



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 2º 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

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

<http://gamerin.unizar.es>

Agosto de 2013

2º 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	44
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	48
3. Metodología	54
3.1. Objetivos	54
3.2. Informes	58

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 segundo trimestre del año 2013.

El precio de la vivienda, calculado según el índice de precios de vivienda por ventas repetidas (IPVVR), basado en la metodología de Case y Shiller, aplicado a España, ha presentado una reducción de precios durante el último trimestre del -2,84%. Con ello se acumula un descenso interanual del -12,56%, dando lugar a seis trimestres consecutivos de descensos interanuales de dos dígitos. La evolución de resultados muestra cómo el último año y medio está siendo el periodo de mayor intensidad de ajuste de precios de la serie histórica (de los últimos veinte años). El descenso acumulado desde los niveles máximos (cuarto trimestre de 2007) es del -33,49%, dando lugar a que los precios de la vivienda actuales se encuentren en niveles de mediados de 2003. Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrán descensos interanuales de dos dígitos, pudiendo incluso intensificar el grado de ajuste.

Las compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre del año han sido 79.000, 21.768 menos que en el primer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -21,60%. Estos resultados se justifican como consecuencia del importante número de compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre, procedentes de compraventas de fin de año, en las que, en no pocos casos, se produjo un “efecto anticipo” como consecuencia de la eliminación de las ventajas fiscales en el IRPF y el aumento del IVA.

Este aumento de IVA explica buena parte del ajuste ya que el descenso intertrimestral en vivienda nueva (sujeta a IVA) ha sido del -36,80% (32.860 compraventas registradas), mientras que en vivienda usada (no sujeta a IVA) el descenso ha sido únicamente del -5,41% (46.140 compraventas registradas).

A pesar de este importante descenso intertrimestral, el volumen de compraventas registradas en el segundo trimestre es similar al de trimestres de 2012 y finales de 2011, por lo que, habiéndose producido recientemente un “efecto anticipo” y dadas las actuales restricciones crediticias, puede considerarse un resultado positivo desde el punto de vista de la actividad inmobiliaria.

Andalucía se ha mantenido como la comunidad autónoma con una mayor número de compraventas de vivienda registradas (15.761), seguida de Comunidad Valenciana (12.135), Cataluña (11.507) y Comunidad de Madrid (10.760).

En los últimos doce meses se han registrado 341.284 compraventas de vivienda, el resultado más elevado de los seis últimos trimestres, todavía no muy alejado de los mínimos de la serie histórica (328.118; 3T 2012). 165.088 han correspondido a vivienda nueva y 176.196 a vivienda usada. Los resultados interanuales, más alejados de factores coyunturales, muestran un cierto grado de estabilidad, frente a las intensas reducciones de años precedentes. Las tasas de variación interanuales son una clara prueba, con un crecimiento del 3,50% para el total general.

Las provincias no se han librado de los descensos intertrimestrales, dando lugar a que cuarenta y siete de ellas cuenten con tasas negativas. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en este periodo han sido Madrid (10.760), Barcelona (7.218), Alicante (6.395), Málaga (4.428) y Valencia (4.258).

Los resultados interanuales nuevamente muestran un panorama más favorable al minorar los efectos estacionales y coyunturales. De este modo, treinta y tres provincias presentan tasas interanuales positivas, alcanzando el mayor número de compraventas las provincias de Madrid (47.163), Barcelona (28.889), Alicante (24.514), Málaga (19.101), Valencia (17.992), Sevilla (13.441) y Murcia (11.121).

La demanda de vivienda por extranjeros sigue superando niveles máximos históricos. En esta ocasión se ha situado en el 11,22% de las compras registradas en el segundo trimestre. Sin duda se trata de uno de los aspectos que aportan mayor dinamismo al mercado inmobiliario español actual. La mejor situación económica, en términos relativos, de las nacionalidades demandantes y la intensa reducción de precios constituyen los factores más relevantes a la hora de percibir al mercado inmobiliario español como una buena oportunidad.

Británicos mantienen la primera posición con el 14,53% del total de compras de vivienda por extranjeros, seguidos de franceses que recuperan la segunda posición con el 9,56%, retomando rusos la tercera posición (8,50%). En cuarta y quinta posición se mantienen belgas (7,34%) y alemanes (6,84%). En el resto de posiciones lo más destacable es el constante crecimiento de las nacionalidades nórdicas.

En la distribución de compraventas de vivienda según tipología, la vivienda nueva presenta un significativo descenso de peso relativo durante el segundo trimestre, alcanzando el 41,59% de las compraventas, frente al 58,41% de vivienda usada. El desincentivo derivado del aumento del IVA (del 4% al 10%) junto a la mínima iniciación de vivienda nueva durante los últimos años lleva a que esta modalidad de vivienda, en un futuro próximo, su peso relativo se vea notablemente minimizado, tendiendo incluso a niveles por debajo del 30%.

Actualmente los propietarios de vivienda nueva están siendo agresivos en precios ya que prácticamente constituye el único argumento de venta, especialmente las entidades financieras. Este hecho genera una cierta dinámica de ventas. Pero una vez que se vaya agotando el stock de vivienda nueva pendiente de venta, esta modalidad estará abocada a la práctica desaparición en gran parte del territorio nacional.

La vivienda nueva protegida también está reduciendo su peso relativo, con un 3,29% de las compraventas en el segundo trimestre. La reducción de recursos públicos y la escasa ventaja competitiva en precios que actualmente representa con respecto al mercado libre está generando este proceso de adelgazamiento de oferta de vivienda protegida. Las comunidades autónomas más activas en términos relativos durante el último trimestre han sido Extremadura (14,40%), País Vasco (10,29%), Aragón (8,13%) y Navarra (7,21%).

La concesión de nuevo crédito hipotecario ha seguido encabezada por la agrupación Bancos y Cajas, con un 81,96% de cuota de mercado durante el segundo trimestre. Sin embargo, Otras entidades financieras continúan ganando peso relativo, alcanzando el 18,04%, lo que supone una mejora intertrimestral de 2 puntos porcentuales en un solo trimestre. De hecho acumulan once trimestres consecutivos de mejoras. Las comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras han alcanzado un mayor peso durante el último trimestre han sido Navarra (49,17%), Aragón (40,22%), La Rioja (31,16%), País Vasco (26,80%) y Murcia (24,41%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en su nivel más bajo de los últimos once años al alcanzar los mínimos de la serie histórica en el segundo trimestre de 2013. La intensidad en el descenso del precio de la vivienda y las limitaciones en la concesión de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras están dando lugar a estos niveles. El resultado medio del segundo trimestre ha sido 1.078 €/m², con un descenso intertrimestral del -7,39%. Nueve comunidades presentan niveles inferiores a los 1.000 €/m², encabezados por Castilla-La Mancha (627 €/m²), Extremadura (639 €/m²), Murcia (737 €/m²) y Comunidad Valenciana (755 €/m²). Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.571 €/m²), País Vasco (1.484 €/m²), Cataluña (1.216 €/m²), Galicia (1.195 €/m²) y Baleares (1.089 €/m²). En el último año se acumula un descenso del -14,82%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda también mantiene su tendencia bajista, aunque con menor intensidad que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. A pesar de ello también se encuentra próximo al nivel mínimo de los últimos once años. En el segundo trimestre el resultado medio ha sido de 95.352 €, con un descenso intertrimestral del -7,00%. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda han sido Comunidad de Madrid (168.832 €), País Vasco (124.576 €), Cataluña (109.771 €) y Baleares (96.433 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Murcia (61.091 €), Canarias (65.215 €) y Comunidad Valenciana (70.058 €), dando lugar a catorce comunidades autónomas con un endeudamiento hipotecario por vivienda por debajo de los 100.000 €.

La cuantía media de los tipos de interés correspondientes a los nuevos créditos hipotecarios del segundo trimestre ha sido del 4,14%, superando el 3,87% del primer trimestre. En el último año el resultado medio ha sido del 3,98%, inferior al trimestral lo que constata la ligera tendencia alcista. Los menores niveles medios se alcanzaron en Comunidad de Madrid (3,64%), Canarias (3,98%) y Navarra (3,99%), situándose en el extremo opuesto Extremadura (4,49%), Murcia (4,47%) y Baleares (4,43%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 85 centésimas.

