

**ESTADÍSTICA REGISTRAL  
INMOBILIARIA**

**ANUARIO 2008**



**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:

M. 42.318-2005

### ISSN:

1888-8739

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

# ÍNDICE

<b>I. PRÓLOGO</b>	<b>5</b>
<b>II. INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
<b>III. CONTEXTO ECONÓMICO</b>	<b>9</b>
<b>IV. MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>17</b>
<b>1. Compraventas de vivienda registradas</b>	<b>19</b>
1.1. Descripción	19
1.2. Resultados	20
1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	20
1.2.2. Provincias	28
<b>2. Distribución de compraventas de vivienda</b>	<b>36</b>
2.1. Significado	36
2.2. Resultados	36
2.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	36
2.2.2. Pisos según superficie media	41
<b>3. Superficie de vivienda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>45</b>
3.1. Significado	45
3.2. Resultados	45
<b>4. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas</b>	<b>50</b>
4.1. Significado	50
4.2. Resultados	50
<b>5. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión</b>	<b>55</b>
5.1. Significado	55
5.2. Resultados	55
<b>V. MERCADO HIPOTECARIO</b>	<b>59</b>
<b>6. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria</b>	<b>61</b>
6.1. Significado	61
6.2. Resultados	61
<b>7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble</b>	<b>67</b>
7.1. Significado	67
7.2. Resultados	67
<b>8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras</b>	<b>71</b>
8.1. Significado	71
8.2. Resultados	71
<b>9. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado</b>	<b>80</b>
9.1. Significado	80
9.2. Resultados	80
<b>10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>87</b>
10.1. Significado	87
10.2. Resultados	87
<b>11. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda</b>	<b>93</b>
11.1. Significado	93
11.2. Resultados	93
<b>12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios</b>	<b>100</b>
12.1. Significado	100
12.2. Resultados	100
<b>13. Duración de los nuevos créditos hipotecarios</b>	

contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	102
13.1. Significado	102
13.2. Resultados	102
<b>14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble</b>	<b>109</b>
14.1. Significado	109
14.2. Resultados	109
<b>15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial</b>	<b>114</b>
15.1. Significado	114
15.2. Resultados	114
<b>VI. CONCLUSIONES</b>	<b>123</b>
<b>VII. TABLAS DE RESULTADOS</b>	<b>129</b>
<b>VIII. METODOLOGÍA</b>	<b>143</b>
1. Objetivos	143
2. Límites de la información disponible	144
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	145
3.1. Tamaño muestral	145
3.2. Datos de referencia	145
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	148
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	148

# I. PRÓLOGO

Ricardo Vergés, economista y arquitecto

Junto con las demográficas, las estadísticas comerciales cuentan entre las más antiguas, puesto que desde el Neolítico, la información cuantitativa ha jugado el papel de póliza de seguro de los mercados. Pero para estos como para la información que los documenta, no corren buenos tiempos. Veo pues en este prólogo al **Anuario 2008** de la **Estadística Registral Inmobiliaria**, la ocasión de un alegato en favor de la libertad de información y de mercado, ya que sin libertad no hay confianza y sin confianza, nada sirve de nada.

Ronald Coase, genial académico que ganó su Premio Nobel con pocos artículos y ninguna ecuación, dedicó uno de ellos a reclamar la más eficiente regulación de todos los mercados, pero la más absoluta independencia para el mercado de las ideas. Se anticipaba así a la *Economía de la Información*, rama que cuenta con seis laureados más, además de una retahíla de autores tras el artículo pionero de Akerlof sobre **información asimétrica**, publicado en 1970 (al tercer intento), en el *Quarterly Journal of Economics*.

El postulado de Stiglitz lo dice todo: la savia del mercado no es el dinero ni el poder sino la información (y su hija mayor, la estadística). El mercado no es más que una réplica de lo que ocurre en nuestro cerebro, a saber, la incesante transmisión y almacenamiento de información, razón por la que afecta al individuo, a la sociedad y luego a la Historia. Y como en el cerebro, si la información es perfecta, también lo será el mercado y si no lo es, éste acabará perdiendo el **equilibrio**.

Lamentablemente, este concepto cayó en desgracia en 1934, cuando Kaldor sugirió que el equilibrio del mercado dependía de la libre competencia. Olvidándonos de los demás determinantes mencionados por el mismo autor, no nos faltó más para convertir el **libre mercado** en *la ley y sus profetas* y para substituir el equilibrio por la **fortaleza** en el tercer principio de Copenhague exigido de los candidatos a la Unión. Pero ¿cómo justificar la fuerza si incluso con ella, el libre mercado suele perder su equilibrio?

La respuesta a la pregunta está en la propia mente. En efecto, mucho antes de desarrollar el *neocortex* racional, el cerebro gestionaba ya los impulsos emocionales innatos en toda especie y donde se halla aún lo mejor y lo peor de la vida. Uno de estos impulsos es enemigo acérrimo del mercado: el instinto de depredación. Hoy en día, tal instinto no suele usar la violencia física, pero sí que consigue inspirar inmerecida confianza y desinformar lo suficiente como para inducir al "otro" a *seleccionar lo adverso*, de modo que el depredador pueda llevarse el botín con la acquiescencia de la presa. Al respecto, el artículo de Riley en el *Journal of Economic Literature* de Junio 2001, resume todo lo escrito hasta esa fecha. Pareto y más tarde Akerlof lo habían previsto: la información asimétrica, aquella que deja de reflejar al mercado como en un espejo, induce al desequilibrio y propicia el declive económico y la endogamia política.

Cuando eso ocurre, es esencial que la información mantenga su simetría, es decir su objetividad, al abrigo de dificultades creadas por aquellas personas *bienintencionadas pero excesivamente celosas y de pocas luces* aludidas por el juez Joseph Brandeis, y que pululan en el seno de las corporaciones y, hay que reconocerlo, de la propia política. Me congratulo pues del logro que representa la continuidad del presente **Anuario**.

En la actual edición, varios aspectos llaman la atención, aunque todos ellos se vean afectados por la dolorosa caída de la actividad inmobiliaria. Me permitiré subrayar la reciente evolución diferencial en compraventa de viviendas, es decir, en aquellas transmisiones que estipulan pago de un precio monetario, ya sean nuevas, ya sean existentes (usadas o de segunda mano). En efecto, con respecto a 2007, su número disminuye mucho en vivienda existente (-40,7%) pero poco en vivienda nueva (-13,1%), cosa que no ocurrió entre 2006 y 2007 donde si bien se había iniciado ya la caída, ésta fue incipiente y de ritmo parecido en ambos conceptos: -15,1 y -12,4% respectivamente.

Una explicación a la menor caída de la compraventa de vivienda nueva sería la avalancha de proyectos de ejecución y contratos de dirección de obra ocurrida de septiembre 2006 a marzo 2007, la cual añadió más de un 7% al volumen esperado de visados, con objeto de soslayar la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación (CTE). Parecería pues lógico que el número de compraventas de nuevo ahora registradas, variase como el número de promovidas dos años antes, la mayoría terminadas en 2008. Sin embargo, los certificados de final de obra de dichas viviendas no han aumentado entretanto en un 7% como en su momento los visados, sino que han caído en un -4,2% con respecto a 2007. Nótese que a pesar de la escasa exhaustividad de dichos certificados, la cifra del 4% es significativa debido a que tal defecto no es algo nuevo.

O sea que, *a contrario*, la disminución excesivamente rápida de las compraventas de vivienda usada, poco tiene que ver con la coyuntura productiva de vivienda nueva. Habría que indagar entonces por Comunidad (o incluso por Provincia ya que el **Anuario** lo permite en parte), si la sequía del mercado de vivienda usada proviniese de un racionamiento de crédito causado por la sequía de liquidez, lo cual obligaría a los bancos a priorizar la financiación de la compraventa de stocks para así poder devolver al exterior el dinero que ellos mismos fueron a buscar para prestar al promotor.

Ya en los años 70, un economista, E.A.Brady, argumentó que sus colegas erraban centrándose exclusivamente en las hipotecas, cuando los diseños de préstamos al promotor no son los mismos que los de préstamos al comprador (a pesar de las inadecuadas subrogaciones), puesto que unos van a oferta y otros a demanda y aún cuando ésta se nutra de aquella vía multiplicador bancario. Y con más razón cuando la fuente de uno de ellos es un mercado monetario exterior que no entiende de incidencias sociales. He ahí un prometedor campo de futuro -entre otros- para la información corporativa que tanto necesitan nuestros mercados.

Larga vida pues a la producción estadística de los **Registradores de España**.

## II. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2008 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 2008 mantiene la distinción de ediciones anteriores 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.

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

- 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 2008 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 2008, así como la evolución de los resultados absolutos interanuales generalmente desde el cuarto trimestre del año 2003 y las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados medios interanuales desde el primer trimestre del año 2004. Con todo ello se obtienen importantes conclusiones acerca del comportamiento de la variable durante los últimos seis años.

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 aquellos usuarios o instituciones interesados únicamente en los resultados pueden acceder directamente a ellos a través de dicho apartado.

Por lo que respecta a la desagregación geográfica, todos 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, tal y como viene siendo tradicional tras acumular cinco ediciones, el Anuario 2008 sea una herramienta de ayuda para la consecución de una adecuada radiografía del mercado inmobiliario y el mercado 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 y el mercado hipotecario simplemente queda desear que la aportación del Anuario 2008 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

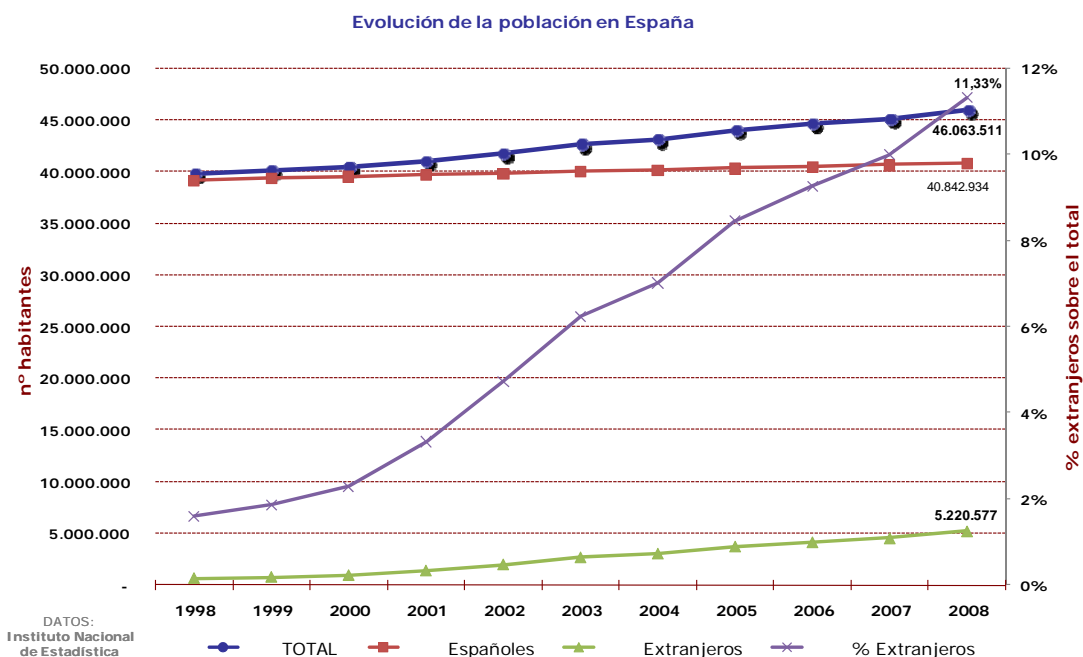
El año 2008 constituye la confirmación del cambio de tendencia de numerosas variables económicas y sociales, especialmente las relacionadas con el mercado inmobiliario. A la apuntada incertidumbre del Anuario 2007 le da continuidad la constatación del fuerte cambio del ciclo inmobiliario, tras prácticamente diez años consecutivos de importantes tasas de crecimiento de las más relevantes variables del mercado inmobiliario (precio de la vivienda, número de compraventas de vivienda, volumen de vivienda edificada, endeudamiento hipotecario, peso del sector inmobiliario en el Producto Interior Bruto...).

La información presentada a lo largo del Anuario 2008 describe el comportamiento de variables procesadas por el Colegio de Registradores, agrupadas en variables del mercado inmobiliario y variables del mercado hipotecario. Con el presente apartado esta información queda contextualizada con la interpretación de un conjunto de variables económicas y sociales especialmente vinculadas con las que aquí se presentan, cuyo origen no está en los datos procesados por el Colegio de Registradores sino en fuentes externas, 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 contextualización de la evolución de distintas variables inmobiliarias e hipotecarias, especialmente en un momento de cambio de ciclo.

La primera de estas variables es la población. Sin duda el comportamiento del número de habitantes es un factor de demanda a tener en cuenta, de tal modo que un incremento o decremento del número de habitantes debe dar lugar al correspondiente efecto de aumento o reducción de la demanda de la vivienda como consecuencia de la mayor o menor formación de hogares.

El siguiente gráfico recoge la evolución de la población en España desde el año 1998 hasta el año 2008, distinguiendo entre el total de población, españoles y extranjeros. Esta distinción se debe a que el incremento de la población en España durante dichos años queda explicado fundamentalmente como consecuencia del incremento de la población extranjera.

Uno de los primeros factores a señalar es el evidente incremento de la población en España durante los últimos años, que sin duda ha sido uno de los factores explicativos del incremento de la demanda de vivienda y, en consecuencia, de sus precios. Dicho crecimiento, tal y como se ha señalado, ha sido consecuencia del incremento de la población extranjera, pasando de suponer el 1,6% del total de la población en España en el año 1998, a alcanzar el 11,33% en el año 2008.



La población extranjera, tal y como se pudo comprobar en los Anuarios 2006 y 2007 optó por la propiedad en una proporción ligeramente inferior a la población española. En el Anuario 2008 podrá comprobarse cómo esta tendencia, al igual que la mayor parte de variables, ha cambiado. Sin duda es un sector de población más sensible a la coyuntura económica, incrementándose su dificultad de acceso a la propiedad en mayor proporción, debiendo recurrir en la mayoría de las ocasiones al arrendamiento.

Esta circunstancia, así como la reducción de las tasas de crecimiento de población extranjera, hace previsible que la demanda de vivienda por parte de este sector de población se reduzca significativamente en los próximos años.

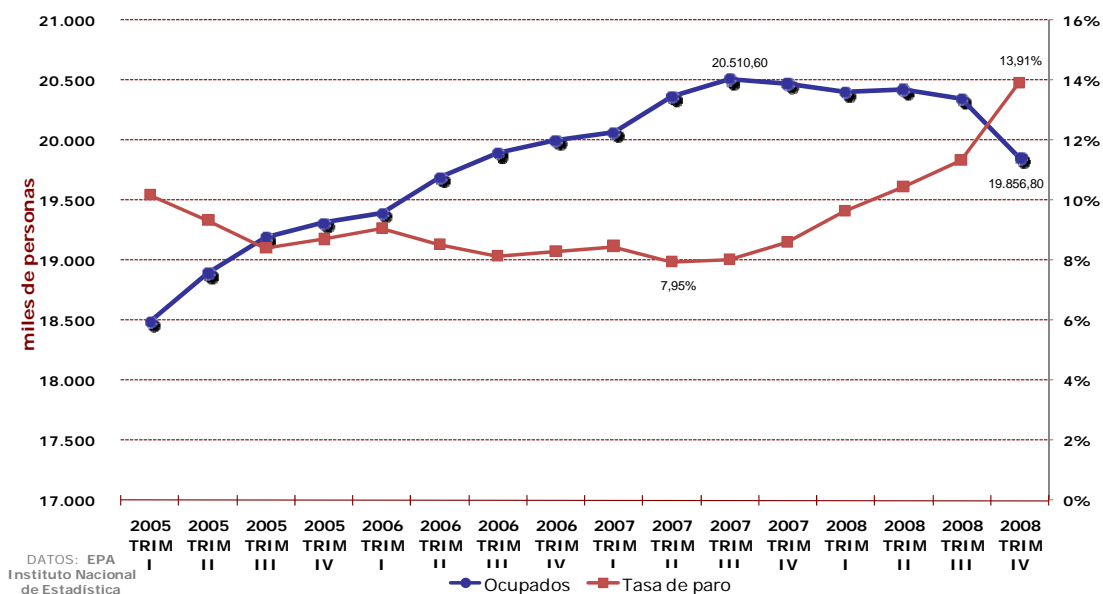
Otra variable especialmente relevante, con una estrecha vinculación con la variable población, es el empleo. En Europa generalmente los rápidos incrementos de población suelen estar asociados a un crecimiento del empleo. Ambas deben existir conjuntamente para que se produzca un efecto sobre la demanda de vivienda. El incremento de la formación de hogares debe ir acompañado de una capacidad de alquiler o compra, para lo cual el empleo es imprescindible.

Como vía de seguimiento del empleo suele recurrirse a 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 hasta el tercer trimestre del año 2007, superando los 20,5 millones de ocupados, siendo con ello otra de las variables explicativas del ciclo alcista del mercado inmobiliario durante dicho periodo. Paralelamente la tasa de paro alcanzó mínimos históricos, llegando a situarse por debajo del 8%.

Sin embargo, a partir de entonces el ritmo de creación se redujo, dando lugar a una importante destrucción de empleo, intensificándose con el paso de los trimestres, finalizando el año 2008 por debajo de los 20 millones de ocupados, dando lugar a un rápido e importante crecimiento de la tasa de paro, situándose al final del ejercicio en el 13,91%. Estos resultados muestran un importante e intenso deterioro del empleo, que sin duda se ve representado en el comportamiento del mercado inmobiliario, ya que supone la reducción del número de empleados por hogar, los salarios por hogar, incremento de la incertidumbre, con el correspondiente diferencial de riesgo, que es trasladado por parte de las entidades financieras al mercado a través de la limitación del crédito y/o aumento de los diferenciales de tipos de interés...

La demanda de vivienda fundamentalmente como bien de uso se ve condicionada notablemente por este escenario, siendo previsible una continuidad en el grado de ajuste durante el año 2009.

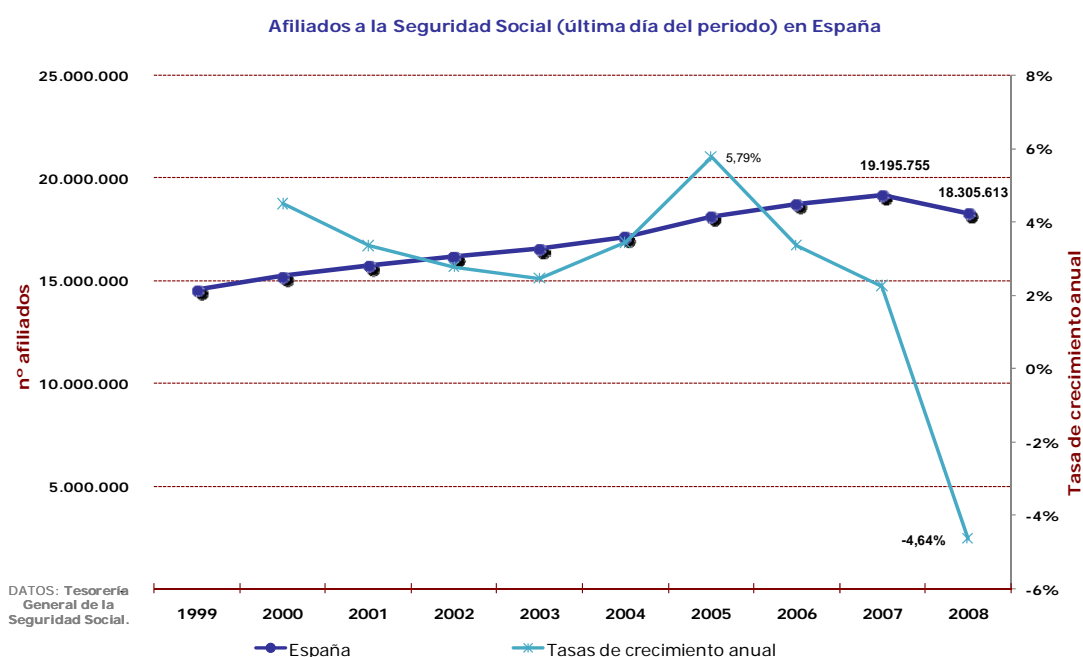
Evolución del número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en España



La afiliación a la Seguridad Social suele ser la segunda vía de análisis de la evolución del empleo. Los resultados de esta variable, representados en el siguiente gráfico, ratifican las conclusiones de la Encuesta de Población Activa, es decir, un fuerte crecimiento hasta el año 2007, para dar lugar a un importante y rápido cambio de tendencia durante el año 2008.

Durante el periodo 1999-2007 se pasó de 14.578.326 afiliados a 19.195.755, lo que suponía un volumen importante de personas que se habían incorporado a la actividad laboral, explicado parte de lo ocurrido en el mercado inmobiliario durante el ciclo alcista. El año 2008 ha dado lugar a una importante reducción de la afiliación a la Seguridad Social, con un volumen total a fin de año de 18,3 millones de personas, lo que supone una reducción del 4,64% con respecto al año 2007, siendo que los últimos ocho años contaron todos ellos con crecimientos anuales superiores al 2%, y algún año por encima del 5%.

Los resultados que se van conociendo del año 2009 muestran una intensificación de los descensos, siendo previsible una continuidad del deterioro del empleo en España a corto plazo, no pudiendo confiar el mercado inmobiliario su recuperación en esta variable.



La tercera variable objeto de análisis son los salarios, en la medida que 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.

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-tercer trimestre 2008) 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%. De hecho es una de las pocas variables que no ha contado con un cambio de tendencia durante el último año, dando lugar incluso a una intensificación con respecto a años anteriores.

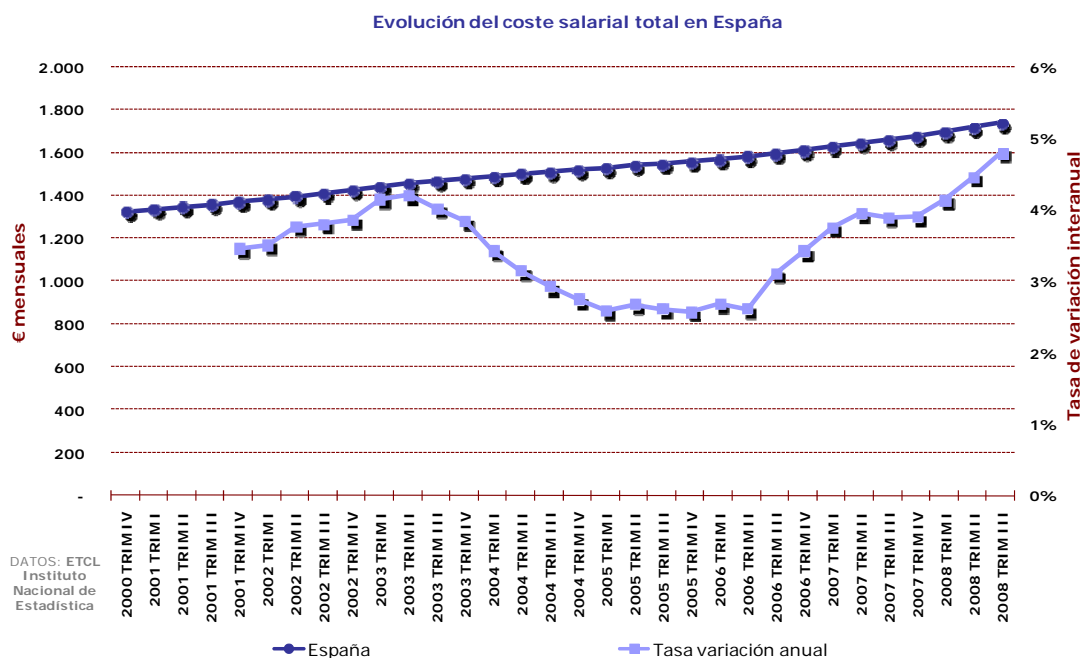
Este comportamiento favorable ha ayudado a contar con un mayor poder adquisitivo para afrontar la compra de una vivienda, aunque sin duda de forma insuficiente de acuerdo al comportamiento del precio de la vivienda durante la mayor parte del periodo considerado. Para ello se ha utilizado adicionalmente 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. Ambas variables han cambiado de tendencia durante el último año.

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 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 5% de incremento anual durante el año 2008.

En cuanto al comportamiento futuro de esta variable, es previsible que cuente con un cambio de tendencia a corto plazo, fundamentalmente como consecuencia de la situación económica. Por otro lado, tal y como se podrá comprobar a continuación, la inflación se está corrigiendo significativamente, por lo que las revisiones salariales tenderán a moderar los crecimientos salariales.

En todo caso, dado el comportamiento del precio de la vivienda, con tasas negativas durante los últimos trimestres, siendo previsible un escenario de continuidad en esta variable, con bajos incrementos salariales, se mantendrá una progresiva recuperación de la accesibilidad a la compra de vivienda, atendiendo exclusivamente a la comparación directa de estas dos variables, que sin duda deben ir acompañadas de otras (tipos de interés, plazos de contratación de los créditos hipotecarios...), representando una importante cambio estructural con respecto a lo vivido en el mercado inmobiliario durante los últimos diez años. Este es uno de los pocos argumentos para la recuperación del mercado inmobiliario, que en todo caso deberá pasar por unos cuantos años de asentamiento de las mejoras a la accesibilidad y corrección de diversas variables.



Como cuarta variable relevante se toman los precios de los bienes de consumo, es decir, el IPC. No sólo por la frecuente 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 de la renta disponible neta.

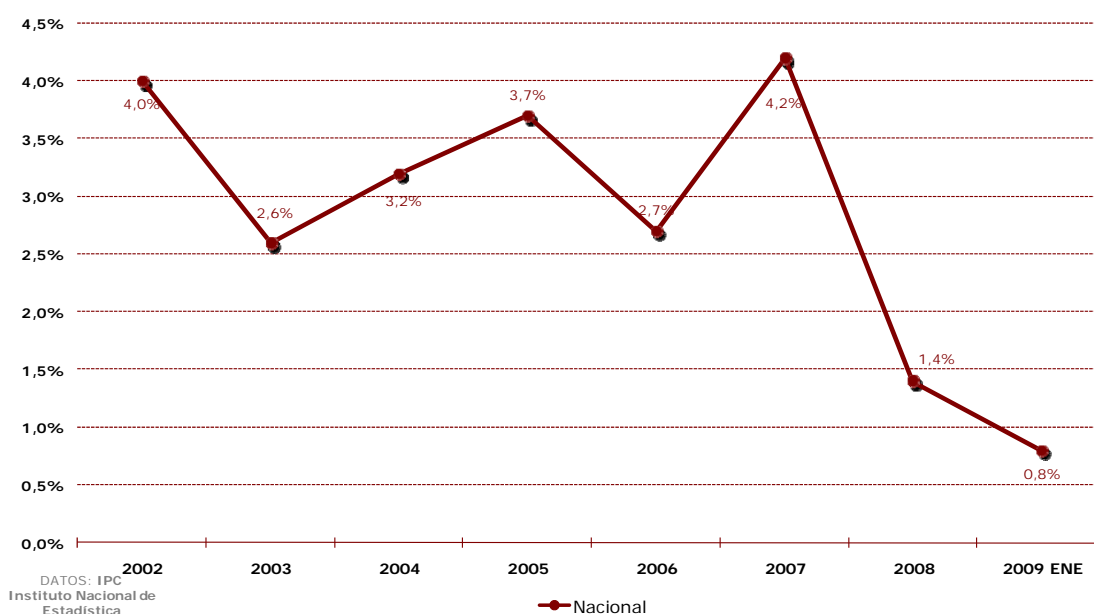
Por lo que respecta a los resultados, analizando el ciclo completo (2002-2008) el comportamiento de la inflación puede considerarse como normal, contando con los lógicos ciclos de mayor y menor auge de precios, pero con unas tasas medias que podrían situarse entre el 3% y el 3,5% para el periodo 2002-2007, con los lógicos altibajos. Sin embargo, en el año 2008 el IPC ha contado con un gran recorrido,

llegando a superar el 5% en determinados meses (5,3% en julio) y finalizando el año con un importante descenso, que le ha llevado a cerrar en el 1,4%.

Estos resultados han estado acompañados a nivel europeo, dando lugar, junto a la reducción de la actividad económica, a una importante bajada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo y, en consecuencia, una reducción del principal índice de referencia de las hipotecas en España, como es el EURIBOR, que sin embargo, tal y como podrá comprobarse, todavía no se ha visto reflejado en las nuevas cuotas hipotecarias de los contratos de crédito hipotecario formalizados durante el año 2008.

Las previsiones llevan a una baja inflación, con riesgos incluso de deflación, lo que favorecerá la continuidad de la política de bajos tipos de interés. Esta circunstancia dará lugar a unas mejores condiciones para el cumplimiento de los compromisos de pago del mercado hipotecario, así como para las nuevas formalizaciones de crédito hipotecario. En todo caso, su traslado al mercado inmobiliario se verá condicionado por la disponibilidad de las entidades financieras a su concesión.

Evolución de la inflación en España (variación anual)



Por último se toma la variable visados de vivienda, en la medida que representa 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. Los visados de vivienda recogen las expectativas del promotor, que sin duda es uno de los agentes que deben contar con mayor y mejor información.

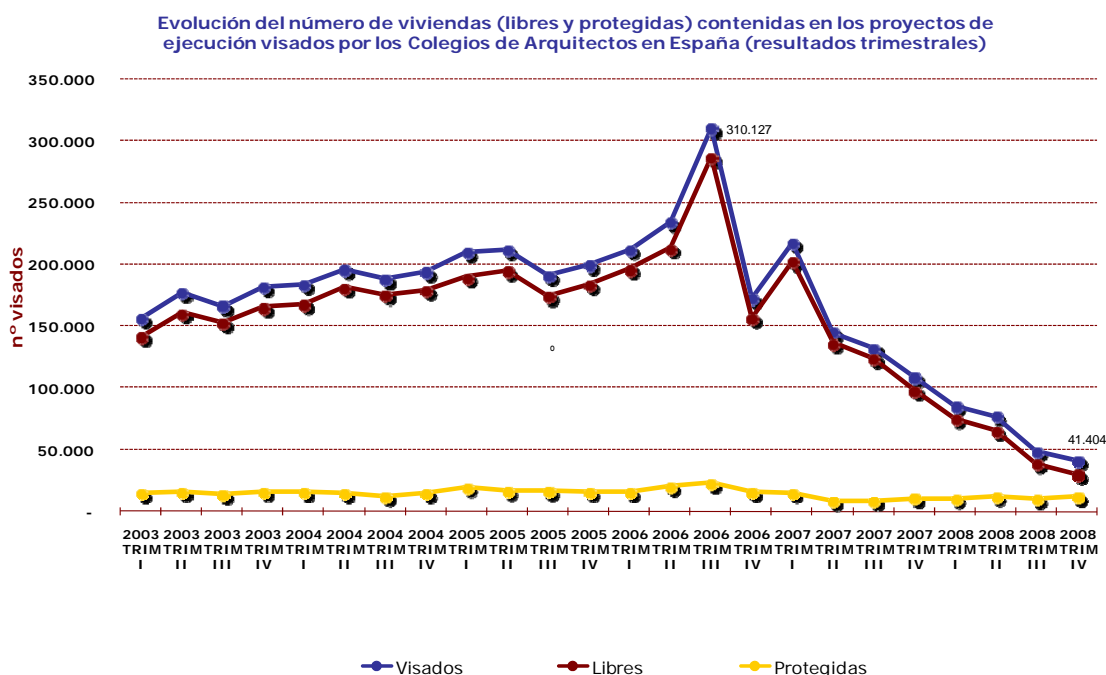
En cierta medida puede incluso llegar a afirmarse que el comportamiento de los visados de vivienda nueva permite anticipar el ciclo inmobiliario, tal y como se puede comprobar observando series completas de dicha variable a nivel nacional desde el año 1960. De este modo, el promotor inmobiliario suele 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.

Nuevamente se pueden observar dos partes claramente diferenciadas en el comportamiento de la variable. Por un lado el periodo que va desde el origen de la serie (primer trimestre del año 2003) hasta aproximadamente el primer trimestre del año 2007, en el que se cuenta con importantes crecimientos en el volumen de visados de vivienda, acompañados por el buen comportamiento de la demanda. En dicho periodo llegan incluso a superarse los 310.000 visados trimestrales, concretamente en el tercer trimestre del año 2006, consecuencia de la posterior entrada en vigor del nuevo Código Técnico de Edificación. Al margen de este aspecto puntual fueron numerosos los trimestres en los que se superaron los 200.000 visados trimestrales, dando lugar a un importante volumen de iniciación de vivienda.

Por otro lado, se cuenta con el periodo que va desde mediados del año 2007 hasta el cuarto trimestre del año 2008, caracterizado por un intenso y progresivo descenso del número de visados de vivienda, alcanzando en el cuarto trimestre del año 2008 una cifra de 41.404, es decir, poco más del 15% de la media de los trimestres correspondientes al ciclo alcista.

Estas cifras ratifican un cambio radical de las perspectivas del promotor inmobiliario, con un escenario de bajo nivel de demanda, tal y como efectivamente se está produciendo a través de una reducción del número de compraventas de vivienda registradas, tal y como se podrá comprobar más adelante.

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, aunque, sin duda, en el momento en el que se produzca el grado de intensidad será mucho más bajo que el que se está produciendo en el ciclo bajista.

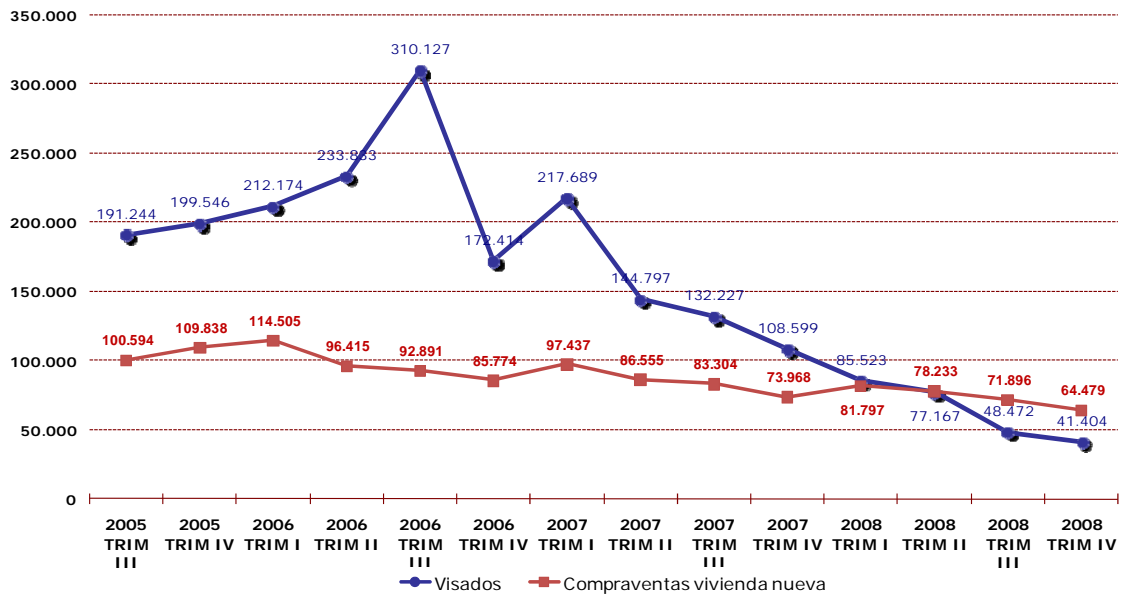


En el siguiente gráfico se comparan las series de visados de vivienda y compraventas registradas de vivienda nueva. A pesar del desfase temporal existente entre ambas variables, puede dar una idea del grado de generación de stock de vivienda, que será uno de los factores que condicionará la duración del ciclo bajista.

Desde el segundo trimestre del año 2008 el número de visados trimestrales de vivienda es inferior al número de compraventas de vivienda nueva, por lo que en la actualidad ya se puede estar ante un proceso de reducción del stock. Esta situación es necesaria y deseable ya que carece de interés fomentar la producción de vivienda cuando el mercado no está dispuesto a asumir la oferta existente.

En todo caso, hay que advertir que, tal y como podrá comprobarse a lo largo del Anuario 2008, las compraventas de vivienda nueva registradas descenderán significativamente durante los próximos trimestres en la medida que parte de las que actualmente se están inscribiendo recogen acuerdos de compraventa del ciclo alcista.

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







## 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 registradas.
- Distribución de compraventas de vivienda registradas.
- Superficie de vivienda.
- Nacionalidad en las compraventas de vivienda registradas.
- Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión.

En todas las variables 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 exclusivamente al total nacional.

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

- **Compraventas de vivienda registradas:**
  - 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 registradas (%):**
  - Total de vivienda.
    - Vivienda nueva libre (%).
    - Vivienda nueva protegida (%).
    - Vivienda usada (%).
  - Según superficie de vivienda (pisos).
    - Pisos con superficie inferior a 40m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie entre 40m<sup>2</sup> y 60m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie entre 60m<sup>2</sup> y 80m<sup>2</sup> (%).
    - Pisos con superficie superior a 80m<sup>2</sup> (%).
- **Superficie de vivienda (m<sup>2</sup>):**
  - Total de vivienda (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda nueva libre (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda nueva protegida (m<sup>2</sup>).
  - Vivienda usada (m<sup>2</sup>).
- **Nacionalidad en las compras de vivienda registradas:**
  - 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 40m<sup>2</sup>.
  - Superficie entre 40m<sup>2</sup> y 60m<sup>2</sup>.
  - Superficie entre 60m<sup>2</sup> y 80m<sup>2</sup>.
  - Superficie entre 80m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>.
  - Superficie superior a 100m<sup>2</sup>.
- **Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión:**
    - Según superficie:
      - Superficie inferior a 40m<sup>2</sup>.
      - Superficie entre 40m<sup>2</sup> y 60m<sup>2</sup>.
      - Superficie entre 60m<sup>2</sup> y 80m<sup>2</sup>.
      - Superficie entre 80m<sup>2</sup> y 100m<sup>2</sup>.
      - Superficie superior a 100m<sup>2</sup>.
    - 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 registradas

### 1.1. Descripción

El apartado *Compraventas de vivienda registradas* 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 2008.

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.

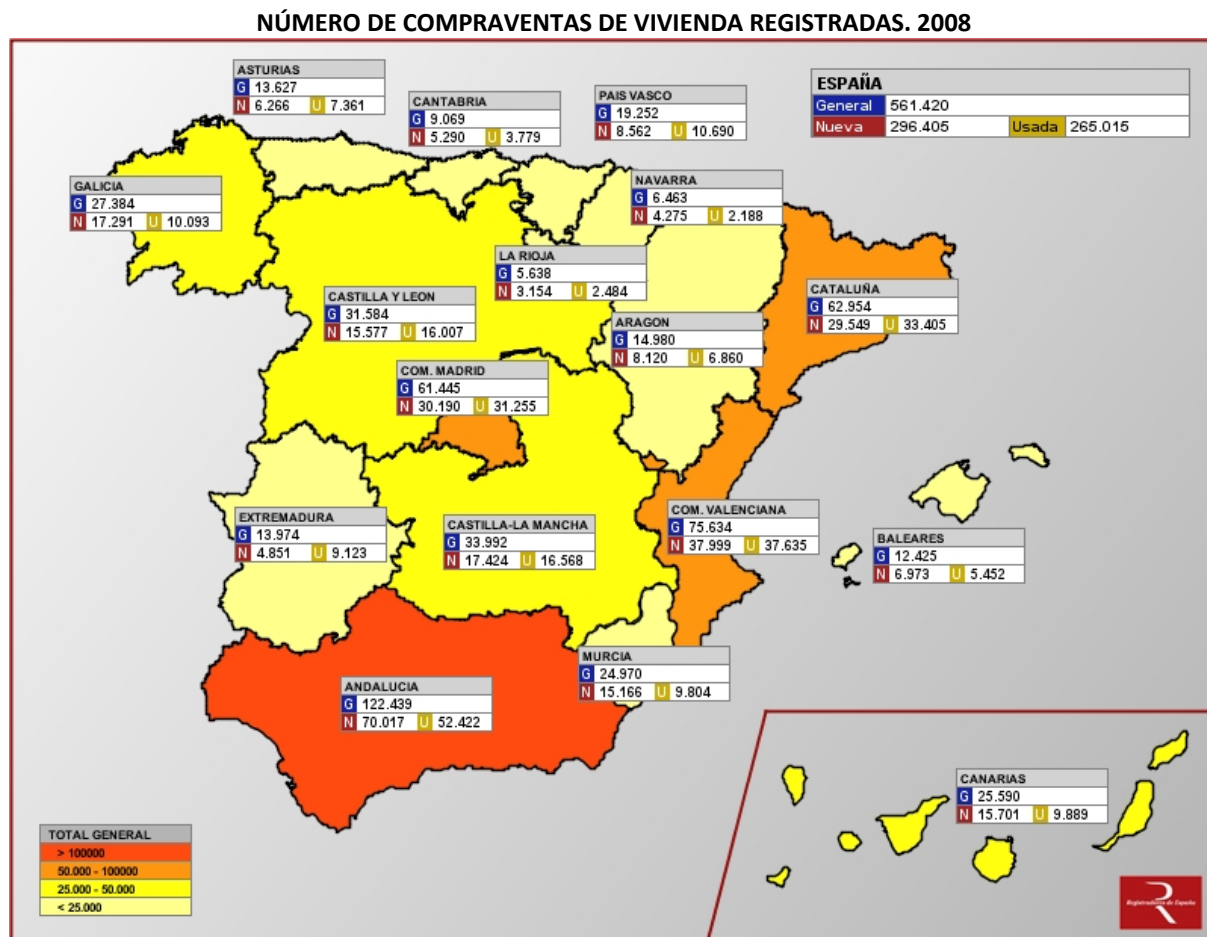
Debe advertirse que dicho número de compraventas corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad españoles con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad. De este modo, puede producirse situaciones de compraventa que no sean registradas con una proximidad temporal con 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 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 2008 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 desagregado atendiendo a la tipología de vivienda, considerando como tal la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.



Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2008 para el total nacional y el conjunto de viviendas han sido de 561.420, lo que supone un importante descenso con respecto a las 788.518 que se produjeron en el año 2007.

Del total de compraventas, 296.405 correspondieron a compraventas de vivienda nueva y 265.015 a compraventas de vivienda usada, lo que supone en ambos casos también una importante reducción del número de compraventas con respecto al año 2007, en el que se alcanzaron las 341.264 compraventas de vivienda nueva y 447.254 compraventas de vivienda usada. Por otro lado, supone un cambio en la configuración total de compraventas de vivienda ya que frente al tradicional predominio de mayor número de compraventas de vivienda usada frente a vivienda nueva, durante el año 2008 esta configuración ha cambiado, superando las compraventas de vivienda nueva a las 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 50.000 compraventas de vivienda anuales están Andalucía, que es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 122.439 (170.312 en el año 2007), seguida de Comunidad Valenciana con 75.634 (111.983), Cataluña con 62.954 (112.614) y Comunidad de Madrid con 61.445 (88.252).

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 5.638 (7.550 en el año 2007), Navarra con 6.463 (9.634), Cantabria con 9.069 (11.927) y Baleares con 12.425 (20.505).

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 (70.017), seguida de Comunidad Valenciana (37.999), Comunidad de Madrid (30.190) y Cataluña (29.549). En vivienda usada Andalucía vuelve a ser la comunidad autónoma con mayor número de compraventas de vivienda (52.422), seguida de Comunidad Valenciana (37.635), Cataluña (33.405) y Comunidad de Madrid (31.255).

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

La mayor cuota de mercado la ostenta Andalucía con el 21,81% (21,60% en el año 2007), seguida de Comunidad Valenciana con el 13,47% (14,20%), Cataluña con el 11,21% (14,28%) y Comunidad de Madrid con el 10,94% (11,19%), 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 1,00% (0,96% en el año 2007), Navarra con 1,15% (1,22%) y Cantabria con 1,62% (1,51%). La distinción entre vivienda nueva y usada aporta conclusiones similares.

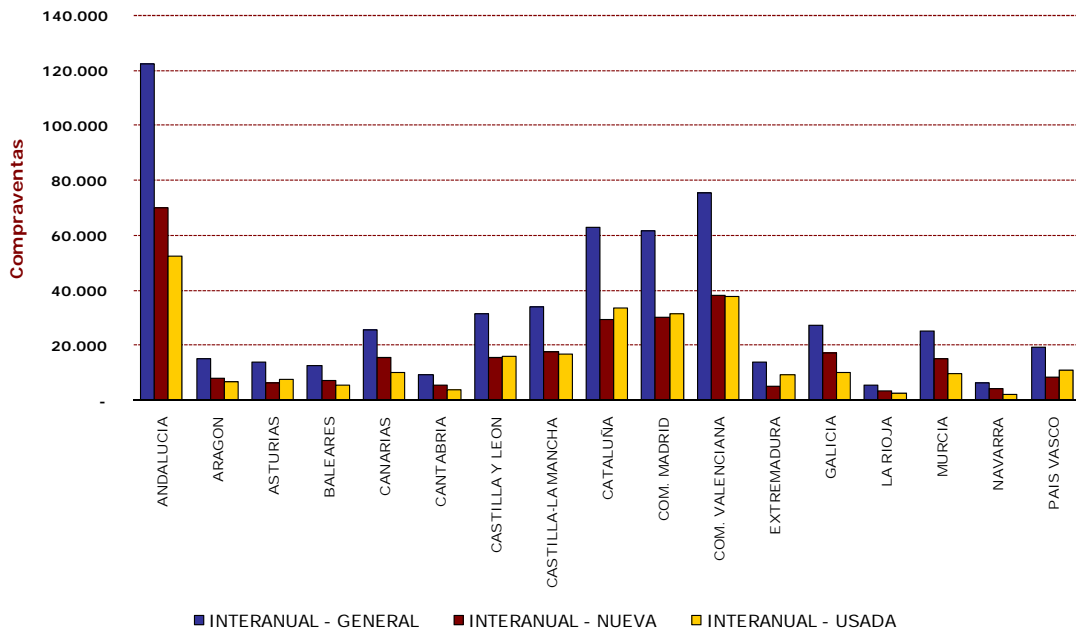
<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS.</b>			
<b>NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	21,81	23,62	19,78
ARAGON	2,67	2,74	2,59
ASTURIAS	2,43	2,11	2,78
BALEARES	2,21	2,35	2,06
CANARIAS	4,56	5,30	3,73
CANTABRIA	1,62	1,78	1,43
CASTILLA Y LEON	5,63	5,26	6,04
CASTILLA-LA MANCHA	6,05	5,88	6,25
CATALUÑA	11,21	9,97	12,60
COM. MADRID	10,94	10,19	11,79
COM. VALENCIANA	13,47	12,82	14,20
EXTREMADURA	2,49	1,64	3,44
GALICIA	4,88	5,83	3,81
LA RIOJA	1,00	1,06	0,94
MURCIA	4,45	5,12	3,70
NAVARRA	1,15	1,44	0,83
PAIS VASCO	3,43	2,89	4,03
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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.

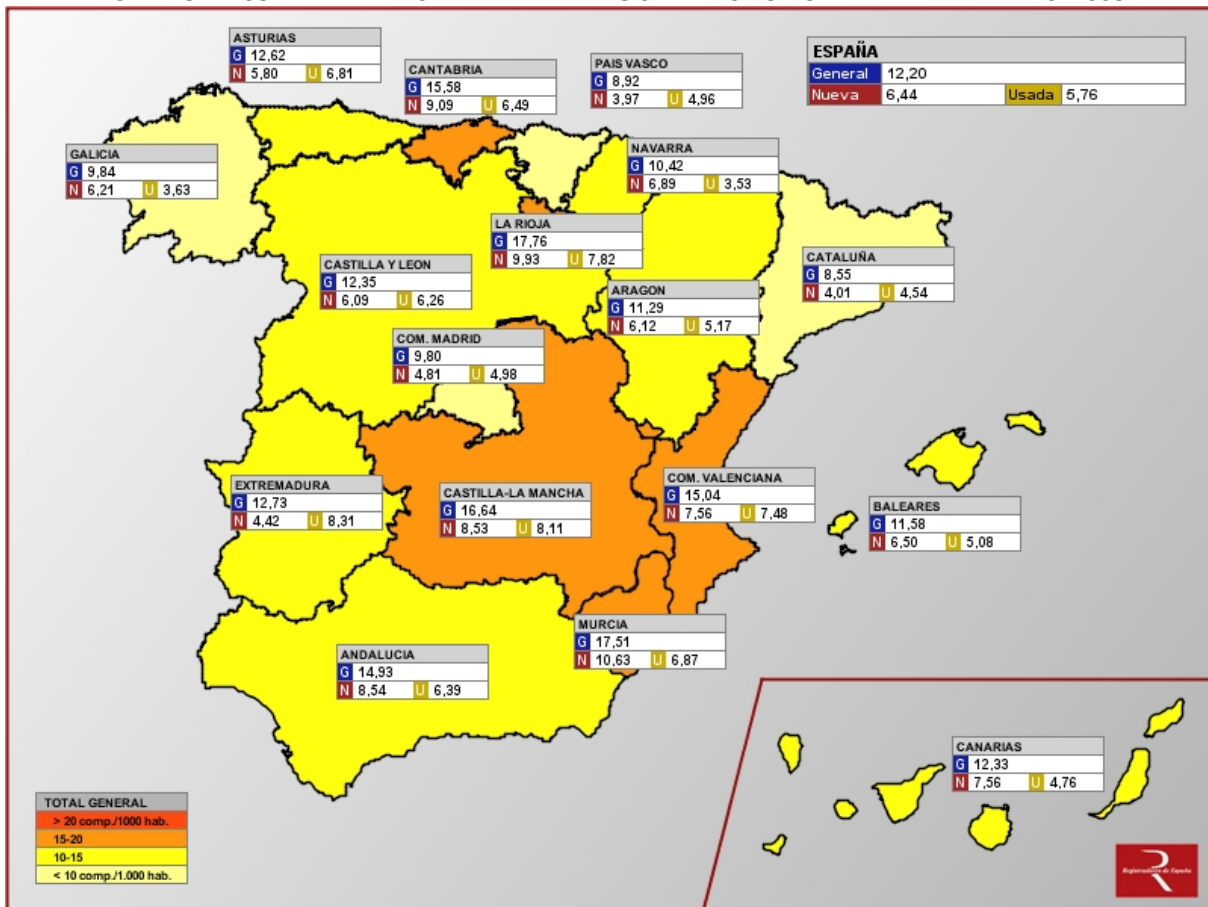
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2008 el resultado medio para el total nacional ha sido de 12,20 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, lo que supone un importante descenso con respecto al año 2007, en el que se alcanzaron 17,44 compraventas por cada mil habitantes.

De las 12,20 compraventas de vivienda, 6,44 fueron viviendas nuevas y 5,76 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 7,55 viviendas nuevas y 9,89 viviendas usadas. Esta reducción ha sido especialmente intensa en vivienda usada, cuyo resultado nuevamente se ha situado por debajo de la vivienda nueva.

Compraventas de vivienda por Comunidades Autónomas. 2008



NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2008



Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido La Rioja con 17,76 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (24,44 el pasado año), seguida de Murcia con 17,51 (22,41) y Castilla-La Mancha con

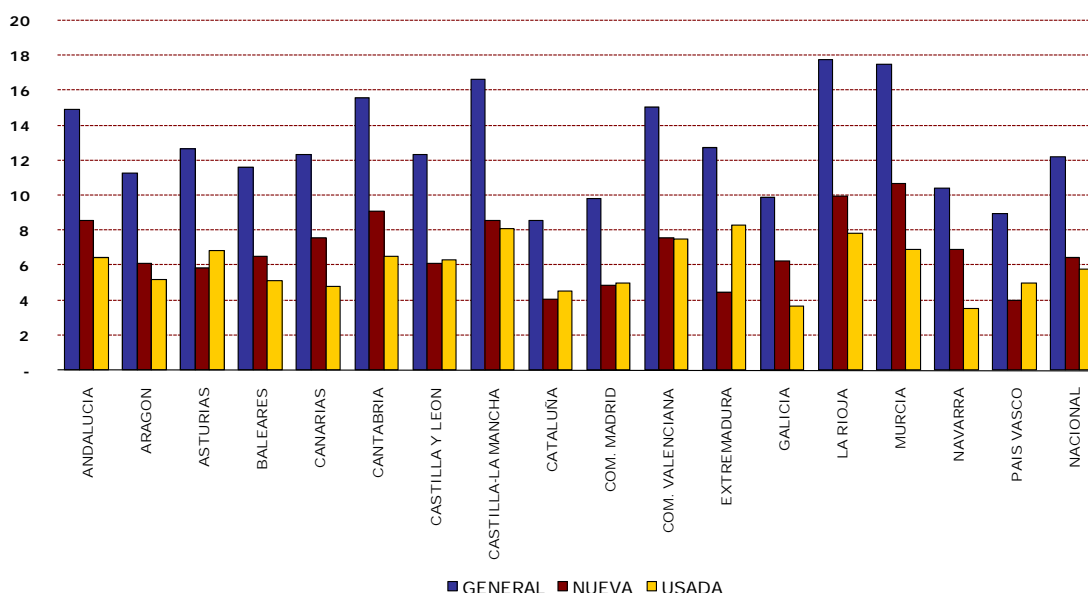
16,64 (19,58), siendo las únicas que superan las 16 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Cataluña con 8,55 (15,62), País Vasco con 8,92 (12,25), Comunidad de Madrid con 9,80 (14,51) y Galicia con 9,84 (11,18), siendo las únicas que se encuentran con menos de 10 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, únicamente Murcia supera las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, con 10,63. Por el contrario País Vasco encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva con 3,97, seguida de Cataluña con 4,01 y Extremadura con 4,42.

En cuanto a la vivienda usada, Extremadura encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada con 8,31, seguida de Castilla-La Mancha con 8,11 y La Rioja con 7,82.

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 mil habitantes. CC.AA. y nacional. 2008



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 45,52% la media nacional. A continuación le siguen Murcia (43,49%) y Castilla-La Mancha (36,35%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan en más de un 30% 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 Cataluña, que se sitúa con un 70,06% de la media nacional, seguida del País Vasco con un 73,14%, Comunidad de Madrid con un 80,29% y Galicia con un 80,60%.

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 y La Rioja, con un 65,07% y 54,20% por encima de la media nacional, respectivamente. Las comunidades autónomas con un menor índice de actividad inmobiliaria relativa en vivienda nueva son País Vasco con un 61,61% de la media nacional y Cataluña con un 62,28%. En vivienda usada Extremadura encabeza la clasificación superando en prácticamente un 45% la media nacional.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	122,33	132,50	110,96
ARAGON	92,52	94,99	89,75
ASTURIAS	103,39	90,05	118,31
BALEARES	94,91	100,89	88,22
CANARIAS	101,02	117,40	82,70
CANTABRIA	127,67	141,05	112,70
CASTILLA Y LEON	101,21	94,55	108,67
CASTILLA-LA MANCHA	136,35	132,38	140,78
CATALUÑA	70,06	62,28	78,75
COM. MADRID	80,29	74,72	86,52
COM. VALENCIANA	123,24	117,27	129,91
EXTREMADURA	104,32	68,59	144,28
GALICIA	80,60	96,40	62,94
LA RIOJA	145,52	154,20	135,82
MURCIA	143,49	165,07	119,35
NAVARRA	85,38	106,96	61,23
PAIS VASCO	73,14	61,61	86,04
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2008, cabe destacar la importante intensificación en la reducción, ya que se ha cerrado el año con un descenso del 28,28%, frente al descenso del 13,93% del año 2007, es decir, más del doble en un solo año.

Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambas se ha producido una reducción del número de compraventas de vivienda, aunque más acusada en vivienda usada, que presenta una reducción del 40,75% (descenso del 15,05% en 2007), mientras que en vivienda nueva dicha reducción ha sido del 13,14% (descenso del 12,41% en 2007).

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 informativo que la vivienda nueva.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	-28,11%	-19,91%	-36,76%
ARAGON	-28,27%	-15,52%	-39,14%
ASTURIAS	-23,07%	-14,16%	-29,32%
BALEARES	-39,41%	-26,62%	-50,45%
CANARIAS	-26,43%	-14,06%	-40,12%
CANTABRIA	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTILLA Y LEON	-23,57%	2,02%	-38,57%
CASTILLA-LA MANCHA	-12,20%	33,39%	-35,42%
CATALUÑA	-44,10%	-36,63%	-49,38%
COM. MADRID	-30,38%	-2,24%	-45,52%
COM. VALENCIANA	-32,46%	-14,34%	-44,35%
EXTREMADURA	0,57%	90,98%	-19,66%
GALICIA	-11,66%	15,78%	-37,17%
LA RIOJA	-25,32%	4,02%	-45,02%
MURCIA	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	-32,91%	-30,78%	-36,73%
PAIS VASCO	-26,60%	-21,79%	-30,05%
<b>NACIONAL</b>	<b>-28,80%</b>	<b>-13,14%</b>	<b>-40,75%</b>

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 la única excepción de Extremadura (0,57%). En vivienda nueva únicamente cinco comunidades autónomas muestran incrementos en el número de compraventas de vivienda (Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, Galicia y La Rioja). En vivienda usada todas las comunidades autónomas presentan importantes descensos.

Por comunidades autónomas, las mayores reducciones en el total general, superando el -30%, se presentan en Cataluña (-44,10%), Baleares (-39,41%), Navarra (-32,91%), Comunidad Valenciana (-32,46%) y Comunidad de Madrid (-30,38%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Cataluña (-36,63%), Navarra (-30,78%) y Baleares (-26,62%). En vivienda usada las mayores reducciones en el número de compraventas se producen en Baleares (-50,45%), Cataluña (-49,38%), Comunidad de Madrid (-45,52%), La Rioja (45,02%), Comunidad Valenciana (-44,35%) y Canarias (-40,12%).

Si en lugar de obtener los resultados de variación anual de las compraventas de vivienda con resultados medios anuales (año 2008 con respecto al año 2007) se realizase con resultados medios trimestrales (cuarto trimestre del año 2008 con respecto al cuarto trimestre del año 2007) se podría comprobar cómo el grado de ajuste en las compraventas de vivienda está siendo algo más acusado en vivienda usada. De este modo, para el total nacional y el conjunto de viviendas, la reducción en el número de compraventas ha sido del 30,04%, contando con una especial intensidad en vivienda usada, que presenta una reducción del 44,51%, frente al ajuste del 12,83% en vivienda nueva.

<b>NÚMERO DE COMPRASVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (resultados medios trimestrales). 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	-34,87%	-22,60%	-48,52%
ARAGON	-25,57%	-11,92%	-39,19%
ASTURIAS	-26,11%	-18,92%	-32,19%
BALEARES	-34,93%	-13,16%	-52,23%
CANARIAS	-32,94%	-21,18%	-46,52%
CANTABRIA	-33,68%	-6,19%	-55,90%
CASTILLA Y LEON	-28,18%	-8,52%	-41,95%
CASTILLA-LA MANCHA	-19,88%	47,68%	-54,49%
CATALUÑA	-40,71%	-31,93%	-47,38%
COM. MADRID	-30,44%	-13,60%	-42,48%
COM. VALENCIANA	-33,84%	-18,12%	-45,44%
EXTREMADURA	8,12%	210,71%	-26,27%
GALICIA	-13,26%	14,52%	-42,74%
LA RIOJA	-20,24%	6,00%	-43,20%
MURCIA	-17,74%	-6,66%	-31,15%
NAVARRA	-21,77%	-14,26%	-33,05%
PAIS VASCO	-19,48%	-7,82%	-27,80%
<b>NACIONAL</b>	<b>-30,04%</b>	<b>-12,83%</b>	<b>-44,51%</b>

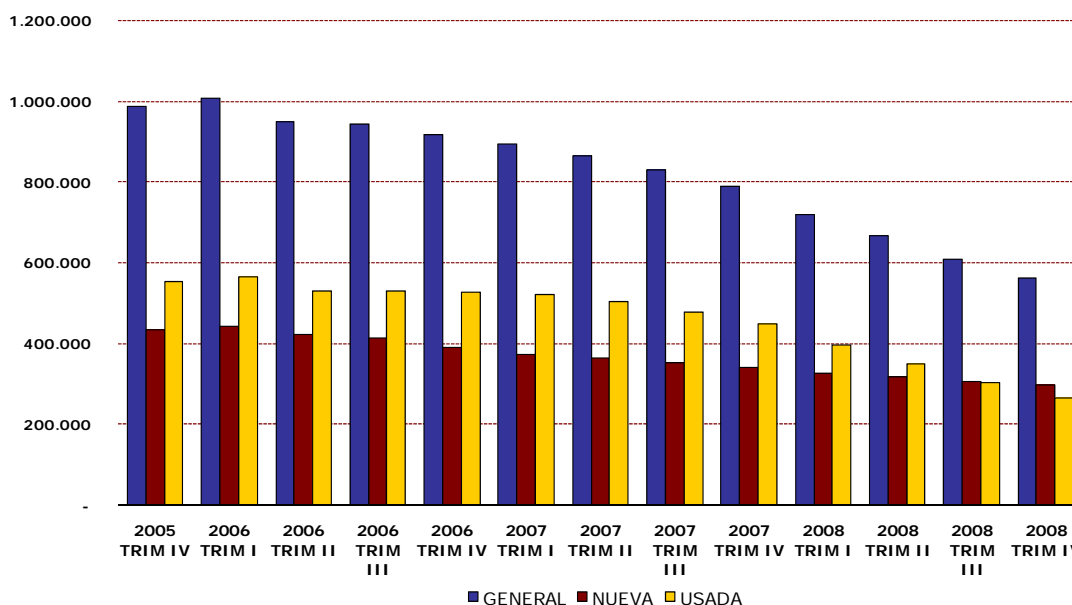
Una perspectiva más amplia del comportamiento de las compraventas de vivienda con el paso del tiempo puede comprobarse a través del siguiente gráfico, en el que se presentan los resultados de compraventas interanuales de vivienda al final de cada uno de los trimestres, desde el cuarto trimestre del año 2005 hasta el cuarto trimestre del año 2008. 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 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, cerrando el año 2007 con un volumen total por debajo de las 800.000, para comenzar el año 2008 con una intensificación de la reducción, situándose ligeramente por encima de las 720.000. El año 2008 se ha cerrado ligeramente por encima de las 560.000 compraventas de vivienda (561.420).

En cuanto a la desagregación en vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, tradicionalmente ha contado 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 296.000 compraventas en 2008.

Por su parte, en vivienda usada, también se aprecia un descenso de las cuantías absolutas, aunque bastante más intenso, situándose en 2008 en las 265.000 compraventas de vivienda, siendo que hace aproximadamente tres años se alcanzaba una cuantía próxima a las 600.000 compraventas. En general existe una evidente tendencia al descenso del número de compraventas de vivienda, especialmente en vivienda usada, dando lugar en la actualidad a un mayor número de compraventas de vivienda nueva registradas que de vivienda usada.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda registradas. Total nacional



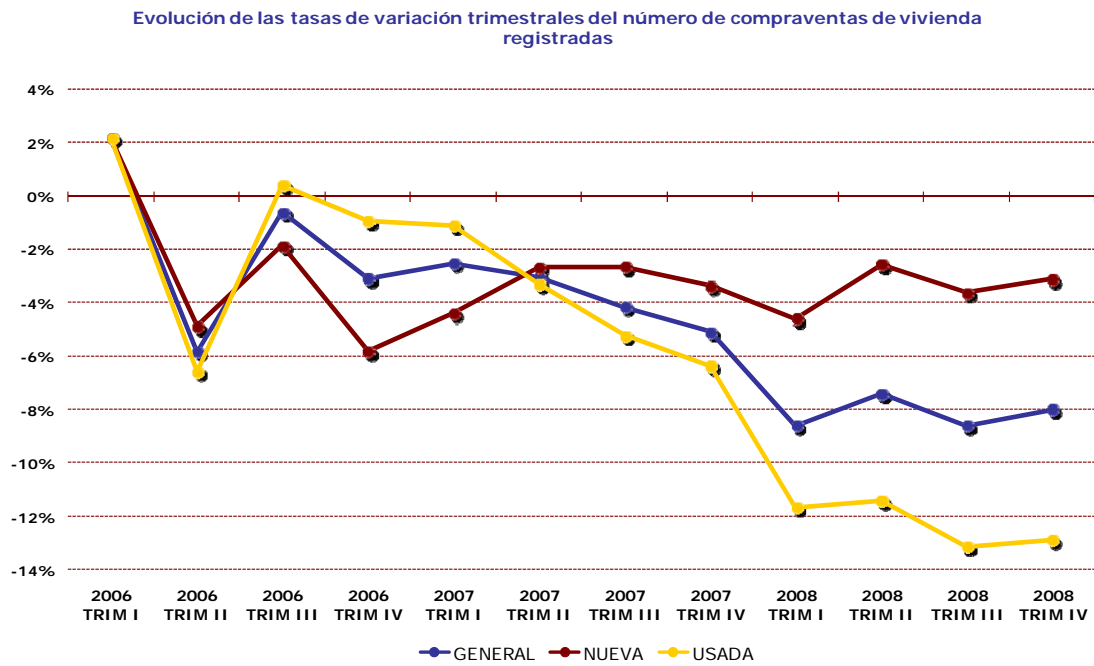
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda, calculadas con resultados medios interanuales, tanto para el total general como para la distinción entre vivienda nueva y usada. En el mismo se aprecia la clara reducción del número de compraventas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

Hasta finales del año 2006 la vivienda nueva era la que tradicionalmente estaba contando con un mayor grado de ajuste. Sin embargo, durante los años 2007 y 2008, 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, pasando de una tasa positiva el tercer trimestre del año 2006, a comenzar el año 2007 con una tasa trimestral del -1%, finalizando dicho año con una tasa superior al -6%, dando lugar en el último trimestre del año 2008 a un descenso -12,87%. 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 menor número de periodos de referencia, resulta evidente la clara tendencia a la intensa reducción del número de compraventas de vivienda, presentando tasas negativas en prácticamente todos los periodos, y en cuantías progresivamente superiores, especialmente en vivienda usada. Con estos resultados resulta previsible que a lo largo de los próximos

trimestres siga descendiendo el número de compraventas de vivienda, aproximándose progresivamente las tasas de vivienda nueva a las de vivienda usada.

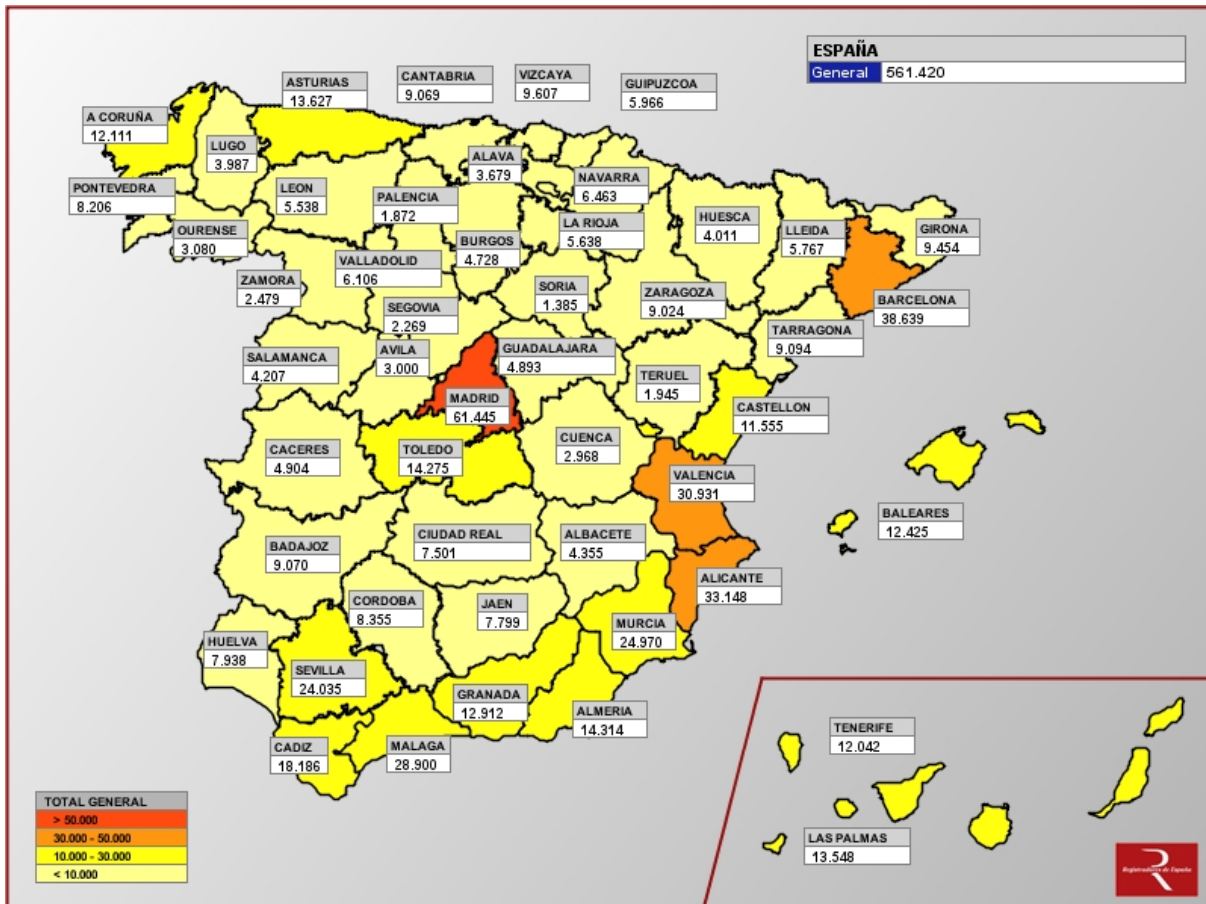


### 1.2.2. Provincias

En este apartado se presentan los resultados de compraventas de vivienda del año 2008, pero relativos a las provincias españolas, diferenciando asimismo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada (dicha 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 REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2008



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 61.445 (88.252 en el año 2007), seguida de las provincias de Barcelona con 38.639 (68.360), Alicante con 33.148 (52.816) y Valencia con 30.931 (46.145), siendo las únicas que superan las 30.000 compraventas de vivienda anuales. En cuantías relativamente próximas se encuentran Málaga con 28.900 (42.370) y Murcia con 24.970 (31.193). Tal y como se puede comprobar, todas ellas han reducido significativamente el volumen de compraventas de vivienda con respecto al año 2007, ratificando la drástica y generalizada corrección de esta variable, tal y como podrá ratificarse con el análisis de las tasas de variación anuales.

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 Soria con 1.385, Palencia con 1.872, Teruel con 1.945, Segovia con 2.269, Zamora con 2.479 y Cuenca con 2.968, 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 similares al total general. En cuanto a los resultados, por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor volumen de

compraventas de vivienda lo han presentado las provincias de Madrid con 30.190 (30.883 en 2007), Barcelona con 17.296 (26.786), Alicante con 16.991 (22.363) y Málaga con 15.661 (20.362). Destaca nuevamente el generalizado descenso de las compraventas, resultando especialmente acusado en la provincia de Barcelona.

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2008</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	10,63	6,71	3,92
ALAVA	11,88	4,04	7,84
ALBACETE	10,96	5,35	5,61
ALICANTE	17,52	8,98	8,54
ALMERIA	21,44	14,69	6,75
ASTURIAS	12,62	5,80	6,81
AVILA	17,46	6,68	10,78
BADAJOS	13,24	5,58	7,66
BALEARES	11,58	6,50	5,08
BARCELONA	7,13	3,19	3,94
BURGOS	12,65	7,67	4,98
CACERES	11,89	2,49	9,40
CADIZ	14,90	11,16	3,74
CANTABRIA	15,58	9,09	6,49
CASTELLON	19,42	9,62	9,81
CIUDAD REAL	14,36	7,54	6,83
CORDOBA	10,46	6,03	4,43
CUENCA	13,79	4,05	9,74
GIRONA	12,92	7,18	5,74
GRANADA	14,33	8,52	5,80
GUADALAJARA	20,58	15,10	5,48
GUIPUZCOA	8,51	4,59	3,92
HUELVA	15,63	9,12	6,51
HUESCA	17,81	9,39	8,42
JAEN	11,68	5,81	5,87
LA RIOJA	17,76	9,93	7,82
LAS PALMAS	12,66	7,65	5,01
LEON	11,07	6,10	4,97
LLEIDA	13,51	7,90	5,61
LUGO	11,21	7,32	3,89
MADRID	9,80	4,81	4,98
MALAGA	18,49	10,02	8,47
MURCIA	17,51	10,63	6,87
NAVARRA	10,42	6,89	3,53
OURENSE	9,16	6,03	3,13
PALENCIA	10,79	4,67	6,12
PONTEVEDRA	8,61	5,27	3,34
SALAMANCA	11,90	5,58	6,33
SEGOVIA	13,84	4,43	9,41
SEVILLA	12,82	5,29	7,53
SORIA	14,63	8,06	6,57
TARRAGONA	11,53	4,60	6,93
TENERIFE	11,97	7,47	4,50
TERUEL	13,29	5,99	7,30
TOLEDO	21,30	10,29	11,01
VALENCIA	12,16	6,01	6,15
VALLADOLID	11,54	4,92	6,62
VIZCAYA	8,38	3,57	4,81
ZAMORA	12,57	8,31	4,26
ZARAGOZA	9,45	5,37	4,08
<b>NACIONAL</b>	<b>12,46</b>	<b>6,58</b>	<b>5,88</b>

Por su parte, en vivienda usada han destacado, con más de 15.000 compraventas de vivienda, las provincias de Madrid con 31.255 (57.369 en 2007), Barcelona con 21.343 (41.574), Alicante con 16.157 (30.453) y Valencia con 15.644 (29.179). Nuevamente existe un generalizado descenso de las compraventas, siendo más intenso que en vivienda nueva.

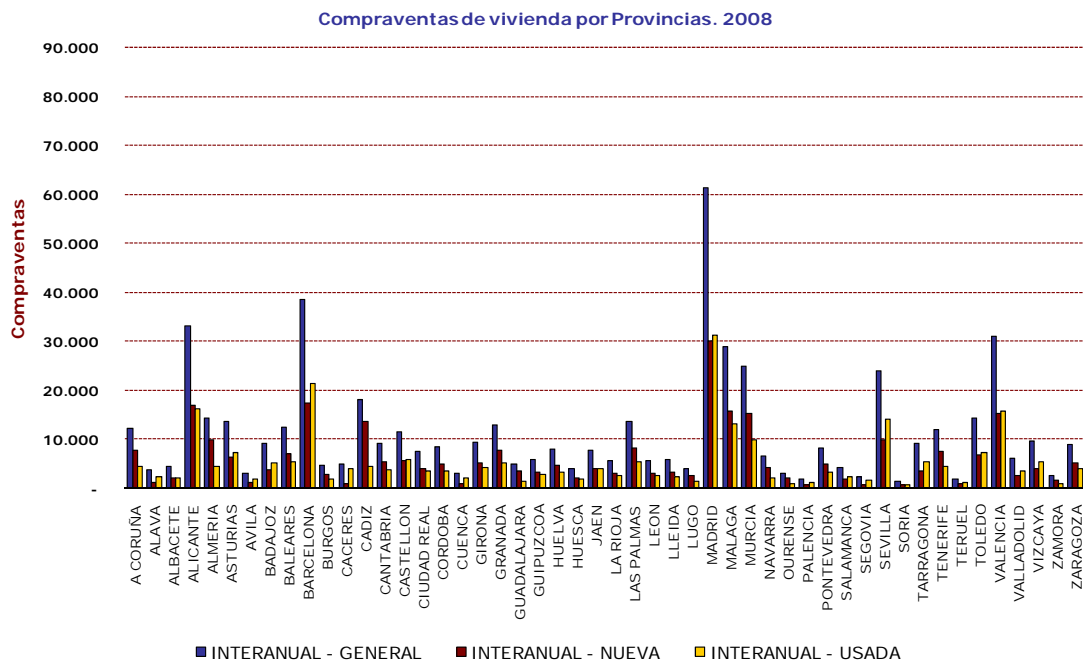
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, tal y como muestra la tabla anterior, durante el año 2008 el resultado medio para el total nacional es de 12,46 compraventas por cada mil habitantes (17,50 en 2007), de las que 6,58 son viviendas nuevas (7,57) y 5,88 viviendas usadas (9,93).

Adentrándose en los resultados por provincias, cabe señalar que la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Almería, con 21,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (32,91 en 2007), seguida de Toledo con 21,30 y Guadalajara con 20,58. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Barcelona con 7,13, Vizcaya con 8,38 y Guipúzcoa con 8,51.

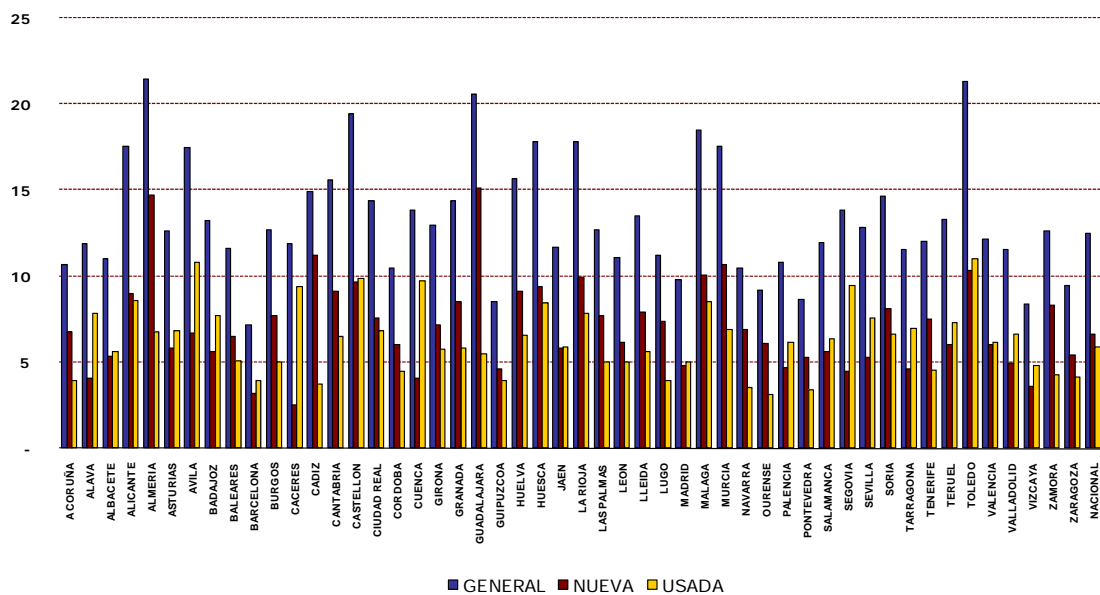
Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, seis provincias superan las diez compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Guadalajara con 15,10, Almería con 14,69 y Cádiz con 11,16. Por el contrario, once provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, estando encabezadas por Cáceres con 2,49 y Barcelona con 3,19.

En cuanto a la vivienda usada, dos provincias superan las diez compraventas de vivienda por cada mil habitantes: Toledo con 11,01 y Ávila con 10,78. Por el contrario dieciséis provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, encabezadas por Orense con 3,13, Pontevedra con 3,34 y Navarra con 3,53.

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 cada mil habitantes. Provincias. 2008



A continuación se presentan dos tablas de números índice, donde tomando la media nacional como índice cien 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 español, proporcionando la cuota de mercado en compraventas de vivienda de cada provincia. En este caso pueden destacarse como provincias con mayor cuota de mercado Madrid con 10,94%, Barcelona con 6,88%, Alicante con 5,90%, Valencia con 5,51% y Málaga con 5,15%, siendo las únicas provincias españolas con una cuota de mercado en compraventa de vivienda superior al 5%.

La desagregación en vivienda nueva y usada muestra cómo la provincia de Madrid cuenta con la mayor cuota de mercado en ambos casos, con una cuota de mercado del 10,19% y 11,79%, respectivamente. La estructura de resultados por lo que respecta a las provincias con mayor y menor cuota de mercado resulta similar al total general.

Por su parte, con la 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, Almería (172,06), Toledo (170,93), Guadalajara (165,14) y Castellón (155,87).

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	2,16	2,58	1,69
ALAVA	0,66	0,42	0,92
ALBACETE	0,78	0,72	0,84
ALICANTE	5,90	5,73	6,10
ALMERIA	2,55	3,31	1,70
ASTURIAS	2,43	2,11	2,78
AVILA	0,53	0,39	0,70
BADAJOS	1,62	1,29	1,98
BALEARES	2,21	2,35	2,06
BARCELONA	6,88	5,84	8,05
BURGOS	0,84	0,97	0,70
CACERES	0,87	0,35	1,46
CADIZ	3,24	4,60	1,72
CANTABRIA	1,62	1,78	1,43
CASTELLON	2,06	1,93	2,20
CIUDAD REAL	1,34	1,33	1,35
CORDOBA	1,49	1,63	1,34
CUENCA	0,53	0,29	0,79
GIRONA	1,68	1,77	1,59
GRANADA	2,30	2,59	1,97
GUADALAJARA	0,87	1,21	0,49
GUIPUZCOA	1,06	1,08	1,04
HUELVA	1,41	1,56	1,25
HUESCA	0,71	0,71	0,72
JAEN	1,39	1,31	1,48
LA RIOJA	1,00	1,06	0,94
LAS PALMAS	2,41	2,76	2,02
LEON	0,99	1,03	0,94
LLEIDA	1,03	1,14	0,90
LUGO	0,71	0,88	0,52
MADRID	10,94	10,19	11,79
MALAGA	5,15	5,28	5,00
MURCIA	4,45	5,12	3,70
NAVARRA	1,15	1,44	0,83
OURENSE	0,55	0,68	0,40
PALENCIA	0,33	0,27	0,40
PONTEVEDRA	1,46	1,69	1,20
SALAMANCA	0,75	0,66	0,84
SEGOVIA	0,40	0,24	0,58
SEVILLA	4,28	3,34	5,33
SORIA	0,25	0,26	0,23
TARRAGONA	1,62	1,22	2,06
TENERIFE	2,14	2,53	1,71
TERUEL	0,35	0,30	0,40
TOLEDO	2,54	2,33	2,78
VALENCIA	5,51	5,16	5,90
VALLADOLID	1,09	0,88	1,32
VIZCAYA	1,71	1,38	2,08
ZAMORA	0,44	0,55	0,32
ZARAGOZA	1,61	1,73	1,47
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	85,32	101,95	66,73
ALAVA	95,35	61,36	133,37
ALBACETE	87,92	81,34	95,29
ALICANTE	140,64	136,54	145,22
ALMERIA	172,06	223,28	114,77
ASTURIAS	101,24	88,18	115,86
AVILA	140,12	101,56	183,25
BADAJOS	106,22	84,80	130,18
BALEARES	92,94	98,80	86,40
BARCELONA	57,25	48,54	66,99
BURGOS	101,54	116,62	84,67
CACERES	95,41	37,88	159,75
CADIZ	119,58	169,71	63,52
CANTABRIA	125,02	138,13	110,36
CASTELLON	155,87	146,17	166,72
CIUDAD REAL	115,24	114,54	116,03
CORDOBA	83,94	91,66	75,30
CUENCA	110,64	61,57	165,53
GIRONA	103,67	109,08	97,61
GRANADA	114,98	129,57	98,66
GUADALAJARA	165,14	229,49	93,16
GUIPUZCOA	68,29	69,71	66,71
HUELVA	125,42	138,62	110,66
HUESCA	142,89	142,71	143,09
JAEN	93,77	88,34	99,85
LA RIOJA	142,51	151,00	133,01
LAS PALMAS	101,61	116,31	85,16
LEON	88,85	92,75	84,49
LLEIDA	108,42	120,07	95,38
LUGO	89,99	111,28	66,18
MADRID	78,62	73,17	84,72
MALAGA	148,36	152,28	143,98
MURCIA	140,51	161,65	116,87
NAVARRA	83,60	104,75	59,96
OURENSE	73,54	91,72	53,21
PALENCIA	86,61	70,98	104,09
PONTEVEDRA	69,07	80,04	56,81
SALAMANCA	95,53	84,78	107,56
SEGOVIA	111,10	67,33	160,05
SEVILLA	102,85	80,34	128,01
SORIA	117,44	122,54	111,73
TARRAGONA	92,51	69,92	117,77
TENERIFE	96,07	113,53	76,54
TERUEL	106,67	91,10	124,09
TOLEDO	170,93	156,47	187,10
VALENCIA	97,60	91,37	104,58
VALLADOLID	92,63	74,76	112,61
VIZCAYA	67,25	54,32	81,71
ZAMORA	100,87	126,25	72,50
ZARAGOZA	75,81	81,59	69,33
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

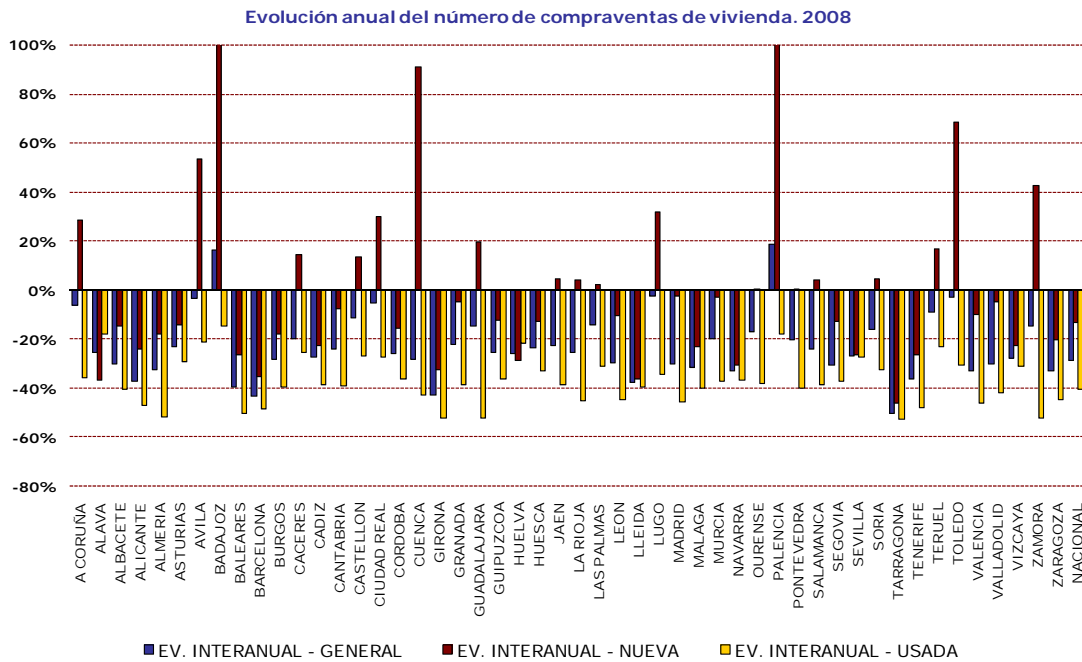
Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2008, en las provincias españolas existe una intensificación en la tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda ya que de las cincuenta provincias en cuarenta y ocho se presentan reducciones del número de compraventas de vivienda, mientras que únicamente en dos provincias se presentan incrementos. En vivienda nueva treinta provincias españolas presentan reducciones, mientras

que en vivienda usada son todas. Dentro de la generalización de los descensos, resultan especialmente significativos los resultados de las provincias costeras, pudiendo destacar Tarragona (-50,51%), Gerona (-43,10%), Barcelona (-43,48%), Baleares (-39,41%), Alicante (-37,24%) y Tenerife (-36,47%).

<b>NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
A CORUÑA	-6,03%	28,53%	-35,61%
ALAVA	-25,71%	-37,00%	-18,16%
ALBACETE	-30,01%	-14,51%	-40,33%
ALICANTE	-37,24%	-24,02%	-46,94%
ALMERIA	-32,74%	-17,80%	-51,81%
ASTURIAS	-23,07%	-14,16%	-29,32%
AVILA	-3,38%	53,48%	-21,43%
BADAJOS	16,57%	132,83%	-14,53%
BALEARES	-39,41%	-26,62%	-50,45%
BARCELONA	-43,48%	-35,43%	-48,66%
BURGOS	-28,15%	-17,99%	-39,66%
CACERES	-19,79%	14,48%	-25,69%
CADIZ	-27,51%	-22,83%	-38,61%
CANTABRIA	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTELLON	-11,27%	13,71%	-26,99%
CIUDAD REAL	-5,29%	30,03%	-27,14%
CORDOBA	-25,98%	-15,70%	-36,52%
CUENCA	-28,27%	91,23%	-43,07%
GERONA	-43,10%	-32,53%	-52,42%
GRANADA	-22,20%	-4,93%	-38,59%
GUADALAJARA	-14,59%	19,67%	-52,25%
GUIPUZCOA	-25,40%	-12,45%	-36,39%
HUELVA	-26,01%	-28,73%	-21,83%
HUESCA	-23,79%	-12,93%	-33,10%
JAEN	-22,71%	4,50%	-38,54%
LA RIOJA	-25,32%	4,02%	-45,02%
LAS PALMAS	-14,42%	2,02%	-31,32%
LEON	-29,92%	-10,31%	-44,74%
LLEIDA	-37,75%	-36,41%	-39,54%
LUGO	-2,35%	31,73%	-34,31%
MADRID	-30,38%	-2,24%	-45,52%
MALAGA	-31,79%	-23,09%	-39,84%
MURCIA	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	-32,91%	-30,78%	-36,73%
OURENSE	-17,16%	0,60%	-38,19%
PALENCIA	18,86%	191,37%	-18,12%
PONTEVEDRA	-20,42%	0,42%	-40,02%
SALAMANCA	-24,21%	4,12%	-38,87%
SEGOVIA	-30,89%	-12,74%	-37,05%
SEVILLA	-26,88%	-26,39%	-27,22%
SORIA	-16,01%	4,52%	-32,32%
TARRAGONA	-50,51%	-46,28%	-52,97%
TENERIFE	-36,47%	-26,66%	-48,01%
TERUEL	-9,07%	16,62%	-23,00%
TOLEDO	-2,94%	68,64%	-30,52%
VALENCIA	-32,97%	-9,90%	-46,39%
VALLADOLID	-30,34%	-5,00%	-41,86%
VIZCAYA	-27,66%	-22,58%	-31,03%
ZAMORA	-14,90%	42,56%	-52,32%
ZARAGOZA	-33,07%	-20,26%	-44,75%
<b>NACIONAL</b>	<b>-28,80%</b>	<b>-13,14%</b>	<b>-40,75%</b>

El siguiente gráfico muestra dichos resultados, apreciándose claramente la existencia de una mayor 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.

Con carácter general se aprecia un importante y generalizado ajuste del volumen de compraventas, especialmente intenso en zonas con atractivo turístico y tradicionalmente alta demanda de segunda vivienda.



## 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 registradas, 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 compraventas 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 2008, quedan representados en el siguiente mapa, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

La distribución porcentual de compraventas de vivienda durante el año 2008 muestra cómo, a diferencia de lo que venía ocurriendo desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, la vivienda nueva es la tipología de vivienda con mayor número de compraventas con el 52,80% del total (43,28% en 2007), correspondiendo a la vivienda usada el 47,20% de compraventas de vivienda (56,72% en 2007). Del 52,80% de compraventas de vivienda nueva, el 48,16% del total corresponde a vivienda nueva libre (40,04% en 2007) y el 4,64% a vivienda nueva protegida (3,24% en 2007).

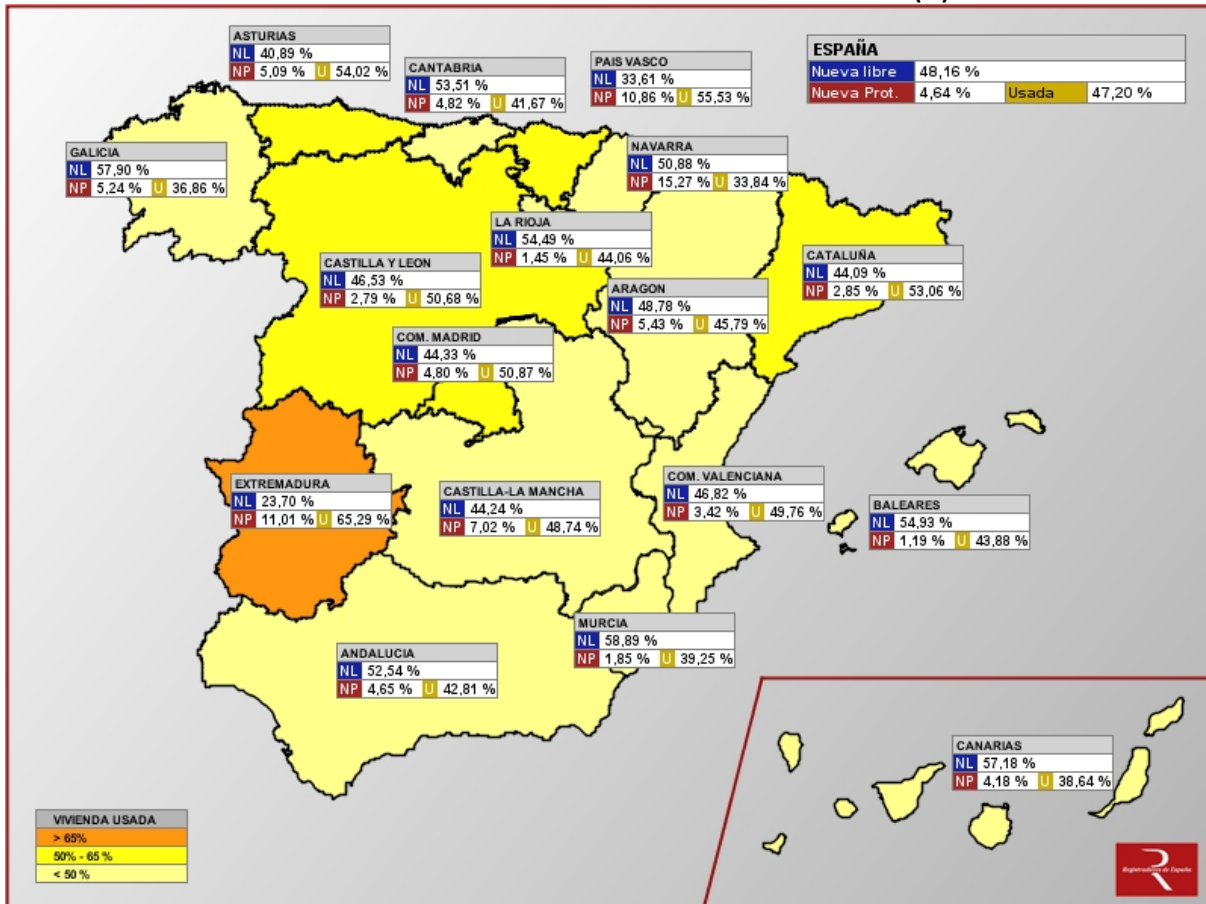
Por comunidades autónomas, únicamente Asturias, Castilla y León, Cataluña, Comunidad de Madrid, Extremadura y País Vasco cuentan con una estructura de mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, proporcionalmente, están acometiendo un menor grado de renovación de su oferta inmobiliaria.

Como comunidades autónomas con mayor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de compraventas de vivienda nueva) se encuentran Navarra (66,15%), Galicia (63,14%),

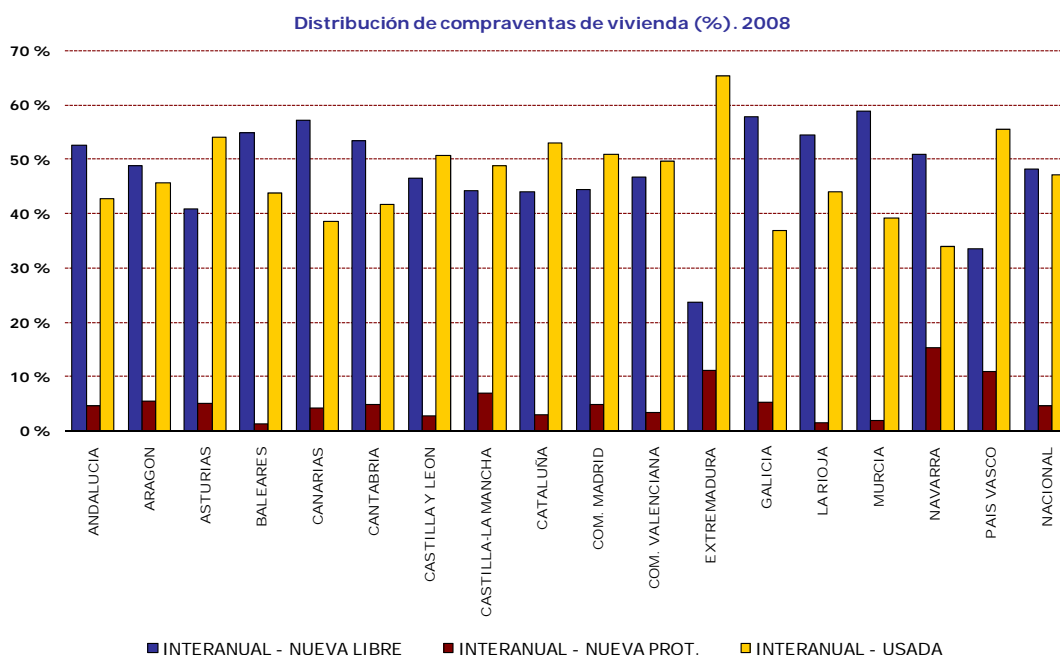
Canarias (61,36%) y Murcia (60,74%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan el 60% de compraventas de vivienda nueva.

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 15,27%, superando a Extremadura con un 11,01%, País Vasco con 10,86%, Castilla-La Mancha con 7,02%, Aragón con 5,43%, Galicia con 5,24% y Asturias con 5,09%, todas ellas con más del 5%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 2%, se encuentran Baleares (1,19%), La Rioja (1,45%) y Murcia (1,85%).

**DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2008**



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



Por su parte, a través de la siguiente tabla se muestran los números índice de la distribución de compraventas de vivienda correspondiente al año 2008, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	109,09	100,22	90,70
ARAGON	101,29	117,03	97,01
ASTURIAS	84,90	109,70	114,45
BALEARES	114,06	25,65	92,97
CANARIAS	118,73	90,09	81,86
CANTABRIA	111,11	103,88	88,28
CASTILLA Y LEON	96,62	60,13	107,37
CASTILLA-LA MANCHA	91,86	151,29	103,26
CATALUÑA	91,55	61,42	112,42
COM. MADRID	92,05	103,45	107,78
COM. VALENCIANA	97,22	73,71	105,42
EXTREMADURA	49,21	237,28	138,33
GALICIA	120,22	112,93	78,09
LA RIOJA	113,14	31,25	93,35
MURCIA	122,28	39,87	83,18
NAVARRA	105,65	329,09	71,72
PAIS VASCO	69,79	234,05	117,65
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada, tal y como se ha señalado, están Extremadura (138,33), País Vasco (117,65) y Asturias (114,45). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destacan Murcia (122,28), Galicia (120,22) y Canarias (118,73). En vivienda protegida resultan destacables los resultados de Navarra (329,09), Extremadura (237,28) y País Vasco (234,05), que superan ampliamente el resultado medio nacional.

La evolución anual de la distribución de compraventas de vivienda durante el año 2008 en relación al año 2007 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.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	5,08 %	0,78 %	-5,86 %
ARAGON	6,92 %	1,26 %	-8,18 %
ASTURIAS	3,97 %	0,80 %	-4,77 %
BALEARES	10,12 %	-0,34 %	-9,78 %
CANARIAS	8,52 %	0,31 %	-8,83 %
CANTABRIA	8,11 %	2,13 %	-10,24 %
CASTILLA Y LEON	11,92 %	0,46 %	-12,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	14,14 %	3,38 %	-17,52 %
CATALUÑA	4,47 %	1,07 %	-5,54 %
COM. MADRID	12,06 %	2,08 %	-14,14 %
COM. VALENCIANA	9,97 %	0,65 %	-10,62 %
EXTREMADURA	10,36 %	6,07 %	-16,43 %
GALICIA	13,56 %	1,40 %	-14,96 %
LA RIOJA	16,42 %	-0,64 %	-15,78 %
MURCIA	10,69 %	0,08 %	-10,77 %
NAVARRA	-4,24 %	6,28 %	-2,04 %
PAIS VASCO	-0,59 %	3,32 %	-2,73 %
<b>NACIONAL</b>	<b>8,12 %</b>	<b>1,40 %</b>	<b>-9,52 %</b>

En la misma se observa un importante incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva, especialmente intenso en vivienda nueva libre con 8,12 puntos porcentuales, mientras que las compraventas de vivienda nueva protegida incrementan su peso relativo en 1,40 puntos porcentuales. La vivienda usada cuenta con un importante descenso, fruto del mayor descenso en el volumen de compraventas de vivienda de esta naturaleza de vivienda, presentando una pérdida de 9,52 puntos porcentuales.

Estos resultados reflejan un comportamiento mucho más intenso al que se produjo el año 2007, en el que se contó con un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre de 0,59 puntos porcentuales, reduciéndose el peso relativo de compraventas de vivienda usada (-0,49 puntos porcentuales), así como de vivienda nueva protegida (-0,10 puntos porcentuales).

Por tanto, estos resultados ratifican el cambio de tendencia en el peso relativo de las tipologías de vivienda, aunque debiendo tomar las debidas precauciones en la interpretación de los datos ya que al tomar las compraventas de vivienda registradas, en el periodo de referencia (año 2008) se pueden haber incorporado un número importante de compraventas de vivienda nueva acordadas a lo largo de los años 2006 y 2007, con una coyuntura económica e inmobiliaria mucho más favorable.

Desagregando por comunidades autónomas, en vivienda protegida las variaciones han sido mínimas, destacando con más de un 3% de crecimiento de su cuota de mercado Navarra (6,28pp), Extremadura (6,07pp), Castilla-La Mancha (3,38pp) y País Vasco (3,32pp).

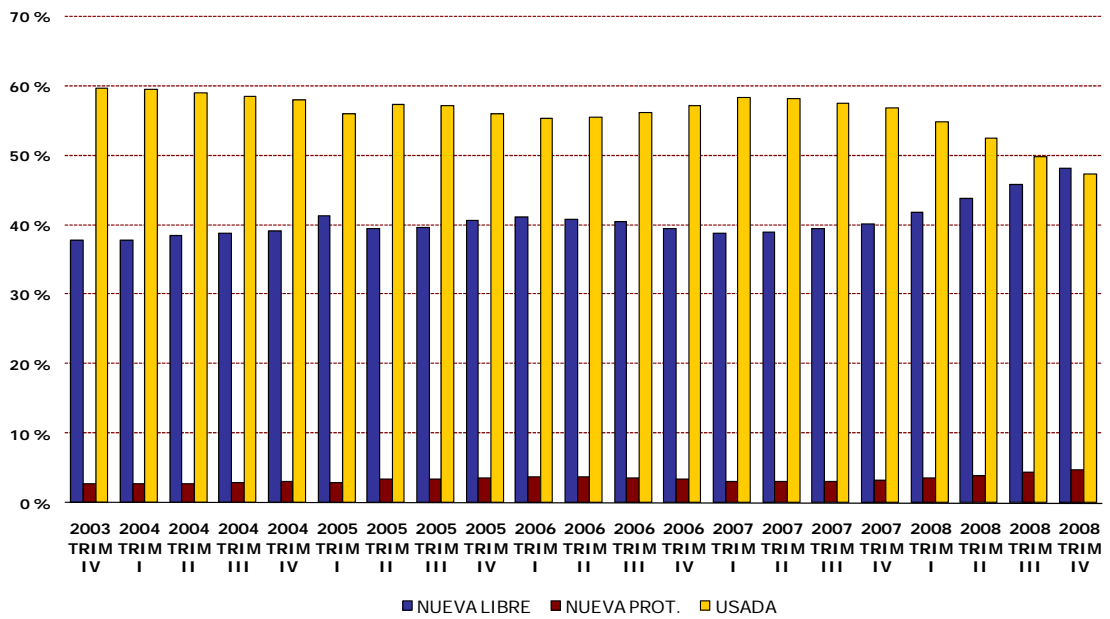
En vivienda nueva libre los resultados más destacados, por encima del 10%, los presentan La Rioja (16,42pp), Castilla-La Mancha (14,14pp), Galicia (13,56pp), Comunidad de Madrid (12,06pp), Castilla y León (11,92pp), Murcia (10,69pp), Extremadura (10,36pp) y Baleares (10,12pp). Finalmente, en vivienda usada los resultados más destacados, con descensos por debajo del -10%, los presentan Castilla-La Mancha (-17,52pp), Extremadura (-16,43pp), La Rioja (-15,78pp), Galicia (-14,96pp), Comunidad de Madrid (-14,14pp), Castilla y León (-12,38pp), Murcia (-10,77pp), Comunidad Valenciana (-10,62pp) y Cantabria (-10,24pp).

