año 2013 ha supuesto una continuidad en la senda favorable de mejora de la accesibilidad, dando lugar en la segunda mitad del año a un ligero crecimiento que parece mostrar un cambio de tendencia con respecto a los resultados mostrados en trimestres precedentes.

La positiva evolución del periodo 2008-2013 ha sido como consecuencia fundamentalmente de la reducción del precio de la vivienda. La reducción del precio de la vivienda ha presionado a la baja al endeudamiento hipotecario por vivienda. A estos factores se les ha unido, en determinados periodos, las reducciones de los tipos de interés y, puntualmente, ciertos alargamientos de los plazos de contratación.

Tal y como se viene señalando, esta favorable evolución de las variables ha ido minorándose durante algunos trimestres como consecuencia de la reactivación de los tipos de interés de contratación inicial, la reducción de los plazos de contratación y el final de la mejoras salariales. Sin embargo, la intensidad en el descenso del precio de la vivienda ha generado nuevas mejoras en la accesibilidad, superando los efectos negativos del resto de variables.

En los próximos trimestres previsiblemente se producirá una cierta estabilidad de resultados como consecuencia del saldo neto relativamente neutro de factores favorables y desfavorables. El endeudamiento hipotecario por vivienda previsiblemente seguirá descendiendo como consecuencia del descenso del precio de la vivienda, aunque no con la intensidad de trimestres precedentes. La reducción de los plazos de contratación parece presentar cierto grado de consolidación, pero con una margen cada vez menor, dando lugar, en todo caso, a generar efectos negativos en la accesibilidad. Los tipos de interés previsiblemente mantendrán un cierto efecto neutro, contrarrestando el incremento de diferenciales por parte de las entidades financieras la reducción de los niveles de riesgo y, en consecuencia, la reducción de los diferenciales. Finalmente, los salarios se configuran como la variable con una incidencia negativa más clara como consecuencia de la consolidación de su evolución desfavorable, con un previsible crecimiento en su intensidad bajista.

V. CONCLUSIONES

La publicación del Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) supone la celebración de su décimo aniversario. Tal y como viene siendo habitual su contenido constituye una amplia descripción de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español. Las conclusiones más destacadas son las siguientes:

- El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR) muestra la evolución del precio de la vivienda en España durante los últimos veinte años. Durante el año 2013 el precio de la vivienda ha mantenido la tendencia descendente de los últimos años, dando lugar a un ajuste interanual del -1,25%, pero con un comportamiento mucho más moderado que en años precedentes (-13,18% en 2012). De este modo se ha dado lugar a una intensa ralentización del proceso descendente del precio de la vivienda. En todo caso, con respecto a los niveles máximos (2007) el precio de la vivienda acumula un descenso medio superior al 30%, con precios similares a los alcanzados en 2003.
- Los locales comerciales alcanzaron un precio medio de 1.420 €/m² durante el año 2013, un -2,47% por debajo del año 2012, dando lugar a una moderación de la tendencia descendente (-13,91% en 2012). Con ello se acumula con respecto a los precios máximos, alcanzados en 2008, un descenso del -34,40%. Los mayores precios de 2013 se alcanzaron en Comunidad de Madrid (2.197 €/m²), Baleares (1.860 €/m²), Canarias (1.703 €/m²), País Vasco (1.659 €/m²), Castilla y León (1.532 €/m²), Cataluña (1.493 €/m²) y Aragón (1.443 €/m²).
- El precio medio de las naves industriales se situó en los 373 €/m², contando con un descenso interanual del -13,43%, no dando muestras de mejoría (-17,94% en 2012). El descenso acumulado con respecto a los niveles máximos es del -47,93%. Las comunidades autónomas con mayores precios durante el último año fueron Comunidad de Madrid (642 €/m²), País Vasco (641 €/m²), Baleares (575 €/m²), Canarias (524 €/m²), Cantabria (433 €/m²) y Cataluña (426 €/m²).
- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2013 han sido 329.146, 1.604 menos que en 2012 (330.750). De estas, 152.225 han correspondido a vivienda usada (165.632 en 2012) y 176.921 a vivienda nueva (165.118 en 2012). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada con 66.841 (20,31% del total), seguida de Cataluña con 47.771 (14,51%), Comunidad Valenciana con 47.649 (14,48%) y Comunidad de Madrid con 46.188 (14,03%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 7,06 en el año 2013 (7,03 en 2012), de las que 3,26 han sido viviendas nuevas (3,51 en 2012) y 3,79 viviendas usadas (3,52 en 2012). La Rioja con 10,05 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Comunidad Valenciana con 9,51 y Andalucía con 7,98.

Durante el año 2013 se ha producido un ligero descenso del número de compraventas de vivienda del -0,48%, moderándose notablemente con respecto a años precedentes (-10,66% en 2012, -16,97% en 2011). En vivienda nueva el ajuste ha sido del -7,81%, mientras que en vivienda usada se ha contado con un incremento del 6,82%. Los mayores descensos se han producido en Asturias (-21,00%), Extremadura (-16,58%) y Castilla-La Mancha (-13,60%). Por el contrario, los mayores ascensos han correspondido a Canarias (10,04%), La Rioja (7,00%) y Cataluña (6,86%).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (46.188), Barcelona (30.497), Alicante (24.754), Málaga (20.085), Valencia (16.774), Sevilla (12.810) y Murcia (11.053). En vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (20.746), Alicante (12.908), Málaga (9.741), Barcelona (8.347) y Valencia (6.452). En vivienda usada las cinco primeras provincias han sido las mismas, pero en distinto orden: Madrid (25.442), Barcelona (22.150), Alicante (11.846), Málaga (10.344) y Valencia (10.332).

En términos relativos las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (13,36), Málaga (12,57), Almería (11,93) y Castellón (10,31).

Durante el último año en las provincias se ha producido un equilibrio entre ascensos y descensos en el número de compraventas de vivienda, con veinticinco provincias en cada caso. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Soria (28,48%), Palencia (26,46%), Las Palmas

(17,25%), Lugo (14,49%) y Alicante (11,67%). Por el contrario los mayores descensos se han registrado en Toledo (-23,07%), Badajoz (-21,41%), Guipúzcoa (21,37%) y Álava (-21,19%).

- La vivienda usada durante 2013 ha presentado una significativa mejora en peso relativo (53,75%) con respecto a la vivienda usada (46,25%). Estos resultados suponen una ganancia en el último año de 3,67 puntos porcentuales en vivienda usada. En vivienda nueva tanto la libre (41%) como la protegida (5,25%) han perdido peso relativo, dando lugar a un descenso interanual de -2,14 pp y -1,53 pp, respectivamente.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales en vivienda nueva protegida han sido Extremadura (20,66%), País Vasco (13,90%), Comunidad de Madrid (11,12%) y Navarra (10,79%). En el extremo opuesto se han situado Baleares (0,43%), Canarias (2,12%), Galicia (2,21%), Cataluña (2,24%), Murcia (2,45%) y Comunidad Valenciana (2,48%).

- Los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) han alcanzando más del 50% del total de compraventas (50,16%), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media: pisos entre 60 y 80 m² (29,10%), pisos entre 40 y 60 m² (17,27%) y pisos con menos de 40 m² (3,47%).

Cuanto menor es el precio de la vivienda generalmente mayor es la superficie media de vivienda adquirida y viceversa. De este modo, las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (9,80%), Baleares (6,17%), Comunidad de Madrid (5,10%) y Cataluña (4,45%).
- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (24,38%), Canarias (23,51%), Comunidad de Madrid (21,83%) y Cantabria (21,38%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,20%), Asturias (35,78%), Cataluña (33,94%) y Cantabria (32,19%).
- Más de 80 m²: Extremadura (68,40%), Navarra (68,31%) y Castilla-La Mancha (66,63%).

- El 21,93% de la compras de viviendas registradas han sido realizadas por personas jurídicas, frente al 78,07% de compras realizadas por personas físicas. Estos resultados suponen un importante crecimiento del peso relativo de compras de vivienda por parte de personas jurídicas con respecto a los últimos años (18,65% en 2012, 6,53% en 2010). Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras de vivienda realizadas por personas jurídicas han sido Canarias (32,45%), La Rioja (27,67%), Cataluña (27,14%), Murcia (26,67%), Castilla-La Mancha (26,53%) y Andalucía (25,21%).

Las modalidades de vivienda predominantes han correspondido a vivienda usada libre y vivienda nueva libre, tanto en personas físicas como en personas jurídicas. La compra de vivienda usada-libre por personas físicas ha supuesto el 39,21% del total de compraventas de vivienda, la vivienda nueva-libre por personas físicas el 29,42%. Sin embargo, en personas jurídicas la vivienda nueva-libre (11,12%) ha contado con un mayor peso que la vivienda usada-libre (8,99%).

- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2013 ha sido de 97,97 m², similar a la alcanzada en 2012 (98,31 m²). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 102,02 m² (102,96 m² en 2012), seguida de la vivienda usada con 96,82 m² (96,85 m²) y la vivienda nueva protegida con 81,58 m² (83,51 m²).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha (121,29 m²), Extremadura (114,17 m²) y Castilla y León (110,43 m²). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias (85,28 m²), País Vasco (87,01 m²), Canarias (87,51 m²), Comunidad de Madrid (90,62 m²) y Cataluña (90,70 m²).

- El 11,15% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2013 correspondieron a ciudadanos extranjeros, incrementándose notablemente con respecto al año 2012 (8,12%). Este resultado es el más elevado de la serie histórica (desde 2006), dando lugar a cuatro años consecutivos de crecimiento (4,24% en 2009). El perfil de demandante extranjero se caracteriza por la búsqueda de una segunda residencia, fundamentalmente en destinos costeros, destacando el elevado porcentaje de compraventas realizadas en las islas y provincias mediterráneas.