Dentro del generalizado uso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (85,88%), viene ganando peso la contratación a tipo de interés fijo (5,32%) y a tipo de interés

variable con índice de referencia IRPH (6,91%). De hecho es la primera vez en los últimos once años en que se alcanza un nivel de resultado trimestral de contratos a tipo de interés fijo superior al 5% y un resultado interanual superior al 4% (4,24%). Las comunidades autónomas con mayor contratación a tipo de interés fijo han sido Cantabria (12,72%), La Rioja (8,40%) y Andalucía (7,58%). Las que han alcanzado un mayor nivel de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH han sido Andalucía (12,13%), Comunidad Valenciana (9,21%) y Extremadura (8,27%).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han alcanzado los niveles más bajos de los últimos once años, tanto en términos trimestrales (254 meses, 21 años y 2 meses) como interanuales (275 meses; 22 años y 11 meses). En el último trimestre se ha producido un intenso ajuste, dando lugar a una tasa intertrimestral del -10,25%. Todas las agrupaciones de entidades financieras han mostrado una intensa reducción de plazos, con 264 meses (22 años) en Bancos y Cajas (-8,97%), y 206 meses (17 años y 2 meses) en Otras entidades financieras (-15,92%). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (284 meses; 23 años y 8 meses), País Vasco (279 meses; 23 años y 3 meses), Cataluña (271 meses; 22 años y 7 meses), Asturias con 262 meses (21 años y 10 meses) y Navarra (260 meses; 21 años y 8 meses).

Los indicadores de accesibilidad parecen mostrar un cierto grado de estabilidad tras varios trimestres de constantes mejoras. Los resultados interanuales todavía presentan ligeras mejoras, mientras que los trimestrales dan lugar a un cierto grado de deterioro. Durante el segundo trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 564,21 €, incrementando un 2,03% con respecto al primer trimestre (552,96 €), mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,09%, dando lugar igualmente a un incremento intertrimestral (29,36% el pasado trimestre).

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (887,71 €), País Vasco (699,48 €), Baleares (631,70 €) y Cataluña (629,54 €), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Murcia (384,51 €), Canarias (413,02 €) y Castilla-La Mancha (413,19 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las comunidades autónomas con peores niveles de accesibilidad han sido Comunidad de Madrid (40,40%), Baleares (36,34%), País Vasco (31,36%), Cantabria (31,09%), Cataluña (31,06%), Galicia (30,30%) y Asturias (30,28%). En el extremo opuesto se han situado Murcia (22,81%), Castilla-La Mancha (24,34%) y La Rioja (25,19%).

Los resultados interanuales sitúan a la cuota hipotecaria en los 565,13 €, próximos a los resultados trimestrales, dando lugar a niveles similares a 2003, cerca de los mínimos de la serie histórica. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,13%, que en este caso sí supone el mínimo de la serie histórica de resultados interanuales.

La evolución de las variables que condicionan su comportamiento parecen haber llegado a un cierto equilibrio de fuerzas. Por el lado más favorable está la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (descenso interanual del -7,23%). En sentido contrario están actuando los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios y los salarios. Los plazos están atravesando el periodo de mayor ajuste (-10,25% intertrimestral), deteriorando sensiblemente la accesibilidad. Por lo que respecta a los salarios, la tendencia es claramente bajista (-1,3% interanual), siendo previsible una continuidad del proceso de ajuste salarial a medio plazo. En un escenario relativamente neutral están los tipos de interés, con una ligera tendencia alcista, pero con perspectivas favorables en la medida que no resulta previsible una subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, sino más bien al contrario. Por otro lado, las mejores perspectivas económicas minoran los niveles de riesgo, debiendo trasladarse esta circunstancia a los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

La evolución de todo este conjunto de factores determinará el comportamiento de los indicadores de accesibilidad durante los próximos trimestres, no siendo previsible cambios bruscos a corto plazo, dando lugar con bastante probabilidad a niveles próximos a los actuales, es decir, niveles históricamente bajos. Este hecho constituye un factor especialmente relevante para una adecuada recuperación del mercado inmobiliario en la medida que exista una recuperación económica, acompañada de creación de empleo.

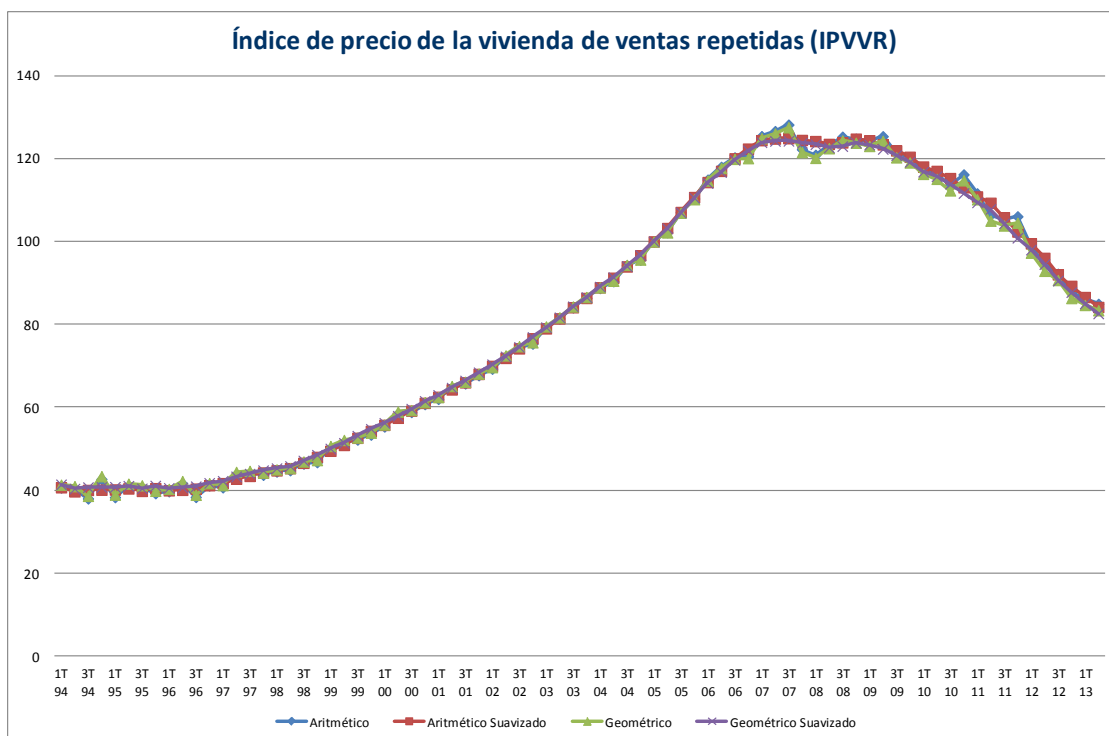
2. Resultados

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

El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) continúa reflejando descensos de precios de dos dígitos en términos interanuales, concretamente del -12,56% al cierre del segundo trimestre. Con ello se acumulan seis trimestres consecutivos con descensos interanuales de dos dígitos, atravesando el periodo de ajuste de precios más intenso de los últimos veinte años, tal y como muestran los gráficos de evolución.

En términos trimestrales el IPVVR muestra un descenso del -2,84%, en línea con los descensos de los últimos trimestres. Desde la aparición de las primeras tasas negativas (cuarto trimestre de 2007) han pasado veintitrés trimestres caracterizados por el predominio de los descensos de precios de la vivienda, los dieciocho últimos han presentado tasas negativas de forma consecutiva.

Tomando los niveles máximos, alcanzados en el tercer trimestre de 2007, el precio de la vivienda se ha reducido un -33,49%.