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 2008, es decir, los resultados correspondientes a los últimos veintiún 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, alcanzando el cuarto trimestre del año 2008 un mayor peso relativo las compraventas de vivienda nueva que las de 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, aunque con una tendencia al progresivo incremento durante los últimos trimestres, ratificando el hecho de que en ciclos bajistas del mercado inmobiliario la vivienda protegida suele contar con una mayor importancia relativa, contando con un comportamiento anticíclico.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

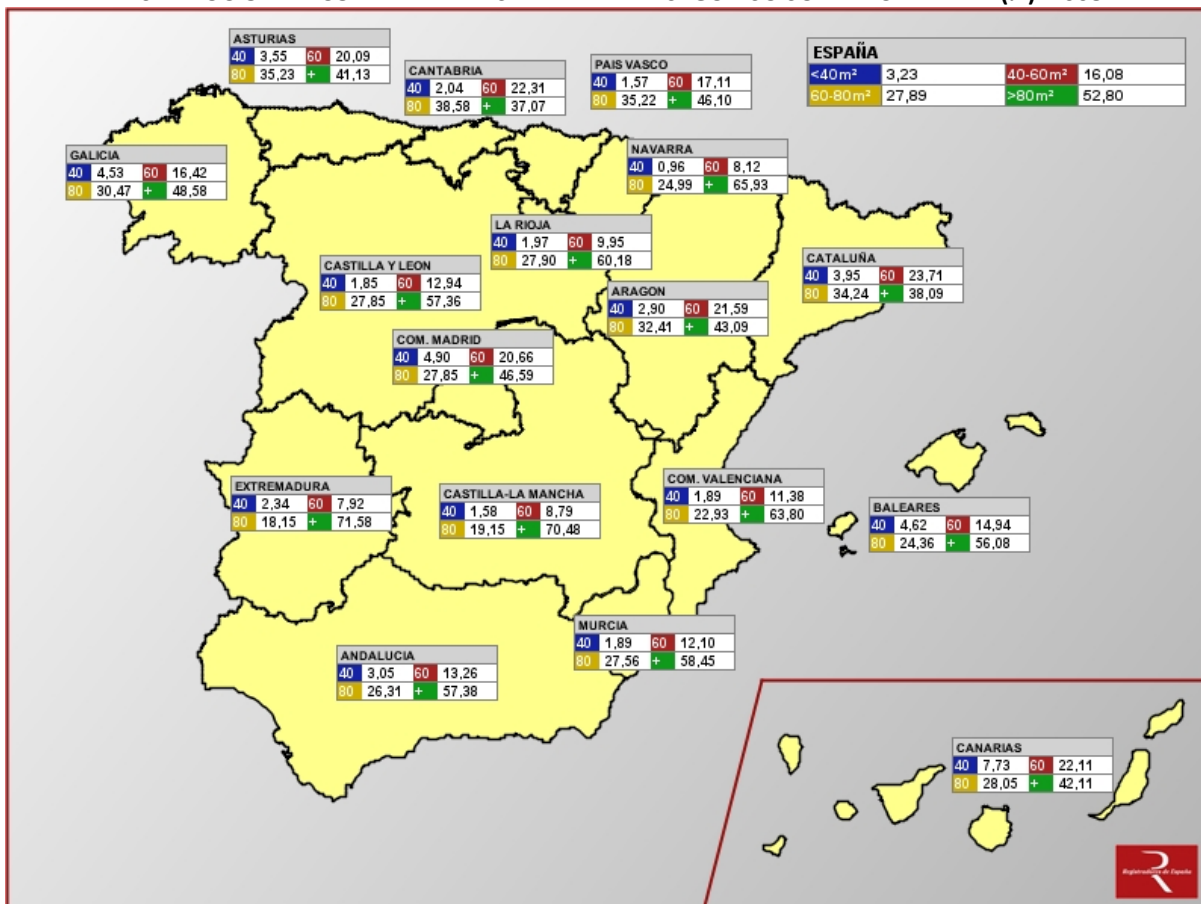




### 2.2.2. Pisos según superficie media

A continuación se desarrolla el apartado de *Distribución de compraventas de vivienda*, pero tomando exclusivamente la agrupación de vivienda 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 2008 son los que muestra el siguiente mapa.

**DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2008**



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 m<sup>2</sup>) como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 52,80% del total (52,54% en 2007), seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se encuentra entre 60 y 80 m<sup>2</sup> con un 27,89% (27,40%), la que se encuentra entre los 40 y 60 m<sup>2</sup> con un 16,08% (16,39%) y la de menos de 40 m<sup>2</sup> con un 3,23% (3,67%). En consecuencia, con respecto al año 2007 las variaciones han sido mínimas, manteniéndose relativamente estable la estructura de compraventas de vivienda según superficie media.

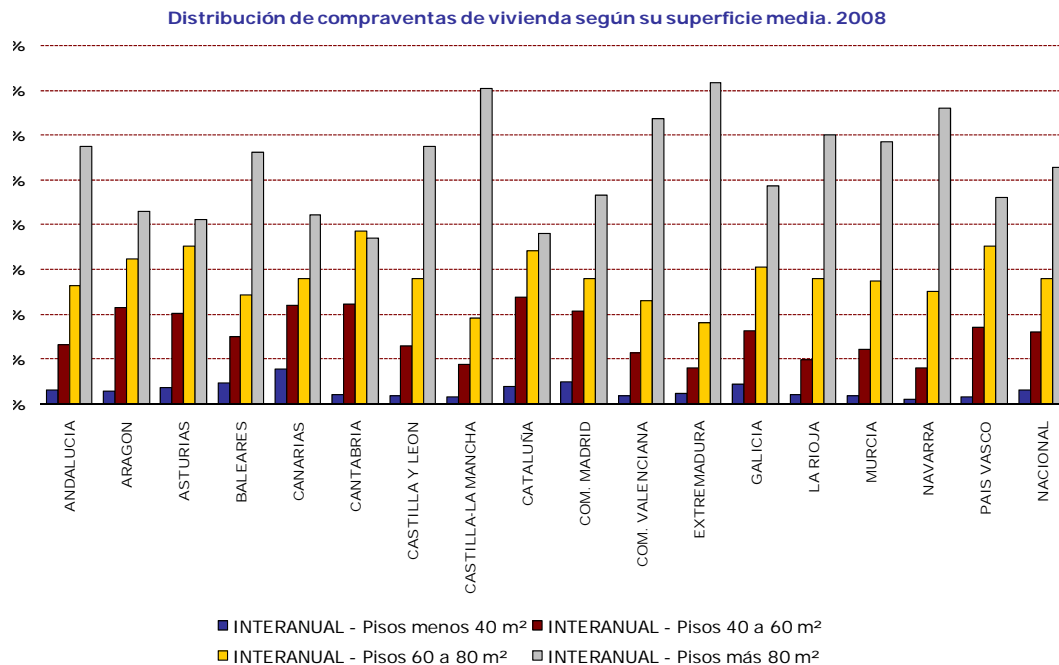
Por comunidades autónomas, en todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones, mientras que las comunidades autónomas con precios más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

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

- Menos de 40 m<sup>2</sup>: Canarias (7,73%), Comunidad de Madrid (4,90%), Baleares (4,62%) y Galicia (4,53%).
- Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Cataluña (23,71%), Cantabria (22,31%) y Canarias (22,11%).

- Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: Cantabria (38,58%), Asturias (35,23%) y País Vasco (35,22%).
- Más de 80 m<sup>2</sup>: Extremadura (71,59%), Castilla-La Mancha (70,48%) y Navarra (65,93%).

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.



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).

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>				
CCAA	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>
ANDALUCIA	94,43	82,46	94,33	108,67
ARAGON	89,78	134,27	116,24	81,61
ASTURIAS	109,91	124,94	126,32	77,90
BALEARES	143,03	92,91	87,34	106,21
CANARIAS	239,32	137,50	100,57	79,75
CANTABRIA	63,16	138,74	138,33	70,21
CASTILLA Y LEON	57,28	80,47	99,86	108,64
CASTILLA-LA MANCHA	48,92	54,66	68,66	133,48
CATALUÑA	122,29	147,45	122,77	72,16
COM. MADRID	151,70	128,48	99,86	88,24
COM. VALENCIANA	58,51	70,77	82,22	120,83
EXTREMADURA	72,45	49,25	65,08	135,59
GALICIA	140,25	102,11	109,25	92,01
LA RIOJA	60,99	61,88	100,04	113,98
MURCIA	58,51	75,25	98,82	110,70
NAVARRA	29,72	50,50	89,60	124,87
PAIS VASCO	48,61	106,41	126,28	87,31
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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.

Durante el año 2008 la evolución de compraventas de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>Pisos menos 40 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 40 a 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos 60 a 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Pisos más 80 m<sup>2</sup></b>
ANDALUCIA	-0,43 %	-0,27 %	0,91 %	-0,21 %
ARAGON	-0,85 %	-2,80 %	2,03 %	1,62 %
ASTURIAS	0,02 %	-0,50 %	-1,32 %	1,80 %
BALEARES	-2,12 %	-1,07 %	0,07 %	3,12 %
CANARIAS	-0,85 %	-1,29 %	0,64 %	1,50 %
CANTABRIA	-1,03 %	0,70 %	0,22 %	0,12 %
CASTILLA Y LEON	0,23 %	0,33 %	0,13 %	-0,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,87 %	0,08 %	0,42 %	0,37 %
CATALUÑA	-0,73 %	-0,08 %	1,27 %	-0,46 %
COM. MADRID	-0,08 %	0,27 %	1,08 %	-1,27 %
COM. VALENCIANA	-0,30 %	-0,45 %	-0,94 %	1,69 %
EXTREMADURA	-0,36 %	-1,64 %	-0,39 %	2,38 %
GALICIA	-0,05 %	1,98 %	0,69 %	-2,62 %
LA RIOJA	0,78 %	-2,62 %	0,81 %	1,04 %
MURCIA	-0,70 %	3,53 %	4,13 %	-6,96 %
NAVARRA	0,14 %	0,88 %	1,52 %	-2,54 %
PAIS VASCO	-0,16 %	-0,98 %	0,26 %	0,87 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,44 %</b>	<b>-0,31 %</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,26 %</b>

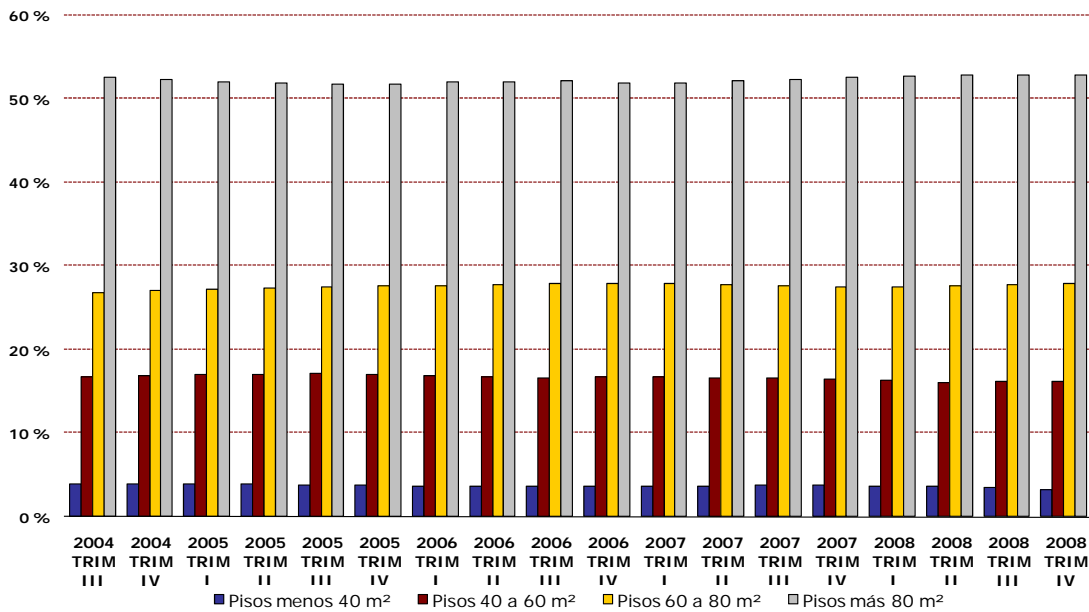
La distribución de compraventas de vivienda según su superficie media durante el año 2008 sufrió leves variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m<sup>2</sup>) redujo su peso relativo un -0,44% (0,13% en 2007), la vivienda entre 40 y 60 m<sup>2</sup> redujo también su peso relativo un -0,31% (-0,26%), la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m<sup>2</sup> incrementó su peso relativo en un 0,49% (-0,49%), y la vivienda con más de 80 m<sup>2</sup> incrementó su peso relativo en un 0,26% (0,62%). En consecuencia, las viviendas de mayor superficie media son las que han incrementado su peso relativo, mientras que aquellas con una superficie menor son las que han reducido su peso relativo, aunque en todos los casos en muy escasa cuantía.

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

Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo los pisos de más de 80 m<sup>2</sup> cuentan con un peso relativo ligeramente superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m<sup>2</sup> ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m<sup>2</sup> ligeramente por debajo del 20% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m<sup>2</sup> por debajo del 5%. Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los cinco últimos años sin apenas modificaciones.

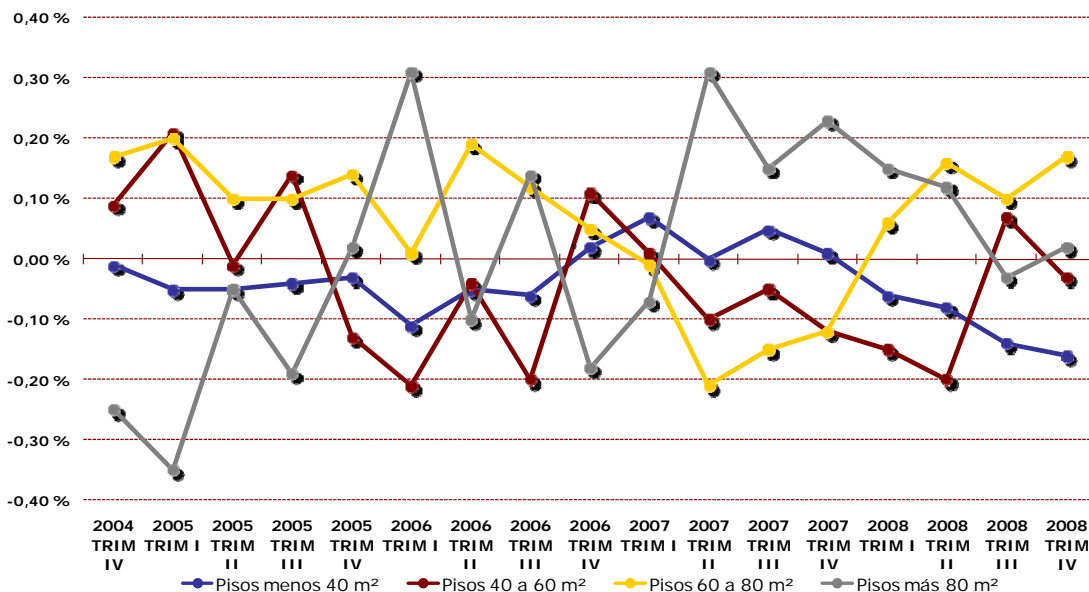
El último gráfico presenta las tasas de variación trimestrales, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. En este sentido señalar cómo, tal y como se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han sido muy reducidas. De hecho en ningún caso las tasas de variación están por encima del  $\pm 0,4\%$ .

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



El análisis de las tasas de variación trimestrales de cada una de las agrupaciones no permite definir una clara tendencia en su comportamiento, alternándose incrementos y reducciones. En principio, la vivienda con superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados es la que ha contado generalmente con una posición descendente, alternando el resto de agrupaciones incrementos y descensos. En todo caso, en todas las agrupaciones se presentan variaciones reducidas.

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



## 3. Superficie de vivienda (m<sup>2</sup>)

### 3.1. Significado

El apartado *Superficie de vivienda (m<sup>2</sup>)* 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 de la sociedad española.

### 3.2. Resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2008 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.

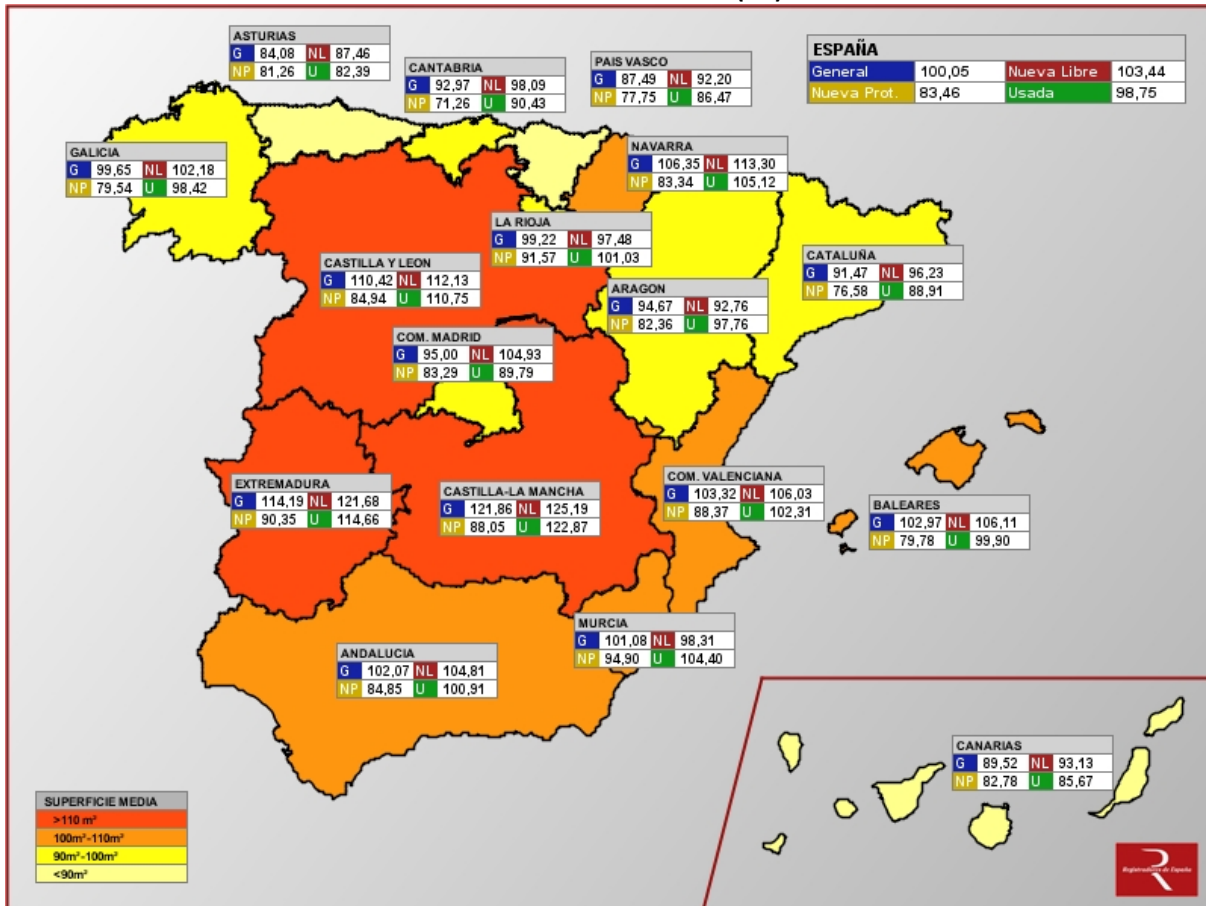
La superficie media de las compraventas de vivienda se ha situado en los 100,05 m<sup>2</sup>, ligeramente por debajo de los resultados del año 2007, que fue de 100,36 m<sup>2</sup>. En consecuencia, se viene produciendo una estabilización del tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

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 103,44 m<sup>2</sup> (105,54 m<sup>2</sup> en 2007), seguida de la vivienda usada con 98,75 m<sup>2</sup> (98,06 m<sup>2</sup>) y la vivienda nueva protegida con 83,46 m<sup>2</sup> (84,09 m<sup>2</sup>). En consecuencia, en todas las modalidades de vivienda se han producido reducidas variaciones en la superficie media con respecto al año 2007.

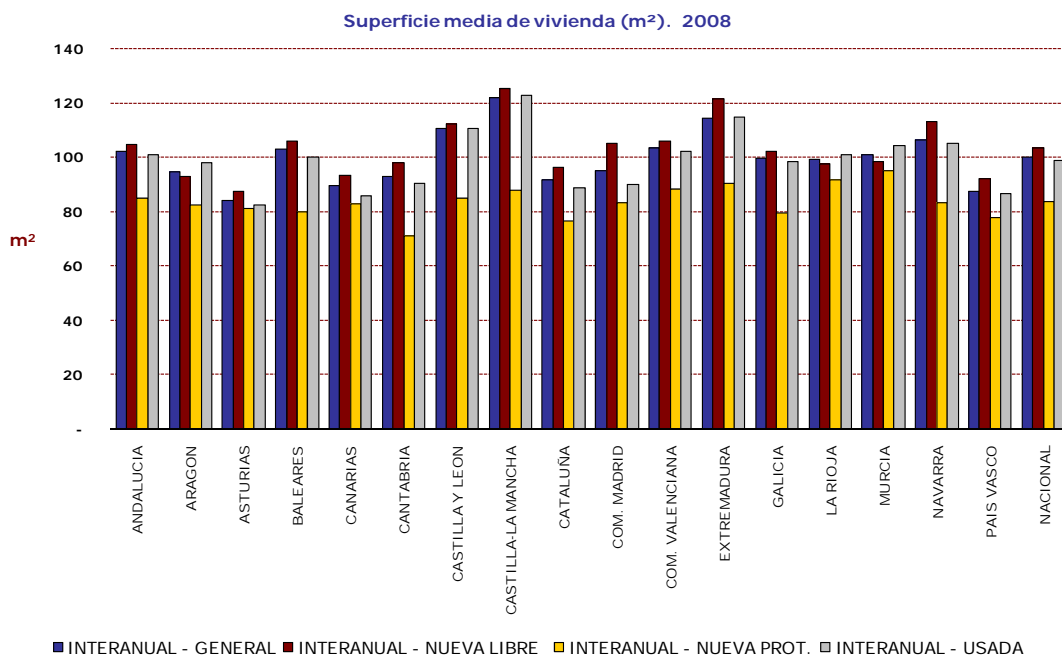
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo las que cuentan con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, destacando Castilla-La Mancha con 121,86 m<sup>2</sup> (126,01 m<sup>2</sup> en 2007), Extremadura con 114,19 m<sup>2</sup> (115,12 m<sup>2</sup>) y Castilla y León con 110,42 m<sup>2</sup> (111,86 m<sup>2</sup>). Precisamente estas comunidades autónomas coinciden con las que encabezaban los años anteriores la superficie media. Resulta asimismo coincidente el hecho de que todas estas comunidades autónomas cuenten con menores 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 84,08 m<sup>2</sup> (83,15 m<sup>2</sup> en 2007), País Vasco con 87,49 m<sup>2</sup> (88,27 m<sup>2</sup>), Canarias con 89,52 m<sup>2</sup> (88,28 m<sup>2</sup>) y Cataluña con 91,47 m<sup>2</sup> (91,83 m<sup>2</sup>), coincidiendo exactamente con las correspondientes a los años anteriores.

**SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m<sup>2</sup>). 2008**



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.



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.

<b>SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m<sup>2</sup>). NÚMEROS ÍNDICE. ANUAL 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	102,02	101,32	101,67	102,19
ARAGON	94,62	89,68	98,68	99,00
ASTURIAS	84,04	84,55	97,38	83,43
BALEARES	102,92	102,58	95,59	101,16
CANARIAS	89,48	90,03	99,19	86,75
CANTABRIA	92,92	94,83	85,38	91,57
CASTILLA Y LEON	110,36	108,40	101,77	112,15
CASTILLA-LA MANCHA	121,80	121,03	105,50	124,43
CATALUÑA	91,42	93,03	91,76	90,04
COM. MADRID	94,95	101,44	99,80	90,93
COM. VALENCIANA	103,27	102,50	105,88	103,61
EXTREMADURA	114,13	117,63	108,26	116,11
GALICIA	99,60	98,78	95,30	99,67
LA RIOJA	99,17	94,24	109,72	102,31
MURCIA	101,03	95,04	113,71	105,72
NAVARRA	106,30	109,53	99,86	106,45
PAIS VASCO	87,45	89,13	93,16	87,56
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 2008, superando en un 21,80% la media nacional, seguida de Extremadura, que supera dicha media en un 14,13%, y Castilla y León con un 10,36% por encima de la media. El resto de comunidades autónomas se sitúan en cuantías 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 2008, la siguiente tabla proporciona dicha información, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

<b>SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m<sup>2</sup>). EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA LIBRE</b>	<b>NUEVA PROT.</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	-0,28%	-2,16%	0,45%	1,27%
ARAGON	-0,54%	-4,18%	3,95%	2,84%
ASTURIAS	1,12%	1,86%	4,92%	0,44%
BALEARES	3,44%	1,59%	1,12%	4,08%
CANARIAS	1,40%	1,24%	-1,74%	0,56%
CANTABRIA	-0,51%	-5,59%	-5,63%	4,24%
CASTILLA Y LEON	-1,29%	-1,65%	4,80%	-1,16%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,29%	-3,91%	-2,99%	-2,27%
CATALUÑA	-0,39%	-2,25%	0,43%	0,97%
COM. MADRID	-2,37%	-3,67%	-3,87%	-3,34%
COM. VALENCIANA	1,71%	-0,63%	1,35%	2,83%
EXTREMADURA	-0,81%	-16,54%	-4,80%	3,20%
GALICIA	-6,41%	-13,49%	-4,04%	-0,83%
LA RIOJA	1,90%	1,43%	9,10%	2,65%
MURCIA	-3,41%	-3,19%	-2,44%	-2,99%
NAVARRA	0,56%	-0,72%	-5,86%	6,07%
PAIS VASCO	-0,88%	-2,10%	-2,00%	0,26%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,31%</b>	<b>-1,99%</b>	<b>-0,75%</b>	<b>0,70%</b>



En el año 2008 la superficie media de vivienda transferida para el ámbito geográfico nacional ha contado con una reducción del -0,31%, frente al crecimiento del año 2007, que fue del 2,98%, cambiando de tendencia con respecto a los últimos años, en los que se estaba produciendo constantes crecimientos.

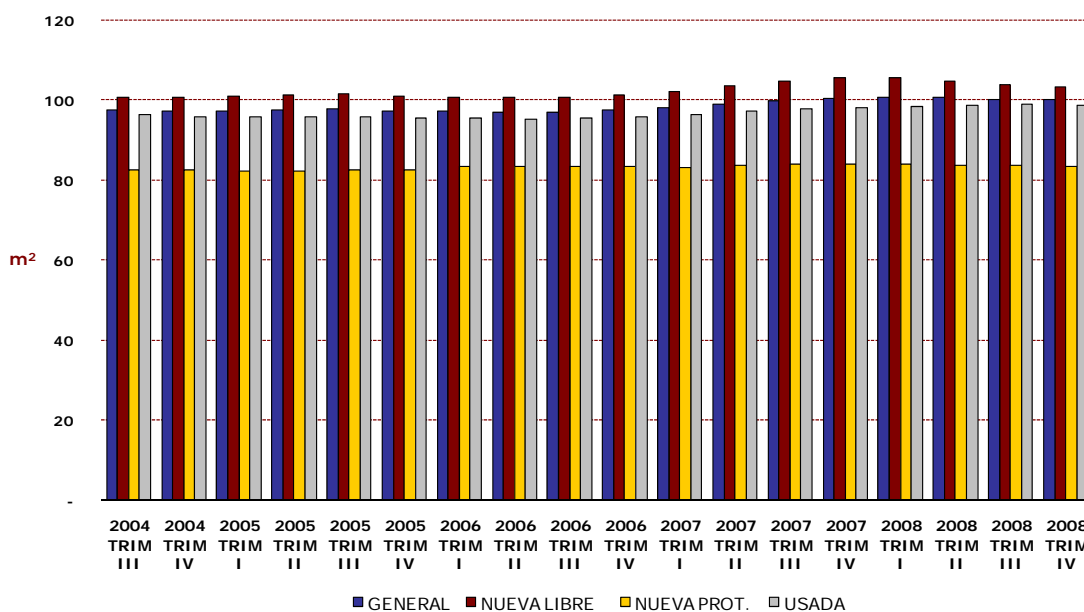
Distinguiendo por tipo de vivienda las variaciones han sido distintas, ya que mientras en vivienda nueva se ha reducido la superficie media transferida, en vivienda usada se ha incrementado. De este modo, la mayor reducción se ha presentado en la vivienda nueva libre con un -1,99% (4,32% en 2007), acompañada de la vivienda nueva protegida con un -0,75% (0,77% en 2007). La vivienda usada ha incrementado la superficie media un 0,70% (2,24% en 2007).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de reducciones de superficie media. En general, existe un elevado grado de homogeneidad y estabilidad en las tasas de variación anuales. Las mayores reducciones de superficie media se producen en Galicia (-6,41%), Murcia (-3,41%) y Castilla-La Mancha (-3,29%). Por su parte, los mayores incrementos se han producido en Baleares (3,44%), La Rioja (1,90%) y Comunidad Valenciana (1,71%).

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 2008.

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 descensos 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 83 metros cuadrados y la vivienda usada en torno a los 98 metros cuadrados.

Evolución de la superficie media de vivienda (m<sup>2</sup>)



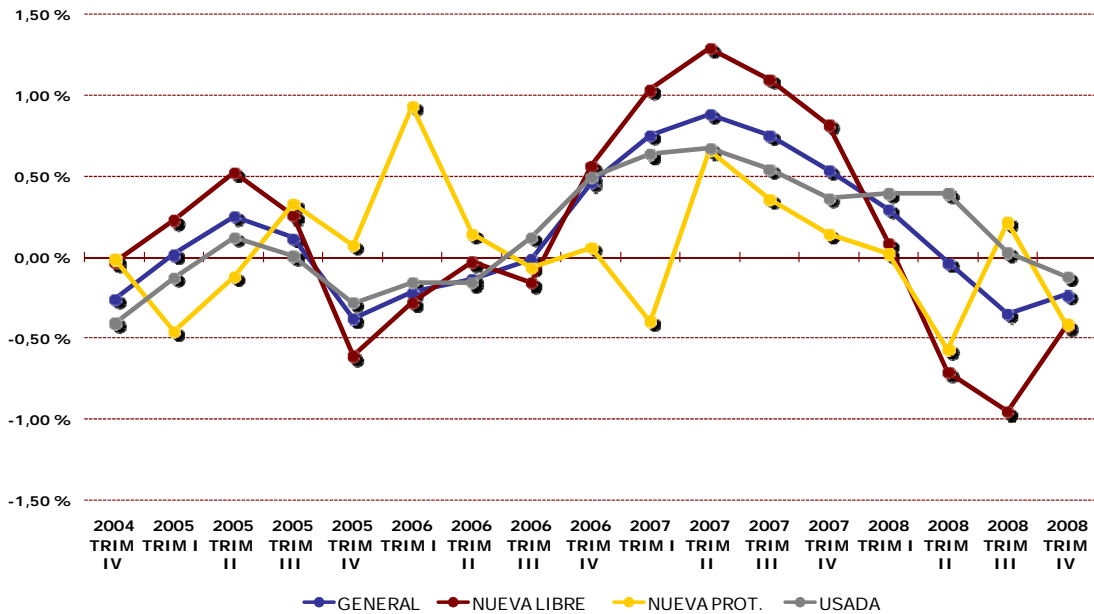
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media. En principio debe señalarse que las cuantías de las tasas de variación son reducidas, tal y como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

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 llevó hasta mediados de dicho año. Posteriormente se produjo una reducción de dichas tasas, hasta finales del 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, fue un año de incrementos de la superficie media en todas las tipologías de vivienda, alcanzando las mayores tasas de crecimiento de la serie. A partir del segundo trimestre del año parecía apreciarse una tendencia a la moderación de dichas tasas, que se ha visto ratificado con los resultados del año 2008, en el que se muestra una ligera y progresiva tendencia a la reducción de la superficie media de la vivienda transferida, especialmente la vivienda nueva.

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



## 4. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

### 4.1. Significado

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

Esta información resulta de gran interés como consecuencia 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 apartado se ha tomado una muestra, aunque de un elevado tamaño. De este modo se han procesado 519.219 compraventas de vivienda (697.012 en 2007), que representan el 92,48% del total (88,40% en la muestra de 2007), 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 diecinueve nacionalidades con mayor peso relativo, dejando el vigésimo lugar para el resto de nacionalidades.

### 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 5,85% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2008 correspondieron a ciudadanos extranjeros, contando los nacionales con un peso del 94,15%.

Estos resultados suponen un importante descenso con respecto a los obtenidos en el año 2007, en el que el porcentaje de compras de vivienda por ciudadanos extranjeros había sido del 8,29% (8,97% en 2006), quedando un 91,71% de compras de vivienda por nacionales (91,03% en 2006).

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 37,84% del total de las compraventas de vivienda realizadas por extranjeros, incrementándose con respecto al año 2007 cuyo peso era del 29,55%. En segundo lugar, a una significativa distancia, se sitúan los alemanes con un 5,05%, ascendiendo de la séptima posición que ocupaban en el año 2007 (2,99% en 2007), quedando el resto de nacionalidades con un peso relativo por debajo del 5%, estando encabezadas por irlandeses con un 4,93% (3,31%), rusos con un 4,18% (1,74%) y franceses con un 3,98% (2,71%).

Resulta destacable el hecho de que las primeras posiciones las han ocupado países con mayor poder adquisitivo, desplazando a nacionalidades que tradicionalmente ocupaban, junto a los británicos, los primeros lugares del ranking, como ecuatorianos, marroquíes, rumanos y colombianos. Concretamente,

lo ecuatorianos han pasado de representar en el año 2007 el 10,86% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros al 3,52% en 2008, pasando del segundo lugar al sexto. Algo parecido ha ocurrido a marroquíes que del 6,55% en 2007 han pasado al 3,36% o rumanos que del 5,61% en 2007 han pasado al 3,50%. Estas nacionalidades se han visto más afectadas por el comportamiento de la economía, fundamentalmente el empleo, dificultando significativamente su capacidad de acceso a la compra de una vivienda.

<b>COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2008</b>			
<b>Nacionalidades</b>	<b>Recuento</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	11.485	2,21%	37,84%
Alemania	1.534	0,30%	5,05%
Irlanda	1.497	0,29%	4,93%
Rusia	1.270	0,24%	4,18%
Francia	1.207	0,23%	3,98%
Ecuador	1.069	0,21%	3,52%
Rumania	1.062	0,20%	3,50%
Italia	1.021	0,20%	3,36%
Marruecos	1.021	0,20%	3,36%
Holanda	924	0,18%	3,04%
China	631	0,12%	2,08%
Noruega	560	0,11%	1,85%
Bélgica	540	0,10%	1,78%
Colombia	505	0,10%	1,66%
Suecia	491	0,09%	1,62%
Dinamarca	446	0,09%	1,47%
Argentina	335	0,06%	1,10%
Portugal	275	0,05%	0,91%
Perú	261	0,05%	0,86%
Resto	4.216	0,81%	13,89%
<b>EXTRANJEROS</b>	<b>30.350</b>	<b>5,85%</b>	<b>100,00%</b>
<b>NACIONALES</b>	<b>488.869</b>	<b>94,15%</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL</b>	<b>519.219</b>	<b>100,00%</b>	

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.

<b>COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2008</b>			
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>	<b>Total</b>
Reino Unido	7.543	3.942	11.485
Alemania	767	767	1.534
Irlanda	908	589	1.497
Rusia	811	459	1.270
Francia	465	742	1.207
Ecuador	342	727	1.069
Rumania	418	644	1.062
Italia	513	508	1.021
Marruecos	354	667	1.021
Holanda	532	392	924
China	265	366	631
Noruega	319	241	560
Bélgica	278	262	540
Colombia	198	307	505
Suecia	241	250	491
Dinamarca	269	177	446
Argentina	169	166	335
Portugal	133	142	275
Perú	70	191	261
Resto	1.898	2.318	4.216
<b>NACIONALES</b>	<b>249.100</b>	<b>239.769</b>	<b>488.869</b>
<b>TOTAL</b>	<b>265.593</b>	<b>253.626</b>	<b>519.219</b>

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 65,68% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda (58,90% en 2007). En segundo lugar se sitúan los rusos con un 63,86%, con un importante incremento con respecto a la tasa del año 2007 (49,31%), seguidos de irlandeses con un 60,65% (54,08%) y daneses con un 60,31%, siendo los únicos que superan el 60% de compraventas de vivienda nueva. Por encima del 50% se encuentran holandeses (57,58%), noruegos (56,96%), belgas (51,48%), argentinos (50,45%) e italianos (50,24%).

De acuerdo a dicho muestreo, los españoles compran vivienda nueva en el 50,95% de los casos (41,96% en 2007), situándose ligeramente por debajo de la media general, que es del 51,15% (41,84% en 2007). Estos resultados ratifican el incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva con respecto a la vivienda usada, tal y como se pudo comprobar en el apartado de compraventas de vivienda registradas. Esta circunstancia es consecuencia, tal y como se señaló, de la reducción más intensa de compraventas de viviendas usadas y de la incorporación de compraventas registradas de viviendas nuevas acordadas a lo largo del ciclo alcista.

<b>COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2008</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Reino Unido	65,68%	34,32%
Alemania	50,00%	50,00%
Irlanda	60,65%	39,35%
Rusia	63,86%	36,14%
Francia	38,53%	61,47%
Ecuador	31,99%	68,01%
Rumania	39,36%	60,64%
Italia	50,24%	49,76%
Marruecos	34,67%	65,33%
Holanda	57,58%	42,42%
China	42,00%	58,00%
Noruega	56,96%	43,04%
Bélgica	51,48%	48,52%
Colombia	39,21%	60,79%
Suecia	49,08%	50,92%
Dinamarca	60,31%	39,69%
Argentina	50,45%	49,55%
Portugal	48,36%	51,64%
Perú	26,82%	73,18%
Resto	45,02%	54,98%
<b>NACIONALES</b>	<b>50,95%</b>	<b>49,05%</b>
<b>MEDIA</b>	<b>51,15%</b>	<b>48,85%</b>

Resulta asimismo destacable el mantenimiento del perfil de ciudadano extranjero que opta preferentemente por la compra de una vivienda nueva, correspondiendo generalmente a los países europeos de mayor poder adquisitivo, cuya finalidad suele ser 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 por peruanos (73,18%), ecuatorianos (68,01%), marroquíes (65,33%), franceses (61,47%), colombianos (60,79%) y rumanos (60,64%).

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 del 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.

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 compraventas, sino por el peso relativo de cada una de las agrupaciones.

<b>COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2008</b>						
<b>Nacionalidades</b>	<b>&lt; 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-80 m<sup>2</sup></b>	<b>80-100 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 100 m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>
Reino Unido	324	1.592	3.572	2.185	3.812	11.485
Alemania	115	259	312	235	613	1.534
Irlanda	96	302	471	237	391	1.497
Rusia	43	145	359	271	452	1.270
Francia	102	217	231	233	424	1.207
Ecuador	24	225	367	246	207	1.069
Rumania	24	164	293	284	297	1.062
Italia	84	225	247	174	291	1.021
Marruecos	36	183	287	244	271	1.021
Holanda	14	87	157	143	523	924
China	2	53	137	172	267	631
Noruega	16	99	161	110	174	560
Bélgica	39	118	125	74	184	540
Colombia	12	83	146	139	125	505
Suecia	25	85	144	91	146	491
Dinamarca	14	51	104	105	172	446
Argentina	13	47	85	73	117	335
Portugal	8	38	67	68	94	275
Perú	8	73	89	54	37	261
Resto	160	674	1.212	943	1.227	4.216
<b>NACIONALES</b>	<b>13.281</b>	<b>65.097</b>	<b>115.570</b>	<b>120.278</b>	<b>174.643</b>	<b>488.869</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14.440</b>	<b>69.817</b>	<b>124.136</b>	<b>126.359</b>	<b>184.467</b>	<b>519.219</b>

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 un 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 m<sup>2</sup> y 80-100 m<sup>2</sup>.

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 holandeses con un 56,60%, 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 chinos con un 42,31%, alemanes con un 39,96%, daneses con un 38,57%, españoles con un 35,72%, rusos con un 35,59% y franceses con un 35,13%.

Por debajo del 20% de compraventas de viviendas con más de cien metros cuadrados están los ecuatorianos (19,36%) y peruanos (14,18%).

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 35,53% 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 media de la vivienda.

De este modo, en 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 colombianos (27,52%), chinos (27,26%) y rumanos (26,74%).

<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2008</b>					
<b>Nacionalidades</b>	<b>&lt; 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-80 m<sup>2</sup></b>	<b>80-100 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 100 m<sup>2</sup></b>
Reino Unido	2,82%	13,86%	31,10%	19,02%	33,19%
Alemania	7,50%	16,88%	20,34%	15,32%	39,96%
Irlanda	6,41%	20,17%	31,46%	15,83%	26,12%
Rusia	3,39%	11,42%	28,27%	21,34%	35,59%
Francia	8,45%	17,98%	19,14%	19,30%	35,13%
Ecuador	2,25%	21,05%	34,33%	23,01%	19,36%
Rumania	2,26%	15,44%	27,59%	26,74%	27,97%
Italia	8,23%	22,04%	24,19%	17,04%	28,50%
Marruecos	3,53%	17,92%	28,11%	23,90%	26,54%
Holanda	1,52%	9,42%	16,99%	15,48%	56,60%
China	0,32%	8,40%	21,71%	27,26%	42,31%
Noruega	2,86%	17,68%	28,75%	19,64%	31,07%
Bélgica	7,22%	21,85%	23,15%	13,70%	34,07%
Colombia	2,38%	16,44%	28,91%	27,52%	24,75%
Suecia	5,09%	17,31%	29,33%	18,53%	29,74%
Dinamarca	3,14%	11,43%	23,32%	23,54%	38,57%
Argentina	3,88%	14,03%	25,37%	21,79%	34,93%
Portugal	2,91%	13,82%	24,36%	24,73%	34,18%
Perú	3,07%	27,97%	34,10%	20,69%	14,18%
Resto	3,80%	15,99%	28,75%	22,37%	29,10%
<b>NACIONALES</b>	<b>2,72%</b>	<b>13,32%</b>	<b>23,64%</b>	<b>24,60%</b>	<b>35,72%</b>
<b>MEDIA</b>	<b>2,78%</b>	<b>13,45%</b>	<b>23,91%</b>	<b>24,34%</b>	<b>35,53%</b>

En la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, la mayor demanda de este tipo de vivienda la realizan, superando el 30%, ecuatorianos (34,33%), peruanos (34,10%), irlandeses (31,46%) y británicos (31,10%).

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 20%, la realizan peruanos (27,97%), italianos (22,04%), belgas (21,85%), ecuatorianos (21,05%) e irlandeses (20,17%).

Finalmente, la modalidad de vivienda con menos de cuarenta metros cuadrados es la menos demandada, superando el 8% únicamente en el caso de los franceses con un 8,45% e italianos con un 8,23%.

## 5. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

### 5.1. Significado

El apartado *Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión* constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se ha mantenido la propiedad de una vivienda que es objeto de transmisión.

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 la 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 periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión se presentan para el año 2008 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 compras de vivienda registradas 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 83.199 compraventas de vivienda. En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2008 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS UTILIZADAS EN LA MUESTRA. 2008					
	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV	TOTAL 2008
0 - 2 años	5.035	4.258	3.139	2.545	14.977
2 - 5 años	8.800	7.831	6.051	5.655	28.337
5 - 10 años	6.531	6.285	4.929	4.490	22.235
Más de 10 años	5.612	5.036	3.888	3.114	17.650
<b>TOTAL</b>	<b>25.978</b>	<b>23.410</b>	<b>18.007</b>	<b>15.804</b>	<b>83.199</b>

### 5.2. Resultados

En la siguiente tabla se presentan los resultados medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión para cada uno de los trimestres del año 2008 y el conjunto del año.

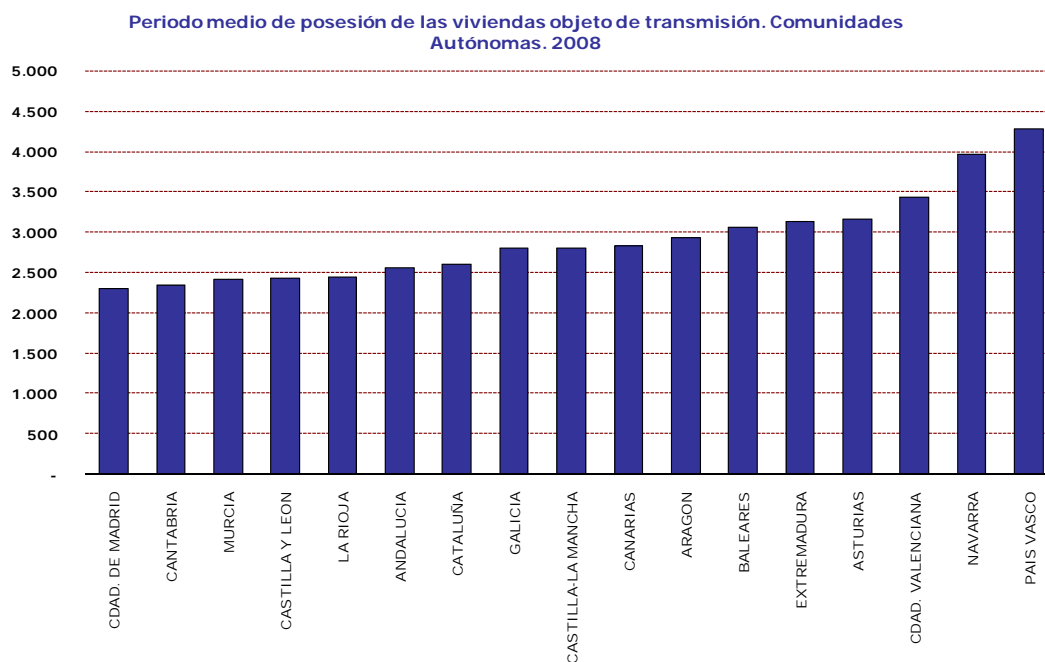
PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2008					
	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV	TOTAL 2008
	Media	Media	Media	Media	Media
<b>DIFERENCIA (días)</b>	<b>2.848</b>	<b>2.869</b>	<b>2.872</b>	<b>2.779</b>	<b>2.846</b>

Tal y como se puede comprobar el resultado medio es de 2.846 días, es decir, las compraventas de vivienda registradas durante el año 2008 han estado en manos de su propietario un periodo medio de 7 años y 291 días. Por tanto se ha incrementado el periodo medio de posesión con respecto al año 2007, en el que se alcanzó un resultado de 2.675 días, es decir, 7 años y 120 días.

En consecuencia, el incremento de la dificultad para vender una vivienda, tal y como se ha podido comprobar con los datos de compraventas, ha aumentado el periodo medio de posesión. Es decir, la vivienda se ha convertido en un bien con menor liquidez, teniendo importantes consecuencias negativas para el inversor.

La evolución de resultados por trimestres muestra cómo oscilan entre los 2.872 días (7 años y 317 días) del tercer trimestre y los 2.779 días (7 años y 224 días) del cuarto trimestre. Con el paso de los trimestres se ha incrementado el periodo medio de posesión, en coherencia con la reducción del volumen de compraventas de vivienda o la mayor dificultad para su transmisión. Sin embargo, el cuarto trimestre del año ha presentado el menor resultado, rompiendo esta regla. En todo caso las diferencias entre trimestres han sido mínimas, contando con un mayor diferencial con respecto a los trimestres del año 2007, ya que, por ejemplo, el primer trimestre de dicho año contó con un periodo medio de posesión de 2.622 días (7 años y 67 días).

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



Los resultados oscilan entre los 2.298 días (6 años y 108 días) de la Comunidad de Madrid, que el año 2007 también contaba con el menor periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión (1.918 días: 5 años y 93 días), siendo la comunidad autónoma con mayor rotación en la transmisión de viviendas, es decir, la que en términos medios menor tiempo mantiene la propiedad de la vivienda o con mayor rapidez se transmite; y los 4.287 días del País Vasco (11 años y 272 días), que en el año 2007 también marcaba el máximo con 3.963 días (10 años y 313 días). País Vasco, junto a Navarra (10 años y 319 días) y Comunidad Valenciana (9 años y 156 días) son las comunidades autónomas con mayor periodo medio de mantenimiento de la propiedad, siendo exactamente las mismas que en el año 2007 presentaban un mayor periodo medio de posesión.

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 incrementar o reducir los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 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, con la



excepción de las viviendas de mayor superficie (más de cien metros cuadrados), que con el paso de los trimestres han contado con un menor periodo de posesión.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2008				
	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV
	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m <sup>2</sup>	2.937	2.984	3.137	2.949
entre 40 y 60 m <sup>2</sup>	2.837	2.893	2.965	2.952
entre 60 y 80 m <sup>2</sup>	2.983	3.048	2.941	2.933
entre 80 y 100 m <sup>2</sup>	2.846	2.897	2.937	2.886
más de 100 m <sup>2</sup>	2.712	2.676	2.660	2.495

Distinguiendo en base a los intervalos del año en el que se transmite una misma vivienda, tal y como se muestra a continuación, existe un cierto equilibrio entre periodos para los tramos identificados. En todo caso resulta destacable que con respecto al año 2007 se ha incrementado el peso relativo de los tramos de mayor número de años y se han reducido los correspondientes a los menores periodos medios de posesión, ratificando la mayor dificultad de venta de las viviendas durante el año 2008 con respecto al año 2007.

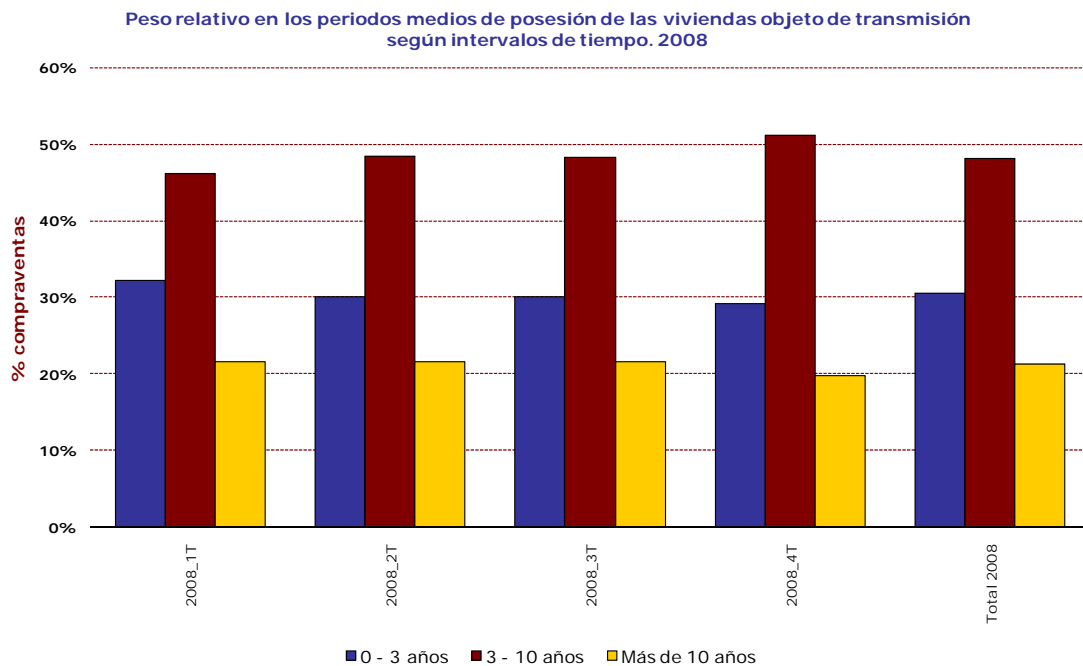
De este modo, el 18% de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2008 han estado en manos de su propietario menos de dos años, siendo que en el año 2007 eran el 22,5% de las transmisiones. Con un periodo medio de posesión entre dos y cinco años estuvieron el 34,1% de las compraventas de vivienda del año 2008, frente al 33,7% del año 2007. El 26,7% de las compraventas de vivienda del año 2008 se mantuvieron en manos de su propietario entre cinco y diez años (23,8% en 2007) y el 21,2% llevaba en manos de su propietario más de diez años (19,9% en 2007). Con el paso de los trimestres, las agrupaciones de entre dos y cinco años, y entre cinco y diez años han ido incrementando su peso relativo mientras que las agrupaciones de cero a dos años y más de diez años han reducido su peso relativo.

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2008					
	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV	TOTAL 2008
0 - 2 años	19,4%	18,2%	17,4%	16,1%	18,0%
2 - 5 años	33,9%	33,5%	33,6%	35,8%	34,1%
5 - 10 años	25,1%	26,8%	27,4%	28,4%	26,7%
Más de 10 años	21,6%	21,5%	21,6%	19,7%	21,2%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

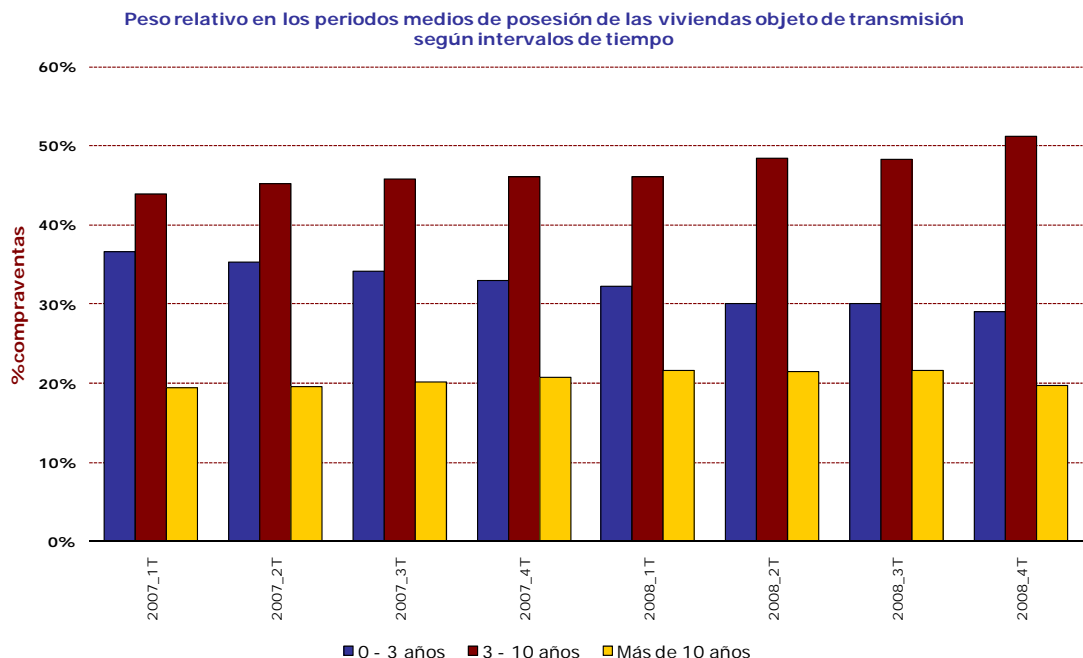
Una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión es la que se muestra en el siguiente gráfico, con una desagregación según el periodo medio de posesión haya sido de menos de tres años, entre tres y diez, o más de diez. En dicho gráfico se presentan los resultados correspondientes al año 2008. Tal y como se puede comprobar aproximadamente el 30% de las compraventas del año 2008 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, el 48,2% entre tres y diez años, y el 21,20% más de diez años.

