

## EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR PROVINCIA. (diciembre de 2024)

El número de viviendas financiadas es un indicador del tipo de comprador. A partir de los datos publicados recientemente por el INE sobre número de transacciones y de hipotecas de vivienda podemos ver la evolución del porcentaje de viviendas financiadas y podemos identificar las provincias en las que el porcentaje de financiación es mayor. Estas provincias serán las más afectadas por la evolución de los tipos hipotecarios.

### Porcentaje de viviendas financiadas por provincias

Para evitar distorsiones mensuales usamos datos anualizados (la suma de los últimos doce meses de viviendas vendidas e hipotecadas para cada mes).

A nivel nacional sólo se financiaron el 65,20% de las viviendas vendidas en los últimos 12 meses pero las proporciones varían mucho por provincias.

Las provincias en las que se financiaron un porcentaje mayor de viviendas que la media son, por orden de financiación:

48 Bizkaia	95,05%	36 Pontevedra	77,88%
28 Madrid	93,80%	52 Melilla	76,02%
20 Gipuzkoa	93,28%	31 Navarra	71,94%
51 Ceuta	92,06%	11 Cádiz	71,31%
01 Araba/Álava	90,13%	06 Badajoz	71,09%
41 Sevilla	82,76%	35 Palmas, Las	69,57%
08 Barcelona	82,01%	50 Zaragoza	69,03%
47 Valladolid	81,59%	14 Córdoba	67,17%
19 Guadalajara	78,92%	07 Balears, Illes	66,33%

Son provincias con grandes ciudades (Madrid, Barcelona, Sevilla, Zaragoza, Bilbao, Vigo, Córdoba, Valladolid, Jerez), provincias del País Vasco y Navarra, dos provincias insulares (Las Palmas y Baleares), más Guadalajara, Badajoz, Ceuta y Melilla

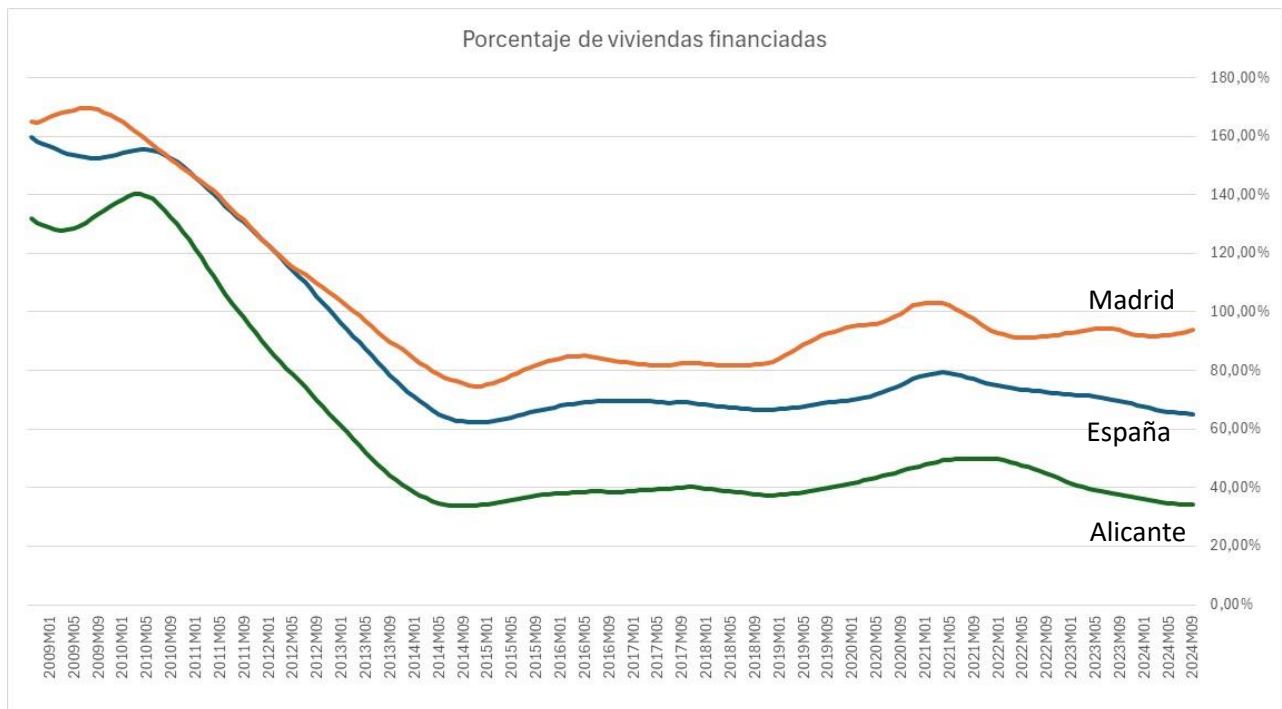
Si vemos las provincias con un porcentaje menor de viviendas compradas con financiación tenemos:

