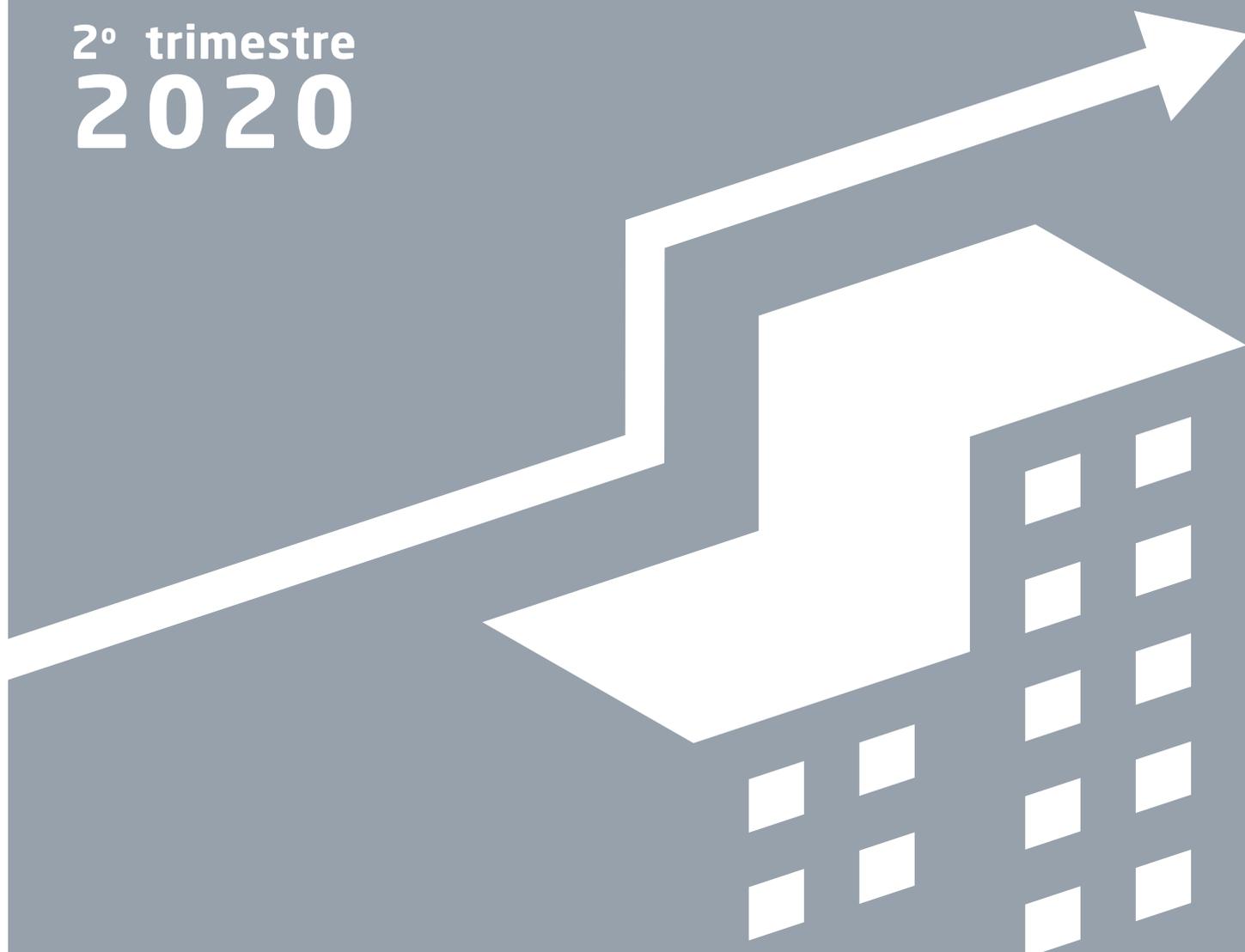


ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

2º trimestre
2020



Registradores DE ESPAÑA

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

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

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

<http://www.gamerin.es>

Agosto de 2020

Publicación trimestral nº 65

2º TRIMESTRE 2020**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	9
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	19
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	30
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	34
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	38
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	42
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	46
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	50
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	56
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	60
2.12. Impagos hipotecarios	66
3. Metodología	78
3.1. Objetivos	78
3.2. Informes	82

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al segundo trimestre del año 2020 (publicación trimestral número 65).

El precio de la vivienda ha comenzado a notar los primeros signos de la crisis sanitaria registrando una significativa moderación de su tasa de crecimiento trimestral (0,44%), dando lugar a que dos de las cuatro alternativas metodológicas ya alcancen ligeros descensos trimestrales. La tasa de variación interanual también ha moderado la intensidad de su crecimiento, situándose en el 4,36%. Con respecto a los mínimos más recientes (cuarto trimestre de 2014) el crecimiento acumulado ha sido del 39,60%. A pesar de esta recuperación, no se han llegado a alcanzar los máximos históricos (tercer trimestre 2007), acumulando todavía un ajuste del -10,65% con respecto a dichos máximos.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un descenso trimestral próximo al -40% (-39,90%), alcanzando las 76.545 compraventas, frente a las 127.357 del trimestre precedente. En vivienda nueva se han registrado 14.286 compraventas, muy por debajo de las 24.252 del primer trimestre, dando lugar a una reducción trimestral del -41,09%. En vivienda usada se han alcanzado las 62.259 compraventas, con un descenso trimestral del -39,62%. Estas cuantías sitúan al mercado de compraventas de vivienda en niveles similares a 2013, año de mínimos de la serie histórica, aunque con factores determinantes muy distintos. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido del -41,16% (-35,67% en vivienda nueva y -42,29% en vivienda usada).

Todas las comunidades autónomas han registrado intensos descensos en número de compraventas de vivienda, tanto para el total general como en la distinción entre vivienda nueva y usada. Las mayores cuantías para la vivienda en su conjunto se han registrado en Andalucía (15.159), Cataluña (12.973), Comunidad de Madrid (11.612) y Comunitat Valenciana (10.389). Las comunidades autónomas con mayores reducciones trimestrales han sido Canarias (-59,39%), Castilla – La Mancha (-49,83%) y Región de Murcia (-45,07%), mientras que el mejor comportamiento se ha registrado en País Vasco (-27,53%), Cantabria (-32,38%) y Principado de Asturias (-33,56%).

En los últimos doce meses se han registrado 443.829 compraventas de vivienda, retrocediendo a niveles de mediados de 2017. De ellas, 81.544 compraventas han correspondido a vivienda nueva y 362.285 compraventas a vivienda usada. Con respecto a los doce meses precedentes el descenso interanual ha sido del -14,23%, con una reducción del -12,19% en vivienda nueva y del -14,67% en vivienda usada. Todas las comunidades autónomas han registrado descensos interanuales.

En todas las provincias se han registrado igualmente intensos descensos de compraventas de vivienda en la medida que las causas del ajuste del mercado son las mismas para toda la geografía española. Los ajustes trimestrales han ido desde el más moderado en Bizkaia con una reducción del -25,64%, al más intenso de Santa Cruz de Tenerife con un -63,06%. El mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las provincias de Madrid (11.612), Barcelona (9.333), Alicante (4.906) y Valencia (4.193). Los ajustes se han generalizado territorialmente tanto en vivienda nueva como en vivienda usada.

Las restricciones de movilidad entre países durante buena parte del segundo trimestre se han dejado notar en la compra de vivienda por extranjeros, que se ha situado en el 10,66%, descendiendo con respecto al 12% del primer trimestre. En términos absolutos se ha descendido de las 8.000 compras de vivienda, frente a las cerca de 15.000 del primer trimestre. Británicos han seguido encabezando el ranking de nacionalidades con el 12,25% de las compras de extranjeros, seguidos de alemanes (7,18%), rumanos (6,90%), franceses (6,68%), marroquíes (6,40%) y belgas (5,78%).

La mayoría de las comunidades autónomas y provincias han visto reducido el peso de compra por extranjeros como consecuencia de las especiales condiciones del segundo trimestre. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes han sido Illes Balears (24,63%), Canarias (24,54%), Comunitat Valenciana (21,70%), Región de Murcia (17,65%), Cataluña (11,10%) y Andalucía (11,03%), mientras que las provincias cabeceras han sido Alicante (35,23%), Santa Cruz de Tenerife (28,96%), Málaga (27,24%), Illes Balears (24,63%), Girona (22,19%), Las Palmas (21,14%), Murcia (17,65%) y Almería (16,51%).

La distribución de compraventas de vivienda en nuevas y usadas se ha mantenido relativamente estable durante el último trimestre, con un ligero incremento de 0,37 pp en el peso de compraventas de vivienda

usada, que se ha situado en el 81,33%. La vivienda nueva ha supuesto el 18,67%, con un 17,41% de vivienda nueva libre y un 1,26% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada han sido Comunitat Valenciana (86,59%), Extremadura (84,32%) y Cataluña (84,16%), mientras que la vivienda nueva ha registrado su mayor peso relativo en Principado de Asturias (25,78%), Comunidad Foral de Navarra (23,97%) y Comunidad de Madrid (23,51%). En vivienda nueva protegida han destacado Principado de Asturias (4,02%), País Vasco (3,27%) y Comunidad Foral de Navarra (2,76%).

Los Bancos han intensificado su liderazgo en cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el segundo trimestre, registrando el 92,84% del total, que supone un nuevo máximo histórico, con un incremento trimestral de 2,36 pp en cuota de mercado. Otras entidades financieras se han quedado en el 7,16%, nuevo mínimo histórico. En todas las comunidades autónomas Bancos han registrado la mayor cuota de mercado, con los mayores pesos porcentuales en Illes Balears (96,88%), Canarias (96,83%), Cantabria (96,61%) y Comunidad de Madrid (96,07%), mientras que Otras entidades financieras han alcanzado su mayor cuota de mercado en Comunidad Foral de Navarra (37,50%), La Rioja (36,06%) y Principado de Asturias (18,30%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha presentado un destacado crecimiento trimestral del 2,84%, con un resultado medio de 1.339 €/m². Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (2.015 €/m²), País Vasco (1.802 €/m²), Illes Balears (1.727 €/m²) y Cataluña (1.725 €/m²), situándose en el extremo opuesto, con los menores importes medios, Extremadura (679 €/m²), Castilla-La Mancha (726 €/m²) y Región de Murcia (749 €/m²). En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha crecido igualmente con cierta intensidad (2,29%), registrando un importe medio de 129.806 €. Únicamente cuatro comunidades autónomas han superado la media nacional, correspondiendo a Comunidad de Madrid (195.190 €), Illes Balears (167.440 €), País Vasco (154.809 €) y Cataluña (151.597). Nueve comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 €, presentando los menores importes Extremadura (81.280), Región de Murcia (85.608 €) y Comunitat Valenciana (90.400 €). Diez comunidades autónomas han presentado incrementos trimestrales.

La cuantía media de los tipos de interés en los nuevos créditos hipotecarios ha seguido descendiendo, registrando un nuevo mínimo histórico al alcanzar un resultado del 2,18%, con un descenso trimestral de -0,06 pp. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,44%, marcando igualmente un mínimo histórico, con un descenso trimestral de -0,09 pp. La contratación a tipo de interés variable ha obtenido un importe medio del 2,03%, con un descenso trimestral de -0,01 pp. El diferencial entre ambas modalidades se ha reducido a 0,41 pp, creciendo el atractivo en la contratación a tipo de interés fijo. Las comunidades autónomas con menores cuantías medias para el total general han sido en País Vasco (1,73%), Comunidad de Madrid (2,00%) y Cantabria (2,07%), mientras que los mayores tipos de interés medios se han registrado en Castilla – La Mancha (2,33%), Extremadura (2,32%) y Aragón (2,31%).

La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable por segundo trimestre consecutivo, con pesos del 53,14% a tipo fijo y 46,86% a tipo variable, esta última modalidad, con un 45,90% referenciado a EURIBOR y 0,96% a otros índices de referencia. A pesar de este liderazgo a tipo fijo, en el último trimestre ha reducido su peso en -0,29 pp con respecto al trimestre precedente, incrementándose la contratación a tipo variable. En doce comunidades autónomas la contratación a tipo de interés fijo ha superado a la contratación a tipo de interés variable, obteniendo los mayores pesos Región de Murcia (70,07%), La Rioja (68,30%) y Comunidad Foral de Navarra (67,75%). Por el contrario, las que han encabezado el mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (64,95%), País Vasco (64,65%) y Comunidad de Madrid (60,28%).

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha seguido creciendo por segundo trimestre consecutivo, concretamente un 1,77%, registrando un periodo medio de 287 meses (23 años y 11 meses). En Bancos el plazo medio ha sido de 288 meses (24 años) y en Otras entidades financieras de 268 meses (22 años y 4 meses). Los mayores periodos medios se han registrado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Extremadura (300 meses; 25 años) y Cataluña (296 meses; 24 años y 8 meses), mientras que los menores periodos medios han correspondido a Canarias (259 meses; 21 años y 7 meses), Comunitat Valenciana (264 meses; 22 años) y Comunidad Foral de Navarra (271 meses; 22 años y 7 meses).

Los indicadores de accesibilidad han registrado un ligero deterioro, dando lugar a un incremento del 0,27% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 0,03 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con

respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 580,79 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 29,65%. Este incremento en los indicadores de accesibilidad se ha debido exclusivamente al incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (2,29%), actuando favorablemente sobre la accesibilidad la cuantía de los tipos de interés contratados (-0,06 pp), el alargamiento de los plazos de contratación (1,77%) y el ligero aumento de los salarios (0,2%).

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (812,79 €), Illes Balears (770,37 €), Cataluña (671,57 €) y País Vasco (662,79 €), siendo las únicas que superan la media nacional (580,79 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (357,31 €), Región de Murcia (392,63 €) y Castilla-La Mancha (412,32 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (41,01%), Comunidad de Madrid (34,51%), Cataluña (32,20%) y País Vasco (28,82%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (22,28%), Región de Murcia (23,05%) y Principado de Asturias (23,10%).

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un intenso descenso trimestral (-49,31%), alcanzando un nuevo mínimo histórico con 2.792 certificaciones. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número son Comunitat Valenciana (788), Andalucía (479) y Cataluña (472), con descensos trimestrales en dieciséis de ellas. El 39,83% del total ha correspondido a personas físicas y el 60,17% a personas jurídicas. El 4,25% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, encabezando las nacionalidades con mayor peso británicos (15,52%), marroquíes (13,79%), luxemburgueses (11,21%) y ecuatorianos (10,34%).

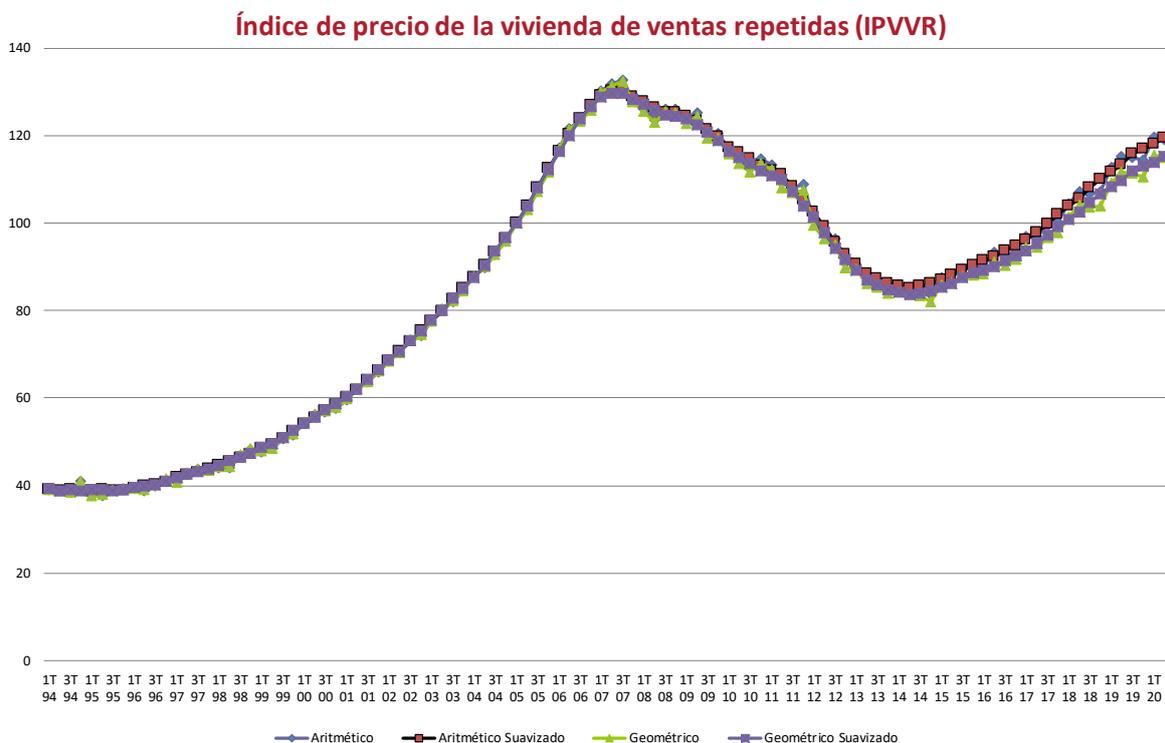
El número de daciones en pago ha sido de 690, nuevo mínimo de la serie histórica, dando lugar a un descenso trimestral del -50,89% y un descenso interanual del -52,97%. Las mayores cuantías se han registrado en Andalucía (177), Comunitat Valenciana (135) y Cataluña (106). El 80,44% han correspondido a personas físicas y el 19,56% a personas jurídicas. El porcentaje de extranjeros ha sido del 9,13%, encabezando el ranking por nacionalidades británicos (24,19%), ecuatorianos (12,90%) y marroquíes (8,06%).

2. Resultados

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

El precio de la vivienda ha comenzado a registrar los primeros signos de posible ajuste a través de los resultados del IPVVR del segundo trimestre. Concretamente, de las cuatro alternativas metodológicas, dos de ellas (las no suavizadas) ya registran ligeros descensos trimestrales. El promedio de las cuatro metodologías utilizadas proporciona un ligero crecimiento trimestral del 0,44%, ralentizándose significativamente con respecto a los ritmos de crecimiento que venía mostrando en trimestres precedentes.

La intensa reducción de la demanda, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, está produciendo los correspondientes efectos sobre el precio, que normalmente reacciona con cierto retardo con respecto al número de compraventas en los cambios de ciclo inmobiliario.



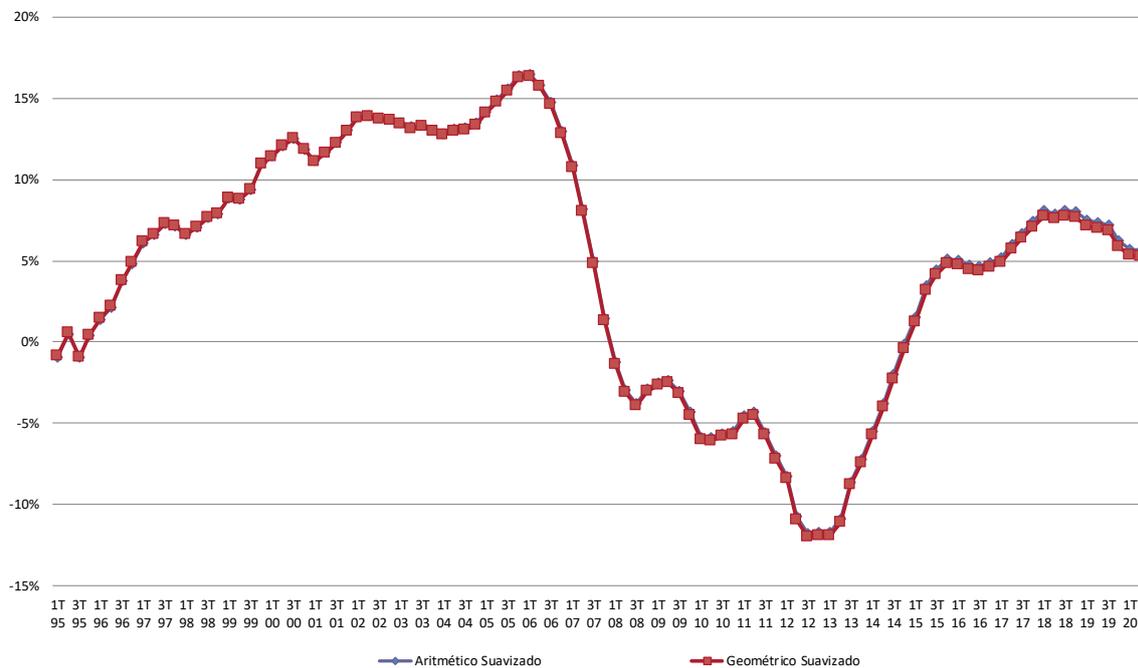
La tasa interanual también se ha visto ralentizada significativamente, dando lugar a un incremento interanual del IPVVR del 4,36%, muy por debajo de las registradas en trimestres precedentes, tal y como se observa en el gráfico de la siguiente página, que muestra la evolución de las tasas de variación interanuales, siendo previsible una continuidad de dicha tendencia a lo largo de los próximos trimestres, en la medida que las tasas trimestrales difícilmente conseguirán mantener el signo positivo si se mantienen niveles de actividad claramente por debajo de los registrados antes de la crisis sanitaria, debiendo considerar adicionalmente las consecuencias económicas y sociales que ha producido la situación de los últimos meses.

La incertidumbre está presente en la actividad económica y dicho aspecto incide decisivamente sobre el mercado inmobiliario, con un peso especialmente destacado de las expectativas de demandantes y oferentes. El contexto no resulta favorable y, aunque queda por determinar el ritmo de recuperación de las compraventas a lo largo de los próximos meses, el descenso de la actividad económica, con importantes efectos sobre la destrucción de empleo y la capacidad adquisitiva de una parte importante de la sociedad, el carácter internacional de la situación, con influencia igualmente en la demanda extranjera, que será analizada en apartados posteriores... seguirá afectando al comportamiento del precio de la vivienda.

En definitiva, un amplio abanico de factores que han cambiado claramente la dinámica del mercado inmobiliario, con un impacto directo e inmediato sobre el número de compraventas, que empieza a mostrar

sus primeros efectos sobre el precio de la vivienda, que quedará reflejado con mayor intensidad a lo largo de próximos trimestres.

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



Los actuales niveles del IPVVR, que en función de la evolución del mercado podrían ser los máximos del reciente ciclo alcista (2015-2020), suponen acumular un ascenso desde mínimos del cuarto trimestre de 2014 del 39,60%. En consecuencia, han sido cinco años y medio de intensa recuperación de precios después de un largo y profundo ajuste durante la fase bajista (2008-2014). A pesar de esta recuperación, no se han alcanzado los niveles máximos, registrados en el tercer trimestre de 2007. Con respecto a dichos máximos los niveles de precios actuales acumulan un ajuste del -10,65%, siendo que el ajuste máximo que se registró desde dichos máximos de 2007 hasta los mínimos de 2014 fue del -36%. Por tanto, se ha recuperado una buena parte del ajuste, pero no la totalidad, todavía el mercado se encuentra con unos precios medios de algo más del 10% por debajo de máximos.

El IPVVR es un índice nacional mientras que el mercado inmobiliario, en general, y el precio de la vivienda, en particular, cuentan con un importante factor local. Por tanto, esta realidad que se describe con respecto a la evolución de los precios presenta el citado carácter general, que luego debe ser interpretado adecuadamente considerando los factores locales de cada mercado particular.

Los actuales niveles del IPVVR llevan a presentar cuantías próximas a las registradas a comienzos de 2010, así como en la primera mitad de 2006, es decir, tal y como se observa en el primer gráfico de este apartado, ligeramente por debajo de máximos (2007).

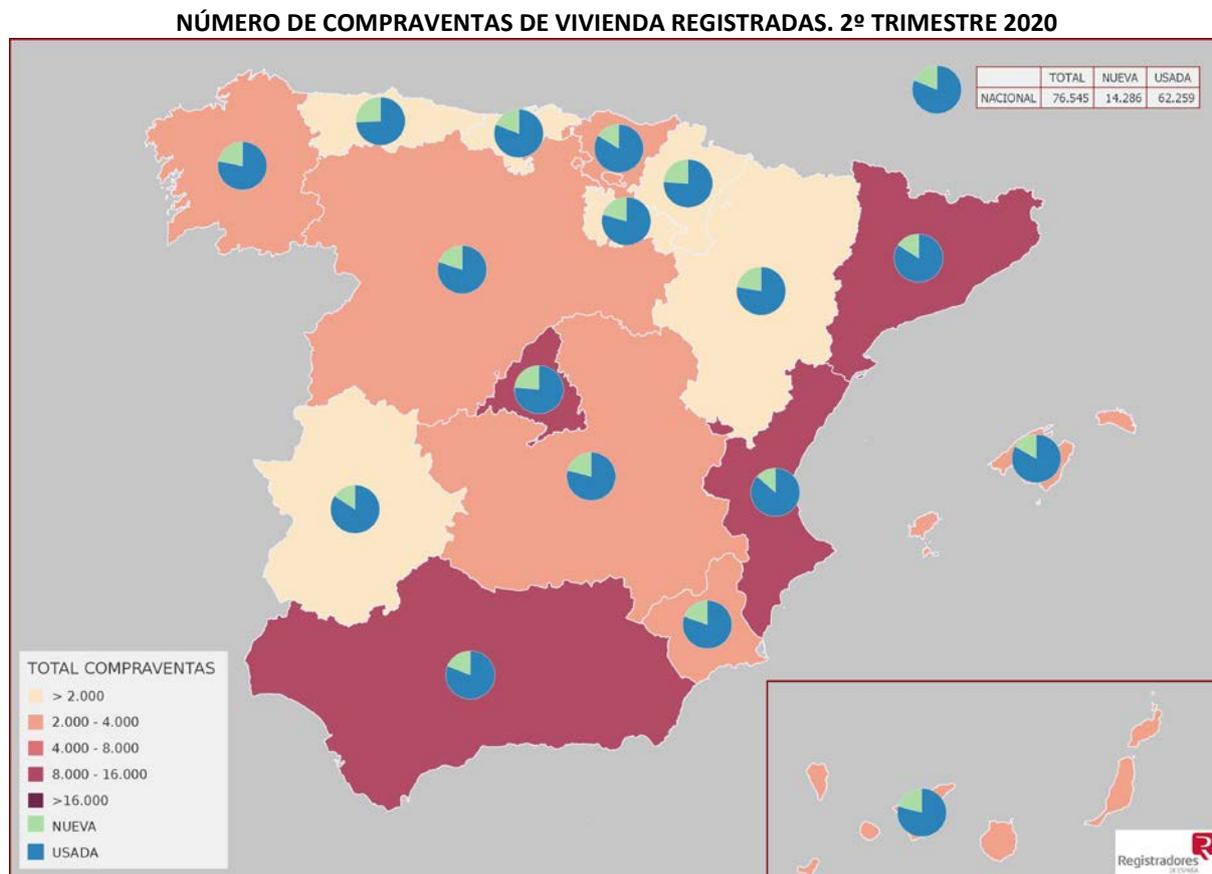
La recuperación de precios de los últimos cinco años y medio, que parecía llevar a una completa recuperación de precios, se ha encontrado con algo inesperado, nunca vivido en la reciente evolución del mercado inmobiliario, como es una crisis sanitaria. Conocemos la experiencia de la crisis financiera, la crisis tecnológica, la crisis del petróleo... pero no una crisis sanitaria. Las primeras consecuencias económicas han sido notables, con reducciones históricas del PIB, intensificación del desempleo, aumento del déficit público... Se cuenta con la esperanza de considerar que pueda ser una crisis con un bajo recorrido temporal, en la medida que los desarrollos científicos permitan encontrar un remedio sanitario.

Sin embargo, estamos en manos de la ciencia y con la esperanza de que el resultado sea el esperado, permitiendo con ello retomar niveles de actividad próximos a la situación previa a la crisis sanitaria en un corto periodo de tiempo. En todo caso, la novedad de la situación nos lleva a tener que seguir expectantes, sin alarmismos, pero también sin ingenuidad.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice				
	Período	Aritmético	Aritmético suavizado	Geométrico	Geométrico suavizado
1T 2005	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2T 2005	103,03	103,81	103,00	103,79	103,41
3T 2005	107,15	108,05	107,09	107,99	107,57
4T 2005	111,79	112,38	111,69	112,28	112,03
1T 2006	117,06	116,48	116,92	116,34	116,70
2T 2006	121,58	120,26	121,40	120,08	120,83
3T 2006	123,51	123,97	123,28	123,74	123,63
4T 2006	125,99	126,93	125,71	126,65	126,32
1T 2007	130,33	129,19	130,00	128,86	129,59
2T 2007	131,82	130,14	131,44	129,77	130,79
3T 2007	132,83	130,17	132,39	129,74	131,28
4T 2007	128,28	128,80	127,81	128,34	128,31
1T 2008	126,11	127,63	125,60	127,12	126,62
2T 2008	123,52	126,26	122,97	125,70	124,61
3T 2008	125,98	125,27	125,37	124,66	125,32
4T 2008	125,97	125,09	125,30	124,43	125,20
1T 2009	123,36	124,42	122,65	123,71	123,53
2T 2009	125,22	123,30	124,45	122,54	123,88
3T 2009	120,17	121,46	119,37	120,66	120,41
4T 2009	120,39	119,68	119,53	118,84	119,61
1T 2010	116,79	117,14	115,91	116,25	116,52
2T 2010	114,49	116,04	113,57	115,11	114,80
3T 2010	112,53	114,60	111,57	113,62	113,08
4T 2010	114,69	113,08	113,66	112,06	113,37
1T 2011	113,20	111,80	112,12	110,74	111,96
2T 2011	109,22	111,05	108,12	109,94	109,58
3T 2011	108,11	108,26	106,96	107,11	107,61
4T 2011	108,80	105,15	107,58	103,98	106,38
1T 2012	100,74	102,58	99,56	101,38	101,07
2T 2012	97,70	99,13	96,50	97,92	97,81
3T 2012	96,40	95,49	95,16	94,27	95,33
4T 2012	90,90	92,83	89,68	91,59	91,25
1T 2013	90,65	90,59	89,38	89,33	89,99
2T 2013	87,46	88,36	86,18	87,07	87,27
3T 2013	86,53	87,28	85,22	85,96	86,25
4T 2013	85,25	86,16	83,90	84,80	85,03
1T 2014	85,53	85,63	84,13	84,23	84,88
2T 2014	85,06	85,04	83,60	83,59	84,32
3T 2014	84,84	85,53	83,33	84,01	84,43
4T 2014	83,58	86,04	82,04	84,45	84,03
1T 2015	87,67	86,95	86,00	85,29	86,48
2T 2015	88,07	87,99	86,33	86,26	87,16
3T 2015	89,60	89,34	87,77	87,52	88,56
4T 2015	90,06	90,46	88,16	88,55	89,31
1T 2016	90,29	91,31	88,32	89,32	89,81
2T 2016	93,25	92,16	91,15	90,09	91,66
3T 2016	92,34	93,54	90,20	91,37	91,86
4T 2016	93,83	94,87	91,58	92,59	93,22
1T 2017	96,94	96,09	94,54	93,71	95,32
2T 2017	96,91	97,70	94,45	95,21	96,07
3T 2017	99,33	99,82	96,73	97,20	98,27
4T 2017	100,38	101,89	97,67	99,14	99,77
1T 2018	104,41	103,85	101,51	100,97	102,69
2T 2018	107,28	105,43	104,21	102,42	104,83
3T 2018	106,68	107,91	103,55	104,74	105,72
4T 2018	107,19	110,08	103,96	106,76	107,00
1T 2019	112,78	111,65	109,28	108,19	110,47
2T 2019	115,24	113,18	111,58	109,58	112,39
3T 2019	115,09	115,68	111,34	111,90	113,50
4T 2019	114,32	116,97	110,49	113,06	113,71
1T 2020	119,64	118,01	115,53	113,96	116,78
2T 2020	119,26	119,52	115,06	115,32	117,29

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



El segundo trimestre del año ha registrado una importante reducción en el número de compraventas de vivienda. Concretamente, se han alcanzado 76.545, frente a las 127.357 del primer trimestre, lo que supone una reducción trimestral próxima al -40% (-39,90%). El hecho de que el mercado haya estado prácticamente cerrado durante una parte significativa del trimestre ha dado lugar a este ajuste trimestral sin precedentes.

La distinción entre vivienda nueva y vivienda usada apenas ha presentado diferencias, con ajustes trimestrales cercanos al -40% en ambos casos. Por lo que respecta a la vivienda nueva, se han registrado 14.286 compraventas, muy por debajo de las 24.252 del primer trimestre, dando lugar a una reducción trimestral del -41,09%. Por su parte, en vivienda usada se han registrado 62.259 compraventas, nuevamente con un intenso descenso con respecto al trimestre precedente (103.105 compraventas), dando lugar a una corrección trimestral del -39,62%.

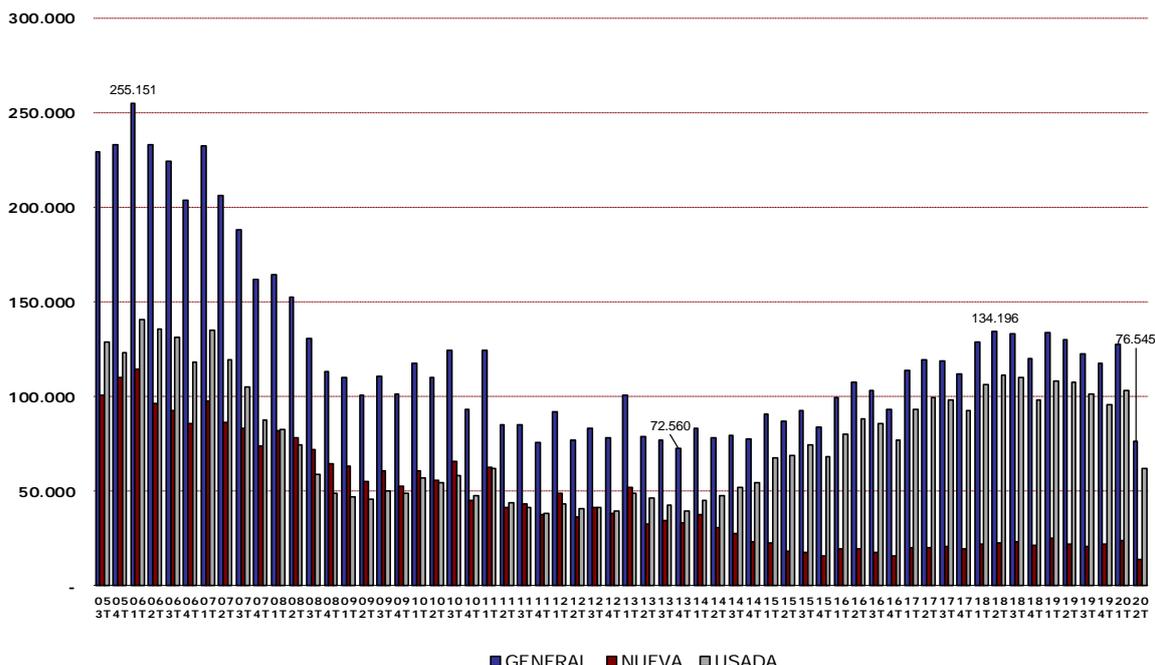
Estas cifras suponen situarse en niveles de compraventas trimestrales similares a los registrados en 2013, año en el que se alcanzaron los mínimos de la serie histórica. En todo caso, a pesar de este intenso descenso, el haber alcanzado más de 75.000 compraventas de vivienda, con un mercado cerrado durante buena parte del trimestre, puede catalogarse como un resultado razonable.

El descenso de compraventas de vivienda se ha generalizado territorialmente en la medida que el cierre de mercado derivado de la pandemia se ha producido durante el segundo trimestre del año en todas las comunidades autónomas, existiendo pequeñas diferencias como consecuencia del mayor o menor alargamiento de las fases en las que entraba cada comunidad autónoma como consecuencia de la evolución de la pandemia. Todas las comunidades autónomas han registrado intensos descensos, con descensos trimestrales, en el mejor de los casos, por encima del -25%.

Concretamente, las comunidades autónomas con mayores reducciones trimestrales han sido Canarias (-59,39%), Castilla – La Mancha (-49,83%) y Región de Murcia (-45,07%), mientras que el mejor comportamiento se ha registrado en País Vasco (-27,53%), Cantabria (-32,38%) y Principado de Asturias (-33,56%).

