



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2013 -

**Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España**

Centro de Procesos Estadísticos

Colegio de Registradores de la
Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

1^{er} TRIMESTRE 2013**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	8
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	18
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	21
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	25
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	29
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	33
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	37
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	39
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	44
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	48
3. Metodología	53
3.1. Objetivos	53
3.2. Informes	57

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario de la Universidad
de Zaragoza (GAMERIN)

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2013

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2013.

El precio de la vivienda, calculado según el índice de precios de vivienda por ventas repetidas, basado en la metodología de Case y Shiller, aplicado a España, ha descendido un -2,32% durante el primer trimestre del año, acumulando un descenso interanual del -11,37%. Desde los niveles máximos (2007) el descenso del precio de la vivienda ha sido del -30,30%. Con los actuales resultados el precio de la vivienda se sitúa en niveles de 2003.

Las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre han sido 100.768, 22.487 más que el trimestre precedente, alcanzando el mayor resultado de los últimos ocho trimestres. El incremento de compraventas de finales de 2012 como consecuencia de las modificaciones fiscales de 2013 ha supuesto que las compraventas registradas en el primer trimestre hayan presentado este importante aumento.

Estos resultados suponen un incremento intertrimestral del 28,73%, siendo especialmente intenso en vivienda nueva (34,79%). El hecho de verse afectada esta modalidad de vivienda por el doble cambio fiscal (IVA e IRPF) ha dado lugar a este comportamiento relativamente diferenciado. La vivienda usada también ha presentado un importante aumento: 22,84%.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en dicho periodo han sido Andalucía (20.706), Comunidad de Madrid (14.508), Cataluña (13.636) y Comunidad Valenciana (12.788).

Los resultados interanuales proporcionan una perspectiva menos coyuntural, con un volumen de compraventas de vivienda registradas de 339.307, el más elevado de los cinco últimos trimestres, pero no muy alejado de los mínimos de la serie histórica (328.118 3T 2012). De hecho las tasas de variación interanuales proporcionan un crecimiento del 0,42%, constatando el aspecto coyuntural de los resultados del último trimestre.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se retomará el escenario de trimestres precedentes, con niveles de actividad inmobiliaria históricamente bajos, que incluso podría dar lugar a volúmenes de compraventas anuales por debajo de las 300.000.

En las provincias se han generalizado los ascensos de compraventas de vivienda registradas, con crecimientos intertrimestrales en todas ellas. El mayor número de compraventas registradas ha correspondido a las provincias de Madrid (14.508), Barcelona (8.757), Alicante (6.506), Málaga (5.482) y Valencia (4.607).

En el último año treinta provincias cuentan con tasas positivas, acumulándose los mayores crecimientos interanuales en Soria (22,85%), La Rioja (22,49%), Cuenca (16,89%), Toledo (15,78%) y Alicante (12,72%). Por el contrario, los mayores ajustes han correspondido a las provincias de Guipúzcoa (-24,34%), Vizcaya (-21,11%), Navarra (-20,63%) y León (-15,98%).

La compra de vivienda por extranjeros ha seguido siendo uno de los aspectos más destacados del mercado inmobiliario español. En el primer trimestre el 8,63% de las compras de vivienda han correspondido a ciudadanos extranjeros, superando el 8,12% de 2012. Este resultado se sitúa próximo a los máximos alcanzados en 2006 con un 8,97% y muy lejos del 4,24% de 2009. Los británicos siguen encabezando la clasificación con el 14,90% del total de compras de extranjeros, alcanzando ya la segunda posición rusos con el 9%. Junto a esta última nacionalidad resulta destacable el ascenso de belgas (7,41%), en cuarta posición tras franceses (8,70%), noruegos en sexta posición (6,02%), suecos en octava posición (4,93%) y argelinos en novena posición (4,19%).

La compraventa de vivienda nueva ha mejorado su posición relativa fruto de los citados cambios fiscales, suponiendo el 51,60% de las compraventas del primer trimestre, frente al 48,40% de la vivienda usada. De ese 51,60% de vivienda nueva, el 44,47% ha sido vivienda libre y el 7,13% vivienda protegida. Estos resultados son nuevamente coyunturales en la medida que la tendencia en vivienda nueva es claramente descendente como consecuencia del constante descenso de la oferta fruto de la mínima edificación de vivienda nueva durante los últimos años. En vivienda nueva protegida las comunidades

autónomas con mayores resultados han sido Extremadura (31,01%), País Vasco (20,41%), Comunidad de Madrid (11,43%) y Navarra (10,95%).

La cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario de la agrupación Bancos y Cajas ha sido del 83,96%, frente al 16,04% de Otras entidades financieras. Esta última agrupación mantiene la tendencia de crecimiento, mejorando 0,45 puntos porcentuales en el primer trimestre y 1,83 puntos porcentuales el último año. Las comunidades autónomas en las que han presentado un mayor peso han sido Navarra (49,74%), País Vasco (26,49%), Aragón (25,89%), Castilla-La Mancha (20,92%) y Andalucía (20,70%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en el primer trimestre en los 1.164 €/m², sin apenas diferencias entre Bancos y Cajas (1.166 €/m²) y Otras entidades financieras (1.152 €/m²). Con respecto al pasado trimestre se mantiene un cierto grado de estabilidad, dando lugar a un ligero incremento del 0,61%. Sin embargo, en el último año acumula un descenso del -15,69%. Las diferencias territoriales son especialmente significativas, con los mayores resultados en Comunidad de Madrid (1.635 €/m²), País Vasco (1.592 €/m²), Cataluña (1.378 €/m²) y Baleares (1.319 €/m²). Diez comunidades autónomas se encuentran ya por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (711 €/m²), Murcia (822 €/m²) y Comunidad Valenciana (825 €/m²).

Por el contrario, el endeudamiento hipotecario por vivienda sí ha mantenido la senda bajista durante el primer trimestre del año, marcando un nuevo mínimo histórico al alcanzar un resultado de 102.526 €, descendiendo un -1,42% con respecto al cuarto trimestre de 2012. En este caso las diferencias por tipo de agrupación de entidad financiera son mayores, dando lugar a un importe medio de 102.635 € en Bancos y Cajas, por encima de los 96.027 € de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (161.189 €), País Vasco (123.310 €), Cataluña (111.948 €), Baleares (107.747 €) y Navarra (106.503 €). Por el contrario, los menores resultados se alcanzaron en Canarias (64.997 €), Extremadura (66.301 €) y Murcia (72.110 €). Actualmente diez comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €. El descenso interanual ha sido del -7,47%.

Los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios han presentado una cuantía media del 3,87% durante el primer trimestre, descendiendo ligeramente con respecto al cuarto trimestre (3,97%). El resultado interanual ha sido del 4,01%, igualmente inferior al interanual del pasado trimestre (4,08%). Los menores tipos medios se alcanzaron en Comunidad de Madrid (3,37%), Navarra (3,60%) y La Rioja (3,65%). Por el contrario, los mayores resultados correspondieron a Baleares (4,27%), Murcia (4,21%) y Asturias (4,10%).

Los contratos a tipo de interés fijo siguen mostrando una tendencia creciente, alcanzando el 4,78% de los nuevos contratos hipotecarios del primer trimestre, frente al 95,22% de contratos a tipo variable. Dentro de estos últimos, el 89,40% fueron referenciados a EURIBOR, el 4,35% a IRPH y el 1,47% a Otros índices de referencia. En el último trimestre la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado en 1,56 puntos porcentuales. En el último año la mejora es de 1,05 puntos porcentuales. Las comunidades autónomas con un uso más destacado de la contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (12,39%), Cantabria (6,53%), Cataluña (6,47%), Baleares (5,28%) y Murcia (5,25%).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios parecen tomarse un respiro en la senda bajista de los últimos trimestres, dando lugar a un resultado en el primer trimestre de 283 meses (23 años y 7 meses), que supone un incremento del 1,43% con respecto al trimestre precedente. En términos interanuales se acumula un descenso del -3,47%, moderándose con respecto a los intensos ajustes de trimestres precedentes. Nuevamente se observan importantes diferencias por tipo de agrupación de entidad financiera, con un plazo medio en Bancos y Cajas de 290 meses (24 años y 2 meses), muy superior al alcanzado por Otras entidades financieras con 245 meses (20 años y 5 meses). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (343 meses; 28 años y 7 meses), Navarra (313 meses; 26 años y 1 mes), La Rioja (307 meses; 25 años y 7 meses), Cantabria con 301 meses (25 años y 1 mes) y País Vasco (287 meses; 23 años y 11 meses).

Los indicadores de accesibilidad recuperan el buen tono, dando lugar a nuevas e intensas mejoras. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 552,96 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual en el 29,36%, descendiendo por primera vez del 30%. Estos resultados suponen un descenso con respecto al trimestre precedente del -3,24% en la cuota hipotecaria y de -0,69 puntos porcentuales en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial.

La reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-7,47% interanual), como consecuencia fundamentalmente del descenso del precio de la vivienda (-11,37% interanual), y el descenso de tipos de interés de contratación inicial (3,87% 1T 2013), han sido los factores más relevantes desde el punto de vista de la mejora de los indicadores. Los plazos de contratación han dejado de descender, dando lugar incluso a un incremento intertrimestral (1,43%), ayudando igualmente a la mejora de la accesibilidad. En el lado negativo se encuentran los salarios, que consolidan su senda negativa (-0,6%), sin perspectivas de cambio a medio y largo plazo. El efecto neto de este conjunto de movimientos ha sido una significativa mejora de los indicadores de accesibilidad.

Los mayores importes de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (732,67 €), Baleares (658,04 €), País Vasco (657,37 €), Cataluña (613,69 €) y Aragón (558,04 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (358,66 €), Murcia (403,36 €), Canarias (406,36 €) y Castilla-La Mancha (439,99 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles máximos se obtuvieron en Baleares (37,75%), Comunidad de Madrid (33,10%), Aragón (31,26%), La Rioja (30,73%), Galicia (30,26%) y Cataluña (30,17%), situándose en el extremo opuesto Extremadura (22,57%), Murcia (23,87%), Castilla-La Mancha (25,81%) y Asturias (25,94%).

En términos interanuales la cuota hipotecaria mensual media ha descendido el -5,19%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha mejorado en -1,47 puntos porcentuales. En ambos casos se ha intensificado el ritmo de recuperación con respecto a trimestres precedentes.

Durante los próximos trimestres previsiblemente el endeudamiento hipotecario mantendrá su tendencia bajista fruto del descenso del precio de la vivienda. Los plazos de contratación en el peor de los casos mantendrán sus actuales cuantías, siendo posible incluso un nuevo proceso de recuperación. Los tipos de interés mantendrán una ligera tendencia favorable, a pesar del aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras, minorándose en la medida que se reduzcan los factores de riesgo. Todo este conjunto de factores, en consecuencia, puede jugar a favor de la accesibilidad, generando nuevas reducciones. Por el lado negativo se mantendrán fundamentalmente las intensas reducciones salariales. El saldo neto de todo ello es de esperar que suponga una continuidad en el ritmo de mejora de los indicadores de accesibilidad.

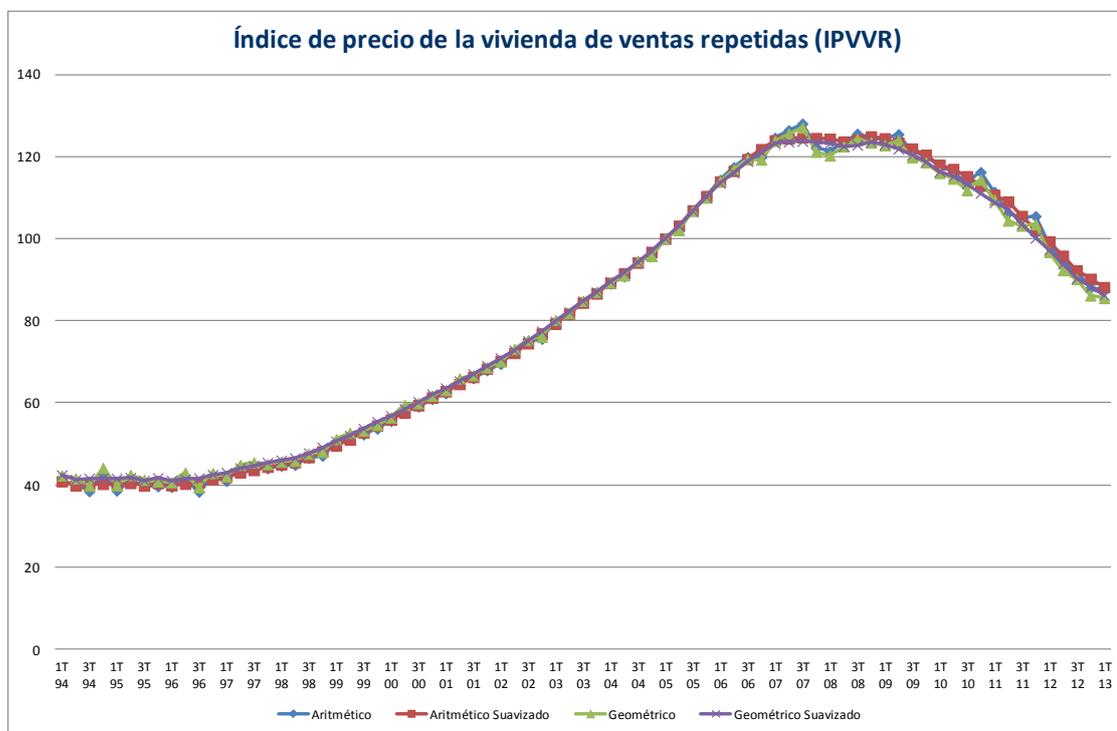
2. Resultados

2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) muestra una continuidad en la tendencia descendente que se viene produciendo desde el año 2007, dando lugar a un ajuste durante el primer trimestre de 2013 del -2,32%.

En el último año se acumula un descenso de precios de la vivienda del -11,37%, dando lugar a cinco trimestres consecutivos con tasas interanuales negativas de dos dígitos, lo que supone situarse en el periodo de ajuste de precios más intenso dentro del ciclo bajista.

Desde el punto de vista de la duración del proceso de ajuste, la tasa de variación trimestral acumula diecisiete trimestres consecutivos con signo negativo, dando lugar a descensos trimestrales en veinte de los veintidós últimos trimestres.

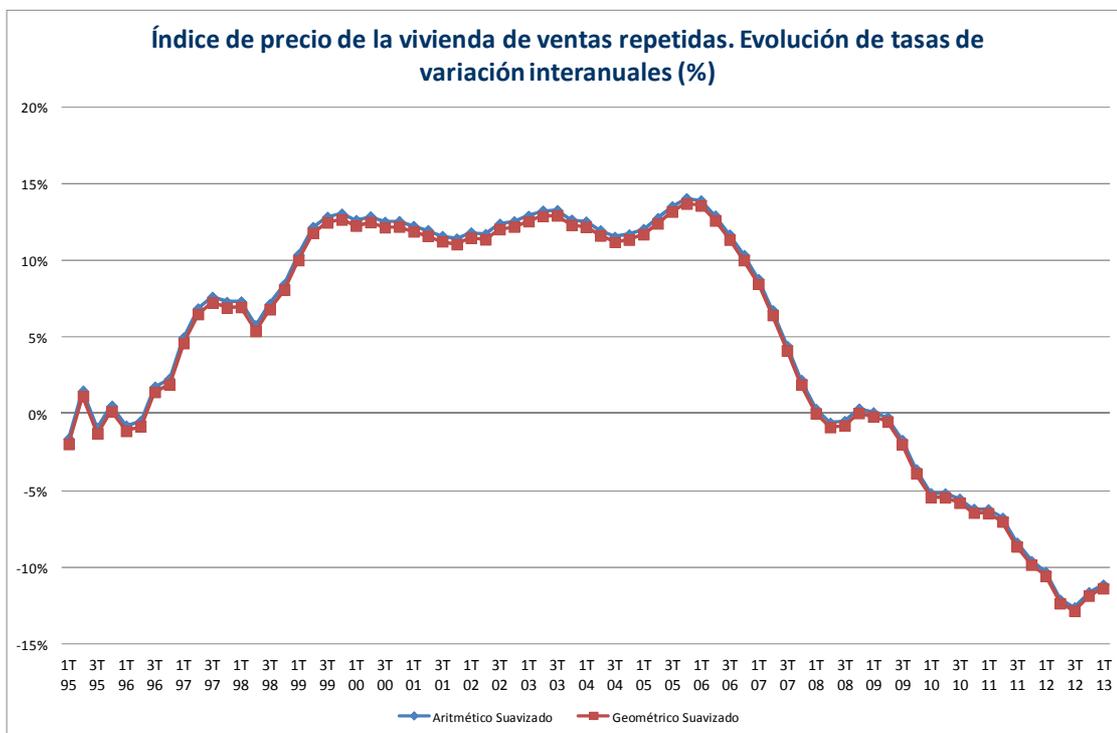


Durante los próximos trimestres el precio de la vivienda previsiblemente mantendrá la intensidad de sus ajustes, dentro de la senda de descensos interanuales superiores al -10%. Tal y como podrá comprobarse en los siguientes apartados, una vez desaparecidos los incentivos fiscales, la demanda de vivienda mantendrá el bajo ritmo de trimestres precedentes, presionando al precio como argumento fundamental para la recuperación de la demanda.

La situación económica general, caracterizada por un elevado nivel de desempleo, bajo ritmo de actividad y limitaciones de crédito hipotecario, supondrá el principal lastre desde el lado de la demanda. Todo ello a pesar del buen comportamiento de variables clásicas de demanda, como los indicadores de accesibilidad, que por primera vez desciende del 30% del coste salarial, tipos de interés históricamente bajos, plazos de contratación elevados o el aumento de la demanda de vivienda por parte de extranjeros.

En la actual coyuntura las variables macroeconómicas presentan un mayor grado de influencia que las variables clásicas del mercado inmobiliario, debiendo esperar a la presencia de los primeros signos de recuperación económica para albergar algún tipo de recuperación en el mercado inmobiliario.

En este contexto, tal y como se ha señalado, el precio de la vivienda seguirá su tendencia descendente, manteniendo el grado de intensidad, no siendo previsible un cambio de escenario a corto y medio plazo.



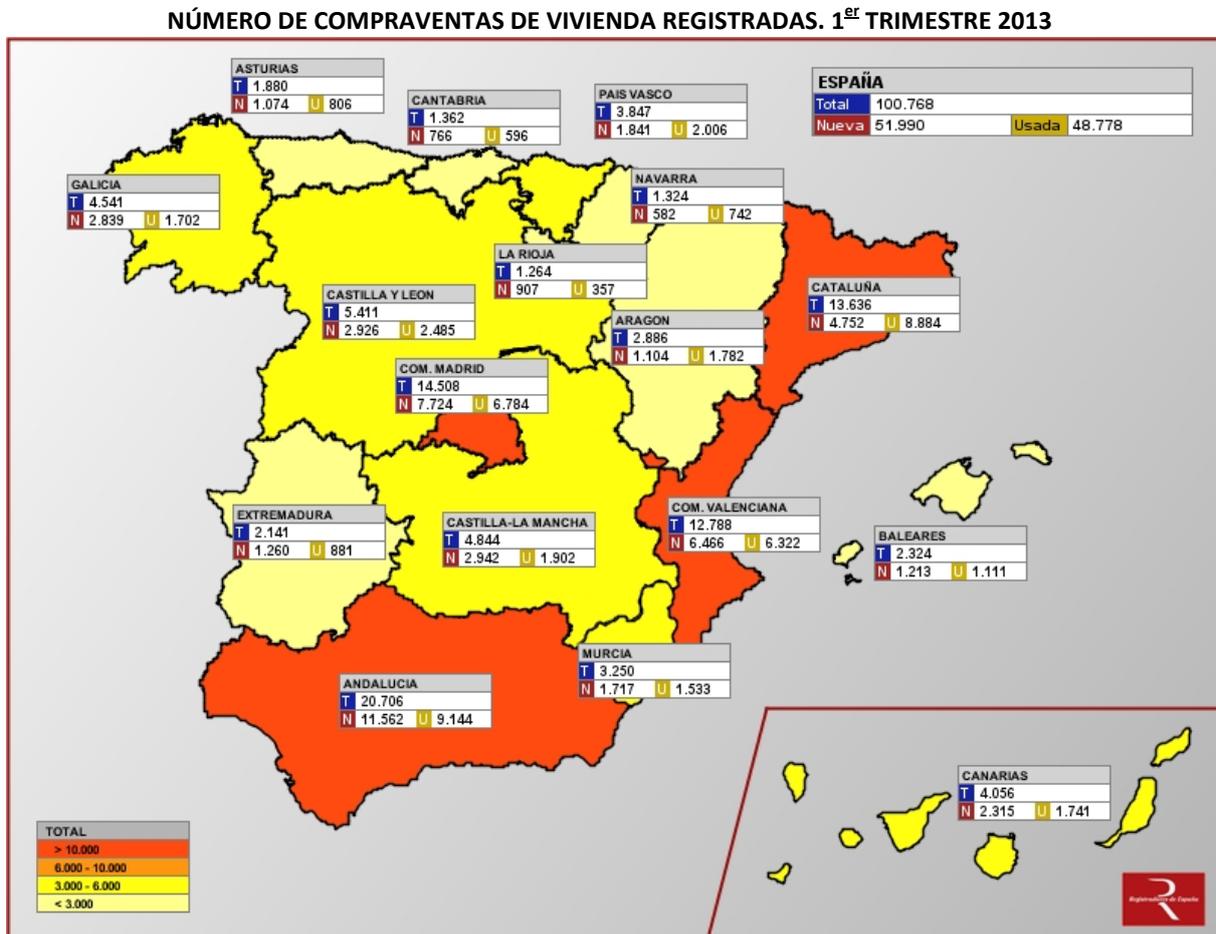
Por lo que respecta a duración del ajuste e intensidad, los actuales niveles del IPVVR se sitúan en cuantías similares a las del año 2003, es decir, niveles de comienzos del periodo de mayor intensidad en el crecimiento del precio de la vivienda (2003-2006). En consecuencia, el ajuste acumulado ya ha compensado la fase alcista más intensa.

Sin embargo, si situamos el comienzo del largo periodo alcista en 1997, tal y como claramente muestra el gráfico de evolución de tasas de variación interanuales, los precios de la vivienda actuales todavía se encuentran aproximadamente un 95% por encima de los correspondientes al comienzo de la fase alcista.

Sin duda el grado de ajuste no llevará a precios de 1997, pero parece evidente que no se va a limitar a compensar el periodo de mayor intensidad alcista, existiendo todavía argumentos para aproximarse a niveles próximos a los de 2001 de acuerdo al comportamiento actual de las variables con influencia en el mercado inmobiliario.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



En el primer trimestre de 2013 se han registrado 100.768 compraventas de vivienda, 22.487 más que el pasado trimestre, alcanzando el mayor resultado trimestral de los últimos ocho trimestres.

Este excepcional resultado se justifica fundamentalmente por las modificaciones fiscales de 2012 con respecto a 2013 dentro del ámbito de la vivienda, dando lugar a la práctica eliminación de la deducción por compra de vivienda en el IRPF para compraventas realizadas a partir de 1 de enero de 2013, así como el aumento del IVA (4% al 10%). Esta última medida afecta únicamente a la compra de vivienda nueva.

Estas modificaciones fiscales provocaron un efecto adelanto, dando lugar a un aumento de las compraventas a finales de 2012, que en buena parte han sido registradas a lo largo del primer trimestre de 2013, tal y como constatan los resultados.

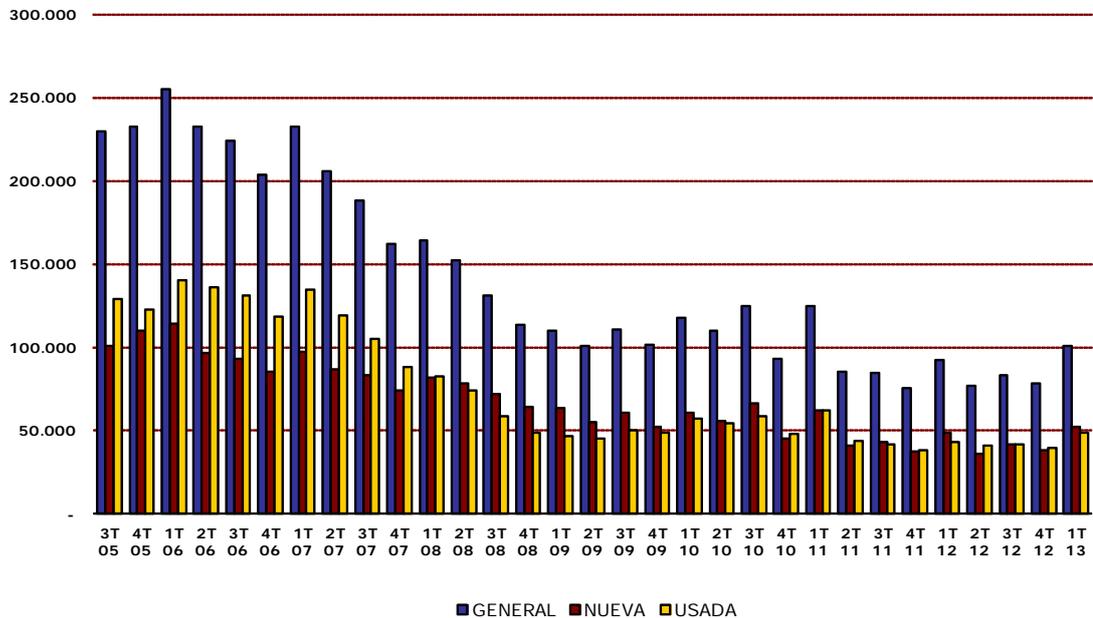
Las compraventas de vivienda nueva registradas han sido 51.990, superando en 13.418 las del cuarto trimestre. En vivienda usada también se ha incrementado notablemente el número de compraventas registradas (48.778), con 9.069 compraventas más que el pasado trimestre.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Andalucía (20.706), Comunidad de Madrid (14.508), Cataluña (13.636) y Comunidad Valenciana (12.788).

La comparación intertrimestral de resultados proporciona un incremento del 28,73%, dando lugar a crecimientos importantes en ambas modalidades de vivienda: 34,79% en vivienda nueva y 22,84% en

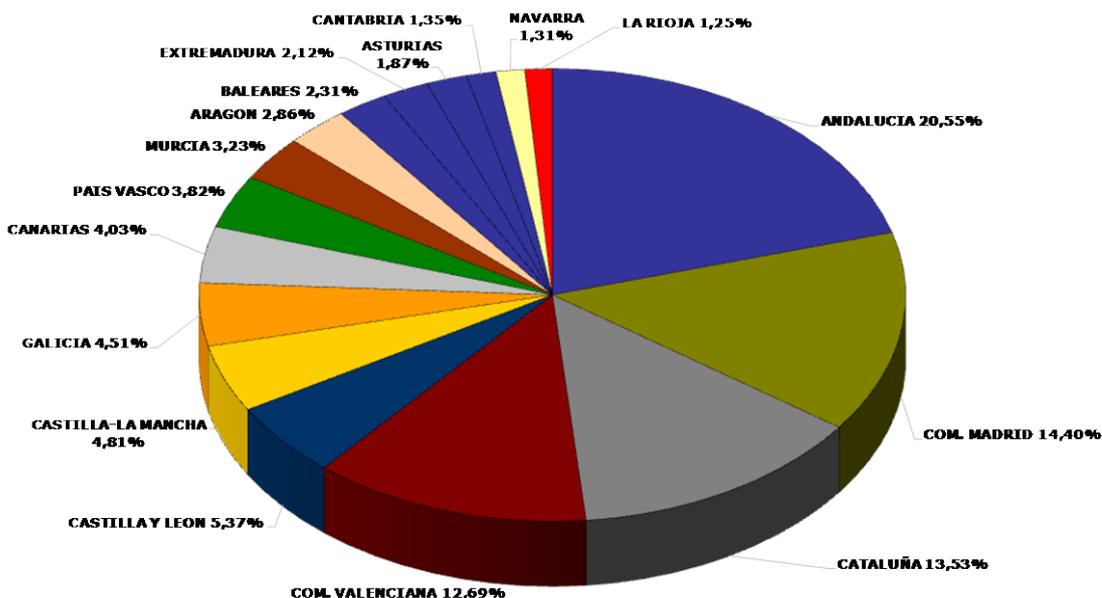
vivienda usada. La mayor fuerza en vivienda nueva puede estar motivada por la presencia del doble efecto fiscal indicado anteriormente. Todas las comunidades autónomas han presentado un aumento de compraventas registradas en el último trimestre, dando lugar a tasas de dos dígitos en dieciséis de ellas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



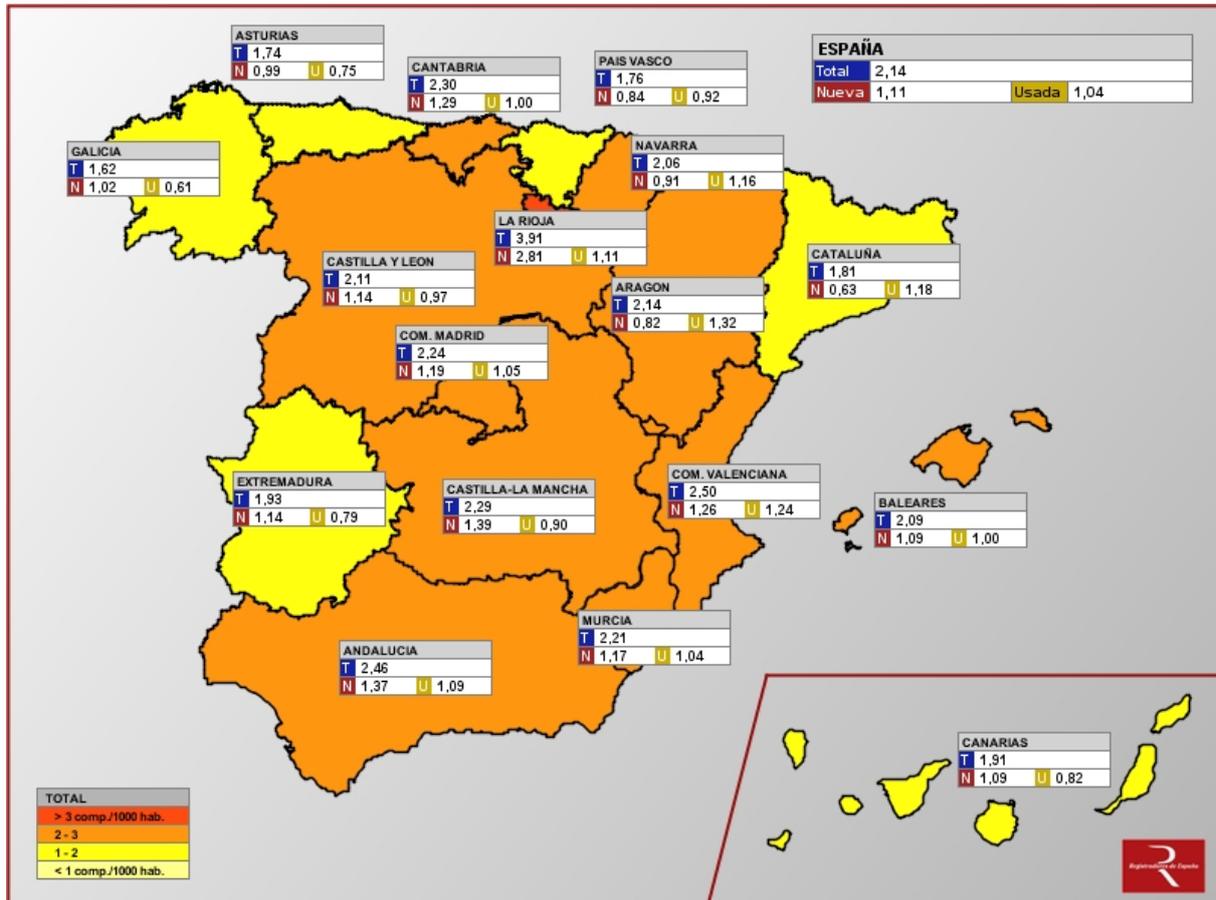
Tomando los resultados de los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 339.307, dando lugar al resultado interanual más elevado de los últimos cinco trimestres, aunque todavía próximo al mínimo de la serie histórica (328.118 3T 2012). 168.417 han correspondido a vivienda nueva y 170.890 a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Andalucía (68.184), Comunidad Valenciana (48.243), Comunidad de Madrid (47.050) y Cataluña (45.581).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2013



En cuanto al número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes el resultado trimestral ha sido de 2,14, con 1,11 compraventas de vivienda nueva y 1,04 compraventas de vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido La Rioja (3,91), Comunidad Valenciana (2,50) y Andalucía (2,46); mientras que los menores resultados se han alcanzado en Galicia (1,62), Asturias (1,74) y País Vasco (1,76). En términos interanuales se han alcanzado las 7,21 compraventas por cada mil habitantes, con 3,58 en vivienda nueva y 3,63 en vivienda usada.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2013



Las tasas interanuales, con un menor grado de influencia de factores coyunturales como consecuencia de ser calculadas con resultados medios anuales, muestran un incremento de compraventas registradas en los últimos doce meses mucho más moderado, con una tasa del 0,42%. De hecho la vivienda nueva alcanza signo negativo, con un descenso del -1,34%, en línea con lo que previsiblemente será su destino durante los próximos trimestres. La vivienda usada cuenta con un comportamiento más favorable, dando lugar a un aumento del 2,23%.

Este resultado interanual supone un importante cambio con respecto a los resultados de trimestres precedentes, en los que se acumulaban siete trimestres consecutivos de tasas negativas (-10,66% el pasado trimestre). Diez comunidades autónomas han acumulado tasas interanuales positivas, encabezadas por La Rioja (22,49%), Comunidad Valenciana (8,64%) y Aragón (6,85%). Por el contrario, los mayores descensos han correspondido a Navarra (-20,63%), País Vasco (-16,95%) y Cantabria (-13,71%).

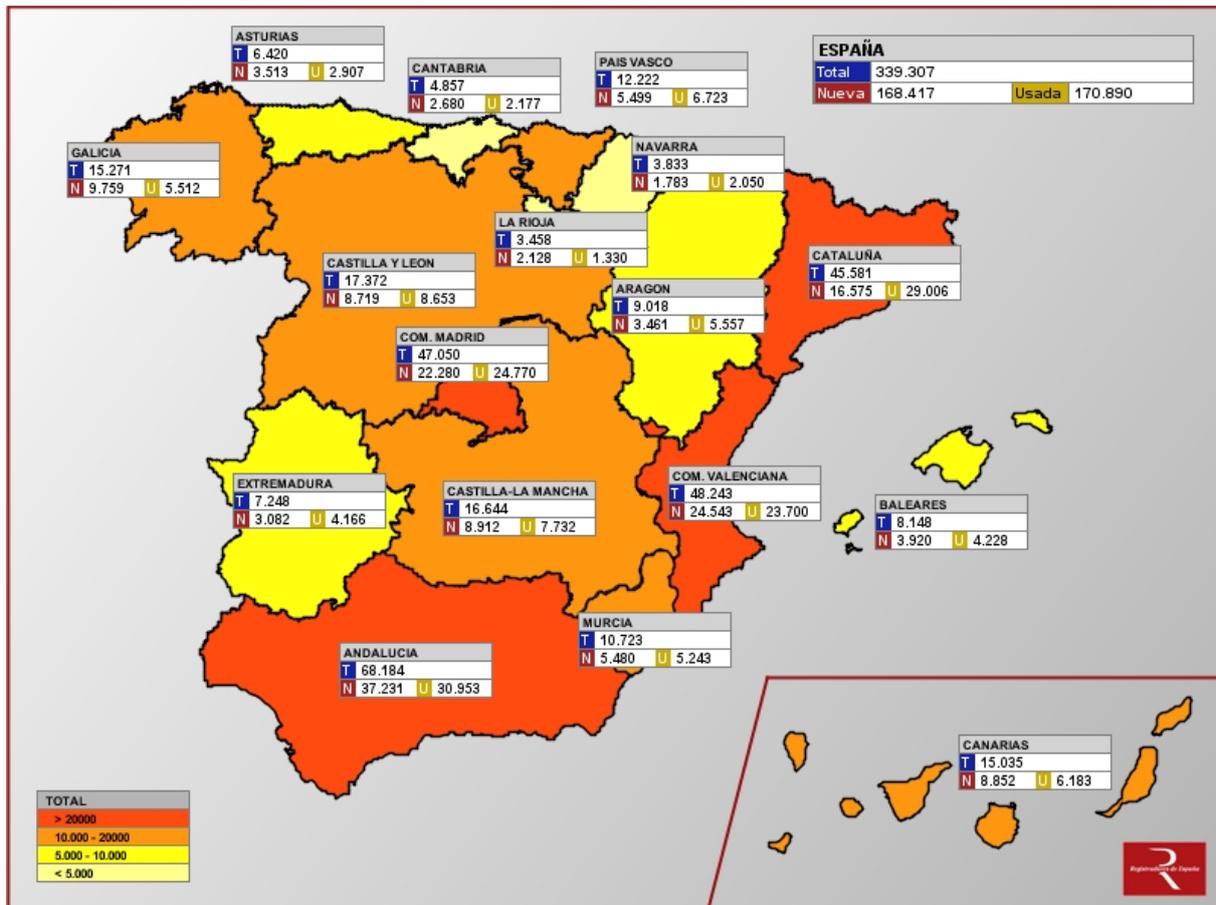
Los gráficos de evolución parecen mostrar un aparente cambio de tendencia. Sin embargo, el hecho de estar motivado fundamentalmente por factores coyunturales permite comprobar cómo existe una demanda latente que reacciona ante determinados estímulos, pero sin duda no con carácter estructural.

Los resultados de los próximos trimestres permitirán obtener importantes conclusiones acerca de las perspectivas futuras. La desagregación mensual de resultados permite comprobar cómo marzo ha sido

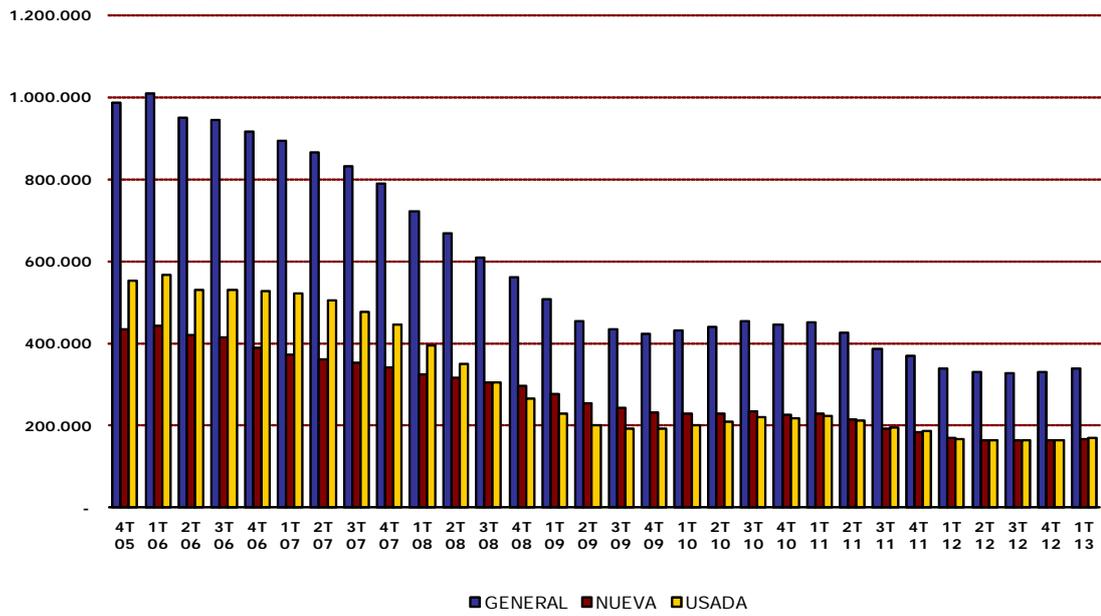
un mes muy distinto a enero y febrero, por lo que previsiblemente el resto del año 2013 se caracterizará por la consecución de nuevos mínimos trimestrales en la serie histórica de compraventas de vivienda registradas.

Existen signos positivos, tal y como podrá comprobarse en apartados posteriores, como el aumento de la compra de vivienda por extranjeros, los buenos indicadores de accesibilidad, el mantenimiento de la intensidad en el descenso de precios..., pero en todo caso, tal y como se ha señalado, insuficientes en contraposición con los factores macroeconómicos, con un mayor peso actualmente.

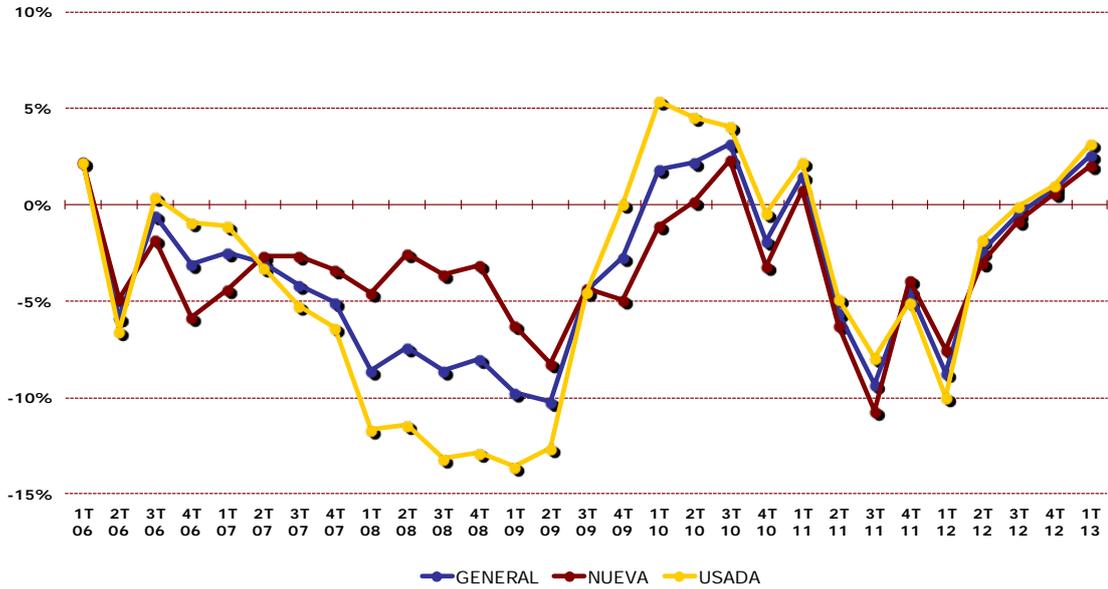
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2013



Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

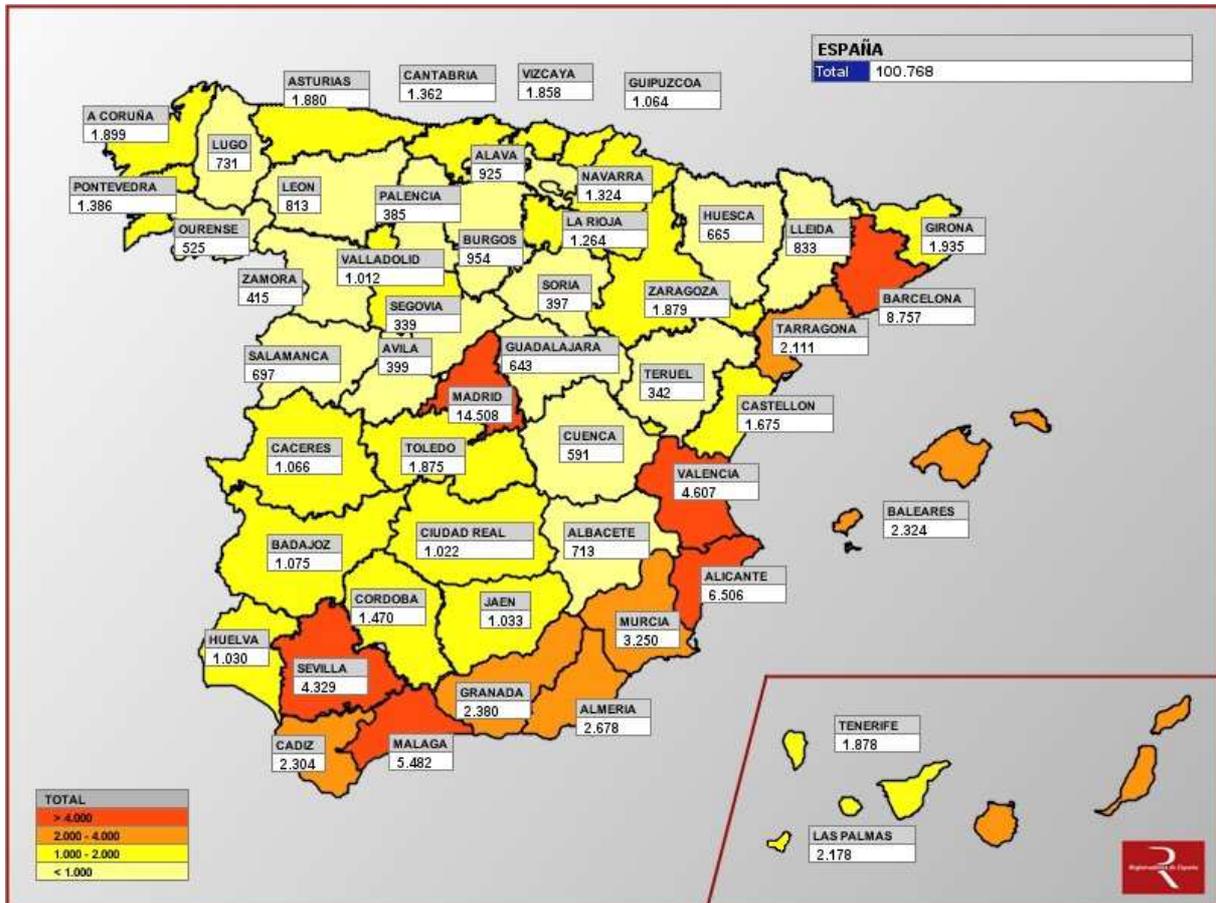


Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	20.706	11.562	9.144	68.184	37.231	30.953
ARAGON	2.886	1.104	1.782	9.018	3.461	5.557
ASTURIAS	1.880	1.074	806	6.420	3.513	2.907
BALEARES	2.324	1.213	1.111	8.148	3.920	4.228
CANARIAS	4.056	2.315	1.741	15.035	8.852	6.183
CANTABRIA	1.362	766	596	4.857	2.680	2.177
CASTILLA Y LEON	5.411	2.926	2.485	17.372	8.719	8.653
CASTILLA-LA MANCHA	4.844	2.942	1.902	16.644	8.912	7.732
CATALUÑA	13.636	4.752	8.884	45.581	16.575	29.006
COM. MADRID	14.508	7.724	6.784	47.050	22.280	24.770
COM. VALENCIANA	12.788	6.466	6.322	48.243	24.543	23.700
EXTREMADURA	2.141	1.260	881	7.248	3.082	4.166
GALICIA	4.541	2.839	1.702	15.271	9.759	5.512
LA RIOJA	1.264	907	357	3.458	2.128	1.330
MURCIA	3.250	1.717	1.533	10.723	5.480	5.243
NAVARRA	1.324	582	742	3.833	1.783	2.050
PAIS VASCO	3.847	1.841	2.006	12.222	5.499	6.723
NACIONAL	100.768	51.990	48.778	339.307	168.417	170.890

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	33,58%	35,24%	31,53%	1,55%	2,76%	0,13%
ARAGON	30,59%	23,63%	35,31%	6,85%	-3,08%	14,13%
ASTURIAS	19,82%	28,62%	9,81%	-9,36%	1,09%	-19,43%
BALEARES	19,00%	20,58%	17,32%	2,68%	6,41%	-0,54%
CANARIAS	11,34%	3,95%	22,95%	2,07%	7,86%	-5,21%
CANTABRIA	4,69%	2,41%	7,78%	-13,71%	-19,95%	-4,56%
CASTILLA Y LEON	37,86%	50,28%	25,63%	-0,85%	-3,65%	2,14%
CASTILLA-LA MANCHA	25,52%	57,33%	-4,37%	5,36%	3,68%	7,36%
CATALUÑA	33,45%	29,73%	35,53%	1,17%	-13,27%	11,80%
COM. MADRID	35,65%	62,51%	14,17%	-3,39%	-11,27%	4,98%
COM. VALENCIANA	13,06%	14,79%	11,34%	8,64%	16,62%	1,44%
EXTREMADURA	23,47%	64,71%	-9,08%	2,24%	2,43%	2,11%
GALICIA	14,24%	9,74%	22,62%	2,57%	0,84%	5,80%
LA RIOJA	59,60%	88,96%	14,42%	22,49%	52,00%	-6,54%
MURCIA	41,74%	47,76%	35,54%	-3,23%	-10,82%	6,22%
NAVARRA	75,83%	57,72%	93,23%	-20,63%	-34,74%	-2,24%
PAIS VASCO	50,92%	69,68%	37,02%	-16,95%	-12,94%	-19,96%
NACIONAL	28,73%	34,79%	22,84%	0,42%	-1,34%	2,23%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2013



Las provincias también han mantenido el buen todo durante el primer trimestre del año. Todas ellas han contado con crecimientos con respecto al cuarto trimestre de 2012. El mayor número de compraventas registradas ha correspondido a las provincias de Madrid (14.508), Barcelona (8.757), Alicante (6.506), Málaga (5.482) y Valencia (4.607).

Tomando los últimos doce meses la provincia de Madrid sigue encabezando el número de compraventas registradas con 47.050, seguida de las provincias de Barcelona con 28.358, Alicante con 23.392, Málaga con 19.376, Valencia con 18.300, Sevilla con 12.873 y Murcia con 10.723.

En las tasas de variación interanuales también predomina el signo positivo, con treinta provincias en las que las compraventas de vivienda registradas durante el último año se han incrementado con respecto a los doce meses precedentes. Los mayores crecimientos han correspondido a las provincias de Soria (22,85%), La Rioja (22,49%), Cuenca (16,89%), Toledo (15,78%) y Alicante (12,72%). En el lado contrario, dando lugar a un comportamiento desfavorable, se encuentran las provincias de Guipúzcoa (-24,34%), Vizcaya (-21,11%), Navarra (-20,63%) y León (-15,98%).

Manteniendo el seguimiento específico de las provincias con mayor peso de segunda vivienda, destacar nuevamente su mejor comportamiento relativo en la actual fase del ciclo inmobiliario. Las tasas de variación interanuales constatan esta circunstancia, especialmente en las provincias mediterráneas: Alicante (12,72%), Castellón (10,42%), Málaga (5,45%), Granada (4,87%), Valencia (3,26%), Tenerife (3,08%), Tarragona (2,71%), Baleares (2,68%), Las Palmas (1,16%), Girona (0,98%).

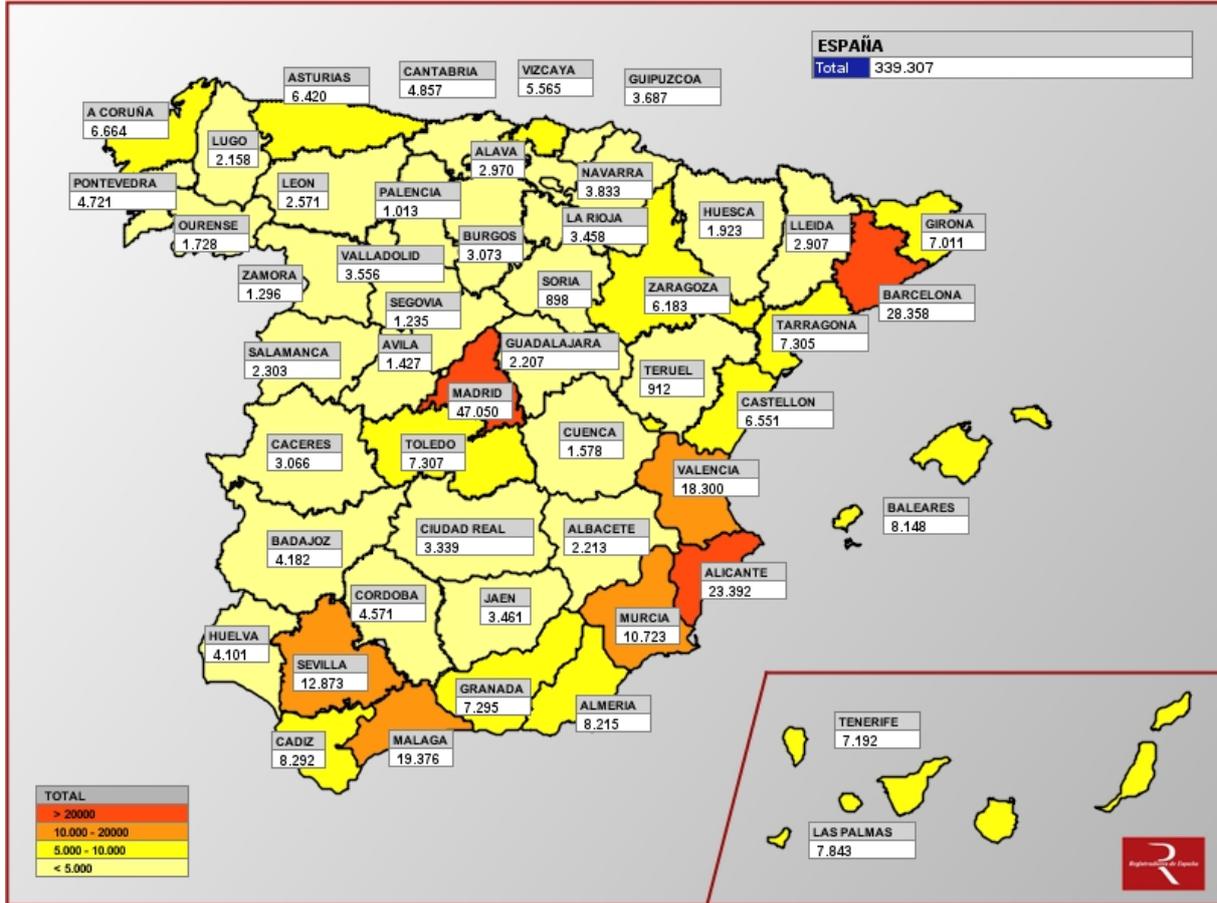
La reactivación de la demanda de vivienda por parte de extranjeros con fines turísticos, tal y como se pudo constatar en el Anuario 2012, con la presentación de resultados según nacionalidad del comprador

desglosado por provincias, constituye uno de los factores causantes de este mejor comportamiento. Junto a ello resulta destacable el mayor ajuste relativo de precios, así como la mayor sobreoferta.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.899	1.165	734	6.664	4.260	2.404
ALAVA	925	555	370	2.970	1.770	1.200
ALBACETE	713	479	234	2.213	1.318	895
ALICANTE	6.506	3.490	3.016	23.392	12.221	11.171
ALMERIA	2.678	1.998	680	8.215	5.852	2.363
ASTURIAS	1.880	1.074	806	6.420	3.513	2.907
AVILA	399	274	125	1.427	877	550
BADAJOS	1.075	548	527	4.182	1.679	2.503
BALEARES	2.324	1.213	1.111	8.148	3.920	4.228
BARCELONA	8.757	2.567	6.190	28.358	8.744	19.614
BURGOS	954	486	468	3.073	1.525	1.548
CACERES	1.066	712	354	3.066	1.403	1.663
CADIZ	2.304	1.287	1.017	8.292	4.724	3.568
CANTABRIA	1.362	766	596	4.857	2.680	2.177
CASTELLON	1.675	879	796	6.551	3.420	3.131
CIUDAD REAL	1.022	491	531	3.339	1.482	1.857
CORDOBA	1.470	797	673	4.571	2.172	2.399
CUENCA	591	381	210	1.578	807	771
GIRONA	1.935	830	1.105	7.011	3.080	3.931
GRANADA	2.380	1.520	860	7.295	4.585	2.710
GUADALAJARA	643	481	162	2.207	1.652	555
GUIPUZCOA	1.064	442	622	3.687	1.436	2.251
HUELVA	1.030	676	354	4.101	2.899	1.202
HUESCA	665	274	391	1.923	776	1.147
JAEN	1.033	388	645	3.461	1.508	1.953
LA RIOJA	1.264	907	357	3.458	2.128	1.330
LAS PALMAS	2.178	1.304	874	7.843	4.795	3.048
LEON	813	514	299	2.571	1.498	1.073
LLEIDA	833	383	450	2.907	1.377	1.530
LUGO	731	527	204	2.158	1.554	604
MADRID	14.508	7.724	6.784	47.050	22.280	24.770
MALAGA	5.482	2.979	2.503	19.376	10.023	9.353
MURCIA	3.250	1.717	1.533	10.723	5.480	5.243
NAVARRA	1.324	582	742	3.833	1.783	2.050
OURENSE	525	335	190	1.728	1.074	654
PALENCIA	385	247	138	1.013	500	513
PONTEVEDRA	1.386	812	574	4.721	2.871	1.850
SALAMANCA	697	333	364	2.303	1.047	1.256
SEGOVIA	339	128	211	1.235	460	775
SEVILLA	4.329	1.917	2.412	12.873	5.468	7.405
SORIA	397	321	76	898	587	311
TARRAGONA	2.111	972	1.139	7.305	3.374	3.931
TENERIFE	1.878	1.011	867	7.192	4.057	3.135
TERUEL	342	234	108	912	475	437
TOLEDO	1.875	1.110	765	7.307	3.653	3.654
VALENCIA	4.607	2.097	2.510	18.300	8.902	9.398
VALLADOLID	1.012	363	649	3.556	1.632	1.924
VIZCAYA	1.858	844	1.014	5.565	2.293	3.272
ZAMORA	415	260	155	1.296	593	703
ZARAGOZA	1.879	596	1.283	6.183	2.210	3.973
NACIONAL	100.768	51.990	48.778	339.307	168.417	170.890

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	7,96%	2,37%	18,20%	3,33%	-0,98%	11,97%
ALAVA	37,85%	35,37%	41,76%	6,49%	27,34%	-14,22%
ALBACETE	63,91%	91,60%	26,49%	-4,78%	-10,52%	5,17%
ALICANTE	16,32%	14,28%	18,79%	12,72%	21,14%	4,75%
ALMERIA	44,37%	43,33%	47,51%	-7,36%	-5,45%	-11,80%
ASTURIAS	19,82%	28,62%	9,81%	-9,36%	1,09%	-19,43%
AVILA	9,32%	19,65%	-8,09%	0,78%	9,22%	-10,28%
BADAJOS	2,58%	33,33%	-17,27%	-3,01%	-11,30%	3,47%
BALEARES	19,00%	20,58%	17,32%	2,68%	6,41%	-0,54%
BARCELONA	49,11%	46,02%	50,43%	0,02%	-17,97%	10,86%
BURGOS	23,58%	25,91%	21,24%	11,42%	2,21%	22,27%
CACERES	55,39%	101,13%	6,63%	10,41%	25,72%	0,12%
CADIZ	13,61%	6,63%	23,87%	-5,00%	-8,66%	0,34%
CANTABRIA	4,69%	2,41%	7,78%	-13,71%	-19,95%	-4,56%
CASTELLON	2,76%	18,30%	-10,26%	10,42%	7,99%	13,20%
CIUDAD REAL	28,72%	65,88%	6,63%	3,73%	-10,67%	19,04%
CORDOBA	48,48%	89,31%	18,28%	7,15%	15,59%	0,50%
CUENCA	50,77%	50,59%	51,08%	16,89%	30,79%	5,18%
GIRONA	13,56%	25,95%	5,74%	0,98%	-7,37%	8,65%
GRANADA	46,64%	40,09%	59,85%	4,87%	6,26%	2,61%
GUADALAJARA	29,38%	30,71%	25,58%	-14,92%	-16,48%	-9,90%
GUIPUZCOA	49,23%	125,51%	20,31%	-24,34%	-32,42%	-18,09%
HUELVA	18,53%	13,61%	29,20%	-2,73%	-2,59%	-3,06%
HUESCA	37,11%	34,31%	39,15%	6,07%	11,17%	2,87%
JAEN	56,75%	48,66%	62,06%	-3,54%	5,31%	-9,42%
LA RIOJA	59,60%	88,96%	14,42%	22,49%	52,00%	-6,54%
LAS PALMAS	15,48%	6,45%	32,22%	1,16%	8,58%	-8,66%
LEON	21,34%	29,15%	9,93%	-15,98%	-13,36%	-19,38%
LLEIDA	9,89%	1,86%	17,80%	9,78%	4,48%	15,04%
LUGO	33,15%	23,71%	65,85%	9,16%	19,72%	-11,05%
MADRID	35,65%	62,51%	14,17%	-3,39%	-11,27%	4,98%
MALAGA	23,58%	29,80%	16,91%	5,45%	8,23%	2,63%
MURCIA	41,74%	47,76%	35,54%	-3,23%	-10,82%	6,22%
NAVARRA	75,83%	57,72%	93,23%	-20,63%	-34,74%	-2,24%
OUENSE	16,93%	24,07%	6,15%	-1,43%	-1,56%	-1,21%
PALENCIA	81,60%	165,59%	15,97%	-6,72%	2,67%	-14,36%
PONTEVEDRA	13,79%	7,84%	23,44%	0,25%	-3,88%	7,43%
SALAMANCA	30,28%	32,67%	28,17%	-5,11%	-4,30%	-5,78%
SEGOVIA	30,38%	26,73%	32,70%	5,02%	-19,01%	27,47%
SEVILLA	42,35%	48,49%	37,83%	5,96%	9,21%	3,68%
SORIA	139,16%	227,55%	11,76%	22,85%	38,44%	1,30%
TARRAGONA	12,11%	11,72%	12,44%	2,71%	-11,42%	19,01%
TENERIFE	6,89%	0,90%	14,83%	3,08%	7,02%	-1,60%
TERUEL	82,89%	165,91%	9,09%	-5,30%	-1,45%	-9,15%
TOLEDO	7,70%	57,89%	-26,30%	15,78%	27,33%	6,16%
VALENCIA	12,70%	14,22%	11,46%	3,26%	14,27%	-5,39%
VALLADOLID	43,34%	21,00%	59,85%	-4,13%	-13,10%	5,08%
VIZCAYA	59,48%	76,20%	47,81%	-21,11%	-18,14%	-23,07%
ZAMORA	73,64%	185,71%	4,73%	11,92%	3,31%	20,38%
ZARAGOZA	22,17%	-0,83%	36,93%	9,16%	-7,57%	21,39%
NACIONAL	28,73%	34,79%	22,84%	0,42%	-1,34%	2,23%

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2013



2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La compra de vivienda por parte de extranjeros ha seguido creciendo durante el primer trimestre del año, alcanzando el 8,63% del total de compras de vivienda, superando el 8,12% de 2012 y ya muy lejos del 4,24% de 2009.

Sin duda se trata de uno de los factores de mayor dinamización del mercado inmobiliario español actual. Este hecho ha llevado a que esta variable se haya incorporado en los Informes de Coyuntura trimestrales de la Estadística Registral Inmobiliaria, frente a la situación anterior, en la que era objeto de presentación a través de los correspondientes Anuarios, desde el año 2006.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 1T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1.194	1,29%	14,90%
Rusia	721	0,78%	9,00%
Francia	697	0,75%	8,70%
Bélgica	594	0,64%	7,41%
Alemania	553	0,60%	6,90%
Noruega	482	0,52%	6,02%
Luxemburgo	412	0,44%	5,14%
Suecia	395	0,43%	4,93%
Argelia	336	0,36%	4,19%
Italia	304	0,33%	3,79%
China	275	0,30%	3,43%
Rumanía	220	0,24%	2,75%
Holanda	201	0,22%	2,51%
Marruecos	185	0,20%	2,31%
Finlandia	123	0,13%	1,54%
Ucrania	108	0,12%	1,35%
Dinamarca	99	0,11%	1,24%
Suiza	89	0,10%	1,11%
Argentina	67	0,07%	0,84%
Resto	958	1,03%	11,96%
Extranjeros	8.013	8,63%	100,00%
ESPAÑA	84.882	91,37%	
TOTAL	92.895	100,00%	

La descomposición de resultados por nacionalidades permite sacar interesantes conclusiones en la medida que se dispone de ocho años consecutivos de resultados detallados. La estructura de nacionalidades ha cambiado bastante de la fase de ciclo alcista a la fase de ciclo bajista. En la fase alcista convivían nacionalidades que compraban vivienda con fines turísticos con nacionalidades que compraban con fines laborales como consecuencia de trasladar su residencia a España.

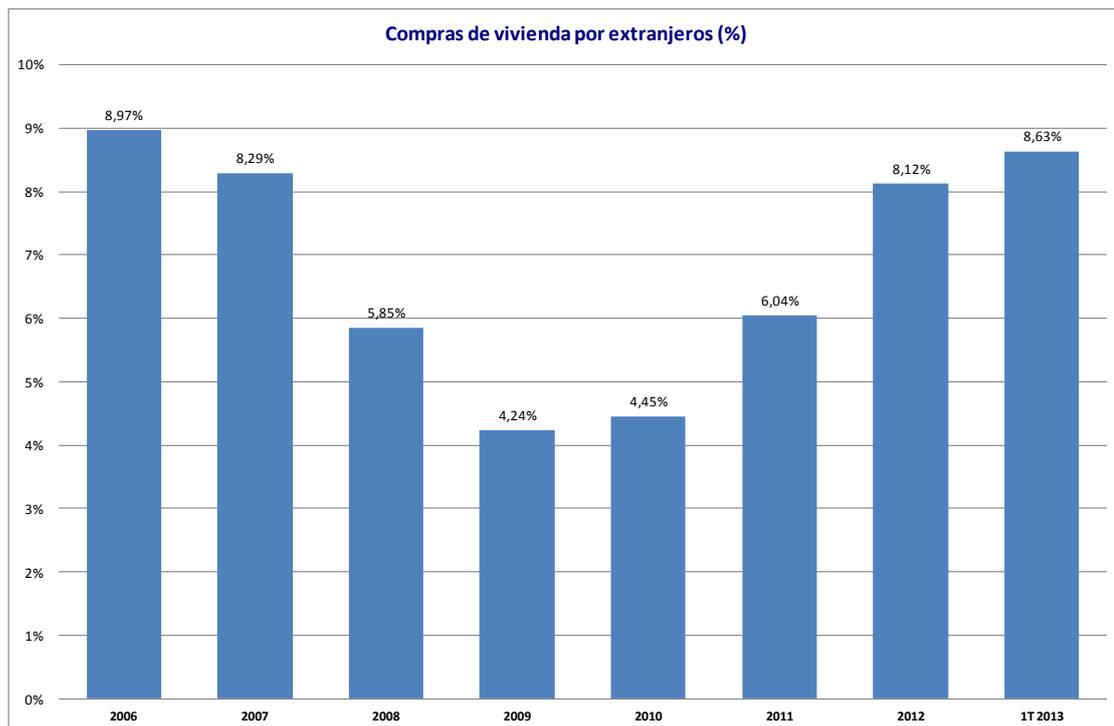
Actualmente (ciclo bajista) la práctica totalidad de nacionalidades que encabezan la clasificación de compra de vivienda en España compran vivienda con fines turísticos. De este modo, los británicos siguen encabezando la clasificación, pero con una progresiva pérdida de peso relativo. En el primer trimestre han supuesto el 14,90% de las compras de vivienda de extranjeros.

Resulta especialmente destacable el importante ascenso de rusos, que en el último trimestre ya han alcanzado la segunda posición, con un 9% de las compras de vivienda de extranjeros. Lejos quedan ya los, por ejemplo, 4,18% de 2008. Sin duda se trata de la nacionalidad con mayor crecimiento en compra de vivienda en España.

Las siguientes posiciones corresponden a nacionalidades que tradicionalmente vienen presentando elevados pesos relativos, pero que en términos absolutos están creciendo significativamente. Es el caso de franceses (8,70%), especialmente belgas (7,41%), que ya ocupan la cuarta posición siendo un país con menor población, y alemanes (6,90%).

Otra de las nacionalidades con mayor crecimiento es la noruega, actualmente en sexto lugar con el 6,02%. El año 2012 alcanzaron el 5,73%. En 2008 alcanzaban la duodécima posición con el 1,85%. Por tanto, junto a rusos, belgas, suecos (4,93%) y argelinos (4,19%) constituyen una de las nacionalidades con mayor crecimiento.

Con carácter general, tal y como muestra el gráfico de evolución, la compra de vivienda por parte de extranjeros está creciendo durante los últimos dos años y medio, alcanzando pesos relativos próximos a los máximos de la serie histórica (8,97% en 2006).



La menor incidencia relativa de la crisis económica está proporcionando esta posición de ventaja competitiva. De este modo, con un intenso descenso del precio de la vivienda, para muchas nacionalidades, la mayoría de ellas tradicionalmente con mayor poder adquisitivo relativo, la compra de vivienda en España supone un menor esfuerzo relativo, constituyendo una oportunidad que en muchos casos no están dejando escapar.

En la siguiente tabla se presentan los resultados interanuales. En los mismos se observa igualmente el elevado peso de compra de vivienda por parte de extranjeros (8,58% en los últimos doce meses), ligeramente por debajo del resultado trimestral, lo que constata la tendencia creciente, dentro de un escenario generalizado de elevado peso relativo.

La estructura de resultados por nacionalidades proporciona pocas diferencias con respecto a los resultados trimestrales, destacando el segundo puesto que todavía mantienen franceses (9,45%), a escasa distancia de rusos (9,42%).

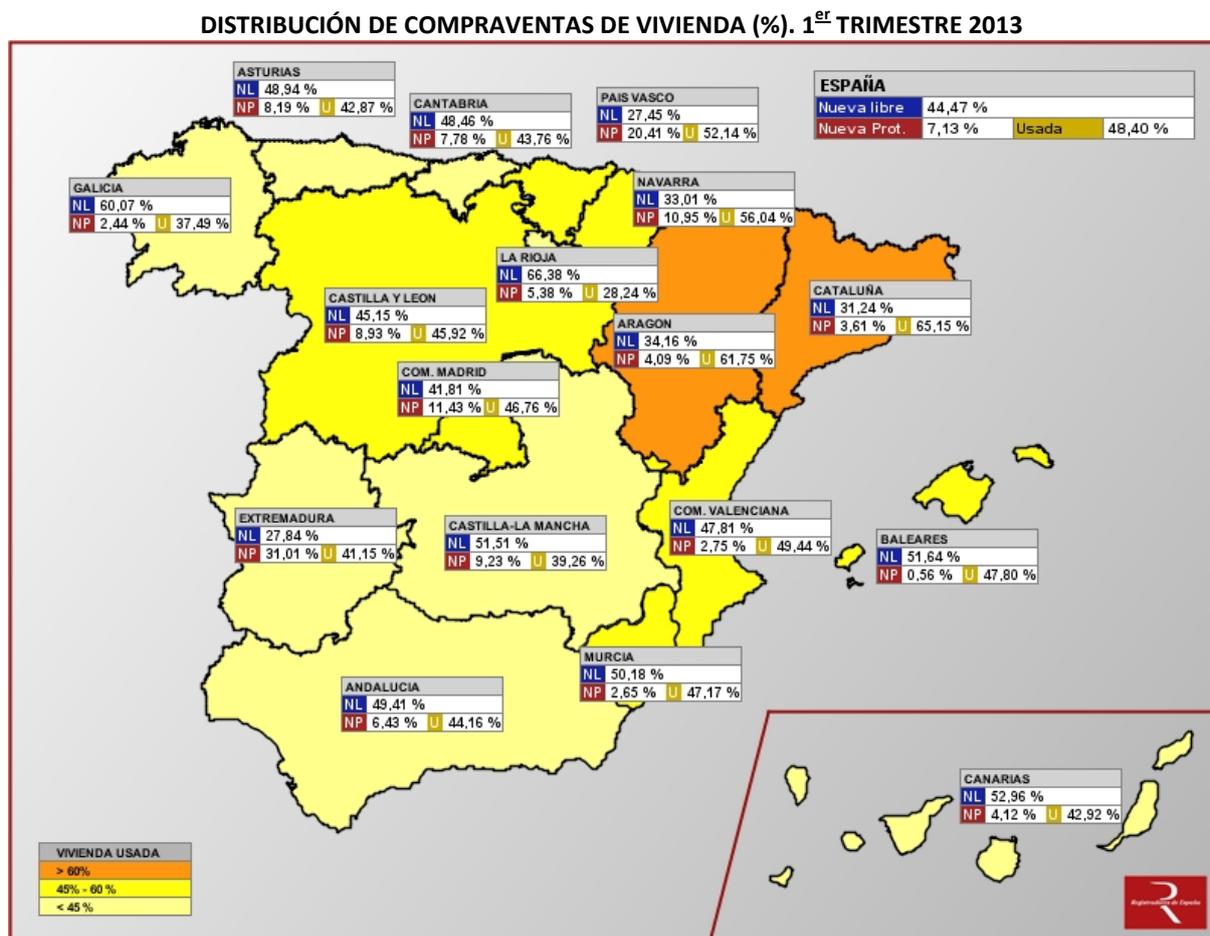
Asimismo se constata el alto peso relativo de las nacionalidades con mayor crecimiento: rusos, belgas (6,86%), noruegos (6%), suecos (4,91%) y argelinos (3,81%). Junto a ellos destacan las nacionalidades tradicionalmente presentes en las primeras posiciones: británicos (16,30%), franceses, alemanes (7,41%), italianos (4,32%).

Durante los próximos trimestres resulta previsible una intensificación de este escenario en la medida que el ajuste de precios seguirá siendo intenso, tal y como se ha señalado, y la mejora relativa de otras nacionalidades con respecto a la situación económica española se intensificará, dando lugar a unas

condiciones de accesibilidad especialmente favorables para muchas nacionalidades interesadas en comprar vivienda en España.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 1T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.402	1,40%	16,30%
Francia	2.553	0,81%	9,45%
Rusia	2.544	0,81%	9,42%
Alemania	2.001	0,64%	7,41%
Bélgica	1.854	0,59%	6,86%
Noruega	1.621	0,51%	6,00%
Suecia	1.325	0,42%	4,91%
Italia	1.167	0,37%	4,32%
China	1.089	0,35%	4,03%
Argelia	1.030	0,33%	3,81%
Rumanía	768	0,24%	2,84%
Holanda	753	0,24%	2,79%
Marruecos	655	0,21%	2,42%
Luxemburgo	442	0,14%	1,64%
Suiza	382	0,12%	1,41%
Dinamarca	339	0,11%	1,26%
Ucrania	329	0,10%	1,22%
Finlandia	285	0,09%	1,06%
Irlanda	280	0,09%	1,04%
Resto	3.192	1,01%	11,82%
Extranjeros	27.011	8,58%	100,00%
Nacionales	287.963	91,42%	
TOTAL	314.974	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



El doble efecto fiscal que afectaba a las compras de vivienda nueva de 2012 frente a 2013 (IRPF e IVA) ha supuesto que esta modalidad de vivienda haya presentado un mejor comportamiento durante el primer trimestre de 2013 por lo que respecta a peso relativo de compraventas de vivienda registradas, que como se ha señalado en su mayor parte corresponden a compraventas formalizadas a finales de 2012.

De este modo la vivienda nueva ha supuesto el 51,60% de las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre, frente al 48,40% de vivienda usada. Del 51,60% de vivienda nueva, el 44,47% ha sido vivienda nueva libre y el 7,13% vivienda nueva protegida.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se retomará el mayor peso en vivienda usada, intensificándose con el paso de los trimestres como consecuencia de la mínima iniciación de vivienda nueva durante los últimos años. De hecho la vivienda nueva se irá convirtiendo en una especie en extinción en buena parte del territorio.

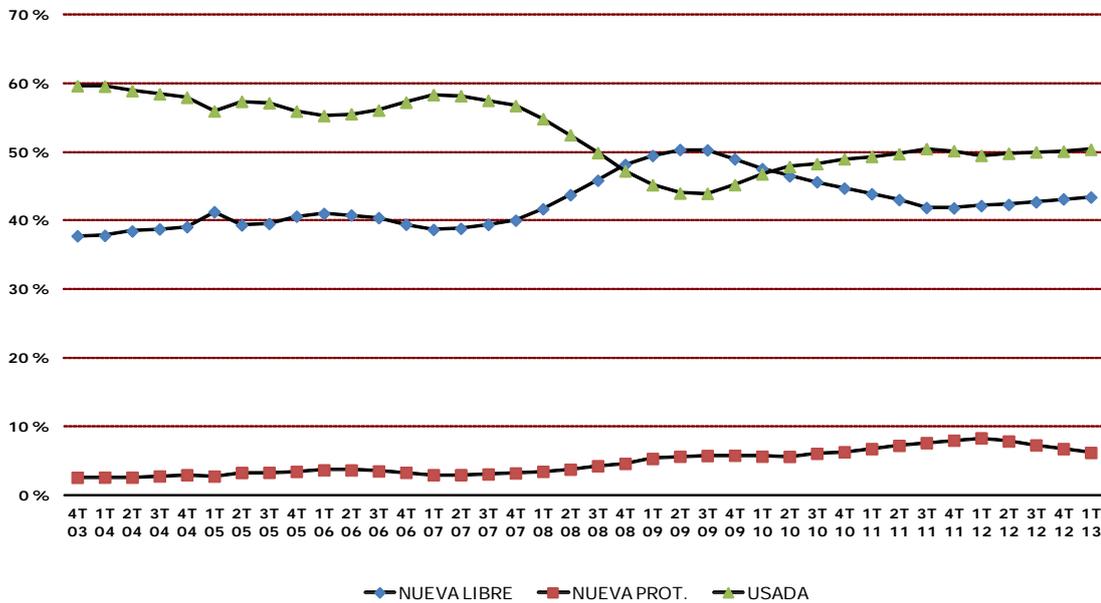
En cuanto a la vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con mayor porcentaje durante el último trimestre han sido Extremadura (31,01%), País Vasco (20,41%), Comunidad de Madrid (11,43%) y Navarra (10,95%).

En comparación con el trimestre precedente, en el primer trimestre de 2013 las compraventas de vivienda nueva registradas han aumentado su peso relativo en 2,32 puntos porcentuales, correspondiendo al descenso en vivienda usada. La vivienda nueva libre ha aumentado 0,55 pp y la vivienda nueva protegida 1,77 pp.

El aspecto coyuntural de estos resultados se constata al observar los resultados interanuales, con un aumento de peso relativo en vivienda usada (0,88 pp), dando lugar al correspondiente descenso en

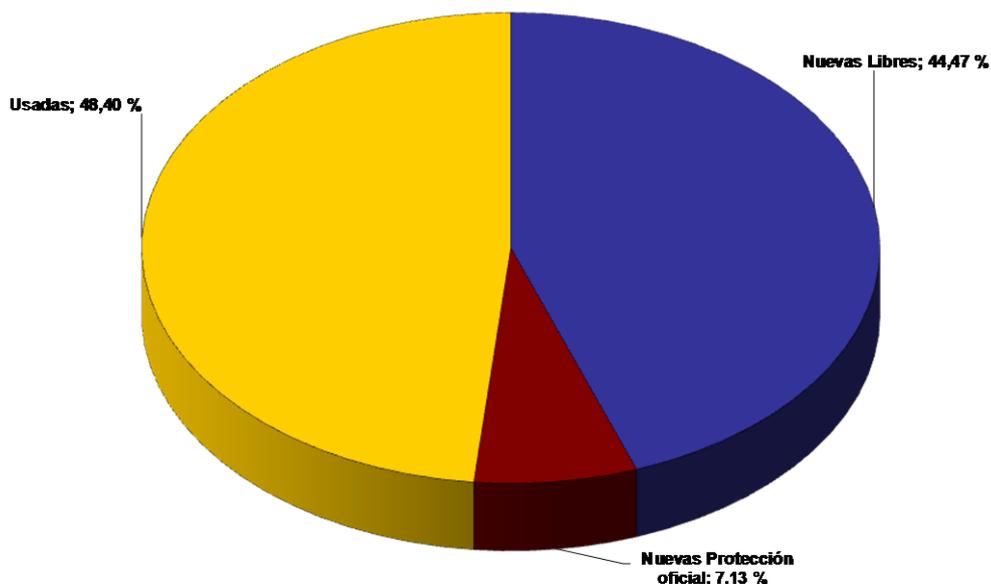
vivienda nueva. En vivienda nueva el comportamiento ha sido distinto dependiendo de si es libre o protegida, ya que mientras la libre ha aumentado en 0,88 pp, la protegida ha descendido -2,12 pp. La reducción de recursos públicos, así como el menor interés relativo en esta modalidad de vivienda como consecuencia de la reducción de precios en vivienda libre, muy superior a vivienda protegida, está generando esta evolución de resultados.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda (resultados interanuales)



En el último año las compraventas de vivienda nueva protegida han supuesto el 6,23% del total, destacando como comunidades autónomas con mayor peso Extremadura (17,25%), País Vasco (15,27%), Navarra (13,78%) y Asturias (12,90%).

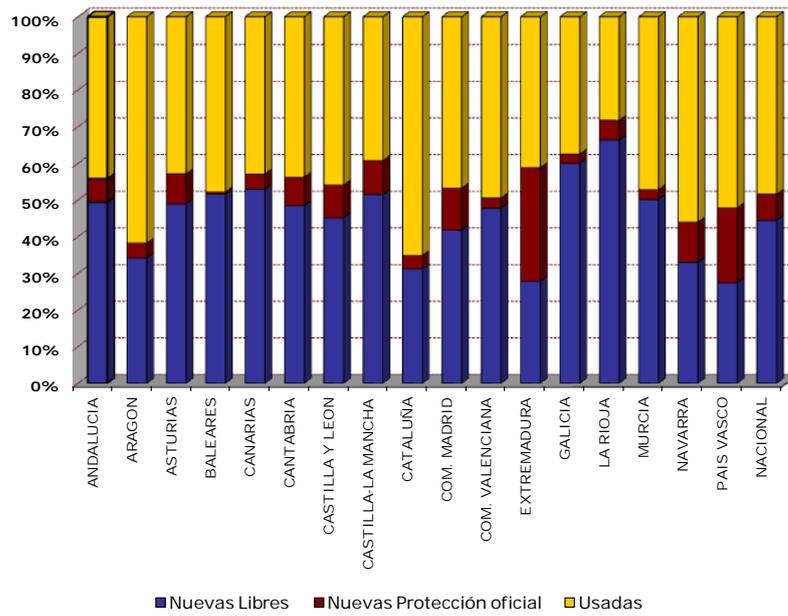
Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2013



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	49,41 %	6,43 %	44,16 %	48,43 %	6,17 %	45,40 %
ARAGON	34,16 %	4,09 %	61,75 %	29,87 %	8,51 %	61,62 %
ASTURIAS	48,94 %	8,19 %	42,87 %	41,82 %	12,90 %	45,28 %
BALEARES	51,64 %	0,56 %	47,80 %	47,51 %	0,60 %	51,89 %
CANARIAS	52,96 %	4,12 %	42,92 %	54,53 %	4,35 %	41,12 %
CANTABRIA	48,46 %	7,78 %	43,76 %	45,83 %	9,35 %	44,82 %
CASTILLA Y LEON	45,15 %	8,93 %	45,92 %	42,34 %	7,85 %	49,81 %
CASTILLA-LA MANCHA	51,51 %	9,23 %	39,26 %	45,69 %	7,85 %	46,46 %
CATALUÑA	31,24 %	3,61 %	65,15 %	33,88 %	2,48 %	63,64 %
COM. MADRID	41,81 %	11,43 %	46,76 %	38,54 %	8,81 %	52,65 %
COM. VALENCIANA	47,81 %	2,75 %	49,44 %	47,66 %	3,21 %	49,13 %
EXTREMADURA	27,84 %	31,01 %	41,15 %	25,27 %	17,25 %	57,48 %
GALICIA	60,07 %	2,44 %	37,49 %	61,26 %	2,65 %	36,09 %
LA RIOJA	66,38 %	5,38 %	28,24 %	52,63 %	8,91 %	38,46 %
MURCIA	50,18 %	2,65 %	47,17 %	48,03 %	3,08 %	48,89 %
NAVARRA	33,01 %	10,95 %	56,04 %	32,74 %	13,78 %	53,48 %
PAIS VASCO	27,45 %	20,41 %	52,14 %	29,72 %	15,27 %	55,01 %
NACIONAL	44,47 %	7,13 %	48,40 %	43,41 %	6,23 %	50,36 %

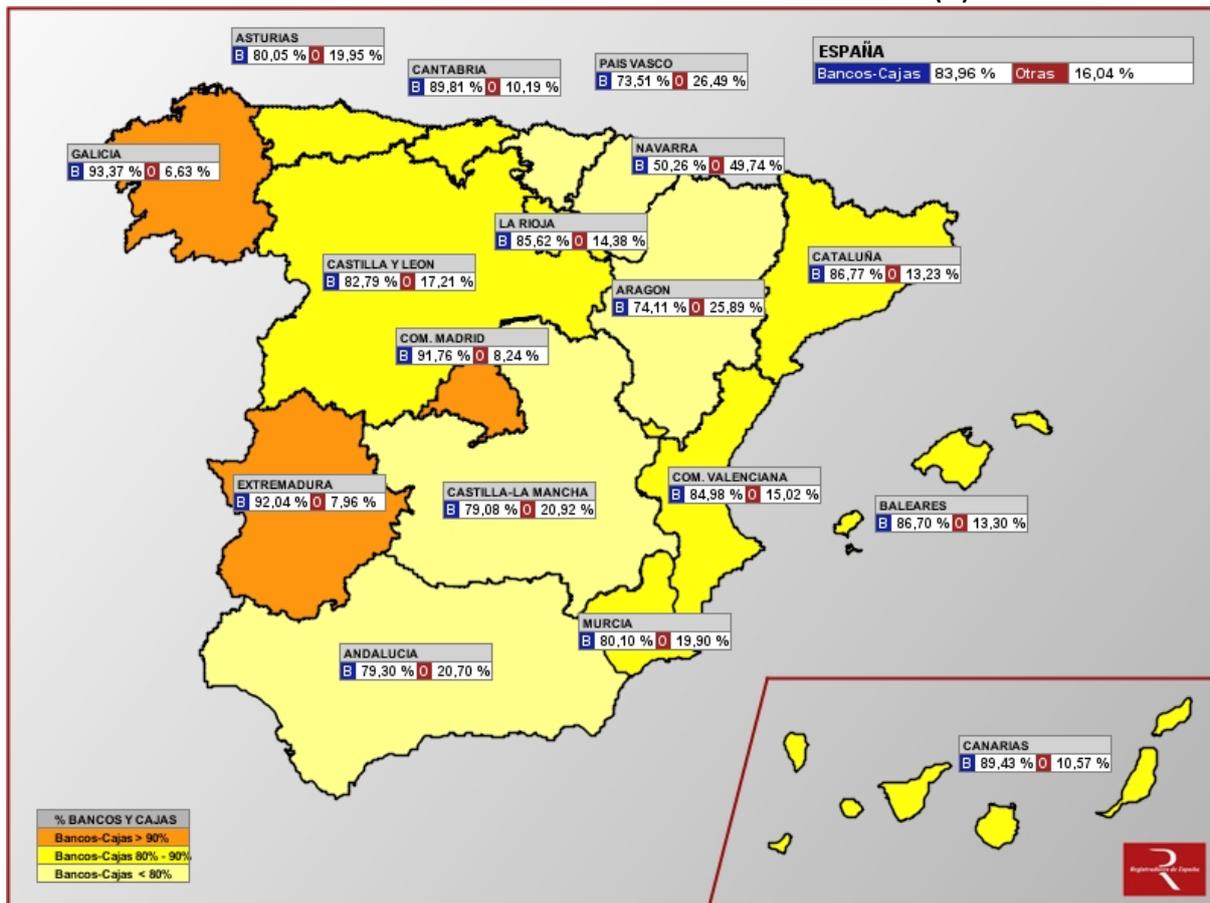
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-0,32 %	1,01 %	-0,69 %	1,29 %	-0,65 %	-0,64 %
ARAGON	8,10 %	-10,25 %	2,15 %	-2,30 %	-1,63 %	3,93 %
ASTURIAS	12,16 %	-8,25 %	-3,91 %	4,59 %	1,07 %	-5,66 %
BALEARES	0,59 %	0,10 %	-0,69 %	2,67 %	-0,99 %	-1,68 %
CANARIAS	-1,97 %	-2,08 %	4,05 %	2,93 %	0,23 %	-3,16 %
CANTABRIA	-0,43 %	-0,83 %	1,26 %	2,23 %	-6,53 %	4,30 %
CASTILLA Y LEON	2,17 %	2,31 %	-4,48 %	1,48 %	-2,94 %	1,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	8,60 %	3,68 %	-12,28 %	3,73 %	-4,60 %	0,87 %
CATALUÑA	-3,14 %	2,14 %	1,00 %	-5,47 %	-0,59 %	6,06 %
COM. MADRID	2,30 %	6,50 %	-8,80 %	1,93 %	-6,14 %	4,21 %
COM. VALENCIANA	1,15 %	-0,39 %	-0,76 %	4,42 %	-0,94 %	-3,48 %
EXTREMADURA	3,21 %	11,52 %	-14,73 %	-0,44 %	0,51 %	-0,07 %
GALICIA	-3,18 %	0,60 %	2,58 %	-0,06 %	-1,04 %	1,10 %
LA RIOJA	20,04 %	-8,89 %	-11,15 %	7,50 %	4,45 %	-11,95 %
MURCIA	3,25 %	-1,10 %	-2,15 %	-3,63 %	-0,72 %	4,35 %
NAVARRA	2,73 %	-7,78 %	5,05 %	5,45 %	-15,50 %	10,05 %
PAIS VASCO	-8,33 %	13,62 %	-5,29 %	2,21 %	-0,14 %	-2,07 %
NACIONAL	0,55 %	1,77 %	-2,32 %	1,24 %	-2,12 %	0,88 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2013



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2013



Desde el primer trimestre de 2013 los resultados de Bancos y Cajas de Ahorros quedan agrupados. Esta unión de resultados es consecuencia de la transformación del sistema financiero, dando lugar básicamente a dos grandes agrupaciones: Bancos-Cajas y Otras entidades financieras. De este modo, tanto los resultados estáticos como los gráficos de evolución recogen esta nueva estructuración.

En el primer trimestre del año la agrupación Bancos y Cajas alcanzaron una cuota de mercado del 83,96%, superando ampliamente a Otras entidades financieras con un 16,04%. Sin embargo, este claro liderazgo de Bancos y Cajas viene acompañado de una progresiva minoración de su peso relativo durante los últimos trimestres, tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución.

En todas las comunidades autónomas la agrupación Bancos-Cajas presenta la mayor cuota de mercado, liderando la concesión de nuevo crédito hipotecario, destacando por su mayor peso en Otras entidades financieras las comunidades autónomas de Navarra (49,74%), País Vasco (26,49%), Aragón (25,89%), Castilla-La Mancha (20,92%) y Andalucía (20,70%).

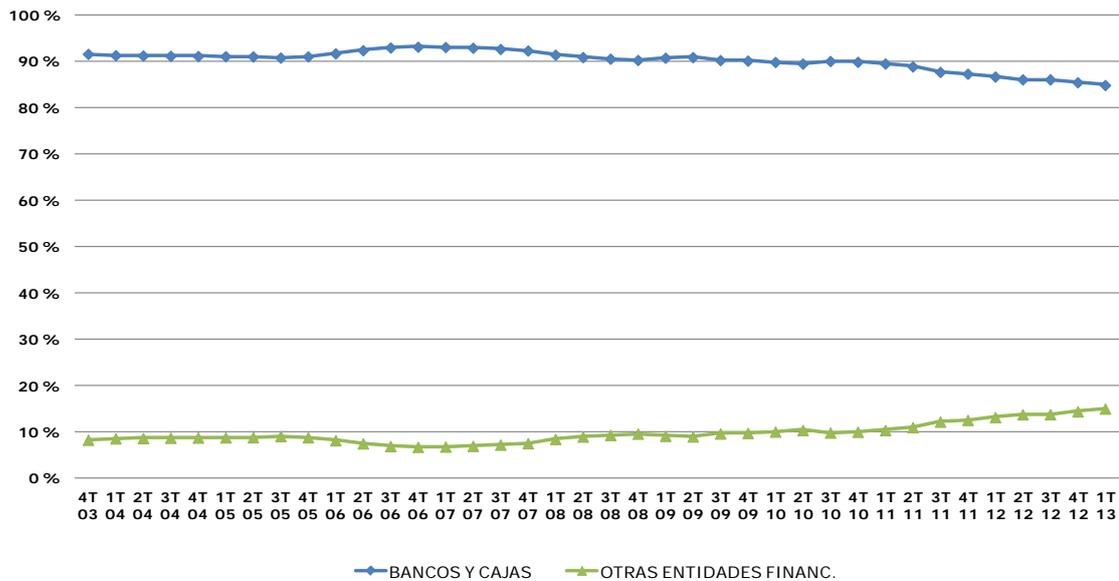
Los resultados del primer trimestre suponen una mejora de cuota de mercado de Otras entidades financieras en 0,45 puntos porcentuales, dando lugar al correspondiente descenso en Bancos y Cajas.

Las tasas de variación interanuales muestran más claramente la evolución favorable de Otras entidades financieras ya que mejoran su cuota de mercado en 1,83 puntos porcentuales con respecto a Bancos y Cajas.

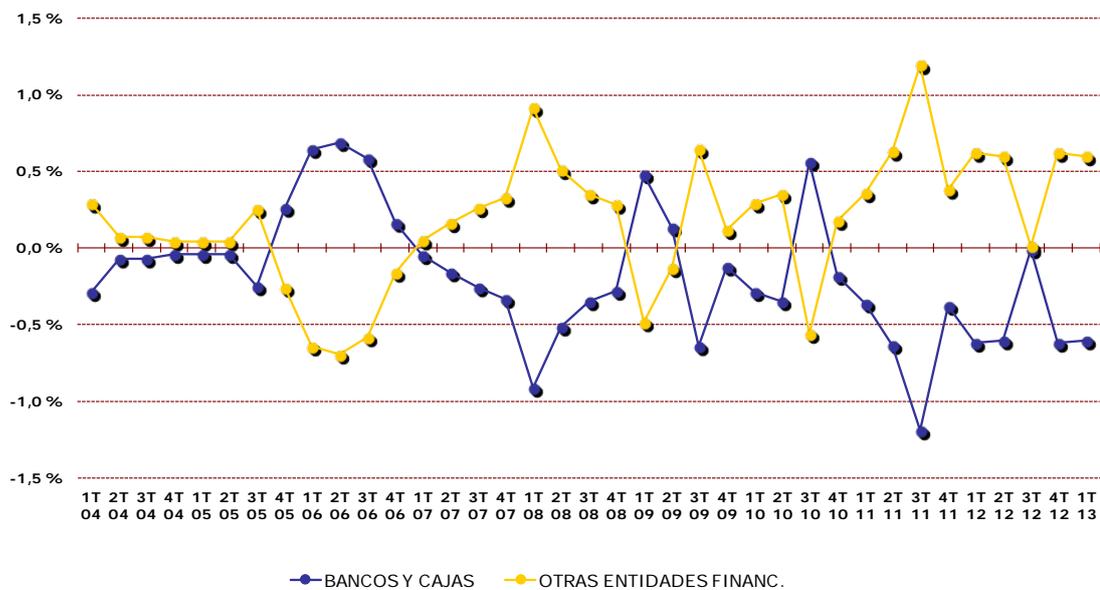
En los últimos doce meses la agrupación Bancos y Cajas alcanzaron el 84,97% de cuota de mercado, frente al 15,03% de Otras entidades financieras. En esta última agrupación los resultados más destacados se alcanzaron en Navarra (43,20%), Murcia (23,85%) y País Vasco (23,54%).

La tendencia de resultados muestra una clara evolución favorable en ganancia de cuota de mercado por parte de Otras entidades financieras con respecto a Bancos y Cajas. Se acumulan diez trimestres consecutivos de ganancias, pasando de un 9,84% en el tercer trimestre de 2010 al 15,03% actual (interanual; 16,04% trimestral).

Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (resultados interanuales)



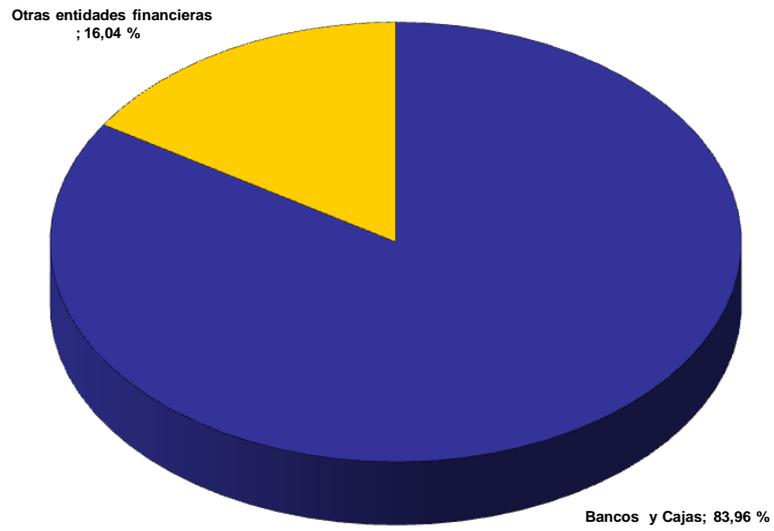
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	79,30 %	20,70 %	84,21 %	15,79 %
ARAGON	74,11 %	25,89 %	77,75 %	22,25 %
ASTURIAS	80,05 %	19,95 %	77,22 %	22,78 %
BALEARES	86,70 %	13,30 %	86,63 %	13,37 %
CANARIAS	89,43 %	10,57 %	88,25 %	11,75 %
CANTABRIA	89,81 %	10,19 %	90,55 %	9,45 %
CASTILLA Y LEON	82,79 %	17,21 %	82,88 %	17,12 %
CASTILLA-LA MANCHA	79,08 %	20,92 %	80,21 %	19,79 %
CATALUÑA	86,77 %	13,23 %	85,76 %	14,24 %
COM. MADRID	91,76 %	8,24 %	93,02 %	6,98 %
COM. VALENCIANA	84,98 %	15,02 %	84,14 %	15,86 %
EXTREMADURA	92,04 %	7,96 %	92,33 %	7,67 %
GALICIA	93,37 %	6,63 %	92,58 %	7,42 %
LA RIOJA	85,62 %	14,38 %	86,86 %	13,14 %
MURCIA	80,10 %	19,90 %	76,15 %	23,85 %
NAVARRA	50,26 %	49,74 %	56,80 %	43,20 %
PAIS VASCO	73,51 %	26,49 %	76,46 %	23,54 %
NACIONAL	83,96 %	16,04 %	84,97 %	15,03 %

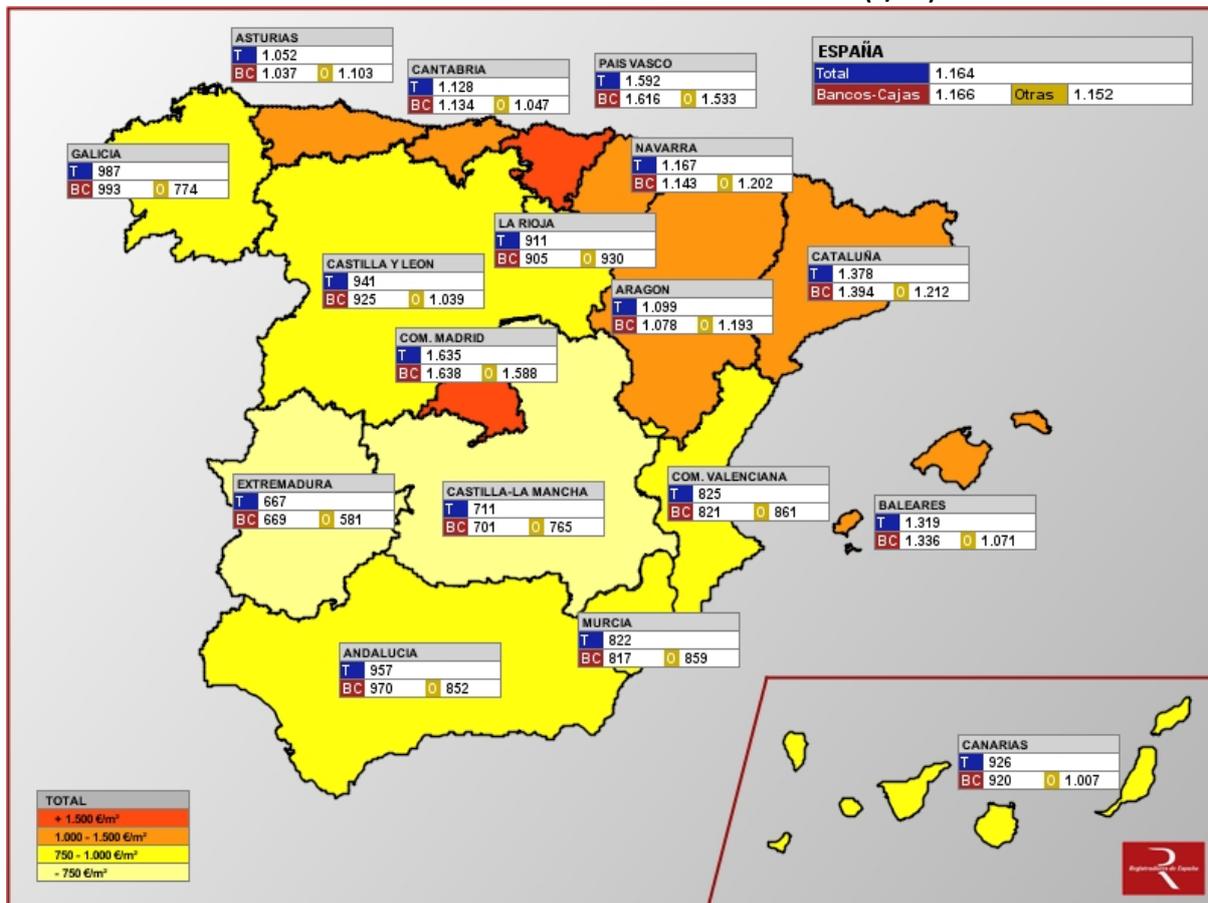
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	-5,68 %	5,68 %	-1,99 %	1,99 %
ARAGON	-6,83 %	6,83 %	-4,46 %	4,46 %
ASTURIAS	10,23 %	-10,23 %	2,80 %	-2,80 %
BALEARES	2,93 %	-2,93 %	-3,55 %	3,55 %
CANARIAS	-1,12 %	1,12 %	-0,75 %	0,75 %
CANTABRIA	6,72 %	-6,72 %	-3,82 %	3,82 %
CASTILLA Y LEON	2,44 %	-2,44 %	-1,44 %	1,44 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,82 %	-5,82 %	-3,63 %	3,63 %
CATALUÑA	-0,04 %	0,04 %	-4,06 %	4,06 %
COM. MADRID	-1,45 %	1,45 %	1,10 %	-1,10 %
COM. VALENCIANA	-0,23 %	0,23 %	1,31 %	-1,31 %
EXTREMADURA	-0,30 %	0,30 %	-0,38 %	0,38 %
GALICIA	0,89 %	-0,89 %	0,06 %	-0,06 %
LA RIOJA	-2,27 %	2,27 %	0,24 %	-0,24 %
MURCIA	13,09 %	-13,09 %	-5,09 %	5,09 %
NAVARRA	6,95 %	-6,95 %	-5,38 %	5,38 %
PAIS VASCO	-4,21 %	4,21 %	-7,44 %	7,44 %
NACIONAL	-0,45 %	0,45 %	-1,83 %	1,83 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2013



2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2013



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha tomado un ligero respiro durante el primer trimestre, presentando un resultado de 1.164 €/m², ligeramente superior a los 1.157 €/m² del pasado trimestre. En todo caso se trata de una situación coyuntural de acuerdo a la evolución de las distintas variables hipotecarias, con una clara tendencia a la reducción del endeudamiento hipotecario.

Los resultados por tipo de entidad financiera se encuentran muy próximos, con 1.166 €/m² en Bancos y Cajas, frente a los 1.152 €/m² de Otras entidades financieras.

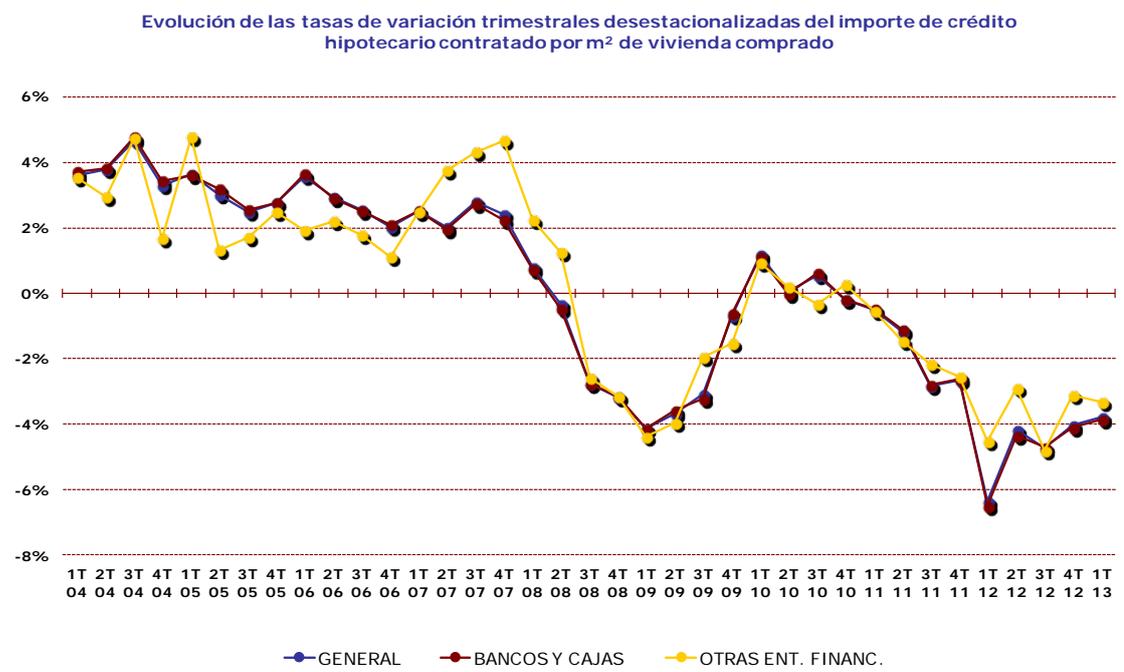
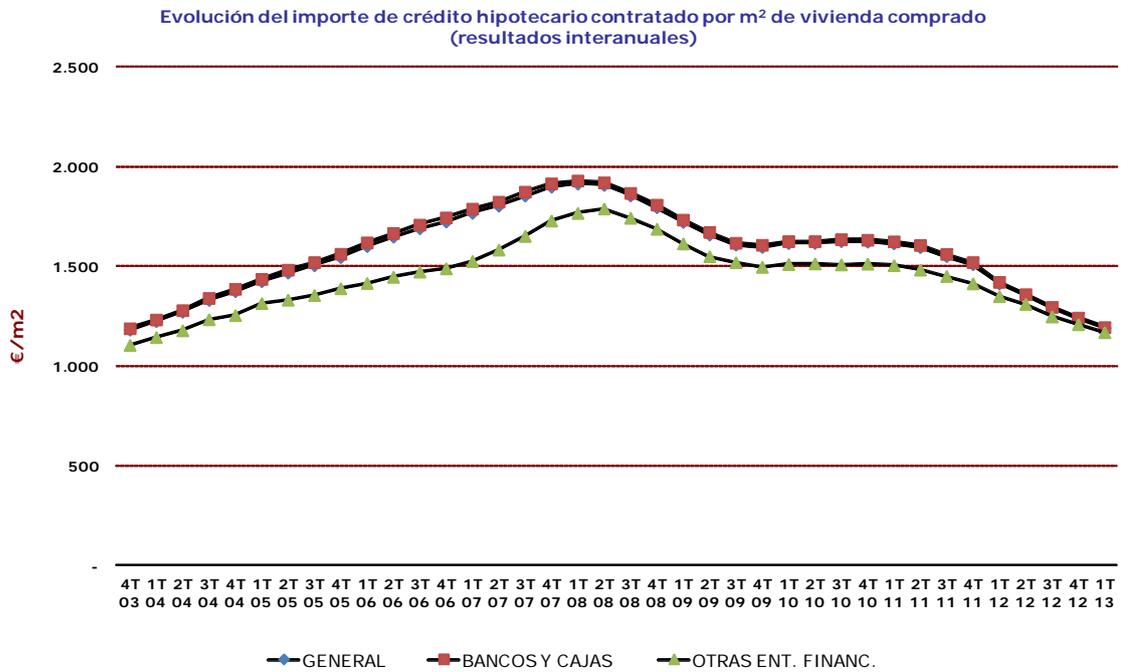
Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado siguen siendo, lógicamente, las de mayor precio de la vivienda: Comunidad de Madrid (1.635 €/m²), País Vasco (1.592 €/m²), Cataluña (1.378 €/m²) y Baleares (1.319 €/m²). Diez comunidades autónomas se encuentran ya por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (667 €/m²), Castilla-La Mancha (711 €/m²), Murcia (822 €/m²) y Comunidad Valenciana (825 €/m²).

Los resultados del último trimestre suponen un incremento del 0,61% con respecto al cuarto trimestre de 2012. En Bancos y Cajas del incremento es del 0,87%, mientras que en Otras entidades financieras se reduce un -0,78%.

Las tasas de variación interanuales constatan la generalizada tendencia descendente, acumulando un descenso durante los últimos doce meses del -15,69%, generalizándose para las distintas tipologías de entidades financieras: Bancos-Cajas -15,96% y Otras entidades financieras -13,40%. Dieciséis comunidades autónomas acumulan descensos interanuales de dos dígitos, presentando los mayores ajustes Cataluña (-20,50%), Castilla-La Mancha (-18,01%), Canarias (-16,83%) y Comunidad Valenciana (-16,37%).

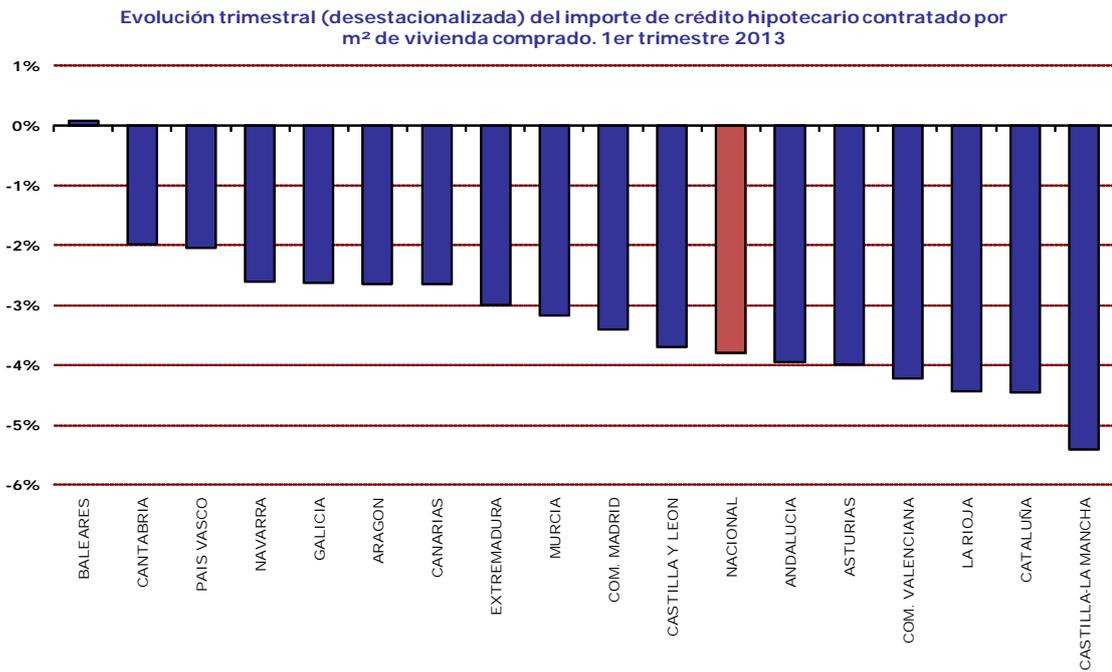
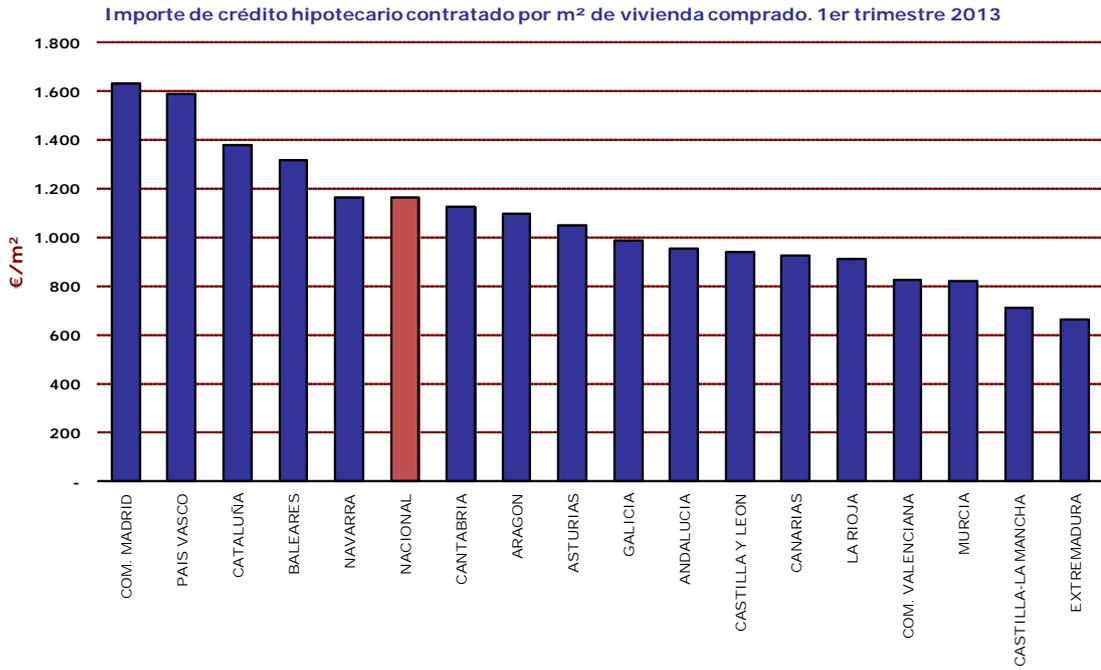
El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado del último año ha sido de 1.193 €/m², con 1.196 €/m² en Bancos y Cajas, y 1.170 €/m² en Otras entidades financieras.

La tendencia previsible para los próximos trimestres será de nuevos ajustes en la medida que el precio de la vivienda sigue mostrando una intensa tendencia descendente y las entidades financieras mantienen sus importantes restricciones al crédito en general y al hipotecario en particular.



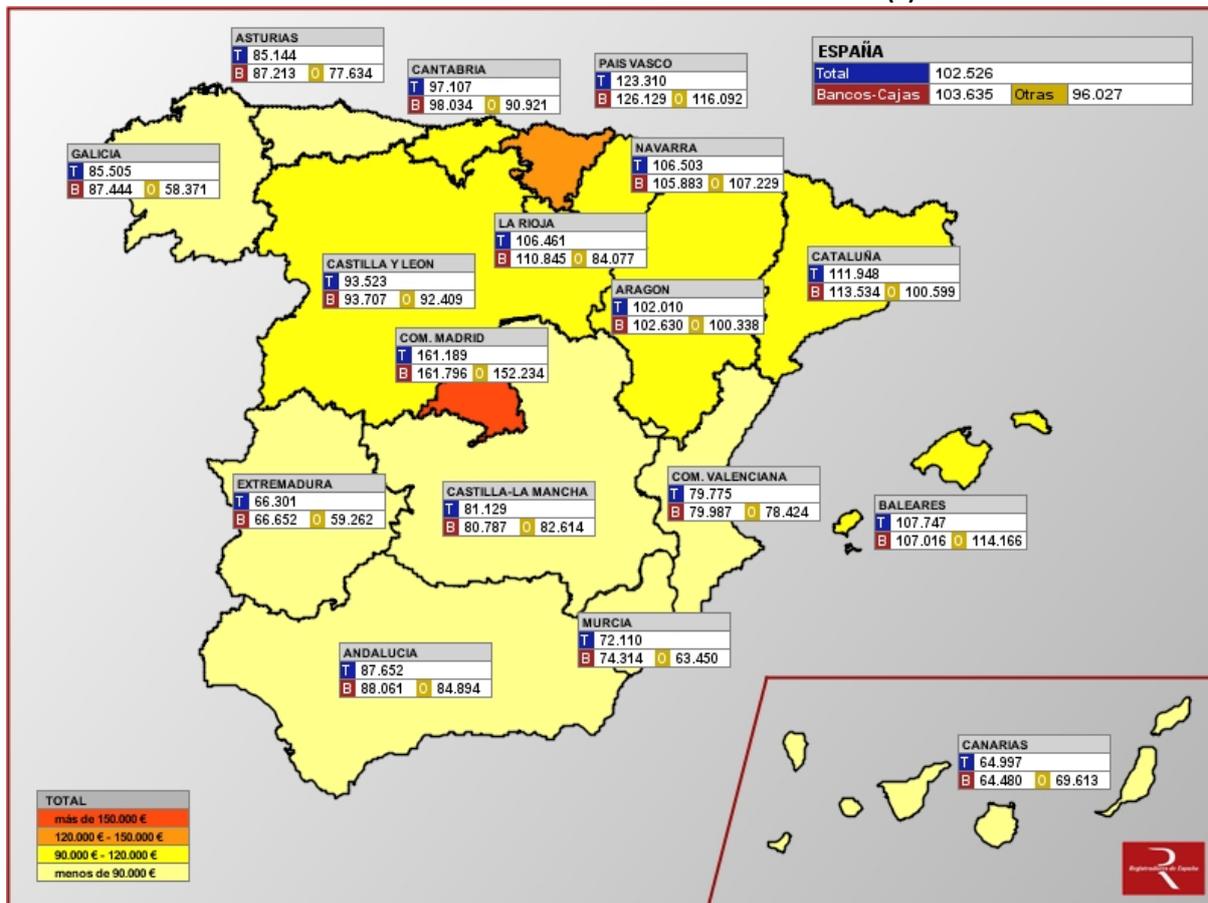
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	957	970	852	997	1.001	958
ARAGON	1.099	1.079	1.193	1.104	1.100	1.125
ASTURIAS	1.052	1.038	1.103	1.110	1.115	1.095
BALEARES	1.319	1.336	1.071	1.262	1.259	1.331
CANARIAS	926	920	1.007	954	986	658
CANTABRIA	1.128	1.135	1.047	1.190	1.193	1.158
CASTILLA Y LEON	941	926	1.039	938	934	961
CASTILLA-LA MANCHA	711	701	765	751	750	760
CATALUÑA	1.378	1.395	1.212	1.396	1.411	1.260
COM. MADRID	1.635	1.638	1.588	1.677	1.681	1.602
COM. VALENCIANA	825	822	861	884	884	881
EXTREMADURA	667	670	581	679	681	602
GALICIA	987	993	774	999	1.010	753
LA RIOJA	911	906	930	990	990	994
MURCIA	822	817	859	857	859	841
NAVARRA	1.167	1.144	1.202	1.232	1.210	1.272
PAIS VASCO	1.592	1.617	1.533	1.682	1.695	1.641
NACIONAL	1.164	1.166	1.152	1.193	1.196	1.170

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2013	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	82,22	83,57	-0,62%	1,15%	-14,80%	-13,60%	-13,71%	-13,54%
ARAGON	94,42	92,54	0,92%	0,65%	0,68%	-13,48%	-13,04%	-16,48%
ASTURIAS	90,38	93,04	-2,95%	-6,06%	7,71%	-11,69%	-12,27%	-10,32%
BALEARES	113,32	105,78	8,65%	10,69%	-19,65%	-11,25%	-11,28%	-10,43%
CANARIAS	79,55	79,97	0,22%	-2,13%	42,03%	-16,83%	-16,93%	-12,27%
CANTABRIA	96,91	99,75	-6,62%	-6,20%	-11,87%	-10,32%	-10,17%	-11,47%
CASTILLA Y LEON	80,84	78,63	3,41%	2,32%	9,95%	-13,55%	-14,63%	-5,78%
CASTILLA-LA MANCHA	61,08	62,95	-3,40%	-5,14%	6,10%	-18,01%	-18,30%	-15,84%
CATALUÑA	118,38	117,02	5,84%	6,33%	0,50%	-20,50%	-20,10%	-23,68%
COM. MADRID	140,46	140,57	1,55%	1,42%	3,45%	-12,97%	-12,90%	-14,92%
COM. VALENCIANA	70,88	74,10	-5,71%	-6,38%	2,62%	-16,37%	-16,76%	-13,63%
EXTREMADURA	57,30	56,92	-2,77%	-2,90%	-3,33%	-15,55%	-16,13%	-0,50%
GALICIA	84,79	83,74	-5,28%	-6,50%	22,08%	-11,83%	-11,79%	-13,45%
LA RIOJA	78,26	82,98	-14,06%	-13,96%	-14,84%	-14,29%	-14,80%	-10,45%
MURCIA	70,62	71,84	-3,97%	-4,67%	1,18%	-15,48%	-15,37%	-16,15%
NAVARRA	100,26	103,27	-3,79%	6,92%	-13,77%	-8,74%	-10,96%	-4,00%
PAIS VASCO	136,77	140,99	-13,95%	-13,85%	-11,64%	-11,43%	-11,16%	-11,82%
NACIONAL	100,00	100,00	0,61%	0,87%	-0,78%	-15,69%	-15,95%	-13,40%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2013



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha mantenido la senda bajista durante el primer trimestre del año, marcando un nuevo mínimo histórico al alcanzar un resultado de 102.526 €, que supone un descenso del -1,42% con respecto al cuarto trimestre de 2012.

Bancos y Cajas concedieron un importe medio de 102.635 €, por encima de los 96.027 € de Otras entidades financieras. Mientras este resultado para Bancos y Cajas supone un descenso del -1,70% con respecto al trimestre precedente, en el caso de Otras entidades financieras se ha incrementado un 0,31%.

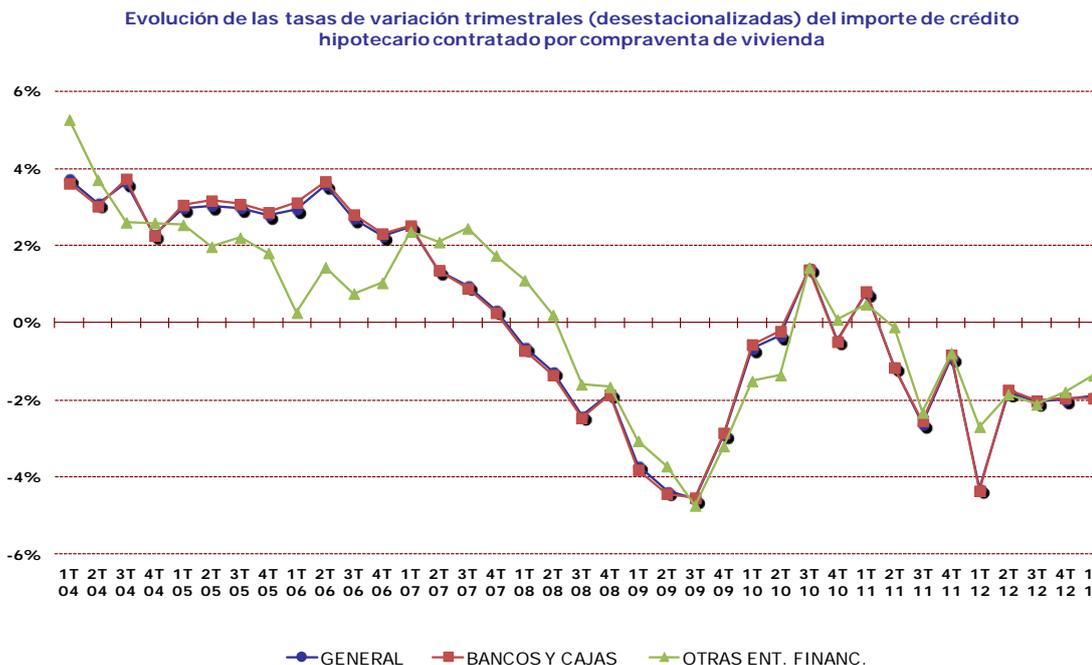
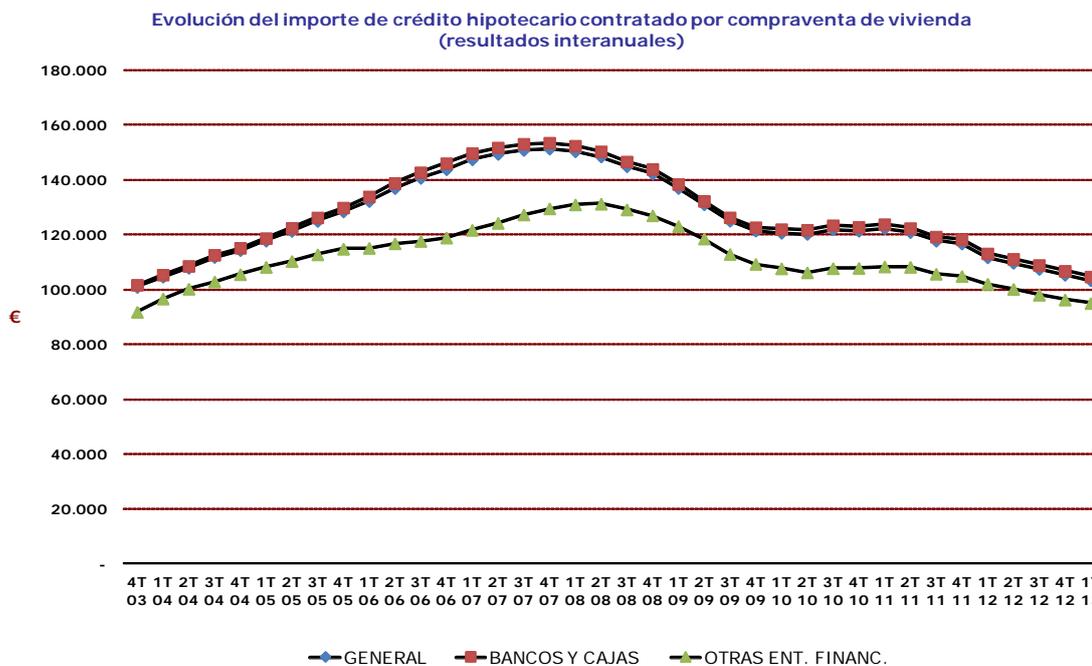
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (161.189 €), País Vasco (123.310 €), Cataluña (111.948 €), Baleares (107.747 €) y Navarra (106.503 €). Por el contrario, los menores resultados se alcanzaron en Canarias (64.997 €), Extremadura (66.301 €) y Murcia (72.110 €). Actualmente ya son diez las comunidades autónomas con un endeudamiento hipotecario medio por vivienda inferior a los 100.000 €.

En los últimos doce meses el endeudamiento medio por vivienda ha sido de 103.435 €, situándose en resultados absolutos similares a los del año 2003, en consecuencia próximos a los mínimos de la serie histórica. Los resultados por tipo de entidad financiera fueron de 104.789 € para Bancos y Cajas y de 95.064 € para Otras entidades financieras.

El descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda acumulado el último año ha sido del -7,47%, moderando la intensidad del ajuste de trimestres precedentes tras acumular un largo periodo de reducciones, tal y como muestran los gráficos de evolución. En este caso las diferencias por tipo de entidad financiera son mínimas: Bancos y Cajas -7,44%, Otras entidades financieras -6,93%. Dieciséis

comunidades autónomas presentan descensos interanuales, cuatro de ellas de dos dígitos: Canarias (-20,50%), País Vasco (-13,43%), Cantabria (-12,74%) y Extremadura (-10,75%).

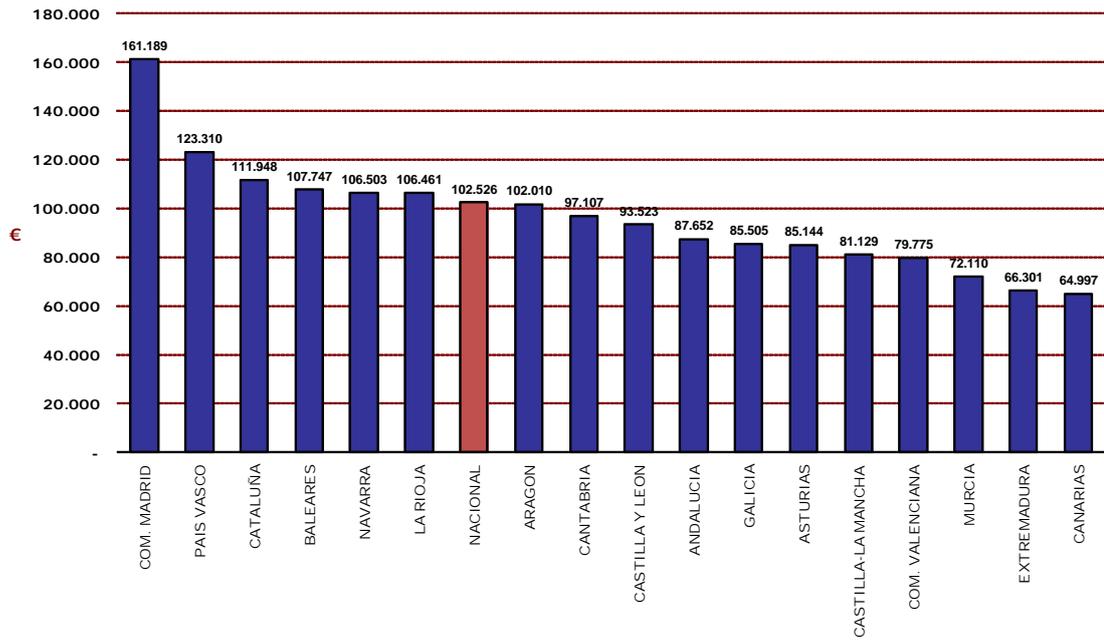
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la progresiva reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, no estimándose cambios significativos en la evolución de la variable. El comportamiento del precio de la vivienda y la continuidad en la escasez del crédito hipotecario determinarán este escenario. En paralelo seguirá incrementándose el número de compraventas sin financiación hipotecaria.



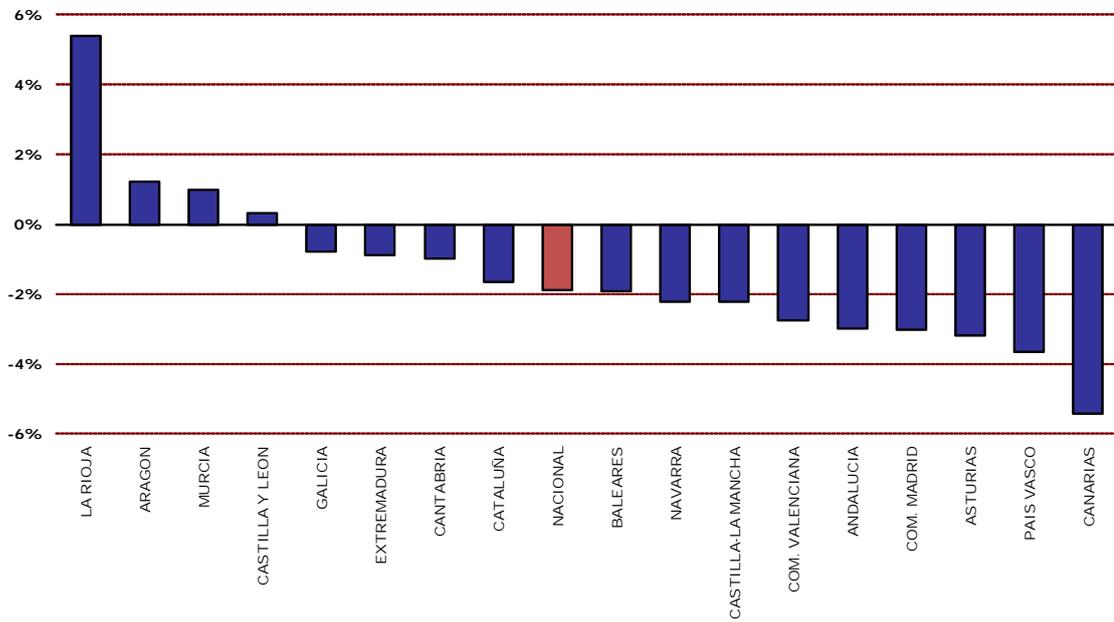
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	87.652	88.062	84.894	89.831	90.459	85.674
ARAGON	102.010	102.630	100.338	99.577	101.511	92.292
ASTURIAS	85.144	87.214	77.634	90.098	90.576	88.688
BALEARES	107.747	107.016	114.166	105.105	104.026	116.540
CANARIAS	64.997	64.480	69.613	68.658	68.109	72.899
CANTABRIA	97.107	98.035	90.921	96.491	97.227	89.906
CASTILLA Y LEON	93.523	93.708	92.409	90.971	90.497	93.982
CASTILLA-LA MANCHA	81.129	80.787	82.614	88.725	89.660	84.561
CATALUÑA	111.948	113.535	100.599	113.027	114.455	102.771
COM. MADRID	161.189	161.797	152.234	165.834	166.941	150.656
COM. VALENCIANA	79.775	79.987	78.424	80.343	80.814	77.580
EXTREMADURA	66.301	66.652	59.262	67.258	67.837	59.493
GALICIA	85.505	87.445	58.371	89.396	90.288	74.259
LA RIOJA	106.461	110.845	84.077	104.407	108.711	83.658
MURCIA	72.110	74.314	63.450	69.691	72.666	59.576
NAVARRA	106.503	105.884	107.229	108.402	108.845	107.744
PAIS VASCO	123.310	126.129	116.092	131.982	135.498	120.543
NACIONAL	102.526	103.635	96.027	103.435	104.789	95.064

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2013	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	85,49	86,85	-1,28%	-2,78%	7,64%	-7,19%	-6,89%	-9,25%
ARAGON	99,50	96,27	-10,60%	-13,80%	16,54%	-1,78%	-0,40%	-6,65%
ASTURIAS	83,05	87,11	-16,91%	-14,10%	-25,88%	-7,39%	-7,15%	-8,15%
BALEARES	105,09	101,61	10,73%	13,57%	-15,91%	-8,78%	-9,93%	3,87%
CANARIAS	63,40	66,38	-10,21%	-11,29%	-0,04%	-20,50%	-22,35%	-1,19%
CANTABRIA	94,71	93,29	-4,36%	-5,29%	1,49%	-12,74%	-13,03%	-6,08%
CASTILLA Y LEON	91,22	87,95	3,62%	7,24%	-13,80%	-4,72%	-5,24%	-1,42%
CASTILLA-LA MANCHA	79,13	85,78	1,25%	3,44%	-4,28%	-3,17%	-1,59%	-10,47%
CATALUÑA	109,19	109,27	-6,98%	-7,11%	-6,59%	-8,40%	-8,07%	-10,17%
COM. MADRID	157,22	160,33	1,44%	1,66%	-1,77%	-5,39%	-5,89%	-1,36%
COM. VALENCIANA	77,81	77,67	4,89%	3,72%	12,89%	-9,82%	-10,70%	-3,80%
EXTREMADURA	64,67	65,02	-0,16%	-2,72%	22,51%	-10,75%	-10,59%	-9,93%
GALICIA	83,40	86,43	-1,88%	-1,13%	-14,91%	-8,26%	-7,81%	-16,56%
LA RIOJA	103,84	100,94	9,47%	5,92%	14,39%	2,84%	5,30%	-8,37%
MURCIA	70,33	67,38	-3,74%	-1,47%	-13,36%	-6,05%	-5,23%	-9,41%
NAVARRA	103,88	104,80	-1,29%	2,64%	-4,49%	-7,58%	-7,85%	-6,89%
PAIS VASCO	120,27	127,60	-11,63%	-11,36%	-10,30%	-13,43%	-13,50%	-9,51%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,42%	-1,70%	0,31%	-7,47%	-7,44%	-6,93%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2013



Evolución trimestral (desestacionalizada) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2013



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

En el primer trimestre de 2013 el resultado medio de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 3,87%, dando lugar a un ligero descenso con respecto al cuarto trimestre de 2012 (3,97%).

En los últimos doce meses el importe medio ha sido del 4,01%, dando lugar igualmente a un ligero descenso con respecto al interanual del trimestre precedente (4,08%).

Estos resultados, a pesar de la escasa cuantía de la reducción, suponen un cierto cambio de tendencia ya que, tal y como muestra el gráfico de evolución, en trimestres anteriores se mantenía una tendencia ascendente, todo ello a pesar de la intensa reducción del principal índice de referencia hipotecario en España (EURIBOR).

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1T 2013		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	4,00 %	4,03 %
ARAGON	3,88 %	3,91 %
ASTURIAS	4,10 %	4,16 %
BALEARES	4,27 %	4,40 %
CANARIAS	3,86 %	4,12 %
CANTABRIA	3,80 %	3,84 %
CASTILLA Y LEON	3,69 %	3,99 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,86 %	3,95 %
CATALUÑA	3,99 %	4,17 %
COM. MADRID	3,37 %	3,63 %
COM. VALENCIANA	3,98 %	4,10 %
EXTREMADURA	3,90 %	4,09 %
GALICIA	4,07 %	4,20 %
LA RIOJA	3,65 %	3,75 %
MURCIA	4,21 %	4,56 %
NAVARRA	3,60 %	3,73 %
PAIS VASCO	3,84 %	3,78 %
NACIONAL	3,87 %	4,01 %

El EURIBOR ha contado con una intensa y constante reducción durante los últimos trimestres, que sin embargo no se ha trasladado a los tipos de interés de contratación de las nuevas hipotecas. Más bien al contrario, ya que se ha producido un constante crecimiento, pasando por ejemplo del 3,34% del primer trimestre de 2011 al 4,11% del tercer trimestre de 2012, todo ello dentro de un intenso proceso de reducción de tipos de interés.

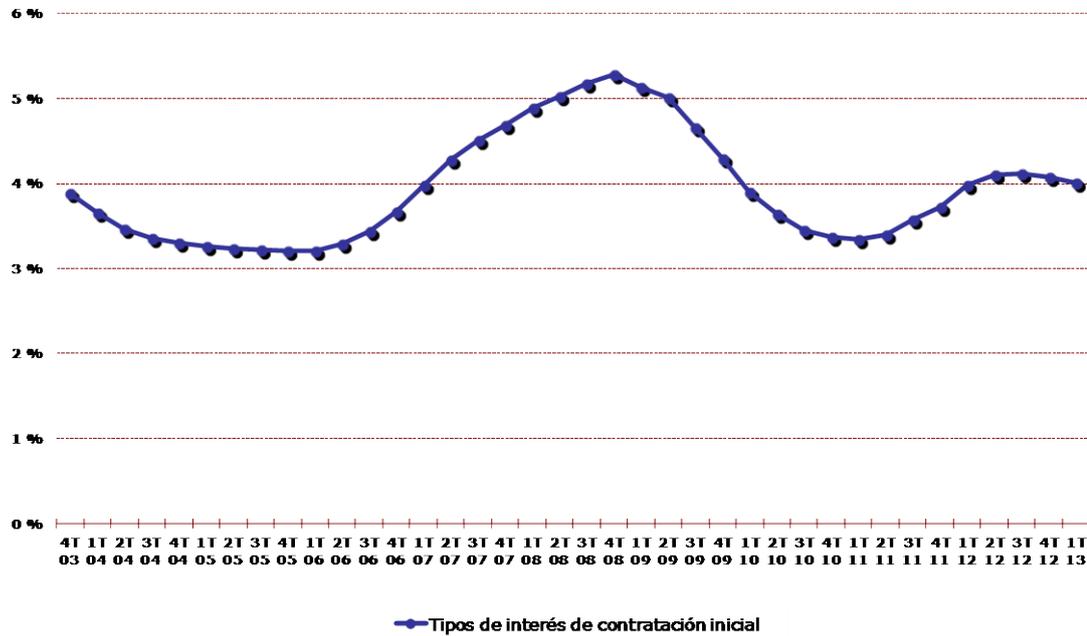
El motivo de este comportamiento se debe al endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades financieras, derivadas fundamentalmente de una mayor percepción de riesgo de impago, así como de una política de aumento de sus márgenes comerciales.

En consecuencia, tal y como se ha indicado, la reducción del último trimestre constituye sin duda un cierto cambio de tendencia, que en la medida que se consolide, ayudará todavía más a mejorar el comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

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, y con una previsible tendencia al acercamiento a la franja de mínimos de la serie.

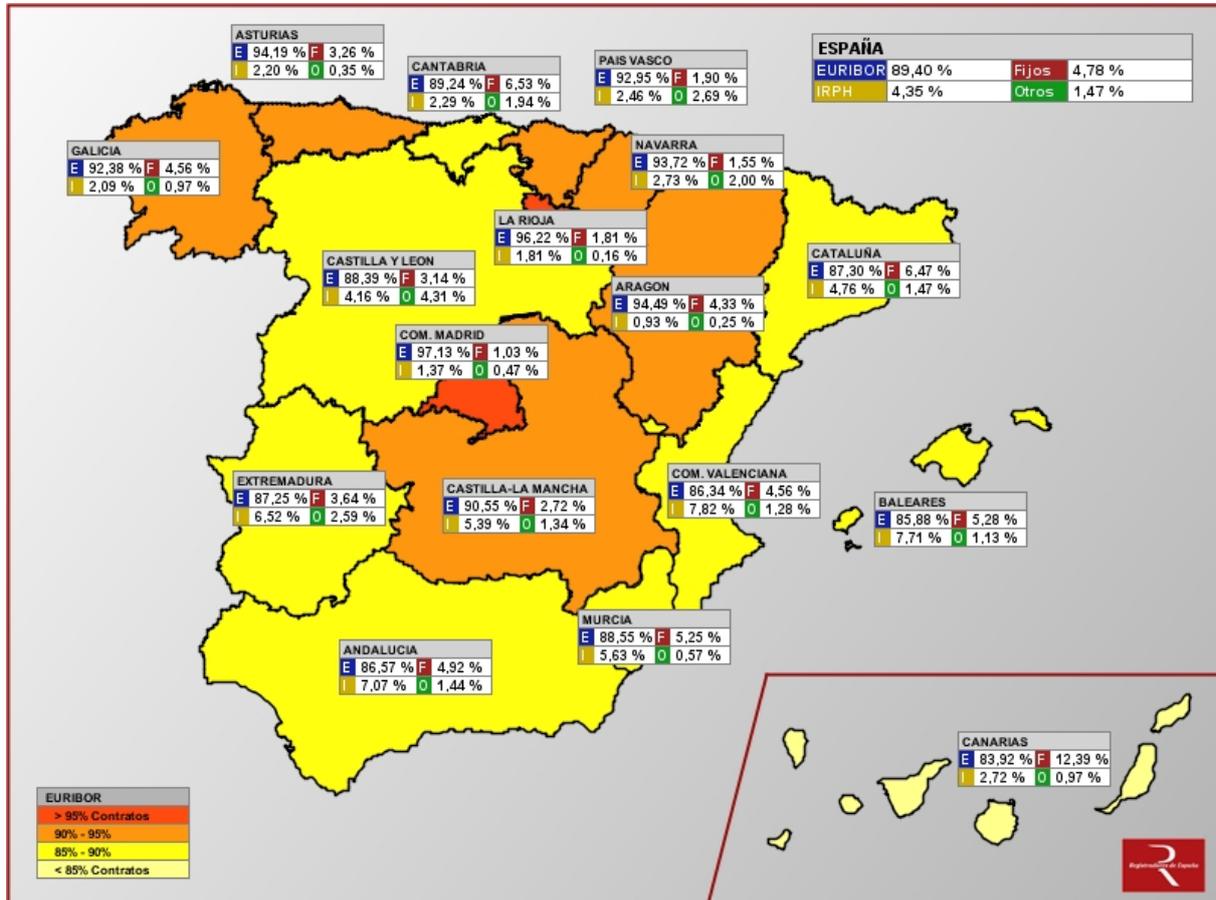
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados interanuales)



La desagregación de resultados por comunidades autónomas permite comprobar cómo las diferencias son relativamente reducidas. De este modo, las menores cuantías se alcanzaron en Comunidad de Madrid (3,37%), Navarra (3,60%) y La Rioja (3,65%). Por el contrario, los tipos de interés más elevados fueron contratados, en términos medios, en Baleares (4,27%), Murcia (4,21%) y Asturias (4,10%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 90 centésimas.

2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2013



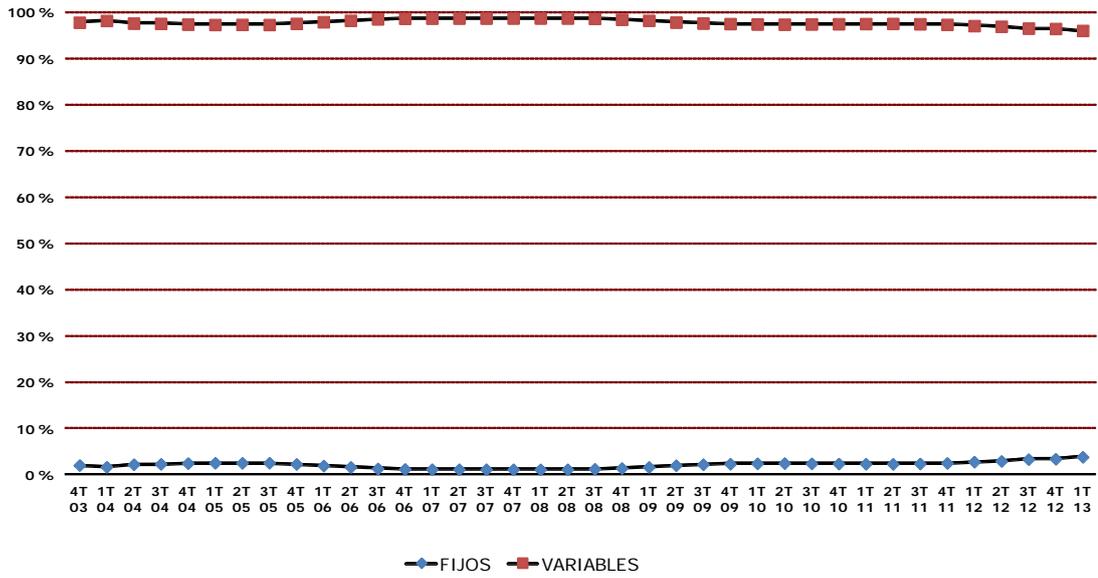
El 95,22% de los nuevos créditos hipotecarios del primer trimestre se formalizaron a tipo de interés variable, quedando un 4,78% a tipo de interés fijo. Del 95,22% a tipo variable, el 89,40% fueron referenciados a EURIBOR, el 4,35% a IRPH y el 1,47% a Otros índices de referencia. Las comunidades autónomas con mayor peso en contratación a tipo de interés fijo fueron Canarias (12,39%), Cantabria (6,53%), Cataluña (6,47%), Baleares (5,28%) y Murcia (5,25%). Asimismo, la mayor presencia del IRPH correspondió a Comunidad Valenciana (7,82%), Baleares (7,71%), Andalucía (7,07%) y Extremadura (6,52%).

Estos resultados han supuesto un importante incremento en la contratación a tipo de interés fijo, con un aumento de su peso relativo con respecto al trimestre precedente de 1,56 puntos porcentuales, reduciéndose por tanto en el peso relativo de contratación a tipo de interés variable. Todos los índices de referencia han contado con un menor peso relativo en el último trimestre: EURIBOR (-0,82 pp), IRPH (-0,36 pp) y Otros índices de referencia (-0,38 pp).

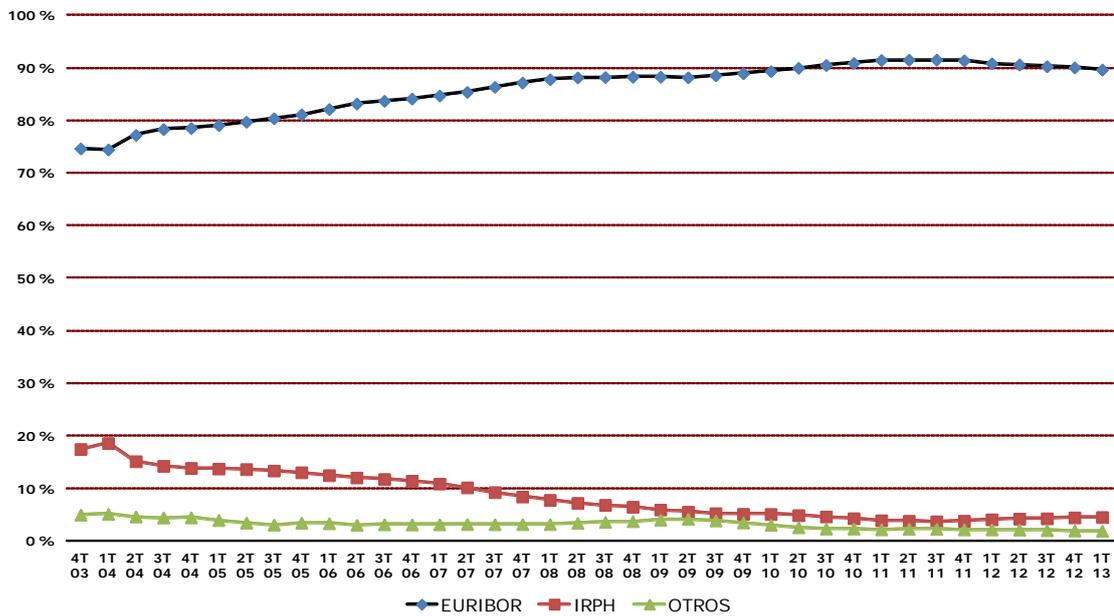
La evolución interanual constata la mejora de la posición relativa de créditos hipotecarios a tipo de interés fijo, con un crecimiento de 1,05 puntos porcentuales con respecto al tipo variable. Asimismo, por lo que respecta a los índices de referencia, el IRPH ha incrementado su peso relativo en 0,42 pp durante el último año, descendiendo el EURIBOR (-1,19 pp) y Otros índices de referencia (-0,28 pp).

Con carácter general se aprecia un repunte de la contratación a tipo de interés fijo e IRPH como índice de referencia, que son las modalidades que más favorecen a las entidades financieras, dando lugar a una minoración del EURIBOR como consecuencia del menor atractivo para las entidades financieras por su baja cotización y menor margen comercial.

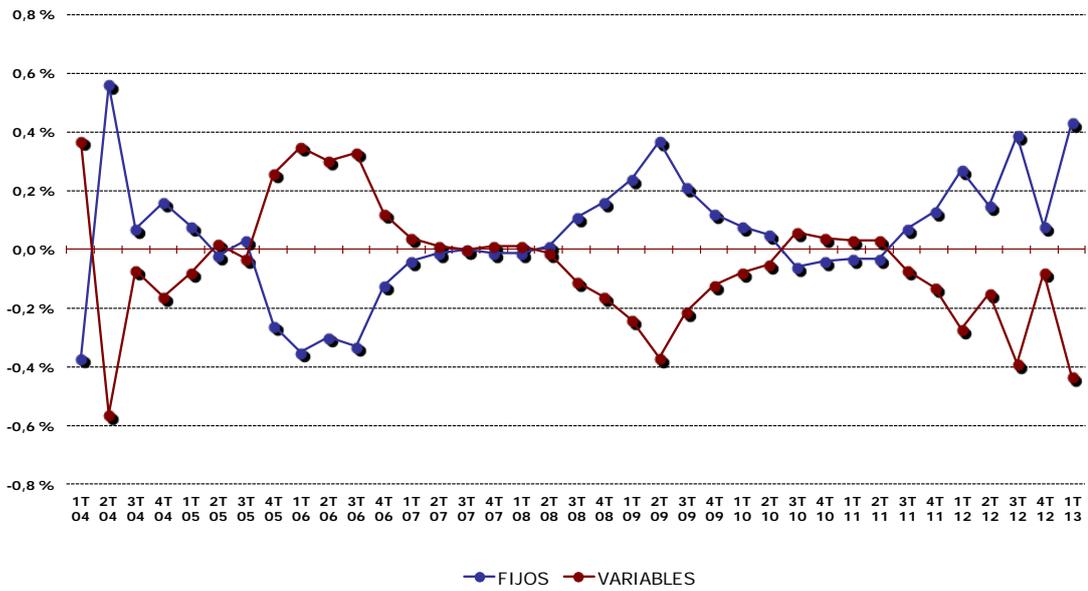
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



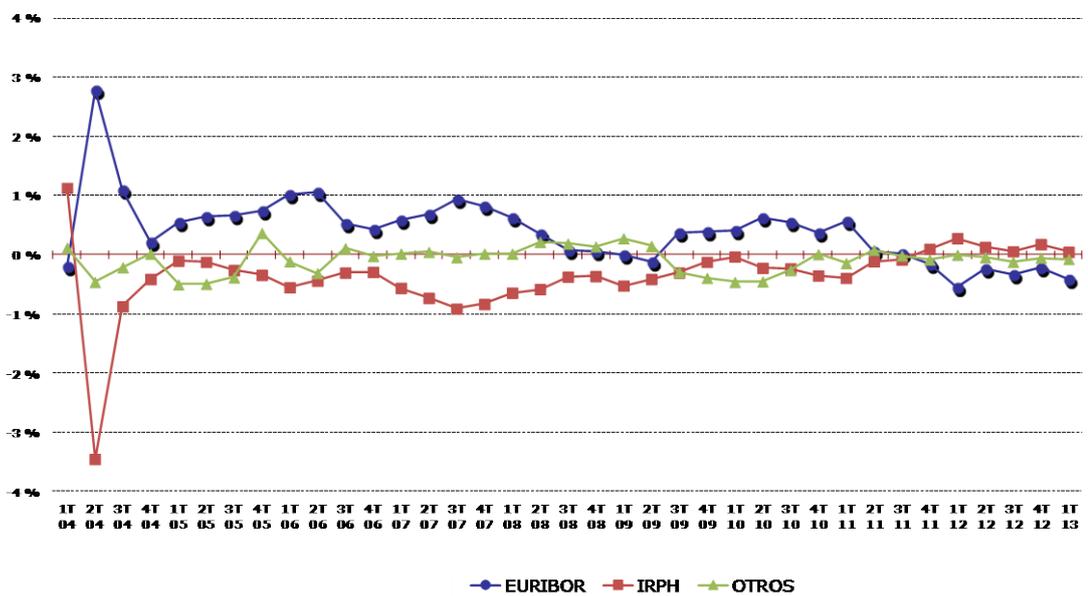
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



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



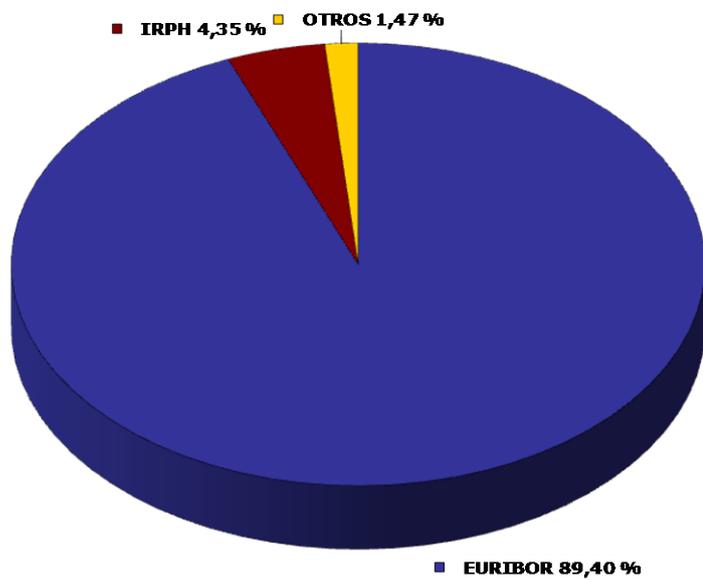
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	4,92 %	95,08 %	86,57 %	7,07 %	1,44 %	4,62 %	95,38 %	86,09 %	7,72 %	1,57 %
ARAGON	4,33 %	95,67 %	94,49 %	0,93 %	0,25 %	3,67 %	96,33 %	94,54 %	1,20 %	0,59 %
ASTURIAS	3,26 %	96,74 %	94,19 %	2,20 %	0,35 %	3,77 %	96,23 %	91,35 %	1,94 %	2,94 %
BALEARES	5,28 %	94,72 %	85,88 %	7,71 %	1,13 %	6,21 %	93,79 %	86,05 %	6,05 %	1,69 %
CANARIAS	12,39 %	87,61 %	83,92 %	2,72 %	0,97 %	6,55 %	93,45 %	87,84 %	3,22 %	2,39 %
CANTABRIA	6,53 %	93,47 %	89,24 %	2,29 %	1,94 %	3,55 %	96,45 %	91,46 %	2,14 %	2,85 %
CASTILLA Y LEON	3,14 %	96,86 %	88,39 %	4,16 %	4,31 %	2,99 %	97,01 %	89,97 %	3,92 %	3,12 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,72 %	97,28 %	90,55 %	5,39 %	1,34 %	2,07 %	97,93 %	91,27 %	4,95 %	1,71 %
CATALUÑA	6,47 %	93,53 %	87,30 %	4,76 %	1,47 %	4,08 %	95,92 %	89,08 %	4,39 %	2,45 %
COM. MADRID	1,03 %	98,97 %	97,13 %	1,37 %	0,47 %	3,90 %	96,10 %	92,53 %	1,55 %	2,02 %
COM. VALENCIANA	4,56 %	95,44 %	86,34 %	7,82 %	1,28 %	4,10 %	95,90 %	88,53 %	6,12 %	1,25 %
EXTREMADURA	3,64 %	96,36 %	87,25 %	6,52 %	2,59 %	2,16 %	97,84 %	89,26 %	6,83 %	1,75 %
GALICIA	4,56 %	95,44 %	92,38 %	2,09 %	0,97 %	3,21 %	96,79 %	92,96 %	2,45 %	1,38 %
LA RIOJA	1,81 %	98,19 %	96,22 %	1,81 %	0,16 %	1,26 %	98,74 %	94,39 %	3,99 %	0,36 %
MURCIA	5,25 %	94,75 %	88,55 %	5,63 %	0,57 %	5,00 %	95,00 %	86,54 %	6,54 %	1,92 %
NAVARRA	1,55 %	98,45 %	93,72 %	2,73 %	2,00 %	1,65 %	98,35 %	94,12 %	2,42 %	1,81 %
PAIS VASCO	1,90 %	98,10 %	92,95 %	2,46 %	2,69 %	1,80 %	98,20 %	92,86 %	3,36 %	1,98 %
NACIONAL	4,78 %	95,22 %	89,40 %	4,35 %	1,47 %	3,90 %	96,10 %	89,66 %	4,53 %	1,91 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	1,02 %	-1,02 %	0,00 %	-1,07 %	0,05 %	0,50 %	-0,50 %	-1,42 %	1,28 %	-0,36 %
ARAGON	2,41 %	-2,41 %	-1,71 %	-0,26 %	-0,44 %	1,51 %	-1,51 %	1,92 %	-0,82 %	-2,61 %
ASTURIAS	0,23 %	-0,23 %	4,76 %	0,28 %	-5,27 %	0,47 %	-0,47 %	-1,27 %	0,45 %	0,35 %
BALEARES	-2,99 %	2,99 %	0,59 %	2,22 %	0,18 %	3,41 %	-3,41 %	-2,94 %	0,50 %	-0,97 %
CANARIAS	8,84 %	-8,84 %	-5,87 %	-2,24 %	-0,73 %	1,48 %	-1,48 %	-3,05 %	1,46 %	0,11 %
CANTABRIA	4,76 %	-4,76 %	-2,86 %	-1,26 %	-0,64 %	1,97 %	-1,97 %	-1,44 %	0,05 %	-0,58 %
CASTILLA Y LEON	-0,50 %	0,50 %	1,26 %	-2,07 %	1,31 %	0,88 %	-0,88 %	-1,51 %	0,94 %	-0,31 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,06 %	-0,06 %	-1,26 %	1,14 %	0,06 %	0,47 %	-0,47 %	-0,10 %	-0,91 %	0,54 %
CATALUÑA	2,60 %	-2,60 %	-0,71 %	0,51 %	-2,40 %	1,34 %	-1,34 %	-0,75 %	-0,94 %	0,35 %
COM. MADRID	0,02 %	-0,02 %	1,47 %	-1,23 %	-0,26 %	2,18 %	-2,18 %	-2,30 %	-0,15 %	0,27 %
COM. VALENCIANA	1,06 %	-1,06 %	-3,06 %	1,68 %	0,32 %	0,85 %	-0,85 %	-0,89 %	1,38 %	-1,34 %
EXTREMADURA	1,78 %	-1,78 %	-3,09 %	0,67 %	0,64 %	0,28 %	-0,28 %	-3,64 %	3,81 %	-0,45 %
GALICIA	1,84 %	-1,84 %	0,39 %	-1,65 %	-0,58 %	1,38 %	-1,38 %	-0,20 %	-0,13 %	-1,05 %
LA RIOJA	1,25 %	-1,25 %	5,80 %	-7,02 %	-0,03 %	-0,33 %	0,33 %	-1,27 %	2,17 %	-0,57 %
MURCIA	-1,27 %	1,27 %	0,21 %	1,72 %	-0,66 %	1,24 %	-1,24 %	-4,90 %	3,21 %	0,45 %
NAVARRA	-1,04 %	1,04 %	-1,11 %	0,83 %	1,32 %	1,07 %	-1,07 %	0,56 %	-1,73 %	0,10 %
PAIS VASCO	0,21 %	-0,21 %	-2,70 %	1,12 %	1,37 %	-0,76 %	0,76 %	-0,21 %	0,72 %	0,25 %
NACIONAL	1,56 %	-1,56 %	-0,82 %	-0,36 %	-0,38 %	1,05 %	-1,05 %	-1,19 %	0,42 %	-0,28 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2013

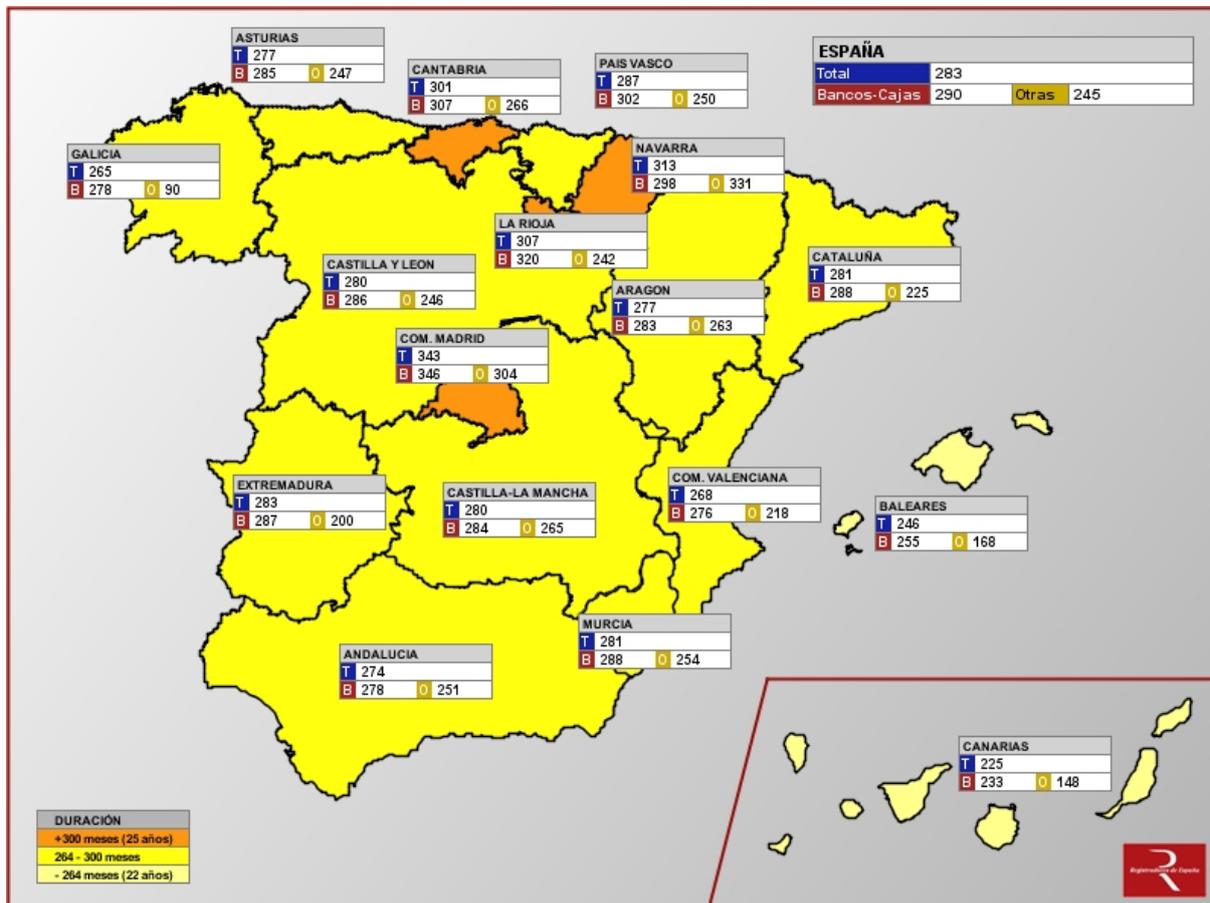


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2013



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 1^{er} TRIMESTRE 2013



Los plazos de contratación parecen mostrar sus primeros signos de agotamiento en la tendencia descendente de los últimos trimestres. Los resultados del primer trimestre del año así lo demuestran, con un plazo medio de contratación de 283 meses (23 años y 7 meses), superando los 279 meses del pasado trimestre y por encima del resultado interanual (278 meses). La constatación de este comportamiento resulta especialmente relevante desde el punto de vista de la mejora de la accesibilidad, tal y como será analizado en el apartado siguiente.

La agrupación Bancos y Cajas ha alcanzado un plazo medio de 290 meses (24 años y 2 meses), claramente por encima de Otras entidades financieras con 245 meses (20 años y 5 meses), tal y como viene siendo habitual, mostrando claras diferencias en política de plazos de contratación.

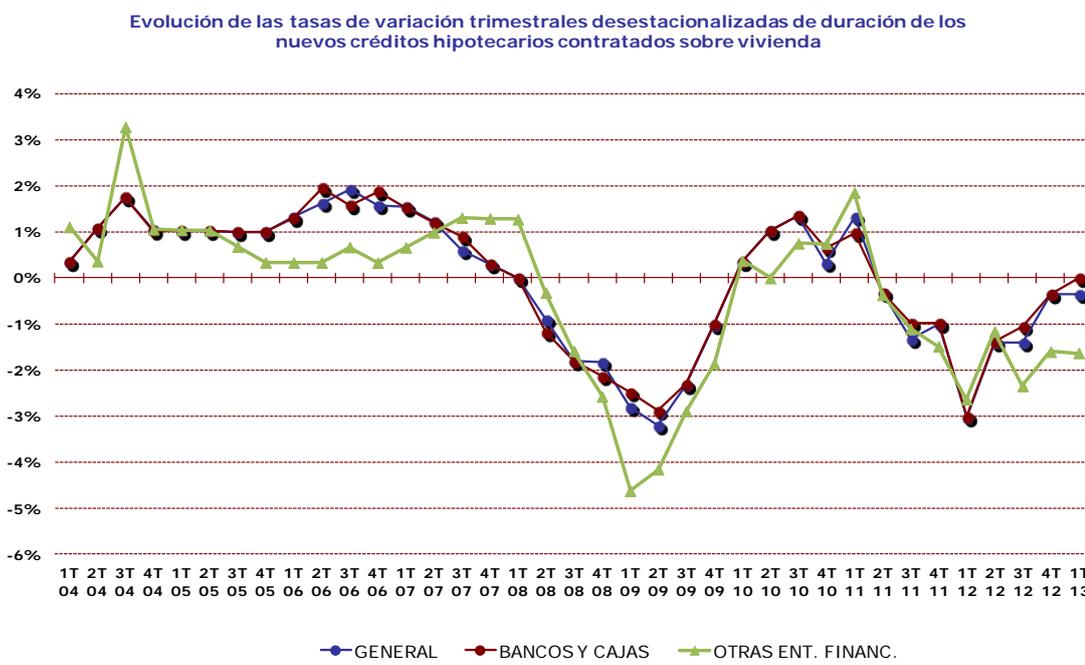
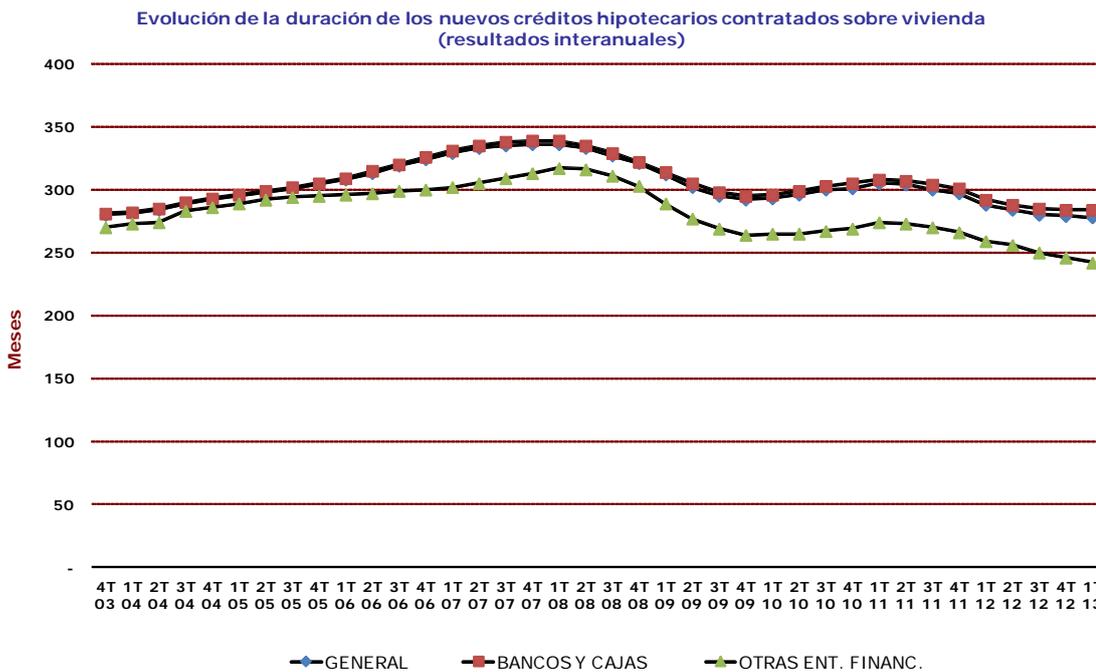
Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (343 meses; 28 años y 7 meses), Navarra (313 meses; 26 años y 1 mes), La Rioja (307 meses; 25 años y 7 meses), Cantabria con 301 meses (25 años y 1 mes) y País Vasco (287 meses; 23 años y 11 meses).

Estos resultados trimestrales supone un incremento del 1,43% con respecto a los alcanzados en el cuarto trimestre de 2012, generalizándose los ascensos por tipo de entidad financiera (1,40% en la agrupación Bancos y Cajas, 3,81% en Otras entidades financieras).

Sin embargo, la evolución interanual todavía mantiene el signo negativo derivado de los descensos de trimestres precedentes, dando lugar a un descenso del -3,47%, en claro signo de moderación, como lo demuestra su comportamiento con respecto al trimestre precedente, con un ajuste interanual del

-6,06%. Por tipo de entidad financiera concesionaria se han generalizado los descensos, aunque también dentro de un escenario de ralentización de los ajustes: Bancos y Cajas -2,74% (-5,65% el pasado trimestre), Otras entidades financieras -6,56% (-7,52% el pasado trimestre). Quince comunidades autónomas presentan tasas interanuales negativas, dando lugar a los mayores descensos en Navarra (-8,98%), Asturias (-8,93%), Galicia (-7,67%) y Extremadura (-6,53%).

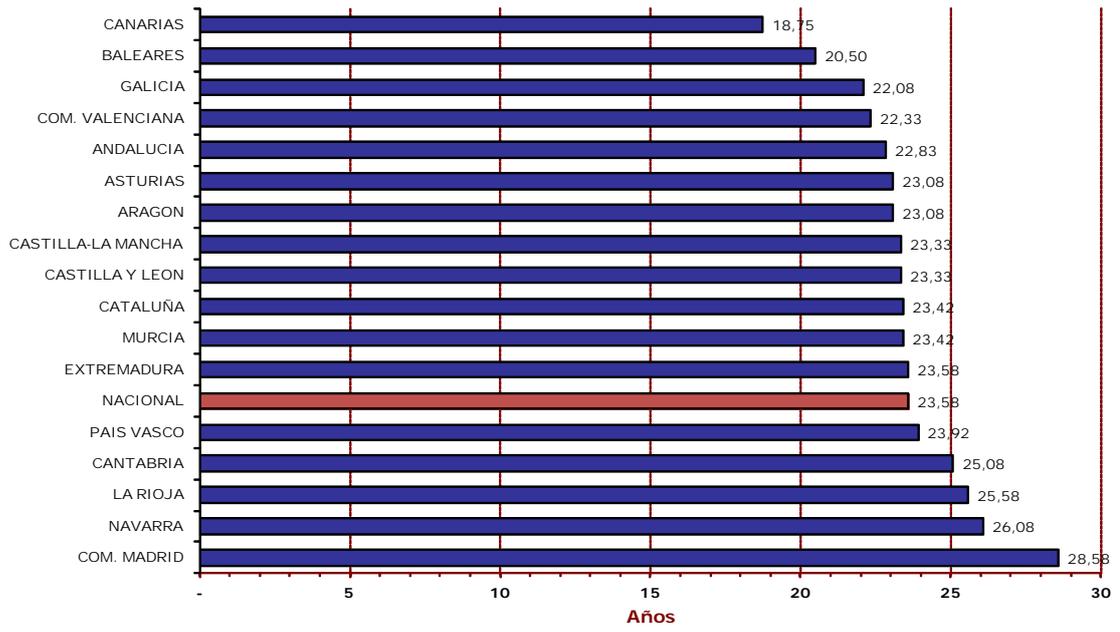
En los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá un cierto grado de estabilidad en los plazos de contratación, no generando variaciones significativas con cierta incidencia en el comportamiento del mercado inmobiliario. Desde el lado de accesibilidad sería recomendable un cierto grado de flexibilidad, facilitando el alargamiento de los plazos de contratación, siendo especialmente interesante en un escenario de bajos tipos de interés.



Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	274	278	251	270	274	238
ARAGON	277	283	263	276	283	251
ASTURIAS	277	285	247	265	269	251
BALEARES	246	255	168	245	253	167
CANARIAS	225	233	148	254	260	213
CANTABRIA	301	307	266	283	291	222
CASTILLA Y LEON	280	286	246	270	275	239
CASTILLA-LA MANCHA	280	284	265	280	285	256
CATALUÑA	281	288	225	279	286	229
COM. MADRID	343	346	304	331	334	293
COM. VALENCIANA	268	276	218	259	267	212
EXTREMADURA	283	287	200	272	281	155
GALICIA	265	278	90	265	272	138
LA RIOJA	307	320	242	300	311	247
MURCIA	281	288	254	255	261	236
NAVARRA	313	298	331	294	292	299
PAIS VASCO	287	302	250	291	294	282
NACIONAL	283	290	245	278	284	242

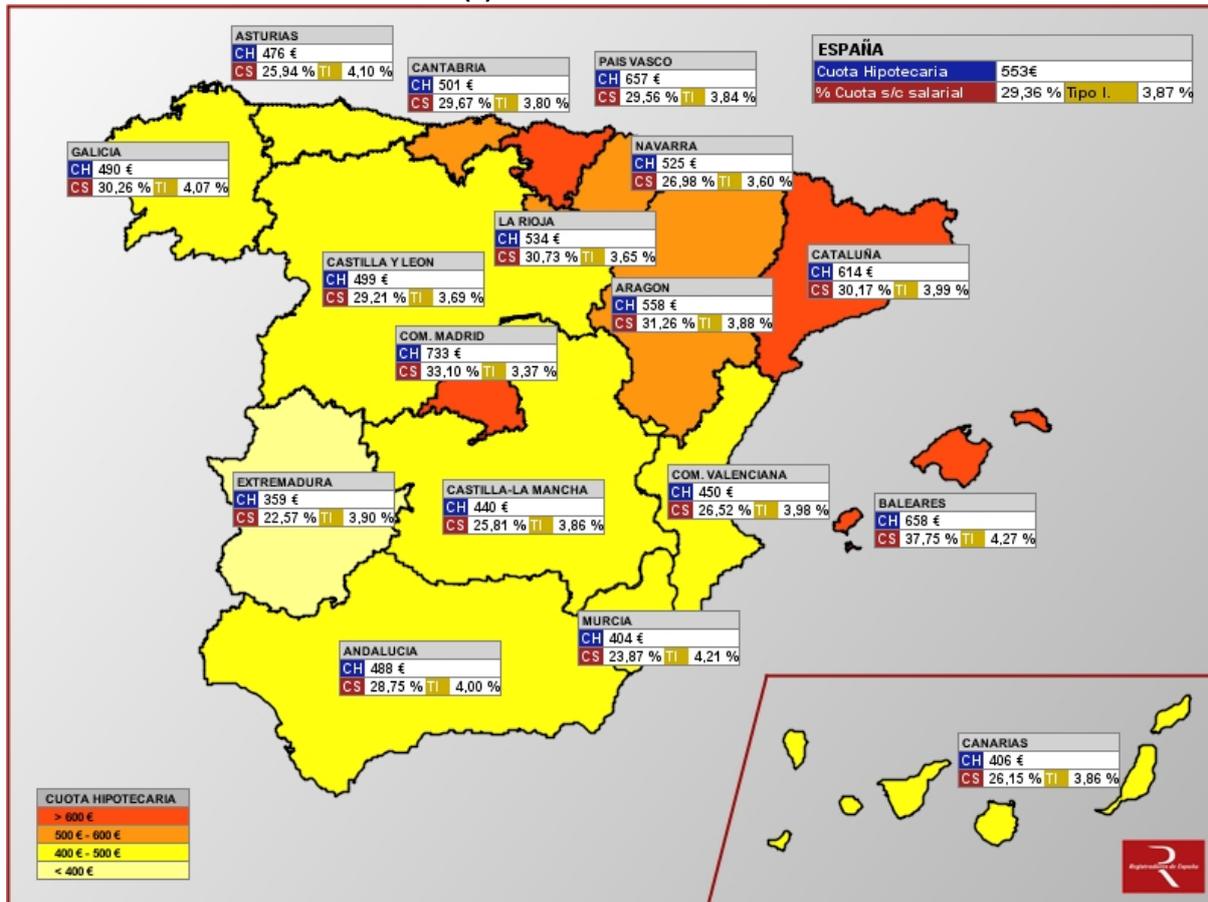
Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	0,74%	0,36%	3,29%	-3,23%	-2,84%	-7,39%
ARAGON	-6,73%	-7,82%	9,13%	-2,47%	-2,75%	2,03%
ASTURIAS	-0,36%	-0,35%	-5,36%	-8,93%	-7,88%	-12,54%
BALEARES	-6,11%	-5,56%	3,70%	-5,41%	-3,44%	-23,04%
CANARIAS	-11,76%	-11,74%	-15,91%	2,42%	1,56%	18,33%
CANTABRIA	8,66%	6,60%	27,88%	-4,07%	-2,68%	-6,72%
CASTILLA Y LEON	4,48%	4,38%	5,58%	-2,17%	-2,48%	0,42%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,00%	-1,85%	-3,45%	-3,06%	-2,29%
CATALUÑA	1,81%	1,05%	4,65%	-3,79%	-2,72%	-10,55%
COM. MADRID	3,00%	2,67%	12,59%	-0,90%	-0,89%	-0,34%
COM. VALENCIANA	4,28%	3,76%	9,55%	-5,13%	-4,64%	-8,62%
EXTREMADURA	8,85%	3,61%	80,18%	-6,53%	-4,42%	-35,42%
GALICIA	-0,38%	2,58%	-53,37%	-7,67%	-6,21%	-42,02%
LA RIOJA	4,07%	3,23%	-1,63%	7,14%	9,51%	-1,59%
MURCIA	10,20%	9,09%	13,90%	-3,04%	-1,51%	-8,17%
NAVARRA	13,00%	8,76%	18,64%	-8,98%	-10,15%	-5,97%
PAIS VASCO	-1,71%	2,03%	-10,39%	-6,43%	-6,37%	-5,37%
NACIONAL	1,43%	1,40%	3,81%	-3,47%	-2,74%	-6,56%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2013



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2013



Los indicadores de accesibilidad han dado una nueva alegría en el primer trimestre de 2013, constituyendo una de las más importantes esperanzas en la recuperación del mercado inmobiliario a poco que se produzca una reactivación económica. Poco a poco se dirigen a cuantías de las que no deberían haberse alejado, descendiendo en este trimestre por primera vez desde la elaboración de la serie del 30% de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Concretamente, durante el primer trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 552,96 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual en el 29,36%. Estos resultados suponen un descenso con respecto al trimestre precedente del -3,24% en la cuota hipotecaria y de -0,69 puntos porcentuales en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial.

Es decir, ambos indicadores han retomado con fuerza la senda favorable tras varios trimestres en los que se apreciaba cierto agotamiento al ritmo de mejora, proporcionando resultados relativamente estables, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución.

La reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (-7,47% interanual), como consecuencia fundamentalmente del descenso del precio de la vivienda (-11,37% interanual), y el descenso de tipos de interés de contratación inicial (3,87% 1T 2013), han sido los factores más relevantes desde el punto de vista de la mejora de los indicadores. Por otro lado, los plazos de contratación, tal y como se ha indicado, han dejado de descender, finalizando el efecto negativo de los últimos trimestres, dando lugar incluso a un incremento intertrimestral (1,43%). En el lado negativo se encuentran actualmente los salarios, que consolidan su senda negativa (-0,6%), sin perspectivas de cambio de tendencia a medio y largo plazo. El efecto neto de este conjunto de movimientos ha sido una nueva mejora de los indicadores de accesibilidad, con una cierta reactivación de la intensidad.

En la desagregación de resultados por comunidades autónomas, por lo que respecta a la cuota hipotecaria, los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid (732,67 €), Baleares (658,04 €), País Vasco (657,37 €), Cataluña (613,69 €) y Aragón (558,04 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (358,66 €), Murcia (403,36 €), Canarias (406,36 €) y Castilla-La Mancha (439,99 €).

En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, las mayores cuantías se han alcanzado en Baleares (37,75%), Comunidad de Madrid (33,10%), Aragón (31,26%), La Rioja (30,73%), Galicia (30,26%) y Cataluña (30,17%), mientras que los mejores indicadores de accesibilidad se alcanzan en Extremadura (22,57%), Murcia (23,87%), Castilla-La Mancha (25,81%) y Asturias (25,94%).

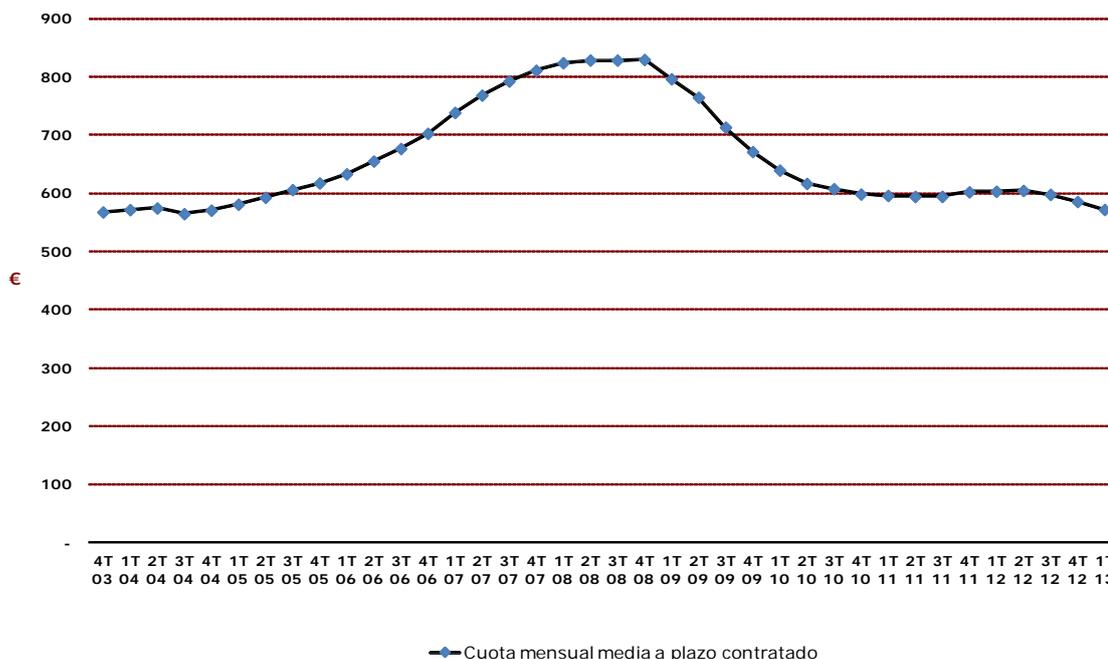
Durante el último año la cuota hipotecaria mensual media ha presentado un descenso del -5,19%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido en -1,47 puntos porcentuales. En ambos casos se ha intensificado el ritmo de mejora con respecto a trimestres precedentes.

La evolución de los indicadores dependerá del comportamiento de las variables que llevan a su determinación, que en la práctica totalidad presentan un previsible escenario favorable desde el lado de la accesibilidad, estimando nuevas y constantes mejoras.

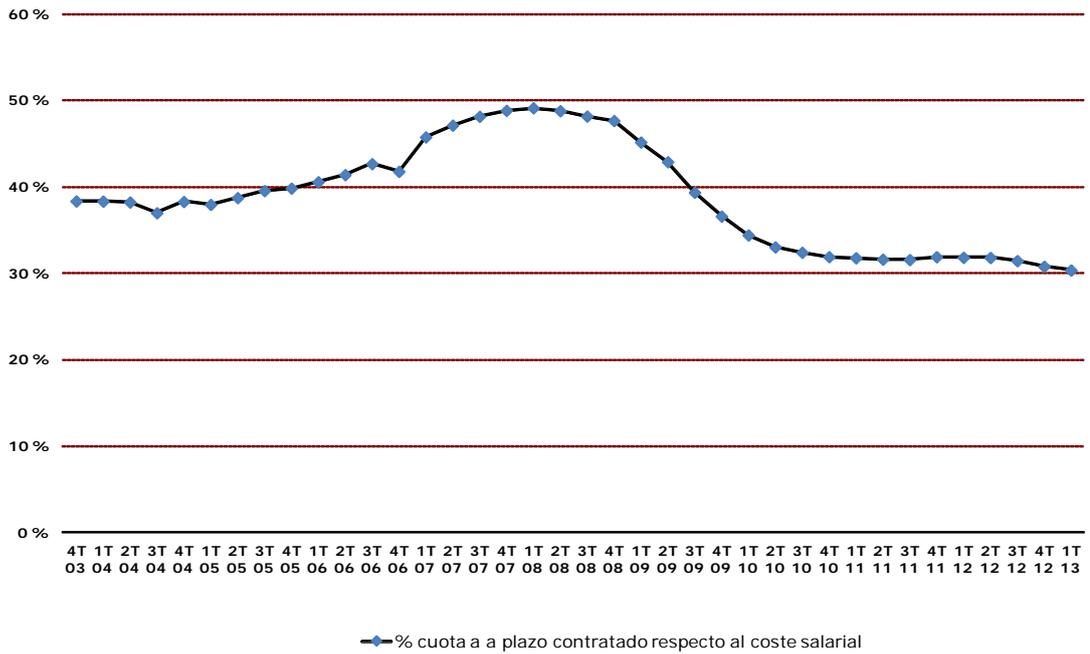
El endeudamiento hipotecario mantendrá su tendencia bajista fruto del descenso del precio de la vivienda. Los plazos de contratación en el peor de los casos mantendrán sus actuales cuantías, siendo posible incluso un nuevo proceso de recuperación. Finalmente, los tipos de interés previsiblemente mantendrán una ligera tendencia favorable, a pesar del aumento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras, minorándose en la medida que se reduzcan los factores de riesgo. Todo este conjunto de factores, en consecuencia, puede jugar a favor de la accesibilidad, generando nuevas reducciones.

Por el lado negativo se sitúa fundamentalmente las intensas reducciones salariales. En todo caso, tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres, la fuerza de los factores favorables será superior a la de los factores desfavorables, dando continuidad en el movimiento de los indicadores de accesibilidad hacia cuantías asentadas en una racionalidad de la que no debieron alejarse de acuerdo a lo que debe constituir la compra de una vivienda en una sociedad desarrollada.

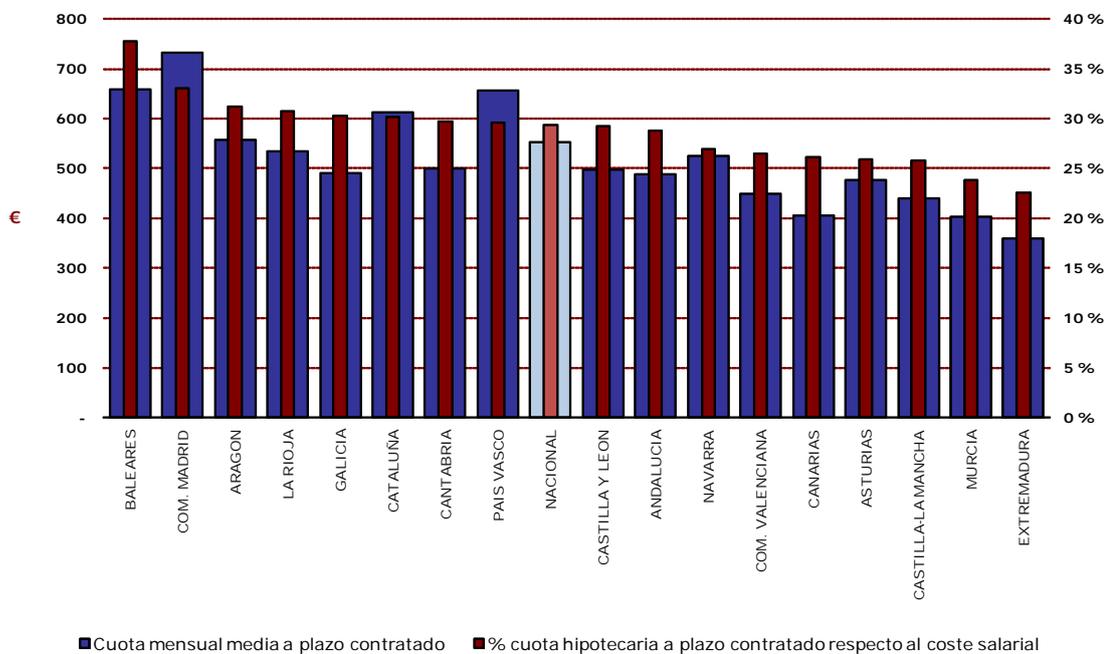
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



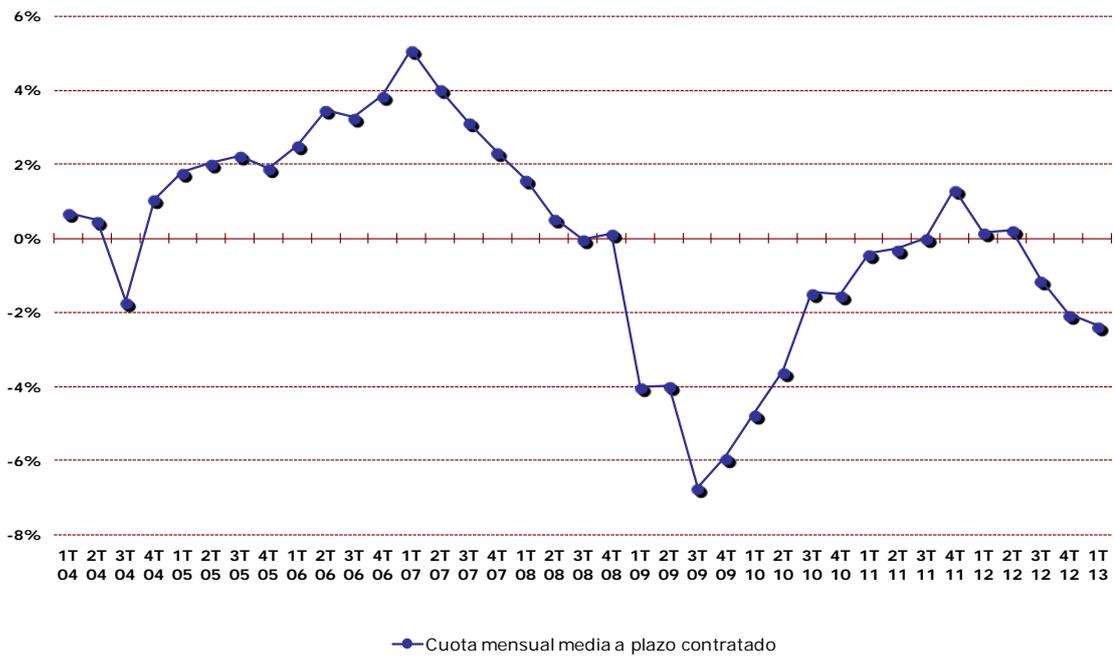
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



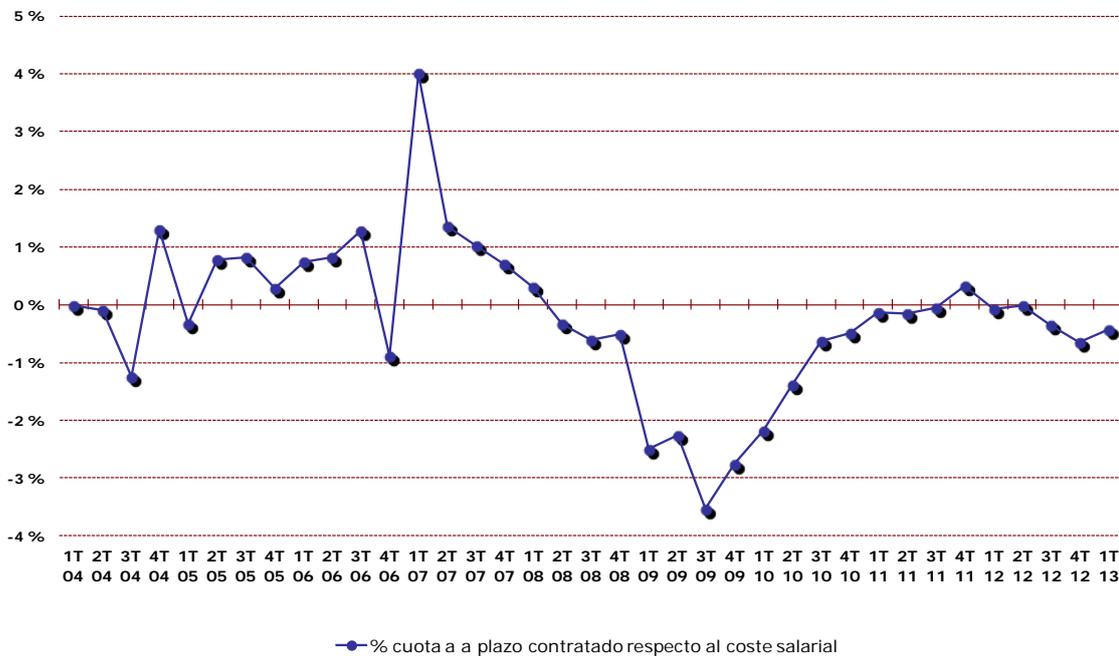
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2013



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2013	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	4,00 %	488,42	28,75 %	4,03 %	506,56	29,81 %
ARAGON	3,88 %	558,04	31,26 %	3,91 %	547,56	30,67 %
ASTURIAS	4,10 %	475,93	25,94 %	4,16 %	520,29	28,36 %
BALEARES	4,27 %	658,04	37,75 %	4,40 %	650,90	37,34 %
CANARIAS	3,86 %	406,36	26,15 %	4,12 %	405,52	26,10 %
CANTABRIA	3,80 %	500,91	29,67 %	3,84 %	518,84	30,73 %
CASTILLA Y LEON	3,69 %	498,67	29,21 %	3,99 %	511,02	29,93 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,86 %	439,99	25,81 %	3,95 %	485,51	28,48 %
CATALUÑA	3,99 %	613,69	30,17 %	4,17 %	633,40	31,14 %
COM. MADRID	3,37 %	732,67	33,10 %	3,63 %	793,70	35,85 %
COM. VALENCIANA	3,98 %	449,77	26,52 %	4,10 %	467,93	27,59 %
EXTREMADURA	3,90 %	358,66	22,57 %	4,09 %	379,74	23,89 %
GALICIA	4,07 %	489,61	30,26 %	4,20 %	518,18	32,02 %
LA RIOJA	3,65 %	534,02	30,73 %	3,75 %	536,79	30,88 %
MURCIA	4,21 %	403,98	23,87 %	4,56 %	427,25	25,25 %
NAVARRA	3,60 %	525,14	26,98 %	3,73 %	563,03	28,92 %
PAIS VASCO	3,84 %	657,37	29,56 %	3,78 %	693,40	31,17 %
NACIONAL	3,87 %	552,96	29,36 %	4,01 %	571,85	30,36 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-1,44%	0,21 %	-5,04%	-0,92 %
ARAGON	-3,85%	-0,92 %	-1,84%	-0,37 %
ASTURIAS	-18,65%	-5,35 %	-0,38%	0,51 %
BALEARES	14,90%	5,26 %	-4,25%	-1,04 %
CANARIAS	-4,20%	-0,85 %	-21,76%	-6,86 %
CANTABRIA	-11,22%	-3,15 %	-11,88%	-3,12 %
CASTILLA Y LEON	-2,38%	-0,27 %	-1,80%	0,01 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,95%	0,49 %	-1,89%	-0,47 %
CATALUÑA	-8,70%	-2,78 %	-6,30%	-2,06 %
COM. MADRID	-3,77%	-1,10 %	-4,90%	-2,16 %
COM. VALENCIANA	1,88%	0,52 %	-6,59%	-1,90 %
EXTREMADURA	-7,39%	-1,22 %	-6,71%	-1,23 %
GALICIA	-1,37%	0,23 %	-3,42%	-0,11 %
LA RIOJA	5,72%	2,10 %	-2,41%	-0,04 %
MURCIA	-11,08%	-2,47 %	-2,90%	-0,37 %
NAVARRA	-10,68%	-2,77 %	0,68%	0,96 %
PAIS VASCO	-10,70%	-3,35 %	-7,92%	-2,91 %
NACIONAL	-3,24%	-0,69 %	-5,19%	-1,47 %

3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una importante recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa supone una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia 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 más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se extrae 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 presta 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 confecciona una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (compraventas) inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

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 es el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente "muestra" sino "censo" por abarcar la práctica totalidad), es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca 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 mil 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.

DATOS: TAMAÑO MUESTRAL, DATOS DE REFERENCIA Y PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN

TAMAÑO MUESTRAL

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.080 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

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

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie

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

- Naturaleza – viviendas.
En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.
- Naturalezas – otras.
Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en tres tipos: bancos, cajas de ahorros y otras entidades financieras.

Tipos de interés

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, Otro). El IRPH corresponde a la agrupación del IRPH de Bancos, Cajas y Conjunto de entidades.

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: coste salarial (INE).

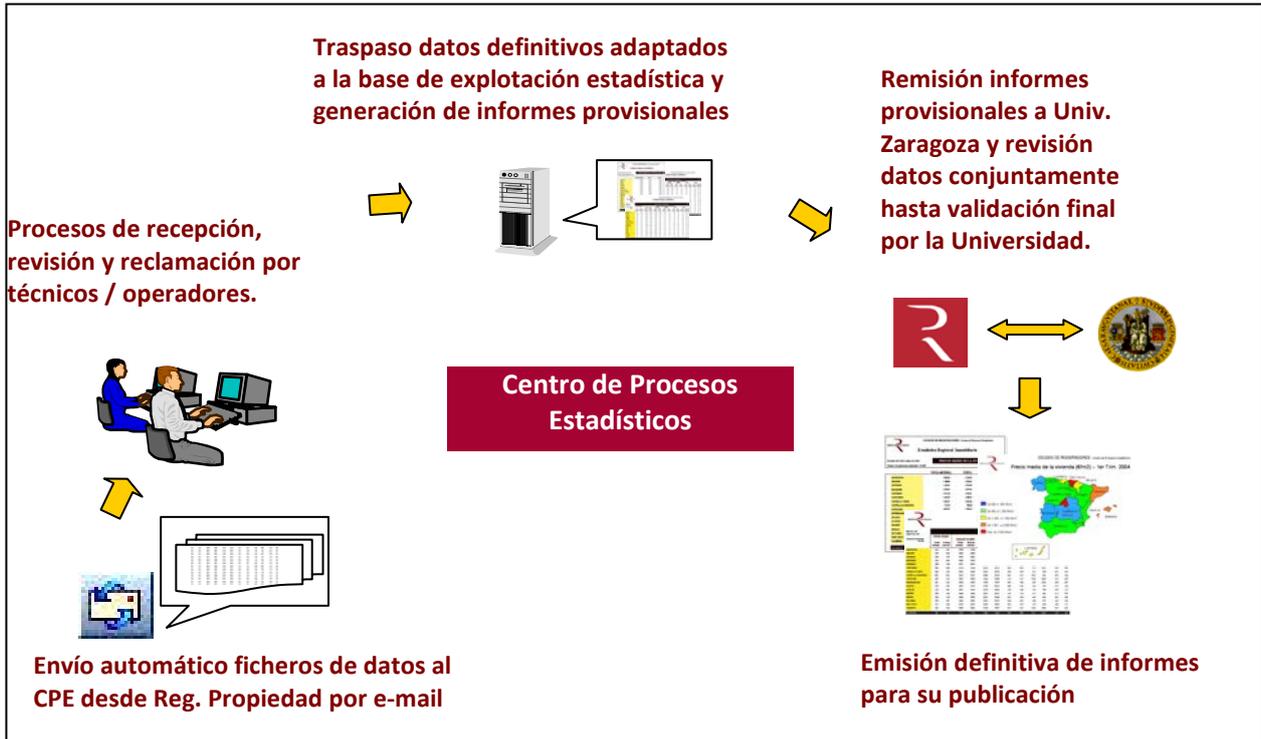
PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS

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.



3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA DE VENTAS REPETIDAS (IPVVR)

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987¹, 1989²).

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

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

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

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

La metodología detallada se encuentra publicada en los Anuarios de los años en los que se ha publicado dicho índice (2012, 2011 y 2010).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

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. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en

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.

cada periodo. Los resultados se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad, con transmisión del pleno dominio.

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). Estos últimos desgloses son publicados en los correspondientes Anuarios.

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo alcista.

A diferencia de la mayoría de las variables que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se toma una muestra, aunque de un elevado tamaño, situándose alrededor del 90% del total de compraventas.

Las compraventas de vivienda son clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las 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.

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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA

Este Informe proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos-Cajas 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 créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los

resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud 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.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

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 informe 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.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA

Suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL

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

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios*.
- 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.

El *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

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.

³ 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.

⁴ 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.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

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 transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%)

Representa una desagregación del informe Distribución de compraventas de vivienda y del informe Superficie media de vivienda, de tal modo que considerando exclusivamente la tipología de vivienda "pisos", se desagrega en atención a distintas agrupaciones de superficie media, comprobando el peso relativo de compraventas de cada una de las tipologías.

Con ello se comprueba 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 vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demandada.

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m², entre 40 y 60 m², entre 60 y 80 m², y más de 80 m², intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR TIPO DE ADQUIRENTE (PERSONAS FÍSICAS VS PERSONAS JURÍDICAS)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan 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.

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.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su alto componente inversor. El demandante de vivienda compra no con una finalidad de uso dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda.

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, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno

de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

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 obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos-Cajas y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Este Informe indica 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.