

**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO 2012



**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	15
1. Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	17
1.1. Descripción	17
1.2. Metodología	18
1.2.1. Marco básico	18
1.2.2. Metodología estadística	18
1.2.3. Ilustración gráfica	21
1.3. Resultados	22
2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales	27
2.1. Descripción	27
2.2. Resultados	27
3. Número de compraventas de vivienda registradas	32
3.1. Descripción	32
3.2. Resultados	32
3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	32
3.2.2. Provincias	40
4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)	47
4.1. Significado	47
4.2. Resultados	47
4.2.1. Vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada)	47
4.2.2. Pisos según superficie media	52
4.2.3. Vivienda por tipo de adquirente (personas físicas versus personas jurídicas)	56
5. Superficie media de vivienda registrada (m²)	58
5.1. Significado	58
5.2. Resultados	58
6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	63
6.1. Significado	63
6.2. Resultados	63
7. Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión	70
7.1. Significado	70
7.2. Resultados	70
IV. MERCADO HIPOTECARIO	76
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	78
8.1. Significado	78
8.2. Resultados	78
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	83
9.1. Significado	83
9.2. Resultados	83
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	87
10.1. Significado	87
10.2. Resultados	87
11. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	96
11.1. Significado	96
11.2. Resultados	96
12. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	101

12.1. Significado	101
12.2. Resultados	101
13. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	106
13.1. Significado	106
13.2. Resultados	106
14. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	113
14.1. Significado	113
14.2. Resultados	113
15. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	115
15.1. Significado	115
15.2. Resultados	115
16. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	120
16.1. Significado	120
16.2. Resultados	120
17. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	125
17.1. Significado	125
17.2. Resultados	125
V. CONCLUSIONES	134
VI. TABLAS DE RESULTADOS	139
VII. METODOLOGÍA	158
1. Objetivos	158
2. Límites de la información disponible	159
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	160
3.1. Tamaño muestral	160
3.2. Datos de referencia	160
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	163
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	163

I. INTRODUCCIÓN

Por noveno año consecutivo se presenta el Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), en esta ocasión correspondiente a 2012. Esta publicación constituye una ampliación de los contenidos que trimestralmente son publicados en la ERI a través de sus Informes de Coyuntura, disponibles igualmente en la página web http://www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

En el Anuario se publican resultados sobre diecisiete variables, frente a las ocho de los Informes de Coyuntura, aumentando igualmente, en algún caso, el desglose informativo y el tratamiento territorial.

Por lo que respecta a la estructura del Anuario 2012, se mantiene a grandes rasgos la de ediciones anteriores, con la clásica distinción entre variables del Mercado Inmobiliario y del Mercado Hipotecario, que constituyen los dos grandes ejes de la publicación. Siete de las variables corresponden al Mercado Inmobiliario y diez al Mercado Hipotecario.

En esta ocasión, con respecto al año precedente, se ha incorporado una nueva variable, concretamente la relativa al Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales. Se trata de una variable sobre la que apenas existe información pública disponible, por lo que el Colegio de Registradores ha realizado un esfuerzo por suministrar este tipo de resultados, dado el interés que representa, fundamentalmente desde una perspectiva mercantil.

Asimismo se han ampliado algunos desgloses territoriales. El más destacado es la desagregación de resultados de nacionalidad de las compras de vivienda por comunidades autónomas y provincias. En un momento en el que las compras de vivienda por extranjeros está siendo uno de los factores dinamizadores más relevantes, se ha considerado importante realizar un desglose territorial de la información para comprobar los ámbitos geográficos en los que se alcanza un mayor o menor dinamismo en esta variable.

Para cada una de las variables se ha mantenido la estructura de contenidos habitual, con dos subapartados de “Significado” y “Resultados”, donde se incorporan los siguientes aspectos:

- Significado. Descripción de la variable objeto de análisis, los niveles de desagregación utilizados y aquellos aspectos generales considerados más relevantes.
- Resultados:
 - *Análisis estático*. Presentación y análisis de los resultados de la variable para el año 2012 atendiendo al nivel de desagregación informativa establecido. Para ello se recurre a los correspondientes mapas, tablas y gráficos, incorporando generalmente resultados absolutos y números índices.
 - *Análisis dinámico*. Presentación y análisis de las tasas de variación anuales correspondientes al año 2012, 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 cada variable, en la mayoría de los casos durante los últimos diez años.

En el apartado VI. *Tablas de Resultados*, se incorpora el detalle de los resultados analizados. En consecuencia, aquellas instituciones o usuarios que quieran tener acceso a dichos resultados pueden acceder directamente a través de su búsqueda en el citado apartado.

En cuanto a la desagregación geográfica de los resultados de las variables, en la práctica totalidad de los casos se presentan los resultados medios nacionales y por comunidades autónomas. En *Número de compraventas de vivienda registradas y Nacionalidad en las compras de vivienda registradas* se proporciona adicionalmente un desglose de resultados por provincias. Por otro lado, en el *Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas* se presentan resultados únicamente para el total nacional. En este último caso se está trabajando para la consecución de un mayor desglose geográfico en la presentación de resultados, pero actualmente únicamente se disponen de resultados para el conjunto de España.

El objetivo es, una vez más, poner a disposición del usuario el mayor caudal informativo posible del procesado y validado sistemáticamente por parte del Colegio de Registradores. Con ello se podrá alcanzar un mayor grado de conocimiento para la adecuada toma de decisiones.

Conviene destacar el significativo esfuerzo que supone conseguir estos resultados por parte del Colegio de Registradores ya que se trata de más de mil oficinas que sistemáticamente tienen que captar datos, enviarlos, procesarlos, analizarlos y validarlos. Todo ello supone disponer finalmente de esta importante información, que sin el trabajo de cada una de las oficinas sería imposible conseguir.

Con todo ello esperamos que la publicación cubra las necesidades informativas existentes con respecto al conjunto de datos disponibles, estando abiertos a cualquier tipo de mejora que se proponga tal y como tradicionalmente viene ocurriendo, asumiendo en la medida de lo posible las propuestas recibidas dentro del enfoque abierto con respecto a la difusión de información por parte del Colegio de Registradores.

II. CONTEXTO ECONÓMICO

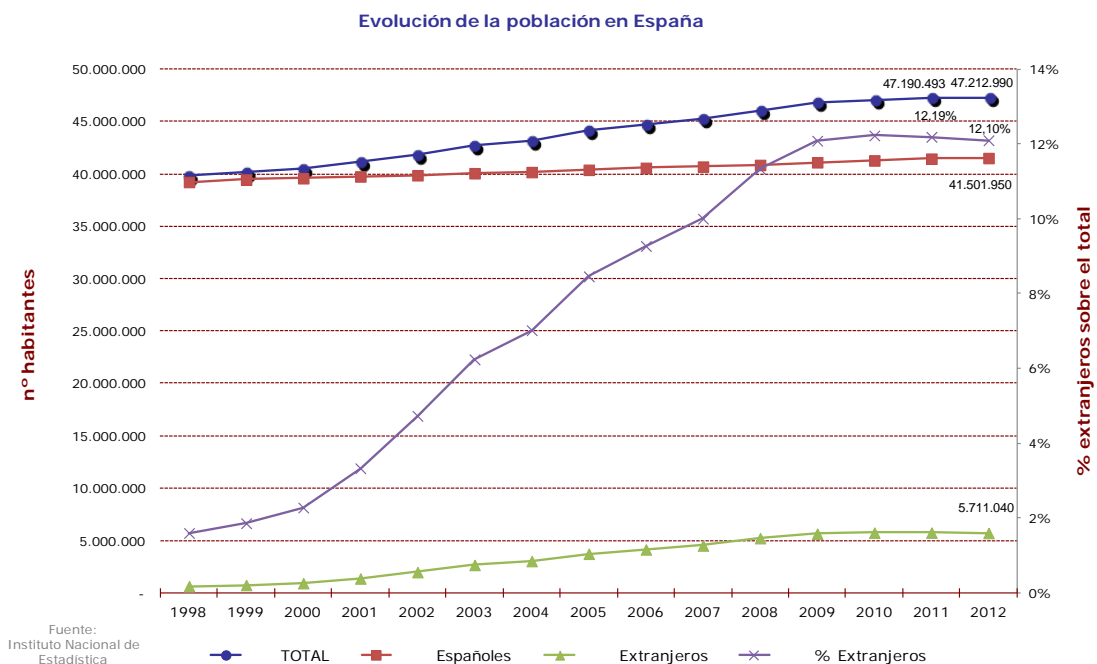
La economía española mantiene un comportamiento desfavorable, caracterizada por reducciones del PIB, incrementos del desempleo y escasez de crédito. El elevado nivel de endeudamiento condiciona la toma de decisiones, dando lugar a reajustes en los desequilibrios más significativos, pero sin una tendencia a la recuperación del crecimiento. En principio, es de esperar que este escenario de recuperación se presente en una segunda fase, aunque a corto plazo no se perciba un verdadero cambio de tendencia.

Por lo que respecta al mercado inmobiliario, nunca estuvo su suerte tan vinculada a la evolución de la economía general. Como podrá comprobarse a lo largo del texto las variables propias del mercado inmobiliario se encuentran en una situación favorable desde el lado de la demanda, con una intensa reducción de precios, muy buenos niveles de los indicadores de accesibilidad, bajos tipos de interés... Sin embargo, la situación económica actual lleva a que, a pesar de todo ello, una buena parte de la sociedad española no pueda plantearse la toma de decisiones de compra.

Hasta que no se produzca una recuperación económica el mercado inmobiliario no se recuperará, por muy favorable que sea el comportamiento de las variables de oferta y demanda del mercado inmobiliario. Podrá contarse con aspectos positivos puntuales tal y como, por ejemplo, podrá comprobarse con la demanda de vivienda por extranjeros o repuntes coyunturales de la demanda por cambios fiscales, pero no una recuperación global del mercado.

Con respecto a la contextualización del mercado inmobiliario e hipotecario, siguiendo el criterio de ediciones anteriores, a continuación se describe el comportamiento de algunas de las variables más relevantes desde el lado de la demanda y oferta del mercado inmobiliario. Como variables de demanda se detallan la evolución de resultados de población, empleo, salarios, tipos de interés, accesibilidad y expectativas, mientras que por el lado de la oferta se abordan 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.

En cuanto a la población, las series actualizadas del INE constatan el estancamiento por el que está atravesando España después de más de una década de crecimiento, asentado en la llegada de población extranjera con fines laborales.



La población extranjera no sólo está dejando de llegar a España sino que en muchos casos están retornando a sus países de origen y a otros países con mejores expectativas laborales, factor determinante para su llegada a España. Asimismo, no pocos españoles están abandonando el país ante las escasas expectativas laborales, optando por destinos más favorables en este campo.

Este conjunto de factores, junto a otros, ha llevado a estimaciones de largo plazo pesimistas con respecto a la evolución de la población en España, mostrando una progresiva reducción de la misma, especialmente en tramos de edad vinculados a la demanda de primera vivienda.

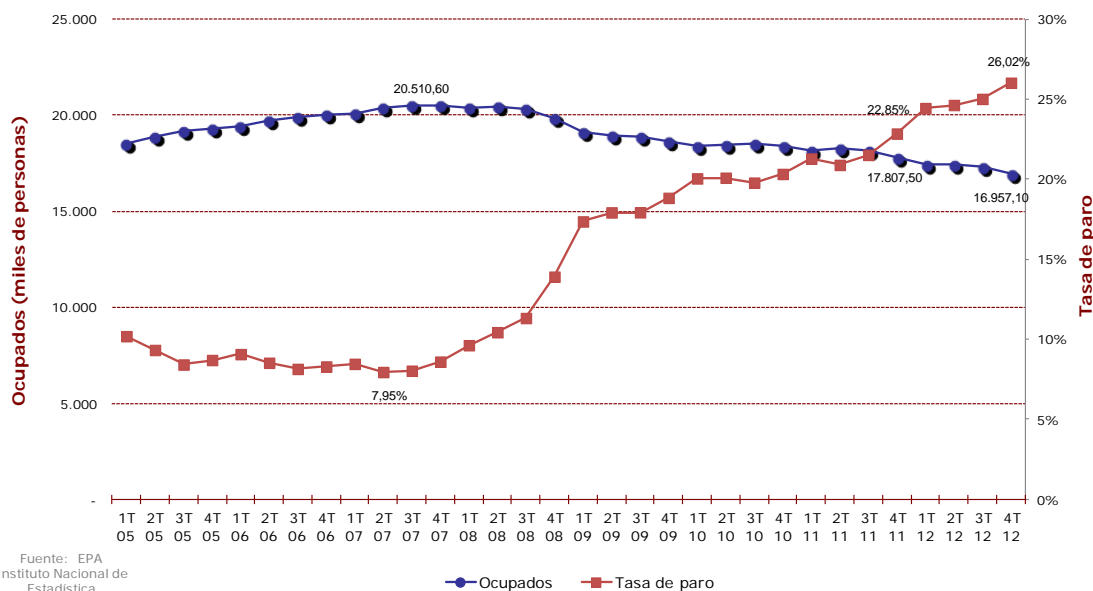
En este escenario la demanda de vivienda lógicamente se ve condicionada, especialmente por lo que respecta a la iniciación de nueva vivienda dado el parque de vivienda disponible, capaz de abarcar un volumen de población superior a la existente en la actualidad.

A lo largo del Anuario 2012 podrá comprobarse que este oscuro panorama se está viendo parcialmente compensado por el resurgir de la demanda de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros, pero que no tienen como destino la residencia en España por motivos laborales sino fundamentalmente con fines turísticos.

El mayor o menor movimiento de todo este conjunto de factores (salida de ciudadanos extranjeros, salida de nacionales, llegada de extranjeros con fines turísticos...) condicionará la propia evolución de la demanda de vivienda, así como la tipología y ubicación, dando lugar a sectores y ámbitos especialmente dinámicos frente a otros abocados a una progresiva reducción.

La evolución de la población, tal y como se ha señalado, tiene una estrecha vinculación con el comportamiento del empleo. En este ámbito las perspectivas son desoladoras, con una de las tasas de desempleo más elevadas de los países desarrollados (26,02% en el cuarto trimestre de 2012). Las cifras de desempleo ahuyenta al más optimista, debiendo buscar un número importante de ciudadanos salidas más allá de nuestras fronteras.

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



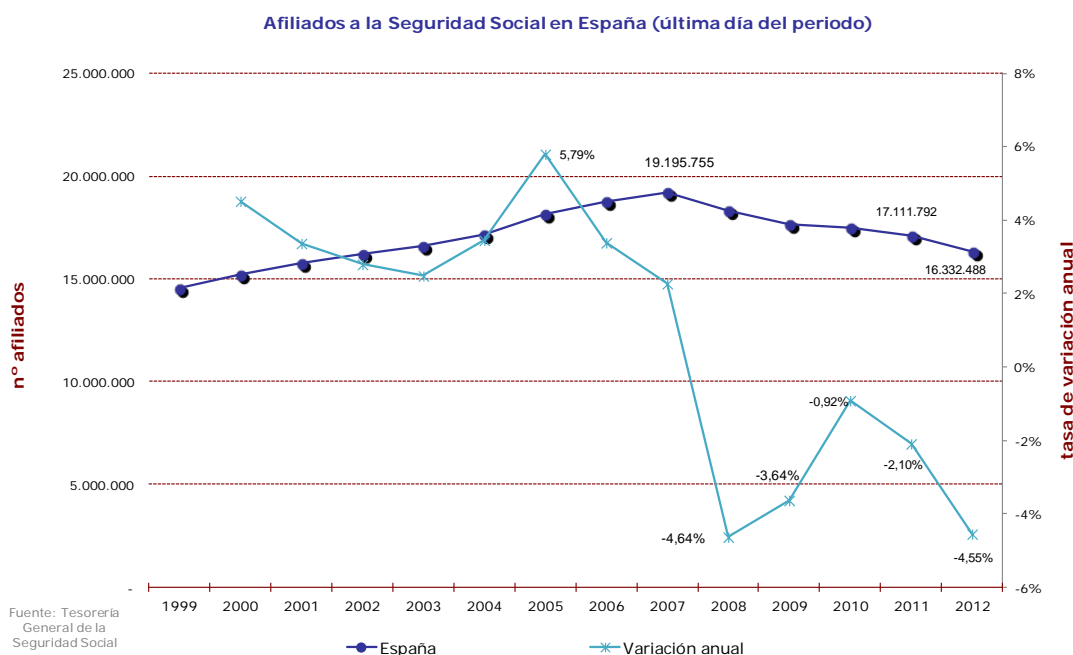
Lamentablemente no se espera un cambio de tendencia a corto plazo. El elevado nivel de desempleo produce un menor recorrido de la tendencia alcista. Sin embargo, la ausencia de crecimiento económico proporciona un escenario, en el mejor de los casos, caracterizado por la estabilidad de los actuales niveles de desempleo, debiendo esperar a un periodo más amplio para encontrar una tendencia que progresivamente vaya reduciendo la tasa de paro.

El nivel de desempleo presenta un doble efecto sobre el mercado inmobiliario. Por un lado, aquellos ciudadanos que se encuentran en esta situación, lógicamente, no pueden afrontar la compra de una

vivienda. Pero, por otro lado, un número importante de ocupados, a pesar de la reducción de precios, amplitud de la oferta, capacidad de negociación..., paralizan la toma de decisiones económicas importantes como consecuencia de la incertidumbre ya que, en principio, nada evita que a corto o medio plazo puedan encontrarse también en una situación de desempleo.

El paralelismo entre la evolución de la tasa de paro y el número de compraventas de vivienda es evidente. La tasa de paro se ha multiplicado por más de tres y el número de compraventas de vivienda, tal y como se podrá comprobar, se ha dividido por más de tres. En consecuencia, con una estructura de población activa como la actual difícilmente podrá mantenerse un mercado inmobiliario por encima de las 300.000 compraventas de vivienda anuales, dando lugar igualmente a un mercado totalmente segmentado.

Los datos de afiliación a la Seguridad Social proporcionan un panorama similar a la Encuesta de Población Activa, con una pérdida de más de 2,8 millones de cotizantes en cinco años, y sin signos de recuperación a corto plazo.

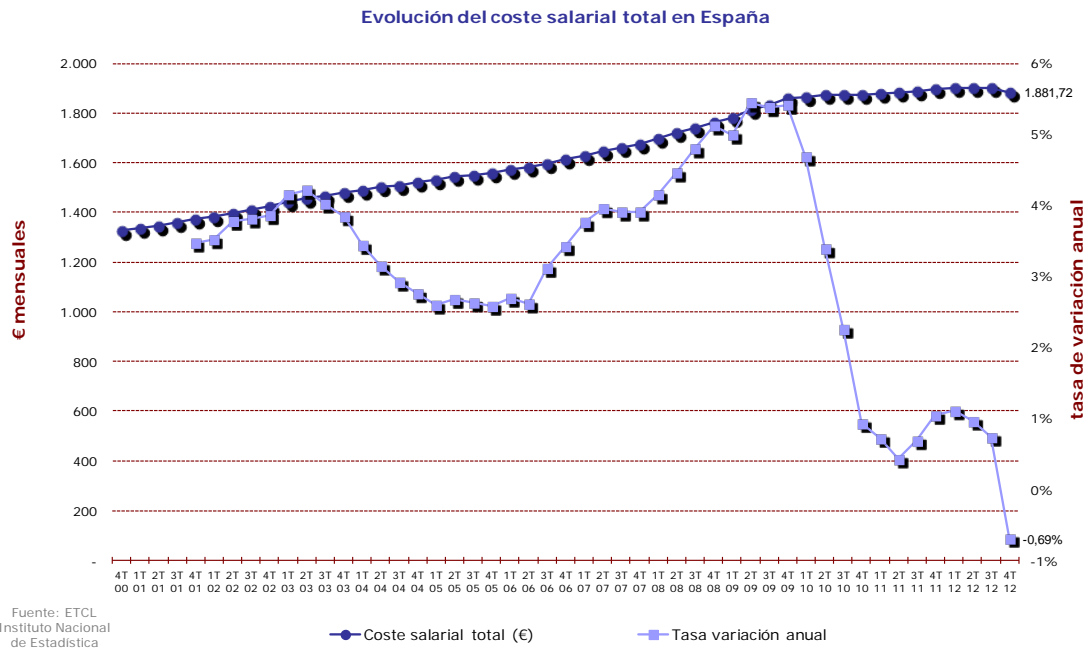


Junto al empleo debe tenerse en cuenta la capacidad adquisitiva medida a través de la evolución de los salarios. En este caso los resultados han venido proporcionando un signo positivo, manteniendo crecimientos salariales hasta el cierre de 2012, que por primera vez desde la elaboración de la serie, en términos interanuales se alcanzan descensos interanuales con resultados desestacionalizados.

Esta lectura relativamente optimista de los datos históricos queda condicionada por la verdadera configuración de la estructura de cálculo de la evolución del coste salarial. La crisis económica ha afectado en mayor medida a estratos salariales bajos, manteniendo el empleo en mayor proporción estructuras salariales más elevadas. Este hecho proporciona un comportamiento estadístico como el reflejado en el gráfico. Sin embargo, la realidad en ámbitos laborales homogéneos puede estar dando lugar a un ajuste de salarios más intenso que el reflejado por la evolución de esta variable.

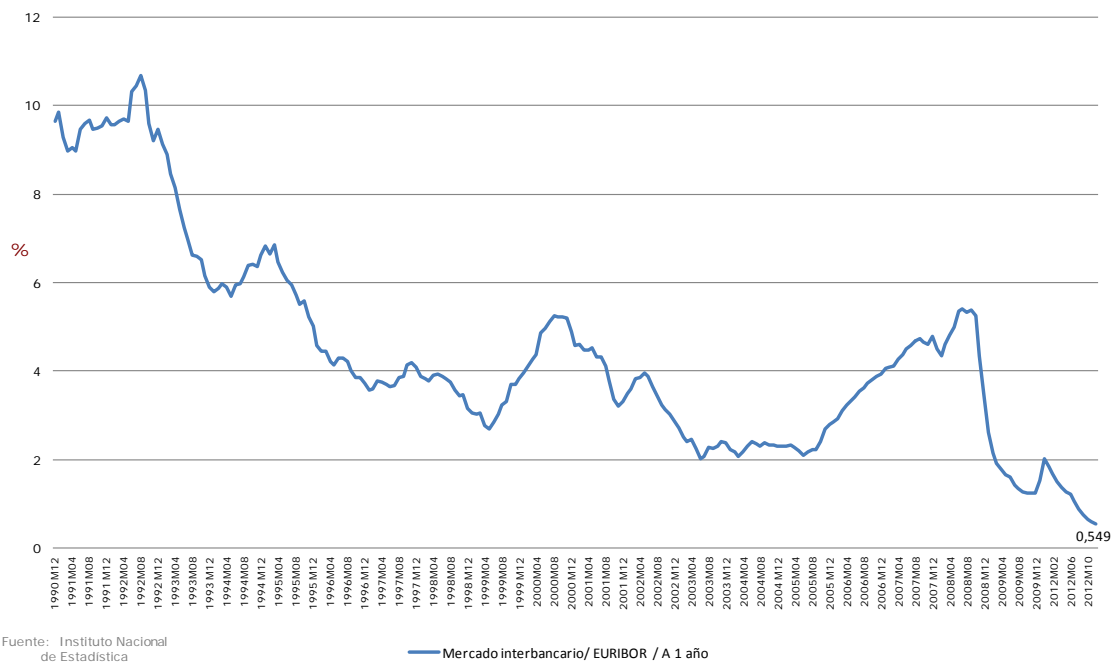
En todo caso, resulta evidente la tendencia al ajuste de salarios, que previsiblemente se intensificará a corto y medio plazo. La comparación directa con el comportamiento del precio de la vivienda muestra una notable mejora de las condiciones de acceso durante los últimos años. En un escenario macroeconómico normal la demanda de vivienda hubiera incrementado como consecuencia de esta situación. Sin embargo, resulta más fuerte el efecto negativo del conjunto de factores económicos de naturaleza global que se han ido comentando.

Por otro lado, la incorporación de la inflación en el análisis lleva a concluir que durante los tres últimos años, en términos reales, los salarios han presentado reducciones más intensas, en todo caso más suave que el precio de la vivienda.



Otra de las magnitudes con especial incidencia en la accesibilidad y que tradicionalmente contaba con un importante efecto sobre el comportamiento de la demanda de vivienda son los tipos de interés. Tal y como se viene observando en los resultados publicados por la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) prácticamente un 90% de los contratos hipotecarios formalizados durante los últimos años se contratan a tipo de interés variable y con índice de referencia EURIBOR.

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



En consecuencia, desde la perspectiva del mercado inmobiliario hablar de tipos de interés supone hablar fundamentalmente del EURIBOR, aunque tal y como se viene comprobando en los Informes de Coyuntura de la ERI de los últimos trimestres, los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR están siendo cada vez más elevados.

Esta circunstancia limita el efecto positivo del nivel históricamente bajo del EURIBOR. Aquellos hipotecados con este índice de referencia y sin cláusulas suelo están soportando niveles de coste financiero muy bajos. Sin embargo, las hipotecas formalizadas durante los últimos trimestres, incluyendo todo el año 2012, en términos medios se están formalizando, tal y como se podrá comprobar en el propio Anuario 2012, con diferenciales próximos al 3%.

A pesar de ello, en términos relativos, gracias al importante descenso del EURIBOR, se trata de costes financieros bajos, siendo previsible un mantenimiento a medio plazo de los actuales niveles. Una vez más cabe preguntarse cuál sería el verdadero efecto de un EURIBOR en estos niveles con una coyuntura económica normal. Sin duda los fundamentos del mercado inmobiliario serán especialmente favorables de mantenerse la situación actual en un entorno económico positivo.

Los bajos tipos de interés, junto a la reducción del endeudamiento hipotecario, derivado de una intensa reducción de precios, están proporcionando niveles de accesibilidad históricamente bajos (apartado 17). Sin embargo, esta situación únicamente puede aprovecharse por aquellos ciudadanos con recursos y/o capacidad de acceso al crédito, proporcionando una notable segmentación del mercado. En consecuencia, los efectos favorables sobre la demanda derivados de la situación de este indicador están siendo muy limitados.

Durante el año 2013 los indicadores de accesibilidad previsiblemente continuarán su recorrido favorable como consecuencia, fundamentalmente, de la continuidad en el descenso del precio de la vivienda, sentando las bases para una recuperación de la demanda una vez se produzca la esperada reactivación económica.

Finalmente, desde el lado de la demanda, se va a hacer referencia a las expectativas, contempladas desde la percepción hacia la evolución del atractivo del mercado inmobiliario como vía de inversión de cara a la consecución de una determinada rentabilidad en el medio y largo plazo, fundamentalmente a través de las previsiones de evolución del precio con respecto a los precios de compra.

El demandante español está para pocas alegrías en este sentido. Finalmente ha comprobado que sí puede bajar el precio de la vivienda, y mucho. Igualmente ha comprobado las consecuencias de un mercado sin liquidez en un escenario de reducción de demanda y precios.

Sin embargo, los resultados presentados en el Anuario 2012 muestran cómo determinadas nacionalidades están aprovechando la debilidad del mercado inmobiliario español para compra viviendas, alcanzando en el último año cifras similares a las del ciclo alcista. La demanda de vivienda por extranjeros, menos afectados por la crisis económica, y con precios relativos muy atractivos, está siendo uno de los alicientes del actual mercado inmobiliario español. En este caso sí se cuenta con expectativas favorables en el medio y largo plazo.

Determinadas tipologías de bienes inmuebles y ubicaciones también están presentando un significativo atractivo, fundamentalmente, en vivienda, las calles con mayor apreciación económica, así como, en locales comerciales, los inmuebles más demandados, con una percepción de renta "asegurada", proporcionando rentabilidades vías actualización de rentas muy atractivas con respecto a los costes de adquisición. Importantes inversores no están dejando pasar esta oportunidad. En todo caso, son situaciones parciales, que dan lugar a un mercado globalmente con poco dinamismo todavía, con unas expectativas no favorables, fundamentalmente en precios.

Junto a estas variables, por el lado de la demanda podría hacerse referencia a la fiscalidad, la financiación hipotecaria y otras de menor relevancia. Brevemente señalar que las medidas fiscales han supuesto un cambio especialmente desfavorable para el mercado de la vivienda para compraventas formalizadas a partir de uno de enero de 2013 (subida del IVA y eliminación de la deducción por vivienda en el IRPF), lo que ha provocado un pequeño efecto adelanto de compra de vivienda a finales de 2012, que previsiblemente se verá reflejado en los datos de comienzos de 2013, por lo que respecta a las compraventas registradas, como consecuencia del desfase temporal entre fecha de compraventa e inscripción registral.

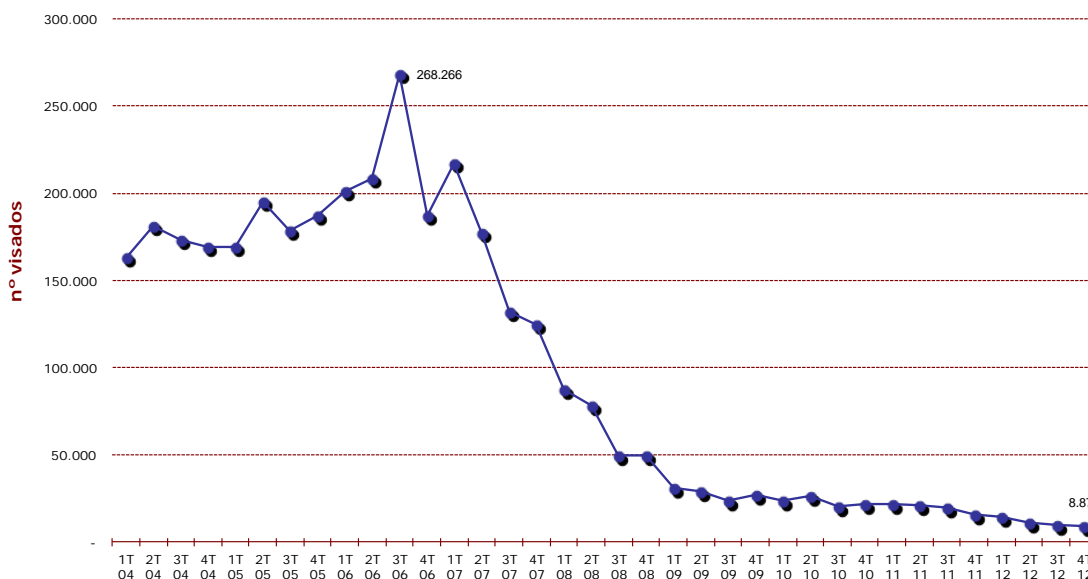
En cuanto a la financiación hipotecaria, a lo largo del texto se detallan numerosos parámetros de dicho mercado, caracterizado en 2012 por un perfil similar al de los últimos años, es decir, una notable limitación de acceso al crédito hipotecario. Y como ya es conocido, el mercado inmobiliario y el mercado hipotecario van de la mano, sin mercado hipotecario difícilmente se puede dinamizar el mercado inmobiliario. En este ámbito 2013 transcurrirá por derroteros similares a los de 2012, dando continuidad al proceso de despalancamiento del sistema financiero.

Por el lado de la oferta, tal y como se viene señalando, la incidencia de sus variables clásicas es más reducida que las variables de demanda. En la actualidad son las variables de demanda las que determinan el comportamiento del mercado inmobiliario, a diferencia del ciclo alcista, con un liderazgo de la oferta.

En este sentido conviene hacer referencia a las expectativas del promotor inmobiliario, agente que debe evaluar con especial precaución y anticipación sus previsiones en la medida que el ciclo de maduración de su producción normalmente suele estar alrededor de dos años. Tradicionalmente analizamos dichas expectativas a través de los visados de nueva vivienda en la medida que la evolución de su volumen intenta anticipar la previsible demanda futura.

Los resultados actuales son especialmente negativos. Posiblemente los visados de vivienda son la variable inmobiliaria con mayor grado de ajuste durante el ciclo bajista. El gráfico muestra los visados de viviendas a construir publicados por el Ministerio de Fomento. Tal y como se puede comprobar el último trimestre publicado, correspondiente al tercer trimestre de 2012, ha cerrado por debajo de las 10.000 viviendas trimestrales, frente a las 150.000-200.000 viviendas trimestrales del ciclo alcista. Por primera vez desde la elaboración de la serie se ha descendido de los 10.000 visados trimestrales y la tendencia no parece mostrar algo distinto a estos bajísimos niveles. En consecuencia las expectativas del promotor inmobiliario son especialmente negativas.

Evolución del número de visados de viviendas a construir (resultados trimestrales)



Fuente: Ministerio de Fomento

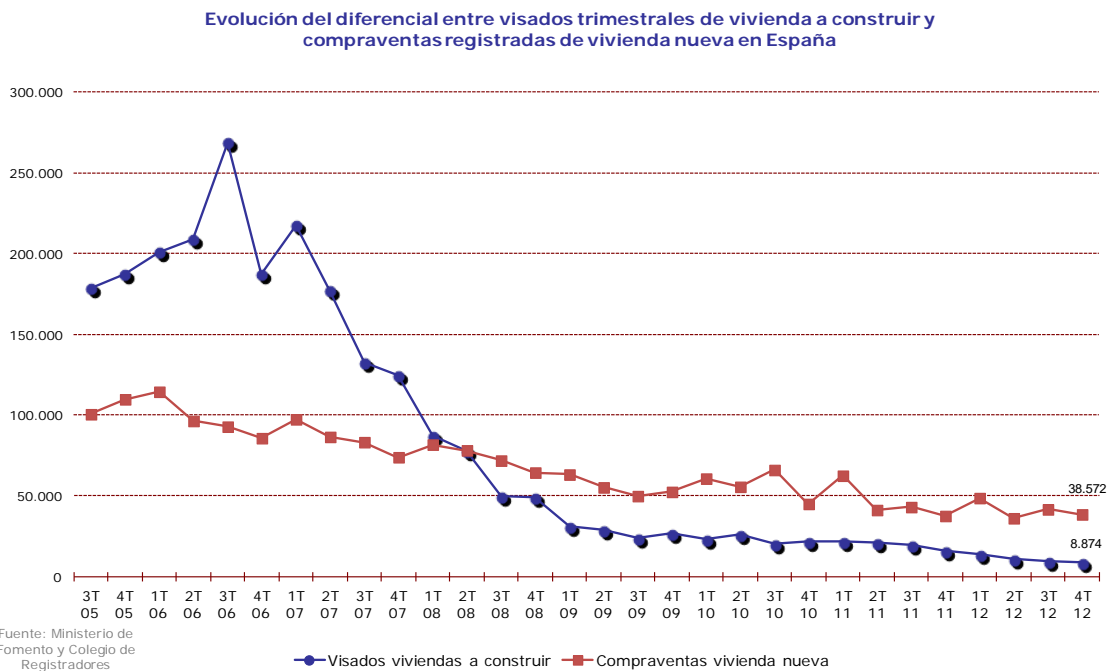
Esta escasez de vivienda nueva iniciada es una consecuencia parcial del importante stock de vivienda nueva pendiente de venta, así como de la amplia oferta de vivienda usada. Este conjunto de factores, junto a la tendencia desfavorable del volumen de población demandante conlleva un escaso sentido a la iniciación de nueva vivienda desde una concepción clásica del producto, a la que más adelante se hará referencia.

Precisamente este stock de vivienda pendiente de venta se califica como el factor determinante que lastra la oferta de vivienda nueva. La cuantificación de dicho stock, de tanto interés mediático, no acaba de concretarse. En nuestro caso, más que su cuantificación, interesa la evolución en la formación de

dicho stock y su absorción, intentando con ello entender en qué nivel se encuentra actualmente el mercado.

Para ello se comparan las series de visados de vivienda nueva a construir y el número de compraventas de vivienda nueva registradas. Asumiendo el lógico diferencial temporal entre el visado y la compraventa, permite aproximar el grado de formación y reducción del stock de vivienda.

La formación del stock de vivienda resulta evidente durante el ciclo alcista, con volúmenes de visados de aproximadamente el doble de lo que se vendía, dando lugar a la formación de un stock anual de aproximadamente cuatrocientas mil viviendas anuales durante los últimos años del ciclo alcista.



Por el contrario, durante los últimos cuatro años se ha ido reduciendo el stock, con volúmenes de compraventas superiores a las iniciaciones, aunque con diferenciales más reducidos que en la fase alcista, pudiéndose cuantificar en algo más de 110.000 viviendas anuales de reducción durante cada uno de los cuatro últimos años.

En consecuencia el stock de vivienda efectivamente está lastrando el sector, pero lleva aproximadamente cuatro años de reducción, siendo previsible todavía una larga digestión dados los niveles de comparación de cuantías entre la fase de generación y la fase de absorción.

La escasa iniciación de vivienda a la que se hacía referencia con anterioridad tiene como uno de sus condicionantes la citada concepción clásica de la vivienda. Mientras el sector mantenga estancados los parámetros que delimitan el concepto de vivienda nueva difícilmente podrá encontrarse una salida en un entorno económico como el actual.

Una vez más debe trabajarse intensamente en el ámbito de la innovación inmobiliaria, definiendo un concepto de vivienda muy distinto del actual, focalizado en el concepto de vivienda como bien de uso dado el perfil del potencial demandante, cargado de todo aquel conjunto de factores que permitan concebir una vivienda nueva como algo muy distinto de lo que tradicionalmente encontraba un comprador de vivienda.

Para ello debe hacerse uso de todo un conjunto de factores a disposición del sector, como son las nuevas tecnologías, la autosuficiencia energética, la orientación al confort, la dotación de flexibilidad interna... en definitiva, todo aquello que mejore las condiciones de habitabilidad y defina un producto muy distinto del convencional. Y todo ello a un precio competitivo, apoyado en la actual estructura de costes, mucho más ventajosa como consecuencia de la notable reducción del precio del suelo, de los materiales y de la mano de obra.

El demandante tiene que comprobar que una vivienda nueva es algo muy distinto de lo que puede encontrar en el mercado de vivienda usada o de vivienda nueva perteneciente al stock. Sin duda la revolución del sector de la promoción inmobiliaria está por llegar y constituye una de sus pocas escapatorias.

Finalmente destacar la necesidad de cambio del modelo inmobiliario, caracterizado por producir-vender, debiendo dar paso a un modelo con mayor peso de la gestión inmobiliaria, más profesionalizado, orientado hacia las buenas prácticas frente tradicional beneficio rápido.

Ante las dificultades de salida rápida y ágil de activos inmobiliarios cabe plantearse alternativas distintas a la simple colocación o transferencia global o el impago directo. Hay numerosas fórmulas para seguir gestionando activos inmobiliarios en distintos formatos que lógicamente presentan sus correspondientes plazos, pero que pasan fundamentalmente por una adecuada gestión. En España falta este perfil, muy presente en países de nuestro entorno económico, con una gestión profesionalizada de activos inmobiliarios que permiten, entre otras cosas, evitar efectos tan desfavorables en un escenario de crisis inmobiliaria.

En definitiva, desde el lado de la oferta, básicamente hay que cambiar radicalmente el sistema productivo, tanto por lo que respecta a sus estructuras productivas como a la propia concepción de sus productos.

Este conjunto de factores analizados brevemente en este apartado pretenden ayudar a contextualizar los resultados presentados a lo largo de los próximos apartados.

III. MERCADO INMOBILIARIO

Las variables del Mercado Inmobiliario sobre las que se presenta resultados son las siguientes:

- Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas.
- Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales.
- 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.

La desagregación geográfica de la mayoría de variables es por comunidades autónomas, excepto, por un lado, el índice de precio de la vivienda de ventas repetidas, cuyos resultados corresponden al total nacional y, por otro lado, el número de compraventas de vivienda y la nacionalidad en las compras de vivienda, con resultados provinciales.

El desglose de resultados para cada una de las variables es el siguiente:

- **Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas:**
 - Vivienda general.
- **Precio medio registrado de locales comerciales y naves industriales:**
 - Locales comerciales.
 - Naves industriales.
- **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

Por tercer año consecutivo se presenta el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), en esta ocasión con los índices trimestrales de los últimos diecinueve años, dando lugar a la serie homogénea más larga de las publicadas en España sobre precio de la vivienda.

Sin embargo, siendo esta una importante virtud, especialmente en un país con una limitación de información estadística tan significativa, no es la más relevante del índice. La metodología utilizada para mostrar el comportamiento del precio de la vivienda es el aspecto más destacado.

No es necesario insistir en las limitaciones de las metodologías asentadas en precios medios con respecto a la vivienda. Tal y como se viene señalando en ediciones anteriores la homogeneidad de las características de las viviendas sobre las que se calcula la evolución del precio permite superar los numerosos problemas asociados a la utilización de cálculos sobre viviendas con características distintas en las compraventas de diferentes periodos.

En Estados Unidos estas limitaciones ya fueron superadas hace bastantes años, desarrollando metodologías alternativas, destacando la propuesta de **Case y Shiller** (1987¹, 1989²), que ha sido la base utilizada para la consecución de resultados de España. Desde el comienzo de la publicación de este índice hemos mantenido abiertas las variantes metodológicas utilizadas, esperando que en algún momento el índice se utilice para distintas finalidades, dando lugar a un cierre metodológico y al mantenimiento de la serie histórica en cuantías calculadas ya que mientras no se presente esta circunstancia todas las compraventas procesadas permiten consolidar el comportamiento histórico de la serie, dando lugar a pequeñas variaciones, que con el paso del tiempo van permaneciendo cada vez más estables.

Tal y como se viene indicando anualmente el IPVVR se elabora con los datos de viviendas que han sido transmitidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. De este modo los pares de ventas de la misma vivienda mantienen homogéneas sus características físicas (localización, superficie, tipología...), eliminando una de las principales limitaciones de las metodologías de precios medios, donde no se controla la calidad de las viviendas y, por tanto, no proporcionan índices de calidad constantes en la evolución del precio.

La publicación de resultados del IPVVR supone, por tanto, un importante avance en el conocimiento del verdadero comportamiento del precio de la vivienda para un periodo especialmente largo y atractivo.

Una vez más queremos destacar la propuesta abierta del planteamiento metodológico presentado, estando abiertos a cualquier tipo de contribución que suponga una mejora de la propia ERI.

¹ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

² 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 294.585 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.

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, estando en fase de pruebas la elaboración de índices por comunidades autónomas.

La periodicidad en la publicación del índice es anual, aunque la generación de resultados es trimestral. Próximamente comenzará a publicarse trimestralmente a través de los Informes de Coyuntura de la ERI.

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 2012.

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 transmisión sea la compraventa.

En la selección de los datos se aplican además los siguientes factores de exclusión:

- 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 con 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 (1996³).
- Dos suavizaciones de las anteriores, calculadas mediante técnicas de regresión localmente ponderadas (*loess*).

Los resultados obtenidos indican que estas últimas son más fiables al ser menos sensibles a los tamaños muestrales disponibles en cada periodo de tiempo, así como a la presencia de datos atípicos, aspectos 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 han permitido un rápido crecimiento del número de datos procesados, por lo que a corto plazo es previsible que no sea necesario aplicar suavizaciones.

³ Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

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 $\boldsymbol{\beta}^{(0)} = (\mathbf{X}'\mathbf{X})^{-1}(\mathbf{X}'\mathbf{Y})$. Calcular $\mathbf{v}^{(0)} = \mathbf{y} - \mathbf{x}\boldsymbol{\beta}^{(0)}$. 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 $Tol_{max} > 0^4$ 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

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

⁴ En nuestro caso hemos tomado $Tol_{max} = 0,0001$

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 $\hat{\beta}^{(s)} = \left(\mathbf{X}'(\Omega^{(s)})^{-1} \mathbf{X} \right)^{-1} \left(\mathbf{X}'(\Omega^{(s)})^{-1} \mathbf{Y} \right)$

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

Tras la aplicación recursiva de estos 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 $I_{\text{aritmético},t} = 100 \exp(\hat{\beta}_t)$

b) Índice geométrico:

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

c) Índice aritmético suavizado

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

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

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

d) Índice geométrico suavizado:

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

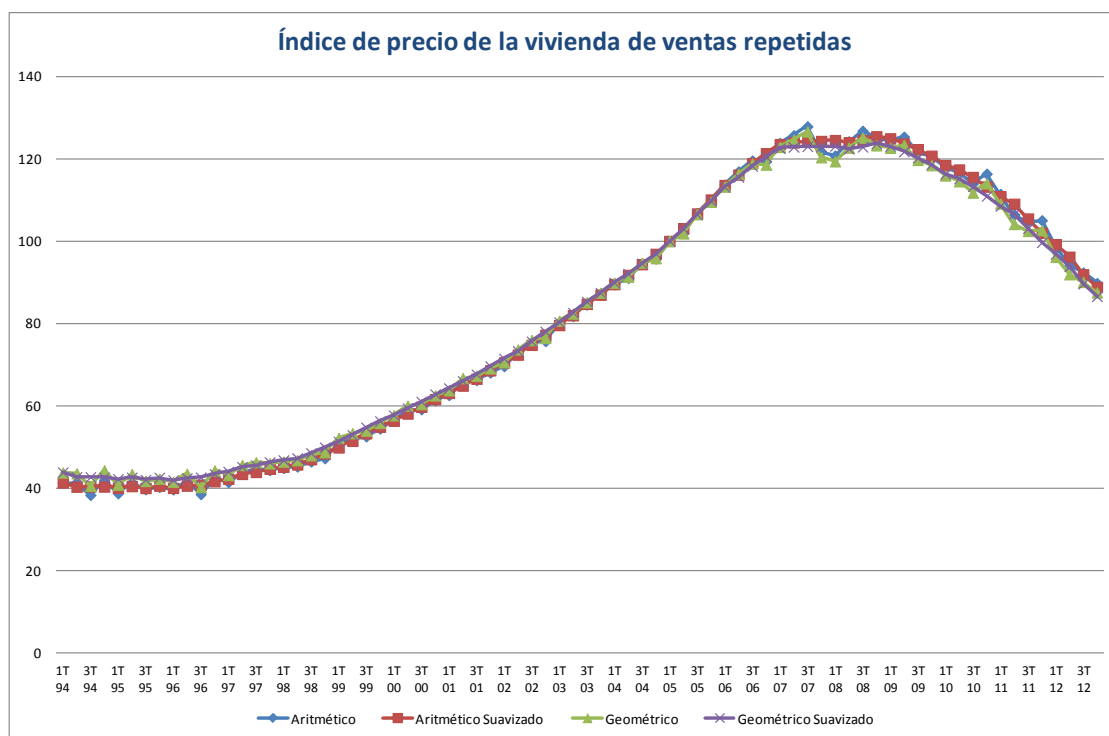
1.2.3. Ilustración gráfica

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

El periodo abarca desde el primer trimestre del año 1994 hasta el cuarto trimestre del año 2012, tomando como periodo base el primer trimestre del año 2005.

Los resultados de las cuatro series de índices proporcionan un comportamiento similar tal y como claramente muestra el gráfico presentado. La aplicación de técnicas de suavización aporta una evolución más progresiva, que sin embargo resultan prácticamente innecesarias, con la excepción de finales de 2007 y comienzos de 2008, coincidiendo con el cambio de ciclo. En todo caso, permiten reducir la influencia de datos atípicos en la estimación del índice, dando lugar a una mejor representación de la evolución del precio de la vivienda.

El importante crecimiento del número de datos procesados en los tres años de presentación de resultados hace previsible que a corto plazo 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 (IPVVR) desde el periodo inicial (primer trimestre de 1994) hasta el último periodo disponible (cuarto trimestre de 2012), utilizando como periodo base el primer trimestre de 2005. Asimismo se proporcionan los correspondientes gráficos de evolución de los métodos aritméticos, los métodos geométricos y la variación interanual de los índices aritmético y geométrico suavizados.

En esta ocasión se presenta la serie completa de los índices calculados utilizando las estimaciones correspondientes al procedimiento aritmético y geométrico suavizados.

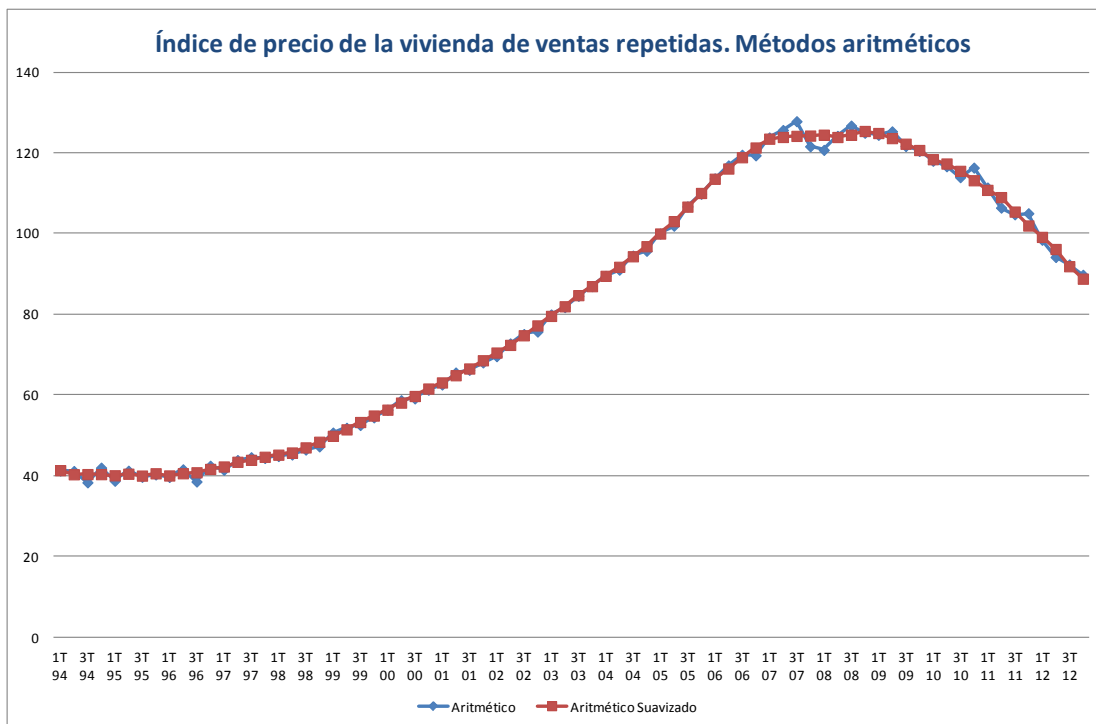
Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	41,35	43,87
2T 1994	40,33	42,72
3T 1994	40,38	42,69
4T 1994	40,37	42,61
1T 1995	40,08	42,24
2T 1995	40,47	42,59
3T 1995	40,01	42,03
4T 1995	40,58	42,57
1T 1996	40,04	41,94
2T 1996	40,59	42,45
3T 1996	40,82	42,63
4T 1996	41,66	43,44
1T 1997	42,26	43,99
2T 1997	43,43	45,15
3T 1997	43,91	45,58
4T 1997	44,67	46,30
1T 1998	45,19	46,78
2T 1998	45,73	47,27
3T 1998	46,99	48,50
4T 1998	48,39	49,88
1T 1999	49,86	51,32
2T 1999	51,46	52,90
3T 1999	53,28	54,69
4T 1999	54,89	56,27
1T 2000	56,35	57,69
2T 2000	58,10	59,40
3T 2000	59,73	60,99
4T 2000	61,58	62,80
1T 2001	63,09	64,26
2T 2001	64,88	66,00
3T 2001	66,55	67,61
4T 2001	68,59	69,60
1T 2002	70,50	71,45

2T 2002	72,40	73,29
3T 2002	74,78	75,61
4T 2002	77,22	77,99
1T 2003	79,58	80,28
2T 2003	81,96	82,59
3T 2003	84,73	85,28
4T 2003	86,95	87,42
1T 2004	89,51	89,89
2T 2004	91,75	92,04
3T 2004	94,36	94,56
4T 2004	96,86	96,96
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,07	102,96
3T 2005	106,66	106,45
4T 2005	110,05	109,71
1T 2006	113,57	113,11
2T 2006	116,11	115,53
3T 2006	118,91	118,20
4T 2006	121,31	120,48
1T 2007	123,51	122,54
2T 2007	123,93	122,85
3T 2007	124,20	123,01
4T 2007	124,27	122,97
1T 2008	124,49	123,08
2T 2008	123,92	122,40
3T 2008	124,49	122,86
4T 2008	125,41	123,66
1T 2009	124,91	123,07
2T 2009	123,65	121,73
3T 2009	122,26	120,26
4T 2009	120,69	118,64
1T 2010	118,42	116,31
2T 2010	117,35	115,17
3T 2010	115,53	113,30
4T 2010	113,20	110,94
1T 2011	110,81	108,52
2T 2011	109,02	106,69
3T 2011	105,44	103,11
4T 2011	101,99	99,67
1T 2012	99,16	96,84
2T 2012	96,16	93,85
3T 2012	91,90	89,63
4T 2012	88,81	86,56

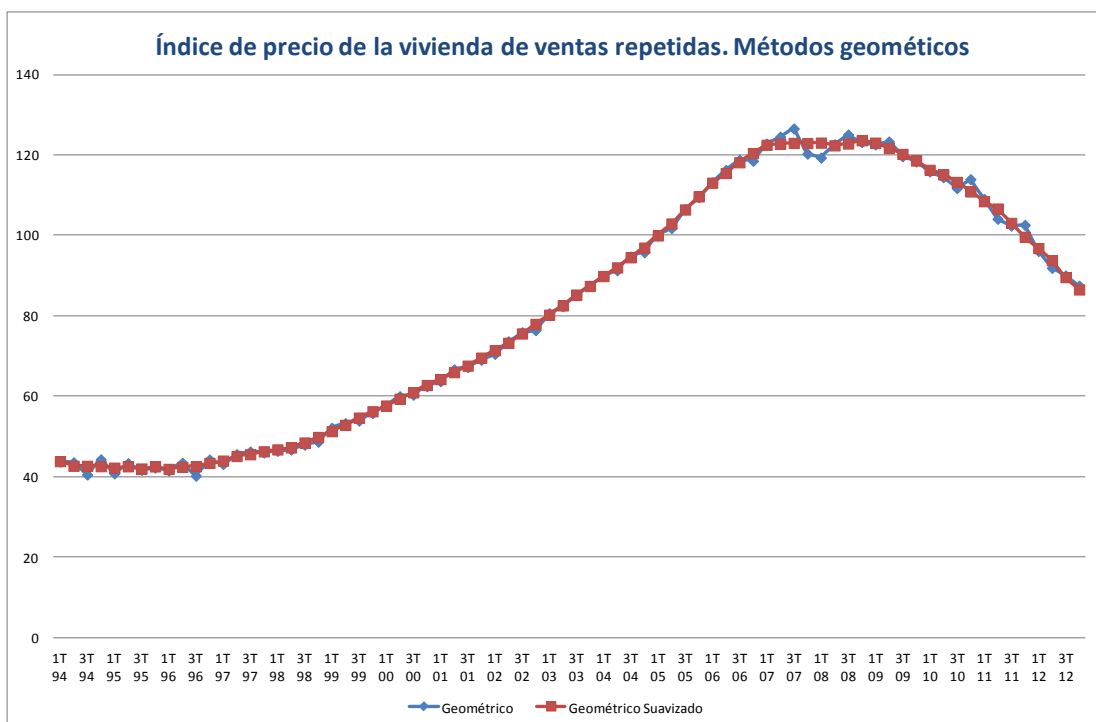
Tal y como se viene advirtiendo desde la publicación del IPVVR estos índices no deben considerarse como definitivos. La técnica de ventas repetidas permite que cada compraventa actual informe sobre el comportamiento del precio desde dicha fecha de compraventa hasta la fecha de compraventa anterior

de esa misma vivienda. Es decir, las compraventas actuales ayudan a explicar el comportamiento del precio de la vivienda en el pasado.

Tras tres años de publicación, el aumento del número de datos supone una modificación cada vez menor del resultado histórico de cada trimestre, pero en todo caso se producen modificaciones, que lógicamente permiten consolidar la fortaleza del resultado retrospectivo.



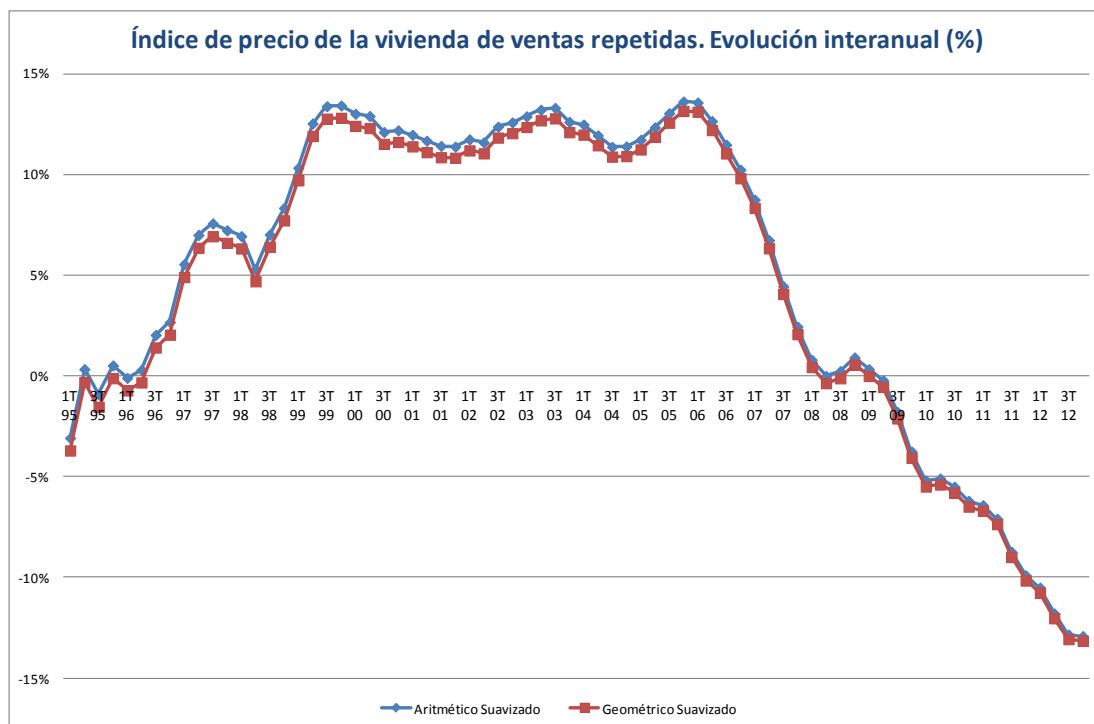
En todo caso, cuando se concrete la publicación sistemática de la serie y, en su caso, la elección de la opción metodológica, será el momento adecuado para definir los periodos de corte que permitan identificar como definitivos los índices publicados. Hasta entonces se considera más relevante fortalecer los resultados pasados y seguir procesando la serie histórica completa a pesar de que con ello se produzcan modificaciones.



A continuación se describe el comportamiento del precio de la vivienda para el conjunto de la serie (1994-2012), agrupando las etapas más destacadas de la serie histórica.

Etapas 1. Desde el comienzo de 1994 hasta el final de 1996

El año 1994 presentó una significativa estabilidad de precios, caracterizado en todo caso por un ligero descenso, dando lugar posteriormente a un periodo de mayor reducción, concretamente durante el año 1995 y la primera mitad del año 1996. Estos descensos fueron moderados, especialmente si se compara con la situación 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 ser negado o relativizarse. 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. Desde el comienzo de 1997 hasta finales de 2007

A comienzos del año 1997 se sitúa el inicio de un largo ciclo alcista que se prolonga hasta finales del año 2007. Fueron más de diez años continuados de crecimiento de precios que, sin embargo, atravesó por distintas subetapas que son descritas a continuación.

- a) **Desde 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 entre el 1% y el 2%, llevando a incrementos interanuales generalmente entre el 4% y el 8%.
- b) **Desde comienzos de 1999 hasta finales 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 se mantuvieron por encima del 10%, alcanzando los niveles máximos a finales de 2005 y comienzos de 2006 por encima del 13%.
- d) **Desde comienzos de 2007 hasta comienzos 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 2%.

Etapa 3: Desde comienzos de 2008 hasta finales de 2012

El año 2008 ya mostró los primeros signos negativos, con algunas tasas trimestrales que reflejaban un verdadero descenso de precios. Esta realidad quedó claramente consolidada durante el año 2009, en el que se pasó en breve espacio de tiempo de suaves descensos a bajadas de precios progresivamente más intensas, finalizando el año con un descenso interanual superior al 4%. Durante el año 2010 siguió acentuándose la tendencia bajista, acumulando descensos interanuales superiores con el paso de los trimestres. De hecho dicho año ya cerró con un ajuste interanual superior al 6%.

En el año 2011 se mantuvo el intenso ritmo descendente, presentando los primeros ajustes interanuales de dos dígitos. De hecho el año cerró con un ajuste superior al 10% en alguna de las alternativas metodológicas.

El año 2012 ha sido el que mayor intensidad ha presentado en la serie histórica de precios, con reducciones interanuales por encima del 13% en las propuestas metodológicas suavizadas y por encima del 14,5% en las no suavizadas. Si duda se trata del mayor ajuste de precios de la vivienda que se recuerda, dando lugar previsiblemente a una continuidad de la tendencia bajista durante el año 2013.

Tal y como se ha señalado en el apartado de “Contexto Económico” el comportamiento de las variables macroeconómicas presentan una mayor incidencia sobre el mercado inmobiliario que las variables clásicas de oferta y demanda. Las perspectivas macro todavía muestran importantes signos de reducción de la actividad económica e incremento del nivel de desempleo, manteniendo las entidades financieras sus limitaciones en la concesión de crédito hipotecario. En consecuencia, resulta previsible que durante el año 2013 se mantenga la tendencia bajista en precios de la vivienda, contando con un grado de intensidad similar al último año.

Los actuales niveles de precios se sitúan, tal y como se puede comprobar a través de los gráficos, próximos a los alcanzados a mediados de 2004. Por tanto, a pesar de la intensa reducción de precios, el ajuste ha recortado una parte de la subida del ciclo alcista, pero todavía queda recorrido para compensar los once años consecutivos de ascensos. Concretamente, desde el punto máximo, situado en el tercer trimestre de 2007, al cierre del año 2012 los precios han descendido con respecto a dicho punto máximo alrededor de un 30%. En diez años (desde el tercer trimestre de 1997) los precios de la vivienda se incrementaron aproximadamente un 175%.

En consecuencia, de mantenerse el escenario macroeconómico, a los precios de la vivienda todavía les queda un importante recorrido bajista.

2. Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales

2.1. Descripción

El apartado *Precio medio registrado de Locales comerciales y Naves industriales* presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles.

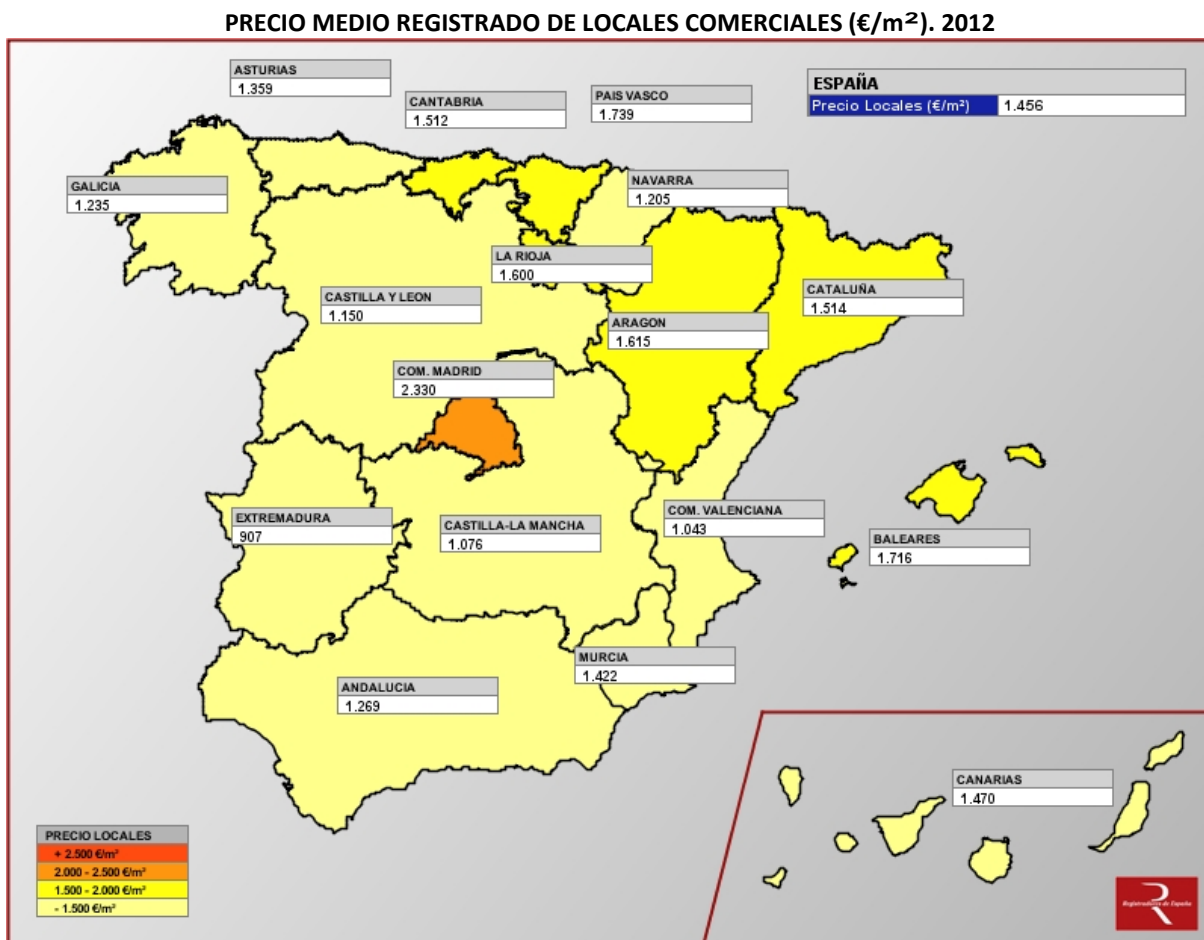
Para cada una de ellos se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

Los resultados obtenidos en este apartado se han obtenido a través de la consecución de precios medios lo no ser aplicable hasta la fecha la metodología de ventas repetidas.

En todo caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés por su vinculación con la actividad mercantil, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa, y con respecto a los cuales existe prácticamente una ausencia total de información estadística sistemática.

2.2. Resultados

El precio medio de los locales comerciales durante el año 2012 alcanzó los 1.456,44 €/m², dando lugar a un significativo descenso con respecto al año 2011 (1.691,73 €/m²).

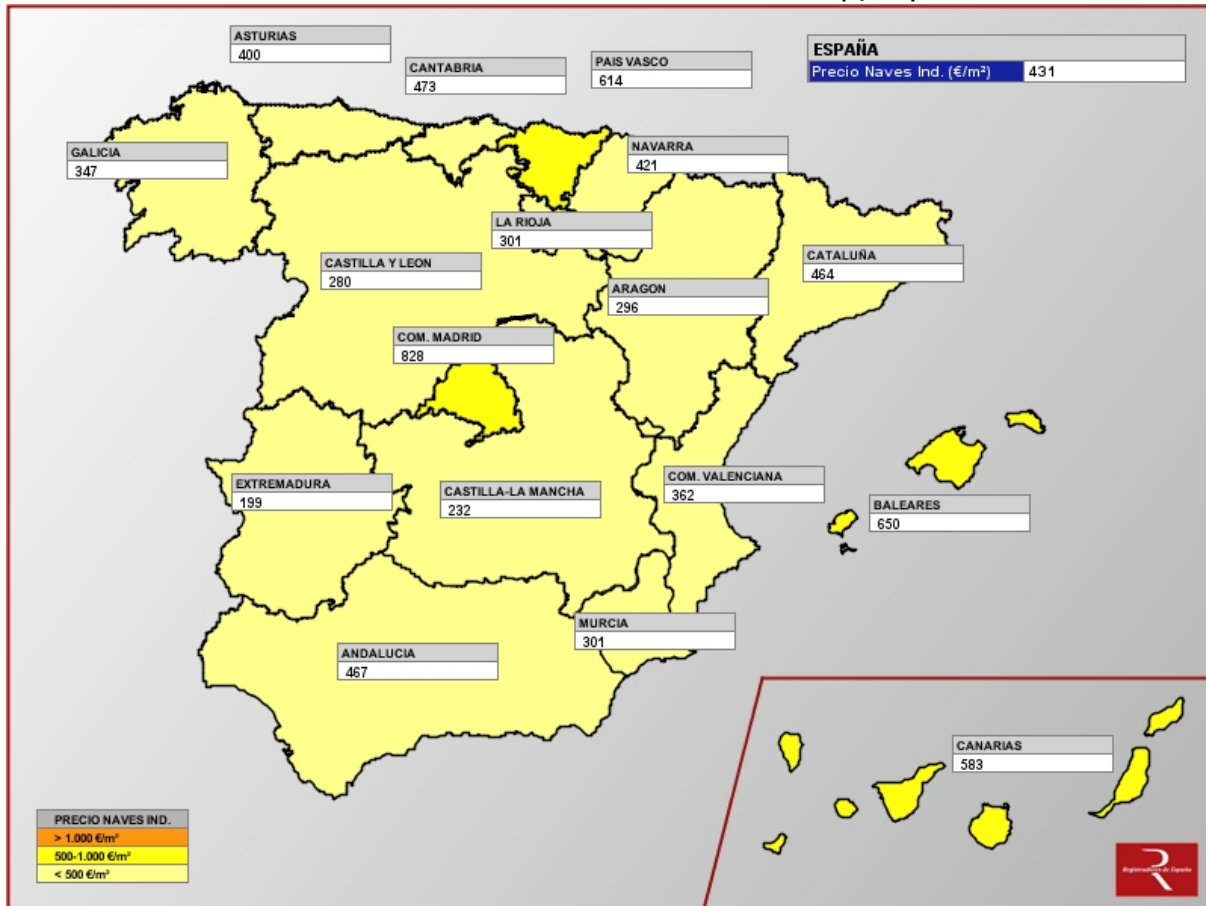


Las comunidades autónomas con mayores precios, superando la media nacional, fueron Comunidad de Madrid (2.330 €/m²), País Vasco (1.739 €/m²), Baleares (1.716 €/m²), Aragón (1.615 €/m²) y La Rioja

(1.600 €/m²). Por el contrario, las comunidades autónomas más económicas han sido Extremadura (907 €/m²), Comunidad Valenciana (1.043 €/m²) y Castilla-La Mancha (1.076 €/m²).

En cuanto a las naves industriales, en el último año el resultado medio fue de 431,01 €/m². En este caso el descenso con respecto al año precedente, tal y como podrá comprobarse en las tasas de variación, ha sido todavía más intenso, ya que en 2011 el precio medio fue de 525,25 €/m².

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE NAVES INDUSTRIALES (€/m²). 2012



Por comunidades autónomas, los mayores precios, superando los 600 €/m², han correspondido a Comunidad de Madrid (828 €/m²), Baleares (650 €/m²) y País Vasco (614 €/m²).

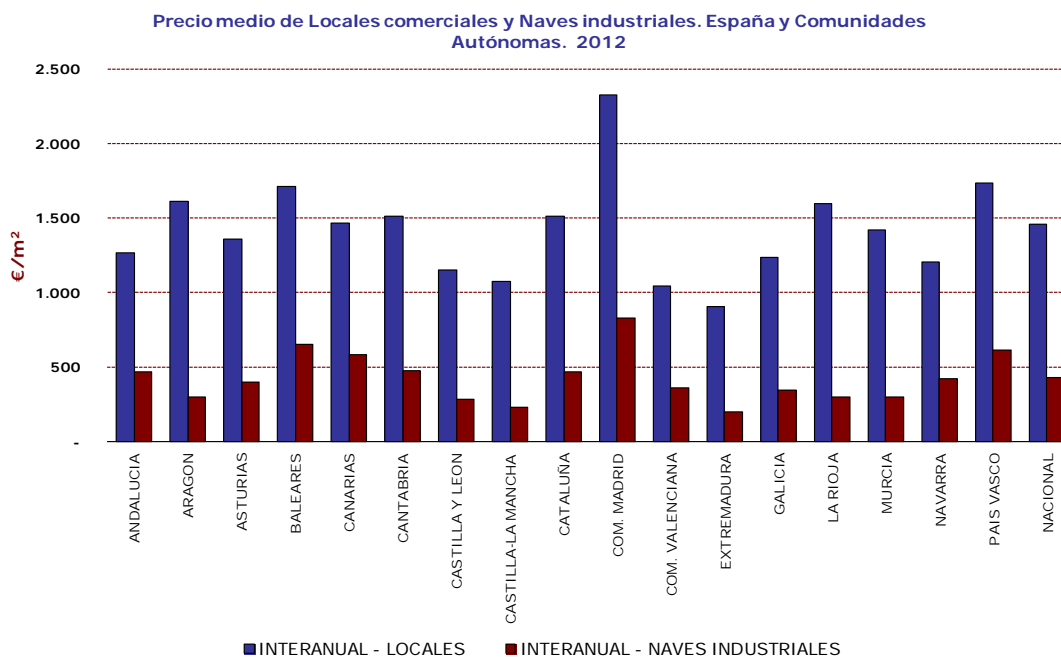
La crisis económica está presentando importantes efectos sobre el comportamiento del precio de este tipo de bienes inmuebles, especialmente vinculados con el desarrollo de la actividad mercantil. En la medida que no exista un cambio de tendencia en la actividad económica, la evolución previsible del precio de locales comerciales y naves industriales seguirá siendo bajista.

Lógicamente son bienes para los que el factor localización presenta una especial relevancia, por lo que el comportamiento del precio puede presentar importantes diferencias dependiendo de este parámetro. Por ejemplo, los locales comerciales con mayor apreciación económica por su situación han presentado un ajuste de precios menor que el resto durante el ciclo bajista del mercado inmobiliario.

A continuación se presenta la tabla de números índices, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición relativa de cada una de las comunidades autónomas.

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. NÚMEROS ÍNDICE. 2012		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	87,16	108,31
ARAGON	110,92	68,72
ASTURIAS	93,29	92,86
BALEARES	117,82	150,92
CANARIAS	100,96	135,27
CANTABRIA	103,79	109,82
CASTILLA Y LEON	78,93	64,95
CASTILLA-LA MANCHA	73,88	53,90
CATALUÑA	103,92	107,54
COM. MADRID	159,98	192,07
COM. VALENCIANA	71,64	84,09
EXTREMADURA	62,25	46,23
GALICIA	84,77	80,51
LA RIOJA	109,89	69,75
MURCIA	97,65	69,74
NAVARRA	82,77	97,70
PAIS VASCO	119,40	142,55
NACIONAL	100,00	100,00

El siguiente gráfico muestra los precios declarados de ambas naturalezas de bienes inmuebles por comunidades autónomas y el total nacional para el año 2012.



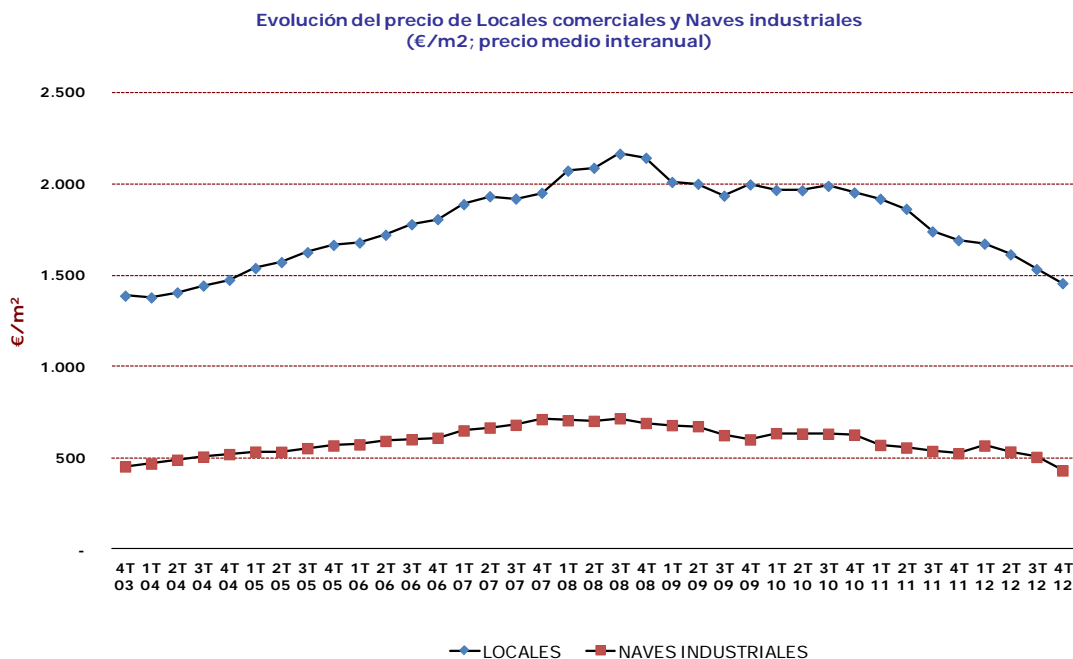
Uno de los aspectos más destacados del último año, tal y como se ha señalado, ha sido la reducción de precios. Tal y como puede comprobarse, para el total nacional, los precios de locales comerciales han presentado una reducción del -13,91% durante el último año, mientras que las naves industriales han descendido en precios un -17,94%. En ambos casos se han intensificado los descensos anuales con respecto a 2011 (-12,39% locales comerciales y -16,27% naves industriales).

En locales comerciales las comunidades autónomas con descensos más intensos han sido Galicia (-28,41%), Canarias (-24,71%) y País Vasco (-20,88%), mientras que en naves industriales los mayores ajustes los han presentado Asturias (-27,57%), País Vasco (-25,96%) y Castilla-La Mancha (-25,59%).

PRECIO MEDIO REGISTRADO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012		
CCAA	LOCALES	NAVES INDUSTRIALES
ANDALUCIA	-12,77%	-11,74%
ARAGON	5,68%	-23,01%
ASTURIAS	-6,40%	-27,57%
BALEARES	11,23%	-23,70%
CANARIAS	-24,71%	-12,17%
CANTABRIA	-13,45%	-10,76%
CASTILLA Y LEON	-16,11%	-14,34%
CASTILLA-LA MANCHA	0,77%	-25,59%
CATALUÑA	-9,94%	-8,57%
COM. MADRID	-10,55%	-15,44%
COM. VALENCIANA	-20,31%	-13,76%
EXTREMADURA	-0,20%	-11,47%
GALICIA	-28,41%	-16,70%
LA RIOJA	16,38%	-23,63%
MURCIA	3,58%	-5,73%
NAVARRA	-9,19%	0,26%
PAIS VASCO	-20,88%	-25,96%
NACIONAL	-13,91%	-17,94%

A continuación se presenta un gráfico de evolución de los resultados interanuales de precio de locales comerciales y naves industriales desde el año 2003 para el total nacional. De este modo se analiza el comportamiento de las correspondientes variables con una mayor perspectiva temporal al mostrar los resultados de los últimos diez años.

Tal y como puede observarse existen dos fases claramente diferenciadas, una la correspondiente al ciclo alcista, que lleva desde el origen de los datos (2003) hasta finales del año 2008, y otra que correspondería al periodo 2009-2012, caracterizada por una intensa reducción de precios.



El movimiento al alza y a la baja resulta más claro en locales comerciales, donde se partía de precios ligeramente por debajo de los 1.400 €/m² a finales de 2003 y comienzos de 2004, llegando a superar los

2.100 €/m² en la segunda mitad de 2008. A partir de ahí comienza un constante y cada vez más intenso proceso de ajuste de precios, que lleva a que en cuatro años los precios alcancen niveles por debajo de los 1.500 €/m², similares a los de finales de 2004.

Las naves industriales han presentado una evolución de resultados similares, pero con fases alcistas y bajistas menos intensas. De este modo, los precios de inicio de la serie (2003) se situaban ligeramente por encima de los 450 €/m², alcanzando el precio máximo en 2008 con más de 700 €/m². En ese momento se produce igualmente un cambio de tendencia, dando lugar a un constante ajuste de precios, que lleva a cerrar el año 2012 en los mínimos de la serie histórica (431 €/m²).

Las previsiones para 2013 en ambos casos llevan a estimar una continuidad de los descensos, aunque previsiblemente con tasas más moderadas que en 2012, especialmente en naves industriales.

3. Número de compraventas de vivienda registradas

3.1. 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 2012. 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 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. Estas 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.

3.2. Resultados

3.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2012 para el conjunto de España han sido 330.750, 39.454 menos que en 2011. En consecuencia, tal y como se podrá comprobar a través de los gráficos de evolución, continúa la tendencia descendente, marcando mínimos históricos año tras año.

Del total de compraventas, 165.118 han correspondido a compraventas de vivienda nueva y 165.632 a compraventas de vivienda usada. En consecuencia, se ha producido una práctica equiparación de resultados. En ambos casos las compraventas han descendido con respecto a 2011, año en el que se alcanzaron 184.530 compraventas de vivienda nueva y 185.674 de vivienda usada.

Este equilibrio entre compraventas de vivienda nueva y usada de los últimos años previsiblemente finalizará en 2013 y los años siguientes como consecuencia de la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva, siendo transmitidas fundamentalmente como tales aquellas pendientes de venta cuya edificación se produjo durante los últimos años del ciclo alcista.

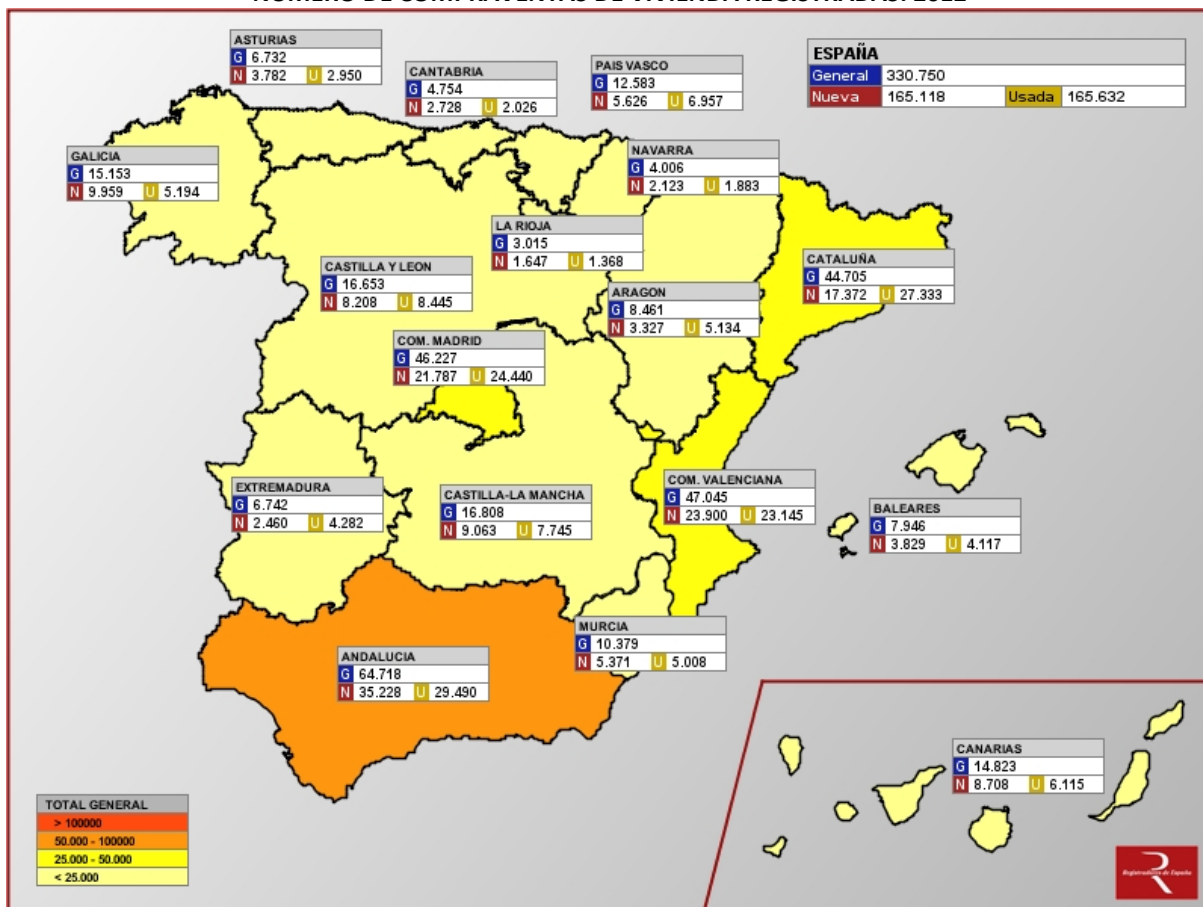
Los resultados por comunidades autónomas mantienen el mayor volumen en aquellas de mayor población y disponibilidad de zona costera. Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en 2012 con 64.718, seguida de Comunidad Valenciana con 47.045, Comunidad de Madrid con 46.227 y Cataluña con 44.705.

Por el contrario, las comunidades autónomas menos pobladas son las que tradicionalmente cuentan con un menor nivel de actividad inmobiliaria, dando lugar en 2012 al menor número de compraventas de vivienda en La Rioja (3.015), Navarra (4.006), Cantabria (4.754), Asturias (6.732) y Extremadura (6.742).

La desagregación de resultados en vivienda nueva y usada proporciona una ordenación de comunidades autónomas similar al total general. Concretamente, por lo que respecta a la vivienda nueva los mayores

resultados se han producido en Andalucía (35.228), Comunidad Valenciana (23.900), Comunidad de Madrid (21.787) y Cataluña (17.372). En vivienda usada coinciden las cuatro comunidades autónomas, pero con distinta ordenación: Andalucía (29.490), Cataluña (27.333), Comunidad de Madrid (24.440) y Comunidad Valenciana (23.145).

NÚMERO DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2012

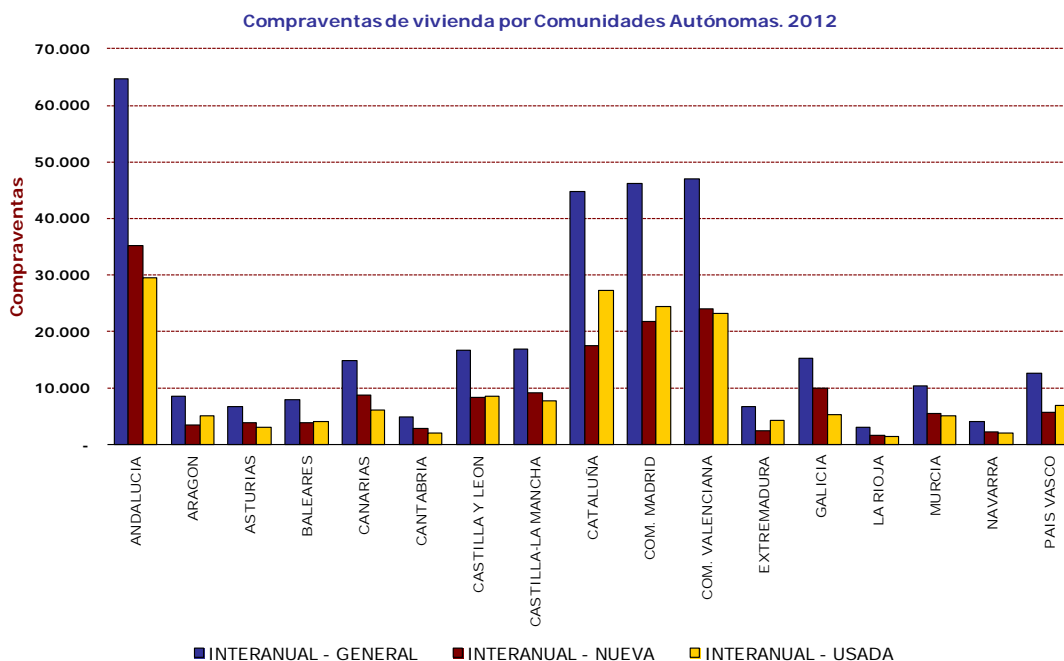


La cuota de mercado de cada comunidad autónoma para el total general y la distinción entre vivienda nueva y usada se muestra a través de los resultados de números índice de la siguiente tabla.

NÚMERO DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2012			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	19,57	21,34	17,80
ARAGON	2,56	2,01	3,10
ASTURIAS	2,04	2,29	1,78
BALEARES	2,40	2,32	2,49
CANARIAS	4,48	5,27	3,69
CANTABRIA	1,44	1,65	1,22
CASTILLA Y LEON	5,03	4,97	5,10
CASTILLA-LA MANCHA	5,08	5,49	4,68
CATALUÑA	13,52	10,52	16,50
COM. MADRID	13,98	13,19	14,76
COM. VALENCIANA	14,22	14,47	13,97
EXTREMADURA	2,04	1,49	2,59
GALICIA	4,58	6,03	3,14
LA RIOJA	0,91	1,00	0,83
MURCIA	3,14	3,25	3,02
NAVARRA	1,21	1,29	1,14
PAIS VASCO	3,80	3,41	4,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Andalucía mantiene el liderazgo con cerca del 20% del total del mercado nacional de vivienda (19,57%), seguida de Comunidad Valenciana (14,22%), Comunidad de Madrid (13,98%) y Cataluña (13,52%). En vivienda nueva Andalucía intensifica su posición (21,34%), seguida de Comunidad Valenciana (14,47%) y Comunidad de Madrid (13,19%). En vivienda usada Andalucía se queda en un 17,80%, destacando el aumento de peso relativo de Cataluña (16,50%).

En el siguiente gráfico se proporcionan los resultados de 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, pudiendo comprobar las diferencias existentes entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas.



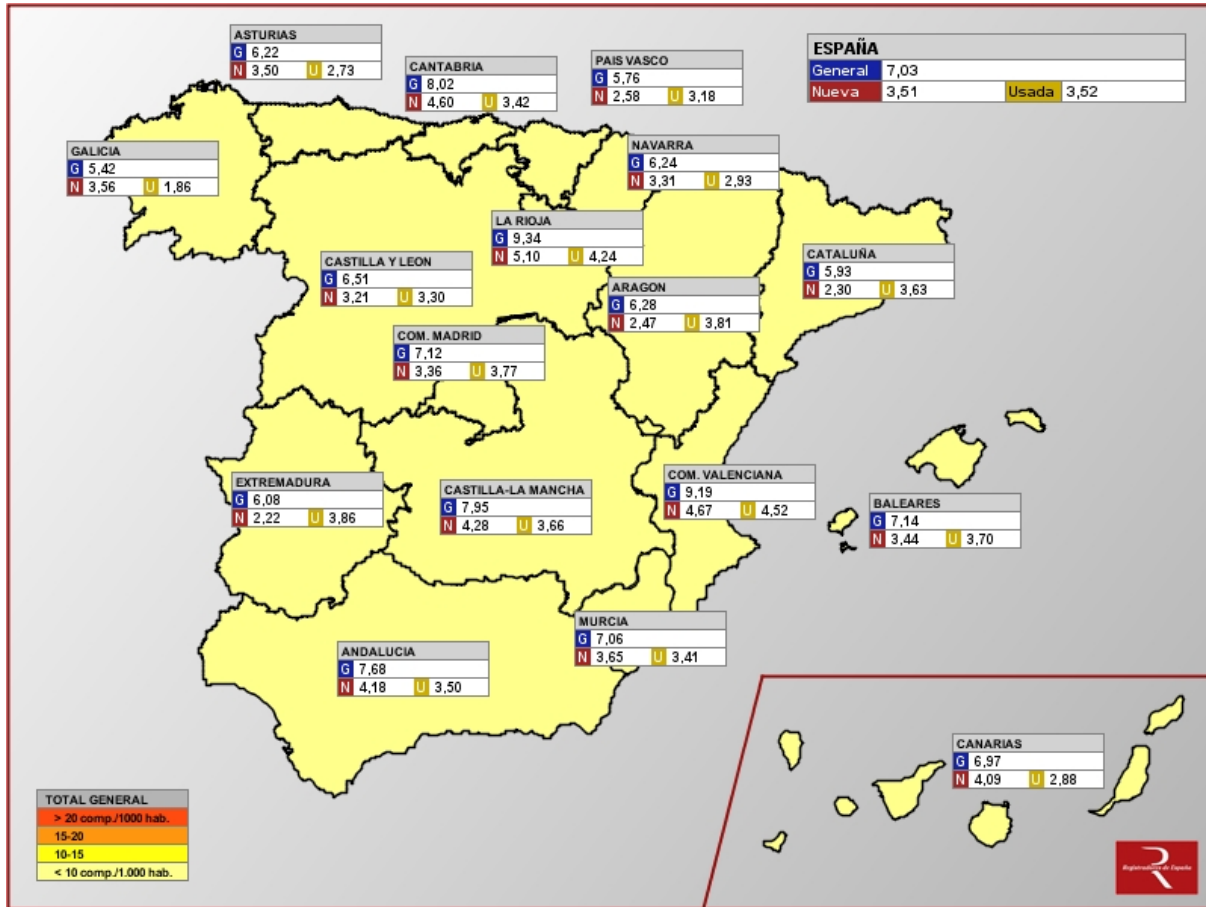
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2012 para el total nacional se han alcanzado las 7,03 compraventas por cada mil habitantes, frente a las 7,87 de 2011. 3,51 han sido viviendas nuevas (3,92 en 2011) y 3,52 viviendas usadas (3,95 en 2011).

La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido La Rioja con 9,34 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Comunidad Valenciana con 9,19 y Cantabria con 8,02. Por el contrario, las comunidades autónomas con menores resultados han sido Galicia (5,42), País Vasco (5,76) y Cataluña (5,93).

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, La Rioja alcanza el mayor resultado con 5,10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes. Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menores resultados en vivienda nueva con 2,22, seguida de Cataluña con 2,30.

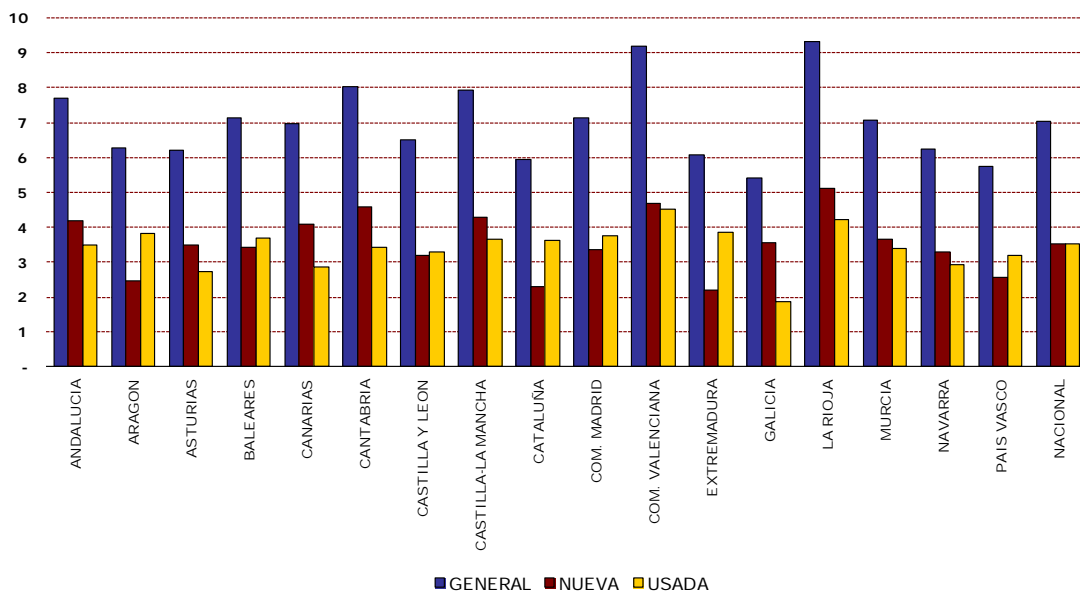
En cuanto a la vivienda usada, Comunidad Valenciana encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada por cada mil habitantes con 4,52, seguida de La Rioja con 4,24. El menor resultado ha correspondido a Galicia con 1,86.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2012



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. 2012



La siguiente tabla 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.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. NÚMEROS ÍNDICE. 2012			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	109,24	119,11	99,40
ARAGON	89,36	70,39	108,28
ASTURIAS	88,51	99,60	77,45
BALEARES	101,50	97,98	105,02
CANARIAS	99,10	116,62	81,64
CANTABRIA	113,97	131,00	96,99
CASTILLA Y LEON	92,55	91,38	93,72
CASTILLA-LA MANCHA	112,98	122,03	103,96
CATALUÑA	84,31	65,63	102,94
COM. MADRID	101,28	95,62	106,93
COM. VALENCIANA	130,72	133,03	128,43
EXTREMADURA	86,41	63,16	109,60
GALICIA	77,08	101,47	52,76
LA RIOJA	132,74	145,25	120,27
MURCIA	100,39	104,06	96,73
NAVARRA	88,72	94,18	83,27
PAIS VASCO	81,90	73,35	90,42
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las siguientes comunidades autónomas superan en más de un 10% la media nacional de actividad inmobiliaria por cada mil habitantes: La Rioja (132,74), Comunidad Valenciana (130,72), Cantabria (113,97) y Castilla-La Mancha (112,98). En vivienda nueva por encima del 20% se encuentran La Rioja (145,25), Comunidad Valenciana (133,03), Cantabria (131,00) y Castilla-La Mancha (122,03). En vivienda usada en dicha situación se encuentran únicamente Comunidad Valenciana (128,43) y La Rioja (120,27).

En cuanto a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el último año se ha producido un importante descenso, concretamente del -10,66% para el total general en el ámbito geográfico nacional. Este resultado mantiene la tendencia de los últimos años, aunque supone una moderación con respecto a la tasa interanual de 2011 (-16,97%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-12,59%	-11,24%	-14,15%
ARAGON	-9,37%	-18,75%	-2,04%
ASTURIAS	-16,35%	3,05%	-32,62%
BALEARES	-6,23%	-2,00%	-9,85%
CANARIAS	-8,80%	-6,72%	-11,61%
CANTABRIA	-26,88%	-26,96%	-26,78%
CASTILLA Y LEON	-17,44%	-21,41%	-13,18%
CASTILLA-LA MANCHA	1,39%	5,60%	-3,13%
CATALUÑA	-8,76%	-15,84%	-3,60%
COM. MADRID	-12,86%	-17,96%	-7,75%
COM. VALENCIANA	-2,34%	5,97%	-9,66%
EXTREMADURA	-17,05%	-30,94%	-6,22%
GALICIA	-8,98%	-5,97%	-14,25%
LA RIOJA	-6,97%	6,46%	-19,24%
MURCIA	-16,41%	-21,69%	-9,90%
NAVARRA	-11,49%	-11,84%	-11,10%
PAIS VASCO	-19,47%	-11,46%	-24,96%
NACIONAL	-10,66%	-10,52%	-10,79%

El comportamiento por tipología de vivienda ha sido similar, con descensos por encima del 10% en ambos casos. Concretamente la vivienda nueva ha reducido el número de compraventas en un -10,52%, frente al -18,90% de 2011. En vivienda usada el descenso ha sido del -10,79%, también menos acusado que en 2011 (-14,97%).

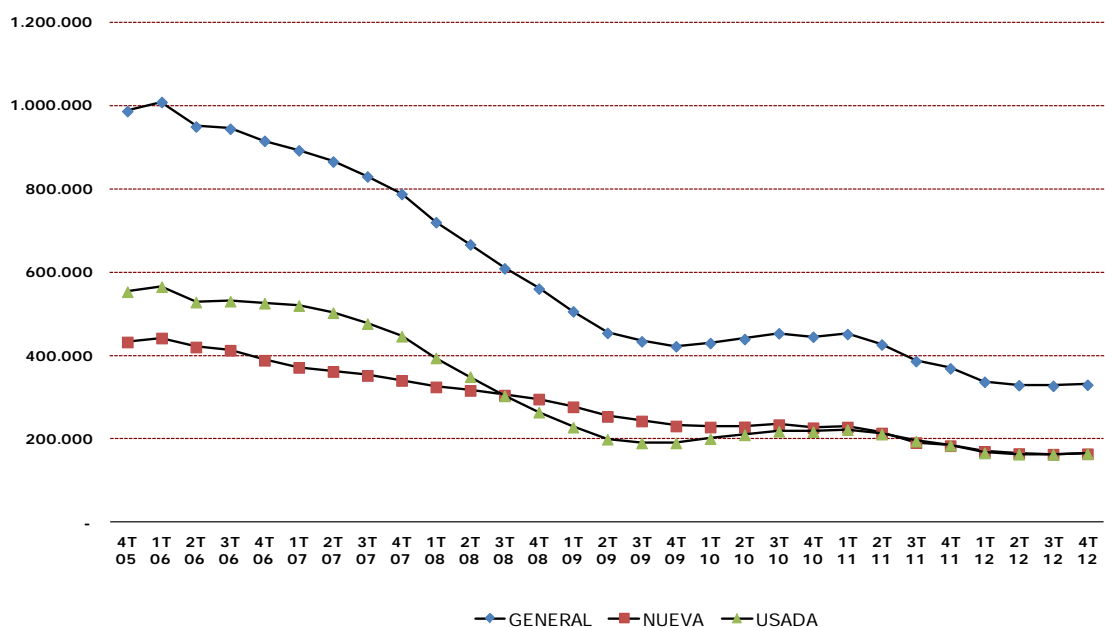
Con la excepción del ligero crecimiento en 2010, desde 2006 todos los años se ha ido reduciendo el número de compraventas con respecto al año precedente.

En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas se han producido descensos anuales, siendo dichos descensos de dos dígitos en nueve de ellas. En vivienda nueva trece comunidades autónomas presentan tasas negativas y en vivienda usada todas.

Los mayores descensos en el total general se han producido en Cantabria (-26,88%), País Vasco (-19,47%), Castilla y León (-17,44%) y Extremadura (-17,05%). En vivienda nueva han correspondido a Extremadura (-30,94%), Cantabria (-26,96%) y Murcia (-21,69%), mientras que en vivienda usada los mayores descensos se han presentado en Asturias (-32,62%), Cantabria (-26,78%) y País Vasco (-24,96%).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de 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 la evolución de resultados al contemplar los últimos ocho años.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



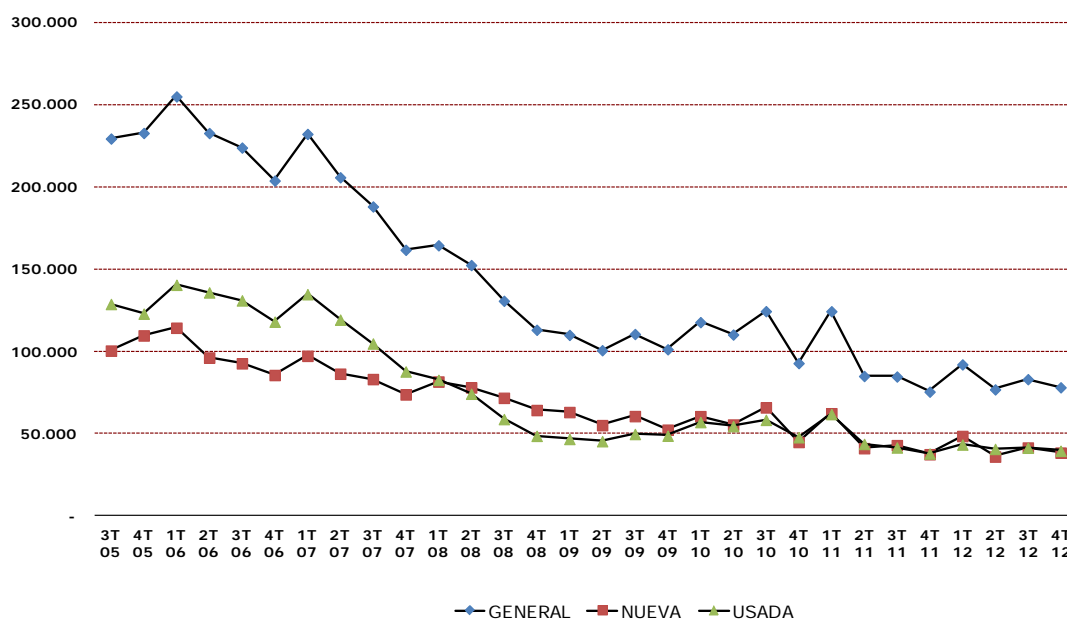
El año 2012 ha cerrado con 330.750 compraventas, próximo al resultado interanual mínimo de la serie histórica, alcanzado al cierre del tercer trimestre de 2012 con 328.118 compraventas. El gráfico de evolución muestra un proceso de ralentización más moderado que el sufrido durante los últimos años. Sin embargo, la eliminación de importantes incentivos fiscales en 2013 supone un nuevo reto con respecto a la evolución de esta variable, no pudiendo asegurar que los resultados se encuentran próximos a los mínimos a alcanzar en los próximos años. De hecho, en caso de mantenerse el desfavorable escenario macroeconómico es posible que incluso se pueda descender de las 300.000 compraventas anuales.

Durante el último año, a diferencia de la mayor parte del periodo objeto de presentación de resultados, la vivienda nueva y usada han presentado un comportamiento muy parecido, no apreciándose diferencias significativas.

En comparación con los máximos de la serie, alcanzados a comienzos de 2006, las compraventas de 2012 suponen el 33% de los niveles máximos, siendo del 37% en vivienda nueva y del 29% en vivienda usada. Estas cifras muestran claramente la intensidad del ajuste.

La evolución de las compraventas de vivienda trimestrales constata la evolución de los resultados interanuales, reflejando más adecuadamente los cambios de tendencia, tal y como se comprueba con los datos de los últimos trimestres. El último trimestre supone una cierta estabilización dentro de la generalizada tendencia descendente. Los mínimos de la serie histórica se alcanzaron en el cuarto trimestre de 2011 con 75.649 y en el segundo trimestre de 2012 con 77.023 compraventas. En el último trimestre del año se han alcanzado las 78.281 compraventas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



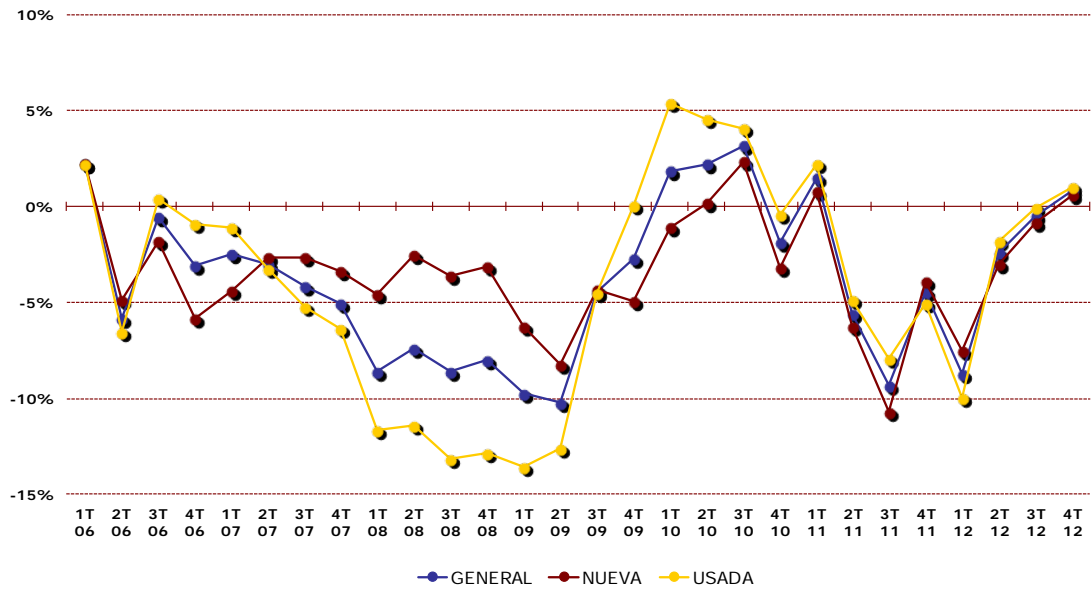
En cuanto a las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda, tanto para el total general como en la distinción en vivienda nueva y usada, se muestra un cierto grado de recuperación durante los últimos trimestres de 2012, dando lugar incluso a un ligero signo positivo en el último trimestre del año.

El “efecto adelanto” derivado de las modificaciones fiscales de 2013 con respecto a 2012 explican en gran parte esta ligera recuperación, que previsiblemente se mantendrá en el primer trimestre de 2013 como consecuencia de la inscripción registral de una buena parte de las compraventas de finales de año. Sin embargo, tal y como suele ocurrir en estos casos, los trimestres siguientes previsiblemente compensarán las mejoras previas a través de reducciones, tal y como ya se pudo comprobar en 2010 con modificaciones fiscales similares a las actuales.

En consecuencia, en esta ocasión la aparente recuperación de finales de año tendrá que esperar a ser o no constatada por los resultados de 2013. En todo caso, supone un comportamiento muy distinto al producido durante 2011, con tasas de ajuste especialmente intensas, que junto a las de 2009 dieron lugar a los periodos más intensos del ciclo bajista.

En todo caso, tal y como se viene señalando, los fundamentos económicos que actualmente condicionan el comportamiento de esta variable no permiten ser optimistas, debiendo esperar una continuidad en el ajuste del número de compraventas de vivienda, aunque en tasas más moderadas que las presentadas en 2009 y 2011. La vivienda nueva será la que presente un mayor grado de deterioro como consecuencia de la progresiva escasez en esta modalidad de vivienda, frente a un ajuste más moderado en vivienda usada, que quedará como la única alternativa en la mayor parte de ámbitos geográficos.

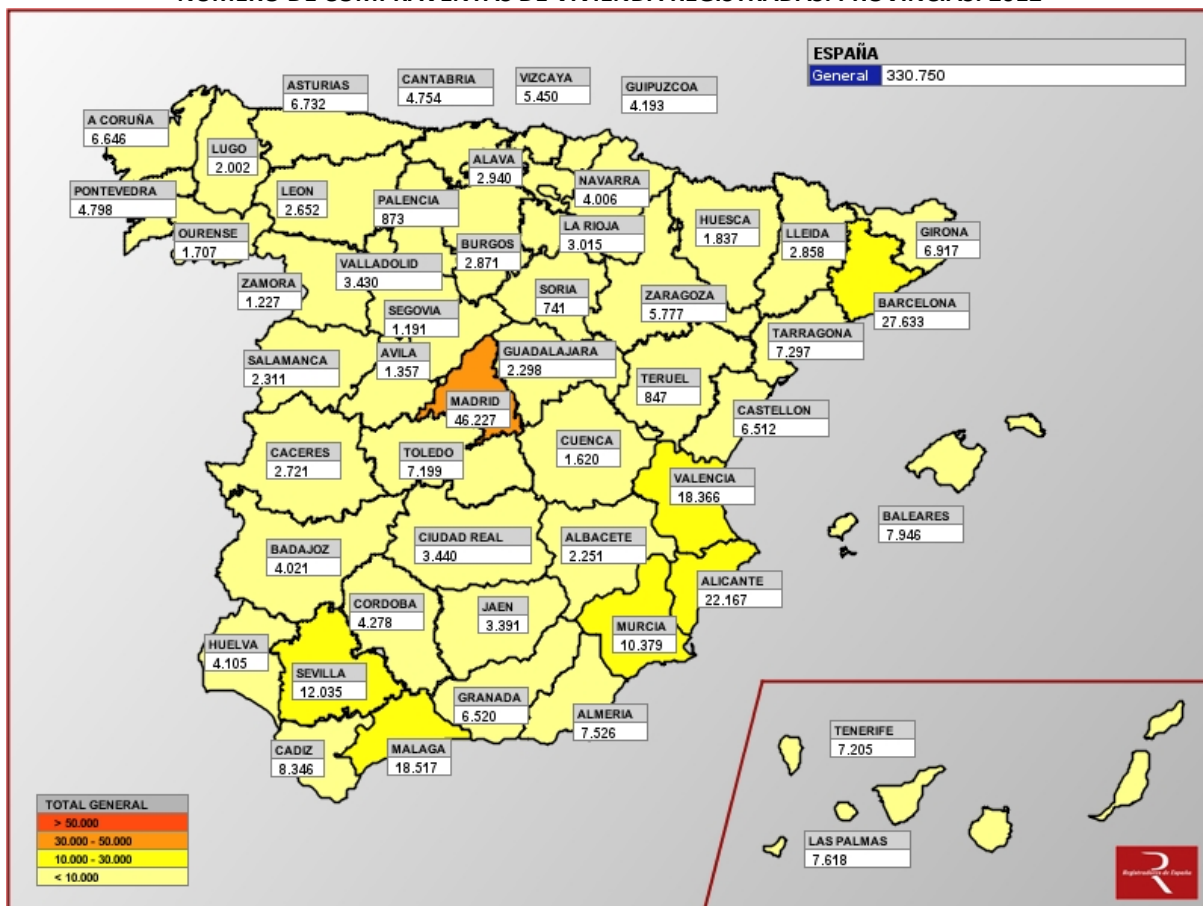
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



3.2.2. Provincias

En el ámbito provincial también se ha mantenido la tendencia descendente en el número de compraventas de viviendas durante el último año. Madrid ha sido la provincia con un mayor número de compraventas de viviendas registradas con 46.227, seguida de Barcelona (27.633), Alicante (22.167), Málaga (18.517), Valencia (18.366), Sevilla (12.035) y Murcia (10.379), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. PROVINCIAS. 2012



Por el contrario, las provincias con menor número de compraventas de vivienda en 2012 han sido Soria (741), Teruel (847), Palencia (873), Segovia (1.191), Zamora (1.227) y Ávila (1.357), siendo las únicas que no superan las 1.500 compraventas de vivienda anuales.

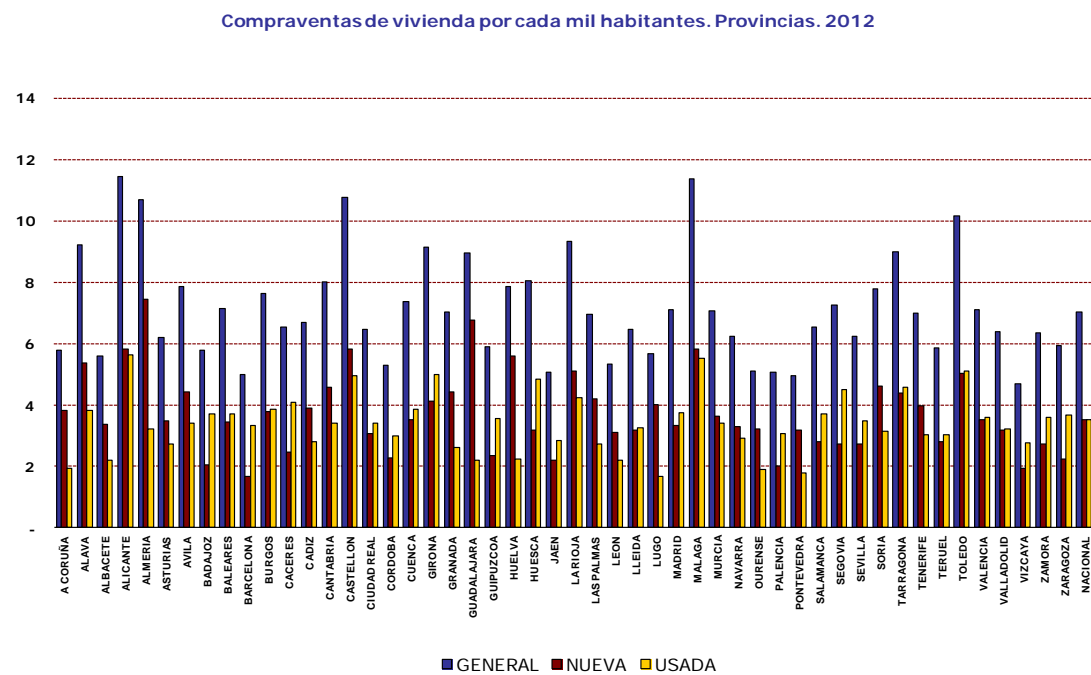
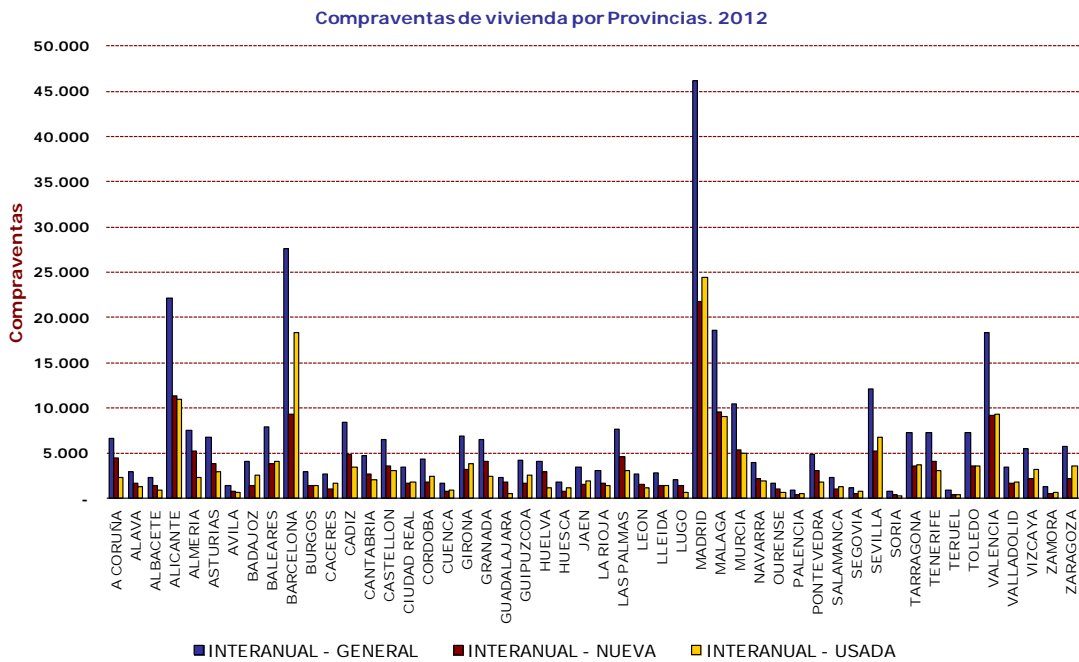
En cuanto a la distinción entre vivienda nueva y usada, en vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (21.787), Alicante (11.275), Málaga (9.508), Barcelona (9.261) y Valencia (9.110). En vivienda usada las cinco primeras provincias son las mismas, pero en distinto orden: Madrid (24.440), Barcelona (18.372), Alicante (10.892), Valencia (9.256) y Málaga (9.009).

En términos relativos las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (11,46), Málaga (11,39), Castellón (10,78) y Almería (10,71). Tal y como puede comprobarse todas ellas son provincias costeras con un alto peso relativo de segunda vivienda con fines turísticos. Estos ámbitos geográficos están presentando un mejor comportamiento en términos comparados con respecto al resto durante la actual fase de ciclo inmobiliario. En las primeras etapas del ciclo bajistas fueron las provincias con mayor grado de ajuste en número de compraventas, pero la intensa reducción de precios y su atractivo actual, en particular para determinadas nacionalidades de demandantes, están dando lugar a una reactivación de la demanda.

En vivienda nueva la mayor actividad relativa se ha alcanzado en las provincias de Almería (7,46) y Guadalajara (6,76), mientras que en vivienda usada ha correspondido a Alicante (5,63), Málaga (5,54) y Toledo (5,13).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2012			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	5,79	3,83	1,96
ALAVA	9,21	5,39	3,82
ALBACETE	5,60	3,37	2,22
ALICANTE	11,46	5,83	5,63
ALMERIA	10,71	7,46	3,24
ASTURIAS	6,22	3,50	2,73
AVILA	7,86	4,44	3,42
BADAJOS	5,79	2,07	3,73
BALEARES	7,14	3,44	3,70
BARCELONA	5,00	1,67	3,32
BURGOS	7,64	3,78	3,86
CACERES	6,55	2,47	4,08
CADIZ	6,71	3,91	2,80
CANTABRIA	8,02	4,60	3,42
CASTELLON	10,78	5,82	4,96
CIUDAD REAL	6,49	3,06	3,43
CORDOBA	5,31	2,30	3,01
CUENCA	7,39	3,54	3,85
GIRONA	9,14	4,13	5,01
GRANADA	7,05	4,42	2,64
GUADALAJARA	8,96	6,76	2,20
GUIPUZCOA	5,91	2,36	3,55
HUELVA	7,86	5,60	2,26
HUESCA	8,04	3,20	4,85
JAEN	5,06	2,22	2,83
LA RIOJA	9,34	5,10	4,24
LAS PALMAS	6,94	4,21	2,74
LEON	5,33	3,13	2,20
LLEIDA	6,46	3,19	3,27
LUGO	5,70	4,03	1,66
MADRID	7,12	3,36	3,77
MALAGA	11,39	5,85	5,54
MURCIA	7,06	3,65	3,41
NAVARRA	6,24	3,31	2,93
OURENSE	5,12	3,23	1,89
PALENCIA	5,09	2,03	3,06
PONTEVEDRA	4,98	3,18	1,80
SALAMANCA	6,55	2,82	3,73
SEGOVIA	7,25	2,75	4,50
SEVILLA	6,24	2,73	3,51
SORIA	7,78	4,63	3,15
TARRAGONA	8,99	4,41	4,59
TENERIFE	7,00	3,97	3,02
TERUEL	5,86	2,81	3,04
TOLEDO	10,18	5,05	5,13
VALENCIA	7,12	3,53	3,59
VALLADOLID	6,41	3,17	3,24
VIZCAYA	4,72	1,93	2,78
ZAMORA	6,34	2,74	3,61
ZARAGOZA	5,94	2,25	3,69
NACIONAL	7,03	3,51	3,52

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 13,98% del mercado inmobiliario español, seguida de las provincias de

Barcelona (8,35%), Alicante (6,70%), Málaga (5,60%) y Valencia (5,55%). Estas provincias destacan con respecto al resto, que en ningún caso superan el 4%.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2012			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	2,01	2,66	1,36
ALAVA	0,89	1,04	0,74
ALBACETE	0,68	0,82	0,54
ALICANTE	6,70	6,83	6,58
ALMERIA	2,28	3,18	1,38
ASTURIAS	2,04	2,29	1,78
AVILA	0,41	0,46	0,36
BADAJOS	1,22	0,87	1,56
BALEARES	2,40	2,32	2,49
BARCELONA	8,35	5,61	11,09
BURGOS	0,87	0,86	0,88
CACERES	0,82	0,62	1,02
CADIZ	2,52	2,94	2,10
CANTABRIA	1,44	1,65	1,22
CASTELLON	1,97	2,13	1,81
CIUDAD REAL	1,04	0,98	1,10
CORDOBA	1,29	1,12	1,47
CUENCA	0,49	0,47	0,51
GIRONA	2,09	1,89	2,29
GRANADA	1,97	2,47	1,47
GUADALAJARA	0,69	1,05	0,34
GUIPUZCOA	1,27	1,01	1,52
HUELVA	1,24	1,77	0,71
HUESCA	0,56	0,44	0,67
JAEN	1,03	0,90	1,15
LA RIOJA	0,91	1,00	0,83
LAS PALMAS	2,30	2,80	1,81
LEON	0,80	0,94	0,66
LLEIDA	0,86	0,86	0,87
LUGO	0,61	0,86	0,35
MADRID	13,98	13,19	14,76
MALAGA	5,60	5,76	5,44
MURCIA	3,14	3,25	3,02
NAVARRA	1,21	1,29	1,14
OURENSE	0,52	0,65	0,38
PALENCIA	0,26	0,21	0,32
PONTEVEDRA	1,45	1,86	1,04
SALAMANCA	0,70	0,60	0,80
SEGOVIA	0,36	0,27	0,45
SEVILLA	3,64	3,19	4,09
SORIA	0,22	0,27	0,18
TARRAGONA	2,21	2,17	2,25
TENERIFE	2,18	2,48	1,88
TERUEL	0,26	0,25	0,27
TOLEDO	2,18	2,16	2,19
VALENCIA	5,55	5,52	5,59
VALLADOLID	1,04	1,03	1,05
VIZCAYA	1,65	1,35	1,94
ZAMORA	0,37	0,32	0,42
ZARAGOZA	1,75	1,33	2,17
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 13,19% y 14,76%, respectivamente. La estructura de resultados, por lo que

respecta a las provincias con mayor y menor cuota de mercado, resulta similar al total general, destacando en todo caso a la provincia de Barcelona, con una cuota de mercado en vivienda usada de aproximadamente el doble que en vivienda nueva.

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. 2012			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	82,38	109,15	55,69
ALAVA	130,95	153,46	108,51
ALBACETE	79,56	96,07	63,10
ALICANTE	162,96	166,04	159,90
ALMERIA	152,26	212,60	92,11
ASTURIAS	88,51	99,60	77,45
AVILA	111,72	126,49	97,00
BADAJOS	82,39	58,90	105,81
BALEARES	101,50	97,98	105,02
BARCELONA	71,06	47,71	94,35
BURGOS	108,67	107,66	109,67
CACERES	93,13	70,27	115,91
CADIZ	95,43	111,32	79,60
CANTABRIA	113,97	131,00	96,99
CASTELLON	153,22	165,66	140,81
CIUDAD REAL	92,26	87,19	97,31
CORDOBA	75,48	65,39	85,55
CUENCA	105,12	100,86	109,36
GIRONA	129,96	117,53	142,34
GRANADA	100,27	125,75	74,87
GUADALAJARA	127,41	192,47	62,55
GUIPUZCOA	84,02	67,19	100,79
HUELVA	111,83	159,56	64,24
HUESCA	114,38	91,05	137,64
JAEN	71,90	63,33	80,45
LA RIOJA	132,74	145,25	120,27
LAS PALMAS	98,74	119,88	77,68
LEON	75,75	89,20	62,34
LLEIDA	91,88	90,93	92,83
LUGO	80,98	114,89	47,17
MADRID	101,28	95,62	106,93
MALAGA	161,95	166,57	157,34
MURCIA	100,39	104,06	96,73
NAVARRA	88,72	94,18	83,27
OURENSE	72,83	92,05	53,68
PALENCIA	72,31	57,74	86,84
PONTEVEDRA	70,81	90,69	50,98
SALAMANCA	93,09	80,21	105,94
SEGOVIA	103,16	78,42	127,81
SEVILLA	88,71	77,77	99,62
SORIA	110,65	131,91	89,46
TARRAGONA	127,87	125,53	130,21
TENERIFE	99,48	113,15	85,86
TERUEL	83,28	80,16	86,40
TOLEDO	144,74	143,93	145,53
VALENCIA	101,27	100,62	101,92
VALLADOLID	91,18	90,42	91,94
VIZCAYA	67,05	55,00	79,06
ZAMORA	90,22	77,91	102,49
ZARAGOZA	84,39	64,09	104,64
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Las provincias con una actividad relativa más elevada han sido Alicante que supera un 62,96% la media nacional, Málaga con un 61,95% superior, Castellón con un 53,22% y Almería con un 52,26%.

En cuanto a la evolución anual del número de compraventas de vivienda se constata la generalizada tendencia descendente, con cuarenta y cuatro provincias con tasas interanuales negativas.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-8,88%	-8,11%	-10,36%
ALAVA	-9,65%	11,54%	-28,74%
ALBACETE	-12,28%	-13,46%	-10,42%
ALICANTE	0,19%	4,64%	-4,03%
ALMERIA	-24,00%	-21,46%	-29,26%
ASTURIAS	-16,35%	3,05%	-32,62%
AVILA	-17,76%	-20,76%	-13,49%
BADAJOS	-20,09%	-38,36%	-4,36%
BALEARES	-6,23%	-2,00%	-9,85%
BARCELONA	-12,79%	-22,86%	-6,65%
BURGOS	-9,15%	-15,27%	-2,22%
CACERES	-12,11%	-16,94%	-8,92%
CADIZ	-11,55%	-10,97%	-12,35%
CANTABRIA	-26,88%	-26,96%	-26,78%
CASTELLON	2,15%	10,81%	-6,43%
CIUDAD REAL	5,01%	1,56%	8,28%
CORDOBA	-8,14%	-14,71%	-2,41%
CUENCA	35,45%	74,77%	12,23%
GIRONA	-1,98%	-7,05%	2,62%
GRANADA	-18,95%	-17,15%	-21,78%
GUADALAJARA	-22,57%	-22,25%	-23,55%
GUIPUZCOA	-13,30%	-20,29%	-7,93%
HUELVA	-12,21%	-12,74%	-10,87%
HUESCA	3,38%	19,28%	-4,98%
JAEN	-14,67%	-7,91%	-19,32%
LA RIOJA	-6,97%	6,46%	-19,24%
LAS PALMAS	-11,86%	-6,90%	-18,54%
LEON	-22,97%	-19,43%	-27,52%
LLEIDA	-1,62%	2,84%	-5,61%
LUGO	-15,03%	-10,87%	-23,66%
MADRID	-12,86%	-17,96%	-7,75%
MALAGA	-5,98%	-3,57%	-8,40%
MURCIA	-16,41%	-21,69%	-9,90%
NAVARRA	-11,49%	-11,84%	-11,10%
OURENSE	-14,91%	-11,21%	-20,55%
PALENCIA	-32,53%	-45,96%	-19,23%
PONTEVEDRA	-3,89%	2,16%	-13,02%
SALAMANCA	-15,99%	-24,47%	-8,22%
SEGOVIA	-13,38%	-30,99%	2,64%
SEVILLA	-11,86%	-6,38%	-15,71%
SORIA	-9,08%	-0,23%	-19,57%
TARRAGONA	-0,69%	-8,38%	8,01%
TENERIFE	-5,32%	-6,51%	-3,71%
TERUEL	-14,87%	-13,95%	-15,71%
TOLEDO	9,56%	30,30%	-5,30%
VALENCIA	-6,65%	5,86%	-16,38%
VALLADOLID	-21,55%	-22,68%	-20,40%
VIZCAYA	-27,67%	-17,70%	-33,28%
ZAMORA	-6,41%	-13,56%	-0,14%
ZARAGOZA	-11,99%	-27,24%	0,93%
NACIONAL	-10,66%	-10,52%	-10,79%

Con carácter general se aprecia una tendencia a la reducción del número de compraventas en las provincias españolas, siendo especialmente significativo en algunas de ellas, destacando Palencia (-32,53%), Vizcaya (-27,67%), Cantabria (-26,88%), Almería (-24,00%), León (-22,97%) y Guadalajara (-22,57%). Las provincias costeras siguen manteniendo un mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la mayor parte del ciclo bajista (Castellón 2,15%, Alicante 0,19%, Tarragona -0,69%, Girona -1,98%, Tenerife -5,32%, Málaga -5,98%, Baleares -6,23%, Valencia -6,65%).

4. Distribución de compraventas de vivienda registradas (%)

4.1. 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 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 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.

En un segundo apartado, se ha realizado una desagregación de la distribución de compraventas de vivienda atendiendo a su superficie media. Para ello se ha 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.

4.2. Resultados

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

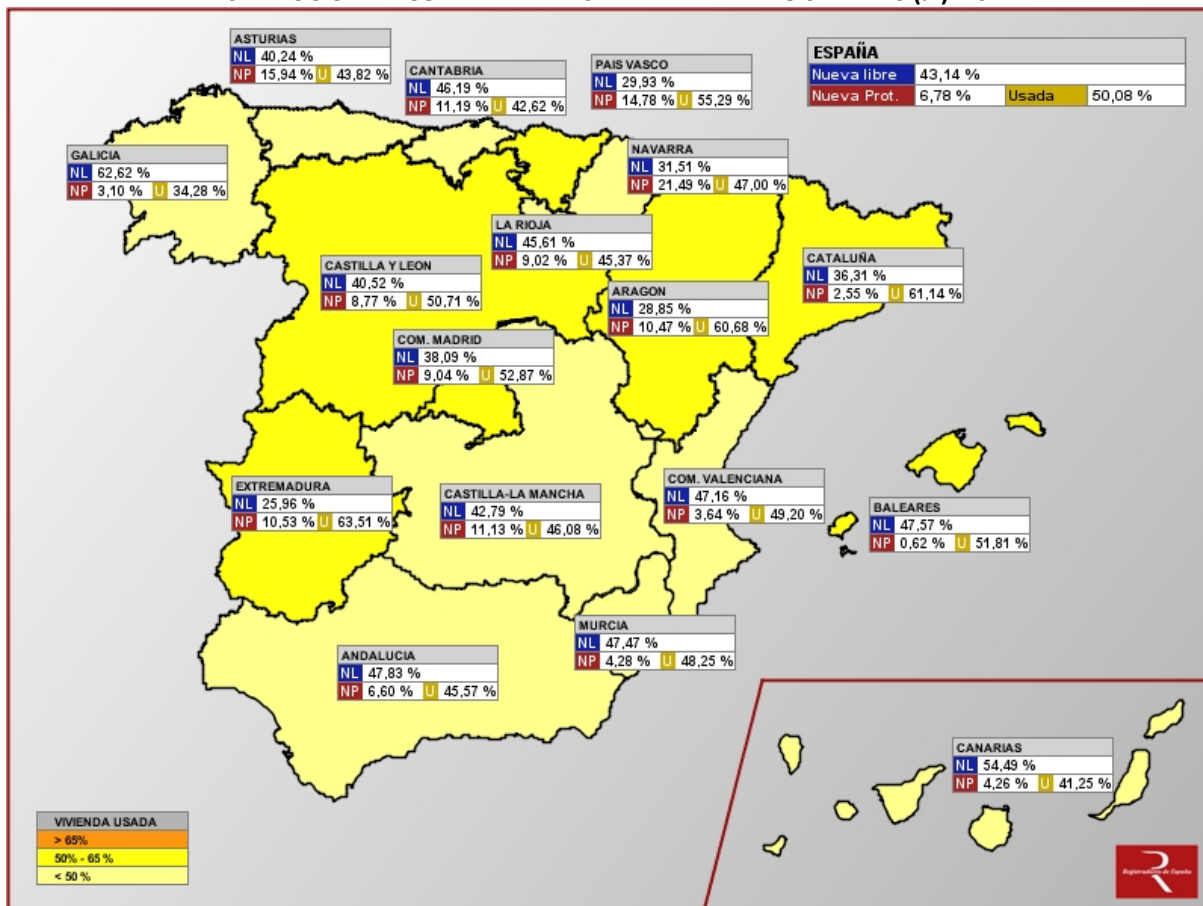
En el último año se ha mantenido el equilibrio entre compraventas de vivienda nueva (49,92%) y vivienda usada (50,08%). Con respecto a la vivienda nueva, el 43,14% del total de compraventas de vivienda ha sido nueva libre y el 6,78% nueva protegida.

En los próximos trimestres se irá incrementando el peso relativo de compraventas de vivienda usada en la medida que vaya reduciéndose el stock de vivienda nueva pendiente de venta como consecuencia de la mínima iniciación de vivienda nueva.

Por su parte, la vivienda nueva protegida también está mostrando un cierto grado de agotamiento. El descenso de recursos públicos para esta finalidad y la reducción del precio de la vivienda libre, haciendo menos atractiva la vivienda protegida, están llevando a esta situación.

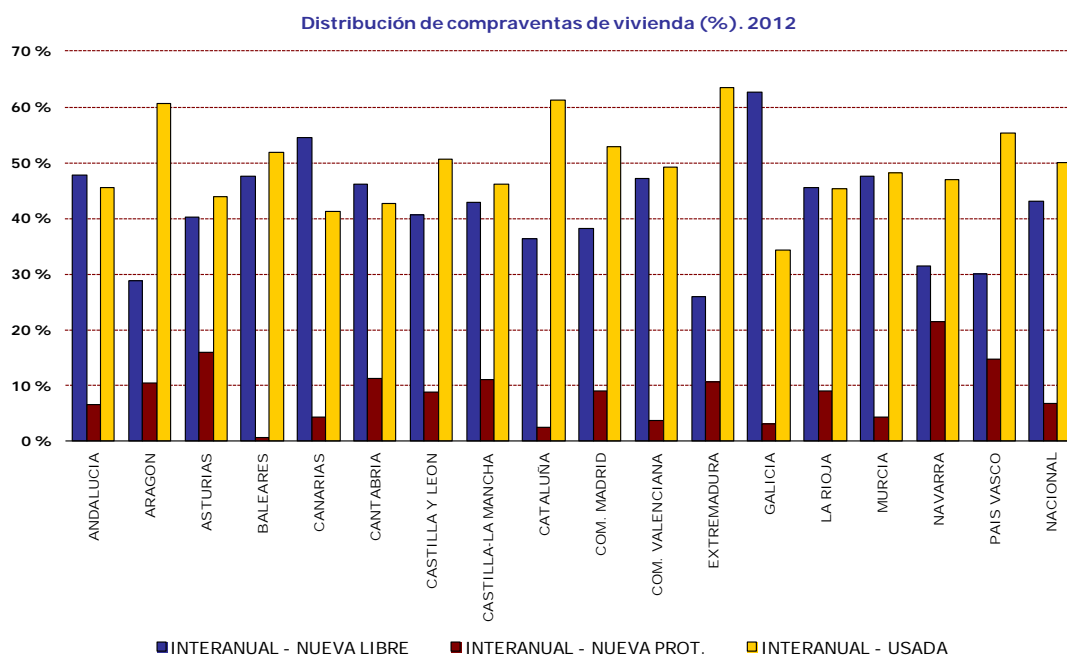
Por comunidades autónomas Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, Murcia y Navarra cuentan con una estructura de mayor número de compraventas de vivienda nueva que usada.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS (%). 2012



En cuanto a los resultados en vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida están encabezadas por Navarra (21,49%), Asturias (15,94%), País Vasco (14,78%), Cantabria (11,19%), Castilla-La Mancha (11,13%), Extremadura (10,53%) y Aragón (10,47%). Como comunidades autónomas con un menor peso relativo en esta modalidad de vivienda se encuentran Baleares (0,62%), Cataluña (2,55%), Galicia (3,10%) y Comunidad Valenciana (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.



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 (nueva libre, nueva protegida, usada), en relación a la media nacional (100).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2012			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCÍA	110,87	97,35	90,99
ARAGON	66,88	154,42	121,17
ASTURIAS	93,28	235,10	87,50
BALEARES	110,27	9,14	103,45
CANARIAS	126,31	62,83	82,37
CANTABRIA	107,07	165,04	85,10
CASTILLA Y LEON	93,93	129,35	101,26
CASTILLA-LA MANCHA	99,19	164,16	92,01
CATALUÑA	84,17	37,61	122,08
COM. MADRID	88,29	133,33	105,57
COM. VALENCIANA	109,32	53,69	98,24
EXTREMADURA	60,18	155,31	126,82
GALICIA	145,16	45,72	68,45
LA RIOJA	105,73	133,04	90,60
MURCIA	110,04	63,13	96,35
NAVARRA	73,04	316,96	93,85
PAIS VASCO	69,38	217,99	110,40
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

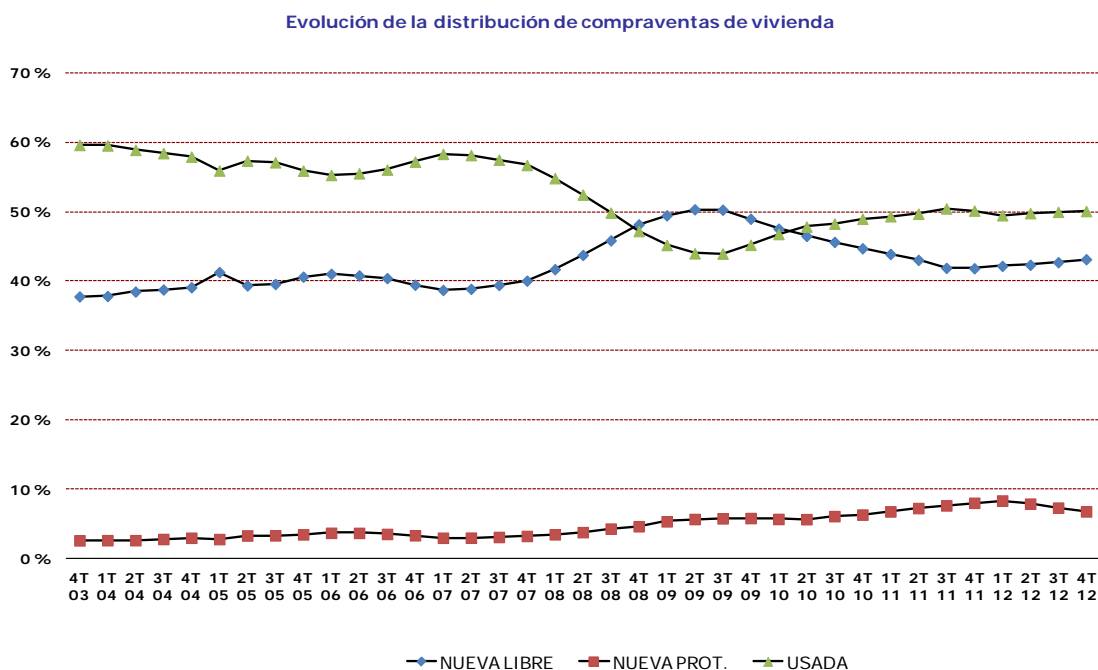
Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de compraventas de vivienda usada están Extremadura (126,82), Cataluña (122,08) y Aragón (121,17). Con respecto a las compraventas de vivienda nueva libre destacan Galicia (145,16), Canarias (126,31) y Andalucía (110,87). En vivienda nueva protegida resaltan los resultados de Navarra (316,96), Asturias (235,10), País Vasco (217,99), Cantabria (165,04) y Castilla-La Mancha (164,16), que superan ampliamente el resultado medio nacional.

Las tasas de variación interanuales constatan el equilibrio mantenido durante el último año con respecto a la evolución relativa de peso de compraventas de vivienda nueva y usada, con un mínimo incremento de la vivienda nueva (0,07 pp) con respecto a la vivienda usada.

Sin embargo, sí se ha producido un movimiento más intenso dentro de las modalidades de vivienda nueva, con un crecimiento de la nueva libre (1,31 pp) frente al descenso importante en nueva protegida (-1,24 pp).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2012			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	0,52 %	0,30 %	-0,82 %
ARAGON	-6,21 %	1,67 %	4,54 %
ASTURIAS	3,67 %	6,91 %	-10,58 %
BALEARES	4,63 %	-2,55 %	-2,08 %
CANARIAS	2,32 %	-1,01 %	-1,31 %
CANTABRIA	1,55 %	-1,61 %	0,06 %
CASTILLA Y LEON	-1,24 %	-1,25 %	2,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,71 %	1,44 %	-2,15 %
CATALUÑA	-2,18 %	-1,09 %	3,27 %
COM. MADRID	2,69 %	-5,62 %	2,93 %
COM. VALENCIANA	4,51 %	-0,53 %	-3,98 %
EXTREMADURA	2,02 %	-9,35 %	7,33 %
GALICIA	3,04 %	-0,94 %	-2,10 %
LA RIOJA	2,88 %	4,02 %	-6,90 %
MURCIA	-5,17 %	1,68 %	3,49 %
NAVARRA	4,23 %	-4,43 %	0,20 %
PAIS VASCO	4,44 %	-0,40 %	-4,04 %
NACIONAL	1,31 %	-1,24 %	-0,07 %

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 2012.



Durante el periodo 2003-2007 la estructura de resultados se mantuvo más o menos estable, con un peso relativo de compraventas de vivienda usada entre el 55% y el 60%, suponiendo la vivienda nueva libre aproximadamente un 40% y la vivienda nueva protegida algo menos del 5%.

Sin embargo, con el cambio del ciclo inmobiliario los pesos de compraventas de vivienda nueva y usada han tendido hacia un cierto equilibrio o cuando menos una aproximación de resultados, destacando igualmente el aumento de la importancia de la vivienda nueva protegida, con una evolución de resultados que le llevaba a aproximarse al 10%.

En los dos últimos años la estabilidad ha caracterizado a la evolución de compraventas de vivienda nueva y usada por lo que respecta a su peso relativo, dando lugar a un reparto prácticamente del 50% en cada caso.

La vivienda nueva protegida tocó máximos a comienzos de 2012 pero muestra una tendencia claramente descendente durante los tres últimos trimestres.

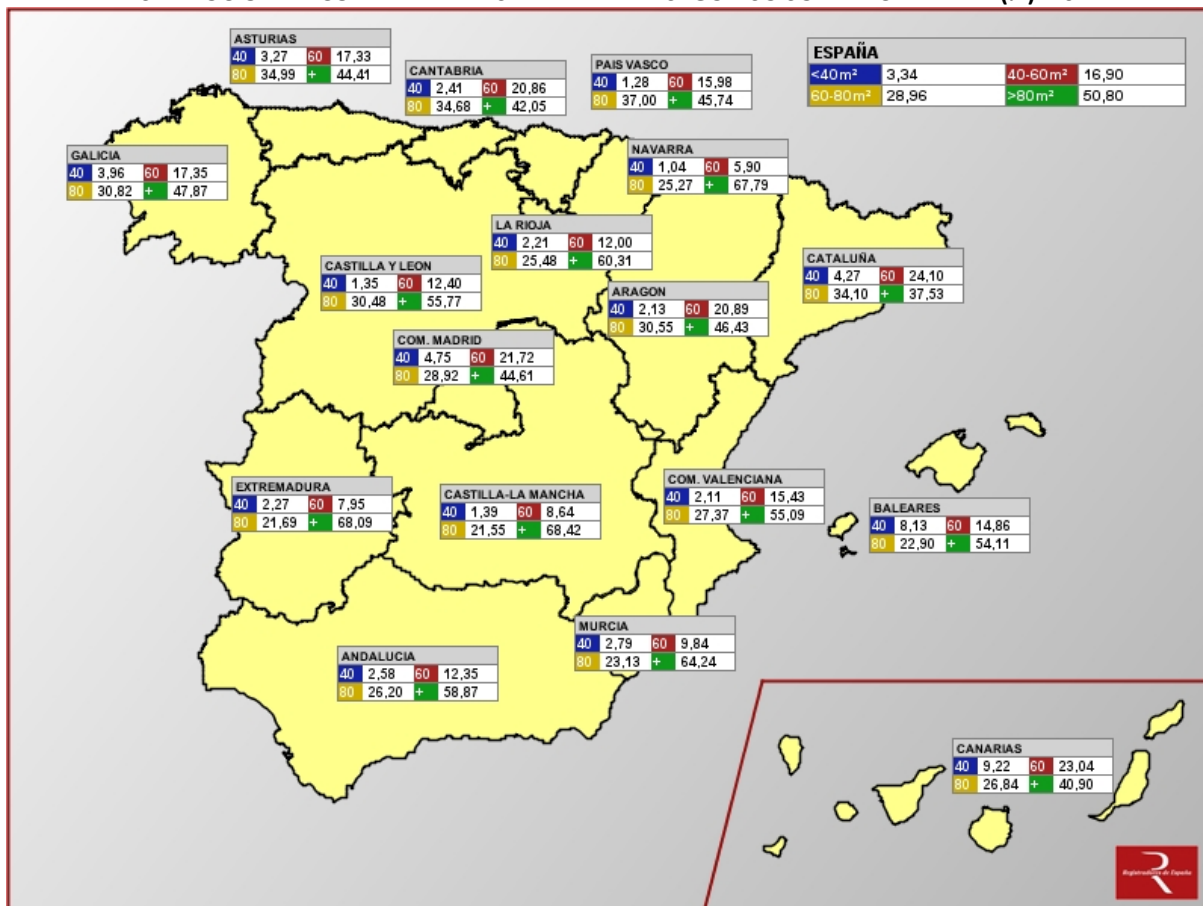
Tal y como se ha señalado durante los próximos trimestre previsiblemente se mantendrá una tendencia hacia el aumento del peso relativo de vivienda usada, descendiendo la vivienda nueva libre y protegida. La escasa iniciación de vivienda nueva de los últimos años ante las mínimas expectativas de venta y reducida financiación hipotecaria producirá esta evolución de resultados.

4.2.2. 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.

Los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) siguen alcanzando más del 50% de las compraventas (50,80%) (51,11% en 2011), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, los pisos entre 60 y 80 m² con un 28,96%, los pisos entre 40 y 60 m² con un 16,90% y los pisos con menos de 40 m² con un 3,34%.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2012

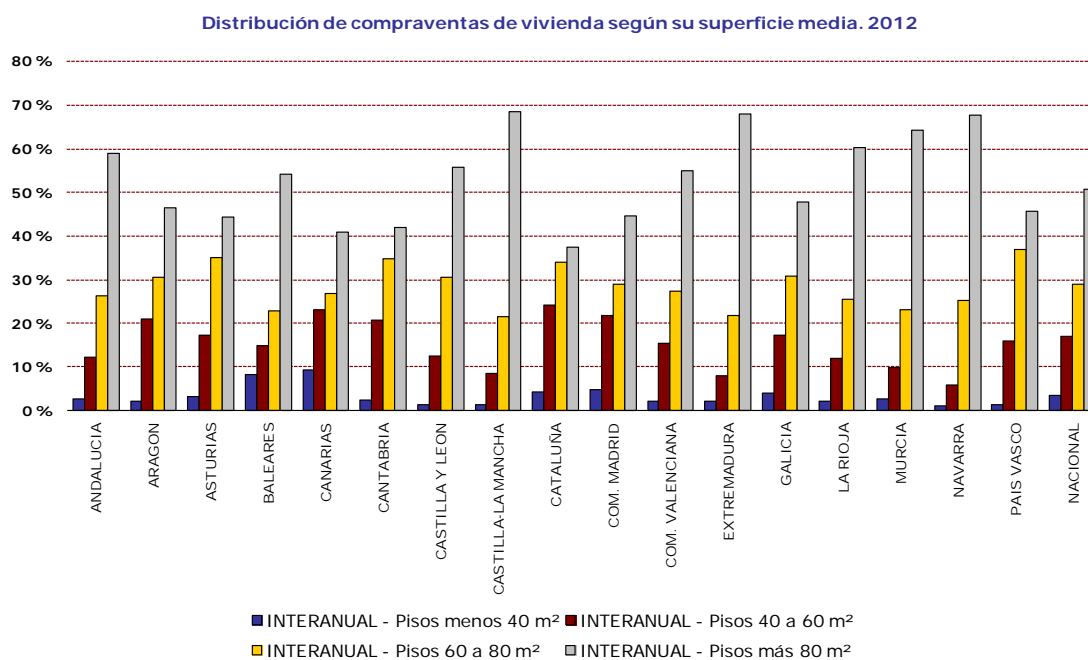


Todas las comunidades autónomas mantienen el mayor peso relativo de pisos cuanto mayor es su superficie media. Generalmente aquellas que cuentan con precios de la vivienda más elevados son las que suelen presentar un mayor equilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones. Sin embargo, las 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 (9,22%), Baleares (8,13%), Comunidad de Madrid (4,75%) y Cataluña (4,27%).
- Entre 40 y 60 m²: Cataluña (24,10%), Canarias (23,04%), Comunidad de Madrid (21,72%) y Aragón (20,89%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,00%), Asturias (34,99%) y Cantabria (34,68%).
- Más de 80 m²: Castilla-La Mancha (68,42%), Extremadura (68,09%) y Navarra (67,79%).

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. 2012				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	77,25	73,08	90,47	115,89
ARAGON	63,77	123,61	105,49	91,40
ASTURIAS	97,90	102,54	120,82	87,42
BALEARES	243,41	87,93	79,07	106,52
CANARIAS	276,05	136,33	92,68	80,51
CANTABRIA	72,16	123,43	119,75	82,78
CASTILLA Y LEON	40,42	73,37	105,25	109,78
CASTILLA-LA MANCHA	41,62	51,12	74,41	134,69
CATALUÑA	127,84	142,60	117,75	73,88
COM. MADRID	142,22	128,52	99,86	87,81
COM. VALENCIANA	63,17	91,30	94,51	108,44
EXTREMADURA	67,96	47,04	74,90	134,04
GALICIA	118,56	102,66	106,42	94,23
LA RIOJA	66,17	71,01	87,98	118,72
MURCIA	83,53	58,22	79,87	126,46
NAVARRA	31,14	34,91	87,26	133,44
PAIS VASCO	38,32	94,56	127,76	90,04
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

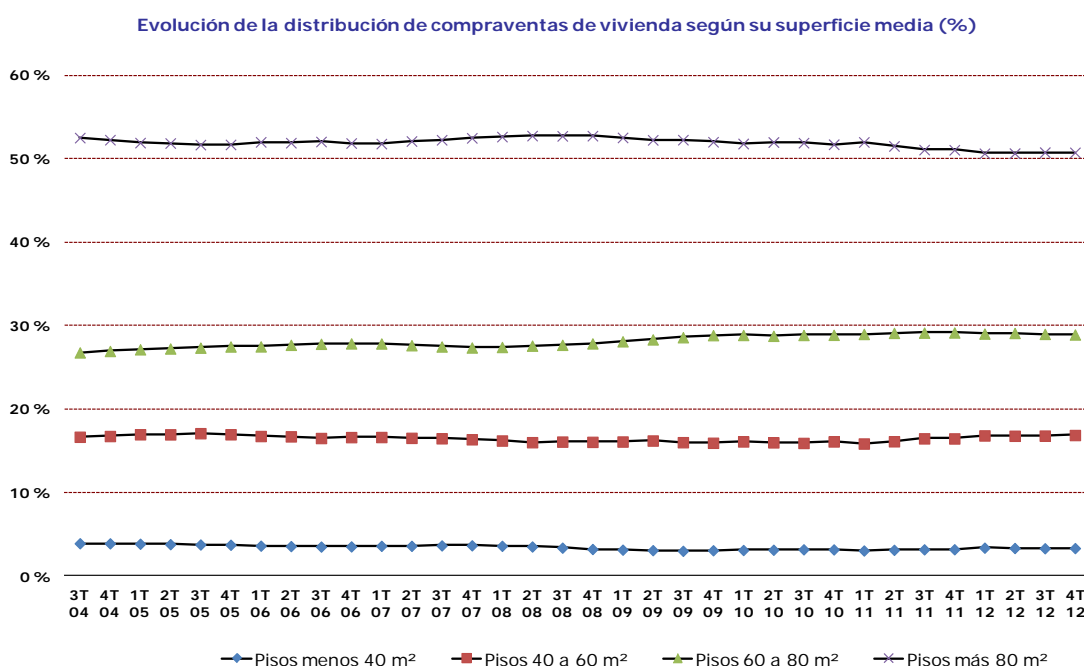
En esta tabla se comprueba perfectamente cómo las comunidades autónomas con precios más elevados cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de menor superficie media y las comunidades

con precios más bajos cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

La distribución de compraventas de pisos según su superficie media durante el año 2012 ha contado con leves variaciones con respecto a 2011. Las dos agrupaciones de menor superficie han incrementado ligeramente su peso relativo (0,14 pp pisos de menos de 40 m² y 0,41 pp pisos entre 40 y 60 m²), mientras que los de mayor superficie han reducido su peso relativo (-0,24 pp los pisos entre 60 y 80 m², -0,31 pp los pisos de más de 80 m²).

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2012				
CCAA	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	0,01 %	-1,16 %	-0,11 %	1,26 %
ARAGON	-0,60 %	-2,50 %	-2,06 %	5,16 %
ASTURIAS	0,28 %	-0,34 %	-2,32 %	2,38 %
BALEARES	2,28 %	0,77 %	-0,37 %	-2,68 %
CANARIAS	0,28 %	2,46 %	0,04 %	-2,78 %
CANTABRIA	0,20 %	-2,18 %	-1,97 %	3,95 %
CASTILLA Y LEON	0,21 %	0,53 %	0,83 %	-1,57 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,03 %	-0,86 %	-0,44 %	1,33 %
CATALUÑA	0,37 %	0,84 %	-0,34 %	-0,87 %
COM. MADRID	-0,47 %	1,36 %	0,06 %	-0,95 %
COM. VALENCIANA	-0,06 %	2,19 %	0,04 %	-2,17 %
EXTREMADURA	0,30 %	0,25 %	2,20 %	-2,75 %
GALICIA	0,38 %	1,82 %	-0,06 %	-2,14 %
LA RIOJA	0,92 %	1,19 %	-0,14 %	-1,97 %
MURCIA	1,53 %	-0,56 %	-1,38 %	0,41 %
NAVARRA	0,39 %	0,13 %	0,99 %	-1,51 %
PAIS VASCO	-0,07 %	-1,46 %	0,31 %	1,22 %
NACIONAL	0,14 %	0,41 %	-0,24 %	-0,31 %

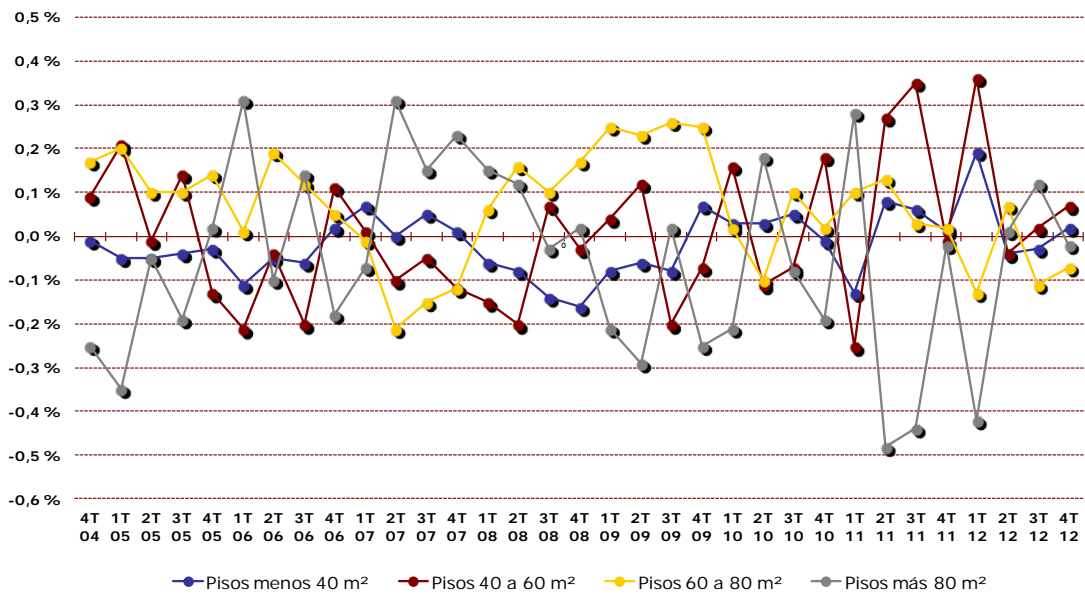
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de compraventas de vivienda según superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres, desde el tercer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre de 2012, para el total nacional.



Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías que se mantienen en el tiempo. Los pisos de más de 80 m² cuentan con un peso relativo superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² por encima del 15% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%. Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los nueve últimos años sin apenas modificaciones.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales, observándose la tendencia en la variación de pesos relativos. Tal y como muestran los resultados interanuales destaca la reducida cuantía de las variaciones. De hecho en ningún caso las tasas están fuera del $\pm 0,5\%$.

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



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

En el año 2012 el 81,35% de la compras de viviendas registradas han sido realizadas por personas físicas, frente al 18,65% de compras realizadas por personas jurídicas.

Estos resultados suponen un paso más en la intensificación del peso relativo de compras de vivienda por parte de personas jurídicas, habiendo pasado de un 6,53% en 2010 al 18,65% en 2012, definiendo una tendencia claramente ascendente.

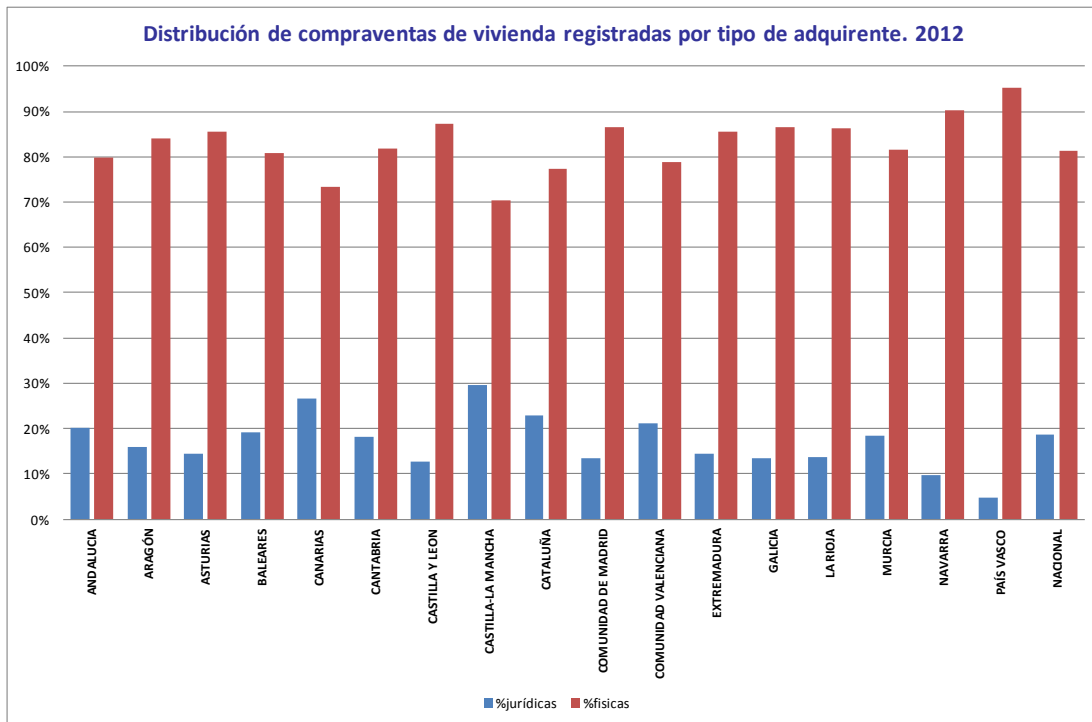
La realidad económica e inmobiliaria está llevando a esta estructura de resultados. Las dificultades económicas de un número significativo de familias están suponiendo la necesidad de transferir dichas viviendas en no pocos casos a personas jurídicas, dando lugar a un progresivo escenario de mercantilización del mercado de compraventa de vivienda.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2012		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	79,86%	20,14%
ARAGON	83,96%	16,04%
ASTURIAS	85,51%	14,49%
BALEARES	80,71%	19,29%
CANARIAS	73,27%	26,73%
CANTABRIA	81,71%	18,29%
CASTILLA Y LEON	87,22%	12,78%
CASTILLA-LA MANCHA	70,41%	29,59%
CATALUÑA	77,22%	22,78%
COM. MADRID	86,48%	13,52%
COM. VALENCIANA	78,79%	21,21%
EXTREMADURA	85,58%	14,42%
GALICIA	86,60%	13,40%
LA RIOJA	86,39%	13,61%
MURCIA	81,57%	18,43%
NAVARRA	90,24%	9,76%
PAIS VASCO	95,23%	4,77%
NACIONAL	81,35%	18,65%

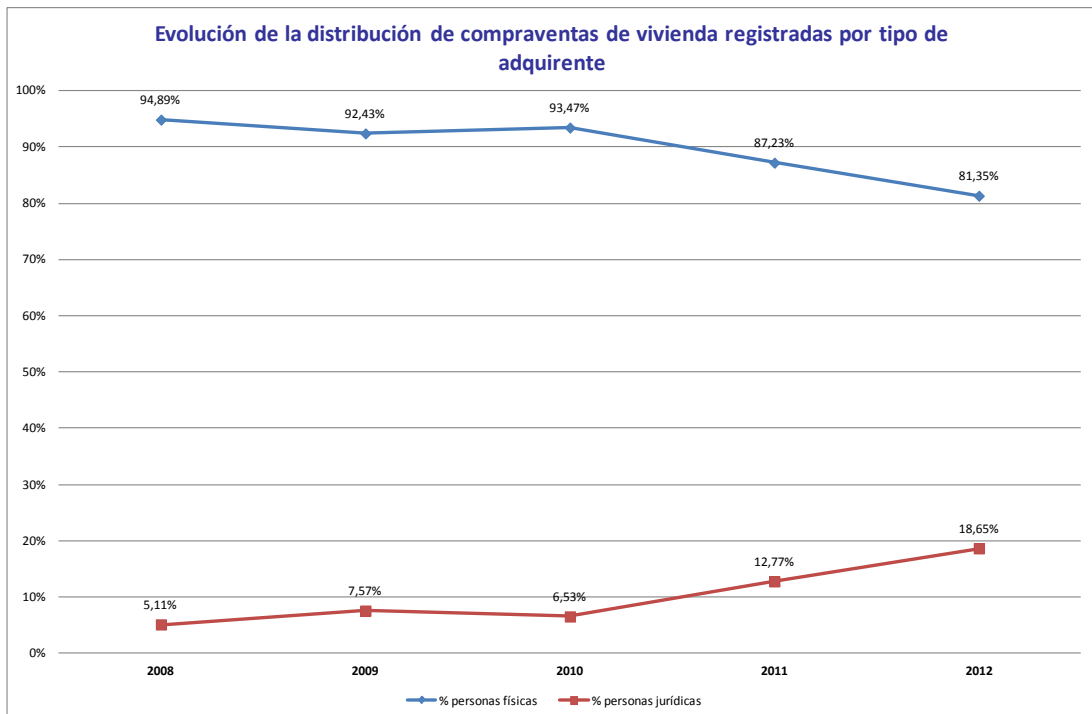
Las transmisiones no son exclusivamente compraventas si no que incorporan adjudicaciones, daciones en pago... En este caso únicamente se está haciendo referencia a las transmisiones de vivienda por compraventa. En consecuencia, si se tomasen la totalidad de títulos de transmisión, el peso relativo total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

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras registradas por personas jurídicas en 2012 han sido, por encima de la media nacional (18,65%), Castilla-La Mancha (29,59%), Canarias (26,73%), Cataluña (22,78%), Comunidad Valenciana (21,21%), Andalucía (20,14%) y Baleares (19,29%). Con la excepción de Castilla-La Mancha el resto de las que encabezan la clasificación son comunidades autónomas costeras, con un alto peso relativo de segunda vivienda.

Por el contrario los menores porcentajes de compra de vivienda por personas jurídicas han sido País Vasco (4,77%), Navarra (9,76%) y Castilla y León (12,78%).



El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados durante los últimos cinco años. En el mismo se observa claramente la tendencia ascendente de compras de vivienda por personas jurídicas durante los dos últimos años.



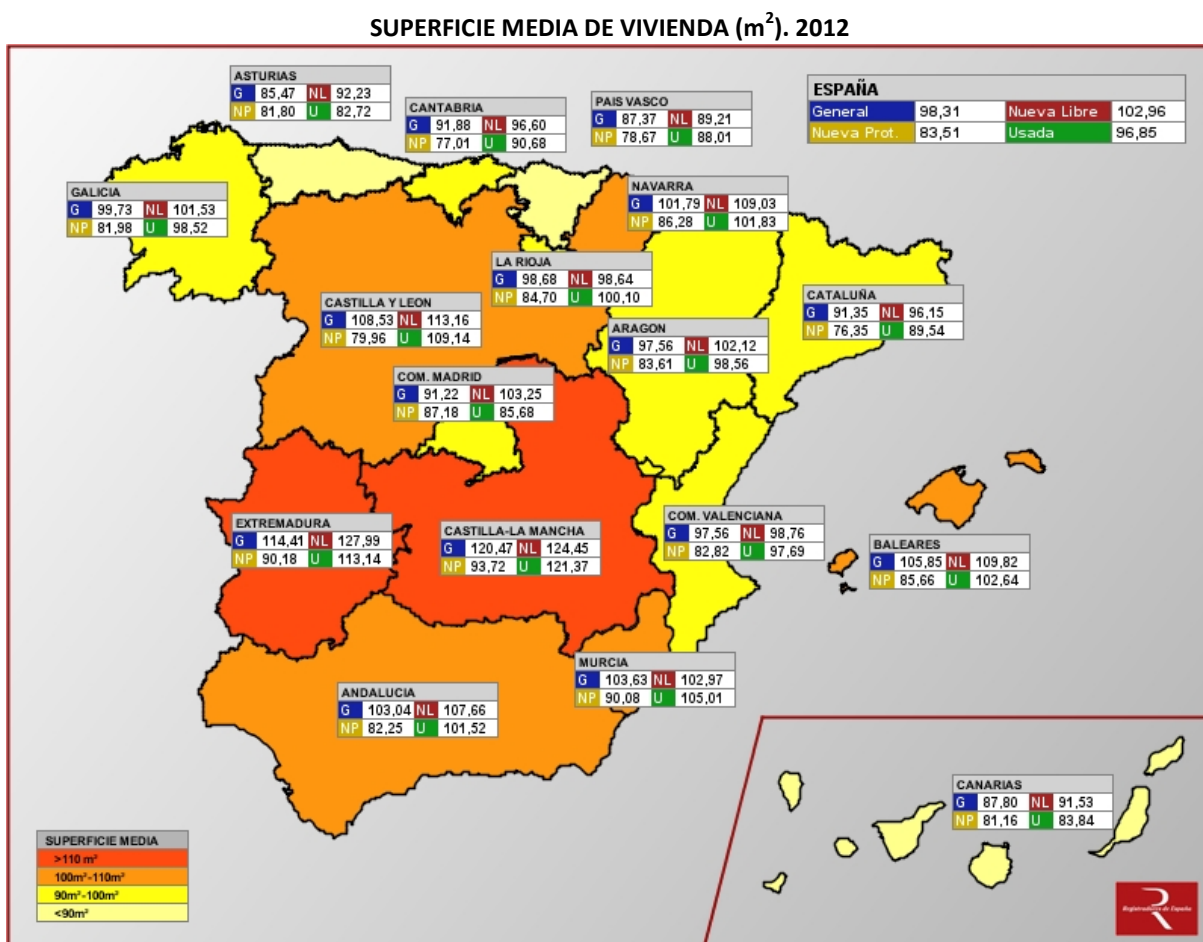
5. Superficie media de vivienda registrada (m²)

5.1. 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.

5.2. Resultados

Los resultados del año 2012 muestran cómo la superficie media de las compraventas de vivienda se ha situado en los 98,31 m², ligeramente por debajo de los resultados del año 2011 (98,61 m²). En consecuencia, se viene manteniendo el tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

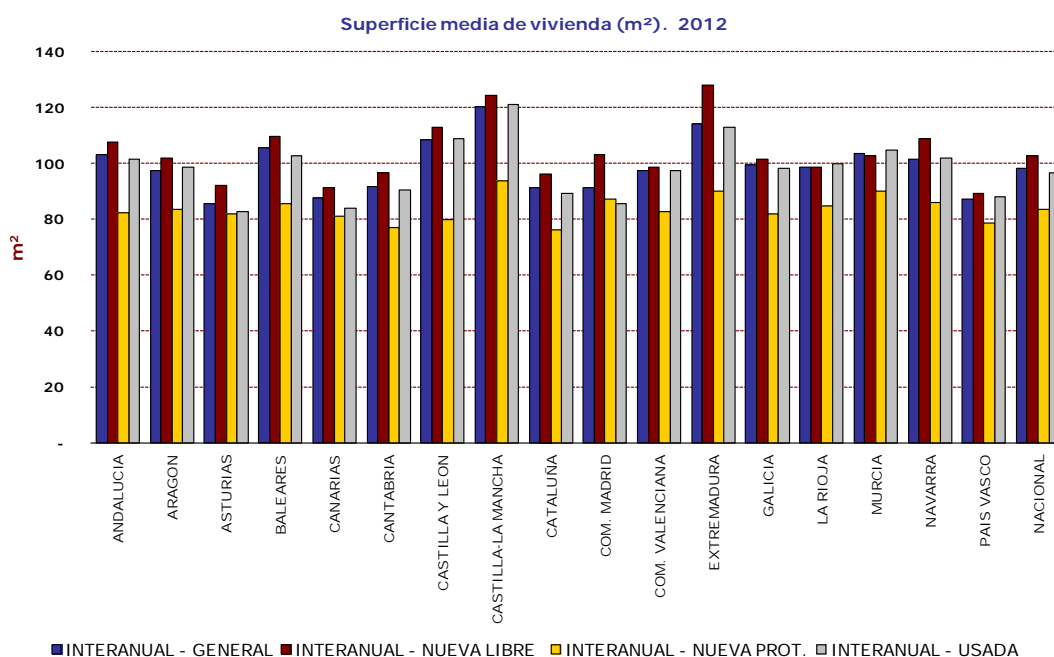


Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida, se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre con 102,96 m² (104,00 m² en 2011), seguida de la vivienda usada con 96,85 m² (96,86 m²) y la vivienda nueva protegida con 83,51 m² (84,26 m²). En consecuencia, en todos los casos se han mantenido resultados similares a los alcanzados en el año 2011.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo las que cuentan con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, destacando Castilla-La Mancha con 120,47 m², Extremadura con 114,41 m² y Castilla y León con 108,53 m².

Por el contrario, algunas de las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Destacan como comunidades autónomas con menor superficie media Asturias con 85,47 m², País Vasco con 87,37 m², Canarias con 87,80 m², Comunidad de Madrid con 91,22 m² y Cataluña con 91,35 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 22,54% por encima de la media nacional, seguida de Extremadura con un 16,38% superior y Castilla y León con un 10,40%. Destacadamente por debajo de la media nacional se encuentran Asturias con un 13,06% inferior, País Vasco (11,13%) y Canarias (10,69%).

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). NÚMEROS ÍNDICE. ANUAL. 2012				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	104,81	104,56	98,49	104,82
ARAGON	99,24	99,18	100,12	101,77
ASTURIAS	86,94	89,58	97,95	85,41
BALEARES	107,67	106,66	102,57	105,98
CANARIAS	89,31	88,90	97,19	86,57
CANTABRIA	93,46	93,82	92,22	93,63
CASTILLA Y LEON	110,40	109,91	95,75	112,69
CASTILLA-LA MANCHA	122,54	120,87	112,23	125,32
CATALUÑA	92,92	93,39	91,43	92,45
COM. MADRID	92,79	100,28	104,39	88,47
COM. VALENCIANA	99,24	95,92	99,17	100,87
EXTREMADURA	116,38	124,31	107,99	116,82
GALICIA	101,44	98,61	98,17	101,72
LA RIOJA	100,38	95,80	101,42	103,36
MURCIA	105,41	100,01	107,87	108,43
NAVARRA	103,54	105,90	103,32	105,14
PAIS VASCO	88,87	86,65	94,20	90,87
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2012, la siguiente tabla proporciona dicha información tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada comunidad autónoma.

Durante el último año se ha producido un ligero descenso de la superficie media (-0,30%), en línea con el descenso del año 2011 (-0,32%). Por tanto, se constata la tendencia al mantenimiento de la superficie media transferida, con una ligera tendencia descendente, tal y como podrá comprobarse en los gráficos de evolución.

Distinguiendo por tipo de vivienda los descensos se han generalizado para todas las modalidades de vivienda. Concretamente, en vivienda nueva libre se ha reducido la superficie media un -1,00%, la vivienda nueva protegida un -0,89%, y la vivienda usada un -0,01%.

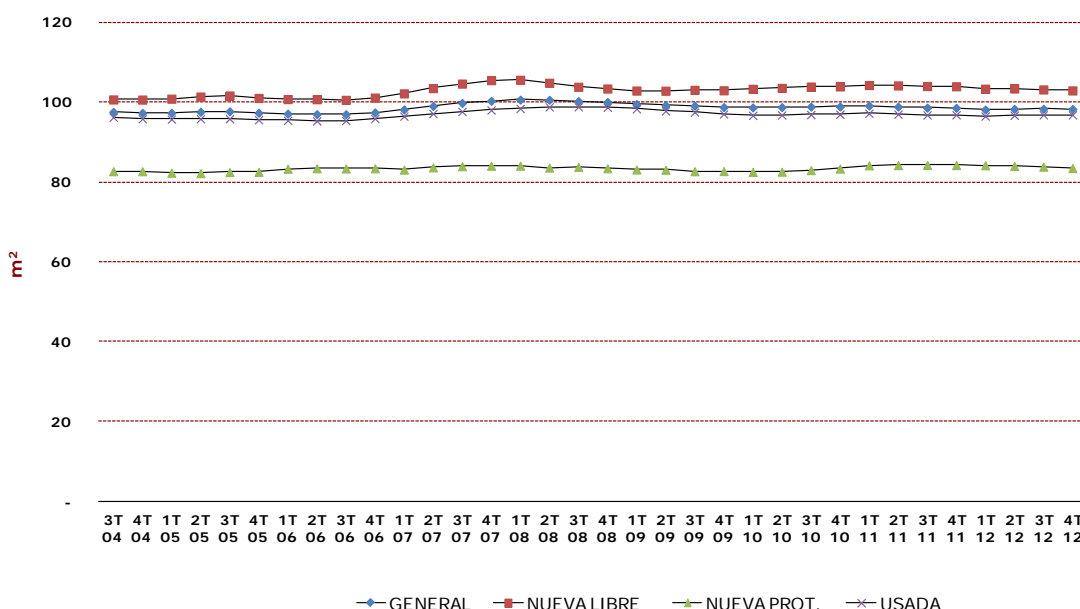
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2012				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	0,45%	-0,33%	-2,67%	1,26%
ARAGON	-1,17%	0,88%	6,86%	-1,81%
ASTURIAS	1,50%	2,90%	2,20%	0,47%
BALEARES	-1,23%	-2,38%	-1,87%	-1,12%
CANARIAS	-1,80%	-1,71%	-7,59%	-1,46%
CANTABRIA	-0,70%	-7,30%	10,44%	3,55%
CASTILLA Y LEON	0,31%	-0,20%	-4,87%	0,47%
CASTILLA-LA MANCHA	0,34%	-1,41%	2,04%	1,40%
CATALUÑA	0,30%	0,44%	-1,74%	0,40%
COM. MADRID	-1,39%	-1,98%	0,46%	-1,55%
COM. VALENCIANA	-1,49%	-1,96%	-1,95%	-1,34%
EXTREMADURA	-1,06%	-2,83%	-0,76%	-1,77%
GALICIA	-1,07%	-2,44%	-3,65%	-0,14%
LA RIOJA	-0,58%	-2,61%	0,82%	1,03%
MURCIA	0,31%	1,55%	-2,07%	-0,39%
NAVARRA	-0,92%	-3,45%	-1,43%	-0,42%
PAIS VASCO	0,36%	-0,20%	0,86%	0,51%
NACIONAL	-0,30%	-1,00%	-0,89%	-0,01%

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un predominio de los descensos de superficie media. Los mayores descensos de superficie media se han producido en Canarias (-1,80%), Comunidad Valenciana (-1,49%) y Comunidad de Madrid (-1,39%). Por su parte, los mayores incrementos han correspondido a Asturias (1,50%) y Andalucía (0,45%).

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 2012.

Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a resultados que apenas se ven modificados con el paso del tiempo, apreciándose ligeros descensos durante 2008 y 2009, remontando ligeramente en 2010, para constatar una nueva estabilidad en 2011 y 2012. De este modo, la vivienda nueva libre se sitúa generalmente por encima de los 100 metros cuadrados (102,96 m² en 2012), la vivienda nueva protegida alrededor de los 84 metros cuadrados y la vivienda usada próxima a los 97 metros cuadrados.

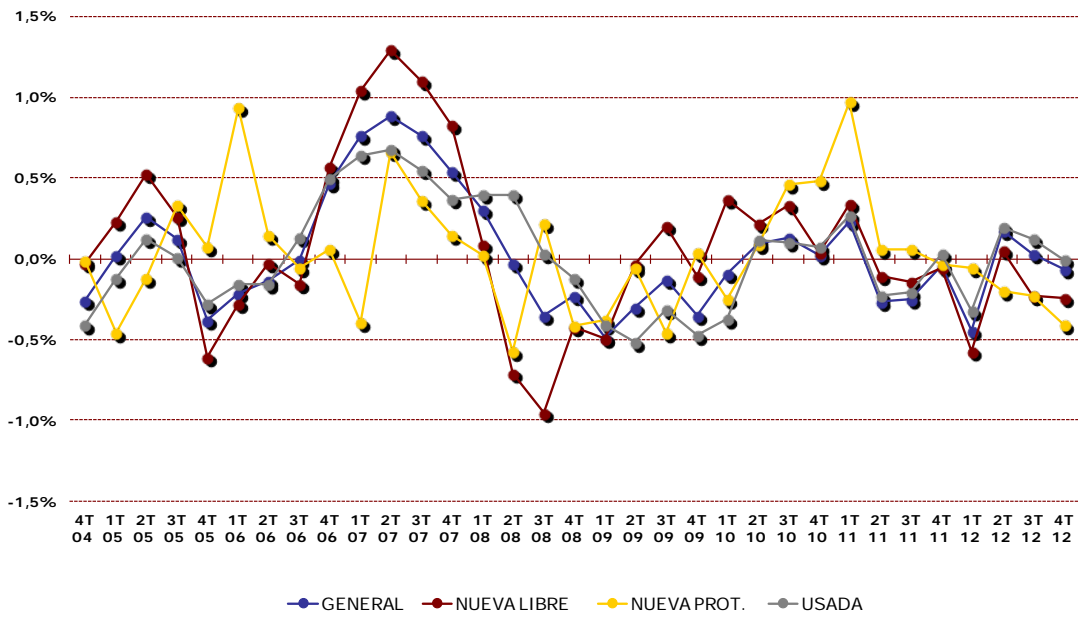
Evolución de la superficie media de vivienda (m²)



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.

Los dos últimos años han sido especialmente estables, dando lugar a oscilaciones mínimas en la superficie media de vivienda transmitida.

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



6. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

6.1. 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 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 306.960 compraventas de vivienda, que representan el 92,81% del total (93,61% en 2011), 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.

En esta ocasión, por primera vez, junto a los resultados nacionales se realiza un desglose de resultados por comunidades autónomas y provincias.

6.2. Resultados

En la siguiente tabla se muestran los resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del comprador. En el año 2012 el 8,12% de las compras de vivienda fueron realizadas por ciudadanos extranjeros. Este resultado supone un nuevo incremento, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos tres años. Concretamente en el año 2011 las compras de vivienda por extranjeros fueron del 6,04% y en 2010 del 4,45%, alcanzando el mínimo en 2009 con un 4,24%. Actualmente los resultados se encuentran próximos a los alcanzados en 2007.

Sin embargo, la composición de compradores de 2012 y 2007 es muy distinta. Actualmente, tal y como puede comprobarse en la desagregación de resultados por nacionalidad, la mayor parte de las compras de vivienda corresponde a nacionalidades que adquieren vivienda con fines turísticos, frente al importante peso de la finalidad laboral en 2007 y años precedentes.

Este hecho supone que la compra de vivienda por extranjeros se focalice en zonas de atractivo turístico, fundamentalmente de la costa, frente a la demanda más global territorialmente que caracterizaba la compra de vivienda durante los años del auge inmobiliario.

La crisis inmobiliaria ha dado lugar a precios atractivos, especialmente para nacionalidades con una crisis económica menos intensa que la que está acechando a España. En términos relativos la vivienda se ha situado en unas condiciones de accesibilidad más favorables para numerosas nacionalidades, frente a las dificultades de los propios españoles dada la coyuntura económica.

Los británicos siguen siendo los mayores compradores de vivienda en España, representando el 16,63% del total de compras de extranjeros. Desde la elaboración de la serie, es decir, durante los últimos siete años, han encabezado la clasificación, aunque con cuantías que han ido reduciéndose durante los últimos años ya que, por ejemplo, en 2010 representaban el 23,44% de las compras de extranjeros.

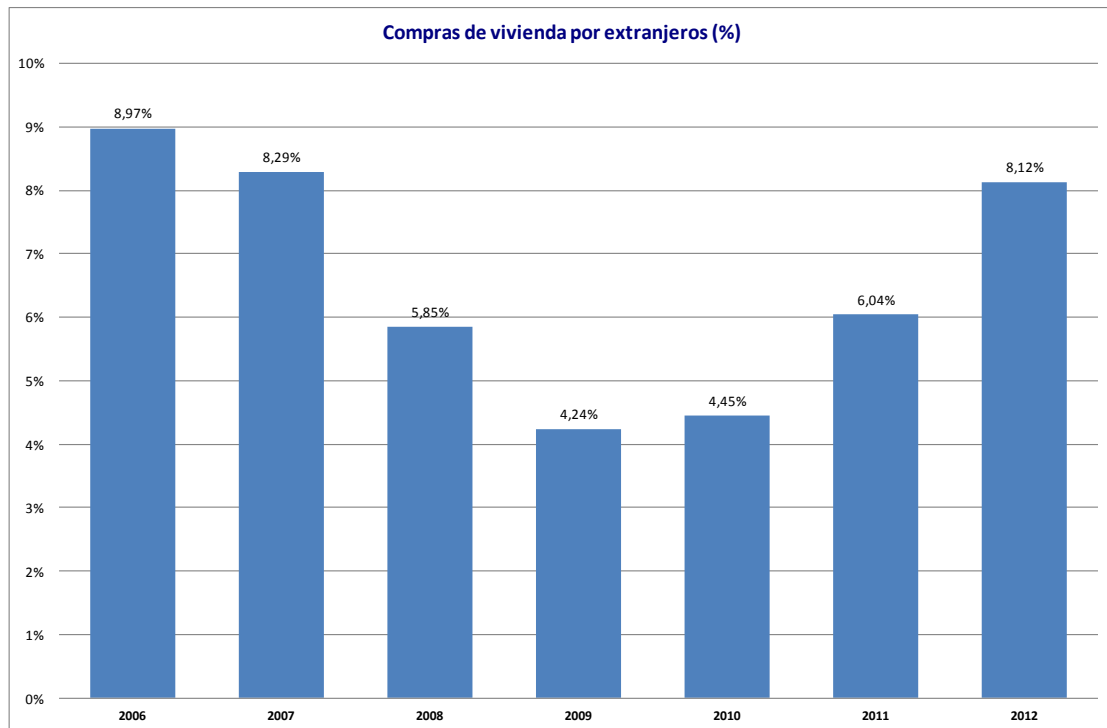
A continuación de los británicos se sitúan los franceses, con el 9,96%, pasando al tercer lugar los rusos (9,62%), desbancando de dicho puesto a alemanes (7,92%) y ya muy próximos a franceses. En 2011 los rusos alcanzaban el 7,86% por lo que están mostrando claramente una tendencia ascendente.

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2012			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.148	1,35%	16,63%
Francia	2.483	0,81%	9,96%
Rusia	2.399	0,78%	9,62%
Alemania	1.974	0,64%	7,92%
Bélgica	1.624	0,53%	6,51%
Noruega	1.429	0,47%	5,73%
Italia	1.230	0,40%	4,93%
Suecia	1.163	0,38%	4,66%
China	1.073	0,35%	4,30%
Argelia	850	0,28%	3,41%
Países Bajos	732	0,24%	2,94%
Rumanía	713	0,23%	2,86%
Marruecos	601	0,20%	2,41%
Suiza	395	0,13%	1,58%
Dinamarca	323	0,11%	1,30%
Ucrania	304	0,10%	1,22%
Irlanda	289	0,09%	1,16%
Finlandia	218	0,07%	0,87%
Argentina	204	0,07%	0,82%
Resto	2.786	0,91%	11,17%
Extranjeros	24.938	8,12%	100,00%
Nacionales	282.022	91,88%	
TOTAL	306.960	100,00%	

Las ocho primeras nacionalidades podrían vincularse claramente la compra de vivienda con la finalidad turística, debiendo llegar hasta el noveno puesto, con los chinos, para encontrar una nacionalidad que probablemente compra vivienda en España con fines laborales, al igual que argelinos en el noveno puesto y rumanos en el undécimo.

Actualmente este crecimiento de la demanda de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros se está asumiendo en el sector como uno de los factores más favorables. De hecho incluso la legislación se está modificando para favorecer este crecimiento, encontrándose una posible salida al stock de vivienda pendiente de venta en la compra por parte de extranjeros. Sin duda la evolución de resultados acompaña esta interpretación. Nunca España ha mostrado una tendencia tan clara a configurarse como destino residencial turístico de ciudadanos extranjeros con vivienda en propiedad, dando lugar a los correspondientes efectos económicos y sociales derivados de este hecho.

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. 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. 2012			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
Reino Unido	2.162	1.986	4.148
Francia	883	1.600	2.483
Rusia	1.363	1.036	2.399
Alemania	888	1.086	1.974
Bélgica	860	764	1.624
Noruega	755	674	1.429
Italia	523	707	1.230
Suecia	636	527	1.163
China	380	693	1.073
Argelia	251	599	850
Países Bajos	429	303	732
Rumanía	301	412	713
Marruecos	211	390	601
Suiza	171	224	395
Dinamarca	146	177	323
Ucrania	134	170	304
Irlanda	129	160	289
Finlandia	101	117	218
Argentina	83	121	204
Resto	1.191	1.595	2.786
Extranjeros	11.597	13.341	24.938
Nacionales	139.892	142.130	282.022
TOTAL	151.489	155.471	306.960

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR. 2012		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	52,12%	47,88%
Francia	35,56%	64,44%
Rusia	56,82%	43,18%
Alemania	44,98%	55,02%
Bélgica	52,96%	47,04%
Noruega	52,83%	47,17%
Italia	42,52%	57,48%
Suecia	54,69%	45,31%
China	35,41%	64,59%
Argelia	29,53%	70,47%
Países Bajos	58,61%	41,39%
Rumanía	42,22%	57,78%
Marruecos	35,11%	64,89%
Suiza	43,29%	56,71%
Dinamarca	45,20%	54,80%
Ucrania	44,08%	55,92%
Irlanda	44,64%	55,36%
Finlandia	46,33%	53,67%
Argentina	40,69%	59,31%
Resto	42,75%	57,25%
Extranjeros	46,50%	53,50%
Nacionales	49,60%	50,40%
TOTAL	49,35%	50,65%

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 (49,60%) algo superior a los extranjeros (46,50%).

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 nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva durante el año 2012 han sido holandeses (58,61%), rusos (56,82%), suecos (54,69%), belgas (52,96%), noruegos (52,83%) y británicos (52,12%).

Por el contrario las nacionalidades que más se decantan por la compra de vivienda usada son aquellas caracterizadas por el destino España con fines laborales: argelinos (70,47%), marroquíes (64,89%) y chinos (64,59%).

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.

Por lo general aquellas nacionalidades con mayor poder adquisitivo suelen optar por los extremos: viviendas de mayor y menor superficie media, mientras que las nacionalidades con fines laborales optan por viviendas de tamaño intermedio. Siempre existen las lógicas excepciones atendiendo a los gustos y preferencias de cada caso. Las nacionalidades con mayor peso relativo en cada grupo son las siguientes:

- Superior a los 100 m²: holandeses (49,59%), noruegos (43,46%), suizos (43,04%), británicos (38,24%), daneses (37,46%), rusos (36,68%) y alemanes (36,12%).
- Entre 80 y 100 m²: chinos (26,28%), rumanos (25,11%) y argelinos (24,71%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (37,88%), ucranianos (35,20%), rumanos (23,49%) y chinos (32,53%).
- Entre 40 y 60 m²: finlandeses (25,23%), argelinos (22,71%) y franceses (22,63%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (13,33%), franceses (8,86%) y alemanes (8,56%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2012						
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2	Total
Reino Unido	182	672	995	713	1.586	4.148
Francia	220	562	605	382	714	2.483
Rusia	85	367	584	483	880	2.399
Alemania	169	369	391	332	713	1.974
Bélgica	66	288	429	295	546	1.624
Noruega	53	182	305	268	621	1.429
Italia	164	276	299	179	312	1.230
Suecia	88	241	349	196	289	1.163
China	8	186	349	282	248	1.073
Argelia	29	193	322	210	96	850
Países Bajos	21	68	147	133	363	732
Rumanía	11	117	249	179	157	713
Marruecos	15	109	194	141	142	601
Suiza	23	60	81	61	170	395
Dinamarca	15	37	73	77	121	323
Ucrania	15	61	107	55	66	304
Irlanda	15	59	82	40	93	289
Finlandia	16	55	57	34	56	218
Argentina	14	31	50	47	62	204
Resto	107	527	712	558	882	2.786
Extranjeros	1.316	4.460	6.380	4.665	8.117	24.938
Nacionales	8.320	40.638	71.145	68.606	93.313	282.022
TOTAL	9.636	45.098	77.525	73.271	101.430	306.960

COMPRVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE. 2012					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,39%	16,20%	23,99%	17,19%	38,24%
Francia	8,86%	22,63%	24,37%	15,38%	28,76%
Rusia	3,54%	15,30%	24,34%	20,13%	36,68%
Alemania	8,56%	18,69%	19,81%	16,82%	36,12%
Bélgica	4,06%	17,73%	26,42%	18,17%	33,62%
Noruega	3,71%	12,74%	21,34%	18,75%	43,46%
Italia	13,33%	22,44%	24,31%	14,55%	25,37%
Suecia	7,57%	20,72%	30,01%	16,85%	24,85%
China	0,75%	17,33%	32,53%	26,28%	23,11%
Argelia	3,41%	22,71%	37,88%	24,71%	11,29%
Países Bajos	2,87%	9,29%	20,08%	18,17%	49,59%
Rumanía	1,54%	16,41%	34,92%	25,11%	22,02%
Marruecos	2,50%	18,14%	32,28%	23,46%	23,63%
Suiza	5,82%	15,19%	20,51%	15,44%	43,04%
Dinamarca	4,64%	11,46%	22,60%	23,84%	37,46%
Ucrania	4,93%	20,07%	35,20%	18,09%	21,71%
Irlanda	5,19%	20,42%	28,37%	13,84%	32,18%
Finlandia	7,34%	25,23%	26,15%	15,60%	25,69%
Argentina	6,86%	15,20%	24,51%	23,04%	30,39%
Resto	3,84%	18,92%	25,56%	20,03%	31,66%
Extranjeros	5,28%	17,88%	25,58%	18,71%	32,55%
Nacionales	2,95%	14,41%	25,23%	24,33%	33,09%
TOTAL	3,14%	14,69%	25,26%	23,87%	33,04%

Tomando el total de compras de vivienda de extranjeros, el mayor peso relativo se centra en viviendas de más de 100 metros cuadrados con el 32,55%, seguidas de aquellas con superficie entre 60 y 80 metros cuadrados con el 25,58%, las de entre 80 y 100 metros cuadrados con el 18,71%, las de entre 40 y 60 metros cuadrados con el 17,88% y las de menos de 40 metros cuadrados con el 5,28%.

A continuación se presentan los resultados de compras de vivienda según nacionalidad desagregados por comunidades autónomas.

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
CC.AA.		
ANDALUCIA	91,14%	8,86%
ARAGON	97,13%	2,87%
ASTURIAS	99,11%	0,89%
BALEARES	75,05%	24,95%
CANARIAS	77,89%	22,11%
CANTABRIA	99,01%	0,99%
CASTILLA Y LEON	99,26%	0,74%
CASTILLA-LA MANCHA	99,13%	0,87%
CATALUÑA	90,66%	9,34%
COM. MADRID	96,76%	3,24%
COM. VALENCIANA	81,99%	18,01%
EXTREMADURA	99,67%	0,33%
GALICIA	99,64%	0,36%
LA RIOJA	98,67%	1,33%
MURCIA	88,76%	11,24%
NAVARRA	98,17%	1,83%
PAIS VASCO	99,03%	0,97%

Estos resultados constatan la mayor demanda de vivienda por parte de extranjeros en zonas costeras, con un claro perfil de demanda de vivienda con fines turísticos. De este modo, en el último año Baleares ha sido la comunidad autónoma con mayor peso de compradores extranjeros, con el 24,95%, seguida de Canarias (22,11%), Comunidad Valenciana (18,01%), Murcia (11,24%), Cataluña (9,34%) y Andalucía (8,86%).

La desagregación de resultados por provincias, tal y como se muestra en la siguiente tabla, vuelve a ratificar que la mayor parte de la demanda de vivienda por extranjeros se realiza con fines turísticos, predominando claramente en las zonas costeras.

Las provincias con mayor peso relativo durante el año 2012 han sido Alicante (33,39%), Tenerife (27,19%), Girona (25,35%), Baleares (24,95%), Málaga (23,56%), Las Palmas (17,40%), Murcia (11,24%) y Tarragona (7,65%).

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
Provincias		
A CORUÑA	99,74%	0,26%
ÁLAVA	99,49%	0,51%
ALBACETE	99,52%	0,48%
ALICANTE	66,61%	33,39%
ALMERIA	93,15%	6,85%
ASTURIAS	99,11%	0,89%
AVILA	99,47%	0,53%
BADAJOS	99,82%	0,18%
BALEARES	75,05%	24,95%
BARCELONA	93,77%	6,23%
BURGOS	99,06%	0,94%
CACERES	99,43%	0,57%
CADIZ	96,11%	3,89%
CANTABRIA	99,01%	0,99%
CASTELLON	94,74%	5,26%
CEUTA	98,96%	1,04%
CIUDAD REAL	99,70%	0,30%
CORDOBA	99,59%	0,41%
CUENCA	99,18%	0,82%
GIRONA	74,65%	25,35%
GRANADA	96,24%	3,76%
GUADALAJARA	98,57%	1,43%
GUIPUZCOA	99,03%	0,97%
HUELVA	96,47%	3,53%
HUESCA	97,07%	2,93%
JAEN	98,90%	1,10%
LA RIOJA	98,67%	1,33%
LAS PALMAS	82,60%	17,40%
LEON	99,50%	0,50%
LLEIDA	96,40%	3,60%
LUGO	99,89%	0,11%
MADRID	96,76%	3,24%
MALAGA	76,44%	23,56%
MELILLA	95,28%	4,72%
MURCIA	88,76%	11,24%
NAVARRA	98,17%	1,83%
OURENSE	99,57%	0,43%
PALENCIA	98,09%	1,91%
PONTEVEDRA	99,42%	0,58%
SALAMANCA	99,51%	0,49%
SEGOVIA	99,91%	0,09%
SEVILLA	99,07%	0,93%
SORIA	98,22%	1,78%
TARRAGONA	92,35%	7,65%
TENERIFE	72,81%	27,19%
TERUEL	98,78%	1,22%
TOLEDO	98,91%	1,09%
VALENCIA	96,11%	3,89%
VALLADOLID	99,26%	0,74%
VIZCAYA	98,76%	1,24%
ZAMORA	99,35%	0,65%
ZARAGOZA	96,91%	3,09%

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

7.1. 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 mantiene la propiedad de una vivienda que es objeto de transmisión.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que durante bastantes años se le asoció 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 2012 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 118.930 compraventas de vivienda (124.659 en 2011). En dicha tabla se desagrega el número de datos para cada uno de los trimestres del año 2012 y según intervalos de periodos en los que se transmite la vivienda.

NÚMERO ABSOLUTO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS Y UTILIZADAS EN LA MUESTRA. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	Total 2012
0 - 2 años	3.842	3.844	4.440	4.100	16.226
2 - 5 años	6.081	5.528	5.384	4.558	21.551
5 - 10 años	11.886	11.644	12.094	12.042	47.666
más 10 años	8.198	7.999	8.667	8.623	33.487
Total	30.007	29.015	30.585	29.323	118.930

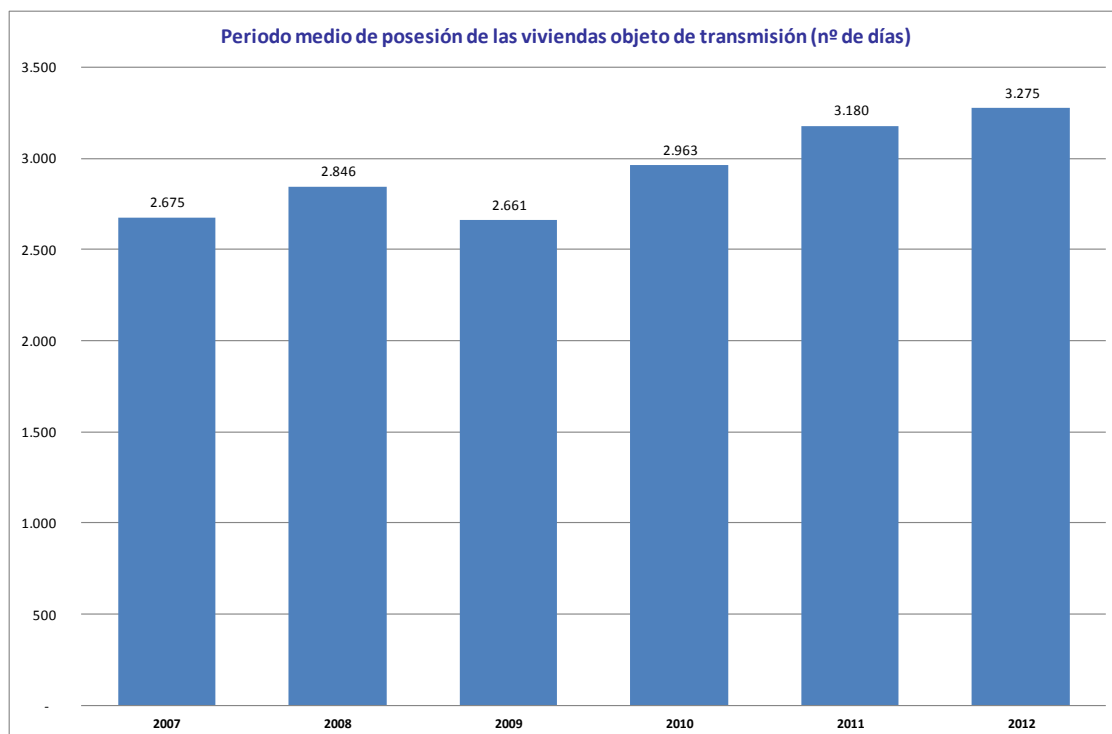
7.2. Resultados

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 2012 y el conjunto del año.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	Total 2012
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.255	3.263	3.258	3.324	3.275

El periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas durante el año 2012 ha sido de 3.275 días (8 años y 355 días), manteniendo la escalada alcista de los tres últimos años. Concretamente en 2011 el periodo medio de posesión fue de 3.180 días (8 años y 260 días), alcanzando el mínimo en 2009 con 2.661 días (7 años y 106 días).

Las especiales circunstancias que está atravesando el mercado inmobiliario generan este proceso de alargamiento. Las dificultades para vender una vivienda suponen un mayor periodo medio de posesión, dando lugar igualmente a un menor componente especulativo ante las nulas expectativas de revalorización. En un mercado dominado por un perfil de demandante-usuario la transmisión rápida de vivienda pierde peso relativo.

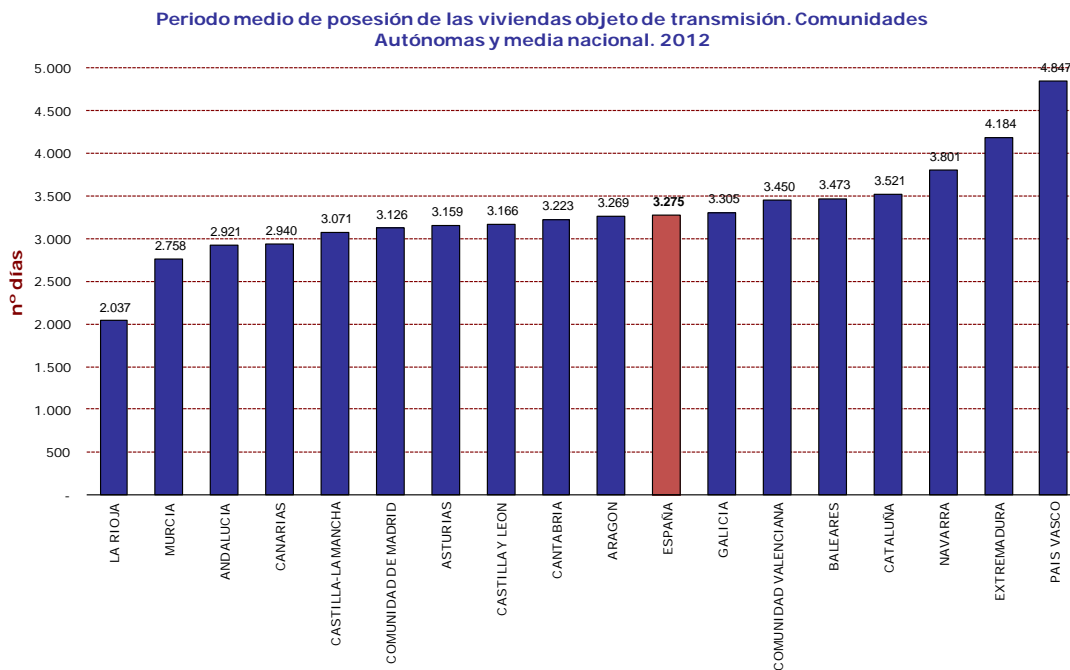


La tendencia previsible en el comportamiento de esta variable será de constante y progresivo crecimiento del periodo medio de posesión de la vivienda. A corto y medio plazo resulta improbable un interés especulativo por la vivienda, por lo que se mantendrá una dinámica de transmisiones con un destino de la vivienda como bien de uso, con unas características por lo que respecta a la posesión media de la vivienda muy superior.

El siguiente gráfico desagrega los resultados del año 2012 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 2012 de 4.847 días (13 años y 102 días). Le siguen, un año más, Extremadura con 4.184 días (11 años y 169 días) y Navarra con 3.801 días (10 años y 151 días).

Por el contrario, La Rioja, un año más, alcanza el menor periodo medio, en esta ocasión con 2.037 días (5 años y 212 días), es decir, bastante menos de la mitad que País Vasco. Le acompañan con los menores resultados, también un año más, Murcia con 2.758 días (7 años y 203 días) y Andalucía con 2.921 días (8 años y 1 día).



Desagregando los resultados en función de la superficie media de la vivienda se comprueba cómo durante el último año cuanto menor es la superficie media mayor ha sido el periodo medio de posesión. De este modo, mientras las viviendas con superficie inferior a los 40 metros cuadrados han presentado un periodo medio de posesión de 3.654 días, las de más de 100 metros cuadrados han contado con un periodo medio de 3.145 días.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN TRAMOS DE SUPERFICIE. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	2012
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.478	3.499	3.972	3.654	3.654
entre 40 y 60 m2	3.279	3.381	3.328	3.512	3.375
entre 60 y 80 m2	3.296	3.332	3.249	3.349	3.306
entre 80 y 100 m2	3.287	3.205	3.284	3.248	3.257
más de 100 m2	3.141	3.121	3.115	3.205	3.145

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, tal y como viene ocurriendo durante los últimos años, 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 están generando 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.

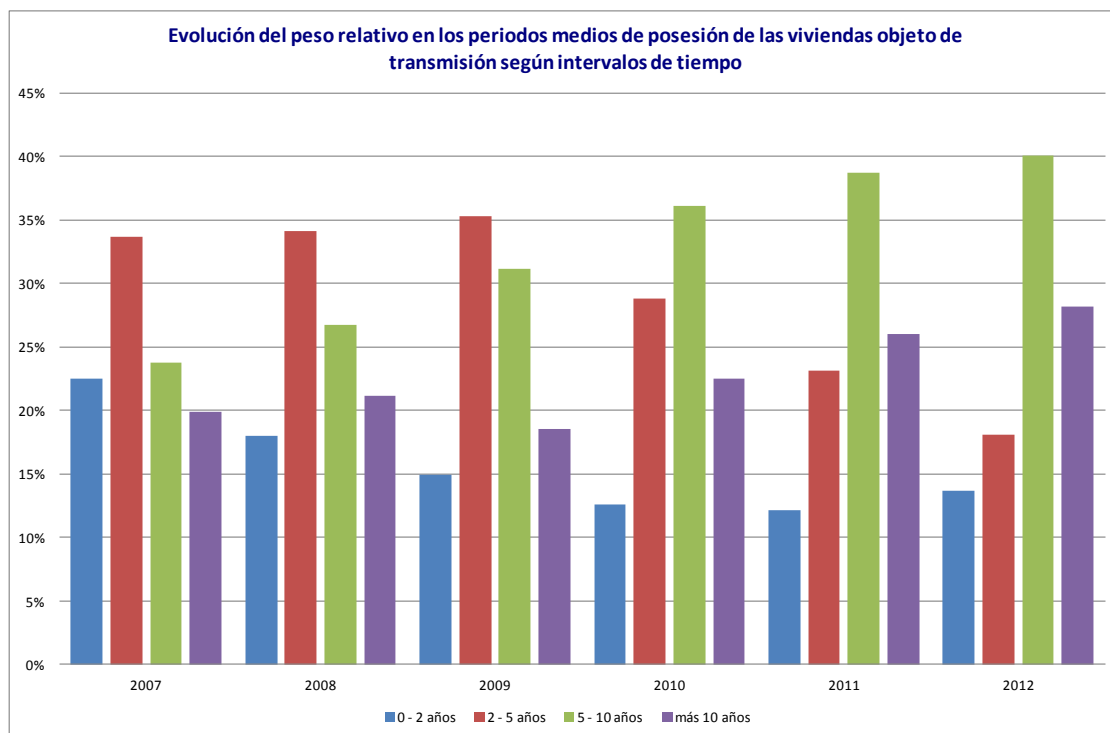
El 68,24% de las compraventas del año 2012 estuvieron en manos de sus propietarios más de 5 años, frente al 64,74% de 2011 o el 49,74% de 2009.

En el extremo opuesto se sitúa el peso relativo de compraventas de vivienda con menos de dos años, que alcanzó el 13,64% en 2012, frente al 22,5% de 2007. En consecuencia, la modalidad con mayor componente especulativo viene mostrando una evidente tendencia descendente.

PESO RELATIVO DEL PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN SEGÚN INTERVALOS DE TIEMPO. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	Total 2012
0 - 2 años	12,80%	13,25%	14,52%	13,98%	13,64%
2 - 5 años	20,27%	19,05%	17,60%	15,54%	18,12%
5 - 10 años	39,61%	40,13%	39,54%	41,07%	40,08%
más 10 años	27,32%	27,57%	28,34%	29,41%	28,16%
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 18,12% de las viviendas, descendiendo igualmente con respecto a 2011 con un 23,10%. El máximo en esta agrupación se alcanzó en 2008 con un 34,10%, dando lugar igualmente a un intenso descenso de peso relativo en esta modalidad.

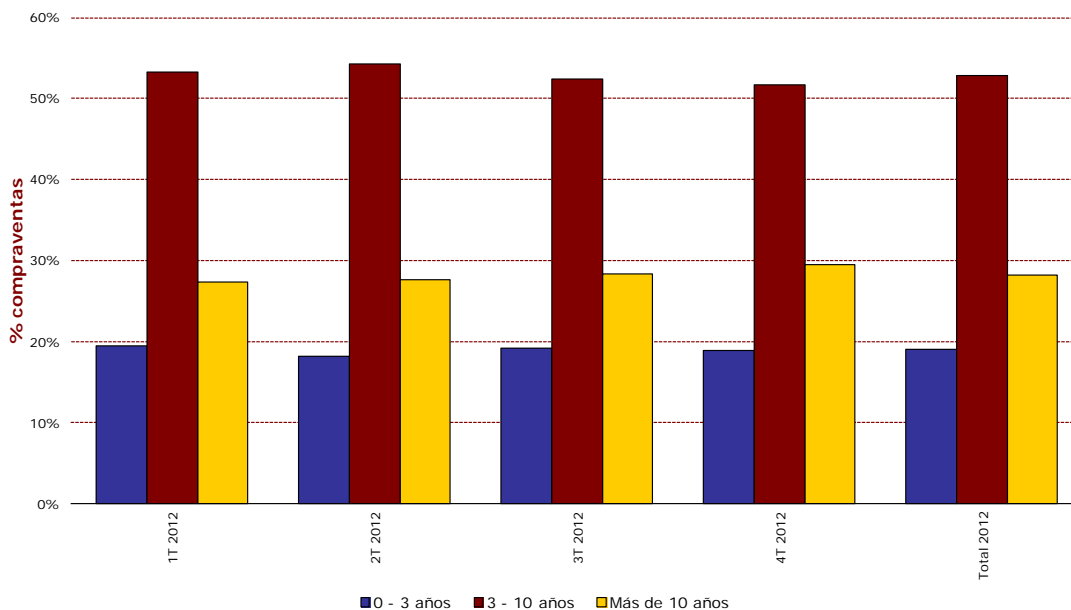
En sentido contrario se han comportado los tramos de mayor periodo medio de posesión, dando lugar a un alargamiento del periodo medio con el paso del tiempo. De este modo, el 40,08% de las compraventas de vivienda del año 2012 han estado en manos de su propietario entre cinco y diez años. En 2011 el resultado fue del 38,69%, dando lugar a su nivel mínimo en 2007 con el 23,80%.



En cuanto al tramo de mayor periodo de posesión media, más de diez años, el 28,16% de las compraventas de vivienda de 2012 estuvieron en manos de su propietario más de diez años, incrementándose nuevamente con respecto a 2011 con un 26,05%, alcanzando nuevamente el mínimo en periodos de mayor intensidad del mercado inmobiliario (19,90% 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 2012 y cada uno de los trimestres figuran en el citado gráfico.

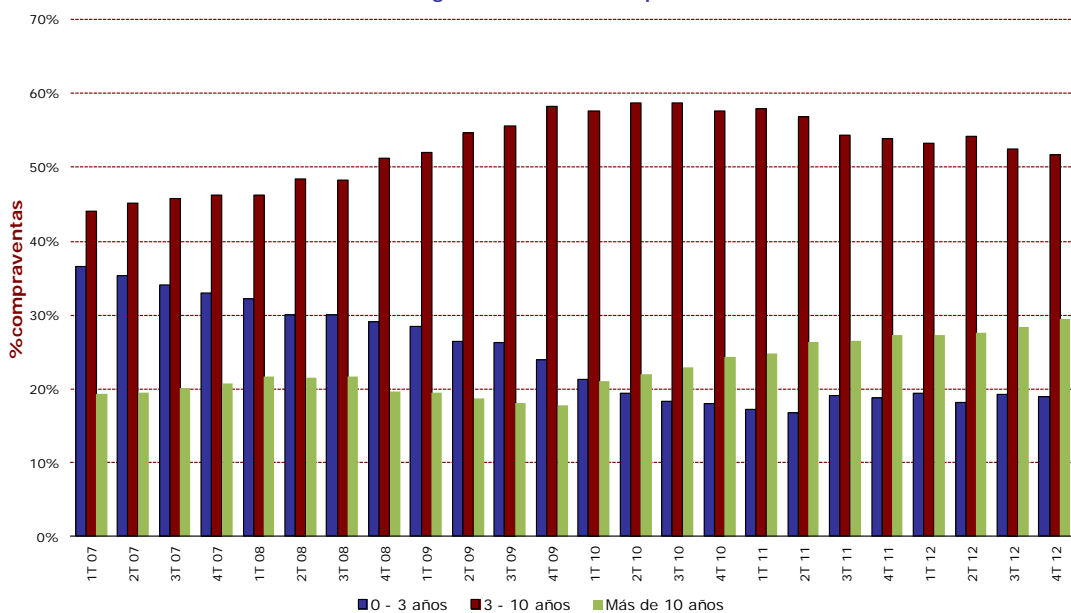
Peso relativo en los periodos medios de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2012



El 18,94% de las compraventas del año 2012 estuvieron en manos de sus propietarios menos de tres años, contando nuevamente con una tendencia descendente con respecto a años precedentes, aunque en esta ocasión superior a 2011 (17,89%): 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 52,90% de las compraventas de vivienda. Y con más de diez el 28,16% (26,05% en 2011, 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 2012.

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



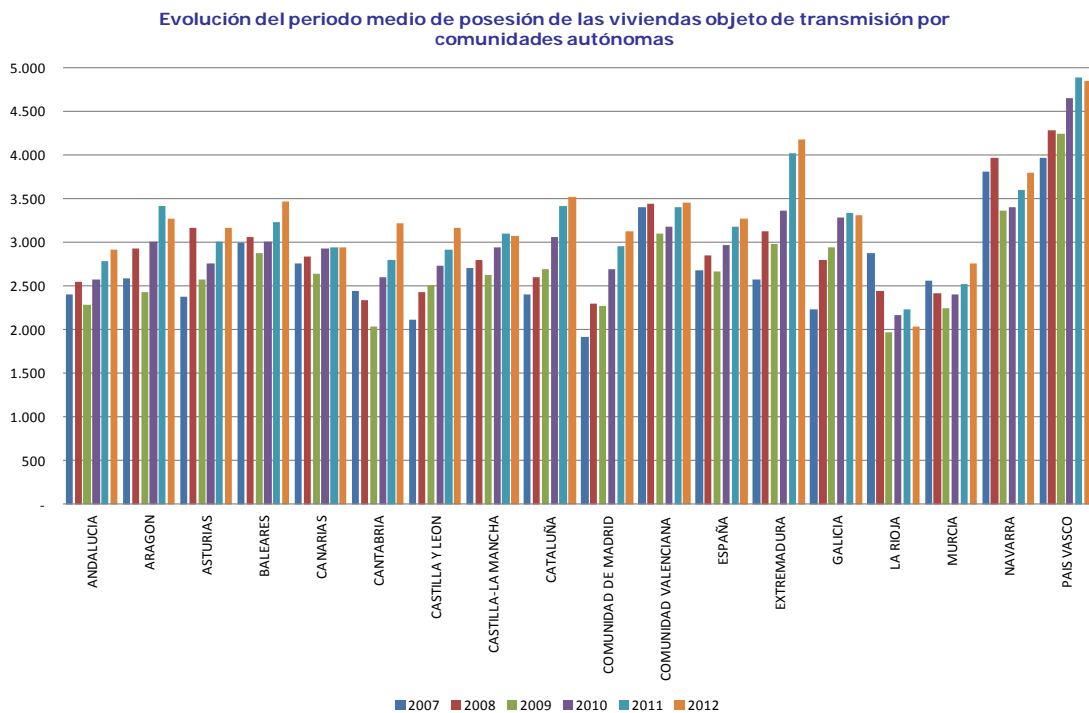
En el mismo se constata el crecimiento con el paso del tiempo de la agrupación de más de diez años. De igual modo, se comprueba el progresivo descenso del peso relativo de compraventas de vivienda con

menos de tres años de posesión, que alcanzan un cierto grado de estabilización en su peso relativo durante los dos últimos años.

El tramo de mayor peso relativo, el de entre tres y diez años, ha contado con una tendencia descendente durante los dos últimos años, 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.

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



IV. MERCADO HIPOTECARIO

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

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%).
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras (%).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m²).
- Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€).
- Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble (meses).
- Cuota hipotecaria mensual (€) y porcentaje con respecto al coste salarial.

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

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

- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%):**
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorros.
 - Otras entidades financieras.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%):**
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- **Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras (%):**
 - Vivienda libre. Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
 - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m²):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorros.
 - Otras entidades financieras.
- **Importe de nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda (€):**
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorros.
 - Otras entidades financieras.

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

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

8.1. 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.

8.2. Resultados

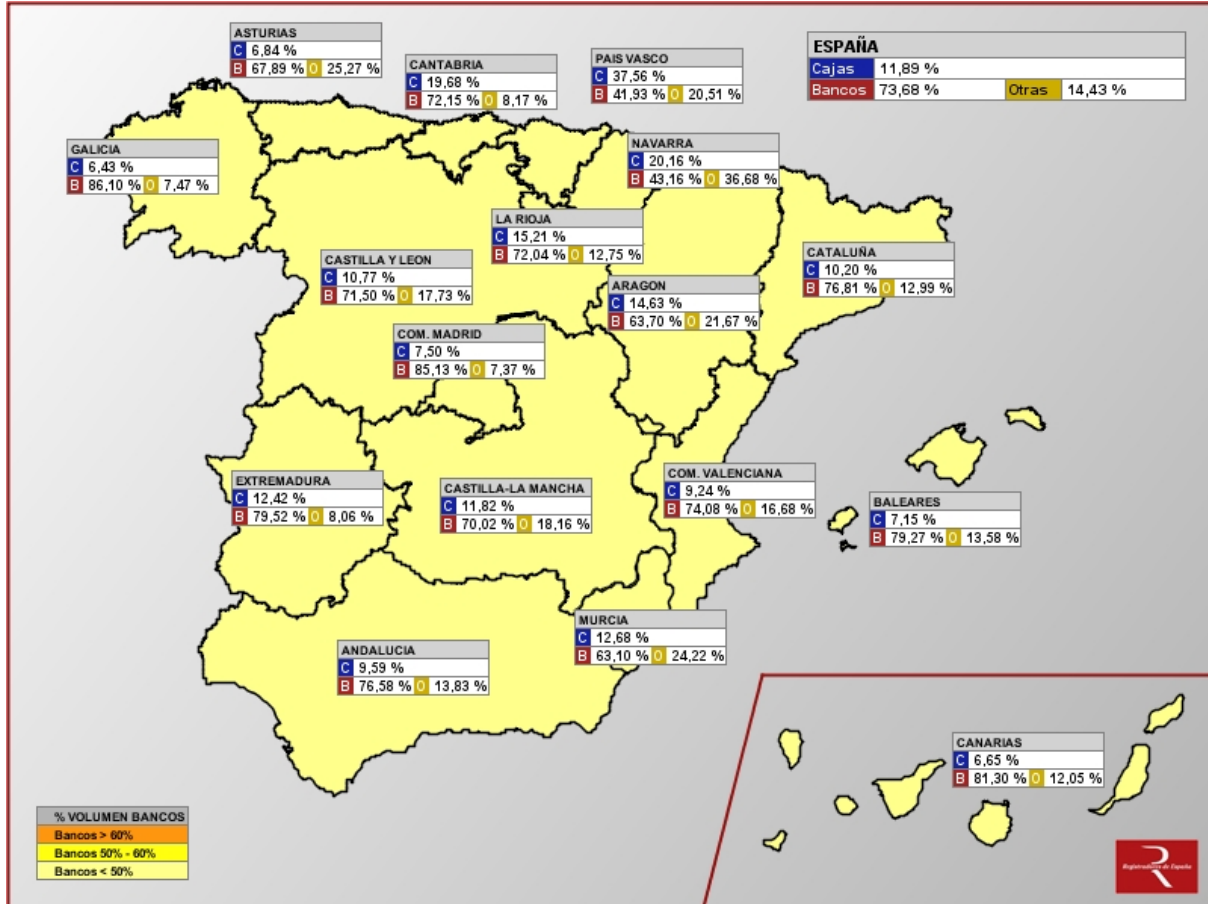
En el siguiente mapa se proporcionan los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el año 2012, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descrita, es decir, Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

La transformación del sistema financiero se refleja claramente en los resultados de 2012, con un 73,68% de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, seguidos de Otras entidades financieras con un 14,43% y las Cajas de Ahorros con un 11,89%. La reconversión de las Cajas de Ahorros en Bancos ha generado este cambio de tendencia que poco a poco se consolida.

En todas las comunidades autónomas la cuota de mercado en la concesión de nueva financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de bienes inmuebles está liderada por los Bancos. Otras entidades financieras alcanzan su mayor cuota de mercado en Navarra (36,68%), Asturias (25,27%) y Murcia (24,22%).

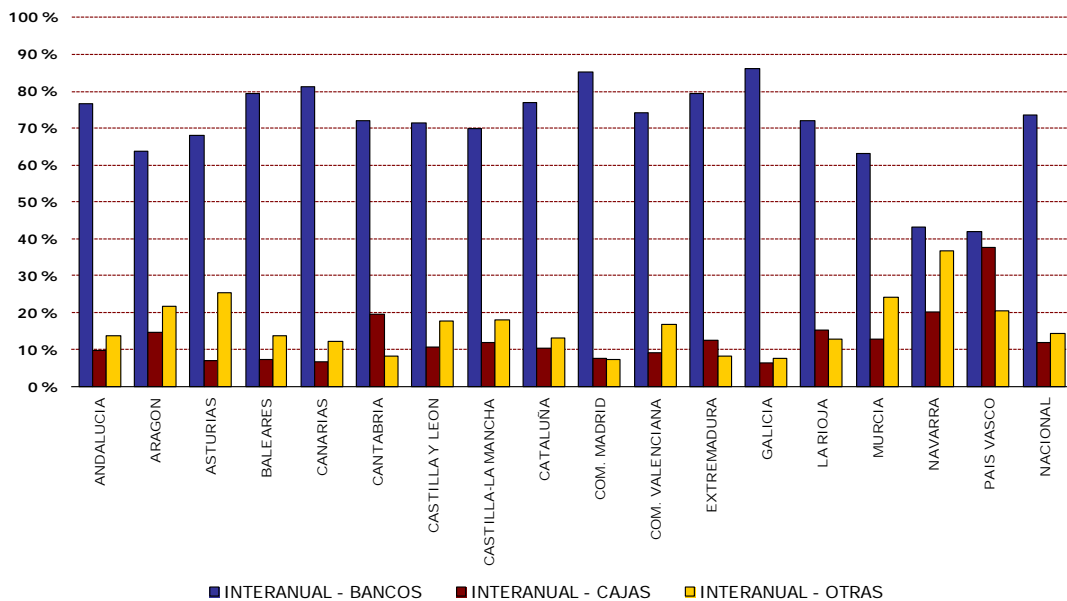
Progresivamente la agrupación Cajas de Ahorros se irá integrando en Bancos, dando lugar únicamente a dos agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2012



El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2012 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 (%). 2012



A continuación se presenta una tabla de números índice del año 2012, 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. 2012			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	103,94	80,66	95,84
ARAGON	86,45	123,04	150,17
ASTURIAS	92,14	57,53	175,12
BALEARES	107,59	60,13	94,11
CANARIAS	110,34	55,93	83,51
CANTABRIA	97,92	165,52	56,62
CASTILLA Y LEON	97,04	90,58	122,87
CASTILLA-LA MANCHA	95,03	99,41	125,85
CATALUÑA	104,25	85,79	90,02
COM. MADRID	115,54	63,08	51,07
COM. VALENCIANA	100,54	77,71	115,59
EXTREMADURA	107,93	104,46	55,86
GALICIA	116,86	54,08	51,77
LA RIOJA	97,77	127,92	88,36
MURCIA	85,64	106,64	167,84
NAVARRA	58,58	169,55	254,19
PAIS VASCO	56,91	315,90	142,13
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En Bancos las comunidades autónomas que presentan una mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario con respecto a la media nacional son Galicia (116,86), Comunidad de Madrid (115,54) y Canarias (110,34). Por su parte, la menor cuota de mercado relativa la presentan, una vez más, País Vasco (56,91), Navarra (58,58) y Murcia (85,64).

En las Cajas de Ahorros el mayor peso relativo ha correspondido a País Vasco (315,90), Navarra (169,55) y Cantabria (165,52). El menor peso relativo lo presentan Galicia (54,08) y Canarias (55,93).

En Otras entidades financieras el mayor peso relativo se ha alcanzado en las comunidades autónomas de Navarra (254,19), Asturias (175,12) y Murcia (167,84). Las que cuentan con un menor peso relativo son Comunidad de Madrid (51,07) y Galicia (51,77).

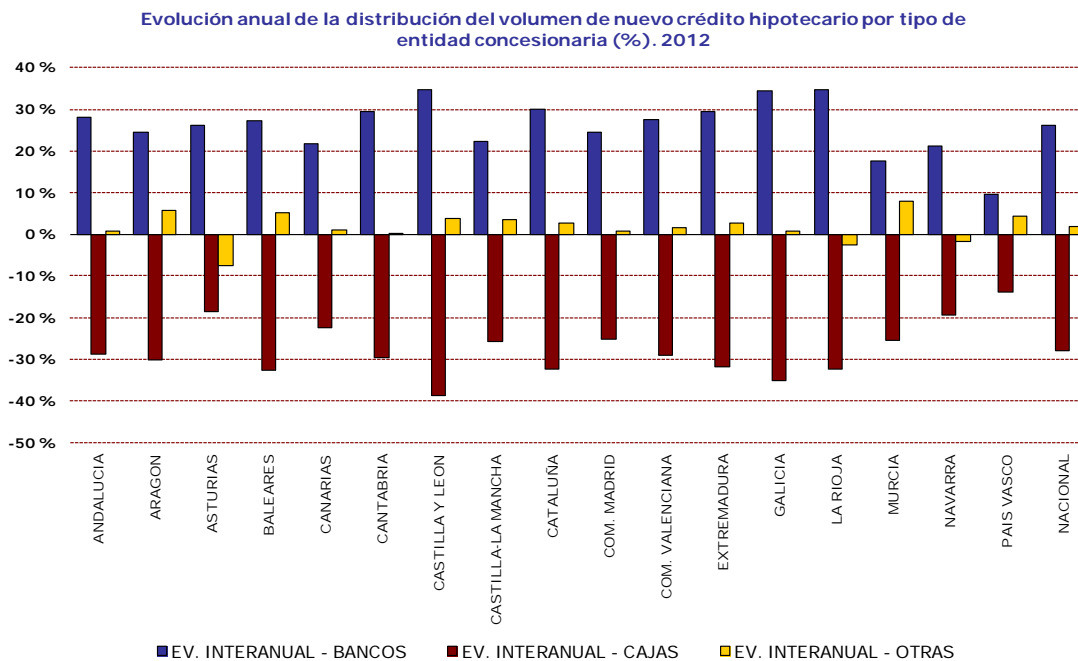
La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2012 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

De este modo se observa la notable pérdida de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorros, con un descenso de -28,03 pp, incrementándose en Bancos 26,18 pp y Otras entidades financieras 1,85 pp.

Durante el año 2013 se mantendrá la evolución de los dos últimos años, aunque lógicamente en menor cuantía como consecuencia del escaso peso relativo actual de Cajas de Ahorros, de tal modo que finalmente únicamente se cuente con dos agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2012			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	28,20 %	-28,80 %	0,60 %
ARAGON	24,38 %	-30,13 %	5,75 %
ASTURIAS	26,27 %	-18,72 %	-7,55 %
BALEARES	27,31 %	-32,60 %	5,29 %
CANARIAS	21,69 %	-22,58 %	0,89 %
CANTABRIA	29,41 %	-29,70 %	0,29 %
CASTILLA Y LEON	34,84 %	-38,68 %	3,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	22,17 %	-25,80 %	3,63 %
CATALUÑA	29,93 %	-32,49 %	2,56 %
COM. MADRID	24,57 %	-25,17 %	0,60 %
COM. VALENCIANA	27,62 %	-29,09 %	1,47 %
EXTREMADURA	29,37 %	-31,93 %	2,56 %
GALICIA	34,51 %	-35,22 %	0,71 %
LA RIOJA	34,83 %	-32,31 %	-2,52 %
MURCIA	17,61 %	-25,56 %	7,95 %
NAVARRA	21,29 %	-19,52 %	-1,77 %
PAIS VASCO	9,57 %	-13,92 %	4,35 %
NACIONAL	26,18 %	-28,03 %	1,85 %

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.

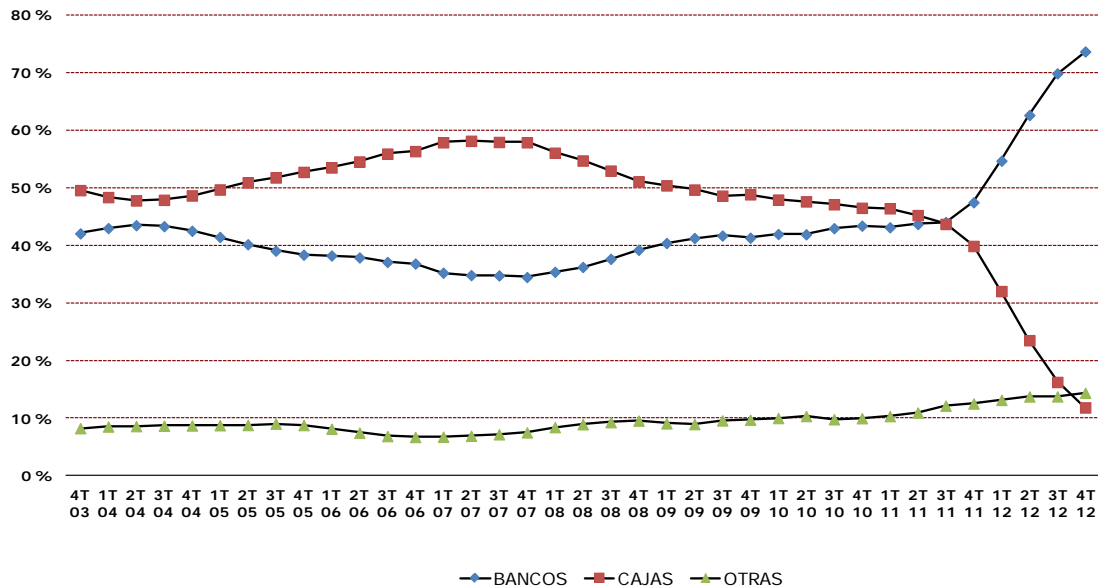


Una perspectiva más amplia se obtiene a través del siguiente gráfico, donde se muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante los últimos diez años, tomando para ello los resultados interanuales al cierre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

La evolución de resultados es muy clara, con una fase expansiva de las Cajas de Ahorros dentro de su tradicional liderazgo, con cuotas de mercado que partiendo de aproximadamente un 50% llegaron a aproximarse al 60% del total de nuevo crédito hipotecario durante la mayor intensidad del ciclo alcista.

A partir de ahí se produjo un constante y progresivo ajuste de su papel en el mercado hipotecario hasta dar lugar al proceso de transformación de esta agrupación de entidades financieras.

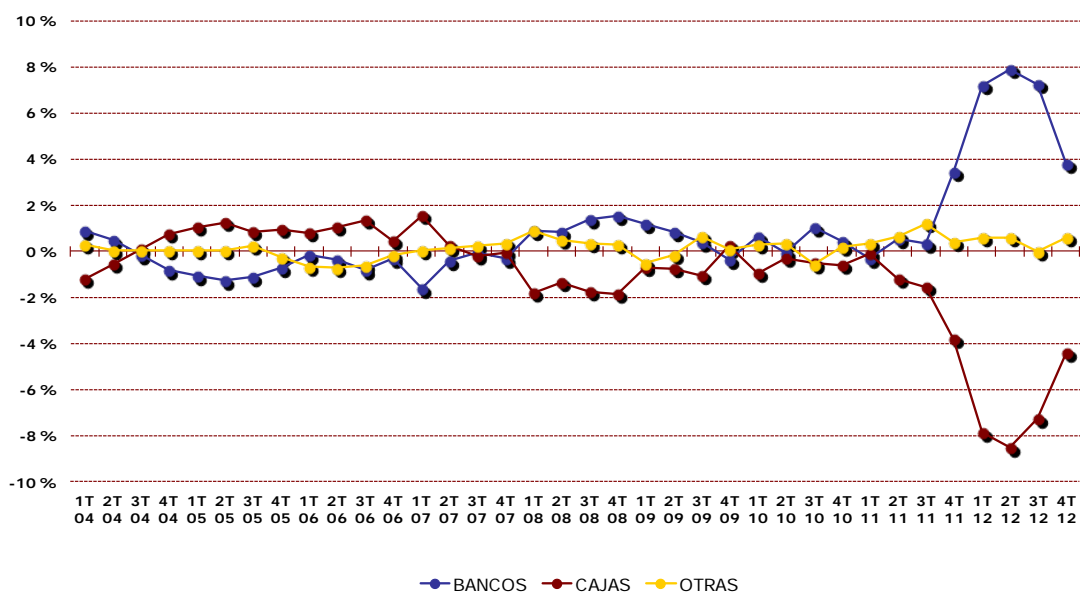
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



El resultado de la transformación de muchas Cajas de Ahorros en Bancos, compras, fusiones... ha sido el movimiento intenso del mercado hipotecario por lo que respecta al reparto de cuota de mercado durante el último año, con un peso relativo de Bancos que se aproxima al 75%, acompañado de un descenso en picado de Cajas de Ahorros y un aprovechamiento parcial de Otras entidades financieras, que consolidan una cuota de mercado próxima al 15%.

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.

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



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

9.1. 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.

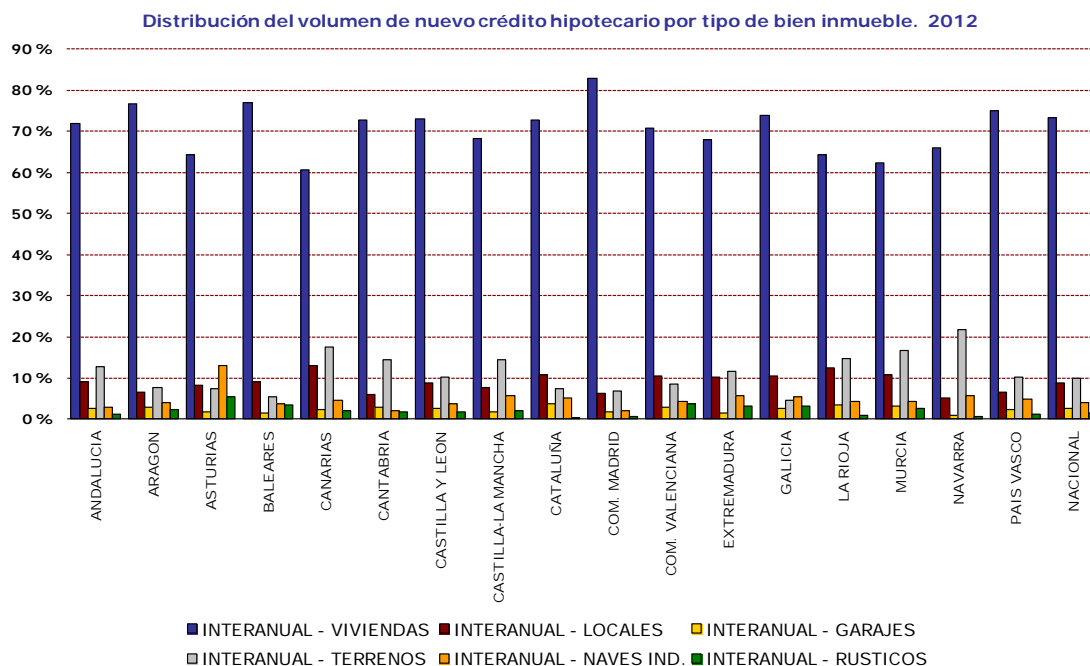
9.2. Resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2012, 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 2012						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	71,97 %	8,96 %	2,48 %	12,58 %	2,74 %	1,27 %
ARAGON	76,76 %	6,46 %	2,97 %	7,66 %	3,95 %	2,20 %
ASTURIAS	64,25 %	8,26 %	1,68 %	7,29 %	13,07 %	5,45 %
BALEARES	77,08 %	9,03 %	1,48 %	5,33 %	3,61 %	3,47 %
CANARIAS	60,59 %	13,10 %	2,20 %	17,57 %	4,41 %	2,13 %
CANTABRIA	72,91 %	5,93 %	2,97 %	14,29 %	2,11 %	1,79 %
CASTILLA Y LEON	73,21 %	8,74 %	2,56 %	10,15 %	3,69 %	1,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	68,25 %	7,74 %	1,72 %	14,52 %	5,66 %	2,11 %
CATALUÑA	72,92 %	10,63 %	3,61 %	7,35 %	5,23 %	0,26 %
COM. MADRID	82,85 %	6,10 %	1,75 %	6,84 %	1,99 %	0,47 %
COM. VALENCIANA	70,73 %	10,43 %	2,74 %	8,35 %	4,19 %	3,56 %
EXTREMADURA	68,04 %	10,13 %	1,46 %	11,51 %	5,77 %	3,09 %
GALICIA	73,83 %	10,35 %	2,63 %	4,58 %	5,43 %	3,18 %
LA RIOJA	64,29 %	12,56 %	3,46 %	14,67 %	4,15 %	0,87 %
MURCIA	62,38 %	10,85 %	3,24 %	16,76 %	4,31 %	2,46 %
NAVARRA	66,04 %	5,16 %	0,81 %	21,79 %	5,67 %	0,53 %
PAIS VASCO	75,09 %	6,59 %	2,14 %	10,23 %	4,83 %	1,12 %
NACIONAL	73,30 %	8,75 %	2,48 %	9,83 %	4,11 %	1,53 %

En el año 2012 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda con el 73,30%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 9,83% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 8,75%, naves industriales con el 4,11%, garajes y trasteros con el 2,48% y, finalmente, bienes inmuebles rústicos con el 1,53%.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2012 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. 2012						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	98,19	102,40	100,00	127,98	66,67	83,01
ARAGON	104,72	73,83	119,76	77,92	96,11	143,79
ASTURIAS	87,65	94,40	67,74	74,16	318,00	356,21
BALEARES	105,16	103,20	59,68	54,22	87,83	226,80
CANARIAS	82,66	149,71	88,71	178,74	107,30	139,22
CANTABRIA	99,47	67,77	119,76	145,37	51,34	116,99
CASTILLA Y LEON	99,88	99,89	103,23	103,26	89,78	107,84
CASTILLA-LA MANCHA	93,11	88,46	69,35	147,71	137,71	137,91
CATALUÑA	99,48	121,49	145,56	74,77	127,25	16,99
COM. MADRID	113,03	69,71	70,56	69,58	48,42	30,72
COM. VALENCIANA	96,49	119,20	110,48	84,94	101,95	232,68
EXTREMADURA	92,82	115,77	58,87	117,09	140,39	201,96
GALICIA	100,72	118,29	106,05	46,59	132,12	207,84
LA RIOJA	87,71	143,54	139,52	149,24	100,97	56,86
MURCIA	85,10	124,00	130,65	170,50	104,87	160,78
NAVARRA	90,10	58,97	32,66	221,67	137,96	34,64
PAIS VASCO	102,44	75,31	86,29	104,07	117,52	73,20
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

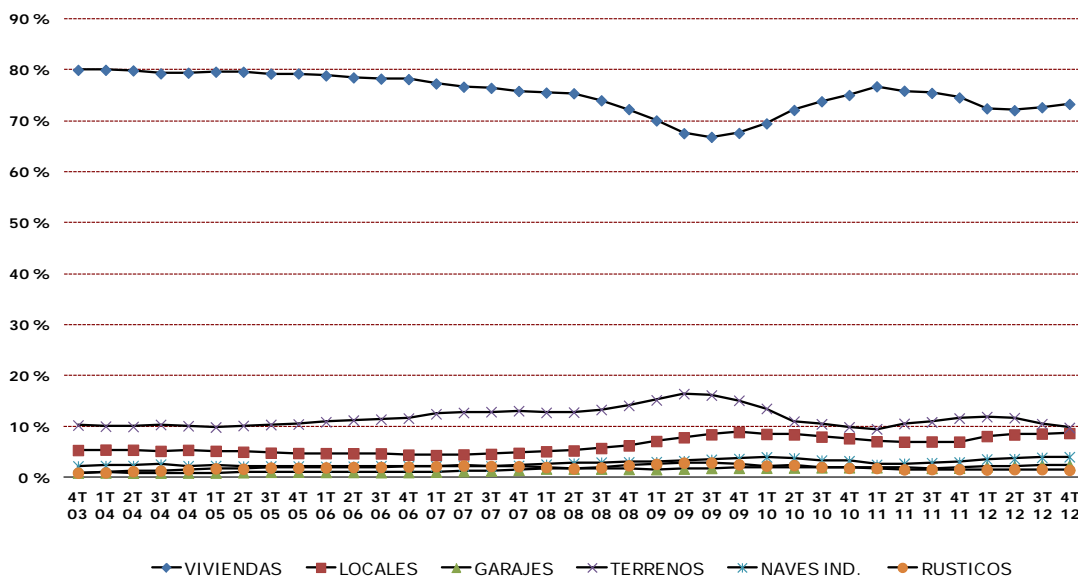
En la siguiente tabla se proporciona las tasas de variación anuales para cada uno de los bienes inmuebles, desagregando para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

En el año 2012 los resultados se han mantenido relativamente estables, con un incremento del peso relativo de locales comerciales (1,68%), garajes y trasteros (0,54%) y naves industriales (1,04%), reduciéndose en vivienda (-1,27%), terrenos no edificadas (-1,85%) y bienes inmuebles rústicos (-0,14%).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) . EVOLUCIÓN ANUAL. 2012						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-5,99 %	1,83 %	0,33 %	3,18 %	0,08 %	0,57 %
ARAGON	9,66 %	1,82 %	0,36 %	-13,00 %	0,84 %	0,32 %
ASTURIAS	2,90 %	0,91 %	0,35 %	-13,51 %	7,99 %	1,36 %
BALEARES	-0,14 %	1,01 %	0,02 %	-2,37 %	2,06 %	-0,58 %
CANARIAS	-11,58 %	1,82 %	-0,18 %	11,22 %	0,06 %	-1,34 %
CANTABRIA	-4,73 %	0,09 %	0,64 %	5,72 %	-0,12 %	-1,60 %
CASTILLA Y LEON	-0,99 %	2,55 %	0,18 %	-1,72 %	0,98 %	-1,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,15 %	1,22 %	0,06 %	3,30 %	-0,47 %	0,04 %
CATALUÑA	-4,77 %	4,25 %	1,79 %	-2,85 %	2,12 %	-0,54 %
COM. MADRID	4,37 %	-0,47 %	0,66 %	-6,39 %	1,62 %	0,21 %
COM. VALENCIANA	-2,92 %	2,64 %	0,62 %	-1,82 %	-0,02 %	1,50 %
EXTREMADURA	1,04 %	2,37 %	-0,28 %	-4,77 %	2,68 %	-1,04 %
GALICIA	-0,98 %	1,79 %	-0,66 %	-1,21 %	0,99 %	0,07 %
LA RIOJA	-5,82 %	3,38 %	0,52 %	0,23 %	1,21 %	0,48 %
MURCIA	1,55 %	-0,97 %	0,84 %	0,82 %	1,84 %	-4,08 %
NAVARRA	3,02 %	0,82 %	0,47 %	-6,52 %	1,84 %	0,37 %
PAIS VASCO	3,56 %	0,39 %	-0,13 %	-2,31 %	-0,94 %	-0,57 %
NACIONAL	-1,27 %	1,68 %	0,54 %	-1,85 %	1,04 %	-0,14 %

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 2012 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



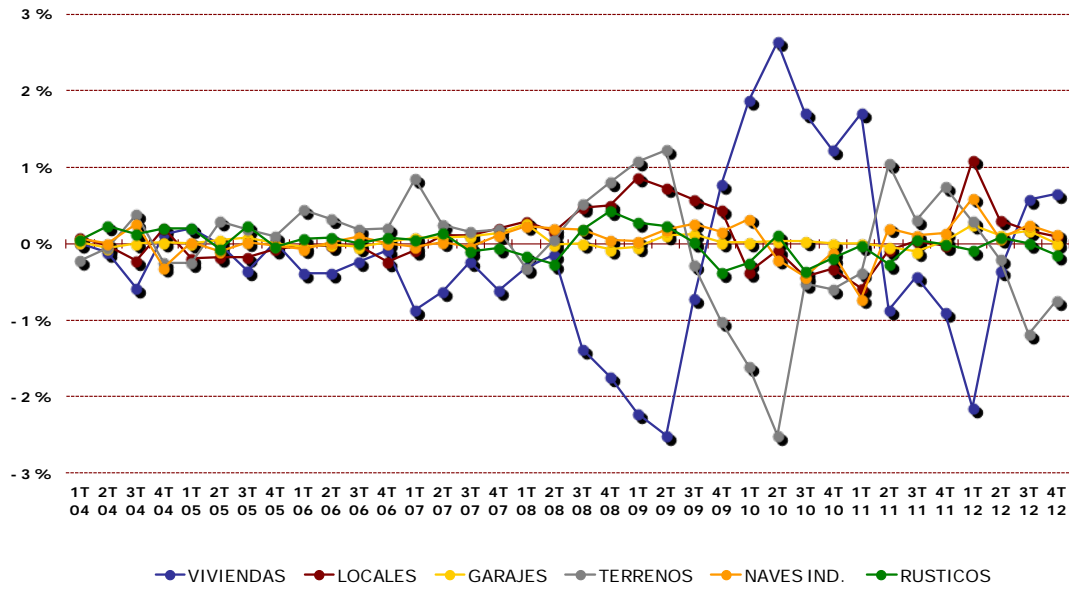
La estructura de resultados se mantuvo relativamente estable hasta mediados del año 2006. La vivienda mantenía una cuota de mercado ligeramente por debajo del 80%, con terrenos no edificados alrededor del 10%. Con el cambio de ciclo en el mercado inmobiliario la vivienda fue perdiendo peso relativo hasta 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. En 2012 los resultados se han mantenido relativamente estables.

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.

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



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

10.1. Significado

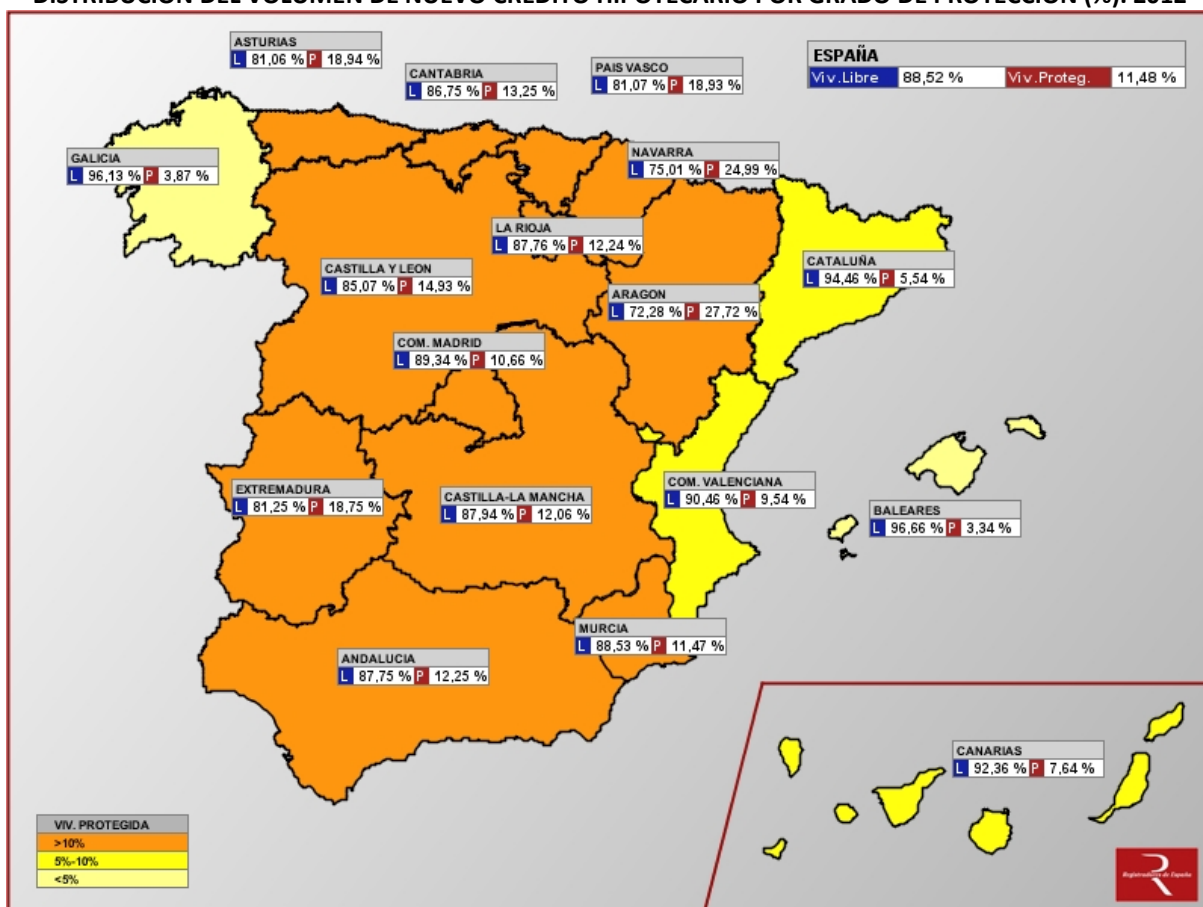
El apartado *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene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

10.2. Resultados

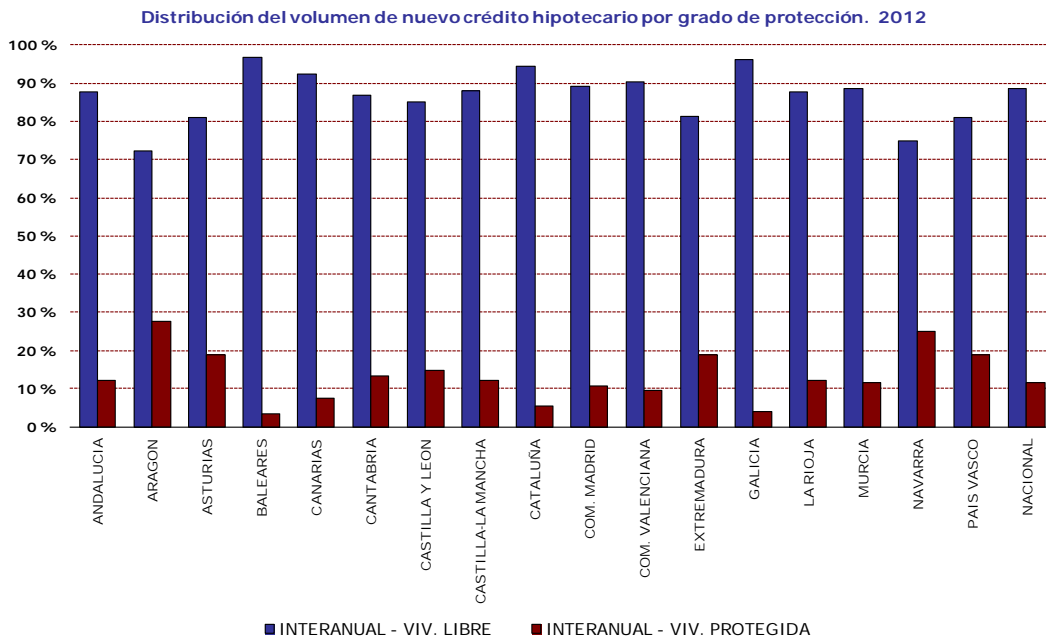
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2012, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través del siguiente mapa.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2012



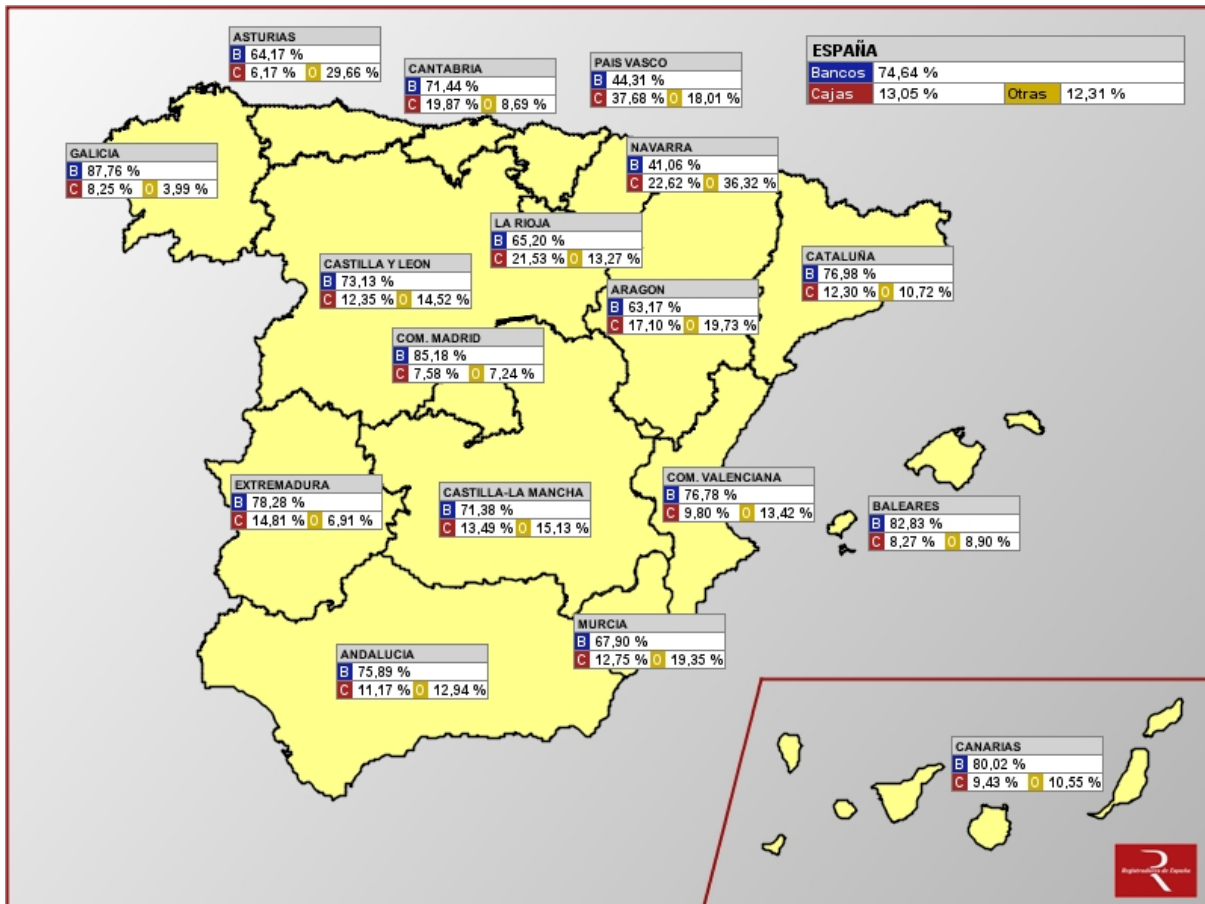
Durante el año 2012 el 88,52% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (87,76% el año 2011), mientras que el 11,48% ha correspondido a vivienda

protegida (12,24% el año 2011). Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de financiación destinada a vivienda protegida han sido Aragón (27,72%), Navarra (24,99%), Asturias (18,94%), País Vasco (18,93%) y Extremadura (18,75%).



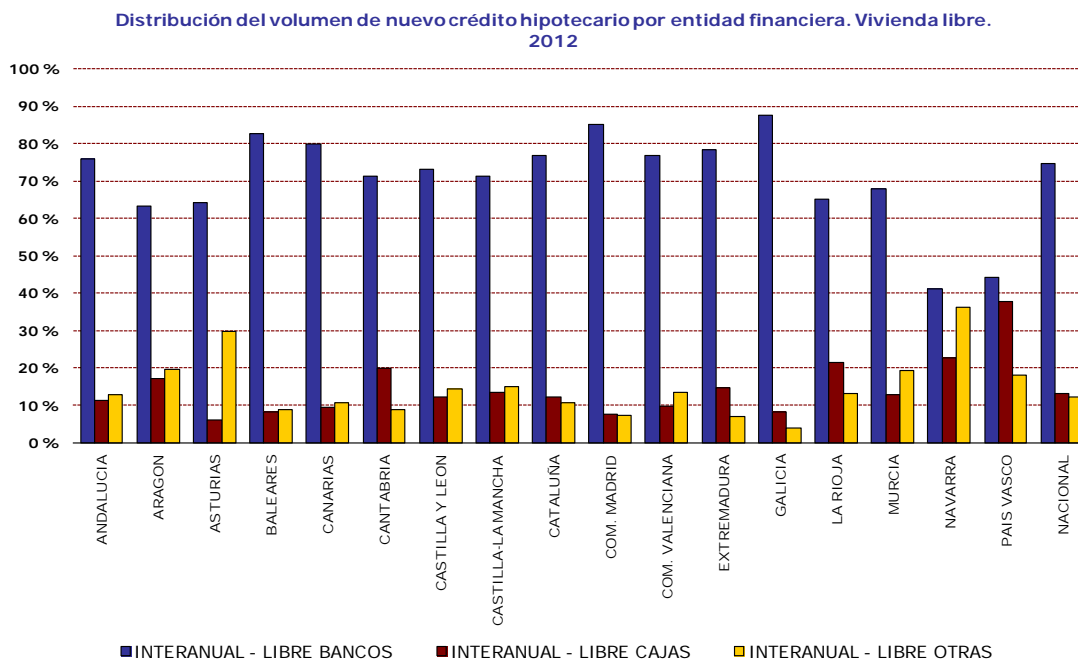
A continuación se presenta la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras durante el año 2012.

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE. 2012



En vivienda libre el 74,64% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por los Bancos, mientras que las Cajas de Ahorros han otorgado un 13,05% y Otras entidades financieras el 12,31%. En consecuencia se ha ampliado claramente el liderazgo de Bancos con respecto al año 2011, en el que los Bancos alcanzaron el 47,19%, seguidos de Cajas de Ahorros con el 42,58% y Otras entidades financieras con un 10,23%. Este cambio en la composición de resultados, tal y como se viene señalado, es consecuencia de la reciente transformación del sistema financiero. En todas las comunidades autónomas los Bancos cuentan con la mayor cuota de mercado.

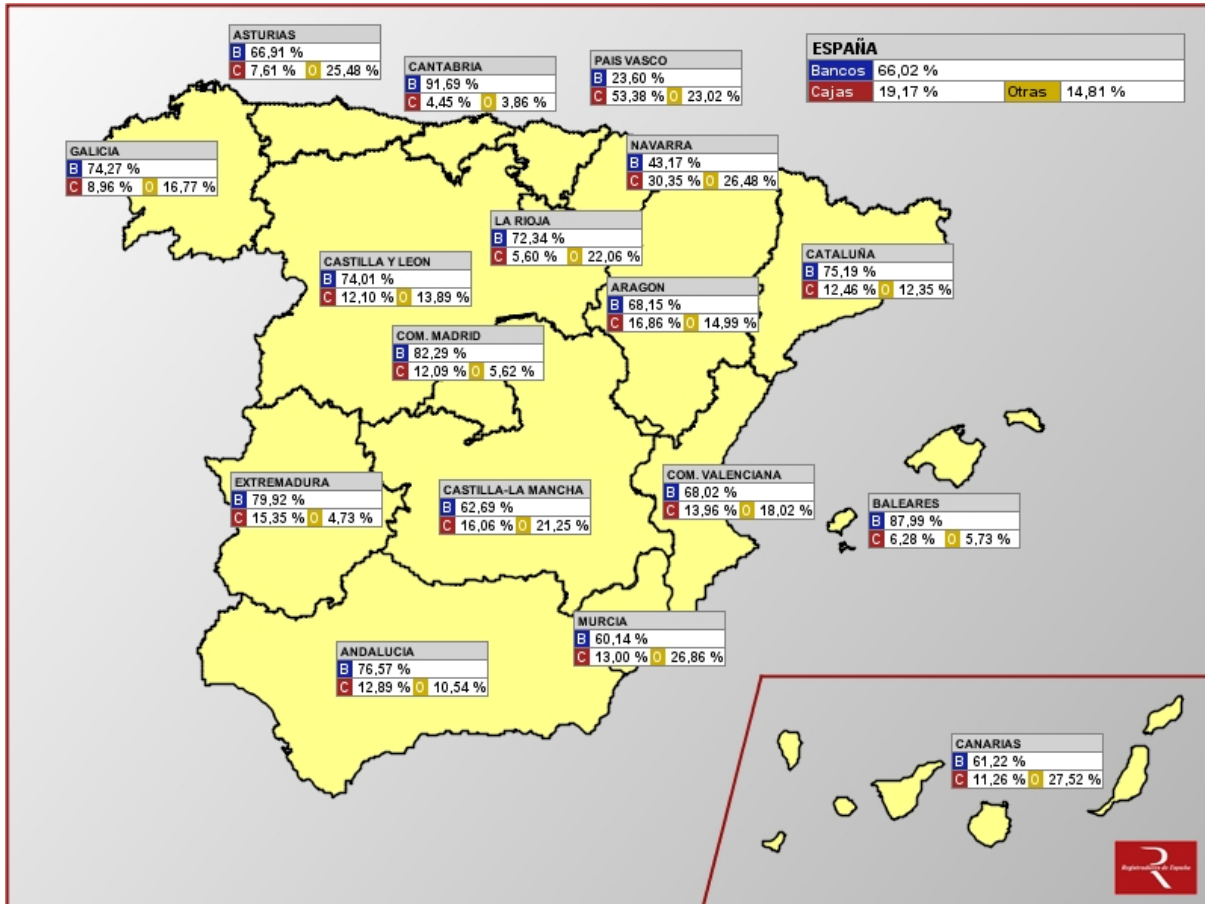
El siguiente gráfico muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda libre, distinguiendo en atención al tipo de entidad financiera concesionaria, para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional.



A continuación se presenta la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras para el año 2012.

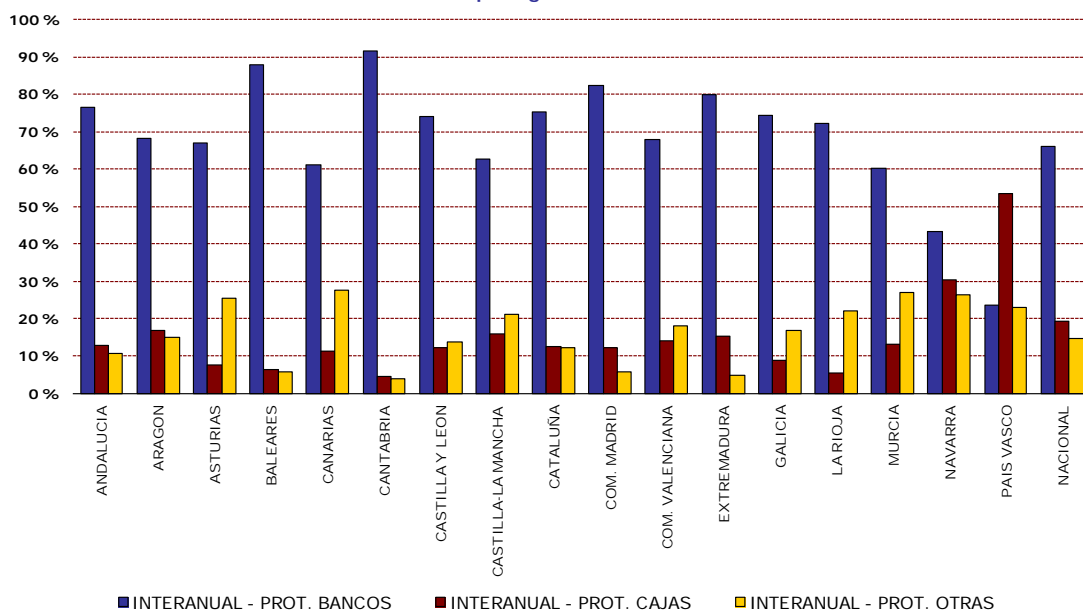
En vivienda protegida, el porcentaje de financiación hipotecaria otorgada por Bancos es del 66,02%, frente a Cajas de Ahorros con un 19,17% y Otras entidades financieras con un 14,81%. Se constata el nuevo liderazgo de Bancos en vivienda protegida, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas. En el año 2011 se contaba con la siguiente estructura de resultados: Cajas de Ahorros 46,88%, Bancos 40,18% y Otras entidades financieras 12,94%.

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. 2012



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. 2012



En el último año se ha producido un cambio de tendencia en la financiación hipotecaria, dando lugar a una mejora del peso relativo en vivienda libre, incrementándose en 0,76 pp su financiación relativa con respecto a la financiación de vivienda protegida. En el año 2011 este incremento fue de 2,01 pp a favor de la vivienda protegida.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2012		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	2,73 %	-2,73 %
ARAGON	-7,27 %	7,27 %
ASTURIAS	-1,01 %	1,01 %
BALEARES	3,01 %	-3,01 %
CANARIAS	-0,24 %	0,24 %
CANTABRIA	-1,87 %	1,87 %
CASTILLA Y LEON	2,58 %	-2,58 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,01 %	-2,01 %
CATALUÑA	0,58 %	-0,58 %
COM. MADRID	2,61 %	-2,61 %
COM. VALENCIANA	2,23 %	-2,23 %
EXTREMADURA	0,08 %	-0,08 %
GALICIA	3,33 %	-3,33 %
LA RIOJA	-2,85 %	2,85 %
MURCIA	-1,16 %	1,16 %
NAVARRA	8,19 %	-8,19 %
PAIS VASCO	-6,33 %	6,33 %
NACIONAL	0,76 %	-0,76 %

Tomando exclusivamente la vivienda libre y desagregando según tipo de entidad financiera concesionaria se comprueba cómo durante 2012 los Bancos han ganado 27,45 pp de cuota de mercado, fruto del descenso de Cajas de Ahorros (-29,53 pp). Otras entidades financieras han mejorado 2,08 pp.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	25,89 %	-27,40 %	1,51 %
ARAGON	36,89 %	-42,32 %	5,43 %
ASTURIAS	19,42 %	-27,50 %	8,08 %
BALEARES	31,55 %	-33,67 %	2,12 %
CANARIAS	20,83 %	-23,53 %	2,70 %
CANTABRIA	30,70 %	-32,85 %	2,15 %
CASTILLA Y LEON	35,92 %	-39,25 %	3,33 %
CASTILLA-LA MANCHA	25,59 %	-26,01 %	0,42 %
CATALUÑA	31,61 %	-33,20 %	1,59 %
COM. MADRID	24,91 %	-26,01 %	1,10 %
COM. VALENCIANA	29,80 %	-31,69 %	1,89 %
EXTREMADURA	24,76 %	-27,79 %	3,03 %
GALICIA	37,41 %	-37,59 %	0,18 %
LA RIOJA	23,89 %	-23,06 %	-0,83 %
MURCIA	29,80 %	-32,47 %	2,67 %
NAVARRA	15,83 %	-19,97 %	4,14 %
PAIS VASCO	13,97 %	-17,57 %	3,60 %
NACIONAL	27,45 %	-29,53 %	2,08 %

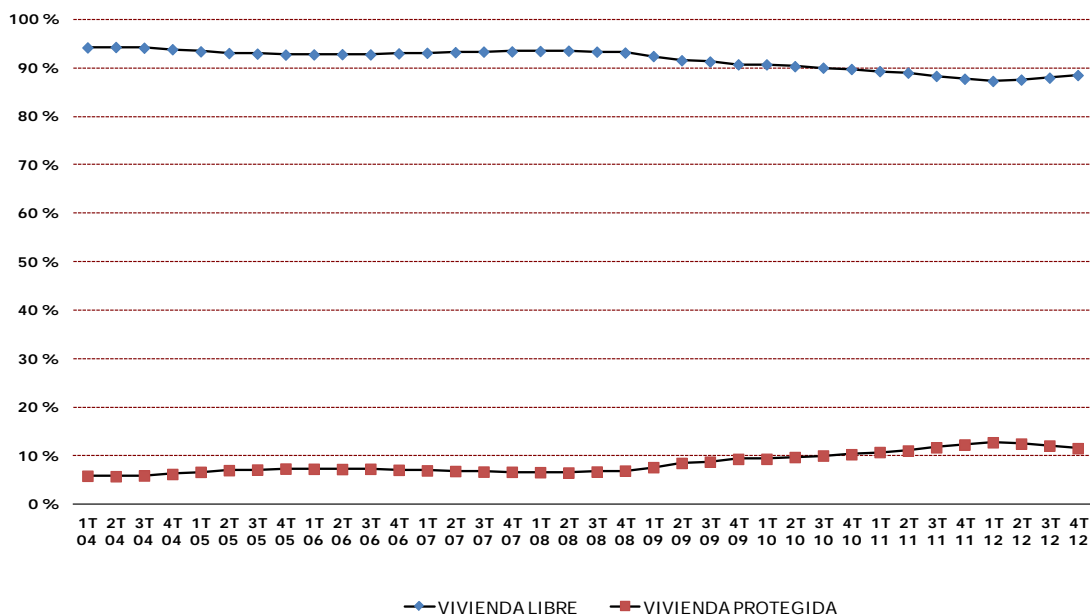
En vivienda protegida, la pérdida en cuota de mercado de crédito hipotecario se ha producido nuevamente en Cajas de Ahorros con un descenso de -27,71 pp, correspondiendo en su gran mayoría a

la mejora de Bancos (25,84 pp). Otras entidades financieras también han mejorado su posición relativa al ganar 1,87 pp.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	33,30 %	-32,81 %	-0,49 %
ARAGON	47,09 %	-51,17 %	4,08 %
ASTURIAS	25,81 %	-20,61 %	-5,20 %
BALEARES	48,85 %	-42,14 %	-6,71 %
CANARIAS	12,10 %	-27,66 %	15,56 %
CANTABRIA	37,15 %	-35,71 %	-1,44 %
CASTILLA Y LEON	39,69 %	-42,90 %	3,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	21,05 %	-30,05 %	9,00 %
CATALUÑA	35,51 %	-32,45 %	-3,06 %
COM. MADRID	21,03 %	-22,40 %	1,37 %
COM. VALENCIANA	35,01 %	-34,86 %	-0,15 %
EXTREMADURA	43,22 %	-45,28 %	2,06 %
GALICIA	16,42 %	-24,26 %	7,84 %
LA RIOJA	53,52 %	-48,30 %	-5,22 %
MURCIA	35,73 %	-37,05 %	1,32 %
NAVARRA	24,41 %	-19,98 %	-4,43 %
PAIS VASCO	8,13 %	-11,62 %	3,49 %
NACIONAL	25,84 %	-27,71 %	1,87 %

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 2012.

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

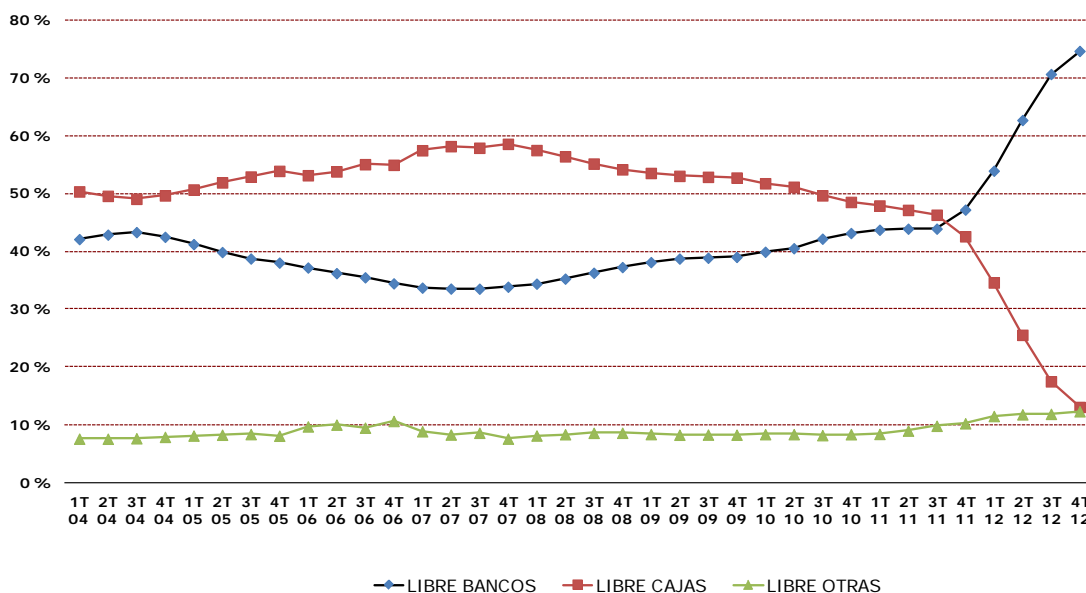


En el primero de estos gráficos se recogen los resultados interanuales de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario distinguiendo en atención a vivienda libre y vivienda protegida a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional.

Tradicionalmente se venía produciendo una estabilidad de resultados, con resultados en vivienda libre por encima del 90%. Sin embargo, desde comienzos del año 2009 hasta finales de 2011 se fue produciendo una progresiva reducción del peso relativo en vivienda libre, dando lugar a un crecimiento en vivienda protegida. El año 2012 ha supuesto un cambio de tendencia, dando lugar a una ligera recuperación de peso relativo en vivienda libre.

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, siendo especialmente intenso durante el último año y medio. La mayor parte de la pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros ha sido recogida por Bancos, aunque a Otras entidades financieras también le ha servido para mejorar aproximadamente en 5 pp su posición relativa.

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



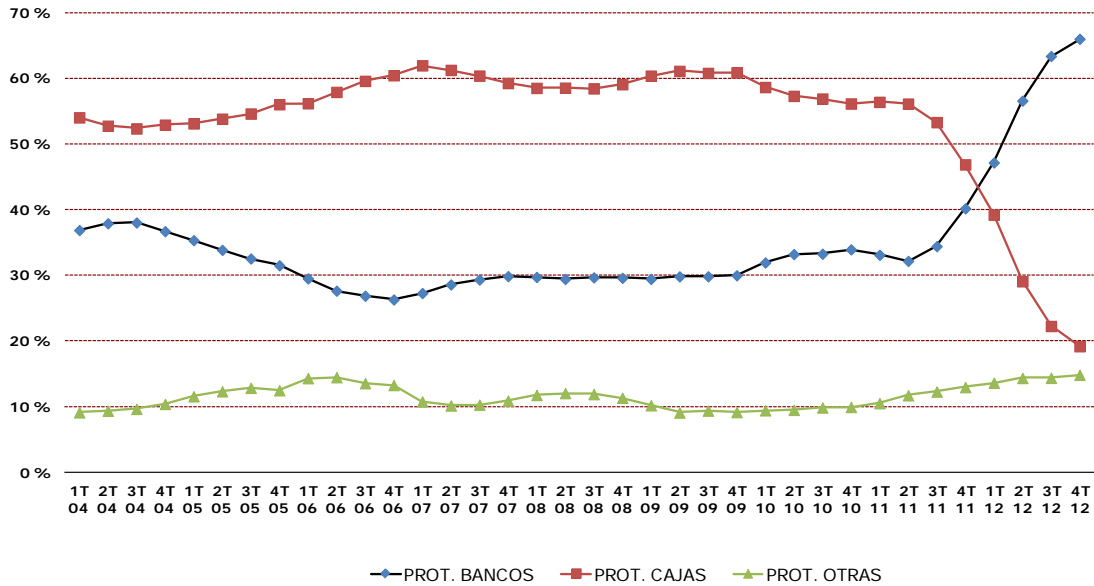
En cuanto a la vivienda protegida las oscilaciones comenzaron siendo relativamente distintas, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, que le llevó a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado. Dicha cuota se fue perdiendo desde finales de 2007, alcanzando cierto grado de estabilidad a partir de entonces por debajo del 60%, repuntando nuevamente durante el año 2009, superando nuevamente el 60%. En el año 2010 comenzó un progresivo deterioro de su posición relativa, que se ha ido intensificando notablemente durante 2011 y, especialmente, 2012, cerrando este último año con el 19,17%.

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, tendiendo hacia el 35%. Sin embargo, han sido los dos últimos años los de mayor crecimiento, especialmente el último año, finalizando con una cuota de mercado del 66,02%.

Otras entidades financieras mantenían un mayor peso relativo que en vivienda libre, con cuatro años consecutivos con una cuota de mercado superior al 10%, que se perdió durante el año 2009, situándose

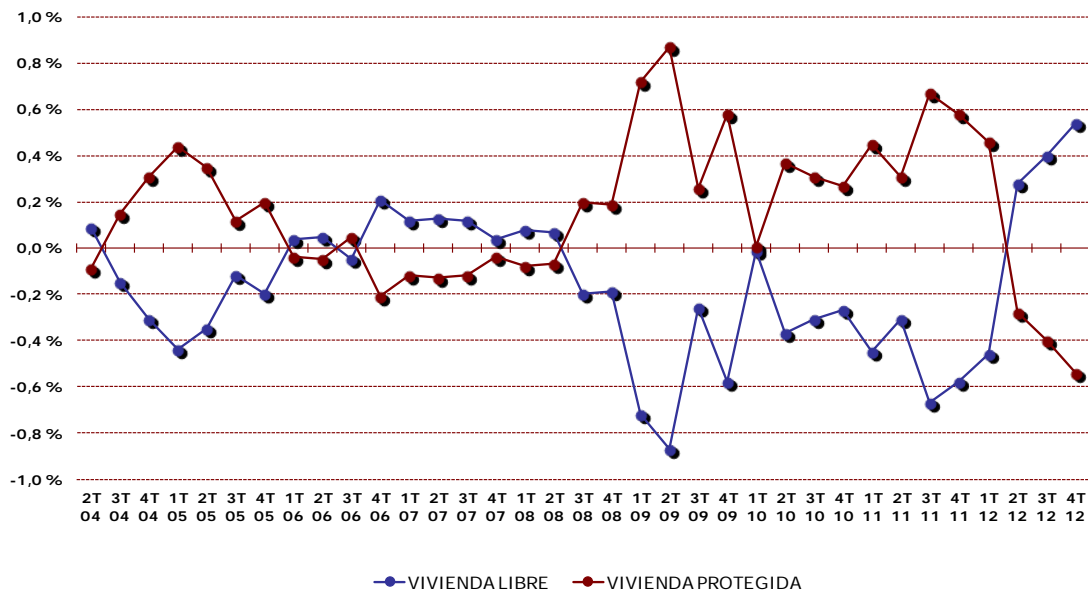
en 2010 muy próxima a dicha cuantía. Los dos últimos años se han caracterizado por el crecimiento de cuota de mercado, cerrando 2012 con un peso relativo próximo al 15%.

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

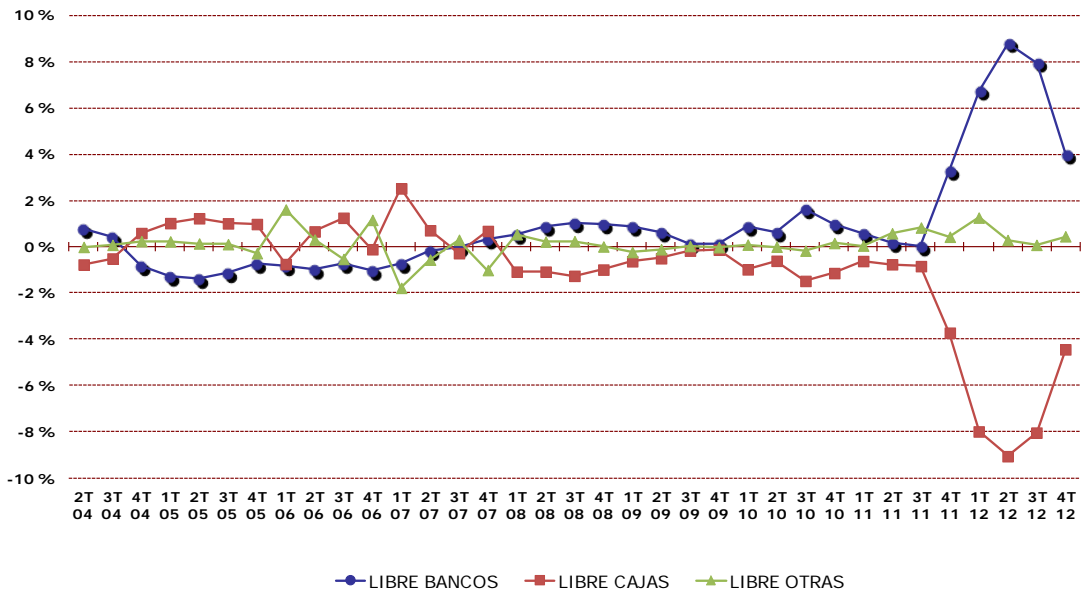


Por su parte, los tres siguientes gráficos presentan las tasas de variación trimestrales de las agrupaciones de vivienda y entidades financieras presentadas en los gráficos anteriores. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de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

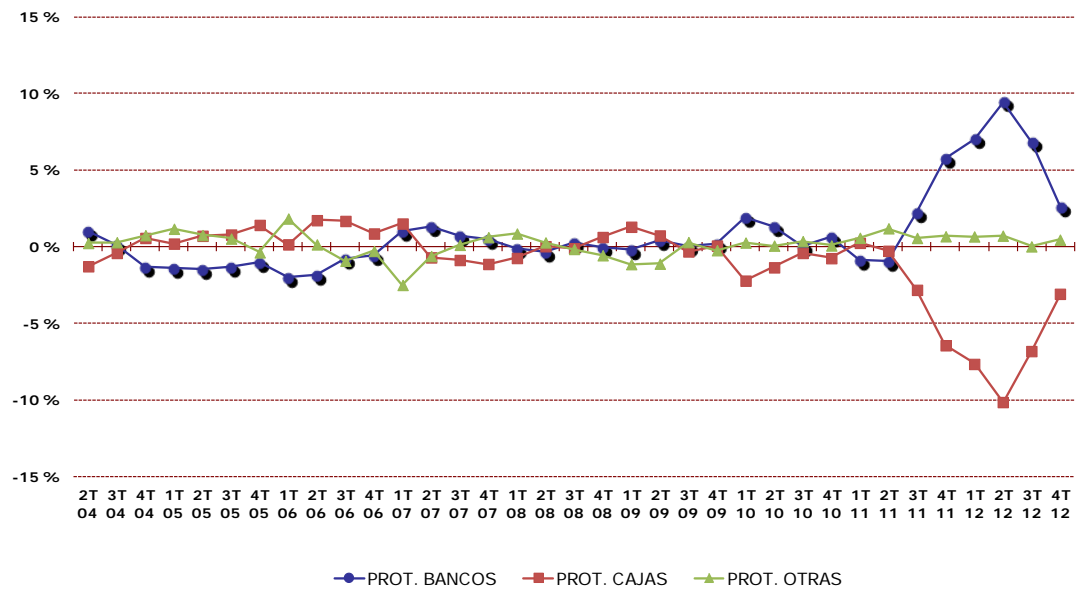
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (%)



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



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



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

11.1. 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 muestra la evolución del endeudamiento hipotecario con relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando 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.

11.2. Resultados

En el siguiente mapa se representan los resultados de importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado correspondiente al año 2012 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.

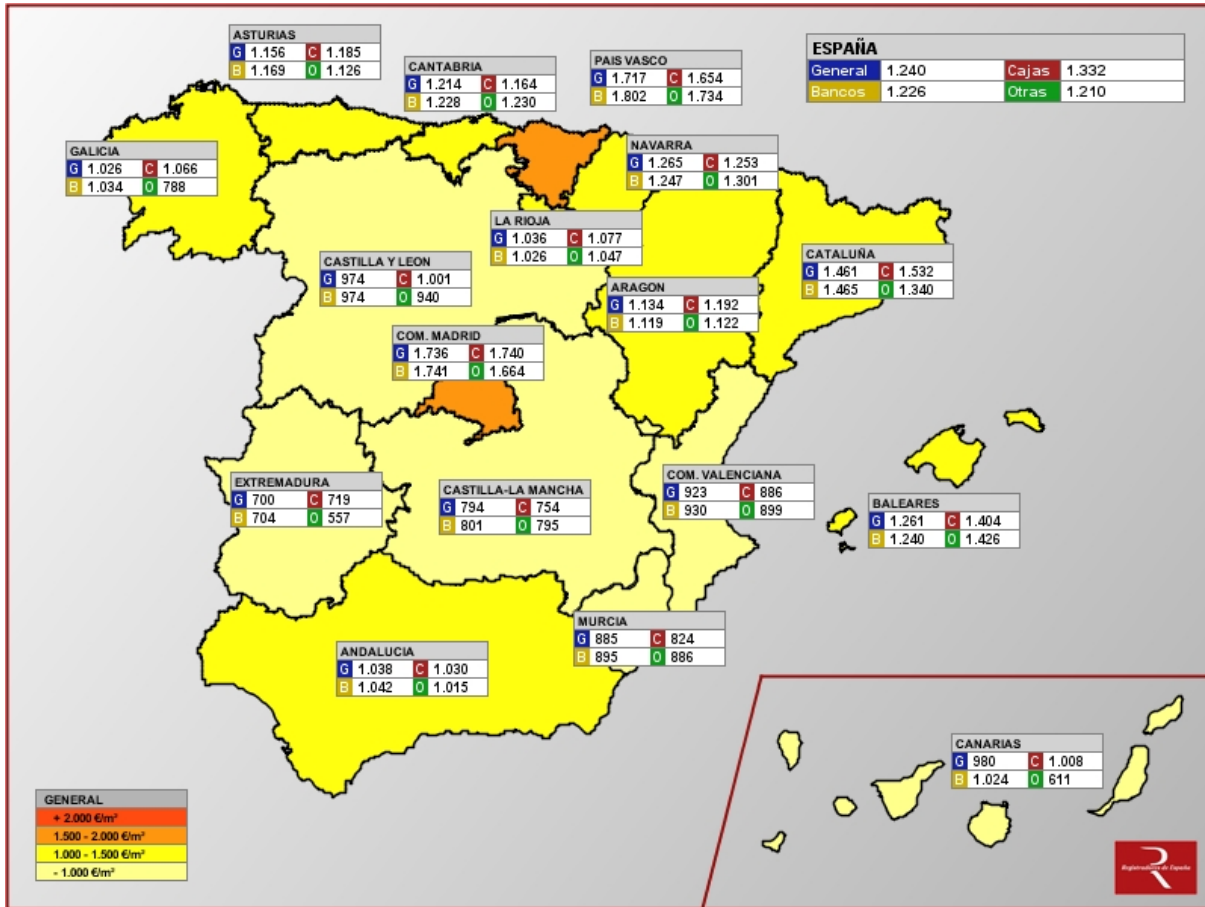
En el año 2012 el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.240 €/m², dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2011 (1.511 €/m²).

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, durante el último año el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha sido concedido por Cajas de Ahorros (1.332 €/m²), seguidas de Bancos (1.226 €/m²) y Otras entidades financieras (1.210 €/m²). Todas las agrupaciones han reducido los importes concedidos durante el último año, produciéndose una aproximación de resultados absolutos.

El mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha correspondido a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados: Comunidad de Madrid (1.736 €/m²), País Vasco (1.717 €/m²), Cataluña (1.461 €/m²), Navarra (1.265 €/m²) y Baleares (1.261 €/m²), sobrepasando la media nacional (1.240 €/m²).

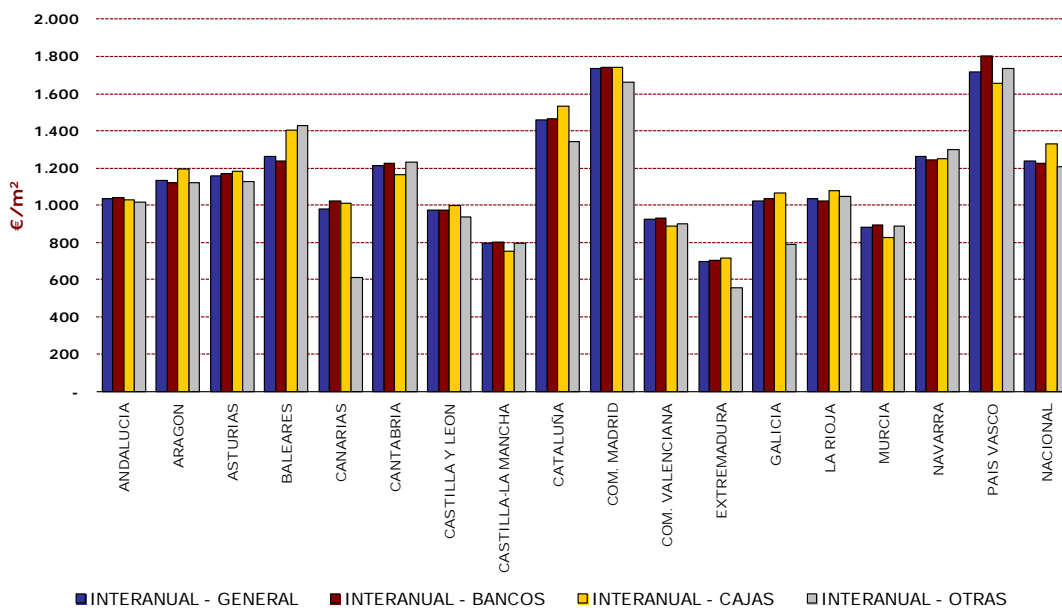
Los menores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se han alcanzado durante el último año en Extremadura (700 €/m²), Castilla-La Mancha (794 €/m²), Murcia (885 €/m²) y Comunidad Valenciana (923 €/m²).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2012



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. 2012



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 2012, 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 cinco comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional: Comunidad de Madrid (140), País Vasco (138,47), Cataluña (117,82), Navarra (102,02) y Baleares (101,69). El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional en endeudamiento hipotecario.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	83,71	84,99	77,33	83,88
ARAGON	91,45	91,27	89,49	92,73
ASTURIAS	93,23	95,35	88,96	93,06
BALEARES	101,69	101,14	105,41	117,85
CANARIAS	79,03	83,52	75,68	50,50
CANTABRIA	97,90	100,16	87,39	101,65
CASTILLA Y LEON	78,55	79,45	75,15	77,69
CASTILLA-LA MANCHA	64,03	65,33	56,61	65,70
CATALUÑA	117,82	119,49	115,02	110,74
COM. MADRID	140,00	142,01	130,63	137,52
COM. VALENCIANA	74,44	75,86	66,52	74,30
EXTREMADURA	56,45	57,42	53,98	46,03
GALICIA	82,74	84,34	80,03	65,12
LA RIOJA	83,55	83,69	80,86	86,53
MURCIA	71,37	73,00	61,86	73,22
NAVARRA	102,02	101,71	94,07	107,52
PAIS VASCO	138,47	146,98	124,17	143,31
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En la siguiente tabla se presentan los resultados de evolución anual 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.

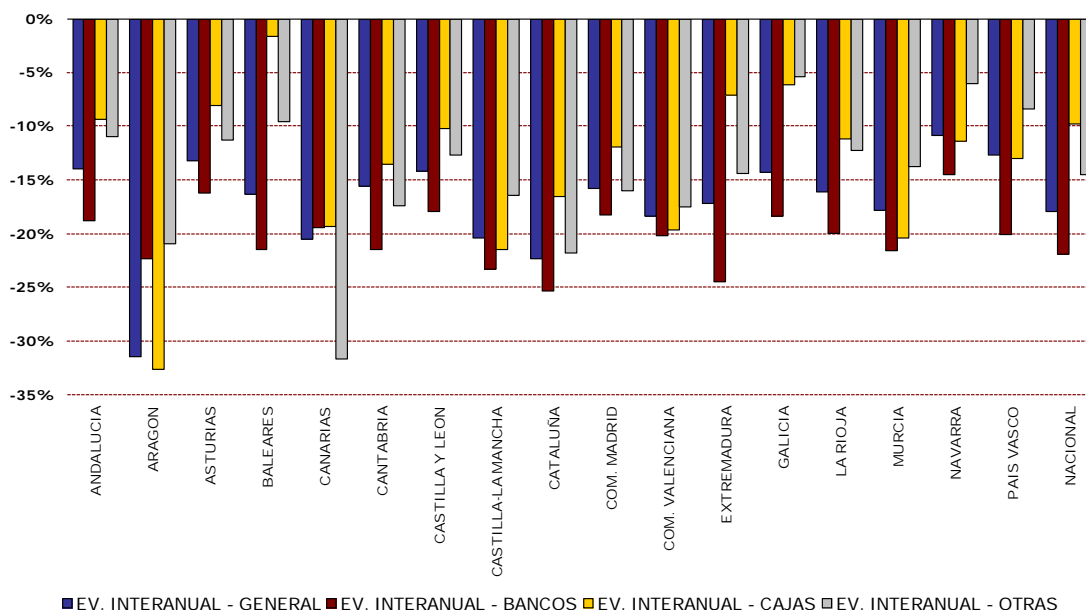
IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-13,93%	-18,85%	-9,33%	-10,96%
ARAGON	-31,44%	-22,40%	-32,62%	-20,99%
ASTURIAS	-13,28%	-16,20%	-8,07%	-11,27%
BALEARES	-16,38%	-21,47%	-1,68%	-9,58%
CANARIAS	-20,52%	-19,43%	-19,36%	-31,66%
CANTABRIA	-15,58%	-21,48%	-13,52%	-17,45%
CASTILLA Y LEON	-14,19%	-17,94%	-10,22%	-12,72%
CASTILLA-LA MANCHA	-20,44%	-23,35%	-21,46%	-16,49%
CATALUÑA	-22,37%	-25,41%	-16,56%	-21,82%
COM. MADRID	-15,77%	-18,30%	-11,94%	-16,00%
COM. VALENCIANA	-18,39%	-20,17%	-19,67%	-17,52%
EXTREMADURA	-17,16%	-24,46%	-7,11%	-14,44%
GALICIA	-14,29%	-18,39%	-6,16%	-5,40%
LA RIOJA	-16,11%	-20,03%	-11,14%	-12,31%
MURCIA	-17,83%	-21,56%	-20,46%	-13,81%
NAVARRA	-10,85%	-14,47%	-11,45%	-6,00%
PAIS VASCO	-12,71%	-20,12%	-12,99%	-8,45%
NACIONAL	-17,94%	-21,96%	-9,76%	-14,49%

Durante el año 2012 se ha producido un descenso del -17,94% en el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, intensificándose notablemente con respecto a 2011 (-6,96%). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan intensos descensos, encabezados por Bancos (-21,96%), seguidos de Otras entidades financieras (-14,49%) y Cajas de Ahorros (-9,76%).

Las comunidades autónomas con descensos más intensos han sido Aragón (-31,44%), Cataluña (-22,37%), Canarias (-20,52%), Castilla-La Mancha (-20,44%) y Comunidad Valenciana (-18,39%). Todas ellas han presentado tasas negativas de dos dígitos para el total general.

El siguiente gráfico 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 el generalizado e intenso descenso durante el año 2012.

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2012

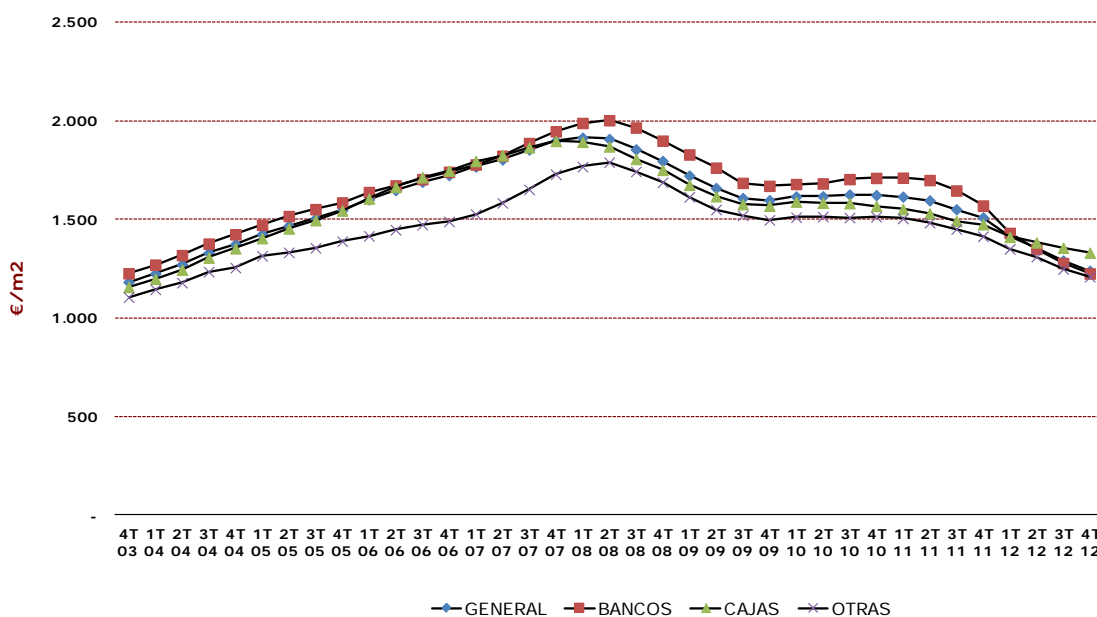


Una perspectiva más amplia de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2012. En él se observan claramente las tendencias dibujadas a lo largo de los últimos diez 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 2012 ha continuado la tendencia descendente, intensificando su caída con el paso de los trimestres, especialmente durante el último año.

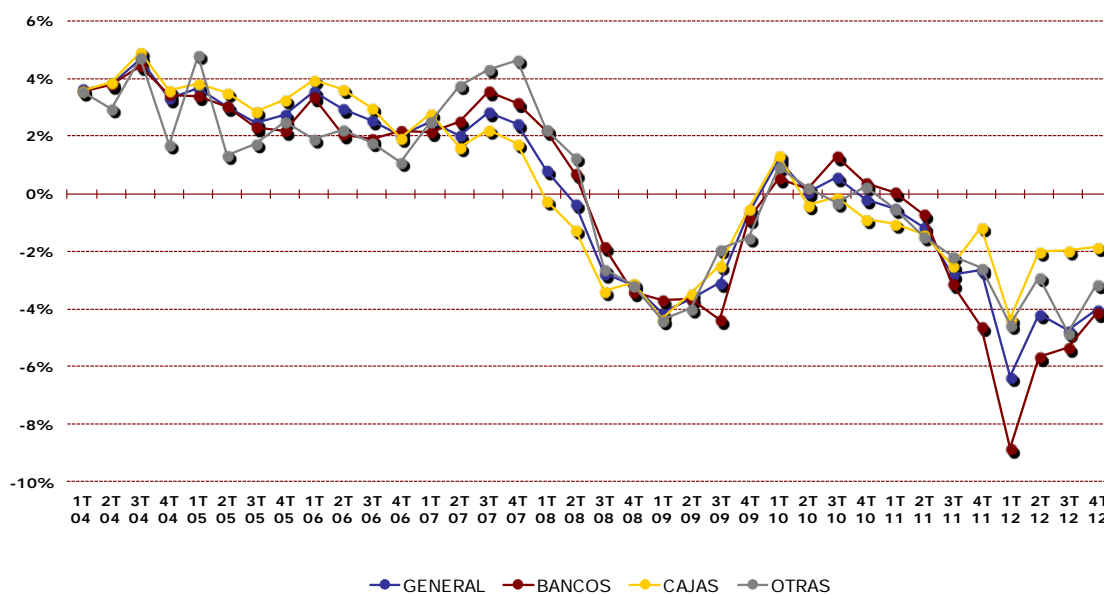
En cuanto a las diferencias entre entidades financieras, señalar que las tendencias han sido similares. En todo caso resultan destacables las diferencias en los resultados absolutos. Los Bancos y las Cajas de Ahorros han contado con diferencias no muy significativas. Otras entidades financieras han presentado un mayor diferencial a lo largo del tiempo con respecto al resto de agrupaciones, dando lugar a un acercamiento 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 2012.

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.

En 2012 se han producido los mayores descensos trimestrales de la serie histórica, por tanto se mantiene la tendencia descendente, con una evidente intensificación de los descensos. Durante los próximos trimestres previsiblemente se contará con una continuidad en los descensos del endeudamiento hipotecario en la medida que exista un mantenimiento de la tendencia descendente en precios de la vivienda, así como importantes restricciones de crédito hipotecario.

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

12.1. 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 con relación a la deuda hipotecaria media contraída por 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 dependiendo de la comunidad autónoma.

12.2. Resultados

El siguiente mapa proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda para el año 2012 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

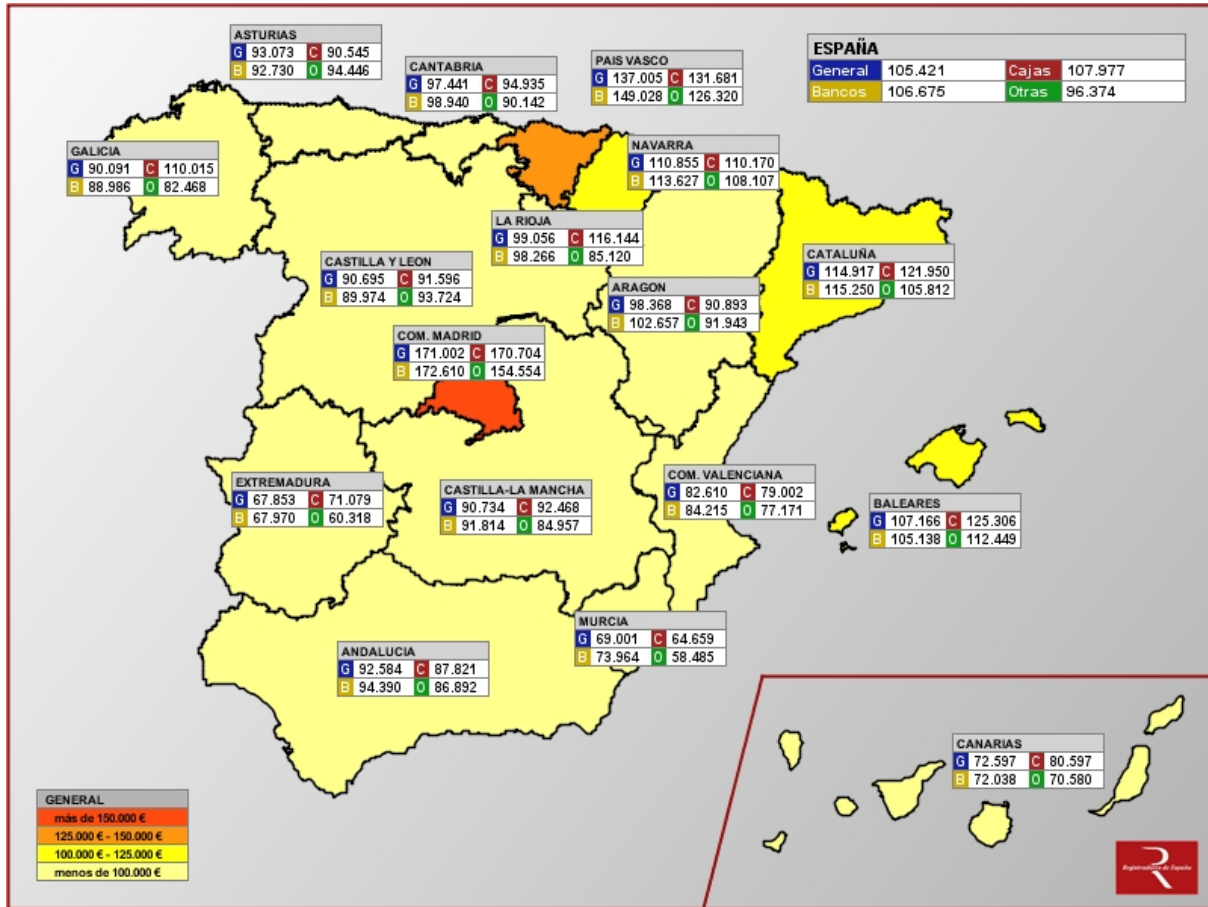
En el año 2012 el importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 105.421 €, descendiendo significativamente con respecto a los 116.786 € del año 2011. Con ello se mantiene la tendencia bajista de los últimos años, alcanzando una notable intensidad en el último año.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera, durante el último año el mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde a las Cajas de Ahorros (107.977 €), seguidas de los Bancos (106.675 €) y Otras entidades financieras (96.374 €).

El mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda corresponde, una vez más, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados: Comunidad de Madrid (171.002 €), País Vasco (137.005 €), Cataluña (114.917 €), Navarra (110.855 €) y Baleares (107.166 €), siendo las únicas comunidades autónomas que superan la media nacional de endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda (105.421 €).

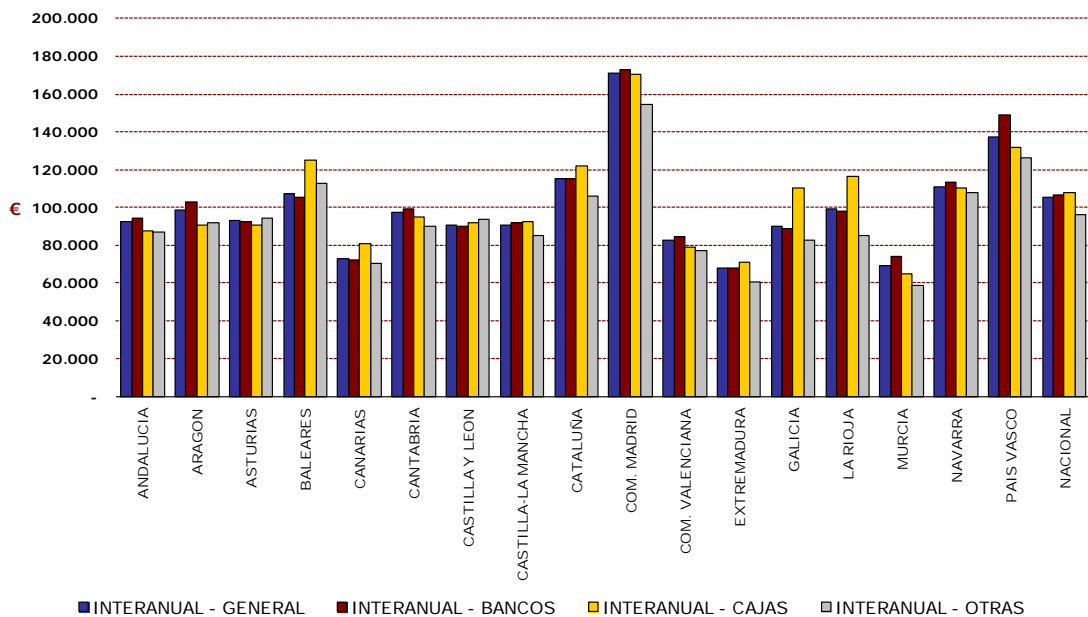
Los menores resultados han correspondido a Extremadura (67.853 €), Murcia (69.001 €), Canarias (72.597 €) y Comunidad Valenciana (82.610 €).

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2012



La estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por compraventa de vivienda en los Bancos con respecto a las Cajas de Ahorros ha ido desapareciendo, tendiendo a importes similares en la mayoría de comunidades autónomas.

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2012



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 COMPRVENTA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	87,82	88,48	81,33	90,16
ARAGON	93,31	96,23	84,18	95,40
ASTURIAS	88,29	86,93	83,86	98,00
BALEARES	101,66	98,56	116,05	116,68
CANARIAS	68,86	67,53	74,64	73,24
CANTABRIA	92,43	92,75	87,92	93,53
CASTILLA Y LEON	86,03	84,34	84,83	97,25
CASTILLA-LA MANCHA	86,07	86,07	85,64	88,15
CATALUÑA	109,01	108,04	112,94	109,79
COM. MADRID	162,21	161,81	158,09	160,37
COM. VALENCIANA	78,36	78,95	73,17	80,07
EXTREMADURA	64,36	63,72	65,83	62,59
GALICIA	85,46	83,42	101,89	85,57
LA RIOJA	93,96	92,12	107,56	88,32
MURCIA	65,45	69,34	59,88	60,69
NAVARRA	105,15	106,52	102,03	112,17
PAIS VASCO	129,96	139,70	121,95	131,07
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El máximo se encuentra en la Comunidad de Madrid con 162,21, mientras que el mínimo está en Extremadura con 64,36. Con carácter general únicamente cinco comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo generalmente a las comunidades autónomas más caras en precio de la vivienda (Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña, Navarra y Baleares).

Por tipo de entidad financiera, se comprueba cómo en todos los casos la Comunidad de Madrid marca los máximos y Extremadura y Murcia los mínimos.

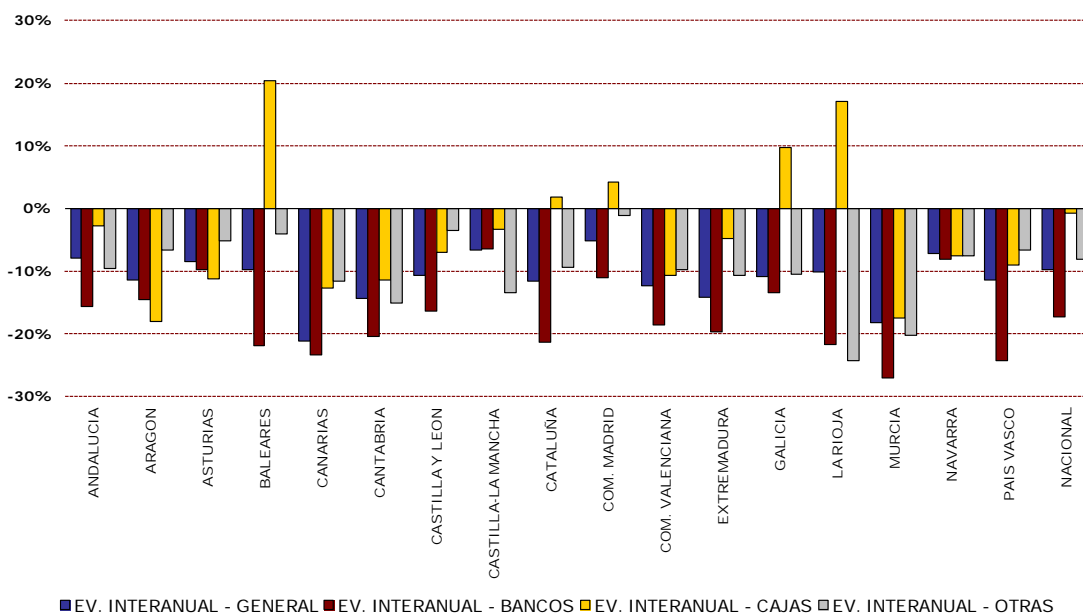
La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2012 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRVENTA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-7,92%	-15,69%	-2,81%	-9,61%
ARAGON	-11,55%	-14,63%	-18,06%	-6,74%
ASTURIAS	-8,59%	-9,81%	-11,26%	-5,26%
BALEARES	-9,71%	-22,01%	20,40%	-4,02%
CANARIAS	-21,24%	-23,44%	-12,71%	-11,73%
CANTABRIA	-14,32%	-20,40%	-11,40%	-15,14%
CASTILLA Y LEON	-10,68%	-16,47%	-7,02%	-3,52%
CASTILLA-LA MANCHA	-6,62%	-6,49%	-3,36%	-13,53%
CATALUÑA	-11,67%	-21,34%	1,87%	-9,34%
COM. MADRID	-5,20%	-11,17%	4,24%	-1,23%
COM. VALENCIANA	-12,44%	-18,67%	-10,79%	-9,83%
EXTREMADURA	-14,25%	-19,79%	-4,89%	-10,64%
GALICIA	-10,97%	-13,46%	9,71%	-10,59%
LA RIOJA	-10,16%	-21,75%	17,13%	-24,35%
MURCIA	-18,33%	-27,16%	-17,58%	-20,38%
NAVARRA	-7,22%	-8,16%	-7,62%	-7,52%
PAIS VASCO	-11,47%	-24,26%	-9,00%	-6,74%
NACIONAL	-9,73%	-17,29%	-0,72%	-8,18%

El descenso del importe medio de crédito hipotecario por vivienda durante el año 2012 ha sido del -9,73%, intensificándose significativamente con respecto al año 2011 (-3,85%). Por tipo de entidad financiera concesionaria los descensos se han generalizado, encabezados por Bancos (-17,29%), seguidos de Otras entidades financieras (-8,18%) y Cajas de Ahorros (-0,72%).

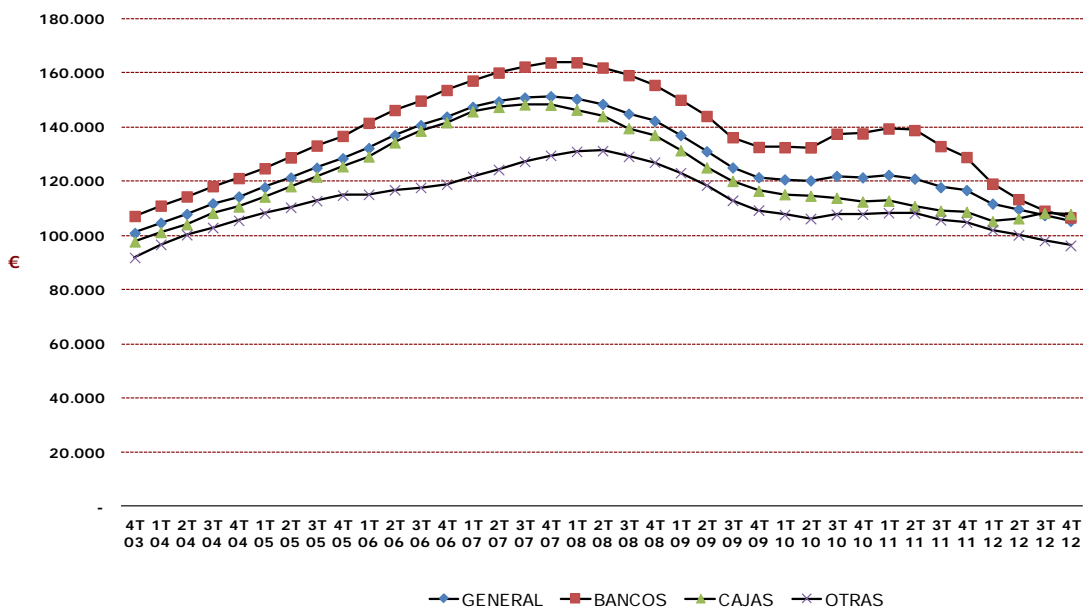
La totalidad de comunidades autónomas han contado con descensos durante el último año para el total general. Los mayores descensos han correspondido a Canarias (-21,24%), Murcia (-18,33%), Cantabria (-14,32%) y Extremadura (-14,25%).

Evolución anual del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2012



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 2012.

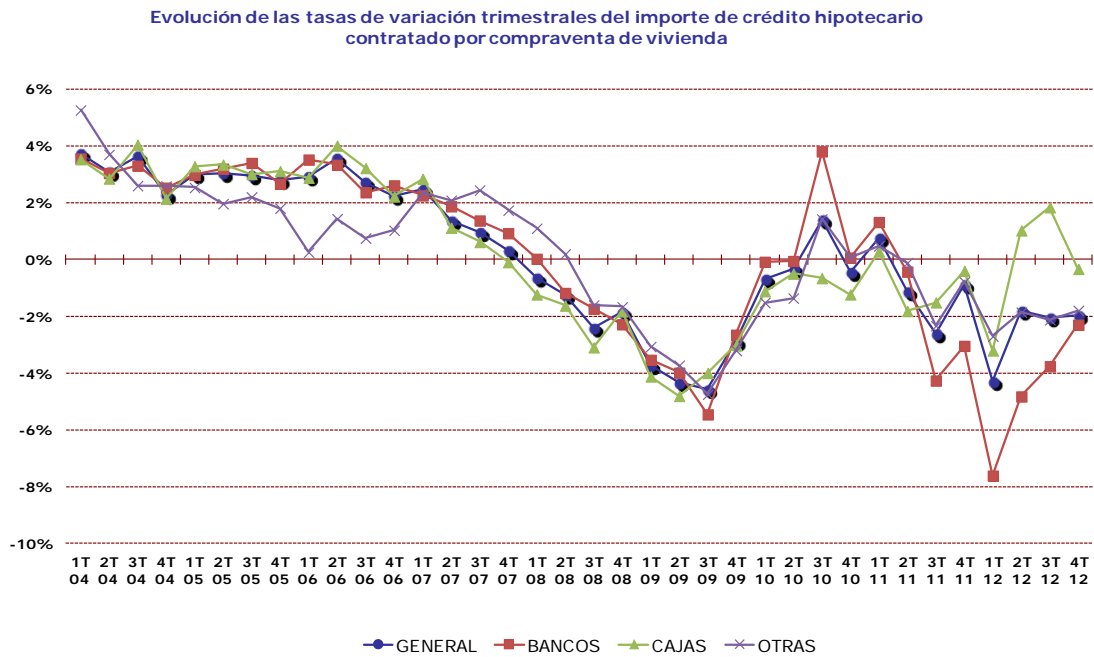
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



El endeudamiento hipotecario por vivienda sufrió un importante proceso de crecimiento durante el periodo 2003-2007, dando lugar posteriormente a un intenso periodo de ajuste, únicamente interrumpido por una ligera recuperación en la segunda mitad de 2010 y primera mitad de 2011.

Durante los dos últimos años se ha producido una importante reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzando en 2012 un resultado de 105.421 €, próximo a los niveles de 2003.

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.



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 en un escenario negativo, intensificado en 2009 con descensos trimestrales próximos al 5%. El año 2010 se caracteriza por la estabilidad, retomando la tendencia descendente durante el año 2011 y, especialmente, 2012.

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

13.1. 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.

13.2. 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 2012 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).

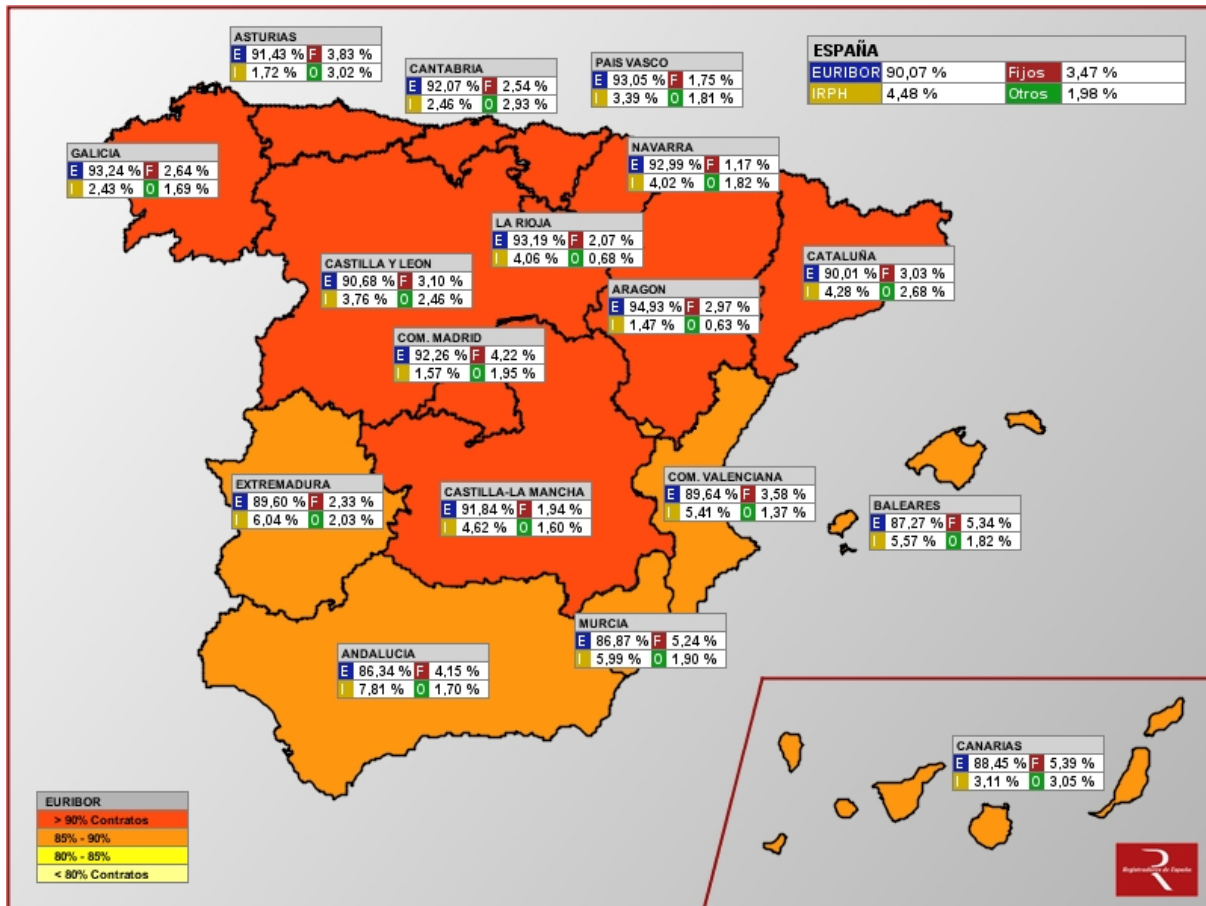
En 2012 nuevamente la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizaron a tipo de interés variable, concretamente el 96,53%, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso del 3,47%.

Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 90,07% de los nuevos contratos se referenció a EURIBOR, en el 4,48% a IRPH, quedando un 1,98% que utilizaron Otros índices de referencia.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacables señalar que, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran las comunidades autónomas de Canarias (5,39%), Baleares (5,34%) y Murcia (5,24%).

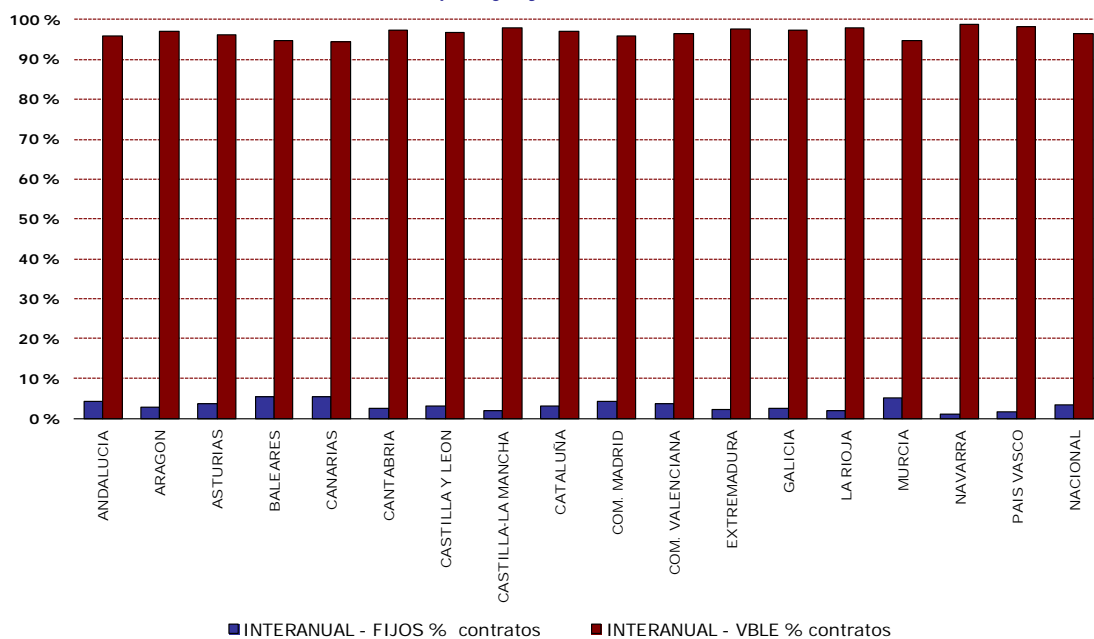
Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 5%, se encuentran Andalucía (7,81%), Extremadura (6,04%), Murcia (5,99%), Baleares (5,57%) y Comunidad Valenciana (5,41%).

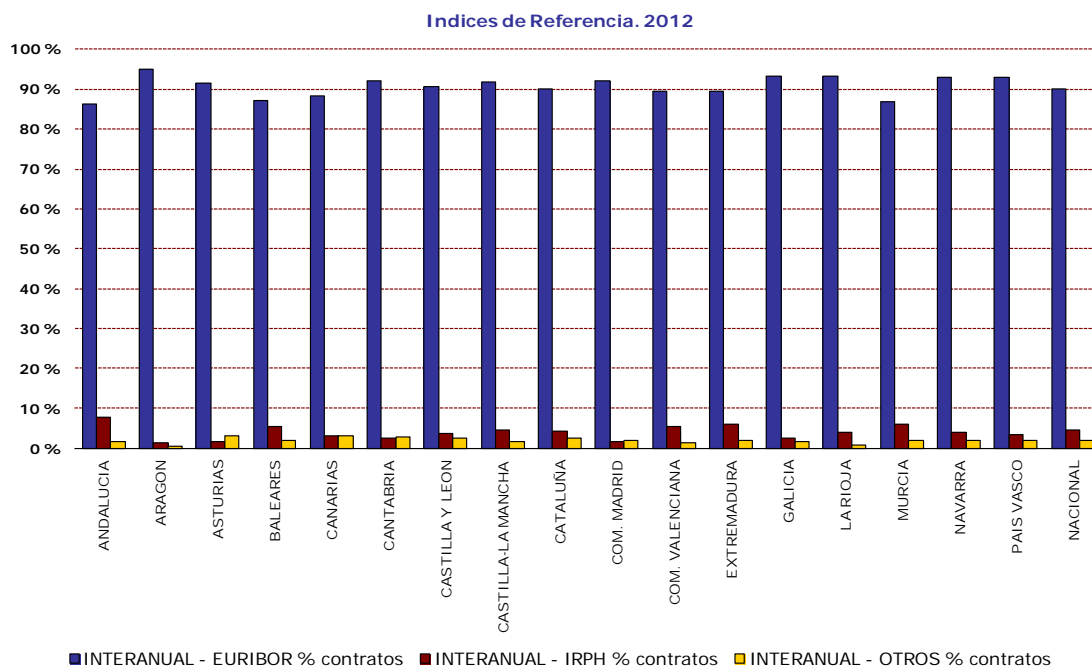
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2012



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. 2012





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 2012 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. 2012				
CCAA	FIJOS volumen	FIJOS contratos	VBLE volumen	VBLE contratos
ANDALUCIA	110,95	119,60	99,61	99,30
ARAGON	85,88	85,59	100,51	100,52
ASTURIAS	100,58	110,37	99,98	99,63
BALEARES	151,01	153,89	98,17	98,06
CANARIAS	194,24	155,33	96,61	98,01
CANTABRIA	56,77	73,20	101,55	100,96
CASTILLA Y LEON	111,82	89,34	99,58	100,38
CASTILLA-LA MANCHA	96,83	55,91	100,11	101,58
CATALUÑA	98,56	87,32	100,05	100,46
COM. MADRID	76,66	121,61	100,84	99,22
COM. VALENCIANA	106,92	103,17	99,75	99,89
EXTREMADURA	69,16	67,15	101,11	101,18
GALICIA	76,37	76,08	100,85	100,86
LA RIOJA	56,20	59,65	101,57	101,45
MURCIA	121,90	151,01	99,21	98,17
NAVARRA	67,15	33,72	101,18	102,38
PAIS VASCO	91,07	50,43	100,32	101,78
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo fijo, oscila entre los límites de 33,72 en Navarra y el 155,33 en Canarias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Canarias, que presenta el mínimo con 98,01 y Navarra con el máximo en 102,38.

En cuanto a los índices de referencia, por lo que respecta al EURIBOR, Aragón alcanza el máximo con un 105,40 y Andalucía el mínimo con el 95,86. El resto de las comunidades autónomas se encuentran en torno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2012						
CCAA	EURIBOR volumen	EURIBOR contratos	IRPH volumen	IRPH contratos	OTROS volumen	OTROS contratos
ANDALUCIA	96,48	95,86	183,33	174,33	91,51	85,86
ARAGON	104,49	105,40	26,94	32,81	54,72	31,82
ASTURIAS	101,35	101,51	41,67	38,39	140,09	152,53
BALEARES	96,95	96,89	113,89	124,33	123,58	91,92
CANARIAS	97,11	98,20	49,72	69,42	154,72	154,04
CANTABRIA	101,60	102,22	55,00	54,91	178,77	147,98
CASTILLA Y LEON	99,82	100,68	80,83	83,93	120,75	124,24
CASTILLA-LA MANCHA	98,67	101,97	118,06	103,13	131,60	80,81
CATALUÑA	99,16	99,93	115,28	95,54	112,26	135,35
COM. MADRID	103,34	102,43	45,00	35,04	88,68	98,48
COM. VALENCIANA	99,05	99,52	127,78	120,76	82,08	69,19
EXTREMADURA	99,22	99,48	129,44	134,82	133,96	102,53
GALICIA	101,39	103,52	92,50	54,24	91,98	85,35
LA RIOJA	104,20	103,46	74,44	90,63	35,38	34,34
MURCIA	98,18	96,45	113,06	133,71	119,81	95,96
NAVARRA	101,99	103,24	98,89	89,73	70,28	91,92
PAIS VASCO	102,66	103,31	56,67	75,67	74,06	91,41
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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 2012 en relación al año 2011, 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 (%). 2012					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	0,73 %	-0,73 %	-2,79 %	2,14 %	-0,08 %
ARAGON	0,97 %	-0,97 %	3,90 %	-0,31 %	-4,56 %
ASTURIAS	0,50 %	-0,50 %	-0,97 %	0,29 %	0,18 %
BALEARES	2,21 %	-2,21 %	-1,32 %	0,24 %	-1,13 %
CANARIAS	2,75 %	-2,75 %	-5,05 %	1,00 %	1,30 %
CANTABRIA	1,32 %	-1,32 %	-2,08 %	0,66 %	0,10 %
CASTILLA Y LEON	1,45 %	-1,45 %	-1,28 %	1,26 %	-1,43 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,52 %	-0,52 %	0,01 %	-0,60 %	0,07 %
CATALUÑA	-0,03 %	0,03 %	0,19 %	-1,02 %	0,86 %
COM. MADRID	2,79 %	-2,79 %	-2,90 %	-0,17 %	0,28 %
COM. VALENCIANA	-0,22 %	0,22 %	0,50 %	0,90 %	-1,18 %
EXTREMADURA	0,77 %	-0,77 %	-1,92 %	3,24 %	-2,09 %
GALICIA	1,22 %	-1,22 %	-0,65 %	-0,36 %	-0,21 %
LA RIOJA	1,14 %	-1,14 %	-3,82 %	2,54 %	0,14 %
MURCIA	2,57 %	-2,57 %	-5,98 %	2,99 %	0,42 %
NAVARRA	0,16 %	-0,16 %	-1,19 %	1,03 %	0,00 %
PAIS VASCO	-0,57 %	0,57 %	-0,79 %	0,91 %	0,45 %
NACIONAL	0,89 %	-0,89 %	-1,33 %	0,65 %	-0,21 %

Las variaciones han sido reducidas, incrementándose los contratos a tipo de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 0,89 puntos porcentuales. Por lo que respecta a los índices de

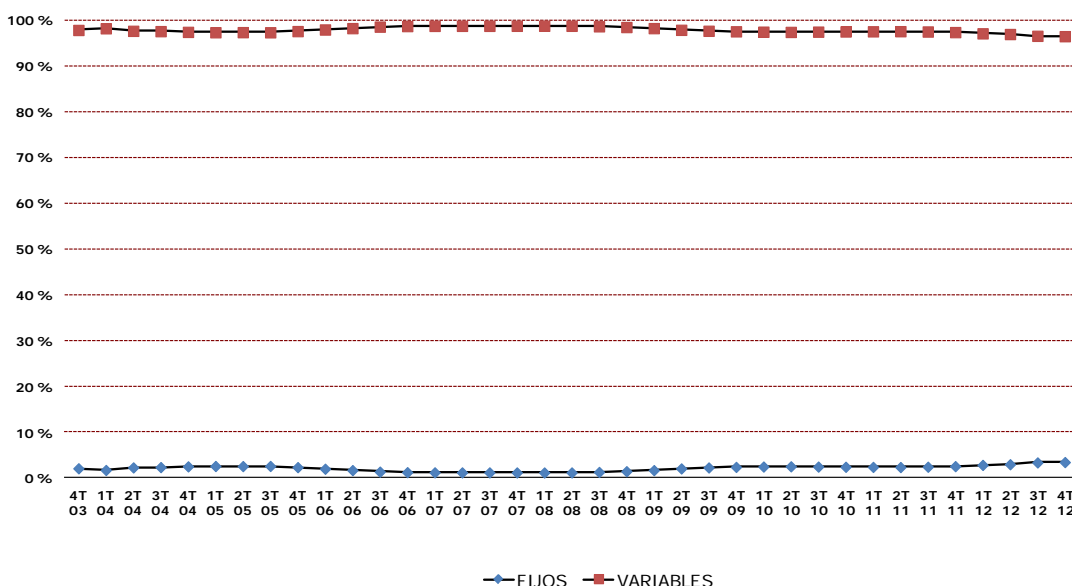
referencia, en el último año se ha presentado una menor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ha visto reducido su peso relativo en dicho periodo en -1,33 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente incremento de contratación a IRPH (0,65 puntos porcentuales). Otros índices de referencia han reducido su peso relativo en -0,21 puntos porcentuales.

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 2012 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% durante la mayor parte de los años, dando lugar a un cierto componente bajista durante los seis últimos trimestres, que ha supuesto alcanzar cuantías inferiores al 97%.

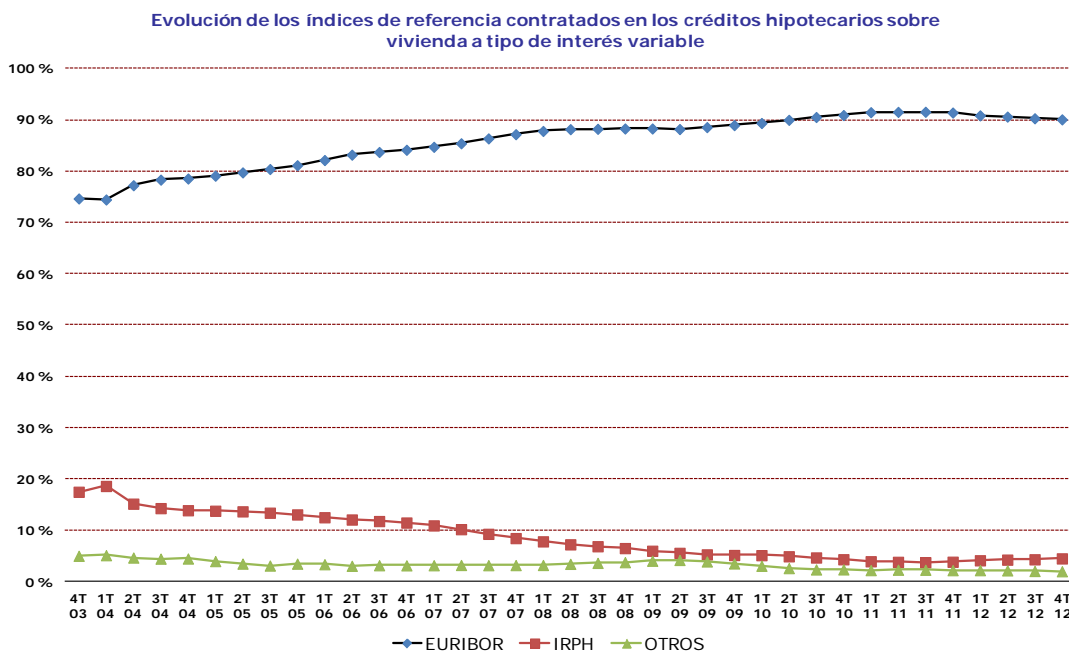
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



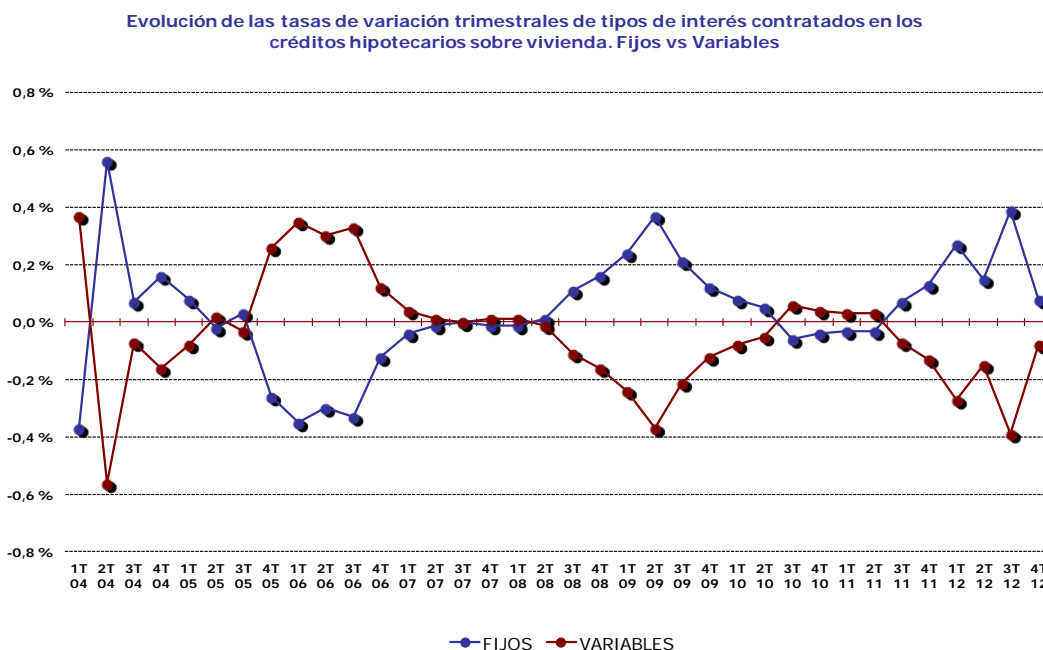
El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, Otros). Estos resultados se presentan a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional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

En este caso se observa un claro incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR durante la mayor parte del periodo analizado, dando lugar a un constante crecimiento, situándose con un peso relativo por encima del 90% del total de nuevos créditos hipotecarios durante los diez últimos trimestres.

El IRPH ha presentado una evidente reducción de su peso relativo durante la mayoría de los trimestres, pasando de representar cerca del 20% a comienzos del año 2004 a resultados interanuales por debajo del 5% en los ocho últimos trimestres. Otros índices de referencia mantienen igualmente una tendencia descendente, situándose los diez últimos trimestres por debajo del 2,5%.

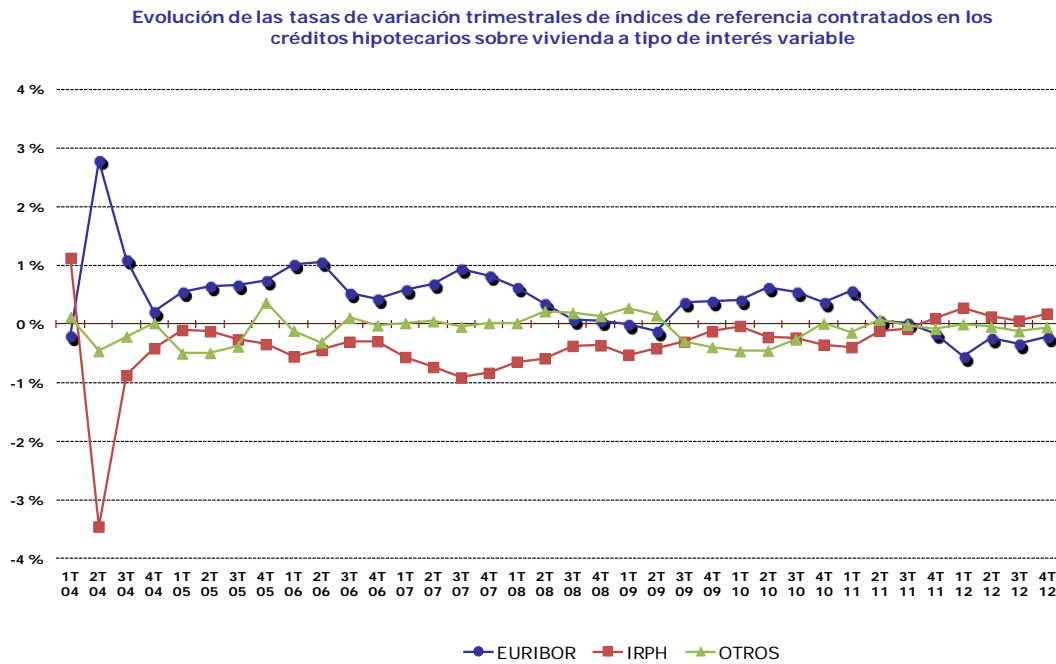


El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004.



En el mismo resulta como aspecto más destacable la escasa cuantía de las variaciones. Las tendencias han ido cambiando, con incrementos y descensos para tipos fijos y variables. Dentro de esta notable estabilidad, en el último año y medio se ha producido un incremento de la contratación a tipo de interés fijo.

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.



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.

Con respecto a los últimos resultados, resulta destacable el hecho de que el EURIBOR está reduciendo su peso relativo, acumulando seis trimestres consecutivos de descensos, frente a la recuperación del IRPH durante los cinco últimos trimestres.

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

14.1. Significado

Este apartado recoge la cuantía de los tipos de interés contratados en la formalización de los nuevos créditos hipotecarios.

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).

14.2. Resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de tipos de interés medios contratados en los créditos hipotecarios formalizados durante el año 2012 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2012		
CCAA	Tipo de interés medio	Números índice
ANDALUCIA	4,08 %	100,00
ARAGON	3,98 %	97,55
ASTURIAS	4,22 %	103,43
BALEARES	4,44 %	108,82
CANARIAS	4,20 %	102,94
CANTABRIA	3,93 %	96,32
CASTILLA Y LEON	4,05 %	99,26
CASTILLA-LA MANCHA	4,04 %	99,02
CATALUÑA	4,27 %	104,66
COM. MADRID	3,75 %	91,91
COM. VALENCIANA	4,19 %	102,70
EXTREMADURA	4,20 %	102,94
GALICIA	4,24 %	103,92
LA RIOJA	3,86 %	94,61
MURCIA	4,65 %	113,97
NAVARRA	3,66 %	89,71
PAIS VASCO	3,72 %	91,18
NACIONAL	4,08 %	100,00

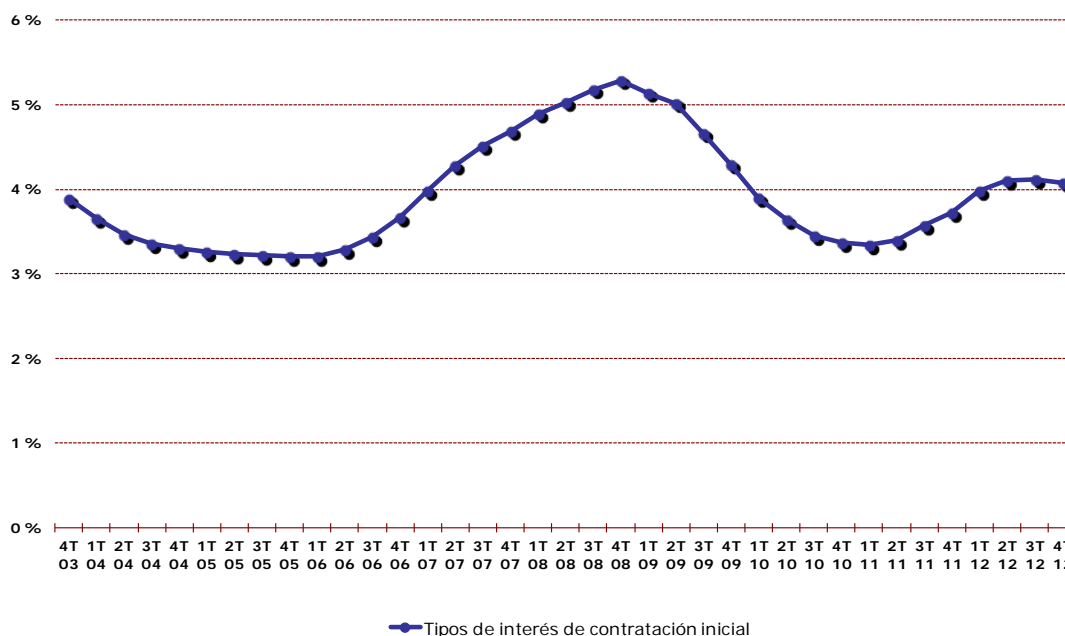
Durante el año 2012 el resultado medio de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 4,08%, manteniendo la tendencia ascendente de los dos últimos años ya que 2011 cerró con un resultado medio del 3,72% y 2010 del 3,37%.

Este proceso se está produciendo en sentido contrario al comportamiento del EURIBOR, con una clara tendencia descendente. En consecuencia las entidades financieras están incrementando significativamente los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia, fundamentalmente como consecuencia de la mayor percepción de riesgo.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los tipos de interés de contratación durante los últimos diez años. En el mismo se observa cómo, a pesar del incremento de los diferenciales, las cuantías contratadas se encuentran en niveles comparativamente bajos.

Sin embargo, en la medida que exista un incremento del EURIBOR, los efectos sobre la cuota hipotecaria pueden ser importantes. En consecuencia, las hipotecas formalizadas durante los últimos años, desde el punto de vista del demandante del crédito, están asumiendo importantes niveles de riesgo.

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



Las diferencias en los tipos de interés de contratación inicial por comunidades autónomas son pequeñas. Los niveles máximos se han alcanzado en Murcia (4,65%), Baleares (4,44%), Cataluña (4,27%) y Galicia (4,24%). Los tipos de interés más bajos han sido contratados en Navarra (3,66%), País Vasco (3,72%) y Comunidad de Madrid (3,75%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 99 centésimas.

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

15.1. 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.

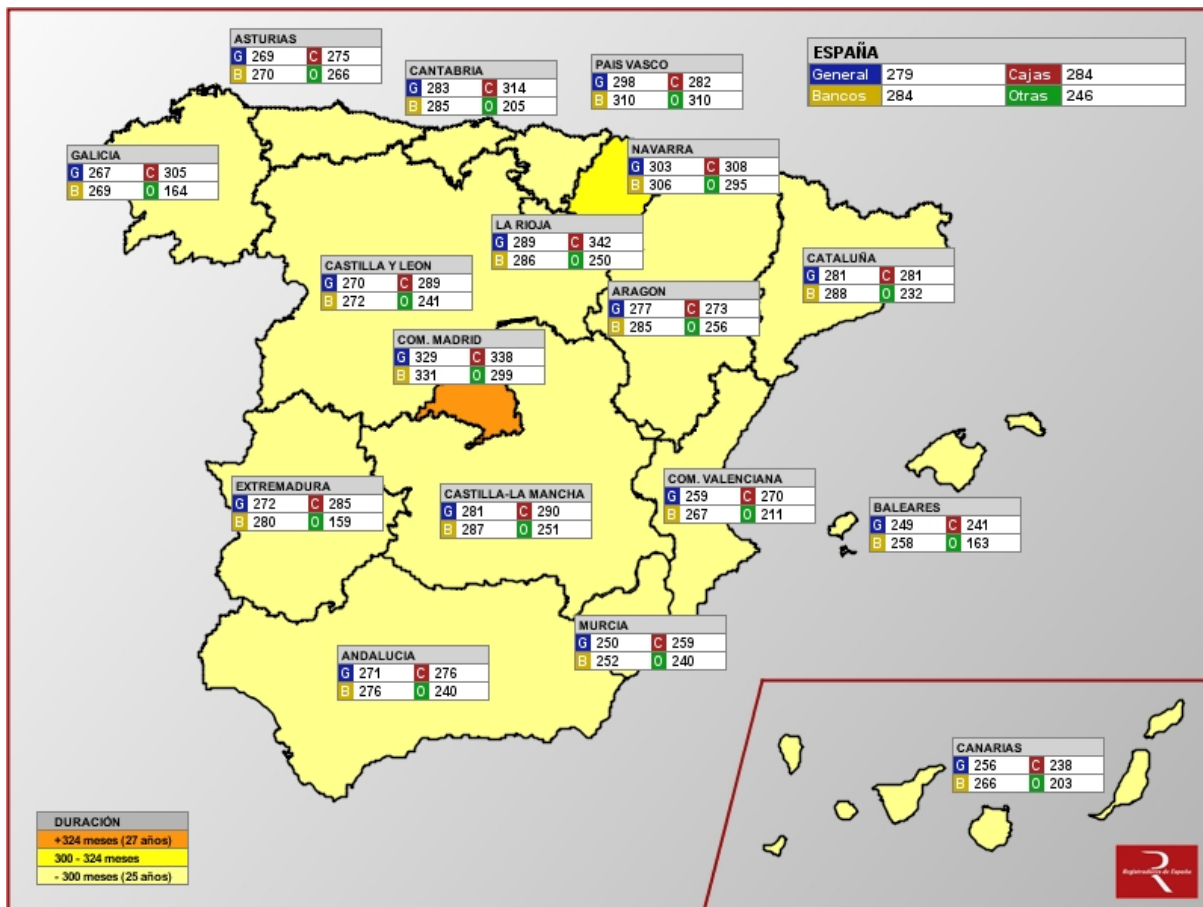
Los resultados se proporcionan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

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.

15.2. Resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda durante el año 2012 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.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2012



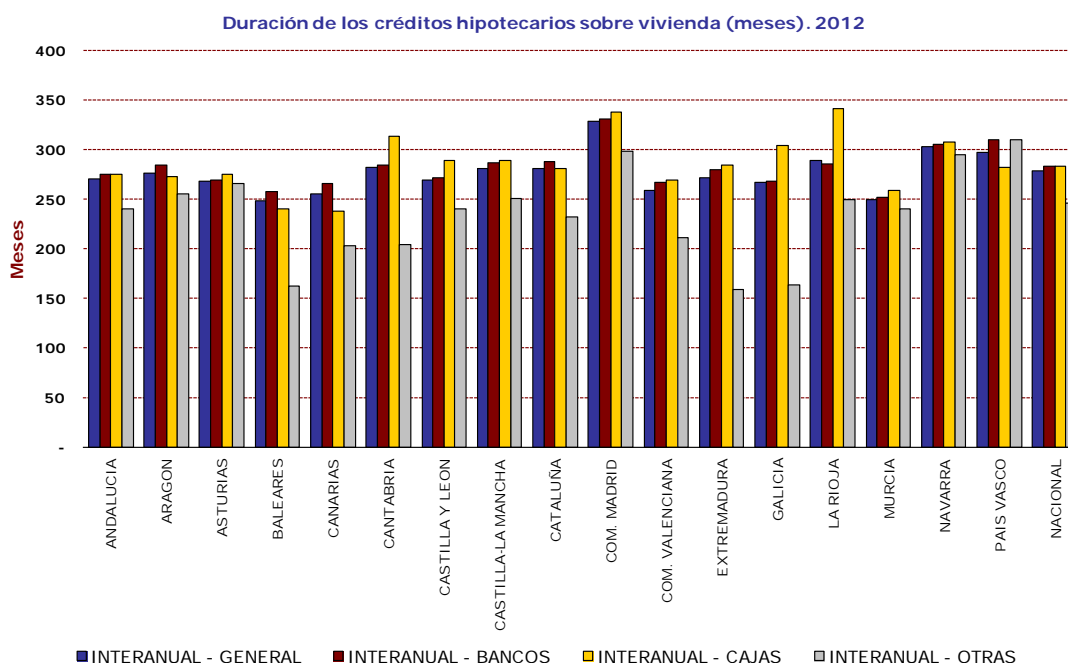
En 2012 el plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se ha situado en los 279 meses (23 años y 3 meses), muy por debajo de los 297 meses (24 años y 9 meses) del año 2011.

Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado un resultado medio de 284 meses (23 años y 8 meses), quedando a cierta distancia Otras entidades financieras con 246 meses (20 años y 6 meses).

Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación son Comunidad de Madrid con 329 meses (27 años y 5 meses), Navarra con 303 meses (25 años y 3 meses), País Vasco con 298 meses (24 años y 10 mes) y La Rioja con 289 meses (24 años y 1 mes).

En este caso también existen diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Comunidad de Madrid con 329 meses (27 años y 5 meses) y Baleares con 249 meses (20 años y 9 meses).

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 2012. 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 2012. 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. Baleares alcanza el mínimo con 89,25, y Comunidad de Madrid marca el máximo con 117,92. La mayoría de las comunidades autónomas se encuentran en el intervalo de un ±10% alrededor de la media nacional.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	97,13	97,18	97,18	97,56
ARAGON	99,28	100,35	96,13	104,07
ASTURIAS	96,42	95,07	96,83	108,13
BALEARES	89,25	90,85	84,86	66,26
CANARIAS	91,76	93,66	83,80	82,52
CANTABRIA	101,43	100,35	110,56	83,33
CASTILLA Y LEON	96,77	95,77	101,76	97,97
CASTILLA-LA MANCHA	100,72	101,06	102,11	102,03
CATALUÑA	100,72	101,41	98,94	94,31
COM. MADRID	117,92	116,55	119,01	121,54
COM. VALENCIANA	92,83	94,01	95,07	85,77
EXTREMADURA	97,49	98,59	100,35	64,63
GALICIA	95,70	94,72	107,39	66,67
LA RIOJA	103,58	100,70	120,42	101,63
MURCIA	89,61	88,73	91,20	97,56
NAVARRA	108,60	107,75	108,45	119,92
PAIS VASCO	106,81	109,15	99,30	126,02
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

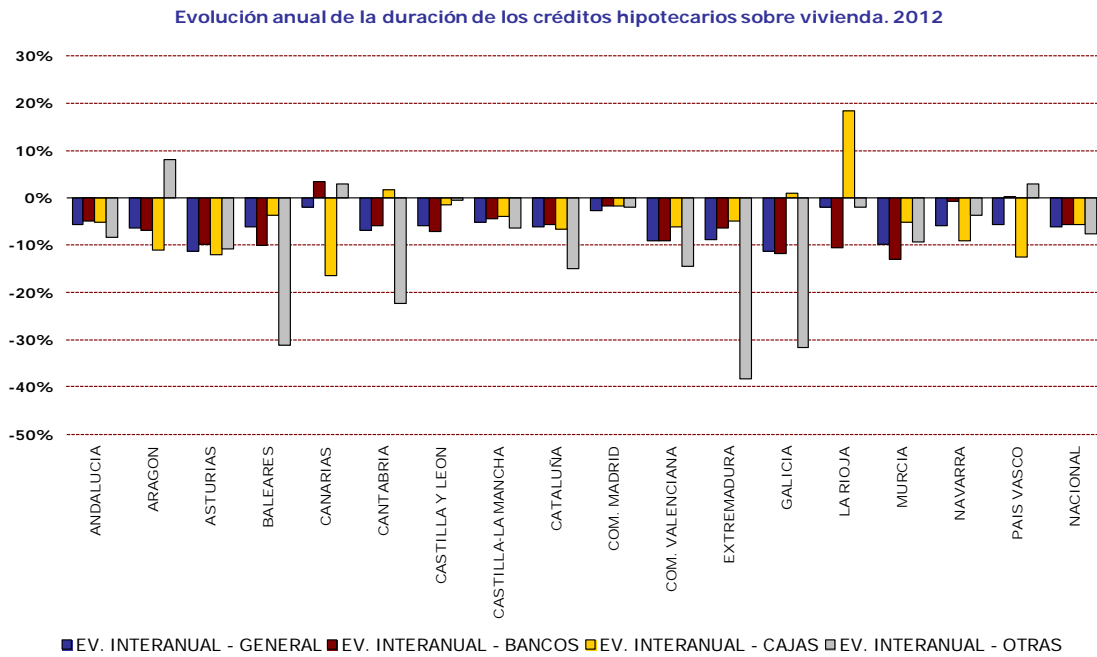
En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, a través de la siguiente tabla se observan los resultados correspondientes al año 2012, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-5,57%	-4,83%	-5,15%	-8,40%
ARAGON	-6,42%	-6,86%	-11,07%	8,02%
ASTURIAS	-11,22%	-9,70%	-12,14%	-10,74%
BALEARES	-6,04%	-10,10%	-3,60%	-31,22%
CANARIAS	-1,92%	3,50%	-16,49%	3,05%
CANTABRIA	-6,91%	-5,94%	1,62%	-22,35%
CASTILLA Y LEON	-5,92%	-7,17%	-1,37%	-0,41%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,07%	-4,33%	-3,97%	-6,34%
CATALUÑA	-6,02%	-5,57%	-6,64%	-15,02%
COM. MADRID	-2,66%	-1,78%	-1,74%	-1,97%
COM. VALENCIANA	-9,12%	-9,18%	-6,25%	-14,57%
EXTREMADURA	-8,72%	-6,35%	-5,00%	-38,37%
GALICIA	-11,30%	-11,80%	0,99%	-31,67%
LA RIOJA	-2,03%	-10,63%	18,34%	-1,96%
MURCIA	-9,75%	-13,10%	-5,13%	-9,43%
NAVARRA	-5,90%	-0,65%	-9,14%	-3,59%
PAIS VASCO	-5,70%	0,32%	-12,42%	2,99%
NACIONAL	-6,06%	-5,65%	-5,65%	-7,52%

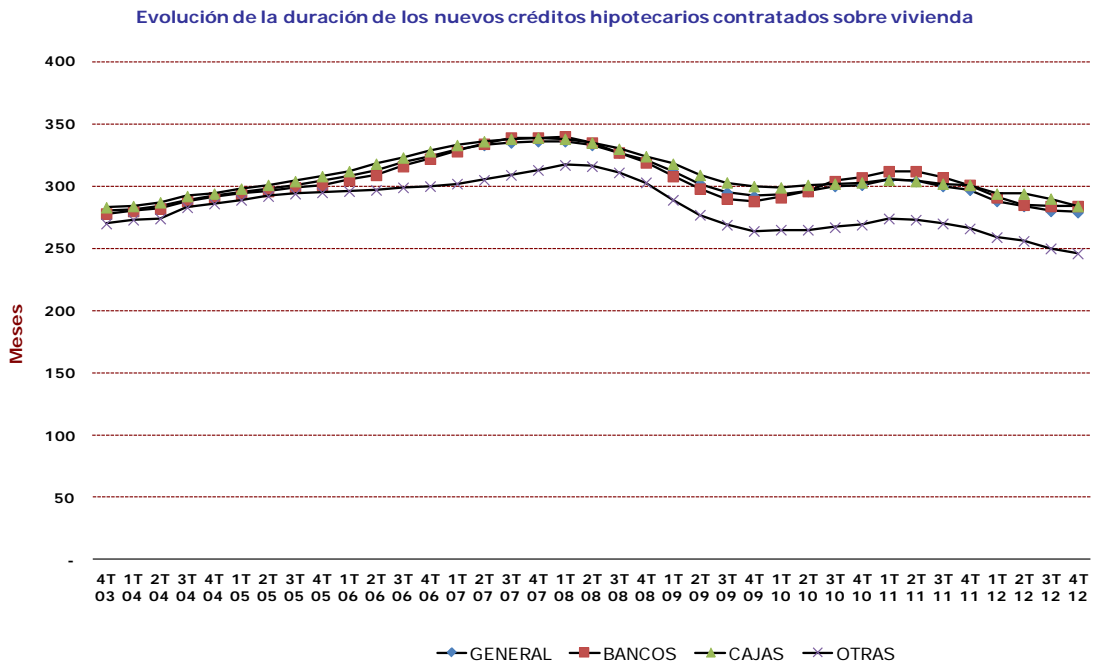
El año 2012 ha presentado un descenso de la duración media de los créditos hipotecarios sobre vivienda para el ámbito geográfico nacional del -6,06%, intensificándose notablemente con respecto a 2011 (-1,33%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos: Bancos (-5,65%), Cajas de Ahorros (-5,65%) y Otras entidades financieras (-7,52%).

Todas las comunidades autónomas acumulan tasas negativas, presentando los mayores descensos Galicia (-11,30%), Asturias (-11,22%) y Murcia (-9,75%).

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2012 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la generalización de los descensos.



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 inicio de la serie

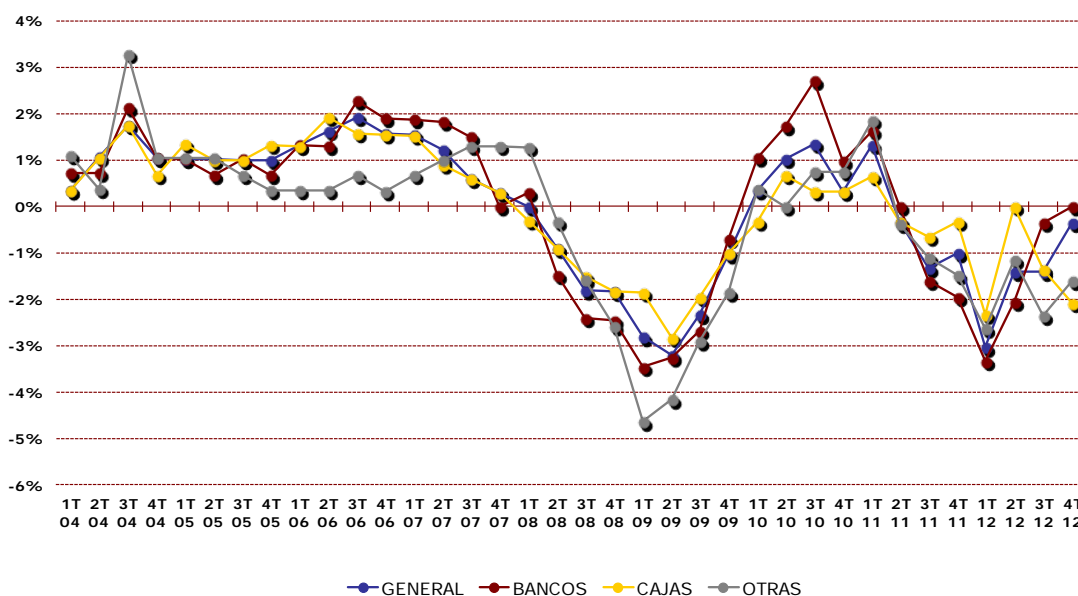
(2003) hasta finales del año 2007, coincidiendo con el periodo expansivo del mercado inmobiliario. Los incrementos del precio de la vivienda deterioraban la accesibilidad, buscando como salida los demandantes de vivienda un alargamiento de los plazos de contratación.

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. Esta tendencia descendente se ha mantenido a lo largo de 2012.

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 Cajas de Ahorros han tendido a presentar resultados muy 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 en Otras entidades financieras, pero siempre con una tendencia similar a Bancos y Cajas de Ahorros.

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

16.1. 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.

16.2. Resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el año 2012 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

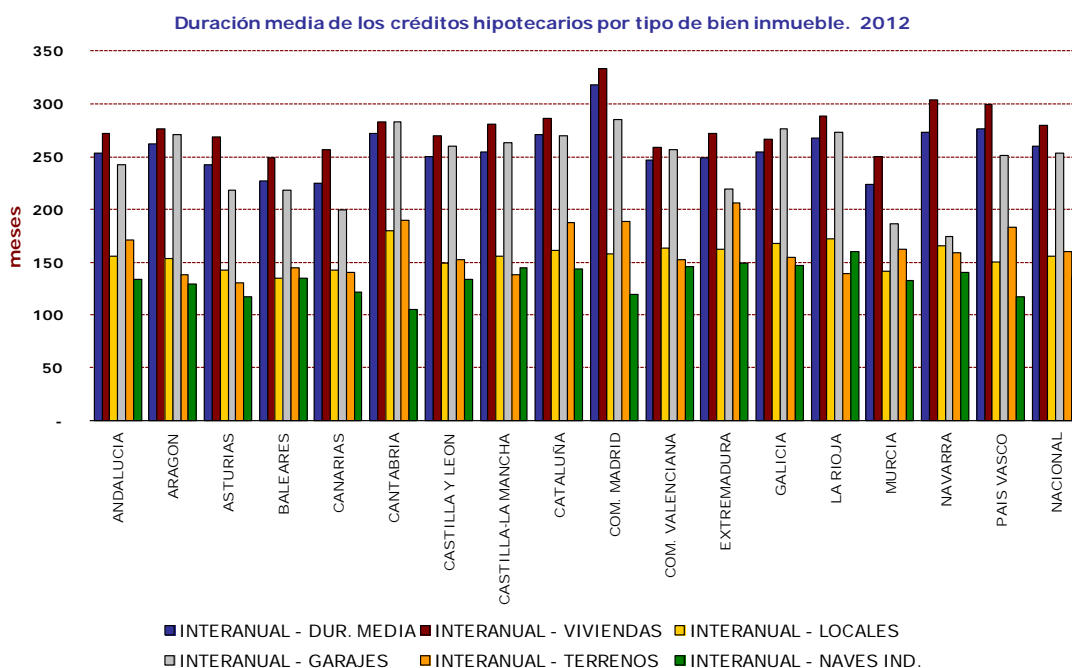
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2012						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	253	272	156	243	171	134
ARAGON	262	277	154	271	138	129
ASTURIAS	242	269	143	218	131	117
BALEARES	227	249	135	218	145	135
CANARIAS	225	257	143	200	141	122
CANTABRIA	272	283	180	283	190	105
CASTILLA Y LEON	250	270	149	260	153	134
CASTILLA-LA MANCHA	255	281	156	263	138	145
CATALUÑA	271	286	161	270	188	144
COM. MADRID	318	333	158	285	189	120
COM. VALENCIANA	247	259	164	257	153	146
EXTREMADURA	249	272	162	220	206	149
GALICIA	255	267	168	276	155	147
LA RIOJA	268	289	172	273	139	160
MURCIA	224	250	142	187	162	133
NAVARRA	273	304	166	174	159	140
PAIS VASCO	277	299	150	251	183	117
NACIONAL	260	280	156	254	160	136

La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se sitúa en los 260 meses (21 años y 8 meses). En el año 2011 la duración media fue de 277 meses (23 años y 1 mes). Es decir, en un año se ha reducido en un año y cinco meses la duración media de los créditos hipotecarios, manteniendo la tendencia descendente, tal y como se podrá comprobar en los gráficos de evolución.

La mayor duración media se presenta, lógicamente, para la vivienda, con 280 meses (23 años y 4 meses), reduciéndose con respecto al año 2011, cuya duración media fue de 298 meses (24 años y 10 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es inferior, con 254 meses (21 años y 2 meses), habiéndose reducido ya que en el año 2011 la duración media fue de 264 meses (22 años).

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

En particular, los locales comerciales tuvieron en el año 2012 un periodo de contratación medio de 156 meses (13 años), reduciéndose con respecto a los resultados del año 2011 (165 meses; 13 años y 9 meses). Por su parte, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2012 de 136 meses (11 años y 4 meses), reduciéndose igualmente con respecto al año 2011, cuyo resultado fue de 142 meses (11 años y 10 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 160 meses (13 años y 4 meses), resultando inferior al resultado del año 2011, que fue de 174 meses (14 años y 6 meses).



Las comunidades autónomas con un mayor plazo de contratación medio para la financiación hipotecaria en la compraventa de bienes inmuebles han sido Comunidad de Madrid (318 meses), País Vasco (277 meses) y Navarra (273 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 cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2012						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	97,31	97,14	100,00	95,67	106,88	98,53
ARAGON	100,77	98,93	98,72	106,69	86,25	94,85
ASTURIAS	93,08	96,07	91,67	85,83	81,88	86,03
BALEARES	87,31	88,93	86,54	85,83	90,63	99,26
CANARIAS	86,54	91,79	91,67	78,74	88,13	89,71
CANTABRIA	104,62	101,07	115,38	111,42	118,75	77,21
CASTILLA Y LEON	96,15	96,43	95,51	102,36	95,63	98,53
CASTILLA-LA MANCHA	98,08	100,36	100,00	103,54	86,25	106,62
CATALUÑA	104,23	102,14	103,21	106,30	117,50	105,88
COM. MADRID	122,31	118,93	101,28	112,20	118,13	88,24
COM. VALENCIANA	95,00	92,50	105,13	101,18	95,63	107,35
EXTREMADURA	95,77	97,14	103,85	86,61	128,75	109,56
GALICIA	98,08	95,36	107,69	108,66	96,88	108,09
LA RIOJA	103,08	103,21	110,26	107,48	86,88	117,65
MURCIA	86,15	89,29	91,03	73,62	101,25	97,79
NAVARRA	105,00	108,57	106,41	68,50	99,38	102,94
PAIS VASCO	106,54	106,79	96,15	98,82	114,38	86,03
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La siguiente tabla presenta los resultados de evolución anual del año 2012 en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. El plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble ha presentado un generalizado descenso. Concretamente los plazos han descendido un -6,14%. Por tipo de bien inmueble existe un generalizado descenso de plazos. Los mayores descensos han correspondido a terrenos no edificados (-8,05%), seguidos de viviendas (-6,04%), locales comerciales (-5,45%), naves industriales (-4,23%) y garajes y trasteros (-3,79%).

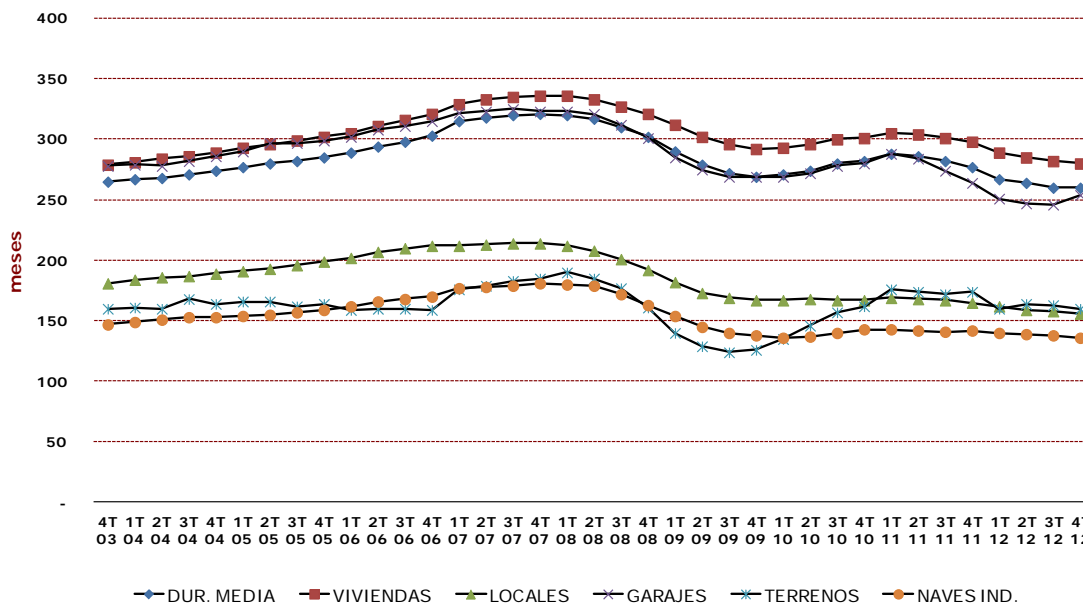
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2012						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	-4,53%	-5,23%	-7,14%	2,97%	-9,52%	-11,26%
ARAGON	-7,42%	-6,42%	-12,50%	-11,73%	-4,17%	14,16%
ASTURIAS	-15,97%	-11,22%	-12,80%	-30,57%	-19,63%	-13,33%
BALEARES	-9,92%	-6,04%	-10,00%	-16,79%	-18,08%	7,14%
CANARIAS	-4,26%	-1,53%	1,42%	-6,98%	-7,24%	-5,43%
CANTABRIA	-5,23%	-6,91%	1,12%	2,17%	-24,60%	-29,53%
CASTILLA Y LEON	-6,02%	-5,92%	-12,87%	-1,52%	-6,13%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	-6,59%	-5,39%	0,65%	-4,01%	-26,98%	1,40%
CATALUÑA	-5,90%	-4,98%	-5,85%	-9,09%	9,94%	-3,36%
COM. MADRID	0,32%	-1,48%	-0,63%	18,75%	-16,37%	-22,08%
COM. VALENCIANA	-6,79%	-9,44%	-2,38%	6,64%	-4,97%	-0,68%
EXTREMADURA	-7,78%	-8,72%	-7,95%	-10,93%	21,89%	2,05%
GALICIA	-12,07%	-11,30%	-5,62%	-11,54%	-7,74%	5,76%
LA RIOJA	0,75%	-2,03%	21,99%	5,00%	-19,19%	17,65%
MURCIA	-10,76%	-9,75%	-5,33%	-21,43%	20,00%	-7,64%
NAVARRA	-9,60%	-5,59%	-4,60%	-45,45%	-21,67%	0,72%
PAIS VASCO	-7,05%	-5,38%	-11,24%	-12,24%	-8,96%	-13,97%
NACIONAL	-6,14%	-6,04%	-5,45%	-3,79%	-8,05%	-4,23%

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 supuso una cierta vuelta al pasado, al retomar nuevamente la tendencia descendente en la mayor parte de bienes inmuebles. Este escenario se ha mantenido durante 2012, dando lugar a dos años consecutivos caracterizados por el descenso de los plazos de contratación.

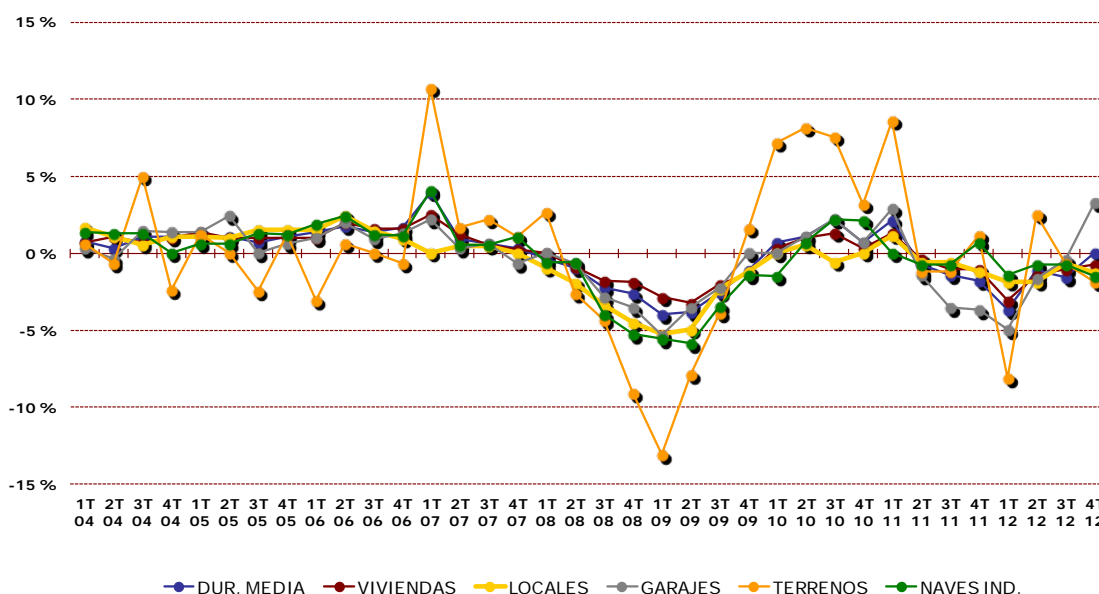
Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



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.

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



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. El año 2012 ha sido similar a 2011, con un predominio casi generalizado de los descensos para la totalidad de bienes inmuebles y en la gran mayoría de trimestres.

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

17.1. 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 12), el tipo de interés de contratación inicial (apartado 14) y el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (apartado 15).
- 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.

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 Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

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.

17.2. Resultados

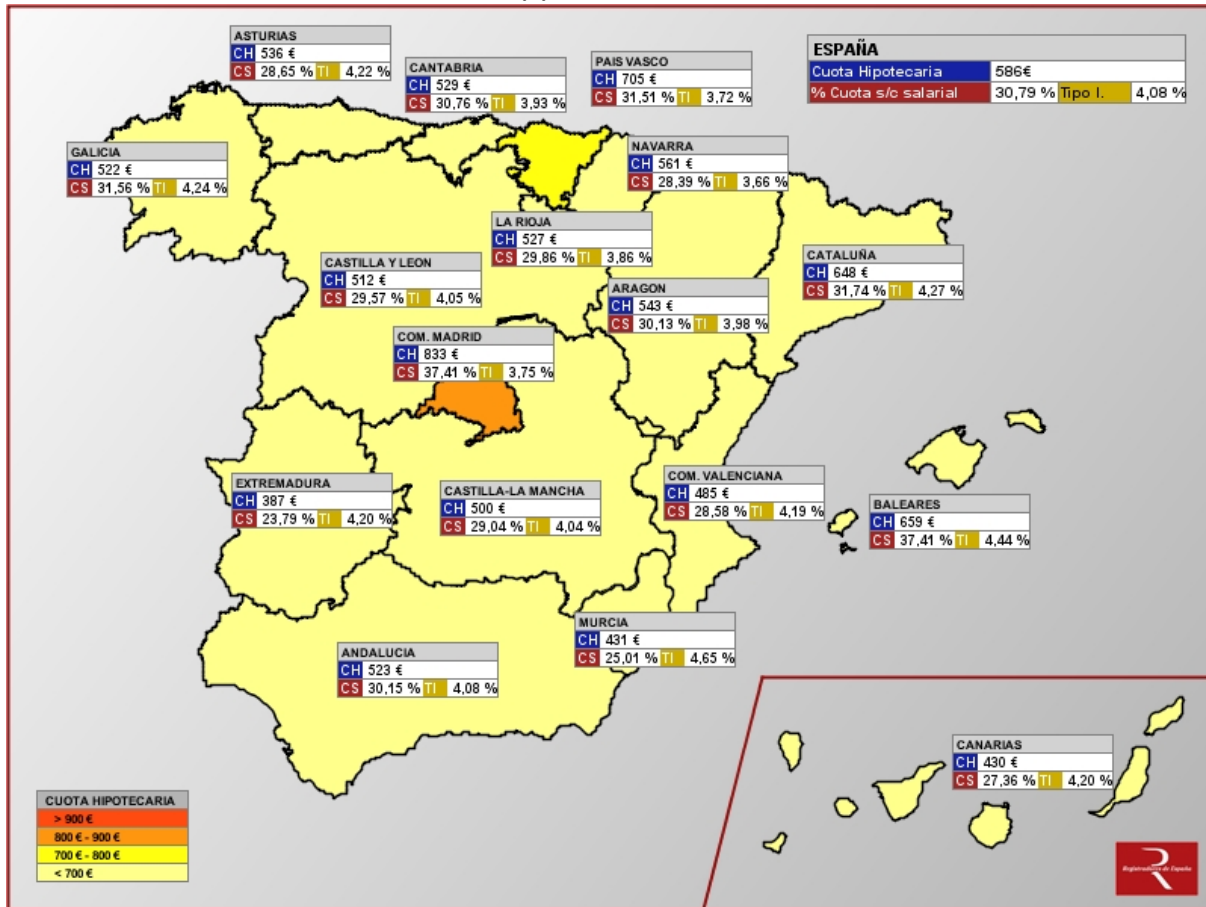
El mapa que a continuación se presenta recoge los resultados de tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para el plazo de contratación del año 2012 y el porcentaje de la cuota

⁵ 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.

⁶ 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.

hipotecaria con respecto al coste salarial. Todos estos resultados corresponden al año 2012 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL (€) Y % CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2012



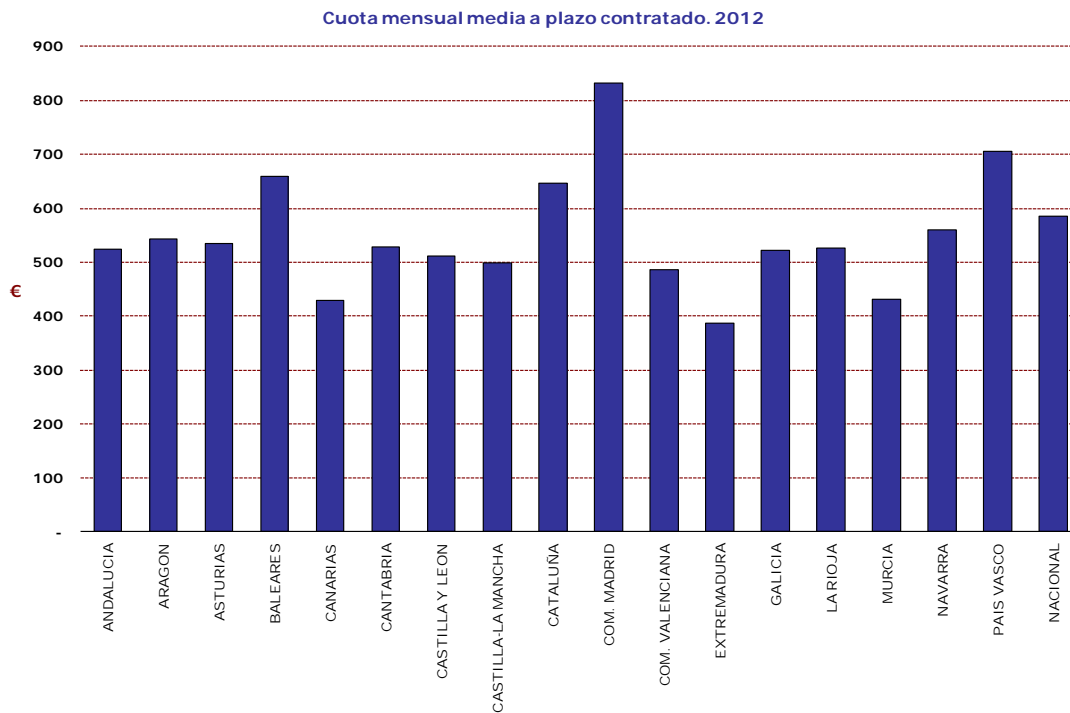
La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 585,59 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 30,79%. Estas cifras se sitúan por debajo de las alcanzadas en 2011, con una cuota hipotecaria mensual media en 602,20 € y un porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual del 31,90%.

En consecuencia, las variaciones en el endeudamiento hipotecario, los plazos de contratación, los tipos de interés de contratación inicial y los salarios han tenido un saldo neto favorable, dando lugar a una mejora de los indicadores de accesibilidad.

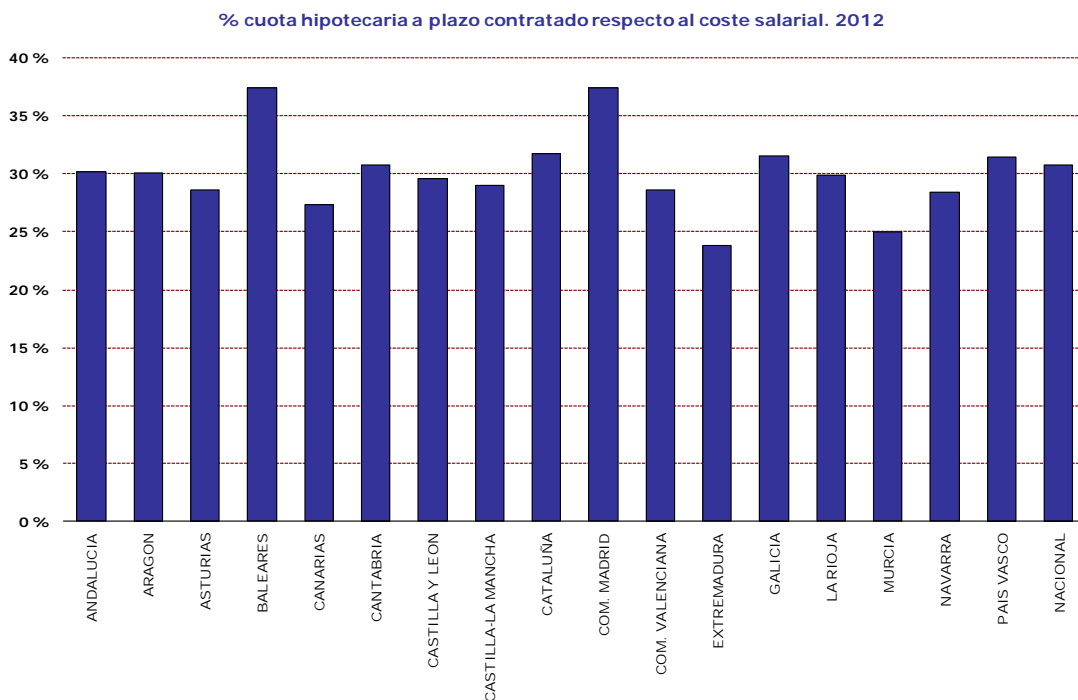
Las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados han sido las que han alcanzado mayores resultados en la cuota hipotecaria mensual media: Comunidad de Madrid (832,69 €), País Vasco (705,01 €), Baleares (659,40 €) y Cataluña (647,60 €). Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias han presentado: Extremadura (387,17 €), Canarias (429,81 €) y Murcia (431,44).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores resultados han correspondido a las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (37,41%), Baleares (37,41%), Cataluña (31,74%), Galicia (31,56%) y País Vasco (31,51%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca han sido Extremadura (23,79%), Murcia (25,01%) y Canarias (27,36%).

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 2012 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 media nacional.

Concretamente, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media a plazo contratado, destaca la Comunidad de Madrid con un índice 142,20, es decir, un 42,20% por encima de la media nacional, le sigue País Vasco con un índice 120,39. En el lado contrario se sitúan Extremadura (66,12), Canarias

(73,40) y Murcia (73,68). Únicamente cuatro comunidades se encuentran por encima de la media nacional: Comunidad de Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2012					
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	87,82	100,00	89,38	91,28	97,92
ARAGON	93,31	97,55	92,80	94,84	97,86
ASTURIAS	88,29	103,43	91,47	98,30	93,05
BALEARES	101,65	108,82	112,60	92,68	121,50
CANARIAS	68,86	102,94	73,40	82,60	88,86
CANTABRIA	92,43	96,32	90,29	90,39	99,90
CASTILLA Y LEON	86,03	99,26	87,50	91,11	96,04
CASTILLA-LA MANCHA	86,07	99,02	85,36	90,50	94,32
CATALUÑA	109,01	104,66	110,59	107,27	103,09
COM. MADRID	162,21	91,91	142,20	117,05	121,50
COM. VALENCIANA	78,36	102,70	82,85	89,26	92,82
EXTREMADURA	64,36	102,94	66,12	85,59	77,27
GALICIA	85,46	103,92	89,11	86,92	102,50
LA RIOJA	93,96	94,61	89,98	92,78	96,98
MURCIA	65,45	113,97	73,68	90,69	81,23
NAVARRA	105,15	89,71	95,82	103,91	92,21
PAIS VASCO	129,96	91,18	120,39	117,63	102,34
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

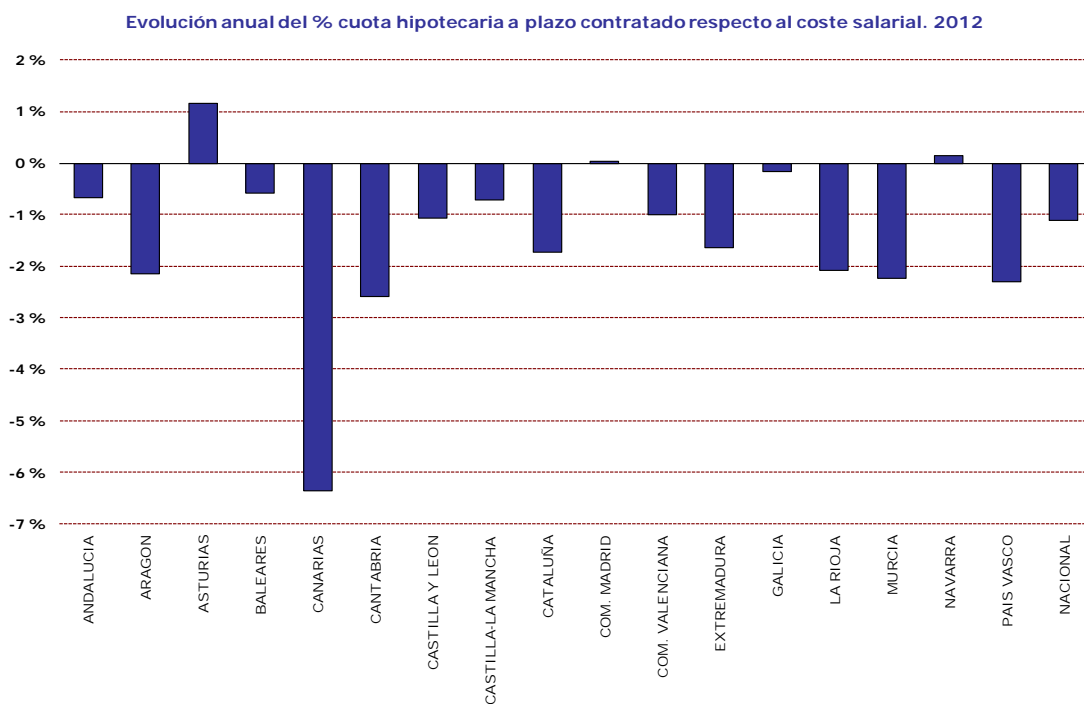
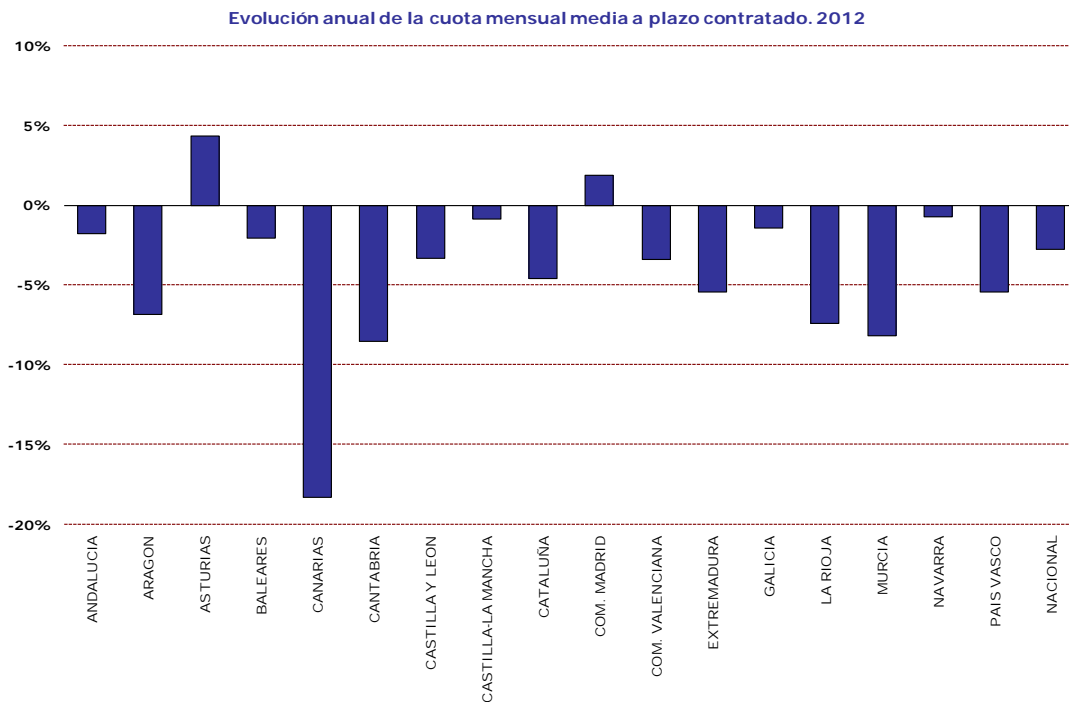
La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media así como de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2012 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2012		
CCAA	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	-1,76%	-0,68 %
ARAGON	-6,80%	-2,15 %
ASTURIAS	4,38%	1,16 %
BALEARES	-2,06%	-0,58 %
CANARIAS	-18,34%	-6,36 %
CANTABRIA	-8,56%	-2,59 %
CASTILLA Y LEON	-3,28%	-1,08 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,85%	-0,72 %
CATALUÑA	-4,59%	-1,72 %
COM. MADRID	1,88%	0,04 %
COM. VALENCIANA	-3,37%	-1,00 %
EXTREMADURA	-5,41%	-1,65 %
GALICIA	-1,39%	-0,17 %
LA RIOJA	-7,41%	-2,09 %
MURCIA	-8,19%	-2,23 %
NAVARRA	-0,68%	0,14 %
PAIS VASCO	-5,39%	-2,30 %
NACIONAL	-2,76%	-1,11 %

La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,76% durante el último año y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial apenas ha descendido en -1,11 puntos porcentuales. En consecuencia, tal y como se había señalado, ambos indicadores de accesibilidad han presentado una mejora durante el último año.

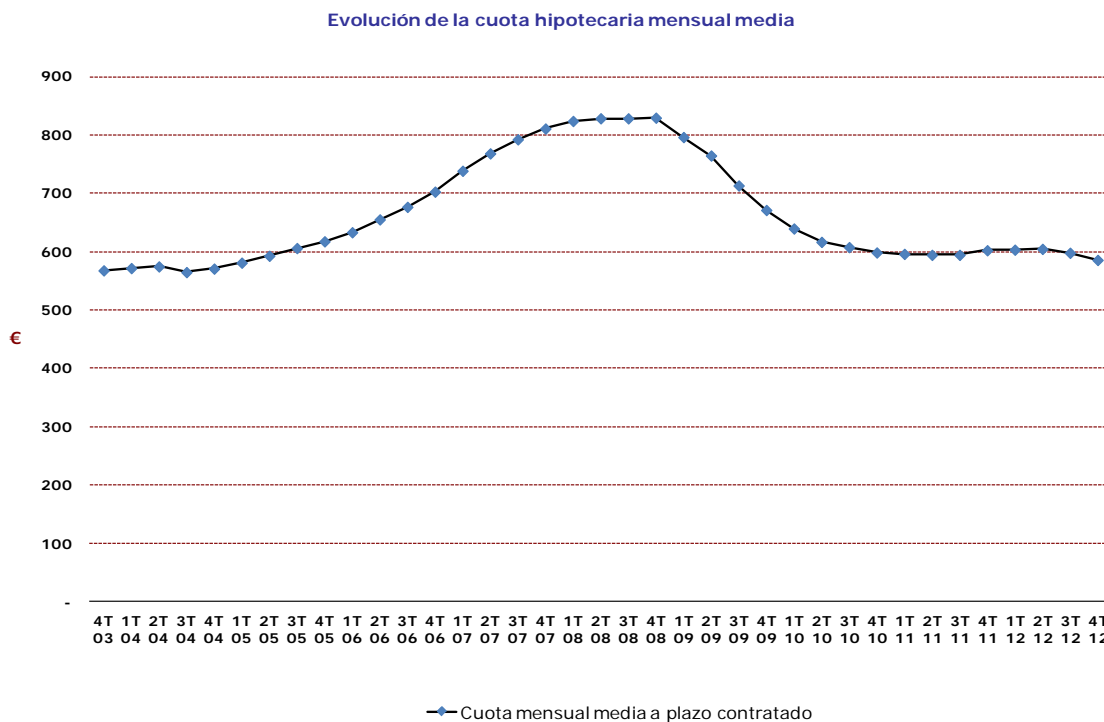
Estas mejoras en los indicadores de accesibilidad se han generalizado en la desagregación por comunidades autónomas. Quince de ellas han contado con descensos de la cuota hipotecaria mensual media, destacando Canarias (-18,34%), Cantabria (-8,56%) y Murcia (-8,19%). Asimismo, en catorce se ha producido un descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, destacando Canarias (-6,36 pp), Cantabria (-2,59 pp) y País Vasco (-2,30 pp).

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 del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.



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 2012, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

Concretamente, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media al plazo de contratación del periodo, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.



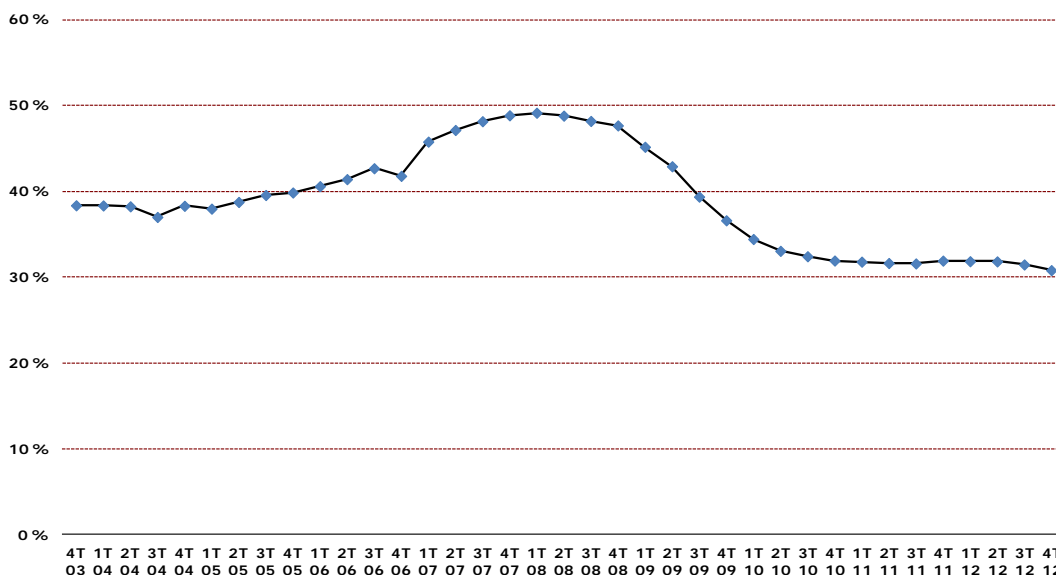
La cuota hipotecaria mensual media vivió un proceso de constante crecimiento hasta finales de 2008. De los 567,66 euros del año 2003 se pasó a los 829,54 cinco años después. A partir de ese momento se vivieron intensos descensos, con importantes recortes de la cuota hipotecaria mensual media, hasta situarse por debajo de los 600 € durante gran parte del año 2011. El último trimestre de 2011 y el primer trimestre de 2012 supusieron un cambio de tendencia, volviendo a rebasar ligeramente los 600 €, pero todavía con niveles próximos a los alcanzados a mediados del año 2005. Los dos últimos trimestres de 2012 se ha retomado la tendencia descendente, situándose nuevamente por debajo de los 600 €.

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 buena parte de los últimos años, pero en cuantías mucho más moderadas.

En este caso se observaba una tendencia al incremento de los porcentajes hasta comienzos del año 2008, alcanzando el máximo en el 49,14%. A partir de entonces se produjo un constante proceso descendente, intensificándose con el paso de los trimestres, especialmente durante el año 2009 y la primera mitad de 2010, ralentizándose los descensos en la segunda mitad de 2010 y los tres primeros trimestres de 2011. El tercer trimestre de 2011 se alcanzó un primer nivel mínimo de la serie histórica, con un resultado del 31,57%, cambiando de tendencia en el cuarto trimestre tras catorce trimestres consecutivos de descensos. En 2012 se han ido produciendo progresivos recortes, marcando nuevos mínimos de la serie histórica, hasta alcanzar al cierre de 2012 el 30,79%.

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

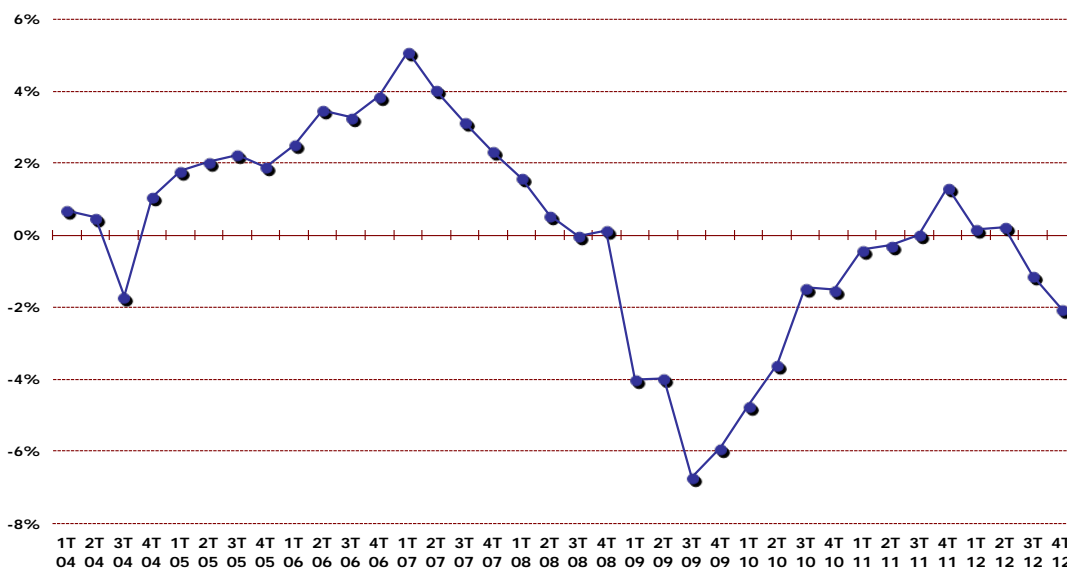


—●— % cuota a a plazo contratado respecto al coste salarial

En cierta medida puede afirmarse que durante los últimos trimestres los indicadores de accesibilidad estaban mostrando un notable grado de estabilidad, que sin embargo parecen desembocar en el comienzo de un nuevo periodo descendente. Por el lado positivo está fundamentalmente el descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del intenso ajuste del precio de la vivienda. En una posición relativamente neutral están los salarios. En sentido negativo sobre la accesibilidad está actuando el incremento de los tipos de interés y el descenso de los plazos de contratación. Durante los próximos trimestres previsiblemente se obtendrán nuevas mejoras en los indicadores de accesibilidad como consecuencia, fundamentalmente, del intenso descenso del precio de la 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

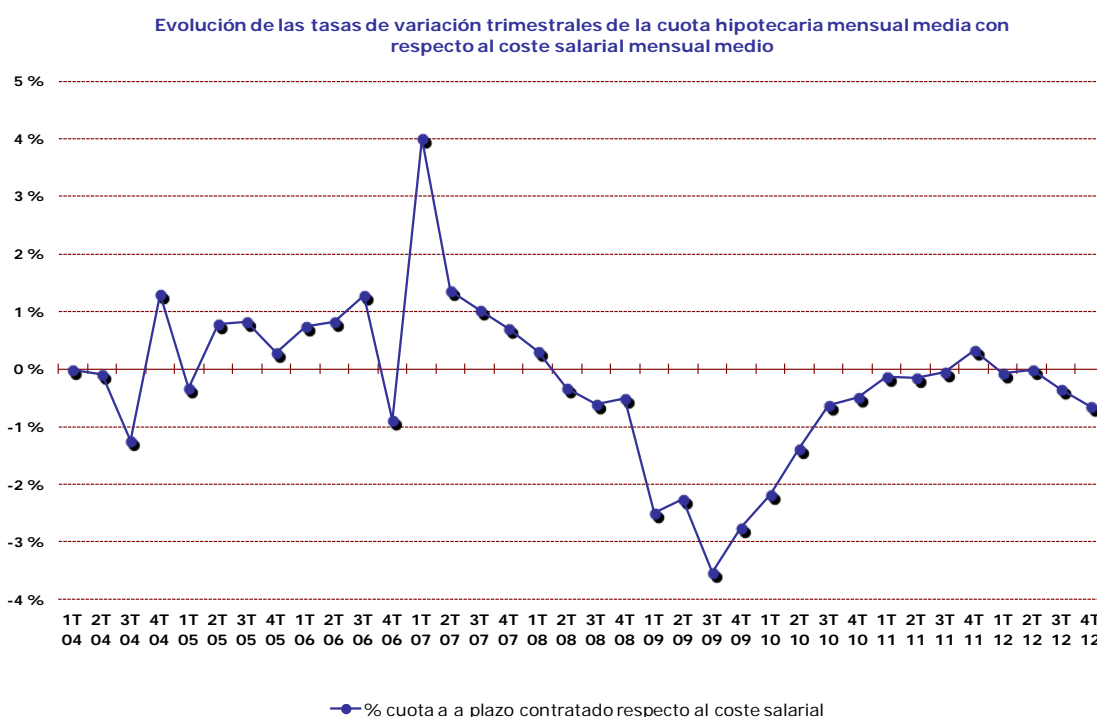


—●— Cuota mensual media a plazo contratado

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 contó con ligeras reducciones durante la primera mitad del año, dando lugar a un mínimo repunte en el tercer trimestre y a un aumento más significativo durante el último trimestre. La primera mitad del año 2012 presentó variaciones prácticamente nulas, dando lugar a nuevos ajustes en la segunda mitad del año.

En consecuencia, tras diez trimestres consecutivos de descensos y un periodo de cierta estabilidad, parece comenzar un nuevo proceso descendente. Durante los próximos trimestres previsiblemente se contará con mejoras de la accesibilidad como consecuencia de la evolución de las variables que llevan a la determinación de la cuota hipotecaria.

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.



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. El año 2011 presentó mínimas reducciones durante los dos tres primeros trimestres, dando lugar a un ligero repunte durante el cuarto trimestre. La primera mitad del año 2012 ha presentado mínimos descensos, con un comportamiento prácticamente plano, desembocando en un descenso más importante en la segunda mitad del año.

En consecuencia, parece apreciarse un nuevo cambio de tendencia, pasando de un escenario caracterizado por la estabilidad a un periodo de nuevas mejoras en la accesibilidad.

La positiva evolución del periodo 2008-2012 ha sido como consecuencia fundamentalmente de la reducción del precio de la vivienda y el incremento de los salarios. La reducción del precio de la vivienda ha presionado a la baja al endeudamiento hipotecario por vivienda. A estos factores se les ha unido, en determinados periodos, las reducciones de los tipos de interés y el nuevo alargamiento de los plazos de contratación.

Tal y como se viene señalando, esta favorable evolución de las variables ha ido minorándose durante los últimos trimestres como consecuencia de la reactivación de los tipos de interés en el último año, la reducción de los plazos de contratación y el final de la mejoras salariales. Sin embargo, la intensidad en

el descenso del precio de la vivienda está dando lugar a nuevas mejoras en la accesibilidad, superando los efectos negativos del resto de variables.

En los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una tendencia a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del descenso del precio de la vivienda. Sin embargo, la reducción de los plazos de contratación y, fundamentalmente, la subida de los tipos de interés de contratación presionará al alza los indicadores de accesibilidad, generando un efecto neto favorable, pero de escasa cuantía.

V. CONCLUSIONES

El Anuario 2012 de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) 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 (IPVVR) muestra un descenso superior al -13% durante el año 2012. Con ello se mantiene la tendencia descendente de años precedentes, pero con mayor grado de intensificación (-10,59% en 2011; -6,62% en 2010). Desde los niveles máximos (primer trimestre de 2008), el descenso acumulado es de alrededor del -30%. Los precios medios actuales se sitúan en niveles de finales de 2003.
- Los locales comerciales alcanzaron un precio medio de 1.456 €/m² durante el año 2012, un -13,91% por debajo del año 2011. Los mayores precios se alcanzaron en Comunidad de Madrid (2.330 €/m²), País Vasco (1.739 €/m²), Baleares (1.716 €/m²), Aragón (1.615 €/m²) y La Rioja (1.600 €/m²).
- El precio medio de las naves industriales se situó en los 431 €/m², contando con un descenso del -17,94% durante el último año. Las comunidades autónomas con mayores precios fueron Comunidad de Madrid (828 €/m²), Baleares (650 €/m²) y País Vasco (614 €/m²).
- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2012 han sido 330.750, 39.454 menos que en 2011 (370.204). De estas, 165.632 han correspondido a vivienda usada (185.674 en 2011) y 165.118 a vivienda nueva (184.530 en 2011). Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada con 64.718 (19,57% del total), seguida de Comunidad Valenciana con 47.045 (14,22%), Comunidad de Madrid con 46.227 (13,98%) y Cataluña con 44.705 (13,52%).

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 7,03 en el año 2012 (7,87 en 2011), de las que 3,51 han sido viviendas nuevas (3,92 en 2011) y 3,52 viviendas usadas (3,95 en 2011). La Rioja con 9,34 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Comunidad Valenciana con 9,19 y Cantabria con 8,02.

Durante el año 2012 se ha producido un descenso del número de compraventas de vivienda del -10,66%. En vivienda nueva el ajuste ha sido del -10,52% y en vivienda usada del -10,79%. Prácticamente todas las comunidades autónomas han presentado descensos del número de compraventas de vivienda (dieciséis). Los mayores descensos han correspondido a Cantabria (-26,88%), País Vasco (-19,47%), Castilla y León (-17,44%) y Extremadura (-17,05%).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Madrid (46.227), Barcelona (27.633), Alicante (22.167), Málaga (18.517), Valencia (18.366), Sevilla (12.035) y Murcia (10.379). En vivienda nueva las provincias con mayores resultados han sido Madrid (21.787), Alicante (11.275), Málaga (9.508), Barcelona (9.261) y Valencia (9.110). En vivienda usada las cinco primeras provincias han sido las mismas, pero en distinto orden: Madrid (24.440), Barcelona (18.372), Alicante (10.892), Valencia (9.256) y Málaga (9.009).

En términos relativos las provincias con un mayor número de compraventas por cada mil habitantes han sido Alicante (11,46), Málaga (11,39), Castellón (10,78) y Almería (10,71).

Durante el último año en las provincias se ha producido un predominio de los descensos en el número de compraventas de vivienda. Cuarenta y cuatro de ellas presentan descensos interanuales. Los mayores ajustes han correspondido a las provincias de Palencia (-32,53%), Vizcaya (-27,67%), Cantabria (-26,88%), Almería (-24,00%), León (-22,97%) y Guadalajara (-22,57%). Las provincias costeras han mantenido un mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la mayor parte del ciclo bajista (Castellón 2,15%, Alicante 0,19%, Tarragona -0,69%, Girona -1,98%, Tenerife -5,32%, Málaga -5,98%, Baleares -6,23%, Valencia -6,65%).

- En 2012 se ha producido un notable equilibrio entre compraventas de vivienda nueva (49,92%) y vivienda usada (50,08%). Con respecto a la vivienda nueva, el 43,14% del total de compraventas de vivienda ha sido nueva libre y el 6,78% nueva protegida

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales en vivienda nueva protegida han sido Navarra (21,49%), Asturias (15,94%), País Vasco (14,78%), Cantabria (11,19%), Castilla-La Mancha (11,13%), Extremadura (10,53%) y Aragón (10,47%).

- Los pisos de mayor superficie (más de 80 m²) han alcanzando más del 50% del total de compraventas (50,80%), seguidos por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media: pisos entre 60 y 80 m² (28,96%), pisos entre 40 y 60 m² (16,90%) y pisos con menos de 40 m² (3,34%).

Cuanto menor es el precio de la vivienda generalmente mayor es la superficie media de vivienda adquirida y viceversa. De este modo, las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Canarias (9,22%), Baleares (8,13%), Comunidad de Madrid (4,75%) y Cataluña (4,27%).
 - Entre 40 y 60 m²: Cataluña (24,10%), Canarias (23,04%), Comunidad de Madrid (21,72%) y Aragón (20,89%).
 - Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,00%), Asturias (34,99%) y Cantabria (34,68%).
 - Más de 80 m²: Castilla-La Mancha (68,42%), Extremadura (68,09%) y Navarra (67,79%).
- El 18,65% de la compras de viviendas registradas han sido realizadas por personas jurídicas, frente al 81,35% de compras realizadas por personas físicas. Estos resultados suponen un importante crecimiento del peso relativo de compras de vivienda por parte de personas jurídicas con respecto a los últimos años (6,53% en 2010). Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compras de vivienda realizadas por personas jurídicas han sido Castilla-La Mancha (29,59%), Canarias (26,73%), Cataluña (22,78%), Comunidad Valenciana (21,21%), Andalucía (20,14%) y Baleares (19,29%).
 - La superficie media de vivienda transferida durante el año 2012 ha sido de 98,31 m², similar al alcanzado en 2011 (98,61 m²). La mayor superficie media se ha presentado en la vivienda nueva libre con 102,96 m² (104,00 m² en 2011), seguida de la vivienda usada con 96,85 m² (96,86 m²) y la vivienda nueva protegida con 83,51 m² (84,26 m²).
Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha (120,47 m²), Extremadura (114,41 m²) y Castilla y León (108,53 m²). Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias (85,47 m²), País Vasco (87,37 m²), Canarias (87,80 m²), Comunidad de Madrid (91,22 m²) y Cataluña (91,35 m²).
 - El 8,12% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2012 correspondieron a ciudadanos extranjeros, incrementándose con respecto al año 2011 (6,04%). Este resultado es el más elevado de los cinco últimos años, dando lugar a tres años consecutivos de crecimiento. Este resultado se sitúa próximo al alcanzado en 2007 (8,29%), aunque con un perfil de comprador extranjero diferente, con una finalidad fundamentalmente turística tal y como muestran las nacionalidades con mayor peso: británicos (16,63%), franceses (9,96%), rusos (9,62%), alemanes (7,92%), belgas (6,51%), noruegos (5,73%), italianos (4,93%) y suecos (4,66%).
Las nacionalidades con mayor peso relativo de compra de vivienda nueva han sido holandeses (58,61%), rusos (56,82%), suecos (54,69%), belgas (52,96%), noruegos (52,83%) y británicos (52,12%). Por el contrario las nacionalidades que más se decantan por la vivienda usada son aquellas caracterizadas por el destino España con fines laborales: argelinos (70,47%), marroquíes (64,89%) y chinos (64,59%).

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo suelen optar por viviendas de mayor y menor superficie media, mientras que las nacionalidades con fines laborales optan por viviendas de tamaño intermedio:

- Superior a los 100 m²: holandeses (49,59%), noruegos (43,46%), suizos (43,04%), británicos (38,24%), daneses (37,46%), rusos (36,68%) y alemanes (36,12%).
- Entre 80 y 100 m²: chinos (26,28%), rumanos (25,11%) y argelinos (24,71%).
- Entre 60 y 80 m²: argelinos (37,88%), ucranianos (35,20%), rumanos (23,92%) y chinos (32,53%).
- Entre 40 y 60 m²: finlandeses (25,23%), argelinos (22,71%) y franceses (22,63%).
- Inferior a los 40 m²: italianos (13,33%), franceses (8,86%) y alemanes (8,56%).

Las comunidades autónomas costeras y de alto componente turístico han sido las que han alcanzado un mayor peso relativo de compras de vivienda por extranjeros: Baleares (24,95%), Canarias (22,11%), Comunidad Valenciana (18,01%), Murcia (11,24%), Cataluña (9,34%) y Andalucía (8,86%).

La desagregación de resultados por provincias constata la demanda de vivienda con fines turísticos: Alicante (33,39%), Tenerife (27,19%), Girona (25,35%), Baleares (24,95%), Málaga (23,56%), Las Palmas (17,40%), Murcia (11,24%) y Tarragona (7,65%).

- Las compraventas de vivienda registradas en el año 2012 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 355 días (8 años y 260 días en 2011), constatando la tendencia ascendente de los últimos años como consecuencia de la mayor dificultad de venta y el mayor peso de compraventa de vivienda como finalidad de uso, frente al perfil inversor del ciclo alcista.

País Vasco se ha mantenido como la comunidad autónoma con un mayor alargamiento del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión, con un resultado de 4.847 días (13 años y 102 días). Le siguen Extremadura con 4.184 días (11 años y 169 días) y Navarra con 3.801 días (10 años y 151 días).

Cuanto menor es la superficie media mayor ha sido el periodo medio de posesión. Mientras las viviendas con superficie inferior a los 40 metros cuadrados han presentado un periodo medio de posesión de 3.654 días, las de más de 100 metros cuadrados han contado con un periodo medio de 3.145 días.

El 68,24% de las compraventas del año 2012 estuvieron en manos de sus propietarios más de 5 años, frente al 64,74% de 2011 o el 49,74% de 2009. En el extremo opuesto se sitúa el peso relativo de compraventas de vivienda con menos de dos años de posesión, que alcanzó el 13,64% en 2012, frente al 22,5% de 2007. En consecuencia, se constata la intensa minoración del componente especulativo en el mercado inmobiliario español.

- Los Bancos han concedido el 73,68% del nuevo crédito hipotecario, quedando Otras entidades financieras con el 14,43% y las Cajas de Ahorros con un 11,89%. La reconversión del sistema financiero ha generado este cambio estructural. En todas las comunidades autónomas los Bancos lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario. Otras entidades financieras alcanzan su mayor cuota de mercado en Navarra (36,68%), Asturias (25,27%) y Murcia (24,22%).

En el último año las Cajas de Ahorros han cedido 28,03 puntos porcentuales de cuota de mercado, dando lugar a un crecimiento de 26,18 pp en Bancos y 1,85 pp en Otras entidades financieras.

- El 73,30% de la financiación hipotecaria se ha destinado a vivienda, seguida de terrenos no edificadas con el 9,83%, locales comerciales con el 8,75%, naves industriales con el 4,11%, garajes y trasteros con el 2,48% y bienes inmuebles rústicos con el 1,53%.

Los resultados se han mantenido relativamente estables durante el último año, con un incremento del peso relativo de locales comerciales (1,68%), garajes y trasteros (0,54%) y naves industriales (1,04%), reduciéndose en vivienda (-1,27%), terrenos no edificadas (-1,85%) y bienes inmuebles rústicos (-0,14%).

- 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 2012 muestran cómo el 88,52% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 11,48% a vivienda protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nueva

financiación hipotecaria destinada a vivienda protegida han sido Aragón (27,72%), Navarra (24,99%), Asturias (18,94%), País Vasco (18,93%) y Extremadura (18,75%).

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado se ha situado en los 1.240 €/m², dando lugar a un importante descenso con respecto al año 2011 (1.511 €/m²).

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han sido las que han presentado mayores niveles de endeudamiento: Comunidad de Madrid (1.736 €/m²), País Vasco (1.717 €/m²), Cataluña (1.461 €/m²), Navarra (1.265 €/m²) y Baleares (1.261 €/m²). Los menores niveles de endeudamiento hipotecario se han alcanzado en Extremadura (700 €/m²), Castilla-La Mancha (794 €/m²), Murcia (885 €/m²) y Comunidad Valenciana (923 €/m²).

El descenso interanual ha sido del -17,94%, intensificándose notablemente con respecto a 2011 (-6,96%). Todas las comunidades autónomas han presentado tasas negativas de dos dígitos, correspondiendo los mayores ajustes a Aragón (-31,44%), Cataluña (-22,37%), Canarias (-20,52%), Castilla-La Mancha (-20,44%) y Comunidad Valenciana (-18,39%).

- El importe medio de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se ha situado en 105.421 €, descendiendo significativamente con respecto a los 116.786 € del año 2011, situándose en niveles de 2003.

Los mayores importes también se han presentado en las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados: Comunidad de Madrid (171.002 €), País Vasco (137.005 €), Cataluña (114.917 €), Navarra (110.855 €) y Baleares (107.166 €). Los menores importes han correspondido a Extremadura (67.853 €), Murcia (69.001 €), Canarias (72.597 €) y Comunidad Valenciana (82.610 €).

El descenso interanual ha sido del -9,73%. La totalidad de comunidades autónomas han contado con tasas negativas, correspondiendo los mayores descensos a Canarias (-21,24%), Murcia (-18,33%), Cantabria (-14,32%) y Extremadura (-14,25%).

- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable durante el año 2012, concretamente el 96,53% de los contratos. Los tipos de interés fijos únicamente se formalizaron en el 3,47% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR con el 90,07% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH con el 4,48% de los contratos y Otros índices de referencia con el 1,98%.

Los tipos de interés fijos acumulan seis trimestres consecutivos de ligeras mejoras en su peso relativo con respecto a los contratos a tipo de interés variable. En estos últimos el EURIBOR lleva cinco trimestres consecutivos con ligeras pérdidas en peso relativo de contratación, dando lugar a mejoras fundamentalmente en el IRPH.

- El tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios formalizados durante el año 2012 ha sido del 4,08%, incrementándose con respecto a los dos últimos años (3,72% en 2011, 3,37% en 2010) a pesar de las importantes reducciones del EURIBOR. El aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras está provocando este distinto comportamiento. Las comunidades autónomas con tipos de interés más reducidos han sido Navarra (3,66%), País Vasco (3,72%) y Comunidad de Madrid (3,75%).

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre compraventa de vivienda ha alcanzado los 279 meses (23 años y 3 meses) en 2012, muy por debajo de los 297 meses (24 años y 9 meses) de 2011.

Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 329 meses (27 años y 5 meses), Navarra con 303 meses (25 años y 3 meses), País Vasco con 298 meses (24 años y 10 meses) y La Rioja con 289 meses (24 años y 1 mes).

La reducción interanual ha sido del -6,06%, intensificándose notablemente con respecto a 2011 (-1,33%), afectando negativamente a los indicadores de accesibilidad. Todas las comunidades

autónomas acumulan tasas negativas, presentando los mayores descensos Galicia (-11,30%), Asturias (-11,22%) y Murcia (-9,75%).

- La duración media de los nuevos créditos hipotecarios para el conjunto de bienes inmuebles se ha situado en los 260 meses (21 años y 8 meses), frente a los 277 meses (23 años y 1 mes) de 2011.

La mayor duración media ha correspondido a vivienda con 280 meses (23 años y 4 meses), seguida de garajes y trasteros con 254 meses (21 años y 2 meses), locales comerciales con 156 meses (13 años), las naves industriales con 136 meses (11 años y 4 meses), y terrenos no edificados con 160 meses (13 años y 4 meses).

El plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble ha presentado un generalizado descenso en 2012 (-6,14% en conjunto): terrenos no edificados (-8,05%), viviendas (-6,04%), locales comerciales (-5,45%), naves industriales (-4,23%) y garajes y trasteros (-3,79%).

- La cuota hipotecaria mensual media se situó en 2012 en los 585,59 €, representando el 30,79% del coste salarial. Ambos indicadores de accesibilidad han presentado una mejora durante el último año: la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,76% y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial -1,11 pp.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad Madrid (832,69 €), País Vasco (705,01 €), Baleares (659,40 €) y Cataluña (647,60 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (387,17 €), Canarias (429,81 €) y Murcia (431,44).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (37,41%), Baleares (37,41%), Cataluña (31,74%), Galicia (31,56%) y País Vasco (31,51%). Por el contrario, los mejores indicadores de accesibilidad han correspondido a Extremadura (23,79%), Murcia (25,01%) y Canarias (27,36%).

VI. TABLAS DE RESULTADOS

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice	
	2012	
Periodo	Aritmético suavizado	Geométrico suavizado
1T 1994	41,35	43,87
2T 1994	40,33	42,72
3T 1994	40,38	42,69
4T 1994	40,37	42,61
1T 1995	40,08	42,24
2T 1995	40,47	42,59
3T 1995	40,01	42,03
4T 1995	40,58	42,57
1T 1996	40,04	41,94
2T 1996	40,59	42,45
3T 1996	40,82	42,63
4T 1996	41,66	43,44
1T 1997	42,26	43,99
2T 1997	43,43	45,15
3T 1997	43,91	45,58
4T 1997	44,67	46,30
1T 1998	45,19	46,78
2T 1998	45,73	47,27
3T 1998	46,99	48,50
4T 1998	48,39	49,88
1T 1999	49,86	51,32
2T 1999	51,46	52,90
3T 1999	53,28	54,69
4T 1999	54,89	56,27
1T 2000	56,35	57,69
2T 2000	58,10	59,40
3T 2000	59,73	60,99
4T 2000	61,58	62,80
1T 2001	63,09	64,26
2T 2001	64,88	66,00
3T 2001	66,55	67,61
4T 2001	68,59	69,60
1T 2002	70,50	71,45
2T 2002	72,40	73,29
3T 2002	74,78	75,61
4T 2002	77,22	77,99
1T 2003	79,58	80,28
2T 2003	81,96	82,59
3T 2003	84,73	85,28

4T 2003	86,95	87,42
1T 2004	89,51	89,89
2T 2004	91,75	92,04
3T 2004	94,36	94,56
4T 2004	96,86	96,96
1T 2005	100,00	100,00
2T 2005	103,07	102,96
3T 2005	106,66	106,45
4T 2005	110,05	109,71
1T 2006	113,57	113,11
2T 2006	116,11	115,53
3T 2006	118,91	118,20
4T 2006	121,31	120,48
1T 2007	123,51	122,54
2T 2007	123,93	122,85
3T 2007	124,20	123,01
4T 2007	124,27	122,97
1T 2008	124,49	123,08
2T 2008	123,92	122,40
3T 2008	124,49	122,86
4T 2008	125,41	123,66
1T 2009	124,91	123,07
2T 2009	123,65	121,73
3T 2009	122,26	120,26
4T 2009	120,69	118,64
1T 2010	118,42	116,31
2T 2010	117,35	115,17
3T 2010	115,53	113,30
4T 2010	113,20	110,94
1T 2011	110,81	108,52
2T 2011	109,02	106,69
3T 2011	105,44	103,11
4T 2011	101,99	99,67
1T 2012	99,16	96,84
2T 2012	96,16	93,85
3T 2012	91,90	89,63
4T 2012	88,81	86,56

Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil	Resultados absolutos (€/m ²)		Números índice		Tasa de variación (%)	
	2012		2012		2012	
CC.AA.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.	Locales com.	Naves indus.
ANDALUCIA	1.269,47	466,83	87,16	108,31	-12,77%	-11,74%
ARAGON	1.615,49	296,19	110,92	68,72	5,68%	-23,01%
ASTURIAS	1.358,78	400,25	93,29	92,86	-6,40%	-27,57%
BALEARES	1.716,02	650,49	117,82	150,92	11,23%	-23,70%
CANARIAS	1.470,48	583,04	100,96	135,27	-24,71%	-12,17%
CANTABRIA	1.511,62	473,35	103,79	109,82	-13,45%	-10,76%
CASTILLA Y LEON	1.149,64	279,93	78,93	64,95	-16,11%	-14,34%
CASTILLA-LA MANCHA	1.075,96	232,33	73,88	53,90	0,77%	-25,59%
CATALUÑA	1.513,50	463,51	103,92	107,54	-9,94%	-8,57%
COM. MADRID	2.330,02	827,82	159,98	192,07	-10,55%	-15,44%
COM. VALENCIANA	1.043,34	362,43	71,64	84,09	-20,31%	-13,76%
EXTREMADURA	906,63	199,25	62,25	46,23	-0,20%	-11,47%
GALICIA	1.234,61	347,02	84,77	80,51	-28,41%	-16,70%
LA RIOJA	1.600,45	300,62	109,89	69,75	16,38%	-23,63%
MURCIA	1.422,20	300,57	97,65	69,74	3,58%	-5,73%
NAVARRA	1.205,46	421,10	82,77	97,70	-9,19%	0,26%
PAIS VASCO	1.738,97	614,41	119,40	142,55	-20,88%	-25,96%
NACIONAL	1.456,44	431,01	100,00	100,00	-13,91%	-17,94%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2012			2012		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	64.718	35.228	29.490	-12,59%	-11,24%	-14,15%
ARAGON	8.461	3.327	5.134	-9,37%	-18,75%	-2,04%
ASTURIAS	6.732	3.782	2.950	-16,35%	3,05%	-32,62%
BALEARES	7.946	3.829	4.117	-6,23%	-2,00%	-9,85%
CANARIAS	14.823	8.708	6.115	-8,80%	-6,72%	-11,61%
CANTABRIA	4.754	2.728	2.026	-26,88%	-26,96%	-26,78%
CASTILLA Y LEON	16.653	8.208	8.445	-17,44%	-21,41%	-13,18%
CASTILLA-LA MANCHA	16.808	9.063	7.745	1,39%	5,60%	-3,13%
CATALUÑA	44.705	17.372	27.333	-8,76%	-15,84%	-3,60%
COM. MADRID	46.227	21.787	24.440	-12,86%	-17,96%	-7,75%
COM. VALENCIANA	47.045	23.900	23.145	-2,34%	5,97%	-9,66%
EXTREMADURA	6.742	2.460	4.282	-17,05%	-30,94%	-6,22%
GALICIA	15.153	9.959	5.194	-8,98%	-5,97%	-14,25%
LA RIOJA	3.015	1.647	1.368	-6,97%	6,46%	-19,24%
MURCIA	10.379	5.371	5.008	-16,41%	-21,69%	-9,90%
NAVARRA	4.006	2.123	1.883	-11,49%	-11,84%	-11,10%
PAIS VASCO	12.583	5.626	6.957	-19,47%	-11,46%	-24,96%
NACIONAL	330.750	165.118	165.632	-10,66%	-10,52%	-10,79%

Compraventas de vivienda	Nº compraventas registradas			Variación anual (%)		
	2012			2012		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	6.646	4.396	2.250	-8,88%	-8,11%	-10,36%
ALAVA	2.940	1.720	1.220	-9,65%	11,54%	-28,74%
ALBACETE	2.251	1.357	894	-12,28%	-13,46%	-10,42%
ALICANTE	22.167	11.275	10.892	0,19%	4,64%	-4,03%
ALMERIA	7.526	5.246	2.280	-24,00%	-21,46%	-29,26%
ASTURIAS	6.732	3.782	2.950	-16,35%	3,05%	-32,62%
AVILA	1.357	767	590	-17,76%	-20,76%	-13,49%
BADAJOS	4.021	1.435	2.586	-20,09%	-38,36%	-4,36%
BALEARES	7.946	3.829	4.117	-6,23%	-2,00%	-9,85%
BARCELONA	27.633	9.261	18.372	-12,79%	-22,86%	-6,65%
BURGOS	2.871	1.420	1.451	-9,15%	-15,27%	-2,22%
CACERES	2.721	1.025	1.696	-12,11%	-16,94%	-8,92%
CADIZ	8.346	4.860	3.486	-11,55%	-10,97%	-12,35%
CANTABRIA	4.754	2.728	2.026	-26,88%	-26,96%	-26,78%
CASTELLON	6.512	3.515	2.997	2,15%	10,81%	-6,43%
CIUDAD REAL	3.440	1.623	1.817	5,01%	1,56%	8,28%
CORDOBA	4.278	1.850	2.428	-8,14%	-14,71%	-2,41%
CUENCA	1.620	776	844	35,45%	74,77%	12,23%
GIRONA	6.917	3.123	3.794	-1,98%	-7,05%	2,62%
GRANADA	6.520	4.082	2.438	-18,95%	-17,15%	-21,78%
GUADALAJARA	2.298	1.733	565	-22,57%	-22,25%	-23,55%
GUIPUZCOA	4.193	1.674	2.519	-13,30%	-20,29%	-7,93%
HUELVA	4.105	2.924	1.181	-12,21%	-12,74%	-10,87%
HUESCA	1.837	730	1.107	3,38%	19,28%	-4,98%
JAEN	3.391	1.491	1.900	-14,67%	-7,91%	-19,32%
LA RIOJA	3.015	1.647	1.368	-6,97%	6,46%	-19,24%
LAS PALMAS	7.618	4.617	3.001	-11,86%	-6,90%	-18,54%
LEON	2.652	1.559	1.093	-22,97%	-19,43%	-27,52%
LLEIDA	2.858	1.412	1.446	-1,62%	2,84%	-5,61%
LUGO	2.002	1.418	584	-15,03%	-10,87%	-23,66%
MADRID	46.227	21.787	24.440	-12,86%	-17,96%	-7,75%
MALAGA	18.517	9.508	9.009	-5,98%	-3,57%	-8,40%
MURCIA	10.379	5.371	5.008	-16,41%	-21,69%	-9,90%
NAVARRA	4.006	2.123	1.883	-11,49%	-11,84%	-11,10%
OURENSE	1.707	1.077	630	-14,91%	-11,21%	-20,55%
PALENCIA	873	348	525	-32,53%	-45,96%	-19,23%
PONTEVEDRA	4.798	3.068	1.730	-3,89%	2,16%	-13,02%
SALAMANCA	2.311	994	1.317	-15,99%	-24,47%	-8,22%
SEGOVIA	1.191	452	739	-13,38%	-30,99%	2,64%
SEVILLA	12.035	5.267	6.768	-11,86%	-6,38%	-15,71%
SORIA	741	441	300	-9,08%	-0,23%	-19,57%
TARRAGONA	7.297	3.576	3.721	-0,69%	-8,38%	8,01%
TENERIFE	7.205	4.091	3.114	-5,32%	-6,51%	-3,71%
TERUEL	847	407	440	-14,87%	-13,95%	-15,71%
TOLEDO	7.199	3.574	3.625	9,56%	30,30%	-5,30%
VALENCIA	18.366	9.110	9.256	-6,65%	5,86%	-16,38%
VALLADOLID	3.430	1.698	1.732	-21,55%	-22,68%	-20,40%
VIZCAYA	5.450	2.232	3.218	-27,67%	-17,70%	-33,28%
ZAMORA	1.227	529	698	-6,41%	-13,56%	-0,14%
ZARAGOZA	5.777	2.190	3.587	-11,99%	-27,24%	0,93%
NACIONAL	330.750	165.118	165.632	-10,66%	-10,52%	-10,79%

Distribución de compraventas de vivienda registradas	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2012			2012		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	47,83 %	6,60 %	45,57 %	0,52 %	0,30 %	-0,82 %
ARAGON	28,85 %	10,47 %	60,68 %	-6,21 %	1,67 %	4,54 %
ASTURIAS	40,24 %	15,94 %	43,82 %	3,67 %	6,91 %	-10,58 %
BALEARES	47,57 %	0,62 %	51,81 %	4,63 %	-2,55 %	-2,08 %
CANARIAS	54,49 %	4,26 %	41,25 %	2,32 %	-1,01 %	-1,31 %
CANTABRIA	46,19 %	11,19 %	42,62 %	1,55 %	-1,61 %	0,06 %
CASTILLA Y LEON	40,52 %	8,77 %	50,71 %	-1,24 %	-1,25 %	2,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	42,79 %	11,13 %	46,08 %	0,71 %	1,44 %	-2,15 %
CATALUÑA	36,31 %	2,55 %	61,14 %	-2,18 %	-1,09 %	3,27 %
COM. MADRID	38,09 %	9,04 %	52,87 %	2,69 %	-5,62 %	2,93 %
COM. VALENCIANA	47,16 %	3,64 %	49,20 %	4,51 %	-0,53 %	-3,98 %
EXTREMADURA	25,96 %	10,53 %	63,51 %	2,02 %	-9,35 %	7,33 %
GALICIA	62,62 %	3,10 %	34,28 %	3,04 %	-0,94 %	-2,10 %
LA RIOJA	45,61 %	9,02 %	45,37 %	2,88 %	4,02 %	-6,90 %
MURCIA	47,47 %	4,28 %	48,25 %	-5,17 %	1,68 %	3,49 %
NAVARRA	31,51 %	21,49 %	47,00 %	4,23 %	-4,43 %	0,20 %
PAIS VASCO	29,93 %	14,78 %	55,29 %	4,44 %	-0,40 %	-4,04 %
NACIONAL	43,14 %	6,78 %	50,08 %	1,31 %	-1,24 %	-0,07 %

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Resultados absolutos (%)				Números índice			
	2012				2012			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.								
ANDALUCIA	2,58 %	12,35 %	26,20 %	58,87 %	77,25	73,08	90,47	115,89
ARAGON	2,13 %	20,89 %	30,55 %	46,43 %	63,77	123,61	105,49	91,40
ASTURIAS	3,27 %	17,33 %	34,99 %	44,41 %	97,90	102,54	120,82	87,42
BALEARES	8,13 %	14,86 %	22,90 %	54,11 %	243,41	87,93	79,07	106,52
CANARIAS	9,22 %	23,04 %	26,84 %	40,90 %	276,05	136,33	92,68	80,51
CANTABRIA	2,41 %	20,86 %	34,68 %	42,05 %	72,16	123,43	119,75	82,78
CASTILLA Y LEON	1,35 %	12,40 %	30,48 %	55,77 %	40,42	73,37	105,25	109,78
CASTILLA-LA MANCHA	1,39 %	8,64 %	21,55 %	68,42 %	41,62	51,12	74,41	134,69
CATALUÑA	4,27 %	24,10 %	34,10 %	37,53 %	127,84	142,60	117,75	73,88
COM. MADRID	4,75 %	21,72 %	28,92 %	44,61 %	142,22	128,52	99,86	87,81
COM. VALENCIANA	2,11 %	15,43 %	27,37 %	55,09 %	63,17	91,30	94,51	108,44
EXTREMADURA	2,27 %	7,95 %	21,69 %	68,09 %	67,96	47,04	74,90	134,04
GALICIA	3,96 %	17,35 %	30,82 %	47,87 %	118,56	102,66	106,42	94,23
LA RIOJA	2,21 %	12,00 %	25,48 %	60,31 %	66,17	71,01	87,98	118,72
MURCIA	2,79 %	9,84 %	23,13 %	64,24 %	83,53	58,22	79,87	126,46
NAVARRA	1,04 %	5,90 %	25,27 %	67,79 %	31,14	34,91	87,26	133,44
PAIS VASCO	1,28 %	15,98 %	37,00 %	45,74 %	38,32	94,56	127,76	90,04
NACIONAL	3,34 %	16,90 %	28,96 %	50,80 %	100,00	100,00	100,00	100,00

Distribución compraventas vivienda según superficie media	Variación anual (%)			
	2012			
	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,01 %	-1,16 %	-0,11 %	1,26 %
ARAGON	-0,60 %	-2,50 %	-2,06 %	5,16 %
ASTURIAS	0,28 %	-0,34 %	-2,32 %	2,38 %
BALEARES	2,28 %	0,77 %	-0,37 %	-2,68 %
CANARIAS	0,28 %	2,46 %	0,04 %	-2,78 %
CANTABRIA	0,20 %	-2,18 %	-1,97 %	3,95 %
CASTILLA Y LEON	0,21 %	0,53 %	0,83 %	-1,57 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,03 %	-0,86 %	-0,44 %	1,33 %
CATALUÑA	0,37 %	0,84 %	-0,34 %	-0,87 %
COM. MADRID	-0,47 %	1,36 %	0,06 %	-0,95 %
COM. VALENCIANA	-0,06 %	2,19 %	0,04 %	-2,17 %
EXTREMADURA	0,30 %	0,25 %	2,20 %	-2,75 %
GALICIA	0,38 %	1,82 %	-0,06 %	-2,14 %
LA RIOJA	0,92 %	1,19 %	-0,14 %	-1,97 %
MURCIA	1,53 %	-0,56 %	-1,38 %	0,41 %
NAVARRA	0,39 %	0,13 %	0,99 %	-1,51 %
PAIS VASCO	-0,07 %	-1,46 %	0,31 %	1,22 %
NACIONAL	0,14 %	0,41 %	-0,24 %	-0,31 %

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGISTRADAS POR TIPO DE ADQUIRENTE (%). 2012		
CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	79,86%	20,14%
ARAGON	83,96%	16,04%
ASTURIAS	85,51%	14,49%
BALEARES	80,71%	19,29%
CANARIAS	73,27%	26,73%
CANTABRIA	81,71%	18,29%
CASTILLA Y LEON	87,22%	12,78%
CASTILLA-LA MANCHA	70,41%	29,59%
CATALUÑA	77,22%	22,78%
COM. MADRID	86,48%	13,52%
COM. VALENCIANA	78,79%	21,21%
EXTREMADURA	85,58%	14,42%
GALICIA	86,60%	13,40%
LA RIOJA	86,39%	13,61%
MURCIA	81,57%	18,43%
NAVARRA	90,24%	9,76%
PAIS VASCO	95,23%	4,77%
NACIONAL	81,35%	18,65%

Superficie media de vivienda (m ²)	Resultados absolutos (m ²)				Números índice			
	2012				2012			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	103,04	107,66	82,25	101,52	104,81	104,56	98,49	104,82
ARAGON	97,56	102,12	83,61	98,56	99,24	99,18	100,12	101,77
ASTURIAS	85,47	92,23	81,80	82,72	86,94	89,58	97,95	85,41
BALEARES	105,85	109,82	85,66	102,64	107,67	106,66	102,57	105,98
CANARIAS	87,80	91,53	81,16	83,84	89,31	88,90	97,19	86,57
CANTABRIA	91,88	96,60	77,01	90,68	93,46	93,82	92,22	93,63
CASTILLA Y LEON	108,53	113,16	79,96	109,14	110,40	109,91	95,75	112,69
CASTILLA-LA MANCHA	120,47	124,45	93,72	121,37	122,54	120,87	112,23	125,32
CATALUÑA	91,35	96,15	76,35	89,54	92,92	93,39	91,43	92,45
COM. MADRID	91,22	103,25	87,18	85,68	92,79	100,28	104,39	88,47
COM. VALENCIANA	97,56	98,76	82,82	97,69	99,24	95,92	99,17	100,87
EXTREMADURA	114,41	127,99	90,18	113,14	116,38	124,31	107,99	116,82
GALICIA	99,73	101,53	81,98	98,52	101,44	98,61	98,17	101,72
LA RIOJA	98,68	98,64	84,70	100,10	100,38	95,80	101,42	103,36
MURCIA	103,63	102,97	90,08	105,01	105,41	100,01	107,87	108,43
NAVARRA	101,79	109,03	86,28	101,83	103,54	105,90	103,32	105,14
PAIS VASCO	87,37	89,21	78,67	88,01	88,87	86,65	94,20	90,87
NACIONAL	98,31	102,96	83,51	96,85	100,00	100,00	100,00	100,00

Superficie media de vivienda (m ²)	Variación anual (%)			
	2012			
CC.AA.	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,45%	-0,33%	-2,67%	1,26%
ARAGON	-1,17%	0,88%	6,86%	-1,81%
ASTURIAS	1,50%	2,90%	2,20%	0,47%
BALEARES	-1,23%	-2,38%	-1,87%	-1,12%
CANARIAS	-1,80%	-1,71%	-7,59%	-1,46%
CANTABRIA	-0,70%	-7,30%	10,44%	3,55%
CASTILLA Y LEON	0,31%	-0,20%	-4,87%	0,47%
CASTILLA-LA MANCHA	0,34%	-1,41%	2,04%	1,40%
CATALUÑA	0,30%	0,44%	-1,74%	0,40%
COM. MADRID	-1,39%	-1,98%	0,46%	-1,55%
COM. VALENCIANA	-1,49%	-1,96%	-1,95%	-1,34%
EXTREMADURA	-1,06%	-2,83%	-0,76%	-1,77%
GALICIA	-1,07%	-2,44%	-3,65%	-0,14%
LA RIOJA	-0,58%	-2,61%	0,82%	1,03%
MURCIA	0,31%	1,55%	-2,07%	-0,39%
NAVARRA	-0,92%	-3,45%	-1,43%	-0,42%
PAIS VASCO	0,36%	-0,20%	0,86%	0,51%
NACIONAL	-0,30%	-1,00%	-0,89%	-0,01%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2012			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.148	1,35%	16,63%
Francia	2.483	0,81%	9,96%
Rusia	2.399	0,78%	9,62%
Alemania	1.974	0,64%	7,92%
Bélgica	1.624	0,53%	6,51%
Noruega	1.429	0,47%	5,73%
Italia	1.230	0,40%	4,93%
Suecia	1.163	0,38%	4,66%
China	1.073	0,35%	4,30%
Argelia	850	0,28%	3,41%
Países Bajos	732	0,24%	2,94%
Rumanía	713	0,23%	2,86%
Marruecos	601	0,20%	2,41%
Suiza	395	0,13%	1,58%
Dinamarca	323	0,11%	1,30%
Ucrania	304	0,10%	1,22%
Irlanda	289	0,09%	1,16%
Finlandia	218	0,07%	0,87%
Argentina	204	0,07%	0,82%
Resto	2.786	0,91%	11,17%
Extranjeros	24.938	8,12%	100,00%
Nacionales	282.022	91,88%	
TOTAL	306.960	100,00%	

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2012		
Nacionalidades	Nueva	Usada
Reino Unido	52,12%	47,88%
Francia	35,56%	64,44%
Rusia	56,82%	43,18%
Alemania	44,98%	55,02%
Bélgica	52,96%	47,04%
Noruega	52,83%	47,17%
Italia	42,52%	57,48%
Suecia	54,69%	45,31%
China	35,41%	64,59%
Argelia	29,53%	70,47%
Países Bajos	58,61%	41,39%
Rumanía	42,22%	57,78%
Marruecos	35,11%	64,89%
Suiza	43,29%	56,71%
Dinamarca	45,20%	54,80%
Ucrania	44,08%	55,92%
Irlanda	44,64%	55,36%
Finlandia	46,33%	53,67%
Argentina	40,69%	59,31%
Resto	42,75%	57,25%
Extranjeros	46,50%	53,50%
Nacionales	49,60%	50,40%
TOTAL	49,35%	50,65%

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y superficie. 2012					
Nacionalidades	< 40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	> 100 m2
Reino Unido	4,39%	16,20%	23,99%	17,19%	38,24%
Francia	8,86%	22,63%	24,37%	15,38%	28,76%
Rusia	3,54%	15,30%	24,34%	20,13%	36,68%
Alemania	8,56%	18,69%	19,81%	16,82%	36,12%
Bélgica	4,06%	17,73%	26,42%	18,17%	33,62%
Noruega	3,71%	12,74%	21,34%	18,75%	43,46%
Italia	13,33%	22,44%	24,31%	14,55%	25,37%
Suecia	7,57%	20,72%	30,01%	16,85%	24,85%
China	0,75%	17,33%	32,53%	26,28%	23,11%
Argelia	3,41%	22,71%	37,88%	24,71%	11,29%
Países Bajos	2,87%	9,29%	20,08%	18,17%	49,59%
Rumanía	1,54%	16,41%	34,92%	25,11%	22,02%
Marruecos	2,50%	18,14%	32,28%	23,46%	23,63%
Suiza	5,82%	15,19%	20,51%	15,44%	43,04%
Dinamarca	4,64%	11,46%	22,60%	23,84%	37,46%
Ucrania	4,93%	20,07%	35,20%	18,09%	21,71%
Irlanda	5,19%	20,42%	28,37%	13,84%	32,18%
Finlandia	7,34%	25,23%	26,15%	15,60%	25,69%
Argentina	6,86%	15,20%	24,51%	23,04%	30,39%
Resto	3,84%	18,92%	25,56%	20,03%	31,66%
Extranjeros	5,28%	17,88%	25,58%	18,71%	32,55%
Nacionales	2,95%	14,41%	25,23%	24,33%	33,09%
TOTAL	3,14%	14,69%	25,26%	23,87%	33,04%

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
CC.AA.		
ANDALUCIA	91,14%	8,86%
ARAGON	97,13%	2,87%
ASTURIAS	99,11%	0,89%
BALEARES	75,05%	24,95%
CANARIAS	77,89%	22,11%
CANTABRIA	99,01%	0,99%
CASTILLA Y LEON	99,26%	0,74%
CASTILLA-LA MANCHA	99,13%	0,87%
CATALUÑA	90,66%	9,34%
COM. MADRID	96,76%	3,24%
COM. VALENCIANA	81,99%	18,01%
EXTREMADURA	99,67%	0,33%
GALICIA	99,64%	0,36%
LA RIOJA	98,67%	1,33%
MURCIA	88,76%	11,24%
NAVARRA	98,17%	1,83%
PAIS VASCO	99,03%	0,97%
NACIONAL	91,68%	8,32%

Nacionalidad en las compras de vivienda	Resultados absolutos	
	% nacionales	% extranjeros
Provincias		
A CORUÑA	99,74%	0,26%
ÁLAVA	99,49%	0,51%
ALBACETE	99,52%	0,48%
ALICANTE	66,61%	33,39%
ALMERIA	93,15%	6,85%
ASTURIAS	99,11%	0,89%
AVILA	99,47%	0,53%
BADAJOS	99,82%	0,18%
BALEARES	75,05%	24,95%
BARCELONA	93,77%	6,23%
BURGOS	99,06%	0,94%
CACERES	99,43%	0,57%
CADIZ	96,11%	3,89%
CANTABRIA	99,01%	0,99%
CASTELLON	94,74%	5,26%
CEUTA	98,96%	1,04%
CIUDAD REAL	99,70%	0,30%
CORDOBA	99,59%	0,41%
CUENCA	99,18%	0,82%
GIRONA	74,65%	25,35%
GRANADA	96,24%	3,76%
GUADALAJARA	98,57%	1,43%
GUIPUZCOA	99,03%	0,97%
HUELVA	96,47%	3,53%
HUESCA	97,07%	2,93%
JAEN	98,90%	1,10%
LA RIOJA	98,67%	1,33%
LAS PALMAS	82,60%	17,40%
LEON	99,50%	0,50%
LLEIDA	96,40%	3,60%
LUGO	99,89%	0,11%
MADRID	96,76%	3,24%
MALAGA	76,44%	23,56%
MELILLA	95,28%	4,72%
MURCIA	88,76%	11,24%
NAVARRA	98,17%	1,83%
OURENSE	99,57%	0,43%
PALENCIA	98,09%	1,91%
PONTEVEDRA	99,42%	0,58%
SALAMANCA	99,51%	0,49%
SEGOVIA	99,91%	0,09%
SEVILLA	99,07%	0,93%
SORIA	98,22%	1,78%
TARRAGONA	92,35%	7,65%
TENERIFE	72,81%	27,19%
TERUEL	98,78%	1,22%
TOLEDO	98,91%	1,09%
VALENCIA	96,11%	3,89%
VALLADOLID	99,26%	0,74%
VIZCAYA	98,76%	1,24%
ZAMORA	99,35%	0,65%
ZARAGOZA	96,91%	3,09%
NACIONAL	91,70%	8,30%

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	Total 2012
	Media	Media	Media	Media	Media
Días	3.255	3.263	3.258	3.324	3.275

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según tramos de superficie. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	2012
	Media	Media	Media	Media	Media
menos de 40 m2	3.478	3.499	3.972	3.654	3.654
entre 40 y 60 m2	3.279	3.381	3.328	3.512	3.375
entre 60 y 80 m2	3.296	3.332	3.249	3.349	3.306
entre 80 y 100 m2	3.287	3.205	3.284	3.248	3.257
más de 100 m2	3.141	3.121	3.115	3.205	3.145

Peso relativo del periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión según intervalos de tiempo. 2012					
	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012	Total 2012
0 - 2 años	12,80%	13,25%	14,52%	13,98%	13,64%
2 - 5 años	20,27%	19,05%	17,60%	15,54%	18,12%
5 - 10 años	39,61%	40,13%	39,54%	41,07%	40,08%
más 10 años	27,32%	27,57%	28,34%	29,41%	28,16%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario	Resultados absolutos (%)			Variación anual (%)		
	2012			2012		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	76,58 %	9,59 %	13,83 %	28,20 %	-28,80 %	0,60 %
ARAGON	63,70 %	14,63 %	21,67 %	24,38 %	-30,13 %	5,75 %
ASTURIAS	67,89 %	6,84 %	25,27 %	26,27 %	-18,72 %	-7,55 %
BALEARES	79,27 %	7,15 %	13,58 %	27,31 %	-32,60 %	5,29 %
CANARIAS	81,30 %	6,65 %	12,05 %	21,69 %	-22,58 %	0,89 %
CANTABRIA	72,15 %	19,68 %	8,17 %	29,41 %	-29,70 %	0,29 %
CASTILLA Y LEON	71,50 %	10,77 %	17,73 %	34,84 %	-38,68 %	3,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	70,02 %	11,82 %	18,16 %	22,17 %	-25,80 %	3,63 %
CATALUÑA	76,81 %	10,20 %	12,99 %	29,93 %	-32,49 %	2,56 %
COM. MADRID	85,13 %	7,50 %	7,37 %	24,57 %	-25,17 %	0,60 %
COM. VALENCIANA	74,08 %	9,24 %	16,68 %	27,62 %	-29,09 %	1,47 %
EXTREMADURA	79,52 %	12,42 %	8,06 %	29,37 %	-31,93 %	2,56 %
GALICIA	86,10 %	6,43 %	7,47 %	34,51 %	-35,22 %	0,71 %
LA RIOJA	72,04 %	15,21 %	12,75 %	34,83 %	-32,31 %	-2,52 %
MURCIA	63,10 %	12,68 %	24,22 %	17,61 %	-25,56 %	7,95 %
NAVARRA	43,16 %	20,16 %	36,68 %	21,29 %	-19,52 %	-1,77 %
PAIS VASCO	41,93 %	37,56 %	20,51 %	9,57 %	-13,92 %	4,35 %
NACIONAL	73,68 %	11,89 %	14,43 %	26,18 %	-28,03 %	1,85 %

Distribución volumen créditos hipotecario por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (%)					
	2012					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	71,97 %	8,96 %	2,48 %	12,58 %	2,74 %	1,27 %
ARAGON	76,76 %	6,46 %	2,97 %	7,66 %	3,95 %	2,20 %
ASTURIAS	64,25 %	8,26 %	1,68 %	7,29 %	13,07 %	5,45 %
BALEARES	77,08 %	9,03 %	1,48 %	5,33 %	3,61 %	3,47 %
CANARIAS	60,59 %	13,10 %	2,20 %	17,57 %	4,41 %	2,13 %
CANTABRIA	72,91 %	5,93 %	2,97 %	14,29 %	2,11 %	1,79 %
CASTILLA Y LEON	73,21 %	8,74 %	2,56 %	10,15 %	3,69 %	1,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	68,25 %	7,74 %	1,72 %	14,52 %	5,66 %	2,11 %
CATALUÑA	72,92 %	10,63 %	3,61 %	7,35 %	5,23 %	0,26 %
COM. MADRID	82,85 %	6,10 %	1,75 %	6,84 %	1,99 %	0,47 %
COM. VALENCIANA	70,73 %	10,43 %	2,74 %	8,35 %	4,19 %	3,56 %
EXTREMADURA	68,04 %	10,13 %	1,46 %	11,51 %	5,77 %	3,09 %
GALICIA	73,83 %	10,35 %	2,63 %	4,58 %	5,43 %	3,18 %
LA RIOJA	64,29 %	12,56 %	3,46 %	14,67 %	4,15 %	0,87 %
MURCIA	62,38 %	10,85 %	3,24 %	16,76 %	4,31 %	2,46 %
NAVARRA	66,04 %	5,16 %	0,81 %	21,79 %	5,67 %	0,53 %
PAIS VASCO	75,09 %	6,59 %	2,14 %	10,23 %	4,83 %	1,12 %
NACIONAL	73,30 %	8,75 %	2,48 %	9,83 %	4,11 %	1,53 %

Distribución volumen créditos hipotecario por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2012					
	Viviendas	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.	Rústicos
CC.AA.						
ANDALUCIA	-5,99 %	1,83 %	0,33 %	3,18 %	0,08 %	0,57 %
ARAGON	9,66 %	1,82 %	0,36 %	-13,00 %	0,84 %	0,32 %
ASTURIAS	2,90 %	0,91 %	0,35 %	-13,51 %	7,99 %	1,36 %
BALEARES	-0,14 %	1,01 %	0,02 %	-2,37 %	2,06 %	-0,58 %
CANARIAS	-11,58 %	1,82 %	-0,18 %	11,22 %	0,06 %	-1,34 %
CANTABRIA	-4,73 %	0,09 %	0,64 %	5,72 %	-0,12 %	-1,60 %
CASTILLA Y LEON	-0,99 %	2,55 %	0,18 %	-1,72 %	0,98 %	-1,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	-4,15 %	1,22 %	0,06 %	3,30 %	-0,47 %	0,04 %
CATALUÑA	-4,77 %	4,25 %	1,79 %	-2,85 %	2,12 %	-0,54 %
COM. MADRID	4,37 %	-0,47 %	0,66 %	-6,39 %	1,62 %	0,21 %
COM. VALENCIANA	-2,92 %	2,64 %	0,62 %	-1,82 %	-0,02 %	1,50 %
EXTREMADURA	1,04 %	2,37 %	-0,28 %	-4,77 %	2,68 %	-1,04 %
GALICIA	-0,98 %	1,79 %	-0,66 %	-1,21 %	0,99 %	0,07 %
LA RIOJA	-5,82 %	3,38 %	0,52 %	0,23 %	1,21 %	0,48 %
MURCIA	1,55 %	-0,97 %	0,84 %	0,82 %	1,84 %	-4,08 %
NAVARRA	3,02 %	0,82 %	0,47 %	-6,52 %	1,84 %	0,37 %
PAIS VASCO	3,56 %	0,39 %	-0,13 %	-2,31 %	-0,94 %	-0,57 %
NACIONAL	-1,27 %	1,68 %	0,54 %	-1,85 %	1,04 %	-0,14 %

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Resultados absolutos (%)							
	2012							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	87,75	12,25	75,89	11,17	12,94	76,57	12,89	10,54
ARAGON	72,28	27,72	63,17	17,10	19,73	68,15	16,86	14,99
ASTURIAS	81,06	18,94	64,17	6,17	29,66	66,91	7,61	25,48
BALEARES	96,66	3,34	82,83	8,27	8,90	87,99	6,28	5,73
CANARIAS	92,36	7,64	80,02	9,43	10,55	61,22	11,26	27,52
CANTABRIA	86,75	13,25	71,44	19,87	8,69	91,69	4,45	3,86
CASTILLA Y LEON	85,07	14,93	73,13	12,35	14,52	74,01	12,10	13,89
CASTILLA-LA MANCHA	87,94	12,06	71,38	13,49	15,13	62,69	16,06	21,25
CATALUÑA	94,46	5,54	76,98	12,30	10,72	75,19	12,46	12,35
COM. MADRID	89,34	10,66	85,18	7,58	7,24	82,29	12,09	5,62
COM. VALENCIANA	90,46	9,54	76,78	9,80	13,42	68,02	13,96	18,02
EXTREMADURA	81,25	18,75	78,28	14,81	6,91	79,92	15,35	4,73
GALICIA	96,13	3,87	87,76	8,25	3,99	74,27	8,96	16,77
LA RIOJA	87,76	12,24	65,20	21,53	13,27	72,34	5,60	22,06
MURCIA	88,53	11,47	67,90	12,75	19,35	60,14	13,00	26,86
NAVARRA	75,01	24,99	41,06	22,62	36,32	43,17	30,35	26,48
PAIS VASCO	81,07	18,93	44,31	37,68	18,01	23,60	53,38	23,02
NACIONAL	88,52	11,48	74,64	13,05	12,31	66,02	19,17	14,81

Distribución nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	Variación anual (%)							
	2012							
	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Libre Bancos	Libre Cajas	Libre Otras	Protegida Bancos	Protegida Cajas	Protegida Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	2,73 %	-2,73 %	25,89 %	-27,40 %	1,51 %	33,30 %	-32,81 %	-0,49 %
ARAGON	-7,27 %	7,27 %	36,89 %	-42,32 %	5,43 %	47,09 %	-51,17 %	4,08 %
ASTURIAS	-1,01 %	1,01 %	19,42 %	-27,50 %	8,08 %	25,81 %	-20,61 %	-5,20 %
BALEARES	3,01 %	-3,01 %	31,55 %	-33,67 %	2,12 %	48,85 %	-42,14 %	-6,71 %
CANARIAS	-0,24 %	0,24 %	20,83 %	-23,53 %	2,70 %	12,10 %	-27,66 %	15,56 %
CANTABRIA	-1,87 %	1,87 %	30,70 %	-32,85 %	2,15 %	37,15 %	-35,71 %	-1,44 %
CASTILLA Y LEON	2,58 %	-2,58 %	35,92 %	-39,25 %	3,33 %	39,69 %	-42,90 %	3,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,01 %	-2,01 %	25,59 %	-26,01 %	0,42 %	21,05 %	-30,05 %	9,00 %
CATALUÑA	0,58 %	-0,58 %	31,61 %	-33,20 %	1,59 %	35,51 %	-32,45 %	-3,06 %
COM. MADRID	2,61 %	-2,61 %	24,91 %	-26,01 %	1,10 %	21,03 %	-22,40 %	1,37 %
COM. VALENCIANA	2,23 %	-2,23 %	29,80 %	-31,69 %	1,89 %	35,01 %	-34,86 %	-0,15 %
EXTREMADURA	0,08 %	-0,08 %	24,76 %	-27,79 %	3,03 %	43,22 %	-45,28 %	2,06 %
GALICIA	3,33 %	-3,33 %	37,41 %	-37,59 %	0,18 %	16,42 %	-24,26 %	7,84 %
LA RIOJA	-2,85 %	2,85 %	23,89 %	-23,06 %	-0,83 %	53,52 %	-48,30 %	-5,22 %
MURCIA	-1,16 %	1,16 %	29,80 %	-32,47 %	2,67 %	35,73 %	-37,05 %	1,32 %
NAVARRA	8,19 %	-8,19 %	15,83 %	-19,97 %	4,14 %	24,41 %	-19,98 %	-4,43 %
PAIS VASCO	-6,33 %	6,33 %	13,97 %	-17,57 %	3,60 %	8,13 %	-11,62 %	3,49 %
NACIONAL	0,76 %	-0,76 %	27,45 %	-29,53 %	2,08 %	25,84 %	-27,71 %	1,87 %

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda	Resultados absolutos (€/m ²)				Variación anual (%)				Números índice
	2012				2012				2012
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
ANDALUCIA	1.038	1.042	1.030	1.015	-13,93%	-18,85%	-9,33%	-10,96%	83,71
ARAGON	1.134	1.119	1.192	1.122	-31,44%	-22,40%	-32,62%	-20,99%	91,45
ASTURIAS	1.156	1.169	1.185	1.126	-13,28%	-16,20%	-8,07%	-11,27%	93,23
BALEARES	1.261	1.240	1.404	1.426	-16,38%	-21,47%	-1,68%	-9,58%	101,69
CANARIAS	980	1.024	1.008	611	-20,52%	-19,43%	-19,36%	-31,66%	79,03
CANTABRIA	1.214	1.228	1.164	1.230	-15,58%	-21,48%	-13,52%	-17,45%	97,90
CASTILLA Y LEON	974	974	1.001	940	-14,19%	-17,94%	-10,22%	-12,72%	78,55
CASTILLA-LA MANCHA	794	801	754	795	-20,44%	-23,35%	-21,46%	-16,49%	64,03
CATALUÑA	1.461	1.465	1.532	1.340	-22,37%	-25,41%	-16,56%	-21,82%	117,82
COM. MADRID	1.736	1.741	1.740	1.664	-15,77%	-18,30%	-11,94%	-16,00%	140,00
COM. VALENCIANA	923	930	886	899	-18,39%	-20,17%	-19,67%	-17,52%	74,44
EXTREMADURA	700	704	719	557	-17,16%	-24,46%	-7,11%	-14,44%	56,45
GALICIA	1.026	1.034	1.066	788	-14,29%	-18,39%	-6,16%	-5,40%	82,74
LA RIOJA	1.036	1.026	1.077	1.047	-16,11%	-20,03%	-11,14%	-12,31%	83,55
MURCIA	885	895	824	886	-17,83%	-21,56%	-20,46%	-13,81%	71,37
NAVARRA	1.265	1.247	1.253	1.301	-10,85%	-14,47%	-11,45%	-6,00%	102,02
PAIS VASCO	1.717	1.802	1.654	1.734	-12,71%	-20,12%	-12,99%	-8,45%	138,47
NACIONAL	1.240	1.226	1.332	1.210	-17,94%	-21,96%	-9,76%	-14,49%	100,00

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda	Resultados absolutos				Variación anual (%)				Números índice
	2012				2012				2012
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
ANDALUCIA	92.584	94.390	87.821	86.892	-7,92%	-15,69%	-2,81%	-9,61%	87,82
ARAGON	98.368	102.657	90.893	91.943	-11,55%	-14,63%	-18,06%	-6,74%	93,31
ASTURIAS	93.073	92.730	90.545	94.446	-8,59%	-9,81%	-11,26%	-5,26%	88,29
BALEARES	107.166	105.138	125.306	112.449	-9,71%	-22,01%	20,40%	-4,02%	101,66
CANARIAS	72.597	72.038	80.597	70.580	-21,24%	-23,44%	-12,71%	-11,73%	68,86
CANTABRIA	97.441	98.940	94.935	90.142	-14,32%	-20,40%	-11,40%	-15,14%	92,43
CASTILLA Y LEON	90.695	89.974	91.596	93.724	-10,68%	-16,47%	-7,02%	-3,52%	86,03
CASTILLA-LA MANCHA	90.734	91.814	92.468	84.957	-6,62%	-6,49%	-3,36%	-13,53%	86,07
CATALUÑA	114.917	115.250	121.950	105.812	-11,67%	-21,34%	1,87%	-9,34%	109,01
COM. MADRID	171.002	172.610	170.704	154.554	-5,20%	-11,17%	4,24%	-1,23%	162,21
COM. VALENCIANA	82.610	84.215	79.002	77.171	-12,44%	-18,67%	-10,79%	-9,83%	78,36
EXTREMADURA	67.853	67.970	71.079	60.318	-14,25%	-19,79%	-4,89%	-10,64%	64,36
GALICIA	90.091	88.986	110.015	82.468	-10,97%	-13,46%	9,71%	-10,59%	85,46
LA RIOJA	99.056	98.266	116.144	85.120	-10,16%	-21,75%	17,13%	-24,35%	93,96
MURCIA	69.001	73.964	64.659	58.485	-18,33%	-27,16%	-17,58%	-20,38%	65,45
NAVARRA	110.855	113.627	110.170	108.107	-7,22%	-8,16%	-7,62%	-7,52%	105,15
PAIS VASCO	137.005	149.028	131.681	126.320	-11,47%	-24,26%	-9,00%	-6,74%	129,96
NACIONAL	105.421	106.675	107.977	96.374	-9,73%	-17,29%	-0,72%	-8,18%	100,00

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (% contratos)					Variación anual (%)				
	2012					2012				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	4,15 %	95,85 %	86,34 %	7,81 %	1,70 %	0,73 %	-0,73 %	-2,79 %	2,14 %	-0,08 %
ARAGON	2,97 %	97,03 %	94,93 %	1,47 %	0,63 %	0,97 %	-0,97 %	3,90 %	-0,31 %	-4,56 %
ASTURIAS	3,83 %	96,17 %	91,43 %	1,72 %	3,02 %	0,50 %	-0,50 %	-0,97 %	0,29 %	0,18 %
BALEARES	5,34 %	94,66 %	87,27 %	5,57 %	1,82 %	2,21 %	-2,21 %	-1,32 %	0,24 %	-1,13 %
CANARIAS	5,39 %	94,61 %	88,45 %	3,11 %	3,05 %	2,75 %	-2,75 %	-5,05 %	1,00 %	1,30 %
CANTABRIA	2,54 %	97,46 %	92,07 %	2,46 %	2,93 %	1,32 %	-1,32 %	-2,08 %	0,66 %	0,10 %
CASTILLA Y LEON	3,10 %	96,90 %	90,68 %	3,76 %	2,46 %	1,45 %	-1,45 %	-1,28 %	1,26 %	-1,43 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,94 %	98,06 %	91,84 %	4,62 %	1,60 %	0,52 %	-0,52 %	0,01 %	-0,60 %	0,07 %
CATALUÑA	3,03 %	96,97 %	90,01 %	4,28 %	2,68 %	-0,03 %	0,03 %	0,19 %	-1,02 %	0,86 %
COM. MADRID	4,22 %	95,78 %	92,26 %	1,57 %	1,95 %	2,79 %	-2,79 %	-2,90 %	-0,17 %	0,28 %
COM. VALENCIANA	3,58 %	96,42 %	89,64 %	5,41 %	1,37 %	-0,22 %	0,22 %	0,50 %	0,90 %	-1,18 %
EXTREMADURA	2,33 %	97,67 %	89,60 %	6,04 %	2,03 %	0,77 %	-0,77 %	-1,92 %	3,24 %	-2,09 %
GALICIA	2,64 %	97,36 %	93,24 %	2,43 %	1,69 %	1,22 %	-1,22 %	-0,65 %	-0,36 %	-0,21 %
LA RIOJA	2,07 %	97,93 %	93,19 %	4,06 %	0,68 %	1,14 %	-1,14 %	-3,82 %	2,54 %	0,14 %
MURCIA	5,24 %	94,76 %	86,87 %	5,99 %	1,90 %	2,57 %	-2,57 %	-5,98 %	2,99 %	0,42 %
NAVARRA	1,17 %	98,83 %	92,99 %	4,02 %	1,82 %	0,16 %	-0,16 %	-1,19 %	1,03 %	0,00 %
PAIS VASCO	1,75 %	98,25 %	93,05 %	3,39 %	1,81 %	-0,57 %	0,57 %	-0,79 %	0,91 %	0,45 %
NACIONAL	3,47 %	96,53 %	90,07 %	4,48 %	1,98 %	0,89 %	-0,89 %	-1,33 %	0,65 %	-0,21 %

Duración nuevos créditos hipotecarios	Resultados absolutos (meses)				Variación anual (%)				Números índice
	2012				2012				2012
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	General
CC.AA.									
ANDALUCIA	271	276	276	240	-5,57%	-4,83%	-5,15%	-8,40%	97,1
ARAGON	277	285	273	256	-6,42%	-6,86%	-11,07%	8,02%	99,3
ASTURIAS	269	270	275	266	-11,22%	-9,70%	-12,14%	-10,74%	96,4
BALEARES	249	258	241	163	-6,04%	-10,10%	-3,60%	-31,22%	89,2
CANARIAS	256	266	238	203	-1,92%	3,50%	-16,49%	3,05%	91,8
CANTABRIA	283	285	314	205	-6,91%	-5,94%	1,62%	-22,35%	101,4
CASTILLA Y LEON	270	272	289	241	-5,92%	-7,17%	-1,37%	-0,41%	96,8
CASTILLA-LA MANCHA	281	287	290	251	-5,07%	-4,33%	-3,97%	-6,34%	100,7
CATALUÑA	281	288	281	232	-6,02%	-5,57%	-6,64%	-15,02%	100,7
COM. MADRID	329	331	338	299	-2,66%	-1,78%	-1,74%	-1,97%	117,9
COM. VALENCIANA	259	267	270	211	-9,12%	-9,18%	-6,25%	-14,57%	92,8
EXTREMADURA	272	280	285	159	-8,72%	-6,35%	-5,00%	-38,37%	97,5
GALICIA	267	269	305	164	-11,30%	-11,80%	0,99%	-31,67%	95,7
LA RIOJA	289	286	342	250	-2,03%	-10,63%	18,34%	-1,96%	103,6
MURCIA	250	252	259	240	-9,75%	-13,10%	-5,13%	-9,43%	89,6
NAVARRA	303	306	308	295	-5,90%	-0,65%	-9,14%	-3,59%	108,6
PAIS VASCO	298	310	282	310	-5,70%	0,32%	-12,42%	2,99%	106,8
NACIONAL	279	284	284	246	-6,06%	-5,65%	-5,65%	-7,52%	100,0

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Resultados absolutos (meses)					
	2012					
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	253	272	156	243	171	134
ARAGON	262	277	154	271	138	129
ASTURIAS	242	269	143	218	131	117
BALEARES	227	249	135	218	145	135
CANARIAS	225	257	143	200	141	122
CANTABRIA	272	283	180	283	190	105
CASTILLA Y LEON	250	270	149	260	153	134
CASTILLA-LA MANCHA	255	281	156	263	138	145
CATALUÑA	271	286	161	270	188	144
COM. MADRID	318	333	158	285	189	120
COM. VALENCIANA	247	259	164	257	153	146
EXTREMADURA	249	272	162	220	206	149
GALICIA	255	267	168	276	155	147
LA RIOJA	268	289	172	273	139	160
MURCIA	224	250	142	187	162	133
NAVARRA	273	304	166	174	159	140
PAIS VASCO	277	299	150	251	183	117
NACIONAL	260	280	156	254	160	136

Duración media créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble	Variación anual (%)					
	2012					
CC.AA.	Duración	Vivienda	Locales	Garajes	Terrenos	Naves ind.
ANDALUCIA	-4,53%	-5,23%	-7,14%	2,97%	-9,52%	-11,26%
ARAGON	-7,42%	-6,42%	-12,50%	-11,73%	-4,17%	14,16%
ASTURIAS	-15,97%	-11,22%	-12,80%	-30,57%	-19,63%	-13,33%
BALEARES	-9,92%	-6,04%	-10,00%	-16,79%	-18,08%	7,14%
CANARIAS	-4,26%	-1,53%	1,42%	-6,98%	-7,24%	-5,43%
CANTABRIA	-5,23%	-6,91%	1,12%	2,17%	-24,60%	-29,53%
CASTILLA Y LEON	-6,02%	-5,92%	-12,87%	-1,52%	-6,13%	0,00%
CASTILLA-LA MANCHA	-6,59%	-5,39%	0,65%	-4,01%	-26,98%	1,40%
CATALUÑA	-5,90%	-4,98%	-5,85%	-9,09%	9,94%	-3,36%
COM. MADRID	0,32%	-1,48%	-0,63%	18,75%	-16,37%	-22,08%
COM. VALENCIANA	-6,79%	-9,44%	-2,38%	6,64%	-4,97%	-0,68%
EXTREMADURA	-7,78%	-8,72%	-7,95%	-10,93%	21,89%	2,05%
GALICIA	-12,07%	-11,30%	-5,62%	-11,54%	-7,74%	5,76%
LA RIOJA	0,75%	-2,03%	21,99%	5,00%	-19,19%	17,65%
MURCIA	-10,76%	-9,75%	-5,33%	-21,43%	20,00%	-7,64%
NAVARRA	-9,60%	-5,59%	-4,60%	-45,45%	-21,67%	0,72%
PAIS VASCO	-7,05%	-5,38%	-11,24%	-12,24%	-8,96%	-13,97%
NACIONAL	-6,14%	-6,04%	-5,45%	-3,79%	-8,05%	-4,23%

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)			Variación anual (%)	
	2012			2012	
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
ANDALUCIA	4,08 %	523,41	30,15 %	-1,76%	-0,68 %
ARAGON	3,98 %	543,43	30,13 %	-6,80%	-2,15 %
ASTURIAS	4,22 %	535,64	28,65 %	4,38%	1,16 %
BALEARES	4,44 %	659,40	37,41 %	-2,06%	-0,58 %
CANARIAS	4,20 %	429,81	27,36 %	-18,34%	-6,36 %
CANTABRIA	3,93 %	528,70	30,76 %	-8,56%	-2,59 %
CASTILLA Y LEON	4,05 %	512,41	29,57 %	-3,28%	-1,08 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,04 %	499,87	29,04 %	-0,85%	-0,72 %
CATALUÑA	4,27 %	647,60	31,74 %	-4,59%	-1,72 %
COM. MADRID	3,75 %	832,69	37,41 %	1,88%	0,04 %
COM. VALENCIANA	4,19 %	485,15	28,58 %	-3,37%	-1,00 %
EXTREMADURA	4,20 %	387,17	23,79 %	-5,41%	-1,65 %
GALICIA	4,24 %	521,80	31,56 %	-1,39%	-0,17 %
LA RIOJA	3,86 %	526,92	29,86 %	-7,41%	-2,09 %
MURCIA	4,65 %	431,44	25,01 %	-8,19%	-2,23 %
NAVARRA	3,66 %	561,10	28,39 %	-0,68%	0,14 %
PAIS VASCO	3,72 %	705,01	31,51 %	-5,39%	-2,30 %
NACIONAL	4,08 %	585,59	30,79 %	-2,76%	-1,11 %

VII. METODOLOGÍA

1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos treinta 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 vienen 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 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 es 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 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 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, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

El universo de los datos para el estudio es de algo más de 1.600.000 transmisiones de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y algo menos de medio millón de constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de "tamaño censal", por incluir en la práctica todas las transmisiones y constituciones 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".

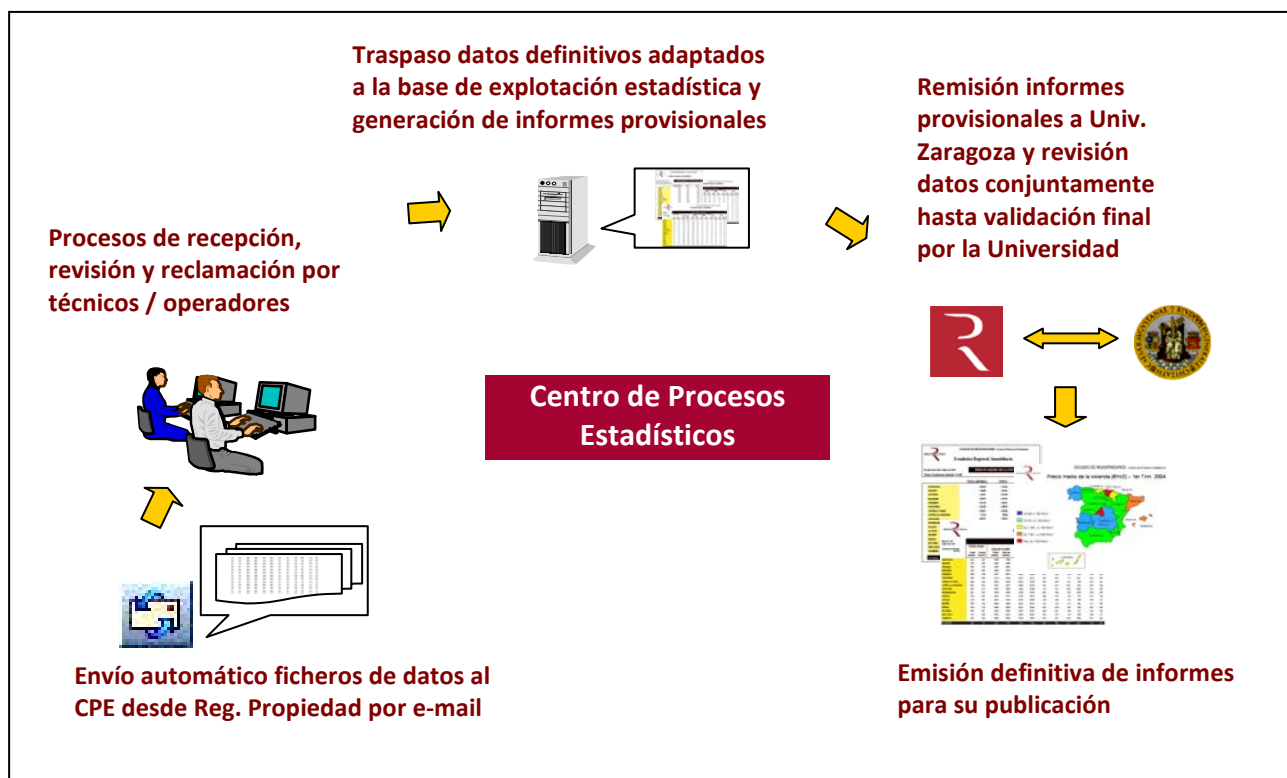
3.2. Datos de referencia

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**
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 constitución 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 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.
- **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 Fomento, 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.