

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2009



**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

I. INTRODUCCIÓN	5
II. CONTEXTO ECONÓMICO	7
III. MERCADO INMOBILIARIO	17
1. Número de compraventas de vivienda registradas	19
1.1. Descripción	19
1.2. Resultados	20
1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	20
1.2.2. Provincias	28
2. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	36
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
3. Superficie media de vivienda registrada (m²)	45
3.1. Significado	45
3.2. Resultados	45
4. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	50
4.1. Significado	50
4.2. Resultados	50
5. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	56
5.1. Significado	56
5.2. Resultados	56
IV. MERCADO HIPOTECARIO	61
6. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	63
6.1. Significado	63
6.2. Resultados	63
7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	69
7.1. Significado	69
7.2. Resultados	69
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	73
8.1. Significado	73
8.2. Resultados	73
9. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	83
9.1. Significado	83
9.2. Resultados	83
10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	90
10.1. Significado	90
10.2. Resultados	90
11. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	96
11.1. Significado	96
11.2. Resultados	96
12. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	103
12.1. Significado	103
12.2. Resultados	103
13. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	106
13.1. Significado	106

13.2. Resultados	106
14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	113
14.1. Significado	113
14.2. Resultados	113
15. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	118
15.1. Significado	118
15.2. Resultados	118
V. CONCLUSIONES	127
VI. TABLAS DE RESULTADOS	133
VII. METODOLOGÍA	147
1. Objetivos	147
2. Límites de la información disponible	148
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	149
3.1. Tamaño muestral	149
3.2. Datos de referencia	149
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	152
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	152

I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2009 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 2009 mantiene la distinción de ediciones anteriores entre, por un lado, variables del Mercado Inmobiliario, y, por otro lado, variables del Mercado Hipotecario. De las quince variables objeto de desarrollo, cinco 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 2009 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 2009, 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 objeto de análisis durante los últimos siete años.

Al final del documento, en el apartado *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 interesadas únicamente en esta información pueden acceder directamente a través de dicho apartado.

Por lo que respecta a la desagregación geográfica, en la práctica totalidad de las variables los resultados son presentados para el total nacional y las distintas comunidades autónomas. Las excepciones al planteamiento general son la variable compraventas de vivienda que, dada su relevancia, adicionalmente presenta resultados por provincias y la variable nacionalidad en las compraventas de vivienda que únicamente presenta resultados para el total nacional.

Con todo ello se pretende que, tal y como viene siendo tradicional tras acumular seis ediciones consecutivas, el Anuario 2009 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. La notable desagregación informativa de cada uno de los apartados pretende aportar el grado de transparencia necesaria para su adecuado conocimiento.

Todo este desglose informativo sería imposible sin el trabajo desarrollado desde cada uno de los Registros de la Propiedad, haciendo un gran esfuerzo por enviar en tiempo y forma millones de datos, permitiendo con ello la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Desde el enfoque científico del conjunto de personas que aportan su conocimiento para conseguir el mayor y mejor contenido informativo del Mercado Inmobiliario y el Mercado Hipotecario simplemente queda desear que la aportación del Anuario 2009 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.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

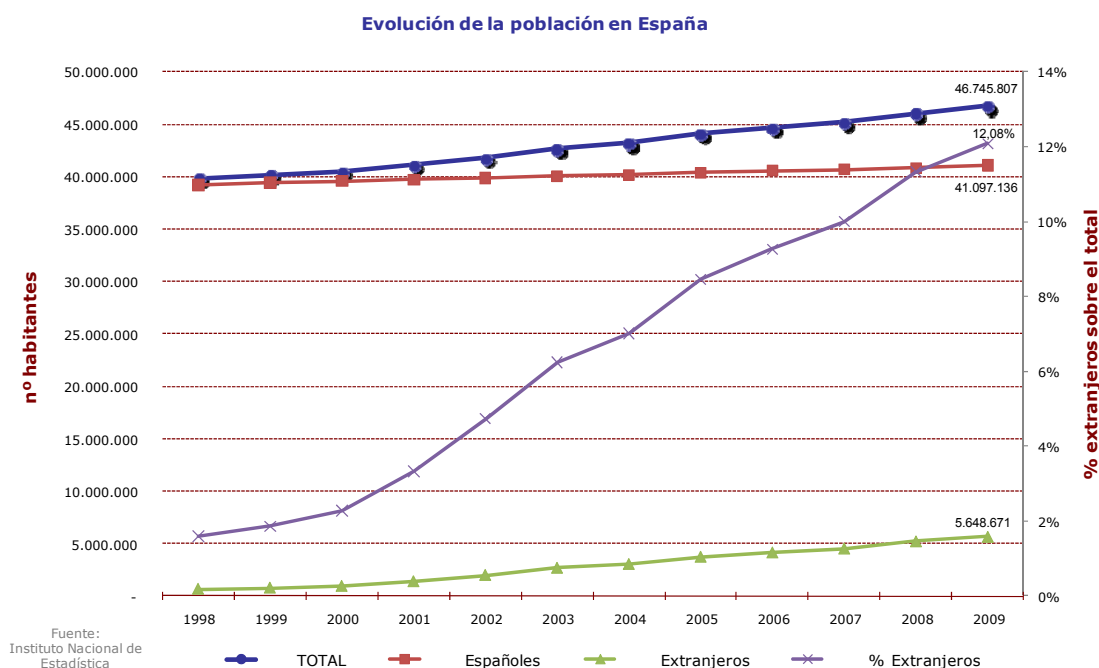
El año 2009 ha representado para el ámbito inmobiliario español un año de intensificación de los ajustes de la mayor parte de sus variables. Algunas de estas correcciones resultaban necesarias tras bastantes años de fuerte recalentamiento, otras están causando importantes efectos negativos, y las menos están dando lugar a reajustes positivos, como ocurre con los indicadores de accesibilidad.

A lo largo del Anuario 2009 se podrá comprobar este conjunto de circunstancias al mostrarse la situación y evolución de numerosas variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario. Sin embargo, este conjunto de variables conviene que sean adecuadamente contextualizadas por otro conjunto de variables cuya fuente no es el Colegio de Registradores, pero que permiten alcanzar una mejor visión de conjunto de dichos mercados.

Para ello se va a distinguir entre variables que influyen en la demanda de vivienda y variables que influyen en la oferta de vivienda. Como variables de demanda se va a hacer especial referencia a la población, el empleo, los salarios, los tipos de interés, la accesibilidad y las expectativas. Como variables de oferta se analizará la nueva oferta (visados; expectativas del promotor), el stock de vivienda y la innovación inmobiliaria.

La **población** es una de las variables que durante el ciclo alcista se venía utilizando para explicar el aumento de la demanda de vivienda. Tal y como muestra el gráfico el incremento de la población ha sido constante para el periodo objeto de información (1998-2009). Un análisis detallado de ese incremento de población demuestra que la mayor parte del incremento poblacional se explica por el incremento de la población extranjera, que pasó de representar el 1,6% del total en el año 1998 al 12,08% en el año 2009.

Este incremento de población con unas características específicas, entre las que se encontraba la necesidad de desplazarse de un país a otro, debiendo buscar una nueva vivienda, supuso una importante movilización de demandantes de vivienda ya fuese en régimen de alquiler o en propiedad, en ambos casos con un fuerte efecto sobre la demanda de vivienda. Esta circunstancia justificó parte del importante crecimiento de la demanda durante el ciclo alcista, especialmente en el periodo 2003-2007.



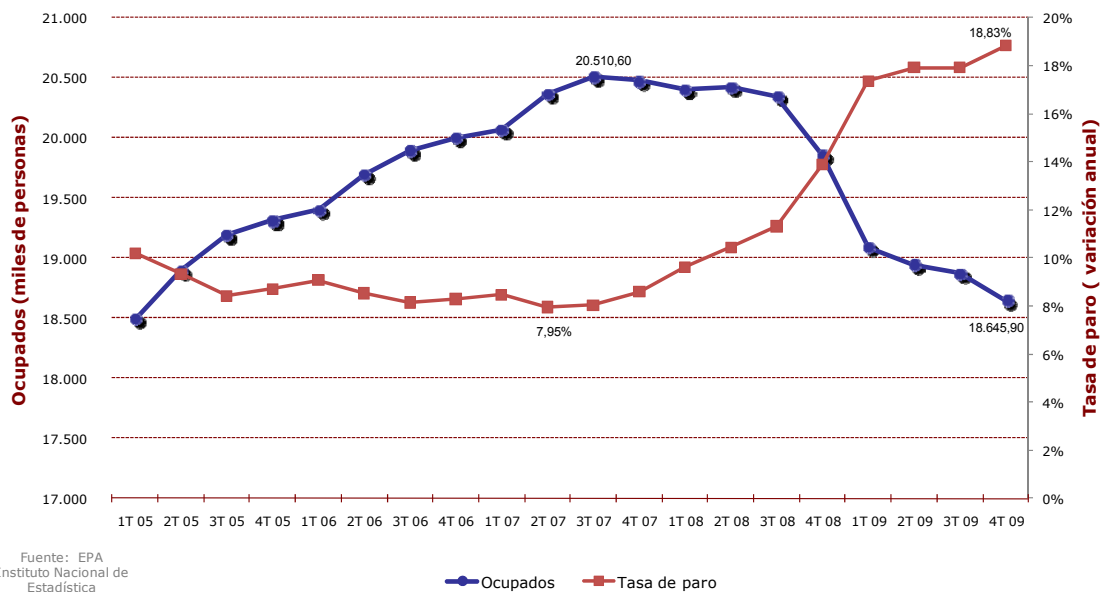
Con el deterioro de la economía en general este sector de población se ha visto especialmente afectado, fundamentalmente como consecuencia de la reducción de las expectativas laborales, por lo que resulta previsible que las tasas de crecimiento se vayan reduciendo, presentando efectos muy reducidos sobre la demanda de vivienda.

En el apartado de nacionalidad en las compras de vivienda registradas (apartado 4) se podrá comprobar la importante reducción del número de compras de vivienda por parte de extranjeros durante los dos últimos años, a diferencia de los años precedentes en los que su peso en las compras de vivienda era prácticamente en la misma proporción que su peso en la población, es decir, compraban en la misma proporción que los ciudadanos españoles.

El incremento de población suele generar un incremento en la formación de hogares produciendo una mayor demanda de vivienda. Pero esa demanda de vivienda no viene condicionada únicamente por un aumento de la población, si no por el hecho de que dicha población se encuentre en una situación de **empleo** que le permita afrontar los compromisos de pago, ya sea del alquiler o de la correspondiente cuota hipotecaria.

Nuevamente se trata de una variable con un elevado grado de correlación con el comportamiento de las compraventas de vivienda, especialmente por que condiciona la demanda de vivienda como bien de uso. De este modo, durante el ciclo alcista se produjo un importante crecimiento del número de ocupados, llegando a superar los veinte millones y medio en la segunda mitad del año 2007, siendo que a comienzos del año 2005 el número de ocupados rondaba los dieciocho millones y medio. La tasa de desempleo fue paralelamente descendiendo hasta situarse por debajo del 8% en 2007.

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



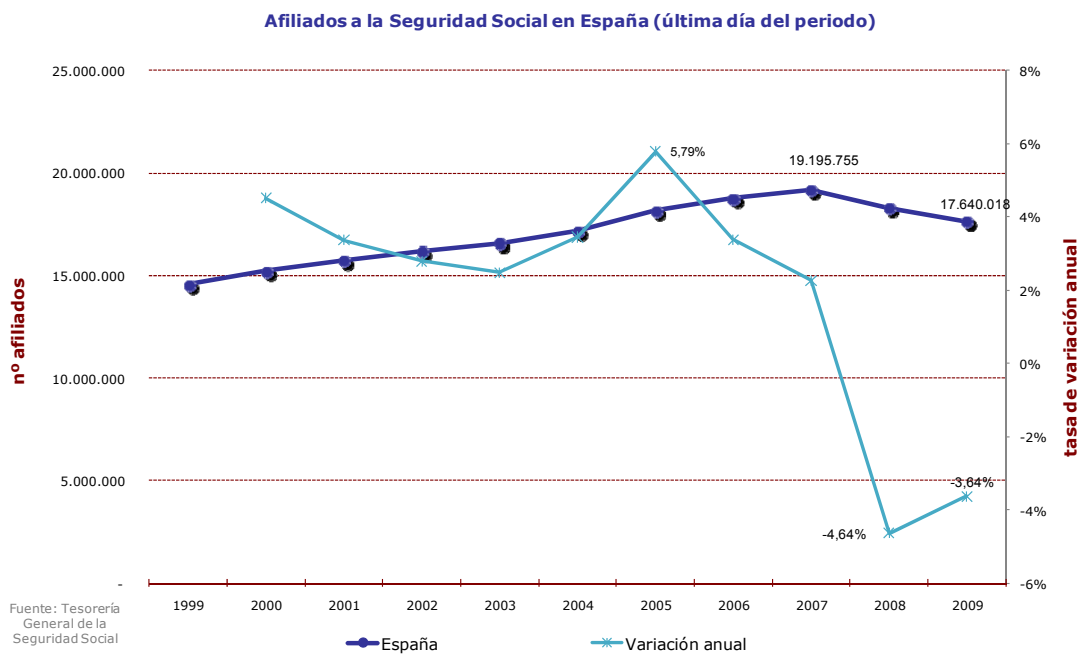
Eran los años del denominado “círculo virtuoso”, en los que empleo, construcción, demanda de vivienda... se retroalimentaban, dando lugar a incrementos constantes en estas variables. De ahí se pasó al conocido “círculo vicioso”, en el que la retroalimentación era en sentido negativo, reduciéndose la demanda de vivienda, con ello la construcción, generando despidos en el sector... y a su vez nueva reducción de demanda de vivienda... Esta espiral, tal y como se observa en el gráfico, junto al deterioro en otros sectores económicos, generó una importante reducción del número de ocupados, cerrando el año 2009 en niveles de comienzos del año 2005, es decir, con poco más de dieciocho millones y medio de ocupados, pero con una tasa de paro del 18,83%.

En esta situación la demanda de vivienda se ve reducida significativamente, pero ya no sólo por el usuario que se encuentra en una situación de desempleo, si no que el usuario que se encuentra en una

situación de ocupación, ante la incertidumbre que observa, paraliza sus decisiones de inversión a la espera de una coyuntura más favorable. En consecuencia, una parte importante de la sociedad retira su mirada del mercado inmobiliario, dando lugar a los correspondientes efectos sobre la demanda.

Las previsiones en esta variable no son favorables a corto y medio plazo, contando con estimaciones de distintos organismos internacionales (Comisión Europea...) que sitúan el previsible escenario de la tasa de paro por encima del 20%. Con esas cifras resulta improbable una reactivación de la demanda para una parte importante de la sociedad española.

Junto a Encuesta de Población Activa otra de las magnitudes utilizadas para analizar la evolución del empleo es la Afiliación a la Seguridad Social. La interpretación de los resultados presenta tendencias similares, aunque con una menor intensificación de los descensos por lo que respecta a la afiliación, tal y como resulta normal en la comparación de estas variables.



En todo caso vuelve a observarse un ciclo alcista desde el origen de la serie representada en el gráfico (1999) hasta el año 2007, con un volumen total de afiliados por encima de los diecinueve millones, pasando a los correspondientes descensos durante los dos últimos años (-3,64% en 2009). Las previsiones para esta variable cuentan con un mayor grado de estabilidad que la tasa de paro, siendo previsible ligeros descensos durante los próximos trimestres, pudiendo incluso generar ligeros repuntes en función de la evolución de la economía.

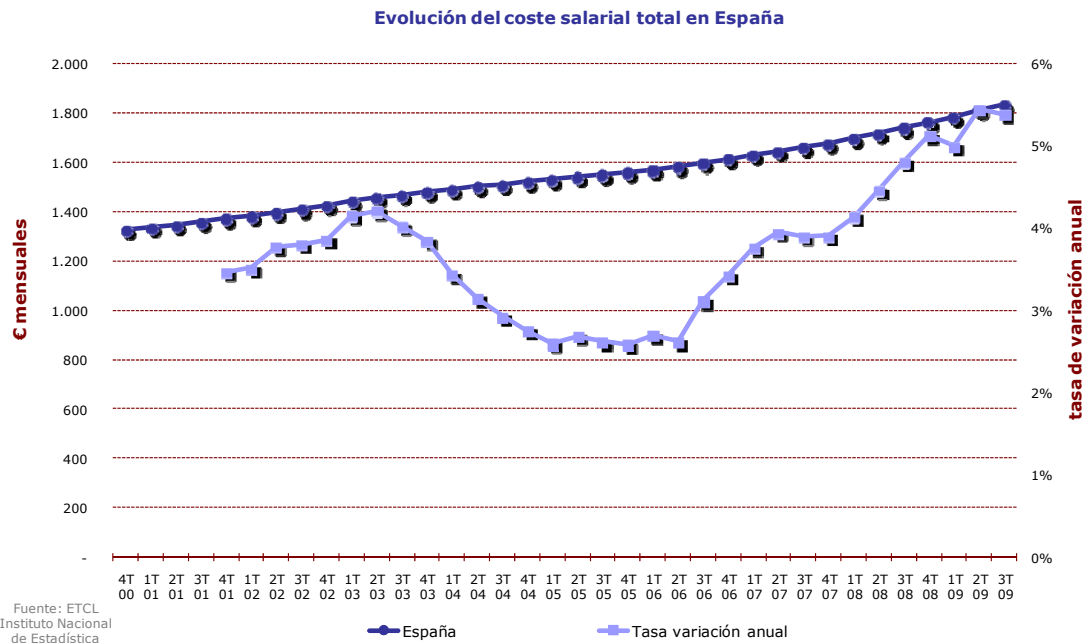
La demanda de vivienda, junto al incremento de la población, formación de hogares y aumento del empleo, necesita que las condiciones salariales sean adecuadas con respecto a las condiciones de acceso. En definitiva, se debe contar con capacidad de compra, que fundamentalmente viene dada por la remuneración por el trabajo.

Esta remuneración suele medirse a través de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral. Dentro de los distintos estratos informativos del comportamiento de los **salarios** se ha tomado el Coste Salarial Total.

El siguiente gráfico representa la evolución de los datos publicados hasta la fecha de coste salarial total y la correspondiente tasa de variación anual, calculada a través de un proceso de desestacionalización.

Tal y como se puede comprobar la evolución de la variable ha sido favorable, con tasas de crecimiento por encima del 3% la mayoría de los trimestres, con un proceso incluso de intensificación durante los últimos años, generando importantes mejoras en las condiciones de acceso, tal y como se podrá comprobar en el análisis de los indicadores de accesibilidad (apartado 15).

A pesar de contar con tasas de crecimiento positivas y relativamente elevadas, comparativamente con la inflación y la variación del precio de la vivienda resultaban completamente insuficientes. De poco servía contar con incrementos salariales del 3% con una inflación del 5% ya que realmente se estaba produciendo una reducción de la renta salarial neta. De igual modo, con tasas de crecimiento del precio de la vivienda próximas al 15% los incrementos salariales resultaban totalmente insuficientes, deteriorándose los indicadores de accesibilidad.



Sin embargo, los dos últimos años están presentando tasas de inflación bajas, reducciones del precio de la vivienda y crecimientos salariales relevantes, por lo que las condiciones de acceso se están viendo significativamente mejoradas.

En todo caso se deben tener las correspondientes precauciones con respecto a esta variable en la medida que el incremento del desempleo ha afectado en mayor proporción a salarios bajos, por lo que la masa salarial que lleva al cálculo de esta magnitud puede estar formada por salarios proporcionalmente más elevados, por lo que puede que no se esté produciendo realmente dichos crecimientos salariales, si no que los salarios existentes, en términos medios, presentan dichas tasas de crecimiento.

En un escenario de crisis económica resulta difícil que dichos crecimientos salariales se produzcan, por lo que se genera claramente un sesgo en las condiciones de acceso entre aquellas personas que cuentan con estabilidad laboral y aquellas que no la tienen o están en desempleo.

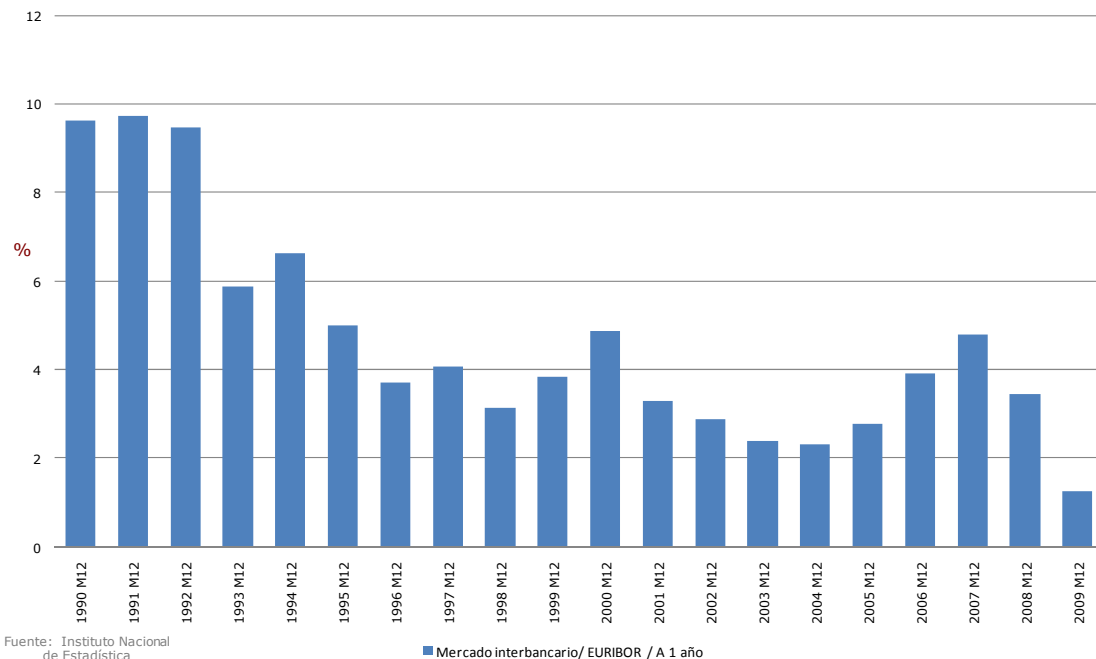
Junto a los salarios una variable de gran relevancia para determinar las condiciones de acceso son los **tipos de interés**. Tal y como se podrá comprobar (apartado 11) la gran mayoría de los nuevos contratados hipotecarios se han venido formalizando a tipo de interés variable (97,59% en 2009), y en prácticamente un 90% utilizando como índice de referencia el EURIBOR. Esta circunstancia hace que el comportamiento del EURIBOR sea una adecuada referencia de la evolución de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios.

En muchas ocasiones se ha utilizado esta magnitud para explicar el comportamiento del mercado inmobiliario, siendo efectivamente una variable de gran relevancia, dando lugar incluso a coincidencias de fases de mayor expansión de la demanda (2006) con menores tipos de interés. Aunque no siempre ha sido así, como por ejemplo en el ciclo 1988-1991, en el que con elevados tipos de interés, la demanda también era fuerte, o en el último año, en el que bajos tipos de interés no han ocasionado

repuntes de la demanda. En consecuencia, los tipos de interés son una magnitud importante, pero a tener en cuenta conjuntamente con otras variables.

El año 2009 ha contado con unas condiciones prácticamente inmejorables en cuanto al comportamiento del EURIBOR, aunque el mayor riesgo de la economía ha dado lugar a que los descensos del EURIBOR no se hayan trasladado íntegramente a los tipos de interés de contratación, incrementándose los diferenciales aplicados. A pesar de todo ello los tipos de interés pueden calificarse de bajos.

Evolución del EURIBOR a 1 año (último mes de cada año)



Durante los próximos trimestres es previsible que se mantengan los bajos tipos de interés en la medida que no resulta previsible un fuerte impulso de la economía europea a corto plazo. Por otro lado, en la medida que se vayan suavizando las tensiones sobre el EURO resulta previsible que ante la no previsible modificación de los tipos de interés en Estados Unidos, Europa siga la misma línea de actuación.

Unos bajos tipos de interés pueden favorecer una recuperación del mercado inmobiliario, aunque deberán ir acompañados de otros factores, tal y como ha ido ocurriendo históricamente.

El endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación determinan la cuota hipotecaria. La evolución de esta magnitud suele compararse con la evolución de los salarios para obtener uno de los indicadores de **accesibilidad**, tal y como podrá comprobarse a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria, donde se entrará al detalle de la situación y evolución de esta magnitud (apartado 15).

En este punto únicamente se quiere reseñar la relevancia de la evolución de la accesibilidad desde el punto de vista de la demanda de vivienda. En este ámbito la evolución es muy favorable ya que los indicadores de accesibilidad se han visto notablemente mejorados como consecuencia de diversos factores. Los más relevantes han sido el precio de la vivienda y los tipos de interés.

La reducción del precio de la vivienda ha ocasionado una reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (apartado 10), lo que acompañado de una intensa reducción de los tipos de interés ha ocasionado una notable reducción de la cuota hipotecaria (apartado 15), a pesar de las reducciones de los plazos de contratación (apartado 13), que ha sido la única variable que ha jugado en contra de la accesibilidad. Por otro lado, el incremento de los salarios (situaciones de empleo) ha ayudado a que la carga hipotecaria supusiese un menor peso con respecto a la renta disponible (apartado 15).

Esta circunstancia se está presentando para aquellas personas en situación de empleo y estabilidad laboral ya que son las que con mayor fuerza pueden acceder al crédito hipotecario ya que en otro caso, ante una coyuntura de reducción de la liquidez, las condiciones de acceso impuestas por las entidades financieras se endurecen, limitando el número de potenciales demandantes con capacidad de afrontar la compra de una vivienda.

La evolución de la accesibilidad es previsible que siga siendo positiva, aunque con un menor grado de recorrido que en trimestres anteriores ya que el margen de maniobra de muchas de las variables que llevan a su cálculo se está reduciendo. En todo caso, la variable con mayor capacidad de influencia sobre este indicador es previsible que sea el precio de la vivienda, para el cual se estima que todavía puede presentar ajustes significativos.

Las variables de demanda identificadas hasta ahora influyen fundamentalmente al demandante de vivienda como usuario. Junto a este agente interviene, con las mismas reglas de juego, el inversor. Este agente ha sido especialmente activo durante el ciclo alcista ya que su principal variable de decisión son las **expectativas**, configuradas fundamentalmente por la previsión en el comportamiento del precio.

Sin la adecuada consideración de esta variable resulta difícil comprender el comportamiento del mercado inmobiliario español ya que muchas de las decisiones de compra durante el ciclo alcista no obedecían a necesidades estimadas de vivienda sino a comportamientos como inversor.

En la actual coyuntura las expectativas del mercado inmobiliario, especialmente el mercado de vivienda, no son favorables. No se esperan incrementos de precios a corto plazo, más bien descensos, y a medio plazo las variables que permitirían reactivar el mercado inmobiliario todavía no muestran claros signos de revitalización.

En este escenario el inversor no demanda vivienda, lo que justificaría una buena parte de los descensos en el número de compraventas de vivienda durante los últimos años (apartado 1). Además, en no pocos casos de toma de posiciones pasadas existen dificultades para hacer frente a los compromisos de pago, siendo previsible un aumento de la oferta inmobiliaria por esta vía durante los próximos trimestres, tal y como se viene reflejando a través de las ofertas inmobiliarias procedentes de las entidades financieras.

Junto a estas variables de demanda habrá que considerar otras que con mayor o menor incidencia irán presentando los correspondientes efectos sobre esta magnitud. Son muchos los frentes de actuación con incidencia en el mercado inmobiliario y sobre ellos habrá que poner los ojos para contar con una adecuada percepción acerca de su comportamiento futuro. Aspectos legislativos, como la fiscalidad de la vivienda, los arrendamientos..., aspectos económicos, como la financiación inmobiliaria (liquidez, dudosa...)... o aspectos sociales, como la futura concepción social del mercado inmobiliario (¿seguirá considerándose la vivienda como un bien de inversión?) tendrán su correspondiente influencia sobre la futura demanda inmobiliaria.

Por el lado de la oferta la maniobrabilidad se reduce significativamente. Si en el ciclo alcista se podía afirmar que el oferente “tenía la sartén por el mango”, en el ciclo bajista el demandante “es el rey”. A pesar de ello la oferta inmobiliaria puede influir en el desarrollo del mercado inmobiliario y, tal como se podrá comprobar, puede ser el elemento clave para la reconfiguración de un nuevo mercado inmobiliario, asentado en unos parámetros distintos a los que en su momento definieron un mercado con unas características insostenibles.

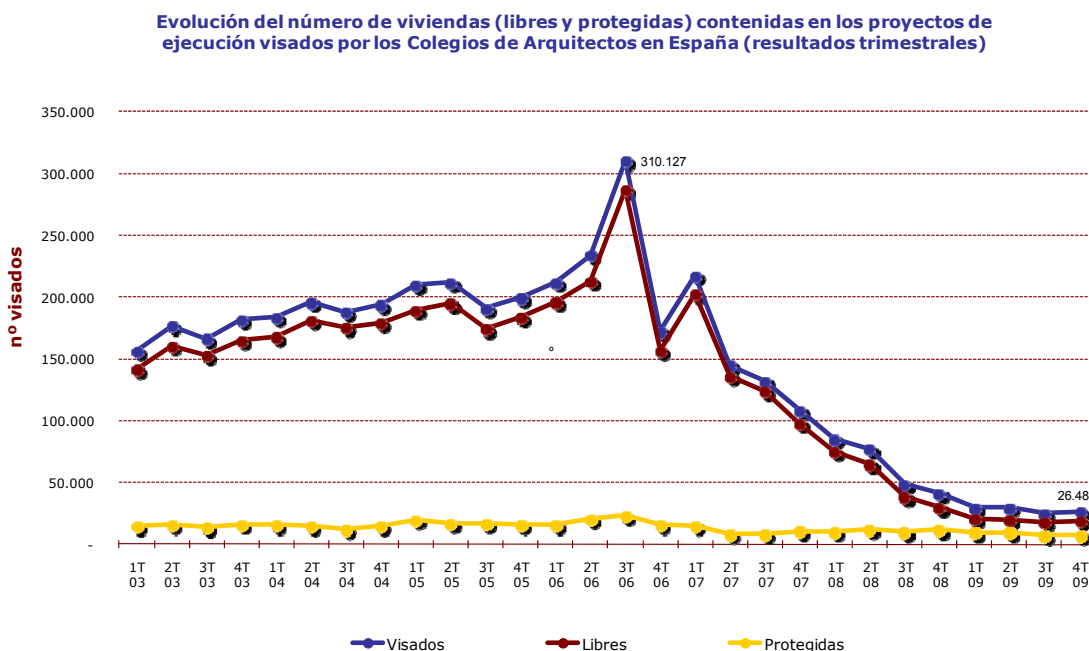
La primera variable en la consideración de la oferta inmobiliaria es la evolución de la futura oferta inmobiliaria, cuantificada a través de los **visados de vivienda**. Esta variable muestra las expectativas del oferente de vivienda nueva, es decir, las perspectivas del promotor, en la medida que una estimación de mayor demanda de vivienda suele llevar aparejada un incremento del número de visados y viceversa.

El número de visados de vivienda ha descendido significativamente durante los últimos años, pudiendo incluso catalogar a esta variable como la que mayor grado de corrección ha presentado durante el ciclo bajista del conjunto de variables del mercado inmobiliario.

Una vez más, desde el origen de la serie (2003) hasta finales del año 2006, la tendencia fue de crecimiento en el número de visados, con un volumen trimestral que arrancaba de aproximadamente 150.000 para finalizar en el punto más alto del ciclo (tercer trimestre del año 2006 como consecuencia de la aprobación del Código Técnico de Edificación) con más de 310.000 visados.

A partir de entonces se inició una clara tendencia descendente, con importantes correcciones trimestre tras trimestre, en los que se iban rebasando los mínimos, hasta cerrar el tercer trimestre del año 2009 con 24.974, repuntando ligeramente el cuarto trimestre del año (26.489).

Estas cifras, que apenas representan poco más del 10% de la media de visados del ciclo alcista, muestran claramente las expectativas desfavorables del promotor inmobiliario, no siendo previsible cambios significativos a corto y medio plazo.



Junto a los visados otra magnitud que ocupa y preocupa especialmente desde el lado del oferente es el **stock de vivienda**. Diversas fuentes cuantifican en distintas cifras esta magnitud, no existiendo un acuerdo generalizado en la cuantía, pero sí en su relevancia y significación.

Un modo indirecto de conocer la configuración de dicho stock y, lo que puede ser más relevante, su evolución, es a través de la comparación de los visados de vivienda nueva y las compraventas registradas de vivienda nueva. A pesar del desfase temporal que se produce entre el visado de una vivienda y el registro de su compraventa puede dar una clara idea del grado de generación de stock de vivienda, que sin duda será uno de los factores que condicionará la duración del ciclo bajista.

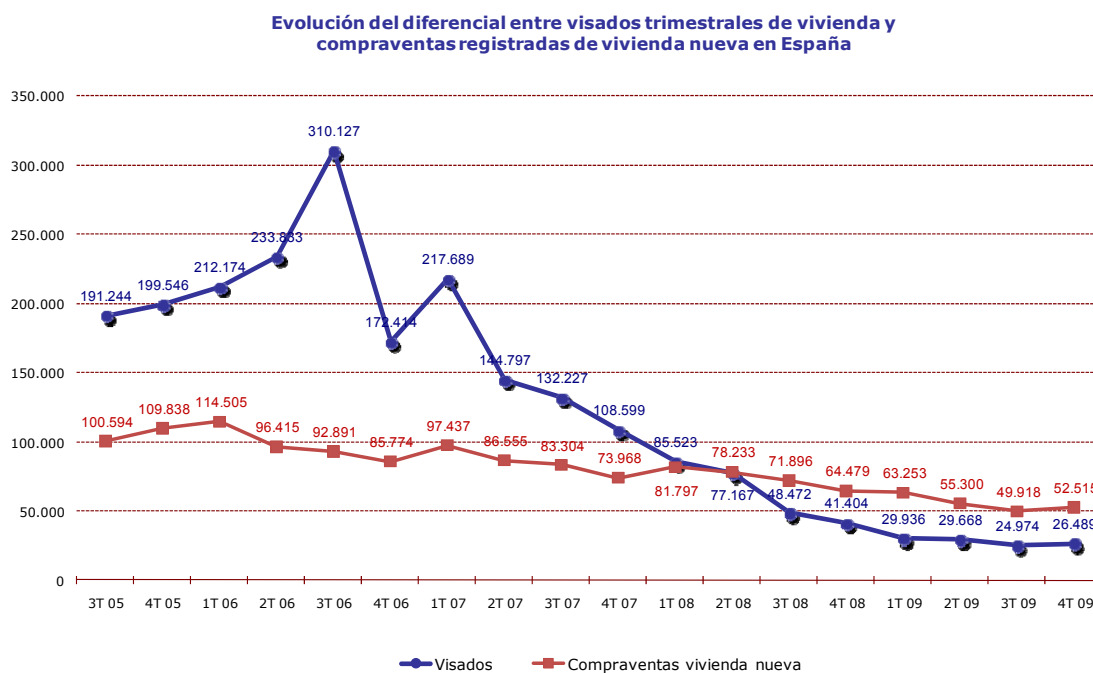
El siguiente gráfico muestra la evolución de ambas magnitudes desde el tercer trimestre del año 2005 hasta el cuarto trimestre del año 2009. En el mismo se observa cómo la generación del stock se fue configurando a lo largo del ciclo alcista, con un periodo especialmente intenso (hasta el tercer trimestre del año 2006), en el que se visaron desde 190.000 hasta 310.000 viviendas trimestralmente, mientras el mercado asumía un total de compraventas de vivienda nueva entre las 90.000 y 115.000 trimestrales. Prácticamente se iniciaban más del doble de las que se demandaban.

Desde el tercer trimestre del año 2006 hasta la actualidad se ha producido un claro proceso de reducción del número de visados de vivienda, identificando claramente un punto de corte, como es el segundo trimestre del año 2008, siendo la primera ocasión en la que la demanda de vivienda nueva supera al número de visados, por lo que sería el momento a partir del cual podría hablarse de reducción del stock de vivienda.

Sin duda constituye un periodo de mayor racionalidad, en el que la iniciación de vivienda atiende en mayor grado a la realidad de la demanda, produciéndose un progresivo recorte del stock de vivienda.

Con el paso de los trimestres este recorte se ha ido intensificando, dando lugar en el último trimestre a una demanda de vivienda nueva de aproximadamente el doble de la vivienda visada.

En todo caso se trata de cuantías todavía muy bajas como para poder hablar de un significativo proceso de reajuste del mercado a través de la reducción del stock, pero que sin duda ya muestran una tendencia. Cualquier reactivación de la demanda de vivienda a través de las variables identificadas anteriormente podría suponer una mejora en la composición de este parámetro, lo que redundaría en beneficio de un sector de especial relevancia social y económica en nuestro país.



Una de las variables especialmente relevantes a considerar desde el lado de la oferta inmobiliaria durante los próximos años será la **innovación inmobiliaria**. En la fase de ciclo alcista la demanda cubría toda la oferta, siendo habitual la compra de viviendas en proceso de iniciación. En este contexto la innovación era prácticamente innecesaria. Prácticamente cualquier tipología de vivienda era susceptible de ser vendida.

Con la crisis inmobiliaria, tal y como se ha ido comentando, el demandante-inversor no está interesado en la demanda de vivienda. En cuanto al demandante-usuario, cabría diferenciar entre demandantes-usuarios en desempleo, con empleo y sin estabilidad laboral, y con empleo y estabilidad laboral. Los dos primeros no pueden acceder a la demanda de vivienda por las condiciones económicas y las dificultades de acceso al crédito.

En consecuencia el único potencial demandante de vivienda que en la actualidad está presente con mayor fuerza en el mercado inmobiliario es el demandante-usuario con empleo y estabilidad laboral. Para este agente la principal variable de decisión a la hora de afrontar la compra de una vivienda es la habitabilidad, es decir, el grado de cumplimiento de sus exigencias como usuario de una vivienda.

En este escenario la innovación inmobiliaria resulta fundamental ya que se constituye como la variable decisiva para que un usuario de estas características adopte la decisión de comprar al encontrarse con una tipología de vivienda que cumple con mayor grado de satisfacción sus expectativas residenciales.

En esta línea de actuación ya se empiezan a percibir novedades de gran interés en las nuevas promociones inmobiliarias que van encaminadas hacia esta orientación estratégica. Aspectos vinculados con la habitabilidad, como la mayor consideración de la luminosidad, la relevancia de las zonas comunes, los servicios asociados a la propiedad...; las nuevas tecnología, con la incorporación de la domótica, la gestión de la vivienda a través de la red, la consecución de nuevos servicios...; la mayor

consideración de factores bioclimáticos, como la incorporación de placas solares, aislamientos, orientaciones, minimización de costes energéticos...; la potenciación de la innovación en arquitectura interior, con aspectos como la tabiquería dinámica, la flexibilidad, nuevos diseños...; llegando incluso a la ruptura de la concepción clásica de los bienes inmuebles a través de su deslocalización, con la posibilidad en algunos casos de conseguir la movilidad de viviendas o su reconfiguración de acuerdo a las nuevas necesidades.

En definitiva la consideración de un número relevante de nuevos valores que podrán dar lugar a la mayor innovación histórica de la concepción de vivienda. Esta circunstancia contará con un efecto indirecto que debe ser considerado por el actual oferente de vivienda, como es el mayor grado de obsolescencia de las viviendas pendientes de venta. Conforme se vayan incorporando estos valores las viviendas existentes irán perdiendo atractivo y, en consecuencia, contarán con un menor grado de consideración por parte del mercado, que podrá trasladarse a su precio.

Junto a estas variables de oferta habrá que tener en consideración otro conjunto de aspectos de gran relevancia, como la importante **ventaja competitiva en costes** de las nuevas promociones inmobiliarias como consecuencia de la reducción del precio de sus principales factores productivos (precio del suelo, precio materias primas, precio mano de obra -mayor cualificación y disponibilidad-).

Asimismo será necesario cambiar parte de la concepción clásica de la oferta inmobiliaria, pasando de un modelo de producir-vender a un modelo de producir-gestionar, debiendo potenciar un aspecto que progresivamente adquirirá una mayor relevancia como es la **gestión inmobiliaria**. Las dificultades del modelo producir-vender pueden ser solventadas parcialmente a través de unos mayores servicios de gestión, dando lugar a promociones con servicios, fórmulas de arrendamiento con opción de compra, flexibilidad de los destinos en vivienda secundaria manteniendo la propiedad, contando adicionalmente con la posibilidad de arrendamiento de la vivienda... En definitiva, una nueva concepción del modelo inmobiliario, dotado de un mayor grado de flexibilidad.

Otro de los aspectos que deberán ser afrontados y solventados por parte del oferente será la **financiación inmobiliaria**. Las fórmulas que parecen sobresalir son las de coparticipación en los riesgos de la promoción inmobiliaria, con el resurgimiento de fórmulas prácticamente olvidadas. La política de reducción de riesgos por parte de las entidades financieras exigirá un mayor grado de coparticipación del promotor en el riesgo. Para ello será necesario contar con una fuerte capitalización, pudiendo ocasionar una importante reestructuración del sector, debiendo salir del mercado aquellas promotoras de escaso tamaño, o debiendo ceñirse escrupulosamente a su verdadera dimensión. Con una fuerte capitalización será factible plantear fórmulas de mayor atractivo desde el punto de vista del demandante, como por ejemplo el alquiler a largo plazo con opción de compra, u otras fórmulas flexibles, en las que el promotor adopta un importante papel de financiador.

Sin duda el mercado inmobiliario se encuentra en un momento de especial relevancia, en el que la información estadística y su análisis pueden resultar de gran utilidad para la adecuada toma de decisiones.

III. MERCADO INMOBILIARIO

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

- Número de compraventas de vivienda registradas.
- Distribución de compraventas de vivienda registradas.
- Superficie media de vivienda (m²).
- Nacionalidad en las compras 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 las únicas excepciones de las compraventas de vivienda, cuyos resultados van ser proporcionados también por provincias, y la nacionalidad en las compras de vivienda, cuyos resultados corresponden exclusivamente al total nacional.

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

- **Número de compraventas de vivienda registradas:**
 - Número de compraventas de vivienda.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
 - Número de 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 40m² (%).
 - Pisos con superficie entre 40m² y 60m² (%).
 - Pisos con superficie entre 60m² y 80m² (%).
 - Pisos con superficie superior a 80m² (%).
- **Superficie media de vivienda registrada (m²):**
 - Total de vivienda (m²).
 - Vivienda nueva libre (m²).
 - Vivienda nueva protegida (m²).
 - Vivienda usada (m²).
- **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 40m².
 - Superficie entre 40m² y 60m².
 - Superficie entre 60m² y 80m².

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

1. Número de 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 proporciona una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se ha tomado el último dato de población proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente a 1 de enero del año 2009.

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 número de compraventas de vivienda corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad españoles con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad. Pueden producirse situaciones de compraventa que no son registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de transmisión.

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 como consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca transferida.

Los resultados en vivienda usada pueden constituir 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 tradicionalmente en las operaciones de compraventa de vivienda nueva, que pueden estar reflejando acuerdos anteriores y, por tanto, más alejados del periodo de referencia informativo.

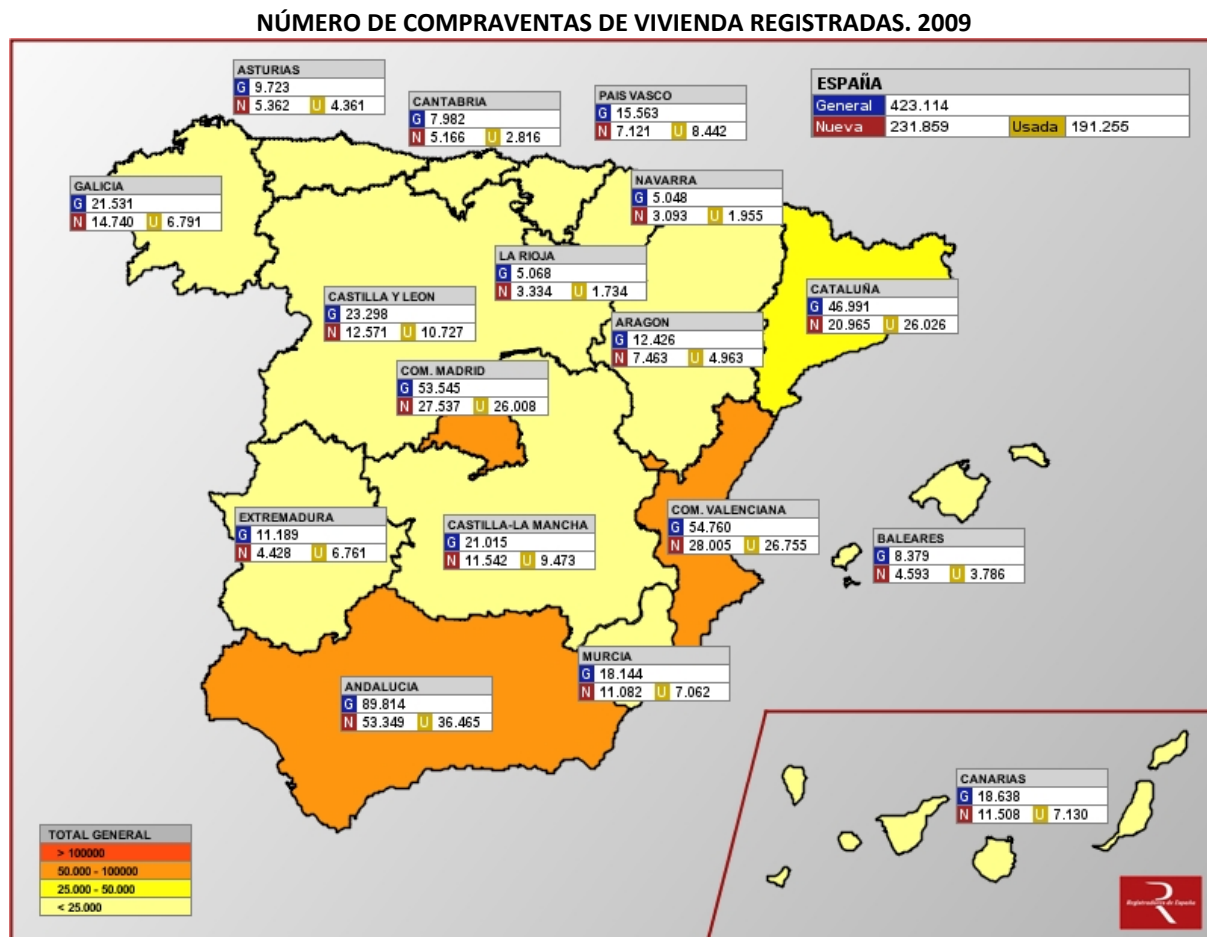
Durante los años 2007 y 2008, dada la cercanía con respecto al mayor periodo de iniciación de vivienda, las compraventas de vivienda nueva podían reflejar cierto grado de distorsión al incluir acuerdos de compraventa correspondientes al ciclo alcista. El distanciamiento con respecto al ciclo alcista lleva a que esta situación se presente en menor grado, dándose incluso la circunstancia de que un número importante de compraventas de vivienda nueva sean acuerdos recientes como consecuencia de la preferencia de compra de viviendas ya finalizadas debido a la incertidumbre asociada al término en plazo de actuales promociones en desarrollo, lo que refuerza la fiabilidad de los resultados de compraventas de vivienda nueva del año 2009 y posteriores.

En todo caso, ambas situaciones deben ser consideradas, 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 2009 para cada una de las comunidades autónomas españolas y el total nacional pueden observarse en el 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 2009 para el total nacional y el conjunto de viviendas han sido de 423.114, lo que supone un importante descenso con respecto a las 561.420 que se produjeron en el año 2008.

Del total de compraventas, 231.859 correspondieron a compraventas de vivienda nueva y 191.255 a compraventas de vivienda usada, lo que supone una importante reducción del número de compraventas en ambos casos con respecto al año 2008, en el que se alcanzaron las 296.405 compraventas de vivienda nueva y 265.015 compraventas de vivienda usada.

Por segundo año consecutivo se constata el mayor número de compraventas de vivienda nueva frente a las compraventas de vivienda usada, que tradicionalmente ostentaban un mayor peso relativo. Las distancias se han ido estrechando como consecuencia del mayor grado de corrección en vivienda usada al comienzo del ciclo bajista, que posteriormente se ha ido trasladando en proporciones similares a la vivienda nueva.

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 25.000 compraventas de vivienda anuales están Andalucía, que es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con

89.814 (122.439 en el año 2008), seguida de la Comunidad Valenciana con 54.760 (75.634), Comunidad de Madrid con 53.545 (61.445) y Cataluña con 46.991 (62.954).

Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor volumen de compraventas de vivienda son aquellas más reducidas y/o con un menor volumen de población, encabezadas por Navarra con 5.048 (6.463 en el año 2008), La Rioja con 5.068 (5.638 en el año 2008), Cantabria con 7.982 (9.069) y Baleares con 8.379 (12.425).

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 (53.349), seguida de Comunidad Valenciana (28.005), Comunidad de Madrid (27.537) y Cataluña (20.965). En vivienda usada Andalucía vuelve a ser la comunidad autónoma con mayor número de compraventas de vivienda (36.465), seguida de Comunidad Valenciana (26.755), Cataluña (26.026) y Comunidad de Madrid (26.008).

La siguiente tabla posiciona 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 21,23% (21,81% en el año 2008), seguida de Comunidad Valenciana con el 12,94% (13,47%), Comunidad de Madrid con el 12,65% (10,94%) y Cataluña con el 11,11% (11,21%), siendo las únicas comunidades autónomas que cuentan con más de un 10% de cuota de mercado.

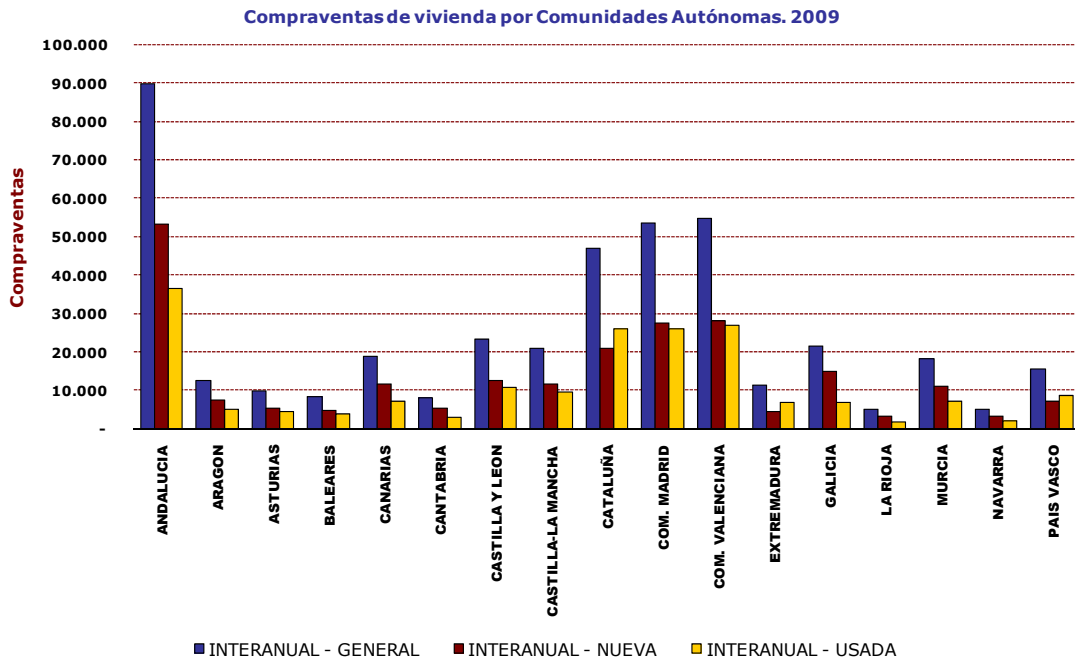
Por su parte, las comunidades autónomas con una menor cuota de mercado, por debajo del 2%, son Navarra con 1,19% (1,15% en el año 2008), La Rioja con un 1,20% (1,00% en el año 2008), Cantabria con 1,89% (1,62%) y Baleares con el 1,98% (2,21%). La distinción entre vivienda nueva y usada aporta conclusiones similares.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	21,23	23,01	19,07
ARAGON	2,94	3,22	2,59
ASTURIAS	2,30	2,31	2,28
BALEARES	1,98	1,98	1,98
CANARIAS	4,40	4,96	3,73
CANTABRIA	1,89	2,23	1,47
CASTILLA Y LEON	5,51	5,42	5,61
CASTILLA-LA MANCHA	4,97	4,98	4,95
CATALUÑA	11,11	9,04	13,61
COM. MADRID	12,65	11,88	13,60
COM. VALENCIANA	12,94	12,08	13,99
EXTREMADURA	2,64	1,91	3,54
GALICIA	5,09	6,36	3,55
LA RIOJA	1,20	1,44	0,91
MURCIA	4,29	4,78	3,69
NAVARRA	1,19	1,33	1,02
PAIS VASCO	3,68	3,07	4,41
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

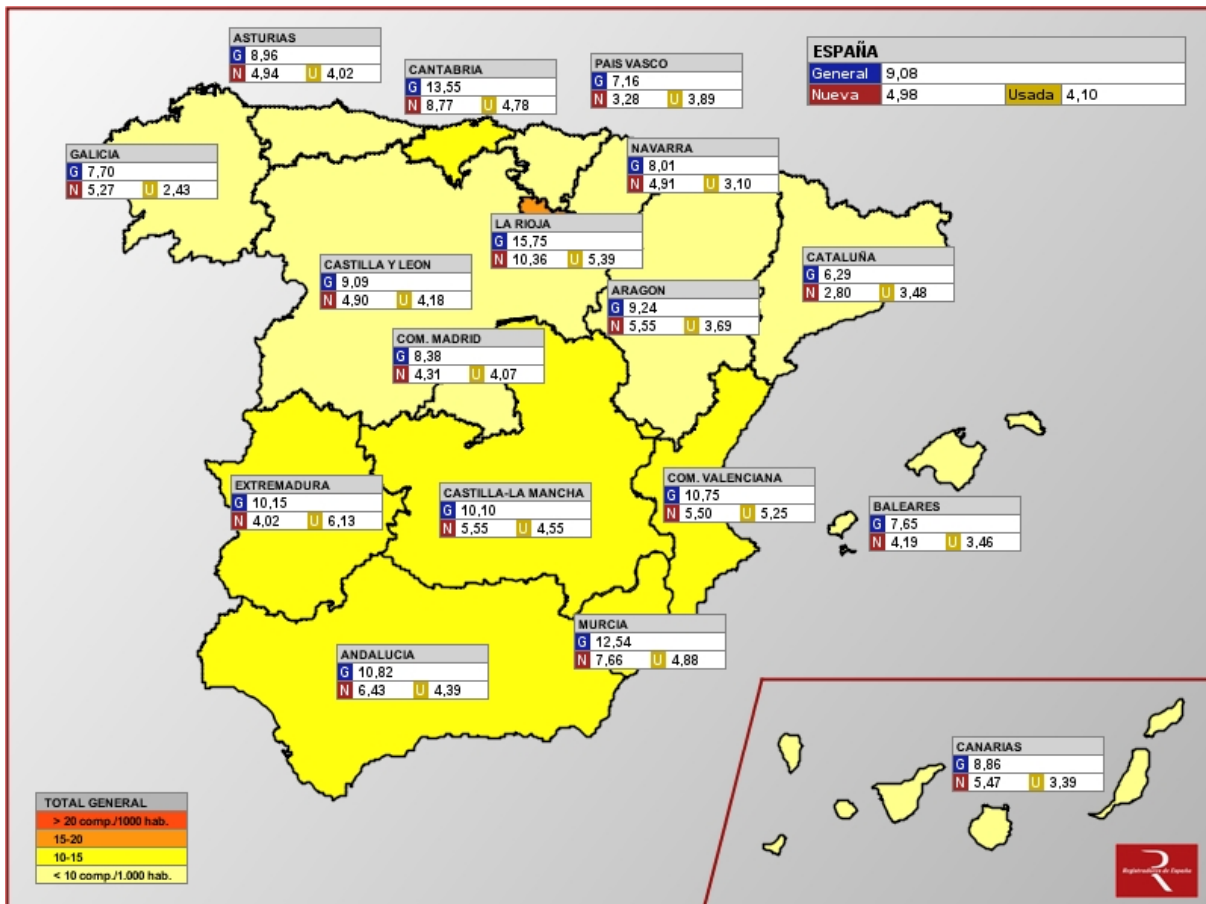
El siguiente gráfico representa los resultados de número de compraventas para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregando entre el total de vivienda y vivienda nueva y usada. Con ello se pueden observar las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una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

Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2009 el resultado medio para el total nacional ha sido de 9,08 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, lo que supone un importante descenso con respecto al año 2008, en el que se alcanzaron 12,20 compraventas por cada mil habitantes.