Tomando el total de compraventas de vivienda, las comunidades que han registrado mayores cuantías durante el segundo trimestre han sido Andalucía (15.159), Cataluña (12.973), Comunidad de Madrid (11.612) y Comunitat Valenciana (10.389), siendo las únicas que han superado las 10.000 compraventas trimestrales, quedando a una significativa distancia del resto, cuyos resultados en todos los casos se sitúan por debajo de las 4.000 compraventas trimestrales.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

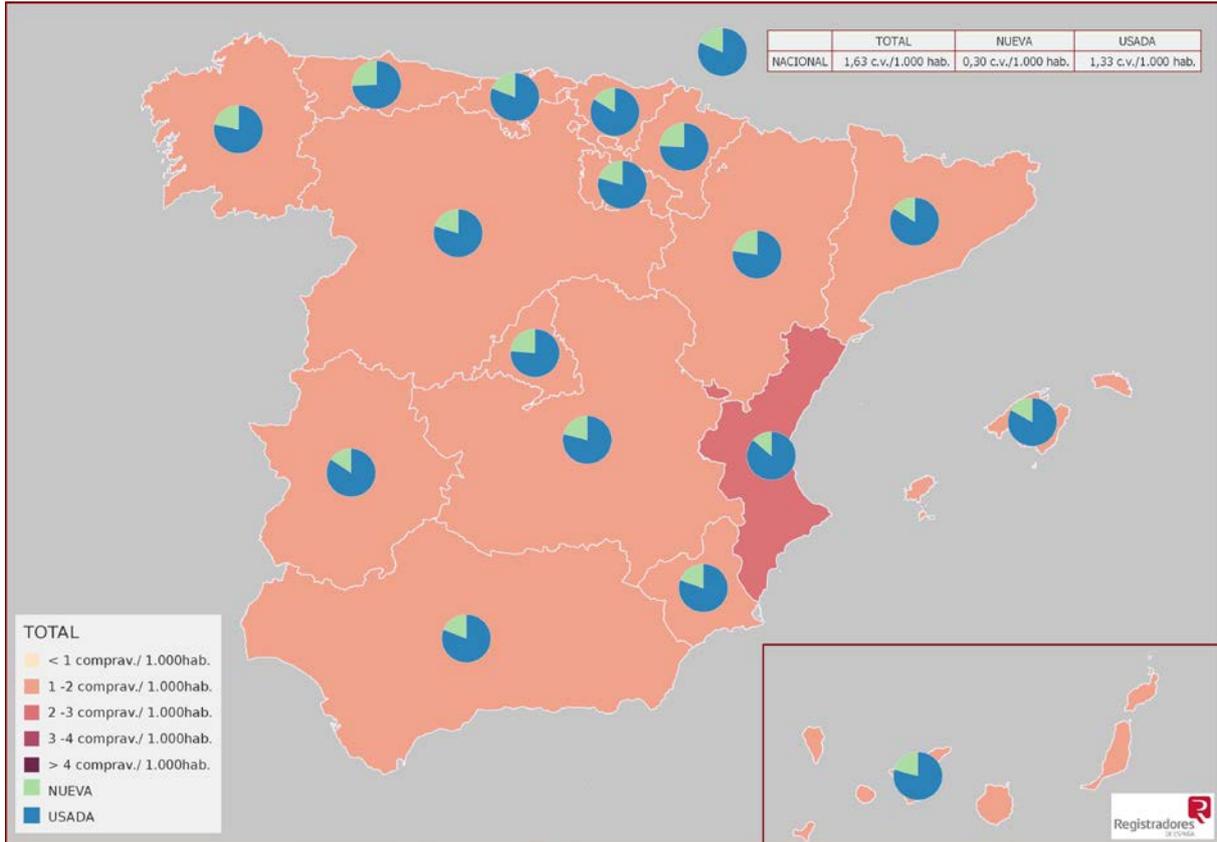


En vivienda nueva todas las comunidades autónomas han registrado destacados descensos trimestrales del número de compraventas, obteniendo los mayores ajustes Canarias (-54,97%), Castilla – La Mancha (-52,06%) y Comunitat Valenciana (-47,57%). El mayor número de compraventas de vivienda de obra nueva se ha registrado en Andalucía (2.866), Comunidad de Madrid (2.730), Cataluña (2.055) y Comunitat Valenciana (1.394). Ocho comunidades autónomas han registrado niveles por debajo de las 500 compraventas trimestrales de vivienda nueva.

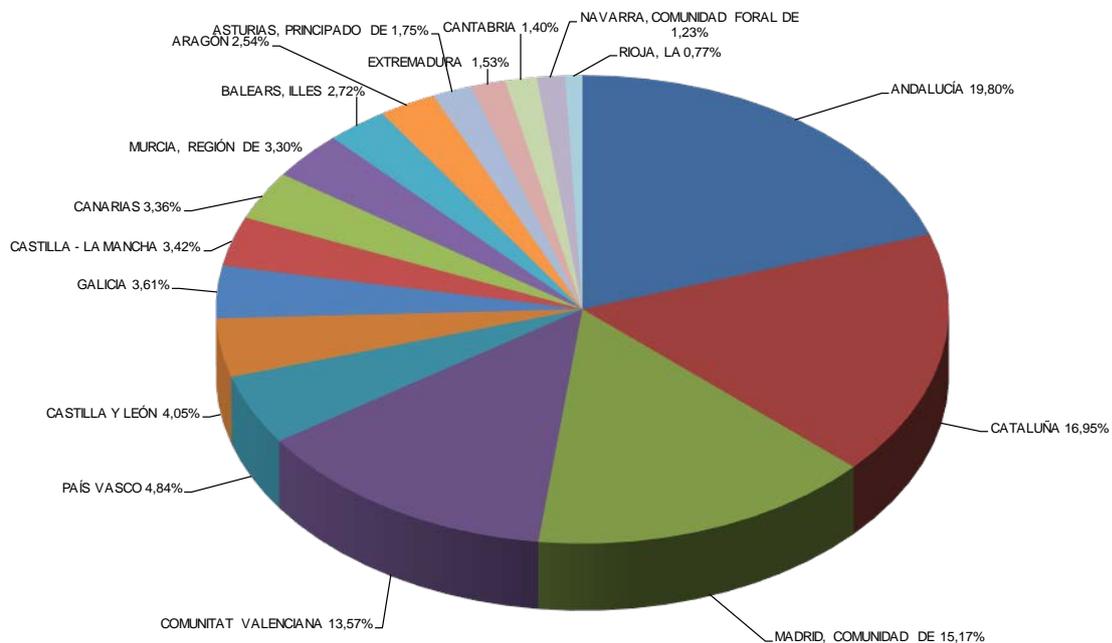
Por su parte, en vivienda usada también se han registrado intensos descensos trimestrales en el número de compraventas, obteniéndose las reducciones más intensas en Canarias (-60,42%), Castilla – La Mancha (-49,20%) y Región de Murcia (-47,02%). En términos absolutos las mayores cuantías de compraventas se han registrado en Andalucía (12.293), Cataluña (10.918), Comunitat Valenciana (8.995) y Comunidad de Madrid (8.882).

El número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes ha sido de 1,63, muy por debajo de los 2,7 del primer trimestre del año. En vivienda nueva se han registrado 0,3 compraventas por cada mil habitantes (0,51 1T20) y en vivienda usada 1,33 compraventas por cada mil habitantes (2,19 1T20). Los mayores niveles de actividad inmobiliaria se han registrado en Comunitat Valenciana (2,08), La Rioja (1,86) y Cantabria (1,84). En todas las comunidades autónomas se han registrado intensos descensos de actividad inmobiliaria.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2020



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º trimestre 2020



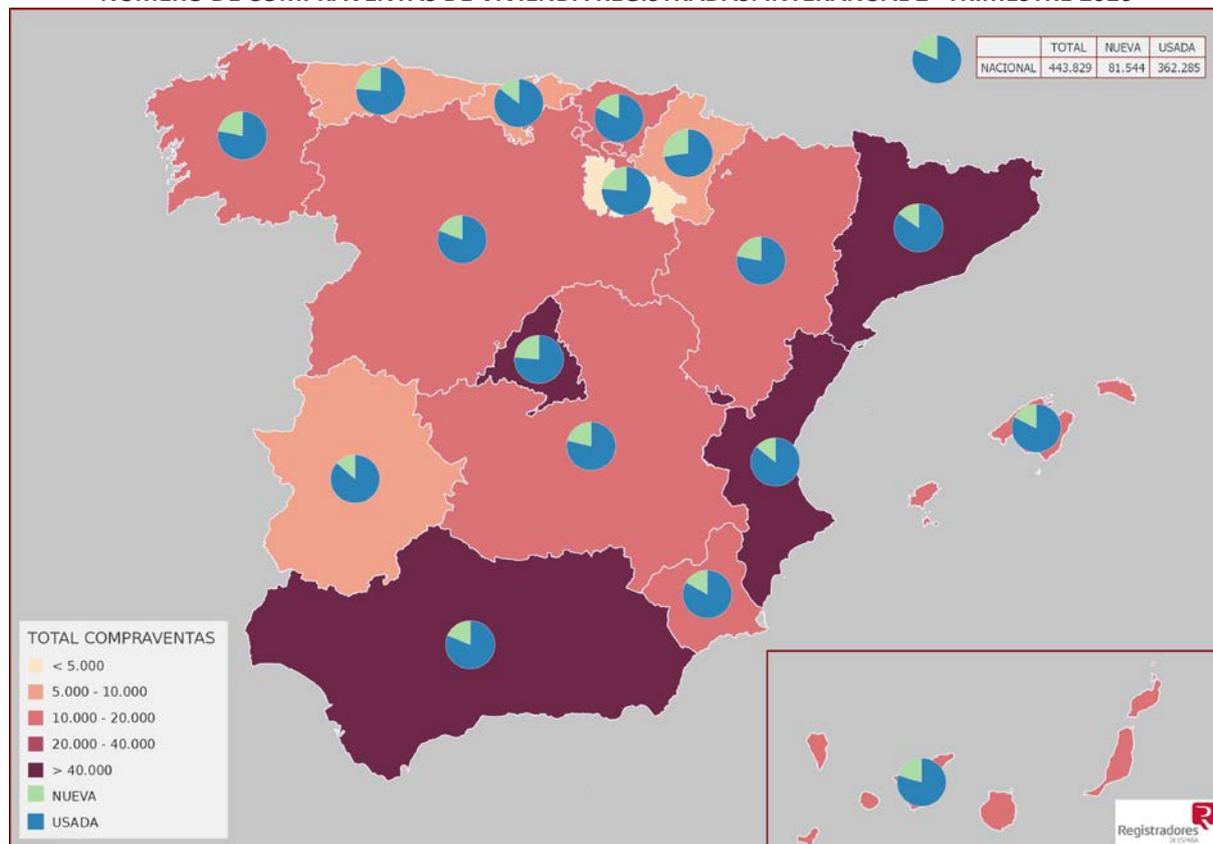
Andalucía ha mantenido el liderazgo en cuota de mercado en compraventas de vivienda, con un 19,80%, seguida de Cataluña (16,95%), Comunidad de Madrid (15,17%) y Comunitat Valenciana (13,57%), quedando el resto con pesos por debajo del 5%. Entre estas cuatro comunidades autónomas han alcanzado el 65,49% del total de compraventas registrado en España.

En los últimos doce meses se han registrado 443.829 compraventas de vivienda, retrocediendo a niveles de mediados de 2017. El importe descenso registrado en el segundo trimestre del año ha dado lugar a esta situación ya que la evolución del mercado de compraventas de vivienda estaba mostrando una notable fortaleza hasta la aparición de la pandemia, tal y como puede observarse con claridad en los gráficos de evolución de resultados trimestrales e interanuales.

Por segundo trimestre consecutivo descendemos de las 500.000 compraventas anuales, niveles que se venían superando desde mediados de 2018 hasta finales de 2019. El mercado venía mostrando una ligera tendencia descendente en los trimestres precedentes, ya que se acumulaban cuatro trimestres consecutivos con descensos en los resultados interanuales, pero dentro de niveles de actividad especialmente relevantes desde un punto de vista de ciclo, con cuantías próximas a máximos de los últimos diez años. Sin embargo, la crisis sanitaria ha ocasionado un profundo ajuste, que claramente se manifiesta en los resultados del segundo trimestre, pero que mantendrá su efecto dañino en próximos trimestres derivado de sus consecuencias económicas.

En consecuencia, más allá del ajuste del segundo trimestre, que ha resultado evidente como consecuencia de la práctica imposibilidad de realización de operaciones de compraventa de vivienda durante buena parte del trimestre, la incertidumbre que sobrevuela el mercado se centra en las consecuencias sobre la dinámica futura del mercado inmobiliario, aspecto que deberá ser analizado conforme vayan generándose resultados, pero que fácilmente permite estimar un proceso de progresiva reactivación desde niveles de actividad especialmente bajos, tal y como han correspondido a las cuantías alcanzadas en el segundo trimestre.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2020



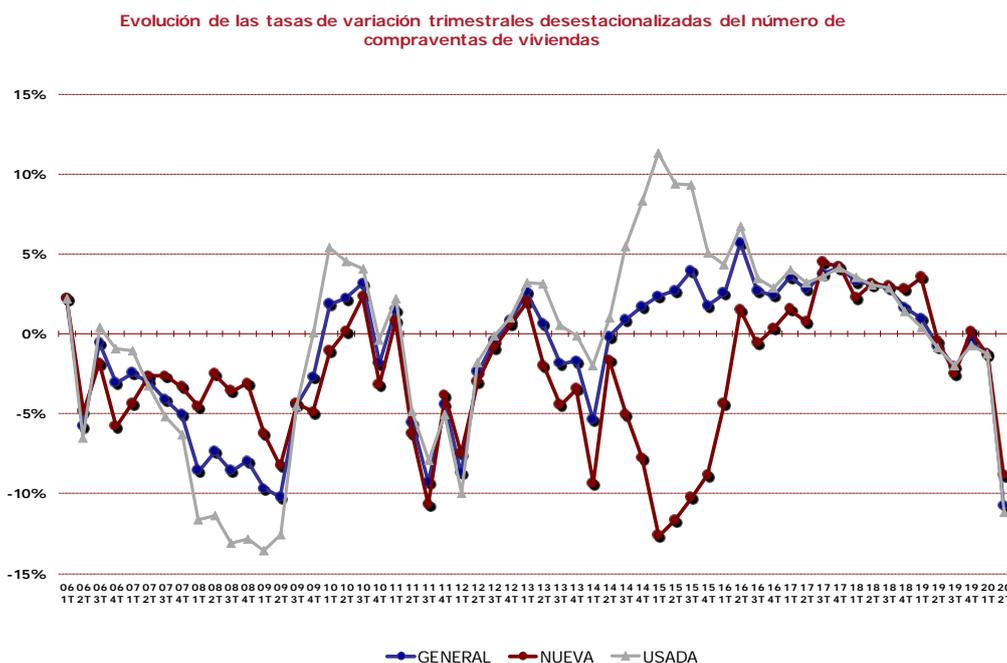
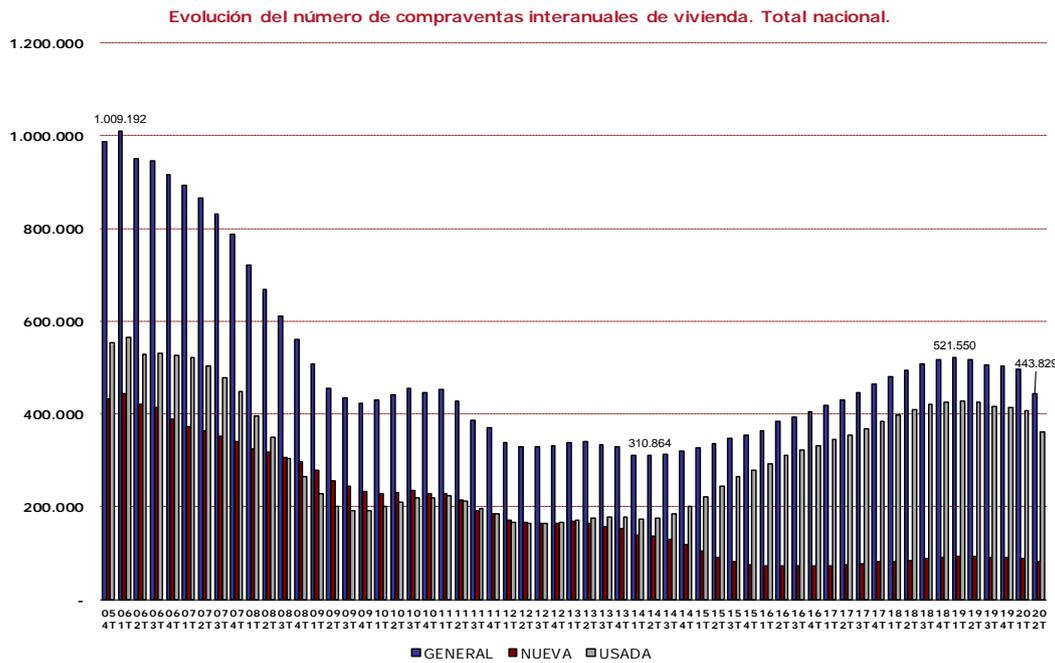
Por lo que respecta a la distinción según tipología de vivienda, en vivienda nueva se han registrado 81.544 compraventas, frente a las 89.467 de resultado interanual al cierre del trimestre precedente. Por su parte, en vivienda usada se han registrado 362.285 compraventas (407.905 interanual en 1T20). En consecuencia, el descenso trimestral desestacionalizado ha sido del -8,86% en vivienda nueva y del -11,18% en vivienda usada.

El mayor número de compraventas interanuales de vivienda se ha registrado en Andalucía (88.331), Cataluña (71.665), Comunitat Valenciana (65.141) y Comunidad de Madrid (63.400). Todas las comunidades autónomas han registrado descensos en sus resultados interanuales.

La consecución de la tasa de variación anual a través de la comparación de los resultados trimestrales del segundo trimestre de 2020 con respecto al mismo trimestre de 2019 proporciona un descenso del -41,16%, con una corrección del -35,67% en vivienda nueva y del -42,29% en vivienda usada. En todas las comunidades autónomas se han registrado intensos descensos anuales.

La comparación de los resultados de los últimos doce meses con los relativos a los doce meses precedentes permiten alcanzar unas tasas de variación anuales más moderadas, concretamente del -14,23% para el total general, con un ajuste del -12,19% en vivienda nueva y del -14,67% en vivienda usada.

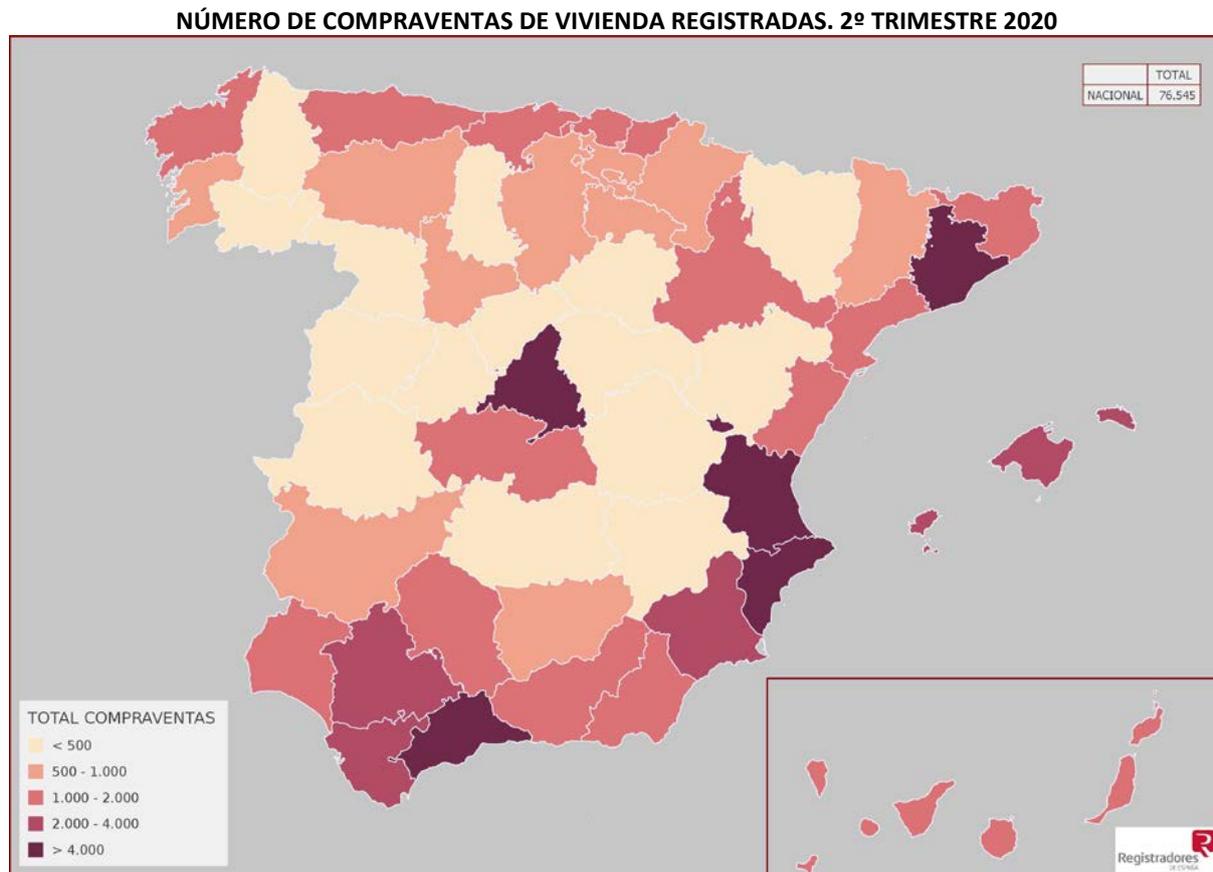
A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se producirá una cierta recuperación con respecto a los resultados trimestrales de 2T20, pero todavía lejanos con respecto a los buenos resultados que se venían obteniendo en trimestres precedentes. Tal y como hemos indicado, uno de los aspectos más relevantes a tener en cuenta será las consecuencias que sobre el mercado de vivienda presentará el ajuste económico derivado de la crisis sanitaria.



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	15.159	2.866	12.293	88.331	16.417	71.914
ARAGÓN	1.941	432	1.509	11.832	2.566	9.266
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.342	346	996	7.158	1.686	5.472
BALEARS, ILLES	2.079	346	1.733	12.206	2.110	10.096
CANARIAS	2.574	535	2.039	19.120	3.888	15.232
CANTABRIA	1.069	202	867	5.606	804	4.802
CASTILLA - LA MANCHA	2.618	548	2.070	17.507	3.700	13.807
CASTILLA Y LEÓN	3.097	614	2.483	18.022	3.423	14.599
CATALUÑA	12.973	2.055	10.918	71.665	10.737	60.928
COMUNITAT VALENCIANA	10.389	1.394	8.995	65.141	9.193	55.948
EXTREMADURA	1.174	184	990	6.760	902	5.858
GALICIA	2.761	604	2.157	15.138	3.314	11.824
MADRID, COMUNIDAD DE	11.612	2.730	8.882	63.400	14.904	48.496
MURCIA, REGIÓN DE	2.527	492	2.035	15.404	2.553	12.851
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	943	226	717	5.136	1.401	3.735
PAÍS VASCO	3.701	592	3.109	18.224	3.201	15.023
RIOJA, LA	586	120	466	3.179	745	2.434
NACIONAL	76.545	14.286	62.259	443.829	81.544	362.285

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	-39,80%	-39,60%	-39,85%	-13,42%	-11,57%	-13,84%
ARAGÓN	-42,30%	-43,23%	-42,03%	-11,68%	4,65%	-15,34%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-33,56%	-27,31%	-35,49%	-21,32%	-19,21%	-21,95%
BALEARS, ILLES	-40,72%	-45,94%	-39,55%	-18,17%	-17,42%	-18,32%
CANARIAS	-59,39%	-54,97%	-60,42%	-15,50%	-17,47%	-14,98%
CANTABRIA	-32,38%	-13,68%	-35,63%	-16,00%	-35,11%	-11,65%
CASTILLA - LA MANCHA	-49,83%	-52,06%	-49,20%	-12,51%	-12,51%	-12,51%
CASTILLA Y LEÓN	-40,20%	-34,40%	-41,48%	-15,03%	-9,90%	-16,16%
CATALUÑA	-35,88%	-37,52%	-35,56%	-13,31%	-12,53%	-13,45%
COMUNITAT VALENCIANA	-43,79%	-47,57%	-43,16%	-15,08%	-9,93%	-15,87%
EXTREMADURA	-43,39%	-42,14%	-43,62%	-15,90%	-13,27%	-16,29%
GALICIA	-35,49%	-39,36%	-34,32%	-12,29%	-8,96%	-13,19%
MADRID, COMUNIDAD DE	-34,61%	-40,46%	-32,58%	-16,04%	-15,27%	-16,27%
MURCIA, REGIÓN DE	-45,07%	-35,18%	-47,02%	-8,24%	-7,93%	-8,30%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-37,22%	-47,56%	-33,05%	-15,54%	-6,41%	-18,52%
PAÍS VASCO	-27,53%	-34,59%	-26,01%	-11,43%	-6,18%	-12,47%
RIOJA, LA	-36,99%	-35,83%	-37,28%	-17,43%	-6,05%	-20,38%
NACIONAL	-39,90%	-41,09%	-39,62%	-14,23%	-12,19%	-14,67%

2.2.2. Provincias



El desglose de resultados por provincias proporciona una realidad relativamente similar a la ofrecida por comunidades autónomas en la medida que las causas de la corrección del mercado son las mismas en ambos desgloses territoriales.

En todas las provincias españolas se han registrado intensas reducciones trimestrales en el número de compraventas de la vivienda, yendo desde el ajuste más moderado en Bizkaia con un -25,64% al más intenso de Santa Cruz de Tenerife con un -63,06%. En términos absolutos el mayor número de compraventas de vivienda se ha registrado en las provincias de Madrid (11.612), Barcelona (9.333), Alicante (4.906) y Valencia (4.193).

Tanto en vivienda nueva como en vivienda usada todas las provincias han registrado importantes tasas de reducción trimestral en número de compraventas. En vivienda nueva las provincias con un mayor número de compraventas han sido Madrid (2.730), Barcelona (1.566), Málaga (867) y Alicante (796), mientras que en vivienda usada han encabezado los resultados las provincias de Madrid (8.882), Barcelona (7.767), Alicante (4.110) y Valencia (3.730).

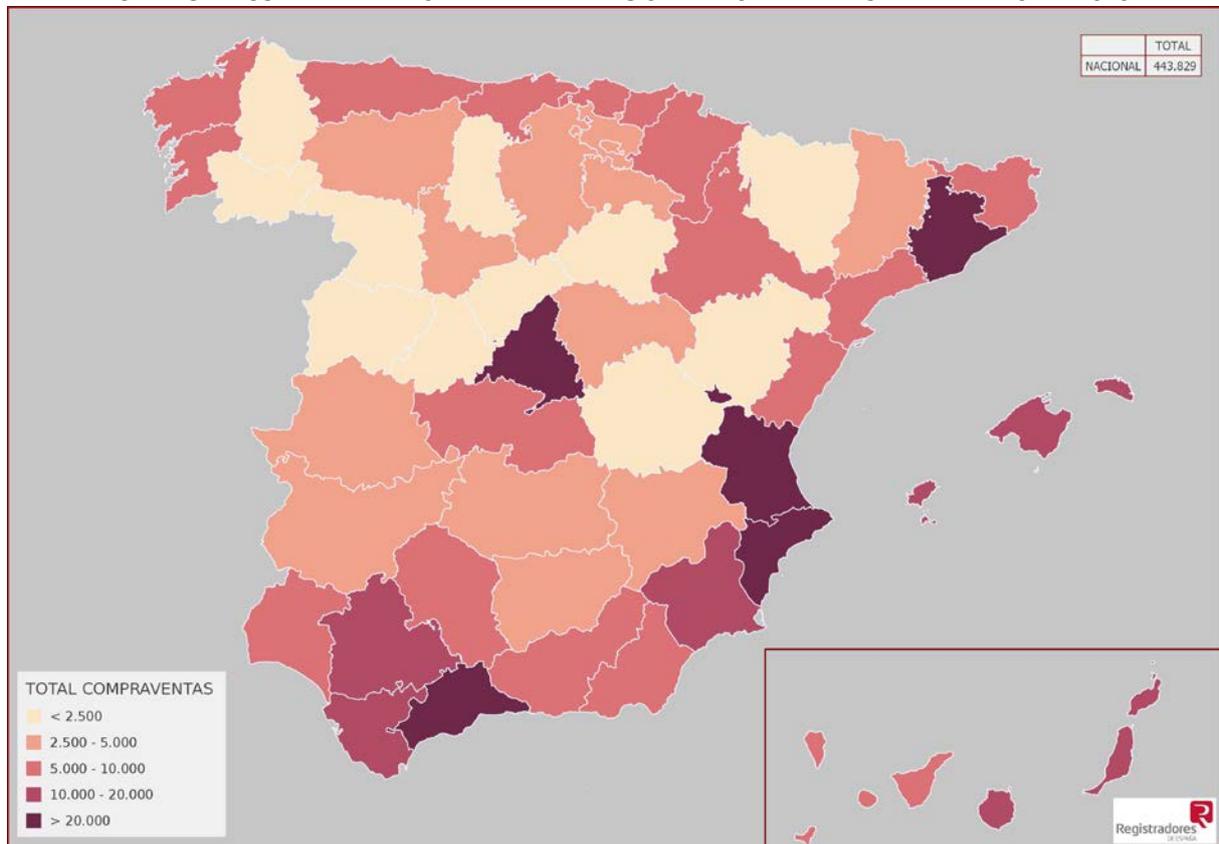
Atendiendo al número de compraventas por cada mil habitantes, el mayor grado de actividad inmobiliaria relativa se ha registrado en Alicante (2,62), Málaga (2,45), Almería (2,26), Castellón (2,25) y Girona (2,04).

En los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (63.400), Barcelona (48.948), Alicante (31.922), Valencia (25.864) y Málaga (25.310). En todas las provincias españolas se han registrado descensos interanuales. Tomando los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, las provincias con mayores descensos han sido Segovia (-23,23%), Asturias (-21,32%) y Santa Cruz de Tenerife (-21,24%).

En vivienda usada todas las provincias han registrado descensos interanuales, mientras que en vivienda nueva nueve provincias han conseguido mantener el signo positivo, pero como consecuencia de tomar las tasas de variación interanuales con resultados de doce meses.

La actividad inmobiliaria relativa interanual, medida en número de compraventas por cada mil habitantes, ha estado encabezada por las provincias de Alicante (17,04), Málaga (15,15), Almería (13,40), Castellón (12,84) y Girona (12,58).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2020



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2020	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ALBACETE	393	88	305	2.679	756	1.923
ALICANTE/ALACANT	4.906	796	4.110	31.922	5.349	26.573
ALMERÍA	1.605	335	1.270	9.528	2.208	7.320
ARABA/ÁLAVA	603	118	485	2.917	478	2.439
ASTURIAS	1.342	346	996	7.158	1.686	5.472
ÁVILA	176	34	142	1.306	280	1.026
BADAJOS	758	145	613	4.181	631	3.550
BALEARIS, ILLES	2.079	346	1.733	12.206	2.110	10.096
BARCELONA	9.333	1.566	7.767	48.948	7.644	41.304
BIZKAIA	1.958	332	1.626	9.118	1.549	7.569
BURGOS	525	120	405	2.987	644	2.343
CÁCERES	416	39	377	2.579	271	2.308
CÁDIZ	2.058	472	1.586	11.971	2.828	9.143
CANTABRIA	1.069	202	867	5.606	804	4.802
CASTELLÓN/CASTELLÓ	1.290	135	1.155	7.355	799	6.556
CIUDAD REAL	469	90	379	3.074	514	2.560
CÓRDOBA	1.085	136	949	5.975	1.005	4.970
CORUÑA, A	1.258	251	1.007	6.904	1.437	5.467
CUENCA	184	12	172	1.337	83	1.254
GIPUZKOA	1.140	142	998	6.189	1.174	5.015
GIRONA	1.551	229	1.322	9.580	1.487	8.093
GRANADA	1.467	249	1.218	8.953	1.762	7.191
GUADALAJARA	486	148	338	3.167	952	2.215
HUELVA	1.015	213	802	5.325	1.108	4.217
HUESCA	361	57	304	2.422	425	1.997
JAÉN	828	77	751	4.451	431	4.020
LEÓN	563	176	387	2.999	821	2.178
LLEIDA	550	108	442	3.520	675	2.845
LUGO	260	78	182	1.612	391	1.221
MADRID	11.612	2.730	8.882	63.400	14.904	48.496
MÁLAGA	4.090	867	3.223	25.310	4.717	20.593
MURCIA	2.527	492	2.035	15.404	2.553	12.851
NAVARRA	943	226	717	5.136	1.401	3.735
OURENSE	244	69	175	1.495	448	1.047
PALENCIA	211	31	180	1.182	177	1.005
PALMAS, LAS	1.420	313	1.107	10.280	2.052	8.228
PONTEVEDRA	999	206	793	5.127	1.038	4.089
RIOJA, LA	586	120	466	3.179	745	2.434
SALAMANCA	424	64	360	2.377	319	2.058
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.154	222	932	8.840	1.836	7.004
SEGOVIA	186	21	165	1.385	172	1.213
SEVILLA	3.011	517	2.494	16.818	2.358	14.460
SORIA	100	21	79	812	259	553
TARRAGONA	1.539	152	1.387	9.617	931	8.686
TERUEL	176	47	129	987	237	750
TOLEDO	1.086	210	876	7.250	1.395	5.855
VALENCIA/VALÉNCIA	4.193	463	3.730	25.864	3.045	22.819
VALLADOLID	782	140	642	4.124	700	3.424
ZAMORA	130	7	123	850	51	799
ZARAGOZA	1.404	328	1.076	8.423	1.904	6.519
NACIONAL	76.545	14.286	62.259	443.829	81.544	362.285

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

2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Las medidas adoptadas como consecuencia de la crisis sanitaria con respecto a la movilidad de personas entre países han afectado a la demanda extranjera de vivienda en España. En el segundo trimestre del año el 10,66% de las compras de vivienda en España han correspondido a extranjeros, con un significativo descenso con respecto al 12% del primer trimestre.

En términos absolutos se ha descendido de las 8.000 compras de vivienda por extranjeros, siendo que el trimestre precedente se aproximaron a las 15.000 compras, constatando con claridad el intenso ajuste en la demanda extranjera de vivienda, que debería irse recuperando en próximos semestres en la medida que las condiciones sanitarias permitan una mayor movilidad entre países, tal y como ya está ocurriendo a lo largo del tercer trimestre, aunque manteniendo todavía ciertas limitaciones relativamente significativas desde el punto de vista de la demanda extranjera de vivienda ya que no únicamente es necesario contar con movilidad, sino también con perspectivas favorables, algo que no está presente en el horizonte más próximo.

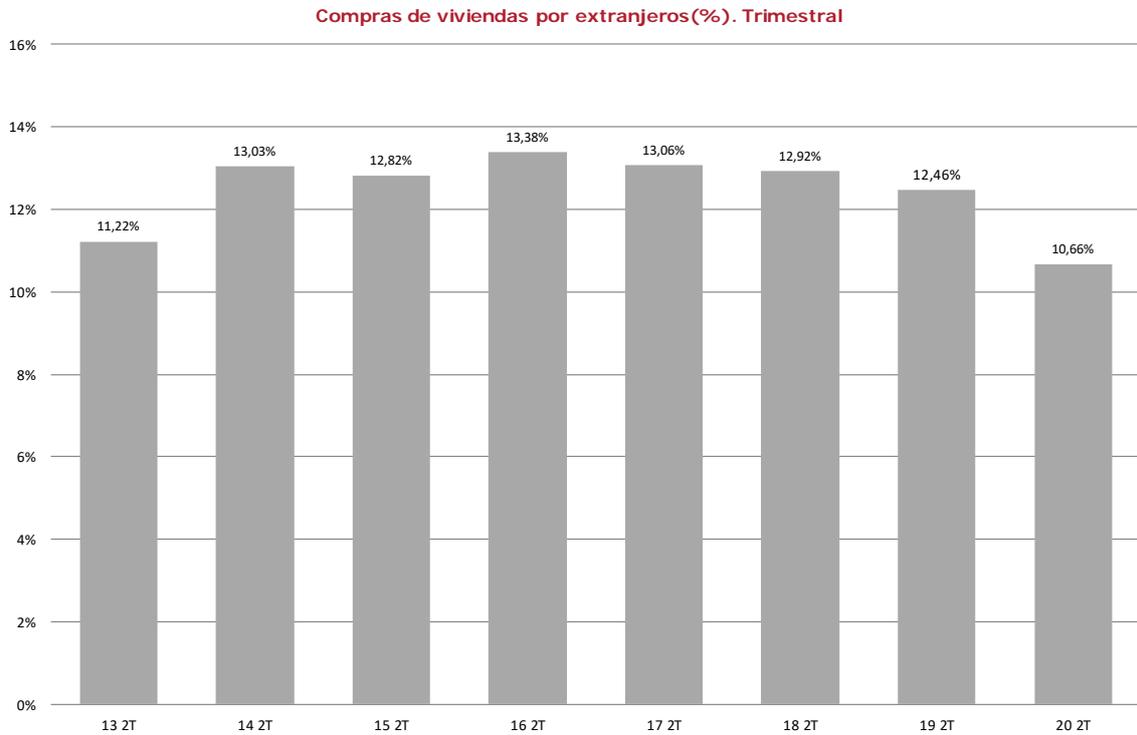
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,31%	12,25%
ALEMANIA	0,77%	7,18%
RUMANÍA	0,74%	6,90%
FRANCIA	0,71%	6,68%
MARRUECOS	0,68%	6,40%
BÉLGICA	0,62%	5,78%
ITALIA	0,59%	5,53%
SUECIA	0,50%	4,71%
CHINA	0,41%	3,80%
HOLANDA	0,38%	3,52%
RUSIA	0,29%	2,70%
UCRANIA	0,17%	1,60%
NORUEGA	0,14%	1,31%
IRLANDA	0,13%	1,26%
BULGARIA	0,13%	1,20%
POLONIA	0,13%	1,22%
DINAMARCA	0,11%	1,05%
PORTUGAL	0,09%	0,85%
ARGENTINA	0,09%	0,85%
RESTO	2,69%	25,21%
EXTRANJEROS	10,66%	100,00%
NACIONALES	89,34%	
TOTAL	100,00%	

Atendiendo al desglose por nacionalidades, británicos han mantenido la primera posición con un 12,25% de compras de extranjeros, consolidando la tendencia descendente de trimestres precedentes (12,66% en el primer trimestre). En términos absolutos el descenso ha sido especialmente relevante, registrando poco más de 970 compras, frente a las cerca de 1.900 del primer trimestre.

