

## 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 2014.

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) presenta un incremento trimestral del 1,53%, dando lugar a la consecución de la primera tasa interanual positiva (0,97%) después de seis años con tasas negativas. Estos resultados suponen la ratificación del cambio de tendencia con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, dejando atrás los continuados e intensos descensos, dando paso a ligeros signos de crecimiento. Con todo ello el precio de la vivienda se sitúa en niveles similares a los alcanzados en el año 2003, acumulando un descenso desde su nivel máximo próximo al -32%.

Las 78.464 compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre han supuesto un descenso intertrimestral del -5,49%, tras un excelente primer trimestre con 83.022 compraventas. En todo caso, supone marcar una cierta distancia con respecto al reciente mínimo histórico del cuarto trimestre de 2013 (72.560).

La vivienda nueva es la causante de este descenso con 30.605 compraventas, que supone el mínimo de la serie histórica con un descenso intertrimestral del -18,89%. Por el contrario, la vivienda usada ha superado el buen resultado del primer trimestre, alcanzando las 47.859 compraventas, con un incremento del 5,67%.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con mayor número de compraventas registradas con 15.583, seguida de Cataluña (11.980), Comunidad Valenciana (11.591) y Comunidad de Madrid (10.522). En once de ellas se ha contado con descensos intertrimestrales, dando lugar a incrementos únicamente en seis. Los mayores aumentos han correspondido a Canarias (10,67%), País Vasco (7,82%), Murcia (7,09%) y Cantabria (6,06%).

Las compraventas de vivienda interanuales registran un nuevo mínimo histórico con 310.864. Este resultado se explica fundamentalmente como consecuencia del bajo número de compraventas del segundo semestre de 2013 con 149.378. En el primer semestre de 2014 se han registrado 161.486 compraventas. La vivienda nueva sigue marcando nuevos mínimos históricos con 135.711 compraventas, contrastando con las 175.153 compraventas de vivienda usada, que aumenta trimestre tras trimestre.

Las provincias de la costa mediterránea y las islas son las que siguen mostrando un mejor comportamiento con respecto a las compraventas de vivienda. Así lo constatan tanto los resultados absolutos como las tasas de variación. Concretamente, durante el segundo trimestre la provincia de Madrid ha sido la que ha contado con un mayor número de compraventas registradas (10.522), seguida de Barcelona (7.983), Alicante (6.006), Málaga (5.228) y Valencia (4.259). Treinta y tres provincias han contado con tasas intertrimestrales negativas, de las que veinte alcanzaban los dos dígitos. La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada vuelve a otorgar perspectivas claramente diferenciadas, con cuarenta provincias con tasas negativas en vivienda nueva, frente a las diecisiete en vivienda usada.

Tomando las tasas de variación interanuales, los ascensos han correspondido a las provincias de Málaga (9,33%), Las Palmas (7,08%), Navarra (6,16%), Barcelona (5,22%), Baleares (4,97%), Tenerife (2,51%) y Girona (0,08%). Seis de las siete provincias se sitúan en las zonas identificadas como de mayor actividad inmobiliaria durante los últimos trimestres, es decir, las provincias mediterráneas e insulares.

La compra de vivienda por extranjeros sigue marcando máximos históricos. En esta ocasión, durante el segundo trimestre el 13,03% de las compras de vivienda han sido realizadas por extranjeros. Británicos mantienen el liderazgo con el 15,77% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de franceses (10,11%), rusos (8,08%), alemanes (7,53%), belgas (7,26%), suecos (5,93%), italianos (4,72%) y noruegos (4,25%). Las ocho nacionalidades con mayor compra de vivienda en España presentan un perfil de demanda de vivienda claramente vinculada a fines turísticos. Trimestre tras trimestre se consolida la misma estructura de nacionalidades, constatando la confianza de las mismas con respecto al mercado inmobiliario español.