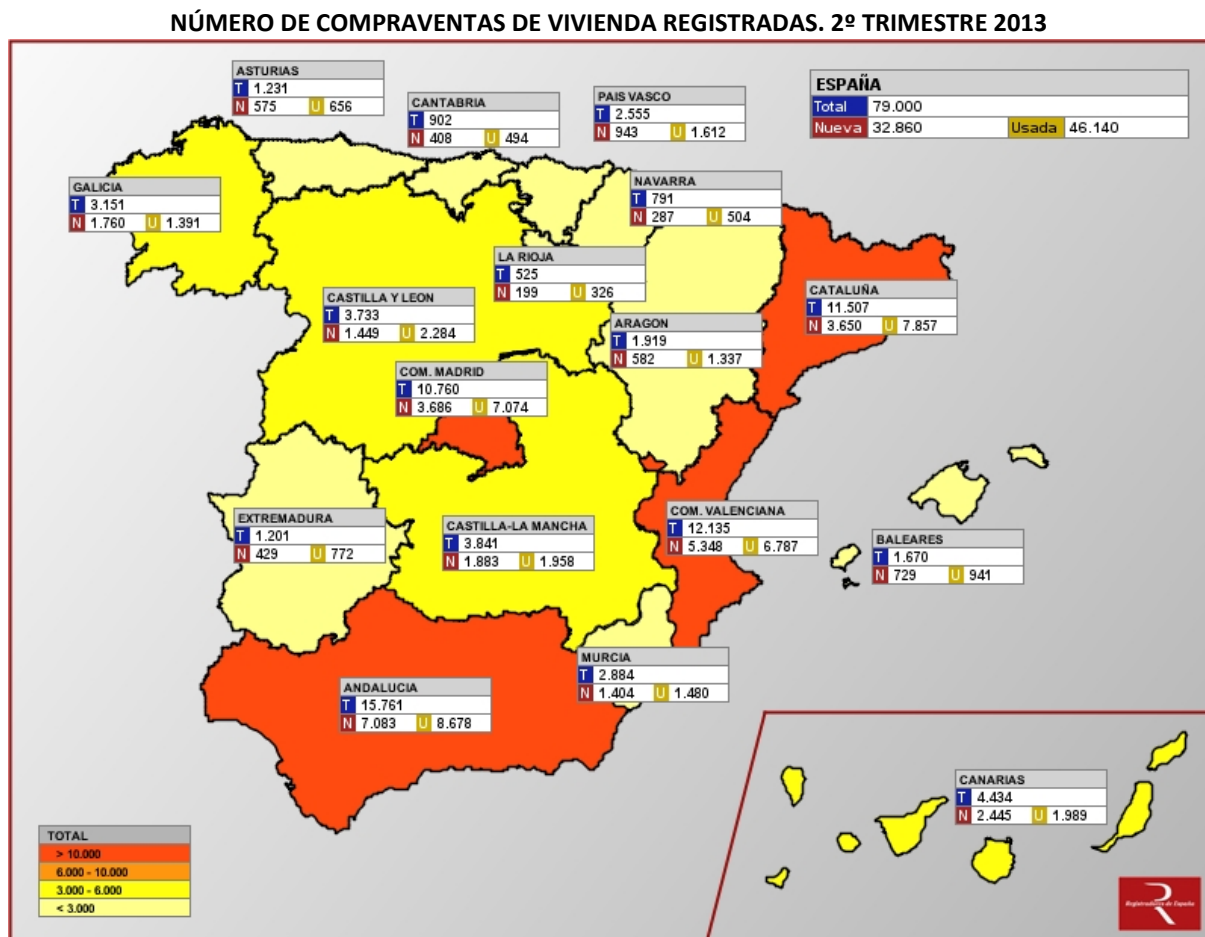


En cuanto a la evolución del precio de la vivienda, previsiblemente se mantendrá la intensidad de los últimos trimestres, pudiendo dar lugar incluso a niveles de ajuste superiores. La demanda de vivienda sigue siendo débil dentro de un entorno económico difícil. Por otro lado, el mercado hipotecario se encuentra en sus niveles más bajos por lo que respecta a la concesión de nuevo crédito hipotecario, con notable influencia en el desarrollo del mercado inmobiliario. Las expectativas económicas parecen recuperarse, pero los niveles de desempleo siguen en tasas muy elevadas. Por tanto, nada hace pensar que pueda existir un cambio de tendencia en la evolución del precio de la vivienda.

Asimismo, con la práctica eliminación de la deducción por compra de vivienda en el IRPF y el aumento del IVA en vivienda nueva (4% al 10%), la reducción de precios se convierte en una de las pocas salidas para vender viviendas.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



Las compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre del año han sido 79.000, dando lugar a un importante descenso con respecto al primer trimestre (100.768), concretamente 21.768 compraventas menos.

El motivo de este descenso radica en el importante número de compraventas registradas en el primer trimestre como consecuencia de la formalización de compraventas a finales de 2012 fruto del “efecto anticipo” como consecuencia de la eliminación de la deducción por compra de vivienda en el IRPF y el aumento del IVA. Este hecho dio lugar a un aumento de las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre de 2013.

Una vez pasado este efecto coyuntural el número de compraventas trimestrales ha retomado las cifras habituales previas a este periodo, alcanzando cifras similares a las de los trimestre de 2012 y finales de 2011.

En todo caso son cifras de ventas registradas comparativamente bajas contemplando la serie histórica de resultados, ligeramente por encima de los mínimos de la serie histórica (75.649; 4T 2011). Sin embargo, el hecho de alcanzar cifras similares a 2012 en un momento posterior a un importante “efecto anticipo” debe contemplarse como un signo positivo de actividad inmobiliaria en la medida que una buena parte de la demanda que normalmente se hubiese producido en este trimestre cubrió sus expectativas con anterioridad para aprovechar los incentivos fiscales, por lo que en un desarrollo normal de la serie hubiese sido previsible incluso una actividad de compraventas menor. En consecuencia, estas

cifras, exactamente después de un “efecto anticipo” y con una actividad hipotecaria en mínimos, pueden catalogarse como un buen resultado.

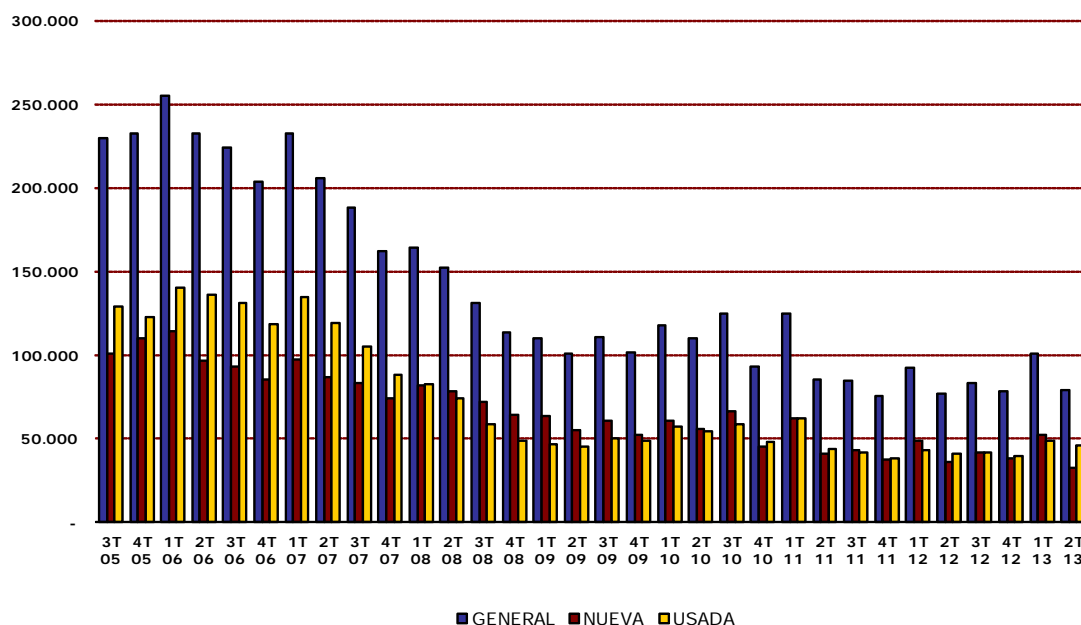
En vivienda nueva las compraventas registradas han sido 32.860, 19.130 compraventas menos que el pasado trimestre. Esta modalidad de vivienda ha sido la que ha contado con un mayor grado de ajuste, en cierta medida por el hecho de que el “efecto anticipo” se produjo en mayor grado en esta modalidad como consecuencia del cambio de tipo de IVA. La subida al 10% supone un elemento que desincentiva la compra de esta modalidad de vivienda, salvo que sea compensada por una reducción de precios. Por otro lado, la mínima iniciación de vivienda nueva durante los últimos años lleva a que esta modalidad de vivienda vaya teniendo cada vez menor presencia en el mercado, especialmente conforme se va agotando el stock de vivienda nueva, en gran parte en manos de entidades financieras, con agresivas acciones comerciales para su venta durante los últimos trimestres.

En vivienda usada también se ha reducido el número de compraventas registradas, alcanzando las 46.140, 2.638 compraventas menos que el pasado trimestre, mostrando un ajuste mucho más moderado. De hecho es previsible que esta modalidad de vivienda vaya creciendo en volumen durante los próximos trimestres, configurándose en gran parte del territorio como la única alternativa residencial.

La desagregación territorial de resultados por comunidades autónomas mantiene la estructura habitual, con Andalucía como la comunidad autónoma con una mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre (15.761), seguida de Comunidad Valenciana (12.135), Cataluña (11.507) y Comunidad de Madrid (10.760).