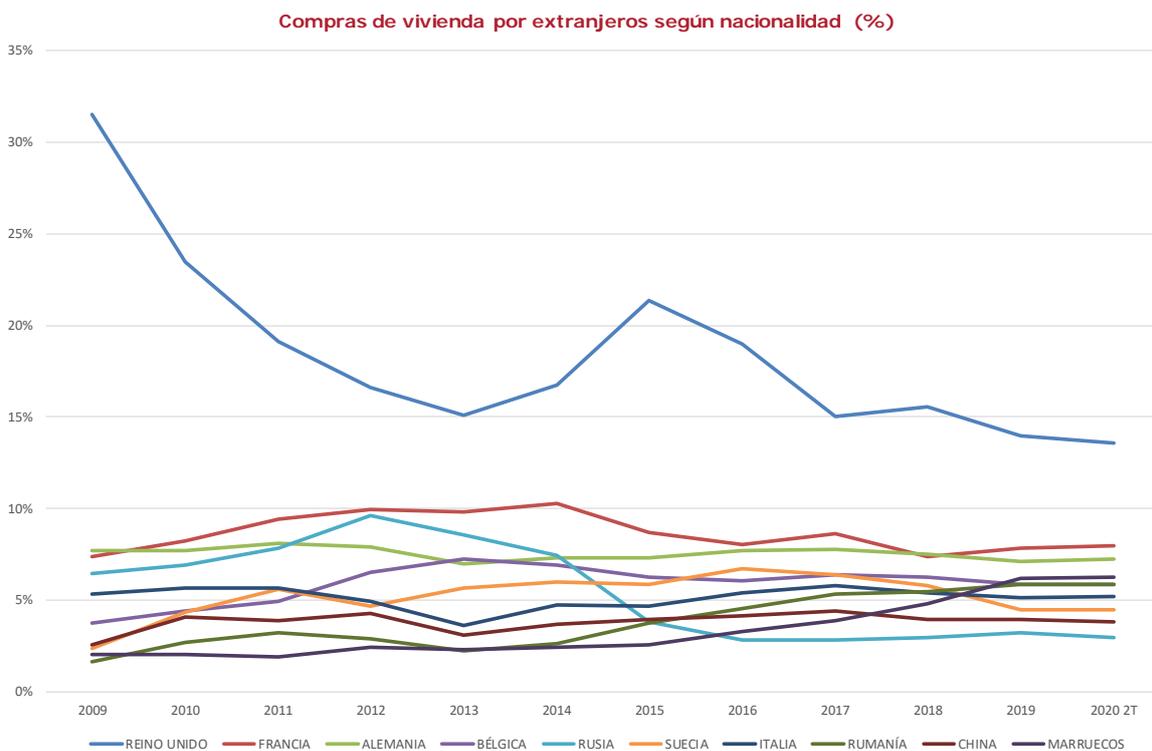
A la segunda posición han ascendido alemanes con el 7,18% de las compras de extranjeros y cerca de 570 compras. A pesar de este ascenso de posición, se han registrado descensos trimestrales tanto en términos porcentuales (7,54%) como absolutos (1.120 compras).

A la tercera posición han ascendido rumanos con un 6,90%, siendo una nacionalidad con un comportamiento muy favorable durante los últimos trimestres, retomando posiciones registradas en el anterior ciclo alcista. Tras ellos se sitúan franceses con un 6,68%, que supone la nacionalidad con mayor reducción trimestral (8,39% en el primer trimestre), seguidos de marroquíes con el 6,40% (6,58%), belgas con un 5,78% e italianos con un 5,53%, quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 5%.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados a través de la representación de los resultados trimestrales de los segundos trimestres de los ocho últimos años, reflejándose con claridad cómo la ligera tendencia descendente se ha intensificado con claridad en el último trimestre como consecuencia de las restricciones de movilidad y las consecuencias económicas derivadas de la crisis sanitaria.



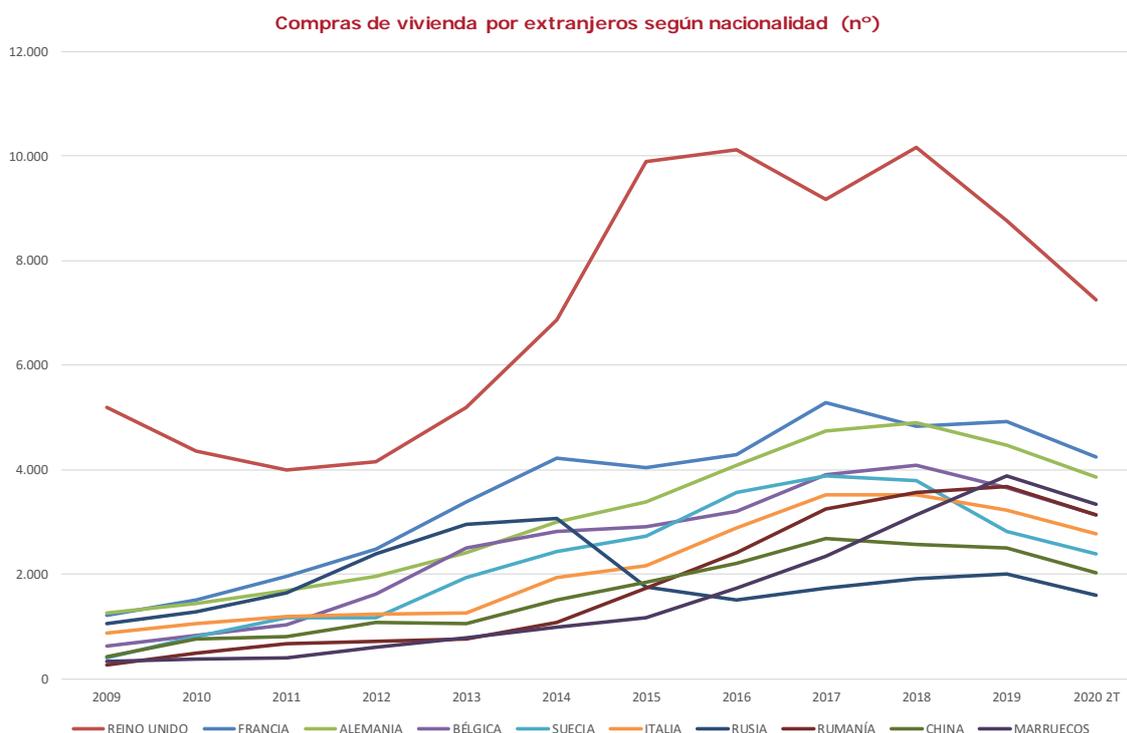
En el siguiente gráfico se muestra la evolución de los resultados interanuales de peso de compra de vivienda por extranjeros atendiendo a las diez primeras nacionalidades del ranking.



Nuevamente resulta destacable la tendencia descendente de la primera nacionalidad del ranking (británicos). Desde la propuesta del Brexit se ha ido produciendo un progresivo descenso de peso relativo, intensificándose con su aprobación. A pesar de ello, británicos siguen siendo la primera nacionalidad en compra de vivienda por extranjeros, aunque con pesos relativos y absolutos muy por debajo de lo que fue su representación en el pasado.

El resto de las nacionalidades han mantenido un comportamiento relativamente estable, con las lógicas oscilaciones entre periodos, pudiendo destacar la recuperación de peso en rumanos y marroquíes, cuya demanda está claramente vinculada a la situación y evolución del mercado laboral, aspecto que puede condicionar su comportamiento futuro.

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



La verticalidad en el descenso de británicos con la materialización del Brexit sigue siendo la característica más reseñable, así como el hecho de que la totalidad de nacionalidades cabeceras registren descenso en el último año como consecuencia de la caída del mercado, estando presente factores generales de naturaleza económica o incluso de seguridad jurídica, que junto a los problemas derivados de la crisis sanitaria, pueden generar un daño estructural en el potente mercado de demanda extranjera de vivienda en España.

Hasta los resultados del último año la evolución estaba siendo muy favorable, con un comportamiento creciente en la mayoría de las nacionalidades. Sin embargo, esta tendencia ha cambiado y deberá tenerse en cuenta los factores indicados anteriormente para constatar la continuidad o no de la tendencia descendente del último año.

En la siguiente tabla se muestran los resultados interanuales, con un comportamiento más favorable al recoger los cuatro últimos trimestres, con un efecto temporal limitado de la crisis sanitaria. Concretamente, en el último año el 12,06% de la compra de vivienda ha sido realizada por extranjeros, registrando un ligero descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (12,39%).

Con estos resultados, el número total de compras de vivienda por extranjeros durante los últimos doce meses es de poco más de 53.000, siendo que el trimestre anterior se superó las 61.000 interanuales.

Las nacionalidades cabeceras durante los últimos doce meses han sido: británicos con un 13,59% (13,65% interanual del pasado trimestre), franceses con un 7,98% (8,07%), alemanes con un 7,24% (7,29%), marroquíes con un 6,25% (6,28%), belgas con un 5,88% (5,88%) y rumanos con un 5,87% (5,80%).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2020		
NACIONALIDADES	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	1,64%	13,59%
FRANCIA	0,96%	7,98%
ALEMANIA	0,87%	7,24%
MARRUECOS	0,75%	6,25%
BÉLGICA	0,71%	5,88%
RUMANÍA	0,71%	5,87%
ITALIA	0,63%	5,22%
SUECIA	0,54%	4,48%
CHINA	0,46%	3,79%
RUSIA	0,36%	2,99%
HOLANDA	0,36%	2,97%
NORUEGA	0,22%	1,80%
UCRANIA	0,18%	1,50%
POLONIA	0,18%	1,48%
ARGELIA	0,15%	1,27%
IRLANDA	0,15%	1,25%
BULGARIA	0,14%	1,15%
DINAMARCA	0,12%	0,98%
SUIZA	0,10%	0,87%
RESTO	2,82%	23,43%
EXTRANJEROS	12,06%	100,00%
NACIONALES	87,94%	
TOTAL	100,00%	

2.3.1. CCAA

Las comunidades autónomas también se han visto afectadas significativamente por los efectos derivados de la crisis sanitaria por lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, viéndose afectadas en mayor medida, lógicamente, aquellas comunidades autónomas con mayores niveles de demanda extranjera.

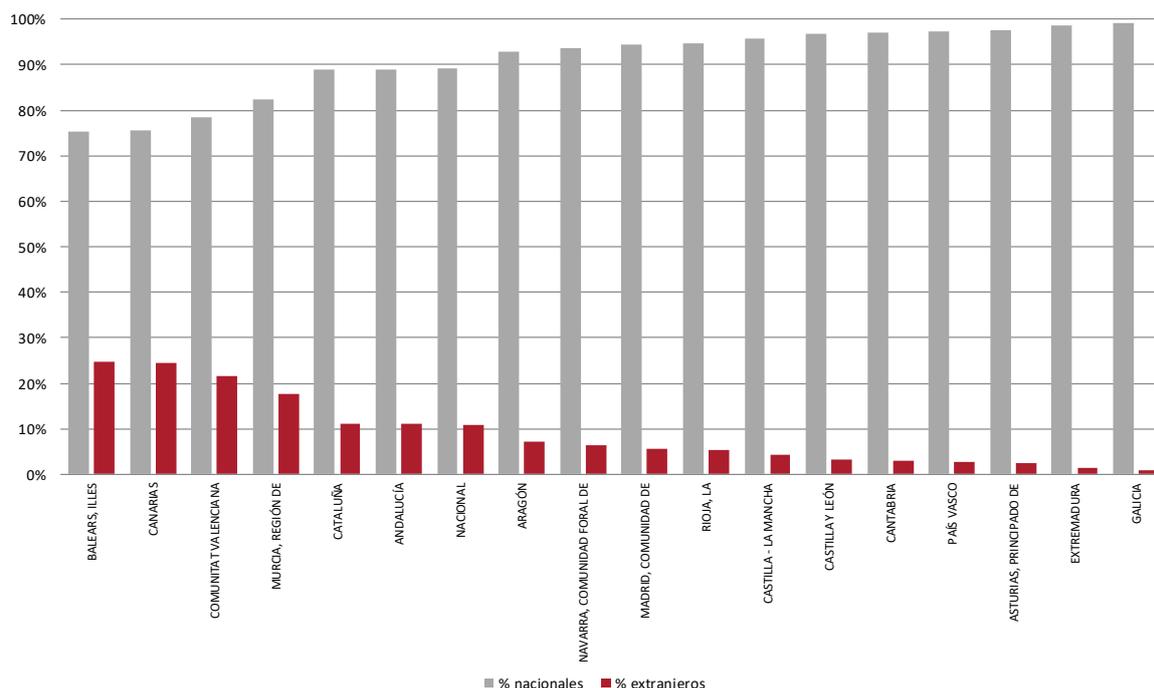
De este modo, Illes Balears ha seguido encabezando el ranking por comunidades autónomas con un 24,63% de compra por extranjeros, pero con un intenso descenso ya que en el primer trimestre había registrado un peso del 32,44%. Canarias ha recuperado la segunda posición con un 24,54% de compra por extranjeros, incrementándose con respecto al trimestre precedente (20,06%). A la tercera posición ha descendido Comunidad Valenciana con un 21,70%, que también ha registrado un significativo descenso trimestral (25,14% en el primer trimestre). Región de Murcia se ha mantenido en cuarto lugar con un 17,65% (19,14%), seguida de Cataluña con un 11,10% (12,97%) y Andalucía con un 11,03% (11,59%).

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2º trimestre 2020		
CC.AA.	% nacionales	% extranjeros
ANDALUCÍA	88,97%	11,03%
ARAGÓN	92,90%	7,10%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,61%	2,39%
BALEARS, ILLES	75,37%	24,63%
CANARIAS	75,46%	24,54%
CANTABRIA	97,15%	2,85%
CASTILLA - LA MANCHA	95,82%	4,18%
CASTILLA Y LEÓN	96,78%	3,22%
CATALUÑA	88,90%	11,10%
COMUNITAT VALENCIANA	78,30%	21,70%
EXTREMADURA	98,62%	1,38%
GALICIA	99,08%	0,92%
MADRID, COMUNIDAD DE	94,37%	5,63%
MURCIA, REGIÓN DE	82,35%	17,65%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	93,52%	6,48%
PAÍS VASCO	97,40%	2,60%
RIOJA, LA	94,55%	5,45%

Por tanto, excepto Canarias, el resto de las comunidades autónomas cabeceras, en términos porcentuales, han descendido en peso de compras de vivienda por extranjeros, generalizándose los descensos en términos absolutos, con reducciones más intensas.

Tal y como viene siendo habitual, la demanda extranjera se concentra en zonas de costa con elevada intensidad turística, que son los focos de atracción de la demanda extranjera durante los últimos años, aunque como hemos visto en el apartado anterior, las nacionalidades vinculadas a la compra de vivienda con fines laborales van incrementando su peso relativo, redistribuyendo su intensidad, especialmente cuando el turismo se ve afectado, tal y como ha ocurrido durante el segundo trimestre y volverá a ocurrir en el tercer trimestre, aunque con un menor grado de intensidad.

Nacionalidad en las compras de vivienda. Comunidades autónomas. 2º trimestre 2020



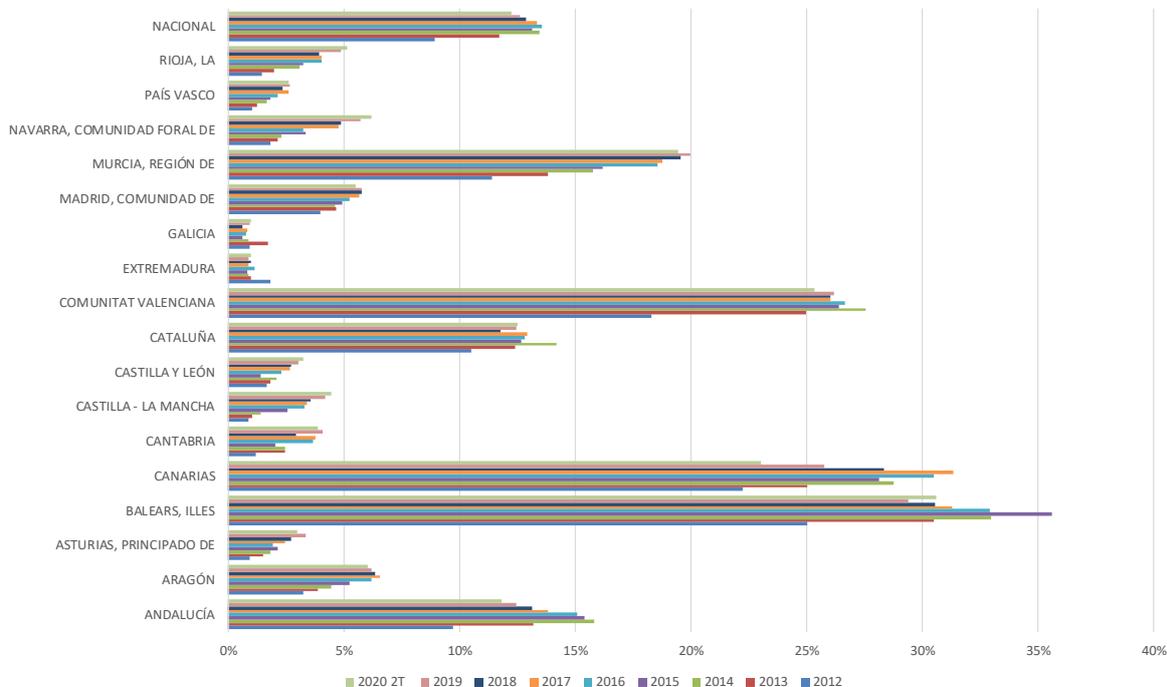
En la siguiente tabla se proporcionan los resultados de peso de compra por extranjeros en cada comunidad autónoma, con resultados anuales desde 2012 hasta 2019 e interanuales del segundo trimestre de 2020.

Compras de vivienda por extranjeros en CCAA (%)									
CCAA	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 2T
ANDALUCÍA	9,69%	13,17%	15,84%	15,40%	15,06%	13,84%	13,12%	12,43%	11,83%
ARAGÓN	3,26%	3,86%	4,44%	5,22%	6,18%	6,58%	6,35%	6,18%	6,01%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	0,91%	1,51%	1,84%	2,16%	1,94%	2,45%	2,74%	3,35%	2,96%
BALEARS, ILLES	25,03%	30,51%	32,97%	35,61%	32,90%	31,27%	30,54%	29,41%	30,62%
CANARIAS	22,23%	25,01%	28,77%	28,10%	30,49%	31,35%	28,32%	25,77%	23,01%
CANTABRIA	1,19%	2,46%	2,44%	2,02%	3,66%	3,76%	2,91%	4,11%	3,89%
CASTILLA - LA MANCHA	0,88%	1,06%	1,40%	2,57%	3,29%	3,38%	3,58%	4,21%	4,43%
CASTILLA Y LEÓN	1,68%	1,84%	2,10%	1,41%	2,31%	2,68%	2,73%	3,01%	3,22%
CATALUÑA	10,52%	12,40%	14,17%	12,67%	12,80%	12,94%	11,74%	12,46%	12,51%
COMUNITAT VALENCIANA	18,31%	24,97%	27,52%	26,37%	26,66%	26,04%	26,01%	26,19%	25,33%
EXTREMADURA	1,80%	1,00%	0,87%	0,81%	1,12%	0,87%	0,98%	0,90%	0,96%
GALICIA	0,95%	1,70%	0,86%	0,61%	0,79%	0,83%	0,63%	0,94%	1,00%
MADRID, COMUNIDAD DE	3,99%	4,64%	4,59%	4,94%	5,26%	5,64%	5,76%	5,75%	5,51%
MURCIA, REGIÓN DE	11,37%	13,82%	15,78%	16,17%	18,57%	18,77%	19,55%	19,97%	19,46%
NAVARRA, COM. FORAL DE	1,83%	2,15%	2,30%	3,34%	3,24%	4,77%	4,87%	5,70%	6,17%
PAÍS VASCO	1,06%	1,24%	1,66%	1,82%	2,16%	2,59%	2,36%	2,65%	2,59%
RIOJA, LA	1,47%	1,98%	3,10%	3,24%	4,03%	4,04%	3,94%	4,87%	5,13%

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

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

Distribución de compras de vivienda por extranjeros por Comunidades Autónomas



Illes Balears es la comunidad autónoma que encabeza los resultados, habiendo estado acompañada de Canarias que incluso ha llegado a superarla en algún periodo. Junto a estas dos comunidades autónomas cabeceras se encuentra Comunitat Valenciana, con una tendencia claramente alcista, al igual que ocurre con Región de Murcia.

El resto de las comunidades autónomas registran resultados relativamente distantes, siendo destacables, con pesos claramente por encima del 10%, Andalucía y Canarias. Con carácter general, las diferencias territoriales son notables por las características propias de la demanda extranjera, con un predominio de búsqueda de destinos de costa y alta intensidad turística.

2.3.2. Provincias y ciudades autónomas

Nacionalidad en las compras de vivienda. 2º trimestre 2020		
Provincias y ciudades autónc	% nacionales	% extranjeros
ALBACETE	98,68%	1,32%
ALICANTE/ALACANT	64,77%	35,23%
ALMERÍA	83,49%	16,51%
ARABA/ÁLAVA	98,14%	1,86%
ASTURIAS	97,61%	2,39%
ÁVILA	89,14%	10,86%
BADAJOS	98,41%	1,59%
BALEARS, ILLES	75,37%	24,63%
BARCELONA	90,94%	9,06%
BIZKAIA	96,97%	3,03%
BURGOS	95,69%	4,31%
CÁCERES	98,98%	1,02%
CÁDIZ	96,21%	3,79%
CANTABRIA	97,15%	2,85%
CASTELLÓN/CASTELLO	90,23%	9,77%
CEUTA	97,53%	2,47%
CIUDAD REAL	94,88%	5,12%
CÓRDOBA	98,94%	1,06%
CORUÑA, A	98,49%	1,51%
CUENCA	97,18%	2,82%
GIPUZKOA	97,72%	2,28%
GIRONA	77,81%	22,19%
GRANADA	94,32%	5,68%
GUADALAJARA	94,02%	5,98%
HUELVA	94,33%	5,67%
HUESCA	93,09%	6,91%
JAÉN	98,63%	1,37%
LEÓN	98,18%	1,82%
LLEIDA	89,44%	10,56%
LUGO	100,00%	0,00%
MADRID	94,37%	5,63%
MÁLAGA	72,76%	27,24%
MELILLA	96,20%	3,80%
MURCIA	82,35%	17,65%
NAVARRA	93,52%	6,48%
OURENSE	100,00%	0,00%
PALENCIA	97,46%	2,54%
PALMAS, LAS	78,86%	21,14%
PONTEVEDRA	99,38%	0,62%
RIOJA, LA	94,55%	5,45%
SALAMANCA	99,52%	0,48%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	71,04%	28,96%
SEGOVIA	98,39%	1,61%
SEVILLA	98,41%	1,59%
SORIA	89,00%	11,00%
TARRAGONA	87,68%	12,32%
TERUEL	97,30%	2,70%
TOLEDO	95,76%	4,24%
VALENCIA/VALÉNCIA	90,14%	9,86%
VALLADOLID	96,92%	3,08%
ZAMORA	98,32%	1,68%
ZARAGOZA	92,48%	7,52%

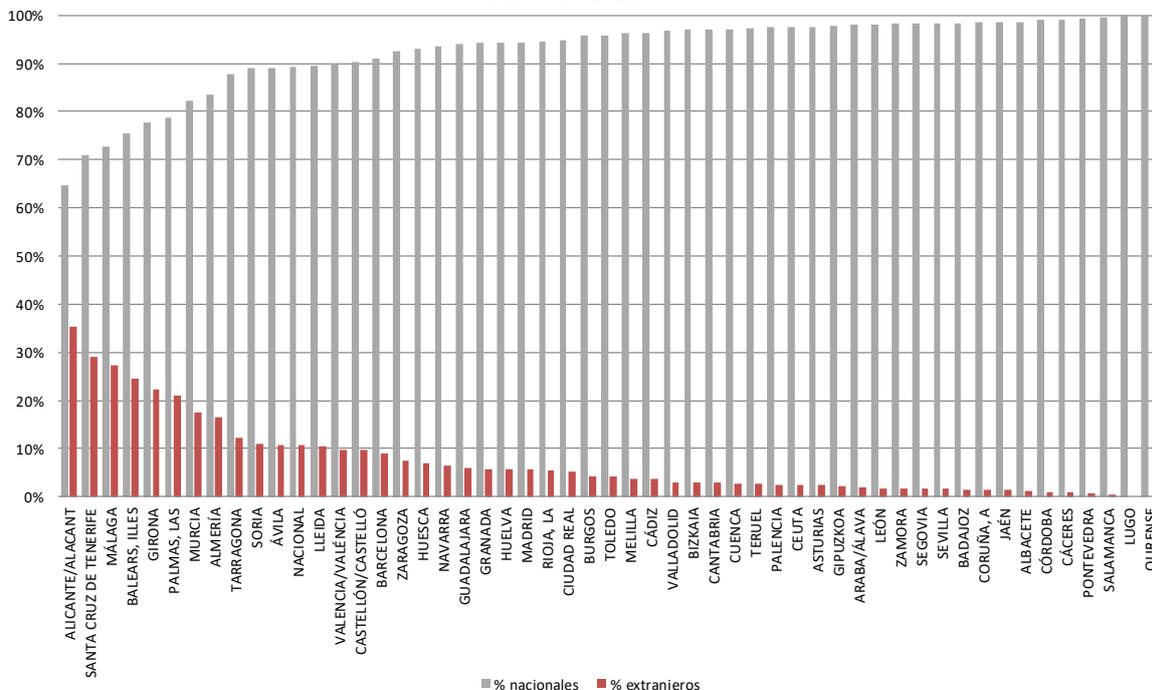
Las provincias han registrado el mismo impacto que las comunidades autónomas en la medida que una limitación de la movilidad entre países ha presentado importantes efectos sobre la demanda extranjera de vivienda, especialmente en aquellas provincias con alto peso de demanda extranjera no residente.

Alicante ha seguido encabezando los resultados, con un peso del 35,23%, frente al 39,31% del trimestre precedente. En segundo lugar, se encuentra Santa Cruz de Tenerife con un 28,96%, que ha sido de las pocas que ha incrementado el peso de compra por extranjeros (24,09% el pasado trimestre). El resto de las provincias cabeceras han sido Málaga con un 27,24% (27,76%), Illes Balears con un 24,63% (32,44%), Girona con un 22,19% (27,24%), Las Palmas con un 21,14% (16,17%), Murcia con un 17,65% (19,14%) y Almería con un 16,51% (15,16%).

Por tanto, con la excepción de las dos provincias canarias y Almería, que han registrado ascensos en peso relativo, el resto de las provincias cabeceras han reducido sus pesos porcentuales. En términos absolutos todas las provincias han registrado descensos en número de compras de vivienda por extranjeros.

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

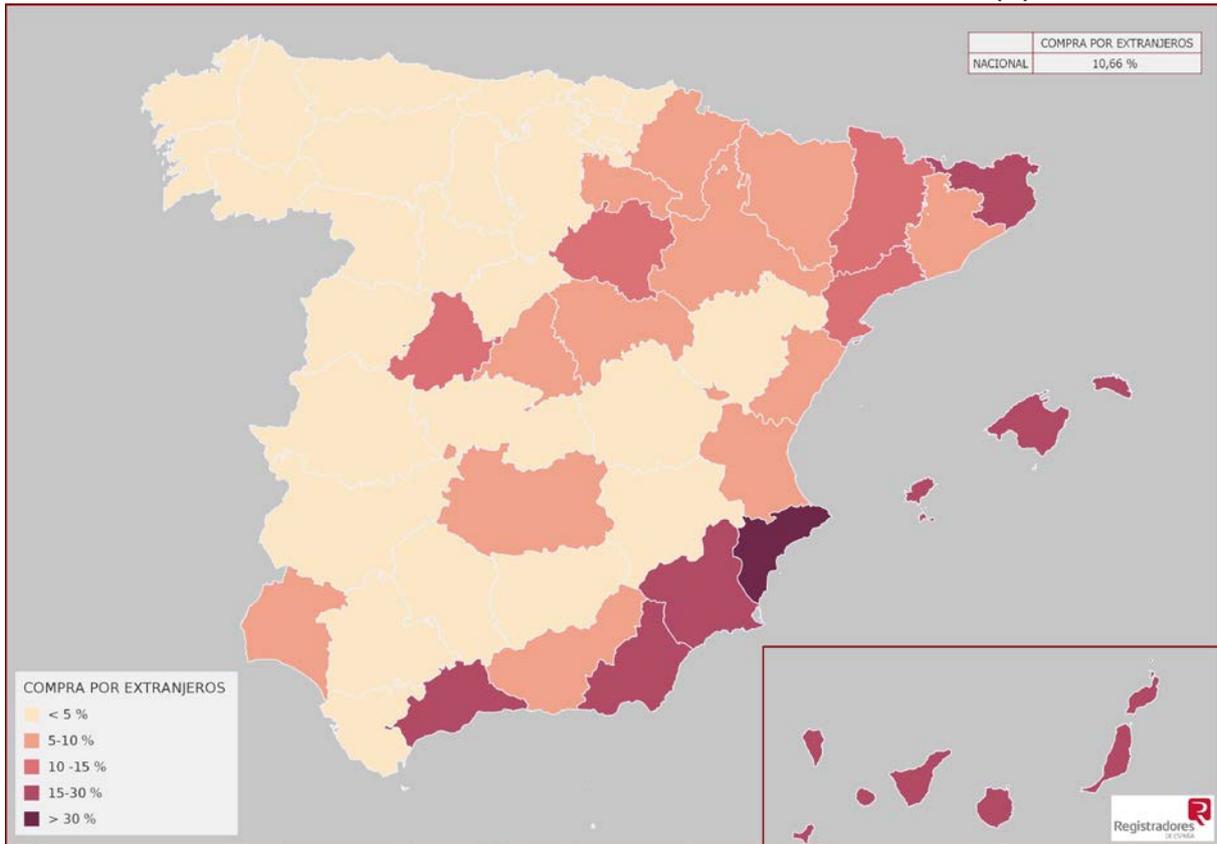
Nacionalidad en las compras de vivienda. Provincias y ciudades autónomas. 2º trimestre 2020



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

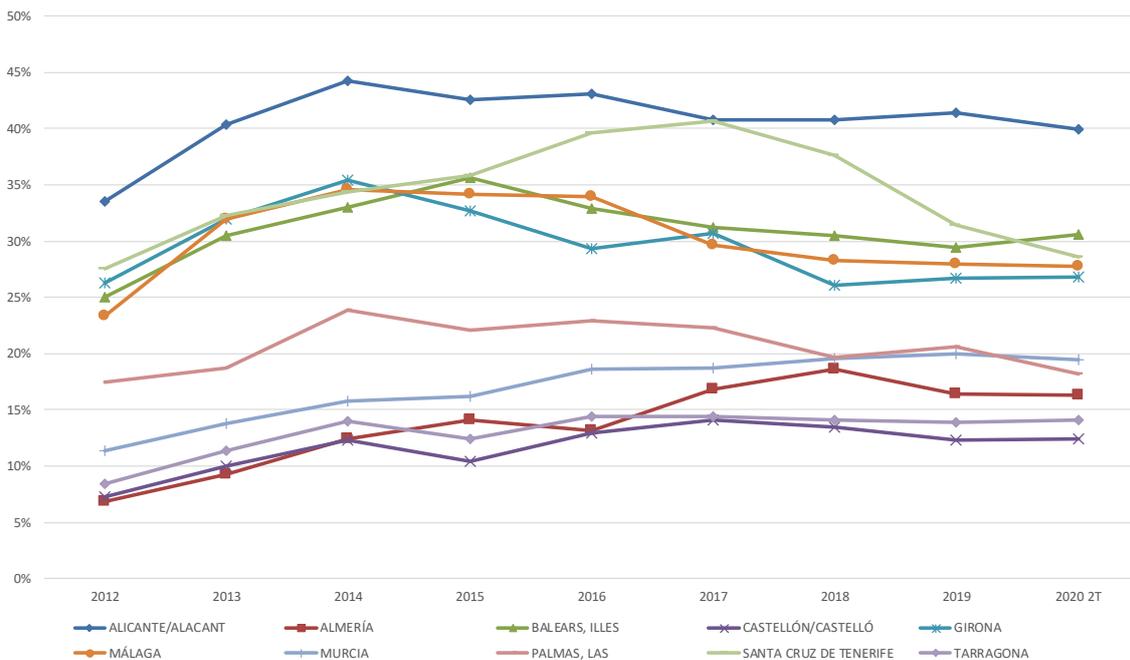
El hecho de que durante el segundo trimestre del año hayan existido limitaciones de movilidad entre países como consecuencia de la alerta sanitaria ha dado lugar a que estas diferencias territoriales se hayan reducido ya que, tal y como se puede comprobar en publicaciones de trimestres precedentes, la distinta intensidad de colores entre las provincias isleñas y mediterráneas con respecto al resto normalmente es todavía mayor.

COMPRA DE VIVIENDA POR EXTRANJEROS EN PROVINCIAS Y CIUDADES AUTÓNOMAS (%). 2º TRIM. 2020



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

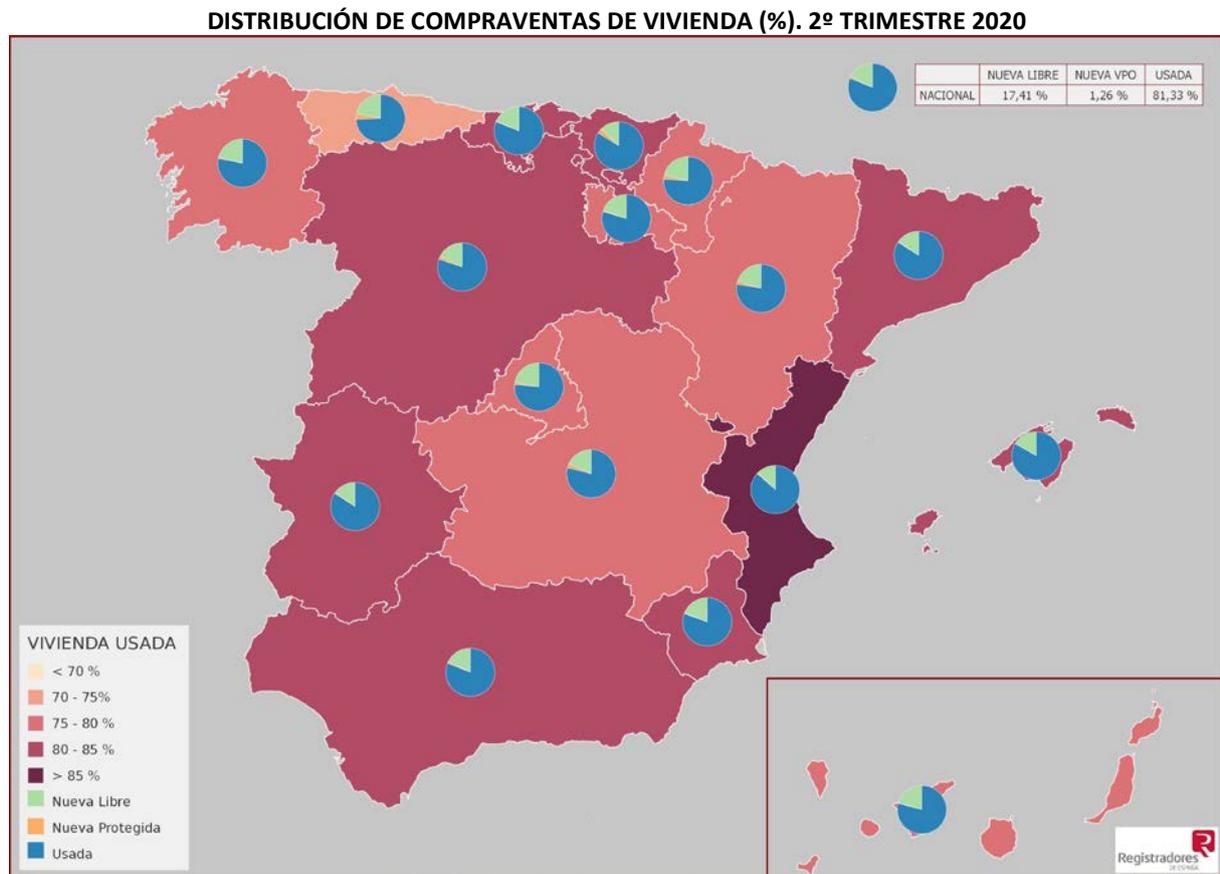
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las diez primeras provincias



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

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

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



Las especiales circunstancias por las que ha atravesado el mercado de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre del año, por lo que respecta al peso de compraventas de vivienda nuevas y usadas, ha supuesto un ligero incremento en el peso de vivienda usada, concretamente en 0,37 pp, dando lugar a que el 81,33% de las compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre hayan sido usadas, quedando la vivienda nueva en el 18,67%.

El peso en vivienda nueva ha quedado desagregado en un 17,41% de vivienda nueva libre y un 1,26% de vivienda nueva protegida. La vivienda nueva libre es la que ha provocado la reducción de peso relativo (-0,37 pp) ya que la vivienda nueva protegida ha presentado el mismo peso relativo que el trimestre precedente.