La evolución de los resultados trimestrales ratifica la desaceleración del mercado inmobiliario al constatar que con el paso del tiempo se incrementa el periodo medio de posesión ante la dificultad para la transmisión de la vivienda.

En todo caso, se vuelve a constatar el perfil inversor del mercado inmobiliario español, ratificado por el hecho de que un 30% de las compraventas de vivienda del año 2008 hayan estado en manos de su propietario menos de tres años, que define claramente el citado perfil inversor.



En el siguiente gráfico se ha tomado una serie más larga, incorporando los datos trimestrales de los años 2007 y 2008. En el mismo se constata más claramente cómo con el paso de los trimestres el peso relativo de compraventas con menor periodo de posesión (0 a 3 años) va reduciendo su cuantía, mientras que la agrupación de periodo medio de posesión de 3 a 10 años incrementa su peso relativo. Por su parte, la agrupación de más de diez años mantiene un cierto grado de estabilidad. En consecuencia, se comprueba cómo con el paso de los trimestres se incrementa el periodo medio de posesión, consecuencia de la mayor dificultad para la venta de viviendas.



Junto a la medición de los periodos medios de posesión de las compraventas, con el presente apartado se consigue representar una importante característica del mercado inmobiliario español, como es su perfil inversor. Característica generalmente identificada, pero hasta la incorporación de esta variable por parte del Colegio de Registradores difícilmente cuantificada.

## 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 nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€).
- Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses).
- Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje respecto al coste salarial.

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

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

- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%):**
  - Bancos.
  - Cajas de Ahorros.
  - 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 Ahorros y Otras entidades financieras.
  - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>):**
  - Total general.
  - Bancos.
  - Cajas de Ahorros.
  - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
  - Total general.
  - Bancos.
  - Cajas de Ahorros.
  - Otras entidades financieras.

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

## 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 Ahorros 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 nuevos 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 2008, 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 Ahorros y Otras entidades financieras.

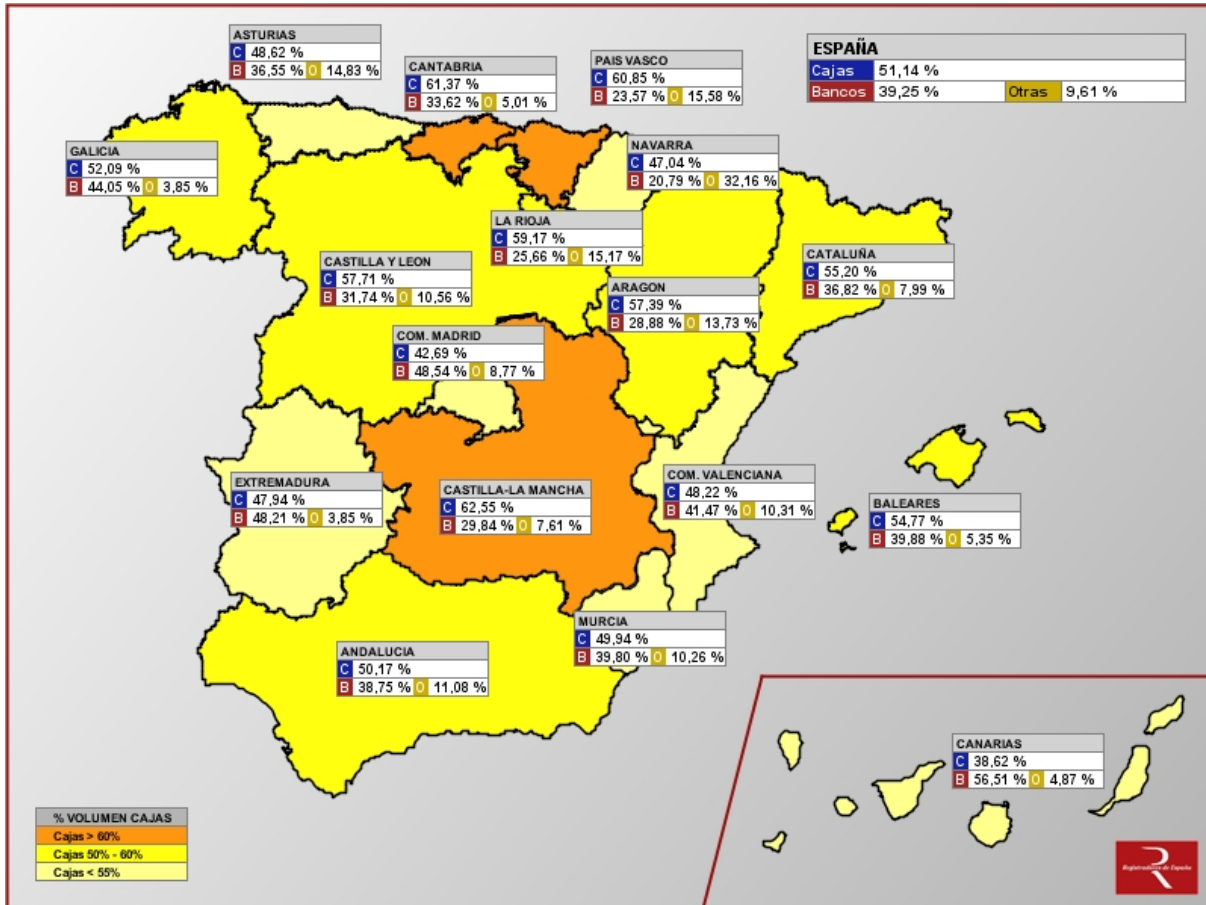
En el mismo se comprueba cómo el mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario corresponde destacadamente a las Cajas de Ahorros con un 51,14%, seguido de los Bancos con un 39,25% y Otras entidades financieras con un 9,61%.

Comparando dichos resultados con los correspondientes al año 2007 se observa un recorte del diferencial de cuota de mercado entre Bancos y Cajas de Ahorros, ya que en dicho periodo la cuota de mercado de Bancos fue del 34,52%, inferior a la de 2008, y sin embargo las Cajas de Ahorros contaban con un 57,92%, superior al año 2008. Por su parte Otras entidades financieras han incrementado su cuota de mercado ya que en el año 2007 era del 7,56%.

Por comunidades autónomas, en casi todas ellas la financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de vivienda concedida por los Bancos es menor a la de las Cajas de Ahorros, con la única excepción de Canarias donde los Bancos cuentan con mayor cuota de mercado que Cajas de Ahorros. En todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo inferior con respecto al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, que superan a los Bancos. En todo caso, con más de un 15% pueden destacarse Navarra (32,16%), País Vasco (15,58%) y La Rioja (15,17%).

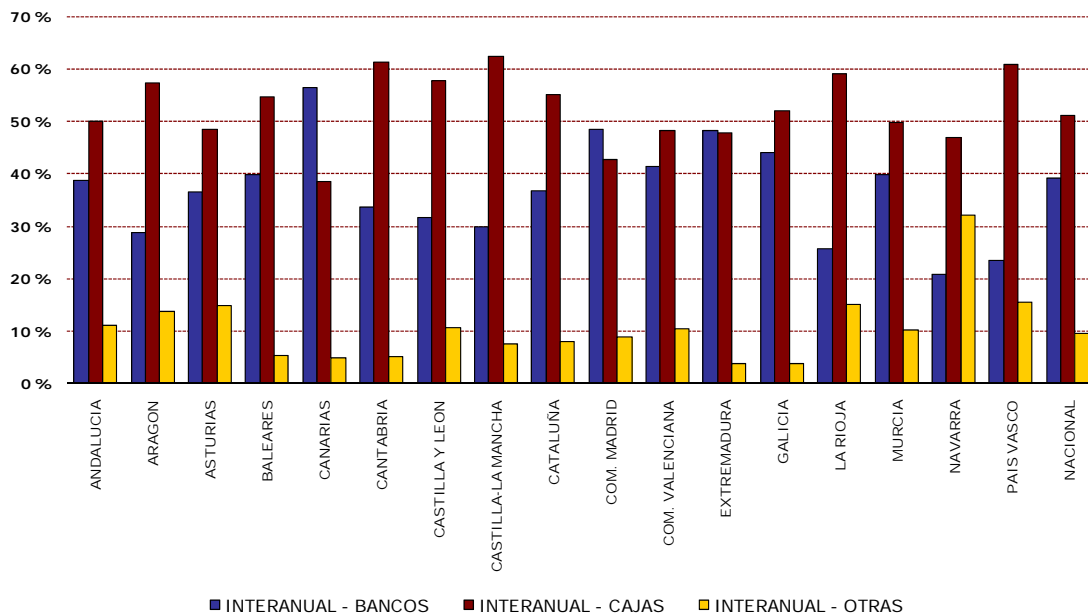
Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 40% de cuota de mercado, son Canarias (56,51%), Comunidad de Madrid (48,54%), Extremadura (48,21%), Galicia (44,05%) y Comunidad Valenciana (41,47%). Por su parte, en Cajas de Ahorros, por encima del 60% de cuota de mercado se encuentran Castilla-La Mancha (62,55%), Cantabria (61,37%) y País Vasco (60,85%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2008



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2008 para el conjunto de comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2008



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2008, 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 Ahorros y Otras entidades financieras).

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	98,73	98,10	115,30
ARAGON	73,58	112,22	142,87
ASTURIAS	93,12	95,07	154,32
BALEARES	101,61	107,10	55,67
CANARIAS	143,97	75,52	50,68
CANTABRIA	85,66	120,00	52,13
CASTILLA Y LEON	80,87	112,85	109,89
CASTILLA-LA MANCHA	76,03	122,31	79,19
CATALUÑA	93,81	107,94	83,14
COM. MADRID	123,67	83,48	91,26
COM. VALENCIANA	105,66	94,29	107,28
EXTREMADURA	122,83	93,74	40,06
GALICIA	112,23	101,86	40,06
LA RIOJA	65,38	115,70	157,86
MURCIA	101,40	97,65	106,76
NAVARRA	52,97	91,98	334,65
PAIS VASCO	60,05	118,99	162,12
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En los Bancos las comunidades autónomas que presentan un mayor crédito hipotecario relativo respecto a la media nacional son las comunidades autónomas de Canarias (143,97), Comunidad de Madrid (123,67) y Extremadura (122,83). En el lado contrario, el menor grado relativo lo presentan, una vez más, Navarra (52,97), País Vasco (60,05) y La Rioja (65,38).

En las Cajas de Ahorros el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha (122,31), seguida de Cantabria (120,00), País Vasco (118,99) y La Rioja (115,70). El menor peso relativo en Cajas de Ahorros lo presentan Canarias (75,52), Comunidad de Madrid (83,48) y Navarra (91,98).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (334,65), País Vasco (162,12), La Rioja (157,86) y Asturias (154,32). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo en Otras entidades financieras son Galicia (40,06) y Extremadura (40,06).

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2008 en relación al año 2007 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.

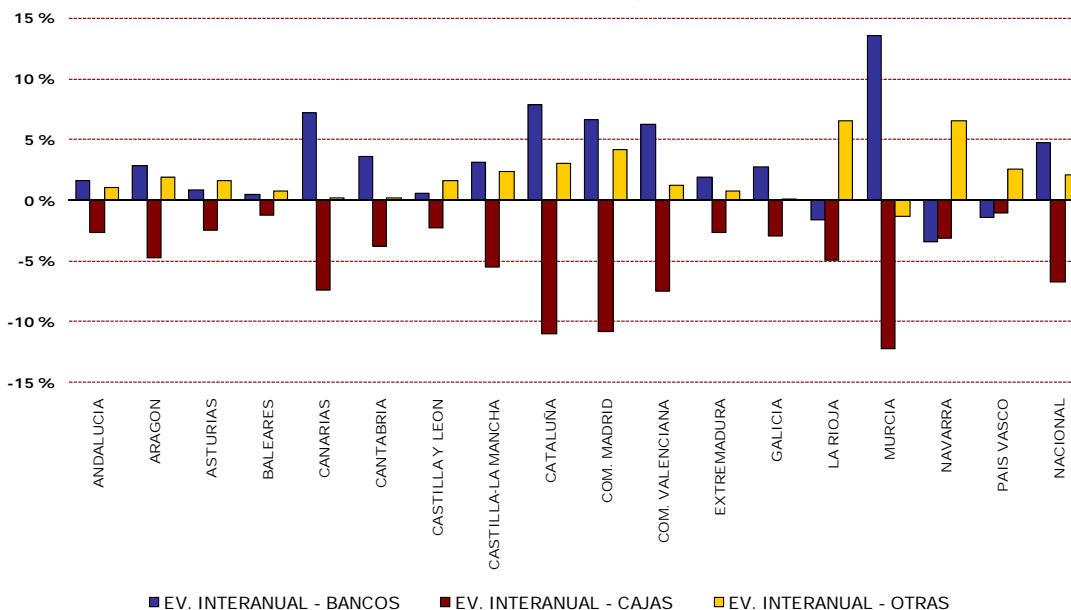
El año 2008 se ha cerrado con una importante disminución de la cuota de mercado de Cajas de Ahorros, concretamente de -6,78 puntos porcentuales (incremento de 1,54 pp en 2007), incrementándose en Bancos 4,73 pp (-2,34 pp en 2007) y Otras entidades financieras 2,05 pp (0,80 pp en 2007).

Esta situación de reducción generalizada de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de vivienda por parte de las Cajas de Ahorros se ha presentado a lo largo del año 2008 en todas las comunidades autónomas, mientras que únicamente tres de ellas han presentado tasas negativas en Bancos, y una en Otras entidades financieras.

En todo caso, resulta evidente el cambio de tendencia con respecto a años anteriores, incrementando la cuota de mercado de Bancos significativamente, manteniendo Otras entidades financieras la tendencia alcista de años anteriores, y reduciendo las Cajas de Ahorros de forma significativa su cuota de participación en la concesión de nuevos créditos hipotecarios.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	1,65 %	-2,69 %	1,04 %
ARAGON	2,82 %	-4,70 %	1,88 %
ASTURIAS	0,86 %	-2,46 %	1,60 %
BALEARES	0,51 %	-1,23 %	0,72 %
CANARIAS	7,25 %	-7,43 %	0,18 %
CANTABRIA	3,60 %	-3,83 %	0,23 %
CASTILLA Y LEON	0,60 %	-2,24 %	1,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,12 %	-5,54 %	2,42 %
CATALUÑA	7,90 %	-10,97 %	3,08 %
COM. MADRID	6,60 %	-10,78 %	4,18 %
COM. VALENCIANA	6,31 %	-7,52 %	1,21 %
EXTREMADURA	1,94 %	-2,66 %	0,72 %
GALICIA	2,79 %	-2,92 %	0,12 %
LA RIOJA	-1,66 %	-4,89 %	6,55 %
MURCIA	13,54 %	-12,23 %	-1,31 %
NAVARRA	-3,44 %	-3,13 %	6,56 %
PAIS VASCO	-1,47 %	-1,06 %	2,53 %
<b>NACIONAL</b>	<b>4,73 %</b>	<b>-6,78 %</b>	<b>2,05 %</b>

Evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria (%). 2008



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 veintiún trimestres, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de ellos.

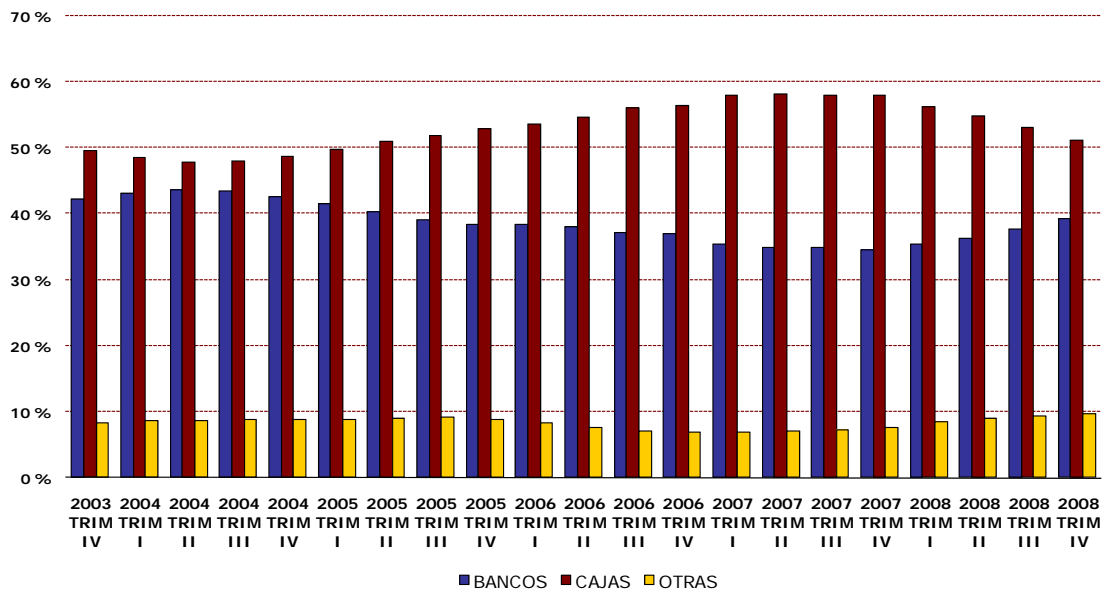
En el mismo se observa claramente cómo a lo largo del año 2004 se estaba produciendo una reducción de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, pero que a partir del año 2005, en el año 2006 y la primera mitad del año 2007 las Cajas de Ahorros fueron mejorando su cuota de participación en la concesión de nuevo crédito hipotecario. En la segunda mitad de 2007 y 2008 parece haberse frenado dicha tendencia, dando lugar a, inicialmente, una tendencia a la estabilización de las cuotas de mercado



de ambas agrupaciones de entidades financieras, y posteriormente una mejora de cuota de mercado en Bancos y un importante retroceso en Cajas de Ahorros.

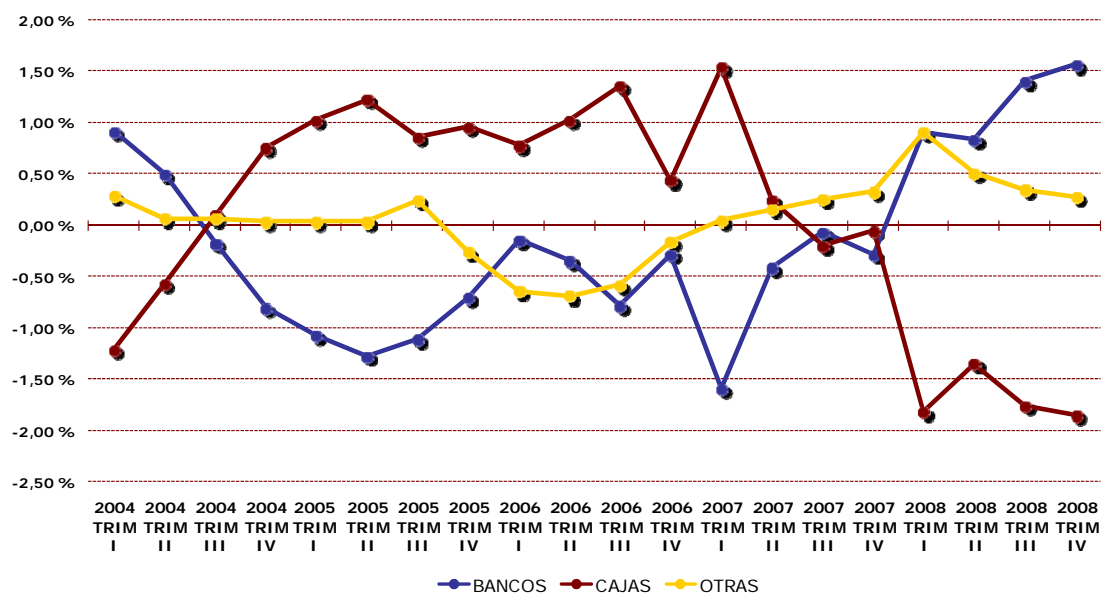
Por su parte, Otras entidades financieras, tras un mantenimiento de cuotas de mercado próximas al 10% durante los años 2004 y 2005, presentaron un cierto retroceso durante el año 2006, que sin embargo se está viendo recuperado a lo largo del año 2007 y el año 2008, con una clara tendencia al progresivo incremento de su cuota de mercado.

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



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.

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



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 Ahorros 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 Ahorros, seguida de una cierta estabilidad, para dar lugar durante el año 2008 a una evidente mejora de Bancos en perjuicio de Cajas de Ahorros.

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 los años 2007 y 2008, en los que se han presentado tasas de crecimiento positivas en todos los trimestres.

## 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 2008 desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

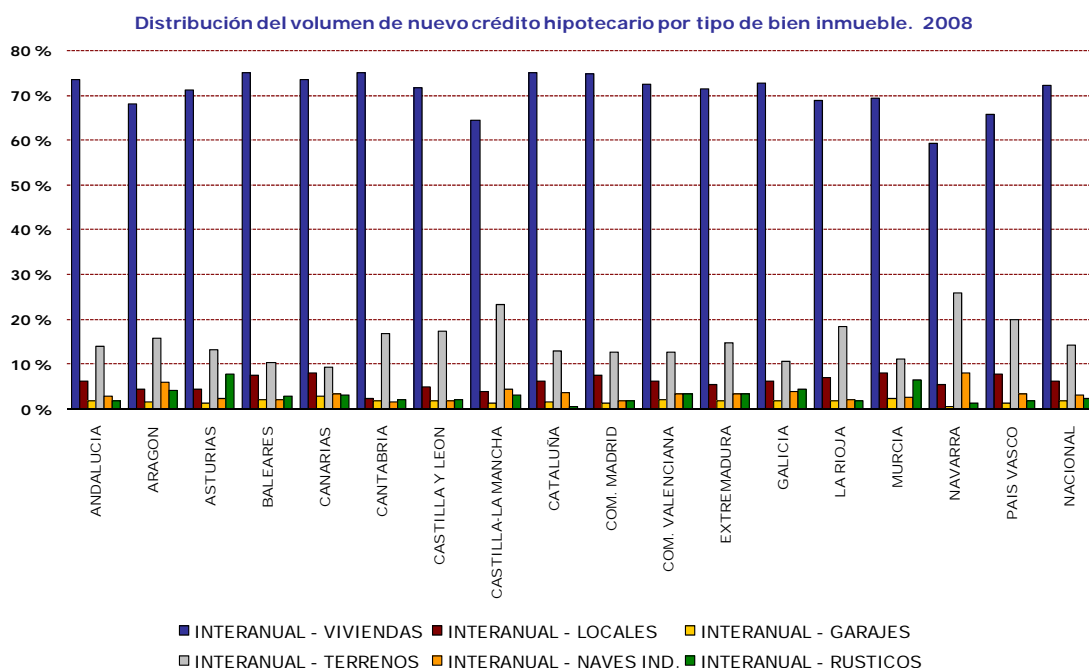
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2008						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	73,43 %	6,15 %	1,86 %	13,90 %	2,72 %	1,94 %
ARAGON	68,05 %	4,38 %	1,67 %	15,85 %	5,88 %	4,17 %
ASTURIAS	71,08 %	4,45 %	1,23 %	13,21 %	2,34 %	7,69 %
BALEARES	75,10 %	7,58 %	2,03 %	10,42 %	1,97 %	2,90 %
CANARIAS	73,42 %	8,01 %	2,85 %	9,37 %	3,33 %	3,02 %
CANTABRIA	75,14 %	2,42 %	1,91 %	16,82 %	1,52 %	2,19 %
CASTILLA Y LEON	71,80 %	4,92 %	1,94 %	17,32 %	1,86 %	2,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	64,37 %	3,90 %	1,19 %	23,18 %	4,30 %	3,06 %
CATALUÑA	75,01 %	6,19 %	1,46 %	13,05 %	3,75 %	0,54 %
COM. MADRID	74,86 %	7,50 %	1,26 %	12,65 %	1,87 %	1,86 %
COM. VALENCIANA	72,50 %	6,19 %	2,06 %	12,64 %	3,36 %	3,25 %
EXTREMADURA	71,35 %	5,51 %	1,69 %	14,73 %	3,28 %	3,44 %
GALICIA	72,84 %	6,31 %	1,94 %	10,60 %	3,82 %	4,49 %
LA RIOJA	68,74 %	7,09 %	1,88 %	18,51 %	1,99 %	1,79 %
MURCIA	69,30 %	8,15 %	2,38 %	11,19 %	2,51 %	6,47 %
NAVARRA	59,23 %	5,32 %	0,51 %	25,85 %	7,91 %	1,18 %
PAIS VASCO	65,66 %	7,87 %	1,30 %	20,04 %	3,29 %	1,84 %
<b>NACIONAL</b>	<b>72,28 %</b>	<b>6,32 %</b>	<b>1,70 %</b>	<b>14,18 %</b>	<b>3,09 %</b>	<b>2,43 %</b>

Durante el año 2008 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda, con el 72,28%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 14,18% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 6,32%, naves

industriales con el 3,09%, bienes inmuebles rústicos con el 2,43% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,70%.

En el año 2007 la agrupación vivienda utilizaba el 75,84% de la financiación hipotecaria, los terrenos no edificados el 13,13%, los locales comerciales el 4,87%, las naves industriales el 2,40%, los bienes inmuebles rústicos el 2,24% y los garajes y trasteros el 1,52%. En consecuencia, se ha producido una reducción del peso relativo de la financiación hipotecaria para vivienda, garajes y trasteros, siendo la tipología de bienes inmuebles más afectada por la crisis inmobiliaria, incrementándose en las agrupaciones locales comerciales, naves industriales, terrenos no edificados y rústicos.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2008 con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles.



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.

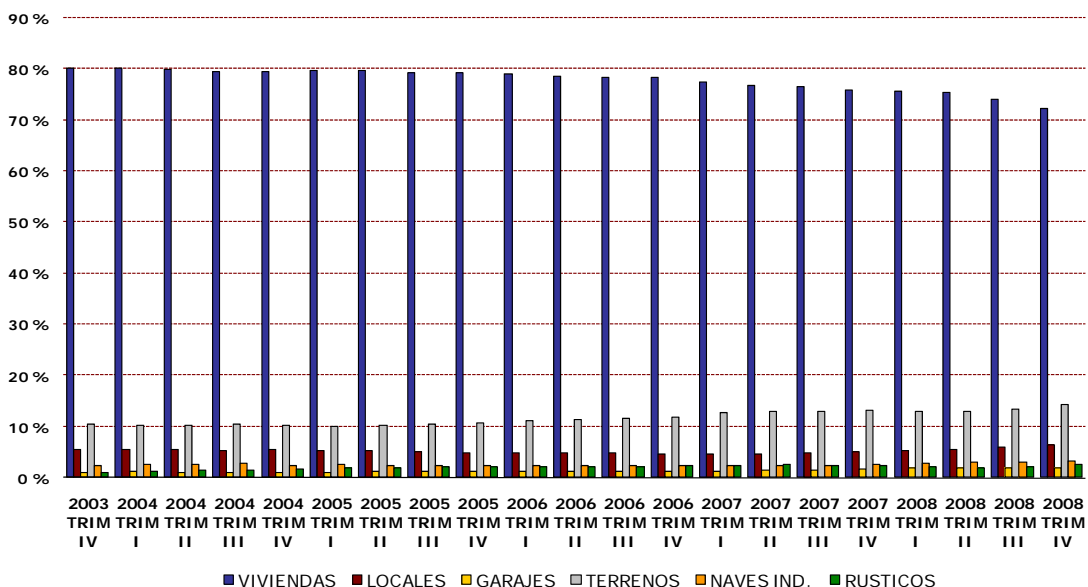
<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>						
<b>CCAA</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES</b>	<b>GARAJES</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>NAVES IND.</b>	<b>RUSTICOS</b>
ANDALUCIA	101,59	97,31	109,41	98,03	88,03	79,84
ARAGON	94,15	69,30	98,24	111,78	190,29	171,60
ASTURIAS	98,34	70,41	72,35	93,16	75,73	316,46
BALEARES	103,90	119,94	119,41	73,48	63,75	119,34
CANARIAS	101,58	126,74	167,65	66,08	107,77	124,28
CANTABRIA	103,96	38,29	112,35	118,62	49,19	90,12
CASTILLA Y LEON	99,34	77,85	114,12	122,14	60,19	88,89
CASTILLA-LA MANCHA	89,06	61,71	70,00	163,47	139,16	125,93
CATALUÑA	103,78	97,94	85,88	92,03	121,36	22,22
COM. MADRID	103,57	118,67	74,12	89,21	60,52	76,54
COM. VALENCIANA	100,30	97,94	121,18	89,14	108,74	133,74
EXTREMADURA	98,71	87,18	99,41	103,88	106,15	141,56
GALICIA	100,77	99,84	114,12	74,75	123,62	184,77
LA RIOJA	95,10	112,18	110,59	130,54	64,40	73,66
MURCIA	95,88	128,96	140,00	78,91	81,23	266,26
NAVARRA	81,95	84,18	30,00	182,30	255,99	48,56
PAIS VASCO	90,84	124,53	76,47	141,33	106,47	75,72
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La variación del año 2008 en relación al año 2007, para el ámbito geográfico nacional, vuelve a presentar una importante reducción del peso relativo de la vivienda (-3,56%), como bien inmueble especialmente afectado por la crisis inmobiliaria, incrementándose en locales comerciales (1,45%), terrenos no edificados (1,05%), naves industriales (0,69%), bienes inmuebles rústicos (0,19%) y garajes y trasteros (0,18%).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . EVOLUCIÓN ANUAL. 2008						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-3,26 %	1,55 %	-0,21 %	1,02 %	0,66 %	0,24 %
ARAGON	-0,62 %	1,14 %	0,51 %	-1,76 %	1,70 %	-0,97 %
ASTURIAS	2,42 %	-2,92 %	0,19 %	1,78 %	0,31 %	-1,78 %
BALEARES	-1,47 %	1,92 %	-0,29 %	-1,73 %	0,91 %	0,66 %
CANARIAS	0,02 %	1,68 %	-0,11 %	-2,54 %	1,38 %	-0,43 %
CANTABRIA	13,27 %	0,23 %	0,75 %	-11,44 %	0,35 %	-3,16 %
CASTILLA Y LEON	4,64 %	1,41 %	0,55 %	-5,34 %	0,05 %	-1,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	-7,88 %	1,34 %	-0,70 %	5,49 %	1,93 %	-0,18 %
CATALUÑA	-5,75 %	1,79 %	-0,08 %	3,03 %	1,12 %	-0,11 %
COM. MADRID	-6,62 %	1,47 %	0,55 %	2,46 %	0,68 %	1,46 %
COM. VALENCIANA	-5,24 %	1,46 %	-0,07 %	2,85 %	-0,04 %	1,04 %
EXTREMADURA	2,69 %	0,98 %	0,02 %	-4,32 %	0,07 %	0,56 %
GALICIA	2,04 %	-1,56 %	0,49 %	-1,22 %	1,52 %	-1,27 %
LA RIOJA	4,04 %	3,16 %	1,11 %	-6,06 %	-1,46 %	-0,79 %
MURCIA	-1,07 %	3,82 %	-0,22 %	-4,27 %	0,57 %	1,17 %
NAVARRA	-7,72 %	0,39 %	-2,49 %	9,10 %	2,16 %	-1,44 %
PAIS VASCO	1,14 %	1,29 %	0,55 %	-1,11 %	-1,10 %	-0,77 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,56 %</b>	<b>1,45 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>1,05 %</b>	<b>0,69 %</b>	<b>0,19 %</b>

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 2008 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



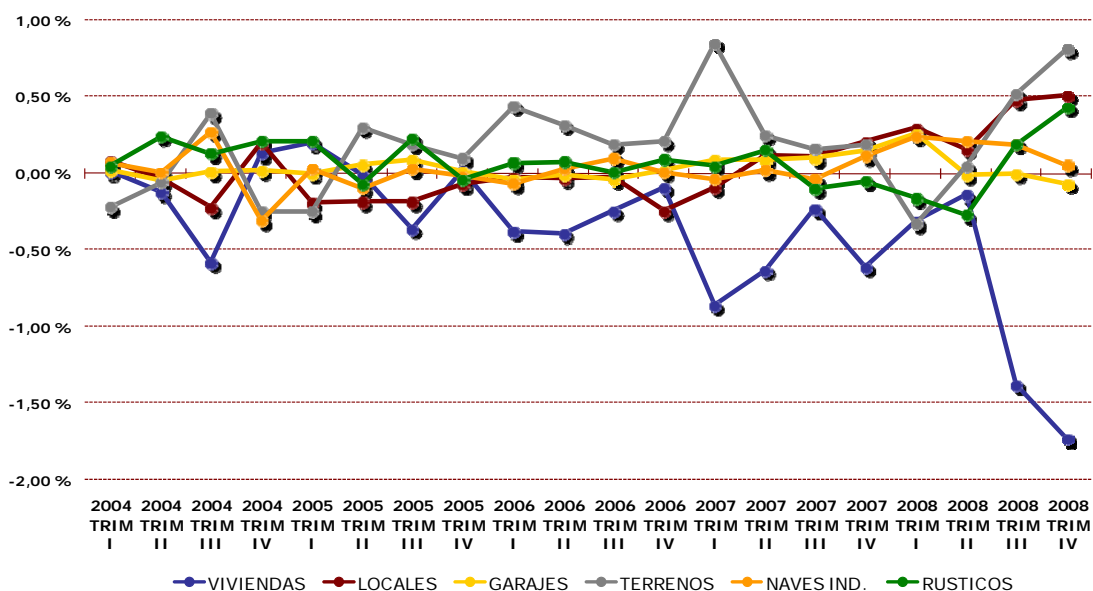
Tal y como puede observarse existió una estabilidad de resultados hasta mediados del año 2006, con cuantías estables en las que se mostraba cómo la vivienda contaba con un peso relativo próximo al 80%. Sin embargo, con la reducción de la actividad del mercado inmobiliario (reducción de compraventas,

precios...) la vivienda fue perdiendo peso relativo, hasta situarse en la actualidad ligeramente por encima del 70%, desde los máximos que tuvo del 80% del crédito hipotecario. Esa pérdida ha sido aprovechada principalmente por terrenos no edificados, justificando parte del alto apalancamiento existente en la actualidad en este tipo de bien inmueble. Locales comerciales, naves industriales y bienes inmuebles rústicos también han incrementado su peso relativo.

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 ido acentuándose con la crisis inmobiliaria, siendo especialmente intensas en vivienda durante los años 2007 y 2008, existiendo una clara tendencia a la mayor pérdida de peso relativo de financiación hipotecaria para vivienda. Terrenos no edificados ha contado con un signo positivo durante la práctica totalidad del periodo informativo, acompañándole los últimos trimestres locales comerciales y bienes inmuebles rústicos.

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

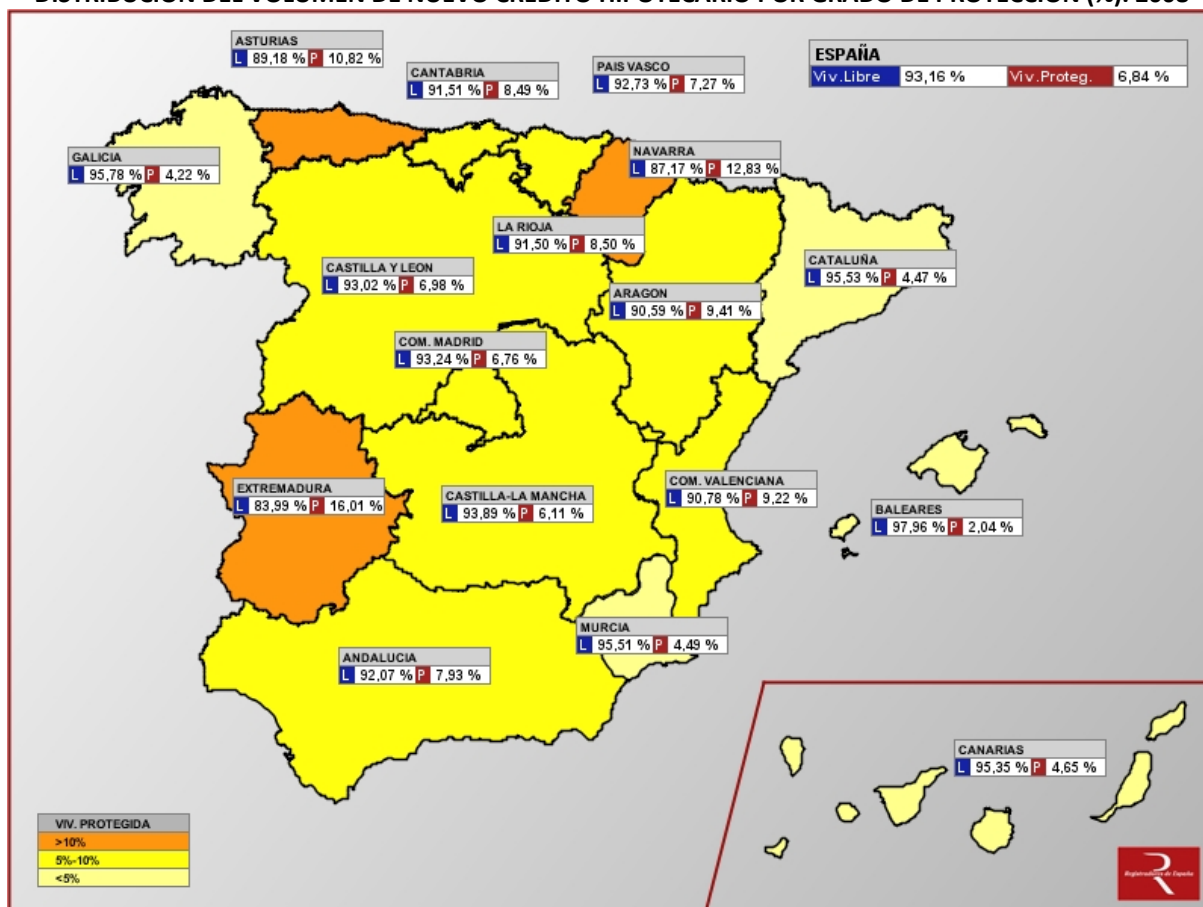
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene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

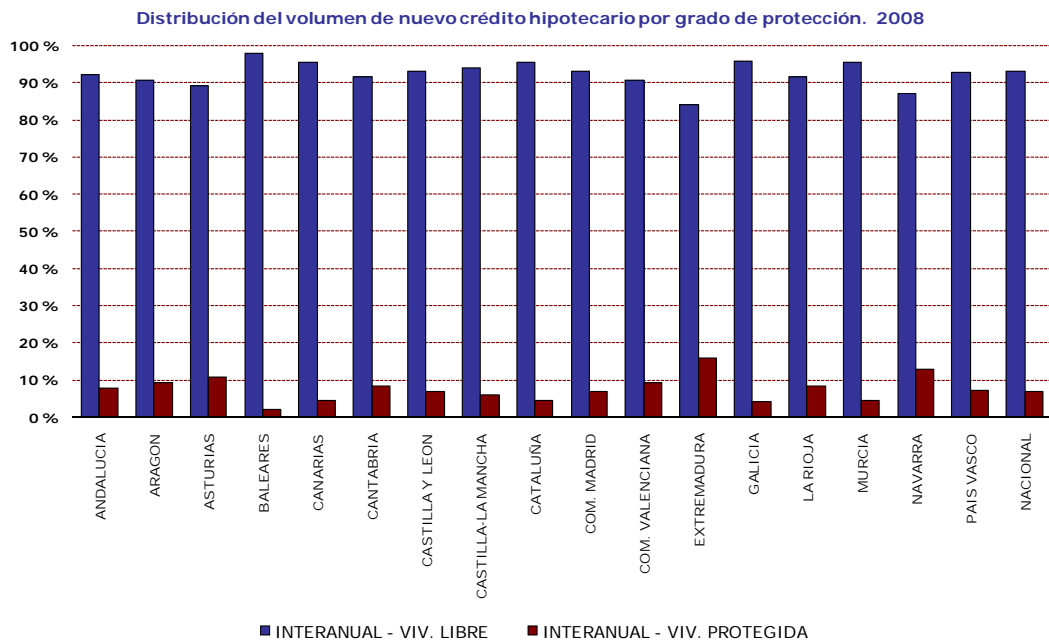
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2008, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2008



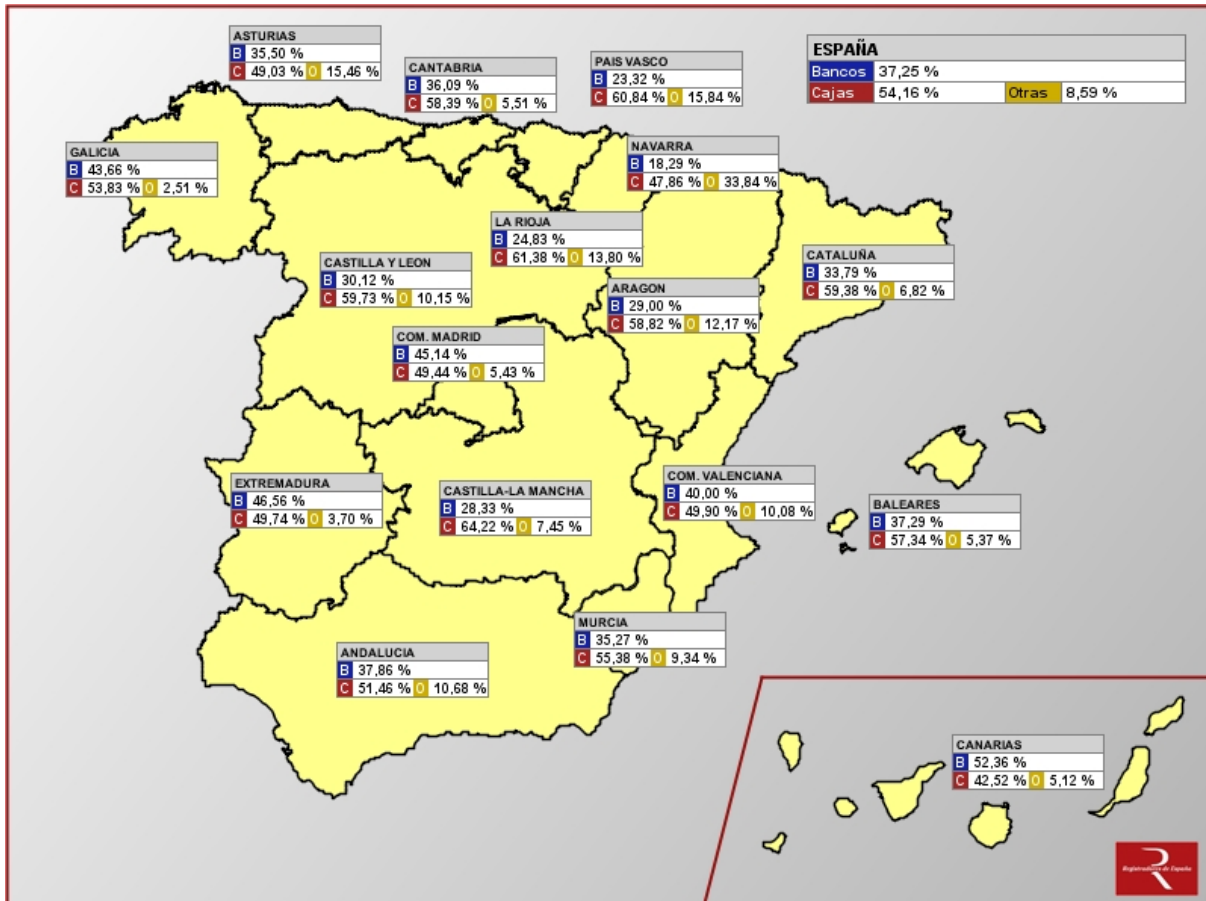
Durante el año 2008 el 93,16% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (93,40% año 2007), mientras que el 6,84% ha correspondido a vivienda

protegida (6,60% año 2007). 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 (16,01%), Navarra (12,83%) y Asturias (10,82%).



A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2008 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

**DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE. 2008**

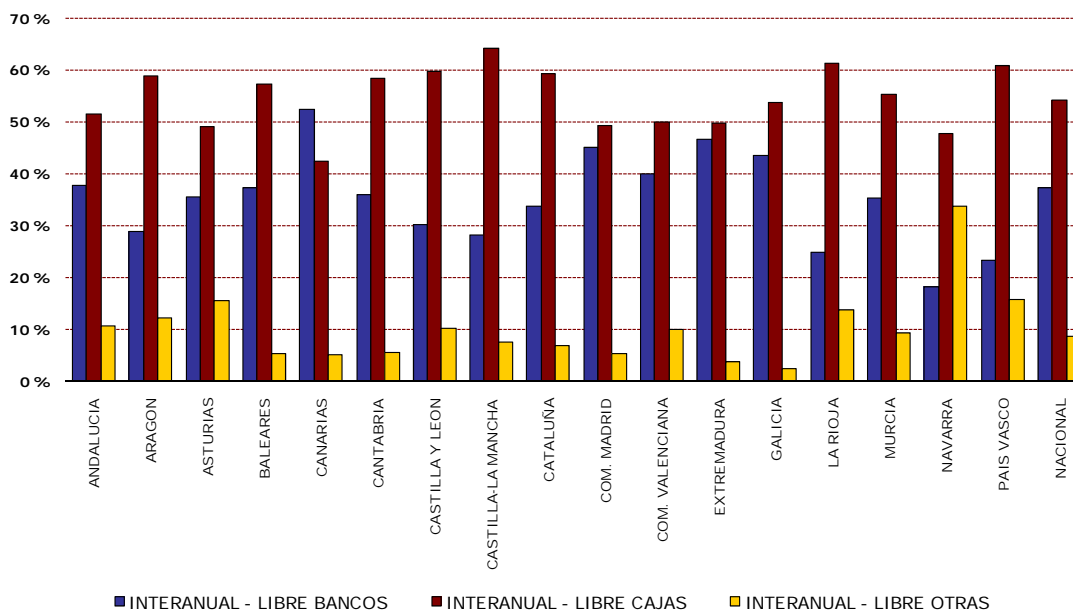




En la vivienda libre más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorros (54,16%), mientras que los Bancos han otorgado un 37,25% y Otras entidades financieras el 8,59%. En consecuencia existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias. Este liderazgo de las Cajas de Ahorros se ha reducido a lo largo de 2008 ya que en el año 2007 su cuota de mercado era del 58,57%, correspondiendo a los Bancos el 33,85% y a Otras entidades financieras el 7,58%.

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.

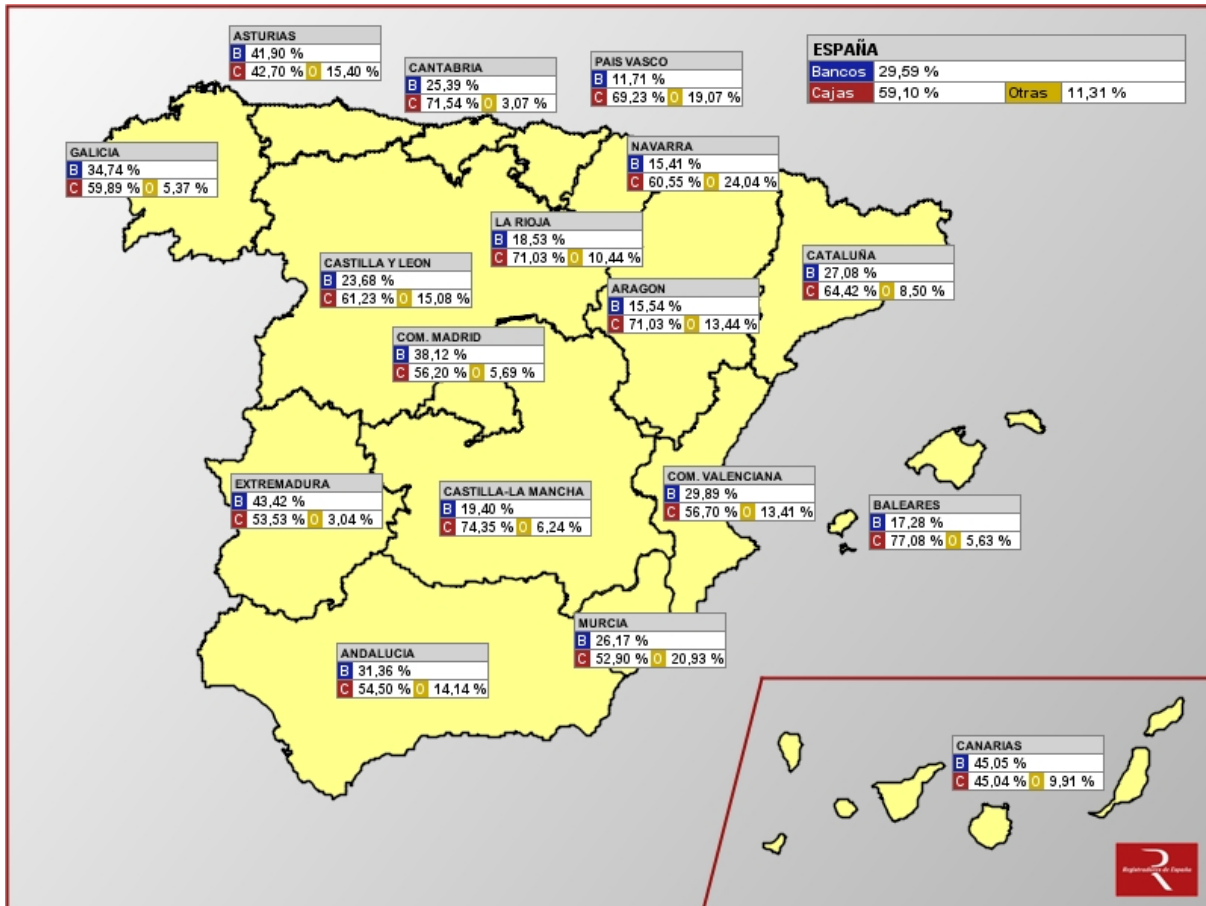
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2008



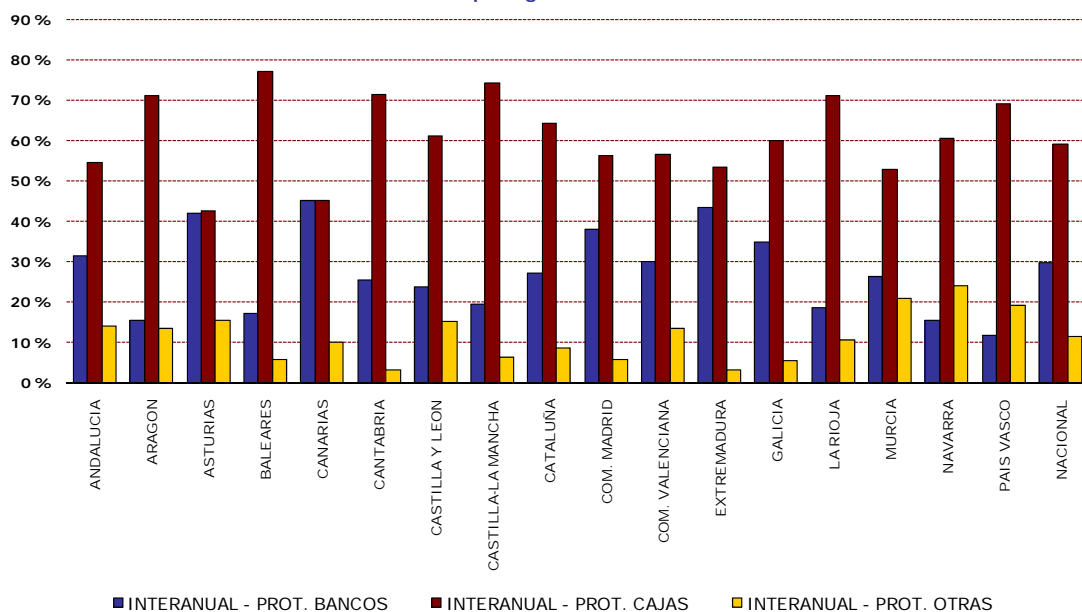
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2008 relativo a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En vivienda protegida el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorros es todavía mayor, con el 59,10%, frente a los Bancos con un 29,59% y Otras entidades financieras con un 11,31%. En consecuencia vuelve a existir un claro liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas. En el año 2007 ya se contaba con esta estructura de resultados, ya que las Cajas de Ahorros contaban con el 59,28% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 29,85% y Otras entidades financieras con un 10,88%.

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. 2008



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda protegida. 2008



Por lo que respecta a la evolución anual en el año 2008 con relación al año 2007 de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida, señalar que vuelve a existir una gran estabilidad, incrementándose un 0,24% la financiación relativa en vivienda protegida frente a vivienda libre. En el año 2007 este incremento fue del 0,41%, pero a favor de la vivienda libre.