Las nacionalidades con mayor peso relativo han sido británicos (15,10%), franceses (9,84%), rusos (8,58%), belgas (7,26%), alemanes (7,01%), suecos (5,63%), noruegos (5,27%) e italianos (3,65%). Estas son las mismas ocho nacionalidades que encabezaban los resultados en 2012 y los últimos trimestres, constatando la fidelización de demandantes de vivienda en España según nacionalidad.

Las nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva han sido belgas (57,86%), rusos (57,34%), suecos (53,43%), holandeses (52,11%), británicos (51,90%), finlandeses (51,80%) y noruegos (51,40%). Por el contrario las nacionalidades que más se decantan por la vivienda usada son, en mayor medida, aquellas caracterizadas por el destino España con fines laborales: argelinos (77,20%), marroquíes (70,92%), franceses (65,76%), chinos (65,75%), ucranianos (62,20%) y rumanos (61,18%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo suelen optar por viviendas de mayor y menor superficie media, mientras que las nacionalidades con fines laborales suelen optar por viviendas de tamaño intermedio:

- Superior a los 100 m²: holandeses (51,26%), suizos (46,14%), daneses (45,56%), noruegos (45,41%), alemanes (37,85%), británicos (37,17%) y rusos (36,67%). Estas siete nacionalidades son exactamente las mismas que encabezaban esta agrupación en 2012, aunque en distinto orden.
- Entre 80 y 100 m²: marroquíes (25,90%), rumanos (24,34%) y daneses (23,92%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (39,21%), luxemburgueses (33,00%), marroquíes (32,56%) y rumanos (32,50%).
- Entre 40 y 60 m²: italianos (25,32%), finlandeses (24,57%) y suecos (23,39%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (10,97%), polacos (9,81%) y finlandeses (9,00%).

Las comunidades autónomas costeras y de alto componente turístico han sido las que han alcanzado un mayor peso relativo de compras de vivienda por extranjeros, localizándose principalmente en las islas y las comunidades autónomas mediterráneas: Baleares (30,73%), Comunidad Valenciana (24,83%), Canarias (24,60%), Murcia (13,77%), Andalucía (12,35%) y Cataluña (11,54%).

La desagregación de resultados por provincias constata la demanda de vivienda con fines turísticos: Alicante (40,51%), Málaga (31,77%), Tenerife (31,50%), Baleares (30,73%), Girona (30,23%), Las Palmas (18,56%) y Murcia (13,77%).

El 4,72% del total de compras de vivienda realizadas por extranjeros presentaron un importe igual o superior a los 500.000 euros. El 42,12% de estas compras correspondieron a nacionalidades no comunitarias, frente al 41,54% de 2012.

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2013 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 9 años y 287 días (8 años y 355 días en 2012), constatando la tendencia ascendente de los últimos años como consecuencia de la mayor dificultad de venta y el mayor peso de compraventas de vivienda con demandantes-usuarios, donde la transmisión rápida de vivienda pierde peso relativo. El mínimo de la serie histórica se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días). En consecuencia, en cuatro años el periodo medio de posesión se ha incrementado en 911 días, es decir, prácticamente 2,5 años, lo que supone un 34,24%.

País Vasco se ha mantenido como la comunidad autónoma con un mayor alargamiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, con un resultado de 5.372 días (14 años y 262 días). Le siguen Extremadura con 4.282 días (11 años y 267 días) y Cataluña con 4.093 días (11 años y 73 días).

Cuanto menor es la superficie media mayor ha sido el periodo medio de posesión. Mientras las viviendas con superficie inferior a los 40 metros cuadrados han presentado un periodo medio de posesión de 3.879 días, las de más de 100 metros cuadrados han contado con un periodo medio de 3.448 días.

El 73,13% de las compraventas del año 2013 estuvieron en manos de sus propietarios más de 5 años, frente al 68,24% de 2012 o el 49,74% de 2009. En el extremo opuesto se sitúa el peso relativo de compraventas de vivienda con menos de dos años de posesión, que alcanzó el 14,61% en 2013, frente al 22,5% de 2007. En consecuencia, se constata la intensa reducción del componente especulativo en el mercado inmobiliario español.

- La agrupación Bancos y Cajas han concedido el 83,24% del nuevo crédito hipotecario, quedando Otras entidades financieras con el 16,76%. En todas las comunidades autónomas la agrupación Bancos y Cajas

lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario, pero con una constante ganancia de peso relativo por parte de Otras entidades financieras, que alcanza su mayor cuota de mercado en Navarra (42,97%), Asturias (29,14%), Aragón (29,02%), País Vasco (26,86%) y Murcia (23,76%). Por el contrario, la mayor cuota de mercado en la agrupación Bancos y Cajas se ha alcanzado en Cantabria (92,65%), Comunidad de Madrid (91,88%), Galicia (89,46%), Canarias (89,27%) y Extremadura (88,42%).

En el último año Bancos y Cajas han perdido 2,33 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a un crecimiento de 2,33 pp en Otras entidades financieras, acumulando tres años consecutivos de crecimiento.

- El 72,63% de la nueva financiación hipotecaria durante 2013 se ha destinado a vivienda, seguida de terrenos no edificados con el 10,09%, locales comerciales con el 8,89%, naves industriales con el 4,90%, garajes y trasteros con el 1,98% y bienes inmuebles rústicos con el 1,51%.

Los resultados se han mantenido relativamente estables durante el último año, con un incremento del peso relativo de naves industriales (0,79 pp), terrenos no edificados (0,26 pp) y locales comerciales (0,14 pp), reduciéndose en vivienda (-0,67 pp), garajes y trasteros (-0,50 pp) y bienes inmuebles rústicos (-0,02 pp).

- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados del año 2013 muestran cómo el 86,87% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 13,13% a vivienda protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Aragón (33,10%), Navarra (23,66%), País Vasco (21,90%), Asturias (18,36%), Castilla y León (16,93%) y Comunidad de Madrid (15,01%).
- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.095 €/m², dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2012 (1.240 €/m²). Con ello se alcanza el menor nivel de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han sido las que han presentado mayores niveles de endeudamiento: Comunidad de Madrid (1.611 €/m²), País Vasco (1.537 €/m²), Cataluña (1.266 €/m²), Baleares (1.196 €/m²), Navarra (1.153 €/m²) y Cantabria (1.101 €/m²). Los menores niveles se han alcanzado en Extremadura (639 €/m²), Castilla-La Mancha (652 €/m²), Murcia (748 €/m²) y Comunidad Valenciana (775 €/m²).

El descenso interanual ha sido del -11,69%, moderándose con respecto a 2012 (-17,94%), pero todavía con una tasa de dos dígitos, acumulando tres años consecutivos con intensos descensos. Todas las comunidades autónomas han presentado tasas negativas, siendo de dos dígitos en once de ellas. Los mayores ajustes han correspondido a La Rioja (-20,56%), Castilla-La Mancha (-17,88%), Comunidad Valenciana (-16,03%) y Murcia (-15,48%).

- El importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 100.841 €, descendiendo significativamente con respecto a los 105.421 € del año 2012. Este resultado es el mínimo de la serie histórica, es decir, el nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda más bajo de los últimos once años.

Los mayores importes también se han presentado en las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados: Comunidad de Madrid (170.443 €), País Vasco (122.346 €), Baleares (114.023 €), Cataluña (112.117 €) y Navarra (108.532 €). Los menores resultados han correspondido a Canarias (66.430 €), Extremadura (67.736 €), Murcia (68.323 €) y Comunidad Valenciana (74.669 €).

El descenso interanual ha sido del -4,34%, dando lugar a tres años consecutivos con descensos. La práctica totalidad de comunidades autónomas han contado con tasas negativas (dieciséis), correspondido los mayores descensos a Castilla-La Mancha (-16,61%), La Rioja (-10,88%), País Vasco (-10,70%) y Comunidad Valenciana (-9,61%).

- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable durante el año 2013, concretamente el 94,48% de los contratos. Los tipos de interés fijos se

formalizaron en el 5,52% de los contratos, dando lugar a los resultados máximos históricos, el mayor nivel de contratación a tipo fijo de los últimos once años.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 87,91% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 5,13% de los contratos y Otros índices de referencia con el 1,44%.

Los tipos de interés fijos acumulan diez trimestres consecutivos de ligeras mejoras en su peso relativo con respecto a los contratos a tipo de interés variable. En estos últimos el EURIBOR lleva diez trimestres consecutivos con ligeras pérdidas en peso relativo de contratación, descendiendo del 90% de los nuevos contratos hipotecarios.

- El tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios formalizados durante el año 2013 ha sido del 4,02%, ligeramente inferior al alcanzado en 2012 (4,08%), pero superior a los de años precedentes (3,72% en 2011, 3,37% en 2010). En cierta medida se puede hablar de estabilidad de resultados durante los dos últimos años, pero como consecuencia de la reducción del principal índice de referencia (EURIBOR) ya que los diferenciales aplicados sobre dicho índice están siendo especialmente elevados. Las comunidades autónomas con tipos de interés más reducidos han sido Comunidad de Madrid (3,63%), Navarra (3,82%) y La Rioja (3,83%). En el extremo opuesto están Baleares (4,37%), Murcia (4,30%), Extremadura (4,17%) y Comunidad Valenciana (4,14%).