La compraventa de vivienda nueva sigue perdiendo peso relativo, en este caso con un descenso de -6,43 puntos porcentuales en un solo trimestre, situándose en el 39,01% de las compraventas, frente al 60,99% de vivienda usada, que mantiene su ritmo de crecimiento con el paso de los trimestres. Tal y como se viene indicando, la escasa promoción de obra nueva durante el ciclo bajista ha llevado a que prácticamente la única opción para la compra de vivienda nueva haya sido la edificada durante el ciclo alcista y actualmente pendiente

de venta. Buena parte de estas viviendas han ido a parar a manos de las entidades financieras, siendo progresivamente vendidas, especialmente a través de una intensa política de reducción de precios y financiación garantizada. En la medida que estas viviendas son vendidas el stock se ve reducido y, con ello, el número de compraventas de vivienda nueva, tal y como muestran los resultados.

La vivienda protegida se mantiene dentro de este mismo escenario, habiendo supuesto el 3,24% del total de compraventas de vivienda del segundo trimestre, frente al 5,19% del primer trimestre. En este caso hay que buscar como factores explicativos, fundamentalmente, la reducción de recursos públicos dedicados a potenciar la promoción de esta modalidad de vivienda, así como la minoración o incluso eliminación de la ventaja competitiva en precios que la vivienda protegida presentaba. La intensa reducción del precio de la vivienda libre ha llevado a que en muchos casos la vivienda protegida no represente ventaja en precios.

El 81,29% del nuevo crédito hipotecario del segundo trimestre ha sido concedido por Bancos y Cajas, quedándose Otras entidades financieras en el 18,71%. En prácticamente todas las comunidades autónomas Bancos y Cajas han alcanzado la mayor cuota de mercado, con la excepción de Navarra, donde Otras entidades financieras han alcanzado una cuota de mercado del 52,52%. Otros resultados destacados en esta agrupación se han obtenido en Galicia (48,37%), Cataluña (26,17%) y Murcia (26,00%).

El endeudamiento hipotecario continúa su proceso descendente, tanto por metro cuadrado como por vivienda, mostrando claramente las limitaciones crediticias con las que está contando el mercado inmobiliario, siendo uno de los factores más relevantes para explicar la falta de una recuperación más activa.

Concretamente, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el segundo trimestre ha sido de 1.044 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un descenso intertrimestral del -0,76%. En el último año se acumula un descenso del -9,26%. La agrupación Bancos y Cajas ha alcanzado los 1.048 €/m<sup>2</sup>, por encima de los 998 €/m<sup>2</sup> de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores niveles han sido Comunidad de Madrid (1.620 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (1.480 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.224 €/m<sup>2</sup>), Baleares (1.183 €/m<sup>2</sup>) y Galicia (1.070 €/m<sup>2</sup>). Diez comunidades autónomas se encuentran por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, destacando por sus menores resultados Extremadura (586 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (610 €/m<sup>2</sup>), Murcia (695 €/m<sup>2</sup>), Comunidad Valenciana (757 €/m<sup>2</sup>) y Castilla y León (791 €/m<sup>2</sup>).

El endeudamiento hipotecario por vivienda del segundo trimestre ha sido de 101.553 €, con un descenso intertrimestral del -2,40%. La agrupación Bancos y Cajas se ha situado en los 103.183 €, muy por encima de los 91.687 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (183.719 €), Baleares (117.772 €), País Vasco (117.224 €) y Cataluña (115.324 €). Trece comunidades autónomas ya se encuentran con niveles por debajo de los 100.000 €, encabezando los menores resultados Extremadura (58.318 €), Murcia (66.991 €) y Canarias (70.224 €).

Los tipos de interés han intensificado su ritmo descendente, alcanzando el 3,80% de tipo medio de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios del segundo trimestre, frente al 3,97% del primer trimestre. El resultado medio interanual ha sido del 3,97%. La reducción del EURIBOR está tardando en trasladarse a los tipos de interés hipotecarios, manteniendo todavía diferenciales especialmente elevados ya que actualmente el EURIBOR ha consolidado niveles por debajo del 0,5%, por lo que los diferenciales medios se sitúan claramente por encima del 3%. La reducción de los niveles de riesgo ante unas mejores perspectivas económicas ha minorado ligeramente estos diferenciales, dando lugar a una leve reducción de tipos de interés. Sin embargo, todavía queda mucho recorrido en este sentido, debiendo consolidar durante los próximos trimestres ajustes adicionales significativos. Sin duda se trata de otra de las variables necesarias para alcanzar una recuperación más intensa del mercado inmobiliario.