La vivienda usada ha encabezado destacadamente el peso de compraventas de vivienda en todas las comunidades autónomas, obteniendo sus mayores resultados en Comunitat Valenciana (86,59%), Extremadura (84,32%) y Cataluña (84,16%), mientras que en vivienda nueva han registrado su mayor peso relativo Principado de Asturias (25,78%), Comunidad Foral de Navarra (23,97%) y Comunidad de Madrid (23,51%). En vivienda nueva protegida los mayores pesos se han registrado en Principado de Asturias (4,02%), País Vasco (3,27%) y Comunidad Foral de Navarra (2,76%).

En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en el peso de vivienda usada, dando lugar a mejoras de peso relativo en vivienda nueva en ocho comunidades autónomas, alcanzando las mayores cuantías Cantabria (4,09 pp), Región de Murcia (2,97 pp), Principado de Asturias (2,21 pp) y Canarias (2,04 pp).

Los resultados interanuales mantienen el claro liderazgo de la vivienda usada, que registra un peso del 81,63%, que dando la vivienda nueva en el 18,37%, con un desglose del 17,02% en vivienda nueva libre y un 1,35% en vivienda nueva protegida.

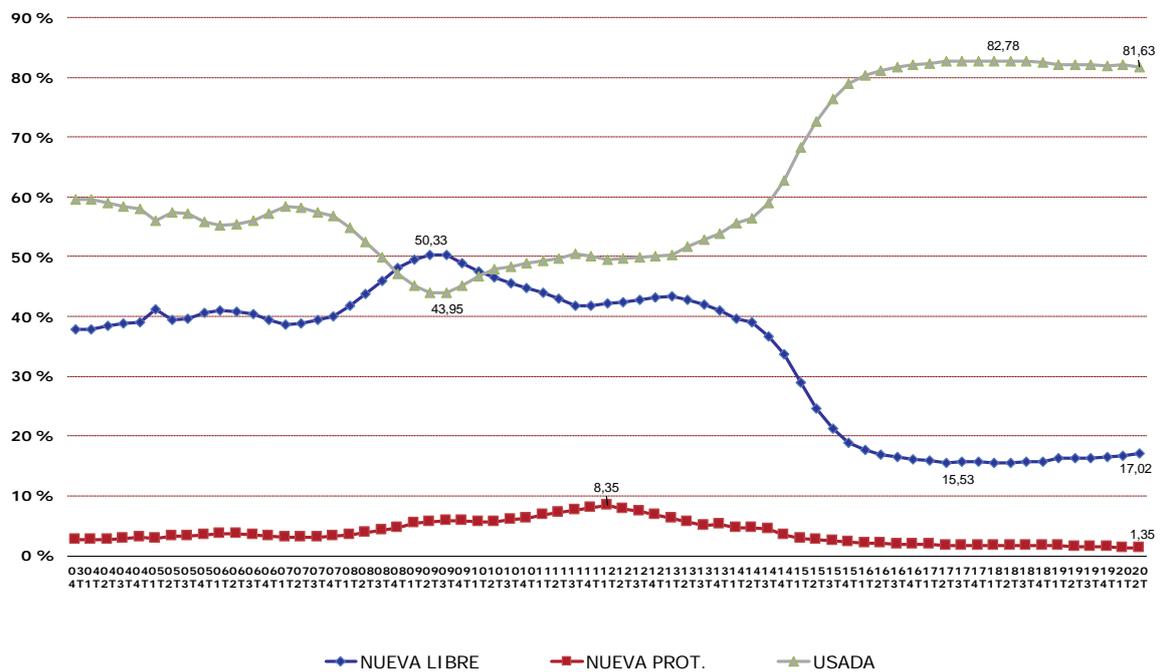
Los mayores porcentajes de compraventas de vivienda usada durante los últimos doce meses se han registrado en Extremadura (86,66%), Comunitat Valenciana (85,89%) y Cantabria (85,66%), mientras que en vivienda

nueva los mayores pesos han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (27,28%), Principado de Asturias (23,55%) y Comunidad de Madrid (23,51%).

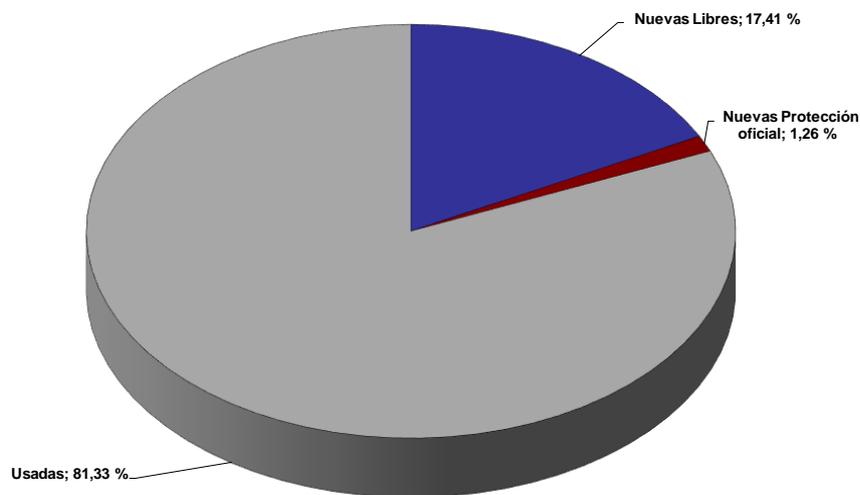
La evolución interanual, calculada a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, muestra cómo la vivienda nueva libre es la que ha mejorado su peso relativo en 0,65 pp, dando lugar a descensos en vivienda nueva protegida (-0,23 pp) y en vivienda usada (-0,42 pp).

El gráfico de evolución de resultados interanuales muestra cómo durante los últimos cuatro años y medio la vivienda usada ha venido presentando niveles por encima del 80%, con una relativa estabilidad de resultados, apreciándose en todo caso una ligera mejora en la evolución de la vivienda nueva libre, pero en cuantías muy reducidas. Por su parte, la vivienda nueva protegida continúa su tendencia ligeramente descendente, con pesos escasamente significativos.

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

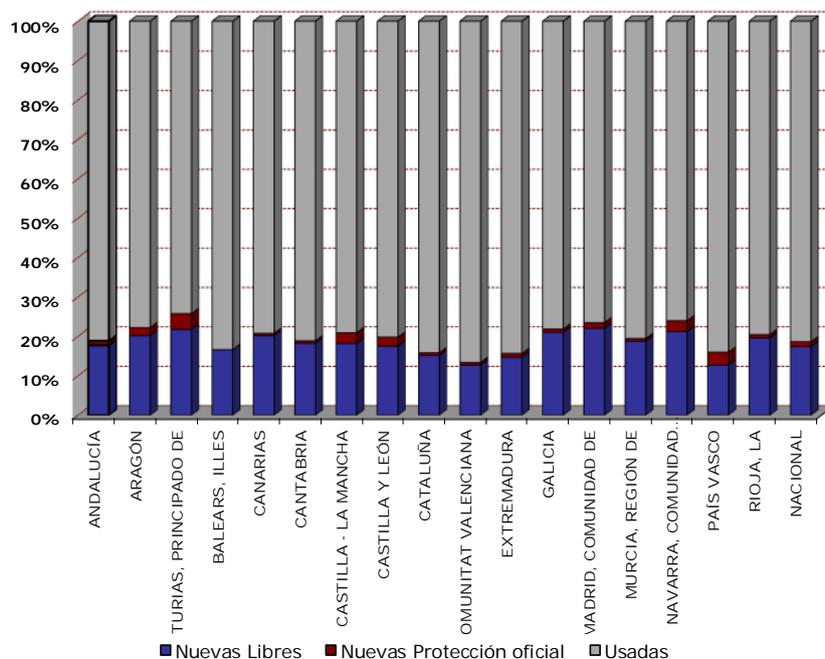


Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2020



El ajuste del mercado del segundo trimestre no parece haber afectado significativamente a la evolución de pesos de vivienda nueva y usada. Todavía es pronto para confirmar que esta situación se va a mantener a lo largo de los próximos trimestres, aunque todo parece indicar que, en principio, las consecuencias de la crisis sanitaria van a afectar de forma similar a ambas modalidades de vivienda.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2020

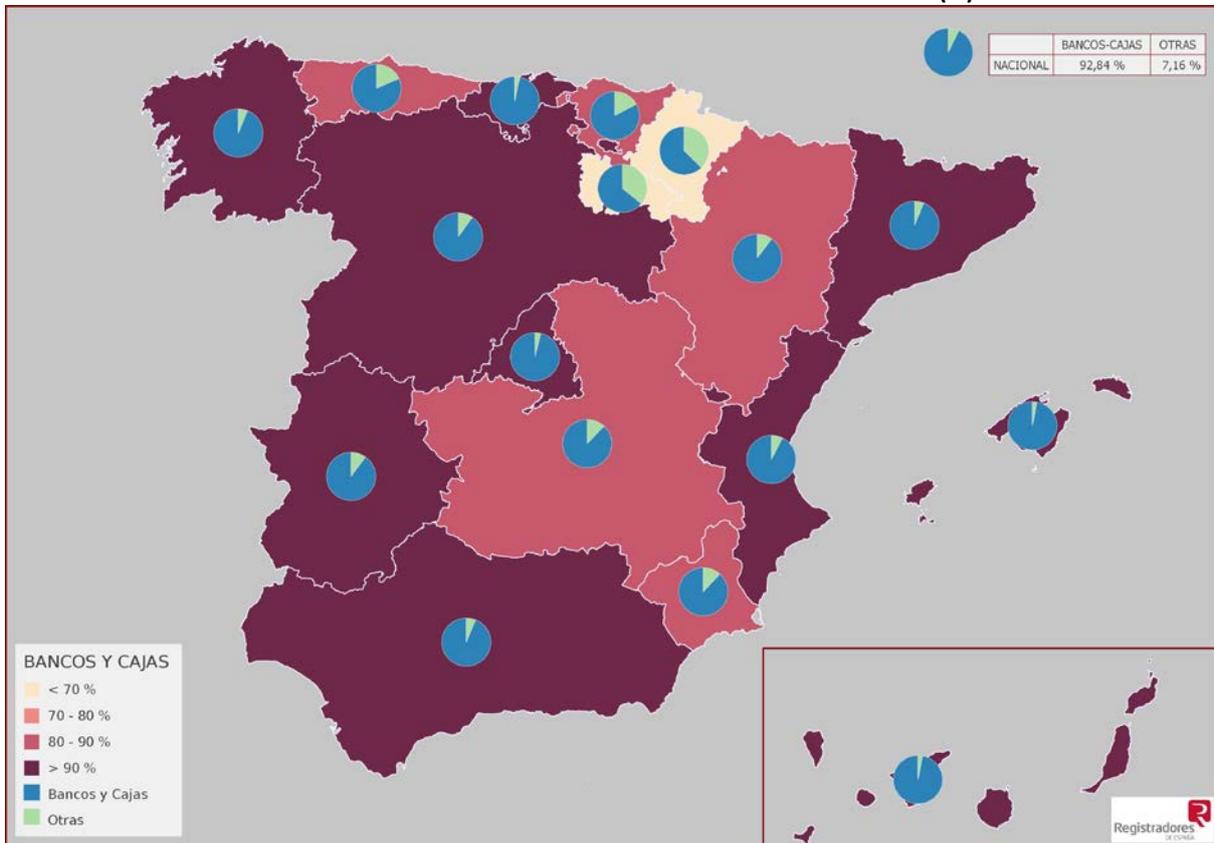


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCÍA	17,78 %	1,12 %	81,10 %	17,16 %	1,43 %	81,41 %
ARAGÓN	20,20 %	2,06 %	77,74 %	19,55 %	2,14 %	78,31 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	21,76 %	4,02 %	74,22 %	19,50 %	4,05 %	76,45 %
BALEARIS, ILLES	16,59 %	0,05 %	83,36 %	17,20 %	0,09 %	82,71 %
CANARIAS	20,20 %	0,58 %	79,22 %	19,73 %	0,60 %	79,67 %
CANTABRIA	18,24 %	0,65 %	81,11 %	13,70 %	0,64 %	85,66 %
CASTILLA - LA MANCHA	18,22 %	2,71 %	79,07 %	19,49 %	1,64 %	78,87 %
CASTILLA Y LEÓN	17,53 %	2,29 %	80,18 %	16,63 %	2,36 %	81,01 %
CATALUÑA	15,16 %	0,68 %	84,16 %	14,22 %	0,76 %	85,02 %
COMUNITAT VALENCIANA	12,72 %	0,69 %	86,59 %	13,32 %	0,79 %	85,89 %
EXTREMADURA	14,74 %	0,94 %	84,32 %	11,88 %	1,46 %	86,66 %
GALICIA	21,04 %	0,83 %	78,13 %	21,22 %	0,67 %	78,11 %
MADRID, COMUNIDAD DE	22,05 %	1,46 %	76,49 %	21,99 %	1,52 %	76,49 %
MURCIA, REGIÓN DE	18,80 %	0,67 %	80,53 %	15,67 %	0,90 %	83,43 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	21,21 %	2,76 %	76,03 %	23,41 %	3,87 %	72,72 %
PAÍS VASCO	12,73 %	3,27 %	84,00 %	13,71 %	3,85 %	82,44 %
RIOJA, LA	19,62 %	0,85 %	79,53 %	22,43 %	1,01 %	76,56 %
NACIONAL	17,41 %	1,26 %	81,33 %	17,02 %	1,35 %	81,63 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	0,44 %	-0,38 %	-0,06 %	0,51 %	-0,12 %	-0,39 %
ARAGÓN	-0,67 %	0,31 %	0,36 %	2,96 %	0,43 %	-3,39 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,50 %	-0,29 %	-2,21 %	0,75 %	-0,14 %	-0,61 %
BALEARS, ILLES	-1,63 %	0,02 %	1,61 %	0,31 %	-0,15 %	-0,16 %
CANARIAS	2,00 %	0,04 %	-2,04 %	-0,40 %	-0,09 %	0,49 %
CANTABRIA	4,07 %	0,02 %	-4,09 %	-4,05 %	-0,17 %	4,22 %
CASTILLA - LA MANCHA	-1,75 %	0,77 %	0,98 %	0,47 %	-0,47 %	0,00 %
CASTILLA Y LEÓN	1,25 %	0,49 %	-1,74 %	0,48 %	0,60 %	-1,08 %
CATALUÑA	-0,50 %	0,08 %	0,42 %	0,08 %	0,05 %	-0,13 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,98 %	0,00 %	0,98 %	1,06 %	-0,26 %	-0,80 %
EXTREMADURA	0,81 %	-0,46 %	-0,35 %	1,61 %	-1,21 %	-0,40 %
GALICIA	-1,65 %	0,25 %	1,40 %	0,94 %	-0,14 %	-0,80 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-2,35 %	0,04 %	2,31 %	1,33 %	-1,12 %	-0,21 %
MURCIA, REGIÓN DE	3,37 %	-0,40 %	-2,97 %	0,45 %	-0,40 %	-0,05 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-2,29 %	-2,43 %	4,72 %	5,02 %	-2,36 %	-2,66 %
PAÍS VASCO	-1,94 %	0,22 %	1,72 %	-0,12 %	1,10 %	-0,98 %
RIOJA, LA	0,16 %	0,20 %	-0,36 %	2,77 %	0,07 %	-2,84 %
NACIONAL	-0,37 %	0,00 %	0,37 %	0,65 %	-0,23 %	-0,42 %

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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2020



El tradicional liderazgo de Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario se ha intensificado durante el último trimestre, dando lugar a la consecución de un nuevo máximo histórico en cuota de mercado al alcanzar el 92,84%, quedando Otras entidades financieras en el 7,16% (mínimo histórico).

Estos resultados han supuesto una ganancia trimestral de 2,36 pp en cuota de mercado por parte de Bancos, dando lugar al correspondiente descenso de Otras entidades financieras.

En todas las comunidades autónomas los Bancos han encabezado la concesión de nuevo crédito hipotecario con claridad. Los mayores pesos de Bancos se han registrado en Illes Balears (96,88%), Canarias (96,83%), Cantabria (96,61%) y Comunidad de Madrid (96,07%). Por su parte, los pesos más destacados en Otras entidades financieras se han registrado en Comunidad Foral de Navarra (37,50%), La Rioja (36,06%) y Principado de Asturias (18,30%).

Catorce comunidades autónomas han registrado mejoras en cuota de mercado de Bancos durante el último trimestre, quedando únicamente tres con mejoras en Otras entidades financieras.

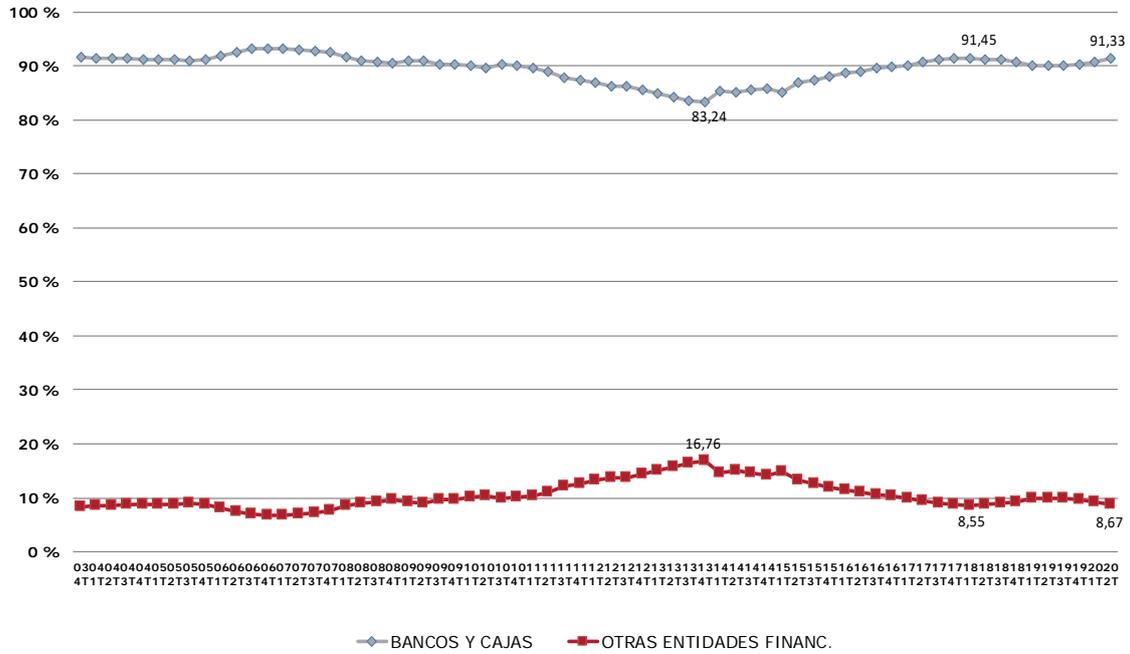
El resultado interanual ha situado a Bancos con una cuota de mercado del 91,33%, muy próximo al máximo interanual de la serie histórica (91,45% 1T18), quedando Otras entidades financieras en el 8,67% de los nuevos créditos hipotecarios, próximo al mínimo histórico (8,55% 1T18). Con respecto a los doce meses precedentes, en Bancos se ha registrado una mejoría interanual de 1,34 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en Bancos durante los últimos doce meses han sido Cantabria (96,33%), Comunidad de Madrid (96,15%) y Cataluña (94,13%), registrando las mayores cuantías Otras entidades financieras en Comunidad Foral de Navarra (44,95%), La Rioja (28,91%) y País Vasco (19,61%).

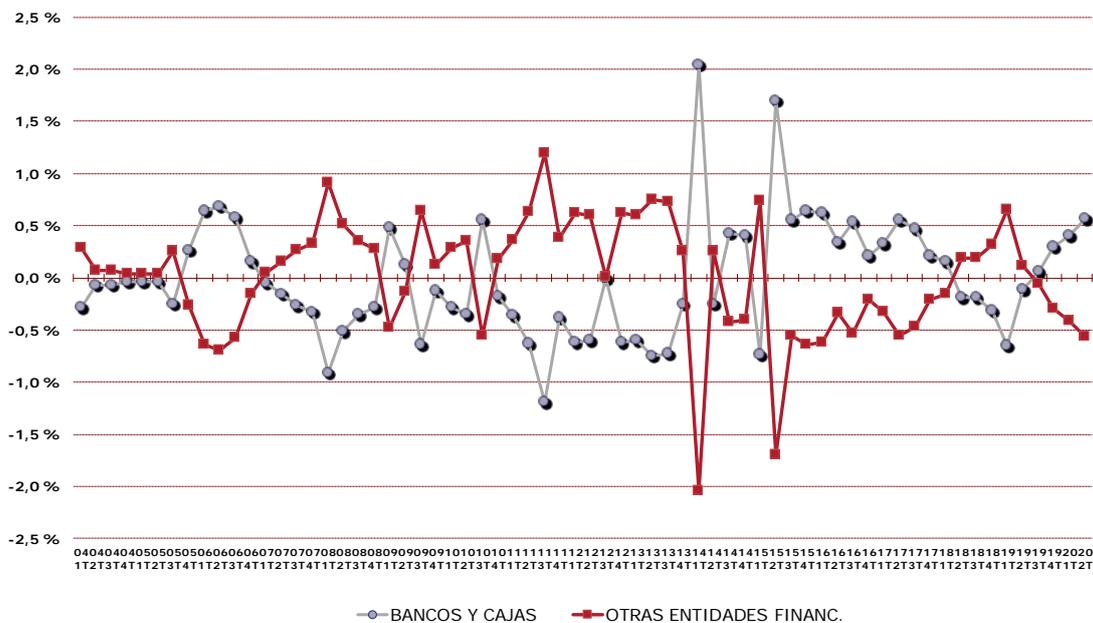
El gráfico de evolución de los resultados interanuales muestra con claridad el liderazgo de Bancos, así como su ligera tendencia ascendente durante los últimos trimestres, situándose en niveles próximos a máximos

históricos, que previsiblemente podrán alcanzarse en próximos trimestres. En consecuencia, la situación especial del segundo trimestre no parece haber afectado a la evolución de esta variable, dando lugar a una continuidad en la tendencia de los últimos trimestres.

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



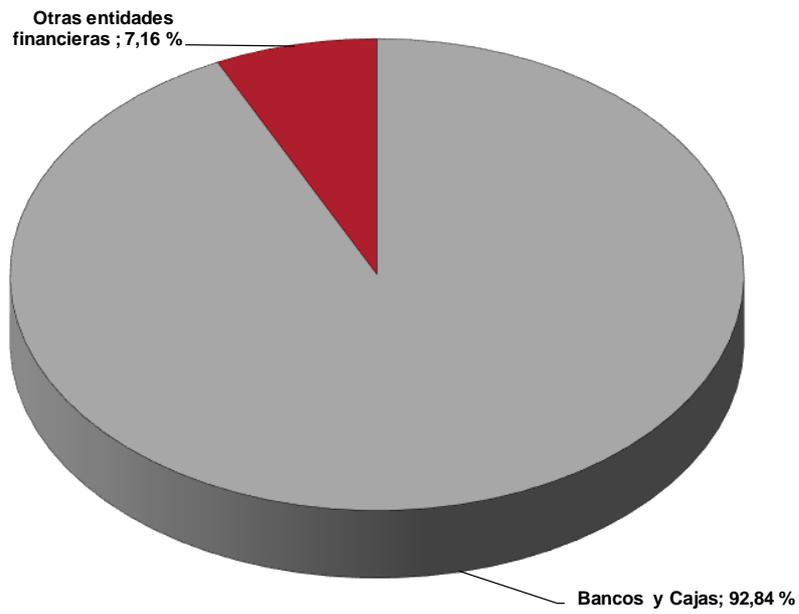
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	93,81 %	6,19 %	91,27 %	8,73 %
ARAGÓN	89,83 %	10,17 %	89,65 %	10,35 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	81,70 %	18,30 %	81,92 %	18,08 %
BALEARS, ILLES	96,88 %	3,12 %	93,50 %	6,50 %
CANARIAS	96,83 %	3,17 %	92,15 %	7,85 %
CANTABRIA	96,61 %	3,39 %	96,33 %	3,67 %
CASTILLA - LA MANCHA	87,95 %	12,05 %	83,74 %	16,26 %
CASTILLA Y LEÓN	90,14 %	9,86 %	85,93 %	14,07 %
CATALUÑA	93,82 %	6,18 %	94,13 %	5,87 %
COMUNITAT VALENCIANA	92,51 %	7,49 %	90,38 %	9,62 %
EXTREMADURA	90,03 %	9,97 %	88,54 %	11,46 %
GALICIA	93,95 %	6,05 %	93,89 %	6,11 %
MADRID, COMUNIDAD DE	96,07 %	3,93 %	96,15 %	3,85 %
MURCIA, REGIÓN DE	88,19 %	11,81 %	86,03 %	13,97 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	62,50 %	37,50 %	55,05 %	44,95 %
PAÍS VASCO	82,97 %	17,03 %	80,39 %	19,61 %
RIOJA, LA	63,94 %	36,06 %	71,09 %	28,91 %
NACIONAL	92,84 %	7,16 %	91,33 %	8,67 %

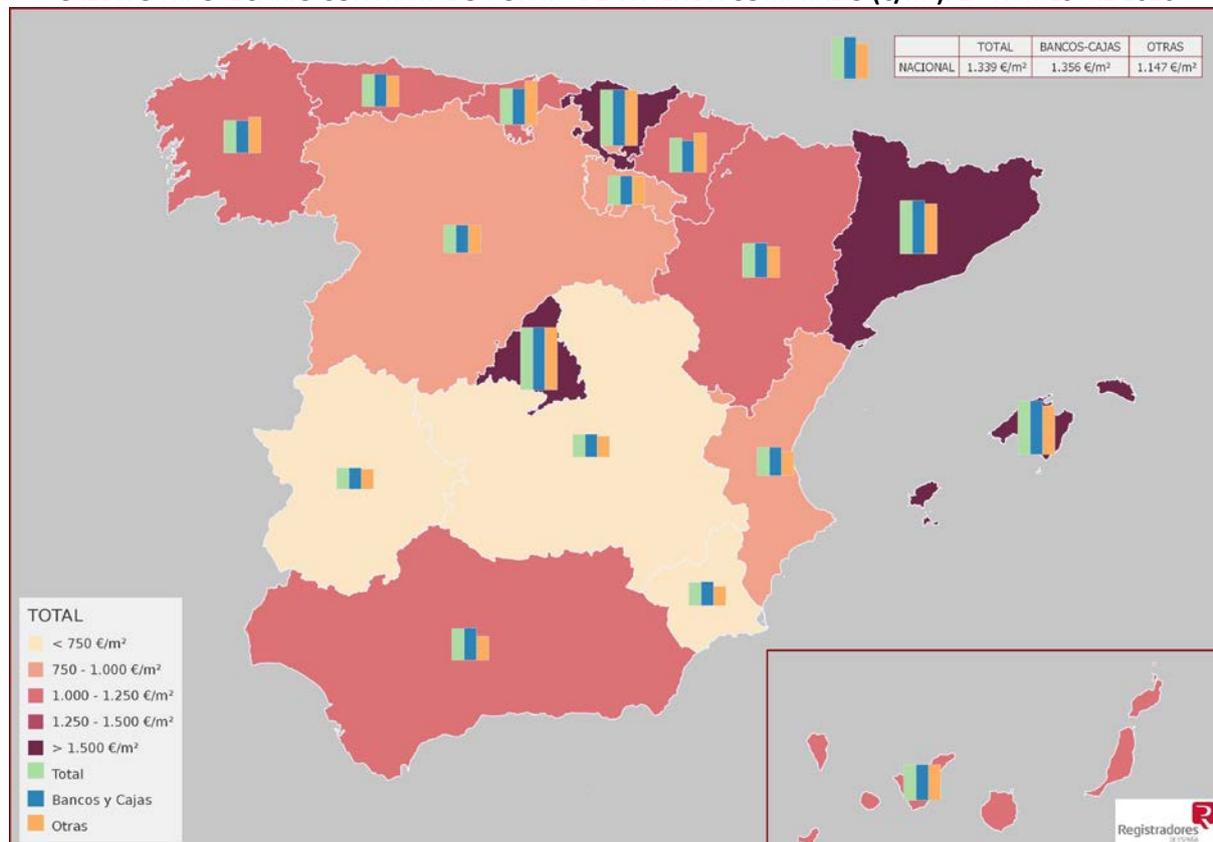
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	1,96 %	-1,96 %	1,00 %	-1,00 %
ARAGÓN	1,02 %	-1,02 %	1,83 %	-1,83 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-4,45 %	4,45 %	23,72 %	-23,72 %
BALEARS, ILLES	3,30 %	-3,30 %	-0,30 %	0,30 %
CANARIAS	4,41 %	-4,41 %	3,42 %	-3,42 %
CANTABRIA	0,51 %	-0,51 %	2,82 %	-2,82 %
CASTILLA - LA MANCHA	4,03 %	-4,03 %	1,94 %	-1,94 %
CASTILLA Y LEÓN	3,29 %	-3,29 %	1,47 %	-1,47 %
CATALUÑA	-0,25 %	0,25 %	0,98 %	-0,98 %
COMUNITAT VALENCIANA	3,35 %	-3,35 %	0,39 %	-0,39 %
EXTREMADURA	10,89 %	-10,89 %	-4,01 %	4,01 %
GALICIA	-1,90 %	1,90 %	0,87 %	-0,87 %
MADRID, COMUNIDAD DE	1,60 %	-1,60 %	1,03 %	-1,03 %
MURCIA, REGIÓN DE	6,21 %	-6,21 %	0,02 %	-0,02 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	12,78 %	-12,78 %	-5,37 %	5,37 %
PAÍS VASCO	4,21 %	-4,21 %	-0,22 %	0,22 %
RIOJA, LA	0,78 %	-0,78 %	2,09 %	-2,09 %
NACIONAL	2,36 %	-2,36 %	1,34 %	-1,34 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2020



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2º TRIMESTRE 2020



El crédito hipotecario se ha incrementado durante el segundo trimestre, tanto en términos de superficie (por metro cuadrado), como por vivienda, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.

Concretamente, por lo que respecta al endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el incremento durante el segundo trimestre ha sido del 2,84%, situándose en los 1.339 €/m². Este incremento ha estado presente tanto en Bancos (2,88%) como en Otras entidades financieras (1,59%), con resultados trimestrales de 1.356 €/m² y 1.147 €/m², respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado han sido Comunidad de Madrid (2.015 €/m²), País Vasco (1.802 €/m²), Illes Balears (1.727 €/m²) y Cataluña (1.725 €/m²), siendo las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto se sitúan seis comunidades autónomas con importe medios por debajo de los 1.000 €/m², alcanzando los menores importes medios Extremadura (679 €/m²), Castilla-La Mancha (726 €/m²) y Región de Murcia (749 €/m²).

En nueve comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, dando lugar a descensos en siete comunidades autónomas. Una comunidad autónoma ha mantenido resultados. Los mayores ascensos se han registrado en Galicia (4,99%), La Rioja (4,77%) y Cantabria (3,56%).

Los resultados interanuales han situado al endeudamiento hipotecario en los 1.313 €/m², incrementándose con respecto al interanual del trimestre precedente (1.300 €/m²). En Bancos el importe medio ha sido de 1.328 €/m² y en Otras entidades financieras de 1.139 €/m², con incrementos en ambos casos.

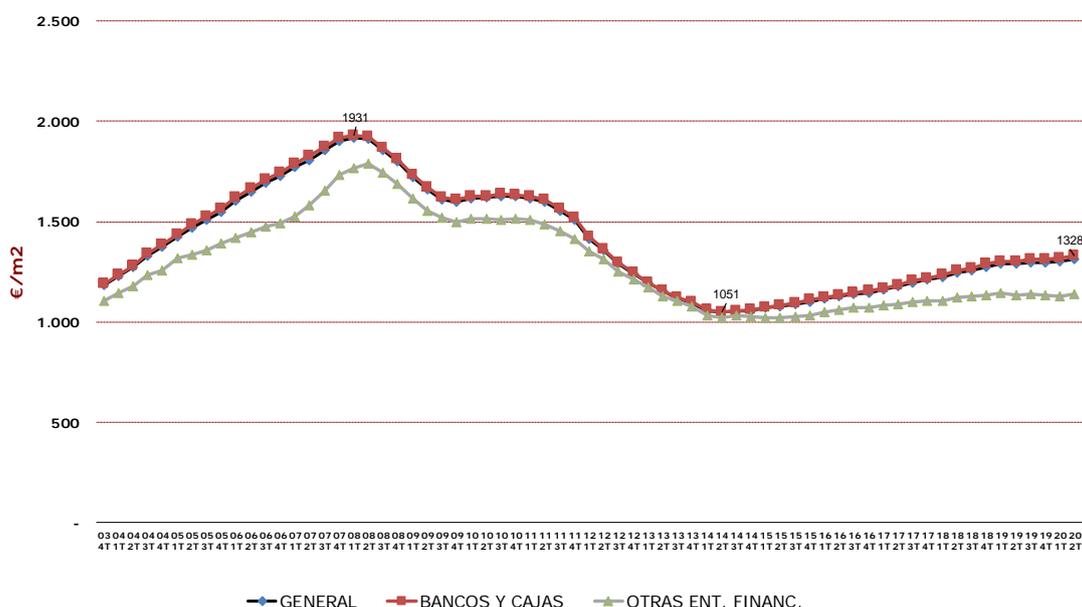
Los mayores resultados interanuales se han registrado en Comunidad de Madrid (1.978 €/m²), País Vasco (1.808 €/m²), Illes Balears (1.700 €/m²) y Cataluña (1.686 €/m²). Nuevamente en seis comunidades autónomas se han mantenido cuantías por debajo de los 1.000 €/m², obteniendo los menores importes medios Extremadura (688 €/m²), Castilla-La Mancha (721 €/m²) y Región de Murcia (763 €/m²).

La evolución interanual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, muestra un destacado crecimiento del 1,78%, fundamentalmente como consecuencia del incremento en Bancos (1,84%), siendo mucho más suave en Otras entidades financieras (0,26%).

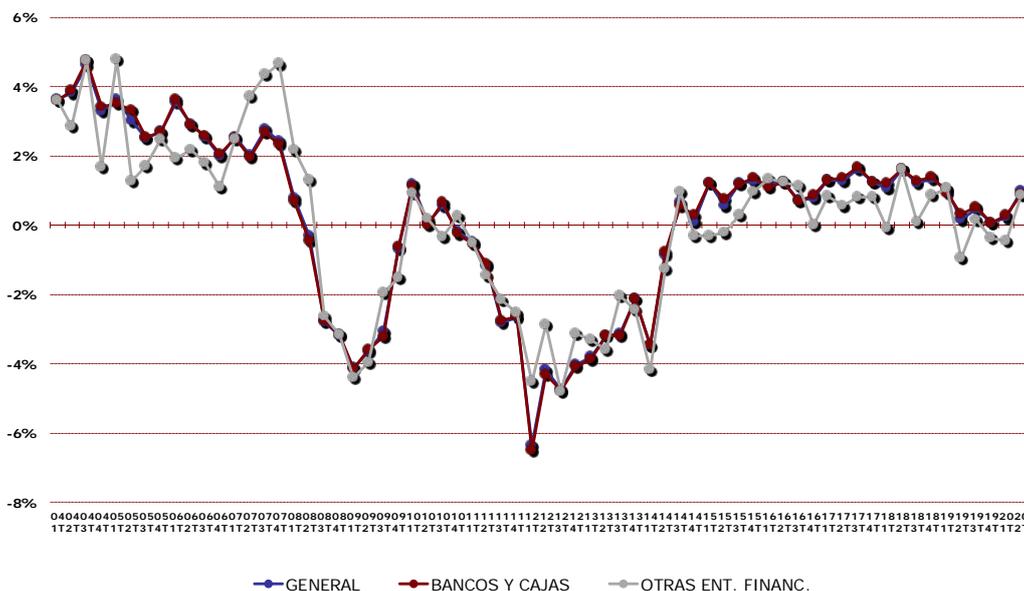
Este incremento interanual ha predominado territorialmente ya que catorce comunidades autónomas han registrado tasas positivas, frente a los descensos en únicamente tres de ellas. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (7,87%), Aragón (5,40%) y La Rioja (4,60%). Los únicos descensos han correspondido a Región de Murcia (-1,55%), Castilla – La Mancha (-1,10%) y Andalucía (-0,68%).