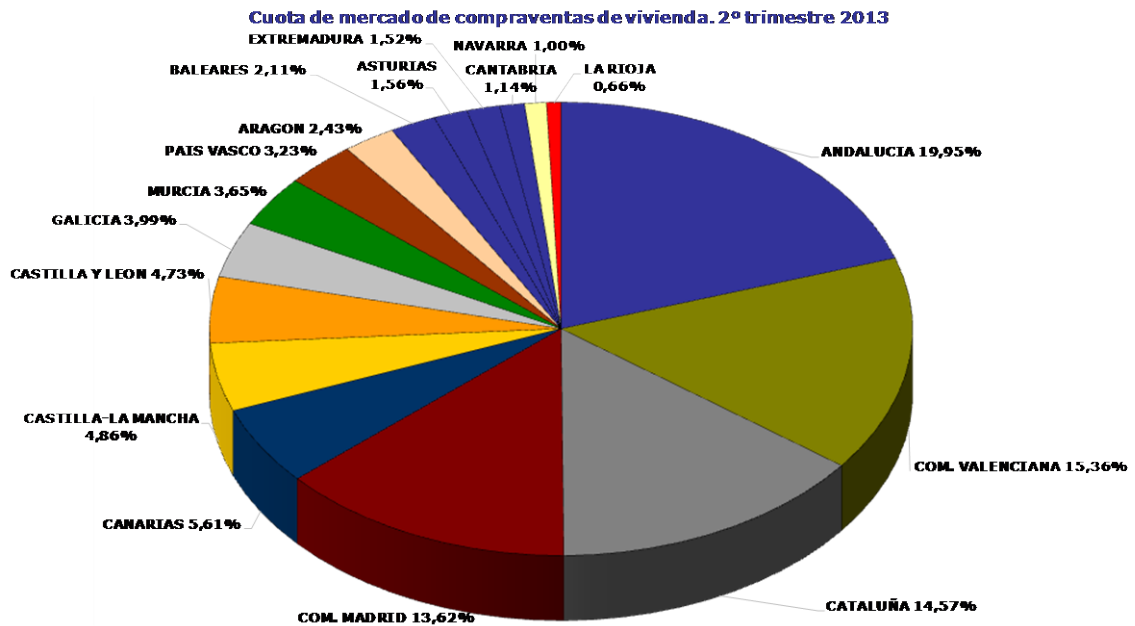
Las tasas de variación intertrimestrales (segundo trimestre de 2013 frente a primero) constatan esta intensa reducción de compraventas de vivienda, con un descenso del -21,60% para el total general, siendo del -36,80% en vivienda nueva y del -5,41% en vivienda usada. Dieciséis comunidades autónomas alcanzan tasas negativas, quince de ellas de dos dígitos, mostrando la generalización e intensidad de los descensos, encabezados por La Rioja (-58,47%), Extremadura (-43,90%) y Navarra (-40,26%).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional

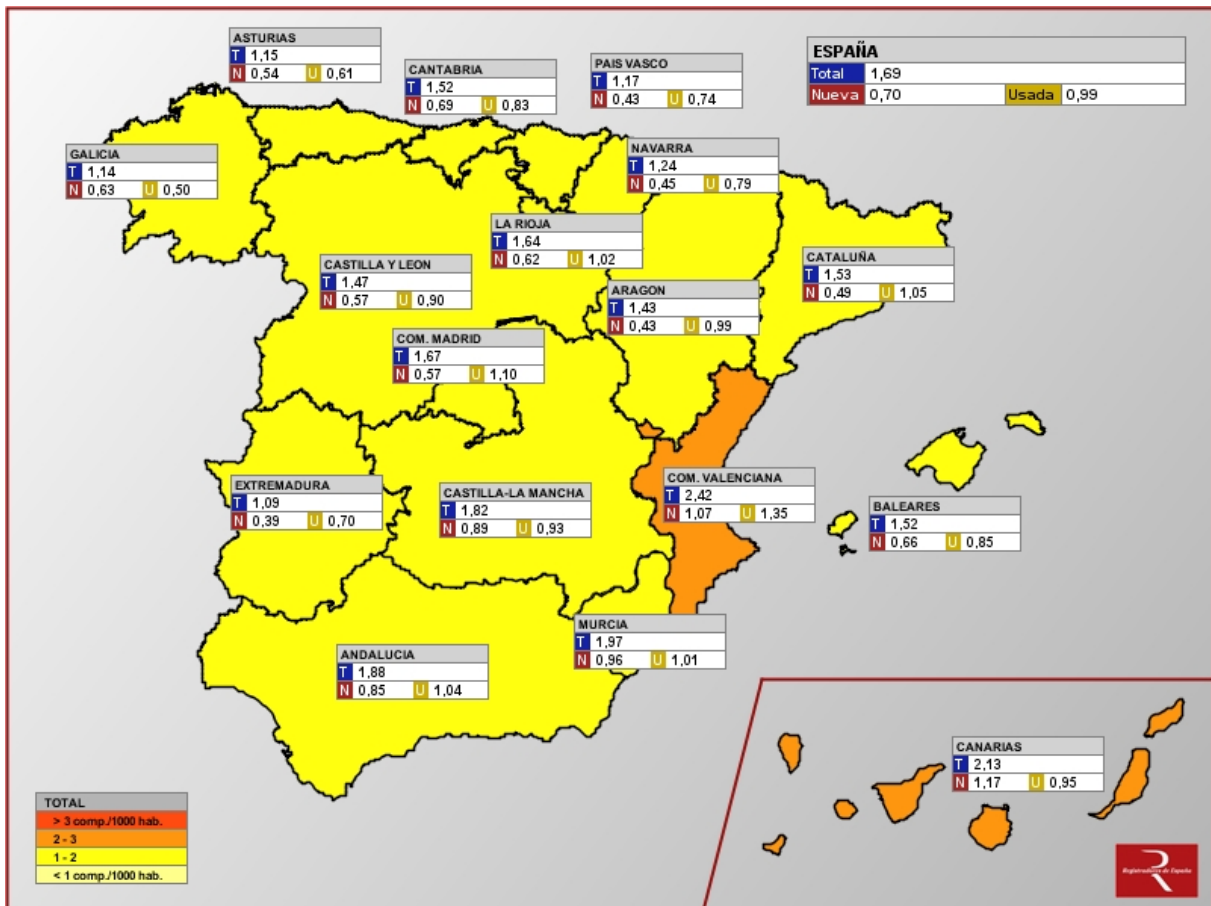


Los resultados interanuales muestran un escenario más esperanzador, alejado de aspectos coyunturales. Concretamente en el último año se han registrado 341.284 compraventas de vivienda, lo que supone el resultado más elevado de los seis últimos trimestres, aunque todavía no muy alejado de los mínimos de la serie histórica (328.118; 3T 2012). De este conjunto de compraventas, 165.088 han correspondido a vivienda nueva y 176.196 a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores

resultados interanuales han sido Andalucía (68.476), Comunidad Valenciana (49.013), Comunidad de Madrid (47.163) y Cataluña (46.743).



NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2013

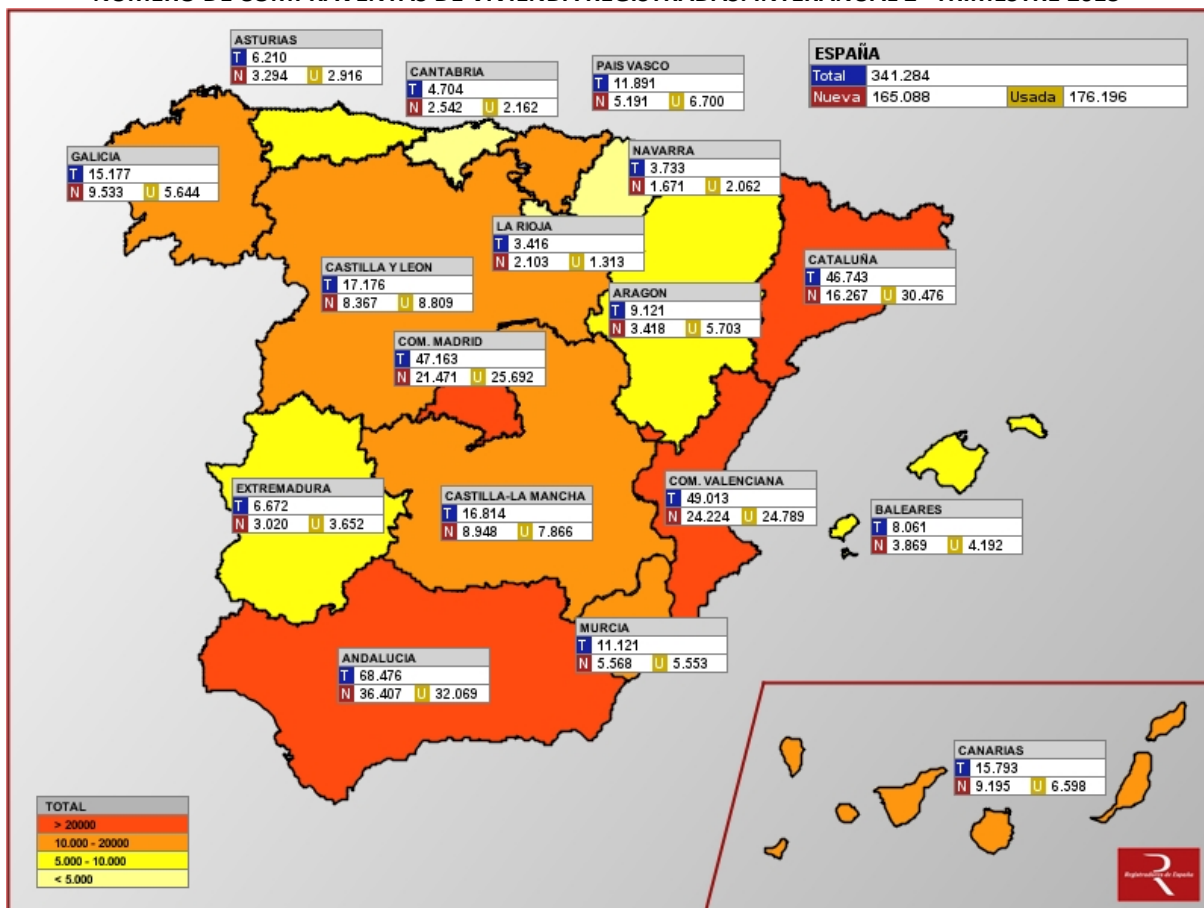


En cuanto al número de compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes el resultado trimestral ha sido de 1,69, dando lugar igualmente a un descenso con respecto al pasado trimestre (2,14). 0,70 compraventas han correspondido a vivienda nueva y 0,99 compraventas a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad Valenciana (2,42), Canarias (2,13) y Murcia (1,97), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (1,09), Galicia (1,14) y Asturias (1,15). En términos interanuales se han registrado las 7,32 compraventas por cada mil habitantes, con 3,54 en vivienda nueva y 3,78 en vivienda usada.