La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR consolida cuotas cada vez más elevadas. Concretamente, el 95,73% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, dejando únicamente el 4,27% a tipo de interés fijo. El 91,54% utilizaron como índice de referencia el EURIBOR. En consecuencia, existe un absoluto predominio de la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR, que constituye probablemente la opción económicamente más favorable actualmente.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios se ha reducido un -0,37%, alcanzando los 269 meses (22 años y 5 meses). En el último año el descenso ha sido del -2,91%. La agrupación Bancos y Cajas ha contado con un periodo medio de 276 meses (23 años), superando ampliamente a Otras entidades financieras con 230 meses (19 años y 4 meses). Las comunidades autónomas con mayores periodos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), Navarra (300 meses; 25 años), País Vasco (280 meses; 23 años y 4 meses) y Extremadura (276 meses; 23 años). Por el contrario, las comunidades autónomas con

menores plazos han sido Canarias (221 meses; 18 años y 5 meses), Asturias (241 meses; 20 años y 1 mes) y Comunidad Valenciana (247 meses; 20 años y 7 meses).

La accesibilidad a la compra de vivienda ha contado con una ligera mejora durante el último trimestre, reduciéndose la cuota hipotecaria mensual media un -3,76% con respecto al pasado trimestre, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mejorando en -1,15 puntos porcentuales. La cuota hipotecaria mensual media del segundo trimestre ha sido de 561,43 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 29,82%. Este favorable comportamiento se ha debido al descenso de los tipos de interés (-0,17 puntos porcentuales) y del endeudamiento hipotecario por vivienda (-2,40%). En sentido desfavorable han actuado los salarios (-0,05%) y la reducción de los plazos de contratación (-0,37%). El saldo neto de todo ello ha sido una ligera mejora de la accesibilidad en términos intertrimestrales.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (911,39 €), Baleares (678,35 €), Cataluña (628,14 €) y País Vasco (625,67 €). Por el contrario, los menores resultados se han obtenido en Extremadura (322,89 €), Murcia (370,92 €) y Castilla-La Mancha (382,93 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados han correspondido a Comunidad de Madrid (40,81%), Baleares (39,04%), Cantabria (31,94%) y Cataluña (31,21%). Las condiciones más favorables se han obtenido en Extremadura (20,96%), Murcia (22,04%) y Castilla-La Mancha (22,27%).

El número de certificaciones expedidas de inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 18.921, incrementándose en 411 con respecto al primer trimestre (18.480). Las comunidades autónomas con un mayor número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han sido Andalucía (4.067), Cataluña (4.028), Comunidad Valenciana (3.241), Canarias (1.512), Comunidad de Madrid (1.229) y Castilla-La Mancha (1.138).

El 64,38% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca han correspondido a personas físicas, quedando en un 35,62% las correspondientes a personas jurídicas. Estas últimas se han reducido ligeramente con respecto al primer trimestre, en el que se alcanzó un 36,13%.

Desagregando los resultados según nacionalidad, durante el segundo trimestre el 11,58% de las certificaciones han correspondido a extranjeros, frente al 88,42% de nacionales. En comparación con el primer trimestre se ha incrementado ligeramente el peso relativo de extranjeros, ya que en dicho periodo fue del 11,09%, frente al 88,91% de nacionales. La nacionalidad extranjera con mayor peso han seguido siendo ecuatorianos (18,40%), seguidos de marroquíes (11,38%), británicos (9,22%), rumanos (6,53%), colombianos (3,78%) y pakistaníes (2,85%). Estas seis nacionalidades son exactamente las que encabezaban la clasificación durante el primer trimestre del año.