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

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

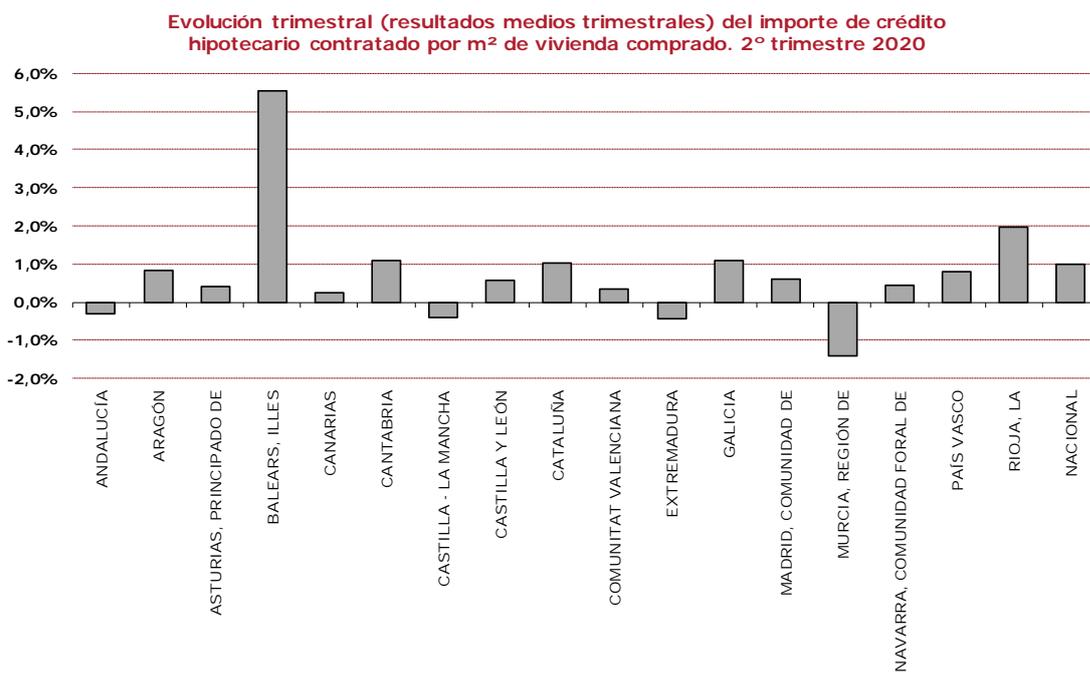
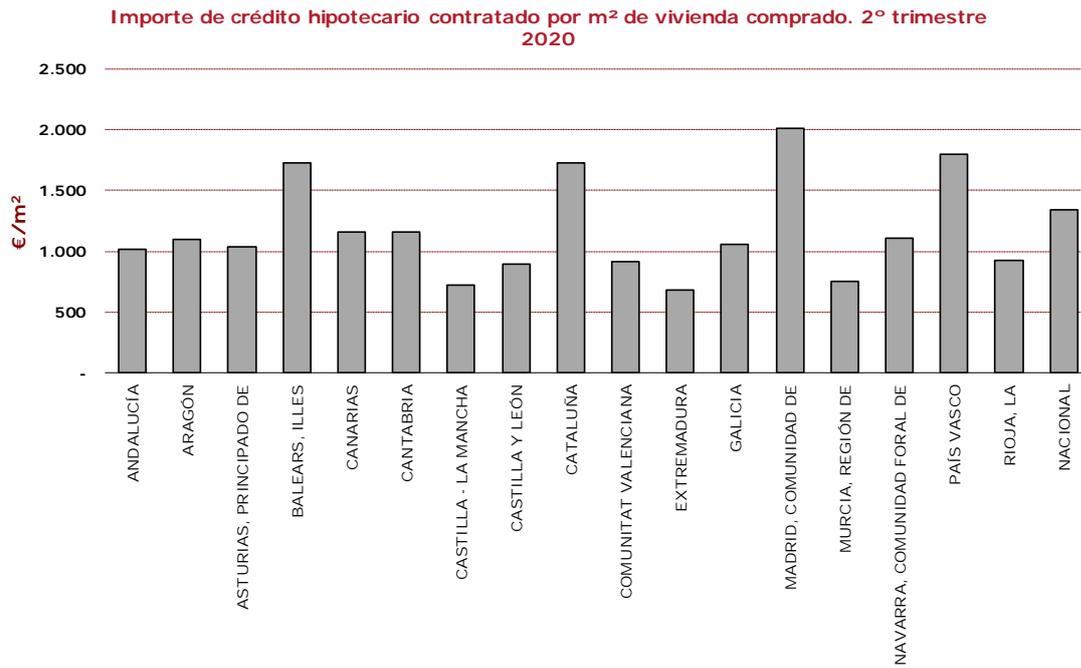


Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



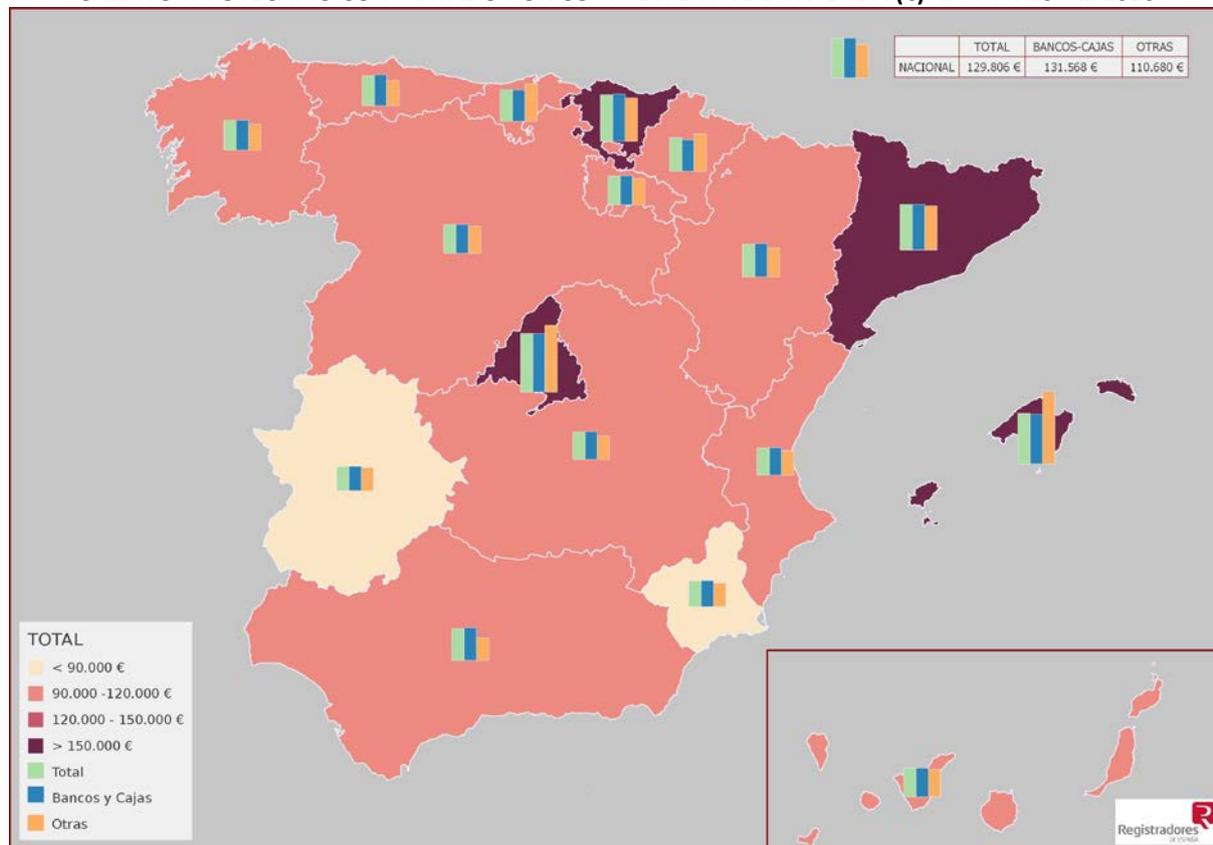
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	1.015	1.039	776	1.022	1.037	864
ARAGÓN	1.096	1.109	994	1.093	1.098	1.059
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.041	1.059	986	1.029	1.050	973
BALEARIS, ILLES	1.727	1.732	1.572	1.700	1.700	1.708
CANARIAS	1.154	1.154	1.148	1.166	1.162	1.220
CANTABRIA	1.163	1.157	1.408	1.126	1.122	1.301
CASTILLA - LA MANCHA	726	732	675	721	724	703
CASTILLA Y LEÓN	898	898	893	884	885	879
CATALUÑA	1.725	1.730	1.624	1.686	1.694	1.519
COMUNITAT VALENCIANA	913	923	784	918	926	826
EXTREMADURA	679	683	638	688	693	619
GALICIA	1.052	1.048	1.160	1.023	1.025	967
MADRID, COMUNIDAD DE	2.015	2.015	2.012	1.978	1.978	1.962
MURCIA, REGIÓN DE	749	766	619	763	778	643
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	1.103	1.018	1.262	1.187	1.122	1.299
PAÍS VASCO	1.802	1.804	1.792	1.808	1.816	1.773
RIOJA, LA	923	925	905	887	891	863
NACIONAL	1.339	1.356	1.147	1.313	1.328	1.139

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	75,80	77,84	-1,07%	-0,10%	-11,82%	-0,68%	-0,29%	-4,95%
ARAGÓN	81,85	83,24	1,48%	3,07%	-11,33%	5,40%	5,58%	4,75%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	77,74	78,37	-0,19%	-0,56%	0,31%	0,29%	-1,13%	3,51%
BALEARIS, ILLES	128,98	129,47	2,68%	3,03%	-9,50%	7,87%	4,81%	75,00%
CANARIAS	86,18	88,80	-2,04%	-2,20%	-0,43%	3,09%	3,11%	4,45%
CANTABRIA	86,86	85,76	3,56%	3,40%	3,00%	0,27%	0,18%	9,79%
CASTILLA - LA MANCHA	54,22	54,91	1,11%	1,39%	-2,46%	-1,10%	-0,82%	-2,90%
CASTILLA Y LEÓN	67,06	67,33	2,63%	2,16%	6,18%	1,61%	1,72%	1,85%
CATALUÑA	128,83	128,41	2,13%	1,94%	6,84%	2,31%	2,60%	-4,35%
COMUNITAT VALENCIANA	68,19	69,92	0,00%	-0,11%	-1,51%	2,46%	2,55%	1,35%
EXTREMADURA	50,71	52,40	-3,00%	-3,26%	1,43%	1,18%	1,17%	2,15%
GALICIA	78,57	77,91	4,99%	4,38%	24,73%	1,39%	0,69%	16,93%
MADRID, COMUNIDAD DE	150,49	150,65	2,39%	2,39%	2,44%	2,65%	2,65%	0,93%
MURCIA, REGIÓN DE	55,94	58,11	-1,32%	-0,91%	-5,50%	-1,55%	-1,02%	-7,88%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	82,37	90,40	-11,69%	-14,60%	-5,68%	4,40%	0,63%	10,37%
PAÍS VASCO	134,58	137,70	-2,22%	-2,49%	-1,10%	3,97%	4,31%	2,25%
RIOJA, LA	68,93	67,56	4,77%	3,12%	19,87%	4,60%	6,45%	-5,48%
NACIONAL	100,00	100,00	2,84%	2,88%	1,59%	1,78%	1,84%	0,26%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2020



El endeudamiento hipotecario por vivienda, al igual que el endeudamiento por metro cuadrado, ha registrado un importante crecimiento durante el último trimestre, dando lugar a un aumento trimestral del 2,29%, con un importe medio de 129.806 €.

Este crecimiento ha sido consecuencia del aumento en Bancos, con un aumento trimestral del 2,42%, ya que Otras entidades financieras han registrado un descenso del -0,83%. Los importes medios han sido de 131.568 € en Bancos y de 110.680 € en Otras entidades financieras.

En diez comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales, frente a los descensos en siete de ellas. Los mayores incrementos se han alcanzado en La Rioja (14,36%), Región de Murcia (6,45%) y Cantabria (5,49%).

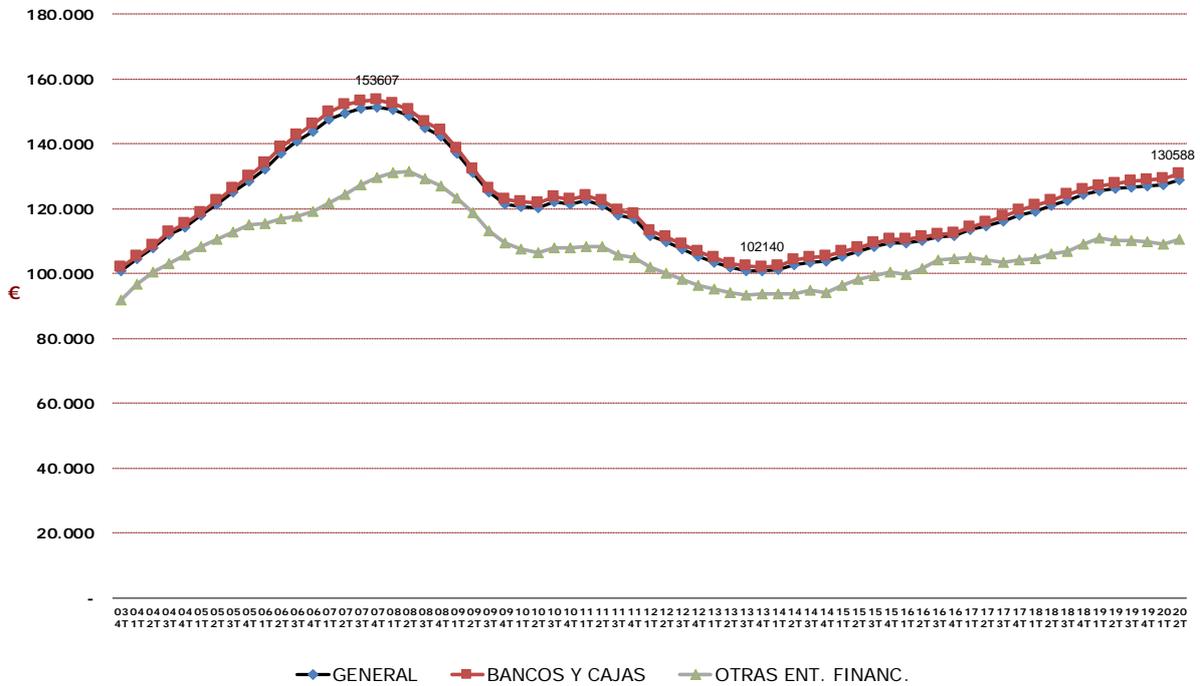
Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se han alcanzado en Comunidad de Madrid (195.190 €), Illes Balears (167.440 €), País Vasco (154.809 €) y Cataluña (151.597), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional. Nueve comunidades autónomas presentan niveles medios de nuevo crédito hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, obteniendo los menores importes medios Extremadura (81.280), Región de Murcia (85.608 €) y Comunitat Valenciana (90.400 €).

Los resultados interanuales también se han visto incrementados, con un importe medio en los últimos doce meses de 128.783 € (127.281 € resultado interanual 1T20). En Bancos el importe medio ha sido de 130.588 € y en Otras entidades financieras de 110.639 €.

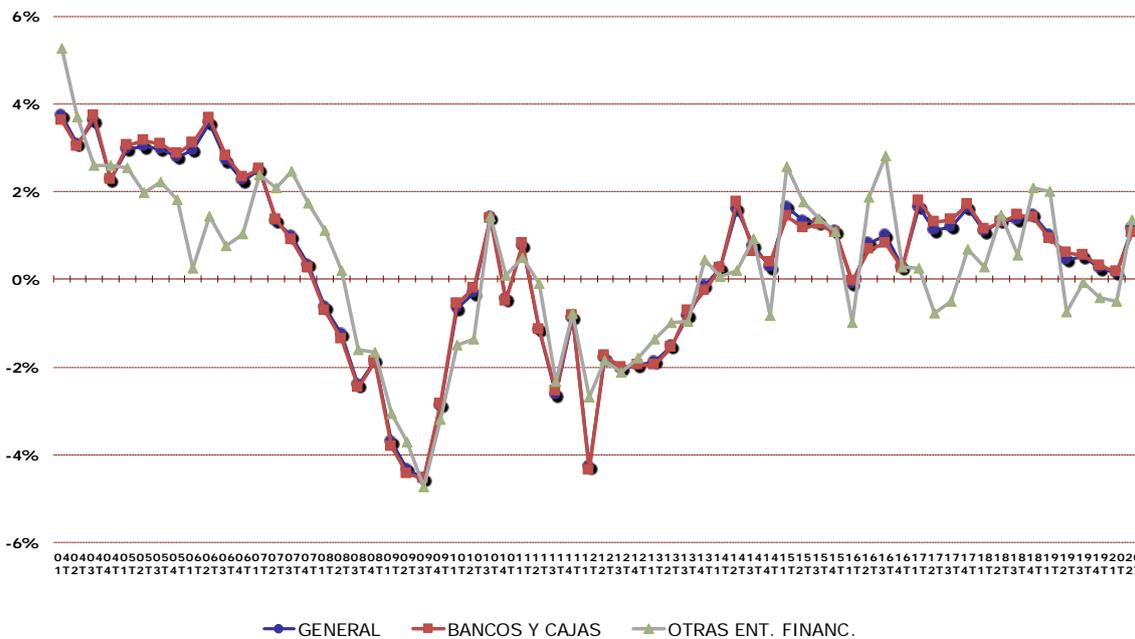
Estos resultados interanuales han presentado sus mayores cuantías en Comunidad de Madrid (195.998 €), Illes Balears (182.663 €), País Vasco (150.301 €) y Cataluña (150.257 €), siendo nuevamente las únicas que superan la media nacional. En el extremo opuesto, con los menores importes medios, se han situado Extremadura (81.280 €), Región de Murcia (81.517 €) y La Rioja (88.082 €). Nueve comunidades autónomas han registrado importes medios por debajo de los 100.000 € durante el último año.

La tasa de variación anual, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce anteriores, se ha intensificado, con un 2,10%, frente al 1,35% del trimestre precedente. En Bancos el incremento interanual ha sido del 2,10%, siendo más moderado en Otras entidades financieras (0,34%).

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



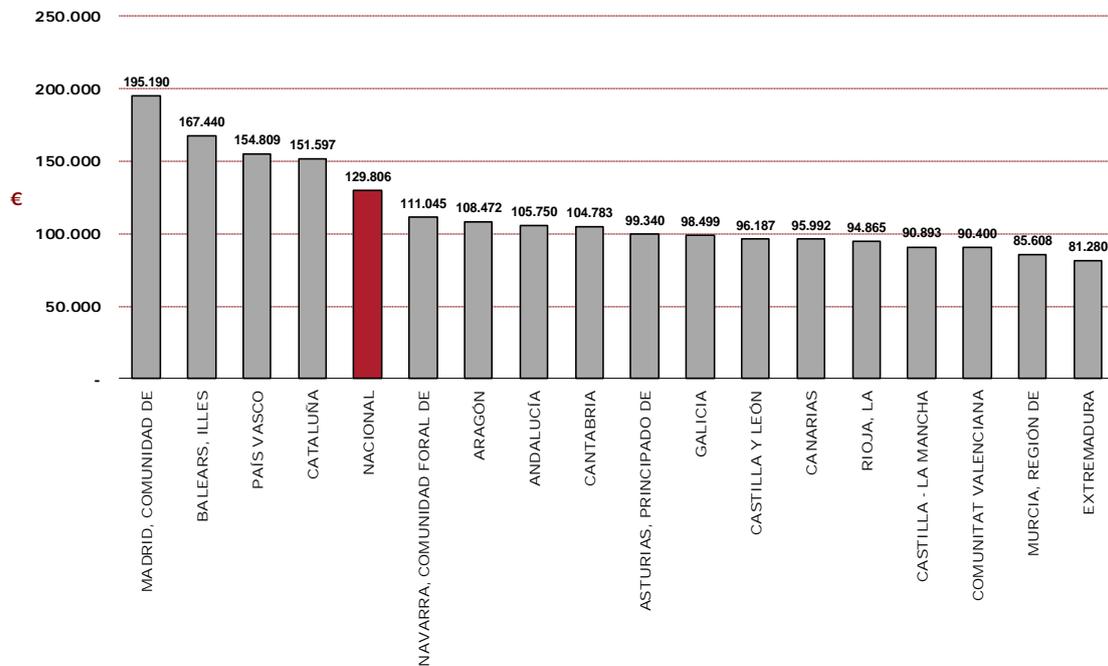
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



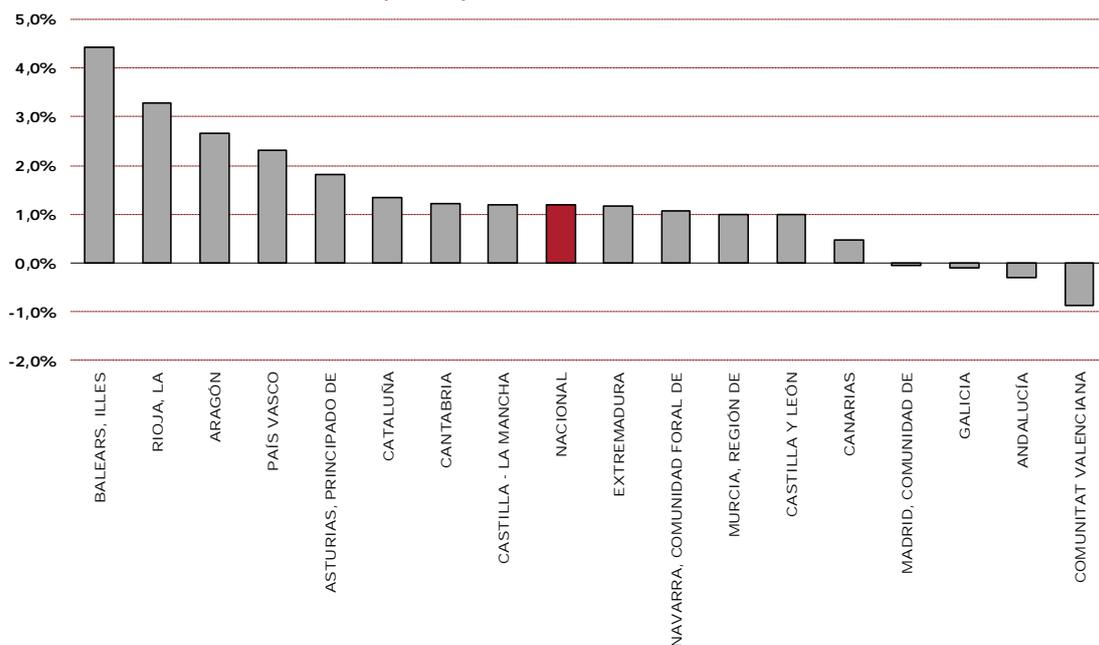
El gráfico de evolución trimestral de los resultados interanuales constata claramente la tenencia alcista del endeudamiento hipotecario desde 2013, acumulando siete años consecutivos de crecimiento, siendo especialmente intenso en Bancos.

La moderación de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas durante los trimestres precedentes, tal y como se observa en el último gráfico, ha cambiado de tendencia, dando lugar a una intensificación del crecimiento, debiendo esperar a próximos trimestres para ver si se consolida la tendencia alcista ya que, en principio, lo más previsible es que el endeudamiento hipotecario tienda a moderarse como consecuencia del cambio de expectativas económicas y evaluación de niveles de riesgo, así como fruto de la moderación del crecimiento en precios de la vivienda, que incluso podría entrar en escenario negativo.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2020



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2020



Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.						
ANDALUCÍA	105.750	108.890	75.102	107.360	109.408	87.753
ARAGÓN	108.472	110.277	95.345	107.750	108.789	99.228
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	99.340	103.076	83.545	96.425	101.047	80.785
BALEARS, ILLES	167.440	165.261	240.903	182.663	179.254	280.390
CANARIAS	95.992	96.177	91.768	99.824	100.213	95.524
CANTABRIA	104.783	104.170	124.086	102.178	102.011	107.534
CASTILLA - LA MANCHA	90.893	92.858	78.735	89.747	89.642	90.306
CASTILLA Y LEÓN	96.187	96.866	89.916	95.502	95.835	93.029
CATALUÑA	151.597	151.851	146.590	150.257	150.966	137.663
COMUNITAT VALENCIANA	90.400	91.373	81.111	93.206	93.955	85.954
EXTREMADURA	81.280	81.819	76.694	81.202	81.413	79.014
GALICIA	98.499	99.206	86.445	96.511	97.269	82.948
MADRID, COMUNIDAD DE	195.190	194.094	223.214	195.998	195.561	209.042
MURCIA, REGIÓN DE	85.608	86.631	79.036	81.517	83.013	71.503
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	111.045	104.641	123.054	118.514	116.108	122.091
PAÍS VASCO	154.809	157.157	144.599	150.301	151.637	145.016
RIOJA, LA	94.865	96.220	86.814	88.082	88.217	87.282
NACIONAL	129.806	131.568	110.680	128.783	130.588	110.639

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2020	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
CC.AA.								
ANDALUCÍA	81,47	83,37	-0,33%	1,15%	-18,07%	0,50%	0,62%	-2,94%
ARAGÓN	83,56	83,67	-1,33%	-0,63%	-5,06%	10,09%	10,46%	5,82%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	76,53	74,87	1,44%	-0,34%	4,82%	3,15%	2,77%	0,97%
BALEARS, ILLES	128,99	141,84	-7,86%	-7,95%	0,62%	12,10%	9,06%	92,10%
CANARIAS	73,95	77,51	-5,00%	-4,70%	-10,70%	2,35%	3,53%	-9,71%
CANTABRIA	80,72	79,34	5,49%	4,98%	19,08%	-0,39%	-0,12%	-1,78%
CASTILLA - LA MANCHA	70,02	69,69	0,12%	1,43%	-8,74%	0,75%	1,01%	-0,41%
CASTILLA Y LEÓN	74,10	74,16	1,14%	2,71%	-10,45%	4,31%	4,99%	-0,36%
CATALUÑA	116,79	116,67	0,98%	0,56%	8,17%	2,07%	2,21%	-1,66%
COMUNITAT VALENCIANA	69,64	72,37	-1,55%	-1,39%	-3,99%	-0,36%	-0,10%	-3,10%
EXTREMADURA	62,62	63,05	-2,22%	-0,59%	-16,11%	4,86%	4,05%	18,16%
GALICIA	75,88	74,94	1,88%	1,86%	7,37%	-1,24%	-1,07%	-4,95%
MADRID, COMUNIDAD DE	150,37	152,19	1,22%	1,17%	-0,30%	0,22%	0,43%	-5,09%
MURCIA, REGIÓN DE	65,95	63,30	6,45%	5,89%	10,56%	0,41%	0,42%	-1,54%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	85,55	92,03	-9,20%	-12,72%	-2,09%	7,32%	5,08%	10,67%
PAÍS VASCO	119,26	116,71	1,82%	2,92%	-3,28%	4,44%	4,69%	3,36%
RIOJA, LA	73,08	68,40	14,36%	15,67%	7,33%	-3,57%	4,81%	-24,62%
NACIONAL	100,00	100,00	2,29%	2,42%	-0,83%	2,10%	2,10%	0,34%

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

La favorable evolución de los tipos de interés se ha intensificado en el segundo trimestre del año, dando lugar a un nuevo mínimo histórico al registrar una cuantía media del 2,18%. Este resultado supone un factor favorable desde el punto de vista del comportamiento del mercado inmobiliario en la medida que mejora las condiciones de financiación y, con ello, los niveles de accesibilidad, especialmente en un momento de aumento del endeudamiento hipotecario, tal y como se ha constatado en apartados anteriores.

Este resultado del 2,18% supone un descenso de -0,06 pp con respecto al trimestre precedente (2,24% 1T20). Con este descenso se acumulan cuatro trimestres consecutivos de reducciones en las cuantías medias de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios.

Las diferencias territoriales se han reducido ligeramente, con una distancia de 0,60 pp entre los extremos, manteniendo la tendencia a la reducción de los diferenciales. Concretamente, los tipos de interés medios más elevados se han registrado en Castilla – La Mancha (2,33%), Extremadura (2,32%) y Aragón (2,31%), mientras que los importes medios más bajos se han alcanzado en País Vasco (1,73%), Comunidad de Madrid (2,00%) y Cantabria (2,07%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Trimestral 2º trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,29 %	2,54 %	2,10 %
ARAGÓN	2,31 %	2,49 %	2,32 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,24 %	2,49 %	2,07 %
BALEARS, ILLES	2,08 %	2,26 %	1,90 %
CANARIAS	2,30 %	2,48 %	2,17 %
CANTABRIA	2,07 %	2,36 %	1,86 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,33 %	2,50 %	2,27 %
CASTILLA Y LEÓN	2,19 %	2,39 %	2,15 %
CATALUÑA	2,30 %	2,50 %	2,08 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,22 %	2,45 %	1,99 %
EXTREMADURA	2,32 %	2,52 %	2,27 %
GALICIA	2,25 %	2,55 %	1,98 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,00 %	2,21 %	1,97 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,26 %	2,44 %	1,98 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,10 %	2,36 %	1,86 %
PAÍS VASCO	1,73 %	2,19 %	1,68 %
RIOJA, LA	2,27 %	2,51 %	1,99 %
NACIONAL	2,18 %	2,44 %	2,03 %

El descenso en las cuantías de los tipos de interés ha venido derivado de la intensa reducción en los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo, con un resultado medio del 2,44%, muy por debajo del 2,53% del trimestre precedente, dando lugar a una reducción de -0,09 pp. Los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés variable han registrado un importe medio del 2,03%, ligeramente por debajo del 2,04% del primer trimestre.

El diferencial entre ambas modalidades es de 0,41 pp, frente a los 0,49 pp de diferencial en el primer trimestre. Este estrechamiento de distanciamiento de importes entre ambas modalidades se viene produciendo a lo largo de los últimos trimestres, tal y como se puede comprobar en el gráfico de evolución de resultados trimestrales, lo que proporciona un mayor atractivo a la contratación a tipo de interés fijo, tal y como se viene materializando en el porcentaje de nuevos créditos hipotecarios formalizados a cada una de las dos modalidades (fijo vs variable), tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, con un constante aumento en la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo.

Tomando los nuevos créditos hipotecarios contratados a tipo de interés fijo, las comunidades autónomas con menores importes medios han sido País Vasco (2,19%), Comunidad de Madrid (2,21%) e Illes Balears (2,26%), mientras que los mayores tipos fijos medios se han registrado en Galicia (2,55%), Andalucía (2,54%) y Extremadura (2,52%). El diferencial entre el mayor y menor tipo de interés fijo es de 0,36 pp, inferior al diferencial en el conjunto de tipos de interés (0,41 pp).

En cuanto a la contratación a tipo de interés variable, los importes medios más bajos se han registrado en País Vasco (1,68%), Cantabria (1,86%) y Comunidad Foral de Navarra (1,86%), mientras que los importes medios más elevados han correspondido a Aragón (2,32%), Extremadura (2,27%) y Castilla-La Mancha (2,27%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,64 pp, correspondiendo a la modalidad de tipo de interés que mayor diferencial territorial presenta.

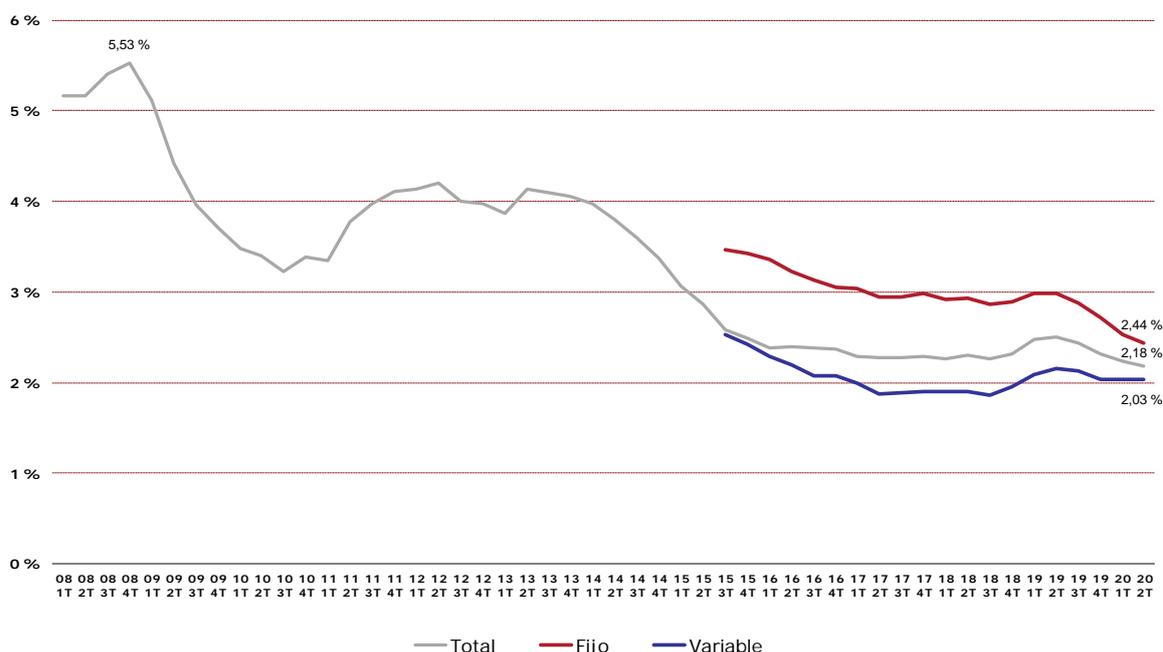
Tanto la contratación a tipo de interés fijo como la contratación a tipo de interés variable está registrando una reducción de los diferenciales entre los extremos, es decir, una reducción de las diferencias territoriales.

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

En el gráfico se observa claramente cómo la principal contribución para la consecución de dicho mínimo histórico ha sido la reducción intensa en los importes medios de contratación a tipo de interés fijo, que también ha registrado un nuevo mínimo histórico.

Por su parte, la contratación a tipo de interés variable parece haber alcanzado un cierto grado de estabilidad en niveles próximos al 2%, siendo una barrera difícil de romper hacia abajo.

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



La crisis sanitaria está produciendo intensos efectos sobre la situación económica, pudiendo condicionar el buen funcionamiento que estaba teniendo el mercado inmobiliario durante los últimos años. El mantenimiento de bajos tipos de interés, dando lugar incluso a reducciones adicionales, tal y como se ha producido en el segundo trimestre, ayudará a que esta situación de dificultad pueda ser superada con mayores garantías de éxito y en un menor espacio de tiempo.

Por lo que respecta a los tipos de interés variables, el EURIBOR parece mantenerse en niveles históricamente bajos, consolidando su situación en cuantías negativas. Sin embargo, esta modalidad de contratación puede alcanzar su mayor factor de riesgo en las menores garantías aportadas por los solicitantes de crédito como consecuencia del cambio en las expectativas económicas.

Por su parte, el tipo de interés fijo condicionará su favorable evolución al hecho de que las entidades financieras sigan considerando al nuevo crédito hipotecario como un producto interesante en su balance, manteniendo con ello precios del dinero especialmente atractivos, tal y como viene ocurriendo durante los últimos años.

Los resultados interanuales se han situado en niveles próximos a mínimos históricos. Concretamente, al cierre del segundo trimestre la cuantía media de los últimos doce meses ha sido del 2,30%, ligeramente por encima del 2,28% de finales de 2018, que fue el mínimo de la serie histórica. Con respecto al resultado interanual del trimestre precedente se ha registrado un descenso de -0,08 pp (2,38%).

El diferencial con respecto a los extremos se ha reducido, pero sigue siendo importante, concretamente de 0,68 pp (0,77 pp el pasado trimestre). Los menores importes medios se han registrado en País Vasco (1,77%), Comunidad Foral de Navarra (2,10%) y Comunidad de Madrid (2,13%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Cataluña (2,45%), Canarias (2,42%) y Región de Murcia (2,40%).

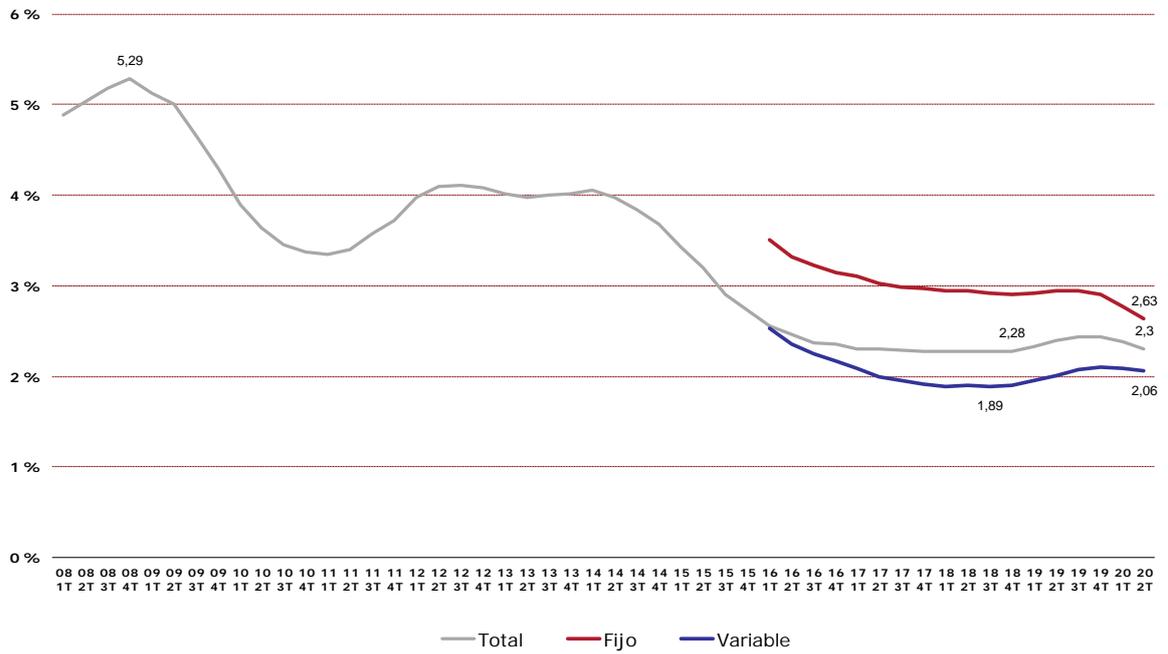
En la contratación a tipo de interés fijo el tipo de interés medio ha sido del 2,63% durante el último año, descendiendo con respecto al 2,77% del trimestre precedente, alcanzando un nuevo mínimo histórico en esta modalidad de tipo de interés, con una evolución muy favorable. Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés variable, el importe medio ha sido del 2,06%, con un ligero descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (2,09%).

Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios. Interanual 2º trimestre 2020			
CCAA	General	Fijos	Variables
ANDALUCÍA	2,36 %	2,73 %	2,09 %
ARAGÓN	2,32 %	2,58 %	2,20 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,34 %	2,65 %	1,95 %
BALEARS, ILLES	2,25 %	2,56 %	1,96 %
CANARIAS	2,42 %	2,77 %	2,15 %
CANTABRIA	2,20 %	2,56 %	1,92 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,39 %	2,65 %	2,23 %
CASTILLA Y LEÓN	2,26 %	2,54 %	2,09 %
CATALUÑA	2,45 %	2,72 %	2,15 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,37 %	2,66 %	2,07 %
EXTREMADURA	2,40 %	2,67 %	2,31 %
GALICIA	2,38 %	2,75 %	2,06 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,13 %	2,40 %	2,06 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,40 %	2,66 %	2,07 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,10 %	2,48 %	1,78 %
PAÍS VASCO	1,77 %	2,28 %	1,61 %
RIOJA, LA	2,33 %	2,65 %	2,03 %
NACIONAL	2,30 %	2,63 %	2,06 %

En la contratación a tipo de interés fijo, los menores importes medios interanuales se han registrado en País Vasco (2,28%), Comunidad de Madrid (2,40%) y Comunidad Foral de Navarra (2,48%), mientras que los mayores importes medios han correspondido a Canarias (2,77%), Galicia (2,75%) y Andalucía (2,73%), con un diferencial entre los extremos de 0,49 pp.

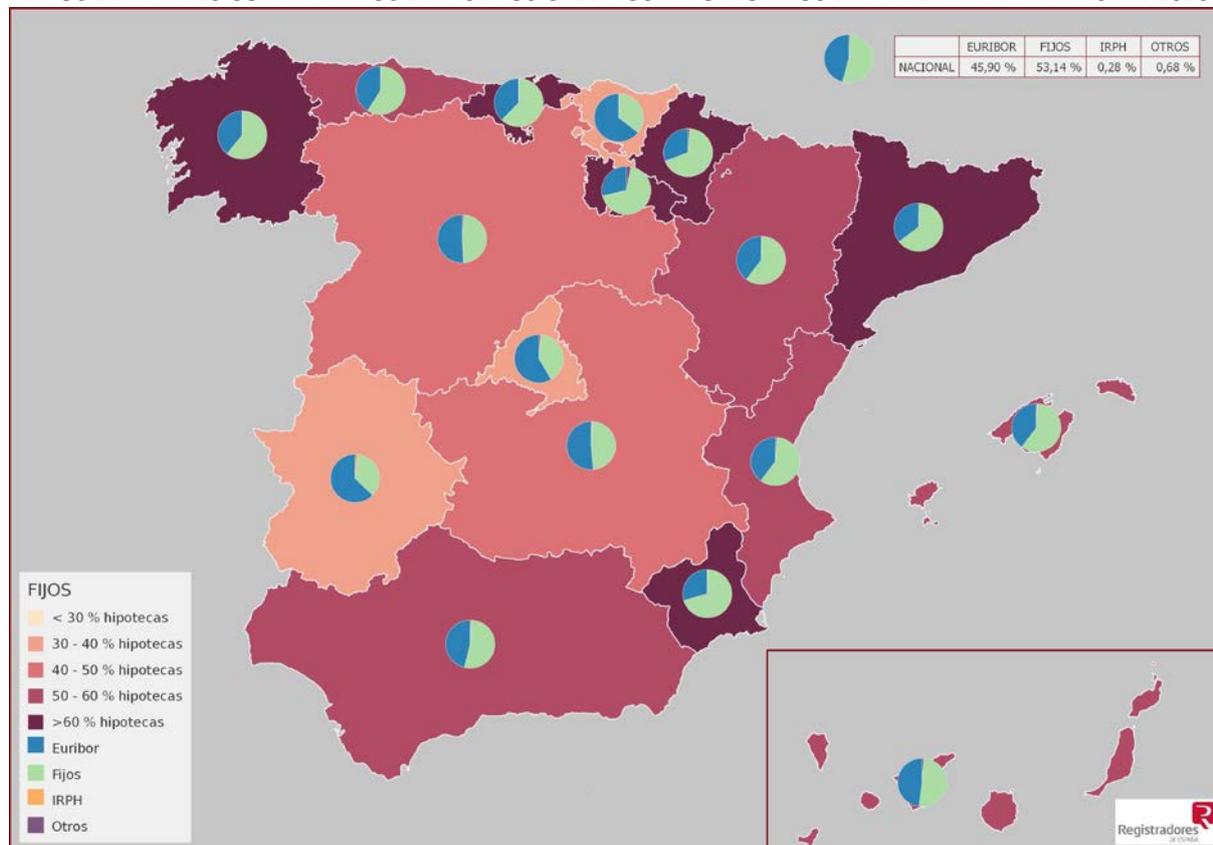
En la contratación a tipo de interés variable, las condiciones más favorables se han registrado en País Vasco (1,61%), Comunidad Foral de Navarra (1,78%) y Cantabria (1,92%), mientras que los mayores importes medios se han alcanzado en Extremadura (2,31%), Castilla - La Mancha (2,23%) y Aragón (2,20%). En este caso el diferencial entre los extremos ha sido de 0,70 pp.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2020



La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha superado por segundo trimestre consecutivo a la contratación a tipo de interés variable. Concretamente, en el segundo trimestre del año el 53,14% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo, frente al 46,86% que se han formalizado a tipo de interés variable.

A pesar de este segundo trimestre consecutivo de liderazgo, con respecto al trimestre precedente se ha registrado un ligero descenso en la contratación a tipo de interés fijo, concretamente de -0,29 pp, dando lugar al correspondiente ascenso en el peso de contratación a tipo de interés variable.

Por lo que respecta a la contratación a tipo de interés variable (46,86%), la práctica totalidad se ha formalizado utilizando como índice de referencia el EURIBOR (45,90% del total de nuevos créditos hipotecarios), quedando únicamente un 0,96% que utilizan otros índices de referencia distintos al EURIBOR. En consecuencia, prácticamente existen dos alternativas de contratación: tipo de interés fijo o tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

En doce comunidades se han formalizado más hipotecas a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable, alcanzando los mayores pesos porcentuales Región de Murcia (70,07%), La Rioja (68,30%) y Comunidad Foral de Navarra (67,75%). Por el contrario, las que han encabezado el mayor peso en contratación a tipo de interés variable han sido Extremadura (64,95%), País Vasco (64,65%) y Comunidad de Madrid (60,28%).

En once comunidades autónomas se han registrado incrementos en la contratación a tipo de interés fijo durante el último trimestre, encabezados por La Rioja (8,93 pp), Comunidad Foral de Navarra (6,60 pp) y Aragón (5,60 pp). Por el contrario, en seis comunidades autónomas se han registrado ascensos en la contratación a tipo de interés variable, encabezadas por Principado de Asturias (5,61 pp), País Vasco (5,50 pp) y Castilla y León (2,36 pp).

Los resultados interanuales todavía registran un ligero dominio de la contratación a tipo de interés variable (51,59%), quedando la contratación a tipo de interés fijo en el 48,41%. La contratación a tipo de interés

variable ha utilizado en su práctica totalidad el EURIBOR como índice de referencia (50,70% del total), quedando un 0,89% del total con otros índices de referencia. Este 48,41% de contratación a tipo de interés fijo supone un nuevo máximo histórico de contratación a tipo de interés fijo, siendo previsible una continuidad de esta tendencia a lo largo de los próximos trimestres.

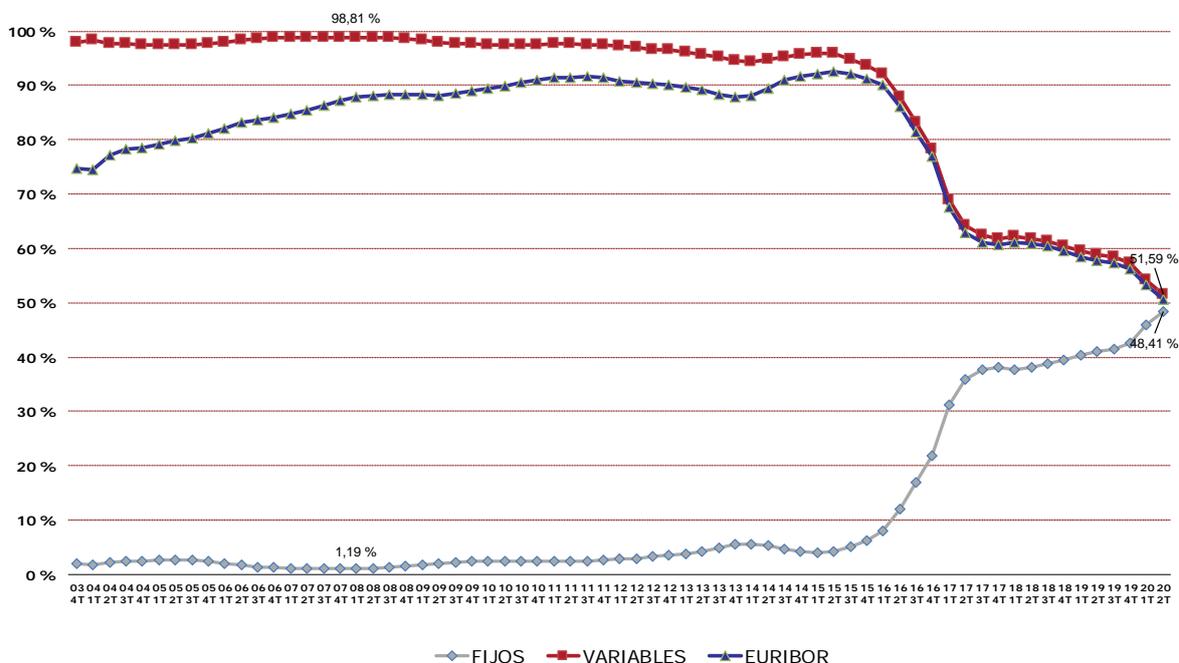
Nueve comunidades autónomas presentan resultados interanuales con mayor contratación a tipo de interés fijo que a tipo de interés variable. Los mayores pesos en contratación a tipo de interés fijo durante los últimos doce meses se han registrado en Principado de Asturias (62,68%), Región de Murcia (61,64%) y Cataluña (59,06%), mientras que los mayores pesos en contratación a tipo de interés variable se han registrado en Extremadura (68,03%), País Vasco (66,11%) y Comunidad de Madrid (62,93%).

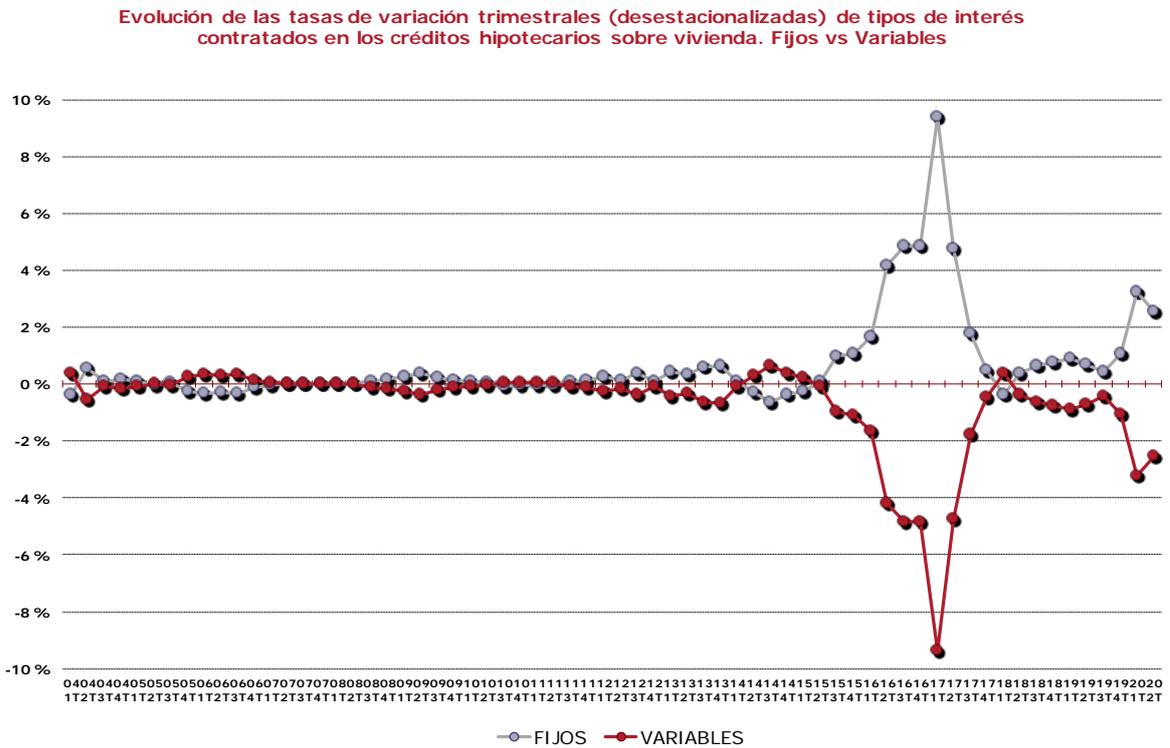
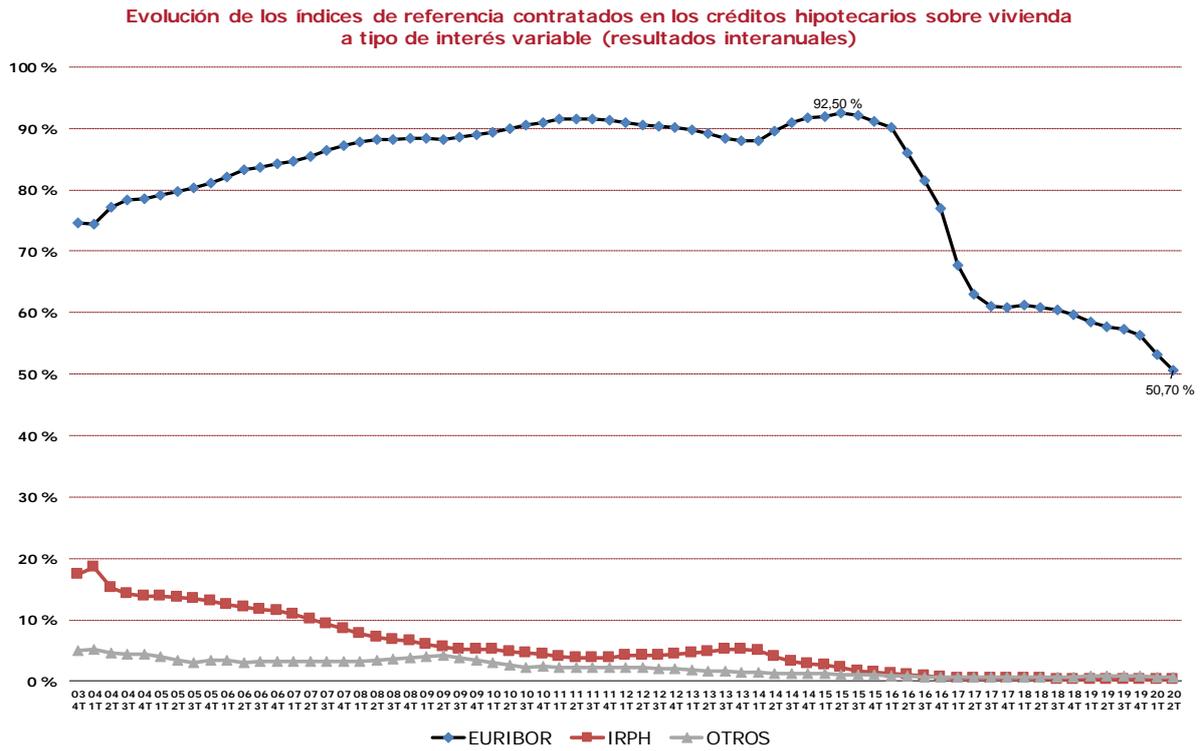
Los resultados anuales, comparados con los de doce meses precedentes, proporcionan una evolución interanual de crecimiento en la contratación a tipo de interés fijo en 7,29 pp, dando lugar al correspondiente descenso en la contratación a tipo de interés variable, con una considerable contribución a dicho descenso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-7,07 pp).

Todas las comunidades autónomas han registrado un crecimiento interanual en la contratación a tipo de interés fijo, alcanzando las mayores tasas de crecimiento La Rioja (20,71 pp), Comunidad Foral de Navarra (17,21 pp) y Cantabria (11,51 pp).

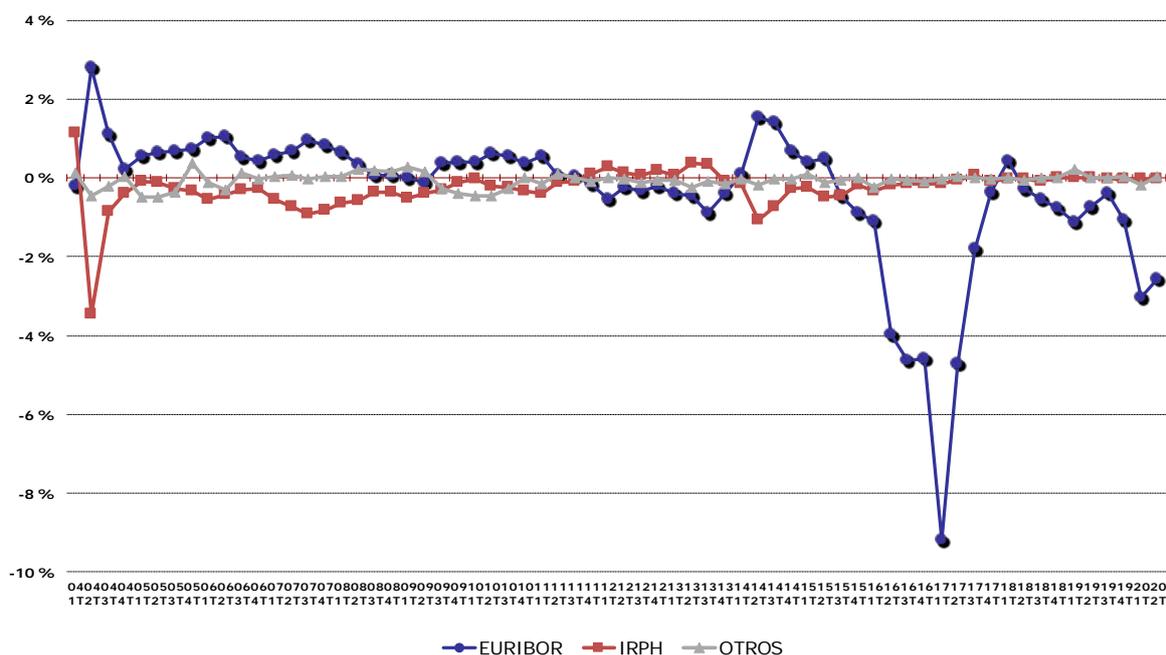
Los siguientes gráficos muestran la evolución de las modalidades de tipos de interés y tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, constatando la clara tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés fijo, que viene registrando máximos históricos trimestre tras trimestre, siendo previsible una continuidad de dicha tendencia a lo largo de los próximos trimestres. El mayor descenso en los importes medios de esta modalidad de tipo de interés, tal y como hemos constatado en el apartado anterior, está intensificando el atractivo de esta modalidad de tipo de interés, que sin duda va a seguir siendo la gran protagonista en las nuevas contrataciones de créditos hipotecarios sobre vivienda.

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





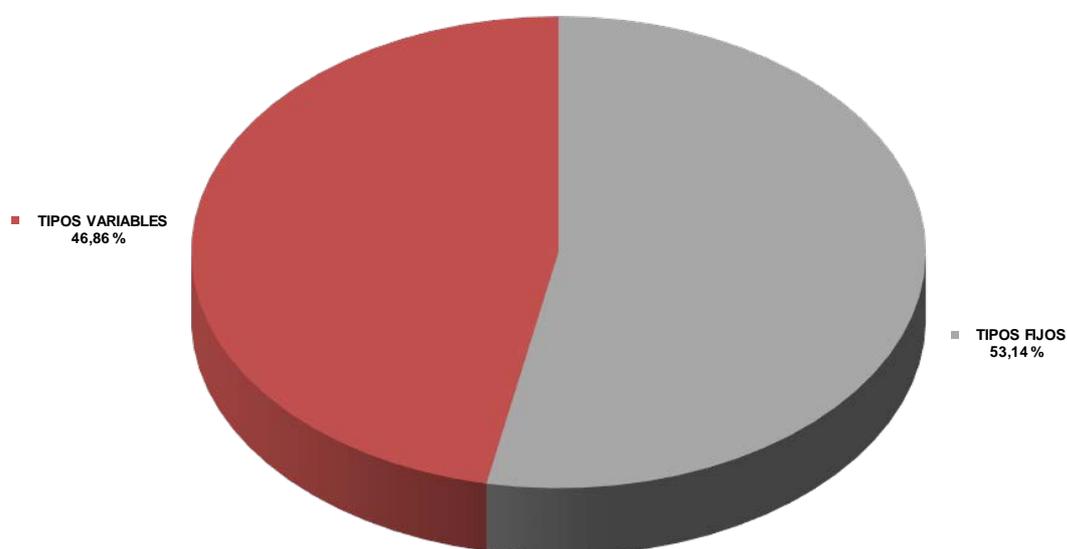
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



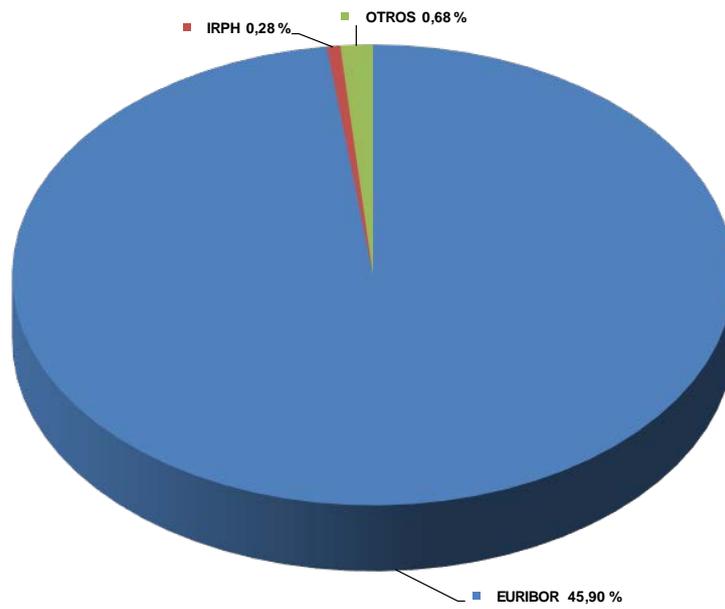
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	53,15 %	46,85 %	46,11 %	0,22 %	0,52 %	46,44 %	53,56 %	52,56 %	0,38 %	0,62 %
ARAGÓN	59,69 %	40,31 %	39,74 %	0,06 %	0,51 %	47,51 %	52,49 %	52,07 %	0,06 %	0,36 %
ASTURIAS, PRINCIP. DE	58,39 %	41,61 %	41,18 %	0,17 %	0,26 %	62,68 %	37,32 %	36,47 %	0,15 %	0,70 %
BALEARS, ILLES	59,32 %	40,68 %	39,85 %	0,28 %	0,55 %	54,89 %	45,11 %	44,48 %	0,08 %	0,55 %
CANARIAS	51,02 %	48,98 %	47,89 %	0,13 %	0,96 %	48,57 %	51,43 %	50,82 %	0,09 %	0,52 %
CANTABRIA	62,00 %	38,00 %	37,87 %	0,13 %	0,00 %	53,46 %	46,54 %	45,63 %	0,05 %	0,86 %
CASTILLA - LA MANCHA	47,63 %	52,37 %	51,40 %	0,44 %	0,53 %	41,07 %	58,93 %	58,14 %	0,33 %	0,46 %
CASTILLA Y LEÓN	48,19 %	51,81 %	50,84 %	0,07 %	0,90 %	46,02 %	53,98 %	53,09 %	0,12 %	0,77 %
CATALUÑA	63,97 %	36,03 %	35,38 %	0,11 %	0,54 %	59,06 %	40,94 %	40,44 %	0,10 %	0,40 %
COMUNITAT VALENCIANA	58,94 %	41,06 %	39,91 %	0,15 %	1,00 %	53,87 %	46,13 %	45,01 %	0,12 %	1,00 %
EXTREMADURA	35,05 %	64,95 %	62,80 %	1,40 %	0,75 %	31,97 %	68,03 %	65,70 %	1,36 %	0,97 %
GALICIA	60,58 %	39,42 %	39,25 %	0,04 %	0,13 %	54,47 %	45,53 %	45,23 %	0,06 %	0,24 %
MADRID, COMUNID. DE	39,72 %	60,28 %	58,40 %	0,83 %	1,05 %	37,07 %	62,93 %	61,40 %	0,22 %	1,31 %
MURCIA, REGIÓN DE	70,07 %	29,93 %	29,52 %	0,27 %	0,14 %	61,64 %	38,36 %	37,75 %	0,18 %	0,43 %
NAVARRA, COM. FORAL	67,75 %	32,25 %	30,82 %	0,26 %	1,17 %	52,74 %	47,26 %	46,40 %	0,10 %	0,76 %
PAÍS VASCO	35,35 %	64,65 %	64,38 %	0,00 %	0,27 %	33,89 %	66,11 %	65,86 %	0,02 %	0,23 %
RIOJA, LA	68,30 %	31,70 %	28,75 %	0,00 %	2,95 %	56,98 %	43,02 %	42,02 %	0,16 %	0,84 %
NACIONAL	53,14 %	46,86 %	45,90 %	0,28 %	0,68 %	48,41 %	51,59 %	50,70 %	0,20 %	0,69 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCÍA	0,66 %	-0,66 %	-0,50 %	-0,17 %	0,01 %	8,35 %	-8,35 %	-8,30 %	-0,17 %	0,12 %
ARAGÓN	5,60 %	-5,60 %	-5,93 %	-0,06 %	0,39 %	10,68 %	-10,68 %	-10,49 %	-0,11 %	-0,08 %
ASTURIAS, PRINC. DE	-5,61 %	5,61 %	5,67 %	-0,10 %	0,04 %	10,85 %	-10,85 %	-11,34 %	0,03 %	0,46 %
BALEARS, ILLES	1,78 %	-1,78 %	-1,90 %	0,28 %	-0,16 %	3,91 %	-3,91 %	-3,89 %	-0,05 %	0,03 %
CANARIAS	-2,19 %	2,19 %	1,64 %	0,04 %	0,51 %	6,05 %	-6,05 %	-6,12 %	-0,13 %	0,20 %
CANTABRIA	3,85 %	-3,85 %	-3,10 %	0,03 %	-0,78 %	11,51 %	-11,51 %	-11,18 %	0,01 %	-0,34 %
CASTILLA - LA MANCHA	1,25 %	-1,25 %	-1,59 %	0,26 %	0,08 %	6,65 %	-6,65 %	-5,80 %	-0,40 %	-0,45 %
CASTILLA Y LEÓN	-2,36 %	2,36 %	2,32 %	-0,06 %	0,10 %	7,69 %	-7,69 %	-7,42 %	0,00 %	-0,27 %
CATALUÑA	1,29 %	-1,29 %	-1,36 %	0,04 %	0,03 %	6,61 %	-6,61 %	-6,58 %	-0,10 %	0,07 %
COMUNIT. VALENCIANA	-2,19 %	2,19 %	2,30 %	0,01 %	-0,12 %	4,72 %	-4,72 %	-4,88 %	-0,20 %	0,36 %
EXTREMADURA	1,31 %	-1,31 %	-0,54 %	-0,47 %	-0,30 %	6,73 %	-6,73 %	-7,07 %	0,35 %	-0,01 %
GALICIA	2,39 %	-2,39 %	-2,22 %	-0,06 %	-0,11 %	7,12 %	-7,12 %	-7,07 %	0,02 %	-0,07 %
MADRID, COMUN. DE	-0,25 %	0,25 %	0,24 %	0,79 %	-0,78 %	5,54 %	-5,54 %	-4,59 %	0,02 %	-0,97 %
MURCIA, REGIÓN DE	4,52 %	-4,52 %	-4,25 %	0,23 %	-0,50 %	8,13 %	-8,13 %	-8,28 %	0,10 %	0,05 %
NAVARRA, COM. FORAL	6,60 %	-6,60 %	-7,18 %	0,26 %	0,32 %	17,21 %	-17,21 %	-17,59 %	0,02 %	0,36 %
PAÍS VASCO	-5,50 %	5,50 %	5,57 %	0,00 %	-0,07 %	8,92 %	-8,92 %	-8,29 %	-0,13 %	-0,50 %
RIOJA, LA	8,93 %	-8,93 %	-11,70 %	0,00 %	2,77 %	20,71 %	-20,71 %	-20,95 %	-0,13 %	0,37 %
NACIONAL	-0,29 %	0,29 %	0,28 %	0,09 %	-0,08 %	7,29 %	-7,29 %	-7,07 %	-0,10 %	-0,12 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2020

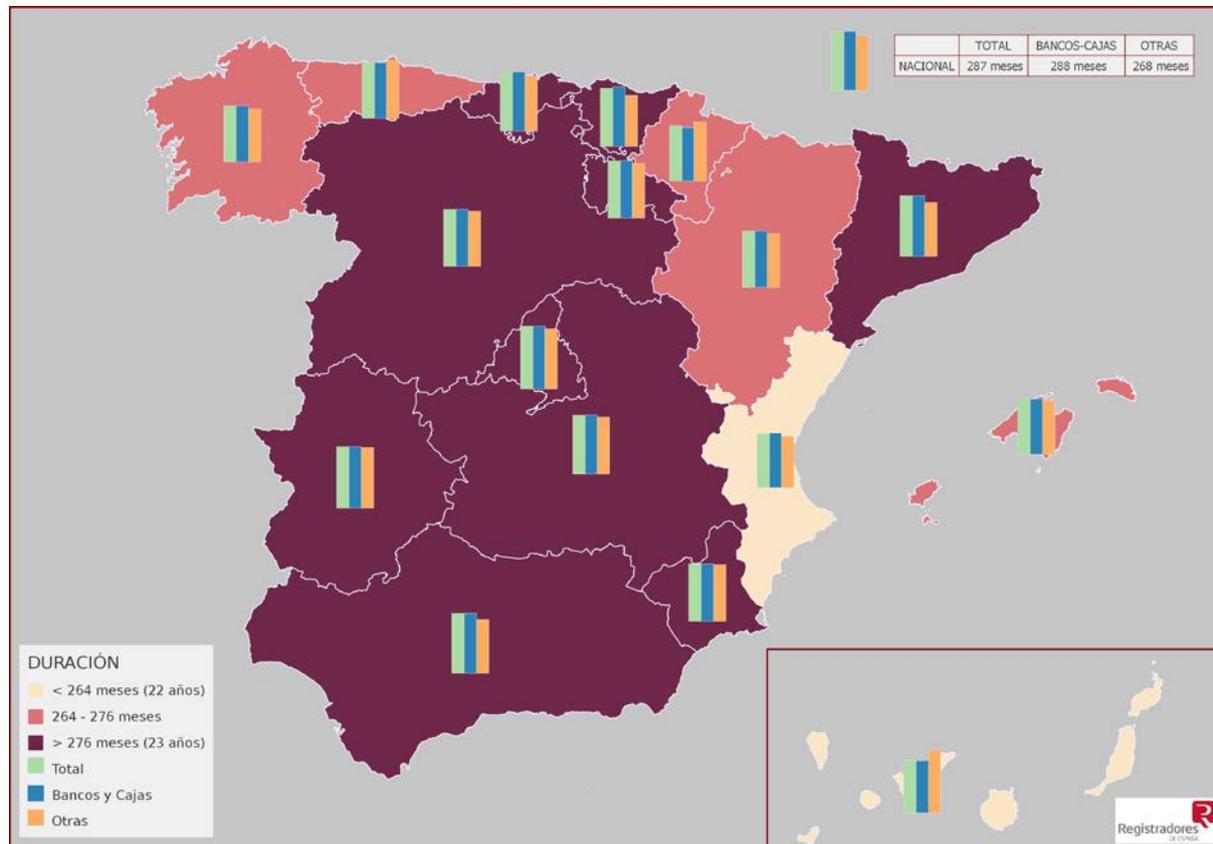


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2020



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
2º TRIMESTRE 2020



El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha incrementado durante el segundo trimestre un 1,77%, intensificándose con respecto al incremento del primer trimestre (1,08%). La duración media ha sido de 287 meses (23 años y 11 meses).

Este alargamiento de los plazos medios ha sido como consecuencia del incremento del periodo medio en Bancos, con un crecimiento trimestral del 2,13%, ya que Otras entidades financieras han reducido el periodo medio un -2,55%. Los plazos medios en Bancos han sido de 288 meses (24 años) y en Otras entidades financieras de 268 meses (22 años y 4 meses).

Los mayores periodos medios de contratación se han registrado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Extremadura (300 meses; 25 años) y Cataluña (296 meses; 24 años y 8 meses). Por el contrario, los menores plazos de contratación se han registrado en Canarias (259 meses; 21 años y 7 meses), Comunitat Valenciana (264 meses; 22 años) y Comunidad Foral de Navarra (271 meses; 22 años y 7 meses).

En doce comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales en los periodos medios de contratación, mientras que únicamente cinco han alcanzado descensos. Los mayores aumentos se han producido en La Rioja (16,67%), Cantabria (5,07%) y Comunidad de Madrid (4,78%), mientras que los mayores descensos han correspondido a Comunidad Foral de Navarra (-4,91%), País Vasco (-3,06%) y Comunitat Valenciana (-2,22%).

Los resultados interanuales se han situado en los 283 meses (23 años y 7 meses), manteniendo resultados con respecto al trimestre precedente. En Bancos el periodo medio interanual ha sido de 284 meses (23 años y 8 meses) y en Otras entidades financieras de 269 meses (22 años y 5 meses).

Las comunidades autónomas que han registrado mayores periodos medios de contratación en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (297 meses; 24 años y 9 meses), Extremadura (293 meses; 24 años y 5 meses en los tres casos) y Cataluña (291 meses; 24 años y 3 meses). Los menores periodos medios se han

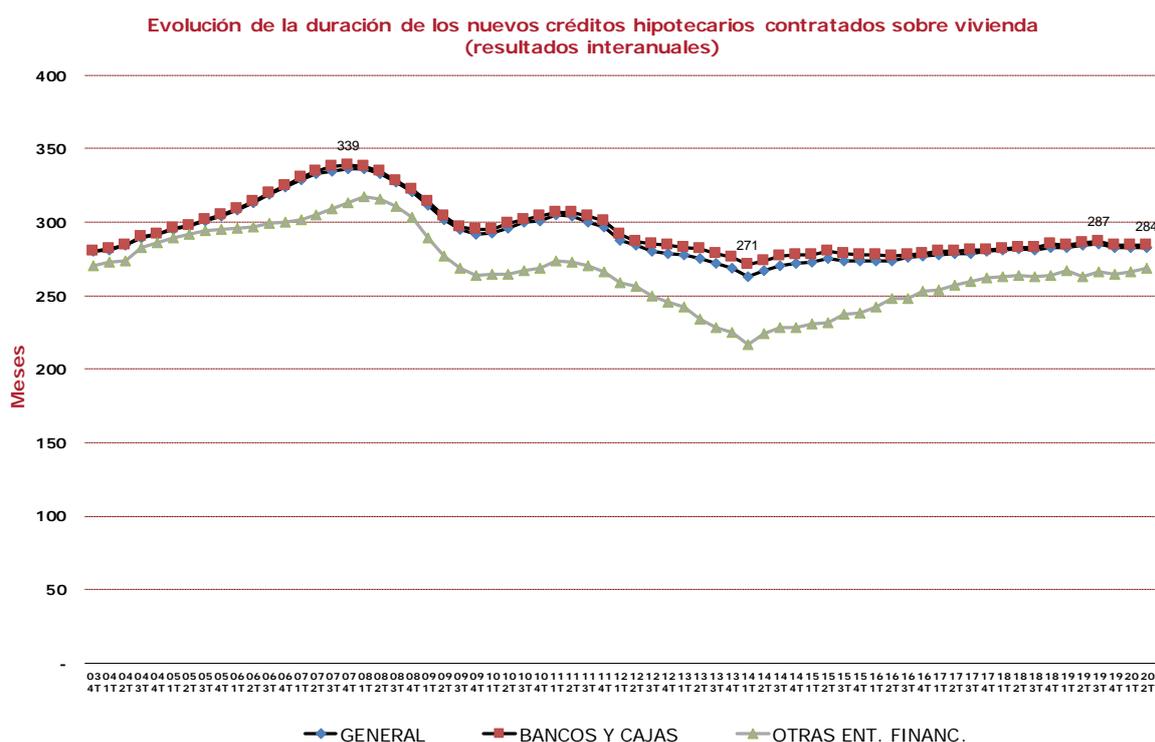
registrado en Canarias (250 meses; 20 años y 10 meses), La Rioja (259 meses; 21 años y 7 meses) y Comunitat Valenciana (268 meses; 22 años y 4 meses).

La evolución interanual, a través de la comparación de resultados medios anuales, proporciona un ligero descenso en los plazos medios (-0,35%), correspondiendo al ajuste en Bancos (-0,70%) ya que Otras entidades financieras han registrado un incremento interanual del 2,28%.