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda ha alcanzado los 269 meses (22 años y 5 meses) en 2013, por debajo de los 279 meses (23 años y 3 meses) de 2012. Estos resultados suponen el mínimo de la serie histórica, es decir, el menor plazo medio de contratación de los últimos once años

Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 311 meses (25 años y 11 meses), País Vasco con 283 meses (23 años y 7 meses), Navarra con 283 meses (23 años y 7 meses) y Cantabria con 276 meses (23 años).

La reducción interanual ha sido del -3,58%, moderándose con respecto a 2012 (-6,06%), pero acumulando con ello tres años consecutivos de descensos. Prácticamente todas las comunidades autónomas acumulan tasas negativas (dieciséis), presentando los mayores descensos Canarias (-11,72%), La Rioja (-6,92%), Navarra (-6,60%) y Comunidad de Madrid (-5,47%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 249 meses (20 años y 9 meses), frente a los 260 meses (21 años y 8 meses) de 2012. Este resultado supone el menor plazo de contratación medio de la serie histórica (últimos once años).

La mayor duración media ha correspondido a vivienda con 269 meses (22 años y 5 meses), seguida de garajes y trasteros con 237 meses (19 años y 9 meses), terrenos no edificadas con 167 meses (13 años y 11 meses), locales comerciales con 147 meses (12 años y 4 meses) y naves industriales con 137 meses (11 años y 5 meses).

El plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble ha presentado un descenso en 2013 del -4,23% (-6,14% en 2012). El desglose por tipo de bien inmueble ha sido el siguiente: viviendas (-3,93%), locales comerciales (-5,77%), garajes y trasteros (-6,69%), terrenos no edificadas (4,38%) y naves industriales (0,74%).

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en 2013 en los 569,40 €, representando el 30,42% del coste salarial. Ambos indicadores de accesibilidad han presentado una mejora durante el último año: la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,76% y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial -0,37 pp.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (846,45 €), Baleares (702,51 €), País Vasco (665,16 €), Cataluña (630,83 €) y Navarra (582,41 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (393,34 €), Murcia (403,43) y Canarias (420,97 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores resultados se han alcanzado en Baleares (40,75%), Comunidad de Madrid (38,34%), Cantabria (31,25%), Cataluña (31,14%) y Castilla y León (30,46%). Por el contrario, los mejores indicadores de accesibilidad han correspondido a Murcia (24,23%), Castilla-La Mancha (24,97%) y Extremadura (25,79%).

VI. TABLAS DE RESULTADOS

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas (IPVVR)	Números índice	
	2013	
Periodo	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	40,35	40,54
2T 1994	39,55	39,73
3T 1994	40,00	40,20
4T 1994	40,07	40,27
1T 1995	39,99	40,19
2T 1995	40,33	40,53
3T 1995	39,61	39,81
4T 1995	40,22	40,42
1T 1996	39,62	39,82
2T 1996	39,93	40,14
3T 1996	40,06	40,26
4T 1996	40,97	41,18
1T 1997	41,49	41,70
2T 1997	42,73	42,95
3T 1997	43,57	43,79
4T 1997	44,42	44,65
1T 1998	44,74	44,96
2T 1998	45,29	45,52
3T 1998	46,53	46,76
4T 1998	47,78	48,01
1T 1999	49,21	49,44
2T 1999	50,74	50,97
3T 1999	52,42	52,65
4T 1999	54,01	54,25
1T 2000	55,36	55,60
2T 2000	57,00	57,24
3T 2000	58,62	58,85
4T 2000	60,44	60,68
1T 2001	61,94	62,17
2T 2001	63,70	63,93
3T 2001	65,48	65,70
4T 2001	67,58	67,79
1T 2002	69,58	69,79
2T 2002	71,45	71,65
3T 2002	73,82	74,01
4T 2002	76,22	76,40
1T 2003	78,61	78,78
2T 2003	80,93	81,08
3T 2003	83,70	83,84
4T 2003	85,91	86,03
1T 2004	88,49	88,59

2T 2004	90,86	90,93
3T 2004	93,72	93,78
4T 2004	96,52	96,55
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,33	103,30
3T 2005	107,28	107,21
4T 2005	110,95	110,85
1T 2006	114,52	114,38
2T 2006	117,30	117,11
3T 2006	120,41	120,18
4T 2006	122,81	122,52
1T 2007	124,81	124,47
2T 2007	125,17	124,78
3T 2007	125,03	124,60
4T 2007	124,32	123,84
1T 2008	123,95	123,42
2T 2008	123,30	122,72
3T 2008	123,67	123,04
4T 2008	124,71	124,02
1T 2009	124,48	123,74
2T 2009	123,48	122,69
3T 2009	121,95	121,12
4T 2009	120,41	119,53
1T 2010	118,04	117,12
2T 2010	117,05	116,08
3T 2010	115,51	114,50
4T 2010	113,44	112,39
1T 2011	111,31	110,22
2T 2011	109,93	108,80
3T 2011	106,49	105,34
4T 2011	102,94	101,77
1T 2012	100,24	99,05
2T 2012	96,66	95,46
3T 2012	92,49	91,28
4T 2012	89,69	88,47
1T 2013	87,82	86,58
2T 2013	86,64	85,36
3T 2013	86,32	84,99
4T 2013	87,88	86,47

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m²)		Números índice		Tasa de variación (%)	
	2013		2013		2013	
CC.AA.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.
ANDALUCIA	1.142,14	336,63	80,41	90,22	-10,03%	-27,89%
ARAGON	1.442,70	298,14	101,57	79,90	-10,70%	0,66%
ASTURIAS	1.124,22	354,29	79,15	94,95	-17,26%	-11,48%
BALEARES	1.860,44	575,20	130,98	154,16	8,42%	-11,57%
CANARIAS	1.702,51	524,42	119,86	140,55	15,78%	-10,05%
CANTABRIA	1.330,11	433,42	93,64	116,16	-12,01%	-8,44%
CASTILLA Y LEON	1.532,22	300,49	107,87	80,53	33,28%	7,34%
CASTILLA-LA MANCHA	841,88	252,30	59,27	67,62	-21,76%	8,60%
CATALUÑA	1.492,80	425,62	105,09	114,07	-1,37%	-8,17%
COM. MADRID	2.196,79	642,01	154,65	172,07	-5,72%	-22,45%
COM. VALENCIANA	1.112,84	302,83	78,34	81,16	6,66%	-16,44%
EXTREMADURA	812,62	220,31	57,21	59,05	-10,37%	10,57%
GALICIA	1.066,41	244,03	75,08	65,40	-13,62%	-29,68%
LA RIOJA	1.403,92	226,65	98,84	60,74	-12,28%	-24,61%
MURCIA	1.150,17	218,72	80,97	58,62	-19,13%	-27,23%
NAVARRA	993,04	335,78	69,91	89,99	-17,62%	-20,26%
PAIS VASCO	1.658,52	641,05	116,76	171,81	-4,63%	4,34%
NACIONAL	1.420,45	373,12	100,00	100,00	-2,47%	-13,43%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2013			2013		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	66.841	33.810	33.031	3,28%	-4,03%	12,01%
ARAGON	8.518	2.918	5.600	0,67%	-12,29%	9,08%
ASTURIAS	5.318	2.678	2.640	-21,00%	-29,19%	-10,51%
BALEARES	7.726	3.671	4.055	-2,77%	-4,13%	-1,51%
CANARIAS	16.311	9.258	7.053	10,04%	6,32%	15,34%
CANTABRIA	4.201	2.161	2.040	-11,63%	-20,78%	0,69%
CASTILLA Y LEON	15.889	7.292	8.597	-4,59%	-11,16%	1,80%
CASTILLA-LA MANCHA	14.522	7.469	7.053	-13,60%	-17,59%	-8,93%
CATALUÑA	47.771	15.778	31.993	6,86%	-9,18%	17,05%
COM. MADRID	46.188	20.746	25.442	-0,08%	-4,78%	4,10%
COM. VALENCIANA	47.649	22.250	25.399	1,28%	-6,90%	9,74%
EXTREMADURA	5.624	2.526	3.098	-16,58%	2,68%	-27,65%
GALICIA	13.357	7.994	5.363	-11,85%	-19,73%	3,25%
LA RIOJA	3.226	1.813	1.413	7,00%	10,08%	3,29%
MURCIA	11.053	5.702	5.351	6,49%	6,16%	6,85%
NAVARRA	3.892	1.652	2.240	-2,85%	-22,19%	18,96%
PAIS VASCO	11.060	4.507	6.553	-12,10%	-19,89%	-5,81%
NACIONAL	329.146	152.225	176.921	-0,48%	-7,81%	6,82%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2013			2013		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	5.379	3.236	2.143	-19,06%	-26,39%	-4,76%
ALAVA	2.317	1.157	1.160	-21,19%	-32,73%	-4,92%
ALBACETE	1.957	1.021	936	-13,06%	-24,76%	4,70%
ALICANTE	24.754	12.908	11.846	11,67%	14,48%	8,76%
ALMERIA	8.221	5.814	2.407	9,23%	10,83%	5,57%
ASTURIAS	5.318	2.678	2.640	-21,00%	-29,19%	-10,51%
AVILA	1.273	705	568	-6,19%	-8,08%	-3,73%
BADAJOS	3.160	1.240	1.920	-21,41%	-13,59%	-25,75%
BALEARES	7.726	3.671	4.055	-2,77%	-4,13%	-1,51%
BARCELONA	30.497	8.347	22.150	10,36%	-9,87%	20,56%
BURGOS	2.848	1.410	1.438	-0,80%	-0,70%	-0,90%
CACERES	2.464	1.286	1.178	-9,45%	25,46%	-30,54%
CADIZ	7.948	4.138	3.810	-4,77%	-14,86%	9,29%
CANTABRIA	4.201	2.161	2.040	-11,63%	-20,78%	0,69%
CASTELLON	6.121	2.890	3.231	-6,00%	-17,78%	7,81%
CIUDAD REAL	3.103	1.260	1.843	-9,80%	-22,37%	1,43%
CORDOBA	4.210	1.872	2.338	-1,59%	1,19%	-3,71%
CUENCA	1.391	728	663	-14,14%	-6,19%	-21,45%
GIRONA	7.116	2.684	4.432	2,88%	-14,06%	16,82%
GRANADA	6.664	4.052	2.612	2,21%	-0,73%	7,14%
GUADALAJARA	2.533	1.918	615	10,23%	10,68%	8,85%
GUIPUZCOA	3.297	1.239	2.058	-21,37%	-25,99%	-18,30%
HUELVA	3.860	2.448	1.412	-5,97%	-16,28%	19,56%
HUESCA	1.957	882	1.075	6,53%	20,82%	-2,89%
JAEN	3.043	1.083	1.960	-10,26%	-27,36%	3,16%
LA RIOJA	3.226	1.813	1.413	7,00%	10,08%	3,29%
LAS PALMAS	8.932	5.243	3.689	17,25%	13,56%	22,93%
LEON	2.718	1.494	1.224	2,49%	-4,17%	11,99%
LLEIDA	2.720	1.344	1.376	-4,83%	-4,82%	-4,84%
LUGO	2.292	1.625	667	14,49%	14,60%	14,21%
MADRID	46.188	20.746	25.442	-0,08%	-4,78%	4,10%
MALAGA	20.085	9.741	10.344	8,47%	2,45%	14,82%
MURCIA	11.053	5.702	5.351	6,49%	6,16%	6,85%
NAVARRA	3.892	1.652	2.240	-2,85%	-22,19%	18,96%
OURENSE	1.514	821	693	-11,31%	-23,77%	10,00%
PALENCIA	1.104	490	614	26,46%	40,80%	16,95%
PONTEVEDRA	4.172	2.312	1.860	-13,05%	-24,64%	7,51%
SALAMANCA	1.853	710	1.143	-19,82%	-28,57%	-13,21%
SEGOVIA	1.063	301	762	-10,75%	-33,41%	3,11%
SEVILLA	12.810	4.662	8.148	6,44%	-11,49%	20,39%
SORIA	952	522	430	28,48%	18,37%	43,33%
TARRAGONA	7.438	3.403	4.035	1,93%	-4,84%	8,44%
TENERIFE	7.379	4.015	3.364	2,41%	-1,86%	8,03%
TERUEL	805	388	417	-4,96%	-4,67%	-5,23%
TOLEDO	5.538	2.542	2.996	-23,07%	-28,88%	-17,35%
VALENCIA	16.774	6.452	10.322	-8,67%	-29,18%	11,52%
VALLADOLID	2.983	1.149	1.834	-13,03%	-32,33%	5,89%
VIZCAYA	5.446	2.111	3.335	-0,07%	-5,42%	3,64%
ZAMORA	1.095	511	584	-10,76%	-3,40%	-16,33%
ZARAGOZA	5.756	1.648	4.108	-0,36%	-24,75%	14,52%
NACIONAL	329.146	152.225	176.921	-0,48%	-7,81%	6,82%