En todo caso, como comunidades autónomas con mayor grado de dinamismo destacar, con una variación superior al  $\pm 3\%$ , Asturias a favor de la vivienda libre y Navarra a favor de la vivienda protegida.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>		
<b>CCAA</b>	<b>VIV. LIBRE</b>	<b>VIV. PROTEGIDA</b>
ANDALUCIA	0,07 %	-0,07 %
ARAGON	0,34 %	-0,34 %
ASTURIAS	3,41 %	-3,41 %
BALEARES	0,49 %	-0,49 %
CANARIAS	0,54 %	-0,54 %
CANTABRIA	-0,80 %	0,80 %
CASTILLA Y LEON	1,16 %	-1,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,18 %	1,18 %
CATALUÑA	-0,50 %	0,50 %
COM. MADRID	-0,83 %	0,83 %
COM. VALENCIANA	-0,12 %	0,12 %
EXTREMADURA	-0,44 %	0,44 %
GALICIA	1,04 %	-1,04 %
LA RIOJA	-2,23 %	2,23 %
MURCIA	2,13 %	-2,13 %
NAVARRA	-5,58 %	5,58 %
PAIS VASCO	-0,91 %	0,91 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,24 %</b>	<b>0,24 %</b>

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2008 en relación al año 2007 del 3,40% en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de los Bancos y del 1,01% en Otras entidades financieras, reduciéndose en un 4,41% en Cajas de Ahorros.

<b>DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>			
<b>CCAA</b>	<b>LIBRE BANCOS</b>	<b>LIBRE CAJAS</b>	<b>LIBRE OTRAS</b>
ANDALUCIA	1,45 %	-1,27 %	-0,18 %
ARAGON	2,64 %	-2,87 %	0,21 %
ASTURIAS	-0,68 %	-0,81 %	1,49 %
BALEARES	-1,11 %	0,18 %	0,94 %
CANARIAS	2,52 %	-2,65 %	0,13 %
CANTABRIA	1,44 %	-1,26 %	-0,19 %
CASTILLA Y LEON	-1,89 %	-0,25 %	2,15 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,93 %	-2,99 %	2,06 %
CATALUÑA	7,01 %	-8,78 %	1,76 %
COM. MADRID	4,61 %	-5,03 %	0,43 %
COM. VALENCIANA	4,76 %	-6,38 %	1,61 %
EXTREMADURA	0,52 %	-0,61 %	0,08 %
GALICIA	1,20 %	-1,07 %	-0,13 %
LA RIOJA	0,77 %	-8,16 %	7,40 %
MURCIA	11,91 %	-10,39 %	-1,54 %
NAVARRA	-3,01 %	-4,87 %	7,88 %
PAIS VASCO	-3,04 %	1,94 %	1,11 %
<b>NACIONAL</b>	<b>3,40 %</b>	<b>-4,41 %</b>	<b>1,01 %</b>

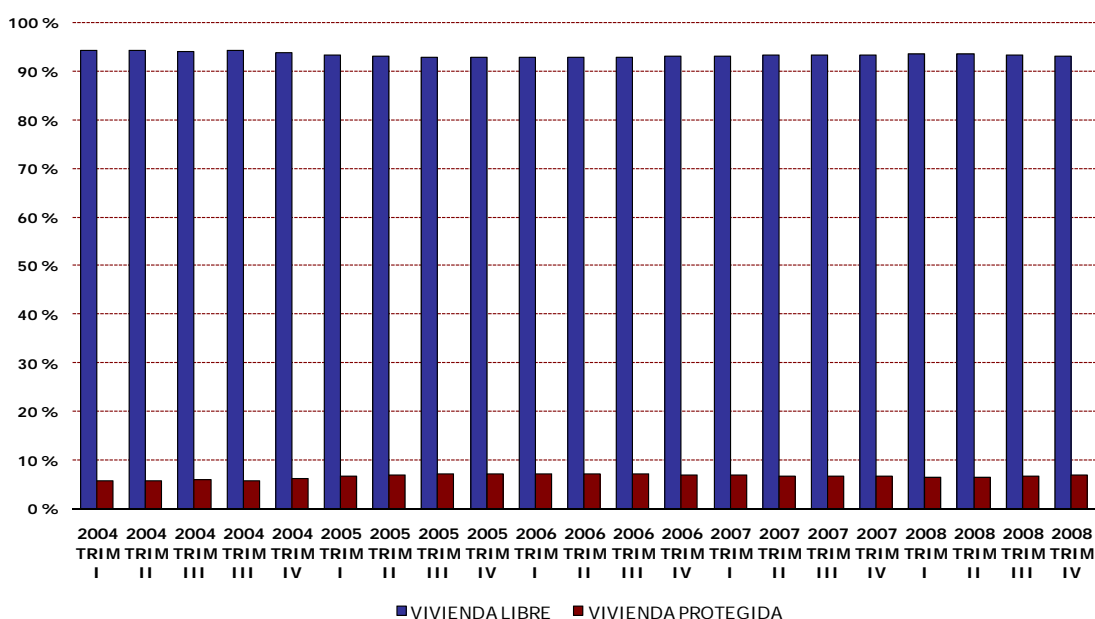
En vivienda protegida la ganancia en cuota de mercado de crédito hipotecario se ha producido en Otras entidades financieras con un incremento del 0,43%. Por su parte, las Cajas de Ahorros han perdido un 0,18% de cuota de mercado y Bancos un 0,26%.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	-3,09 %	2,31 %	0,78 %
ARAGON	-8,28 %	8,48 %	-0,19 %
ASTURIAS	5,70 %	-5,08 %	-0,63 %
BALEARES	-17,77 %	17,74 %	0,03 %
CANARIAS	2,71 %	-3,86 %	1,14 %
CANTABRIA	-4,83 %	6,71 %	-1,89 %
CASTILLA Y LEON	-3,83 %	-0,73 %	4,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,50 %	7,81 %	-1,32 %
CATALUÑA	0,35 %	-2,49 %	2,14 %
COM. MADRID	7,51 %	-6,21 %	-1,29 %
COM. VALENCIANA	2,08 %	-2,93 %	0,85 %
EXTREMADURA	-2,54 %	3,32 %	-0,79 %
GALICIA	2,13 %	-2,84 %	0,71 %
LA RIOJA	-12,09 %	13,33 %	-1,24 %
MURCIA	8,72 %	-12,20 %	3,48 %
NAVARRA	1,60 %	1,98 %	-3,59 %
PAIS VASCO	-4,47 %	3,77 %	0,71 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,26 %</b>	<b>-0,18 %</b>	<b>0,43 %</b>

Los tres siguientes 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 2008.

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%.

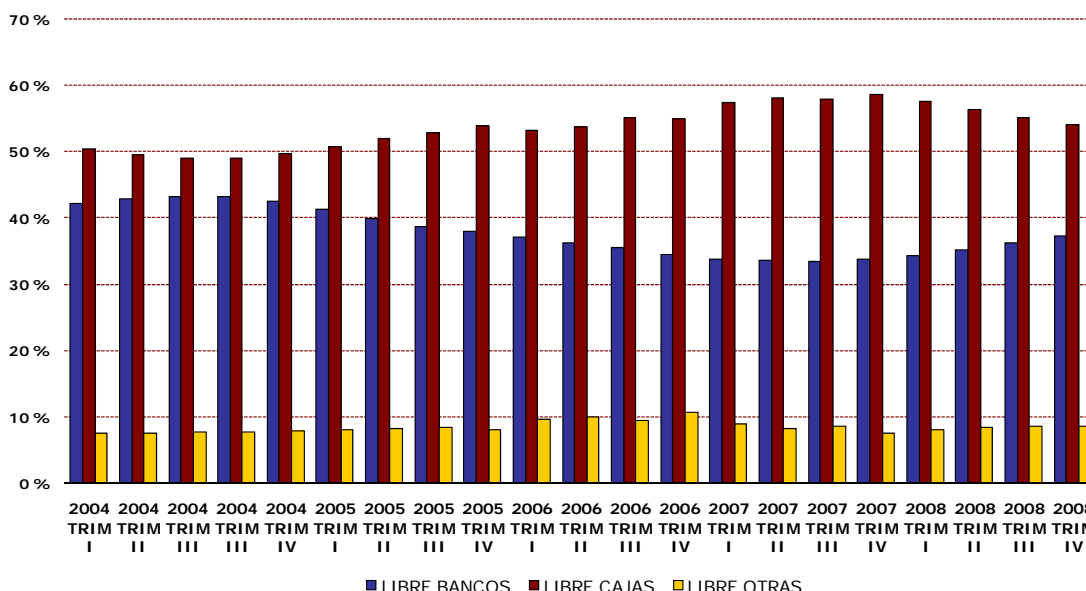
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



Los dos siguientes gráficos presentan la desagregación de ambas agrupaciones de vivienda (libre y protegida) atendiendo a la tipología de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

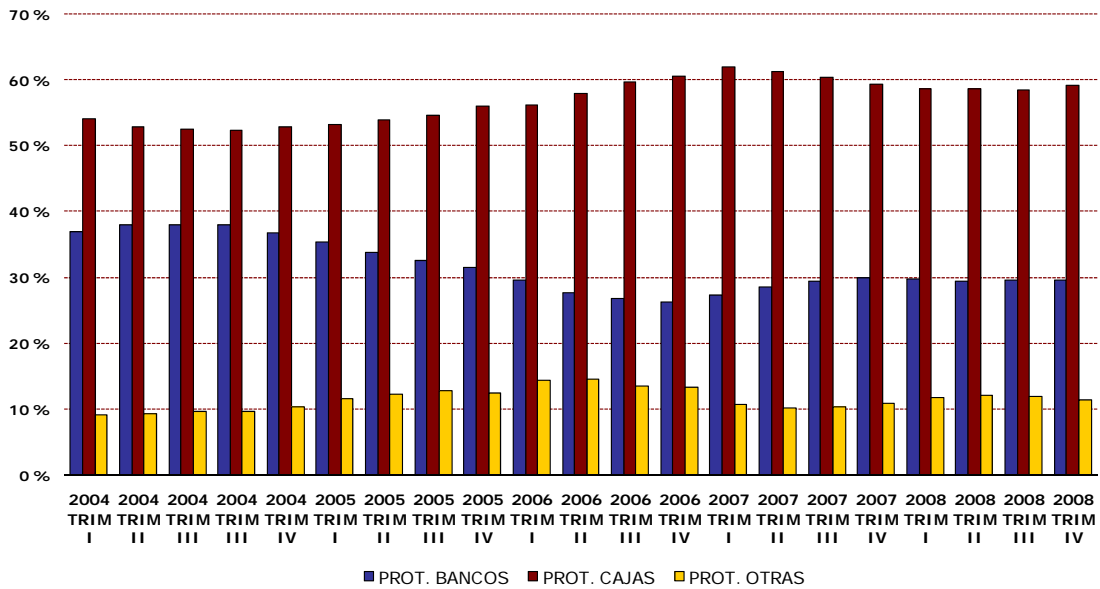
Por lo que respecta a la vivienda libre se observa la progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros en la concesión de nuevo crédito hipotecario, especialmente desde comienzos del año 2005, que es cuando se alcanza el 50% de cuota de mercado, y hasta finales del año 2007. A partir de entonces se ha reducido el peso relativo de Cajas de Ahorros. 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% a mediados del año 2007, momento a partir del cual recuperan progresivamente cuota de mercado tendiendo hacia el 40%. 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 vio corregido durante el año 2007, recuperándose ligeramente a lo largo del año 2008.

**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 Ahorros, que le llevó a finalizar el año 2006 con más del 60% de cuota de mercado, que sin embargo fue perdiendo desde finales de 2007, alcanzando cierto grado de estabilidad a partir de entonces por debajo del 60%. 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, manteniéndose durante el año 2008. Finalmente, Otras entidades financieras mantienen un mayor peso relativo, llevando ya cuatro años consecutivos con una cuota de mercado superior al 10%.

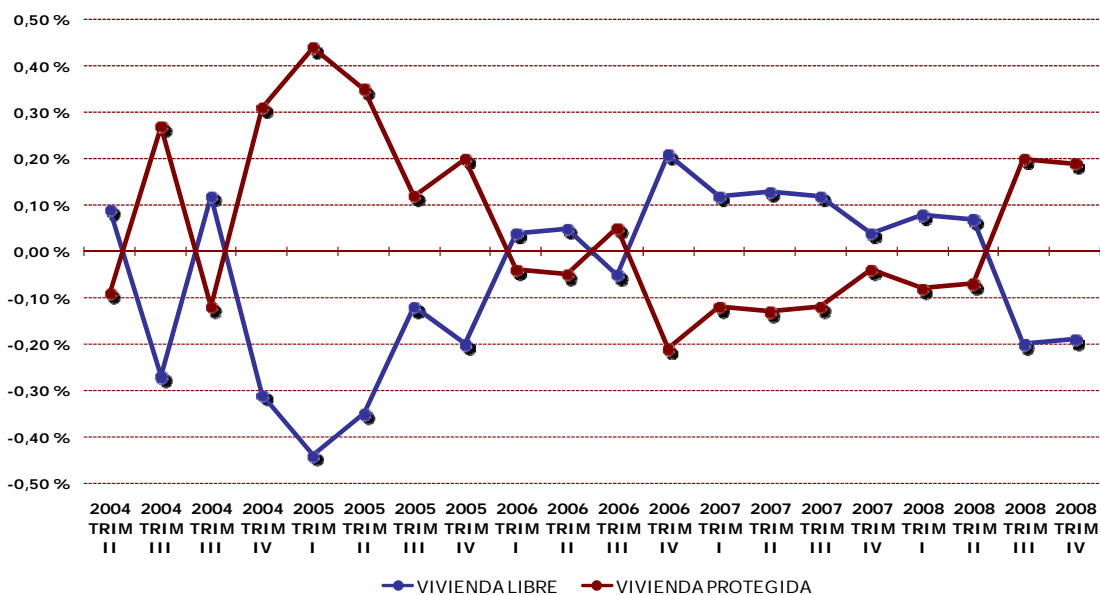
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según la entidad financiera (%)



Por su parte, los tres siguientes 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, durante los años 2006 y 2007 perdieron peso relativo, incrementándose la segunda mitad del año 2008.

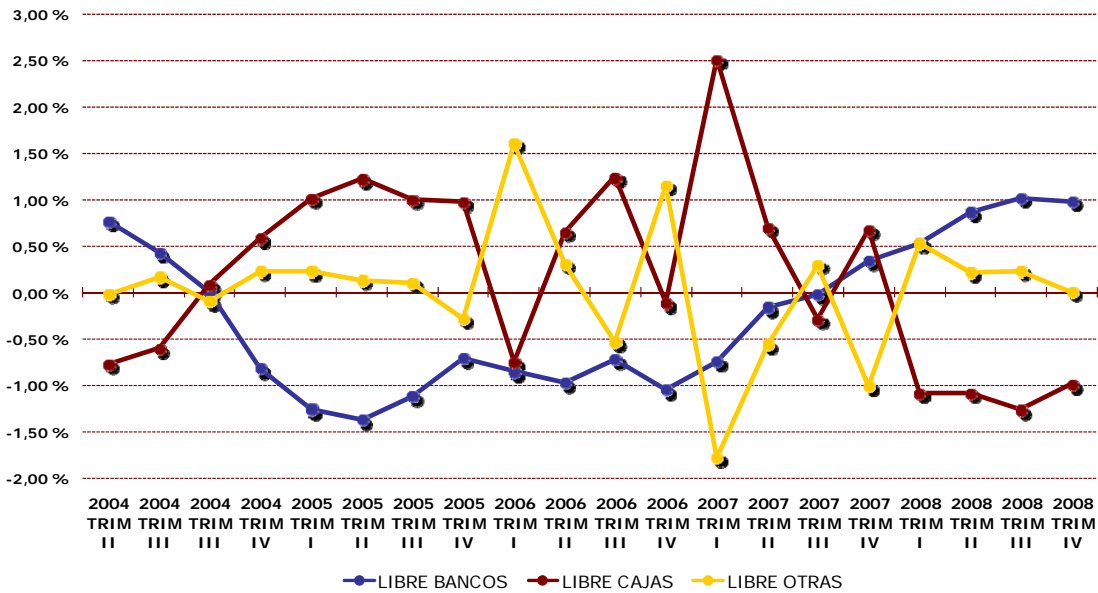
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (%)



En cuanto a la financiación de vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorros presentaron constantes incrementos de su cuota de mercado, cambiando de tendencia a lo largo del año 2008. Los Bancos han contado con un escenario totalmente contrario a las Cajas de Ahorros,

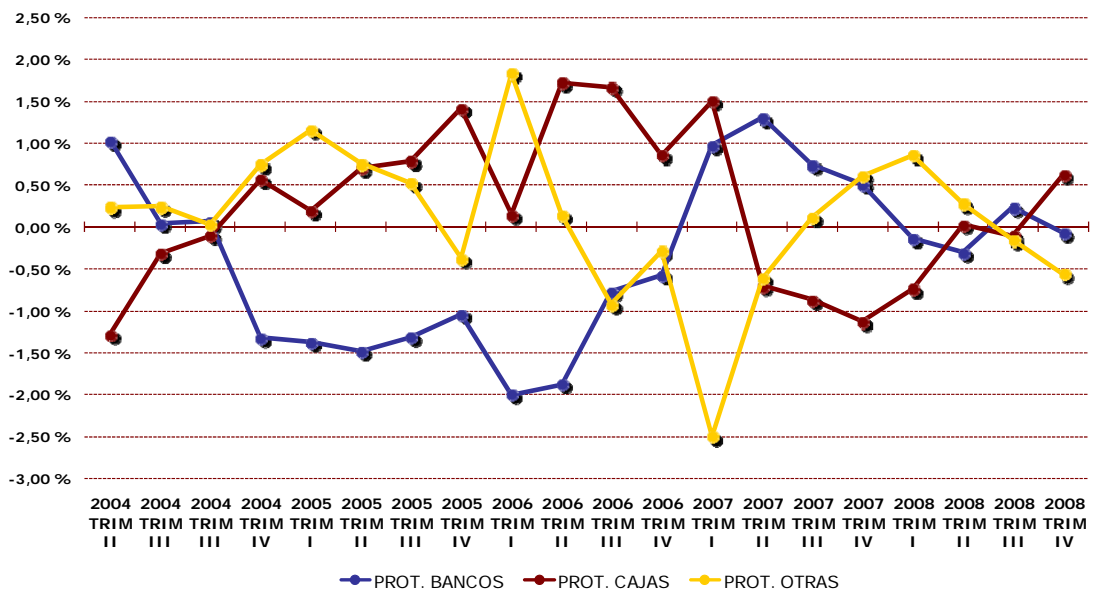
presentando una tendencia ascendente durante el año 2008. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento aleatorio, aunque con pequeños cambios durante la mayor parte de los trimestres.

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 Ahorros han sido las que han ido ganando posiciones en la cuota de mercado desde mediados del año 2004, deteriorándose la correspondiente a 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. El año 2008, a diferencia de años anteriores, ha contado con variaciones mínimas para todas las agrupaciones de entidades financieras.

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 nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado

### 9.1. Significado

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Ahorros 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 con 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 2008 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 2008 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.797 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2007 cuyo importe medio fue de 1.900 €/m<sup>2</sup>, en línea con el comportamiento de los últimos trimestres. Estos resultados, tal y como resulta razonable, cuentan con un gran paralelismo con respecto al comportamiento de los precios de la vivienda.

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 1.900 €/m<sup>2</sup>, seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.752 €/m<sup>2</sup>, y a una mayor distancia Otras entidades financieras con 1.689 €/m<sup>2</sup>. Esta estructura de resultados supone un importante cambio con respecto al año 2007 ya que se presentan descensos en todas las agrupaciones ya que los Bancos eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito hipotecario concedían por metro cuadrado de vivienda adquirido, con 1.948 €/m<sup>2</sup>, seguidos a muy corta distancia de las Cajas de Ahorros con 1.899 €/m<sup>2</sup>, y a una mayor distancia Otras entidades financieras con 1.730 €/m<sup>2</sup>.

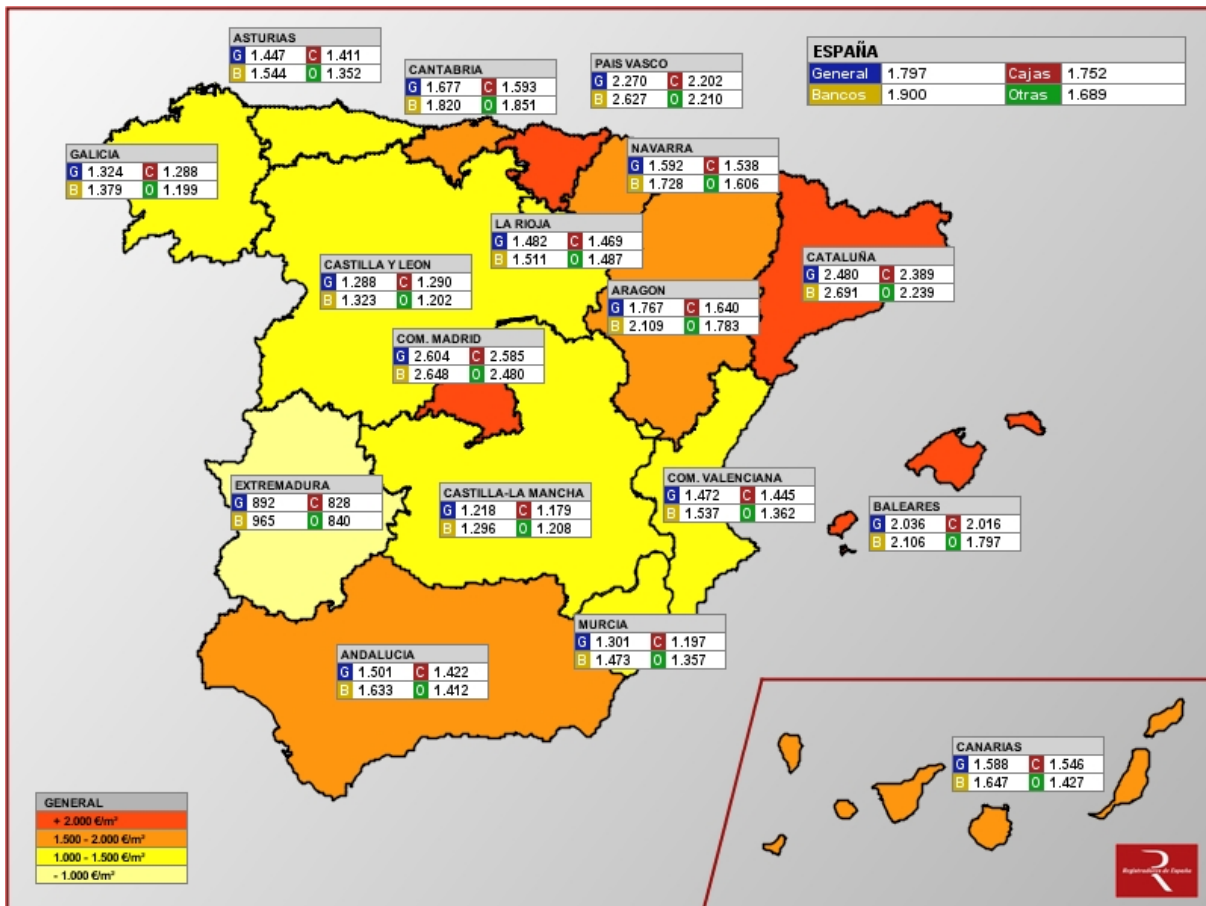
En cuanto a la interpretación de los resultados, el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de la vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (2.604 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (2.480 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.270 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (2.036 €/m<sup>2</sup>), que sobrepasan los 2.000 €/m<sup>2</sup>.



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 892 €/m<sup>2</sup>, que representa el 34,25% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad de Madrid.

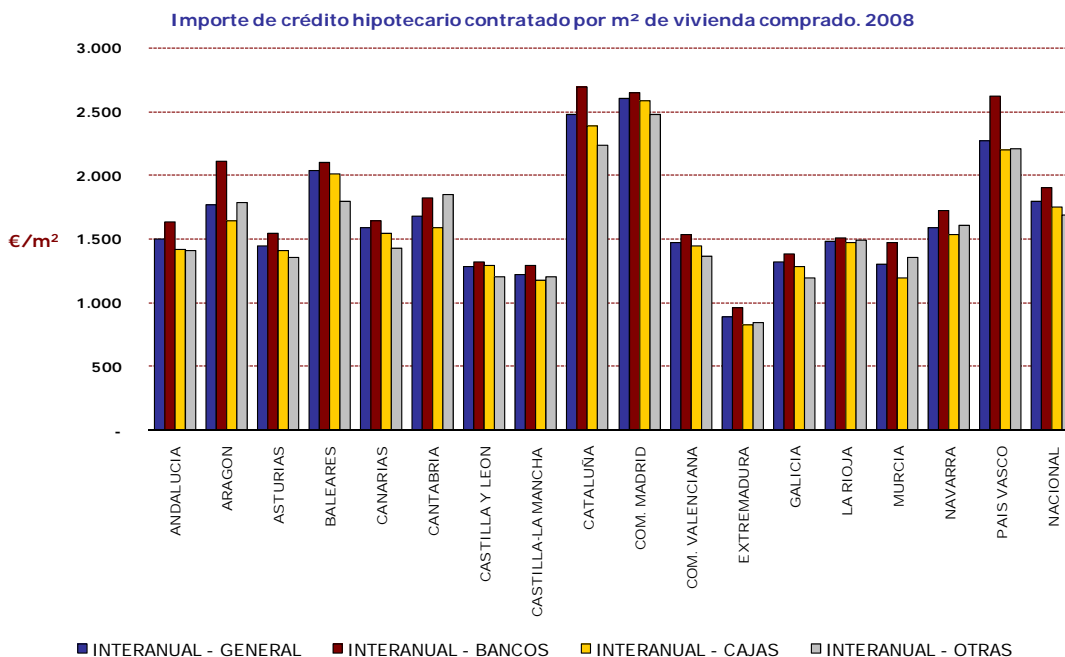
Por otro lado, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo en casi todas ellas los Bancos son los que conceden un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda, con la excepción de Cantabria, donde Otras entidades financieras encabezan la clasificación.

**IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2008**



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 pequeñas diferencias entre las distintas agrupaciones de entidades financieras dentro de un mismo ámbito geográfico.



La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2008, 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 Ahorros y Otras entidades financieras).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2008				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	83,53	85,95	81,16	83,60
ARAGON	98,33	111,00	93,61	105,57
ASTURIAS	80,52	81,26	80,54	80,05
BALEARES	113,30	110,84	115,07	106,39
CANARIAS	88,37	86,68	88,24	84,49
CANTABRIA	93,32	95,79	90,92	109,59
CASTILLA Y LEON	71,68	69,63	73,63	71,17
CASTILLA-LA MANCHA	67,78	68,21	67,29	71,52
CATALUÑA	138,01	141,63	136,36	132,56
COM. MADRID	144,91	139,37	147,55	146,83
COM. VALENCIANA	81,91	80,89	82,48	80,64
EXTREMADURA	49,64	50,79	47,26	49,73
GALICIA	73,68	72,58	73,52	70,99
LA RIOJA	82,47	79,53	83,85	88,04
MURCIA	72,40	77,53	68,32	80,34
NAVARRA	88,59	90,95	87,79	95,09
PAIS VASCO	126,32	138,26	125,68	130,85
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

De este modo se comprueba cómo, 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 (144,91), Cataluña (138,01), País Vasco (126,32) y Baleares (113,30). 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 49,64 en Extremadura y el 144,91 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 prácticamente todas ellas la 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, Cataluña y Baleares), y el menor porcentaje corresponde a las comunidades autónomas con precios más bajos por metro cuadrado de vivienda (Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia y Galicia).

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante el año 2008 en relación al importe medio del año 2007, 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 Ahorros, Otras entidades financieras), ha sido la que refleja la siguiente tabla.

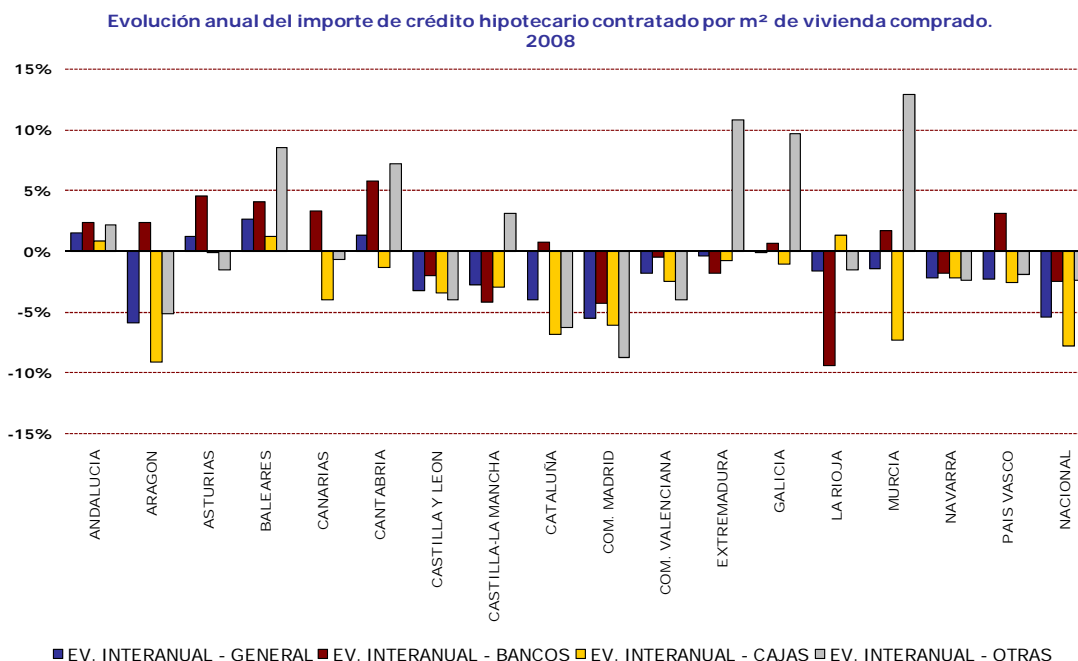
<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	1,49%	2,38%	0,85%	2,17%
ARAGON	-5,91%	2,38%	-9,14%	-5,16%
ASTURIAS	1,26%	4,54%	-0,07%	-1,53%
BALEARES	2,62%	4,05%	1,20%	8,58%
CANARIAS	0,00%	3,32%	-3,98%	-0,70%
CANTABRIA	1,33%	5,75%	-1,36%	7,18%
CASTILLA Y LEON	-3,23%	-2,00%	-3,37%	-3,99%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,72%	-4,21%	-2,96%	3,16%
CATALUÑA	-3,99%	0,79%	-6,79%	-6,28%
COM. MADRID	-5,48%	-4,23%	-6,03%	-8,72%
COM. VALENCIANA	-1,80%	-0,45%	-2,50%	-3,95%
EXTREMADURA	-0,34%	-1,83%	-0,72%	10,82%
GALICIA	-0,08%	0,66%	-1,00%	9,70%
LA RIOJA	-1,59%	-9,41%	1,31%	-1,52%
MURCIA	-1,44%	1,73%	-7,28%	12,90%
NAVARRA	-2,15%	-1,82%	-2,23%	-2,37%
PAIS VASCO	-2,24%	3,14%	-2,57%	-1,91%
<b>NACIONAL</b>	<b>-5,42%</b>	<b>-2,46%</b>	<b>-7,74%</b>	<b>-2,37%</b>

El análisis de la evolución interanual del importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el año 2008 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido una reducción del 5,42%, suponiendo un significativo cambio con respecto a años anteriores, en los que constantemente se producían importantes crecimientos, concretamente la tasa de crecimiento correspondiente al año 2007 fue de un 10,11% (11,53% en 2006).

Por tipo de entidad financiera concesionaria, destaca el mayor descenso presentado en Cajas de Ahorros con un -7,74% (8,61% de crecimiento en 2007), seguidas de Bancos con un -2,46% (11,80% de crecimiento en 2007) y Otras entidades financieras con un -2,37% (16,07% de crecimiento en 2007). En consecuencia todas las agrupaciones de entidades financieras han contado con un radical cambio de tendencia, pasando de una generalización de crecimientos con elevadas cuantías, a un escenario de importantes descensos.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en doce comunidades autónomas se alcanzan tasas negativas, especialmente en Cajas de Ahorros (catorce). En el año 2007 en todas ellas y para la práctica totalidad de las agrupaciones de entidades financieras se producían incrementos en los importes de contratación. En 2008 los mayores descensos corresponden a las comunidades autónomas de Aragón (-5,91%), Comunidad de Madrid (-5,48%) y Cataluña (-3,99%).

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento durante el año 2008 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 Ahorros y Otras entidades financieras).

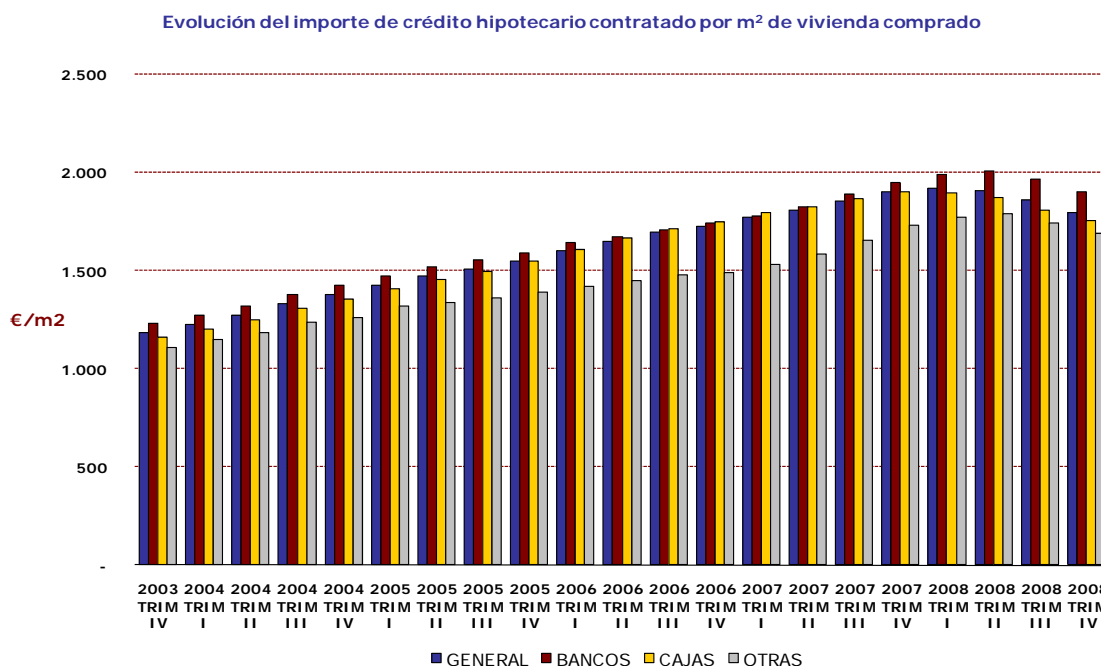


A continuación se presenta una tabla con los resultados de la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2008 en el importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. 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 M <sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV
ANDALUCÍA	2,97%	1,84%	-1,03%	-2,21%
ARAGON	-0,80%	-0,11%	-3,49%	-1,61%
ASTURIAS	1,26%	2,63%	-0,47%	-2,10%
BALEARES	2,07%	4,64%	-0,47%	-3,46%
CANARIAS	3,34%	1,16%	-2,65%	-1,73%
CANTABRIA	2,54%	1,12%	0,29%	-2,56%
CASTILLA Y LEON	0,53%	0,60%	-2,30%	-2,05%
CASTILLA-LA MANCHA	2,24%	-0,55%	-1,49%	-2,87%
CATALUÑA	1,36%	0,61%	-2,32%	-3,61%
COM. MADRID	0,15%	-1,20%	-1,47%	-3,05%
COM. VALENCIANA	1,40%	0,59%	-1,18%	-2,58%
EXTREMADURA	0,11%	0,22%	-1,34%	0,68%
GALICIA	4,60%	1,88%	-2,41%	-3,92%
LA RIOJA	1,13%	-2,95%	0,34%	-0,07%
MURCIA	2,73%	0,59%	-1,76%	-2,91%
NAVARRA	1,66%	1,39%	-2,50%	-2,63%
PAIS VASCO	1,03%	0,04%	-1,79%	-1,52%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,79%</b>	<b>-0,31%</b>	<b>-2,78%</b>	<b>-3,18%</b>

Tal y como puede comprobarse con el paso de los trimestres se ha ido intensificando el descenso del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda, pasando de contar con una única comunidad autónoma con tasa negativa en el primer trimestre del año a que prácticamente todas hayan presentado tasas negativas el último trimestre del año.

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 2008 (veintiún trimestres).



Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un ligero diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorros, que con el paso del tiempo se ha ido estrechando, dando lugar a una situación de práctica igualdad, que en los últimos trimestres ha vuelto a ampliarse. 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 acercamiento a lo largo de 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.

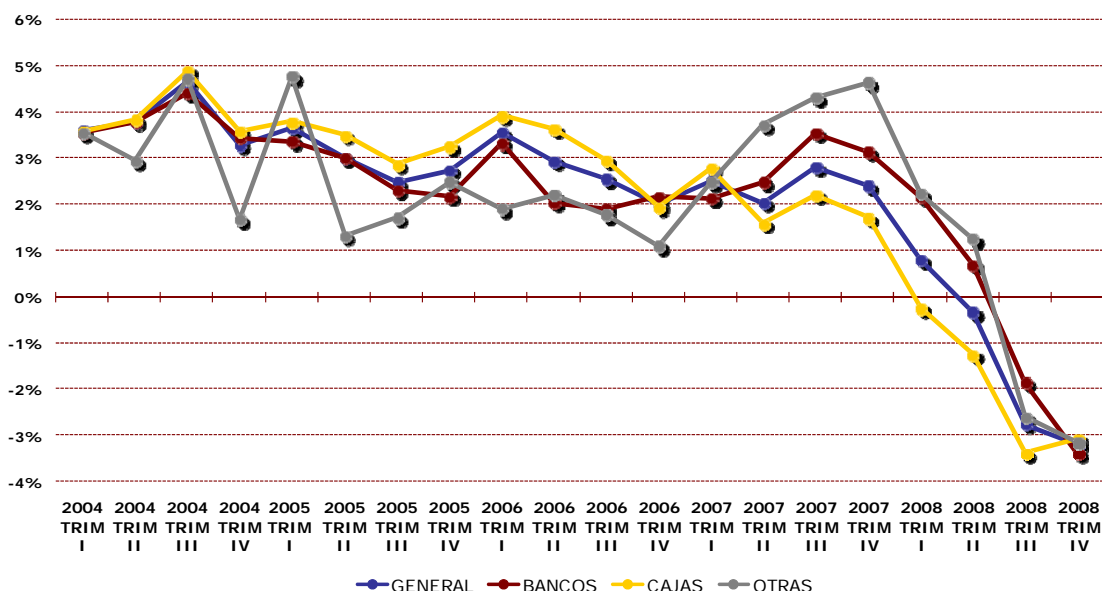
Tal y como puede observarse las Cajas de Ahorros son las que tradicionalmente han presentado mayores tasas de crecimiento, acompañadas por los Bancos, que han presentado un comportamiento relativamente paralelo, pero dando lugar generalmente a menores cuantías de crecimiento. Durante los últimos trimestres han sido precisamente las Cajas de Ahorros las que han contado con un mayor grado de ajuste. 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 posición de ajuste.

En cuanto al comportamiento durante cada uno de los años, 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 se vio corregido el cuarto trimestre de 2007, con nuevos retrocesos de las tasas de variación, con la excepción de la agrupación Otras entidades financieras.

El año 2008 comenzó con una clara tendencia a la reducción de las tasas de crecimiento, alcanzando por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria una tasa negativa, concretamente en Cajas de Ahorros. En el segundo trimestre se confirmó dicha tendencia, alcanzando por primera vez una tasa trimestral negativa para el total general, consecuencia fundamentalmente del resultado negativo en Cajas de Ahorros, aunque todas las agrupaciones de entidades financieras estaban reduciendo sus tasas de crecimiento. En los dos últimos trimestres del año 2008 ya todas las agrupaciones de entidades financieras se han situado con tasas negativas, dando lugar a una reducción intensa y generalizada del endeudamiento hipotecario.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



## 10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

### 10.1. Significado

El apartado *Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda* muestra, al igual que los apartados precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido 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 Ahorros 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 compraventa de vivienda para el año 2008 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 2008 muestran cómo el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en los 142.324 €, dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2007, que fue de 151.432 €. Esta circunstancia es consecuencia del proceso de reducción de precios de la vivienda, trasladándose a los importes medios de crédito hipotecario, contando con ajustes más intensos con el paso de los trimestres, 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 costumbre a lo largo de los distintos trimestres, a los Bancos con 155.585 €, seguidos de las Cajas de Ahorros con 137.112 €, y Otras entidades financieras con 127.078 €.

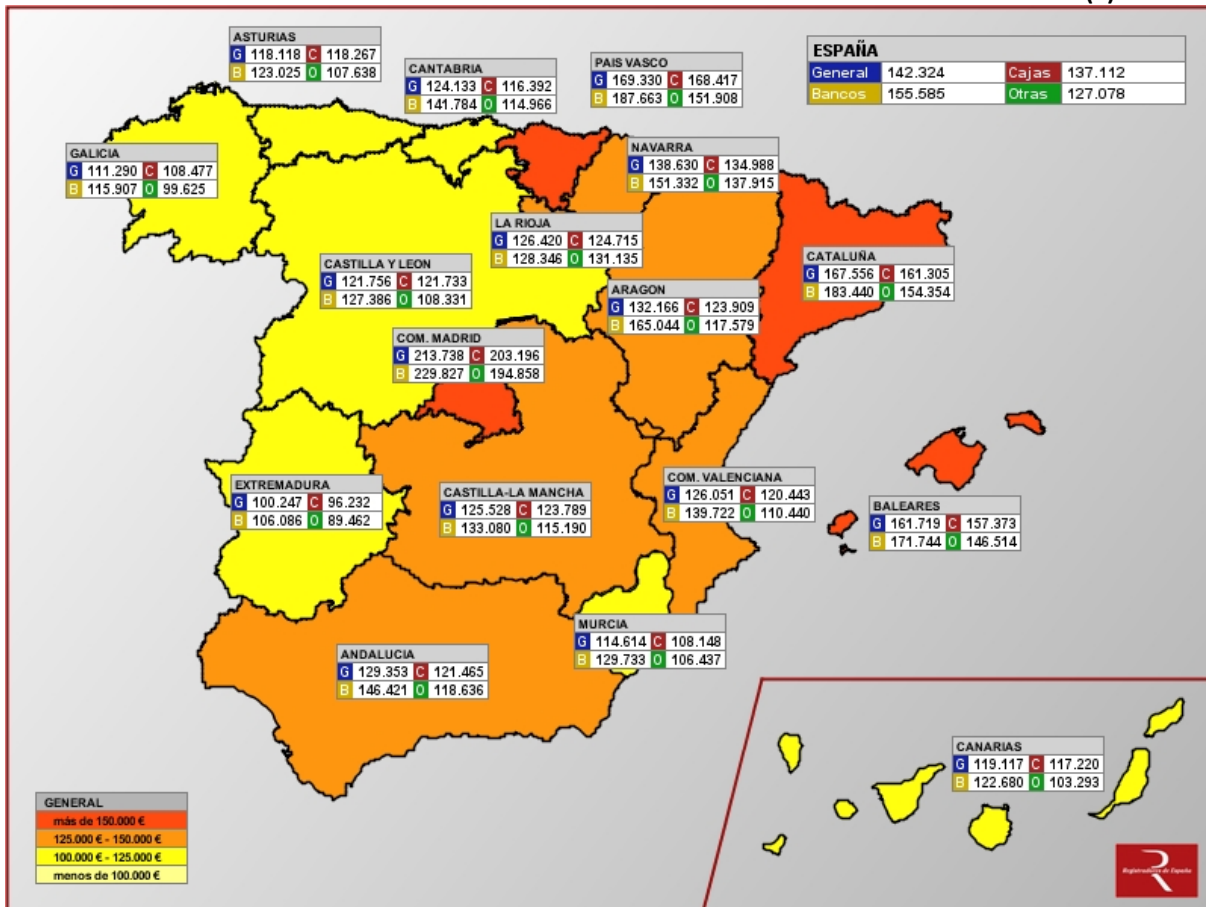
Todas las agrupaciones de entidades financieras han contado con una reducción con respecto al año 2007, ya que los resultados en dicho periodo fueron: Bancos 163.872 €, Cajas de Ahorros 148.278 € y Otras entidades financieras 129.614 €.

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 (213.738 €), País Vasco (169.330 €), Cataluña (167.556 €) y Baleares (161.719 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan los 150.000 € de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda, así como la media nacional (142.324 €).

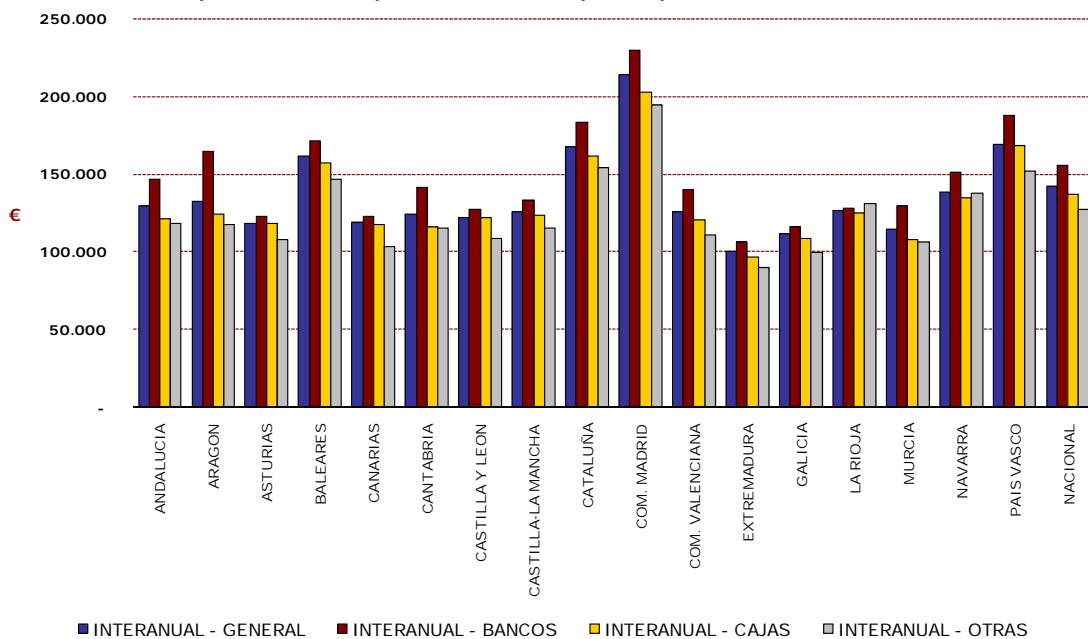


En este caso, al igual que en el apartado anterior, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que reside en Extremadura asume un crédito hipotecario por compraventa de vivienda, en términos medios, igual al 46,90% del que asume un ciudadano que reside en la Comunidad de Madrid.

**IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2008**



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2008





Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda en los Bancos respecto a las Cajas de Ahorros se presenta en la totalidad de comunidades autónomas.

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.

<b>IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	90,89	94,11	88,59	93,36
ARAGON	92,86	106,08	90,37	92,53
ASTURIAS	82,99	79,07	86,26	84,70
BALEARES	113,63	110,39	114,78	115,29
CANARIAS	83,69	78,85	85,49	81,28
CANTABRIA	87,22	91,13	84,89	90,47
CASTILLA Y LEON	85,55	81,88	88,78	85,25
CASTILLA-LA MANCHA	88,20	85,54	90,28	90,65
CATALUÑA	117,73	117,90	117,64	121,46
COM. MADRID	150,18	147,72	148,20	153,34
COM. VALENCIANA	88,57	89,80	87,84	86,91
EXTREMADURA	70,44	68,19	70,18	70,40
GALICIA	78,19	74,50	79,12	78,40
LA RIOJA	88,83	82,49	90,96	103,19
MURCIA	80,53	83,38	78,88	83,76
NAVARRA	97,40	97,27	98,45	108,53
PAIS VASCO	118,98	120,62	122,83	119,54
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2008 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid con 150,18, mientras que el mínimo está en Extremadura con 70,44.

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, País Vasco, Cataluña y Baleares). En determinadas agrupaciones por encima de la media nacional también se encuentran Aragón (Bancos), Navarra y La Rioja (Otras entidades financieras).

Realizando el mismo análisis por tipo de entidad financiera, se comprueba cómo en todos los casos la Comunidad de Madrid marca el máximo y Extremadura el mínimo.

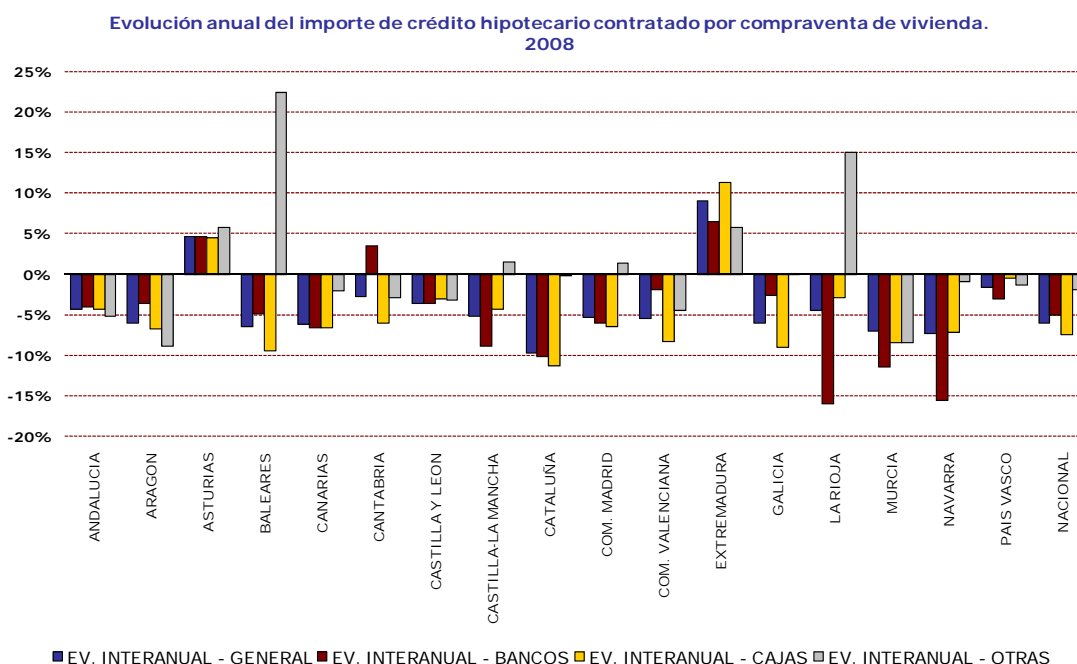
La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2008 en relación al importe medio del año 2007 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda durante el año 2008 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido una reducción del 6,01%, suponiendo un importante cambio con respecto al año 2007, en el que se contó con un incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda del 5,22%, ratificando el cambio de tendencia del endeudamiento hipotecario, en línea con el ajuste del mercado inmobiliario.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido relativamente distintas. Concretamente, la mayor reducción se ha producido, tal y como viene siendo habitual, en Cajas de Ahorros con un -7,53% (4,56% de crecimiento en 2007), seguidas de Bancos con un -5,06% (6,61% de crecimiento en 2007) y Otras entidades financieras con un -1,96% (8,94% de crecimiento en 2007).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2008				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-4,29%	-4,08%	-4,36%	-5,18%
ARAGON	-6,02%	-3,68%	-6,77%	-8,91%
ASTURIAS	4,62%	4,66%	4,44%	5,83%
BALEARES	-6,42%	-4,87%	-9,49%	22,41%
CANARIAS	-6,22%	-6,58%	-6,56%	-2,13%
CANTABRIA	-2,81%	3,46%	-6,02%	-2,84%
CASTILLA Y LEON	-3,59%	-3,56%	-3,07%	-3,25%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,23%	-8,93%	-4,30%	1,48%
CATALUÑA	-9,76%	-10,13%	-11,34%	-0,24%
COM. MADRID	-5,32%	-6,00%	-6,47%	1,42%
COM. VALENCIANA	-5,48%	-1,98%	-8,29%	-4,50%
EXTREMADURA	9,03%	6,49%	11,35%	5,76%
GALICIA	-6,07%	-2,62%	-9,02%	0,05%
LA RIOJA	-4,54%	-16,00%	-2,87%	15,00%
MURCIA	-7,10%	-11,47%	-8,42%	-8,41%
NAVARRA	-7,31%	-15,63%	-7,20%	-0,94%
PAIS VASCO	-1,67%	-3,07%	-0,47%	-1,28%
<b>NACIONAL</b>	<b>-6,01%</b>	<b>-5,06%</b>	<b>-7,53%</b>	<b>-1,96%</b>

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en quince comunidades autónomas se han producido reducciones. En la desagregación por tipo de entidad financiera las reducciones se han generalizado. Las comunidades autónomas con mayores reducciones para el total general son Cataluña (-9,76%), Extremadura (-9,03%), Navarra (-7,31%) y Murcia (-7,10%).