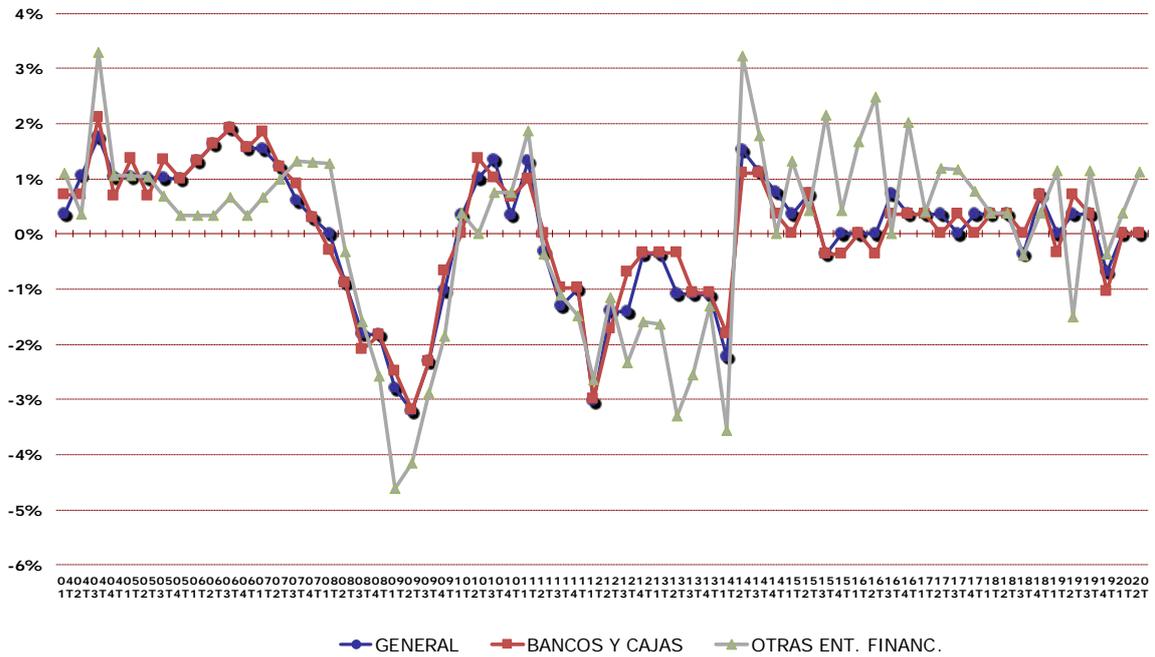
En once comunidades autónomas se han registrado incrementos en los plazos de contratación, frente a los descensos en únicamente seis comunidades autónomas. Los mayores incrementos se han registrado en Illes Balears (7,39%), Extremadura (3,17%) y Región de Murcia (1,86%), mientras que los descensos más acusados han correspondido a Canarias (-4,21%), Comunidad de Madrid (-3,88%) y Galicia (-2,17%).

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

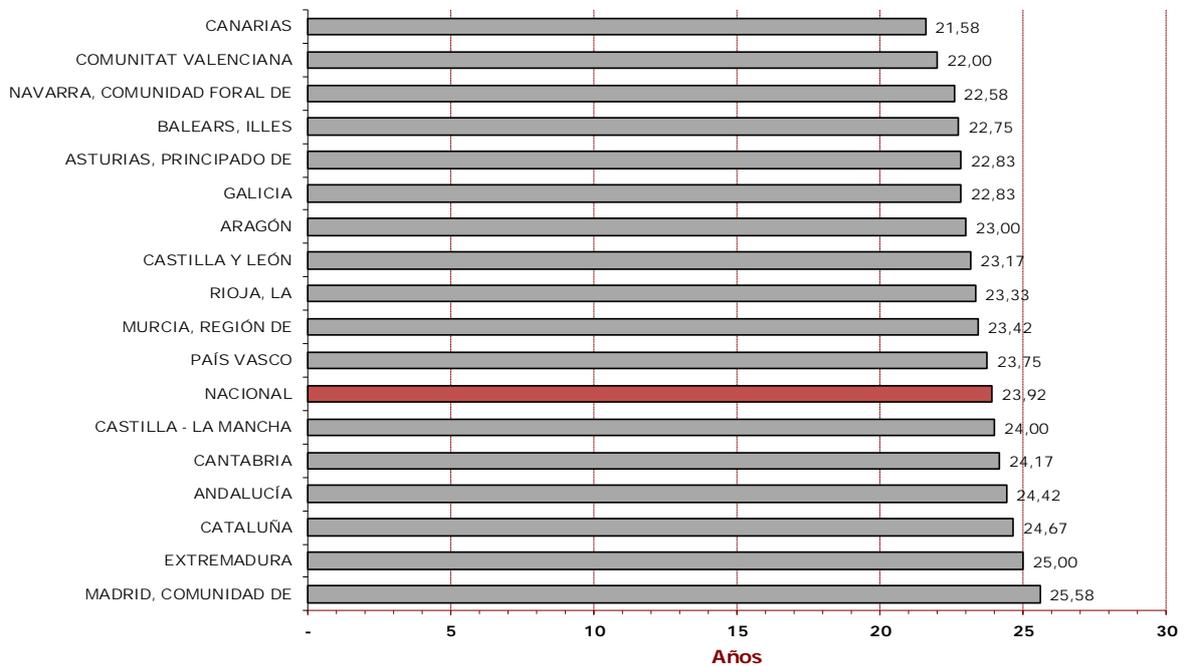
La tendencia desde 2014 viene siendo ligeramente ascendente, especialmente en Otras entidades financieras. Los dos últimos trimestres han registrado una intensificación de la tendencia alcista, con escaso impacto en los resultados interanuales, que vienen registrando una mayor estabilidad. En todo caso, en la medida que el endeudamiento hipotecario siga creciendo, el alargamiento de los plazos de contratación seguirá siendo una de las alternativas más sencillas para mantener óptimos niveles en los indicadores de accesibilidad, especialmente en un contexto de incertidumbre económica a corto y medio plazo.



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



Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2020

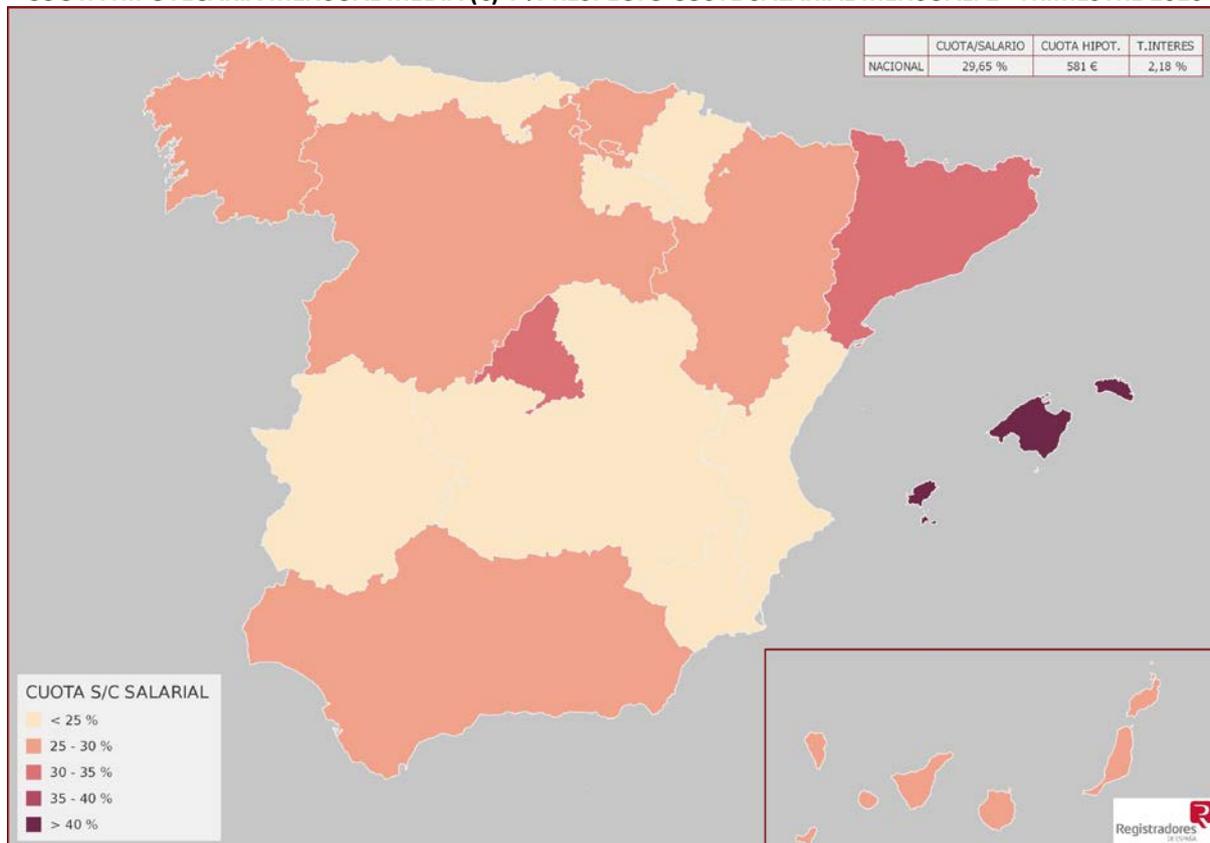


Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	293	295	263	289	290	279
ARAGÓN	276	277	264	273	273	260
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	274	272	284	278	275	287
BALEARS, ILLES	273	272	264	276	276	238
CANARIAS	259	257	311	250	253	224
CANTABRIA	290	290	272	279	279	264
CASTILLA - LA MANCHA	288	289	278	277	274	287
CASTILLA Y LEÓN	278	279	269	275	275	271
CATALUÑA	296	296	264	291	293	260
COMUNITAT VALENCIANA	264	266	250	268	268	263
EXTREMADURA	300	300	296	293	291	306
GALICIA	274	274	259	271	271	254
MADRID, COMUNIDAD DE	307	307	295	297	297	291
MURCIA, REGIÓN DE	281	281	277	274	273	275
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	271	262	288	273	274	272
PAÍS VASCO	285	293	250	289	297	254
RIOJA, LA	280	282	267	259	259	252
NACIONAL	287	288	268	283	284	269

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos	Otras ent. fin.	General	Bancos	Otras ent. fin.
ANDALUCÍA	1,74%	2,43%	-9,00%	0,35%	0,00%	5,68%
ARAGÓN	2,99%	3,36%	1,93%	1,49%	1,11%	1,96%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,79%	-2,16%	0,35%	1,46%	1,85%	1,06%
BALEARS, ILLES	-1,09%	-1,81%	12,34%	7,39%	2,99%	95,08%
CANARIAS	1,57%	0,78%	25,40%	-4,21%	-3,80%	-8,20%
CANTABRIA	5,07%	5,07%	-1,09%	1,09%	1,09%	-0,38%
CASTILLA - LA MANCHA	3,60%	4,33%	-1,07%	-1,42%	-2,14%	2,50%
CASTILLA Y LEÓN	3,73%	4,49%	-0,74%	0,36%	0,36%	2,26%
CATALUÑA	2,78%	2,78%	-0,38%	1,04%	1,03%	0,00%
COMUNITAT VALENCIANA	-2,22%	-1,48%	-5,30%	-0,37%	0,00%	-0,38%
EXTREMADURA	4,17%	6,01%	-8,07%	3,17%	2,83%	4,08%
GALICIA	0,74%	0,37%	3,19%	-2,17%	-2,52%	-3,79%
MADRID, COMUNIDAD DE	4,78%	4,78%	2,43%	-3,88%	-4,19%	0,34%
MURCIA, REGIÓN DE	2,93%	3,31%	-0,36%	1,86%	1,49%	1,85%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-4,91%	-6,76%	-0,35%	0,74%	1,11%	0,74%
PAÍS VASCO	-3,06%	-2,98%	-3,47%	-0,34%	0,34%	-4,15%
RIOJA, LA	16,67%	17,99%	5,12%	0,39%	-2,26%	7,23%
NACIONAL	1,77%	2,13%	-2,55%	-0,35%	-0,70%	2,28%

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2020



Los indicadores de accesibilidad han registrado un ligero deterioro durante el segundo trimestre del año, dando lugar a un incremento del 0,27% en la cuota hipotecaria mensual media y un aumento de 0,03 pp en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media del último trimestre ha sido de 580,79 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 29,65%. En el primer trimestre estas variables alcanzaron resultados de 579,22 € y 29,62%, respectivamente. En consecuencia, las variaciones han sido escasamente significativas, pudiendo calificar como relativamente estable el comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

Este ligero deterioro trimestral de los indicadores de accesibilidad ha sido como consecuencia, exclusivamente, del incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un incremento trimestral del 2,29%, actuando favorablemente sobre la accesibilidad la cuantía de los tipos de interés contratados (reducción trimestral de -0,06 pp), el alargamiento de los plazos de contratación (1,77%) y el ligero aumento de los salarios (0,2%).

Atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas, se ha producido una relativa estabilidad en los indicadores de accesibilidad. Concretamente, en once comunidades se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media y en seis se ha incrementado, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha reducido igualmente en once comunidades autónomas, dando lugar a incrementos en seis.

Los mayores importes medios en cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Comunidad de Madrid (812,79 €), Illes Balears (770,37 €), Cataluña (671,57 €) y País Vasco (662,79 €), siendo las únicas que superan la media nacional (580,79 €). Por el contrario, los menores importes medios se han registrado en Extremadura (357,31 €), Región de Murcia (392,63 €) y Castilla-La Mancha (412,32 €).

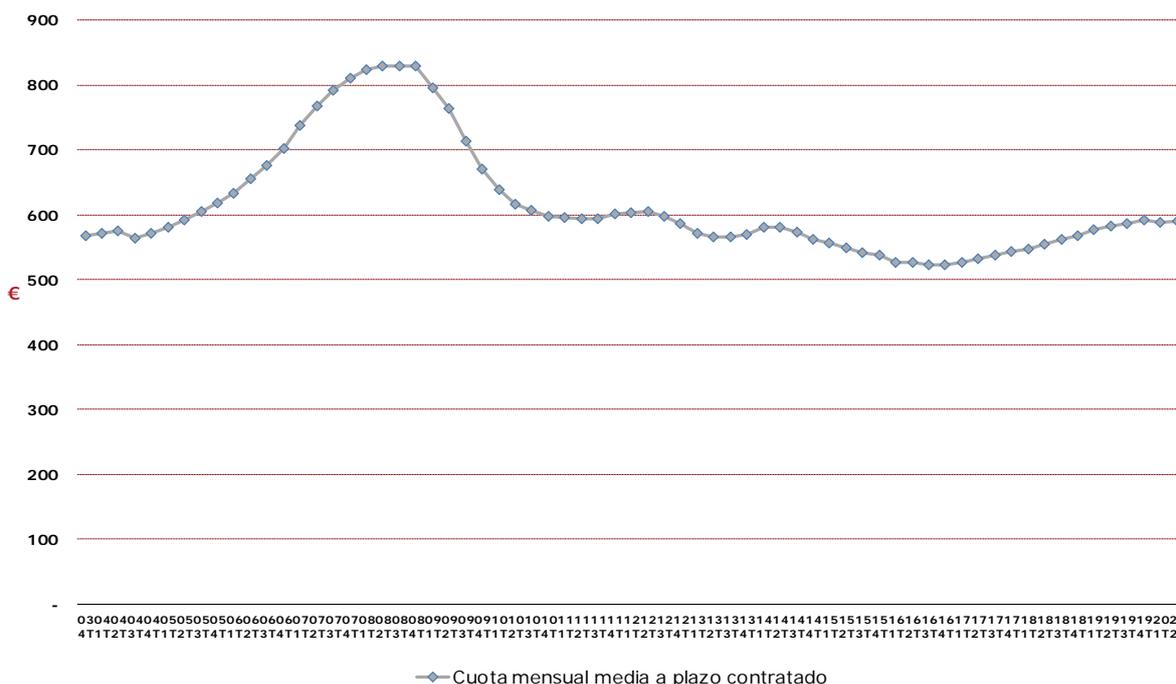
En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (41,01%), Comunidad de Madrid (34,51%), Cataluña (32,00%) y

País Vasco (28,82%), mientras que las condiciones más favorables han correspondido a Extremadura (22,28%), Región de Murcia (23,05%) y Principado de Asturias (23,10%).

Los mayores descensos trimestrales en la cuota hipotecaria mensual media se han registrado en Illes Balears (-7,95%), Canarias (-6,13%) y Extremadura (-5,87%), mientras que los mayores incrementos se han registrado en País Vasco (3,93%), Región de Murcia (3,59%) y Principado de Asturias (2,63%).

Por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial las mayores mejoras se han registrado en Illes Balears (-3,68 pp), Canarias (-1,74 pp) y Extremadura (-1,48 pp), mientras que el mayor deterioro ha correspondido a País Vasco (0,97 pp), Región de Murcia (0,71 pp) y Principado de Asturias (0,61 pp).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



En los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 590,01 €, ligeramente superior al resultado interanual del trimestre precedente (588,16 €). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,12%, también ligeramente superior al interanual del pasado trimestre (30,08%).

Los mayores importes medios durante el último año, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se han registrado en Comunidad de Madrid (849,66 €), Illes Balears (848,38 €) y Cataluña (685,35 €), mientras que las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (366,50 €), Región de Murcia (386,72 €) y Castilla - La Mancha (421,86 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, durante los últimos doce meses los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (45,17%), Comunidad de Madrid (36,07%) y Cataluña (32,86%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Principado de Asturias (22,41%), Región de Murcia (22,70%) y Extremadura (22,86%).

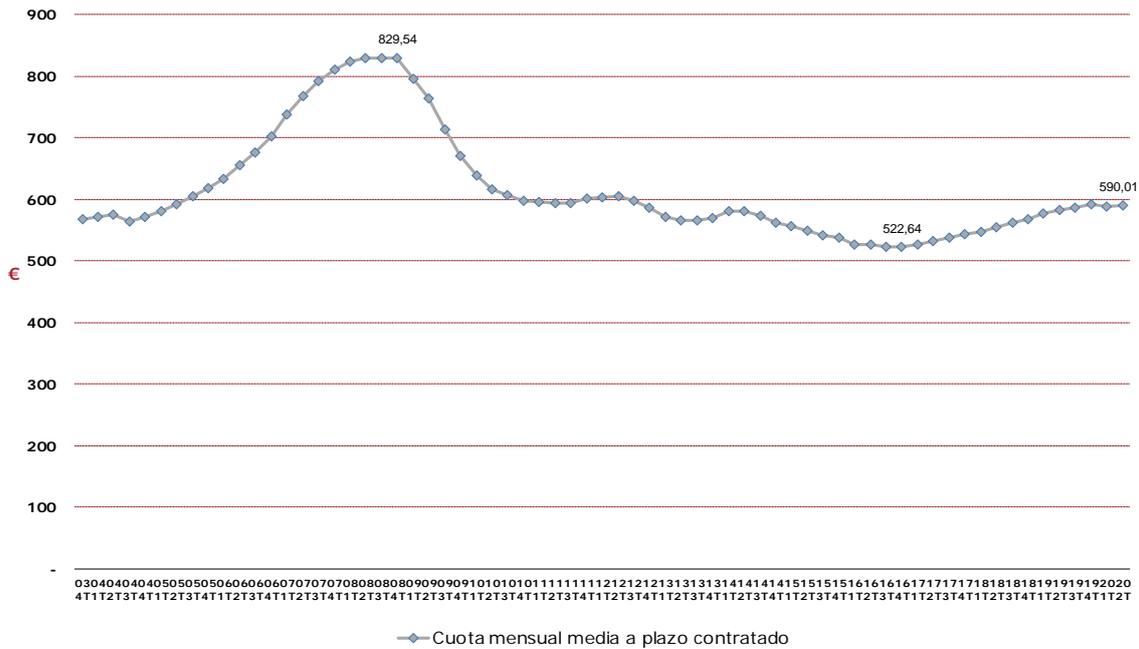
La evolución interanual de la cuota hipotecaria mensual media, obtenida a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes, proporcionan un crecimiento del 1,39%, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio se ha reducido en -0,07 pp.

Siete comunidades autónomas han registrado incrementos anuales en la cuota hipotecaria mensual media, correspondiendo los mayores crecimientos a Aragón (8,64%), Comunidad Foral de Navarra (7,27%) y País Vasco (4,37%). Por su parte, ocho comunidades autónomas han registrado incrementos en el porcentaje de cuota

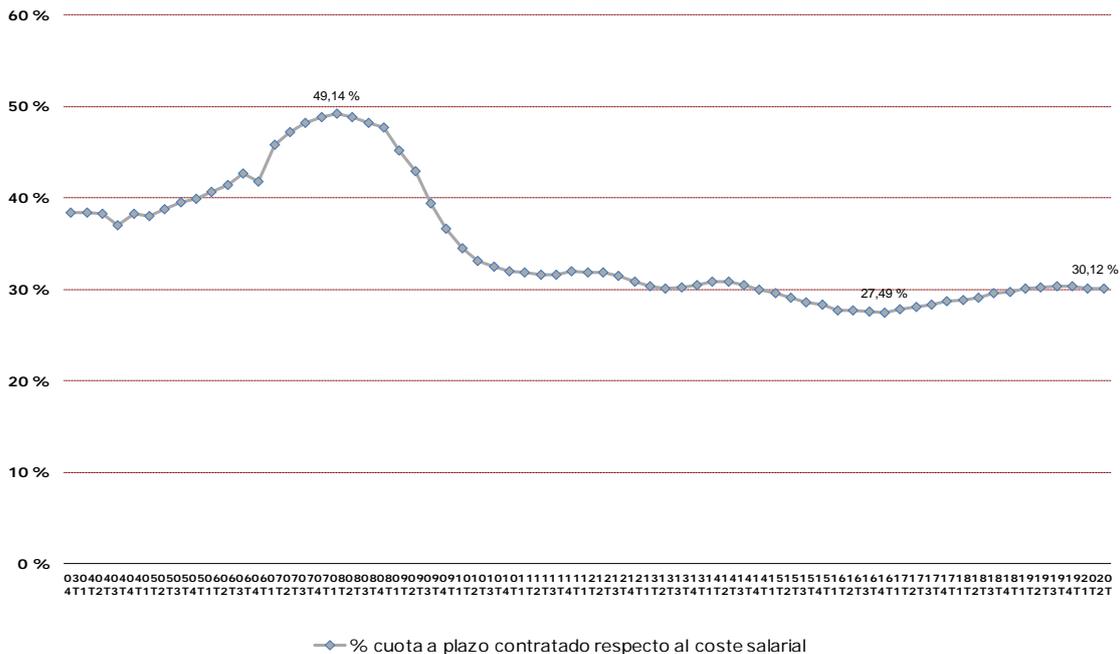
hipotecaria con respecto al coste salarial, alcanzando los mayores deterioros de este indicador de accesibilidad Aragón (1,51 pp), Illes Balears (1,43 pp) y Comunidad Foral de Navarra (1,25 pp).

Los dos siguientes gráficos proporcionan la evolución de los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, respectivamente. En ambos casos se observa una cierta estabilización de resultados durante los últimos trimestres, mostrando una consolidación de niveles de accesibilidad medios por debajo de los 600 € de cuota hipotecaria y próximo al 30% de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

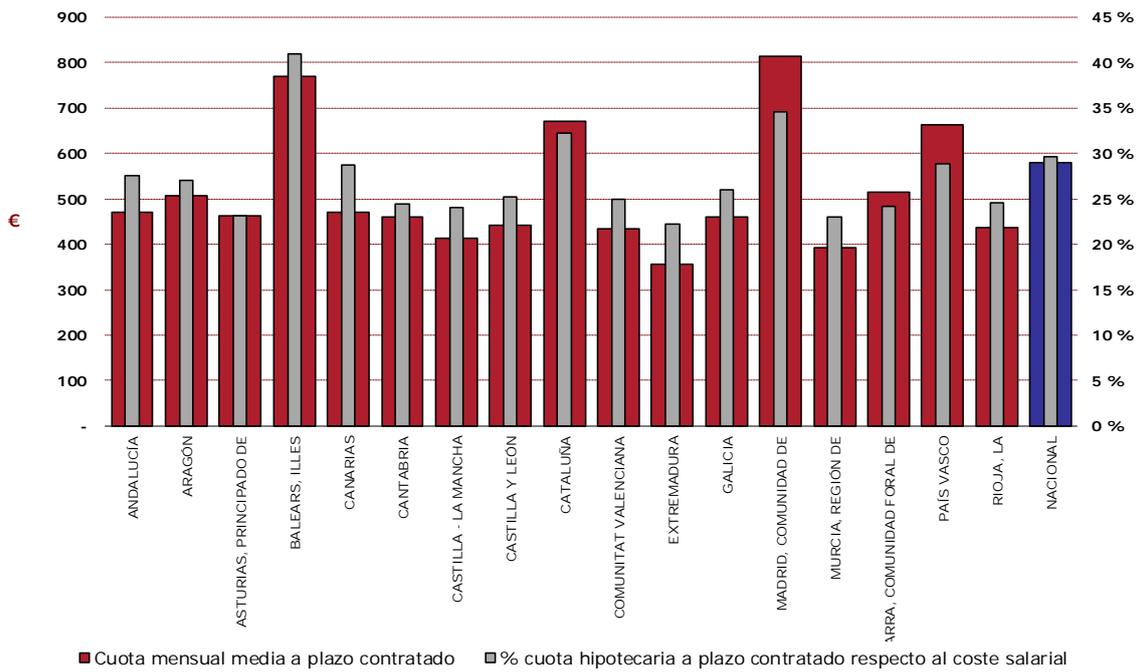
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



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

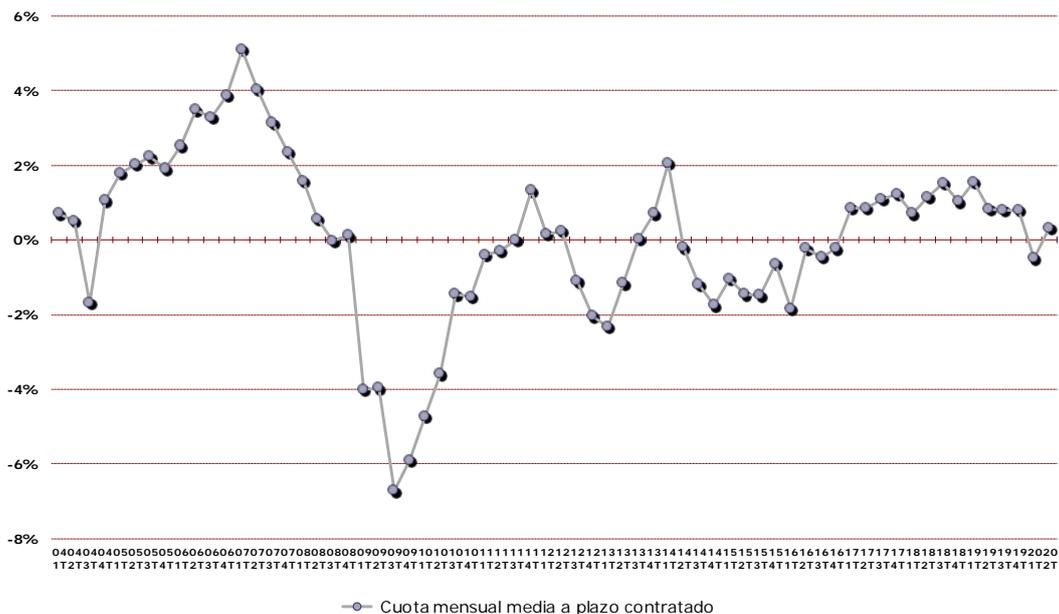


Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2020

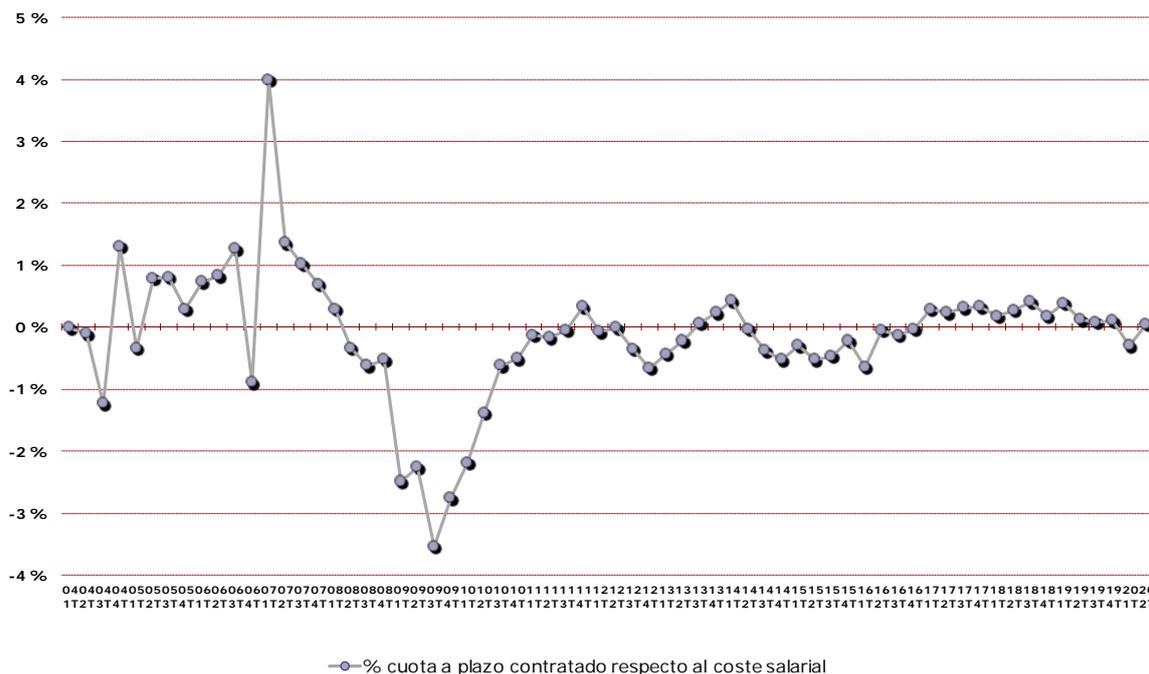


Las condiciones económicas derivadas de la crisis sanitaria permitirán constatar el comportamiento futuro de los indicadores de accesibilidad. En este primer trimestre de consecución de resultado ante esta nueva realidad, los indicadores de accesibilidad se han mantenido relativamente estables, no muy distantes de los mínimos históricos. Estas cifras sería recomendable que se mantuviesen o incluso mejorasen para conseguir retomar una dinámica favorable de la actividad inmobiliaria. En la medida que el precio de la vivienda corrija su comportamiento hacia niveles de crecimiento más moderados o incluso descensos, el endeudamiento hipotecario también lo hará, actuando favorablemente sobre la única variable que en la actualidad está afectando negativamente a la accesibilidad.

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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2020	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	2,29 %	471,51	27,51 %	2,36 %	487,36	28,43 %
ARAGÓN	2,31 %	506,99	27,01 %	2,32 %	508,34	27,08 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,24 %	463,47	23,10 %	2,34 %	449,65	22,41 %
BALEARS, ILLES	2,08 %	770,37	41,01 %	2,25 %	848,38	45,17 %
CANARIAS	2,30 %	470,55	28,75 %	2,42 %	508,77	31,08 %
CANTABRIA	2,07 %	459,51	24,42 %	2,20 %	468,17	24,88 %
CASTILLA - LA MANCHA	2,33 %	412,32	24,05 %	2,39 %	421,86	24,61 %
CASTILLA Y LEÓN	2,19 %	441,47	25,21 %	2,26 %	445,26	25,43 %
CATALUÑA	2,30 %	671,57	32,20 %	2,45 %	685,35	32,86 %
COMUNITAT VALENCIANA	2,22 %	433,13	24,91 %	2,37 %	448,24	25,78 %
EXTREMADURA	2,32 %	357,31	22,28 %	2,40 %	366,50	22,86 %
GALICIA	2,25 %	460,03	25,99 %	2,38 %	460,71	26,03 %
MADRID, COMUNIDAD DE	2,00 %	812,79	34,51 %	2,13 %	849,66	36,07 %
MURCIA, REGIÓN DE	2,26 %	392,63	23,05 %	2,40 %	386,72	22,70 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2,10 %	514,93	24,17 %	2,10 %	546,41	25,64 %
PAÍS VASCO	1,73 %	662,79	28,82 %	1,77 %	639,15	27,79 %
RIOJA, LA	2,27 %	436,73	24,61 %	2,33 %	433,06	24,40 %
NACIONAL	2,18 %	580,79	29,65 %	2,30 %	590,01	30,12 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2020	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCÍA	-2,04%	-0,72 %	-0,20%	-0,65 %
ARAGÓN	-3,22%	-0,80 %	8,64%	1,51 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	2,63%	0,61 %	1,92%	-0,07 %
BALEARS, ILLES	-7,95%	-3,68 %	3,73%	1,43 %
CANARIAS	-6,13%	-1,74 %	3,71%	1,05 %
CANTABRIA	1,20%	0,29 %	-1,21%	-0,83 %
CASTILLA - LA MANCHA	-2,29%	-0,76 %	1,51%	-0,06 %
CASTILLA Y LEÓN	-2,08%	-0,55 %	3,37%	0,54 %
CATALUÑA	-2,03%	-0,47 %	-0,86%	-0,69 %
COMUNITAT VALENCIANA	-0,75%	-0,32 %	-1,40%	-0,73 %
EXTREMADURA	-5,87%	-1,48 %	2,81%	0,08 %
GALICIA	0,69%	0,06 %	-0,75%	-1,10 %
MADRID, COMUNIDAD DE	-3,12%	-1,30 %	2,66%	0,33 %
MURCIA, REGIÓN DE	3,59%	0,71 %	-2,48%	-0,82 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-4,33%	-1,20 %	7,27%	1,25 %
PAÍS VASCO	3,93%	0,97 %	4,37%	0,77 %
RIOJA, LA	1,02%	0,22 %	-3,09%	-1,27 %
NACIONAL	0,27%	0,03 %	1,39%	-0,07 %

2.12. Impagos hipotecarios

2.12.1. Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

2.12.1.1. Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

El número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca ha registrado un intenso descenso durante el segundo trimestre del año, habiendo alcanzado el mínimo de la serie históricas, con 2.792 certificaciones, dando lugar a una reducción trimestral del -49,31% (5.508 en el primer trimestre). Con respecto al mismo trimestre del año precedente el descenso interanual ha sido del -65,15% (8.011 segundo trimestre de 2019), dando continuidad a la tendencia descendente en la evolución del número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, en este caso como consecuencia de la situación derivada de la pandemia.

Las diferencias territoriales han seguido siendo muy destacadas, con tres comunidades autónomas superando las 450 certificaciones trimestrales (Comunitat Valenciana 788, Andalucía 479 y Cataluña 472), frente a las diez provincias que no alcanzan las cien certificaciones trimestrales. Entre las tres comunidades autónomas cabeceras representan el 62,29% del total de certificaciones registradas en España.

La práctica totalidad de comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca (dieciséis).

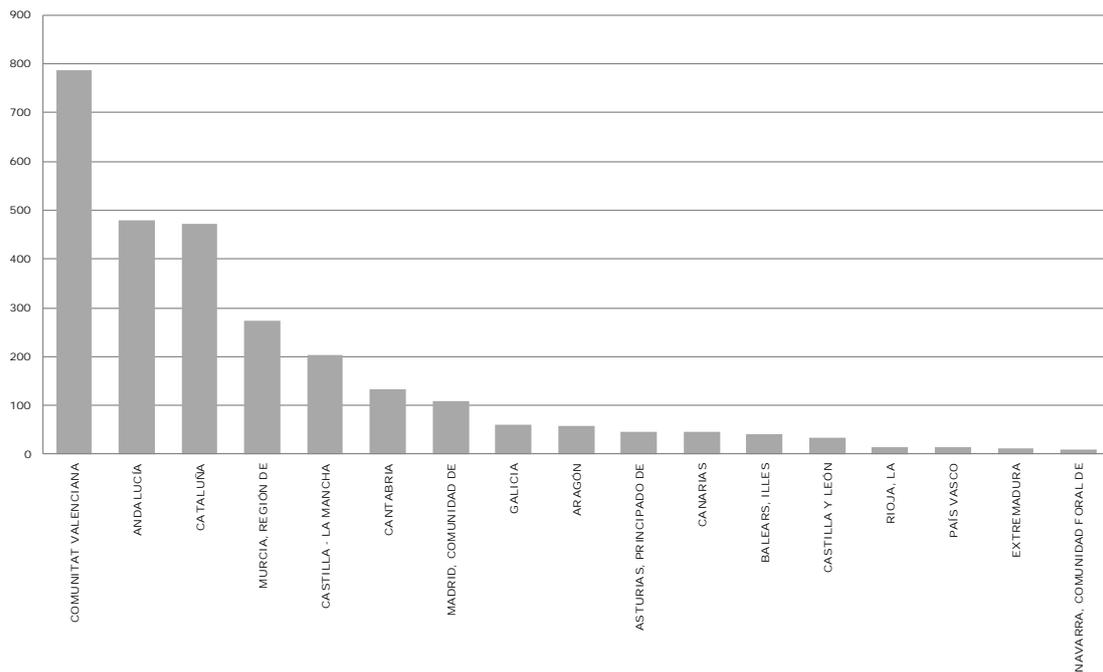
Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Trimestral. 2º trimestre 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	479
ARAGÓN	58
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	46
BALEARS, ILLES	41
CANARIAS	45
CANTABRIA	134
CASTILLA - LA MANCHA	202
CASTILLA Y LEÓN	34
CATALUÑA	472
COMUNITAT VALENCIANA	788
EXTREMADURA	12
GALICIA	61
MADRID, COMUNIDAD DE	108
MURCIA, REGIÓN DE	274
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	10
PAÍS VASCO	13
RIOJA, LA	15
NACIONAL	2.792

Con respecto al mismo trimestre del año precedente (segundo trimestre de 2019) también se han generalizado los intensos descensos. Todas las comunidades autónomas han registrado importantes descensos interanuales.