De las 9,08 compraventas de vivienda, 4,98 fueron viviendas nuevas y 4,10 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 6,44 viviendas nuevas y 5,76 viviendas usadas, no existiendo diferencias significativas entre vivienda nueva y usada, a diferencia del año 2008.



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2009



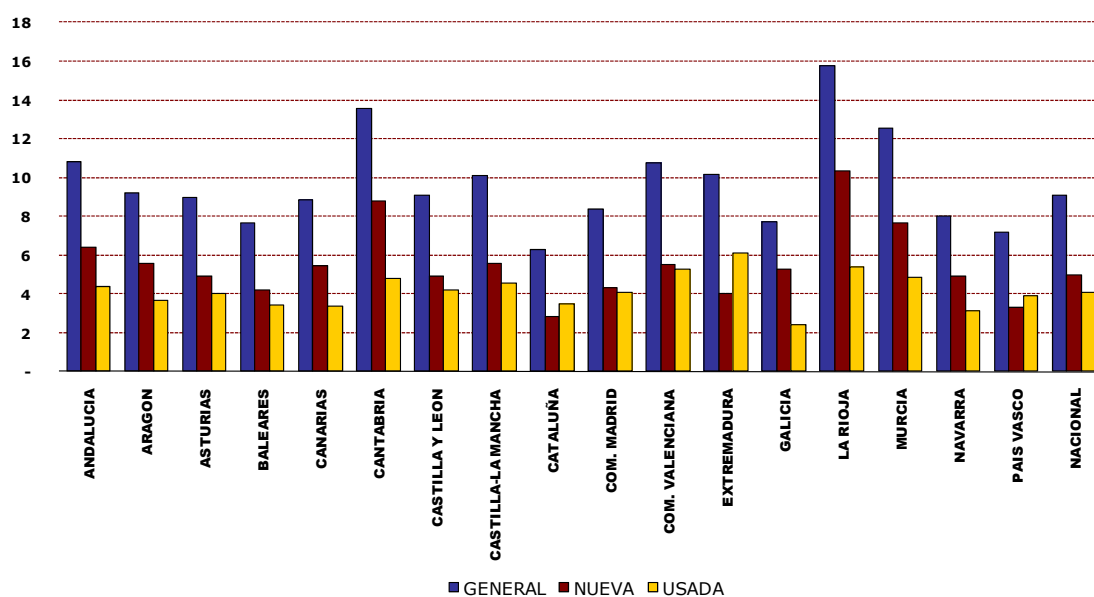
Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido La Rioja con 15,75 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (17,76 el pasado año), seguida de Cantabria con 13,55 (15,58) y Murcia con 12,54 (17,51). Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa son Cataluña con 6,29 (8,55), País Vasco con 7,16 (8,92), Baleares con 7,65 (11,58) y Galicia con 7,70 (9,84), siendo las únicas que se encuentran con menos de 8 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 La Rioja supera las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, con 10,36. Por el contrario Cataluña encabeza las comunidades autónomas con menor número de compraventas registradas de vivienda nueva por cada mil habitantes con 2,80, seguida de País Vasco con 3,28 y Extremadura con 4,02.

En cuanto a la vivienda usada, Extremadura encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada con 6,13, seguida de La Rioja con 5,39 y Comunidad Valenciana con 5,25.

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. 2009



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 73,48% la media nacional. A continuación le siguen Cantabria (49,17%) y Murcia (38,13%), 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 69,22% de la media nacional, seguida del País Vasco con un 78,90%, Baleares con un 84,23% y Galicia con un 84,80%.

La desagregación en vivienda nueva y usada muestra cómo, por lo que respecta a la vivienda nueva, las comunidades autónomas con un mayor grado de actividad inmobiliaria en relación a su población son La Rioja, Cantabria y Murcia, con un 108,26%, 76,18% y 53,96% por encima de la media nacional, respectivamente. Las comunidades autónomas con un menor índice de actividad inmobiliaria relativa en vivienda nueva son Cataluña con un 56,36% de la media nacional y País Vasco con un 65,88%. En

vivienda usada Extremadura encabeza la clasificación superando en prácticamente un 50% la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	119,12	129,12	106,99
ARAGON	101,70	111,47	89,86
ASTURIAS	98,66	99,29	97,89
BALEARES	84,23	84,26	84,20
CANARIAS	97,55	109,92	82,56
CANTABRIA	149,17	176,18	116,43
CASTILLA Y LEON	100,08	98,55	101,94
CASTILLA-LA MANCHA	111,19	111,44	110,88
CATALUÑA	69,22	56,36	84,82
COM. MADRID	92,32	86,64	99,20
COM. VALENCIANA	118,36	110,46	127,94
EXTREMADURA	111,77	80,72	149,41
GALICIA	84,80	105,94	59,17
LA RIOJA	173,48	208,26	131,31
MURCIA	138,13	153,96	118,94
NAVARRA	88,16	98,57	75,53
PAIS VASCO	78,90	65,88	94,68
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2009, cabe destacar el mantenimiento del importante descenso del año 2008 (-28,80%), dando lugar a un descenso anual del -24,64%, acumulando tres años consecutivos con importantes reducciones en el número de compraventas de vivienda tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución (-13,93% en 2007).

Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambas se han producido importantes descensos en el número de compraventas de vivienda, contando con un mayor equilibrio que en el año 2008. De este modo, la vivienda usada ha seguido manteniendo los mayores descensos con un -27,83% (-40,75% en 2008), contando la vivienda nueva con una significativa reducción del -21,78% (-13,14% en 2008).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-26,65%	-23,81%	-30,44%
ARAGON	-17,05%	-8,09%	-27,65%
ASTURIAS	-28,65%	-14,43%	-40,76%
BALEARES	-32,56%	-34,13%	-30,56%
CANARIAS	-27,17%	-26,71%	-27,90%
CANTABRIA	-11,99%	-2,34%	-25,48%
CASTILLA Y LEON	-26,23%	-19,30%	-32,99%
CASTILLA-LA MANCHA	-38,18%	-33,76%	-42,82%
CATALUÑA	-25,36%	-29,05%	-22,09%
COM. MADRID	-12,86%	-8,79%	-16,79%
COM. VALENCIANA	-27,60%	-26,30%	-28,91%
EXTREMADURA	-19,93%	-8,72%	-25,89%
GALICIA	-21,37%	-14,75%	-32,72%
LA RIOJA	-10,11%	5,71%	-30,19%
MURCIA	-27,34%	-26,93%	-27,97%
NAVARRA	-21,89%	-27,65%	-10,65%
PAIS VASCO	-19,16%	-16,83%	-21,03%
NACIONAL	-24,64%	-21,78%	-27,83%

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, para el total general en todas las comunidades autónomas se han producido reducciones de dos dígitos en el número de compraventas de vivienda. En vivienda nueva únicamente La Rioja muestra incremento en el número de compraventas, presentando descensos de dos dígitos doce de ellas. En vivienda usada todas las comunidades autónomas presentan importantes descensos.

Las mayores reducciones en el total general se presentan en Castilla-La Mancha (-38,18%), Baleares (-32,56%), Asturias (-28,65%), Comunidad Valenciana (-27,60%), Murcia (-27,34%) y Canarias (-27,17%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Baleares (-34,13%), Castilla-La Mancha (-33,76%) y Cataluña (-29,05%). En vivienda usada las mayores reducciones en el número de compraventas se producen en Castilla-La Mancha (-42,82%), Asturias (-40,76%), Castilla y León (-32,99%) y Galicia (-32,72%).

En la siguiente tabla se presentan los resultados de variación anual del número de compraventas de vivienda, pero comparando los resultados del cuarto trimestre de 2009 con los del cuarto trimestre de 2008, a diferencia de la tabla anterior, en la que se comparan las compraventas de 2009 con las de 2008.

Esta metodología, en esta ocasión, proporciona reducciones más moderadas, con un descenso para el total nacional y el conjunto de viviendas del -10,48% (-30,04% en el cuarto trimestre de 2008 con respecto al cuarto trimestre de 2007). La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona importantes diferencias, ya que mientras las compraventas de vivienda nueva descienden un -18,55% (-12,83% en 2008), en vivienda usada se produce un incremento del 0,19% (-44,51% en 2008).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (resultados medios trimestrales). 2009			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-17,55%	-24,65%	-5,68%
ARAGON	9,38%	12,50%	4,87%
ASTURIAS	-11,30%	-1,37%	-21,33%
BALEARES	-16,86%	-28,13%	-0,59%
CANARIAS	-14,21%	-14,71%	-13,34%
CANTABRIA	9,21%	6,68%	13,54%
CASTILLA Y LEON	-11,42%	-14,44%	-8,08%
CASTILLA-LA MANCHA	-36,40%	-47,49%	-17,97%
CATALUÑA	0,99%	-12,13%	13,90%
COM. MADRID	12,97%	2,92%	23,76%
COM. VALENCIANA	-8,74%	-17,98%	1,48%
EXTREMADURA	-14,83%	-17,93%	-12,61%
GALICIA	-8,74%	-9,16%	-7,82%
LA RIOJA	-17,40%	-23,94%	-6,72%
MURCIA	-25,61%	-41,12%	-0,15%
NAVARRA	-17,90%	-27,09%	-0,21%
PAIS VASCO	-16,10%	-26,28%	-6,82%
NACIONAL	-10,48%	-18,55%	0,19%

Una perspectiva más amplia de la evolución del número de compraventas de vivienda 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 2009. 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 con una cierta estabilización de resultados durante los últimos trimestres.

El número máximo de compraventas interanuales se alcanzó al finalizar el primer trimestre del año 2006, con un número de compraventas ligeramente por encima del millón, que muy pronto fue 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

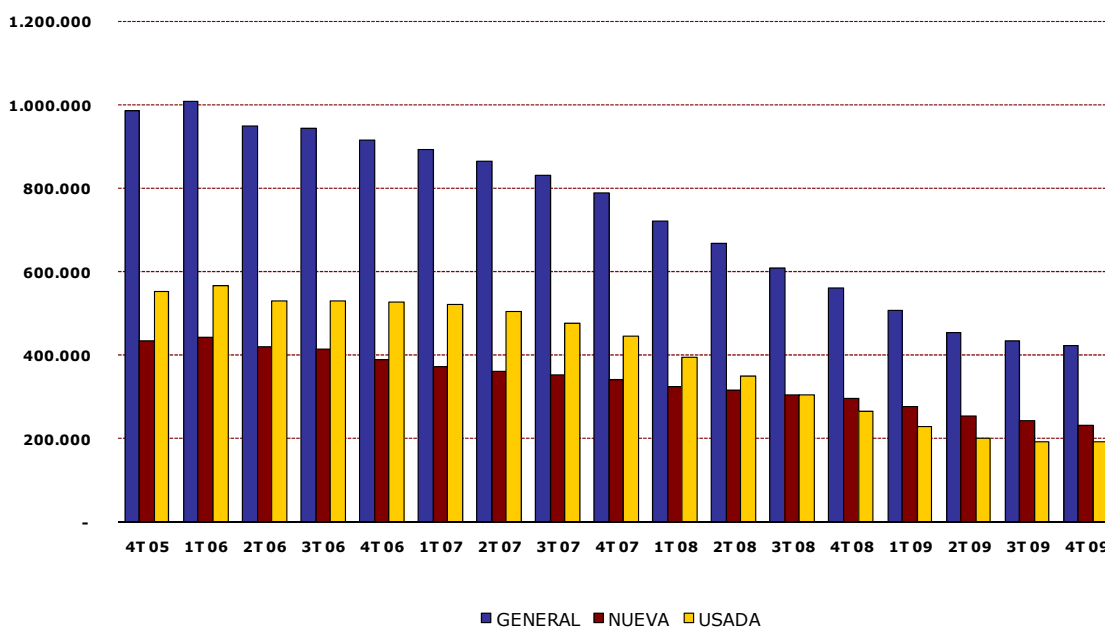
del número de compraventas de vivienda durante dicho año, cerrando el año 2007 con un volumen total por debajo de las 800.000. El año 2008 comenzó con una intensificación de la reducción, situándose ligeramente por encima de las 720.000, cerrando ligeramente por encima de las 560.000 compraventas de vivienda (561.420). El año 2009 comenzó con una continuidad en los descensos, situando los resultados absolutos ligeramente por encima de las 500.000 compraventas de vivienda anuales, cerrando el año con un volumen de compraventas de vivienda de 423.114. En consecuencia, en tres años y nueve meses las compraventas de vivienda se han reducido un 58,07%.

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, superando los últimos trimestres a la vivienda usada. Esta tipología de vivienda ha mostrando también una tendencia claramente descendente, yendo desde las 450.000 compraventas de vivienda nueva anuales en el primer trimestre del año 2006 a 231.859 compraventas en el último trimestre. Comparativamente con la vivienda usada, el proceso de ajuste ha sido más progresivo, presentando un menor grado de intensidad, aunque los últimos trimestres esta tipología de vivienda es la que contribuye mayormente a los descensos totales.

En vivienda usada también se aprecia un descenso de las cuantías absolutas, aunque más intenso en la fase inicial del ciclo bajista, situándose el último trimestre ligeramente por encima de las 190.000 compraventas de vivienda anuales, siendo que hace tres años y nueve meses se alcanzaba una cuantía próxima a las 600.000 compraventas.

En general existe una evidente tendencia al descenso del número de compraventas de vivienda, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada, dando lugar en la actualidad a un mayor número de compraventas de vivienda nueva registradas que de vivienda usada, apreciándose un cierto grado de estabilización, que pueden representar la consecución del suelo en el número de compraventas de vivienda, con aproximadamente 400.000 anuales.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

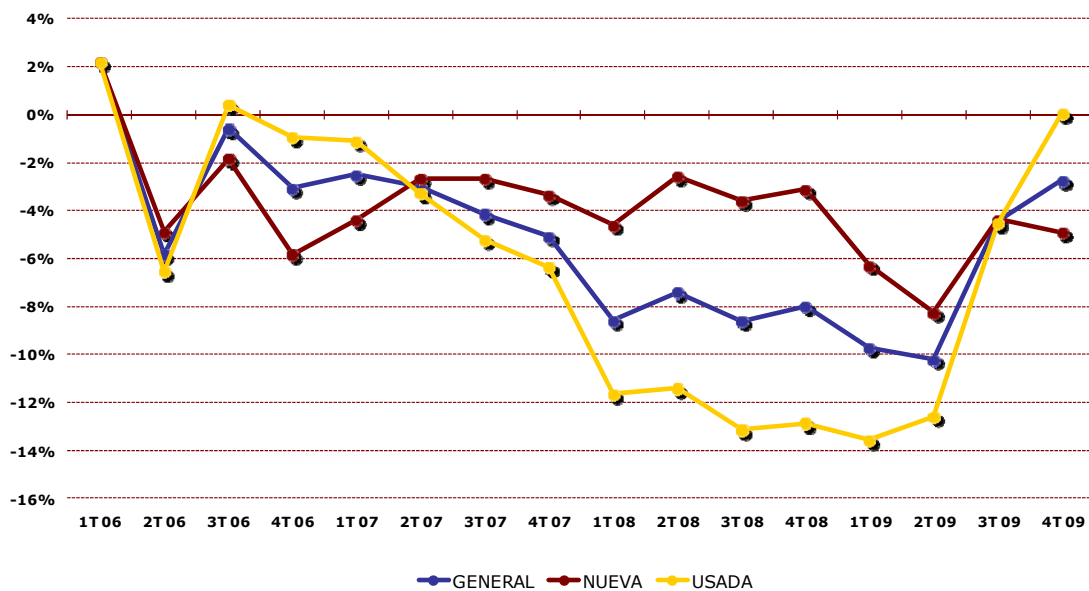
La vivienda nueva era la que inicialmente estaba contando con un mayor grado de ajuste, aunque alcanzando un cierto grado de equilibrio en sus descensos durante los años 2007 y 2008 al estabilizarse las tasas trimestrales de reducción en torno al -4%, contando con una importante intensificación

durante la primera mitad del año 2009, que le llevo a una tasa trimestral del -8%. La segunda mitad del año se ha estabilizado la tendencia descendente, con reducciones trimestrales próximas al -5%.

Por su parte, la vivienda usada, que contaba inicialmente con un comportamiento de descenso, aunque más moderado, durante la mayor parte de la serie ha ido presentando un escenario cada vez más negativo, con tasas de reducción progresivamente mayores, hasta aproximarse al -14% durante 2008 y la primera mitad del año 2009. Sin embargo, los dos últimos trimestres del año 2009 ha mostrado una cierta recuperación, moderando los descensos el tercer trimestre (-4,53%) y dando lugar a un ligero incremento el cuarto trimestre.

En cierta medida parece apreciarse el final del proceso de intensas reducciones en el número de compraventas de vivienda, moderándose las correcciones, especialmente en vivienda usada, siendo previsible que durante los próximos trimestres se mantenga el número de compraventas trimestral alrededor de las 100.000 viviendas, pudiendo considerarse una demanda estructural en el mercado de vivienda español. La recuperación de cuantías superiores estará condicionada por el comportamiento de otro conjunto de factores, como el crecimiento del empleo, la recuperación del sistema crediticio o la reducción de precios.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda

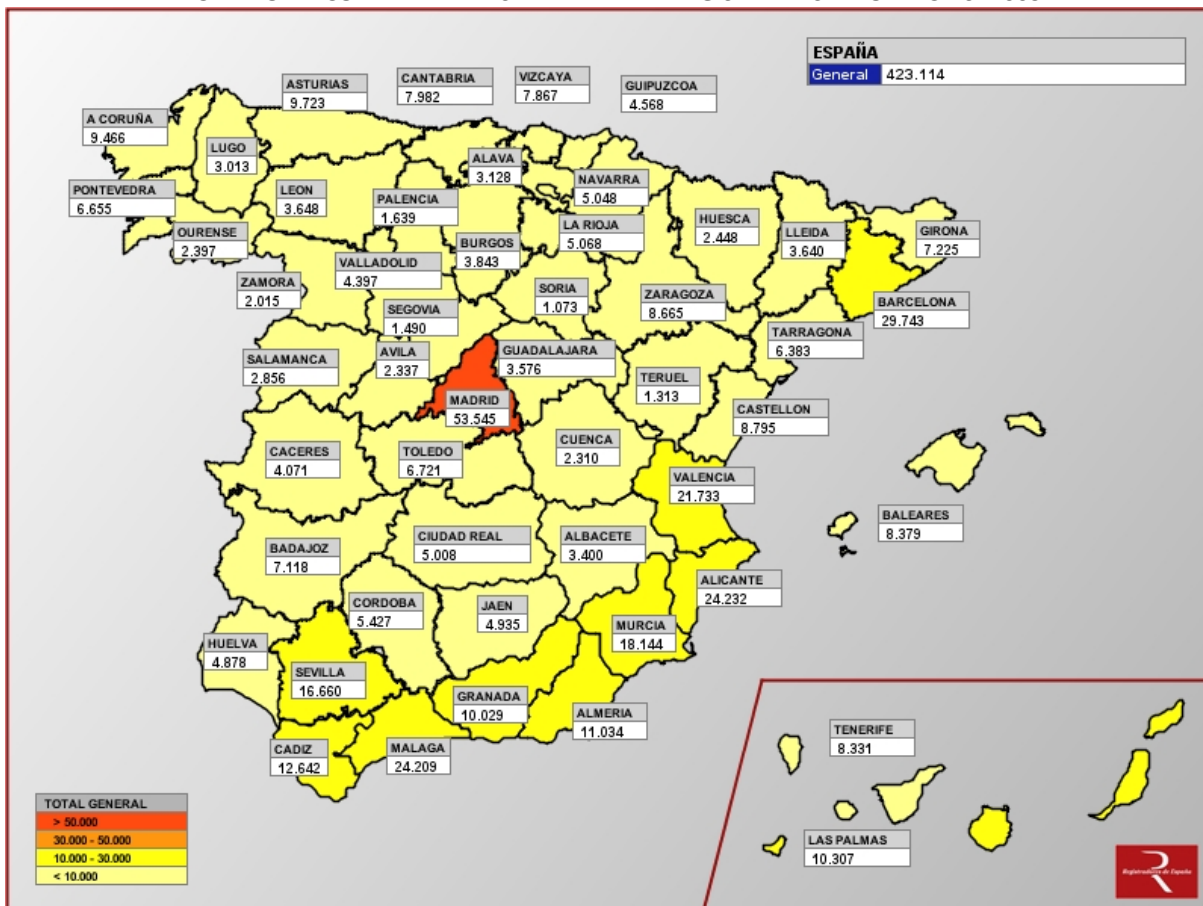


1.2.2. Provincias

En este apartado se presentan los resultados de compraventas de vivienda del año 2009, pero relativos a las provincias españolas, diferenciando asimismo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada (dicha desagregación se encuentra en el apartado “VII. 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 del conjunto del territorio nacional 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. 2009



Analizando los resultados por provincias se comprueba cómo generalmente aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera con atractivo turístico suelen 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 vivienda registradas con 53.545 (61.445 en 2008), seguida de la provincia de Barcelona con 29.743 (38.639), la provincia de Alicante con 24.232 (33.148), la provincia de Málaga con 24.209 (28.900), la provincia de Valencia con 21.733 (30.931), la provincia de Murcia con 18.144 (24.970) y la provincia de Sevilla con 16.660 (24.135), siendo las únicas que superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales. Todas ellas han reducido significativamente el número de compraventas de vivienda con respecto al año 2008, ratificando la generalizada corrección de esta variable, tal y como podrá ratificarse con 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 la provincia de Soria con 1.073 (1.385 en 2008), la provincia de Teruel con 1.313 (1.945), la provincia de Segovia con 1.490 (2.269) y la provincia de Palencia con 1.639 (1.872), siendo las únicas que no superan las 2.000 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 la vivienda nueva, el mayor número de compraventas de vivienda lo han presentado las provincias de Madrid con 27.537 (30.190 en 2008), Málaga con 13.544 (15.661), Alicante con 12.061 (16.991) y Barcelona con 12.024 (17.296). Destaca nuevamente el generalizado descenso de las compraventas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2009			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	8,26	5,59	2,68
ALAVA	9,97	3,72	6,25
ALBACETE	8,48	4,58	3,90
ALICANTE	12,64	6,29	6,35
ALMERIA	16,12	11,81	4,31
ASTURIAS	8,96	4,94	4,02
AVILA	13,61	5,89	7,72
BADAJOS	10,33	4,96	5,38
BALEARES	7,65	4,19	3,46
BARCELONA	5,42	2,19	3,23
BURGOS	10,23	6,33	3,90
CACERES	9,84	2,45	7,39
CADIZ	10,27	7,28	2,99
CANTABRIA	13,55	8,77	4,78
CASTELLON	14,60	7,70	6,91
CIUDAD REAL	9,50	5,30	4,20
CORDOBA	6,75	3,81	2,94
CUENCA	10,63	5,10	5,53
GIRONA	9,66	5,21	4,45
GRANADA	11,05	6,76	4,29
GUADALAJARA	14,53	9,86	4,67
GUIPUZCOA	6,47	3,45	3,02
HUELVA	9,50	6,77	2,73
HUESCA	10,72	5,31	5,41
JAEN	7,37	4,05	3,32
LA RIOJA	15,75	10,36	5,39
LAS PALMAS	9,51	5,77	3,74
LEON	7,29	4,68	2,61
LLEIDA	8,34	4,72	3,62
LUGO	8,48	6,49	1,99
MADRID	8,38	4,31	4,07
MALAGA	15,20	8,50	6,69
MURCIA	12,54	7,66	4,88
NAVARRA	8,01	4,91	3,10
OURENSE	7,14	4,80	2,34
PALENCIA	9,46	4,49	4,96
PONTEVEDRA	6,93	4,61	2,33
SALAMANCA	8,05	3,49	4,56
SEGOVIA	9,04	3,14	5,90
SEVILLA	8,77	3,88	4,89
SORIA	11,28	7,42	3,86
TARRAGONA	7,95	3,71	4,23
TENERIFE	8,16	5,15	3,02
TERUEL	8,95	4,49	4,46
TOLEDO	9,75	4,89	4,85
VALENCIA	8,44	4,39	4,05
VALLADOLID	8,26	4,47	3,78
VIZCAYA	6,83	3,05	3,77
ZAMORA	10,30	6,22	4,08
ZARAGOZA	8,93	5,76	3,17
NACIONAL	9,08	4,98	4,10

Por su parte, en vivienda usada han destacado, con más de 12.000 compraventas de vivienda, las provincias de Madrid con 26.008 (31.255 en 2008), Barcelona con 17.719 (21.343) y Alicante con 12.171 (16.157). Nuevamente existe un generalizado descenso de las compraventas.

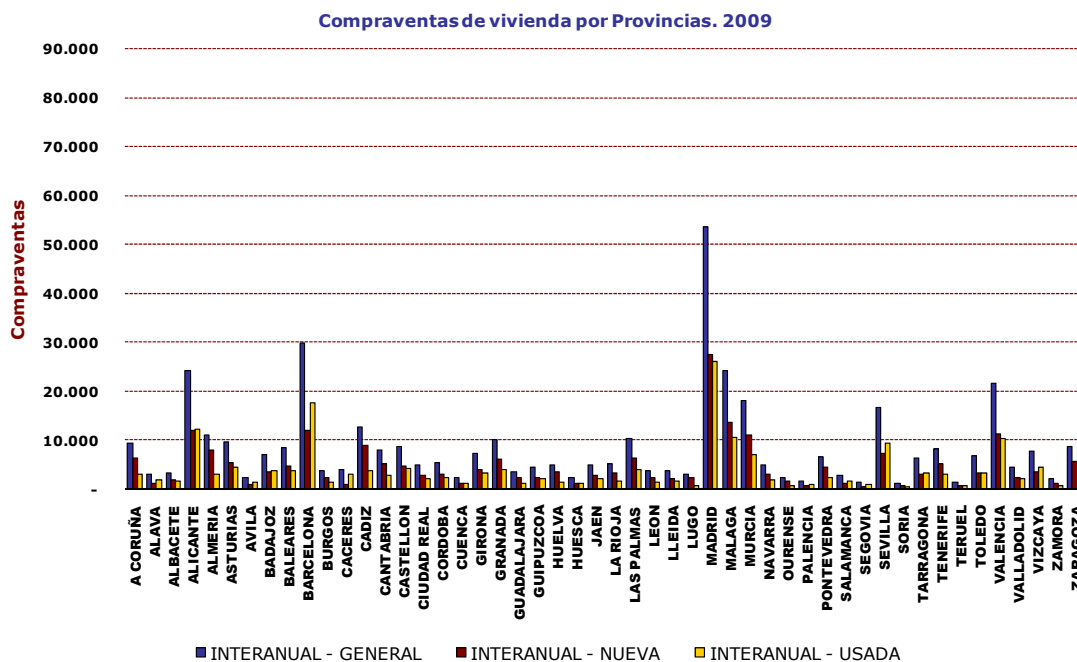
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, tal y como muestra la tabla anterior, durante el año 2009 el resultado medio para el total nacional es de 9,08 compraventas por cada mil habitantes (12,46 en 2008), de las que 4,98 son viviendas nuevas (6,58) y 4,10 viviendas usadas (5,88).

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Almería con 16,12 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (21,44 en 2008), seguida de La Rioja con 15,75 y Málaga con 15,20. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa son Barcelona con 5,42, Guipúzcoa con 6,47 y Córdoba con 6,75.

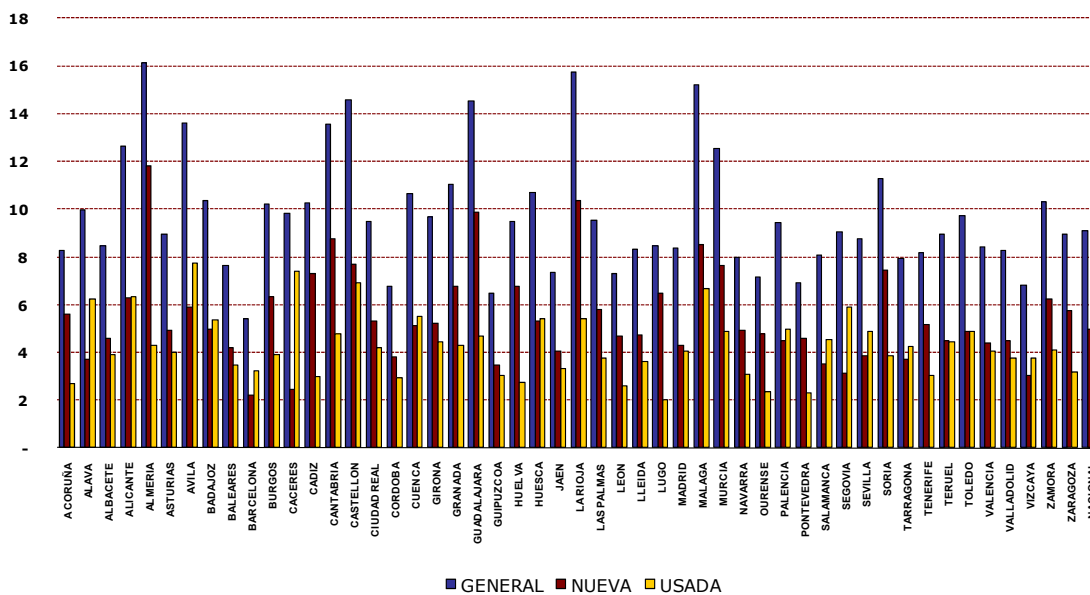
Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, dos provincias superan las diez compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes: Almería con 11,81 y La Rioja con 10,36. Por el contrario, veintiséis provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, estando encabezadas por Barcelona con 2,19 y Cáceres con 2,45.

En cuanto a la vivienda usada, ninguna provincia supera las diez compraventas de vivienda por cada mil habitantes, encabezadas por Ávila con 7,72 y Cáceres con 7,39. Por el contrario treinta y nueve provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, encabezadas por Lugo con 1,99 y Pontevedra con 2,33.

Los dos siguientes gráficos representan los resultados de número de compraventas y número de compraventas por cada mil habitantes, respectivamente. En ambos 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. 2009



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 12,65%, Barcelona con 7,03%, Alicante con 5,73%, Málaga con 5,72% y Valencia con 5,14%, siendo las únicas provincias españolas con una cuota de mercado en compraventas 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 11,88% y 13,60%, 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 (177,53), La Rioja (173,48), Málaga (167,34), Castellón (160,80) y Guadalajara (159,98).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	2,24	2,76	1,60
ALAVA	0,74	0,50	1,03
ALBACETE	0,80	0,79	0,82
ALICANTE	5,73	5,20	6,36
ALMERIA	2,61	3,49	1,54
ASTURIAS	2,30	2,31	2,28
AVILA	0,55	0,44	0,69
BADAJOS	1,68	1,47	1,94
BALEARES	1,98	1,98	1,98
BARCELONA	7,03	5,19	9,26
BURGOS	0,91	1,03	0,77
CACERES	0,96	0,44	1,60
CADIZ	2,99	3,86	1,92
CANTABRIA	1,89	2,23	1,47
CASTELLON	2,08	2,00	2,17
CIUDAD REAL	1,18	1,21	1,16
CORDOBA	1,28	1,32	1,23
CUENCA	0,55	0,48	0,63
GIRONA	1,71	1,68	1,74
GRANADA	2,37	2,65	2,04
GUADALAJARA	0,85	1,05	0,60
GUIPUZCOA	1,08	1,05	1,12
HUELVA	1,15	1,50	0,73
HUESCA	0,58	0,52	0,65
JAEN	1,17	1,17	1,16
LA RIOJA	1,20	1,44	0,91
LAS PALMAS	2,44	2,70	2,12
LEON	0,86	1,01	0,68
LLEIDA	0,86	0,89	0,83
LUGO	0,71	0,99	0,37
MADRID	12,65	11,88	13,60
MALAGA	5,72	5,84	5,58
MURCIA	4,29	4,78	3,69
NAVARRA	1,19	1,33	1,02
OURENSE	0,57	0,69	0,41
PALENCIA	0,39	0,34	0,45
PONTEVEDRA	1,57	1,91	1,17
SALAMANCA	0,67	0,53	0,85
SEGOVIA	0,35	0,22	0,51
SEVILLA	3,94	3,18	4,86
SORIA	0,25	0,30	0,19
TARRAGONA	1,51	1,29	1,78
TENERIFE	1,97	2,27	1,61
TERUEL	0,31	0,28	0,34
TOLEDO	1,59	1,45	1,75
VALENCIA	5,14	4,88	5,45
VALLADOLID	1,04	1,03	1,05
VIZCAYA	1,86	1,52	2,27
ZAMORA	0,48	0,52	0,42
ZARAGOZA	2,05	2,41	1,61
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	91,00	112,29	65,19
ALAVA	109,76	74,73	152,23
ALBACETE	93,39	92,13	94,92
ALICANTE	139,20	126,43	154,67
ALMERIA	177,53	237,42	104,93
ASTURIAS	98,66	99,29	97,89
AVILA	149,90	118,34	188,16
BADAJOS	113,80	99,58	131,05
BALEARES	84,23	84,26	84,20
BARCELONA	59,68	44,03	78,66
BURGOS	112,68	127,19	95,10
CACERES	108,38	49,31	179,99
CADIZ	113,13	146,33	72,87
CANTABRIA	149,17	176,18	116,43
CASTELLON	160,80	154,68	168,22
CIUDAD REAL	104,59	106,56	102,20
CORDOBA	74,33	76,66	71,51
CUENCA	117,03	102,53	134,61
GIRONA	106,40	104,73	108,42
GRANADA	121,71	135,84	104,57
GUADALAJARA	159,98	198,06	113,82
GUIPUZCOA	71,28	69,31	73,67
HUELVA	104,63	136,06	66,53
HUESCA	118,02	106,63	131,83
JAEN	81,14	81,31	80,93
LA RIOJA	173,48	208,26	131,31
LAS PALMAS	104,75	116,03	91,08
LEON	80,32	94,14	63,56
LLEIDA	91,85	94,86	88,20
LUGO	93,41	130,47	48,49
MADRID	92,32	86,64	99,20
MALAGA	167,34	170,85	163,10
MURCIA	138,13	153,96	118,94
NAVARRA	88,16	98,57	75,53
OURENSE	78,64	96,45	57,05
PALENCIA	104,14	90,33	120,89
PONTEVEDRA	76,36	92,59	56,68
SALAMANCA	88,69	70,21	111,09
SEGOVIA	99,53	63,02	143,79
SEVILLA	96,55	77,95	119,09
SORIA	124,25	149,18	94,01
TARRAGONA	87,50	74,65	103,08
TENERIFE	89,90	103,42	73,50
TERUEL	98,53	90,24	108,57
TOLEDO	107,32	98,29	118,27
VALENCIA	92,93	88,24	98,62
VALLADOLID	90,92	89,88	92,17
VIZCAYA	75,16	61,37	91,88
ZAMORA	113,40	124,99	99,36
ZARAGOZA	98,34	115,81	77,16
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

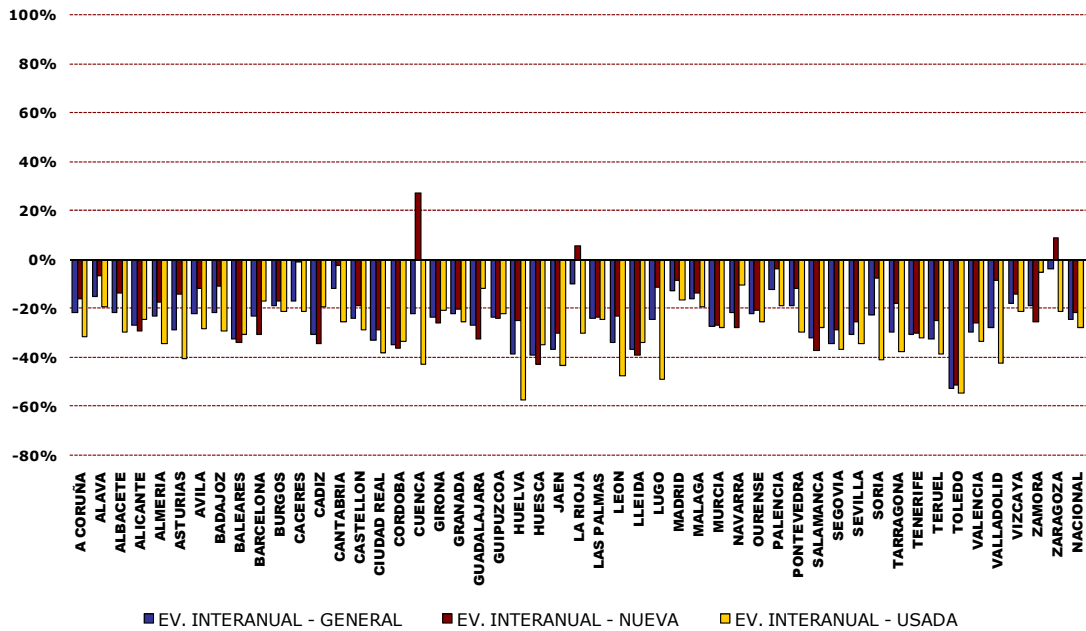
Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2009, en las provincias españolas existe un generalizado mantenimiento de la tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda ya que todas las provincias han presentado reducciones en el número de compraventas en el último año (cuarenta y ocho en 2008). En vivienda nueva cuarenta y siete provincias españolas presentan reducciones (treinta en 2008), mientras que en vivienda usada son todas (todas en

2008). Con carácter general se aprecia una importante reducción del número de compraventas en las provincias españolas, siendo especialmente significativo en algunas provincias costeras como consecuencia del mayor peso de la segunda vivienda, pudiendo destacar los casos de Huelva (-38,55%), Baleares (-32,56%), Tenerife (-30,82%), Cádiz (-30,48%), Tarragona (-29,81%), Valencia (-29,74%), Asturias (-28,65%), Alicante (-26,90%), Castellón (-23,89%), Gerona (-23,58%) y Barcelona (-23,02%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-21,84%	-16,22%	-31,45%
ALAVA	-14,98%	-6,64%	-19,27%
ALBACETE	-21,93%	-13,59%	-29,89%
ALICANTE	-26,90%	-29,02%	-24,67%
ALMERIA	-22,91%	-17,55%	-34,59%
ASTURIAS	-28,65%	-14,43%	-40,76%
AVILA	-22,10%	-11,93%	-28,40%
BADAJOS	-21,52%	-10,72%	-29,39%
BALEARES	-32,56%	-34,13%	-30,56%
BARCELONA	-23,02%	-30,48%	-16,98%
BURGOS	-18,72%	-17,09%	-21,23%
CACERES	-16,99%	-1,26%	-21,16%
CADIZ	-30,48%	-34,24%	-19,28%
CANTABRIA	-11,99%	-2,34%	-25,48%
CASTELLON	-23,89%	-18,97%	-28,71%
CIUDAD REAL	-33,24%	-28,96%	-37,95%
CORDOBA	-35,04%	-36,33%	-33,30%
CUENCA	-22,17%	27,18%	-42,70%
GIRONA	-23,58%	-25,80%	-20,80%
GRANADA	-22,33%	-20,15%	-25,53%
GUADALAJARA	-26,92%	-32,42%	-11,74%
GUIPUZCOA	-23,43%	-24,29%	-22,43%
HUELVA	-38,55%	-24,96%	-57,59%
HUESCA	-38,97%	-42,70%	-34,81%
JAEN	-36,72%	-30,14%	-43,24%
LA RIOJA	-10,11%	5,71%	-30,19%
LAS PALMAS	-23,92%	-23,60%	-24,42%
LEON	-34,13%	-23,23%	-47,51%
LLEIDA	-36,88%	-38,91%	-34,03%
LUGO	-24,43%	-11,41%	-48,92%
MADRID	-12,86%	-8,79%	-16,79%
MALAGA	-16,23%	-13,52%	-19,44%
MURCIA	-27,34%	-26,93%	-27,97%
NAVARRA	-21,89%	-27,65%	-10,65%
OURENSE	-22,18%	-20,56%	-25,29%
PALENCIA	-12,45%	-3,83%	-19,02%
PONTEVEDRA	-18,90%	-11,91%	-29,91%
SALAMANCA	-32,11%	-37,14%	-27,68%
SEGOVIA	-34,33%	-28,79%	-36,94%
SEVILLA	-30,68%	-25,64%	-34,22%
SORIA	-22,53%	-7,47%	-41,00%
TARRAGONA	-29,81%	-17,77%	-37,80%
TENERIFE	-30,82%	-30,09%	-32,02%
TERUEL	-32,49%	-24,86%	-38,76%
TOLEDO	-52,92%	-51,11%	-54,61%
VALENCIA	-29,74%	-26,03%	-33,36%
VALLADOLID	-27,99%	-8,46%	-42,49%
VIZCAYA	-18,11%	-14,08%	-21,11%
ZAMORA	-18,72%	-25,70%	-5,11%
ZARAGOZA	-3,98%	9,05%	-21,12%
NACIONAL	-24,64%	-21,78%	-27,83%

El siguiente gráfico muestra dichos resultados, apreciándose claramente la generalización de los descensos en las compraventas de vivienda ya que de las ciento cincuenta situaciones (cincuenta provincias con desagregación para el total general, vivienda nueva y vivienda usada) únicamente en tres se presentan crecimientos en compraventas de vivienda, correspondiendo todos ellos a vivienda nueva.

Evolución anual del número de compraventas de vivienda. 2009



2. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

2.1. Significado

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

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

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

Con todo ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las 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 2009, quedan representados en el siguiente mapa, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

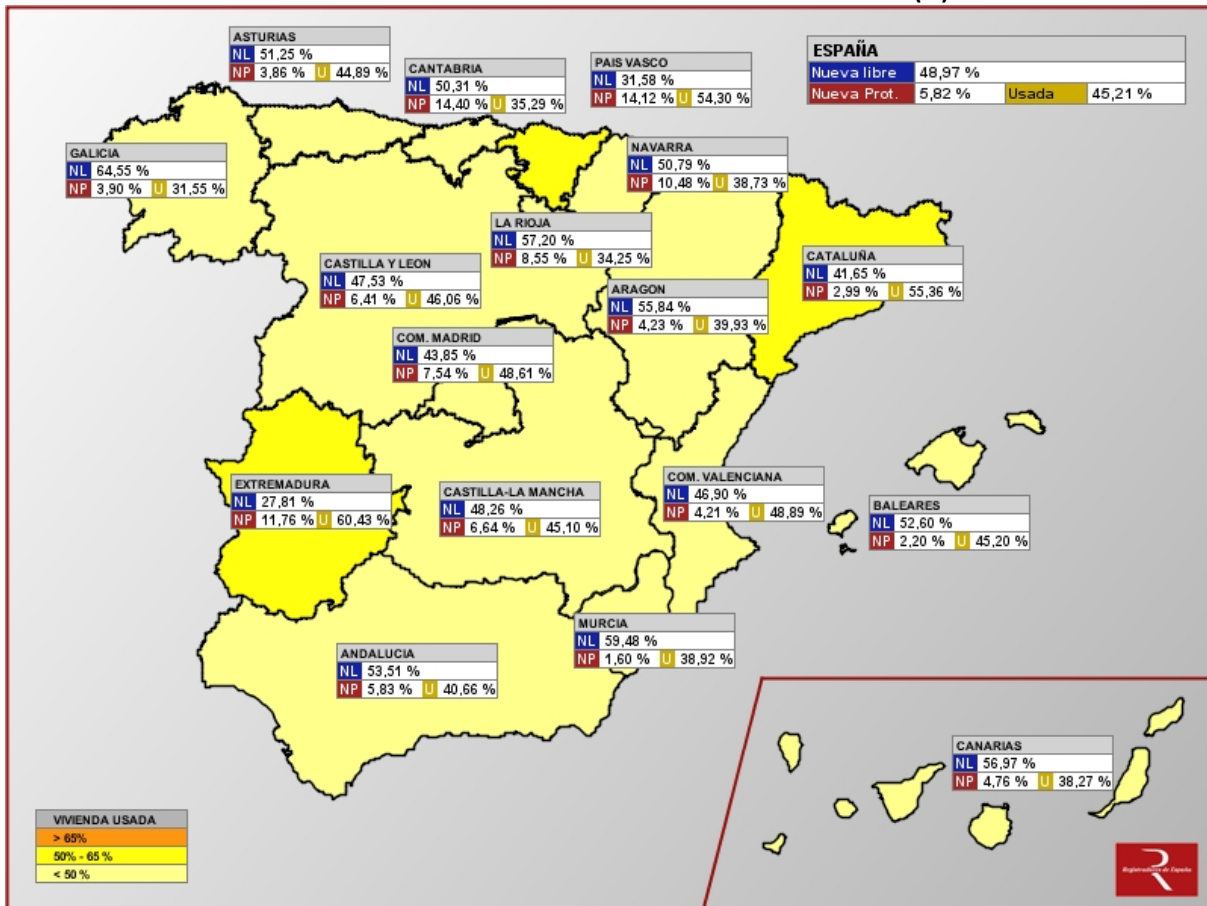
La distribución porcentual de compraventas de vivienda durante el año 2009 muestra cómo, por segundo año consecutivo, la vivienda nueva es la tipología de vivienda con mayor número de compraventas con el 54,79% (52,80% en 2008), correspondiendo a la vivienda usada el 45,21% de compraventas de vivienda (47,20% en 2008). Del 54,79% de compraventas de vivienda nueva, el 48,97% del total corresponde a vivienda nueva libre (48,16% en 2008) y el 5,82% a vivienda nueva protegida (4,64% en 2008). En consecuencia se ha incrementado el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, fundamentalmente como consecuencia del mayor peso relativo de las compraventas de vivienda nueva protegida, constatando su carácter anticíclico.

Por comunidades autónomas, únicamente Cataluña, 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, han acometido un menor grado de renovación de su oferta inmobiliaria durante el último año.

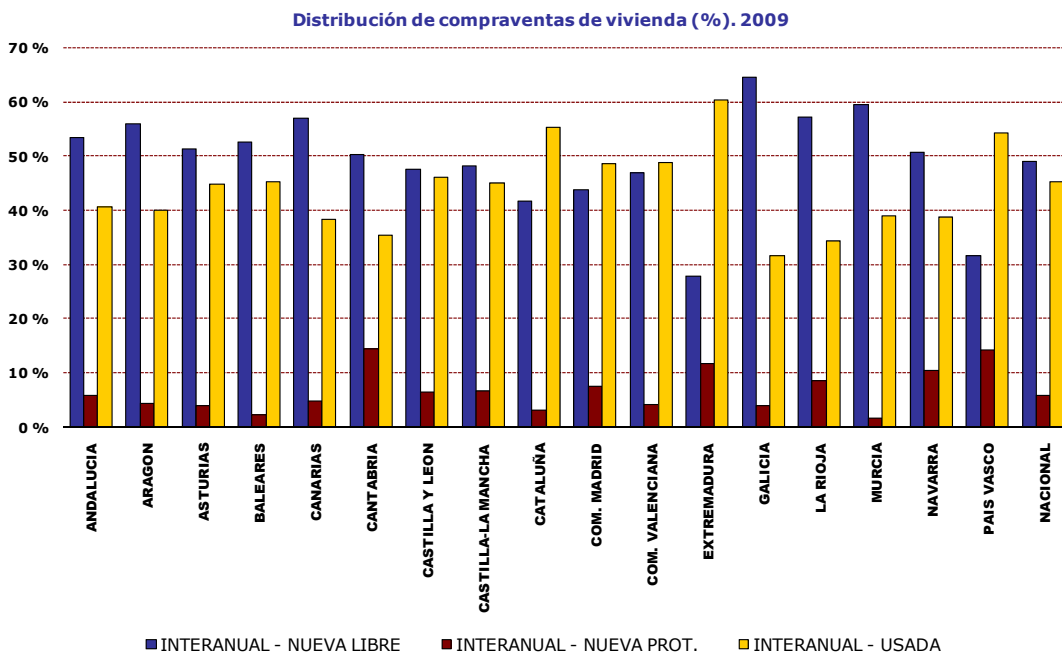
Como comunidades autónomas con mayor grado de renovación del mercado inmobiliario, superando en más de un 60% el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, se encuentran Galicia (68,45%), La Rioja (65,75%), Cantabria (64,71%), Canarias (61,73%), Navarra (61,27%), Murcia (61,08%) y Aragón (60,07%).

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, de gran interés social, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida están encabezadas por Cantabria con 14,40%, País Vasco con 14,12%, Extremadura con 11,76%, Navarra con 10,48%, La Rioja con 8,55%, Comunidad de Madrid con 7,54%, Castilla-La Mancha con 6,64% y Castilla y León con 6,41%, todas ellas con más del 6%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda nueva protegida transferida, con menos del 3%, se encuentran Murcia (1,60%), Baleares (2,20%) y Cataluña (2,99%).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2009



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 cada comunidad autónoma y el total nacional, pudiendo comparar los resultados en cada caso.



Por su parte, a través de la siguiente tabla se muestran los números índice de la distribución de compraventas de vivienda correspondiente al año 2009, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	109,27	100,17	89,94
ARAGON	114,03	72,68	88,32
ASTURIAS	104,66	66,32	99,29
BALEARES	107,41	37,80	99,98
CANARIAS	116,34	81,79	84,65
CANTABRIA	102,74	247,42	78,06
CASTILLA Y LEON	97,06	110,14	101,88
CASTILLA-LA MANCHA	98,55	114,09	99,76
CATALUÑA	85,05	51,37	122,45
COM. MADRID	89,54	129,55	107,52
COM. VALENCIANA	95,77	72,34	108,14
EXTREMADURA	56,79	202,06	133,67
GALICIA	131,82	67,01	69,79
LA RIOJA	116,81	146,91	75,76
MURCIA	121,46	27,49	86,09
NAVARRA	103,72	180,07	85,67
PAIS VASCO	64,49	242,61	120,11
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada, tal y como se ha señalado, están Extremadura (133,67), Cataluña (122,45) y País Vasco (120,11). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destaca Galicia (131,82), Murcia (121,46) y La Rioja (116,81). En vivienda protegida resultan destacables los resultados de Cantabria (247,42), País Vasco (242,61) y Extremadura (202,06), que superan ampliamente el resultado medio nacional.

La evolución anual de la distribución de compraventas de vivienda durante el año 2009 en relación al año 2008 para el ámbito geográfico nacional y autonómico para cada una de las agrupaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada) ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2009			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	0,97 %	1,18 %	-2,15 %
ARAGON	7,06 %	-1,20 %	-5,86 %
ASTURIAS	10,36 %	-1,23 %	-9,13 %
BALEARES	-2,33 %	1,01 %	1,32 %
CANARIAS	-0,21 %	0,58 %	-0,37 %
CANTABRIA	-3,20 %	9,58 %	-6,38 %
CASTILLA Y LEON	1,00 %	3,62 %	-4,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,02 %	-0,38 %	-3,64 %
CATALUÑA	-2,44 %	0,14 %	2,30 %
COM. MADRID	-0,48 %	2,74 %	-2,26 %
COM. VALENCIANA	0,08 %	0,79 %	-0,87 %
EXTREMADURA	4,11 %	0,75 %	-4,86 %
GALICIA	6,65 %	-1,34 %	-5,31 %
LA RIOJA	2,71 %	7,10 %	-9,81 %
MURCIA	0,59 %	-0,25 %	-0,34 %
NAVARRA	-0,09 %	-4,79 %	4,88 %
PAIS VASCO	-2,03 %	3,26 %	-1,23 %
NACIONAL	0,81 %	1,18 %	-1,99 %

En la misma se observa un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva en 1,99 puntos porcentuales, siguiendo la tendencia del año 2008, aunque con tasas de crecimiento más moderadas ya que en dicho año el incremento fue de 9,52 puntos porcentuales. La vivienda nueva libre ha contado con un incremento de 0,81 puntos porcentuales (8,12 pp en 2008), mientras que las compraventas de vivienda nueva protegida son las que mayor contribución han tenido al crecimiento en vivienda nueva con un aumento de 1,18 puntos porcentuales (1,40 pp en 2008). Todo ello ha dado lugar, lógicamente, a un descenso del peso relativo de compraventas de vivienda usada en 1,99 puntos porcentuales (9,52 pp en 2008).

Estos resultados constatan el cambio de tendencia en el peso relativo de las tipologías de vivienda iniciado en años anteriores, pero con una progresiva tendencia al equilibrio de resultados como consecuencia del distanciamiento con respecto al ciclo alcista, en el que se produjo la mayor iniciación histórica de vivienda nueva, muchas de la cuales fueron registradas en años posteriores (2007 y 2008 fundamentalmente), contando con acuerdos previos de compraventa. El año 2009 recoge un menor peso relativo de operaciones de esta naturaleza por lo que tiende a lograr un mayor equilibrio en los resultados de vivienda nueva y usada.

Desagregando por comunidades autónomas, en vivienda protegida las variaciones más destacadas, por encima del $\pm 3\%$, han sido Cantabria (9,58 pp), La Rioja (7,10 pp), Castilla y León (3,62 pp), País Vasco (3,26 pp) y Navarra (-4,79 pp).

En vivienda nueva libre los resultados más destacados, por encima del $\pm 6\%$, los presentan Asturias (10,36 pp), Aragón (7,06 pp) y Galicia (6,65 pp). Finalmente, en vivienda usada los resultados más destacados, con descensos por debajo del -6% , los presentan La Rioja (-9,81 pp), Asturias (-9,13pp) y Cantabria (-6,38pp).

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 2009, es decir, los resultados interanuales correspondientes a los últimos veinticinco 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.

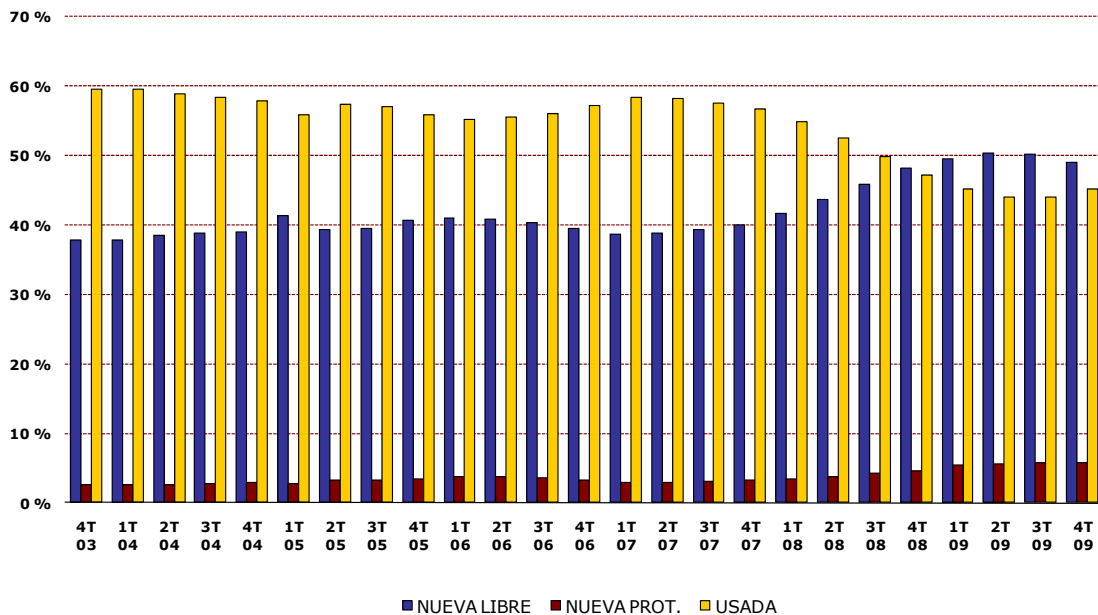
A partir de entonces se volvió a incrementar el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, reduciéndose en vivienda usada, alcanzando el cuarto trimestre del año 2008 un mayor peso relativo las compraventas de vivienda nueva libre que las de vivienda usada.

Durante el año 2009, en la primera mitad se ha ido intensificando dicha tendencia, marcando un claro diferencial a favor de las compraventas de vivienda nueva en detrimento de la vivienda usada. Sin embargo, la segunda mitad ha sido de recuperación del peso relativo de compraventas 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 con el cambio de ciclo, ratificando el hecho de que en ciclos bajistas del mercado inmobiliario la vivienda protegida suele contar con una mayor importancia relativa, dando lugar a un comportamiento anticíclico.

En los próximos trimestres es previsible que se mantenga una cierta estabilidad en los pesos relativos, dando lugar en todo caso a un incremento en vivienda nueva protegida y una progresiva aproximación de los pesos relativos de vivienda nueva y usada.

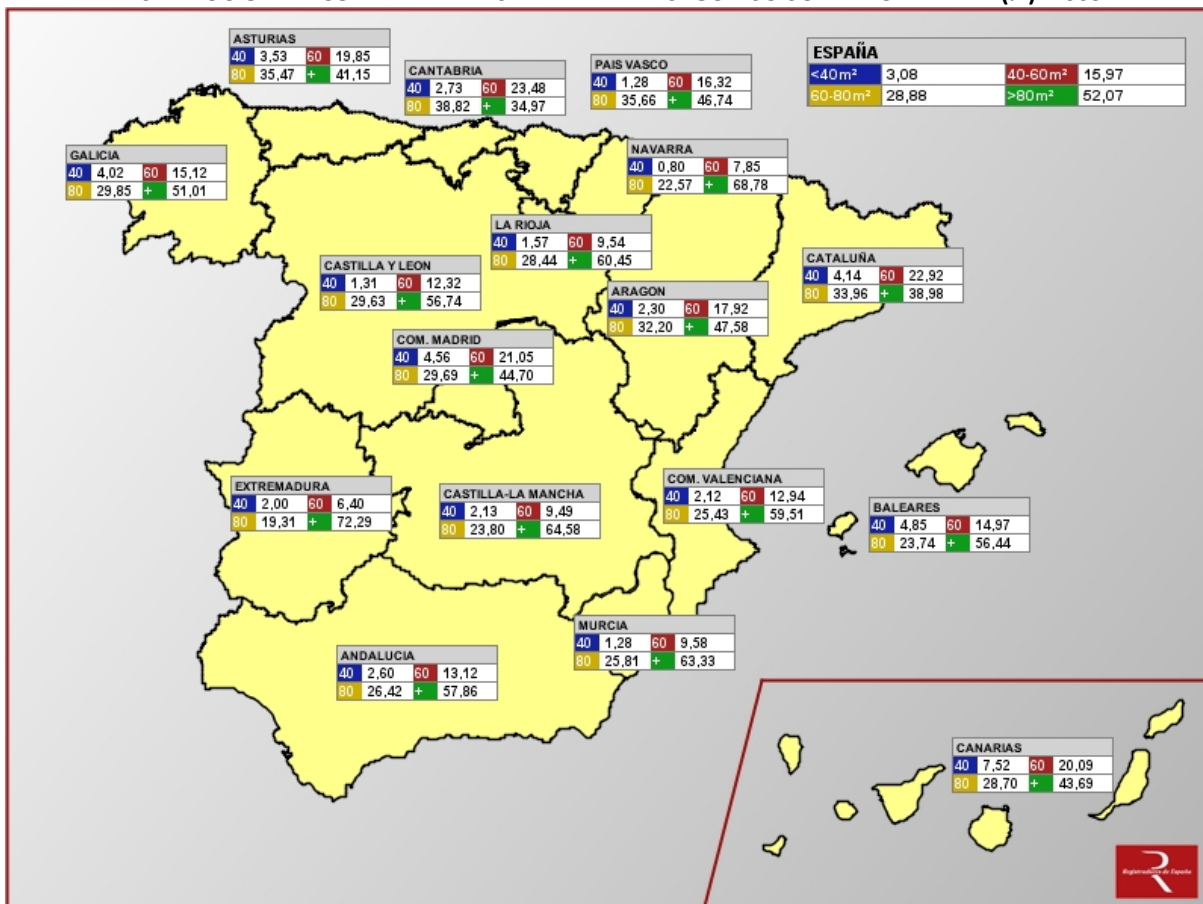
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



2.2.2. Pisos según superficie media

A continuación se desarrolla el apartado de *Distribución de compraventas de vivienda registradas*, 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 2009 son los que muestra el siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2009



En el mismo se observa cómo la distribución porcentual de compraventas de vivienda según superficie media ha situado a la vivienda de mayor superficie media (más de 80 m²), tal y como viene siendo habitual, como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 52,07% del total (52,80% en 2008), seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se encuentra entre 60 y 80 m² con un 28,88% (27,89%), la que se encuentra entre los 40 y 60 m² con un 15,97% (16,08%) y la de menos de 40 m² con un 3,08% (3,23%). En consecuencia, con respecto al año 2008 las variaciones han sido mínimas, manteniéndose relativamente estable la estructura de compraventas de vivienda según superficie media.

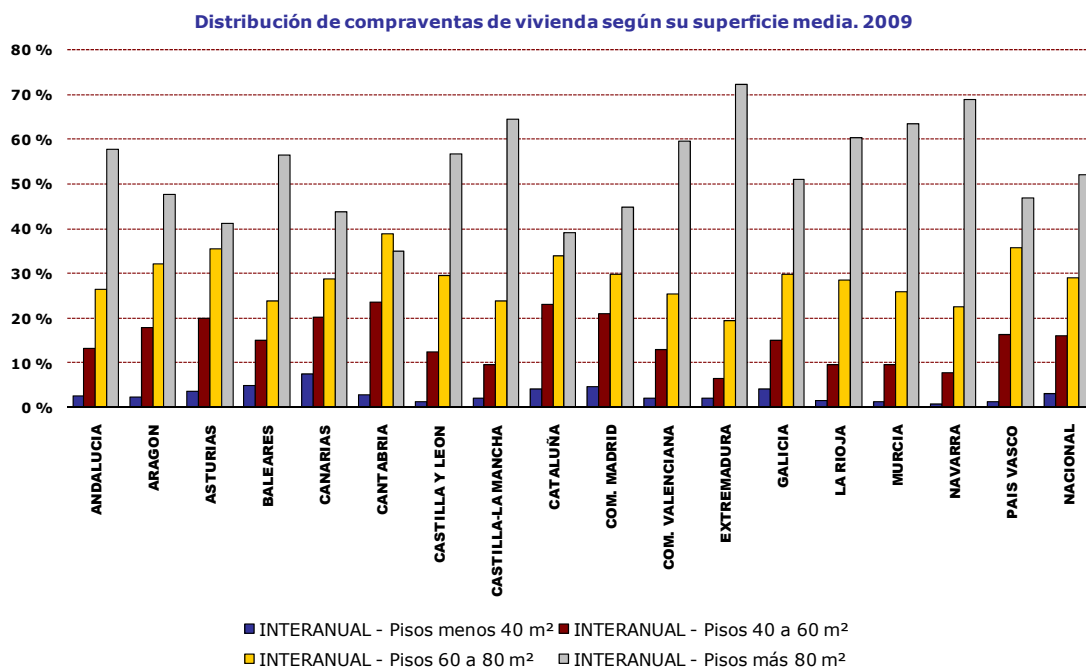
Por comunidades autónomas, en prácticamente todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones, mientras que las comunidades autónomas con 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 m²: Canarias (7,52%), Baleares (4,85%), Comunidad de Madrid (4,56%) y Cataluña (4,14%).
- Entre 40 y 60 m²: Cantabria (23,48%), Cataluña (22,92%) y Comunidad de Madrid (21,05%).

- Entre 60 y 80 m²: Cantabria (38,82%), País Vasco (35,66%) y Asturias (35,47%).
- Más de 80 m²: Extremadura (72,29%), Navarra (68,78%) y Castilla-La Mancha (64,58%).

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 índice 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).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	84,42	82,15	91,48	111,12
ARAGON	74,68	112,21	111,50	91,38
ASTURIAS	114,61	124,30	122,82	79,03
BALEARES	157,47	93,74	82,20	108,39
CANARIAS	244,16	125,80	99,38	83,91
CANTABRIA	88,64	147,03	134,42	67,16
CASTILLA Y LEON	42,53	77,14	102,60	108,97
CASTILLA-LA MANCHA	69,16	59,42	82,41	124,03
CATALUÑA	134,42	143,52	117,59	74,86
COM. MADRID	148,05	131,81	102,80	85,85
COM. VALENCIANA	68,83	81,03	88,05	114,29
EXTREMADURA	64,94	40,08	66,86	138,83
GALICIA	130,52	94,68	103,36	97,96
LA RIOJA	50,97	59,74	98,48	116,09
MURCIA	41,56	59,99	89,37	121,62
NAVARRA	25,97	49,15	78,15	132,09
PAIS VASCO	41,56	102,19	123,48	89,76
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

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

Durante el año 2009 la evolución de compraventas de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2009				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	-0,45 %	-0,14 %	0,11 %	0,48 %
ARAGON	-0,60 %	-3,67 %	-0,22 %	4,49 %
ASTURIAS	-0,02 %	-0,24 %	0,24 %	0,02 %
BALEARES	0,23 %	0,03 %	-0,62 %	0,36 %
CANARIAS	-0,21 %	-2,02 %	0,65 %	1,58 %
CANTABRIA	0,69 %	1,17 %	0,24 %	-2,10 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,54 %	-0,62 %	1,78 %	-0,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,55 %	0,70 %	4,65 %	-5,90 %
CATALUÑA	0,19 %	-0,79 %	-0,28 %	0,88 %
COM. MADRID	-0,34 %	0,39 %	1,84 %	-1,89 %
COM. VALENCIANA	0,23 %	1,56 %	2,50 %	-4,29 %
EXTREMADURA	-0,34 %	-1,52 %	1,16 %	0,70 %
GALICIA	-0,51 %	-1,30 %	-0,62 %	2,43 %
LA RIOJA	-0,40 %	-0,41 %	0,54 %	0,27 %
MURCIA	-0,61 %	-2,52 %	-1,75 %	4,88 %
NAVARRA	-0,16 %	-0,27 %	-2,42 %	2,85 %
PAIS VASCO	-0,29 %	-0,79 %	0,44 %	0,64 %
NACIONAL	-0,15 %	-0,11 %	0,99 %	-0,73 %

La distribución de compraventas de vivienda según su superficie media durante el año 2009 sufrió mínimas variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m²) redujo su peso relativo -0,15 puntos porcentuales (-0,44 pp en 2008), la vivienda entre 40 y 60 m² redujo también su peso relativo -0,11 pp (-0,31 pp), mientras que la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m² incrementó su peso relativo en 0,99 pp (0,49 pp). La vivienda con más de 80 m² redujo su peso relativo en -0,73 pp (0,26 pp). En consecuencia, las viviendas de superficie entre 60 y 80 metros cuadrados son las que han incrementado su peso relativo dentro del conjunto de compraventas de vivienda, reduciéndose en el resto de agrupaciones de superficie, especialmente las de mayor superficie (más de 80 m²).

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.

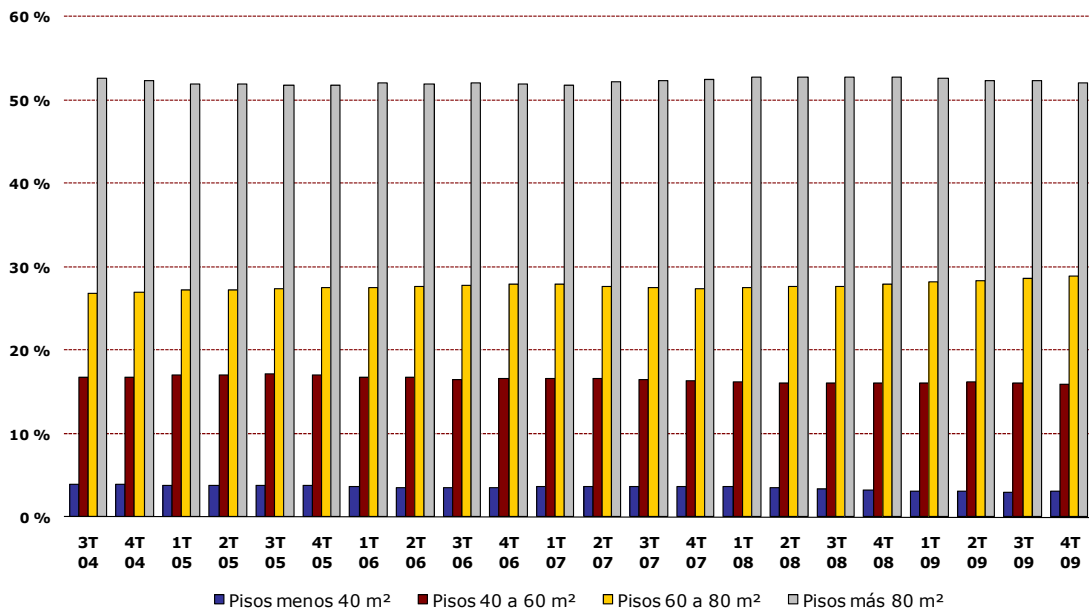
Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados, situándose el peso relativo de compraventas de pisos de más de 80 m² ligeramente por encima del 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² por encima del 15% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%. Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los seis últimos años sin apenas modificaciones.

El último gráfico de este apartado 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 $\pm 0,4\%$.

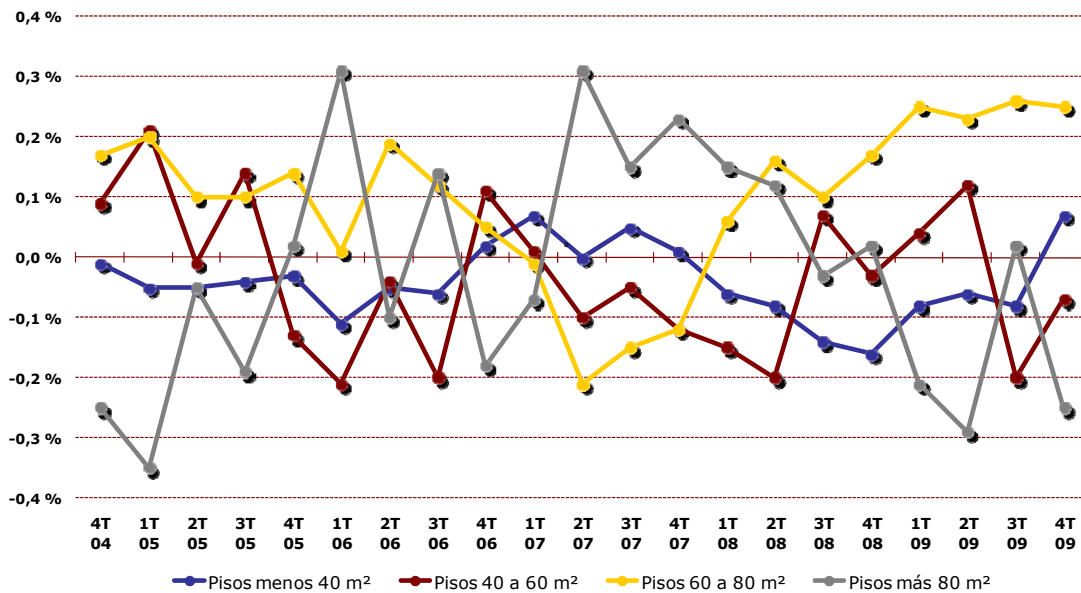
El análisis de cada una de las agrupaciones no permite definir una clara tendencia en su comportamiento, alternándose incrementos y reducciones. En principio, la vivienda con superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados es las que ha contado generalmente con una posición descendente, mientras que en la vivienda con superficie entre 60 y 80 metros cuadrados han

predominado los incrementos, alternando el resto de agrupaciones incrementos y descensos. En todo caso, en todas las agrupaciones se trata de pequeñas variaciones.

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



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



3. Superficie media de vivienda registrada (m²)

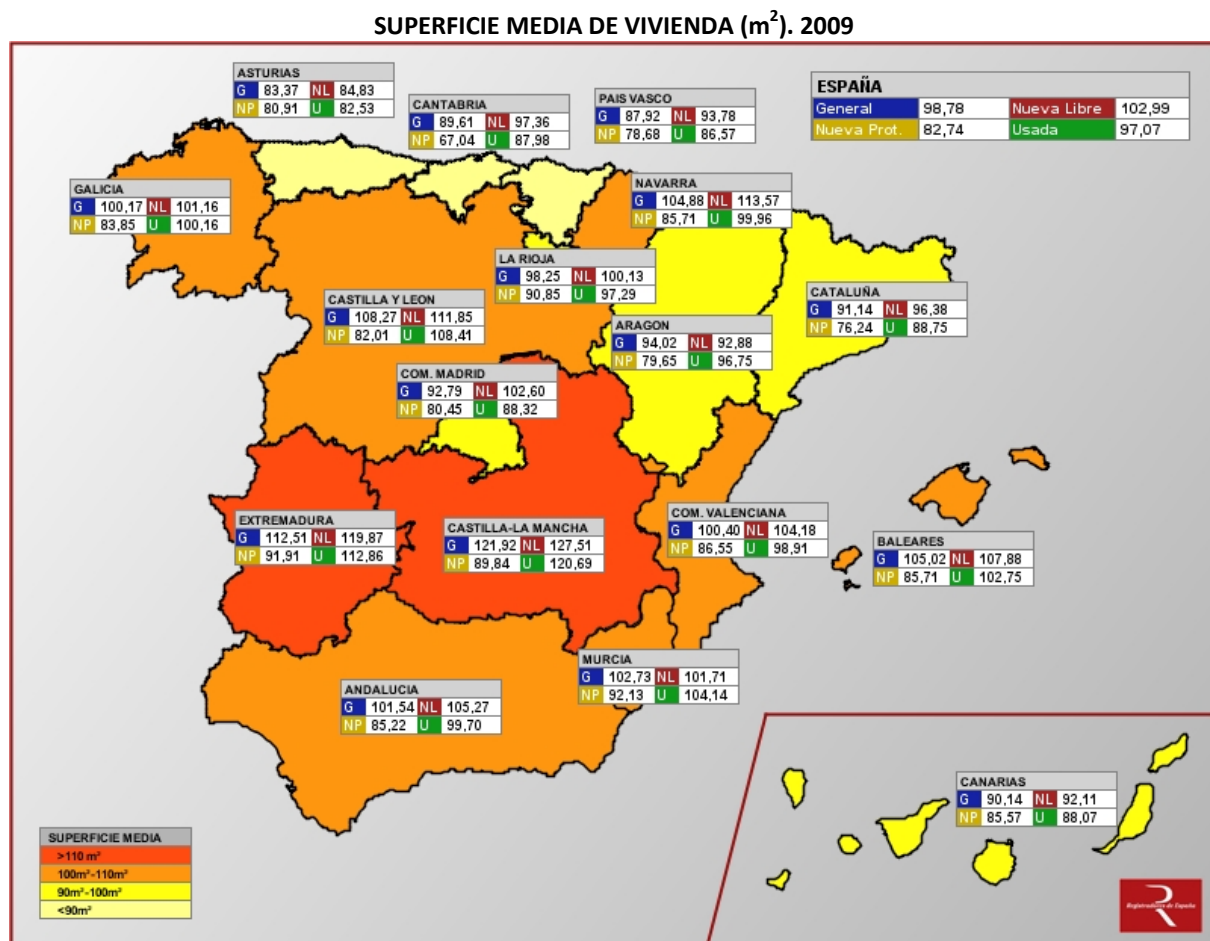
3.1. Significado

El apartado *Superficie media de vivienda registrada (m²)* permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda 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 2009 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 98,78 m², por debajo del resultado del año 2008, que fue de 100,05 m². En consecuencia, se viene produciendo una ligera

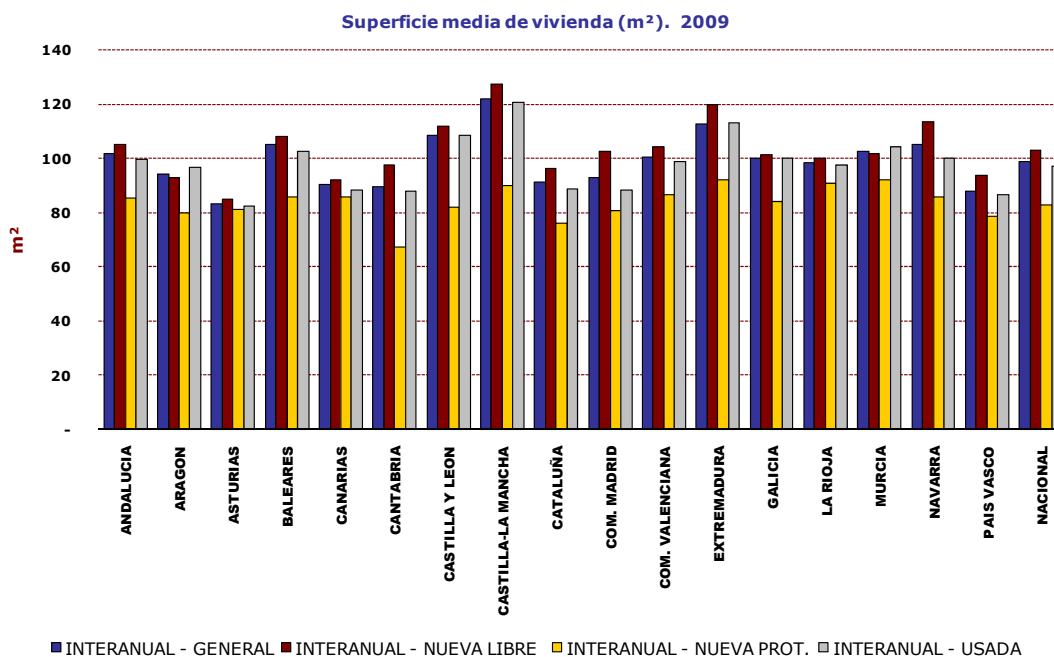
reducción del tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

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 102,99 m² (103,44 m² en 2008), seguida de la vivienda usada con 97,07 m² (98,75 m²) y la vivienda nueva protegida con 82,74 m² (83,46 m²). En consecuencia, en todas las modalidades de vivienda se han producido reducciones en la superficie media con respecto al año 2008.

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 121,92 m² (121,86 m² en 2008), Extremadura con 112,51 m² (114,19 m²) y Castilla y León con 108,27 m² (110,42 m²). Estas comunidades autónomas coinciden con las que encabezaban los años anteriores la superficie media de vivienda transferida. 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 83,37 m² (84,08 m² en 2008), País Vasco con 87,92 m² (87,49 m²), Cantabria con 89,61 m² (92,97 m²), Canarias con 90,14 m² (89,52 m²), Cataluña con 91,14 m² (91,47 m²) y Comunidad de Madrid con 92,79 m² (95,00 m²).

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.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). NÚMEROS ÍNDICE. ANUAL. 2009				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	102,79	102,21	103,00	102,71
ARAGON	95,18	90,18	96,27	99,67
ASTURIAS	84,40	82,37	97,79	85,02
BALEARES	106,32	104,75	103,59	105,85
CANARIAS	91,25	89,44	103,42	90,73
CANTABRIA	90,72	94,53	81,02	90,64
CASTILLA Y LEON	109,61	108,60	99,12	111,68
CASTILLA-LA MANCHA	123,43	123,81	108,58	124,33
CATALUÑA	92,27	93,58	92,14	91,43
COM. MADRID	93,94	99,62	97,23	90,99
COM. VALENCIANA	101,64	101,16	104,60	101,90
EXTREMADURA	113,90	116,39	111,08	116,27
GALICIA	101,41	98,22	101,34	103,18
LA RIOJA	99,46	97,22	109,80	100,23
MURCIA	104,00	98,76	111,35	107,28
NAVARRA	106,18	110,27	103,59	102,98
PAIS VASCO	89,01	91,06	95,09	89,18
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta al total general Castilla-La Mancha es la comunidad autónoma con mayor superficie media de la vivienda transferida durante el año 2009, superando en un 23,43% la media nacional, seguida de Extremadura, que supera dicha media en un 13,90%, y Castilla y León con un 9,61% por encima de la media. El resto de comunidades autónomas se sitúan en cuantías más próximas, encontrando casos con una superficie media por debajo de la media nacional en más de un 10%, como ocurre en Asturias y País Vasco.

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2009, la siguiente tabla proporciona dicha información tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2009				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,52%	0,44%	0,44%	-1,20%
ARAGON	-0,69%	0,13%	-3,29%	-1,03%
ASTURIAS	-0,84%	-3,01%	-0,44%	0,17%
BALEARES	1,99%	1,67%	7,43%	2,85%
CANARIAS	0,69%	-1,10%	3,37%	2,80%
CANTABRIA	-3,61%	-0,74%	-5,92%	-2,71%
CASTILLA Y LEON	-1,95%	-0,25%	-3,45%	-2,11%
CASTILLA-LA MANCHA	0,05%	1,85%	2,03%	-1,77%
CATALUÑA	-0,36%	0,16%	-0,44%	-0,18%
COM. MADRID	-2,33%	-2,22%	-3,41%	-1,64%
COM. VALENCIANA	-2,83%	-1,74%	-2,06%	-3,32%
EXTREMADURA	-1,47%	-1,49%	1,73%	-1,57%
GALICIA	0,52%	-1,00%	5,42%	1,77%
LA RIOJA	-0,98%	2,72%	-0,79%	-3,70%
MURCIA	1,63%	3,46%	-2,92%	-0,25%
NAVARRA	-1,38%	0,24%	2,84%	-4,91%
PAIS VASCO	0,49%	1,71%	1,20%	0,12%
NACIONAL	-1,27%	-0,44%	-0,86%	-1,70%

En el año 2009 la superficie media de vivienda transferida para el ámbito geográfico nacional ha contado con una reducción del -1,27%, intensificándose los descensos con respecto al año 2008 (-0,31%),

constatando el cambio de tendencia con respecto a los años anteriores, en los que se estaba produciendo constantes crecimientos.

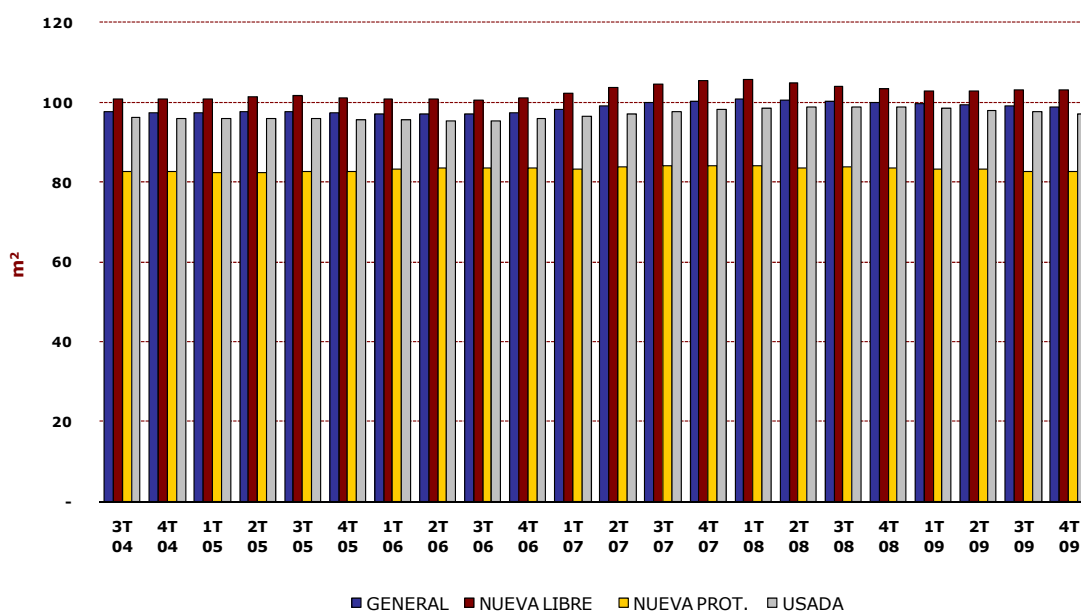
Distinguiendo por tipo de vivienda las reducciones se han generalizado para todas las tipologías. Concretamente, en vivienda nueva libre se ha reducido la superficie media transferida un -0,44% (-1,99% en 2008), la vivienda nueva protegida un -0,86% (-0,75% en 2008) y la vivienda usada un -1,70% (incremento de 0,70% en 2008).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de reducciones de superficie media (once comunidades autónomas presentan descensos). Las mayores reducciones de superficie media se producen en Cantabria (-3,61%), Comunidad Valenciana (-2,83%) y Comunidad de Madrid (-2,33%). Por su parte, los mayores incrementos se han producido en Baleares (1,99%) y Murcia (1,63%).

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 tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre del año 2009.

Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a superficies medias que apenas se ven modificadas con el paso del tiempo, apreciándose en todo caso ligeros descensos durante los dos últimos años. 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 alrededor de los 97 metros cuadrados.

Evolución de la superficie media de vivienda (m²)



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

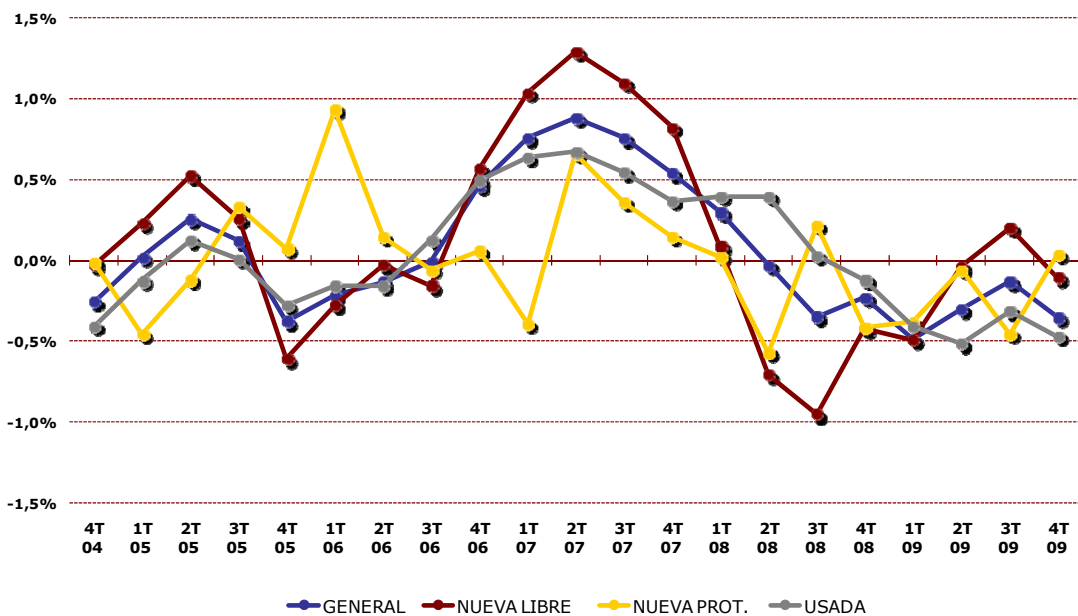
En todo caso, al margen de las tasas presentadas por la vivienda nueva protegida, puede destacarse el paralelismo en el comportamiento de las tasas de vivienda nueva libre y vivienda usada. De este modo, desde comienzos del año 2004 se produjo un progresivo incremento de las cuantías de las tasas trimestrales, 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 de 2005, 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 vio ratificado con los resultados de 2008, en el que se mostraba una ligera y progresiva tendencia a la reducción de la superficie media de la vivienda transferida, especialmente en vivienda nueva libre.

En el año 2009 se ha mantenido la tendencia descendente en la superficie media transferida, aunque con tasas moderadas, que generalmente se han situado entre el 0% y el -0,5% trimestralmente.

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 compras 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 compra 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 alcista. Esta circunstancia justificaba la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compras de viviendas por extranjeros, incorporando esta variable por primera vez en el Anuario 2006, intentando alcanzar el mayor grado posible de desglose informativo.

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 388.947 compraventas de vivienda (519.219 en 2008), que representan el 91,92% del total (92,48% en la muestra de 2008), 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 4,24% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2009 correspondieron a ciudadanos extranjeros, contando los nacionales con un peso del 95,76%.

Estos resultados suponen un mantenimiento de la tendencia descendente constatando que con el cambio de ciclo las compras de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros han ido reduciendo su peso relativo. De este modo, durante el año 2008 el porcentaje de compras de vivienda por ciudadanos extranjeros había sido del 5,85%, en 2007 del 8,29% y en 2006 del 8,97%.

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 31,49% del total de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, reduciéndose con respecto al año 2008 cuyo peso era del 37,84%. En segundo lugar, a una significativa distancia, se sitúan los alemanes con un 7,69%, manteniendo la segunda posición que ocupaban en el año 2008 (5,05% en 2008). En tercer lugar se sitúan los franceses con un 7,35%, ascendiendo desde la quinta posición del año 2008 (3,98%). En cuarto lugar están los rusos con un 6,48%, manteniendo la posición de 2008 (4,18%). En quinto lugar están los italianos con un 5,32%, ascendiendo desde la octava posición de 2008 (3,36%). El resto de nacionalidades quedan con un peso relativo por debajo del 5%.

Por segundo año consecutivo, coincidiendo con el cambio de tendencia del mercado inmobiliario, las primeras posiciones las han ocupado los 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.

En consecuencia, las nacionalidades que tradicionalmente compraban vivienda con una finalidad de residencia relativamente permanente como consecuencia de establecerse laboralmente en España, se han visto más afectadas por la crisis económica, reduciendo proporcionalmente en mayor grado sus decisiones de compra de vivienda que otras nacionalidades cuya finalidad era fundamentalmente turística.

Concretamente, los ecuatorianos han pasado de representar el 10,86% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros en el año 2007 (segunda posición) a no encontrarse dentro de las diecinueve primeras nacionalidades en peso relativo en 2009 (3,52% en 2008). Los marroquíes, que en el año 2007 representaban el 6,55% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, en el año 2008 se quedaron en el 3,36%, pasando a representar en el año 2009 el 2,10% (duodécima posición). Finalmente, los rumanos, que en el año 2007 representaban el 5,61% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, actualmente ocupan la decimocuarta posición con el 1,65% (3,50% en 2008). Estas nacionalidades se han visto más afectadas por el comportamiento de la economía, fundamentalmente por el empleo, dificultando significativamente su capacidad de acceso a la compra de una vivienda.

COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2009			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	5.190	1,33%	31,49%
Alemania	1.268	0,33%	7,69%
Francia	1.212	0,31%	7,35%
Rusia	1.068	0,27%	6,48%
Italia	877	0,23%	5,32%
Holanda	737	0,19%	4,47%
Bélgica	620	0,16%	3,76%
Irlanda	585	0,15%	3,55%
Noruega	455	0,12%	2,76%
China	427	0,11%	2,59%
Suecia	394	0,10%	2,39%
Marruecos	332	0,90%	2,10%
Dinamarca	292	0,80%	1,77%
Rumania	272	0,70%	1,65%
Portugal	192	0,50%	1,17%
Suiza	170	0,40%	1,30%
Argentina	153	0,40%	0,93%
Colombia	149	0,40%	0,90%
Venezuela	140	0,40%	0,85%
Resto	1.947	0,50%	11,81%
Extranjeros	16.480	4,24%	100,00%
Nacionales	372.467	95,76%	
TOTAL	388.947	100,00%	

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

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2009			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
Reino Unido	3.186	2.004	5.190
Alemania	621	647	1.268
Francia	531	681	1.212
Rusia	641	427	1.068
Italia	439	438	877
Holanda	420	317	737
Bélgica	324	296	620
Irlanda	338	247	585
Noruega	268	187	455
China	174	253	427
Suecia	187	207	394
Marruecos	146	186	332
Dinamarca	175	117	292
Rumania	145	127	272
Portugal	105	87	192
Suiza	76	94	170
Argentina	72	81	153
Colombia	64	85	149
Venezuela	84	56	140
Resto	966	981	1.947
Extranjeros	8.962	7.518	16.480
Nacionales	198.669	173.798	372.467
TOTAL	207.631	181.316	388.947

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 61,39% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda (65,68% en 2008). En segundo lugar se sitúan los rusos con un 60,02%, descendiendo ligeramente con respecto a la tasa del año 2008 (63,86%), seguidos de los venezolanos con un 60,00%, siendo los únicos que alcanzan o superan el 60% de compraventas de vivienda nueva. Por encima del 50% se encuentran daneses (59,93%), noruegos (58,90%), irlandeses (57,78%), portugueses (54,69%), holandeses (56,99%), españoles (53,34%), rumanos (53,31%), belgas (52,26%) e italianos (50,06%).

De acuerdo a dicho muestreo, los españoles compran vivienda nueva en el 53,34% de los casos (50,95% en 2008). Sin embargo, los extranjeros presentan una ligera mayor propensión a la compra de vivienda nueva, ya que su peso relativo es del 54,38%, superando en 1,04 puntos porcentuales la media de la nacionalidad española.

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 chinos (59,25%), colombianos (57,05%), franceses (56,19%), marroquíes (56,02%) y suizos (55,29%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2009		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	61,39%	38,61%
Alemania	48,97%	51,03%
Francia	43,81%	56,19%
Rusia	60,02%	39,98%
Italia	50,06%	49,94%
Holanda	56,99%	43,01%
Bélgica	52,26%	47,74%
Irlanda	57,78%	42,22%
Noruega	58,90%	41,10%
China	40,75%	59,25%
Suecia	47,46%	52,54%
Marruecos	43,98%	56,02%
Dinamarca	59,93%	40,07%
Rumania	53,31%	46,69%
Portugal	54,69%	45,31%
Suiza	44,71%	55,29%
Argentina	47,06%	52,94%
Colombia	42,95%	57,05%
Venezuela	60,00%	40,00%
Resto	49,61%	50,39%
Extranjeros	54,38%	45,62%
Nacionales	53,34%	46,66%
TOTAL	53,38%	46,62%

Estos resultados muestran cómo el poder adquisitivo generalmente determina la tipología de vivienda comprada ya que las nacionalidades que optan por la vivienda usada suelen contar 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 de largo plazo, condicionando su ubicación por el lugar en el que desempeña su trabajo y no por el entorno turístico.

Finalmente se han tomado las compras 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. En todo caso, esta información puede proporcionar una adecuada visión de qué nacionalidades pueden tomarse con mayor grado de fiabilidad sus resultados como consecuencia de estar respaldados por un mayor número de compras, y qué agrupaciones pueden proporcionar resultados más inestables y por tanto menos fiables.

De este modo, en una segunda tabla se presentan dichos resultados de porcentaje de compras de cada agrupación de vivienda según su superficie media y nacionalidad del adquirente, donde se comprueba, para cada nacionalidad, el peso relativo de compras 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 aquéllas 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 m² y 80-100 m².

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2009

Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2	Total
Reino Unido	168	792	1.519	884	1.827	5.190
Alemania	85	253	281	202	447	1.268
Francia	108	261	268	189	386	1.212
Rusia	33	141	249	235	410	1.068
Italia	86	185	210	150	246	877
Holanda	27	52	121	132	405	737
Bélgica	35	149	147	94	195	620
Irlanda	32	111	191	84	167	585
Noruega	14	67	145	75	154	455
China	5	35	110	113	164	427
Suecia	22	63	106	75	128	394
Marruecos	12	62	88	75	95	332
Dinamarca	6	40	67	61	118	292
Rumania	3	29	80	74	86	272
Portugal	6	29	53	41	63	192
Suiza	8	19	34	24	85	170
Argentina	5	23	43	34	48	153
Colombia	9	21	42	35	42	149
Venezuela	4	22	33	19	62	140
Resto	58	304	506	433	646	1.947
Extranjeros	726	2.658	4.293	3.029	5.774	16.480
Nacionales	10.294	49.675	92.217	92.058	128.223	372.467
TOTAL	11.020	52.333	96.510	95.087	133.997	388.947

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 54,95%, 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 suizos con un 50,00%, venezolanos con un 44,29%, daneses con un 40,41%, chinos con un 38,41%, rusos con un 38,39%, alemanes con un 35,25% y británicos con un 35,20%.

Por debajo del 30% de compraventas de viviendas con más de cien metros cuadrados están los italianos (28,05%), colombianos (28,19%), irlandeses (28,55%) y marroquíes (28,61%).

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 34,45% 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 rumanos (27,21%) y chinos (26,46%).

En la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, la mayor demanda de este tipo de vivienda la realizan, superando el 30%, irlandeses (32,65%) y noruegos (31,87%).

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 belgas (24,03%), franceses (21,53%) e italianos (21,09%).

Finalmente, la modalidad de vivienda con menos de cuarenta metros cuadrados es la menos demandada, superando el 8% únicamente en el caso de los italianos con un 9,81% y los franceses con un 8,91%.

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2009					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	3,24%	15,26%	29,27%	17,03%	35,20%
Alemania	6,70%	19,95%	22,16%	15,93%	35,25%
Francia	8,91%	21,53%	22,11%	15,59%	31,85%
Rusia	3,09%	13,20%	23,31%	22,00%	38,39%
Italia	9,81%	21,09%	23,95%	17,10%	28,05%
Holanda	3,66%	7,06%	16,42%	17,91%	54,95%
Bélgica	5,65%	24,03%	23,71%	15,16%	31,45%
Irlanda	5,47%	18,97%	32,65%	14,36%	28,55%
Noruega	3,08%	14,73%	31,87%	16,48%	33,85%
China	1,17%	8,20%	25,76%	26,46%	38,41%
Suecia	5,58%	15,99%	26,90%	19,04%	32,49%
Marruecos	3,61%	18,67%	26,51%	22,59%	28,61%
Dinamarca	2,05%	13,70%	22,95%	20,89%	40,41%
Rumania	1,10%	10,66%	29,41%	27,21%	31,62%
Portugal	3,13%	15,10%	27,60%	21,35%	32,81%
Suiza	4,71%	11,18%	20,00%	14,12%	50,00%
Argentina	3,27%	15,03%	28,10%	22,22%	31,37%
Colombia	6,04%	14,09%	28,19%	23,49%	28,19%
Venezuela	2,86%	15,71%	23,57%	13,57%	44,29%
Resto	2,98%	15,61%	25,99%	22,24%	33,18%
Extranjeros	4,41%	16,13%	26,05%	18,38%	35,04%
Nacionales	2,76%	13,34%	24,76%	24,72%	34,43%
TOTAL	2,83%	13,46%	24,81%	24,45%	34,45%

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 una característica que durante ya hace unos cuantos años se le venía asociando al mercado inmobiliario español, como era su carácter especulativo, con un alto componente inversor, donde una determinada proporción de demandantes concurrían al mercado de vivienda efectuando la correspondiente compra, pero no con una finalidad de uso sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encajaba perfectamente dentro de sus intereses.

Los resultados de periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión se detallan para el año 2009 y cada uno de sus trimestres, comprobando la evolución de la variable y su significado de acuerdo a la realidad inmobiliaria actual. De igual modo se incorpora la serie histórica disponible desde el primer trimestre del año 2007. 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 el apartado de "Nacionalidad en las compraventas de vivienda registradas", 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 80.208 compraventas de vivienda. En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2009 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS Y UTILIZADAS EN LA MUESTRA. 2009					
	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
0 - 2 años	2.819	3.038	3.884	2.224	11.965
2 - 5 años	6.437	6.981	9.156	5.774	28.348
5 - 10 años	5.033	6.492	7.926	5.558	25.009
más 10 años	3.475	3.814	4.652	2.945	14.886
Total	17.764	20.325	25.618	16.501	80.208

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 2009 y el conjunto del año.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2009					
	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	2.743	2.672	2.616	2.627	2.661

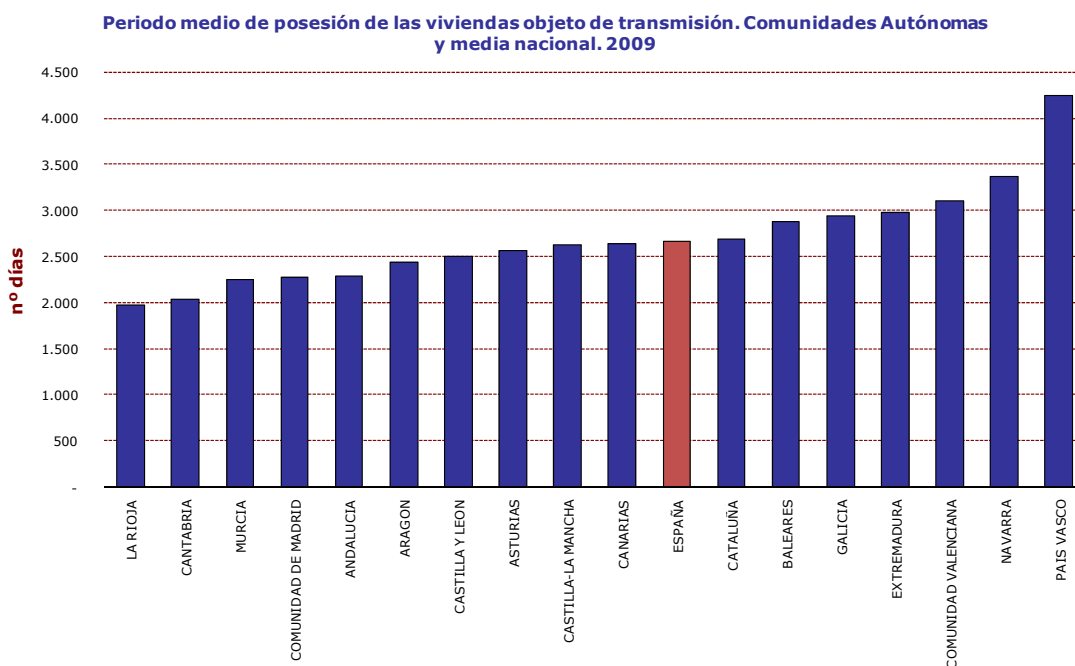
Tal y como se puede comprobar el resultado medio es de 2.661 días, es decir, las compraventas de vivienda registradas durante el año 2009 han estado en manos de su propietario un periodo medio de 7 años y 106 días. Por tanto se ha reducido el periodo medio de posesión con respecto al año 2008, en el que se alcanzó un resultado de 2.846 días (7 años y 291 días), aproximándose a los resultados del año 2007 (2.675 días; 7 años y 120 días).

En consecuencia, paradójicamente, el incremento de la dificultad para vender una vivienda, tal y como se ha podido comprobar con los datos de compraventas, ha reducido ligeramente el periodo medio de posesión. En todo caso, es posible que las ventas realizadas, en términos medios, incorporen un mayor peso de compras relativamente recientes (final del ciclo alcista), que en principio fueron las que asumieron un mayor riesgo y probablemente hayan acusado en mayor proporción las dificultades para hacer frente a los compromisos de pago, debiendo ser en muchos casos vendidas.

La evolución de resultados por trimestres muestra cómo oscilan entre los 2.743 días (7 años y 188 días) del primer trimestre y los 2.616 días (7 años y 261 días) del tercer trimestre, que fue un trimestre con cierta reactivación de las ventas.

Con el paso de los trimestres fue descendiendo el periodo medio de posesión hasta el tercer trimestre del año, repuntando posteriormente en el cuarto, correspondiendo nuevamente a un trimestre con una reducción en el número de compraventas de vivienda. En todo caso las diferencias entre trimestres han sido reducidas.

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 1969 días (5 años y 144 días) de La Rioja, 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 4.248 días del País Vasco (11 años y 233 días), que en el año 2008 también marcaba el máximo con 4.287 días (11 años y 272 días). País Vasco, junto a Navarra (9 años y 83 días) y Comunidad Valenciana (8 años y 183 días) son las comunidades autónomas con mayor periodo medio de mantenimiento de la propiedad, siendo exactamente las mismas que en los años 2008 y 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 las viviendas de mayor superficie

han sido las que han contado con un mayor grado de rotación, es decir, las que han mantenido un menor periodo medio de posesión, mientras que las viviendas entre 60 y 80 metros cuadrados son las que han mantenido un mayor periodo medio de posesión, pudiendo justificarse por el hecho de ajustarse más adecuadamente a las características demandadas por el propietario, contando con un menor grado de necesidad de cambio en base a la superficie de vivienda necesaria.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2009					
	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	2009
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m²	2.957	2.817	2.707	2.574	2.765
entre 40 y 60 m²	2.658	2.853	2.608	2.718	2.702
entre 60 y 80 m²	2.937	2.783	2.721	2.759	2.790
entre 80 y 100 m²	2.772	2.710	2.638	2.505	2.658
más de 100 m²	2.562	2.478	2.486	2.542	2.512

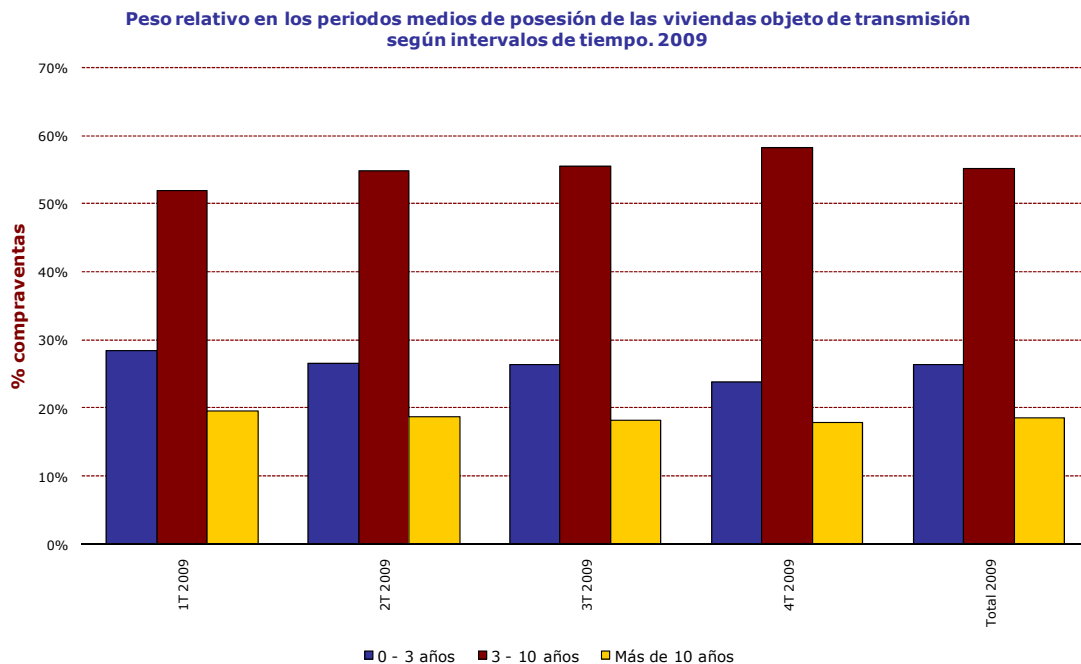
Distinguiendo en base a los intervalos de años de posesión en los que se transmite una misma vivienda, tal y como se muestra a continuación, existe un cierto equilibrio entre periodos para los tramos identificados con respecto a años anteriores. En todo caso resulta destacable que con respecto al año 2008 se ha incrementado el peso relativo de los tramos centrales de número de años (entre 2 y 10 años) y se han reducido los correspondientes a los menores y mayores periodos medios de posesión (menos de 2 años y más de 10 años).

De este modo, el 14,92% de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2009 han estado en manos de su propietario menos de dos años, siendo que en el año 2008 fueron el 18,0% (en 2007 el 22,5%). Con un periodo medio de posesión entre dos y cinco años estuvieron el 35,34% de las compraventas de vivienda del año 2009, frente al 34,1% del año 2008 (33,7% en 2007). El 31,18% de las compraventas de vivienda del año 2009 se mantuvieron en manos de su propietario entre cinco y diez años, incrementando significativamente con respecto al 26,7% del año 2008 (23,8% en 2007). El 18,56% llevaba en manos de su propietario más de diez años, frente al 21,2% del año 2008 (19,9% en 2007).

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2009					
	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
0 - 2 años	15,87%	14,95%	15,16%	13,48%	14,92%
2 - 5 años	36,24%	34,35%	35,74%	34,99%	35,34%
5 - 10 años	28,33%	31,94%	30,94%	33,68%	31,18%
más 10 años	19,56%	18,77%	18,16%	17,85%	18,56%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

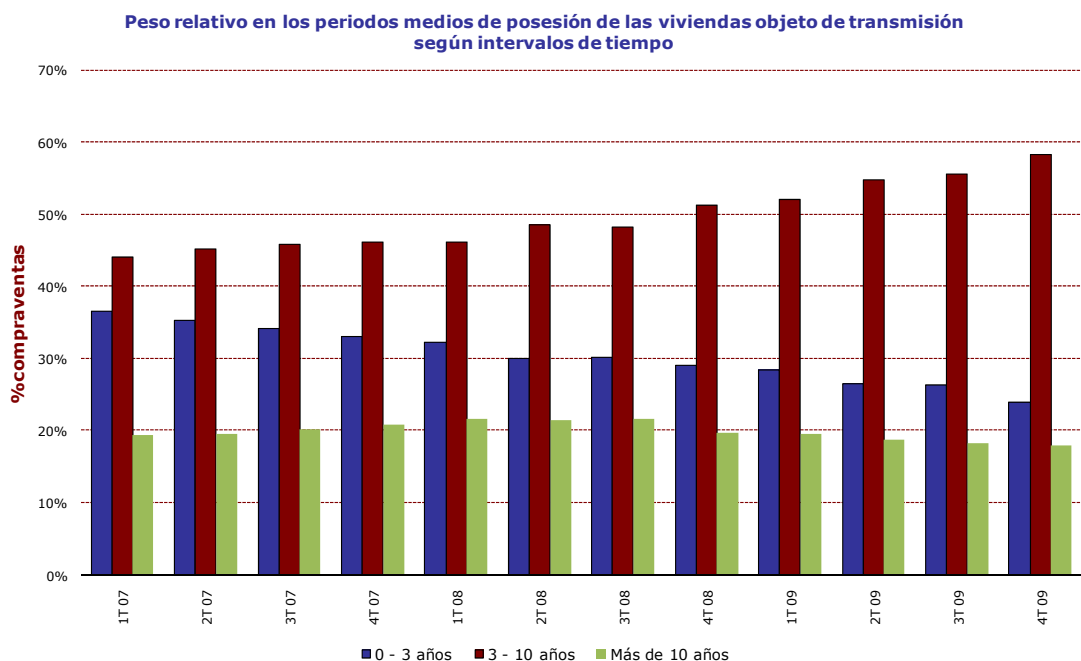
Una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión es la que se muestra en el siguiente gráfico, con una desagregación según el periodo medio de posesión haya sido de menos de tres años, entre tres y diez, o más de diez. En dicho gráfico se presentan los resultados correspondientes al año 2009. De este modo, el 26,32% de las compraventas del año 2009 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, frente al 30,5% del año 2008, reduciéndose en consecuencia el perfil inversor en ese tramo de periodo de posesión. Entre tres y cinco años de periodo de posesión estuvieron el 55,12% de las compraventas, repuntando con respecto al 48,2% del año 2008. Mientras que con más de diez años de posesión se formalizaron el 18,56% de las compraventas, frente al 21,20% del año 2008. En consecuencia, nuevamente fueron los tramos medios de periodos de posesión los que incrementaron su peso relativo, reduciéndose las transmisiones de menor y mayor periodo medio de posesión.

La evolución de los resultados trimestrales representada en el siguiente gráfico ratifica esta circunstancia, con una tendencia al alza del tramo de entre 3 y 10 años de posesión, y una tendencia a la baja de los tramos de mayor y menor periodo medio de posesión.



En todo caso, el grupo con mayor componente inversor (menos de tres años) ve reducido su peso relativo, aunque todavía alcanza una posición relevante dentro del mercado, con más del 25%, constatando el perfil inversor del mercado inmobiliario español, aunque con una tendencia a la baja como consecuencia de la ausencia de revalorizaciones a corto plazo. De hecho, una buena parte de estas compraventas pueden corresponder a transmisiones derivadas de las dificultades para hacer frente a los compromisos de pago como consecuencia de la situación económica.

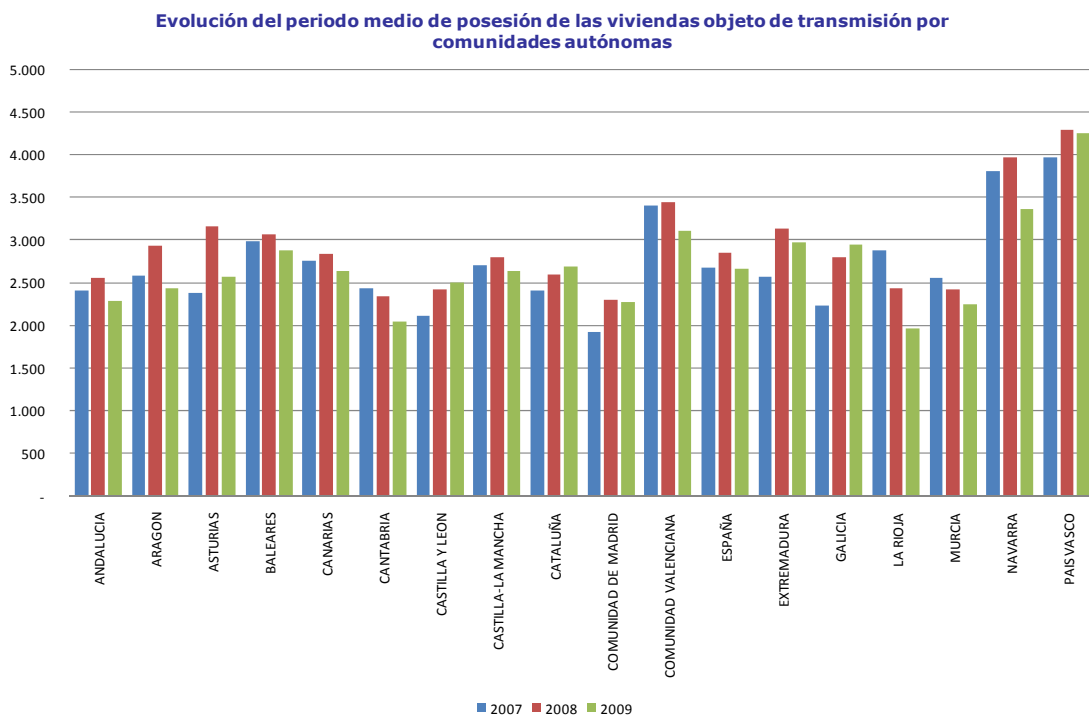
En el siguiente gráfico se ha tomado una serie más larga, incorporando los datos trimestrales de los años 2007, 2008 y 2009.



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 las mayores dificultades de venta de viviendas están dando lugar a un cierto trasvase de pesos relativos, que tienen como efecto cierto grado de alargamiento del periodo de posesión de la vivienda.

El otro efecto de las crisis inmobiliaria es, tal y como se ha ido indicando, la necesidad de venta producida en muchos casos por dificultades de pago de los compromisos adquiridos, originando un efecto a la baja del periodo medio de posesión de la vivienda como consecuencia de configurarse en muchos casos por compraventas formalizadas en la fase más intensa del ciclo alcista (2003-2007).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas, mostrando la evolución de resultados para cada uno de los tres años de los que se dispone de información, se presenta a través del siguiente gráfico.



IV. 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 (€/m²).
- 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 con 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 (€/m²):**
 - 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 con 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 2009, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descrita, 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 48,89%, seguidas de los Bancos con un 41,35% y Otras entidades financieras con un 9,76%.

Comparando dichos resultados con los correspondientes al año 2008 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 39,25%, inferior a la de 2009, y sin embargo las Cajas de Ahorros contaban con un 51,14%, superior al año 2009. Por su parte Otras entidades financieras han incrementado ligeramente su cuota de mercado ya que en el año 2008 era del 9,61%.

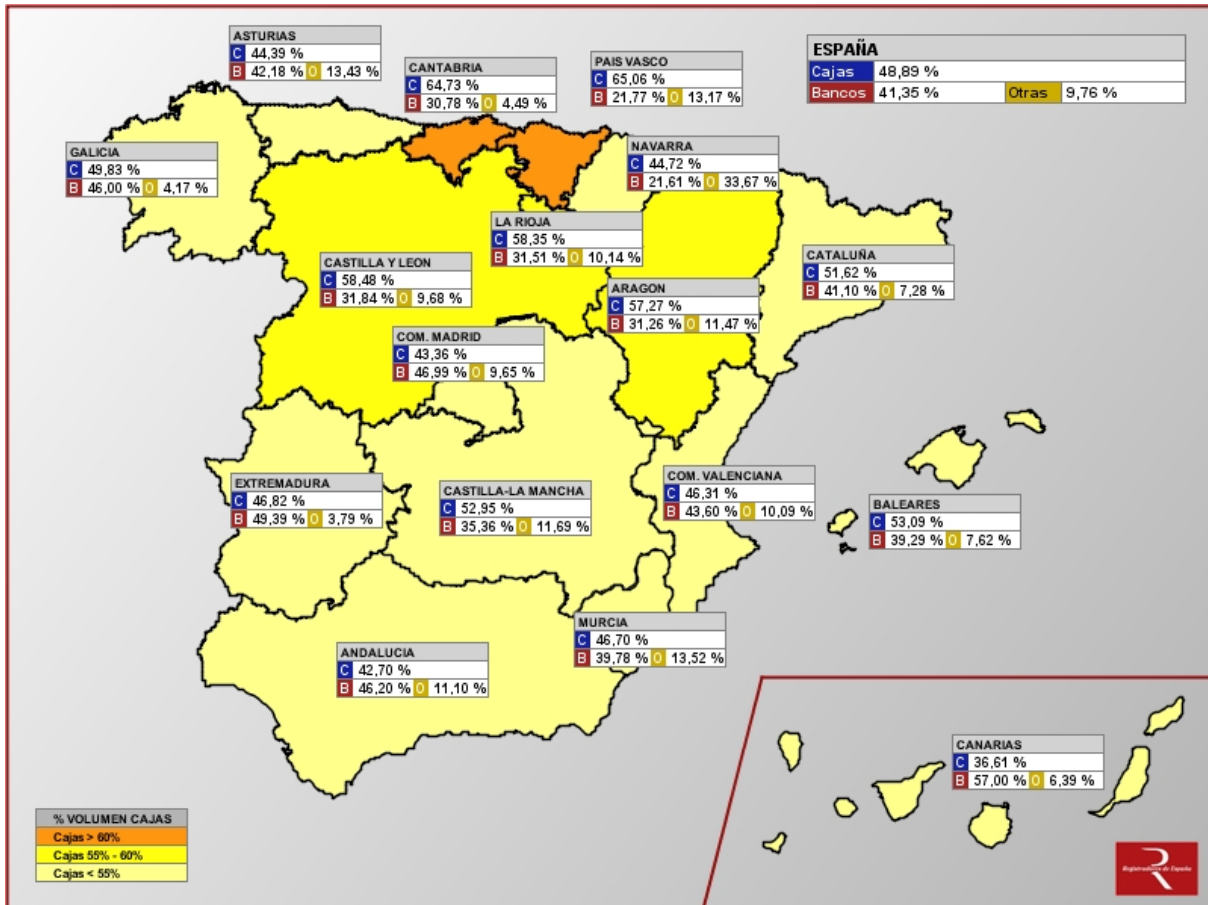
Por comunidades autónomas, en casi todas ellas la cuota de mercado en la concesión de nueva financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de vivienda de los Bancos es menor a la de las Cajas de Ahorros, con las excepciones de Andalucía, Canarias, Comunidad de Madrid y Extremadura, donde los Bancos cuentan con mayor cuota de mercado que Cajas de Ahorros.

En prácticamente 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, los mayores resultados los presentan Navarra (33,67%), Murcia (13,52%), Asturias (13,43%) y País Vasco (13,17%).

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 45% de cuota de mercado, son Canarias (57,00%), Extremadura (49,39%), Comunidad de Madrid (46,99%), Andalucía (46,20%) y Galicia (46,00%). Por su parte, en Cajas de

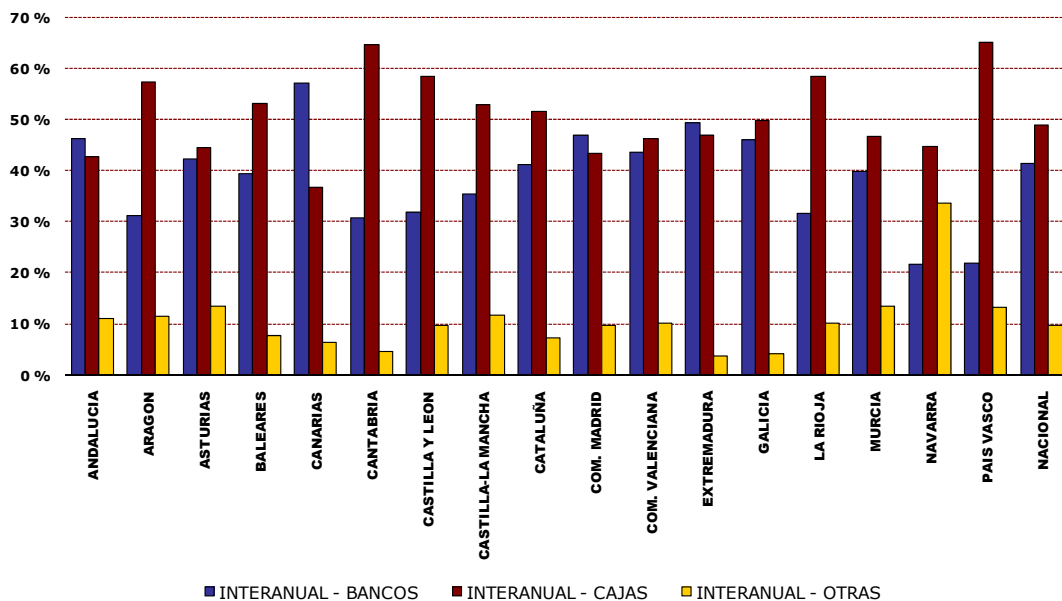
Ahorros, por encima del 50% de cuota de mercado se encuentran País Vasco (65,06%), Cantabria (64,73%), Castilla y León (58,48%), La Rioja (58,35%), Aragón (57,27%), Baleares (53,09%), Castilla-La Mancha (52,95%) y Cataluña (51,62%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2009



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2009 para el cada una de las 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 (%). 2009



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2009, 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).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	111,73	87,34	113,73
ARAGON	75,60	117,14	117,52
ASTURIAS	102,01	90,80	137,60
BALEARES	95,02	108,59	78,07
CANARIAS	137,85	74,88	65,47
CANTABRIA	74,44	132,40	46,00
CASTILLA Y LEON	77,00	119,62	99,18
CASTILLA-LA MANCHA	85,51	108,30	119,77
CATALUÑA	99,40	105,58	74,59
COM. MADRID	113,64	88,69	98,87
COM. VALENCIANA	105,44	94,72	103,38
EXTREMADURA	119,44	95,77	38,83
GALICIA	111,25	101,92	42,73
LA RIOJA	76,20	119,35	103,89
MURCIA	96,20	95,52	138,52
NAVARRA	52,26	91,47	344,98
PAIS VASCO	52,65	133,07	134,94
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las comunidades autónomas que presentan una mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a la media nacional en Bancos son las comunidades autónomas de Canarias (137,85), Extremadura (119,44) y Comunidad de Madrid (113,64). En el lado contrario, la menor cuota de mercado relativa la presentan Navarra (52,26), País Vasco (52,65) y Cantabria (74,44).

En Cajas de Ahorros el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de País Vasco (133,07), seguida de Cantabria (132,40) y Castilla y León (119,62). El menor peso relativo en Cajas de Ahorros lo presentan Canarias (74,88) y Andalucía (87,34).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (344,98), Murcia (138,52) y Asturias (137,60). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo son Extremadura (38,83) y Galicia (42,73).

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2009 en relación al año 2008 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.

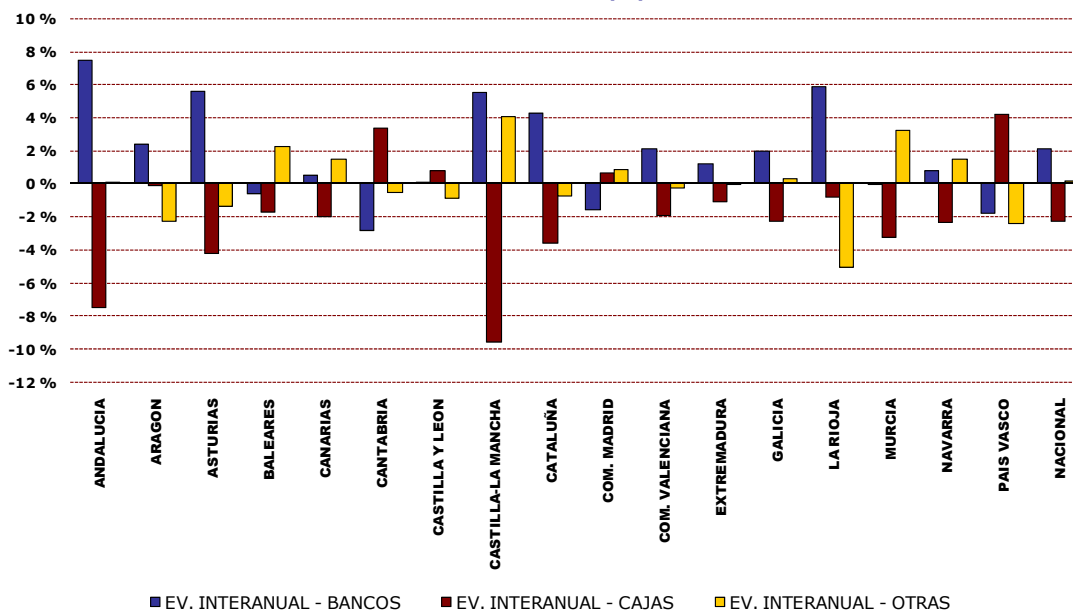
El año 2009 se ha cerrado con una reducción de la cuota de mercado de Cajas de Ahorros en -2,25 puntos porcentuales, que siendo importante supone una moderación de la caída con respecto a la sufrida durante el año precedente ya que el descenso en esta agrupación durante el año 2008 fue de -6,78 puntos porcentuales. Por su parte, los Bancos han sido los beneficiarios de dicha pérdida, con una recuperación de 2,10 puntos porcentuales en cuota de mercado, suavizando su crecimiento con respecto a los 4,73 puntos porcentuales del año 2008. Otras entidades financieras han contado con un ligero crecimiento de 0,15 puntos porcentuales (2,05 pp en 2008).

Esta situación de reducción de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de compraventa de vivienda por parte de las Cajas de Ahorros se ha presentado a lo largo del año 2009 en trece de las comunidades autónomas, mientras que únicamente en cinco de ellas se han presentado tasas negativas en Bancos.

En todo caso, resulta destacable el hecho de que dentro de la existencia de una línea de continuidad en la pérdida de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorros a favor de los Bancos, esta pérdida se está progresivamente moderando, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2009			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	7,45 %	-7,47 %	0,02 %
ARAGON	2,38 %	-0,12 %	-2,26 %
ASTURIAS	5,63 %	-4,23 %	-1,40 %
BALEARES	-0,59 %	-1,68 %	2,27 %
CANARIAS	0,49 %	-2,01 %	1,52 %
CANTABRIA	-2,84 %	3,36 %	-0,52 %
CASTILLA Y LEON	0,10 %	0,77 %	-0,88 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,52 %	-9,60 %	4,08 %
CATALUÑA	4,28 %	-3,58 %	-0,71 %
COM. MADRID	-1,55 %	0,67 %	0,88 %
COM. VALENCIANA	2,13 %	-1,91 %	-0,22 %
EXTREMADURA	1,18 %	-1,12 %	-0,06 %
GALICIA	1,95 %	-2,26 %	0,32 %
LA RIOJA	5,85 %	-0,82 %	-5,03 %
MURCIA	-0,02 %	-3,24 %	3,26 %
NAVARRA	0,82 %	-2,32 %	1,51 %
PAIS VASCO	-1,80 %	4,21 %	-2,41 %
NACIONAL	2,10 %	-2,25 %	0,15 %

Evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria (%). 2009



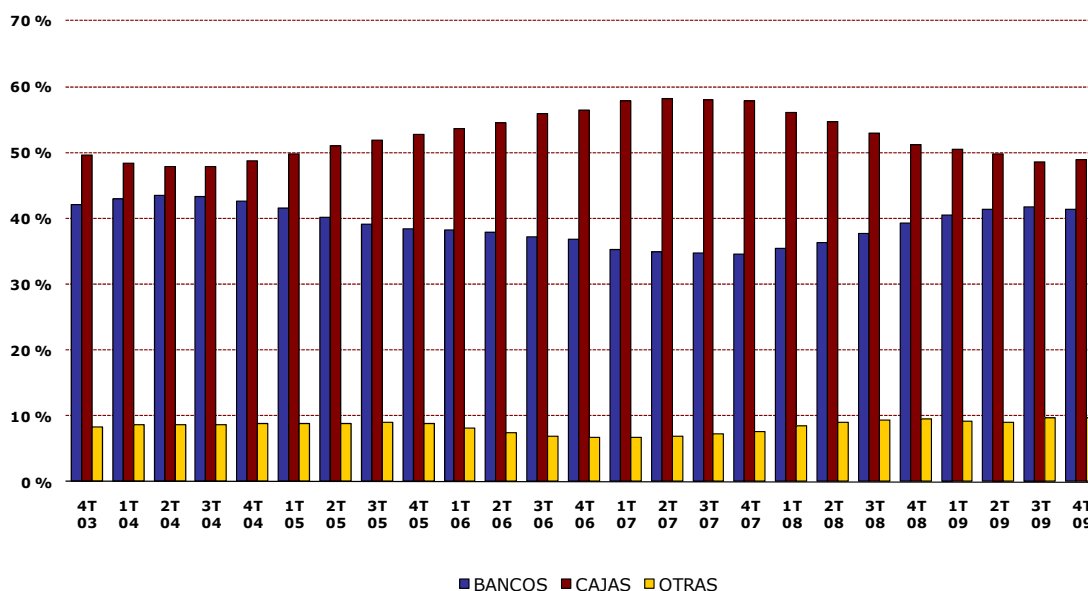
El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante un periodo más largo, concretamente los últimos veinticinco trimestres, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada 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 pareció 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 retroceso en Cajas de Ahorros. En el año 2009 los tres primeros trimestres mantuvieron dicha tendencia, finalizando el año con una pequeña recuperación de Cajas de Ahorros, siendo previsible que durante los próximos trimestres las cuotas de mercado de Bancos y Cajas de Ahorros tiendan a contar con un cierto grado de estabilidad.

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 recuperó a lo largo del año 2007 y el año 2008, con una clara tendencia al progresivo incremento de su cuota de mercado. El año 2009 ha contado con una cierta estabilidad de resultados, repuntando durante los últimos trimestres, con cuantías todavía por debajo del 10%.

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

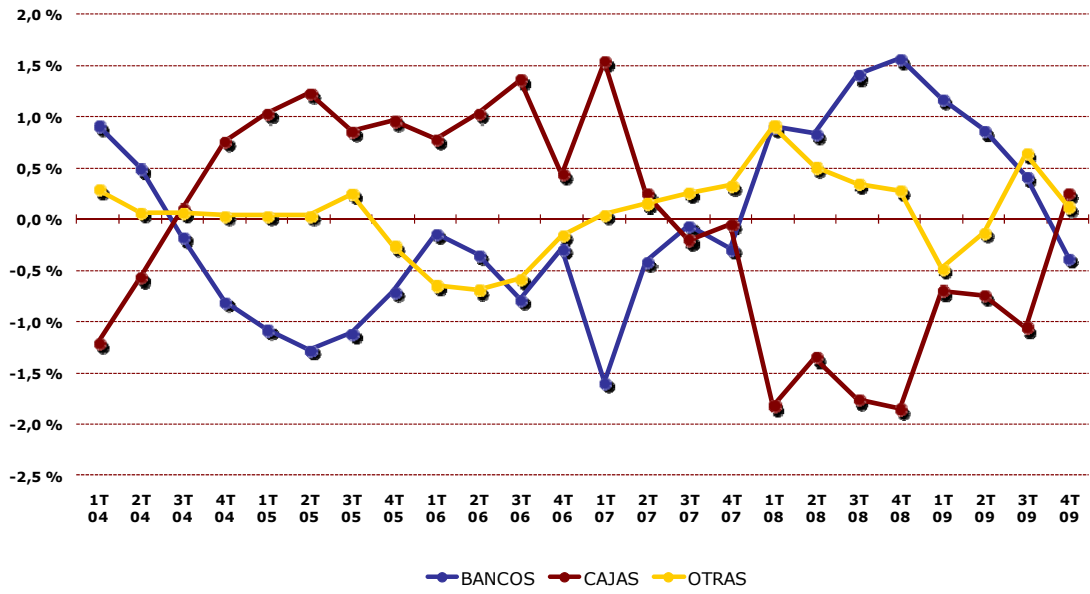


A continuación se presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria, comprobando con ello la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación.

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 las 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. El año 2009 ha mantenido dicho escenario en los tres primeros trimestres, pero con mayor suavidad, finalizando el año con una ligera recuperación de Cajas de Ahorros.

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 recuperó durante los años 2007 y 2008, en los que presentó tasas de crecimiento positivas. El año 2009 ha presentado en su primera mitad ligeras reducciones, para pasar en la segunda mitad a un escenario positivo, incrementando ligeramente su cuota de mercado.

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



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 y el mercado 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 2009 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.

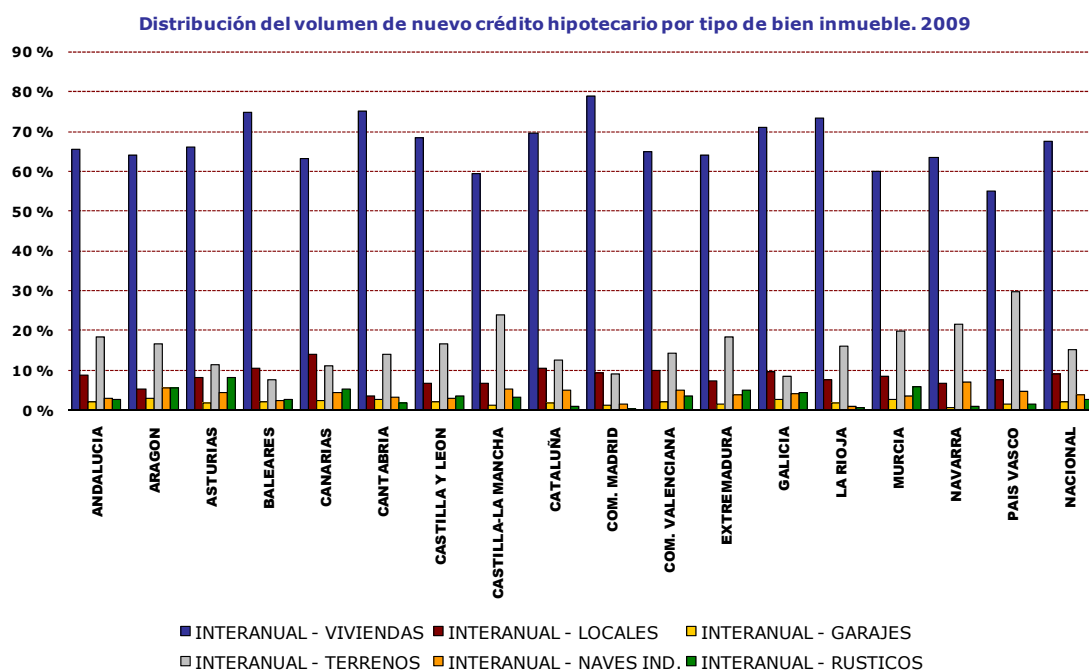
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2009						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	65,47 %	8,60 %	2,16 %	18,32 %	2,79 %	2,66 %
ARAGON	64,12 %	5,30 %	2,96 %	16,46 %	5,49 %	5,67 %
ASTURIAS	66,09 %	8,30 %	1,74 %	11,44 %	4,27 %	8,16 %
BALEARES	74,89 %	10,62 %	1,94 %	7,49 %	2,44 %	2,62 %
CANARIAS	63,18 %	13,88 %	2,34 %	10,99 %	4,40 %	5,21 %
CANTABRIA	75,02 %	3,49 %	2,62 %	13,86 %	3,19 %	1,82 %
CASTILLA Y LEON	68,52 %	6,79 %	1,99 %	16,51 %	2,78 %	3,41 %
CASTILLA-LA MANCHA	59,53 %	6,62 %	1,31 %	23,85 %	5,35 %	3,34 %
CATALUÑA	69,57 %	10,36 %	1,86 %	12,42 %	4,91 %	0,88 %
COM. MADRID	78,87 %	9,29 %	1,25 %	9,06 %	1,33 %	0,20 %
COM. VALENCIANA	65,09 %	9,99 %	2,08 %	14,37 %	5,00 %	3,47 %
EXTREMADURA	64,09 %	7,31 %	1,42 %	18,47 %	3,76 %	4,95 %
GALICIA	71,01 %	9,69 %	2,72 %	8,33 %	3,94 %	4,31 %
LA RIOJA	73,31 %	7,52 %	1,65 %	16,05 %	0,74 %	0,73 %
MURCIA	59,87 %	8,35 %	2,64 %	19,75 %	3,61 %	5,78 %
NAVARRA	63,36 %	6,75 %	0,61 %	21,52 %	6,94 %	0,82 %
PAIS VASCO	55,14 %	7,62 %	1,48 %	29,57 %	4,73 %	1,46 %
NACIONAL	67,61 %	8,94 %	1,92 %	15,18 %	3,74 %	2,61 %

Durante el año 2009 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 67,61%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 15,18% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 8,94%, naves

industriales con el 3,74%, bienes inmuebles rústicos con el 2,61% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,92%.

En el año 2008 la agrupación vivienda utilizaba el 72,28% de la financiación hipotecaria, los terrenos no edificados el 14,18%, los locales comerciales el 6,32%, las naves industriales el 3,09%, los bienes inmuebles rústicos el 2,43% y los garajes y trasteros el 1,70%. En consecuencia, se ha producido una reducción del peso relativo de la financiación hipotecaria para vivienda, incrementándose en el resto de agrupaciones de bienes inmuebles.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2009 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.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2009						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	96,83	96,20	112,50	120,69	74,60	101,92
ARAGON	94,84	59,28	154,17	108,43	146,79	217,24
ASTURIAS	97,75	92,84	90,63	75,36	114,17	312,64
BALEARES	110,77	118,79	101,04	49,34	65,24	100,38
CANARIAS	93,45	155,26	121,88	72,40	117,65	199,62
CANTABRIA	110,96	39,04	136,46	91,30	85,29	69,73
CASTILLA Y LEON	101,35	75,95	103,65	108,76	74,33	130,65
CASTILLA-LA MANCHA	88,05	74,05	68,23	157,11	143,05	127,97
CATALUÑA	102,90	115,88	96,88	81,82	131,28	33,72
COM. MADRID	116,65	103,91	65,10	59,68	35,56	7,66
COM. VALENCIANA	96,27	111,74	108,33	94,66	133,69	132,95
EXTREMADURA	94,79	81,77	73,96	121,67	100,53	189,66
GALICIA	105,03	108,39	141,67	54,87	105,35	165,13
LA RIOJA	108,43	84,12	85,94	105,73	19,79	27,97
MURCIA	88,55	93,40	137,50	130,11	96,52	221,46
NAVARRA	93,71	75,50	31,77	141,77	185,56	31,42
PAIS VASCO	81,56	85,23	77,08	194,80	126,47	55,94
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

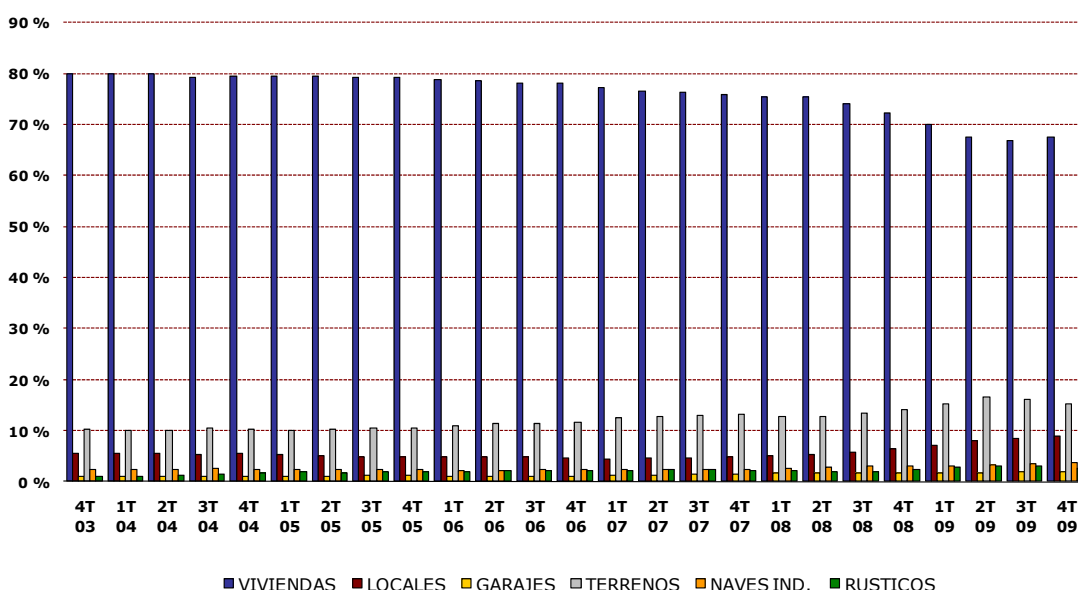
La variación del año 2009 en relación al año 2008, para el ámbito geográfico nacional, presenta una importante reducción del peso relativo de la Vivienda (-4,67 puntos porcentuales), como bien inmueble especialmente afectado por la crisis inmobiliaria, incrementándose en el resto de bienes inmuebles: Locales Comerciales (2,62 pp), Garajes y Trasteros (0,22 pp), Terrenos no edificados (1,00 pp), Naves Industriales (0,65 pp) y Bienes inmuebles rústicos (0,18 pp).

La reducción del peso relativo en vivienda marca una continuidad en la tendencia de los últimos años tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución. Concretamente, la reducción en el año 2008 fue de -3,56 puntos porcentuales.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . EVOLUCIÓN ANUAL. 2009						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-7,96 %	2,45 %	0,30 %	4,42 %	0,07 %	0,72 %
ARAGON	-3,93 %	0,92 %	1,29 %	0,61 %	-0,39 %	1,50 %
ASTURIAS	-4,99 %	3,85 %	0,51 %	-1,77 %	1,93 %	0,47 %
BALEARES	-0,21 %	3,04 %	-0,09 %	-2,93 %	0,47 %	-0,28 %
CANARIAS	-10,24 %	5,87 %	-0,51 %	1,62 %	1,07 %	2,19 %
CANTABRIA	-0,12 %	1,07 %	0,71 %	-2,96 %	1,67 %	-0,37 %
CASTILLA Y LEON	-3,28 %	1,87 %	0,05 %	-0,81 %	0,92 %	1,25 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,84 %	2,72 %	0,12 %	0,67 %	1,05 %	0,28 %
CATALUÑA	-5,44 %	4,17 %	0,40 %	-0,63 %	1,16 %	0,34 %
COM. MADRID	4,01 %	1,79 %	-0,01 %	-3,59 %	-0,54 %	-1,66 %
COM. VALENCIANA	-7,41 %	3,80 %	0,02 %	1,73 %	1,64 %	0,22 %
EXTREMADURA	-7,26 %	1,80 %	-0,27 %	3,74 %	0,48 %	1,51 %
GALICIA	-1,83 %	3,38 %	0,78 %	-2,27 %	0,12 %	-0,18 %
LA RIOJA	4,57 %	0,43 %	-0,23 %	-2,46 %	-1,25 %	-1,06 %
MURCIA	-9,43 %	0,20 %	0,26 %	8,56 %	1,10 %	-0,69 %
NAVARRA	4,13 %	1,43 %	0,10 %	-4,33 %	-0,97 %	-0,36 %
PAIS VASCO	-10,52 %	-0,25 %	0,18 %	9,53 %	1,44 %	-0,38 %
NACIONAL	-4,67 %	2,62 %	0,22 %	1,00 %	0,65 %	0,18 %

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 2009 para el ámbito geográfico nacional y 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%.

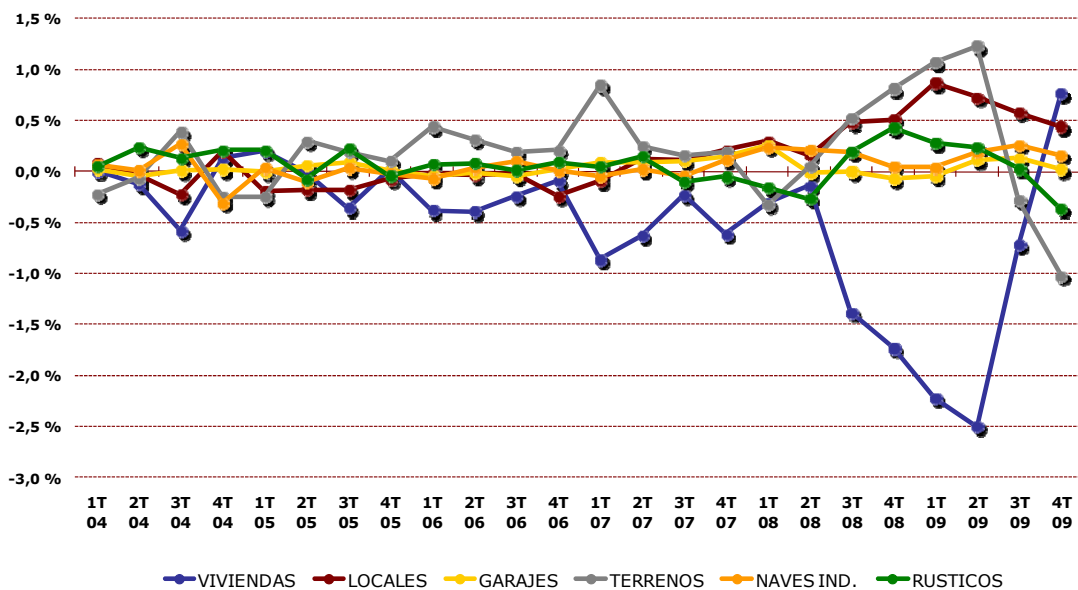
Sin embargo, con la reducción de la actividad del mercado inmobiliario (reducción de compraventas, precios...) la vivienda fue perdiendo peso relativo, hasta situarse en el año 2008 ligeramente por encima del 70%, desde los máximos que tuvo del 80% del nuevo crédito hipotecario. En el año 2009 dicha reducción del peso relativo en vivienda se ha intensificado, finalizando el año con un 67,61%.

Esa pérdida de cuota de participación ha sido aprovechada por el resto de bienes inmuebles, especialmente por terrenos no edificados, justificando parte del alto endeudamiento 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 más intensas en vivienda durante los años 2007, 2008 y 2009, existiendo una clara tendencia a la mayor pérdida de peso relativo de vivienda. Terrenos no edificados ha contado con un signo positivo durante la mayor parte del periodo informativo, acompañándole los dos últimos años locales comerciales.

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

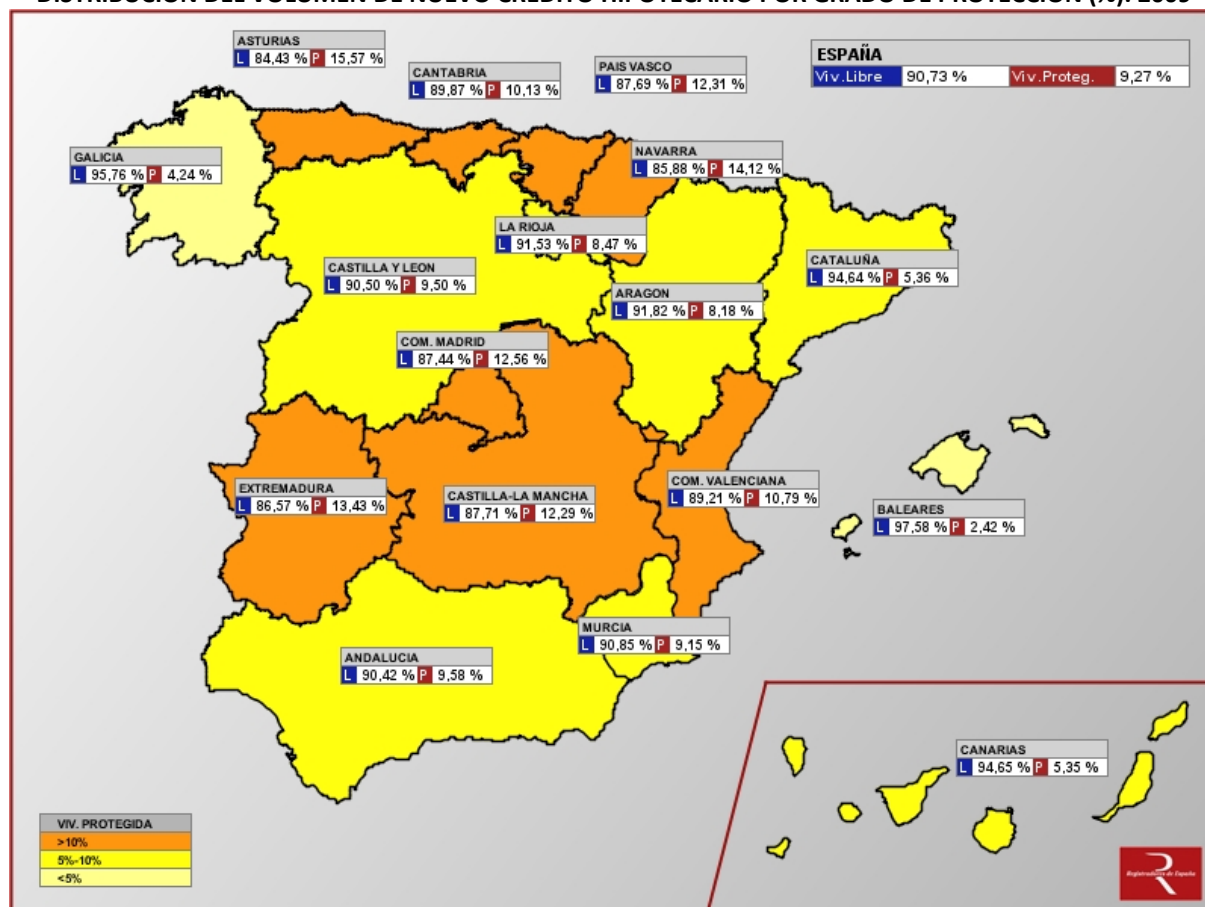
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene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

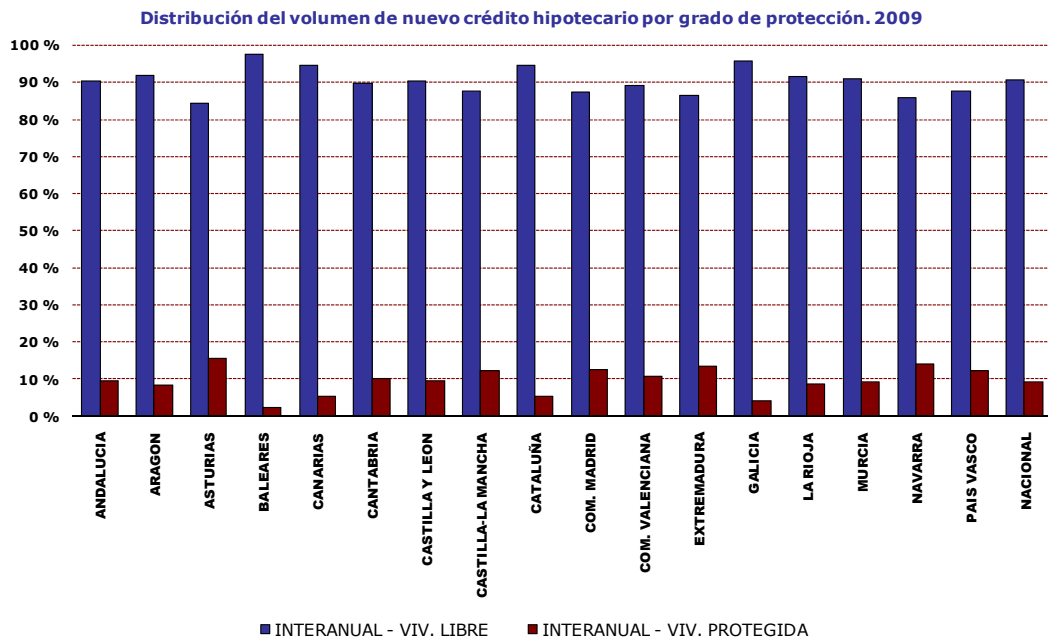
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2009, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2009



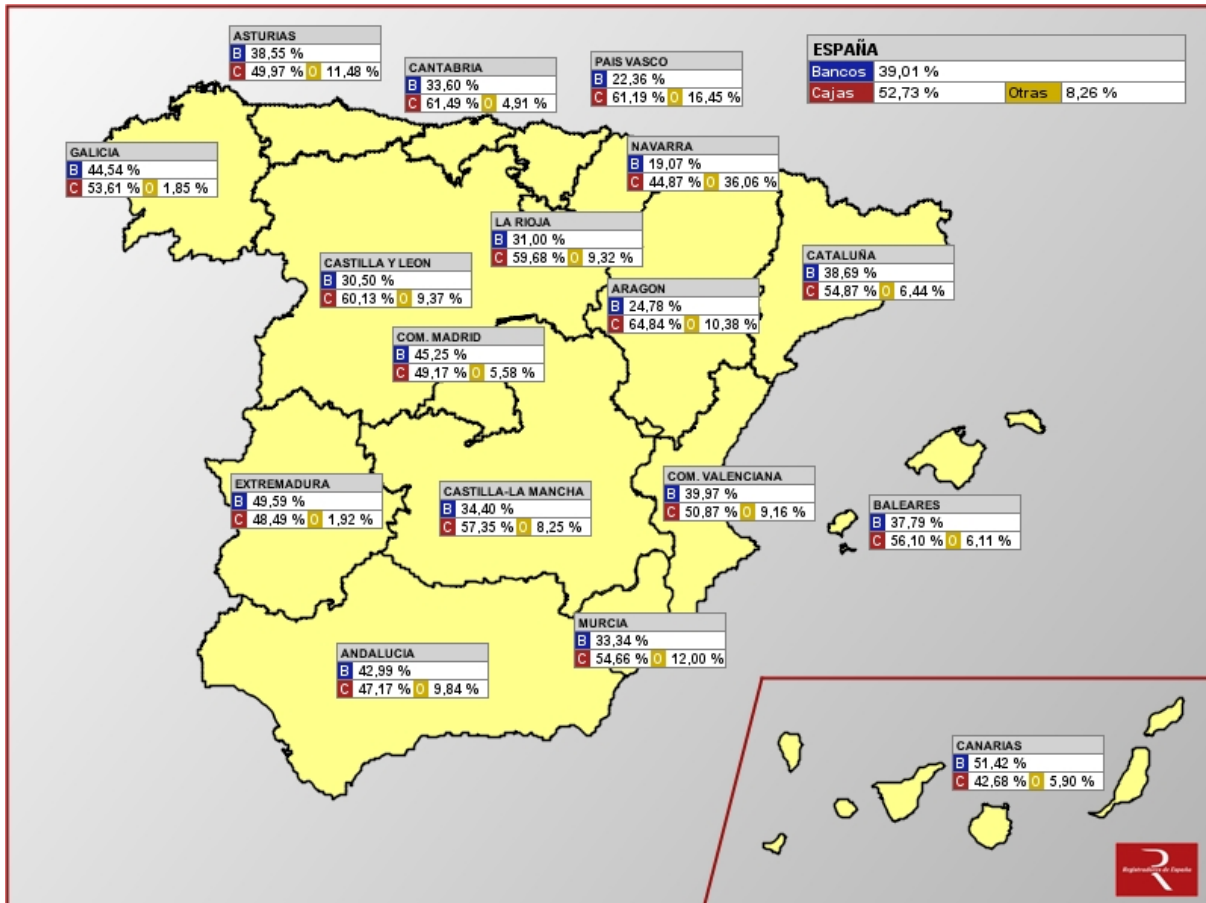
Durante el año 2009 el 90,73% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (93,16% el año 2008), mientras que el 9,27% ha correspondido a vivienda

protegida (6,84% el año 2008). Por comunidades autónomas, tal y como muestra el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 13% de financiación destinada a vivienda protegida destacan Asturias (15,57%), Navarra (14,12%) y Extremadura (13,43%).



A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2009 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

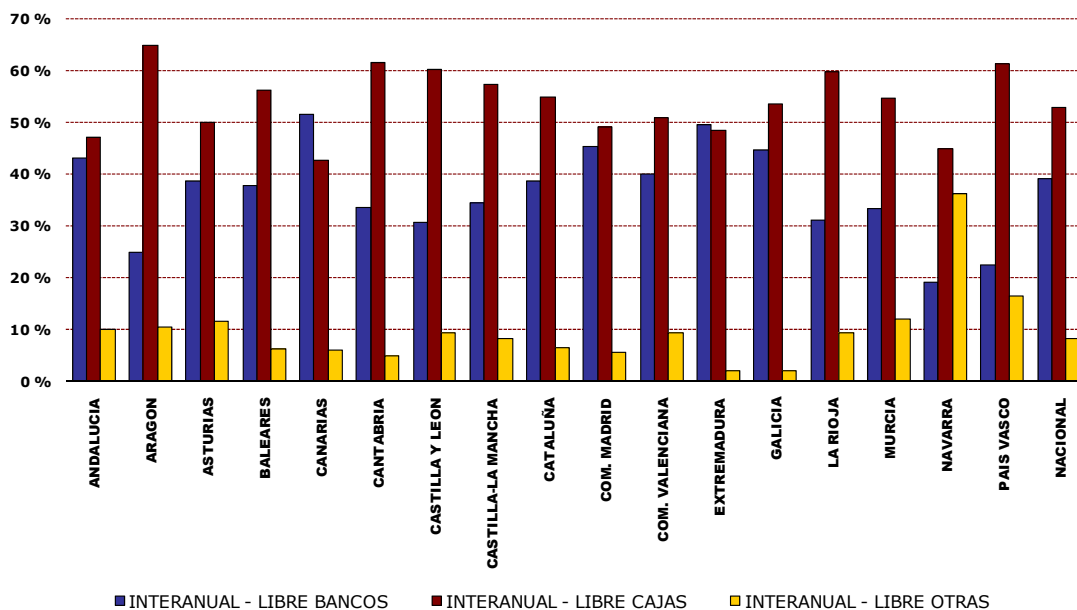
DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE. 2009



En vivienda libre más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorros (52,73%), mientras que los Bancos han otorgado un 39,01% y Otras entidades financieras el 8,26%. En consecuencia existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con las únicas excepciones de Canarias y Extremadura. Este liderazgo de las Cajas de Ahorros se ha reducido a lo largo de 2009 ya que en el año 2008 su cuota de mercado era del 54,16%, correspondiendo a los Bancos el 37,25% y a Otras entidades financieras el 8,59%.

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 autónomas y el total nacional.

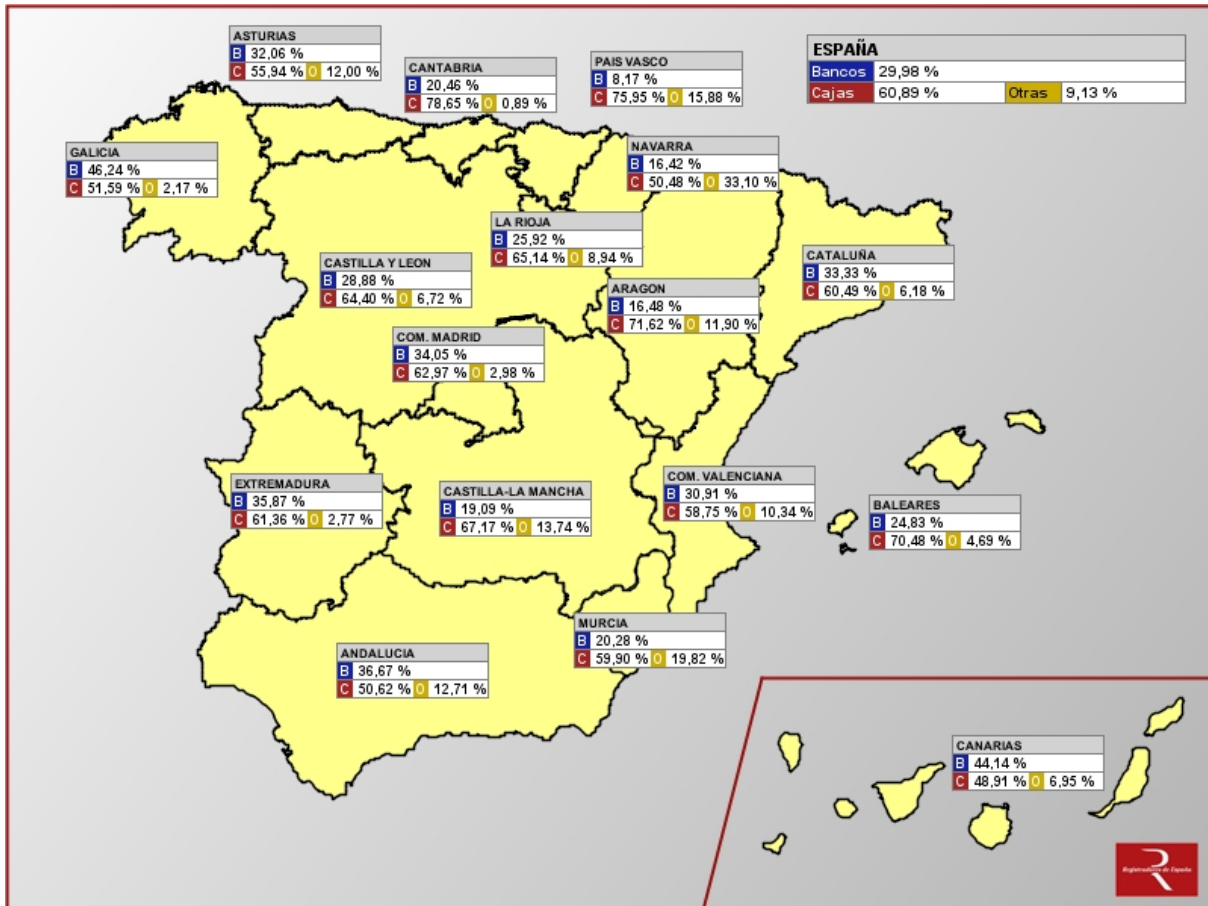
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2009



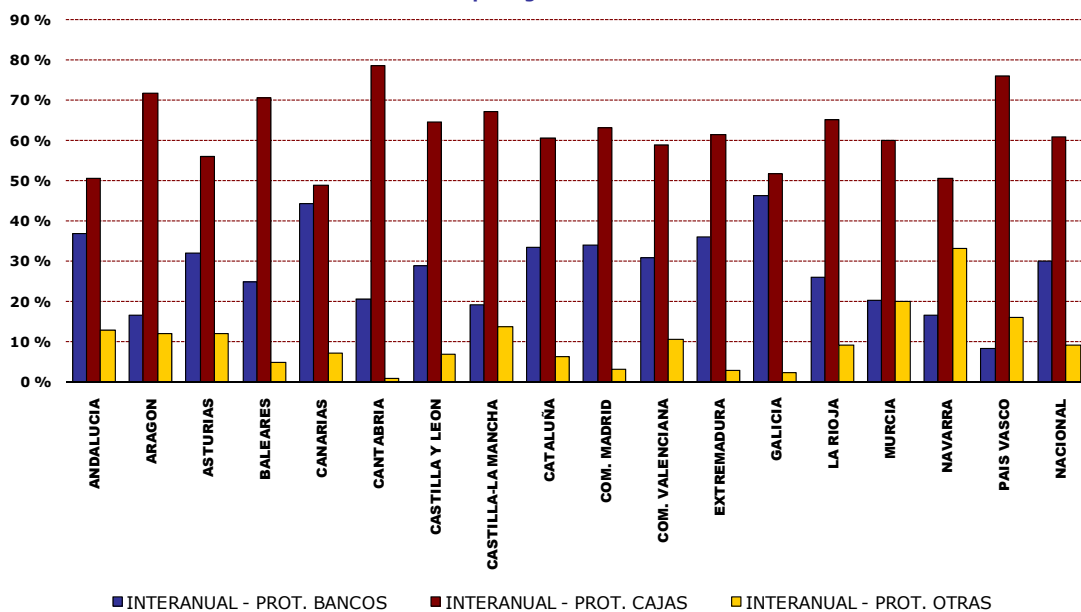
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2009 relativo a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorros es todavía mayor, con el 60,89%, frente a los Bancos con un 29,98% y Otras entidades financieras con un 9,13%. En consecuencia vuelve a existir un claro liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se ve ratificado en la totalidad de comunidades autónomas. En el año 2008 ya se contaba con esta estructura de resultados, ya que las Cajas de Ahorros presentaban el 59,10% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 29,59% y Otras entidades financieras con un 11,31%.

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. 2009



Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda protegida. 2009



Por lo que respecta a la evolución anual de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida en el año 2009 con relación al año 2008, señalar que vuelve a existir una gran estabilidad,

incrementándose en 2,43 puntos porcentuales la financiación relativa en vivienda protegida frente a la vivienda libre. En el año 2008 este incremento fue de 0,24 puntos porcentuales a favor de la vivienda protegida.

En todo caso, como comunidades autónomas con mayor grado de dinamismo destacar, con una variación superior a ± 5 puntos porcentuales, Castilla-La Mancha, Comunidad de Madrid y País Vasco, en los tres casos con incrementos de financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2009		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	-1,65 %	1,65 %
ARAGON	1,23 %	-1,23 %
ASTURIAS	-4,75 %	4,75 %
BALEARES	-0,38 %	0,38 %
CANARIAS	-0,70 %	0,70 %
CANTABRIA	-1,64 %	1,64 %
CASTILLA Y LEON	-2,52 %	2,52 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,18 %	6,18 %
CATALUÑA	-0,89 %	0,89 %
COM. MADRID	-5,80 %	5,80 %
COM. VALENCIANA	-1,57 %	1,57 %
EXTREMADURA	2,58 %	-2,58 %
GALICIA	-0,02 %	0,02 %
LA RIOJA	0,03 %	-0,03 %
MURCIA	-4,66 %	4,66 %
NAVARRA	-1,29 %	1,29 %
PAIS VASCO	-5,04 %	5,04 %
NACIONAL	-2,43 %	2,43 %

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2009 en relación al año 2008 de 1,76 puntos porcentuales en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de los Bancos, reduciéndose en -1,43 puntos porcentuales en Cajas de Ahorros y -0,33 puntos porcentuales en Otras entidades financieras.

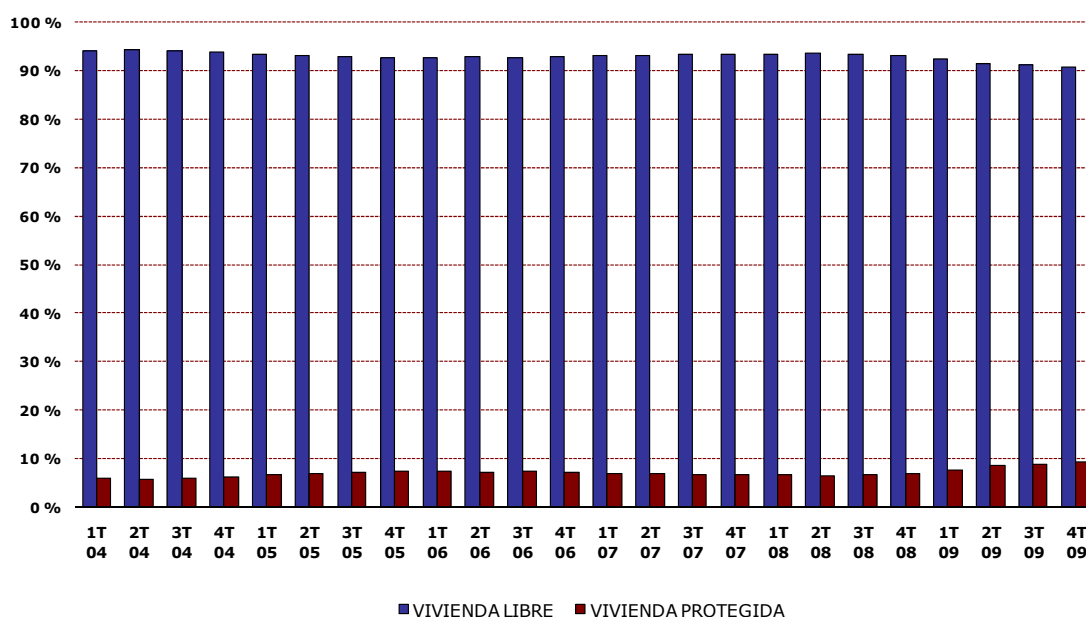
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	5,13 %	-4,29 %	-0,84 %
ARAGON	-4,22 %	6,02 %	-1,79 %
ASTURIAS	3,04 %	0,94 %	-3,98 %
BALEARES	0,50 %	-1,24 %	0,74 %
CANARIAS	-0,94 %	0,16 %	0,78 %
CANTABRIA	-2,50 %	3,10 %	-0,60 %
CASTILLA Y LEON	0,38 %	0,40 %	-0,78 %
CASTILLA-LA MANCHA	6,07 %	-6,87 %	0,80 %
CATALUÑA	4,90 %	-4,51 %	-0,38 %
COM. MADRID	0,11 %	-0,27 %	0,15 %
COM. VALENCIANA	-0,04 %	0,97 %	-0,92 %
EXTREMADURA	3,03 %	-1,25 %	-1,78 %
GALICIA	0,88 %	-0,22 %	-0,66 %
LA RIOJA	6,17 %	-1,70 %	-4,48 %
MURCIA	-1,93 %	-0,72 %	2,66 %
NAVARRA	0,78 %	-2,99 %	2,21 %
PAIS VASCO	-0,96 %	0,35 %	0,61 %
NACIONAL	1,76 %	-1,43 %	-0,33 %

En vivienda protegida la pérdida en cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario se ha producido en Otras entidades financieras con un descenso de -2,18 puntos porcentuales. Por su parte, las Cajas de Ahorros han ganado 1,79 puntos porcentuales de cuota de mercado y Bancos 0,39 puntos porcentuales.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	5,31 %	-3,88 %	-1,43 %
ARAGON	0,94 %	0,59 %	-1,54 %
ASTURIAS	-9,84 %	13,24 %	-3,40 %
BALEARES	7,55 %	-6,61 %	-0,94 %
CANARIAS	-0,91 %	3,87 %	-2,96 %
CANTABRIA	-4,93 %	7,11 %	-2,18 %
CASTILLA Y LEON	5,20 %	3,17 %	-8,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,31 %	-7,18 %	7,50 %
CATALUÑA	6,25 %	-3,93 %	-2,32 %
COM. MADRID	-4,07 %	6,77 %	-2,71 %
COM. VALENCIANA	1,02 %	2,05 %	-3,07 %
EXTREMADURA	-7,55 %	7,83 %	-0,27 %
GALICIA	11,50 %	-8,30 %	-3,20 %
LA RIOJA	7,39 %	-5,89 %	-1,50 %
MURCIA	-5,89 %	7,00 %	-1,11 %
NAVARRA	1,01 %	-10,07 %	9,06 %
PAIS VASCO	-3,54 %	6,72 %	-3,19 %
NACIONAL	0,39 %	1,79 %	-2,18 %

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 2009.

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



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%, con una leve tendencia al crecimiento, especialmente en el último año.

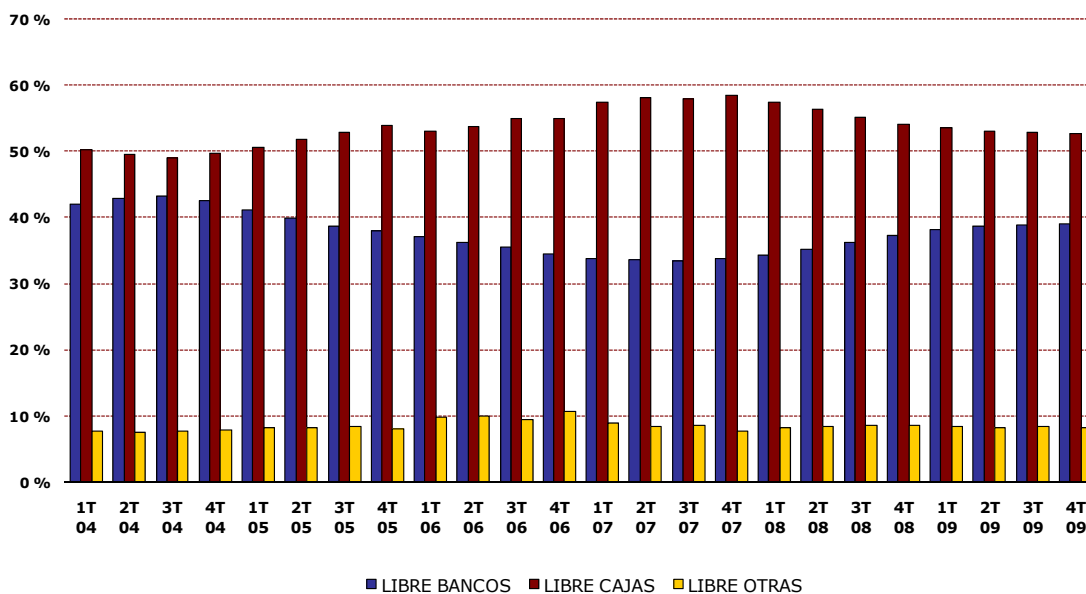
Los dos siguientes gráficos presentan la desagregación de ambas agrupaciones de vivienda (libre y protegida) atendiendo a la tipología de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

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 hasta finales del año 2007, momento a partir del cual comenzó a descender su cuota de mercado hasta situarse ligeramente por encima del 50% el último año.

Los Bancos han tenido el comportamiento contrario, 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, situándose el último año próxima al 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, estabilizándose hasta la actualidad ligeramente por debajo del 10%.

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

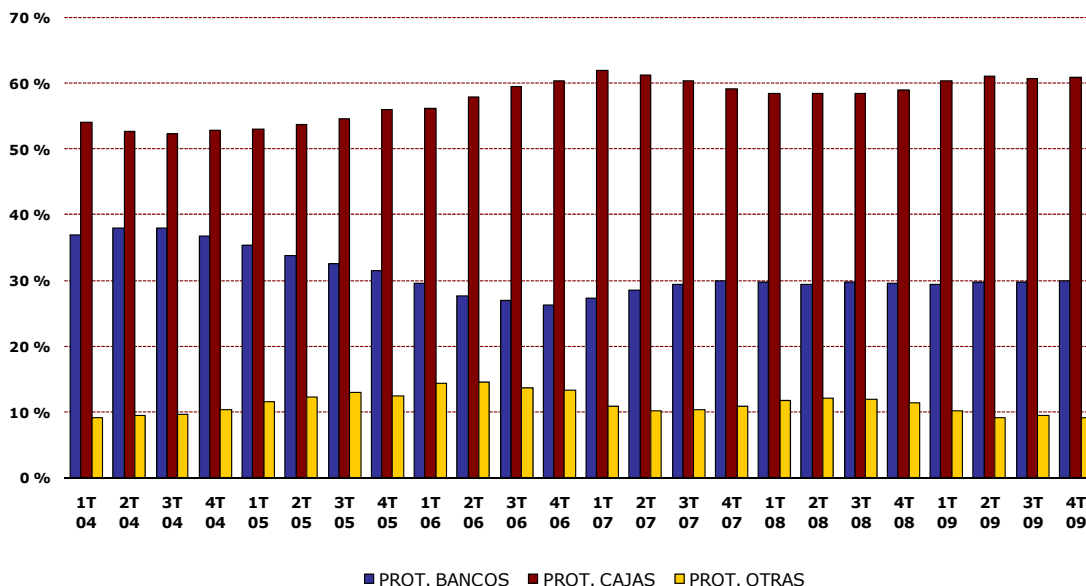


Por lo que respecta a la vivienda protegida las oscilaciones han sido relativamente distintas, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, que le llevó a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado, que sin embargo fue perdiendo desde finales de 2007, alcanzando cierto grado de estabilidad a partir de entonces por debajo del 60%, repuntando nuevamente durante el año 2009, superando nuevamente el 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, la cual se ha mantenido durante los años 2008 y 2009.

Otras entidades financieras mantenían un mayor peso relativo, llevando cuatro años consecutivos con una cuota de mercado superior al 10%, que ha sido perdida durante el año 2009, situándose por debajo de dicha cuantía.

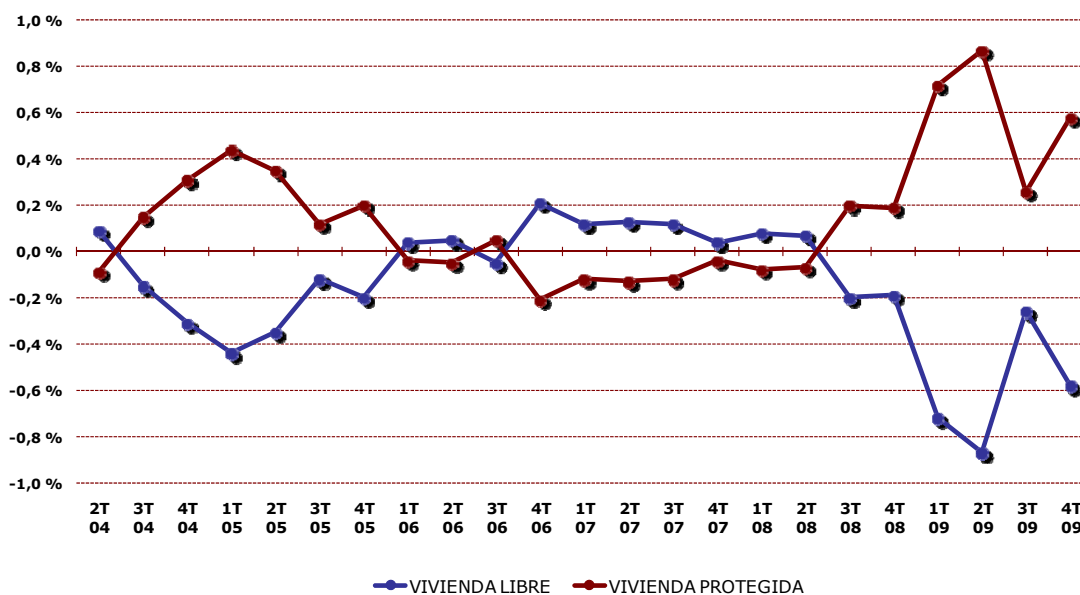
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según la entidad financiera (%)



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.

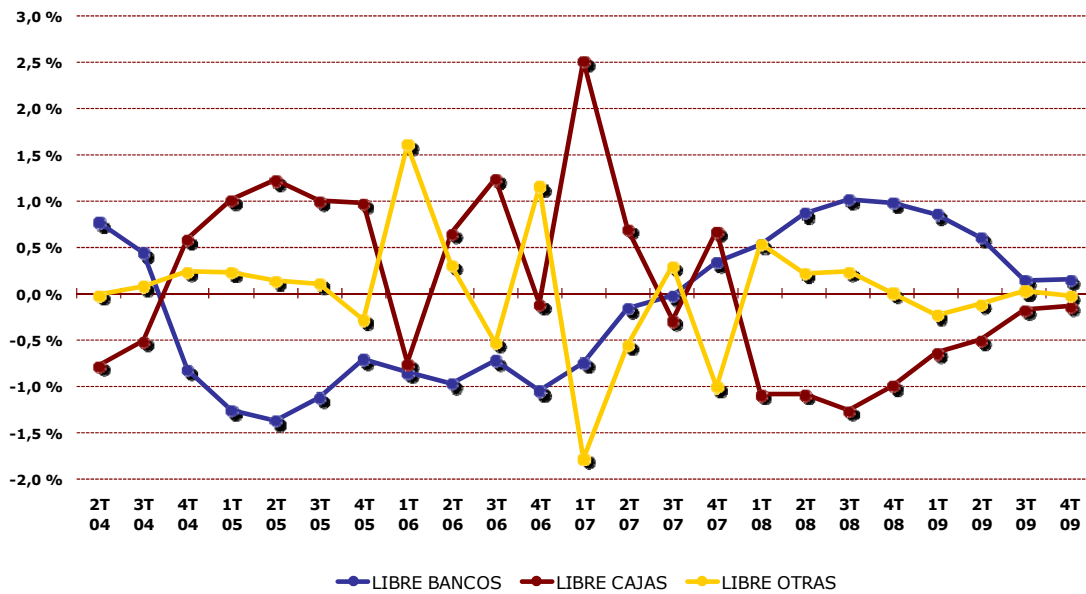
En el primero de ellos se muestra cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin embargo, durante 2006 y 2007 perdieron peso relativo, incrementándose la segunda mitad de 2008 y 2009, coincidiendo con el cambio de ciclo, constatando el carácter anticíclico de la vivienda protegida.

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

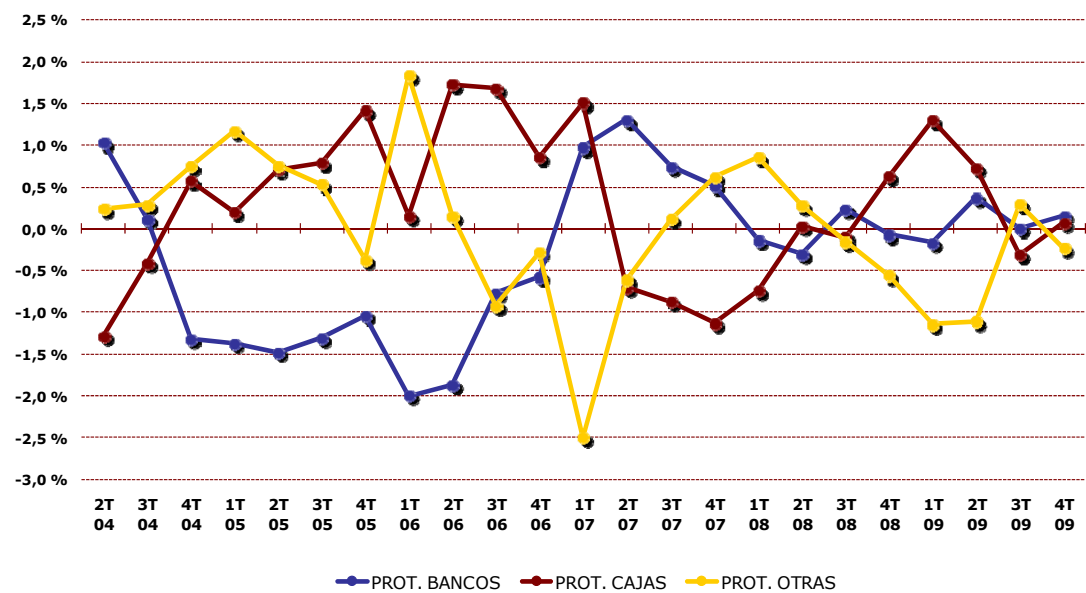


En cuanto a la financiación de la vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorros presentaron constantes incrementos de su cuota de mercado, cambiando de tendencia a lo largo de los años 2008 y 2009. Los Bancos han contado con un escenario totalmente contrario a las Cajas de Ahorros, acumulando progresivas mejoras durante los dos últimos años y medio. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más aleatorio, aunque con cambios reducidos durante la mayor parte de trimestres.

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



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida 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 hasta fundamentalmente mediados del año 2007, dando lugar al correspondiente deterioro de la cuota de mercado de los Bancos. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento aleatorio, aunque con un predominio de incrementos sobre reducciones, especialmente durante los años 2004 y 2005. Los años 2008 y 2009, a diferencia de años anteriores, han contado con variaciones mínimas para todas las agrupaciones de entidades financieras, no definiendo una clara tendencia de comportamiento.

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

9.1. Significado

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

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

9.2. Resultados

El siguiente mapa presenta los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el año 2009 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 2009 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.598 €/m², dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2008 cuyo importe medio fue de 1.797 €/m², en línea con el comportamiento que se viene produciendo con el cambio de ciclo. Estos resultados, tal y como resulta razonable, cuentan con un gran paralelismo con respecto al comportamiento de los precios de la vivienda.

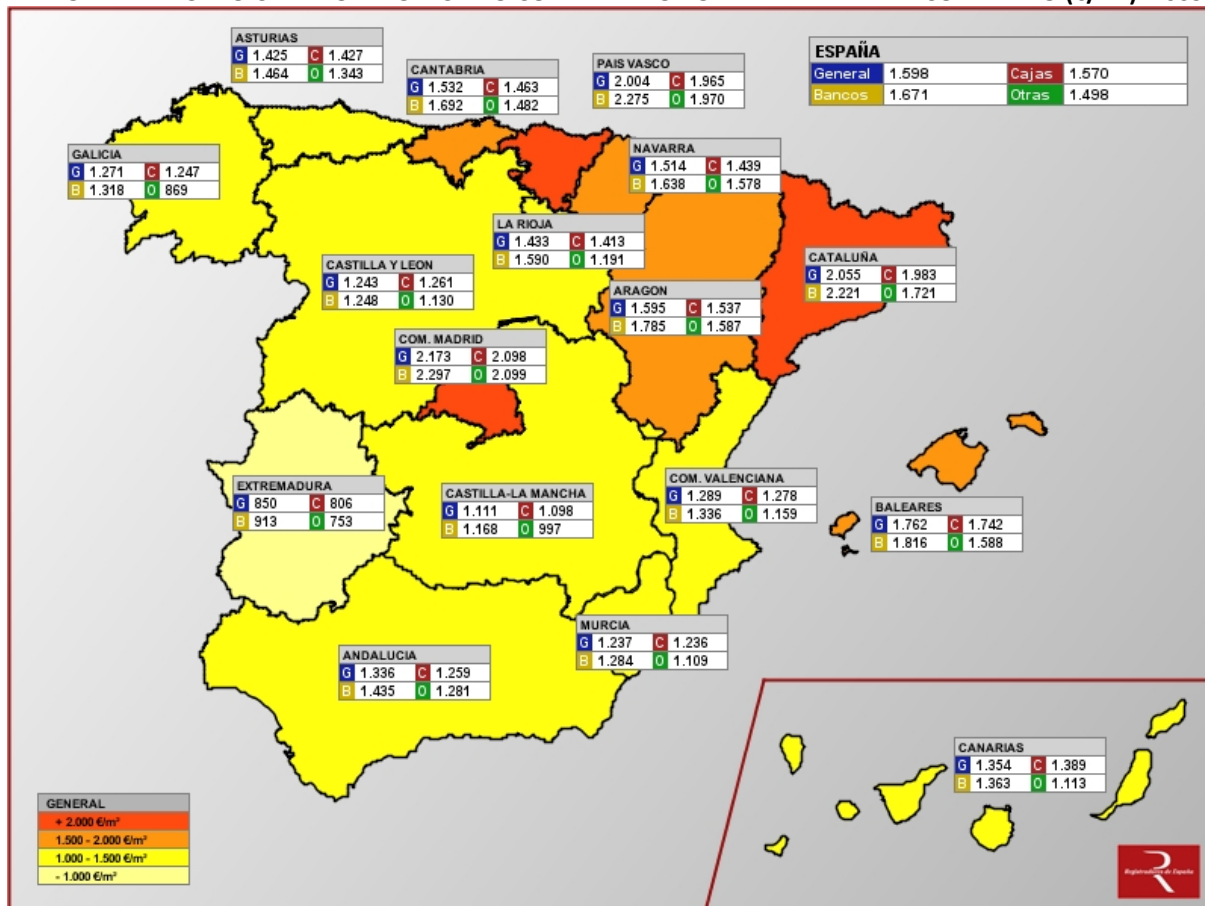
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha sido concedido por los Bancos con 1.671 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.570 €/m² y Otras entidades financieras con 1.498 €/m². Esta estructura de resultados supone una línea de continuidad en los descensos con respecto al año 2008, en el que igualmente todas las agrupaciones presentaron descensos con respecto al año 2007. Concretamente en 2008 los resultados fueron los siguientes: Bancos 1.900 €/m², Cajas de Ahorros 1.752 €/m² y Otras entidades financieras 1.689 €/m².

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa como el mayor importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (2.173 €/m²), Cataluña (2.055 €/m²) y País Vasco (2.004 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

Asimismo, se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario de 850 €/m², que representa el 39,12% 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 concedido, con las excepciones de Canarias y Castilla y León, donde las Cajas de Ahorros encabezan la clasificación.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2009

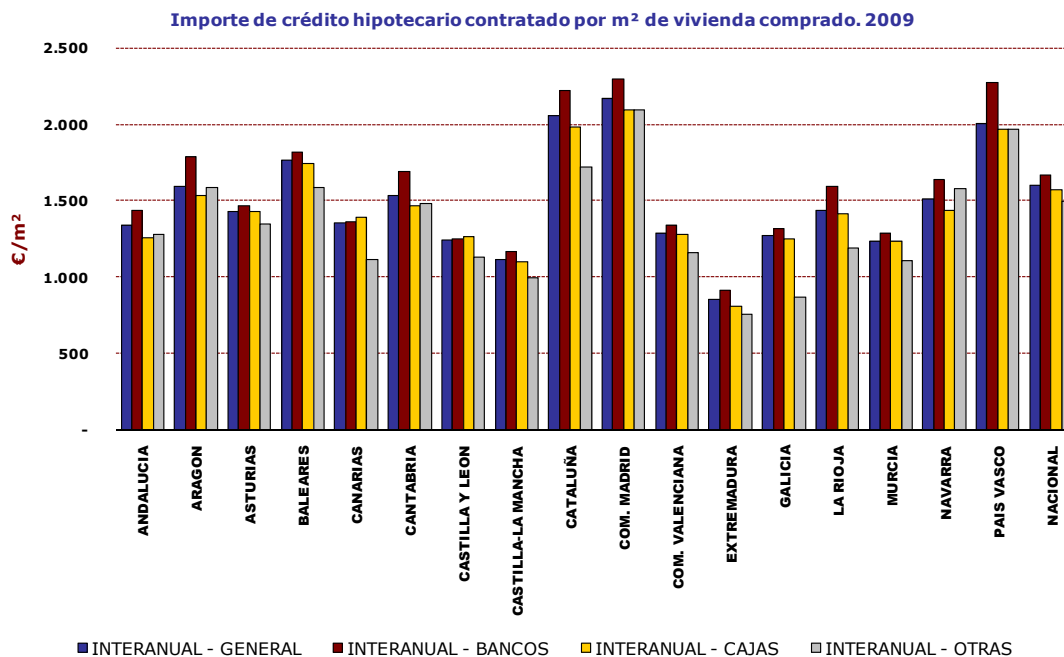


El siguiente gráfico muestra los resultados de importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda para cada comunidad autónoma y el total nacional, así como atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria.

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 2009, 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).

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 nacional. Concretamente son Comunidad de Madrid (135,98), Cataluña (128,60), País Vasco (125,41) y Baleares (110,26). 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 53,19 en Extremadura y el 135,98 en Comunidad de Madrid.



IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	83,60	85,88	80,19	85,51
ARAGON	99,81	106,82	97,90	105,94
ASTURIAS	89,17	87,61	90,89	89,65
BALEARES	110,26	108,68	110,96	106,01
CANARIAS	84,73	81,57	88,47	74,30
CANTABRIA	95,87	101,26	93,18	98,93
CASTILLA Y LEON	77,78	74,69	80,32	75,43
CASTILLA-LA MANCHA	69,52	69,90	69,94	66,56
CATALUÑA	128,60	132,91	126,31	114,89
COM. MADRID	135,98	137,46	133,63	140,12
COM. VALENCIANA	80,66	79,95	81,40	77,37
EXTREMADURA	53,19	54,64	51,34	50,27
GALICIA	79,54	78,87	79,43	58,01
LA RIOJA	89,67	95,15	90,00	79,51
MURCIA	77,41	76,84	78,73	74,03
NAVARRA	94,74	98,03	91,66	105,34
PAIS VASCO	125,41	136,15	125,16	131,51
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

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 generalmente de Cataluña, País Vasco y Baleares. 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 2009 en relación al importe medio del año 2008, 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.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	-10,99%	-12,12%	-11,46%	-9,28%
ARAGON	-9,73%	-15,36%	-6,28%	-10,99%
ASTURIAS	-1,52%	-5,18%	1,13%	-0,67%
BALEARES	-13,46%	-13,77%	-13,59%	-11,63%
CANARIAS	-14,74%	-17,24%	-10,16%	-22,00%
CANTABRIA	-8,65%	-7,03%	-8,16%	-19,94%
CASTILLA Y LEON	-3,49%	-5,67%	-2,25%	-5,99%
CASTILLA-LA MANCHA	-8,78%	-9,88%	-6,87%	-17,47%
CATALUÑA	-17,14%	-17,47%	-16,99%	-23,14%
COM. MADRID	-16,55%	-13,26%	-18,84%	-15,36%
COM. VALENCIANA	-12,43%	-13,08%	-11,56%	-14,90%
EXTREMADURA	-4,71%	-5,39%	-2,66%	-10,36%
GALICIA	-4,00%	-4,42%	-3,18%	-27,52%
LA RIOJA	-3,31%	5,23%	-3,81%	-19,91%
MURCIA	-4,92%	-12,83%	3,26%	-18,28%
NAVARRA	-4,90%	-5,21%	-6,44%	-1,74%
PAIS VASCO	-11,72%	-13,40%	-10,76%	-10,86%
NACIONAL	-11,07%	-12,05%	-10,39%	-11,31%

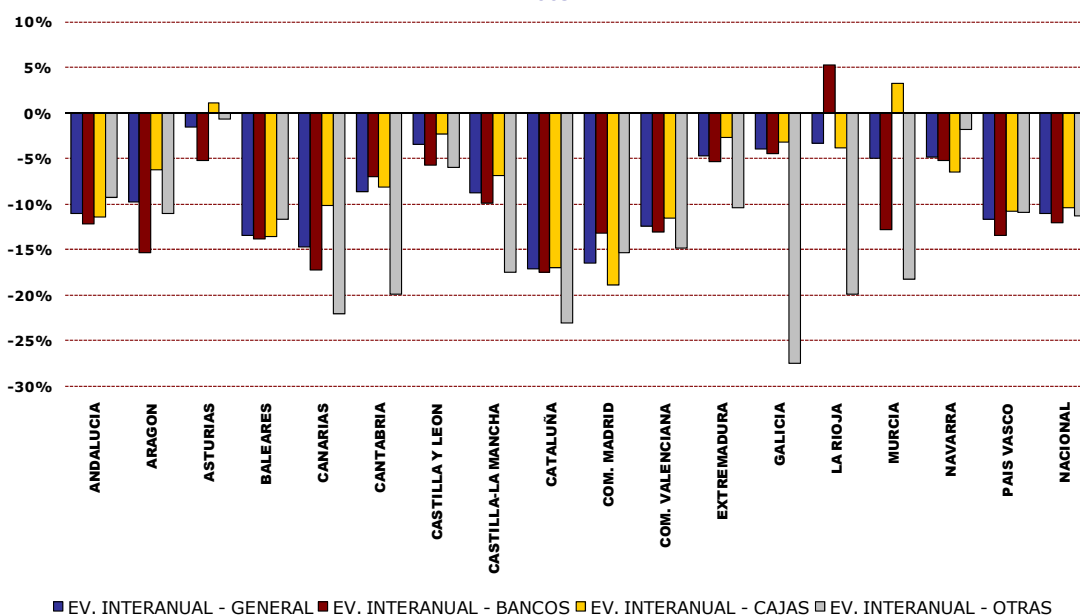
La evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el año 2009 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido una reducción del -11,07%, suponiendo una intensificación de los descensos con respecto al año 2008 (-5,42%), suponiendo un claro cambio de tendencia con respecto a años anteriores (2007 incremento del 10,11% y 2006 del 11,53%).

Por tipo de entidad financiera concesionaria las reducciones se generalizan, no existiendo diferencias significativas. De este modo el mayor descenso corresponde a Bancos con un -12,05% (-2,46% en 2008), seguidos de Otras entidades financieras con un -11,31% (-2,37% en 2008) y Cajas de Ahorros con un -10,39% (-7,74% en 2008). En consecuencia, en todas las agrupaciones de entidades financieras se han intensificado las reducciones de endeudamiento hipotecario con respecto al año 2008.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en todas ellas se alcanzan tasas negativas para el total general. Recuérdese que en el año 2007 todas las comunidades autónomas recogían crecimientos del endeudamiento hipotecario. En el año 2009 los mayores descensos corresponden a las comunidades autónomas de Cataluña (-17,14%), Comunidad de Madrid (-16,55%), Canarias (-14,74%), Baleares (-13,46%), Comunidad Valenciana (-12,43%) y País Vasco (-11,72%).

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento durante el año 2009 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), constatando el generalizado escenario de reducciones del endeudamiento hipotecario tanto para el total general como para cada una de las desagregaciones de entidades financieras.

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2009

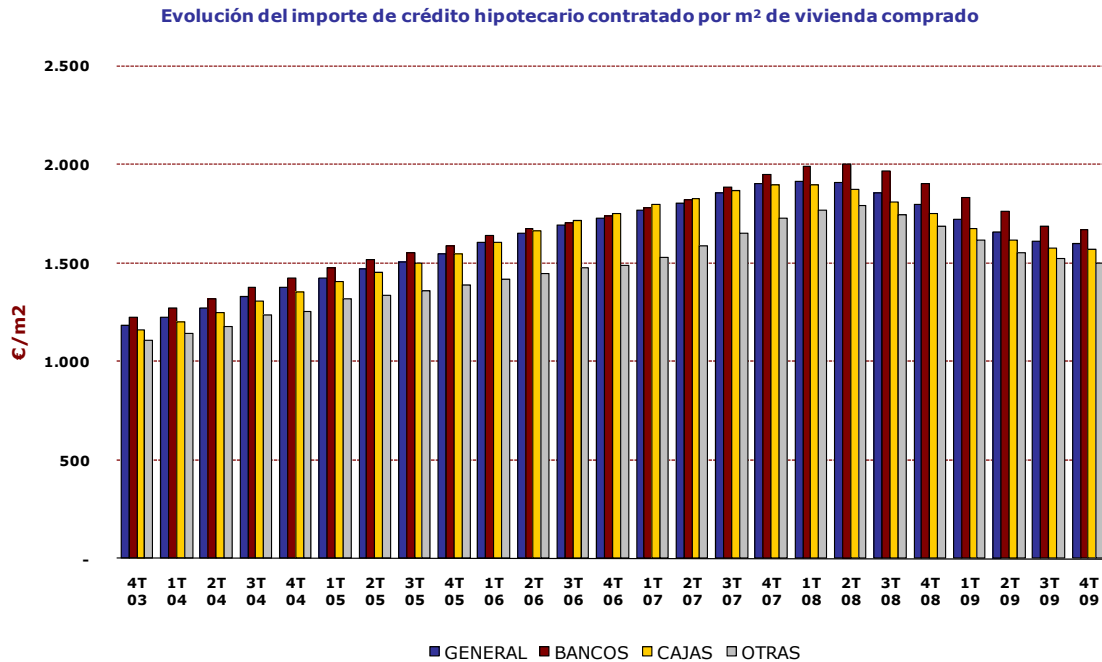


A continuación se presenta una tabla con los resultados de la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2009 en el importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de las variables.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	1T 09	2T 09	3T 09	4T 09
ANDALUCIA	-3,73%	-3,46%	-3,01%	-1,26%
ARAGON	-2,43%	-3,36%	-2,70%	-1,60%
ASTURIAS	0,69%	-1,37%	-0,84%	0,00%
BALEARES	-3,44%	-5,39%	-3,92%	-1,40%
CANARIAS	-2,83%	-5,25%	-4,31%	-3,22%
CANTABRIA	-1,97%	-1,28%	-5,05%	-0,58%
CASTILLA Y LEON	-2,33%	-0,08%	-0,48%	-0,64%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,69%	-2,22%	-2,88%	-0,27%
CATALUÑA	-5,56%	-5,68%	-4,71%	-2,38%
COM. MADRID	-4,76%	-4,19%	-6,69%	-1,98%
COM. VALENCIANA	-2,58%	-3,97%	-4,43%	-2,05%
EXTREMADURA	-2,58%	-2,30%	-1,41%	1,55%
GALICIA	-3,32%	-1,41%	-0,71%	1,44%
LA RIOJA	-3,71%	2,38%	-0,89%	-1,04%
MURCIA	-1,00%	-1,86%	-1,58%	-0,56%
NAVARRA	-3,83%	-2,87%	1,08%	0,73%
PAIS VASCO	-5,42%	-4,89%	-1,42%	-0,45%
NACIONAL	-4,12%	-3,66%	-3,07%	-0,68%

Tal y como puede comprobarse con el paso de los trimestres se ha ido moderando el descenso del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda, contando con reducciones especialmente intensas durante los tres primeros trimestres, para pasar a una importante moderación de los descensos durante 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 2009 (veinticinco trimestres).



Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento hipotecario, que llevó hasta el primer trimestre del año 2008, momento a partir del cual comenzaron importantes descensos, acumulando siete trimestres consecutivos con descensos nominales del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda.

Inicialmente existía un ligero diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorros, que con el paso del tiempo se fue estrechando, llevando a una situación de práctica igualdad durante los años 2006 y 2007. Posteriormente comenzó a ampliarse nuevamente el diferencial, dando lugar a que los Bancos asuman un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado. Por otro lado, Otras entidades financieras mantiene a lo largo del tiempo el correspondiente diferencial con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras, aproximándose a Cajas de Ahorros durante los últimos trimestres.

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

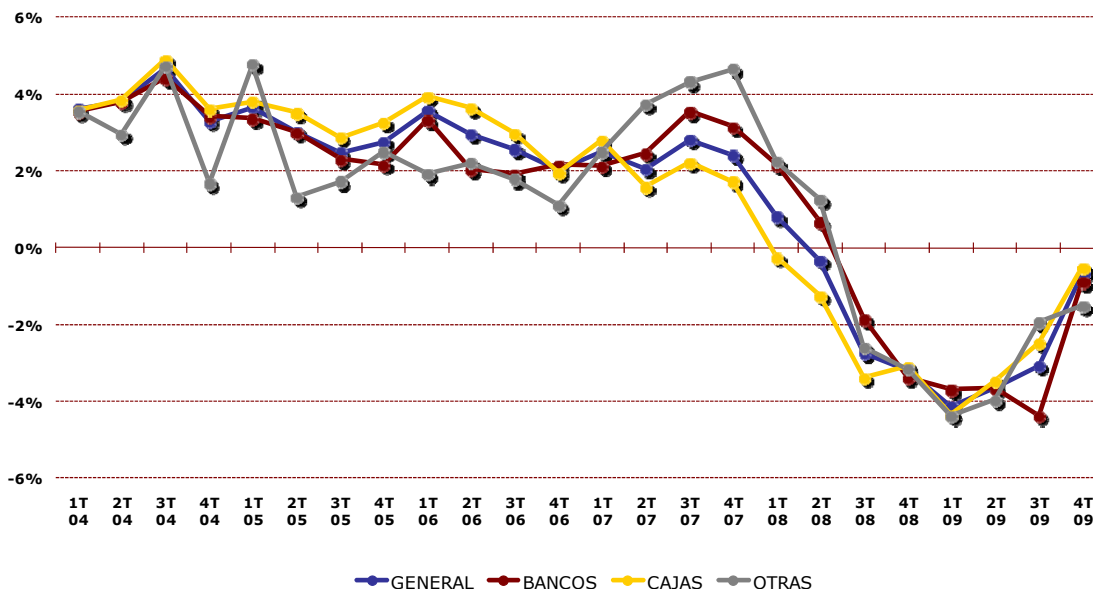
Tal y como puede observarse las Cajas de Ahorros son las que tradicionalmente presentaban mayores tasas de crecimiento hasta comienzos del año 2007. A partir de entonces, con el cambio de tendencia y la reducción del endeudamiento hipotecario, han sido precisamente las Cajas de Ahorros las que han presentado los mayores descensos.

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 trimestres correspondientes a finales del año 2007 y comienzos del año 2008, que parecían haber tomado la alternativa a Bancos y Cajas de Ahorros con importantes tasas de crecimiento.

Durante los últimos trimestres el comportamiento de las distintas agrupaciones de entidades financieras está siendo similar, con una intensificación de los descensos hasta el primer trimestre del año 2009, moderándose ligeramente durante los últimos trimestres.

Desagregando por años, durante 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.

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



A lo largo del año 2006 se fueron moderando las tasas de crecimiento, alcanzando un nuevo mínimo el cuarto trimestre del año 2006, con una cuantía próxima al 2%, que sin embargo se incrementó en el primer trimestre del año 2007, para posteriormente descender en el segundo trimestre del año 2007, mostrando una cierta tendencia a la estabilización en una cuantía próxima al 2% de crecimiento trimestral. Sin embargo, el tercer trimestre de 2007 se produjo un repunte en todas las agrupaciones de entidades financieras, que sin embargo se 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 situaron con tasas negativas, dando lugar a una reducción intensa y generalizada del endeudamiento hipotecario.

En el año 2009 se mantuvieron inicialmente los fuertes descensos de 2008, dando lugar incluso a una cierta intensificación, con reducciones trimestrales próximas al -4% tanto para el total general como para cada una de las desagregaciones de entidades financieras, pasando el resto de trimestres del año a suavizar ligeramente los descensos.

Con este escenario y el comportamiento del precio de la vivienda, resulta previsible que durante los próximos trimestres se mantenga una reducción del endeudamiento hipotecario.

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 2009 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 al mercado hipotecario.

Los resultados del año 2009 muestran cómo el endeudamiento hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en los 121.525 €, dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2008, que fue de 142.324 €. Esta circunstancia es consecuencia del proceso de ajuste del precio de la vivienda, trasladándose a los importes medios de crédito hipotecario, así como de las nuevas condiciones de acceso al crédito impuestas por las entidades financieras.

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 132.682 €, seguidos de las Cajas de Ahorros con 116.563 € y Otras entidades financieras con 109.391 €.

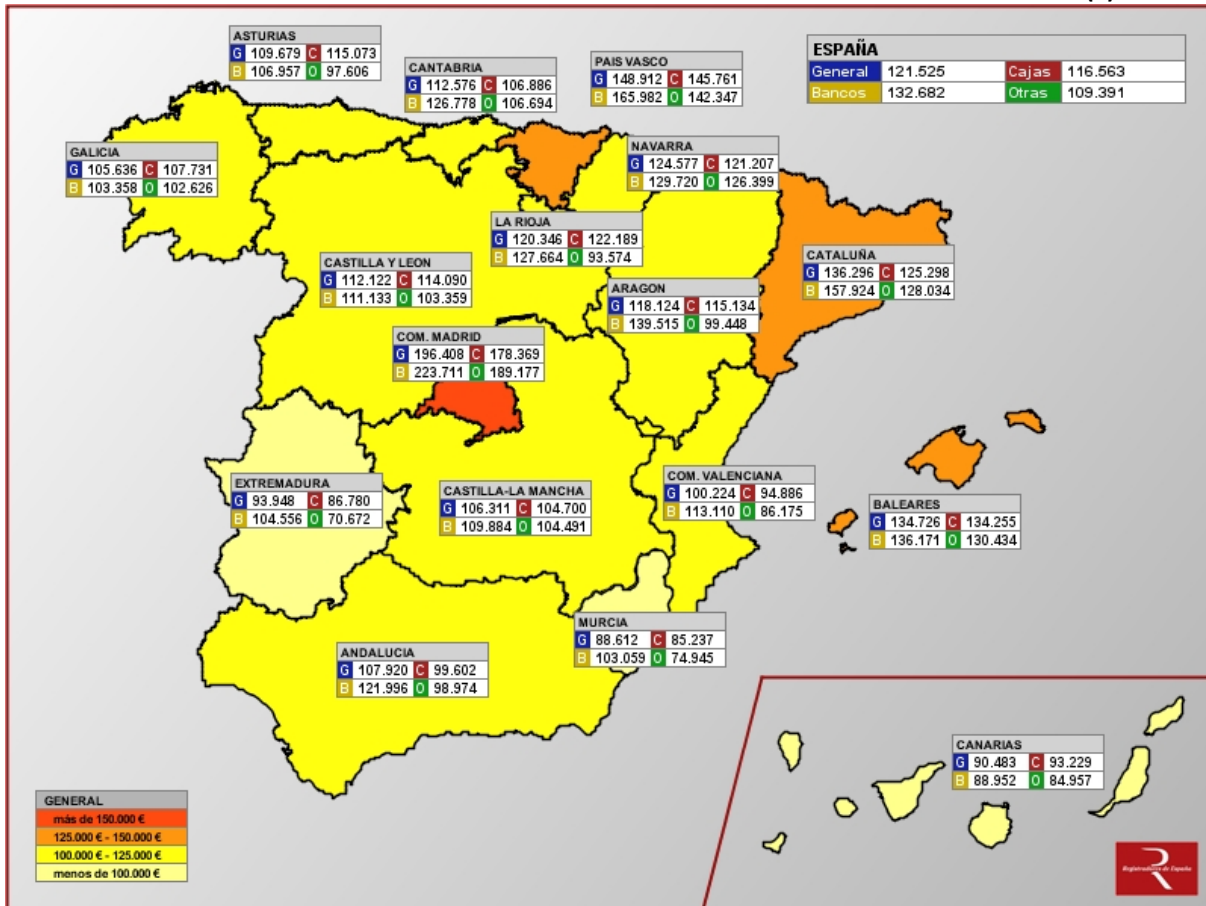
Todas las agrupaciones de entidades financieras han contado con importantes reducciones con respecto al año 2008: Bancos 155.585 €, Cajas de Ahorros 137.112 € y Otras entidades financieras 127.078 €.

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 (196.408 €), País Vasco (148.912 €), Cataluña (136.296 €) y Baleares (134.726 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan los 130.000 € de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda.

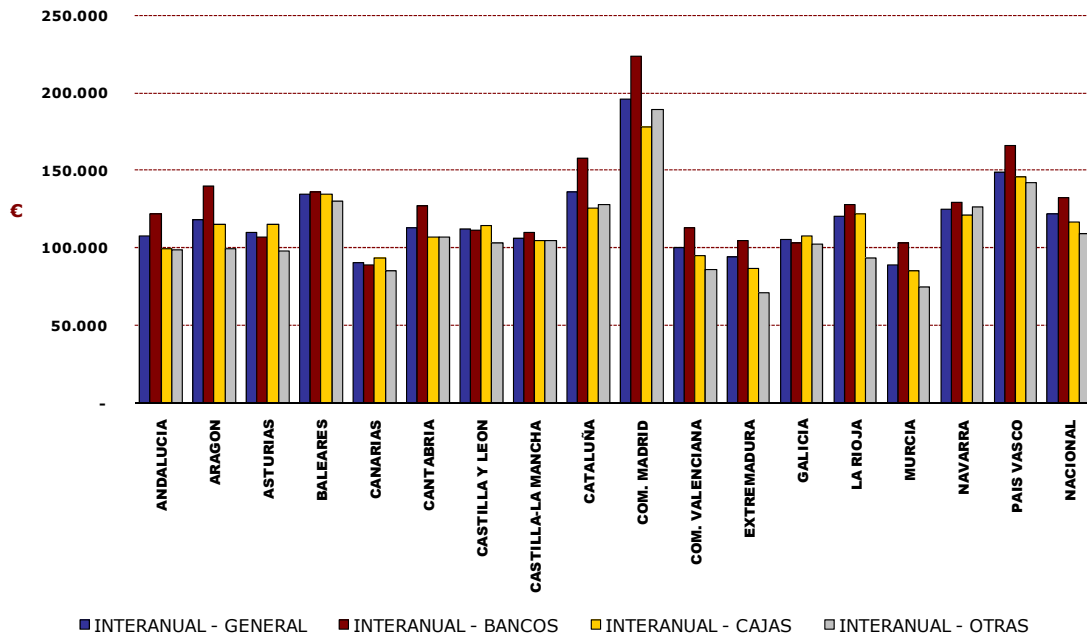
En este caso, al igual que en el apartado anterior, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Murcia asume un crédito hipotecario por

compraventa de vivienda, en términos medios, igual al 45,12% del que asume un ciudadano que reside en la Comunidad de Madrid.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2009



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2009



Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda en los Bancos con respecto a las Cajas de Ahorros se presenta en la mayoría de comunidades autónomas, con las excepciones de Asturias, Canarias, Castilla y León y Galicia.

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

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	88,80	91,95	85,45	90,48
ARAGON	97,20	105,15	98,77	90,91
ASTURIAS	90,25	80,61	98,72	89,23
BALEARES	110,86	102,63	115,18	119,24
CANARIAS	74,46	67,04	79,98	77,66
CANTABRIA	92,64	95,55	91,70	97,53
CASTILLA Y LEON	92,26	83,76	97,88	94,49
CASTILLA-LA MANCHA	87,48	82,82	89,82	95,52
CATALUÑA	112,15	119,02	107,49	117,04
COM. MADRID	161,62	168,61	153,02	172,94
COM. VALENCIANA	82,47	85,25	81,40	78,78
EXTREMADURA	77,31	78,80	74,45	64,60
GALICIA	86,93	77,90	92,42	93,82
LA RIOJA	99,03	96,22	104,83	85,54
MURCIA	72,92	77,67	73,13	68,51
NAVARRA	102,51	97,77	103,98	115,55
PAIS VASCO	122,54	125,10	125,05	130,13
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2009 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid con 161,62, mientras que el mínimo está en Murcia con 72,92.

Con carácter general únicamente cinco comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo a las comunidades autónomas más caras (Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares y Navarra). En determinadas agrupaciones por encima de la media nacional también se encuentran Aragón (Bancos) y La Rioja (Cajas de Ahorros).

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 y Murcia los mínimos.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2009 en relación al importe medio del año 2008 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.

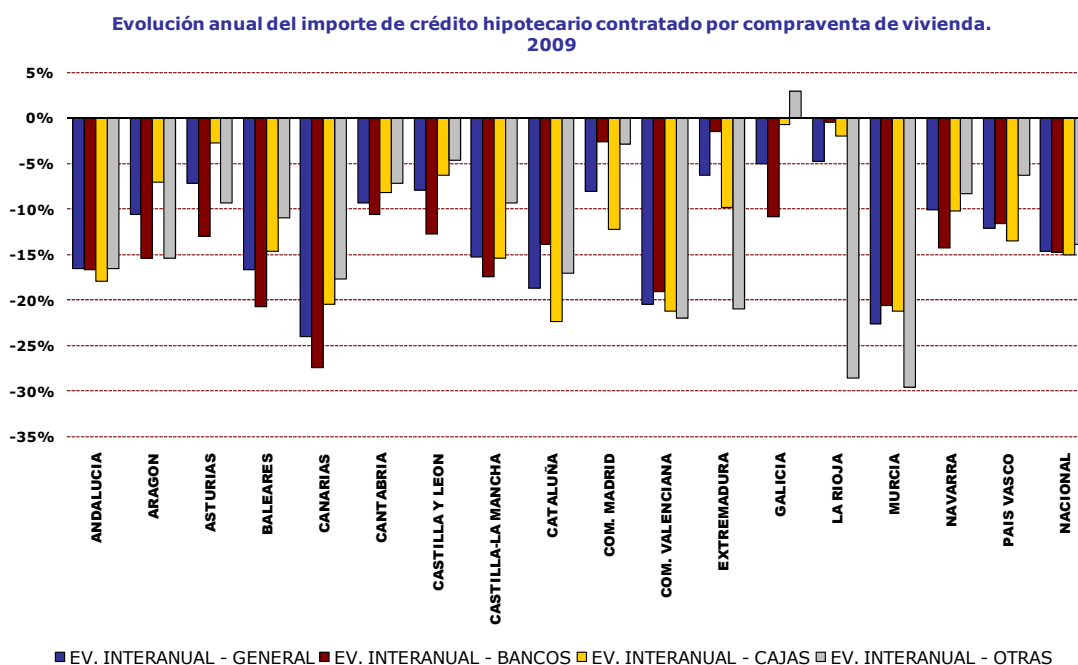
El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda durante el año 2009 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido una importante reducción al contar con una tasa del -14,61%, intensificándose notablemente con respecto al descenso del año 2008 (-6,01%). Estos resultados constatan claramente el cambio de tendencia con respecto a años anteriores, en los que constantemente se producían incrementos anuales del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del incremento de los precios de la vivienda (5,22% incremento del endeudamiento en 2007).

Por tipo de entidad financiera concesionaria las reducciones han sido intensas en todas las agrupaciones. Concretamente, la mayor reducción se ha producido en Cajas de Ahorros con un -14,99% (-7,53% en 2008), seguidas de Bancos con un -14,72% (-5,06% en 2008) y Otras entidades financieras

con un -13,92% (-1,96% en 2008). En consecuencia todas las agrupaciones de entidades financieras han intensificado sensiblemente los descensos de endeudamiento hipotecario por vivienda.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-16,57%	-16,68%	-18,00%	-16,57%
ARAGON	-10,62%	-15,47%	-7,08%	-15,42%
ASTURIAS	-7,14%	-13,06%	-2,70%	-9,32%
BALEARES	-16,69%	-20,71%	-14,69%	-10,98%
CANARIAS	-24,04%	-27,49%	-20,47%	-17,75%
CANTABRIA	-9,31%	-10,58%	-8,17%	-7,20%
CASTILLA Y LEON	-7,91%	-12,76%	-6,28%	-4,59%
CASTILLA-LA MANCHA	-15,31%	-17,43%	-15,42%	-9,29%
CATALUÑA	-18,66%	-13,91%	-22,32%	-17,05%
COM. MADRID	-8,11%	-2,66%	-12,22%	-2,92%
COM. VALENCIANA	-20,49%	-19,05%	-21,22%	-21,97%
EXTREMADURA	-6,28%	-1,44%	-9,82%	-21,00%
GALICIA	-5,08%	-10,83%	-0,69%	3,01%
LA RIOJA	-4,80%	-0,53%	-2,03%	-28,64%
MURCIA	-22,69%	-20,56%	-21,18%	-29,59%
NAVARRA	-10,14%	-14,28%	-10,21%	-8,35%
PAIS VASCO	-12,06%	-11,55%	-13,45%	-6,29%
NACIONAL	-14,61%	-14,72%	-14,99%	-13,92%

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en todas las comunidades autónomas se han producido reducciones. En la desagregación por tipo de entidad financiera las reducciones se han generalizado igualmente, tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico.

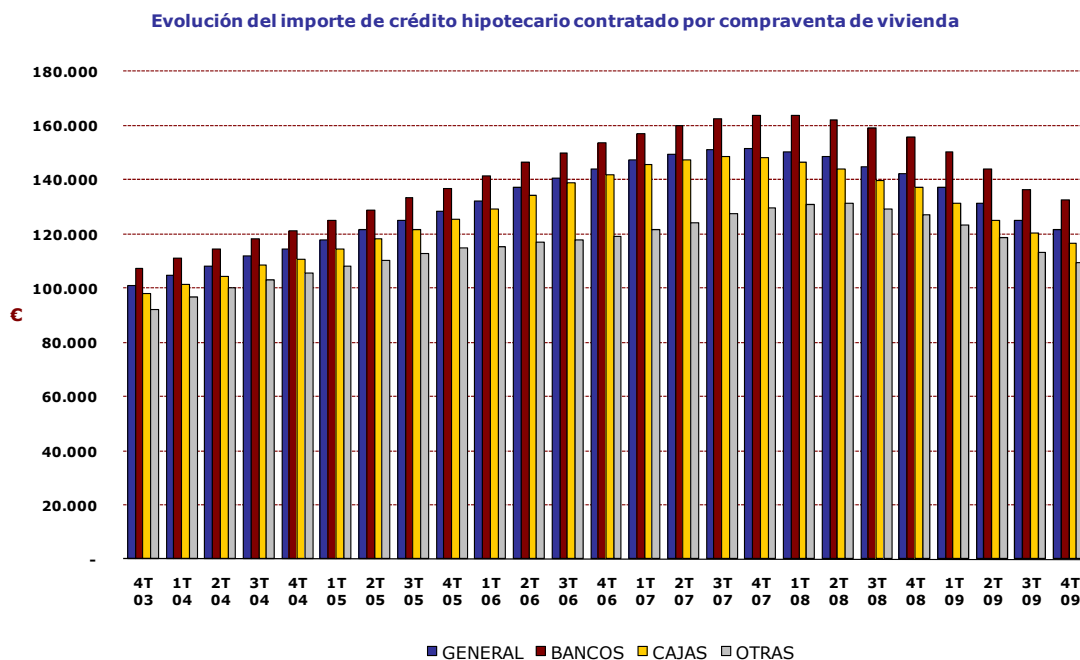


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2009 del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución

de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	1T 09	2T 09	3T 09	4T 09
ANDALUCIA	-3,69%	-5,34%	-5,52%	-3,14%
ARAGON	-2,24%	-3,00%	-1,79%	-4,04%
ASTURIAS	-0,75%	-0,38%	-2,80%	-3,38%
BALEARES	-4,33%	-7,57%	-7,66%	2,02%
CANARIAS	-6,55%	-7,50%	-7,56%	-4,93%
CANTABRIA	-1,38%	-4,03%	-4,28%	0,11%
CASTILLA Y LEON	-2,08%	-2,25%	-2,28%	-1,54%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,06%	-3,77%	-3,40%	-6,01%
CATALUÑA	-5,53%	-5,42%	-6,22%	-2,92%
COM. MADRID	-3,60%	-2,46%	0,48%	-2,73%
COM. VALENCIANA	-4,42%	-5,78%	-8,11%	-3,91%
EXTREMADURA	0,59%	-1,61%	-2,15%	-3,23%
GALICIA	-1,23%	-1,35%	-1,67%	-0,93%
LA RIOJA	-3,24%	-0,49%	-0,68%	-0,45%
MURCIA	-2,25%	-7,43%	-8,00%	-7,12%
NAVARRA	-3,87%	-5,29%	-0,71%	-0,59%
PAIS VASCO	-2,87%	-4,43%	-2,46%	-2,87%
NACIONAL	-3,70%	-4,34%	-4,56%	-2,88%

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 2009.

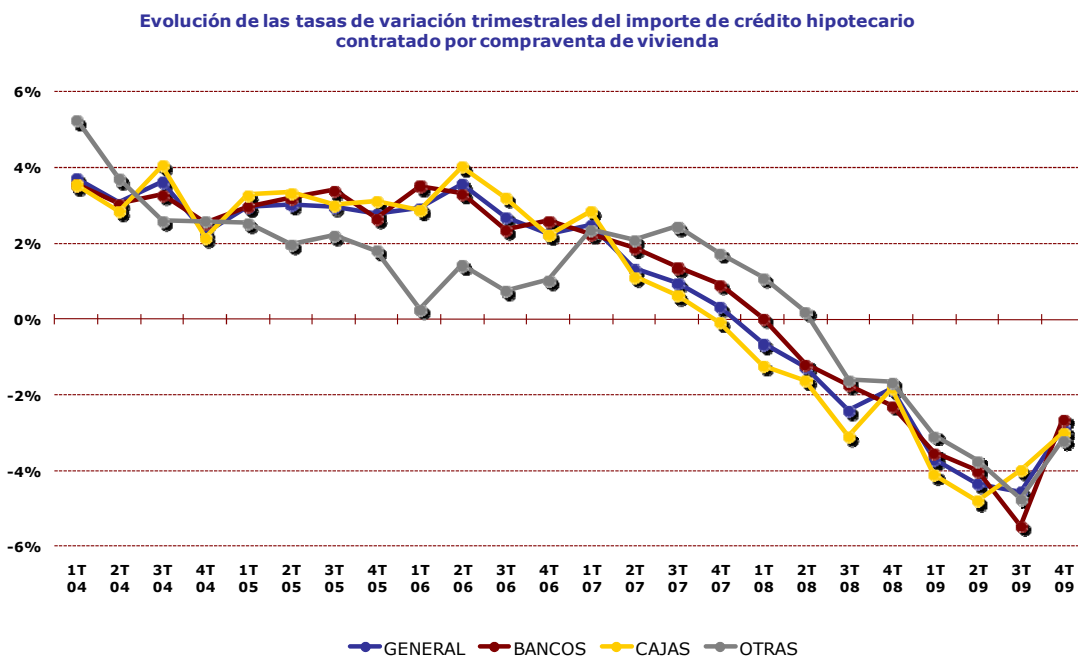


Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento hasta finales del año 2007, dando lugar a importantes descensos durante el año 2008, intensificándose durante el año 2009. El diferencial de resultados entre Bancos y Cajas de Ahorros se ha ido incrementando con el paso del tiempo. De igual modo, Otras entidades financieras en todos los

trimestres ha sido la agrupación con menor importe de crédito hipotecario concedido, aproximándose durante los últimos trimestres a los resultados de Cajas de Ahorros.

El recorrido al alza y a la baja ha sido especialmente intenso en Bancos y Cajas de Ahorros, manteniendo Otras entidades financieras un menor grado de intensidad en ambos ciclos.

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.



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% durante 2004 y 2005, 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 pasó a un generalizado escenario de reducción del endeudamiento hipotecario, con tasas negativas cada vez mayores. En el año 2009 se ha dado continuidad a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, intensificándose incluso los descensos con el paso de los trimestres durante los tres primeros trimestres, moderándose el grado de corrección durante el cuarto trimestre.

En todo caso, resulta previsible una continuidad de los ajustes durante los próximos trimestres como consecuencia de la continuidad en la reducción del precio de la vivienda.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es relativamente distinta ya que las tasas de crecimiento durante el ciclo alcista fueron más bajas, aunque manteniéndose en signo positivo hasta mediados del año 2008. A partir de entonces, al igual que en Bancos y Cajas de Ahorros, se ha desencadenado un constante ajuste del endeudamiento hipotecario por vivienda, con reducciones superiores con el paso de los trimestres, contando con una tendencia similar al resto de entidades financieras.

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 2009 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).

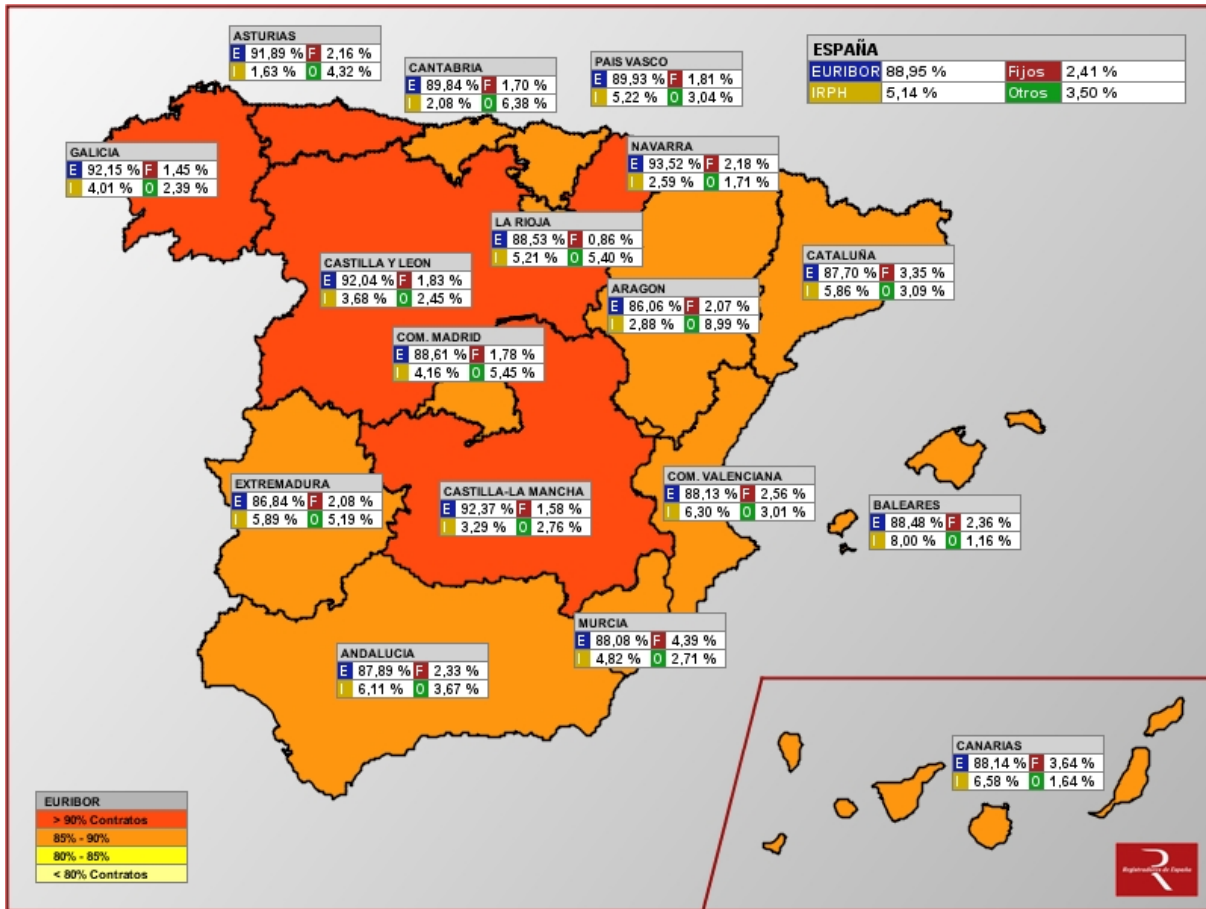
Los resultados del año 2009 muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 97,59% de los contratos (98,53% en 2008), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 2,41% de los contratos (1,47% en 2008).

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 88,95% de los contratos se referencia a EURIBOR (88,29% en 2008), en el 5,14% de los contratos a IRPH (6,49% en 2008), quedando un 3,50% de contratos que utilizan otros índices de referencia (3,75% en 2008).

En consecuencia, con respecto al año 2008 se ha incrementado la utilización de los tipos de interés fijos, así como el recurso al EURIBOR como índice de referencia, disminuyendo el peso de contratación a IRPH y Otros índices de referencia.

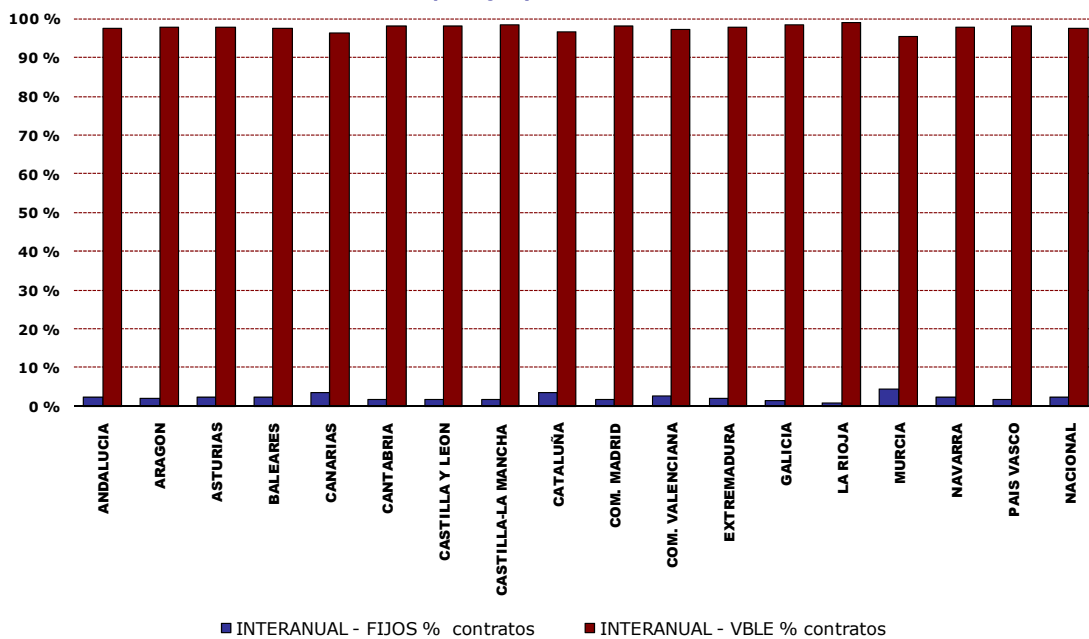
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 3% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran las comunidades autónomas de Murcia (4,39%), Canarias (3,64%) y Cataluña (3,35%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 7%, tan sólo se encuentra Baleares (8,00%).

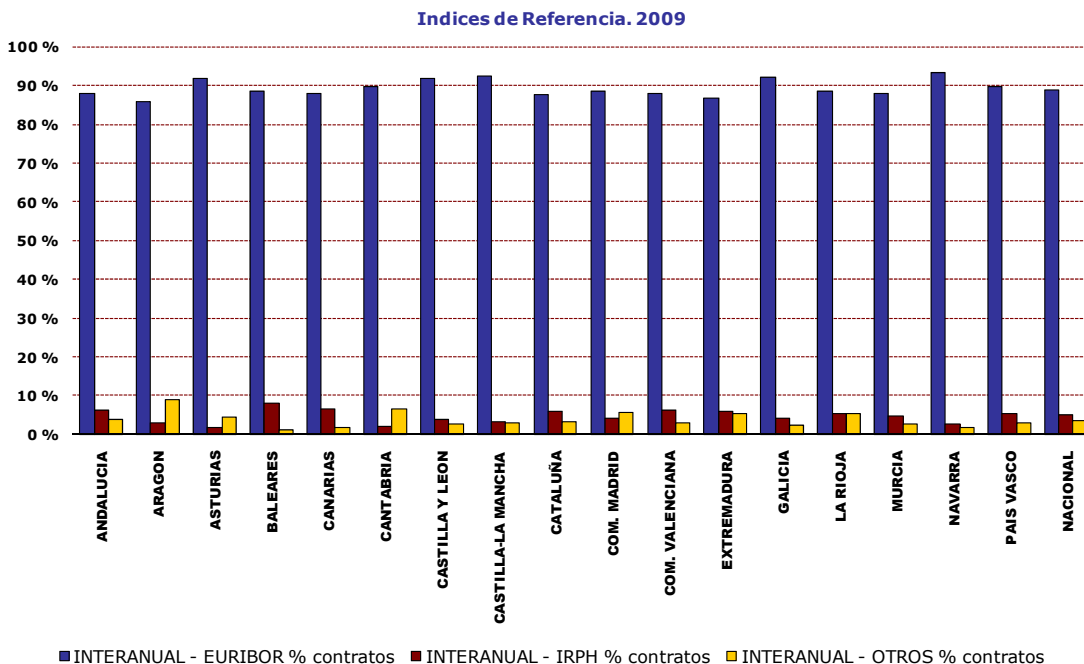
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2009



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. 2009





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 2009 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	117,58	96,68	99,51	100,08
ARAGON	105,49	85,89	99,85	100,35
ASTURIAS	160,81	89,63	98,29	100,26
BALEARES	117,95	97,93	99,50	100,05
CANARIAS	115,75	151,04	99,56	98,74
CANTABRIA	58,61	70,54	101,16	100,73
CASTILLA Y LEON	72,53	75,93	100,77	100,59
CASTILLA-LA MANCHA	69,23	65,56	100,86	100,85
CATALUÑA	97,80	139,00	100,06	99,04
COM. MADRID	66,30	73,86	100,95	100,65
COM. VALENCIANA	121,25	106,22	99,40	99,85
EXTREMADURA	82,42	86,31	100,49	100,34
GALICIA	83,15	60,17	100,47	100,98
LA RIOJA	28,94	35,68	101,99	101,59
MURCIA	238,10	182,16	96,12	97,97
NAVARRA	80,59	90,46	100,54	100,24
PAIS VASCO	74,36	75,10	100,72	100,61
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 35,68 en La Rioja y el 182,16 en Murcia. En cuanto a los contratos a tipo variable difieren muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Murcia, que presenta el mínimo con 97,97, y La Rioja con el máximo en 101,59.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,23	98,81	116,49	118,87	114,91	104,86
ARAGON	97,67	96,75	50,26	56,03	220,50	256,86
ASTURIAS	100,70	103,31	36,34	31,71	105,59	123,43
BALEARES	98,78	99,47	166,75	155,64	38,51	33,14
CANARIAS	97,92	99,09	182,47	128,02	45,65	46,86
CANTABRIA	101,43	101,00	30,93	40,47	178,26	182,29
CASTILLA Y LEON	101,97	103,47	89,69	71,60	80,43	70,00
CASTILLA-LA MANCHA	103,33	103,84	65,98	64,01	73,91	78,86
CATALUÑA	101,23	98,59	97,16	114,01	70,81	88,29
COM. MADRID	101,22	99,62	72,68	80,93	127,33	155,71
COM. VALENCIANA	98,19	99,08	121,13	122,57	107,14	86,00
EXTREMADURA	95,90	97,63	194,59	114,59	115,84	148,29
GALICIA	101,91	103,60	82,47	78,02	81,99	68,29
LA RIOJA	97,46	99,53	159,54	101,36	159,63	154,29
MURCIA	96,84	99,02	88,40	93,77	85,40	77,43
NAVARRA	105,28	105,14	46,65	50,39	32,92	48,86
PAIS VASCO	101,50	101,10	90,21	101,56	91,61	86,86
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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 105,14 en Navarra y el 96,75 en Aragón. 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 2009 en relación al año 2008, 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 (%). 2009					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	0,48 %	-0,48 %	0,81 %	-0,99 %	-0,30 %
ARAGON	0,25 %	-0,25 %	0,02 %	-1,79 %	1,52 %
ASTURIAS	0,05 %	-0,05 %	0,96 %	-2,40 %	1,39 %
BALEARES	0,81 %	-0,81 %	-0,77 %	0,28 %	-0,32 %
CANARIAS	2,64 %	-2,64 %	-0,81 %	-1,78 %	-0,05 %
CANTABRIA	0,43 %	-0,43 %	0,43 %	-1,32 %	0,46 %
CASTILLA Y LEON	0,52 %	-0,52 %	1,30 %	-0,99 %	-0,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,70 %	-0,70 %	0,74 %	0,42 %	-1,86 %
CATALUÑA	1,84 %	-1,84 %	5,04 %	-5,85 %	-1,03 %
COM. MADRID	0,79 %	-0,79 %	-0,55 %	-0,49 %	0,25 %
COM. VALENCIANA	1,12 %	-1,12 %	-1,27 %	1,02 %	-0,87 %
EXTREMADURA	1,12 %	-1,12 %	6,58 %	-5,88 %	-1,82 %
GALICIA	0,22 %	-0,22 %	0,33 %	-0,45 %	-0,10 %
LA RIOJA	-0,89 %	0,89 %	0,38 %	-0,66 %	1,17 %
MURCIA	2,92 %	-2,92 %	-5,65 %	1,18 %	1,55 %
NAVARRA	-0,65 %	0,65 %	1,67 %	-1,75 %	0,73 %
PAIS VASCO	-0,26 %	0,26 %	-0,45 %	-0,81 %	1,52 %
NACIONAL	0,94 %	-0,94 %	0,66 %	-1,35 %	-0,25 %

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el año 2009, 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 0,94 puntos porcentuales. En el año 2008 el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo fue de 0,27 puntos porcentuales.

El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la gran mayoría las variaciones han sido reducidas. De hecho, variaciones superiores al $\pm 2\%$ únicamente se presentan en Murcia (2,92%) y Canarias (2,64%), con incremento en la contratación a tipo de interés fijo en ambos casos.

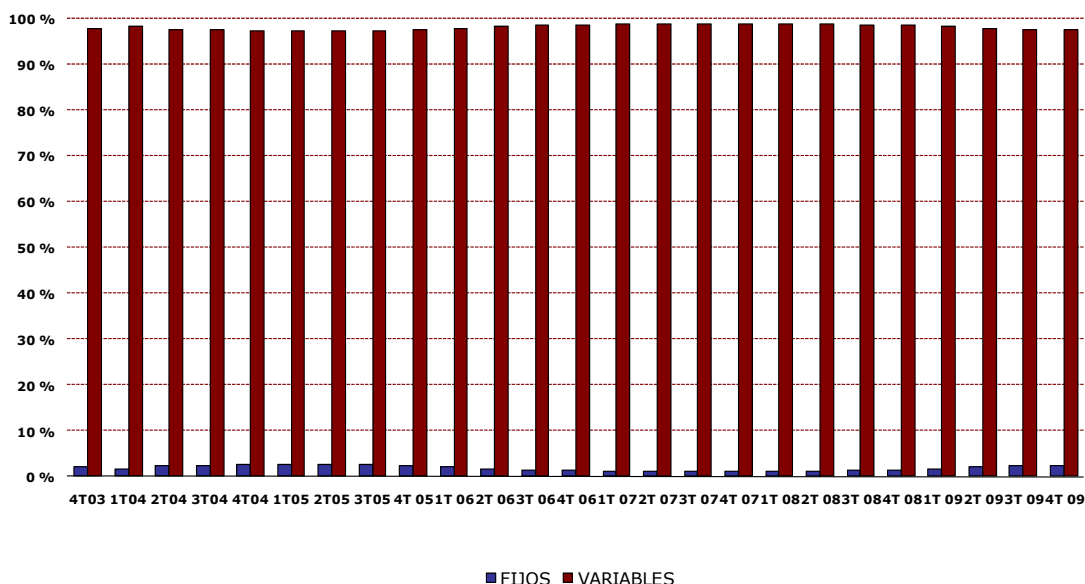
Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2009 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se repite la tendencia de mayor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ve incrementado su peso relativo en dicho periodo en 0,66 puntos porcentuales (1,11 puntos porcentuales en 2008), dando lugar al correspondiente descenso de contratación a IRPH que pierde -1,35 puntos porcentuales (-1,95 pp en 2008) y a Otros índices de referencia con una reducción de -0,25 puntos porcentuales (incremento de 0,57 pp en 2008). Esta estructura de resultados se repite para la mayor parte de comunidades autónomas.

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 2009 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, volviendo a repuntar ligeramente durante el año 2009.

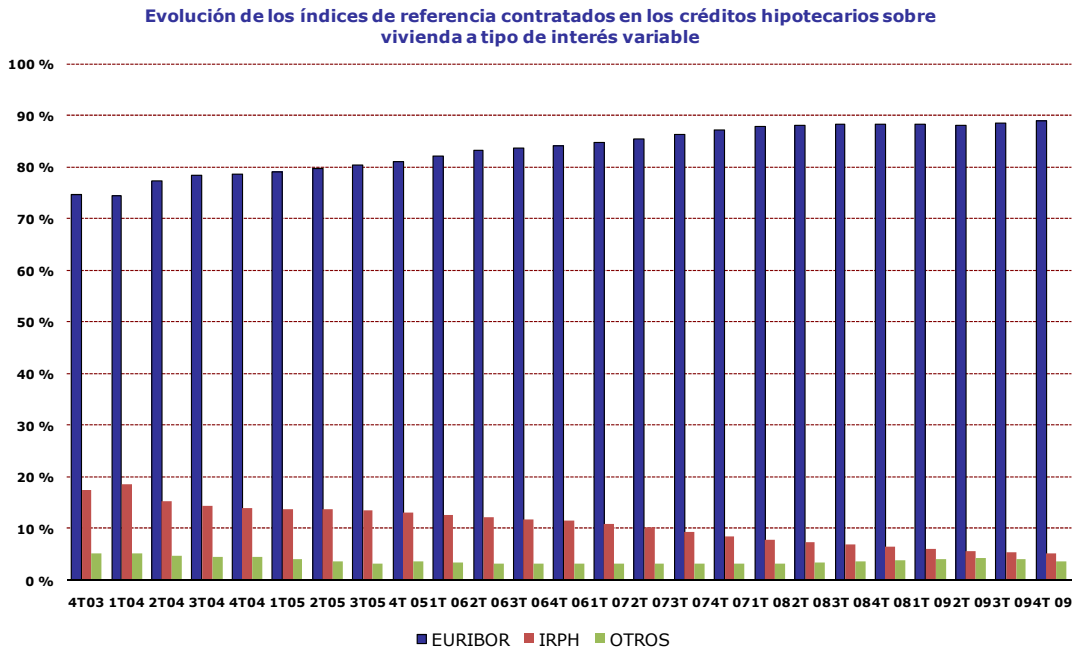
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



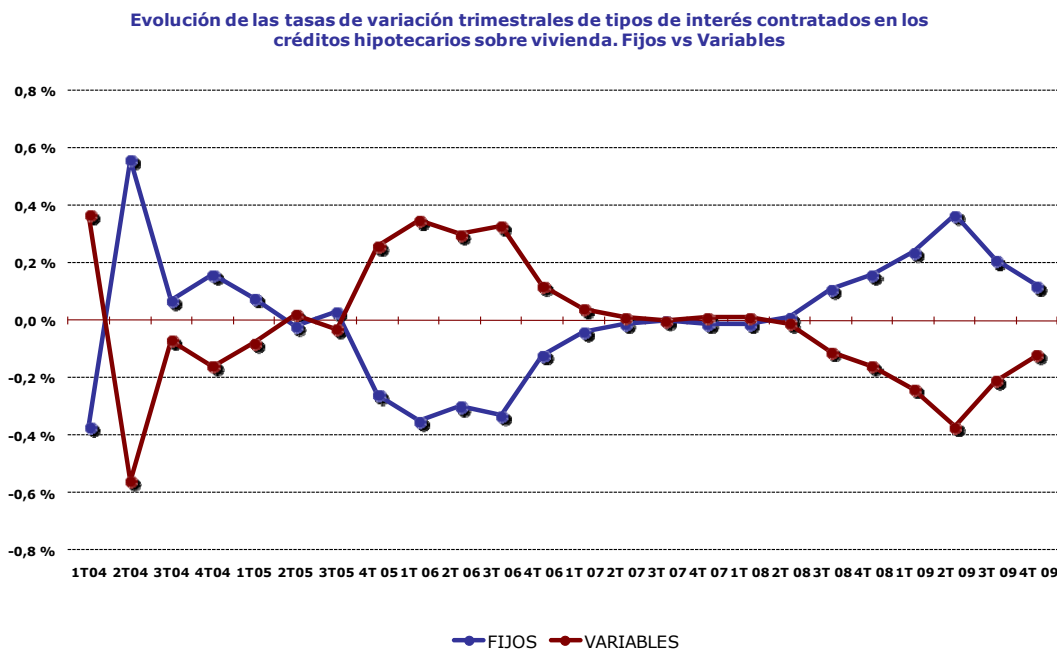
Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros), mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total 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 la mayor parte del periodo analizado, dando lugar a una cierta estabilización de sus resultados durante los últimos trimestres, situándose con un peso relativo ligeramente por debajo del 90%.

Por su parte, el IRPH ha presentado una evidente reducción de su peso relativo durante todos los trimestres, pasando de representar cerca del 20% a comienzos del año 2004 a resultados próximos al 5% en los últimos trimestres. Otros índices de referencia mantienen un cierto grado de estabilidad para el periodo objeto de análisis, siendo la agrupación con menor peso relativo.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

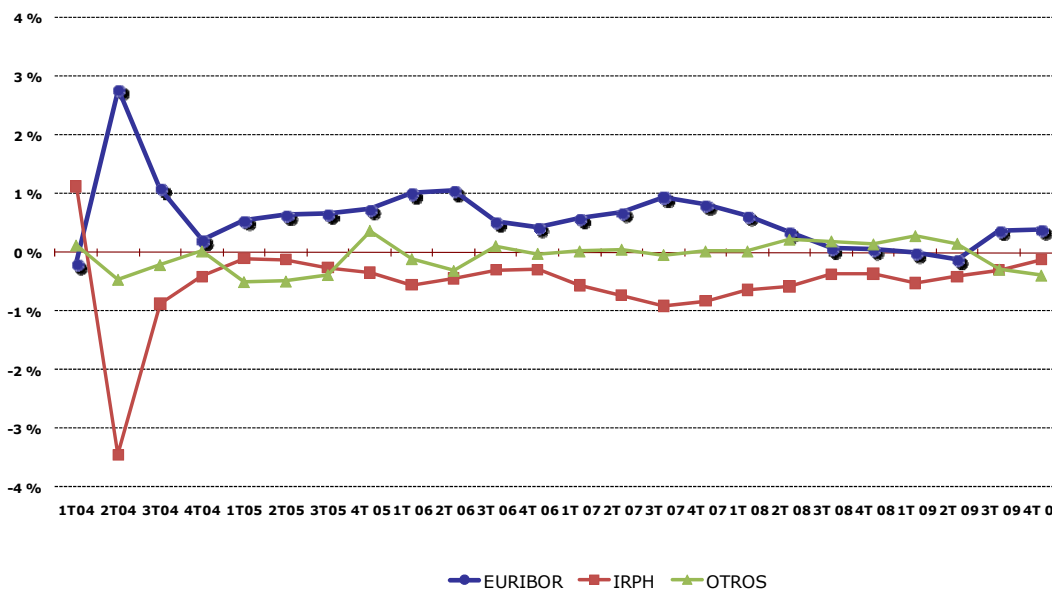


Tal y como puede observarse las oscilaciones han sido mínimas, aunque mientras en parte del año 2004 y durante el año 2005 parecía apreciarse una reactivación de la contratación a tipo de interés variable,

en el año 2006 dicha tendencia cambió, dando lugar a una contratación todavía mayor a tipo de interés variable. Durante el año 2007 se mantuvo la cuota de mercado de contratación a tipo de interés fijo y variable, con tasas de variación prácticamente nulas en ambos casos. A mediados de 2008 comenzaron ligeros crecimientos de contratación a tipo de interés fijo, que se han mantenido hasta la actualidad, aunque en cuantías muy reducidas.

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.

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



En este caso se aprecia la constante y progresiva ganancia de cuota de mercado de la contratación a índice de referencia EURIBOR hasta mediados del año 2008, momento a partir del cual comienza a retroceder, llegando a presentar una tasa negativa en el segundo trimestre del año 2009, aunque en los dos últimos trimestres ha vuelto a la senda del crecimiento.

El IRPH acumula reducciones de su peso relativo durante la práctica totalidad del periodo objeto de análisis, perdiendo importancia relativa en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Otros índices de referencia han presentado variaciones prácticamente nulas, manteniendo su peso relativo durante todo el periodo, dando lugar en todo caso a un ligero crecimiento desde comienzos del año 2008, corrigiendo ligeramente los dos últimos trimestres.

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 desde finales del año 2006, constituyendo los tipos de interés una magnitud con un significativo dinamismo.

En consecuencia, se entendió 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 2009 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2009		
CCAA	Tipo de interés medio	Números índice
ANDALUCIA	4,45%	103,73
ARAGON	4,23%	98,60
ASTURIAS	4,21%	98,14
BALEARES	4,48%	104,43
CANARIAS	4,32%	100,70
CANTABRIA	4,14%	96,50
CASTILLA Y LEON	4,17%	97,20
CASTILLA-LA MANCHA	4,11%	95,80
CATALUÑA	4,52%	105,36
COM. MADRID	3,77%	87,88
COM. VALENCIANA	4,51%	105,13
EXTREMADURA	4,21%	98,14
GALICIA	4,34%	101,17
LA RIOJA	4,19%	97,67
MURCIA	4,68%	109,09
NAVARRA	3,70%	86,25
PAIS VASCO	3,69%	86,01
NACIONAL	4,29%	100,00

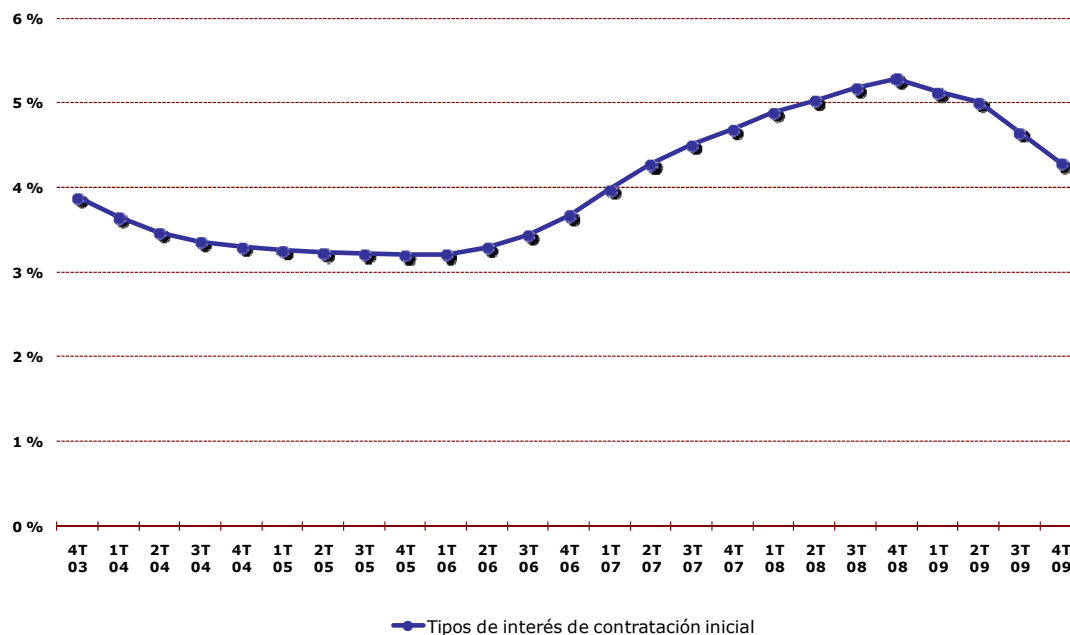
El resultado medio fue del 4,29%, sufriendo una importante reducción con respecto al año 2008, en el que se alcanzó el 5,29%. Atendiendo al ámbito geográfico considerado las diferencias son relativamente reducidas, tal y como corresponde a una variable de esta naturaleza, aunque se han visto incrementadas con respecto a años anteriores. De este modo las mayores cuantías se presentan en Murcia (4,68%), Cataluña (4,52%) y Comunidad Valenciana (4,51%), mientras que los tipos de interés más reducidos en términos medios se han contratado en País Vasco (3,69%), Navarra (3,70%) y Comunidad de Madrid (3,77%). En consecuencia, entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 99 centésimas.

A través del siguiente gráfico se comprueba la evolución de esta variable durante los últimos siete 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.

El año 2009 ha contado con importantes reducciones de los tipos de interés, que han supuesto una intensificación de los descensos del EURIBOR iniciados a finales del año 2008. Esta situación se ha trasladado a los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios, generando una constante reducción en sus cuantías, cerrando el año 2009 con un 4,29%, es decir, un punto porcentual menos que el cierre del año 2008.

Los próximos trimestres es previsible que se mantenga la tendencia bajista, aunque cada vez con recortes más moderados ya que está finalizando el recorrido bajista del EURIBOR.

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



En todo caso, el comportamiento futuro de esta variable estará condicionado por la evolución del EURIBOR, que ya lleva un año con importantes descensos, en particular desde mediados del mes de octubre del año 2008. Sin embargo, esta circunstancia se ha ido reflejando en los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios muy progresivamente y no en la misma proporción, fundamentalmente como consecuencia del aumento de los niveles de riesgo debido a la crisis económica.

La situación financiera está dando lugar a un incremento del nivel de riesgo de los créditos hipotecarios, que se traslada a los tipos de interés de contratación inicial, incrementándose en consecuencia los diferenciales entre el EURIBOR y los tipos de interés de contratación.

El comportamiento de la inflación, la fortaleza o debilidad del EURO y la situación general de la economía europea condicionará la evolución de los tipos de interés, trasladándose dicho escenario a los nuevos créditos hipotecarios.

Los importantes efectos sobre los indicadores de accesibilidad exigen un importante seguimiento de los tipos de interés ya que un fortalecimiento de la demanda de vivienda será mucho más factible con tipos de interés de contratación bajos ya que la situación contraria alargaría el ciclo bajista.

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 sido utilizado tradicionalmente 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 solía 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 esta circunstancia está cambiando durante los últimos años.

13.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2009 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 nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda formalizados en el año 2009 fue de 292 meses (24 años y 4 meses). En el año 2008 dicho resultado fue de 321 meses (26 años y 9 meses). En consecuencia, por segundo año consecutivo se acumulan importantes reducciones de los plazos de contratación, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución. Concretamente se ha reducido veintinueve meses (2 años y 5 meses) la duración media en un periodo de tiempo de un año.

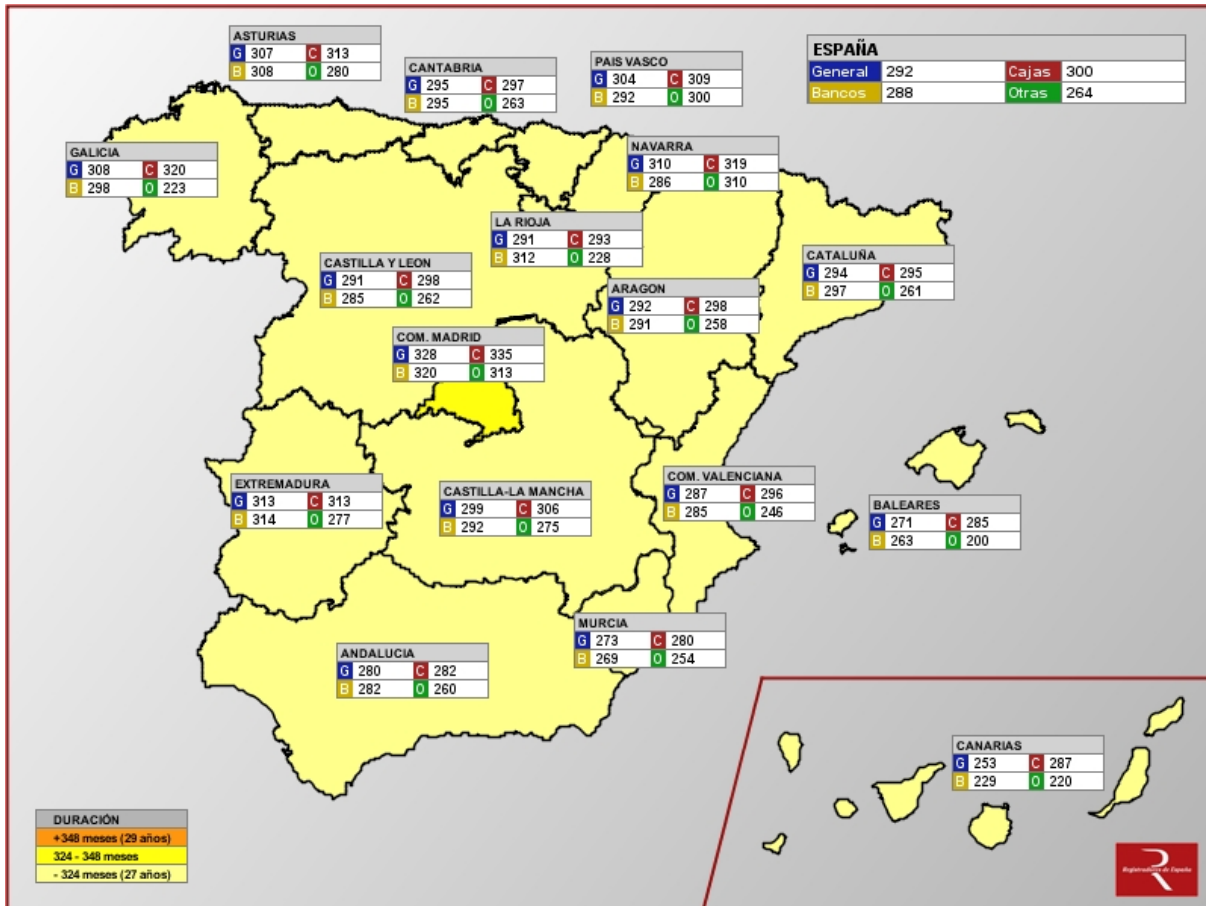
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda se presenta en Cajas de Ahorros con 300 meses (25 años), seguidas de los Bancos con 288 meses (24 años) y Otras entidades financieras con 264 meses (22 años).

Estos resultados muestran cómo en todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido reducciones con respecto al año 2008, ya que en dicho periodo los Bancos alcanzaron los 319 meses, las Cajas de Ahorros los 324 meses y Otras entidades financieras los 303 meses. En consecuencia se ha producido una generalizada tendencia a reducir 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 Comunidad de Madrid con 328 meses (27 años y 4 meses), Extremadura con 313 meses (26 años y 1 mes) y Navarra con 310 meses (25 años y 10 meses).

Con el paso de los trimestres las diferencias en los plazos de contratación entre las distintas comunidades autónomas se han ido ampliando. En el año 2009 los casos extremos han sido Comunidad de Madrid con 328 meses (27 años y 4 meses), que marca el máximo, y Canarias con 253 meses (21 años y 1 mes), que marca el mínimo.

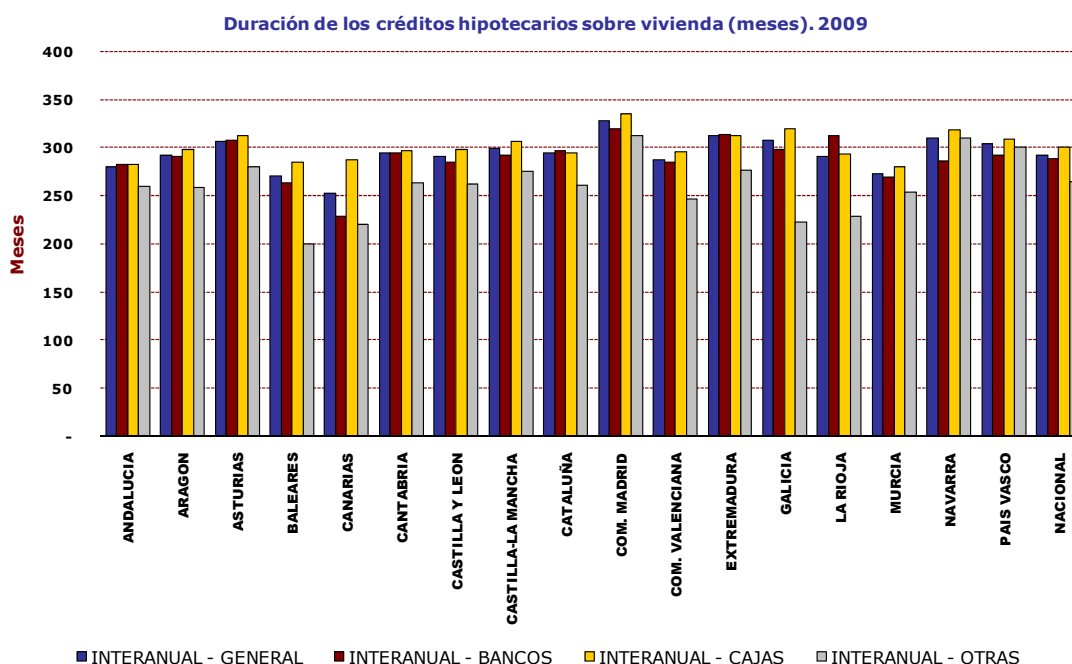
DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2009



El siguiente gráfico presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2009. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.

La siguiente tabla muestra los números índices correspondientes al año 2009. 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 2009 relativos a la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda muestran cómo la variación con respecto a la media nacional se ha ido intensificando en relación con años anteriores. Como casos extremos destacar a Canarias que marca el mínimo con 86,64, y Comunidad de Madrid con un 112,33, que marca el máximo.



Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo en los Bancos la mayoría de las comunidades autónomas están también dentro del intervalo 95-105, con las excepciones de Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid, Extremadura, La Rioja y Murcia. En lo que respecta a las Cajas de Ahorros, Andalucía, Comunidad de Madrid, Galicia, Murcia y Navarra están fuera del intervalo 95-105. En Otras entidades financieras la dispersión es superior, encontrándose nueve comunidades autónomas fuera del intervalo 95-105.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	95,89	97,92	94,00	98,48
ARAGON	100,00	101,04	99,33	97,73
ASTURIAS	105,14	106,94	104,33	106,06
BALEARES	92,81	91,32	95,00	75,76
CANARIAS	86,64	79,51	95,67	83,33
CANTABRIA	101,03	102,43	99,00	99,62
CASTILLA Y LEON	99,66	98,96	99,33	99,24
CASTILLA-LA MANCHA	102,40	101,39	102,00	104,17
CATALUÑA	100,68	103,13	98,33	98,86
COM. MADRID	112,33	111,11	111,67	118,56
COM. VALENCIANA	98,29	98,96	98,67	93,18
EXTREMADURA	107,19	109,03	104,33	104,92
GALICIA	105,48	103,47	106,67	84,47
LA RIOJA	99,66	108,33	97,67	86,36
MURCIA	93,49	93,40	93,33	96,21
NAVARRA	106,16	99,31	106,33	117,42
PAIS VASCO	104,11	101,39	103,00	113,64
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

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 2009, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-11,67%	-12,15%	-11,04%	-15,31%
ARAGON	-7,59%	-13,39%	-5,70%	-9,47%
ASTURIAS	-4,66%	-4,64%	-4,28%	-7,89%
BALEARES	-12,01%	-11,74%	-9,81%	-30,31%
CANARIAS	-15,67%	-20,49%	-8,89%	-23,88%
CANTABRIA	-5,45%	-5,75%	-5,11%	-8,04%
CASTILLA Y LEON	-6,13%	-9,81%	-3,87%	-10,58%
CASTILLA-LA MANCHA	-10,48%	-14,62%	-8,38%	-10,42%
CATALUÑA	-9,26%	-7,19%	-10,61%	-13,29%
COM. MADRID	-1,80%	-1,84%	-0,59%	-11,08%
COM. VALENCIANA	-9,18%	-11,76%	-7,21%	-13,07%
EXTREMADURA	-7,12%	-6,27%	-7,94%	-15,29%
GALICIA	-6,38%	-7,17%	-5,04%	-25,91%
LA RIOJA	-6,43%	-1,89%	-6,69%	-18,86%
MURCIA	-11,94%	-11,51%	-11,39%	-13,01%
NAVARRA	-7,46%	-12,27%	-7,80%	-3,73%
PAIS VASCO	-7,88%	-9,32%	-8,04%	-6,83%
NACIONAL	-9,03%	-9,72%	-7,41%	-12,87%

Durante el año 2009 la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda y el ámbito geográfico nacional se ha reducido un -9,03%, intensificándose con respecto al descenso del año 2008 (-4,46%). 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.

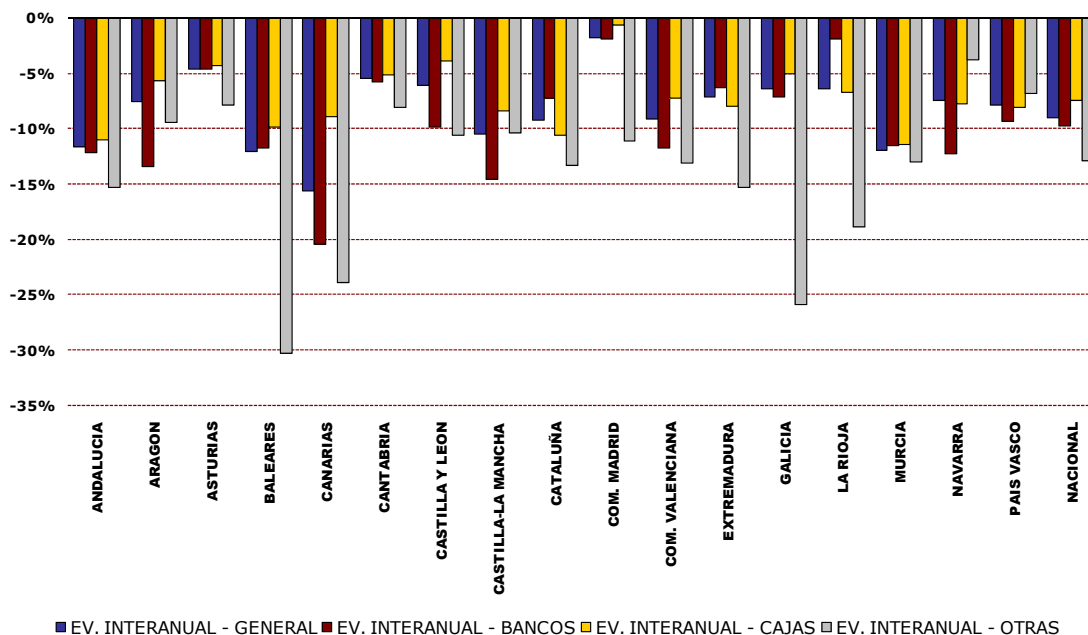
Por tipo de entidad financiera concesionaria las reducciones se han generalizado. Concretamente, el mayor descenso se ha producido en Otras entidades financieras con un -12,87%, seguidas de Bancos con un -9,72% y Cajas de Ahorros con un -7,41%. Todos estos descensos han sido más intensos que los presentados en el año 2008: Bancos -5,90%, Cajas de Ahorros -4,42% y Otras entidades financieras -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 2009 han correspondido a las comunidades autónomas de Canarias (-15,67%), Baleares (-12,01%), Murcia (-11,94%) y Andalucía (-11,67%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2009 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable, con una generalización de los descensos.

Desagregando las tasas de variación del total general, tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2009, 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, constatando la existencia de importantes descensos durante todos los trimestres del año, aunque con una cierta tendencia a la moderación de los descensos con el paso de los trimestres, siendo previsible un cierto grado de estabilidad a lo largo del año 2010.

Evolución anual de la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda. 2009



EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. TOTAL GENERAL

CCAA	1T 09	2T 09	3T 09	4T 09
ANDALUCIA	-3,79%	-4,26%	-3,08%	-1,06%
ARAGON	-1,27%	-3,21%	-1,66%	-1,68%
ASTURIAS	-0,93%	-1,88%	-1,60%	-0,32%
BALEARES	-4,87%	-5,80%	-1,45%	-0,37%
CANARIAS	-4,33%	-5,23%	-4,04%	-3,07%
CANTABRIA	-2,56%	-1,97%	-1,01%	0,00%
CASTILLA Y LEON	-2,26%	-1,98%	-2,36%	0,34%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,69%	-3,38%	-2,87%	-1,97%
CATALUÑA	-3,40%	-2,24%	-2,94%	-1,01%
COM. MADRID	-2,10%	-1,53%	0,62%	1,23%
COM. VALENCIANA	-2,53%	-2,92%	-3,01%	-1,03%
EXTREMADURA	-1,19%	-1,80%	-2,45%	-1,88%
GALICIA	-1,22%	-1,54%	-2,50%	-1,28%
LA RIOJA	-0,32%	-3,23%	-2,33%	-0,68%
MURCIA	-3,87%	-4,70%	-2,11%	-1,80%
NAVARRA	-2,09%	-2,74%	-1,57%	-1,27%
PAIS VASCO	-2,42%	-3,11%	-1,28%	-1,30%
NACIONAL	-2,80%	-3,21%	-2,32%	-1,02%

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 existía un constante incremento de la duración media, con cuantías progresivamente superiores, que tocaron techo a finales del año 2007, en el que se apreciaba una estabilidad de resultados, dando lugar en el año 2008 a una reducción de los plazos de contratación, continuando el año 2009 con descensos, aunque con una mayor intensidad, especialmente los tres primeros trimestres, moderándose los descensos durante el último trimestre del año.

Asimismo, con el paso del tiempo el diferencial en plazos de contratación entre Bancos y Cajas de Ahorros se ha ido modificando, tendiendo inicialmente a la equiparación, dando lugar durante los

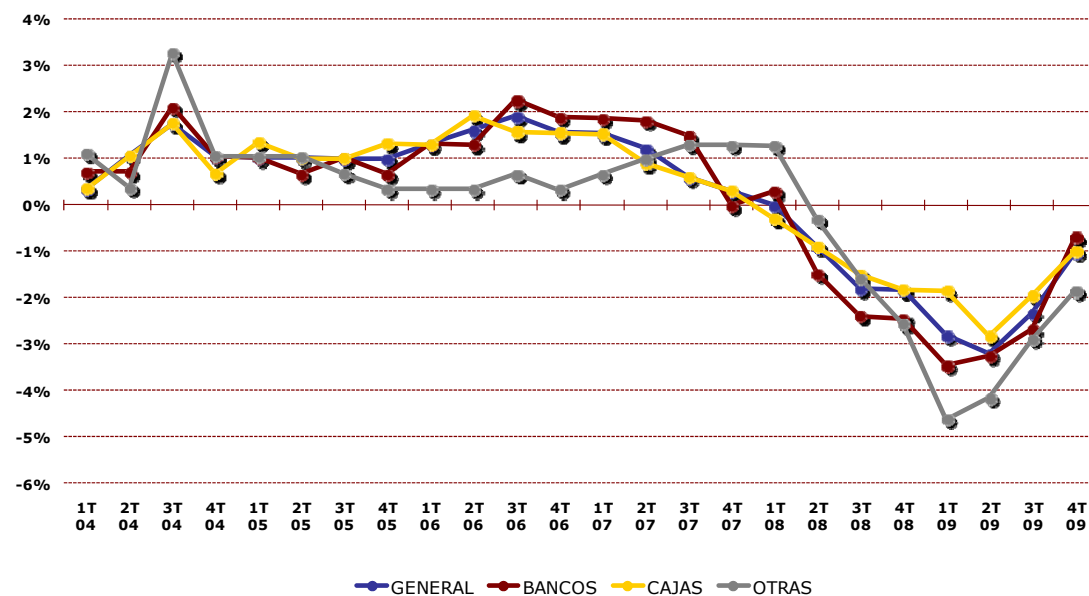
últimos trimestres a un nuevo distanciamiento. Otras entidades financieras se han mantenido en todo momento como la agrupación con menores plazos de contratación.

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 situaron 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 2008, alcanzando tasas negativas durante los

tres últimos trimestres de dicho año, intensificándose los descensos a lo largo de la primera mitad del año 2009, moderándose durante la segunda mitad del año.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia ha sido relativamente distinta ya que ha presentado un comportamiento más aleatorio, con cuantías positivas hasta mediados del año 2008. Las tasas de crecimiento se estabilizaron 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 alcanzaron tasas negativas, intensificándose los descensos durante los últimos trimestres, 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 2009 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. 2009						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	254	280	166	238	126	147
ARAGON	270	292	169	282	95	123
ASTURIAS	290	307	189	318	94	133
BALEARES	252	271	152	265	148	154
CANARIAS	235	253	147	250	130	119
CANTABRIA	290	295	175	307	195	136
CASTILLA Y LEON	266	291	156	276	141	141
CASTILLA-LA MANCHA	262	299	167	285	109	139
CATALUÑA	275	294	176	281	125	145
COM. MADRID	309	328	161	268	158	120
COM. VALENCIANA	262	287	182	244	118	138
EXTREMADURA	281	313	158	307	144	154
GALICIA	293	308	179	318	127	138
LA RIOJA	265	291	152	253	116	179
MURCIA	247	273	158	242	132	124
NAVARRA	282	310	174	322	148	136
PAIS VASCO	281	304	147	284	145	117
NACIONAL	269	292	167	269	126	138

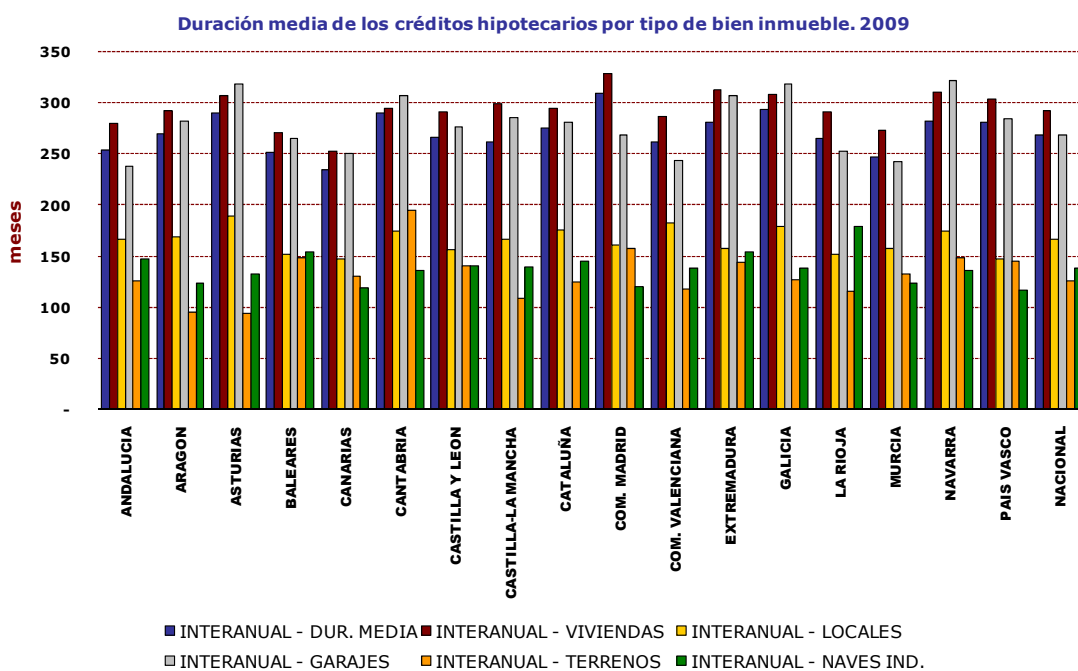
La duración media de los nuevos contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 269 meses (22 años y 5 meses). En el año 2008 la duración media fue de 302 meses (25 años y 2 meses). Es decir, en un año se ha reducido en treinta y tres meses la duración media de los créditos hipotecarios (2 años y 9 meses), suponiendo una continuidad de los descensos del año precedente, pero con una mayor intensidad.

La mayor duración media se presenta, lógicamente, para la vivienda, con 292 meses (24 años y 4 meses), reduciéndose de forma significativa con respecto al año 2008, cuya duración media fue de 321 meses (26 años y 9 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es relativamente próxima, con 269 meses (22 años y 5 meses), habiéndose reducido significativamente ya que en el año 2008 la duración media fue de 301 meses (25 años y 1 mes).

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 2009 un periodo de contratación medio de 167 meses (13 años y 11 meses), reduciéndose también con respecto al año 2008, en cuyo periodo la duración media fue de 192 meses (16 años). Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2009 de 138 meses (11 años y 6 meses), reduciéndose con respecto al año 2008, cuyo resultado fue de 163 meses (13 años y 7 meses). Los terrenos no edificados han presentado una duración media de 126 meses (10 años y 6 mes), resultando inferior al resultado del año 2008, que fue de 161 meses (13 años y 5 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 Comunidad de Madrid (309 meses), Galicia (293 meses), Asturias (290 meses) y Cantabria (290 meses).

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. 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. 2009**

CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	94,42	95,89	99,40	88,48	100,00	106,52
ARAGON	100,37	100,00	101,20	104,83	75,40	89,13
ASTURIAS	107,81	105,14	113,17	118,22	74,60	96,38
BALEARES	93,68	92,81	91,02	98,51	117,46	111,59
CANARIAS	87,36	86,64	88,02	92,94	103,17	86,23
CANTABRIA	107,81	101,03	104,79	114,13	154,76	98,55
CASTILLA Y LEON	98,88	99,66	93,41	102,60	111,90	102,17
CASTILLA-LA MANCHA	97,40	102,40	100,00	105,95	86,51	100,72
CATALUÑA	102,23	100,68	105,39	104,46	99,21	105,07
COM. MADRID	114,87	112,33	96,41	99,63	125,40	86,96
COM. VALENCIANA	97,40	98,29	108,98	90,71	93,65	100,00
EXTREMADURA	104,46	107,19	94,61	114,13	114,29	111,59
GALICIA	108,92	105,48	107,19	118,22	100,79	100,00
LA RIOJA	98,51	99,66	91,02	94,05	92,06	129,71
MURCIA	91,82	93,49	94,61	89,96	104,76	89,86
NAVARRA	104,83	106,16	104,19	119,70	117,46	98,55
PAIS VASCO	104,46	104,11	88,02	105,58	115,08	84,78
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución anual del año 2009 con respecto al año 2008 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, manteniendo la línea descendente del año 2008, frente a los incrementos de años anteriores.

**DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS
POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2009**

CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	-13,90%	-11,67%	-13,99%	-15,90%	-17,11%	-11,98%
ARAGON	-10,30%	-7,59%	-15,92%	-10,48%	-14,41%	-29,71%
ASTURIAS	-5,23%	-4,66%	6,18%	-3,05%	-25,98%	-15,82%
BALEARES	-14,58%	-12,01%	-21,65%	-13,96%	-10,30%	-1,91%
CANARIAS	-16,07%	-15,67%	-11,98%	-8,09%	-26,55%	-9,85%
CANTABRIA	-4,61%	-5,45%	-12,94%	0,00%	-8,45%	-12,82%
CASTILLA Y LEON	-9,52%	-6,13%	-17,46%	-9,51%	-22,95%	-6,62%
CASTILLA-LA MANCHA	-13,82%	-10,48%	-20,48%	-12,04%	-30,57%	-16,27%
CATALUÑA	-12,42%	-9,26%	-6,38%	-18,31%	-27,33%	-9,38%
COM. MADRID	8,04%	5,81%	-13,44%	7,63%	9,72%	-19,46%
COM. VALENCIANA	-12,37%	-9,18%	-10,34%	-20,00%	-14,49%	-19,77%
EXTREMADURA	-11,91%	-7,12%	-22,93%	-11,01%	-24,21%	-13,97%
GALICIA	-5,18%	-6,38%	-7,25%	-0,31%	-15,89%	-2,13%
LA RIOJA	-16,14%	-12,87%	-19,15%	-8,66%	-43,14%	14,74%
MURCIA	-18,21%	-18,51%	-21,78%	-12,00%	-26,67%	-29,55%
NAVARRA	-7,54%	-6,06%	-5,43%	17,09%	-19,13%	-6,85%
PAIS VASCO	-4,10%	-2,25%	-31,31%	-1,05%	-17,14%	-28,22%
NACIONAL	-10,93%	-9,03%	-13,02%	-10,63%	-21,74%	-15,34%

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido una reducción del -10,93% en el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, intensificándose el descenso con respecto al año 2008, que fue del -5,92%.

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 2009 lo han sufrido los terrenos con un -21,74% (-12,97% en 2008), seguidos de

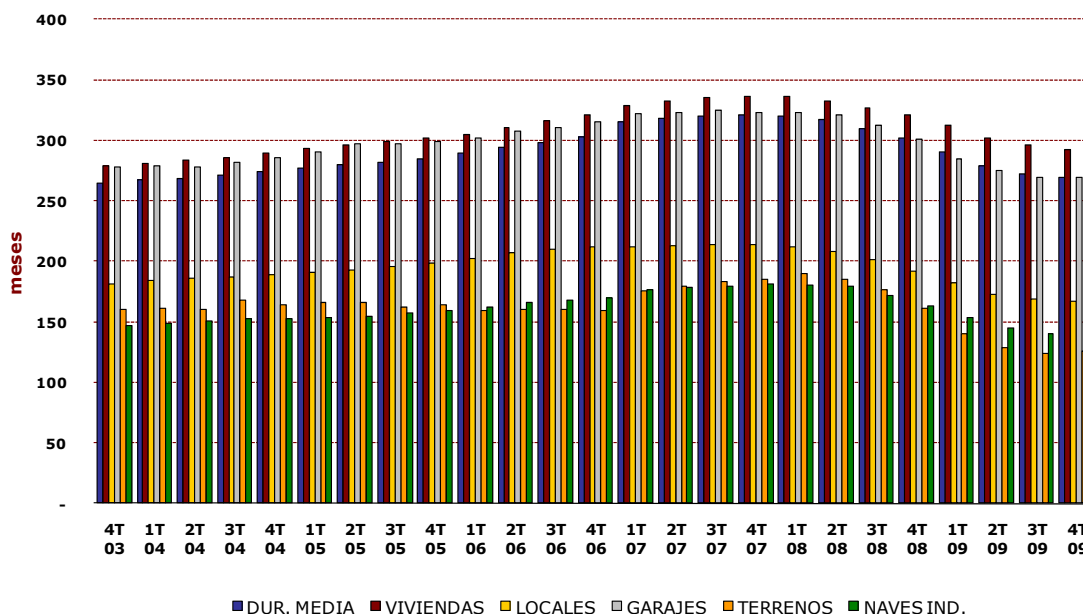
naves industriales con un -15,34% (-9,94%), locales comerciales con un -13,02% (-10,28%), garajes y trasteros con un -10,63% (-6,81%) y vivienda con un -9,03% (-4,46%).

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. En principio puede destacarse la aleatoriedad propia de la naturaleza de bien inmueble terrenos no edificados. 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 Murcia (-18,21%), La Rioja (-16,14%) y Canarias (-16,07%).

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.

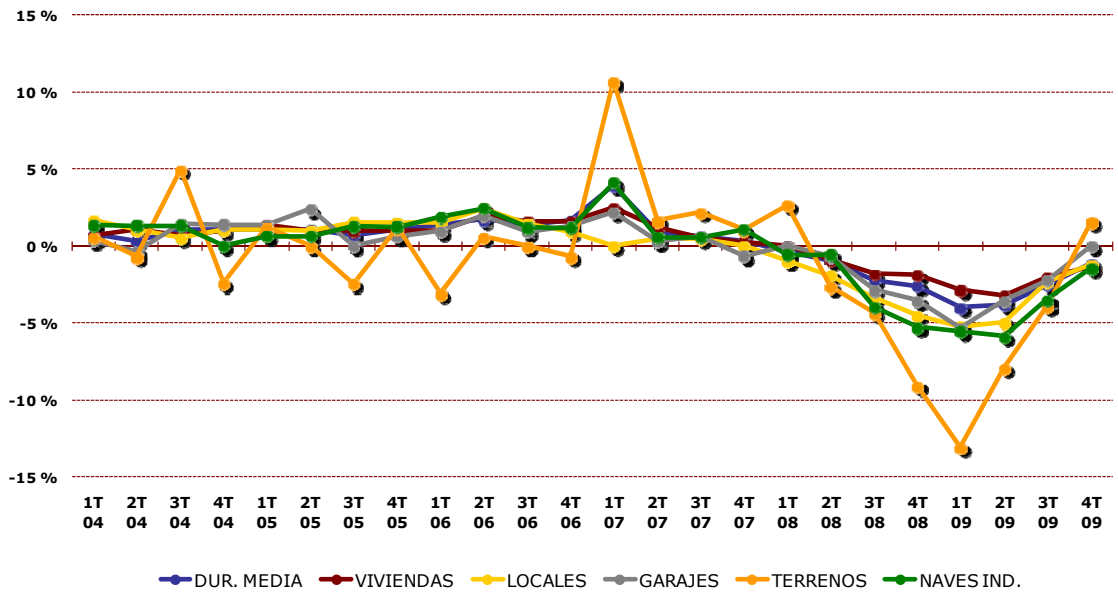
Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicha duración media hasta finales del año 2007, con cuantías progresivamente superiores en la práctica totalidad de las agrupaciones de bienes inmuebles. A partir de entonces se produce un cambio de tendencia en esta variable, dando lugar a una 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 sensibles 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 hasta finales del año 2007 en la práctica totalidad de los casos, con cuantías en torno al 1% trimestral, dando lugar durante el año 2008 y la primera mitad del año 2009 a un generalizado e importante descenso de los plazos de contratación, con una intensificación de los descensos con el paso de los trimestres. En la segunda mitad del año 2009, manteniendo descensos en los plazos de contratación, las tasas se han ido moderando, siendo previsible un año 2010 con cierto grado de estabilidad en 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 con respecto al coste salarial

15.1. Significado

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, calculada con el importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (apartado 10), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 12) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 12).
- El porcentaje que representa la *cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio*, contemplando el citado periodo de contratación.

La *Cuota hipotecaria mensual* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas. 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 la medida que se compara la variable 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 Salariales¹ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social².

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

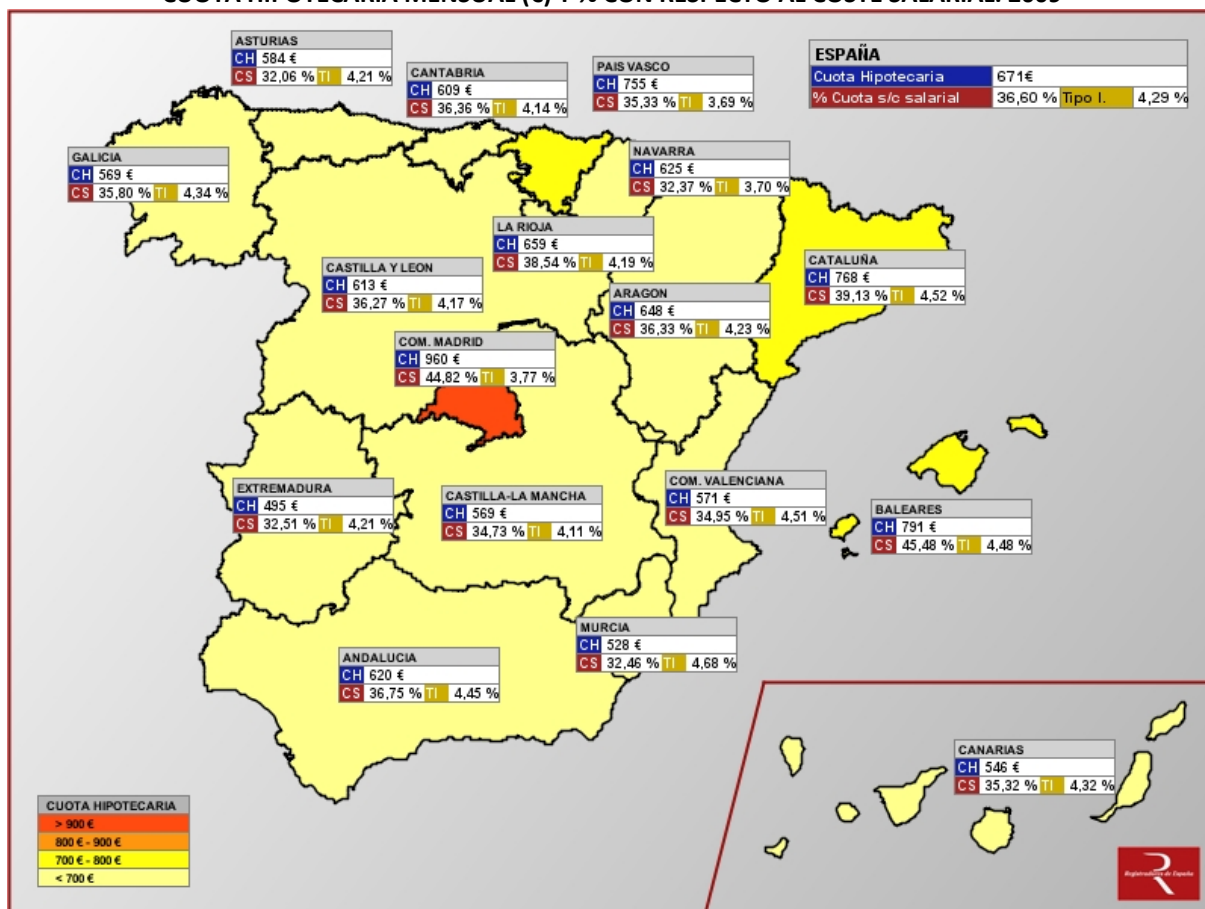
El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la

¹ 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.

² 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 2009, obtenido en un apartado precedente, y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2009 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2009



Los resultados muestran cómo la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 671,21 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 36,60%.

En el año 2008 la cuota hipotecaria mensual media estaba en los 829,54 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 47,66%. En consecuencia tanto la cuota hipotecaria mensual media como su porcentaje con respecto al coste salarial han descendido notablemente con respecto al pasado año como consecuencia de la reducción del precio de la vivienda, lo que ha supuesto un descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda, así como la bajada de los tipos de interés de contratación inicial y el incremento de los salarios, superando ampliamente los pequeños efectos negativos del descenso de los plazos de contratación.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional (671,21 €) se encuentran Comunidad de Madrid (960,26 €), Baleares (791,18 €), Cataluña (767,50 €) y País Vasco (754,65 €).

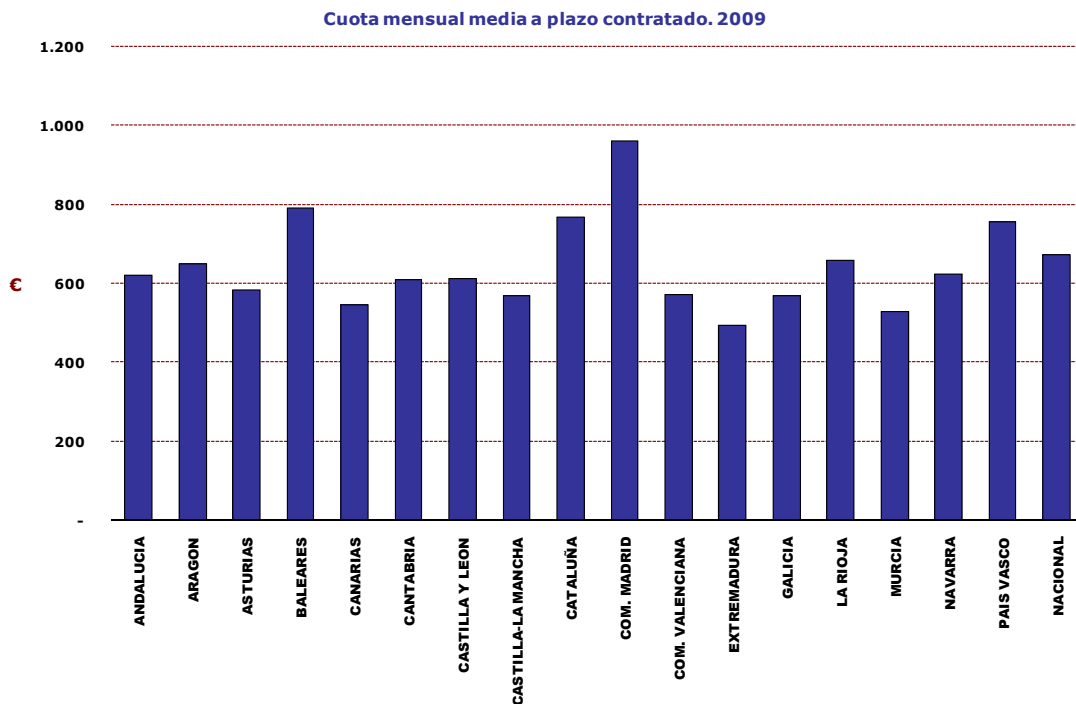
Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso de Extremadura (495,00 €), Murcia (528,05), Canarias (545,50) y Castilla-La Mancha (568,72 €).

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 38% se encuentran Baleares (45,48%), Comunidad de Madrid (44,82%), Cataluña (39,13%) y La Rioja (38,54%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar

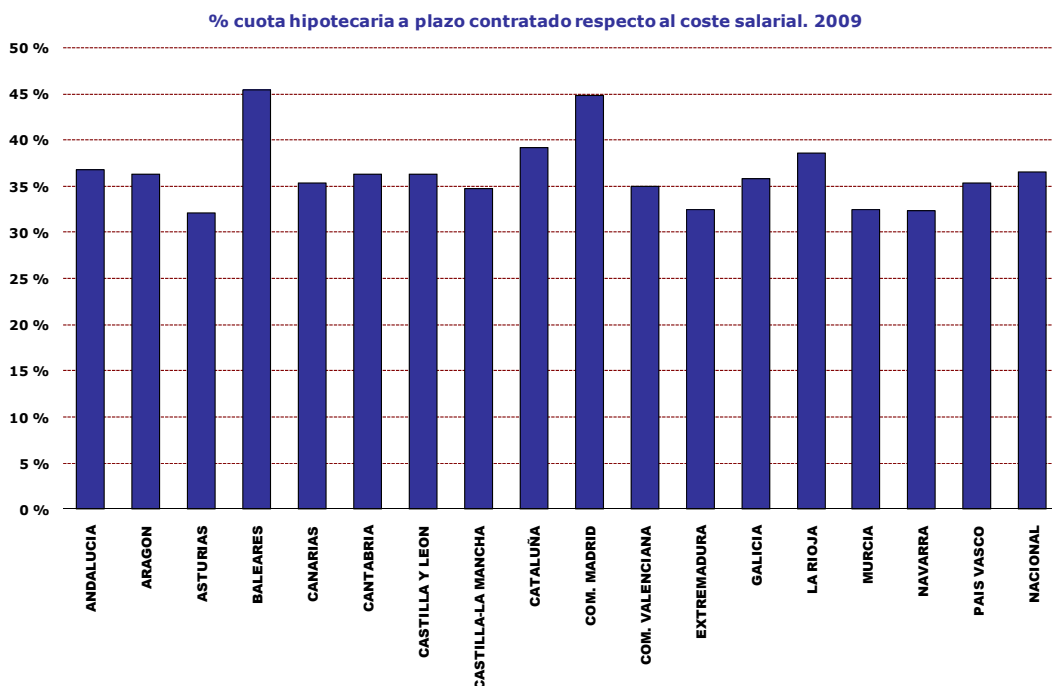
un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 33%, son Asturias (32,06%), Navarra (32,37%), Murcia (32,46%) y Extremadura (32,51%).

En este sentido, resulta curioso comprobar cómo, por ejemplo, el importe de cuota hipotecaria mensual media en la Comunidad de Madrid es 1,94 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (12,31% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano dependiendo del lugar de residencia.

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 2009 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 43,06% la media nacional. Junto a ella, los mayores diferenciales los presentan Baleares, que supera en un 17,87% dicha media nacional, así como Cataluña con un 14,35% y País Vasco con un 12,43%. El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2009					
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	88,80	103,73	92,40	92,03	100,41
ARAGON	97,20	98,60	96,61	97,33	99,26
ASTURIAS	90,25	98,14	87,02	99,34	87,60
BALEARES	110,86	104,43	117,87	94,85	124,26
CANARIAS	74,46	100,70	81,27	84,21	96,50
CANTABRIA	92,64	96,50	90,70	91,30	99,34
CASTILLA Y LEON	92,26	97,20	91,33	92,17	99,10
CASTILLA-LA MANCHA	87,48	95,80	84,73	89,29	94,89
CATALUÑA	112,15	105,36	114,35	106,95	106,91
COM. MADRID	161,62	87,88	143,06	116,82	122,46
COM. VALENCIANA	82,47	105,13	85,12	89,15	95,49
EXTREMADURA	77,31	98,14	73,75	83,02	88,83
GALICIA	86,93	101,17	84,82	86,71	97,81
LA RIOJA	99,03	97,67	98,23	93,29	105,30
MURCIA	72,92	109,09	78,67	88,69	88,69
NAVARRA	102,51	86,25	93,06	105,23	88,44
PAIS VASCO	122,54	86,01	112,43	116,46	96,53
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2009 con respecto a las cuantías medias del año 2008, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2009		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-18,87%	-12,04 %
ARAGON	-14,42%	-7,25 %
ASTURIAS	-14,15%	-7,35 %
BALEARES	-19,12%	-13,87 %
CANARIAS	-23,95%	-13,88 %
CANTABRIA	-13,58%	-7,81 %
CASTILLA Y LEON	-12,37%	-7,28 %
CASTILLA-LA MANCHA	-19,94%	-11,55 %
CATALUÑA	-22,38%	-13,72 %
COM. MADRID	-19,76%	-12,99 %
COM. VALENCIANA	-24,19%	-13,74 %
EXTREMADURA	-11,55%	-6,75 %
GALICIA	-9,55%	-6,70 %
LA RIOJA	-8,81%	-6,56 %
MURCIA	-24,36%	-14,76 %
NAVARRA	-19,85%	-8,77 %
PAIS VASCO	-21,34%	-11,78 %
NACIONAL	-19,09%	-11,06 %

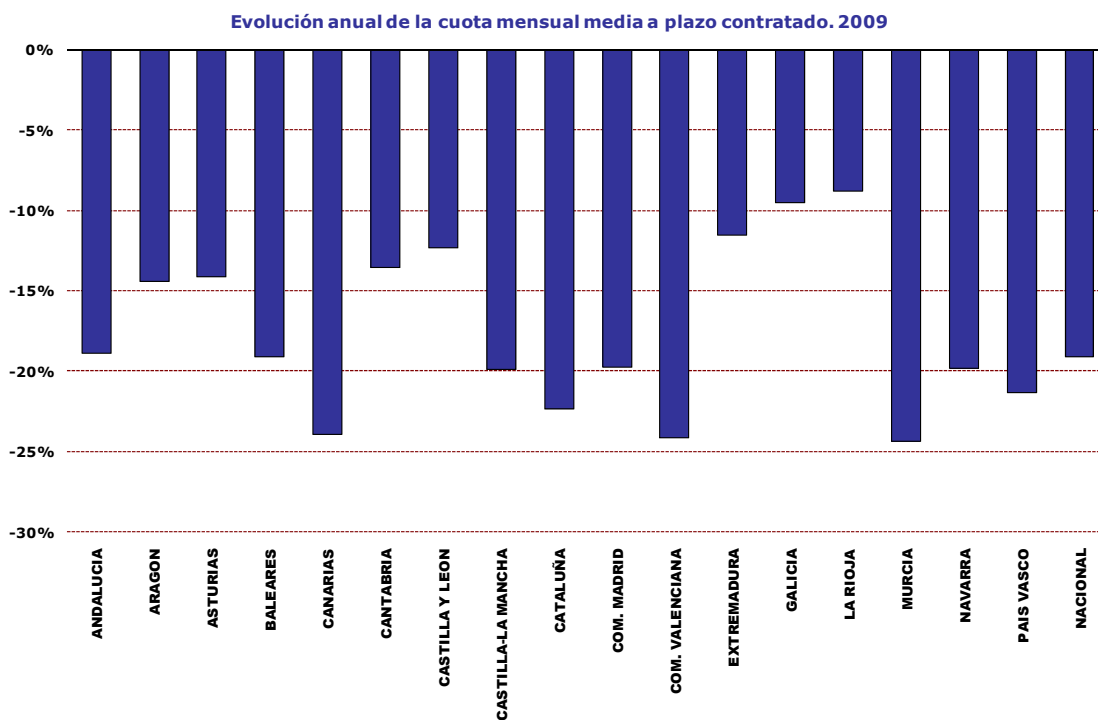
El análisis de la evolución anual permite observar cómo se ha producido una reducción del -19,09% en la cuota hipotecaria y, por cuarto trimestre consecutivo desde la creación de la ERI, un descenso del peso relativo de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, concretamente de -11,06 puntos porcentuales.

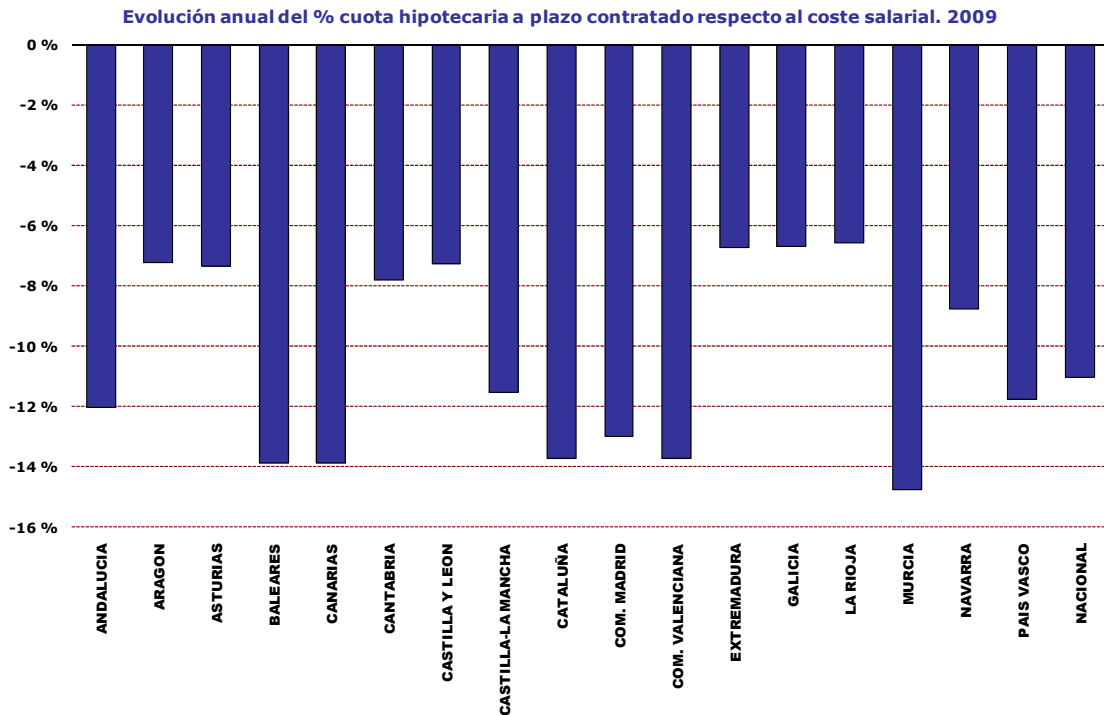
El año 2008 presentó unos resultados de incremento del 2,29% en la cuota hipotecaria mensual media y un descenso de -1,18 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio. En consecuencia se intensifican las mejoras de accesibilidad al incrementarse los descensos de la cuota hipotecaria y de su porcentaje con respecto al coste salarial.

Esta situación contrasta con la correspondiente al ciclo alcista, en el que, por ejemplo, en el año 2007 la cuota hipotecaria se incrementó un 15,41% y su porcentaje con respecto al coste salarial 7,06 puntos porcentuales. Este cambio de escenario supone una importante mejora en las condiciones de acceso a la vivienda.

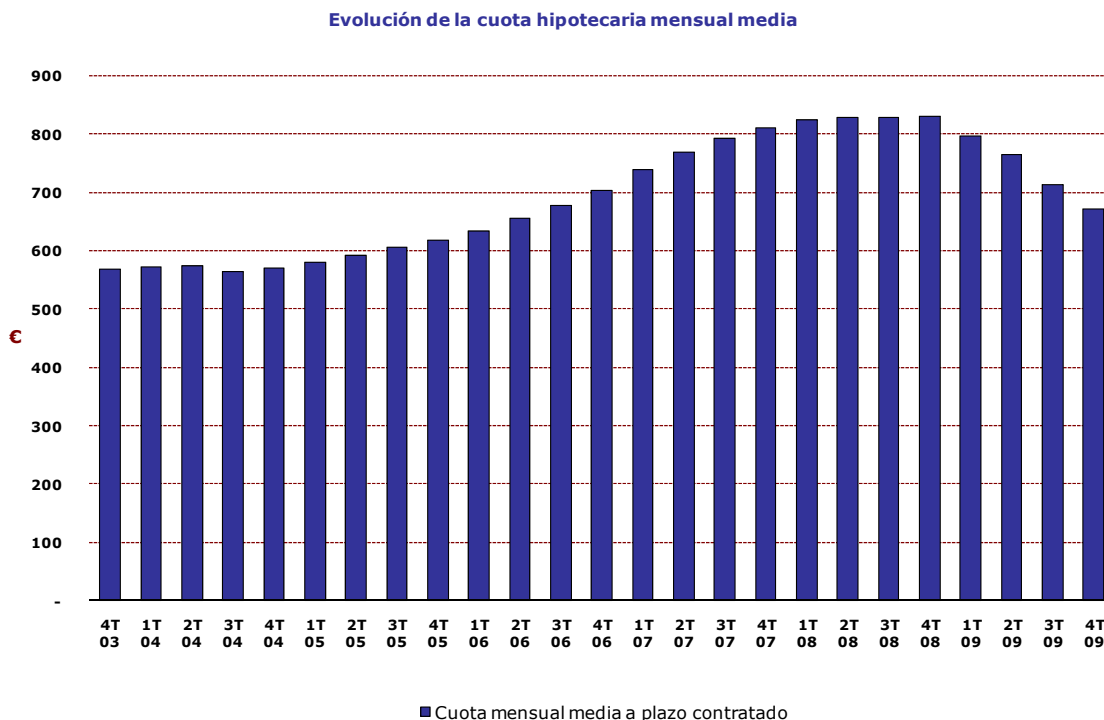
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en todas ellas se han producido descensos de la cuota hipotecaria mensual media, destacando Murcia (-24,36%), Comunidad Valenciana (-24,19%), Canarias (-23,95%), Cataluña (-22,38%) y País Vasco (-21,34%). Asimismo, en todas las comunidades autónomas se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, destacando Murcia (-14,76 pp), Canarias (-13,88 pp), Baleares (-13,87 pp), Comunidad Valenciana (-13,74 pp) y Cataluña (-13,72 pp).

Los dos siguientes gráficos muestran, el primero de ellos, las tasas de variación del año 2009 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 2009.



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 vio ralentizado a partir de finales del año 2007, momento a partir del cual se presentó un cierto grado

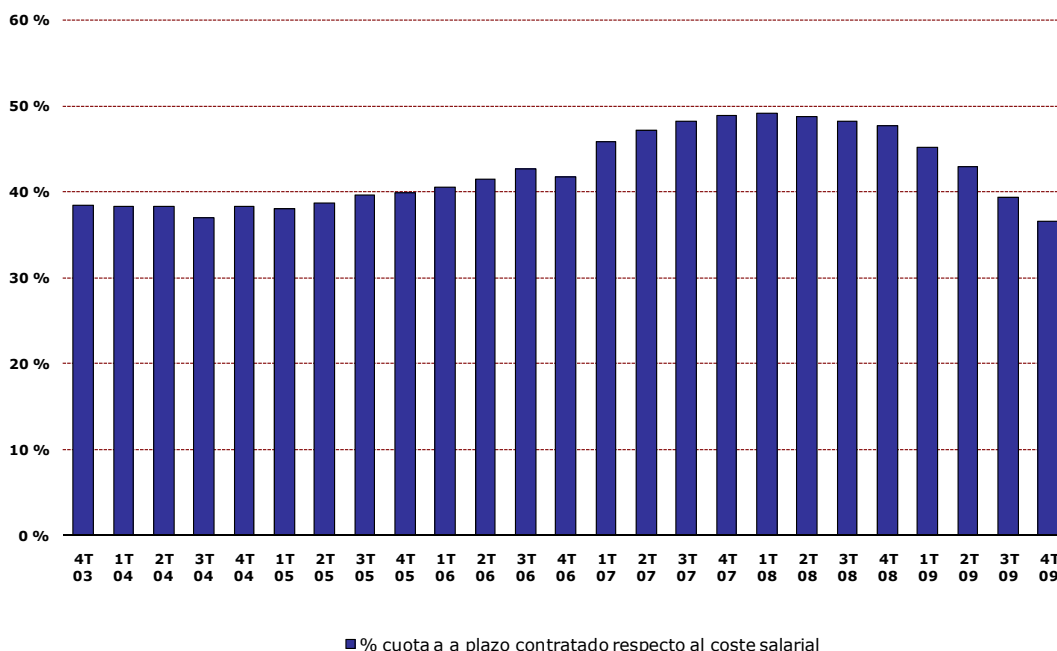
de estabilidad, hasta finales del año 2008, dando lugar posteriormente a importantes recortes de la cuota hipotecaria mensual media, alcanzando niveles de mediados del año 2006.

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 observaba una tendencia al incremento de los porcentajes hasta finales del año 2007, momento a partir del cual se produjo un cierto grado de estabilidad inicial, para comenzar los descensos a partir de mediados del año 2008, intensificándose con el paso de los trimestres, especialmente durante el año 2009.

Estos cambios de tendencia han sido fruto del comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación de los créditos hipotecarios. En la actualidad, con una tendencia a la baja de precios de la vivienda, que arrastra al endeudamiento hipotecario, y una importante reducción de los tipos de interés, a pesar del ligero aumento de los plazos de contratación, el resultado es una importante mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda, siendo previsible una continuidad de dicho escenario a medio plazo.

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

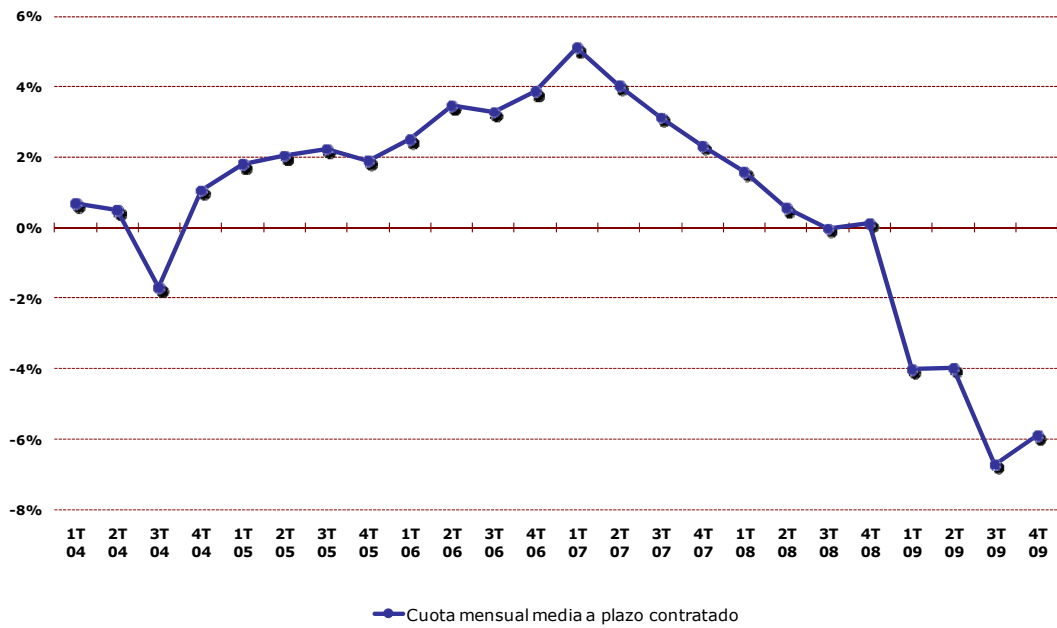


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004.

Tal y como puede observarse se produjo un constante incremento de las mismas, en cuantías progresivamente superiores, con una tendencia especialmente alcista durante el año 2006 y el primer trimestre del año 2007, con la reincorporación de la variable tipo de interés. A partir de mediados del año 2007 se produjo 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 fue el primer trimestre desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria en el que se alcanzó una tasa negativa.

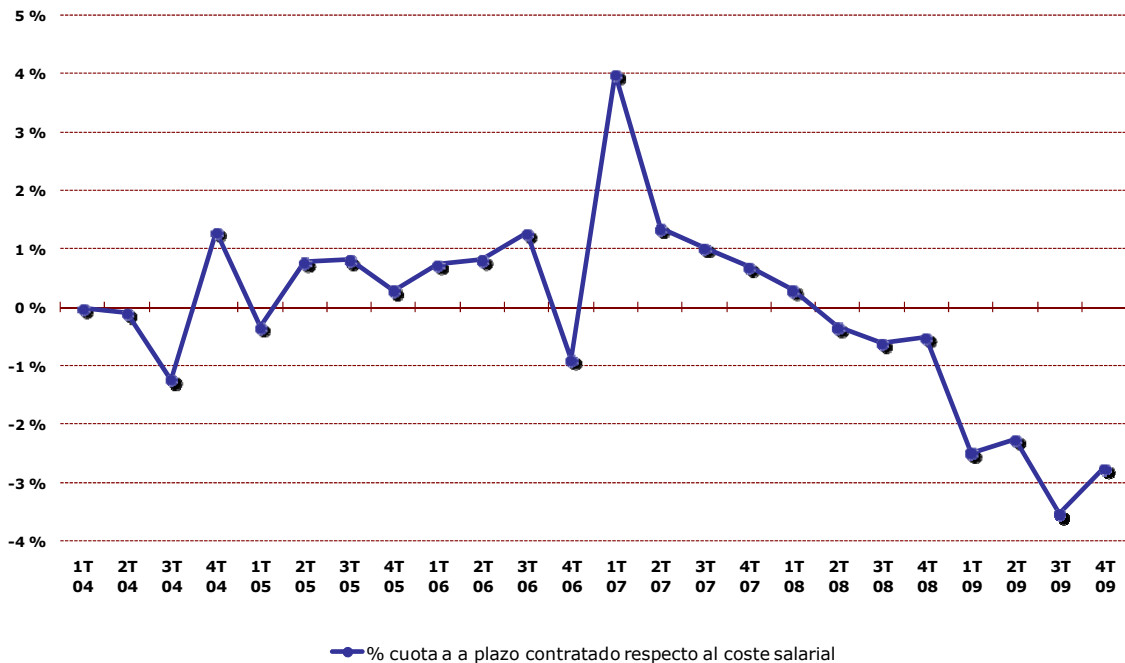
En el año 2009 se han presentado las mayores reducciones de la cuota hipotecaria mensual media, con recortes que se han ido intensificando con el paso de los trimestres, alcanzando tasas próximas al -6% los dos últimos trimestres.

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 con 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 presentó una situación de progresivo incremento de las tasas de variación, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2005. El punto máximo se alcanzó el primer trimestre del año 2007, momento a partir del cual dicho porcentaje sufrió crecimientos cada vez más bajos, llegando a alcanzar el segundo trimestre del año 2008 una tasa negativa, que continuó en los siguientes trimestres. El año 2009 ha presentado una importante intensificación de los descensos, dando lugar a las mayores mejoras trimestrales de la accesibilidad.

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. A estos factores se les ha unido las reducciones de los tipos de interés. Como efecto negativo en la accesibilidad hay que tener en cuenta 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 previsible una continuidad en la mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres.

V. CONCLUSIONES

El Anuario 2009 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 2009 han sido 423.114, reduciéndose significativamente con respecto al año 2008, en el que se alcanzaron las 561.420 compraventas. De estas, 231.859 han correspondido a vivienda usada (265.015 en 2008) y 191.255 a vivienda nueva (296.405 en 2008). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada con 89.814 (21,23% del total), seguida de Comunidad Valenciana con 54.760 (12,94%), Comunidad de Madrid con 53.545 (12,65%) y Cataluña con 46.991 (11,11%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 9,08 en el año 2009 (12,20 en 2008), de las que 4,98 han sido viviendas nuevas (6,44 en 2008) y 4,10 viviendas usadas (5,76 en 2008). La Rioja, con 15,75 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Cantabria con 13,55 y Murcia con 12,54.

Durante el año 2009 se ha producido una importante reducción del número de compraventas de vivienda, minorándose con respecto al año 2008 en un -24,64%. En vivienda nueva la reducción ha sido del -21,78% y en vivienda usada del -27,83%. En la totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, siendo intensas tanto en vivienda nueva como en vivienda usada. Las más destacadas para el total general han sido Castilla-La Mancha (-38,18%), Baleares (-32,56%), Asturias (-28,65%), Comunidad Valenciana (-27,60%), Murcia (-27,34%) y Canarias (-27,17%).

En cuanto a los resultados por provincias en el año 2009, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas con 53.545 (12,65% del total), seguida de las provincias de Barcelona con 29.743 (7,03%), Alicante con 24.232 (5,73%), Málaga con 24.209 (5,72%), Valencia con 21.733 (5,14%) y Murcia con 18.144 (4,29%). Por lo que respecta a la vivienda nueva, el mayor grado de actividad inmobiliaria lo han presentado las provincias de Madrid (27.537), Málaga (13.544), Alicante (12.061) y Barcelona (12.024). Por su parte, en vivienda usada han destacado las provincias de Madrid (26.008), Barcelona (17.719) y Alicante (12.171).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa es Almería con 16,12 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de La Rioja con 15,75 y Málaga con 15,20. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Barcelona con 5,42, Guipúzcoa con 6,47 y Córdoba con 6,75.

Se ha producido una generalizada tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda en las provincias. Todas ellas presentan reducciones del número de compraventas de vivienda durante el año 2009 con respecto al año 2008. En vivienda nueva cuarenta y siete provincias españolas presentan reducciones, mientras que en vivienda usada todas. Dentro de la generalización de los descensos, resultan especialmente significativos los resultados de algunas provincias costeras, destacando Huelva (-38,55%), Baleares (-32,56%), Tenerife (-30,82%), Cádiz (-30,48%), Tarragona (-29,81%), Valencia (-29,74%), Asturias (-28,65%), Alicante (-26,90%), Castellón (-23,89%), Gerona (-23,58%) y Barcelona (-23,02%).

- La vivienda nueva ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de compraventas en el año 2009, con el 54,79% del total, incrementándose con respecto al año 2008 cuyo resultado fue del 52,80%. Este resultado es consecuencia de la mayor reducción de compraventas de vivienda usada, que ha llevado a que esta tipología de vivienda represente el 45,21% de las compraventas de vivienda registradas durante el año 2009, frente al 47,20% del año 2008.

Dentro del total de vivienda nueva, la vivienda nueva libre ha representado el 48,97% del total de compraventas (48,16% en 2008) y la protegida el 5,82% (4,64% en 2008), incrementándose el peso relativo en ambas con respecto al pasado año, especialmente en vivienda protegida.

Las comunidades autónomas de Cataluña, 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 Galicia (68,45%), La Rioja (65,75%), Cantabria (64,71%), Canarias (61,73%), Navarra (61,27%), Murcia (61,08%) y Aragón (60,07%), siendo las 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 Cantabria (14,40%), País Vasco (14,12%), Extremadura (11,76%), Navarra (10,48%), La Rioja (8,55%), Comunidad de Madrid (7,54%), Castilla-La Mancha (6,64%) y Castilla y León (6,41%).

- El análisis de la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media ha demostrado que más del 50% de los pisos transferidos cuentan con una superficie media superior a los 80 m². Concretamente en el año 2009 han sido el 52,07%. El 28,88% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 15,97% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,08% contaba con una superficie media inferior a los 40 m².

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han presentado un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones. 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 m²: Canarias (7,52%), Baleares (4,85%), Comunidad de Madrid (4,56%) y Cataluña (4,14%).
 - Entre 40 y 60 m²: Cantabria (23,48%), Cataluña (22,92%) y Comunidad de Madrid (21,05%).
 - Entre 60 y 80 m²: Cantabria (38,82%), País Vasco (35,66%) y Asturias (35,47%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (72,29%), Navarra (68,78%) y Castilla-La Mancha (64,58%).
- La superficie media de vivienda transferida ha descendido durante el año 2009 en las distintas modalidades de vivienda, presentando un resultado medio de 98,78 m² (100,05 m² en 2008). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 102,99 m² (103,44 m² en 2008), seguida de la vivienda usada con 97,07 m² (98,75 m²) y la vivienda nueva protegida con 82,74 m² (83,46 m²).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 121,92 m² (121,86 m² en 2008), Extremadura con 112,51 m² (114,19 m²) y Castilla y León con 108,27 m² (110,42 m²). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias con 83,37 m² (84,08 m² en 2008), País Vasco con 87,92 m² (87,49 m²), Cantabria con 89,61 m² (92,97 m²), Canarias con 90,14 m² (89,52 m²), Cataluña con 91,14 m² (91,47 m²) y Comunidad de Madrid con 92,79 m² (95,00 m²).

- El 4,24% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2009, de acuerdo al muestreo realizado, correspondieron a ciudadanos extranjeros, manteniendo el ritmo descendente de los últimos años con la intensificación de la crisis económica (5,85% en 2008, 8,29% en 2007). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 31,49% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los alemanes (7,69%), franceses (7,35%), rusos (6,48%) e italianos (5,32%). 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, más afectados por la crisis.

Los británicos son los que más se decantan por la compra de vivienda nueva ya que en el 61,39% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de rusos (60,02%), venezolanos (60,00%), daneses (59,93%), noruegos (58,90%) e irlandeses (57,78%). Por el contrario, las nacionalidades que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por chinos (59,25%), colombianos (57,05%), franceses (56,19%), marroquíes (56,02%) y suizos (55,29%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo, por lo general, son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie y aquéllas 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 m² y 80-100 m². En las viviendas de más de 100 m² las nacionalidades con un mayor peso relativo son holandeses (54,95%), suizos (50,00%), venezolanos (44,29%), daneses (40,41%), chinos (38,41%), rusos (38,39%), alemanes (35,25%) y británicos (35,20%).

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2009 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 7 años y 106 días (7 años y 291 días en 2008), comprobándose cómo, paradójicamente, se ha producido una reducción del periodo de posesión durante el último año, a pesar de la mayor dificultad para vender una vivienda, pudiendo en todo justificarse este resultado como consecuencia de la presencia de un número importante de ventas correspondiente a compras relativamente recientes (final del ciclo alcista), que ante la existencia de dificultades económicas han debido ser transmitidas.

Las comunidades autónomas con mayor grado de posesión media han sido País Vasco (11 años y 233 días), Navarra (9 años y 83 días) y Comunidad Valenciana (8 años y 183 días). Por su parte, La Rioja ha sido la que ha contado con un mayor grado de rotación en la transmisión de viviendas al presentar el resultado más bajo, con 5 años y 144 días.

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo el 26,32% de las transmisiones de vivienda del año 2009 se habían comprado hace menos de tres años, el 55,12% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre tres y diez años, mientras que únicamente el 18,56% 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 2009 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorros con el 48,89%, seguida de los Bancos con el 41,35% y Otras entidades financieras con el 9,76%. En casi todas las comunidades autónomas el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha correspondido a las Cajas de Ahorros, con las excepciones de Andalucía, Canarias, Comunidad de Madrid y Extremadura, donde los Bancos cuentan con mayor cuota de mercado que Cajas de Ahorros.

Por lo que respecta a la evolución en el año 2009 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorros han perdido 2,25 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a una mejora de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos (2,10 puntos porcentuales) y Otras entidades financieras (0,15 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 67,61%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (15,18%), locales comerciales (8,94%), naves industriales (3,74%), bienes inmueble rústicos (2,61%) y garajes y trasteros (1,92%).

Con respecto al año 2008 se ha producido una reducción de -4,67 puntos porcentuales en la financiación destinada a vivienda, viendo incrementado el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles: 2,62 pp locales comerciales, 1,00 pp terrenos urbanos no edificados, 0,65 pp naves industriales, 0,22 pp garajes y trasteros, y 0,18 pp bienes inmuebles rústicos.

- 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 2009 muestran cómo el 90,73% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 9,27% a vivienda protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva

financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Asturias (15,57%), Navarra (14,12%) y Extremadura (13,43%).

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 52,73%, seguidas de los Bancos con el 39,01% y Otras entidades financieras con el 8,26%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorros, alcanzando el 60,89% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos con el 29,98% y Otras entidades financieras con el 9,13%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha continuado su tendencia descendente durante el año 2009, alcanzando los 1.598 €/m (1.797 €/m² en 2008), con una reducción anual con respecto al año 2008 del -11,07% (-5,42% en 2008).

Atendiendo a la agrupación por tipo de entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos con una media en el año 2009 de 1.671 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.570 €/m² y Otras entidades financieras con 1.498 €/m². Todas ellas han sufrido importantes descensos en el año 2009: -12,05% Bancos, -10,39% Cajas de Ahorros y -11,31% Otras entidades financieras.

Resultan asimismo reseñables las diferencias existentes dependiendo del ámbito geográfico, comprobando cómo el lugar de residencia influye en el grado de endeudamiento. 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 (2.173 €/m²), Cataluña (2.055 €/m²) y País Vasco (2.004 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

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 2009, destacando las comunidades autónomas de Cataluña (-17,14%), Comunidad de Madrid (-16,55%), Canarias (-14,74%), Baleares (-13,46%), Comunidad Valenciana (-12,43%) y País Vasco (-11,72%).

- 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 2009, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 121.525 € (142.324 € en el año 2008). El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos con 132.682 €, frente a los 116.563 € 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 109.391 €.

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 (196.408 €), País Vasco (148.912 €), Cataluña (136.296 €) y Baleares (134.726 €).

La tasa de variación anual del nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda muestra un descenso del -14,61%, intensificándose con respecto al -6,01% del año 2008. Por tipo de entidad financiera concesionaria todas han presentado importantes reducciones, encabezadas por Cajas de Ahorros con un -14,99% (-7,53% en 2008), seguidas de Bancos con un -14,72% (-5,06% en 2008) y Otras entidades financieras con un -13,92% (-1,96% en 2008).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas las reducciones se han generalizado, presentando tasas negativas todas ellas, diez con descensos de dos dígitos. Las comunidades autónomas con mayores reducciones para el total general han sido Canarias (-24,04%), Murcia (-22,69%) y Comunidad Valenciana (-20,49%).

- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable durante el año 2009, concretamente el 97,59% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual al formalizarse únicamente en el 2,41% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 88,95% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 5,14% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (3,50%).

Las tendencias marcan oscilaciones reducidas, destacando en todo caso un leve crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de fijo (0,94 puntos porcentuales), así como un mantenimiento del tradicional crecimiento en la utilización del EURIBOR (0,66 puntos porcentuales) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (-1,35 puntos porcentuales) y otros índices de referencia (-0,25 puntos porcentuales).

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda se ha seguido reduciendo durante el último año. Concretamente, el año 2009 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 292 meses (24 años y 4 meses). En el año 2008 dicho resultado fue de 321 meses (26 años y 9 meses). La mayor duración media se ha presentado en las Cajas de Ahorros con un resultado de 300 meses (25 años), seguidas de los Bancos con 288 meses (24 años) y Otras entidades financieras con 264 meses (22 años).

Por comunidades autónomas se observa una generalizada tendencia hacia la reducción de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación son Comunidad de Madrid con 328 meses (27 años y 4 meses), Extremadura con 313 meses (26 años y 1 mes) y Navarra con 310 meses (25 años y 10 meses).

Durante el año 2009 la duración media se ha reducido en un -9,03%, intensificándose con respecto al -4,46% del año 2008. Por tipo de entidad financiera concesionaria las reducciones han sido intensas en todas las agrupaciones: -9,72% Bancos (-5,90% en 2008), -7,41% Cajas de Ahorros (-4,42% en 2008) y -12,87% Otras entidades financieras (-3,19% en 2008).

- 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 269 meses (22 años y 5 meses), reduciéndose con respecto al año 2008, en el que la duración media fue 302 meses (25 años y 2 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de financiación hipotecaria con mayor duración media han sido las viviendas, con 292 meses (24 años y 4 meses). La duración de la financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido de 269 meses (22 años y 5 meses). 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 167 meses (13 años y 11 meses), las naves industriales 138 meses (10 años y 6 meses) y los terrenos no edificados 126 meses (11 años y 6 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 -10,93%, intensificándose con respecto al -5,92% del año 2008. El mayor descenso lo han sufrido los terrenos con un -21,74% (-12,97% en 2008), seguidos de naves industriales con un -15,34% (-9,94%), locales comerciales con un -13,02% (-10,28%), garajes y trasteros con un -10,63% (-6,81%) y vivienda con un -9,03% (-4,46%).

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en el año 2009 en los 671,21 €, representando el 36,60% del coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido durante el último año un -19,09% como consecuencia de los descensos en tipos de interés, precio de la vivienda y endeudamiento hipotecario, produciendo ligeros efectos negativos la reducción de los plazos de contratación.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial se ha reducido con respecto al año 2008 en -11,06, produciendo importantes mejoras en las condiciones de acceso

a la vivienda. Esta mejora es consecuencia de la importante reducción de la cuota hipotecaria mensual media y los incrementos del coste salarial.

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 (671,21 €) se encuentran Comunidad de Madrid (960,26 €), Baleares (791,18 €), Cataluña (767,50 €) y País Vasco (754,65 €).

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 38% se encuentran Baleares (45,48%), Comunidad de Madrid (44,82%), Cataluña (39,13%) y La Rioja (38,54%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 33%, son Asturias (32,06%), Navarra (32,37%), Murcia (32,46%) y Extremadura (32,51%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2009 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.

VI. TABLAS DE RESULTADOS

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2009			2009		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	89.814	53.349	36.465	-26,65%	-23,81%	-30,44%
ARAGON	12.426	7.463	4.963	-17,05%	-8,09%	-27,65%
ASTURIAS	9.723	5.362	4.361	-28,65%	-14,43%	-40,76%
BALEARES	8.379	4.593	3.786	-32,56%	-34,13%	-30,56%
CANARIAS	18.638	11.508	7.130	-27,17%	-26,71%	-27,90%
CANTABRIA	7.982	5.166	2.816	-11,99%	-2,34%	-25,48%
CASTILLA Y LEON	23.298	12.571	10.727	-26,23%	-19,30%	-32,99%
CASTILLA-LA MANCHA	21.015	11.542	9.473	-38,18%	-33,76%	-42,82%
CATALUÑA	46.991	20.965	26.026	-25,36%	-29,05%	-22,09%
COM. MADRID	53.545	27.537	26.008	-12,86%	-8,79%	-16,79%
COM. VALENCIANA	54.760	28.005	26.755	-27,60%	-26,30%	-28,91%
EXTREMADURA	11.189	4.428	6.761	-19,93%	-8,72%	-25,89%
GALICIA	21.531	14.740	6.791	-21,37%	-14,75%	-32,72%
LA RIOJA	5.068	3.334	1.734	-10,11%	5,71%	-30,19%
MURCIA	18.144	11.082	7.062	-27,34%	-26,93%	-27,97%
NAVARRA	5.048	3.093	1.955	-21,89%	-27,65%	-10,65%
PAIS VASCO	15.563	7.121	8.442	-19,16%	-16,83%	-21,03%
NACIONAL	423.114	231.859	191.255	-24,64%	-21,78%	-27,83%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2009			2009		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	9.466	6.401	3.065	0,02%	0,22%	-0,39%
ALAVA	3.128	1.167	1.961	-12,04%	-9,53%	-13,46%
ALBACETE	3.400	1.838	1.562	-6,26%	-14,07%	4,97%
ALICANTE	24.232	12.061	12.171	1,50%	-0,05%	3,09%
ALMERIA	11.034	8.086	2.948	-5,49%	-6,70%	-1,99%
ASTURIAS	9.723	5.362	4.361	-3,10%	-0,35%	-6,28%
AVILA	2.337	1.011	1.326	-8,28%	-4,98%	-10,65%
BADAJOS	7.118	3.413	3.705	-4,53%	-2,54%	-6,30%
BALEARES	8.379	4.593	3.786	-4,77%	-8,27%	-0,16%
BARCELONA	29.743	12.024	17.719	0,45%	-4,54%	4,15%
BURGOS	3.843	2.377	1.466	-7,69%	-8,96%	-5,54%
CACERES	4.071	1.015	3.056	-2,77%	-12,12%	0,79%
CADIZ	12.642	8.961	3.681	-7,11%	-11,49%	5,62%
CANTABRIA	7.982	5.166	2.816	2,03%	1,43%	3,15%
CASTELLON	8.795	4.636	4.159	1,02%	-2,05%	4,68%
CIUDAD REAL	5.008	2.796	2.212	-9,01%	-9,95%	-7,79%
CORDOBA	5.427	3.067	2.360	-5,90%	-6,98%	-4,45%
CUENCA	2.310	1.109	1.201	0,61%	2,59%	-1,15%
GIRONA	7.225	3.897	3.328	-0,22%	-3,01%	3,26%
GRANADA	10.029	6.134	3.895	-2,70%	-2,80%	-2,53%
GUADALAJARA	3.576	2.426	1.150	-6,39%	-8,80%	-0,86%
GUIPUZCOA	4.568	2.434	2.134	-4,55%	-6,74%	-1,93%
HUELVA	4.878	3.476	1.402	-10,51%	-7,65%	-16,89%
HUESCA	2.448	1.212	1.236	-2,82%	-1,62%	-3,96%
JAEN	4.935	2.710	2.225	-11,59%	-16,82%	-4,26%
LA RIOJA	5.068	3.334	1.734	-4,12%	-5,28%	-1,81%
LAS PALMAS	10.307	6.256	4.051	-1,46%	-1,29%	-1,72%
LEON	3.648	2.343	1.305	-6,65%	-6,24%	-7,38%
LLEIDA	3.640	2.060	1.580	-4,99%	-8,85%	0,57%
LUGO	3.013	2.306	707	-7,26%	-7,94%	-4,97%
MADRID	53.545	27.537	26.008	3,05%	0,68%	5,68%
MALAGA	24.209	13.544	10.665	0,50%	0,10%	1,02%
MURCIA	18.144	11.082	7.062	-6,99%	-10,93%	-0,04%
NAVARRA	5.048	3.093	1.955	-4,66%	-7,37%	-0,05%
OURENSE	2.397	1.611	786	-8,16%	-10,65%	-2,60%
PALENCIA	1.639	779	860	8,61%	12,25%	5,52%
PONTEVEDRA	6.655	4.422	2.233	-1,13%	0,09%	-3,46%
SALAMANCA	2.856	1.239	1.617	2,81%	-2,75%	7,51%
SEGOVIA	1.490	517	973	-6,58%	-11,02%	-4,04%
SEVILLA	16.660	7.371	9.289	-5,54%	-9,87%	-1,80%
SORIA	1.073	706	367	9,04%	17,67%	-4,43%
TARRAGONA	6.383	2.984	3.399	3,07%	6,53%	0,21%
TENERIFE	8.331	5.252	3.079	-5,94%	-6,43%	-5,09%
TERUEL	1.313	659	654	-8,95%	-8,09%	-9,79%
TOLEDO	6.721	3.373	3.348	-21,55%	-30,27%	-10,24%
VALENCIA	21.733	11.308	10.425	-7,38%	-10,20%	-4,12%
VALLADOLID	4.397	2.382	2.015	-0,50%	2,36%	-3,68%
VIZCAYA	7.867	3.520	4.347	-0,28%	-5,91%	4,80%
ZAMORA	2.015	1.217	798	-5,71%	-13,93%	10,37%
ZARAGOZA	8.665	5.592	3.073	5,84%	5,61%	6,26%
NACIONAL	423.114	231.859	191.255	-2,73%	-4,91%	0,05%

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2009			2009		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	53,51 %	5,83 %	40,66 %	0,97 %	1,18 %	-2,15 %
ARAGON	55,84 %	4,23 %	39,93 %	7,06 %	-1,20 %	-5,86 %
ASTURIAS	51,25 %	3,86 %	44,89 %	10,36 %	-1,23 %	-9,13 %
BALEARES	52,60 %	2,20 %	45,20 %	-2,33 %	1,01 %	1,32 %
CANARIAS	56,97 %	4,76 %	38,27 %	-0,21 %	0,58 %	-0,37 %
CANTABRIA	50,31 %	14,40 %	35,29 %	-3,20 %	9,58 %	-6,38 %
CASTILLA Y LEON	47,53 %	6,41 %	46,06 %	1,00 %	3,62 %	-4,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	48,26 %	6,64 %	45,10 %	4,02 %	-0,38 %	-3,64 %
CATALUÑA	41,65 %	2,99 %	55,36 %	-2,44 %	0,14 %	2,30 %
COM. MADRID	43,85 %	7,54 %	48,61 %	-0,48 %	2,74 %	-2,26 %
COM. VALENCIANA	46,90 %	4,21 %	48,89 %	0,08 %	0,79 %	-0,87 %
EXTREMADURA	27,81 %	11,76 %	60,43 %	4,11 %	0,75 %	-4,86 %
GALICIA	64,55 %	3,90 %	31,55 %	6,65 %	-1,34 %	-5,31 %
LA RIOJA	57,20 %	8,55 %	34,25 %	2,71 %	7,10 %	-9,81 %
MURCIA	59,48 %	1,60 %	38,92 %	0,59 %	-0,25 %	-0,34 %
NAVARRA	50,79 %	10,48 %	38,73 %	-0,09 %	-4,79 %	4,88 %
PAIS VASCO	31,58 %	14,12 %	54,30 %	-2,03 %	3,26 %	-1,23 %
NACIONAL	48,97 %	5,82 %	45,21 %	0,81 %	1,18 %	-1,99 %

Distribución de compraventas de vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2009				2009			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.								
ANDALUCIA	2,60 %	13,12 %	26,42 %	57,86 %	84,42	82,15	91,48	111,12
ARAGON	2,30 %	17,92 %	32,20 %	47,58 %	74,68	112,21	111,50	91,38
ASTURIAS	3,53 %	19,85 %	35,47 %	41,15 %	114,61	124,30	122,82	79,03
BALEARES	4,85 %	14,97 %	23,74 %	56,44 %	157,47	93,74	82,20	108,39
CANARIAS	7,52 %	20,09 %	28,70 %	43,69 %	244,16	125,80	99,38	83,91
CANTABRIA	2,73 %	23,48 %	38,82 %	34,97 %	88,64	147,03	134,42	67,16
CASTILLA Y LEON	1,31 %	12,32 %	29,63 %	56,74 %	42,53	77,14	102,60	108,97
CASTILLA-LA MANCHA	2,13 %	9,49 %	23,80 %	64,58 %	69,16	59,42	82,41	124,03
CATALUÑA	4,14 %	22,92 %	33,96 %	38,98 %	134,42	143,52	117,59	74,86
COM. MADRID	4,56 %	21,05 %	29,69 %	44,70 %	148,05	131,81	102,80	85,85
COM. VALENCIANA	2,12 %	12,94 %	25,43 %	59,51 %	68,83	81,03	88,05	114,29
EXTREMADURA	2,00 %	6,40 %	19,31 %	72,29 %	64,94	40,08	66,86	138,83
GALICIA	4,02 %	15,12 %	29,85 %	51,01 %	130,52	94,68	103,36	97,96
LA RIOJA	1,57 %	9,54 %	28,44 %	60,45 %	50,97	59,74	98,48	116,09
MURCIA	1,28 %	9,58 %	25,81 %	63,33 %	41,56	59,99	89,37	121,62
NAVARRA	0,80 %	7,85 %	22,57 %	68,78 %	25,97	49,15	78,15	132,09
PAIS VASCO	1,28 %	16,32 %	35,66 %	46,74 %	41,56	102,19	123,48	89,76
NACIONAL	3,08 %	15,97 %	28,88 %	52,07 %	100,00	100,00	100,00	100,00

Distribución de compraventas de vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2009			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.				
ANDALUCIA	-0,45 %	-0,14 %	0,11 %	0,48 %
ARAGON	-0,60 %	-3,67 %	-0,22 %	4,49 %
ASTURIAS	-0,02 %	-0,24 %	0,24 %	0,02 %
BALEARES	0,23 %	0,03 %	-0,62 %	0,36 %
CANARIAS	-0,21 %	-2,02 %	0,65 %	1,58 %
CANTABRIA	0,69 %	1,17 %	0,24 %	-2,10 %
CASTILLA Y LEON	-0,54 %	-0,62 %	1,78 %	-0,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,55 %	0,70 %	4,65 %	-5,90 %
CATALUÑA	0,19 %	-0,79 %	-0,28 %	0,88 %
COM. MADRID	-0,34 %	0,39 %	1,84 %	-1,89 %
COM. VALENCIANA	0,23 %	1,56 %	2,50 %	-4,29 %
EXTREMADURA	-0,34 %	-1,52 %	1,16 %	0,70 %
GALICIA	-0,51 %	-1,30 %	-0,62 %	2,43 %
LA RIOJA	-0,40 %	-0,41 %	0,54 %	0,27 %
MURCIA	-0,61 %	-2,52 %	-1,75 %	4,88 %
NAVARRA	-0,16 %	-0,27 %	-2,42 %	2,85 %
PAIS VASCO	-0,29 %	-0,79 %	0,44 %	0,64 %
NACIONAL	-0,15 %	-0,11 %	0,99 %	-0,73 %

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)				Números índice			
	2009				2009			
	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.								
ANDALUCIA	101,54	105,27	85,22	99,70	103	102	103	103
ARAGON	94,02	92,88	79,65	96,75	95	90	96	100
ASTURIAS	83,37	84,83	80,91	82,53	84	82	98	85
BALEARES	105,02	107,88	85,71	102,75	106	105	104	106
CANARIAS	90,14	92,11	85,57	88,07	91	89	103	91
CANTABRIA	89,61	97,36	67,04	87,98	91	95	81	91
CASTILLA Y LEON	108,27	111,85	82,01	108,41	110	109	99	112
CASTILLA-LA MANCHA	121,92	127,51	89,84	120,69	123	124	109	124
CATALUÑA	91,14	96,38	76,24	88,75	92	94	92	91
COM. MADRID	92,79	102,60	80,45	88,32	94	100	97	91
COM. VALENCIANA	100,40	104,18	86,55	98,91	102	101	105	102
EXTREMADURA	112,51	119,87	91,91	112,86	114	116	111	116
GALICIA	100,17	101,16	83,85	100,16	101	98	101	103
LA RIOJA	98,25	100,13	90,85	97,29	99	97	110	100
MURCIA	102,73	101,71	92,13	104,14	104	99	111	107
NAVARRA	104,88	113,57	85,71	99,96	106	110	104	103
PAIS VASCO	87,92	93,78	78,68	86,57	89	91	95	89
NACIONAL	98,78	102,99	82,74	97,07	100	100	100	100

Superficie media de vivienda (m ²)	Variación anual (%)			
	2009			
	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.				
ANDALUCIA	-0,52%	0,44%	0,44%	-1,20%
ARAGON	-0,69%	0,13%	-3,29%	-1,03%
ASTURIAS	-0,84%	-3,01%	-0,44%	0,17%
BALEARES	1,99%	1,67%	7,43%	2,85%
CANARIAS	0,69%	-1,10%	3,37%	2,80%
CANTABRIA	-3,61%	-0,74%	-5,92%	-2,71%
CASTILLA Y LEON	-1,95%	-0,25%	-3,45%	-2,11%
CASTILLA-LA MANCHA	0,05%	1,85%	2,03%	-1,77%
CATALUÑA	-0,36%	0,16%	-0,44%	-0,18%
COM. MADRID	-2,33%	-2,22%	-3,41%	-1,64%
COM. VALENCIANA	-2,83%	-1,74%	-2,06%	-3,32%
EXTREMADURA	-1,47%	-1,49%	1,73%	-1,57%
GALICIA	0,52%	-1,00%	5,42%	1,77%
LA RIOJA	-0,98%	2,72%	-0,79%	-3,70%
MURCIA	1,63%	3,46%	-2,92%	-0,25%
NAVARRA	-1,38%	0,24%	2,84%	-4,91%
PAIS VASCO	0,49%	1,71%	1,20%	0,12%
NACIONAL	-1,27%	-0,44%	-0,86%	-1,70%

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2009			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	5.190	1,33%	31,49%
Alemania	1.268	0,33%	7,69%
Francia	1.212	0,31%	7,35%
Rusia	1.068	0,27%	6,48%
Italia	877	0,23%	5,32%
Holanda	737	0,19%	4,47%
Belgica	620	0,16%	3,76%
Irlanda	585	0,15%	3,55%
Noruega	455	0,12%	2,76%
China	427	0,11%	2,59%
Suecia	394	0,10%	2,39%
Marruecos	332	0,90%	2,10%
Dinamarca	292	0,80%	1,77%
Rumania	272	0,70%	1,65%
Portugal	192	0,50%	1,17%
Suiza	170	0,40%	1,30%
Argentina	153	0,40%	0,93%
Colombia	149	0,40%	0,90%
Venezuela	140	0,40%	0,85%
Resto	1.947	0,50%	11,81%
Extranjeros	16.480	4,24%	100,00%
Nacionales	372.467	95,76%	
TOTAL	388.947	100,00%	

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2009		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	61,39%	38,61%
Alemania	48,97%	51,03%
Francia	43,81%	56,19%
Rusia	60,02%	39,98%
Italia	50,06%	49,94%
Holanda	56,99%	43,01%
Belgica	52,26%	47,74%
Irlanda	57,78%	42,22%
Noruega	58,90%	41,10%
China	40,75%	59,25%
Suecia	47,46%	52,54%
Marruecos	43,98%	56,02%
Dinamarca	59,93%	40,07%
Rumania	53,31%	46,69%
Portugal	54,69%	45,31%
Suiza	44,71%	55,29%
Argentina	47,06%	52,94%
Colombia	42,95%	57,05%
Venezuela	60,00%	40,00%
Resto	49,61%	50,39%
Extranjeros	54,38%	45,62%
Nacionales	53,34%	46,66%
TOTAL	53,38%	46,62%

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2009

Nacionalidades	< 40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	> 100 m ²
Reino Unido	3,24%	15,26%	29,27%	17,03%	35,20%
Alemania	6,70%	19,95%	22,16%	15,93%	35,25%
Francia	8,91%	21,53%	22,11%	15,59%	31,85%
Rusia	3,09%	13,20%	23,31%	22,00%	38,39%
Italia	9,81%	21,09%	23,95%	17,10%	28,05%
Holanda	3,66%	7,06%	16,42%	17,91%	54,95%
Belgica	5,65%	24,03%	23,71%	15,16%	31,45%
Irlanda	5,47%	18,97%	32,65%	14,36%	28,55%
Noruega	3,08%	14,73%	31,87%	16,48%	33,85%
China	1,17%	8,20%	25,76%	26,46%	38,41%
Suecia	5,58%	15,99%	26,90%	19,04%	32,49%
Marruecos	3,61%	18,67%	26,51%	22,59%	28,61%
Dinamarca	2,05%	13,70%	22,95%	20,89%	40,41%
Rumania	1,10%	10,66%	29,41%	27,21%	31,62%
Portugal	3,13%	15,10%	27,60%	21,35%	32,81%
Suiza	4,71%	11,18%	20,00%	14,12%	50,00%
Argentina	3,27%	15,03%	28,10%	22,22%	31,37%
Colombia	6,04%	14,09%	28,19%	23,49%	28,19%
Venezuela	2,86%	15,71%	23,57%	13,57%	44,29%
Resto	2,98%	15,61%	25,99%	22,24%	33,18%
Extranjeros	4,41%	16,13%	26,05%	18,38%	35,04%
Nacionales	2,76%	13,34%	24,76%	24,72%	34,43%
TOTAL	2,83%	13,46%	24,81%	24,45%	34,45%

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2009

	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	2.743	2.672	2.616	2.627	2.661

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2009

	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	2009
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m²	2.957	2.817	2.707	2.574	2.765
entre 40 y 60 m²	2.658	2.853	2.608	2.718	2.702
entre 60 y 80 m²	2.937	2.783	2.721	2.759	2.790
entre 80 y 100 m²	2.772	2.710	2.638	2.505	2.658
más de 100 m²	2.562	2.478	2.486	2.542	2.512

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2009

	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
0 - 2 años	15,87%	14,95%	15,16%	13,48%	14,92%
2 - 5 años	36,24%	34,35%	35,74%	34,99%	35,34%
5 - 10 años	28,33%	31,94%	30,94%	33,68%	31,18%
más 10 años	19,56%	18,77%	18,16%	17,85%	18,56%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2009			2009		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	46,20 %	42,70 %	11,10 %	7,45 %	-7,47 %	0,02 %
ARAGON	31,26 %	57,27 %	11,47 %	2,38 %	-0,12 %	-2,26 %
ASTURIAS	42,18 %	44,39 %	13,43 %	5,63 %	-4,23 %	-1,40 %
BALEARES	39,29 %	53,09 %	7,62 %	-0,59 %	-1,68 %	2,27 %
CANARIAS	57,00 %	36,61 %	6,39 %	0,49 %	-2,01 %	1,52 %
CANTABRIA	30,78 %	64,73 %	4,49 %	-2,84 %	3,36 %	-0,52 %
CASTILLA Y LEON	31,84 %	58,48 %	9,68 %	0,10 %	0,77 %	-0,88 %
CASTILLA-LA MANCHA	35,36 %	52,95 %	11,69 %	5,52 %	-9,60 %	4,08 %
CATALUÑA	41,10 %	51,62 %	7,28 %	4,28 %	-3,58 %	-0,71 %
COM. MADRID	46,99 %	43,36 %	9,65 %	-1,55 %	0,67 %	0,88 %
COM. VALENCIANA	43,60 %	46,31 %	10,09 %	2,13 %	-1,91 %	-0,22 %
EXTREMADURA	49,39 %	46,82 %	3,79 %	1,18 %	-1,12 %	-0,06 %
GALICIA	46,00 %	49,83 %	4,17 %	1,95 %	-2,26 %	0,32 %
LA RIOJA	31,51 %	58,35 %	10,14 %	5,85 %	-0,82 %	-5,03 %
MURCIA	39,78 %	46,70 %	13,52 %	-0,02 %	-3,24 %	3,26 %
NAVARRA	21,61 %	44,72 %	33,67 %	0,82 %	-2,32 %	1,51 %
PAIS VASCO	21,77 %	65,06 %	13,17 %	-1,80 %	4,21 %	-2,41 %
NACIONAL	41,35 %	48,89 %	9,76 %	2,10 %	-2,25 %	0,15 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2009					
CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
ANDALUCIA	65,47 %	8,60 %	2,16 %	18,32 %	2,79 %	2,66 %
ARAGON	64,12 %	5,30 %	2,96 %	16,46 %	5,49 %	5,67 %
ASTURIAS	66,09 %	8,30 %	1,74 %	11,44 %	4,27 %	8,16 %
BALEARES	74,89 %	10,62 %	1,94 %	7,49 %	2,44 %	2,62 %
CANARIAS	63,18 %	13,88 %	2,34 %	10,99 %	4,40 %	5,21 %
CANTABRIA	75,02 %	3,49 %	2,62 %	13,86 %	3,19 %	1,82 %
CASTILLA Y LEON	68,52 %	6,79 %	1,99 %	16,51 %	2,78 %	3,41 %
CASTILLA-LA MANCHA	59,53 %	6,62 %	1,31 %	23,85 %	5,35 %	3,34 %
CATALUÑA	69,57 %	10,36 %	1,86 %	12,42 %	4,91 %	0,88 %
COM. MADRID	78,87 %	9,29 %	1,25 %	9,06 %	1,33 %	0,20 %
COM. VALENCIANA	65,09 %	9,99 %	2,08 %	14,37 %	5,00 %	3,47 %
EXTREMADURA	64,09 %	7,31 %	1,42 %	18,47 %	3,76 %	4,95 %
GALICIA	71,01 %	9,69 %	2,72 %	8,33 %	3,94 %	4,31 %
LA RIOJA	73,31 %	7,52 %	1,65 %	16,05 %	0,74 %	0,73 %
MURCIA	59,87 %	8,35 %	2,64 %	19,75 %	3,61 %	5,78 %
NAVARRA	63,36 %	6,75 %	0,61 %	21,52 %	6,94 %	0,82 %
PAIS VASCO	55,14 %	7,62 %	1,48 %	29,57 %	4,73 %	1,46 %
NACIONAL	67,61 %	8,94 %	1,92 %	15,18 %	3,74 %	2,61 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2009					
CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
ANDALUCIA	-7,96 %	2,45 %	0,30 %	4,42 %	0,07 %	0,72 %
ARAGON	-3,93 %	0,92 %	1,29 %	0,61 %	-0,39 %	1,50 %
ASTURIAS	-4,99 %	3,85 %	0,51 %	-1,77 %	1,93 %	0,47 %
BALEARES	-0,21 %	3,04 %	-0,09 %	-2,93 %	0,47 %	-0,28 %
CANARIAS	-10,24 %	5,87 %	-0,51 %	1,62 %	1,07 %	2,19 %
CANTABRIA	-0,12 %	1,07 %	0,71 %	-2,96 %	1,67 %	-0,37 %
CASTILLA Y LEON	-3,28 %	1,87 %	0,05 %	-0,81 %	0,92 %	1,25 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,84 %	2,72 %	0,12 %	0,67 %	1,05 %	0,28 %
CATALUÑA	-5,44 %	4,17 %	0,40 %	-0,63 %	1,16 %	0,34 %
COM. MADRID	4,01 %	1,79 %	-0,01 %	-3,59 %	-0,54 %	-1,66 %
COM. VALENCIANA	-7,41 %	3,80 %	0,02 %	1,73 %	1,64 %	0,22 %
EXTREMADURA	-7,26 %	1,80 %	-0,27 %	3,74 %	0,48 %	1,51 %
GALICIA	-1,83 %	3,38 %	0,78 %	-2,27 %	0,12 %	-0,18 %
LA RIOJA	4,57 %	0,43 %	-0,23 %	-2,46 %	-1,25 %	-1,06 %
MURCIA	-9,43 %	0,20 %	0,26 %	8,56 %	1,10 %	-0,69 %
NAVARRA	4,13 %	1,43 %	0,10 %	-4,33 %	-0,97 %	-0,36 %
PAIS VASCO	-10,52 %	-0,25 %	0,18 %	9,53 %	1,44 %	-0,38 %
NACIONAL	-4,67 %	2,62 %	0,22 %	1,00 %	0,65 %	0,18 %

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Resultados absolutos (%)							
	2009							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
ANDALUCIA	90,42	9,58	42,99	47,17	9,84	36,67	50,62	12,71
ARAGON	91,82	8,18	24,78	64,84	10,38	16,48	71,62	11,90
ASTURIAS	84,43	15,57	38,55	49,97	11,48	32,06	55,94	12,00
BALEARES	97,58	2,42	37,79	56,10	6,11	24,83	70,48	4,69
CANARIAS	94,65	5,35	51,42	42,68	5,90	44,14	48,91	6,95
CANTABRIA	89,87	10,13	33,60	61,49	4,91	20,46	78,65	0,89
CASTILLA Y LEON	90,50	9,50	30,50	60,13	9,37	28,88	64,40	6,72
CASTILLA-LA MANCHA	87,71	12,29	34,40	57,35	8,25	19,09	67,17	13,74
CATALUÑA	94,64	5,36	38,69	54,87	6,44	33,33	60,49	6,18
COM. MADRID	87,44	12,56	45,25	49,17	5,58	34,05	62,97	2,98
COM. VALENCIANA	89,21	10,79	39,97	50,87	9,16	30,91	58,75	10,34
EXTREMADURA	86,57	13,43	49,59	48,49	1,92	35,87	61,36	2,77
GALICIA	95,76	4,24	44,54	53,61	1,85	46,24	51,59	2,17
LA RIOJA	91,53	8,47	31,00	59,68	9,32	25,92	65,14	8,94
MURCIA	90,85	9,15	33,34	54,66	12,00	20,28	59,90	19,82
NAVARRA	85,88	14,12	19,07	44,87	36,06	16,42	50,48	33,10
PAIS VASCO	87,69	12,31	22,36	61,19	16,45	8,17	75,95	15,88
NACIONAL	90,73	9,27	39,01	52,73	8,26	29,98	60,89	9,13

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Variación anual (%)							
	2009							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
ANDALUCIA	-1,65 %	1,65 %	5,13 %	-4,29 %	-0,84 %	5,31 %	-3,88 %	-1,43 %
ARAGON	1,23 %	-1,23 %	-4,22 %	6,02 %	-1,79 %	0,94 %	0,59 %	-1,54 %
ASTURIAS	-4,75 %	4,75 %	3,04 %	0,94 %	-3,98 %	-9,84 %	13,24 %	-3,40 %
BALEARES	-0,38 %	0,38 %	0,50 %	-1,24 %	0,74 %	7,55 %	-6,61 %	-0,94 %
CANARIAS	-0,70 %	0,70 %	-0,94 %	0,16 %	0,78 %	-0,91 %	3,87 %	-2,96 %
CANTABRIA	-1,64 %	1,64 %	-2,50 %	3,10 %	-0,60 %	-4,93 %	7,11 %	-2,18 %
CASTILLA Y LEON	-2,52 %	2,52 %	0,38 %	0,40 %	-0,78 %	5,20 %	3,17 %	-8,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,18 %	6,18 %	6,07 %	-6,87 %	0,80 %	-0,31 %	-7,18 %	7,50 %
CATALUÑA	-0,89 %	0,89 %	4,90 %	-4,51 %	-0,38 %	6,25 %	-3,93 %	-2,32 %
COM. MADRID	-5,80 %	5,80 %	0,11 %	-0,27 %	0,15 %	-4,07 %	6,77 %	-2,71 %
COM. VALENCIANA	-1,57 %	1,57 %	-0,04 %	0,97 %	-0,92 %	1,02 %	2,05 %	-3,07 %
EXTREMADURA	2,58 %	-2,58 %	3,03 %	-1,25 %	-1,78 %	-7,55 %	7,83 %	-0,27 %
GALICIA	-0,02 %	0,02 %	0,88 %	-0,22 %	-0,66 %	11,50 %	-8,30 %	-3,20 %
LA RIOJA	0,03 %	-0,03 %	6,17 %	-1,70 %	-4,48 %	7,39 %	-5,89 %	-1,50 %
MURCIA	-4,66 %	4,66 %	-1,93 %	-0,72 %	2,66 %	-5,89 %	7,00 %	-1,11 %
NAVARRA	-1,29 %	1,29 %	0,78 %	-2,99 %	2,21 %	1,01 %	-10,07 %	9,06 %
PAIS VASCO	-5,04 %	5,04 %	-0,96 %	0,35 %	0,61 %	-3,54 %	6,72 %	-3,19 %
NACIONAL	-2,43 %	2,43 %	1,76 %	-1,43 %	-0,33 %	0,39 %	1,79 %	-2,18 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)				Variación anual (%)				Números índice
	2009				2009				2009
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	1.336	1.435	1.259	1.281	-10,99%	-12,12%	-11,46%	-9,28%	83,60
ARAGON	1.595	1.785	1.537	1.587	-9,73%	-15,36%	-6,28%	-10,99%	99,81
ASTURIAS	1.425	1.464	1.427	1.343	-1,52%	-5,18%	1,13%	-0,67%	89,17
BALEARES	1.762	1.816	1.742	1.588	-13,46%	-13,77%	-13,59%	-11,63%	110,26
CANARIAS	1.354	1.363	1.389	1.113	-14,74%	-17,24%	-10,16%	-22,00%	84,73
CANTABRIA	1.532	1.692	1.463	1.482	-8,65%	-7,03%	-8,16%	-19,94%	95,87
CASTILLA Y LEON	1.243	1.248	1.261	1.130	-3,49%	-5,67%	-2,25%	-5,99%	77,78
CASTILLA-LA MANCHA	1.111	1.168	1.098	997	-8,78%	-9,88%	-6,87%	-17,47%	69,52
CATALUÑA	2.055	2.221	1.983	1.721	-17,14%	-17,47%	-16,99%	-23,14%	128,60
COM. MADRID	2.173	2.297	2.098	2.099	-16,55%	-13,26%	-18,84%	-15,36%	135,98
COM. VALENCIANA	1.289	1.336	1.278	1.159	-12,43%	-13,08%	-11,56%	-14,90%	80,66
EXTREMADURA	850	913	806	753	-4,71%	-5,39%	-2,66%	-10,36%	53,19
GALICIA	1.271	1.318	1.247	869	-4,00%	-4,42%	-3,18%	-27,52%	79,54
LA RIOJA	1.433	1.590	1.413	1.191	-3,31%	5,23%	-3,81%	-19,91%	89,67
MURCIA	1.237	1.284	1.236	1.109	-4,92%	-12,83%	3,26%	-18,28%	77,41
NAVARRA	1.514	1.638	1.439	1.578	-4,90%	-5,21%	-6,44%	-1,74%	94,74
PAIS VASCO	2.004	2.275	1.965	1.970	-11,72%	-13,40%	-10,76%	-10,86%	125,41
NACIONAL	1.598	1.671	1.570	1.498	-11,07%	-12,05%	-10,39%	-11,31%	100,00

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos				Variación anual (%)				Números índice
	2009				2009				2009
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	107.920	121.996	99.602	98.974	-16,57%	-16,68%	-18,00%	-16,57%	88,80
ARAGON	118.124	139.515	115.134	99.448	-10,62%	-15,47%	-7,08%	-15,42%	97,20
ASTURIAS	109.679	106.957	115.073	97.606	-7,14%	-13,06%	-2,70%	-9,32%	90,25
BALEARES	134.726	136.171	134.255	130.434	-16,69%	-20,71%	-14,69%	-10,98%	110,86
CANARIAS	90.483	88.952	93.229	84.957	-24,04%	-27,49%	-20,47%	-17,75%	74,46
CANTABRIA	112.576	126.778	106.886	106.694	-9,31%	-10,58%	-8,17%	-7,20%	92,64
CASTILLA Y LEON	112.122	111.133	114.090	103.359	-7,91%	-12,76%	-6,28%	-4,59%	92,26
CASTILLA-LA MANCHA	106.311	109.884	104.700	104.491	-15,31%	-17,43%	-15,42%	-9,29%	87,48
CATALUÑA	136.296	157.924	125.298	128.034	-18,66%	-13,91%	-22,32%	-17,05%	112,15
COM. MADRID	196.408	223.711	178.369	189.177	-8,11%	-2,66%	-12,22%	-2,92%	161,62
COM. VALENCIANA	100.224	113.110	94.886	86.175	-20,49%	-19,05%	-21,22%	-21,97%	82,47
EXTREMADURA	93.948	104.556	86.780	70.672	-6,28%	-1,44%	-9,82%	-21,00%	77,31
GALICIA	105.636	103.358	107.731	102.626	-5,08%	-10,83%	-0,69%	3,01%	86,93
LA RIOJA	120.346	127.664	122.189	93.574	-4,80%	-0,53%	-2,03%	-28,64%	99,03
MURCIA	88.612	103.059	85.237	74.945	-22,69%	-20,56%	-21,18%	-29,59%	72,92
NAVARRA	124.577	129.720	121.207	126.399	-10,14%	-14,28%	-10,21%	-8,35%	102,51
PAIS VASCO	148.912	165.982	145.761	142.347	-12,06%	-11,55%	-13,45%	-6,29%	122,54
NACIONAL	121.525	132.682	116.563	109.391	-14,61%	-14,72%	-14,99%	-13,92%	100,00

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2009					2009				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,33 %	97,67 %	87,89 %	6,11 %	3,67 %	0,48 %	-0,48 %	0,81 %	-0,99 %	-0,30 %
ARAGON	2,07 %	97,93 %	86,06 %	2,88 %	8,99 %	0,25 %	-0,25 %	0,02 %	-1,79 %	1,52 %
ASTURIAS	2,16 %	97,84 %	91,89 %	1,63 %	4,32 %	0,05 %	-0,05 %	0,96 %	-2,40 %	1,39 %
BALEARES	2,36 %	97,64 %	88,48 %	8,00 %	1,16 %	0,81 %	-0,81 %	-0,77 %	0,28 %	-0,32 %
CANARIAS	3,64 %	96,36 %	88,14 %	6,58 %	1,64 %	2,64 %	-2,64 %	-0,81 %	-1,78 %	-0,05 %
CANTABRIA	1,70 %	98,30 %	89,84 %	2,08 %	6,38 %	0,43 %	-0,43 %	0,43 %	-1,32 %	0,46 %
CASTILLA Y LEON	1,83 %	98,17 %	92,04 %	3,68 %	2,45 %	0,52 %	-0,52 %	1,30 %	-0,99 %	-0,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,58 %	98,42 %	92,37 %	3,29 %	2,76 %	0,70 %	-0,70 %	0,74 %	0,42 %	-1,86 %
CATALUÑA	3,35 %	96,65 %	87,70 %	5,86 %	3,09 %	1,84 %	-1,84 %	5,04 %	-5,85 %	-1,03 %
COM. MADRID	1,78 %	98,22 %	88,61 %	4,16 %	5,45 %	0,79 %	-0,79 %	-0,55 %	-0,49 %	0,25 %
COM. VALENCIANA	2,56 %	97,44 %	88,13 %	6,30 %	3,01 %	1,12 %	-1,12 %	-1,27 %	1,02 %	-0,87 %
EXTREMADURA	2,08 %	97,92 %	86,84 %	5,89 %	5,19 %	1,12 %	-1,12 %	6,58 %	-5,88 %	-1,82 %
GALICIA	1,45 %	98,55 %	92,15 %	4,01 %	2,39 %	0,22 %	-0,22 %	0,33 %	-0,45 %	-0,10 %
LA RIOJA	0,86 %	99,14 %	88,53 %	5,21 %	5,40 %	-0,89 %	0,89 %	0,38 %	-0,66 %	1,17 %
MURCIA	4,39 %	95,61 %	88,08 %	4,82 %	2,71 %	2,92 %	-2,92 %	-5,65 %	1,18 %	1,55 %
NAVARRA	2,18 %	97,82 %	93,52 %	2,59 %	1,71 %	-0,65 %	0,65 %	1,67 %	-1,75 %	0,73 %
PAIS VASCO	1,81 %	98,19 %	89,93 %	5,22 %	3,04 %	-0,26 %	0,26 %	-0,45 %	-0,81 %	1,52 %
NACIONAL	2,41 %	97,59 %	88,95 %	5,14 %	3,50 %	0,94 %	-0,94 %	0,66 %	-1,35 %	-0,25 %

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)				Variación anual (%)				Números índice
	2009				2009				2009
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	280	282	282	260	-11,67%	-12,15%	-11,04%	-15,31%	95,9
ARAGON	292	291	298	258	-7,59%	-13,39%	-5,70%	-9,47%	100,0
ASTURIAS	307	308	313	280	-4,66%	-4,64%	-4,28%	-7,89%	105,1
BALEARES	271	263	285	200	-12,01%	-11,74%	-9,81%	-30,31%	92,8
CANARIAS	253	229	287	220	-15,67%	-20,49%	-8,89%	-23,88%	86,6
CANTABRIA	295	295	297	263	-5,45%	-5,75%	-5,11%	-8,04%	101,0
CASTILLA Y LEON	291	285	298	262	-6,13%	-9,81%	-3,87%	-10,58%	99,7
CASTILLA-LA MANCHA	299	292	306	275	-10,48%	-14,62%	-8,38%	-10,42%	102,4
CATALUÑA	294	297	295	261	-9,26%	-7,19%	-10,61%	-13,29%	100,7
COM. MADRID	328	320	335	313	-1,80%	-1,84%	-0,59%	-11,08%	112,3
COM. VALENCIANA	287	285	296	246	-9,18%	-11,76%	-7,21%	-13,07%	98,3
EXTREMADURA	313	314	313	277	-7,12%	-6,27%	-7,94%	-15,29%	107,2
GALICIA	308	298	320	223	-6,38%	-7,17%	-5,04%	-25,91%	105,5
LA RIOJA	291	312	293	228	-6,43%	-1,89%	-6,69%	-18,86%	99,7
MURCIA	273	269	280	254	-11,94%	-11,51%	-11,39%	-13,01%	93,5
NAVARRA	310	286	319	310	-7,46%	-12,27%	-7,80%	-3,73%	106,2
PAIS VASCO	304	292	309	300	-7,88%	-9,32%	-8,04%	-6,83%	104,1
NACIONAL	292	288	300	264	-9,03%	-9,72%	-7,41%	-12,87%	100,0

Duración media nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2009					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	254	280	166	238	126	147
ARAGON	270	292	169	282	95	123
ASTURIAS	290	307	189	318	94	133
BALEARES	252	271	152	265	148	154
CANARIAS	235	253	147	250	130	119
CANTABRIA	290	295	175	307	195	136
CASTILLA Y LEON	266	291	156	276	141	141
CASTILLA-LA MANCHA	262	299	167	285	109	139
CATALUÑA	275	294	176	281	125	145
COM. MADRID	309	328	161	268	158	120
COM. VALENCIANA	262	287	182	244	118	138
EXTREMADURA	281	313	158	307	144	154
GALICIA	293	308	179	318	127	138
LA RIOJA	265	291	152	253	116	179
MURCIA	247	273	158	242	132	124
NAVARRA	282	310	174	322	148	136
PAIS VASCO	281	304	147	284	145	117
NACIONAL	269	292	167	269	126	138

Duración media nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2009					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	-13,90%	-11,67%	-13,99%	-15,90%	-17,11%	-11,98%
ARAGON	-10,30%	-7,59%	-15,92%	-10,48%	-14,41%	-29,71%
ASTURIAS	-5,23%	-4,66%	6,18%	-3,05%	-25,98%	-15,82%
BALEARES	-14,58%	-12,01%	-21,65%	-13,96%	-10,30%	-1,91%
CANARIAS	-16,07%	-15,67%	-11,98%	-8,09%	-26,55%	-9,85%
CANTABRIA	-4,61%	-5,45%	-12,94%	0,00%	-8,45%	-12,82%
CASTILLA Y LEON	-9,52%	-6,13%	-17,46%	-9,51%	-22,95%	-6,62%
CASTILLA-LA MANCHA	-13,82%	-10,48%	-20,48%	-12,04%	-30,57%	-16,27%
CATALUÑA	-12,42%	-9,26%	-6,38%	-18,31%	-27,33%	-9,38%
COM. MADRID	8,04%	5,81%	-13,44%	7,63%	9,72%	-19,46%
COM. VALENCIANA	-12,37%	-9,18%	-10,34%	-20,00%	-14,49%	-19,77%
EXTREMADURA	-11,91%	-7,12%	-22,93%	-11,01%	-24,21%	-13,97%
GALICIA	-5,18%	-6,38%	-7,25%	-0,31%	-15,89%	-2,13%
LA RIOJA	-16,14%	-12,87%	-19,15%	-8,66%	-43,14%	14,74%
MURCIA	-18,21%	-18,51%	-21,78%	-12,00%	-26,67%	-29,55%
NAVARRA	-7,54%	-6,06%	-5,43%	17,09%	-19,13%	-6,85%
PAIS VASCO	-4,10%	-2,25%	-31,31%	-1,05%	-17,14%	-28,22%
NACIONAL	-10,93%	-9,03%	-13,02%	-10,63%	-21,74%	-15,34%

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2009			2009	
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	4,45 %	620,21	36,75 %	-18,87%	-12,04 %
ARAGON	4,23 %	648,48	36,33 %	-14,42%	-7,25 %
ASTURIAS	4,21 %	584,11	32,06 %	-14,15%	-7,35 %
BALEARES	4,48 %	791,18	45,48 %	-19,12%	-13,87 %
CANARIAS	4,32 %	545,50	35,32 %	-23,95%	-13,88 %
CANTABRIA	4,14 %	608,80	36,36 %	-13,58%	-7,81 %
CASTILLA Y LEON	4,17 %	613,02	36,27 %	-12,37%	-7,28 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,11 %	568,72	34,73 %	-19,94%	-11,55 %
CATALUÑA	4,52 %	767,50	39,13 %	-22,38%	-13,72 %
COM. MADRID	3,77 %	960,26	44,82 %	-19,76%	-12,99 %
COM. VALENCIANA	4,51 %	571,36	34,95 %	-24,19%	-13,74 %
EXTREMADURA	4,21 %	495,00	32,51 %	-11,55%	-6,75 %
GALICIA	4,34 %	569,31	35,80 %	-9,55%	-6,70 %
LA RIOJA	4,19 %	659,31	38,54 %	-8,81%	-6,56 %
MURCIA	4,68 %	528,05	32,46 %	-24,36%	-14,76 %
NAVARRA	3,70 %	624,63	32,37 %	-19,85%	-8,77 %
PAIS VASCO	3,69 %	754,65	35,33 %	-21,34%	-11,78 %
NACIONAL	4,29 %	671,21	36,60 %	-19,09%	-11,06 %

VII. 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 haya constituido 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 una de las recopilaciones sistemáticas de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas por instituciones públicas o 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 inmobiliarias (compraventas) 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, 1.074 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles (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".

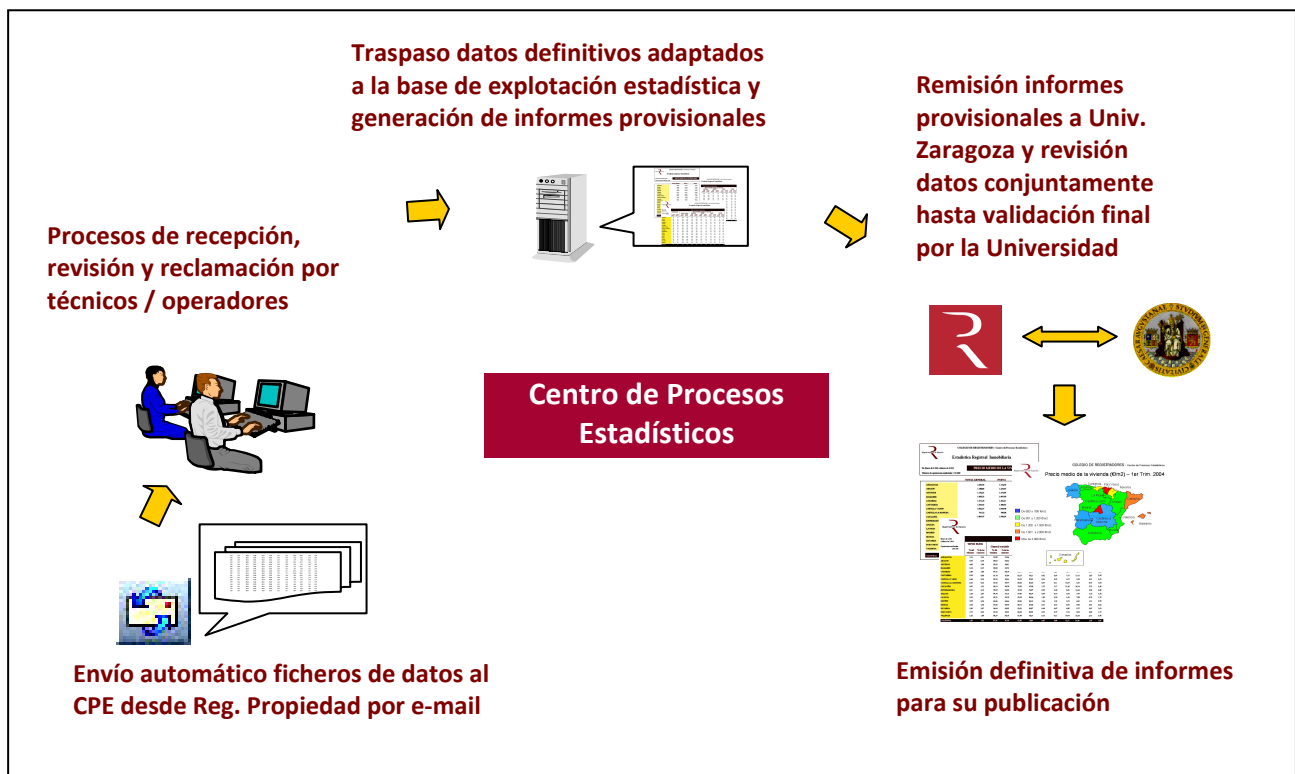
3.2. Datos de referencia

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, Otros).
- **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 en los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria, 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: INE, 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.