

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2010



**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.

Coautores Índice precio de la vivienda:

Dr. Manuel Salvador Figueras.

Dra. Pilar Gargallo Valero.

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. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	19
1.1. Descripción	19
1.2. Metodología	20
1.2.1. Marco básico	20
1.2.2. Metodología estadística	20
1.2.3. Ilustración gráfica	23
1.3. Resultados	24
2. Número de compraventas de vivienda registradas	27
2.1. Descripción	27
2.2. Resultados	28
2.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	28
2.2.2. Provincias	36
3. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	44
3.1. Significado	44
3.2. Resultados	44
3.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	44
3.2.2. Pisos según superficie media	49
4. Superficie media de vivienda registrada (m²)	53
4.1. Significado	53
4.2. Resultados	53
5. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	58
5.1. Significado	58
5.2. Resultados	58
6. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	64
6.1. Significado	64
6.2. Resultados	64
IV. MERCADO HIPOTECARIO	69
7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	71
7.1. Significado	71
7.2. Resultados	71
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	77
8.1. Significado	77
8.2. Resultados	77
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	81
9.1. Significado	81
9.2. Resultados	81
10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	91
10.1. Significado	91
10.2. Resultados	91
11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	99
11.1. Significado	99
11.2. Resultados	99
12. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	106
12.1. Significado	106

12.2. Resultados	106
13. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	113
13.1. Significado	113
13.2. Resultados	113
14. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	116
14.1. Significado	116
14.2. Resultados	116
15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	123
15.1. Significado	123
15.2. Resultados	123
16. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	128
16.1. Significado	128
16.2. Resultados	128
V. CONCLUSIONES	137
VI. TABLAS DE RESULTADOS	143
VII. METODOLOGÍA	159
1. Objetivos	159
2. Límites de la información disponible	160
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	161
3.1. Tamaño muestral	161
3.2. Datos de referencia	161
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	164
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	164

I. INTRODUCCIÓN

El Anuario 2010 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 2010 mantiene la distinción de ediciones anteriores entre, por un lado, variables del Mercado Inmobiliario, y, por otro lado, variables del Mercado Hipotecario. De las dieciséis variables objeto de desarrollo, seis corresponden al Mercado Inmobiliario y diez al Mercado Hipotecario.

La novedad este año viene dada por la incorporación de la variable *Precio de la vivienda* (apartado 1). Como variable en sí no representa una novedad, pero sí metodológicamente ya que se aplica la metodología de ventas repetidas Case&Shiller.

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 2010 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 2010, 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 ocho 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 las variables nacionalidad en las compraventas de vivienda y precio de la vivienda que únicamente presentan resultados para el total nacional.

Con todo ello se pretende que, tal y como viene siendo tradicional tras acumular siete ediciones consecutivas, el Anuario 2010 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 del Mercado Hipotecario simplemente queda desear que la aportación del Anuario 2010 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.

La progresiva incorporación de variables como número de compraventas, nacionalidad del comprador, periodo medio de posesión o índice de precio de la vivienda de ventas repetidas ha sido en algunos casos fruto de la atención a diferentes sugerencias particulares e institucionales. En cada caso el Colegio de Registradores ha atendido la petición, realizando el correspondiente esfuerzo de captación, procesamiento y análisis de los respectivos datos. Esta forma de entender la información ha fortalecido año a año el valor de la publicación.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

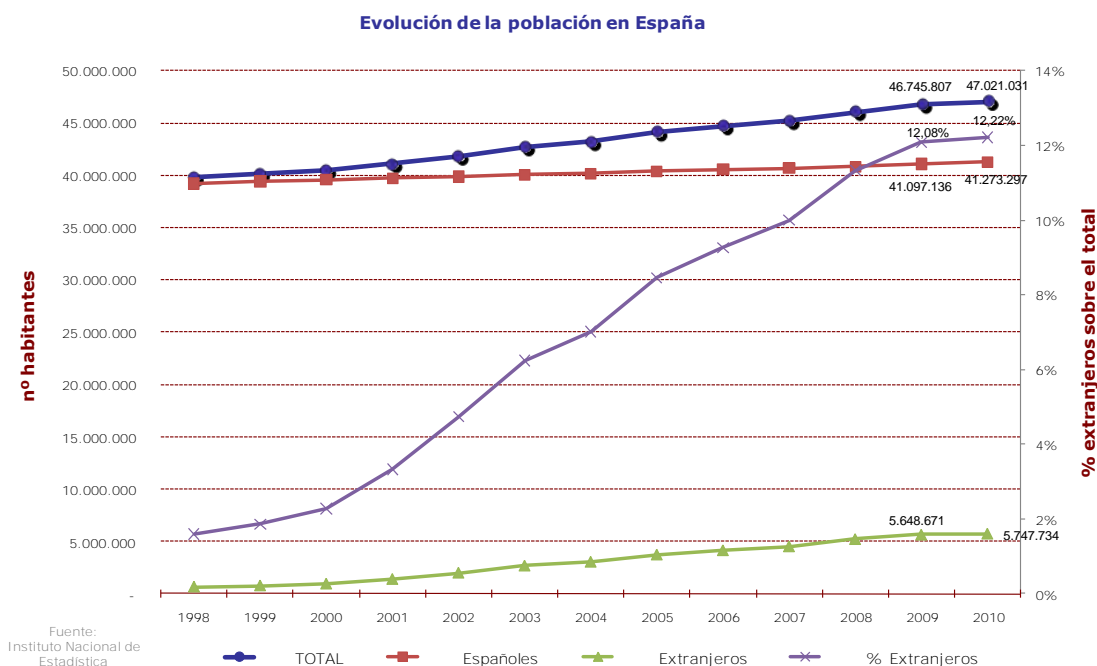
El año 2010 ha presentado un comportamiento relativamente asimétrico por lo que respecta al mercado inmobiliario y el mercado hipotecario español. Por un lado, las compraventas de vivienda, después de cinco años consecutivos de descensos, han paralizado su proceso de ajuste, dando lugar a un ligero crecimiento con respecto al año 2009. Sin embargo, otras importantes variables del mercado inmobiliario e hipotecario han proseguido su ritmo descendente.

El Anuario 2010 muestra el discurrir del amplio abanico de variables del mercado inmobiliario e hipotecario, con especial detenimiento en el comportamiento del año último año. Su análisis permitirá contar con una mejor percepción de la situación, evolución y perspectivas de ambos mercados.

Junto a este conjunto informativo, tal y como se viene realizando los últimos años en esta publicación, se incorpora este apartado de Contexto Económico con el objetivo de conocer el comportamiento de variables con incidencia en el mercado inmobiliario e hipotecario, pero que no son objeto de elaboración y procesamiento por parte del Colegio de Registradores. Con todo ello se pretende contar con una mejor visión de conjunto.

La estructura de variables externas objeto de análisis se mantienen con respecto al año precedente. Para ello se desagrega entre variables con incidencia en la demanda de vivienda (población, empleo, salarios, tipos de interés, accesibilidad y expectativas) y variables con incidencia en la oferta de vivienda (expectativas del promotor –visados-, stock de vivienda, innovación inmobiliaria, estructura de costes, gestión inmobiliaria, financiación). A continuación se aborda sintéticamente el comportamiento de cada una de ellas.

La **población** es una variable especialmente relevante en la demanda de vivienda en la medida que una parte importante de la misma se realiza desde la perspectiva de las necesidades de vivienda como bien de uso. Desde este punto de vista es la evolución de la población la que determina una proporción significativa de la demanda. El crecimiento de la demanda de vivienda en un periodo expansivo de la población es un claro reflejo de esta vinculación. Si adicionalmente se tienen en cuenta las características del crecimiento poblacional, que en España fue como consecuencia del incremento de la población extranjera residente, con unas necesidades evidentes de vivienda, queda explicado parte del fenómeno expansivo del ciclo alcista.



El gráfico muestra perfectamente esta circunstancia, con un incremento de la población asentada fundamentalmente en el crecimiento de la población extranjera, pasando de representar el 1,60% en

1998 al 12,22% en 2010. El incremento poblacional en dicho periodo ha sido de 7.168.380 personas, de las cuales 5.110.649 han sido extranjeros, es decir, el 71,29% del crecimiento poblacional.

El traslado de un país a otro supone una necesidad de vivienda directa, a diferencia del crecimiento de población a través de la natalidad. Esta circunstancia generó una intensa presión sobre la demanda de vivienda, ya fuese a través del alquiler o a través de la propiedad. En las primeras fases se generalizó el arrendamiento, dando lugar con posterioridad a una demanda en propiedad como consecuencia de la evolución favorable de la economía. En la coyuntura actual se ha retomado la vía del alquiler de forma preferencial. Tanto la demanda en propiedad como en alquiler constituyen importantes factores dinamizadores del mercado inmobiliario.

Este hecho se trasladó al mercado inmobiliario, con el correspondiente efecto intensificador de la demanda durante el ciclo alcista, que puede considerarse hasta finales del año 2006. Los siguientes años estuvieron acompañados, tal y como se podrá comprobar más adelante con el desarrollo de otras variables, por importantes dificultades económicas, especialmente intensas en el caso de la población extranjera, por lo que el incremento poblacional ha tendido a minorarse significativamente, siendo previsible una reducción del peso relativo de población extranjera, lo que sin duda supone un freno a la demanda de vivienda por el lado del factor demográfico.

En el apartado de *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* (apartado 5) se podrá comprobar la importante reducción del número de compras de vivienda por parte de extranjeros durante los tres 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, se compraba en la misma proporción que los ciudadanos españoles.

En todo caso, no ha sido el único factor a considerar, pero sí un factor de especial relevancia a tener en cuenta en los correspondientes desarrollos de la nueva oferta inmobiliaria, para los cuales faltó un cierto análisis demográfico ya que resulta evidente que la nueva oferta inmobiliaria no puede desarrollarse al margen de la evolución de la población.

La demanda de vivienda como consecuencia del aumento de la población se deriva del incremento en la formación de hogares. Pero sin duda esa demanda debe tener presente factores adicionales a la configuración de un hogar, como es el hecho de encontrarse en situación de **empleo**, de forma que pueda afrontarse económicamente los compromisos derivados del arrendamiento o financiación de la vivienda.

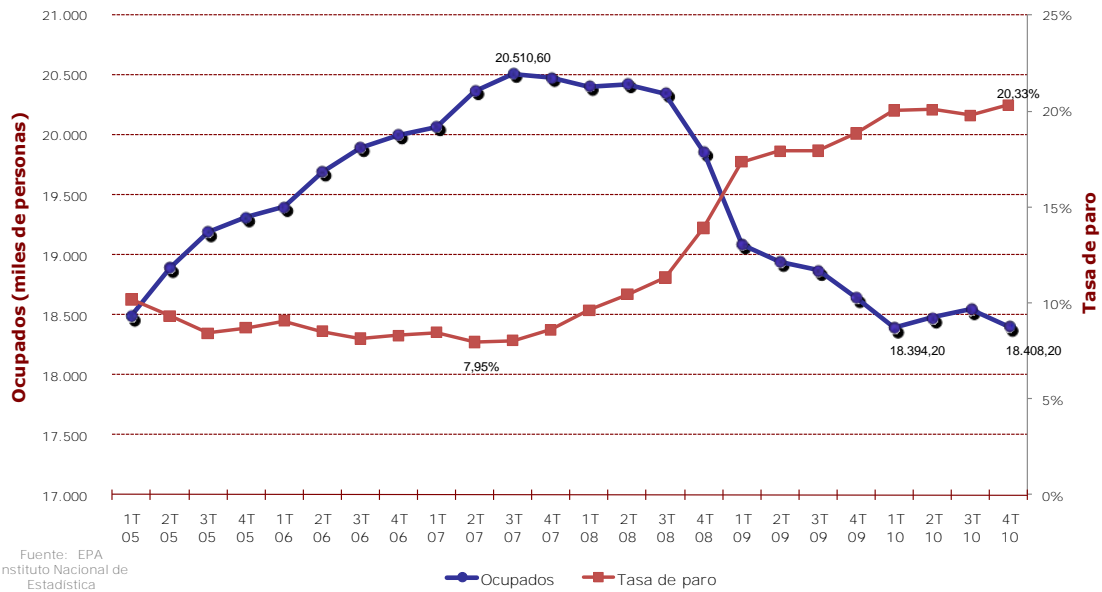
Esta variable ha presentado una especial correlación con el comportamiento del ciclo inmobiliario, en la medida que bajas tasas de desempleo han correspondido a periodos de alta demanda de vivienda y viceversa. Así, el periodo 2003-2007 se caracterizó por tasas de desempleo especialmente bajas para la estructura económica española, llegando incluso a alcanzar un tasa por debajo de 8% (2007). Desde entonces, coincidiendo con el cambio del ciclo inmobiliario, se ha venido produciendo un intenso deterioro en esta variable, alcanzando tasas de desempleo por encima del 20% a finales del 2010.

Con estos niveles de desempleo una parte importante de la sociedad española no puede afrontar la compra de una vivienda y, en muchos casos, a pesar de poder afrontar esta posibilidad, la incertidumbre económica lleva a la paralización de este tipo de decisiones.

Sin duda se trata de uno de los mayores enemigos para el mercado inmobiliario ya que difícilmente se puede plantear una reactivación de la mayor parte de sectores de dicho mercado sin una reactivación del empleo. En esta coyuntura la demanda de vivienda se circunscribe prácticamente en exclusiva a personas con capacidad adquisitiva y/o acceso al crédito. A lo largo del Anuario 2010 se podrá constatar esta circunstancia a través de diversas variables, como el incremento de la superficie media de vivienda transferida, que claramente constatan el mayor dinamismo relativo en el segmento medio-alto del mercado inmobiliario. El resultado de todo ello es el hecho de contar con una demanda de vivienda anual que difícilmente puede superar las 400.000, frente al más del millón de 2006.

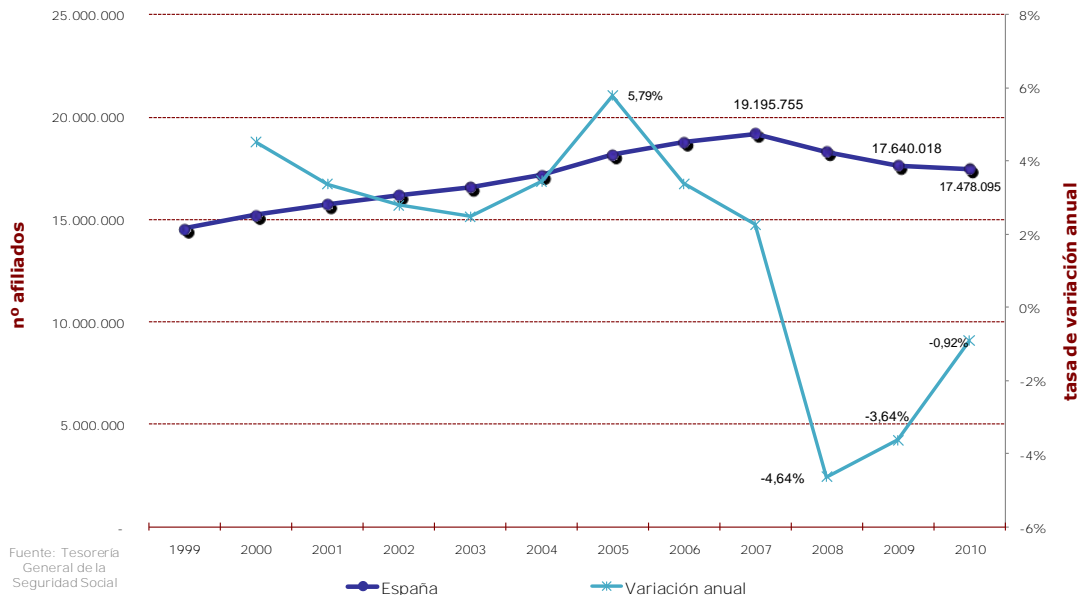
Las previsiones en esta variable no son favorables a corto plazo, aunque sí podrían serlo a medio plazo. Las estimaciones de diversos organismos mantienen una previsión para 2011 próxima al 20%, por lo que resulta improbable una reactivación de la demanda de vivienda por esta vía.

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



La Afiliación a la Seguridad Social es la variable que, junto la Encuesta de Población Activa (EPA), permite contar con una adecuada percepción de la evolución del empleo. Los resultados han mostrado un comportamiento similar a la EPA, aunque con un menor grado de intensidad tanto en el ciclo alcista como bajista.

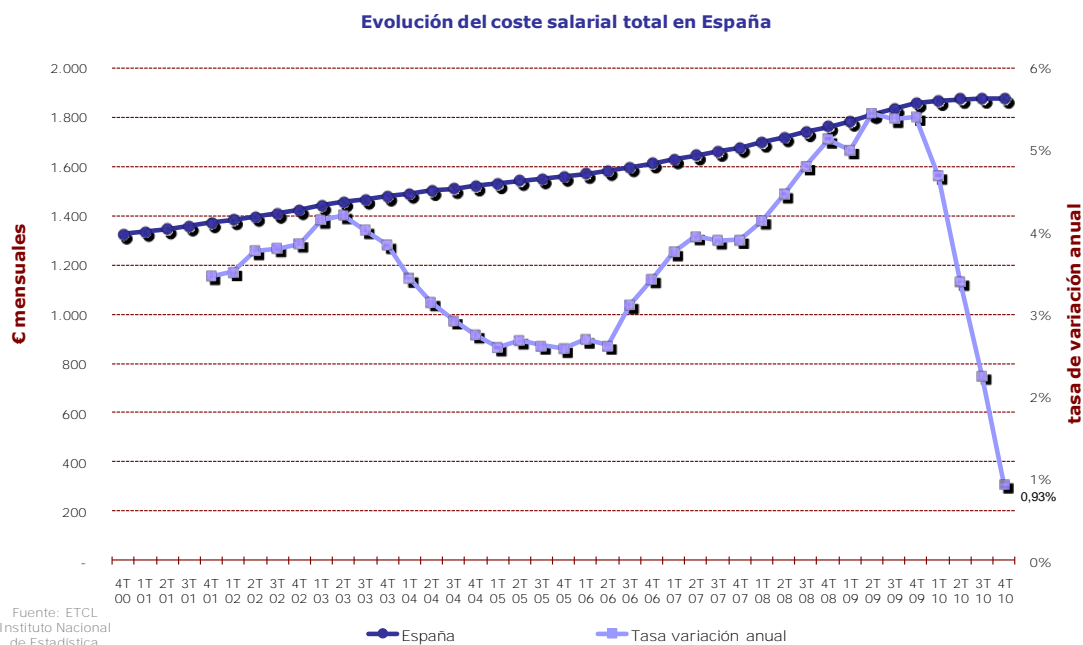
Afiliados a la Seguridad Social en España (última día del periodo)



El ciclo alcista llega igualmente hasta el año 2007, con tasas de crecimiento en la afiliación durante todos los años, superando los diecinueve millones de afiliados. Por el contrario, los tres últimos años han presentado reducciones interanuales, siendo especialmente intensa en 2008 (-4,64%). El lado positivo de estos descensos es el hecho de que los mismos se han ido moderando con el paso del tiempo, cerrando el último año con un descenso del -0,92%. De hecho es previsible que a corto plazo se pueda alcanzar un cierto grado de estabilidad, pudiendo dar lugar incluso a un ligero crecimiento de la afiliación. En todo caso se trata de cuantías muy bajas como para esperar algún efecto favorable sobre el mercado inmobiliario.

En la demanda de vivienda, además del incremento de la población, la formación de hogares y el aumento del empleo, es necesario contar con unas adecuadas **condiciones salariales**. Tal y como podrá comprobarse en el análisis de los indicadores de accesibilidad (apartado 16) las condiciones de acceso a la compra de vivienda son especialmente favorables, situándose por primera vez desde la elaboración de la serie por debajo del famoso “un tercio de renta” destinado al pago de la financiación hipotecaria.

El descenso del precio de la vivienda y su efecto sobre el endeudamiento hipotecario por vivienda, junto a los extraordinariamente bajos tipos de interés (apartado 12), acompañados de un nuevo alargamiento de los plazos de contratación (apartado 13), ha llevado a un escenario especialmente favorable de la accesibilidad. Sin embargo, este escenario se mantiene favorable únicamente en aquellos casos de estabilidad laboral, tal y como se ha comentado anteriormente, lo que restringe notablemente el desarrollo potencial del mercado.



Centrándose exclusivamente en la evolución de los salarios a través del análisis de los resultados de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral¹ se comprueba cómo el comportamiento ha sido muy favorable durante la mayor parte del periodo informativo, con incrementos superiores al 3% en la mayoría de los casos. Sin embargo, esta evolución ha sufrido un brusco cambio durante el año 2010, fruto del intenso ajuste económico por el que se está atravesando, dando lugar como una de las consecuencias a una importante moderación salarial. De hecho el año 2010 ha cerrado con el incremento salarial interanual más bajo de toda la serie (0,93%), frente al 5,4% con el que se cerró 2009. Sin duda es el cambio de tendencia más intenso que ha vivido esta variable, dando lugar a un significativo deterioro.

Durante el año 2011 es previsible que se mantenga esta tendencia de corrección salarial, siendo una variable más con un comportamiento desfavorable con respecto al mercado inmobiliario. De hecho, la comparación con la inflación llevó a que a finales de 2010 ya se contase con variaciones negativas de la renta disponible neta, intensificándose esta circunstancia en los primeros meses de 2011.

En todo caso, la tendencia a la reducción del precio de la vivienda mantiene un escenario positivo desde el punto de vista de la accesibilidad tal y como podrá comprobarse en el apartado 16, aunque con una proximidad a la estabilización de resultados como consecuencia del agotamiento de la mayoría de los factores que han llevado a un comportamiento favorable de esta variable, especialmente los tipos de interés.

¹ La variable considerada ha sido el coste salarial total y la correspondiente tasa de variación anual, calculada a través de un proceso de desestacionalización.

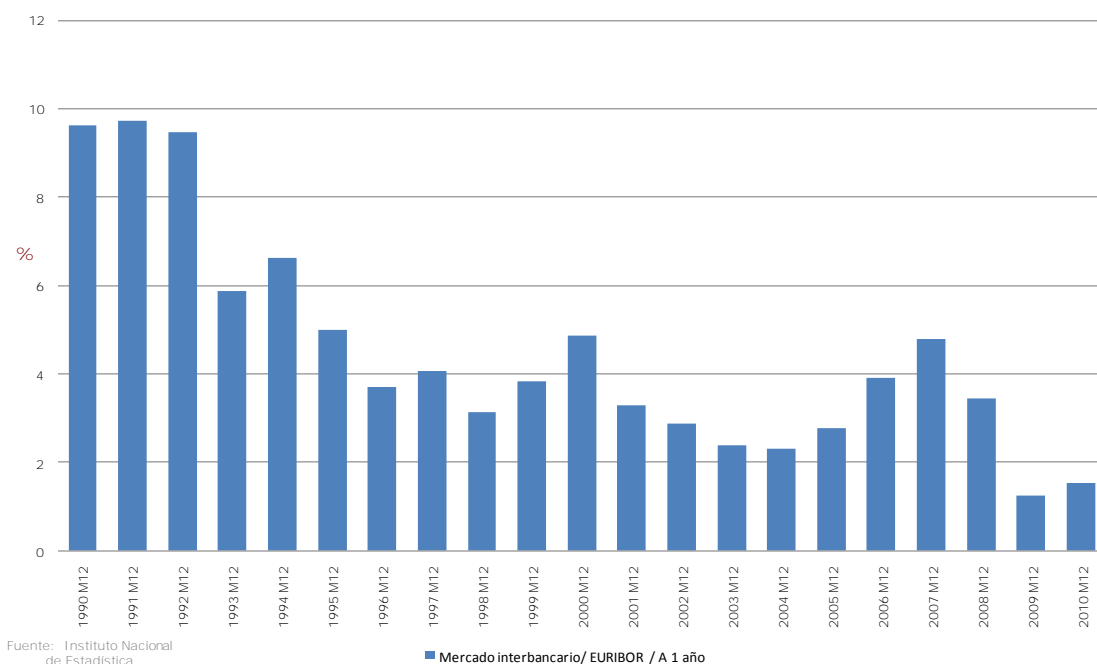
La evolución económica hace poco previsible un escenario positivo de los salarios a corto plazo, estimando una evolución desfavorable en la medida que en términos medios se contará en 2011 con mínimos crecimientos salariales o incluso ligeros descensos, dando lugar a una minimización del efecto positivo de esta variable en los indicadores de accesibilidad con respecto al comportamiento de años precedentes o incluso a un deterioro de la misma.

Además de los salarios una variable con especial relevancia en la determinación de las condiciones de acceso son los **tipos de interés**. Tal y como se podrá comprobar (apartado 12) la gran mayoría de los nuevos contratados hipotecarios se han venido formalizando a tipo de interés variable, y alrededor de 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 determinadas fases del ciclo inmobiliario esta variable se ha considerado especialmente relevante (2006) en el devenir de la demanda de vivienda. En la actualidad su relevancia es menor a la que ostentaba en el ciclo alcista, pero sin duda debe ser tenida en consideración dada su importante incidencia sobre la accesibilidad.

Los últimos años se ha contado con unos tipos de interés especialmente atractivos. Sin embargo, no resulta una casualidad el hecho de que el final del ciclo alcista coincidiese con un proceso de intensa reactivación del EURIBOR.

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



El año 2010 ha presentado unos tipos de interés históricamente bajos, que sin duda han favorecido la ligera reactivación de las compraventas de vivienda del último año. Sin embargo, las previsiones no son tan positivas en la medida que el final de año ya ha presentado un proceso de constante crecimiento del EURIBOR, situación que se ha venido repitiendo durante lo que se lleva de año 2011.

El aumento de la inflación y la reactivación de determinadas economías europeas están llevando a unas primeras estimaciones de aumento de tipos de interés, lo que sin duda se trasladará al comportamiento del EURIBOR, que de hecho ya viene anticipando dicha circunstancia. El efecto que sobre el mercado inmobiliario puede tener este hecho es de una minoración de la demanda en la medida que las dificultades para hacer frente al pago de la financiación hipotecaria se incrementan, excluyendo a un mayor volumen de potenciales demandantes.

En todo caso es previsible que la tendencia alcista no presente variaciones relevantes en términos absolutos con respecto a las cuantías actuales, aunque en términos relativos sí que pueden ser significativas dada la escasa cuantía de los mínimos alcanzados.

Tradicionalmente los tipos de interés, tal y como se ha indicado, han sido una variable con especial incidencia en el comportamiento del mercado inmobiliario en la medida que la mayor parte de las compraventas tienen asociada una financiación hipotecaria. Sin embargo, esta variable suele estar acompañada por otro tipo de variables, que finalmente dan lugar a su correspondiente efecto sobre la **accesibilidad**.

De hecho esta variable sintetiza el comportamiento de un grupo especialmente relevante de variables que llevan a su determinación. Sería el caso, por un lado, del endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación, que son los que llevan a la determinación de la cuota hipotecaria. Y, por otro lado, los salarios, que ya han sido analizados anteriormente. El cociente de la cuota hipotecaria y el coste salarial es la magnitud que es objeto de seguimiento en la Estadística Registral Inmobiliaria como indicador de accesibilidad (apartado 16).

La evolución de la accesibilidad tiene un efecto especialmente relevante sobre la demanda de vivienda. En este punto el mercado se encuentra con una evolución especialmente favorable ya que los indicadores de accesibilidad vienen marcando los niveles mínimos de la serie trimestre tras trimestre. El motivo es el comportamiento de las variables indicadas que llevan a su determinación (endeudamiento hipotecario, tipos de interés, plazos de contratación y salarios).

Sin embargo, el comportamiento favorable en estas variables está presentando claras muestras de agotamiento, dando lugar ya en el último trimestre del año a mejoras escasamente significativas. Es más, existe el riesgo de contar con un deterioro de la accesibilidad como consecuencia del incremento de los tipos de interés de contratación. El único factor favorable puede ser el mantenimiento del ritmo descendente del precio de la vivienda, dando lugar a una minoración del endeudamiento hipotecario por vivienda.

En consecuencia, previsiblemente la accesibilidad dejará de jugar un papel significativamente favorable durante el año 2011, aunque tampoco resulta previsible un deterioro relevante de la misma, manteniéndose en niveles próximos a los actuales, que son los más bajos desde la elaboración de la serie.

En todo caso, como se ha señalado anteriormente, el problema viene por el lado del empleo, en la medida que un porcentaje importante de población no puede beneficiarse de esta situación de los indicadores de accesibilidad.

El conjunto de variables de demanda analizadas hasta ahora son variables con una influencia en la demanda fundamentalmente desde la perspectiva del usuario. Sin embargo, en el mercado inmobiliario español, junto al usuario, tradicionalmente, ha estado presente el inversor, además con un peso especialmente relevante en las fases alcistas del ciclo inmobiliario. Este agente toma sus decisiones fundamentalmente en función de las **expectativas**. Estas expectativas se sintetizan en la previsión con respecto al comportamiento del precio de la vivienda.

Actualmente las expectativas no son favorables con respecto al precio de la vivienda. De hecho es previsible una continuidad de los descensos, por lo que globalmente no resulta previsible un incremento de la demanda de vivienda por la incorporación del inversor.

En todo caso, la estratificación del mercado inmobiliario está llevando a que en determinados ámbitos geográficos y tipologías de bienes inmuebles los precios hayan contado con ajustes significativos, dando entrada a inversores. Sin embargo, globalmente esta situación no está presente, por lo que la dinamización resulta relativa.

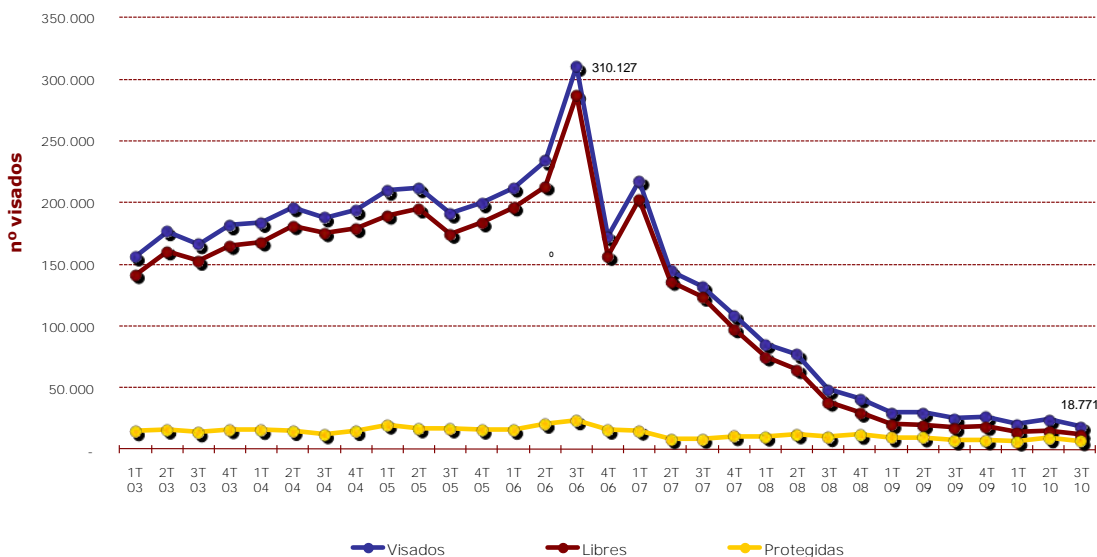
Estas variables son las que, a priori, pueden considerarse que presentan una mayor incidencia en la demanda de vivienda. Junto a ellas existen otras que podrían catalogarse como menores, pero que en momentos puntuales pueden contar con una especial relevancia. Un ejemplo es la fiscalidad inmobiliaria, que durante el año 2010 ha contado con una incidencia significativa, provocando un "efecto adelanto de compraventas" por los cambios de tratamiento del IRPF y del IVA. De hecho el incremento de las compraventas de 2010 con respecto a 2009 puede achacarse en gran parte a este hecho.

Otras variables a considerar de naturaleza económica son los aspectos regulatorios del arrendamiento de viviendas, la situación del sector financiero, la evolución económica general... Junto a estas debe tenerse en cuenta factores sociales como la concepción social de la vivienda tras la experiencia del mayor cambio de ciclo, especialmente por el cambio de atributos asignados al mercado de la vivienda tras la mayor reducción de precios de la reciente historia económica.

Desde el lado de la oferta el peso de las variables a considerar se reduce ya que en la fase actual del ciclo inmobiliario es la demanda la que marca la pauta. A pesar de ello la oferta inmobiliaria puede presentar su correspondiente influencia y puede resultar determinante en la reconfiguración del nuevo mercado inmobiliario, en la medida que las reglas de funcionamiento se han visto modificadas notablemente.

Una de las variables especialmente relevante desde el lado de la oferta es la evolución del flujo de nueva vivienda disponible en el mercado, cuantificada a través de los **visados de vivienda**. Esta incorporación de vivienda al mercado muestra las mayores o menores expectativas del oferente de vivienda nueva, es decir, las perspectivas del promotor. Este agente tiene una especial relevancia en el mercado ya que es el que tiene que intentar captar la previsible evolución del mercado con mayor grado de precisión dado el efecto económico de sus decisiones.

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



De este modo, una estimación de una mayor demanda futura de vivienda conllevará un incremento del número de visados y al contrario. Observando la serie de evolución trimestral de visados desde el primer trimestre de 2003 hasta el tercer trimestre de 2010 (último dato publicado por el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España) se comprueba el espectacular descenso que se ha producido desde los niveles máximos alcanzados en 2006 (efecto alcista en el tercer trimestre del año 2006 como consecuencia de la aprobación del Código Técnico de Edificación), con más de 200.000 visados trimestrales en varios trimestres de 2005, 2006 e incluso 2007, hasta la situación actual, con 18.771 en el último trimestre, dando lugar a la consecución del mínimo de la serie. Estas cuantías representan alrededor del 10% de la media de visados del ciclo alcista.

De hecho, del conjunto de variables del mercado inmobiliario, posiblemente se trata de la variable que ha contado con un mayor grado de ajuste durante el ciclo bajista. En consecuencia, las expectativas del promotor con respecto a la demanda futura de vivienda se encuentran en sus niveles mínimos, en parte justificadas por el importante stock de vivienda pendiente de venta. A corto y medio plazo no es previsible un cambio de tendencia, con un volumen de visados similar al de 2010 durante los trimestres de 2011.

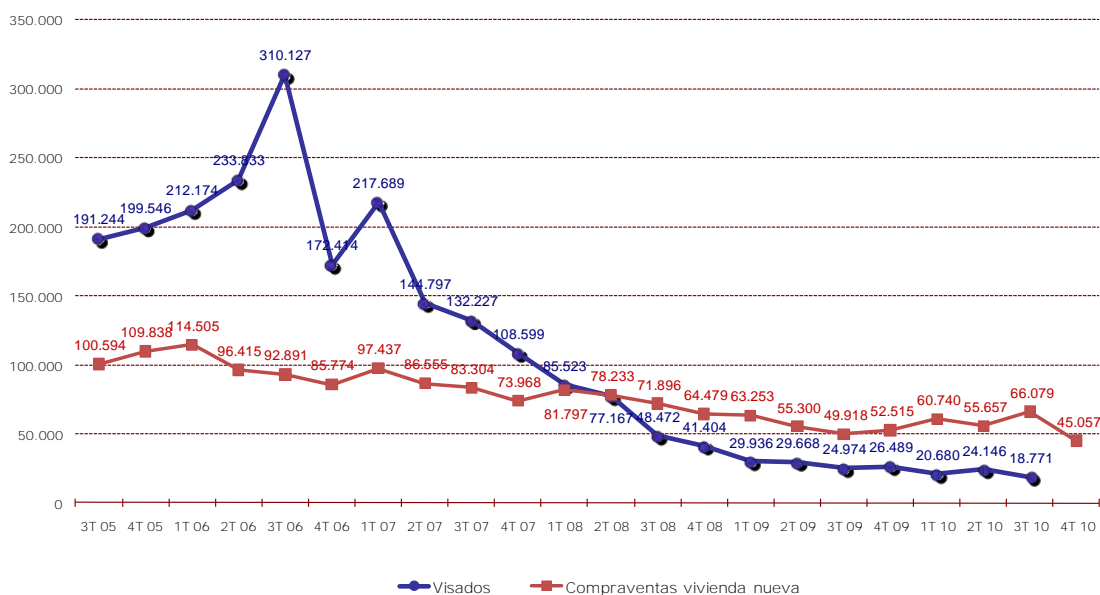
Precisamente el **stock de vivienda** es otras de las variables a tener en consideración desde el lado de la oferta inmobiliaria. Durante los dos últimos años esta magnitud ha contado una especial dedicación por parte del sector, situándose como uno de los principales problemas, fundamentalmente desde la perspectiva de las entidades financiadoras del crédito inmobiliario.

Las estimaciones al respecto han sido variadas, no existiendo un consenso en su cuantificación. En la Estadística Registral Inmobiliaria se ha seguido un procedimiento indirecto que pretende conocer, más que su cuantificación, su configuración y evolución. Para ello se viene comparando la evolución de los visados de vivienda nueva y las compraventas registradas de vivienda nueva. Debe tenerse en cuenta que existe un desfase temporal entre el visado de una vivienda nueva y su compraventa, así como que no todo lo que se ha visado se ha iniciado. A pesar de ello esta comparación permite tener una adecuada perspectiva del grado de generación de stock de vivienda nueva pendiente de venta.

El grado de agotamiento del stock puede proporcionar un cierto horizonte temporal del final del ciclo bajista en la medida que difícilmente se puede esperar una recuperación del sector hasta que no se complete esta circunstancia.

El siguiente gráfico muestra la evolución de ambas magnitudes desde el tercer trimestre del año 2005 hasta el cuarto trimestre del año 2010. En dicho gráfico se puede comprobar el ritmo de generación de stock durante el ciclo alcista, con un ritmo de visados de vivienda nueva tradicionalmente por encima de las 190.000 viviendas trimestrales, 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.

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



Desde mediados del año 2007 se viene produciendo un importante ajuste del número de visados de vivienda, identificando claramente un punto de corte en el segundo trimestre del año 2008 con respecto a las compraventas de vivienda nueva ya que es a partir de entonces cuando la demanda de vivienda nueva supera al número de visados, por lo que, a priori, sería el momento a partir del cual podría hablarse de reducción del stock de vivienda, asumiendo, tal y como se ha indicado, el correspondiente desfase temporal entre el visado y la compraventa.

De este modo, tal y como muestra el gráfico, se acumulan dos años y medio prácticamente de reducción de stock, aunque a un ritmo más moderado que el diferencial generado en el ciclo alcista, por lo que el periodo para la eliminación del stock será superior al de su generación. En todo caso, la evolución es favorable en la medida que con el paso de los trimestres el diferencial entre compraventas y visados es cada vez mayor a favor de las compraventas, llegando incluso en algunos trimestres a triplicar las compraventas a los visados.

Sin duda una reactivación de la demanda de vivienda nueva sería el factor más favorable para la reducción del stock, aunque tal y como se ha venido describiendo con respecto a las variables de demanda, resulta difícil que esta circunstancia se presente de forma diferente a la tendencia actual.

Junto a estas variables, desde el lado de la oferta inmobiliaria un factor especialmente relevante será la **innovación inmobiliaria**. De hecho ya está jugando un destacado papel en determinados ámbitos geográficos, en los que la oferta inmobiliaria se ha ido agotando.

En la fase de expansión del mercado inmobiliario prácticamente cualquier tipo de oferta inmobiliaria era atendida por la demanda, siendo habitual la compra de vivienda en las fases iniciales de promoción. En este contexto la innovación era prácticamente innecesaria. Cualquier tipología de vivienda era susceptible de ser vendida.

Con el cambio de ciclo las distintas tipologías de demandantes han cambiado su forma de actuar en el mercado. El demandante-inversor no está interesado en entrar en el mercado. En cuanto al demandante-usuario el devenir económico ha creado claramente una segmentación en esta tipología. Por un lado el demandante-usuario en desempleo o con empleo, pero inestabilidad laboral. En este caso la demanda de vivienda generalmente no es viable como consecuencia de la evolución económica y las dificultades de acceso al crédito. Por otro lado estarían los demandantes-usuarios con empleo y estabilidad laboral, en cuyo caso las condiciones de acceso al crédito y las condiciones de accesibilidad favorecen un mayor interés por la demanda de vivienda.

Algunas de las variables objeto de desarrollo a lo largo de Anuario verifican cómo efectivamente esta última tipología de demandante es prácticamente la única presente en el mercado inmobiliario actual. Esta tipología de demandante cuenta como variables de decisión fundamentales a la hora de afrontar la compra de una vivienda aquellas asociadas al uso de la misma. En este escenario la innovación inmobiliaria resulta especialmente relevante para que un potencial demandante acceda a la compra de una vivienda ya que puede encontrarse con una vivienda con una características más ajustadas a sus necesidades que las que configuran el stock de vivienda, elaboradas con carácter general para un demandante general que sin notables dificultades afrontaba la decisión de compra.

Con el cambio de escenario la salida natural del promotor inmobiliario puede encauzarse por esta vía, aunque con una dimensión global mucho más reducida. De este modo ya se van contemplando importantes avances dentro de este campo en no pocas promociones inmobiliarias que van saliendo al mercado y que cuentan con un atractivo desde el punto de vista de la demanda superior al de la tradicional promoción inmobiliaria. La incorporación de valores añadidos como las nuevas tecnologías, la gestión de la vivienda a través de la red, la consecución de nuevos servicios, la incorporación de importantes factores bioclimáticos que minimicen los costes energéticos a lo largo de la vida útil de la vivienda, la potenciación de la arquitectura interior, las estructuras flexibles, los servicios comunes asociados a la propiedad...

En definitiva la consideración de un número relevante de nuevos valores añadidos sobre los que es necesario trabajar para la consecución no sólo de una ventaja competitiva en el sector si no la propia viabilidad de las nuevas promociones inmobiliarias. El efecto indirecto de esta vía de actuación será el mayor grado de obsolescencia de las promociones terminadas pendientes de venta, en la medida que compiten con productos finales más ajustados a las necesidades del demandante actual, cuya voluntad de compra puede asentarse en el cambio de la concepción de vivienda a la que puede optar frente a la estructura clásica de su residencia actual. En este caso el precio es uno de los escasos componentes con los que puede competir el stock frente a la nueva oferta, asumiendo igualmente que la estructura de costes seguramente será inferior en el producto de mejor calidad.

Precisamente este es otro de los factores sobre los que debe hacerse especial incidencia desde el punto de vista de la oferta, como es el hecho de la distinta **estructura de costes** de la oferta inmobiliaria en el tiempo. Los factores productivos del ciclo inmobiliario también han sufrido un intenso grado de ajuste con la minoración de la demanda de vivienda. La totalidad de factores productivos han reducido sus costes, en algunos casos de forma especialmente intensa: precio del suelo, de las materias primas, de la mano de obra... En consecuencia, el coste del producto final puede contar con una importante ventaja competitiva en costes, además de con una mayor carga de innovación inmobiliaria, lo que supone un doble atractivo en aquellos casos en los que se estén en disposición de afrontar nuevos proyectos.

Un aspecto que desde el lado de la oferta ya se resaltó en el Anuario 2009 fue el cambio del modelo inmobiliario en un determinado volumen de promociones inmobiliarias. Sin embargo, a lo largo del año 2010 no se ha percibido el cambio indicado, a diferencia de los dos factores citados con anterioridad. Tal y como se indicaba se trata de pasar de un modelo de producción-venta a un modelo de producción-gestión/venta. La concepción clásica de producción-venta está presentando grandes dificultades, en muchos casos por problemas de financiación y demanda. La **gestión inmobiliaria** puede solventar parte de estos problemas, ya que el promotor se implica en la gestión posterior del inmueble, 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 y con la incorporación del factor rentabilidad del propietario a través de la citada gestión.

Finalmente, desde el lado de la oferta en la actual coyuntura inmobiliaria un aspecto de especial relevancia es la **financiación inmobiliaria**. Dentro de las fórmulas buscadas para sortear el problema de liquidez del sistema destacan las de coparticipación en los riesgos de la promoción inmobiliaria, con el resurgimiento de fórmulas prácticamente olvidadas. El promotor y el propietario se ven en la necesidad de sustituir parte del papel tradicionalmente asumido por las entidades financieras. Este hecho supone contar con una fuerte capitalización para poder afrontar nuevos proyectos, lo que está redimensionando el sector. De este modo únicamente quedan las grandes promotoras y las fórmulas mixtas de coparticipación de riesgos, generalmente de escaso tamaño a través de proyectos próximos a la autopromoción. Esta estructura de promoción inmobiliaria, abocada a un tamaño residual con respecto a la estructura tradicional, tenderá a mantenerse hasta que no exista un papel activo del sistema financiero en el mercado inmobiliario.

Todo este conjunto de factores dibujan un panorama para el mercado inmobiliario español caracterizado por la incertidumbre. La disponibilidad de información del mercado puede paliar parte de dicha incertidumbre, que es precisamente lo que se pretende a través de la información disponible en el Anuario 2010 de la Estadística Registral Inmobiliaria.

III. MERCADO INMOBILIARIO

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

- Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas.
- 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 la mayoría de las variables la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, con las excepciones del número de compraventas de vivienda, cuyos resultados van ser proporcionados adicionalmente por provincias, y el índice de precio de la vivienda de ventas repetidas 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:

- **Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas:**
 - Vivienda general y total nacional.
- **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 40 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 40 m² y 60 m² (%).
 - Pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² (%).
 - Pisos con superficie superior a 80 m² (%).
- **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 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
- **Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión:**
 - Según superficie:
 - Superficie inferior a 40 m².
 - Superficie entre 40 m² y 60 m².
 - Superficie entre 60 m² y 80 m².
 - Superficie entre 80 m² y 100 m².
 - Superficie superior a 100 m².
 - 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. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas

1.1. Descripción

La existencia de un índice que analice la evolución del precio de la vivienda genera múltiples beneficios para la economía de un país. Además de medir la percepción de la riqueza por parte de los agentes económicos (efecto riqueza), permite la predicción e identificación del comportamiento del mercado inmobiliario.

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, lleva ocho años presentando los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria, en la que inicialmente se obtenían resultados de precio medio de la vivienda calculados con precios medios.

Sin embargo, existen dudas acerca de la fiabilidad de las estadísticas de precios medios de la vivienda como consecuencia, fundamentalmente, de la heterogeneidad de los bienes transmitidos en periodos distintos, que son objeto de comparación (localización, superficie, tipología...). Estos interrogantes se acentúan cuando existe un cambio de ciclo, con una segmentación de la tipología de viviendas objeto de transmisión entre periodos que son comparados para obtener la evolución del precio de la vivienda, que pueden dar lugar a importantes inconsistencias en los resultados.

Debido a la especial relevancia económica y social de los precios de vivienda, parece necesario encontrar indicadores más fiables que intenten mejorar las estadísticas existentes hasta la fecha y, en este sentido, se viene trabajando desde hace varios años. Sin duda, uno de sus principales objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria es intentar alcanzar el mayor y mejor volumen informativo posible sobre el mercado inmobiliario, tratando de aportar en sus anuarios aspectos novedosos no publicados hasta la fecha.

En esta ocasión (Anuario 2010), con el asesoramiento científico del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, se presenta como novedad el procedimiento estadístico y los resultados numéricos y gráficos de un índice de precios de vivienda alternativo que solventa los inconvenientes anteriormente mencionados utilizando la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por **Case y Shiller** (1987², 1989³) de enorme reconocimiento internacional.

Este índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que hayan sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios que no controlan por la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo, la publicación de resultados del índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone, no sólo una novedad, sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda. No obstante, y como viene siendo habitual en el desarrollo de las diversas publicaciones de la Estadística Registral Inmobiliaria, este Anuario 2010 supone una primera aportación metodológica abierta a cualquier tipo de contribución que redunde en la mejora de la propia estadística.

De hecho, el planteamiento propuesto en esta primera presentación de resultados muestra distintas alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

² Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. *New England Economic Review*, 45-56.

³ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. *The American Economic Review*, 79, 125-137.

1.2. Metodología

1.2.1. Marco básico

Los **datos** procesados corresponden a 143.505 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo e inscritos en los Registros de la Propiedad, manteniendo así la homogeneidad del bien y eliminando las limitaciones que por este hecho presentan las estadísticas de precios medios.

El **objetivo** es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente (a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas) los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda.

El **ámbito geográfico** considerado inicialmente en la elaboración del índice ha sido el total nacional, valorándose en un futuro la posible elaboración de índices por comunidades autónomas.

La **periodicidad** inicial en la publicación del índice es anual, aunque la generación de resultados es trimestral. En la actualidad se está trabajando para que a corto plazo se pueda publicar trimestralmente.

Las **tipologías** de viviendas procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad.

El **periodo base** considerado ha sido el primer trimestre de 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre de 1995 y el periodo final el cuarto trimestre de 2010, aunque este último dato debe tomarse con carácter provisional.

Dentro de las diversas **verificaciones** aplicadas a los datos está la comprobación de la superficie de la vivienda objeto de transmisión en dos momentos distintos del tiempo y que en ambos casos el título de adquisición sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además distintos factores de **exclusión**. Concretamente los siguientes:

- Compraventas de vivienda nueva ya que no tienen compraventa anterior.
- Compraventas con distancia temporal inferior a seis meses.
- Compraventas con precios por metro cuadrado por debajo de los 300 €/m² y por encima de los 18.000 €/m².
- Títulos de adquisición distintos a compraventa: donaciones, permutas, herencias y otros.

1.2.2. Metodología estadística

Con carácter general se han analizado cuatro metodologías:

- Dos propuestas por **Calhoun** (1996⁴).
- Dos suavizaciones de las anteriores calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (**loess**).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos

⁴ Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

de gran relevancia en las fases primarias de generación de resultados en las que se cuenta con un menor número de datos. Las mejoras implementadas por el Colegio de Registradores están permitiendo un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que a corto plazo es previsible que no sea necesario aplicar suavizaciones. No obstante, se presentan los resultados de ambas series para un mayor conocimiento de los resultados obtenidos en cada caso.

1.2.2.1 Planteamiento y modelo

Sean N transacciones de vivienda llevadas a cabo en un periodo de tiempo {0,..., T} de forma que cada vivienda se ha transferido dos veces en dicho periodo.

Por tanto, para cada vivienda i se dispone de información de dos precios p_{i,t_i} y p_{i,s_i} y donde $0 \leq s_i < t_i \leq T$; $i=1, \dots, N$ y siendo $p_{i,t}$ precio de la transacción i-ésima en el periodo t.

El modelo que utilizamos para elaborar el índice es el propuesto en Calhoun (1996) y viene dado por las ecuaciones

$$Y_i = \log \left(\frac{p_{i,t_i}}{p_{i,s_i}} \right) = \beta_{t_i} - \beta_{s_i} + H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i} \quad i=1, \dots, N \tag{1}$$

donde:

β_t es el logaritmo del índice de precio de mercado en el periodo t (2)

$\{H_{i,t}; t \in [0, T]\}$ es un proceso de difusión gaussiano tal que

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N \left(A \left(t_i - s_i \right) + B \left(t_i - s_i \right) \right) \tag{3}$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$ ruido blanco gaussiano de forma que:

$$\varepsilon_{i,t} \sim N(0, C) \text{ son independientes } \forall i = 1, \dots, N \text{ y } t = 1, \dots, T \tag{4}$$

Supondremos, además y sin pérdida de generalidad, que el periodo base es t=0 y tomaremos, por razones de identificabilidad, $\beta_0 = 0$.

Definiendo los vectores y matrices siguientes:

$y = (Y_i; i=1, \dots, N)'$

$x = (x_{ij})$ matriz NxT tal que $x_{ij} = 1$ si $t_i = j$; $x_{ij} = -1$ si $s_i = j$; 0 en otro caso

$\beta = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$

$v = (H_{i,t_i} - H_{i,s_i} + \varepsilon_{i,t_i} - \varepsilon_{i,s_i}; i=1, \dots, N)'$

entonces (1) se puede escribir como

$$y = x\beta + v \text{ con } v \sim N_n \left(0, \Omega \right) \text{ con } \Omega = \text{diag} \left(A \left(t_i - s_i \right) + B \left(t_i - s_i \right) + 2C \right) \tag{5}$$

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de β basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

Paso 0: Poner $\hat{\beta}^{(0)} = (X^{(0)})^{-1} Y^{(0)}$. Calcular $v^{(0)} = Y - X \hat{\beta}^{(0)}$. Poner $A^{(0)} = B^{(0)} = 0$, $C^{(0)} = \frac{1}{2N} \sum_{i=1}^N \left(\varepsilon_i^{(0)} \right)^2$.

Poner s=1 y fijar el nivel de tolerancia máxima $Tol_{max} > 0^5$ que determina la convergencia del proceso de estimación.

Paso 1: Determinar $(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)})$ tales que $\ell(A^{(s)}, B^{(s)}, C^{(s)}) = \min_{(A,B,C)} \{ \ell(A,B,C) \}$ donde

⁵ En nuestro caso hemos tomado $Tol_{max} = 0,0001$

$$\ell(A,B,C) = \sum_{i=1}^N \left\{ \log \left(A \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right)^2 + B \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right) + 2C \right) + \frac{p_i^{(s-1)}}{A \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right)^2 + B \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right) + 2C} \right\}$$

es el logaritmo de la función de verosimilitud del modelo (1).

Calcular $\Omega^{(s)} = \text{diag}(A^{(s)} \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right)^2 + B^{(s)} \left(\frac{p_i - s_i}{p_i} \right) + 2C^{(s)})$

Paso 2: Calcular $\hat{\beta}^{(s)} = \left(X' \Omega^{(s)} X \right)^{-1} \left(X' \Omega^{(s)} Y \right)$

Paso 3: Si $\max\{|A^{(s)} - A^{(s-1)}|, |B^{(s)} - B^{(s-1)}|, |C^{(s)} - C^{(s-1)}|\} \leq \text{ToI}_{\max}$, parar. En caso contrario poner $s = s+1$ e ir al paso 1.

Tras la aplicación recursiva de estos 3 pasos se obtienen los estimadores $\hat{\beta}, \hat{A}, \hat{B}$ y \hat{C} , de β, A, B y C .

1.2.2.3 Cálculo de índices

Finalmente, para estimar los índices de precios se utiliza uno de los 4 procedimientos siguientes:

a) Índice aritmético:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp \left(\hat{\beta}_t \right)$

b) Índice geométrico:

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{\text{geométrico},t} = 100 \exp \left(\hat{\beta}_t + \frac{1}{2} a_t \right)$ con $a_t = \hat{A}t^2 + \hat{B}t$

c) Índice aritmético suavizado

Es una suavización del índice aritmético definido en a) que se aplica con el fin de disminuir la influencia ejercida por atípicos en la estimación del índice b_t . Dicha suavización se obtiene mediante una regresión localmente ponderada de $I_{\text{aritmético},t}$ sobre el tiempo t . Para ello se calculan, para cada periodo de tiempo t , los valores \hat{m}_t y \hat{n}_t tales que:

$$\sum_{h=-2}^2 w_{t+h} \left(I_{\text{aritmético},t+h} - \hat{n}_t - \hat{m}_t(t+h) \right)^2 = \min_{m,n \in \mathbb{R}} \sum_{h=-2}^2 w_{t+h} \left(I_{\text{aritmético},t+h} - n - m(t+h) \right)^2$$

donde $w_{t+h} = \left(1 - \frac{|h|^3}{2} \right)$ $h=-2,-1,0,1,2$. El valor del índice suavizado viene dado por

$$I_{\text{aritmético suavizado},t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$$

d) Índice geométrico suavizado:

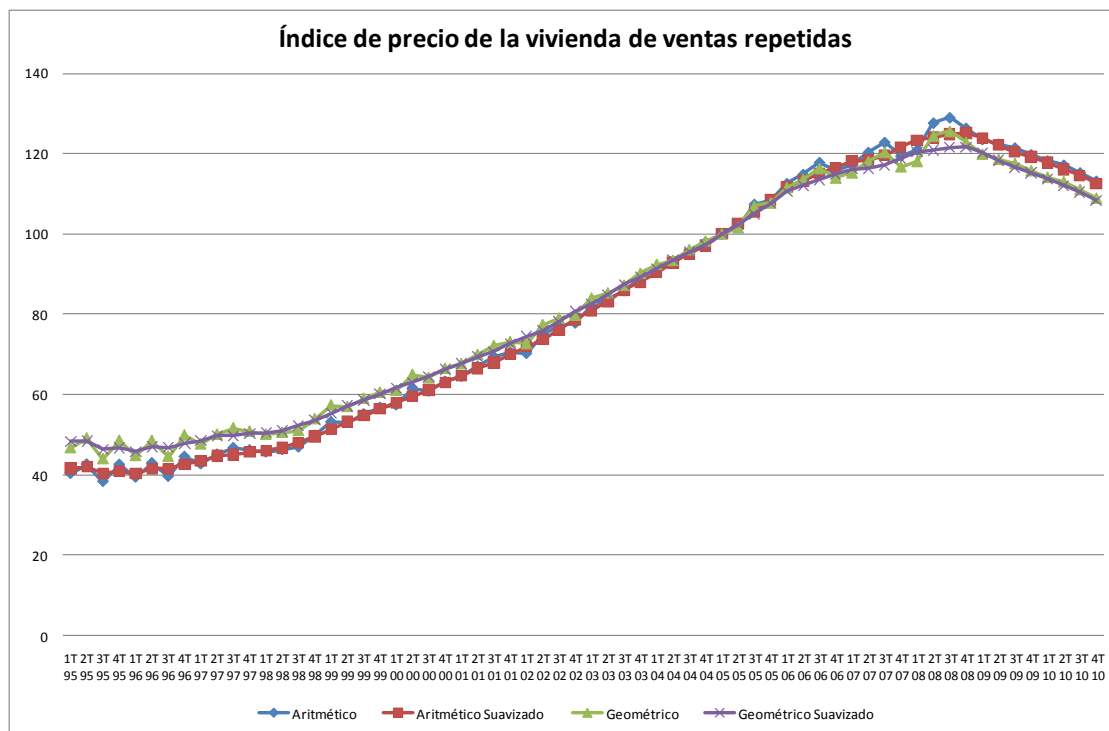
Es una suavización análoga a la c) del índice geométrico definido en b).

1.2.3. Ilustración gráfica

En este apartado se presentan gráficamente los índices de precio de vivienda de ventas repetidas obtenidos con las distintas alternativas metodológicas descritas en el apartado 1.2.2. El periodo abarca desde el primer trimestre de 1995 hasta el cuarto trimestre de 2010, tomando como periodo base el primer trimestre de 2005.

Globalmente, en la siguiente figura se aprecia una evolución similar en los resultados de las cuatro series de índices. Se observa también que la aplicación de técnicas de suavización permite, por un lado, afinar la evolución estimada del índice en periodos que presentan un menor número de compraventas para la consecución de resultados fiables (ver, por ejemplo, el periodo comprendido entre el primer trimestre de 1995 y el cuarto trimestre de 1997) y, por el otro, disminuir la influencia de datos atípicos en la estimación del índice (ver, por ejemplo, el periodo comprendido entre el tercer trimestre de 2004 al cuarto trimestre de 2008) dando lugar a una mejor representación de la evolución de los precios de la vivienda en esos casos puntuales.

Como ya se ha comentado anteriormente, se espera que el crecimiento exponencial en la captación de datos por parte del Colegio de Registradores haga innecesaria la utilización de estos criterios de suavización en futuras publicaciones de los valores de este índice.



1.3. Resultados

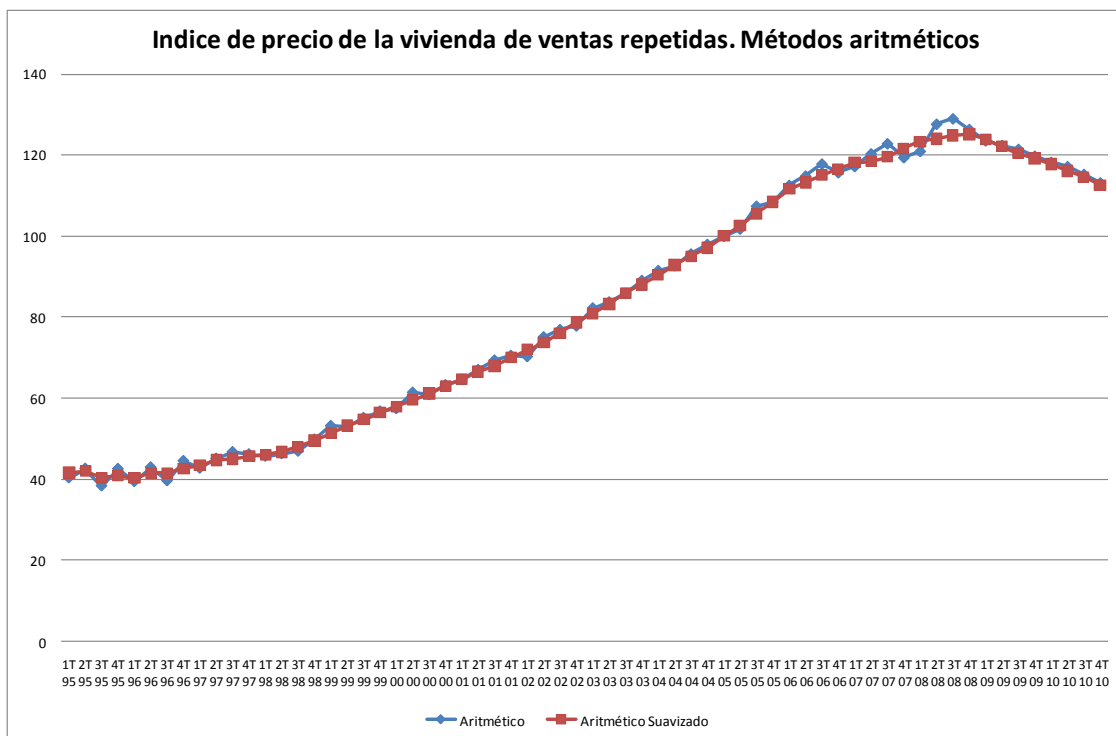
En este apartado se muestra la tabla de resultados del Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas desde el periodo base (primer trimestre de 2005) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2010) así como una figura que presenta, de forma gráfica, dichos valores.

Los índices se han calculado utilizando las estimaciones correspondientes al procedimiento aritmético que, en simulaciones hechas con el modelo de Calhoun (1996), han demostrado ser la alternativa metodológica con mejor comportamiento en este periodo. Debe advertirse que el último dato (cuarto trimestre de 2010) debe considerarse como dato avanzado provisional en la medida que el número de compraventas recibidas en los Registros de la Propiedad al cierre del periodo de elaboración de la estadística es inferior, lógicamente, a trimestres anteriores. Esta circunstancia se producirá siempre con el último trimestre, por lo que este último dato deberá considerarse como dato avanzado.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético	Aritmético suavizado
Periodo		
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	101,78	102,57
3T 2005	107,40	105,47
4T 2005	108,48	108,43
1T 2006	112,56	111,63
2T 2006	114,86	113,29
3T 2006	117,86	115,03
4T 2006	115,72	116,58
1T 2007	117,25	118,18
2T 2007	120,37	118,49
3T 2007	122,88	119,54
4T 2007	119,44	121,62
1T 2008	120,99	123,35
2T 2008	127,71	124,05
3T 2008	129,06	124,88
4T 2008	126,42	125,17
1T 2009	123,61	123,93
2T 2009	122,42	122,09
3T 2009	121,49	120,47
4T 2009	119,80	119,19
1T 2010	118,25	117,77
2T 2010	117,20	116,12
3T 2010	115,28	114,60
4T 2010	113,18	112,57

Conviene hacer notar que estos índices son una primera publicación de resultados que no deben considerarse como definitivos. La técnica de ventas repetidas permite que cada compraventa actual informe sobre el comportamiento del precio desde la compraventa actual hasta la compraventa pasada. Es decir, las compraventas actuales ayudan a explicar el comportamiento del precio de la vivienda en el pasado. En consecuencia, cuando se concrete la publicación sistemática de la serie será cuando se definan los periodos de corte que permitan identificar como definitivos los índices publicados.

Del análisis numérico y gráfico se distinguen las siguientes cuatro etapas en el comportamiento del precio de la vivienda.



Etapas:
Etapas 1: Comienzos de 1995 hasta mediados de 1997

Este periodo comienza con un ligero descenso de precios para, posteriormente, pasar a una cierta estabilidad. Las distintas estadísticas de precios publicadas hasta ese momento habían reflejado un cierto grado de estabilidad o incluso reducción de precios durante el periodo 1993-1996. La fase final de este pequeño ciclo queda representada en esta serie, mostrando efectivamente esa circunstancia, con ligeros descensos de precios en 1995 y comienzos de 1996, pasando a alcanzar mínimos incrementos el resto del año 1996 y la primera mitad de 1997.

Etapas 2: Mediados de 1997 hasta finales de 2006

A mediados del año 1997 se sitúa el inicio de un largo ciclo alcista que se prolonga hasta aproximadamente el año 2007. Fueron alrededor de diez años de crecimiento de precios que, sin embargo, atravesó por distintas subetapas que describimos a continuación.

- a) **Mediados de 1997 hasta finales de 1998.** Este periodo se caracteriza por un crecimiento del precio de la vivienda, pero con tasas comparativamente bajas, generalmente por debajo del 1% trimestral, llevando a incrementos interanuales por debajo del 4%.
- b) **Comienzos de 1999 hasta finales de 2002.** Estos tres años se caracterizan por un mayor crecimiento del precio de la vivienda que los precedentes, con tasas trimestrales generalmente entre el 1% y el 2%, que llevan a tasas interanuales de crecimiento del precio de la vivienda generalmente entre el 6% y el 8%.
- c) **Comienzos de 2003 hasta finales de 2006.** En este periodo se observan los crecimientos interanuales de precios más intensos, generalmente entre el 8% y el 13%, alcanzando el pico máximo a mediados de 2006 con el 13,06%.

Etapas 3: Comienzos de 2007 hasta mediados de 2008

Esta etapa podría catalogarse como la de mayor incertidumbre con respecto al comportamiento del precio de la vivienda. Los resultados muestran un mantenimiento de la tendencia alcista, aunque con tasas de crecimiento mucho menos intensas que en periodos precedentes. Eran los años en los que se hacía referencia a la “suave ralentización del precio de la vivienda”. Las sensaciones del mercado llevaban a un descenso del precio de la vivienda mucho más intenso de lo que a priori mostraban las

estadísticas. El hecho de que se estuvieran escriturando y registrando compraventas de vivienda nueva acordadas “sobre plano” a lo largo de la fase alcista del ciclo con mayor intensidad en el crecimiento de los precios, estaba generando este contrasentido. Aunque esta circunstancia no tiene por qué venir reflejada en el índice de precios de viviendas repetidas debido a que está basado únicamente en compraventas de vivienda usada, la serie de índices refleja variaciones de precios generalmente próximos al 1% trimestral.

Etapas 4: Mediados de 2008 hasta finales de 2010

El inicio del ciclo bajista, en el que actualmente estamos inmersos, parece comenzar en este último periodo en el cual la constante ha sido la reducción de precios de la vivienda. Con carácter general, la intensidad de las reducciones a lo largo de este periodo ha sido relativamente similar, con descensos de precios trimestrales generalmente entre el -1% y el -2,5%. El mayor descenso interanual se alcanzó al final del tercer trimestre de 2009 (-7,57%), cerrando el año 2010 con una disminución de precios del -6,62%. Tomando la evolución desde el punto más alto (mediados de 2008) hasta el cierre del año 2010 se obtiene que la reducción de precios acumulada durante dicho periodo (dos años y medio) ha sido del -15,87%.

2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1. Descripción

El apartado *Número de compraventas de vivienda registradas* recoge la cuantificación del 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 la 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 la 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 2010.

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.

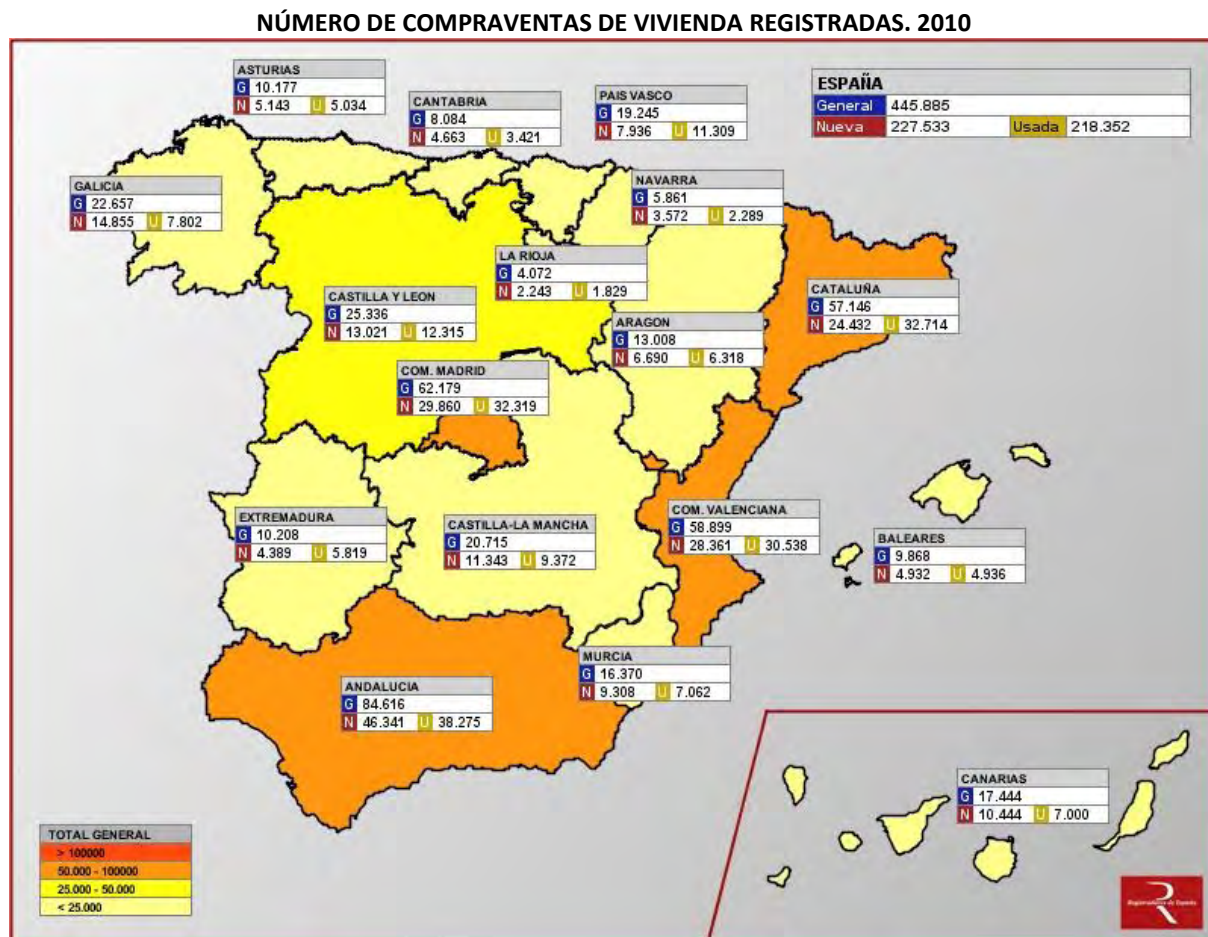
Durante los años 2007 y 2008, dada la cercanía con respecto al mayor periodo de iniciación de vivienda, las compraventas de vivienda nueva podían reflejar cierto grado de distorsión al incluir acuerdos de compraventa correspondientes al ciclo alcista. El distanciamiento con respecto al ciclo alcista 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 desde el año 2009 en adelante.

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.

2.2. Resultados

2.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Los resultados de compraventas de vivienda del año 2010 para cada una de las comunidades autónomas 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 2010 para el total nacional y el conjunto de viviendas han sido de 445.885, lo que representa un ligero repunte con respecto al año 2009, en el que se registraron 423.114 compraventas de vivienda. Este resultado supone, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución, romper con la tendencia de los cuatro años precedentes, en los que año tras año se reducía el número de compraventas, en algunos periodos con especial intensidad.

Del total de compraventas, 227.533 han correspondido a compraventas de vivienda nueva y 218.352 a compraventas de vivienda usada, lo que supone una reducción del número de compraventas en vivienda nueva con respecto al año 2009, en el que se alcanzaron las 231.859 compraventas de vivienda nueva, pero un significativo incremento en vivienda usada ya que en el año 2009 se registraron 191.255 compraventas.

Por tercer 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, siendo especialmente relevante en el último año el incremento de compraventas de vivienda usada.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera suelen ser las que presentan un mayor número de compraventas de vivienda, tal y como muestra la distinta intensidad de colores del mapa. De este modo, como comunidades autónomas con más de 50.000 compraventas de vivienda anuales están Andalucía, que es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 84.616 (89.814 en el año 2009), seguida de la Comunidad de Madrid con 62.179 (53.545), Comunidad Valenciana con 58.899 (54.760) y Cataluña con 57.146 (46.991).

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 La Rioja con 4.072 (5.068 en el año 2009), Navarra con 5.861 (5.048), Cantabria con 8.084 (7.982) y Baleares con 9.868 (8.379).

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 (46.341), seguida de Comunidad de Madrid (29.860), Comunidad Valenciana (28.361) y Cataluña (24.432). En vivienda usada Andalucía vuelve a ser la comunidad autónoma con mayor número de compraventas de vivienda (38.275), seguida de Cataluña (32.714), Comunidad de Madrid (32.319) y Comunidad Valenciana (30.538).

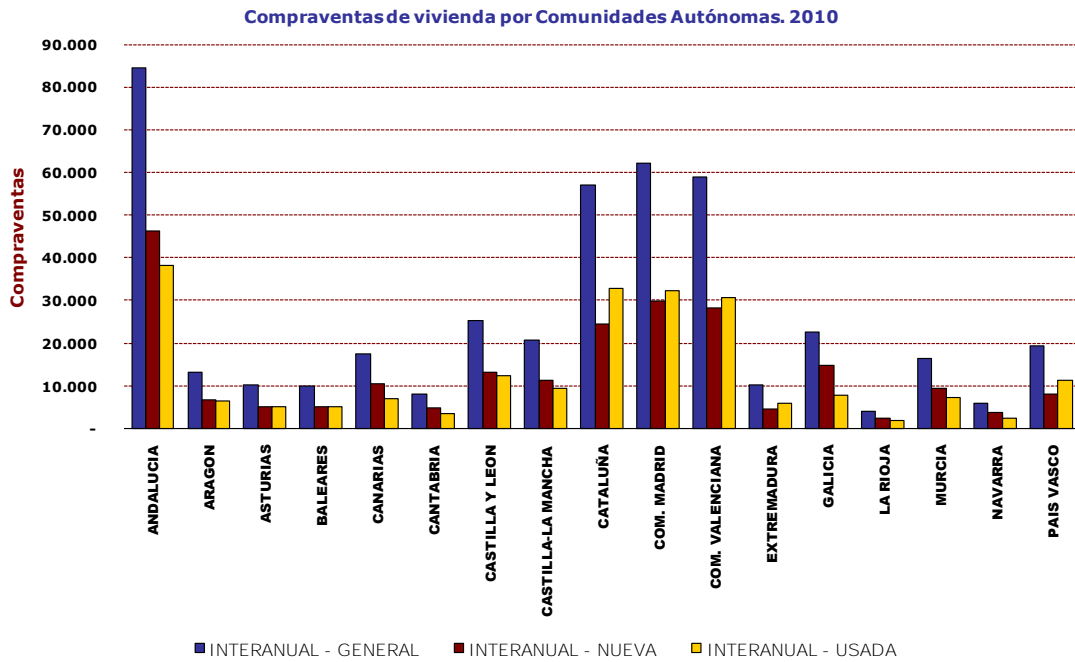
La siguiente tabla posiciona a cada comunidad autónoma ya que proporciona la cuota de mercado de cada una de ellas por lo que respecta al volumen de compraventas de vivienda.

La mayor cuota de mercado la ostenta Andalucía con el 18,98% (21,23% en el año 2009), seguida de Comunidad de Madrid con el 13,95% (12,65%), Comunidad Valenciana con el 13,21% (12,94%) y Cataluña con el 12,82% (11,11%), 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 son La Rioja con un 0,91% (1,20% en el año 2009), Navarra con 1,31% (1,19%), Cantabria con 1,81% (1,89%) y Baleares con el 2,21% (1,98%). La distinción entre vivienda nueva y usada aporta conclusiones similares.

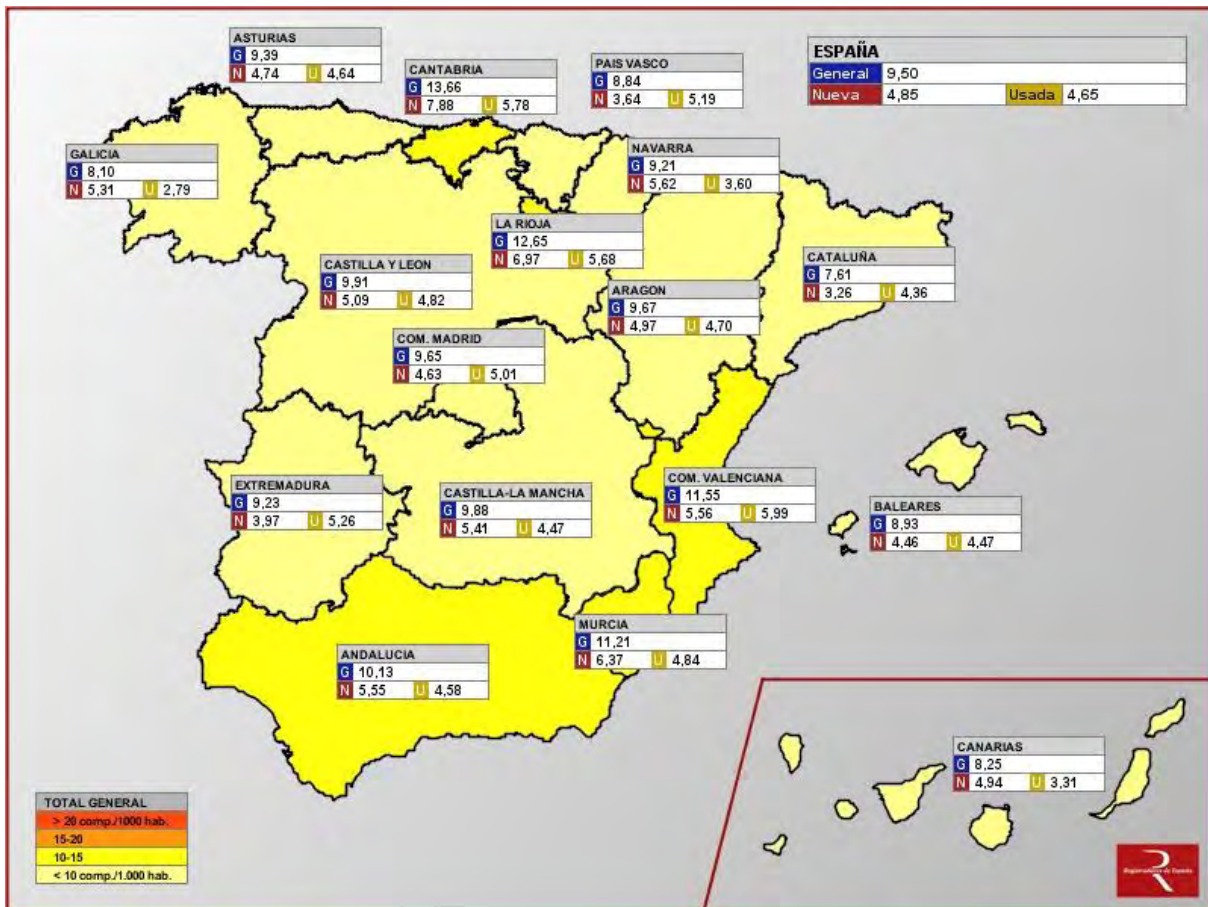
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2010			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	18,98	20,37	17,53
ARAGON	2,92	2,94	2,89
ASTURIAS	2,28	2,26	2,31
BALEARES	2,21	2,17	2,26
CANARIAS	3,91	4,59	3,21
CANTABRIA	1,81	2,05	1,57
CASTILLA Y LEON	5,68	5,72	5,64
CASTILLA-LA MANCHA	4,65	4,99	4,29
CATALUÑA	12,82	10,74	14,98
COM. MADRID	13,95	13,12	14,80
COM. VALENCIANA	13,21	12,46	13,99
EXTREMADURA	2,29	1,93	2,66
GALICIA	5,08	6,53	3,57
LA RIOJA	0,91	0,99	0,84
MURCIA	3,67	4,09	3,23
NAVARRA	1,31	1,57	1,05
PAIS VASCO	4,32	3,49	5,18
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 2010 el resultado medio para el total nacional ha sido de 9,50 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, lo que ha supuesto un ligero incremento con respecto al año 2009, en el que se alcanzaron 9,08 compraventas por cada mil habitantes.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2010



De las 9,50 compraventas de vivienda, 4,85 han sido viviendas nuevas y 4,65 viviendas usadas, por lo que en vivienda nueva se ha producido un ligero descenso con respecto al año anterior, en el que se obtuvo un resultado de 4,98 viviendas nuevas, mientras que en vivienda usada se ha contado con un importante incremento ya que en 2009 el resultado fue de 4,10.

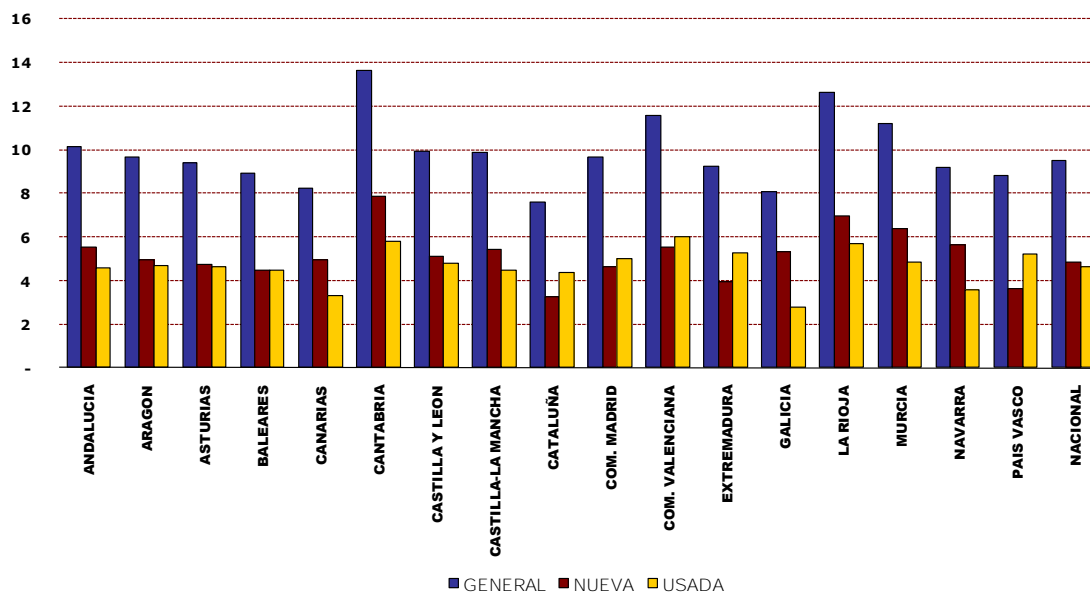
Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Cantabria con 13,66 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (13,55 el pasado año), seguida de La Rioja con 12,65 (15,75) y Comunidad Valenciana con 11,55 (10,75). Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Cataluña con 7,61 (6,29), Galicia con 8,10 (7,70), Canarias con 8,25 (8,86), País Vasco con 8,84 (7,16) y Baleares con 8,93 (7,65), siendo las únicas que se encuentran con menos de 9 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, Cantabria, La Rioja y Murcia superan las 6 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes. Por el contrario Cataluña encabeza las comunidades autónomas con menor número de compraventas registradas de vivienda nueva por cada mil habitantes con 3,26, seguida de País Vasco con 3,64 y Extremadura con 3,97.

En cuanto a la vivienda usada, Comunidad Valenciana encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada con 5,99, seguida de Cantabria con 5,78 y Extremadura con 5,26.

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. 2010



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 de Cantabria, que encabeza el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, superando en un 43,82% la media nacional. A continuación le siguen La Rioja (33,25%) y Comunidad Valenciana (21,63%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan en más de un 20% la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria en relación al número de habitantes están encabezadas por Cataluña, que se sitúa con un 80,18% de la media nacional, seguida del Galicia con un 85,30% y Canarias con un 86,85%.

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 Cantabria (62,57% por encima de la media nacional), La Rioja (43,84%) y Murcia (31,54%). Las comunidades autónomas con un menor índice de actividad inmobiliaria relativa en vivienda nueva son Cataluña con un 67,18% de la media nacional y País Vasco con un 75,19%. En vivienda usada Comunidad Valenciana encabeza la clasificación superando en un 28,77% la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2010			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	106,66	114,47	98,52
ARAGON	101,81	102,61	100,98
ASTURIAS	98,85	97,89	99,85
BALEARES	94,02	92,09	96,04
CANARIAS	86,85	101,90	71,17
CANTABRIA	143,82	162,57	124,28
CASTILLA Y LEON	104,39	105,13	103,61
CASTILLA-LA MANCHA	104,08	111,68	96,15
CATALUÑA	80,18	67,18	93,73
COM. MADRID	101,58	95,60	107,82
COM. VALENCIANA	121,63	114,77	128,77
EXTREMADURA	97,23	81,93	113,19
GALICIA	85,30	109,60	59,98
LA RIOJA	133,25	143,84	122,22
MURCIA	118,05	131,54	104,00
NAVARRA	97,03	115,89	77,38
PAIS VASCO	93,04	75,19	111,65
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2010, cabe destacar el cambio de tendencia con respecto a los últimos años al producirse un ligero crecimiento (5,38%), que contrasta con el descenso del año 2009 (-28,80%).

Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, la explicación del crecimiento viene dado por el lado de la vivienda usada, con un incremento del 14,17%, frente al descenso del -1,87% en vivienda nueva. En ambos casos supone un importante cambio con respecto al año 2009, en el que se produjo un descenso del -27,83% en vivienda usada y del -21,78% en vivienda nueva.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2010			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-5,79%	-13,14%	4,96%
ARAGON	4,68%	-10,36%	27,30%
ASTURIAS	4,67%	-4,08%	15,43%
BALEARES	17,77%	7,38%	30,38%
CANARIAS	-6,41%	-9,25%	-1,82%
CANTABRIA	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTILLA Y LEON	8,75%	3,58%	14,80%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,43%	-1,72%	-1,07%
CATALUÑA	21,61%	16,54%	25,70%
COM. MADRID	16,12%	8,44%	24,27%
COM. VALENCIANA	7,56%	1,27%	14,14%
EXTREMADURA	-8,77%	-0,88%	-13,93%
GALICIA	5,23%	0,78%	14,89%
LA RIOJA	-19,65%	-32,72%	5,48%
MURCIA	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	16,11%	15,49%	17,08%
PAIS VASCO	23,66%	11,45%	33,96%
NACIONAL	5,38%	-1,87%	14,17%

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, para el total general en once comunidades autónomas se han producido incrementos en el número de compraventas de vivienda, en cinco de ellas de dos dígitos. En vivienda nueva ocho comunidades autónomas muestran incrementos en el número de compraventas, presentando descensos en nueve de ellas. En vivienda usada los incrementos se han generalizado, dando lugar a que únicamente en tres comunidades autónomas se hayan presentado descensos.

Los mayores incrementos en el total general se han presentado en País Vasco (23,66%), Cataluña (21,61%), Baleares (17,77%), Comunidad de Madrid (16,12%) y Navarra (16,11%). En vivienda nueva el mayor aumento ha correspondido a Cataluña (16,54%), Navarra (15,49%) y País Vasco (11,45%). En vivienda usada los mayores crecimientos en el número de compraventas se han producido en País Vasco (33,96%), Baleares (30,38%), Aragón (27,30%) y Cataluña (25,70%).

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 2010 con los del cuarto trimestre de 2009, a diferencia de la tabla anterior, en la que se comparan las compraventas de 2010 con las de 2009.

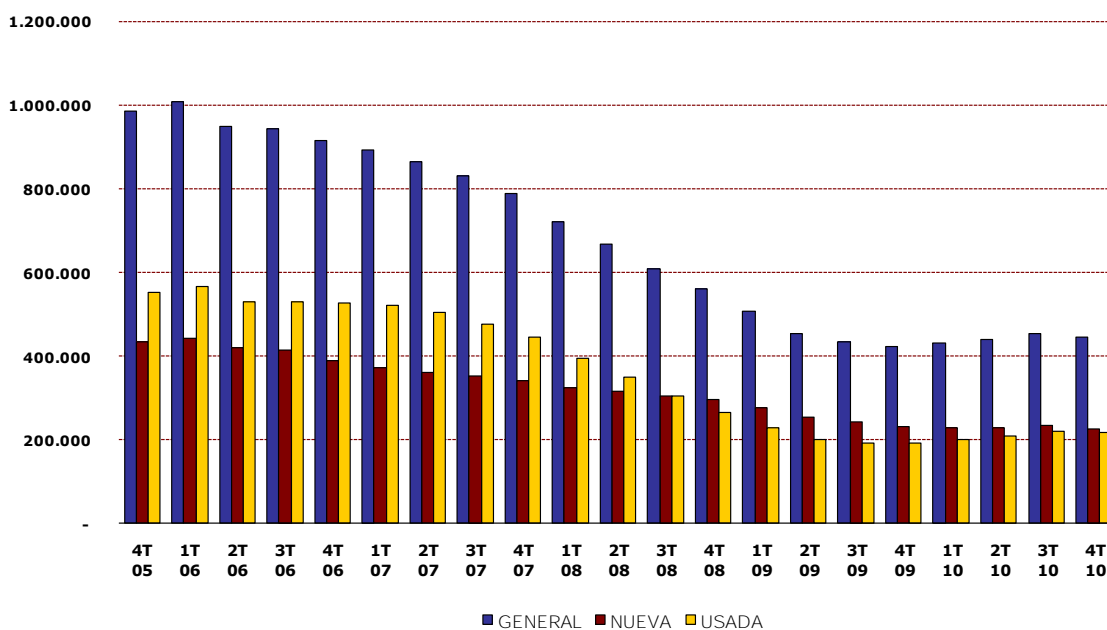
Esta metodología, en esta ocasión, proporciona una distinta interpretación de los resultados en la medida que el cuarto trimestre de 2010 ha presentado un bajo número de compraventas de vivienda con respecto al resto de trimestres del año. De este modo, para el total nacional y el conjunto de viviendas la reducción ha sido del -8,28% (-10,48% en el cuarto trimestre de 2009 con respecto al cuarto trimestre de 2008). La distinción entre vivienda nueva y usada proporciona importantes diferencias, ya que mientras las compraventas de vivienda nueva han descendido un -14,20% (-18,55% en 4T 2009), en vivienda usada se ha producido un descenso más moderado, concretamente un -1,92% (0,19% en 4T 2009).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (resultados medios trimestrales). 2010			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-11,00%	-20,78%	2,08%
ARAGON	-23,41%	-52,31%	21,40%
ASTURIAS	-22,44%	-31,28%	-11,23%
BALEARES	1,01%	-10,96%	13,52%
CANARIAS	6,95%	6,27%	8,09%
CANTABRIA	-8,64%	-25,84%	19,14%
CASTILLA Y LEON	-13,53%	-22,46%	-4,36%
CASTILLA-LA MANCHA	-14,56%	-15,87%	-13,17%
CATALUÑA	-1,77%	-1,09%	-2,29%
COM. MADRID	-8,23%	-8,68%	-7,82%
COM. VALENCIANA	-3,77%	-3,08%	-4,38%
EXTREMADURA	-10,54%	-6,97%	-12,95%
GALICIA	-13,32%	-16,18%	-7,36%
LA RIOJA	-22,22%	-25,72%	-17,57%
MURCIA	-20,98%	-15,56%	-26,23%
NAVARRA	-15,36%	-29,61%	4,67%
PAIS VASCO	16,34%	-10,14%	35,44%
NACIONAL	-8,28%	-14,20%	-1,92%

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 2010. 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 intensa reducción desde los máximos de 2006 hasta los mínimos de 2009, dando lugar a una progresiva recuperación durante los tres primeros trimestres de 2010, finalizando el año con un ligero descenso, pero por encima de las compraventas de 2009.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda



Desagregando los resultados para cada uno de los años, 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. Dicha cuantía descendió 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 tres años y nueve meses las compraventas de vivienda se habían reducido un 58,07%.

El año 2010 ha supuesto un cambio de tendencia, cerrando con un ligero incremento con respecto al cierre 2009, concretamente con 445.885 compraventas de vivienda. De hecho los tres primeros trimestres han contado una evolución muy favorable, dando lugar a un cierto grado de ajuste en el último trimestre del año. Las modificaciones del tratamiento fiscal de la vivienda han sido un factor con cierto grado de relevancia en esta evolución anual, especialmente por lo que respecta a la aleatoriedad en cada uno de los trimestres como consecuencia del “efecto anticipo” de determinadas compraventas por motivos fiscales.

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 dos últimos años y medio 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 227.533 compraventas en el último año. Comparativamente con la vivienda usada, el proceso de ajuste ha sido más progresivo, presentando un menor grado de intensidad, aunque en el año 2010 esta tipología de vivienda es la que todavía ha presentado una tendencia descendente, frente al incremento de vivienda usada.

En vivienda usada también se apreciaba un descenso de las cuantías absolutas hasta 2009, aunque más intenso en la fase inicial del ciclo bajista. En el último año se ha alcanzado las 218.352 compraventas, frente a las 191.255 de 2009, aunque todavía muy lejanas de las más de 550.000 de 2006.

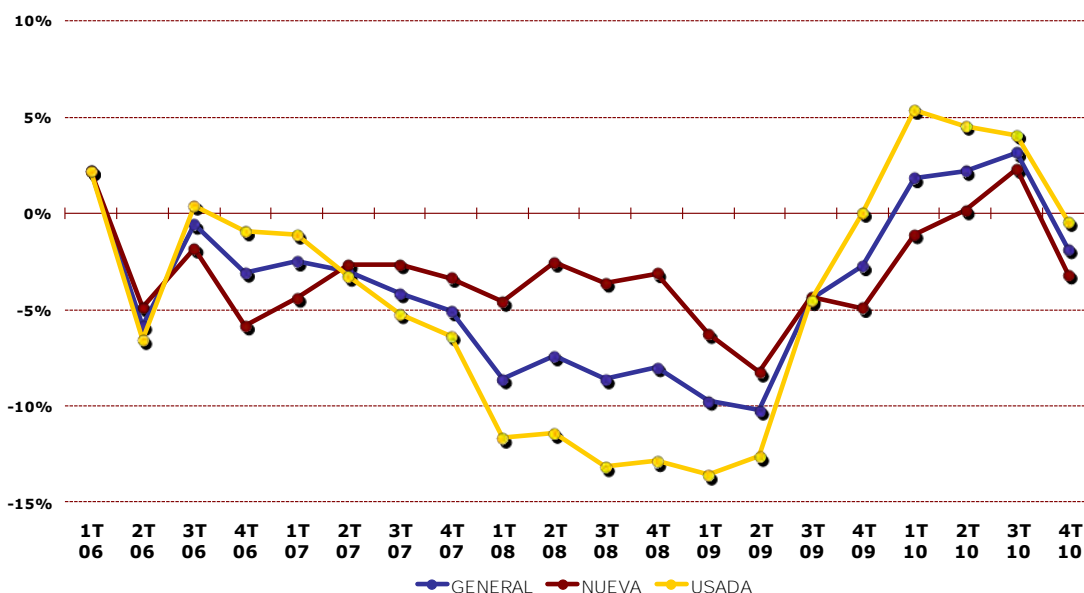
En general, tras un intenso descenso del número de compraventas de vivienda parece mostrarse un cambio de tendencia, dando lugar a una cierta estabilidad, especialmente en vivienda usada. En todo caso queda la duda acerca de si este cambio de tendencia ha sido como consecuencia de las

modificaciones fiscales o no. En cierta medida puede señalarse que ha generado el anticipo de no pocas compraventas de vivienda, por lo que pueden surgir las lógicas incertidumbres acerca del comportamiento en 2011, siendo previsible como mucho una estabilidad de resultados, no estimando crecimientos significativos.

Los niveles mínimos se alcanzaron en 2009 con 423.114. En el Anuario 2009 cuantificábamos el suelo en aproximadamente 400.000 compraventas. Para 2011 previsiblemente se alcanzarán cuantías próximas a dicho suelo tal y como se ha justificado en base a las variables externas analizadas en el apartado de Contexto Económico. Las únicas variables que pueden modificar esta previsión son una intensa reducción del precio de la vivienda y una rápida recuperación económica. En ambos casos es difícil que se produzca, especialmente por lo que respecta a la última de ellas.

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 desde 2006 hasta finales de 2009. El último año ha sido el que ha supuesto un cierto cambio de tendencia, con las primeras tasas trimestrales de cierta significación, correspondientes a los tres primeros trimestres del año ya que el último trimestre del año ha retomado la senda negativa.

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



La vivienda nueva muestra para el conjunto del periodo un mayor grado de estabilidad en la medida que, a pesar de caracterizarse por la constante presencia de tasas negativas, su cuantía es más moderada que en vivienda usada. La vivienda usada ha presentado reducciones mucho más intensas, aunque en el último año es la modalidad de vivienda con mayor crecimiento.

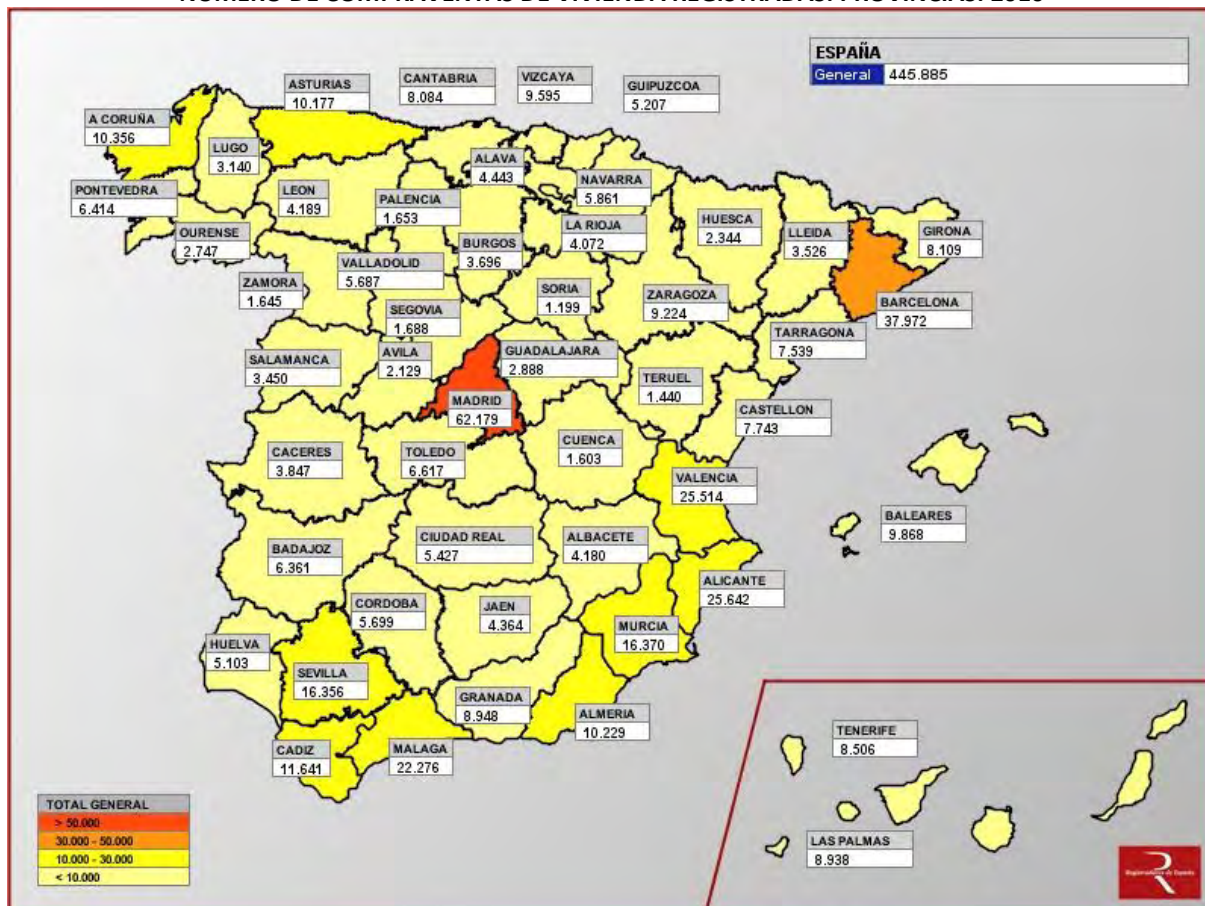
En todo caso, parece que el final de las intensas reducciones se ha alcanzando, tendiendo a moverse dentro de un marco de ligeras modificaciones, con un volumen de compraventas interanuales entre las 400.000 y las 450.000, y tasas de variación trimestrales dentro del $\pm 5\%$.

2.2.2. Provincias

En este apartado se presentan los resultados de compraventas de vivienda del año 2010, 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. 2010



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. La mayor intensidad de colores del mapa en la zona costera así lo constata, siendo la excepción Madrid, aunque motivada por el tamaño poblacional.

De este modo, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas con 62.179 (53.545 en 2009), seguida de la provincia de Barcelona con 37.972 (29.743), la provincia de Alicante con 25.642 (24.232), la provincia de Valencia con 25.514 (21.733), la provincia de Málaga con 22.276 (24.209), la provincia de Murcia con 16.370 (18.144) y la provincia de Sevilla con 16.356 (16.660), siendo las únicas que superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales. La mayor parte han incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al año 2009, ratificando el cambio de tendencia 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 1.199 (1.073 en 2009), la provincia de Teruel con 1.440 (1.313), la provincia de Cuenca con 1.603 (2.310), la provincia de

Zamora con 1.645 (2.015), la provincia de Palencia con 1.653 (1.639) y la provincia de Segovia con 1.688 (1.490), siendo las únicas que no superan las 2.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2010			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	9,04	6,15	2,88
ALAVA	14,01	7,74	6,27
ALBACETE	10,41	6,01	4,40
ALICANTE	13,34	6,30	7,04
ALMERIA	14,73	10,47	4,27
ASTURIAS	9,39	4,74	4,64
AVILA	12,42	6,91	5,51
BADAJOS	9,20	4,39	4,80
BALEARES	8,93	4,46	4,47
BARCELONA	6,89	2,63	4,26
BURGOS	9,89	4,96	4,92
CACERES	9,30	3,27	6,03
CADIZ	9,42	5,78	3,63
CANTABRIA	13,66	7,88	5,78
CASTELLON	12,82	6,35	6,48
CIUDAD REAL	10,27	5,84	4,43
CORDOBA	7,08	3,49	3,60
CUENCA	7,39	3,33	4,06
GIRONA	10,78	5,52	5,26
GRANADA	9,82	6,00	3,82
GUADALAJARA	11,48	8,04	3,44
GUIPUZCOA	7,37	3,35	4,01
HUELVA	9,87	7,01	2,87
HUESCA	10,27	4,05	6,22
JAEN	6,52	2,86	3,66
LA RIOJA	12,65	6,97	5,68
LAS PALMAS	8,21	4,85	3,36
LEON	8,41	5,37	3,04
LLEIDA	8,03	4,12	3,91
LUGO	8,89	6,07	2,82
MADRID	9,65	4,63	5,01
MALAGA	13,87	6,99	6,88
MURCIA	11,21	6,37	4,84
NAVARRA	9,21	5,62	3,60
OURENSE	8,20	5,20	3,00
PALENCIA	9,59	4,43	5,17
PONTEVEDRA	6,66	4,07	2,60
SALAMANCA	9,77	4,79	4,97
SEGOVIA	10,29	3,82	6,47
SEVILLA	8,54	3,60	4,94
SORIA	12,61	8,23	4,37
TARRAGONA	9,36	4,94	4,42
TENERIFE	8,29	5,03	3,26
TERUEL	9,92	5,65	4,27
TOLEDO	9,49	4,44	5,05
VALENCIA	9,91	4,83	5,09
VALLADOLID	10,66	5,11	5,54
VIZCAYA	8,31	2,70	5,62
ZAMORA	8,47	3,67	4,80
ZARAGOZA	9,49	5,09	4,40
NACIONAL	9,53	4,86	4,67

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 29.860 (27.537 en 2009), Barcelona con 14.492 (12.024), Valencia con 12.427 (11.308), Alicante con 12.102 (12.061) y Málaga con 11.222 (13.544). Destaca nuevamente el predominio de incremento de las compraventas.

Por su parte, en vivienda usada han destacado, con más de 10.000 compraventas de vivienda, las provincias de Madrid con 32.319 (26.008 en 2009), Barcelona con 23.480 (17.719), Alicante con 13.540 (12.171), Valencia con 13.087 (10.425) y Málaga con 11.054 (10.665). Nuevamente existe un generalizado incremento de las compraventas.

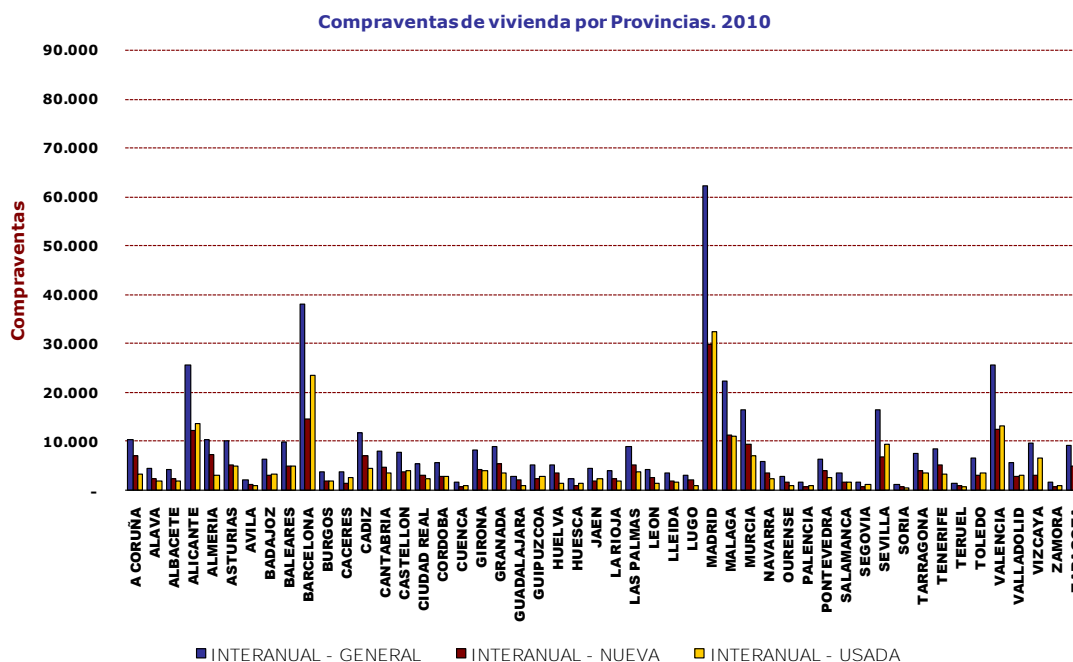
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, tal y como muestra la tabla anterior, durante el año 2010 el resultado medio para el total nacional es de 9,53 compraventas por cada mil habitantes (9,08 en 2009), de las que 4,86 son viviendas nuevas (4,98) y 4,67 viviendas usadas (4,10).

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Almería con 14,73 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes (16,12 en 2009), seguida de Álava con 14,01 y Málaga con 13,87. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa son Jaén con 6,52, Pontevedra con 6,66 y Barcelona con 6,89.

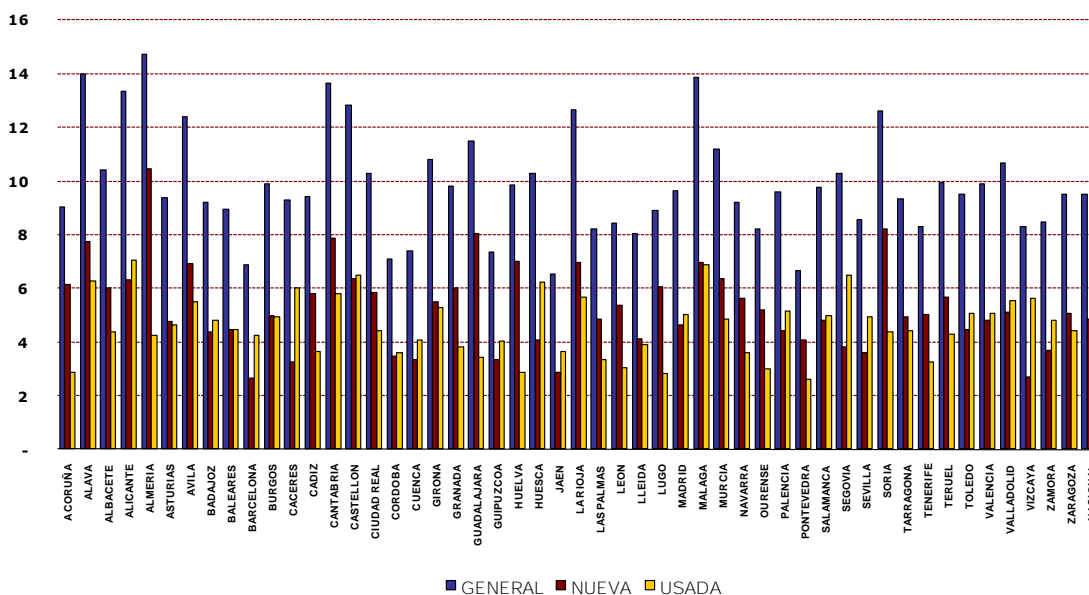
Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, una provincia supera las diez compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes: Almería con 10,47. Por el contrario, veinticuatro provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, alcanzando los mínimos en Barcelona con 2,63, Vizcaya con 2,70 y Jaén con 2,86.

En cuanto a la vivienda usada, ninguna provincia supera las diez compraventas de vivienda por cada mil habitantes, encabezadas por Alicante con 7,04 y Málaga con 6,88. Por el contrario treinta y tres provincias se encuentran por debajo de las cinco compraventas de vivienda por cada mil habitantes, encabezadas por Pontevedra con 2,60 y Lugo con 2,82.

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. 2010



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 13,95%, Barcelona con 8,52%, Alicante con 5,75%, Valencia con 5,72% y Málaga con 5,00%, siendo las únicas provincias españolas con una cuota de mercado en compraventas de vivienda igual o 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 13,12% y 14,80%, 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 40% la media nacional, Almería (154,63), Álava (147,03), Málaga (145,54), Cantabria (143,34) y Alicante (140,02).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2010			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	2,32	3,10	1,51
ALAVA	1,00	1,08	0,91
ALBACETE	0,94	1,06	0,81
ALICANTE	5,75	5,32	6,20
ALMERIA	2,29	3,19	1,36
ASTURIAS	2,28	2,26	2,31
AVILA	0,48	0,52	0,43
BADAJOS	1,43	1,34	1,52
BALEARES	2,21	2,17	2,26
BARCELONA	8,52	6,37	10,75
BURGOS	0,83	0,82	0,84
CACERES	0,86	0,59	1,14
CADIZ	2,61	3,14	2,06
CANTABRIA	1,81	2,05	1,57
CASTELLON	1,74	1,68	1,79
CIUDAD REAL	1,22	1,36	1,07
CORDOBA	1,28	1,23	1,32
CUENCA	0,36	0,32	0,40
GIRONA	1,82	1,82	1,81
GRANADA	2,01	2,40	1,59
GUADALAJARA	0,65	0,89	0,40
GUIPUZCOA	1,17	1,04	1,30
HUELVA	1,14	1,59	0,68
HUESCA	0,53	0,41	0,65
JAEN	0,98	0,84	1,12
LA RIOJA	0,91	0,99	0,84
LAS PALMAS	2,00	2,32	1,67
LEON	0,94	1,18	0,69
LLEIDA	0,79	0,80	0,79
LUGO	0,70	0,94	0,46
MADRID	13,95	13,12	14,80
MALAGA	5,00	4,93	5,06
MURCIA	3,67	4,09	3,23
NAVARRA	1,31	1,57	1,05
OURENSE	0,62	0,77	0,46
PALENCIA	0,37	0,34	0,41
PONTEVEDRA	1,44	1,72	1,14
SALAMANCA	0,77	0,74	0,80
SEGOVIA	0,38	0,28	0,49
SEVILLA	3,67	3,03	4,34
SORIA	0,27	0,34	0,19
TARRAGONA	1,69	1,75	1,63
TENERIFE	1,91	2,27	1,53
TERUEL	0,32	0,36	0,28
TOLEDO	1,48	1,36	1,61
VALENCIA	5,72	5,46	5,99
VALLADOLID	1,28	1,20	1,35
VIZCAYA	2,15	1,37	2,97
ZAMORA	0,37	0,31	0,43
ZARAGOZA	2,07	2,17	1,96
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2010			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	94,83	126,57	61,77
ALAVA	147,03	159,27	134,28
ALBACETE	109,24	123,63	94,24
ALICANTE	140,02	129,50	150,98
ALMERIA	154,63	215,31	91,41
ASTURIAS	98,52	97,57	99,51
AVILA	130,33	142,16	118,01
BADAJOS	96,51	90,33	102,95
BALEARES	93,71	91,78	95,72
BARCELONA	72,35	54,11	91,36
BURGOS	103,77	102,06	105,55
CACERES	97,58	67,15	129,28
CADIZ	98,82	118,97	77,81
CANTABRIA	143,34	162,02	123,87
CASTELLON	134,57	130,51	138,80
CIUDAD REAL	107,76	120,08	94,92
CORDOBA	74,34	71,73	77,06
CUENCA	77,59	68,48	87,08
GIRONA	113,16	113,49	112,82
GRANADA	103,01	123,36	81,81
GUADALAJARA	120,50	165,41	73,70
GUIPUZCOA	77,31	68,92	86,04
HUELVA	103,62	144,13	61,41
HUESCA	107,82	83,38	133,29
JAEN	68,46	58,81	78,51
LA RIOJA	132,81	143,36	121,81
LAS PALMAS	86,19	99,82	72,00
LEON	88,27	110,42	65,19
LLEIDA	84,24	84,75	83,72
LUGO	93,29	124,77	60,49
MADRID	101,24	95,28	107,46
MALAGA	145,54	143,68	147,48
MURCIA	117,66	131,10	103,65
NAVARRA	96,71	115,50	77,13
OURENSE	86,02	106,95	64,20
PALENCIA	100,69	91,08	110,70
PONTEVEDRA	69,95	83,69	55,63
SALAMANCA	102,49	98,56	106,58
SEGOVIA	108,04	78,64	138,67
SEVILLA	89,64	74,00	105,94
SORIA	132,33	169,34	93,75
TARRAGONA	98,19	101,58	94,66
TENERIFE	86,95	103,41	69,80
TERUEL	104,15	116,22	91,57
TOLEDO	99,58	91,36	108,14
VALENCIA	104,05	99,31	108,99
VALLADOLID	111,86	105,19	118,81
VIZCAYA	87,26	55,44	120,41
ZAMORA	88,90	75,40	102,96
ZARAGOZA	99,58	104,61	94,33
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

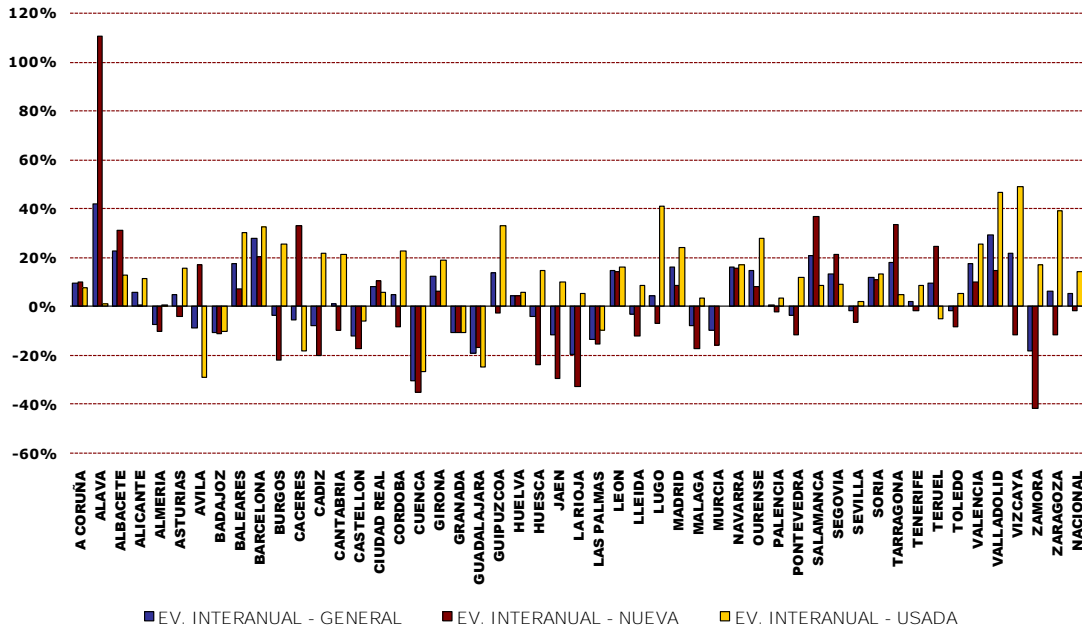
Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2010, en las provincias españolas existe un predominio del crecimiento durante el último año como lo demuestra el hecho de que veintinueve de ellas cuentan con tasas interanuales positivas. Esta circunstancia supone un importante cambio de tendencia con respecto al año 2009 ya que en dicho periodo todas las provincias contaban con tasas interanuales negativas.

Las provincias con mayores crecimientos anuales han sido Álava (42,04%), Valladolid (29,34%), Barcelona (27,67%), Albacete (22,94%), Vizcaya (21,97%) y Salamanca (20,80%). Muchas de las provincias costeras, especialmente afectadas por el ciclo bajista, están recuperando el número de compraventas, pudiendo ser destacables, junto a los citados casos de Barcelona y Vizcaya, los resultados de las provincias de Tarragona (18,11%), Baleares (17,77%), Valencia (17,40%), Guipúzcoa (13,99%) y Gerona (12,24%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2010			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	9,40%	10,19%	7,77%
ALAVA	42,04%	110,45%	1,33%
ALBACETE	22,94%	31,34%	13,06%
ALICANTE	5,82%	0,34%	11,25%
ALMERIA	-7,30%	-10,12%	0,44%
ASTURIAS	4,67%	-4,08%	15,43%
AVILA	-8,90%	17,21%	-28,81%
BADAJOS	-10,64%	-10,99%	-10,31%
BALEARES	17,77%	7,38%	30,38%
BARCELONA	27,67%	20,53%	32,51%
BURGOS	-3,83%	-21,96%	25,58%
CACERES	-5,50%	33,10%	-18,32%
CADIZ	-7,92%	-20,19%	21,95%
CANTABRIA	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTELLON	-11,96%	-17,34%	-5,96%
CIUDAD REAL	8,37%	10,37%	5,83%
CORDOBA	5,01%	-8,51%	22,58%
CUENCA	-30,61%	-34,90%	-26,64%
GIRONA	12,24%	6,49%	18,96%
GRANADA	-10,78%	-10,86%	-10,65%
GUADALAJARA	-19,24%	-16,61%	-24,78%
GUIPUZCOA	13,99%	-2,67%	32,99%
HUELVA	4,61%	4,20%	5,63%
HUESCA	-4,25%	-23,68%	14,81%
JAEN	-11,57%	-29,41%	10,16%
LA RIOJA	-19,65%	-32,72%	5,48%
LAS PALMAS	-13,28%	-15,57%	-9,75%
LEON	14,83%	14,13%	16,09%
LLEIDA	-3,13%	-12,14%	8,61%
LUGO	4,22%	-7,07%	41,02%
MADRID	16,12%	8,44%	24,27%
MALAGA	-7,98%	-17,14%	3,65%
MURCIA	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	16,11%	15,49%	17,08%
OURENSE	14,60%	8,19%	27,74%
PALENCIA	0,85%	-2,05%	3,49%
PONTEVEDRA	-3,62%	-11,44%	11,87%
SALAMANCA	20,80%	36,64%	8,66%
SEGOVIA	13,29%	21,28%	9,04%
SEVILLA	-1,82%	-6,53%	1,91%
SORIA	11,74%	10,91%	13,35%
TARRAGONA	18,11%	33,38%	4,71%
TENERIFE	2,10%	-1,71%	8,61%
TERUEL	9,67%	24,43%	-5,20%
TOLEDO	-1,55%	-8,15%	5,11%
VALENCIA	17,40%	9,90%	25,53%
VALLADOLID	29,34%	14,57%	46,80%
VIZCAYA	21,97%	-11,62%	49,16%
ZAMORA	-18,36%	-41,50%	16,92%
ZARAGOZA	6,45%	-11,57%	39,25%
NACIONAL	5,38%	-1,87%	14,17%

El siguiente gráfico muestra dichos resultados, apreciándose ligeras oscilaciones para el total general (barras azules), aportando el mayor grado de crecimiento la vivienda usada (barras amarillas), con un generalizado crecimiento de las compraventas. Sin embargo, la vivienda nueva (barras rojas) muestra un cierto equilibrio de provincias con ascensos y descensos.

Evolución anual del número de compraventas de vivienda. 2010



3. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

3.1. 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.

3.2. Resultados

3.2.1. 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 2010, quedan representados en el siguiente mapa, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

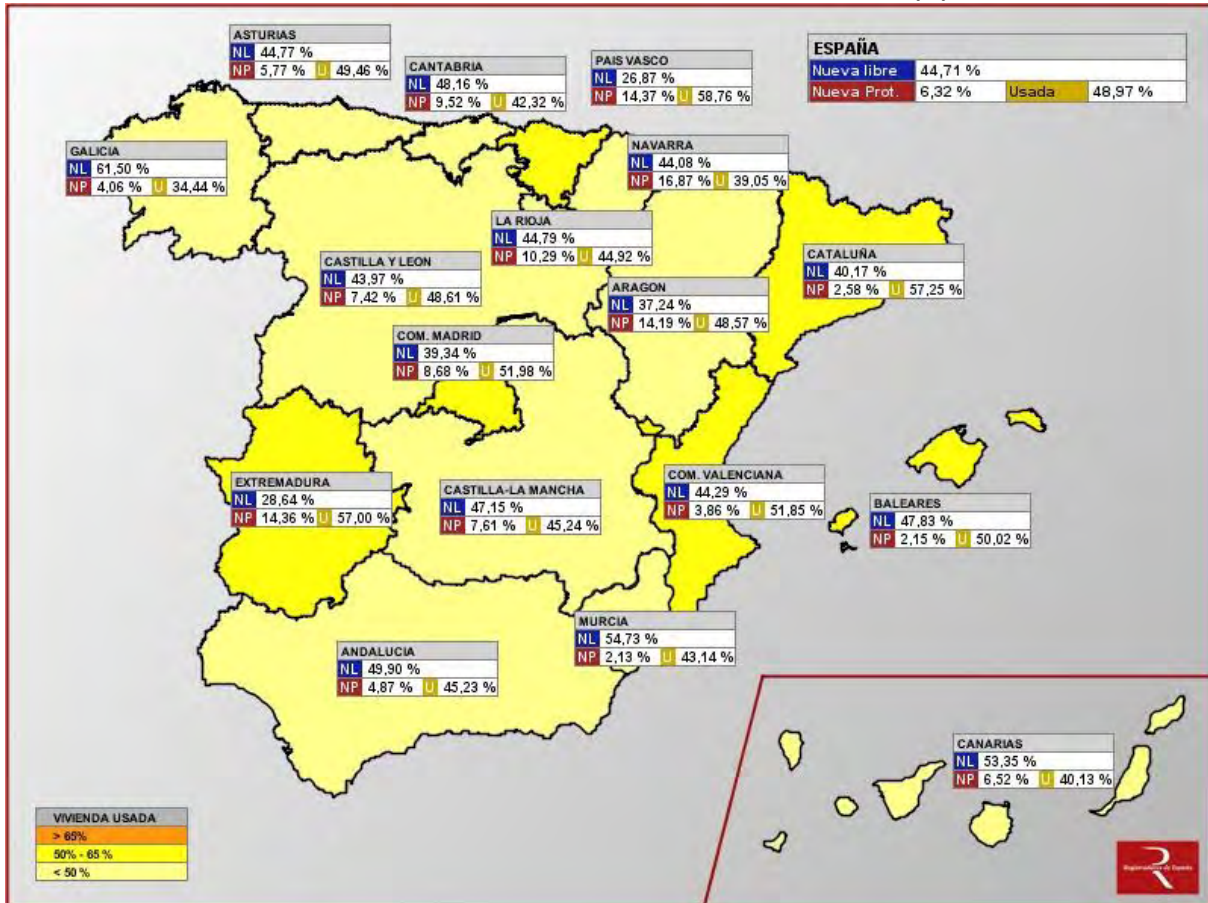
La distribución porcentual de compraventas de vivienda durante el año 2010 muestra cómo, por tercer año consecutivo, la vivienda nueva es la tipología de vivienda con mayor número de compraventas con el 51,03% (54,79% en 2009), correspondiendo a la vivienda usada el 48,97% de compraventas de vivienda (45,21% en 2009). Del 51,03% de compraventas de vivienda nueva, el 44,71% del total corresponde a vivienda nueva libre (48,97% en 2009) y el 6,32% a vivienda nueva protegida (5,82% en 2009). En consecuencia, la vivienda nueva a pesar de mantener el mayor peso relativo, se ha reducido con respecto a 2009 como consecuencia de la minoración del peso relativo de vivienda nueva libre, mientras que la vivienda nueva protegida ha incrementado su peso relativo.

Por comunidades autónomas, Baleares, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, 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.

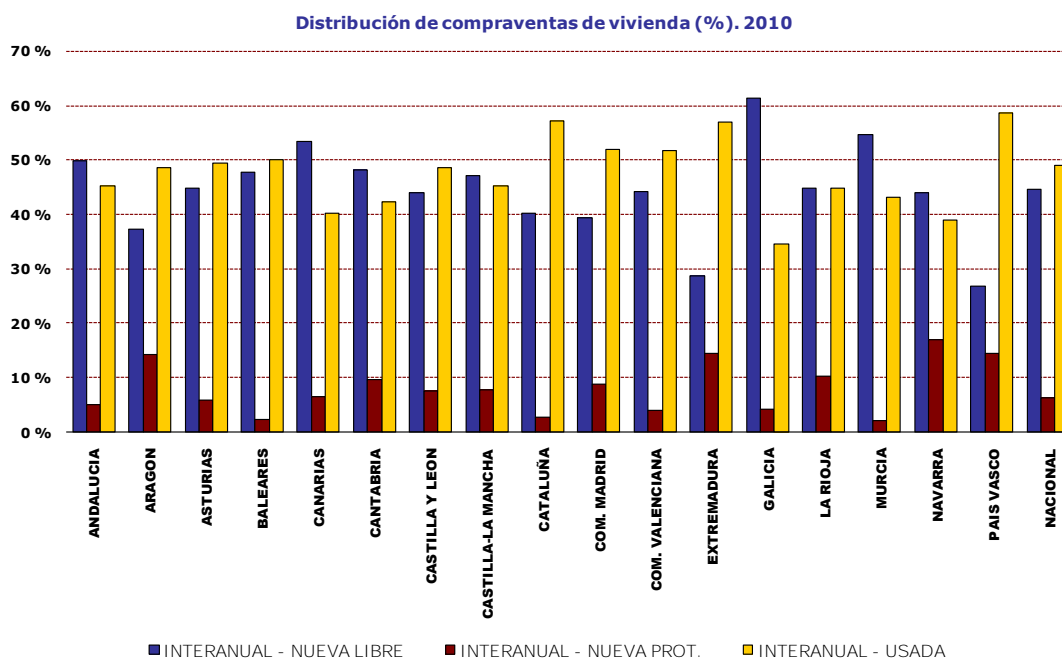
Como comunidades autónomas con mayor grado de renovación del mercado inmobiliario, superando en más de un 50% el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, se encuentran Galicia (65,56%) y Navarra (60,95%).

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 Navarra con 16,87%, País Vasco con 14,37%, Extremadura con 14,36%, Aragón con 14,19%, La Rioja con 10,29% y Cantabria con 9,52%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 3%, se encuentran Murcia (2,13%), Baleares (2,15%) y Cataluña (2,58%).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2010



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 2010, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2010			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	111,61	77,06	92,36
ARAGON	83,29	224,53	99,18
ASTURIAS	100,13	91,30	101,00
BALEARES	106,98	34,02	102,14
CANARIAS	119,32	103,16	81,95
CANTABRIA	107,72	150,63	86,42
CASTILLA Y LEON	98,34	117,41	99,26
CASTILLA-LA MANCHA	105,46	120,41	92,38
CATALUÑA	89,85	40,82	116,91
COM. MADRID	87,99	137,34	106,15
COM. VALENCIANA	99,06	61,08	105,88
EXTREMADURA	64,06	227,22	116,40
GALICIA	137,55	64,24	70,33
LA RIOJA	100,18	162,82	91,73
MURCIA	122,41	33,70	88,09
NAVARRA	98,59	266,93	79,74
PAIS VASCO	60,10	227,37	119,99
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 País Vasco (119,99), Cataluña (116,91) y Extremadura (116,40). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destacan Galicia (137,55), Murcia (122,41) y Canarias (119,32). En vivienda protegida resultan destacables los resultados de Navarra (266,93), País Vasco (227,37), Extremadura (227,22) y Aragón (224,53), que superan ampliamente el resultado medio nacional.

La evolución anual de la distribución de compraventas de vivienda durante el año 2010 en relación al año 2009 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 (%). 2010			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-3,61 %	-0,96 %	4,57 %
ARAGON	-18,60 %	9,96 %	8,64 %
ASTURIAS	-6,48 %	1,91 %	4,57 %
BALEARES	-4,77 %	-0,05 %	4,82 %
CANARIAS	-3,62 %	1,76 %	1,86 %
CANTABRIA	-2,15 %	-4,88 %	7,03 %
CASTILLA Y LEON	-3,56 %	1,01 %	2,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,11 %	0,97 %	0,14 %
CATALUÑA	-1,48 %	-0,41 %	1,89 %
COM. MADRID	-4,51 %	1,14 %	3,37 %
COM. VALENCIANA	-2,61 %	-0,35 %	2,96 %
EXTREMADURA	0,83 %	2,60 %	-3,43 %
GALICIA	-3,05 %	0,16 %	2,89 %
LA RIOJA	-12,41 %	1,74 %	10,67 %
MURCIA	-4,75 %	0,53 %	4,22 %
NAVARRA	-6,71 %	6,39 %	0,32 %
PAIS VASCO	-4,71 %	0,25 %	4,46 %
NACIONAL	-4,26 %	0,50 %	3,76 %

En la misma se observa una reducción del peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre, concretamente de -4,26 pp (incremento de 0,81 pp en 2009). Esta pérdida ha sido recogida por la mejora del peso relativo de compraventas de vivienda usada con una mejora de 3,76 pp (descenso de -1,99 pp en 2009). La vivienda nueva protegida ha permanecido relativamente estable durante el último año con un incremento de 0,50 pp (1,18 pp en 2009).

Estos resultados muestran una aproximación de los resultados absolutos de compraventas de vivienda nueva y usada, contrastando con la tendencia de los últimos años, que mostraban un incremento del peso relativo de las compraventas de vivienda nueva, potenciando progresivamente su liderazgo. Esta evolución tiene bastante que ver con el distanciamiento del ciclo alcista y, a su vez, del mayor periodo histórico de iniciación de vivienda nueva. Estas operaciones, acordadas en las primeras fases de promoción, han ido siendo registradas durante los años posteriores a su iniciación, trasladándose a los resultados fundamentalmente de los años 2007 y 2008. El año 2009 ya recogía un menor efecto y en 2010 ya puede afirmarse que el efecto es prácticamente nulo. En consecuencia, ambas tipologías de vivienda han recuperado su verdadero peso relativo en el mercado.

Desagregando por comunidades autónomas, en vivienda protegida las variaciones más destacadas, por encima del $\pm 3\%$, han sido Aragón (9,96%), Cantabria (-4,88%) y Navarra (6,39%).

En vivienda nueva libre los resultados más destacados, por encima del $\pm 7\%$, los presentan Aragón (-18,60%) y La Rioja (-12,41%). Finalmente, en vivienda usada por encima del $\pm 6\%$ únicamente se encuentran La Rioja (10,67%), Aragón (8,64%) y Cantabria (7,03%).

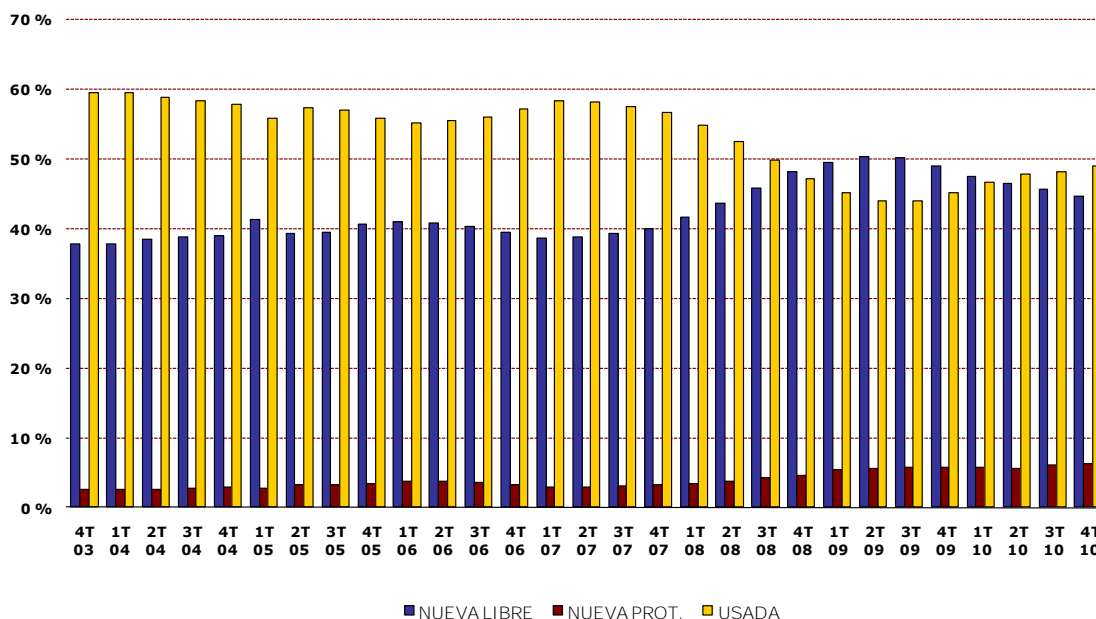
El siguiente gráfico presenta la evolución de resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda del total nacional al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2010, es decir, los resultados interanuales correspondientes a los últimos veintinueve 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.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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 intensificó 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 fue de recuperación del peso relativo de compraventas de vivienda usada.

El año 2010 ha dado continuidad a la tendencia de la segunda mitad de 2009, con un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada, generando una progresiva aproximación de resultados con respecto a la vivienda nueva.

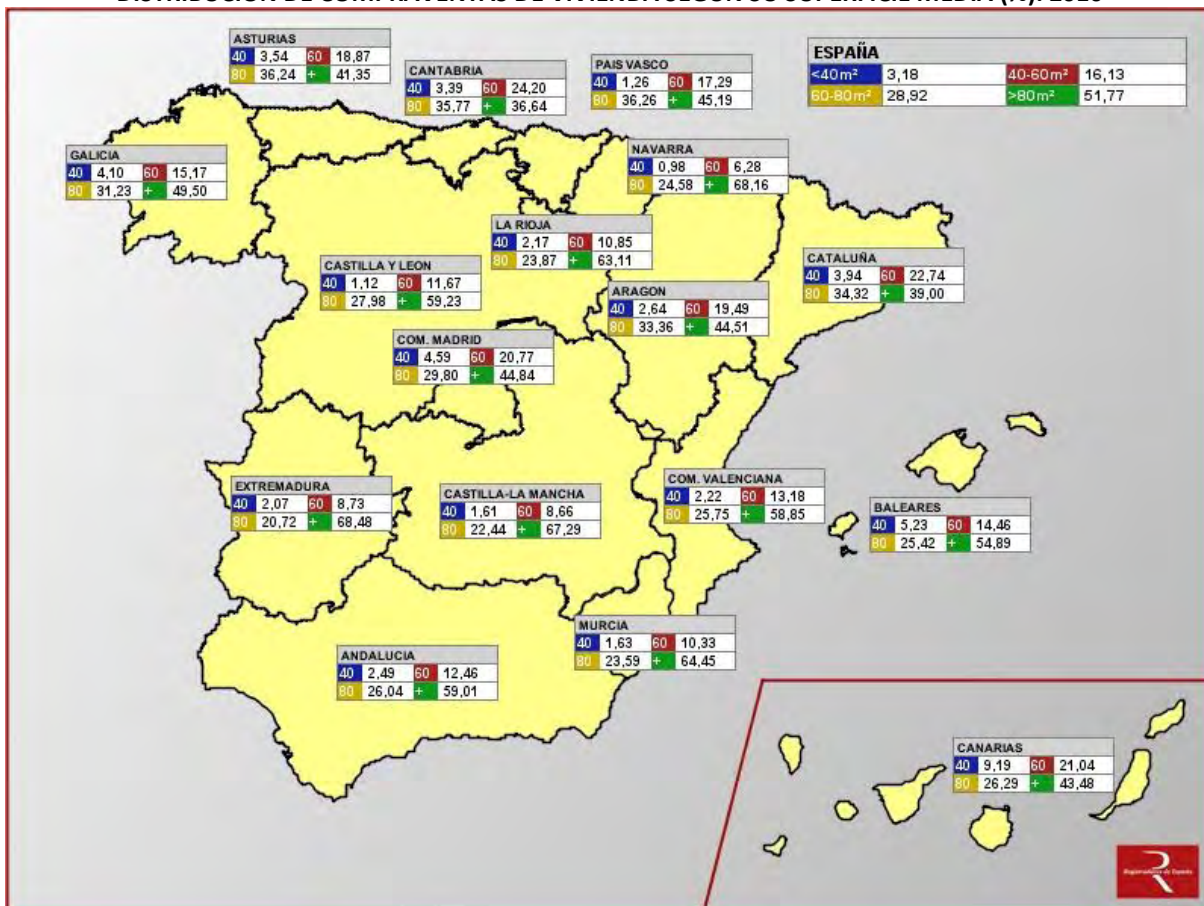
Por su parte, la vivienda nueva protegida contó con un elevado grado de estabilidad a lo largo de los periodos analizados, tendiendo a no presentar grandes alteraciones en sus resultados, aunque con una tendencia al progresivo incremento con el cambio de ciclo, ratificando el hecho de que en ciclos bajistas 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.

3.2.2. 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 2010 son los que muestra el siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2010



En el mismo se observa cómo la distribución porcentual de compraventas de vivienda según superficie media ha situado a la vivienda de mayor superficie media (más de 80 m²) como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 51,77% del total (52,07% en 2009), 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 28,92% (28,88%), la que se encuentra entre los 40 y 60 m² con un 16,13% (15,97%) y la de menos de 40 m² con un 3,18% (3,08%). En consecuencia, con respecto al año 2009 las variaciones han sido mínimas, manteniéndose relativamente estable la estructura de compraventas de vivienda según superficie media.

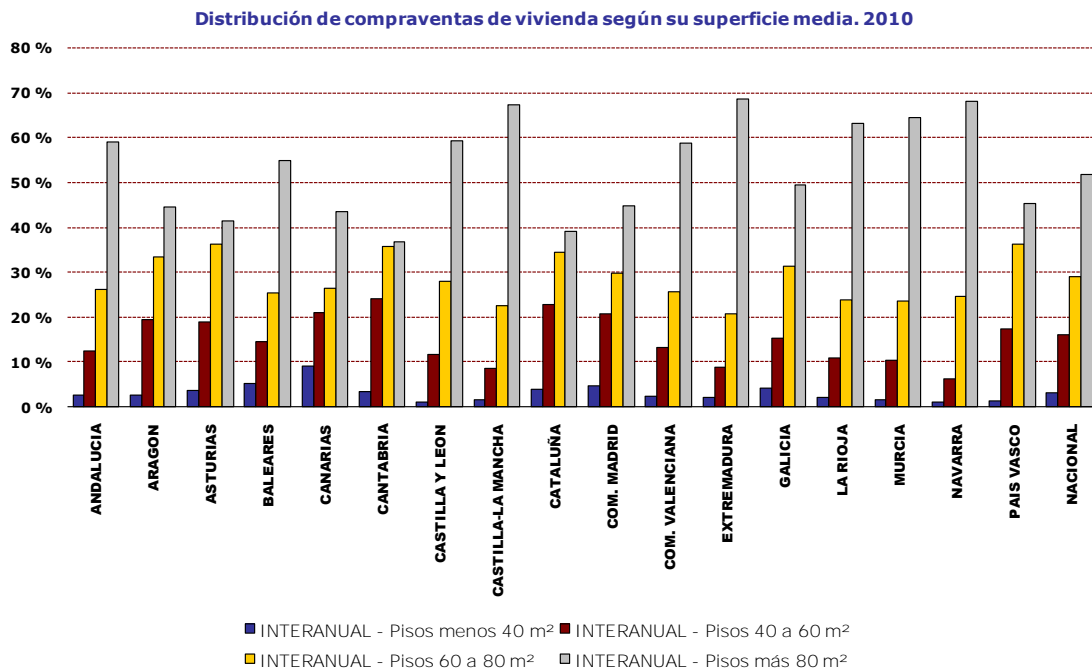
Por comunidades autónomas, en prácticamente todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones, mientras que las comunidades autónomas con 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 (9,19%), Baleares (5,23%), Comunidad de Madrid (4,59%) y Galicia (4,10%).

- Entre 40 y 60 m²: Cantabria (24,20%), Cataluña (22,74%), Canarias (21,04%) y Comunidad de Madrid (20,77%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,26%), Asturias (36,24%) y Cantabria (35,77%).
- Más de 80 m²: Extremadura (68,48%), Navarra (68,16%) y Castilla-La Mancha (67,29%).

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. 2010				
CCAA	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCÍA	78,30	77,25	90,04	113,98
ARAGON	83,02	120,83	115,35	85,98
ASTURIAS	111,32	116,99	125,31	79,87
BALEARES	164,47	89,65	87,90	106,03
CANARIAS	288,99	130,44	90,91	83,99
CANTABRIA	106,60	150,03	123,69	70,77
CASTILLA Y LEON	35,22	72,35	96,75	114,41
CASTILLA-LA MANCHA	50,63	53,69	77,59	129,98
CATALUÑA	123,90	140,98	118,67	75,33
COM. MADRID	144,34	128,77	103,04	86,61
COM. VALENCIANA	69,81	81,71	89,04	113,68
EXTREMADURA	65,09	54,12	71,65	132,28
GALICIA	128,93	94,05	107,99	95,62
LA RIOJA	68,24	67,27	82,54	121,90
MURCIA	51,26	64,04	81,57	124,49
NAVARRA	30,82	38,93	84,99	131,66
PAIS VASCO	39,62	107,19	125,38	87,29
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 2010 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. 2010				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	-0,11 %	-0,66 %	-0,38 %	1,15 %
ARAGÓN	0,34 %	1,57 %	1,16 %	-3,07 %
ASTURIAS	0,01 %	-0,98 %	0,77 %	0,20 %
BALEARES	0,38 %	-0,51 %	1,68 %	-1,55 %
CANARIAS	1,67 %	0,95 %	-2,41 %	-0,21 %
CANTABRIA	0,66 %	0,72 %	-3,05 %	1,67 %
CASTILLA Y LEÓN	-0,19 %	-0,65 %	-1,65 %	2,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,52 %	-0,83 %	-1,36 %	2,71 %
CATALUÑA	-0,20 %	-0,18 %	0,36 %	0,02 %
COM. MADRID	0,03 %	-0,28 %	0,11 %	0,14 %
COM. VALENCIANA	0,10 %	0,24 %	0,32 %	-0,66 %
EXTREMADURA	0,07 %	2,33 %	1,41 %	-3,81 %
GALICIA	0,08 %	0,05 %	1,38 %	-1,51 %
LA RIOJA	0,60 %	1,31 %	-4,57 %	2,66 %
MURCIA	0,35 %	0,75 %	-2,22 %	1,12 %
NAVARRA	0,18 %	-1,57 %	2,01 %	-0,62 %
PAIS VASCO	-0,02 %	0,97 %	0,60 %	-1,55 %
NACIONAL	0,10 %	0,16 %	0,04 %	-0,30 %

La distribución de compraventas de vivienda según su superficie media durante el año 2010 sufrió leves variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m²) incrementó su peso relativo un 0,10% (-0,15% en 2009), la vivienda entre 40 y 60 m² también aumentó su peso relativo un 0,16% (-0,11%), la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m² incrementó su peso relativo en un 0,04% (0,99%), mientras que la vivienda con más de 80 m² redujo su peso relativo en un -0,30% (-0,73%). En consecuencia, las variaciones han sido mínimas, con leves incrementos en las tres agrupaciones de menor superficie y un ligero descenso en las de más de 80 m².

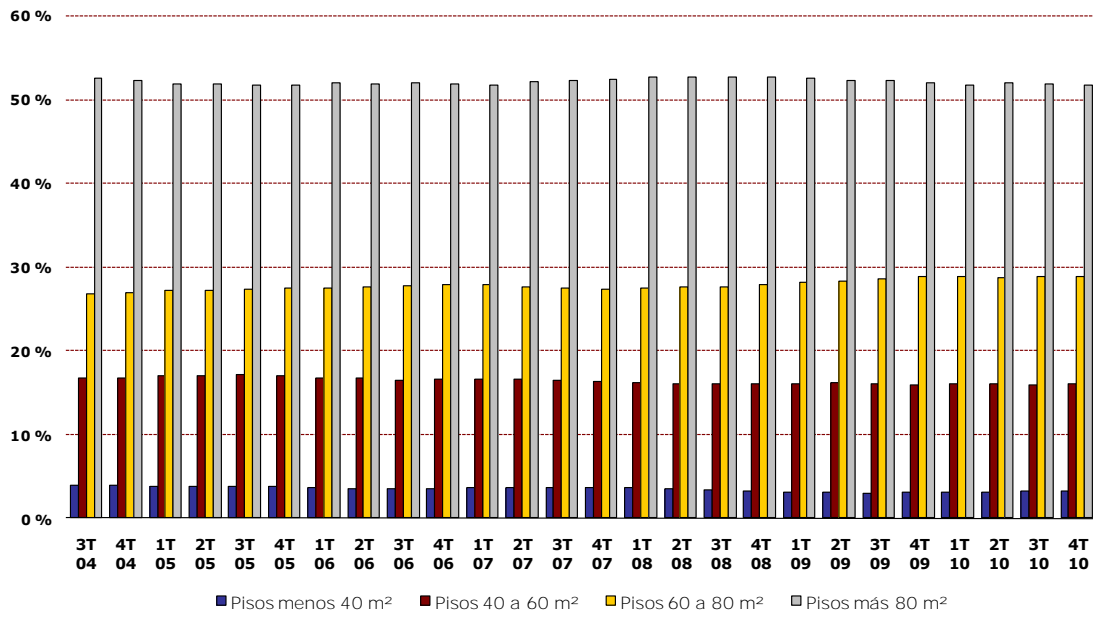
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2010, para el total nacional.

Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo los pisos de más de 80 m² cuentan con un peso relativo superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² ligeramente por 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 siete últimos años sin apenas modificaciones.

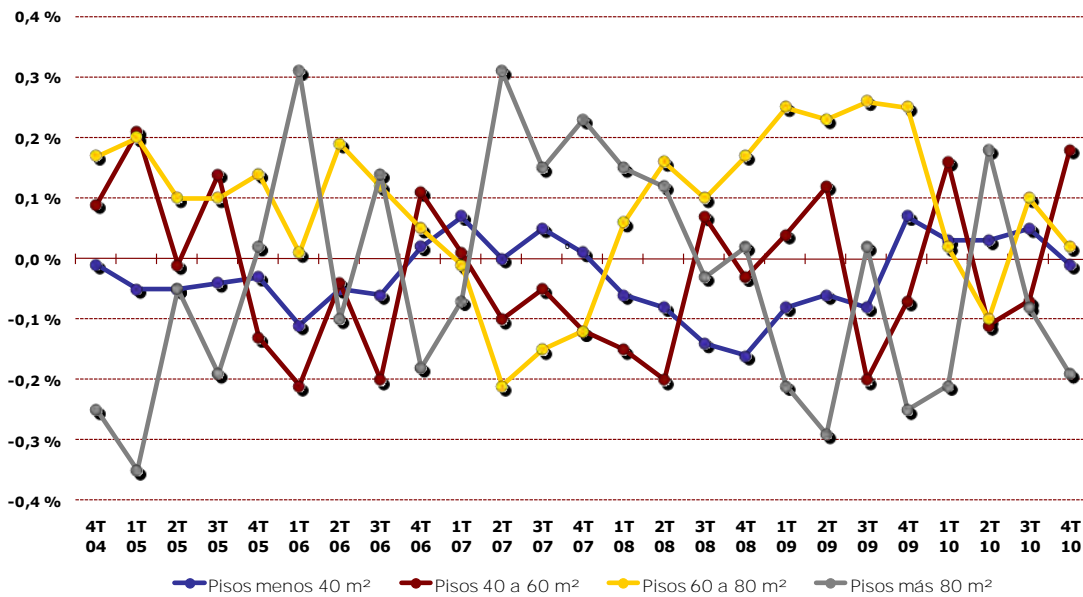
El último gráfico de este apartado presenta las tasas de variación trimestrales, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. En este sentido señalar cómo, tal y como se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han sido muy reducidas. De hecho en ningún caso las tasas de variación están fuera 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 variaciones de muy baja cuantía.

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 (%)



4. Superficie media de vivienda registrada (m²)

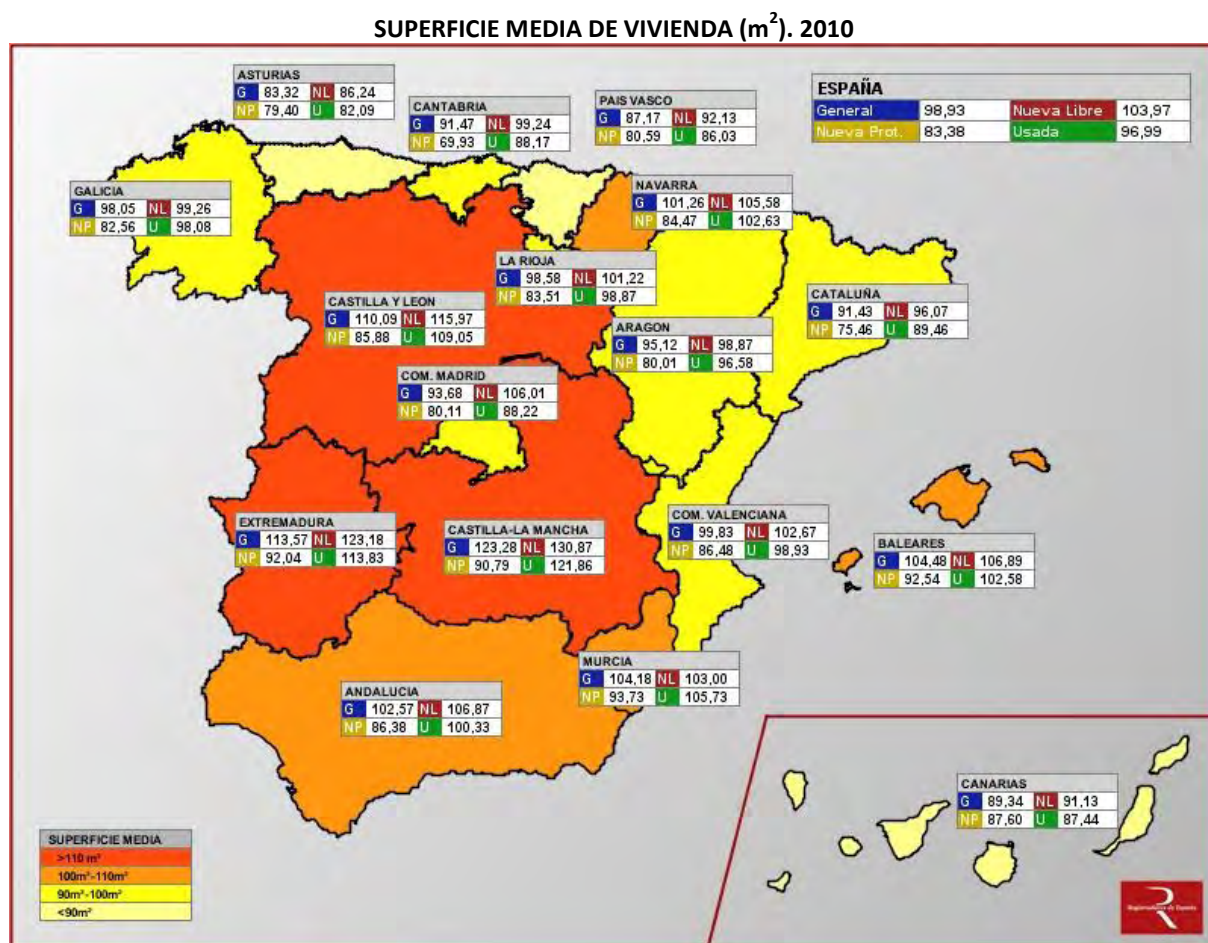
4.1. Significado

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.

4.2. Resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2010 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.



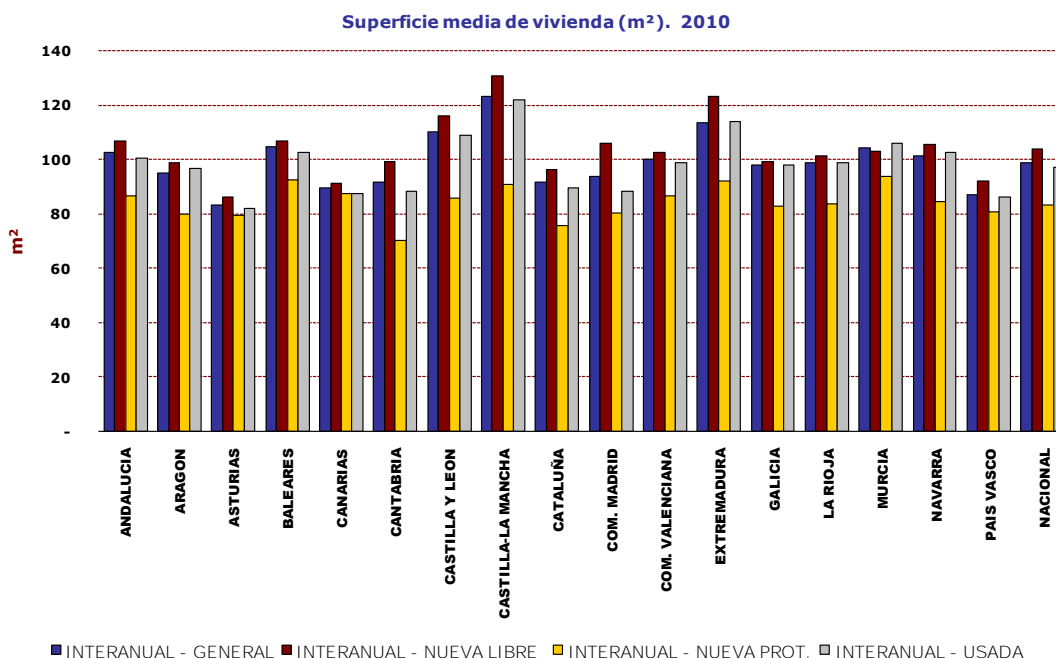
La superficie media de las compraventas de vivienda de 2010 se ha situado en los 98,93 m², ligeramente por encima del resultado medio del año 2009, que fue de 98,78 m². En consecuencia, se viene manteniendo el tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida, se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre con 103,97 m² (102,99 m² en 2009), seguida de la vivienda usada con 96,99 m² (97,07 m²) y la vivienda nueva protegida con 83,38 m² (82,74 m²). En consecuencia, en vivienda nueva se han producido aumentos en la superficie media con respecto al año 2009, mientras que en vivienda usada se han producido reducciones.

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 123,28 m² (121,92 m² en 2009), Extremadura con 113,57 m² (112,51 m²) y Castilla y León con 110,09 m² (108,27 m²). Precisamente estas comunidades autónomas coinciden con las que encabezaban los años anteriores la superficie media. Resulta asimismo coincidente el hecho de que todas estas comunidades autónomas cuenten con menores tasas de densidad poblacional.

Por el contrario, algunas de las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Destacan como comunidades autónomas con menor superficie media Asturias con 83,32 m² (83,37 m² en 2009), País Vasco con 87,17 m² (87,92 m²), Canarias con 89,34 m² (90,14 m²), Cataluña con 91,43 m² (91,14 m²), Cantabria con 91,47 m² (89,61 m²) y Comunidad de Madrid con 93,68 m² (92,79 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. 2010				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	103,68	102,79	103,60	103,44
ARAGON	96,15	95,09	95,96	99,58
ASTURIAS	84,22	82,95	95,23	84,64
BALEARES	105,61	102,81	110,99	105,76
CANARIAS	90,31	87,65	105,06	90,15
CANTABRIA	92,46	95,45	83,87	90,91
CASTILLA Y LEON	111,28	111,54	103,00	112,43
CASTILLA-LA MANCHA	124,61	125,87	108,89	125,64
CATALUÑA	92,42	92,40	90,50	92,24
COM. MADRID	94,69	101,96	96,08	90,96
COM. VALENCIANA	100,91	98,75	103,72	102,00
EXTREMADURA	114,80	118,48	110,39	117,36
GALICIA	99,11	95,47	99,02	101,12
LA RIOJA	99,65	97,36	100,16	101,94
MURCIA	105,31	99,07	112,41	109,01
NAVARRA	102,36	101,55	101,31	105,82
PAIS VASCO	88,11	88,61	96,65	88,70
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 2010, superando en un 24,61% la media nacional, seguida de Extremadura, que supera dicha media en un 14,80%, y Castilla y León con un 11,28% 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 2010, la siguiente tabla proporciona dicha información tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2010				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	1,01%	1,52%	1,36%	0,63%
ARAGON	1,17%	6,45%	0,45%	-0,18%
ASTURIAS	-0,06%	1,66%	-1,87%	-0,53%
BALEARES	-0,51%	-0,92%	7,97%	-0,17%
CANARIAS	-0,89%	-1,06%	2,37%	-0,72%
CANTABRIA	2,08%	1,93%	4,31%	0,22%
CASTILLA Y LEON	1,68%	3,68%	4,72%	0,59%
CASTILLA-LA MANCHA	1,12%	2,64%	1,06%	0,97%
CATALUÑA	0,32%	-0,32%	-1,02%	0,80%
COM. MADRID	0,96%	3,32%	-0,42%	-0,11%
COM. VALENCIANA	-0,57%	-1,45%	-0,08%	0,02%
EXTREMADURA	0,94%	2,76%	0,14%	0,86%
GALICIA	-2,12%	-1,88%	-1,54%	-2,08%
LA RIOJA	0,34%	1,09%	-8,08%	1,62%
MURCIA	1,41%	1,27%	1,74%	1,53%
NAVARRA	-3,45%	-7,04%	-1,45%	2,67%
PAIS VASCO	-0,85%	-1,76%	2,43%	-0,62%
NACIONAL	0,15%	0,95%	0,77%	-0,08%

En el año 2010 la superficie media de vivienda transferida para el ámbito geográfico nacional ha contado con un incremento del 0,15%, contrastando con los descensos del año 2009 (-1,27%). Por tanto, se constata la tendencia al mantenimiento de la superficie media transferida durante el último año.

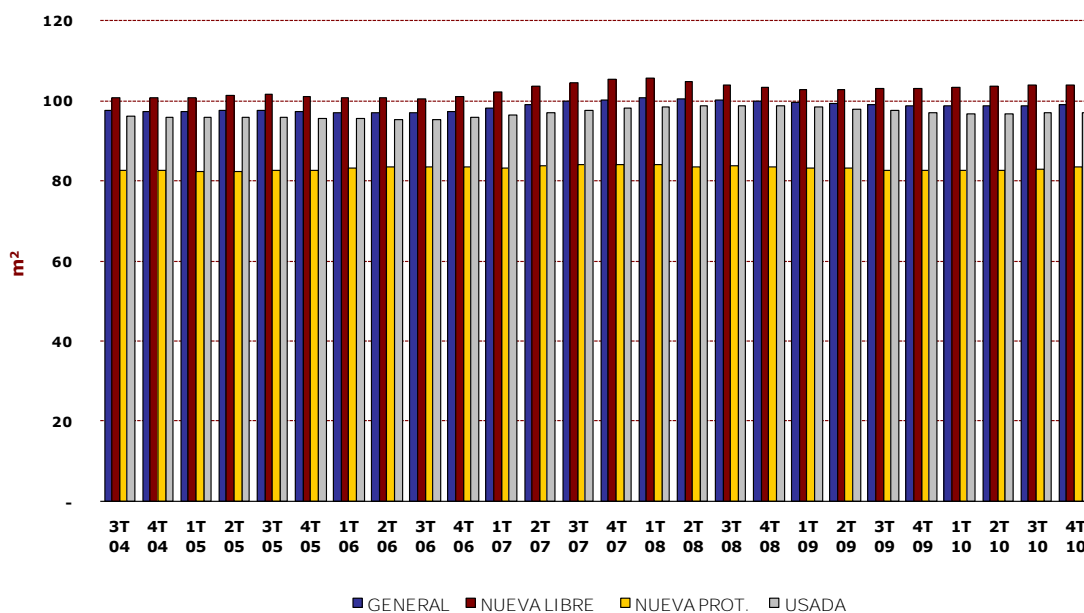
Distinguiendo por tipo de vivienda los incrementos se han generalizado para vivienda nueva, mientras en vivienda usada se ha contado con un ligero descenso. Concretamente, en vivienda nueva libre se ha incrementado la superficie media transferida un 0,95% (-0,44% en 2009), la vivienda nueva protegida un 0,77% (-0,86% en 2009), mientras en vivienda usada ha descendido un -0,08% (-1,70% en 2009).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de los aumentos de superficie media, con diez comunidades autónomas con tasas positivas frente a siete con descensos. Los mayores incrementos de superficie media se producen en Cantabria (2,08%), Castilla y León (1,68%) y Murcia (1,41%). Por su parte, los mayores descensos se han producido en Navarra (-3,45%) y Galicia (-2,12%).

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 2010.

Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a resultados que apenas se ven modificados con el paso del tiempo, apreciándose en todo caso ligeros descensos durante 2008 y 2009, remontando ligeramente en 2010. De este modo, la vivienda nueva libre se sitúa generalmente por encima de los 100 metros cuadrados, la vivienda nueva protegida alrededor de los 83 metros cuadrados y la vivienda usada próxima a los 97 metros cuadrados.

Evolución de la superficie media de vivienda (m²)

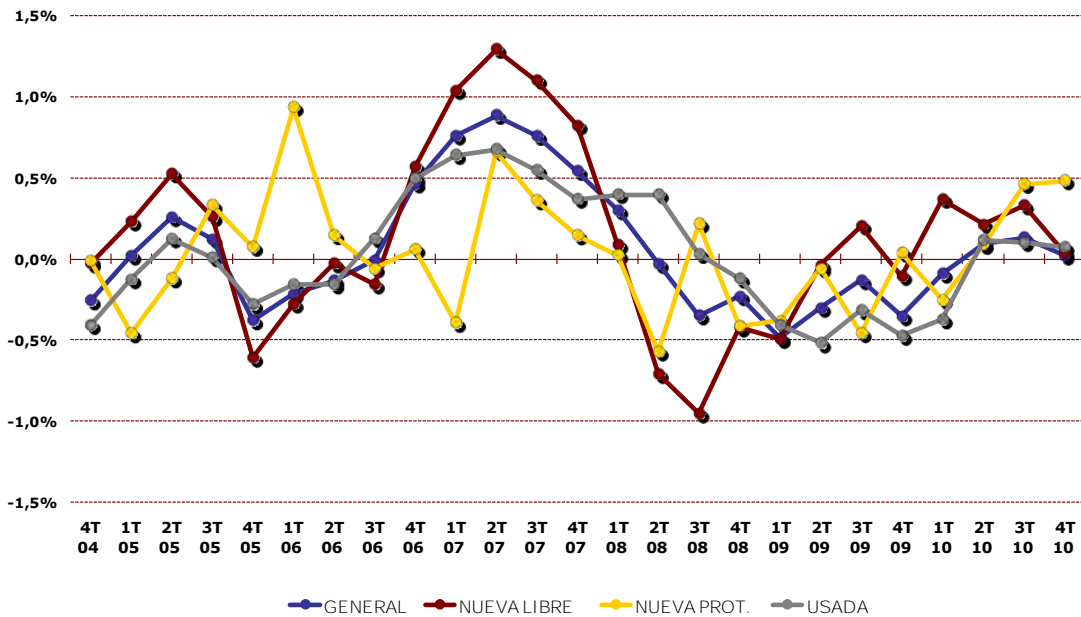


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media. En principio debe señalarse que las cuantías de las tasas de variación son reducidas, tal y como 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.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la superficie media de 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 mantuvo la tendencia descendente en la superficie media transferida, aunque con tasas moderadas, que generalmente se situaron entre el 0% y el -0,5% trimestralmente. Esta situación ha cambiado ligeramente durante el año 2010, en la medida que se han generalizado los crecimientos, aunque de muy baja cuantía.

5. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

5.1. 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 en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compra de vivienda por ciudadanos extranjeros se utilizó como una importante variable explicativa del incremento de la demanda 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 417.203 compraventas de vivienda (388.947 en 2009), que representan el 93,57% del total (91,92% en la muestra de 2009), 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.

5.2. 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 4,45% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2009 correspondieron a ciudadanos extranjeros, contando los nacionales con un peso del 95,55%.

Estos resultados suponen una estabilización de los resultados con respecto al año 2009, en el que se alcanzó un 4,24% de compras por extranjeros. En consecuencia se ha frenado la intensa tendencia descendente que se venía produciendo durante los últimos años desde el máximo alcanzado en 2006 con un 8,97% de compra de vivienda realizadas por extranjeros (5,85% en 2008, 8,29% en 2007).

La crisis económica afectó especialmente a los residentes extranjeros, que fueron los que vieron minoradas más notablemente sus expectativas, reduciendo la demanda de vivienda. Sin embargo los extranjeros no residentes, tal y como se podrá comprobar en la desagregación por nacionalidades, incluso se han visto favorecidos en términos relativos, siendo más accesible la vivienda en España como consecuencia de la reducción de precios.

Efectivamente, tomando la desagregación de resultados 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 23,44% del total de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, reduciéndose significativamente con respecto al año 2009 cuyo peso era del 31,49%. En segundo lugar, a una significativa distancia, se sitúan los franceses con un

8,20%, ascendiendo desde la tercera posición que ocupaban en el año 2009 (7,35% en 2009) e incrementando su peso relativo. En tercer lugar se encuentran los alemanes con un 7,73%, descendiendo desde la segunda posición del año precedente (7,69% en 2009), pero incrementando ligeramente su peso relativo. En cuarto lugar están los rusos con un 6,94%, manteniendo la posición de 2009 e incrementando ligeramente su peso relativo (6,48%). En quinto lugar están los italianos con un 5,69%, manteniendo la posición con respecto a 2009 y mejorando su peso relativo (5,32%).

El resto de nacionalidades quedan con un peso relativo por debajo del 5% en cada caso, pero las siguientes nacionalidades en el ranking corresponden a países europeos con poder adquisitivo superior a las nacionalidades residentes con una vocación más estable por motivos laborales y no por motivos de ocio. Son los casos de Bélgica, Países Bajos, Suecia o Noruega.

Este desplazamiento de la estructura de nacionalidades coincide con el cambio de ciclo inmobiliario y económico, acumulando tres años consecutivos con esta tendencia. Durante el ciclo alcista, junto a los británicos, los primeros lugares del ranking los ocupaban ecuatorianos, marroquíes, rumanos y colombianos. Estas nacionalidades tradicionalmente compraban vivienda con una finalidad de residencia relativamente permanente como consecuencia de establecerse laboralmente en España. La crisis económica les ha afectado con mayor intensidad que a otras nacionalidades, reduciendo proporcionalmente en mayor grado sus decisiones de compra de vivienda que otras nacionalidades cuya finalidad era fundamentalmente turística, tal y como muestran los resultados.

Concretamente, lo 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 2010 (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%, en el año 2009 el 2,10% y en 2010 el 2,03% (decimotercera posición).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2010			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.350	1,04%	23,44%
Francia	1.522	0,36%	8,20%
Alemania	1.434	0,34%	7,73%
Rusia	1.289	0,31%	6,94%
Italia	1.057	0,25%	5,69%
Bélgica	824	0,20%	4,44%
Países Bajos	818	0,20%	4,41%
Suecia	809	0,19%	4,36%
China	759	0,18%	4,09%
Noruega	732	0,18%	3,94%
Rumania	503	0,12%	2,71%
Irlanda	427	0,10%	2,30%
Marruecos	377	0,90%	2,03%
Dinamarca	279	0,70%	1,50%
Argentina	224	0,50%	1,21%
Finlandia	223	0,50%	1,20%
Suiza	212	0,50%	1,14%
Portugal	200	0,50%	1,08%
Polonia	186	0,40%	1,00%
Resto	2.336	0,56%	12,59%
Extranjeros	18.561	4,45%	100,00%
Nacionales	398.642	95,55%	
TOTAL	417.203	100,00%	

Un caso relativamente distinto es el de los rumanos. En el año 2007 representaban el 5,61% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, descendiendo en 2009 hasta el 1,65%, ocupando la

decimocuarta posición (3,50% en 2008). Sin embargo, en el año 2010 han recuperado peso relativo, alcanzando el 2,71% y ascendiendo hasta la undécima posición.

En todo caso, con carácter general las nacionalidades residentes 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 vivienda.

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.

COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2010			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
Reino Unido	2.234	2.116	4.350
Francia	629	893	1.522
Alemania	655	779	1.434
Rusia	744	545	1.289
Italia	486	571	1.057
Bélgica	414	410	824
Países Bajos	431	387	818
Suecia	416	393	809
China	269	490	759
Noruega	368	364	732
Rumania	229	274	503
Irlanda	180	247	427
Marruecos	142	235	377
Dinamarca	137	142	279
Argentina	110	114	224
Finlandia	104	119	223
Suiza	77	135	212
Portugal	108	92	200
Polonia	104	82	186
Resto	1.081	1.255	2.336
Extranjeros	8.918	9.643	18.561
Nacionales	202.119	196.523	398.642
TOTAL	211.037	206.166	417.203

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 suelen ser nacionalidades que demanda vivienda con fines turísticos las que se decantan en mayor grado por la compra de vivienda nueva. En el año 2010 los mayores resultados los alcanzaron rusos (57,72%), polacos (55,91%), portugueses (54,00%), holandeses (52,69%), suecos (51,42%), británicos (51,36%), españoles (50,70%), noruegos (50,27%) y belgas (50,24%).

De acuerdo a dicho muestreo, los españoles compran vivienda nueva en el 50,70% de los casos (53,34% en 2009). Sin embargo, los extranjeros presentan una ligera menor propensión a la compra de vivienda nueva, ya que su peso relativo es del 48,05%.

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 (64,56%), suizos (63,68%), marroquíes (62,33%), franceses (58,67%), irlandeses (57,85%) y rumanos (54,47%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2010		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,36%	48,64%
Francia	41,33%	58,67%
Alemania	45,68%	54,32%
Rusia	57,72%	42,28%
Italia	45,98%	54,02%
Bélgica	50,24%	49,76%
Países Bajos	52,69%	47,31%
Suecia	51,42%	48,58%
China	35,44%	64,56%
Noruega	50,27%	49,73%
Rumania	45,53%	54,47%
Irlanda	42,15%	57,85%
Marruecos	37,67%	62,33%
Dinamarca	49,10%	50,90%
Argentina	49,11%	50,89%
Finlandia	46,64%	53,36%
Suiza	36,32%	63,68%
Portugal	54,00%	46,00%
Polonia	55,91%	44,09%
Resto	46,28%	53,72%
Extranjeros	48,05%	51,95%
Nacionales	50,70%	49,30%
TOTAL	50,58%	49,42%

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 aquellas nacionalidades que a priori pueden contar con un menor poder adquisitivo se decantan por la compra de viviendas de superficie intermedia, situándose el mayor peso relativo generalmente en los tramos de 60-80 m² y 80-100 m².

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2010						
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2	Total
Reino Unido	173	677	1.085	771	1.644	4.350
Francia	133	311	337	263	478	1.522
Alemania	120	250	308	240	516	1.434
Rusia	35	199	314	232	509	1.289
Italia	96	230	241	192	298	1.057
Bélgica	43	150	202	134	295	824
Países Bajos	16	77	149	140	436	818
Suecia	40	162	215	151	241	809
China	5	92	229	193	240	759
Noruega	17	103	175	162	275	732
Rumania	12	79	148	139	125	503
Irlanda	33	80	126	66	122	427
Marruecos	11	50	101	101	114	377
Dinamarca	8	30	72	59	110	279
Argentina	8	23	70	43	80	224
Finlandia	25	42	54	38	64	223
Suiza	7	34	44	34	93	212
Portugal	15	23	38	61	63	200
Polonia	9	16	62	38	61	186
Resto	86	344	613	545	748	2.336
Extranjeros	892	2.972	4.583	3.602	6.512	18.561
Nacionales	10.448	52.425	100.110	98.991	136.668	398.642
TOTAL	11.340	55.397	104.693	102.593	143.180	417.203

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 53,30%, 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 43,87%, rusos con un 39,49%, daneses con un 39,43%, británicos con un 37,79%, noruegos con un 37,57%, alemanes con un 35,98%, belgas con un 35,80% y argentinos con un 35,71%.

Por debajo del 30% de compraventas de viviendas con más de cien metros cuadrados están los rumanos (24,85%), italianos (28,19%), irlandeses (28,57%), finlandeses (28,70%) y suecos (29,79%).

En cuanto al resto de agrupaciones de superficie, el nivel de demanda se reduce con respecto a la vivienda de más de cien metros cuadrados ya que mientras en este caso la media es del 35,08% de las compras de vivienda, en el resto de agrupaciones de superficie en ningún caso se supera el 25%.

La segunda agrupación con mayor peso relativo es la vivienda con superficie entre 60 y 80 metros cuadrados, que representa el 24,69%, seguida de la vivienda con superficie entre 80 y 100 metros cuadrados con el 19,41%, la vivienda con superficie entre 40 y 60 metros cuadrados con el 16,01% y la vivienda con menos de 40 metros cuadrados que únicamente se recurre a ella en el 4,81% de las compras.

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 portugueses (30,50%), rumanos (27,63%), marroquíes (26,79%) y chinos (25,43%).

En la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, la mayor demanda de este tipo de vivienda la realizan, superando el 30%, polacos (33,33%), argentinos (31,25%) y chinos (30,17%).

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 italianos (21,76%), franceses (20,43%) y suecos (20,02%).

Finalmente, la modalidad de vivienda con menos de cuarenta metros cuadrados es la menos demandada, superando el 8% finlandeses (11,21%), italianos (9,08%), franceses (8,74%) y alemanes (8,37%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2010					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	3,98%	15,56%	24,94%	17,72%	37,79%
Francia	8,74%	20,43%	22,14%	17,28%	31,41%
Alemania	8,37%	17,43%	21,48%	16,74%	35,98%
Rusia	2,72%	15,44%	24,36%	18,00%	39,49%
Italia	9,08%	21,76%	22,80%	18,16%	28,19%
Bélgica	5,22%	18,20%	24,51%	16,26%	35,80%
Países Bajos	1,96%	9,41%	18,22%	17,11%	53,30%
Suecia	4,94%	20,02%	26,58%	18,67%	29,79%
China	0,66%	12,12%	30,17%	25,43%	31,62%
Noruega	2,32%	14,07%	23,91%	22,13%	37,57%
Rumania	2,39%	15,71%	29,42%	27,63%	24,85%
Irlanda	7,73%	18,74%	29,51%	15,46%	28,57%
Marruecos	2,92%	13,26%	26,79%	26,79%	30,24%
Dinamarca	2,87%	10,75%	25,81%	21,15%	39,43%
Argentina	3,57%	10,27%	31,25%	19,20%	35,71%
Finlandia	11,21%	18,83%	24,22%	17,04%	28,70%
Suiza	3,30%	16,04%	20,75%	16,04%	43,87%
Portugal	7,50%	11,50%	19,00%	30,50%	31,50%
Polonia	4,84%	8,60%	33,33%	20,43%	32,80%
Resto	3,68%	14,73%	26,24%	23,33%	32,02%
Extranjeros	4,81%	16,01%	24,69%	19,41%	35,08%
Nacionales	2,62%	13,15%	25,11%	24,83%	34,28%
TOTAL	2,72%	13,28%	25,09%	24,59%	34,32%

6. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión

6.1. 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 2010 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 138.922 (80.208 en 2009) compraventas de vivienda. En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2010 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS Y UTILIZADAS EN LA MUESTRA. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total 2010
0 - 2 años	4.350	4.413	4.809	3.882	17.454
2 - 5 años	11.303	10.210	10.490	8.050	40.053
5 - 10 años	11.629	12.331	14.586	11.574	50.120
más 10 años	7.296	7.587	8.873	7.539	31.295
Total	34.578	34.541	38.758	31.045	138.922

6.2. 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 2010 y el conjunto del año.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total 2010
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	2.881	2.929	2.962	3.093	2.963

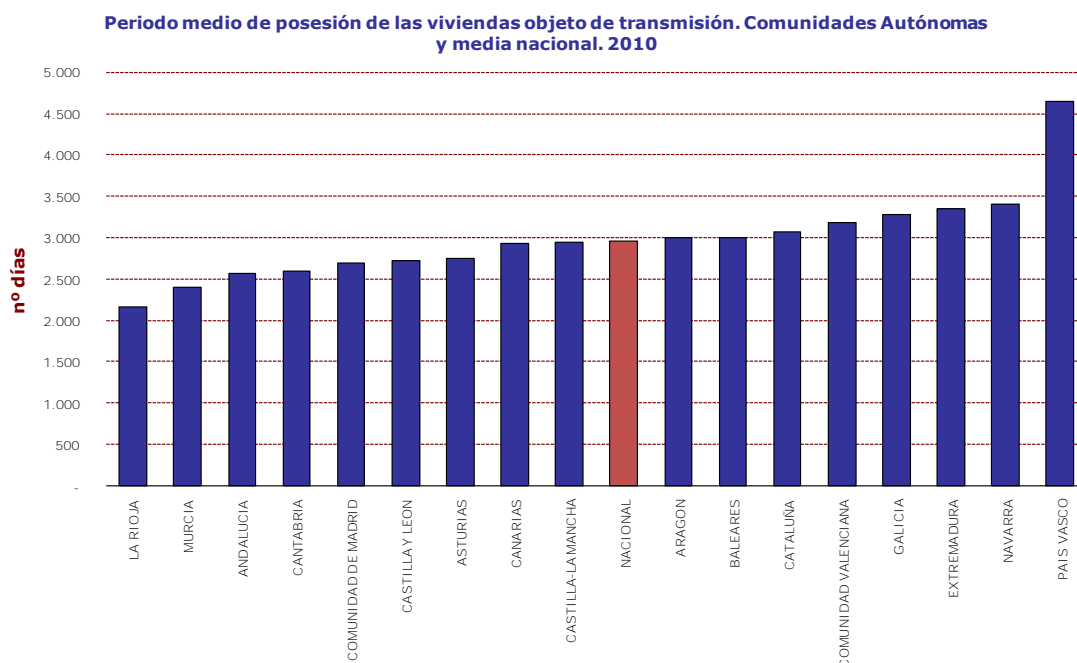
Tal y como se puede comprobar el resultado medio es de 2.963 días, es decir, las compraventas de vivienda registradas durante el año 2010 han estado en manos de su propietario un periodo medio de 8 años y 43 días. Este resultado es el más elevado desde que se elabora la serie ya que en 2009 el periodo medio fue de 2.661 días (7 años y 106 días), en 2008 de 2.846 días (7 años y 291 días) y en 2007 de 2.675 días (7 años y 120 días).

En consecuencia, el incremento de la dificultad para vender una vivienda, tal y como se ha podido comprobar con los datos de compraventas, ha incrementado el periodo medio de posesión. En la coyuntura del mercado inmobiliario actual se hace más difícil el componente especulativo, desapareciendo el inversor como agente activo. El usuario es prácticamente en exclusiva el que actúa en el mercado, dando lugar, lógicamente, a un alargamiento del periodo medio de posesión de la vivienda.

La evolución de resultados por trimestres muestra cómo oscilan entre los 2.881 días (7 años y 326 días) del primer trimestre y los 3.093 días (8 años y 173 días) del cuarto trimestre.

Con el paso de los trimestres se ha ido incrementando el periodo medio de posesión, repuntando trimestre tras trimestre superando los ocho años de posesión media.

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



Los resultados oscilan entre los 2.160 días (5 años y 335 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 4.651 días del País Vasco (12 años y 271 días). País Vasco, junto a Navarra (9 años y 118 días) y Extremadura (9 años y 70 días) son las comunidades autónomas con mayor periodo medio de mantenimiento de la propiedad.

Atendiendo a la distinción según la superficie de la vivienda, tal y como se muestra en la siguiente tabla, existe una cierta tendencia a incrementar los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión en todos los tramos.

De igual modo, 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 de menor superficie 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. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	2010
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m²	3.084	3.223	3.246	3.329	3.221
entre 40 y 60 m²	3.062	3.012	3.040	3.216	3.080
entre 60 y 80 m²	2.967	3.054	3.029	3.191	3.056
entre 80 y 100 m²	2.927	2.941	2.950	3.100	2.976
más de 100 m²	2.682	2.744	2.842	2.912	2.792

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 aumento del diferencial de peso relativo en cada uno de los tramos con respecto a años anteriores. De este modo, se aprecia perfectamente un incremento del peso relativo de los tramos de mayor periodo medio de posesión, reduciéndose el peso relativo de los tramos con menor periodo de posesión media. En definitiva, la dificultad para la venta de la vivienda ha producido un alargamiento del periodo medio de posesión, dando lugar a una reducción del componente especulativo en el mercado inmobiliario español.

De este modo, el 12,56% de las viviendas objeto de transmisión durante el año 2010 han estado en manos de su propietario menos de dos años, siendo que en el año 2009 fueron el 14,92% (18,0% en 2008, 22,5% en 2007). Con un periodo medio de posesión entre dos y cinco años estuvieron el 28,83% de las compraventas de vivienda del año 2010, frente al 35,34% del año 2009 (34,1% en 2008, 33,7% en 2007). En ambos tramos, representativos del mayor componente especulativo, se ha reducido el peso relativo.

Por el contrario, el aumento ha correspondido a los tramos con mayor periodo medio de posesión. De este modo el 36,08% de las compraventas de vivienda del año 2010 se mantuvieron en manos de su propietario entre cinco y diez años, incrementando significativamente con respecto al 31,18% del año 2009 (26,7% en 2008, 23,8% en 2007). El 22,53% llevaba en manos de su propietario más de diez años, frente al 18,56% del año 2009 (21,2% en 2008, 19,9% en 2007).

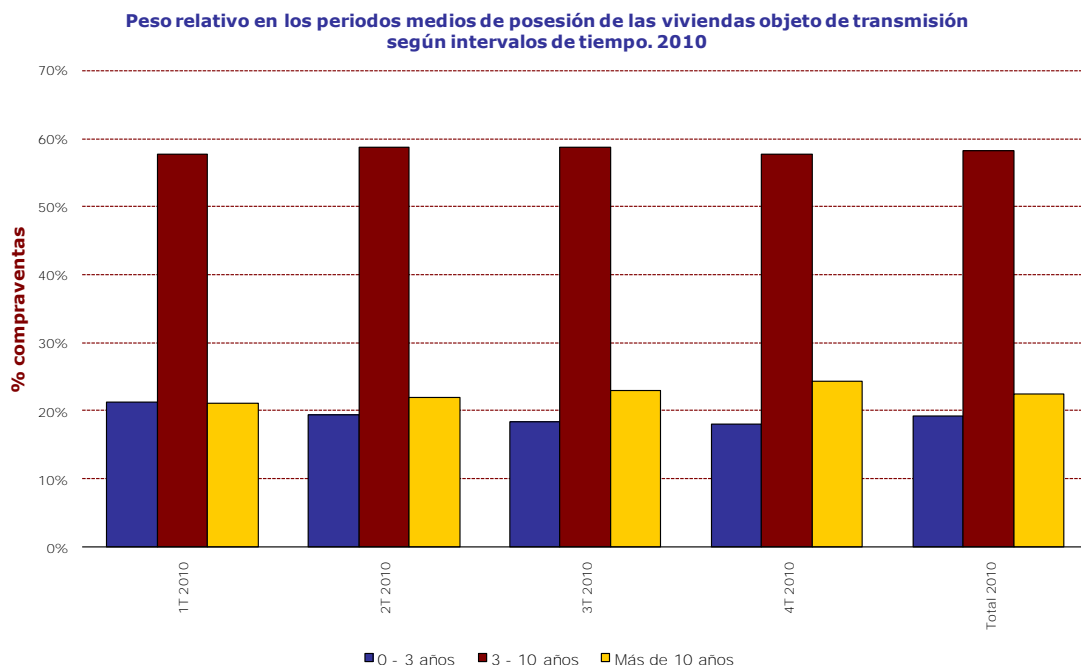
PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total 2010
0 - 2 años	12,58%	12,78%	12,41%	12,50%	12,56%
2 - 5 años	32,69%	29,56%	27,07%	25,93%	28,83%
5 - 10 años	33,63%	35,70%	37,63%	37,28%	36,08%
más 10 años	21,10%	21,97%	22,89%	24,28%	22,53%
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 2010.

De este modo, el 19,23% de las compraventas del año 2009 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, frente al 26,32% del año 2009 (30,5% en 2008), reduciéndose notablemente el perfil inversor en ese tramo de periodo de posesión. Entre tres y diez años de periodo de posesión estuvieron el 58,24% de las compraventas, repuntando con respecto al 55,12% del año 2009 (48,2% en 2008). Mientras que con más de diez años de posesión se formalizaron el 22,53% de las compraventas, frente al 18,56% del año 2009 (21,20% en 2008). En consecuencia, los tramos de periodos de posesión

más largos fueron los que incrementaron su peso relativo, reduciéndose las transmisiones de menor 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 más de 10 años de posesión al igual que el de 3 a 10 años, aunque más atenuado, reduciéndose en el tramo de menor periodo medio de posesión (menos de tres años).



La principal diferencia con el año 2009 y precedentes es la intensa reducción del tramo de menor periodo medio de posesión (menos de tres años) ya que tradicionalmente se mantenía por encima del 25%, bajando más de siete puntos porcentuales en un solo año. El componente especulativo tiende a la eliminación como consecuencia de la desaparición de las expectativas de revalorización a corto plazo, a diferencia del ciclo alcista. Por el contrario, la actual situación de dificultad económica puede estar dando lugar a la venta forzada de determinadas viviendas, engrosando este tramo, aunque previsiblemente con el discurrir del ciclo bajista se mantendrá una tendencia a la baja.

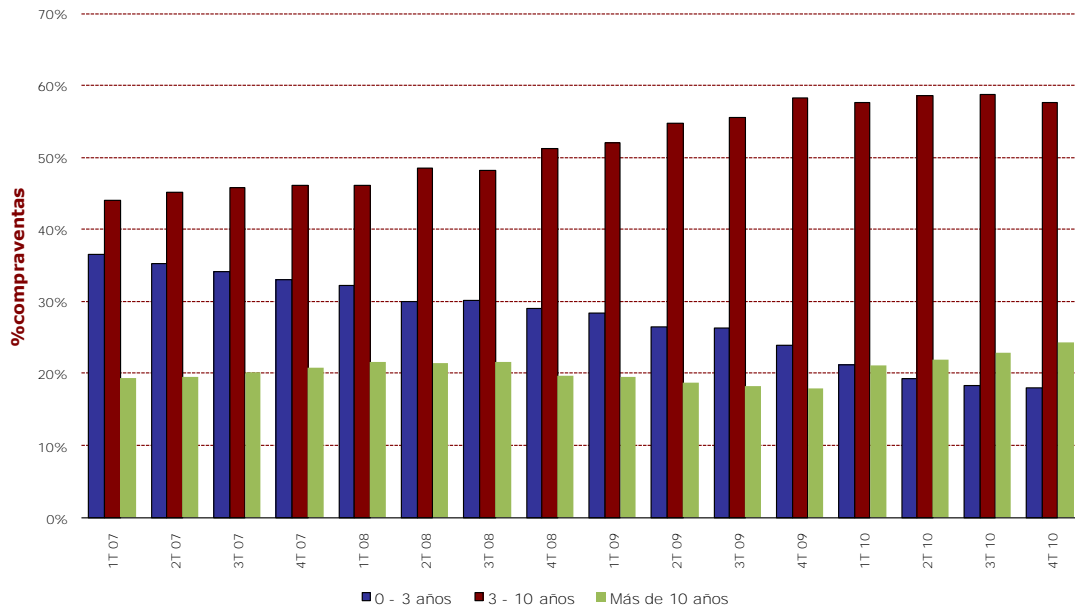
En el siguiente gráfico se ha tomado una serie más larga, incorporando los datos trimestrales de los años 2007, 2008, 2009 y 2010.

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 intensamente. Por otro lado, la agrupación de periodo medio de posesión de 3 a 10 años incrementa su peso relativo, especialmente hasta el año 2009, dando lugar en 2010 a un incremento, pero más moderado. Por su parte, la agrupación de más de diez años mantuvo un cierto grado de estabilidad hasta finales de 2009, repuntando de forma destacada durante el último año.

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

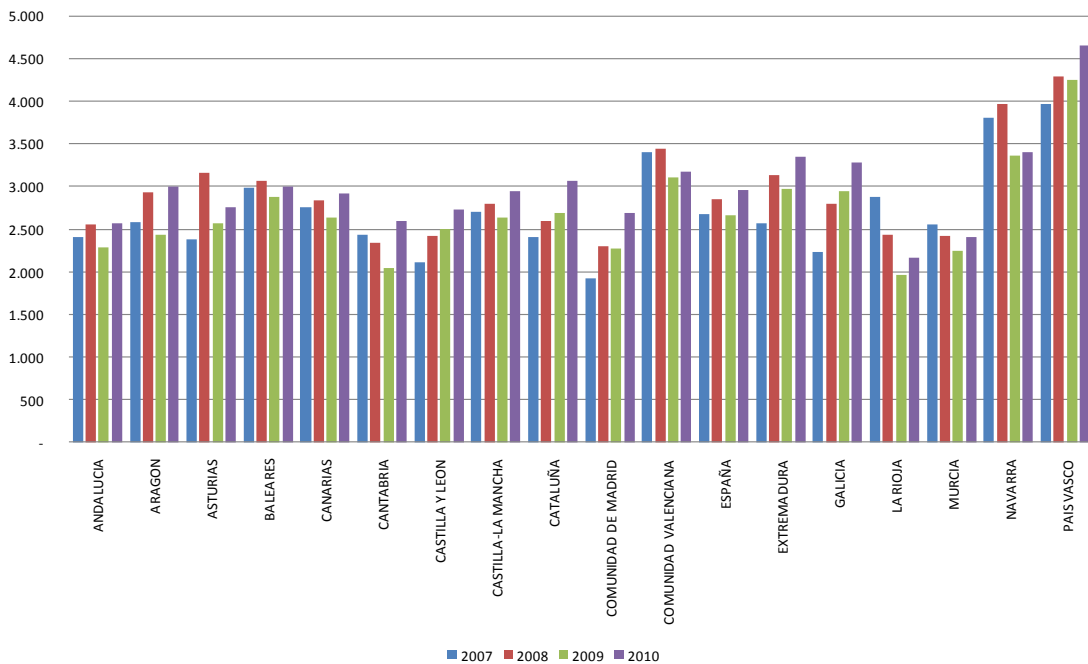
El otro efecto de las crisis inmobiliaria es, tal y como se ha ido indicando, la necesidad de venta producida en muchos casos por dificultades de pago de los compromisos adquiridos, originando un cierto efecto a la baja del periodo medio de posesión de la vivienda como consecuencia de configurarse en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

Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo



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

Evolución del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión por comunidades autónomas



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.

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

7.1. 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 como 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.

7.2. 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 2010, 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 a las Cajas de Ahorros con un 46,54%, seguidas de los Bancos con un 43,44% y Otras entidades financieras con un 10,02%.

Comparando dichos resultados con los correspondientes al año 2009 se observa un nuevo 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 41,35%, inferior a la de 2010, y sin embargo las Cajas de Ahorros contaban con un 48,89%, superior al año 2010. Por su parte Otras entidades financieras han incrementado ligeramente su cuota de mercado ya que en el año 2009 era del 9,76%.

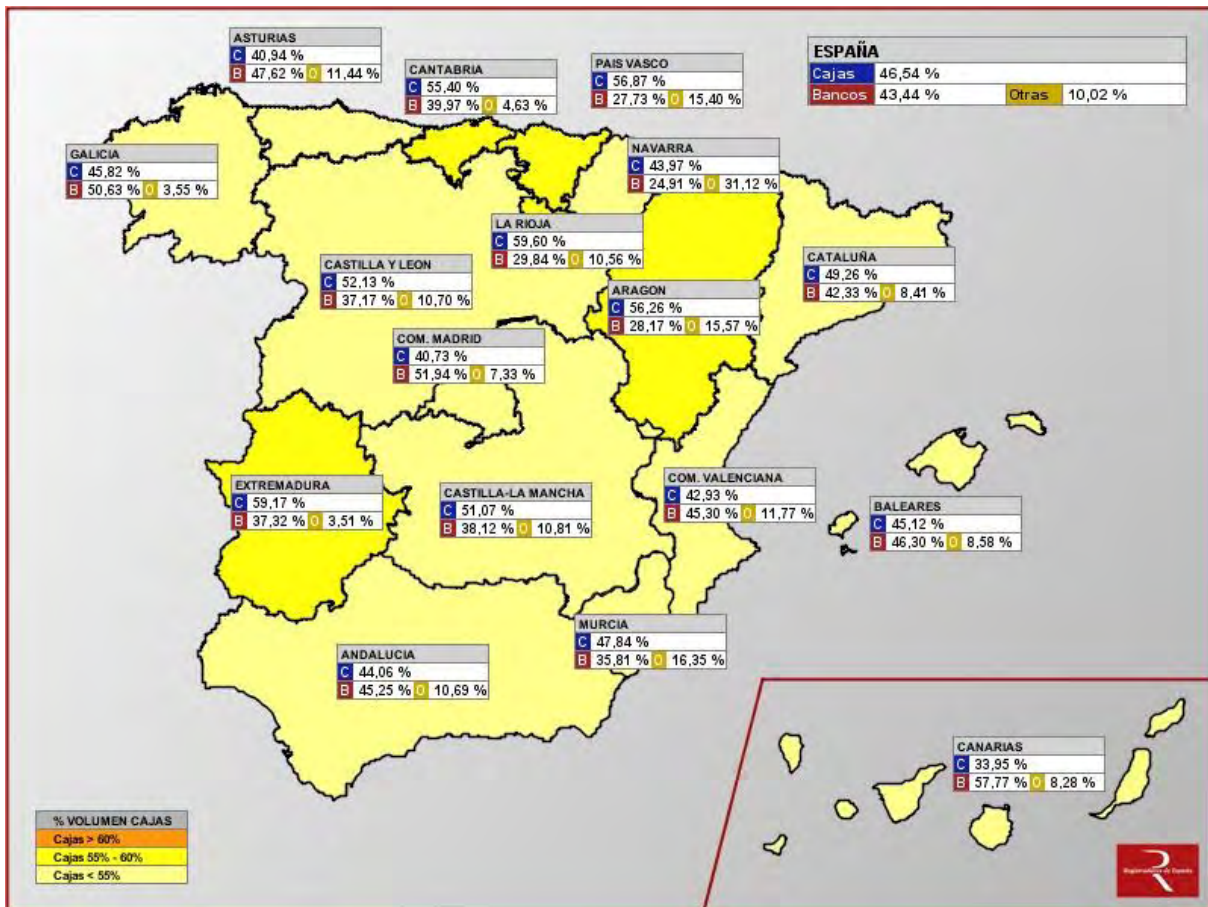
Por comunidades autónomas, en diez de ellas la cuota de mercado en la concesión de nueva financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de vivienda de los Bancos es menor a la de las Cajas de Ahorros. Las excepciones son Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana y Galicia, 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 (31,12%), Murcia (16,35%), Aragón (15,57%) y País Vasco (15,40%).

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 50% de cuota de mercado, son Canarias (57,77%), Comunidad de Madrid (51,94%)

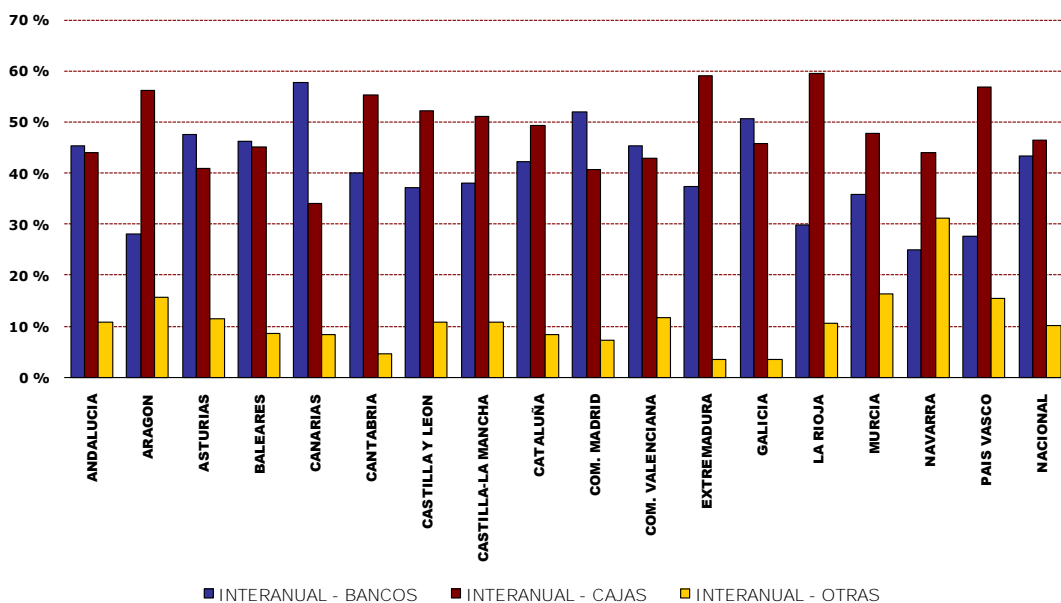
y Galicia (50,63%). Por su parte, en Cajas de Ahorros, por encima del 50% de cuota de mercado se encuentran La Rioja (59,60%), Extremadura (59,17%), País Vasco (56,87%), Aragón (56,26%), Cantabria (55,40%), Castilla y León (52,13%) y Castilla-La Mancha (51,07%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2010



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2010 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 (%). 2010



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2010, 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. 2010			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	104,17	94,67	106,69
ARAGON	64,85	120,89	155,39
ASTURIAS	109,62	87,97	114,17
BALEARES	106,58	96,95	85,63
CANARIAS	132,99	72,95	82,63
CANTABRIA	92,01	119,04	46,21
CASTILLA Y LEON	85,57	112,01	106,79
CASTILLA-LA MANCHA	87,75	109,73	107,88
CATALUÑA	97,44	105,84	83,93
COM. MADRID	119,57	87,52	73,15
COM. VALENCIANA	104,28	92,24	117,47
EXTREMADURA	85,91	127,14	35,03
GALICIA	116,55	98,45	35,43
LA RIOJA	68,69	128,06	105,39
MURCIA	82,44	102,79	163,17
NAVARRA	57,34	94,48	310,58
PAIS VASCO	63,84	122,20	153,69
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 (132,99), Comunidad de Madrid (119,57) y Galicia (116,55). En el lado contrario, la menor cuota de mercado relativa la presentan Navarra (57,34), País Vasco (63,84) y Aragón (64,85).

En Cajas de Ahorros el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de La Rioja (128,06), seguida de Extremadura (127,14) y País Vasco (122,20). El menor peso relativo en Cajas de Ahorros lo presentan Canarias (72,95) y Comunidad de Madrid (87,52).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (310,58), Murcia (163,17) y Aragón (155,39). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo son Extremadura (35,03) y Galicia (35,43).

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2010 en relación al año 2009 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 2010 se ha cerrado con una nueva reducción de la cuota de mercado de Cajas de Ahorros, concretamente de -2,35 puntos porcentuales, en línea con la caída sufrida durante el año precedente ya que el descenso en esta agrupación durante el año 2009 fue de -2,25 puntos porcentuales, aunque más moderada que en 2008 (-6,78 pp). En todo caso, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución, constata una intensa y progresiva reducción de la cuota de mercado de Cajas de Ahorros en la concesión de nuevo crédito hipotecario.

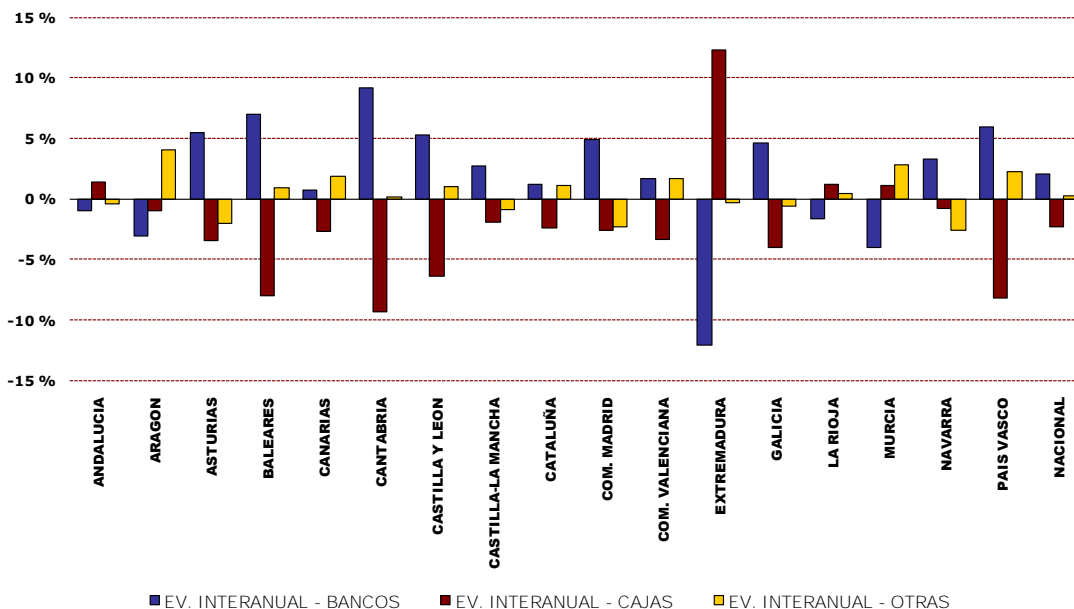
Por su parte, los Bancos han sido los beneficiarios de dicha pérdida, con una recuperación de 2,09 puntos porcentuales en cuota de mercado, en línea con la de 2009 (2,10 puntos porcentuales) e inferior a 2008 (4,73 puntos porcentuales). Otras entidades financieras mantienen su ligero y constante incremento, alcanzando una mejora de 0,26 puntos porcentuales (0,15 pp en 2009; 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 2010 en

trece de las comunidades autónomas, mientras que únicamente en cinco de ellas se han presentado tasas negativas en Bancos.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2010			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-0,95 %	1,36 %	-0,41 %
ARAGON	-3,09 %	-1,01 %	4,10 %
ASTURIAS	5,44 %	-3,45 %	-1,99 %
BALEARES	7,01 %	-7,97 %	0,96 %
CANARIAS	0,77 %	-2,66 %	1,89 %
CANTABRIA	9,19 %	-9,33 %	0,14 %
CASTILLA Y LEON	5,33 %	-6,35 %	1,02 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,76 %	-1,88 %	-0,88 %
CATALUÑA	1,23 %	-2,36 %	1,13 %
COM. MADRID	4,95 %	-2,63 %	-2,32 %
COM. VALENCIANA	1,70 %	-3,38 %	1,68 %
EXTREMADURA	-12,07 %	12,35 %	-0,28 %
GALICIA	4,63 %	-4,01 %	-0,62 %
LA RIOJA	-1,67 %	1,25 %	0,42 %
MURCIA	-3,97 %	1,14 %	2,83 %
NAVARRA	3,30 %	-0,75 %	-2,55 %
PAIS VASCO	5,96 %	-8,19 %	2,23 %
NACIONAL	2,09 %	-2,35 %	0,26 %

Evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria (%). 2010



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 ocho años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres desde el cuarto trimestre de 2003.

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

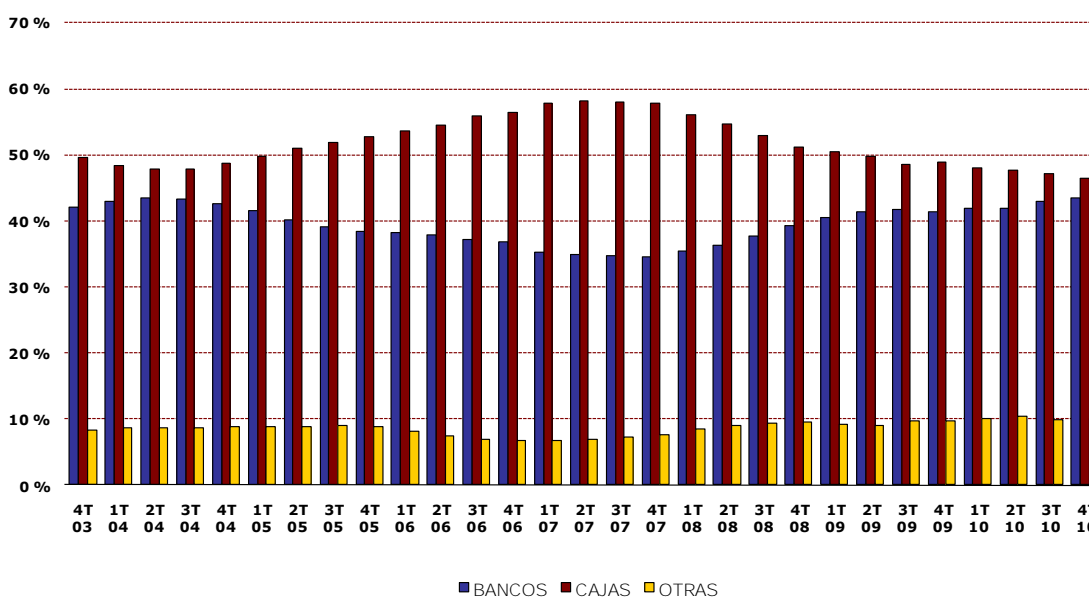
concesión de nuevo crédito hipotecario. En la segunda mitad de 2007 y 2008 pareció haberse frenado dicha tendencia, dando lugar a, inicialmente, una tendencia a la estabilización de las cuotas de mercado de ambas agrupaciones de entidades financieras, y posteriormente una mejora de cuota de mercado en Bancos y un retroceso en Cajas de Ahorros. En los años 2009 y 2010 se ha mantenido dicha tendencia, pasando las Cajas de Ahorros de una cuota de mercado superior al 50% a una cuantía que tiende hacia el 45%.

Los Bancos han vivido el proceso inverso, siendo los beneficiados en términos relativos del retroceso de las Cajas de Ahorros. De este modo han pasado en dos años de una cuota de mercado inferior al 40% a tender a una práctica equiparación con Cajas de Ahorros, aproximándose al 45%.

Durante los próximos trimestres es previsible una continuidad de este escenario, especialmente como consecuencia de las necesidades de consolidación de la estructura financiera de las Cajas de Ahorros.

Por su parte, Otras entidades financieras, tras un mantenimiento de cuotas de mercado próximas al 10% durante los años 2004 y 2005, presentaron un cierto retroceso durante el año 2006, que sin embargo se 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 contó con una cierta estabilidad de resultados, repuntando durante los últimos trimestres, con cuantías todavía por debajo del 10%. El año 2010 ha conseguido superar dicha barrera durante tres de los cuatro trimestres.

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.

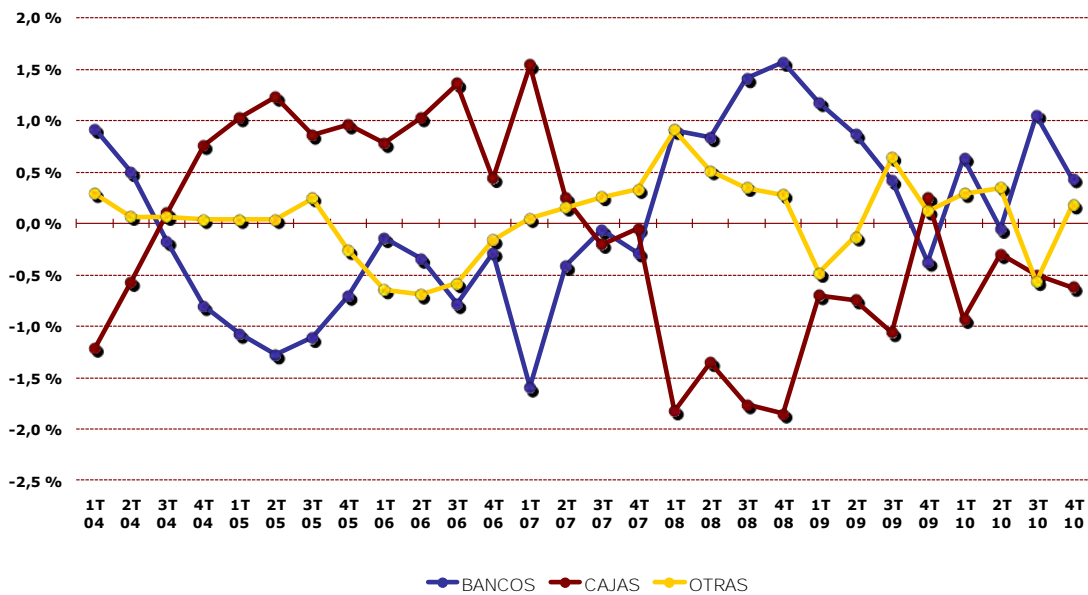
Este gráfico ratifica las conclusiones del gráfico anterior ya que muestra claramente el cambio de tendencia del año 2004 al año 2005, con el desarrollo de constantes incrementos de cuota de mercado en Cajas de Ahorros a lo largo de los años 2004, 2005, 2006 y la primera mitad del año 2007, con reducciones 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 mantuvo dicho escenario en los tres primeros trimestres, pero con mayor suavidad, finalizando el año con una ligera recuperación de Cajas de Ahorros. El año 2010 comenzó con una repetición de la estructura de comienzos del año 2009, con una recuperación de la cuota de mercado de Bancos en detrimento de Cajas de Ahorros, dando lugar en el segundo trimestre a variaciones mínimas,

volviendo a repuntar en el tercer y cuarto trimestre con fuerza los Bancos a costa de la reducción en Cajas de Ahorros. El efecto de todo ello ha sido una sensible aproximación de resultados absolutos entre Cajas de Ahorros y Bancos.

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 presentó en su primera mitad ligeras reducciones, para pasar en la segunda mitad a un escenario positivo, incrementando ligeramente su cuota de mercado. En 2010 ha mantenido la ligera recuperación de la cuota de mercado durante tres de los cuatro trimestres.

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



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

8.1. 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.

8.2. Resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2010 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.

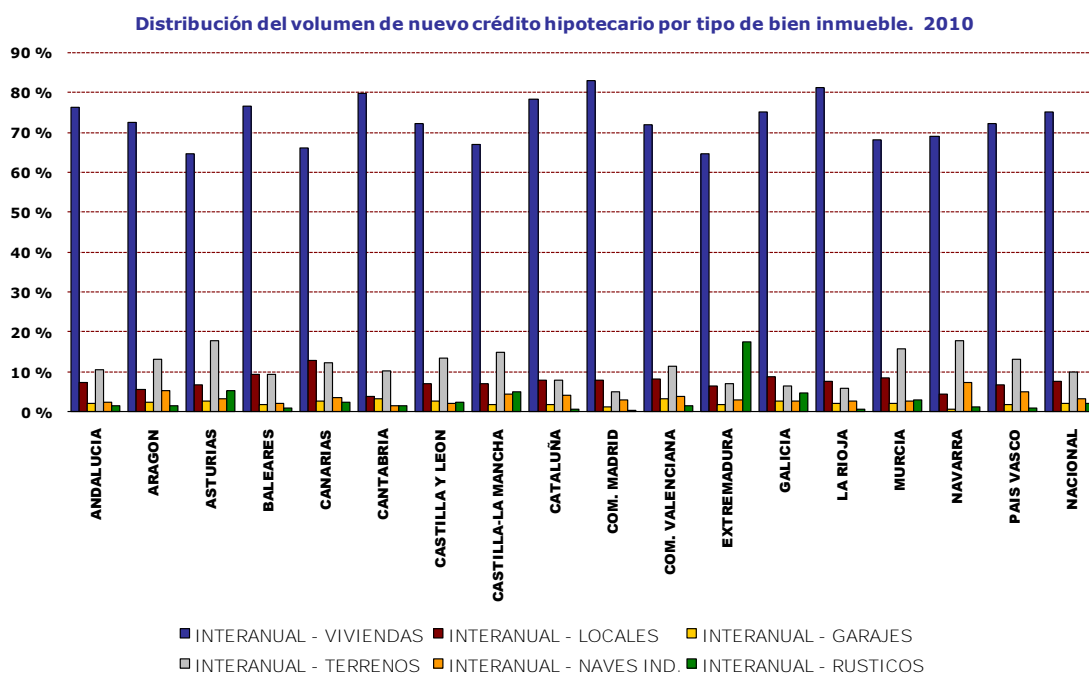
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2010						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	76,37 %	7,42 %	1,96 %	10,51 %	2,19 %	1,55 %
ARAGON	72,42 %	5,52 %	2,43 %	13,10 %	5,15 %	1,38 %
ASTURIAS	64,60 %	6,66 %	2,60 %	17,88 %	3,10 %	5,16 %
BALEARES	76,61 %	9,34 %	1,79 %	9,36 %	1,91 %	0,99 %
CANARIAS	66,16 %	12,94 %	2,68 %	12,17 %	3,58 %	2,47 %
CANTABRIA	79,81 %	3,82 %	3,25 %	10,12 %	1,43 %	1,57 %
CASTILLA Y LEON	72,37 %	7,05 %	2,71 %	13,45 %	2,11 %	2,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	67,04 %	6,87 %	1,75 %	14,87 %	4,44 %	5,03 %
CATALUÑA	78,27 %	7,86 %	1,67 %	7,74 %	3,95 %	0,51 %
COM. MADRID	82,97 %	7,77 %	1,06 %	4,88 %	2,92 %	0,40 %
COM. VALENCIANA	71,81 %	8,30 %	3,31 %	11,25 %	3,89 %	1,44 %
EXTREMADURA	64,67 %	6,39 %	1,70 %	6,91 %	2,95 %	17,38 %
GALICIA	75,15 %	8,64 %	2,76 %	6,30 %	2,63 %	4,52 %
LA RIOJA	81,23 %	7,44 %	2,16 %	5,96 %	2,73 %	0,48 %
MURCIA	68,19 %	8,40 %	2,01 %	15,82 %	2,65 %	2,93 %
NAVARRA	68,99 %	4,45 %	0,65 %	17,73 %	7,14 %	1,04 %
PAIS VASCO	72,18 %	6,76 %	1,89 %	13,15 %	5,10 %	0,92 %
NACIONAL	75,05 %	7,72 %	2,03 %	9,96 %	3,32 %	1,92 %

Durante el año 2010 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda con el 75,05%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 9,96% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 7,72%, naves

industriales con el 3,32%, garajes y trasteros con el 2,03% y, finalmente, bienes inmuebles rústicos con el 1,92%.

En el año 2009 la agrupación vivienda utilizaba el 67,61% de la financiación hipotecaria, los terrenos no edificados el 15,18%, los locales comerciales el 8,94%, las naves industriales el 3,74%, los bienes inmuebles rústicos el 2,61% y los garajes y trasteros el 1,92%. En consecuencia, se ha producido un incremento del peso relativo de la financiación hipotecaria para vivienda y garajes y trasteros, reduciéndose en el resto de agrupaciones de bienes inmuebles.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2010 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. 2010						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	101,76	96,11	96,55	105,52	65,96	80,73
ARAGON	96,50	71,50	119,70	131,53	155,12	71,88
ASTURIAS	86,08	86,27	128,08	179,52	93,37	268,75
BALEARES	102,08	120,98	88,18	93,98	57,53	51,56
CANARIAS	88,15	167,62	132,02	122,19	107,83	128,65
CANTABRIA	106,34	49,48	160,10	101,61	43,07	81,77
CASTILLA Y LEON	96,43	91,32	133,50	135,04	63,55	120,31
CASTILLA-LA MANCHA	89,33	88,99	86,21	149,30	133,73	261,98
CATALUÑA	104,29	101,81	82,27	77,71	118,98	26,56
COM. MADRID	110,55	100,65	52,22	49,00	87,95	20,83
COM. VALENCIANA	95,68	107,51	163,05	112,95	117,17	75,00
EXTREMADURA	86,17	82,77	83,74	69,38	88,86	905,21
GALICIA	100,13	111,92	135,96	63,25	79,22	235,42
LA RIOJA	108,23	96,37	106,40	59,84	82,23	25,00
MURCIA	90,86	108,81	99,01	158,84	79,82	152,60
NAVARRA	91,93	57,64	32,02	178,01	215,06	54,17
PAIS VASCO	96,18	87,56	93,10	132,03	153,61	47,92
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación del año 2010 en relación al año 2009, para el ámbito geográfico nacional, presenta un importante incremento del peso relativo de la Vivienda (7,44%), como bien inmueble especialmente vinculado con la crisis inmobiliaria, que sin embargo ha contado con un ligero repunte de las compraventas durante el año 2010 tal y como se ha podido comprobar en apartados anteriores.

El efecto que ha producido este hecho ha sido la reducción del peso relativo en la mayoría de bienes inmuebles, destacando Terrenos no edificados (-5,22%). Esta tipología de bien inmueble cuenta con un escaso atractivo en la situación económica actual, dando lugar además a una importante depreciación económica, lo que está llevando a un importante grado de pérdida de peso relativo ante la falta de expectativas.

Resulta igualmente destacable el descenso en Locales Comerciales (-1,22%). El resto de bienes inmuebles ha contado con variaciones mínimas: Garajes y Trasteros (0,11%), Naves Industriales (-0,42%) y Bienes inmuebles rústicos (-0,69%).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) - EVOLUCIÓN ANUAL. 2010						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	10,90 %	-1,18 %	-0,20 %	-7,81 %	-0,60 %	-1,11 %
ARAGON	8,30 %	0,22 %	-0,53 %	-3,36 %	-0,34 %	-4,29 %
ASTURIAS	-1,49 %	-1,64 %	0,86 %	6,44 %	-1,17 %	-3,00 %
BALEARES	1,72 %	-1,28 %	-0,15 %	1,87 %	-0,53 %	-1,63 %
CANARIAS	2,98 %	-0,94 %	0,34 %	1,18 %	-0,82 %	-2,74 %
CANTABRIA	4,79 %	0,33 %	0,63 %	-3,74 %	-1,76 %	-0,25 %
CASTILLA Y LEON	3,85 %	0,26 %	0,72 %	-3,06 %	-0,67 %	-1,10 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,51 %	0,25 %	0,44 %	-8,98 %	-0,91 %	1,69 %
CATALUÑA	8,70 %	-2,50 %	-0,19 %	-4,68 %	-0,96 %	-0,37 %
COM. MADRID	4,10 %	-1,52 %	-0,19 %	-4,18 %	1,59 %	0,20 %
COM. VALENCIANA	6,72 %	-1,69 %	1,23 %	-3,12 %	-1,11 %	-2,03 %
EXTREMADURA	0,58 %	-0,92 %	0,28 %	-11,56 %	-0,81 %	12,43 %
GALICIA	4,14 %	-1,05 %	0,04 %	-2,03 %	-1,31 %	0,21 %
LA RIOJA	7,92 %	-0,08 %	0,51 %	-10,09 %	1,99 %	-0,25 %
MURCIA	8,32 %	0,05 %	-0,63 %	-3,93 %	-0,96 %	-2,85 %
NAVARRA	5,63 %	-2,30 %	0,04 %	-3,79 %	0,20 %	0,22 %
PAIS VASCO	17,04 %	-0,86 %	0,41 %	-16,42 %	0,37 %	-0,54 %
NACIONAL	7,44 %	-1,22 %	0,11 %	-5,22 %	-0,42 %	-0,69 %

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 2010 para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas.

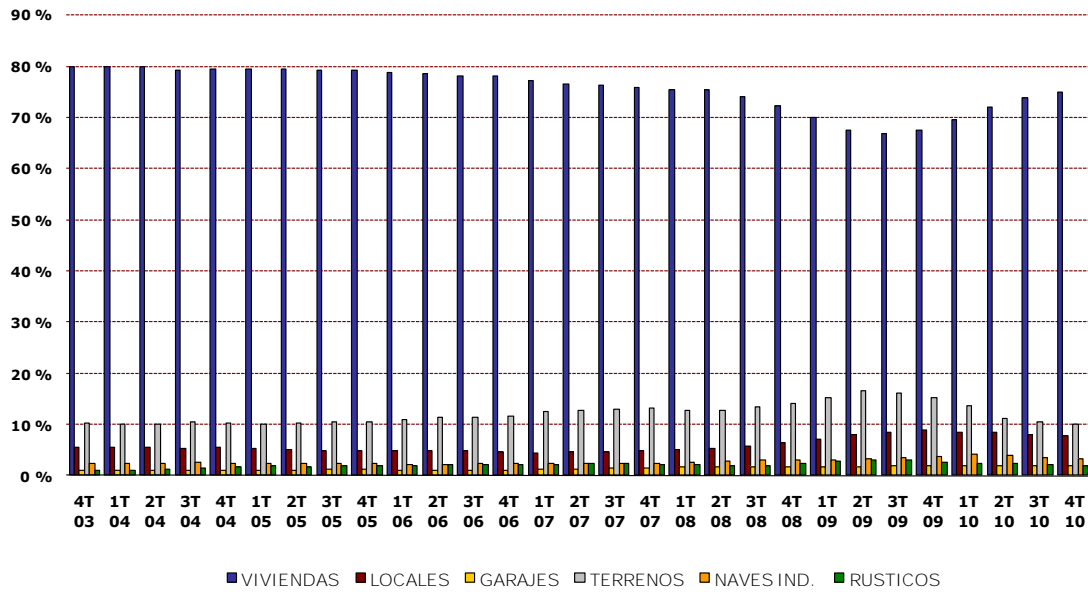
Tal y como puede observarse existió una estabilidad de resultados hasta mediados del año 2006, con cuantías estables en las que se mostraba cómo la vivienda contaba con un peso relativo próximo al 80%.

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 intensificó, finalizando el año con un 67,61%.

Sin embargo, el año 2010, que ha presentado una ligera reactivación de la demanda de vivienda, ha dado lugar a un nuevo incremento de su peso relativo, cerrando el año con un 75,05%.

Esa ganancia de cuota de participación ha repercutido en el resto de bienes inmuebles, especialmente en terrenos no edificados y, en menor medida, en locales comerciales, dando lugar a una significativa reducción de su peso relativo. Lo mismo ha ocurrido con naves industriales y bienes inmuebles rústicos. Garajes y trasteros han incrementado ligeramente su peso relativo, en línea con su vinculación con la vivienda.

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

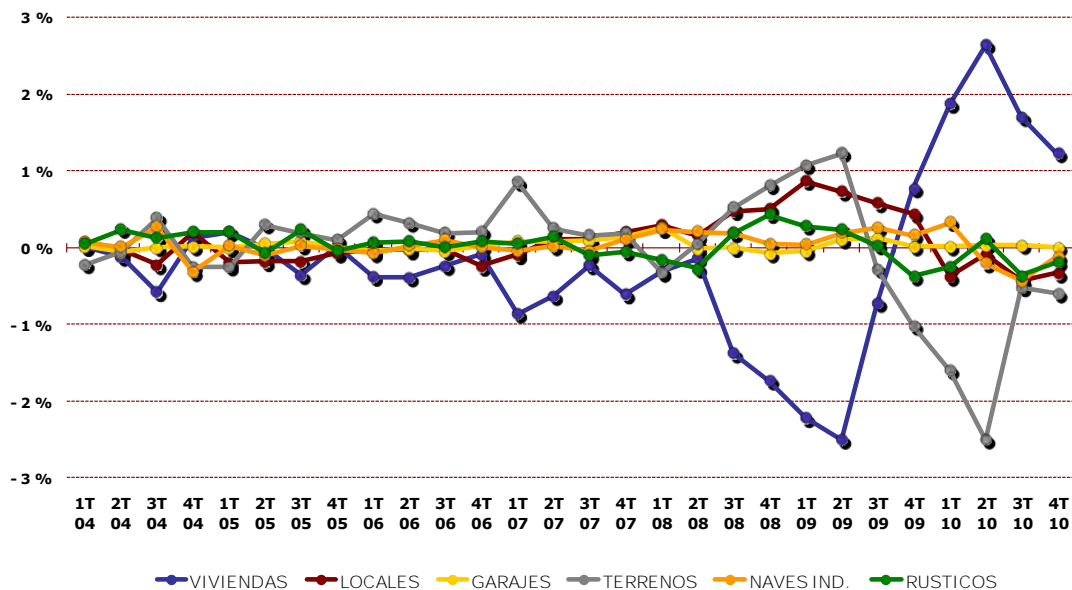


El siguiente gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles.

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 en dichos años, acompañado por un signo positivo fundamentalmente en Terrenos no edificados.

El año 2010 ha dado lugar a un cambio de tendencia, con un importante incremento en Vivienda, acompasado por una intensa reducción en Terrenos no edificados y reducciones más moderadas en el resto de bienes inmuebles, con la excepción de garajes y trasteros, que han contado con un ligero crecimiento.

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



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

9.1. Significado

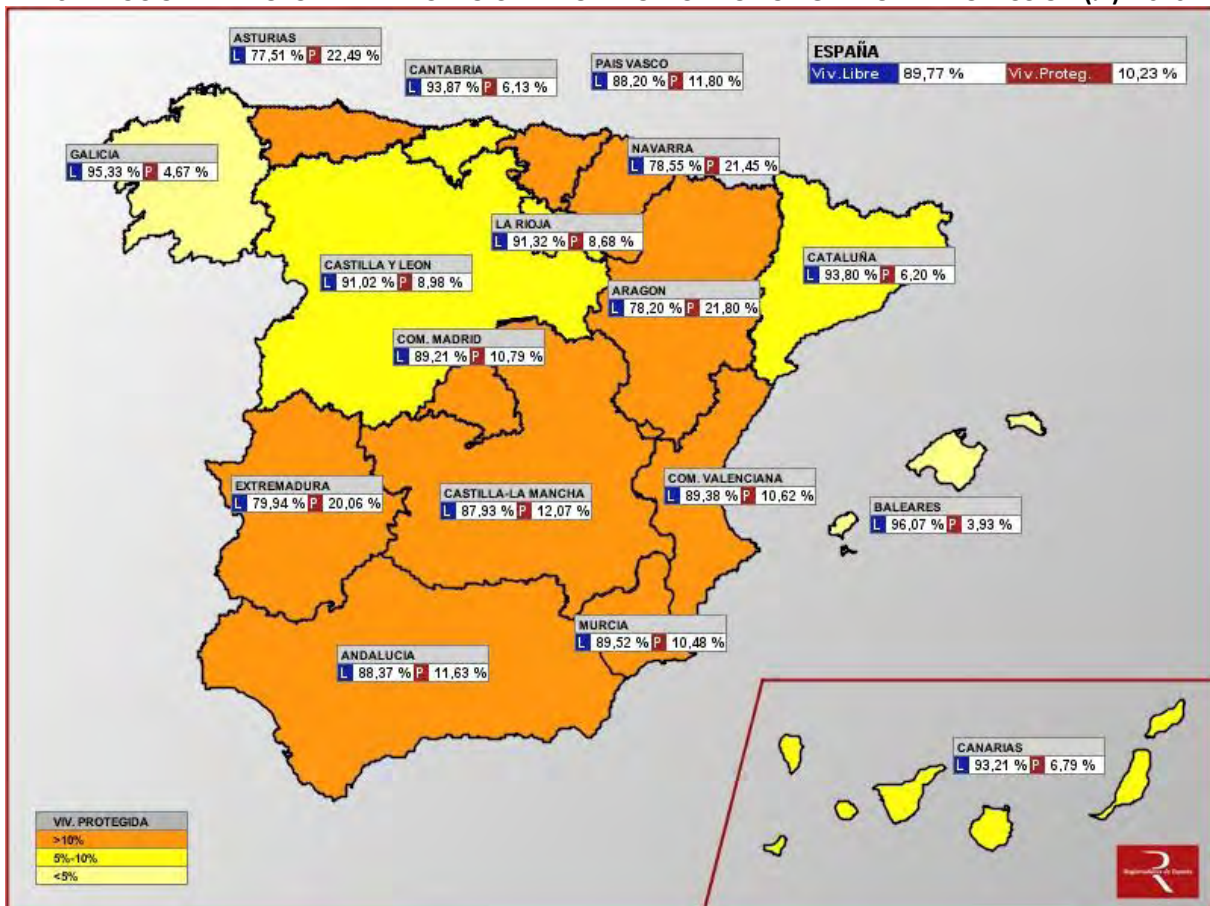
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene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

9.2. Resultados

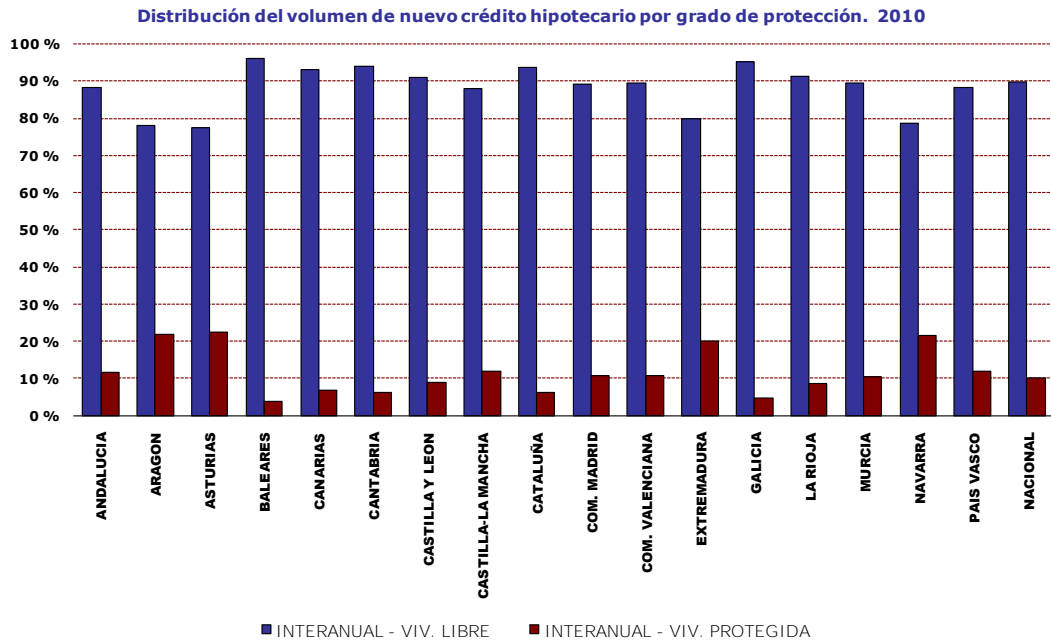
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2010, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2010



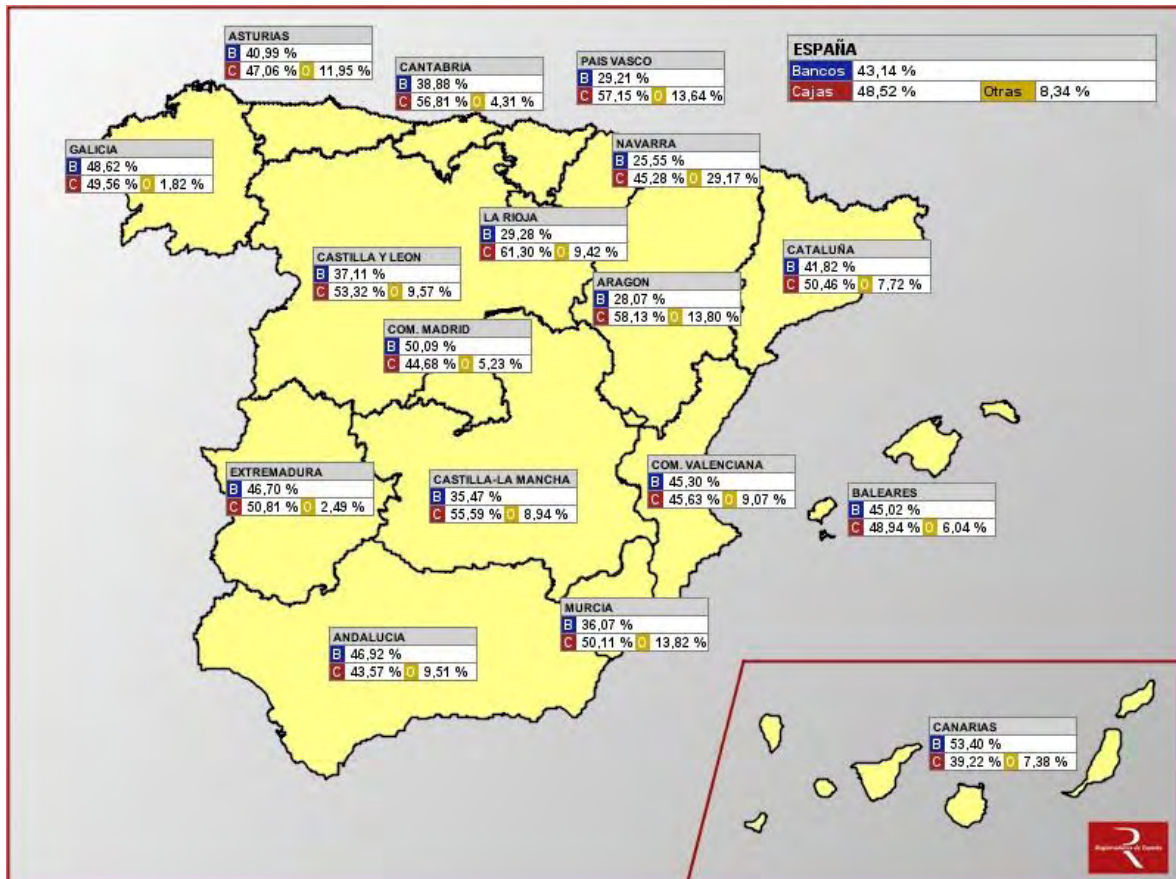
Durante el año 2010 el 89,77% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (90,73% el año 2009), mientras que el 10,23% ha correspondido a vivienda

protegida (9,27% el año 2009). Por comunidades autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 15% de financiación destinada a vivienda protegida destacan Asturias (22,49%), Aragón (21,80%), Navarra (21,45%) y Extremadura (20,06%).



A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2010 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

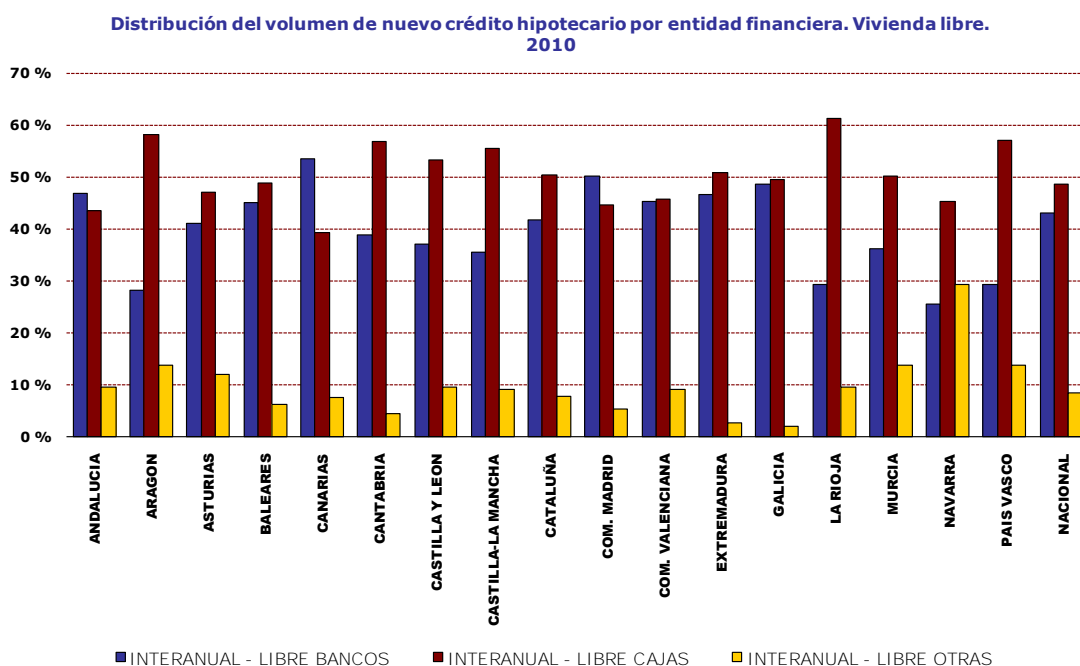
DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE. 2010



En vivienda libre el 48,52% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorros, mientras que los Bancos han otorgado un 43,14% y Otras entidades financieras el 8,34%. En consecuencia se han aproximado las cuotas de mercado de Cajas de Ahorros y Bancos ya que en 2009 existía una mayor distancia: Cajas de Ahorros 52,73%, Bancos 39,01% y Otras entidades financieras 8,26%.

En catorce comunidades autónomas las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo, mientras en tres de ellas corresponde a los Bancos (Andalucía, Canarias y Comunidad de Madrid). Otras entidades financieras quedan en última posición, excepto en Navarra, que superan a Bancos.

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.

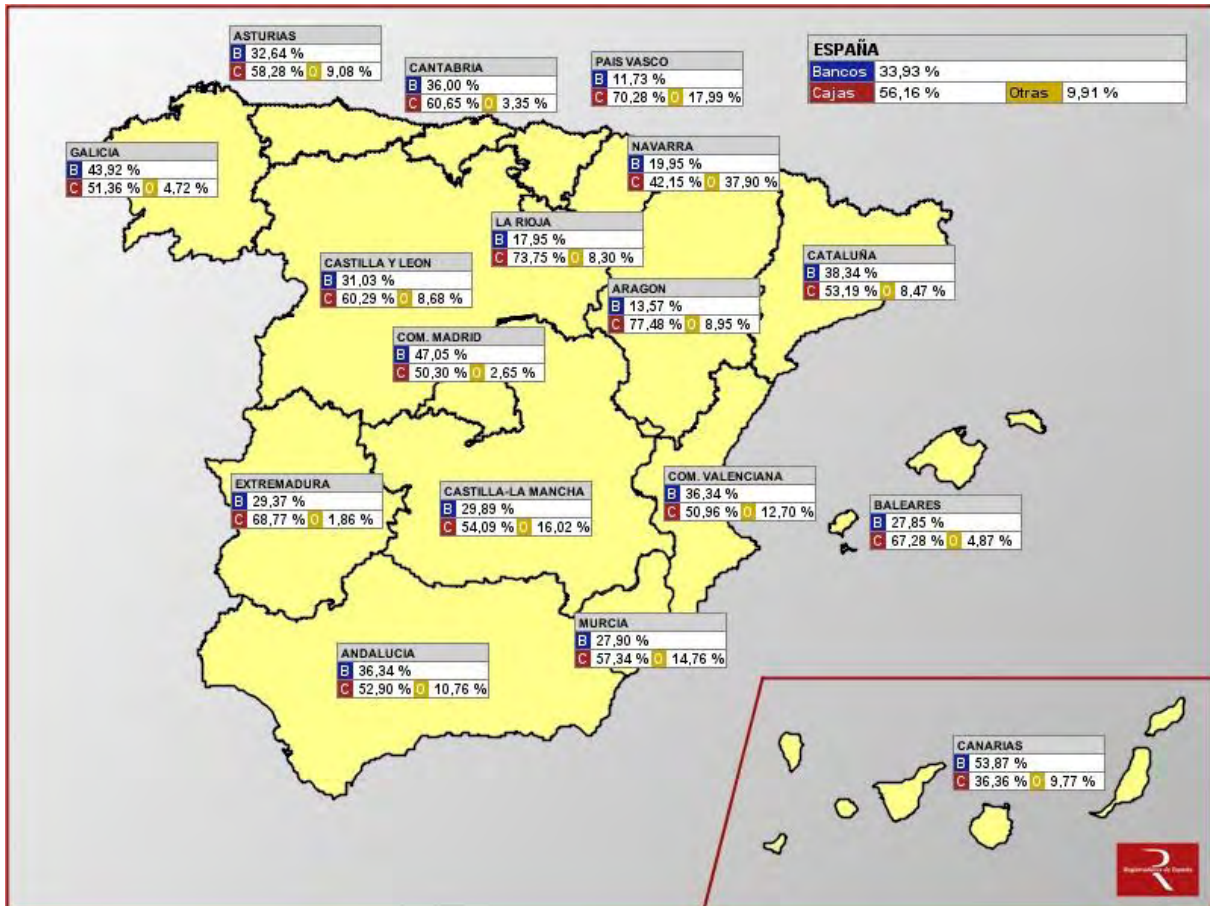


A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2010 relativo a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación hipotecaria otorgada por las Cajas de Ahorros es todavía mayor, con el 56,16%, frente a los Bancos con un 33,93% y Otras entidades financieras con un 9,91%. En consecuencia vuelve a existir un liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se ve ratificado en la totalidad de comunidades autónomas.

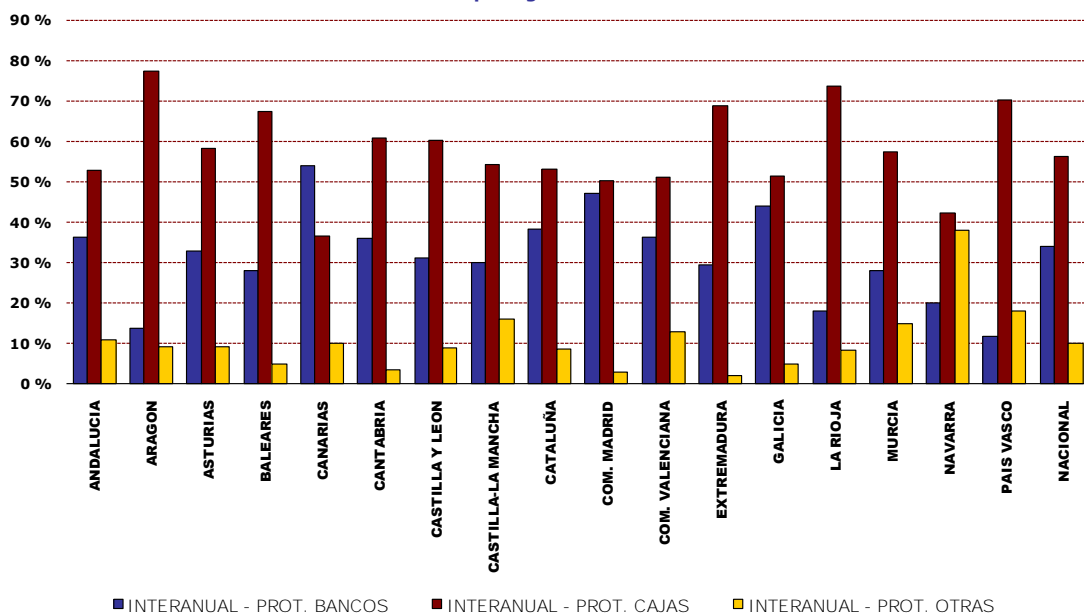
En el año 2009 ya se contaba con esta estructura de resultados, ya que las Cajas de Ahorros contaban con el 60,89% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 29,98% y Otras entidades financieras con un 9,13%. En todo caso, se vuelve a apreciar un cierto recorte del diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorros.

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. 2010



El siguiente gráfico muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda protegida 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 protegida. 2010



Por lo que respecta a la evolución anual de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida en el año 2010 con relación al año 2009, señalar que vuelve a existir una gran estabilidad, incrementándose en 0,96 puntos porcentuales la financiación relativa en vivienda protegida frente a vivienda libre. En el año 2009 este incremento fue de 2,43 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, Aragón, Asturias, Extremadura y Navarra, en los cuatro casos con incrementos de financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2010		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	-2,05 %	2,05 %
ARAGON	-13,62 %	13,62 %
ASTURIAS	-6,92 %	6,92 %
BALEARES	-1,51 %	1,51 %
CANARIAS	-1,44 %	1,44 %
CANTABRIA	4,00 %	-4,00 %
CASTILLA Y LEON	0,52 %	-0,52 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,22 %	-0,22 %
CATALUÑA	-0,84 %	0,84 %
COM. MADRID	1,77 %	-1,77 %
COM. VALENCIANA	0,17 %	-0,17 %
EXTREMADURA	-6,63 %	6,63 %
GALICIA	-0,43 %	0,43 %
LA RIOJA	-0,21 %	0,21 %
MURCIA	-1,33 %	1,33 %
NAVARRA	-7,33 %	7,33 %
PAIS VASCO	0,51 %	-0,51 %
NACIONAL	-0,96 %	0,96 %

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2010 en relación al año 2009 de 4,13 puntos porcentuales en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de los Bancos, reduciéndose en -4,21 puntos porcentuales en Cajas de Ahorros. Otras entidades financieras presentan un ligero incremento de 0,08 puntos porcentuales.

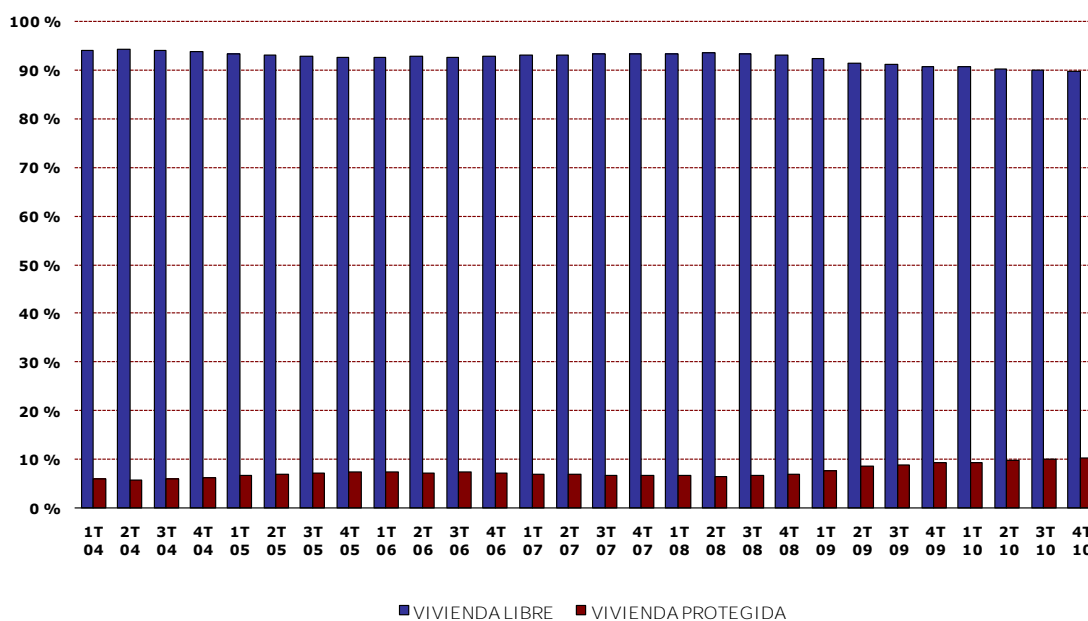
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2010			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	3,93 %	-3,60 %	-0,33 %
ARAGON	3,29 %	-6,71 %	3,42 %
ASTURIAS	2,44 %	-2,91 %	0,47 %
BALEARES	7,23 %	-7,16 %	-0,07 %
CANARIAS	1,98 %	-3,46 %	1,48 %
CANTABRIA	5,28 %	-4,68 %	-0,60 %
CASTILLA Y LEON	6,61 %	-6,81 %	0,20 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,07 %	-1,76 %	0,69 %
CATALUÑA	3,13 %	-4,41 %	1,28 %
COM. MADRID	4,84 %	-4,49 %	-0,35 %
COM. VALENCIANA	5,33 %	-5,24 %	-0,09 %
EXTREMADURA	-2,89 %	2,32 %	0,57 %
GALICIA	4,08 %	-4,05 %	-0,03 %
LA RIOJA	-1,72 %	1,62 %	0,10 %
MURCIA	2,73 %	-4,55 %	1,82 %
NAVARRA	6,48 %	0,41 %	-6,89 %
PAIS VASCO	6,85 %	-4,04 %	-2,81 %
NACIONAL	4,13 %	-4,21 %	0,08 %

En vivienda protegida, la pérdida en cuota de mercado de crédito hipotecario se ha producido igualmente en Cajas de Ahorros con un descenso de -4,73 puntos porcentuales, correspondiendo en su gran mayoría a la mejora de Bancos (3,95 puntos porcentuales). Otras entidades financieras también han mejorado su posición relativa al aumentar en 0,78 puntos porcentuales.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2010			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	-0,33 %	2,28 %	-1,95 %
ARAGON	-2,91 %	5,86 %	-2,95 %
ASTURIAS	0,58 %	2,34 %	-2,92 %
BALEARES	3,02 %	-3,20 %	0,18 %
CANARIAS	9,73 %	-12,55 %	2,82 %
CANTABRIA	15,54 %	-18,00 %	2,46 %
CASTILLA Y LEON	2,15 %	-4,11 %	1,96 %
CASTILLA-LA MANCHA	10,80 %	-13,08 %	2,28 %
CATALUÑA	5,01 %	-7,30 %	2,29 %
COM. MADRID	13,00 %	-12,67 %	-0,33 %
COM. VALENCIANA	5,43 %	-7,79 %	2,36 %
EXTREMADURA	-6,50 %	7,41 %	-0,91 %
GALICIA	-2,32 %	-0,23 %	2,55 %
LA RIOJA	-7,97 %	8,61 %	-0,64 %
MURCIA	7,62 %	-2,56 %	-5,06 %
NAVARRA	3,53 %	-8,33 %	4,80 %
PAIS VASCO	3,56 %	-5,67 %	2,11 %
NACIONAL	3,95 %	-4,73 %	0,78 %

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 2010.

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 generalmente resultados por encima del 90% o muy próximos a dicha cuantía (año 2010), dejando a la vivienda protegida por debajo del 10% hasta el último año, en el que se ha superado dicha cuantía, dando lugar a una tendencia a la progresiva mejora de su posición relativa

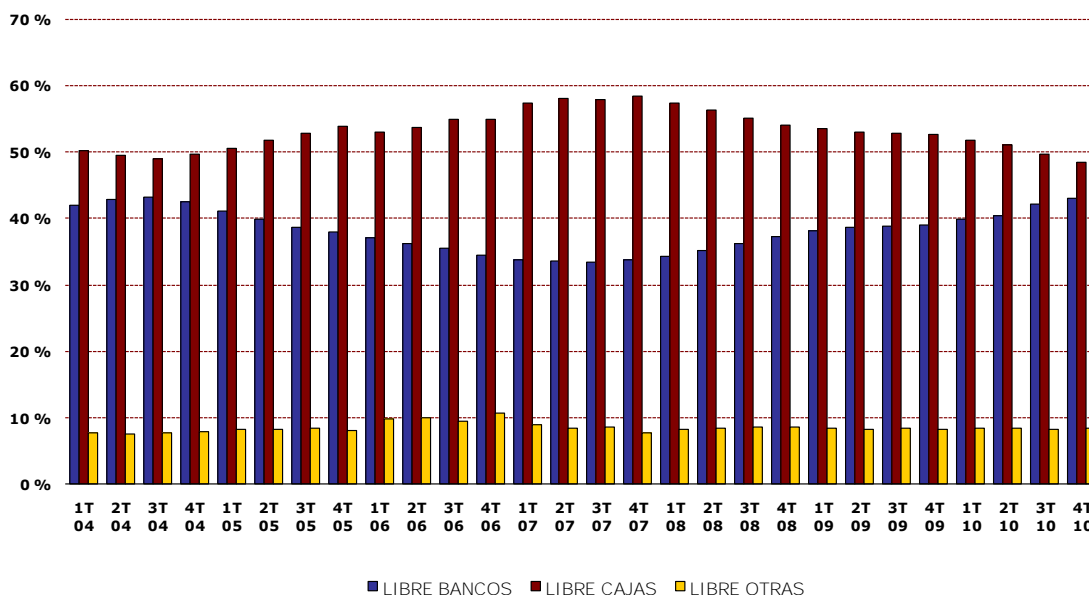
Los dos siguientes gráficos presentan la desagregación de ambas agrupaciones de vivienda (libre y protegida) atendiendo a la tipología de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

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 por debajo del 50% el último año.

Los Bancos han tenido el comportamiento inverso, perdiendo progresivamente cuota de mercado, especialmente desde el año 2005, dejando la cuota de mercado del 40% y aproximándose al 30% a mediados del año 2007, momento a partir del cual recuperan progresivamente cuota de mercado, situándose el último año por encima del 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%. Sin embargo se vio corregido durante el año 2007, estabilizándose los últimos tres años ligeramente por debajo del 10%.

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



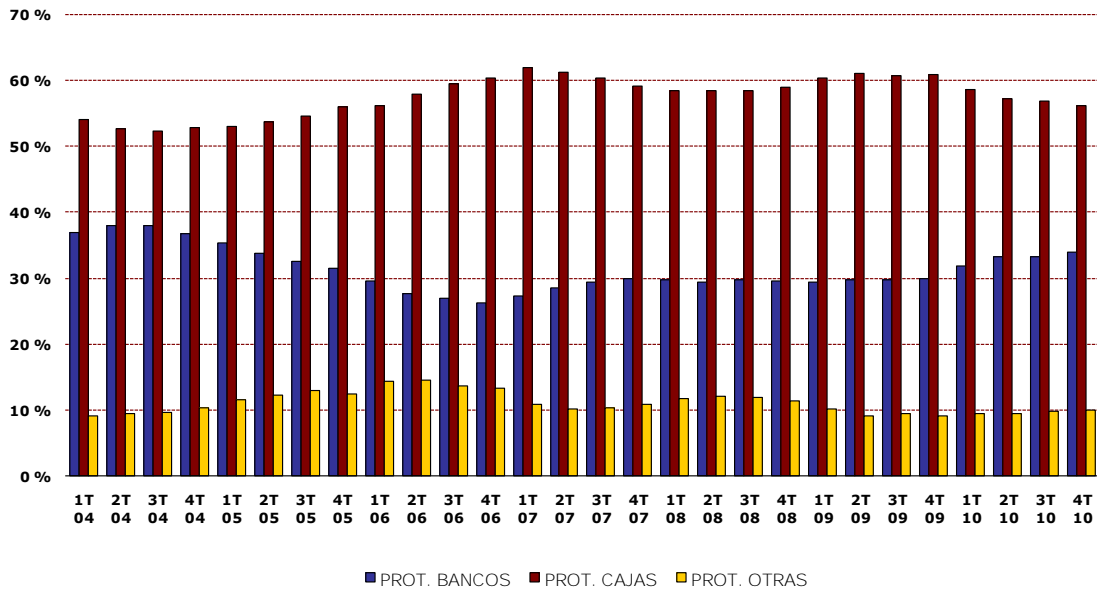
Por lo que respecta a la vivienda protegida las oscilaciones han sido relativamente distintas, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, que le llevó a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado, que sin embargo fue perdiendo desde finales de 2007, alcanzando cierto grado de estabilidad a partir de entonces por debajo del 60%, repuntando nuevamente durante el año 2009, superando nuevamente el 60%. En el año 2010 han presentado un progresivo deterioro de su posición relativa, tendiendo hacia el 55% de cuota de mercado.

Los Bancos mantuvieron durante 2004 y 2005 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 mantuvo durante los años 2008 y 2009. En 2010 se ha vuelto a reactivar, tendiendo hacia el 35%.

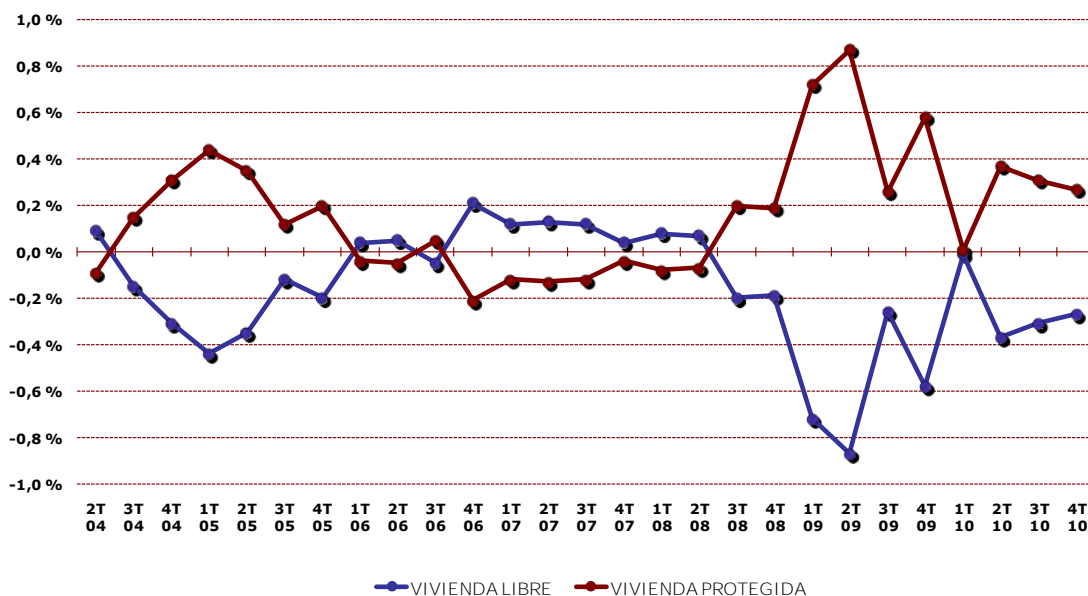
Otras entidades financieras mantenían un mayor peso relativo, llevando cuatro años consecutivos con una cuota de mercado superior al 10%, que se perdió durante el año 2009, situándose en 2010 muy próxima a dicha cuantía.

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.

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

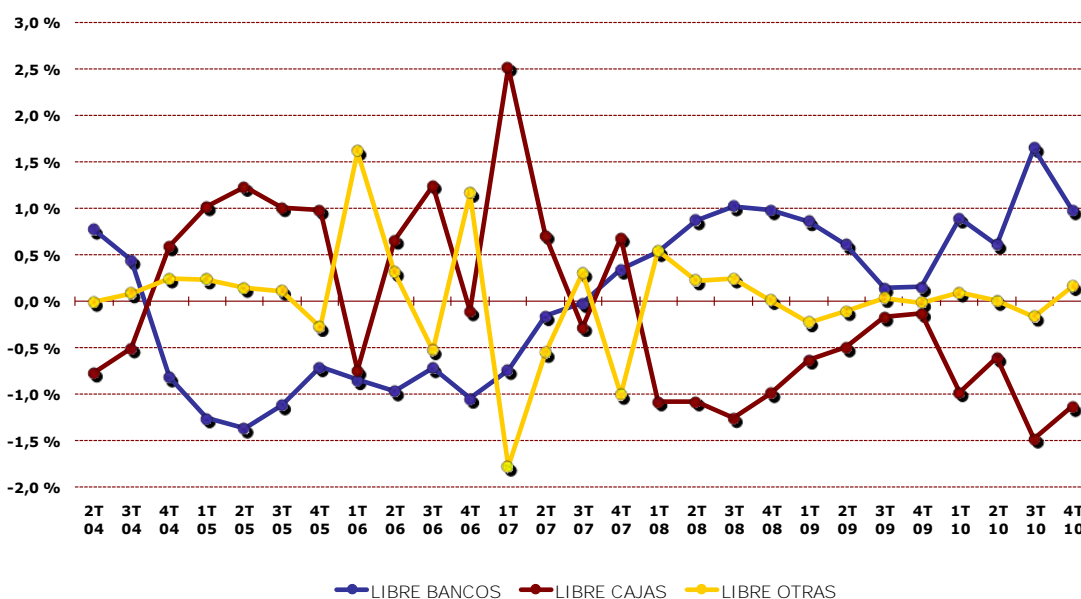


En el primero de ellos se muestra cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin

embargo, durante 2006 y 2007 perdieron peso relativo, incrementándose la segunda mitad de 2008, 2009 y 2010, coincidiendo con el cambio de ciclo, constatando el carácter anticíclico de la vivienda protegida.

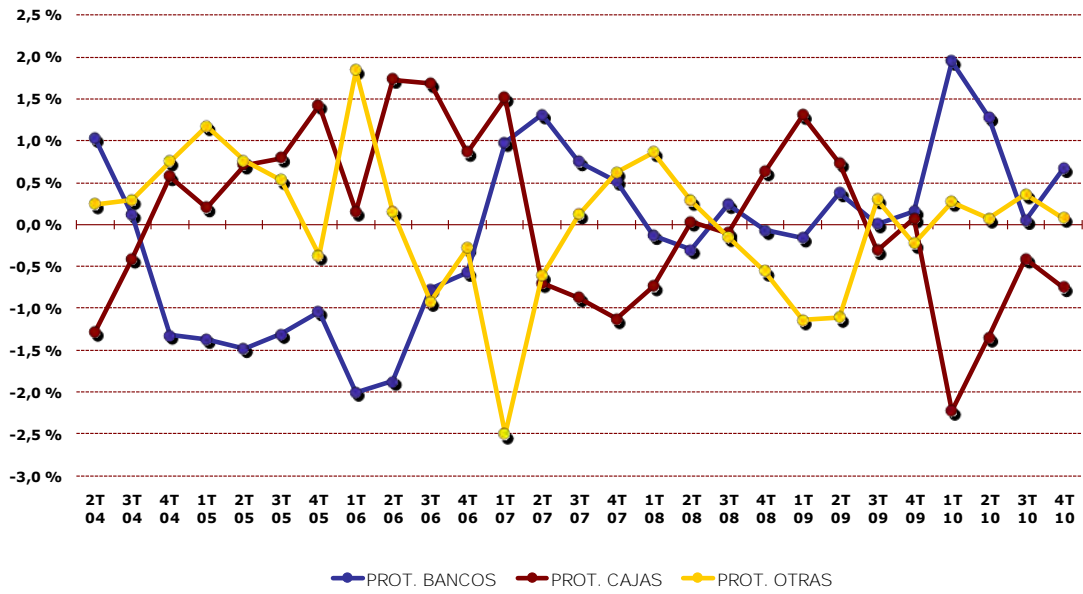
En cuanto a la financiación de la vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorros presentaron constantes incrementos de su cuota de mercado, cambiando de tendencia a lo largo de los años 2008, 2009 y 2010. Los Bancos han contado con un escenario totalmente contrario a las Cajas de Ahorros, acumulando progresivas mejoras durante los tres últimos años. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más aleatorio, aunque con cambios reducidos durante la mayor parte de trimestres, dando lugar a un cierto grado de estabilidad durante los tres últimos años.

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



En vivienda protegida, el comportamiento de la financiación hipotecaria desde la perspectiva de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario muestra cómo nuevamente las Cajas de Ahorros fueron las que ganaron posiciones en la cuota de mercado desde mediados del año 2004 hasta fundamentalmente comienzos del año 2007, generando un deterioro de los Bancos. Otras entidades financieras presentaron un comportamiento aleatorio, aunque con un predominio de incrementos sobre reducciones, especialmente durante los años 2004 y 2005. Los años 2008, 2009 y 2010, a diferencia de años anteriores, han contado con variaciones favorables a los Bancos, dando lugar a una reducción de la posición relativa de Cajas de Ahorros.

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



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

10.1. 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.

10.2. Resultados

El siguiente mapa presenta los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el año 2010 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.

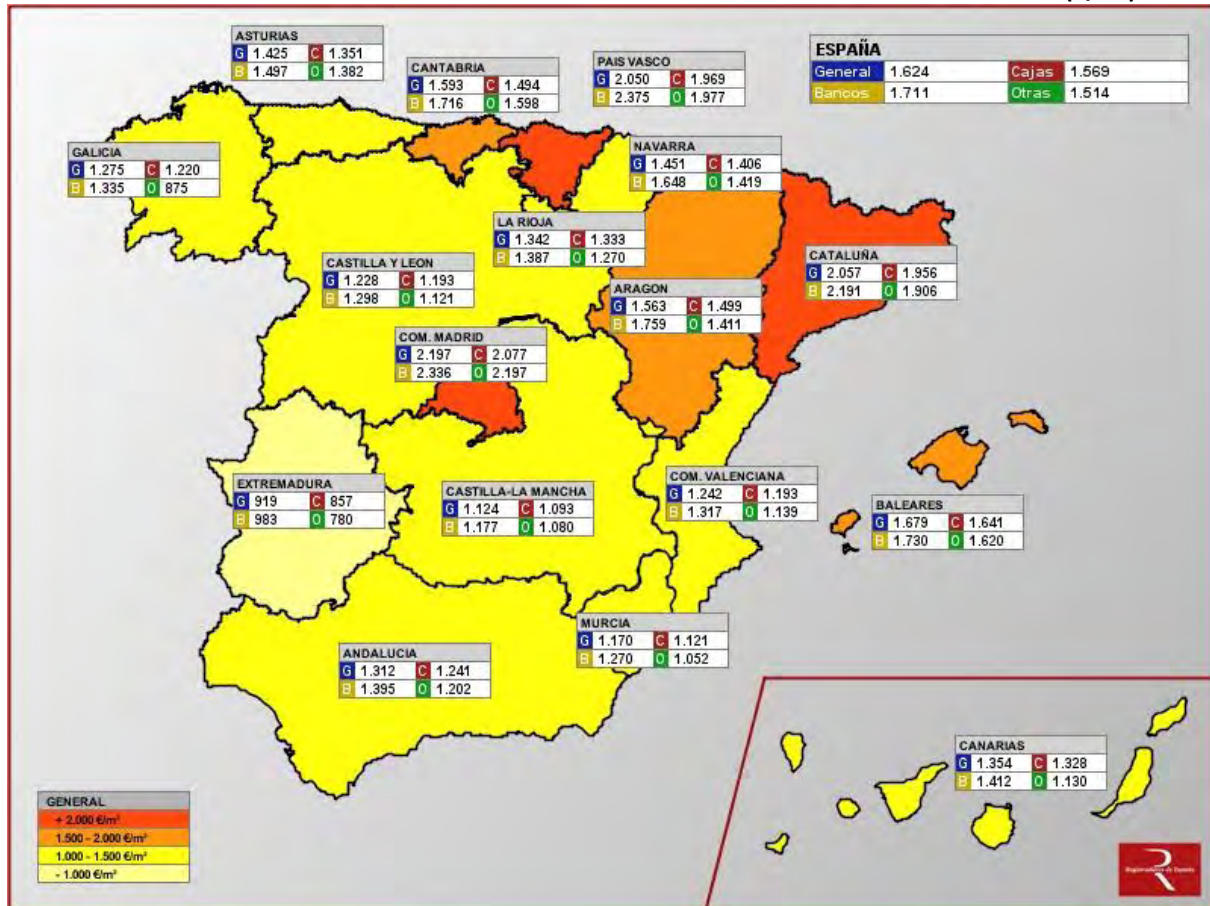
Los resultados del año 2010 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.624 €/m², dando lugar a un ligero incremento con respecto al año 2009 cuyo importe medio fue de 1.598 €/m², rompiendo con la tendencia descendente presentada a lo largo del ciclo bajista.

Estos resultados, a diferencia de años precedentes, no muestran un paralelismo con respecto al comportamiento de los precios de la vivienda. La segmentación del mercado inmobiliario, con una demanda de vivienda configurada en mayor grado por personas con empleo, capacidad adquisitiva y acceso al crédito, con su correspondiente efecto sobre la tipología de vivienda demandada, puede estar generando este tipo de situaciones diferenciadas con respecto a la habitual vinculación entre endeudamiento y precio 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 1.711 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.569 €/m² y Otras entidades financieras con 1.514 €/m². Esta estructura de resultados supone un cambio con respecto a los generalizados descensos de los dos últimos años. Concretamente en 2009 los resultados fueron los siguientes: Bancos 1.671 €/m², Cajas de Ahorros 1.570 €/m² y Otras entidades financieras 1.498 €/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 (2.197 €/m²), Cataluña (2.057 €/m²) y País Vasco (2.050 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2010



Asimismo, se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que reside en Extremadura asume un crédito hipotecario de 919 €/m², que representa el 41,83% del que asume un ciudadano que reside en la Comunidad de Madrid.

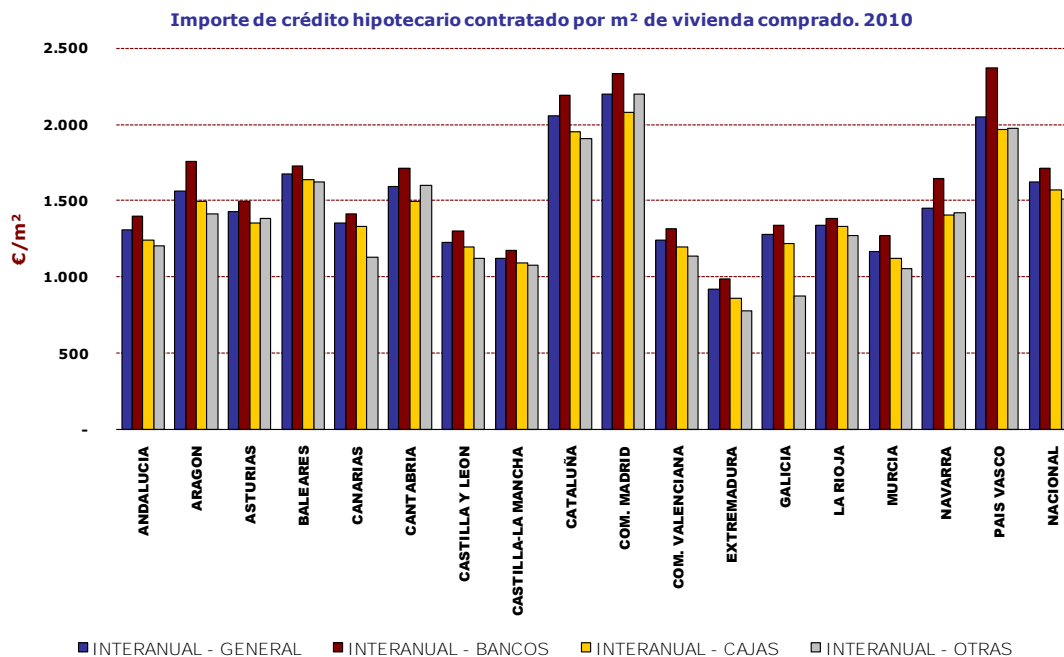
Por otro lado, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo en todas ellas los Bancos son los que conceden un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda concedido.

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 2010, 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 (135,28), Cataluña (126,66), País Vasco (126,23) y Baleares (103,39). 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 56,59 en Extremadura y el 135,28 en Comunidad de Madrid.



IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	80,79	81,53	79,09	79,39
ARAGON	96,24	102,81	95,54	93,20
ASTURIAS	87,75	87,49	86,11	91,28
BALEARES	103,39	101,11	104,59	107,00
CANARIAS	83,37	82,52	84,64	74,64
CANTABRIA	98,09	100,29	95,22	105,55
CASTILLA Y LEON	75,62	75,86	76,04	74,04
CASTILLA-LA MANCHA	69,21	68,79	69,66	71,33
CATALUÑA	126,66	128,05	124,67	125,89
COM. MADRID	135,28	136,53	132,38	145,11
COM. VALENCIANA	76,48	76,97	76,04	75,23
EXTREMADURA	56,59	57,45	54,62	51,52
GALICIA	78,51	78,02	77,76	57,79
LA RIOJA	82,64	81,06	84,96	83,88
MURCIA	72,04	74,23	71,45	69,48
NAVARRA	89,35	96,32	89,61	93,73
PAIS VASCO	126,23	138,81	125,49	130,58
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 País Vasco, Cataluña 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, Murcia y Castilla y León.

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, Murcia y Castilla y León).

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante el año 2010 en relación al importe medio del año 2009, 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 (%). 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-1,80%	-2,79%	-1,43%	-6,17%
ARAGON	-2,01%	-1,46%	-2,47%	-11,09%
ASTURIAS	0,00%	2,25%	-5,33%	2,90%
BALEARES	-4,71%	-4,74%	-5,80%	2,02%
CANARIAS	0,00%	3,60%	-4,39%	1,53%
CANTABRIA	3,98%	1,42%	2,12%	7,83%
CASTILLA Y LEON	-1,21%	4,01%	-5,39%	-0,80%
CASTILLA-LA MANCHA	1,17%	0,77%	-0,46%	8,32%
CATALUÑA	0,10%	-1,35%	-1,36%	10,75%
COM. MADRID	1,10%	1,70%	-1,00%	4,67%
COM. VALENCIANA	-3,65%	-1,42%	-6,65%	-1,73%
EXTREMADURA	8,12%	7,67%	6,33%	3,59%
GALICIA	0,31%	1,29%	-2,17%	0,69%
LA RIOJA	-6,35%	-12,77%	-5,66%	6,63%
MURCIA	-5,42%	-1,09%	-9,30%	-5,14%
NAVARRA	-4,16%	0,61%	-2,29%	-10,08%
PAIS VASCO	2,30%	4,40%	0,20%	0,36%
NACIONAL	1,63%	2,39%	-0,06%	1,07%

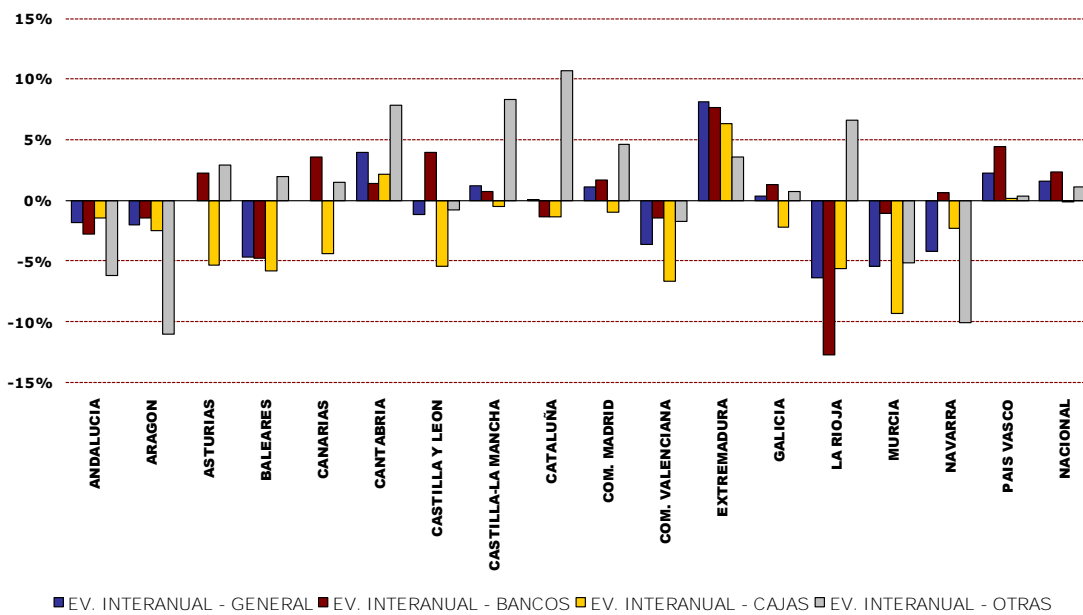
La evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el año 2010 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 1,63%, suponiendo un importante cambio de tendencia con respecto al año 2009 (-11,07%), dando lugar a un cierto grado de estabilidad de la variable tras dos años de importantes descensos.

Por tipo de entidad financiera concesionaria los incrementos se presentan en Bancos y Otras entidades financieras, dando lugar a un ligero descenso en Cajas de Ahorros. De este modo el mayor incremento corresponde a Bancos con un 2,39% (-12,05% en 2009), seguidos de Otras entidades financieras con un crecimiento del 1,07% (-11,31% en 2009). El descenso, tal y como se ha señalado, ha correspondido a las Cajas de Ahorros con un -0,06% (-10,39% en 2009).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en ocho de ellas se alcanzan tasas negativas para el total general. Recuérdese que en el año 2009 todas las comunidades autónomas recogían reducciones del endeudamiento hipotecario. En el año 2010 los mayores descensos corresponden a las comunidades autónomas de La Rioja (-6,35%), Murcia (-5,42%), Baleares (-4,71%), Navarra (-4,16%) y Comunidad Valenciana (-3,65%).

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento durante el año 2010 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 cierto equilibrio entre reducciones e incrementos del endeudamiento hipotecario.

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2010

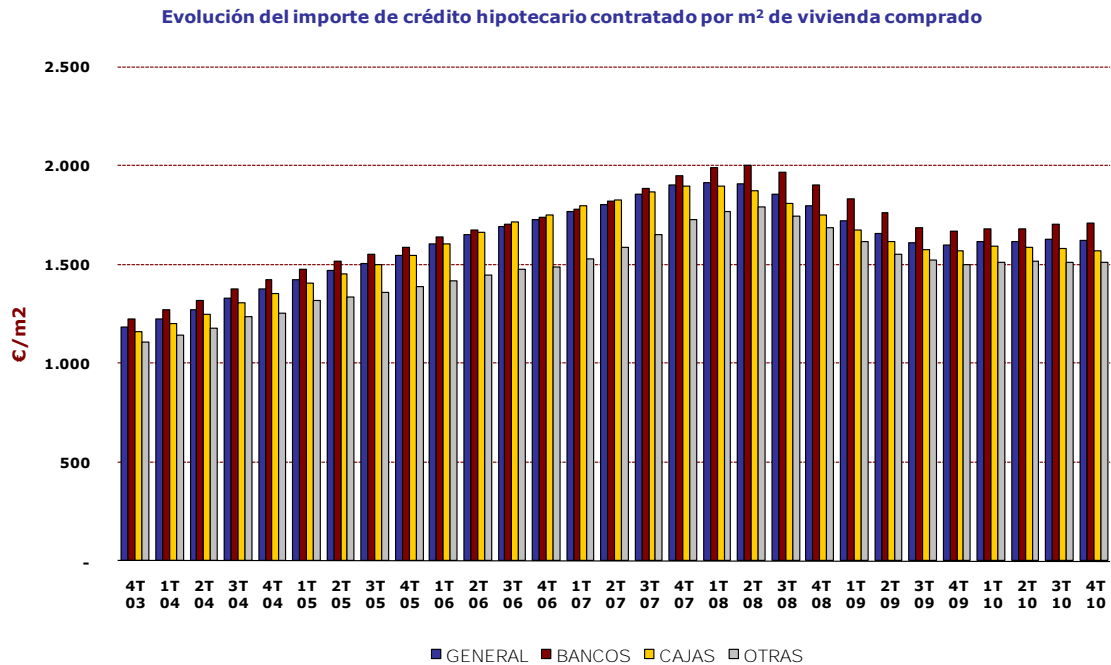


A continuación se presenta una tabla con los resultados de la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2010 en el importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación 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 10	2T 10	3T 10	4T 10
ANDALUCÍA	0,37%	-0,75%	-0,60%	-0,83%
ARAGÓN	-0,82%	0,82%	-1,38%	-0,64%
ASTURIAS	-1,68%	-0,07%	1,86%	-0,07%
BALEARES	0,51%	-2,03%	-2,13%	-1,12%
CANARIAS	-0,30%	0,22%	0,59%	-0,51%
CANTABRIA	0,91%	0,91%	0,83%	1,27%
CASTILLA Y LEÓN	0,72%	-2,08%	-0,08%	0,24%
CASTILLA-LA MANCHA	2,34%	0,26%	0,18%	-1,58%
CATALUÑA	0,49%	-0,68%	0,20%	0,10%
COM. MADRID	-1,01%	0,37%	1,39%	0,37%
COM. VALENCIANA	-1,09%	-0,31%	-0,79%	-1,51%
EXTREMADURA	0,59%	1,40%	5,42%	0,55%
GALICIA	1,97%	-0,31%	0,15%	-1,47%
LA RIOJA	1,33%	-3,31%	-3,49%	-0,96%
MURCIA	-2,83%	-1,41%	-0,08%	-1,18%
NAVARRA	-0,53%	-0,86%	-1,61%	-1,23%
PAIS VASCO	2,30%	-0,54%	1,13%	-0,58%
NACIONAL	1,19%	0,06%	0,56%	-0,18%

Tal y como puede comprobarse en los tres primeros trimestres se han producido incrementos, dando lugar a un descenso en el último trimestre. Esta tendencia coincide con la presentada por las compraventas de vivienda. En todo caso se trata de cuantías reducidas, apreciándose un cierto grado de estabilidad en el comportamiento de esta variable.

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 2010 (veintinueve trimestres).



Como puede observarse existió un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, que llevó hasta el primer trimestre del año 2008, momento a partir del cual comenzaron importantes descensos del endeudamiento hipotecario, acumulando siete trimestres consecutivos con descensos nominales del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda. El año 2010 ha presentado un cambio de tendencia al incrementar ligeramente el endeudamiento hipotecario durante los tres primeros trimestres, descendiendo ligeramente el último trimestre.

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.

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 hasta el cuarto trimestre de 2010.

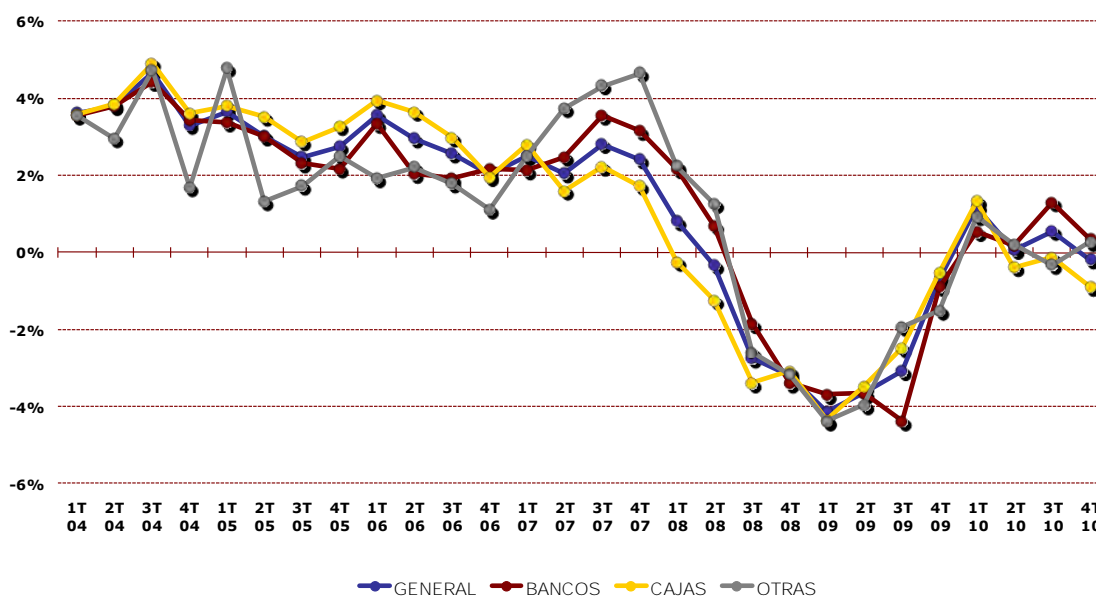
Tal y como puede observarse las Cajas de Ahorros son las que tradicionalmente presentaban mayores tasas de crecimiento hasta comienzos del año 2007. A partir de entonces, con el cambio de tendencia y la reducción del endeudamiento hipotecario, fueron precisamente las Cajas de Ahorros las que presentaron los mayores descensos, volviendo a repuntar ligeramente el primer trimestre de 2010, retomando la tendencia negativa en los tres últimos trimestres.

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 trimestres siguientes, hasta generalizarse ligeros crecimientos en los primeros trimestres del año 2010, cerrando el año con mínimas variaciones.

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 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.

El año 2010 ha supuesto un cambio de tendencia al presentar un ligero repunte del endeudamiento hipotecario tras siete trimestres consecutivos de descensos. Sin embargo, el signo negativo del último

trimestre parece mostrar una debilidad en esta tendencia, siendo incluso previsible una vuelta a la senda de los descensos del endeudamiento hipotecario.

11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

11.1. 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.

11.2. Resultados

El siguiente mapa proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2010 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 2010 muestran cómo el endeudamiento hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en los 121.462 €, dando lugar a un mínimo descenso con respecto al año 2009, que fue de 121.525 €. Esta circunstancia es consistente con los resultados del apartado anterior, reflejando un cierto grado de estabilidad en el comportamiento de la variable tras un proceso de intensas reducciones.

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 137.679 €, seguidos de las Cajas de Ahorros con 112.565 € y Otras entidades financieras con 107.899 €.

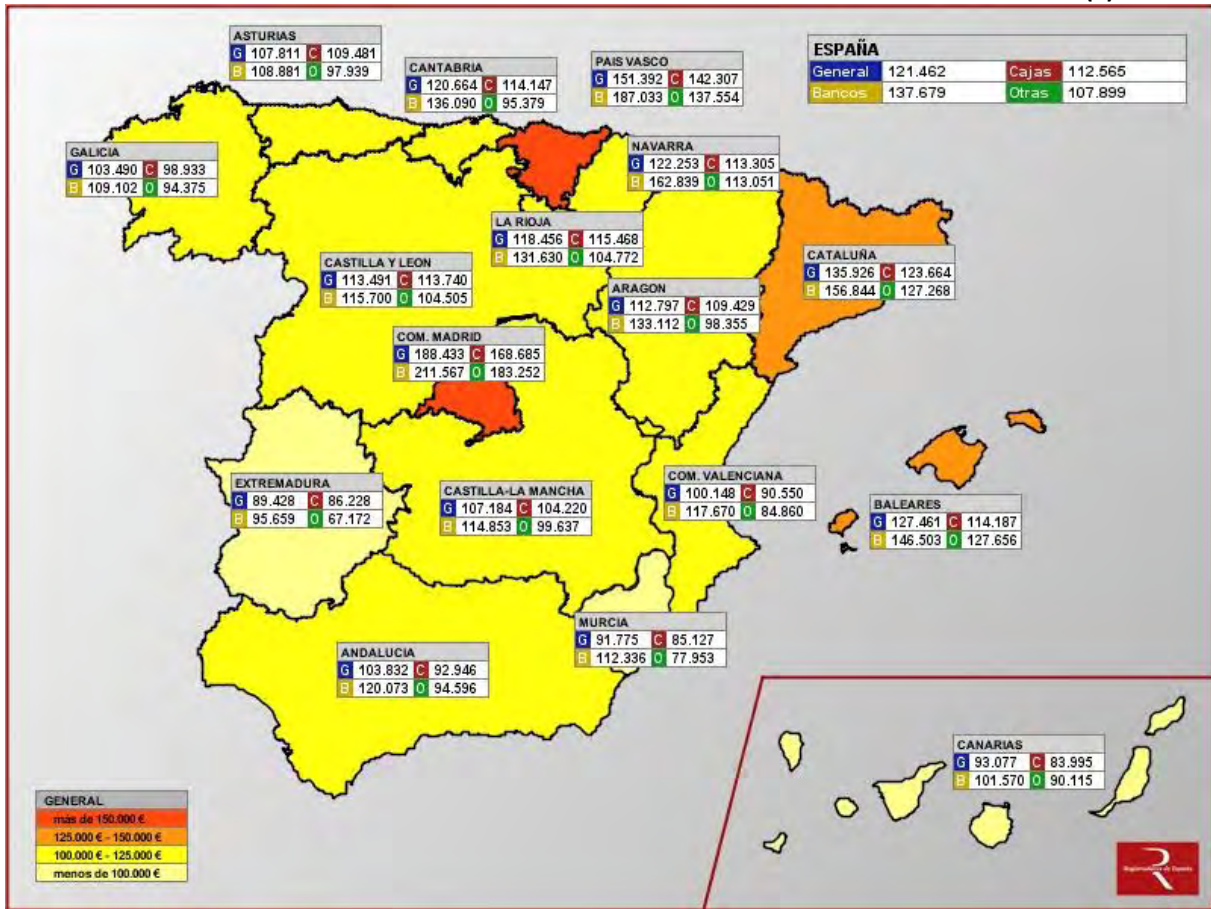
Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras han contado con reducciones con respecto al año 2009, mientras que Bancos han incrementado el resultado (Bancos 132.682 €, Cajas de Ahorros 116.563 € y Otras entidades financieras 109.391 €).

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 (188.433 €), País Vasco (151.392 €), Cataluña (135.926 €) y Baleares (127.461 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan los 125.000 € de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda.

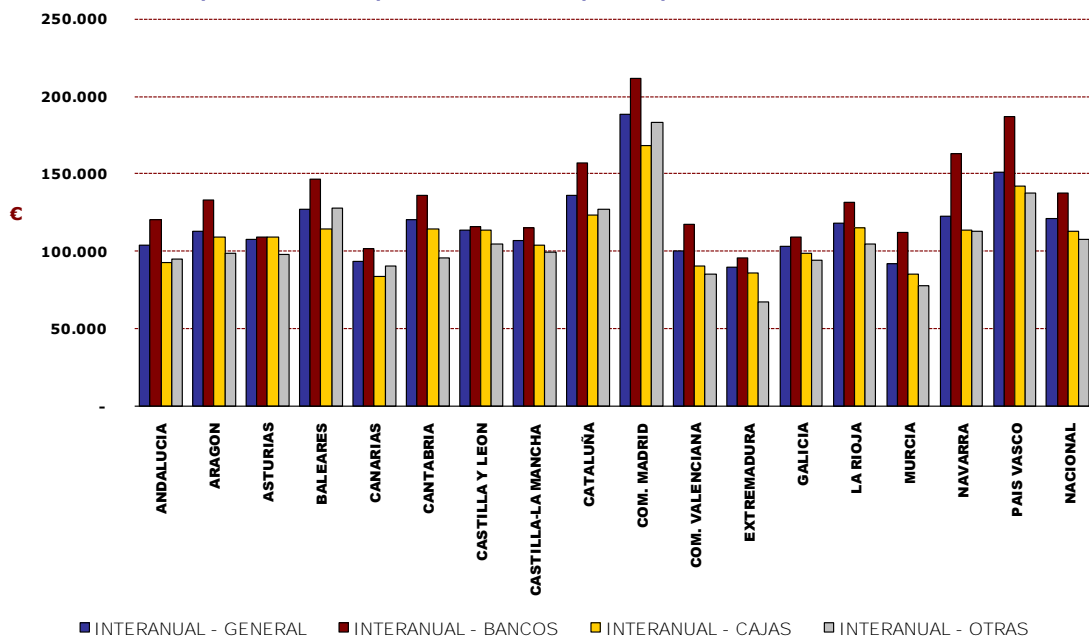
En este caso, al igual que en el apartado anterior, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por

compraventa de vivienda, en términos medios, igual al 47,46% del que asume un ciudadano que reside en la Comunidad de Madrid.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2010



Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2010



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 práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Asturias.

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. 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	85,49	87,21	82,57	87,67
ARAGON	92,87	96,68	97,21	91,15
ASTURIAS	88,76	79,08	97,26	90,77
BALEARES	104,94	106,41	101,44	118,31
CANARIAS	76,63	73,77	74,62	83,52
CANTABRIA	99,34	98,85	101,41	88,40
CASTILLA Y LEON	93,44	84,04	101,04	96,85
CASTILLA-LA MANCHA	88,24	83,42	92,59	92,34
CATALUÑA	111,91	113,92	109,86	117,95
COM. MADRID	155,14	153,67	149,86	169,84
COM. VALENCIANA	82,45	85,47	80,44	78,65
EXTREMADURA	73,63	69,48	76,60	62,25
GALICIA	85,20	79,24	87,89	87,47
LA RIOJA	97,53	95,61	102,58	97,10
MURCIA	75,56	81,59	75,62	72,25
NAVARRA	100,65	118,27	100,66	104,77
PAIS VASCO	124,64	135,85	126,42	127,48
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2010 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid con 155,14, mientras que el mínimo está en Extremadura con 73,63.

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 Cajas de Ahorros por encima de la media nacional también se encuentran Cantabria, Castilla y León y La Rioja.

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 Canarias los mínimos.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2010 en relación al importe medio del año 2009 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.

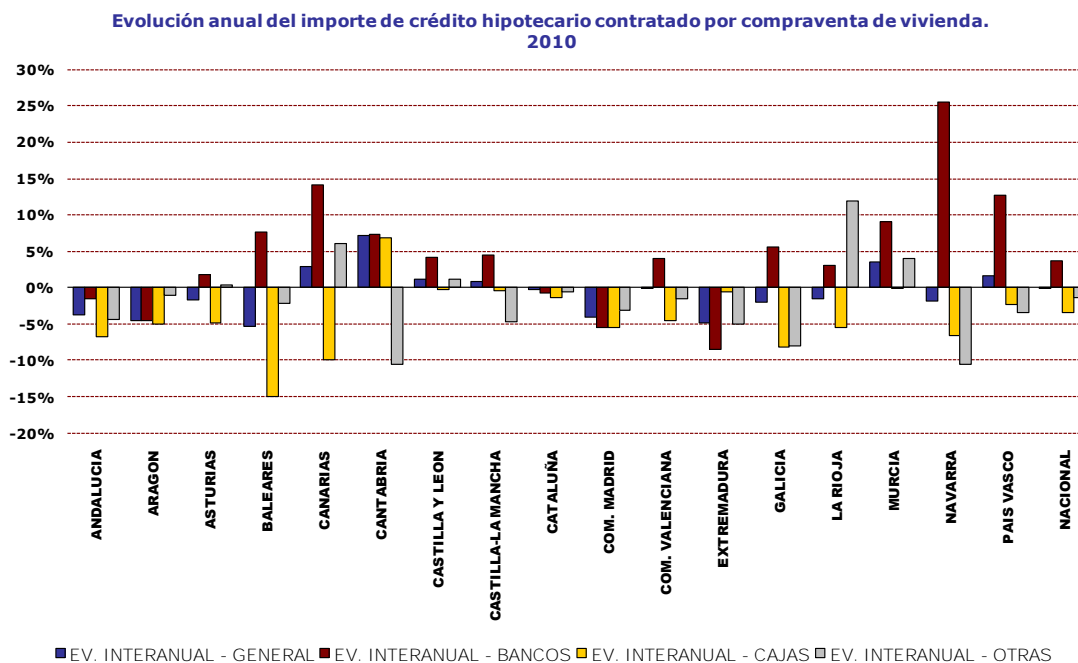
El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda durante el año 2010 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido una mínima reducción al contar con una tasa del -0,05%, moderándose notablemente con respecto al descenso de los últimos años (-14,61% en 2009 y -6,01% en 2008). Estos resultados constatan la citada estabilidad de resultados con respecto al endeudamiento hipotecario, frente a las intensas reducciones de años precedentes.

En todo caso cabe destacar las importantes diferencias de comportamiento según el tipo de entidad financiera concesionaria. Concretamente, las reducciones han venido como consecuencia de los resultados de Cajas de Ahorros con un descenso del -3,43% (-14,99% en 2009) y Otras entidades financieras con una reducción del -1,36% (-13,92%). Frente a esta situación contrasta el

comportamiento de Bancos, con un incremento en el último año del 3,77%, rompiendo la intensa tendencia descendente de los últimos años (-14,72% en 2009, -5,06% en 2008).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-3,79%	-1,58%	-6,68%	-4,42%
ARAGON	-4,51%	-4,59%	-4,96%	-1,10%
ASTURIAS	-1,70%	1,80%	-4,86%	0,34%
BALEARES	-5,39%	7,59%	-14,95%	-2,13%
CANARIAS	2,87%	14,19%	-9,90%	6,07%
CANTABRIA	7,18%	7,35%	6,79%	-10,61%
CASTILLA Y LEON	1,22%	4,11%	-0,31%	1,11%
CASTILLA-LA MANCHA	0,82%	4,52%	-0,46%	-4,65%
CATALUÑA	-0,27%	-0,68%	-1,30%	-0,60%
COM. MADRID	-4,06%	-5,43%	-5,43%	-3,13%
COM. VALENCIANA	-0,08%	4,03%	-4,57%	-1,53%
EXTREMADURA	-4,81%	-8,51%	-0,64%	-4,95%
GALICIA	-2,03%	5,56%	-8,17%	-8,04%
LA RIOJA	-1,57%	3,11%	-5,50%	11,97%
MURCIA	3,57%	9,00%	-0,13%	4,01%
NAVARRA	-1,87%	25,53%	-6,52%	-10,56%
PAIS VASCO	1,67%	12,68%	-2,37%	-3,37%
NACIONAL	-0,05%	3,77%	-3,43%	-1,36%

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en once comunidades autónomas se han producido reducciones. En la desagregación por tipo de entidad financiera las reducciones predominan en Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras, mientras en Bancos existe un mayor peso relativo de incrementos, tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico.

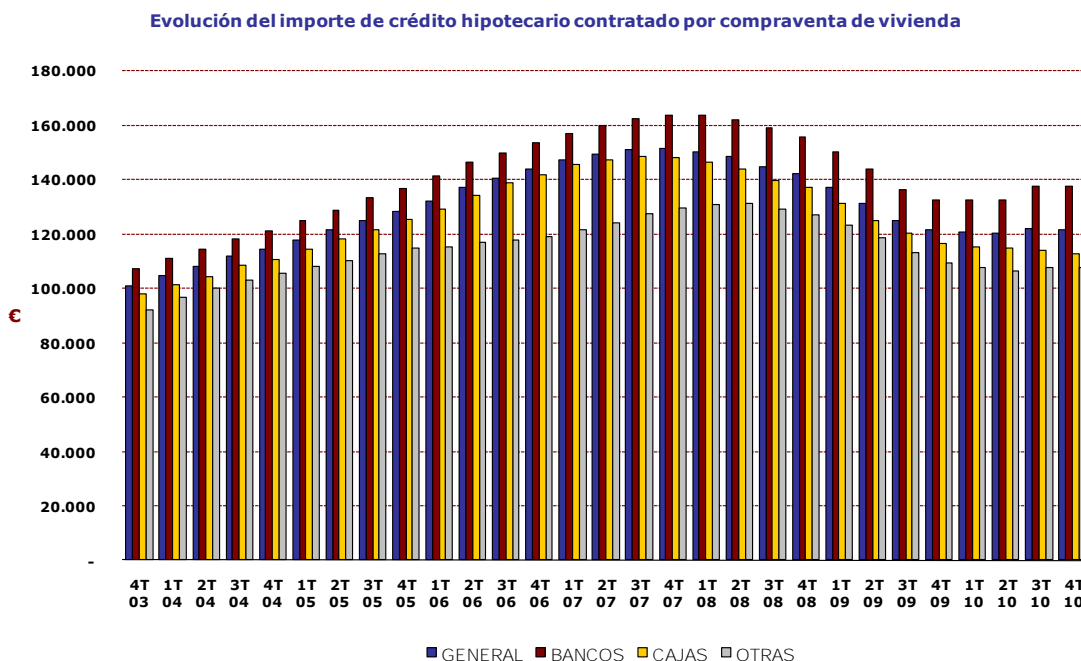


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2010 del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

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 10	2T 10	3T 10	4T 10
ANDALUCIA	-1,79%	-0,48%	0,04%	-1,60%
ARAGON	-1,47%	-1,31%	-0,08%	-1,72%
ASTURIAS	-2,57%	0,51%	-1,43%	1,84%
BALEARES	-1,83%	0,94%	0,00%	-4,54%
CANARIAS	-0,82%	-1,60%	1,96%	3,38%
CANTABRIA	1,60%	6,54%	2,09%	-3,01%
CASTILLA Y LEON	-0,21%	0,27%	0,45%	0,71%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,12%	0,30%	-0,05%	0,69%
CATALUÑA	-1,50%	-0,75%	2,40%	-0,38%
COM. MADRID	0,20%	-2,54%	-0,05%	-1,70%
COM. VALENCIANA	-3,36%	-0,04%	3,54%	-0,09%
EXTREMADURA	-6,08%	0,93%	-0,21%	0,64%
GALICIA	-1,54%	-0,29%	-0,94%	0,74%
LA RIOJA	3,28%	-1,07%	-3,51%	-0,16%
MURCIA	-0,04%	-0,64%	2,89%	1,35%
NAVARRA	1,48%	-1,71%	-0,47%	-1,14%
PAIS VASCO	0,22%	0,10%	1,21%	0,14%
NACIONAL	-0,66%	-0,32%	1,40%	-0,45%

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 2010.



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 la primera mitad del año 2009, contando con cierto grado de estabilidad desde finales del año

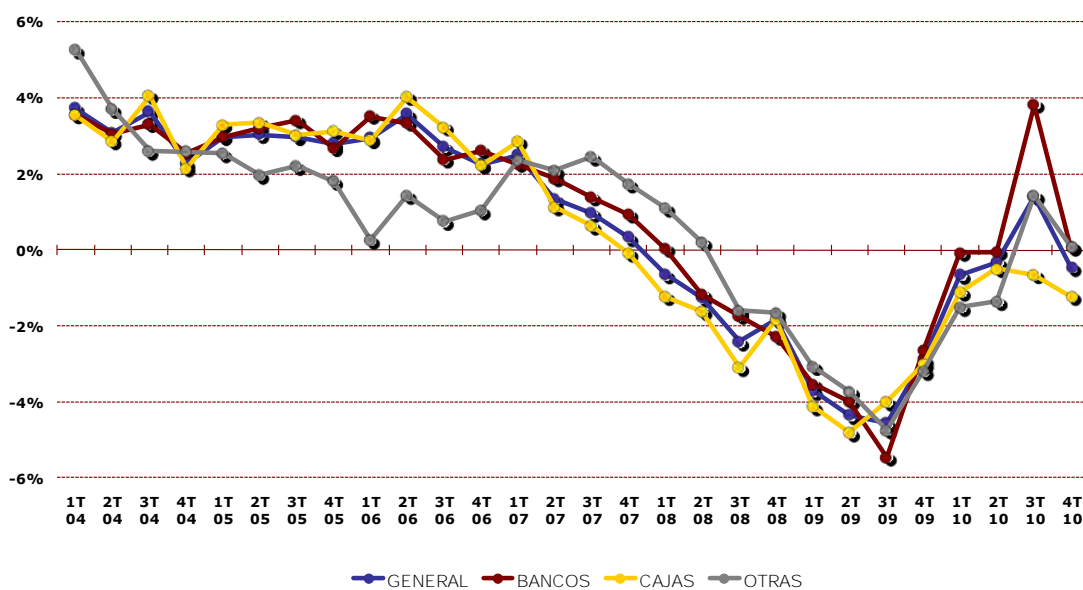
2009 hasta mediados del año 2010, volviendo a repuntar durante el tercer trimestre, terminando el año con un ligero descenso.

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 años 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.

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



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 dio continuidad a la reducción del endeudamiento hipotecario con 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.

La primera mitad del año 2010 continuó con la tendencia a la moderación de las tasas negativas, generando un cierto grado de estabilización de los resultados absolutos, para pasar a un claro escenario positivo durante el tercer trimestre del año. Sin embargo, el cuarto trimestre ha vuelto a la senda negativa, aunque en cuantías muy reducidas.

En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es relativamente similar, aunque más moderada, 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 desencadenó 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. Durante la segunda mitad de 2009 y la primera mitad de 2010 se fue moderando su caída, pasando en la segunda mitad del año a mostrar un nuevo repunte después de ocho trimestres consecutivos de descensos.

12. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

12.1. 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.

12.2. 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 2010 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).

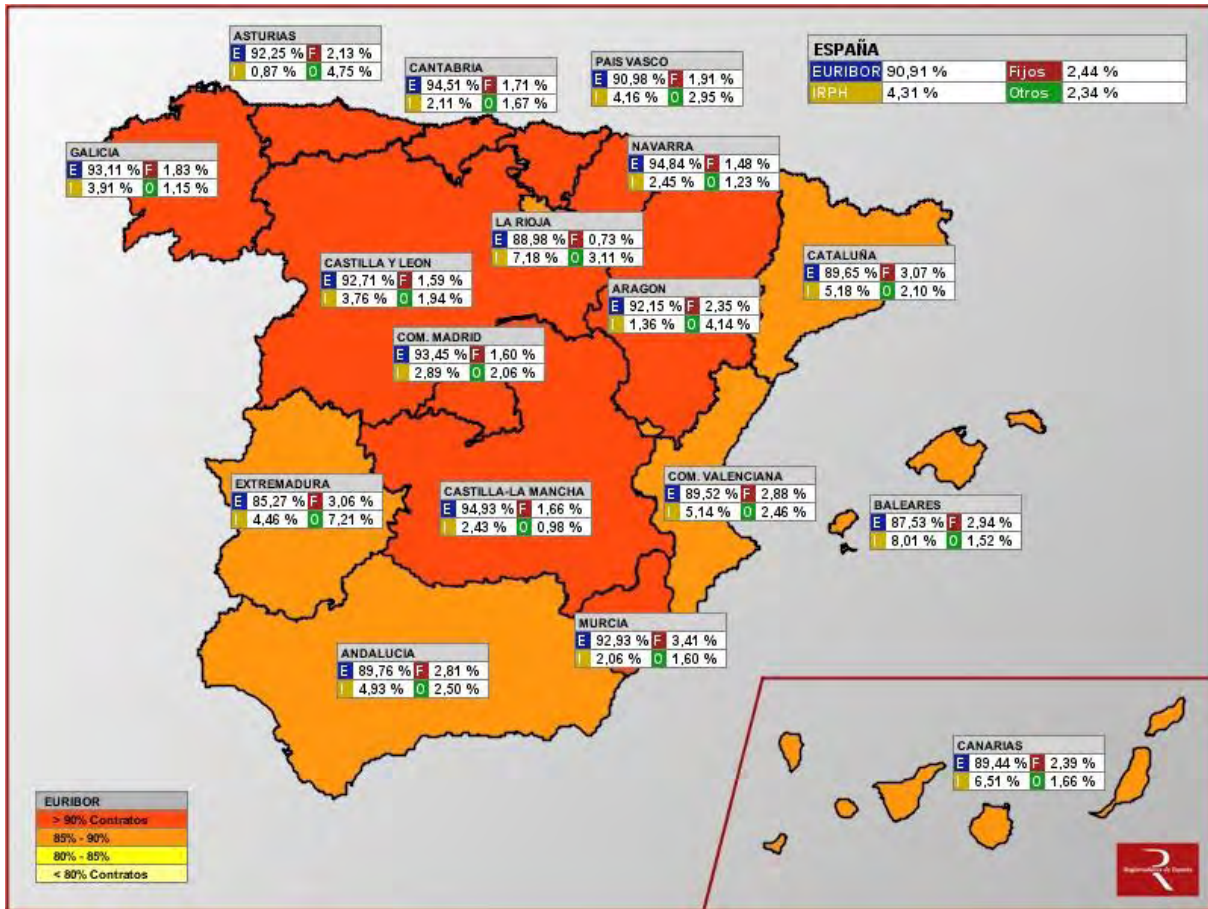
Los resultados del año 2010 muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 97,56% de los contratos (97,59% en 2009), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 2,44% de los contratos (2,41% en 2009).

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 90,91% de los contratos se referencia a EURIBOR (88,95% en 2009), en el 4,31% de los contratos a IRPH (5,14% en 2009), quedando un 2,34% de contratos que utilizan otros índices de referencia (3,50% en 2009).

En consecuencia, con respecto al año 2009 se ha incrementado mínimamente la utilización de los tipos de interés fijos, destacando el mantenimiento del crecimiento en el recurso al EURIBOR como índice de referencia, disminuyendo el peso de contratación a IRPH y Otros índices de referencia.

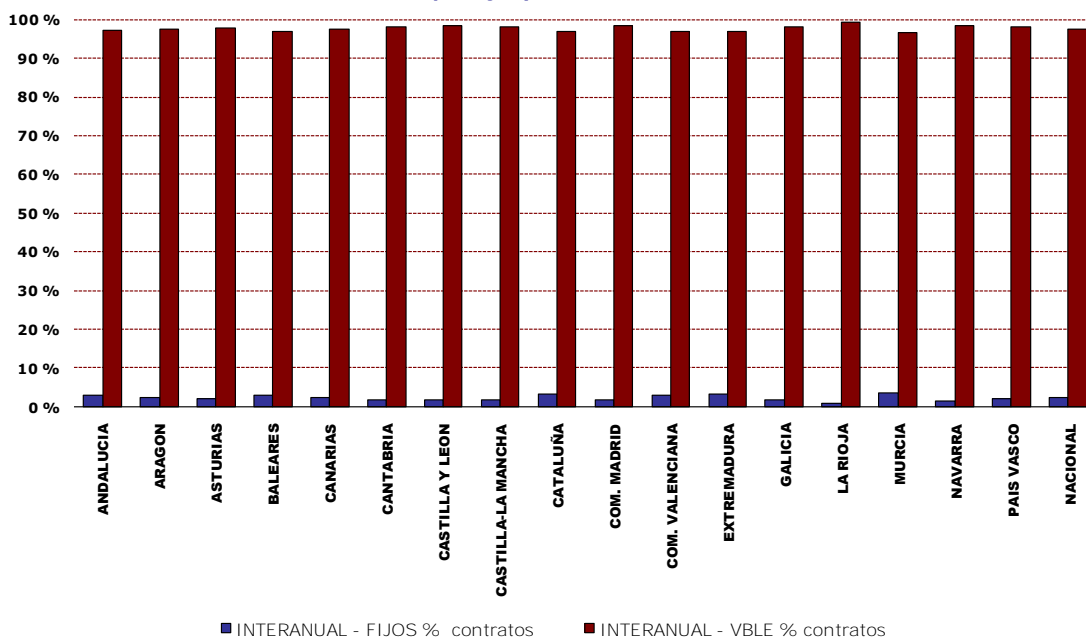
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 3% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran las comunidades autónomas de Murcia (3,41%), Cataluña (3,07%) y Extremadura (3,06%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 7%, tan sólo se encuentran Baleares (8,01%) y La Rioja (7,18%).

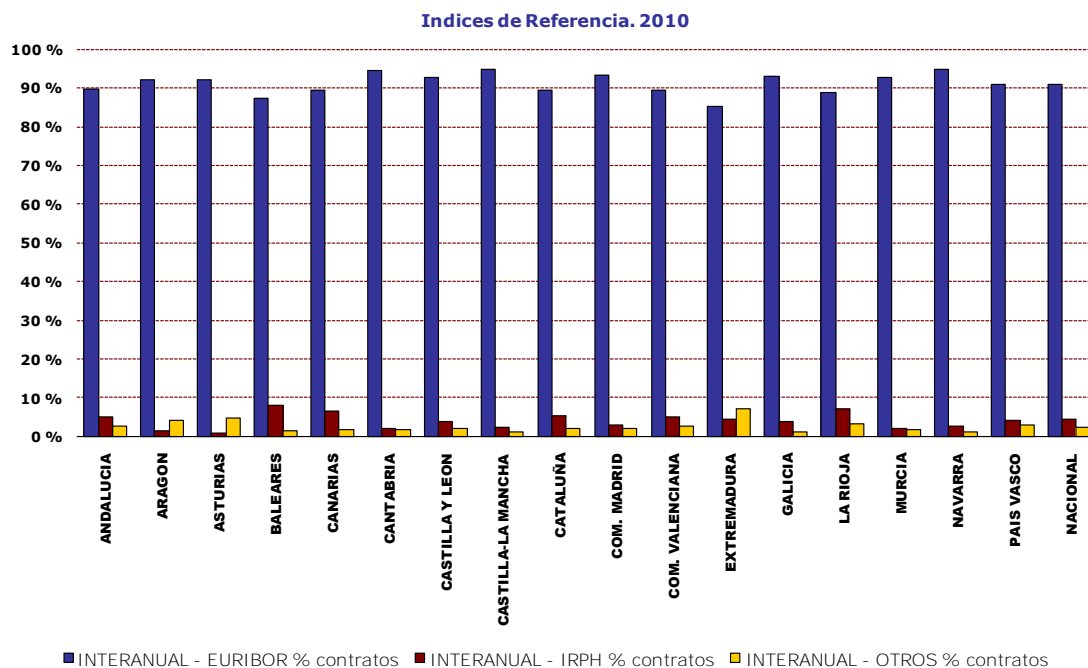
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2010



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. 2010





Las 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 2010 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. 2010				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	101,34	115,16	99,96	99,62
ARAGON	134,23	96,31	98,95	100,09
ASTURIAS	73,83	87,30	100,80	100,32
BALEARES	222,82	120,49	96,23	99,49
CANARIAS	81,54	97,95	100,57	100,05
CANTABRIA	41,61	70,08	101,79	100,75
CASTILLA Y LEON	80,87	65,16	100,59	100,87
CASTILLA-LA MANCHA	95,97	68,03	100,12	100,80
CATALUÑA	90,94	125,82	100,28	99,35
COM. MADRID	117,79	65,57	99,45	100,86
COM. VALENCIANA	86,58	118,03	100,41	99,55
EXTREMADURA	96,64	125,41	100,10	99,36
GALICIA	79,53	75,00	100,63	100,63
LA RIOJA	23,83	29,92	102,34	101,75
MURCIA	191,61	139,75	97,19	99,01
NAVARRA	76,85	60,66	100,71	100,98
PAIS VASCO	76,17	78,28	100,73	100,54
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 29,92 en La Rioja y el 139,75 en Murcia. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Murcia, que presenta el mínimo con 99,01 y La Rioja con el máximo en 101,75.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2010						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	97,76	98,74	132,23	114,39	136,76	106,84
ARAGON	100,65	101,36	22,59	31,55	137,94	176,92
ASTURIAS	99,78	101,47	15,36	20,19	249,80	202,99
BALEARES	92,78	96,28	170,18	185,85	123,32	64,96
CANARIAS	96,39	98,38	221,69	151,04	92,09	70,94
CANTABRIA	104,18	103,96	40,36	48,96	96,44	71,37
CASTILLA Y LEON	102,30	101,98	70,18	87,24	78,66	82,91
CASTILLA-LA MANCHA	103,12	104,42	65,06	56,38	38,34	41,88
CATALUÑA	100,77	98,61	100,00	120,19	83,00	89,74
COM. MADRID	101,07	102,79	85,54	67,05	59,29	88,03
COM. VALENCIANA	100,67	98,47	95,18	119,26	98,02	105,13
EXTREMADURA	96,33	93,80	120,48	103,48	209,49	308,12
GALICIA	101,35	102,42	114,16	90,72	56,92	49,15
LA RIOJA	95,52	97,88	235,54	166,59	173,12	132,91
MURCIA	100,01	102,22	40,66	47,80	69,57	68,38
NAVARRA	99,45	104,32	40,06	56,84	225,69	52,56
PAIS VASCO	101,12	100,08	94,58	96,52	94,86	126,07
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 104,42 en Castilla-La Mancha y el 93,80 en Extremadura. El resto de las comunidades autónomas se encuentran en torno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

La evolución anual de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante el año 2010 en relación al año 2009, 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 (%). 2010					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	0,48 %	-0,48 %	1,87 %	-1,18 %	-1,17 %
ARAGON	0,28 %	-0,28 %	6,09 %	-1,52 %	-4,85 %
ASTURIAS	-0,03 %	0,03 %	0,36 %	-0,76 %	0,43 %
BALEARES	0,58 %	-0,58 %	-0,95 %	0,01 %	0,36 %
CANARIAS	-1,25 %	1,25 %	1,30 %	-0,07 %	0,02 %
CANTABRIA	0,01 %	-0,01 %	4,67 %	0,03 %	-4,71 %
CASTILLA Y LEON	-0,24 %	0,24 %	0,67 %	0,08 %	-0,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,08 %	-0,08 %	2,56 %	-0,86 %	-1,78 %
CATALUÑA	-0,28 %	0,28 %	1,95 %	-0,68 %	-0,99 %
COM. MADRID	-0,18 %	0,18 %	4,84 %	-1,27 %	-3,39 %
COM. VALENCIANA	0,32 %	-0,32 %	1,39 %	-1,16 %	-0,55 %
EXTREMADURA	0,98 %	-0,98 %	-1,57 %	-1,43 %	2,02 %
GALICIA	0,38 %	-0,38 %	0,96 %	-0,10 %	-1,24 %
LA RIOJA	-0,13 %	0,13 %	0,45 %	1,97 %	-2,29 %
MURCIA	-0,98 %	0,98 %	4,85 %	-2,76 %	-1,11 %
NAVARRA	-0,70 %	0,70 %	1,32 %	-0,14 %	-0,48 %
PAIS VASCO	0,10 %	-0,10 %	1,05 %	-1,06 %	-0,09 %
NACIONAL	0,03 %	-0,03 %	1,96 %	-0,83 %	-1,16 %

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el año 2010, 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 0,03 puntos porcentuales. En el año 2009 el crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo fue de 0,94 puntos porcentuales.

El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la gran mayoría las variaciones han sido reducidas. De hecho, variaciones superiores al ±1% únicamente se presenta en Canarias (1,25%), con incremento en la contratación a tipo de interés variable.

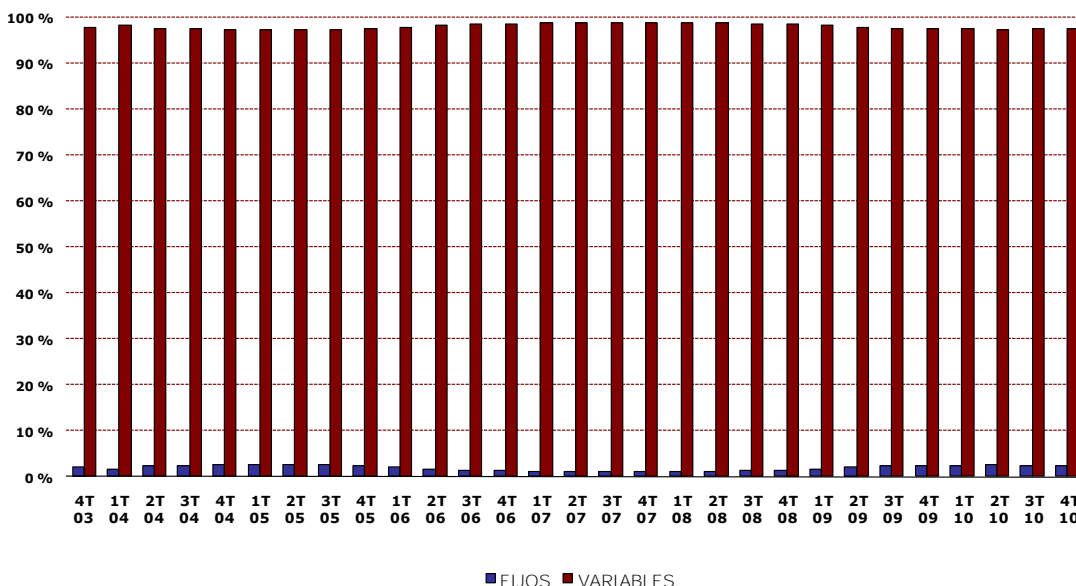
Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2010 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se repite la tendencia de mayor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ve incrementado su peso relativo en dicho periodo en 1,96 puntos porcentuales (0,66 puntos porcentuales en 2009), dando lugar al correspondiente descenso de contratación a IRPH que pierde -0,83 puntos porcentuales (-1,35 pp en 2009) y a Otros índices de referencia con una reducción de -1,16 puntos porcentuales (-0,25 pp en 2009). 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 2010 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 dejó de producirse en los años 2006, 2007 y 2008, volviendo a repuntar ligeramente durante los años 2009 y 2010.

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

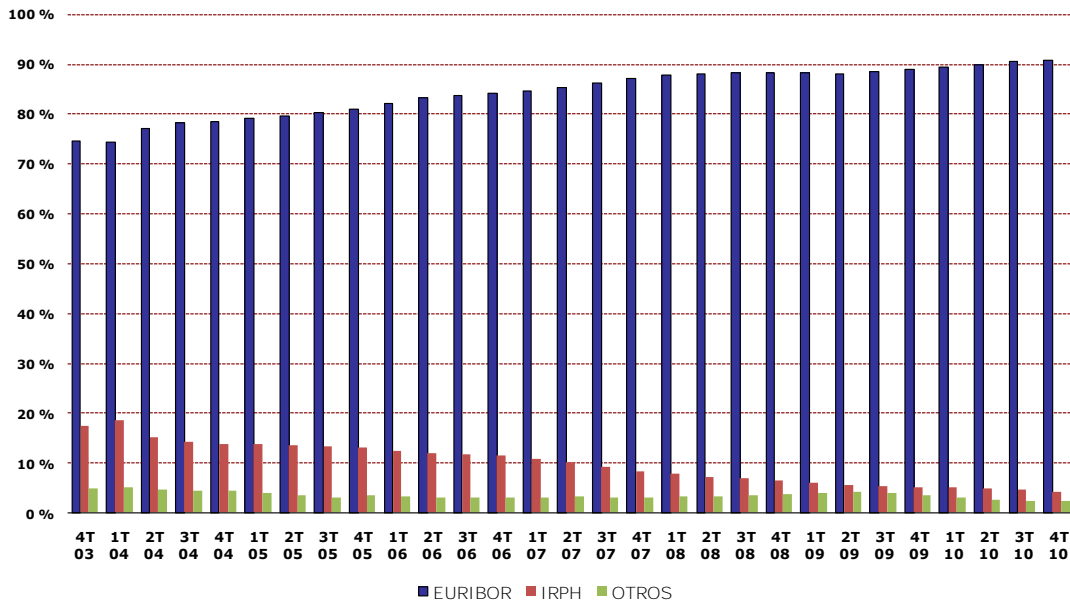


Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros), mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total 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 por encima del 90%.

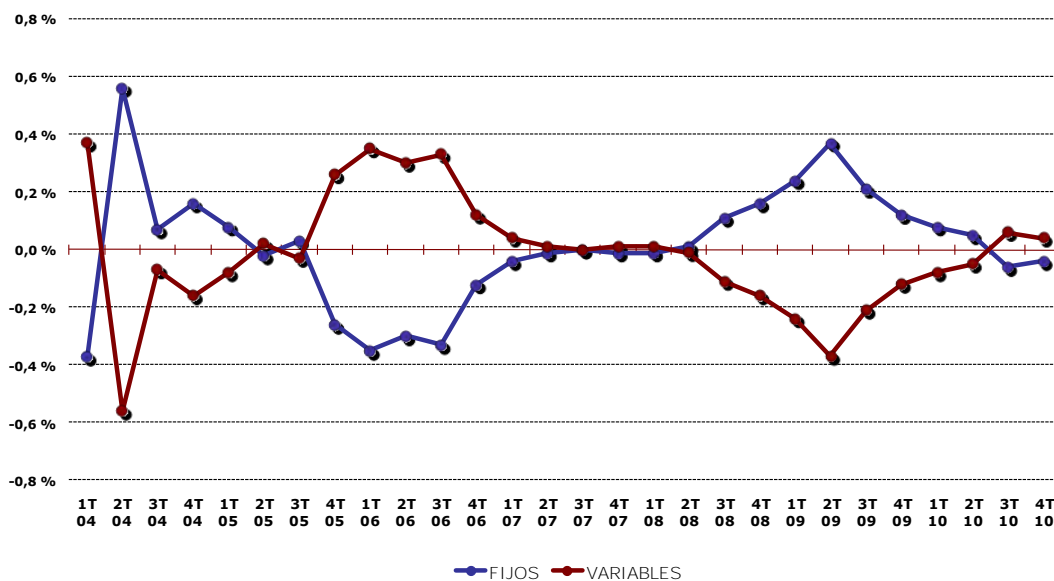
Por su parte, el IRPH ha presentado una evidente reducción de su peso relativo durante todos los trimestres, pasando de representar cerca del 20% a comienzos del año 2004 a resultados por debajo del 5% en los últimos trimestres. Otros índices de referencia mantienen igualmente una tendencia descendente, situándose actualmente por debajo del 3%.

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



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.

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

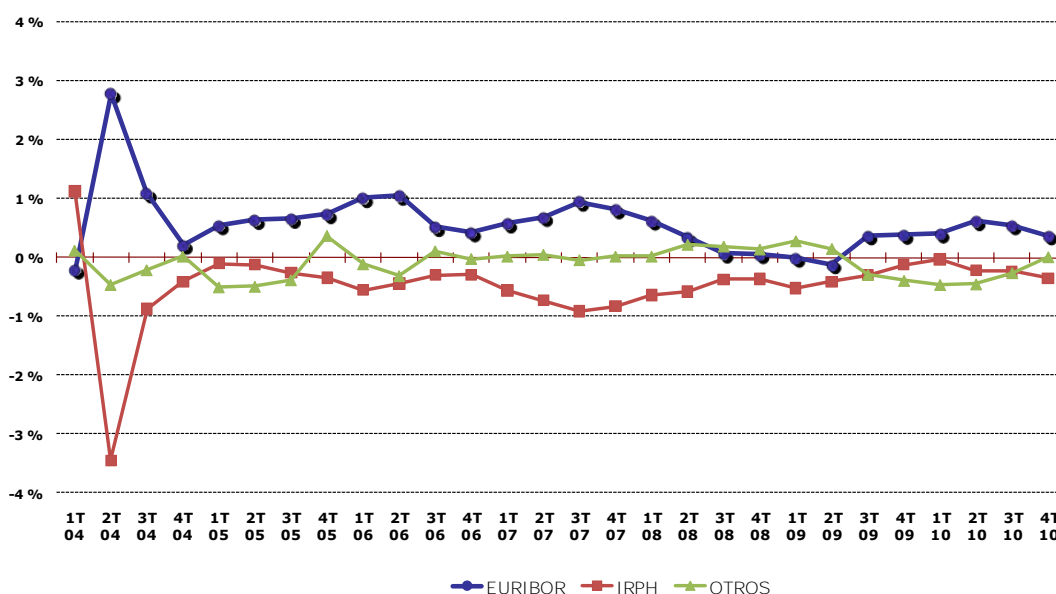


Tal y como puede observarse las oscilaciones han sido mínimas, aunque mientras en parte del año 2004 y durante el año 2005 parecía apreciarse una reactivación de la contratación a tipo de interés variable,

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 mediados de 2010, volviendo a repuntar ligeramente la contratación a tipo variable los dos últimos trimestres, 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 seis 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, volviendo a la reducción de su peso relativo durante los últimos trimestres.

13. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios

13.1. 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 dejó 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).

13.2. Resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2010 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2010		
CCAA	Tipo de interés medio	Números índice
ANDALUCIA	3,45%	102,37
ARAGON	3,60%	106,82
ASTURIAS	3,37%	100,00
BALEARES	3,41%	101,19
CANARIAS	3,73%	110,68
CANTABRIA	3,69%	109,50
CASTILLA Y LEON	3,46%	102,67
CASTILLA-LA MANCHA	3,35%	99,41
CATALUÑA	3,50%	103,86
COM. MADRID	2,77%	82,20
COM. VALENCIANA	3,37%	100,00
EXTREMADURA	3,42%	101,48
GALICIA	3,72%	110,39
LA RIOJA	3,45%	102,37
MURCIA	3,60%	106,82
NAVARRA	2,87%	85,16
PAIS VASCO	2,96%	87,83
NACIONAL	3,37%	100,00

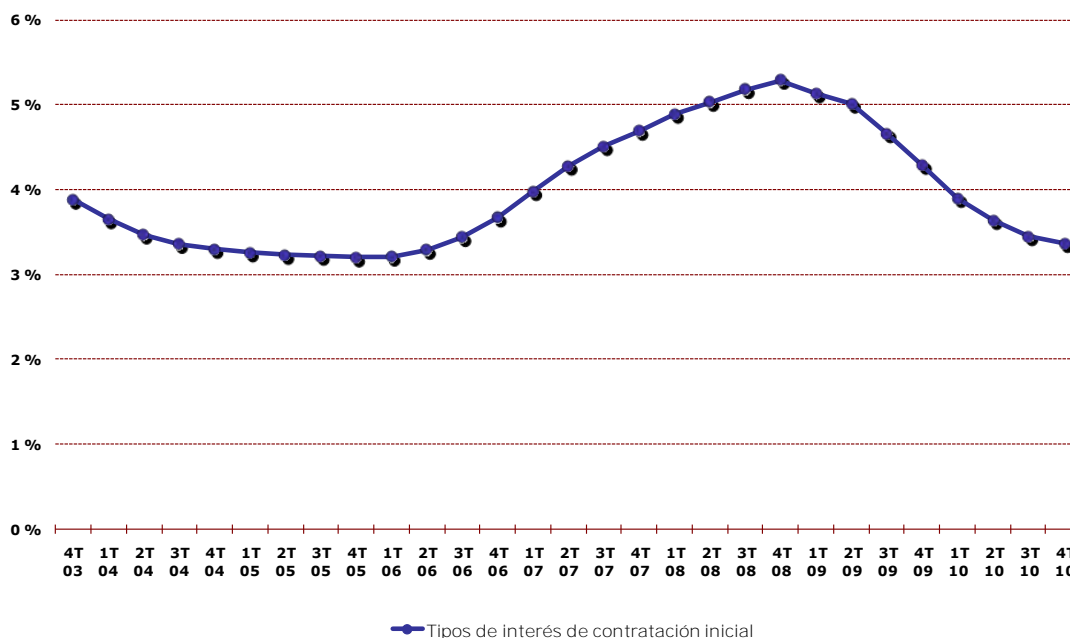
El resultado medio fue del 3,37%, constatando la tendencia descendente de los dos últimos años ya que 2009 alcanzó una media del 4,29% y 2008 del 5,29%. La tendencia descendente del EURIBOR ha determinado este comportamiento, que sin embargo ha llegado al final de su proceso descendente a finales del año 2010, siendo previsible un repunte durante el año 2011, tal y como ya viene ocurriendo en los primeros meses del año.

Atendiendo al ámbito geográfico considerado las diferencias son relativamente reducidas, tal y como corresponde a una variable de esta naturaleza. De este modo las mayores cuantías se presentan en Canarias (3,73%), Galicia (3,72%), Cantabria (3,69%), Murcia (3,60%) y Aragón (3,60%), mientras que los tipos de interés más reducidos en términos medios se han contratado en Comunidad de Madrid (2,77%), Navarra (2,87%) y País Vasco (2,96%). En consecuencia, entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 96 centésimas.

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

Los años 2009 y 2010 han contado con importantes reducciones de los tipos de interés como consecuencia de los constantes descensos del EURIBOR desde finales del año 2008. Esta situación se trasladó 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 año 2008, y el año 2010 con un 3,37% (0,92 puntos porcentuales de mejora con respecto a 2009).

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



Los próximos trimestres es previsible una finalización de la tendencia bajista de los tipos de interés de contratación inicial como consecuencia de la subida del EURIBOR desde finales de 2010. El Banco Central Europeo ha estimado una subida de los tipos de interés, que ya se está trasladando al comportamiento del EURIBOR, lo que redundará en una subida de los tipos de interés de los contratos hipotecarios durante 2011.

El recorrido en términos absolutos es previsible que se mantenga dentro de un escenario de bajos tipos de interés. Sin embargo, desde un punto de vista relativo, en comparación con los bajos tipos de interés

de 2010, previsiblemente supondrán un incremento significativo, lo que dará lugar a un deterioro de los indicadores de accesibilidad, desincentivando la compra de vivienda.

Sin duda se trata de una mala noticia desde el punto de vista del mercado inmobiliario ya que en una situación de debilidad como la actual los bajos tipos de interés facilitaban un cierto dinamismo del mercado, tal y como ha ocurrido en 2010. El recorrido de esta variable determinará al mayor o menor deterioro para 2011.

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

14.1. 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 ha ido cambiando durante los últimos años.

14.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2010 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 2010 fue de 301 meses (25 años y 1 mes). En el año 2009 dicho resultado fue de 292 meses (24 años y 4 meses). En consecuencia, después de dos años consecutivos de descensos, se ha logrado un incremento de los plazos de contratación, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución. Concretamente se ha incrementado en nueve meses la duración media en un periodo de tiempo de un año.

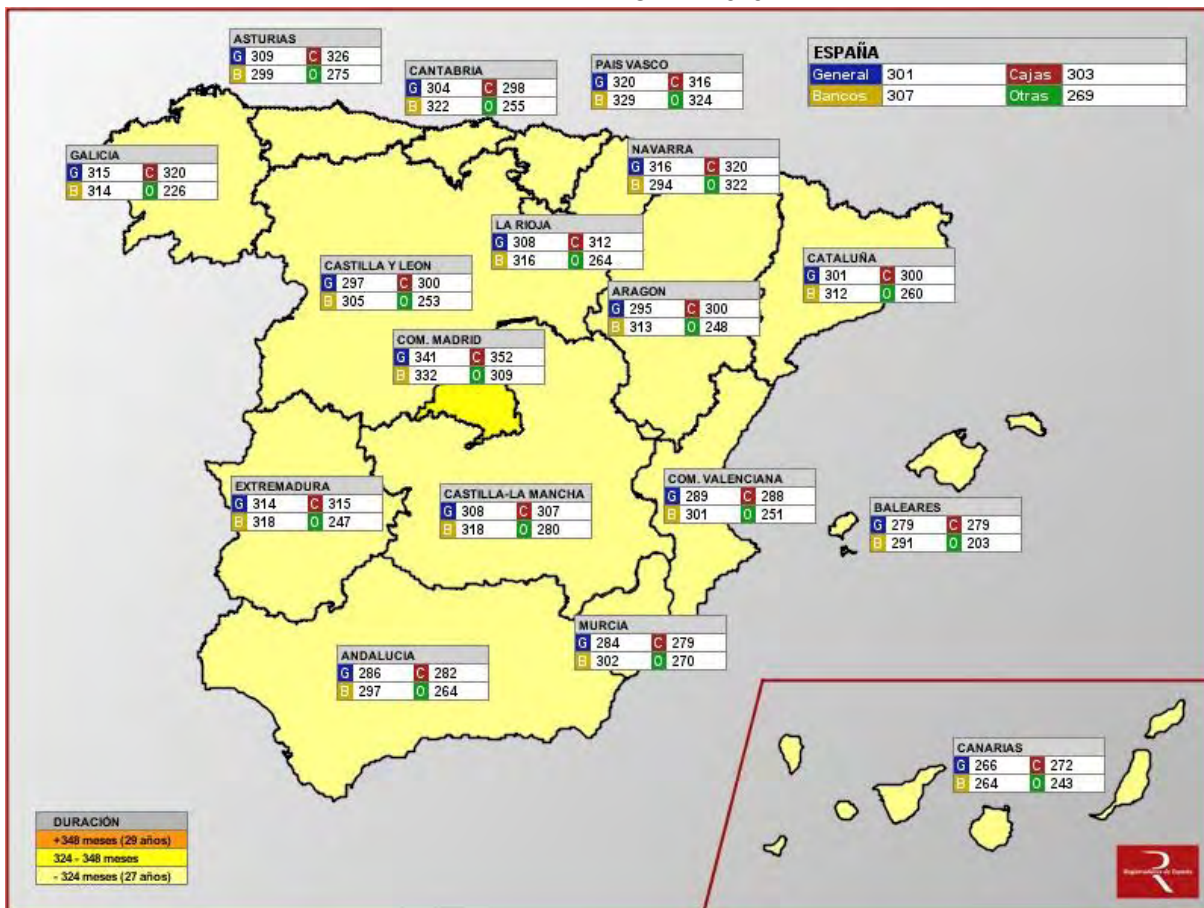
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda se presenta en Bancos con 307 meses (25 años y 7 meses), seguidos de las Cajas de Ahorros con 303 meses (25 años y 3 meses) y Otras entidades financieras con 269 meses (22 años y 5 meses).

Estos resultados muestran cómo en todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos con respecto al año 2009, ya que en dicho periodo los Bancos alcanzaron los 288 meses, las Cajas de Ahorros los 300 meses y Otras entidades financieras los 264 meses. En consecuencia se ha producido una generalizada tendencia a incrementar 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 mejora de la duración media de los contratos hipotecarios. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 341 meses (28 años y 5 meses), País Vasco con 320 meses (26 años y 8 meses) y Navarra con 316 meses (26 años y 4 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 2010 los casos extremos han sido Comunidad de Madrid con 341 meses (28 años y 5 meses), que marca el máximo, y Canarias con 266 meses (22 años y 2 meses), que marca el mínimo.

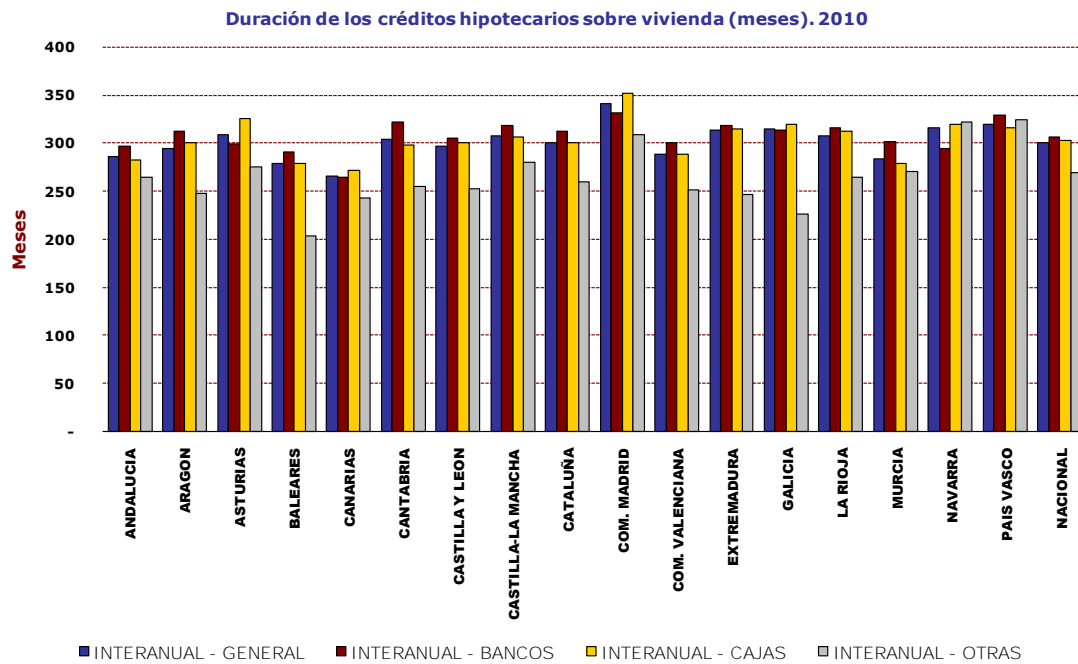
DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2010



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 2010. 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 2010. 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 2010 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 88,37, y Comunidad de Madrid con un 113,29, 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 dentro del intervalo 95-105, con las excepciones de Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid y País Vasco. En lo que respecta a las Cajas de Ahorros, Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid, Galicia, Murcia y Navarra están fuera del intervalo 95-105. En Otras entidades financieras la dispersión es superior, encontrándose once comunidades autónomas fuera del intervalo 95-105.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	95,02	96,74	93,07	98,14
ARAGON	98,01	101,95	99,01	92,19
ASTURIAS	102,66	97,39	107,59	102,23
BALEARES	92,69	94,79	92,08	75,46
CANARIAS	88,37	85,99	89,77	90,33
CANTABRIA	101,00	104,89	98,35	94,80
CASTILLA Y LEON	98,67	99,35	99,01	94,05
CASTILLA-LA MANCHA	102,33	103,58	101,32	104,09
CATALUÑA	100,00	101,63	99,01	96,65
COM. MADRID	113,29	108,14	116,17	114,87
COM. VALENCIANA	96,01	98,05	95,05	93,31
EXTREMADURA	104,32	103,58	103,96	91,82
GALICIA	104,65	102,28	105,61	84,01
LA RIOJA	102,33	102,93	102,97	98,14
MURCIA	94,35	98,37	92,08	100,37
NAVARRA	104,98	95,77	105,61	119,70
PAIS VASCO	106,31	107,17	104,29	120,45
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 2010, 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. 2010				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	2,14%	5,32%	0,00%	1,54%
ARAGON	1,03%	7,56%	0,67%	-3,88%
ASTURIAS	0,65%	-2,92%	4,15%	-1,79%
BALEARES	2,95%	10,65%	-2,11%	1,50%
CANARIAS	5,14%	15,28%	-5,23%	10,45%
CANTABRIA	3,05%	9,15%	0,34%	-3,04%
CASTILLA Y LEON	2,06%	7,02%	0,67%	-3,44%
CASTILLA-LA MANCHA	3,01%	8,90%	0,33%	1,82%
CATALUÑA	2,38%	5,05%	1,69%	-0,38%
COM. MADRID	3,96%	3,75%	5,07%	-1,28%
COM. VALENCIANA	0,70%	5,61%	-2,70%	2,03%
EXTREMADURA	0,32%	1,27%	0,64%	-10,83%
GALICIA	2,27%	5,37%	0,00%	1,35%
LA RIOJA	5,84%	1,28%	6,48%	15,79%
MURCIA	4,03%	12,27%	-0,36%	6,30%
NAVARRA	1,94%	2,80%	0,31%	3,87%
PAIS VASCO	5,26%	12,67%	2,27%	8,00%
NACIONAL	3,08%	6,60%	1,00%	1,89%

Durante el año 2010 la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda y el ámbito geográfico nacional se ha incrementado un 3,08%, cambiando de tendencia con respecto al año 2009, en el que se contó con un descenso del -9,03% (-4,46% en 2008). Esta tasa de variación es coherente con la flexibilidad mostrada actualmente por las entidades financieras, especialmente en el caso de compraventa de bienes inmuebles disponibles en cartera. Asimismo, en un escenario de bajos tipos de interés, como ha sido el caso de 2010, el alargamiento de los plazos de contratación resulta especialmente interesante.

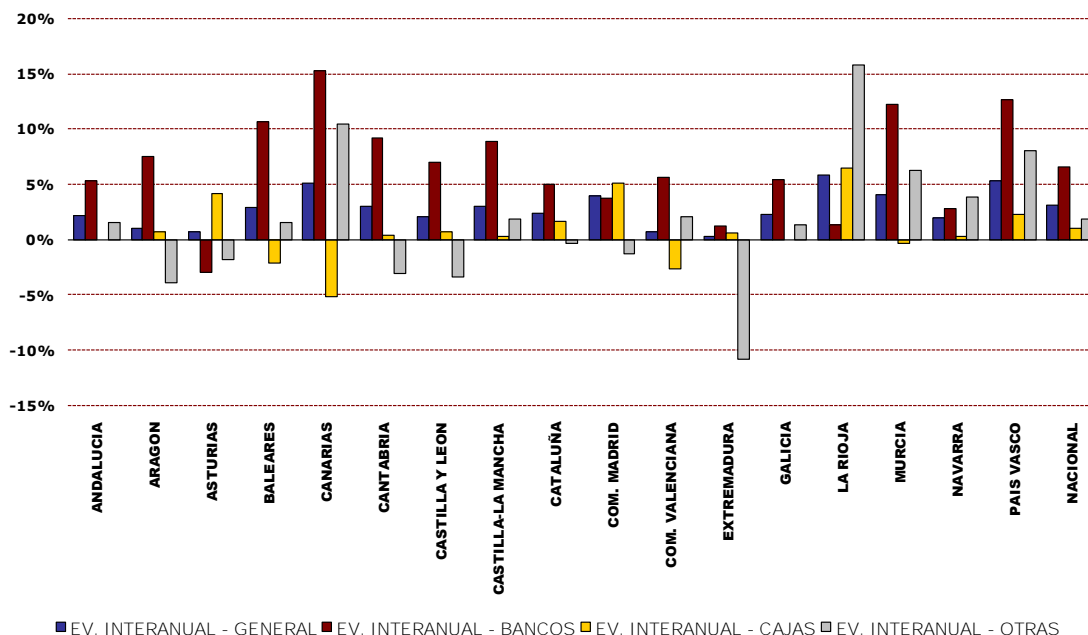
Por tipo de entidad financiera concesionaria los incrementos se han generalizado, siendo especialmente destacado el presentado por Bancos con un alargamiento del 6,60% (-9,72% en 2009). Cajas de Ahorros han contado con un crecimiento del 1,00% (-7,41% en 2009) y Otras entidades financieras del 1,89% (-12,87% en 2009).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en todas ellas se han producido incrementos. Los mayores incrementos del plazo de contratación del nuevo crédito hipotecario durante el año 2010 han correspondido a las comunidades autónomas de La Rioja (5,84%), País Vasco (5,26%) y Canarias (5,14%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2010 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable, con una generalización de los incrementos.

Desagregando las tasas de variación del total general, tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2010, 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 aumentos durante todos los trimestres del año, aunque con una intensidad moderada, siempre por debajo del 2% de crecimiento trimestral.

Evolución anual de la duración de los créditos hipotecarios sobre vivienda. 2010



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

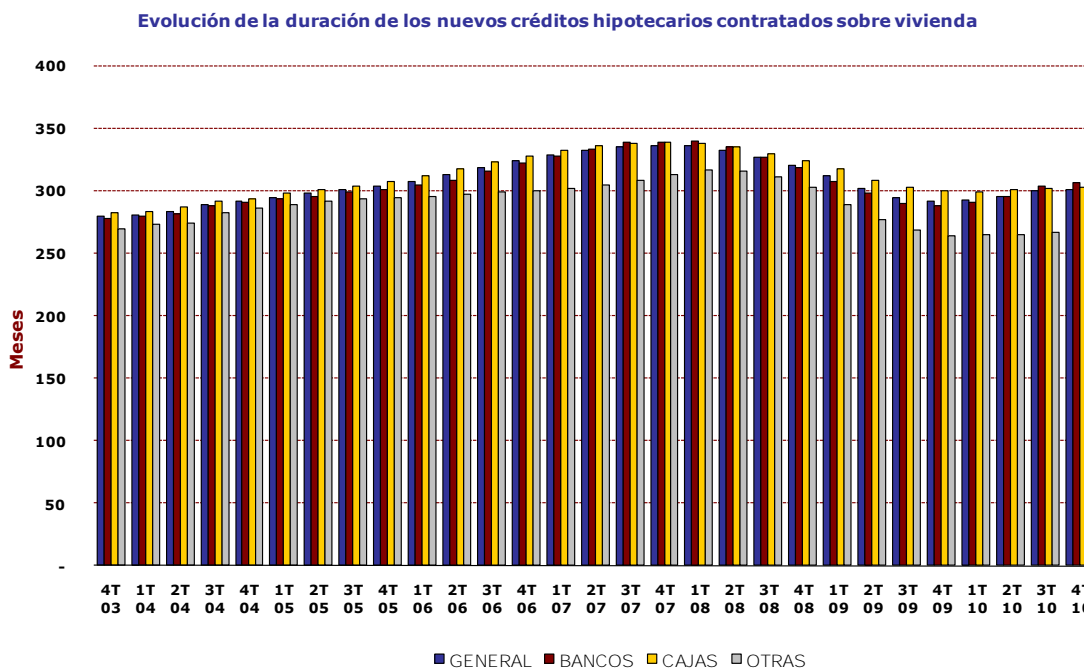
CCAA	1T 10	2T 10	3T 10	4T 10
ANDALUCÍA	0,00%	1,07%	1,06%	0,00%
ARAGÓN	-1,71%	1,74%	1,37%	-0,34%
ASTURIAS	-0,33%	-0,65%	1,32%	0,32%
BALEARES	0,74%	1,47%	0,00%	0,72%
CANARIAS	0,00%	0,79%	1,57%	2,70%
CANTABRIA	2,03%	1,66%	1,31%	-1,94%
CASTILLA Y LEÓN	0,69%	1,37%	0,67%	-0,67%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	1,34%	1,32%	0,33%
CATALUÑA	-0,34%	0,68%	1,36%	0,67%
COM. MADRID	1,52%	0,60%	1,49%	0,29%
COM. VALENCIANA	-1,39%	0,00%	1,41%	0,70%
EXTREMADURA	-0,64%	0,32%	0,96%	-0,32%
GALICIA	-0,32%	0,00%	0,98%	1,61%
LA RIOJA	-0,34%	2,41%	2,69%	0,98%
MURCIA	0,00%	1,10%	1,81%	1,07%
NAVARRA	-0,32%	-0,32%	1,95%	0,64%
PAIS VASCO	2,30%	1,93%	0,63%	0,31%
NACIONAL	0,34%	1,02%	1,35%	0,33%

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 progresivo incremento de dicha 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 citado año.

El año 2010 ha presentado incrementos de los plazos de contratación durante todos los trimestres, rompiendo con la tendencia descendente de los dos últimos años, siendo previsible una continuidad de este escenario o, como mínimo, un cierto grado de estabilidad de los plazos como consecuencia del aumento de los tipos de interés.

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 ciertos trimestres a un nuevo distanciamiento. Actualmente los Bancos superan ligeramente a Cajas de Ahorros. Otras entidades financieras se han mantenido en todo momento como la agrupación con menores plazos de contratación.



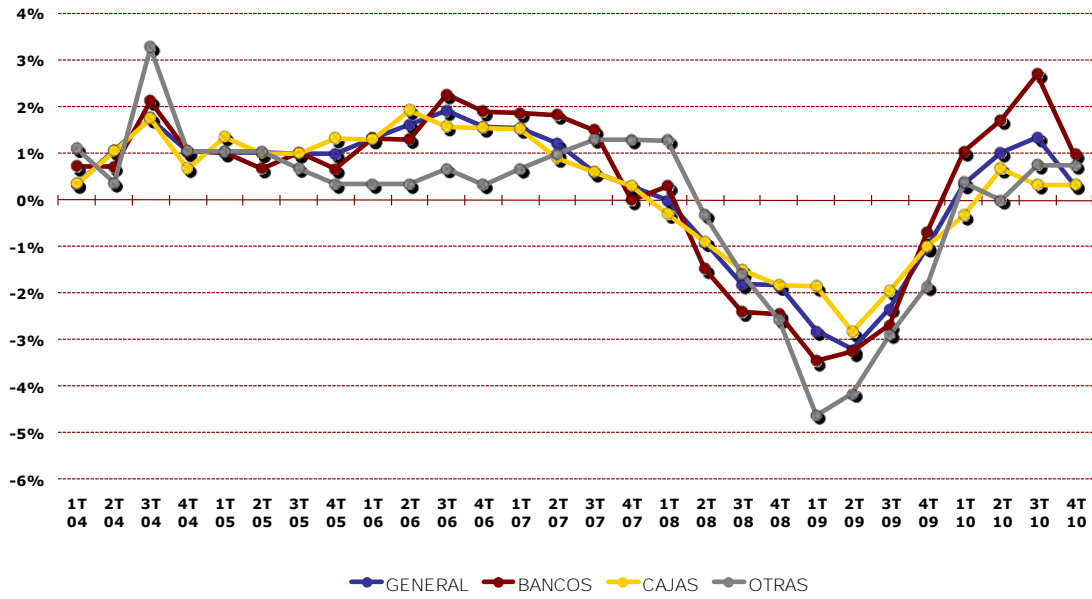
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.

Tal y como puede observarse en 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.

El año 2010 ha presentado constantes repuntes durante todos los trimestres, siendo previsible una continuidad de este escenario en la medida que exista una reactivación del mercado de compraventas de vivienda y una mayor flexibilidad por parte de las entidades financieras. El contrapunto puede venir dado por el aumento de los tipos de interés, lo que sin duda desincentivará al alargamiento de los plazos de contratación.

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 hasta mediados de 2009. Posteriormente ha mantenido una tendencia similar a Bancos y Cajas de Ahorros, es decir, inicialmente de moderación de los descensos y actualmente ya de ligero crecimiento.

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



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

15.1. 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.

15.2. Resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2010 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. 2010						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	266	286	169	250	155	142
ARAGON	278	295	167	279	114	129
ASTURIAS	287	309	160	312	94	150
BALEARES	260	279	156	260	167	142
CANARIAS	247	266	142	250	164	125
CANTABRIA	298	304	172	321	210	141
CASTILLA Y LEON	277	297	165	283	195	141
CASTILLA-LA MANCHA	279	308	169	310	139	137
CATALUÑA	288	301	170	299	170	137
COM. MADRID	325	341	149	283	228	191
COM. VALENCIANA	270	289	180	254	156	153
EXTREMADURA	298	314	167	326	211	162
GALICIA	303	315	192	314	172	123
LA RIOJA	279	308	176	261	218	138
MURCIA	265	284	161	262	157	156
NAVARRA	296	316	189	319	227	137
PAIS VASCO	300	320	163	292	179	120
NACIONAL	282	301	167	280	162	143

La duración media de los nuevos contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 282 meses (23 años y 6 meses). En el año 2009 la duración media fue de 269 meses (22 años y 5 meses). Es decir, en un año se ha incrementado en trece meses la duración media de los créditos hipotecarios, suponiendo un cambio de tendencia con respecto al año 2009, cuyo resultado suponía una importante reducción con respecto a 2008 tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

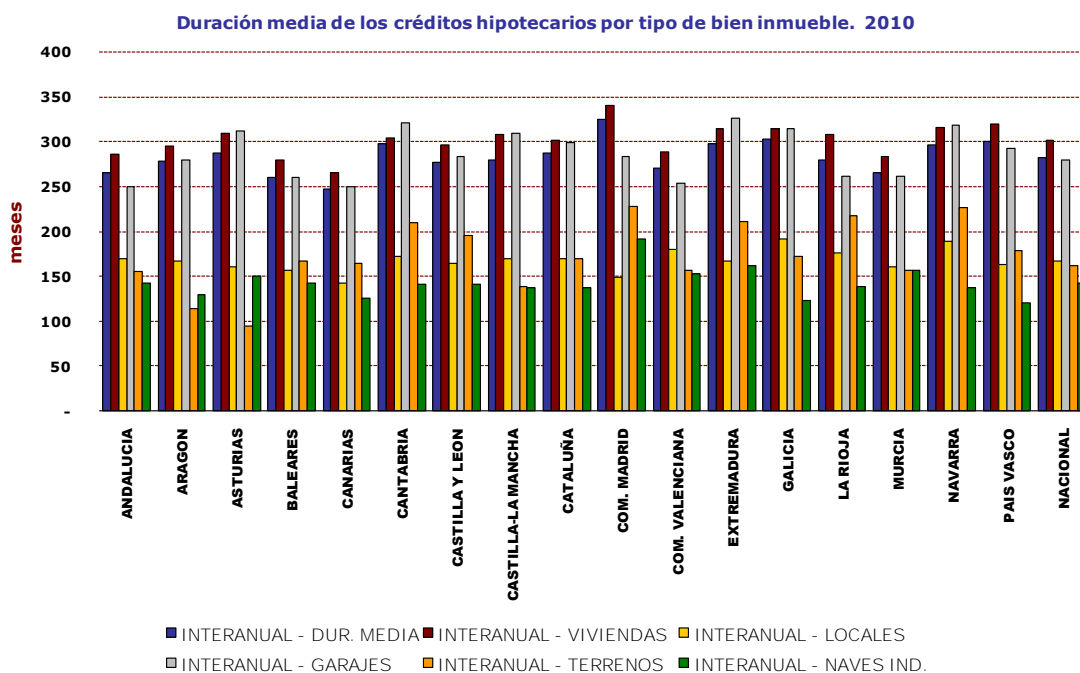
La mayor duración media se presenta, lógicamente, para la vivienda, con 301 meses (25 años y 1 mes), incrementándose de forma significativa con respecto al año 2009, cuya duración media fue de 292 meses (24 años y 4 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es inferior, con 280 meses

(23 años y 4 meses), habiéndose incrementado significativamente ya que en el año 2009 la duración media fue de 269 meses (22 años y 5 meses).

El resto de naturalezas de bienes inmuebles 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 2010 un periodo de contratación medio de 167 meses (13 años y 11 meses), manteniéndose el mismo resultado que en el año 2009. Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2010 de 143 meses (11 años y 11 meses), incrementándose con respecto al año 2009, cuyo resultado fue de 138 meses (11 años y 6 meses), siendo la agrupación de bien inmueble con un periodo más corto de financiación hipotecaria. Los terrenos no edificados han presentado una duración media de 162 meses (13 años y 6 meses), resultando notablemente superior al resultado del año 2009, que fue de 126 meses (10 años y 6 meses).

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



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 (325 meses), Galicia (303 meses) y País Vasco (300 meses).

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

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2010						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	94,33	95,02	101,20	89,29	95,68	99,30
ARAGON	98,58	98,01	100,00	99,64	70,37	90,21
ASTURIAS	101,77	102,66	95,81	111,43	58,02	104,90
BALEARES	92,20	92,69	93,41	92,86	103,09	99,30
CANARIAS	87,59	88,37	85,03	89,29	101,23	87,41
CANTABRIA	105,67	101,00	102,99	114,64	129,63	98,60
CASTILLA Y LEON	98,23	98,67	98,80	101,07	120,37	98,60
CASTILLA-LA MANCHA	98,94	102,33	101,20	110,71	85,80	95,80
CATALUÑA	102,13	100,00	101,80	106,79	104,94	95,80
COM. MADRID	115,25	113,29	89,22	101,07	140,74	133,57
COM. VALENCIANA	95,74	96,01	107,78	90,71	96,30	106,99
EXTREMADURA	105,67	104,32	100,00	116,43	130,25	113,29
GALICIA	107,45	104,65	114,97	112,14	106,17	86,01
LA RIOJA	98,94	102,33	105,39	93,21	134,57	96,50
MURCIA	93,97	94,35	96,41	93,57	96,91	109,09
NAVARRA	104,96	104,98	113,17	113,93	140,12	95,80
PAIS VASCO	106,38	106,31	97,60	104,29	110,49	83,92
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución anual del año 2010 con respecto al año 2009 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble, destacar que se ha producido un incremento generalizado del plazo de contratación, rompiendo con la línea descendente de los años 2008 y 2009.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2010						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	4,72%	2,14%	1,81%	5,04%	23,02%	-3,40%
ARAGON	2,96%	1,03%	-1,18%	-1,06%	20,00%	4,88%
ASTURIAS	-1,03%	0,65%	-15,34%	-1,89%	0,00%	12,78%
BALEARES	3,17%	2,95%	2,63%	-1,89%	12,84%	-7,79%
CANARIAS	5,11%	5,14%	-3,40%	0,00%	26,15%	5,04%
CANTABRIA	2,76%	3,05%	-1,71%	4,56%	7,69%	3,68%
CASTILLA Y LEON	4,14%	2,06%	5,77%	2,54%	38,30%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	6,49%	3,01%	1,20%	8,77%	27,52%	-1,44%
CATALUÑA	4,73%	2,38%	-3,41%	6,41%	36,00%	-5,52%
COM. MADRID	5,18%	3,96%	-7,45%	5,60%	44,30%	59,17%
COM. VALENCIANA	3,05%	0,70%	-1,10%	4,10%	32,20%	10,87%
EXTREMADURA	6,05%	0,32%	5,70%	6,19%	46,53%	5,19%
GALICIA	3,41%	2,27%	7,26%	-1,26%	35,43%	-10,87%
LA RIOJA	5,28%	5,84%	15,79%	3,16%	87,93%	-22,91%
MURCIA	7,29%	4,03%	1,90%	8,26%	18,94%	25,81%
NAVARRA	4,96%	1,94%	8,62%	-0,93%	53,38%	0,74%
PAIS VASCO	6,76%	5,26%	10,88%	2,82%	23,45%	2,56%
NACIONAL	4,83%	3,08%	0,00%	4,09%	28,57%	3,62%

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 4,83% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios, rompiendo con la intensa tendencia descendente del año 2009 (-10,93%).

Los resultados presentados son distintos dependiendo del tipo de bien inmueble, existiendo importantes incrementos, fundamentalmente en Terrenos no edificados con una tasa del 28,57%, contrarrestando el descenso de 2009 (-21,74%). A continuación se sitúan Garajes y trasteros con un 4,09% (-10,63% en 2009), Naves industriales con un 3,62% (-15,34%) y Vivienda con un 3,08% (-9,03%). Locales comerciales han contado con una variación nula durante el último año, manteniendo los plazos medios de contratación (-13,02% en 2009).

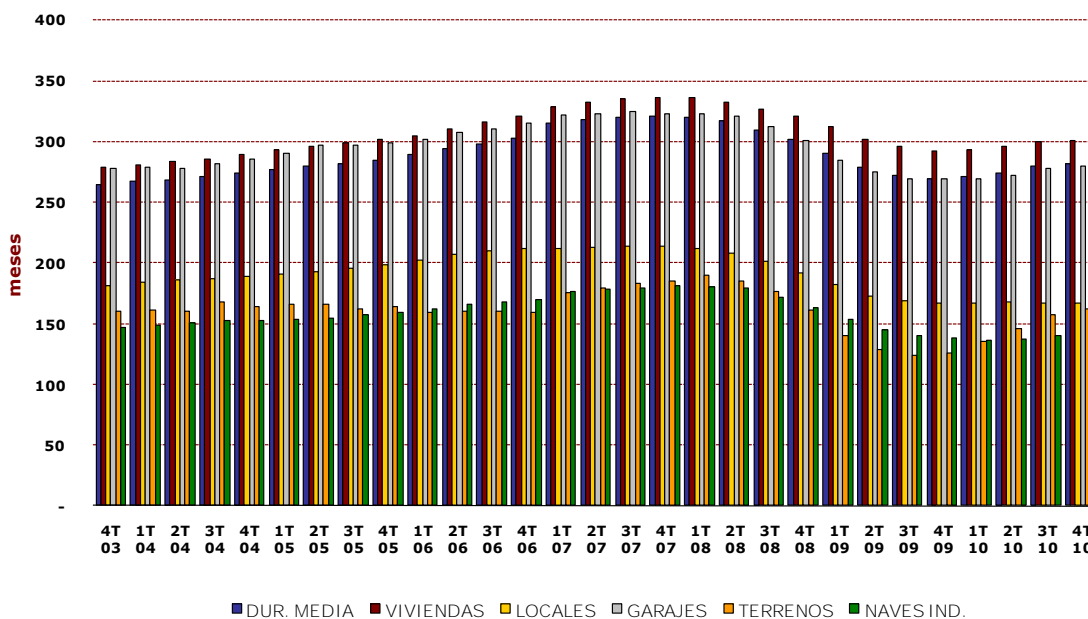
El análisis por comunidades autónomas permite obtener conclusiones similares a las realizadas para el ámbito geográfico nacional, pero lógicamente con un mayor grado de dispersión. En principio pueden destacarse la aleatoriedad propia de la naturaleza de bien inmueble terrenos no edificados. Atendiendo al total general, los mayores aumentos del plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de bienes inmuebles los presentan Murcia (7,29%), País Vasco (6,76%) y Castilla-La Mancha (6,49%).

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 produjo 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 durante los años 2008 y 2009. El año 2010, por el contrario, ha presentado una clara reactivación de los plazos de contratación, dando lugar a un crecimiento generalizado.

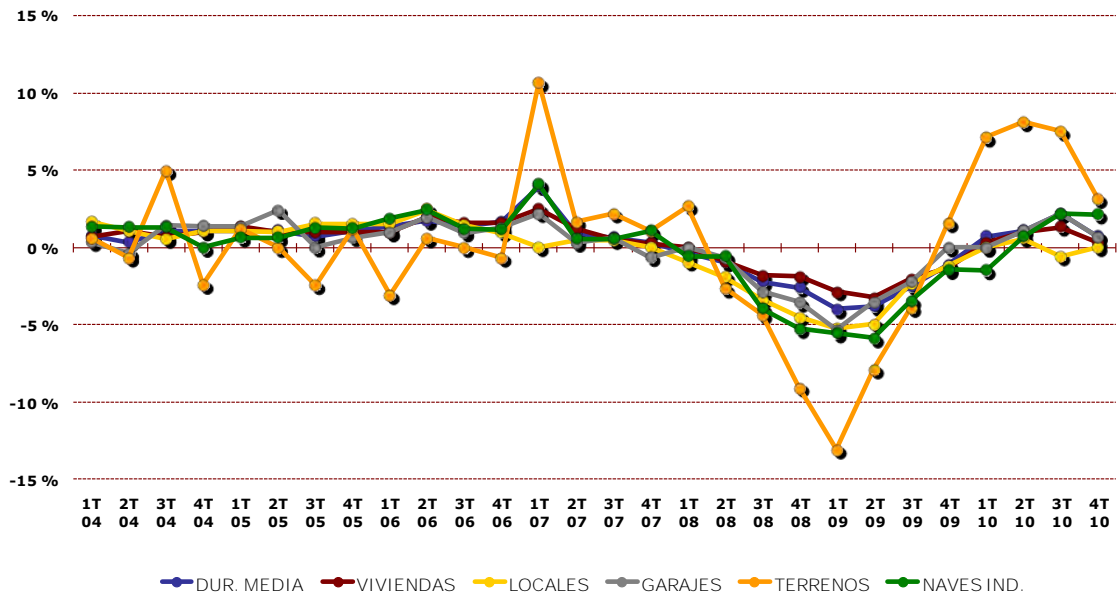
Los terrenos no edificados son los que presentan un comportamiento más aleatorio, siendo más sensible al comportamiento del ciclo inmobiliario.

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles. Con la excepción de terrenos no edificados, el resto de agrupaciones presentan un comportamiento relativamente similar, con tasas trimestrales de crecimiento 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 fueron moderando, dando paso a un año 2010 con un claro predominio de los aumentos 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 (%)



16. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

16.1. 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 11), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 13) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 14).
- 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 Salariales⁶ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁷.

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.

16.2. Resultados

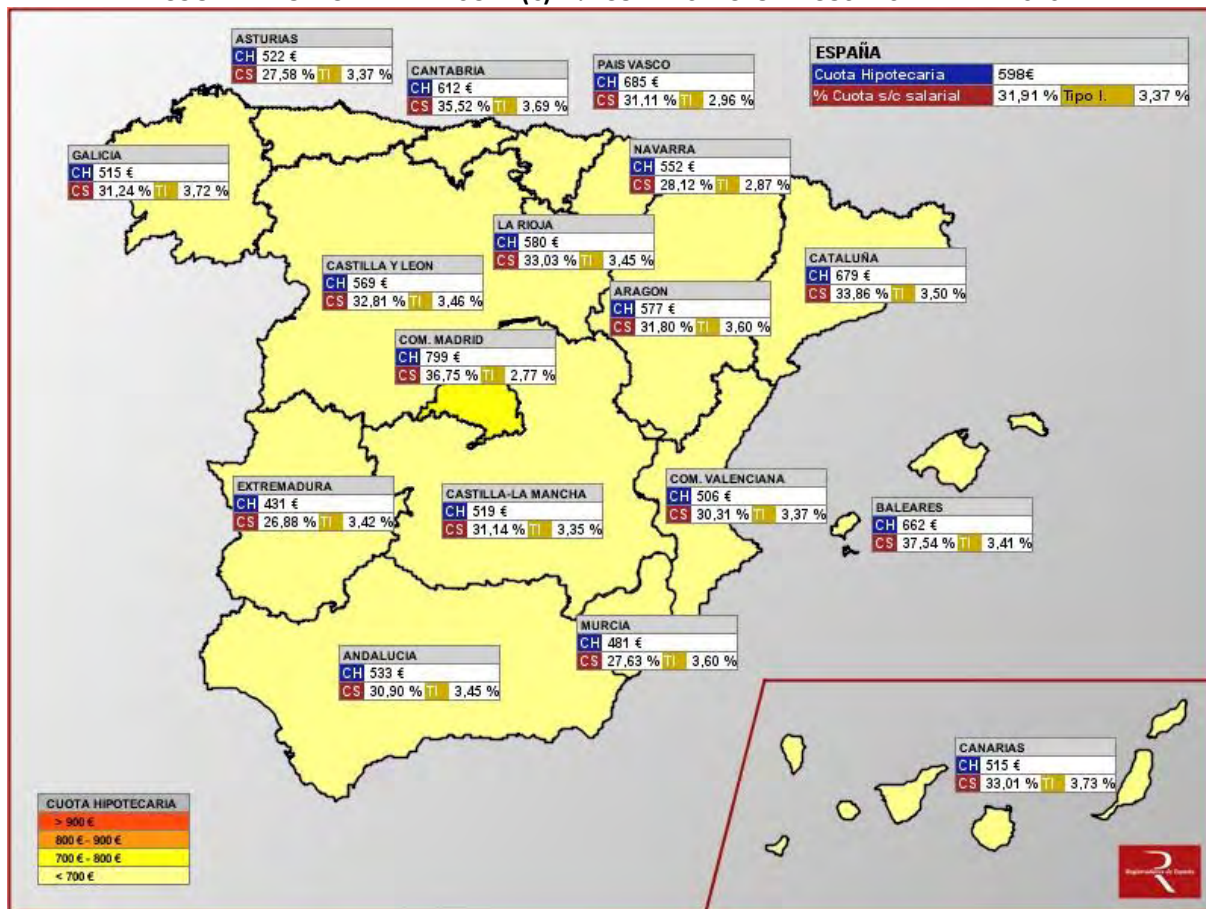
El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la

⁶ 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.

⁷ 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 2010, obtenido en un apartado precedente, y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2010 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2010



Los resultados muestran cómo la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 598,36 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 31,91%.

En el año 2009 la cuota hipotecaria mensual media estaba en los 671,21 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 36,60%. En consecuencia tanto la cuota hipotecaria mensual media como su porcentaje con respecto al coste salarial han mantenido la tendencia descendente con respecto al pasado año, intensificándose las mejoras en las condiciones de acceso.

La reducción del precio de la vivienda ha llevado aparejado cierto grado de descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda, lo que acompañado de una bajada de los tipos de interés de contratación inicial y un incremento de los plazos de contratación, ha generado una significativa reducción de la cuota hipotecaria mensual media. Este descenso, junto al ligero incremento de los salarios para aquellas personas en situación de empleo, ha dado lugar a la mejor situación del indicador de accesibilidad desde que se elabora la serie, situándose por debajo del famoso “un tercio de renta destinada al pago de la financiación hipotecaria”.

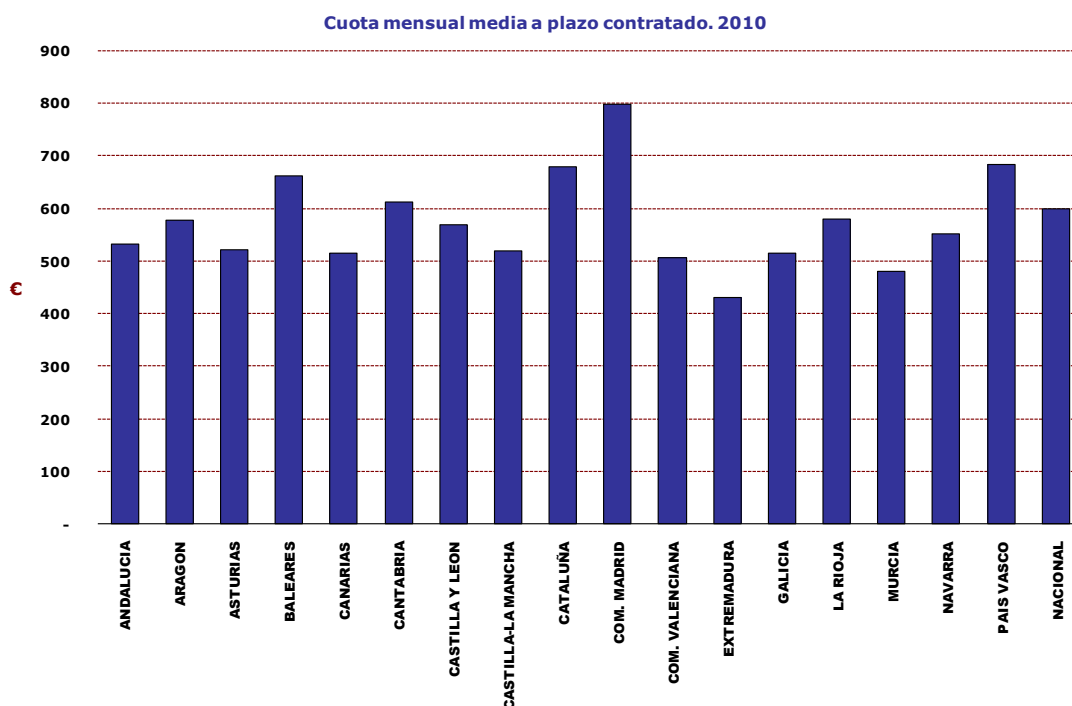
Desagregando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional (598,36 €) se encuentran Comunidad de Madrid (798,92 €), País Vasco (684,68 €), Cataluña (679,06 €), Baleares (662,25 €) y Cantabria (611,50 €).

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 ocurre en Extremadura (431,38 €), Murcia (480,59) y Comunidad Valenciana (506,44 €).

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 33% se encuentran Baleares (37,54%), Comunidad de Madrid (36,75%), Cantabria (35,52%), Cataluña (33,86%), La Rioja (33,03%) y Canarias (33,01%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 30%, son Extremadura (26,88%), Asturias (27,58%), Murcia (27,63%) y Navarra (28,12%).

En este sentido, resulta curioso comprobar cómo, por ejemplo, el importe de cuota hipotecaria mensual media en la Comunidad de Madrid es 1,85 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (9,87% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano dependiendo del lugar de residencia.

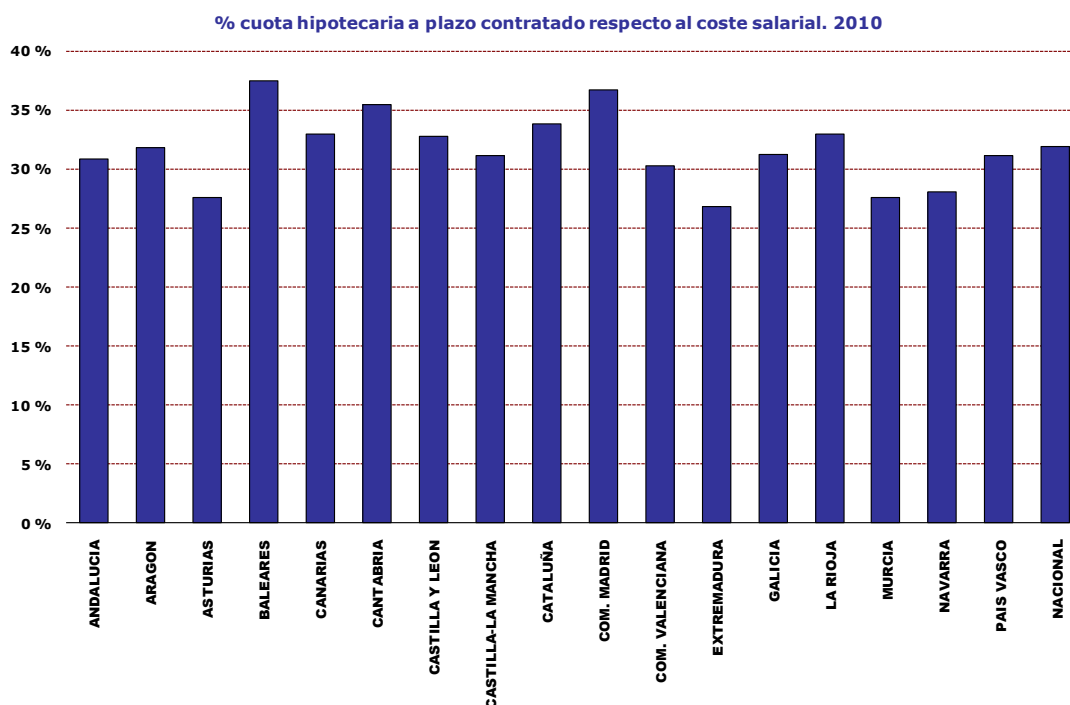
El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2010 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 33,52% la media nacional. Junto a ella, los mayores diferenciales los presentan País Vasco, que supera en un 14,43% dicha media nacional, así como Cataluña con un 13,49%, Baleares con un 10,68% y Cantabria con un 2,20%. 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. 2010					
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	85,49	102,37	89,08	91,99	96,83
ARAGON	92,87	106,82	96,39	96,72	99,66
ASTURIAS	88,76	100,00	87,30	100,98	86,43
BALEARES	104,94	101,19	110,68	94,07	117,64
CANARIAS	76,63	110,68	86,04	83,17	103,45
CANTABRIA	99,34	109,50	102,20	91,81	111,31
CASTILLA Y LEON	93,44	102,67	95,15	92,53	102,82
CASTILLA-LA MANCHA	88,24	99,41	86,78	88,91	97,59
CATALUÑA	111,91	103,86	113,49	106,95	106,11
COM. MADRID	155,14	82,20	133,52	115,93	115,17
COM. VALENCIANA	82,45	100,00	84,64	89,08	94,99
EXTREMADURA	73,63	101,48	72,09	85,57	84,24
GALICIA	85,20	110,39	86,09	87,92	97,90
LA RIOJA	97,52	102,37	96,97	93,68	103,51
MURCIA	75,56	106,82	80,32	92,77	86,59
NAVARRA	100,65	85,16	92,21	104,62	88,12
PAIS VASCO	124,64	87,83	114,43	117,35	97,49
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 2010 con respecto a las cuantías medias del año 2009, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

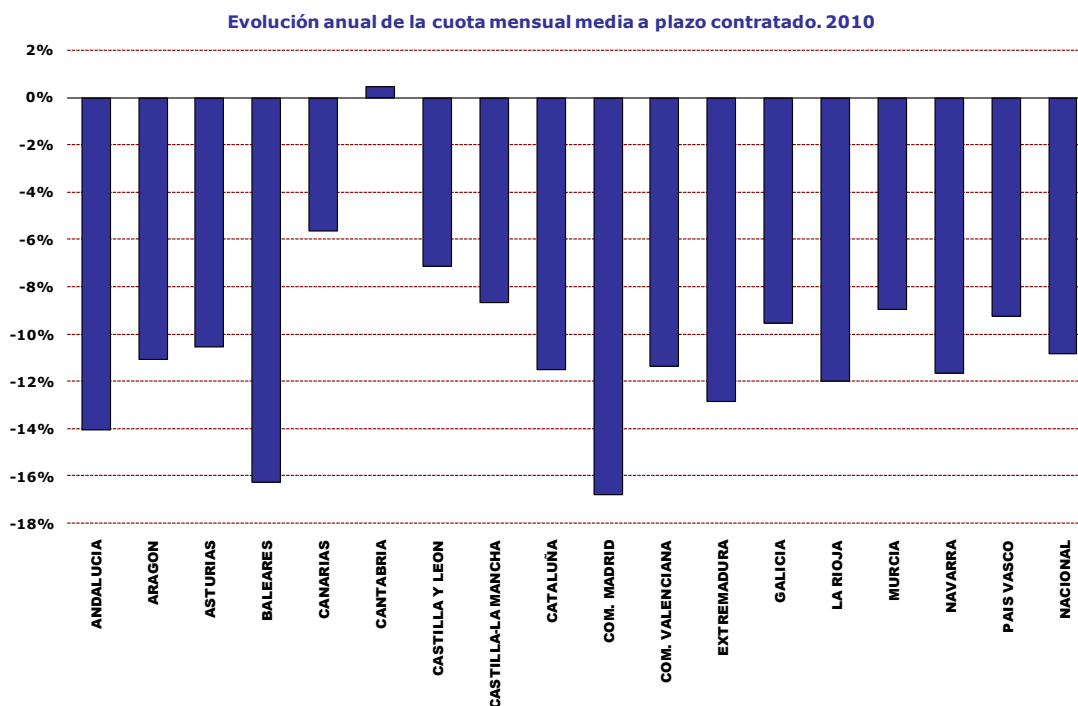
El análisis de la evolución anual permite observar cómo se ha producido una reducción del -10,85% en la cuota hipotecaria y, por octavo trimestre consecutivo, un descenso del peso relativo de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, concretamente de -4,69 puntos porcentuales.

El año 2009 presentó unos resultados de reducción del -19,09% en la cuota hipotecaria mensual media y un descenso de -11,06 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste

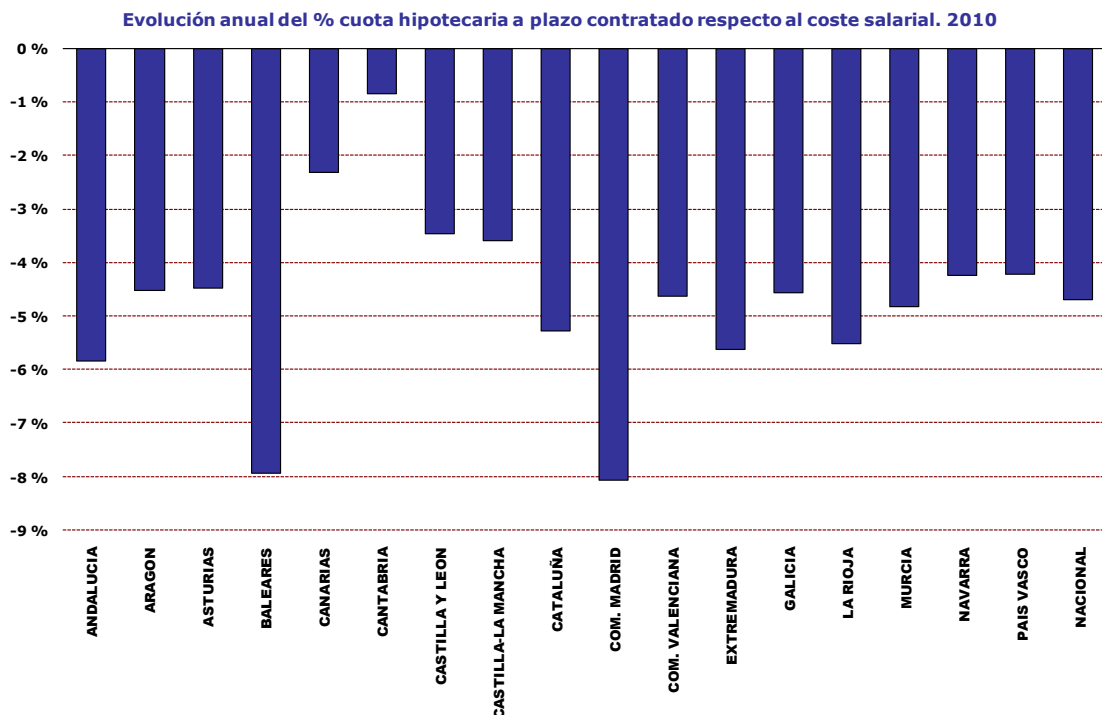
salarial mensual medio. En consecuencia se mantienen las mejoras de accesibilidad, aunque dentro de un proceso de moderación como consecuencia del agotamiento de las variables que llevan a la determinación de los indicadores de accesibilidad, fundamentalmente por el lado de los tipos de interés y los salarios.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2010		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-14,06%	-5,85 %
ARAGON	-11,06%	-4,53 %
ASTURIAS	-10,57%	-4,48 %
BALEARES	-16,30%	-7,94 %
CANARIAS	-5,63%	-2,31 %
CANTABRIA	0,44%	-0,84 %
CASTILLA Y LEON	-7,13%	-3,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	-8,70%	-3,59 %
CATALUÑA	-11,52%	-5,27 %
COM. MADRID	-16,80%	-8,07 %
COM. VALENCIANA	-11,36%	-4,64 %
EXTREMADURA	-12,85%	-5,63 %
GALICIA	-9,52%	-4,56 %
LA RIOJA	-12,00%	-5,51 %
MURCIA	-8,99%	-4,83 %
NAVARRA	-11,67%	-4,25 %
PAIS VASCO	-9,27%	-4,22 %
NACIONAL	-10,85%	-4,69 %

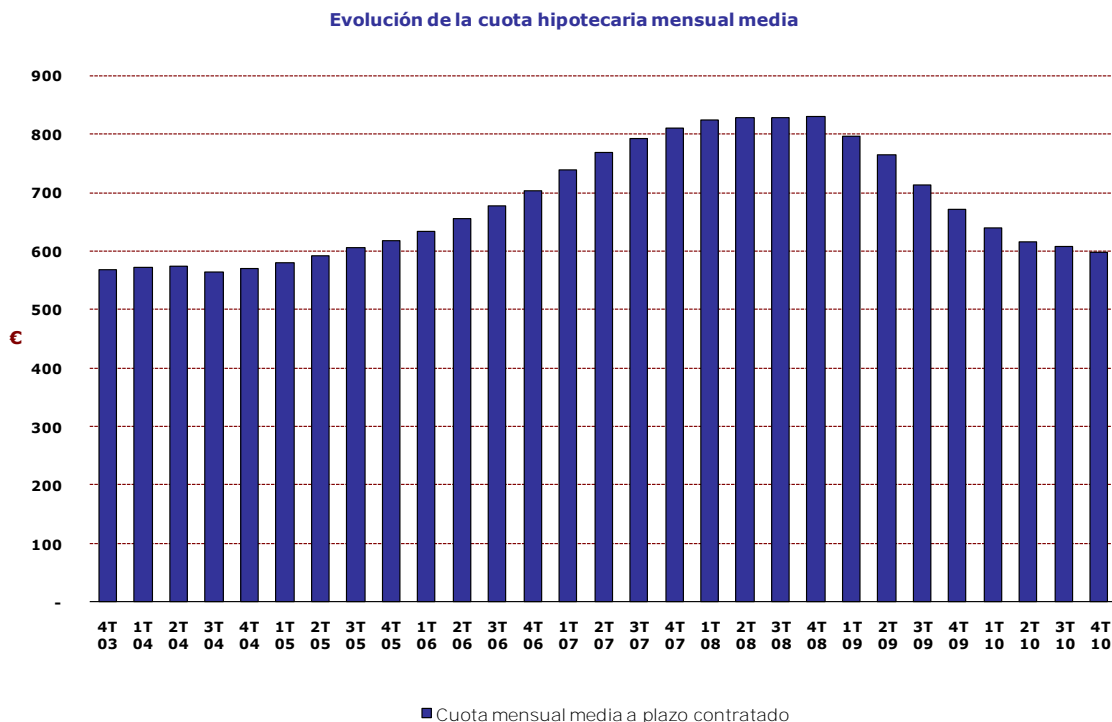
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en prácticamente todas ellas se han producido descensos de la cuota hipotecaria mensual media (dieciséis), destacando Comunidad de Madrid (-16,80%), Baleares (-16,30%), Andalucía (-14,06%), Extremadura (-12,85%) y La Rioja (-12,00%). Asimismo, en todas las comunidades autónomas se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, destacando Comunidad de Madrid (-8,07 pp), Baleares (-7,94 pp), Andalucía (-5,85 pp) y Extremadura (-5,63 pp).



Los gráficos anterior y siguiente muestran, el primero de ellos, las tasas de variación del año 2010 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.



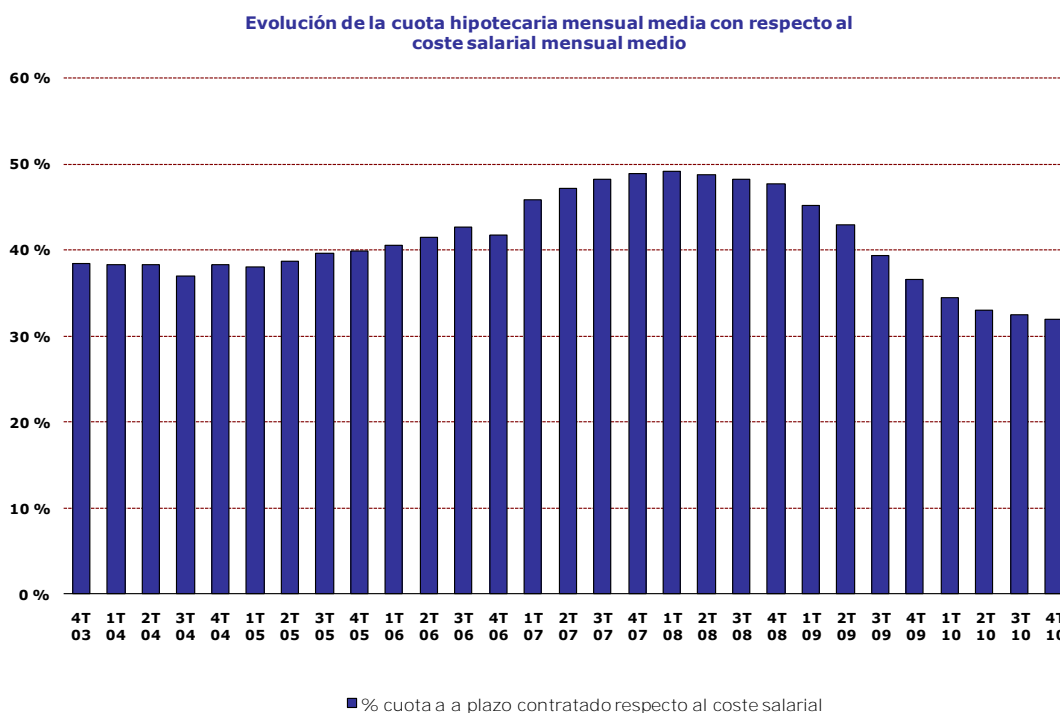
Una visión más amplia de la evolución del conjunto de variables del presente apartado puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2010.



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 existió 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 actualmente niveles de mediados del año 2005.

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.

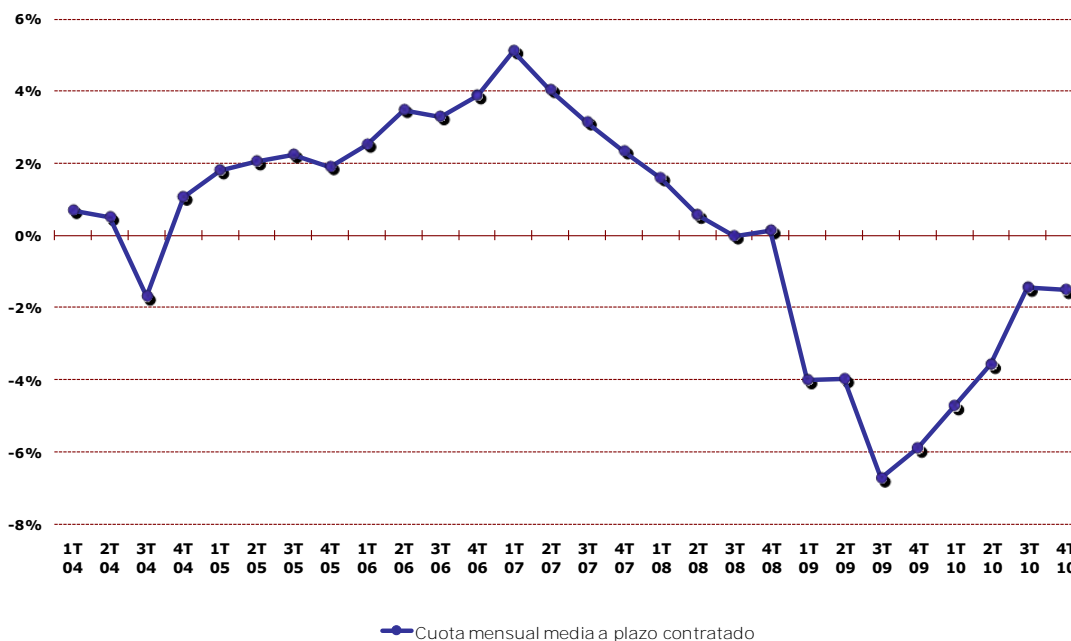


En este caso se observaba una tendencia al incremento de los porcentajes hasta finales del año 2007, momento a partir del cual se produjo un cierto grado de estabilidad inicial, para comenzar los descensos a partir de mediados del año 2008, intensificándose con el paso de los trimestres, especialmente durante el año 2009 y la primera mitad de 2010, ralentizándose los descensos en la segunda mitad de 2010. Actualmente los indicadores de accesibilidad están en sus niveles más bajos desde la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Estos cambios de tendencia han sido fruto del comportamiento del endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación de los créditos hipotecarios. En la actualidad, con una tendencia a la reducción de los precios de la vivienda y del endeudamiento hipotecario, la estabilización de los tipos de interés y la vuelta al alargamiento de los plazos de contratación, el resultado que se produce es una mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda, siendo previsible una finalización de dicho escenario a medio plazo fundamentalmente como consecuencia del agotamiento del margen de mejora de las variables que llevan a su determinación, fundamentalmente los tipos de interés, cuya tendencia a corto plazo va a ser al alza.

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

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



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 segundo trimestre desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria en el que se alcanzó una tasa negativa.

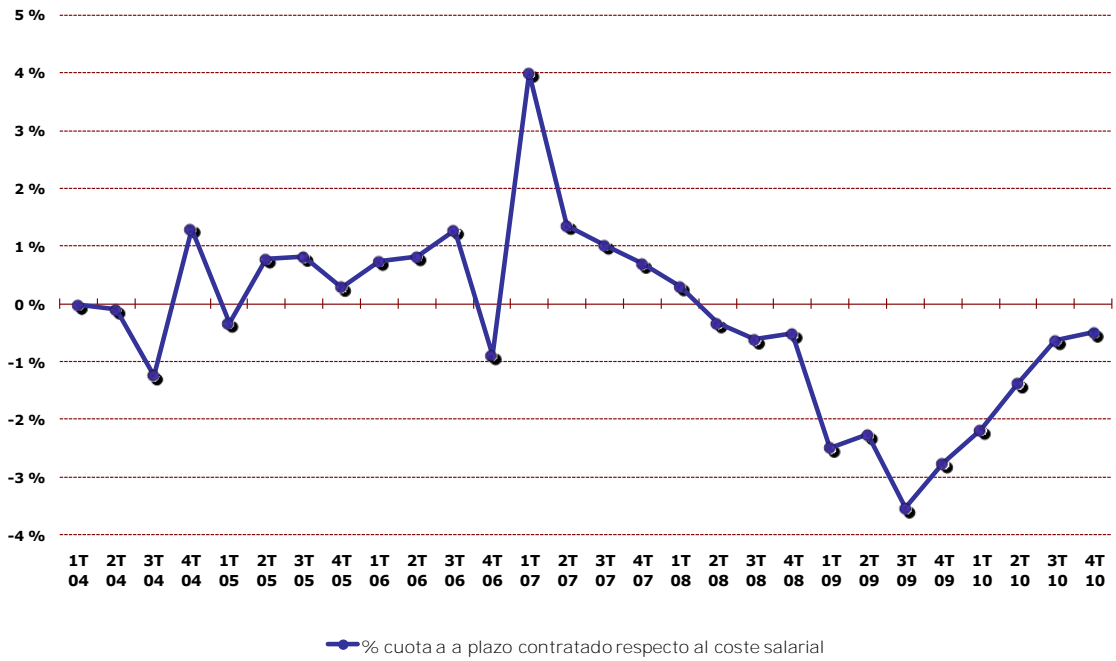
En el año 2009 se presentaron las mayores reducciones de la cuota hipotecaria mensual media, con recortes que se fueron intensificando con el paso de los trimestres, alcanzando tasas próximas al -6% los dos últimos trimestres de dicho año. En el año 2010 han continuado los descensos, aunque más moderados que los obtenidos en la segunda mitad de 2009, siendo previsible una finalización de los ajustes como consecuencia, tal y como se ha señalado, del final del recorrido de mejora que llevan a la determinación de los indicadores de accesibilidad.

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.

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 presentó una importante intensificación de los descensos, dando lugar a las mayores mejoras trimestrales de la accesibilidad. El año 2010 ha mantenido la línea de mejora de las condiciones de acceso, aunque con tasas más moderadas que en la segunda mitad del año 2009.

Este escenario es consecuencia de los crecimientos salariales, junto con la reducción del precio de la vivienda, que presiona a la baja el endeudamiento hipotecario medio por vivienda. A estos factores se les ha unido las reducciones de los tipos de interés y el nuevo alargamiento de los plazos de contratación. El comportamiento del endeudamiento hipotecario durante los últimos meses y los plazos de contratación pueden contribuir a la mejora de la accesibilidad. Sin embargo, las subidas de tipos de interés y los ajustes salariales darán lugar al efecto contrario. La intensidad en los niveles de mejora y deterioro en cada caso proporcionarán un resultado final, que previsiblemente será de finalización del proceso de intensa mejora de la accesibilidad.

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



V. CONCLUSIONES

El Anuario 2010 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:

- El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso del precio de la vivienda durante el año 2010 del -6,62%, manteniendo exactamente el mismo descenso que en 2009. Con respecto al momento de mayor precio de la vivienda (tercer trimestre de 2008) el descenso acumulado ha sido del 15,87%.
- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2010 han sido 445.885, incrementándose con respecto al año 2009, en el que se alcanzaron las 423.114 compraventas. De estas, 227.533 han correspondido a vivienda usada (231.859 en 2009) y 218.352 a vivienda nueva (191.255 en 2009). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada con 84.616 (18,98% del total), seguida de Comunidad de Madrid con 62.179 (13,95%), Comunidad Valenciana con 58.889 (13,21%) y Cataluña con 57.146 (12,82%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 9,50 en el año 2010 (9,08 en 2009), de las que 4,85 han sido viviendas nuevas (4,98 en 2009) y 4,65 viviendas usadas (4,10 en 2009). Cantabria con 13,66 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de La Rioja con 12,65 y Comunidad Valenciana con 11,55.

Durante el año 2010 se ha producido un incremento del número de compraventas de vivienda después de cinco años consecutivos con importantes descensos. El aumento ha sido del 5,38%, contrastando con el descenso del -24,64% en 2009. En vivienda nueva, sin embargo, se ha mantenido la tendencia descendente (-1,87%), aunque en cuantías mucho más moderadas que en años precedentes (-21,78% en 2009). En vivienda usada el incremento ha sido del 14,17% (-27,83% en 2009). Once comunidades autónomas han presentado incrementos del número de compraventas de vivienda. Las más destacadas para el total general han sido País Vasco (23,66%), Cataluña (21,61%), Baleares (17,77%), Comunidad de Madrid (16,12%) y Navarra (16,11%).

En cuanto a los resultados por provincias en el año 2010, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas con 62.179 (13,95% del total), seguida de las provincias de Barcelona con 37.972 (8,52%), Alicante con 25.642 (5,75%), Valencia con 25.514 (5,72%), Málaga con 22.276 (5,00%) y Murcia con 16.370 (3,67%). Por lo que respecta a la vivienda nueva, el mayor número de compraventas lo han presentado las provincias de Madrid (29.860), Barcelona (14.492), Valencia (12.427) y Alicante (12.102). Por su parte, en vivienda usada han destacado las provincias de Madrid (32.319), Barcelona (23.480) y Alicante (13.540).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa es Almería con 14,73 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Álava con 14,01 y Málaga con 13,87. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Jaén con 6,52, Pontevedra con 6,66 y Barcelona con 6,89.

Durante el último año se ha producido un predominio del crecimiento del número de compraventas de vivienda en las provincias. Veintinueve de ellas presentan incrementos del número de compraventas de vivienda durante el año 2010 con respecto al año 2009. En vivienda nueva veintidós provincias españolas presentan incrementos, mientras que en vivienda usada son cuarenta provincias. Dentro de la mayoría de crecimientos, resultan especialmente significativos los resultados de algunas provincias costeras, especialmente afectadas durante el ciclo bajista: Barcelona (27,67%), Vizcaya (21,97%), Tarragona (18,11%), Baleares (17,77%), Valencia (17,40%), Guipúzcoa (13,99%) y Gerona (12,24%).

- La vivienda nueva ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de compraventas en el año 2010, con el 51,03% del total, reduciéndose con respecto al año 2009 cuyo resultado fue del 54,79%. Este resultado es como consecuencia del incremento de compraventas de vivienda usada,

que ha llevado a que esta tipología de vivienda represente el 48,97% de las compraventas de vivienda registradas durante el año 2010, frente al 45,21% del año 2009.

Dentro del total de vivienda nueva, la vivienda nueva libre ha representado el 44,71% del total de compraventas (48,97% en 2009) y la protegida el 6,32% (5,82% en 2008), reduciéndose el peso relativo en vivienda libre con respecto al pasado año, mientras que en vivienda protegida se ha incrementado.

Las comunidades autónomas de Baleares, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Extremadura y País Vasco han presentado un mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada que nueva, siendo, en consecuencia, las que han contado con 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 (65,56%) y Navarra (60,95%), 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 Navarra (16,87%), País Vasco (14,37%), Extremadura (14,36%), Aragón (14,19%), La Rioja (10,29%) y Cantabria (9,52%).

- 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 2010 han sido el 51,77%. El 28,92% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 16,13% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,18% 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 (9,19%), Baleares (5,23%), Comunidad de Madrid (4,59%) y Galicia (4,10%).
 - Entre 40 y 60 m²: Cantabria (24,20%), Cataluña (22,74%), Canarias (21,04%) y Comunidad de Madrid (20,77%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (36,26%), Asturias (36,24%) y Cantabria (35,77%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (68,48%), Navarra (68,16%) y Castilla-La Mancha (67,29%).
- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2010 ha presentando un resultado medio de 98,93 m², manteniéndose próxima al resultado medio de 2009 (98,78 m²). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 103,97 m² (102,99 m² en 2009), seguida de la vivienda usada con 96,99 m² (97,07 m²) y la vivienda nueva protegida con 83,38 m² (82,74 m²).
- Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 123,28 m² (121,92 m² en 2009), Extremadura con 113,57 m² (112,51 m²) y Castilla y León con 110,09 m² (108,27 m²). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias con 83,32 m² (83,37 m² en 2009), País Vasco con 87,17 m² (87,92 m²), Canarias con 89,34 m² (90,14 m²), Cataluña con 91,43 m² (91,14 m²), Cantabria con 91,47 m² (89,61 m²) y Comunidad de Madrid con 93,68 m² (92,79 m²).
- El 4,45% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2010, de acuerdo al muestreo realizado, correspondieron a ciudadanos extranjeros, manteniéndose en niveles próximos a los de 2009 (4,24%), aunque muy por debajo de los resultados alcanzados durante el ciclo alcista (5,85% en 2008, 8,29% en 2007). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 23,44% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los franceses

(8,20%), alemanes (7,73%), rusos (6,94%) e italianos (5,69%). 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 durante el ciclo alcista, como ecuatorianos, marroquíes, rumanos y colombianos, más afectados por la crisis económica.

Los rusos son los que más se decantan por la compra de vivienda nueva ya que en el 57,72% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de polacos (55,91%), portugueses (54,00%), holandeses (52,69%), suecos (51,42%) y británicos (51,36%). Por el contrario, las nacionalidades que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por chinos (64,56%), suizos (63,68%), marroquíes (62,33%), franceses (58,67%), irlandeses (57,85%) y rumanos (54,47%).

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 (53,30%), suizos (43,87%), rusos (39,49%), daneses (39,43%), británicos (37,79%), noruegos (37,57%), alemanes (35,98%) y belgas (35,80%).

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2010 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 43 días (7 años y 106 días en 2009), comprobándose cómo se ha producido un importante incremento del periodo de posesión durante el último año como consecuencia de la mayor dificultad para vender una vivienda. El resultado ha sido la reducción del componente especulativo en el mercado inmobiliario español.

Las comunidades autónomas con mayor grado de posesión media han sido País Vasco (12 años y 271 días), Navarra (9 años y 118 días) y Extremadura (9 años y 70 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 335 días.

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo el 12,56% de las transmisiones de vivienda del año 2010 se habían comprado hace menos de dos años (14,92% en 2009), el 28,83% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre dos y cinco años (35,34% en 2009), el 36,08% entre cinco y diez años (31,18% en 2009), mientras que el 22,53% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años (18,56% en 2009).

- La mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2010 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorros con el 46,54%, seguida de los Bancos con el 43,44% y Otras entidades financieras con el 10,02%. En la mayoría de las comunidades autónomas el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha correspondido a las Cajas de Ahorros (diez), seguidas de Bancos y Otras entidades financieras.

Por lo que respecta a la evolución en el año 2010 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorros han seguido perdiendo cuota de mercado a favor de los Bancos. Concretamente las Cajas de Ahorros han perdido -2,35 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Bancos (2,09 pp) y Otras entidades financieras (0,26 pp).

- El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado dicho crédito, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con el 75,05%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (9,96%), locales comerciales (7,72%), naves industriales (3,32%), garajes y trasteros (2,03%) y bienes inmueble rústicos (1,92%).

Con respecto al año 2009 se ha producido una mejora de 7,44 puntos porcentuales en la financiación destinada a vivienda y 0,11 pp en garajes y trasteros, viendo reducido el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles: -1,22 pp locales comerciales, -5,22 pp terrenos urbanos no edificados, -0,42 pp naves industriales y -0,69 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 2010 muestran cómo el 89,77% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 10,23% a vivienda protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Asturias (22,49%), Aragón (21,80%), Navarra (21,45%) y Extremadura (20,06%).

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 48,52%, seguidas de los Bancos con el 43,14% y Otras entidades financieras con el 8,34%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorros, alcanzando el 56,16% del total del nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos con el 33,93% y Otras entidades financieras con el 9,91%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha frenado su tendencia descendente durante el año 2010, alcanzando los 1.624 €/m² (1.598 €/m² en 2009), con un incremento anual con respecto al año 2009 del 1,63% (-11,07% en 2009).

Atendiendo a la agrupación por tipo de entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos con una media en el año 2010 de 1.711 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.569 €/m² y Otras entidades financieras con 1.514 €/m². Bancos y Otras entidades financieras han contado con ligeros incrementos en 2010 (2,39% y 1,07%, respectivamente), mientras que las Cajas de Ahorros han presentado un ligero descenso (-0,06%).

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 (2.197 €/m²), Cataluña (2.057 €/m²) y País Vasco (2.050 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

En la mayoría de las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación de crédito hipotecario durante el año 2010. Los mayores resultados se han alcanzado en Extremadura (8,12%), Cantabria (3,98%) y País Vasco (2,30%).

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda se ha situado durante el año 2010 en los 121.462 €, manteniéndose relativamente estable con respecto al año 2009 (121.525 €). El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos con 137.679 €, frente a los 112.565 € 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 107.899 €.

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 (188.433 €), País Vasco (151.392 €), Cataluña (135.926 €) y Baleares (127.461 €).

La tasa de variación anual del nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda muestra un mínimo descenso del -0,05%, moderándose notablemente con respecto al -14,61% del año 2009. Por tipo de entidad financiera concesionaria las reducciones han correspondido a Cajas de Ahorros con un -3,43% (-14,99% en 2009) y Otras entidades financieras con un -1,36% (-13,92% en 2009), frente al incremento de Bancos del 3,77% (-14,72% en 2009).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas las reducciones han predominado (once). Las comunidades autónomas con mayores reducciones para el total general han sido Baleares (-5,39%), Extremadura (-4,81%), Aragón (-4,51%) y Comunidad de Madrid (-4,06%).

- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable durante el año 2010, concretamente el 97,56% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual al formalizarse únicamente en el 2,44% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 90,91% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 4,31% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (2,34%).

Las tendencias marcan oscilaciones reducidas, destacando en todo caso un mínimo crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de fijo (0,03 puntos porcentuales en 2010), así como un mantenimiento del tradicional crecimiento en la utilización del EURIBOR (1,96 puntos porcentuales) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (-0,83 puntos porcentuales) y otros índices de referencia (-1,16 puntos porcentuales).

- El tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios formalizados durante el año 2010 ha sido del 3,37%, reduciéndose con respecto al año 2009 (4,29%). Las comunidades autónomas con tipos de interés más reducidos han sido Comunidad de Madrid (2,77%), Navarra (2,87%) y País Vasco (2,96%).
- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda se ha incrementado en 2010 después de dos años consecutivos de descensos. Concretamente, el año 2010 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 301 meses (25 años y 1 mes). En el año 2009 dicho resultado fue de 292 meses (24 años y 4 meses). La mayor duración media se ha presentado en los Bancos con un resultado de 307 meses (25 años y 7 meses), seguidos de las Cajas de Ahorros con 303 meses (25 años y 3 meses) y Otras entidades financieras con 269 meses (22 años y 5 meses).

Por comunidades autónomas se observa una generalizada tendencia hacia el incremento de la duración media de los contratos hipotecarios. De hecho todas las comunidades autónomas han incrementado los plazos de contratación durante el último año. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación son Comunidad de Madrid con 341 meses (28 años y 5 meses), País Vasco con 320 meses (26 años y 8 meses) y Navarra con 316 meses (26 años y 4 meses).

Durante el año 2010 la duración media se ha incrementado en un 3,08%, contrastando con el descenso del año 2009 (-9,03%). Por tipo de entidad financiera concesionaria los incrementos han sido generales, siendo más intensos en Bancos con un 6,60% (-9,72% en 2009). Las Cajas de Ahorros han incrementado en un 1,00% (-7,41% en 2009) y Otras entidades financieras en un 1,89% (-12,87% en 2009).

- 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 282 meses (23 años y 6 meses), incrementándose con respecto al año 2009, en el que la duración media fue 269 meses (22 años y 5 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de financiación hipotecaria con mayor duración media han sido las viviendas, con 301 meses (25 años y 1 mes). La duración de la financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido de 280 meses (23 años y 4 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 143 meses (11 años y 11 meses) y los terrenos no edificados 162 meses (13 años y 6 meses).

En todas las naturalezas de bienes inmuebles se ha producido un incremento del plazo de contratación, siendo especialmente intenso en terrenos no edificados (28,57%). Para el conjunto de bienes inmuebles se ha producido un incremento del 4,83%, contrastando con el -10,93% del año 2009. Las viviendas han alargado sus plazos de contratación un 3,08%, garajes y trasteros un 4,09%, naves industriales un 3,62%, mientras que locales comerciales se han mantenido con respecto a 2009.

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en el año 2010 en los 598,36 €, representando el 31,91% del coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido durante el último año un -10,85% como consecuencia de los descensos en tipos de interés, precio de la vivienda, endeudamiento hipotecario por vivienda y plazos de contratación.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial se ha reducido con respecto al año 2009 en -4,69 puntos porcentuales, produciendo importantes mejoras en las condiciones de acceso a la vivienda que han llevado a los mejores niveles del indicador de accesibilidad desde la elaboración de la serie. Esta mejora es consecuencia de la importante reducción de la cuota hipotecaria mensual media y los ligeros 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 (598,36 €) se encuentran Comunidad de Madrid (798,92 €), País Vasco (684,68 €), Cataluña (679,06 €), Baleares (662,25 €) y Cantabria (611,50 €).

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 33% se encuentran Baleares (37,54%), Comunidad de Madrid (36,75%), Cantabria (35,52%), Cataluña (33,86%), La Rioja (33,03%) y Canaria (33,01%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos del 30%, son Extremadura (26,88%), Asturias (27,58%), Murcia (27,63%) y Navarra (28,12%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2010 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

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético	Aritmético suavizado
Periodo		
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	101,78	102,57
3T 2005	107,40	105,47
4T 2005	108,48	108,43
1T 2006	112,56	111,63
2T 2006	114,86	113,29
3T 2006	117,86	115,03
4T 2006	115,72	116,58
1T 2007	117,25	118,18
2T 2007	120,37	118,49
3T 2007	122,88	119,54
4T 2007	119,44	121,62
1T 2008	120,99	123,35
2T 2008	127,71	124,05
3T 2008	129,06	124,88
4T 2008	126,42	125,17
1T 2009	123,61	123,93
2T 2009	122,42	122,09
3T 2009	121,49	120,47
4T 2009	119,80	119,19
1T 2010	118,25	117,77
2T 2010	117,20	116,12
3T 2010	115,28	114,60
4T 2010	113,18	112,57

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2010			2010		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	84.616	46.341	38.275	-5,79%	-13,14%	4,96%
ARAGON	13.008	6.690	6.318	4,68%	-10,36%	27,30%
ASTURIAS	10.177	5.143	5.034	4,67%	-4,08%	15,43%
BALEARES	9.868	4.932	4.936	17,77%	7,38%	30,38%
CANARIAS	17.444	10.444	7.000	-6,41%	-9,25%	-1,82%
CANTABRIA	8.084	4.663	3.421	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTILLA Y LEON	25.336	13.021	12.315	8,75%	3,58%	14,80%
CASTILLA-LA MANCHA	20.715	11.343	9.372	-1,43%	-1,72%	-1,07%
CATALUÑA	57.146	24.432	32.714	21,61%	16,54%	25,70%
COM. MADRID	62.179	29.860	32.319	16,12%	8,44%	24,27%
COM. VALENCIANA	58.899	28.361	30.538	7,56%	1,27%	14,14%
EXTREMADURA	10.208	4.389	5.819	-8,77%	-0,88%	-13,93%
GALICIA	22.657	14.855	7.802	5,23%	0,78%	14,89%
LA RIOJA	4.072	2.243	1.829	-19,65%	-32,72%	5,48%
MURCIA	16.370	9.308	7.062	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	5.861	3.572	2.289	16,11%	15,49%	17,08%
PAIS VASCO	19.245	7.936	11.309	23,66%	11,45%	33,96%
NACIONAL	445.885	227.533	218.352	5,38%	-1,87%	14,17%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2010			2010		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	10.356	7.053	3.303	9,40%	10,19%	7,77%
ALAVA	4.443	2.456	1.987	42,04%	110,45%	1,33%
ALBACETE	4.180	2.414	1.766	22,94%	31,34%	13,06%
ALICANTE	25.642	12.102	13.540	5,82%	0,34%	11,25%
ALMERIA	10.229	7.268	2.961	-7,30%	-10,12%	0,44%
ASTURIAS	10.177	5.143	5.034	4,67%	-4,08%	15,43%
AVILA	2.129	1.185	944	-8,90%	17,21%	-28,81%
BADAJOS	6.361	3.038	3.323	-10,64%	-10,99%	-10,31%
BALEARES	9.868	4.932	4.936	17,77%	7,38%	30,38%
BARCELONA	37.972	14.492	23.480	27,67%	20,53%	32,51%
BURGOS	3.696	1.855	1.841	-3,83%	-21,96%	25,58%
CACERES	3.847	1.351	2.496	-5,50%	33,10%	-18,32%
CADIZ	11.641	7.152	4.489	-7,92%	-20,19%	21,95%
CANTABRIA	8.084	4.663	3.421	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTELLON	7.743	3.832	3.911	-11,96%	-17,34%	-5,96%
CIUDAD REAL	5.427	3.086	2.341	8,37%	10,37%	5,83%
CORDOBA	5.699	2.806	2.893	5,01%	-8,51%	22,58%
CUENCA	1.603	722	881	-30,61%	-34,90%	-26,64%
GIRONA	8.109	4.150	3.959	12,24%	6,49%	18,96%
GRANADA	8.948	5.468	3.480	-10,78%	-10,86%	-10,65%
GUADALAJARA	2.888	2.023	865	-19,24%	-16,61%	-24,78%
GUIPUZCOA	5.207	2.369	2.838	13,99%	-2,67%	32,99%
HUELVA	5.103	3.622	1.481	4,61%	4,20%	5,63%
HUESCA	2.344	925	1.419	-4,25%	-23,68%	14,81%
JAEN	4.364	1.913	2.451	-11,57%	-29,41%	10,16%
LA RIOJA	4.072	2.243	1.829	-19,65%	-32,72%	5,48%
LAS PALMAS	8.938	5.282	3.656	-13,28%	-15,57%	-9,75%
LEON	4.189	2.674	1.515	14,83%	14,13%	16,09%
LLEIDA	3.526	1.810	1.716	-3,13%	-12,14%	8,61%
LUGO	3.140	2.143	997	4,22%	-7,07%	41,02%
MADRID	62.179	29.860	32.319	16,12%	8,44%	24,27%
MALAGA	22.276	11.222	11.054	-7,98%	-17,14%	3,65%
MURCIA	16.370	9.308	7.062	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	5.861	3.572	2.289	16,11%	15,49%	17,08%
OURENSE	2.747	1.743	1.004	14,60%	8,19%	27,74%
PALENCIA	1.653	763	890	0,85%	-2,05%	3,49%
PONTEVEDRA	6.414	3.916	2.498	-3,62%	-11,44%	11,87%
SALAMANCA	3.450	1.693	1.757	20,80%	36,64%	8,66%
SEGOVIA	1.688	627	1.061	13,29%	21,28%	9,04%
SEVILLA	16.356	6.890	9.466	-1,82%	-6,53%	1,91%
SORIA	1.199	783	416	11,74%	10,91%	13,35%
TARRAGONA	7.539	3.980	3.559	18,11%	33,38%	4,71%
TENERIFE	8.506	5.162	3.344	2,10%	-1,71%	8,61%
TERUEL	1.440	820	620	9,67%	24,43%	-5,20%
TOLEDO	6.617	3.098	3.519	-1,55%	-8,15%	5,11%
VALENCIA	25.514	12.427	13.087	17,40%	9,90%	25,53%
VALLADOLID	5.687	2.729	2.958	29,34%	14,57%	46,80%
VIZCAYA	9.595	3.111	6.484	21,97%	-11,62%	49,16%
ZAMORA	1.645	712	933	-18,36%	-41,50%	16,92%
ZARAGOZA	9.224	4.945	4.279	6,45%	-11,57%	39,25%
NACIONAL	445.885	227.533	218.352	5,38%	-1,87%	14,17%

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2010			2010		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	49,90 %	4,87 %	45,23 %	-3,61 %	-0,96 %	4,57 %
ARAGON	37,24 %	14,19 %	48,57 %	-18,60 %	9,96 %	8,64 %
ASTURIAS	44,77 %	5,77 %	49,46 %	-6,48 %	1,91 %	4,57 %
BALEARES	47,83 %	2,15 %	50,02 %	-4,77 %	-0,05 %	4,82 %
CANARIAS	53,35 %	6,52 %	40,13 %	-3,62 %	1,76 %	1,86 %
CANTABRIA	48,16 %	9,52 %	42,32 %	-2,15 %	-4,88 %	7,03 %
CASTILLA Y LEON	43,97 %	7,42 %	48,61 %	-3,56 %	1,01 %	2,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	47,15 %	7,61 %	45,24 %	-1,11 %	0,97 %	0,14 %
CATALUÑA	40,17 %	2,58 %	57,25 %	-1,48 %	-0,41 %	1,89 %
COM. MADRID	39,34 %	8,68 %	51,98 %	-4,51 %	1,14 %	3,37 %
COM. VALENCIANA	44,29 %	3,86 %	51,85 %	-2,61 %	-0,35 %	2,96 %
EXTREMADURA	28,64 %	14,36 %	57,00 %	0,83 %	2,60 %	-3,43 %
GALICIA	61,50 %	4,06 %	34,44 %	-3,05 %	0,16 %	2,89 %
LA RIOJA	44,79 %	10,29 %	44,92 %	-12,41 %	1,74 %	10,67 %
MURCIA	54,73 %	2,13 %	43,14 %	-4,75 %	0,53 %	4,22 %
NAVARRA	44,08 %	16,87 %	39,05 %	-6,71 %	6,39 %	0,32 %
PAIS VASCO	26,87 %	14,37 %	58,76 %	-4,71 %	0,25 %	4,46 %
NACIONAL	44,71 %	6,32 %	48,97 %	-4,26 %	0,50 %	3,76 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2010				2010			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	2,49 %	12,46 %	26,04 %	59,01 %	78,30	77,25	90,04	113,98
ARAGON	2,64 %	19,49 %	33,36 %	44,51 %	83,02	120,83	115,35	85,98
ASTURIAS	3,54 %	18,87 %	36,24 %	41,35 %	111,32	116,99	125,31	79,87
BALEARES	5,23 %	14,46 %	25,42 %	54,89 %	164,47	89,65	87,90	106,03
CANARIAS	9,19 %	21,04 %	26,29 %	43,48 %	288,99	130,44	90,91	83,99
CANTABRIA	3,39 %	24,20 %	35,77 %	36,64 %	106,60	150,03	123,69	70,77
CASTILLA Y LEON	1,12 %	11,67 %	27,98 %	59,23 %	35,22	72,35	96,75	114,41
CASTILLA-LA MANCHA	1,61 %	8,66 %	22,44 %	67,29 %	50,63	53,69	77,59	129,98
CATALUÑA	3,94 %	22,74 %	34,32 %	39,00 %	123,90	140,98	118,67	75,33
COM. MADRID	4,59 %	20,77 %	29,80 %	44,84 %	144,34	128,77	103,04	86,61
COM. VALENCIANA	2,22 %	13,18 %	25,75 %	58,85 %	69,81	81,71	89,04	113,68
EXTREMADURA	2,07 %	8,73 %	20,72 %	68,48 %	65,09	54,12	71,65	132,28
GALICIA	4,10 %	15,17 %	31,23 %	49,50 %	128,93	94,05	107,99	95,62
LA RIOJA	2,17 %	10,85 %	23,87 %	63,11 %	68,24	67,27	82,54	121,90
MURCIA	1,63 %	10,33 %	23,59 %	64,45 %	51,26	64,04	81,57	124,49
NAVARRA	0,98 %	6,28 %	24,58 %	68,16 %	30,82	38,93	84,99	131,66
PAIS VASCO	1,26 %	17,29 %	36,26 %	45,19 %	39,62	107,19	125,38	87,29
NACIONAL	3,18 %	16,13 %	28,92 %	51,77 %	100,00	100,00	100,00	100,00

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2010			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	-0,11 %	-0,66 %	-0,38 %	1,15 %
ARAGON	0,34 %	1,57 %	1,16 %	-3,07 %
ASTURIAS	0,01 %	-0,98 %	0,77 %	0,20 %
BALEARES	0,38 %	-0,51 %	1,68 %	-1,55 %
CANARIAS	1,67 %	0,95 %	-2,41 %	-0,21 %
CANTABRIA	0,66 %	0,72 %	-3,05 %	1,67 %
CASTILLA Y LEON	-0,19 %	-0,65 %	-1,65 %	2,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,52 %	-0,83 %	-1,36 %	2,71 %
CATALUÑA	-0,20 %	-0,18 %	0,36 %	0,02 %
COM. MADRID	0,03 %	-0,28 %	0,11 %	0,14 %
COM. VALENCIANA	0,10 %	0,24 %	0,32 %	-0,66 %
EXTREMADURA	0,07 %	2,33 %	1,41 %	-3,81 %
GALICIA	0,08 %	0,05 %	1,38 %	-1,51 %
LA RIOJA	0,60 %	1,31 %	-4,57 %	2,66 %
MURCIA	0,35 %	0,75 %	-2,22 %	1,12 %
NAVARRA	0,18 %	-1,57 %	2,01 %	-0,62 %
PAIS VASCO	-0,02 %	0,97 %	0,60 %	-1,55 %
NACIONAL	0,10 %	0,16 %	0,04 %	-0,30 %

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)				Números índice			
	2010				2010			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	102,57	106,87	86,38	100,33	103,68	102,79	103,60	103,44
ARAGON	95,12	98,87	80,01	96,58	96,15	95,09	95,96	99,58
ASTURIAS	83,32	86,24	79,40	82,09	84,22	82,95	95,23	84,64
BALEARES	104,48	106,89	92,54	102,58	105,61	102,81	110,99	105,76
CANARIAS	89,34	91,13	87,60	87,44	90,31	87,65	105,06	90,15
CANTABRIA	91,47	99,24	69,93	88,17	92,46	95,45	83,87	90,91
CASTILLA Y LEON	110,09	115,97	85,88	109,05	111,28	111,54	103,00	112,43
CASTILLA-LA MANCHA	123,28	130,87	90,79	121,86	124,61	125,87	108,89	125,64
CATALUÑA	91,43	96,07	75,46	89,46	92,42	92,40	90,50	92,24
COM. MADRID	93,68	106,01	80,11	88,22	94,69	101,96	96,08	90,96
COM. VALENCIANA	99,83	102,67	86,48	98,93	100,91	98,75	103,72	102,00
EXTREMADURA	113,57	123,18	92,04	113,83	114,80	118,48	110,39	117,36
GALICIA	98,05	99,26	82,56	98,08	99,11	95,47	99,02	101,12
LA RIOJA	98,58	101,22	83,51	98,87	99,65	97,36	100,16	101,94
MURCIA	104,18	103,00	93,73	105,73	105,31	99,07	112,41	109,01
NAVARRA	101,26	105,58	84,47	102,63	102,36	101,55	101,31	105,82
PAIS VASCO	87,17	92,13	80,59	86,03	88,11	88,61	96,65	88,70
NACIONAL	98,93	103,97	83,38	96,99	100,00	100,00	100,00	100,00

Superficie media de vivienda (m ²)	Variación anual (%)			
	2010			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	1,01%	1,52%	1,36%	0,63%
ARAGON	1,17%	6,45%	0,45%	-0,18%
ASTURIAS	-0,06%	1,66%	-1,87%	-0,53%
BALEARES	-0,51%	-0,92%	7,97%	-0,17%
CANARIAS	-0,89%	-1,06%	2,37%	-0,72%
CANTABRIA	2,08%	1,93%	4,31%	0,22%
CASTILLA Y LEON	1,68%	3,68%	4,72%	0,59%
CASTILLA-LA MANCHA	1,12%	2,64%	1,06%	0,97%
CATALUÑA	0,32%	-0,32%	-1,02%	0,80%
COM. MADRID	0,96%	3,32%	-0,42%	-0,11%
COM. VALENCIANA	-0,57%	-1,45%	-0,08%	0,02%
EXTREMADURA	0,94%	2,76%	0,14%	0,86%
GALICIA	-2,12%	-1,88%	-1,54%	-2,08%
LA RIOJA	0,34%	1,09%	-8,08%	1,62%
MURCIA	1,41%	1,27%	1,74%	1,53%
NAVARRA	-3,45%	-7,04%	-1,45%	2,67%
PAIS VASCO	-0,85%	-1,76%	2,43%	-0,62%
NACIONAL	0,15%	0,95%	0,77%	-0,08%

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2010			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.350	1,04%	23,44%
Francia	1.522	0,36%	8,20%
Alemania	1.434	0,34%	7,73%
Rusia	1.289	0,31%	6,94%
Italia	1.057	0,25%	5,69%
Bélgica	824	0,20%	4,44%
Países Bajos	818	0,20%	4,41%
Suecia	809	0,19%	4,36%
China	759	0,18%	4,09%
Noruega	732	0,18%	3,94%
Rumania	503	0,12%	2,71%
Irlanda	427	0,10%	2,30%
Marruecos	377	0,90%	2,03%
Dinamarca	279	0,70%	1,50%
Argentina	224	0,50%	1,21%
Finlandia	223	0,50%	1,20%
Suiza	212	0,50%	1,14%
Portugal	200	0,50%	1,08%
Polonia	186	0,40%	1,00%
Resto	2.336	0,56%	12,59%
Extranjeros	18.561	4,45%	100,00%
Nacionales	398.642	95,55%	
TOTAL	417.203	100,00%	

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2010		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,36%	48,64%
Francia	41,33%	58,67%
Alemania	45,68%	54,32%
Rusia	57,72%	42,28%
Italia	45,98%	54,02%
Bélgica	50,24%	49,76%
Países Bajos	52,69%	47,31%
Suecia	51,42%	48,58%
China	35,44%	64,56%
Noruega	50,27%	49,73%
Rumania	45,53%	54,47%
Irlanda	42,15%	57,85%
Marruecos	37,67%	62,33%
Dinamarca	49,10%	50,90%
Argentina	49,11%	50,89%
Finlandia	46,64%	53,36%
Suiza	36,32%	63,68%
Portugal	54,00%	46,00%
Polonia	55,91%	44,09%
Resto	46,28%	53,72%
Extranjeros	48,05%	51,95%
Nacionales	50,70%	49,30%
TOTAL	50,58%	49,42%

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2010

Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	3,98%	15,56%	24,94%	17,72%	37,79%
Francia	8,74%	20,43%	22,14%	17,28%	31,41%
Alemania	8,37%	17,43%	21,48%	16,74%	35,98%
Rusia	2,72%	15,44%	24,36%	18,00%	39,49%
Italia	9,08%	21,76%	22,80%	18,16%	28,19%
Bélgica	5,22%	18,20%	24,51%	16,26%	35,80%
Países Bajos	1,96%	9,41%	18,22%	17,11%	53,30%
Suecia	4,94%	20,02%	26,58%	18,67%	29,79%
China	0,66%	12,12%	30,17%	25,43%	31,62%
Noruega	2,32%	14,07%	23,91%	22,13%	37,57%
Rumania	2,39%	15,71%	29,42%	27,63%	24,85%
Irlanda	7,73%	18,74%	29,51%	15,46%	28,57%
Marruecos	2,92%	13,26%	26,79%	26,79%	30,24%
Dinamarca	2,87%	10,75%	25,81%	21,15%	39,43%
Argentina	3,57%	10,27%	31,25%	19,20%	35,71%
Finlandia	11,21%	18,83%	24,22%	17,04%	28,70%
Suiza	3,30%	16,04%	20,75%	16,04%	43,87%
Portugal	7,50%	11,50%	19,00%	30,50%	31,50%
Polonia	4,84%	8,60%	33,33%	20,43%	32,80%
Resto	3,68%	14,73%	26,24%	23,33%	32,02%
Extranjeros	4,81%	16,01%	24,69%	19,41%	35,08%
Nacionales	2,62%	13,15%	25,11%	24,83%	34,28%
TOTAL	2,72%	13,28%	25,09%	24,59%	34,32%

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total 2010
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	2.881	2.929	2.962	3.093	2.963

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	2010
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.084	3.223	3.246	3.329	3.221
entre 40 y 60 m2	3.062	3.012	3.040	3.216	3.080
entre 60 y 80 m2	2.967	3.054	3.029	3.191	3.056
entre 80 y 100 m2	2.927	2.941	2.950	3.100	2.976
más de 100 m2	2.682	2.744	2.842	2.912	2.792

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2010					
	1T 2010	2T 2010	3T 2010	4T 2010	Total 2010
0 - 2 años	12,58%	12,78%	12,41%	12,50%	12,56%
2 - 5 años	32,69%	29,56%	27,07%	25,93%	28,83%
5 - 10 años	33,63%	35,70%	37,63%	37,28%	36,08%
más 10 años	21,10%	21,97%	22,89%	24,28%	22,53%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2010			2010		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	45,25 %	44,06 %	10,69 %	-0,95 %	1,36 %	-0,41 %
ARAGON	28,17 %	56,26 %	15,57 %	-3,09 %	-1,01 %	4,10 %
ASTURIAS	47,62 %	40,94 %	11,44 %	5,44 %	-3,45 %	-1,99 %
BALEARES	46,30 %	45,12 %	8,58 %	7,01 %	-7,97 %	0,96 %
CANARIAS	57,77 %	33,95 %	8,28 %	0,77 %	-2,66 %	1,89 %
CANTABRIA	39,97 %	55,40 %	4,63 %	9,19 %	-9,33 %	0,14 %
CASTILLA Y LEON	37,17 %	52,13 %	10,70 %	5,33 %	-6,35 %	1,02 %
CASTILLA-LA MANCHA	38,12 %	51,07 %	10,81 %	2,76 %	-1,88 %	-0,88 %
CATALUÑA	42,33 %	49,26 %	8,41 %	1,23 %	-2,36 %	1,13 %
COM. MADRID	51,94 %	40,73 %	7,33 %	4,95 %	-2,63 %	-2,32 %
COM. VALENCIANA	45,30 %	42,93 %	11,77 %	1,70 %	-3,38 %	1,68 %
EXTREMADURA	37,32 %	59,17 %	3,51 %	-12,07 %	12,35 %	-0,28 %
GALICIA	50,63 %	45,82 %	3,55 %	4,63 %	-4,01 %	-0,62 %
LA RIOJA	29,84 %	59,60 %	10,56 %	-1,67 %	1,25 %	0,42 %
MURCIA	35,81 %	47,84 %	16,35 %	-3,97 %	1,14 %	2,83 %
NAVARRA	24,91 %	43,97 %	31,12 %	3,30 %	-0,75 %	-2,55 %
PAIS VASCO	27,73 %	56,87 %	15,40 %	5,96 %	-8,19 %	2,23 %
NACIONAL	43,44 %	46,54 %	10,02 %	2,09 %	-2,35 %	0,26 %

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2010					
	CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	76,37 %	7,42 %	1,96 %	10,51 %	2,19 %	1,55 %
ARAGON	72,42 %	5,52 %	2,43 %	13,10 %	5,15 %	1,38 %
ASTURIAS	64,60 %	6,66 %	2,60 %	17,88 %	3,10 %	5,16 %
BALEARES	76,61 %	9,34 %	1,79 %	9,36 %	1,91 %	0,99 %
CANARIAS	66,16 %	12,94 %	2,68 %	12,17 %	3,58 %	2,47 %
CANTABRIA	79,81 %	3,82 %	3,25 %	10,12 %	1,43 %	1,57 %
CASTILLA Y LEON	72,37 %	7,05 %	2,71 %	13,45 %	2,11 %	2,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	67,04 %	6,87 %	1,75 %	14,87 %	4,44 %	5,03 %
CATALUÑA	78,27 %	7,86 %	1,67 %	7,74 %	3,95 %	0,51 %
COM. MADRID	82,97 %	7,77 %	1,06 %	4,88 %	2,92 %	0,40 %
COM. VALENCIANA	71,81 %	8,30 %	3,31 %	11,25 %	3,89 %	1,44 %
EXTREMADURA	64,67 %	6,39 %	1,70 %	6,91 %	2,95 %	17,38 %
GALICIA	75,15 %	8,64 %	2,76 %	6,30 %	2,63 %	4,52 %
LA RIOJA	81,23 %	7,44 %	2,16 %	5,96 %	2,73 %	0,48 %
MURCIA	68,19 %	8,40 %	2,01 %	15,82 %	2,65 %	2,93 %
NAVARRA	68,99 %	4,45 %	0,65 %	17,73 %	7,14 %	1,04 %
PAIS VASCO	72,18 %	6,76 %	1,89 %	13,15 %	5,10 %	0,92 %
NACIONAL	75,05 %	7,72 %	2,03 %	9,96 %	3,32 %	1,92 %

Distribución volumen crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2010					
	CC.AA.	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	10,90 %	-1,18 %	-0,20 %	-7,81 %	-0,60 %	-1,11 %
ARAGON	8,30 %	0,22 %	-0,53 %	-3,36 %	-0,34 %	-4,29 %
ASTURIAS	-1,49 %	-1,64 %	0,86 %	6,44 %	-1,17 %	-3,00 %
BALEARES	1,72 %	-1,28 %	-0,15 %	1,87 %	-0,53 %	-1,63 %
CANARIAS	2,98 %	-0,94 %	0,34 %	1,18 %	-0,82 %	-2,74 %
CANTABRIA	4,79 %	0,33 %	0,63 %	-3,74 %	-1,76 %	-0,25 %
CASTILLA Y LEON	3,85 %	0,26 %	0,72 %	-3,06 %	-0,67 %	-1,10 %
CASTILLA-LA MANCHA	7,51 %	0,25 %	0,44 %	-8,98 %	-0,91 %	1,69 %
CATALUÑA	8,70 %	-2,50 %	-0,19 %	-4,68 %	-0,96 %	-0,37 %
COM. MADRID	4,10 %	-1,52 %	-0,19 %	-4,18 %	1,59 %	0,20 %
COM. VALENCIANA	6,72 %	-1,69 %	1,23 %	-3,12 %	-1,11 %	-2,03 %
EXTREMADURA	0,58 %	-0,92 %	0,28 %	-11,56 %	-0,81 %	12,43 %
GALICIA	4,14 %	-1,05 %	0,04 %	-2,03 %	-1,31 %	0,21 %
LA RIOJA	7,92 %	-0,08 %	0,51 %	-10,09 %	1,99 %	-0,25 %
MURCIA	8,32 %	0,05 %	-0,63 %	-3,93 %	-0,96 %	-2,85 %
NAVARRA	5,63 %	-2,30 %	0,04 %	-3,79 %	0,20 %	0,22 %
PAIS VASCO	17,04 %	-0,86 %	0,41 %	-16,42 %	0,37 %	-0,54 %
NACIONAL	7,44 %	-1,22 %	0,11 %	-5,22 %	-0,42 %	-0,69 %

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Resultados absolutos (%)							
	2010							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
ANDALUCIA	88,37	11,63	46,92	43,57	9,51	36,34	52,90	10,76
ARAGON	78,20	21,80	28,07	58,13	13,80	13,57	77,48	8,95
ASTURIAS	77,51	22,49	40,99	47,06	11,95	32,64	58,28	9,08
BALEARES	96,07	3,93	45,02	48,94	6,04	27,85	67,28	4,87
CANARIAS	93,21	6,79	53,40	39,22	7,38	53,87	36,36	9,77
CANTABRIA	93,87	6,13	38,88	56,81	4,31	36,00	60,65	3,35
CASTILLA Y LEON	91,02	8,98	37,11	53,32	9,57	31,03	60,29	8,68
CASTILLA-LA MANCHA	87,93	12,07	35,47	55,59	8,94	29,89	54,09	16,02
CATALUÑA	93,80	6,20	41,82	50,46	7,72	38,34	53,19	8,47
COM. MADRID	89,21	10,79	50,09	44,68	5,23	47,05	50,30	2,65
COM. VALENCIANA	89,38	10,62	45,30	45,63	9,07	36,34	50,96	12,70
EXTREMADURA	79,94	20,06	46,70	50,81	2,49	29,37	68,77	1,86
GALICIA	95,33	4,67	48,62	49,56	1,82	43,92	51,36	4,72
LA RIOJA	91,32	8,68	29,28	61,30	9,42	17,95	73,75	8,30
MURCIA	89,52	10,48	36,07	50,11	13,82	27,90	57,34	14,76
NAVARRA	78,55	21,45	25,55	45,28	29,17	19,95	42,15	37,90
PAIS VASCO	88,20	11,80	29,21	57,15	13,64	11,73	70,28	17,99
NACIONAL	89,77	10,23	43,14	48,52	8,34	33,93	56,16	9,91

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Variación anual (%)							
	2010							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
ANDALUCIA	-2,05 %	2,05 %	3,93 %	-3,60 %	-0,33 %	-0,33 %	2,28 %	-1,95 %
ARAGON	-13,62 %	13,62 %	3,29 %	-6,71 %	3,42 %	-2,91 %	5,86 %	-2,95 %
ASTURIAS	-6,92 %	6,92 %	2,44 %	-2,91 %	0,47 %	0,58 %	2,34 %	-2,92 %
BALEARES	-1,51 %	1,51 %	7,23 %	-7,16 %	-0,07 %	3,02 %	-3,20 %	0,18 %
CANARIAS	-1,44 %	1,44 %	1,98 %	-3,46 %	1,48 %	9,73 %	-12,55 %	2,82 %
CANTABRIA	4,00 %	-4,00 %	5,28 %	-4,68 %	-0,60 %	15,54 %	-18,00 %	2,46 %
CASTILLA Y LEON	0,52 %	-0,52 %	6,61 %	-6,81 %	0,20 %	2,15 %	-4,11 %	1,96 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,22 %	-0,22 %	1,07 %	-1,76 %	0,69 %	10,80 %	-13,08 %	2,28 %
CATALUÑA	-0,84 %	0,84 %	3,13 %	-4,41 %	1,28 %	5,01 %	-7,30 %	2,29 %
COM. MADRID	1,77 %	-1,77 %	4,84 %	-4,49 %	-0,35 %	13,00 %	-12,67 %	-0,33 %
COM. VALENCIANA	0,17 %	-0,17 %	5,33 %	-5,24 %	-0,09 %	5,43 %	-7,79 %	2,36 %
EXTREMADURA	-6,63 %	6,63 %	-2,89 %	2,32 %	0,57 %	-6,50 %	7,41 %	-0,91 %
GALICIA	-0,43 %	0,43 %	4,08 %	-4,05 %	-0,03 %	-2,32 %	-0,23 %	2,55 %
LA RIOJA	-0,21 %	0,21 %	-1,72 %	1,62 %	0,10 %	-7,97 %	8,61 %	-0,64 %
MURCIA	-1,33 %	1,33 %	2,73 %	-4,55 %	1,82 %	7,62 %	-2,56 %	-5,06 %
NAVARRA	-7,33 %	7,33 %	6,48 %	0,41 %	-6,89 %	3,53 %	-8,33 %	4,80 %
PAIS VASCO	0,51 %	-0,51 %	6,85 %	-4,04 %	-2,81 %	3,56 %	-5,67 %	2,11 %
NACIONAL	-0,96 %	0,96 %	4,13 %	-4,21 %	0,08 %	3,95 %	-4,73 %	0,78 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)				Variación anual (%)				Números índice
	2010				2010				2010
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	1.312	1.395	1.241	1.202	-1,80%	-2,79%	-1,43%	-6,17%	80,79
ARAGON	1.563	1.759	1.499	1.411	-2,01%	-1,46%	-2,47%	-11,09%	96,24
ASTURIAS	1.425	1.497	1.351	1.382	0,00%	2,25%	-5,33%	2,90%	87,75
BALEARES	1.679	1.730	1.641	1.620	-4,71%	-4,74%	-5,80%	2,02%	103,39
CANARIAS	1.354	1.412	1.328	1.130	0,00%	3,60%	-4,39%	1,53%	83,37
CANTABRIA	1.593	1.716	1.494	1.598	3,98%	1,42%	2,12%	7,83%	98,09
CASTILLA Y LEON	1.228	1.298	1.193	1.121	-1,21%	4,01%	-5,39%	-0,80%	75,62
CASTILLA-LA MANCHA	1.124	1.177	1.093	1.080	1,17%	0,77%	-0,46%	8,32%	69,21
CATALUÑA	2.057	2.191	1.956	1.906	0,10%	-1,35%	-1,36%	10,75%	126,66
COM. MADRID	2.197	2.336	2.077	2.197	1,10%	1,70%	-1,00%	4,67%	135,28
COM. VALENCIANA	1.242	1.317	1.193	1.139	-3,65%	-1,42%	-6,65%	-1,73%	76,48
EXTREMADURA	919	983	857	780	8,12%	7,67%	6,33%	3,59%	56,59
GALICIA	1.275	1.335	1.220	875	0,31%	1,29%	-2,17%	0,69%	78,51
LA RIOJA	1.342	1.387	1.333	1.270	-6,35%	-12,77%	-5,66%	6,63%	82,64
MURCIA	1.170	1.270	1.121	1.052	-5,42%	-1,09%	-9,30%	-5,14%	72,04
NAVARRA	1.451	1.648	1.406	1.419	-4,16%	0,61%	-2,29%	-10,08%	89,35
PAIS VASCO	2.050	2.375	1.969	1.977	2,30%	4,40%	0,20%	0,36%	126,23
NACIONAL	1.624	1.711	1.569	1.514	1,63%	2,39%	-0,06%	1,07%	100,00

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos				Variación anual (%)				Números índice
	2010				2010				2010
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	103.832	120.073	92.946	94.596	-3,79%	-1,58%	-6,68%	-4,42%	85,49
ARAGON	112.797	133.112	109.429	98.355	-4,51%	-4,59%	-4,96%	-1,10%	92,87
ASTURIAS	107.811	108.881	109.481	97.939	-1,70%	1,80%	-4,86%	0,34%	88,76
BALEARES	127.461	146.503	114.187	127.656	-5,39%	7,59%	-14,95%	-2,13%	104,94
CANARIAS	93.077	101.570	83.995	90.115	2,87%	14,19%	-9,90%	6,07%	76,63
CANTABRIA	120.664	136.090	114.147	95.379	7,18%	7,35%	6,79%	-10,61%	99,34
CASTILLA Y LEON	113.491	115.700	113.740	104.505	1,22%	4,11%	-0,31%	1,11%	93,44
CASTILLA-LA MANCHA	107.184	114.853	104.220	99.637	0,82%	4,52%	-0,46%	-4,65%	88,24
CATALUÑA	135.926	156.844	123.664	127.268	-0,27%	-0,68%	-1,30%	-0,60%	111,91
COM. MADRID	188.433	211.567	168.685	183.252	-4,06%	-5,43%	-5,43%	-3,13%	155,14
COM. VALENCIANA	100.148	117.670	90.550	84.860	-0,08%	4,03%	-4,57%	-1,53%	82,45
EXTREMADURA	89.428	95.659	86.228	67.172	-4,81%	-8,51%	-0,64%	-4,95%	73,63
GALICIA	103.490	109.102	98.933	94.375	-2,03%	5,56%	-8,17%	-8,04%	85,20
LA RIOJA	118.456	131.630	115.468	104.772	-1,57%	3,11%	-5,50%	11,97%	97,53
MURCIA	91.775	112.336	85.127	77.953	3,57%	9,00%	-0,13%	4,01%	75,56
NAVARRA	122.253	162.839	113.305	113.051	-1,87%	25,53%	-6,52%	-10,56%	100,65
PAIS VASCO	151.392	187.033	142.307	137.554	1,67%	12,68%	-2,37%	-3,37%	124,64
NACIONAL	121.462	137.679	112.565	107.899	-0,05%	3,77%	-3,43%	-1,36%	100,00

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2010					2010				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,81 %	97,19 %	89,76 %	4,93 %	2,50 %	0,48 %	-0,48 %	1,87 %	-1,18 %	-1,17 %
ARAGON	2,35 %	97,65 %	92,15 %	1,36 %	4,14 %	0,28 %	-0,28 %	6,09 %	-1,52 %	-4,85 %
ASTURIAS	2,13 %	97,87 %	92,25 %	0,87 %	4,75 %	-0,03 %	0,03 %	0,36 %	-0,76 %	0,43 %
BALEARES	2,94 %	97,06 %	87,53 %	8,01 %	1,52 %	0,58 %	-0,58 %	-0,95 %	0,01 %	0,36 %
CANARIAS	2,39 %	97,61 %	89,44 %	6,51 %	1,66 %	-1,25 %	1,25 %	1,30 %	-0,07 %	0,02 %
CANTABRIA	1,71 %	98,29 %	94,51 %	2,11 %	1,67 %	0,01 %	-0,01 %	4,67 %	0,03 %	-4,71 %
CASTILLA Y LEON	1,59 %	98,41 %	92,71 %	3,76 %	1,94 %	-0,24 %	0,24 %	0,67 %	0,08 %	-0,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,66 %	98,34 %	94,93 %	2,43 %	0,98 %	0,08 %	-0,08 %	2,56 %	-0,86 %	-1,78 %
CATALUÑA	3,07 %	96,93 %	89,65 %	5,18 %	2,10 %	-0,28 %	0,28 %	1,95 %	-0,68 %	-0,99 %
COM. MADRID	1,60 %	98,40 %	93,45 %	2,89 %	2,06 %	-0,18 %	0,18 %	4,84 %	-1,27 %	-3,39 %
COM. VALENCIANA	2,88 %	97,12 %	89,52 %	5,14 %	2,46 %	0,32 %	-0,32 %	1,39 %	-1,16 %	-0,55 %
EXTREMADURA	3,06 %	96,94 %	85,27 %	4,46 %	7,21 %	0,98 %	-0,98 %	-1,57 %	-1,43 %	2,02 %
GALICIA	1,83 %	98,17 %	93,11 %	3,91 %	1,15 %	0,38 %	-0,38 %	0,96 %	-0,10 %	-1,24 %
LA RIOJA	0,73 %	99,27 %	88,98 %	7,18 %	3,11 %	-0,13 %	0,13 %	0,45 %	1,97 %	-2,29 %
MURCIA	3,41 %	96,59 %	92,93 %	2,06 %	1,60 %	-0,98 %	0,98 %	4,85 %	-2,76 %	-1,11 %
NAVARRA	1,48 %	98,52 %	94,84 %	2,45 %	1,23 %	-0,70 %	0,70 %	1,32 %	-0,14 %	-0,48 %
PAIS VASCO	1,91 %	98,09 %	90,98 %	4,16 %	2,95 %	0,10 %	-0,10 %	1,05 %	-1,06 %	-0,09 %
NACIONAL	2,44 %	97,56 %	90,91 %	4,31 %	2,34 %	0,03 %	-0,03 %	1,96 %	-0,83 %	-1,16 %

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)				Variación anual (%)				Números índice
	2010				2010				2010
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	286	297	282	264	2,14%	5,32%	0,00%	1,54%	95,0
ARAGON	295	313	300	248	1,03%	7,56%	0,67%	-3,88%	98,0
ASTURIAS	309	299	326	275	0,65%	-2,92%	4,15%	-1,79%	102,7
BALEARES	279	291	279	203	2,95%	10,65%	-2,11%	1,50%	92,7
CANARIAS	266	264	272	243	5,14%	15,28%	-5,23%	10,45%	88,4
CANTABRIA	304	322	298	255	3,05%	9,15%	0,34%	-3,04%	101,0
CASTILLA Y LEON	297	305	300	253	2,06%	7,02%	0,67%	-3,44%	98,7
CASTILLA-LA MANCHA	308	318	307	280	3,01%	8,90%	0,33%	1,82%	102,3
CATALUÑA	301	312	300	260	2,38%	5,05%	1,69%	-0,38%	100,0
COM. MADRID	341	332	352	309	3,96%	3,75%	5,07%	-1,28%	113,3
COM. VALENCIANA	289	301	288	251	0,70%	5,61%	-2,70%	2,03%	96,0
EXTREMADURA	314	318	315	247	0,32%	1,27%	0,64%	-10,83%	104,3
GALICIA	315	314	320	226	2,27%	5,37%	0,00%	1,35%	104,7
LA RIOJA	308	316	312	264	5,84%	1,28%	6,48%	15,79%	102,3
MURCIA	284	302	279	270	4,03%	12,27%	-0,36%	6,30%	94,4
NAVARRA	316	294	320	322	1,94%	2,80%	0,31%	3,87%	105,0
PAIS VASCO	320	329	316	324	5,26%	12,67%	2,27%	8,00%	106,3
NACIONAL	301	307	303	269	3,08%	6,60%	1,00%	1,89%	100,0

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2010					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	266	286	169	250	155	142
ARAGON	278	295	167	279	114	129
ASTURIAS	287	309	160	312	94	150
BALEARES	260	279	156	260	167	142
CANARIAS	247	266	142	250	164	125
CANTABRIA	298	304	172	321	210	141
CASTILLA Y LEON	277	297	165	283	195	141
CASTILLA-LA MANCHA	279	308	169	310	139	137
CATALUÑA	288	301	170	299	170	137
COM. MADRID	325	341	149	283	228	191
COM. VALENCIANA	270	289	180	254	156	153
EXTREMADURA	298	314	167	326	211	162
GALICIA	303	315	192	314	172	123
LA RIOJA	279	308	176	261	218	138
MURCIA	265	284	161	262	157	156
NAVARRA	296	316	189	319	227	137
PAIS VASCO	300	320	163	292	179	120
NACIONAL	282	301	167	280	162	143

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2010					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	4,72%	2,14%	1,81%	5,04%	23,02%	-3,40%
ARAGON	2,96%	1,03%	-1,18%	-1,06%	20,00%	4,88%
ASTURIAS	-1,03%	0,65%	-15,34%	-1,89%	0,00%	12,78%
BALEARES	3,17%	2,95%	2,63%	-1,89%	12,84%	-7,79%
CANARIAS	5,11%	5,14%	-3,40%	0,00%	26,15%	5,04%
CANTABRIA	2,76%	3,05%	-1,71%	4,56%	7,69%	3,68%
CASTILLA Y LEON	4,14%	2,06%	5,77%	2,54%	38,30%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	6,49%	3,01%	1,20%	8,77%	27,52%	-1,44%
CATALUÑA	4,73%	2,38%	-3,41%	6,41%	36,00%	-5,52%
COM. MADRID	5,18%	3,96%	-7,45%	5,60%	44,30%	59,17%
COM. VALENCIANA	3,05%	0,70%	-1,10%	4,10%	32,20%	10,87%
EXTREMADURA	6,05%	0,32%	5,70%	6,19%	46,53%	5,19%
GALICIA	3,41%	2,27%	7,26%	-1,26%	35,43%	-10,87%
LA RIOJA	5,28%	5,84%	15,79%	3,16%	87,93%	-22,91%
MURCIA	7,29%	4,03%	1,90%	8,26%	18,94%	25,81%
NAVARRA	4,96%	1,94%	8,62%	-0,93%	53,38%	0,74%
PAIS VASCO	6,76%	5,26%	10,88%	2,82%	23,45%	2,56%
NACIONAL	4,83%	3,08%	0,00%	4,09%	28,57%	3,62%

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2010			2010	
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,45 %	533,03	30,90 %	-14,06%	-5,85 %
ARAGON	3,60 %	576,73	31,80 %	-11,06%	-4,53 %
ASTURIAS	3,37 %	522,37	27,58 %	-10,57%	-4,48 %
BALEARES	3,41 %	662,25	37,54 %	-16,30%	-7,94 %
CANARIAS	3,73 %	514,80	33,01 %	-5,63%	-2,31 %
CANTABRIA	3,69 %	611,50	35,52 %	0,44%	-0,84 %
CASTILLA Y LEON	3,46 %	569,33	32,81 %	-7,13%	-3,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,35 %	519,25	31,14 %	-8,70%	-3,59 %
CATALUÑA	3,50 %	679,06	33,86 %	-11,52%	-5,27 %
COM. MADRID	2,77 %	798,92	36,75 %	-16,80%	-8,07 %
COM. VALENCIANA	3,37 %	506,44	30,31 %	-11,36%	-4,64 %
EXTREMADURA	3,42 %	431,38	26,88 %	-12,85%	-5,63 %
GALICIA	3,72 %	515,12	31,24 %	-9,52%	-4,56 %
LA RIOJA	3,45 %	580,20	33,03 %	-12,00%	-5,51 %
MURCIA	3,60 %	480,59	27,63 %	-8,99%	-4,83 %
NAVARRA	2,87 %	551,76	28,12 %	-11,67%	-4,25 %
PAIS VASCO	2,96 %	684,68	31,11 %	-9,27%	-4,22 %
NACIONAL	3,37 %	598,36	31,91 %	-10,85%	-4,69 %

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 en determinados periodos 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.

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.