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2013			2013		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	46,53 %	4,05 %	49,42 %	-1,30 %	-2,55 %	3,85 %
ARAGON	26,65 %	7,61 %	65,74 %	-2,20 %	-2,86 %	5,06 %
ASTURIAS	42,63 %	7,73 %	49,64 %	2,39 %	-8,21 %	5,82 %
BALEARES	47,08 %	0,43 %	52,49 %	-0,49 %	-0,19 %	0,68 %
CANARIAS	54,64 %	2,12 %	43,24 %	0,15 %	-2,14 %	1,99 %
CANTABRIA	46,42 %	5,02 %	48,56 %	0,23 %	-6,17 %	5,94 %
CASTILLA Y LEON	40,28 %	5,61 %	54,11 %	-0,24 %	-3,16 %	3,40 %
CASTILLA-LA MANCHA	45,78 %	5,65 %	48,57 %	2,99 %	-5,48 %	2,49 %
CATALUÑA	30,79 %	2,24 %	66,97 %	-5,52 %	-0,31 %	5,83 %
COM. MADRID	33,80 %	11,12 %	55,08 %	-4,29 %	2,08 %	2,21 %
COM. VALENCIANA	44,22 %	2,48 %	53,30 %	-2,94 %	-1,16 %	4,10 %
EXTREMADURA	24,25 %	20,66 %	55,09 %	-1,71 %	10,13 %	-8,42 %
GALICIA	57,64 %	2,21 %	40,15 %	-4,98 %	-0,89 %	5,87 %
LA RIOJA	51,52 %	4,68 %	43,80 %	5,91 %	-4,34 %	-1,57 %
MURCIA	49,14 %	2,45 %	48,41 %	1,67 %	-1,83 %	0,16 %
NAVARRA	31,66 %	10,79 %	57,55 %	0,15 %	-10,70 %	10,55 %
PAIS VASCO	26,85 %	13,90 %	59,25 %	-3,08 %	-0,88 %	3,96 %
NACIONAL	41,00 %	5,25 %	53,75 %	-2,14 %	-1,53 %	3,67 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2013				2013			
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
ANDALUCIA	2,75 %	13,44 %	25,73 %	58,08 %	79,25	77,82	88,42	115,79
ARAGON	2,37 %	20,50 %	30,84 %	46,29 %	68,30	118,70	105,98	92,28
ASTURIAS	3,12 %	18,41 %	35,78 %	42,69 %	89,91	106,60	122,96	85,11
BALEARES	6,17 %	15,28 %	24,27 %	54,28 %	177,81	88,48	83,40	108,21
CANARIAS	9,80 %	23,51 %	27,14 %	39,55 %	282,42	136,13	93,26	78,85
CANTABRIA	2,82 %	21,38 %	32,19 %	43,61 %	81,27	123,80	110,62	86,94
CASTILLA Y LEON	1,19 %	12,13 %	28,05 %	58,63 %	34,29	70,24	96,39	116,89
CASTILLA-LA MANCHA	1,52 %	9,65 %	22,20 %	66,63 %	43,80	55,88	76,29	132,83
CATALUÑA	4,45 %	24,38 %	33,94 %	37,23 %	128,24	141,17	116,63	74,22
COM. MADRID	5,10 %	21,83 %	30,16 %	42,91 %	146,97	126,40	103,64	85,55
COM. VALENCIANA	2,67 %	14,96 %	27,36 %	55,01 %	76,95	86,62	94,02	109,67
EXTREMADURA	2,23 %	8,43 %	20,94 %	68,40 %	64,27	48,81	71,96	136,36
GALICIA	3,92 %	17,21 %	31,18 %	47,69 %	112,97	99,65	107,15	95,08
LA RIOJA	1,79 %	13,73 %	26,37 %	58,11 %	51,59	79,50	90,62	115,85
MURCIA	2,00 %	9,63 %	26,28 %	62,09 %	57,64	55,76	90,31	123,78
NAVARRA	0,28 %	4,58 %	26,83 %	68,31 %	8,07	26,52	92,20	136,18
PAIS VASCO	1,40 %	16,92 %	37,20 %	44,48 %	40,35	97,97	127,84	88,68
NACIONAL	3,47 %	17,27 %	29,10 %	50,16 %	100,00	100,00	100,00	100,00

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2013			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	0,17 %	1,09 %	-0,47 %	-0,79 %
ARAGON	0,24 %	-0,39 %	0,29 %	-0,14 %
ASTURIAS	-0,15 %	1,08 %	0,79 %	-1,72 %
BALEARES	-1,96 %	0,42 %	1,37 %	0,17 %
CANARIAS	0,58 %	0,47 %	0,30 %	-1,35 %
CANTABRIA	0,41 %	0,52 %	-2,49 %	1,56 %
CASTILLA Y LEON	-0,16 %	-0,27 %	-2,43 %	2,86 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,13 %	1,01 %	0,65 %	-1,79 %
CATALUÑA	0,18 %	0,28 %	-0,16 %	-0,30 %
COM. MADRID	0,35 %	0,11 %	1,24 %	-1,70 %
COM. VALENCIANA	0,56 %	-0,47 %	-0,01 %	-0,08 %
EXTREMADURA	-0,04 %	0,48 %	-0,75 %	0,31 %
GALICIA	-0,04 %	-0,14 %	0,36 %	-0,18 %
LA RIOJA	-0,42 %	1,73 %	0,89 %	-2,20 %
MURCIA	-0,79 %	-0,21 %	3,15 %	-2,15 %
NAVARRA	-0,76 %	-1,32 %	1,56 %	0,52 %
PAIS VASCO	0,12 %	0,94 %	0,20 %	-1,26 %
NACIONAL	0,13 %	0,37 %	0,14 %	-0,64 %

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2013

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	74,79%	25,21%
ARAGON	80,23%	19,77%
ASTURIAS	88,46%	11,54%
BALEARES	81,73%	18,27%
CANARIAS	67,55%	32,45%
CANTABRIA	89,53%	10,47%
CASTILLA Y LEON	83,76%	16,24%
CASTILLA-LA MANCHA	73,47%	26,53%
CATALUÑA	72,86%	27,14%
COM. MADRID	79,41%	20,59%
COM. VALENCIANA	81,45%	18,55%
EXTREMADURA	92,75%	7,25%
GALICIA	83,97%	16,03%
LA RIOJA	72,33%	27,67%
MURCIA	73,33%	26,67%
NAVARRA	86,02%	13,98%
PAIS VASCO	89,38%	10,62%
NACIONAL	78,07%	21,93%