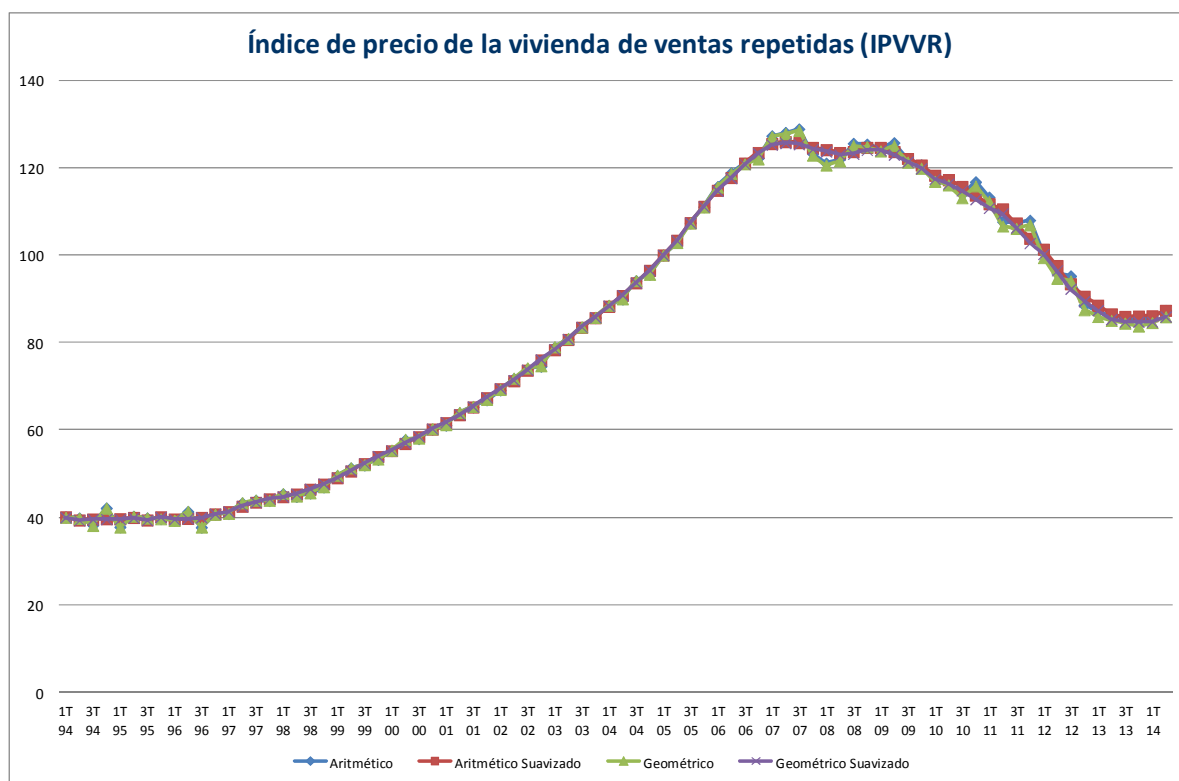
## 2. Resultados

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

El precio de la vivienda sigue consolidando su cambio de tendencia. De este modo, ya no sólo son las tasas trimestrales las que van mostrando un signo positivo sino que, después de seis años consecutivos de tasas interanuales negativas, en este segundo trimestre se obtiene el primer crecimiento interanual del precio de la vivienda, concretamente un 0,97%.

Por lo que respecta a la tasa de variación trimestral, el crecimiento del precio de la vivienda ha sido del 1,53%, dando lugar a niveles de precios de la vivienda similares a los alcanzados a finales del año 2003.

Con todo ello, desde los precios máximos alcanzados a mediados del año 2007, actualmente el precio de la vivienda acumula un descenso medio próximo al -32%.



Todo parece indicar que el final del intenso proceso bajista del precio de la vivienda se está produciendo. Los actuales niveles de precios de la vivienda parecen interesantes para aquellas personas con capacidad de compra, dejando atrás la generalizada tendencia descendente.

En el siguiente apartado se analiza la evolución del número de compraventas de vivienda, comprobado un cierto grado de estabilidad durante los últimos trimestres en niveles comparativamente bajos. En consecuencia, la demanda no acaba de reactivarse con cierto grado de dinamismo, pero también parece haber finalizado la tendencia bajista desde el punto de vista de la demanda.

El hecho de no estar reduciéndose ya es de por sí un factor a considerar desde la perspectiva del análisis de los precios en la medida que supone, tal y como se indicaba, que los actuales niveles de precios pueden ser considerados como adecuados, cuando menos, para mantener el nivel de demanda existente.

Las perspectivas con respecto al comportamiento del precio de la vivienda parecen mostrar un escenario de estabilidad, con tasas de variación previsiblemente positivas, pero de bajas cuantías. Resulta deseable que este