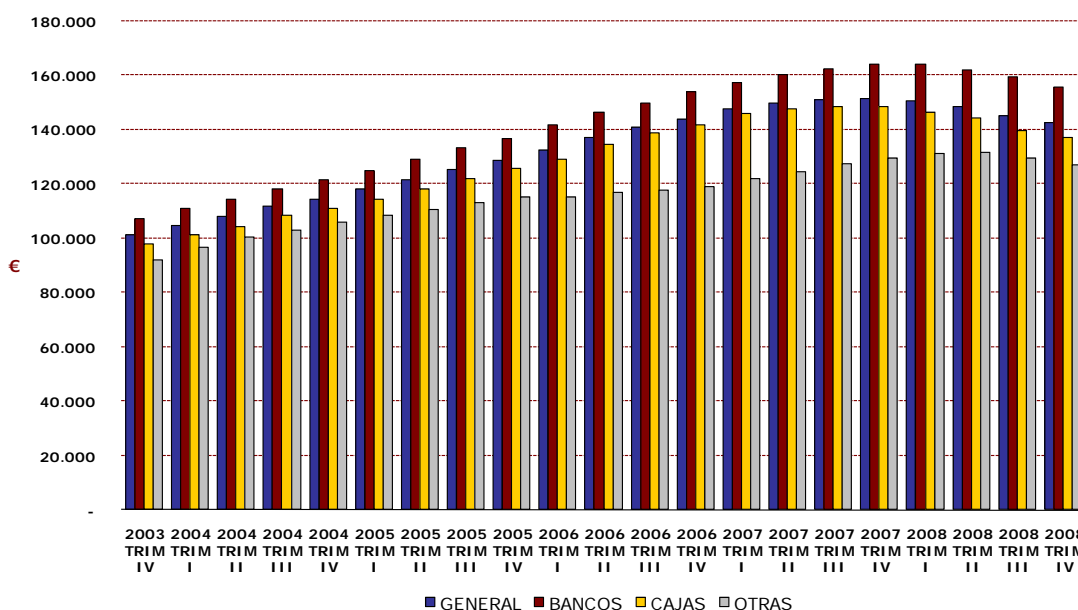
La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2008 del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución 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 COMPRAVENTA DE VIVIENDA (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV
ANDALUCIA	0,22%	-0,55%	-1,42%	-2,59%
ARAGON	0,13%	-1,20%	-3,37%	-1,68%
ASTURIAS	2,99%	0,53%	0,56%	0,49%
BALEARES	-0,14%	1,57%	-3,03%	-4,86%
CANARIAS	0,71%	-2,38%	-2,17%	-2,49%
CANTABRIA	-0,68%	-1,56%	1,21%	-1,79%
CASTILLA Y LEON	-0,16%	-0,39%	-1,18%	-1,90%
CASTILLA-LA MANCHA	0,02%	-2,30%	-2,73%	-0,30%
CATALUÑA	-0,77%	-2,34%	-3,73%	-3,27%
COM. MADRID	-0,87%	-0,58%	-3,43%	-0,52%
COM. VALENCIANA	-0,07%	-0,94%	-2,00%	-2,56%
EXTREMADURA	0,85%	1,32%	3,11%	3,48%
GALICIA	0,24%	-2,27%	-1,39%	-2,76%
LA RIOJA	1,64%	-0,68%	-0,29%	-5,16%
MURCIA	-3,81%	-3,08%	-3,03%	2,77%
NAVARRA	-0,52%	-0,09%	-3,95%	-2,90%
PAIS VASCO	0,23%	0,67%	-0,76%	-1,81%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,64%</b>	<b>-1,26%</b>	<b>-2,41%</b>	<b>-1,84%</b>

Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2008 (veintiún trimestres).

Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorros, que con el paso del tiempo se ha ido incrementando con respecto a Otras entidades financieras, hasta comienzos del año 2008, periodo a partir del cual Bancos y Cajas de Ahorros han reducido sus importes absolutos, manteniendo Otras entidades financieras sus tasas de crecimiento, aunque en cuantías más bajas, alcanzando ya tasas negativas.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Con carácter general se observa un incremento del endeudamiento hasta finales del año 2007, momento en el que inicialmente parecía haberse alcanzado un cierto grado de estabilidad, pero que

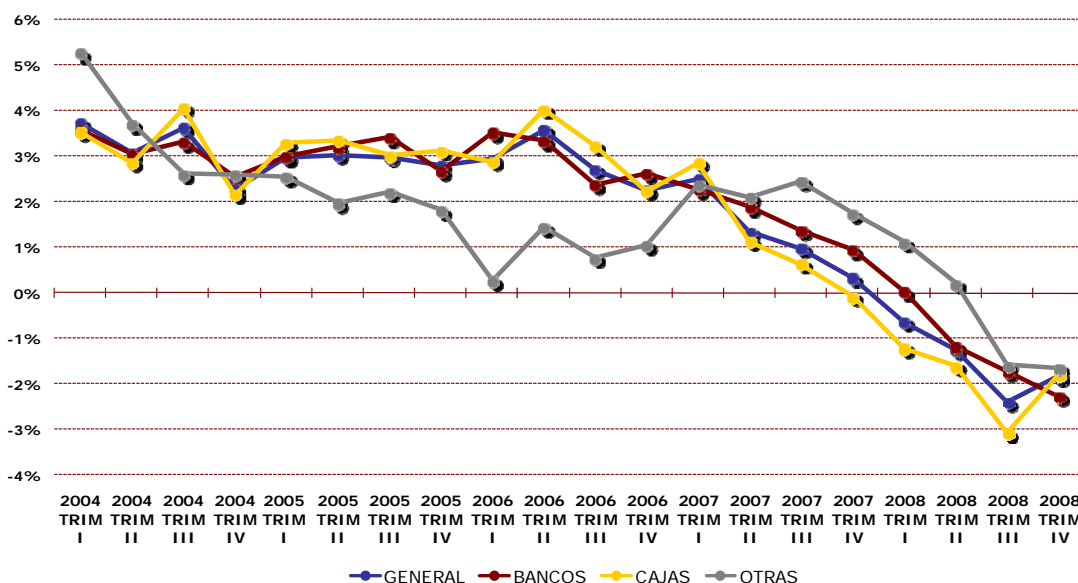
desembocó durante el año 2008 en un escenario de reducción constante del endeudamiento hipotecario. Este ajuste del endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda está siendo especialmente acusado en Bancos y Cajas de Ahorros.

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 últimos cinco años.

Tal y como puede observarse en las Cajas de Ahorros y Bancos la evolución ha sido similar, con tasas trimestrales que se situaban tradicionalmente 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 Ahorros, abandonando dichas tasas de crecimiento trimestral del 3% para situarse inicialmente entre el 1% y el 2% (primera mitad del año 2007), dando lugar en la segunda mitad del año 2007 a un resultado medio por debajo del 1%. En el año 2008 se ha pasado a un generalizado escenario de reducción del endeudamiento hipotecario, con tasas negativas cada vez mayores.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es relativamente 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. A partir de la segunda mitad del año 2007, se mantuvo una clara tendencia descendente, alcanzando tasas negativas, en línea con el resto de agrupaciones de entidades financieras, a partir del tercer trimestre del año 2008.

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



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

### 11.1. Significado

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

Para ello se 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

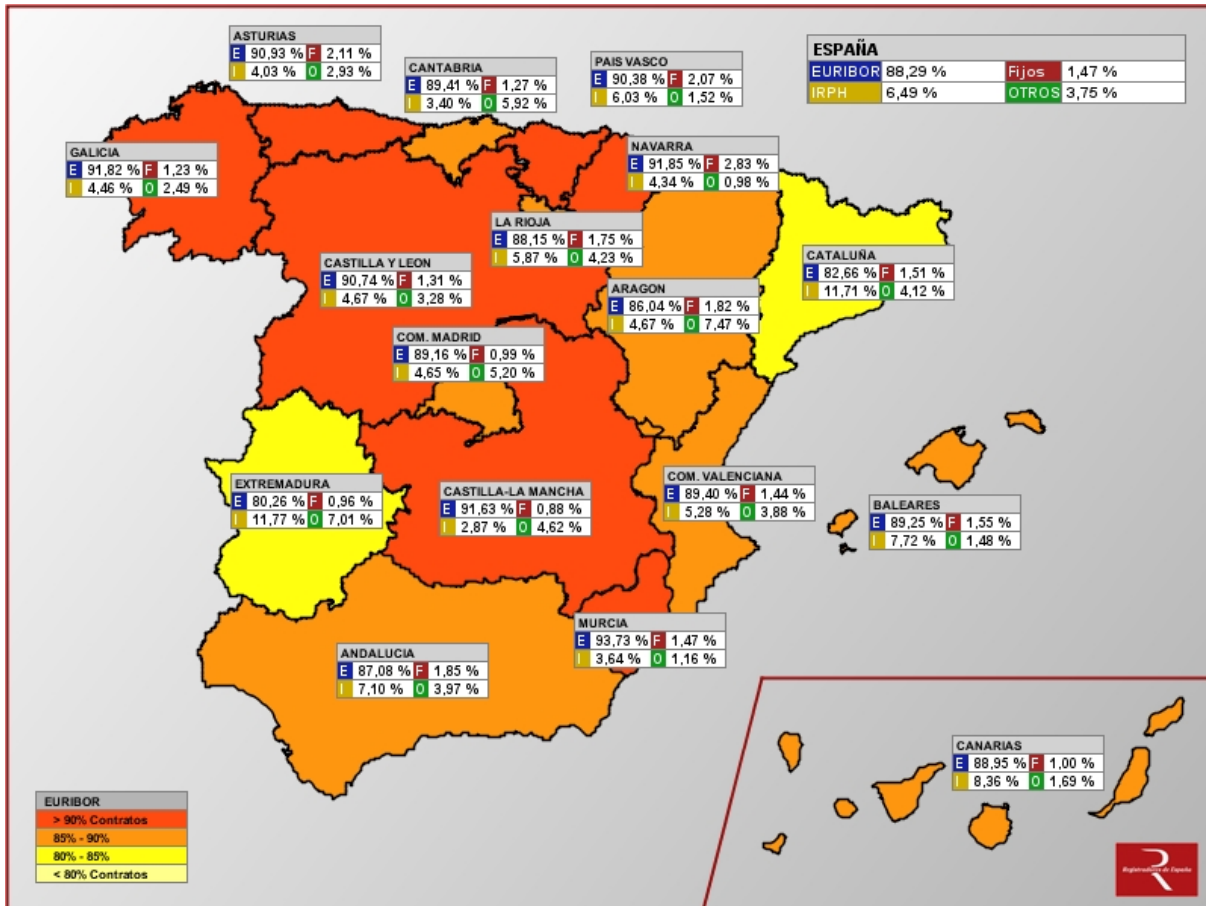
El siguiente mapa presenta los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2008 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

Los resultados del año 2008 muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 98,53% de los contratos (98,80% en 2007), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 1,47% de los contratos (1,20% en 2007).

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 88,29% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 6,49% de los contratos a IRPH, quedando un 3,75% de contratos que utilizan otros índices de referencia. En consecuencia, con respecto al año 2007, se ha incrementado la utilización del EURIBOR como índice de referencia, ya que en dicho periodo fue del 87,18%, incrementándose también, aunque ligeramente, la utilización de Otros índices de referencia (3,18% en 2007), reduciéndose la utilización del IRPH (8,44% en 2007).

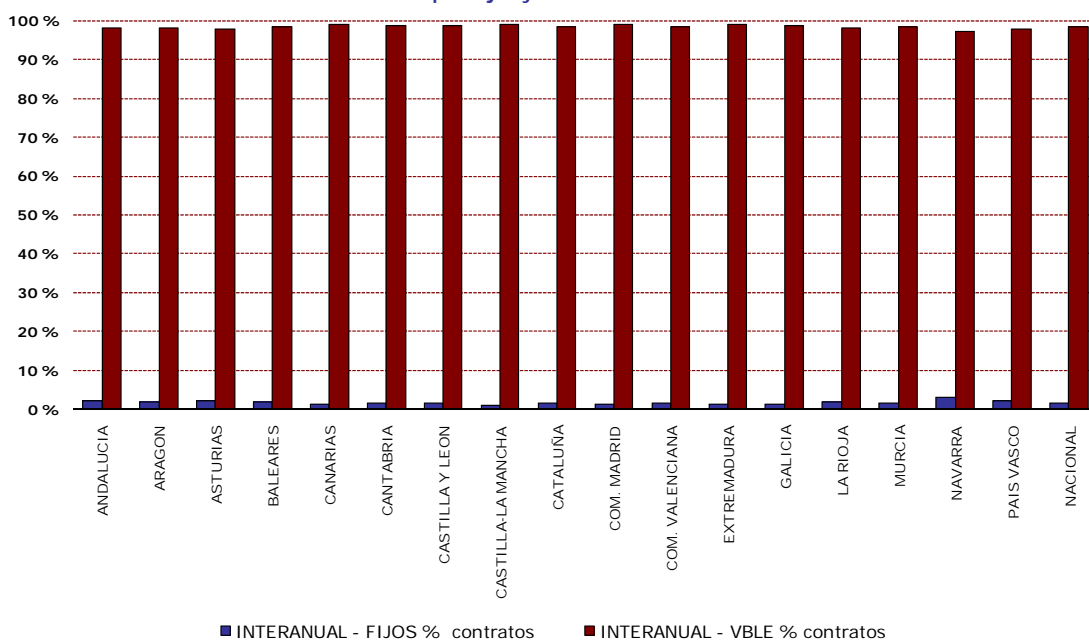
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 2% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran las comunidades autónomas de Navarra (2,83%), Asturias (2,11%) y País Vasco (2,07%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, tan sólo se encuentran Extremadura (11,77%) y Cataluña (11,71%).

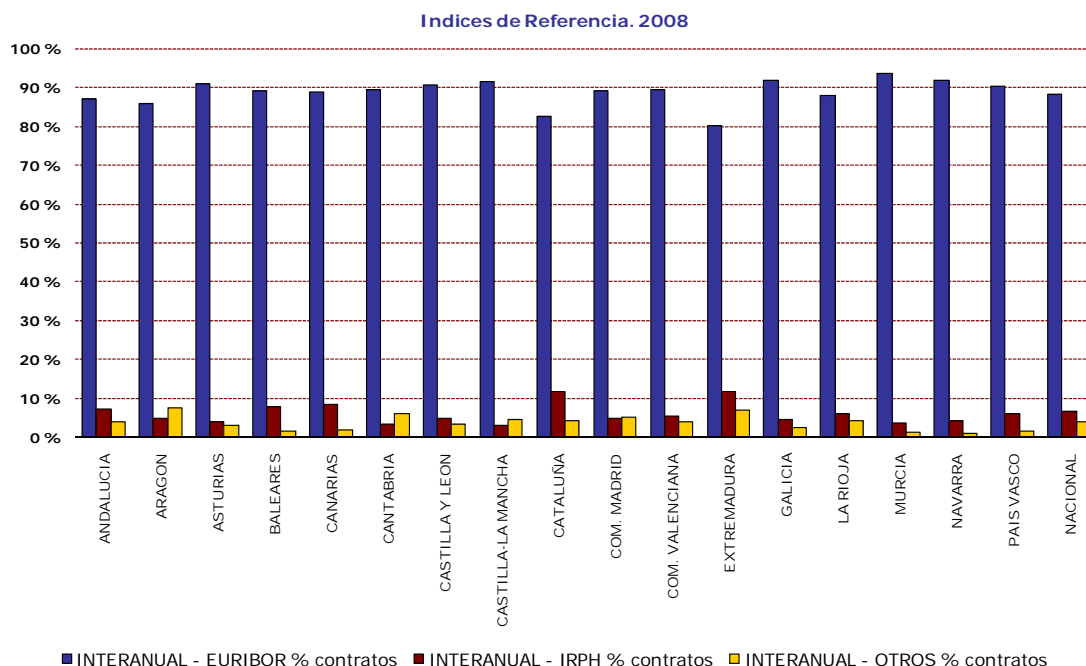
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2008



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. 2008





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 2008 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.

<b>TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	132,94	125,85	99,43	99,61
ARAGON	112,35	123,81	99,79	99,64
ASTURIAS	105,29	143,54	99,91	99,35
BALEARES	72,35	105,44	100,48	99,92
CANARIAS	74,12	68,03	100,45	100,48
CANTABRIA	68,24	86,39	100,55	100,20
CASTILLA Y LEON	87,06	89,12	100,22	100,16
CASTILLA-LA MANCHA	77,06	59,86	100,40	100,60
CATALUÑA	84,71	102,72	100,26	99,96
COM. MADRID	92,94	67,35	100,12	100,49
COM. VALENCIANA	121,76	97,96	99,62	100,03
EXTREMADURA	65,29	65,31	100,60	100,52
GALICIA	105,29	83,67	99,91	100,24
LA RIOJA	100,59	119,05	99,99	99,72
MURCIA	112,94	100,00	99,78	100,00
NAVARRA	111,18	192,52	99,81	98,62
PAIS VASCO	89,41	140,82	100,18	99,39
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 59,86 en Castilla-La Mancha y el 192,52 en Navarra. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Navarra, que presenta el mínimo con 98,62 y Castilla-La Mancha con el máximo en 100,60.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,68	98,63	104,09	109,40	112,92	105,87
ARAGON	100,19	97,45	57,59	71,96	155,38	199,20
ASTURIAS	103,34	102,99	47,28	62,10	88,31	78,13
BALEARES	99,96	101,09	139,30	118,95	53,54	39,47
CANARIAS	97,55	100,75	179,38	128,81	55,69	45,07
CANTABRIA	100,81	101,27	51,36	52,39	171,08	157,87
CASTILLA Y LEON	100,91	102,77	84,82	71,96	105,54	87,47
CASTILLA-LA MANCHA	103,74	103,78	47,67	44,22	91,38	123,20
CATALUÑA	96,40	93,62	155,84	180,43	119,38	109,87
COM. MADRID	101,77	100,99	66,93	71,65	107,08	138,67
COM. VALENCIANA	100,82	101,26	78,02	81,36	100,62	103,47
EXTREMADURA	92,25	90,90	216,93	181,36	147,69	186,93
GALICIA	102,35	104,00	85,02	68,72	56,00	66,40
LA RIOJA	99,33	99,84	103,50	90,45	112,62	112,80
MURCIA	104,05	106,16	57,78	56,09	48,00	30,93
NAVARRA	101,99	104,03	100,78	66,87	37,85	26,13
PAIS VASCO	102,72	102,37	85,60	92,91	52,92	40,53
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 106,16 en Murcia y el 90,90 en Extremadura. 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 2008 en relación al año 2007, 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 (%). 2008					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	0,33 %	-0,33 %	0,84 %	-1,56 %	0,39 %
ARAGON	0,80 %	-0,80 %	-1,87 %	1,47 %	-0,40 %
ASTURIAS	-0,35 %	0,35 %	2,00 %	-0,97 %	-0,68 %
BALEARES	-0,66 %	0,66 %	2,33 %	-1,16 %	-0,51 %
CANARIAS	0,19 %	-0,19 %	1,37 %	-1,73 %	0,17 %
CANTABRIA	0,39 %	-0,39 %	-1,68 %	-1,66 %	2,95 %
CASTILLA Y LEON	0,32 %	-0,32 %	0,49 %	-0,64 %	-0,17 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,02 %	0,02 %	-1,61 %	-0,56 %	2,19 %
CATALUÑA	0,23 %	-0,23 %	4,01 %	-5,42 %	1,18 %
COM. MADRID	-0,05 %	0,05 %	-1,14 %	-0,58 %	1,77 %
COM. VALENCIANA	0,37 %	-0,37 %	-0,26 %	-1,61 %	1,50 %
EXTREMADURA	0,43 %	-0,43 %	-1,87 %	3,55 %	-2,11 %
GALICIA	0,05 %	-0,05 %	0,60 %	0,59 %	-1,24 %
LA RIOJA	0,95 %	-0,95 %	2,52 %	1,29 %	-4,76 %
MURCIA	0,75 %	-0,75 %	3,11 %	-3,18 %	-0,68 %
NAVARRA	1,82 %	-1,82 %	-0,32 %	-0,82 %	-0,68 %
PAIS VASCO	0,98 %	-0,98 %	1,06 %	-2,00 %	-0,04 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,27 %</b>	<b>-0,27 %</b>	<b>1,11 %</b>	<b>-1,95 %</b>	<b>0,57 %</b>



El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el año 2008, 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 fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 0,27 puntos porcentuales. En el año 2007 el incremento se produjo en los contratos a tipo de interés variable con respecto a los de tipo de interés fijo, concretamente de 0,06 puntos porcentuales.

El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la gran mayoría las variaciones han sido reducidas. De hecho, variaciones superiores al ±2% no se presentan en ninguna comunidad autónoma.

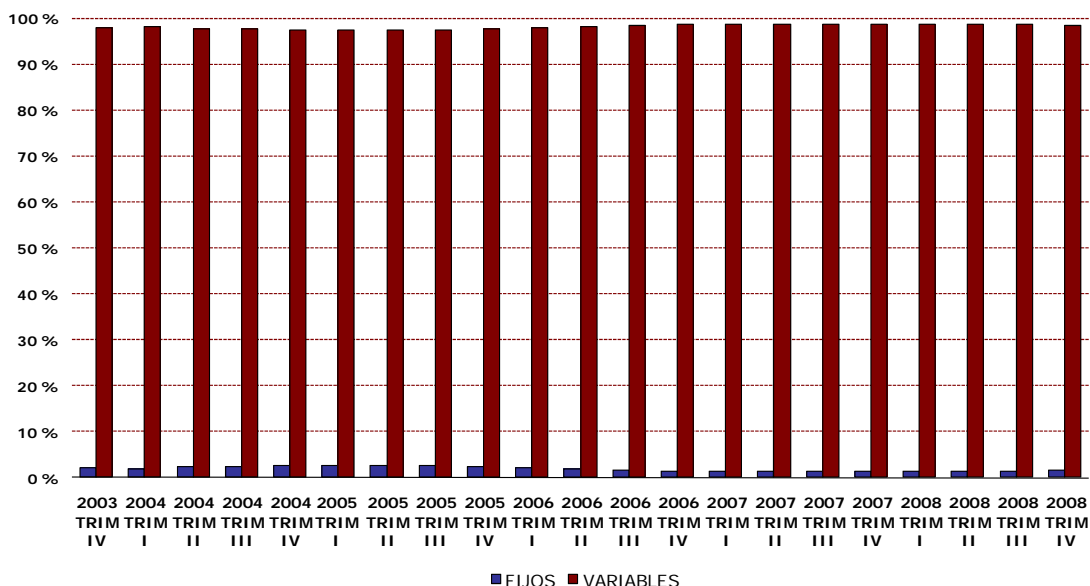
Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2008 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se repite la tendencia de mayor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ve incrementado su peso relativo en dicho periodo en 1,11 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso de contratación a IRPH (-1,95 puntos porcentuales), incrementando el peso relativo de Otros índices de referencia (0,57 puntos porcentuales). Esta estructura de resultados se repite para la mayor parte de comunidades autónomas.

Los resultados son igualmente similares a los del año 2007, en el que el EURIBOR incrementó su peso relativo un 3,04 puntos porcentuales y Otros índices de referencia un 0,05 pp, perdiendo cuota de mercado el IRPH (-3,03 pp).

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.

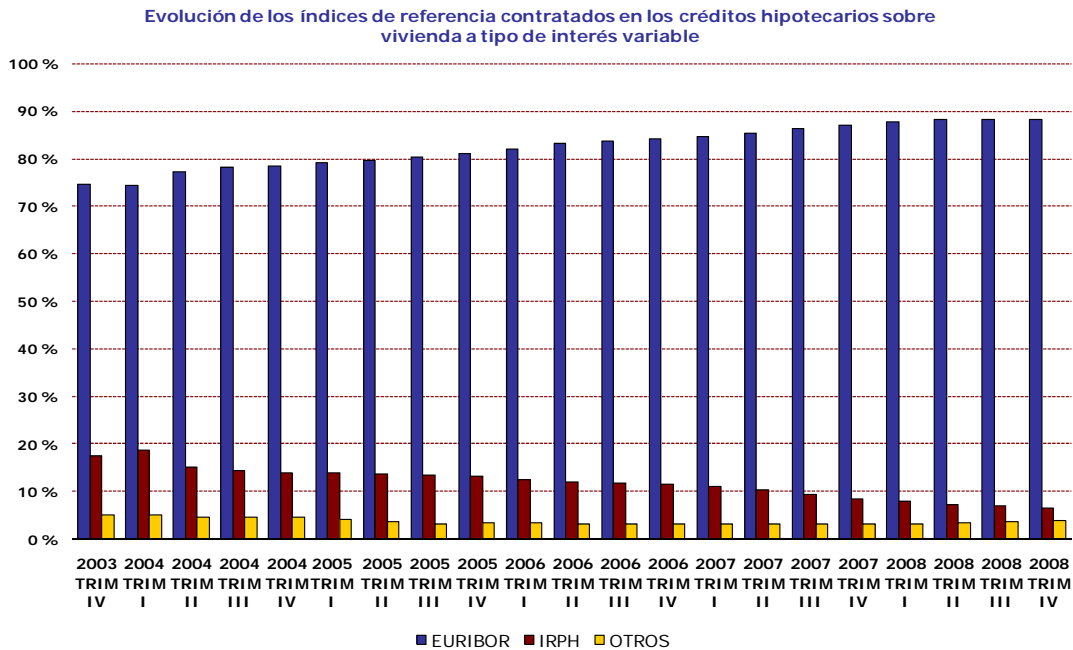
El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2008 de la contratación a tipo de interés fijo y variable. Como puede observarse existe un claro predominio de la contratación a tipo 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, 2007 y 2008.

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

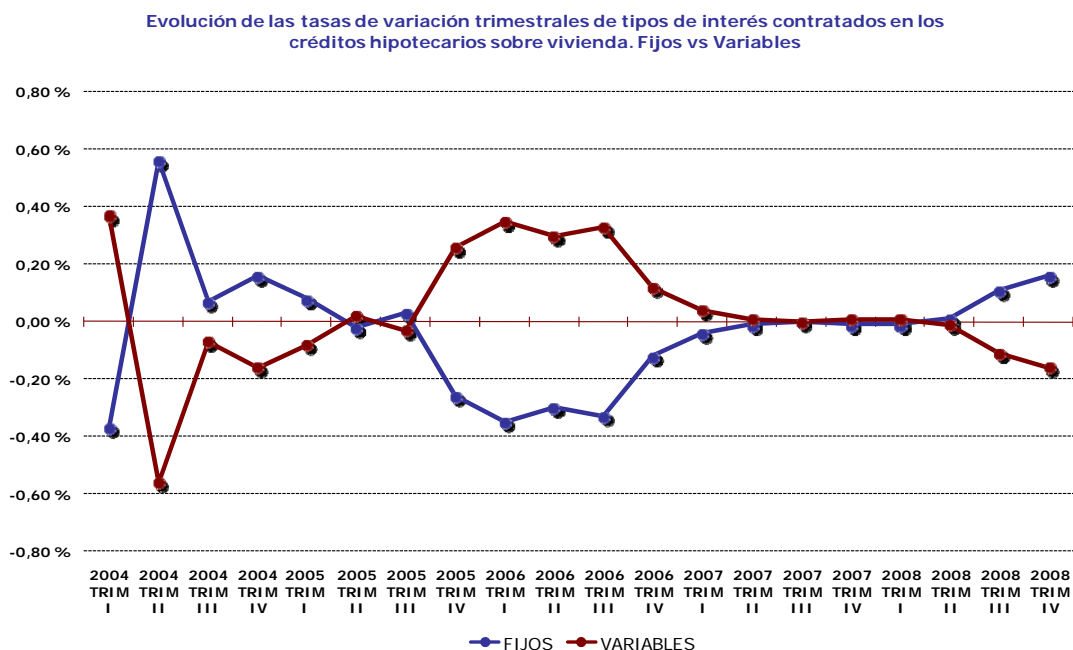


Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, OTROS), mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total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

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.



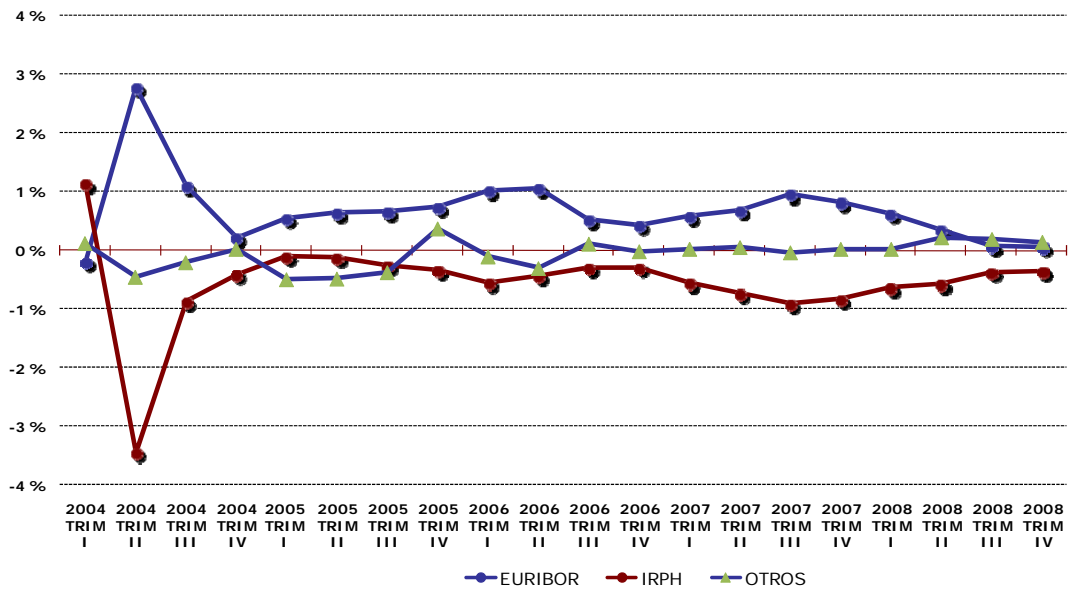
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004. Tal y como puede observarse las oscilaciones han sido mínimas, especialmente los últimos años, dando lugar a un importante grado de estabilización de los resultados absolutos o incluso una tendencia al ligero incremento de la contratación a tipo de interés fijo durante los dos últimos trimestres, pero siempre en cuantías mínimas.



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 sobre vivienda a tipo de interés variable



## 12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos 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 2008. El resultado medio fue del 5,29%, superando el 4,69% del año 2007, contando con escasas diferencias atendiendo al ámbito geográfico considerado ya que la mayor cuantía se presenta en Murcia con 5,57% y en Comunidad Valenciana y Baleares con 5,47%, mientras que la menor cuantía corresponde a Cantabria con un resultado medio del 4,90%. En consecuencia, entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 67 centésimas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS 2008		
CCAA	Tipo interés medio (%)	Números índices
ANDALUCIA	5,37	101,51
ARAGON	5,06	95,65
ASTURIAS	5,19	98,11
BALEARES	5,47	103,40
CANARIAS	5,30	100,19
CANTABRIA	4,90	92,63
CASTILLA Y LEON	4,99	94,33
CASTILLA-LA MANCHA	5,18	97,92
CATALUÑA	5,45	103,02
COM. MADRID	5,08	96,03
COM. VALENCIANA	5,47	103,40
EXTREMADURA	5,09	96,22
GALICIA	5,11	96,60
LA RIOJA	4,96	93,76
MURCIA	5,57	105,29
NAVARRA	5,13	96,98
PAIS VASCO	5,14	97,16
<b>NACIONAL</b>	<b>5,29</b>	<b>100,00</b>

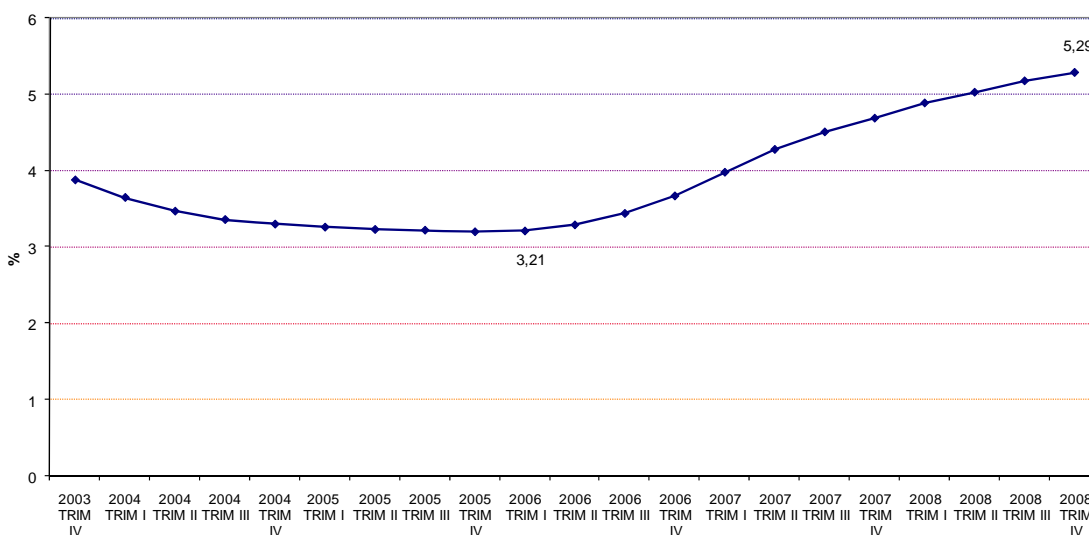
A través del siguiente gráfico se comprueba la evolución de esta variable durante los últimos seis años. En el mismo se observa la tendencia descendente de los tipos de interés desde el año 2003 hasta comienzos del año 2006, periodo en el que se alcanzó un resultado interanual del 3,21%. Sin embargo, 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 citado 3,21% del primer trimestre del año 2006 al 5,29% del cuarto trimestre del año 2008.

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 un 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.

Desde finales del año 2008 se está produciendo una importante reducción del principal índice de referencia utilizado en los préstamos hipotecarios (EURIBOR), por lo que resulta probable que durante los próximos trimestres se produzca una reducción de los tipos de interés de contratación inicial de los préstamos hipotecarios, salvo que las entidades financieras decidan incrementar el diferencial como consecuencia del incremento del riesgo.

**Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios para compraventa de vivienda. España (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 Ahorros 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 fundamentalmente 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. Tal y como podrá comprobarse durante el año 2008 esta circunstancia está cambiando.

### 13.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2008 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 2008 se situó en los 321 meses (26 años y 9 meses). En el año 2007 dicho resultado fue de 336 meses (28 años). En consecuencia, a diferencia de los incrementos de los últimos años, se está produciendo una progresiva reducción 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 reducido quince meses la duración media en un periodo de tiempo de un año.

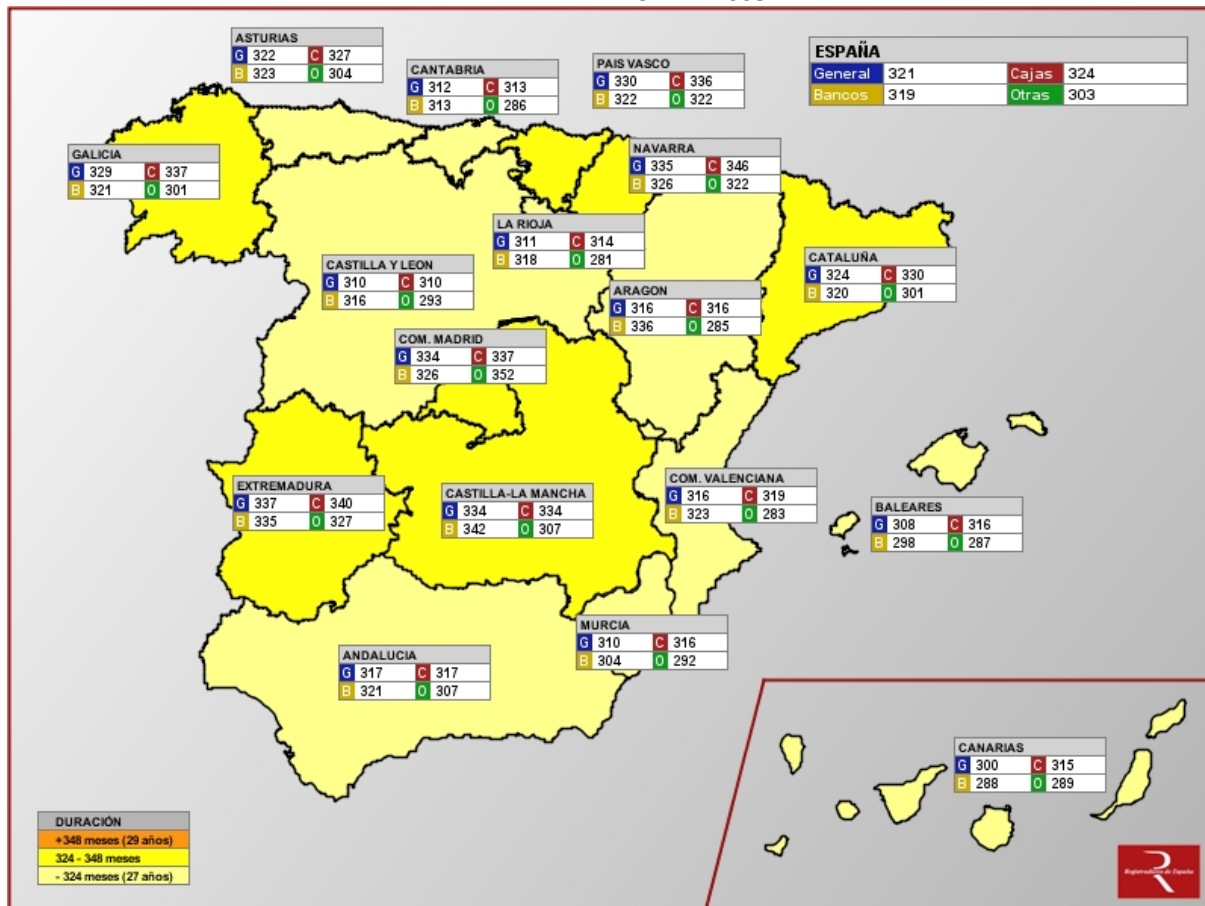
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda se presenta en Cajas de Ahorros con 324 meses (27 años), seguidas de los Bancos con 319 meses (26 años y 7 meses) y Otras entidades financieras con 303 meses (25 años y 3 meses).

Estos resultados muestran cómo en todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido reducciones con respecto al año 2007, ya que en dicho periodo los Bancos alcanzaron los 339 meses, las Cajas de Ahorro los 339 meses y Otras entidades financieras los 313 meses. En consecuencia, a diferencia de años anteriores, se produce una generalizada tendencia a reducirse paulatinamente el periodo medio de contratación.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio y elevada homogeneidad, con una tendencia hacia la reducción de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación son Extremadura con 337 meses (28 años y 1 mes), seguida de Navarra con 335 meses (27 años y 11 meses), Castilla-La Mancha y Comunidad de Madrid con 334 meses (27 años y 10 meses).

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 Extremadura con 337 meses (28 años y 1 mes) y Canarias con 300 meses (25 años).

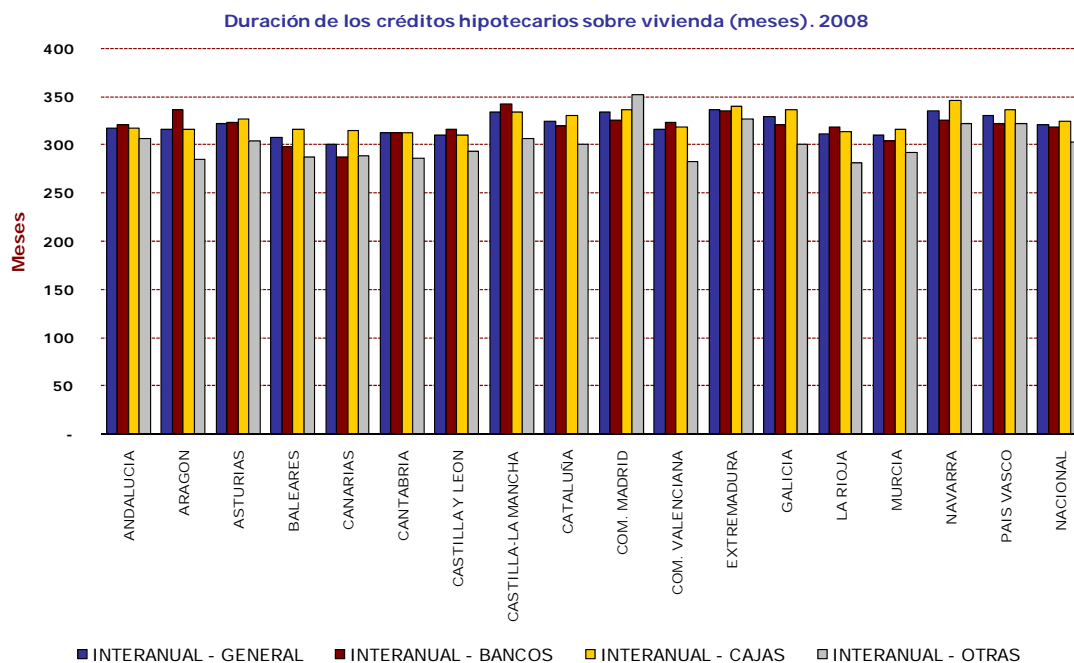
**DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2008**



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 2008. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional, observándose como, por lo que respecta a esta variable, las diferencias territoriales son reducidas.

La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2008. Para ello se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios sobre 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 de Ahorros y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupa cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

Los resultados del año 2008 relativos a la duración de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda muestran cómo la variación con respecto a la media nacional es mínima. Como casos extremos destacar a Canarias que marca el mínimo con 93,46 y Extremadura con un 104,98, que marca el máximo. 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 mínimo (Canarias).



<b>DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	98,75	100,63	97,84	101,32
ARAGON	98,44	105,33	97,53	94,06
ASTURIAS	100,31	101,25	100,93	100,33
BALEARES	95,95	93,42	97,53	94,72
CANARIAS	93,46	90,28	97,22	95,38
CANTABRIA	97,20	98,12	96,60	94,39
CASTILLA Y LEON	96,57	99,06	95,68	96,70
CASTILLA-LA MANCHA	104,05	107,21	103,09	101,32
CATALUÑA	100,93	100,31	101,85	99,34
COM. MADRID	104,05	102,19	104,01	116,17
COM. VALENCIANA	98,44	101,25	98,46	93,40
EXTREMADURA	104,98	105,02	104,94	107,92
GALICIA	102,49	100,63	104,01	99,34
LA RIOJA	96,88	99,69	96,91	92,74
MURCIA	96,57	95,30	97,53	96,37
NAVARRA	104,36	102,19	106,79	106,27
PAIS VASCO	102,80	100,94	103,70	106,27
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo en los Bancos, la mayoría de comunidades autónomas están dentro del intervalo 95-105, con las excepciones de Aragón, Castilla-La Mancha y Extremadura que lo superan por encima, y Baleares y Canarias que lo superan por debajo.

En lo que respecta a las Cajas de Ahorros, únicamente Navarra está fuera del intervalo 95-105, con un resultado de 106,79. Tal y como puede observarse las desviaciones son mínimas.

Por último, en relación a Otras entidades financieras, la dispersión es superior, encontrándose nueve 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 nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2008, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

<b>DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008</b>				
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	-4,52%	-5,87%	-3,94%	-3,15%
ARAGON	-1,56%	-2,04%	-1,25%	-2,40%
ASTURIAS	-0,62%	0,62%	-0,91%	-2,25%
BALEARES	-8,06%	-10,78%	-7,60%	3,61%
CANARIAS	-7,69%	-9,72%	-5,69%	-6,77%
CANTABRIA	-4,59%	-3,99%	-5,15%	-4,35%
CASTILLA Y LEON	-3,43%	-5,11%	-2,21%	-5,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,91%	-3,12%	-3,19%	1,99%
CATALUÑA	-7,16%	-8,83%	-6,25%	-2,27%
COM. MADRID	-5,92%	-6,86%	-5,87%	-1,40%
COM. VALENCIANA	-3,66%	-3,29%	-3,04%	-4,39%
EXTREMADURA	-1,75%	-2,90%	-0,58%	0,93%
GALICIA	-2,66%	-3,60%	-2,03%	-3,22%
LA RIOJA	-4,89%	-5,07%	-4,27%	-6,33%
MURCIA	-6,06%	-10,06%	-3,66%	-11,52%
NAVARRA	-3,74%	-6,59%	-2,54%	-3,59%
PAIS VASCO	-2,94%	-5,85%	-1,75%	-2,42%
<b>NACIONAL</b>	<b>-4,46%</b>	<b>-5,90%</b>	<b>-4,42%</b>	<b>-3,19%</b>

Durante el año 2008 la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda y el ámbito geográfico nacional se ha reducido un 4,46%, frente al incremento del 3,70% del año 2007. Esta tasa de variación 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. La variación interanual al cierre del pasado trimestre fue de -2,39%. Por tanto, con el paso del tiempo se intensifica la reducción del plazo de endeudamiento.

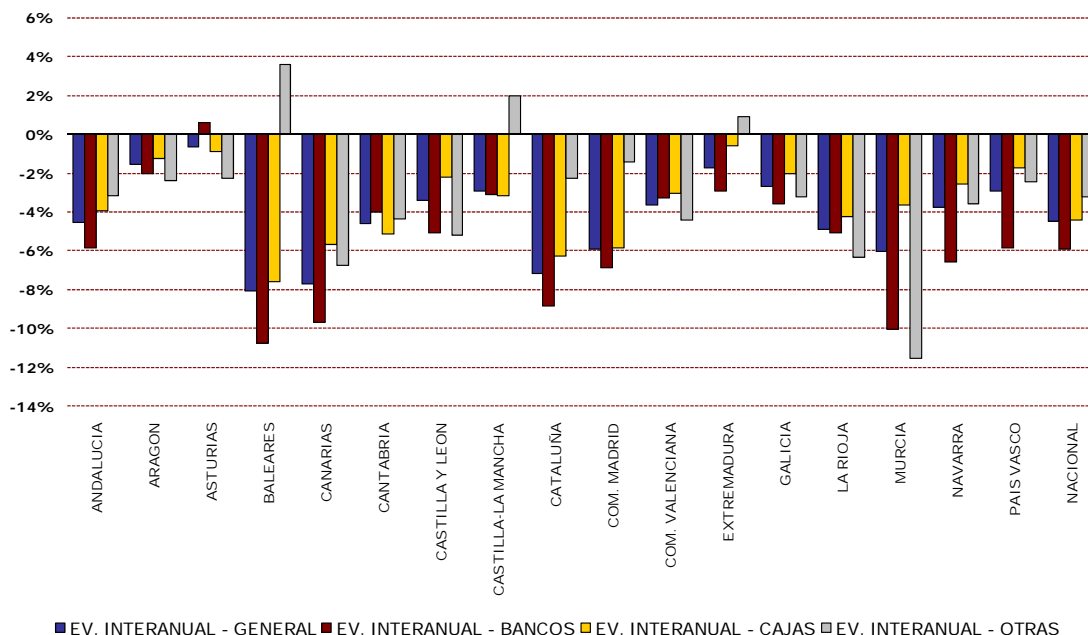
Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido distintas. Concretamente, la mayor reducción se ha producido en Bancos con un -5,90%, seguidos de las Cajas de Ahorros con un -4,42%, quedando Otras entidades financieras con un -3,19%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en todas ellas se han producido reducciones. Las mayores reducciones del plazo de contratación del nuevo crédito hipotecario durante el año 2008 han correspondido a las comunidades autónomas de Baleares (-8,06%), Canarias (-7,69%) y Cataluña (-7,16%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2008 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable.

Desagregando las tasas de variación del total general, tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2008, 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 reducción de los plazos de contratación con tasas negativas superiores con el paso de los trimestres, intensificándose la reducción de los plazos de contratación con el paso del tiempo.

Evolución anual de la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda. 2008



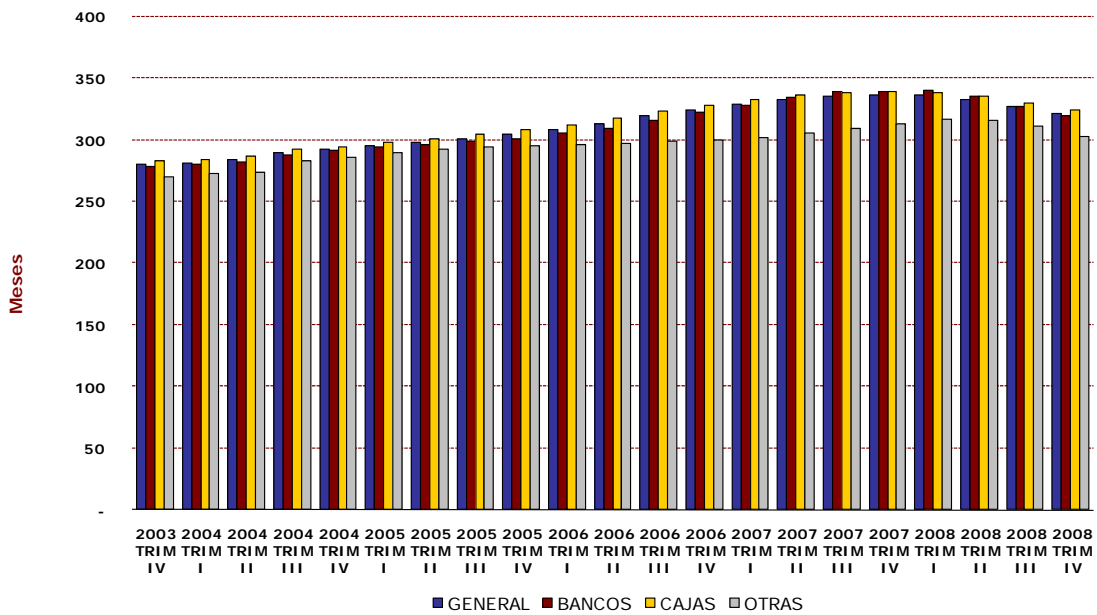
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. TOTAL GENERAL				
CCAA	2008 TRIM I	2008 TRIM II	2008 TRIM III	2008 TRIM IV
ANDALUCIA	0,00%	-0,60%	-1,52%	-2,46%
ARAGON	0,00%	0,00%	-0,62%	-0,94%
ASTURIAS	1,23%	-0,61%	-0,31%	-0,92%
BALEARES	0,30%	-0,89%	-3,30%	-4,35%
CANARIAS	-0,31%	-2,16%	-2,84%	-2,60%
CANTABRIA	-0,61%	-0,92%	-2,17%	-0,95%
CASTILLA Y LEON	0,31%	-0,62%	-0,94%	-2,21%
CASTILLA-LA MANCHA	0,58%	-0,29%	-1,45%	-1,76%
CATALUÑA	-0,57%	-2,31%	-2,06%	-2,41%
COM. MADRID	-0,28%	-1,13%	-2,86%	-1,76%
COM. VALENCIANA	0,61%	-0,91%	-1,53%	-1,86%
EXTREMADURA	0,29%	-0,58%	-0,88%	-0,59%
GALICIA	-0,30%	-0,30%	-0,60%	-1,50%
LA RIOJA	-0,31%	-0,61%	-1,54%	-2,51%
MURCIA	-0,61%	-1,22%	-1,85%	-2,52%
NAVARRA	0,00%	-0,57%	-1,73%	-1,47%
PAIS VASCO	0,00%	-0,59%	-1,18%	-1,20%
<b>NACIONAL</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,89%</b>	<b>-1,80%</b>	<b>-1,83%</b>

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 finales del año 2007, momento en el que ya se apreciaba una estabilidad de resultados, dando lugar en el año 2008 a una reducción de los plazos de contratación. Asimismo, con el paso del tiempo el diferencial en plazos de contratación entre Bancos y Cajas de Ahorros prácticamente ha desaparecido, ampliándose los primeros periodos con respecto a Otras entidades financieras, aunque los últimos trimestres son precisamente esta agrupación

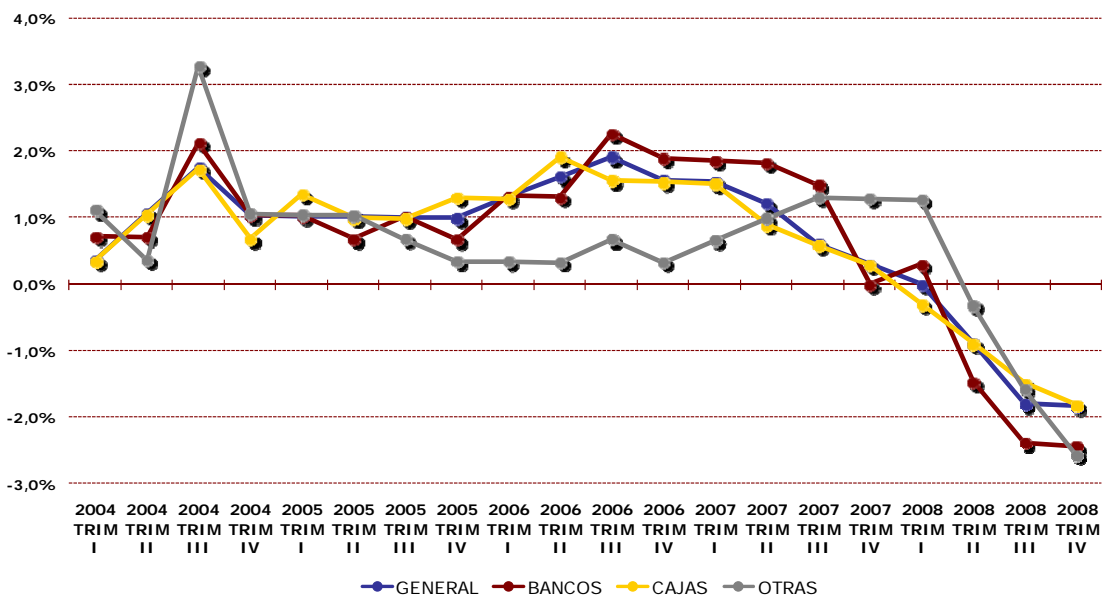
la que está contando con un mejor comportamiento, aproximándose progresivamente a Bancos y Cajas de Ahorros.

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.