Las tasas de variación interanuales dejan al margen la influencia de factores coyunturales al ser obtenidas con resultados medios anuales. De este modo, en el último trimestre la evolución interanual recoge un crecimiento del 3,50% en las compraventas registradas, intensificando ligeramente la tasa positiva del pasado trimestre (0,42%). De este modo se obtiene la segunda tasa interanual positiva consecutiva después de siete trimestres consecutivos de descensos. La distinción entre vivienda nueva y vivienda usada constata la evolución diferenciada en cada caso, dando lugar a un descenso del -0,31% en vivienda nueva, frente al crecimiento del 7,35% en vivienda usada.

La mayoría de las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas (once), encabezadas por La Rioja (29,05%), Aragón (10,79%) y Comunidad Valenciana (10,49%). Por el contrario, los mayores descensos se han presentado en Navarra (-22,07%), País Vasco (-14,55%) y Asturias (-8,49%).

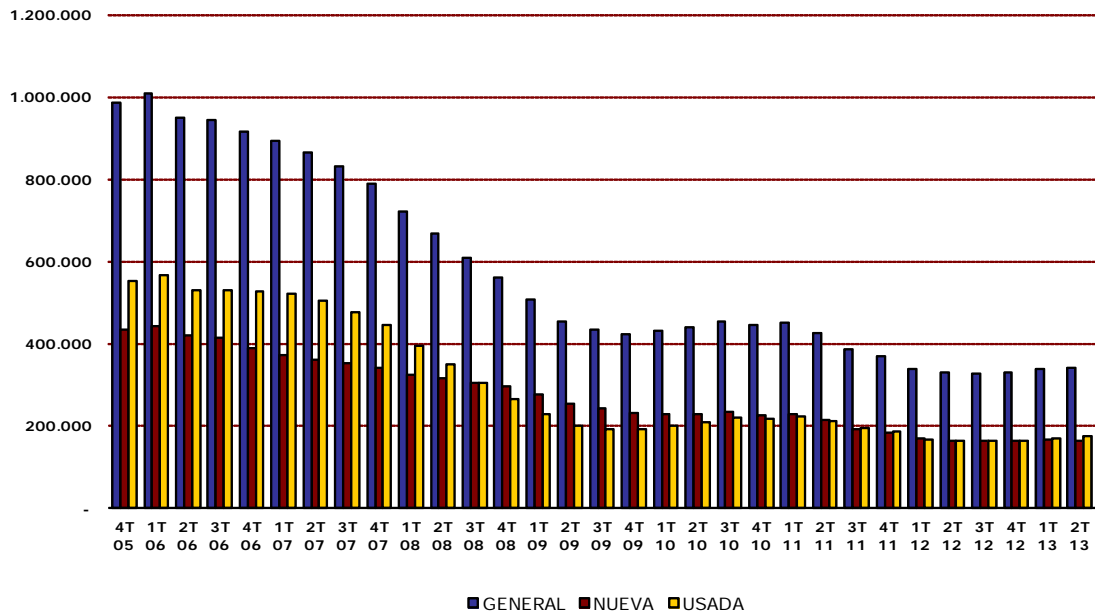
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2013



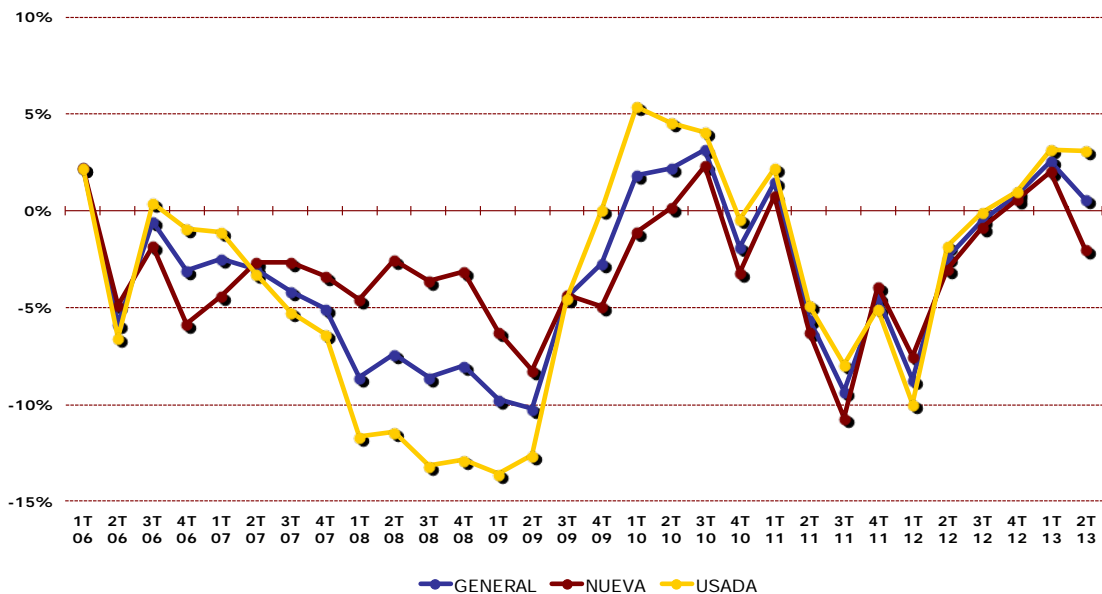
En cuanto a la evolución de resultados, los gráficos parecen mostrar la consolidación de un cierto grado de estabilización de compraventas, al margen de los aspectos coyunturales. El siguiente gráfico, al mostrar la evolución trimestral de las compraventas interanuales al final de cada trimestre, elimina los factores coyunturales, constatando la citada estabilización de resultados, con ligeros crecimientos interanuales durante los últimos trimestres.

En todo caso conviene esperar algún trimestre para constatar esta estabilización o incluso ligera recuperación de las compraventas de vivienda. Tal y como se ha señalado con anterioridad, el hecho de haber alcanzado un resultado trimestral de 79.000 compraventas, justo después de un periodo con importante “efecto anticipo” y con una mínima actividad hipotecaria, supone un cierto grado de esperanza ya que difícilmente se pueden encontrar circunstancias tan adversas, dando lugar sin embargo a resultados trimestrales superiores a los alcanzados en algunos de los trimestres de 2011 y 2012.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



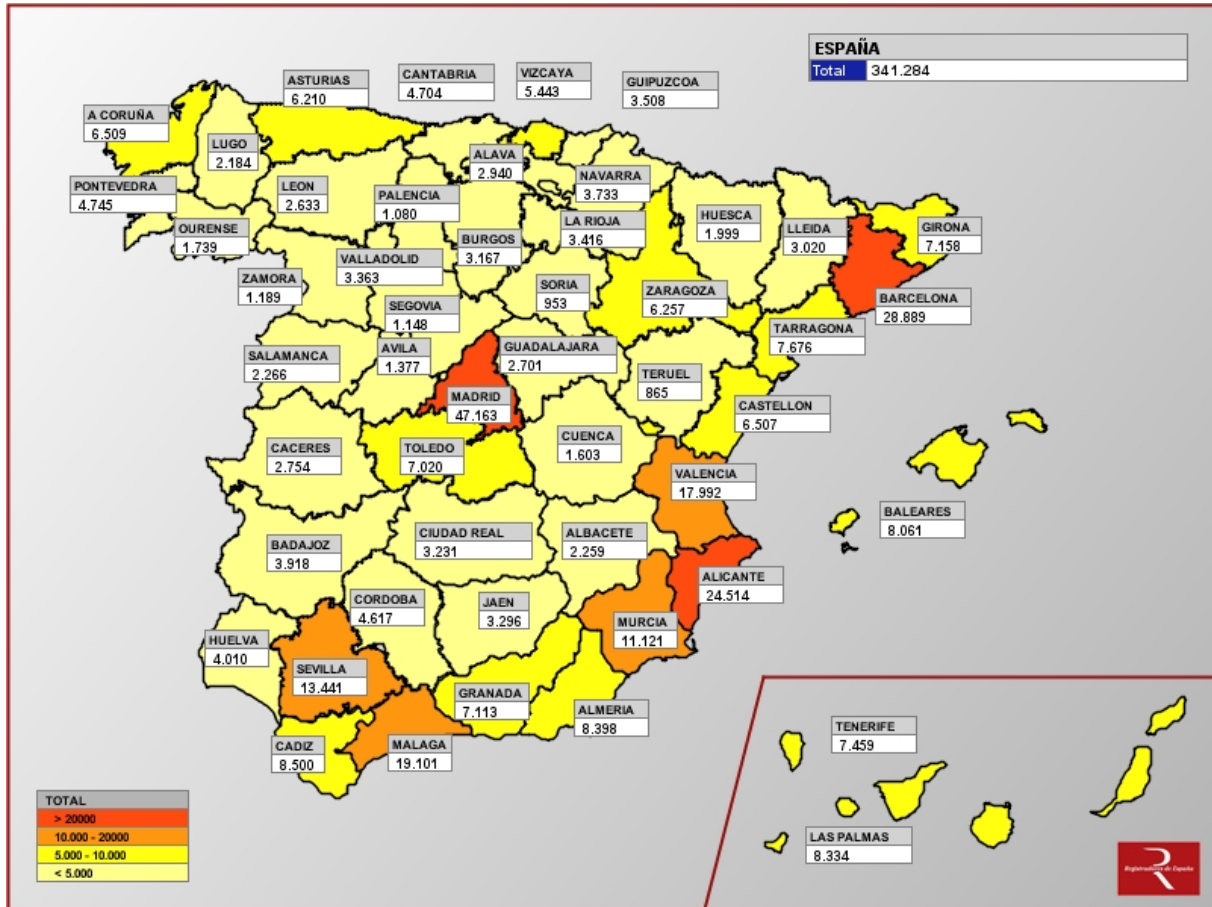
Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.761	7.083	8.678	68.476	36.407	32.069
ARAGON	1.919	582	1.337	9.121	3.418	5.703
ASTURIAS	1.231	575	656	6.210	3.294	2.916
BALEARES	1.670	729	941	8.061	3.869	4.192
CANARIAS	4.434	2.445	1.989	15.793	9.195	6.598
CANTABRIA	902	408	494	4.704	2.542	2.162
CASTILLA Y LEON	3.733	1.449	2.284	17.176	8.367	8.809
CASTILLA-LA MANCHA	3.841	1.883	1.958	16.814	8.948	7.866
CATALUÑA	11.507	3.650	7.857	46.743	16.267	30.476
COM. MADRID	10.760	3.686	7.074	47.163	21.471	25.692
COM. VALENCIANA	12.135	5.348	6.787	49.013	24.224	24.789
EXTREMADURA	1.201	429	772	6.672	3.020	3.652
GALICIA	3.151	1.760	1.391	15.177	9.533	5.644
LA RIOJA	525	199	326	3.416	2.103	1.313
MURCIA	2.884	1.404	1.480	11.121	5.568	5.553
NAVARRA	791	287	504	3.733	1.671	2.062
PAIS VASCO	2.555	943	1.612	11.891	5.191	6.700
NACIONAL	79.000	32.860	46.140	341.284	165.088	176.196

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-23,88%	-38,74%	-5,10%	4,56%	3,88%	5,35%
ARAGON	-33,51%	-47,28%	-24,97%	10,79%	0,44%	18,07%
ASTURIAS	-34,52%	-46,46%	-18,61%	-8,49%	-7,60%	-9,47%
BALEARES	-28,14%	-39,90%	-15,30%	4,73%	6,76%	2,92%
CANARIAS	9,32%	5,62%	14,24%	8,72%	12,59%	3,76%
CANTABRIA	-33,77%	-46,74%	-17,11%	-7,98%	-15,66%	3,05%
CASTILLA Y LEON	-31,01%	-50,48%	-8,09%	0,84%	-2,54%	4,27%
CASTILLA-LA MANCHA	-20,71%	-36,00%	2,94%	6,21%	2,18%	11,20%
CATALUÑA	-15,61%	-23,19%	-11,56%	5,36%	-11,75%	17,51%
COM. MADRID	-25,83%	-52,28%	4,27%	-0,16%	-8,27%	7,81%
COM. VALENCIANA	-5,11%	-17,29%	7,36%	10,49%	11,98%	9,08%
EXTREMADURA	-43,90%	-65,95%	-12,37%	-2,23%	16,78%	-13,83%
GALICIA	-30,61%	-38,01%	-18,27%	4,97%	0,94%	12,54%
LA RIOJA	-58,47%	-78,06%	-8,68%	29,05%	68,51%	-6,15%
MURCIA	-11,26%	-18,23%	-3,46%	6,61%	-3,40%	18,98%
NAVARRA	-40,26%	-50,69%	-32,08%	-22,07%	-38,04%	-1,48%
PAIS VASCO	-33,58%	-48,78%	-19,64%	-14,55%	-16,69%	-12,81%
NACIONAL	-21,60%	-36,80%	-5,41%	3,50%	-0,31%	7,35%

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.272	786	486	6.509	4.167	2.342
ALAVA	674	298	376	2.940	1.686	1.254
ALBACETE	454	171	283	2.259	1.289	970
ALICANTE	6.395	3.373	3.022	24.514	13.147	11.367
ALMERIA	1.868	1.414	454	8.398	6.209	2.189
ASTURIAS	1.231	575	656	6.210	3.294	2.916
AVILA	329	147	182	1.377	822	555
BADAJOS	733	248	485	3.918	1.614	2.304
BALEARES	1.670	729	941	8.061	3.869	4.192
BARCELONA	7.218	1.750	5.468	28.889	8.258	20.631
BURGOS	698	336	362	3.167	1.602	1.565
CACERES	468	181	287	2.754	1.406	1.348
CADIZ	2.152	987	1.165	8.500	4.613	3.887
CANTABRIA	902	408	494	4.704	2.542	2.162
CASTELLON	1.482	577	905	6.507	3.099	3.408
CIUDAD REAL	679	254	425	3.231	1.421	1.810
CORDOBA	877	263	614	4.617	2.155	2.462
CUENCA	311	122	189	1.603	835	768
GIRONA	1.687	668	1.019	7.158	3.052	4.106
GRANADA	1.468	856	612	7.113	4.520	2.593
GUADALAJARA	940	772	168	2.701	2.109	592
GUIPUZCOA	816	342	474	3.508	1.302	2.206
HUELVA	915	515	400	4.010	2.692	1.318
HUESCA	424	190	234	1.999	859	1.140
JAEN	650	198	452	3.296	1.351	1.945
LA RIOJA	525	199	326	3.416	2.103	1.313
LAS PALMAS	2.336	1.318	1.018	8.334	5.055	3.279
LEON	595	265	330	2.633	1.496	1.137
LLEIDA	713	411	302	3.020	1.493	1.527
LUGO	525	318	207	2.184	1.570	614
MADRID	10.760	3.686	7.074	47.163	21.471	25.692
MALAGA	4.428	1.811	2.617	19.101	9.454	9.647
MURCIA	2.884	1.404	1.480	11.121	5.568	5.553
NAVARRA	791	287	504	3.733	1.671	2.062
OURENSE	379	157	222	1.739	1.015	724
PALENCIA	278	69	209	1.080	500	580
PONTEVEDRA	975	499	476	4.745	2.781	1.964
SALAMANCA	444	121	323	2.266	978	1.288
SEGOVIA	192	55	137	1.148	394	754
SEVILLA	3.403	1.039	2.364	13.441	5.413	8.028
SORIA	217	92	125	953	607	346
TARRAGONA	1.889	821	1.068	7.676	3.464	4.212
TENERIFE	2.098	1.127	971	7.459	4.140	3.319
TERUEL	145	35	110	865	441	424
TOLEDO	1.457	564	893	7.020	3.294	3.726
VALENCIA	4.258	1.398	2.860	17.992	7.978	10.014
VALLADOLID	728	266	462	3.363	1.383	1.980
VIZCAYA	1.065	303	762	5.443	2.203	3.240
ZAMORA	252	98	154	1.189	585	604
ZARAGOZA	1.350	357	993	6.257	2.118	4.139
NACIONAL	79.000	32.860	46.140	341.284	165.088	176.196

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-33,02%	-32,53%	-33,79%	2,18%	-1,98%	10,52%
ALAVA	-27,14%	-46,31%	1,62%	3,96%	10,05%	-3,24%
ALBACETE	-36,33%	-64,30%	20,94%	8,29%	-1,30%	24,36%
ALICANTE	-1,71%	-3,35%	0,20%	19,19%	32,20%	7,01%
ALMERIA	-30,25%	-29,23%	-33,24%	-3,28%	2,85%	-17,27%
ASTURIAS	-34,52%	-46,46%	-18,61%	-8,49%	-7,60%	-9,47%
AVILA	-17,54%	-46,35%	45,60%	-0,58%	9,16%	-12,18%
BADAJOS	-31,81%	-54,74%	-7,97%	-3,83%	-0,37%	-6,11%
BALEARES	-28,14%	-39,90%	-15,30%	4,73%	6,76%	2,92%
BARCELONA	-17,57%	-31,83%	-11,66%	3,54%	-19,56%	16,99%
BURGOS	-26,83%	-30,86%	-22,65%	17,08%	13,86%	20,57%
CACERES	-56,10%	-74,58%	-18,93%	0,15%	45,55%	-24,44%
CADIZ	-6,60%	-23,31%	14,55%	1,89%	-6,96%	14,86%
CANTABRIA	-33,77%	-46,74%	-17,11%	-7,98%	-15,66%	3,05%
CASTELLON	-11,52%	-34,36%	13,69%	8,11%	-7,82%	28,26%
CIUDAD REAL	-33,56%	-48,27%	-19,96%	-3,09%	-16,21%	10,50%
CORDOBA	-40,34%	-67,00%	-8,77%	14,45%	29,82%	3,71%
CUENCA	-47,38%	-67,98%	-10,00%	15,32%	31,08%	1,99%
GIRONA	-12,82%	-19,52%	-7,78%	6,38%	-1,23%	12,83%
GRANADA	-38,32%	-43,68%	-28,84%	8,17%	15,84%	-3,03%
GUADALAJARA	46,19%	60,50%	3,70%	13,92%	16,71%	4,96%
GUIPUZCOA	-23,31%	-22,62%	-23,79%	-29,47%	-44,36%	-16,25%
HUELVA	-11,17%	-23,82%	12,99%	-3,72%	-9,85%	11,79%
HUESCA	-36,24%	-30,66%	-40,15%	13,77%	32,36%	2,89%
JAEN	-37,08%	-48,97%	-29,92%	-7,47%	-5,98%	-8,47%
LA RIOJA	-58,47%	-78,06%	-8,68%	29,05%	68,51%	-6,15%
LAS PALMAS	7,25%	1,07%	16,48%	10,28%	16,69%	1,67%
LEON	-26,81%	-48,44%	10,37%	-9,05%	-6,79%	-11,86%
LLEIDA	-14,41%	7,31%	-32,89%	12,81%	9,54%	16,21%
LUGO	-28,18%	-39,66%	1,47%	11,20%	23,23%	-11,01%
MADRID	-25,83%	-52,28%	4,27%	-0,16%	-8,27%	7,81%
MALAGA	-19,23%	-39,21%	4,55%	5,04%	2,63%	7,52%
MURCIA	-11,26%	-18,23%	-3,46%	6,61%	-3,40%	18,98%
NAVARRA	-40,26%	-50,69%	-32,08%	-22,07%	-38,04%	-1,48%
OURENSE	-27,81%	-53,13%	16,84%	5,71%	-0,49%	15,84%
PALENCIA	-27,79%	-72,06%	51,45%	12,38%	32,28%	-0,51%
PONTEVEDRA	-29,65%	-38,55%	-17,07%	5,92%	-4,07%	24,23%
SALAMANCA	-36,30%	-63,66%	-11,26%	-5,07%	-5,96%	-4,38%
SEGOVIA	-43,36%	-57,03%	-35,07%	0,35%	-31,24%	32,05%
SEVILLA	-21,39%	-45,80%	-1,99%	12,54%	11,47%	13,28%
SORIA	-45,34%	-71,34%	64,47%	32,36%	47,69%	11,97%
TARRAGONA	-10,52%	-15,53%	-6,23%	8,73%	-6,71%	25,84%
TENERIFE	11,71%	11,47%	12,00%	7,03%	7,95%	5,90%
TERUEL	-57,60%	-85,04%	1,85%	-5,67%	0,68%	-11,48%
TOLEDO	-22,29%	-49,19%	16,73%	5,56%	-0,51%	11,59%
VALENCIA	-7,58%	-33,33%	13,94%	1,24%	-4,18%	6,01%
VALLADOLID	-28,06%	-26,72%	-28,81%	-6,27%	-25,84%	14,92%
VIZCAYA	-42,68%	-64,10%	-24,85%	-10,96%	-6,61%	-13,69%
ZAMORA	-39,28%	-62,31%	-0,65%	-4,73%	5,79%	-13,09%
ZARAGOZA	-28,15%	-40,10%	-22,60%	12,56%	-8,55%	27,63%
NACIONAL	-21,60%	-36,80%	-5,41%	3,50%	-0,31%	7,35%

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2013



2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

La demanda de vivienda por extranjeros ha intensificado su ritmo de crecimiento durante el segundo trimestre del año, superando ampliamente por primera vez desde la elaboración de la serie histórica el 10%, al alcanzar un resultado del 11,22%.

Estos resultados constatan que la compra de vivienda por extranjeros está siendo uno de los factores más importantes desde el punto de vista de la dinamización del mercado inmobiliario español.

Nuevamente son las nacionalidades europeas las que impulsan la mayor parte de la demanda, ocupando los primeros puestos del ranking. La demanda de vivienda por extranjeros con fines laborales que caracterizó al ciclo alcista ha sido sustituida por una demanda vinculada al turismo residencial.

El número de compraventas sin duda se encuentra por debajo de las obtenidas en el ciclo alcista, pero en términos relativos está alcanzando las mayores cotas, siendo previsible una continuidad en el crecimiento de la demanda de vivienda por extranjeros.

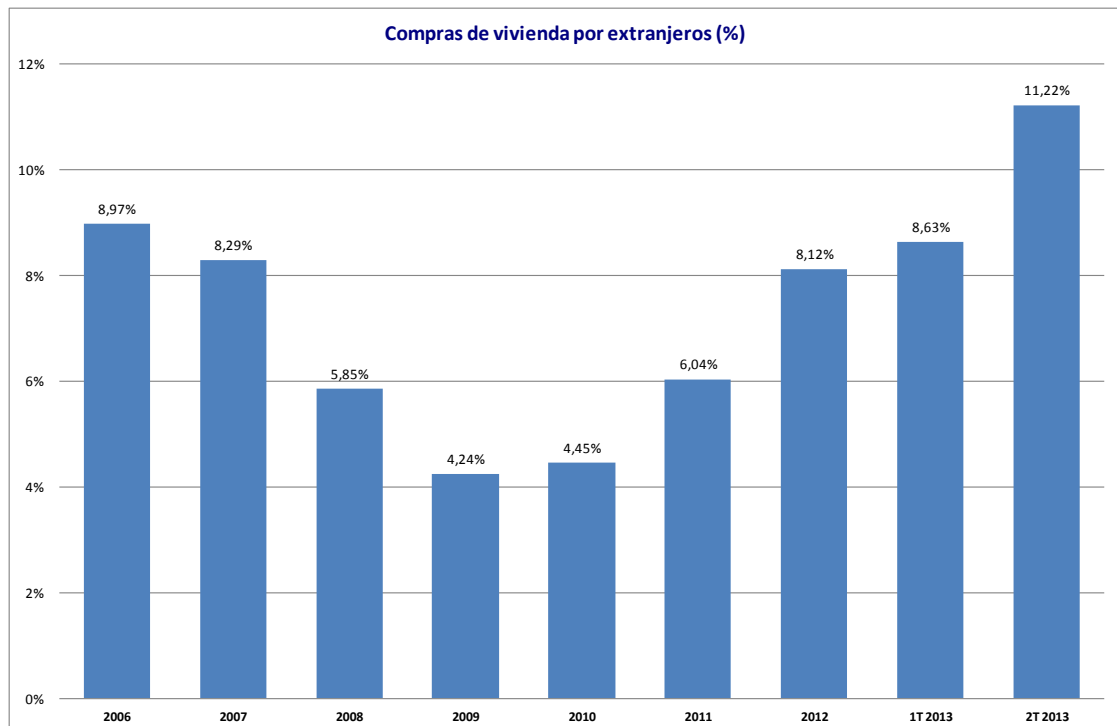
El incremento en el último trimestre ha sido significativo, pasando de representar un 8,63% en el primer trimestre del año, al 11,22% del segundo trimestre.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 2T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1.192	1,63%	14,53%
Francia	784	1,07%	9,56%
Rusia	697	0,95%	8,50%
Bélgica	602	0,82%	7,34%
Alemania	561	0,77%	6,84%
Suecia	503	0,69%	6,13%
Noruega	414	0,57%	5,05%
Italia	325	0,44%	3,96%
Argelia	323	0,44%	3,94%
China	244	0,33%	2,97%
Holanda	224	0,31%	2,73%
Marruecos	207	0,28%	2,52%
Rumanía	196	0,27%	2,39%
Finlandia	136	0,19%	1,66%
Ucrania	108	0,15%	1,32%
Dinamarca	99	0,14%	1,21%
Suiza	89	0,12%	1,08%
Polonia	88	0,12%	1,07%
Irlanda	64	0,09%	0,78%
Resto	1.348	1,84%	16,43%
Extranjeros	8.204	11,22%	100,00%
Nacionales	64.898	88,78%	
TOTAL	73.102	100,00%	