Distribución de compraventas de vivienda registradas por tipo de adquirente y tipo de vivienda (nueva-usada vs libre-VPO)

2013	PERSONAS FÍSICAS				PERSONAS JURÍDICAS			
	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO	NUEVA_LIBRE	NUEVA_VPO	USADA_LIBRE	USADA_VPO
ANDALUCIA	31,25%	3,96%	34,86%	4,72%	14,68%	0,25%	9,54%	0,73%
ARAGON	19,74%	4,48%	48,08%	7,93%	7,22%	2,65%	9,09%	0,82%
ASTURIAS	35,42%	8,16%	33,13%	11,75%	5,82%	0,43%	4,63%	0,67%
BALEARES	38,82%	0,37%	40,81%	1,74%	8,44%	0,05%	9,63%	0,14%
CANARIAS	32,97%	1,81%	30,68%	2,10%	18,51%	0,83%	12,81%	0,28%
CANTABRIA	38,26%	4,96%	41,16%	5,14%	5,02%	1,03%	3,98%	0,44%
CASTILLA Y LEON	29,15%	5,63%	41,28%	7,71%	9,93%	0,46%	5,56%	0,28%
CASTILLA-LA MANCHA	29,48%	5,23%	34,83%	3,94%	14,82%	1,12%	10,33%	0,25%
CATALUÑA	21,13%	1,71%	43,30%	6,75%	9,96%	0,54%	15,23%	1,38%
COM. MADRID	26,54%	5,91%	43,55%	3,41%	7,79%	5,57%	6,79%	0,43%
COM. VALENCIANA	33,14%	2,23%	40,56%	5,52%	11,23%	0,21%	6,57%	0,54%
EXTREMADURA	19,89%	19,96%	43,81%	9,09%	2,90%	1,20%	3,02%	0,13%
GALICIA	45,50%	2,11%	33,83%	2,52%	9,50%	0,05%	6,46%	0,02%
LA RIOJA	32,07%	3,93%	32,46%	3,87%	21,98%	0,03%	5,29%	0,36%
MURCIA	32,32%	2,69%	33,91%	4,44%	15,56%	0,31%	10,02%	0,74%
NAVARRA	25,96%	10,09%	40,42%	9,55%	5,62%	0,83%	6,63%	0,91%
PAIS VASCO	22,48%	15,16%	45,44%	6,30%	3,49%	0,73%	5,67%	0,72%
NACIONAL	29,42%	4,30%	39,21%	5,15%	11,12%	1,17%	8,99%	0,64%

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)				Números índice			
	2013				2013			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	102,45	107,41	82,51	100,00	104,57	105,28	101,14	103,28
ARAGON	95,56	96,86	86,97	96,80	97,54	94,94	106,61	99,98
ASTURIAS	85,28	89,87	78,49	83,73	87,05	88,09	96,21	86,48
BALEARES	106,67	110,55	86,72	103,55	108,88	108,36	106,30	106,95
CANARIAS	87,51	92,81	82,59	81,42	89,32	90,97	101,24	84,09
CANTABRIA	93,60	95,41	76,82	93,47	95,54	93,52	94,17	96,54
CASTILLA Y LEON	110,43	114,38	85,33	110,29	112,72	112,12	104,60	113,91
CASTILLA-LA MANCHA	121,29	123,11	89,05	122,08	123,80	120,67	109,16	126,09
CATALUÑA	90,70	96,60	78,02	88,41	92,58	94,69	95,64	91,31
COM. MADRID	90,62	100,94	76,46	87,49	92,50	98,94	93,72	90,36
COM. VALENCIANA	97,77	97,43	83,40	98,61	99,80	95,50	102,23	101,85
EXTREMADURA	114,17	129,58	86,43	115,21	116,54	127,01	105,95	118,99
GALICIA	99,55	99,71	79,96	100,40	101,61	97,74	98,01	103,70
LA RIOJA	96,58	94,52	87,03	98,72	98,58	92,65	106,68	101,96
MURCIA	102,34	99,07	95,81	105,24	104,46	97,11	117,44	108,70
NAVARRA	101,39	101,39	87,97	103,30	103,49	99,38	107,83	106,69
PAIS VASCO	87,01	86,31	77,42	88,66	88,81	84,60	94,90	91,57
NACIONAL	97,97	102,02	81,58	96,82	100,00	100,00	100,00	100,00

Superficie media de vivienda (m ²)	Variación anual (%)			
	2013			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-0,57%	-0,23%	0,32%	-1,50%
ARAGON	-2,05%	-5,15%	4,02%	-1,79%
ASTURIAS	-0,22%	-2,56%	-4,05%	1,22%
BALEARES	0,77%	0,66%	1,24%	0,89%
CANARIAS	-0,33%	1,40%	1,76%	-2,89%
CANTABRIA	1,87%	-1,23%	-0,25%	3,08%
CASTILLA Y LEON	1,75%	1,08%	6,72%	1,05%
CASTILLA-LA MANCHA	0,68%	-1,08%	-4,98%	0,58%
CATALUÑA	-0,71%	0,47%	2,19%	-1,26%
COM. MADRID	-0,66%	-2,24%	-12,30%	2,11%
COM. VALENCIANA	0,22%	-1,35%	0,70%	0,94%
EXTREMADURA	-0,21%	1,24%	-4,16%	1,83%
GALICIA	-0,18%	-1,79%	-2,46%	1,91%
LA RIOJA	-2,13%	-4,18%	2,75%	-1,38%
MURCIA	-1,24%	-3,79%	6,36%	0,22%
NAVARRA	-0,39%	-7,01%	1,96%	1,44%
PAIS VASCO	-0,41%	-3,25%	-1,59%	0,74%
NACIONAL	-0,35%	-0,91%	-2,31%	-0,03%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2013		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,68%	15,10%
Francia	1,10%	9,84%
Rusia	0,96%	8,58%
Bélgica	0,81%	7,26%
Alemania	0,78%	7,01%
Suecia	0,63%	5,63%
Noruega	0,59%	5,27%
Italia	0,41%	3,65%
Argelia	0,36%	3,23%
China	0,34%	3,06%
Holanda	0,29%	2,62%
Marruecos	0,26%	2,29%
Rumanía	0,25%	2,22%
Luxemburgo	0,16%	1,46%
Suiza	0,15%	1,32%
Ucrania	0,15%	1,32%
Dinamarca	0,14%	1,29%
Finlandia	0,13%	1,21%
Polonia	0,11%	0,94%
Resto	1,86%	16,71%
Extranjeros	11,15%	100,00%
Nacionales	88,85%	0,00%
TOTAL	100,00%	0,00%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2013		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,90%	48,10%
Francia	34,24%	65,76%
Rusia	57,34%	42,66%
Bélgica	57,86%	42,14%
Alemania	47,21%	52,79%
Suecia	53,43%	46,57%
Noruega	51,40%	48,60%
Italia	40,59%	59,41%
Argelia	22,80%	77,20%
China	34,25%	65,75%
Holanda	52,11%	47,89%
Marruecos	29,08%	70,92%
Rumanía	38,82%	61,18%
Luxemburgo	40,64%	59,36%
Suiza	46,05%	53,95%
Ucrania	37,80%	62,20%
Dinamarca	46,74%	53,26%
Finlandia	51,80%	48,20%
Polonia	46,15%	53,85%
Resto	42,82%	57,18%
Extranjeros	46,02%	53,98%
Nacionales	46,17%	53,83%
TOTAL	46,15%	53,85%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2013					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,38%	15,70%	24,16%	18,60%	37,17%
Francia	8,22%	21,80%	23,92%	17,19%	28,86%
Rusia	3,95%	17,49%	24,20%	17,69%	36,67%
Bélgica	3,82%	17,49%	25,35%	18,06%	35,27%
Alemania	6,60%	19,35%	20,49%	15,71%	37,85%
Suecia	6,24%	23,39%	26,77%	16,32%	27,29%
Noruega	3,08%	10,97%	20,16%	20,38%	45,41%
Italia	10,97%	25,32%	25,40%	15,16%	23,15%
Argelia	3,69%	23,20%	39,21%	23,11%	10,79%
China	0,00%	16,76%	32,47%	23,70%	27,07%
Holanda	2,75%	10,78%	17,55%	17,66%	51,26%
Marruecos	3,59%	16,15%	32,56%	25,90%	21,79%
Rumanía	2,50%	17,76%	32,50%	24,34%	22,89%
Luxemburgo	2,82%	22,33%	33,00%	19,11%	22,74%
Suiza	2,27%	14,09%	20,68%	16,82%	46,14%
Ucrania	2,44%	18,67%	31,56%	22,44%	24,89%
Dinamarca	2,96%	9,11%	18,45%	23,92%	45,56%
Finlandia	9,00%	24,57%	24,33%	16,06%	26,03%
Polonia	9,81%	21,84%	23,10%	23,73%	21,52%
Resto	3,85%	15,97%	24,24%	20,80%	35,14%
Extranjeros	4,78%	17,83%	25,03%	19,05%	33,32%
Nacionales	3,07%	14,55%	25,84%	23,74%	32,80%
TOTAL	3,26%	14,92%	25,75%	23,21%	32,86%