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



Tal y como puede observarse en las Cajas de Ahorros y los Bancos la evolución ha sido similar, con tasas trimestrales que se sitúan en torno al 1% durante los años 2004 y 2005, apreciándose una tendencia al incremento durante los años 2006 y 2007, dando lugar a alcanzar cuantías próximas al 2%, que sin embargo fueron progresivamente descendiendo durante el año 2008, alcanzando tasas negativas durante los tres últimos trimestres.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es distinta ya que presenta un comportamiento más aleatorio, con cuantías positivas en prácticamente todos los casos, pero con una tendencia a la estabilización alrededor del 0,5% durante los años 2005 y 2006, para dar lugar posteriormente a un progresivo repunte durante el año 2007, que lo situó en cuantías de crecimiento trimestral por encima del 1%. A partir del segundo trimestre de 2008 se han alcanzado tasas negativas, siendo previsible una continuidad en este generalizado escenario de ajuste, en línea con el comportamiento del resto de agrupaciones de entidades financieras.

## 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 2008 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2008						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	295	317	193	283	152	167
ARAGON	301	316	201	315	111	175
ASTURIAS	306	322	178	328	127	158
BALEARES	295	308	194	308	165	157
CANARIAS	280	300	167	272	177	132
CANTABRIA	304	312	201	307	213	156
CASTILLA Y LEON	294	310	189	305	183	151
CASTILLA-LA MANCHA	304	334	210	324	157	166
CATALUÑA	314	324	188	344	172	160
COM. MADRID	286	310	186	249	144	149
COM. VALENCIANA	299	316	203	305	138	172
EXTREMADURA	319	337	205	345	190	179
GALICIA	309	329	193	319	151	141
LA RIOJA	316	334	188	277	204	156
MURCIA	302	335	202	275	180	176
NAVARRA	305	330	184	275	183	146
PAIS VASCO	293	311	214	287	175	163
<b>NACIONAL</b>	<b>302</b>	<b>321</b>	<b>192</b>	<b>301</b>	<b>161</b>	<b>163</b>

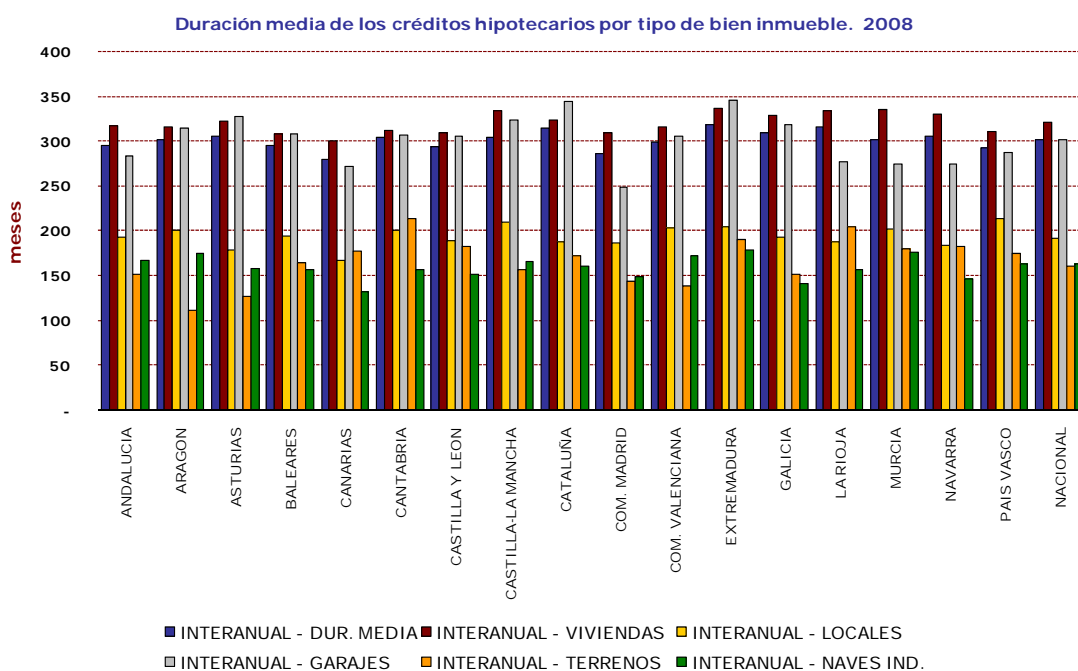
La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 302 meses (25 años y 2 meses). En el año 2007 la duración media fue de 311 meses (25 años y 11 meses). Es decir, en un año se ha reducido en nueve meses la duración media de los créditos hipotecarios, suponiendo un cambio de tendencia con respecto a años anteriores.

La mayor duración media se presenta, lógicamente, para la vivienda, con 321 meses (26 años y 9 meses), reduciéndose de forma significativa con respecto al año 2007, cuya duración media fue de 333 meses (27 años y 9 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es relativamente próxima, con 301 meses (25 años y 1 mes), habiéndose reducido significativamente ya que en el año 2007 la duración media fue de 316 meses (26 años y 4 meses).

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

En particular, los locales comerciales tuvieron en el año 2008 un periodo de contratación medio de 192 meses (16 años), reduciéndose también con respecto al año 2007, en cuyo periodo la duración media fue de 216 meses (18 años). Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2008 de 163 meses (13 años y 7 meses), reduciéndose con respecto al año 2007, cuyo resultado fue de 175 meses (14 años y 7 meses). Los terrenos no edificados han presentado una duración media de 161 meses (13 años y 5 meses), resultando inferior al resultado del año 2007, que fue de 165 meses (13 años y 9 meses), siendo la agrupación de bien inmueble con un periodo más corto de periodo de financiación hipotecaria.

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.



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 han sido Extremadura (319 meses), La Rioja (316 meses) y Cataluña (314 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 la naturaleza de bien inmueble que presenta cierto grado de divergencia es la correspondiente a terrenos no edificados.

**DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS  
POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2008**

CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	97,68	98,75	100,52	94,02	94,41	102,45
ARAGON	99,67	98,44	104,69	104,65	68,94	107,36
ASTURIAS	101,32	100,31	92,71	108,97	78,88	96,93
BALEARES	97,68	95,95	101,04	102,33	102,48	96,32
CANARIAS	92,72	93,46	86,98	90,37	109,94	80,98
CANTABRIA	100,66	97,20	104,69	101,99	132,30	95,71
CASTILLA Y LEON	97,35	96,57	98,44	101,33	113,66	92,64
CASTILLA-LA MANCHA	100,66	104,05	109,38	107,64	97,52	101,84
CATALUÑA	103,97	100,93	97,92	114,29	106,83	98,16
COM. MADRID	94,70	96,57	96,88	82,72	89,44	91,41
COM. VALENCIANA	99,01	98,44	105,73	101,33	85,71	105,52
EXTREMADURA	105,63	104,98	106,77	114,62	118,01	109,82
GALICIA	102,32	102,49	100,52	105,98	93,79	86,50
LA RIOJA	104,64	104,05	97,92	92,03	126,71	95,71
MURCIA	100,00	104,36	105,21	91,36	111,80	107,98
NAVARRA	100,99	102,80	95,83	91,36	113,66	89,57
PAIS VASCO	97,02	96,88	111,46	95,35	108,70	100,00
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

En cuanto a la evolución anual del año 2008 con respecto al año 2007 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble, destacar que se ha producido un descenso generalizado del plazo de contratación, cambiando de tendencia con respecto a años anteriores.

**DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS  
POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2008**

CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	-5,45%	-4,52%	-11,87%	-5,67%	-1,94%	-11,64%
ARAGON	-1,63%	-1,56%	-9,46%	3,62%	-28,39%	2,94%
ASTURIAS	-0,97%	-0,62%	-2,73%	-1,20%	-24,40%	-2,47%
BALEARES	-7,81%	-8,06%	-5,37%	-5,52%	-2,94%	-9,25%
CANARIAS	-9,97%	-7,69%	-9,73%	-17,58%	4,12%	-12,58%
CANTABRIA	-4,10%	-4,59%	-8,22%	-11,01%	-4,48%	-4,29%
CASTILLA Y LEON	-4,55%	-3,43%	-10,43%	-10,56%	-1,08%	-21,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,30%	-2,91%	-8,70%	-2,11%	-24,52%	-8,79%
CATALUÑA	-6,55%	-7,16%	-14,55%	-0,29%	-4,44%	-7,51%
COM. MADRID	-15,88%	-12,68%	-8,37%	-18,63%	-33,02%	-18,13%
COM. VALENCIANA	-5,38%	-3,66%	-8,97%	-5,86%	-26,20%	-8,51%
EXTREMADURA	-2,15%	-1,75%	-9,69%	2,07%	-17,75%	-4,79%
GALICIA	-5,79%	-2,66%	-11,06%	-8,86%	-37,34%	-21,23%
LA RIOJA	-0,63%	2,14%	-21,01%	-20,63%	-5,99%	-19,17%
MURCIA	-3,82%	1,52%	-7,76%	-12,97%	16,88%	4,76%
NAVARRA	-4,09%	-5,17%	-16,36%	-8,64%	-19,38%	-20,65%
PAIS VASCO	-8,44%	-8,53%	4,90%	-12,23%	-22,57%	-4,12%
<b>NACIONAL</b>	<b>-5,92%</b>	<b>-4,46%</b>	<b>-10,28%</b>	<b>-6,81%</b>	<b>-12,97%</b>	<b>-9,94%</b>

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido una reducción del 5,92% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios, frente a los incrementos de años anteriores, que para el año 2007 fue del 2,64%.

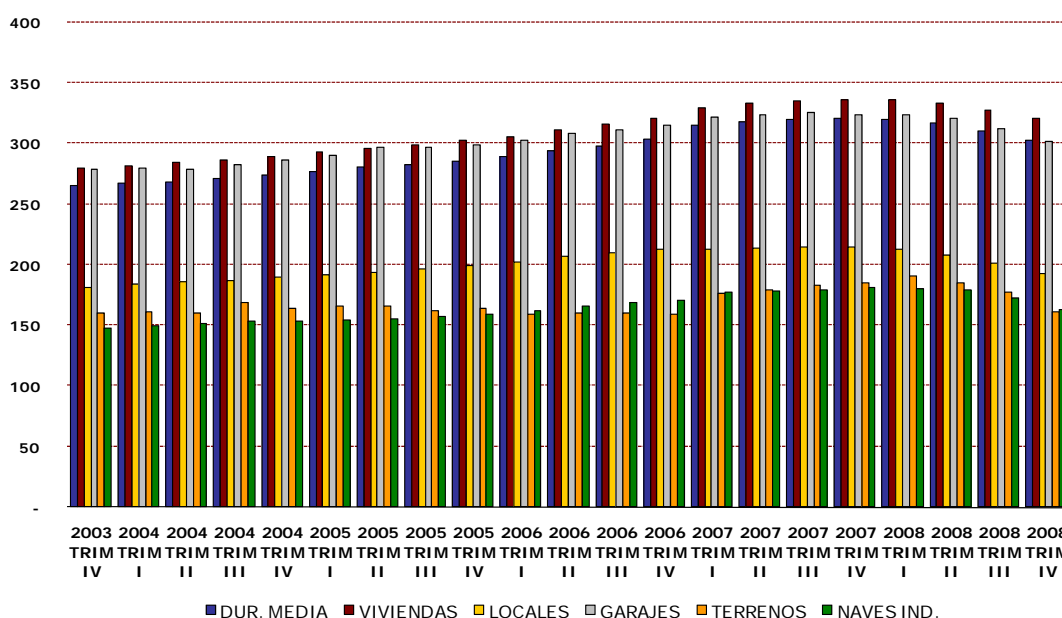
Los resultados presentados son distintos dependiendo del tipo de bien inmueble, existiendo importantes descensos en todos los casos. Concretamente, el mayor descenso en el plazo de contratación en el año 2008 lo han sufrido los terrenos con un -12,97% (3,77% de incremento en 2007), seguidos de locales comerciales con un -10,28% (1,89%), naves industriales con un -9,94% (2,94%), garajes y trasteros con un -6,81% (0,32%) y vivienda con un -4,46% (3,74%).

El análisis por comunidades autónomas permite obtener conclusiones similares a las realizadas para el ámbito geográfico nacional, pero lógicamente con un mayor grado de dispersión. Atendiendo al total general, las mayores reducciones del plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de bienes inmuebles los presentan Comunidad de Madrid (-15,88%), Canarias (-9,97%) y País Vasco (-8,44%).

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 hasta finales del año 2007. A partir de entonces se produce un cambio de tendencia en esta variable, dando lugar a una intensa reducción de los plazos de contratación para todas las tipologías de bienes inmuebles. Los terrenos no edificados son los que presentan un comportamiento más aleatorio, siendo más sensible al comportamiento del ciclo inmobiliario.

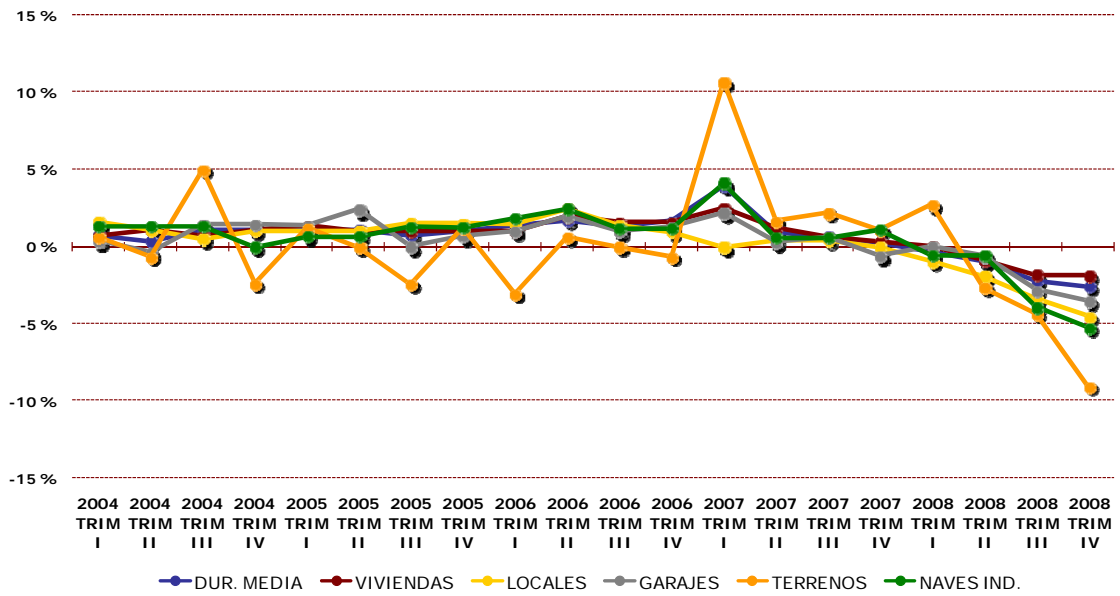
Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles. 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, con cuantías en torno al 1% hasta el año 2007, dando lugar durante el año 2008 a un generalizado e importante descenso de los plazos de contratación, siendo previsible una continuidad en los descensos de los plazos de contratación.



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*, calculada 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 apartado de *Duración de los nuevos 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 Salariales<sup>1</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>2</sup>.

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

### 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

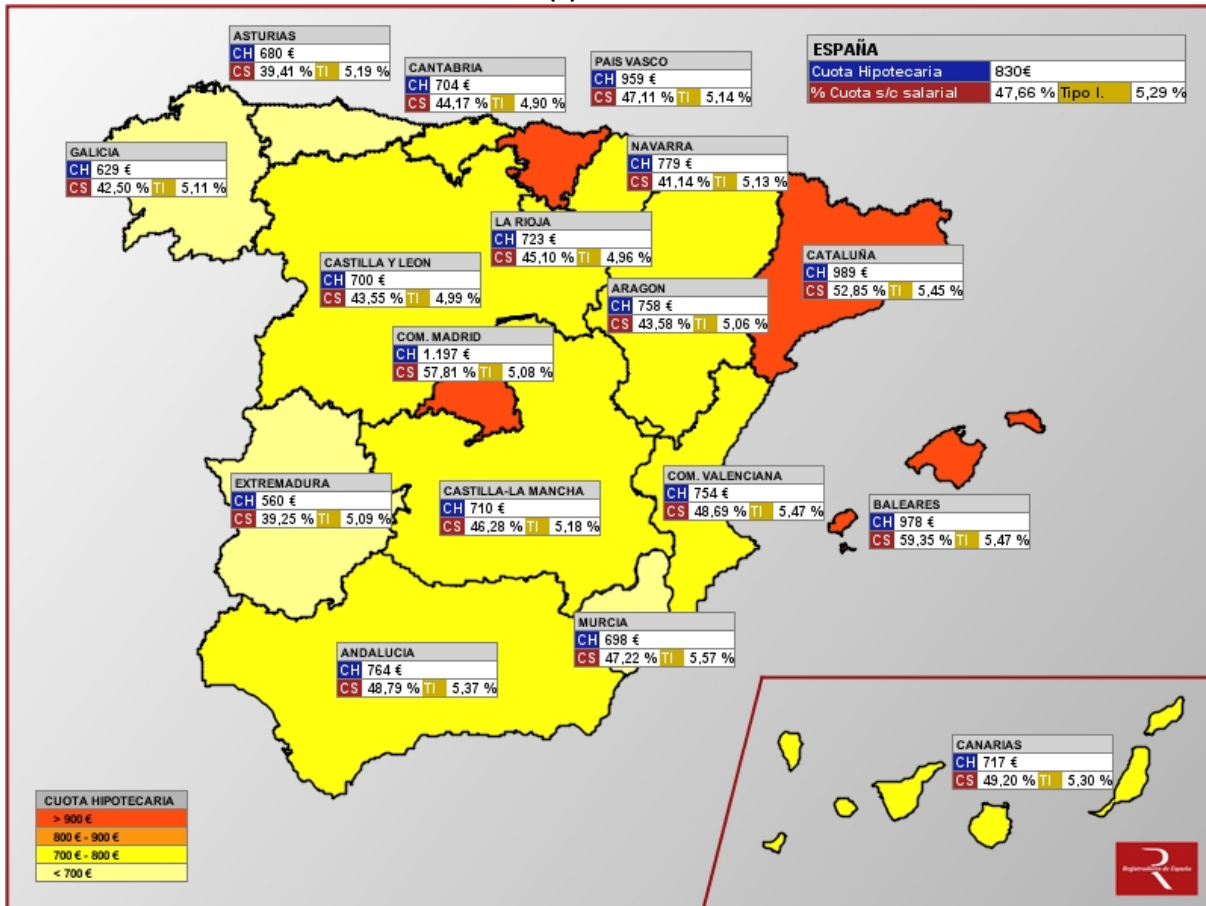
---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2008, obtenido en un apartado precedente, y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2008 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

**CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2008**



Los resultados del año 2008 muestran cómo la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 829,54 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 47,66%.

En el año 2007 la cuota hipotecaria mensual media se situaba en los 810,95 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 48,84%. La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado ligeramente durante el último año, consecuencia del equilibrio existente entre los movimientos de los tipos de interés, los plazos de contratación y el endeudamiento hipotecario. Por su parte el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial se han reducido en relación al año 2007, fundamentalmente como consecuencia del mayor incremento de los salarios con respecto al incremento de la cuota, es decir, el incremento de los salarios y la reducción del endeudamiento hipotecario ha tenido unos efectos sobre la accesibilidad superiores al incremento de los tipos de interés (todavía presente para el periodo informativo de referencia) y la reducción 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 la vivienda más elevados. Por encima de la media nacional (829,54 €) se encuentran Comunidad de Madrid (1.196,72 €), Cataluña (988,73 €), Baleares (978,20 €) y País Vasco (959,42 €).

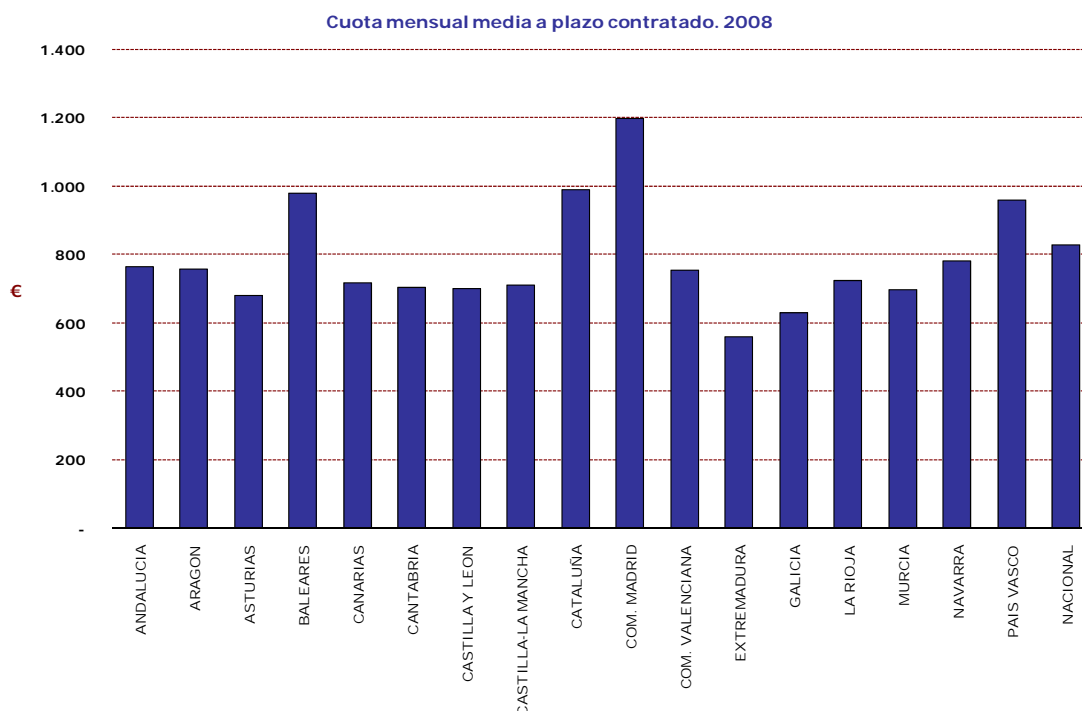
Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso de Extremadura (559,61 €), Galicia (629,44 €), Asturias (680,39 €) y Murcia (698,14).

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 (59,35%), Comunidad de Madrid (57,81%) y Cataluña (52,85%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 40%, son Extremadura (39,25%) y Asturias (39,41%).

En este sentido, resulta curioso comprobar, por ejemplo, cómo el importe de cuota hipotecaria mensual media en la Comunidad de Madrid es 2,14 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (18,56% 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.

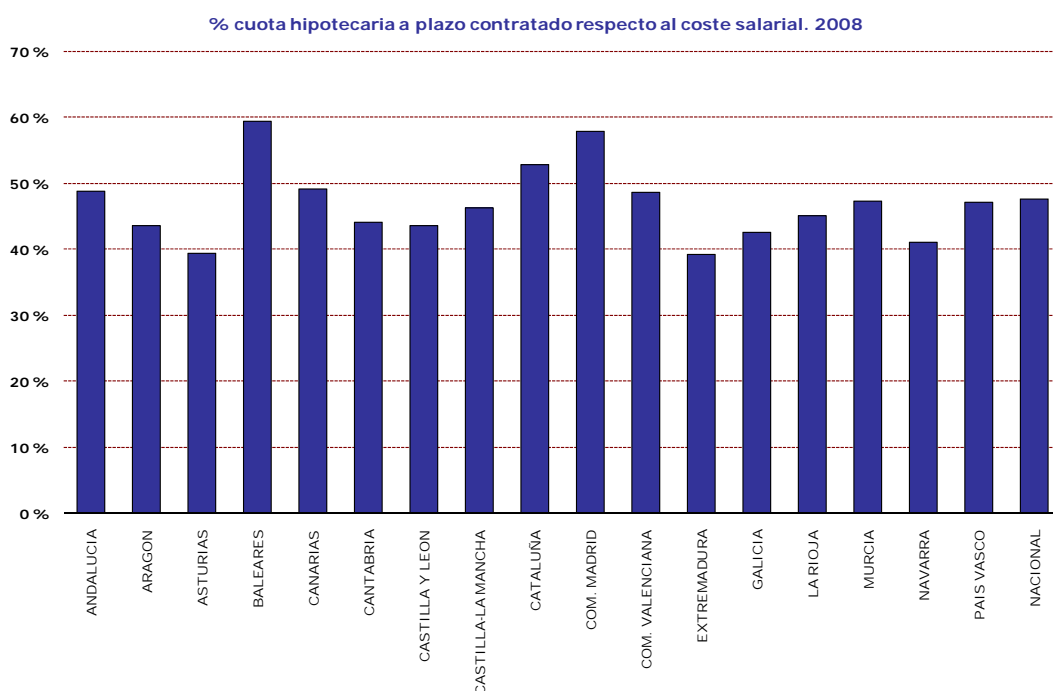


Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2008 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.

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

Concretamente, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media a plazo contratado, destaca la Comunidad de Madrid, que supera en un 44,26% la media nacional. Junto a ella, los mayores diferenciales los presentan Cataluña, que supera en un 19,19% dicha media nacional, así como Baleares con un 17,92% y País Vasco con un 15,66%. 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 Baleares con un 24,53% por encima de la media nacional, Comunidad de Madrid con un 21,30% y Cataluña con un 10,89% por encima. La situación más favorable la presenta Extremadura con un 17,62% por debajo de la media nacional.



<b>CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2008</b>					
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	90,89	101,51	92,16	90,03	102,37
ARAGON	92,86	95,65	91,35	99,91	91,44
ASTURIAS	82,99	98,11	82,02	99,20	82,69
BALEARES	113,63	103,40	117,92	94,71	124,53
CANARIAS	83,69	100,19	86,47	83,77	103,23
CANTABRIA	87,22	92,63	84,92	91,62	92,68
CASTILLA Y LEON	85,55	94,33	84,33	92,29	91,38
CASTILLA-LA MANCHA	88,20	97,92	85,64	88,20	97,10
CATALUÑA	117,73	103,02	119,19	107,50	110,89
COM. MADRID	150,18	96,03	144,26	118,95	121,30
COM. VALENCIANA	88,57	103,40	90,85	88,94	102,16
EXTREMADURA	70,44	96,22	67,46	81,89	82,38
GALICIA	78,20	96,60	75,88	85,10	89,17
LA RIOJA	88,83	93,76	87,16	92,11	94,63
MURCIA	80,53	105,29	84,16	84,95	99,08
NAVARRA	97,40	96,98	93,94	108,84	86,32
PAIS VASCO	118,97	97,16	115,66	117,00	98,85
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2008 con respecto a las cuantías medias del año 2007, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

El análisis de la evolución anual permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,29% en la cuota hipotecaria y, por primera vez desde la creación de la ERI, un descenso del peso relativo de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, concretamente de 1,18 puntos porcentuales.

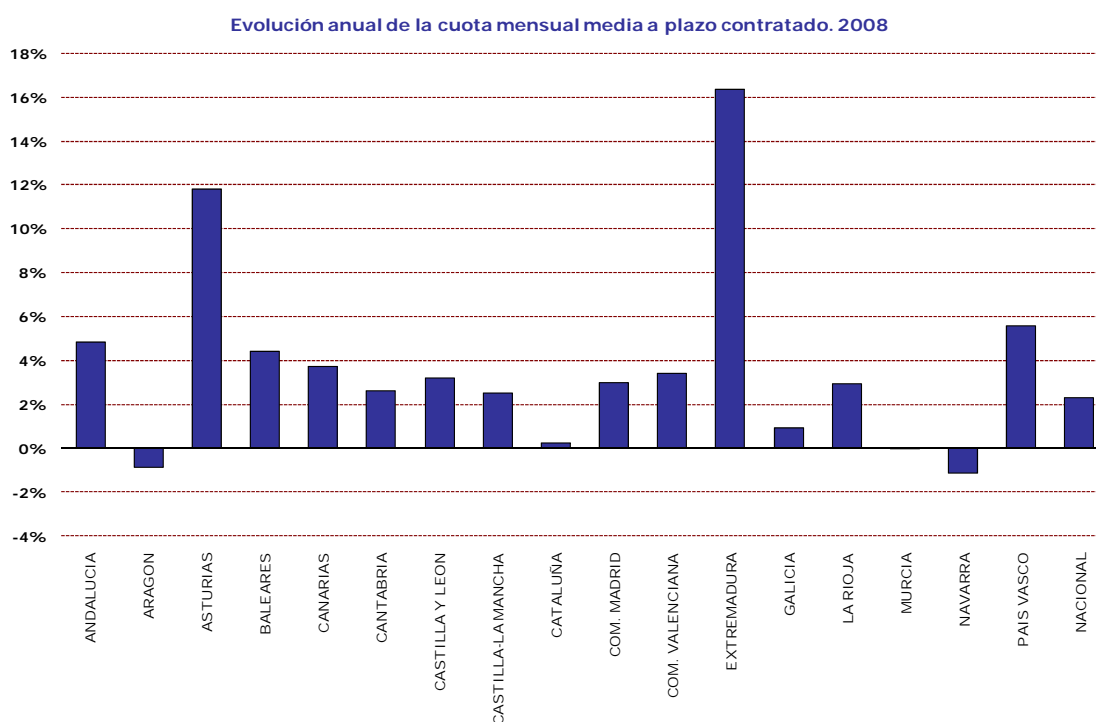
En consecuencia se ralentiza el crecimiento de la cuota hipotecaria y se reduce su peso relativo con respecto al coste salarial, mejorando en consecuencia la accesibilidad a la compra de vivienda. Sirva para ratificar dicho comentario el recordatorio de los resultados del año 2007, año en el que la cuota

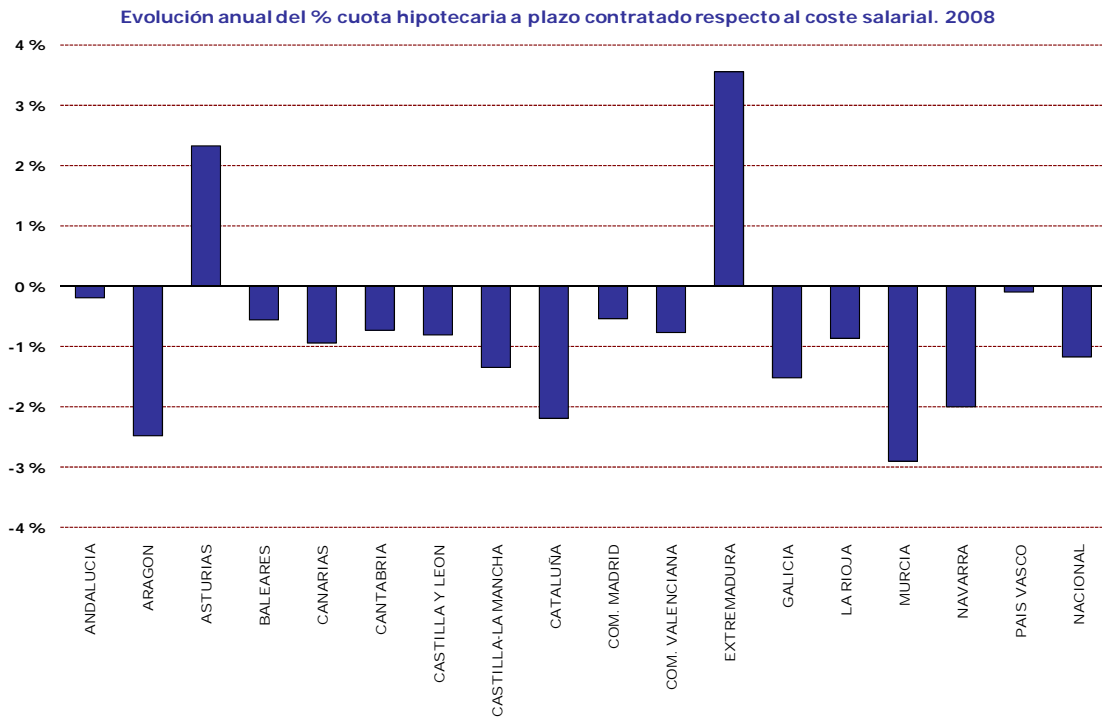
hipotecaria se incrementó un 15,41% y su porcentaje con respecto al coste salarial 7,06 puntos porcentuales.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2008		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	4,85%	-0,19 %
ARAGON	-0,88%	-2,49 %
ASTURIAS	11,83%	2,33 %
BALEARES	4,40%	-0,56 %
CANARIAS	3,71%	-0,94 %
CANTABRIA	2,62%	-0,74 %
CASTILLA Y LEON	3,20%	-0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,49%	-1,35 %
CATALUÑA	0,21%	-2,19 %
COM. MADRID	2,97%	-0,54 %
COM. VALENCIANA	3,41%	-0,77 %
EXTREMADURA	16,34%	3,55 %
GALICIA	0,94%	-1,51 %
LA RIOJA	2,94%	-0,86 %
MURCIA	-0,01%	-2,91 %
NAVARRA	-1,13%	-2,00 %
PAIS VASCO	5,57%	-0,09 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,29%</b>	<b>-1,18 %</b>

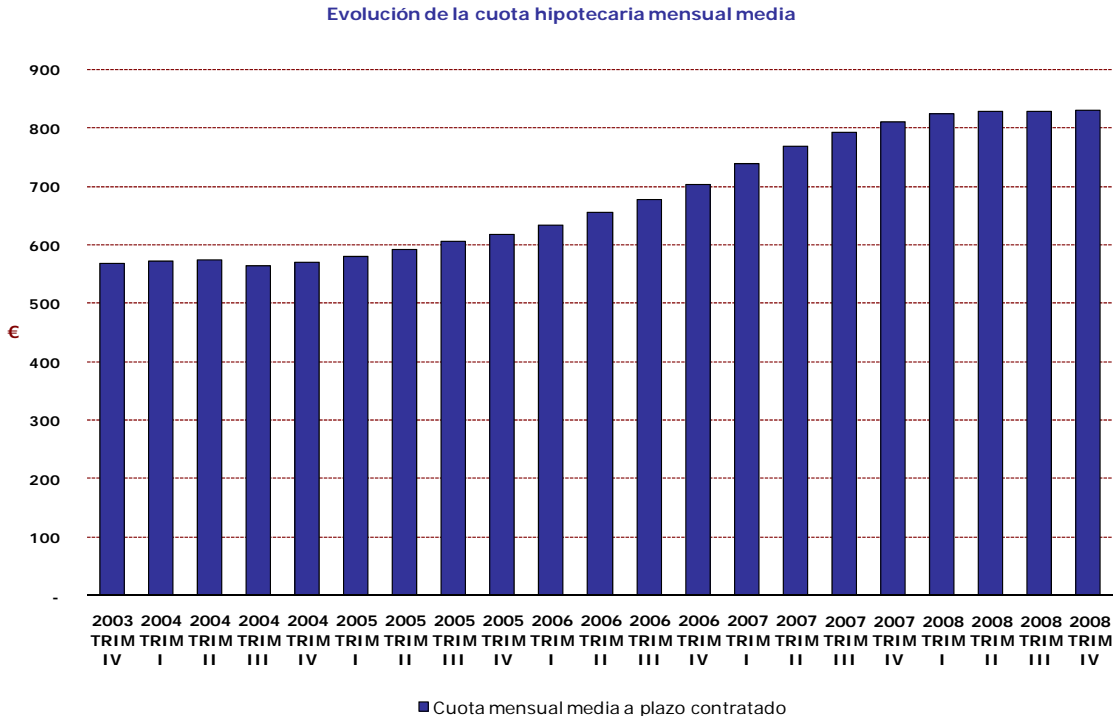
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la mayoría se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando Extremadura (16,34%) y Asturias (11,83%). Asimismo, en quince comunidades autónomas se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, destacando Murcia (-2,91%) y Aragón (-2,49%).

Los dos siguientes gráficos muestran, el primero de ellos, las tasas de variación del año 2008 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.





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 2008.



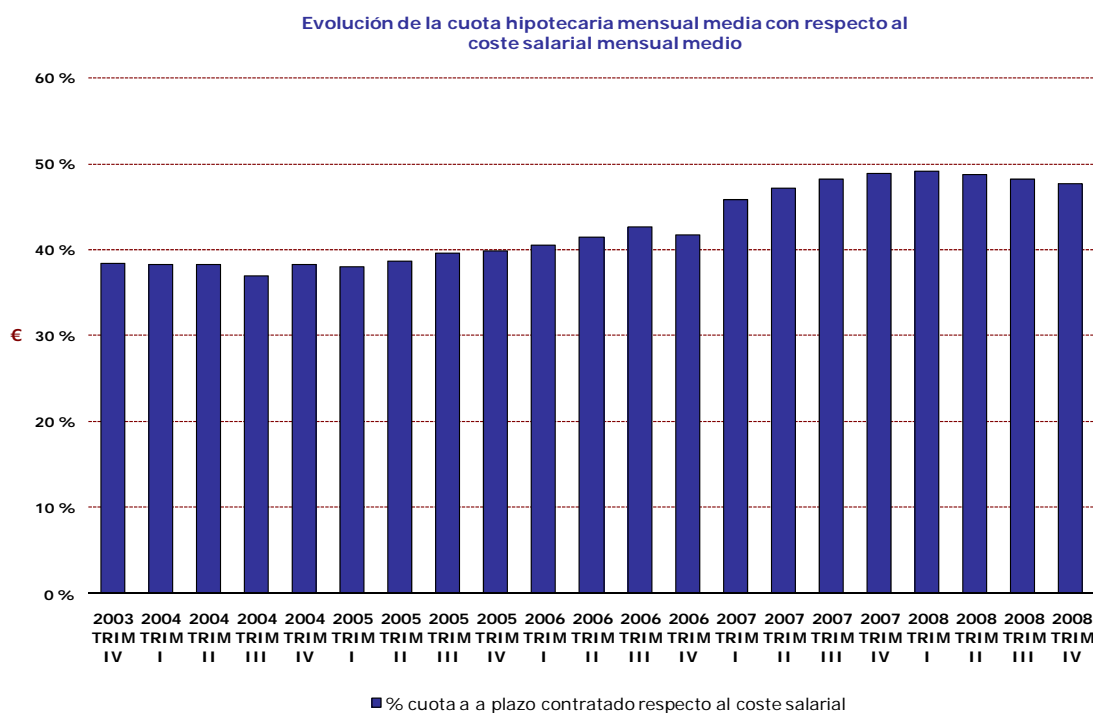
Concretamente, el gráfico anterior recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media al plazo de contratación del periodo, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003. Como puede observarse existe una clara tendencia al incremento de la cuota hipotecaria mensual media, especialmente desde el año 2005, que sin embargo

se ha visto ralentizado a partir de finales del año 2007, momento a partir del cual se observa un cierto grado de estabilidad.

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 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.

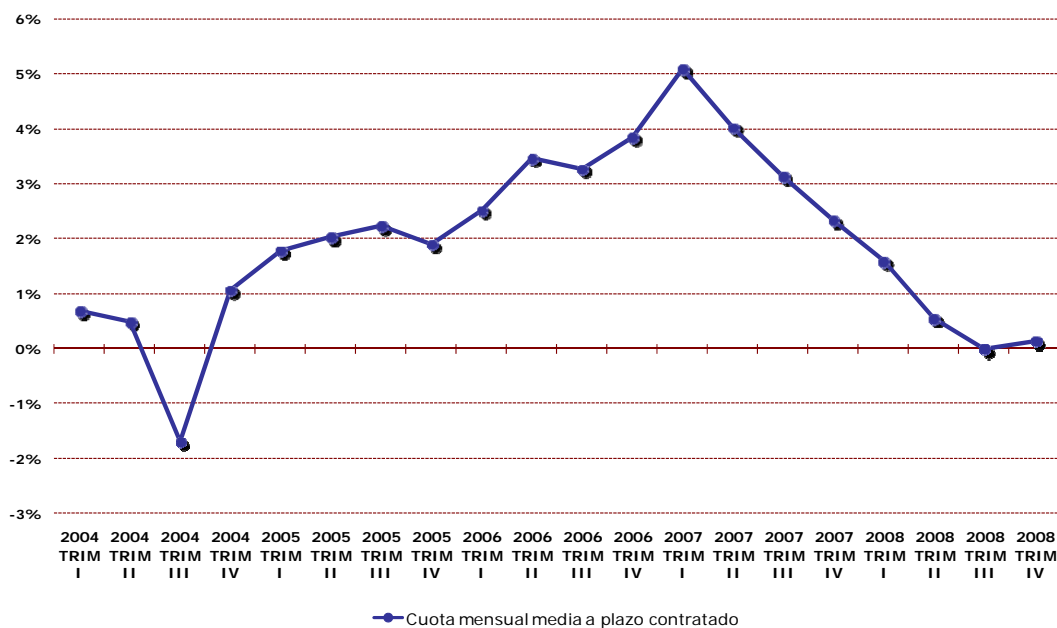
El problema añadido es que en este escenario no se contaba con el comportamiento de los tipos de interés, que ante una reactivación de los mismos, con su correspondiente incremento, llevó a que fuese difícil contrarrestar con plazos los efectos de precios y tipos, tal y como se observa con la evolución de las variables durante el año 2006 y parte del año 2007. A partir de la segunda mitad del año 2007 los resultados han tendido a la moderación de las tasas de crecimiento, dando lugar incluso a la reducción de los resultados absolutos durante los tres últimos trimestres del año 2008.



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 cuantía 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, fundamentalmente como consecuencia de la reducción del endeudamiento hipotecario medio. De hecho, el tercer trimestre del año 2008 alcanzó una tasa negativa. El último trimestre de 2008 ha contado con una variación prácticamente nula.

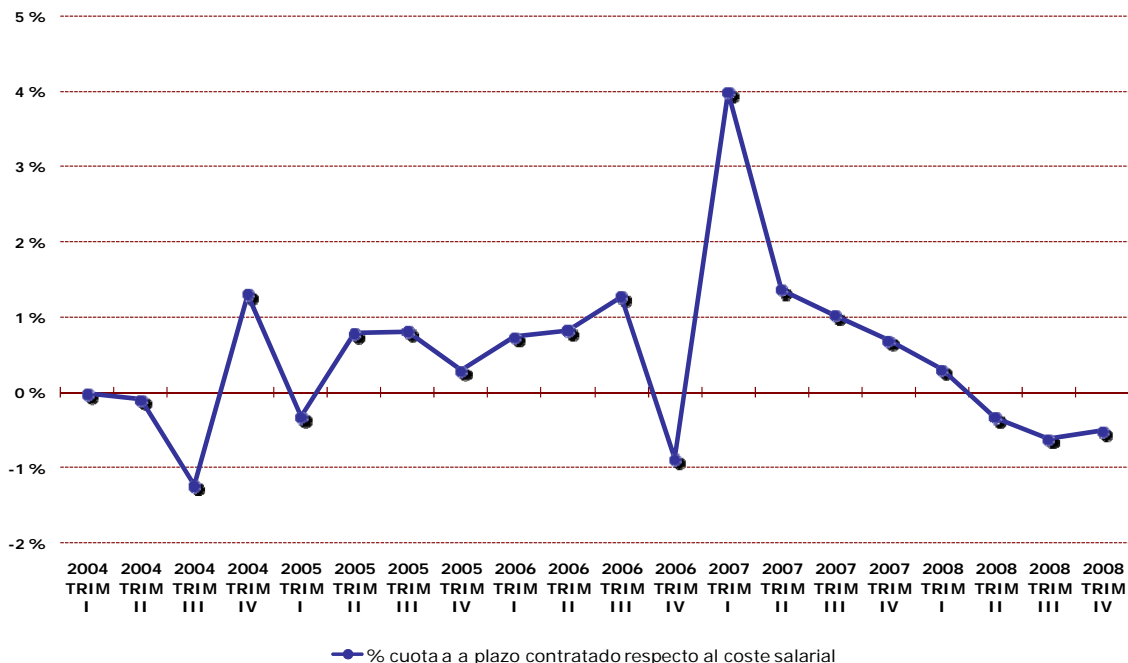


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media



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.

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



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. El punto máximo se alcanza el primer trimestre del año 2007, momento a partir del cual dicho porcentaje sufre crecimientos cada vez más bajos, llegando a alcanzar el segundo trimestre del año 2008 una tasa negativa, que ha continuado en los siguientes trimestres. Este escenario es consecuencia del mantenimiento de los crecimientos salariales, junto con la reducción del precio de la vivienda, que presiona hacia la reducción del endeudamiento hipotecario medio. Como efectos negativos en la accesibilidad hay que tener en cuenta las subidas de los tipos de interés hasta finales del año 2008 y la reducción de los plazos de contratación. El comportamiento de los tipos de interés durante los últimos meses y el precio de la vivienda hace

prever una importante mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres.

## VI. CONCLUSIONES

El Anuario 2008 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 2008 han sido 561.420, reduciéndose significativamente con respecto al año 2007, en el que se alcanzaron las 788.518 compraventas. De estas, 265.015 han correspondido a vivienda usada (447.254 en 2007) y 296.405 a vivienda nueva (341.264 en 2007). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 122.439 (21,81% del total), seguida de Comunidad Valenciana con 75.634 (13,47%), Cataluña con 62.954 (11,21%) y Comunidad de Madrid con 61.445 (10,94%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 12,20 en el año 2008 (17,44 en 2007), de las que 6,44 han sido viviendas nuevas (7,55 en 2007) y 5,76 viviendas usadas (9,89 en 2007). La Rioja, con 17,76 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Murcia con 17,51 y Castilla-La Mancha con 16,64.

Durante el año 2008 se ha producido una importante reducción del número de compraventas de vivienda, reduciéndose con respecto al año 2007 en un 28,80%. En vivienda nueva la reducción ha sido del 13,14% y en vivienda usada del 40,75%. En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, siendo especialmente intensas en vivienda usada. Las más destacadas para el total general han sido Cataluña (-44,10%), Baleares (-39,41%), Navarra (-32,91%), Comunidad Valenciana (-32,46%) y Comunidad de Madrid (-30,38%).

En cuanto a los resultados por provincias en el año 2008, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 61.445 (10,94% del total), seguida de las provincias de Barcelona con 38.639 (6,88%), Alicante con 33.148 (5,90%), Valencia con 30.931 (5,51%) y Málaga con 28.900 (5,15%). Por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor grado de actividad inmobiliaria lo han presentado las provincias de Madrid (30.190), Barcelona (17.296), Alicante (16.991) y Málaga (15.661). Por su parte, en vivienda usada han destacado las provincias de Madrid (31.255), Barcelona (21.343), Alicante (16.157) y Valencia (15.644).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Almería con 21,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Toledo con 21,30 y Guadalajara con 20,58. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Barcelona con 7,13, Vizcaya con 8,38 y Guipúzcoa con 8,51.

Se ha producido una generalizada tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda en las provincias. De las cincuenta analizadas en cuarenta y ocho se presentan reducciones del número de compraventas de vivienda, mientras que únicamente en dos se cuenta con incrementos. En vivienda nueva treinta provincias españolas presentan reducciones, mientras que en vivienda usada todas. Dentro de la generalización de los descensos, resultan especialmente significativos los resultados de las provincias costeras, destacando Tarragona (-50,51%), Gerona (-43,10%), Barcelona (-43,48%), Baleares (-39,41%), Alicante (-37,24%) y Tenerife (-36,47%).

- La vivienda nueva ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de compraventas en el año 2008, con el 52,80% del total, incrementándose significativamente con respecto al año 2007 cuyo resultado fue del 43,28%. Este resultado es consecuencia de la mayor reducción de compraventas de vivienda usada, que ha llevado a que esta tipología de vivienda represente el 47,20% de las compraventas de vivienda registradas durante el año 2008, frente al 56,72% del año 2007.

Dentro del total de vivienda nueva, la vivienda nueva libre ha representado el 48,16% del total de compraventas (40,04% en 2007) y la protegida el 4,64% (3,24% en 2007), incrementándose el peso relativo en ambas con respecto al pasado año.

Las comunidades autónomas de Asturias, Castilla y León, Cataluña, Comunidad de Madrid, Extremadura y País Vasco han sido las únicas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada que nueva, siendo, en consecuencia, las que han presentado un menor grado de renovación de su mercado inmobiliario. Las comunidades autónomas con mayor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de compraventas de vivienda nueva) han sido Navarra (66,15%), Galicia (63,14%), Canarias (61,36%) y Murcia (60,74%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan el 60% de compraventas de vivienda nueva.

En vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales han sido Navarra (15,27%), Extremadura (11,01%), País Vasco (10,86%), Castilla-La Mancha (7,02%), Aragón (5,43%), Galicia (5,24%) y Asturias (5,09%).

- 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 m<sup>2</sup>. Concretamente en el año 2008 han sido el 52,80%. El 27,89% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m<sup>2</sup>, el 16,08% entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, y únicamente el 3,23% contaba con una superficie media inferior a los 40 m<sup>2</sup>.

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han presentado un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones. Sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional han presentado un mayor 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...). En consecuencia, cuanto menor es el precio de la vivienda generalmente 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 m<sup>2</sup>: Canarias (7,73%), Comunidad de Madrid (4,90%), Baleares (4,62%) y Galicia (4,53%).
  - Entre 40 y 60 m<sup>2</sup>: Cataluña (23,71%), Cantabria (22,31%) y Canarias (22,11%).
  - Entre 60 y 80 m<sup>2</sup>: Cantabria (38,58%), Asturias (35,23%) y País Vasco (35,22%).
  - Más de 80 m<sup>2</sup>: Extremadura (71,59%), Castilla-La Mancha (70,48%) y Navarra (65,93%).
- La superficie media de vivienda transferida se ha mantenido durante el año 2008 en las distintas modalidades de vivienda, presentando un resultado medio de 100,05 m<sup>2</sup> (100,36 m<sup>2</sup> en 2007). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 103,44 m<sup>2</sup> (105,54 m<sup>2</sup> en 2007), seguida de la vivienda usada con 98,75 m<sup>2</sup> (98,06 m<sup>2</sup>), y la vivienda nueva protegida con 83,46 m<sup>2</sup> (84,09 m<sup>2</sup>).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 121,86 m<sup>2</sup> (126,01 m<sup>2</sup> en 2007), Extremadura con 114,19 m<sup>2</sup> (115,12 m<sup>2</sup>) y Castilla y León con 110,42 m<sup>2</sup> (111,86 m<sup>2</sup>). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias con 84,08 m<sup>2</sup> (83,15 m<sup>2</sup> en 2007), País Vasco con 87,49 m<sup>2</sup> (88,27 m<sup>2</sup>), Canarias con 89,52 m<sup>2</sup> (88,28 m<sup>2</sup>) y Cataluña con 91,47 m<sup>2</sup> (91,83 m<sup>2</sup>).

- El 5,85% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2008, de acuerdo al muestreo realizado, correspondieron a ciudadanos extranjeros, reduciéndose significativamente con respecto al año 2007 (8,29%). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 37,84% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los alemanes (5,05%), irlandeses (4,93%), rusos (4,18%) y franceses (3,98%). Las primeras posiciones las han ocupado países con mayor poder adquisitivo, desplazando a nacionalidades que tradicionalmente ocupaban, junto a los británicos, los primeros lugares del ranking, como ecuatorianos, marroquíes, rumanos y colombianos.

Los británicos son los que más se decantan por la compra de vivienda nueva ya que en el 65,68% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de rusos (63,86%), irlandeses (60,65%) y daneses (60,31%). Por el contrario, las nacionalidades que optan mayoritariamente por

la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por peruanos (73,18%), ecuatorianos (68,01%), marroquíes (65,33%), franceses (61,47%), colombianos (60,79%) y rumanos (60,64%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie (más de 100 m<sup>2</sup>) y viceversa. En las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> las nacionalidades con un mayor peso relativo son holandeses (56,60%), chinos (42,31%), alemanes (39,96%), daneses (38,57%), españoles (35,72%), rusos (35,59%) y franceses (35,13%). Por el contrario, por debajo del 20% se encuentran ecuatorianos (19,36%) y peruanos (14,18%).

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2008 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 7 años y 291 días (7 años y 120 días en 2007), 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 (11 años y 272 días), Navarra (10 años y 319 días) y Comunidad Valenciana (9 años y 156 días). Por su parte, la Comunidad de Madrid ha sido la que ha contado con un mayor grado de rotación en la transmisión de viviendas al presentar el resultado más bajo, con 6 años y 108 días.

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo aproximadamente un 30% de las transmisiones de vivienda del año 2008 se habían comprado hace menos de tres años, ratificando el uso de la vivienda como bien de inversión por una parte importante del mercado inmobiliario español. El 48,2% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre tres y diez años, mientras que únicamente el 21,2% 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 2008 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorros con el 51,14%, seguidas de los Bancos con el 39,25% y Otras entidades financieras con el 9,61%. 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 Ahorros.

Por lo que respecta a la evolución en el año 2008 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorros han perdido 6,78 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a una mejora de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos (4,73 puntos porcentuales) y Otras entidades financieras (2,05 puntos porcentuales).

- 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 72,28%, seguido de los terrenos urbanos no edificados (14,18%), locales comerciales (6,32%), naves industriales (3,09%), bienes inmueble rústicos (2,43%) y garajes y trasteros (1,70%).

Con respecto al año 2007 se ha producido una reducción de 3,56pp en la financiación destinada a vivienda, viendo incrementado el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles, destacando el crecimiento de 1,45pp en locales comerciales y 1,05pp de 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 2008 muestran cómo el 93,16% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 6,84% a vivienda protegida. Por comunidades autónomas, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida, se encuentran Extremadura (16,01%), Navarra (12,83%) y Asturias (10,82%).