21 Huelva	64,90%	39 Cantabria	52,11%
02 Albacete	62,27%	40 Segovia	51,54%
15 Coruña, A	62,00%	38 Santa Cruz de Tenerife	51,49%
23 Jaén	60,61%	26 Rioja, La	50,91%
18 Granada	59,60%	04 Almería	50,60%
46 Valencia/València	59,04%	30 Murcia	50,22%
09 Burgos	58,07%	16 Cuenca	50,06%
29 Málaga	57,07%	42 Soria	48,25%
33 Asturias	55,26%	12 Castellón/Castelló	48,03%
25 Lleida	55,05%	34 Palencia	47,80%
43 Tarragona	53,69%	13 Ciudad Real	47,63%
32 Ourense	53,51%	27 Lugo	47,34%
45 Toledo	53,15%	22 Huesca	46,90%
37 Salamanca	52,96%	44 Teruel	44,06%
24 León	52,79%	49 Zamora	42,87%
17 Girona	52,43%	05 Ávila	35,70%
10 Cáceres	52,29%	03 Alicante/Alacant	34,34%

Aquí hay dos grupos de provincias: provincias con fuerte componente turístico (Alicante, Castellón, Murcia, Almería, Santa Cruz de Tenerife, Girona, Tarragona, Málaga, Granada y Valencia, algunas contienen también grandes ciudades) y provincias con muy poca actividad inmobiliaria.

## Evolución de los porcentajes de viviendas financiadas

El gráfico siguiente muestra la evolución del porcentaje de viviendas financiadas desde principios de 2009 para la provincia de Madrid (línea superior), para España (línea intermedia) y para Alicante (línea inferior)



Desde 2009 hasta 2014 el porcentaje desciende sin parar hasta llegar al 62,18% para España, el 74,70% para Madrid y el 33,74% para Alicante. Para entender por qué tenemos porcentajes superiores al 100% antes del 2014 hay que recordar que era una práctica habitual hipotecar o rehipotecar la vivienda para obtener un crédito que se destinaba al consumo. Desde 2014 (inicio del ciclo que acaba de terminar en 2024) hasta finales de 2020 (el año del confinamiento) los porcentajes aumentan hasta el 79,32% para España, el 102,71% para Madrid y el 49,76% para Alicante y bajan, a partir de ese momento hasta los actuales 65,20% para España, 93,80% para Madrid y 34,34% para Alicante

## Conclusiones.

Aunque la evolución general del porcentaje de viviendas es semejante para España, Madrid y Alicante (y en general para todas las provincias) Los porcentajes varían entre el 95,05 de Bizkaia y el 34,34% de Alicante. Las razones de estas enormes diferencias hay que buscarla en el tipo de comprador. Los usuarios finales que viven en grandes ciudades necesitan financiación para comprar; los inversores nacionales o extranjeros no lo necesitan o se financian por otras vías y suelen elegir las zonas turísticas para invertir. En la España con menor actividad inmobiliaria la creación de familias es muy escasa y la demanda de vivienda también y los precios bajos hacen que sea más fácil acceder a la vivienda sin financiación.

Si, como creemos, se está iniciando un nuevo ciclo inmobiliario, el porcentaje de viviendas financiadas aumentará durante la fase de auge, especialmente en las grandes ciudades.

La bajada de los tipos de interés favorece la compra con financiación.

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES**