

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2007



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

Créditos

Edita:

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

Diego de León nº 21. 28006. Madrid.

<http://www.registradores.org>

Coordina:

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

Autor:

Dr. Luis Alberto Fabra Garcés.

Impresión:

J. San José, S.A.

Leganitos nº 24. 28013. Madrid.

Depósito Legal:

(pendiente)

ISSN:

(pendiente)

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

ÍNDICE

I. PRÓLOGO	5
II. INTRODUCCIÓN	7
III. CONTEXTO ECONÓMICO	9
IV. MERCADO INMOBILIARIO	15
1. Compraventas de vivienda	17
1.1. Descripción	17
1.2. Resultados	18
1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	18
1.2.2. Provincias	26
2. Distribución de compraventas de vivienda	34
2.1. Significado	34
2.2. Resultados	34
2.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	34
2.2.2. Pisos según superficie media	39
3. Superficie de vivienda (m²)	44
3.1. Significado	44
3.2. Resultados	44
4. Nacionalidad en las compraventas de vivienda	50
4.1. Significado	50
4.2. Resultados	50
5. Plazos en la transmisión de viviendas	56
5.1. Significado	56
5.2. Resultados	56
V. MERCADO HIPOTECARIO	59
6. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	61
6.1. Significado	61
6.2. Resultados	61
7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	67
7.1. Significado	67
7.2. Resultados	67
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	72
8.1. Significado	72
8.2. Resultados	72
9. Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	83
9.1. Significado	83
9.2. Resultados	83
10. Importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda	90
10.1. Significado	90
10.2. Resultados	90
11. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda	97
11.1. Significado	97
11.2. Resultados	97
12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los créditos hipotecarios	105
12.1. Significado	105
12.2. Resultados	105
13. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	107

13.1. Significado	107
13.2. Resultados	107
14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	114
14.1. Significado	114
14.2. Resultados	114
15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial	119
15.1. Significado	119
15.2. Resultados	120
VI. CONCLUSIONES	129
VII. TABLAS DE RESULTADOS	135
VIII. METODOLOGÍA	147
1. Objetivos	147
2. Límites de la información disponible	148
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	149
3.1. Tamaño muestral	149
3.2. Datos de referencia	149
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	152
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	152

I. PRÓLOGO

Rafael Álvarez Blanco¹

Desde hace años los profesionales y organismos que se ocupan de la función estadística, han llegado a la conclusión de que el desarrollo de esta se tiene que basar en la información que almacenan los distintos registros administrativos. A pesar de ello no siempre las administraciones públicas, y los organismos y entidades involucradas, han dado los pasos necesarios para llevar a la práctica ese consenso. Afortunadamente, el Colegio de Registradores no está entre los rezagados a la hora de poner a disposición de las agencias estadísticas (nacionales e internacionales), analistas, estudiosos y, en definitiva, del público en general, la importante información cuantitativa que se genera en el ámbito de las funciones que tiene encomendadas. Ya a principios de los años 90, coincidiendo con la promulgación de la ley 19/1989, de adaptación de la legislación mercantil a las directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, el Colegio afrontó el reto de compilar toda la información generada por el depósito de cuentas, y la puso a disposición de todos, también con fines analíticos, como se puede comprobar, por ejemplo, en la monografía anual de la Central de Balances del Banco de España, en cuya segunda parte un trabajo conjunto del Colegio de Registradores y de nuestro Banco Central, analiza las bases de datos de las cuentas anuales depositadas en los Registro Mercantiles.

En esa tradición de servicio público se enmarcan también los trabajos de la Estadística Registral Inmobiliaria, que se inician en el segundo trimestre de 2004 y de los que se han difundido hasta el momento dieciséis números trimestrales y cuatro anuarios, el último de los cuales es, precisamente, el constituido por esta publicación. Esta estadística se construye a partir de la información disponible en las casi 1000 oficinas registrales distribuidas por toda la geografía nacional, relativa, por un lado, a las transmisiones de propiedad de las fincas registradas (información que se sintetiza en el capítulo dedicado al Mercado Inmobiliario), y, por otra, a las constituciones, modificaciones y cancelaciones de hipotecas (que es la que se presenta en el capítulo dedicado al Mercado Hipotecario). La publicación recoge una referencia al contexto económico y comenta los principales resultados obtenidos que tienen las ventajas que se derivan de una investigación prácticamente censal, con los límites propios de los datos generados en un proceso administrativo, que se han intentado superar con los procedimientos de filtrado y selección a que se hace referencia en el texto. Su utilidad deriva tanto de la propia información que incorpora, como de los contrastes que, a partir de esta, se pueden realizar con informaciones complementarias, y alternativas, procedentes de otras fuentes oficiales, para-oficiales y privadas. Estos contrastes también permiten arrojar luz sobre los mercados inmobiliario e hipotecario, cuyo conocimiento es crucial en la presente coyuntura de la economía española.

¹ Estadístico Superior del Estado. Director del Departamento de Estadística y Central de Balances del Banco de España (1986-2007); Presidente del Comité de Estadísticos de los Bancos Centrales Europeos/STC (1997-1998); Presidente del Comité Europeo de Coordinación entre estadísticos de Oficinas Nacionales de Estadística y de Bancos Centrales Nacionales/CMFB (1999-2000). Jubilado desde 2007

La información que aquí se presenta pone de manifiesto, cómo no podía ser de otra forma, tanto la progresiva ralentización del mercado inmobiliario en los últimos años, medida por la caída en el número medio de compraventas de viviendas (que pasaron de 990 mil en 2005, a 916 y 788,5 mil en 2006 y 2007, respectivamente), como el peso creciente que soportan los hogares que se han endeudado para adquirir una vivienda, tanto por la subida de su precio, como por la evolución de los tipos de interés (la cuota hipotecaria mensual media pasó de 617,47 euros en 2005 a 702.67 y 810.95 euros en 2006 y 2007, respectivamente). También figuran en la publicación múltiples desagregaciones según la naturaleza de las operaciones y su origen geográfico (con detalles por Comunidades Autónomas, e incluso, por provincias), que ponen en evidencia su utilidad. Esta información completa y amplía la difundida en años anteriores y, en esa línea, es de esperar que ese progreso tenga continuación en el futuro, mediante la incorporación de las mejoras que se deduzcan del contraste con fuentes alternativas y la publicación de series históricas. Puesto que la Estadística Registral Inmobiliaria se ha consolidado como una publicación fundamental en su ámbito, está en las mejores condiciones para continuar ese camino de superación.

II. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2007 constituye una ampliación de los contenidos de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria que son objeto de publicación trimestralmente en <http://www.registradores.org>.

Esta ampliación se materializa en un mayor contenido informativo de las variables objeto de presentación en los Informes de Coyuntura, así como en la incorporación de variables adicionales, cuyo desglose informativo tiene mayor sentido que sea realizado anualmente.

La estructura general del Anuario 2007 mantiene la distinción iniciada en el Anuario 2006 entre, por un lado, variables del Mercado Inmobiliario, y, por otro lado, variables del Mercado Hipotecario. De este modo, cinco variables corresponden al Mercado Inmobiliario y diez al Mercado Hipotecario.

Manteniendo la tradición de incorporar alguna novedad informativa con la publicación de cada Anuario (en el Anuario 2006 fue la información de compraventas de viviendas por extranjeros), en esta ocasión el Colegio de Registradores ha trabajado en la consecución de información fiable sobre plazos en la transmisión de viviendas, dando lugar a la consecución de un aspecto de gran interés, como es el plazo medio de posesión de una vivienda, utilizando distintos grados de desagregación que permiten identificar el mayor o menor componente especulativo del mercado inmobiliario español.

La estructura de contenidos en el tratamiento informativo de cada una de las variables mantiene un formato homogéneo, contando generalmente con los siguientes apartados en cada caso:

- Significado. Descripción de la variable objeto de análisis, los niveles de desagregación utilizados y aquellos aspectos generales considerados más relevantes.
- Resultados:
 - *Análisis estático.* Se presentan y analizan los resultados de la variable en el año 2007 para el nivel de desagregación informativa establecido. Para ello se recurre a los correspondientes mapas, tablas, gráficos..., con resultados absolutos, números índices...
 - *Análisis dinámico.* Se presentan y analizan las tasas de variación anuales correspondientes al año 2007, así como la evolución de los resultados absolutos interanuales desde el cuarto trimestre del año 2003 y las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados medios interanuales desde el primer trimestre del año 2004. Con todo ello se obtienen importantes conclusiones acerca del comportamiento de la variable durante los últimos cuatro años.

En esta ocasión, como novedad, al final del documento, en el apartado titulado *Tablas de resultados*, se incorporan en forma de tablas todos los resultados analizados a lo largo del documento.

Por lo que respecta a la desagregación geográfica, en todos los casos los resultados son presentados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas. La excepción al planteamiento general es la variable de compraventas de vivienda, que dada su relevancia, presenta resultados por provincias.

Con todo ello se pretende que el Anuario 2007 sea una herramienta de ayuda para la consecución de una adecuada radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario español, de tanta relevancia en el ámbito social y económico. El grado analítico de cada uno de los apartados pretende aportar el grado de transparencia necesaria para ese adecuado conocimiento. Sin duda, todo ello parte de una premisa fundamental, como es la imprescindible labor desarrollada por cada uno de los Registros de la Propiedad españoles, haciendo un gran esfuerzo por enviar en tiempo y forma millones de datos, sin los cuales sería imposible presentar los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Desde el enfoque científico del conjunto de personas que aportamos nuestro conocimiento para conseguir el mayor y mejor contenido informativo del mercado inmobiliario e hipotecario simplemente queda desear que la aportación del Anuario 2007 cubra las expectativas generadas, asumiendo en todo momento la posibilidad de mejora cualitativa y cuantitativa, respecto de la cual se está abierto a cualquier tipo de sugerencia, tal y como regularmente se viene produciendo y, en la medida de lo posible, asumiendo.

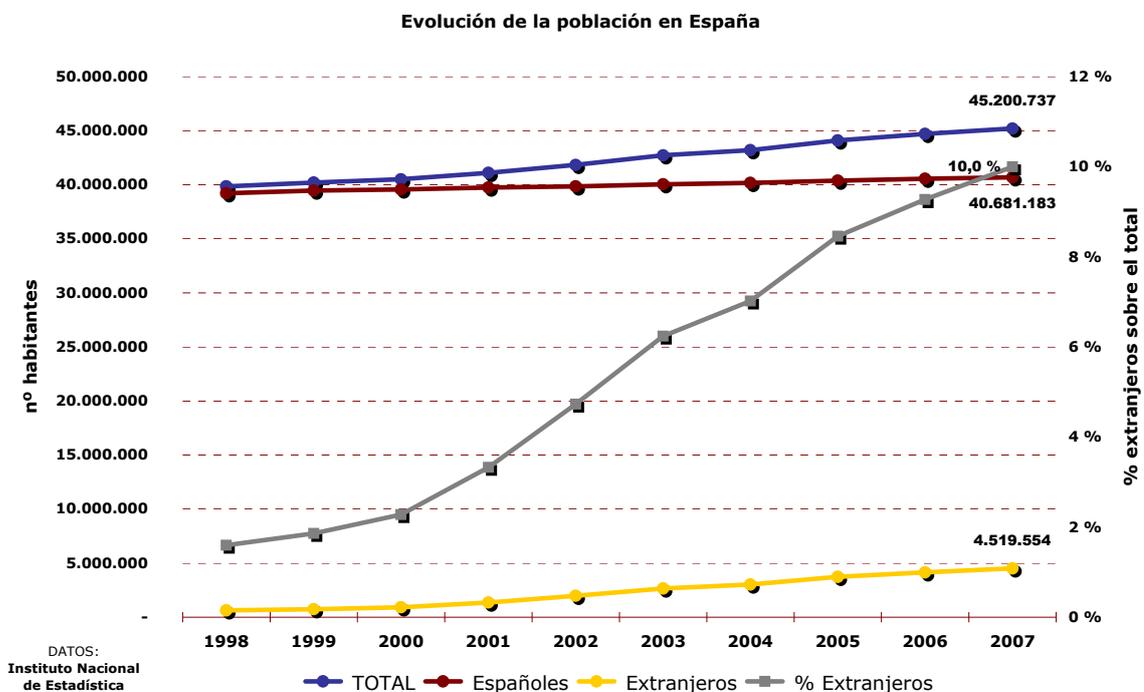
III. CONTEXTO ECONÓMICO

El mercado inmobiliario está atravesando un momento de incertidumbre. A los prácticamente diez años consecutivos de importantes tasas de crecimiento del precio de la vivienda, acompañado de crecimientos en el volumen de vivienda edificada, endeudamiento hipotecario, peso del sector inmobiliario en el Producto Interior Bruto... le ha seguido un importante freno de distintas variables directa e indirectamente vinculadas al sector inmobiliario, que hacen especialmente interesante la publicación de información que permita conocer el verdadero alcance de esta situación, así como asentar las previsiones acerca del comportamiento futuro.

En este sentido resulta de gran relevancia la información descrita en el Anuario 2007, especialmente por lo que respecta al comportamiento de las compraventas de vivienda, como especial termómetro de la realidad inmobiliaria. Pero la información presentada en esta publicación conviene que sea contextualizada con la interpretación de otro conjunto de variables económicas y sociales especialmente vinculadas a las que aquí se presentan.

De este modo, a través del presente apartado, se pretende incorporar distintas variables de interés, cuyo origen no está en los datos procesados por el Colegio de Registradores, como son la población, el empleo, los salarios, la inflación o los visados de vivienda. El análisis de la evolución de estas variables podrá ayudar a la adecuada comprensión de la evolución de distintas variables inmobiliarias e hipotecarias.

Comenzando por la población, sin duda un aumento del número de habitantes supone una mayor presión sobre la demanda de vivienda en la medida que suele estar acompañado por un incremento en la formación de hogares. En España, tal y como se puede comprobar a través del siguiente gráfico, la población ha crecido durante los últimos años, explicando parte de la presión sobre la demanda de vivienda durante dicho periodo. La explicación del crecimiento población se debe, en gran medida, al incremento de la población extranjera, con un crecimiento exponencial, pasando de suponer el 1,6% del total en el año 1998, a alcanzar el 10% en el año 2007.



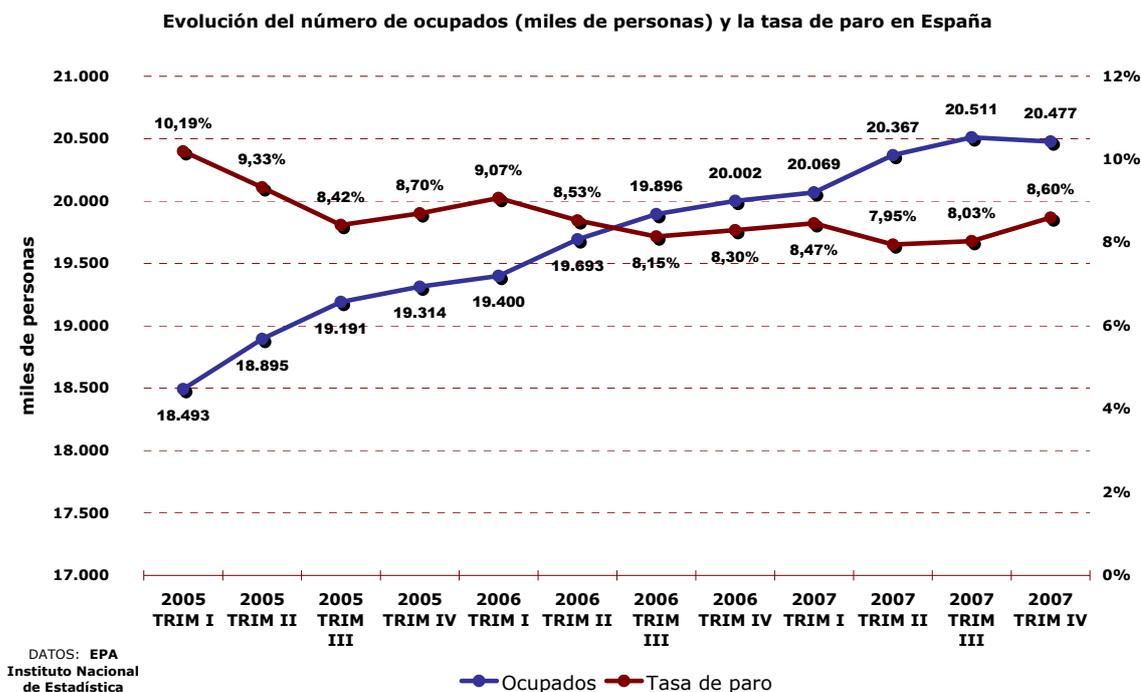
Sin duda se trata de una variable que debe ser seguida durante los próximos años ya que condicionará el grado de ajuste del mercado inmobiliario, en la medida que una continuidad en el crecimiento de la

población dará lugar a un mantenimiento de la demanda de vivienda como bien de uso, ya sea en propiedad o en alquiler.

Pero no es cuestión únicamente de contar con un crecimiento de población, sino de que dicho crecimiento de población esté acompañado de un crecimiento en el empleo, para que exista no únicamente presión sobre la demanda de vivienda, sino también capacidad de alquiler o compra. Por ello, otra de las variables a seguir es el empleo. Para este fin tradicionalmente se suelen utilizar dos fuentes informativas: la encuesta de población activa y la afiliación a la seguridad social.

Por lo que respecta a la primera de ellas, a través del siguiente gráfico se observa cómo el número de ocupados ha ido creciendo significativamente durante los trimestres analizados, siendo otra de las variables explicativas del comportamiento del mercado inmobiliario durante dicho periodo. Paralelamente la tasa de paro ha ido descendiendo, situándose incluso por debajo del 8% en el segundo trimestre del año 2007. Sin embargo, a partir de entonces el ritmo de creación de empleo se ha reducido, rompiendo la tendencia de la tasa de paro, que ha cerrado el año con un resultado del 8,6%.

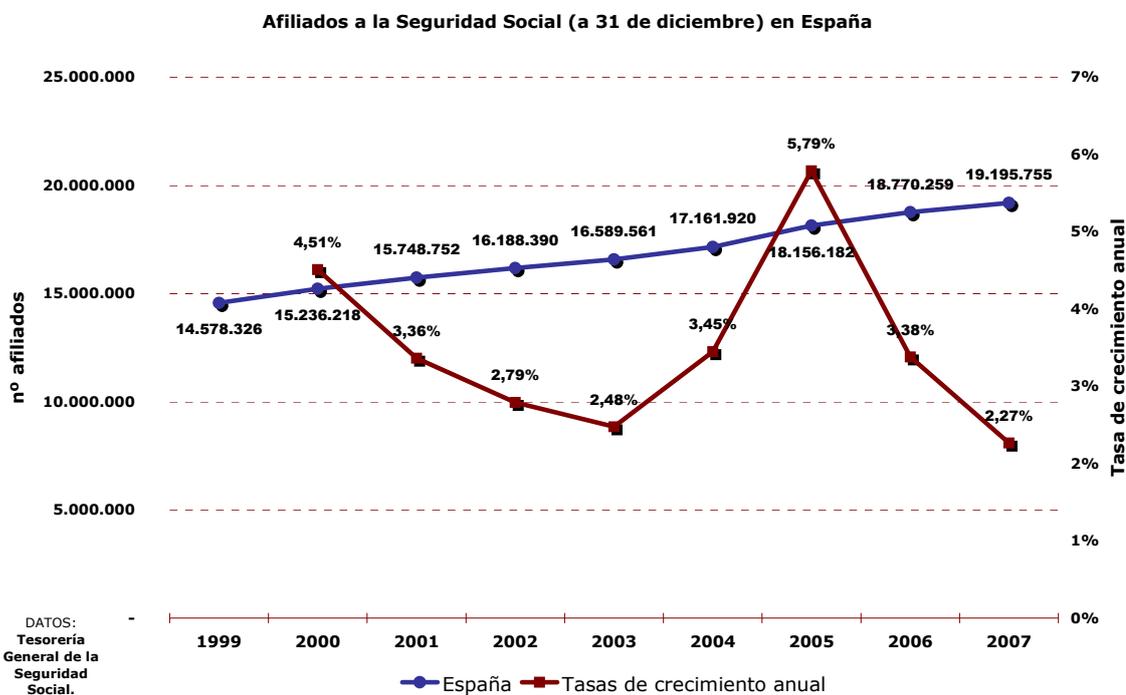
En consecuencia, puede existir una doble lectura. Por un lado, existe una continuidad en la generación de empleo, pero por otro lado el cambio de tendencia de la tasa de paro puede transmitir cierto grado de preocupación, debiendo esperar los resultados de los próximos trimestres para decantarse hacia un escenario optimista o pesimista en una variable con tanta incidencia y relevancia en el mercado inmobiliario, especialmente desde lo que constituye la demanda de vivienda como bien de uso.



En cuanto a la segunda vía de análisis de la evolución del empleo, señalar que los resultados absolutos de afiliación a la seguridad social han contado con un signo muy positivo durante el periodo objeto de análisis (1999-2007), pasando de 14.578.326 afiliados a 19.195.755, lo que supone un volumen muy importante de personas que se han incorporado a la actividad laboral durante los últimos años, volviendo a explicar parte de lo ocurrido en el mercado inmobiliario durante los últimos años.

El gráfico incorpora la evolución de la tasa de crecimiento anual de la afiliación a la Seguridad Social, manteniendo cuantías significativamente elevadas, situándose entre el 2% y el 6% durante el periodo 1999-2005. Durante el periodo 1999-2003, siendo positiva la tasa de crecimiento, iba siendo progresivamente inferior. Sin embargo, el periodo 2003-2005 contó con un importante auge, llegando a alcanzar prácticamente el 6% de crecimiento anual en el año 2005. A partir de entonces dicha tasa ha vuelto a mantenerse positiva, pero con tasas cada vez más bajas, volviendo a trasladar las correspondientes dudas acerca del comportamiento futuro de la misma.

Esta última circunstancia acompaña la incertidumbre reflejada en el análisis de los resultados de la Encuesta de Población Activa, proporcionando resultados que actualmente pueden considerarse positivos, pero con una tendencia al enfriamiento con respecto a periodos anteriores, existiendo el lógico interés por conocer el desenlace final de todo ello.



Pero la demanda de vivienda como bien de uso no está condicionada únicamente por encontrarse el ciudadano en una situación de empleo, sino también por la capacidad de compra, asociada a la remuneración por el trabajo.

En este sentido resulta de gran relevancia conocer la evolución de los salarios. Para ello se ha tomado la magnitud coste salarial total, publicada regularmente por el Instituto Nacional de Estadística. Más allá del interés del resultado absoluto proporcionado por dicha magnitud, lo que debe ser objeto de análisis es su evolución y la tasa de variación anual, que es lo que se ha representado en el siguiente gráfico.

En todo el periodo analizado (2000-2007) se comprueba cómo los salarios han tenido un comportamiento favorable, con crecimientos positivos en todos los trimestres, y en muchos de ellos por encima del 3%.

Esta circunstancia ha ayudado a contar con un mayor poder adquisitivo para afrontar la compra de una vivienda, aunque sin duda de forma insuficiente de acuerdo al comportamiento del precio de la vivienda durante dicho periodo. Para ello se ha utilizado adicionalmente otro conjunto de variables, como por ejemplo, los plazos de contratación de los créditos hipotecarios, de forma que el efecto de la cuota hipotecaria sobre la renta disponible diese lugar a una situación de accesibilidad a la compra de vivienda, o el incremento del número de salarios por hogar.

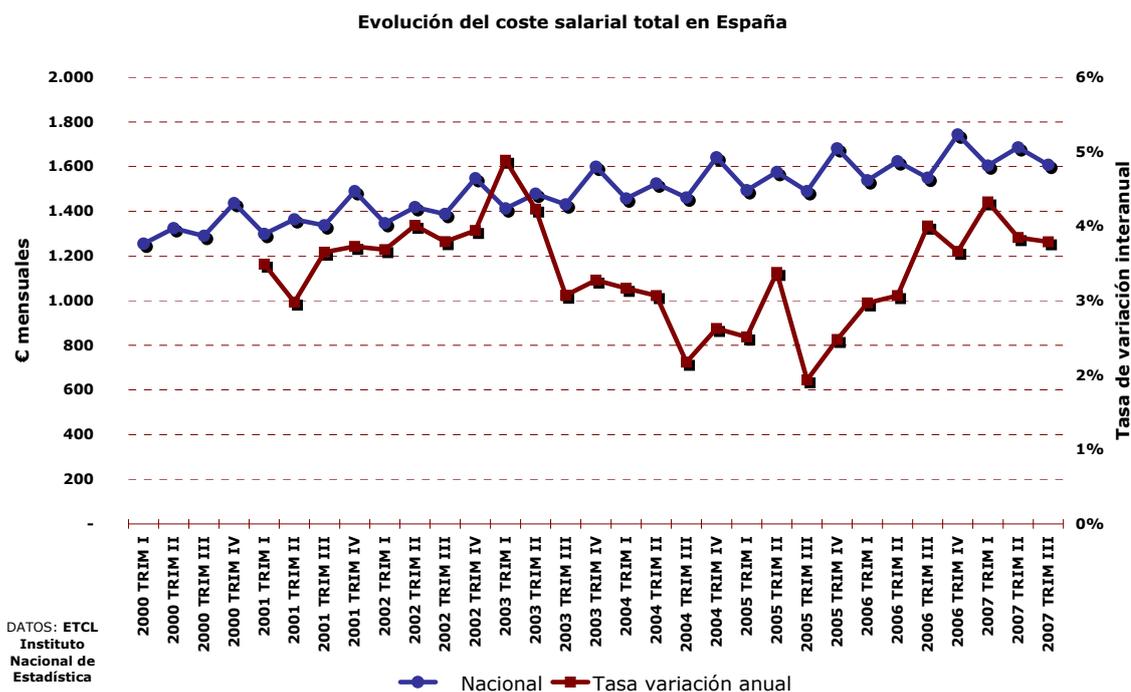
En consecuencia, el comportamiento de los salarios durante los últimos años ha sido positivo, favoreciendo la compra de vivienda, aunque debiendo ser acompañado de otro conjunto de factores.

Desde un análisis de evolución, los salarios durante los últimos tres años están contando con una evolución positiva, pudiendo identificar tres periodos claramente distintos. Por un lado, el periodo 2001-2003, en el que se contó con tasas progresivamente superiores, dando lugar a una importante mejora salarial, alcanzando una tasa de crecimiento anual máxima del 4,89% en el primer trimestre del año 2003. El periodo 2003-2005, en el que la tasa de crecimiento se mantuvo positiva, pero en cuantías cada vez más bajas, tocando el mínimo en el tercer trimestre de 2005, con una tasa de crecimiento anual del

1,94%. A partir de entonces los salarios han contado con tasas progresivamente más altas, situándose en cuantías próximas al 4% de incremento anual durante el año 2007.

En cuanto al comportamiento futuro de esta variable, en principio no existen indicios que permitan hacer pensar que esta tendencia pueda cambiar, por lo que a priori el comportamiento positivo de los salarios será una variable que podrá ayudar a un mejor desarrollo del mercado inmobiliario, aunque la evolución de la economía en general será decisiva para comprobar si este ritmo positivo se mantiene o supone el final de un ciclo alcista para pasar a un periodo de ajustes salariales.

En todo caso, se trata nuevamente de una variable que debe ser seguida con atención dada su incidencia en la demanda de vivienda como bien de uso, tanto desde una perspectiva de arrendamiento como de propiedad, en ambos casos con un efecto positivo sobre el mercado inmobiliario.



Los precios de los bienes de consumo también son una variable de gran interés. No sólo por el habitual hábito de comparación con respecto al comportamiento del precio de la vivienda, sino porque desde un punto de vista de comportamiento de la economía familiar tiene una incidencia decisiva. De poco sirve, por ejemplo, contar con óptimas tasas de crecimiento de los salarios, si el precio de la cesta de consumo se incrementa por encima, ya que el efecto neto es una reducción salarial.

Sin duda el comportamiento de la inflación resulta de gran relevancia por distintos factores, constituyendo un buen indicador de la situación económica general.

Por lo que respecta a los resultados, analizando el ciclo completo (2002-2008) el comportamiento de la inflación puede considerarse como normal, contando con los lógicos ciclos de mayor y menor auge de precios, pero con unas tasas medias que podrían situarse entre el 3% y el 3,5%.

Sin embargo, al margen de la evolución histórica, la preocupación viene dada, tal y como muestra el gráfico, por el comportamiento de los últimos meses, ya que mientras en agosto del año 2007 se contaba con una tasa interanual del 2,2%, el año 2007 se cerró con un 4,2%, contando además con un escenario de progresivo incremento como consecuencia de importantes factores inflacionistas, como fundamentalmente el comportamiento del precio del petróleo y los alimentos básicos.

Las previsiones llevan a un control de esta variable en la segunda mitad del año 2008. Sin duda, en su situación actual supone un importante factor de deterioro de la capacidad adquisitiva, que hace prácticamente inútil la consecución de mejoras salariales. Por tanto, en esta coyuntura, la renta neta disponible no se va a ver mejorada, perjudicando la capacidad de pago de los compromisos de inversión,

dentro de los cuales la vivienda representa un peso fundamental, así como limitando la adopción de nuevos compromisos de inversión.



Finalmente, los visados de vivienda representan una de las variables más importantes para predecir el comportamiento de otro tipo de variables del mercado inmobiliario, en la medida que anticipan lo que puede representar la futura oferta inmobiliaria de vivienda nueva.

En cierta medida puede incluso llegar a afirmarse que el comportamiento de los visados de vivienda nueva permite anticipar el ciclo inmobiliario, tal y como se puede comprobar observando series completas de dicha variable a nivel nacional desde el año 1960. De este modo, el promotor inmobiliario suele renunciar a lanzar nuevos proyectos de vivienda nueva cuando percibe que el mercado no va a asumir dichas viviendas, y viceversa, constituyendo en consecuencia el primer factor dinamizador del mercado inmobiliario.

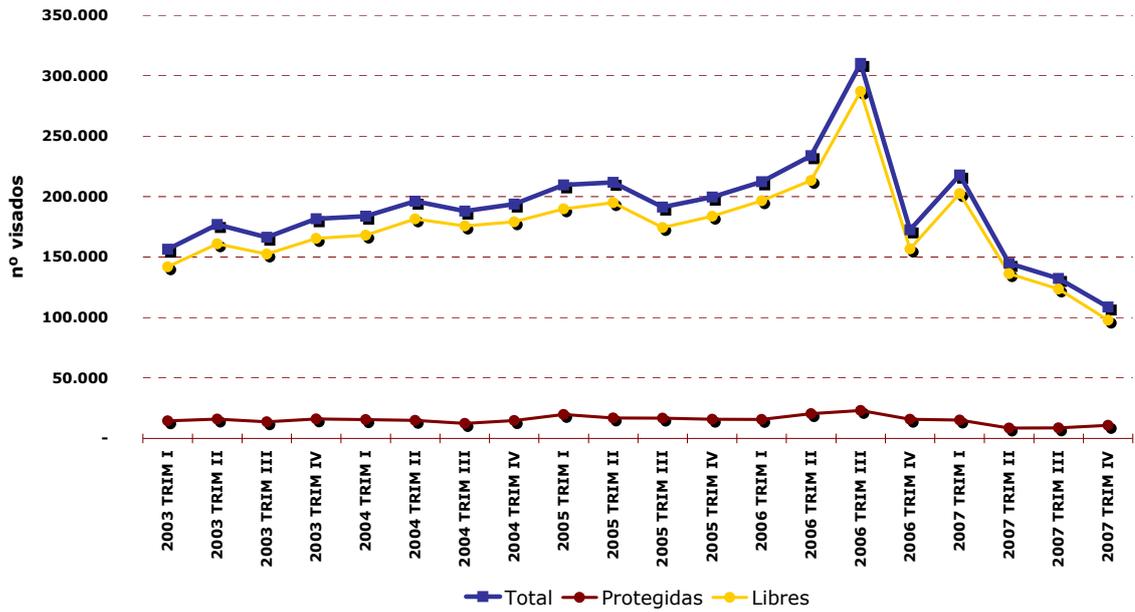
Los últimos años se ha contado con importantes crecimientos en el volumen de visados de vivienda, acompañados por el buen comportamiento de la demanda. Sin embargo, tal y como se puede comprobar en el gráfico, desde el tercer trimestre del año 2006 (efecto alcista como consecuencia de la posterior entrada en vigor del nuevo Código Técnico de Edificación) se viene produciendo un importante ajuste de los visados de vivienda, descendiendo en poco más de un año a prácticamente la mitad.

Para el periodo considerado se observa cómo se inicia el año 2003 con algo más de 150.000 visados de vivienda trimestrales, finalizando el año 2005 con más de 200.000 visados de vivienda trimestrales, situándose los trimestres siguientes en un entorno próximo a dicha cuantía, con la excepción del tercer trimestre del año 2006 por las circunstancias señaladas. A partir de entonces se inicia una brusca caída del número de visados de vivienda, cerrando el cuarto trimestre del año 2007 ligeramente por encima de los 100.000 visados, es decir, prácticamente la mitad de lo habitual durante los años 2004, 2005 y 2006.

Esta reducción es como consecuencia, fundamentalmente, del descenso de las expectativas de venta de viviendas, que tal y como se podrá comprobar más adelante, efectivamente se está produciendo a través de una reducción del número de compraventas de vivienda registradas.

Desde una perspectiva de largo plazo resulta de gran relevancia el seguimiento de esta variable en la medida que un cambio de tendencia podrá anticipar un cambio de tendencia del propio mercado inmobiliario.

Evolución del número de viviendas (libres y protegidas) contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos en España (resultados trimestrales)



IV. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario que van a ser objeto de análisis a lo largo de los siguientes apartados son:

- Compraventas de vivienda.
- Distribución de compraventas de vivienda.
- Superficie de vivienda.
- Nacionalidad en las compraventas de vivienda.
- Plazos en la transmisión de viviendas.

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, con la única excepción de las compraventas de vivienda, cuyos resultados van ser proporcionados también por provincias, y la nacionalidad en las compraventas de vivienda, cuyos resultados corresponden al total nacional.

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

- **Compraventas de vivienda:**
 - Compraventas de vivienda.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
 - Compraventas de vivienda por cada mil habitantes.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
- **Distribución de compraventas de vivienda:**
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre.
 - Vivienda nueva protegida.
 - Vivienda usada.
 - Según superficie de vivienda (pisos).
 - Pisos con superficie inferior a 40m².
 - Pisos con superficie entre 40m² y 60m².
 - Pisos con superficie entre 60m² y 80m².
 - Pisos con superficie superior a 80m².
- **Superficie de vivienda:**
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre.
 - Vivienda nueva protegida.
 - Vivienda usada.
- **Nacionalidad en las compraventas de vivienda:**
 - Número según nacionalidad, % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros.
 - Según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada).
 - Según nacionalidad y superficie:

- Superficie inferior a 40m².
 - Superficie entre 40m² y 60m².
 - Superficie entre 60m² y 80m².
 - Superficie entre 80m² y 100m².
 - Superficie superior a 100m².
- **Plazos en la transmisión de viviendas:**
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40m².
 - Superficie entre 40m² y 60m².
 - Superficie entre 60m² y 80m².
 - Superficie entre 80m² y 100m².
 - Superficie superior a 100m².
 - Según tramos de antigüedad en la posesión:
 - Entre 0 y 2 años.
 - Entre 2 y 5 años.
 - Entre 5 y 10 años.
 - Más de 10 años
 - Entre 0 y 3 años.
 - Entre 3 y 10 años.
 - Más de 10 años.

1. Compraventas de vivienda

1.1. Descripción

El apartado *Compraventas de vivienda* recoge 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 ha tomado la población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente a 1 de enero del año 2007.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor volumen informativo posible acerca del número de compraventas de vivienda. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo.

Esta información, complementada con otras interesantes fuentes, como los visados de vivienda del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), permite tener un adecuado conocimiento del ritmo de la actividad inmobiliaria, de tanta relevancia para la economía española.

Debe advertirse que dicho número de compraventas corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. De este modo, puede producirse situaciones de compraventa que no sean registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de compraventa. Estudios previos demuestran que dichas situaciones son escasamente representativas, especialmente en periodos en los que la mayoría de las compraventas son hipotecadas, debiéndose realizar las gestiones correspondientes de inscripción registral dentro de los plazos establecidos por exigencia de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca transferida.

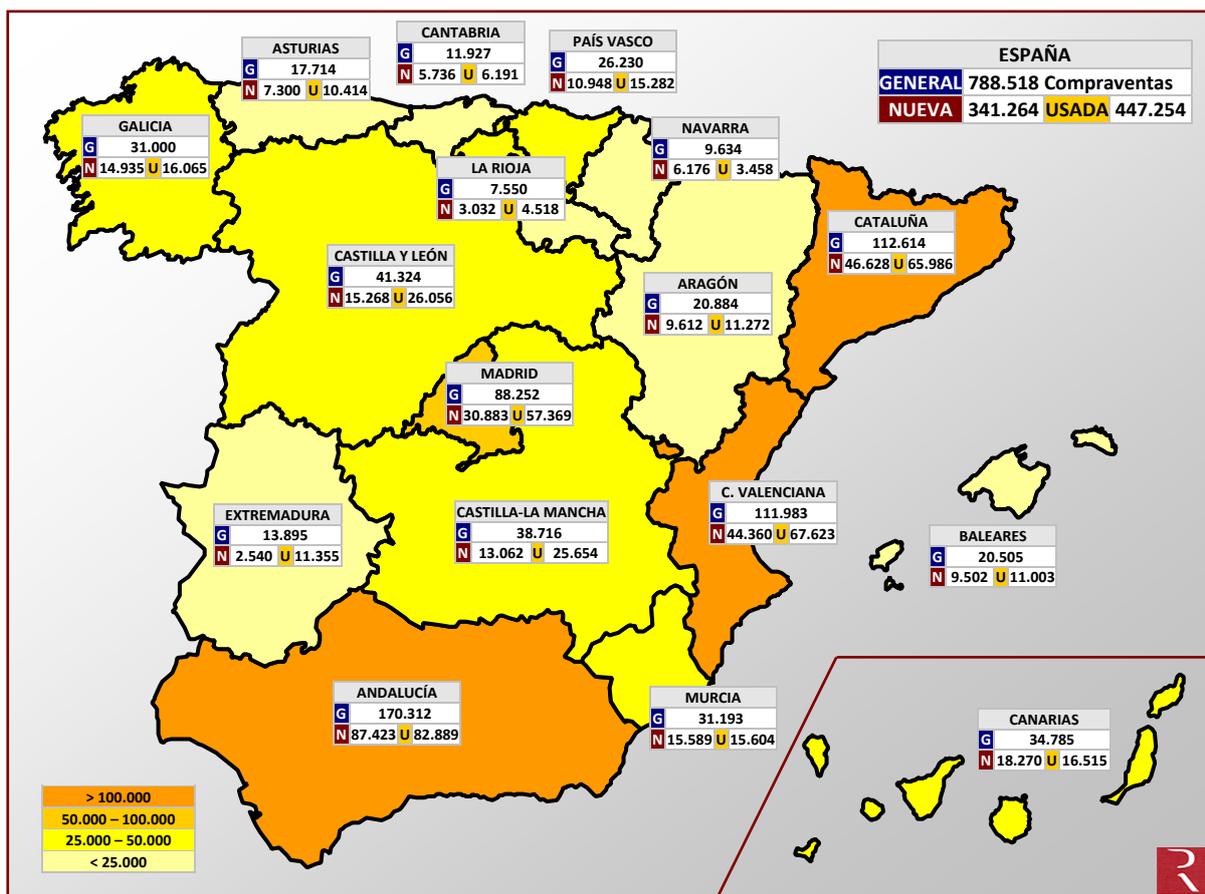
Asimismo, debe señalarse que los resultados en vivienda usada constituyen un mejor indicador del verdadero comportamiento del mercado de compraventas de vivienda, en la medida que recogen acuerdos de compraventa recientes en el tiempo, frente al retardo reflejado en las operaciones de compraventa de vivienda nueva, que pueden estar reflejando acuerdos anteriores y, por tanto, más alejados del periodo de referencia informativo. En todo caso, ambas situaciones deben ser consideradas, aunque interpretando adecuadamente los resultados desde lo que constituye el objetivo de comprobar el ritmo de compraventas de vivienda, pero partiendo de la premisa de que el dato es la inscripción registral y no la firma del contrato de compraventa.

1.2. Resultados

1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Los resultados de compraventas de vivienda del año 2007 para cada una de las comunidades autónomas españolas y el total nacional son presentados a través del siguiente mapa. En el mismo se muestra el volumen de compraventas de vivienda para el total general, así como desagregando atendiendo a la tipología de vivienda, considerando como tal la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 2007.



Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2007 para el total nacional y el conjunto de viviendas han sido de 788.518, lo que supone un importante descenso con respecto a las 916.103 que se produjeron en el año 2006.

Del total de compraventas, 341.264 correspondieron a compraventas de vivienda nueva y 447.254 a compraventas de vivienda usada, lo que supone en ambos casos también una importante reducción del número de compraventas con respecto al año 2006, en el que se alcanzaron las 389.594 compraventas de vivienda nueva y 526.509 compraventas de vivienda usada.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera suelen ser las que presentan un mayor número de compraventas de vivienda, tal y como muestra la distinta intensidad de colores del mapa. De este modo, como comunidades autónomas con más de 100.000 compraventas de vivienda anuales están Andalucía, que es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 170.312 (178.189 en el año 2006), seguida de Cataluña con 112.614 (152.802) y Valencia con 111.983 (136.720).

Por el contrario, las comunidades autónomas con menor volumen de compraventas de vivienda son aquellas más reducidas y/o con un menor volumen de población, encabezadas por La Rioja con 7.550

(7.407 en el año 2006), Navarra con 9.634 (10.119), Cantabria con 11.927 (12.738), y Extremadura con 13.895 (16.751), siendo las únicas que no superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales registradas.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, las conclusiones resultan similares al total general. En todo caso, por lo que respecta a las comunidades autónomas más activas, en vivienda nueva encabeza el volumen de compraventas de vivienda Andalucía, seguida de Cataluña y Comunidad Valenciana. En vivienda usada Andalucía vuelve a ser la comunidad autónoma con mayor número de compraventas de vivienda, aunque en esta ocasión seguida de Comunidad Valenciana, quedando en tercer lugar Cataluña. En ambos casos la Comunidad de Madrid es la cuarta comunidad autónoma en número de compraventas de vivienda.

La siguiente tabla posiciona perfectamente a cada comunidad autónoma ya que proporciona la cuota de mercado de cada una de ella por lo que respecta al volumen de compraventas de vivienda.

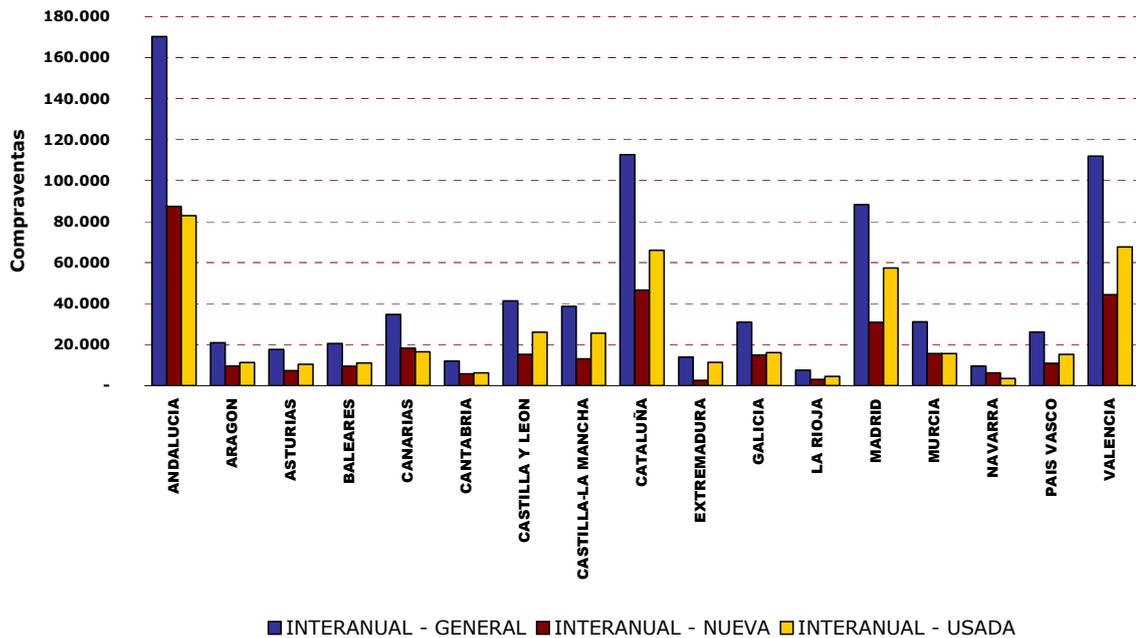
La mayor cuota de mercado la ostenta Andalucía con el 21,60% (19,45% en el año 2006), seguida de Cataluña con el 14,28% (16,68%), Comunidad Valenciana con el 14,20% (14,92%) y Comunidad de Madrid con el 11,19% (11,09%), siendo las únicas comunidades autónomas que cuentan con más de un 10% de cuota de mercado.

Por su parte, las comunidades autónomas con una menor cuota de mercado, por debajo del 2%, son La Rioja con un 0,96% (0,81% en el año 2006), Navarra con un 1,22% (1,10%), Cantabria con un 1,51% (1,39%), y Extremadura con un 1,76% (1,83%). La distinción entre vivienda nueva y usada aporta conclusiones similares.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	21,60	25,62	18,53
ARAGON	2,65	2,82	2,52
ASTURIAS	2,25	2,14	2,33
BALEARES	2,60	2,78	2,46
CANARIAS	4,41	5,35	3,69
CANTABRIA	1,51	1,68	1,38
CASTILLA Y LEON	5,24	4,47	5,83
CASTILLA-LA MANCHA	4,91	3,83	5,74
CATALUÑA	14,28	13,66	14,75
EXTREMADURA	1,76	0,74	2,54
GALICIA	3,93	4,38	3,59
LA RIOJA	0,96	0,89	1,01
MADRID	11,19	9,05	12,83
MURCIA	3,96	4,57	3,49
NAVARRA	1,22	1,81	0,77
PAIS VASCO	3,33	3,21	3,42
VALENCIA	14,20	13,00	15,12
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

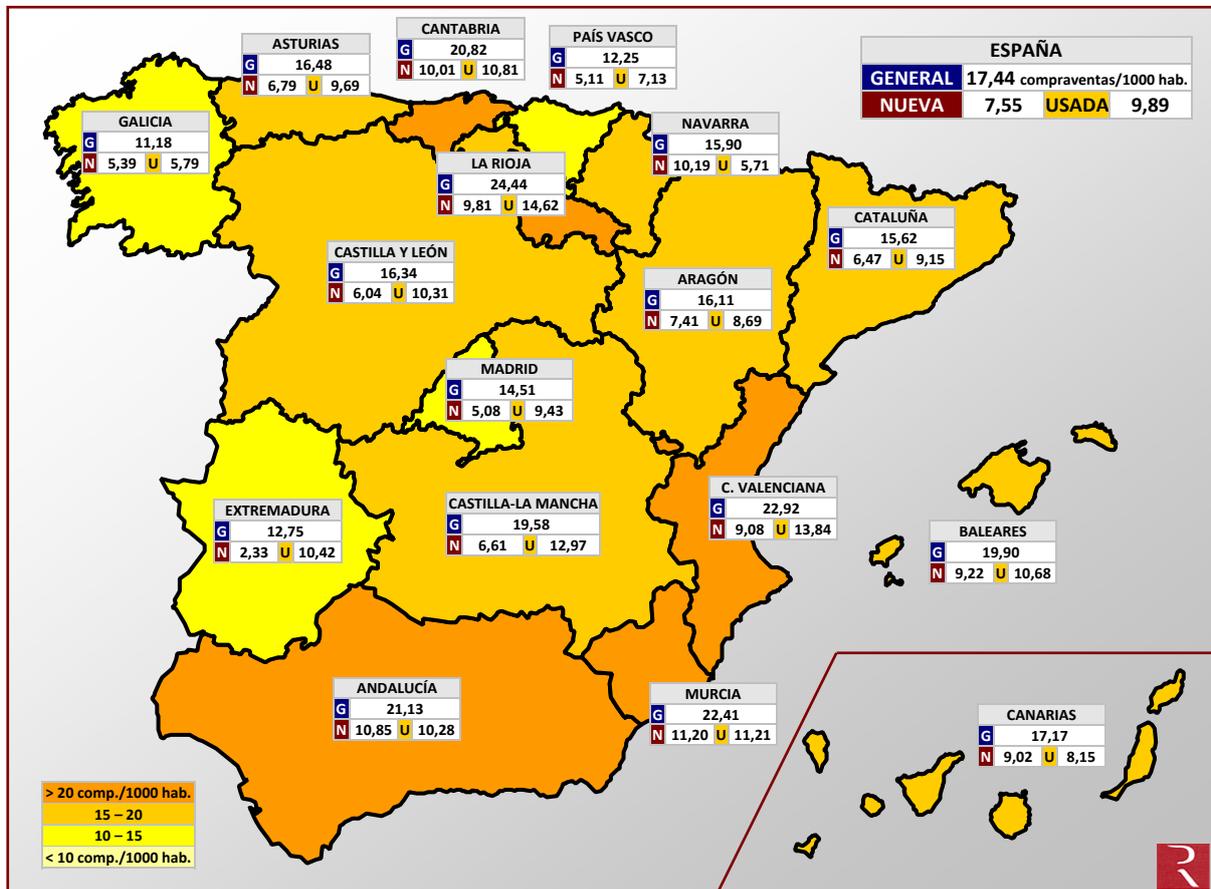
El siguiente gráfico representa los resultados de número de compraventas para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregando entre el total de vivienda y vivienda nueva y usada. Con ello se pueden observar las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas.

Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas. 2007.



Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2007 el resultado medio para el total nacional ha sido de 17,44 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, lo que supone un importante descenso con respecto al año 2006, en el que se alcanzaron 20,49 compraventas por cada mil habitantes.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 2007



De las 17,44 compraventas de vivienda, 7,55 fueron viviendas nuevas y 9,89 viviendas usadas, por lo que en ambos casos se han producido descensos con respecto al año anterior, en el que se obtuvo un resultado de 8,71 viviendas nuevas y 11,78 viviendas usadas, siendo más acusado en vivienda usada.

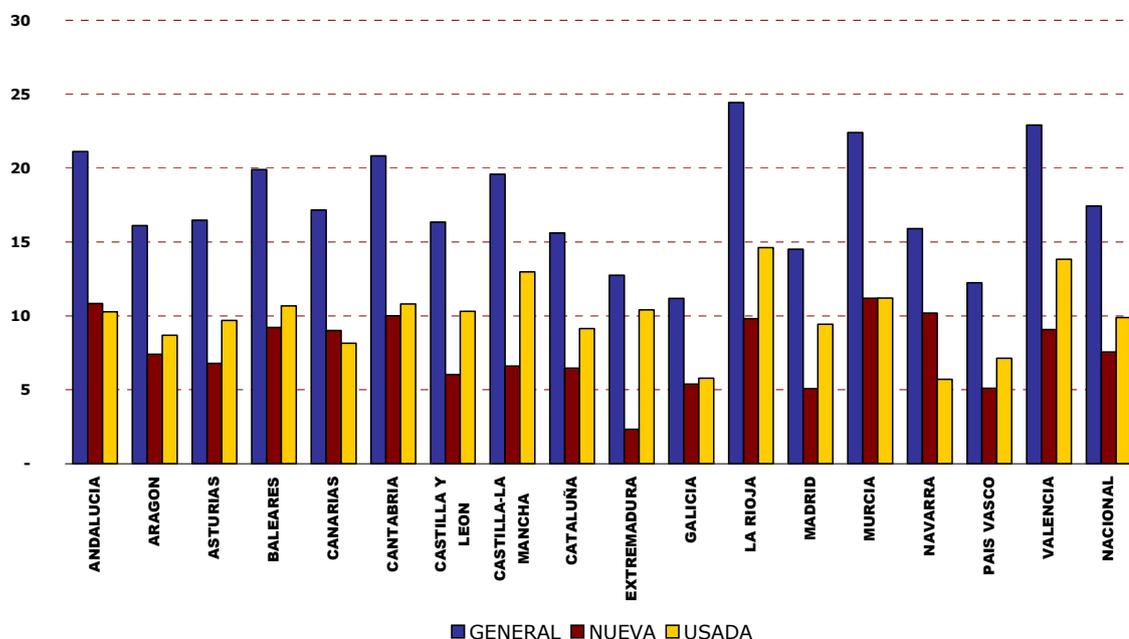
Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido La Rioja con 24,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (24,18 el pasado año), seguida de Comunidad Valenciana con 22,92 (28,44), Murcia con 22,41 (24,99), Andalucía con 21,13 (22,34), y Cantabria con 20,82 (22,42), siendo las únicas que superan las 20 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Galicia con 11,18 (13,90), País Vasco, con 12,25 (14,05), Extremadura con 12,75 (15,42), y Comunidad de Madrid con 14,51 (16,92), siendo las únicas que se encuentran con menos de 15 compraventas de viviendas registradas por cada mil habitantes.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, cuatro comunidades autónomas superan las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes (siete el año 2006), correspondiendo a Murcia con 11,20, Andalucía con 10,85, Navarra con 10,19, y Cantabria con 10,01. Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva, con 2,33, seguida de Comunidad de Madrid con 5,08, País Vasco con 5,11, y Galicia con 5,39.

En cuanto a la vivienda usada, La Rioja encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada, con 14,62, seguida de Comunidad Valenciana con 13,84, Castilla-La Mancha con 12,97, y Murcia con 11,21.

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

Compraventas de vivienda por cada 1.000 habitantes. CC.AA. y nacional. 2007.



La siguiente tabla de números índice relativos al número de compraventas por cada mil habitantes proporciona la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

En este caso destacan los resultados en La Rioja, que encabeza el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, superando en un 40,08% la media nacional. A continuación le siguen

Comunidad Valenciana (31,41%), Murcia (28,44%), y Andalucía (21,14%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan en más de un 20% la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria en relación al número de habitantes están encabezadas por Galicia, que se sitúa con un 64,09% de la media nacional, seguida del País Vasco con un 70,20% y Extremadura con un 73,08%, siendo las únicas comunidades autónomas que se encuentran a más de un 20% de la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	121,14	143,67	103,94
ARAGON	92,33	98,18	87,86
ASTURIAS	94,47	89,95	97,92
BALEARES	114,05	122,11	107,89
CANARIAS	98,42	119,44	82,38
CANTABRIA	119,36	132,63	109,23
CASTILLA Y LEON	93,69	79,98	104,15
CASTILLA-LA MANCHA	112,24	87,50	131,12
CATALUÑA	89,53	85,65	92,49
EXTREMADURA	73,08	30,86	105,28
GALICIA	64,09	71,35	58,56
LA RIOJA	140,08	129,98	147,78
MADRID	83,18	67,26	95,33
MURCIA	128,44	148,32	113,28
NAVARRA	91,15	135,01	57,68
PAÍS VASCO	70,20	67,70	72,11
VALENCIA	131,41	120,28	139,90
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La desagregación en vivienda nueva y usada muestra cómo, por lo que respecta a vivienda nueva, las comunidades autónomas con un mayor grado de actividad inmobiliaria en relación a su población son Murcia con un 48,32% por encima de la media nacional, y Andalucía con un 43,67% por encima de la media nacional. Las comunidades autónomas con un menor índice de actividad inmobiliaria relativa en vivienda nueva son Extremadura con un 30,86% de la media nacional, y Comunidad de Madrid con un 67,26%. En vivienda usada La Rioja encabeza la clasificación superando en prácticamente un 50% la media nacional.

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2007, cabe destacar la intensificación en la reducción, ya que se ha cerrado el año con un descenso del 13,93%, frente al descenso del 7,23% del año 2006.

Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambas se ha producido una reducción de la actividad inmobiliaria, aunque más acusada en el caso de la vivienda usada, que presenta una reducción del 15,05% (4,97% en el año 2006), mientras que en vivienda nueva dicha reducción ha sido del 12,41% (10,11% en el año 2006).

El comportamiento de la vivienda usada constituye un mejor indicador del mercado inmobiliario ya que recoge acuerdos de compraventa más recientes con respecto al periodo de referencia de la información que la vivienda nueva.

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, para el total general en la práctica totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, con las únicas excepciones de Castilla-La Mancha y La Rioja. En vivienda nueva únicamente cinco comunidades autónomas muestran incrementos en el número de compraventas de vivienda (Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Murcia y País Vasco). En vivienda usada presentan incrementos La Rioja y Navarra.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN INTERANUAL. ANUAL 2007.			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-4,42%	-1,76%	-7,08%
ARAGON	-11,91%	0,59%	-20,35%
ASTURIAS	-6,88%	-10,47%	-4,19%
BALEARES	-18,63%	-18,78%	-18,50%
CANARIAS	-21,28%	-28,41%	-11,54%
CANTABRIA	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTILLA Y LEON	-11,98%	-15,79%	-9,59%
CASTILLA-LA MANCHA	1,90%	6,52%	-0,30%
CATALUÑA	-26,30%	-28,72%	-24,49%
EXTREMADURA	-17,05%	-52,26%	-0,66%
GALICIA	-19,39%	-20,97%	-17,86%
LA RIOJA	1,93%	-10,69%	12,61%
MADRID	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MURCIA	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	-4,79%	-7,78%	1,05%
PAIS VASCO	-12,48%	1,79%	-20,48%
VALENCIA	-18,09%	-13,58%	-20,81%
NACIONAL	-13,93%	-12,41%	-15,05%

Por comunidades autónomas, las mayores reducciones en el total general, superando el 15%, se presentan en Cataluña (-26,30%), Canarias (-21,28%), Galicia (-19,39%), Baleares (-18,63%), Valencia (-18,09%) y Extremadura (-17,05%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Extremadura (-52,26%), Cataluña (-28,72%) y Canarias (-28,41%), mientras que en vivienda usada corresponden a Cataluña (-24,49%), Valencia (-20,81%), País Vasco (-20,48%) y Aragón (-20,35%).

Si en lugar de obtener los resultados de variación anual de las compraventas de vivienda con resultados medios anuales (año 2007 con respecto al año 2006) se realizase con resultados medios trimestrales (cuarto trimestre del año 2007 con respecto al cuarto trimestre del año 2006) se podría comprobar cómo el grado de ajuste en las compraventas de vivienda está siendo todavía más acusado. De este modo, para el total nacional y el conjunto de viviendas, la reducción en el número de compraventas sería del 20,63%, contando con una especial intensidad en vivienda usada, que presenta una reducción del 25,61%, frente al ajuste del 13,76% en vivienda nueva.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EVOLUCIÓN INTERANUAL (Resultados medios trimestrales) ANUAL 2007			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-10,63%	-4,73%	-16,39%
ARAGON	-18,78%	17,97%	-38,05%
ASTURIAS	-15,87%	-17,06%	-14,85%
BALEARES	-36,64%	-42,48%	-31,08%
CANARIAS	-28,10%	-32,96%	-21,54%
CANTABRIA	-2,33%	-7,62%	2,42%
CASTILLA Y LEON	-19,52%	-16,62%	-21,43%
CASTILLA-LA MANCHA	2,54%	3,27%	2,17%
CATALUÑA	-36,22%	-29,57%	-40,49%
EXTREMADURA	-31,87%	-56,78%	-24,49%
GALICIA	-25,61%	-24,70%	-26,55%
LA RIOJA	2,21%	-2,79%	7,02%
MADRID	-16,83%	10,52%	-29,34%
MURCIA	-18,74%	1,20%	-34,38%
NAVARRA	-33,18%	-38,43%	-23,37%
PAIS VASCO	-23,59%	-20,60%	-25,59%
VALENCIA	-22,61%	-10,37%	-29,69%
NACIONAL	-20,63%	-13,76%	-25,61%

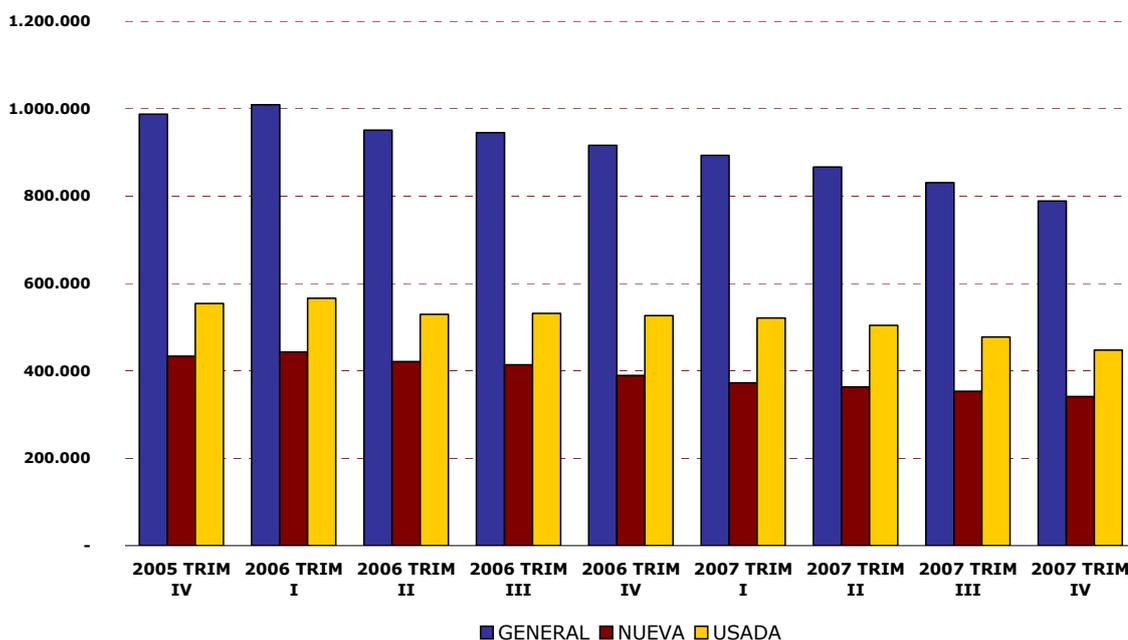
Una perspectiva más amplia del comportamiento de las compraventas de vivienda con el paso del tiempo puede comprobarse a través del siguiente gráfico, en el que se presentan los resultados de compraventas interanuales de vivienda al final de cada uno de los trimestres, desde el cuarto trimestre del año 2005 hasta el cuarto trimestre del año 2007. Dicha evolución recoge tanto el total general de compraventas de vivienda, como la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.

La interpretación de dicho gráfico, por lo que respecta al total general del número de compraventas de vivienda, muestra una evidente tendencia descendente, alcanzando el máximo en el primer trimestre del año 2006, con un número de compraventas ligeramente por encima del millón, que muy pronto es abandonado para ir aproximándose a las 900.000 compraventas anuales en el mismo año 2006, descendiendo dicha cuantía por primera vez en el primer trimestre del año 2007, siguiendo el retroceso del número de compraventas de vivienda durante dicho año, y cerrando el año 2007 con un volumen total por debajo de las 800.000.

En cuanto a la desagregación en vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, cuenta con un menor peso relativo, mostrando también una tendencia claramente descendente, yendo desde las 450.000 compraventas de vivienda nueva anuales en el primer trimestre del año 2006 a poco más de 340.000 compraventas en el año 2007.

Por su parte, en vivienda usada, el descenso es mayor si cabe, especialmente durante los últimos trimestres. De este modo, el año 2007 se ha cerrado con una cuantía ligeramente por debajo de las 450.000 compraventas de vivienda, con una evidente tendencia a ir descendiendo paulatinamente. Hace tan solo un año el volumen de compraventas de vivienda usada fue de 525.000, por lo que en el año 2007 se han vendido 75.000 viviendas usadas menos que en el año 2006.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda, calculadas con resultados medios interanuales, tanto para el total general como para la distinción entre vivienda nueva y usada. En el mismo se aprecia la clara reducción del número de compraventas en la práctica totalidad de los casos.

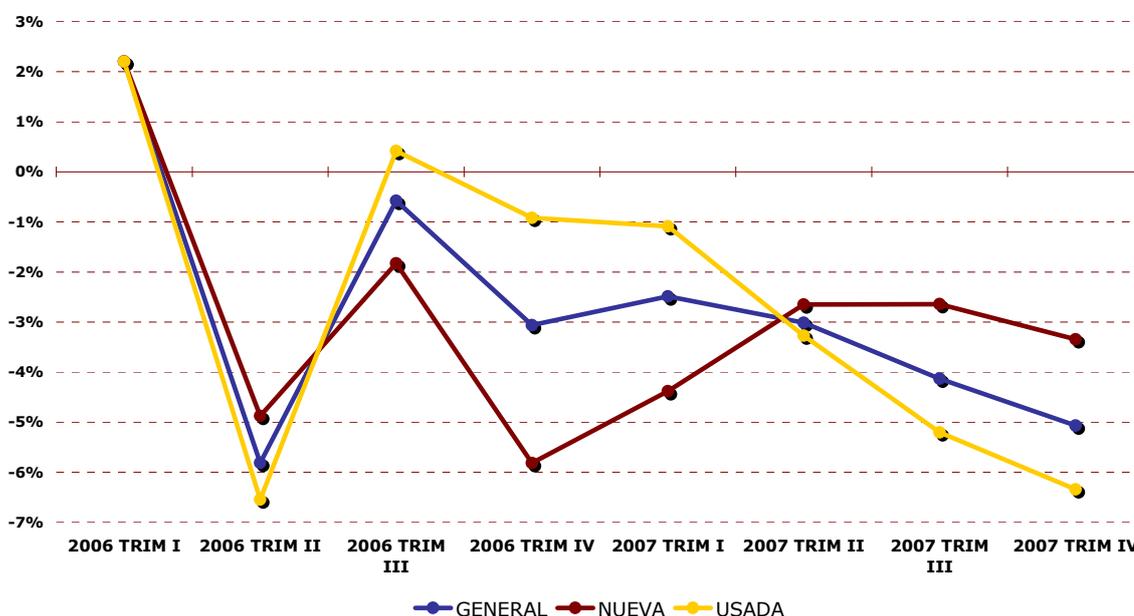
Hasta finales del año 2006 la vivienda nueva era la que tradicionalmente estaba contando con un mayor grado de ajuste. Sin embargo, durante el año 2007, a pesar de haber contado durante todos los trimestres con tasas negativas, las mismas se han ido estabilizando en cuantías próximas al -3%,

mejorando los resultados de algunos de los trimestres del año 2006, así como, especialmente, las tasas de variación en vivienda usada.

De este modo, la vivienda usada, tal y como se ha ido señalando, con el paso del tiempo ha ido intensificando su grado de ajuste, contando cada vez con mayores tasas de reducción en la compraventa de viviendas de esta modalidad, comenzando 2007 con una tasa trimestral del -1%, y finalizando dicho año con una tasa superior al -6%. Conviene destacar nuevamente que esta tipología de vivienda es la que mejor representa el verdadero comportamiento del mercado inmobiliario al reflejar los intereses de compraventa de demandantes y oferentes en un momento más reciente de tiempo.

Con carácter general señalar que, a pesar del escaso número de periodos de referencia, resulta evidente la clara tendencia a la intensa reducción del número de compraventas de vivienda, presentación tasas negativas en prácticamente todos los casos, y en cuantías progresivamente superiores durante los últimos trimestres en el total general y, especialmente, la vivienda usada.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda (%)

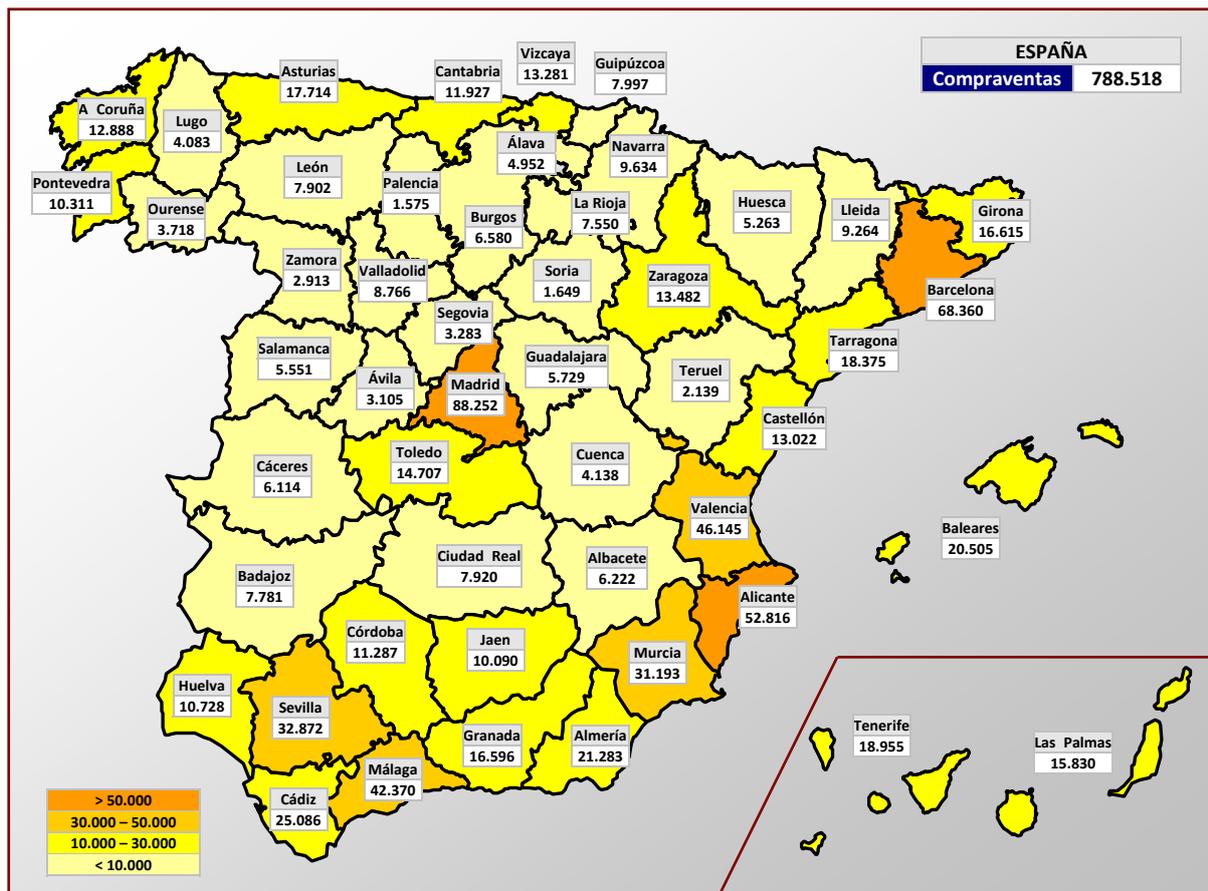


1.2.2. Provincias

En este apartado se presentan los resultados de compraventas de vivienda del año 2007, pero relativos a las provincias españolas, diferenciando asimismo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada (dichas desagregación se encuentra en el apartado (Tablas de resultados). De igual modo se presentan resultados en términos absolutos (compraventas de vivienda) y relativos (compraventas de vivienda por cada mil habitantes).

Los resultados totales lógicamente coinciden con los presentados en el apartado anterior ya que el total de comunidades autónomas coincide con el total de provincias.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 2007



Adentrándose en los resultados por provincias se comprueba cómo, generalmente, aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera con atractivo turístico vuelven a ser las que presentan un mayor número de compraventas de vivienda. De este modo, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de viviendas registradas, con 88.252 (101.635 en el año 2006), seguida de Barcelona con 68.360 (96.956), Alicante con 52.816 (64.528), Valencia con 46.145 (54.887), y Málaga con 42.370 (43.434), siendo las únicas que superan las 40.000 compraventas de vivienda anuales. Tal y como se puede comprobar, todas ellas han reducido significativamente el volumen de compraventas de vivienda con respecto al año 2006, ratificando la drástica y generalizada corrección de esta variable.

Por el contrario, las provincias con menor actividad inmobiliaria son aquellas con un menor volumen de población y/o menor disponibilidad de zona costera, como son los casos de Palencia con 1.575, Soria con 1.649, Teruel con 2.139, y Zamora con 2.913, siendo las únicas que no superan las 3.000 compraventas de vivienda anuales.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, las conclusiones resultan muy similares al total general. En todo caso, por lo que respecta a las provincias más activas, destaca el mayor equilibrio entre

compraventas de vivienda nueva y usada en los casos de Alicante y Barcelona, así como el desequilibrio en los casos de Valencia y Madrid, con un claro predominio de las compraventas de vivienda usada.

En cuanto a los resultados, por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor volumen de compraventas de vivienda lo han presentado, con más de 20.000, Madrid con 30.883 (32.692 en 2006), Barcelona con 26.786 (40.389), Alicante con 22.363 (28.214), y Málaga con 20.362 (19.381). Destaca nuevamente el generalizado descenso de las compraventas, resultando especialmente acusado en la provincia de Barcelona.

Por su parte, en vivienda usada han destacado, también con más de 20.000 compraventas de vivienda, Madrid con 57.369 (68.943), Barcelona con 41.574 (56.567), Alicante con 30.453 (36.314), Valencia con 29.179 (39.811) y Málaga con 22.008 (24.053). Nuevamente existe un generalizado descenso de las compraventas, destacando el caso de la provincia de Barcelona.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, tal y como muestra la siguiente tabla, durante el año 2007 el resultado medio para el total nacional vuelve a coincidir con el presentado en el apartado anterior, es decir, 17,50 compraventas por cada mil habitantes, de las que 7,57 son viviendas nuevas y 9,93 viviendas usadas.

En consecuencia, adentrándose en los resultados por provincias, cabe señalar que la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Almería, con 32,91 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Alicante con 28,94, y Málaga con 27,92. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Palencia con 9,09, Pontevedra con 10,88 y Orense con 11,04.

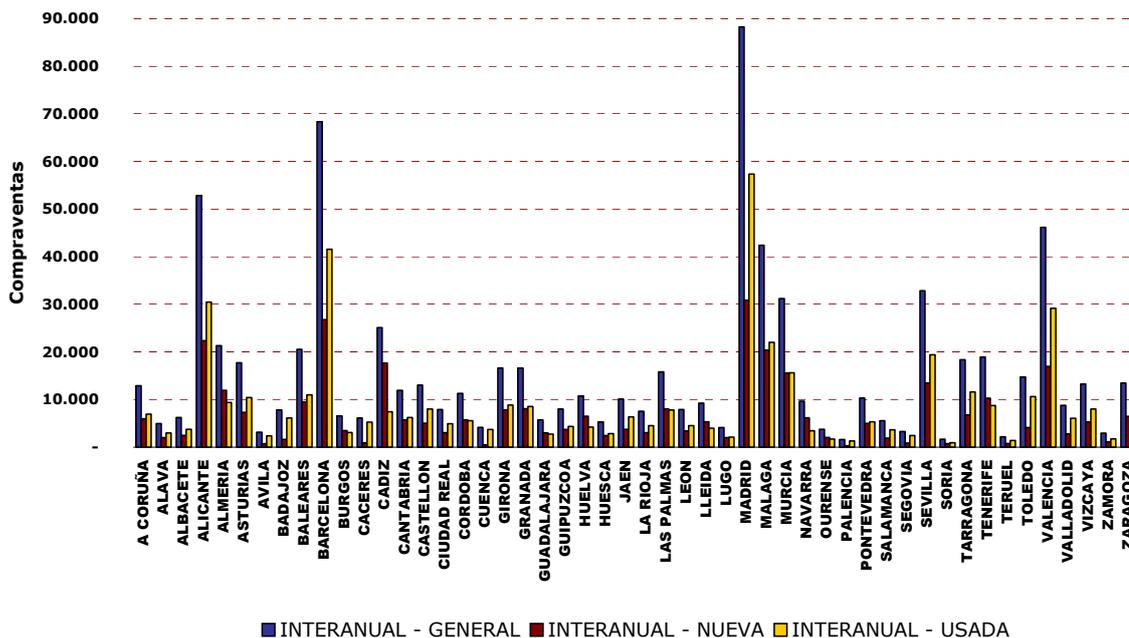
Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, trece provincias superan las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Almería con 18,45, Cádiz con 14,63, y Málaga con 13,42. Por el contrario, seis provincias se encuentran por debajo de las 5 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, estando encabezadas por Palencia con 1,60, seguida de Cuenca con 2,16, y Cáceres con 2,18.

En cuanto a la vivienda usada, únicamente cinco provincias superan las 15 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, siendo las que presentan un mayor resultado Cuenca con 17,42, Alicante con 16,68 y Toledo con 16,60. Por el contrario ninguna provincia se encuentra por debajo de las 5 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, aproximándose Orense con 5,05, Pontevedra con 5,61 y Navarra con 5,71.

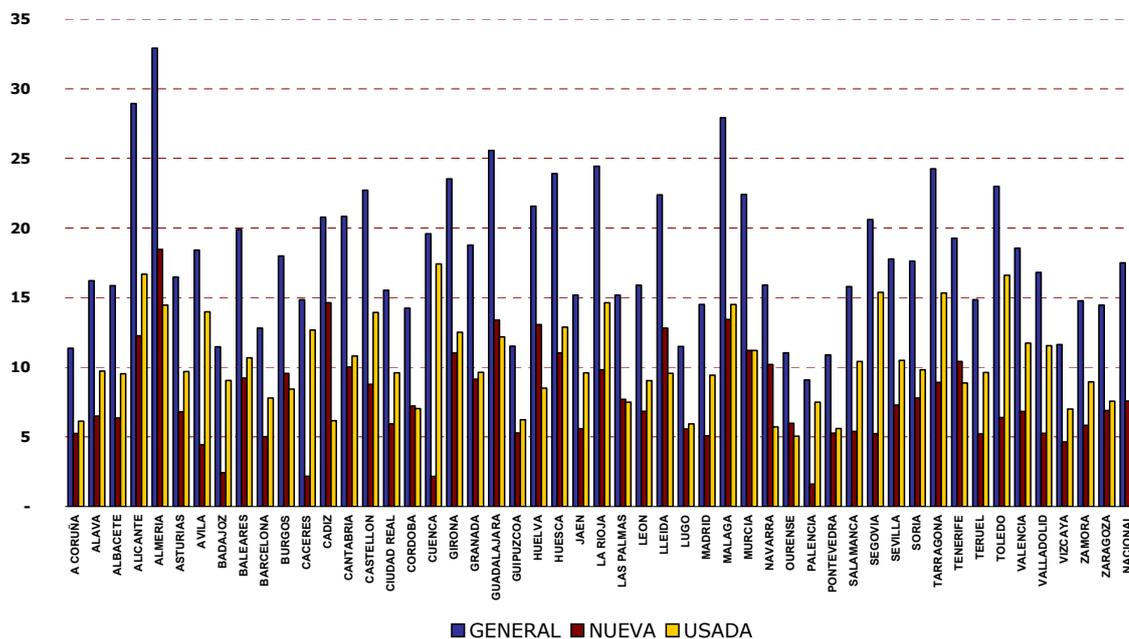
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 2007.			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	11,38	5,25	6,13
ALAVA	16,21	6,50	9,72
ALBACETE	15,87	6,35	9,52
ALICANTE	28,94	12,25	16,68
ALMERIA	32,91	18,45	14,46
ASTURIAS	16,48	6,79	9,69
AVILA	18,41	4,44	13,98
BADAJOS	11,47	2,42	9,05
BALEARES	19,90	9,22	10,68
BARCELONA	12,82	5,02	7,80
BURGOS	17,98	9,55	8,43
CACERES	14,86	2,18	12,67
CADIZ	20,78	14,63	6,15
CANTABRIA	20,82	10,01	10,81
CASTELLON	22,71	8,78	13,94
CIUDAD REAL	15,53	5,93	9,59
CORDOBA	14,25	7,21	7,03
CUENCA	19,58	2,16	17,42
GIRONA	23,53	11,02	12,51
GRANADA	18,77	9,14	9,63
GUADALAJARA	25,57	13,39	12,18
GUIPUZCOA	11,51	5,28	6,22
HUELVA	21,56	13,06	8,50
HUESCA	23,91	11,04	12,88
JAEN	15,18	5,58	9,59
LA RIOJA	24,44	9,81	14,62
LAS PALMAS	15,19	7,70	7,49
LEON	15,89	6,84	9,05
LLEIDA	22,38	12,81	9,57
LUGO	11,50	5,56	5,93
MADRID	14,51	5,08	9,43
MALAGA	27,92	13,42	14,50
MURCIA	22,41	11,20	11,21
NAVARRA	15,90	10,19	5,71
OURENSE	11,04	5,98	5,05
PALENCIA	9,09	1,60	7,48
PONTEVEDRA	10,88	5,28	5,61
SALAMANCA	15,80	5,39	10,41
SEGOVIA	20,61	5,22	15,38
SEVILLA	17,78	7,28	10,49
SORIA	17,62	7,80	9,82
TARRAGONA	24,25	8,91	15,33
TENERIFE	19,27	10,41	8,85
TERUEL	14,85	5,22	9,63
TOLEDO	22,99	6,40	16,60
VALENCIA	18,56	6,82	11,74
VALLADOLID	16,80	5,25	11,55
VIZCAYA	11,64	4,64	7,00
ZAMORA	14,77	5,83	8,94
ZARAGOZA	14,46	6,90	7,56
NACIONAL	17,50	7,57	9,93

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

Compraventas de vivienda por Provincias. 2007.



Compraventas de vivienda por cada 1.000 habitantes. Provincias. 2007.



A continuación se presentan dos tablas de números índice, donde tomando la media nacional como índice 100 se comprueba la posición de cada provincia con respecto a la media nacional.

Por lo que respecta a la primera de las tablas, relativa al número de compraventas de vivienda, se muestra el peso relativo de cada provincia sobre el total del mercado inmobiliario nacional, proporcionando la cuota de mercado en compraventas de vivienda de cada provincia española. En este caso pueden destacarse como provincias con mayor cuota de mercado Madrid con 11,19%, Barcelona con 8,67%, Alicante con 6,70%, Valencia con 5,85% y Málaga con 5,37%, siendo las únicas provincias españolas con una cuota de mercado en compraventa de vivienda superior al 5%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,63	1,74	1,55
ALAVA	0,63	0,58	0,66
ALBACETE	0,79	0,73	0,83
ALICANTE	6,70	6,55	6,81
ALMERIA	2,70	3,50	2,09
ASTURIAS	2,25	2,14	2,33
AVILA	0,39	0,22	0,53
BADAJOZ	0,99	0,48	1,37
BALEARES	2,60	2,78	2,46
BARCELONA	8,67	7,85	9,30
BURGOS	0,83	1,02	0,69
CACERES	0,78	0,26	1,17
CADIZ	3,18	5,17	1,66
CANTABRIA	1,51	1,68	1,38
CASTELLON	1,65	1,47	1,79
CIUDAD REAL	1,00	0,89	1,09
CORDOBA	1,43	1,67	1,25
CUENCA	0,52	0,13	0,82
GIRONA	2,11	2,28	1,97
GRANADA	2,10	2,37	1,90
GUADALAJARA	0,73	0,88	0,61
GUIPUZCOA	1,01	1,08	0,97
HUELVA	1,36	1,90	0,95
HUESCA	0,67	0,71	0,63
JAEN	1,28	1,09	1,43
LA RIOJA	0,96	0,89	1,01
LAS PALMAS	2,01	2,35	1,74
LEON	1,00	1,00	1,01
LLEIDA	1,17	1,55	0,89
LUGO	0,52	0,58	0,47
MADRID	11,19	9,05	12,83
MALAGA	5,37	5,97	4,92
MURCIA	3,96	4,57	3,49
NAVARRA	1,22	1,81	0,77
OURENSE	0,47	0,59	0,38
PALENCIA	0,20	0,08	0,29
PONTEVEDRA	1,31	1,46	1,19
SALAMANCA	0,70	0,55	0,82
SEGOVIA	0,42	0,24	0,55
SEVILLA	4,17	3,95	4,34
SORIA	0,21	0,21	0,21
TARRAGONA	2,33	1,98	2,60
TENERIFE	2,40	3,00	1,95
TERUEL	0,27	0,22	0,31
TOLEDO	1,87	1,20	2,37
VALENCIA	5,85	4,97	6,52
VALLADOLID	1,11	0,80	1,35
VIZCAYA	1,68	1,55	1,79
ZAMORA	0,37	0,34	0,39
ZARAGOZA	1,71	1,88	1,58
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por su parte, con la siguiente tabla de números índices relativos al número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, se muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional. En este caso destacan, superando en más de un 50% la media nacional, Alicante, Almería y Málaga.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	65,01	69,28	61,75
ALAVA	92,63	85,75	97,88
ALBACETE	90,67	83,77	95,93
ALICANTE	165,34	161,75	168,07
ALMERIA	188,06	243,60	145,69
ASTURIAS	94,17	89,66	97,60
AVILA	105,20	58,56	140,80
BADAJOS	65,53	31,95	91,15
BALEARES	113,68	121,72	107,54
BARCELONA	73,25	66,32	78,54
BURGOS	102,73	126,12	84,89
CACERES	84,89	28,81	127,68
CADIZ	118,72	193,09	61,98
CANTABRIA	118,97	132,20	108,87
CASTELLON	129,79	115,86	140,42
CIUDAD REAL	88,71	78,34	96,62
CORDOBA	81,41	95,23	70,87
CUENCA	111,86	28,48	175,48
GIRONA	134,43	145,52	125,97
GRANADA	107,26	120,66	97,03
GUADALAJARA	146,09	176,76	122,69
GUIPUZCOA	65,75	69,76	62,69
HUELVA	123,17	172,41	85,60
HUESCA	136,62	145,69	129,70
JAEN	86,73	73,72	96,65
LA RIOJA	139,62	129,56	147,31
LAS PALMAS	86,79	101,68	75,44
LEON	90,78	90,33	91,12
LLEIDA	127,85	169,10	96,38
LUGO	65,68	73,45	59,76
MADRID	82,91	67,04	95,03
MALAGA	159,53	177,15	146,09
MURCIA	128,03	147,84	112,91
NAVARRA	90,86	134,58	57,49
OURENSE	63,05	79,00	50,89
PALENCIA	51,93	21,18	75,40
PONTEVEDRA	62,17	69,64	56,47
SALAMANCA	90,28	71,14	104,89
SEGOVIA	117,74	68,94	154,97
SEVILLA	101,57	96,14	105,71
SORIA	100,67	102,97	98,91
TARRAGONA	138,55	117,69	154,47
TENERIFE	110,09	137,47	89,19
TERUEL	84,85	68,92	97,00
TOLEDO	131,38	84,44	167,20
VALENCIA	106,04	90,08	118,21
VALLADOLID	96,02	69,32	116,39
VIZCAYA	66,48	61,21	70,50
ZAMORA	84,39	76,91	90,09
ZARAGOZA	82,61	91,05	76,17
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2007 en las provincias españolas, vuelve a existir una clara tendencia a la reducción de la actividad inmobiliaria ya que de las cincuenta provincias en cuarenta se presentan reducciones del nivel de actividad, mientras que únicamente en diez provincias se presentan incrementos en el número de compraventas de

vivienda. En vivienda nueva treinta y tres provincias españolas presentan reducciones, mientras que en vivienda usada son treinta y seis.

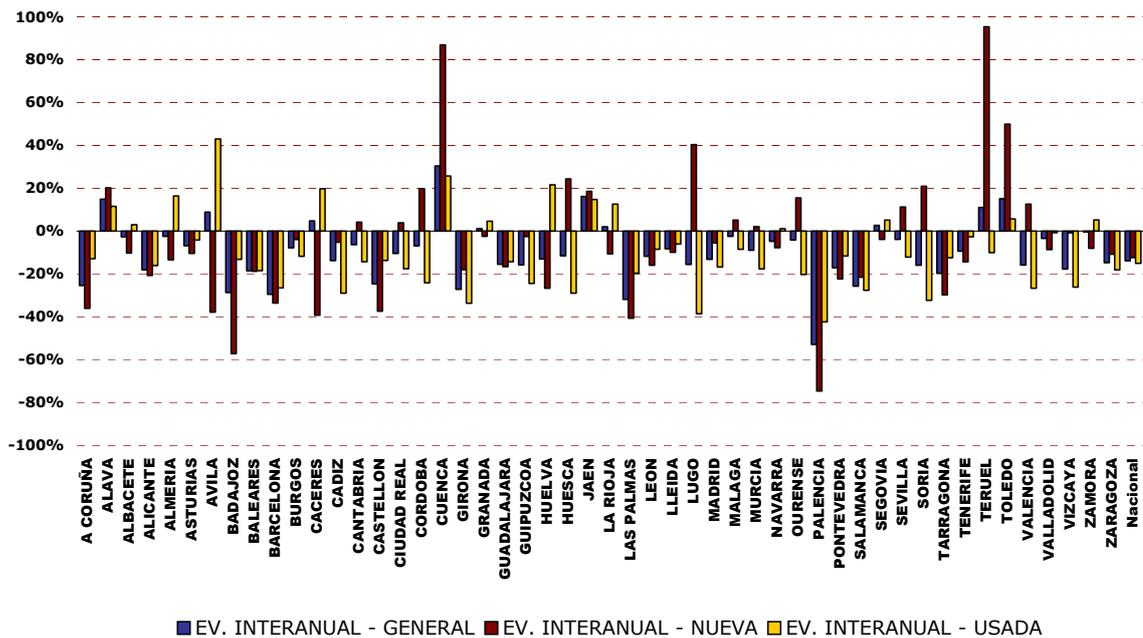
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EVOLUCIÓN ANUAL 2007			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-25,43%	-36,11%	-12,97%
ALAVA	14,79%	20,17%	11,45%
ALBACETE	-2,78%	-10,28%	2,95%
ALICANTE	-18,15%	-20,74%	-16,14%
ALMERIA	-2,51%	-13,50%	16,33%
ASTURIAS	-6,88%	-10,47%	-4,19%
AVILA	8,79%	-37,93%	42,94%
BADAJOS	-28,71%	-57,25%	-13,21%
BALEARES	-18,63%	-18,78%	-18,50%
BARCELONA	-29,49%	-33,68%	-26,50%
BURGOS	-7,84%	-4,04%	-11,81%
CACERES	4,75%	-39,32%	19,72%
CADIZ	-13,83%	-5,29%	-29,04%
CANTABRIA	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTELLON	-24,75%	-37,43%	-13,74%
CIUDAD REAL	-10,54%	3,81%	-17,58%
CORDOBA	-6,94%	19,72%	-24,24%
CUENCA	30,37%	86,89%	25,67%
GIRONA	-27,23%	-18,05%	-33,77%
GRANADA	1,00%	-2,49%	4,54%
GUADALAJARA	-15,58%	-16,64%	-14,37%
GUIPUZCOA	-15,79%	-2,55%	-24,49%
HUELVA	-13,08%	-26,69%	21,63%
HUESCA	-11,56%	24,25%	-29,08%
JAEN	16,06%	18,48%	14,69%
LA RIOJA	1,93%	-10,69%	12,61%
LAS PALMAS	-31,93%	-40,73%	-19,65%
LEON	-11,86%	-15,95%	-8,48%
LLEIDA	-8,36%	-9,97%	-6,12%
LUGO	-15,64%	40,34%	-38,61%
MADRID	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MALAGA	-2,45%	5,06%	-8,50%
MURCIA	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	-4,79%	-7,78%	1,05%
OURENSE	-4,22%	15,46%	-20,32%
PALENCIA	-52,99%	-74,70%	-42,38%
PONTEVEDRA	-17,20%	-22,39%	-11,64%
SALAMANCA	-25,75%	-21,55%	-27,75%
SEGOVIA	2,66%	-3,93%	5,10%
SEVILLA	-3,92%	11,20%	-12,21%
SORIA	-16,00%	20,86%	-32,38%
TARRAGONA	-19,78%	-29,88%	-12,45%
TENERIFE	-9,46%	-14,48%	-2,75%
TERUEL	10,94%	95,32%	-10,11%
TOLEDO	15,07%	49,85%	5,62%
VALENCIA	-15,93%	12,54%	-26,71%
VALLADOLID	-3,43%	-8,73%	-0,81%
VIZCAYA	-17,83%	-0,82%	-26,21%
ZAMORA	-0,48%	-8,08%	5,19%
ZARAGOZA	-14,83%	-10,88%	-18,14%
NACIONAL	-13,93%	-12,41%	-15,05%

El siguiente gráfico muestra dichos resultados, apreciándose claramente la existencia de una elevada aleatoriedad en determinados ámbitos geográficos, fundamentalmente en aquellos de baja densidad

poblacional, y especialmente en vivienda nueva. Esta circunstancia está justificada en base a la aleatoriedad que la entrega de nuevas viviendas puede producir en ámbitos geográficos con baja actividad inmobiliaria.

Sin embargo, también hay ámbitos geográficos con un volumen de población importante, que están ajustando de forma significativa el número de compraventas de vivienda, pudiendo destacarse los casos, por ejemplo, de Barcelona (-29,49%), Castellón (-24,75%), Gerona (-27,23%), o Las Palmas (-31,93%). En consecuencia, con carácter general se aprecia un importante ajuste del volumen de compraventas, especialmente intenso en zonas con atractivo turístico y tradicionalmente alta demanda de segunda vivienda.

Evolución anual del número de compraventas de vivienda. 2007.



2. Distribución de compraventas de vivienda

2.1. Significado

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

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

Esta variable delimita claramente el comportamiento del mercado de la vivienda en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada ámbito geográfico, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por comunidades autónomas, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

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

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

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

2.2. Resultados

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

Los resultados de distribución de compraventas de vivienda en función del grado de uso y protección, correspondientes al año 2007, quedan representados en el siguiente mapa, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

La distribución porcentual de compraventas de vivienda durante el año 2007 muestra cómo, tal y como viene ocurriendo desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, la vivienda usada es la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 56,72% del total (57,21% en 2006), correspondiendo a la vivienda nueva el 43,28% de compraventas de vivienda (42,79% en 2006), de las que el 40,04% del total corresponde a vivienda nueva libre (39,45% en 2006) y el 3,24% a vivienda nueva protegida (3,34% en 2006).

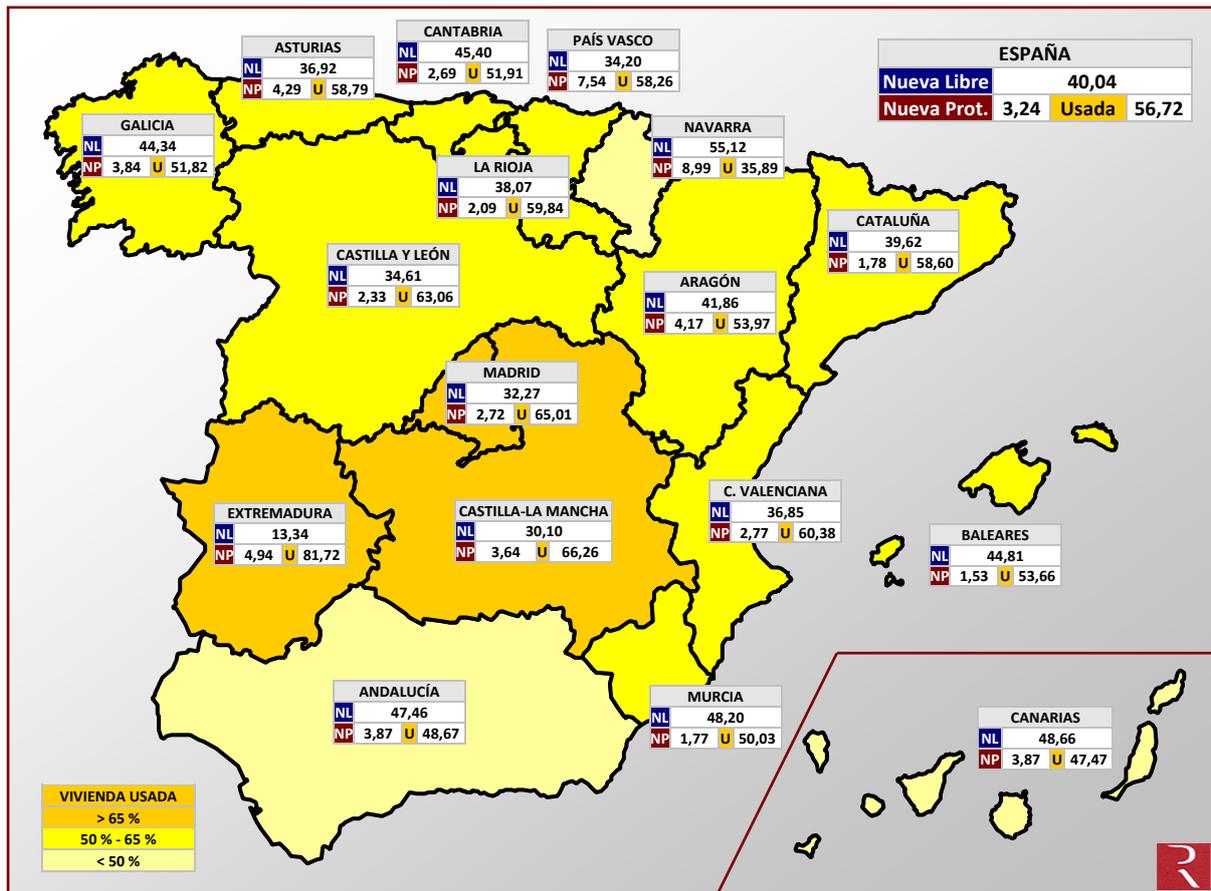
Por comunidades autónomas, únicamente Andalucía, Canarias y Navarra, rompen con la estructura general de mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, proporcionalmente, están acometiendo un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria.

Como comunidades autónomas con menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada) se encuentran Extremadura (81,72%), Castilla-La

Mancha (66,26%) y Comunidad de Madrid (65,01%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan el 65% de compraventas de vivienda usada.

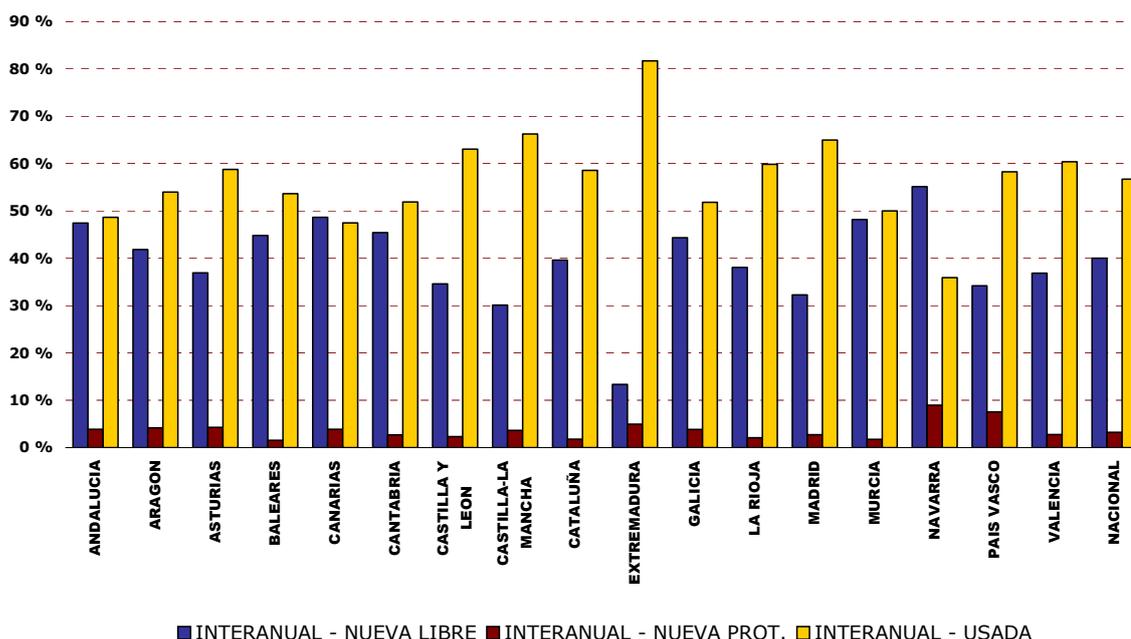
En cuanto a los resultados en vivienda protegida, de gran interés social, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda protegida están encabezadas por Navarra con un 8,99%, País Vasco con 7,54%, Extremadura con 4,94%, Asturias con 4,29% y Aragón con 4,17%, todas ellas con más del 4%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, por debajo del 2%, se encuentran Baleares (1,53%), Cataluña (1,78%) y Murcia (1,77%).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 2007



El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a las compraventas de vivienda descritas en párrafos anteriores, proporcionando el peso relativo de las transacciones de cada modalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2007.



Por su parte, a través de la siguiente tabla se muestran los números índice de la distribución de compraventas de vivienda correspondiente al año 2007, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	118,53	119,44	85,81
ARAGON	104,55	128,70	95,15
ASTURIAS	92,21	132,41	103,65
BALEARES	111,91	47,22	94,61
CANARIAS	121,53	119,44	83,69
CANTABRIA	113,39	83,02	91,52
CASTILLA Y LEON	86,44	71,91	111,18
CASTILLA-LA MANCHA	75,17	112,35	116,82
CATALUÑA	98,95	54,94	103,31
EXTREMADURA	33,32	152,47	144,08
GALICIA	110,74	118,52	91,36
LA RIOJA	95,08	64,51	105,50
MADRID	80,59	83,95	114,62
MURCIA	120,38	54,63	88,21
NAVARRA	137,66	277,47	63,28
PAIS VASCO	85,41	232,72	102,72
VALENCIA	92,03	85,49	106,45
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada, tal y como se ha señalado, están Extremadura (144,08), Castilla-La Mancha (116,82) y Comunidad de Madrid (114,62). Respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destaca Navarra (137,66), Canarias (121,53), Murcia (120,38) y Andalucía (118,53). En vivienda protegida resultan destacables los casos de Navarra, País Vasco y Extremadura, que superan ampliamente el resultado medio nacional.

La evolución anual de la distribución de compraventas de vivienda durante el año 2007 en relación al año 2006 para el ámbito geográfico nacional y autonómico para cada una de las agrupaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada) ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	1,53	-0,71	-0,82
ARAGON	4,83	1,48	-6,31
ASTURIAS	-1,86	1,15	0,71
BALEARES	-0,89	0,58	0,31
CANARIAS	-4,70	-1,00	5,70
CANTABRIA	4,15	0,63	-4,78
CASTILLA Y LEON	-0,59	-1,24	1,83
CASTILLA-LA MANCHA	0,44	-0,01	-0,43
CATALUÑA	-1,07	-0,40	1,47
EXTREMADURA	-12,41	-2,44	14,85
GALICIA	-2,40	1,16	1,24
LA RIOJA	-3,66	-2,12	5,78
MADRID	1,49	0,46	-1,95
MURCIA	4,92	-0,37	-4,55
NAVARRA	-0,91	-2,21	3,12
PAIS VASCO	2,43	4,29	-6,72
VALENCIA	2,98	-0,66	-2,32
NACIONAL	0,59	-0,10	-0,49

En la misma se observa un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva, concretamente de vivienda nueva libre, con un 0,59%. La vivienda nueva protegida sigue presentando descensos, aunque en este caso únicamente del -0,10%. La vivienda usada ya cuenta con tasas negativas, fruto del mayor descenso en el volumen de compraventas de vivienda de esta naturaleza de vivienda, presentando un resultado de -0,49%.

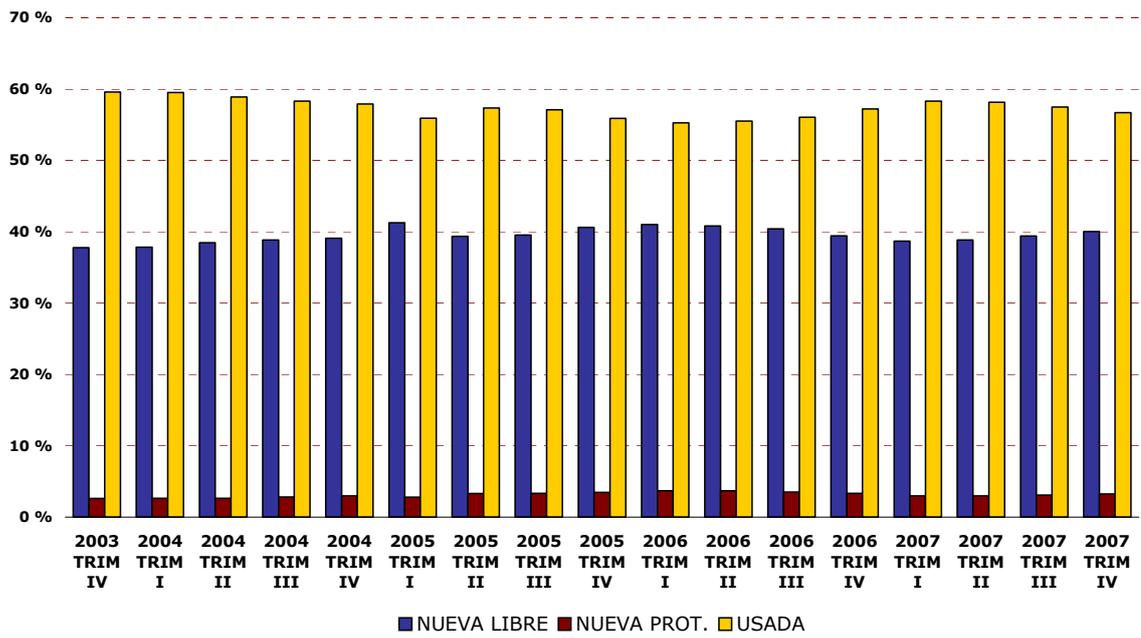
Estos resultados reflejan un comportamiento contrario al que se produjo el año 2006, en el que se contó con un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada del 1,30%, reduciéndose el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, tanto en vivienda libre (-1,17%) como en protegida (-0,13%). Por tanto estos resultados ratifican el cambio de tendencia en el peso relativo de las tipologías de vivienda.

Desagregando por comunidades autónomas, en vivienda protegida las variaciones han sido mínimas, destacando el incremento de País Vasco con un 4,29%. En vivienda nueva libre el resultado más destacado lo presenta Extremadura con un -12,41%. Finalmente, en vivienda usada los resultados más destacados los presentan Extremadura con un incremento del 14,85%, País Vasco con un descenso del -6,72% y Aragón con un descenso del -6,31%.

El siguiente gráfico presenta la evolución de resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda del total nacional al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007, es decir, los resultados correspondientes a los últimos diecisiete trimestres.

Tal y como puede observarse desde finales del año 2003 hasta el primer trimestre del año 2006 se estaba produciendo una reducción del peso relativo de compraventas de vivienda usada a favor de las compraventas de vivienda nueva, principalmente vivienda nueva libre. Sin embargo, a partir del segundo trimestre del año 2006, con la ralentización del mercado inmobiliario, se produjo un incremento progresivo del número relativo de compraventas de vivienda usada, en detrimento, fundamentalmente, del peso de la vivienda nueva libre, finalizando dicho proceso el primer trimestre del año 2007. A partir de entonces se ha vuelto a incrementar el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, reduciéndose en vivienda usada. Por su parte, la vivienda nueva protegida ha contado con un elevado grado de estabilidad a lo largo de los periodos analizados, tendiendo a no presentar grandes alteraciones en sus resultados.

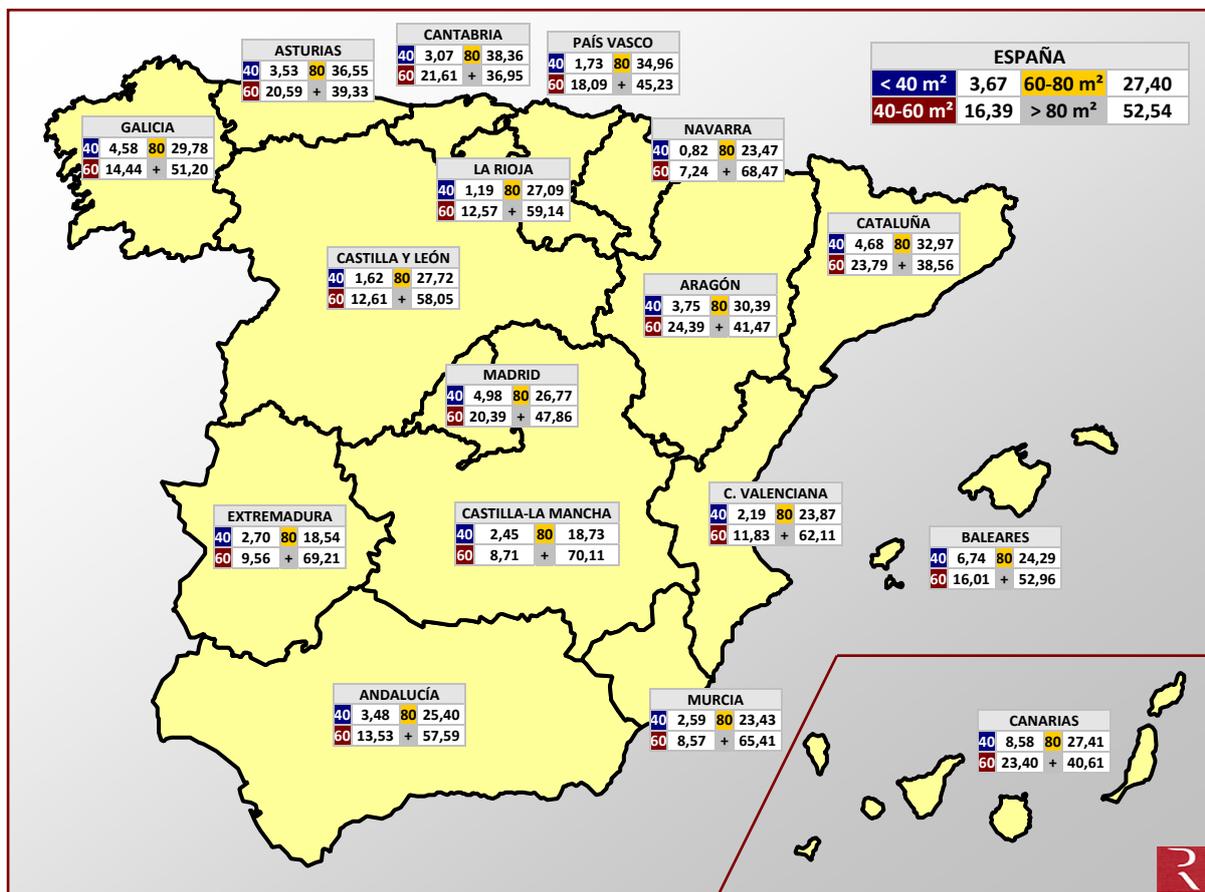
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



2.2.2. Pisos según superficie media

A continuación se desarrolla el apartado de *Distribución de compraventas de vivienda*, pero tomando exclusivamente la agrupación de vivienda generalmente más demandada, como es la correspondiente a pisos, y desagregando en atención a su superficie, comprobando con ello el peso relativo de compraventas de cada una de las agrupaciones. Los resultados correspondientes al año 2007 son los que muestra el siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2007



En el mismo se observa cómo la distribución porcentual de compraventas de vivienda según superficie media ha situado a la vivienda de mayor superficie media (más de 80 m²) como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 52,54% del total (51,92% en 2006), seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se encuentra entre 60 y 80 m² con un 27,40% (27,89%), la que se encuentra entre los 40 y 60 m² con un 16,39% (16,65%) y la de menos de 40 m² con un 3,67% (3,54%). En consecuencia, con respecto al año 2006 las viviendas de mayor y menor superficie son las que han incrementado su peso relativo, en detrimento de las de superficie intermedia.

Por comunidades autónomas, en todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones (Aragón, Cataluña, Comunidad de Madrid, País Vasco), sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional presentan mayor desequilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones (Castilla-La Mancha, Extremadura, Murcia, Navarra).

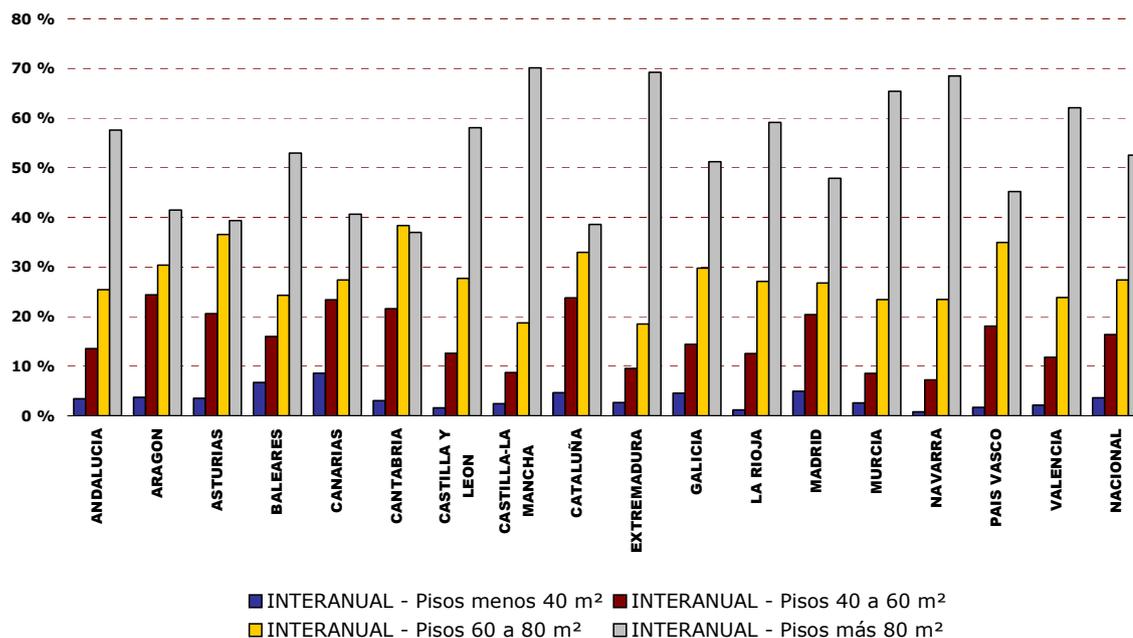
Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media son las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (8,58%), Baleares (6,74%), Comunidad de Madrid (4,98%) y Cataluña (4,68%).

- Entre 40 y 60 m²: Aragón (24,39%), Cataluña (23,79%), Canarias (23,40%) y Cantabria (21,61%)
- Entre 60 y 80 m²: Cantabria (38,36%), Asturias (36,55%), País Vasco (34,96%) y Cataluña (32,97%).
- Más de 80 m²: Castilla-La Mancha (70,11%), Extremadura (69,21%), Navarra (68,47%) y Murcia (65,41%).

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

Distribución de compraventas de vivienda según su superficie media. 2007.



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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	94,82	82,55	92,70	109,61
ARAGON	102,18	148,81	110,91	78,93
ASTURIAS	96,19	125,63	133,39	74,86
BALEARES	183,65	97,68	88,65	100,80
CANARIAS	233,79	142,77	100,04	77,29
CANTABRIA	83,65	131,85	140,00	70,33
CASTILLA Y LEON	44,14	76,94	101,17	110,49
CASTILLA-LA MANCHA	66,76	53,14	68,36	133,44
CATALUÑA	127,52	145,15	120,33	73,39
EXTREMADURA	73,57	58,33	67,66	131,73
GALICIA	124,80	88,10	108,69	97,45
LA RIOJA	32,43	76,69	98,87	112,56
MADRID	135,69	124,41	97,70	91,09
MURCIA	70,57	52,29	85,51	124,50
NAVARRA	22,34	44,17	85,66	130,32
PAIS VASCO	47,14	110,37	127,59	86,09
VALENCIA	59,67	72,18	87,12	118,21
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Durante el año 2007 la evolución de compraventas de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

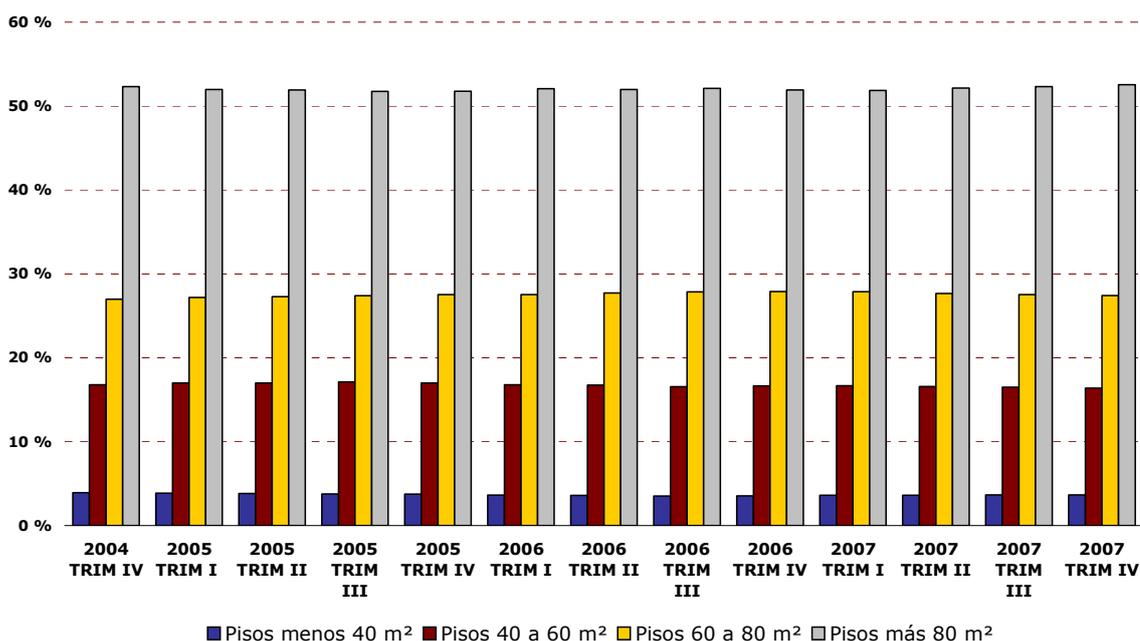
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	0,65	-0,18	-1,18	0,71
ARAGON	-0,37	-1,55	-2,65	4,57
ASTURIAS	-1,42	2,11	1,87	-2,56
BALEARES	-0,30	-1,45	-0,24	1,99
CANARIAS	2,03	1,41	-1,66	-1,78
CANTABRIA	0,66	1,56	0,86	-3,09
CASTILLA Y LEON	0,35	0,22	-1,21	0,64
CASTILLA-LA MANCHA	1,03	-0,17	-1,24	0,37
CATALUÑA	-0,31	-0,81	-0,32	1,44
EXTREMADURA	0,14	0,62	1,18	-1,93
GALICIA	0,50	1,21	0,76	-2,46
LA RIOJA	-0,93	2,00	3,59	-4,67
MADRID	-0,29	0,60	0,56	-0,87
MURCIA	0,86	-0,67	1,35	-1,54
NAVARRA	-0,13	-0,32	-0,46	0,91
PAIS VASCO	-0,04	-1,50	-1,31	2,86
VALENCIA	0,16	-0,34	-0,68	0,86
NACIONAL	0,13	-0,26	-0,49	0,62

La distribución de compraventas de vivienda según su superficie media durante el año 2007 sufrió leves variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m²) incrementó su peso relativo un 0,13% (-0,20% en 2006), la vivienda entre 40 y 60 m² redujo levemente su peso relativo al presentar un resultado de -0,26% (-0,34%), al igual que la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m² cuyo resultado fue de -0,49% (0,37%), mientras que la vivienda con más de 80 m² incrementó su peso relativo en un 0,62% (0,17%). En consecuencia, las viviendas de mayor y menor superficie media son las que han incrementado su peso relativo, mientras que aquellas con una superficie intermedia son las que han reducido su peso relativo.

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

Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías relativamente constantes, en las que se muestra cómo los pisos de más de 80 m² cuentan con un peso relativo ligeramente superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² ligeramente por debajo del 20% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%. Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los cuatro últimos años sin apenas modificaciones, encontrándonos ante una variable con un alto grado de estabilidad.

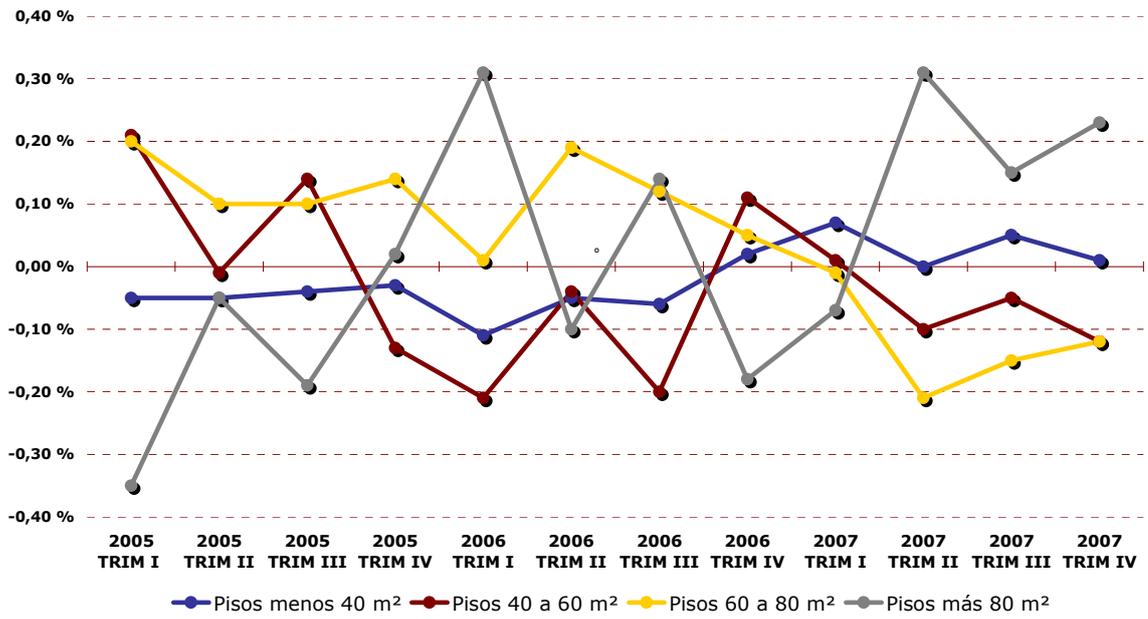
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media (%)



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. En este sentido señalar cómo las modificaciones han sido muy reducidas, encontrándose en prácticamente todos los casos con tasas de variación dentro del $\pm 0,3\%$.

En todo caso, señalar que la agrupación de viviendas entre 60 y 80 metros cuadrados ha contado con un comportamiento prácticamente constante a lo largo de los trimestres, con la excepción del último año, en el que ha dado lugar a una continua reducción de su peso relativo. Por su parte, la vivienda de entre 40 y 60 metros cuadrados presenta una ligera reducción en la mayoría de trimestres, aunque casi siempre de escasa cuantía, así como la vivienda de menos de 40 metros cuadrados, que sin embargo en el año 2007 ha presentado un signo positivo, aunque moderado. La vivienda de mayor superficie media (superior a los ochenta metros cuadrados) presenta un comportamiento más irregular, sin definir una clara tendencia, dando lugar a sus mayores tasas de crecimiento durante el año 2007. En todo caso, en todas las agrupaciones se trata de variaciones reducidas.

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



3. Superficie de vivienda (m²)

3.1. Significado

El apartado *Superficie de vivienda (m²)* permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda objeto de compraventa, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las compraventas de viviendas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las compraventas de viviendas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las compraventas de viviendas nuevas 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 un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

La mejora en la consecución de esta información se incrementa significativamente con la Estadística Registral Inmobiliaria ya que, hasta ahora, únicamente se podía tener acceso a la misma a través de la Dirección General del Catastro, pero con el importante inconveniente de que se obtenía aproximadamente cada diez años. Con la Estadística Registral Inmobiliaria la información actualizada acerca del tamaño medio de la vivienda, así como su evolución, puede conocerse anualmente.

3.2. Resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2007 se muestran en el siguiente mapa, recogiendo los ámbitos geográficos nacional y autonómico, así como el total general y la desagregación en vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

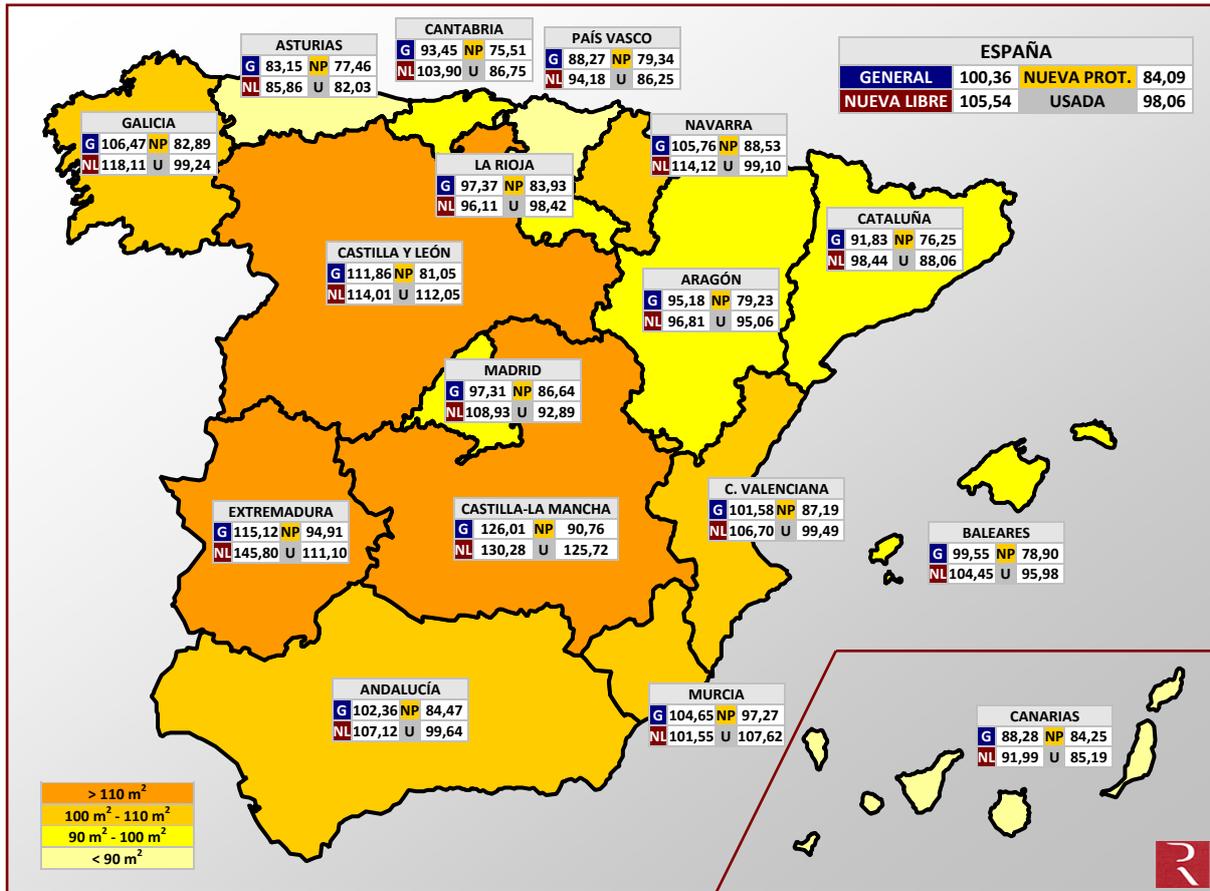
La superficie media de las compraventas de vivienda se ha situado en los 100,36 m², superando los resultados del año 2006, que fue de 97,46 m². En consecuencia, se viene produciendo un incremento del tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución, contando con una mayor intensidad que en años anteriores.

Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida, se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre con 105,54 m² (101,17 m² en 2006), seguida de la vivienda usada con 98,06 m² (95,91 m²), y la vivienda nueva protegida con 84,09 m² (83,45 m²). En consecuencia, en todas las modalidades de vivienda se ha producido incrementos en la superficie media con respecto al año 2006.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo las que cuentan con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, destacando los casos de Castilla-La Mancha con 126,01 m² (127,46 m² en 2006), Extremadura con 115,12 m² (113,28 m²), y Castilla y León con 111,86 m² (106,16 m²). Precisamente estas comunidades autónomas coinciden con las que encabezaban en los años 2006 y 2005 la superficie media. Resulta asimismo coincidente el hecho de que todas estas comunidades autónomas cuenten con bajas tasas de densidad poblacional.

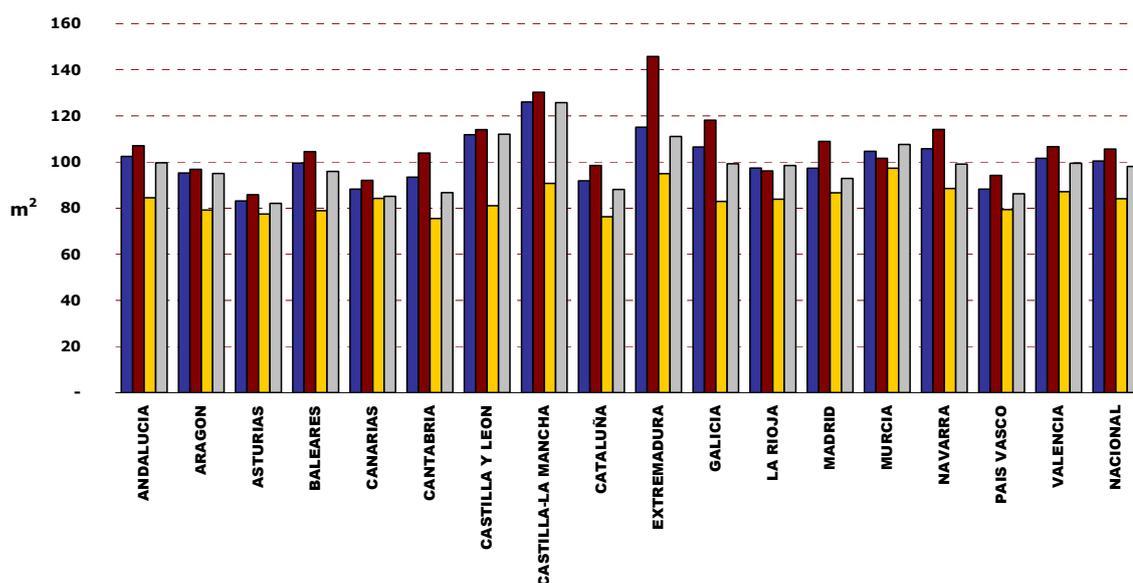
Por el contrario, algunas de las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Destacan como comunidades autónomas con menor superficie media Asturias con 83,15 m² (82,98 m² en 2006), País Vasco con 88,27 m² (86,26 m²), Canarias con 88,28 m² (87,82 m²) y Cataluña con 91,83 m² (89,25 m²), coincidiendo exactamente con las correspondientes a los años 2005 y 2006.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). 2007



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

Superficie media de vivienda (m²). 2007.



■ INTERANUAL - GENERAL ■ INTERANUAL - NUEVA LIBRE ■ INTERANUAL - NUEVA PROT. □ INTERANUAL - USADA

A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índice, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional, ratificándose la perspectiva descrita en párrafos anteriores en relación a las comunidades autónomas con mayor y menor superficie media.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). NÚMEROS ÍNDICE. 2007.				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	101,99	101,50	100,45	101,61
ARAGON	94,84	91,73	94,22	96,94
ASTURIAS	82,85	81,35	92,12	83,65
BALEARES	99,19	98,97	93,83	97,88
CANARIAS	87,96	87,16	100,19	86,88
CANTABRIA	93,11	98,45	89,80	88,47
CASTILLA Y LEON	111,46	108,03	96,38	114,27
CASTILLA-LA MANCHA	125,56	123,44	107,93	128,21
CATALUÑA	91,50	93,27	90,68	89,80
EXTREMADURA	114,71	138,15	112,87	113,30
GALICIA	106,09	111,91	98,57	101,20
LA RIOJA	97,02	91,06	99,81	100,37
MADRID	96,96	103,21	103,03	94,73
MURCIA	104,27	96,22	115,67	109,75
NAVARRA	105,38	108,13	105,28	101,06
PAIS VASCO	87,95	89,24	94,35	87,96
VALENCIA	101,22	101,10	103,69	101,46
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta al total general Castilla-La Mancha es la comunidad autónoma con mayor superficie media de la vivienda transferida durante el año 2007, superando en más de un 25% la media nacional, seguida de Extremadura, que supera dicha media en un 14,71%. El resto de comunidades autónomas se sitúan en cuantías mucho más próximas, encontrando también casos con una superficie media por debajo de la media nacional en más de un 10%, como ocurre en Asturias, Canarias y País Vasco.

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2007, la siguiente tabla proporciona dicha información, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	3,09%	3,98%	-0,22%	2,39%
ARAGON	0,54%	-4,61%	4,03%	3,96%
ASTURIAS	0,20%	0,60%	-0,30%	0,18%
BALEARES	3,36%	4,93%	-6,64%	2,44%
CANARIAS	0,52%	2,99%	0,91%	-1,59%
CANTABRIA	-0,68%	4,88%	2,44%	-5,09%
CASTILLA Y LEON	5,37%	3,58%	-1,29%	6,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,14%	-0,30%	2,08%	-1,75%
CATALUÑA	2,89%	4,25%	2,50%	2,13%
EXTREMADURA	1,62%	16,87%	0,01%	0,24%
GALICIA	5,54%	10,13%	-1,05%	3,11%
LA RIOJA	1,03%	-2,63%	-9,11%	3,46%
MADRID	2,30%	3,87%	3,74%	1,67%
MURCIA	-0,14%	-2,45%	0,75%	1,87%
NAVARRA	4,65%	7,52%	5,12%	-0,68%
PAIS VASCO	2,33%	2,61%	5,06%	2,11%
VALENCIA	3,52%	8,27%	-0,30%	1,03%
NACIONAL	2,98%	4,32%	0,77%	2,24%

En el año 2007 la superficie media de vivienda transferida para el ámbito geográfico nacional ha sufrido un importante incremento, al contar con una tasa de crecimiento del 2,98%, superando ampliamente al año 2006, en el que se produjo un incremento del 0,10%, y al año 2005, cuya tasa fue del 0,02%.

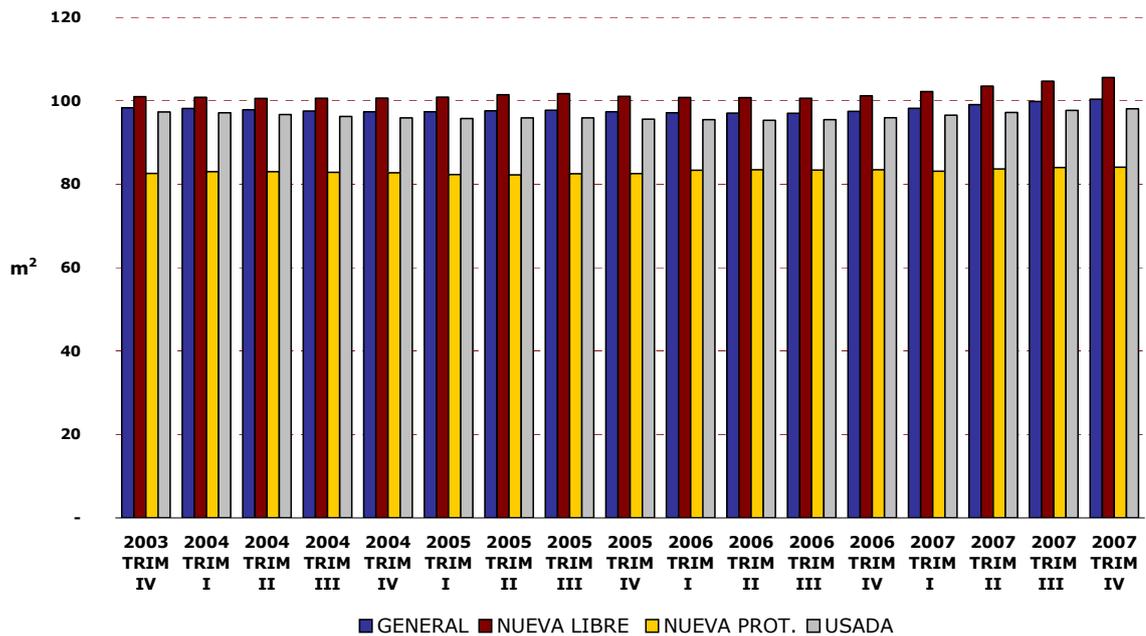
Distinguiendo por tipo de vivienda las variaciones han sido también muy reducidas, aunque en todos los casos dando lugar a incrementos. Concretamente, el mayor incremento se ha presentado en la vivienda nueva libre con un 4,32% (0,10% en 2006), seguida de la vivienda usada con un 2,24% (0,30%) y la vivienda nueva protegida con un 0,77% (1,08%).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de incrementos de superficie media. Los mayores incrementos de superficie media se producen en Galicia (5,54%), Castilla y León (5,37%) y Navarra (4,65%). Por su parte, las reducciones se han producido en Castilla-La Mancha (-1,14%), Cantabria (-0,68%) y Murcia (-0,14%).

El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva del comportamiento de la superficie media de vivienda para el ámbito geográfico nacional al presentar los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007.

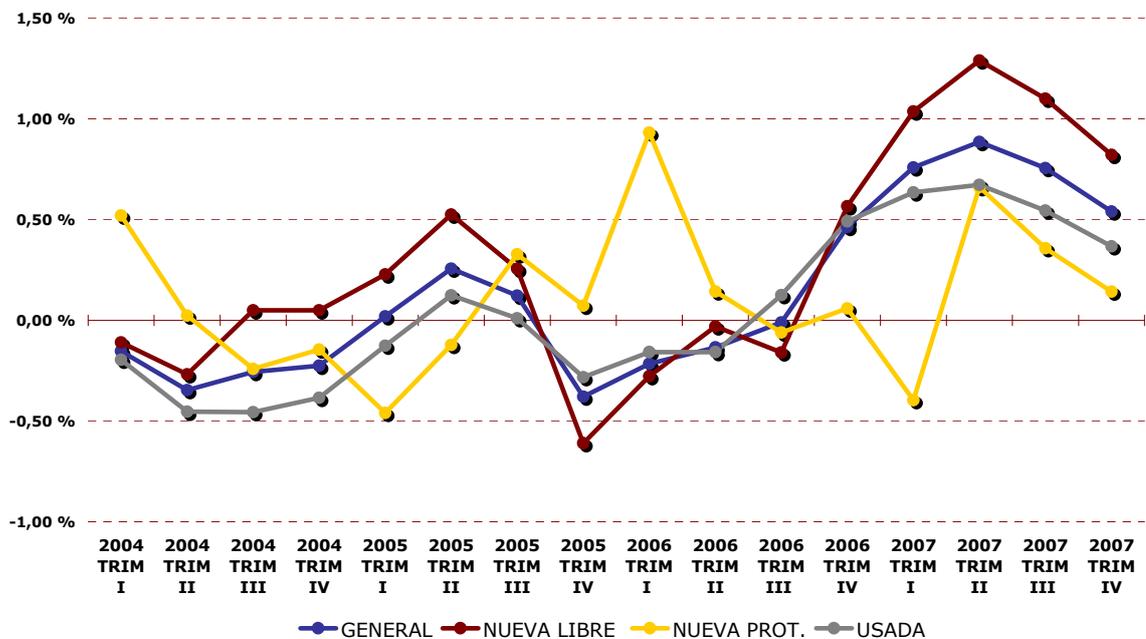
Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a resultados que apenas se ven modificados con el paso del tiempo, contando en todo caso con ligeros incrementos durante el último año. De este modo, la vivienda nueva libre se sitúa generalmente por encima de los 100 metros cuadrados, la vivienda nueva protegida en torno a los 82 metros cuadrados y la vivienda usada en torno a los 98 metros cuadrados.

Evolución de la superficie media de vivienda (m²)



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media. En principio debe señalarse que las cuantías de las tasas de variación son reducidas, tal y como corresponde a esta variable, por lo que, tal y como mostraba el gráfico de resultados absolutos, las oscilaciones han sido mínimas.

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



En todo caso, al margen de las tasas presentadas por la vivienda nueva protegida, puede destacarse el paralelismo en el comportamiento de las tasas de vivienda nueva libre y vivienda usada. De este modo, desde comienzos del año 2004 se produjo un progresivo incremento de las cuantías de las tasas trimestrales, tomando un signo positivo a comienzos del año 2005 que llevo hasta mediados de dicho año. Posteriormente se produjo una reducción de dichas tasas, hasta finales de dicho año, dando lugar a lo largo del año 2006 a una progresiva recuperación de las tasas trimestrales de variación de superficie media de la vivienda. El año 2007, por su parte, ha sido un año de incrementos de la superficie media en todas las tipologías de vivienda, alcanzando las mayores tasas de crecimiento de la serie. En todo caso, a partir del segundo trimestre del año parece apreciarse una tendencia a la moderación de dichas tasas.

4. Nacionalidad en las compraventas de vivienda

4.1. Significado

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

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo. Esta circunstancia justificaba la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compraventas de viviendas por extranjeros, incorporando esta variable por primera vez en el Anuario 2006, intentando alcanzar el mayor grado de desglose informativo posible.

Desde el Colegio de Registradores se ha realizado dicho esfuerzo al procesar estadísticamente la nacionalidad del comprador de vivienda en un elevado número de operaciones. A diferencia de la mayoría de variables, que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se ha tomado una muestra, aunque de un elevado tamaño. De este modo se han procesado 697.012 compraventas de vivienda (265.912 en 2006), que representan el 88,40% del total (29,03% en la muestra de 2006), constituyendo una muestra con un elevado grado de representatividad.

Las mismas corresponden exclusivamente a viviendas transmitidas mediante compraventa, que han sido 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.

Atendiendo a la amplitud del número de nacionalidades, únicamente se han individualizado los resultados para aquellas que superan el 0,9% del total de adquisiciones por extranjeros. El resto se han agrupado bajo el concepto "resto mundo".

4.2. Resultados

Los resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del comprador se muestran en la siguiente tabla. En la misma se observa cómo, de acuerdo al muestreo realizado, el 8,29% de las compraventas de vivienda realizadas en España durante el año 2007 correspondieron a ciudadanos extranjeros, contando los nacionales con un peso del 91,71%.

Estos resultados suponen un ligero descenso con respecto a los obtenidos en el año 2006, en el que el porcentaje de compraventas de vivienda por ciudadanos extranjeros había sido del 8,97%, quedando un 91,03% de compraventas de vivienda por nacionales.

Atendiendo a la desagregación por nacionalidades, considerando exclusivamente las compras de viviendas realizadas por extranjeros, la nacionalidad con mayor peso relativo en la compra de vivienda en España es la británica, con un 29,55% del total de las compraventas de vivienda realizadas por extranjeros, incrementándose ligeramente con respecto al año 2006, cuyo peso era del 27,54%. En segundo lugar, a una significativa distancia, se sitúan los ecuatorianos, con el 10,86% (11,74% en 2006), quedando el resto de nacionalidades con un peso relativo por debajo del 10%, estando encabezadas por marroquíes con el 6,55% (7,07%), rumanos con el 5,61% (5,98%), colombianos con el 3,62% (4,80%), irlandeses con el 3,31% (2,89%) y alemanes con el 2,99% (3,34%).

El ranking de países cabeceros se mantiene con respecto al año 2006, con la única excepción de Alemania, que ocupaba el sexto lugar, y en el año 2007 pasa a la séptima posición, intercambiándose

con Irlanda, que gana una posición. Todos estos países reducen su peso relativo, con las excepciones del Reino Unido e Irlanda, que incrementan.

Por otro lado, cabe destacar la incorporación en el ranking de diecinueve países con mayor peso relativo de compraventas de vivienda según nacionalidad del comprador con respecto al año 2006 a Nigeria (1,42%) y Bolivia (1,37%), saliendo de dicho grupo Dinamarca y Bélgica.

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2007.			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
01.- Reino Unido	17.072	2,45%	29,55%
02.- Ecuador	6.272	0,90%	10,86%
03.- Marruecos	3.783	0,54%	6,55%
04.- Rumanía	3.241	0,46%	5,61%
05.- Colombia	2.094	0,30%	3,62%
06.- Irlanda	1.912	0,27%	3,31%
07.- Alemania	1.730	0,25%	2,99%
08.- Francia	1.566	0,22%	2,71%
09.- Italia	1.543	0,22%	2,67%
10.- Rusia	1.008	0,14%	1,74%
11.- Argentina	965	0,14%	1,67%
12.- China	935	0,13%	1,62%
13.- Países Bajos	930	0,13%	1,61%
14.- Perú	875	0,13%	1,51%
15.- Nigeria	822	0,12%	1,42%
16.- Bolivia	792	0,11%	1,37%
17.- Ucrania	676	0,10%	1,17%
18.- Bulgaria	651	0,09%	1,13%
19.- Pakistán	635	0,09%	1,10%
20.- Resto Mundo	10.266	1,47%	17,77%
EXTRANJEROS	57.768	8,29%	100,00%
NACIONALES	639.244	91,71%	--
TOTAL	697.012	100,00%	

Considerando la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada, a través de la siguiente tabla se muestra el número de compraventas de vivienda para cada una de las nacionalidades de acuerdo al muestreo realizado.

COMPRVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2007.			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
01.-Reino Unido	10.056	7.016	17.072
02.-Ecuador	1.536	4.736	6.272
03.-Marruecos	860	2.923	3.783
04.-Rumanía	975	2.266	3.241
05.-Colombia	553	1.541	2.094
06.-Irlanda	1.034	878	1.912
07.-Alemania	726	1.004	1.730
08.-Francia	550	1.016	1.566
09.-Italia	657	886	1.543
10.-Rusia	497	511	1.008
11.-Argentina	343	622	965
12.-China	307	628	935
13.-Países Bajos (Holanda)	453	477	930
14.-Perú	194	681	875
15.-Nigeria	164	658	822
16.-Bolivia	141	651	792
17.-Ucrania	213	463	676
18.-Bulgaria	225	426	651
19.-Pakistán	94	541	635
20.-Resto del Mundo	3.803	6.463	10.266
NACIONALES	268.217	371.027	639.244
TOTAL	291.598	405.414	697.012

Sin embargo, al tratarse de un muestreo, presenta mayor interés el análisis del peso relativo de dichas cuantías, tal y como recoge la siguiente tabla. En la misma se comprueba cómo, dentro de los adquirentes extranjeros, la nacionalidad con mayor peso de compra de vivienda, como es la británica, es a su vez la que más se decanta por la compra de vivienda nueva ya que en el 58,90% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda (57,46% en 2006). En segundo lugar se sitúan los irlandeses, con un 54,08% (46,30%), seguidos de rusos con un 49,31% (40,88%), holandeses con un 48,71% (45,73%), italianos con un 42,58% (39,22%) y alemanes con un 41,97% (40,45%), siendo son los únicos que superan el 40% de compraventas de vivienda nueva. De acuerdo a dicho muestreo, los españoles compran vivienda nueva en el 41,96% de los casos (41,02% en 2006), situándose ligeramente por encima de la media general, que es del 41,84% (40,70% en 2006), incrementándose ligeramente la tendencia a la compraventas de vivienda nueva.

Estos resultados muestran cómo el perfil de ciudadano extranjero que opta preferentemente por la compra de una vivienda nueva es la de un ciudadano europeo, con un poder adquisitivo elevado, cuya finalidad es la realización de un uso turístico de dicha vivienda, con un mayor o menor periodo de estancia en la misma dependiendo, fundamentalmente, de sus condiciones laborales.

Por el contrario, las nacionalidades que menos se decantan por la compra de una vivienda nueva, es decir, que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada, de acuerdo al muestreo realizado, se encuentran encabezadas, al igual que el año 2006, por pakistaníes, que en un 85,20% de los casos optan por la compra de una vivienda usada (90,06% en 2006), seguidos de los bolivianos con un 82,20%, nigerianos con un 80,05%, peruanos con un 77,83%, marroquíes con un 77,27%, ecuatorianos con un 75,51%, y colombianos con un 73,59%, siendo las únicas nacionalidades que superan el 70% de compraventas de viviendas usadas.

Estos resultados muestran cómo el poder adquisitivo determina la tipología de vivienda comprada ya que las nacionalidades que optan por la vivienda usada cuentan, por lo general, con un menor poder adquisitivo. Asimismo, el perfil de ciudadano extranjero que opta por la compra de una vivienda usada es, preferentemente, la de un ciudadano que se ha desplazado a España con el objetivo, fundamentalmente, de mejorar sus condiciones laborales, destinando el uso de la vivienda a la de una residencia permanente, condicionando su ubicación por el lugar en el que desempeña su trabajo y no por el entorno turístico.

COMPRVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO (%). 2007.		
Nacionalidades	Nueva	Usada
01.-Reino Unido	58,90%	41,10%
02.-Ecuador	24,49%	75,51%
03.-Marruecos	22,73%	77,27%
04.-Rumanía	30,08%	69,92%
05.-Colombia	26,41%	73,59%
06.-Irlanda	54,08%	45,92%
07.-Alemania	41,97%	58,03%
08.-Francia	35,12%	64,88%
09.-Italia	42,58%	57,42%
10.-Rusia	49,31%	50,69%
11.-Argentina	35,54%	64,46%
12.-China	32,83%	67,17%
13.-Países Bajos (Holanda)	48,71%	51,29%
14.-Perú	22,17%	77,83%
15.-Nigeria	19,95%	80,05%
16.-Bolivia	17,80%	82,20%
17.-Ucrania	31,51%	68,49%
18.-Bulgaria	34,56%	65,44%
19.-Pakistán	14,80%	85,20%
20.-Resto del Mundo	37,04%	62,96%
NACIONALES	41,96%	58,04%
MEDIA	41,84%	58,16%

Finalmente se han tomado las compraventas de vivienda realizadas en el muestreo establecido de acuerdo a las nacionalidades identificadas, pero desagregando en función de la superficie de la vivienda, con el objetivo de conocer hacia qué tramos de superficie de vivienda se decanta cada nacionalidad.

La siguiente tabla presenta los resultados para dichas nacionalidades y desagregaciones de vivienda según superficie, pero atendiendo al número de compraventas de vivienda. El mayor interés informativo, en la medida que se trata de un muestreo, no viene dado por el número de compras, sino por el peso relativo de cada una de las agrupaciones.

COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2007.						
Nacionalidades	<40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	>100 m²	Total
01.-Reino Unido	522	1.963	4.641	3.731	6.215	17.072
02.-Ecuador	108	1.389	2.185	1.456	1.134	6.272
03.-Marruecos	95	702	1.331	948	707	3.783
04.-Rumanía	62	472	988	904	815	3.241
05.-Colombia	49	376	747	534	388	2.094
06.-Irlanda	78	393	507	357	577	1.912
07.-Alemania	132	312	357	320	609	1.730
08.-Francia	181	328	335	241	481	1.566
09.-Italia	125	387	363	242	426	1.543
10.-Rusia	51	145	306	193	313	1.008
11.-Argentina	48	154	289	238	236	965
12.-China	4	65	215	266	385	935
13.-Países Bajos (Holanda)	23	94	169	172	472	930
14.-Perú	28	259	322	172	94	875
15.-Nigeria	6	144	368	233	71	822
16.-Bolivia	14	191	270	179	138	792
17.-Ucrania	13	90	222	176	175	676
18.-Bulgaria	27	102	198	152	172	651
19.-Pakistán	31	187	209	131	77	635
20.-Resto del Mundo	382	1.845	3.151	2.290	2.598	10.266
NACIONALES	19.675	86.059	148.418	152.061	233.031	639.244
TOTAL	21.654	95.657	165.591	164.996	249.114	697.012

De este modo, en una segunda tabla se presentan dichos resultados de porcentaje de compraventas de cada agrupación de vivienda según su superficie media y nacionalidad del adquirente, donde se comprueba, para cada nacionalidad, el peso relativo de compraventas de vivienda de acuerdo a su superficie media.

Los resultados muestran cómo, por lo general, las nacionalidades con mayor poder adquisitivo son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie, y aquellas nacionalidades que a priori pueden contar con menor poder adquisitivo se decantan por la compra de viviendas de superficie intermedia, situándose el mayor peso relativo generalmente en los tramos de 60-80 m² y 80-100 m².

Por lo que respecta a la agrupación de viviendas con una superficie superior a los cien metros cuadrados, las nacionalidades con un mayor peso relativo de esta tipología de vivienda, superando el 35%, son Países Bajos con un 50,75% (50,30% en 2006), es decir, en más del 50% de las compras de viviendas en España la superficie de la vivienda adquirida supera los cien metros cuadrados, seguidos de China con un 41,18%, España con un 36,45%, Reino Unido con un 36,40% y Alemania con un 35,20%.

Estos resultados llevan a la conclusión de que cuanto mayor es el poder adquisitivo medio de los países de origen mayor es la superficie de la vivienda adquirida por sus compatriotas ya que las nacionalidades de los adquirentes de vivienda con superficie superior a los cien metros cuadrados corresponde a los países, generalmente, de mayor poder adquisitivo. Por el contrario los países con menor poder adquisitivo de sus ciudadanos son los que menos demanda realizan de este tipo de vivienda, como es el caso, por debajo del 20%, de nigerianos (8,64%), peruanos (10,74%), pakistaníes (12,13%), bolivianos (17,42%), ecuatorianos (18,08%), colombianos (18,53%) y marroquíes (18,69%).

En cuanto al resto de agrupaciones de superficie, el nivel de demanda se reduce con respecto a la vivienda de más de cien metros cuadrados ya que mientras en este caso la media es del 35,74% de las compraventas de vivienda, en el resto de agrupaciones de superficie en ningún caso se supera el 25%, tendiendo a existir una reducción del peso relativo de compraventas conforme se reduce la superficie de la vivienda.

De este modo, en el caso de la vivienda con superficie entre ochenta y cien metros cuadrados, los porcentajes de nacionalidades con mayor demanda de este tipo de vivienda, superando el 25%, son chinos (28,45%), nigerianos (28,35%), rumanos (27,89%), ucranianos (26,04%), colombianos (25,50%), marroquíes (25,06%).

COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE (%)					
2007					
Nacionalidades	<40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	>100 m²
01.-Reino Unido	3,06%	11,50%	27,18%	21,85%	36,40%
02.-Ecuador	1,72%	22,15%	34,84%	23,21%	18,08%
03.-Marruecos	2,51%	18,56%	35,18%	25,06%	18,69%
04.-Rumanía	1,91%	14,56%	30,48%	27,89%	25,15%
05.-Colombia	2,34%	17,96%	35,67%	25,50%	18,53%
06.-Irlanda	4,08%	20,55%	26,52%	18,67%	30,18%
07.-Alemania	7,63%	18,03%	20,64%	18,50%	35,20%
08.-Francia	11,56%	20,95%	21,39%	15,39%	30,72%
09.-Italia	8,10%	25,08%	23,53%	15,68%	27,61%
10.-Rusia	5,06%	14,38%	30,36%	19,15%	31,05%
11.-Argentina	4,97%	15,96%	29,95%	24,66%	24,46%
12.-China	0,43%	6,95%	22,99%	28,45%	41,18%
13.-Países Bajos (Holanda)	2,47%	10,11%	18,17%	18,49%	50,75%
14.-Perú	3,20%	29,60%	36,80%	19,66%	10,74%
15.-Nigeria	0,73%	17,52%	44,77%	28,35%	8,64%
16.-Bolivia	1,77%	24,12%	34,09%	22,60%	17,42%
17.-Ucrania	1,92%	13,31%	32,84%	26,04%	25,89%
18.-Bulgaria	4,15%	15,67%	30,41%	23,35%	26,42%
19.-Pakistán	4,88%	29,45%	32,91%	20,63%	12,13%
Resto del Mundo	3,72%	17,97%	30,69%	22,31%	25,31%
NACIONALES	3,08%	13,46%	23,22%	23,79%	36,45%
MEDIA	3,11%	13,72%	23,76%	23,67%	35,74%

En el caso de la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, las mayor demanda de este tipo de vivienda la realizan, superando el 35%, nigerianos (44,77%), peruanos (36,80%), colombianos (35,67%) y marroquíes (35,18%).

En cuanto a la vivienda con superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, el mayor peso relativo de demanda de esta tipología de vivienda, superando el 25%, la realizan pakistaníes (29,45%), peruanos (29,60%) e italianos (25,08%).

Finalmente, la modalidad de vivienda con menos de cuarenta metros cuadrados es la menos demandada, superando el 10% únicamente en el caso de los franceses con un 11,56% (11,21% en 2006), dando lugar en este caso a encabezar la clasificación, curiosamente, países con mayor poder adquisitivo, ya que a continuación de los franceses se encuentran, por encima del 5%, italianos (8,10%) alemanes (7,63%) y rusos (5,06%). Esta circunstancia puede encontrar su explicación en la búsqueda de viviendas en lugares atractivos desde un punto de vista turístico, generalmente en las zonas costeras, o viviendas en grandes ciudades, con un mayor precio de la vivienda, que dado el uso secundario que se realiza de la misma, así como el menor tamaño medio de las familias que ocupan dicha vivienda, da lugar a la búsqueda de una vivienda con estas características físicas.

5. Plazos en la transmisión de viviendas

5.1. Significado

El apartado *Plazos en la transmisión de viviendas* 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 pondrán de manifiesto claramente una característica que durante ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español, como es su carácter especulativo, con un alto componente inversor, donde el demandante de vivienda compra no 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 resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentan para el año 2007 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo a la realidad inmobiliaria actual. Asimismo, se desagregan los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda es transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de apartados, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda. Concretamente el número de datos con el que se han generado los resultados que a continuación se presentan, tal y como se muestra en la siguiente tabla, es de 124.404 compraventas de vivienda. En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2007 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE TRANSMISIONES DE VIVIENDA UTILIZADAS EN LA MUESTRA					
	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV	TOTAL 2007
0 - 2 años	6.111	8.455	7.780	5.703	28.049
2 - 5 años	8.308	12.525	11.746	9.322	41.901
5 - 10 años	5.765	8.614	8.506	6.765	29.650
Más de 10 años	4.865	7.183	7.037	5.719	24.804
TOTAL	25.049	36.777	35.069	27.509	124.404

5.2. Resultados

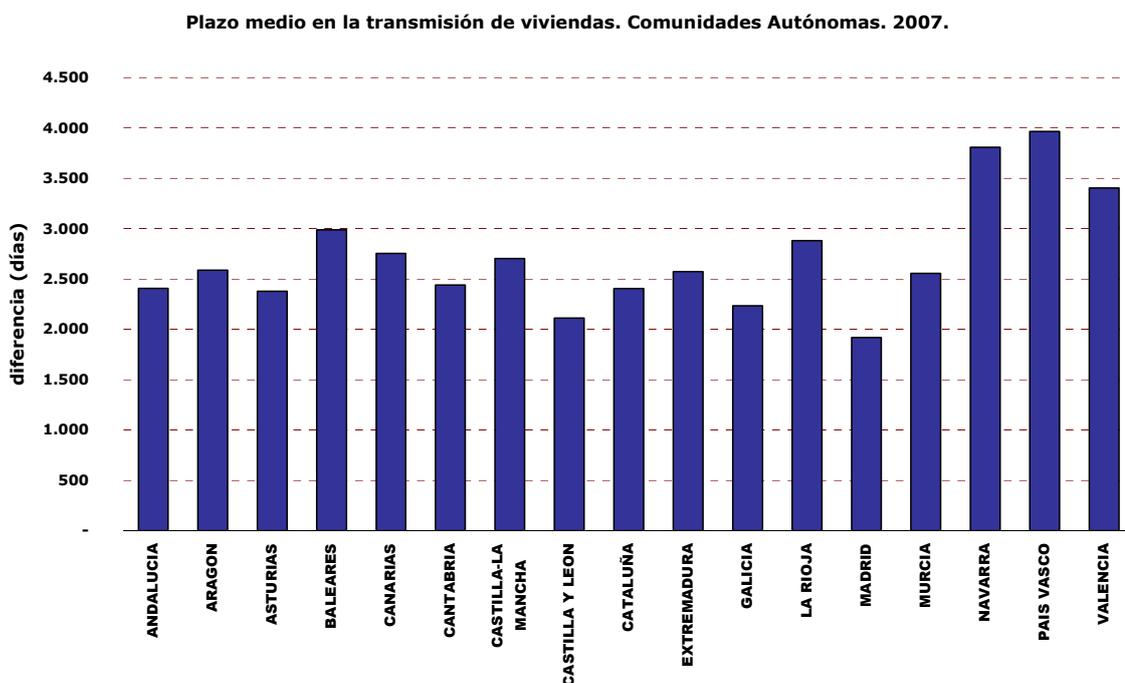
En la siguiente tabla se presentan los resultados de diferencia en días en la transmisión de una misma vivienda para cada uno de los trimestres del año 2007 y el conjunto del año.

PLAZO MEDIO EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS. 2007.					
	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV	TOTAL 2007
	Media	Media	Media	Media	Media
DIFERENCIA (días)	2.622	2.654	2.677	2.747	2.675

Tal y como se puede comprobar el resultado medio es de 2.675 días, es decir, las compraventas realizadas durante el año 2007 contaban con un periodo medio de posesión en manos de sus propietarios de 7 años y 4 meses.

La evolución de resultados por trimestres muestra cómo oscilan entre los 2.622 días (7 años y 67 días) del primer trimestre y los 2.747 días (7 años y 192 días) del cuarto trimestre, comprobándose cómo se alarga el plazo de mantenimiento de la propiedad con el paso de los trimestres, en coherencia con la reducción del volumen de compraventas de vivienda o la mayor dificultad para su transmisión.

Atendiendo a la desagregación por comunidades autónomas, a través del siguiente gráfico se observan los resultados para cada uno de los casos, asumiendo que se trata de una muestra de datos, cuya desagregación a nivel de comunidad autónoma puede dar lugar a la pérdida de representatividad en algún caso.



Los resultados oscilan entre los 1.918 días (5 años y 93 días) de la Comunidad de Madrid, siendo la comunidad autónoma con mayor rotación en la transmisión de viviendas, es decir, la que en términos medios menos tiempo mantiene la propiedad de la vivienda o con mayor rapidez se transmite, y los 3.963 días (10 años y 313 días) del País Vasco, que junto a Navarra (10 años y 157 días) y Comunidad Valenciana (9 años y 117 días) son las comunidades autónomas con mayor periodo medio de mantenimiento de la propiedad.

Atendiendo a la distinción según la superficie de la vivienda, tal y como se muestra en la siguiente tabla, no existe una tendencia claramente definida a acortar o alargar los plazos de transmisión de la vivienda. En todo caso se aprecia cómo, con independencia de la superficie, se ha producido una tendencia a alargar los plazos con el paso de los trimestres. Por tanto, las mayores dificultades para la transmisión de la vivienda, de carácter general, dan lugar a que en todos los casos se mantenga durante mayor tiempo la propiedad.

PLAZO MEDIO EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2007.				
	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV
	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m²	2.755	2.679	2.706	2.973
entre 40 y 60 m²	2.547	2.541	2.562	2.745
entre 60 y 80 m²	2.637	2.664	2.767	2.806
entre 80 y 100 m²	2.783	2.78	2.747	2.793
más de 100 m²	2.532	2.619	2.621	2.652

Distinguiendo en base a distintos intervalos de años en los que se transmite una misma vivienda, tal y como se muestra a continuación, existe un cierto equilibrio entre periodos para los tramos identificados.

De este modo, el 22,5% de las transmisiones de vivienda realizadas el año 2007 se habían comprado hace menos de dos años, el 33,7% se mantenía la propiedad desde hace un periodo de tiempo entre los dos y cinco años, el 23,8% se mantenía la propiedad desde hace un periodo de entre cinco y diez años y el 19,9% hace más de diez años.

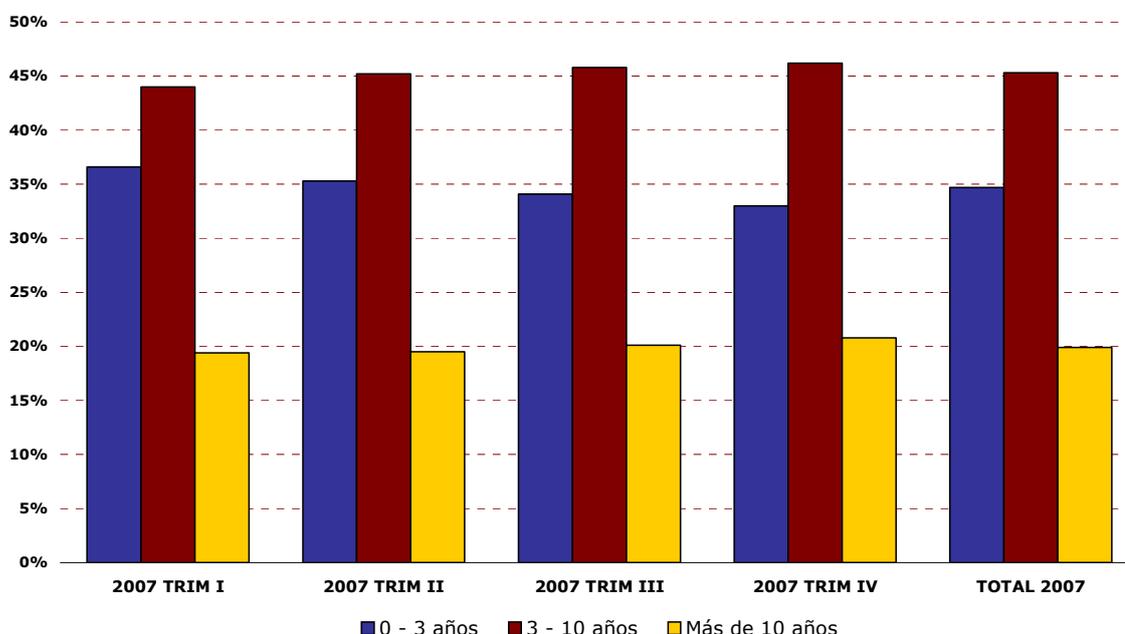
PESO RELATIVO EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2007.					
	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV	TOTAL 2007
0 - 2 años	24,4%	23,0%	22,2%	20,7%	22,5%
2 - 5 años	33,2%	34,1%	33,5%	33,9%	33,7%
5 - 10 años	23,0%	23,4%	24,3%	24,6%	23,8%
Más de 10 años	19,4%	19,5%	20,1%	20,8%	19,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tomando los resultados del siguiente gráfico, se observa cómo más de una tercera parte de las transmisiones de vivienda del año 2007 se habían comprado hace menos de tres años, lo que muestra claramente el uso de la vivienda como bien de inversión en una parte significativa del mercado inmobiliario durante el último año (fácilmente aplicable a la práctica totalidad de años del último ciclo alcista), ya que resulta evidente que, atendiendo a la consideración de la vivienda como bien de uso, una tercera parte de las transmisiones de vivienda no es necesario que se realice con menos de tres años de tenencia de la propiedad.

El mayor peso relativo corresponde a transmisiones de vivienda cuya compra se realizó entre tres y diez años atrás, concretamente el 45,3%, que ya de por sí constituye un corto espacio de tiempo para lo que a priori podría considerarse como habitual si la vivienda tuviese una consideración exclusivamente de bien de uso.

En consecuencia, únicamente el 19,9% de las compraventas de vivienda realizadas en el año 2007 se encontraban en manos del propietario desde hace diez o más años.

Peso relativo en la transmisión de viviendas según intervalos de tiempo. 2007.



La conclusión general de este apartado es que se trata de una variable que perfectamente puede medir el mayor o menor grado especulativo del mercado inmobiliario español, pudiendo considerarse, una vez más, como una extraordinaria aportación del Colegio de Registradores a la transparencia informativa del mercado inmobiliario español, especialmente necesitado de mayor y mejor información estadística.

V. MERCADO HIPOTECARIO

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

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras.
- Importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado.
- Importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda.
- Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble.
- Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial.

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales.

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

- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria:**
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:**
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras:**
 - Vivienda libre. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
 - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
- **Importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado:**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- **Importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda:**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.

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

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

6.1. Significado

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

Este apartado, así como la mayor parte de los que son descritos en adelante, presentan un enfoque fundamentalmente financiero, es decir, realizan una descripción del mercado inmobiliario, pero desde la vertiente del mercado hipotecario. Esta circunstancia es consecuencia de la especial relevancia que el mercado hipotecario representa dentro del mercado inmobiliario, así como del especial interés que para el sector financiero presenta el profundo conocimiento de la situación y evolución de las distintas variables relacionadas con el mercado hipotecario.

6.2. Resultados

En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el año 2007, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas, es decir, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

En los mismos se comprueba cómo el mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario corresponde destacadamente a las Cajas de Ahorro con un 57,92%, seguido de los Bancos con un 34,52% y Otras entidades financieras con un 7,56%.

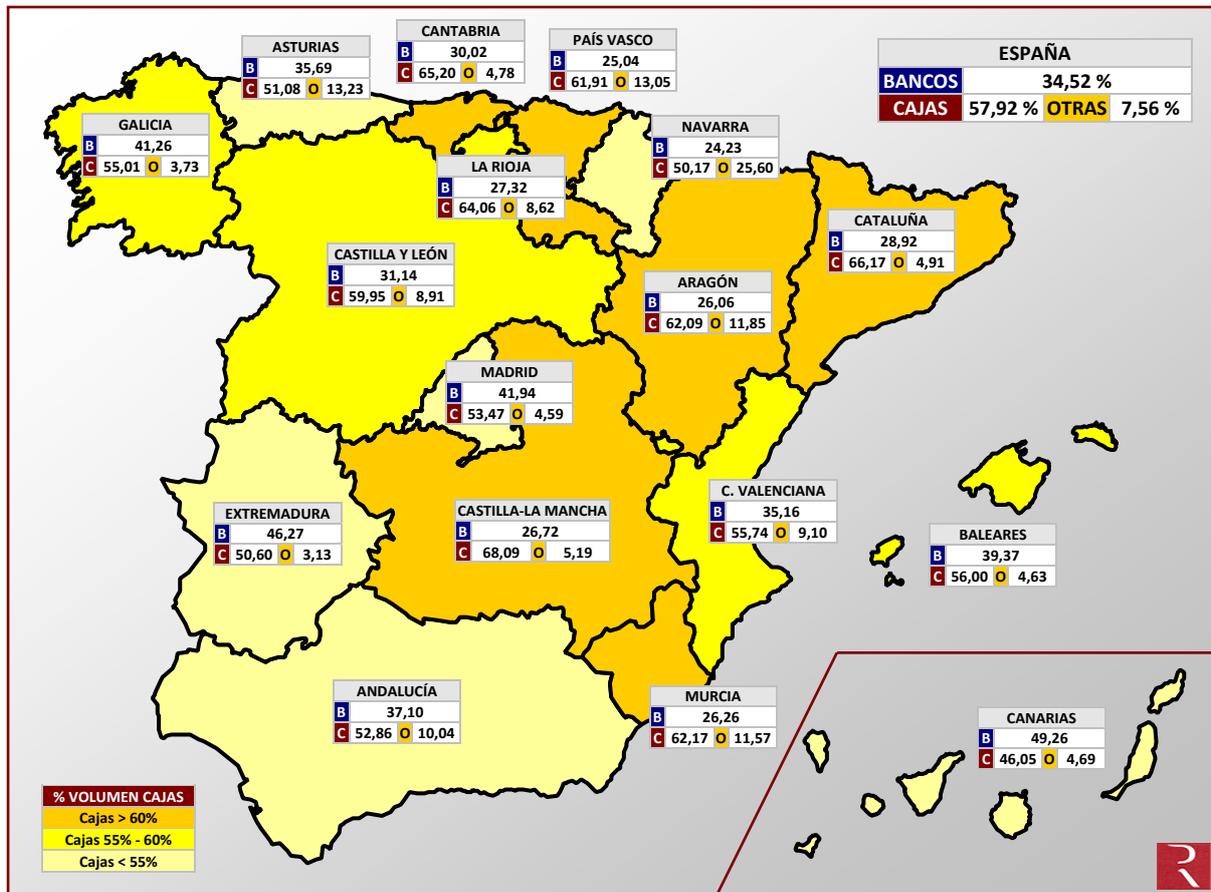
Comparando dichos resultados con los correspondientes al año 2006 se observa un mayor distanciamiento en cuota de mercado entre Bancos y Cajas de Ahorro, ya que en dicho periodo la cuota de mercado de Bancos fue del 36,86%, por tanto superior a la de 2007, y sin embargo las Cajas de Ahorro contaban con un 56,38%, inferior al año 2007. Por su parte Otras entidades financieras han incrementado su cuota de mercado ya que en el año 2006 era del 6,76%.

Por comunidades autónomas, tan sólo hay una, Canarias, en la que la nueva financiación hipotecaria para la finalidad de vivienda concedida por los Bancos supera a la de las Cajas de Ahorro. En el resto de comunidades autónomas existe una mayoría de contratos de crédito hipotecario para vivienda concedidos por las Cajas de Ahorro. En todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo muy inferior con respecto al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, que superan a los Bancos.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 40% de cuota de mercado, son Canarias (49,26%), Extremadura (46,27%), Comunidad de Madrid (41,94%) y Galicia (41,26%). Por su parte, en Cajas de Ahorro, por encima del 60% de cuota de mercado se encuentran Castilla-La Mancha (68,09%), Cataluña (66,17%), Cantabria (65,20%), La Rioja (64,06%), Murcia (62,17%), Aragón (62,09%) y País Vasco (61,91%). En Otras

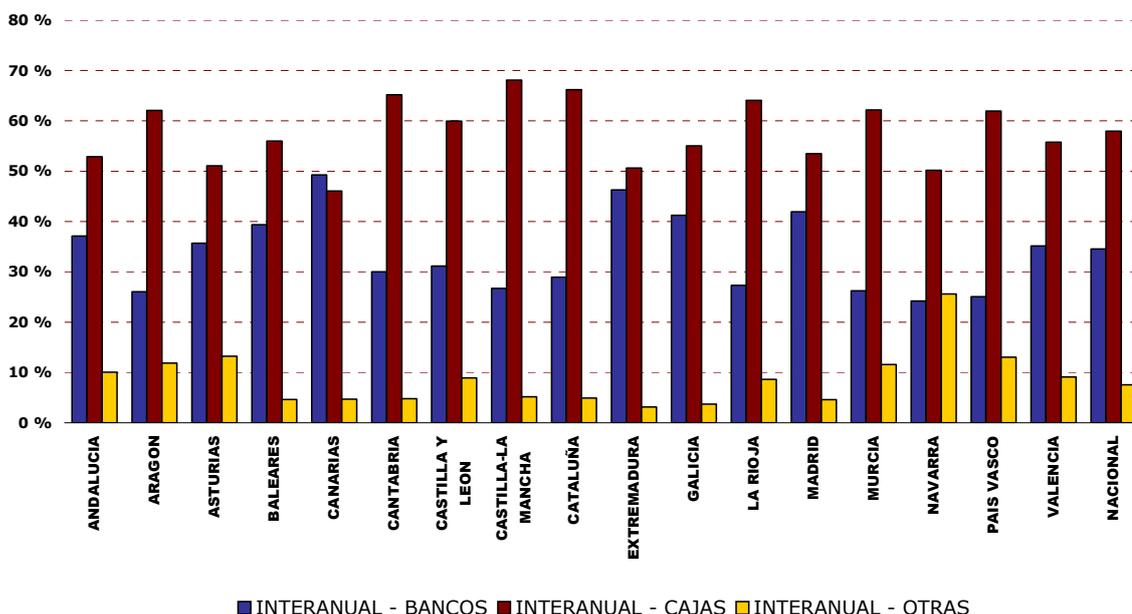
entidades financieras, con más de un 10% de cuota de mercado se encuentran Navarra (25,60%), Asturias (13,23%), País Vasco (13,05%), Aragón (11,85%), Murcia (11,57%) y Andalucía (10,04%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA (%). 2007



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2006 para el conjunto de comunidades autónomas y total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2007



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2007, donde se muestra la variación del volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma con respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	107,47	91,26	132,80
ARAGON	75,49	107,20	156,75
ASTURIAS	103,39	88,19	175,00
BALEARES	114,05	96,69	61,24
CANARIAS	142,70	79,51	62,04
CANTABRIA	86,96	112,57	63,23
CASTILLA Y LEON	90,21	103,50	117,86
CASTILLA-LA MANCHA	77,40	117,56	68,65
CATALUÑA	83,78	114,24	64,95
EXTREMADURA	134,04	87,36	41,40
GALICIA	119,52	94,98	49,34
LA RIOJA	79,14	110,60	114,02
MADRID	121,49	92,32	60,71
MURCIA	76,07	107,34	153,04
NAVARRA	70,19	86,62	338,62
PAIS VASCO	72,54	106,89	172,62
VALENCIA	101,85	96,24	120,37
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En el caso de los Bancos, las comunidades autónomas que presentan un mayor crédito hipotecario relativo respecto a la media nacional son las comunidades autónomas de Canarias (142,70), Extremadura (134,04) y Comunidad de Madrid (121,49). En el lado contrario, el menor grado relativo lo presentan, una vez más, Navarra (70,19), seguida de País Vasco (72,54) y Aragón (75,49).

En las Cajas de Ahorro el mayor peso relativo lo presenta Castilla-La Mancha (117,56), seguida de Cataluña (114,24) y Cantabria (112,57). El menor peso relativo en Cajas de Ahorro lo presentan Canarias (79,51), Navarra (86,62) y Extremadura (87,36).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (338,62), Asturias (175,00), País Vasco (172,62), Aragón (156,75) y Murcia (153,04). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo en Otras entidades financieras son Extremadura (41,40) y Galicia (49,34).

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2007 en relación al año 2006 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

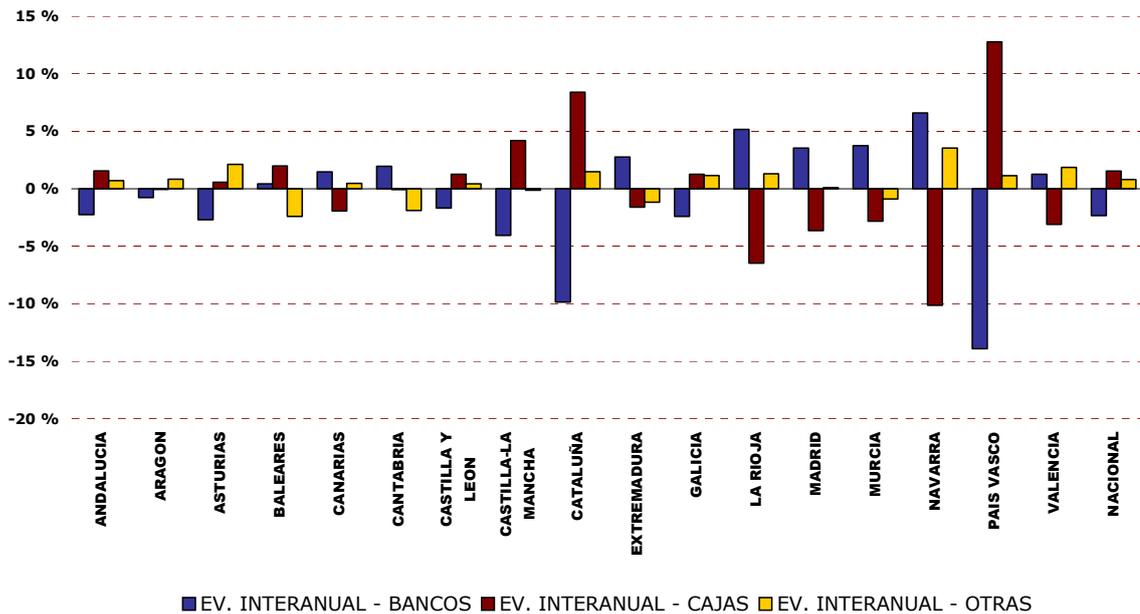
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-2,26	1,56	0,70
ARAGON	-0,77	-0,06	0,83
ASTURIAS	-2,69	0,57	2,12
BALEARES	0,43	1,97	-2,40
CANARIAS	1,47	-1,93	0,46
CANTABRIA	1,96	-0,07	-1,89
CASTILLA Y LEON	-1,69	1,26	0,43
CASTILLA-LA MANCHA	-4,06	4,19	-0,13
CATALUÑA	-9,86	8,38	1,48
EXTREMADURA	2,77	-1,60	-1,17
GALICIA	-2,41	1,26	1,15
LA RIOJA	5,16	-6,47	1,31
MADRID	3,54	-3,64	0,10
MURCIA	3,73	-2,83	-0,90
NAVARRA	6,59	-10,13	3,54
PAIS VASCO	-13,91	12,77	1,14
VALENCIA	1,25	-3,10	1,85
NACIONAL	-2,34	1,54	0,80

El año 2007 se ha cerrado con una importante disminución de la cuota de mercado de los Bancos, concretamente de 2,34 puntos porcentuales, dando continuidad al resultado del año 2006, en el que los Bancos perdieron una cuota de mercado del 1,54%. Por su parte las Cajas de Ahorro continuaron su progresivo incremento de cuota de mercado, ganando en esta ocasión 1,54 puntos porcentuales, frente a los 3,61 que ganaron el año 2006. Otras entidades financieras han cambiado la tendencia de sus resultados, ganando en este ejercicio 0,80 puntos porcentuales de cuota de mercado, frente a la pérdida de 2,07 puntos porcentuales en 2006.

Esta situación de crecimiento generalizado de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de vivienda por parte de las Cajas de Ahorro se ha presentado a lo largo del año 2007 en ocho comunidades autónomas, mientras que en nueve de ellas la ganancia ha sido en Bancos, y en doce en Otras entidades financieras.

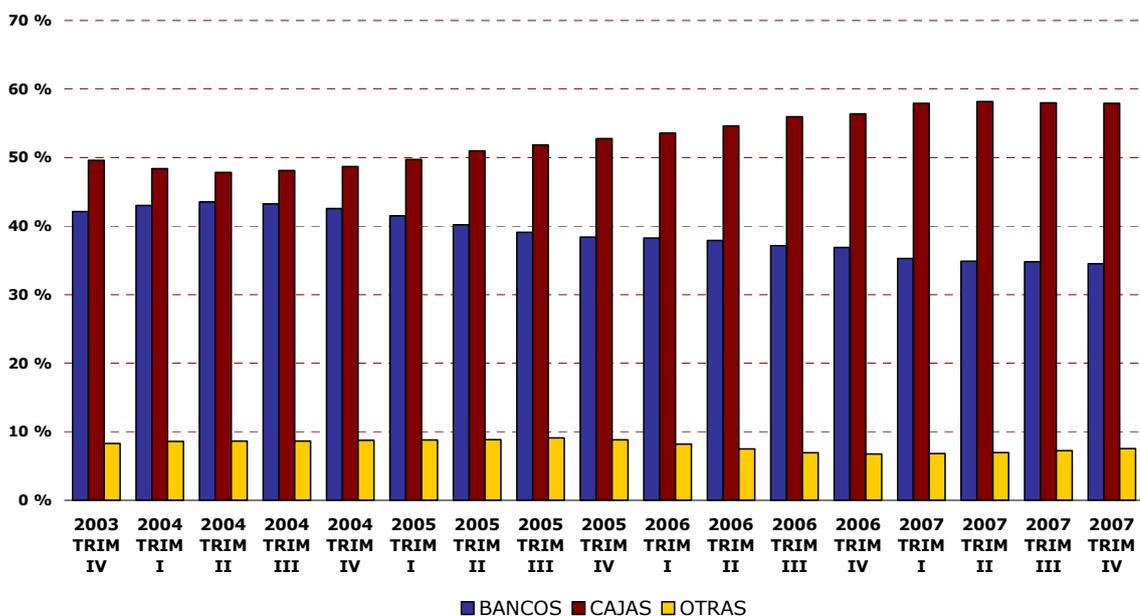
En todo caso, con respecto a años anteriores, parece reducirse el diferencial que venía generándose en evolución de cuota de mercado en Bancos y Cajas de Ahorros, siendo igualmente destacable la recuperación de Otras entidades financieras, que parecen haber tomado el testigo en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

Evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria (%). 2007.



El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante un periodo más largo, concretamente los últimos diecisiete trimestres, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de estos trimestres.

Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

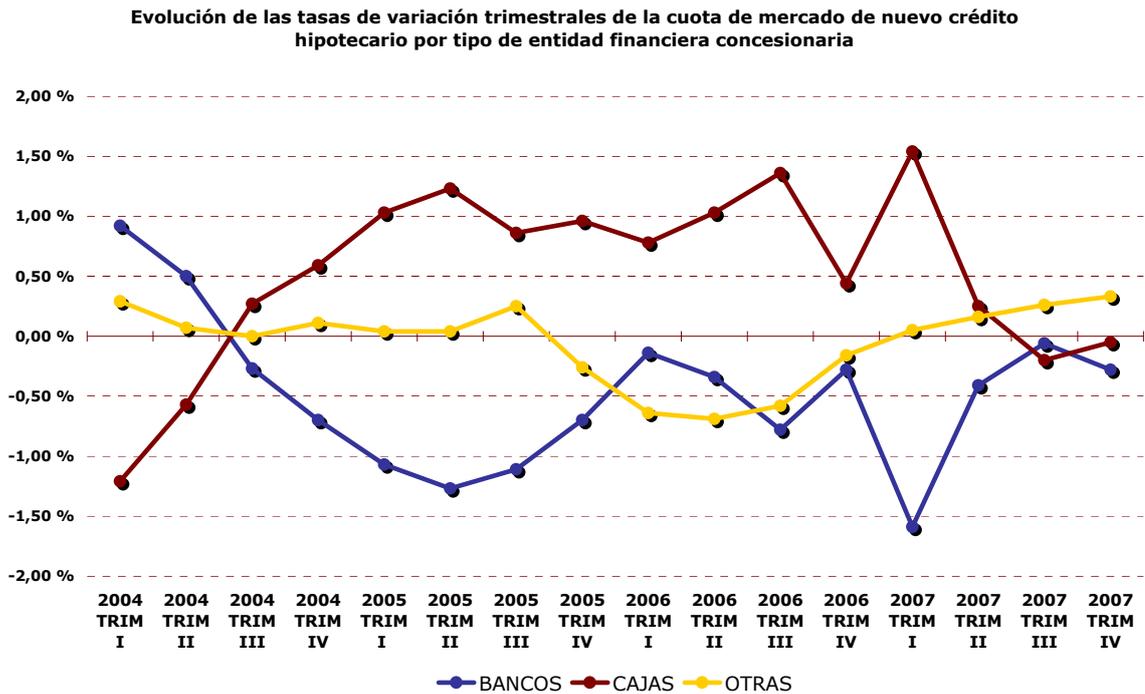


En el mismo se observa claramente cómo a lo largo del año 2004 se estaba produciendo una reducción de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, pero que a partir del año 2005, en el año 2006 y la primera mitad del año 2007 las Cajas de Ahorro han ido mejorando su cuota de mercado. En los últimos

trimestres parece haberse frenado dicha tendencia, dando la impresión de existir una tendencia a la estabilización de las cuotas de mercado de ambas agrupaciones de entidades financieras.

Por su parte, Otras entidades financieras, tras un mantenimiento de cuotas de mercado próximas al 10% durante los años 2004 y 2005, presentaron un cierto retroceso durante el año 2006, que sin embargo se está viendo recuperado a lo largo del año 2007, con una leve tendencia al progresivo incremento de su cuota de mercado.

A continuación se presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria, comprobando con ello la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación.



Este gráfico ratifica las conclusiones del gráfico anterior ya que muestra claramente el cambio de tendencia del año 2004 al año 2005, con el desarrollo de constantes incrementos de cuota de mercado en Cajas de Ahorro a lo largo de los años 2004, 2005, 2006 y la primera mitad del año 2007, con reducciones en Bancos a lo largo de dicho periodo. Sin embargo, en el tercer trimestre del año 2007 se cruzaron los resultados, dando lugar a una ligera mejora en Bancos con respecto a Cajas de Ahorro, que sin embargo ha vuelto a cambiar durante el último trimestre, dando lugar en ambos casos a una pérdida de cuota de mercado, pero en mayor cuantía en Bancos.

Por su parte, Otras entidades financieras mantuvieron una estabilización de su cuota de mercado durante el año 2004 y gran parte del año 2005, pasando a un progresivo descenso durante el año 2006, que se ha visto recuperado durante el año 2007, en el que se han presentado tasas de crecimiento positivas, en cuantías cada vez superiores.

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

7.1. Significado

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

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

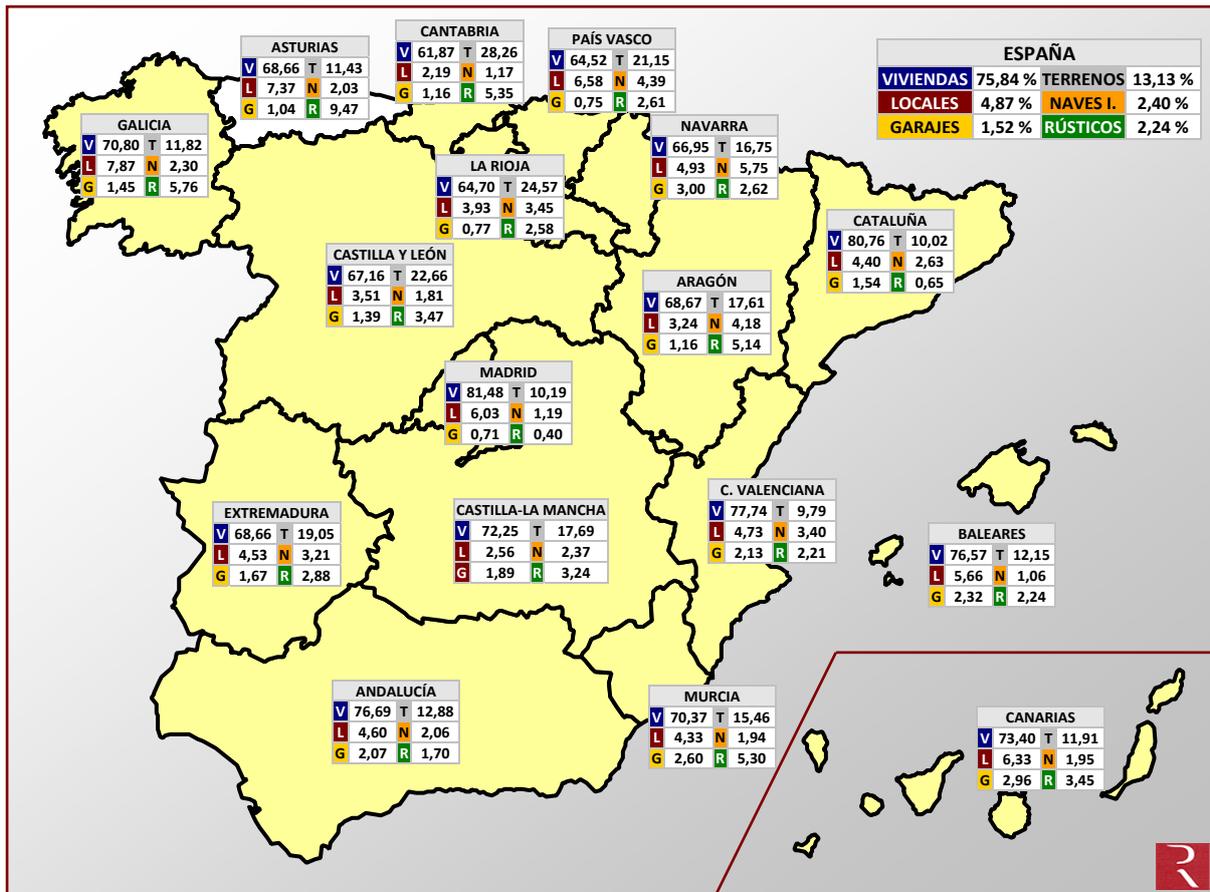
7.2. Resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2007 desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en el siguiente mapa.

Durante el año 2007 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda, con el 75,84%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 13,13% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 4,87%, naves industriales con el 2,40%, bienes inmuebles rústicos con el 2,24% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,52%.

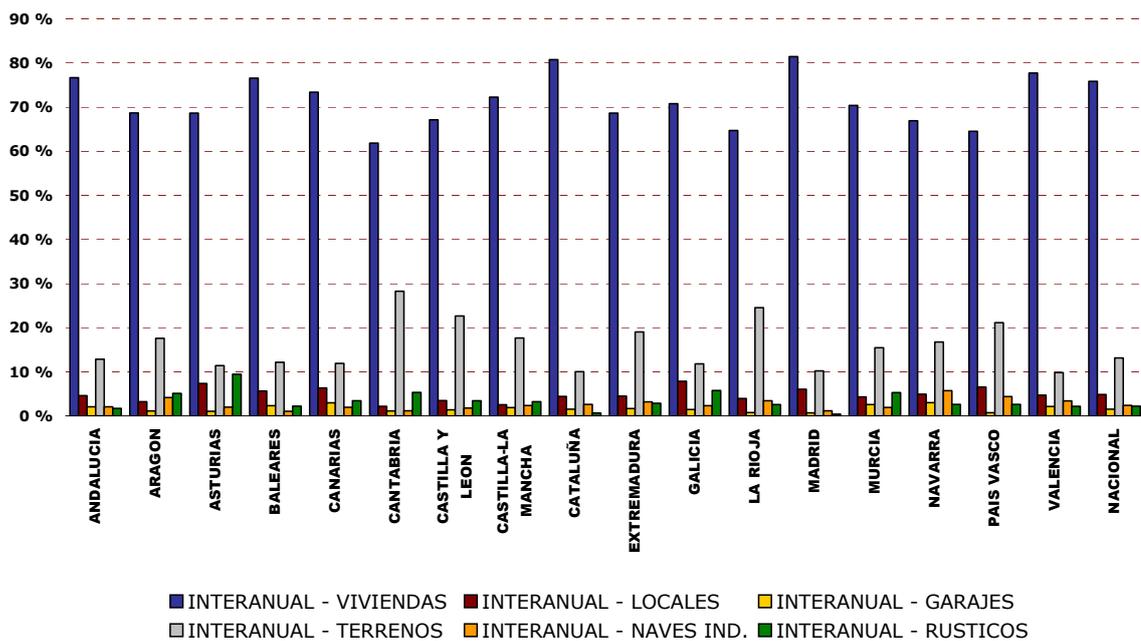
En el año 2006, la agrupación vivienda utilizaba el 78,17% de la financiación hipotecaria, los terrenos no edificados el 11,68%, los locales comerciales el 4,52%, las naves industriales el 2,35%, los bienes inmuebles rústicos el 2,19% y los garajes y trasteros el 1,09%. En consecuencia, se ha producido una reducción del peso relativo de la financiación hipotecaria para vivienda, incrementándose principalmente la agrupación terrenos no edificados.

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO BIEN INMUEBLE (%). 2007



El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2007 con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. 2007



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

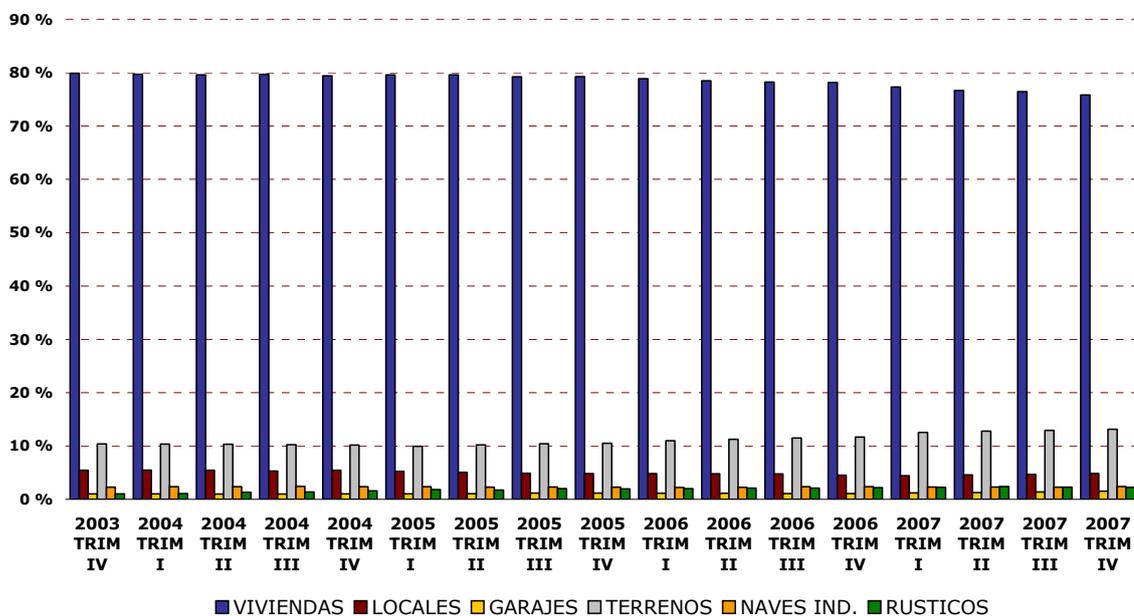
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	101,12	94,46	136,18	98,10	85,83	75,89
ARAGON	90,55	66,53	76,32	134,12	174,17	229,46
ASTURIAS	90,53	151,33	68,42	87,05	84,58	422,77
BALEARES	100,96	116,22	152,63	92,54	44,17	100,00
CANARIAS	96,78	129,98	194,74	90,71	81,25	154,02
CANTABRIA	81,58	44,97	76,32	215,23	48,75	238,84
CASTILLA Y LEON	88,55	72,07	91,45	172,58	75,42	154,91
CASTILLA-LA MANCHA	95,27	52,57	124,34	134,73	98,75	144,64
CATALUÑA	106,49	90,35	101,32	76,31	109,58	29,02
EXTREMADURA	90,53	93,02	109,87	145,09	133,75	128,57
GALICIA	93,35	161,60	95,39	90,02	95,83	257,14
LA RIOJA	85,31	80,70	50,66	187,13	143,75	115,18
MADRID	107,44	123,82	46,71	77,61	49,58	17,86
MURCIA	92,79	88,91	171,05	117,75	80,83	236,61
NAVARRA	88,28	101,23	197,37	127,57	239,58	116,96
PAIS VASCO	85,07	135,11	49,34	161,08	182,92	116,52
VALENCIA	102,51	97,13	140,13	74,56	141,67	98,66
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación del año 2007 en relación al año 2006, para el ámbito geográfico nacional, vuelve a presentar cuantías muy reducidas, tal y como resulta razonable de acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario e hipotecario en dicho periodo. Concretamente, la vivienda es la que pierde mayor peso relativo en el destino de la financiación hipotecaria, siendo la única agrupación con una tasa negativa, incrementándose el peso relativo en el resto de agrupaciones, destacando los terrenos no edificados, con un incremento del 1,45%, seguidos de los garajes y trasteros con un 0,43%, los locales comerciales con un 0,35% y los bienes inmuebles rústicos y las naves industriales con un 0,05%.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-4,04	0,00	0,41	3,39	0,11	0,13
ARAGON	-1,33	0,37	0,30	2,32	-1,15	-0,51
ASTURIAS	-2,80	2,20	0,01	-1,11	-0,06	1,76
BALEARES	-2,75	1,55	0,88	0,10	0,25	-0,03
CANARIAS	0,42	0,06	0,98	-1,39	0,47	-0,54
CANTABRIA	1,94	-0,36	-0,15	-0,71	0,12	-0,84
CASTILLA Y LEON	-0,88	0,28	0,31	-0,99	0,22	1,06
CASTILLA-LA MANCHA	2,08	0,27	0,81	-1,32	-1,55	-0,29
CATALUÑA	-0,89	0,07	0,68	0,95	-0,76	-0,05
EXTREMADURA	0,55	-1,39	0,98	2,95	0,39	-3,48
GALICIA	-0,42	1,58	0,02	-1,11	-0,28	0,21
LA RIOJA	-3,60	-0,61	0,14	1,71	2,40	-0,04
MADRID	-4,05	1,47	0,04	2,29	0,05	0,20
MURCIA	-5,22	-0,12	0,97	7,43	-0,52	-2,54
NAVARRA	4,16	0,36	2,51	-8,28	2,57	-1,32
PAIS VASCO	-2,71	-1,24	0,07	2,55	1,11	0,22
VALENCIA	-3,04	0,43	0,53	0,49	1,36	0,23
NACIONAL	-2,33	0,35	0,43	1,45	0,05	0,05

El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007 para el ámbito geográfico nacional y para cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas.

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

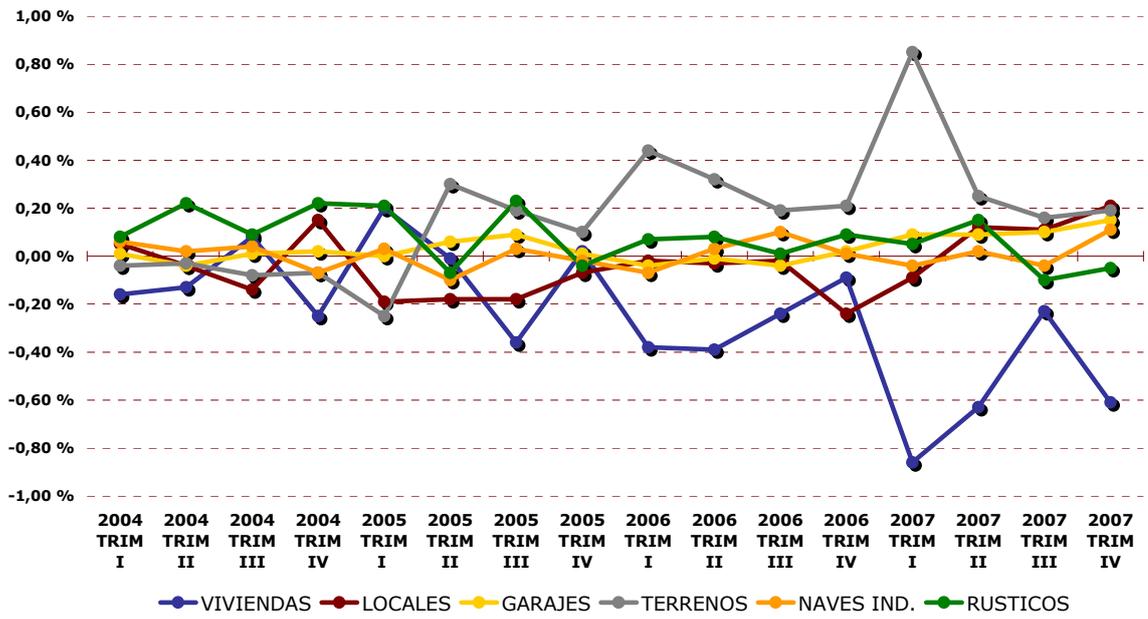


Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo la vivienda va perdiendo progresivamente el nivel máximo del 80% del crédito hipotecario tendiendo a aproximarse al 75%, la progresiva recuperación de los terrenos no edificados, superando ya claramente el 10% del nuevo crédito hipotecario, y el mantenimiento del resto de agrupaciones de bienes inmuebles en cuantías comparativamente muy bajas, pero estables.

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

En este sentido señalar que, tal y cómo se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han sido muy reducidas. De hecho en prácticamente ningún caso las tasas de variación están por encima del $\pm 0,4\%$. En todo caso, señalar que la agrupación con una presencia prácticamente constante de crecimiento del peso relativo a partir del año 2005 es la correspondiente a los terrenos no edificados, con un comportamiento prácticamente contrario al caso de la vivienda, que ha ido perdiendo peso relativo durante los tres últimos años. El resto de naturalezas de bienes inmuebles apenas han visto modificado su peso relativo, presentando tasas de variación trimestrales de escasa cuantía.

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



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

8.1. Significado

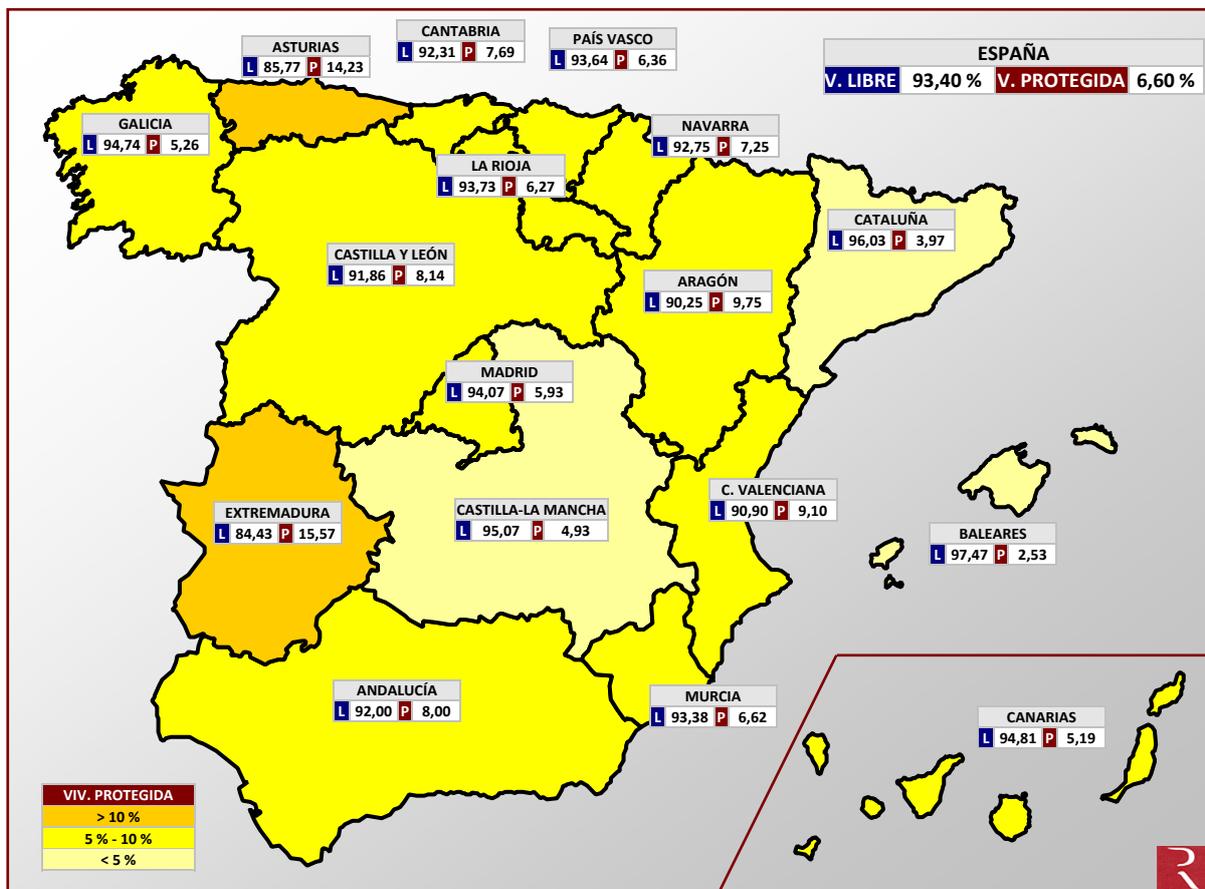
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro 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 para uno de estos dos destinos de vivienda.

8.2. Resultados

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2007, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

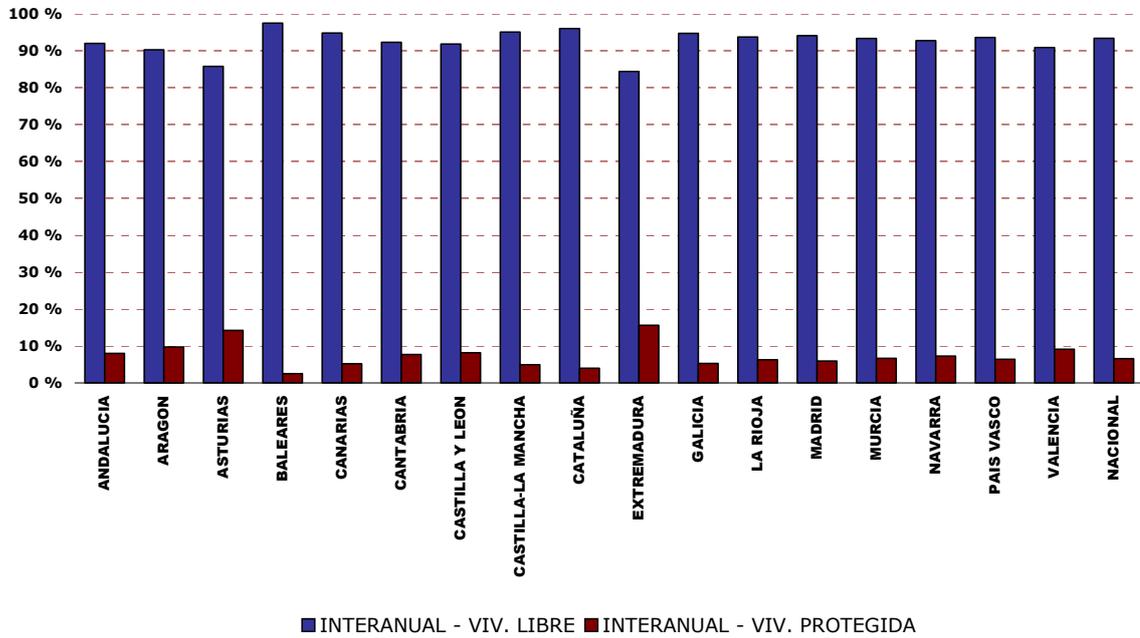
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2007



Durante el año 2007 el 93,40% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (92,99% año 2006), mientras que el 6,60% ha correspondido a vivienda

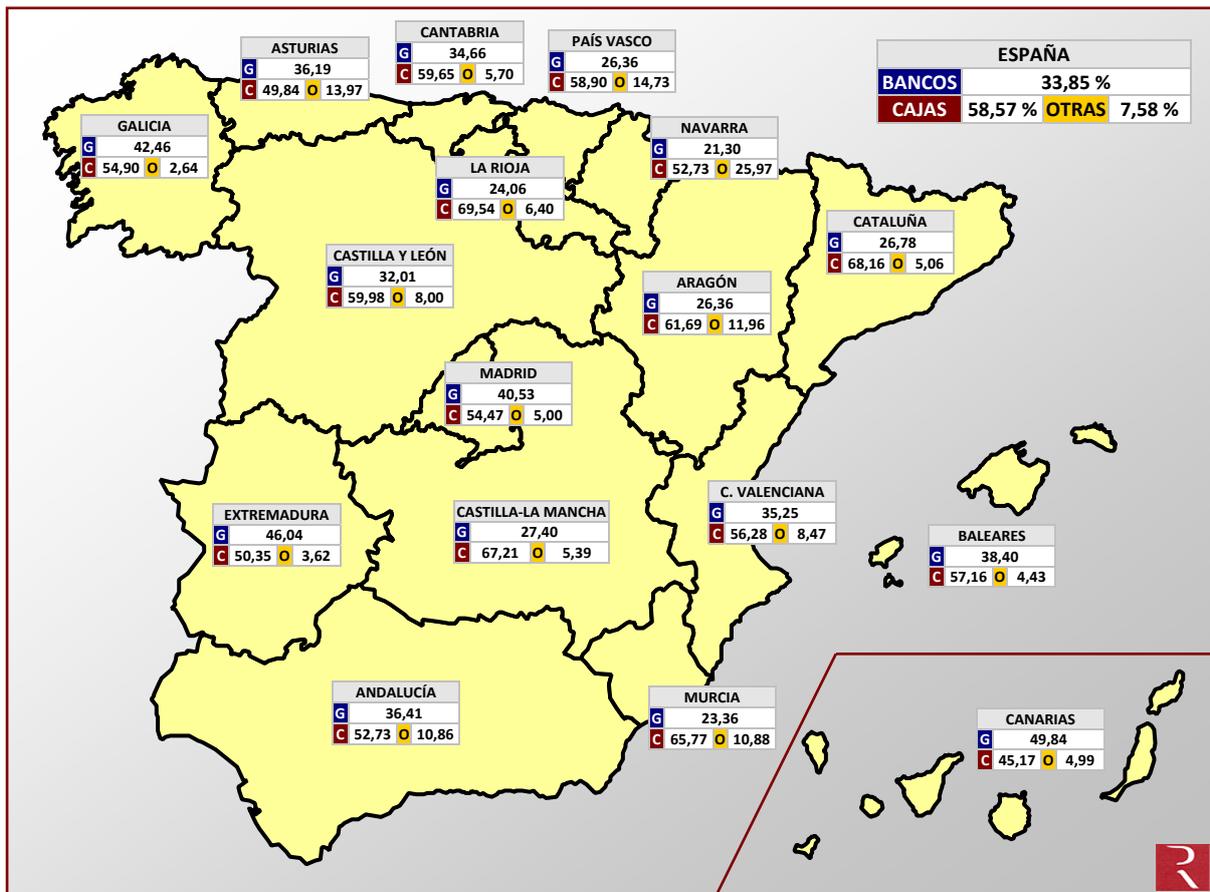
protegida (7,01% año 2006). Por comunidades autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida destacan Extremadura (15,57%) y Asturias (14,23%).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección. 2007.



A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2007 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

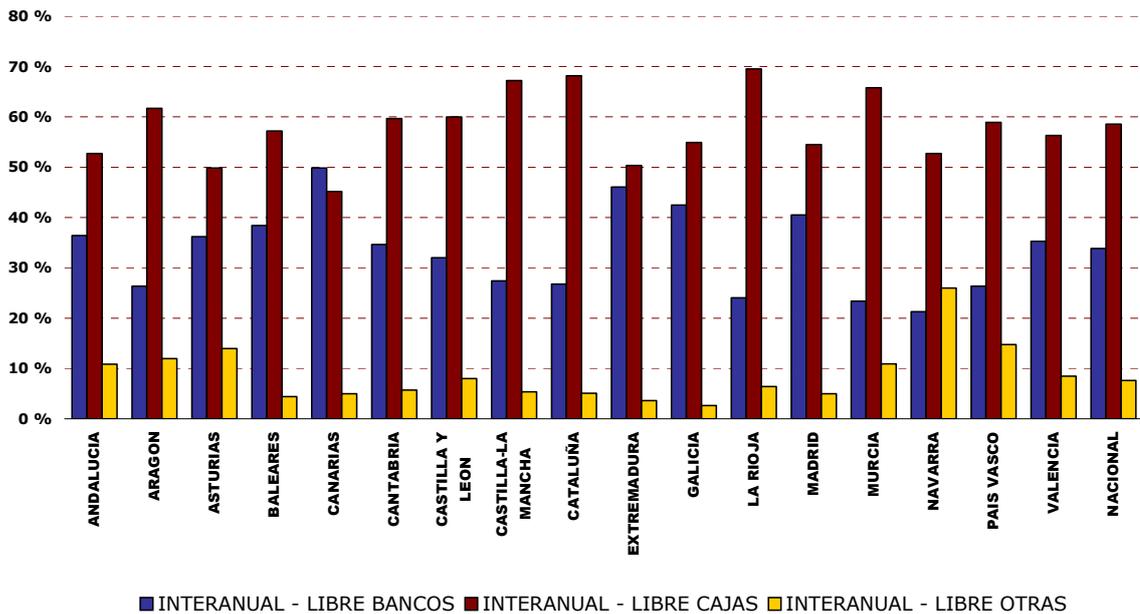
**DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%).
VIVIENDA LIBRE. 2007**



En el caso de la vivienda libre, más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro (58,57%), mientras que los Bancos han otorgado un 33,85% y Otras entidades financieras el 7,58%. En consecuencia existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias. Este liderazgo de las Cajas de Ahorro se ha incrementado a lo largo de 2007 ya que en el año 2006 su cuota de mercado era del 54,94%, correspondiendo a los Bancos el 34,43% y a Otras entidades financieras el 10,63%.

El siguiente gráfico muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda libre distinguiendo en atención al tipo de entidad financiera concesionaria, para cada una de las comunidades y el total nacional.

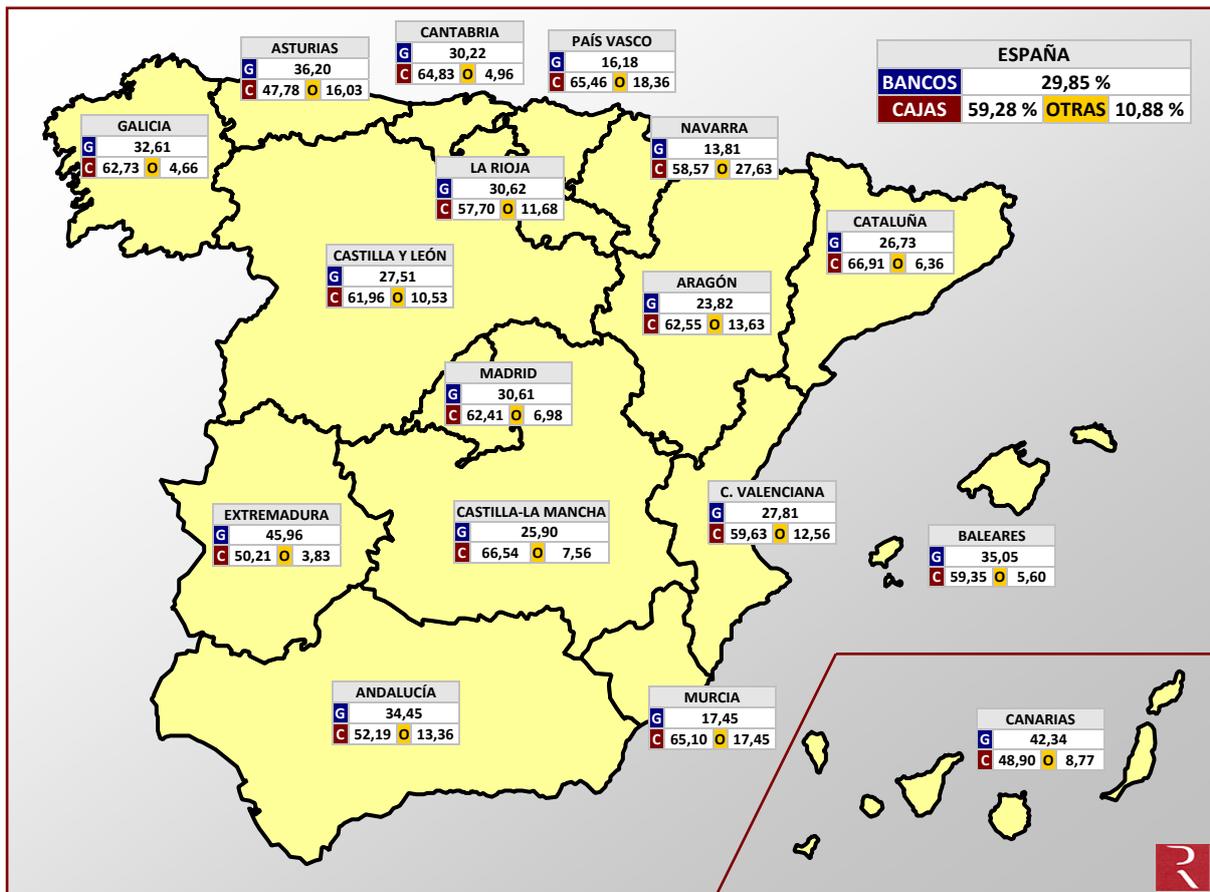
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2007.



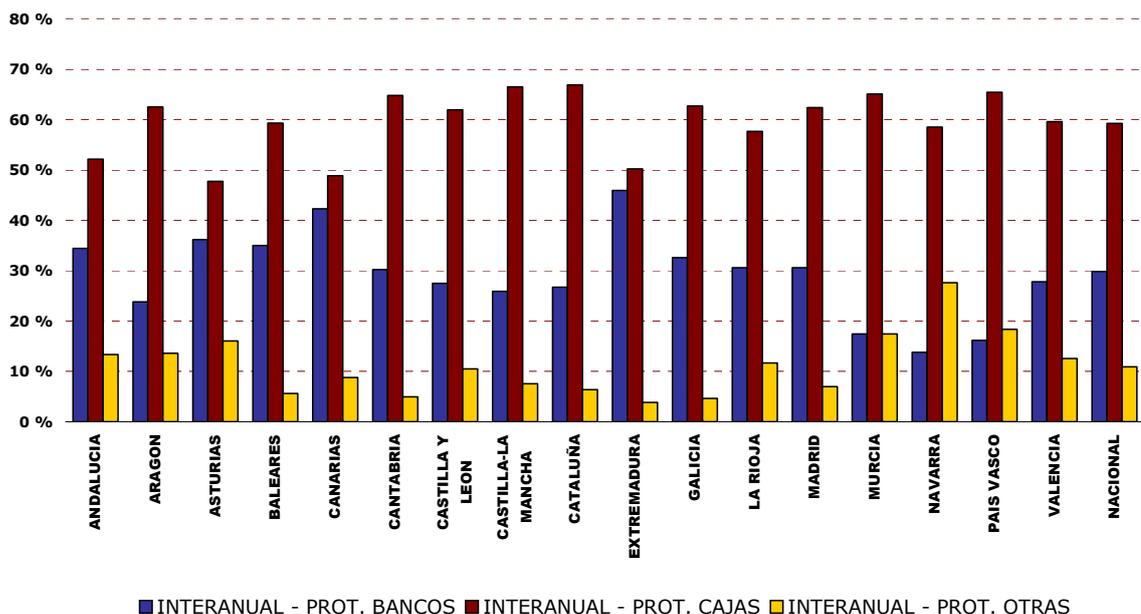
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2007 relativo a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro es todavía mayor, con el 59,28%, frente a los Bancos con un 29,85% y Otras entidades financieras con un 10,88%. En consecuencia vuelve a existir un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se ve ratificado en la totalidad de comunidades autónomas. En el año 2006 ya se contaba con esta estructura de resultados, ya que las Cajas de Ahorro contaban con el 60,47% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 26,29% y Otras entidades financieras con un 13,25%. En consecuencia, retrocede ligeramente el tradicional avance de las Cajas de Ahorro y de Otras entidades financieras, en beneficio de los Bancos.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%).
VIVIENDA PROTEGIDA. 2007



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera.
Vivienda protegida. 2007.



Por lo que respecta a la evolución anual en el año 2007 con relación al año 2006 de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida, señalar que vuelve a existir una gran estabilidad, incrementándose un 0,41% la financiación relativa en vivienda libre frente a vivienda protegida. En el año 2006 este incremento fue del 0,25%.

En todo caso, como comunidades autónomas con mayor grado de dinamismo destacar, con una variación superior al $\pm 2\%$, Aragón, Cantabria, Navarra y Comunidad Valenciana, en todos los casos con tasas de crecimiento a favor de la vivienda libre.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	0,51	-0,51
ARAGON	2,01	-2,01
ASTURIAS	1,43	-1,43
BALEARES	0,56	-0,56
CANARIAS	0,68	-0,68
CANTABRIA	6,66	-6,66
CASTILLA Y LEON	1,32	-1,32
CASTILLA-LA MANCHA	0,19	-0,19
CATALUÑA	0,11	-0,11
EXTREMADURA	-0,33	0,33
GALICIA	-1,09	1,09
LA RIOJA	0,83	-0,83
MADRID	-1,01	1,01
MURCIA	0,20	-0,20
NAVARRA	3,68	-3,68
PAIS VASCO	-0,78	0,78
VALENCIA	2,91	-2,91
NACIONAL	0,41	-0,41

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2007 en relación al año 2006 del 3,63% en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de las Cajas de Ahorro, reduciéndose en un 3,05% en Otras entidades financieras y en un 0,58% en el caso de los Bancos.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	-1,24	1,30	-0,07
ARAGON	3,05	5,06	-8,10
ASTURIAS	4,27	-4,38	0,11
BALEARES	1,83	4,61	-6,45
CANARIAS	1,91	-0,04	-1,87
CANTABRIA	8,89	0,59	-9,47
CASTILLA Y LEON	1,53	-0,54	-1,00
CASTILLA-LA MANCHA	-2,29	2,81	-0,52
CATALUÑA	-9,34	11,89	-2,55
EXTREMADURA	1,80	-0,55	-1,24
GALICIA	0,11	0,28	-0,39
LA RIOJA	4,23	-3,02	-1,21
MADRID	8,74	2,62	-11,36
MURCIA	1,63	-2,03	0,41
NAVARRA	5,33	-3,57	-1,76
PAIS VASCO	-9,56	12,83	-3,28
VALENCIA	1,44	-2,58	1,14
NACIONAL	-0,58	3,63	-3,05

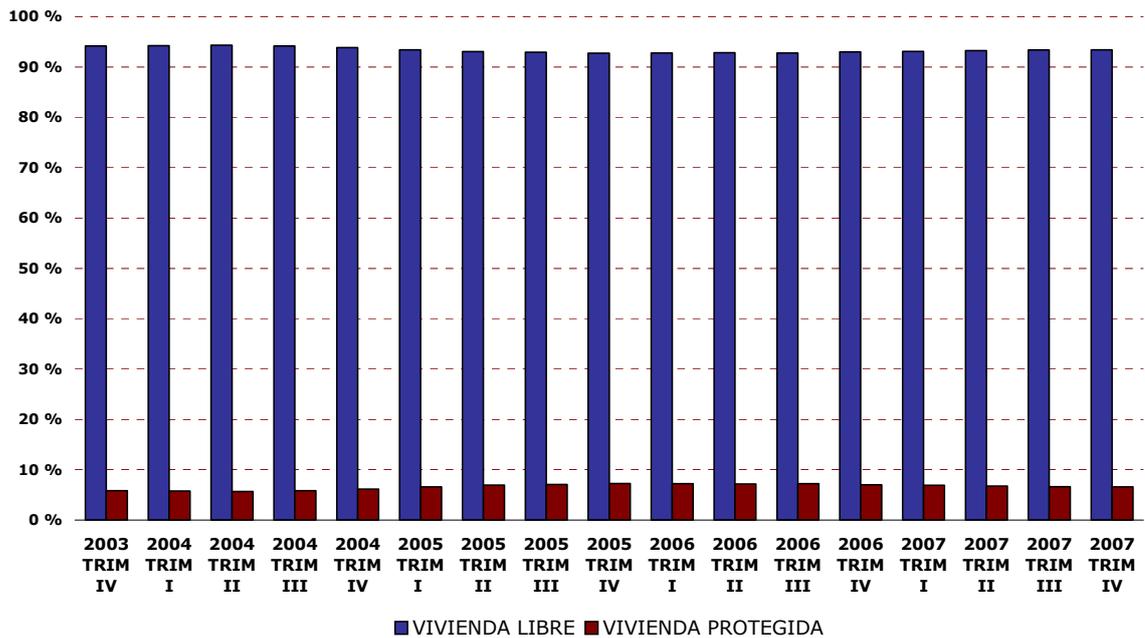
En vivienda protegida, la ganancia en cuota de mercado de crédito hipotecario se ha producido en los Bancos, con un incremento del 3,56%. Por su parte, las Cajas de Ahorro han perdido un 1,19% de cuota de mercado, y Otras entidades financieras un 2,37%.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	0,46	0,17	-0,63
ARAGON	7,53	-0,63	-6,90
ASTURIAS	5,62	-0,44	-5,17
BALEARES	6,65	-3,05	-3,60
CANARIAS	0,54	-0,95	0,42
CANTABRIA	1,77	-3,17	1,41
CASTILLA Y LEON	2,01	2,11	-4,12
CASTILLA-LA MANCHA	-1,20	1,45	-0,25
CATALUÑA	6,42	0,40	-6,82
EXTREMADURA	5,28	-2,64	-2,63
GALICIA	-3,87	7,05	-3,18
LA RIOJA	8,52	-8,63	0,12
MADRID	5,14	1,03	-6,17
MURCIA	2,71	-4,02	1,32
NAVARRA	6,61	-13,55	6,95
PAIS VASCO	-4,61	7,04	-2,43
VALENCIA	3,92	-4,90	0,98
NACIONAL	3,56	-1,19	-2,37

Los siguientes tres gráficos muestran la evolución de la financiación hipotecaria de vivienda libre y protegida en el ámbito geográfico nacional para un periodo más amplio de tiempo, en todos los casos atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria. Para ello se han tomado los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007.

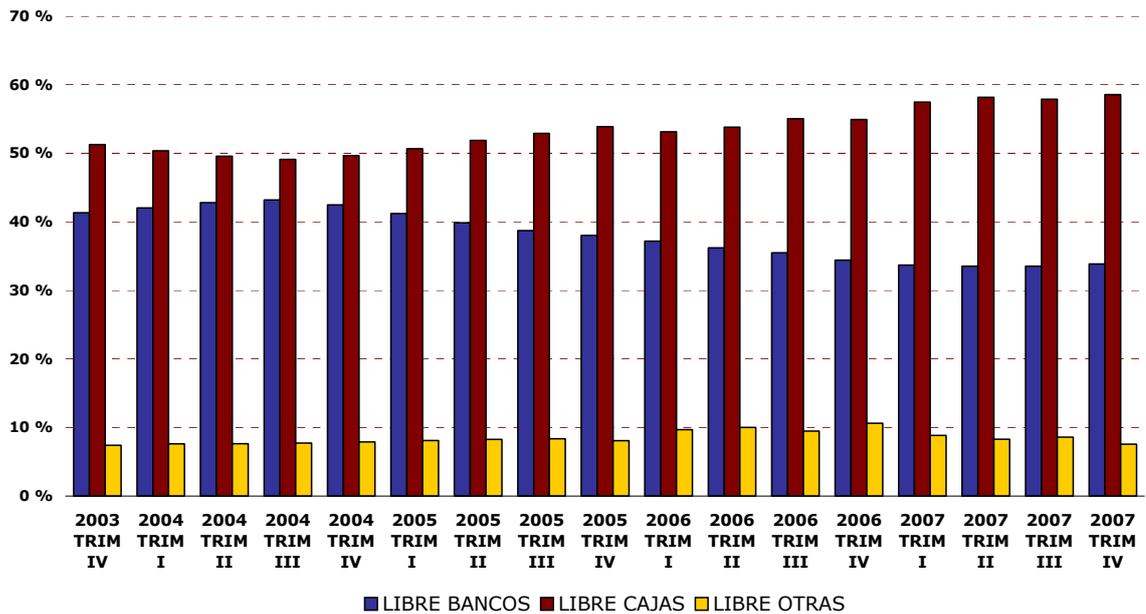
En el primero de estos gráficos se recogen los resultados interanuales de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario distinguiendo en atención a vivienda libre y vivienda protegida a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional. Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo la vivienda libre presenta en todos los casos resultados por encima del 90%, dejando a la vivienda protegida por debajo del 10%.

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



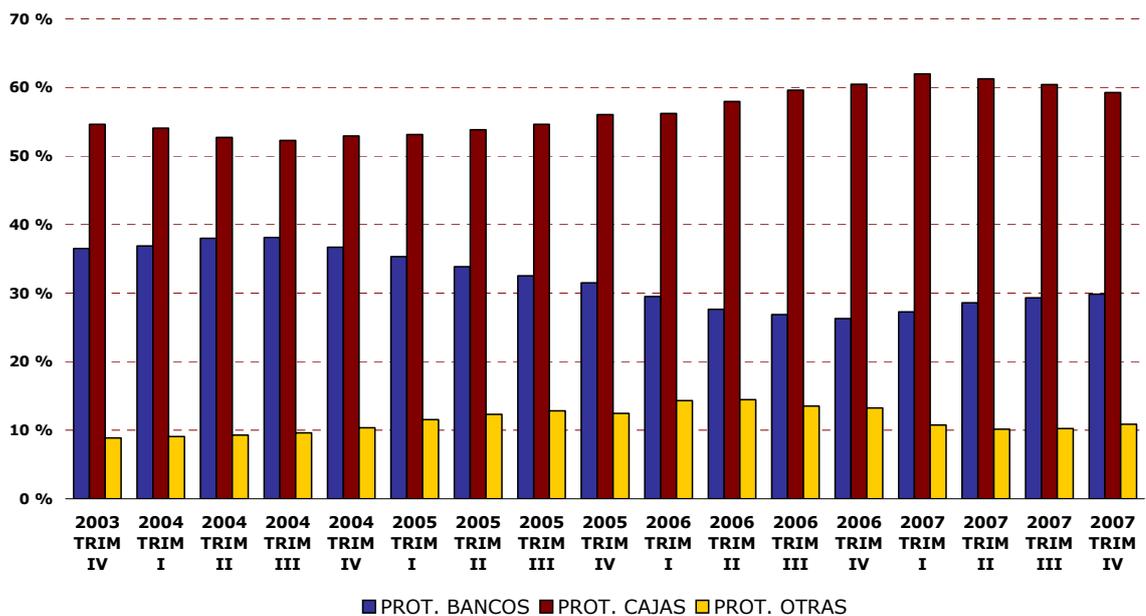
Los siguientes dos gráficos presentan la desagregación de ambas agrupaciones de vivienda (libre y protegida) atendiendo a la tipología de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario. Por lo que respecta a la vivienda libre se observa la progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorro en la concesión de nuevo crédito hipotecario, especialmente desde comienzos del año 2005, que es cuando se alcanza el 50% de cuota de mercado. Los Bancos han tenido un comportamiento inverso, perdiendo progresivamente cuota de mercado, especialmente desde el año 2005, dejando la cuota de mercado del 40%, y aproximándose al 30%. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más estable, pero con una progresiva ganancia de cuota de mercado en el año 2006, que dio lugar a finalizar dicho año por encima del 10%, pero que sin embargo se ha visto corregido durante el año 2007, situándose en cuantías similares a las de años anteriores.

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según la entidad financiera (%)



Por lo que respecta a la vivienda protegida las oscilaciones han sido similares, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, que le llevó a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado, que sin embargo ha perdido a finales del año 2007. Los Bancos han mantenido un deterioro de su cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aproximándose durante el año 2006 al 25%, pero volviendo a repuntar durante el año 2007 hacia el 30% de cuota de mercado. Finalmente, Otras entidades financieras mantienen un mayor peso relativo en esta tipología de vivienda, llevando ya tres años con una cuota de mercado superior al 10%.

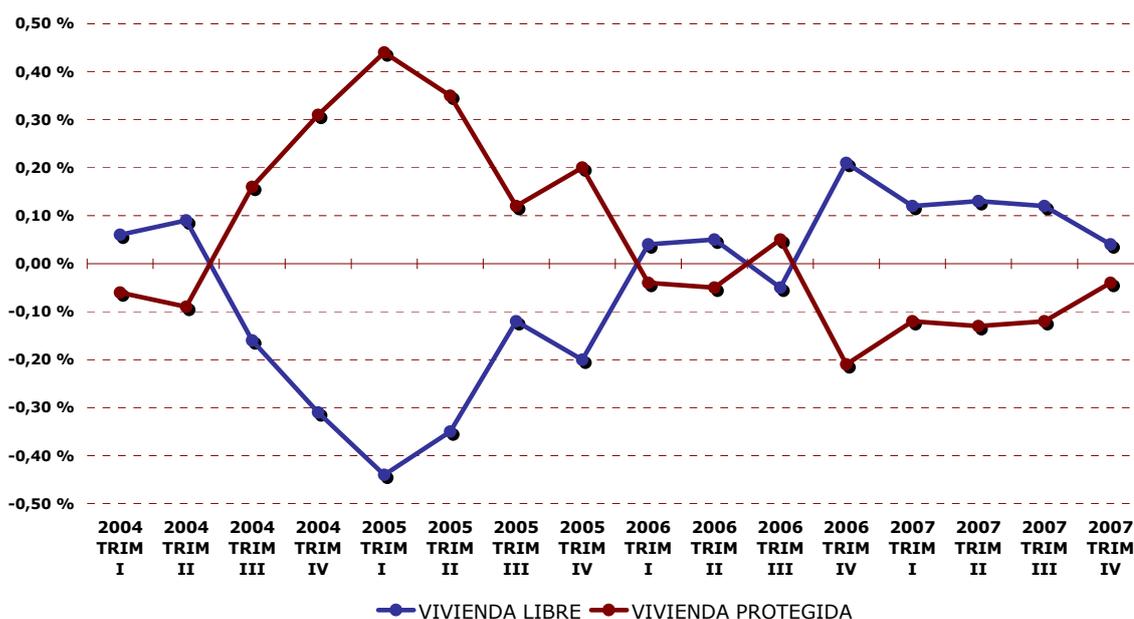
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según la entidad financiera (%)



Por su parte, los siguientes tres gráficos presentan las tasas de variación trimestrales de las agrupaciones de vivienda y entidades financieras presentadas en los gráficos anteriores. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de estas agrupaciones.

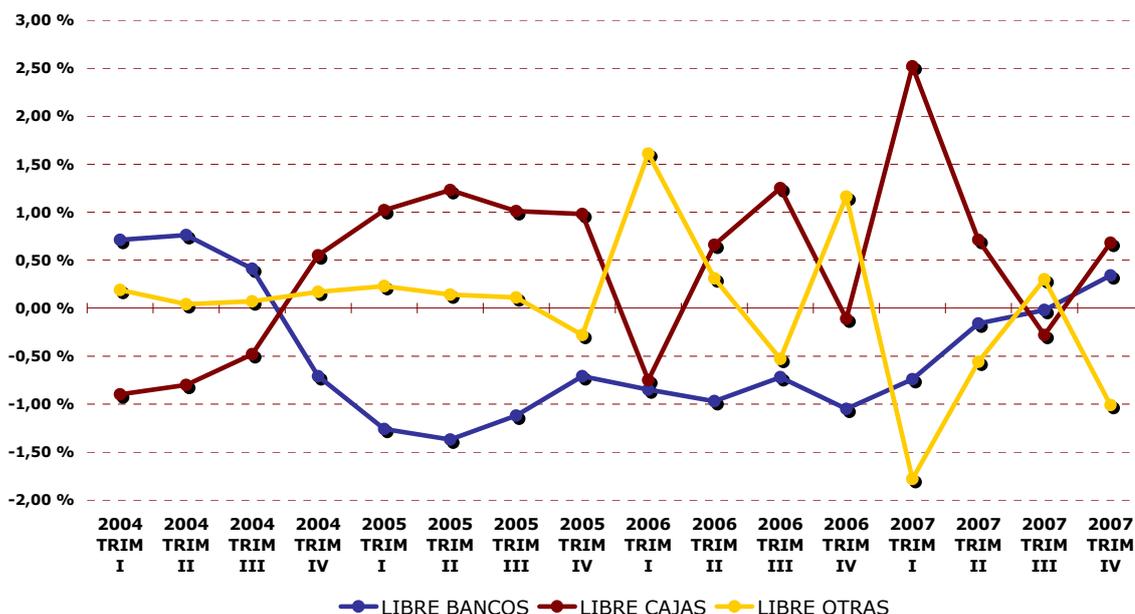
En el primero de ellos se muestra cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin embargo, a partir de ahí las tasas de variación se fueron aproximando durante 2006, dando lugar en el año 2007 a una pérdida de peso relativo de la vivienda protegida a favor de la vivienda libre.

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



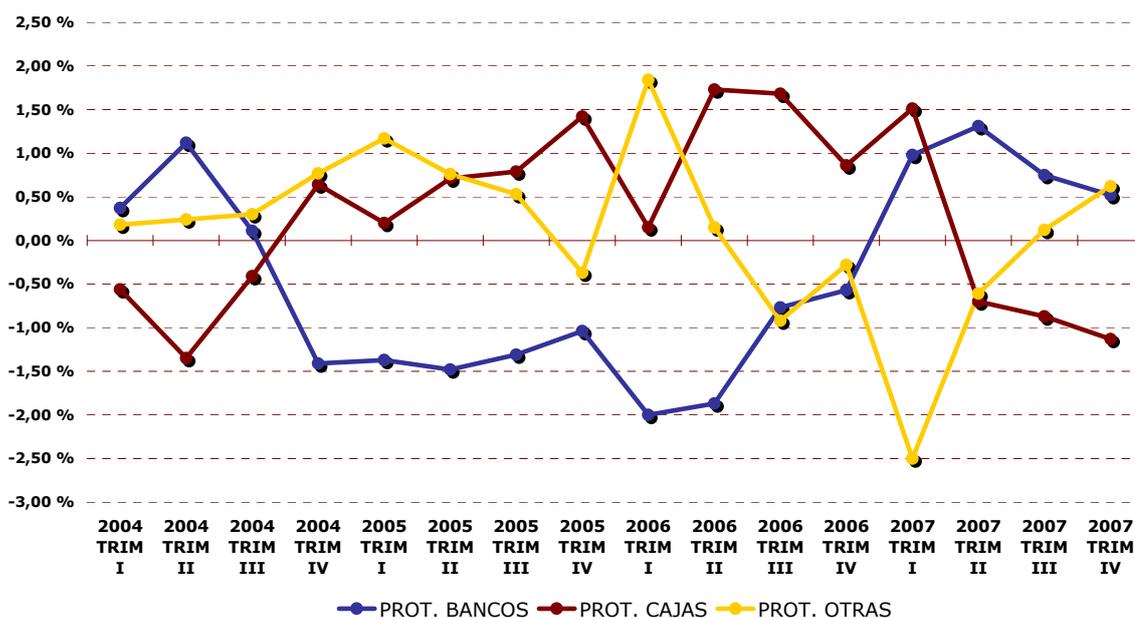
En cuanto a la financiación de vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorro han presentado de forma prácticamente constante incrementos de su cuota de mercado, dando lugar a un deterioro de las correspondientes a los Bancos. Otras entidades financieras apenas han modificado sus posiciones hasta el año 2006, en el que han combinado importantes incrementos y reducciones. Durante el año 2007 los Bancos han ido mejorando su posición, contando ya con tasas de crecimiento positivas.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según el tipo de entidad financiera (%)



En vivienda protegida, el comportamiento de la financiación hipotecaria desde la perspectiva de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario muestra cómo nuevamente las Cajas de Ahorro han sido las que han ido ganando posiciones en la cuota de mercado desde mediados del año 2004, dando lugar al correspondiente deterioro de los Bancos. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento aleatorio, aunque con un predominio de incrementos sobre reducciones, especialmente durante los años 2004 y 2005. Esta situación general se ha invertido durante el año 2007, en el que han sido los Bancos y Otras entidades financieras los que han ido ganando cuota de mercado, en detrimento de Cajas de Ahorro.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según el tipo de entidad financiera (%)



9. Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

9.1. Significado

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

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción ya descrita en apartados anteriores de Bancos, Cajas de Ahorro 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 esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario con relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando claramente la actitud de la sociedad española respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

Resultan destacables las posibilidades de ampliación de este apartado, fundamentalmente atendiendo a una mayor desagregación geográfica, así como a una distinción del concepto de vivienda en atención a distintas agrupaciones habitualmente utilizadas, tanto como consecuencia de su tipología como superficie.

9.2. Resultados

El siguiente mapa presenta los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el año 2007 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, proporcionando los resultados generales y la desagregación en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

Los resultados del año 2007 muestran cómo el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.899,87 €/m², dando lugar a un incremento con respecto al correspondiente al año 2006, cuyo importe fue de 1.725,37 €/m².

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha sido concedido por los Bancos, con 1.947,59 €/m², seguidos a muy corta distancia de las Cajas de Ahorro, con 1.898,62 €/m², y a una mayor distancia Otras entidades financieras, con 1.729,75 €/m². Esta estructura de resultados supone un cambio con respecto al año 2006, donde las Cajas de Ahorro eran las que, en términos medios, mayor volumen de crédito hipotecario concedían por metro cuadrado de vivienda adquirido, con 1.748,03 €/m² en dicho periodo, en consecuencia han descendido en 2007 con respecto al año 2006. A continuación se situaron los Bancos con 1.741,99 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.490,22 €/m², que son la agrupación con mayor incremento durante el último año.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de una elevada homogeneidad entre las distintas agrupaciones de entidades financieras concesionarias.

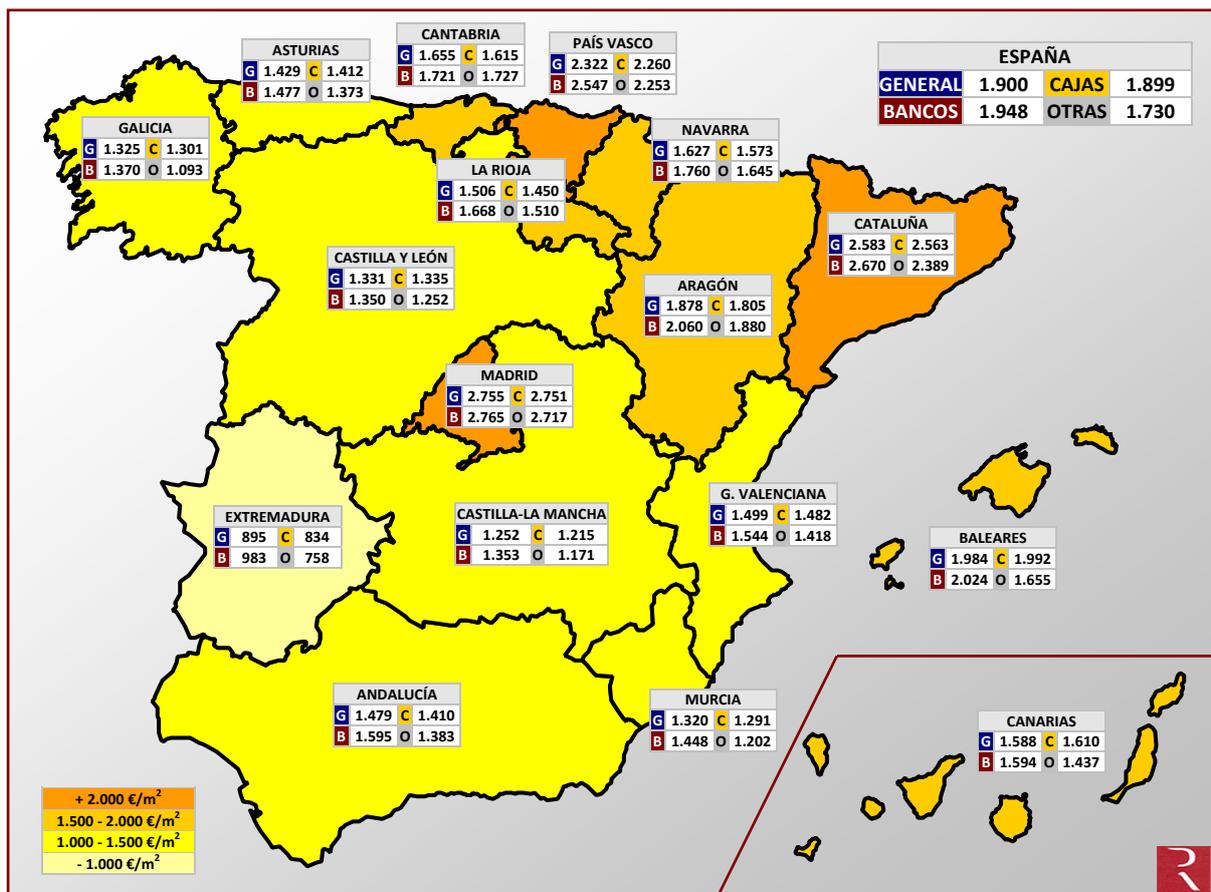
En cuanto a la interpretación de los resultados, el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con

precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid con 2.754,60 €/m² (2.687,12 €/m² en 2006), Cataluña con 2.583,40 €/m² (2.415,23 €/m²) y País Vasco con 2.321,58 €/m² (2.190,58 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

Asimismo, se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario de 895,44 €/m², que representa el 32,51% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo en quince de ellas los Bancos son los que conceden un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda concedido, y en una de ellas las Cajas de Ahorro (Canarias) y en una Otras entidades financieras (Cantabria).

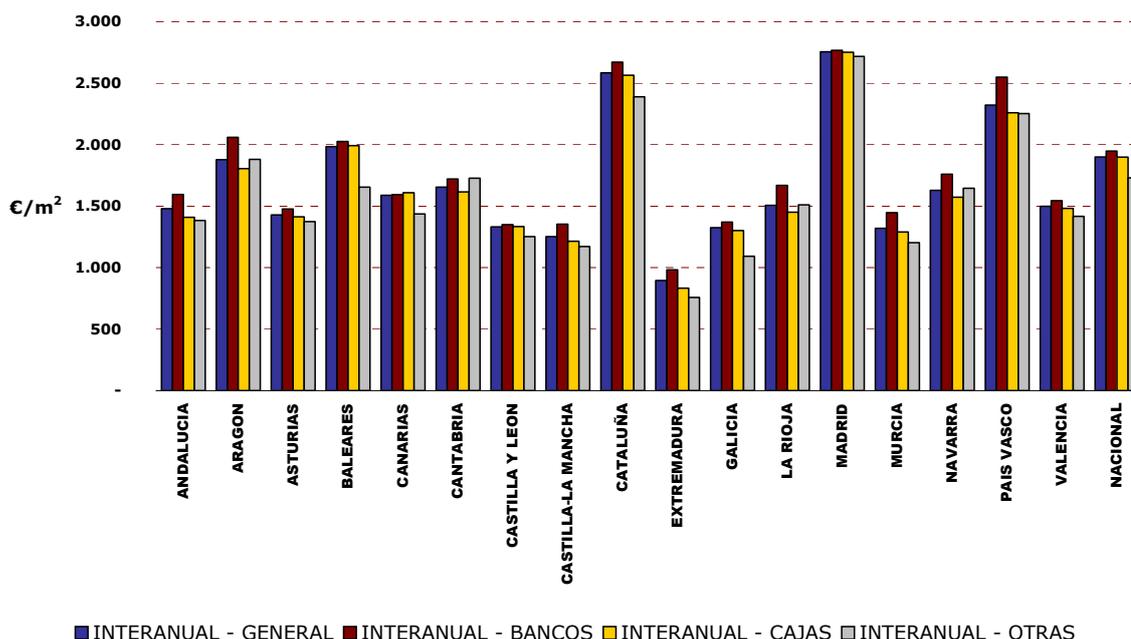
IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR m² DE VIVIENDA COMPRADO. 2007



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

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

Importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. 2007.



La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2007, donde tomando la media nacional como referencia (índice 100), se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones (General, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR m² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	77,86	81,91	74,25	79,92
ARAGON	98,84	105,76	95,05	108,70
ASTURIAS	75,22	75,81	74,39	79,40
BALEARES	104,41	103,94	104,91	95,65
CANARIAS	83,60	81,83	84,78	83,09
CANTABRIA	87,11	88,35	85,05	99,84
CASTILLA Y LEON	70,05	69,33	70,31	72,40
CASTILLA-LA MANCHA	65,92	69,49	64,00	67,72
CATALUÑA	135,98	137,10	134,99	138,12
EXTREMADURA	47,13	50,48	43,91	43,83
GALICIA	69,73	70,33	68,51	63,17
LA RIOJA	79,29	85,65	76,39	87,29
MADRID	144,99	141,99	144,89	157,10
MURCIA	69,45	74,34	67,98	69,50
NAVARRA	85,66	90,37	82,87	95,09
PAIS VASCO	122,20	130,80	119,01	130,23
VALENCIA	78,92	79,29	78,06	81,95
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

De este modo, para el total general, únicamente cuatro comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media. Concretamente son Comunidad de Madrid (144,99), Cataluña (135,98), País Vasco (122,20) y Baleares (104,41). El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional de endeudamiento hipotecario. Destacar, tal y como ya se ha señalado, las importantes diferencias existentes entre las diferentes comunidades autónomas, oscilando entre los límites del 47,13 en el caso de Extremadura y el 144,99 en Comunidad de Madrid.

Atendiendo a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, dada la homogeneidad de volumen de endeudamiento con independencia de la agrupación de entidad financiera, existe un elevado grado de correlación en la estructura de comunidades autónomas con respecto al total general. Concretamente, en todas ellas Comunidad de Madrid lidera el grado de endeudamiento, seguida de Cataluña y País Vasco. Asimismo, en todas las agrupaciones de entidades financieras Extremadura es la comunidad autónoma con menor grado de endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, acompañada por Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia y Galicia.

En definitiva, estos resultados muestran cómo el mayor porcentaje de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, País Vasco y Cataluña), y el menor porcentaje corresponde a las comunidades autónomas con precios más bajos por metro cuadrado de vivienda (Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia, Castilla y León, y Galicia).

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante el año 2007 en relación al importe medio del año 2006, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras), ha sido la que refleja la siguiente tabla.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR m² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	16,53%	16,07%	17,24%	15,39%
ARAGON	4,99%	20,82%	-1,80%	9,75%
ASTURIAS	14,00%	15,07%	14,11%	11,21%
BALEARES	10,94%	14,86%	8,30%	4,57%
CANARIAS	17,66%	16,77%	19,69%	11,49%
CANTABRIA	14,23%	15,00%	13,79%	13,61%
CASTILLA Y LEON	11,57%	11,76%	10,66%	17,34%
CASTILLA-LA MANCHA	24,19%	28,15%	23,17%	17,05%
CATALUÑA	6,96%	14,24%	2,98%	9,73%
EXTREMADURA	12,74%	14,82%	12,36%	8,05%
GALICIA	15,79%	20,09%	12,12%	16,35%
LA RIOJA	6,43%	13,79%	2,00%	17,48%
MADRID	2,51%	4,27%	0,71%	5,76%
MURCIA	17,71%	21,31%	15,46%	23,95%
NAVARRA	8,10%	14,92%	4,84%	9,64%
PAIS VASCO	5,98%	13,77%	0,84%	17,66%
VALENCIA	13,90%	15,09%	12,60%	18,82%
NACIONAL	10,11%	11,80%	8,61%	16,07%

El análisis de la evolución del importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda para el año 2007 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 10,11%, resultando un incremento ligeramente inferior al del año 2006, que fue del 11,53%.

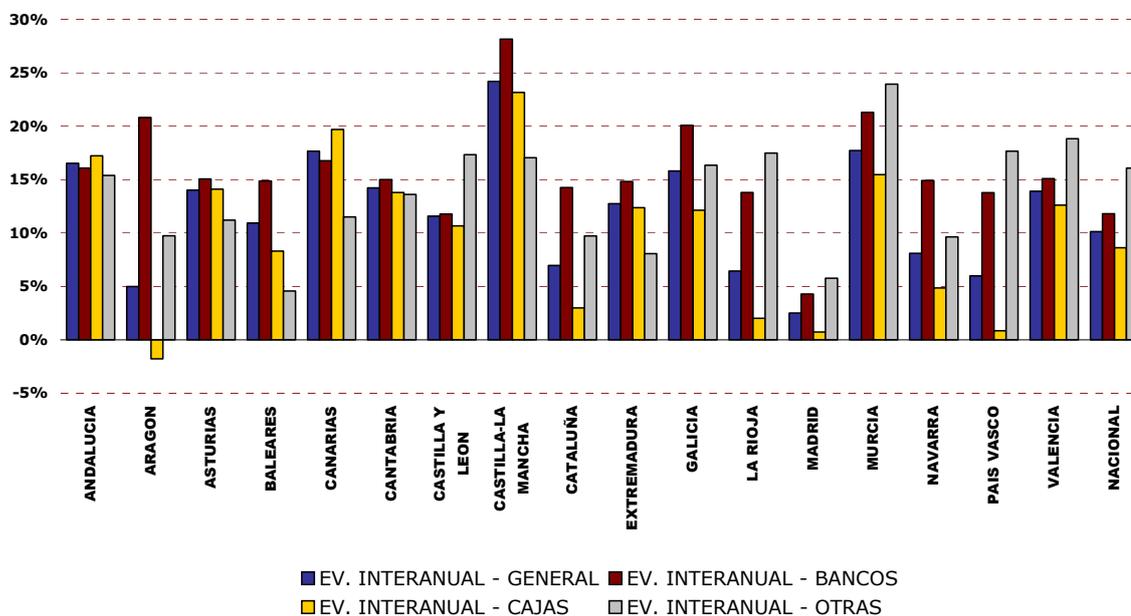
Por tipo de entidad financiera concesionaria, destaca el mayor incremento presentado en el caso de Otras entidades financieras, con un resultado del 16,07%, frente al 7,19% del año 2006. A continuación se han situado los Bancos, con un crecimiento del 11,80%, también superior al del año 2006, que fue del 9,81%. En consecuencia, la explicación del menor incremento del total general viene por el lado de las Cajas de Ahorro, que han contado con un crecimiento del 8,61%, frente al 13,10% del año 2006.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en todas ellas y para la práctica totalidad de las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación, destacando, con más de un 15% de crecimiento, las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha (24,19%), Murcia (17,71%), Canarias (17,66%), Andalucía (16,53%) y Galicia (15,79%).

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento durante el año 2007 de las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda

comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de ahorro y Otras entidades financieras).

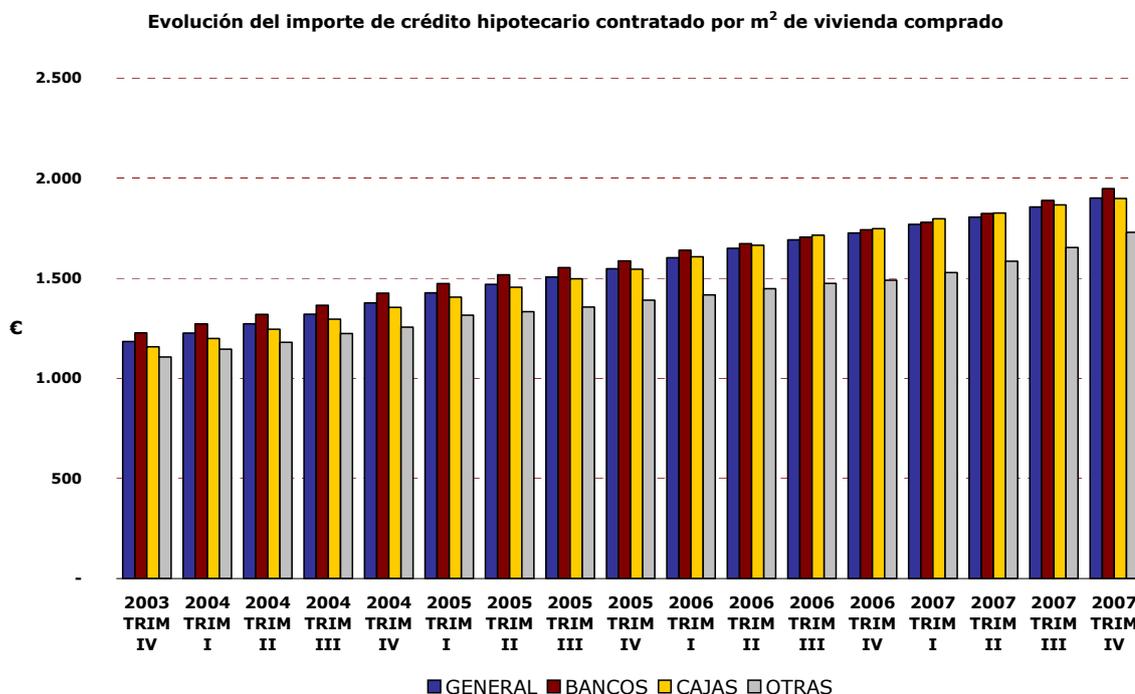
Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. 2007.



A continuación se presenta una tabla con los resultados de la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2007 en el importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de las variables.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR m² DE VIVIENDA COMPRADO (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV
ANDALUCÍA	2,95%	2,98%	5,59%	4,10%
ARAGÓN	1,81%	-1,29%	2,26%	2,15%
ASTURIAS	4,54%	2,34%	2,95%	3,50%
BALEARES	3,06%	0,50%	2,38%	4,63%
CANARIAS	4,16%	3,48%	4,19%	4,76%
CANTABRÍA	2,54%	4,35%	3,32%	3,33%
CASTILLA Y LEÓN	2,55%	1,85%	2,92%	3,79%
CASTILLA-LA MANCHA	4,83%	5,71%	6,68%	5,06%
CATALUÑA	1,48%	1,45%	1,82%	2,04%
EXTREMADURA	4,26%	1,69%	4,58%	1,68%
GALICIA	1,70%	2,65%	4,56%	6,08%
LA RIOJA	-0,20%	4,92%	1,27%	0,37%
MADRID	0,58%	0,44%	0,84%	0,64%
MURCIA	3,13%	4,41%	5,23%	3,88%
NAVARRA	2,29%	0,03%	2,83%	2,74%
PAIS VASCO	2,53%	1,99%	0,71%	0,64%
VALENCIA	4,00%	3,70%	2,90%	2,64%
NACIONAL	2,50%	2,04%	2,81%	2,40%

Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007 (diecisiete trimestres).



Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un ligero diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorro, que con el paso del tiempo se ha ido estrechando, dando lugar a una situación de práctica igualdad. Por otro lado, Otras entidades financieras mantiene a lo largo del tiempo el correspondiente diferencial con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras, dando lugar a un cierto acercamiento durante los últimos trimestres.

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

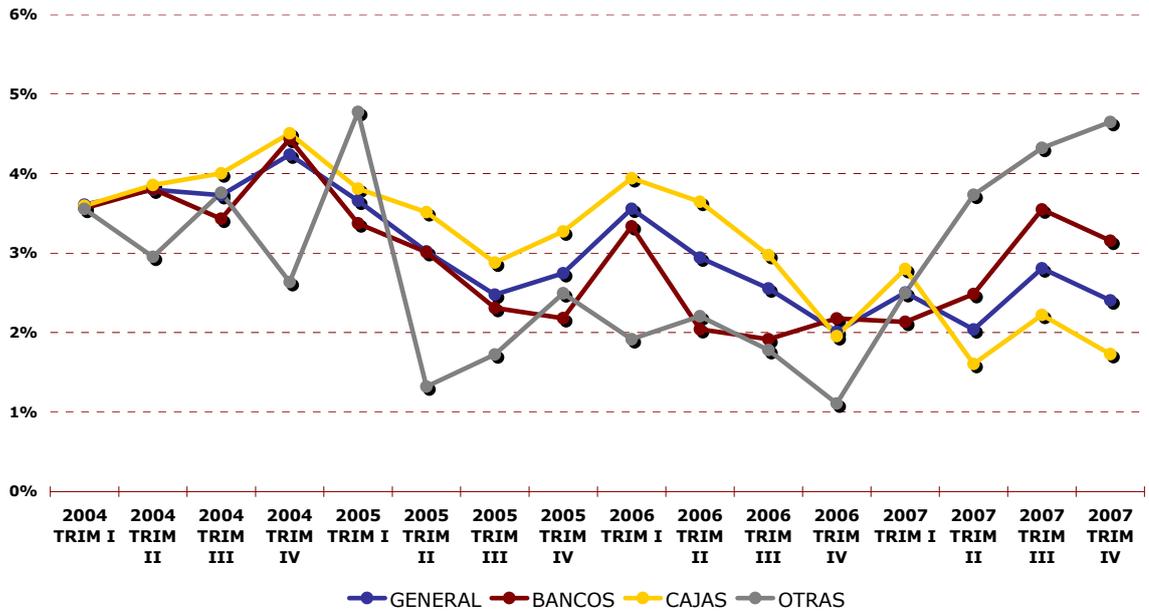
Tal y como puede observarse las Cajas de Ahorro son las que tradicionalmente han presentado mayores tasas de crecimiento, acompañadas por los Bancos, que presentan un comportamiento relativamente paralelo, pero dando lugar generalmente a menores cuantías de crecimiento. Otras entidades financieras presentan un comportamiento más aleatorio, propio de dicha agrupación, aunque en prácticamente todos los periodos con cuantías medias inferiores al resto de agrupaciones de entidades financieras, con la excepción de los últimos trimestres, que parecen haber tomado una clara posición alcista.

En cuanto al comportamiento a lo largo de toda la serie, durante el año 2004 se presentaron tasas de crecimiento próximas al 4%, con cuantías progresivamente superiores. Sin embargo, durante el año 2005 empezó una progresiva reducción de dichas tasas, alcanzando el mínimo en el tercer trimestre del año 2005 con una tasa de crecimiento próxima al 2,5%, dando lugar posteriormente a un nuevo repunte durante el cuarto trimestre de 2005 y primer trimestre de 2006. A lo largo del año 2006 se fueron moderando las tasas de crecimiento, alcanzando un nuevo mínimo el cuarto trimestre del año 2006, con una cuantía próxima al 2%, que sin embargo se incrementó en el primer trimestre del año 2007, para posteriormente descender en el segundo trimestre del año 2007, mostrando una cierta tendencia a la estabilización en una cuantía próxima al 2% de crecimiento trimestral. Sin embargo, el tercer trimestre de 2007 se produjo un repunte en todas las agrupaciones de entidades financieras, que sin embargo se

ha visto corregido el cuarto trimestre de 2007, con nuevos retrocesos de las tasas de variación, con la excepción de la agrupación Otras entidades financieras.

Con carácter general podría decirse que se está viviendo un proceso de estabilización de las tasas de crecimiento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido, con la excepción de Otras entidades financieras, que parecen haber tomado el relevo al resto de entidades financieras, asumiendo operaciones con un importe superior a las que tradicionalmente contrataban.

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



10. Importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda

10.1. Significado

El apartado *Importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda* muestra, al igual que los apartados precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a 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 apartados, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de apartados relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorro 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 resida.

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

10.2. Resultados

El siguiente mapa proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el año 2007 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas a lo largo de los apartados relativos a créditos hipotecarios.

Los resultados del año 2007 muestran cómo el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en los 151.431,78 €, dando lugar a un incremento con respecto al año 2006, que fue de 143.914,03 €. Esta circunstancia es consecuencia del proceso de ligero incremento de precios de la vivienda, trasladándose a los importes medios de crédito hipotecario, aunque con tasas de crecimiento menores que periodos anteriores, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde, de forma destacada, tal y como viene siendo habitual a lo largo de los distintos trimestres, a los Bancos con 163.872,13 €, seguidos de las Cajas de Ahorro con 148.278,24 €, y Otras entidades financieras con 129.614,31 €.

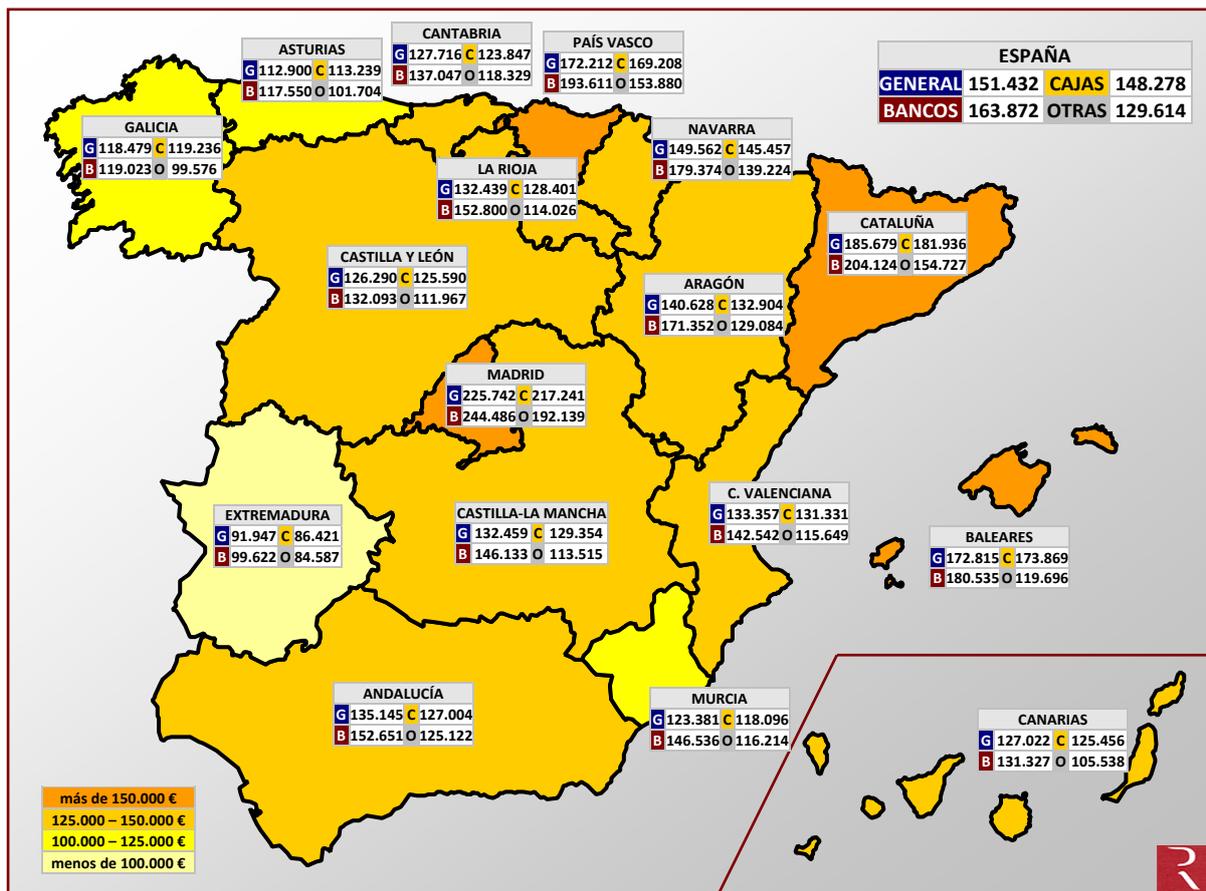
En todas las agrupaciones se han producido incrementos respecto al año 2006 ya que los resultados en dicho periodo fueron: Bancos 153.716,94 €, Cajas de Ahorro 141.806,74 € y Otras entidades financieras 118.980,34 €.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid con 225.741,72 € (215.701,54 € en el año 2006), Cataluña con 185.678,82 € (174.993,53 €), País Vasco con 172.211,97 € (159.418,67 €) y Baleares con 172.815,43 € (157.245,81 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan los 150.000 € de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda, así como la media nacional (151.431,78 €).

En este caso, al igual que en el apartado anterior, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que reside en Extremadura asume un crédito hipotecario por transacción de vivienda, en términos medios, igual al 40,73% del que asume un ciudadano que reside en la Comunidad de Madrid.

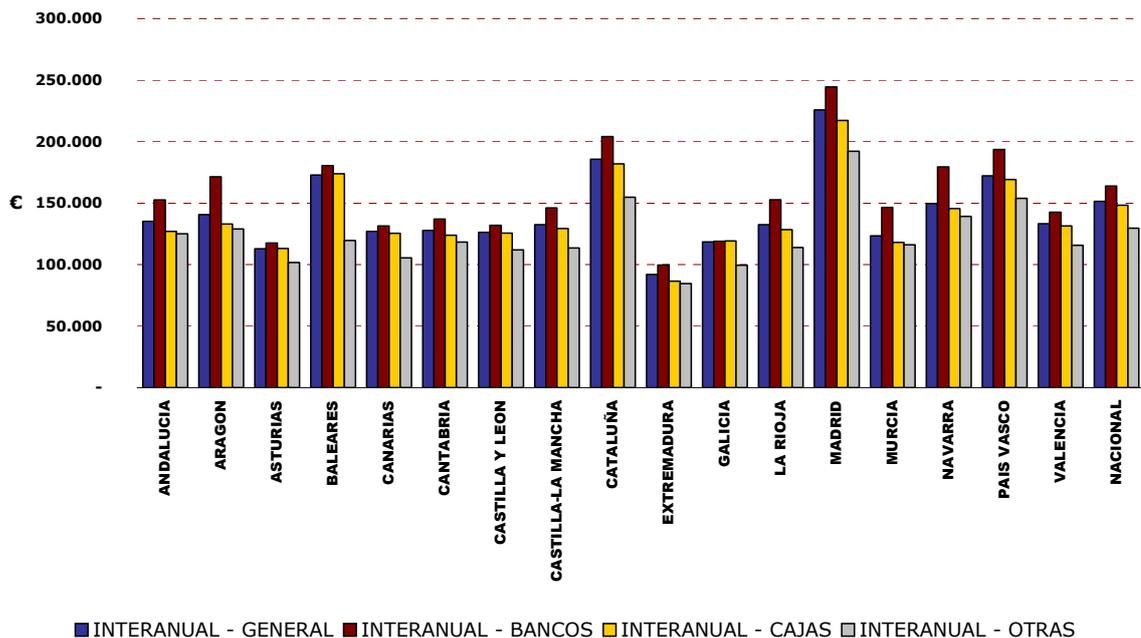
Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda en el caso de los Bancos respecto a las Cajas de Ahorro se presenta en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Galicia.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. 2007



El siguiente gráfico muestra perfectamente la realidad descrita en los párrafos anteriores.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2007.



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100) se comprueba la posición relativa del resto de comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	89,24	93,15	85,65	96,53
ARAGON	92,87	104,56	89,63	99,59
ASTURIAS	74,55	71,73	76,37	78,47
BALEARES	114,12	110,17	117,26	92,35
CANARIAS	83,88	80,14	84,61	81,42
CANTABRIA	84,34	83,63	83,52	91,29
CASTILLA Y LEON	83,40	80,61	84,70	86,38
CASTILLA-LA MANCHA	87,47	89,18	87,24	87,58
CATALUÑA	122,62	124,56	122,70	119,37
EXTREMADURA	60,72	60,79	58,28	65,26
GALICIA	78,24	72,63	80,41	76,83
LA RIOJA	87,46	93,24	86,59	87,97
MADRID	149,07	149,19	146,51	148,24
MURCIA	81,48	89,42	79,65	89,66
NAVARRA	98,77	109,46	98,10	107,41
PAIS VASCO	113,72	118,15	114,12	118,72
VALENCIA	88,06	86,98	88,57	89,23
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2007 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid, con 149,07, mientras que el mínimo está en Extremadura, con 60,72. Con carácter general únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo a las comunidades autónomas más caras (Comunidad de Madrid, Cataluña, Baleares y País Vasco). En determinadas agrupaciones por encima de la media nacional también se encuentran

Aragón (Bancos) y Navarra (Bancos y Otras entidades financieras). En todos los casos la Comunidad de Madrid marca el máximo y Extremadura el mínimo.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda durante el año 2007 en relación al importe medio del año 2006 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

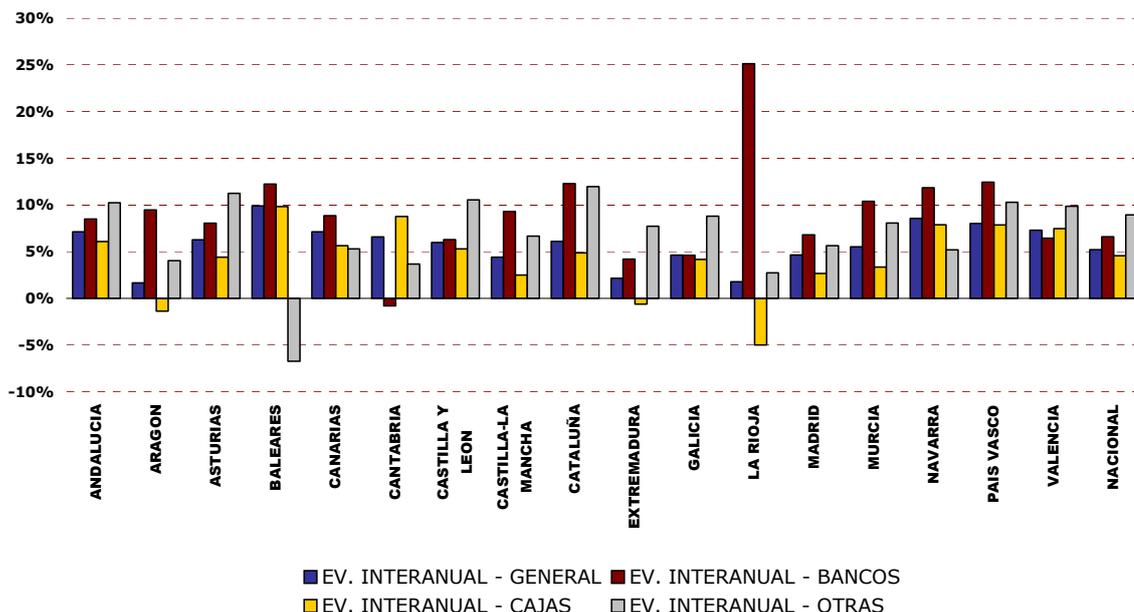
IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	7,13%	8,51%	6,08%	10,23%
ARAGON	1,67%	9,46%	-1,36%	4,03%
ASTURIAS	6,27%	8,05%	4,40%	11,25%
BALEARES	9,90%	12,23%	9,83%	-6,74%
CANARIAS	7,15%	8,85%	5,65%	5,30%
CANTABRIA	6,58%	-0,81%	8,78%	3,68%
CASTILLA Y LEON	5,99%	6,30%	5,30%	10,55%
CASTILLA-LA MANCHA	4,41%	9,31%	2,51%	6,65%
CATALUÑA	6,11%	12,29%	4,89%	11,97%
EXTREMADURA	2,15%	4,21%	-0,61%	7,74%
GALICIA	4,63%	4,61%	4,19%	8,81%
LA RIOJA	1,79%	25,13%	-4,97%	2,72%
MADRID	4,65%	6,80%	2,67%	5,65%
MURCIA	5,51%	10,41%	3,35%	8,08%
NAVARRA	8,56%	11,86%	7,88%	5,20%
PAIS VASCO	8,02%	12,45%	7,86%	10,30%
VALENCIA	7,29%	6,46%	7,48%	9,87%
NACIONAL	5,22%	6,61%	4,56%	8,94%

El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda durante el año 2007 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 5,22%, resultando inferior al del año 2006, que fue del 11,97%, por lo que manteniendo el signo positivo en el crecimiento del endeudamiento hipotecario, se aprecia una evidente moderación de las tasas de crecimiento.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido relativamente similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en Otras entidades financieras con un 8,94% (3,54% el año 2006), seguidas de los Bancos con un 6,61% (12,39%), y Cajas de Ahorro con un 4,56% (12,93%). En consecuencia, tanto Bancos como Cajas de Ahorro explican la moderación en las tasas de crecimiento del endeudamiento hipotecario, siendo Otras entidades financieras la que cuentan con un comportamiento distinto al intensificar el volumen de crédito hipotecario concedido.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en todas ellas se han producido incrementos. En la desagregación por tipo de entidad financiera, en algún caso se presentan reducciones. En la mayoría de los casos las tasas de crecimiento se sitúan entre el 5% y el 15%, tal y como muestra el siguiente gráfico. Las comunidades autónomas con mayor tasa de crecimiento para el total general son Baleares (9,90%), Navarra (8,56%) y País Vasco (8,02%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2007



La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2007 del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de la variable objeto de estudio.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV
ANDALUCIA	2,43%	1,75%	1,79%	0,98%
ARAGON	-0,47%	0,81%	1,34%	-0,01%
ASTURIAS	1,14%	1,99%	1,25%	1,75%
BALEARES	3,04%	0,86%	2,78%	2,89%
CANARIAS	2,15%	2,72%	1,48%	0,63%
CANTABRIA	4,40%	1,49%	0,61%	-0,02%
CASTILLA Y LEON	2,30%	1,41%	0,66%	1,50%
CASTILLA-LA MANCHA	1,50%	1,80%	0,81%	0,24%
CATALUÑA	2,81%	1,93%	1,00%	0,24%
EXTREMADURA	3,27%	-0,81%	-0,91%	0,66%
GALICIA	1,13%	1,27%	1,05%	1,09%
LA RIOJA	-1,80%	0,74%	-0,67%	3,59%
MADRID	2,49%	1,04%	0,40%	0,66%
MURCIA	2,52%	3,08%	2,70%	-2,78%
NAVARRA	3,97%	1,58%	1,41%	1,36%
PAIS VASCO	3,28%	2,11%	0,88%	1,54%
VALENCIA	3,42%	1,60%	1,61%	0,49%
NACIONAL	2,50%	1,34%	0,97%	0,33%

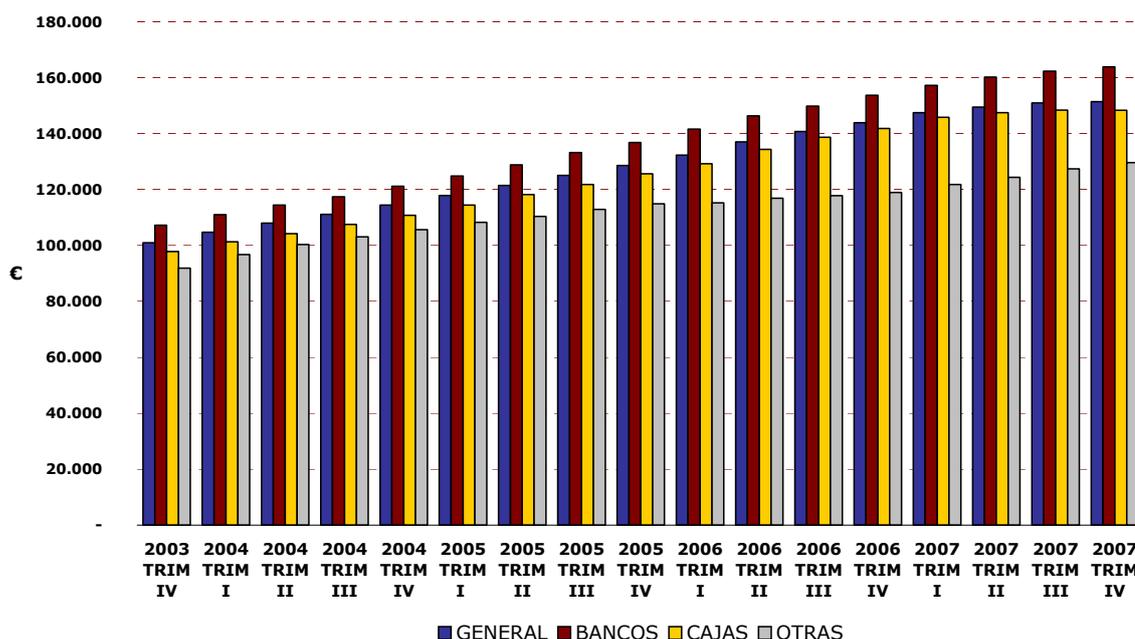
Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados

absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007 (diecisiete trimestres).

Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un diferencial entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, que con el paso del tiempo se ha ido incrementando con respecto a Otras entidades financieras.

Con carácter general se observa un incremento del endeudamiento, aunque mucho más moderado durante los últimos trimestres. En los últimos años ese crecimiento fue especialmente acusado en Bancos y Cajas de Ahorro, sin embargo durante los últimos trimestres dichas agrupaciones han moderado su crecimiento, tomando el relevo Otras entidades financieras.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda

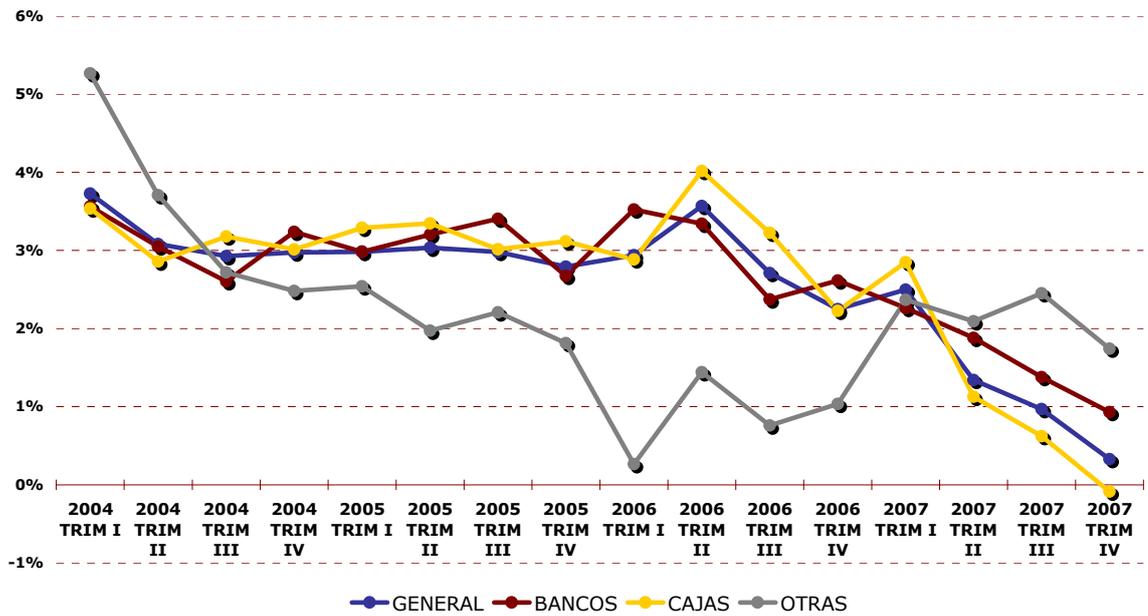


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los cuatro últimos años.

Tal y como puede observarse en el caso de las Cajas de Ahorro y Bancos la evolución ha sido muy similar, con tasas trimestrales que se sitúan muy próximas al 3% en la práctica totalidad de los casos, aunque con un cambio de tendencia a partir del segundo trimestre del año 2006, momento en el que se aprecia una clara tendencia a la reducción de las cuantías de crecimiento del crédito hipotecario en Bancos y Cajas de Ahorro, abandonando dichas tasas de crecimiento trimestral del 3% para situarse entre el 1% y el 2% durante la primera mitad del año 2007, dando lugar en los dos últimos trimestres a un resultado medio por debajo del 1%.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es claramente distinta ya que el progresivo descenso se ha producido durante prácticamente todos los trimestres, aunque con tasas positivas en todos los casos, dando lugar a una estabilización en el año 2006, presentando cuantías de crecimiento próximas al 1% trimestral, para iniciar en el año 2007 un importante despegue, incrementando sus tasas de crecimiento, superando el 2%, y siendo la agrupación de entidad financiera con mayor tasa de crecimiento.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



11. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda

11.1. Significado

El apartado *Tipos de interés contratados en los 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 índices de referencia.

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

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

11.2. Resultados

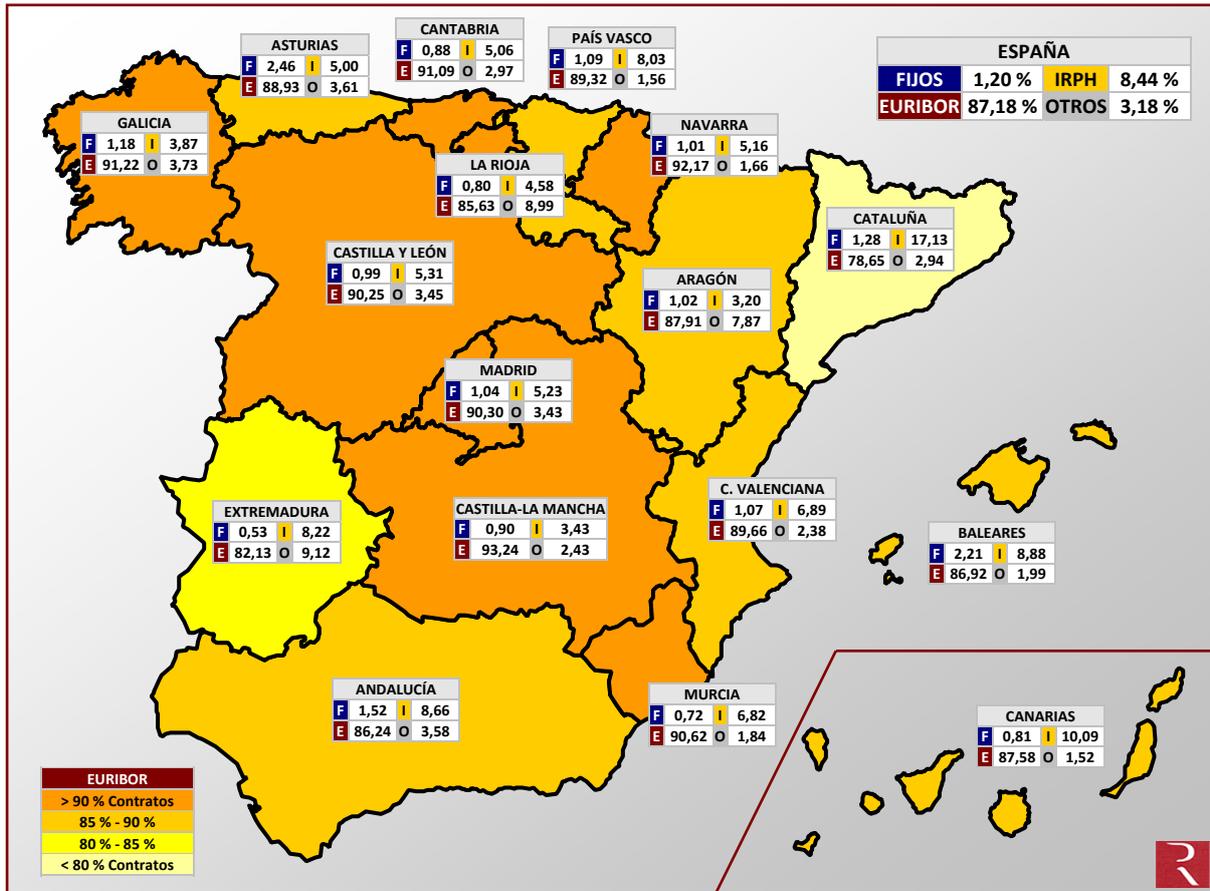
El siguiente mapa presenta los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2007 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

Los resultados muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizaron en el año 2007 a tipo de interés variable, concretamente el 98,80% de los contratos (98,74% en 2006), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 1,20% de los contratos (1,26%).

Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 87,18% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 8,44% de los contratos a IRPH, quedando un 3,18% de contratos que utilizan otros índices de referencia. En consecuencia, con respecto al año 2006, se ha incrementado la utilización del EURIBOR como índice de referencia, ya que en dicho periodo fue del 84,14%, incrementándose también, aunque ligeramente la utilización de Otros índices de referencia (3,13% en 2006), reduciéndose significativamente la utilización del IRPH (11,74% en 2006).

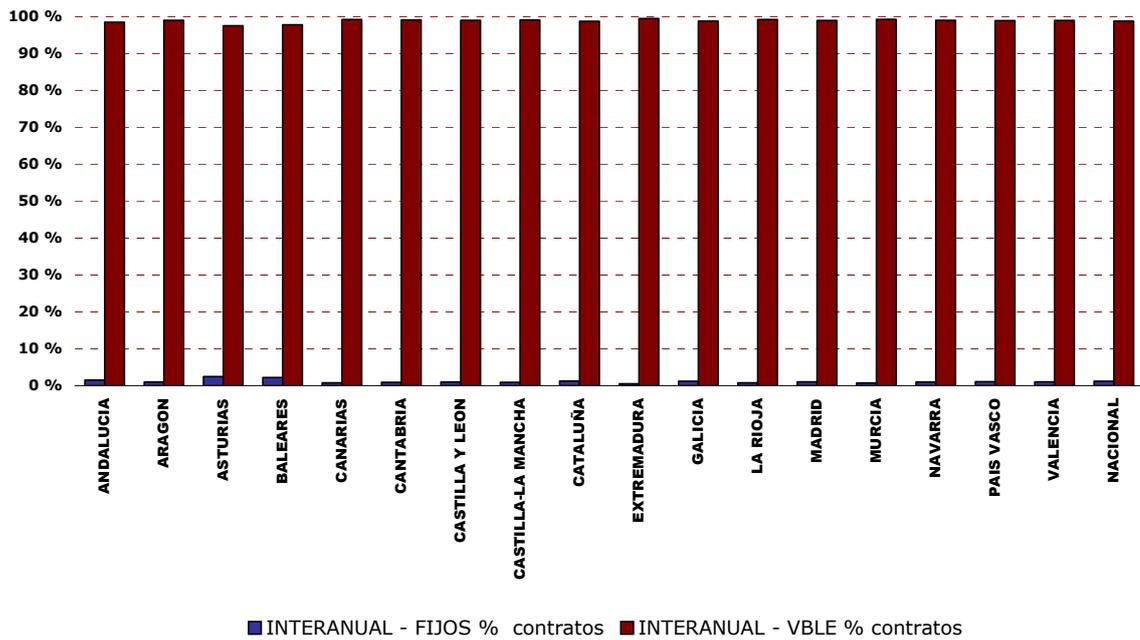
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 2% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran las comunidades autónomas de Asturias (2,46%) y Baleares (2,21%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, tan sólo se encuentran Cataluña (17,13%) y Canarias (10,09%).

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2007.

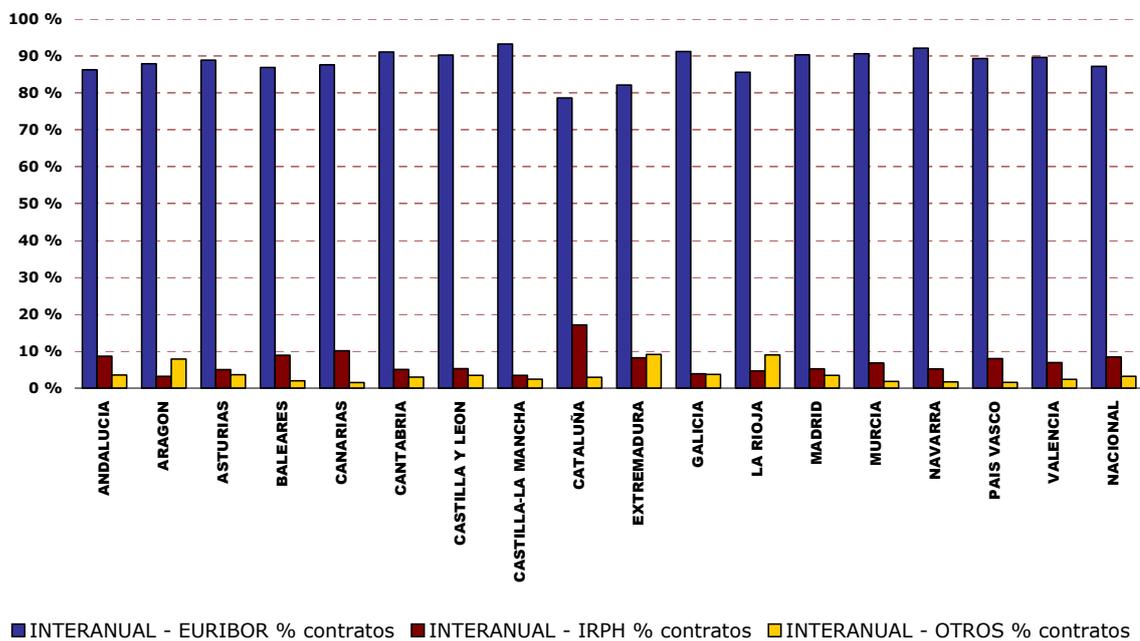


Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente las realidades descritas en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable y utilización del índice de referencia EURIBOR.

Tipos Fijos y Variables. 2007.



Indices de Referencia. 2007.



La dos siguientes tablas de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el año 2007 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.

CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	144,26	126,67	99,45	99,68
ARAGON	66,39	85,00	100,42	100,18
ASTURIAS	167,21	205,00	99,17	98,72
BALEARES	135,25	184,17	99,56	98,98
CANARIAS	68,85	67,50	100,38	100,39
CANTABRIA	49,18	73,33	100,63	100,32
CASTILLA Y LEON	86,89	82,50	100,16	100,21
CASTILLA-LA MANCHA	53,28	75,00	100,58	100,30
CATALUÑA	100,00	106,67	100,00	99,92
EXTREMADURA	36,89	44,17	100,78	100,68
GALICIA	116,39	98,33	99,80	100,02
LA RIOJA	50,00	66,67	100,62	100,40
MADRID	88,52	86,67	100,14	100,16
MURCIA	130,33	60,00	99,63	100,49
NAVARRA	80,33	84,17	100,24	100,19
PAIS VASCO	108,20	90,83	99,90	100,11
VALENCIA	79,51	89,17	100,25	100,13
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional, para los contratos a tipo de interés fijo, oscila entre los límites de 44,17 en el caso de Extremadura y el 205,00 en el caso de Asturias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Asturias, que presenta el mínimo con 98,72 y Extremadura con el máximo en 100,68.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.

CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	99,16	98,92	98,47	102,61	111,76	112,58
ARAGON	100,03	100,84	32,91	37,91	290,81	247,48
ASTURIAS	103,55	102,01	45,19	59,24	98,16	113,52
BALEARES	99,98	99,70	109,90	105,21	58,82	62,58
CANARIAS	99,13	100,46	131,80	119,55	58,46	47,80
CANTABRIA	102,91	104,48	44,91	59,95	172,79	93,40
CASTILLA Y LEON	103,03	103,52	64,02	62,91	101,84	108,49
CASTILLA-LA MANCHA	106,42	106,95	43,65	40,64	59,56	76,42
CATALUÑA	92,26	90,22	193,86	202,96	105,51	92,45
EXTREMADURA	98,27	94,21	95,26	97,39	197,43	286,79
GALICIA	104,88	104,63	36,96	45,85	99,26	117,30
LA RIOJA	100,45	98,22	61,51	54,27	209,19	282,70
MADRID	103,31	103,58	62,34	61,97	96,32	107,86
MURCIA	103,08	103,95	74,76	80,81	52,21	57,86
NAVARRA	101,89	105,72	97,91	61,14	52,57	52,20
PAIS VASCO	101,83	102,45	81,87	95,14	84,19	49,06
VALENCIA	102,90	102,84	80,47	81,64	65,81	74,84
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 106,95 en el caso de Castilla-La Mancha y el 90,22 en el caso de Cataluña. El resto de las comunidades autónomas se encuentran en

torno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

La evolución anual de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante el año 2007 en relación al año 2006, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	-0,30	0,30	3,72	-2,27	-1,15
ARAGON	0,17	-0,17	-1,94	-3,60	5,37
ASTURIAS	1,02	-1,02	1,13	-1,22	-0,93
BALEARES	1,08	-1,08	1,50	-3,10	0,52
CANARIAS	-1,60	1,60	3,23	-1,18	-0,45
CANTABRIA	-1,08	1,08	5,79	-2,66	-2,05
CASTILLA Y LEON	0,21	-0,21	2,19	-2,71	0,31
CASTILLA-LA MANCHA	-0,78	0,78	1,16	-0,77	0,39
CATALUÑA	0,57	-0,57	5,02	-5,14	-0,45
EXTREMADURA	-0,48	0,48	1,00	-1,54	1,02
GALICIA	0,27	-0,27	-0,89	-0,42	1,04
LA RIOJA	-0,04	0,04	1,10	-0,99	-0,07
MADRID	-0,60	0,60	0,56	-1,71	1,75
MURCIA	0,08	-0,08	2,07	-1,34	-0,81
NAVARRA	0,13	-0,13	2,21	-2,23	-0,11
PAIS VASCO	-0,37	0,37	1,56	-1,56	0,37
VALENCIA	0,23	-0,23	3,80	-4,04	0,01
NACIONAL	-0,06	0,06	3,04	-3,03	0,05

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el año 2007, con distinción entre tipos fijos y variables, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en 0,06 puntos porcentuales. En el año 2006 dicho incremento fue del 1,10%.

El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la gran mayoría las variaciones han sido mínimas, con una tendencia hacia el incremento relativo de contratos a tipos de interés variable en un mayor número de casos. De hecho, variaciones superiores al $\pm 2\%$ no se presentan en ninguna comunidad autónoma.

Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2007 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se repite la tendencia de mayor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ve incrementado su peso relativo en dicho periodo en 3,04 puntos porcentuales, correspondiendo al descenso de contratación a IRPH (3,03 puntos porcentuales), incrementando ligeramente el peso relativo de Otros índices de referencia (0,05 puntos porcentuales). Esta estructura de resultados se repite para la mayor parte de comunidades autónomas.

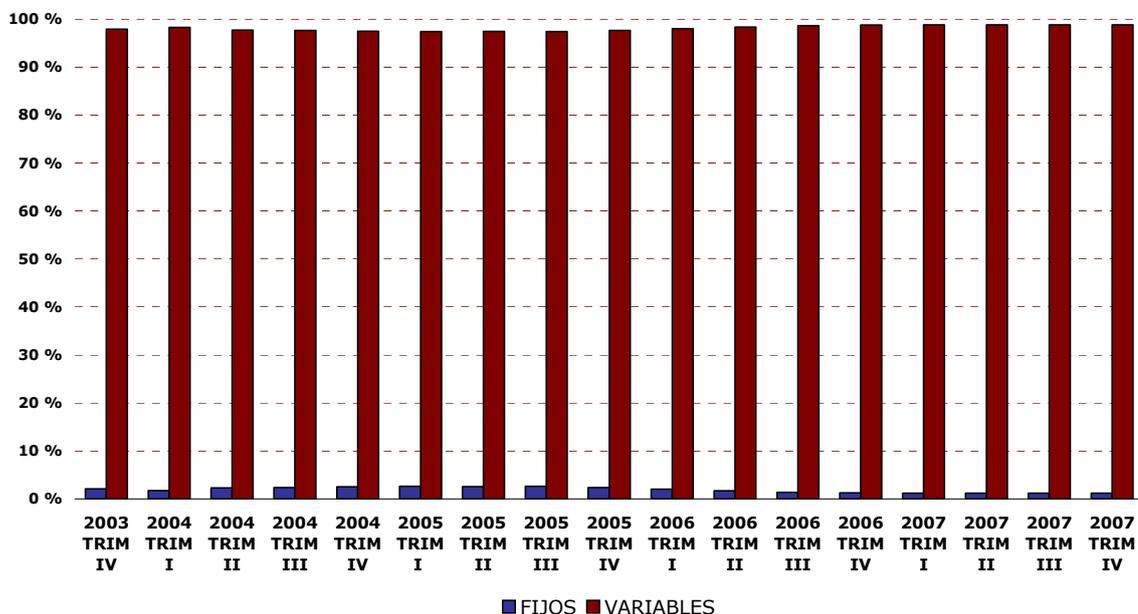
Esta estructura de resultados resulta relativamente similar a la del año 2006, en el que el EURIBOR incrementó su peso relativo un 3,01%, perdiendo cuota de mercado el IRPH (-1,58%) y Otros índices de referencia (-0,33%).

A través de los dos siguientes gráficos se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia.

El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007 de la contratación a tipo de interés fijo y variable. Tal y como puede observarse existe un claro predominio de la contratación a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo residual. A lo largo del año 2005 se produjo un ligero incremento de dicha contratación a tipo de interés fijo, pero dicho

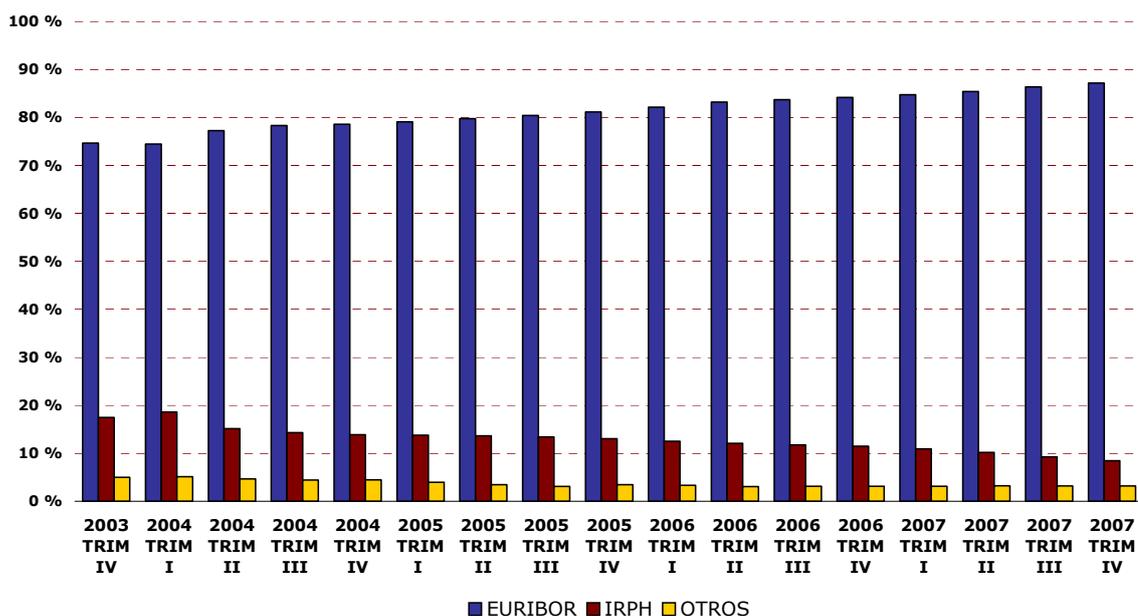
incremento ha dejado de producirse en los años 2006 y 2007, dando lugar precisamente al efecto contrario.

Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, OTROS), mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

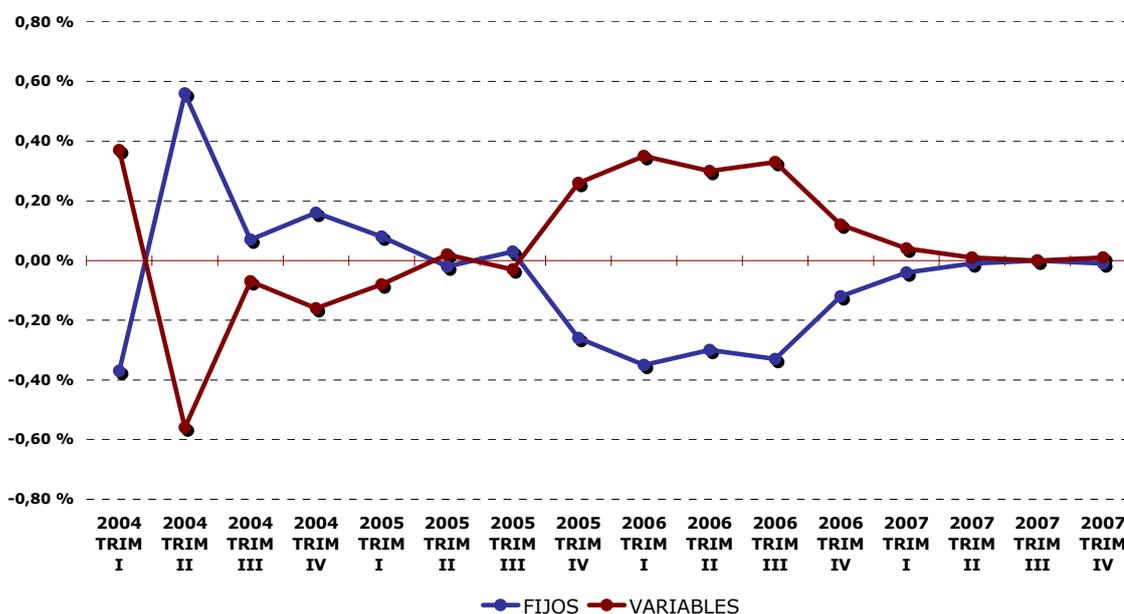
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



En este caso se observa un claro incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR durante todo el periodo analizado, así como una clara reducción de la utilización del IRPH como índice de referencia. Otros índices de referencia mantiene un cierto grado de estabilidad.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004. Tal y como puede observarse las oscilaciones han sido mínimas, aunque mientras en parte del año 2004 y durante el año 2005 parecía apreciarse una reactivación de la contratación a tipo de interés variable, tal y como se ha adelantado, en el año 2006 dicha tendencia cambió, dando lugar a una contratación todavía mayor a tipo de interés variable, que parece irse moderando tras los resultados de los cuatro últimos trimestres, en los que se aproximan las tasas de variación de ambas agrupaciones, dando lugar a un importante grado de estabilización de los resultados absolutos.

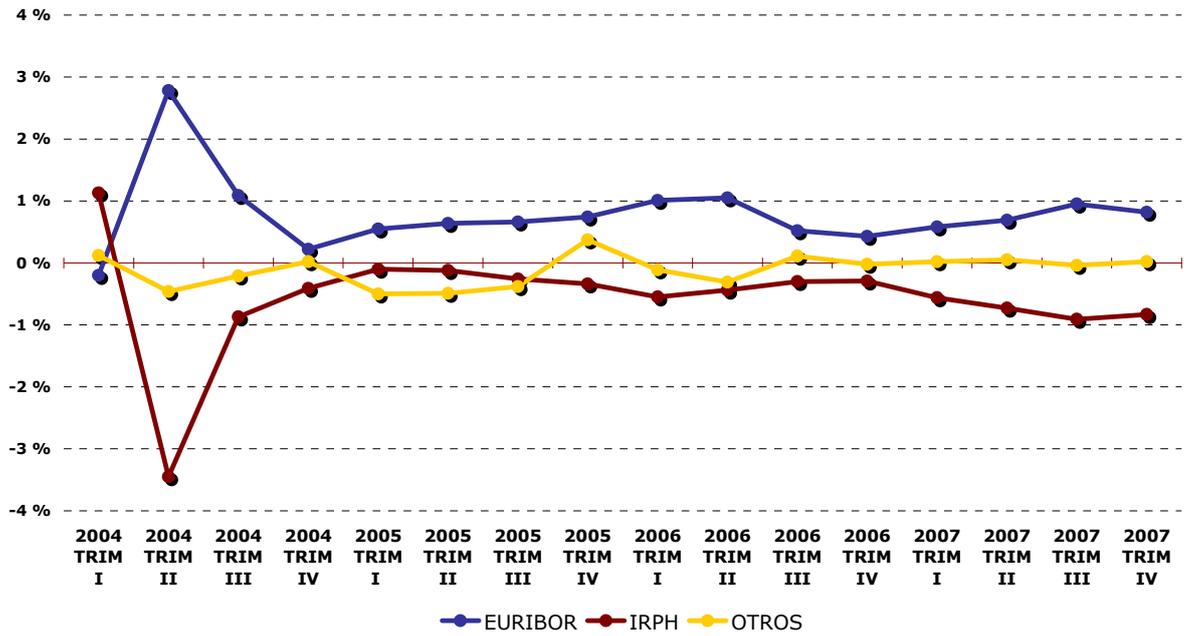
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



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

En este caso se aprecia la constante y progresiva ganancia de cuota de mercado de la contratación a índice de referencia EURIBOR, dando lugar a la correspondiente reducción de la utilización del IRPH y la tendencia a la estabilización de las cuotas de contratación de Otros índices de referencia.

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



12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los créditos hipotecarios

12.1. Significado

Este apartado recoge la cuantía de los tipos de interés contratados en la formalización del crédito hipotecario, es decir, constituye la visión estática de los tipos de interés, que es la que puede ser elaborada a través del procesamiento de la información contenida en las escrituras de constitución de hipoteca sobre vivienda.

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

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

12.2. Resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2007. El resultado medio fue del 4,69%, contando con escasas diferencias atendiendo al ámbito geográfico considerado ya que la mayor cuantía se presenta en los casos de Baleares y Murcia con un 4,80%, mientras que la menor cuantías corresponde a La Rioja con 4,49%. En consecuencia, entre el mayor y menor resultado hay una diferencia de 31 centésimas.

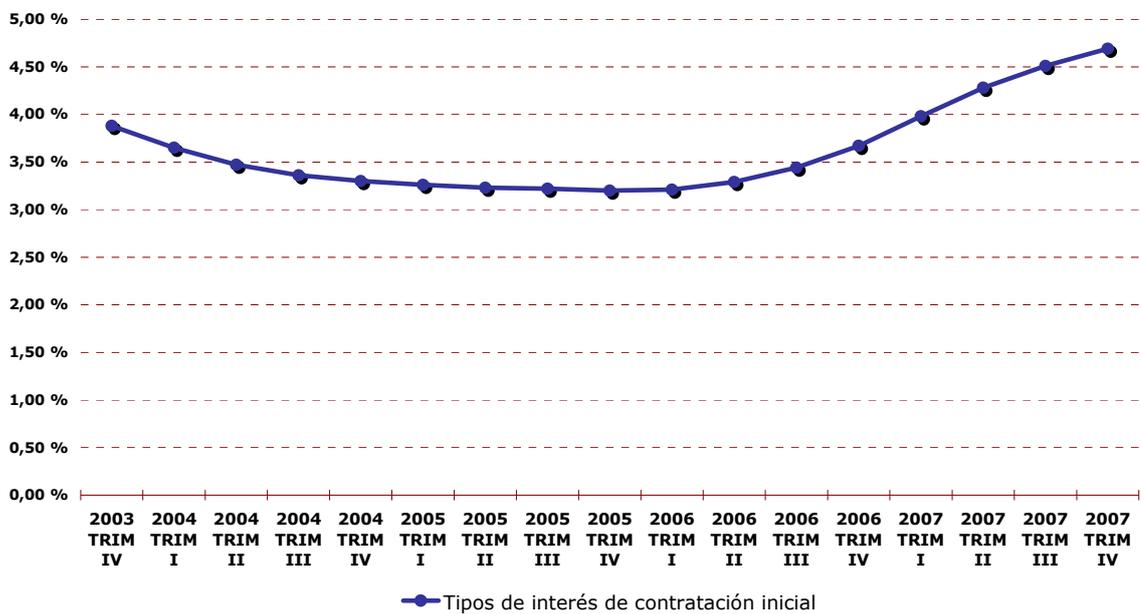
IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS (%) 2007		
CCAA	Tipo interés medio (%)	Números índices
ANDALUCIA	4,71	100,43
ARAGON	4,63	98,72
ASTURIAS	4,59	97,87
BALEARES	4,80	102,35
CANARIAS	4,70	100,21
CANTABRIA	4,61	98,29
CASTILLA Y LEON	4,51	96,16
CASTILLA-LA MANCHA	4,59	97,87
CATALUÑA	4,79	102,13
EXTREMADURA	4,57	97,44
GALICIA	4,57	97,44
LA RIOJA	4,49	95,74
MADRID	4,58	97,65
MURCIA	4,80	102,35
NAVARRA	4,70	100,21
PAIS VASCO	4,62	98,51
VALENCIA	4,77	101,71
NACIONAL	4,69	100,00

A través del siguiente gráfico se comprueba la evolución de esta variable durante los últimos cuatro años. En el mismo se observa la tendencia descendente de los tipos de interés desde el año 2003 hasta la primera mitad del año 2006. Sin embargo, a partir de ese momento, con la reactivación del índice de referencia mayoritariamente utilizado en los créditos hipotecarios en España, como es el EURIBOR, comenzó una escalada de los tipos de interés de contratación inicial, pasando del 3,21% del primer trimestre del año 2006 al 4,69% del cuarto trimestre del año 2007.

Estos resultados tienen las correspondientes repercusiones sobre el mercado inmobiliario, fundamentalmente sobre la demanda de vivienda, en la medida que un aumento de tipos de interés supone un incremento de la cuota hipotecaria, y por tanto en deterioro de la accesibilidad a la vivienda.

No resulta una casualidad comprobar cómo la reducción en el número de compraventas de vivienda coincide con el momento en el que comienza a reactivarse los tipos de interés.

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



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

13.1. Significado

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

Los resultados se 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, Cajas de Ahorro 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 venido siendo utilizado por un elevado número 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 parcialmente el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un ajuste en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

13.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2007 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, han sido los que presenta el siguiente mapa.

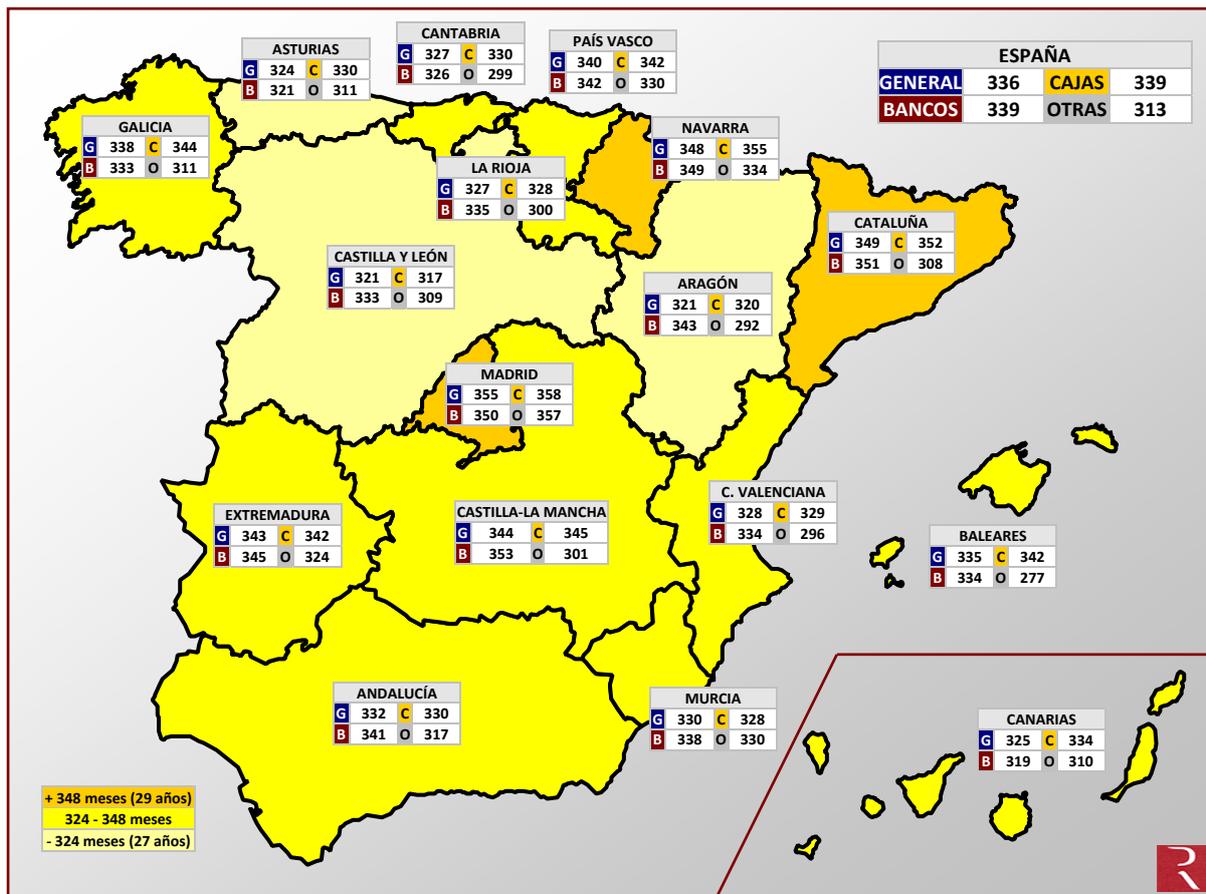
La duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda en el año 2007 se situó en los 336 meses (28 años). En el año 2006 dicho resultado fue de 324 meses (27 años). En consecuencia, se sigue produciendo un incremento progresivo de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios tal y como se comprobará en el análisis de evolución. En este caso concreto, se ha incrementado un año la duración media en un periodo de tiempo de un año.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda se presenta en los Bancos con 339 meses (28 años y 3 meses), igualados con las Cajas de Ahorro con 339 meses (28 años y 3 meses), y seguidos por Otras entidades financieras con 313 meses (26 años y 1 mes).

Estos resultados muestran cómo en todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos con respecto al año 2006, ya que en dicho periodo los Bancos alcanzaron los 322 meses, las Cajas de Ahorro los 328 meses y Otras entidades financieras los 300 meses. En consecuencia, al igual que en años anteriores, se produce una tendencia a incrementarse paulatinamente el periodo medio de duración, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio y una elevada homogeneidad, con una tendencia hacia la estabilización de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación corresponden generalmente a las de mayor precio de la vivienda, encabezadas por la Comunidad de Madrid (355 meses; 29 años y 7 meses) y Cataluña (349 meses; 29 años y 1 mes).

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2007.



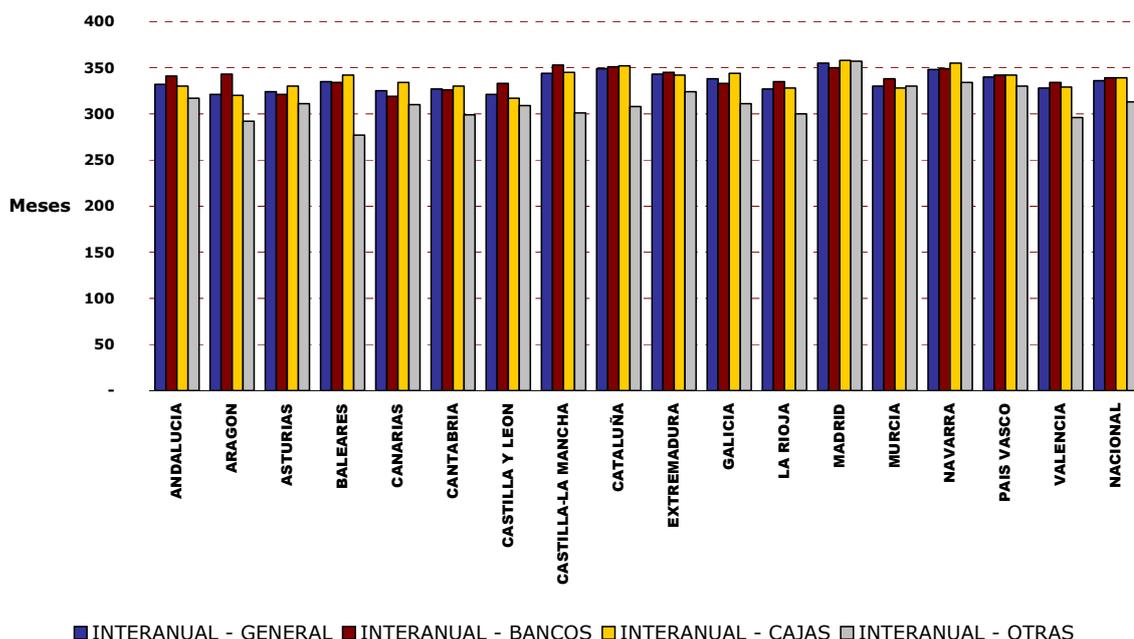
Esta tendencia al incremento de la duración media de los contratos hipotecarios se ve claramente reflejada en la evolución anual, ya que en el año 2007 todas las comunidades autónomas sobrepasan los 26 años de duración media, siendo que el año 2006 la barrera superada por todas las comunidades autónomas era la de los 25 años.

En este caso no existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia, presentándose un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación de las distintas comunidades autónomas. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Comunidad de Madrid que marca el máximo con 355 meses (29 años y 7 meses), y Aragón y Castilla y León que marcan el mínimo con 321 meses (26 años y 9 meses).

Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo existe un equilibrio entre mayor duración de contratación del crédito hipotecario sobre vivienda en el caso de las Cajas de Ahorro y los Bancos.

El siguiente gráfico presenta la duración media de la contratación de los créditos hipotecarios sobre adquisición de vivienda para cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2007. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose como, por lo que respecta a esta variable, las diferencias territoriales son reducidas.

Duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda (meses). 2007.



La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2007. Para ello se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios sobre la vivienda del ámbito geográfico nacional (índice 100) y se relaciona con la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda en cada comunidad autónoma, tanto para el total general como para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupan cada una de las comunidades autónomas respecto a la media nacional.

DURACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	98,81	100,59	97,35	101,28
ARAGON	95,54	101,18	94,40	93,29
ASTURIAS	96,43	94,69	97,35	99,36
BALEARES	99,70	98,53	100,88	88,50
CANARIAS	96,73	94,10	98,53	99,04
CANTABRIA	97,32	96,17	97,35	95,53
CASTILLA Y LEON	95,54	98,23	93,51	98,72
CASTILLA-LA MANCHA	102,38	104,13	101,77	96,17
CATALUÑA	103,87	103,54	103,83	98,40
EXTREMADURA	102,08	101,77	100,88	103,51
GALICIA	100,60	98,23	101,47	99,36
LA RIOJA	97,32	98,82	96,76	95,85
MADRID	105,65	103,24	105,60	114,06
MURCIA	98,21	99,71	96,76	105,43
NAVARRA	103,57	102,95	104,72	106,71
PAIS VASCO	101,19	100,88	100,88	105,43
VALENCIA	97,62	98,53	97,05	94,57
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Los resultados del año 2007 relativos a la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda muestran cómo la variación respecto a la media nacional es mínima. Como casos extremos destacar a Aragón y

Castilla y León, que marcan el mínimo con 95,54, y Comunidad de Madrid, que marca el máximo con un 105,65. La práctica totalidad de comunidades autónomas se encuentran en el intervalo de un 5%, superior o inferior, alrededor de la media nacional, es decir, entre 95 y 105, con la única excepción de la comunidad autónoma que marca el máximo (Comunidad de Madrid).

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, en los Bancos, salvo Asturias y Canarias, con un resultado ligeramente por debajo del 95, el resto de comunidades autónomas están dentro del intervalo 95-105. En lo que respecta a las Cajas de Ahorro, hay tres comunidades autónomas que están fuera del intervalo 95-105: Aragón con 94,40, Castilla y León con 93,51, y Comunidad de Madrid con 105,60. En relación a Otras entidades financieras, la dispersión es superior, encontrándose cinco comunidades autónomas fuera del intervalo 95-105. Esta circunstancia resulta normal dada la mayor aleatoriedad de esta agrupación.

En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2007, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	5,06%	7,23%	4,10%	3,26%
ARAGON	1,90%	7,19%	-0,31%	5,42%
ASTURIAS	4,18%	3,22%	4,76%	4,36%
BALEARES	2,13%	4,05%	1,79%	-7,97%
CANARIAS	2,52%	2,90%	2,45%	0,98%
CANTABRIA	5,83%	3,16%	7,49%	0,00%
CASTILLA Y LEON	2,88%	5,05%	1,93%	4,39%
CASTILLA-LA MANCHA	5,85%	7,62%	4,86%	5,24%
CATALUÑA	2,65%	4,78%	1,44%	8,07%
EXTREMADURA	5,86%	5,83%	5,88%	2,21%
GALICIA	2,74%	3,74%	1,78%	-0,32%
LA RIOJA	2,83%	6,01%	2,18%	0,33%
MADRID	3,20%	5,11%	1,99%	6,89%
MURCIA	5,10%	7,99%	4,13%	7,84%
NAVARRA	7,74%	8,39%	9,23%	5,70%
PAIS VASCO	3,34%	3,95%	3,01%	2,80%
VALENCIA	5,81%	7,40%	4,78%	6,86%
NACIONAL	3,70%	5,28%	3,35%	4,33%

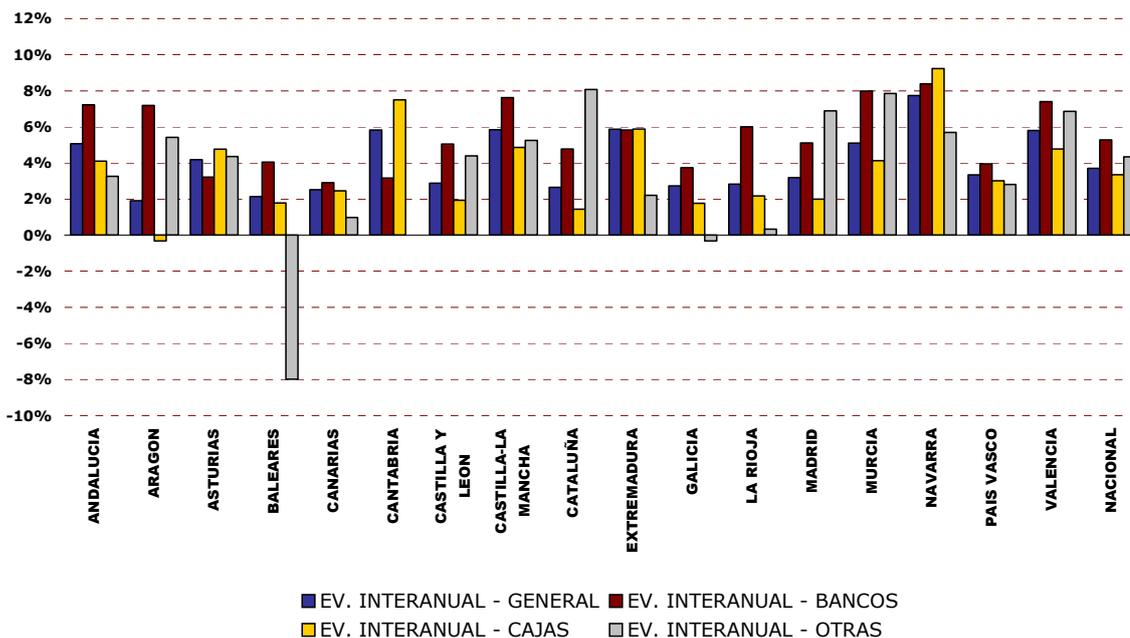
Durante el año 2007 la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda y el ámbito geográfico nacional se ha incrementado en el 3,70%, siendo claramente inferior al incremento del año 2006, que fue del 6,58%. Esta tasa de crecimiento resulta razonable dado el comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda durante dicho periodo, el endeudamiento, los tipos de interés y las nuevas condiciones de las entidades financieras. Recuérdese que la variación interanual al cierre del pasado trimestre fue del 5,02%. Por tanto, con el paso del tiempo se alarga el plazo de endeudamiento, pero en los últimos trimestres en menor proporción.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos con un 5,28% (6,98% en 2006), seguidos de Otras entidades financieras con un 4,33% (1,69%), y las Cajas de Ahorro con un 3,35% (6,49%).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en la totalidad se ha producido incrementos para el total general y Bancos. Los mayores incrementos del plazo de contratación del nuevo crédito hipotecario durante el año 2007 han correspondido a las comunidades autónomas de Navarra (7,74%), Extremadura (5,86%) y Castilla-La Mancha (5,85%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2007 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable.

Evolución anual de la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda. 2007.



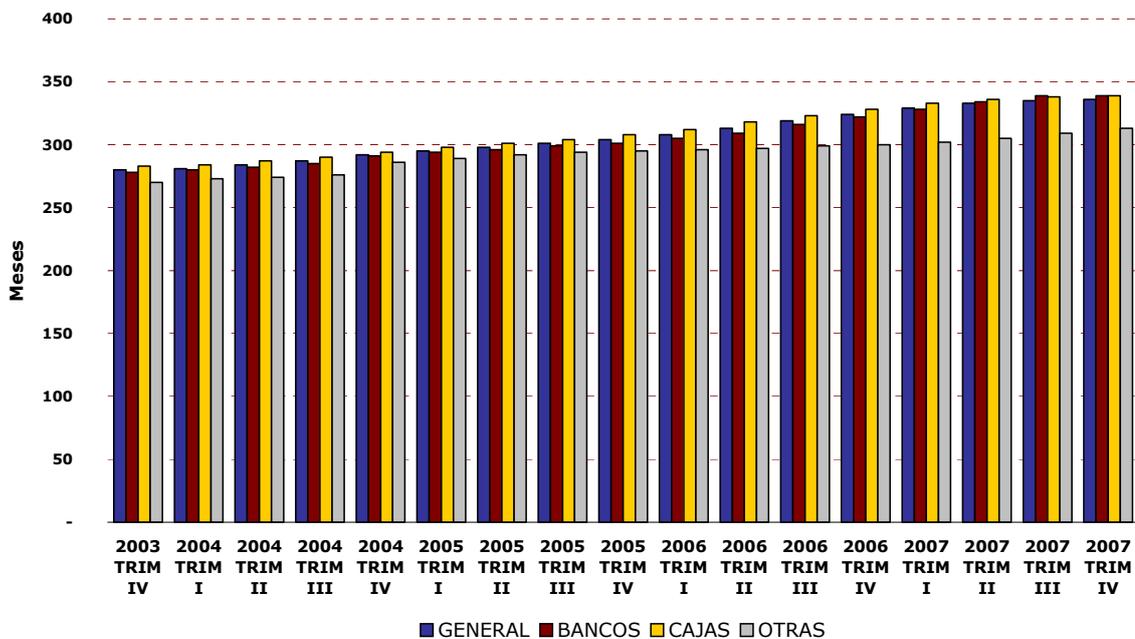
Desagregando las tasas de variación del total general, tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2007, puede observarse la evolución de dichas tasas de variación, comprobando el comportamiento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, ratificando la generalizada desaceleración.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. TOTAL GENERAL				
CCAA	2007 TRIM I	2007 TRIM II	2007 TRIM III	2007 TRIM IV
ANDALUCIA	1,90%	1,55%	0,92%	0,61%
ARAGON	0,95%	0,63%	0,00%	0,31%
ASTURIAS	0,64%	1,92%	0,94%	0,62%
BALEARES	0,61%	0,00%	0,91%	0,60%
CANARIAS	1,26%	1,25%	0,00%	0,00%
CANTABRIA	3,24%	0,63%	0,93%	0,93%
CASTILLA Y LEON	0,64%	0,64%	0,95%	0,63%
CASTILLA-LA MANCHA	1,85%	1,51%	1,49%	0,88%
CATALUÑA	1,47%	0,87%	0,57%	-0,29%
EXTREMADURA	1,23%	1,83%	1,50%	1,18%
GALICIA	1,22%	0,60%	0,90%	0,00%
LA RIOJA	0,94%	0,31%	1,24%	0,31%
MADRID	1,74%	1,14%	0,28%	0,00%
MURCIA	1,27%	1,57%	1,24%	0,92%
NAVARRA	2,79%	2,11%	0,88%	1,75%
PAIS VASCO	0,91%	1,20%	0,89%	0,29%
VALENCIA	1,61%	1,90%	1,56%	0,61%
NACIONAL	1,54%	1,22%	0,60%	0,30%

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

Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores, que parecen haber tocado techo a lo largo de los últimos trimestres, en los que ya se aprecia una estabilidad de resultados. Asimismo, con el paso del tiempo el diferencial en plazos de contratación entre Bancos y Cajas de Ahorro prácticamente ha desaparecido, ampliándose los primeros periodos con respecto a Otras entidades financieras, aunque los últimos trimestres son precisamente estas agrupaciones las que están contando con un mayor grado de crecimiento, aproximándose progresivamente a Bancos y Cajas de Ahorro.

Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

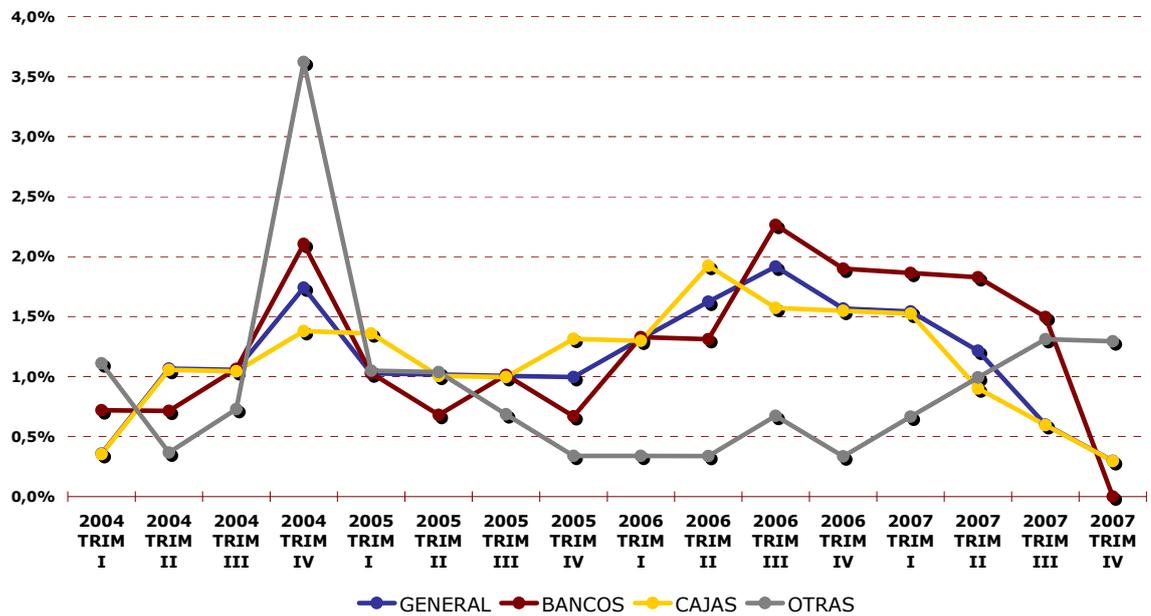


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

Tal y como puede observarse en el caso de las Cajas de Ahorro y los Bancos la evolución ha sido muy similar, con tasas trimestrales que se sitúan en torno al 1% durante los años 2004 y 2005, apreciándose una tendencia al incremento durante el año 2006 y 2007, dando lugar a alcanzar cuantías próximas al 2%, que sin embargo han ido progresivamente descendiendo durante los últimos trimestres, finalizando el año 2007 con un crecimiento nulo o muy reducido durante el cuarto trimestre.

Sin embargo, en la agrupación Otras entidades financieras, la tendencia es claramente distinta ya que presenta un comportamiento mucho más aleatorio, con cuantías positivas, pero con una clara tendencia a la estabilización en torno al 0,5%, aunque con un progresivo repunte a lo largo del año 2007.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



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

14.1. Significado

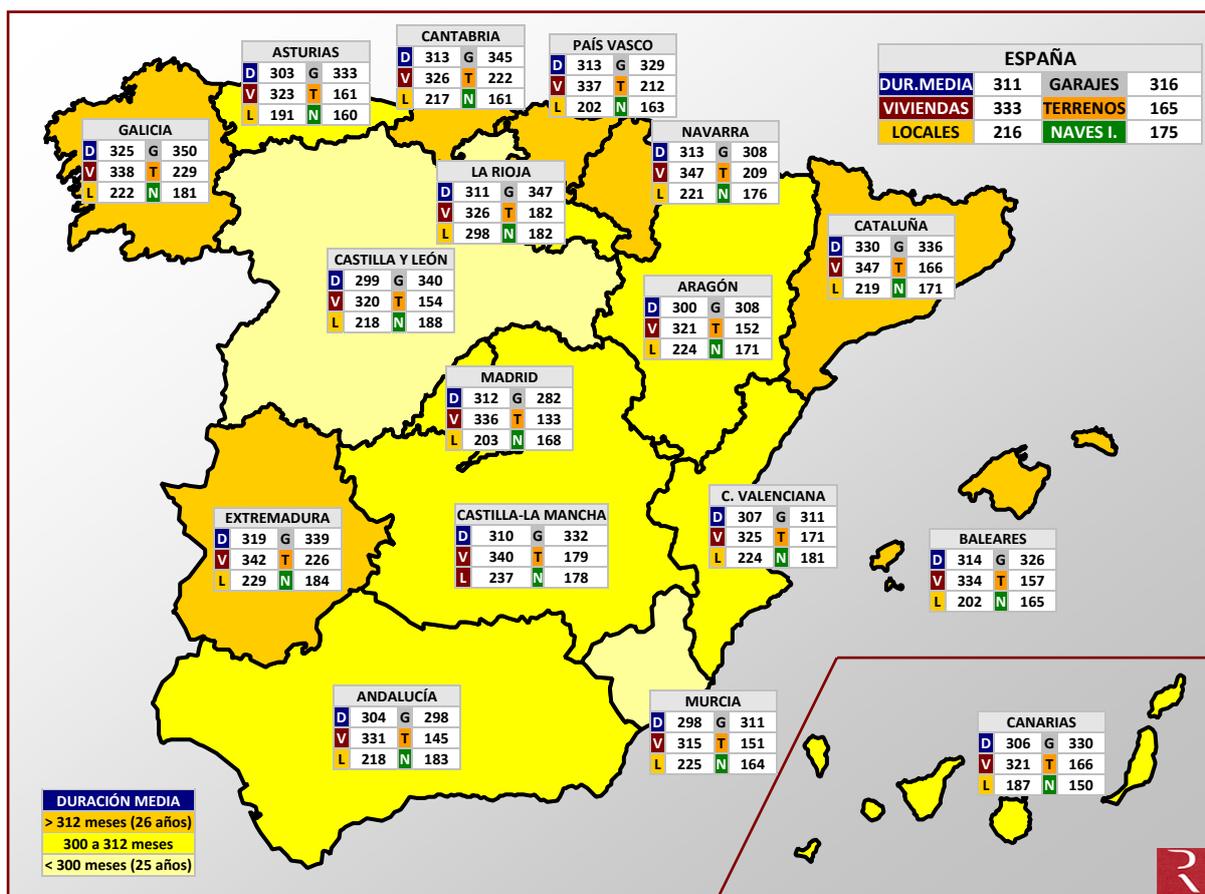
El apartado *Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales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

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

14.2. Resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2007 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en el siguiente mapa, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

DURACIÓN MEDIA CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2007



La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 311 meses (25 años y 11 meses). En el año 2006 la duración media fue de 303 meses (25

años y 3 meses). Es decir, en un año se ha incrementado en ocho meses la duración media de los créditos hipotecarios.

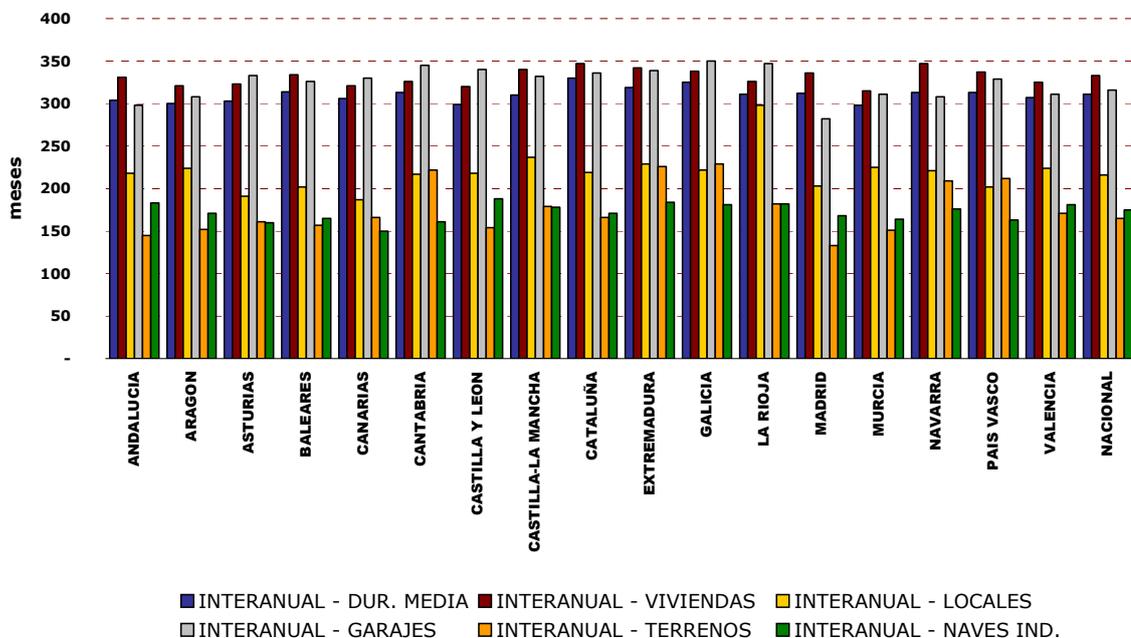
La mayor duración media se presenta, lógicamente, para el caso de la vivienda, con 333 meses (27 años y 9 meses), incrementándose nuevamente de forma significativa con respecto al año 2006, cuya duración media fue de 321 meses (26 años y 9 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es relativamente similar a la de vivienda, con 316 meses (26 años y 4 meses), habiéndose incrementado ligeramente ya que en el año 2006 la duración media fue de 315 meses (26 años y 3 meses).

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

En particular, los locales comerciales tuvieron en el año 2006 un periodo de contratación medio de 216 meses (18 años), incrementándose también con respecto al año 2006, en cuyo periodo la duración media fue de 212 meses (17 años y 8 meses). Por su parte, los terrenos no edificados han presentado una duración media de 165 meses (13 años y 9 meses), resultando superior al resultado del año 2006, que fue de 159 meses (13 años y 3 meses), siendo la agrupación de bien inmueble con un periodo más corto de periodo de financiación hipotecaria. Finalmente, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2007 de 175 meses (14 años y 7 meses), incrementándose con respecto al año 2006, cuyo resultado fue de 170 meses (14 años y 2 meses).

Por comunidades autónomas, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación para la práctica totalidad de naturalezas. En todo caso, la naturaleza de bien inmueble que presenta un relativo grado de divergencia es la correspondiente a terrenos no edificados que, dadas sus características, resulta razonable que no se presente una estabilidad en los periodos de contratación ya que depende en gran medida de un número significativo de variables, como por ejemplo su aprovechamiento urbanístico, el coste económico o las expectativas de explotación.

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2007.



En todo caso, cabe señalar que las comunidades autónomas con un mayor plazo de contratación medio para la financiación hipotecaria en la compraventa de bienes inmuebles, situándose por encima de la media nacional, han sido Cataluña (330 meses), Galicia (325 meses), Extremadura (319 meses), Baleares

(314 meses), Cantabria (313 meses), Navarra (313 meses), País Vasco (313 meses) y Comunidad de Madrid (312 meses).

A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional. Esta tabla es la que precisamente permite comprobar la homogeneidad en los plazos de contratación para los distintos ámbitos geográficos, ratificándose cómo, en todo caso, la naturaleza de bien inmueble que presenta cierto grado de divergencia es la correspondiente a terrenos no edificados.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	97,75	99,40	100,93	94,30	87,88	104,57
ARAGON	96,46	96,40	103,70	97,47	92,12	97,71
ASTURIAS	97,43	97,00	88,43	105,38	97,58	91,43
BALEARES	100,96	100,30	93,52	103,16	95,15	94,29
CANARIAS	98,39	96,40	86,57	104,43	100,61	85,71
CANTABRIA	100,64	97,90	100,46	109,18	134,55	92,00
CASTILLA Y LEON	96,14	96,10	100,93	107,59	93,33	107,43
CASTILLA-LA MANCHA	99,68	102,10	109,72	105,06	108,48	101,71
CATALUÑA	106,11	104,20	101,39	106,33	100,61	97,71
EXTREMADURA	102,57	102,70	106,02	107,28	136,97	105,14
GALICIA	104,50	101,50	102,78	110,76	138,79	103,43
LA RIOJA	100,00	97,90	137,96	109,81	110,30	104,00
MADRID	100,32	100,90	93,98	89,24	80,61	96,00
MURCIA	95,82	94,59	104,17	98,42	91,52	93,71
NAVARRA	100,64	104,20	102,31	97,47	126,67	100,57
PAIS VASCO	100,64	101,20	93,52	104,11	128,48	93,14
VALENCIA	98,71	97,60	103,70	98,42	103,64	103,43
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución anual del año 2007 con respecto al año 2006 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble, destacar que se ha producido un incremento generalizado del plazo de contratación.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2007.						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	3,75%	5,41%	3,81%	-1,32%	0,00%	0,55%
ARAGON	0,33%	1,90%	1,36%	-4,94%	-5,59%	-3,93%
ASTURIAS	3,06%	4,53%	-3,54%	1,22%	-1,23%	28,00%
BALEARES	2,95%	2,45%	1,51%	9,76%	1,29%	3,77%
CANARIAS	1,66%	1,58%	-2,60%	0,30%	20,29%	4,90%
CANTABRIA	3,99%	5,84%	6,37%	15,77%	-13,28%	-1,23%
CASTILLA Y LEON	3,10%	3,23%	6,34%	2,72%	-2,53%	16,77%
CASTILLA-LA MANCHA	5,08%	5,26%	8,72%	5,40%	17,76%	2,89%
CATALUÑA	1,85%	2,36%	1,39%	-0,88%	-5,14%	3,01%
EXTREMADURA	6,33%	5,88%	3,15%	2,73%	10,24%	-3,16%
GALICIA	3,17%	2,74%	0,00%	2,64%	13,93%	11,04%
LA RIOJA	2,64%	3,16%	0,68%	9,46%	-3,19%	-5,21%
MADRID	0,65%	3,07%	1,50%	-7,54%	-3,62%	1,20%
MURCIA	2,05%	0,96%	8,17%	2,98%	4,14%	5,13%
NAVARRA	5,03%	7,76%	2,79%	-14,21%	10,00%	10,00%
PAIS VASCO	2,29%	3,06%	-0,98%	4,44%	8,72%	3,82%
VALENCIA	4,78%	5,52%	1,36%	2,98%	28,57%	8,38%
NACIONAL	2,64%	3,74%	1,89%	0,32%	3,77%	2,94%

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 2,64% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios, que siendo positivo se encuentra muy por debajo de la tasa presentada en el año 2006, que fue de un incremento del 6,32%, ratificando la moderación en el crecimiento de los plazos de contratación.

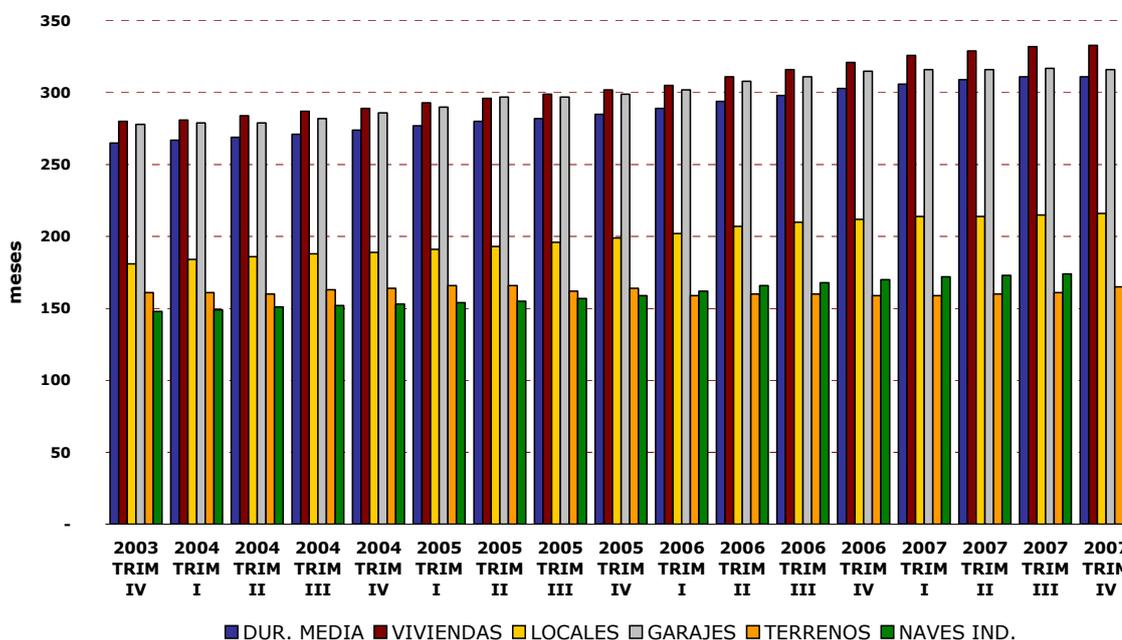
Los resultados presentados son relativamente similares. Concretamente, el mayor incremento en el plazo de contratación en el año 2007 lo han sufrido los terrenos con un 3,77% (-3,05% en 2006), seguidos de la vivienda con un 3,74% (6,29%), naves industriales con un 2,94% (6,92%), locales comerciales con un 1,89% (6,53%) y garajes y trasteros con un 0,32% (5,35%).

El análisis por comunidades autónomas permite obtener unas conclusiones similares a las realizadas para el ámbito geográfico nacional, pero lógicamente con un mayor grado de dispersión. Atendiendo al total general, los mayores incrementos del plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de bienes inmuebles los presentan las comunidades autónomas de Extremadura (6,33%), Castilla-La Mancha (5,08%), Navarra (5,03%) y Comunidad Valenciana (4,78%).

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

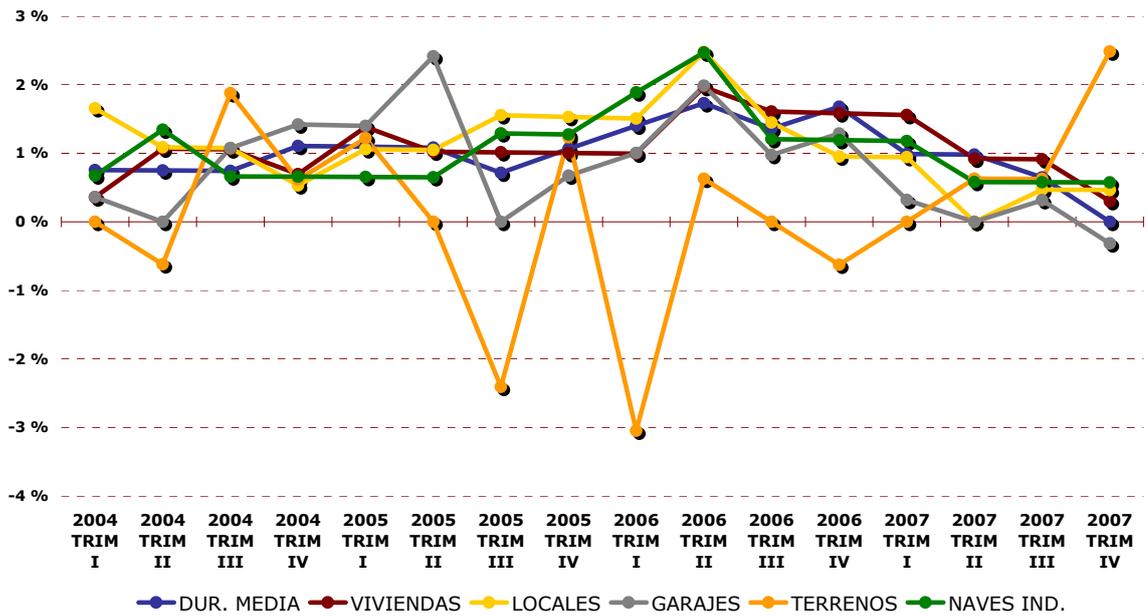
Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores en la práctica totalidad de las agrupaciones de bienes inmuebles. Los terrenos no edificados son la excepción a este comportamiento ya que mantienen un comportamiento relativamente aleatorio en los plazos de contratación de nuevo crédito hipotecario.

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2007.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles. Con la excepción de terrenos no edificados, el resto de agrupaciones presentan un comportamiento relativamente similar, con tasas trimestrales de crecimiento en la práctica totalidad de los casos positivas, con cuantías entorno al 1% durante los años 2004 y 2005, repuntando hasta el 2% durante el año 2006, para posteriormente pasar a un descenso de dichas tasas, ralentizando el crecimiento de los plazos de contratación durante el año 2007.

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



15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial

15.1. Significado

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media y el tipo de interés medio, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda*.
- El porcentaje que representa la *cuota hipotecaria mensual media 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. Esta variable es una de las principales atracciones informativas en el ámbito inmobiliario e hipotecario español, no resultando fácil acceder a información sistemática suficientemente fiable.

En cuanto al *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 en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³.

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

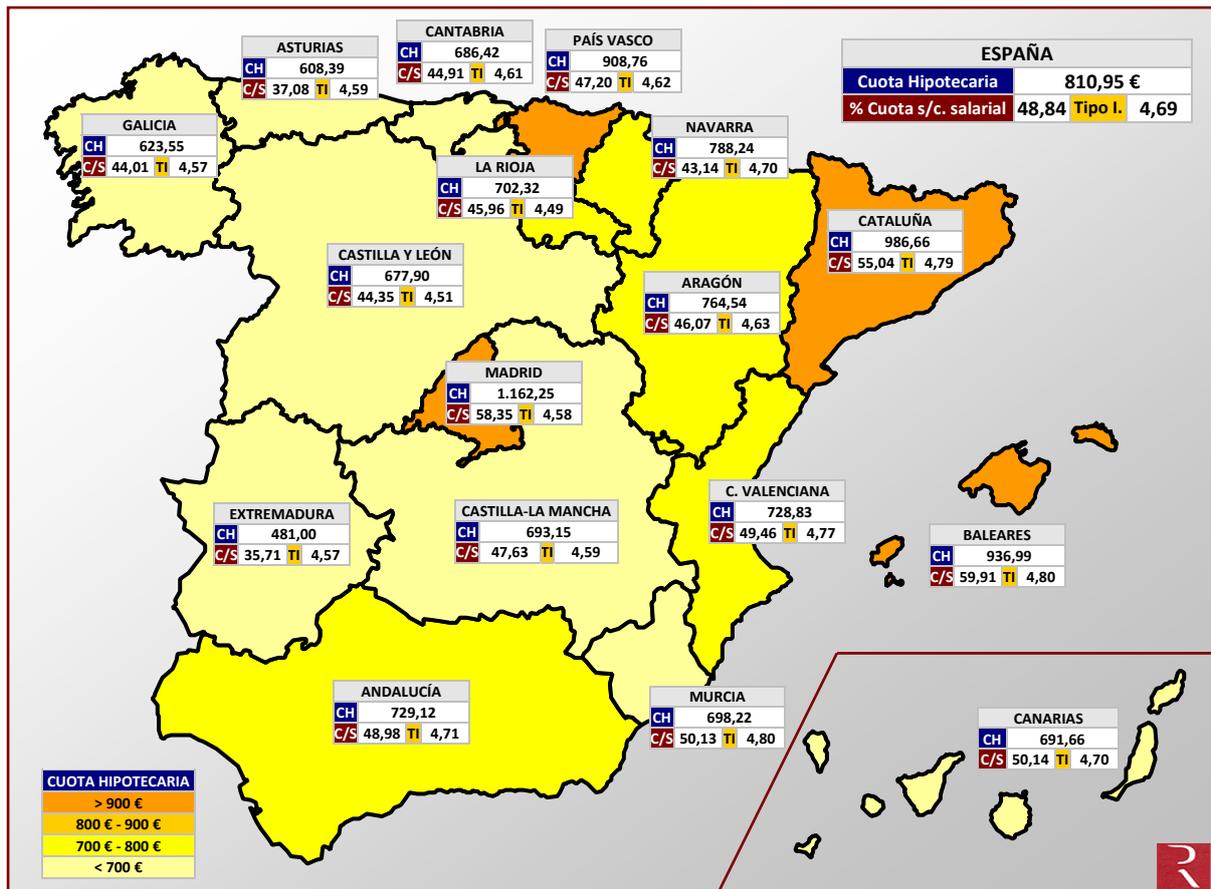
² Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las 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.

³ 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.

15.2. Resultados

El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2007, obtenido en un apartado precedente, y el porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2007 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

**CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€)
Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO (%). 2007**



Los resultados del año 2007 muestran cómo la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 810,95 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 48,84%.

En el año 2006 la cuota hipotecaria mensual media se situaba en los 702,67 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 41,78%. En consecuencia, tanto la cuota hipotecaria mensual media como el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial se han incrementado con respecto al pasado año, fundamentalmente como consecuencia del incremento del endeudamiento, los efectos de repunte de los tipos de interés hipotecarios y la ralentización del aumento de los plazos de contratación.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional (810,95 €) se encuentran Comunidad de Madrid con 1.162,25 € (999,84 € en 2006), Cataluña con 986,66 € (830,54 €), Baleares con 936,99 € (766,29 €) y País Vasco con 908,76 € (766,02 €).

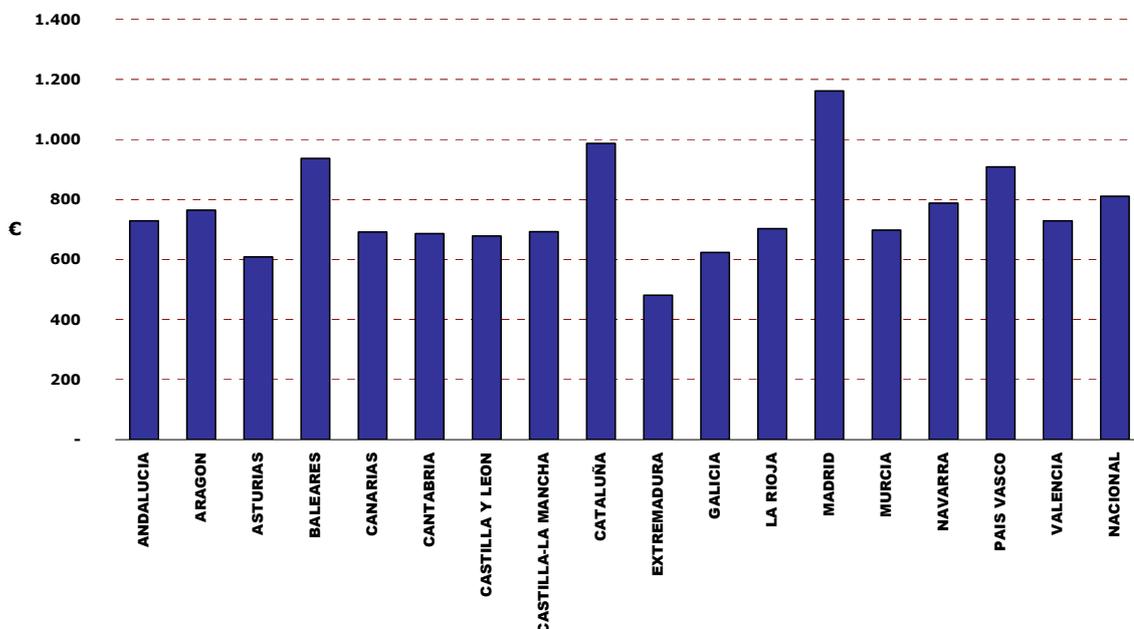
Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso de Extremadura con 481,00 €, Asturias con 608,39 € y Galicia con 623,55 €.

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados las que presentan un mayor porcentaje de renta. Concretamente, por encima del 50% se encuentran Baleares (59,91%), Comunidad de Madrid (58,35%), Cataluña (55,04%), Canarias (50,14%) y Murcia (50,13%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 40%, son Asturias (37,08%) y Extremadura (35,71%).

En este sentido, resulta curioso comprobar, por ejemplo, cómo el importe de cuota hipotecaria mensual media en la Comunidad de Madrid es 2,42 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (22,64% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano

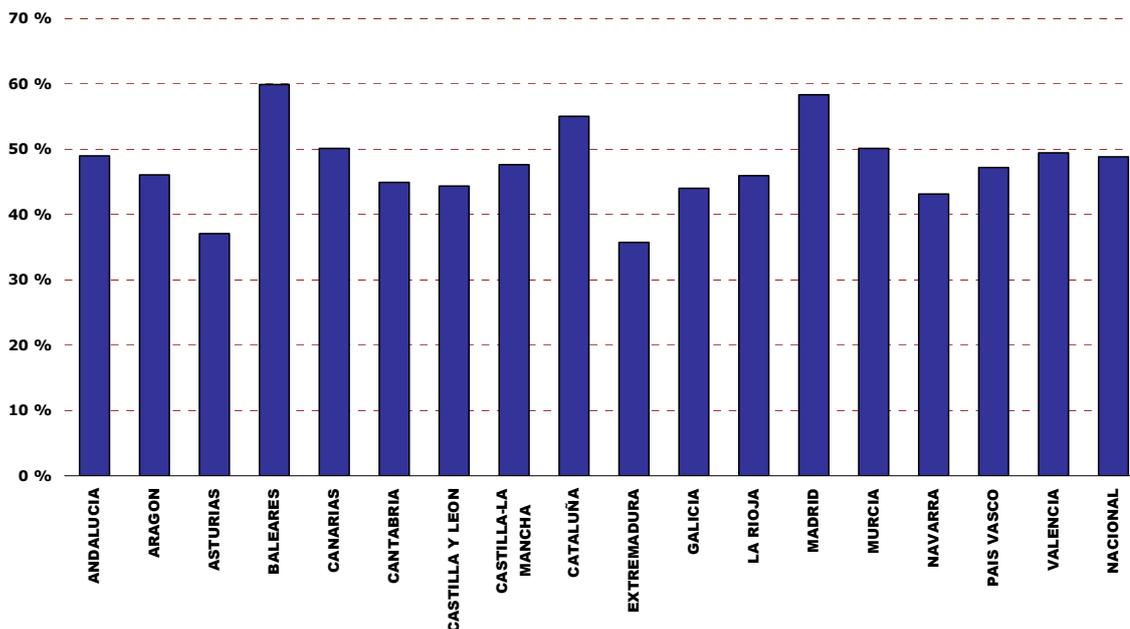
El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.

Cuota mensual media a plazo contratado. 2007.



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2007 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.

% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2007.



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2007.					
CCAA	Hipoteca media	Tipo interés medio	Cuota mensual media a plazo contratado	Coste salarial mensual medio	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	89,12	100,43	89,91	89,65	100,29
ARAGON	92,73	98,72	94,28	99,93	94,33
ASTURIAS	74,45	97,87	75,02	98,81	75,92
BALEARES	113,96	102,35	115,54	94,18	122,67
CANARIAS	83,76	100,21	85,29	83,07	102,66
CANTABRIA	84,22	98,29	84,64	92,04	91,95
CASTILLA Y LEON	83,28	96,16	83,59	92,04	90,81
CASTILLA-LA MANCHA	87,35	97,87	85,47	87,64	97,52
CATALUÑA	122,44	102,13	121,67	107,94	112,69
EXTREMADURA	60,63	97,44	59,31	81,12	73,12
GALICIA	78,13	97,44	76,89	85,32	90,11
LA RIOJA	87,33	95,74	86,60	92,03	94,10
MADRID	148,86	97,65	143,32	119,95	119,47
MURCIA	84,26	102,35	86,10	83,87	102,64
NAVARRA	98,62	100,21	97,20	110,04	88,33
PAIS VASCO	113,56	98,51	112,06	115,94	96,64
VALENCIA	87,94	101,71	89,87	88,74	101,27
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Concretamente, por lo que respecta a la cuota mensual media a plazo contratado, destacan los casos de la Comunidad de Madrid, que supera en un 43,32% la media nacional. Junto a ella, los mayores

diferenciales los presentan Cataluña, que supera en un 21,67% dicha media nacional, así como Baleares con un 15,54% y País Vasco con un 12,06%. El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional.

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, destacan los resultados de la Baleares con un 22,67% por encima de la media nacional, Comunidad de Madrid con un 19,47%, y Cataluña con un 12,69% por encima. La situación más favorable la presenta Extremadura con un 26,88% por debajo de la media nacional.

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2007 con respecto a las cuantías medias del año 2006, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2007.		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	16,90%	6,88
ARAGON	11,36%	4,96
ASTURIAS	14,20%	4,82
BALEARES	22,28%	12,95
CANARIAS	19,12%	7,32
CANTABRIA	14,87%	5,56
CASTILLA Y LEON	15,64%	7,24
CASTILLA-LA MANCHA	12,80%	5,25
CATALUÑA	18,80%	9,79
EXTREMADURA	9,97%	3,47
GALICIA	15,13%	6,25
LA RIOJA	10,55%	5,28
MADRID	16,24%	8,37
MURCIA	19,22%	9,32
NAVARRA	18,08%	8,47
PAIS VASCO	18,63%	8,33
VALENCIA	16,48%	7,36
NACIONAL	15,41%	7,06

El análisis de la evolución de la cuota hipotecaria mensual y de su porcentaje respecto al coste salarial para el año 2007 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 15,41% en la cuota hipotecaria y de 7,06 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial.

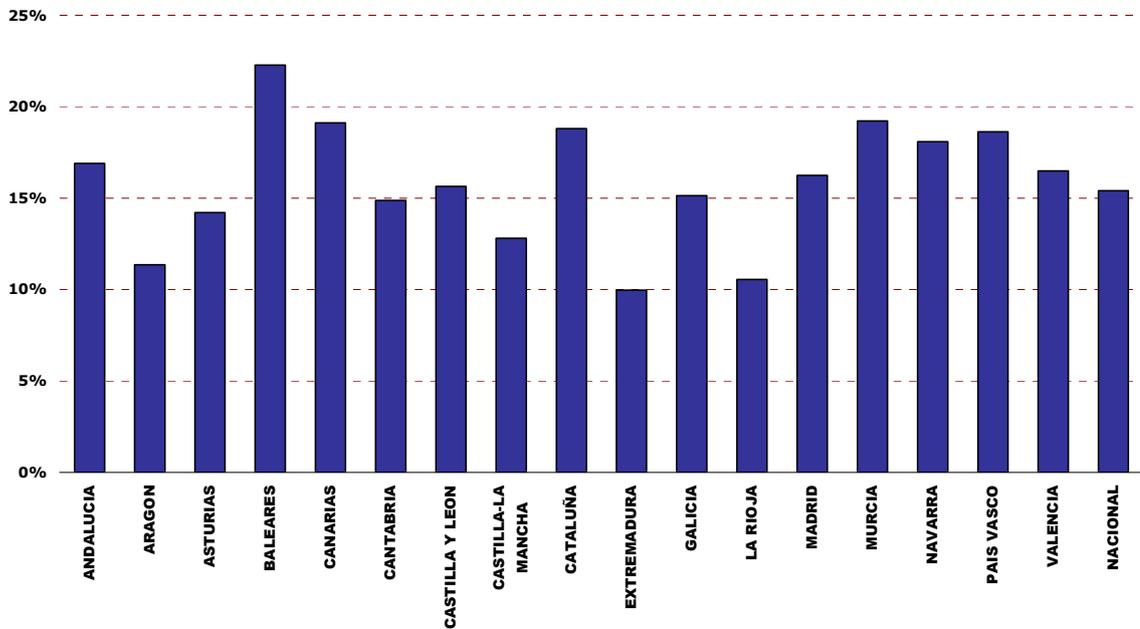
Estos resultados ratifican el deterioro de la accesibilidad en la compra de vivienda, consecuencia del incremento, aunque en menor peso que en periodos anteriores, del endeudamiento, el repunte de los tipos de interés y el menor incremento de los plazos de contratación.

Con respecto al año 2006 el deterioro se ha intensificado, existiendo como principal diferencia con respecto a dicho periodo, las tasas alcanzadas por los tipos de interés de contratación, especialmente vinculados al comportamiento del EURIBOR. De este modo, el incremento de la cuota hipotecaria en el año 2006 fue del 13,80% y del porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial del 1,94%.

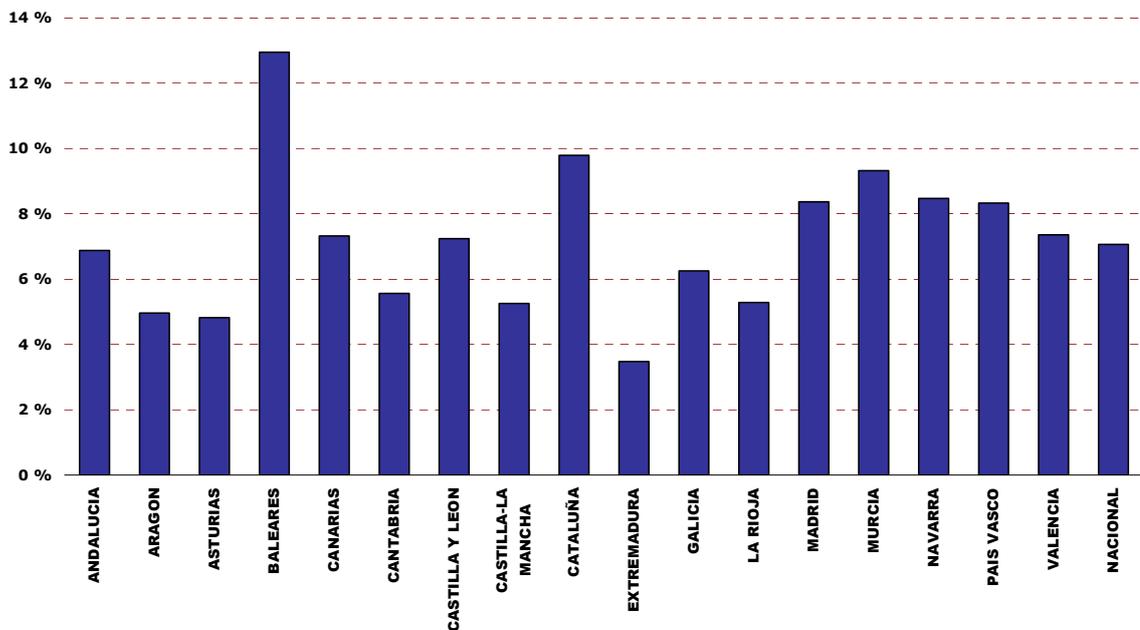
El análisis por comunidades autónomas permite comprobar cómo en la totalidad de ellas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando los casos de Baleares (22,28%), Murcia (19,22%), Canarias (19,12%) y Cataluña (18,80%). Del mismo modo, para todas ellas se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial, destacando los casos de Baleares (12,95%), Cataluña (9,79%), Murcia (9,32%), Navarra (8,47%) y Comunidad de Madrid (8,37%).

Los dos siguientes gráficos muestran, el primero de ellos, las tasas de variación del año 2007 en la cuota hipotecaria mensual media para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas, y el segundo el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, también para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas.

Evolución anual de la cuota mensual media a plazo contratado. 2007.

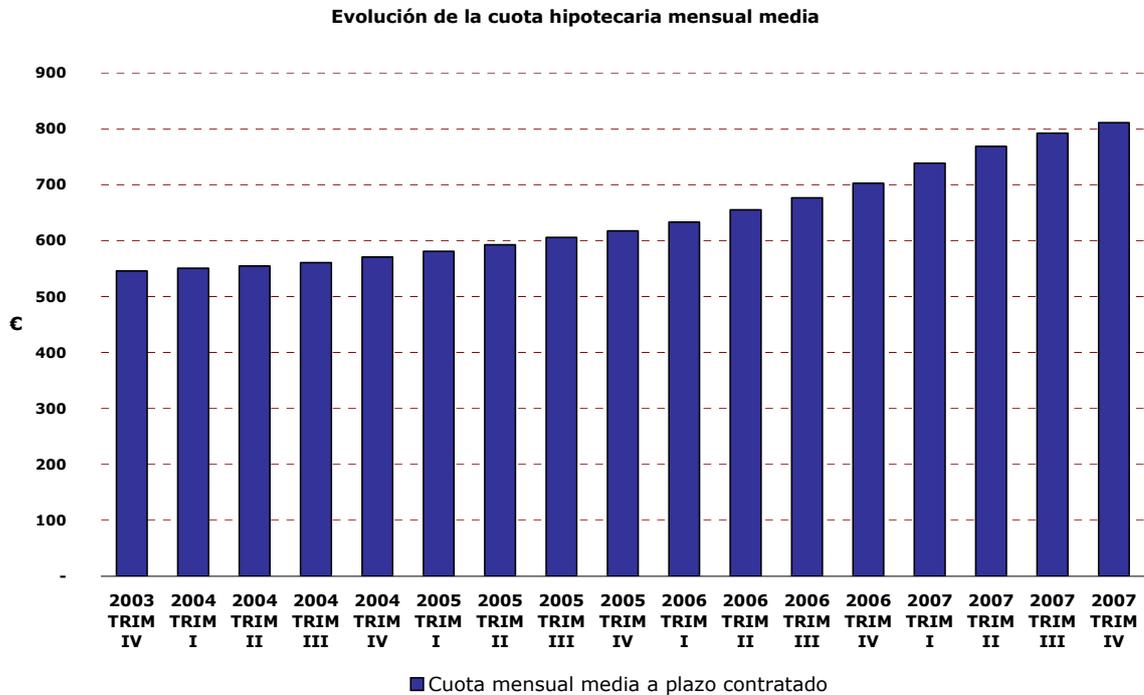


Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2007.



Una visión más amplia de la evolución del conjunto de variables del presente apartado puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2007.

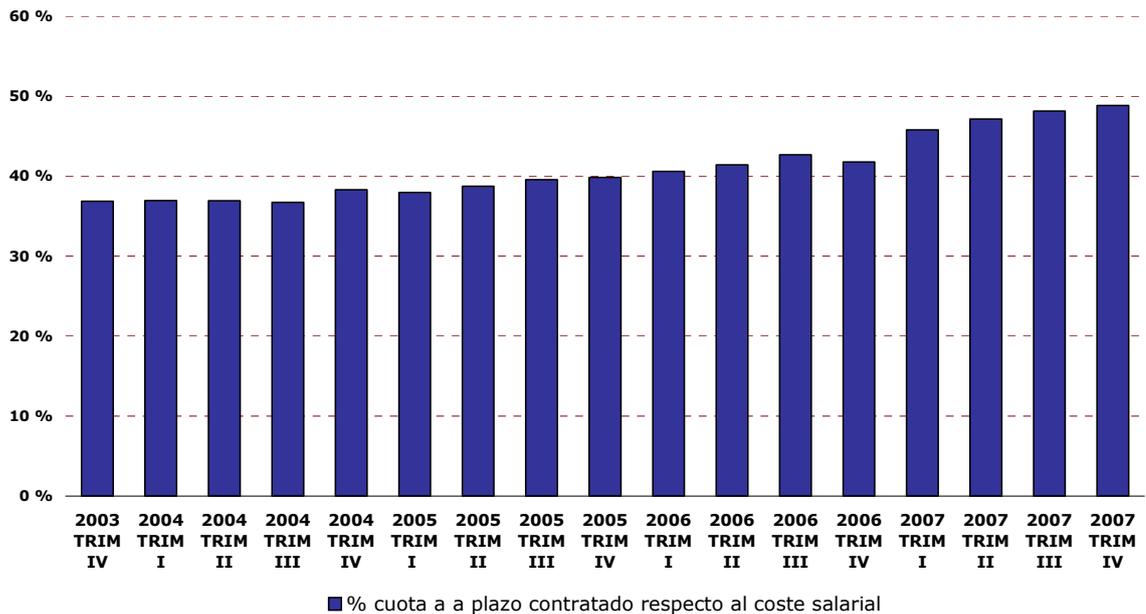
Concretamente, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media al plazo de contratación del periodo, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003. Como puede observarse existe una clara tendencia al incremento de la cuota hipotecaria mensual media, especialmente en los últimos dos años, aunque con una cierta moderación los últimos trimestres.



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

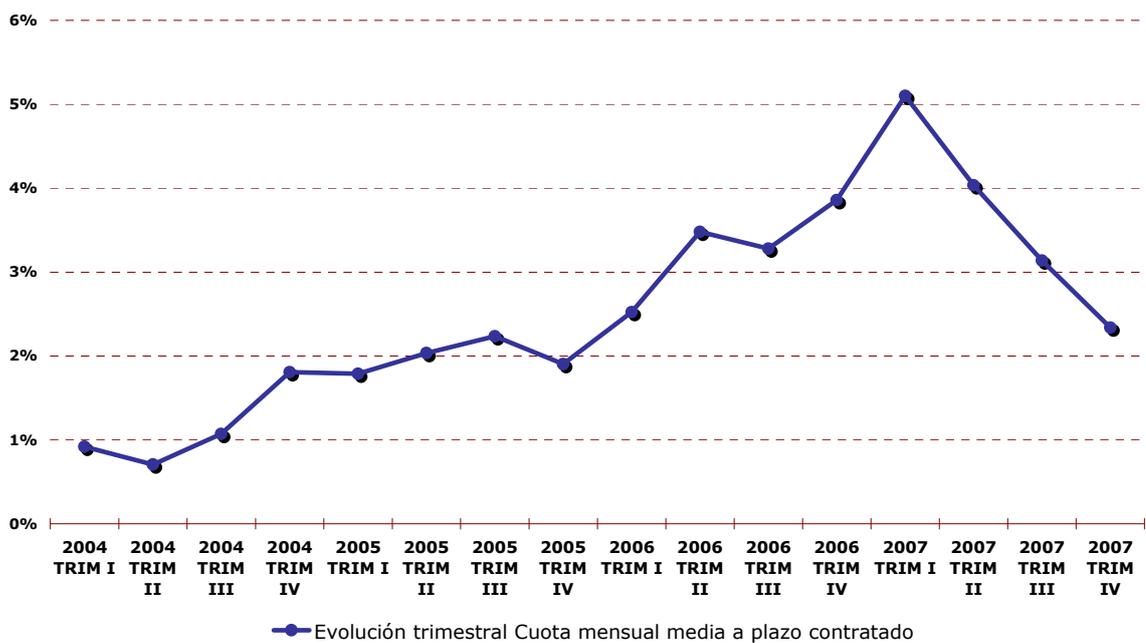
En este caso se observa una clara tendencia al incremento de los porcentajes, aunque más moderadamente que las cuotas. En determinados periodos el comportamiento fue prácticamente plano, justificando la continuidad en la demanda de vivienda por parte de los ciudadanos al haber contrarrestado el incremento de precios de la vivienda con un aumento de los plazos de contratación, manteniendo prácticamente constantes las cuotas hipotecarias y su peso relativo con respecto al coste salarial. El problema añadido es que en este escenario no se contaba con el comportamiento de los tipos de interés, que ante una reactivación de los mismos, con su correspondiente incremento, lleva a que sea difícil contrarrestar con plazos los efectos de precios y tipos, tal y como se observa con la evolución de las variables durante el año 2006 y parte del año 2007. Los resultados de los últimos trimestres tienden a la moderación de las tasas de crecimiento.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004. Tal y como puede observarse se ha producido un constante incremento de las mismas, en cuantías progresivamente superiores, con una tendencia especialmente alcista durante el año 2006 y el primer trimestre del año 2007, con la reincorporación de la variable tipo de interés en el escenario hipotecario español. Desde entonces se ha producido una constante moderación de las tasas de crecimiento, existiendo una tendencia a la reducción de las mismas con el paso del tiempo.

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

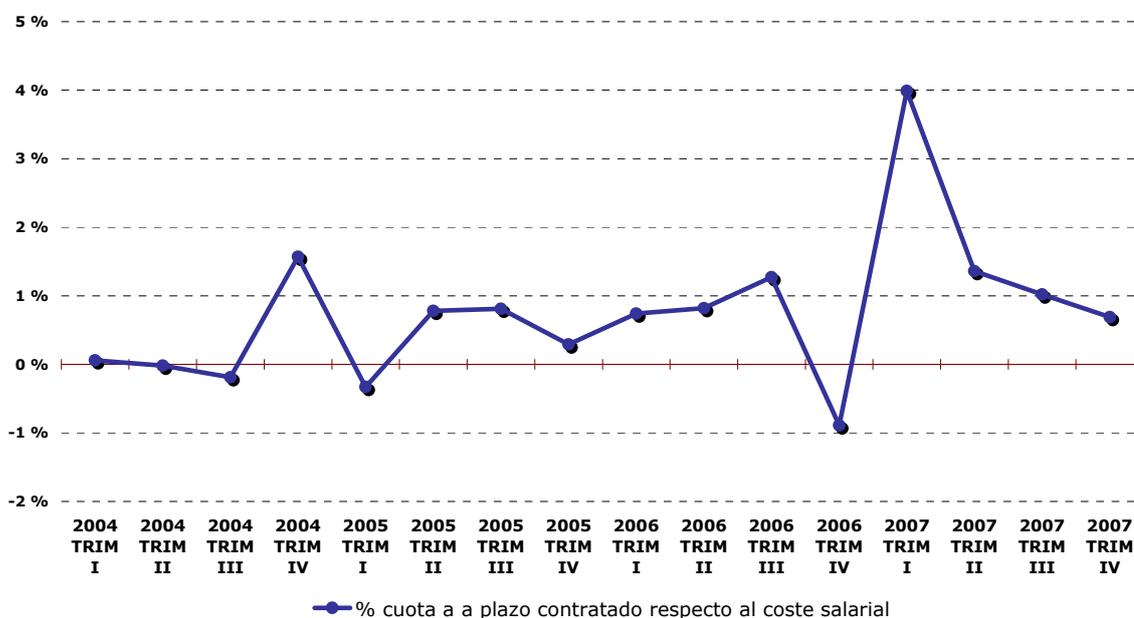


Por su parte, el siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial desde el primer trimestre del año 2004.

En este caso también se presenta una situación de progresivo incremento de las tasas de variación, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2005. Este crecimiento resulta más suave que el mostrado en el gráfico anterior ya que en este caso intervienen los salarios, cuyo comportamiento ha sido positivo durante los últimos años, aunque insuficiente como para hacer frente, junto al incremento de los plazos de contratación, al efecto del incremento del precio de la vivienda sobre el endeudamiento, así como el crecimiento durante los últimos años de los tipos de interés.

En este sentido, debe destacarse especialmente los efectos del incremento de los tipos de interés al acentuarse el ciclo alcista durante parte del año 2005, el año 2006 y la primera parte del año 2007. Desde entonces la tendencia parece haber cambiado, dando lugar una moderación de las tasas de crecimiento con cuantías mas bajas con el paso del tiempo, consecuencia de la ligera ralentización del crecimiento de tipos a finales del año 2007, así como la moderación en precios de la vivienda, con sus correspondientes efectos sobre el endeudamiento.

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



VI. CONCLUSIONES

El Anuario 2007 de la Estadística Registral Inmobiliaria constituye una amplia descripción de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español. Las conclusiones más destacadas de esta completa radiografía son las siguientes:

- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2007 han sido 788.518, reduciéndose significativamente con respecto al año 2006, en el que se alcanzaron las 916.103 compraventas. De estas, 447.254 han correspondido a vivienda usada (526.509 en 2006) y 341.264 a vivienda nueva (389.594 en 2006). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 170.312 (21,60% del total), seguida de Cataluña con 112.614 (14,28% del total), Comunidad Valenciana con 111.983 (14,20% del total), y Comunidad de Madrid con 88.252 (11,19%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 17,44 en el año 2007 (20,49 en 2006), de las que 7,55 han sido viviendas nuevas (8,71 en 2006) y 9,89 viviendas usadas (11,78 en 2006). La Rioja, con 24,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Comunidad Valenciana con 22,92, Murcia con 22,41, Andalucía con 21,13 y Cantabria con 20,82, siendo las únicas que superan las 20 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes.

Durante el año 2007 se ha producido una importante reducción del número de compraventas de vivienda, reduciéndose con respecto al año 2006 en un 13,93%. En vivienda nueva la reducción ha sido del 12,41% y en vivienda usada del 15,05%. En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, con las únicas excepciones de Castilla-La Mancha y La Rioja. Las más destacadas han sido en Cataluña (-26,30%), Canarias (-19,39%), Baleares (-18,63%) y Comunidad Valenciana (-18,09%).

En cuanto a los resultados por provincias en el año 2007, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 88.252 (11,19% del total), seguida de Barcelona con 68.360 (8,67%), Alicante con 52.816 (6,70%), Valencia con 46.145 (5,85%), y Málaga con 42.370 (5,37%), siendo las únicas que superan las 40.000 compraventas de vivienda anuales. Por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor grado de actividad inmobiliaria lo han presentado, con más de 20.000 compraventas de vivienda, Madrid (30.883), Barcelona (26.786), Alicante (22.363) y Málaga (20.362). Por su parte, en vivienda usada han destacado, también con más de 20.000 compraventas de vivienda, Madrid (57.369), Barcelona (41.574), Alicante (30.453), Valencia (29.179), y Málaga (22.008).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Almería con 32,91 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Alicante con 28,94 y Málaga con 27,92. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Palencia con 9,09, Orense con 11,04, y Pontevedra con 10,88.

En cuarenta provincias españolas se han producido reducciones en el número de compraventas de vivienda durante el año 2007 en relación al año 2006. En vivienda nueva han reducido el número de compraventas treinta y cuatro provincias, y en vivienda usada treinta y siete provincias.

- La vivienda usada ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de compraventas en el año 2007, con el 56,72% del total. La vivienda nueva ha supuesto, por tanto, el 43,28% de las transacciones de vivienda, el 40,04% vivienda nueva libre y el 3,24% vivienda nueva protegida.

Las comunidades autónomas de Andalucía, Canarias y Navarra han sido las únicas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda nueva que usada, siendo, en consecuencia, las que han presentado un mayor grado de renovación de su mercado inmobiliario. Las comunidades autónomas con menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada) han sido Extremadura (81,72%), Castilla-La Mancha (66,26%) y

Comunidad de Madrid (65,01%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan el 65% de compraventas de vivienda usada.

En vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales han sido Navarra (8,99%), País Vasco (7,54%), Extremadura (4,94%), Asturias (4,29%), y Aragón (4,17%).

- El análisis de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media ha demostrado que más del 50% de los pisos transferidos cuentan con una superficie media superior a los 80 m². Concretamente en el año 2007 han sido el 52,54%. Conforme se va reduciendo la superficie media se va reduciendo también el peso relativo de compraventas de pisos. De este modo, el 27,40% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 16,39% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,67% contaba con una superficie media inferior a los 40 m².

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han presentado un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones (Aragón, Cataluña, Comunidad de Madrid, País Vasco). Sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional han presentado un elevado desequilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones, fomentando el mayor peso relativo en las agrupaciones de pisos de mayor superficie media (Castilla-La Mancha, Extremadura, Murcia, Navarra). En consecuencia, cuanto menor es el precio de la vivienda mayor es la superficie media de vivienda adquirida.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (8,58%), Baleares (6,74%), Comunidad de Madrid (4,98%) y Cataluña (4,68%).
 - Entre 40 y 60 m²: Aragón (24,39%), Cataluña (23,79%), Canarias (23,40%) y Cantabria (21,61%).
 - Entre 60 y 80 m²: Cantabria (38,36%), Asturias (36,55%), País Vasco (34,96%) y Cataluña (32,97%).
 - Más de 80 m²: Castilla-La Mancha (70,11%), Extremadura (69,21%), Navarra (68,47%) y Murcia (65,41%).
- La superficie media de vivienda transferida se ha incrementado durante el año 2007 en las distintas modalidades de vivienda, presentando un resultado medio de 100,36 m² (97,46 m² en 2006). La mayor superficie media se ha presentado en el caso de la vivienda nueva libre con 105,54 m² (101,17 m² en 2006), seguida de la vivienda usada con 98,06 m² (95,91 m²), y la vivienda nueva protegida con 84,09 m² (83,45 m²).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 126,01 m², Extremadura con 115,12 m², y Castilla y León con 111,86 m². Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias (83,15 m²), País Vasco (88,27 m²), Canarias (88,28 m²) y Cataluña (91,83 m²).

- El 8,29% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2007, de acuerdo al muestreo realizado, correspondieron a ciudadanos extranjeros, reduciéndose ligeramente con respecto al año 2006 (8,97%). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 29,55% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los ecuatorianos (10,86%), marroquíes (6,55%), rumanos (5,61%), colombianos (3,62%), irlandeses (3,31%) y alemanes (2,99%). Todos estos países han reducido su peso relativo con respecto al año 2006, con las excepciones del Reino Unido e Irlanda, que incrementan.

Los británicos son los que más se decantan por la compra de vivienda nueva ya que en el 58,90% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de irlandeses (54,08%), rusos (49,31%), holandeses (48,71%), italianos (42,58%) y alemanes (41,97%). Por el contrario, las nacionalidades que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por pakistaníes (85,20%), bolivianos (82,20%), nigerianos (80,05%), peruanos (77,83%), marroquíes (77,27%), ecuatorianos (75,51%) y colombianos (73,59%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie (más de 100 m²), así como, en ocasiones, por la compra de una vivienda de menor superficie (menos de 40 m²). Estas compras se vinculan principalmente con un uso secundario de la vivienda, fundamentalmente en el caso de las viviendas de menor superficie. En el caso de las viviendas con más de cien metros cuadrados de superficie, las nacionalidades con un mayor peso relativo, superando el 35%, son Países Bajos (50,75%), China (41,18%), España (36,45%), Reino Unido (36,40%) y Alemania (35,20%). Por el contrario, por debajo del 20%, se encuentran Nigeria (8,64%), Perú (10,74%), Pakistán (12,13%), Bolivia (17,42%), Ecuador (18,08%), Colombia (18,53%) y Marruecos (18,69%).

- Las compraventas de vivienda realizadas en el año 2007 han contado con un periodo medio de posesión en manos de sus propietarios de 7,33 años, comprobándose cómo con el paso de los trimestres se ha producido un alargamiento del periodo de posesión, en coherencia con la reducción del número de compraventas y, en consecuencia, mayor dificultad para su transmisión.

Las comunidades autónomas con mayor grado de posesión medio han sido País Vasco (10,86 años), Navarra (10,43 años) y Comunidad Valenciana (9,32 años). Por su parte, la Comunidad de Madrid ha sido la que ha contado con una mayor grado de rotación en la transmisión de viviendas al presentar el resultado más bajo, con 5,26 años.

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo más de una tercera parte de las transmisiones de vivienda del año 2007 se habían comprado hace menos de tres años, ratificando el uso de la vivienda como bien de inversión por parte del mercado inmobiliario español. El 45,3% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre tres y diez años, mientras que únicamente el 19,9% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años.

- La mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2007 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorro con el 57,92%, seguidas de los Bancos con el 34,52%, y Otras entidades financieras con el 7,56%. En casi todas las comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias, el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha correspondido a las Cajas de Ahorro.

Por lo que respecta a la evolución en el año 2007 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorro han perdido un 2,34% de cuota de mercado, dando lugar a una mejora de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos (1,54%) y Otras entidades financieras (0,80%).

- El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado dicho crédito, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con el 75,84%, seguido de los terrenos urbanos no edificados (13,13%), locales comerciales (4,87%), naves industriales (2,40%), bienes inmueble rústicos (2,24%) y garajes y trasteros (1,52%).

Con respecto al año 2006 se ha producido una reducción del 2,33% en la financiación destinada a vivienda, viendo incrementado el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles, destacando el crecimiento del 1,45% en terrenos urbanos no edificados.

- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados del año 2007 muestran cómo el 93,40% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 6,60% a vivienda protegida. Por comunidades autónomas, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida, se encuentran Extremadura (15,57%) y Asturias (14,23%).

Desde el punto de vista de la agrupación de entidad financiera concesionaria del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida, por lo que respecta a la vivienda libre, se mantiene el liderazgo de las Cajas de Ahorro con el 58,57%, seguidas de los Bancos con el 33,85%, y Otras entidades financieras con el 7,58%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el 59,28% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos con el 29,85%, y Otras entidades financieras con el 10,88%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido su tendencia alcista durante el año 2007, aunque más moderadamente que en años anteriores, alcanzando los 1.899,87 €/m², con un incremento anual con respecto al año 2006 del 10,11% (11,53% en el año 2006).

Atendiendo a la agrupación por entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos, con una media en el año 2007 de 1.947,59 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro con 1.898,62 €/m² y Otras entidades financieras con 1.729,75 €/m². Todas ellas han sufrido incrementos en el año 2007, aunque destaca el caso de Otras entidades financieras con un incremento del 16,07%, frente al 11,80% de los Bancos y el 8,61% de Cajas de Ahorro.

Resulta asimismo reseñable las diferencias existentes dependiendo del ámbito geográfico, comprobando cómo el lugar de residencia incide decisivamente en el grado de endeudamiento del ciudadano. El mayor volumen de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha correspondido a las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados, encabezadas por Comunidad de Madrid (2.754,60 €/m²), Cataluña (2.583,40 €/m²) y País Vasco (2.321,58 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

En todas las comunidades autónomas y para la práctica totalidad de las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación de crédito hipotecario durante el año 2007, destacando las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha (24,19%), Murcia (17,71%) y Canarias (17,66%).

- La elevada correlación existente entre el precio de la vivienda y el endeudamiento hipotecario ha llevado a que el importe medio de nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda también haya moderado su tendencia alcista durante el año 2007, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 151.431,78 (143.914,03 € en el año 2006). El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos con 163.872,13 €, frente a los 148.278,24 € de las Cajas de Ahorros, demostrando que los Bancos, en términos medios, cuentan con clientes con mayor poder adquisitivo y, en consecuencia, mayor capacidad de endeudamiento. Otras entidades financieras se han quedado en los 129.614,31 €.

Por comunidades autónomas, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (225.741,72 €), Cataluña (185.678,82 €), País Vasco (172.211,97 €) y Baleares (172.815,43 €).

La tasa de crecimiento anual del nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda ha sido del 5,22%, resultando sensiblemente inferior a la del año 2006, que fue del 11,97%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido similares. El mayor incremento se ha producido en Otras entidades financieras con un 8,94% (3,54% en 2006), seguidas de los Bancos con un 6,61% (12,39% en 2006), y las Cajas de Ahorro con un 4,56% (12,93% en 2006). Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en todas ellas se han producido incrementos, aunque también en todos los casos por debajo 10%, destacando como comunidades autónomas con mayor crecimiento Baleares (9,90%), Navarra (8,56%) y País Vasco (8,02%).

- Los nuevos créditos hipotecarios, durante el año 2007, se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 98,80% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual al formalizarse únicamente en el 1,20% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 87,18% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 8,44% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (3,18%).

Las tendencias marcan un leve crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de variable (0,06%), a pesar del crecimiento de los índices de referencia, ratificando el escaso interés que despierta la contratación a tipo de interés fijo, así como un mantenimiento del tradicional crecimiento en la utilización del EURIBOR (3,04%) en los contratos hipotecarios a tipo de interés

variable, con una reducción del IRPH (-3,03%) y un mantenimiento del resto de índices de referencia (0,05%).

- El plazo de contratación de los créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda se está incrementando más moderadamente que en periodos anteriores, agotándose el recorrido de una de las pocas herramientas a disposición del ciudadano para contrarrestar los efectos del incremento del precio de la vivienda sobre su renta disponible. Concretamente, el año 2007 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 336 meses (28 años). En el año 2006 dicho resultado fue de 324 meses (27 años). La mayor duración media se ha presentado en las Cajas de Ahorro y los Bancos, con un resultado en ambos casos de 339 meses (27 años y 3 meses), quedando Otras entidades financieras con un resultado de 313 meses (26 años y 1 mes).

Por comunidades autónomas las diferencias en los plazos de contratación son reducidas, existiendo una tendencia hacia la mayor duración media de los contratos hipotecarios en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados. En este sentido resulta destacable la Comunidad de Madrid con 355 meses (29 años y 7 meses) y Cataluña con 349 meses (29 años y 1 mes).

Durante el año 2007 la duración media se ha incrementado en un 3,70%, muy por debajo del 6,58% del año 2006. Por tanto, se está agotando el recorrido alcista que tradicionalmente se ha venido presentando durante los últimos años en los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido superiores en Bancos, con un incremento del 5,28% (6,98% en 2006), seguidos de Otras entidades financieras con un incremento del 4,33% (1,69%) y las Cajas de Ahorro con un 3,35% (6,49%).

- Dependiendo del tipo del bien inmueble al que está destinado el crédito hipotecario el plazo de contratación resulta distinto. La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se ha situado en los 311 meses (25 años y 11 meses). En el año 2006 la duración media fue de 303 meses (25 años y 3 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de hipoteca con mayor duración media han sido las viviendas, con 333 meses (27 años y 9 meses). La duración de la financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido algo más baja que la de vivienda, con 316 meses (26 años y 4 meses). El resto de naturalezas de bienes inmuebles han contado con un menor periodo de contratación. En particular, los locales comerciales tuvieron un periodo de contratación de 216 meses (18 años), las naves industriales 175 meses (14 años y 7 meses), y los terrenos no edificados 165 meses (13 años y 9 meses).

En todas las naturalezas de bienes inmuebles se ha producido un alargamiento del plazo de contratación. En concreto, para el conjunto de bienes inmuebles se ha producido un incremento del 2,64%, significativamente más bajo que en el año 2006, cuyo incremento fue del 6,32%. El mayor incremento lo han sufrido los terrenos no edificados con un 3,77%, seguidos de las viviendas con un 3,74%, naves industriales con un 2,94%, los locales comerciales con un 1,89% y los garajes y trasteros con un 0,32%.

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en el año 2007 en los 810,95 €, representando el 48,84% del coste salarial. Ambas variables han presentado un importante crecimiento a lo largo del año 2007, con un crecimiento anual respecto al año 2006 del 15,41% en la cuota hipotecaria y del 7,06% en su porcentaje respecto al coste salarial. Esta circunstancia es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, que no han podido ser totalmente contrarrestados por el alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios y las mejoras salariales.

Por comunidades autónomas, el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional se encuentran Comunidad de Madrid (1.162,25 €), Cataluña (986,66 €), Baleares (936,99 €) y País Vasco (908,76 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser

las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados las que presentan un mayor porcentaje de renta. Concretamente, por encima del 50% se encuentran Baleares (59,91%), Comunidad de Madrid (58,35%), Cataluña (55,04%), Canarias (50,14%) y Murcia (50,13%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 40%, son Asturias (37,08%) y Extremadura (35,71%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2007 de la Estadística Registral Inmobiliaria. Esperamos que el objetivo inicialmente perseguido con este trabajo de seguir trasladando a la sociedad la más amplia radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario posible, partiendo de los datos procesados por el Colegio de Registradores, se haya conseguido.

VII. TABLAS DE RESULTADOS

COMPRVENTAS DE VIVIENDA 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	Resultados de 2007			2007		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	170.312	87.423	82.889	-4,42%	-1,76%	-7,08%
ARAGON	20.884	9.612	11.272	-11,91%	0,59%	-20,35%
ASTURIAS	17.714	7.300	10.414	-6,88%	-10,47%	-4,19%
BALEARES	20.505	9.502	11.003	-18,63%	-18,78%	-18,50%
CANARIAS	34.785	18.270	16.515	-21,28%	-28,41%	-11,54%
CANTABRIA	11.927	5.736	6.191	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTILLA Y LEON	41.324	15.268	26.056	-11,98%	-15,79%	-9,59%
CASTILLA-LA MANCHA	38.716	13.062	25.654	1,90%	6,52%	-0,30%
CATALUÑA	112.614	46.628	65.986	-26,30%	-28,72%	-24,49%
EXTREMADURA	13.895	2.540	11.355	-17,05%	-52,26%	-0,66%
GALICIA	31.000	14.935	16.065	-19,39%	-20,97%	-17,86%
LA RIOJA	7.550	3.032	4.518	1,93%	-10,69%	12,61%
MADRID	88.252	30.883	57.369	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MURCIA	31.193	15.589	15.604	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	9.634	6.176	3.458	-4,79%	-7,78%	1,05%
PAIS VASCO	26.230	10.948	15.282	-12,48%	1,79%	-20,48%
VALENCIA	111.983	44.360	67.623	-18,09%	-13,58%	-20,81%
NACIONAL	788.518	341.264	447.254	-13,93%	-12,41%	-15,05%

COMPRVENTAS DE VIVIENDA 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	Resultados de 2007			2007		
PROVINCIAS	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	12.888	5.944	6.944	-25,43%	-36,11%	-12,97%
ALAVA	4.952	1.984	2.968	14,79%	20,17%	11,45%
ALBACETE	6.222	2.488	3.734	-2,78%	-10,28%	2,95%
ALICANTE	52.816	22.363	30.453	-18,15%	-20,74%	-16,14%
ALMERIA	21.283	11.931	9.352	-2,51%	-13,50%	16,33%
ASTURIAS	17.714	7.300	10.414	-6,88%	-10,47%	-4,19%
AVILA	3.105	748	2.357	8,79%	-37,93%	42,94%
BADAJOZ	7.781	1.642	6.139	-28,71%	-57,25%	-13,21%
BALEARES	20.505	9.502	11.003	-18,63%	-18,78%	-18,50%
BARCELONA	68.360	26.786	41.574	-29,49%	-33,68%	-26,50%
BURGOS	6.580	3.496	3.084	-7,84%	-4,04%	-11,81%
CACERES	6.114	898	5.216	4,75%	-39,32%	19,72%
CADIZ	25.086	17.658	7.428	-13,83%	-5,29%	-29,04%
CANTABRIA	11.927	5.736	6.191	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTELLON	13.022	5.031	7.991	-24,75%	-37,43%	-13,74%
CIUDAD REAL	7.920	3.027	4.893	-10,54%	3,81%	-17,58%
CORDOBA	11.287	5.714	5.573	-6,94%	19,72%	-24,24%
CUENCA	4.138	456	3.682	30,37%	86,89%	25,67%
GIRONA	16.615	7.784	8.831	-27,23%	-18,05%	-33,77%
GRANADA	16.596	8.080	8.516	1,00%	-2,49%	4,54%
GUADALAJARA	5.729	3.000	2.729	-15,58%	-16,64%	-14,37%
GUIPUZCOA	7.997	3.672	4.325	-15,79%	-2,55%	-24,49%
HUELVA	10.728	6.499	4.229	-13,08%	-26,69%	21,63%
HUESCA	5.263	2.429	2.834	-11,56%	24,25%	-29,08%
JAEN	10.090	3.712	6.378	16,06%	18,48%	14,69%
LA RIOJA	7.550	3.032	4.518	1,93%	-10,69%	12,61%
LAS PALMAS	15.830	8.026	7.804	-31,93%	-40,73%	-19,65%
LEON	7.902	3.403	4.499	-11,86%	-15,95%	-8,48%
LLEIDA	9.264	5.303	3.961	-8,36%	-9,97%	-6,12%
LUGO	4.083	1.976	2.107	-15,64%	40,34%	-38,61%
MADRID	88.252	30.883	57.369	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MALAGA	42.370	20.362	22.008	-2,45%	5,06%	-8,50%
MURCIA	31.193	15.589	15.604	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	9.634	6.176	3.458	-4,79%	-7,78%	1,05%
OURENSE	3.718	2.016	1.702	-4,22%	15,46%	-20,32%
PALENCIA	1.575	278	1.297	-52,99%	-74,70%	-42,38%
PONTEVEDRA	10.311	4.999	5.312	-17,20%	-22,39%	-11,64%
SALAMANCA	5.551	1.893	3.658	-25,75%	-21,55%	-27,75%
SEGOVIA	3.283	832	2.451	2,66%	-3,93%	5,10%
SEVILLA	32.872	13.467	19.405	-3,92%	11,20%	-12,21%
SORIA	1.649	730	919	-16,00%	20,86%	-32,38%
TARRAGONA	18.375	6.755	11.620	-19,78%	-29,88%	-12,45%
TENERIFE	18.955	10.244	8.711	-9,46%	-14,48%	-2,75%
TERUEL	2.139	752	1.387	10,94%	95,32%	-10,11%
TOLEDO	14.707	4.091	10.616	15,07%	49,85%	5,62%
VALENCIA	46.145	16.966	29.179	-15,93%	12,54%	-26,71%
VALLADOLID	8.766	2.739	6.027	-3,43%	-8,73%	-0,81%
VIZCAYA	13.281	5.292	7.989	-17,83%	-0,82%	-26,21%
ZAMORA	2.913	1.149	1.764	-0,48%	-8,08%	5,19%
ZARAGOZA	13.482	6.431	7.051	-14,83%	-10,88%	-18,14%
NACIONAL	788.518	341.264	447.254	-13,93%	-12,41%	-15,05%

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	Resultados de 2007			2007		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	47,46	3,87	48,67	1,53	-0,71	-0,82
ARAGON	41,86	4,17	53,97	4,83	1,48	-6,31
ASTURIAS	36,92	4,29	58,79	-1,86	1,15	0,71
BALEARES	44,81	1,53	53,66	-0,89	0,58	0,31
CANARIAS	48,66	3,87	47,47	-4,70	-1,00	5,70
CANTABRIA	45,40	2,69	51,91	4,15	0,63	-4,78
CASTILLA Y LEON	34,61	2,33	63,06	-0,59	-1,24	1,83
CASTILLA-LA MANCHA	30,10	3,64	66,26	0,44	-0,01	-0,43
CATALUÑA	39,62	1,78	58,60	-1,07	-0,40	1,47
EXTREMADURA	13,34	4,94	81,72	-12,41	-2,44	14,85
GALICIA	44,34	3,84	51,82	-2,40	1,16	1,24
LA RIOJA	38,07	2,09	59,84	-3,66	-2,12	5,78
MADRID	32,27	2,72	65,01	1,49	0,46	-1,95
MURCIA	48,20	1,77	50,03	4,92	-0,37	-4,55
NAVARRA	55,12	8,99	35,89	-0,91	-2,21	3,12
PAIS VASCO	34,20	7,54	58,26	2,43	4,29	-6,72
VALENCIA	36,85	2,77	60,38	2,98	-0,66	-2,32
NACIONAL	40,04	3,24	56,72	0,59	-0,10	-0,49

DISTRIBUCIÓN DE COMPRVENTAS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA (%). 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)				NÚMEROS ÍNDICES			
	Resultados de 2007				Resultados de 2007			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	3,48	13,53	25,40	57,59	94,82	82,55	92,70	109,61
ARAGON	3,75	24,39	30,39	41,47	102,18	148,81	110,91	78,93
ASTURIAS	3,53	20,59	36,55	39,33	96,19	125,63	133,39	74,86
BALEARES	6,74	16,01	24,29	52,96	183,65	97,68	88,65	100,80
CANARIAS	8,58	23,40	27,41	40,61	233,79	142,77	100,04	77,29
CANTABRIA	3,07	21,61	38,36	36,95	83,65	131,85	140,00	70,33
CASTILLA Y LEON	1,62	12,61	27,72	58,05	44,14	76,94	101,17	110,49
CASTILLA-LA MANCHA	2,45	8,71	18,73	70,11	66,76	53,14	68,36	133,44
CATALUÑA	4,68	23,79	32,97	38,56	127,52	145,15	120,33	73,39
EXTREMADURA	2,70	9,56	18,54	69,21	73,57	58,33	67,66	131,73
GALICIA	4,58	14,44	29,78	51,20	124,80	88,10	108,69	97,45
LA RIOJA	1,19	12,57	27,09	59,14	32,43	76,69	98,87	112,56
MADRID	4,98	20,39	26,77	47,86	135,69	124,41	97,70	91,09
MURCIA	2,59	8,57	23,43	65,41	70,57	52,29	85,51	124,50
NAVARRA	0,82	7,24	23,47	68,47	22,34	44,17	85,66	130,32
PAIS VASCO	1,73	18,09	34,96	45,23	47,14	110,37	127,59	86,09
VALENCIA	2,19	11,83	23,87	62,11	59,67	72,18	87,12	118,21
NACIONAL	3,67	16,39	27,40	52,54	100,00	100,00	100,00	100,00

DISTRIBUCIÓN DE COMPRVENTAS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA (%). 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	2007			
CC.AA.	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	0,65	-0,18	-1,18	0,71
ARAGON	-0,37	-1,55	-2,65	4,57
ASTURIAS	-1,42	2,11	1,87	-2,56
BALEARES	-0,30	-1,45	-0,24	1,99
CANARIAS	2,03	1,41	-1,66	-1,78
CANTABRIA	0,66	1,56	0,86	-3,09
CASTILLA Y LEON	0,35	0,22	-1,21	0,64
CASTILLA-LA MANCHA	1,03	-0,17	-1,24	0,37
CATALUÑA	-0,31	-0,81	-0,32	1,44
EXTREMADURA	0,14	0,62	1,18	-1,93
GALICIA	0,50	1,21	0,76	-2,46
LA RIOJA	-0,93	2,00	3,59	-4,67
MADRID	-0,29	0,60	0,56	-0,87
MURCIA	0,86	-0,67	1,35	-1,54
NAVARRA	-0,13	-0,32	-0,46	0,91
PAIS VASCO	-0,04	-1,50	-1,31	2,86
VALENCIA	0,16	-0,34	-0,68	0,86
NACIONAL	0,13	-0,26	-0,49	0,62

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (m ²)				NÚMEROS ÍNDICES			
	Resultados de 2007				Resultados de 2007			
	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	102,36	107,12	84,47	99,64	101,99	101,50	100,45	101,61
ARAGON	95,18	96,81	79,23	95,06	94,84	91,73	94,22	96,94
ASTURIAS	83,15	85,86	77,46	82,03	82,85	81,35	92,12	83,65
BALEARES	99,55	104,45	78,90	95,98	99,19	98,97	93,83	97,88
CANARIAS	88,28	91,99	84,25	85,19	87,96	87,16	100,19	86,88
CANTABRIA	93,45	103,90	75,51	86,75	93,11	98,45	89,80	88,47
CASTILLA Y LEON	111,86	114,01	81,05	112,05	111,46	108,03	96,38	114,27
CASTILLA-LA MANCHA	126,01	130,28	90,76	125,72	125,56	123,44	107,93	128,21
CATALUÑA	91,83	98,44	76,25	88,06	91,50	93,27	90,68	89,80
EXTREMADURA	115,12	145,80	94,91	111,10	114,71	138,15	112,87	113,30
GALICIA	106,47	118,11	82,89	99,24	106,09	111,91	98,57	101,20
LA RIOJA	97,37	96,11	83,93	98,42	97,02	91,06	99,81	100,37
MADRID	97,31	108,93	86,64	92,89	96,96	103,21	103,03	94,73
MURCIA	104,65	101,55	97,27	107,62	104,27	96,22	115,67	109,75
NAVARRA	105,76	114,12	88,53	99,10	105,38	108,13	105,28	101,06
PAIS VASCO	88,27	94,18	79,34	86,25	87,95	89,24	94,35	87,96
VALENCIA	101,58	106,70	87,19	99,49	101,22	101,10	103,69	101,46
NACIONAL	100,36	105,54	84,09	98,06	100,00	100,00	100,00	100,00

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	2007			
	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	3,09%	3,98%	-0,22%	2,39%
ARAGON	0,54%	-4,61%	4,03%	3,96%
ASTURIAS	0,20%	0,60%	-0,30%	0,18%
BALEARES	3,36%	4,93%	-6,64%	2,44%
CANARIAS	0,52%	2,99%	0,91%	-1,59%
CANTABRIA	-0,68%	4,88%	2,44%	-5,09%
CASTILLA Y LEON	5,37%	3,58%	-1,29%	6,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,14%	-0,30%	2,08%	-1,75%
CATALUÑA	2,89%	4,25%	2,50%	2,13%
EXTREMADURA	1,62%	16,87%	0,01%	0,24%
GALICIA	5,54%	10,13%	-1,05%	3,11%
LA RIOJA	1,03%	-2,63%	-9,11%	3,46%
MADRID	2,30%	3,87%	3,74%	1,67%
MURCIA	-0,14%	-2,45%	0,75%	1,87%
NAVARRA	4,65%	7,52%	5,12%	-0,68%
PAIS VASCO	2,33%	2,61%	5,06%	2,11%
VALENCIA	3,52%	8,27%	-0,30%	1,03%
NACIONAL	2,98%	4,32%	0,77%	2,24%

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	Resultados de 2007			2007		
Comunidades Autónomas	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	37,10	52,86	10,04	-2,26	1,56	0,70
ARAGON	26,06	62,09	11,85	-0,77	-0,06	0,83
ASTURIAS	35,69	51,08	13,23	-2,69	0,57	2,12
BALEARES	39,37	56,00	4,63	0,43	1,97	-2,40
CANARIAS	49,26	46,05	4,69	1,47	-1,93	0,46
CANTABRIA	30,02	65,20	4,78	1,96	-0,07	-1,89
CASTILLA Y LEON	31,14	59,95	8,91	-1,69	1,26	0,43
CASTILLA-LA MANCHA	26,72	68,09	5,19	-4,06	4,19	-0,13
CATALUÑA	28,92	66,17	4,91	-9,86	8,38	1,48
EXTREMADURA	46,27	50,60	3,13	2,77	-1,60	-1,17
GALICIA	41,26	55,01	3,73	-2,41	1,26	1,15
LA RIOJA	27,32	64,06	8,62	5,16	-6,47	1,31
MADRID	41,94	53,47	4,59	3,54	-3,64	0,10
MURCIA	26,26	62,17	11,57	3,73	-2,83	-0,90
NAVARRA	24,23	50,17	25,60	6,59	-10,13	3,54
PAIS VASCO	25,04	61,91	13,05	-13,91	12,77	1,14
VALENCIA	35,16	55,74	9,10	1,25	-3,10	1,85
NACIONAL	34,52	57,92	7,56	-2,34	1,54	0,80

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Resultados de 2007					
	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
CCAA						
ANDALUCIA	76,69	4,60	2,07	12,88	2,06	1,70
ARAGON	68,67	3,24	1,16	17,61	4,18	5,14
ASTURIAS	68,66	7,37	1,04	11,43	2,03	9,47
BALEARES	76,57	5,66	2,32	12,15	1,06	2,24
CANARIAS	73,40	6,33	2,96	11,91	1,95	3,45
CANTABRIA	61,87	2,19	1,16	28,26	1,17	5,35
CASTILLA Y LEON	67,16	3,51	1,39	22,66	1,81	3,47
CASTILLA-LA MANCHA	72,25	2,56	1,89	17,69	2,37	3,24
CATALUÑA	80,76	4,40	1,54	10,02	2,63	0,65
EXTREMADURA	68,66	4,53	1,67	19,05	3,21	2,88
GALICIA	70,80	7,87	1,45	11,82	2,30	5,76
LA RIOJA	64,70	3,93	0,77	24,57	3,45	2,58
MADRID	81,48	6,03	0,71	10,19	1,19	0,40
MURCIA	70,37	4,33	2,60	15,46	1,94	5,30
NAVARRA	66,95	4,93	3,00	16,75	5,75	2,62
PAIS VASCO	64,52	6,58	0,75	21,15	4,39	2,61
VALENCIA	77,74	4,73	2,13	9,79	3,40	2,21
NACIONAL	75,84	4,87	1,52	13,13	2,40	2,24

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	2007					
	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
CCAA						
ANDALUCIA	-4,04	0,00	0,41	3,39	0,11	0,13
ARAGON	-1,33	0,37	0,30	2,32	-1,15	-0,51
ASTURIAS	-2,80	2,20	0,01	-1,11	-0,06	1,76
BALEARES	-2,75	1,55	0,88	0,10	0,25	-0,03
CANARIAS	0,42	0,06	0,98	-1,39	0,47	-0,54
CANTABRIA	1,94	-0,36	-0,15	-0,71	0,12	-0,84
CASTILLA Y LEON	-0,88	0,28	0,31	-0,99	0,22	1,06
CASTILLA-LA MANCHA	2,08	0,27	0,81	-1,32	-1,55	-0,29
CATALUÑA	-0,89	0,07	0,68	0,95	-0,76	-0,05
EXTREMADURA	0,55	-1,39	0,98	2,95	0,39	-3,48
GALICIA	-0,42	1,58	0,02	-1,11	-0,28	0,21
LA RIOJA	-3,60	-0,61	0,14	1,71	2,40	-0,04
MADRID	-4,05	1,47	0,04	2,29	0,05	0,20
MURCIA	-5,22	-0,12	0,97	7,43	-0,52	-2,54
NAVARRA	4,16	0,36	2,51	-8,28	2,57	-1,32
PAIS VASCO	-2,71	-1,24	0,07	2,55	1,11	0,22
VALENCIA	-3,04	0,43	0,53	0,49	1,36	0,23
NACIONAL	-2,33	0,35	0,43	1,45	0,05	0,05

DISTRIBUCIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO PROTECCIÓN Y ENTIDADES. 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)							
	Resultados de 2007							
	CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS
ANDALUCIA	92,00	8,00	36,41	52,73	10,86	34,45	52,19	13,36
ARAGON	90,25	9,75	26,36	61,69	11,96	23,82	62,55	13,63
ASTURIAS	85,77	14,23	36,19	49,84	13,97	36,20	47,78	16,03
BALEARES	97,47	2,53	38,40	57,16	4,43	35,05	59,35	5,60
CANARIAS	94,81	5,19	49,84	45,17	4,99	42,34	48,90	8,77
CANTABRIA	92,31	7,69	34,66	59,65	5,70	30,22	64,83	4,96
CASTILLA Y LEON	91,86	8,14	32,01	59,98	8,00	27,51	61,96	10,53
CASTILLA-LA MANCHA	95,07	4,93	27,40	67,21	5,39	25,90	66,54	7,56
CATALUÑA	96,03	3,97	26,78	68,16	5,06	26,73	66,91	6,36
EXTREMADURA	84,43	15,57	46,04	50,35	3,62	45,96	50,21	3,83
GALICIA	94,74	5,26	42,46	54,90	2,64	32,61	62,73	4,66
LA RIOJA	93,73	6,27	24,06	69,54	6,40	30,62	57,70	11,68
MADRID	94,07	5,93	40,53	54,47	5,00	30,61	62,41	6,98
MURCIA	93,38	6,62	23,36	65,77	10,88	17,45	65,10	17,45
NAVARRA	92,75	7,25	21,30	52,73	25,97	13,81	58,57	27,63
PAIS VASCO	93,64	6,36	26,36	58,90	14,73	16,18	65,46	18,36
VALENCIA	90,90	9,10	35,25	56,28	8,47	27,81	59,63	12,56
NACIONAL	93,40	6,60	33,85	58,57	7,58	29,85	59,28	10,88

DISTRIBUCIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO PROTECCIÓN Y ENTIDADES. 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	2007							
	CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS
ANDALUCIA	0,51	-0,51	-1,24	1,30	-0,07	0,46	0,17	-0,63
ARAGON	2,01	-2,01	3,05	5,06	-8,10	7,53	-0,63	-6,90
ASTURIAS	1,43	-1,43	4,27	-4,38	0,11	5,62	-0,44	-5,17
BALEARES	0,56	-0,56	1,83	4,61	-6,45	6,65	-3,05	-3,60
CANARIAS	0,68	-0,68	1,91	-0,04	-1,87	0,54	-0,95	0,42
CANTABRIA	6,66	-6,66	8,89	0,59	-9,47	1,77	-3,17	1,41
CASTILLA Y LEON	1,32	-1,32	1,53	-0,54	-1,00	2,01	2,11	-4,12
CASTILLA-LA MANCHA	0,19	-0,19	-2,29	2,81	-0,52	-1,20	1,45	-0,25
CATALUÑA	0,11	-0,11	-9,34	11,89	-2,55	6,42	0,40	-6,82
EXTREMADURA	-0,33	0,33	1,80	-0,55	-1,24	5,28	-2,64	-2,63
GALICIA	-1,09	1,09	0,11	0,28	-0,39	-3,87	7,05	-3,18
LA RIOJA	0,83	-0,83	4,23	-3,02	-1,21	8,52	-8,63	0,12
MADRID	-1,01	1,01	8,74	2,62	-11,36	5,14	1,03	-6,17
MURCIA	0,20	-0,20	1,63	-2,03	0,41	2,71	-4,02	1,32
NAVARRA	3,68	-3,68	5,33	-3,57	-1,76	6,61	-13,55	6,95
PAIS VASCO	-0,78	0,78	-9,56	12,83	-3,28	-4,61	7,04	-2,43
VALENCIA	2,91	-2,91	1,44	-2,58	1,14	3,92	-4,90	0,98
NACIONAL	0,41	-0,41	-0,58	3,63	-3,05	3,56	-1,19	-2,37

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR m ² VIVIENDA 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m ²)				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICES
	Resultados de 2007				2007				2007
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	1.479	1.595	1.410	1.383	16,53%	16,07%	17,24%	15,39%	77,86
ARAGON	1.878	2.060	1.805	1.880	4,99%	20,82%	-1,80%	9,75%	98,84
ASTURIAS	1.429	1.477	1.412	1.373	14,00%	15,07%	14,11%	11,21%	75,22
BALEARES	1.984	2.024	1.992	1.655	10,94%	14,86%	8,30%	4,57%	104,41
CANARIAS	1.588	1.594	1.610	1.437	17,66%	16,77%	19,69%	11,49%	83,60
CANTABRIA	1.655	1.721	1.615	1.727	14,23%	15,00%	13,79%	13,61%	87,11
CASTILLA Y LEON	1.331	1.350	1.335	1.252	11,57%	11,76%	10,66%	17,34%	70,05
CASTILLA-LA MANCHA	1.252	1.353	1.215	1.171	24,19%	28,15%	23,17%	17,05%	65,92
CATALUÑA	2.583	2.670	2.563	2.389	6,96%	14,24%	2,98%	9,73%	135,98
EXTREMADURA	895	983	834	758	12,74%	14,82%	12,36%	8,05%	47,13
GALICIA	1.325	1.370	1.301	1.093	15,79%	20,09%	12,12%	16,35%	69,73
LA RIOJA	1.506	1.668	1.450	1.510	6,43%	13,79%	2,00%	17,48%	79,29
MADRID	2.755	2.765	2.751	2.717	2,51%	4,27%	0,71%	5,76%	144,99
MURCIA	1.320	1.448	1.291	1.202	17,71%	21,31%	15,46%	23,95%	69,45
NAVARRA	1.627	1.760	1.573	1.645	8,10%	14,92%	4,84%	9,64%	85,66
PAIS VASCO	2.322	2.547	2.260	2.253	5,98%	13,77%	0,84%	17,66%	122,20
VALENCIA	1.499	1.544	1.482	1.418	13,90%	15,09%	12,60%	18,82%	78,92
NACIONAL	1.900	1.948	1.899	1.730	10,11%	11,80%	8,61%	16,07%	100,00

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICES
	Resultados de 2007				2007				2007
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	135.145	152.651	127.004	125.122	7,13	8,51	6,08	10,23	89,24
ARAGON	140.628	171.352	132.904	129.084	1,67	9,46	-1,36	4,03	92,87
ASTURIAS	112.900	117.550	113.239	101.704	6,27	8,05	4,40	11,25	74,55
BALEARES	172.815	180.535	173.869	119.696	9,90	12,23	9,83	-6,74	114,12
CANARIAS	127.022	131.327	125.456	105.538	7,15	8,85	5,65	5,30	83,88
CANTABRIA	127.716	137.047	123.847	118.329	6,58	-0,81	8,78	3,68	84,34
CASTILLA Y LEON	126.290	132.093	125.590	111.967	5,99	6,30	5,30	10,55	83,40
CASTILLA-LA MANCHA	132.459	146.133	129.354	113.515	4,41	9,31	2,51	6,65	87,47
CATALUÑA	185.679	204.124	181.936	154.727	6,11	12,29	4,89	11,97	122,62
EXTREMADURA	91.947	99.622	86.421	84.587	2,15	4,21	-0,61	7,74	60,72
GALICIA	118.479	119.023	119.236	99.576	4,63	4,61	4,19	8,81	78,24
LA RIOJA	132.439	152.800	128.401	114.026	1,79	25,13	-4,97	2,72	87,46
MADRID	225.742	244.486	217.241	192.139	4,65	6,80	2,67	5,65	149,07
MURCIA	123.381	146.536	118.096	116.214	5,51	10,41	3,35	8,08	81,48
NAVARRA	149.562	179.374	145.457	139.224	8,56	11,86	7,88	5,20	98,77
PAIS VASCO	172.212	193.611	169.208	153.880	8,02	12,45	7,86	10,30	113,72
VALENCIA	133.357	142.542	131.331	115.649	7,29	6,46	7,48	9,87	88,06
NACIONAL	151.432	163.872	148.278	129.614	5,22	6,61	4,56	8,94	100,00

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)					TASAS DE VARIACIÓN (%)				
	Resultados de 2007					2007				
	Comunidades Autónomas	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH
ANDALUCÍA	1,52	98,48	86,24	8,66	3,58	-0,30	0,30	3,72	-2,27	-1,15
ARAGON	1,02	98,98	87,91	3,20	7,87	0,17	-0,17	-1,94	-3,60	5,37
ASTURIAS	2,46	97,54	88,93	5,00	3,61	1,02	-1,02	1,13	-1,22	-0,93
BALEARES	2,21	97,79	86,92	8,88	1,99	1,08	-1,08	1,50	-3,10	0,52
CANARIAS	0,81	99,19	87,58	10,09	1,52	-1,60	1,60	3,23	-1,18	-0,45
CANTABRIA	0,88	99,12	91,09	5,06	2,97	-1,08	1,08	5,79	-2,66	-2,05
CASTILLA Y LEON	0,99	99,01	90,25	5,31	3,45	0,21	-0,21	2,19	-2,71	0,31
CASTILLA-LA MANCHA	0,90	99,10	93,24	3,43	2,43	-0,78	0,78	1,16	-0,77	0,39
CATALUÑA	1,28	98,72	78,65	17,13	2,94	0,57	-0,57	5,02	-5,14	-0,45
EXTREMADURA	0,53	99,47	82,13	8,22	9,12	-0,48	0,48	1,00	-1,54	1,02
GALICIA	1,18	98,82	91,22	3,87	3,73	0,27	-0,27	-0,89	-0,42	1,04
LA RIOJA	0,80	99,20	85,63	4,58	8,99	-0,04	0,04	1,10	-0,99	-0,07
MADRID	1,04	98,96	90,30	5,23	3,43	-0,60	0,60	0,56	-1,71	1,75
MURCIA	0,72	99,28	90,62	6,82	1,84	0,08	-0,08	2,07	-1,34	-0,81
NAVARRA	1,01	98,99	92,17	5,16	1,66	0,13	-0,13	2,21	-2,23	-0,11
PAIS VASCO	1,09	98,91	89,32	8,03	1,56	-0,37	0,37	1,56	-1,56	0,37
VALENCIA	1,07	98,93	89,66	6,89	2,38	0,23	-0,23	3,80	-4,04	0,01
NACIONAL	1,20	98,80	87,18	8,44	3,18	-0,06	0,06	3,04	-3,03	0,05

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICES
	Resultados de 2007				2007				2007
	CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCÍA	332	341	330	317	5,06%	7,23%	4,10%	3,26%	98,81
ARAGON	321	343	320	292	1,90%	7,19%	-0,31%	5,42%	95,54
ASTURIAS	324	321	330	311	4,18%	3,22%	4,76%	4,36%	96,43
BALEARES	335	334	342	277	2,13%	4,05%	1,79%	-7,97%	99,70
CANARIAS	325	319	334	310	2,52%	2,90%	2,45%	0,98%	96,73
CANTABRIA	327	326	330	299	5,83%	3,16%	7,49%	0,00%	97,32
CASTILLA Y LEON	321	333	317	309	2,88%	5,05%	1,93%	4,39%	95,54
CASTILLA-LA MANCHA	344	353	345	301	5,85%	7,62%	4,86%	5,24%	102,38
CATALUÑA	349	351	352	308	2,65%	4,78%	1,44%	8,07%	103,87
EXTREMADURA	343	345	342	324	5,86%	5,83%	5,88%	2,21%	102,08
GALICIA	338	333	344	311	2,74%	3,74%	1,78%	-0,32%	100,60
LA RIOJA	327	335	328	300	2,83%	6,01%	2,18%	0,33%	97,32
MADRID	355	350	358	357	3,20%	5,11%	1,99%	6,89%	105,65
MURCIA	330	338	328	330	5,10%	7,99%	4,13%	7,84%	98,21
NAVARRA	348	349	355	334	7,74%	8,39%	9,23%	5,70%	103,57
PAIS VASCO	340	342	342	330	3,34%	3,95%	3,01%	2,80%	101,19
VALENCIA	328	334	329	296	5,81%	7,40%	4,78%	6,86%	97,62
NACIONAL	336	339	339	313	3,70%	5,28%	3,35%	4,33%	100,00

DURACIÓN MEDIA CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)					
	Resultados de 2007					
	CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS
ANDALUCIA	304	331	218	298	145	183
ARAGON	300	321	224	308	152	171
ASTURIAS	303	323	191	333	161	160
BALEARES	314	334	202	326	157	165
CANARIAS	306	321	187	330	166	150
CANTABRIA	313	326	217	345	222	161
CASTILLA Y LEON	299	320	218	340	154	188
CASTILLA-LA MANCHA	310	340	237	332	179	178
CATALUÑA	330	347	219	336	166	171
EXTREMADURA	319	342	229	339	226	184
GALICIA	325	338	222	350	229	181
LA RIOJA	311	326	298	347	182	182
MADRID	312	336	203	282	133	168
MURCIA	298	315	225	311	151	164
NAVARRA	313	347	221	308	209	176
PAIS VASCO	313	337	202	329	212	163
VALENCIA	307	325	224	311	171	181
NACIONAL	311	333	216	316	165	175

DURACIÓN MEDIA CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	2007					
	CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS
ANDALUCIA	3,75%	5,41%	3,81%	-1,32%	0,00%	0,55%
ARAGON	0,33%	1,90%	1,36%	-4,94%	-5,59%	-3,93%
ASTURIAS	3,06%	4,53%	-3,54%	1,22%	-1,23%	28,00%
BALEARES	2,95%	2,45%	1,51%	9,76%	1,29%	3,77%
CANARIAS	1,66%	1,58%	-2,60%	0,30%	20,29%	4,90%
CANTABRIA	3,99%	5,84%	6,37%	15,77%	-13,28%	-1,23%
CASTILLA Y LEON	3,10%	3,23%	6,34%	2,72%	-2,53%	16,77%
CASTILLA-LA MANCHA	5,08%	5,26%	8,72%	5,40%	17,76%	2,89%
CATALUÑA	1,85%	2,36%	1,39%	-0,88%	-5,14%	3,01%
EXTREMADURA	6,33%	5,88%	3,15%	2,73%	10,24%	-3,16%
GALICIA	3,17%	2,74%	0,00%	2,64%	13,93%	11,04%
LA RIOJA	2,64%	3,16%	0,68%	9,46%	-3,19%	-5,21%
MADRID	0,65%	3,07%	1,50%	-7,54%	-3,62%	1,20%
MURCIA	2,05%	0,96%	8,17%	2,98%	4,14%	5,13%
NAVARRA	5,03%	7,76%	2,79%	-14,21%	10,00%	10,00%
PAIS VASCO	2,29%	3,06%	-0,98%	4,44%	8,72%	3,82%
VALENCIA	4,78%	5,52%	1,36%	2,98%	28,57%	8,38%
NACIONAL	2,64%	3,74%	1,89%	0,32%	3,77%	2,94%

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)			TASAS DE VARIACIÓN (%)	
	Resultados de 2007			2007	
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
Comunidades Autónomas					
ANDALUCIA	4,71	729,12	48,98	16,90%	6,88
ARAGON	4,63	764,54	46,07	11,36%	4,96
ASTURIAS	4,59	608,39	37,08	14,20%	4,82
BALEARES	4,80	936,99	59,91	22,28%	12,95
CANARIAS	4,70	691,66	50,14	19,12%	7,32
CANTABRIA	4,61	686,42	44,91	14,87%	5,56
CASTILLA Y LEON	4,51	677,90	44,35	15,64%	7,24
CASTILLA-LA MANCHA	4,59	693,15	47,63	12,80%	5,25
CATALUÑA	4,79	986,66	55,04	18,80%	9,79
EXTREMADURA	4,57	481,00	35,71	9,97%	3,47
GALICIA	4,57	623,55	44,01	15,13%	6,25
LA RIOJA	4,49	702,32	45,96	10,55%	5,28
MADRID	4,58	1.162,25	58,35	16,24%	8,37
MURCIA	4,80	698,22	50,13	19,22%	9,32
NAVARRA	4,70	788,24	43,14	18,08%	8,47
PAIS VASCO	4,62	908,76	47,20	18,63%	8,33
VALENCIA	4,77	728,83	49,46	16,48%	7,36
NACIONAL	4,69	810,95	48,84	15,41%	7,06

VIII. METODOLOGÍA

1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos quince años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos constituya más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad 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 para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. 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 deberá ser la más importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder del casi millar de Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

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

2. Límites de la información disponible

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

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca que obran en poder de los registros de la propiedad españoles.

Esta virtud fundamental de 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 casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan pues los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos, de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada comunidad autónoma, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

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

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

3.1. Tamaño muestral

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 926 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles y una cifra similar de 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”.

3.2. Datos de referencia

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

- **Transmisiones**

Selección de las escrituras inscritas en el registro 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.

- **Precio de la compraventa**

Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

- **Naturaleza de la finca**

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

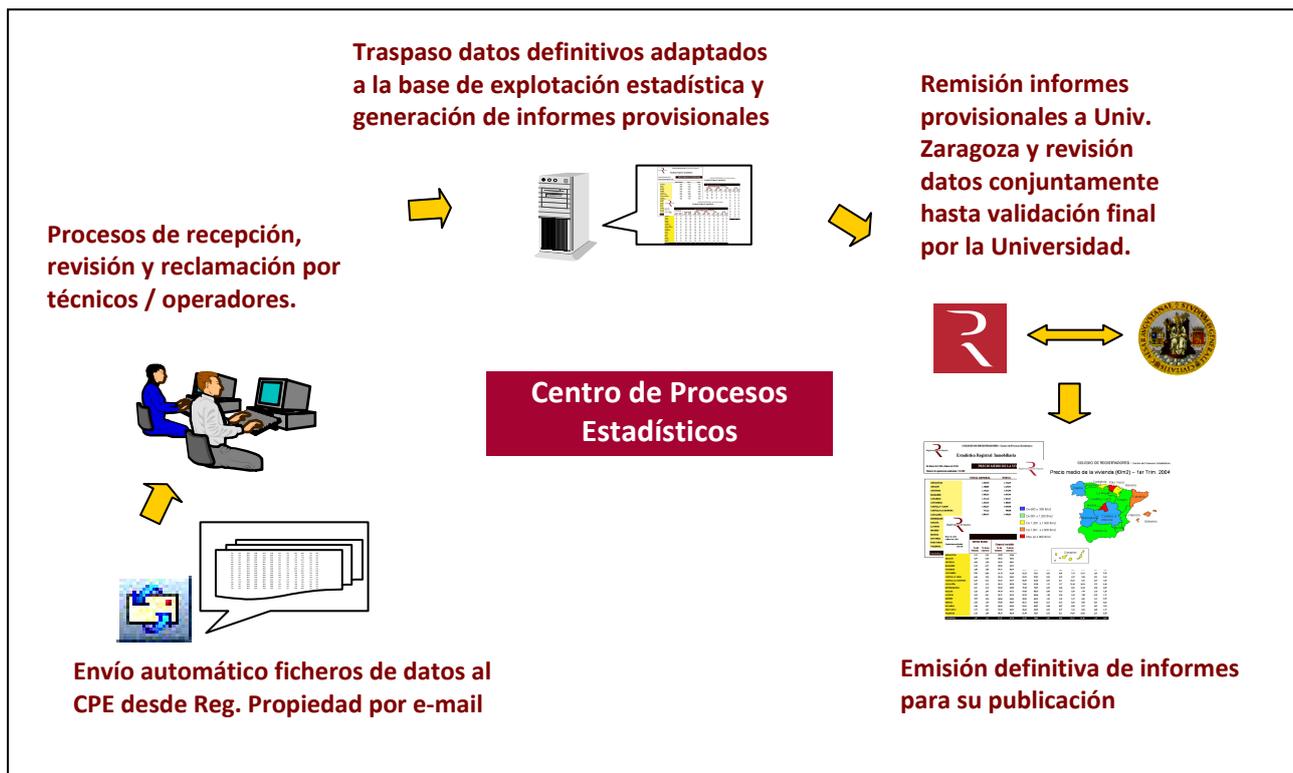
- **Superficie**

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 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 tres tipos: Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
- **Tipos de interés**
Datos de la escritura del crédito hipotecario inscrita en el registro relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otros)
- **Indicadores externos**
Son datos externos al registro de la propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del registro en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



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

Primeramente se chequean los ficheros recibidos de los registros de la propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de

la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al registro 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 datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan 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.

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.

Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a la búsqueda de una mayor estabilidad de los resultados, así como la ausencia de factores estacionales. En todo caso, el hecho de proporcionar adicionalmente resultados absolutos trimestrales, permite que puedan utilizarse metodologías alternativas.

4. Análisis y validación de los informes estadísticos

4.1. Herramientas de análisis utilizadas

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- **Análisis de tamaño de la serie de datos.** Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- **Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos** trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares. Histogramas y diagramas triangulares.
- **Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación** trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles respecto de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores.