

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2011



**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. Luis Alberto Fabra Garcés

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	18
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	20
1.1. Descripción	20
1.2. Metodología	21
1.2.1. Marco básico	21
1.2.2. Metodología estadística	21
1.2.3. Ilustración gráfica	24
1.3. Resultados	25
2. Número de compraventas de vivienda registradas	28
2.1. Descripción	28
2.2. Resultados	29
2.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	29
2.2.2. Provincias	37
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
3.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)	53
4. Superficie media de vivienda registrada (m²)	55
4.1. Significado	55
4.2. Resultados	55
5. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	60
5.1. Significado	60
5.2. Resultados	60
6. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	66
6.1. Significado	66
6.2. Resultados	66
IV. MERCADO HIPOTECARIO	72
7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	74
7.1. Significado	74
7.2. Resultados	74
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	80
8.1. Significado	80
8.2. Resultados	80
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	84
9.1. Significado	84
9.2. Resultados	84
10. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	94
10.1. Significado	94
10.2. Resultados	94
11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	101
11.1. Significado	101
11.2. Resultados	101
12. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	107

12.1. Significado	107
12.2. Resultados	107
13. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	114
13.1. Significado	114
13.2. Resultados	114
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	122
15.1. Significado	122
15.2. Resultados	122
16. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	127
16.1. Significado	127
16.2. Resultados	127
V. CONCLUSIONES	136
VI. TABLAS DE RESULTADOS	142
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 2011 constituye una ampliación de los contenidos de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria que son objeto de publicación trimestral 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 tiene mayor sentido que sea realizado anualmente.

La estructura general del Anuario 2011 mantiene la división de ediciones anteriores. De este modo, por un lado se presentan los resultados de las variables del Mercado Inmobiliario y, por otro lado, los resultados de las variables del Mercado Hipotecario. De las dieciséis variables objeto de desarrollo, seis corresponden al Mercado Inmobiliario y diez al Mercado Hipotecario.

Tal y como viene siendo habitual durante los últimos años, cada edición incorpora una novedad. En esta ocasión ha sido el desglose de la distribución de compraventas de vivienda por tipo de adquirente, distinguiendo entre las compras realizadas por personas físicas y las correspondientes a personas jurídicas.

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 2011 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 2011, 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 de la evolución de la variable objeto de análisis, en la mayoría de los casos durante los últimos nueve 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 Anuario, por lo que aquellos usuarios o instituciones interesadas únicamente en esta información, pueden acceder a ellos 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 facilita resultados por provincias, y las variables nacionalidad en las compras de vivienda y precio de la vivienda, que únicamente muestran resultados para el total nacional.

Con todo ello se pretende que, tal y como viene siendo tradicional, tras acumular ocho ediciones consecutivas, el Anuario 2011 sea una herramienta de ayuda para la consecución de un adecuado conocimiento 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 este fin.

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 2011 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 atendiendo, en la medida de lo posible.

La progresiva incorporación de variables como número de compraventas, nacionalidad del comprador, periodo medio de posesión, índice de precio de la vivienda de ventas repetidas, desagregación de compraventas por tipo de adquirente 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

En el año 2011 el mercado inmobiliario español ha retomado la fuerte tendencia bajista de los años 2008 y 2009. Una vez superado un año 2010 relativamente “ficticio”, en el que una leve recuperación económica e importantes modificaciones fiscales sobre la vivienda dieron lugar a una ligera recuperación de la demanda de vivienda, se ha impuesto la dura realidad.

Esta realidad viene caracterizada por una recaída en la actividad económica, con una intensificación en la destrucción de empleo, aumento de la incertidumbre económica, incremento de las dificultades de acceso al crédito hipotecario... En este contexto el mercado inmobiliario no podía tener un comportamiento distinto al detallado en apartados posteriores, con una fuerte recaída en la demanda de vivienda y una continuidad en el ritmo descendente del precio de la vivienda.

A lo largo del texto se irá detallando el comportamiento de un amplio número de variables del mercado inmobiliario e hipotecario, incidiendo especialmente en los resultados del último año, aunque incorporando series históricas que permiten contemplar la evolución de las mismas desde una perspectiva mucho más amplia.

Tal y como viene siendo habitual, antes de entrar al detalle de cada una de estas variables, con el presente apartado se va a intentar contextualizar el mercado inmobiliario. Es decir, se describe el comportamiento de un conjunto de variables que no son procesadas por el Colegio de Registradores, pero que sí tienen incidencia en el mercado inmobiliario. De este modo, cuando se analice el precio de la vivienda, el número de compraventas..., previamente se habrá podido observar qué ha ocurrido con otro conjunto importante de variables, alcanzando con ello una interpretación más completa.

El número de variables externas incorporadas en el denominado “contexto económico” se ha mantenido con respecto a años precedentes. Asimismo, la estructuración también se ha conservado, distinguiendo entre variables con incidencia en la demanda y variables con incidencia en la oferta. Como **variables de demanda** se incorporan la población, el empleo, los salarios, los tipos de interés, la accesibilidad y las expectativas. Como **variables de oferta** se han considerado las expectativas del promotor, a través del número de visados, el stock de vivienda, la innovación inmobiliaria, la estructura de costes, la gestión inmobiliaria y la financiación.

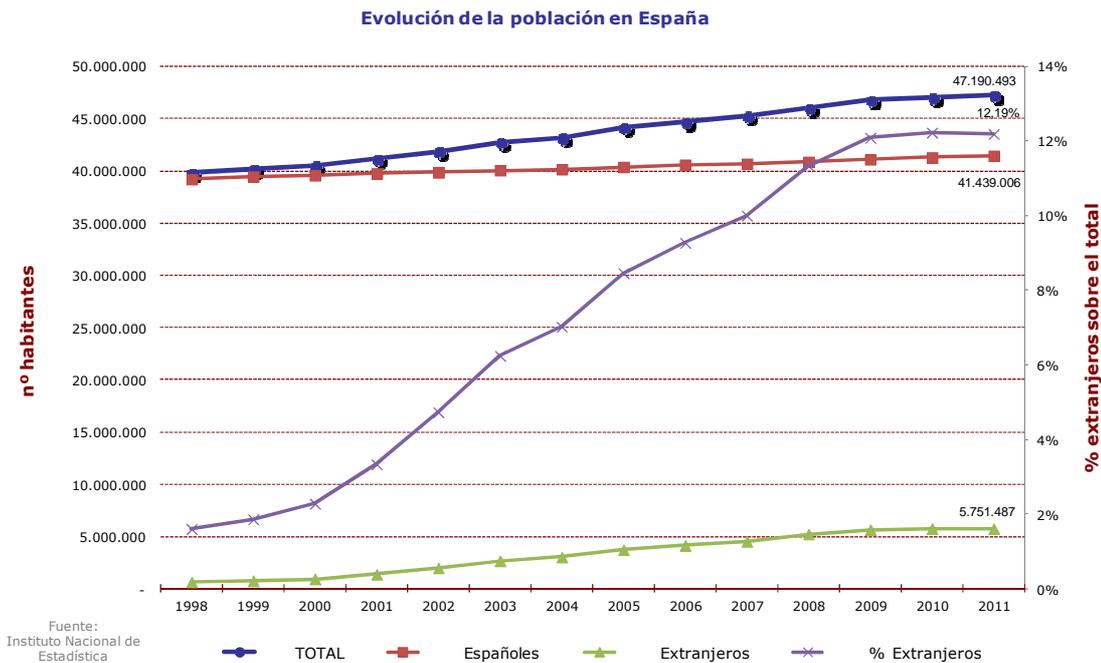
A lo largo de los siguientes párrafos se detalla sintéticamente el comportamiento de cada una de ellas.

La **población** es una variable que siempre debe estar presente en el análisis de la demanda de vivienda. No debe olvidarse la principal finalidad de la vivienda, como es su uso. El elevado componente especulativo del ciclo alcista solapó parcialmente esta perspectiva, ganando peso el componente inversor. Cuando las expectativas mantienen el componente alcista en el precio de la vivienda, dicha perspectiva se mantiene. Sin embargo, cuando dichas previsiones de revalorización desaparecen, la finalidad de uso permanece prácticamente en exclusiva, como ocurre en la actualidad. En ese momento se recuerda que posiblemente se debería haber tenido presente la evolución de la población y que, bajo dicho análisis, muchas hipótesis previas no se mantienen. En definitiva, el análisis de la evolución de la población debe estar siempre presente en cualquier análisis de mercado inmobiliario.

Durante todos los años de la serie histórica (1998-2011) la población ha crecido en España con respecto al año anterior. De los cerca de cuarenta millones de habitantes en 1998 se ha pasado a más de cuarenta y siete millones en 2011. Estos resultados suponen un importante ritmo de crecimiento, concretamente el 18,41% en trece años.

La explicación de este crecimiento está claramente representada en el gráfico. El incremento de la población extranjera explica la mayor parte del crecimiento. De los 7.737.842 habitantes de crecimiento, 5.114.402 son extranjeros, es decir, el 69,70%.

En ambos casos se produce un efecto favorable sobre la demanda de vivienda, con la importante diferencia de que “un recién nacido” no demanda una nueva vivienda, es decir, el crecimiento en la demanda por aumento de la natalidad tiene un retardo derivado de la estructura de la pirámide de población, mientras que el aumento de población extranjera generalmente tiene un efecto directo sobre la demanda de vivienda ya que, generalmente, se trata de personas con una edad laboralmente activa.



Las importantes tasas de crecimiento en el porcentaje de población extranjera y, con ello, en la población residente en España presentaron efectos significativos sobre la demanda de vivienda. El contar con una tasa del 1,60% en 1998 y del 12,22% en 2010 permite explicar una buena parte del crecimiento de la demanda de vivienda durante el ciclo alcista.

Sin embargo, durante los dos últimos años el peso relativo de población extranjera se ha estabilizado. La crisis económica ha presentado como uno de sus efectos más significativos el incremento del desempleo. Con altas tasas de desempleo, España resulta menos atractiva para la población extranjera, ya que en la mayoría de los casos los cambios de residencia se han realizado por motivos laborales. Es más, una parte importante del desempleo afecta especialmente a la población extranjera, por lo que previsiblemente su peso relativo tienda a descender, con el correspondiente impacto sobre la demanda de vivienda.

En todo caso, conviene señalar que en el apartado *Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* (apartado 5) se podrá comprobar la evolución del número de compras de vivienda por parte de extranjeros. En dicho apartado se hace referencia a población extranjera, tanto residente como no residente, a diferencia de los resultados de población, que consideran únicamente extranjeros residentes. Asimismo se podrá verificar la reducción de la demanda de vivienda por parte de extranjeros residentes, pero también el importante incremento del último año por parte de extranjeros no residentes.

Al margen de este tipo de aspectos, las estimaciones demográficas muestran una estabilización de la población española o incluso una progresiva reducción. En consecuencia, por esta vía la demanda de vivienda no se va a reactivar, contando con un nivel de demanda relativamente estructural, previsiblemente con ritmos históricamente bajos con respecto a los alcanzados durante los últimos diez años.

El comportamiento de la población condiciona la demanda de vivienda a través de la formación de hogares. Pero junto a la evolución del número de ciudadanos hay que tener en cuenta factores adicionales que condicionan la citada demanda, como es por ejemplo, el hecho de encontrarse en situación de **empleo**, de forma que pueda afrontarse económicamente los compromisos derivados del arrendamiento o financiación de la vivienda adquirida.

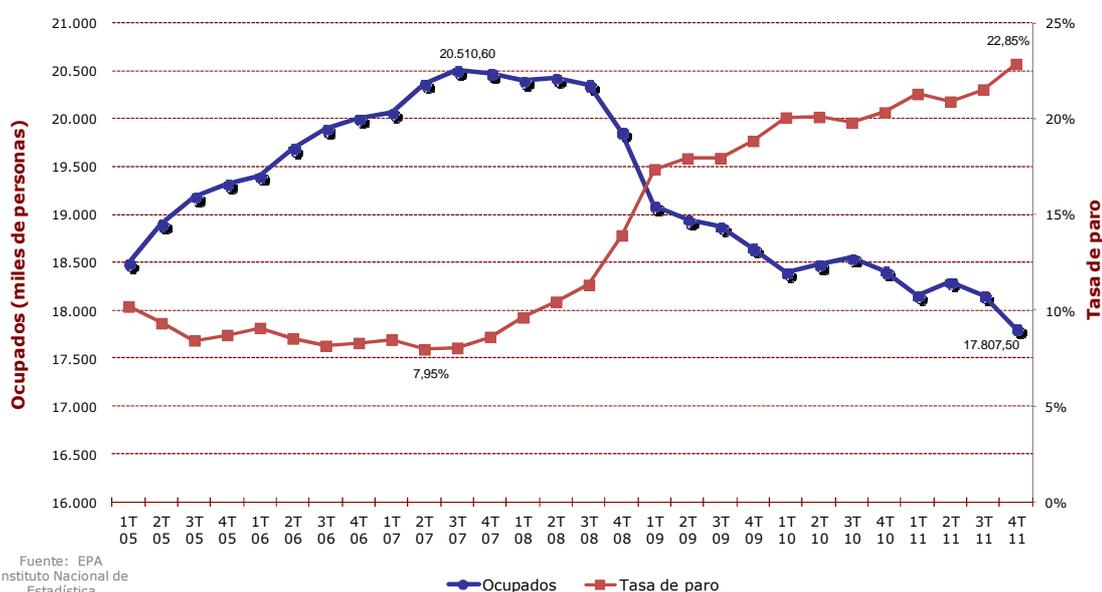
Esta variable ha presentado una especial correlación con el comportamiento del ciclo inmobiliario, en la medida que bajas tasas de desempleo han correspondido a periodos de alta demanda de vivienda y viceversa. Así, el periodo 2003-2007 se caracterizó por tasas de desempleo especialmente bajas para la

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% desde 2010. El año 2011 ha cerrado con la tasa más elevada de la serie histórica (22,85%).

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 acceso al crédito.

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



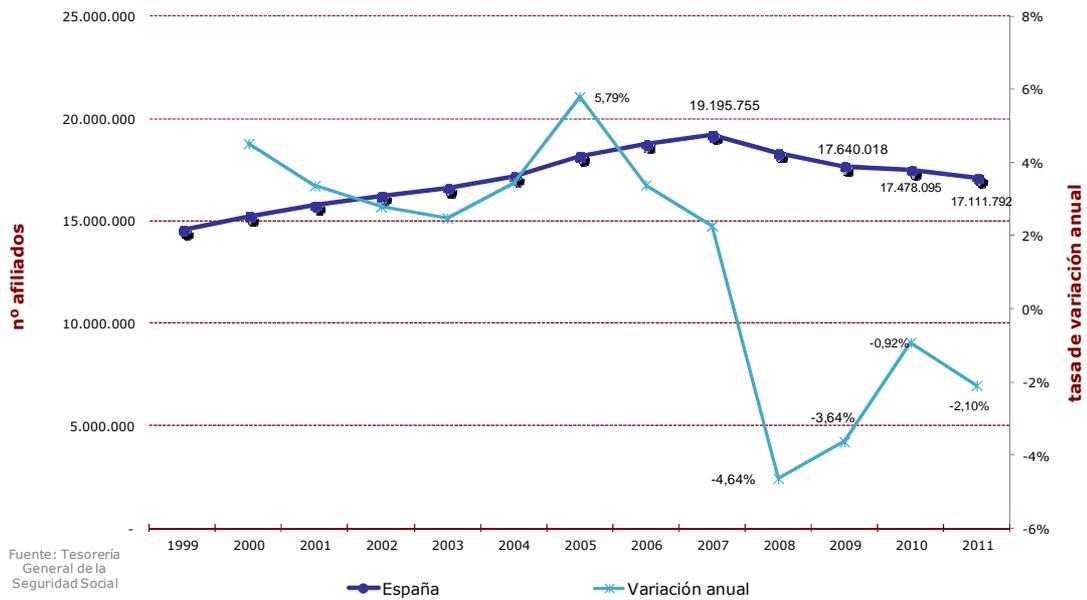
En consecuencia, el volumen total de demanda de vivienda se manifiesta especialmente débil, con una tendencia incluso decreciente en la medida que el alargamiento de la crisis económica va afectando cada vez a un mayor número de personas.

Lamentablemente, las previsiones en el comportamiento del empleo durante el año 2012 son pesimistas, con un mantenimiento de elevadas tasas de desempleo, que seguramente seguirán estando por encima del 20%. En consecuencia, la esperada reactivación en la demanda de vivienda tampoco contará con el apoyo de esta variable.

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.

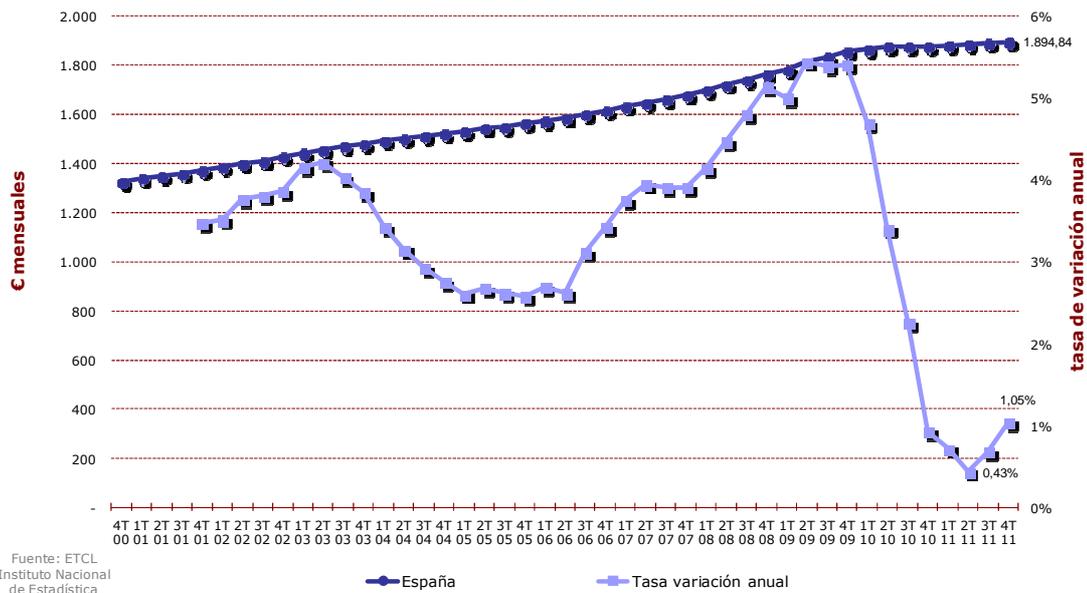
El ciclo alcista llega igualmente hasta el año 2007, con tasas de crecimiento en la afiliación durante dichos años, hasta cerca de 19,2 millones de afiliados. Sin embargo, durante los cuatro últimos años la afiliación a la Seguridad Social se ha visto reducida, cerrando el año 2011 con dos millones menos que en 2007. En cuatro años la afiliación se ha reducido un 10,85%

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



La demanda de vivienda, además del incremento de la población, la formación de hogares y el aumento del empleo, necesita 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 están siendo especialmente favorables durante los dos últimos años, 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.

Evolución del coste salarial total en España



El descenso del precio de la vivienda y su efecto sobre el endeudamiento hipotecario por vivienda, junto a los bajos tipos de interés (apartado 12), ha llevado a un escenario especialmente favorable en los indicadores de 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 inmobiliario.

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 anuales superiores al 3% en la mayoría de los casos.

Esta evolución ha sufrido un brusco cambio durante los dos últimos años, fruto del intenso ajuste económico por el que se está atravesando, dando lugar, como una de las consecuencias, a una importante moderación salarial. El año 2011 ha cerrado con el 1,05% de incremento salarial interanual, alcanzando el mínimo de la serie al cierre del segundo trimestre con el 0,43% anual, frente al 5,4% con el que se cerró el año 2009. Sin duda es el cambio de tendencia más intenso que ha vivido esta variable, dando lugar a un significativo deterioro.

Durante el año 2012 previsiblemente se mantendrá la corrección salarial, incorporándose al conjunto de variables con efectos desfavorable con respecto a la evolución del mercado inmobiliario.

De hecho, la cuantificación en términos reales, es decir, descontando la inflación, lleva a que por segundo año consecutivo se esté produciendo una evolución negativa en la renta disponible.

En todo caso, el mantenimiento del ritmo descendente en el precio de la vivienda proporciona un escenario positivo desde el punto de vista de la accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 16, aunque con una estabilidad de resultados durante los dos últimos años como consecuencia del agotamiento de la mayoría de los factores que han llevado a un comportamiento favorable en esta variable.

La evolución económica lleva a estimar un comportamiento negativo de los salarios. En consecuencia, previsiblemente se producirá un efecto perjudicial sobre los indicadores de accesibilidad con respecto al comportamiento en años precedentes.

Además de los salarios, una variable con especial relevancia en la determinación de las condiciones de acceso y, en consecuencia, en el comportamiento de la demanda de vivienda, son los **tipos de interés**.

Tal y como se podrá comprobar (apartado 12) la gran mayoría de los nuevos contratos hipotecarios se han venido formalizando a tipo de interés variable, y alrededor de un 90% utilizando como índice de referencia el EURIBOR. Esta circunstancia suponía que el comportamiento del EURIBOR fuese una adecuada referencia de la evolución de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios.

Sin embargo, durante el último año se ha producido un cierto comportamiento asimétrico, dando lugar a un incremento de los tipos de interés de contratación frente a la reducción del EURIBOR. En consecuencia, se ha producido un incremento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre los índices de referencia.

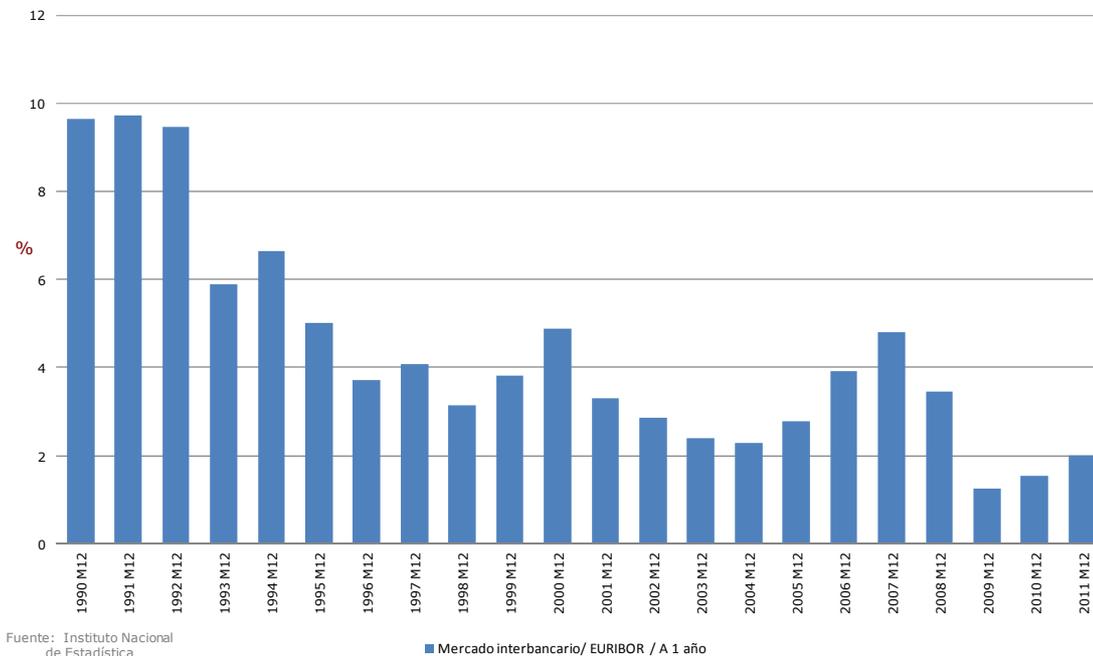
De hecho, las previsiones con respecto al comportamiento del EURIBOR durante el año 2012 son muy positivas, con una previsible reducción de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, manteniendo con ello el ritmo descendente del principal índice de referencia. Sin embargo, el mantenimiento de una elevada incertidumbre económica generará una política de crecimiento de diferenciales sobre índices de referencia, dando lugar a tipos de interés efectivos previsiblemente crecientes.

En función del contrapeso de los distintos movimientos, es decir, de la reducción del EURIBOR con respecto al incremento de los diferenciales, se alcanzará un efecto favorable o desfavorable con

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.

respecto a las condiciones de acceso. En todo caso, el resultado neto de todo ello es de esperar que sea mínimo.

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



La recuperación económica no es previsible que se produzca a corto y medio plazo. Por tanto, los bajos tipos de interés estarán presentes en la economía europea durante bastante tiempo, pudiendo contar con tipos históricamente bajos durante un largo periodo, a pesar del aumento en los diferenciales.

Tradicionalmente los tipos de interés 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, tal y como se ha señalado, 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 objeto de seguimiento en la Estadística Registral Inmobiliaria como principal indicador de accesibilidad (apartado 16).

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

Sin embargo, el comportamiento favorable en estas variables ha venido presentando claras muestras de agotamiento, dando lugar a una estabilización de resultados. El principal factor favorable es el mantenimiento del ritmo descendente en el precio de la vivienda, dando lugar a una minoración del endeudamiento hipotecario por vivienda. Por el lado negativo se encuentra la nueva reducción de los plazos de contratación, la evolución de los salarios y, fundamentalmente, el ligero repunte de los tipos de interés.

El saldo neto de estos factores ha sido relativamente neutral, como se ha señalado, con un mantenimiento estable de los indicadores de accesibilidad durante los dos últimos años.

La situación favorable de la accesibilidad hay que contemplarla en términos relativos, en la medida que una parte importante de la sociedad española no se puede beneficiar de los niveles históricamente bajos como consecuencia de la alta tasa de desempleo y la incertidumbre económica.

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.

Durante los últimos años las expectativas con respecto al precio de la vivienda están siendo especialmente desfavorables. Esta situación no se va a ver modificada a corto y medio plazo, manteniendo alejado al inversor de la demanda de vivienda.

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 siendo especialmente activa, por lo que la dinamización resulta relativa, tal y como reflejan los ritmos de compraventa de vivienda.

Estas variables son las que, a priori, pueden considerarse que presentan una incidencia relevante en la demanda de vivienda. Junto a ellas existen otras que en determinados periodos pueden ser especialmente activas, como por ejemplo la fiscalidad inmobiliaria. El año 2010 fue un claro ejemplo de esta circunstancia, dando lugar a una reactivación puntual de la demanda de vivienda como consecuencia de los cambios fiscales.

Junto a estas figuran la regulación del arrendamiento de viviendas, la liquidez del sistema financiero, la evolución económica... Asimismo, 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 constatación de que el precio de la vivienda efectivamente puede bajar, y en algunos periodos de forma especialmente intensa, como está ocurriendo durante los últimos años.

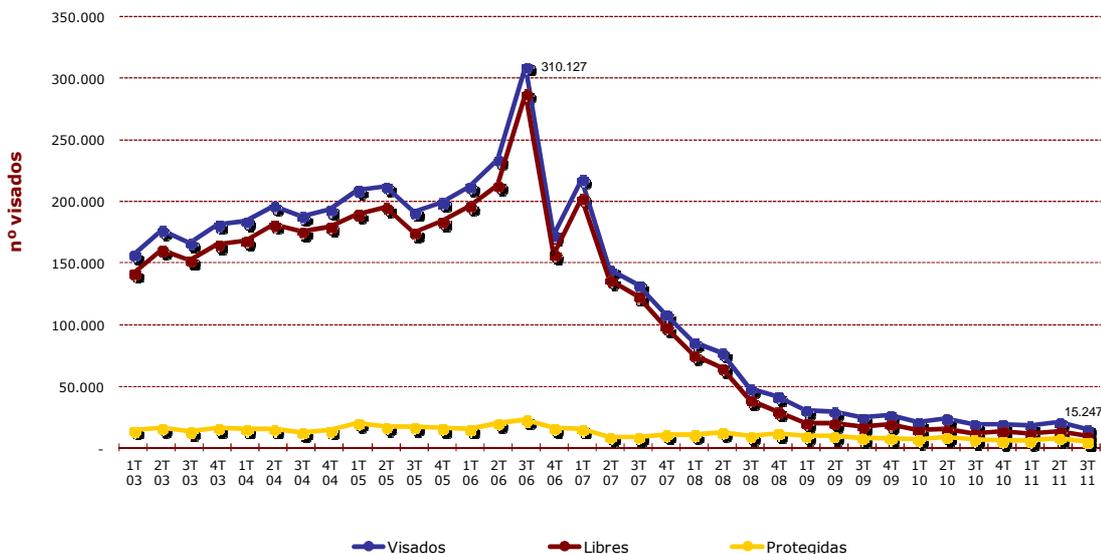
Desde el lado de la oferta el peso de las variables a considerar se reduce ya que en la fase descendente del ciclo inmobiliario la demanda marca la pauta, a diferencia de lo que ocurría durante el ciclo alcista, en el que la oferta establecía las condiciones. A pesar de ello, la oferta inmobiliaria presenta la correspondiente influencia y resulta igualmente relevante en la reconfiguración del nuevo mercado inmobiliario, en la medida en que las reglas de funcionamiento se han visto modificadas notablemente.

Una de las variables especialmente importantes 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 nueva vivienda al mercado muestra las mayores o menores expectativas del oferente, 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.

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 2011 (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 algún trimestre de 2007, hasta la situación de los últimos años, con intensos descensos trimestre tras trimestre, alcanzando el mínimo de la serie el tercer trimestre de 2011 con 15.247 visados. Estas cuantías suponen menos del 10% de la media de visados del ciclo alcista.

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 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 2011 durante los próximos trimestres.

Precisamente el **stock de vivienda** es otras de las variables a tener en consideración desde el lado de la oferta inmobiliaria. Durante los tres 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.

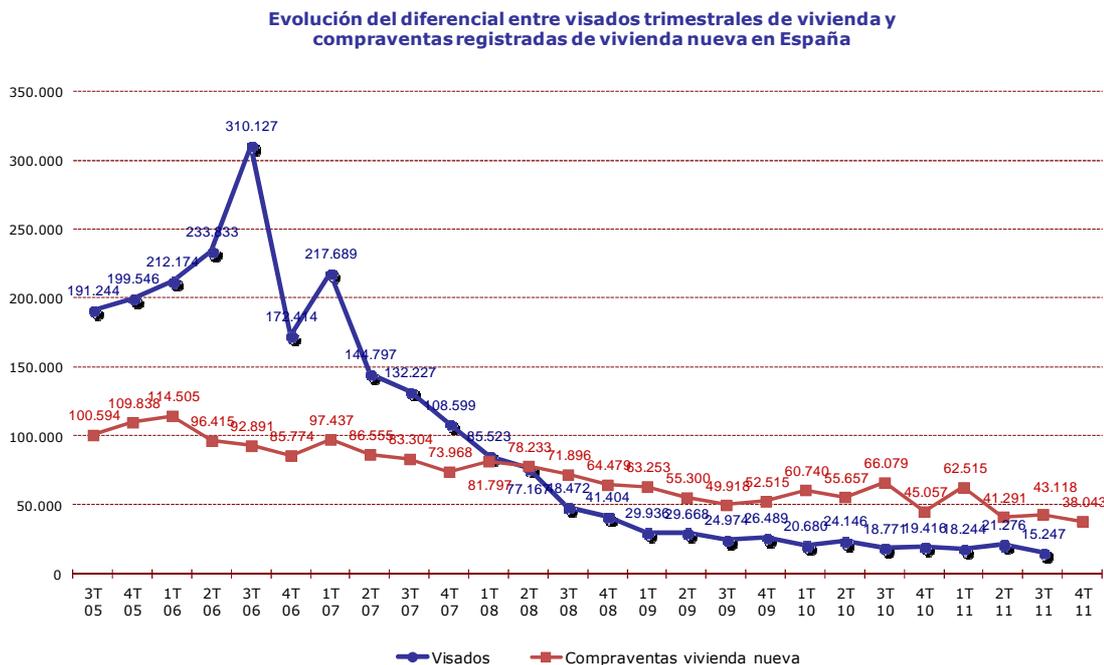
Las estimaciones realizadas han sido variadas, no existiendo un consenso en su cuantificación. En la Estadística Registral Inmobiliaria se viene utilizando un procedimiento indirecto que pretende conocer, más que su cuantificación, su configuración y evolución. Para ello se viene comparando la evolución 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 y absorción del 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 en 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 2011. 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 durante el periodo de mayor intensidad en la demanda de vivienda.

Desde mediados del año 2007 se viene produciendo un intenso 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 prácticamente tres años de reducción del stock de vivienda nueva pendiente de venta, aunque con un ritmo más moderado que el vivido durante el proceso de generación del stock. En consecuencia, el periodo de eliminación del stock será muy 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 de vivienda nueva 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 muy improbable que esta circunstancia se presente, dando lugar incluso, tal y como muestra la serie, a una progresiva reducción de las compraventas.

Junto a estas variables, desde el lado de la oferta inmobiliaria un factor especialmente relevante está siendo la **innovación inmobiliaria**. Esta variable 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 éxito.

Con el cambio del 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 están los demandantes-usuarios con empleo y estabilidad laboral, en cuyo caso las condiciones de accesibilidad favorecen un mayor interés por la demanda de vivienda.

Algunas de las variables objeto de desarrollo a lo largo del Anuario verifican cómo efectivamente esta última tipología de demandante es prácticamente la única presente en el mercado inmobiliario actual. Este 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 comprar ya que puede encontrarse con una vivienda con una características más ajustadas a sus necesidades, que las que configuran el stock de vivienda, elaboradas habitualmente 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. En no pocas promociones inmobiliarias que van saliendo al mercado ya se van contemplando importantes avances dentro de este campo, contando con un mayor atractivo desde el punto de vista de la demanda las tradicionales promociones inmobiliarias. 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 factores bioclimáticos que reducen 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 conseguir, no sólo una ventaja competitiva en el sector, si no la propia viabilidad de las nuevas promociones inmobiliarias.

El efecto indirecto de esta vía de actuación está siendo 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.

Otro de los factores sobre los que debe hacerse especial incidencia desde el punto de vista de la oferta es el cambio de la **estructura de costes** de la nueva oferta inmobiliaria. 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.

Otro de los aspectos que desde el lado de la oferta venimos resaltando es el necesario cambio del modelo inmobiliario, con un enfoque especialmente centrado en la **gestión inmobiliaria**. A lo largo de los dos últimos años se viene observando una cierta tendencia hacia dicho cambio, aunque a un ritmo inferior al que debería producirse para paliar importantes efectos de la crisis inmobiliaria.

Este cambio de modelo consiste en 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 solventa parte de estos problemas, ya que el promotor se implica en la gestión posterior del inmueble, dando lugar a promociones de viviendas 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... 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 muestran un mercado inmobiliario español caracterizado por el mantenimiento de una tendencia desfavorable por lo que respecta a las variables con influencia en la oferta y la demanda inmobiliaria. A lo largo del Anuario 2011 se podrá constatar cómo efectivamente dicha influencia se ha materializado en el correspondiente comportamiento de las variables del mercado inmobiliario e hipotecario.

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 registrada (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.
- **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 (%).
 - Vivienda por tipo de adquirente.
 - Personas físicas (%).
 - Personas jurídicas (%).
- **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 riqueza por parte de los agentes económicos (efecto riqueza), permite la predicción e identificación del comportamiento de una de las variables más importantes del mercado inmobiliario.

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, lleva nueve 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.

La fiabilidad de las estadísticas de precios medios de la vivienda tradicionalmente viene mostrando importantes dudas. El motivo fundamental es la heterogeneidad de los bienes transmitidos en periodos distintos, que son objeto de comparación. Los precios de estas viviendas son comparados, pero sin embargo presentan diferencias en su localización, superficie, calidad y otras muchas variables que condicionan el comportamiento del precio.

Estas diferencias se han acentuado con el cambio de ciclo, fundamentalmente como consecuencia del perfil de demandante de vivienda en un ciclo alcista frente a un ciclo bajista. Actualmente el mercado de demanda se ha minimizado como consecuencia de las dificultades económicas y las limitaciones de acceso al crédito, frente a la práctica universalización de la fase alcista. Con ello, las características de las viviendas objeto de transmisión también han cambiado, intensificándose la heterogeneidad entre ciclos.

La especial relevancia económica y social del precio de la vivienda exige buscar la metodología que más adecuadamente muestre su comportamiento. Desde el Colegio de Registradores y el equipo investigador de la Universidad de Zaragoza se viene trabajando durante los últimos años en esta línea, publicando en el Anuario 2010 los primeros resultados con una metodología basada en la reconocida metodología de ventas repetidas propuesta por **Case y Shiller** (1987², 1989³).

En el citado Anuario se presentaron igualmente las distintas variantes metodológicas utilizadas por el grupo de investigación, que nuevamente son incorporadas en esta ocasión al mantenerse la línea de trabajo, generando los resultados obtenidos con los datos hasta 2011.

Este índice se ha construido tomando datos de aquellas viviendas que han 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 (localización, superficie, tipología...) 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 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 ha supuesto, no sólo una novedad, sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda. El Anuario 2011 supone una continuidad a la aportación metodológica presentada en el Anuario 2010, quedando abiertos a cualquier tipo de contribución que suponga una mejora de la propia estadística.

De hecho, el planteamiento propuesto en ambas presentaciones de resultados muestra las 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 222.866 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 los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

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

La **periodicidad** 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 vivienda 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 del año 2005. El periodo de inicio es el primer trimestre del año 1994 y el periodo final el cuarto trimestre del año 2011, 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.
- Compraventas son superficie inferior a 30 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**).

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

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 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

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

donde:

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

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

$$H_{i,t_i} - H_{i,s_i} \sim N(0, A(t_i - s_i)^2 + B(t_i - s_i)) \tag{3}$$

$\{\varepsilon_{i,t}; t \in \{1, \dots, T\}\}$ 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:

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

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

$$\boldsymbol{\beta} = (\beta_1, \dots, \beta_T)'$$

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

entonces (1) se puede escribir como

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

1.2.2.2 Estimación de los parámetros

Se utiliza el siguiente proceso recursivo de estimación de $\boldsymbol{\beta}$ basado en el principio de los mínimos cuadrados generalizados (GLS)

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

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

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

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

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

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

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

Tras la aplicación recursiva de estos tres 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 cuatro procedimientos siguientes:

a) **Índice aritmético:**

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{aritmético,t} = 100 \exp(\beta_t)$

b) **Índice geométrico:**

Estima el índice de precios mediante la fórmula $I_{geométrico,t} = 100 \exp\left(\beta_t + \frac{1}{2}a_t\right)$ 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 $I_{aritmético,t}$ 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:

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

donde $w_{t+h} = \left(1 - \frac{|h|}{2}\right)^3$ $h=-2,-1,0,1,2$.

El valor del índice suavizado viene dado por $I_{aritmético suavizado,t} = 100 \frac{\hat{n}_t + \hat{m}_t t}{\hat{n}_0}$.

d) **Índice geométrico suavizado:**

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

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

1.2.3. Ilustración gráfica

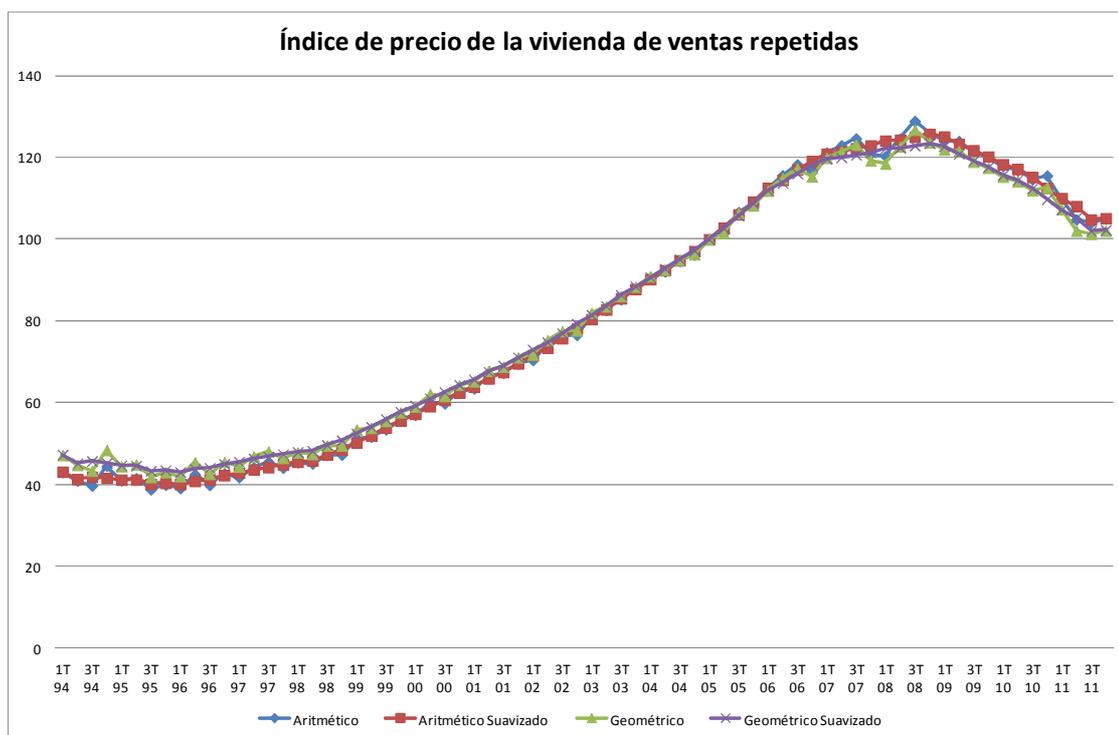
En este apartado se presentan gráficamente los índices de precio de vivienda de ventas repetidas obtenidos con las distintas alternativas metodológicas descritas en el apartado 1.2.2.

El periodo abarca desde el primer trimestre del año 1994 hasta el cuarto trimestre del año 2011, tomando como periodo base el primer trimestre del año 2005.

Los resultados de las cuatro series de índices muestran una evolución similar, tal y como puede comprobarse en el siguiente gráfico.

Asimismo, se comprueba cómo la aplicación de técnicas de suavización permite la consecución de un comportamiento más progresivo, sin cambios bruscos, habitualmente presente para periodos con un menor grado de representatividad en el número de datos. De igual modo, se reduce la influencia de datos atípicos en la estimación del índice.

Con todo ello se alcanza una mejor representación de la evolución del precio de la vivienda.



El crecimiento del número de datos procesados en los dos años de presentación de resultados está siendo muy elevado. Con este ritmo resulta previsible que muy pronto se pueda evitar la utilización de criterios de suavización en las futuras publicaciones de los valores del 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 2011), así como una figura que presenta, de forma gráfica, dichos valores.

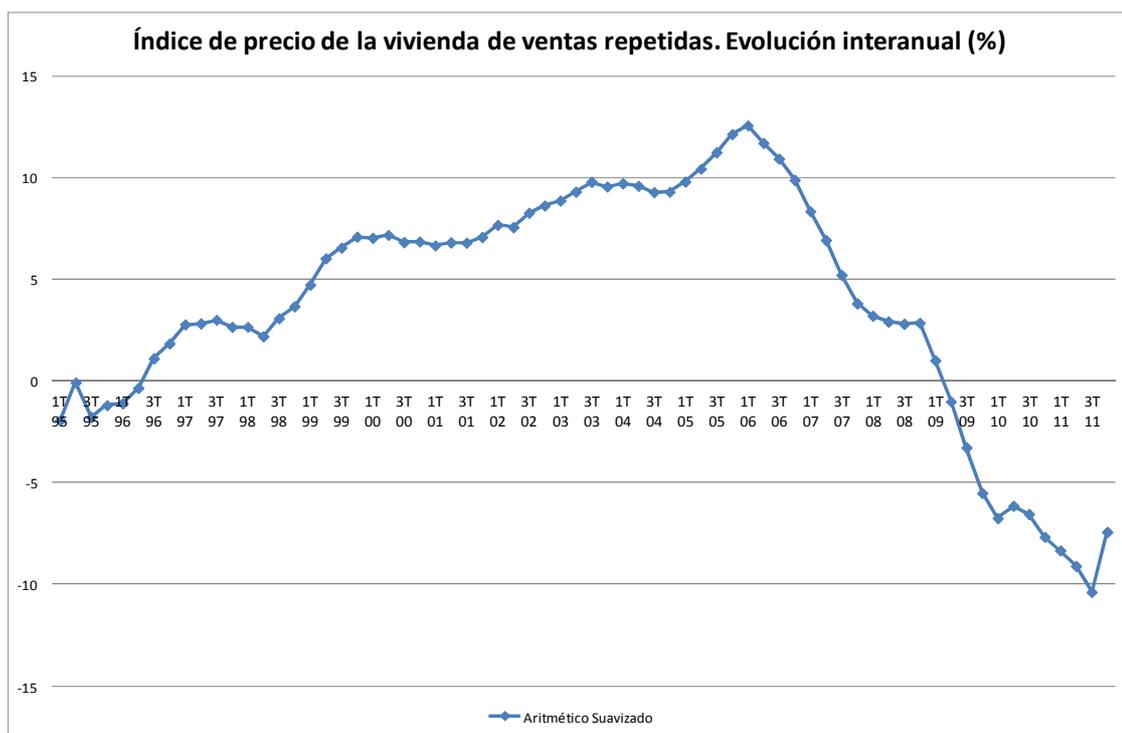
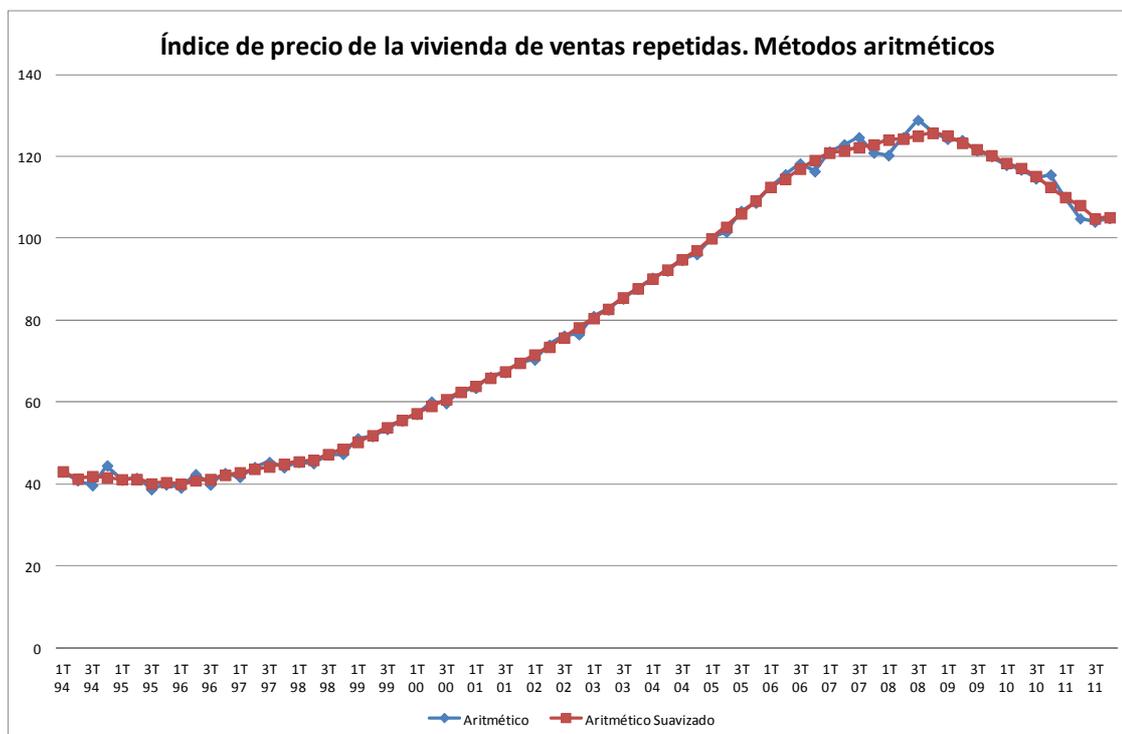
Los índices se han calculado utilizando las estimaciones correspondientes al procedimiento aritmético que, en simulaciones hechas con el modelo de Calhoun (1996), han demostrado ser la alternativa metodológica con mejor comportamiento en este periodo, aunque con resultados muy próximos al procedimiento geométrico.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético	Aritmético suavizado
Periodo	Aritmético	Aritmético suavizado
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	101,59	102,80
3T 2005	106,70	106,08
4T 2005	108,71	109,21
1T 2006	112,49	112,56
2T 2006	115,66	114,50
3T 2006	118,29	117,00
4T 2006	116,40	119,10
1T 2007	121,17	120,90
2T 2007	122,95	121,43
3T 2007	124,68	122,21
4T 2007	120,92	122,91
1T 2008	120,30	124,11
2T 2008	124,65	124,35
3T 2008	128,93	125,01
4T 2008	125,88	125,76
1T 2009	124,25	125,12
2T 2009	124,01	123,34
3T 2009	121,44	121,74
4T 2009	120,04	120,25
1T 2010	117,91	118,37
2T 2010	116,80	117,19
3T 2010	114,65	115,20
4T 2010	115,57	112,58
1T 2011	110,07	110,03
2T 2011	104,84	108,10
3T 2011	104,10	104,82
4T 2011	104,97	105,15

Al igual que en la edición del año 2010 debe advertirse que estos índices 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 anterior de ese mismo

bien. 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 deban definir los periodos de corte que permitan identificar como definitivos los índices publicados. Hasta entonces se considera más relevante fortalecer los resultados pasados y seguir procesando la serie histórica completa a pesar de que con ello se produzcan modificaciones en algunos periodos pasados.



A continuación se describe el comportamiento del precio de la vivienda para el conjunto de la serie (1994-2011), distinguiendo entre distintas etapas.

Etapas 1: Comienzos de 1994 hasta finales de 1996

El año 1994 presentó una significativa estabilidad de precios, dando lugar posteriormente a un periodo de reducción de precios, concretamente durante el año 1995 y la primera mitad del año 1996. Estos descensos fueron muy moderados, especialmente si se contemplan desde una perspectiva actual. En todo caso constatan el hecho de que el precio de la vivienda había descendido, y no sólo en términos reales, sino también en términos nominales. A lo largo del ciclo alcista este hecho tendía a negarse. En la segunda mitad del año 1996 se asentaron las bases de la fase alcista, dando lugar a una mínima recuperación de precios.

Etapas 2: Comienzos de 1997 hasta mediados de 2008

A comienzos del año 1997 se sitúa el inicio de un largo ciclo alcista que se prolonga hasta el año 2008. Fueron más de diez años continuados de crecimiento de precios que, sin embargo, atravesó por distintas subetapas que son descritas a continuación.

a) **Comienzos de 1997 hasta finales de 1998.** Este periodo se caracterizó por un crecimiento del precio de la vivienda, pero con tasas comparativamente bajas para el conjunto del ciclo alcista. Durante este periodo las tasas de variación trimestrales generalmente estaban por debajo del 1%, llevando a incrementos interanuales por debajo del 4%.

b) **Comienzos de 1999 hasta mediados de 2002.** Estos dos años y medio se caracterizaron por un mayor crecimiento del precio de la vivienda que los precedentes, con tasas trimestrales generalmente entre el 1% y el 2%, que llevaron a tasas interanuales de crecimiento del precio de la vivienda generalmente entre el 6% y el 8%.

c) **Mediados de 2002 hasta finales del tercer trimestre de 2006.** En este periodo se observan los crecimientos de precios más intensos. Las tasas trimestrales oscilaban generalmente entre el 2% y el 4% y las tasas interanuales hasta mediados de 2005 entre el 8% y el 10% y, a partir de entonces, por encima del 10%, alcanzando el pico máximo a finales del primer trimestre de 2006 con el 12,56%.

d) **Finales del tercer trimestre de 2006 hasta mediados de 2008.** Durante este periodo se mantuvo la tendencia creciente en el precio de la vivienda, pero con una intensa caída del ritmo de crecimiento. De este modo, en un breve espacio de tiempo se pasó de tasas interanuales por encima del 10% a encontrarse por debajo del 3%.

Etapas 3: Mediados de 2008 hasta finales de 2011

El año 2008 cerró con signo positivo, pero mostrando ya los primeros signos de descensos de precios. Esta realidad fue un hecho permanente durante el año 2009, en el que se pasó en breve espacio de tiempo de suaves descenso a intensas bajadas de precios, finalizando el año con un descenso interanual del 5,51%. Durante el año 2010 siguió acentuándose la tendencia bajista, acumulando descensos interanuales superiores con el paso de los trimestres. De hecho se cerró dicho año con un ajuste del 7,67%.

En el año 2011 se ha mantenido el incisivo ritmo descendente, presentando los primeros ajustes interanuales de dos dígitos. De hecho el tercer trimestre de 2011 se cerró con un descenso interanual del 10,38%. El cuarto trimestre presenta un cierre provisional, tal y como suele ocurrir siempre con esta metodología en los resultados del último trimestre ya que es el periodo con menor volumen informativo. En este caso la tasa interanual muestra un descenso del 10,59% sin técnicas de suavización, dando lugar a un ajuste del 7,42% en este último caso. Con la consecución de un mayor volumen de datos resulta previsible que el descenso del año 2011 se aproxime en mayor grado a los dos dígitos.

Tomando la evolución desde el punto más alto (2008) hasta el cierre del año 2011 se obtiene que la reducción de precios acumulada durante dicho periodo supera el 20%. Concretamente, sin técnicas de suavización el descenso es del 23,96% y con técnicas de suavización del 20,61%.

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 2011.

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 constituían un mejor indicador del comportamiento del mercado de compraventas de vivienda durante el ciclo alcista, en la medida que recogen acuerdos de compraventa recientes en el tiempo, frente al retardo que reflejaban numerosas operaciones de compraventa de vivienda nueva, al recoger acuerdos anteriores que se formalizaban “sobre plano”.

El distanciamiento con respecto al ciclo alcista ha llevado a que esta situación prácticamente haya desaparecido, dando lugar a que la mayor parte de compraventas de vivienda nueva sean acuerdos recientes como consecuencia de la preferencia de compra de viviendas ya finalizadas. Esta circunstancia supone que el número de compraventas de vivienda nueva, al igual que la vivienda usada, sea un adecuado indicador del ritmo de actividad inmobiliaria durante los últimos años.

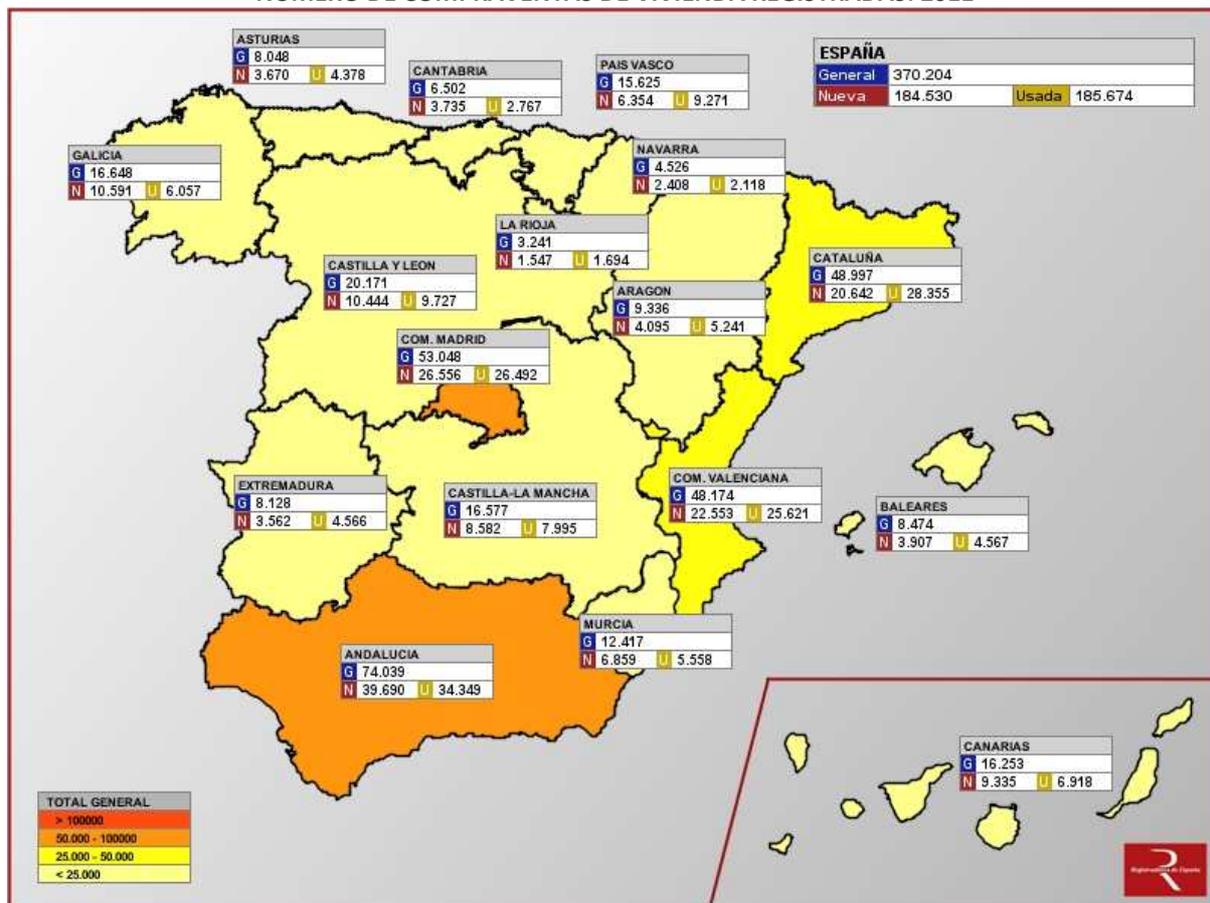
En todo caso, ambas situaciones deben ser consideradas, interpretando adecuadamente los resultados desde lo que constituye el objetivo de comprobar el ritmo de compraventas de vivienda, pero partiendo de la premisa de que el dato es la inscripción registral y no la firma del contrato de compraventa.

2.2. Resultados

2.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

El número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2011 para el conjunto del territorio nacional ha sido de 370.204. Este resultado supone una continuidad en el ritmo descendente de compraventas de vivienda que se viene produciendo desde el año 2006. Con respecto al año 2010 se han registrado 75.681 compraventas menos. Por primera vez desde la elaboración de la serie histórica (2005) se ha descendido de las 400.000 compraventas anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2011



Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos se ha producido una intensa reducción del ritmo de compraventas durante el último año. Concretamente, en vivienda nueva se registraron 184.530 compraventas, 43.003 menos que en 2010. En vivienda usada las compraventas de vivienda registradas fueron 185.674, dando lugar igualmente a una importante reducción con respecto al año precedente, en el que se formalizaron 32.678 compraventas más.

La comparación entre compraventas de vivienda nueva y usada otorga resultados similares en sus cifras absolutas, dando lugar a un cierto equilibrio de pesos relativos durante el año 2011 como consecuencia de la intensa reducción en vivienda nueva.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo se mantiene el tradicional liderazgo de aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera, a pesar del descenso de la actividad inmobiliaria en segunda vivienda. De este modo Andalucía ha sido un año más la que ha encabezado la clasificación con 74.039 compraventas registradas en 2011 (84.616 en 2010), seguida de Comunidad de Madrid con 53.048 (62.179), Cataluña con 48.997 (57.146) y Comunidad Valenciana con 48.174 (58.899).

Por su parte, las comunidades autónomas con un menor nivel de actividad inmobiliaria han sido La Rioja con 3.241 compraventas registradas (4.072 en 2010), Navarra con 4.526 (5.861) y Cantabria con 6.502 (8.084). Tal y como se puede comprobar todas ellas han reducido significativamente el número de compraventas de vivienda, tanto las de mayor como las de menor actividad inmobiliaria.

Esta estructura de resultados por comunidades autónomas se mantiene en la distinción entre vivienda nueva y usada. Concretamente, en vivienda nueva los mayores resultados se han alcanzado en Andalucía (39.690), Comunidad de Madrid (26.556), Comunidad Valenciana (22.553) y Cataluña (20.642). En vivienda usada Andalucía es igualmente la que alcanzó un mayor número de compraventas (34.349), seguida en esta ocasión de Cataluña (28.355), Comunidad de Madrid (26.492) y Comunidad Valenciana (25.621).

La cuota de mercado de cada comunidad autónoma para el total general y la distinción entre vivienda nueva y usada se muestra a través de los resultados de números índice que proporciona la siguiente tabla.

De este modo se constata el liderazgo de Andalucía con un 20% del total del mercado de compraventas de vivienda, que además ha mejorado su posición relativa con respecto a 2010 (18,98%). A continuación se sitúa la Comunidad de Madrid con el 14,33%, ligeramente por encima del 13,95% del año anterior. En tercera posición está Cataluña con un 13,24%, también con un incremento de cuota de mercado (12,82%). En cuarto lugar queda la Comunidad Valenciana con un 13,01%, descendiendo ligeramente con respecto a 2010 (13,21%). Las comunidades autónomas con menor cuota de mercado fueron La Rioja (0,88%), Navarra (1,22%), Cantabria (1,76%) y Asturias (2,17%).

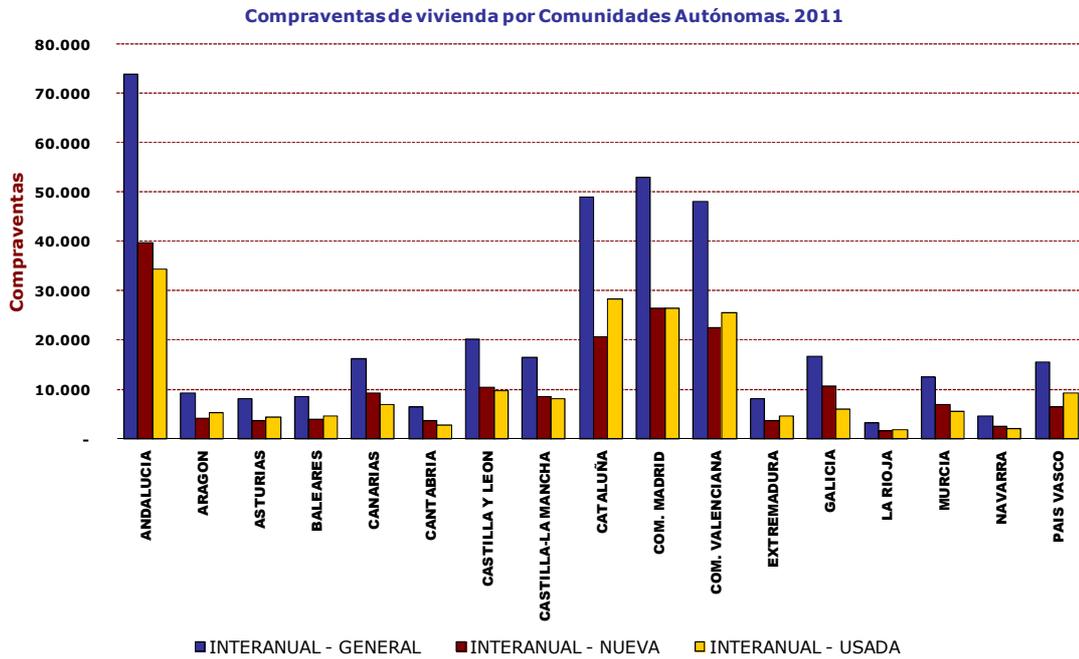
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2011			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	20,00	21,51	18,50
ARAGON	2,52	2,22	2,82
ASTURIAS	2,17	1,99	2,36
BALEARES	2,29	2,12	2,46
CANARIAS	4,39	5,06	3,73
CANTABRIA	1,76	2,02	1,49
CASTILLA Y LEON	5,45	5,66	5,24
CASTILLA-LA MANCHA	4,48	4,65	4,31
CATALUÑA	13,24	11,19	15,27
COM. MADRID	14,33	14,39	14,27
COM. VALENCIANA	13,01	12,22	13,80
EXTREMADURA	2,20	1,93	2,46
GALICIA	4,50	5,74	3,26
LA RIOJA	0,88	0,84	0,91
MURCIA	3,35	3,72	2,99
NAVARRA	1,22	1,30	1,14
PAIS VASCO	4,22	3,44	4,99
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En vivienda nueva Andalucía aumenta su liderazgo con un 21,51% de cuota de mercado, a una significativa distancia de Comunidad de Madrid (14,39%), Comunidad Valenciana (12,22%) y Cataluña (11,19%). Sin embargo, en vivienda usada las distancias se recortan, manteniendo Andalucía la primera posición, pero con un 18,50%, relativamente próxima a Cataluña (15,27%), Comunidad de Madrid (14,27%) y Comunidad Valenciana (13,80%).

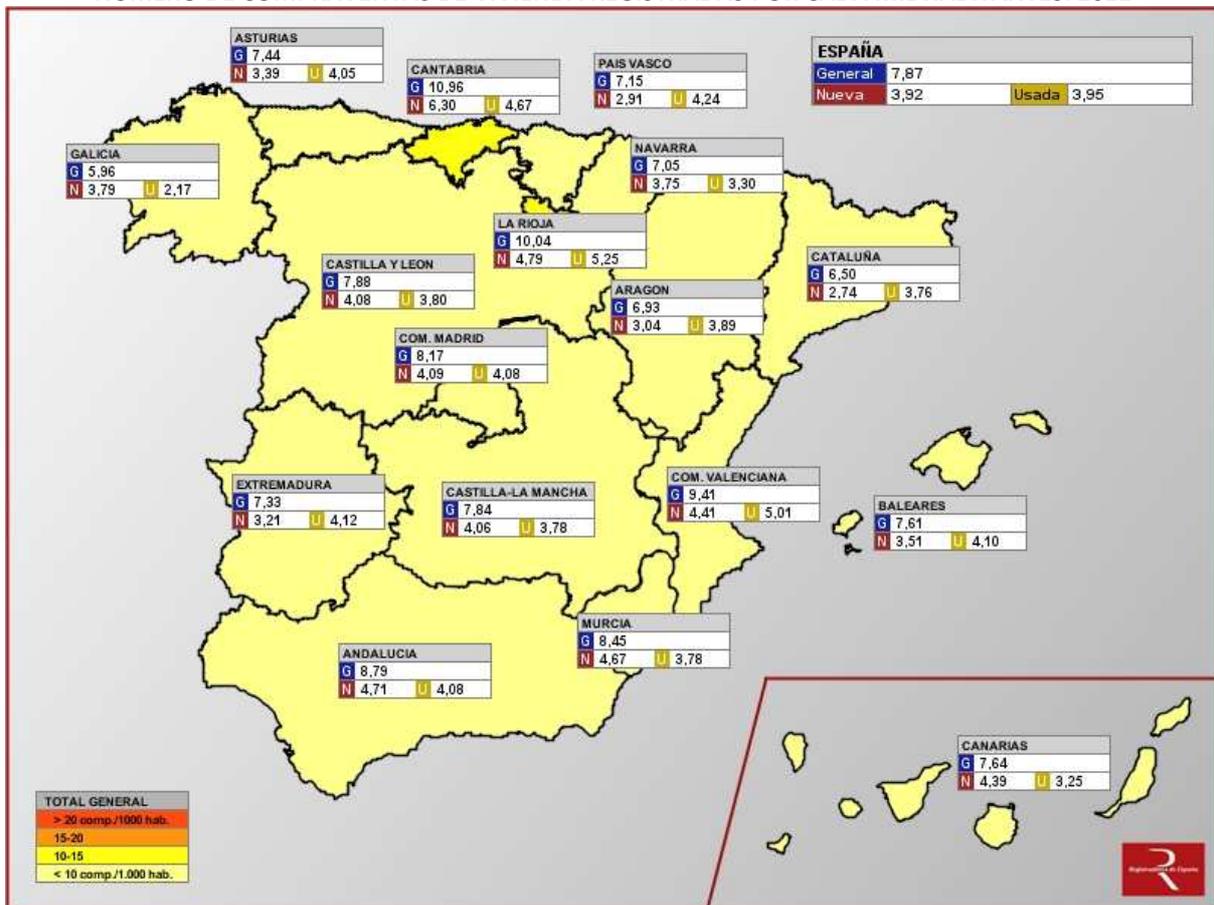
Estos resultados constatan la existencia de ciertas diferencias entre los mercados de cada comunidad autónoma, con un mayor o menor peso de vivienda nueva y usada, tal y como se podrá comprobar en el punto 3.

Precisamente, en el siguiente gráfico se pueden observar los resultados correspondientes al número de compraventas de vivienda para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas,

desagregado entre el total de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada, comprobando las diferencias existentes entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas.



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2011



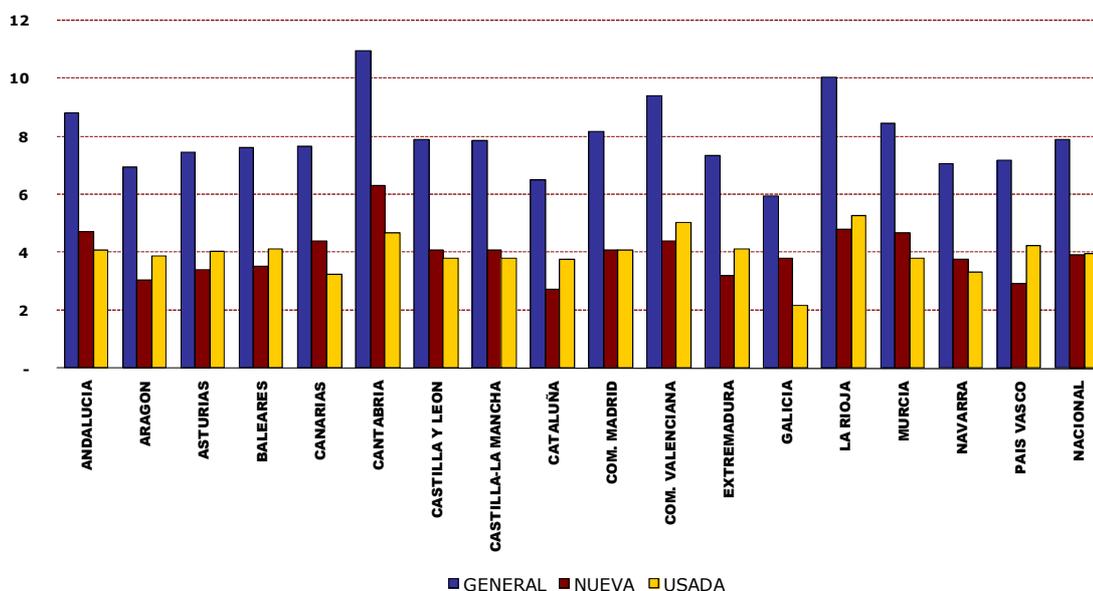
En cuanto a las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, el año 2011 ha mantenido igualmente la tendencia bajista, alcanzando un resultado de 7,87 compraventas, muy por debajo de las 9,50 del año 2010. Al igual que los resultados absolutos suponen un nuevo mínimo de la serie histórica, constatando la tendencia descendente de la actividad inmobiliaria tanto en términos absolutos como relativos. En vivienda nueva se han alcanzado 3,92 compraventas por cada mil habitantes (4,85 en 2010) y en vivienda usada 3,95 (4,65 en 2010).

La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Cantabria con 10,96 compraventas registradas por cada mil habitantes (13,66 el año precedente), seguida de La Rioja con 10,04 (12,65) y Comunidad Valenciana con 9,41 (11,55). En el extremo opuesto se han situado Galicia con 5,96, Cataluña con 6,50 y Aragón con 6,93.

En vivienda nueva Cantabria ha alcanzado el mayor resultado con 6,30 compraventas, mientras los mínimos han correspondido a Cataluña (2,74) y País Vasco (2,91). En vivienda usada La Rioja encabeza la clasificación con 5,25 compraventas, acompañada de Comunidad Valenciana (5,01) y Cantabria (4,67).

El siguiente gráfico muestra 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 de vivienda realizadas (general, nueva y usada).

Compraventas de vivienda por cada mil habitantes. CC.AA y nacional. 2011



La tabla que figura a continuación proporciona los números índices relativos al número de compraventas por cada mil habitantes. A través de ella se comprueba la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

Las comunidades autónomas con un destacado nivel de actividad inmobiliaria relativa son Cantabria con prácticamente un 40% por encima de la media nacional, La Rioja que supera en un 27,49% dicha media y Comunidad Valenciana con un 19,59% superior. En los niveles más bajos están Galicia con una actividad inmobiliaria relativa igual al 75,66% de la media nacional, Cataluña (82,56%) y Aragón (88,10%).

En vivienda nueva Cantabria supera un 60,49% la media nacional, mientras que en vivienda usada destacan los resultados de La Rioja con un 32,86% por encima de la media nacional y Comunidad Valenciana con un 26,82% superior. Los menores resultados han correspondido a Cataluña en vivienda nueva con un 69,78% de la media nacional y a Galicia en vivienda usada con un 54,88% de la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2011			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	111,65	120,08	103,28
ARAGON	88,10	77,52	98,60
ASTURIAS	94,54	86,49	102,54
BALEARES	96,71	89,46	103,92
CANARIAS	97,08	111,87	82,39
CANTABRIA	139,26	160,49	118,16
CASTILLA Y LEON	100,16	104,04	96,30
CASTILLA-LA MANCHA	99,55	103,40	95,73
CATALUÑA	82,56	69,78	95,26
COM. MADRID	103,84	104,29	103,40
COM. VALENCIANA	119,59	112,33	126,82
EXTREMADURA	93,08	81,83	104,25
GALICIA	75,66	96,56	54,88
LA RIOJA	127,49	122,08	132,86
MURCIA	107,30	118,91	95,76
NAVARRA	89,55	95,59	83,56
PAIS VASCO	90,86	74,13	107,49
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Uno de los aspectos más destacados del último año, tal y como se ha señalado, ha sido la reducción del número de compraventas. La siguiente tabla muestra los resultados correspondientes al año 2011 con respecto al 2010 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, desagregando entre total general, vivienda nueva y usada.

De este modo se constata la importante reducción producida, con un descenso del 16,97%, en línea con lo acontecido en los años de mayor corrección (2008 y 2009). Este resultado contrasta con la ligera recuperación producida a lo largo del año 2010, en el que se contó con un crecimiento del 5,38% con respecto a 2009. En consecuencia se da continuidad al ritmo descendente de la actividad inmobiliaria iniciada en 2007.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han sufrido importantes ajustes del número de compraventas de vivienda, a pesar de arrastrar niveles de actividad inmobiliaria comparativamente bajos. La vivienda nueva ha sufrido un descenso algo más intenso al contar con un ajuste del 18,90%, frente a la reducción del 14,97% en vivienda usada. Ambas cuantías suponen descensos significativos.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-12,50%	-14,35%	-10,26%
ARAGON	-28,23%	-38,79%	-17,05%
ASTURIAS	-20,92%	-28,64%	-13,03%
BALEARES	-14,13%	-20,78%	-7,48%
CANARIAS	-6,83%	-10,62%	-1,17%
CANTABRIA	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTILLA Y LEON	-20,39%	-19,79%	-21,02%
CASTILLA-LA MANCHA	-19,98%	-24,34%	-14,69%
CATALUÑA	-14,26%	-15,51%	-13,32%
COM. MADRID	-14,69%	-11,06%	-18,03%
COM. VALENCIANA	-18,21%	-20,48%	-16,10%
EXTREMADURA	-20,38%	-18,84%	-21,53%
GALICIA	-26,52%	-28,70%	-22,37%
LA RIOJA	-20,41%	-31,03%	-7,38%
MURCIA	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	-22,78%	-32,59%	-7,47%
PAIS VASCO	-18,81%	-19,93%	-18,02%
NACIONAL	-16,97%	-18,90%	-14,97%

Todas las comunidades autónomas han presentado tasas negativas durante el último año, dieciséis de ellas de dos dígitos. Las mayores reducciones han correspondido a Aragón (28,23%), Galicia (26,52%), Murcia (24,15%) y Navarra (22,78%).

En vivienda nueva también han presentado descensos todas las comunidades autónomas, alcanzando los mayores niveles de intensidad Aragón (38,79%), Navarra (32,59%) y La Rioja (31,03%). Lo mismo ha ocurrido en vivienda usada, siendo de dos dígitos en trece comunidades autónomas. Esta modalidad de vivienda ha presentado descensos menos intensos, siendo las peor paradas Galicia (22,37%), Extremadura (21,53%) y Murcia (21,30%).

Otra alternativa metodológica para medir la evolución anual de las compraventas de vivienda es comparar los resultados del cuarto trimestre del año 2011 con los del cuarto trimestre de 2010. En la tabla siguiente se muestran estos resultados, alcanzando en esta ocasión conclusiones similares a las obtenidas con la comparación de resultados anuales (2011 versus 2010).

Para el total general se alcanza un descenso ligeramente más intenso (18,66%), encabezando en esta ocasión la vivienda usada los mayores ajustes (20,65%), frente al descenso más moderado de la vivienda nueva (16,54%). En todo caso son diferencias escasamente significativas, que constatan la clara y generalizada tendencia descendente con independencia de la metodología utilizada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (resultados medios trimestrales). 2011			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-13,19%	-11,18%	-15,27%
ARAGON	-27,39%	-22,45%	-30,40%
ASTURIAS	-21,59%	-21,64%	-21,55%
BALEARES	-13,15%	-15,50%	-11,22%
CANARIAS	-24,97%	-34,59%	-9,11%
CANTABRIA	-29,25%	-19,91%	-38,65%
CASTILLA Y LEON	-13,60%	-0,71%	-24,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-16,83%	-14,29%	-19,45%
CATALUÑA	-14,25%	-17,55%	-11,72%
COM. MADRID	-15,78%	-7,85%	-22,80%
COM. VALENCIANA	-25,09%	-26,26%	-24,03%
EXTREMADURA	-36,52%	-52,72%	-24,89%
GALICIA	-30,15%	-30,14%	-30,18%
LA RIOJA	-15,16%	-24,37%	-4,10%
MURCIA	-27,87%	-23,60%	-32,59%
NAVARRA	23,98%	44,64%	4,46%
PAIS VASCO	-17,08%	20,82%	-35,22%
NACIONAL	-18,66%	-16,54%	-20,65%

En el siguiente gráfico se muestran los resultados interanuales de compraventas de vivienda al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2005. Con ello se alcanza una adecuada perspectiva de su evolución durante los últimos siete años.

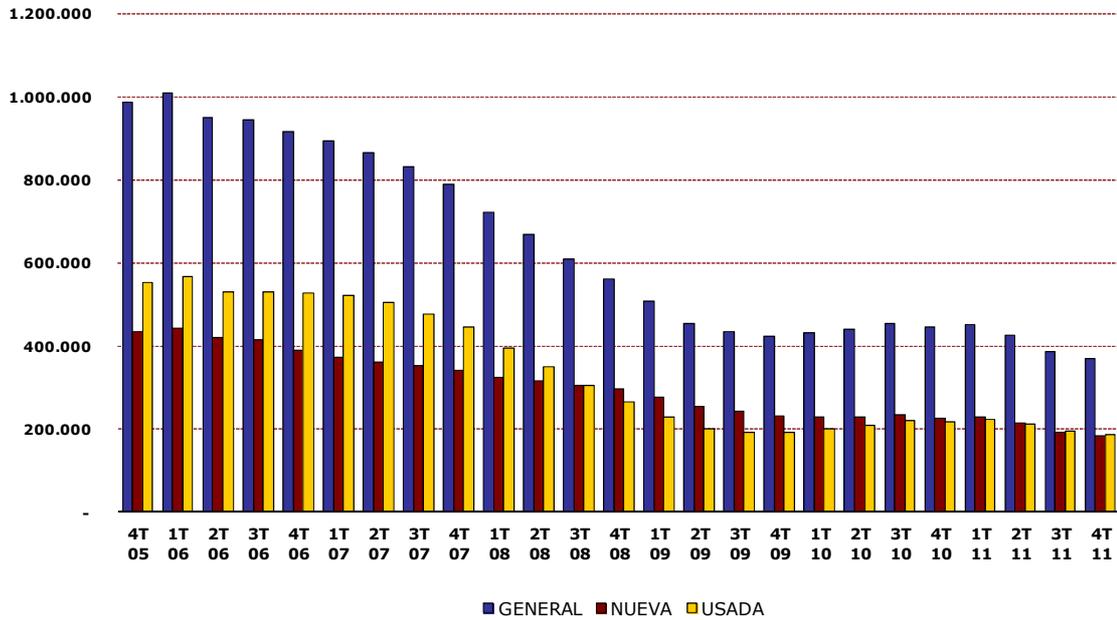
El primer aspecto a destacar es el hecho de que a finales del año 2011 se ha alcanzado el volumen mínimo de compraventas de vivienda, tanto para el total general como para la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada. Durante los tres últimos trimestres del año ha disminuido paulatinamente el número de compraventas de vivienda, constatando la existencia de una evidente tendencia descendente a pesar de los bajos niveles de actividad inmobiliaria.

La comparación con los máximos alcanzados en 2006 (1.009.192) refleja como el número de compraventas actual se encuentra por debajo del 40%, siendo todavía más intenso el descenso en vivienda usada. Sin duda el proceso de ajuste sufrido durante los últimos cinco años está siendo especialmente intenso.

Desde los citados máximos del primer trimestre de 2006 las compraventas han ido descendiendo trimestre tras trimestre. En principio parecía que el año 2009 (423.114 compraventas) iba a suponer el cierre del ciclo bajista tras la recuperación del año 2010 (445.885 compraventas). Sin embargo, los

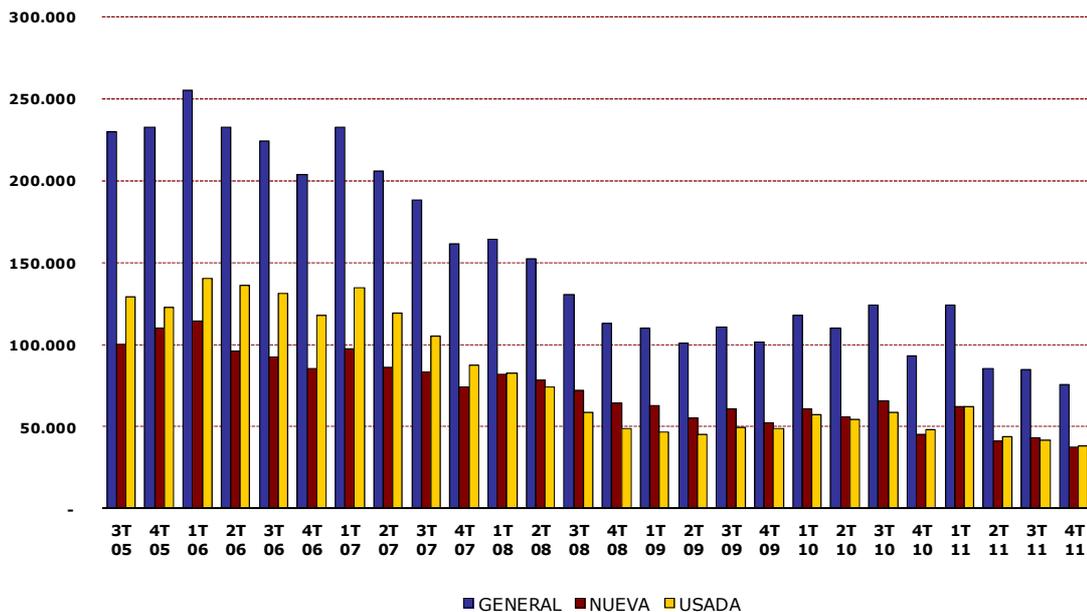
resultados de 2011 han supuesto una clara vuelta a la realidad de los años 2008 y 2009, con un constante goteo en el ritmo descendente en sucesivos trimestres, cerrando claramente por debajo de las 400.000 compraventas.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda



Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han alcanzado menos de 200.000 compraventas en cada caso durante el año 2011. Lejos quedan las cerca de 450.000 compraventas de vivienda nueva y algo menos de 600.000 compraventas de vivienda usada que se formalizaban en los mejores momentos del ciclo alcista.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



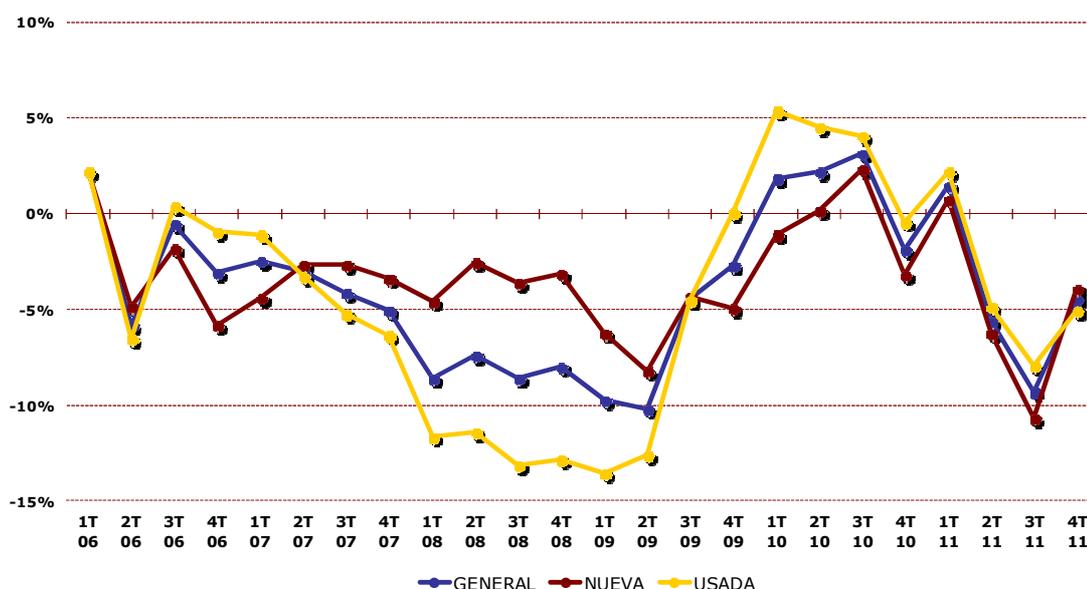
Tanto los resultados absolutos como las tasas de variación han contado con un comportamiento relativamente paralelo en el año 2011. El tradicional liderazgo de la vivienda usada finalizó con el cambio de ciclo, dando lugar a un mantenimiento de cierto paralelismo desde entonces, con ligeras desviaciones.

Para el conjunto del periodo en el que se cuenta con resultados la vivienda nueva ha presentado un comportamiento más moderado, sufriendo al igual que la vivienda usada un intenso proceso de ajuste, pero con menor intensidad.

Precisamente, el gráfico siguiente muestra claramente este hecho al proporcionar las tasas de variación trimestrales desde el primer trimestre de 2006 hasta el último trimestre de 2011. De este modo se comprueba la generalizada tendencia descendente, con tasas negativas la mayor parte del ciclo, siendo especialmente intensas durante los años 2008 y 2009. El año 2010 contó con una recuperación, retomando la senda negativa a lo largo de 2011.

La distinción entre vivienda nueva y usada muestra claramente la mayor intensidad de los descensos en vivienda usada, dando lugar a una generalización de los descensos en ambos casos. Durante el último año y medio los resultados se han situado próximos en ambas modalidades.

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



La evolución de las compraventas de vivienda trimestrales, con poco más de 75.000 compraventas en el cuarto trimestre de 2011, proporciona una clara perspectiva descendente, con niveles interanuales que previsiblemente se situarán por debajo de las 350.000 compraventas a lo largo del año 2012.

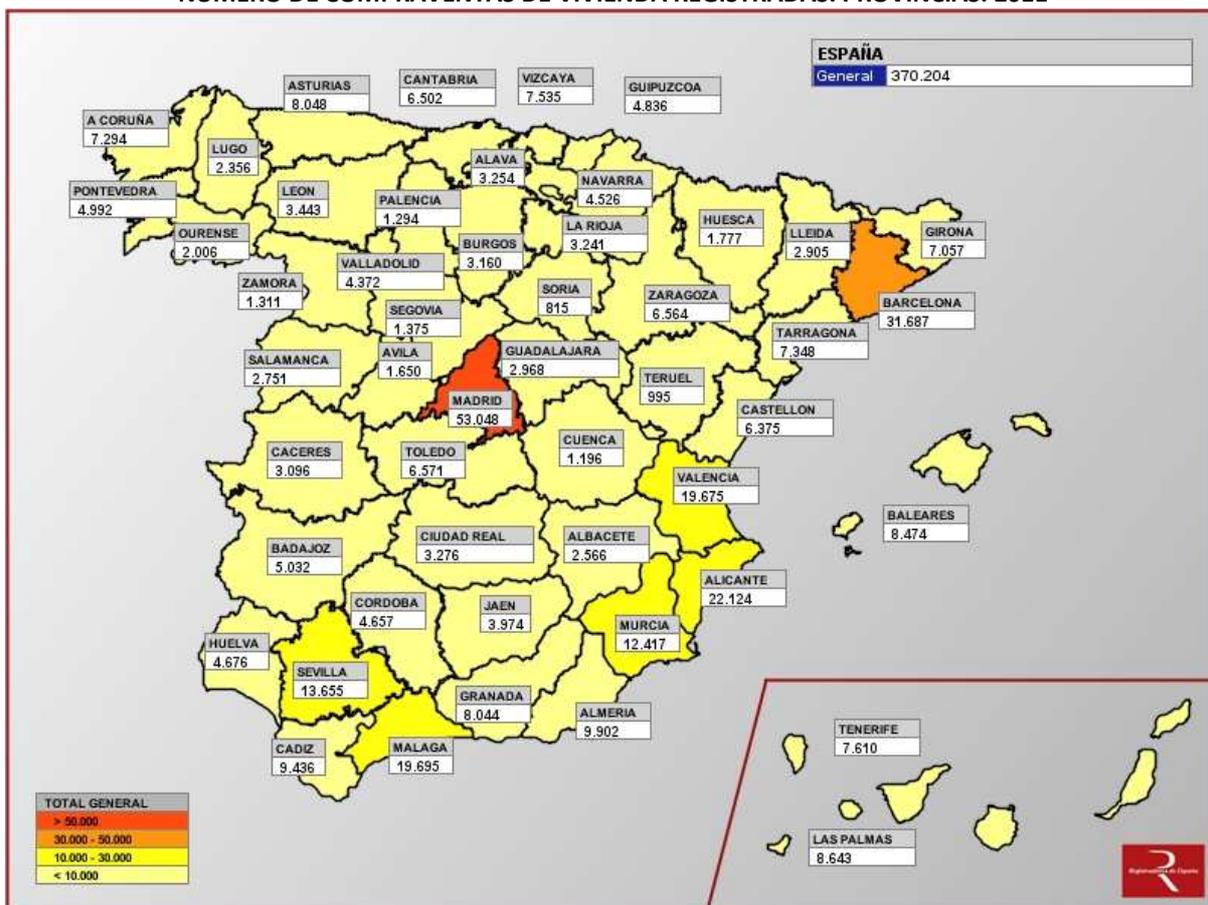
Las constantes reducciones del precio de la vivienda no están dinamizando el mercado inmobiliario. Factores adicionales inciden claramente en su comportamiento, tal y como se han reflejado en el apartado de *Contexto Económico*. La situación económica general, con elevados niveles de desempleo y escasez de crédito hipotecario, condiciona significativamente el ritmo de compraventas de vivienda.

Durante el año 2012 parece que no van a producirse mejoras significativas, estimándose reducciones de la actividad económica, incremento del desempleo y mantenimiento de las dificultades de acceso al crédito. Con todo ello es más que probable la continuidad en el ritmo descendente de las compraventas de vivienda.

2.2.2. Provincias

Las provincias han mantenido la generalizada tendencia bajista de las comunidades autónomas. Una vez más, aquellas provincias con mayor población y/o disponibilidad de zona costera han sido las que han presentado un mayor número de compraventas. De este modo, Madrid ha sido la provincia con un mayor número de compraventas de viviendas registradas en 2011, con 53.048 (62.179 en 2010), seguida de Barcelona con 31.687 (37.972), Alicante con 22.124 (25.642), Málaga con 19.695 (22.276), Valencia con 19.675 (25.514), Sevilla con 13.655 (16.356) y Murcia con 12.417 (16.370), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2011



Las provincias con menor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido generalmente aquellas con un menor volumen de población, como son los casos de Soria (815), Teruel (995), Cuenca (1.196), Palencia (1.294), Zamora (1.311), Segovia (1.375), Ávila (1.650) y Huesca (1.777), siendo las únicas que no superan las 2.000 compraventas de vivienda anuales.

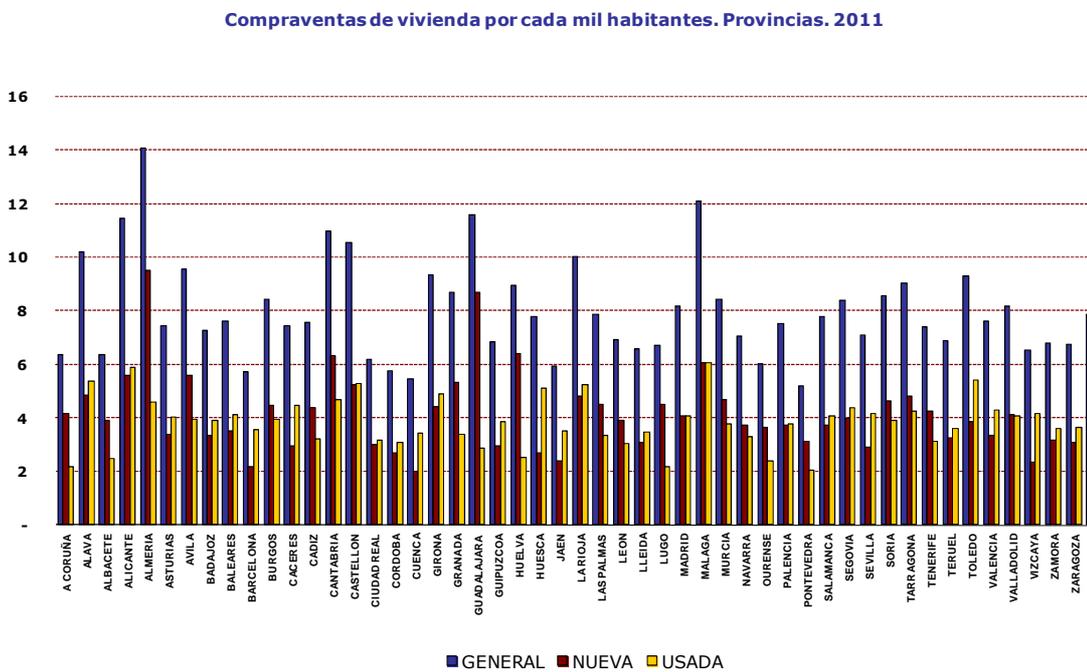
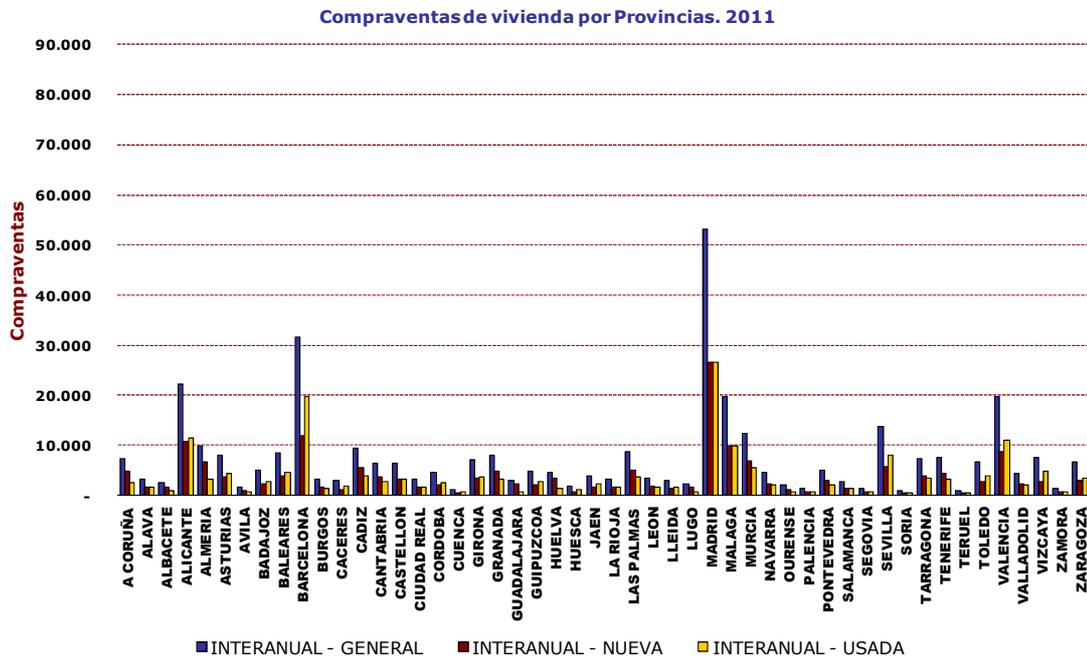
Los resultados de vivienda nueva y usada proporcionan interpretaciones similares, dando lugar a mínimas diferencias en la ordenación. Concretamente, en vivienda nueva la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda ha sido Madrid (26.556), muy por encima del resto, encabezadas por Barcelona (12.006), Alicante (10.775), Málaga (9.860) y Valencia (8.606). En vivienda usada los mayores resultados han correspondido a las provincias de Madrid (26.492), Barcelona (19.681), Alicante (11.349), Valencia (11.069) y Málaga (9.835).

En cuanto a las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, la provincia de Almería ha sido la que ha contado con una mayor actividad inmobiliaria relativa con 14,09 compraventas por cada mil habitantes, seguida de Málaga con 12,11, Guadalajara con 11,57 y Alicante con 11,44. Por el contrario, las provincias con menor actividad han sido Pontevedra (5,18), Cuenca (5,46), Barcelona (5,73), Córdoba (5,78) y Jaén (5,93).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2011			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	6,36	4,17	2,19
ALAVA	10,19	4,83	5,36
ALBACETE	6,38	3,90	2,48
ALICANTE	11,44	5,57	5,87
ALMERIA	14,09	9,50	4,59
ASTURIAS	7,44	3,39	4,05
AVILA	9,55	5,60	3,95
BADAJOS	7,25	3,35	3,90
BALEARES	7,61	3,51	4,10
BARCELONA	5,73	2,17	3,56
BURGOS	8,41	4,46	3,95
CACERES	7,45	2,97	4,48
CADIZ	7,59	4,39	3,20
CANTABRIA	10,96	6,30	4,67
CASTELLON	10,55	5,25	5,30
CIUDAD REAL	6,18	3,01	3,16
CORDOBA	5,78	2,69	3,09
CUENCA	5,46	2,03	3,43
GIRONA	9,32	4,44	4,88
GRANADA	8,70	5,33	3,37
GUADALAJARA	11,57	8,69	2,88
GUIPUZCOA	6,82	2,96	3,86
HUELVA	8,96	6,42	2,54
HUESCA	7,78	2,68	5,10
JAEN	5,93	2,41	3,51
LA RIOJA	10,04	4,79	5,25
LAS PALMAS	7,88	4,52	3,36
LEON	6,92	3,89	3,03
LLEIDA	6,57	3,10	3,46
LUGO	6,70	4,53	2,18
MADRID	8,17	4,09	4,08
MALAGA	12,11	6,06	6,05
MURCIA	8,45	4,67	3,78
NAVARRA	7,05	3,75	3,30
OURENSE	6,02	3,64	2,38
PALENCIA	7,54	3,75	3,79
PONTEVEDRA	5,18	3,12	2,06
SALAMANCA	7,79	3,73	4,07
SEGOVIA	8,38	3,99	4,39
SEVILLA	7,08	2,92	4,16
SORIA	8,56	4,64	3,92
TARRAGONA	9,06	4,81	4,25
TENERIFE	7,39	4,25	3,14
TERUEL	6,88	3,27	3,61
TOLEDO	9,29	3,88	5,41
VALENCIA	7,63	3,34	4,29
VALLADOLID	8,17	4,11	4,07
VIZCAYA	6,52	2,35	4,17
ZAMORA	6,78	3,16	3,61
ZARAGOZA	6,74	3,09	3,65
NACIONAL	7,87	3,92	3,95

En vivienda nueva resultan destacables los resultados de Almería con 9,50 y Guadalajara con 8,69, situándose en los niveles más bajos las provincias de Cuenca (2,03), Barcelona (2,17) y Vizcaya (2,35). Por su parte, en vivienda usada los mayores resultados se han obtenido en Málaga con 6,05, Alicante con 5,87 y Toledo con 5,41, alcanzando los mínimos tres provincias gallegas: Pontevedra (2,06), Lugo (2,18) y A Coruña (2,19).

En los dos siguientes gráficos se muestran 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).



Las dos siguientes tablas proporcionan los números índice de las compraventas de vivienda por provincia y compraventas de vivienda por cada mil habitantes, respectivamente. La media nacional indica el nivel cien, obteniendo los resultados de cada provincia con respecto a dicha media.

De este modo, la primera de las tablas muestra la cuota de mercado de cada provincia por lo que respecta a las compraventas de vivienda. La provincia de Madrid alcanza destacadamente la mayor

cuota de mercado con un 14,33% del mercado inmobiliario español, dando lugar a un crecimiento con respecto a 2010 (13,95%). A continuación se sitúan las provincias de Barcelona (8,56%), Alicante (5,98%), Málaga (5,32%) y Valencia (5,31%). Estas provincias destacan con respecto al resto, que en ningún caso superan el 4%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2011			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,97	2,59	1,35
ALAVA	0,88	0,84	0,92
ALBACETE	0,69	0,85	0,54
ALICANTE	5,98	5,84	6,11
ALMERIA	2,67	3,62	1,74
ASTURIAS	2,17	1,99	2,36
AVILA	0,45	0,52	0,37
BADAJOS	1,36	1,26	1,46
BALEARES	2,29	2,12	2,46
BARCELONA	8,56	6,51	10,60
BURGOS	0,85	0,91	0,80
CACERES	0,84	0,67	1,00
CADIZ	2,55	2,96	2,14
CANTABRIA	1,76	2,02	1,49
CASTELLON	1,72	1,72	1,73
CIUDAD REAL	0,88	0,87	0,90
CORDOBA	1,26	1,18	1,34
CUENCA	0,32	0,24	0,41
GIRONA	1,91	1,82	1,99
GRANADA	2,17	2,67	1,68
GUADALAJARA	0,80	1,21	0,40
GUIPUZCOA	1,31	1,14	1,47
HUELVA	1,26	1,82	0,71
HUESCA	0,48	0,33	0,63
JAEN	1,07	0,88	1,27
LA RIOJA	0,88	0,84	0,91
LAS PALMAS	2,33	2,69	1,98
LEON	0,93	1,05	0,81
LLEIDA	0,78	0,74	0,83
LUGO	0,64	0,86	0,41
MADRID	14,33	14,39	14,27
MALAGA	5,32	5,34	5,30
MURCIA	3,35	3,72	2,99
NAVARRA	1,22	1,30	1,14
OURENSE	0,54	0,66	0,43
PALENCIA	0,35	0,35	0,35
PONTEVEDRA	1,35	1,63	1,07
SALAMANCA	0,74	0,71	0,77
SEGOVIA	0,37	0,35	0,39
SEVILLA	3,69	3,05	4,32
SORIA	0,22	0,24	0,20
TARRAGONA	1,98	2,12	1,86
TENERIFE	2,06	2,37	1,74
TERUEL	0,27	0,26	0,28
TOLEDO	1,77	1,49	2,06
VALENCIA	5,31	4,66	5,96
VALLADOLID	1,18	1,19	1,17
VIZCAYA	2,04	1,47	2,60
ZAMORA	0,35	0,33	0,38
ZARAGOZA	1,77	1,63	1,91
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos la provincia de Madrid cuenta con la mayor cuota de mercado con un 14,39% y 14,27%, respectivamente. La estructura de resultados, por lo que respecta a las provincias con mayor y menor cuota de mercado, resulta similar al total general.

La siguiente tabla de números índice de compraventas de vivienda por cada mil habitantes muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2011			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	80,78	106,29	55,42
ALAVA	129,49	123,11	135,84
ALBACETE	81,02	99,33	62,83
ALICANTE	145,31	141,98	148,63
ALMERIA	178,98	242,20	116,15
ASTURIAS	94,54	86,49	102,54
AVILA	121,37	142,85	100,02
BADAJOS	92,12	85,50	98,70
BALEARES	96,71	89,46	103,92
BARCELONA	72,80	55,34	90,16
BURGOS	106,86	113,71	100,06
CACERES	94,67	75,70	113,52
CADIZ	96,40	111,88	81,01
CANTABRIA	139,26	160,49	118,16
CASTELLON	134,01	133,77	134,24
CIUDAD REAL	78,50	76,82	80,17
CORDOBA	73,41	68,60	78,20
CUENCA	69,33	51,64	86,92
GIRONA	118,46	113,15	123,73
GRANADA	110,53	135,82	85,39
GUADALAJARA	147,02	221,51	72,99
GUIPUZCOA	86,58	75,42	97,66
HUELVA	113,80	163,62	64,30
HUESCA	98,85	68,30	129,22
JAEN	75,28	61,53	88,95
LA RIOJA	127,49	122,08	132,86
LAS PALMAS	100,09	115,21	85,06
LEON	87,86	99,07	76,73
LLEIDA	83,44	79,11	87,73
LUGO	85,14	115,35	55,12
MADRID	103,84	104,29	103,40
MALAGA	153,89	154,56	153,22
MURCIA	107,30	118,91	95,76
NAVARRA	89,55	95,59	83,56
OURENSE	76,47	92,77	60,27
PALENCIA	95,76	95,61	95,91
PONTEVEDRA	65,82	79,43	52,29
SALAMANCA	99,01	95,02	102,97
SEGOVIA	106,40	101,68	111,09
SEVILLA	89,93	74,33	105,43
SORIA	108,73	118,30	99,22
TARRAGONA	115,04	122,59	107,54
TENERIFE	93,88	108,30	79,54
TERUEL	87,41	83,36	91,43
TOLEDO	118,03	98,85	137,10
VALENCIA	96,93	85,06	108,72
VALLADOLID	103,84	104,64	103,05
VIZCAYA	82,82	59,80	105,70
ZAMORA	86,12	80,66	91,55
ZARAGOZA	85,67	78,82	92,49
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

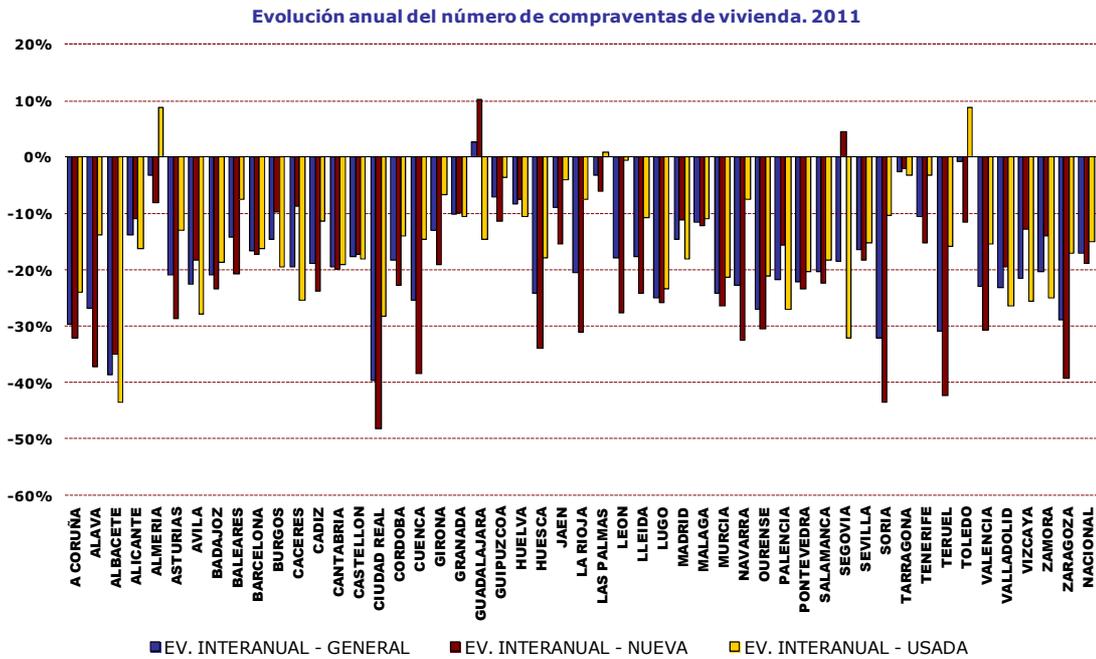
Las provincias con una actividad relativa más elevada han sido Almería que supera un 78,98% la media nacional, Málaga con un 53,89% superior, Guadalajara con un 47,02% y Alicante con un 45,31%.

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda del año 2011 con respecto a 2010, tal y como se ha señalado se constata la clara y generalizada tendencia descendente, con tasas interanuales negativas en la práctica totalidad de provincias (cuarenta y nueve).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-29,57%	-32,17%	-24,01%
ALAVA	-26,76%	-37,21%	-13,84%
ALBACETE	-38,61%	-35,05%	-43,49%
ALICANTE	-13,72%	-10,97%	-16,18%
ALMERIA	-3,20%	-8,10%	8,85%
ASTURIAS	-20,92%	-28,64%	-13,03%
AVILA	-22,50%	-18,31%	-27,75%
BADAJOS	-20,89%	-23,37%	-18,63%
BALEARES	-14,13%	-20,78%	-7,48%
BARCELONA	-16,55%	-17,15%	-16,18%
BURGOS	-14,50%	-9,65%	-19,39%
CACERES	-19,52%	-8,66%	-25,40%
CADIZ	-18,94%	-23,67%	-11,41%
CANTABRIA	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTELLON	-17,67%	-17,22%	-18,10%
CIUDAD REAL	-39,64%	-48,22%	-28,32%
CORDOBA	-18,28%	-22,70%	-14,00%
CUENCA	-25,39%	-38,50%	-14,64%
GIRONA	-12,97%	-19,04%	-6,62%
GRANADA	-10,10%	-9,89%	-10,43%
GUADALAJARA	2,77%	10,18%	-14,57%
GUIPUZCOA	-7,13%	-11,36%	-3,59%
HUELVA	-8,37%	-7,48%	-10,53%
HUESCA	-24,19%	-33,84%	-17,90%
JAEN	-8,94%	-15,37%	-3,92%
LA RIOJA	-20,41%	-31,03%	-7,38%
LAS PALMAS	-3,30%	-6,12%	0,77%
LEON	-17,81%	-27,64%	-0,46%
LLEIDA	-17,61%	-24,14%	-10,72%
LUGO	-24,97%	-25,76%	-23,27%
MADRID	-14,69%	-11,06%	-18,03%
MALAGA	-11,59%	-12,14%	-11,03%
MURCIA	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	-22,78%	-32,59%	-7,47%
OURENSE	-26,97%	-30,41%	-21,02%
PALENCIA	-21,72%	-15,60%	-26,97%
PONTEVEDRA	-22,17%	-23,31%	-20,38%
SALAMANCA	-20,26%	-22,27%	-18,33%
SEGOVIA	-18,54%	4,47%	-32,14%
SEVILLA	-16,51%	-18,35%	-15,18%
SORIA	-32,03%	-43,55%	-10,34%
TARRAGONA	-2,53%	-1,93%	-3,20%
TENERIFE	-10,53%	-15,23%	-3,29%
TERUEL	-30,90%	-42,32%	-15,81%
TOLEDO	-0,70%	-11,46%	8,78%
VALENCIA	-22,89%	-30,75%	-15,42%
VALLADOLID	-23,12%	-19,53%	-26,44%
VIZCAYA	-21,47%	-12,83%	-25,62%
ZAMORA	-20,30%	-14,04%	-25,08%
ZARAGOZA	-28,84%	-39,13%	-16,94%
NACIONAL	-16,97%	-18,90%	-14,97%

Los descensos más intensos han correspondido a las provincias de Ciudad Real (39,64%), Albacete (38,61%), Soria (32,03%), Teruel (30,90%), A Coruña (29,57%), Zaragoza (28,84%), Ourense (26,97%), Álava (26,76%) y Cuenca (25,39%). Las provincias costeras han seguido manteniendo un mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la mayor parte del ciclo bajista.

En el siguiente gráfico se representan los resultados de la tabla anterior, observándose la generalizada e intensa tendencia descendente. La práctica totalidad de provincias cuentan con descensos interanuales, tanto en el total general como en la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada.



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.

A través de esta información 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.

Finalmente, en un tercer apartado, se presentan los resultados de distribución de compraventas de vivienda, pero desagregando en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

3.2. Resultados

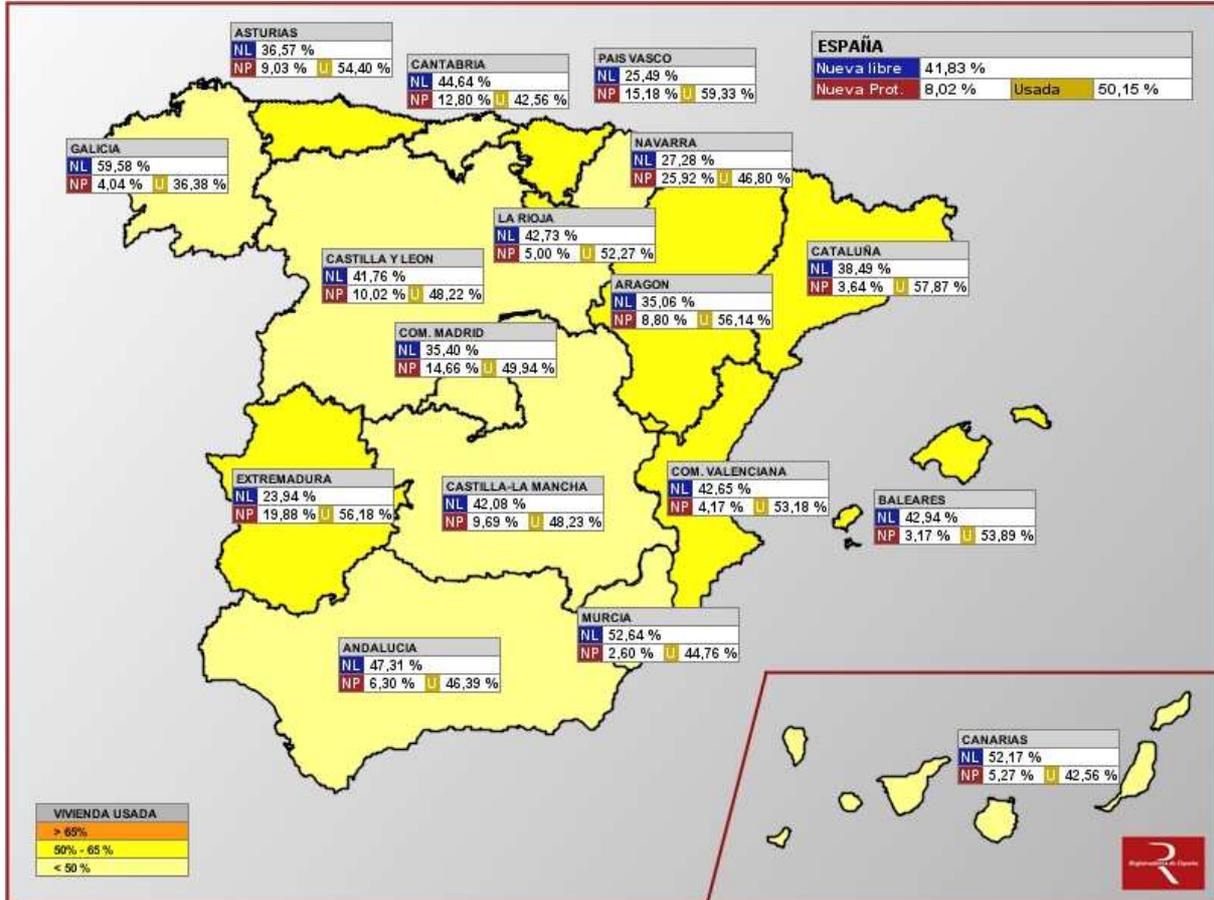
3.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)

Los resultados del año 2011 muestran cómo la distribución porcentual de compraventas de vivienda sitúan, por muy poco, a la vivienda usada como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas con el 50,15% (48,97% en 2010), contando la vivienda nueva con un peso del 49,85% (51,03% en 2010). Dentro de la vivienda nueva, la vivienda nueva libre representa el 41,83% (44,71% en 2010) y la vivienda nueva protegida el 8,02% (6,32% en 2010).

En consecuencia, tal y como se podrá comprobar a través de las tasas de variación, la vivienda nueva ha perdido peso relativo durante el último año como consecuencia de la reducción en vivienda nueva libre ya que la vivienda nueva protegida ha incrementado su peso relativo. De este modo, la vivienda usada, dentro de la generalizada reducción del número de compraventas, ha contado con una mejor posición relativa.

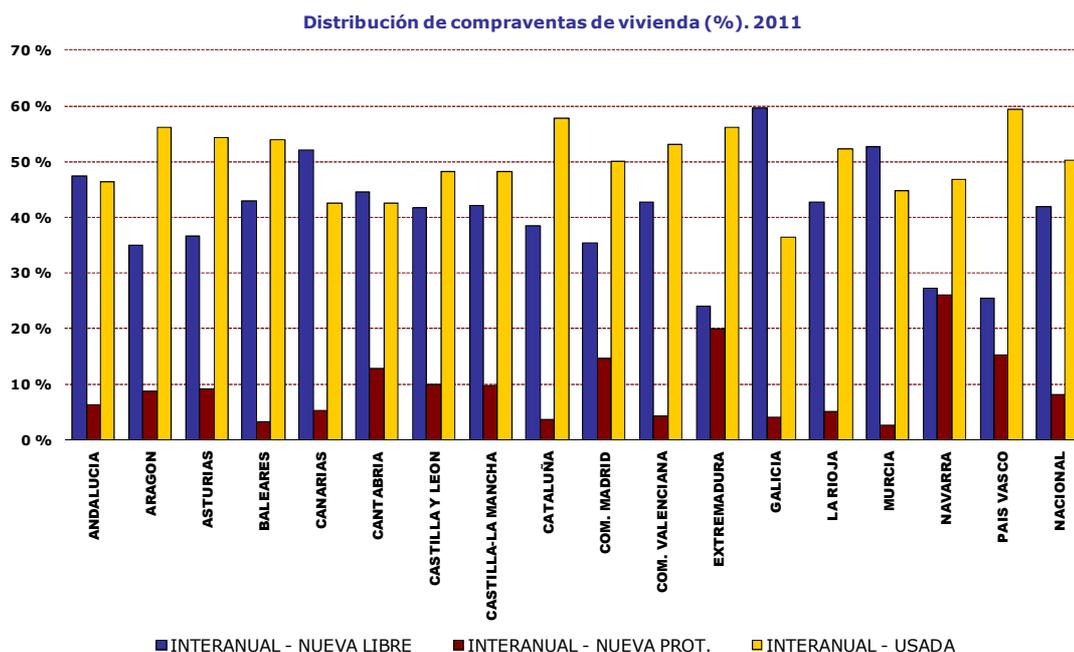
Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva que usada han sido Galicia (63,62% de vivienda nueva), Canarias (57,44%), Cantabria (57,44%), Murcia (55,24%), Andalucía (53,61%), Navarra (53,20%), Castilla y León (51,78%), Castilla-La Mancha (51,77%) y Comunidad de Madrid (50,06%). Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, proporcionalmente, han acometido un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2011



La vivienda nueva protegida ha demostrado su comportamiento anticíclico, recuperando peso relativo con la reducción de las compraventas de vivienda. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida en 2011 han sido Navarra (25,92%), Extremadura (19,88%), País Vasco (15,18%), Comunidad de Madrid (14,66%), Cantabria (12,80%) y Castilla y León (10,02%). Las comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida nueva transferida, con menos del 4%, han sido Murcia (2,60%), Baleares (3,17%) y Cataluña (3,64%).

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 2011, proporcionando la posición relativa de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2011			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	113,10	78,55	92,50
ARAGON	83,82	109,73	111,94
ASTURIAS	87,43	112,59	108,47
BALEARES	102,65	39,53	107,46
CANARIAS	124,72	65,71	84,87
CANTABRIA	106,72	159,60	84,87
CASTILLA Y LEON	99,83	124,94	96,15
CASTILLA-LA MANCHA	100,60	120,82	96,17
CATALUÑA	92,02	45,39	115,39
COM. MADRID	84,63	182,79	99,58
COM. VALENCIANA	101,96	52,00	106,04
EXTREMADURA	57,23	247,88	112,02
GALICIA	142,43	50,37	72,54
LA RIOJA	102,15	62,34	104,23
MURCIA	125,84	32,42	89,25
NAVARRA	65,22	323,19	93,32
PAIS VASCO	60,94	189,28	118,31
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada han sido País Vasco (118,31), Cataluña (115,39) y Extremadura (112,02). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre han alcanzado los mayores números índice Galicia (142,43), Murcia (125,84) y Canarias (124,72). En vivienda protegida resultan destacables los resultados de Navarra (323,19), Extremadura (247,88), País Vasco (189,28) y Comunidad de Madrid (182,79).

Tal y como se ha señalado anteriormente, durante el último año se ha producido una reducción del peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre, concretamente de 2,88 puntos porcentuales (pp), dando continuidad a la tendencia descendente de 2010, con una reducción de 4,26 pp.

Esta pérdida ha supuesto una mejora del peso relativo de compraventas de vivienda usada, con un incremento de 1,18 pp (3,76 pp en 2010) y de vivienda nueva protegida con una mejora de 1,70 pp (0,50 pp en 2010). Estas tasas de variación suponen una aproximación de los resultados absolutos de compraventas de vivienda nueva y usada.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2011			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-2,59 %	1,43 %	1,16 %
ARAGON	-2,18 %	-5,39 %	7,57 %
ASTURIAS	-8,20 %	3,26 %	4,94 %
BALEARES	-4,89 %	1,02 %	3,87 %
CANARIAS	-1,18 %	-1,25 %	2,43 %
CANTABRIA	-3,52 %	3,28 %	0,24 %
CASTILLA Y LEON	-2,21 %	2,60 %	-0,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	-5,07 %	2,08 %	2,99 %
CATALUÑA	-1,68 %	1,06 %	0,62 %
COM. MADRID	-3,94 %	5,98 %	-2,04 %
COM. VALENCIANA	-1,64 %	0,31 %	1,33 %
EXTREMADURA	-4,70 %	5,52 %	-0,82 %
GALICIA	-1,92 %	-0,02 %	1,94 %
LA RIOJA	-2,06 %	-5,29 %	7,35 %
MURCIA	-2,09 %	0,47 %	1,62 %
NAVARRA	-16,80 %	9,05 %	7,75 %
PAIS VASCO	-1,38 %	0,81 %	0,57 %
NACIONAL	-2,88 %	1,70 %	1,18 %

En cuanto a la evolución de resultados a lo largo de la serie histórica, a través del siguiente gráfico se proporcionan los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre de 2011.

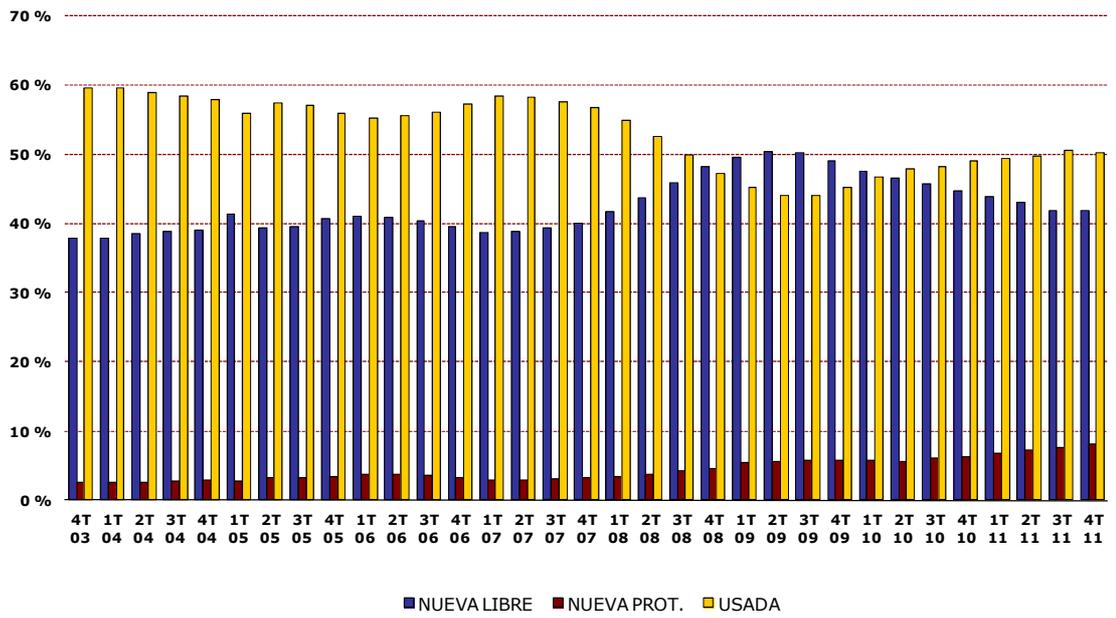
En el mismo se observa claramente la tendencia que se viene produciendo desde mediados de 2009, con un constante incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida y vivienda usada, dando lugar a un constante e intenso descenso del peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre.

Esta tendencia es precisamente la contraria a la observada con carácter previo, con una clara ganancia de peso relativo por parte de la vivienda nueva libre. El periodo que va desde mediados de 2007 hasta mediados de 2009 es el que más claramente recoge este crecimiento, a pesar del comienzo de la crisis inmobiliaria, como consecuencia de la concreción de un volumen importante de compraventas de vivienda nueva "sobre plano" acordadas durante los últimos años del ciclo alcista. Dicho periodo coincidió con el de mayor iniciación histórica de vivienda nueva.

En cuanto a la vivienda protegida, durante el ciclo alcista se mantuvo con pesos relativos estables y comparativamente bajos. Sin embargo, con la crisis inmobiliaria vio mejorada su posición relativa, demostrando que se trata de una modalidad de promoción de vivienda nueva que soporta más adecuadamente los ciclos bajistas. De hecho, actualmente tiende hacia una cuota de mercado del 10% del total del mercado inmobiliario (nueva y usada).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una misma tendencia a la presentada durante los últimos años, dando lugar a una constante reducción del peso relativo de vivienda nueva libre, en parte como consecuencia de la prácticamente nula promoción de vivienda nueva libre, limitándose en todo caso a finalizar parte de los proyectos paralizados.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

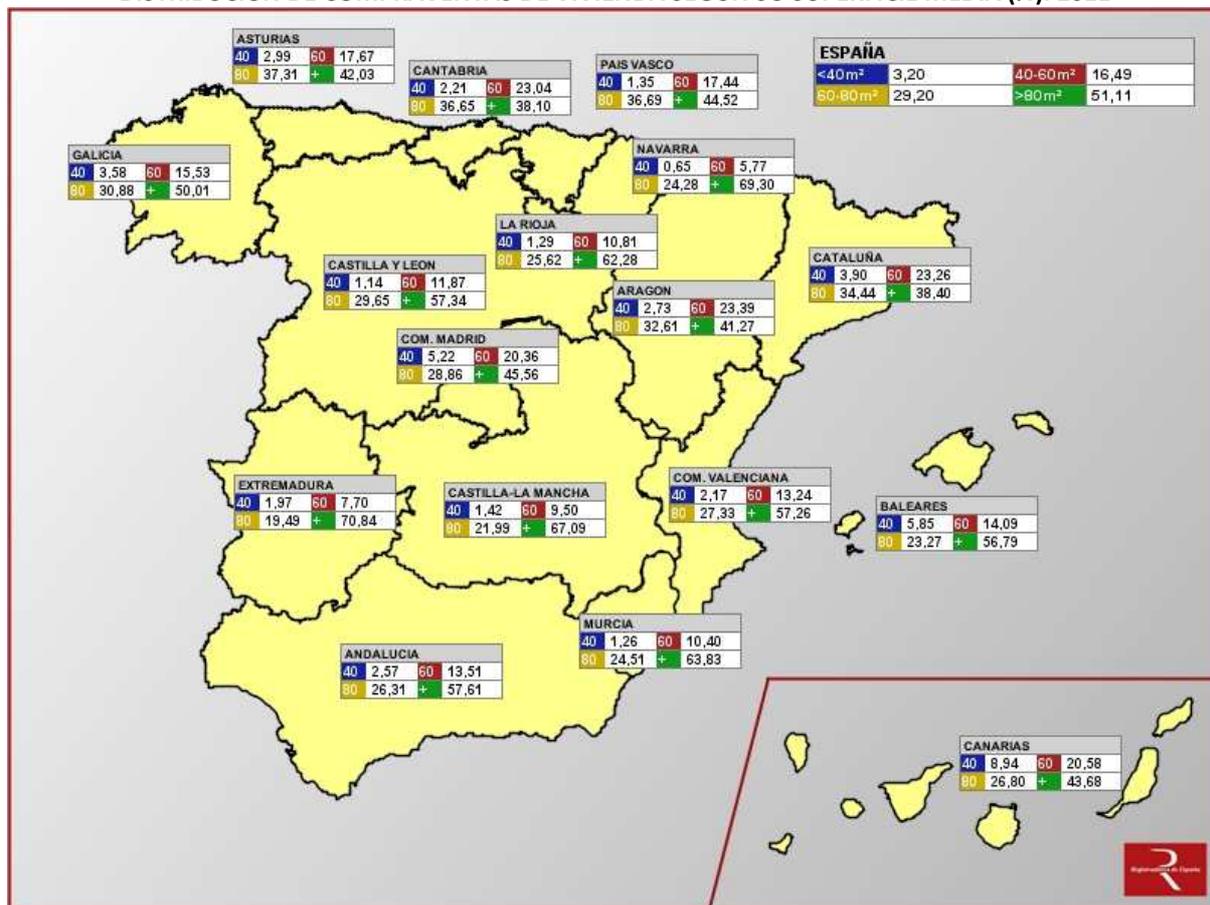


3.2.2. Pisos según superficie media

En este apartado se proporciona la distribución de compraventas de vivienda, pero tomando exclusivamente la tipología de vivienda más demandada, como son los pisos. Asimismo, se desagregan sus correspondientes compraventas en función de su superficie, generando resultados de peso relativo de compraventas de pisos según tramos de superficie.

En el último año los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) se han mantenido como los que han contado con un mayor peso relativo de compraventas con el 51,11% del total (51,77% en 2010), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, los pisos que se encuentra entre 60 y 80 m² con un 29,20% (28,92%), los de superficie entre los 40 y 60 m² con un 16,49% (16,13%) y los de menos de 40 m² con un 3,20% (3,18%). En consecuencia, con respecto al año 2010 las variaciones han sido mínimas, manteniéndose estable la estructura de compraventas de pisos según superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2011



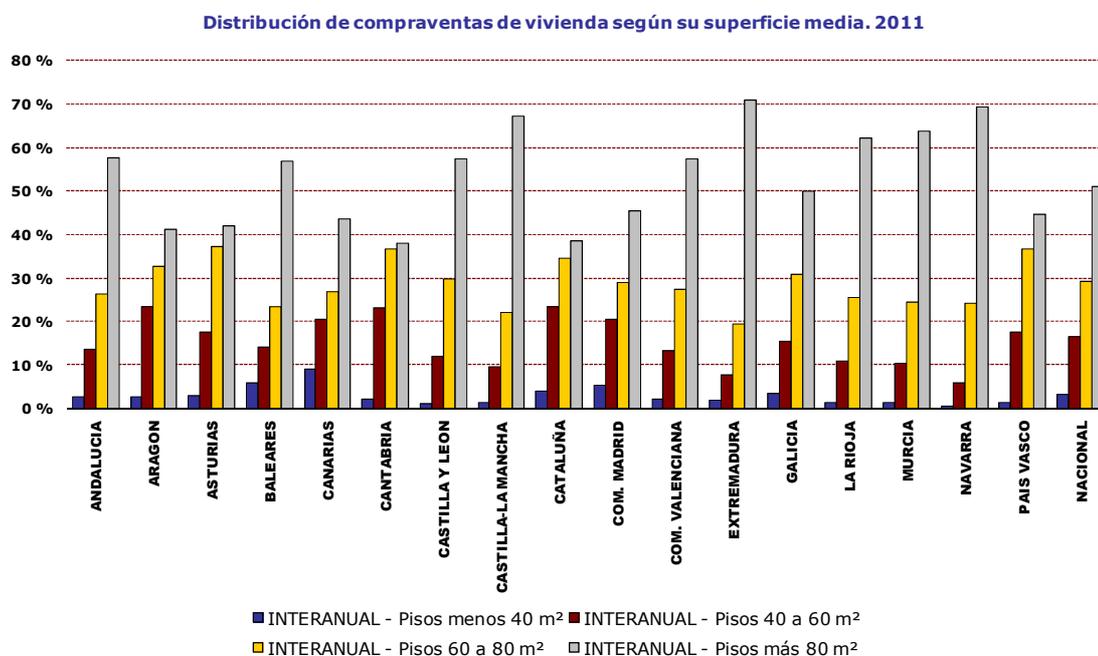
Prácticamente todas las comunidades autónomas mantienen el mayor peso relativo de pisos cuanto mayor es su superficie media. Generalmente aquellas que cuentan con precios de la vivienda más elevados son las que suelen presentar un mayor equilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones. Sin embargo, las comunidades autónomas con menores precios de la vivienda y densidades poblacionales más bajas tienden a contar con un mayor peso relativo en agrupaciones de mayor superficie.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (8,94%), Baleares (5,85%), Comunidad de Madrid (5,22%) y Cataluña (3,90%).
- Entre 40 y 60 m²: Aragón (23,39%), Cataluña (23,26%), Cantabria (23,04%) y Canarias (20,58%).

- Entre 60 y 80 m²: Asturias (37,31%), País Vasco (36,69%) y Cantabria (36,65%).
- Más de 80 m²: Extremadura (70,84%), Navarra (69,30%) y Castilla-La Mancha (67,09%).

El siguiente gráfico muestra el peso relativo de compraventas de pisos 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 (índice 100).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2011				
CCAA	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	80,31	81,93	90,10	112,72
ARAGON	85,31	141,84	111,68	80,75
ASTURIAS	93,44	107,16	127,77	82,23
BALEARES	182,81	85,45	79,69	111,11
CANARIAS	279,38	124,80	91,78	85,46
CANTABRIA	69,06	139,72	125,51	74,55
CASTILLA Y LEON	35,63	71,98	101,54	112,19
CASTILLA-LA MANCHA	44,38	57,61	75,31	131,27
CATALUÑA	121,88	141,06	117,95	75,13
COM. MADRID	163,13	123,47	98,84	89,14
COM. VALENCIANA	67,81	80,29	93,60	112,03
EXTREMADURA	61,56	46,69	66,75	138,60
GALICIA	111,88	94,18	105,75	97,85
LA RIOJA	40,31	65,55	87,74	121,85
MURCIA	39,38	63,07	83,94	124,89
NAVARRA	20,31	34,99	83,15	135,59
PAIS VASCO	42,19	105,76	125,65	87,11
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Tal y como se observa las comunidades autónomas con precios más elevados tienden a presentar mayores pesos relativos en las agrupaciones de menor superficie media al ser más caro el metro cuadrado de vivienda. Por el contrario, las comunidades con precios más bajos son las que presentan un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

En 2011, tal y como se ha señalado, la distribución de compraventas de vivienda según su superficie media ha sufrido mínimos cambios. Los incrementos han correspondido a las agrupaciones de menor superficie media, con una mejora de 0,02 puntos porcentuales en los pisos con menos de 40 m² y de 0,36 pp en los pisos con superficie entre 40 y 60 m² y de 0,28 pp en los de superficie media entre 60 y 80 m². Estas mejoras se han compensado con el descenso en los pisos de mayor superficie media, con una reducción de 0,66 pp en los de más de 80 m².

En todo caso, tal y como se ha señalado, son variaciones mínimas, dando lugar a un notable grado de estabilidad de los resultados.

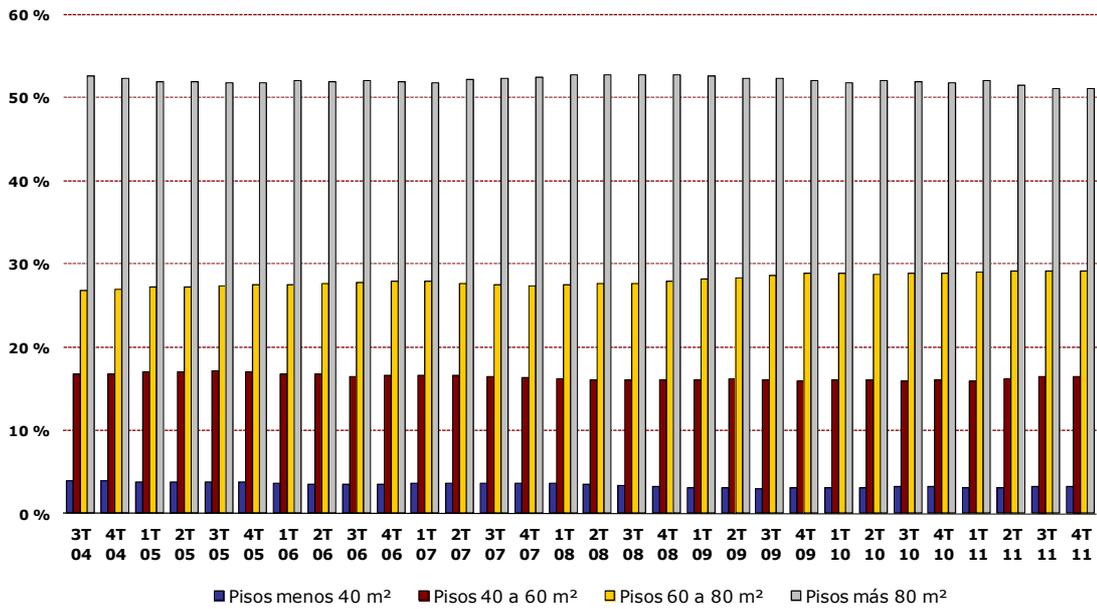
DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2011				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	0,08 %	1,05 %	0,27 %	-1,40 %
ARAGON	0,09 %	3,90 %	-0,75 %	-3,24 %
ASTURIAS	-0,55 %	-1,20 %	1,07 %	0,68 %
BALEARES	0,62 %	-0,37 %	-2,15 %	1,90 %
CANARIAS	-0,25 %	-0,46 %	0,51 %	0,20 %
CANTABRIA	-1,18 %	-1,16 %	0,88 %	1,46 %
CASTILLA Y LEON	0,02 %	0,20 %	1,67 %	-1,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,19 %	0,84 %	-0,45 %	-0,20 %
CATALUÑA	-0,04 %	0,52 %	0,12 %	-0,60 %
COM. MADRID	0,63 %	-0,41 %	-0,94 %	0,72 %
COM. VALENCIANA	-0,05 %	0,06 %	1,58 %	-1,59 %
EXTREMADURA	-0,10 %	-1,03 %	-1,23 %	2,36 %
GALICIA	-0,52 %	0,36 %	-0,35 %	0,51 %
LA RIOJA	-0,88 %	-0,04 %	1,75 %	-0,83 %
MURCIA	-0,37 %	0,07 %	0,92 %	-0,62 %
NAVARRA	-0,33 %	-0,51 %	-0,30 %	1,14 %
PAIS VASCO	0,09 %	0,15 %	0,43 %	-0,67 %
NACIONAL	0,02 %	0,36 %	0,28 %	-0,66 %

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 2011, para el total nacional.

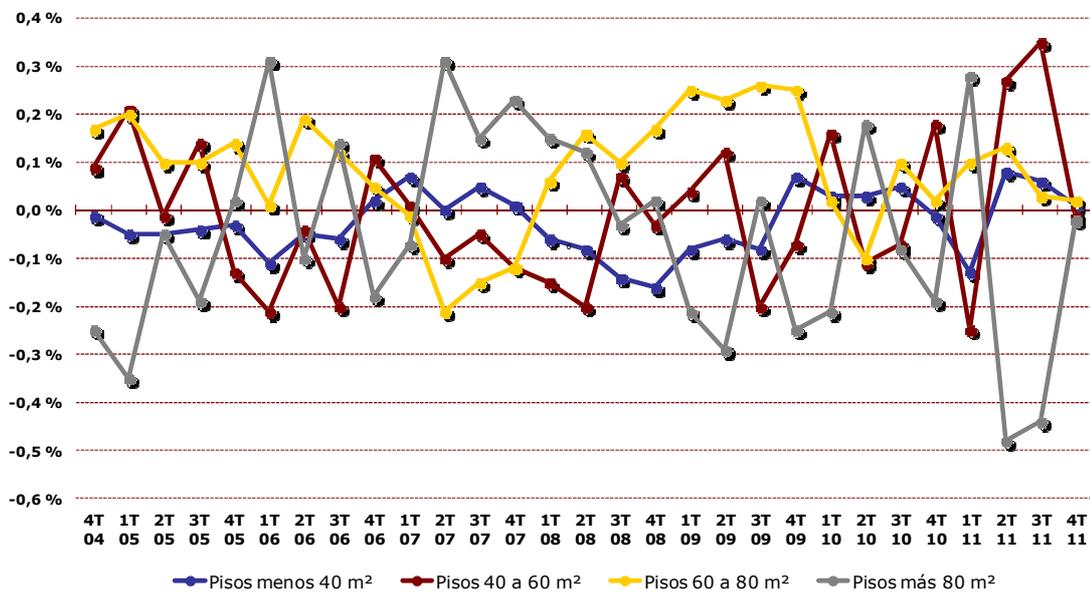
La característica predominante es la estabilidad de resultados. Los pisos de más de 80 m² tienden a mantenerse con un peso relativo superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² por encima del 15% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%.

Durante los últimos ocho años esta estructura de resultados se ha mantenido estable, sin modificaciones significativas tal y como constata el gráfico de evoluciones trimestrales. En el mismo no sólo se verifican las mínimas reducciones, que en ningún caso superan el $\pm 0,5\%$, sino que no se percibe una clara tendencia en la evolución de pesos relativos de compraventas de pisos según superficie medio, dando lugar con ello a la citada estabilidad de resultados.

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



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



3.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)

El 87,23% de las compraventas de vivienda registradas durante el año 2011 han sido compraventas realizadas por personas físicas, correspondiendo el 12,77% a compraventas de personas jurídicas.

Este resultado ha supuesto un incremento significativo de compraventas de vivienda realizadas por personas jurídicas durante el último año ya que en 2010 esta agrupación contaba con un peso relativo del 6,53%, mientras que las personas físicas presentaban un peso relativo del 93,47%.

Estos resultados son una consecuencia lógica de la propia evolución del mercado inmobiliario, con un incremento de las dificultades para hacer frente a los compromisos financieros adquiridos en la compra de viviendas como consecuencia de la propia evolución económica. Estas dificultades se materializan de manera creciente en transmisiones a personas jurídicas.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2011		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	85,65%	14,35%
ARAGON	89,32%	10,68%
ASTURIAS	93,35%	6,65%
BALEARES	85,61%	14,39%
CANARIAS	82,48%	17,52%
CANTABRIA	87,99%	12,01%
CASTILLA Y LEON	93,12%	6,88%
CASTILLA-LA MANCHA	82,59%	17,41%
CATALUÑA	82,06%	17,94%
COM. MADRID	90,57%	9,43%
COM. VALENCIANA	84,59%	15,41%
EXTREMADURA	96,16%	3,84%
GALICIA	93,83%	6,17%
LA RIOJA	82,41%	17,59%
MURCIA	82,74%	17,26%
NAVARRA	94,10%	5,90%
PAIS VASCO	95,26%	4,74%
NACIONAL	87,23%	12,77%

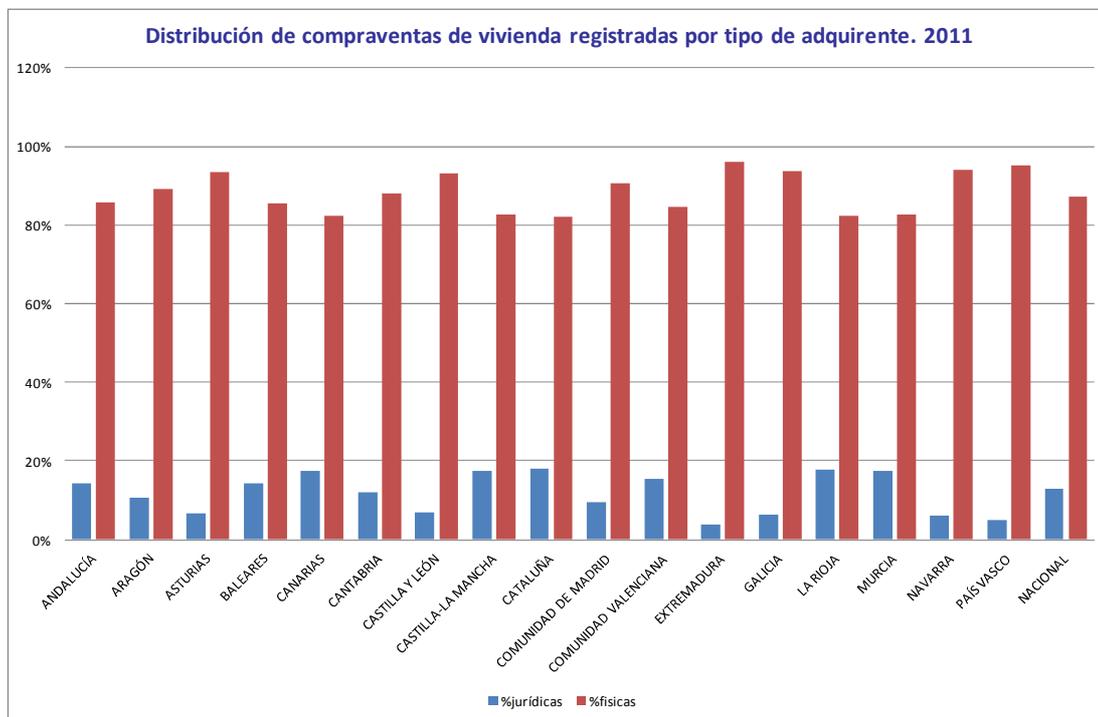
Las transmisiones no son exclusivamente compraventas si no que incorporan adjudicaciones, daciones en pago... En este caso únicamente se está haciendo referencia a las transmisiones de vivienda por compraventa. En consecuencia, si se tomasen la totalidad de títulos de transmisiones, el peso relativo total de viviendas que durante los últimos años están pasando a manos de personas jurídicas se incrementaría.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra ciertas diferencias. Concretamente, la comunidad autónoma con mayor peso relativo de compraventas registradas en 2011 por personas jurídicas ha sido Cataluña (17,94%), seguida muy de cerca por La Rioja (17,59%), Canarias (17,52%), Castilla-La Mancha (17,41%), Murcia (17,26%), Comunidad Valenciana (15,41%), Baleares (14,39%) y Andalucía (14,35%).

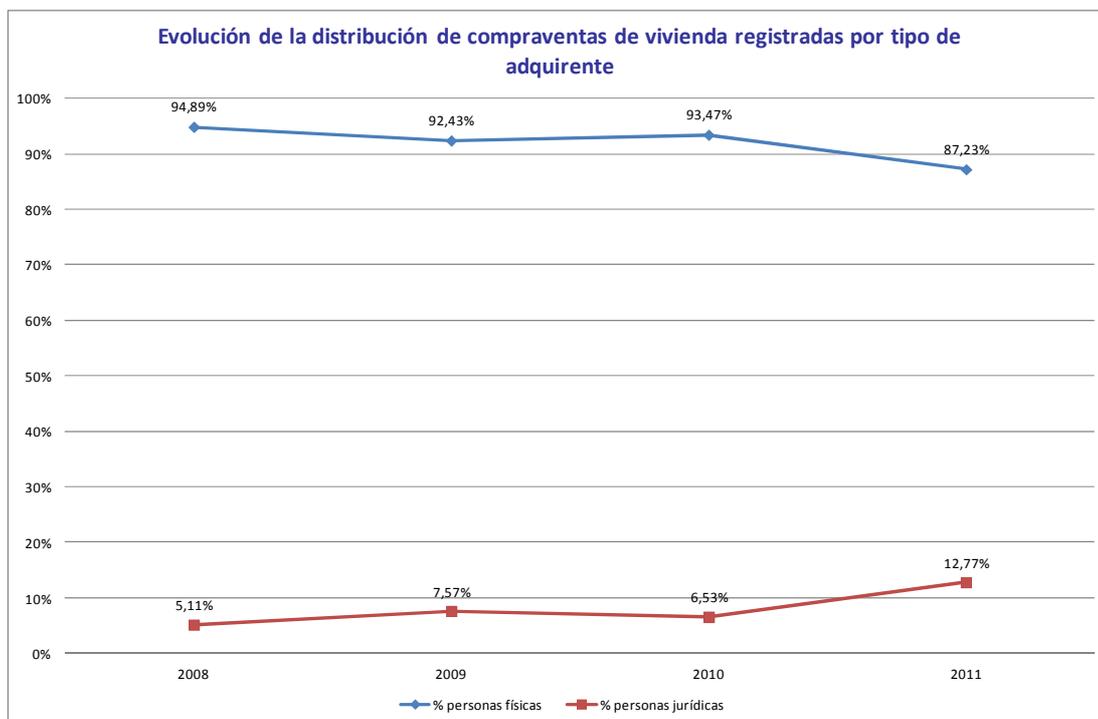
En la mayoría de estas comunidades autónomas existe un elevado peso relativo de segunda vivienda con fines turísticos, acompañado de una importante reducción de precios, lo que en cierta medida

puede estar teniendo un cierto grado de influencia en el mayor peso relativo de compraventas por parte de personas jurídicas.

Por el contrario los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (3,84%), País Vasco (4,74%) y Navarra (5,90%).



El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados durante los últimos cuatro años. Tal y como puede comprobarse existe una tendencia al progresivo incremento del peso relativo de compraventas de vivienda por parte de personas jurídicas, siendo especialmente intenso este crecimiento durante el último año.



4. Superficie media de vivienda registrada (m²)

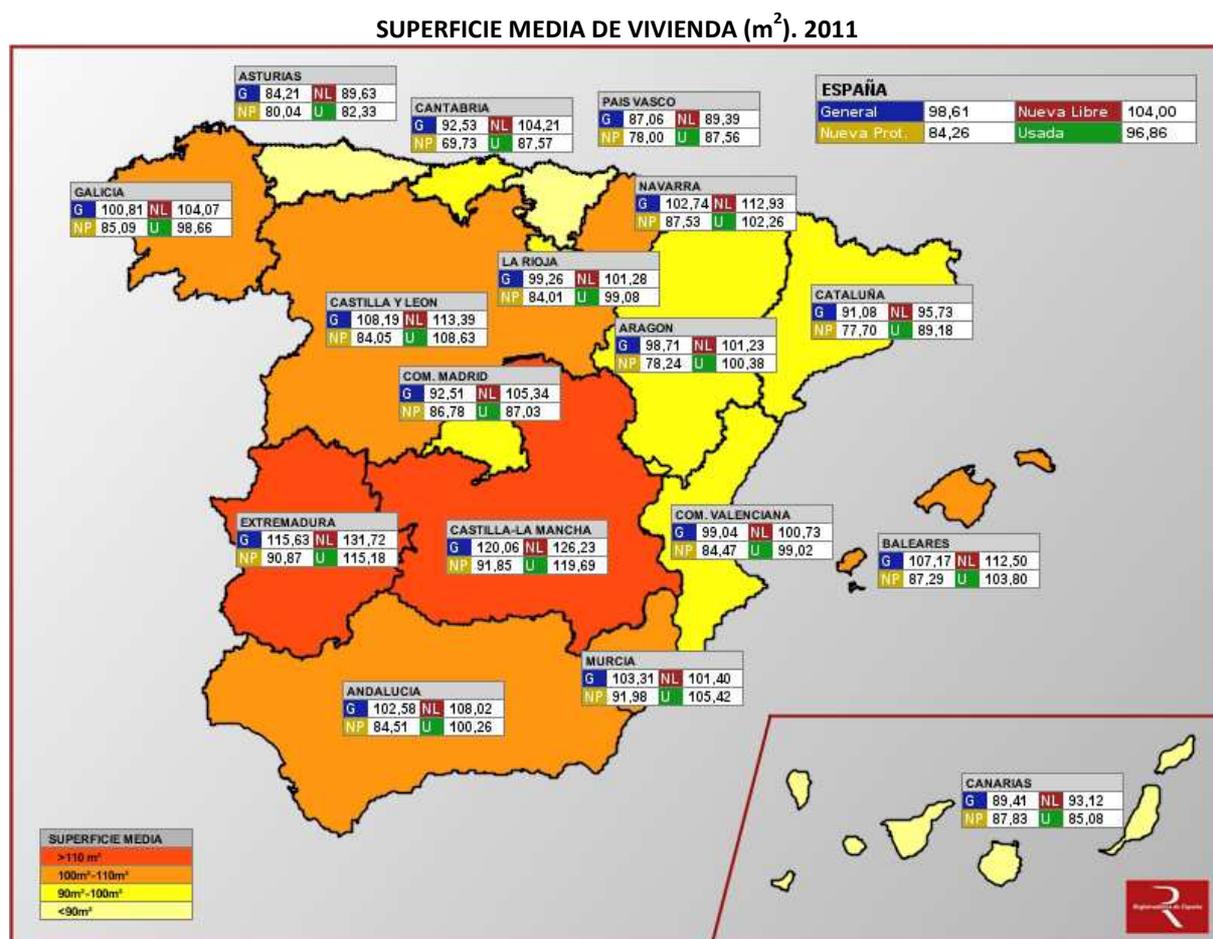
4.1. Significado

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 que permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida de la sociedad española.

4.2. Resultados

La superficie media de las transmisiones de vivienda registradas durante el año 2011 fue de 98,61 m², muy próxima a la alcanzada durante el año 2010 (98,93 m²). En consecuencia la superficie media de vivienda transferida se mantiene relativamente estable.



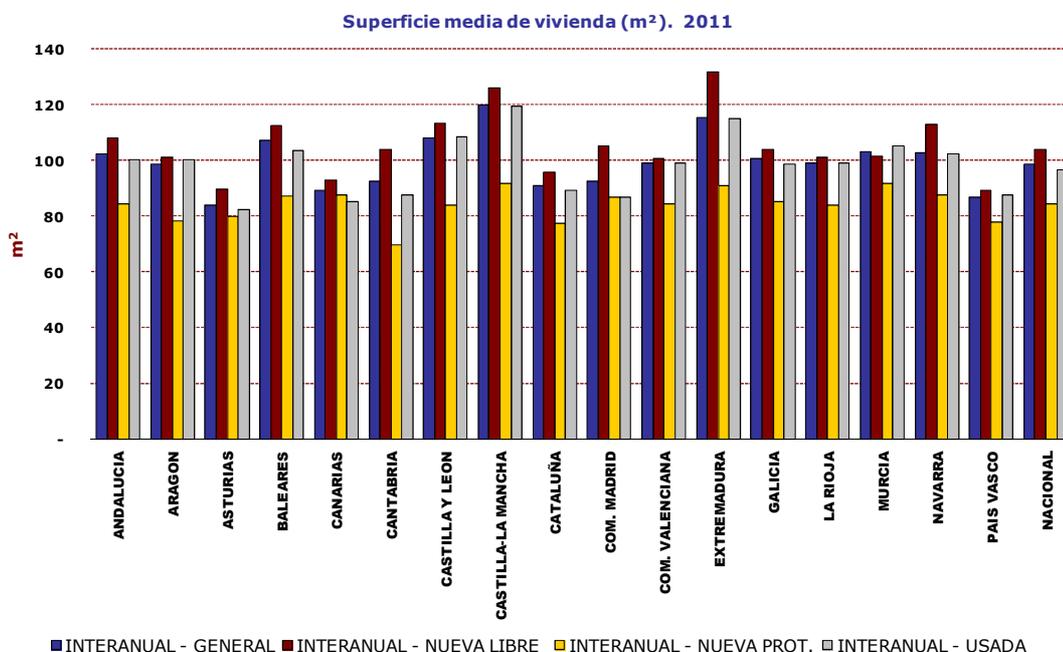
La vivienda nueva libre ha mantenido su tradicional mayor superficie media, con un resultado de 104,00 m² (103,97 m² en 2010). A continuación se ha situado la vivienda usada con 96,86 m² (96,99 m² en 2010). La vivienda nueva protegida, afectada normativamente por restricciones de superficie, se quedó

en los 84,26 m², ligeramente por encima de los 83,38 m² de 2010. Con carácter general los resultados se han mantenido próximos a los alcanzados en el año precedente.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra cómo aquellas con mayores precios de la vivienda tienden a presentar una menor superficie media de vivienda transferida, mientras que las comunidades autónomas con menores precios de la vivienda son las que alcanzan una media de superficie más elevada.

Durante el último año los mayores resultados han correspondido a Castilla-La Mancha con 120,06 m² (123,28 m² en 2010), Extremadura con 115,63 m² (113,57 m²) y Castilla y León con 108,19 m² (110,09 m²). Por el contrario, las comunidades autónomas con menor superficie media de vivienda transferida han sido Asturias con 84,21 m² (83,32 m² en 2010), País Vasco con 87,06 m² (87,17 m²), Canarias con 89,41 m² (89,34 m²), Cataluña con 91,08 m² (91,43 m²), Comunidad de Madrid con 92,51 m² (93,68 m²) y Cantabria con 92,53 m² (91,47 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 las 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.

Tomando los números índice del total general, Castilla-La Mancha es la comunidad autónoma que mayor superficie media de vivienda transferida alcanza, con un resultado un 21,75% por encima de la media nacional, seguida de Extremadura con un 17,26% superior y Castilla y León con un 9,72%. Destacadamente por debajo de la media nacional se encuentran las citadas Asturias con un 14,60% inferior, País Vasco (11,71%), Canarias (9,33%), Cataluña (7,64%) y Comunidad de Madrid (6,19%).

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). NÚMEROS ÍNDICE. ANUAL. 2011				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	104,03	103,87	100,30	103,51
ARAGON	100,10	97,34	92,86	103,63
ASTURIAS	85,40	86,18	94,99	85,00
BALEARES	108,68	108,17	103,60	107,16
CANARIAS	90,67	89,54	104,24	87,84
CANTABRIA	93,83	100,20	82,76	90,41
CASTILLA Y LEON	109,72	109,03	99,75	112,15
CASTILLA-LA MANCHA	121,75	121,38	109,01	123,57
CATALUÑA	92,36	92,05	92,21	92,07
COM. MADRID	93,81	101,29	102,99	89,85
COM. VALENCIANA	100,44	96,86	100,25	102,23
EXTREMADURA	117,26	126,65	107,84	118,91
GALICIA	102,23	100,07	100,99	101,86
LA RIOJA	100,66	97,38	99,70	102,29
MURCIA	104,77	97,50	109,16	108,84
NAVARRA	104,19	108,59	103,88	105,58
PAIS VASCO	88,29	85,95	92,57	90,40
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2011, la siguiente tabla proporciona dicha información tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

Tal y como se ha anticipado las variaciones han sido mínimas, con un descenso del 0,32% para el conjunto de las viviendas. Los mayores incrementos de superficie media se han producido en Aragón (3,77%), Galicia (2,81%) y Baleares (2,57%). Por su parte, los mayores descensos han correspondido a Castilla-La Mancha (2,61%) y Castilla y León (1,73%).

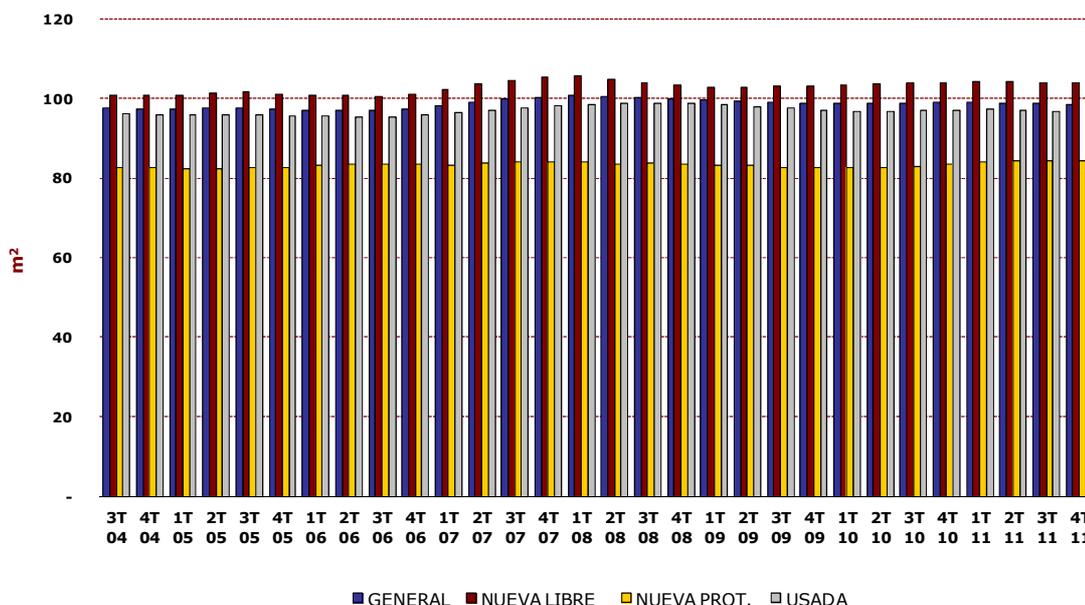
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2011				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	0,01%	1,08%	-2,16%	-0,07%
ARAGON	3,77%	2,39%	-2,21%	3,93%
ASTURIAS	1,07%	3,93%	0,81%	0,29%
BALEARES	2,57%	5,25%	-5,67%	1,19%
CANARIAS	0,08%	2,18%	0,26%	-2,70%
CANTABRIA	1,16%	5,01%	-0,29%	-0,68%
CASTILLA Y LEON	-1,73%	-2,22%	-2,13%	-0,39%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,61%	-3,55%	1,17%	-1,78%
CATALUÑA	-0,38%	-0,35%	2,97%	-0,31%
COM. MADRID	-1,25%	-0,63%	8,33%	-1,35%
COM. VALENCIANA	-0,79%	-1,89%	-2,32%	0,09%
EXTREMADURA	1,81%	6,93%	-1,27%	1,19%
GALICIA	2,81%	4,85%	3,06%	0,59%
LA RIOJA	0,69%	0,06%	0,60%	0,21%
MURCIA	-0,84%	-1,55%	-1,87%	-0,29%
NAVARRA	1,46%	6,96%	3,62%	-0,36%
PAIS VASCO	-0,13%	-2,97%	-3,21%	1,78%
NACIONAL	-0,32%	0,03%	1,06%	-0,13%

En cuanto a la desagregación por tipo de vivienda, únicamente resulta destacable el incremento del 1,06% en la superficie de la vivienda nueva protegida. La vivienda nueva libre apenas se ha modificado, con un incremento del 0,03%, al igual que la vivienda usada, con un descenso del 0,13%.

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 2011.

Con carácter general destaca la estabilidad de los resultados en el tiempo, con resultados para el total general ligeramente por debajo de los 100 metros cuadrados. La vivienda nueva libre tiende a estabilizarse por encima de los 100 metro cuadrados (104 m² en 2011), la vivienda nueva protegida alrededor de los 84 metros cuadrados y la vivienda usada próxima a los 97 metros cuadrados.

Evolución de la superficie media de vivienda (m²)



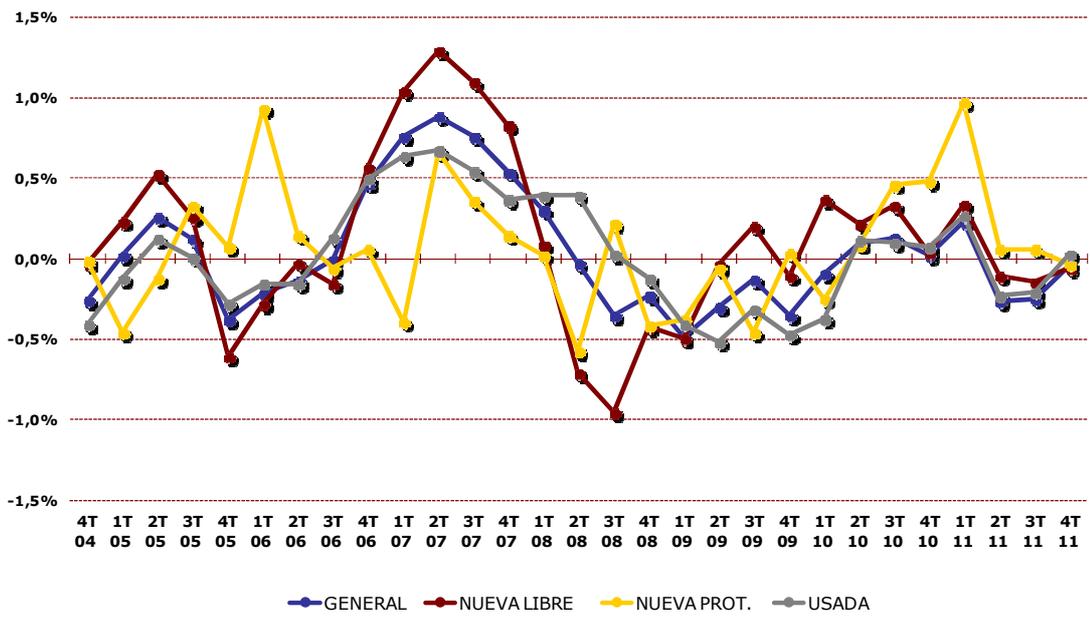
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media. En principio debe señalarse que las cuantías de las tasas de variación son reducidas, tal y como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

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 situaban entre el 0% y el -0,5% trimestralmente. Esta situación cambió durante el año 2010, en la medida que se generalizaron los crecimientos, aunque de muy baja cuantía. El año 2011 ha contado con una notable estabilidad de resultados, dando lugar a un cierto repunte durante el primer trimestre, retomando los ligeros descensos en los trimestres centrales y las variaciones mínimas en el último trimestre.

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



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 del número de residentes extranjeros durante los últimos años. 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 compraventas. A diferencia de la mayoría de variables, que son procesadas para el conjunto de compraventas, en este apartado se ha tomado una muestra, aunque de un elevado tamaño. De este modo se han procesado 346.537 compraventas de vivienda, que representan el 93,61% del total (93,57% en 2010), constituyendo una muestra con un elevado grado de representatividad.

Las compraventas han sido clasificadas según la nacionalidad del comprador, sin adentrarse en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa. Por tanto no puede desagregarse 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

En la siguiente tabla se muestran los resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del comprador. El 6,04% de las compras de vivienda del año 2011 fueron realizadas por ciudadanos extranjeros.

Este resultado supone un importante cambio de tendencia con respecto al ritmo descendente de los últimos años. Concretamente el año 2010 se alcanzó un nivel del 4,45%, superando el mínimo de los últimos seis años, alcanzado en 2009 con el 4,24%.

En muy poco tiempo se había descendido prácticamente a la mitad ya que en los años 2006 y 2007 se había superado el 8%, con un 8,97% en 2006 y un 8,29% en 2007. La población extranjera compraba vivienda prácticamente en el mismo peso que su representación con respecto a la población.

Sin embargo, con la crisis inmobiliaria y, especialmente, la crisis económica, diversas nacionalidades, especialmente de residentes con motivos laborales, se vieron afectadas, dando lugar a una importante reducción de su aportación a la compra de vivienda.

Dentro de este escenario sobresale por tanto el 6,04% de 2011. En este resultado hay que buscar nuevamente factores explicativos asociados a la situación económica, con una crisis que está afectando en mayor medida a residentes españoles que a otras nacionalidades que se instalan en España fundamentalmente por motivos turísticos.

La reducción de precios de los últimos años supone que la vivienda sea más fácilmente adquirible por parte de este tipo de ciudadanos, menos afectados por la situación económica y para los que actualmente la compra de vivienda en España supone una oportunidad.

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2011			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.007	1,16%	19,14%
Francia	1.972	0,57%	9,42%
Alemania	1.702	0,49%	8,13%
Rusia	1.645	0,47%	7,86%
Italia	1.187	0,34%	5,67%
Suecia	1.176	0,34%	5,62%
Noruega	1.049	0,30%	5,01%
Bélgica	1.031	0,30%	4,92%
China	813	0,23%	3,88%
Países Bajos	763	0,22%	3,64%
Rumanía	672	0,19%	3,21%
Marruecos	399	0,12%	1,91%
Suiza	313	0,09%	1,50%
Dinamarca	309	0,09%	1,48%
Argelia	306	0,09%	1,46%
Finlandia	274	0,08%	1,31%
Irlanda	271	0,08%	1,29%
Ucrania	258	0,07%	1,23%
Argentina	211	0,06%	1,01%
Resto	2.577	0,74%	12,31%
Extranjeros	20.935	6,04%	100,00%
Nacionales	325.602	93,96%	
TOTAL	346.537	100,00%	

La desagregación de resultados por nacionalidades permite constatar el hecho de que las primeras nacionalidades corresponden fundamentalmente a ciudadanos extranjeros que compran su vivienda en España con fines turísticos. De hecho las ocho primeras nacionalidades podrían considerarse en su gran mayoría de esta naturaleza, debiendo esperar al puesto noveno (chinos), undécimo (rumanos) y duodécimo (marroquíes) para encontrar un mayor peso de compras de vivienda por extranjeros con fines laborales. En los años de mayor crecimiento económico estas nacionalidades ocupaban puestos mucho más destacados.

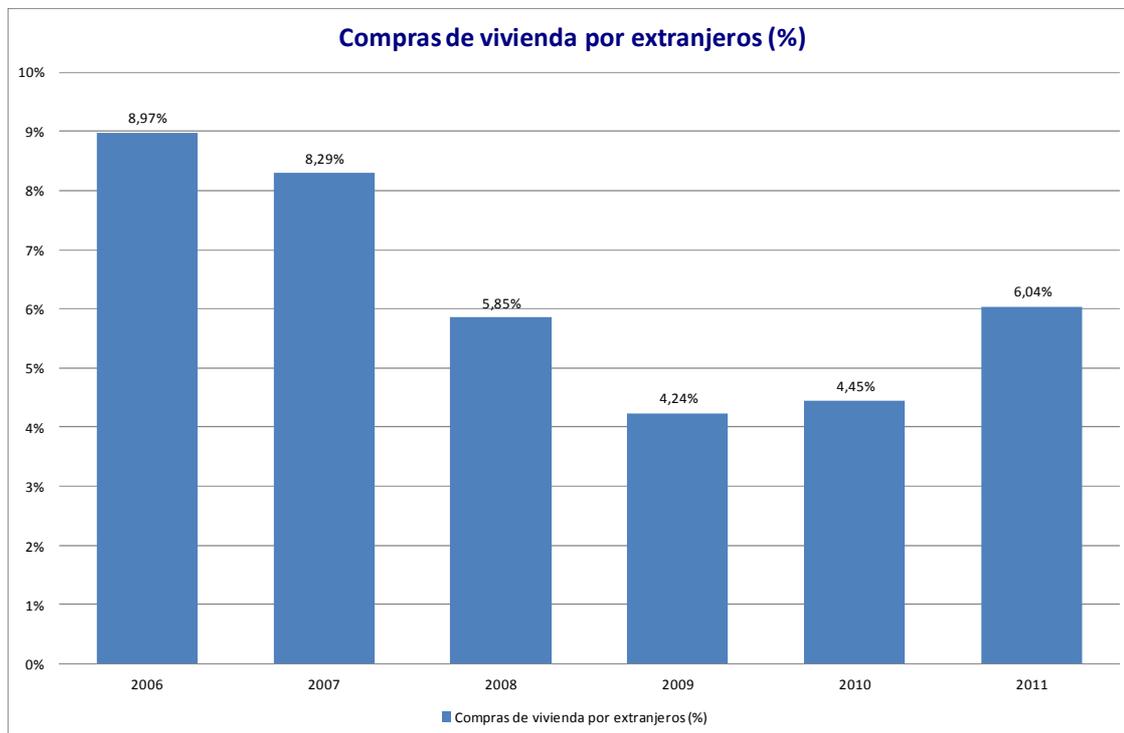
La nacionalidad con mayor peso relativo en la compra de vivienda en España es la británica con un 19,14% del total de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, reduciéndose con respecto al año 2010 cuyo peso era del 23,44%. Durante los seis años de elaboración de esta variable los británicos han sido los que han encabezado la clasificación.

Los franceses han mantenido la segunda posición con un 9,42%, mejorando su peso relativo con respecto al año 2010 que contaban con un 8,20%. Los franceses son una de las nacionalidades con mejor recorrido durante los últimos años, incrementando año tras año posiciones y pesos relativos.

En tercer lugar se han situado los alemanes con un 8,13%, mejorando igualmente con respecto al año precedente, en el que contaban con un peso relativo del 7,73%. Les han seguido rusos con un 7,86%, manteniendo igualmente la posición, pero con mejoras constantes de peso relativo año tras año (6,94% en 2010). En quinto lugar están los italianos con un 5,67% (5,69%), seguidos de suecos con un 5,62% (4,36%) y noruegos con un 5,01% (3,94%).

Tal y como se puede comprobar se trata de nacionalidades europeas, cuyos países han contado con efectos derivados de la crisis económica de menor intensidad en la mayoría de los casos, especialmente

en aquellos con mayor crecimiento en el peso relativo de compras de vivienda. Por tanto, se constata el aprovechamiento de la mejor situación comparativa.



La situación económica de cada uno de los países y nacionalidades sin duda produce los correspondientes efectos sobre el mercado inmobiliario español, como mercado especialmente activo en la compra de vivienda por parte de extranjeros. En la época de auge económico se incorporaron activamente ciudadanos extranjeros que se desplazaron por motivos laborales. En todo momento ha existido un activo papel de ciudadanos que compran vivienda en España por motivos turísticos, siendo más activo en el último año y previsiblemente en los siguientes como consecuencia del comportamiento asimétrico de las economías y el interés propio de España como destino turístico.

Centrándose en las nacionalidades que en principio podrían considerarse asociadas a compra de vivienda por motivos laborales, entre los quince primeros estarían chinos en la novena posición con el 3,88% (4,09% en 2010), rumanos en la undécima posición con el 3,21% (2,71% en 2010), marroquíes en la duodécima posición con el 1,91% (2,03% en 2010) y argelinos en la decimoquinta posición con el 1,46%. Algunos datos significativos con respecto al movimiento de nacionalidades con fines laborales son el hecho de que, por ejemplo, los ecuatorianos en 2007 ocupaban la segunda posición con el 10,86%, no figurando entre las diecinueve primeras nacionalidades en los dos últimos años, o que los marroquíes en dicho año contaran con un peso relativo del 6,55%.

Dentro de este colectivo, la nacionalidad con un comportamiento distinto es la correspondiente a los rumanos, que en 2007 representaban el 5,61%, descendiendo en 2009 hasta el 1,65%. En los dos últimos años han ido recuperando posiciones y peso relativo, con el 2,71% en 2010 y el 3,21% en 2011. Igualmente resulta destacable la aparición de los argelinos con un peso del 1,46%, siendo que en los últimos años no se encontraban entre las diecinueve nacionalidades más relevantes.

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.

En todo caso, desde el punto de vista del análisis puede ser más interesante la segunda de las tablas, que muestra dicha distinción en términos porcentuales, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de las preferencias por vivienda nueva o usada en función de la nacionalidad del comprador.

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO. 2011			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
Reino Unido	2.053	1.954	4.007
Francia	733	1.239	1.972
Alemania	780	922	1.702
Rusia	919	726	1.645
Italia	476	711	1.187
Suecia	579	597	1.176
Noruega	532	517	1.049
Bélgica	515	516	1.031
China	262	551	813
Países Bajos	402	361	763
Rumanía	290	382	672
Marruecos	132	267	399
Suiza	126	187	313
Dinamarca	143	166	309
Argelia	111	195	306
Finlandia	134	140	274
Irlanda	117	154	271
Ucrania	96	162	258
Argentina	108	103	211
Resto	1.130	1.447	2.577
Extranjeros	9.638	11.297	20.935
Nacionales	159.602	166.000	325.602
TOTAL	169.240	177.297	346.537

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2011		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,24%	48,76%
Francia	37,17%	62,83%
Alemania	45,83%	54,17%
Rusia	55,87%	44,13%
Italia	40,10%	59,90%
Bélgica	49,23%	50,77%
Países Bajos	50,71%	49,29%
Suecia	49,95%	50,05%
China	32,23%	67,77%
Noruega	52,69%	47,31%
Rumania	43,15%	56,85%
Irlanda	33,08%	66,92%
Marruecos	40,26%	59,74%
Dinamarca	46,28%	53,72%
Argentina	36,27%	63,73%
Finlandia	48,91%	51,09%
Suiza	43,17%	56,83%
Portugal	37,21%	62,79%
Polonia	51,18%	48,82%
Resto	43,85%	56,15%
Extranjeros	46,04%	53,96%
Nacionales	49,02%	50,98%
TOTAL	48,84%	51,16%

La comparación inicial entre nacionales y extranjeros muestra cómo en ambos casos el peso relativo de compra de vivienda usada es superior a la vivienda nueva. En todo caso, los nacionales cuentan con un peso relativo de vivienda nueva (49,02%) algo superior a los extranjeros (46,04%).

La desagregación de resultados según nacionalidades muestra cómo por lo general aquellas nacionalidades con fines turísticos y poder adquisitivo suelen optar en mayor medida por vivienda nueva. Las tres nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva durante el año 2011 han sido rusos (55,87%), noruegos (52,69%) y británicos (51,24%).

Por el contrario las nacionalidades que más se decantan por la compra de vivienda usada son los chinos con un destacado 67,77%, seguido de cerca, con más del 60%, por irlandeses (66,92%), argentinos (63,73%), franceses (62,83%) y portugueses (62,79%).

A continuación se proporcionan los resultados de compras de vivienda realizadas por extranjeros, pero desagregando en función de tramos de superficie media de la vivienda. Con ello pueden conocerse las tendencias de superficie de vivienda en función de la nacionalidad. En la primera tabla se muestran los resultados absolutos y en la segunda en términos porcentuales.

COMRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2011						
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2	Total
Reino Unido	181	584	972	706	1.564	4.007
Francia	176	450	471	312	563	1.972
Alemania	152	362	319	266	603	1.702
Rusia	56	231	384	303	671	1.645
Italia	117	308	286	168	308	1.187
Suecia	67	245	335	165	364	1.176
Noruega	26	159	268	197	399	1.049
Bélgica	43	219	246	166	357	1.031
China	6	127	268	201	211	813
Países Bajos	21	85	139	156	362	763
Rumanía	12	96	221	181	162	672
Marruecos	16	78	110	98	97	399
Suiza	18	41	52	46	156	313
Dinamarca	12	30	70	69	128	309
Argelia	18	61	117	77	33	306
Finlandia	14	86	65	38	71	274
Irlanda	28	57	63	36	87	271
Ucrania	13	48	82	57	58	258
Argentina	5	37	55	47	67	211
Resto	101	441	656	558	821	2.577
Extranjeros	1.082	3.745	5.179	3.847	7.082	20.935
Nacionales	8.948	46.068	83.734	78.578	108.274	325.602
TOTAL	10.030	49.813	88.913	82.425	115.356	346.537

Por lo general aquellas nacionalidades con mayor poder adquisitivo suelen optar por viviendas de mayor superficie media y viceversa. Siempre existen algunas excepciones atendiendo a los gustos y preferencias de cada caso lógicamente.

Concretamente, el mayor peso relativo en compra de vivienda de mayor superficie (superior a los 100 m²) lo alcanzan suizos (49,84%), holandeses (47,44%), daneses (41,42%), rusos (40,79%), británicos (39,03%), noruegos (38,04%) y alemanes (35,43%). Por el contrario, el mayor peso relativo de compras de viviendas de menor superficie (inferior a los 40 m²) está encabezado por chinos, rumanos y argentinos. Asimismo, el menor peso relativo en compra de vivienda superior a los 100 m² lo alcanzan argelinos (10,78%), ucranianos (22,48%), rumanos (24,11%) y marroquíes (24,31%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2011					
Nacionalidades	< 40 m²	40-60 m²	60-80 m²	80-100 m²	> 100 m²
Reino Unido	4,52%	14,57%	24,26%	17,62%	39,03%
Francia	8,92%	22,82%	23,88%	15,82%	28,55%
Alemania	8,93%	21,27%	18,74%	15,63%	35,43%
Rusia	3,40%	14,04%	23,34%	18,42%	40,79%
Italia	9,86%	25,95%	24,09%	14,15%	25,95%
Suecia	5,70%	20,83%	28,49%	14,03%	30,95%
Noruega	2,48%	15,16%	25,55%	18,78%	38,04%
Bélgica	4,17%	21,24%	23,86%	16,10%	34,63%
China	0,74%	15,62%	32,96%	24,72%	25,95%
Países Bajos	2,75%	11,14%	18,22%	20,45%	47,44%
Rumanía	1,79%	14,29%	32,89%	26,93%	24,11%
Marruecos	4,01%	19,55%	27,57%	24,56%	24,31%
Suiza	5,75%	13,10%	16,61%	14,70%	49,84%
Dinamarca	3,88%	9,71%	22,65%	22,33%	41,42%
Argelia	5,88%	19,93%	38,24%	25,16%	10,78%
Finlandia	5,11%	31,39%	23,72%	13,87%	25,91%
Irlanda	10,33%	21,03%	23,25%	13,28%	32,10%
Ucrania	5,04%	18,60%	31,78%	22,09%	22,48%
Argentina	2,37%	17,54%	26,07%	22,27%	31,75%
Resto	3,92%	17,11%	25,46%	21,65%	31,86%
Extranjeros	5,17%	17,89%	24,74%	18,38%	33,83%
Nacionales	2,75%	14,15%	25,72%	24,13%	33,25%
TOTAL	2,89%	14,37%	25,66%	23,79%	33,29%

Tras la vivienda de mayor superficie (más de 100 m²) con un 33,83% de las compras realizadas por extranjeros, se encuentra las de superficie entre 60 y 80 metros cuadrados con un 24,74%, seguidos de las de entre 80 y 100 metros cuadrados con un 18,38%, las de entre 40 y 60 metros cuadrados con un 17,89% y, a una mayor distancia, las de menos de 40 metros cuadrados con un 5,17%.

En la vivienda con superficie entre ochenta y cien metros cuadrados los porcentajes de nacionalidades con mayor demanda de este tipo de vivienda son rumanos (26,93%), argelinos (25,16%), chinos (24,72%) y marroquíes (24,56%).

En la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, la mayor demanda de este tipo de vivienda la han realizado argelinos (38,24%), chinos (32,96%) y rumanos (32,89%).

En cuanto a la vivienda con superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, el mayor peso relativo de demanda de esta tipología de vivienda ha correspondido a finlandeses (31,39%), italianos (25,95%) y franceses (22,82%).

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 2011 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 la antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso, al igual que en el apartado de "Nacionalidad en las compras 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 124.659 compraventas de vivienda (138.922 en 2010). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2011 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS Y UTILIZADAS EN LA MUESTRA. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	Total 2011
0 - 2 años	4.796	3.309	3.673	3.375	15.153
2 - 5 años	10.473	6.814	6.166	5.349	28.802
5 - 10 años	16.125	11.100	10.810	10.198	48.233
más 10 años	10.324	7.598	7.454	7.095	32.471
Total	41.718	28.821	28.103	26.017	124.659

6.2. Resultados

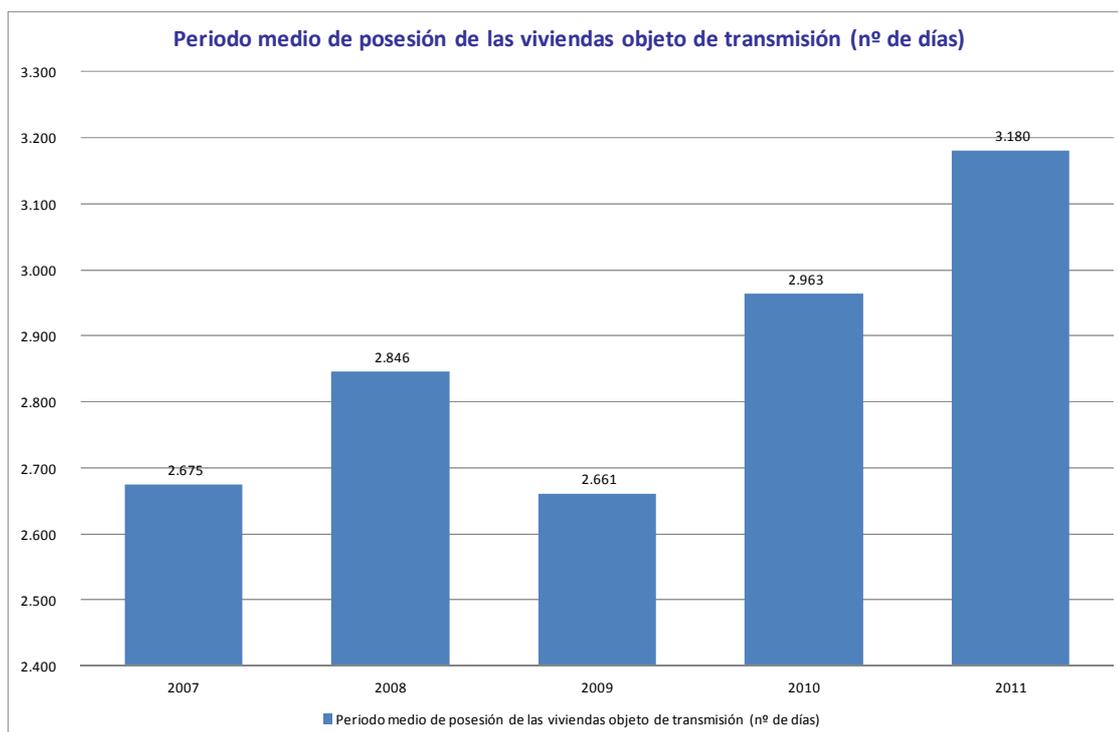
En la siguiente tabla se presentan los resultados medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión para cada uno de los trimestres del año 2011 y el conjunto del año.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	Total 2011
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.113	3.218	3.186	3.238	3.180

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas durante el año 2011 ha sido de 3.180 días (8 años y 260 días). Por primera vez en los últimos cinco años se han superado los 3.000 días de posesión media.

Durante los dos últimos años se viene produciendo un constante alargamiento del periodo de posesión media, tal y como muestra el siguiente gráfico. Esta circunstancia es una consecuencia lógica derivada de la caída del mercado inmobiliario, existiendo un mayor grado de dificultad para vender una vivienda, así como unas menores expectativas de revalorización. Estos hechos suponen la necesidad de alargar la posesión media, disminuyendo el componente especulativo.

En el último año el periodo de posesión media se ha alargado 217 días, habiendo alcanzado los 2.963 días (8 años y 43 días) en 2010. El mínimo de la serie se alcanzó en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días), muy próximo a los niveles de 2007 (2.675 días; 7 años y 120 días).



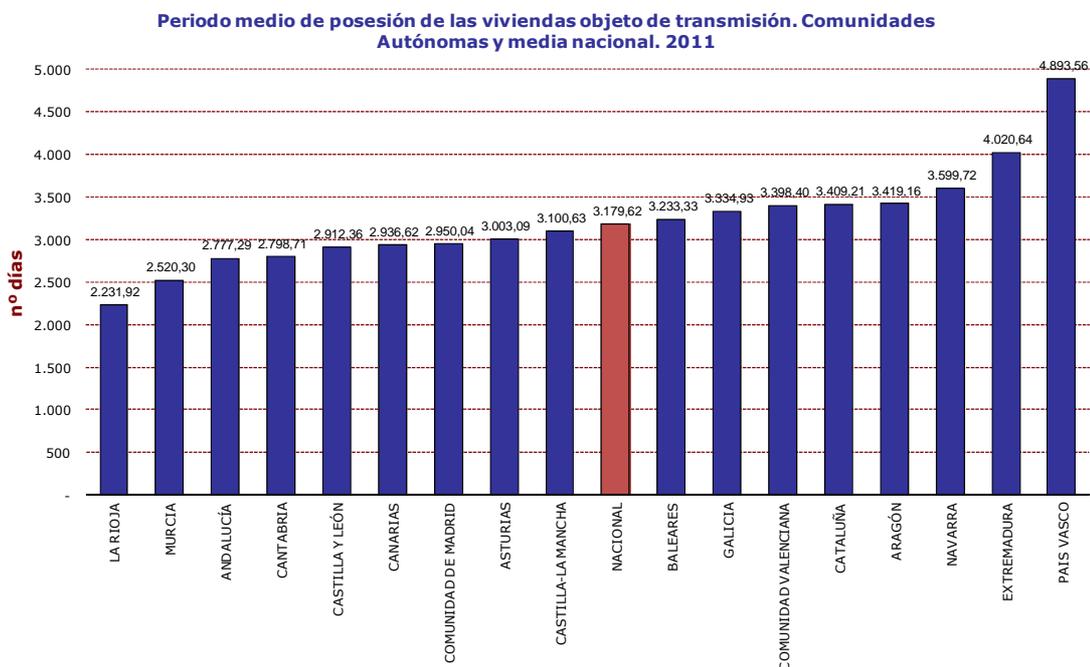
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá esta tendencia como consecuencia de las dificultades de venta, tal y como muestran las reducciones del número de compraventas de vivienda. La coyuntura actual aleja el componente especulativo ante las nulas expectativas de revalorización a corto plazo. El usuario y el inversor de largo plazo son los agentes que quedan en el mercado, en ambos casos con una tendencia a un mayor periodo medio de posesión de la vivienda.

Tomando los resultados de cada uno de los trimestres del año 2011 se comprueba la existencia de una cierta tendencia al alargamiento del periodo medio con el paso de los trimestres. De este modo, el máximo se alcanza en el cuarto trimestre con 3.238 días (8 años y 318 días) y el mínimo en el primer trimestre con 3.113 días (8 años y 193 días).

El siguiente gráfico desagrega los resultados del año 2011 para cada una de las comunidades autónomas, mostrando las diferencias existentes entre los periodos medios de posesión de cada una de ellas.

Tal y como viene siendo habitual País Vasco es la comunidad autónoma con un mayor alargamiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, con un resultado en 2011 de 4.894 días (13 años y 149 días). Le siguen Extremadura con 4.021 días (11 años y 6 días) y Navarra con 3.600 días (9 años y 315 días).

Por el contrario, La Rioja, un año más, alcanza el menor periodo medio, en esta ocasión con 2.232 días (6 años y 42 días), es decir, menos de la mitad que País Vasco. Le acompañan con los menores resultados Murcia con 2.520 días (6 años y 330 días) y Andalucía con 2.777 días (7 años y 222 días).



Desagregando los resultados en función de la superficie media de la vivienda, tal y como se muestra en la siguiente tabla, se comprueba cómo no existen diferencias significativas durante el año 2011. Lo más destacado es el mayor periodo medio de posesión de las viviendas de menor superficie, con menos de cuarenta metros cuadrados, que presentan un periodo medio de 3.606 días (9 años y 321 días). El resto de agrupaciones se sitúan con resultados relativamente próximos, dando lugar a un ligero descenso del periodo medio de posesión cuanto mayor es la superficie de las viviendas transmitidas.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	2011
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.446	3.633	3.667	3.708	3.606
entre 40 y 60 m2	3.003	3.271	3.260	3.212	3.167
entre 60 y 80 m2	3.245	3.280	3.284	3.307	3.275
entre 80 y 100 m2	3.121	3.213	3.097	3.241	3.161
más de 100 m2	3.031	3.071	3.063	3.117	3.065

En la siguiente tabla se vuelven a desagregar los resultados, pero atendiendo a distintos intervalos de años de posesión en los que se transmite la vivienda. El aspecto más destacable con respecto a los resultados de años anteriores es el incremento del peso relativo de los tramos de mayor periodo de posesión media. Las dificultades de venta y el menor perfil inversor del propietario han generado un alargamiento del periodo medio de posesión, lo que se traslada al peso relativo de cada uno de los tramos presentados en la siguiente tabla.

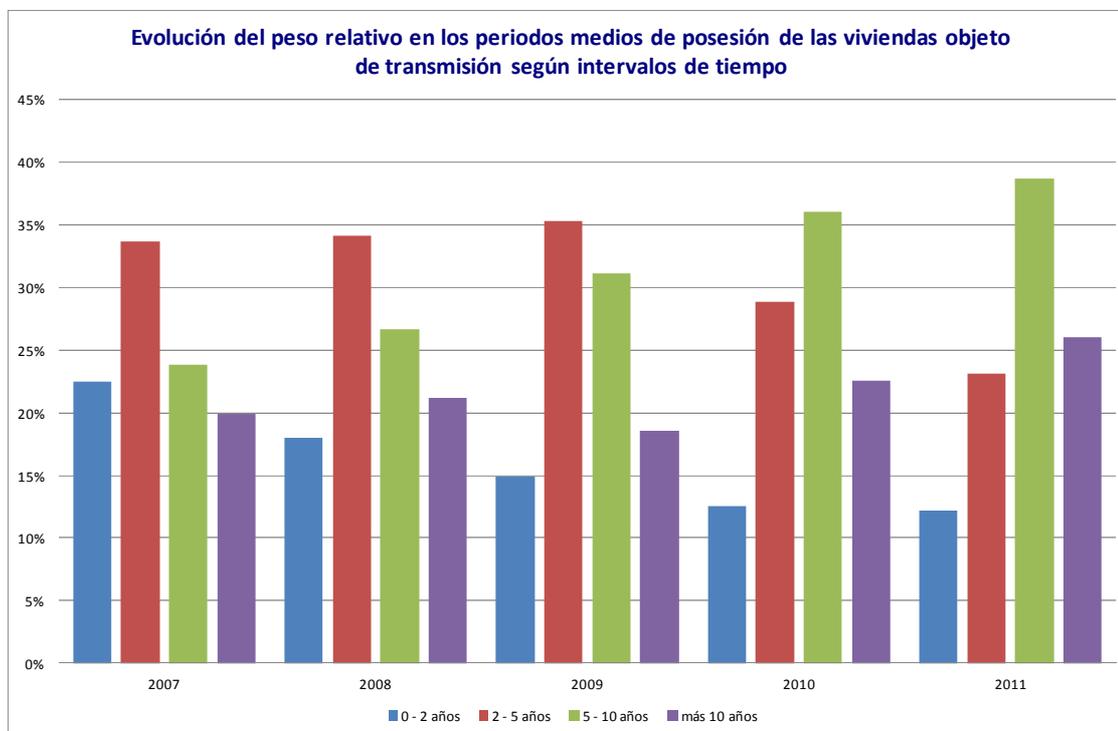
El 64,74% de las compraventas del año 2011 estuvieron en manos de sus propietarios más de 5 años, mientras que en el año 2010 se quedó en el 58,61% y en 2009 en el 49,74%.

Entrando en cada una de las desagregaciones de periodos medios, el 12,16% de las compraventas de 2011 estuvieron en manos de su propietario menos de dos años, descendiendo ligeramente con respecto al 12,56% de 2010, pero intensamente con respecto a años precedentes: 14,92% en 2009, 18,0% en 2008 y 22,5% en 2007. Esta agrupación es la que más claramente muestra el componente especulativo, dando lugar a una intensa reducción durante los últimos años.

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	Total 2011
0 - 2 años	11,50%	11,48%	13,07%	12,97%	12,16%
2 - 5 años	25,10%	23,64%	21,94%	20,56%	23,10%
5 - 10 años	38,65%	38,51%	38,47%	39,20%	38,69%
más 10 años	24,75%	26,36%	26,52%	27,27%	26,05%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Con un periodo medio de posesión entre dos y cinco años se transmitieron el 23,10% de las viviendas, descendiendo igualmente con respecto a 2010 con un 28,83%. En los años precedentes el resultado fue todavía más elevado, constatando el mayor componente especulativo de la vivienda: 35,34% en 2009, 34,1% en 2008 y 33,7% en 2007.

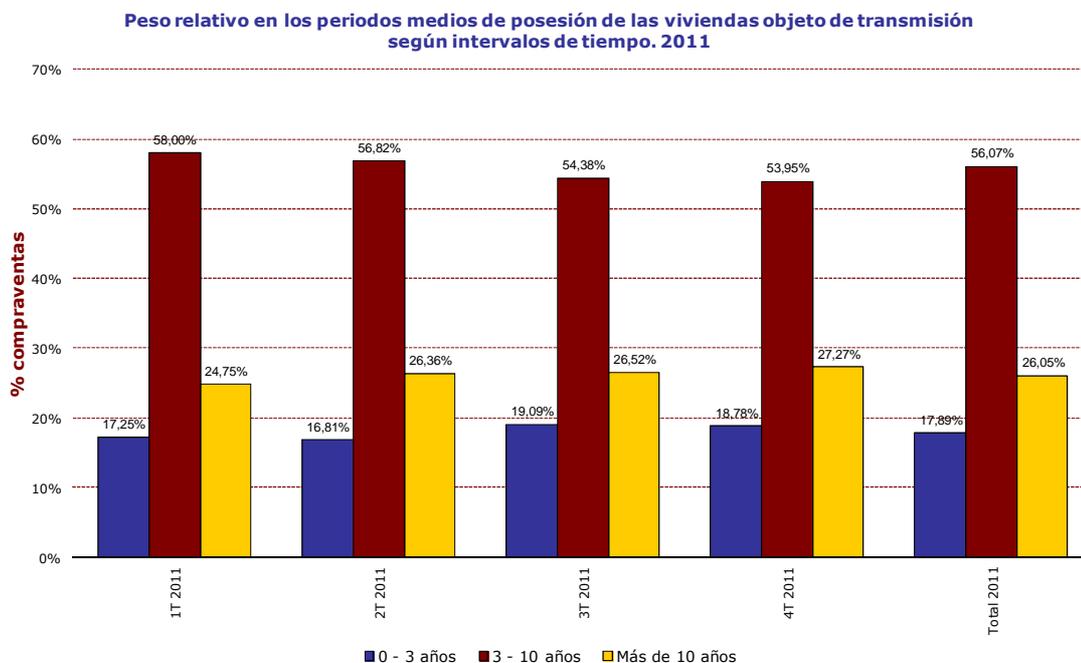
En sentido contrario se han comportado los tramos de mayor periodo medio de posesión, dando lugar a un alargamiento del periodo medio con el paso del tiempo. De este modo, el 38,69% de las compraventas de vivienda del año 2011 han estado en manos de su propietario entre cinco y diez años. En 2010 el resultado fue del 36,08%, dando lugar a menores cuantías en los años precedentes: 31,18% en 2009, 26,7% en 2008 y 23,8% en 2007.



En cuanto al tramo de mayor periodo de posesión media, más de diez años, el 26,05% de las compraventas de vivienda de 2011 estuvieron en manos de su propietario más de diez años,

incrementándose nuevamente con respecto a 2010 con un 22,53%, dando lugar a cuantías inferiores en años precedentes: 18,56% en 2009, 21,2% en 2008 y 19,9% en 2007.

En el siguiente gráfico se muestra una distinta agrupación de periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, distinguiendo entre menos de tres años de periodo de posesión, entre tres y diez y más de diez. Los resultados del año 2011 y cada uno de los trimestres figuran en el citado gráfico.



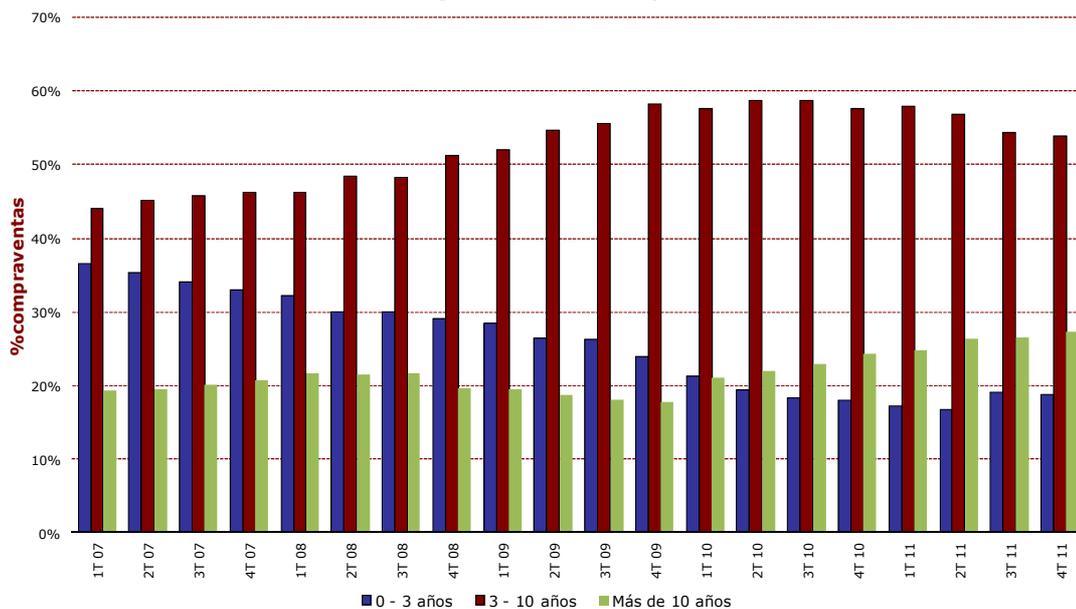
El 17,89% de las compraventas del año 2011 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, contando nuevamente con una clara tendencia descendente con respecto a años precedentes: 19,23% en 2010, 26,32% en 2009, 30,5% en 2008. Con un periodo de posesión entre tres y diez años se formalizaron el 56,07% de las compraventas de vivienda. Y con más de diez el 26,05% (22,53% en 2010, 18,56% en 2009).

Una mejor perspectiva de la evolución de resultados se obtiene a través del siguiente gráfico, con resultados trimestrales desde el primer trimestre de 2007 hasta el cuarto trimestre de 2011. En el mismo se constata el crecimiento con el paso del tiempo de la agrupación de más de diez años, así como el constante descenso del peso relativo de transmisiones de vivienda con menos de tres años de posesión.

El tramo de mayor peso relativo, el de entre tres y diez años, ha contado con una ligera tendencia descendente durante el último año, pero como consecuencia del crecimiento de la agrupación con más de diez años.

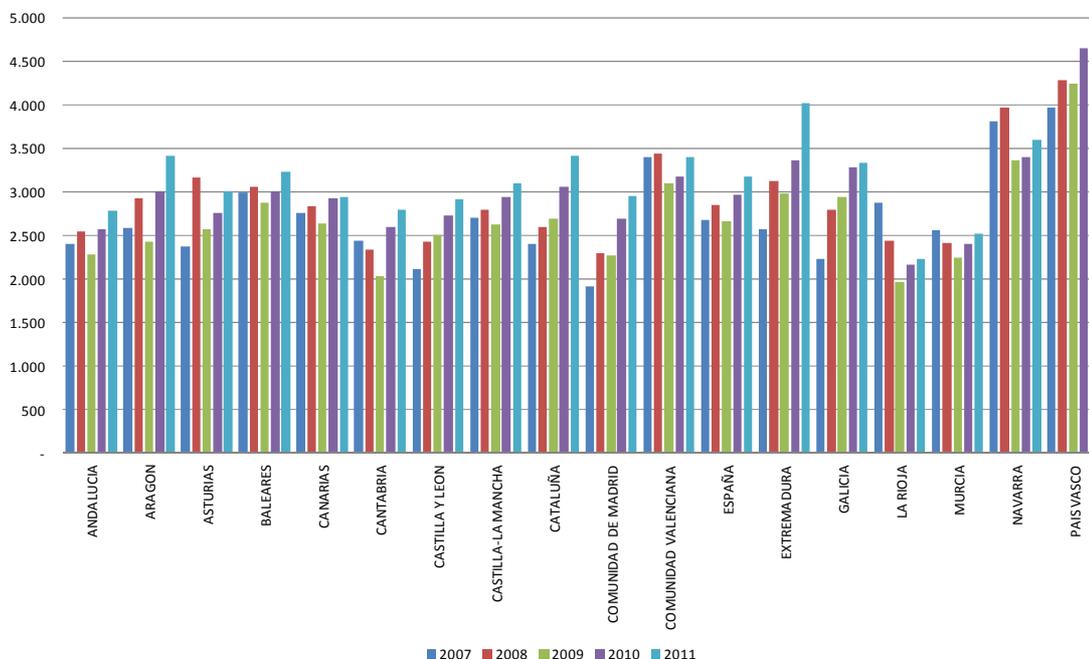
En consecuencia las mayores dificultades de venta de viviendas están dando lugar a un cierto trasvase de pesos relativos, que tienen como efecto un mayor grado de alargamiento del periodo de posesión de la vivienda.

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 cinco 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.

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario hace referencia a la contratación para todo tipo de bienes inmuebles, no exclusivamente vivienda.

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 2011, 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 esta ocasión han sido los Bancos los que han alcanzado una mayor cuota de mercado con un 47,50%, rompiendo con el tradicional liderazgo de las Cajas de Ahorros, que se han quedado en el 39,92%. En 2010 los Bancos tenían el 43,44% y las Cajas de Ahorros el 46,54%. Estos importantes cambios de deben a la profunda transformación del sistema financiero durante el último año, dando lugar, entre otros cambios, a la progresiva conversión de un número importante de Cajas de Ahorros en Bancos.

Otras entidades financiera han alcanzado un 12,58% de cuota de mercado, superando ampliamente el 10,02% de 2010.

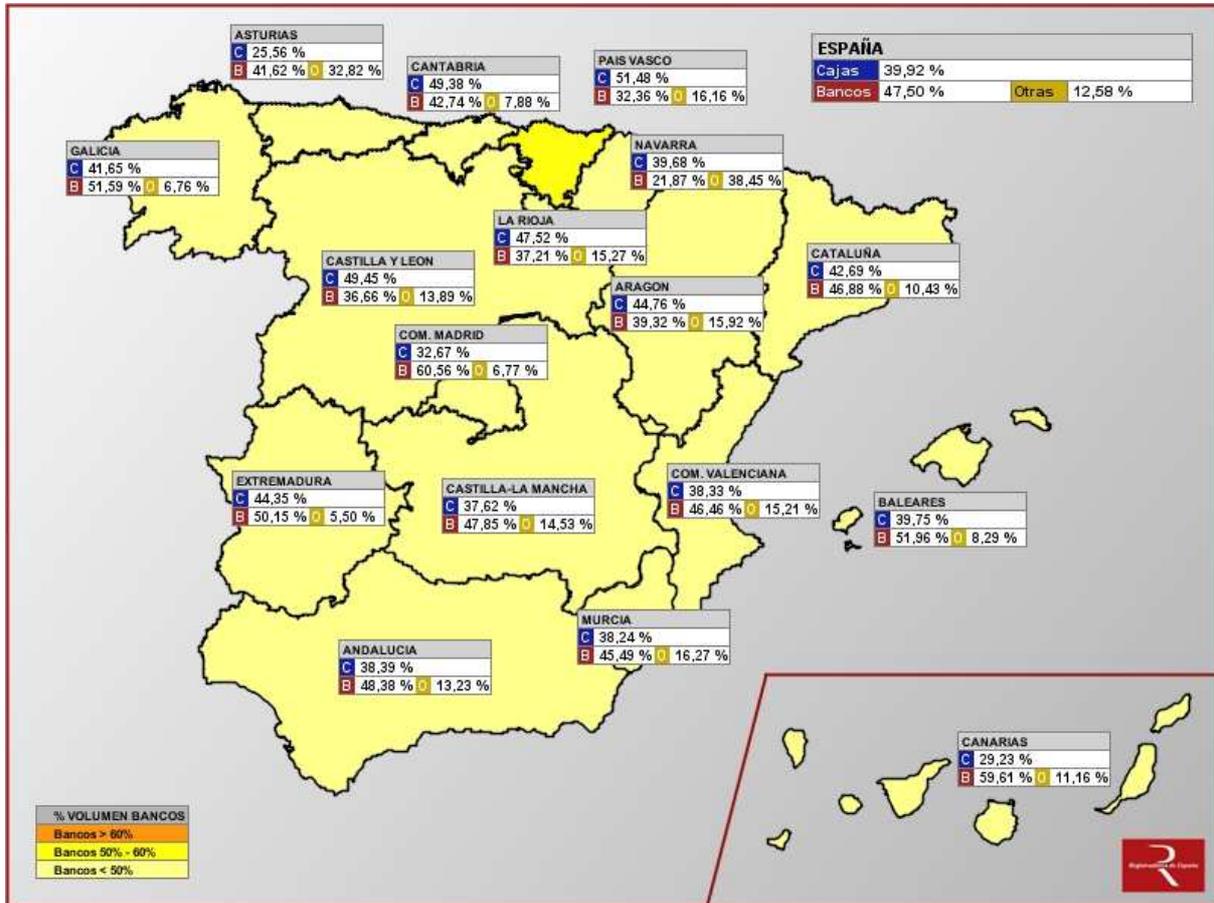
En once comunidades autónomas los Bancos lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario, mientras que las Cajas de Ahorros cuentan con la mayor cuota de mercado en seis comunidades autónomas

En prácticamente todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con las excepciones de Navarra, donde superan a Bancos, y de Asturias donde superan a Cajas de Ahorros. Los mayores resultados en esta agrupación los presentan Navarra (38,45%), Asturias (32,82%), Murcia (16,27%) y País Vasco (16,16%).

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 50% de cuota de mercado, son Comunidad de Madrid (60,56%), Canarias (59,61%), Baleares (51,96%), Galicia (51,59%) y Extremadura (50,15%). Por su parte, en Cajas de Ahorros

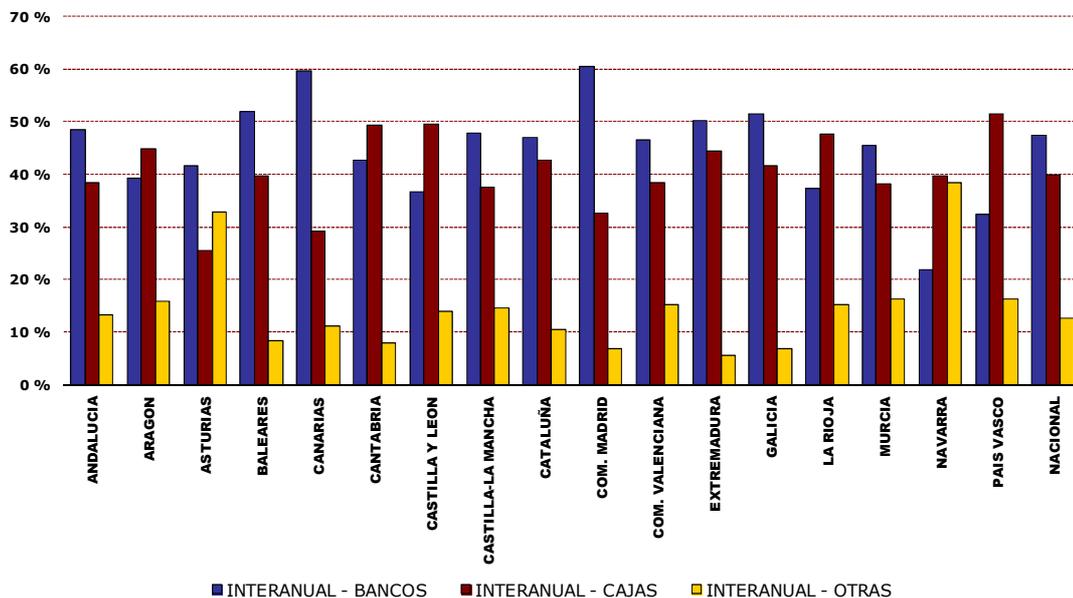
los mayores resultados se han alcanzado en País Vasco (51,48%), Castilla y León (49,45%), Cantabria (49,38%) y La Rioja (47,52%).

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2011



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2011 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 (%). 2011



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2011, donde se muestra la posición relativa 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. 2011			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	101,85	96,17	105,17
ARAGON	82,78	112,12	126,55
ASTURIAS	87,62	64,03	260,89
BALEARES	109,39	99,57	65,90
CANARIAS	125,49	73,22	88,71
CANTABRIA	89,98	123,70	62,64
CASTILLA Y LEON	77,18	123,87	110,41
CASTILLA-LA MANCHA	100,74	94,24	115,50
CATALUÑA	98,69	106,94	82,91
COM. MADRID	127,49	81,84	53,82
COM. VALENCIANA	97,81	96,02	120,91
EXTREMADURA	105,58	111,10	43,72
GALICIA	108,61	104,33	53,74
LA RIOJA	78,34	119,04	121,38
MURCIA	95,77	95,79	129,33
NAVARRA	46,04	99,40	305,64
PAIS VASCO	68,13	128,96	128,46
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En Bancos las comunidades autónomas que han obtenido una mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a la media nacional son Comunidad de Madrid (127,49), Canarias (125,49) y Baleares (109,39). En el lado contrario, la menor cuota de mercado relativa ha correspondido a Navarra (46,04), País Vasco (68,13) y Castilla y León (77,18).

En Cajas de Ahorros el mayor peso relativo lo ha presentado País Vasco (128,96), seguida de Castilla y León (123,87) y Cantabria (123,70). El menor peso relativo se ha alcanzado en Asturias (64,03) y Canarias (73,22).

En Otras entidades financieras el mayor peso relativo se ha alcanzado en Navarra (305,64), Asturias (260,89) y Murcia (129,33). Por el contrario, las que han contado con un menor peso relativo han sido Extremadura (43,72) y Galicia (53,74).

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2011 en relación al año 2010 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.

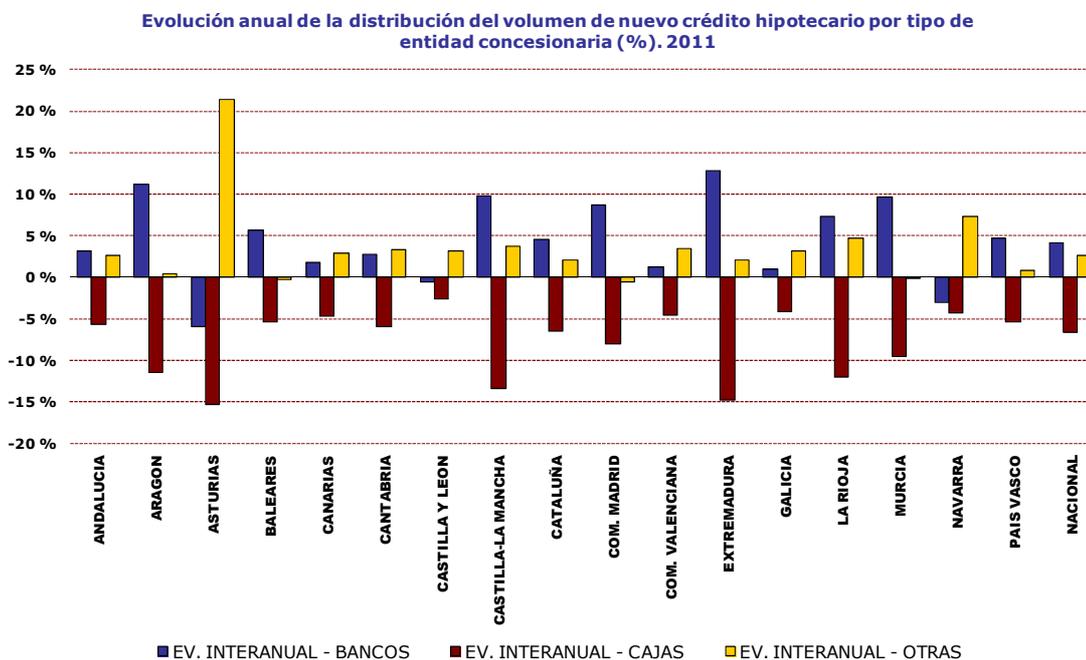
Tal y como se anticipaba en la presentación de los resultados absolutos, el aspecto más destacado ha sido la intensa reducción de cuota de mercado de Cajas de Ahorros, con un descenso durante el año 2011 de 6,62 puntos porcentuales. Esta pérdida ha sido aprovechada por Bancos, con una mejora de 4,06 puntos porcentuales, y Otras entidades financieras, que han incrementado su cuota de mercado en 2,56 puntos porcentuales.

Esta tendencia ya se venía produciendo desde el cambio de ciclo del mercado inmobiliario, pero este último año ha sido especialmente intenso como consecuencia de la progresiva transformación del sistema financiero y la reconversión de Cajas de Ahorros en Bancos.

Este proceso se ha generalizado tal y como muestran los resultados desagregados por comunidades autónomas, perdiendo cuota de mercado Cajas de Ahorros en todas ellas, con reducciones de dos dígitos en cinco de ellas en un solo año.

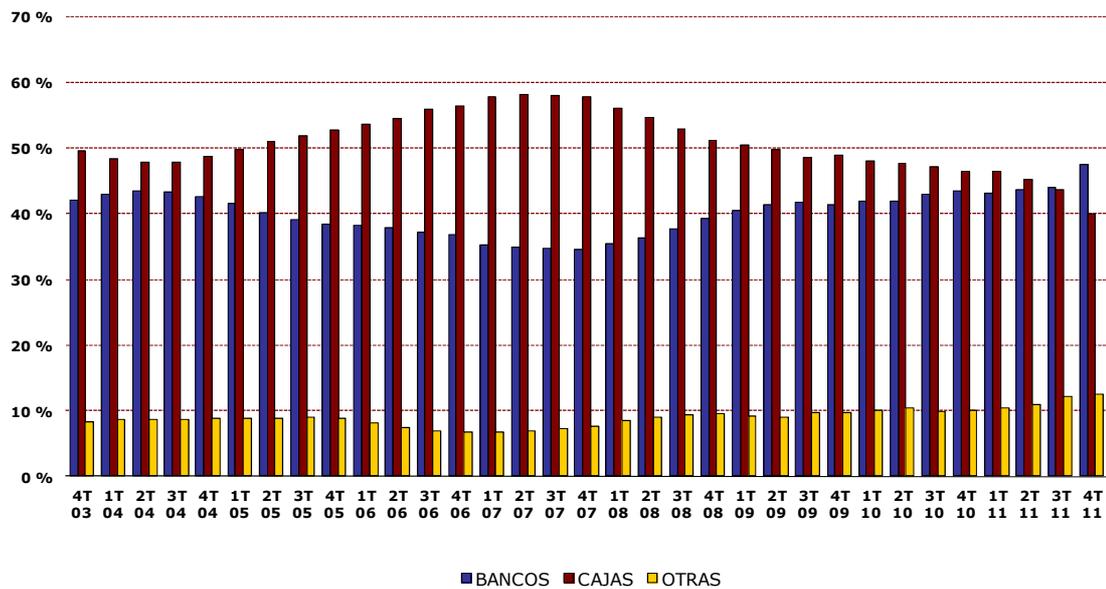
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2011			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	3,13 %	-5,67 %	2,54 %
ARAGON	11,15 %	-11,50 %	0,35 %
ASTURIAS	-6,00 %	-15,38 %	21,38 %
BALEARES	5,66 %	-5,37 %	-0,29 %
CANARIAS	1,84 %	-4,72 %	2,88 %
CANTABRIA	2,77 %	-6,02 %	3,25 %
CASTILLA Y LEON	-0,51 %	-2,68 %	3,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	9,73 %	-13,45 %	3,72 %
CATALUÑA	4,55 %	-6,57 %	2,02 %
COM. MADRID	8,62 %	-8,06 %	-0,56 %
COM. VALENCIANA	1,16 %	-4,60 %	3,44 %
EXTREMADURA	12,83 %	-14,82 %	1,99 %
GALICIA	0,96 %	-4,17 %	3,21 %
LA RIOJA	7,37 %	-12,08 %	4,71 %
MURCIA	9,68 %	-9,60 %	-0,08 %
NAVARRA	-3,04 %	-4,29 %	7,33 %
PAIS VASCO	4,63 %	-5,39 %	0,76 %
NACIONAL	4,06 %	-6,62 %	2,56 %

El siguiente gráfico, que supone la representación de las tasas de variación anuales, muestra claramente la generalización de los descensos en Cajas de Ahorros, así como los incrementos de Bancos y Otras entidades financieras.



Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos nueve años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres desde el cuarto trimestre de 2003.

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



En este gráfico se observan claramente las dos tendencias, con un crecimiento constante de la cuota de mercado de Cajas de Ahorros desde mediados del año 2004 hasta finales del año 2007. A partir de entonces se produce una constante reducción de cuota de mercado que lleva hasta el cuarto trimestre de 2011, en el que se produce el descenso más intenso con una pérdida de cuatro puntos porcentuales en un solo trimestre.

Los Bancos presentan el comportamiento inverso como consecuencia de la interrelación existente entre ambas agrupaciones de entidades financieras. De este modo, van perdiendo cuota de mercado hasta finales de 2007, cambiando de tendencia a partir de entonces, dando lugar a un constante y progresivo incremento de su cuota de mercado.

Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más estable, con cuotas de mercado que generalmente se situaban por debajo del 10%, con una tendencia incluso descendente hasta mediados de 2007. A partir de entonces han ido recuperando cuota de mercado, superando el 10% desde comienzos de 2010. Durante el último año el crecimiento ha sido especialmente intenso, con una ganancia de 2,56 puntos porcentuales, situándose por encima del 12%.

El último gráfico de este apartado 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 de entidad financiera.

Con ello se constatan las conclusiones obtenidas en el gráfico anterior ya que muestra las ganancias de cuota de mercado en Cajas de Ahorros desde la segunda mitad de 2004 hasta mediados de 2007, dando lugar a la correspondiente pérdida por parte de Bancos. En este periodo Otras entidades financieras se mantuvieron relativamente estables, con tasas de variación prácticamente nulas.

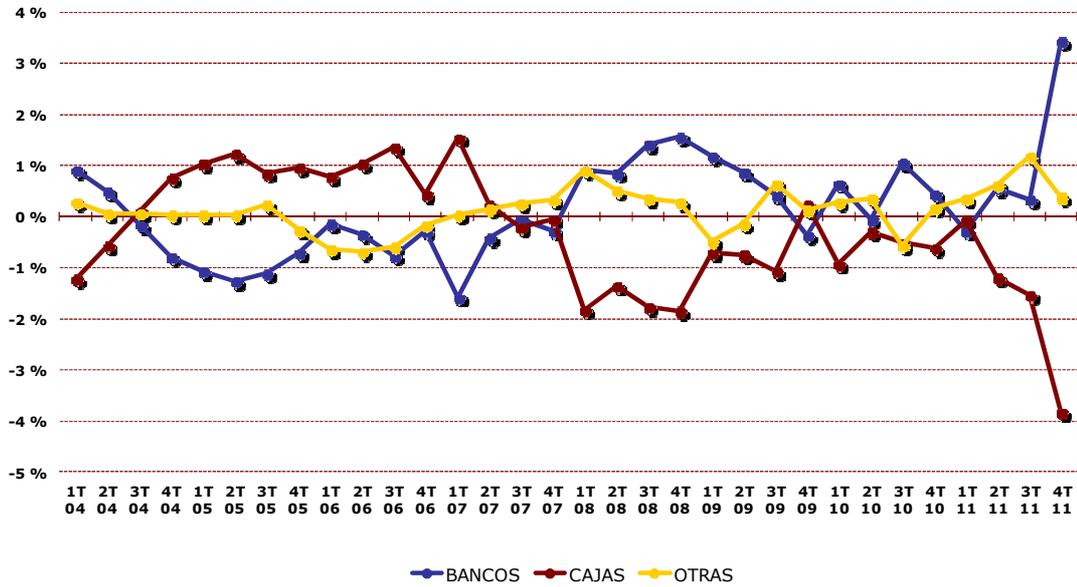
A partir de mediados de 2007 se produce el movimiento contrario, siendo especialmente intenso durante 2008 y 2009, años en los que los Bancos alcanzaron importantes mejoras en su posición relativa en detrimento de las Cajas de Ahorros. Otras entidades financieras mantenían su estabilidad.

Dichos años dieron paso a un 2010 con notable estabilidad, predominando un comportamiento similar al de 2008 y 2009, pero con tasas de variación mucho más moderadas.

De ahí se pasó al año del cambio, 2011, con la citada transformación del sistema financiero, especialmente en la segunda mitad del año. Con ello se produce una intensa pérdida de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorros, que es aprovechada especialmente por Bancos como

consecuencia de la reconversión de parte de las Cajas de Ahorros en Bancos. Otras entidades financieras también ven mejoradas significativamente su posición relativa.

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



Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia de la segunda mitad del año 2011 como resultado de la continuidad en la transformación del sistema financiero. De este modo, se irán incorporando un mayor número de Cajas de Ahorros a Bancos, minorando progresivamente la cuota de mercado de las Cajas de Ahorros.

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 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 2011 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.

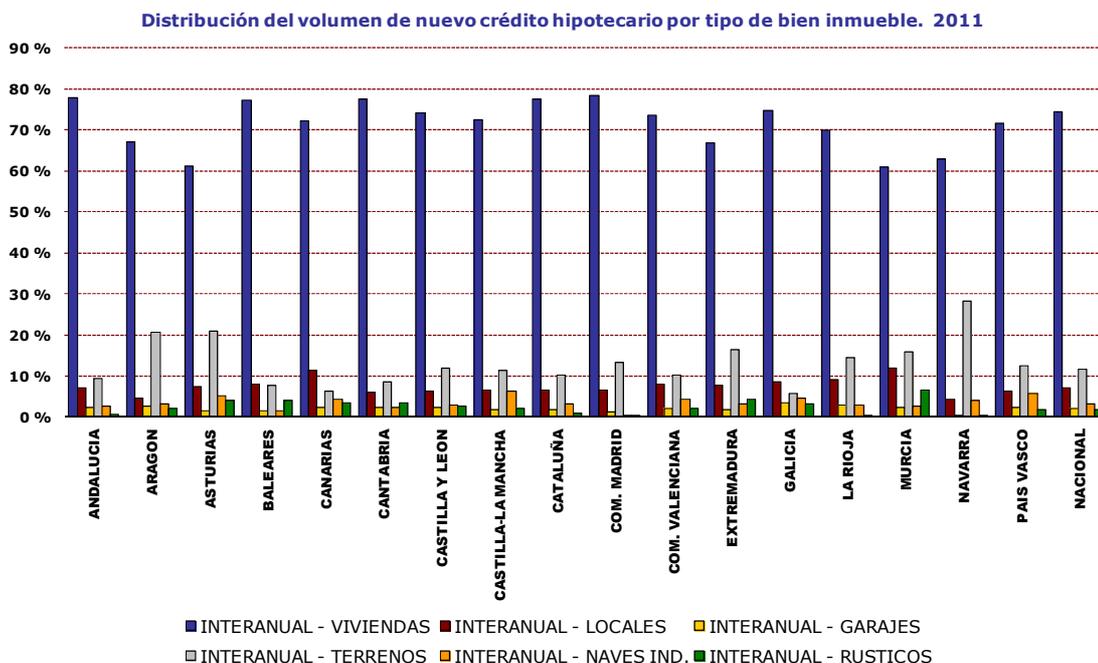
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE 2011						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	77,96 %	7,13 %	2,15 %	9,40 %	2,66 %	0,70 %
ARAGON	67,10 %	4,64 %	2,61 %	20,66 %	3,11 %	1,88 %
ASTURIAS	61,35 %	7,35 %	1,33 %	20,80 %	5,08 %	4,09 %
BALEARES	77,22 %	8,02 %	1,46 %	7,70 %	1,55 %	4,05 %
CANARIAS	72,17 %	11,28 %	2,38 %	6,35 %	4,35 %	3,47 %
CANTABRIA	77,64 %	5,84 %	2,33 %	8,57 %	2,23 %	3,39 %
CASTILLA Y LEON	74,20 %	6,19 %	2,38 %	11,87 %	2,71 %	2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	72,40 %	6,52 %	1,66 %	11,22 %	6,13 %	2,07 %
CATALUÑA	77,69 %	6,38 %	1,82 %	10,20 %	3,11 %	0,80 %
COM. MADRID	78,48 %	6,57 %	1,09 %	13,23 %	0,37 %	0,26 %
COM. VALENCIANA	73,65 %	7,79 %	2,12 %	10,17 %	4,21 %	2,06 %
EXTREMADURA	67,00 %	7,76 %	1,74 %	16,28 %	3,09 %	4,13 %
GALICIA	74,81 %	8,56 %	3,29 %	5,79 %	4,44 %	3,11 %
LA RIOJA	70,11 %	9,18 %	2,94 %	14,44 %	2,94 %	0,39 %
MURCIA	60,83 %	11,82 %	2,40 %	15,94 %	2,47 %	6,54 %
NAVARRA	63,02 %	4,34 %	0,34 %	28,31 %	3,83 %	0,16 %
PAIS VASCO	71,53 %	6,20 %	2,27 %	12,54 %	5,77 %	1,69 %
NACIONAL	74,57 %	7,07 %	1,94 %	11,68 %	3,07 %	1,67 %

En el año 2011 se ha mantenido el tradicional mayor peso de volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras para vivienda, alcanzando el 74,57%, lo que supone un ligero descenso con respecto al año 2010 (75,05%). En segundo lugar se han mantenido los terrenos no edificados con el 11,68%, con una significativa mejora con respecto al año precedente, con un 9,96%

Con respecto al resto de bienes inmuebles, los locales comerciales han copado el 7,07% (7,72% en 2010), naves industriales el 3,07% (3,32% en 2010), garajes y trasteros el 1,94% (2,03% en 2010) y los bienes inmuebles rústicos el 1,67% (1,92% en 2010).

En consecuencia, se ha producido un incremento del peso relativo de la financiación hipotecaria para terrenos no edificados, 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 2011 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 de cada una de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2011						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	104,55	100,85	110,82	80,48	86,64	41,92
ARAGON	89,98	65,63	134,54	176,88	101,30	112,57
ASTURIAS	82,27	103,96	68,56	178,08	165,47	244,91
BALEARES	103,55	113,44	75,26	65,92	50,49	242,51
CANARIAS	96,78	159,55	122,68	54,37	141,69	207,78
CANTABRIA	104,12	82,60	120,10	73,37	72,64	202,99
CASTILLA Y LEON	99,50	87,55	122,68	101,63	88,27	158,68
CASTILLA-LA MANCHA	97,09	92,22	85,57	96,06	199,67	123,95
CATALUÑA	104,18	90,24	93,81	87,33	101,30	47,90
COM. MADRID	105,24	92,93	56,19	113,27	12,05	15,57
COM. VALENCIANA	98,77	110,18	109,28	87,07	137,13	123,35
EXTREMADURA	89,85	109,76	89,69	139,38	100,65	247,31
GALICIA	100,32	121,07	169,59	49,57	144,63	186,23
LA RIOJA	94,02	129,84	151,55	123,63	95,77	23,35
MURCIA	81,57	167,19	123,71	136,47	80,46	391,62
NAVARRA	84,51	61,39	17,53	242,38	124,76	9,58
PAIS VASCO	95,92	87,69	117,01	107,36	187,95	101,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En la tabla siguiente se proporciona las tasas de variación anuales para cada uno de los bienes inmuebles, desagregando para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas. Para el conjunto del territorio nacional, tal y como se ha anticipado, se produce un incremento del peso relativo de terrenos no edificados (1,72%), como bien inmueble especialmente vinculado con la crisis inmobiliaria, reduciéndose en muy escasa cuantía el peso relativo en el resto de bienes inmuebles.

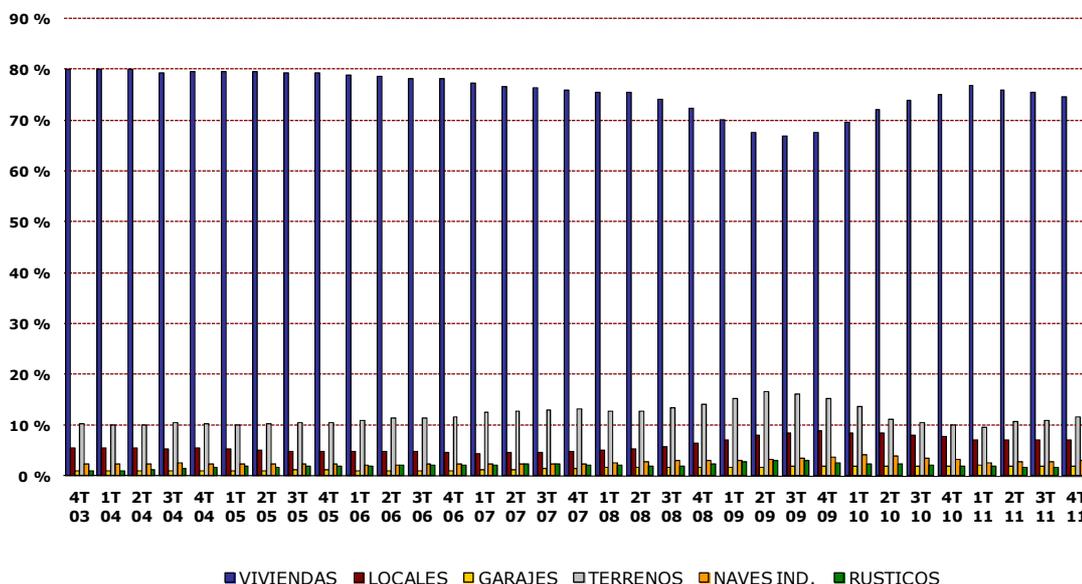
Con carácter general se puede señalar que, con la excepción de terrenos no edificados, el resto de bienes inmuebles presenta resultados relativamente estables con respecto al año 2010.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . EVOLUCIÓN ANUAL. 2011

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	1,59 %	-0,29 %	0,19 %	-1,11 %	0,47 %	-0,85 %
ARAGON	-5,32 %	-0,88 %	0,18 %	7,56 %	-2,04 %	0,50 %
ASTURIAS	-3,25 %	0,69 %	-1,27 %	2,92 %	1,98 %	-1,07 %
BALEARES	0,61 %	-1,32 %	-0,33 %	-1,66 %	-0,36 %	3,06 %
CANARIAS	6,01 %	-1,66 %	-0,30 %	-5,82 %	0,77 %	1,00 %
CANTABRIA	-2,17 %	2,02 %	-0,92 %	-1,55 %	0,80 %	1,82 %
CASTILLA Y LEON	1,83 %	-0,86 %	-0,33 %	-1,58 %	0,60 %	0,34 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,36 %	-0,35 %	-0,09 %	-3,65 %	1,69 %	-2,96 %
CATALUÑA	-0,58 %	-1,48 %	0,15 %	2,46 %	-0,84 %	0,29 %
COM. MADRID	-4,49 %	-1,20 %	0,03 %	8,35 %	-2,55 %	-0,14 %
COM. VALENCIANA	1,84 %	-0,51 %	-1,19 %	-1,08 %	0,32 %	0,62 %
EXTREMADURA	2,33 %	1,37 %	0,04 %	9,37 %	0,14 %	-13,25 %
GALICIA	-0,34 %	-0,08 %	0,53 %	-0,51 %	1,81 %	-1,41 %
LA RIOJA	-11,12 %	1,74 %	0,78 %	8,48 %	0,21 %	-0,09 %
MURCIA	-7,36 %	3,42 %	0,39 %	0,12 %	-0,18 %	3,61 %
NAVARRA	-5,97 %	-0,11 %	-0,31 %	10,58 %	-3,31 %	-0,88 %
PAIS VASCO	-0,65 %	-0,56 %	0,38 %	-0,61 %	0,67 %	0,77 %
NACIONAL	-0,48 %	-0,65 %	-0,09 %	1,72 %	-0,25 %	-0,25 %

Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, en el que se muestran los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2011 para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas.

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



La estructura de resultados se mantuvo relativamente estable hasta mediados del año 2006. La vivienda mantenía una cuota de mercado ligeramente por debajo del 80%, con terrenos no edificados alrededor del 10%.

Con el cambio de ciclo en el mercado inmobiliario la vivienda fue perdiendo peso relativo hasta la segunda mitad del año 2009, llegando a situarse claramente por debajo del 70%. Paralelamente los terrenos no edificados ganaban peso relativo llegando a superar el 15%.

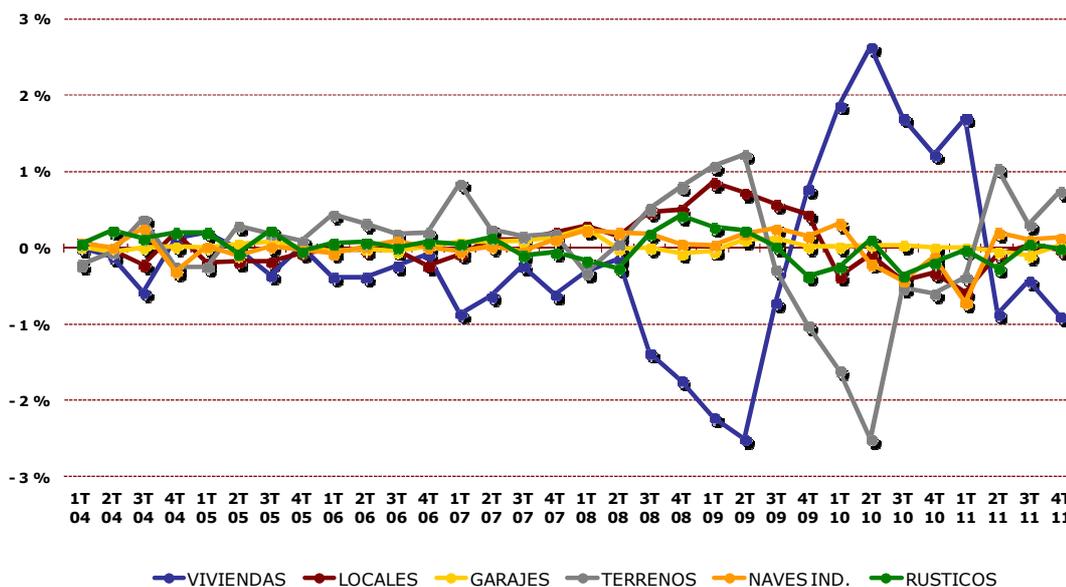
El año 2010, que contó con una ligera recuperación de la demanda de vivienda, volvió a generar nuevos incrementos en la posición relativa de las viviendas, retomando la tendencia descendente durante el año 2011.

Todos estos movimientos en vivienda han generado los correspondientes efectos en el peso relativo del resto de bienes inmuebles, siendo los más destacables los correspondientes a terrenos no edificados.

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 cabe 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 últimos cuatro años. Tal y como puede observarse, el resto de bienes inmuebles se han mantenido relativamente estables, excepto terrenos no edificados, con movimientos contrarios a los presentados por la vivienda.

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

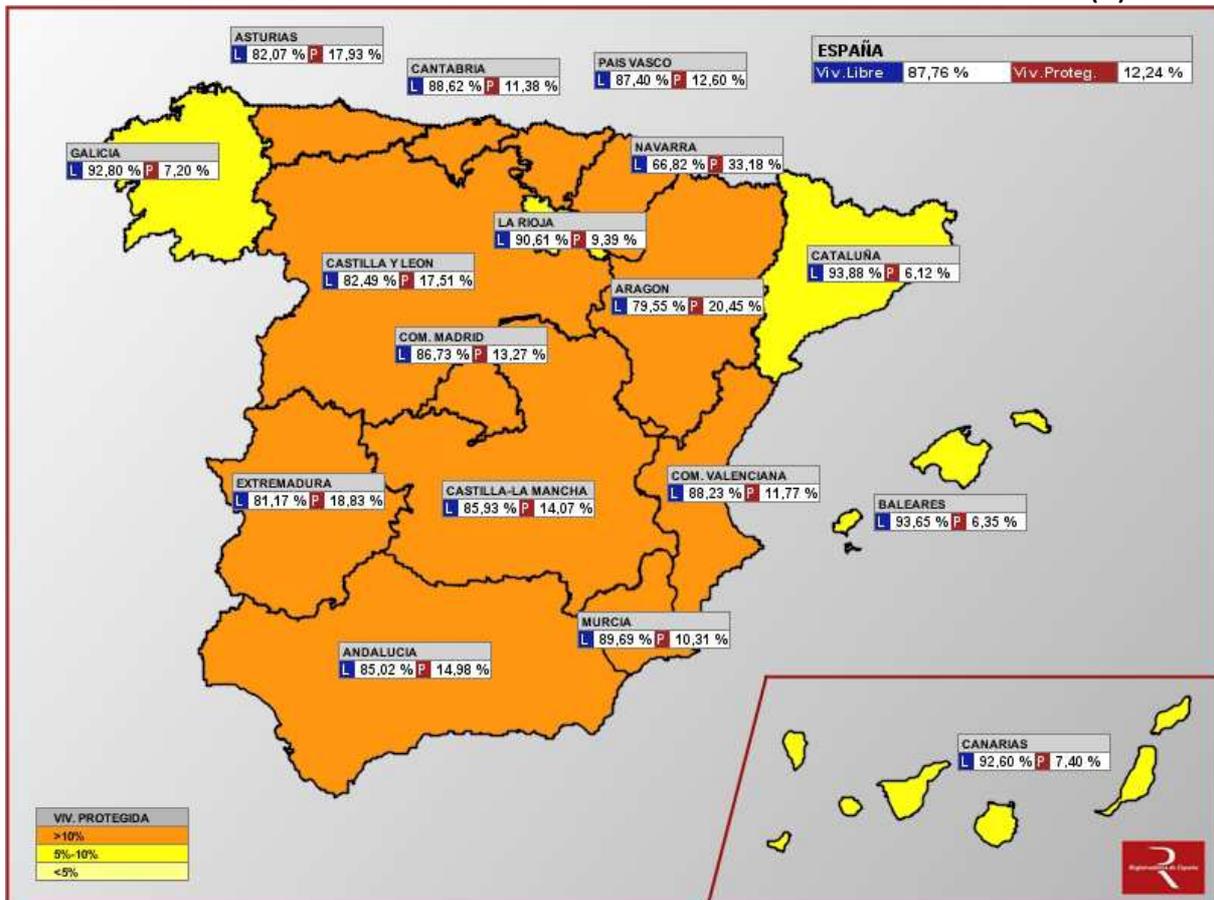
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene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

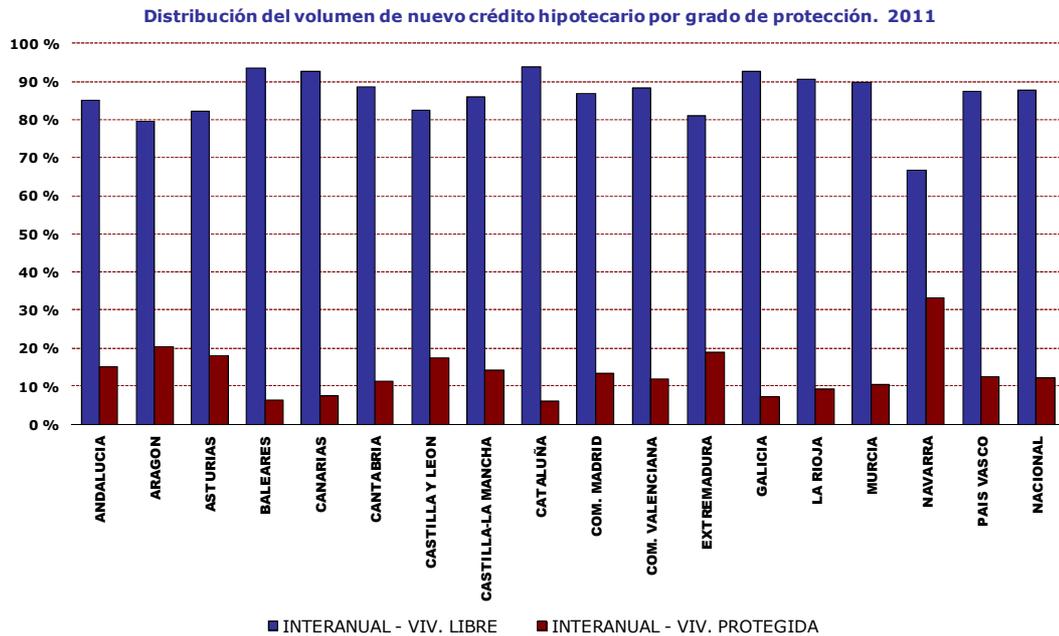
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2011, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2011



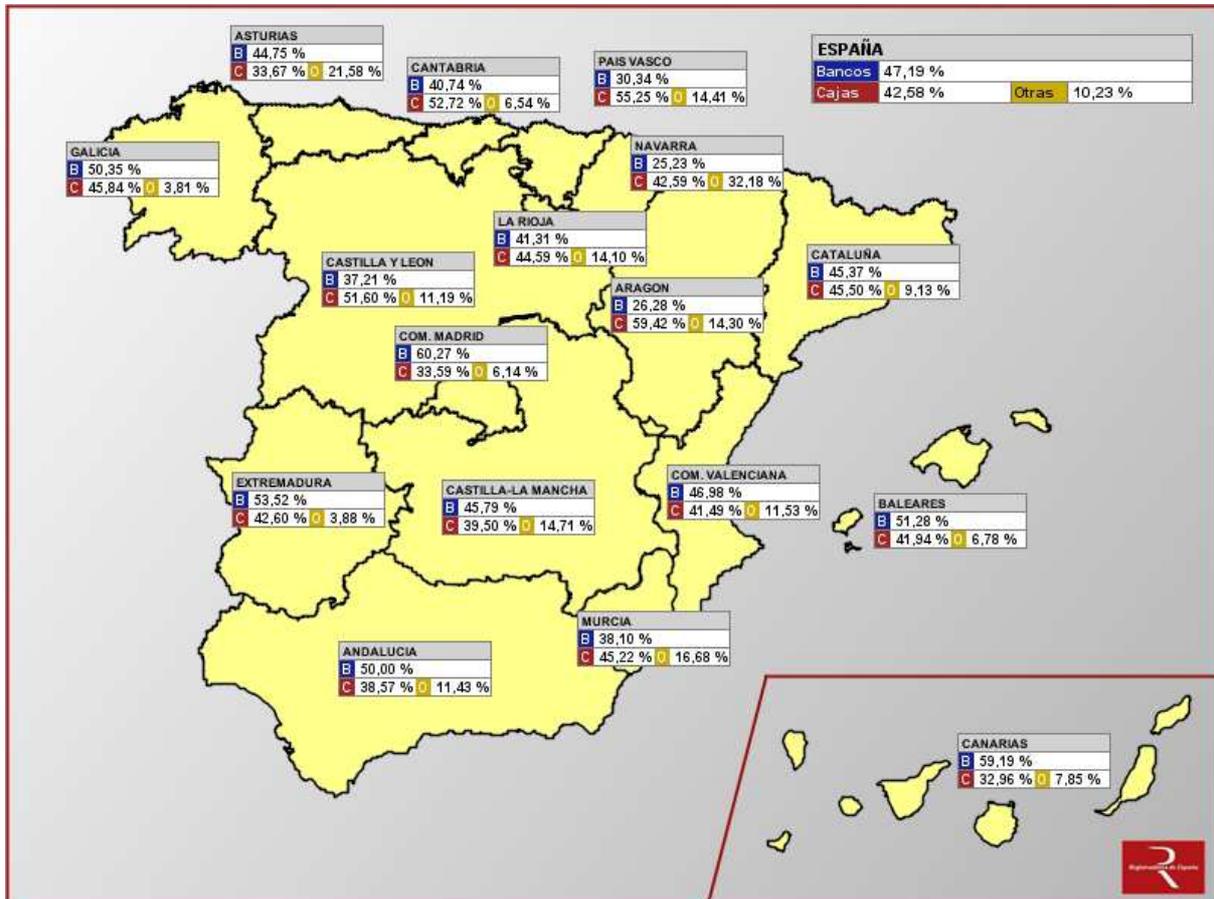
En 2011 el 87,76% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (89,77% el año 2010), mientras que el 12,24% ha correspondido a vivienda protegida

(10,23% el año 2010). La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra como aspecto más destacado el mayor peso de financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida en Navarra (33,18%), Aragón (20,45%), Extremadura (18,83%), Asturias (17,93%) y Castilla y León (17,51%).



A continuación se presenta la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras durante el año 2011.

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE. 2011

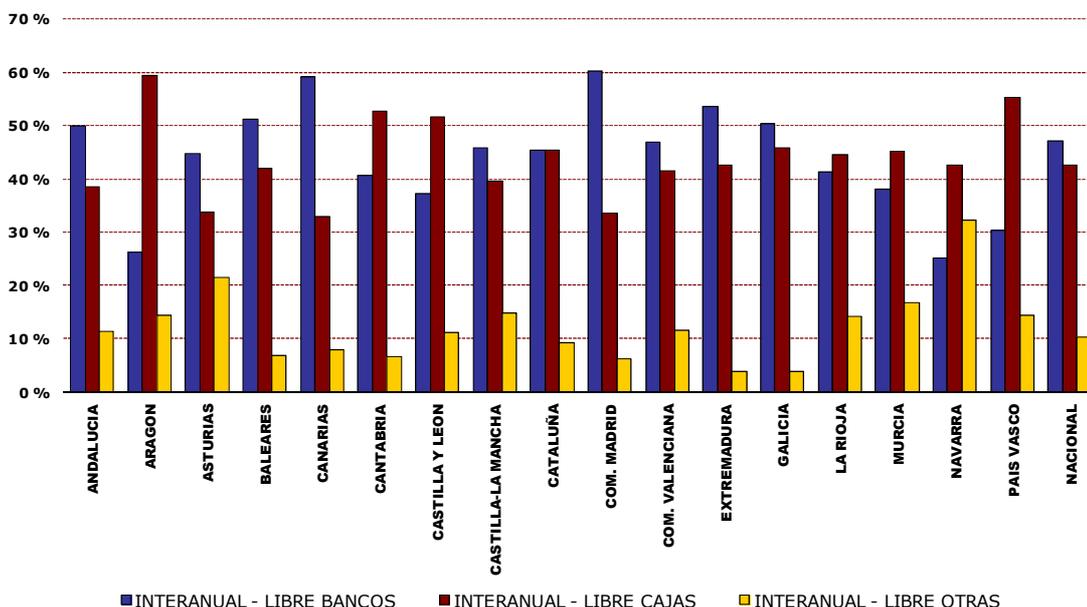


En vivienda libre, el 47,19% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por los Bancos, mientras que las Cajas de Ahorros han otorgado un 42,58% y Otras entidades financieras el 10,23%. En consecuencia se ha producido un cambio de liderazgo con respecto al año 2010, en el que las Cajas de Ahorros alcanzaron el 48,52%, seguidas de Bancos con el 43,14% y Otras entidades financieras con un 8,34%. Este cambio ha sido una de las consecuencias de la reestructuración del sistema financiero.

En nueve comunidades autónomas los Bancos ya cuentan con el liderazgo, mientras en ocho de ellas corresponde a las Cajas de Ahorros. 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.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2011

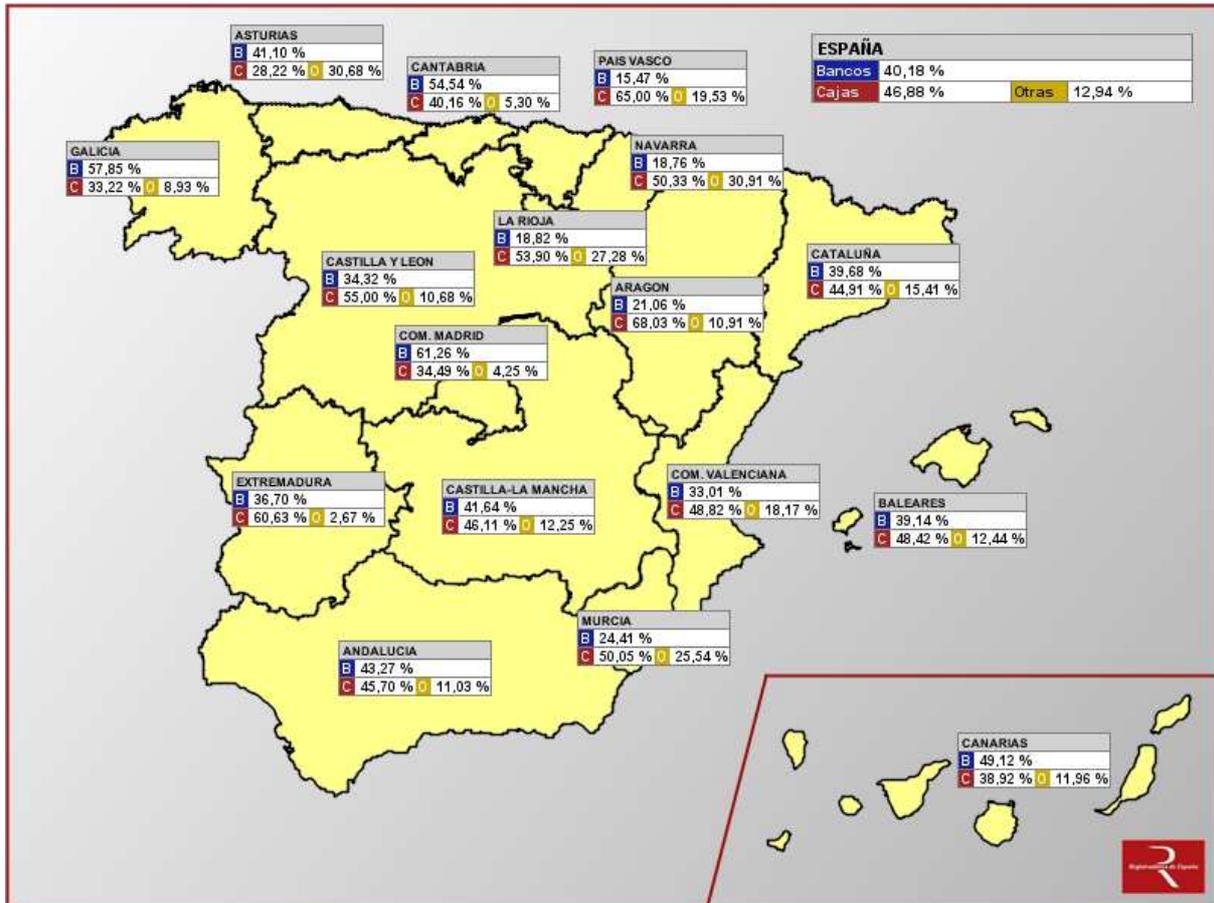


A continuación se presenta la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras para el año 2011.

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación hipotecaria otorgada por las Cajas de Ahorros es mayor, con el 46,88%, frente a los Bancos con un 40,18% y Otras entidades financieras con un 12,94%. En consecuencia se mantiene el tradicional liderazgo de las Cajas de Ahorros en vivienda protegida, que se ve ratificado en la mayoría de comunidades autónomas.

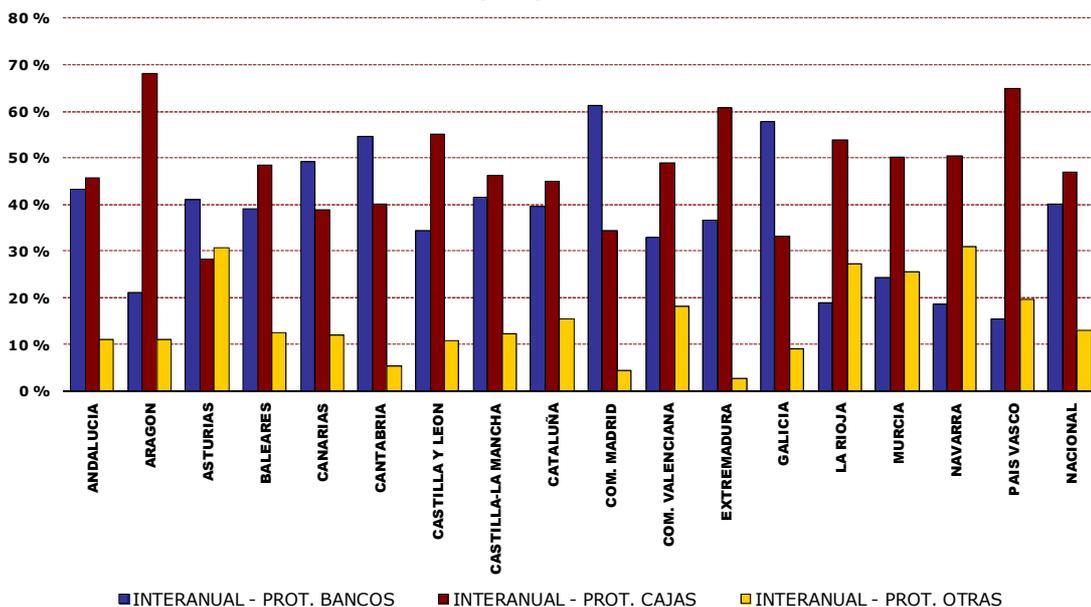
En el año 2010 se contaba con esta estructura de resultados, pero con un mayor liderazgo de Cajas de Ahorros ya que contaban con el 56,16% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 33,93% y Otras entidades financieras con un 9,91%. Por tanto se aprecia un importante recorte del diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorros, siendo previsible un cambio de posiciones durante los próximos trimestres.

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. 2011



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. 2011



En el último año la financiación hipotecaria para vivienda protegida se ha incrementado en 2,01 puntos porcentuales con respecto al año precedente, manteniendo la línea creciente de los últimos años como consecuencia del mejor comportamiento relativo de la vivienda protegida en un escenario de crisis inmobiliaria.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2011		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	-3,35 %	3,35 %
ARAGON	1,35 %	-1,35 %
ASTURIAS	4,56 %	-4,56 %
BALEARES	-2,42 %	2,42 %
CANARIAS	-0,61 %	0,61 %
CANTABRIA	-5,25 %	5,25 %
CASTILLA Y LEON	-8,53 %	8,53 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,00 %	2,00 %
CATALUÑA	0,08 %	-0,08 %
COM. MADRID	-2,48 %	2,48 %
COM. VALENCIANA	-1,15 %	1,15 %
EXTREMADURA	1,23 %	-1,23 %
GALICIA	-2,53 %	2,53 %
LA RIOJA	-0,71 %	0,71 %
MURCIA	0,17 %	-0,17 %
NAVARRA	-11,73 %	11,73 %
PAIS VASCO	-0,80 %	0,80 %
NACIONAL	-2,01 %	2,01 %

Tomando exclusivamente la vivienda libre y desagregando según tipo de entidad financiera concesionaria se comprueba cómo durante el último año las Cajas de Ahorros han perdido 5,94 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a una ganancia de 4,05 puntos porcentuales en Bancos y 1,89 puntos porcentuales en Otras entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	3,08 %	-5,00 %	1,92 %
ARAGON	-1,79 %	1,29 %	0,50 %
ASTURIAS	3,76 %	-13,39 %	9,63 %
BALEARES	6,26 %	-7,00 %	0,74 %
CANARIAS	5,79 %	-6,26 %	0,47 %
CANTABRIA	1,86 %	-4,09 %	2,23 %
CASTILLA Y LEON	0,10 %	-1,72 %	1,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	10,32 %	-16,09 %	5,77 %
CATALUÑA	3,55 %	-4,96 %	1,41 %
COM. MADRID	10,18 %	-11,09 %	0,91 %
COM. VALENCIANA	1,68 %	-4,14 %	2,46 %
EXTREMADURA	6,82 %	-8,21 %	1,39 %
GALICIA	1,73 %	-3,72 %	1,99 %
LA RIOJA	12,03 %	-16,71 %	4,68 %
MURCIA	2,03 %	-4,89 %	2,86 %
NAVARRA	-0,32 %	-2,69 %	3,01 %
PAIS VASCO	1,13 %	-1,90 %	0,77 %
NACIONAL	4,05 %	-5,94 %	1,89 %

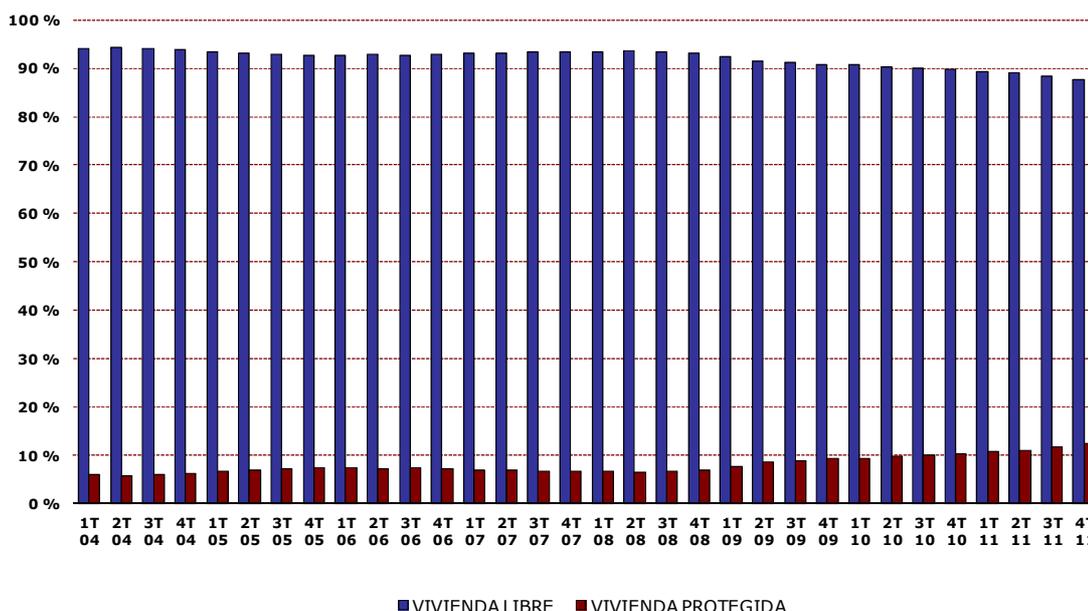
En vivienda protegida se ha mantenido la misma tendencia, pero con una mayor intensidad en los resultados. De este modo, las Cajas de Ahorros han perdido 9,28 puntos porcentuales en su cuota de

mercado, que han ido a parar a Bancos con una mejora de 6,25 puntos porcentuales y Otras entidades financieras con 3,03 puntos porcentuales.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	6,93 %	-7,20 %	0,27 %
ARAGON	7,49 %	-9,45 %	1,96 %
ASTURIAS	8,46 %	-30,06 %	21,60 %
BALEARES	11,29 %	-18,86 %	7,57 %
CANARIAS	-4,75 %	2,56 %	2,19 %
CANTABRIA	18,54 %	-20,49 %	1,95 %
CASTILLA Y LEON	3,29 %	-5,29 %	2,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	11,75 %	-7,98 %	-3,77 %
CATALUÑA	1,34 %	-8,28 %	6,94 %
COM. MADRID	14,21 %	-15,81 %	1,60 %
COM. VALENCIANA	-3,33 %	-2,14 %	5,47 %
EXTREMADURA	7,33 %	-8,14 %	0,81 %
GALICIA	13,93 %	-18,14 %	4,21 %
LA RIOJA	0,87 %	-19,85 %	18,98 %
MURCIA	-3,49 %	-7,29 %	10,78 %
NAVARRA	-1,19 %	8,18 %	-6,99 %
PAIS VASCO	3,74 %	-5,28 %	1,54 %
NACIONAL	6,25 %	-9,28 %	3,03 %

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 2011.

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, tradicionalmente existía una estabilidad de resultados, con cuantías estables en las que la vivienda libre presentaba generalmente resultados por encima del 90%. En el año 2010 ya se apreciaron los primeros descensos con respecto a dicha cuota, consolidando en 2011 una cuota de mercado por debajo del 90%, con una tendencia claramente descendente.

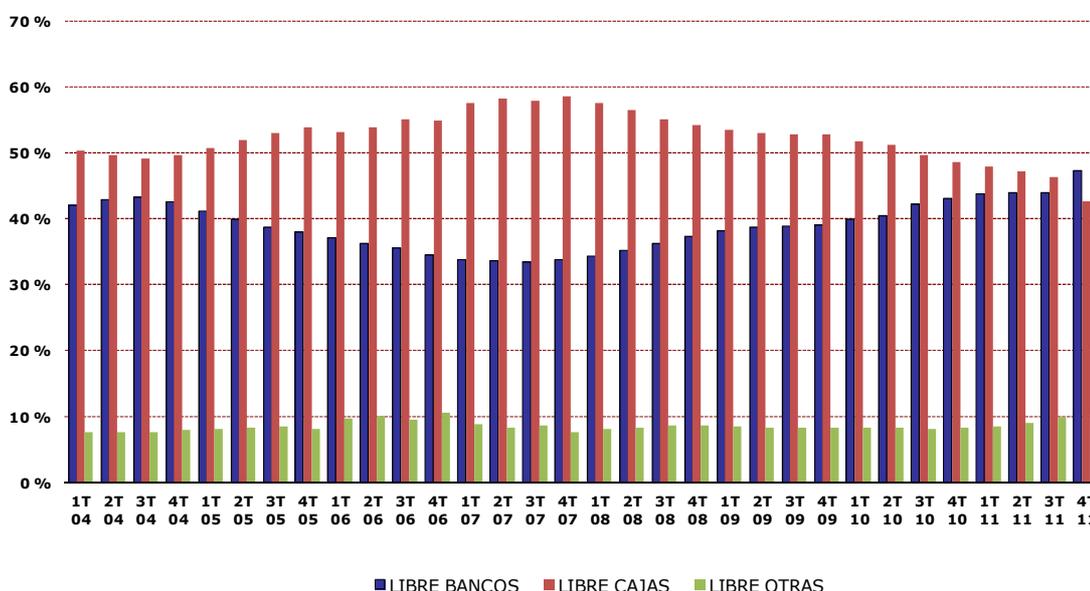
Esta circunstancia supone, lógicamente, una mejora del peso relativo de la vivienda protegida, consolidándose por encima del 10%, con una clara tendencia hacia el 15%.

En el siguiente gráfico, correspondiente a la vivienda libre desagregada por tipo de entidad financiera concesionaria, 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 en el que prácticamente se alcanzó el 60%. A partir de entonces comenzó a descender su cuota de mercado hasta situarse próximo al 40% en 2011. Durante los próximos trimestres se mantendrá la tendencia descendente como consecuencia de la transformación de numerosas Cajas de Ahorros en Bancos.

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. A partir de entonces comenzaron a recuperar progresivamente cuota de mercado, situándose en 2011 próximos al 50%. Durante los próximos trimestres superarán dicha cuantía.

Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más estable, pero con una continuada 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 hasta finales de 2010 ligeramente por debajo del 10%. El año 2011 ha supuesto una nueva recuperación, cerrando el año con un 10,23%.

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



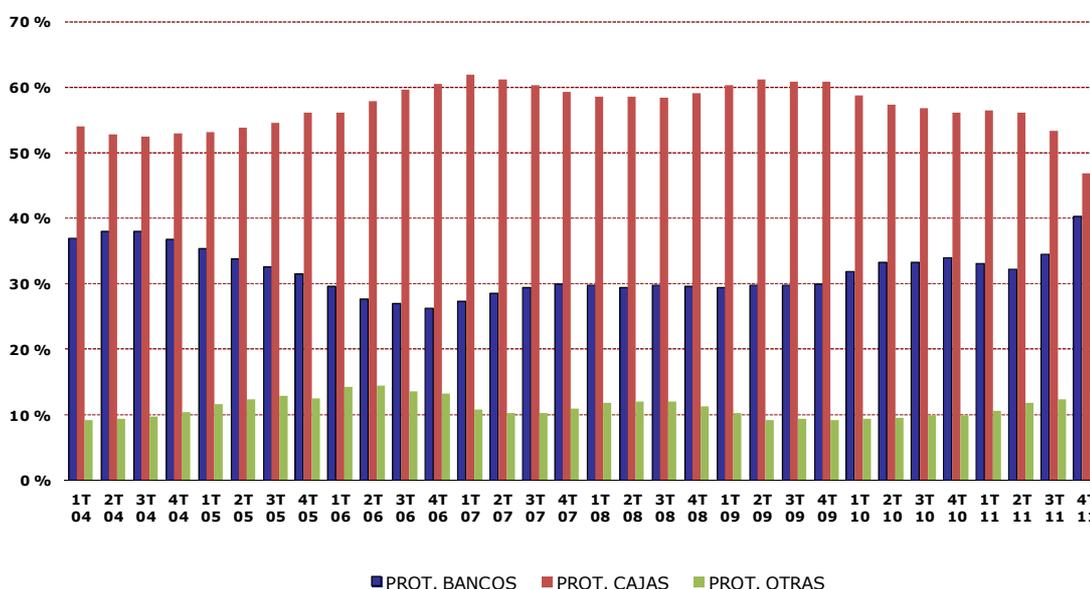
Por lo que respecta a la vivienda protegida, las oscilaciones comenzaron siendo relativamente distintas, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, que le llevó a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado. Dicha cuota se fue perdiendo desde finales de 2007, alcanzando cierto grado de estabilidad a partir de entonces por debajo del 60%, repuntando nuevamente durante el año 2009, momento en el que volvió a situarse por encima del 60%. En el año

2010 comenzó un progresivo deterioro de su posición relativa, que se ha ido intensificando notablemente durante 2011, cerrando el año con el 46,88%.

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. Esta tendencia se mantuvo durante los años 2008 y 2009. En 2010 se contó con una mayor reactivación, ascendiendo hacia el 35%. Sin embargo, ha sido el año 2011 el de mayor crecimiento, especialmente el último trimestre, finalizando el año con una cuota de mercado del 40,18%.

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. El año 2011 ha supuesto un cierto despegue, finalizando el año con el 12,94% de cuota de mercado.

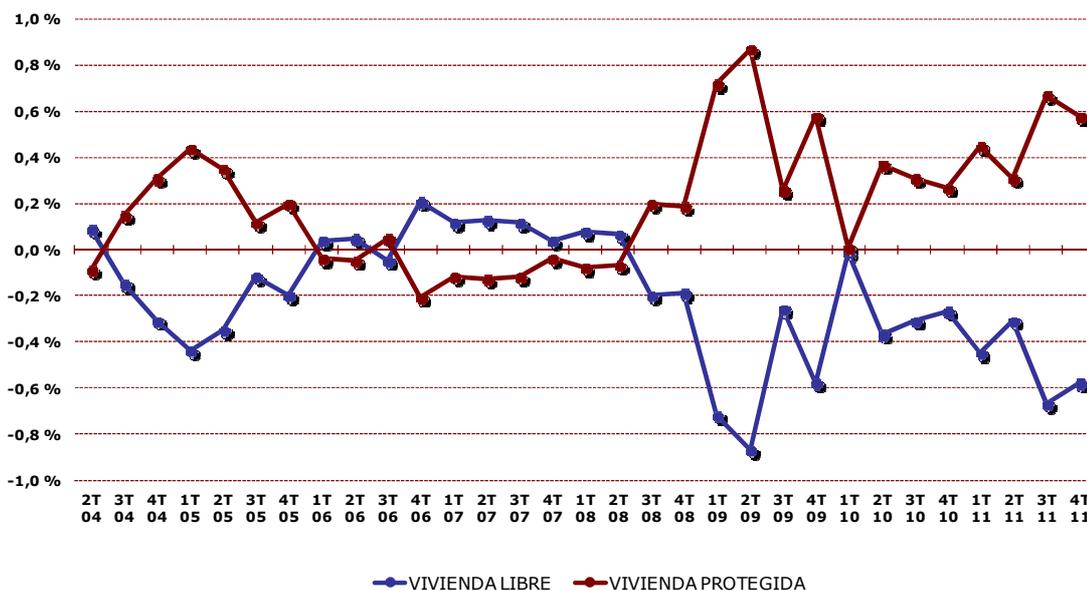
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según la entidad financiera (%)



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

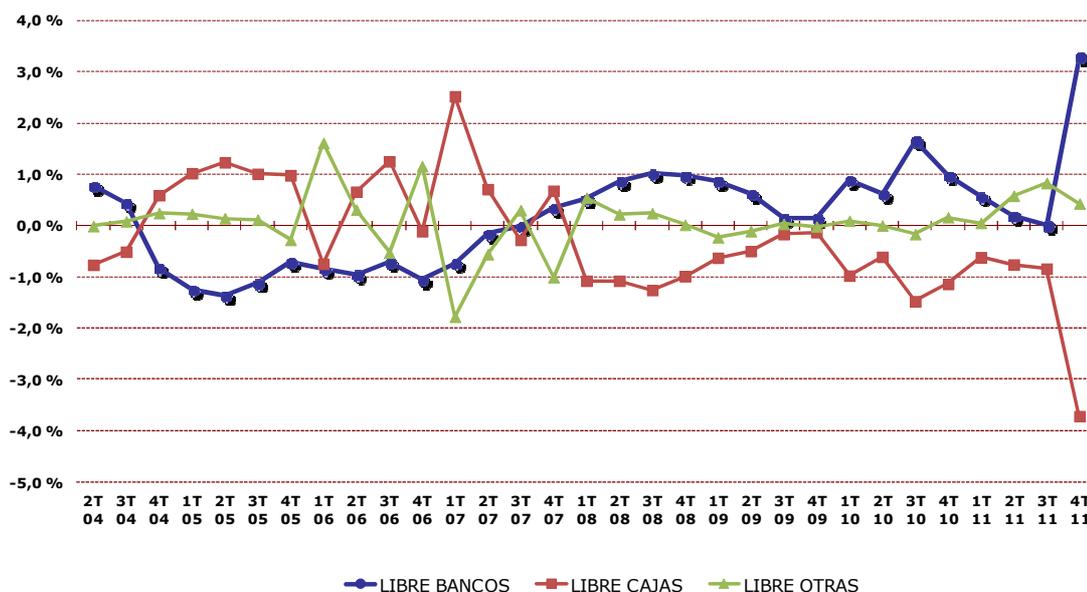
En el primero de ellos se muestra cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin embargo, durante 2006 y 2007 perdieron peso relativo. A partir de ahí se ha ido incrementando durante los últimos cuatro años, coincidiendo con el cambio de ciclo.

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



En cuanto a la financiación de la vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorros presentaron constantes incrementos de su cuota de mercado, cambiando de tendencia a lo largo de los cuatro últimos años, especialmente en 2011. Los Bancos han contado con un escenario totalmente contrario a las Cajas de Ahorros, acumulando progresivas mejoras durante los tres últimos años y medio. 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 2008, 2009 y 2009, para retomar la tendencia ascendente en 2011.

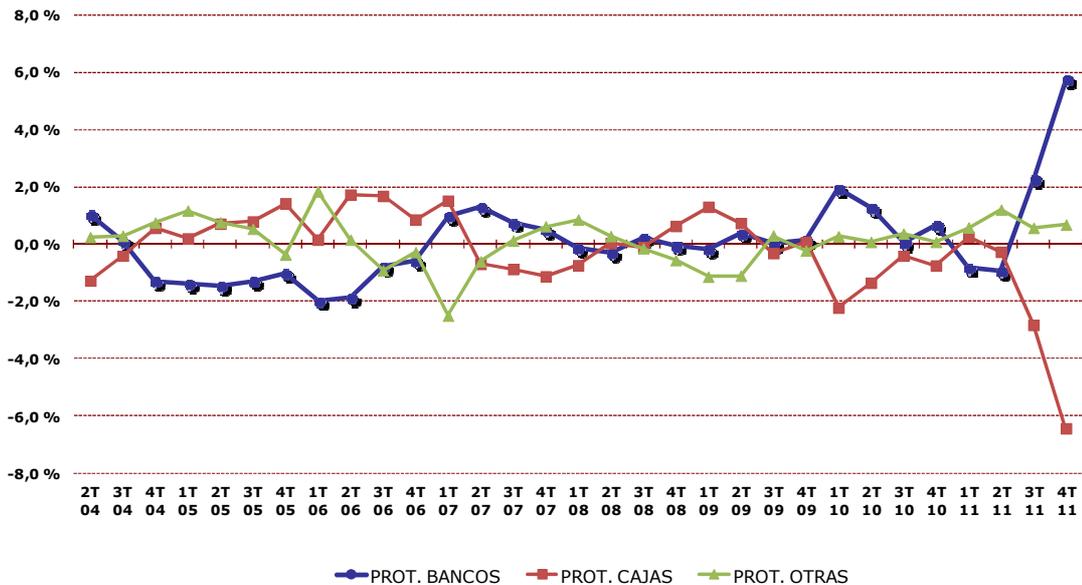
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según el tipo de entidad financiera (%)



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 mediados 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, contaron con variaciones favorables a los Bancos, dando lugar a una reducción de la posición relativa de Cajas de Ahorros. En 2011 se ha mantenido esta situación, con la importante diferencia de la intensidad en la ganancia de cuota de mercado de Bancos en detrimento 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 facilitan 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 obtiene 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

En el siguiente mapa se representan los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado correspondiente al año 2011 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.

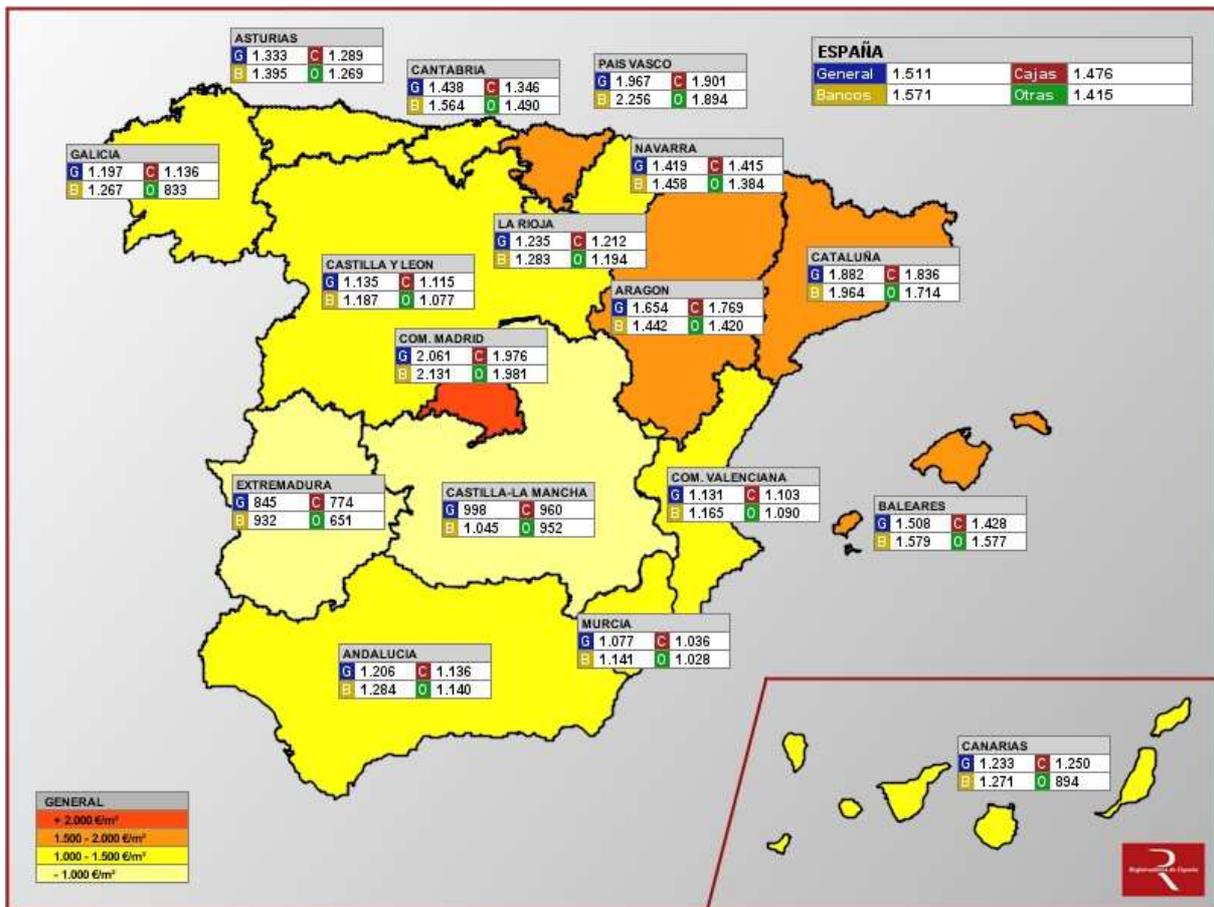
En el último año el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.511 €/m², dando continuidad a la tendencia descendente de los últimos años, habiendo alcanzado en 2010 los 1.624 €/m². La reducción de precios de la vivienda tiene como una de sus consecuencias este efecto sobre el endeudamiento hipotecario.

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, el mayor importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha correspondido a los Bancos con 1.571 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.476 €/m² y Otras entidades financieras con 1.415 €/m². Todas ellas han contado con descensos respecto al año 2010 ya que en dicho periodo los resultados alcanzados fueron de 1.711 €/m² en Bancos, 1.569 €/m² en Cajas de Ahorros y 1.514 €/m² en Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda han sido las que han contado con un mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado y viceversa. De este modo, los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (2.061 €/m²), País Vasco (1.967 €/m²), Cataluña (1.882 €/m²) y Aragón (1.654 €/m²). Por el contrario, las comunidades autónomas con menor endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Extremadura (845 €/m²), Castilla-La Mancha (998 €/m²) y Murcia (1.077 €/m²).

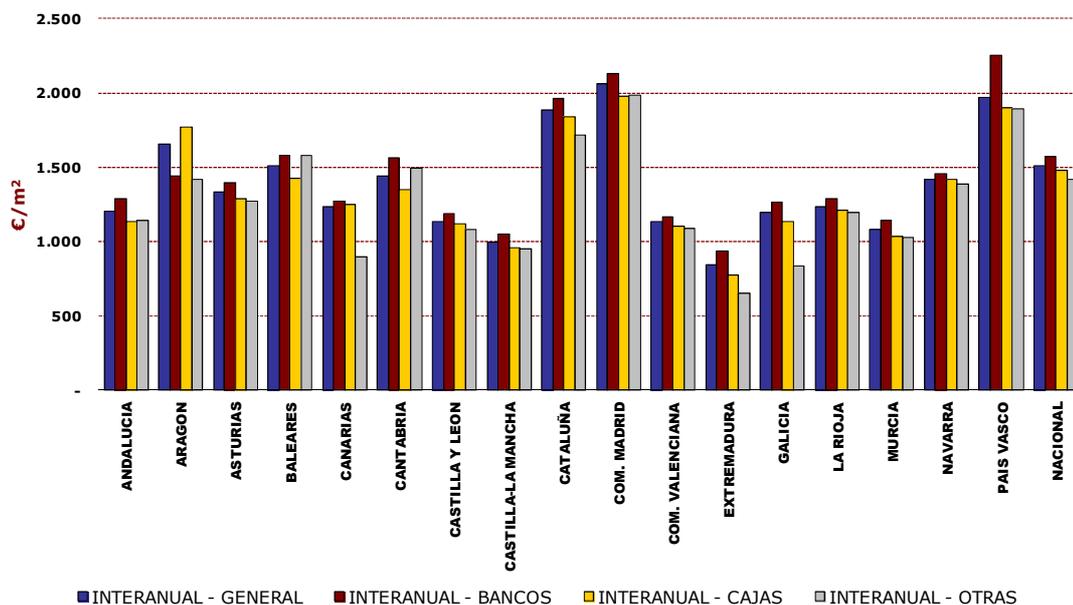
En la práctica totalidad de comunidades autónomas los Bancos han sido los que han concedido un mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda. La única excepción ha sido Aragón, donde las Cajas de Ahorros encabezan la clasificación.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2011



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.

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2011



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 2011, donde tomando la media nacional como índice cien, se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

En el total general únicamente cuatro comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional: Comunidad de Madrid (136,40), País Vasco (130,18), Cataluña (124,55) y Aragón (109,46). El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional. Resultan destacables las importantes diferencias que existen entre algunas comunidades autónomas, oscilando entre un índice 55,92 en Extremadura y 136,40 en Comunidad de Madrid.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	79,81	81,73	76,96	80,57
ARAGON	109,46	91,79	119,85	100,35
ASTURIAS	88,22	88,80	87,33	89,68
BALEARES	99,80	100,51	96,75	111,45
CANARIAS	81,60	80,90	84,69	63,18
CANTABRIA	95,17	99,55	91,19	105,30
CASTILLA Y LEON	75,12	75,56	75,54	76,11
CASTILLA-LA MANCHA	66,05	66,52	65,04	67,28
CATALUÑA	124,55	125,02	124,39	121,13
COM. MADRID	136,40	135,65	133,88	140,00
COM. VALENCIANA	74,85	74,16	74,73	77,03
EXTREMADURA	55,92	59,33	52,44	46,01
GALICIA	79,22	80,65	76,96	58,87
LA RIOJA	81,73	81,67	82,11	84,38
MURCIA	71,28	72,63	70,19	72,65
NAVARRA	93,91	92,81	95,87	97,81
PAIS VASCO	130,18	143,60	128,79	133,85
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario se observa cómo 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, Aragón 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 generalmente por Castilla-La Mancha y Murcia.

En definitiva, tal y como se ha señalado, los resultados muestran cómo el mayor importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, País Vasco y Cataluña), y el menor importe corresponde a las comunidades autónomas con precios más bajos (Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia).

En la siguiente tabla se presentan los resultados de evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado 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).

Tal y como se ha adelantado durante el año 2011 se ha reducido significativamente el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, concretamente un 6,96%. Este resultado supone retomar los

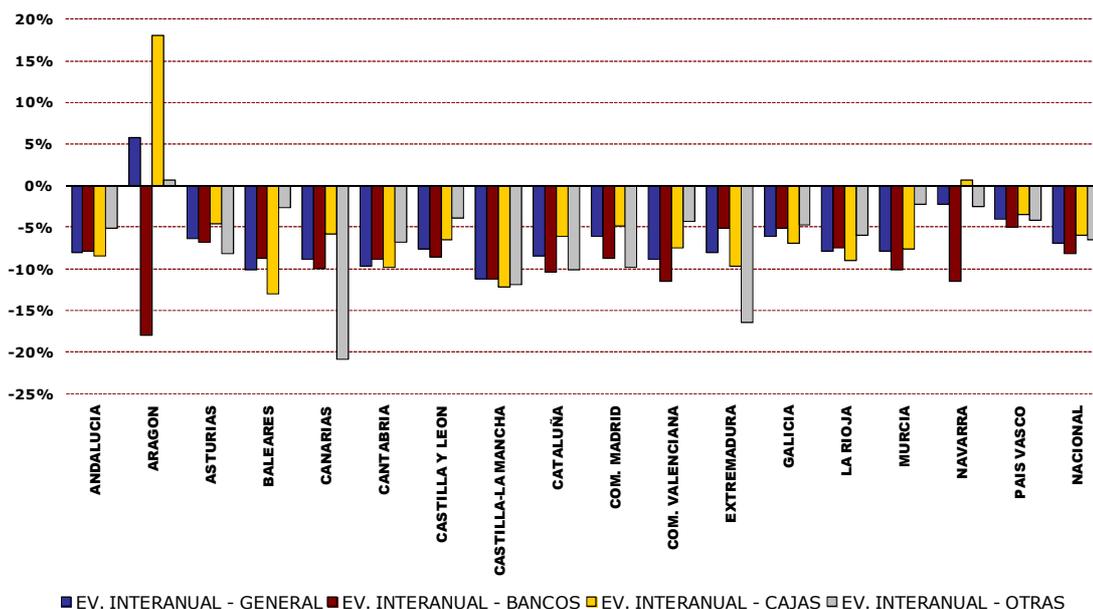
descensos de 2009 y años precedentes, frente a la ligera recuperación que se produjo en 2010, con un incremento del 1,63%.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-8,08%	-7,96%	-8,46%	-5,16%
ARAGON	5,82%	-18,02%	18,01%	0,64%
ASTURIAS	-6,46%	-6,81%	-4,59%	-8,18%
BALEARES	-10,18%	-8,73%	-12,98%	-2,65%
CANARIAS	-8,94%	-9,99%	-5,87%	-20,88%
CANTABRIA	-9,73%	-8,86%	-9,91%	-6,76%
CASTILLA Y LEON	-7,57%	-8,55%	-6,54%	-3,93%
CASTILLA-LA MANCHA	-11,21%	-11,21%	-12,17%	-11,85%
CATALUÑA	-8,51%	-10,36%	-6,13%	-10,07%
COM. MADRID	-6,19%	-8,78%	-4,86%	-9,83%
COM. VALENCIANA	-8,94%	-11,54%	-7,54%	-4,30%
EXTREMADURA	-8,05%	-5,19%	-9,68%	-16,54%
GALICIA	-6,12%	-5,09%	-6,89%	-4,80%
LA RIOJA	-7,97%	-7,50%	-9,08%	-5,98%
MURCIA	-7,95%	-10,16%	-7,58%	-2,28%
NAVARRA	-2,21%	-11,53%	0,64%	-2,47%
PAIS VASCO	-4,05%	-5,01%	-3,45%	-4,20%
NACIONAL	-6,96%	-8,18%	-5,93%	-6,54%

Los Bancos son la agrupación con mayor descenso en el último año al presentar un ajuste del 8,18%, seguidos de Otras entidades financieras con una reducción del 6,54% y Cajas de Ahorros con un 5,93%.

Prácticamente todas las comunidades autónomas han presentado tasas interanuales negativas (dieciséis), generalizándose la tendencia a la reducción del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Los mayores descensos han correspondido a Castilla-La Mancha (11,21%), Baleares (10,18%) y Cantabria (9,73%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2011



El gráfico anterior representa 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. En el mismo se constata la generalizada tendencia descendente, tanto para el total general como en la desagregación por tipo de entidad financiera.

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 2011 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 11	2T 11	3T 11	4T 11
ANDALUCIA	-1,37%	-1,31%	-2,98%	-2,66%
ARAGON	10,36%	-2,26%	-1,13%	-0,78%
ASTURIAS	-0,49%	-1,20%	-3,14%	-1,77%
BALEARES	-2,62%	-1,35%	-2,67%	-3,95%
CANARIAS	-0,74%	-2,98%	-2,61%	-2,91%
CANTABRIA	-0,44%	-2,08%	-3,61%	-3,94%
CASTILLA Y LEON	-1,14%	-1,65%	-2,26%	-2,74%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,58%	-2,37%	-3,84%	-2,92%
CATALUÑA	-1,02%	-1,47%	-3,09%	-3,19%
COM. MADRID	0,96%	-1,40%	-2,88%	-2,97%
COM. VALENCIANA	-1,29%	-2,04%	-3,08%	-2,84%
EXTREMADURA	0,54%	-0,32%	-4,67%	-3,76%
GALICIA	-0,71%	-0,71%	-2,94%	-1,89%
LA RIOJA	-1,56%	-1,51%	-3,23%	-1,91%
MURCIA	-0,26%	-1,37%	-3,82%	-2,71%
NAVARRA	0,83%	-0,48%	0,00%	-2,54%
PAIS VASCO	-2,05%	1,10%	-2,17%	-0,96%
NACIONAL	-0,49%	-1,18%	-2,82%	-2,64%

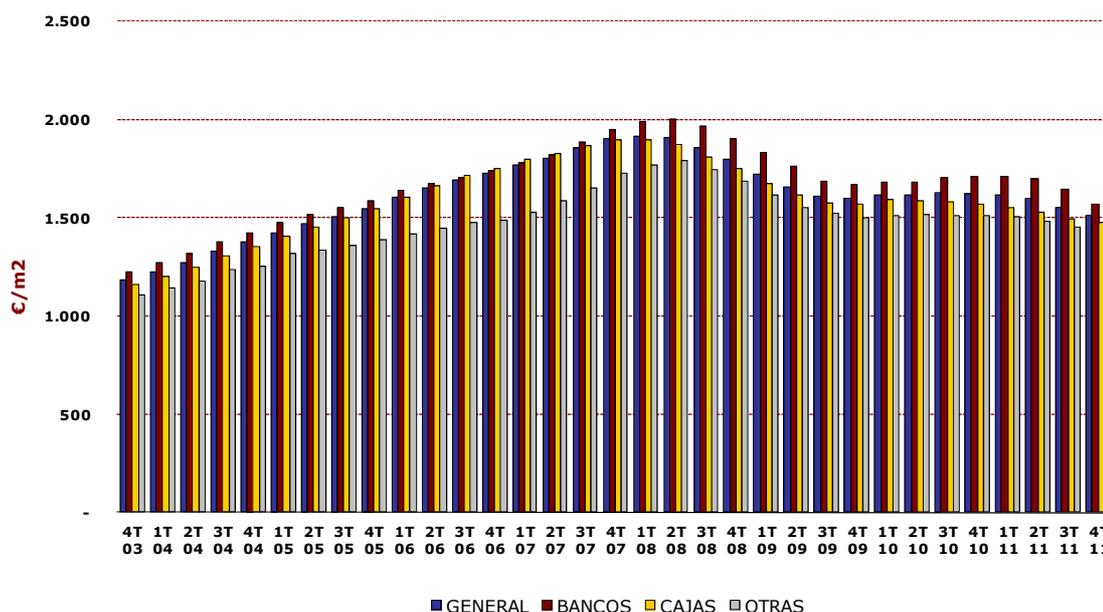
En el mismo se observa claramente la tendencia a la intensificación de los descensos con el paso de los trimestres, siendo previsible una continuidad de dicho escenario durante los próximos trimestres.

Una perspectiva más amplia 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 2011.

En él se observan claramente las tendencias dibujadas a lo largo de los últimos nueve años. El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se incrementó constantemente hasta el primer trimestre de 2008. Con el cambio de ciclo inmobiliario comenzaron a producirse importantes descensos, acumulando siete trimestres consecutivos con reducciones nominales, hasta finales del año 2009. En el año 2010 se produjo un cierto cambio de tendencia al incrementar ligeramente el endeudamiento hipotecario durante los tres primeros trimestres. Sin embargo, desde el cuarto trimestre de dicho año hasta el último trimestre de 2011 ha continuado la tendencia descendente, intensificando su caída con el paso de los trimestres.

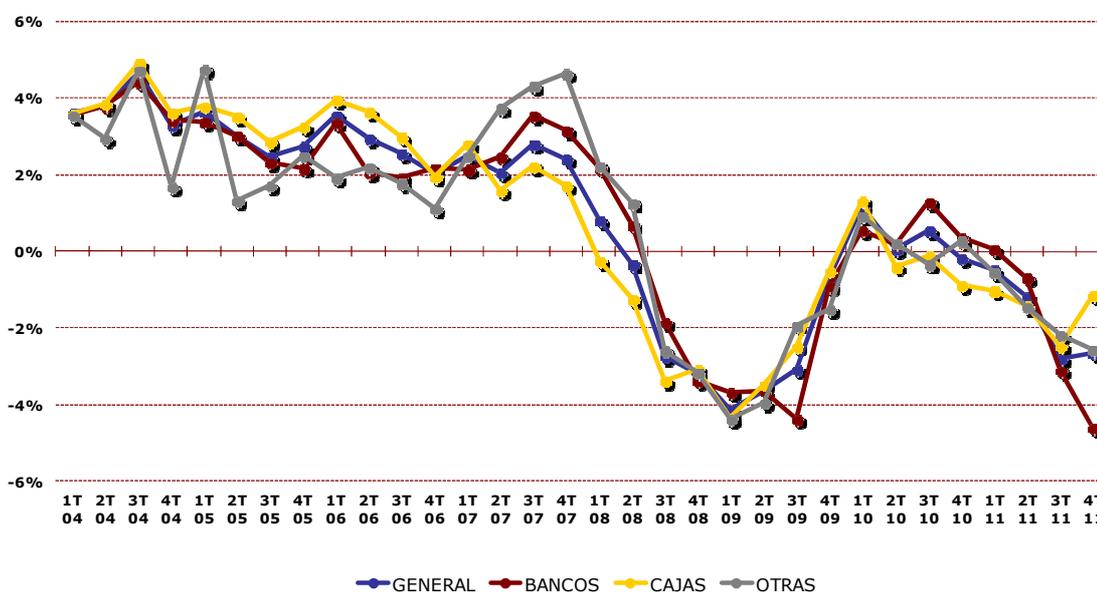
En cuanto a las diferencias entre entidades financieras, señalar que las tendencias han sido similares. En todo caso resultan destacables las diferencias en los resultados absolutos. Los Bancos y las Cajas de Ahorros han contado con diferencias no muy significativas, contando con periodos de mayor o menor acercamiento. Otras entidades financieras han presentado un mayor diferencial a lo largo del tiempo con respecto al resto de agrupaciones, dando lugar a un acercamiento a Cajas de Ahorros durante los últimos trimestres.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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 2011.

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



La tendencia se observa claramente paralela en las tres agrupaciones de entidades financieras, percibiéndose claramente la evolución sufrida en cada momento por el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, tal y como se ha reseñado en el comentario de los resultados absolutos.

Durante el ciclo alcista se mantuvo un significativo incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda, que llevó hasta finales del año 2007. Las tasas trimestrales se encontraban entre el 2% y el 4%

generalmente. A partir de ahí se vive un proceso de intensa corrección que lleva a que a comienzos de 2009 se alcancen descensos trimestrales del 4%. Dicho proceso descendente se mantuvo hasta el año 2010, momento en el que se alcanzó un cierto grado de estabilidad en los resultados, retomando la tendencia descendente durante el año 2011 con notable intensidad.

Los próximos trimestres es de prever que se mantenga la tendencia descendente en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en la medida que los precios de la vivienda se estima que sigan descendiendo.

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 hipotecaria 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 ámbito 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 2011 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.

En el año 2011 el importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 116.786 €, descendiendo significativamente con respecto a los 121.462 € del año 2010. Con ello se mantiene la tendencia bajista de los últimos años, alcanzando una notable intensidad en el último año.

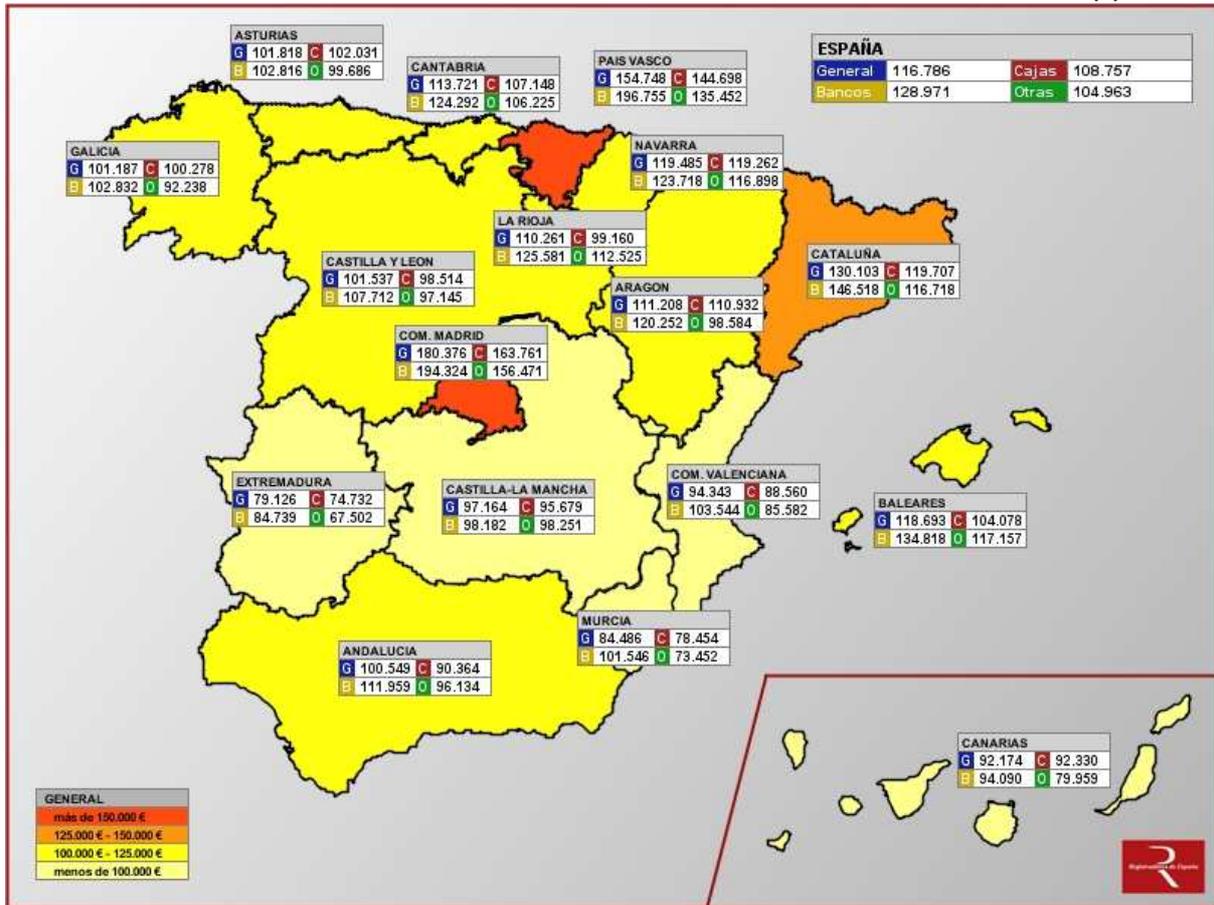
Los Bancos han mantenido el tradicional liderazgo en la concesión de crédito hipotecario por vivienda con 128.971 €, seguidos a cierta distancia de Cajas de Ahorros con 108.757 € y Otras entidades financieras con 104.963 €. En los tres casos se han producido reducciones con respecto al año 2010, en el que los resultados fueron de 137.679 € en Bancos, 112.565 € en Cajas de Ahorros y 107.899 € en Otras entidades financieras.

Nuevamente las comunidades autónomas con precio de la vivienda más elevado son las que presentan mayores niveles de endeudamiento hipotecario y viceversa. En el último año los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (180.376 €), País Vasco (154.748 €), Cataluña (130.103 €), Navarra (119.485 €) y Baleares (118.693 €).

Por el contrario, las comunidades autónomas con precios de la vivienda más bajos son las que han contado con menores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzando los menores resultados Extremadura (79.126 €), Murcia (84.486 €) y Canarias (92.174 €).

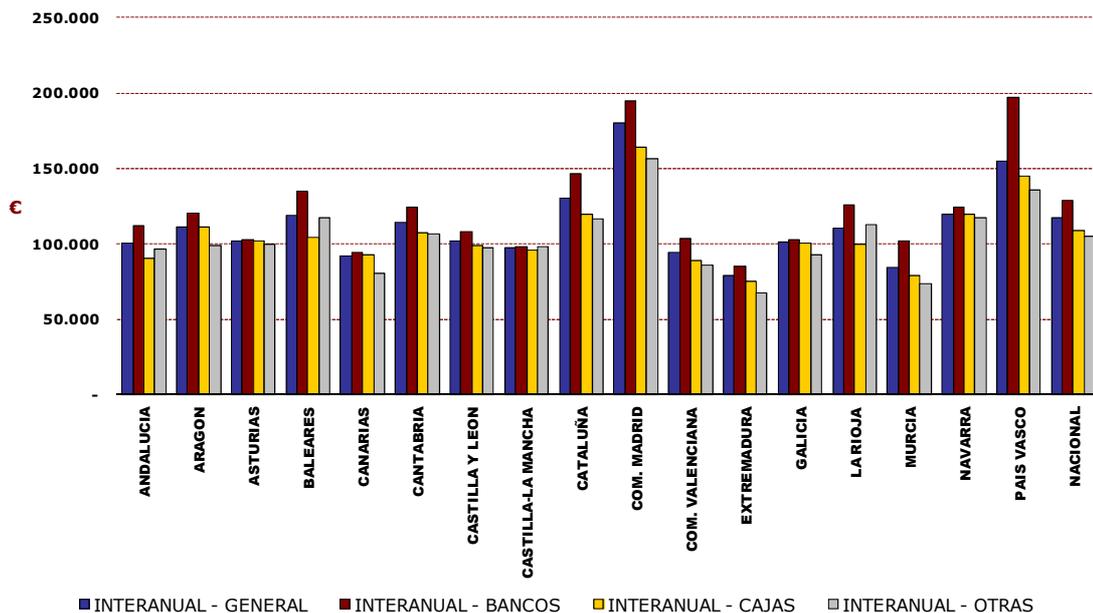
Tal y como se puede comprobar observando los resultados máximos y mínimos, las diferencias entre algunas comunidades autónomas son especialmente significativas. Los casos extremos dan lugar a que un extremeño en términos medios deba asumir un endeudamiento hipotecario por vivienda igual al 43,87% del que ha asumido en 2011 un madrileño.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2011



Tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico, en la práctica totalidad de comunidades autónomas el endeudamiento hipotecario por vivienda en los Bancos supera al alcanzado en el resto de agrupaciones de entidades financieras.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2011



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 de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	86,10	86,81	83,09	91,59
ARAGON	95,22	93,24	102,00	93,92
ASTURIAS	87,18	79,72	93,82	94,97
BALEARES	101,63	104,53	95,70	111,62
CANARIAS	78,93	72,95	84,90	76,18
CANTABRIA	97,38	96,37	98,52	101,20
CASTILLA Y LEON	86,94	83,52	90,58	92,55
CASTILLA-LA MANCHA	83,20	76,13	87,98	93,61
CATALUÑA	111,40	113,61	110,07	111,20
COM. MADRID	154,45	150,67	150,58	149,07
COM. VALENCIANA	80,78	80,28	81,43	81,54
EXTREMADURA	67,75	65,70	68,71	64,31
GALICIA	86,64	79,73	92,20	87,88
LA RIOJA	94,41	97,37	91,18	107,20
MURCIA	72,34	78,74	72,14	69,98
NAVARRA	102,31	95,93	109,66	111,37
PAIS VASCO	132,51	152,56	133,05	129,05
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En el total general el nivel máximo se ha alcanzado en la Comunidad de Madrid con 154,45, es decir, un endeudamiento hipotecario por vivienda un 54,45% superior a la media nacional. El mínimo ha correspondido a Extremadura con un índice de 67,75, es decir, un endeudamiento hipotecario por vivienda un 32,25% por debajo de la media nacional.

Cinco comunidades autónomas superan la media nacional, coincidiendo generalmente con las que cuentan con un mayor precio de la vivienda: Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña, Navarra y Baleares. En la desagregación por tipo de entidad financiera, junto a estas cinco, también superan en algún caso la media nacional Aragón en Cajas de Ahorros y Cantabria y La Rioja en Otras entidades financieras.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2011 en relación al importe medio del año 2010 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.

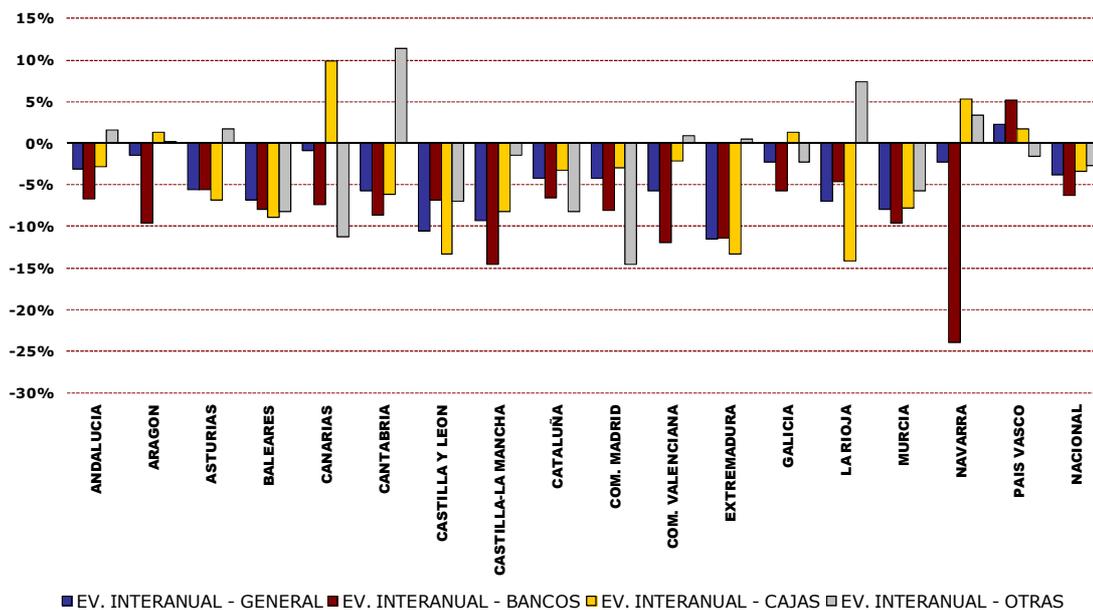
El descenso del importe medio de crédito hipotecario por vivienda durante el año 2011 ha sido del 3,85%, intensificándose significativamente con respecto al año 2010 (reducción del 0,05%). De este modo se retoman la tendencia previa a dicho año, con descensos especialmente intensos (14,61% en 2009 y 6,01% en 2008).

Por tipo de entidad financiera concesionaria los descensos se han generalizado, encabezados por Bancos (6,32%), seguidos de Cajas de Ahorros (3,38%) y Otras entidades financieras (2,72%).

La práctica totalidad de comunidades autónomas han contado con descensos durante el último año (dieciséis). Los mayores descensos para el total general han correspondido a Extremadura (11,52%), Castilla y León (10,53%), Castilla-La Mancha (9,35%) y Murcia (7,94%).

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-3,16%	-6,76%	-2,78%	1,63%
ARAGON	-1,41%	-9,66%	1,37%	0,23%
ASTURIAS	-5,56%	-5,57%	-6,80%	1,78%
BALEARES	-6,88%	-7,98%	-8,85%	-8,22%
CANARIAS	-0,97%	-7,36%	9,92%	-11,27%
CANTABRIA	-5,75%	-8,67%	-6,13%	11,37%
CASTILLA Y LEON	-10,53%	-6,90%	-13,39%	-7,04%
CASTILLA-LA MANCHA	-9,35%	-14,52%	-8,20%	-1,39%
CATALUÑA	-4,28%	-6,58%	-3,20%	-8,29%
COM. MADRID	-4,28%	-8,15%	-2,92%	-14,61%
COM. VALENCIANA	-5,80%	-12,00%	-2,20%	0,85%
EXTREMADURA	-11,52%	-11,42%	-13,33%	0,49%
GALICIA	-2,23%	-5,75%	1,36%	-2,26%
LA RIOJA	-6,92%	-4,60%	-14,12%	7,40%
MURCIA	-7,94%	-9,61%	-7,84%	-5,77%
NAVARRA	-2,26%	-24,02%	5,26%	3,40%
PAIS VASCO	2,22%	5,20%	1,68%	-1,53%
NACIONAL	-3,85%	-6,32%	-3,38%	-2,72%

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2011

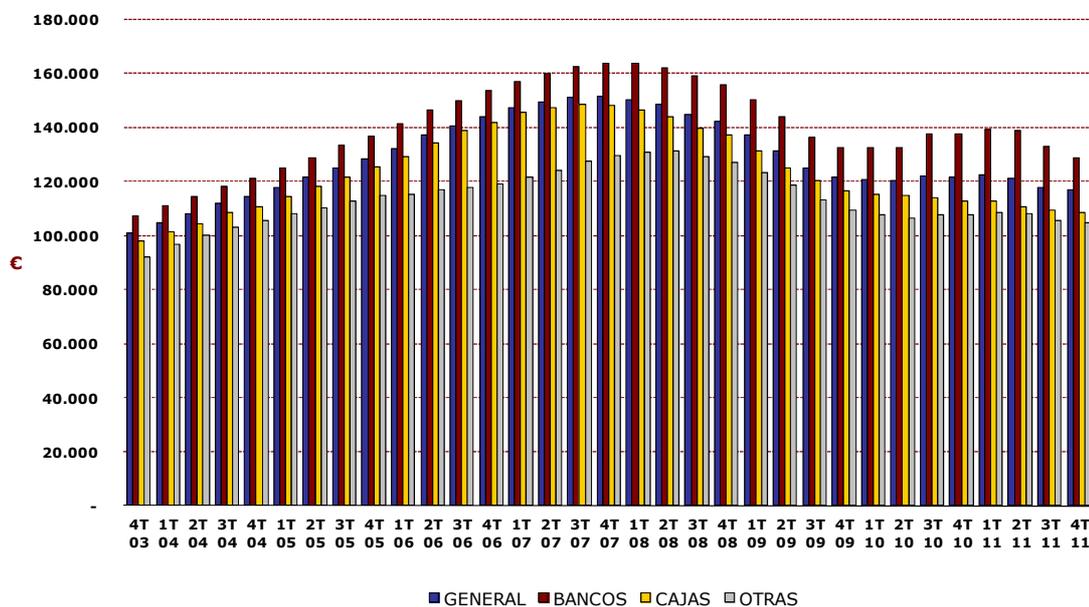


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2011 del importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución 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 11	2T 11	3T 11	4T 11
ANDALUCIA	0,91%	-1,64%	-2,46%	0,02%
ARAGON	2,55%	-0,80%	-3,02%	-0,06%
ASTURIAS	0,49%	-2,49%	-0,66%	-2,98%
BALEARES	-0,66%	0,26%	-1,85%	-4,74%
CANARIAS	2,15%	4,24%	-1,21%	-5,86%
CANTABRIA	-1,25%	-5,27%	-4,45%	5,45%
CASTILLA Y LEON	-0,50%	-3,75%	-2,64%	-4,05%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,95%	-1,55%	-2,52%	-4,63%
CATALUÑA	1,09%	-1,05%	-3,10%	-1,25%
COM. MADRID	0,58%	-0,34%	-2,61%	-1,95%
COM. VALENCIANA	1,91%	-1,79%	-4,21%	-1,75%
EXTREMADURA	-0,41%	-2,04%	-1,22%	-8,18%
GALICIA	0,04%	-1,17%	0,13%	-1,24%
LA RIOJA	-2,66%	-1,57%	-3,08%	0,24%
MURCIA	3,02%	-4,08%	-4,35%	-2,61%
NAVARRA	-2,43%	1,71%	-0,50%	-1,03%
PAIS VASCO	-0,27%	-0,21%	-2,37%	5,20%
NACIONAL	0,77%	-1,14%	-2,62%	-0,89%

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 2011.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



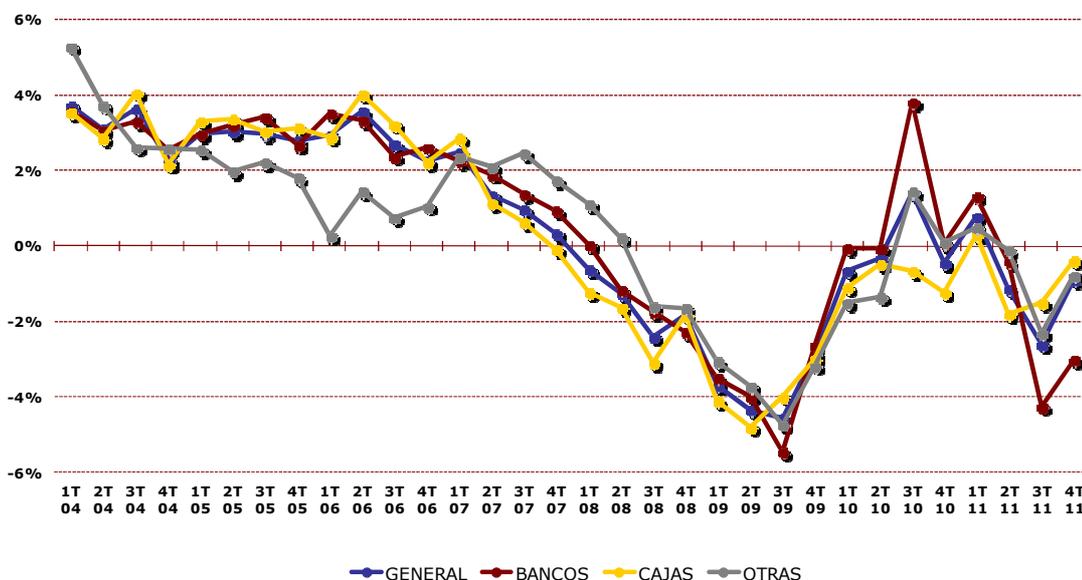
En el mismo se observa perfectamente el comportamiento de la variable en cada uno de los ciclos. Durante el ciclo alcista, el endeudamiento hipotecario por vivienda creció significativamente, partiendo de niveles próximos a los 100.000 euros a finales del año 2003, para alcanzar prácticamente los 150.000 euros cuatro años después, a finales de 2007. A partir de ahí, con el cambio de tendencia del mercado inmobiliario, el endeudamiento hipotecario presentó una clara tendencia descendente, especialmente intensa en 2008 y 2009, cerrando este último año con resultados próximos a los 120.000 euros.

Posteriormente, en el año 2010, el endeudamiento hipotecario presentó una notable estabilidad, con resultados que se mantuvieron próximos al cierre de 2009, es decir, a los 120.000 euros. Sin embargo, en el año 2011 se ha retomado la tendencia descendente de 2008 y 2009, aunque con un menor grado de intensidad, siendo previsible un mantenimiento de la tendencia bajista durante los próximos trimestres.

Las distintas agrupaciones de entidades financieras han presentado tendencias similares, siendo los movimientos más dinámicos en Bancos y Cajas de Ahorros, frente a la mayor estabilidad de Otras entidades financieras. Los Bancos en todo momento han encabezado el importe concedido de crédito hipotecario por vivienda, con resultados que inicialmente se mantenían próximos a los de Cajas de Ahorros, pero que con el paso del tiempo de han ido distanciando. Otras entidades financieras se han mantenido siempre como la que menor importe medio de crédito hipotecario ha concedido, con resultados próximos a los de las Cajas de Ahorros durante los últimos trimestres.

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



Una vez más quedan perfectamente reflejadas las tendencias, con incrementos trimestrales entre el 2% y el 4% a lo largo del ciclo alcista, dando lugar posteriormente a una corrección de los incrementos. En 2008 se entra ya en un escenario negativo, el cual se intensifica a lo largo del año 2009, con descensos trimestrales próximos al 5%. El año 2010 es un año de estabilidad, retomando la tendencia descendente durante el año 2011.

Las distintas agrupaciones de entidades financieras presentan tendencias similares, dando lugar en todo caso a un cierto comportamiento diferencial en Otras entidades financieras, pero no muy alejado de Bancos y Cajas de Ahorros.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente, generalizándose las reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda. La tendencia bajista del precio de la vivienda y las mayores exigencias de las entidades financieras en el porcentaje de crédito hipotecario con respecto al precio de compraventa permite estimar este comportamiento futuro.

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 proporcionan 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

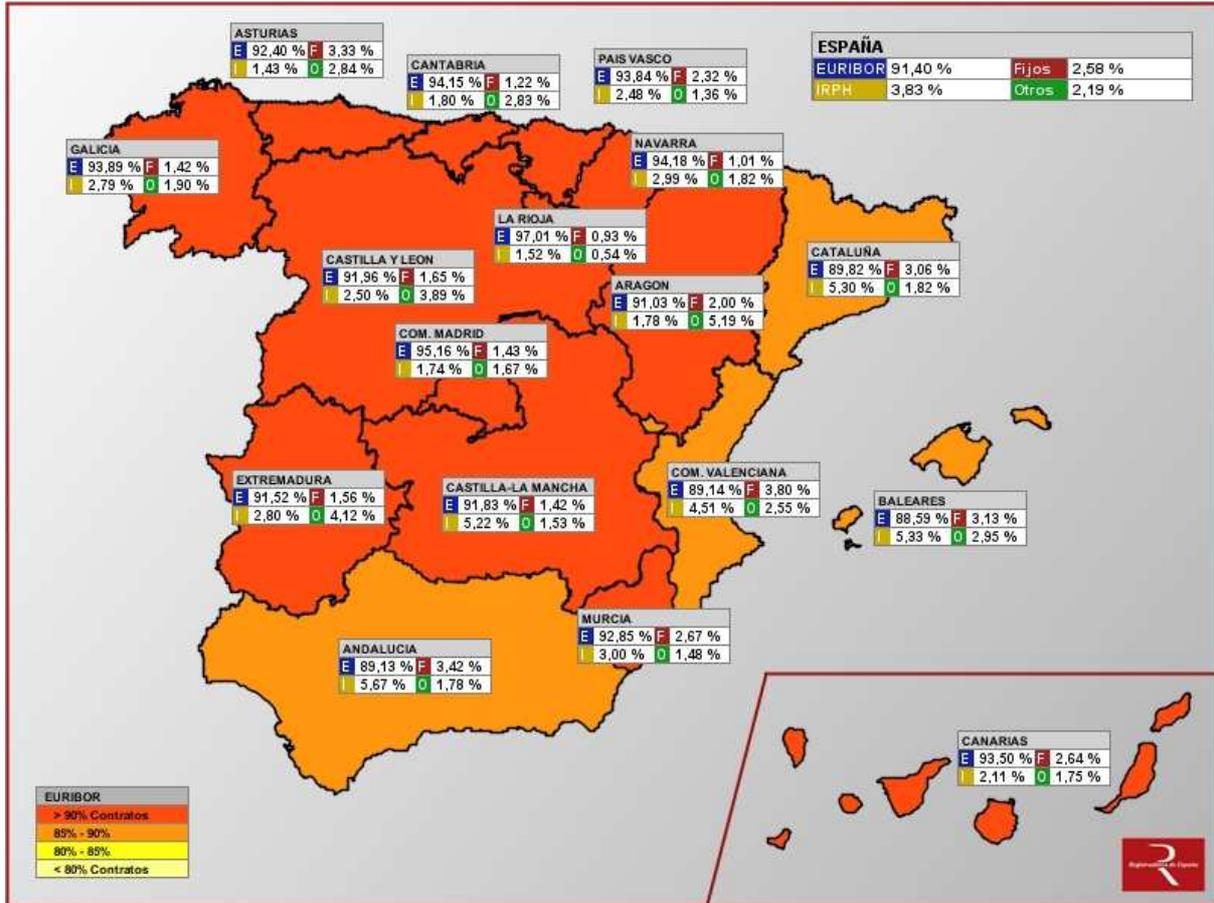
El siguiente mapa muestra los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el año 2011 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre tipos de interés fijos y variables, obteniendo estos últimos como agregación de los pesos relativos utilizados para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia).

Una vez más la práctica totalidad de nuevos créditos hipotecarios se formalizaron a tipo de interés variables, concretamente el 97,42% de los contratos. Los tipos de interés fijos únicamente se formalizaron en el 2,58% de los contratos.

En cuanto a los índices de referencia, también se mantuvo la línea de resultados de los últimos años, con un predominio de la utilización del EURIBOR como índice de referencia ya que durante el último año fue utilizado en el 91,40% del total de los nuevos créditos hipotecarios. A una significativa distancia quedaron el IRPH con un 3,83% y Otros índices de referencia con el 2,19%.

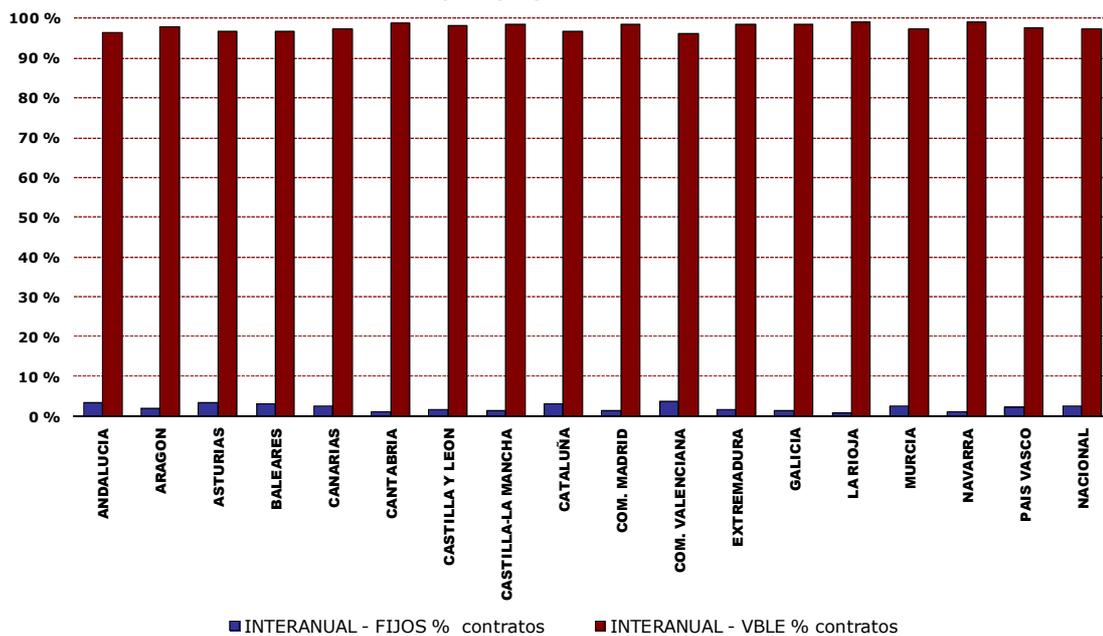
El detalle de resultados por comunidades autónomas proporciona conclusiones similares a las del total nacional. En todo caso puede destacarse que las comunidades autónomas con un mayor peso relativo en la contratación a tipo de interés fijo han sido Comunidad Valenciana (3,80%), Andalucía (3,42%), Asturias (3,33%), Baleares (3,13%) y Cataluña (3,06%). Asimismo, el uso más destacado del IRPH como índice de referencia se ha producido en Andalucía (5,67%), Baleares (5,33%), Cataluña (5,30%) y Castilla-La Mancha (5,22%).

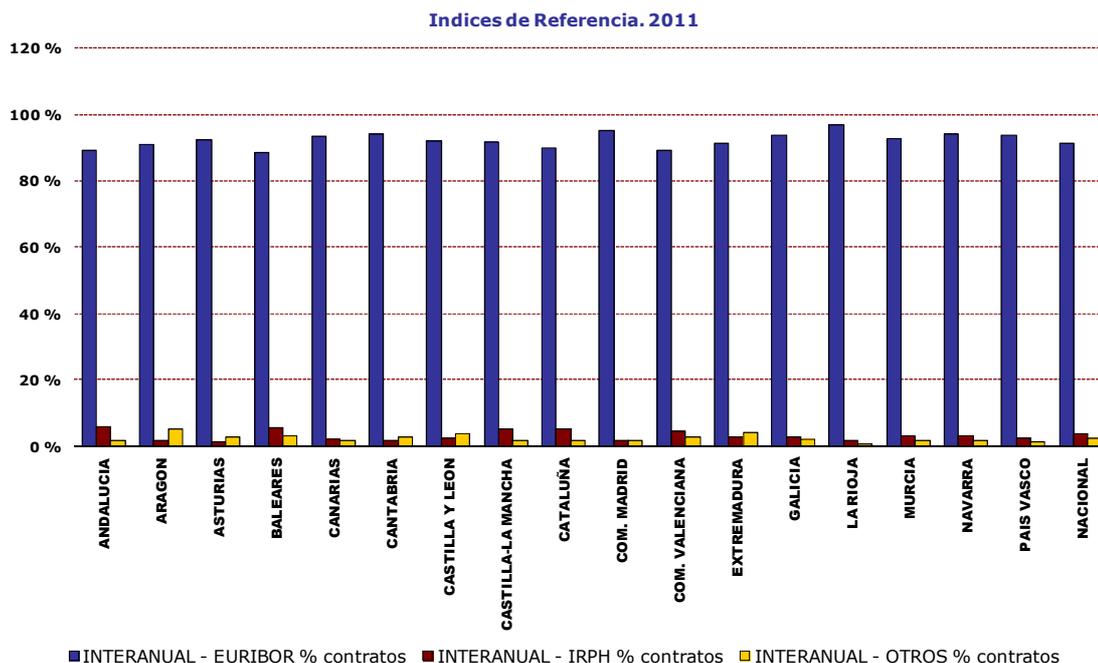
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2011



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

Tipos Fijos y Variables. 2011





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 2011 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. 2011				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	90,88	132,56	100,27	99,14
ARAGON	111,23	77,52	99,67	100,60
ASTURIAS	115,44	129,07	99,55	99,23
BALEARES	144,56	121,32	98,69	99,44
CANARIAS	135,79	102,33	98,95	99,94
CANTABRIA	62,11	47,29	101,11	101,40
CASTILLA Y LEON	99,30	63,95	100,02	100,95
CASTILLA-LA MANCHA	60,35	55,04	101,16	101,19
CATALUÑA	105,26	118,60	99,85	99,51
COM. MADRID	76,14	55,43	100,70	101,18
COM. VALENCIANA	138,95	147,29	98,86	98,75
EXTREMADURA	66,67	60,47	100,98	101,05
GALICIA	64,21	55,04	101,05	101,19
LA RIOJA	31,93	36,05	102,00	101,69
MURCIA	269,47	103,49	95,03	99,91
NAVARRA	42,11	39,15	101,70	101,61
PAIS VASCO	81,05	89,92	100,56	100,27
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En la contratación a tipo de interés fijo La Rioja alcanza el mínimo con un índice de 36,05, mientras que la Comunidad Valenciana presenta el mayor nivel de contratación con un índice 147,29, es decir, un 47,29% por encima de la media nacional. En la contratación a tipo de interés variable las diferencias son reducidas, alcanzando La Rioja el máximo con un índice de 101,69 y la Comunidad Valenciana el mínimo con 98,75.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2011						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,36	97,52	150,00	148,04	108,97	81,28
ARAGON	98,17	99,60	140,33	46,48	104,83	236,99
ASTURIAS	100,43	101,09	30,00	37,34	143,79	129,68
BALEARES	97,45	96,93	118,33	139,16	117,59	134,70
CANARIAS	102,17	102,30	40,67	55,09	57,93	79,91
CANTABRIA	100,57	103,01	51,33	47,00	169,66	129,22
CASTILLA Y LEON	99,72	100,61	81,00	65,27	129,31	177,63
CASTILLA-LA MANCHA	101,61	100,47	146,33	136,29	40,34	69,86
CATALUÑA	97,67	98,27	127,67	138,38	139,66	83,11
COM. MADRID	104,35	104,11	46,67	45,43	41,72	76,26
COM. VALENCIANA	96,79	97,53	127,00	117,75	134,83	116,44
EXTREMADURA	102,10	100,13	78,33	73,11	88,97	188,13
GALICIA	102,01	102,72	65,00	72,85	108,28	86,76
LA RIOJA	107,04	106,14	27,33	39,69	20,69	24,66
MURCIA	95,68	101,59	77,00	78,33	93,10	67,58
NAVARRA	101,98	103,04	124,67	78,07	68,97	83,11
PAIS VASCO	102,55	102,67	69,00	64,75	70,34	62,10
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En los índices de referencia, por lo que respecta al EURIBOR, La Rioja alcanza el máximo con un índice de 106,14 y Baleares el mínimo con 96,93. El resto de índices de referencia presentan un mayor recorrido como consecuencia de su menor peso relativo.

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 2011 en relación al año 2010, 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 (%). 2011					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	0,61 %	-0,61 %	-0,63 %	0,74 %	-0,72 %
ARAGON	-0,35 %	0,35 %	-1,12 %	0,42 %	1,05 %
ASTURIAS	1,20 %	-1,20 %	0,15 %	0,56 %	-1,91 %
BALEARES	0,19 %	-0,19 %	1,06 %	-2,68 %	1,43 %
CANARIAS	0,25 %	-0,25 %	4,06 %	-4,40 %	0,09 %
CANTABRIA	-0,49 %	0,49 %	-0,36 %	-0,31 %	1,16 %
CASTILLA Y LEON	0,06 %	-0,06 %	-0,75 %	-1,26 %	1,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,24 %	0,24 %	-3,10 %	2,79 %	0,55 %
CATALUÑA	-0,01 %	0,01 %	0,17 %	0,12 %	-0,28 %
COM. MADRID	-0,17 %	0,17 %	1,71 %	-1,15 %	-0,39 %
COM. VALENCIANA	0,92 %	-0,92 %	-0,38 %	-0,63 %	0,09 %
EXTREMADURA	-1,50 %	1,50 %	6,25 %	-1,66 %	-3,09 %
GALICIA	-0,41 %	0,41 %	0,78 %	-1,12 %	0,75 %
LA RIOJA	0,20 %	-0,20 %	8,03 %	-5,66 %	-2,57 %
MURCIA	-0,74 %	0,74 %	-0,08 %	0,94 %	-0,12 %
NAVARRA	-0,47 %	0,47 %	-0,66 %	0,54 %	0,59 %
PAIS VASCO	0,41 %	-0,41 %	2,86 %	-1,68 %	-1,59 %
NACIONAL	0,14 %	-0,14 %	0,49 %	-0,48 %	-0,15 %

La habitual estabilidad de resultados en el comportamiento de los tipos de interés e índices de referencia genera tasas de variación mínimas. En esta ocasión se ha producido un leve incremento de la

contratación a tipos de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 0,14 puntos porcentuales.

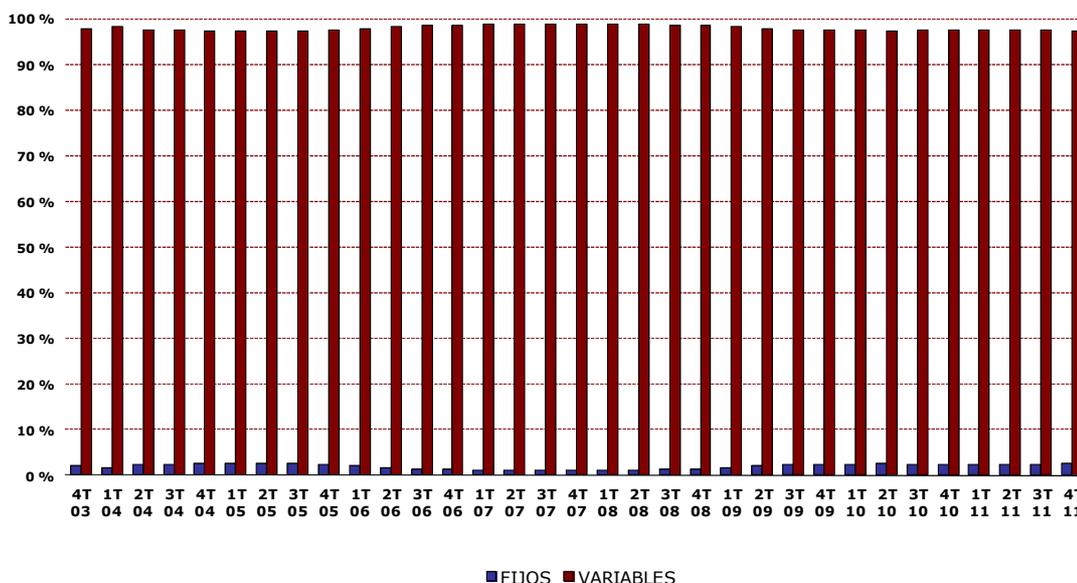
En cuanto a los índices de referencia, se ha mantenido el tradicional proceso de mejora relativa del EURIBOR, con un incremento de 0,49 puntos porcentuales. Por su parte, tanto el IRPH como Otros índices de referencia han perdido peso relativo, con descensos de 0,48 pp y 0,15 pp, respectivamente.

Una perspectiva más amplia de la evolución de estas variables se obtiene a través de los dos siguientes gráficos, donde 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 2011 de la contratación a tipo de interés fijo y variable.

Tal y como puede comprobarse, las variaciones han sido mínimas, con un mantenimiento del peso relativo de la contratación a tipo de interés variable próxima al 98%. Con independencia de la mayor o menor subida de los tipos de interés e índices de referencia, los tipos de interés fijos, con escaso atractivo, han presentando un peso relativo residual, sin apenas modificaciones a lo largo del tiempo.

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



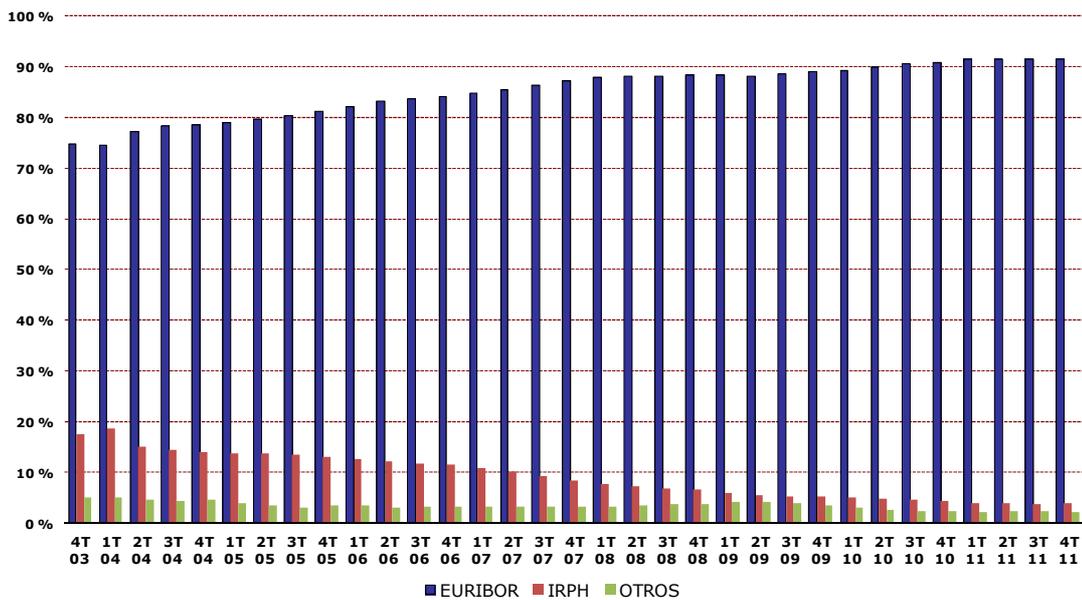
El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

Las tendencias en este caso son muy claras, con independencia de las fases del ciclo inmobiliario. De este modo, desde el principio se produce una constante ganancia del peso relativo en la contratación a índice de referencia EURIBOR, que parte de aproximadamente el 75% de los contratos a finales de 2003, para superar el 90% durante el último año y medio.

El IRPH tuvo una época de especial significación, con pesos relativos superiores al 15% en 2003 y parte de 2004. Sin embargo, ha ido perdiendo peso relativo año tras año, situándose en la actualidad por debajo del 4%.

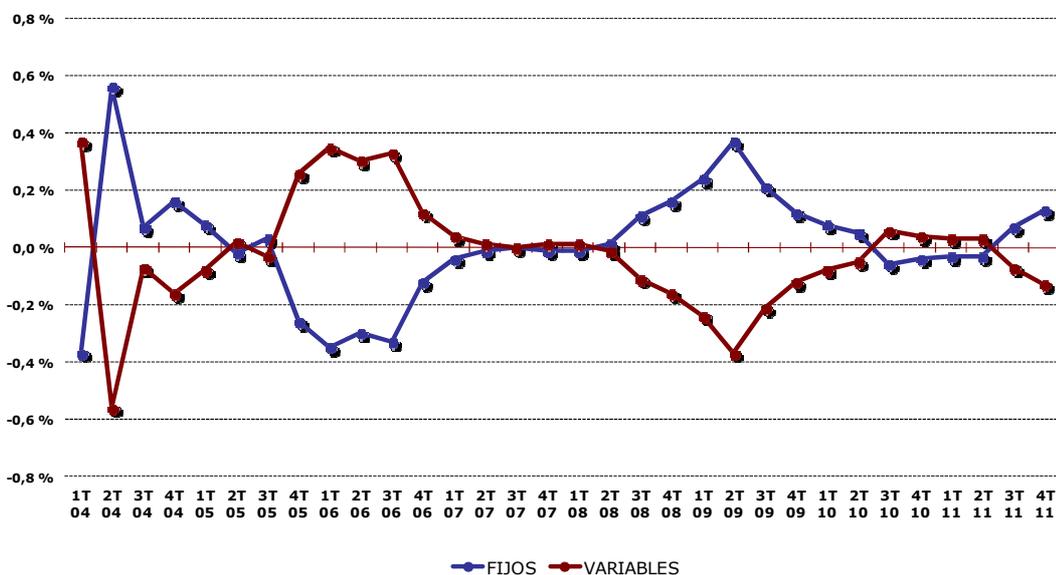
Otros índices de referencia se han mantenido relativamente estables, con un peso casi simbólico, dando lugar a resultados por debajo del 2,5% durante los seis últimos trimestres.

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.

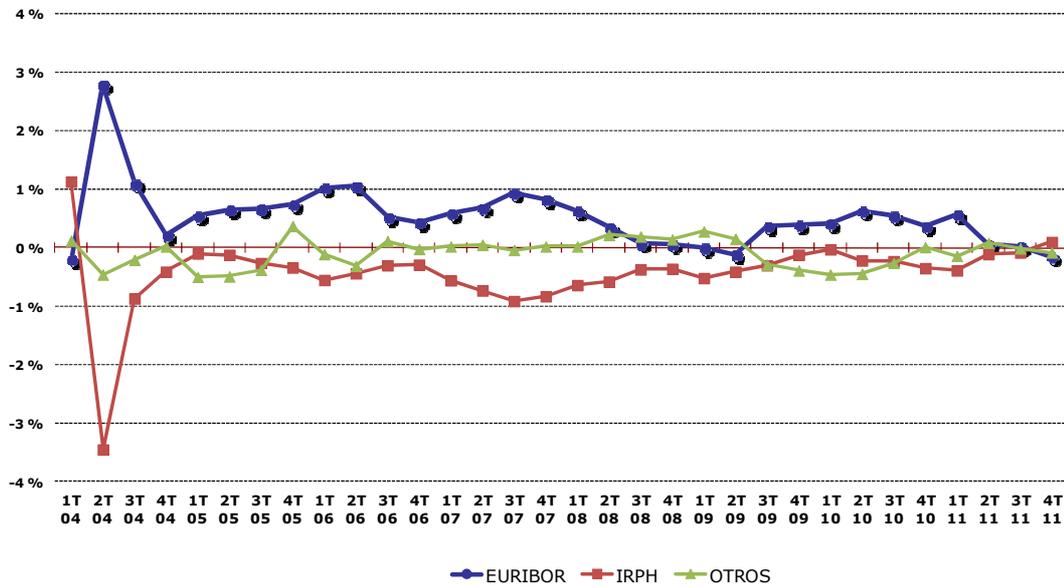
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



En el mismo resulta como aspecto más destacable la cuantía de las variaciones, que son mínimas como se anticipaba en el comentario de los resultados absolutos. Las tendencias han ido cambiando, con incrementos y descensos para tipos fijos y variables, pero de escasa cuantía. Dentro de esta notable estabilidad, los dos últimos años son especialmente tranquilos, dando lugar a un mantenimiento estructural de la contratación a tipo de interés fijo y variable.

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



El comportamiento de las tasas de variación también constata los comentarios realizados con respecto a los resultados absolutos, con un constante y estable crecimiento de la contratación a índice de referencia EURIBOR, en detrimento fundamentalmente del IRPH. Otros índices de referencia han permanecido relativamente estables, con un mayor predominio de los descensos.

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. 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 es una de las variables para su cálculo. Esta circunstancia se asentaba en el comportamiento relativamente estático de la misma, en la medida en 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, para comprobar el efecto que tiene sobre el mercado inmobiliario, así como el grado de correlación con otras variables, como 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 2011 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2011		
CCAA	Tipo de interés medio	Números índice
ANDALUCIA	3,78%	101,61
ARAGON	3,86%	103,76
ASTURIAS	3,62%	97,31
BALEARES	3,97%	106,72
CANARIAS	3,94%	105,91
CANTABRIA	3,72%	100,00
CASTILLA Y LEON	3,63%	97,58
CASTILLA-LA MANCHA	3,76%	101,08
CATALUÑA	3,87%	104,03
COM. MADRID	3,27%	87,90
COM. VALENCIANA	3,78%	101,61
EXTREMADURA	3,77%	101,34
GALICIA	3,93%	105,65
LA RIOJA	3,69%	99,19
MURCIA	4,05%	108,87
NAVARRA	3,38%	90,86
PAIS VASCO	3,44%	92,47
NACIONAL	3,72%	100,00

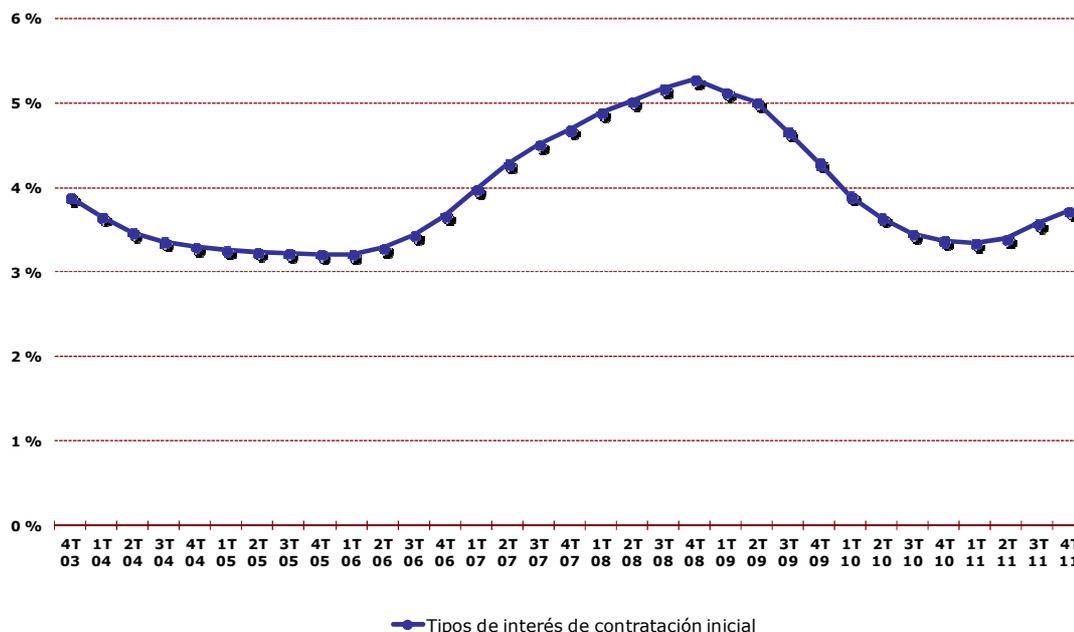
Durante el año 2011 el resultado medio de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,72%. Este resultado ha superado el 3,37% del año 2010, a pesar del proceso de ajuste vivido por el EURIBOR durante el último año.

Este hecho demuestra que los tipos de interés de contratación inicial están contando con una tendencia alcista, a pesar de la evolución bajista del EURIBOR. El gráfico de evolución de resultados así lo constata ya que los últimos trimestres de 2011 han alcanzado resultados superiores a los dos primeros trimestres, a pesar de contar el EURIBOR con cotizaciones superiores en el primer semestre a las alcanzadas en el segundo.

La explicación radica fundamentalmente en los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia por parte de las entidades financieras. Estos diferenciales están creciendo. Las entidades financieras perciben un mayor nivel de riesgo en la actual coyuntura económica, lo que se traslada a los tipos de interés de contratación inicial.

En consecuencia, durante los próximos trimestres, en la medida que se mantenga la situación económica actual, a pesar del progresivo descenso del EURIBOR, los nuevos créditos hipotecarios se formalizarán seguramente a tipos de interés cada vez más elevados.

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



Observando la serie se comprueba cómo a pesar de ello, comparativamente todavía se está ante una situación de bajos tipos de interés, con niveles por debajo del 4%, siendo que a finales de 2008 se llegó a superar el 5%, aunque en aquel momento el EURIBOR presentaba niveles mucho más elevados.

Las diferencias en los tipos de interés de contratación inicial por comunidades autónomas son pequeñas. Los niveles máximos se han alcanzado en Murcia (4,05%), Baleares (3,97%), Canarias (3,94%) y Galicia (3,93%). Los tipos de interés más bajos han sido contratados en Comunidad de Madrid (3,27%), Navarra (3,38%) y País Vasco (3,44%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 78 centésimas.

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 proporcionan 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 2011 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.

En el año 2011 el plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha situado en los 297 meses (24 años y 9 meses), por debajo de los 301 meses (25 años y 1 mes) del año 2010.

En esta ocasión Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado un mismo resultado, con 301 meses (25 años y 1 mes), seguidas a cierta distancia de Otras entidades financieras con 266 meses (22 años y 2 meses).

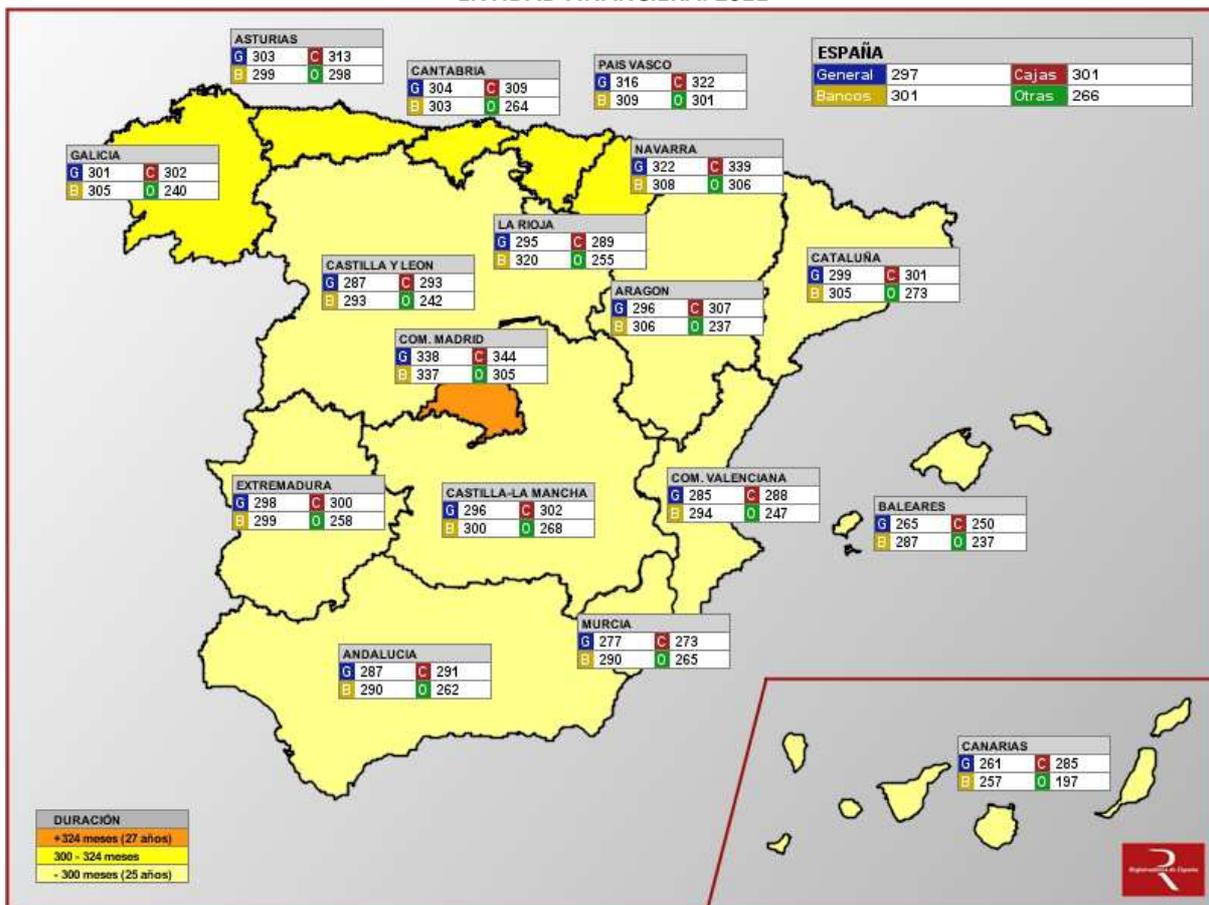
Tal y como podrá comprobarse con las tasas de variación tanto en el total general como en cada una de las desagregaciones de entidades financieras se han producido descensos durante el último año.

Las comunidades autónomas también se han caracterizado por una clara tendencia descendente, alcanzándose los máximos resultados en Comunidad de Madrid con 338 meses (28 años y 2 meses), Navarra con 322 meses (26 años y 10 meses), País Vasco con 316 meses (26 años y 4 meses), Cantabria con 304 meses (25 años y 4 meses), Asturias con 303 meses (25 años y 3 meses) y Galicia con 301 meses (25 años y 1 mes).

Por el contrario, los menores plazos de contratación han correspondido a Canarias con 261 meses (21 años y 9 meses) y Baleares con 265 meses (22 años y 1 mes).

Por tanto las diferencias entre comunidades autónomas van siendo significativas, con una distancia entre el máximo (Comunidad de Madrid) y el mínimo (Canarias) de 77 meses (6 años y 5 meses).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2011

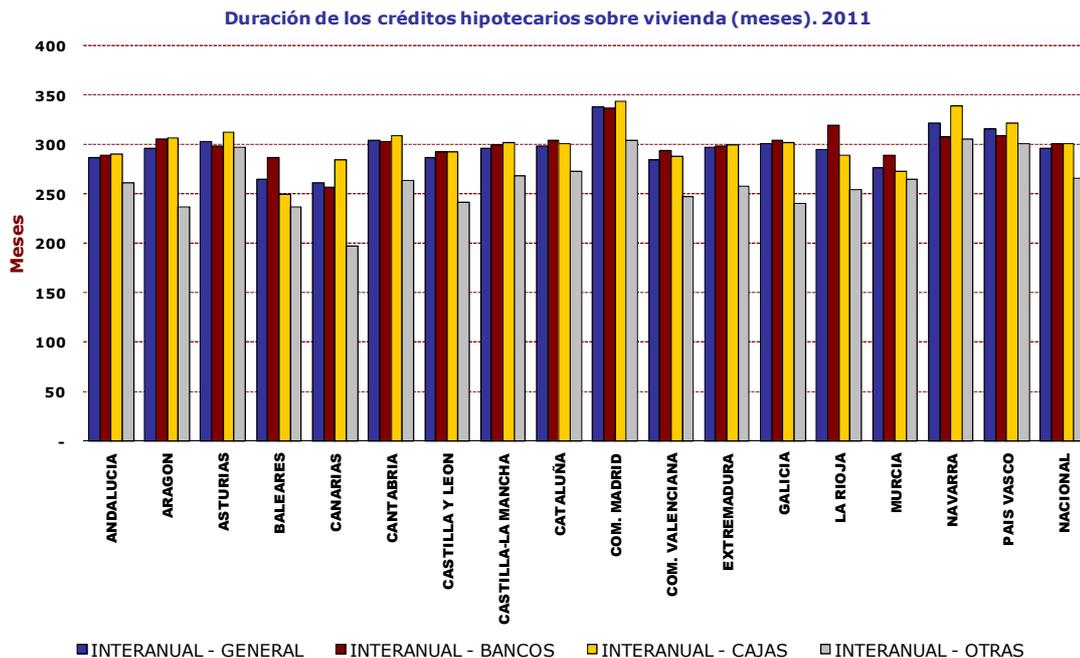


En el siguiente gráfico se presenta la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2011. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.

Por su parte, en la tabla que hay a continuación se muestran los números índices correspondientes al año 2011. 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 constatan las diferencias entre comunidades autónomas citadas anteriormente. De este modo la Comunidad de Madrid alcanza el máximo con un índice de 113,80, es decir, un 13,80% por encima de la media nacional. El mínimo ha correspondido a Canarias con un índice de 87,88, es decir, un 12,12% por debajo de la media nacional.

En la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria la Comunidad de Madrid alcanza los máximos en Bancos y Cajas de Ahorros, mientras que en Otras entidades financieras ha correspondido a Navarra. En cuanto a los mínimos, Canarias se sitúan en dicha posición en Bancos y Otras entidades financieras, mientras que Baleares obtiene el menor resultado en Cajas de Ahorros.



DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	96,63	96,35	96,68	98,50
ARAGON	99,66	101,66	101,99	89,10
ASTURIAS	102,02	99,34	103,99	112,03
BALEARES	89,23	95,35	83,06	89,10
CANARIAS	87,88	85,38	94,68	74,06
CANTABRIA	102,36	100,66	102,66	99,25
CASTILLA Y LEON	96,63	97,34	97,34	90,98
CASTILLA-LA MANCHA	99,66	99,67	100,33	100,75
CATALUÑA	100,67	101,33	100,00	102,63
COM. MADRID	113,80	111,96	114,29	114,66
COM. VALENCIANA	95,96	97,67	95,68	92,86
EXTREMADURA	100,34	99,34	99,67	96,99
GALICIA	101,35	101,33	100,33	90,23
LA RIOJA	99,33	106,31	96,01	95,86
MURCIA	93,27	96,35	90,70	99,62
NAVARRA	108,42	102,33	112,62	115,04
PAIS VASCO	106,40	102,66	106,98	113,16
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 2011, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

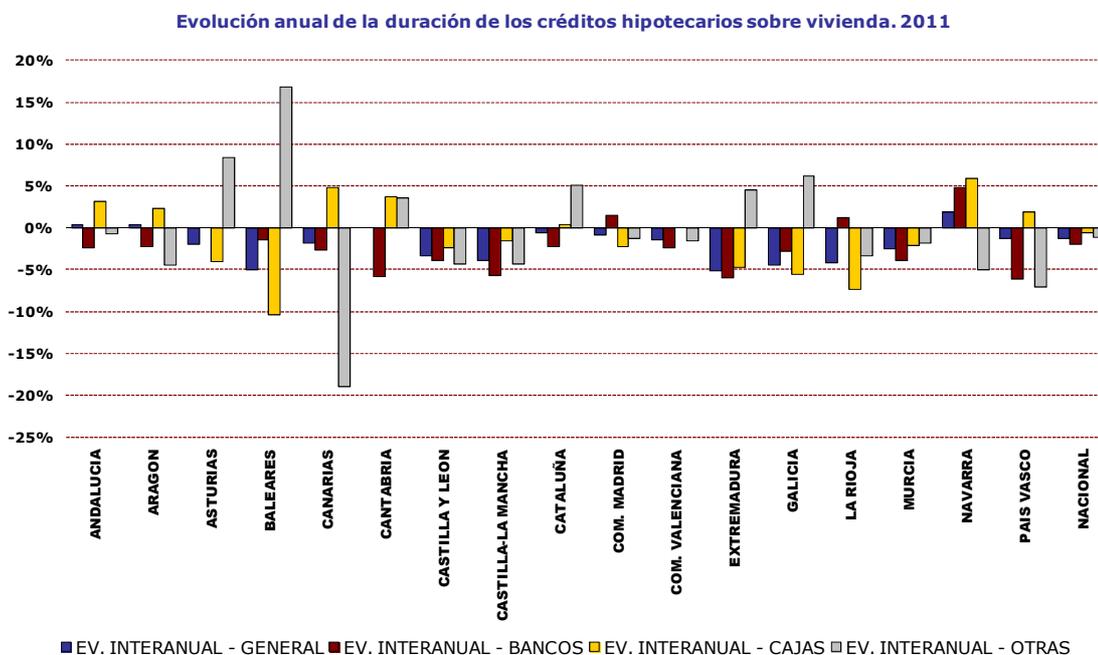
Tal y como se había anticipado se ha producido un descenso de plazos de contratación durante el último año, concretamente del 1,33%. Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos, encabezados por Bancos (1,95%), seguidos de Otras entidades financieras (1,12%) y Cajas de Ahorros (0,66%).

La desagregación de resultados por comunidades autónomas también muestra un predominio de los descensos, con trece comunidades autónomas con descensos en el último año. Concretamente, los

mayores descensos se han alcanzado en Extremadura (5,10%), Baleares (5,02%), Galicia (4,44%) y La Rioja (4,22%).

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	0,35%	-2,36%	3,19%	-0,76%
ARAGON	0,34%	-2,24%	2,33%	-4,44%
ASTURIAS	-1,94%	0,00%	-3,99%	8,36%
BALEARES	-5,02%	-1,37%	-10,39%	16,75%
CANARIAS	-1,88%	-2,65%	4,78%	-18,93%
CANTABRIA	0,00%	-5,90%	3,69%	3,53%
CASTILLA Y LEON	-3,37%	-3,93%	-2,33%	-4,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,90%	-5,66%	-1,63%	-4,29%
CATALUÑA	-0,66%	-2,24%	0,33%	5,00%
COM. MADRID	-0,88%	1,51%	-2,27%	-1,29%
COM. VALENCIANA	-1,38%	-2,33%	0,00%	-1,59%
EXTREMADURA	-5,10%	-5,97%	-4,76%	4,45%
GALICIA	-4,44%	-2,87%	-5,63%	6,19%
LA RIOJA	-4,22%	1,27%	-7,37%	-3,41%
MURCIA	-2,46%	-3,97%	-2,15%	-1,85%
NAVARRA	1,90%	4,76%	5,94%	-4,97%
PAIS VASCO	-1,25%	-6,08%	1,90%	-7,10%
NACIONAL	-1,33%	-1,95%	-0,66%	-1,12%

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2011 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable, con un predominio de los descensos.

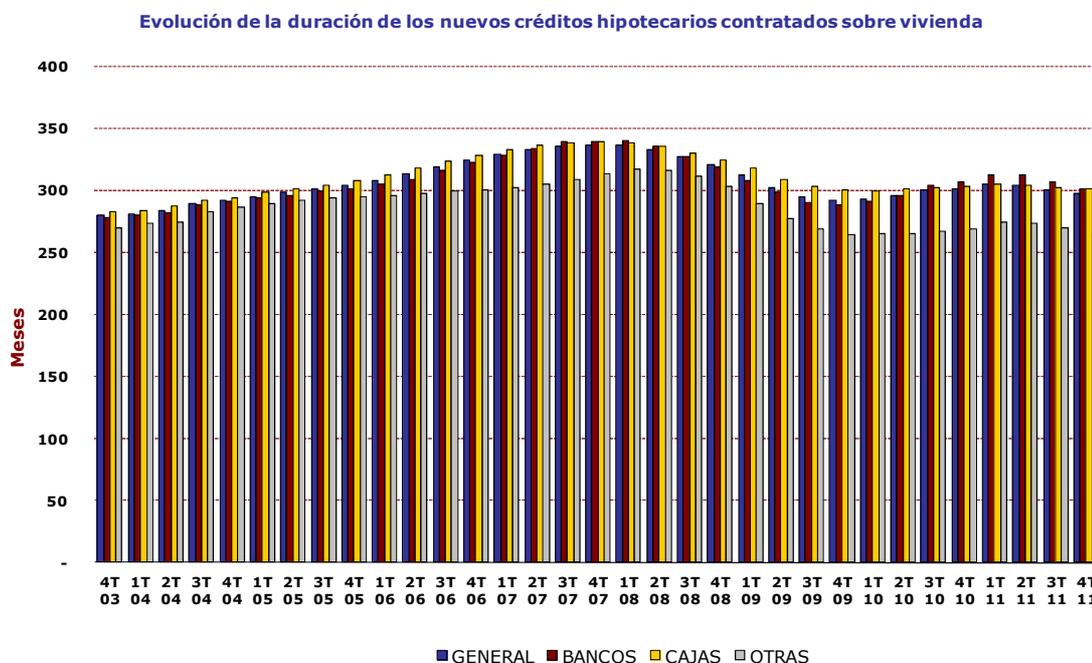


En la siguiente tabla se muestran las tasas de variación trimestrales de cada uno de los trimestres de 2011, constatando la tendencia descendente al alcanzar tasas negativas durante los tres últimos trimestres del año, frente al incremento del primer trimestre. En todo caso, tal y como se podrá

comprobar en los gráficos de evolución, se trata de variaciones mucho más suaves que las alcanzadas en años precedentes.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. TOTAL GENERAL				
CCAA	1T 11	2T 11	3T 11	4T 11
ANDALUCIA	2,10%	-0,68%	-0,34%	-0,69%
ARAGON	3,05%	-0,99%	-1,33%	-0,34%
ASTURIAS	0,97%	0,64%	-1,59%	-1,94%
BALEARES	0,00%	-0,36%	-1,08%	-3,64%
CANARIAS	1,50%	1,48%	-1,09%	-3,69%
CANTABRIA	0,99%	-0,65%	-1,64%	1,33%
CASTILLA Y LEON	1,01%	-2,00%	-1,70%	-0,69%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,32%	-0,98%	-1,64%	-1,00%
CATALUÑA	1,66%	0,00%	-0,98%	-1,32%
COM. MADRID	0,29%	0,88%	-0,29%	-1,74%
COM. VALENCIANA	1,38%	-0,68%	-1,03%	-1,04%
EXTREMADURA	0,00%	-1,91%	-2,27%	-1,00%
GALICIA	0,63%	-1,58%	-0,96%	-2,59%
LA RIOJA	0,00%	-0,65%	0,33%	-3,91%
MURCIA	1,76%	-0,69%	-2,44%	-1,07%
NAVARRA	1,58%	0,93%	-1,23%	0,63%
PAIS VASCO	0,31%	-0,93%	-0,63%	0,00%
NACIONAL	1,33%	-0,33%	-1,32%	-1,00%

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.



La tendencia dibujada por la variable es similar a la de otras variables del mercado hipotecario. De este modo, se produjo un proceso de crecimiento de los plazos de contratación desde el primer periodo con datos (2003) hasta finales del año 2007, coincidiendo con el periodo expansivo del mercado

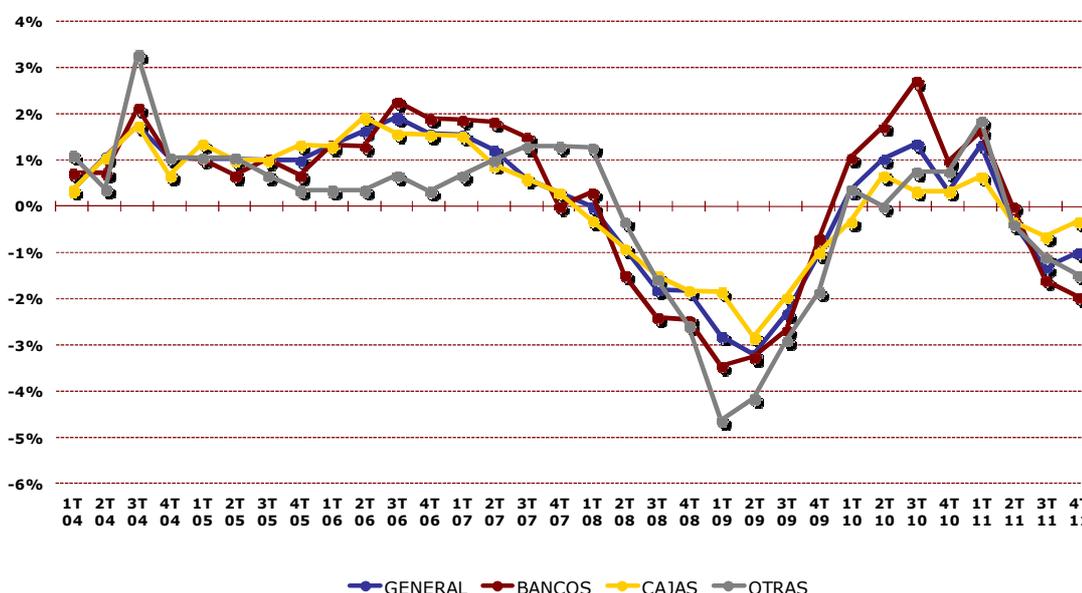
inmobiliario. Los incrementos del precio de la vivienda deterioraban la accesibilidad, buscando como salida los demandantes de vivienda un alargamiento de los plazos de contratación.

Con la caída del mercado inmobiliario comenzó un proceso de progresivo descenso de los plazos de contratación hasta finales del año 2009. Posteriormente, en 2010, se volvió a producir un ligero repunte de los plazos de contratación, para retomar la tendencia descendente durante la mayor parte del año 2011.

La distinción entre entidades financieras muestra el habitual liderazgo de Bancos y Cajas de Ahorros, situándose a una mayor distancia Otras entidades financieras. Con carácter general Bancos y las Cajas de Ahorros han tendido a presentar resultados próximos

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

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



La tendencia dibujada coincide con la indicada anteriormente, con crecimientos en la fase alcista, que dieron lugar a un cambio de tendencia desde comienzos de 2008, llegando a alcanzar descensos por encima del 3% trimestral. Dichos descensos duraron hasta comienzos de 2010, año en el que nuevamente se vivió una recuperación de los plazos de contratación hasta comienzos de 2011. A partir de entonces la tendencia ha sido nuevamente bajista.

Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado una misma evolución, dando lugar en todo caso a un ligero comportamiento diferenciado Otras entidades financieras, pero siempre con una misma tendencia a Bancos y Cajas de Ahorros.

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 2011 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. 2011						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	265	287	168	236	189	151
ARAGON	283	296	176	307	144	113
ASTURIAS	288	303	164	314	163	135
BALEARES	252	265	150	262	177	126
CANARIAS	235	261	141	215	152	129
CANTABRIA	287	304	178	277	252	149
CASTILLA Y LEON	266	287	171	264	163	134
CASTILLA-LA MANCHA	273	297	155	274	189	143
CATALUÑA	288	301	171	297	171	149
COM. MADRID	317	338	159	240	226	154
COM. VALENCIANA	265	286	168	241	161	147
EXTREMADURA	270	298	176	247	169	146
GALICIA	290	301	178	312	168	139
LA RIOJA	266	295	141	260	172	136
MURCIA	251	277	150	238	135	144
NAVARRA	302	322	174	319	203	139
PAIS VASCO	298	316	169	286	201	136
NACIONAL	277	298	165	264	174	142

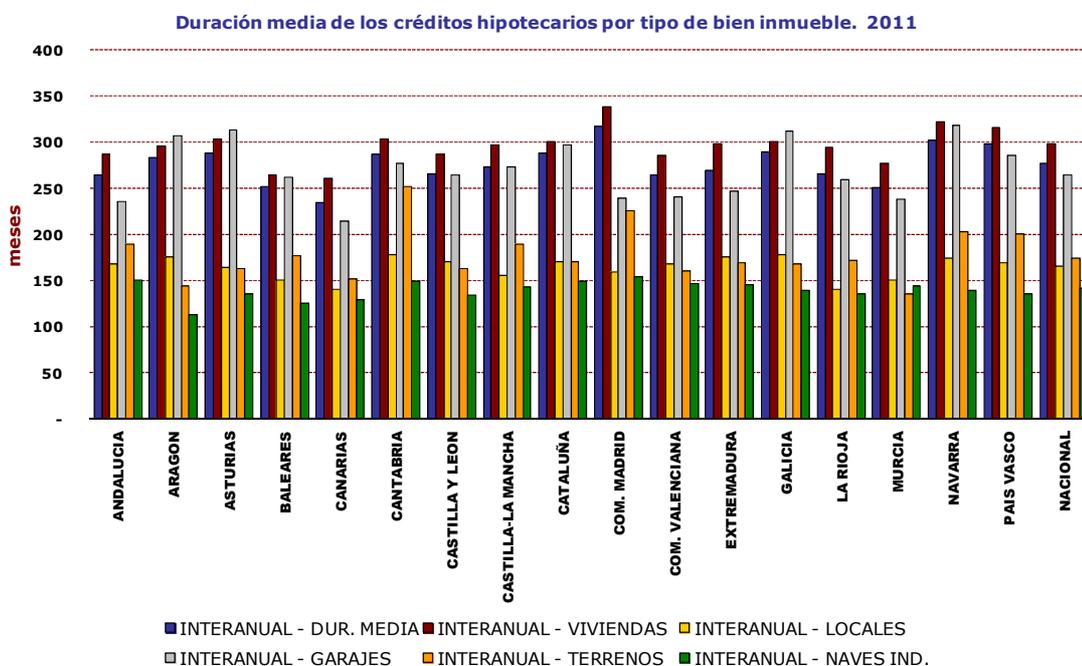
El periodo medio de financiación hipotecaria para el conjunto de bienes inmuebles ha sido de 277 meses (23 años y 1 mes). En el año 2010 la duración media fue de 282 meses (23 años y 6 meses). Es decir, en un año se ha reducido en cinco meses la duración media de los créditos hipotecarios, suponiendo un cambio de tendencia con respecto al año anterior, cuyo resultado suponía un incremento con respecto a 2009 tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

La vivienda ha mantenido su tradicional mayor periodo de contratación con 298 meses (24 años y 10 meses), reduciéndose con respecto al año 2010, cuya duración media fue de 301 meses (25 años y 1 mes). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido inferior, con 264 meses (22 años), habiéndose reducido significativamente ya que en el año 2010 la duración media fue de 280 meses (23 años y 4 meses).

El resto de tipologías 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.

Los locales comerciales han alcanzado en el año 2011 un periodo medio de contratación de 165 meses (13 años y 9 meses), reduciéndose ligeramente con respecto a los resultados del año 2010 (167 meses; 13 años y 11 meses). Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2011 de 142 meses (11 años y 10 meses), con reducciones mínimas con respecto al año 2010, cuyo resultado fue de 143 meses (11 años y 11 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 174 meses (14 años y 6 meses), superior al resultado del año 2010, que fue de 162 meses (13 años y 6 meses).

Los resultados de las comunidades autónomas presentan una estructura similar a la media nacional. Terrenos no edificados es la naturaleza de bien inmueble que presenta ciertas diferencias territoriales, siendo una consecuencia lógica de las características de esta naturaleza de bien inmueble.



Las comunidades autónomas con un mayor plazo de contratación medio para la financiación hipotecaria en la compraventa de bienes inmuebles durante el último año han sido Comunidad de Madrid (317 meses), Navarra (302 meses) y País Vasco (298 meses). Los menores resultados han correspondido a Canarias (235 meses), Murcia (251 meses) y Baleares (252 meses).

A continuación se presenta la tabla de números índices, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición de las comunidades autónomas con respecto 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. 2011						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	95,67	96,31	101,82	89,39	108,62	106,34
ARAGON	102,17	99,33	106,67	116,29	82,76	79,58
ASTURIAS	103,97	101,68	99,39	118,94	93,68	95,07
BALEARES	90,97	88,93	90,91	99,24	101,72	88,73
CANARIAS	84,84	87,58	85,45	81,44	87,36	90,85
CANTABRIA	103,61	102,01	107,88	104,92	144,83	104,93
CASTILLA Y LEON	96,03	96,31	103,64	100,00	93,68	94,37
CASTILLA-LA MANCHA	98,56	99,66	93,94	103,79	108,62	100,70
CATALUÑA	103,97	101,01	103,64	112,50	98,28	104,93
COM. MADRID	114,44	113,42	96,36	90,91	129,89	108,45
COM. VALENCIANA	95,67	95,97	101,82	91,29	92,53	103,52
EXTREMADURA	97,47	100,00	106,67	93,56	97,13	102,82
GALICIA	104,69	101,01	107,88	118,18	96,55	97,89
LA RIOJA	96,03	98,99	85,45	98,48	98,85	95,77
MURCIA	90,61	92,95	90,91	90,15	77,59	101,41
NAVARRA	109,03	108,05	105,45	120,83	116,67	97,89
PAIS VASCO	107,58	106,04	102,42	108,33	115,52	95,77
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2011 con respecto al año 2010 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2011						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCÍA	-0,38%	0,35%	-0,59%	-5,60%	21,94%	6,34%
ARAGON	1,80%	0,34%	5,39%	10,04%	26,32%	-12,40%
ASTURIAS	0,35%	-1,94%	2,50%	0,64%	73,40%	-10,00%
BALEARES	-3,08%	-5,02%	-3,85%	0,77%	5,99%	-11,27%
CANARIAS	-4,86%	-1,88%	-0,70%	-14,00%	-7,32%	3,20%
CANTABRIA	-3,69%	0,00%	3,49%	-13,71%	20,00%	5,67%
CASTILLA Y LEON	-3,97%	-3,37%	3,64%	-6,71%	-16,41%	-4,96%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,15%	-3,57%	-8,28%	-11,61%	35,97%	4,38%
CATALUÑA	0,00%	0,00%	0,59%	-0,67%	0,59%	8,76%
COM. MADRID	-2,46%	-0,88%	6,71%	-15,19%	-0,88%	-19,37%
COM. VALENCIANA	-1,85%	-1,04%	-6,67%	-5,12%	3,21%	-3,92%
EXTREMADURA	-9,40%	-5,10%	5,39%	-24,23%	-19,91%	-9,88%
GALICIA	-4,29%	-4,44%	-7,29%	-0,64%	-2,33%	13,01%
LA RIOJA	-4,66%	-4,22%	-19,89%	-0,38%	-21,10%	-1,45%
MURCIA	-5,28%	-2,46%	-6,83%	-9,16%	-14,01%	-7,69%
NAVARRA	2,03%	1,90%	-7,94%	0,00%	-10,57%	1,46%
PAIS VASCO	-0,67%	-1,25%	3,68%	-2,05%	12,29%	13,33%
NACIONAL	-1,77%	-1,00%	-1,20%	-5,71%	7,41%	-0,70%

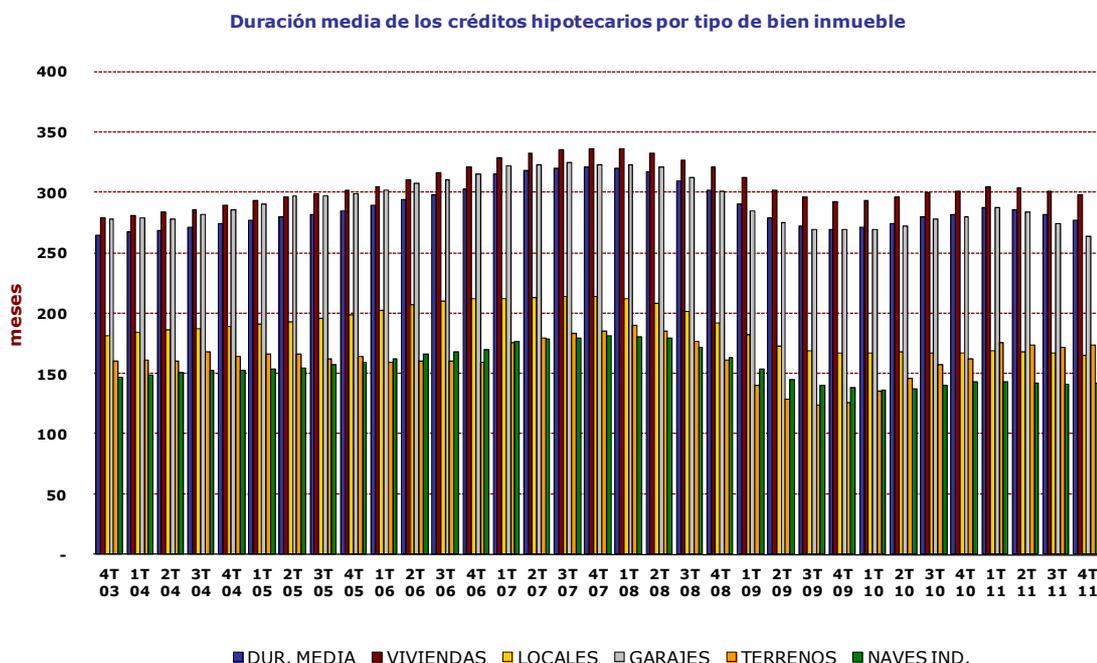
Resulta destacable la generalización de los descensos con la única excepción de Terrenos no edificados, que han contado con un importante incremento (7,41%). El total general se ha reducido un 1,77%, contrastando con el incremento del año 2010, que fue del 4,83%.

Los descensos los han encabezado Garajes y trasteros con un 5,71%, seguidos de Locales comerciales con un 1,20%, Vivienda con un 1,00% y Naves industriales con un 0,70%. Todas las agrupaciones han presentado un cambio de tendencia en 2011 con respecto a 2010 ya que en dicho año todas aumentaron los plazos de contratación, excepto Terrenos que contó con un importante descenso.

Las comunidades autónomas, tal y como se ha indicado, presentan un comportamiento similar al total nacional. Los mayores incrementos han correspondido a Navarra (2,03%) y Aragón (1,80%). Por el

contrario, los descensos más intensos se han producido en Extremadura (9,40%), Murcia (5,28%) y Canarias (4,86%).

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.



La duración media se fue incrementando hasta finales del año 2007 para la práctica totalidad de bienes inmuebles. En 2008 comenzó el cambio de tendencia, dando lugar a una intensa reducción de los plazos de contratación para todas las tipologías de bienes inmuebles hasta finales de 2009. El año 2010, por el contrario, presentó una clara reactivación de los plazos de contratación, dando lugar a un crecimiento generalizado. El año 2011 ha supuesto una cierta vuelta al pasado, al retomar nuevamente la tendencia descendente en la mayor parte de bienes inmuebles, especialmente durante los tres últimos trimestres del año.

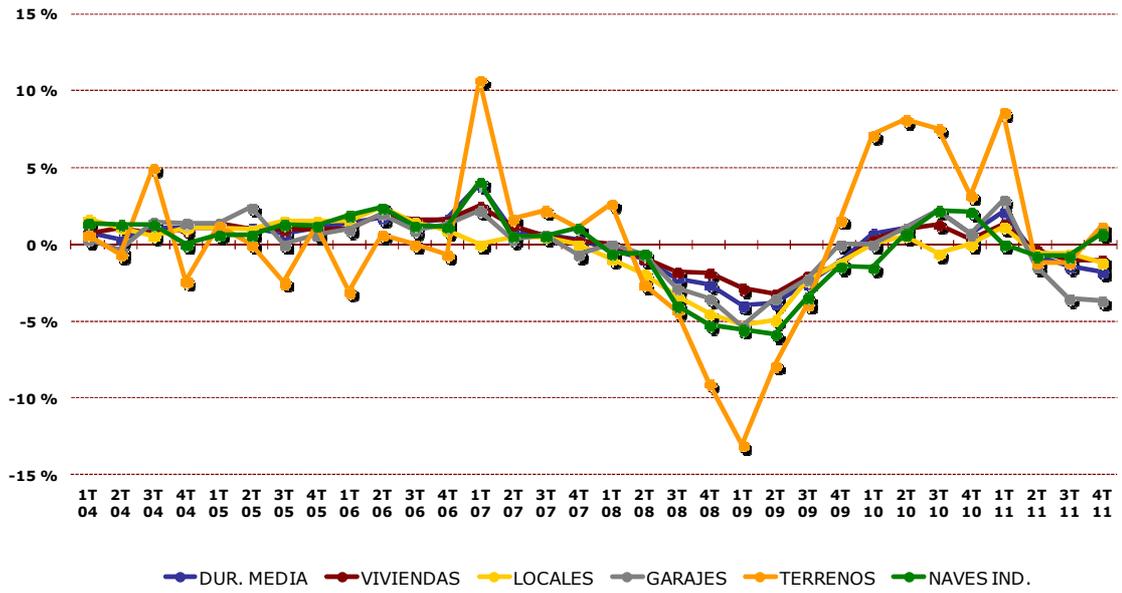
Los terrenos no edificados son los que presentan un comportamiento algo distinto, siendo más sensibles al comportamiento del ciclo inmobiliario y a las circunstancias especiales que rodean a esta naturaleza de bien inmueble, entre las que destacan las expectativas de explotación económica.

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 ha presentado un comportamiento relativamente similar, con tasas trimestrales de crecimiento hasta finales del año 2007 en la práctica totalidad de los casos, en cuantías próximas al 1% trimestral. Durante el año 2008 y la primera mitad del año 2009 se produjo un generalizado e importante descenso de los plazos de contratación, intensificándose éstos con el paso de los trimestres. En la segunda mitad del año 2009, manteniendo los 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.

El año 2011 comenzó con un cierto signo positivo, para retomar durante el resto del año la tendencia negativa, acumulando ligeros y constantes decrementos de los plazos de contratación en la mayoría de bienes inmuebles.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la duración media de los créditos hipotecarios portipo 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

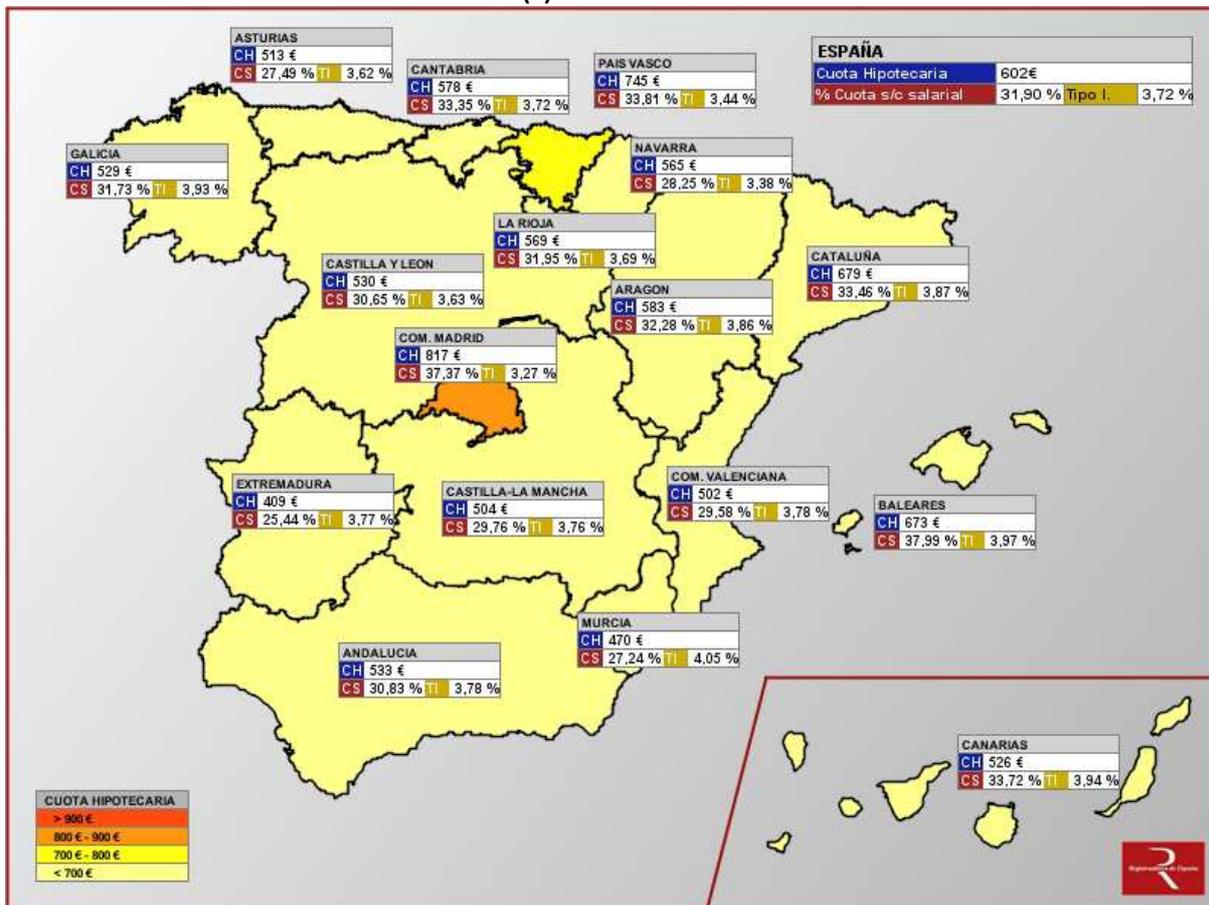
El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la

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 2011, obtenido en un apartado precedente, y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2011 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2011



La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 602,20 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 31,90%. Estas cifras se sitúan muy próximas a las alcanzadas en 2010, con una cuota hipotecaria mensual media en 598,36 € y un porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 31,91%.

En consecuencia, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución, durante los dos últimos años se ha producido un cierto grado de estabilidad en el comportamiento de las variables de accesibilidad.

El comportamiento de las variables que llevan al cálculo de los indicadores de accesibilidad se ha contrarrestado. El precio de la vivienda ha mantenido la tendencia bajista, arrastrando al endeudamiento hipotecario por vivienda. En sentido favorable también ha actuado el leve incremento de los salarios. Sin embargo, este sentido positivo ha sido compensado por la reducción de los plazos de contratación y la subida de los tipos de interés de contratación. El resultado final de todo ello, como se ha señalado, son variaciones mínimas durante los dos últimos años.

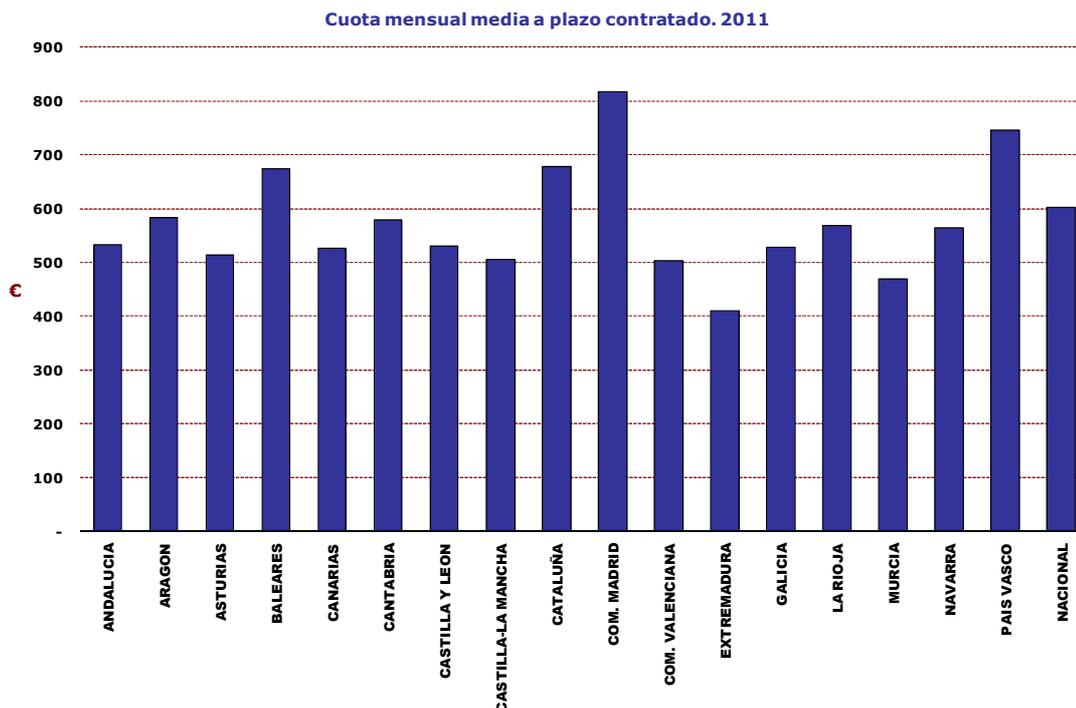
Las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados han sido las que han alcanzado mayores resultados en la cuota hipotecaria mensual media: Comunidad de Madrid (817,30 €), País Vasco (745,21 €), Cataluña (678,77 €) y Baleares (673,26 €). Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias han presentado: Extremadura (409,32 €), Murcia (469,95) y Comunidad Valenciana (502,05 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores resultados han correspondido a las comunidades autónomas de Baleares (37,99%), Comunidad de Madrid (37,37%),

País Vasco (33,81%), Canarias (33,72%), Cataluña (33,46%) y Cantabria (33,35%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca han sido Extremadura (25,44%), Murcia (27,24%) y Asturias (27,49%).

Las diferencias son por tanto significativas, dando lugar a que en 2011 la Comunidad de Madrid alcance un cuota hipotecaria mensual media que supone el doble que la correspondiente a Extremadura, generando un diferencial de porcentaje de renta de 11,93 puntos porcentuales.

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

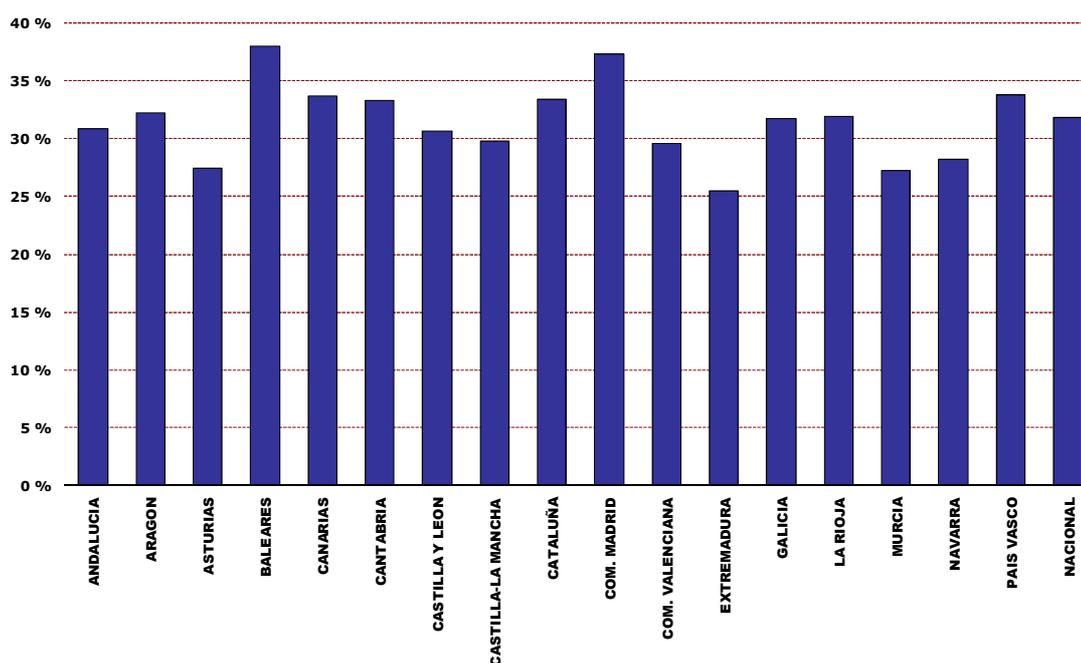


Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2011 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial.

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 con un índice 135,72, es decir, un 35,72% por encima de la media nacional, le sigue País Vasco con un índice 123,75. En el lado contrario se sitúan Extremadura con un índice de 67,97 y Murcia con 78,04. Únicamente cuatro comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Baleares.

% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2011



CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2011

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	86,10	101,61	88,47	91,54	96,65
ARAGON	95,22	103,76	96,82	95,68	101,19
ASTURIAS	87,18	97,31	85,21	98,87	86,18
BALEARES	101,63	106,72	111,80	93,86	119,09
CANARIAS	78,93	105,91	87,41	82,68	105,71
CANTABRIA	97,38	100,00	96,01	91,82	104,55
CASTILLA Y LEON	86,94	97,58	87,98	91,55	96,08
CASTILLA-LA MANCHA	83,20	101,08	83,72	89,73	93,29
CATALUÑA	111,40	104,03	112,72	107,43	104,89
COM. MADRID	154,45	87,90	135,72	115,82	117,15
COM. VALENCIANA	80,78	101,61	83,37	89,90	92,73
EXTREMADURA	67,75	101,34	67,97	85,23	79,75
GALICIA	86,64	105,65	87,87	88,32	99,47
LA RIOJA	94,41	99,19	94,51	94,34	100,16
MURCIA	72,34	108,87	78,04	91,39	85,39
NAVARRA	102,31	90,86	93,81	105,91	88,56
PAIS VASCO	132,51	92,47	123,75	116,76	105,99
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

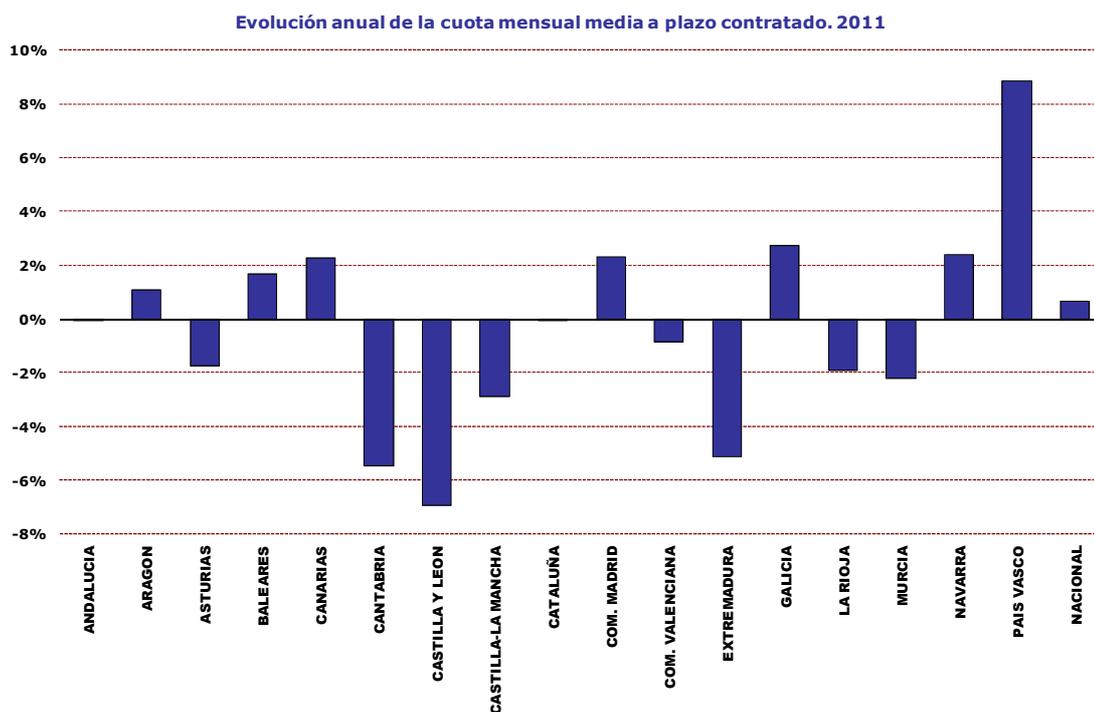
La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2011 con respecto a las cuantías medias del año 2010, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 0,64% durante el último año, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial apenas se ha modificado, con un leve descenso de 0,01 puntos porcentuales. En consecuencia, tal y como se había señalado, ambos indicadores de accesibilidad han presentado una significativa estabilidad durante el último año.

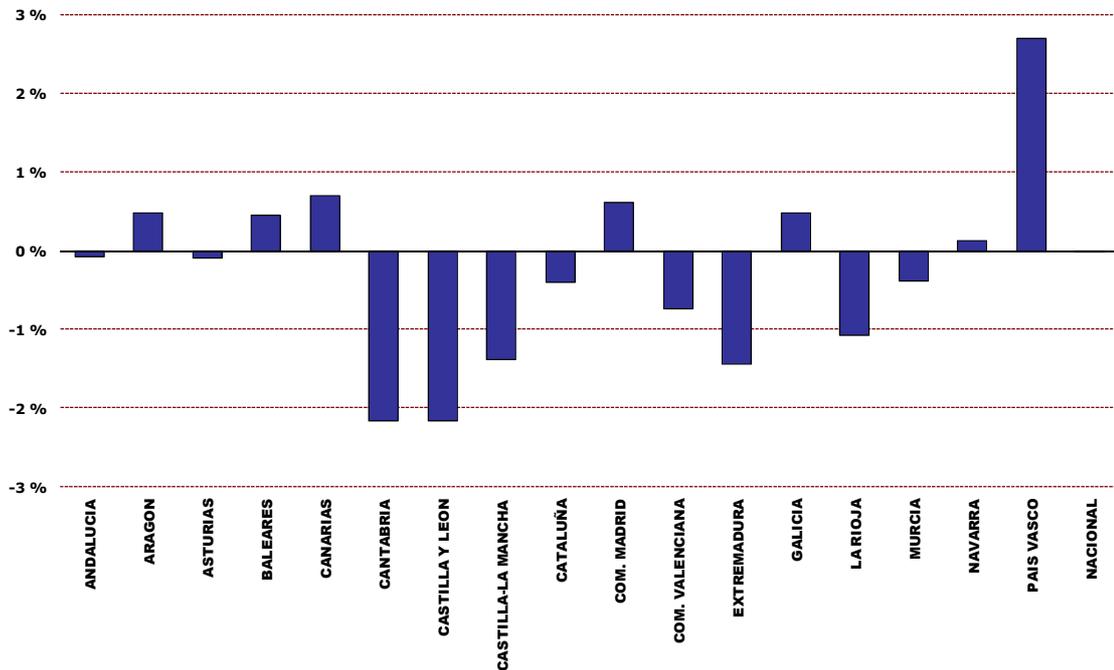
Diez comunidades autónomas han contado con descensos en la cuota hipotecaria mensual media, alcanzando los mayores descensos Castilla y León (6,94%), Cantabria (5,45%) y Extremadura (5,11%). Asimismo, en diez comunidades autónomas se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, destacando Cantabria (2,17 pp), Castilla y León (2,16 pp) y Extremadura (1,44 pp).

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2011		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-0,05%	-0,07 %
ARAGON	1,10%	0,48 %
ASTURIAS	-1,76%	-0,09 %
BALEARES	1,66%	0,45 %
CANARIAS	2,25%	0,71 %
CANTABRIA	-5,45%	-2,17 %
CASTILLA Y LEON	-6,94%	-2,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,91%	-1,38 %
CATALUÑA	-0,04%	-0,40 %
COM. MADRID	2,30%	0,62 %
COM. VALENCIANA	-0,87%	-0,73 %
EXTREMADURA	-5,11%	-1,44 %
GALICIA	2,73%	0,49 %
LA RIOJA	-1,91%	-1,08 %
MURCIA	-2,21%	-0,39 %
NAVARRA	2,39%	0,13 %
PAIS VASCO	8,84%	2,70 %
NACIONAL	0,64%	-0,01 %

Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación anuales para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas. El primero de ellos de la cuota hipotecaria mensual media y el segundo el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

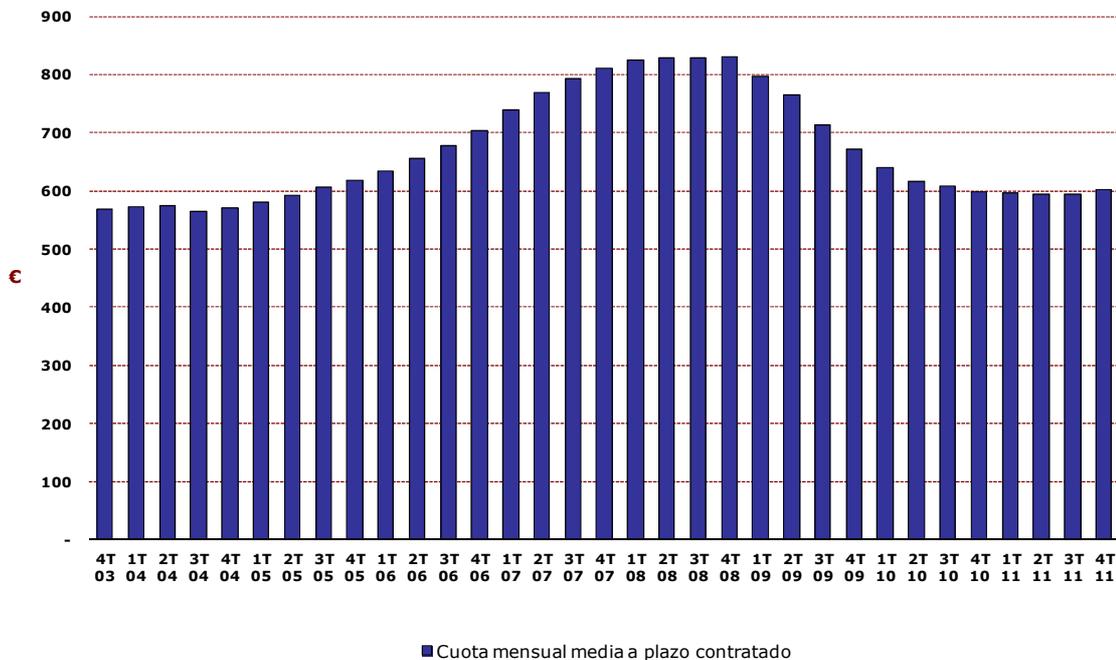


Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2011



Una visión más amplia de la evolución de los indicadores de accesibilidad 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 2011, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



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.

La cuota hipotecaria mensual media vivió un proceso de constante crecimiento hasta finales de 2008. De los 567,66 euros del año 2003 se pasó a los 829,54 cinco años después. A partir de ese momento se vivieron intensos descensos, cerrando el año 2010 en los 598,36 euros, es decir, con cuantías similares a las alcanzadas a mediados del año 2005. El año 2011 ha contado con una notable estabilidad, dando lugar a movimientos mínimos como consecuencia del efecto producido por el comportamiento de las variables que llevan al cálculo de esta variable. El endeudamiento por vivienda se ha reducido, siendo contrarrestado por el descenso de los plazos de contratación y la subida de los tipos de interés. Con todo ello la cuota hipotecaria en 2011 ha cerrado con un resultado medio de 602,20 euros.

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.



El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial ha presentado una tendencia similar ya que su comportamiento viene determinado por las mismas variables que la cuota hipotecaria mensual media más los salarios. Los salarios han presentado un signo muy favorable durante el ciclo alcista, manteniendo la tendencia creciente durante los últimos años, pero en cuantías mucho más reducidas.

Con todo ello se partía de unos niveles por debajo del 40% de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial durante el periodo 2003-2005. En estos años el precio de la vivienda contaba con una especial intensidad alcista, presionando al alza la cuota hipotecaria. Sin embargo, el alargamiento de los plazos de contratación y los descensos de los tipos de interés permitieron mantener estos niveles de accesibilidad.

Sin embargo esta situación se vio modificada durante los tres siguientes años (2006-2008), en los que se produjo un intenso deterioro en este indicador de accesibilidad, alcanzando unos resultados próximos al 50% durante el año 2008. El mantenimiento del crecimiento del precio de la vivienda junto a un cambio en los tipos de interés generó estas tensiones que derivaron hacia una crisis inmobiliaria sin precedentes. La vivienda se convertía en un bien inaccesible y, lógicamente, la demanda de vivienda sufrió intensas caídas. Todo ello, acompasado de un entorno económico especialmente desfavorable produjo un nuevo escenario en el ámbito inmobiliario, en el que se viene desarrollando durante los últimos cuatro años.

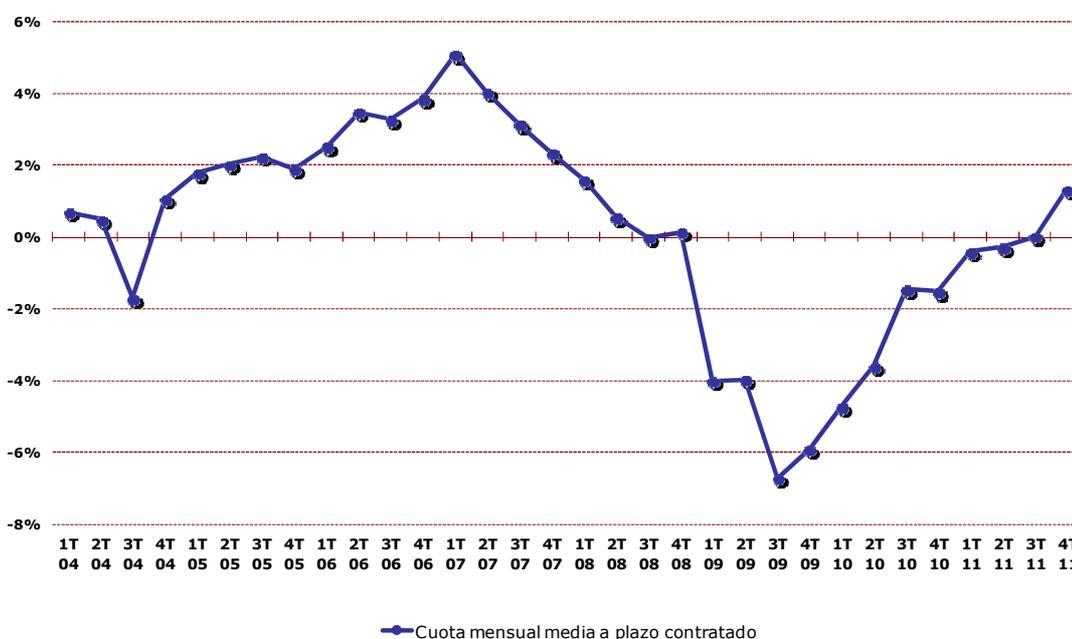
Durante 2009 y 2010 se produjo un intenso proceso de mejora del indicador de accesibilidad. La importante reducción del precio de la vivienda era acompañada por una nueva política de bajos tipos de interés. Con ello se pasaba del 49,14% de comienzos del año 2008 a cerrar el año 2010 en el 31,91%. Por fin se retomaba ese famoso criterio, en el que se establece la recomendación de no dedicar más de un tercio de la renta al pago de la financiación hipotecaria para vivienda.

A continuación, durante el año 2011, tal y como se ha señalado, se ha vivido un proceso de mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, cerrando en niveles similares a los de 2010, concretamente en el 31,90%. De hecho, en el tercer trimestre de 2011 se alcanzó el mínimo de la serie histórica con el 31,57%.

Afortunadamente se trata de niveles en los indicadores de accesibilidad especialmente bajos, siendo necesario el mantenimiento de esta estructura de resultados para que en el momento que se produzca la recuperación económica se pueda reactivar la demanda de vivienda.

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

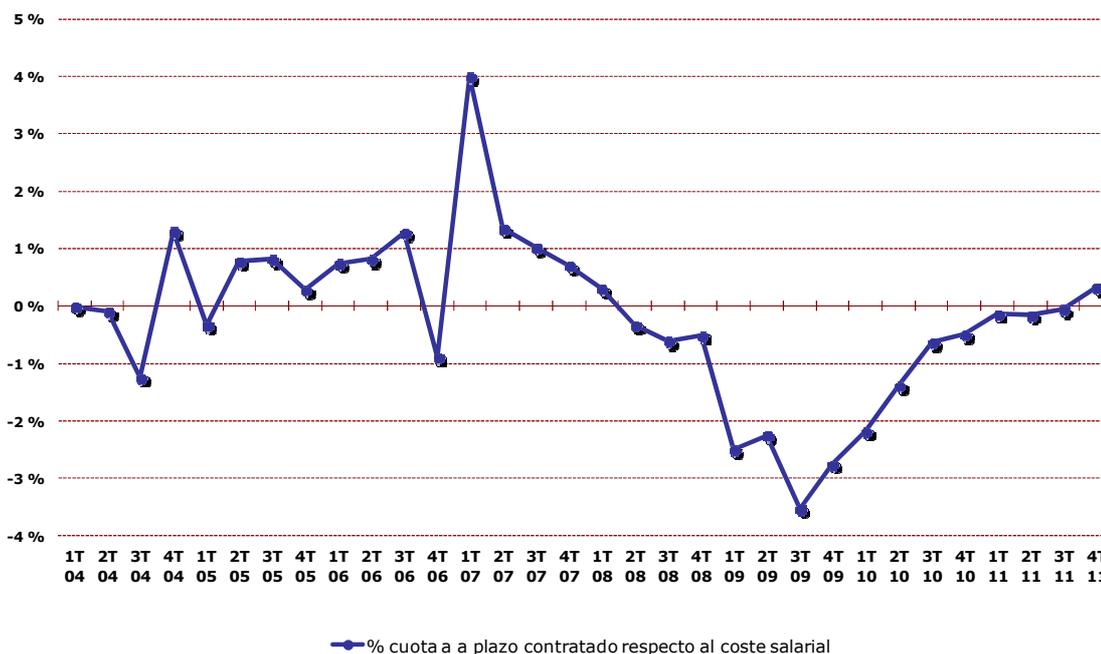


En el mismo se constata el análisis realizado previamente, con un constante crecimiento desde el año 2005 hasta el año 2008, siendo especialmente intenso durante 2006 y 2007, periodo en el que se alcanzaron crecimientos trimestrales incluso superiores al 4%. Durante 2009 y 2010 se produjeron descensos especialmente significativos, alcanzando ajustes trimestrales superiores al 6% en determinados trimestres de 2009. El año 2011, tal y como se ha indicado, ha contado con variaciones mínimas, siendo destacable la ligera tendencia ascendente que presenta la variable, fundamentalmente como consecuencia de la subida de los tipos de interés, derivado del aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

Durante los próximos trimestres habrá que esperar a ver si la continuidad en los descensos del precio de la vivienda y, con ello, la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, permite compensar el incremento de los tipos de interés.

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

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



El análisis en este caso es paralelo al realizado anteriormente, con un deterioro de la accesibilidad durante el periodo 2004-2007, dando lugar a un intenso proceso de mejora los años siguientes, siendo especialmente intenso en 2009 y 2010. En el año 2011 las oscilaciones han sido mínimas, apreciándose una ligera tendencia al deterioro, pero que todavía debe esperar algún trimestre más para verificar qué tipo de tendencia adopta la variable.

Globalmente es previsible un mantenimiento de la estabilidad durante los próximos trimestres con respecto a los indicadores de accesibilidad. El mayor riesgo se percibe por el lado de los tipos de interés, a pesar de la tendencia bajista del EURIBOR, que mantendrá dicho comportamiento durante 2012. Sin embargo, el aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras está tensionando una variable que en principio debería estar jugando a favor de la mejora de la accesibilidad.

A este hecho se le une la importante corrección que están sufriendo los salarios, que previsiblemente entrarán en un escenario de tasas negativas a corto plazo. Este hecho, lógicamente, para aquellas personas que están en situación de empleo ya que lamentablemente las elevadas tasas de desempleo excluyen de la posible demanda de vivienda a un número significativo de personas.

Junto a ello los plazos de contratación, a pesar de su nueva tendencia descendente, previsiblemente no tendrán efectos relevantes en la accesibilidad, siendo el aspecto más importante desde el punto de vista de la mejora el comportamiento del precio de la vivienda. En este caso resulta evidente el mantenimiento de la tendencia descendente dada la actual coyuntura económica y los niveles de demanda. Con ello el endeudamiento hipotecario por vivienda mantendrá su tendencia bajista, mejorando la situación de los indicadores de accesibilidad.

El efecto neto de todo este conjunto de situaciones previsiblemente dará lugar a un comportamiento relativamente estable de los indicadores de accesibilidad, manteniéndose como en la actualidad, es decir, en niveles especialmente favorables.

V. CONCLUSIONES

El Anuario 2011 de la Estadística Registral Inmobiliaria constituye una amplia descripción de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español. Las conclusiones más destacadas son las siguientes:

- El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso del 10,59% durante el año 2011, intensificándose con respecto al año 2010 (6,62%). Desde el año con mayor importe de precio de la vivienda (2008) el descenso acumulado ha sido del 23,96%.
- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2011 han sido 370.204, reduciéndose con respecto al año 2010, en el que se alcanzaron las 445.885 compraventas. De estas, 185.674 han correspondido a vivienda usada (227.533 en 2010) y 184.530 a vivienda nueva (218.352 en 2010). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada con 74.039 (20,00% del total), seguida de Comunidad de Madrid con 53.048 (14,33%), Cataluña con 48.997 (13,24%) y Comunidad Valenciana con 48.174 (13,01%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 7,87 en el año 2011 (9,50 en 2010), de las que 3,92 han sido viviendas nuevas (4,85 en 2010) y 3,95 viviendas usadas (4,65 en 2010). Cantabria con 10,96 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de La Rioja con 10,04 y Comunidad Valenciana con 9,41.

Durante el año 2011 se ha producido un importante descenso del número de compraventas de vivienda, concretamente del 16,97%. Con ello se retoma el intenso proceso de reducción de las compraventas de los años 2008 y 2009, frente al ligero incremento del año 2010 (5,38%). En vivienda nueva el ajuste ha sido del 18,90% y en vivienda usada del 14,97%. Todas las comunidades autónomas han presentado descensos del número de compraventas de vivienda. Las más destacadas para el total general han sido Aragón (28,23%), Galicia (26,52%), Murcia (24,15%) y Navarra (22,78%).

En cuanto a los resultados por provincias en el año 2011, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas con 53.048 (14,33% del total), seguida de las provincias de Barcelona con 31.687 (8,56%), Alicante con 22.124 (5,98%), Málaga con 19.695 (5,32%), Valencia con 19.675 (5,31%), Sevilla con 13.655 (3,69%) y Murcia con 12.417 (3,35%). Por lo que respecta a la vivienda nueva, el mayor número de compraventas lo han presentado las provincias de Madrid (26.556), Barcelona (12.006), Alicante (10.775), Málaga (9.860) y Valencia (8.606). Por su parte, en vivienda usada han destacado las provincias de Madrid (26.492), Barcelona (19.681), Alicante (11.349), Valencia (11.069) y Málaga (9.835).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa es Almería con 14,09 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Málaga con 12,11, Guadalajara con 11,57 y Alicante con 11,44. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Pontevedra (5,18), Cuenca (5,46), Barcelona (5,73), Córdoba (5,78) y Jaén (5,93).

Durante el último año se ha producido un generalizado descenso del número de compraventas de vivienda en las provincias. Cuarenta y nueve de ellas presentan descensos del número de compraventas de vivienda durante el año 2011 con respecto al año 2010. Los descensos más intensos han correspondido a las provincias de Ciudad Real (39,64%), Albacete (38,61%), Soria (32,03%), Teruel (30,90%), A Coruña (29,57%), Zaragoza (28,84%), Ourense (26,97%), Álava (26,76%) y Cuenca (25,39%). Las provincias costeras han seguido manteniendo un mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la mayor parte del ciclo bajista.

- La vivienda nueva ya no es la tipología de vivienda con un mayor número de compraventas en el año 2011, con el 49,85% del total, reduciéndose ligeramente con respecto al año 2010 cuyo resultado fue del 51,03%. Este resultado es como consecuencia del incremento del peso relativo de

la vivienda usada, que ha llevado a que esta tipología de vivienda represente el 50,15% de las compraventas de vivienda registradas durante el año 2011, frente al 48,97% del año 2010.

Dentro del total de vivienda nueva, la vivienda nueva libre ha representado el 41,83% del total de compraventas (44,71% en 2010) y la protegida el 8,02% (6,32% en 2010), reduciéndose el peso relativo en vivienda libre con respecto al pasado año, mientras que en vivienda protegida se ha incrementado.

Las comunidades autónomas con mayor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de compraventas de vivienda nueva) han sido Galicia (63,62%), Canarias (57,44%), Cantabria (57,44%), Murcia (55,24%), Andalucía (53,61%), Navarra (53,20%), Castilla y León (51,78%), Castilla-La Mancha (51,77%) y Comunidad de Madrid (50,06%).

En vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales han sido Navarra (25,92%), Extremadura (19,88%), País Vasco (15,18%), Comunidad de Madrid (14,66%), Cantabria (12,80%) y Castilla y León (10,02%).

- 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 2011 han sido el 51,11%. El 29,20% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 16,49% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,20% 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 (Extremadura, Castilla-La Mancha...). En consecuencia, cuanto menor es el precio de la vivienda generalmente mayor es la superficie media de vivienda adquirida y viceversa.

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

- Menos de 40 m²: Canarias (8,94%), Baleares (5,85%), Comunidad de Madrid (5,22%) y Cataluña (3,90%).
 - Entre 40 y 60 m²: Aragón (23,39%), Cataluña (23,26%), Cantabria (23,04%) y Canarias (20,58%).
 - Entre 60 y 80 m²: Asturias (37,31%), País Vasco (36,69%) y Cantabria (36,65%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (70,84%), Navarra (69,30%) y Castilla-La Mancha (67,09%).
- Del total de compraventas de vivienda del año 2011, el 12,77% han sido realizadas por personas jurídicas, correspondiendo el 87,23% a personas físicas. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda realizadas por personas jurídicas han sido Cataluña (17,94%), La Rioja (17,59%), Canarias (17,52%), Castilla-La Mancha (17,41%), Murcia (17,26%), Comunidad Valenciana (15,41%), Baleares (14,39%) y Andalucía (14,35%).

- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2011 ha presentado un resultado medio de 98,61 m², manteniéndose próxima al resultado medio de 2010 (98,93 m²). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 104,00 m² (103,97 m² en 2009), seguida de la vivienda usada con 96,86 m² (96,99 m²) y la vivienda nueva protegida con 84,26 m² (83,38 m²).

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha con 120,06 m² (123,28 m² en 2010), Extremadura con 115,63 m² (113,57 m²) y Castilla y León con 108,19 m² (110,09 m²). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias con 84,21 m² (83,32 m² en 2010), País Vasco con 87,06 m² (87,17 m²), Canarias con 89,41 m² (89,34 m²), Cataluña con 91,08 m² (91,43 m²), Comunidad de Madrid con 92,51 m² (93,68 m²) y Cantabria con 92,53 m² (91,47 m²).

- El 6,04% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2011 correspondieron a ciudadanos extranjeros, incrementándose con respecto al año 2010 (4,45%). Este resultado es el

más elevado de los cuatro últimos años. En todo caso, todavía por debajo de los niveles de 2006 (8,97%) y 2007 (8,29%). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 19,14% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los franceses (9,42%), alemanes (8,13%), rusos (7,86%), italianos (5,67%), suecos (5,62%) y noruegos (5,01%). 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 55,87% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de noruegos (52,69%) y británicos (51,24%). Por el contrario, las nacionalidades que optan preferentemente por la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por chinos (67,77%), irlandeses (66,92%), argentinos (63,73%), franceses (62,83%) y portugueses (62,79%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo suelen optar por viviendas de mayor superficie media y viceversa. Siempre existen algunas excepciones atendiendo a los gustos y preferencias de cada caso, lógicamente. El mayor peso relativo en compra de vivienda de mayor superficie (superior a los 100 m²) lo alcanzan suizos (49,84%), holandeses (47,44%), daneses (41,42%), rusos (40,79%), británicos (39,03%), noruegos (38,04%) y alemanes (35,43%). Por el contrario, el mayor peso relativo de compras de viviendas de menor superficie (inferior a los 40 m²) está encabezado por chinos, rumanos y argentinos. Asimismo, el menor peso relativo en compra de vivienda superior a los 100 m² lo alcanzan argelinos (10,78%), ucranianos (22,48%), rumanos (24,11%) y marroquíes (24,31%).

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2011 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 260 días (8 años y 43 días en 2010), 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. Este resultado es el más elevado de los últimos cinco años, es decir, desde la elaboración de resultados.

El alargamiento de los plazos de contratación es una consecuencia lógica derivada de la caída del mercado inmobiliario, existiendo un mayor grado de dificultad para vender una vivienda, así como unas menores expectativas de revalorización. Estos hechos suponen la necesidad de alargar la posesión media, disminuyendo el componente especulativo.

Las comunidades autónomas con mayor periodo de posesión media han sido País Vasco (13 años y 149 días), Extremadura (11 años y 6 días) y Navarra (9 años y 315 días). Por el contrario, La Rioja alcanza el menor periodo medio, con 6 años y 42 días, es decir, menos de la mitad que el País Vasco. Le acompañan con los menores resultados Murcia (6 años y 330 días) y Andalucía (7 años y 222 días).

Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión media se comprueba cómo el 12,16% de las compraventas de vivienda del año 2011 se habían comprado hace menos de dos años (12,56% en 2010), el 23,10% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre dos y cinco años (28,83% en 2010), el 38,69% entre cinco y diez años (36,08% en 2010), mientras que el 26,05% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años (22,53% en 2010).

- La mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2011 ha correspondido en esta ocasión a los Bancos con el 47,50%, seguidos de las Cajas de Ahorros con el 39,92% y Otras entidades financieras con el 12,58%. La transformación del sistema financiero con la reconversión de numerosas Cajas de Ahorros en Bancos ha producido este cambio en la estructura de resultados

En once comunidades autónomas los Bancos lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario, mientras que las Cajas de Ahorros cuentan con la mayor cuota de mercado en seis comunidades autónomas

Por lo que respecta a la evolución en el año 2011 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorros han perdiendo una importante cuota de mercado a favor de los Bancos y Otras entidades

financieras. Concretamente las Cajas de Ahorros han perdido 6,62 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Bancos (4,06 pp) y Otras entidades financieras (2,56 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 74,57%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (11,68%), locales comerciales (7,07%), naves industriales (3,07%), garajes y trasteros (1,94%) y bienes inmueble rústicos (1,67%).

Con respecto al año 2010 se ha producido una mejora de 1,72 puntos porcentuales en la financiación destinada a terrenos no edificados, viendo reducido el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles: vivienda 0,48 pp, locales comerciales 0,65 pp, garajes y trasteros 0,09 pp, naves industriales 0,25 pp y bienes inmuebles rústicos 0,25 pp.

- 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 2011 muestran cómo el 87,76% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 12,24% a vivienda protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Navarra (33,18%), Aragón (20,45%), Extremadura (18,83%), Asturias (17,93%) y Castilla y León (17,51%).

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, los Bancos ya cuentan con la mayor cuota de mercado con el 47,19%, seguidos de Cajas de Ahorros con el 42,58% y Otras entidades financieras con el 10,23%. En vivienda protegida las Cajas de Ahorros todavía mantienen la mayor cuota de mercado con el 46,88%, seguidas de los Bancos con el 40,18% y Otras entidades financieras con el 12,94%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha retomado su tendencia descendente durante el año 2011, alcanzando los 1.511 €/m² (1.624 €/m² en 2010), con una reducción anual con respecto al año 2010 del 6,96%.

Atendiendo a la agrupación por tipo de entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos con una media en el año 2011 de 1.571 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorros con 1.476 €/m² y Otras entidades financieras con 1.415 €/m². Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos en el último año, encabezados por Bancos con un ajuste del 8,18%, seguidos de Otras entidades financieras con un descenso del 6,54% y Cajas de Ahorros con el 5,93%.

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 (2.061 €/m²), País Vasco (1.967 €/m²), Cataluña (1.882 €/m²) y Aragón (1.654 €/m²).

En la práctica totalidad de comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras se han producido descensos en los importes de contratación de crédito hipotecario durante el año 2011. Las mayores reducciones han correspondido a Castilla-La Mancha (11,21%), Baleares (10,18%) y Cantabria (9,73%).

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda se ha situado durante el año 2011 en los 116.786 €, reduciéndose con respecto al año 2010 (121.462 €). El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos con 128.971 €, frente a los 108.757 € 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 104.963 €.

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 (180.376 €), País Vasco (154.748 €), Cataluña (130.103 €), Navarra (119.485 €) y Baleares (118.693 €).

La tasa de variación anual del nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda muestra un descenso del 3,85%. Todas las agrupaciones de entidad financieras concesionarias han presentado reducciones: Bancos 6,32%, Cajas de Ahorros 3,38% y Otras entidades financieras 2,72%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas las reducciones se han generalizado (dieciséis). Las comunidades autónomas con mayores reducciones para el total general han sido Extremadura (11,52%), Castilla y León (10,53%), Castilla-La Mancha (9,35%) y Murcia (7,94%).

- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable durante el año 2011, concretamente el 97,42% de los contratos. Los tipos de interés fijos únicamente se formalizaron en el 2,58% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 91,40% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 3,83% de los contratos y Otros índices de referencia con el 2,19%.

Las tendencias marcan oscilaciones reducidas, destacando en todo caso un mínimo crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de fijo (0,14 puntos porcentuales), así como un mantenimiento del tradicional crecimiento en la utilización del EURIBOR (0,49 puntos porcentuales) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (0,48 puntos porcentuales) y otros índices de referencia (0,15 puntos porcentuales).

- El tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios formalizados durante el año 2011 ha sido del 3,72%, incrementándose con respecto al año 2010 (3,37%). Las comunidades autónomas con tipos de interés más reducidos han sido Comunidad de Madrid (3,27%), Navarra (3,38%) y País Vasco (3,44%).

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda se ha reducido durante el último año. Concretamente, el año 2011 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 297 meses (24 años y 9 meses). En el año 2010 el resultado fue de 301 meses (25 años y 1 mes). Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado un mismo resultado, con 301 meses (25 años y 1 mes), seguidos a cierta distancia de Otras entidades financieras con 266 meses (22 años y 2 meses).

Por comunidades autónomas se observa una mayor tendencia hacia la reducción de la duración media de los contratos hipotecarios. En trece comunidades autónomas se han reducido los plazos de contratación durante el último año. Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 338 meses (28 años y 2 meses), Navarra con 322 meses (26 años y 10 meses), País Vasco con 316 meses (26 años y 4 meses), Cantabria con 304 meses (25 años y 4 meses), Asturias con 303 meses (25 años y 3 meses) y Galicia con 301 meses (25 años y 1 mes).

Durante el año 2011 la duración media se ha reducido en un 1,33%, contrastando con el incremento del año 2010 (3,08%). Por tipo de entidad financiera concesionaria los descensos han sido generales, siendo más intensos en Bancos con un 1,95%. Las Cajas de Ahorros han reducido los plazos un 0,66% y Otras entidades financieras el 1,12%.

- 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 277 meses (23 años y 1 mes), reduciéndose con respecto al año 2010, en el que la duración media fue 282 meses (23 años y 6 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de financiación hipotecaria con mayor duración media ha sido la vivienda con 298 meses (24 años y 10 meses). La duración de la financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido de 264 meses (22 años). 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 165 meses (13 años y 9 meses), las naves industriales 142 meses (11 años y 10 meses) y los terrenos no edificados 174 meses (14 años y 6 meses).

En todas las naturalezas de bienes inmuebles se ha producido un descenso del plazo de contratación excepto en terrenos no edificados, que han presentado un significativo crecimiento (7,41%). Para el conjunto de bienes inmuebles se ha producido un descenso del 1,77%, contrastando con el incremento del 4,83% del año 2010. Las viviendas han reducido sus plazos de contratación un 1,00%, locales comerciales un 1,20%, garajes y trasteros un 5,71% y naves industriales un 0,70%.

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en el año 2011 en los 602,20 €, representando el 31,90% del coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado durante el último año un 0,64% como consecuencia del equilibrio producido por el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda frente al incremento de los tipos de interés y la reducción de los plazos de contratación.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial se ha mantenido igualmente estable, con una reducción con respecto al año 2010 en 0,01 puntos porcentuales. En consecuencia se han mantenido estables las condiciones de acceso a la vivienda, alcanzando los niveles más bajos de la serie histórica durante el último año.

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: Comunidad de Madrid (817,30 €), País Vasco (745,21 €), Cataluña (678,77 €) y Baleares (673,26 €). Los menores resultados han correspondido a Extremadura (409,32 €), Murcia (469,95) y Comunidad Valenciana (502,05 €).

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: Baleares (37,99%), Comunidad de Madrid (37,37%), País Vasco (33,81%), Canarias (33,72%), Cataluña (33,46%) y Cantabria (33,35%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca han sido Extremadura (25,44%), Murcia (27,24%) y Asturias (27,49%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2011 de la Estadística Registral Inmobiliaria. Esperamos que el objetivo perseguido con este trabajo de seguir trasladando a la sociedad una amplia radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario, con 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
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	101,59	102,80
3T 2005	106,70	106,08
4T 2005	108,71	109,21
1T 2006	112,49	112,56
2T 2006	115,66	114,50
3T 2006	118,29	117,00
4T 2006	116,40	119,10
1T 2007	121,17	120,90
2T 2007	122,95	121,43
3T 2007	124,68	122,21
4T 2007	120,92	122,91
1T 2008	120,30	124,11
2T 2008	124,65	124,35
3T 2008	128,93	125,01
4T 2008	125,88	125,76
1T 2009	124,25	125,12
2T 2009	124,01	123,34
3T 2009	121,44	121,74
4T 2009	120,04	120,25
1T 2010	117,91	118,37
2T 2010	116,80	117,19
3T 2010	114,65	115,20
4T 2010	115,57	112,58
1T 2011	110,07	110,03
2T 2011	104,84	108,10
3T 2011	104,10	104,82
4T 2011	104,97	105,15

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2011			2011		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	74.039	39.690	34.349	-12,50%	-14,35%	-10,26%
ARAGON	9.336	4.095	5.241	-28,23%	-38,79%	-17,05%
ASTURIAS	8.048	3.670	4.378	-20,92%	-28,64%	-13,03%
BALEARES	8.474	3.907	4.567	-14,13%	-20,78%	-7,48%
CANARIAS	16.253	9.335	6.918	-6,83%	-10,62%	-1,17%
CANTABRIA	6.502	3.735	2.767	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTILLA Y LEON	20.171	10.444	9.727	-20,39%	-19,79%	-21,02%
CASTILLA-LA MANCHA	16.577	8.582	7.995	-19,98%	-24,34%	-14,69%
CATALUÑA	48.997	20.642	28.355	-14,26%	-15,51%	-13,32%
COM. MADRID	53.048	26.556	26.492	-14,69%	-11,06%	-18,03%
COM. VALENCIANA	48.174	22.553	25.621	-18,21%	-20,48%	-16,10%
EXTREMADURA	8.128	3.562	4.566	-20,38%	-18,84%	-21,53%
GALICIA	16.648	10.591	6.057	-26,52%	-28,70%	-22,37%
LA RIOJA	3.241	1.547	1.694	-20,41%	-31,03%	-7,38%
MURCIA	12.417	6.859	5.558	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	4.526	2.408	2.118	-22,78%	-32,59%	-7,47%
PAIS VASCO	15.625	6.354	9.271	-18,81%	-19,93%	-18,02%
NACIONAL	370.204	184.530	185.674	-16,97%	-18,90%	-14,97%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2011			2011		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	7.294	4.784	2.510	-29,57%	-32,17%	-24,01%
ALAVA	3.254	1.542	1.712	-26,76%	-37,21%	-13,84%
ALBACETE	2.566	1.568	998	-38,61%	-35,05%	-43,49%
ALICANTE	22.124	10.775	11.349	-13,72%	-10,97%	-16,18%
ALMERIA	9.902	6.679	3.223	-3,20%	-8,10%	8,85%
ASTURIAS	8.048	3.670	4.378	-20,92%	-28,64%	-13,03%
AVILA	1.650	968	682	-22,50%	-18,31%	-27,75%
BADAJOS	5.032	2.328	2.704	-20,89%	-23,37%	-18,63%
BALEARES	8.474	3.907	4.567	-14,13%	-20,78%	-7,48%
BARCELONA	31.687	12.006	19.681	-16,55%	-17,15%	-16,18%
BURGOS	3.160	1.676	1.484	-14,50%	-9,65%	-19,39%
CACERES	3.096	1.234	1.862	-19,52%	-8,66%	-25,40%
CADIZ	9.436	5.459	3.977	-18,94%	-23,67%	-11,41%
CANTABRIA	6.502	3.735	2.767	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTELLON	6.375	3.172	3.203	-17,67%	-17,22%	-18,10%
CIUDAD REAL	3.276	1.598	1.678	-39,64%	-48,22%	-28,32%
CORDOBA	4.657	2.169	2.488	-18,28%	-22,70%	-14,00%
CUENCA	1.196	444	752	-25,39%	-38,50%	-14,64%
GIRONA	7.057	3.360	3.697	-12,97%	-19,04%	-6,62%
GRANADA	8.044	4.927	3.117	-10,10%	-9,89%	-10,43%
GUADALAJARA	2.968	2.229	739	2,77%	10,18%	-14,57%
GUIPUZCOA	4.836	2.100	2.736	-7,13%	-11,36%	-3,59%
HUELVA	4.676	3.351	1.325	-8,37%	-7,48%	-10,53%
HUESCA	1.777	612	1.165	-24,19%	-33,84%	-17,90%
JAEN	3.974	1.619	2.355	-8,94%	-15,37%	-3,92%
LA RIOJA	3.241	1.547	1.694	-20,41%	-31,03%	-7,38%
LAS PALMAS	8.643	4.959	3.684	-3,30%	-6,12%	0,77%
LEON	3.443	1.935	1.508	-17,81%	-27,64%	-0,46%
LLEIDA	2.905	1.373	1.532	-17,61%	-24,14%	-10,72%
LUGO	2.356	1.591	765	-24,97%	-25,76%	-23,27%
MADRID	53.048	26.556	26.492	-14,69%	-11,06%	-18,03%
MALAGA	19.695	9.860	9.835	-11,59%	-12,14%	-11,03%
MURCIA	12.417	6.859	5.558	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	4.526	2.408	2.118	-22,78%	-32,59%	-7,47%
OURENSE	2.006	1.213	793	-26,97%	-30,41%	-21,02%
PALENCIA	1.294	644	650	-21,72%	-15,60%	-26,97%
PONTEVEDRA	4.992	3.003	1.989	-22,17%	-23,31%	-20,38%
SALAMANCA	2.751	1.316	1.435	-20,26%	-22,27%	-18,33%
SEGOVIA	1.375	655	720	-18,54%	4,47%	-32,14%
SEVILLA	13.655	5.626	8.029	-16,51%	-18,35%	-15,18%
SORIA	815	442	373	-32,03%	-43,55%	-10,34%
TARRAGONA	7.348	3.903	3.445	-2,53%	-1,93%	-3,20%
TENERIFE	7.610	4.376	3.234	-10,53%	-15,23%	-3,29%
TERUEL	995	473	522	-30,90%	-42,32%	-15,81%
TOLEDO	6.571	2.743	3.828	-0,70%	-11,46%	8,78%
VALENCIA	19.675	8.606	11.069	-22,89%	-30,75%	-15,42%
VALLADOLID	4.372	2.196	2.176	-23,12%	-19,53%	-26,44%
VIZCAYA	7.535	2.712	4.823	-21,47%	-12,83%	-25,62%
ZAMORA	1.311	612	699	-20,30%	-14,04%	-25,08%
ZARAGOZA	6.564	3.010	3.554	-28,84%	-39,13%	-16,94%
NACIONAL	370.204	184.530	185.674	-16,97%	-18,90%	-14,97%

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2011			2011		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	47,31 %	6,30 %	46,39 %	-2,59 %	1,43 %	1,16 %
ARAGON	35,06 %	8,80 %	56,14 %	-2,18 %	-5,39 %	7,57 %
ASTURIAS	36,57 %	9,03 %	54,40 %	-8,20 %	3,26 %	4,94 %
BALEARES	42,94 %	3,17 %	53,89 %	-4,89 %	1,02 %	3,87 %
CANARIAS	52,17 %	5,27 %	42,56 %	-1,18 %	-1,25 %	2,43 %
CANTABRIA	44,64 %	12,80 %	42,56 %	-3,52 %	3,28 %	0,24 %
CASTILLA Y LEON	41,76 %	10,02 %	48,22 %	-2,21 %	2,60 %	-0,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	42,08 %	9,69 %	48,23 %	-5,07 %	2,08 %	2,99 %
CATALUÑA	38,49 %	3,64 %	57,87 %	-1,68 %	1,06 %	0,62 %
COM. MADRID	35,40 %	14,66 %	49,94 %	-3,94 %	5,98 %	-2,04 %
COM. VALENCIANA	42,65 %	4,17 %	53,18 %	-1,64 %	0,31 %	1,33 %
EXTREMADURA	23,94 %	19,88 %	56,18 %	-4,70 %	5,52 %	-0,82 %
GALICIA	59,58 %	4,04 %	36,38 %	-1,92 %	-0,02 %	1,94 %
LA RIOJA	42,73 %	5,00 %	52,27 %	-2,06 %	-5,29 %	7,35 %
MURCIA	52,64 %	2,60 %	44,76 %	-2,09 %	0,47 %	1,62 %
NAVARRA	27,28 %	25,92 %	46,80 %	-16,80 %	9,05 %	7,75 %
PAIS VASCO	25,49 %	15,18 %	59,33 %	-1,38 %	0,81 %	0,57 %
NACIONAL	41,83 %	8,02 %	50,15 %	-2,88 %	1,70 %	1,18 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2011				2011			
	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	2,57 %	13,51 %	26,31 %	57,61 %	80,31	81,93	90,10	112,72
ARAGON	2,73 %	23,39 %	32,61 %	41,27 %	85,31	141,84	111,68	80,75
ASTURIAS	2,99 %	17,67 %	37,31 %	42,03 %	93,44	107,16	127,77	82,23
BALEARES	5,85 %	14,09 %	23,27 %	56,79 %	182,81	85,45	79,69	111,11
CANARIAS	8,94 %	20,58 %	26,80 %	43,68 %	279,38	124,80	91,78	85,46
CANTABRIA	2,21 %	23,04 %	36,65 %	38,10 %	69,06	139,72	125,51	74,55
CASTILLA Y LEON	1,14 %	11,87 %	29,65 %	57,34 %	35,63	71,98	101,54	112,19
CASTILLA-LA MANCHA	1,42 %	9,50 %	21,99 %	67,09 %	44,38	57,61	75,31	131,27
CATALUÑA	3,90 %	23,26 %	34,44 %	38,40 %	121,88	141,06	117,95	75,13
COM. MADRID	5,22 %	20,36 %	28,86 %	45,56 %	163,13	123,47	98,84	89,14
COM. VALENCIANA	2,17 %	13,24 %	27,33 %	57,26 %	67,81	80,29	93,60	112,03
EXTREMADURA	1,97 %	7,70 %	19,49 %	70,84 %	61,56	46,69	66,75	138,60
GALICIA	3,58 %	15,53 %	30,88 %	50,01 %	111,88	94,18	105,75	97,85
LA RIOJA	1,29 %	10,81 %	25,62 %	62,28 %	40,31	65,55	87,74	121,85
MURCIA	1,26 %	10,40 %	24,51 %	63,83 %	39,38	63,07	83,94	124,89
NAVARRA	0,65 %	5,77 %	24,28 %	69,30 %	20,31	34,99	83,15	135,59
PAIS VASCO	1,35 %	17,44 %	36,69 %	44,52 %	42,19	105,76	125,65	87,11
NACIONAL	3,20 %	16,49 %	29,20 %	51,11 %	100,00	100,00	100,00	100,00

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2011			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	0,08 %	1,05 %	0,27 %	-1,40 %
ARAGON	0,09 %	3,90 %	-0,75 %	-3,24 %
ASTURIAS	-0,55 %	-1,20 %	1,07 %	0,68 %
BALEARES	0,62 %	-0,37 %	-2,15 %	1,90 %
CANARIAS	-0,25 %	-0,46 %	0,51 %	0,20 %
CANTABRIA	-1,18 %	-1,16 %	0,88 %	1,46 %
CASTILLA Y LEON	0,02 %	0,20 %	1,67 %	-1,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,19 %	0,84 %	-0,45 %	-0,20 %
CATALUÑA	-0,04 %	0,52 %	0,12 %	-0,60 %
COM. MADRID	0,63 %	-0,41 %	-0,94 %	0,72 %
COM. VALENCIANA	-0,05 %	0,06 %	1,58 %	-1,59 %
EXTREMADURA	-0,10 %	-1,03 %	-1,23 %	2,36 %
GALICIA	-0,52 %	0,36 %	-0,35 %	0,51 %
LA RIOJA	-0,88 %	-0,04 %	1,75 %	-0,83 %
MURCIA	-0,37 %	0,07 %	0,92 %	-0,62 %
NAVARRA	-0,33 %	-0,51 %	-0,30 %	1,14 %
PAIS VASCO	0,09 %	0,15 %	0,43 %	-0,67 %
NACIONAL	0,02 %	0,36 %	0,28 %	-0,66 %

**DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS
POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2011**

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	85,65%	14,35%
ARAGON	89,32%	10,68%
ASTURIAS	93,35%	6,65%
BALEARES	85,61%	14,39%
CANARIAS	82,48%	17,52%
CANTABRIA	87,99%	12,01%
CASTILLA Y LEON	93,12%	6,88%
CASTILLA-LA MANCHA	82,59%	17,41%
CATALUÑA	82,06%	17,94%
COM. MADRID	90,57%	9,43%
COM. VALENCIANA	84,59%	15,41%
EXTREMADURA	96,16%	3,84%
GALICIA	93,83%	6,17%
LA RIOJA	82,41%	17,59%
MURCIA	82,74%	17,26%
NAVARRA	94,10%	5,90%
PAIS VASCO	95,26%	4,74%
NACIONAL	87,23%	12,77%

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)				Números índice			
	2011				2011			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	102,58	108,02	84,51	100,26	104,03	103,87	100,30	103,51
ARAGON	98,71	101,23	78,24	100,38	100,10	97,34	92,86	103,63
ASTURIAS	84,21	89,63	80,04	82,33	85,40	86,18	94,99	85,00
BALEARES	107,17	112,50	87,29	103,80	108,68	108,17	103,60	107,16
CANARIAS	89,41	93,12	87,83	85,08	90,67	89,54	104,24	87,84
CANTABRIA	92,53	104,21	69,73	87,57	93,83	100,20	82,76	90,41
CASTILLA Y LEON	108,19	113,39	84,05	108,63	109,72	109,03	99,75	112,15
CASTILLA-LA MANCHA	120,06	126,23	91,85	119,69	121,75	121,38	109,01	123,57
CATALUÑA	91,08	95,73	77,70	89,18	92,36	92,05	92,21	92,07
COM. MADRID	92,51	105,34	86,78	87,03	93,81	101,29	102,99	89,85
COM. VALENCIANA	99,04	100,73	84,47	99,02	100,44	96,86	100,25	102,23
EXTREMADURA	115,63	131,72	90,87	115,18	117,26	126,65	107,84	118,91
GALICIA	100,81	104,07	85,09	98,66	102,23	100,07	100,99	101,86
LA RIOJA	99,26	101,28	84,01	99,08	100,66	97,38	99,70	102,29
MURCIA	103,31	101,40	91,98	105,42	104,77	97,50	109,16	108,84
NAVARRA	102,74	112,93	87,53	102,26	104,19	108,59	103,88	105,58
PAIS VASCO	87,06	89,39	78,00	87,56	88,29	85,95	92,57	90,40
NACIONAL	98,61	104,00	84,26	96,86	100,00	100,00	100,00	100,00

Superficie media de vivienda (m ²)	Variación anual (%)			
	2011			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,01%	1,08%	-2,16%	-0,07%
ARAGON	3,77%	2,39%	-2,21%	3,93%
ASTURIAS	1,07%	3,93%	0,81%	0,29%
BALEARES	2,57%	5,25%	-5,67%	1,19%
CANARIAS	0,08%	2,18%	0,26%	-2,70%
CANTABRIA	1,16%	5,01%	-0,29%	-0,68%
CASTILLA Y LEON	-1,73%	-2,22%	-2,13%	-0,39%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,61%	-3,55%	1,17%	-1,78%
CATALUÑA	-0,38%	-0,35%	2,97%	-0,31%
COM. MADRID	-1,25%	-0,63%	8,33%	-1,35%
COM. VALENCIANA	-0,79%	-1,89%	-2,32%	0,09%
EXTREMADURA	1,81%	6,93%	-1,27%	1,19%
GALICIA	2,81%	4,85%	3,06%	0,59%
LA RIOJA	0,69%	0,06%	0,60%	0,21%
MURCIA	-0,84%	-1,55%	-1,87%	-0,29%
NAVARRA	1,46%	6,96%	3,62%	-0,36%
PAIS VASCO	-0,13%	-2,97%	-3,21%	1,78%
NACIONAL	-0,32%	0,03%	1,06%	-0,13%

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2011			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.007	1,16%	19,14%
Francia	1.972	0,57%	9,42%
Alemania	1.702	0,49%	8,13%
Rusia	1.645	0,47%	7,86%
Italia	1.187	0,34%	5,67%
Suecia	1.176	0,34%	5,62%
Noruega	1.049	0,30%	5,01%
Bélgica	1.031	0,30%	4,92%
China	813	0,23%	3,88%
Países Bajos	763	0,22%	3,64%
Rumanía	672	0,19%	3,21%
Marruecos	399	0,12%	1,91%
Suiza	313	0,09%	1,50%
Dinamarca	309	0,09%	1,48%
Argelia	306	0,09%	1,46%
Finlandia	274	0,08%	1,31%
Irlanda	271	0,08%	1,29%
Ucrania	258	0,07%	1,23%
Argentina	211	0,06%	1,01%
Resto	2.577	0,74%	12,31%
Extranjeros	20.935	6,04%	100,00%
Nacionales	325.602	93,96%	
TOTAL	346.537	100,00%	

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2011		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	51,24%	48,76%
Francia	37,17%	62,83%
Alemania	45,83%	54,17%
Rusia	55,87%	44,13%
Italia	40,10%	59,90%
Bélgica	49,23%	50,77%
Países Bajos	50,71%	49,29%
Suecia	49,95%	50,05%
China	32,23%	67,77%
Noruega	52,69%	47,31%
Rumania	43,15%	56,85%
Irlanda	33,08%	66,92%
Marruecos	40,26%	59,74%
Dinamarca	46,28%	53,72%
Argentina	36,27%	63,73%
Finlandia	48,91%	51,09%
Suiza	43,17%	56,83%
Portugal	37,21%	62,79%
Polonia	51,18%	48,82%
Resto	43,85%	56,15%
Extranjeros	46,04%	53,96%
Nacionales	49,02%	50,98%
TOTAL	48,84%	51,16%

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2011					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,52%	14,57%	24,26%	17,62%	39,03%
Francia	8,92%	22,82%	23,88%	15,82%	28,55%
Alemania	8,93%	21,27%	18,74%	15,63%	35,43%
Rusia	3,40%	14,04%	23,34%	18,42%	40,79%
Italia	9,86%	25,95%	24,09%	14,15%	25,95%
Suecia	5,70%	20,83%	28,49%	14,03%	30,95%
Noruega	2,48%	15,16%	25,55%	18,78%	38,04%
Bélgica	4,17%	21,24%	23,86%	16,10%	34,63%
China	0,74%	15,62%	32,96%	24,72%	25,95%
Países Bajos	2,75%	11,14%	18,22%	20,45%	47,44%
Rumanía	1,79%	14,29%	32,89%	26,93%	24,11%
Marruecos	4,01%	19,55%	27,57%	24,56%	24,31%
Suiza	5,75%	13,10%	16,61%	14,70%	49,84%
Dinamarca	3,88%	9,71%	22,65%	22,33%	41,42%
Argelia	5,88%	19,93%	38,24%	25,16%	10,78%
Finlandia	5,11%	31,39%	23,72%	13,87%	25,91%
Irlanda	10,33%	21,03%	23,25%	13,28%	32,10%
Ucrania	5,04%	18,60%	31,78%	22,09%	22,48%
Argentina	2,37%	17,54%	26,07%	22,27%	31,75%
Resto	3,92%	17,11%	25,46%	21,65%	31,86%
Extranjeros	5,17%	17,89%	24,74%	18,38%	33,83%
Nacionales	2,75%	14,15%	25,72%	24,13%	33,25%
TOTAL	2,89%	14,37%	25,66%	23,79%	33,29%

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	Total 2011
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.113	3.218	3.186	3.238	3.180

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	2011
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.446	3.633	3.667	3.708	3.606
entre 40 y 60 m2	3.003	3.271	3.260	3.212	3.167
entre 60 y 80 m2	3.245	3.280	3.284	3.307	3.275
entre 80 y 100 m2	3.121	3.213	3.097	3.241	3.161
más de 100 m2	3.031	3.071	3.063	3.117	3.065

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2011					
	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	Total 2011
0 - 2 años	11,50%	11,48%	13,07%	12,97%	12,16%
2 - 5 años	25,10%	23,64%	21,94%	20,56%	23,10%
5 - 10 años	38,65%	38,51%	38,47%	39,20%	38,69%
más 10 años	24,75%	26,36%	26,52%	27,27%	26,05%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2011			2011		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	48,38 %	38,39 %	13,23 %	3,13 %	-5,67 %	2,54 %
ARAGON	39,32 %	44,76 %	15,92 %	11,15 %	-11,50 %	0,35 %
ASTURIAS	41,62 %	25,56 %	32,82 %	-6,00 %	-15,38 %	21,38 %
BALEARES	51,96 %	39,75 %	8,29 %	5,66 %	-5,37 %	-0,29 %
CANARIAS	59,61 %	29,23 %	11,16 %	1,84 %	-4,72 %	2,88 %
CANTABRIA	42,74 %	49,38 %	7,88 %	2,77 %	-6,02 %	3,25 %
CASTILLA Y LEON	36,66 %	49,45 %	13,89 %	-0,51 %	-2,68 %	3,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	47,85 %	37,62 %	14,53 %	9,73 %	-13,45 %	3,72 %
CATALUÑA	46,88 %	42,69 %	10,43 %	4,55 %	-6,57 %	2,02 %
COM. MADRID	60,56 %	32,67 %	6,77 %	8,62 %	-8,06 %	-0,56 %
COM. VALENCIANA	46,46 %	38,33 %	15,21 %	1,16 %	-4,60 %	3,44 %
EXTREMADURA	50,15 %	44,35 %	5,50 %	12,83 %	-14,82 %	1,99 %
GALICIA	51,59 %	41,65 %	6,76 %	0,96 %	-4,17 %	3,21 %
LA RIOJA	37,21 %	47,52 %	15,27 %	7,37 %	-12,08 %	4,71 %
MURCIA	45,49 %	38,24 %	16,27 %	9,68 %	-9,60 %	-0,08 %
NAVARRA	21,87 %	39,68 %	38,45 %	-3,04 %	-4,29 %	7,33 %
PAIS VASCO	32,36 %	51,48 %	16,16 %	4,63 %	-5,39 %	0,76 %
NACIONAL	47,50 %	39,92 %	12,58 %	4,06 %	-6,62 %	2,56 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2011					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	77,96 %	7,13 %	2,15 %	9,40 %	2,66 %	0,70 %
ARAGON	67,10 %	4,64 %	2,61 %	20,66 %	3,11 %	1,88 %
ASTURIAS	61,35 %	7,35 %	1,33 %	20,80 %	5,08 %	4,09 %
BALEARES	77,22 %	8,02 %	1,46 %	7,70 %	1,55 %	4,05 %
CANARIAS	72,17 %	11,28 %	2,38 %	6,35 %	4,35 %	3,47 %
CANTABRIA	77,64 %	5,84 %	2,33 %	8,57 %	2,23 %	3,39 %
CASTILLA Y LEON	74,20 %	6,19 %	2,38 %	11,87 %	2,71 %	2,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	72,40 %	6,52 %	1,66 %	11,22 %	6,13 %	2,07 %
CATALUÑA	77,69 %	6,38 %	1,82 %	10,20 %	3,11 %	0,80 %
COM. MADRID	78,48 %	6,57 %	1,09 %	13,23 %	0,37 %	0,26 %
COM. VALENCIANA	73,65 %	7,79 %	2,12 %	10,17 %	4,21 %	2,06 %
EXTREMADURA	67,00 %	7,76 %	1,74 %	16,28 %	3,09 %	4,13 %
GALICIA	74,81 %	8,56 %	3,29 %	5,79 %	4,44 %	3,11 %
LA RIOJA	70,11 %	9,18 %	2,94 %	14,44 %	2,94 %	0,39 %
MURCIA	60,83 %	11,82 %	2,40 %	15,94 %	2,47 %	6,54 %
NAVARRA	63,02 %	4,34 %	0,34 %	28,31 %	3,83 %	0,16 %
PAIS VASCO	71,53 %	6,20 %	2,27 %	12,54 %	5,77 %	1,69 %
NACIONAL	74,57 %	7,07 %	1,94 %	11,68 %	3,07 %	1,67 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2011					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,59 %	-0,29 %	0,19 %	-1,11 %	0,47 %	-0,85 %
ARAGON	-5,32 %	-0,88 %	0,18 %	7,56 %	-2,04 %	0,50 %
ASTURIAS	-3,25 %	0,69 %	-1,27 %	2,92 %	1,98 %	-1,07 %
BALEARES	0,61 %	-1,32 %	-0,33 %	-1,66 %	-0,36 %	3,06 %
CANARIAS	6,01 %	-1,66 %	-0,30 %	-5,82 %	0,77 %	1,00 %
CANTABRIA	-2,17 %	2,02 %	-0,92 %	-1,55 %	0,80 %	1,82 %
CASTILLA Y LEON	1,83 %	-0,86 %	-0,33 %	-1,58 %	0,60 %	0,34 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,36 %	-0,35 %	-0,09 %	-3,65 %	1,69 %	-2,96 %
CATALUÑA	-0,58 %	-1,48 %	0,15 %	2,46 %	-0,84 %	0,29 %
COM. MADRID	-4,49 %	-1,20 %	0,03 %	8,35 %	-2,55 %	-0,14 %
COM. VALENCIANA	1,84 %	-0,51 %	-1,19 %	-1,08 %	0,32 %	0,62 %
EXTREMADURA	2,33 %	1,37 %	0,04 %	9,37 %	0,14 %	-13,25 %
GALICIA	-0,34 %	-0,08 %	0,53 %	-0,51 %	1,81 %	-1,41 %
LA RIOJA	-11,12 %	1,74 %	0,78 %	8,48 %	0,21 %	-0,09 %
MURCIA	-7,36 %	3,42 %	0,39 %	0,12 %	-0,18 %	3,61 %
NAVARRA	-5,97 %	-0,11 %	-0,31 %	10,58 %	-3,31 %	-0,88 %
PAIS VASCO	-0,65 %	-0,56 %	0,38 %	-0,61 %	0,67 %	0,77 %
NACIONAL	-0,48 %	-0,65 %	-0,09 %	1,72 %	-0,25 %	-0,25 %

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Resultados absolutos (%)							
	2011							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	85,02	14,98	50,00	38,57	11,43	43,27	45,70	11,03
ARAGON	79,55	20,45	26,28	59,42	14,30	21,06	68,03	10,91
ASTURIAS	82,07	17,93	44,75	33,67	21,58	41,10	28,22	30,68
BALEARES	93,65	6,35	51,28	41,94	6,78	39,14	48,42	12,44
CANARIAS	92,60	7,40	59,19	32,96	7,85	49,12	38,92	11,96
CANTABRIA	88,62	11,38	40,74	52,72	6,54	54,54	40,16	5,30
CASTILLA Y LEON	82,49	17,51	37,21	51,60	11,19	34,32	55,00	10,68
CASTILLA-LA MANCHA	85,93	14,07	45,79	39,50	14,71	41,64	46,11	12,25
CATALUÑA	93,88	6,12	45,37	45,50	9,13	39,68	44,91	15,41
COM. MADRID	86,73	13,27	60,27	33,59	6,14	61,26	34,49	4,25
COM. VALENCIANA	88,23	11,77	46,98	41,49	11,53	33,01	48,82	18,17
EXTREMADURA	81,17	18,83	53,52	42,60	3,88	36,70	60,63	2,67
GALICIA	92,80	7,20	50,35	45,84	3,81	57,85	33,22	8,93
LA RIOJA	90,61	9,39	41,31	44,59	14,10	18,82	53,90	27,28
MURCIA	89,69	10,31	38,10	45,22	16,68	24,41	50,05	25,54
NAVARRA	66,82	33,18	25,23	42,59	32,18	18,76	50,33	30,91
PAIS VASCO	87,40	12,60	30,34	55,25	14,41	15,47	65,00	19,53
NACIONAL	87,76	12,24	47,19	42,58	10,23	40,18	46,88	12,94

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Variación anual (%)							
	2011							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	-3,35 %	3,35 %	3,08 %	-5,00 %	1,92 %	6,93 %	-7,20 %	0,27 %
ARAGON	1,35 %	-1,35 %	-1,79 %	1,29 %	0,50 %	7,49 %	-9,45 %	1,96 %
ASTURIAS	4,56 %	-4,56 %	3,76 %	-13,39 %	9,63 %	8,46 %	-30,06 %	21,60 %
BALEARES	-2,42 %	2,42 %	6,26 %	-7,00 %	0,74 %	11,29 %	-18,86 %	7,57 %
CANARIAS	-0,61 %	0,61 %	5,79 %	-6,26 %	0,47 %	-4,75 %	2,56 %	2,19 %
CANTABRIA	-5,25 %	5,25 %	1,86 %	-4,09 %	2,23 %	18,54 %	-20,49 %	1,95 %
CASTILLA Y LEON	-8,53 %	8,53 %	0,10 %	-1,72 %	1,62 %	3,29 %	-5,29 %	2,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,00 %	2,00 %	10,32 %	-16,09 %	5,77 %	11,75 %	-7,98 %	-3,77 %
CATALUÑA	0,08 %	-0,08 %	3,55 %	-4,96 %	1,41 %	1,34 %	-8,28 %	6,94 %
COM. MADRID	-2,48 %	2,48 %	10,18 %	-11,09 %	0,91 %	14,21 %	-15,81 %	1,60 %
COM. VALENCIANA	-1,15 %	1,15 %	1,68 %	-4,14 %	2,46 %	-3,33 %	-2,14 %	5,47 %
EXTREMADURA	1,23 %	-1,23 %	6,82 %	-8,21 %	1,39 %	7,33 %	-8,14 %	0,81 %
GALICIA	-2,53 %	2,53 %	1,73 %	-3,72 %	1,99 %	13,93 %	-18,14 %	4,21 %
LA RIOJA	-0,71 %	0,71 %	12,03 %	-16,71 %	4,68 %	0,87 %	-19,85 %	18,98 %
MURCIA	0,17 %	-0,17 %	2,03 %	-4,89 %	2,86 %	-3,49 %	-7,29 %	10,78 %
NAVARRA	-11,73 %	11,73 %	-0,32 %	-2,69 %	3,01 %	-1,19 %	8,18 %	-6,99 %
PAIS VASCO	-0,80 %	0,80 %	1,13 %	-1,90 %	0,77 %	3,74 %	-5,28 %	1,54 %
NACIONAL	-2,01 %	2,01 %	4,05 %	-5,94 %	1,89 %	6,25 %	-9,28 %	3,03 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)				Variación anual (%)				Números índice
	2011				2011				2011
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	1.206	1.284	1.136	1.140	-8,08%	-7,96%	-8,46%	-5,16%	79,81
ARAGON	1.654	1.442	1.769	1.420	5,82%	-18,02%	18,01%	0,64%	109,46
ASTURIAS	1.333	1.395	1.289	1.269	-6,46%	-6,81%	-4,59%	-8,18%	88,22
BALEARES	1.508	1.579	1.428	1.577	-10,18%	-8,73%	-12,98%	-2,65%	99,80
CANARIAS	1.233	1.271	1.250	894	-8,94%	-9,99%	-5,87%	-20,88%	81,60
CANTABRIA	1.438	1.564	1.346	1.490	-9,73%	-8,86%	-9,91%	-6,76%	95,17
CASTILLA Y LEON	1.135	1.187	1.115	1.077	-7,57%	-8,55%	-6,54%	-3,93%	75,12
CASTILLA-LA MANCHA	998	1.045	960	952	-11,21%	-11,21%	-12,17%	-11,85%	66,05
CATALUÑA	1.882	1.964	1.836	1.714	-8,51%	-10,36%	-6,13%	-10,07%	124,55
COM. MADRID	2.061	2.131	1.976	1.981	-6,19%	-8,78%	-4,86%	-9,83%	136,40
COM. VALENCIANA	1.131	1.165	1.103	1.090	-8,94%	-11,54%	-7,54%	-4,30%	74,85
EXTREMADURA	845	932	774	651	-8,05%	-5,19%	-9,68%	-16,54%	55,92
GALICIA	1.197	1.267	1.136	833	-6,12%	-5,09%	-6,89%	-4,80%	79,22
LA RIOJA	1.235	1.283	1.212	1.194	-7,97%	-7,50%	-9,08%	-5,98%	81,73
MURCIA	1.077	1.141	1.036	1.028	-7,95%	-10,16%	-7,58%	-2,28%	71,28
NAVARRA	1.419	1.458	1.415	1.384	-2,21%	-11,53%	0,64%	-2,47%	93,91
PAIS VASCO	1.967	2.256	1.901	1.894	-4,05%	-5,01%	-3,45%	-4,20%	130,18
NACIONAL	1.511	1.571	1.476	1.415	-6,96%	-8,18%	-5,93%	-6,54%	100,00

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos				Variación anual (%)				Números índice
	2011				2011				2011
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	100.549	111.959	90.364	96.134	-3,16%	-6,76%	-2,78%	1,63%	86,10
ARAGON	111.208	120.252	110.932	98.584	-1,41%	-9,66%	1,37%	0,23%	95,22
ASTURIAS	101.818	102.816	102.031	99.686	-5,56%	-5,57%	-6,80%	1,78%	87,18
BALEARES	118.693	134.818	104.078	117.157	-6,88%	-7,98%	-8,85%	-8,22%	101,63
CANARIAS	92.174	94.090	92.330	79.959	-0,97%	-7,36%	9,92%	-11,27%	78,93
CANTABRIA	113.721	124.292	107.148	106.225	-5,75%	-8,67%	-6,13%	11,37%	97,38
CASTILLA Y LEON	101.537	107.712	98.514	97.145	-10,53%	-6,90%	-13,39%	-7,04%	86,94
CASTILLA-LA MANCHA	97.164	98.182	95.679	98.251	-9,35%	-14,52%	-8,20%	-1,39%	83,20
CATALUÑA	130.103	146.518	119.707	116.718	-4,28%	-6,58%	-3,20%	-8,29%	111,40
COM. MADRID	180.376	194.324	163.761	156.471	-4,28%	-8,15%	-2,92%	-14,61%	154,45
COM. VALENCIANA	94.343	103.544	88.560	85.582	-5,80%	-12,00%	-2,20%	0,85%	80,78
EXTREMADURA	79.126	84.739	74.732	67.502	-11,52%	-11,42%	-13,33%	0,49%	67,75
GALICIA	101.187	102.832	100.278	92.238	-2,23%	-5,75%	1,36%	-2,26%	86,64
LA RIOJA	110.261	125.581	99.160	112.525	-6,92%	-4,60%	-14,12%	7,40%	94,41
MURCIA	84.486	101.546	78.454	73.452	-7,94%	-9,61%	-7,84%	-5,77%	72,34
NAVARRA	119.485	123.718	119.262	116.898	-2,26%	-24,02%	5,26%	3,40%	102,31
PAIS VASCO	154.748	196.755	144.698	135.452	2,22%	5,20%	1,68%	-1,53%	132,51
NACIONAL	116.786	128.971	108.757	104.963	-3,85%	-6,32%	-3,38%	-2,72%	100,00

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2011					2011				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,42 %	96,58 %	89,13 %	5,67 %	1,78 %	0,61 %	-0,61 %	-0,63 %	0,74 %	-0,72 %
ARAGON	2,00 %	98,00 %	91,03 %	1,78 %	5,19 %	-0,35 %	0,35 %	-1,12 %	0,42 %	1,05 %
ASTURIAS	3,33 %	96,67 %	92,40 %	1,43 %	2,84 %	1,20 %	-1,20 %	0,15 %	0,56 %	-1,91 %
BALEARES	3,13 %	96,87 %	88,59 %	5,33 %	2,95 %	0,19 %	-0,19 %	1,06 %	-2,68 %	1,43 %
CANARIAS	2,64 %	97,36 %	93,50 %	2,11 %	1,75 %	0,25 %	-0,25 %	4,06 %	-4,40 %	0,09 %
CANTABRIA	1,22 %	98,78 %	94,15 %	1,80 %	2,83 %	-0,49 %	0,49 %	-0,36 %	-0,31 %	1,16 %
CASTILLA Y LEON	1,65 %	98,35 %	91,96 %	2,50 %	3,89 %	0,06 %	-0,06 %	-0,75 %	-1,26 %	1,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,42 %	98,58 %	91,83 %	5,22 %	1,53 %	-0,24 %	0,24 %	-3,10 %	2,79 %	0,55 %
CATALUÑA	3,06 %	96,94 %	89,82 %	5,30 %	1,82 %	-0,01 %	0,01 %	0,17 %	0,12 %	-0,28 %
COM. MADRID	1,43 %	98,57 %	95,16 %	1,74 %	1,67 %	-0,17 %	0,17 %	1,71 %	-1,15 %	-0,39 %
COM. VALENCIANA	3,80 %	96,20 %	89,14 %	4,51 %	2,55 %	0,92 %	-0,92 %	-0,38 %	-0,63 %	0,09 %
EXTREMADURA	1,56 %	98,44 %	91,52 %	2,80 %	4,12 %	-1,50 %	1,50 %	6,25 %	-1,66 %	-3,09 %
GALICIA	1,42 %	98,58 %	93,89 %	2,79 %	1,90 %	-0,41 %	0,41 %	0,78 %	-1,12 %	0,75 %
LA RIOJA	0,93 %	99,07 %	97,01 %	1,52 %	0,54 %	0,20 %	-0,20 %	8,03 %	-5,66 %	-2,57 %
MURCIA	2,67 %	97,33 %	92,85 %	3,00 %	1,48 %	-0,74 %	0,74 %	-0,08 %	0,94 %	-0,12 %
NAVARRA	1,01 %	98,99 %	94,18 %	2,99 %	1,82 %	-0,47 %	0,47 %	-0,66 %	0,54 %	0,59 %
PAIS VASCO	2,32 %	97,68 %	93,84 %	2,48 %	1,36 %	0,41 %	-0,41 %	2,86 %	-1,68 %	-1,59 %
NACIONAL	2,58 %	97,42 %	91,40 %	3,83 %	2,19 %	0,14 %	-0,14 %	0,49 %	-0,48 %	-0,15 %

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)				Variación anual (%)				Números índice
	2011				2011				
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	
CC.AA.									
ANDALUCIA	287	290	291	262	0,35%	-2,36%	3,19%	-0,76%	96,6
ARAGON	296	306	307	237	0,34%	-2,24%	2,33%	-4,44%	99,7
ASTURIAS	303	299	313	298	-1,94%	0,00%	-3,99%	8,36%	102,0
BALEARES	265	287	250	237	-5,02%	-1,37%	-10,39%	16,75%	89,2
CANARIAS	261	257	285	197	-1,88%	-2,65%	4,78%	-18,93%	87,9
CANTABRIA	304	303	309	264	0,00%	-5,90%	3,69%	3,53%	102,4
CASTILLA Y LEON	287	293	293	242	-3,37%	-3,93%	-2,33%	-4,35%	96,6
CASTILLA-LA MANCHA	296	300	302	268	-3,90%	-5,66%	-1,63%	-4,29%	99,7
CATALUÑA	299	305	301	273	-0,66%	-2,24%	0,33%	5,00%	100,7
COM. MADRID	338	337	344	305	-0,88%	1,51%	-2,27%	-1,29%	113,8
COM. VALENCIANA	285	294	288	247	-1,38%	-2,33%	0,00%	-1,59%	96,0
EXTREMADURA	298	299	300	258	-5,10%	-5,97%	-4,76%	4,45%	100,3
GALICIA	301	305	302	240	-4,44%	-2,87%	-5,63%	6,19%	101,3
LA RIOJA	295	320	289	255	-4,22%	1,27%	-7,37%	-3,41%	99,3
MURCIA	277	290	273	265	-2,46%	-3,97%	-2,15%	-1,85%	93,3
NAVARRA	322	308	339	306	1,90%	4,76%	5,94%	-4,97%	108,4
PAIS VASCO	316	309	322	301	-1,25%	-6,08%	1,90%	-7,10%	106,4
NACIONAL	297	301	301	266	-1,33%	-1,95%	-0,66%	-1,12%	100,0

Duración media nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2011					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	265	287	168	236	189	151
ARAGON	283	296	176	307	144	113
ASTURIAS	288	303	164	314	163	135
BALEARES	252	265	150	262	177	126
CANARIAS	235	261	141	215	152	129
CANTABRIA	287	304	178	277	252	149
CASTILLA Y LEON	266	287	171	264	163	134
CASTILLA-LA MANCHA	273	297	155	274	189	143
CATALUÑA	288	301	171	297	171	149
COM. MADRID	317	338	159	240	226	154
COM. VALENCIANA	265	286	168	241	161	147
EXTREMADURA	270	298	176	247	169	146
GALICIA	290	301	178	312	168	139
LA RIOJA	266	295	141	260	172	136
MURCIA	251	277	150	238	135	144
NAVARRA	302	322	174	319	203	139
PAIS VASCO	298	316	169	286	201	136
NACIONAL	277	298	165	264	174	142

Duración media nuevos créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2011					
	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	-0,38%	0,35%	-0,59%	-5,60%	21,94%	6,34%
ARAGON	1,80%	0,34%	5,39%	10,04%	26,32%	-12,40%
ASTURIAS	0,35%	-1,94%	2,50%	0,64%	73,40%	-10,00%
BALEARES	-3,08%	-5,02%	-3,85%	0,77%	5,99%	-11,27%
CANARIAS	-4,86%	-1,88%	-0,70%	-14,00%	-7,32%	3,20%
CANTABRIA	-3,69%	0,00%	3,49%	-13,71%	20,00%	5,67%
CASTILLA Y LEON	-3,97%	-3,37%	3,64%	-6,71%	-16,41%	-4,96%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,15%	-3,57%	-8,28%	-11,61%	35,97%	4,38%
CATALUÑA	0,00%	0,00%	0,59%	-0,67%	0,59%	8,76%
COM. MADRID	-2,46%	-0,88%	6,71%	-15,19%	-0,88%	-19,37%
COM. VALENCIANA	-1,85%	-1,04%	-6,67%	-5,12%	3,21%	-3,92%
EXTREMADURA	-9,40%	-5,10%	5,39%	-24,23%	-19,91%	-9,88%
GALICIA	-4,29%	-4,44%	-7,29%	-0,64%	-2,33%	13,01%
LA RIOJA	-4,66%	-4,22%	-19,89%	-0,38%	-21,10%	-1,45%
MURCIA	-5,28%	-2,46%	-6,83%	-9,16%	-14,01%	-7,69%
NAVARRA	2,03%	1,90%	-7,94%	0,00%	-10,57%	1,46%
PAIS VASCO	-0,67%	-1,25%	3,68%	-2,05%	12,29%	13,33%
NACIONAL	-1,77%	-1,00%	-1,20%	-5,71%	7,41%	-0,70%

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2011			2011	
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,78 %	532,77	30,83 %	-0,05%	-0,07 %
ARAGON	3,86 %	583,08	32,28 %	1,10%	0,48 %
ASTURIAS	3,62 %	513,16	27,49 %	-1,76%	-0,09 %
BALEARES	3,97 %	673,26	37,99 %	1,66%	0,45 %
CANARIAS	3,94 %	526,37	33,72 %	2,25%	0,71 %
CANTABRIA	3,72 %	578,18	33,35 %	-5,45%	-2,17 %
CASTILLA Y LEON	3,63 %	529,81	30,65 %	-6,94%	-2,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,76 %	504,16	29,76 %	-2,91%	-1,38 %
CATALUÑA	3,87 %	678,77	33,46 %	-0,04%	-0,40 %
COM. MADRID	3,27 %	817,30	37,37 %	2,30%	0,62 %
COM. VALENCIANA	3,78 %	502,05	29,58 %	-0,87%	-0,73 %
EXTREMADURA	3,77 %	409,32	25,44 %	-5,11%	-1,44 %
GALICIA	3,93 %	529,17	31,73 %	2,73%	0,49 %
LA RIOJA	3,69 %	569,11	31,95 %	-1,91%	-1,08 %
MURCIA	4,05 %	469,95	27,24 %	-2,21%	-0,39 %
NAVARRA	3,38 %	564,93	28,25 %	2,39%	0,13 %
PAIS VASCO	3,44 %	745,21	33,81 %	8,84%	2,70 %
NACIONAL	3,72 %	602,20	31,90 %	0,64%	-0,01 %

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 obtención 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".

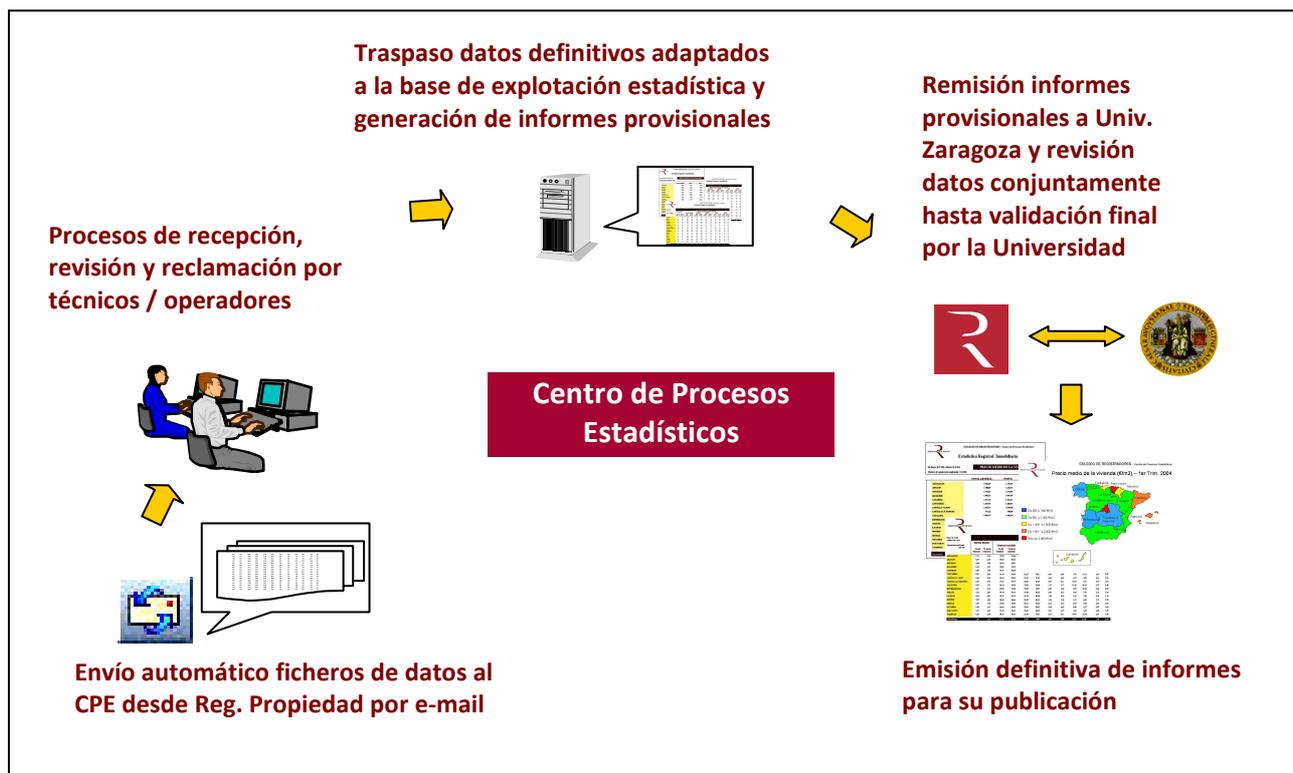
3.2. Datos de referencia

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.