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
CC.AA.		
ANDALUCÍA	87,65%	12,35%
ARAGÓN	96,36%	3,64%
ASTURIAS	98,46%	1,54%
BALEARES	69,27%	30,73%
CANARIAS	75,40%	24,60%
CANTABRIA	97,78%	2,22%
CASTILLA Y LEÓN	99,08%	0,92%
CASTILLA-LA MANCHA	98,91%	1,09%
CATALUÑA	88,46%	11,54%
COM. MADRID	96,14%	3,86%
COM. VALENCIANA	75,17%	24,83%
EXTREMADURA	99,62%	0,38%
GALICIA	99,40%	0,60%
LA RIOJA	98,12%	1,88%
MURCIA	86,23%	13,77%
NAVARRA	97,85%	2,15%
PAÍS VASCO	98,89%	1,11%
NACIONAL	88,85%	11,15%

Compras de vivienda por extranjeros de importe mayor o igual a 500.000 €	Resultados absolutos. 2013		
	% compras extranjeros ≥ 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
CC.AA.			
ANDALUCÍA	7,43%	56,97%	43,03%
ARAGÓN	0,33%	0,00%	100,00%
ASTURIAS	0,00%	0,00%	0,00%
BALEARES	14,34%	83,48%	16,52%
CANARIAS	2,68%	65,69%	34,31%
CANTABRIA	5,81%	40,00%	60,00%
CASTILLA Y LEÓN	0,74%	100,00%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	0,00%
CATALUÑA	6,57%	43,02%	56,98%
COM. MADRID	3,95%	36,51%	63,49%
COM. VALENCIANA	1,45%	42,07%	57,93%
EXTREMADURA	0,00%	0,00%	0,00%
GALICIA	0,00%	0,00%	0,00%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,00%
MURCIA	1,17%	76,47%	23,53%
NAVARRA	0,00%	0,00%	0,00%
PAÍS VASCO	10,83%	38,46%	61,54%
NACIONAL	4,72%	57,88%	42,12%

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
Provincias		
A CORUÑA	99,47%	0,53%
ÁLAVA	99,39%	0,61%
ALBACETE	98,32%	1,68%
ALICANTE	59,49%	40,51%
ALMERÍA	90,70%	9,30%
ASTURIAS	98,46%	1,54%
ÁVILA	97,92%	2,08%
BADAJOS	99,74%	0,26%
BALEARES	69,27%	30,73%
BARCELONA	91,99%	8,01%
BURGOS	99,34%	0,66%
CÁCERES	99,46%	0,54%
CÁDIZ	95,04%	4,96%
CANTABRIA	97,78%	2,22%
CASTELLÓN	91,74%	8,26%
CEUTA	97,90%	2,10%
CIUDAD REAL	99,37%	0,63%
CÓRDOBA	99,12%	0,88%
CUENCA	99,34%	0,66%
GIRONA	69,77%	30,23%
GRANADA	95,39%	4,61%
GUADALAJARA	98,42%	1,58%
GUIPÚZCOA	98,80%	1,20%
HUELVA	97,55%	2,45%
HUESCA	96,58%	3,42%
JAÉN	98,59%	1,41%
LA RIOJA	98,12%	1,88%
LAS PALMAS	81,44%	18,56%
LEÓN	99,16%	0,84%
LLEIDA	95,62%	4,38%
LUGO	99,46%	0,54%
MADRID	96,14%	3,86%
MÁLAGA	68,23%	31,77%
MELILLA	94,52%	5,48%
MURCIA	86,23%	13,77%
NAVARRA	97,85%	2,15%
OURENSE	99,85%	0,15%
PALENCIA	99,50%	0,50%
PONTEVEDRA	99,10%	0,90%
SALAMANCA	99,40%	0,60%
SEGOVIA	99,21%	0,79%
SEVILLA	98,96%	1,04%

SORIA	98,81%	1,19%
TARRAGONA	90,17%	9,83%
TENERIFE	68,50%	31,50%
TERUEL	99,33%	0,67%
TOLEDO	98,97%	1,03%
VALENCIA	92,81%	7,19%
VALLADOLID	98,81%	1,19%
VIZCAYA	98,72%	1,28%
ZAMORA	99,59%	0,41%
ZARAGOZA	95,89%	4,11%
NACIONAL	88,85%	11,15%

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total 2013
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.409	3.534	3.621	3.749	3.572

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	2013
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.666	4.156	3.923	3.747	3.879
entre 40 y 60 m2	3.583	3.758	3.878	3.883	3.774
entre 60 y 80 m2	3.407	3.518	3.714	3.867	3.615
entre 80 y 100 m2	3.368	3.457	3.469	3.703	3.490
más de 100 m2	3.322	3.404	3.477	3.615	3.448

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2013					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total 2013
0 - 2 años	12,78%	14,49%	15,55%	15,82%	14,61%
2 - 5 años	14,34%	11,21%	11,96%	11,33%	12,26%
5 - 10 años	42,72%	41,94%	38,05%	36,45%	39,91%
más 10 años	30,16%	32,36%	34,44%	36,40%	33,22%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)		Variación anual (%)	
	2013		2013	
CC.AA.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	81,69 %	18,31 %	-4,48 %	4,48 %
ARAGON	70,98 %	29,02 %	-7,35 %	7,35 %
ASTURIAS	70,86 %	29,14 %	-3,87 %	3,87 %
BALEARES	86,67 %	13,33 %	0,25 %	-0,25 %
CANARIAS	89,27 %	10,73 %	1,32 %	-1,32 %
CANTABRIA	92,65 %	7,35 %	0,82 %	-0,82 %
CASTILLA Y LEON	81,22 %	18,78 %	-1,05 %	1,05 %
CASTILLA-LA MANCHA	76,68 %	23,32 %	-5,16 %	5,16 %
CATALUÑA	85,45 %	14,55 %	-1,56 %	1,56 %
COM. MADRID	91,88 %	8,12 %	-0,75 %	0,75 %
COM. VALENCIANA	80,20 %	19,80 %	-3,12 %	3,12 %
EXTREMADURA	88,42 %	11,58 %	-3,52 %	3,52 %
GALICIA	89,46 %	10,54 %	-3,07 %	3,07 %
LA RIOJA	78,76 %	21,24 %	-8,49 %	8,49 %
MURCIA	76,24 %	23,76 %	0,46 %	-0,46 %
NAVARRA	57,03 %	42,97 %	-6,29 %	6,29 %
PAIS VASCO	73,14 %	26,86 %	-6,35 %	6,35 %
NACIONAL	83,24 %	16,76 %	-2,33 %	2,33 %

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2013					
CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
ANDALUCIA	73,11 %	10,28 %	2,22 %	8,34 %	3,76 %	2,29 %
ARAGON	68,77 %	5,80 %	2,01 %	16,08 %	6,20 %	1,14 %
ASTURIAS	58,64 %	9,97 %	2,85 %	12,66 %	7,89 %	7,99 %
BALEARES	71,01 %	9,64 %	1,62 %	8,95 %	3,26 %	5,52 %
CANARIAS	60,74 %	17,63 %	3,79 %	6,16 %	8,54 %	3,14 %
CANTABRIA	59,22 %	5,89 %	1,20 %	26,86 %	6,43 %	0,40 %
CASTILLA Y LEON	72,05 %	8,57 %	1,87 %	7,55 %	5,66 %	4,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	65,25 %	6,87 %	1,73 %	13,27 %	11,30 %	1,58 %
CATALUÑA	74,94 %	8,13 %	1,90 %	8,61 %	6,26 %	0,16 %
COM. MADRID	78,76 %	7,42 %	1,45 %	10,67 %	1,70 %	0,00 %
COM. VALENCIANA	75,98 %	9,47 %	2,06 %	6,78 %	4,86 %	0,85 %
EXTREMADURA	68,68 %	12,37 %	1,47 %	6,49 %	7,83 %	3,16 %
GALICIA	69,40 %	12,88 %	2,50 %	6,80 %	5,52 %	2,90 %
LA RIOJA	55,18 %	7,38 %	1,65 %	31,19 %	4,52 %	0,08 %
MURCIA	71,52 %	9,08 %	2,15 %	11,18 %	4,79 %	1,28 %
NAVARRA	72,64 %	5,67 %	0,81 %	13,00 %	7,46 %	0,42 %
PAIS VASCO	72,69 %	7,13 %	2,35 %	12,52 %	4,55 %	0,76 %
NACIONAL	72,63 %	8,89 %	1,98 %	10,09 %	4,90 %	1,51 %

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2013					
CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
ANDALUCIA	1,14 %	1,32 %	-0,26 %	-4,24 %	1,02 %	1,02 %
ARAGON	-7,99 %	-0,66 %	-0,96 %	8,42 %	2,25 %	-1,06 %
ASTURIAS	-5,61 %	1,71 %	1,17 %	5,37 %	-5,18 %	2,54 %
BALEARES	-6,07 %	0,61 %	0,14 %	3,62 %	-0,35 %	2,05 %
CANARIAS	0,15 %	4,53 %	1,59 %	-11,41 %	4,13 %	1,01 %
CANTABRIA	-13,69 %	-0,04 %	-1,77 %	12,57 %	4,32 %	-1,39 %
CASTILLA Y LEON	-1,16 %	-0,17 %	-0,69 %	-2,60 %	1,97 %	2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	-3,00 %	-0,87 %	0,01 %	-1,25 %	5,64 %	-0,53 %
CATALUÑA	2,02 %	-2,50 %	-1,71 %	1,26 %	1,03 %	-0,10 %
COM. MADRID	-4,09 %	1,32 %	-0,30 %	3,83 %	-0,29 %	-0,47 %
COM. VALENCIANA	5,25 %	-0,96 %	-0,68 %	-1,57 %	0,67 %	-2,71 %
EXTREMADURA	0,64 %	2,24 %	0,01 %	-5,02 %	2,06 %	0,07 %
GALICIA	-4,43 %	2,53 %	-0,13 %	2,22 %	0,09 %	-0,28 %
LA RIOJA	-9,11 %	-5,18 %	-1,81 %	16,52 %	0,37 %	-0,79 %
MURCIA	9,14 %	-1,77 %	-1,09 %	-5,58 %	0,48 %	-1,18 %
NAVARRA	6,60 %	0,51 %	0,00 %	-8,79 %	1,79 %	-0,11 %
PAIS VASCO	-2,40 %	0,54 %	0,21 %	2,29 %	-0,28 %	-0,36 %
NACIONAL	-0,67 %	0,14 %	-0,50 %	0,26 %	0,79 %	-0,02 %

Distribución nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre versus protegida	Resultados absolutos (%)		Variación anual (%)	
	2013		2013	
CC.AA.	Vivienda Libre	Vivienda protegida	Vivienda Libre	Vivienda protegida
ANDALUCIA	89,78	10,22	2,03 %	-2,03 %
ARAGON	66,90	33,10	-5,38 %	5,38 %
ASTURIAS	81,64	18,36	0,58 %	-0,58 %
BALEARES	98,06	1,94	1,40 %	-1,40 %
CANARIAS	93,58	6,42	1,22 %	-1,22 %
CANTABRIA	87,72	12,28	0,97 %	-0,97 %
CASTILLA Y LEON	83,07	16,93	-2,00 %	2,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	91,22	8,78	3,28 %	-3,28 %
CATALUÑA	89,13	10,87	-5,33 %	5,33 %
COM. MADRID	84,99	15,01	-4,35 %	4,35 %
COM. VALENCIANA	91,10	8,90	0,64 %	-0,64 %
EXTREMADURA	85,94	14,06	4,69 %	-4,69 %
GALICIA	95,54	4,46	-0,59 %	0,59 %
LA RIOJA	88,69	11,31	0,93 %	-0,93 %
MURCIA	88,76	11,24	0,23 %	-0,23 %
NAVARRA	76,34	23,66	1,33 %	-1,33 %
PAIS VASCO	78,10	21,90	-2,97 %	2,97 %
NACIONAL	86,87	13,13	-1,65 %	1,65 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m² vivienda.	Resultados absolutos (€/m²)			Variación anual (%)		
	2013			2013		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	908	914	856	-12,52%	-12,12%	-15,67%
ARAGON	1.005	1.000	1.023	-11,38%	-12,05%	-8,82%
ASTURIAS	997	995	1.004	-13,75%	-15,03%	-10,83%
BALEARES	1.196	1.203	1.075	-5,15%	-3,99%	-24,61%
CANARIAS	880	878	916	-10,20%	-14,17%	49,92%
CANTABRIA	1.101	1.107	1.023	-9,31%	-8,66%	-16,83%
CASTILLA Y LEON	872	863	939	-10,47%	-11,85%	-0,11%
CASTILLA-LA MANCHA	652	643	705	-17,88%	-18,92%	-11,32%
CATALUÑA	1.266	1.276	1.157	-13,35%	-13,43%	-13,66%
COM. MADRID	1.611	1.616	1.540	-7,20%	-7,18%	-7,45%
COM. VALENCIANA	775	775	777	-16,03%	-16,22%	-13,57%
EXTREMADURA	639	641	559	-8,71%	-9,21%	0,36%
GALICIA	1.006	1.017	653	-1,95%	-1,93%	-17,13%
LA RIOJA	823	824	814	-20,56%	-20,31%	-22,25%
MURCIA	748	751	732	-15,48%	-15,24%	-17,38%
NAVARRA	1.153	1.140	1.173	-8,85%	-8,73%	-9,84%
PAIS VASCO	1.537	1.544	1.514	-10,48%	-9,87%	-12,69%
NACIONAL	1.095	1.097	1.078	-11,69%	-11,82%	-10,91%

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos			Variación anual (%)			Números índice
	2013			2013			2013
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General
ANDALUCIA	85.241	85.653	82.763	-7,93%	-8,37%	-4,75%	84,53
ARAGON	94.075	94.761	92.380	-4,36%	-5,20%	0,48%	93,29
ASTURIAS	85.255	87.181	80.202	-8,40%	-5,78%	-15,08%	84,54
BALEARES	114.023	114.371	110.695	6,40%	7,21%	-1,56%	113,07
CANARIAS	66.430	68.203	55.297	-8,49%	-6,41%	-21,65%	65,88
CANTABRIA	94.477	95.985	82.785	-3,04%	-2,19%	-8,16%	93,69
CASTILLA Y LEON	88.863	88.569	90.431	-2,02%	-1,81%	-3,51%	88,12
CASTILLA-LA MANCHA	75.660	75.401	76.786	-16,61%	-17,97%	-9,62%	75,03
CATALUÑA	112.117	112.632	108.219	-2,44%	-3,01%	2,27%	111,18
COM. MADRID	170.443	170.903	164.875	-0,33%	-0,89%	6,68%	169,02
COM. VALENCIANA	74.669	75.394	71.073	-9,61%	-9,77%	-7,90%	74,05
EXTREMADURA	67.736	68.902	51.455	-0,17%	0,66%	-14,69%	67,17
GALICIA	84.208	84.421	81.696	-6,53%	-6,70%	-0,94%	83,51
LA RIOJA	88.280	92.238	71.032	-10,88%	-9,44%	-16,55%	87,54
MURCIA	68.323	69.472	64.300	-0,98%	-3,91%	9,94%	67,75
NAVARRA	108.532	110.502	105.887	-2,10%	-1,62%	-2,05%	107,63
PAIS VASCO	122.346	123.018	120.384	-10,70%	-12,00%	-4,70%	121,33
NACIONAL	100.841	102.140	93.625	-4,34%	-4,43%	-2,85%	100,00

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2013					2013				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	6,23 %	93,77 %	83,71 %	8,72 %	1,34 %	2,08 %	-2,08 %	-2,63 %	0,91 %	-0,36 %
ARAGON	4,43 %	95,57 %	94,00 %	1,18 %	0,39 %	1,46 %	-1,46 %	-0,93 %	-0,29 %	-0,24 %
ASTURIAS	4,32 %	95,68 %	92,90 %	2,09 %	0,69 %	0,49 %	-0,49 %	1,47 %	0,37 %	-2,33 %
BALEARES	5,35 %	94,65 %	85,74 %	7,27 %	1,64 %	0,01 %	-0,01 %	-1,53 %	1,70 %	-0,18 %
CANARIAS	12,17 %	87,83 %	81,44 %	5,14 %	1,25 %	6,78 %	-6,78 %	-7,01 %	2,03 %	-1,80 %
CANTABRIA	8,48 %	91,52 %	87,26 %	2,45 %	1,81 %	5,94 %	-5,94 %	-4,81 %	-0,01 %	-1,12 %
CASTILLA Y LEON	4,55 %	95,45 %	88,96 %	3,84 %	2,65 %	1,45 %	-1,45 %	-1,72 %	0,08 %	0,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,26 %	94,74 %	88,26 %	5,23 %	1,25 %	3,32 %	-3,32 %	-3,58 %	0,61 %	-0,35 %
CATALUÑA	6,34 %	93,66 %	86,93 %	5,13 %	1,60 %	3,31 %	-3,31 %	-3,08 %	0,85 %	-1,08 %
COM. MADRID	2,06 %	97,94 %	94,56 %	1,86 %	1,52 %	-2,16 %	2,16 %	2,30 %	0,29 %	-0,43 %
COM. VALENCIANA	6,72 %	93,28 %	84,18 %	7,88 %	1,22 %	3,14 %	-3,14 %	-5,46 %	2,47 %	-0,15 %
EXTREMADURA	4,38 %	95,62 %	87,13 %	6,96 %	1,53 %	2,05 %	-2,05 %	-2,47 %	0,92 %	-0,50 %
GALICIA	4,72 %	95,28 %	91,75 %	2,28 %	1,25 %	2,08 %	-2,08 %	-1,49 %	-0,15 %	-0,44 %
LA RIOJA	3,25 %	96,75 %	94,24 %	1,59 %	0,92 %	1,18 %	-1,18 %	1,05 %	-2,47 %	0,24 %
MURCIA	4,82 %	95,18 %	87,10 %	7,12 %	0,96 %	-0,42 %	0,42 %	0,23 %	1,13 %	-0,94 %
NAVARRA	2,08 %	97,92 %	94,28 %	2,34 %	1,30 %	0,91 %	-0,91 %	1,29 %	-1,68 %	-0,52 %
PAIS VASCO	3,36 %	96,64 %	91,68 %	3,03 %	1,93 %	1,61 %	-1,61 %	-1,37 %	-0,36 %	0,12 %
NACIONAL	5,52 %	94,48 %	87,91 %	5,13 %	1,44 %	2,05 %	-2,05 %	-2,16 %	0,65 %	-0,54 %

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)			Variación anual (%)		
	2013			2013		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	260	266	216	-4,06%	-3,62%	-10,00%
ARAGON	270	276	256	-2,53%	-2,13%	0,00%
ASTURIAS	265	270	253	-1,49%	0,00%	-4,89%
BALEARES	246	255	158	-1,20%	-0,78%	-3,07%
CANARIAS	226	234	160	-11,72%	-11,03%	-21,18%
CANTABRIA	276	283	227	-2,47%	-2,75%	10,73%
CASTILLA Y LEON	261	272	204	-3,33%	-0,73%	-15,35%
CASTILLA-LA MANCHA	269	276	243	-4,27%	-3,83%	-3,19%
CATALUÑA	274	282	215	-2,49%	-1,74%	-7,33%
COM. MADRID	311	317	228	-5,47%	-4,52%	-23,75%
COM. VALENCIANA	251	262	196	-3,09%	-1,87%	-7,11%
EXTREMADURA	263	271	153	-3,31%	-3,56%	-3,77%
GALICIA	263	269	199	-1,50%	-1,10%	21,34%
LA RIOJA	269	275	244	-6,92%	-7,41%	-2,40%
MURCIA	261	266	244	4,40%	5,14%	1,67%
NAVARRA	283	284	283	-6,60%	-7,49%	-4,07%
PAIS VASCO	283	293	256	-5,03%	-0,68%	-17,42%
NACIONAL	269	277	225	-3,58%	-2,46%	-8,54%

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2013					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.						
ANDALUCIA	238	260	147	208	163	138
ARAGON	256	270	150	267	124	141
ASTURIAS	246	265	135	278	78	119
BALEARES	232	246	146	267	139	113
CANARIAS	189	226	132	141	151	113
CANTABRIA	252	276	145	228	179	151
CASTILLA Y LEON	246	261	140	259	200	137
CASTILLA-LA MANCHA	245	270	153	235	187	146
CATALUÑA	258	274	147	260	149	129
COM. MADRID	300	311	146	315	284	144
COM. VALENCIANA	236	251	163	226	144	156
EXTREMADURA	252	263	141	329	218	162
GALICIA	259	263	160	309	156	135
LA RIOJA	246	269	152	236	172	126
MURCIA	232	261	149	171	165	141
NAVARRA	255	285	160	193	112	129
PAIS VASCO	259	284	139	219	193	115
NACIONAL	249	269	147	237	167	137

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2013					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.						
ANDALUCIA	-5,93%	-4,41%	-5,77%	-14,40%	-4,68%	2,99%
ARAGON	-2,29%	-2,53%	-2,60%	-1,48%	-10,14%	9,30%
ASTURIAS	1,65%	-1,49%	-5,59%	27,52%	-40,46%	1,71%
BALEARES	2,20%	-1,20%	8,15%	22,48%	-4,14%	-16,30%
CANARIAS	-16,00%	-12,06%	-7,69%	-29,50%	7,09%	-7,38%
CANTABRIA	-7,35%	-2,47%	-19,44%	-19,43%	-5,79%	43,81%
CASTILLA Y LEON	-1,60%	-3,33%	-6,04%	-0,38%	30,72%	2,24%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,92%	-3,91%	-1,92%	-10,65%	35,51%	0,69%
CATALUÑA	-4,80%	-4,20%	-8,70%	-3,70%	-20,74%	-10,42%
COM. MADRID	-5,66%	-6,61%	-7,59%	10,53%	50,26%	20,00%
COM. VALENCIANA	-4,45%	-3,09%	-0,61%	-12,06%	-5,88%	6,85%
EXTREMADURA	1,20%	-3,31%	-12,96%	49,55%	5,83%	8,72%
GALICIA	1,57%	-1,50%	-4,76%	11,96%	0,65%	-8,16%
LA RIOJA	-8,21%	-6,92%	-11,63%	-13,55%	23,74%	-21,25%
MURCIA	3,57%	4,40%	4,93%	-8,56%	1,85%	6,02%
NAVARRA	-6,59%	-6,25%	-3,61%	10,92%	-29,56%	-7,86%
PAIS VASCO	-6,50%	-5,02%	-7,33%	-12,75%	5,46%	-1,71%
NACIONAL	-4,23%	-3,93%	-5,77%	-6,69%	4,38%	0,74%

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2013			2013	
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	4,08 %	494,36	29,61 %	-5,55%	-0,54 %
ARAGON	4,02 %	529,98	30,03 %	-2,48%	-0,10 %
ASTURIAS	4,12 %	490,48	26,72 %	-8,43%	-1,93 %
BALEARES	4,37 %	702,51	40,75 %	6,54%	3,34 %
CANARIAS	4,06 %	420,97	27,24 %	-2,06%	-0,12 %
CANTABRIA	3,95 %	521,55	31,25 %	-1,35%	0,49 %
CASTILLA Y LEON	3,93 %	506,99	30,46 %	-1,06%	0,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,94 %	423,96	24,97 %	-15,19%	-4,07 %
CATALUÑA	4,10 %	630,83	31,14 %	-2,59%	-0,60 %
COM. MADRID	3,63 %	846,45	38,34 %	1,65%	0,93 %
COM. VALENCIANA	4,14 %	445,13	26,51 %	-8,25%	-2,07 %
EXTREMADURA	4,17 %	393,34	25,79 %	1,59%	2,00 %
GALICIA	4,10 %	485,81	29,81 %	-6,90%	-1,75 %
LA RIOJA	3,83 %	489,47	28,04 %	-7,11%	-1,82 %
MURCIA	4,30 %	403,43	24,23 %	-6,49%	-0,78 %
NAVARRA	3,82 %	582,41	30,18 %	3,80%	1,79 %
PAIS VASCO	3,95 %	665,16	29,71 %	-5,65%	-1,80 %
NACIONAL	4,02 %	569,40	30,42 %	-2,76%	-0,37 %

VII. METODOLOGÍA

1. Objetivos

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

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado, constituye una de las recopilaciones sistemáticas de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas por instituciones preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la obtención de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa es una de las más importantes fuentes de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de los más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones inmobiliarias y las constituciones de hipotecas.

2. Límites de la información disponible

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

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones y constituciones de hipotecas que obran en poder de los Registros de la Propiedad.

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

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

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos, de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

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

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

3.1. Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de alrededor de 1.600.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y algo menos de 350.000 constituciones de hipoteca.

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

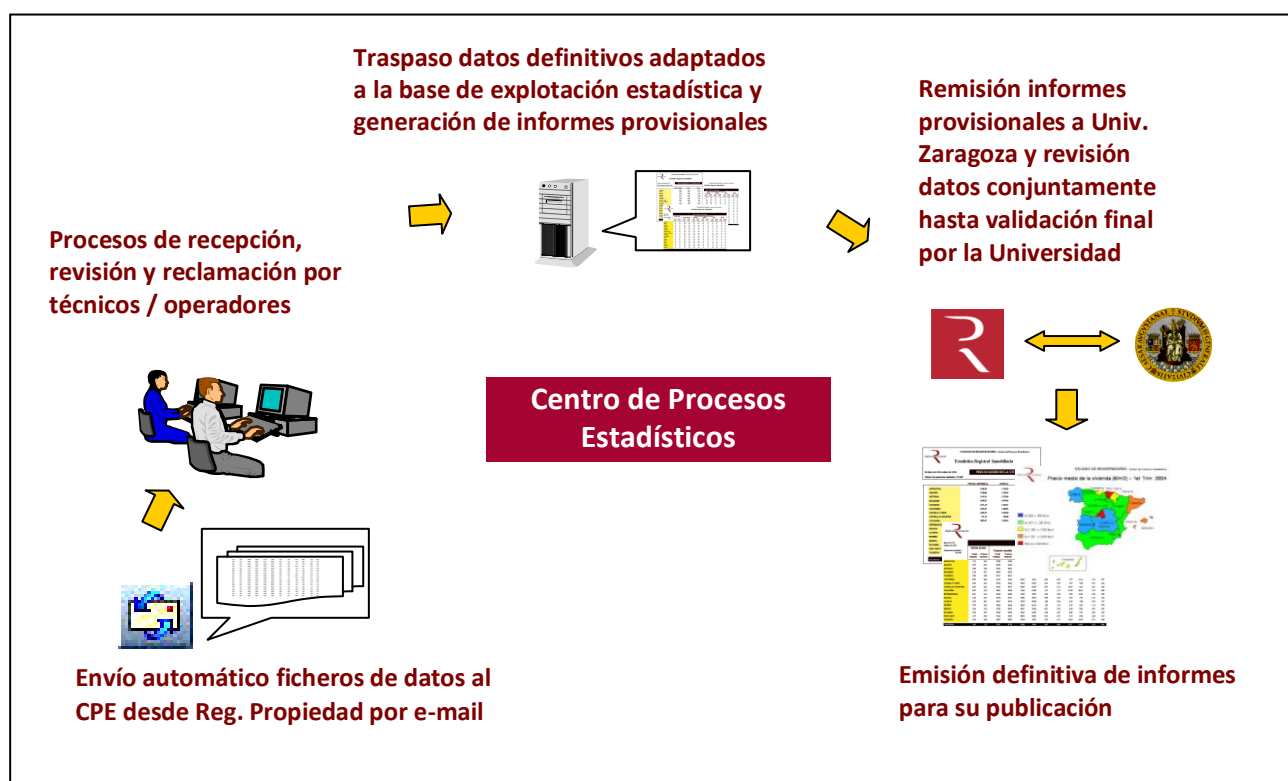
3.2. Datos de referencia

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

- **Transmisiones**
Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.
- **Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad**
Fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.
- **Precio de la compraventa**
Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- **Naturaleza de la finca**
Tipo de finca de la que se trata: vivienda, locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.
- **Superficie**
Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:
 - *Naturaleza – viviendas.* En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.
 - *Naturalezas – otras.* Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.
- **Importe del crédito hipotecario**
Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

- **Duración del crédito hipotecario**
Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de constitución de hipoteca.
- **Entidad financiera**
Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en Bancos y Cajas, por un lado, y Otras entidades financieras, por otro.
- **Tipos de interés**
Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otros).
- **Indicadores externos**
Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



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

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

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

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de

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

4. Análisis y validación de los informes estadísticos

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

- **Análisis de tamaño de la serie de datos.** Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- **Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos** trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- **Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación** trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: INE, Ministerio de Fomento, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

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