En los últimos doce meses se han registrado 19.986 certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca, dando lugar a un descenso de 5.219 con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (25.205).

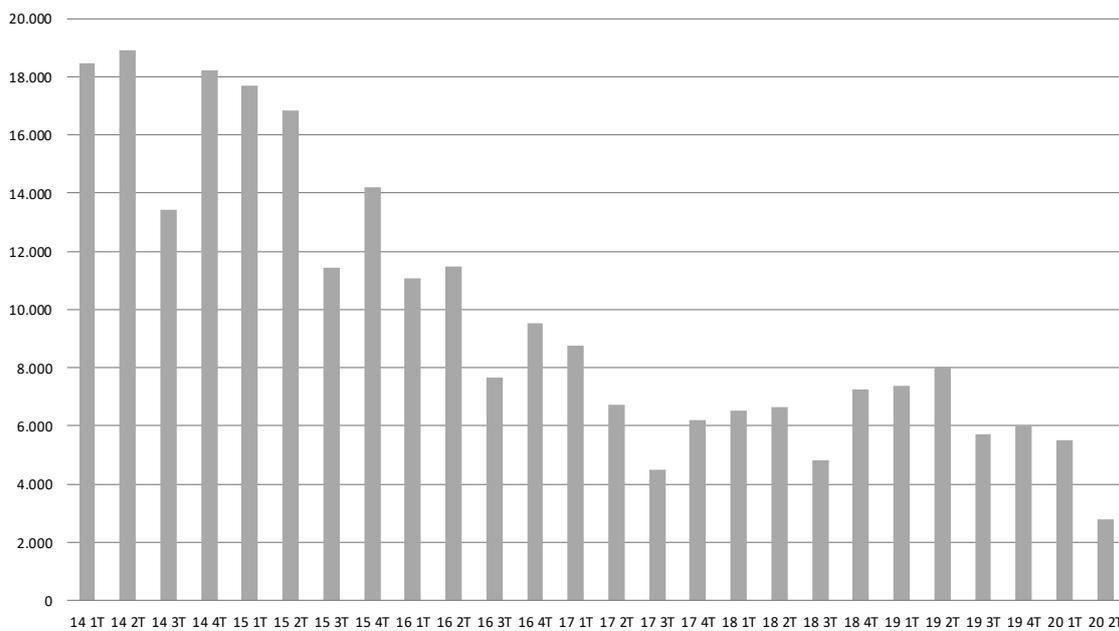
Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de certificaciones a lo largo de los últimos doce meses han sido Comunitat Valenciana (4.744), Cataluña (4.233) y Andalucía (4.036), alcanzando entre las tres el 65,11% del total.

Número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca por comunidades autónomas. 2º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales, constatando la tendencia descendente, intensificada en el último trimestre como consecuencia de las especiales condiciones derivadas de la pandemia. El hecho de que puedan producirse nuevas situaciones de impago derivadas de la situación económica provocada por la crisis sanitaria podría provocar que, a medio plazo, esta variable volviese a retomar una tendencia alcista, tal y como ya ocurrió con la crisis financiera e inmobiliaria.

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



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

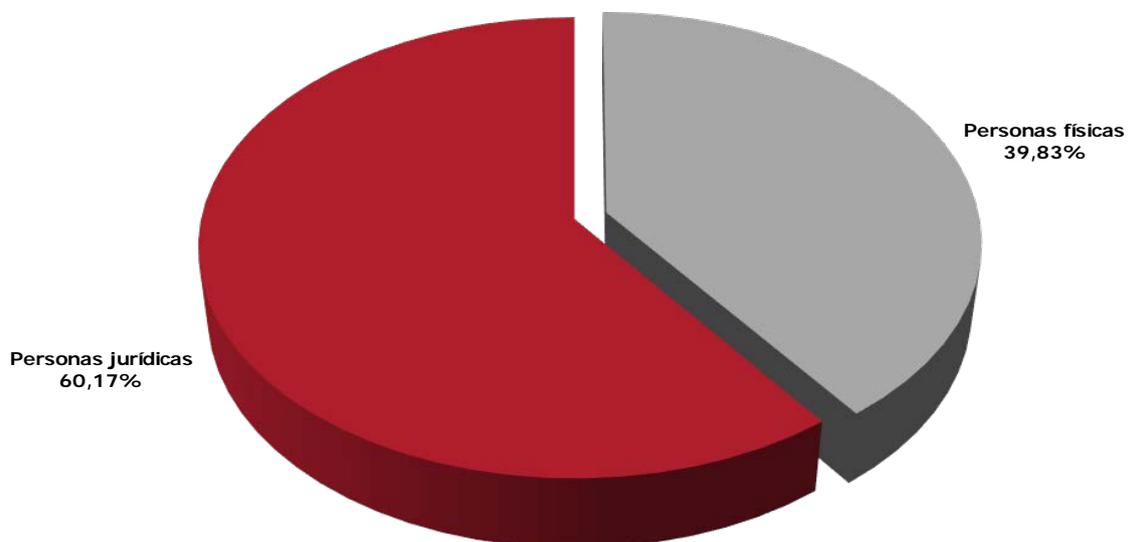
El porcentaje de personas jurídicas en las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca se ha mantenido relativamente estable con respecto al trimestre precedente. De este modo, en el segundo trimestre del año el 39,83% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando el 60,17% de personas jurídicas.

El pasado trimestre el peso de personas físicas fue del 40,43% y el de personas jurídicas del 59,57%, por tanto, en el último trimestre el peso de personas jurídicas se ha incrementado en 0,60 pp, dando lugar al correspondiente descenso en el peso de personas físicas.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	39,83%	60,17%

Con respecto a los resultados del segundo trimestre de 2019 el descenso interanual en el peso de personas jurídicas ha sido de -15,31 pp, con un incremento de dicha cuantía en el peso de personas físicas.

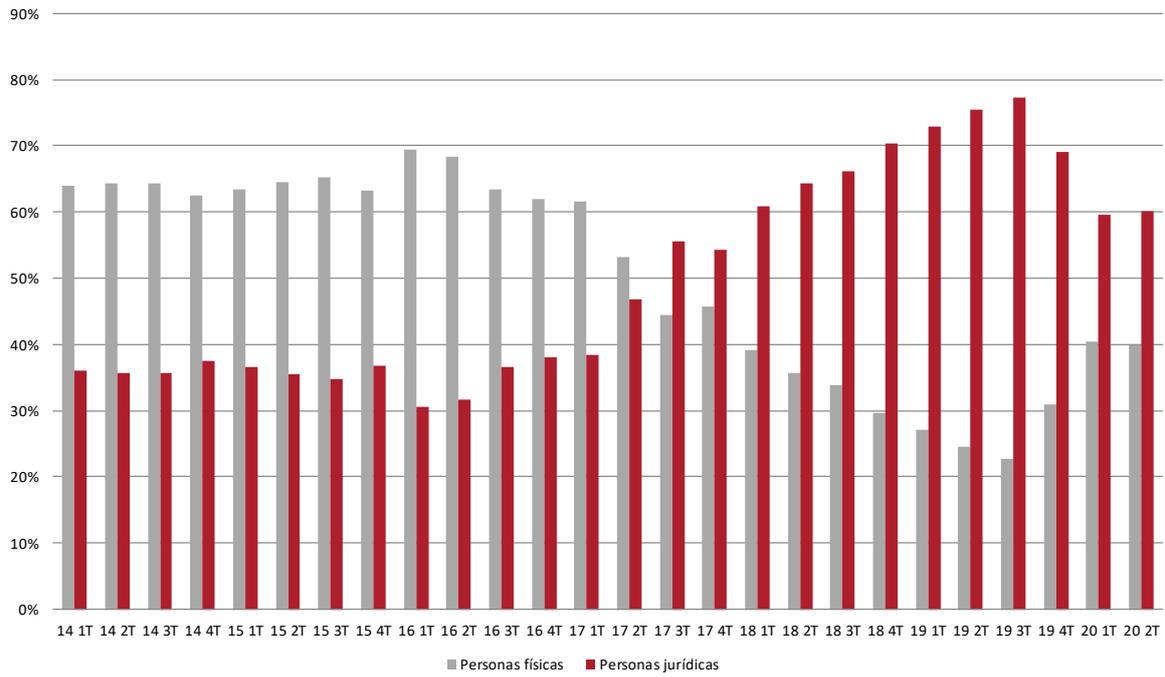
Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad 2º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral de los resultados desde comienzos de 2014, pudiendo comprobar cómo hasta hace tres trimestres la tendencia había sido de claro incremento del peso de personas jurídicas. Sin embargo, durante los dos trimestres precedentes se produjo el proceso inverso, dando lugar a una cierta estabilidad de resultados en el último trimestre.

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

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

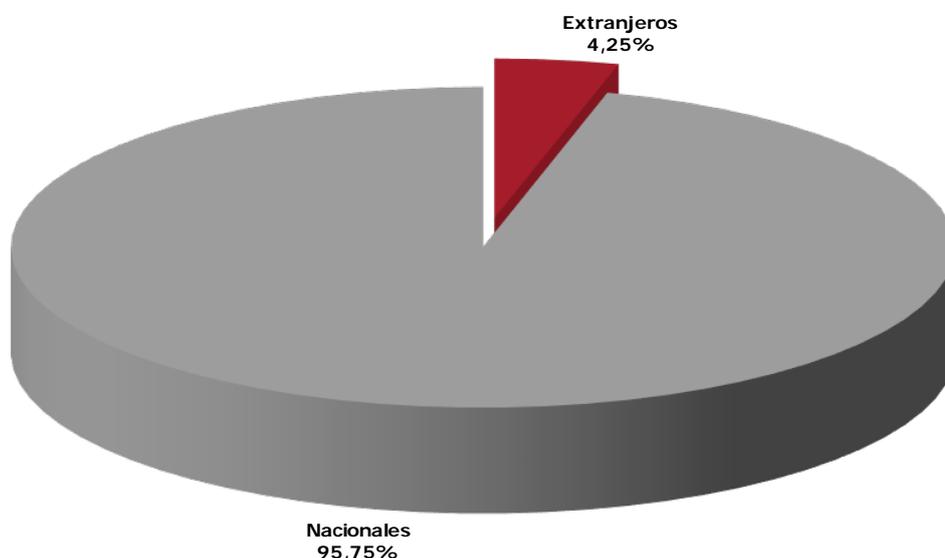


2.12.1.3. Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad

El peso de extranjeros también ha registrado una cierta estabilización de resultados con respecto al trimestre precedente. Concretamente, en el segundo trimestre del año el 4,25% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a extranjeros, ligeramente por debajo del 4,33% del trimestre precedente.

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

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad 2º trimestre 2020

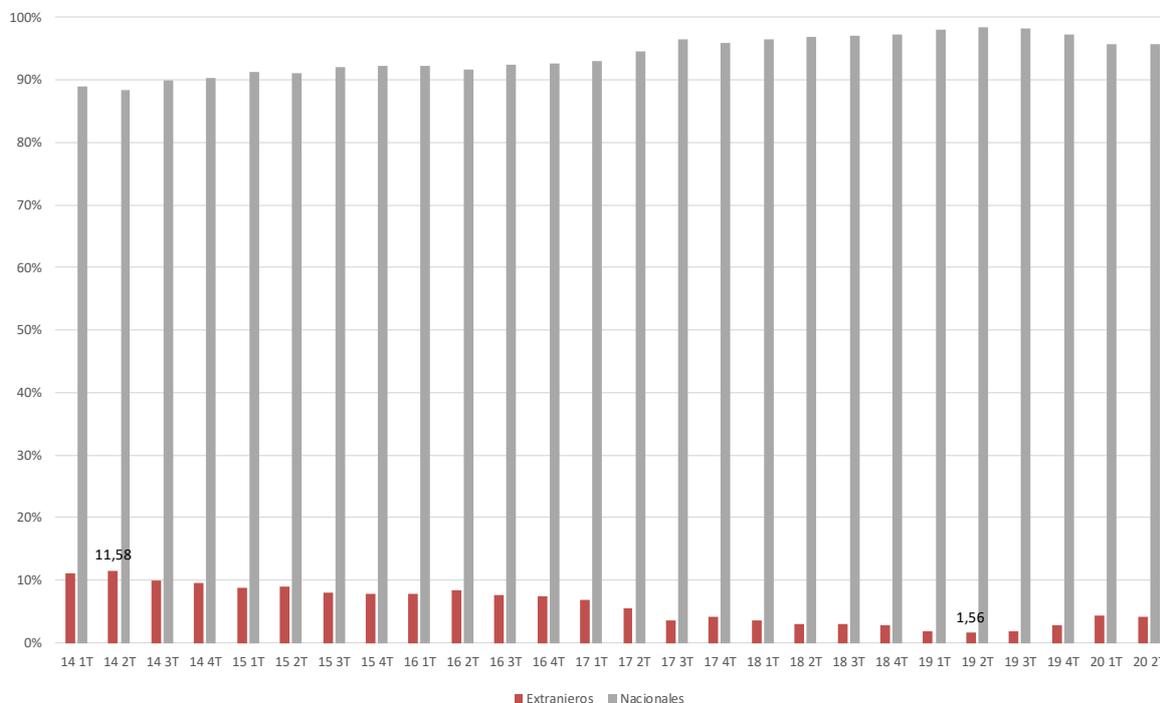


En la siguiente tabla se muestra el desglose de resultados por nacionalidades, observándose cómo británicos han sido la nacionalidad con mayor peso en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en el último trimestre, con el 15,52% del total de extranjeros, seguidos de marroquíes (13,79%), luxemburgueses (11,21%) y ecuatorianos (10,34%), quedando el resto de las nacionalidades con pesos por debajo del 3,5%.

En el último gráfico de este apartado se muestra la evolución trimestral de resultados de pesos de nacionales y extranjeros, con una tendencia claramente descendente hasta finales de 2019 en el peso de extranjeros, habiendo arrancado en 2014 con pesos superiores al 10% de extranjeros en el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca hasta registrar niveles ligeramente por encima del 1,5% a mediados de 2019, pasando posteriormente a retomar una ligera tendencia alcista, que se ha visto intensificada en 2020, con pesos por encima del 4%.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 2T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	0,66%	15,52%
MARRUECOS	0,59%	13,79%
LUXEMBURGO	0,48%	11,21%
ECUADOR	0,44%	10,34%
PORTUGAL	0,15%	3,45%
RUMANÍA	0,15%	3,45%
COLOMBIA	0,15%	3,45%
NIGERIA	0,15%	3,45%
RUSIA	0,07%	1,72%
PERÚ	0,07%	1,72%
ALEMANIA	0,07%	1,72%
POLONIA	0,07%	1,72%
PAKISTÁN	0,04%	0,86%
INDIA	0,04%	0,86%
SENEGAL	0,04%	0,86%
FRANCIA	0,04%	0,86%
ESTADOS UNIDOS	0,04%	0,86%
GUINEA	0,04%	0,86%
HOLANDA	0,04%	0,86%
Resto	0,92%	22,44%
EXTRANJEROS	4,25%	100,00%
NACIONALES	95,75%	
TOTAL	100,00%	

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



2.12.2. Daciones en pago

2.12.2.1. Número de daciones en pago

El número de daciones en pago del segundo trimestre de 2020 ha sido de 690, con un descenso trimestral del -50,89% con respecto al primer trimestre, marcando el mínimo de la serie histórica. Este intenso descenso se encuadra dentro de una tendencia claramente descendente, pero con un ajuste agravado por las circunstancias derivadas de la pandemia. Con respecto al segundo trimestre de 2019 el descenso interanual es del -52,97%.

Número de daciones en pago. Trimestral. 2º trimestre 2020	
CCAA	Numero
ANDALUCÍA	177
COMUNITAT VALENCIANA	135
CATALUÑA	106
CANARIAS	87
MURCIA, REGIÓN DE	35
MADRID, COMUNIDAD DE	35
GALICIA	31
CASTILLA - LA MANCHA	23
CASTILLA Y LEÓN	20
BALEARS, ILLES	8
ARAGÓN	8
EXTREMADURA	6
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6
PAÍS VASCO	5
CANTABRIA	4
RIOJA, LA	2
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	2
NACIONAL	690

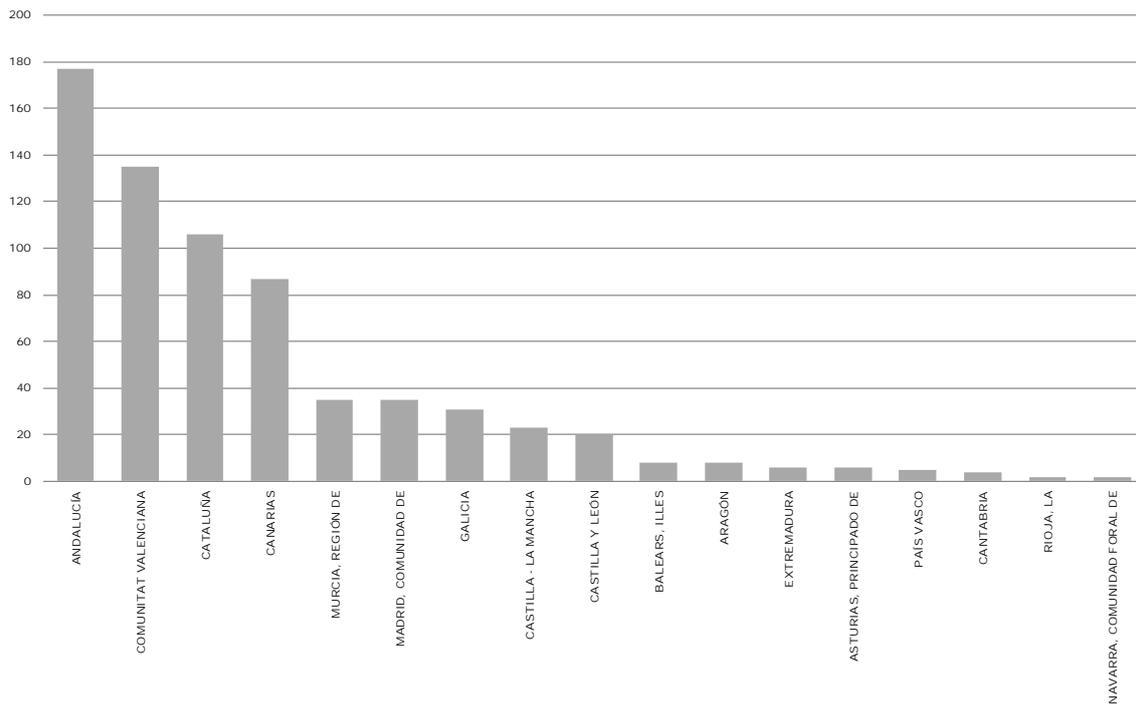
Únicamente tres comunidades han superado las cien daciones en pago trimestralmente: Andalucía (177), Comunitat Valenciana (135) y Cataluña (106). Entre estas tres representan más del 60% del total. De hecho, ocho comunidades autónomas registran menos de diez daciones en pago al trimestre. Las diferencias territoriales son muy destacadas.

En los últimos doce meses se han registrado 4.847 daciones en pago, registrando un nuevo mínimo histórico interanual.

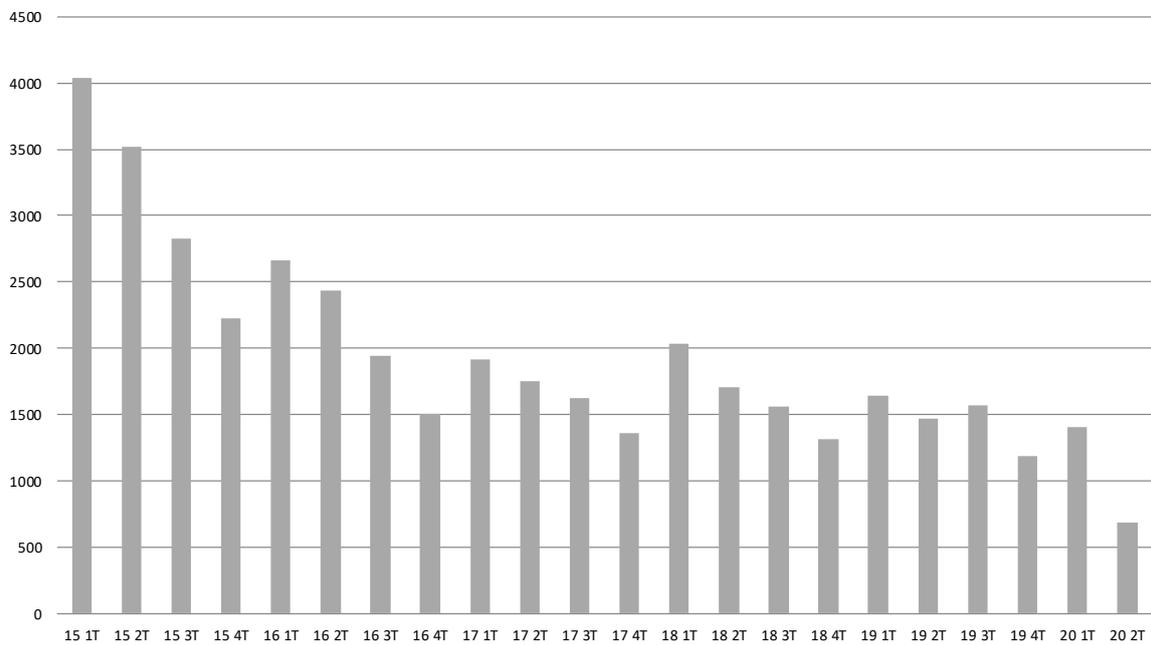
En el segundo gráfico de la página siguiente se muestra la evolución de resultados trimestrales, pudiendo observarse la tendencia descendente, teniendo en cuenta el componente estacional de los cuartos trimestres de cada año.

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

Número de daciones en pago por comunidades autónomas. 2º trimestre 2020



Evolución del número de daciones en pago. Total nacional

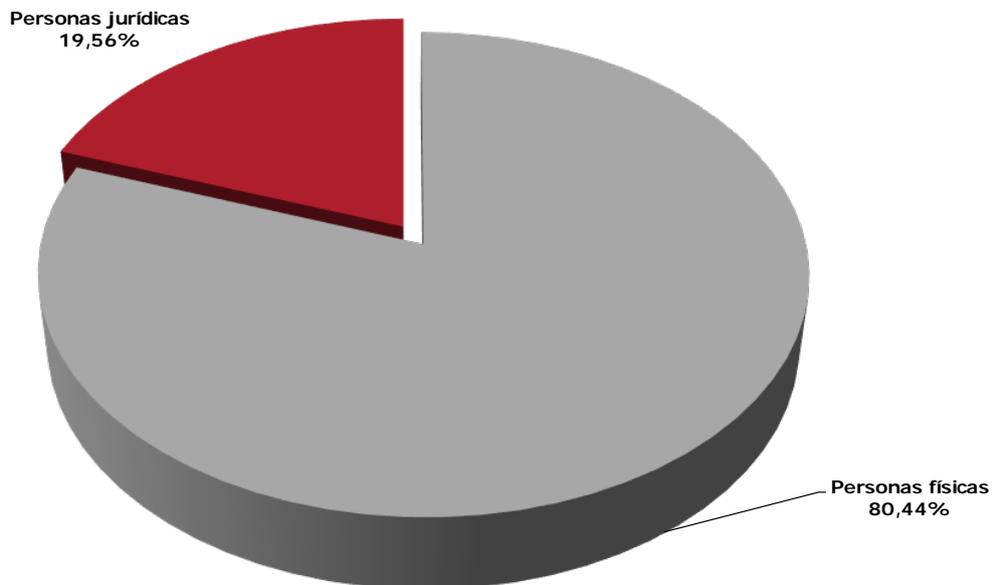


2.12.2.2. Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ)

El peso de personas jurídicas en las daciones en pago ha descendido durante el segundo trimestre del año, registrando un peso del 19,56%, frente al 80,44% de peso de personas físicas. Con respecto al pasado trimestre el peso de personas jurídicas se ha reducido en -1,26 pp, dando lugar al correspondiente ascenso en el peso de personas físicas. La comparación directa con los resultados del segundo trimestre de 2019 nos muestra un aumento interanual del peso de personas jurídicas de 7,08 pp.

Distribución de daciones en pago según titularidad (PF/PJ). Trimestral 2T 2020		
	Personas físicas	Personas jurídicas
NACIONAL	80,44%	19,56%

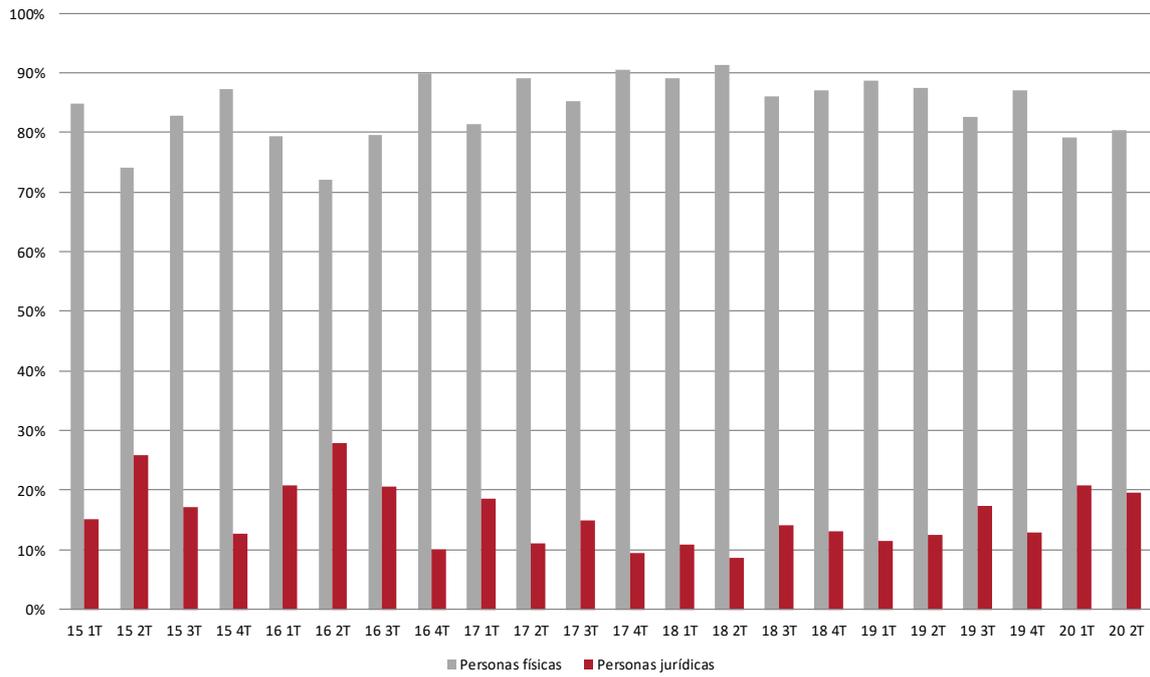
Distribución de daciones en pago según titularidad. 2º trimestre 2020



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de resultados trimestrales. Dentro de las lógicas oscilaciones en una magnitud con un número de operaciones cada vez más reducida, tal y como hemos podido ver en el apartado anterior, la tendencia de los últimos trimestres parece mostrar un cierto equilibrio en el peso de personas físicas y jurídicas, con pesos próximos al 80% en personas jurídicas y del 20% en personas físicas.

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

Evolución de la distribución de daciones en pago según titularidad



2.12.2.3. Distribución de daciones en pago según nacionalidad

El porcentaje de extranjeros en el número de daciones en pago ha registrado un incremento con respecto al mínimo histórico del trimestre precedente (7,52%), con un peso del 9,13%, incrementándose en 1,61 pp con respecto al trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2019 el descenso interanual ha sido de -1,64 pp.

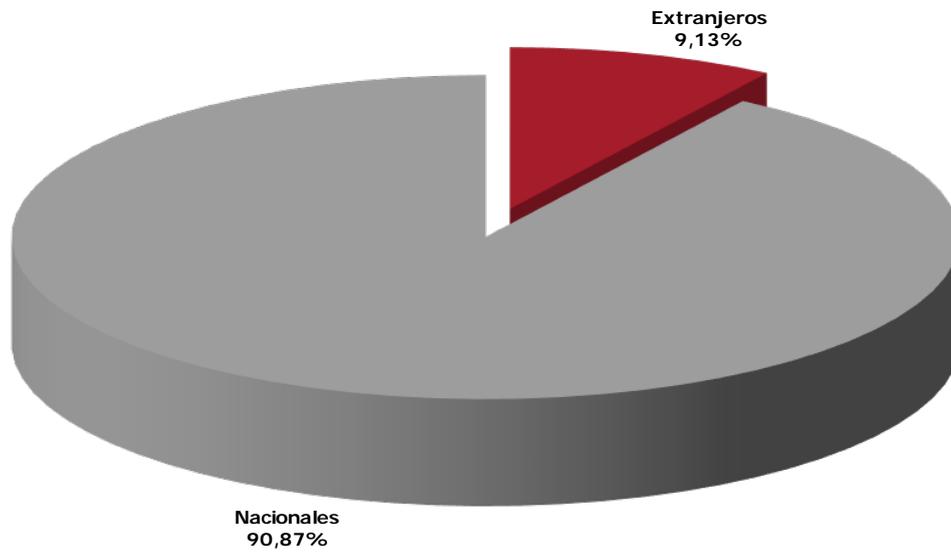
Tal y como venimos indicando, el hecho de que durante los últimos años la compra de vivienda por extranjeros haya correspondido a nacionalidades con un alto grado de renta per cápita ha producido esta tendencia descendente en el peso de extranjeros en el número de daciones en pago. De hecho, por segunda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

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. Trimestral 2T 20		
Nacionalidades	%	% s/extranjeros
REINO UNIDO	2,21%	24,19%
ECUADOR	1,18%	12,90%
MARRUECOS	0,74%	8,06%
UCRANIA	0,44%	4,84%
COLOMBIA	0,44%	4,84%
CHINA	0,29%	3,23%
ARGENTINA	0,29%	3,23%
ARGELIA	0,29%	3,23%
URUGUAY	0,15%	1,61%
RUSIA	0,15%	1,61%
EL SALVADOR	0,15%	1,61%
PAKISTÁN	0,15%	1,61%
BULGARIA	0,15%	1,61%
PERÚ	0,15%	1,61%
SUIZA	0,15%	1,61%
GAMBIA	0,15%	1,61%
RUMANÍA	0,15%	1,61%
NIGERIA	0,15%	1,61%
0,00%	0,00%	0,00%
Resto	1,75%	19,38%
EXTRANJEROS	9,13%	100,00%
NACIONALES	90,87%	
TOTAL	100,00%	

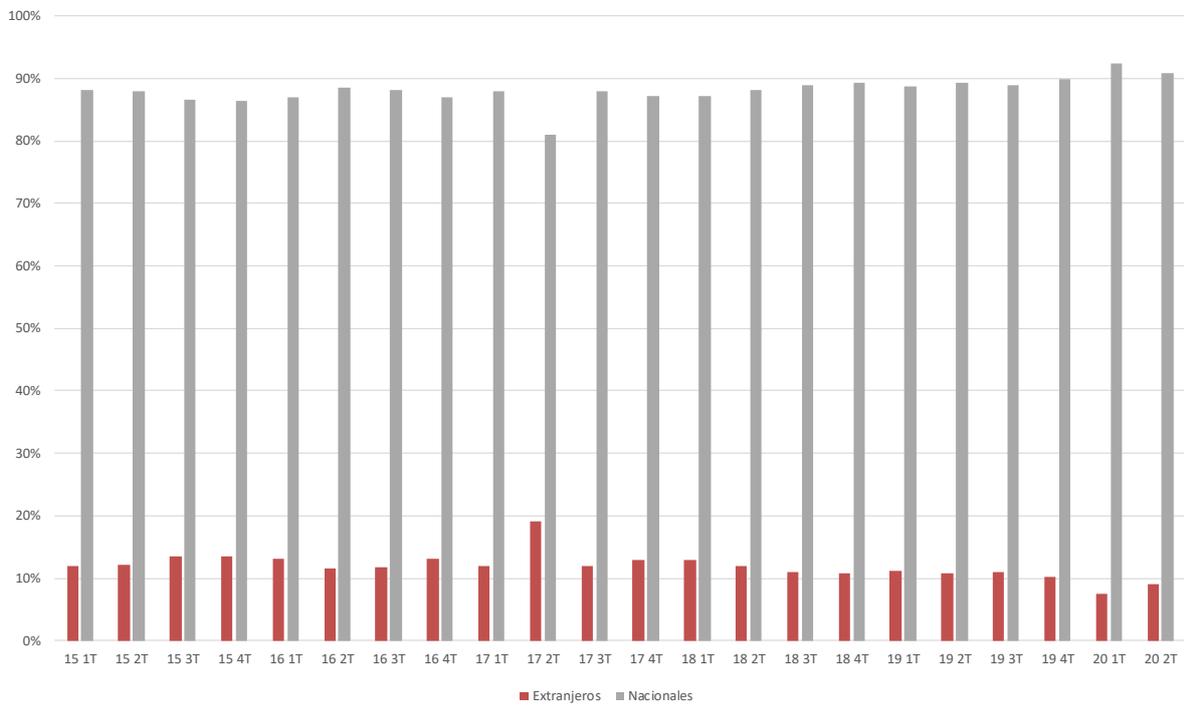
En cuanto al desglose de extranjeros según nacionalidades, británicos han registrado el mayor porcentaje durante el último trimestre, con un peso del 24,19% con respecto al total de extranjeros, seguidos de ecuatorianos con un 12,90% y marroquíes con un 8,06%.

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

Distribución de daciones en pago según nacionalidad. 2º trimestre 2020



Evolución de la distribución de daciones en pago según nacionalidad



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tamaño muestral

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

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

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.

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

- Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

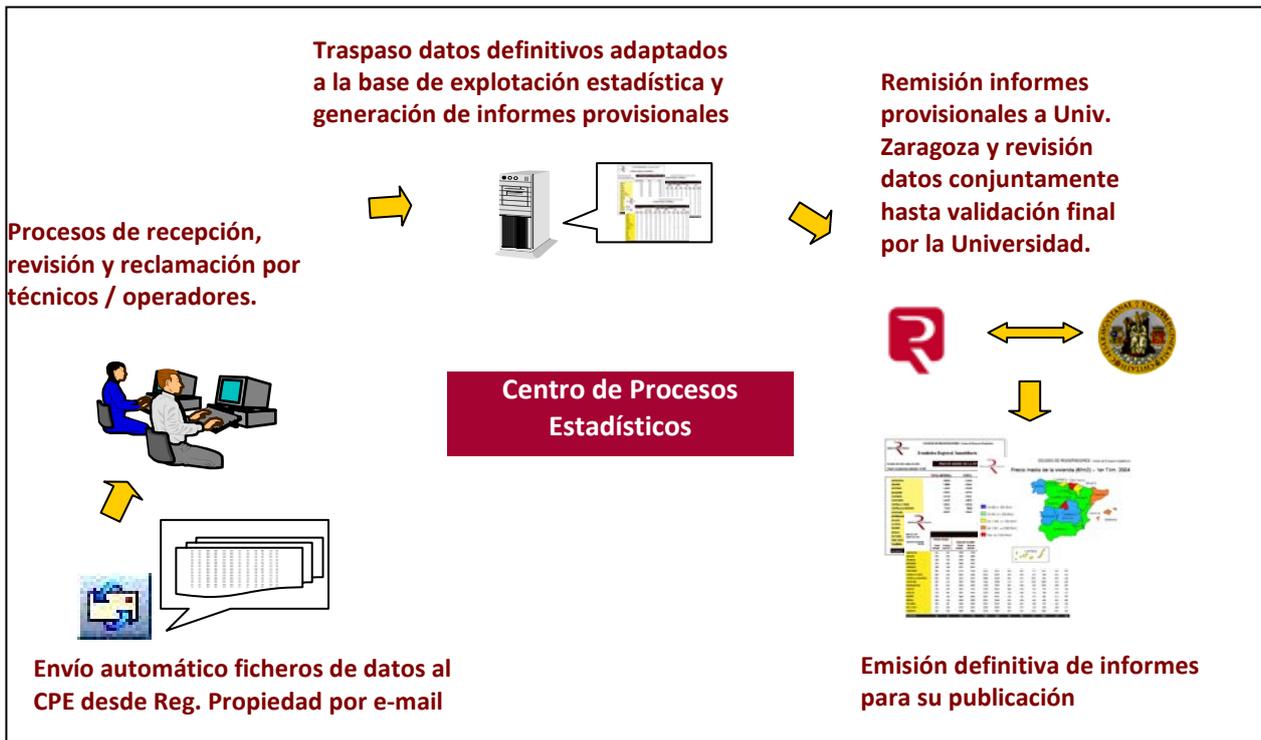
Proceso de obtención y agregación de datos

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

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

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

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



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

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

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

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

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

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

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

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

Número de compraventas de vivienda registradas

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

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

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

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

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

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

Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

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

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

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

Distribución de compraventas de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación con la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con

respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se reside.

Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual

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

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

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

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

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

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

Impagos hipotecarios

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

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago. La certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias solicitada al Registro por el Juzgado correspondiente debido a su falta de pago marca el

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

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

inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas, algunas de ellas ajenas al Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales

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

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

Superficie media de vivienda registrada (m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

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

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

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

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

Número de hipotecas sobre vivienda e hipoteca media de extranjeros

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

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

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

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

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

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

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Otras entidades financieras).

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

Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble

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

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