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 Ahorros con el 54,16%, seguidas de los Bancos con el 37,25% y Otras entidades financieras con el 8,59%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del

peso relativo de las Cajas de Ahorros, alcanzando el 59,10% del total de nuevo crédito hipotecario, seguido de los Bancos con el 29,59% y Otras entidades financieras con el 11,31%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha roto su tendencia alcista durante el año 2008, alcanzando los 1.797 €/m<sup>2</sup> (1.900 €/m<sup>2</sup> en 2007), con una reducción anual con respecto al año 2007 del 5,42% (incremento del 10,11% en 2007).

Atendiendo a la agrupación por tipo de entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos con una media en el año 2008 de 1.900 €/m<sup>2</sup>, seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.752 €/m<sup>2</sup> y Otras entidades financieras con 1.689 €/m<sup>2</sup>. Todas ellas han sufrido descensos en el año 2008, destacando la reducción de Cajas de Ahorros con una tasa del -7,74%, seguidas de Bancos con un -2,46% y Otras entidades financieras con un -2,37%.

Resultan asimismo reseñables 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 (2.604 €/m<sup>2</sup>), Cataluña (2.480 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.270 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (2.036 €/m<sup>2</sup>), que sobrepasan los 2.000 €/m<sup>2</sup>.

En la mayoría de las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras se han producido reducciones en los importes de contratación de crédito hipotecario durante el año 2008, destacando las comunidades autónomas de Aragón (-5,91%), Comunidad de Madrid (-5,48%) y Cataluña (-3,99%).

- 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 compraventa de vivienda también haya presentado reducciones durante el año 2008, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 142.324 € (151.432 € en el año 2007). El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos con 155.585 €, frente a los 137.112 € de las Cajas de Ahorros, demostrando que los Bancos, en términos medios, suelen contar con clientes de mayor poder adquisitivo y, en consecuencia, mayor capacidad de endeudamiento. Otras entidades financieras se han quedado en 127.078 €.

Por comunidades autónomas, el mayor importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (213.738 €), País Vasco (169.330 €), Cataluña (167.556 €) y Baleares (161.719 €).

La tasa de variación anual del nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda muestra un descenso del 6,01%, frente al incremento del 5,22% del año 2007, ratificando el cambio de tendencia del endeudamiento hipotecario. Por tipo de entidad financiera concesionaria todas han presentado reducciones, encabezadas por Cajas de Ahorros con un -7,53% (incremento del 4,56% en 2007), seguidas de Bancos con un -5,06% (incremento del 6,61% en 2007) y Otras entidades financieras con un -1,96% (incremento del 8,94% en 2007).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas las reducciones se han generalizado, presentando tasas negativas quince de ellas. Las comunidades autónomas con mayores reducciones para el total general han sido Cataluña (-9,76%), Extremadura (-9,03%), Navarra (-7,31%) y Murcia (-7,10%).

- Los nuevos créditos hipotecarios, durante el año 2008, se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 98,53% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual al formalizarse únicamente en el 1,47% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 88,29% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 6,49% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (3,75%).

Las tendencias marcan mínimas oscilaciones, destacando en todo caso un leve crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de fijo (0,27 puntos porcentuales), así como un mantenimiento del tradicional crecimiento en la utilización del EURIBOR (1,11 puntos porcentuales) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (1,95 puntos porcentuales), incrementando ligeramente el peso relativo del resto de índices de referencia (0,57 puntos porcentuales).

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda se está reduciendo con respecto a periodos anteriores, perdiéndose una de las pocas herramientas a disposición del ciudadano para contrarrestar los efectos que tenía el incremento del precio de la vivienda sobre su renta disponible. Concretamente, el año 2008 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 321 meses (26 años y 9 meses). En el año 2007 dicho resultado fue de 336 meses (28 años). La mayor duración media se ha presentado en las Cajas de Ahorros con un resultado de 324 meses (27 años), seguidas de los Bancos con 319 meses (26 años y 7 meses) y Otras entidades financieras con 303 meses (25 años y 3 meses).

Por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio y elevada homogeneidad, con una tendencia hacia la reducción de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación son Extremadura con 337 meses (28 años y 1 mes), Navarra con 335 meses (27 años y 11 meses), Castilla-La Mancha y Comunidad de Madrid con 334 meses (27 años y 10 meses).

Durante el año 2008 la duración media se ha reducido en un 4,46%, frente al incremento del 3,70% en el año 2007. Por tanto, se ha producido un cambio de tendencia en el comportamiento de esta variable dado el tradicional incremento de los últimos años. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido superiores en Bancos con una reducción del 5,90% (incremento del 5,28% en 2007), seguidos de Cajas de Ahorros con un descenso del 4,42% (incremento del 3,35% en 2007) y Otras entidades financieras con un descenso del 3,19% (incremento del 4,33% en 2007).

- Dependiendo del tipo del bien inmueble al que está destinado el nuevo 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 302 meses (25 años y 2 meses), reduciéndose igualmente con respecto al año 2007, en el que la duración media fue 311 meses (25 años y 11 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de financiación hipotecaria con mayor duración media han sido las viviendas, con 321 meses (26 años y 9 meses). La duración de la financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido de 301 meses (25 años y 1 mes). El resto de naturalezas de bienes inmuebles han contado con un menor periodo de contratación al vincularse generalmente con actividades mercantiles. En particular, los locales comerciales tuvieron un periodo de contratación de 192 meses (16 años), las naves industriales 163 meses (13 años y 7 meses) y los terrenos no edificados 161 meses (13 años y 5 meses).

En todas las naturalezas de bienes inmuebles se ha producido una importante reducción del plazo de contratación. En concreto, para el conjunto de bienes inmuebles se ha producido una reducción del 5,92%, frente al incremento del 2,64% en el año 2007. El mayor descenso lo han sufrido los terrenos con un -12,97% (3,77% de incremento en 2007), seguidos de locales comerciales con un -10,28% (1,89%), naves industriales con un -9,94% (2,94%), garajes y trasteros con un -6,81% (0,32%) y vivienda con un -4,46% (3,74%).

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en el año 2008 en los 829,54 €, representando el 47,66% del coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado ligeramente durante el último año (2,29%), consecuencia del equilibrio existente entre los movimientos de los tipos de interés, los plazos de contratación y el endeudamiento hipotecario. Por su parte, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial se ha reducido con respecto al año 2007 (1,18 puntos porcentuales), fundamentalmente como consecuencia del mayor incremento de los salarios con respecto al incremento de la cuota, es decir, el incremento de los salarios y la reducción del endeudamiento hipotecario ha tenido unos efectos sobre la accesibilidad

superiores al incremento de los tipos de interés (todavía presente para el periodo informativo de referencia) y la reducción de los plazos de contratación.

Con respecto al año 2007 nuevamente supone un importante cambio de tendencia ya que en dicho periodo el crecimiento de la cuota hipotecaria fue del 15,41% y su porcentaje con respecto al coste salarial de 7,06 puntos porcentuales.

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 (829,54 €) se encuentran Comunidad de Madrid (1.196,72 €), Cataluña (988,73 €), Baleares (978,20 €) y País Vasco (959,42 €).

Por lo que respecta al porcentaje de la 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 (59,35%), Comunidad de Madrid (57,81%) y Cataluña (52,85%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 40%, son Extremadura (39,25%) y Asturias (39,41%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2008 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 REGISTRADAS	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	2008			ANUALES		
CCAA	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	122.439	70.017	52.422	-28,11%	-19,91%	-36,76%
ARAGON	14.980	8.120	6.860	-28,27%	-15,52%	-39,14%
ASTURIAS	13.627	6.266	7.361	-23,07%	-14,16%	-29,32%
BALEARES	12.425	6.973	5.452	-39,41%	-26,62%	-50,45%
CANARIAS	25.590	15.701	9.889	-26,43%	-14,06%	-40,12%
CANTABRIA	9.069	5.290	3.779	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTILLA Y LEON	31.584	15.577	16.007	-23,57%	2,02%	-38,57%
CASTILLA-LA MANCHA	33.992	17.424	16.568	-12,20%	33,39%	-35,42%
CATALUÑA	62.954	29.549	33.405	-44,10%	-36,63%	-49,38%
COM. MADRID	61.445	30.190	31.255	-30,38%	-2,24%	-45,52%
COM. VALENCIANA	75.634	37.999	37.635	-32,46%	-14,34%	-44,35%
EXTREMADURA	13.974	4.851	9.123	0,57%	90,98%	-19,66%
GALICIA	27.384	17.291	10.093	-11,66%	15,78%	-37,17%
LA RIOJA	5.638	3.154	2.484	-25,32%	4,02%	-45,02%
MURCIA	24.970	15.166	9.804	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	6.463	4.275	2.188	-32,91%	-30,78%	-36,73%
PAIS VASCO	19.252	8.562	10.690	-26,60%	-21,79%	-30,05%
<b>NACIONAL</b>	<b>561.420</b>	<b>296.405</b>	<b>265.015</b>	<b>-28,80%</b>	<b>-13,14%</b>	<b>-40,75%</b>

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	2008			ANUALES		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	12.111	7.640	4.471	-6,03%	28,53%	-35,61%
ALAVA	3.679	1.250	2.429	-25,71%	-37,00%	-18,16%
ALBACETE	4.355	2.127	2.228	-30,01%	-14,51%	-40,33%
ALICANTE	33.148	16.991	16.157	-37,24%	-24,02%	-46,94%
ALMERIA	14.314	9.807	4.507	-32,74%	-17,80%	-51,81%
ASTURIAS	13.627	6.266	7.361	-23,07%	-14,16%	-29,32%
AVILA	3.000	1.148	1.852	-3,38%	53,48%	-21,43%
BADAJOS	9.070	3.823	5.247	16,57%	132,83%	-14,53%
BALEARES	12.425	6.973	5.452	-39,41%	-26,62%	-50,45%
BARCELONA	38.639	17.296	21.343	-43,48%	-35,43%	-48,66%
BURGOS	4.728	2.867	1.861	-28,15%	-17,99%	-39,66%
CACERES	4.904	1.028	3.876	-19,79%	14,48%	-25,69%
CADIZ	18.186	13.626	4.560	-27,51%	-22,83%	-38,61%
CANTABRIA	9.069	5.290	3.779	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTELLON	11.555	5.721	5.834	-11,27%	13,71%	-26,99%
CIUDAD REAL	7.501	3.936	3.565	-5,29%	30,03%	-27,14%
CORDOBA	8.355	4.817	3.538	-25,98%	-15,70%	-36,52%
CUENCA	2.968	872	2.096	-28,27%	91,23%	-43,07%
GIRONA	9.454	5.252	4.202	-43,10%	-32,53%	-52,42%
GRANADA	12.912	7.682	5.230	-22,20%	-4,93%	-38,59%
GUADALAJARA	4.893	3.590	1.303	-14,59%	19,67%	-52,25%
GUIPUZCOA	5.966	3.215	2.751	-25,40%	-12,45%	-36,39%
HUELVA	7.938	4.632	3.306	-26,01%	-28,73%	-21,83%
HUESCA	4.011	2.115	1.896	-23,79%	-12,93%	-33,10%
JAEN	7.799	3.879	3.920	-22,71%	4,50%	-38,54%
LA RIOJA	5.638	3.154	2.484	-25,32%	4,02%	-45,02%
LAS PALMAS	13.548	8.188	5.360	-14,42%	2,02%	-31,32%
LEON	5.538	3.052	2.486	-29,92%	-10,31%	-44,74%
LLEIDA	5.767	3.372	2.395	-37,75%	-36,41%	-39,54%
LUGO	3.987	2.603	1.384	-2,35%	31,73%	-34,31%
MADRID	61.445	30.190	31.255	-30,38%	-2,24%	-45,52%
MALAGA	28.900	15.661	13.239	-31,79%	-23,09%	-39,84%
MURCIA	24.970	15.166	9.804	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	6.463	4.275	2.188	-32,91%	-30,78%	-36,73%
OURENSE	3.080	2.028	1.052	-17,16%	0,60%	-38,19%
PALENCIA	1.872	810	1.062	18,86%	191,37%	-18,12%
PONTEVEDRA	8.206	5.020	3.186	-20,42%	0,42%	-40,02%
SALAMANCA	4.207	1.971	2.236	-24,21%	4,12%	-38,87%
SEGOVIA	2.269	726	1.543	-30,89%	-12,74%	-37,05%
SEVILLA	24.035	9.913	14.122	-26,88%	-26,39%	-27,22%
SORIA	1.385	763	622	-16,01%	4,52%	-32,32%
TARRAGONA	9.094	3.629	5.465	-50,51%	-46,28%	-52,97%
TENERIFE	12.042	7.513	4.529	-36,47%	-26,66%	-48,01%
TERUEL	1.945	877	1.068	-9,07%	16,62%	-23,00%
TOLEDO	14.275	6.899	7.376	-2,94%	68,64%	-30,52%
VALENCIA	30.931	15.287	15.644	-32,97%	-9,90%	-46,39%
VALLADOLID	6.106	2.602	3.504	-30,34%	-5,00%	-41,86%
VIZCAYA	9.607	4.097	5.510	-27,66%	-22,58%	-31,03%
ZAMORA	2.479	1.638	841	-14,90%	42,56%	-52,32%
ZARAGOZA	9.024	5.128	3.896	-33,07%	-20,26%	-44,75%
<b>NACIONAL</b>	<b>561.420</b>	<b>296.405</b>	<b>265.015</b>	<b>-28,80%</b>	<b>-13,14%</b>	<b>-40,75%</b>

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS DE VIVIENDA	RESULTADOS ABSOLUTOS			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	2008			ANUALES		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CCAA						
ANDALUCIA	52,54 %	4,65 %	42,81 %	5,08 %	0,78 %	-5,86 %
ARAGON	48,78 %	5,43 %	45,79 %	6,92 %	1,26 %	-8,18 %
ASTURIAS	40,89 %	5,09 %	54,02 %	3,97 %	0,80 %	-4,77 %
BALEARES	54,93 %	1,19 %	43,88 %	10,12 %	-0,34 %	-9,78 %
CANARIAS	57,18 %	4,18 %	38,64 %	8,52 %	0,31 %	-8,83 %
CANTABRIA	53,51 %	4,82 %	41,67 %	8,11 %	2,13 %	-10,24 %
CASTILLA Y LEON	46,53 %	2,79 %	50,68 %	11,92 %	0,46 %	-12,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	44,24 %	7,02 %	48,74 %	14,14 %	3,38 %	-17,52 %
CATALUÑA	44,09 %	2,85 %	53,06 %	4,47 %	1,07 %	-5,54 %
COM. MADRID	44,33 %	4,80 %	50,87 %	12,06 %	2,08 %	-14,14 %
COM. VALENCIANA	46,82 %	3,42 %	49,76 %	9,97 %	0,65 %	-10,62 %
EXTREMADURA	23,70 %	11,01 %	65,29 %	10,36 %	6,07 %	-16,43 %
GALICIA	57,90 %	5,24 %	36,86 %	13,56 %	1,40 %	-14,96 %
LA RIOJA	54,49 %	1,45 %	44,06 %	16,42 %	-0,64 %	-15,78 %
MURCIA	58,89 %	1,85 %	39,26 %	10,69 %	0,08 %	-10,77 %
NAVARRA	50,88 %	15,27 %	33,85 %	-4,24 %	6,28 %	-2,04 %
PAIS VASCO	33,61 %	10,86 %	55,53 %	-0,59 %	3,32 %	-2,73 %
<b>NACIONAL</b>	<b>48,16 %</b>	<b>4,64 %</b>	<b>47,20 %</b>	<b>8,12 %</b>	<b>1,40 %</b>	<b>-9,52 %</b>

DISTRIBUCIÓN DE COMPRVENTAS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)				NÚMEROS ÍNDICE			
	2008				2008			
	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>
ANDALUCIA	3,05 %	13,26 %	26,31 %	57,38 %	94,43	82,46	94,33	108,67
ARAGON	2,90 %	21,59 %	32,42 %	43,09 %	89,78	134,27	116,24	81,61
ASTURIAS	3,55 %	20,09 %	35,23 %	41,13 %	109,91	124,94	126,32	77,90
BALEARES	4,62 %	14,94 %	24,36 %	56,08 %	143,03	92,91	87,34	106,21
CANARIAS	7,73 %	22,11 %	28,05 %	42,11 %	239,32	137,50	100,57	79,75
CANTABRIA	2,04 %	22,31 %	38,58 %	37,07 %	63,16	138,74	138,33	70,21
CASTILLA Y LEON	1,85 %	12,94 %	27,85 %	57,36 %	57,28	80,47	99,86	108,64
CASTILLA-LA MANCHA	1,58 %	8,79 %	19,15 %	70,48 %	48,92	54,66	68,66	133,48
CATALUÑA	3,95 %	23,71 %	34,24 %	38,10 %	122,29	147,45	122,77	72,16
COM. MADRID	4,90 %	20,66 %	27,85 %	46,59 %	151,70	128,48	99,86	88,24
COM. VALENCIANA	1,89 %	11,38 %	22,93 %	63,80 %	58,51	70,77	82,22	120,83
EXTREMADURA	2,34 %	7,92 %	18,15 %	71,59 %	72,45	49,25	65,08	135,59
GALICIA	4,53 %	16,42 %	30,47 %	48,58 %	140,25	102,11	109,25	92,01
LA RIOJA	1,97 %	9,95 %	27,90 %	60,18 %	60,99	61,88	100,04	113,98
MURCIA	1,89 %	12,10 %	27,56 %	58,45 %	58,51	75,25	98,82	110,70
NAVARRA	0,96 %	8,12 %	24,99 %	65,93 %	29,72	50,50	89,60	124,87
PAIS VASCO	1,57 %	17,11 %	35,22 %	46,10 %	48,61	106,41	126,28	87,31
<b>NACIONAL</b>	<b>3,23 %</b>	<b>16,08 %</b>	<b>27,89 %</b>	<b>52,80 %</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

DISTRIBUCIÓN DE COMPRVENTAS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	ANUALES			
	Pisos menos 40 m <sup>2</sup>	Pisos 40 a 60 m <sup>2</sup>	Pisos 60 a 80 m <sup>2</sup>	Pisos más 80 m <sup>2</sup>
ANDALUCIA	-0,43 %	-0,27 %	0,91 %	-0,21 %
ARAGON	-0,85 %	-2,80 %	2,03 %	1,62 %
ASTURIAS	0,02 %	-0,50 %	-1,32 %	1,80 %
BALEARES	-2,12 %	-1,07 %	0,07 %	3,12 %
CANARIAS	-0,85 %	-1,29 %	0,64 %	1,50 %
CANTABRIA	-1,03 %	0,70 %	0,22 %	0,12 %
CASTILLA Y LEON	0,23 %	0,33 %	0,13 %	-0,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,87 %	0,08 %	0,42 %	0,37 %
CATALUÑA	-0,73 %	-0,08 %	1,27 %	-0,46 %
COM. MADRID	-0,08 %	0,27 %	1,08 %	-1,27 %
COM. VALENCIANA	-0,30 %	-0,45 %	-0,94 %	1,69 %
EXTREMADURA	-0,36 %	-1,64 %	-0,39 %	2,38 %
GALICIA	-0,05 %	1,98 %	0,69 %	-2,62 %
LA RIOJA	0,78 %	-2,62 %	0,81 %	1,04 %
MURCIA	-0,70 %	3,53 %	4,13 %	-6,96 %
NAVARRA	0,14 %	0,88 %	1,52 %	-2,54 %
PAIS VASCO	-0,16 %	-0,98 %	0,26 %	0,87 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,44 %</b>	<b>-0,31 %</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,26 %</b>

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA	RESULTADOS ABSOLUTOS (m <sup>2</sup> )				NÚMEROS ÍNDICES			
	2008				2008			
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	102,07	104,81	84,85	100,91	102	101	102	102
ARAGON	94,67	92,76	82,36	97,76	95	90	99	99
ASTURIAS	84,08	87,46	81,27	82,39	84	85	97	83
BALEARES	102,97	106,11	79,78	99,90	103	103	96	101
CANARIAS	89,52	93,13	82,78	85,67	89	90	99	87
CANTABRIA	92,97	98,09	71,26	90,43	93	95	85	92
CASTILLA Y LEON	110,42	112,13	84,94	110,75	110	108	102	112
CASTILLA-LA MANCHA	121,86	125,19	88,05	122,87	122	121	105	124
CATALUÑA	91,47	96,23	76,58	88,91	91	93	92	90
COM. MADRID	95,00	104,93	83,29	89,79	95	101	100	91
COM. VALENCIANA	103,32	106,03	88,37	102,31	103	103	106	104
EXTREMADURA	114,19	121,68	90,35	114,66	114	118	108	116
GALICIA	99,65	102,18	79,54	98,42	100	99	95	100
LA RIOJA	99,22	97,48	91,57	101,03	99	94	110	102
MURCIA	101,08	98,31	94,90	104,40	101	95	114	106
NAVARRA	106,35	113,30	83,34	105,12	106	110	100	106
PAIS VASCO	87,49	92,20	77,75	86,47	87	89	93	88
<b>NACIONAL</b>	<b>100,05</b>	<b>103,44</b>	<b>83,46</b>	<b>98,75</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	ANUALES			
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,28%	-2,16%	0,45%	1,27%
ARAGON	-0,54%	-4,18%	3,95%	2,84%
ASTURIAS	1,12%	1,86%	4,92%	0,44%
BALEARES	3,44%	1,59%	1,12%	4,08%
CANARIAS	1,40%	1,24%	-1,74%	0,56%
CANTABRIA	-0,51%	-5,59%	-5,63%	4,24%
CASTILLA Y LEON	-1,29%	-1,65%	4,80%	-1,16%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,29%	-3,91%	-2,99%	-2,27%
CATALUÑA	-0,39%	-2,25%	0,43%	0,97%
COM. MADRID	-2,37%	-3,67%	-3,87%	-3,34%
COM. VALENCIANA	1,71%	-0,63%	1,35%	2,83%
EXTREMADURA	-0,81%	-16,54%	-4,80%	3,20%
GALICIA	-6,41%	-13,49%	-4,04%	-0,83%
LA RIOJA	1,90%	1,43%	9,10%	2,65%
MURCIA	-3,41%	-3,19%	-2,44%	-2,99%
NAVARRA	0,56%	-0,72%	-5,86%	6,07%
PAIS VASCO	-0,88%	-2,10%	-2,00%	0,26%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,31%</b>	<b>-1,99%</b>	<b>-0,75%</b>	<b>0,70%</b>

<b>COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2008</b>			
<b>Nacionalidades</b>	<b>Recuento</b>	<b>%</b>	<b>% s/extranjeros</b>
Reino Unido	11.485	2,21%	37,84%
Alemania	1.534	0,30%	5,05%
Irlanda	1.497	0,29%	4,93%
Rusia	1.270	0,24%	4,18%
Francia	1.207	0,23%	3,98%
Ecuador	1.069	0,21%	3,52%
Rumania	1.062	0,20%	3,50%
Italia	1.021	0,20%	3,36%
Marruecos	1.021	0,20%	3,36%
Holanda	924	0,18%	3,04%
China	631	0,12%	2,08%
Noruega	560	0,11%	1,85%
Bélgica	540	0,10%	1,78%
Colombia	505	0,10%	1,66%
Suecia	491	0,09%	1,62%
Dinamarca	446	0,09%	1,47%
Argentina	335	0,06%	1,10%
Portugal	275	0,05%	0,91%
Perú	261	0,05%	0,86%
Resto	4.216	0,81%	13,89%
<b>EXTRANJEROS</b>	<b>30.350</b>	<b>5,85%</b>	<b>100,00%</b>
<b>NACIONALES</b>	<b>488.869</b>	<b>94,15%</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL</b>	<b>519.219</b>	<b>100,00%</b>	

<b>COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2008</b>		
<b>Nacionalidades</b>	<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>
Reino Unido	65,68%	34,32%
Alemania	50,00%	50,00%
Irlanda	60,65%	39,35%
Rusia	63,86%	36,14%
Francia	38,53%	61,47%
Ecuador	31,99%	68,01%
Rumania	39,36%	60,64%
Italia	50,24%	49,76%
Marruecos	34,67%	65,33%
Holanda	57,58%	42,42%
China	42,00%	58,00%
Noruega	56,96%	43,04%
Bélgica	51,48%	48,52%
Colombia	39,21%	60,79%
Suecia	49,08%	50,92%
Dinamarca	60,31%	39,69%
Argentina	50,45%	49,55%
Portugal	48,36%	51,64%
Perú	26,82%	73,18%
Resto	45,02%	54,98%
<b>NACIONALES</b>	<b>50,95%</b>	<b>49,05%</b>
<b>MEDIA</b>	<b>51,15%</b>	<b>48,85%</b>

<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2008</b>					
<b>Nacionalidades</b>	<b>&lt;40 m<sup>2</sup></b>	<b>40-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-80 m<sup>2</sup></b>	<b>80-100 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;100 m<sup>2</sup></b>
Reino Unido	2,82%	13,86%	31,10%	19,02%	33,19%
Alemania	7,50%	16,88%	20,34%	15,32%	39,96%
Irlanda	6,41%	20,17%	31,46%	15,83%	26,12%
Rusia	3,39%	11,42%	28,27%	21,34%	35,59%
Francia	8,45%	17,98%	19,14%	19,30%	35,13%
Ecuador	2,25%	21,05%	34,33%	23,01%	19,36%
Rumania	2,26%	15,44%	27,59%	26,74%	27,97%
Italia	8,23%	22,04%	24,19%	17,04%	28,50%
Marruecos	3,53%	17,92%	28,11%	23,90%	26,54%
Holanda	1,52%	9,42%	16,99%	15,48%	56,60%
China	0,32%	8,40%	21,71%	27,26%	42,31%
Noruega	2,86%	17,68%	28,75%	19,64%	31,07%
Bélgica	7,22%	21,85%	23,15%	13,70%	34,07%
Colombia	2,38%	16,44%	28,91%	27,52%	24,75%
Suecia	5,09%	17,31%	29,33%	18,53%	29,74%
Dinamarca	3,14%	11,43%	23,32%	23,54%	38,57%
Argentina	3,88%	14,03%	25,37%	21,79%	34,93%
Portugal	2,91%	13,82%	24,36%	24,73%	34,18%
Perú	3,07%	27,97%	34,10%	20,69%	14,18%
Resto	3,80%	15,99%	28,75%	22,37%	29,10%
<b>NACIONALES</b>	<b>2,72%</b>	<b>13,32%</b>	<b>23,64%</b>	<b>24,60%</b>	<b>35,72%</b>
<b>MEDIA</b>	<b>2,78%</b>	<b>13,45%</b>	<b>23,91%</b>	<b>24,34%</b>	<b>35,53%</b>

<b>PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2008</b>					
	<b>2008 TRIM I</b>	<b>2008 TRIM II</b>	<b>2008 TRIM III</b>	<b>2008 TRIM IV</b>	<b>TOTAL 2008</b>
	Media	Media	Media	Media	Media
<b>DIFERENCIA (días)</b>	<b>2.848</b>	<b>2.869</b>	<b>2.872</b>	<b>2.779</b>	<b>2.846</b>

<b>PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2008</b>				
	<b>2008 TRIM I</b>	<b>2008 TRIM II</b>	<b>2008 TRIM III</b>	<b>2008 TRIM IV</b>
	Media	Media	Media	Media
<b>menos de 40 m<sup>2</sup></b>	2.937	2.984	3.137	2.949
<b>entre 40 y 60 m<sup>2</sup></b>	2.837	2.893	2.965	2.952
<b>entre 60 y 80 m<sup>2</sup></b>	2.983	3.048	2.941	2.933
<b>entre 80 y 100 m<sup>2</sup></b>	2.846	2.897	2.937	2.886
<b>más de 100 m<sup>2</sup></b>	2.712	2.676	2.660	2.495

<b>PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2008</b>					
	<b>2008 TRIM I</b>	<b>2008 TRIM II</b>	<b>2008 TRIM III</b>	<b>2008 TRIM IV</b>	<b>TOTAL 2008</b>
<b>0 - 2 años</b>	19,4%	18,2%	17,4%	16,1%	18,0%
<b>2 - 5 años</b>	33,9%	33,5%	33,6%	35,8%	34,1%
<b>5 - 10 años</b>	25,1%	26,8%	27,4%	28,4%	26,7%
<b>Más de 10 años</b>	21,6%	21,5%	21,6%	19,7%	21,2%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)			TASAS DE VARIACIÓN (%)		
	2008			ANUALES		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	38,75	50,17	11,08	1,65 %	-2,69 %	1,04 %
ARAGON	28,88	57,39	13,73	2,82 %	-4,70 %	1,88 %
ASTURIAS	36,55	48,62	14,83	0,86 %	-2,46 %	1,60 %
BALEARES	39,88	54,77	5,35	0,51 %	-1,23 %	0,72 %
CANARIAS	56,51	38,62	4,87	7,25 %	-7,43 %	0,18 %
CANTABRIA	33,62	61,37	5,01	3,60 %	-3,83 %	0,23 %
CASTILLA Y LEON	31,74	57,71	10,56	0,60 %	-2,24 %	1,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	29,84	62,55	7,61	3,12 %	-5,54 %	2,42 %
CATALUÑA	36,82	55,20	7,99	7,90 %	-10,97 %	3,08 %
COM. MADRID	48,54	42,69	8,77	6,60 %	-10,78 %	4,18 %
COM. VALENCIANA	41,47	48,22	10,31	6,31 %	-7,52 %	1,21 %
EXTREMADURA	48,21	47,94	3,85	1,94 %	-2,66 %	0,72 %
GALICIA	44,05	52,09	3,85	2,79 %	-2,92 %	0,12 %
LA RIOJA	25,66	59,17	15,17	-1,66 %	-4,89 %	6,55 %
MURCIA	39,80	49,94	10,26	13,54 %	-12,23 %	-1,31 %
NAVARRA	20,79	47,04	32,16	-3,44 %	-3,13 %	6,56 %
PAIS VASCO	23,57	60,85	15,58	-1,47 %	-1,06 %	2,53 %
<b>NACIONAL</b>	<b>39,25</b>	<b>51,14</b>	<b>9,61</b>	<b>4,73 %</b>	<b>-6,78 %</b>	<b>2,05 %</b>



DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	2008					
	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
CCAA						
ANDALUCIA	73,43 %	6,15 %	1,86 %	13,90 %	2,72 %	1,94 %
ARAGON	68,05 %	4,38 %	1,67 %	15,85 %	5,88 %	4,17 %
ASTURIAS	71,08 %	4,45 %	1,23 %	13,21 %	2,34 %	7,69 %
BALEARES	75,10 %	7,58 %	2,03 %	10,42 %	1,97 %	2,90 %
CANARIAS	73,42 %	8,01 %	2,85 %	9,37 %	3,33 %	3,02 %
CANTABRIA	75,14 %	2,42 %	1,91 %	16,82 %	1,52 %	2,19 %
CASTILLA Y LEON	71,80 %	4,92 %	1,94 %	17,32 %	1,86 %	2,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	64,37 %	3,90 %	1,19 %	23,18 %	4,30 %	3,06 %
CATALUÑA	75,01 %	6,19 %	1,46 %	13,05 %	3,75 %	0,54 %
COM. MADRID	74,86 %	7,50 %	1,26 %	12,65 %	1,87 %	1,86 %
COM. VALENCIANA	72,50 %	6,19 %	2,06 %	12,64 %	3,36 %	3,25 %
EXTREMADURA	71,35 %	5,51 %	1,69 %	14,73 %	3,28 %	3,44 %
GALICIA	72,84 %	6,31 %	1,94 %	10,60 %	3,82 %	4,49 %
LA RIOJA	68,74 %	7,09 %	1,88 %	18,51 %	1,99 %	1,79 %
MURCIA	69,30 %	8,15 %	2,38 %	11,19 %	2,51 %	6,47 %
NAVARRA	59,23 %	5,32 %	0,51 %	25,85 %	7,91 %	1,18 %
PAIS VASCO	65,66 %	7,87 %	1,30 %	20,04 %	3,29 %	1,84 %
<b>NACIONAL</b>	<b>72,28 %</b>	<b>6,32 %</b>	<b>1,70 %</b>	<b>14,18 %</b>	<b>3,09 %</b>	<b>2,43 %</b>

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	ANUALES					
	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
CCAA						
ANDALUCIA	-3,26 %	1,55 %	-0,21 %	1,02 %	0,66 %	0,24 %
ARAGON	-0,62 %	1,14 %	0,51 %	-1,76 %	1,70 %	-0,97 %
ASTURIAS	2,42 %	-2,92 %	0,19 %	1,78 %	0,31 %	-1,78 %
BALEARES	-1,47 %	1,92 %	-0,29 %	-1,73 %	0,91 %	0,66 %
CANARIAS	0,02 %	1,68 %	-0,11 %	-2,54 %	1,38 %	-0,43 %
CANTABRIA	13,27 %	0,23 %	0,75 %	-11,44 %	0,35 %	-3,16 %
CASTILLA Y LEON	4,64 %	1,41 %	0,55 %	-5,34 %	0,05 %	-1,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	-7,88 %	1,34 %	-0,70 %	5,49 %	1,93 %	-0,18 %
CATALUÑA	-5,75 %	1,79 %	-0,08 %	3,03 %	1,12 %	-0,11 %
COM. MADRID	-6,62 %	1,47 %	0,55 %	2,46 %	0,68 %	1,46 %
COM. VALENCIANA	-5,24 %	1,46 %	-0,07 %	2,85 %	-0,04 %	1,04 %
EXTREMADURA	2,69 %	0,98 %	0,02 %	-4,32 %	0,07 %	0,56 %
GALICIA	2,04 %	-1,56 %	0,49 %	-1,22 %	1,52 %	-1,27 %
LA RIOJA	4,04 %	3,16 %	1,11 %	-6,06 %	-1,46 %	-0,79 %
MURCIA	-1,07 %	3,82 %	-0,22 %	-4,27 %	0,57 %	1,17 %
NAVARRA	-7,72 %	0,39 %	-2,49 %	9,10 %	2,16 %	-1,44 %
PAIS VASCO	1,14 %	1,29 %	0,55 %	-1,11 %	-1,10 %	-0,77 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,56 %</b>	<b>1,45 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>1,05 %</b>	<b>0,69 %</b>	<b>0,19 %</b>

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)							
	2008							
	CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS
ANDALUCIA	92,07	7,93	37,86	51,46	10,68	31,36	54,50	14,14
ARAGON	90,59	9,41	29,00	58,82	12,17	15,54	71,03	13,44
ASTURIAS	89,18	10,82	35,51	49,03	15,46	41,90	42,70	15,40
BALEARES	97,96	2,04	37,29	57,34	5,37	17,28	77,09	5,63
CANARIAS	95,35	4,65	52,36	42,52	5,12	45,05	45,04	9,91
CANTABRIA	91,51	8,49	36,10	58,39	5,51	25,39	71,54	3,07
CASTILLA Y LEON	93,02	6,98	30,12	59,73	10,15	23,68	61,23	15,08
CASTILLA-LA MANCHA	93,89	6,11	28,33	64,22	7,45	19,40	74,35	6,24
CATALUÑA	95,53	4,47	33,79	59,38	6,82	27,08	64,42	8,50
COM. MADRID	93,24	6,76	45,14	49,44	5,43	38,12	56,20	5,69
COM. VALENCIANA	90,78	9,22	40,01	49,90	10,08	29,89	56,70	13,41
EXTREMADURA	83,99	16,01	46,56	49,74	3,70	43,42	53,53	3,04
GALICIA	95,78	4,22	43,66	53,83	2,51	34,74	59,89	5,37
LA RIOJA	91,50	8,50	24,83	61,38	13,80	18,53	71,03	10,44
MURCIA	95,51	4,49	35,27	55,38	9,34	26,17	52,90	20,93
NAVARRA	87,17	12,83	18,29	47,86	33,85	15,41	60,55	24,04
PAIS VASCO	92,73	7,27	23,32	60,84	15,84	11,71	69,23	19,07
<b>NACIONAL</b>	<b>93,16</b>	<b>6,84</b>	<b>37,25</b>	<b>54,16</b>	<b>8,59</b>	<b>29,59</b>	<b>59,10</b>	<b>11,31</b>

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	ANUALES							
	CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS
ANDALUCIA	0,07 %	-0,07 %	1,45 %	-1,27 %	-0,18 %	-3,09 %	2,31 %	0,78 %
ARAGON	0,34 %	-0,34 %	2,64 %	-2,87 %	0,21 %	-8,28 %	8,48 %	-0,19 %
ASTURIAS	3,41 %	-3,41 %	-0,68 %	-0,81 %	1,49 %	5,70 %	-5,08 %	-0,63 %
BALEARES	0,49 %	-0,49 %	-1,11 %	0,18 %	0,94 %	-17,77 %	17,74 %	0,03 %
CANARIAS	0,54 %	-0,54 %	2,52 %	-2,65 %	0,13 %	2,71 %	-3,86 %	1,14 %
CANTABRIA	-0,80 %	0,80 %	1,44 %	-1,26 %	-0,19 %	-4,83 %	6,71 %	-1,89 %
CASTILLA Y LEON	1,16 %	-1,16 %	-1,89 %	-0,25 %	2,15 %	-3,83 %	-0,73 %	4,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,18 %	1,18 %	0,93 %	-2,99 %	2,06 %	-6,50 %	7,81 %	-1,32 %
CATALUÑA	-0,50 %	0,50 %	7,01 %	-8,78 %	1,76 %	0,35 %	-2,49 %	2,14 %
COM. MADRID	-0,83 %	0,83 %	4,61 %	-5,03 %	0,43 %	7,51 %	-6,21 %	-1,29 %
COM. VALENCIANA	-0,12 %	0,12 %	4,76 %	-6,38 %	1,61 %	2,08 %	-2,93 %	0,85 %
EXTREMADURA	-0,44 %	0,44 %	0,52 %	-0,61 %	0,08 %	-2,54 %	3,32 %	-0,79 %
GALICIA	1,04 %	-1,04 %	1,20 %	-1,07 %	-0,13 %	2,13 %	-2,84 %	0,71 %
LA RIOJA	-2,23 %	2,23 %	0,77 %	-8,16 %	7,40 %	-12,09 %	13,33 %	-1,24 %
MURCIA	2,13 %	-2,13 %	11,91 %	-10,39 %	-1,54 %	8,72 %	-12,20 %	3,48 %
NAVARRA	-5,58 %	5,58 %	-3,01 %	-4,87 %	7,88 %	1,60 %	1,98 %	-3,59 %
PAIS VASCO	-0,91 %	0,91 %	-3,04 %	1,94 %	1,11 %	-4,47 %	3,77 %	0,71 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,24 %</b>	<b>0,24 %</b>	<b>3,40 %</b>	<b>-4,41 %</b>	<b>1,01 %</b>	<b>-0,26 %</b>	<b>-0,18 %</b>	<b>0,43 %</b>

IMPORTE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR M <sup>2</sup> VIVIENDA	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m <sup>2</sup> )				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICE
	2008				ANUALES				2008
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CCAA									
ANDALUCIA	1.501	1.633	1.422	1.412	1,49%	2,38%	0,85%	2,17%	83,53
ARAGON	1.767	2.109	1.640	1.783	-5,91%	2,38%	-9,14%	-5,16%	98,33
ASTURIAS	1.447	1.544	1.411	1.352	1,26%	4,54%	-0,07%	-1,53%	80,52
BALEARES	2.036	2.106	2.016	1.797	2,62%	4,05%	1,20%	8,58%	113,30
CANARIAS	1.588	1.647	1.546	1.427	0,00%	3,32%	-3,98%	-0,70%	88,37
CANTABRIA	1.677	1.820	1.593	1.851	1,33%	5,75%	-1,36%	7,18%	93,32
CASTILLA Y LEON	1.288	1.323	1.290	1.202	-3,23%	-2,00%	-3,37%	-3,99%	71,68
CASTILLA-LA MANCHA	1.218	1.296	1.179	1.208	-2,72%	-4,21%	-2,96%	3,16%	67,78
CATALUÑA	2.480	2.691	2.389	2.239	-3,99%	0,79%	-6,79%	-6,28%	138,01
COM. MADRID	2.604	2.648	2.585	2.480	-5,48%	-4,23%	-6,03%	-8,72%	144,91
COM. VALENCIANA	1.472	1.537	1.445	1.362	-1,80%	-0,45%	-2,50%	-3,95%	81,91
EXTREMADURA	892	965	828	840	-0,34%	-1,83%	-0,72%	10,82%	49,64
GALICIA	1.324	1.379	1.288	1.199	-0,08%	0,66%	-1,00%	9,70%	73,68
LA RIOJA	1.482	1.511	1.469	1.487	-1,59%	-9,41%	1,31%	-1,52%	82,47
MURCIA	1.301	1.473	1.197	1.357	-1,44%	1,73%	-7,28%	12,90%	72,40
NAVARRA	1.592	1.728	1.538	1.606	-2,15%	-1,82%	-2,23%	-2,37%	88,59
PAIS VASCO	2.270	2.627	2.202	2.210	-2,24%	3,14%	-2,57%	-1,91%	126,32
<b>NACIONAL</b>	<b>1.797</b>	<b>1.900</b>	<b>1.752</b>	<b>1.689</b>	<b>-5,42%</b>	<b>-2,46%</b>	<b>-7,74%</b>	<b>-2,37%</b>	<b>100,00</b>

IMPORTE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICE
	2008				ANUALES				2008
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CCAA									
ANDALUCIA	129.353	146.421	121.465	118.636	-4,29%	-4,08%	-4,36%	-5,18%	90,89
ARAGON	132.166	165.044	123.909	117.579	-6,02%	-3,68%	-6,77%	-8,91%	92,86
ASTURIAS	118.118	123.025	118.267	107.638	4,62%	4,66%	4,44%	5,83%	82,99
BALEARES	161.719	171.744	157.373	146.514	-6,42%	-4,87%	-9,49%	22,41%	113,63
CANARIAS	119.117	122.680	117.220	103.293	-6,22%	-6,58%	-6,56%	-2,13%	83,69
CANTABRIA	124.133	141.784	116.392	114.966	-2,81%	3,46%	-6,02%	-2,84%	87,22
CASTILLA Y LEON	121.756	127.386	121.733	108.331	-3,59%	-3,56%	-3,07%	-3,25%	85,55
CASTILLA-LA MANCHA	125.528	133.080	123.789	115.190	-5,23%	-8,93%	-4,30%	1,48%	88,20
CATALUÑA	167.556	183.440	161.305	154.354	-9,76%	-10,13%	-11,34%	-0,24%	117,73
COM. MADRID	213.738	229.827	203.196	194.858	-5,32%	-6,00%	-6,47%	1,42%	150,18
COM. VALENCIANA	126.051	139.722	120.443	110.440	-5,48%	-1,98%	-8,29%	-4,50%	88,57
EXTREMADURA	100.247	106.086	96.232	89.462	9,03%	6,49%	11,35%	5,76%	70,44
GALICIA	111.290	115.907	108.477	99.625	-6,07%	-2,62%	-9,02%	0,05%	78,19
LA RIOJA	126.420	128.346	124.715	131.135	-4,54%	-16,00%	-2,87%	15,00%	88,83
MURCIA	114.614	129.733	108.148	106.437	-7,10%	-11,47%	-8,42%	-8,41%	80,53
NAVARRA	138.630	151.332	134.988	137.915	-7,31%	-15,63%	-7,20%	-0,94%	97,40
PAIS VASCO	169.330	187.663	168.417	151.908	-1,67%	-3,07%	-0,47%	-1,28%	118,98
<b>NACIONAL</b>	<b>142.324</b>	<b>155.585</b>	<b>137.112</b>	<b>127.078</b>	<b>-6,01%</b>	<b>-5,06%</b>	<b>-7,53%</b>	<b>-1,96%</b>	<b>100,00</b>

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)					TASAS DE VARIACIÓN (%)				
	2008					ANUALES				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	1,85	98,15	87,08	7,10	3,97	0,33	-0,33	0,84	-1,56	0,39
ARAGON	1,82	98,18	86,04	4,67	7,47	0,80	-0,80	-1,87	1,47	-0,40
ASTURIAS	2,11	97,89	90,93	4,03	2,93	-0,35	0,35	2,00	-0,97	-0,68
BALEARES	1,55	98,45	89,25	7,72	1,48	-0,66	0,66	2,33	-1,16	-0,51
CANARIAS	1,00	99,00	88,95	8,36	1,69	0,19	-0,19	1,37	-1,73	0,17
CANTABRIA	1,27	98,73	89,41	3,40	5,92	0,39	-0,39	-1,68	-1,66	2,95
CASTILLA Y LEON	1,31	98,69	90,74	4,67	3,28	0,32	-0,32	0,49	-0,64	-0,17
CASTILLA-LA MANCHA	0,88	99,12	91,63	2,87	4,62	-0,02	0,02	-1,61	-0,56	2,19
CATALUÑA	1,51	98,49	82,66	11,71	4,12	0,23	-0,23	4,01	-5,42	1,18
COM. MADRID	0,99	99,01	89,16	4,65	5,20	-0,05	0,05	-1,14	-0,58	1,77
COM. VALENCIANA	1,44	98,56	89,40	5,28	3,88	0,37	-0,37	-0,26	-1,61	1,50
EXTREMADURA	0,96	99,04	80,26	11,77	7,01	0,43	-0,43	-1,87	3,55	-2,11
GALICIA	1,23	98,77	91,82	4,46	2,49	0,05	-0,05	0,60	0,59	-1,24
LA RIOJA	1,75	98,25	88,15	5,87	4,23	0,95	-0,95	2,52	1,29	-4,76
MURCIA	1,47	98,53	93,73	3,64	1,16	0,75	-0,75	3,11	-3,18	-0,68
NAVARRA	2,83	97,17	91,85	4,34	0,98	1,82	-1,82	-0,32	-0,82	-0,68
PAIS VASCO	2,07	97,93	90,38	6,03	1,52	0,98	-0,98	1,06	-2,00	-0,04
<b>NACIONAL</b>	<b>1,47</b>	<b>98,53</b>	<b>88,29</b>	<b>6,49</b>	<b>3,75</b>	<b>0,27</b>	<b>-0,27</b>	<b>1,11</b>	<b>-1,95</b>	<b>0,57</b>

DURACIÓN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS	RESULTADOS ABSOLUTOS (meses)				TASAS DE VARIACIÓN (%)				NÚMEROS ÍNDICE 2008
	2008				ANUALES				
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	
ANDALUCIA	317	321	317	307	-4,52%	-5,87%	-3,94%	-3,15%	98,8
ARAGON	316	336	316	285	-1,56%	-2,04%	-1,25%	-2,40%	98,4
ASTURIAS	322	323	327	304	-0,62%	0,62%	-0,91%	-2,25%	100,3
BALEARES	308	298	316	287	-8,06%	-10,78%	-7,60%	3,61%	96,0
CANARIAS	300	288	315	289	-7,69%	-9,72%	-5,69%	-6,77%	93,5
CANTABRIA	312	313	313	286	-4,59%	-3,99%	-5,15%	-4,35%	97,2
CASTILLA Y LEON	310	316	310	293	-3,43%	-5,11%	-2,21%	-5,18%	96,6
CASTILLA-LA MANCHA	334	342	334	307	-2,91%	-3,12%	-3,19%	1,99%	104,0
CATALUÑA	324	320	330	301	-7,16%	-8,83%	-6,25%	-2,27%	100,9
COM. MADRID	334	326	337	352	-5,92%	-6,86%	-5,87%	-1,40%	104,0
COM. VALENCIANA	316	323	319	283	-3,66%	-3,29%	-3,04%	-4,39%	98,4
EXTREMADURA	337	335	340	327	-1,75%	-2,90%	-0,58%	0,93%	105,0
GALICIA	329	321	337	301	-2,66%	-3,60%	-2,03%	-3,22%	102,5
LA RIOJA	311	318	314	281	-4,89%	-5,07%	-4,27%	-6,33%	96,9
MURCIA	310	304	316	292	-6,06%	-10,06%	-3,66%	-11,52%	96,6
NAVARRA	335	326	346	322	-3,74%	-6,59%	-2,54%	-3,59%	104,4
PAIS VASCO	330	322	336	322	-2,94%	-5,85%	-1,75%	-2,42%	102,8
<b>NACIONAL</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>324</b>	<b>303</b>	<b>-4,46%</b>	<b>-5,90%</b>	<b>-4,42%</b>	<b>-3,19%</b>	<b>100,0</b>

DURACIÓN MEDIA NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE	RESULTADOS ABSOLUTOS (meses)					
	2008					
	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
CCAA						
ANDALUCIA	295	317	193	283	152	167
ARAGON	301	316	201	315	111	175
ASTURIAS	306	322	178	328	127	158
BALEARES	295	308	194	308	165	157
CANARIAS	280	300	167	272	177	132
CANTABRIA	304	312	201	307	213	156
CASTILLA Y LEON	294	310	189	305	183	151
CASTILLA-LA MANCHA	304	334	210	324	157	166
CATALUÑA	314	324	188	344	172	160
COM. MADRID	286	310	186	249	144	149
COM. VALENCIANA	299	316	203	305	138	172
EXTREMADURA	319	337	205	345	190	179
GALICIA	309	329	193	319	151	141
LA RIOJA	316	334	188	277	204	156
MURCIA	302	335	202	275	180	176
NAVARRA	305	330	184	275	183	146
PAIS VASCO	293	311	214	287	175	163
<b>NACIONAL</b>	<b>302</b>	<b>321</b>	<b>192</b>	<b>301</b>	<b>161</b>	<b>163</b>

DURACIÓN MEDIA NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	ANUALES					
	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
CCAA						
ANDALUCIA	-5,45%	-4,52%	-11,87%	-5,67%	-1,94%	-11,64%
ARAGON	-1,63%	-1,56%	-9,46%	3,62%	-28,39%	2,94%
ASTURIAS	-0,97%	-0,62%	-2,73%	-1,20%	-24,40%	-2,47%
BALEARES	-7,81%	-8,06%	-5,37%	-5,52%	-2,94%	-9,25%
CANARIAS	-9,97%	-7,69%	-9,73%	-17,58%	4,12%	-12,58%
CANTABRIA	-4,10%	-4,59%	-8,22%	-11,01%	-4,48%	-4,29%
CASTILLA Y LEON	-4,55%	-3,43%	-10,43%	-10,56%	-1,08%	-21,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,30%	-2,91%	-8,70%	-2,11%	-24,52%	-8,79%
CATALUÑA	-6,55%	-7,16%	-14,55%	-0,29%	-4,44%	-7,51%
COM. MADRID	-15,88%	-12,68%	-8,37%	-18,63%	-33,02%	-18,13%
COM. VALENCIANA	-5,38%	-3,66%	-8,97%	-5,86%	-26,20%	-8,51%
EXTREMADURA	-2,15%	-1,75%	-9,69%	2,07%	-17,75%	-4,79%
GALICIA	-5,79%	-2,66%	-11,06%	-8,86%	-37,34%	-21,23%
LA RIOJA	-0,63%	2,14%	-21,01%	-20,63%	-5,99%	-19,17%
MURCIA	-3,82%	1,52%	-7,76%	-12,97%	16,88%	4,76%
NAVARRA	-4,09%	-5,17%	-16,36%	-8,64%	-19,38%	-20,65%
PAIS VASCO	-8,44%	-8,53%	4,90%	-12,23%	-22,57%	-4,12%
<b>NACIONAL</b>	<b>-5,92%</b>	<b>-4,46%</b>	<b>-10,28%</b>	<b>-6,81%</b>	<b>-12,97%</b>	<b>-9,94%</b>

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)			TASAS DE VARIACIÓN (%)	
	2008			ANUALES	
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CCAA					
ANDALUCIA	5,37	764,49	48,79	4,85%	-0,19 %
ARAGON	5,06	757,78	43,58	-0,88%	-2,49 %
ASTURIAS	5,19	680,39	39,41	11,83%	2,33 %
BALEARES	5,47	978,20	59,35	4,40%	-0,56 %
CANARIAS	5,30	717,33	49,2	3,71%	-0,94 %
CANTABRIA	4,90	704,43	44,17	2,62%	-0,74 %
CASTILLA Y LEON	4,99	699,56	43,55	3,20%	-0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,18	710,40	46,28	2,49%	-1,35 %
CATALUÑA	5,45	988,73	52,85	0,21%	-2,19 %
COM. MADRID	5,08	1.196,72	57,81	2,97%	-0,54 %
COM. VALENCIANA	5,47	753,65	48,69	3,41%	-0,77 %
EXTREMADURA	5,09	559,61	39,26	16,34%	3,55 %
GALICIA	5,11	629,44	42,5	0,94%	-1,51 %
LA RIOJA	4,96	722,99	45,1	2,94%	-0,86 %
MURCIA	5,57	698,14	47,22	-0,01%	-2,91 %
NAVARRA	5,13	779,31	41,14	-1,13%	-2,00 %
PAIS VASCO	5,14	959,42	47,11	5,57%	-0,09 %
<b>NACIONAL</b>	<b>5,29</b>	<b>829,54</b>	<b>47,66</b>	<b>2,29%</b>	<b>-1,18 %</b>

---

## VIII. METODOLOGÍA

---

### 1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinte 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 (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y 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 una de las más importantes fuentes de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

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

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

## 2. Límites de la información disponible

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

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

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

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

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

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



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

### 3.1. Tamaño muestral

La estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1074 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 compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) 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 de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

- **Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad**

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, locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

- **Superficie**

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

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

- *Naturalezas – otras.* Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.
- **Importe del crédito hipotecario**  
Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).
- **Duración del crédito hipotecario**  
Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.
- **Entidad financiera**  
Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en tres tipos: Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
- **Tipos de interés**
- Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, etc.).
- **Indicadores externos**
- Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica.

**PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS**



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

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

la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

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

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

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: Ministerio de Vivienda, AHE, Banco de España, Tasadoras, Servicios de Estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles con respecto a la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

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