La estructura de resultados por nacionalidades mantiene a grandes rasgos las posiciones de los últimos trimestres. Británicos siguen manteniendo la primera posición, con resultados próximos al 15% del total de compras de vivienda por extranjeros, concretamente el 14,53% en el segundo trimestre, ligeramente por debajo del primer trimestre (14,90%). Franceses recuperan la segunda posición con el 9,56%, devolviendo a rusos la tercera posición (8,50%). En cuarta y quinta posición se mantienen belgas (7,34%) y alemanes (6,84%). En el resto de posiciones lo más destacable es el constante crecimiento de las nacionalidades nórdicas.

El siguiente gráfico muestra la evolución de resultados desde 2006, comprobando cómo actualmente, en términos relativos, se están alcanzando los niveles más altos de demanda de vivienda por extranjeros con el 11,22% de las compras, muy lejos ya del mínimo obtenido en 2009 (4,24%).

Sin duda en no pocos casos se está contemplando como una importante oportunidad para tener una vivienda en España, fundamentalmente en zonas con alto atractivo turístico. El hecho de que en términos relativos la crisis económica haya contado con efectos menores en la gran mayoría de los países correspondientes a las nacionalidades demandantes, produce que un descenso de precios tan importante como el que se está produciendo en España derive en unos niveles de accesibilidad especialmente favorables para las citadas nacionalidades, con un poder adquisitivo superior.



La siguiente tabla presenta los resultados interanuales de compra de vivienda por extranjeros, dando lugar a un resultado del 9,53%. Este resultado constata nuevamente el importante ritmo de crecimiento ya que el pasado trimestre presentaba un resultado interanual del 8,58%.

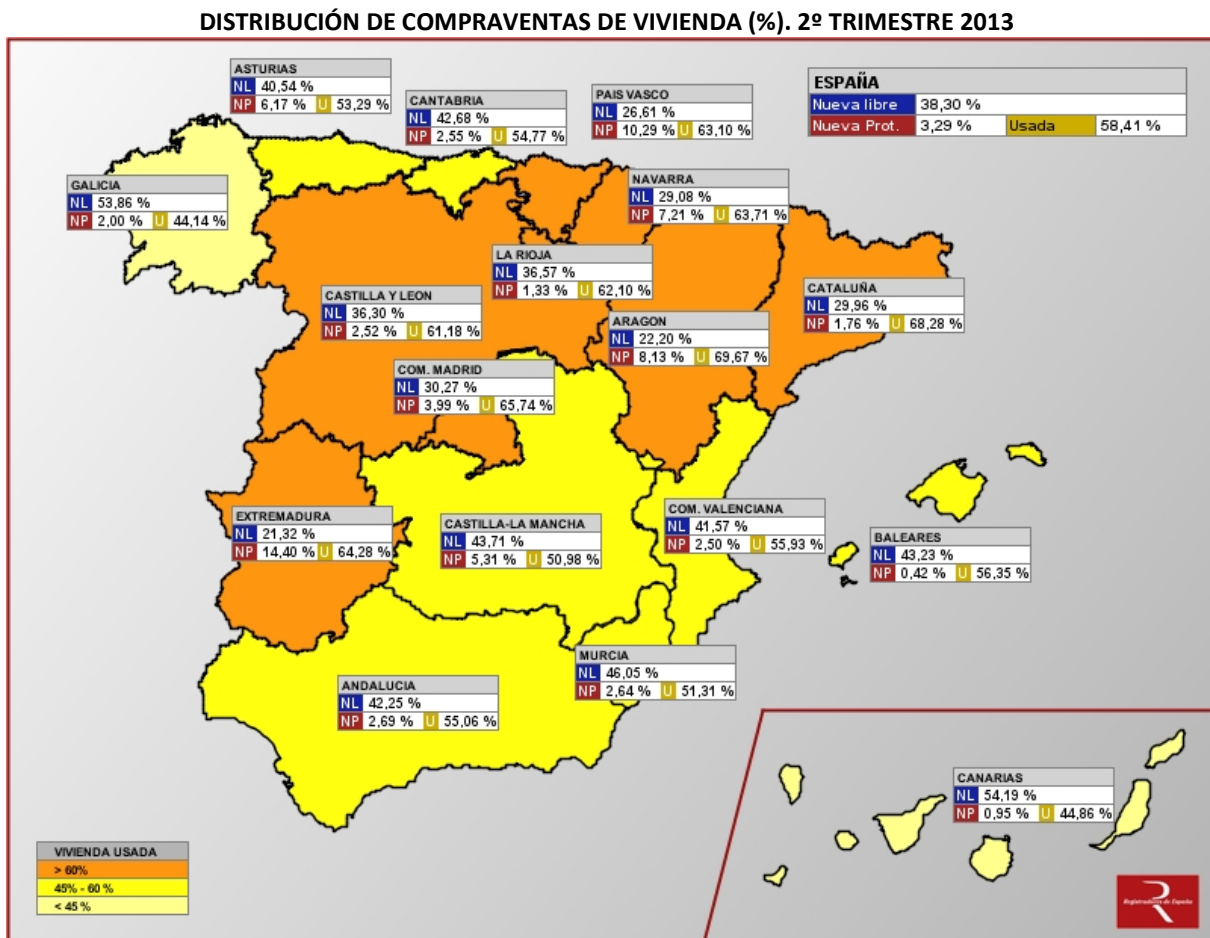
La desagregación de resultados por nacionalidades presenta pocas diferencias con respecto a los resultados trimestrales. Británicos siguen encabezando la compra de vivienda por extranjeros, en esta ocasión superando el 15%, con un 15,24%, seguidos de franceses (9,14%), rusos (8,83%), belgas (6,96%) y alemanes (6,83%).

Después de las cinco primeras posiciones, con una estructura relativamente estable, se sitúan algunas de las nacionalidades con mayor crecimiento durante los últimos años, como son noruegos (5,47%) y suecos (5,01%). El resto de nacionalidades alcanzan pesos relativos inferiores al 5%.

En cuanto a la evolución previsible de esta variable, parece clara una continuidad en el ritmo de crecimiento, especialmente en el próximo trimestre, que incorpora los meses de mayor recepción turística. En todo caso, parece evidente el marcado carácter estructural del aumento de compra de vivienda por extranjeros en base a los factores indicados con anterioridad, destacando el favorable efecto derivado de una tendencia de intensa reducción de precios de la vivienda para estratos salariales especialmente elevados en comparación con los de España, como es el caso de la mayor parte de los países que ocupan las primeras posiciones de la tabla.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 2T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.705	1,45%	15,24%
Francia	2.823	0,87%	9,14%
Rusia	2.725	0,84%	8,83%
Bélgica	2.149	0,66%	6,96%
Alemania	2.107	0,65%	6,83%
Noruega	1.689	0,52%	5,47%
Suecia	1.548	0,48%	5,01%
Italia	1.214	0,37%	3,93%
Argelia	1.147	0,35%	3,72%
China	1.105	0,34%	3,58%
Holanda	817	0,25%	2,65%
Rumanía	785	0,24%	2,54%
Marruecos	725	0,22%	2,35%
Luxemburgo	496	0,15%	1,61%
Ucrania	386	0,12%	1,25%
Suiza	379	0,12%	1,23%
Dinamarca	371	0,11%	1,20%
Finlandia	370	0,11%	1,20%
Irlanda	281	0,09%	0,91%
Resto	5.049	1,56%	16,36%
Extranjeros	30.871	9,53%	100,00%
Nacionales	293.229	90,47%	
TOTAL	324.100	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda



Tal y como se anticipó el pasado trimestre las compraventas de vivienda nueva han reducido significativamente su peso durante el segundo trimestre. La anunciada subida del IVA para esta modalidad de vivienda (4% al 10%) supuso un importante “efecto anticipo” a finales de 2012, que en buena parte fueron registradas durante el primer trimestre de 2013.

Una vez pasado ese efecto el escenario es precisamente el contrario, es decir, el IVA del 10% desincentiva la compra de vivienda nueva y buena parte de la demanda natural del segundo trimestre ya fue cubierta en trimestres precedentes fruto del citado “efecto anticipo”.

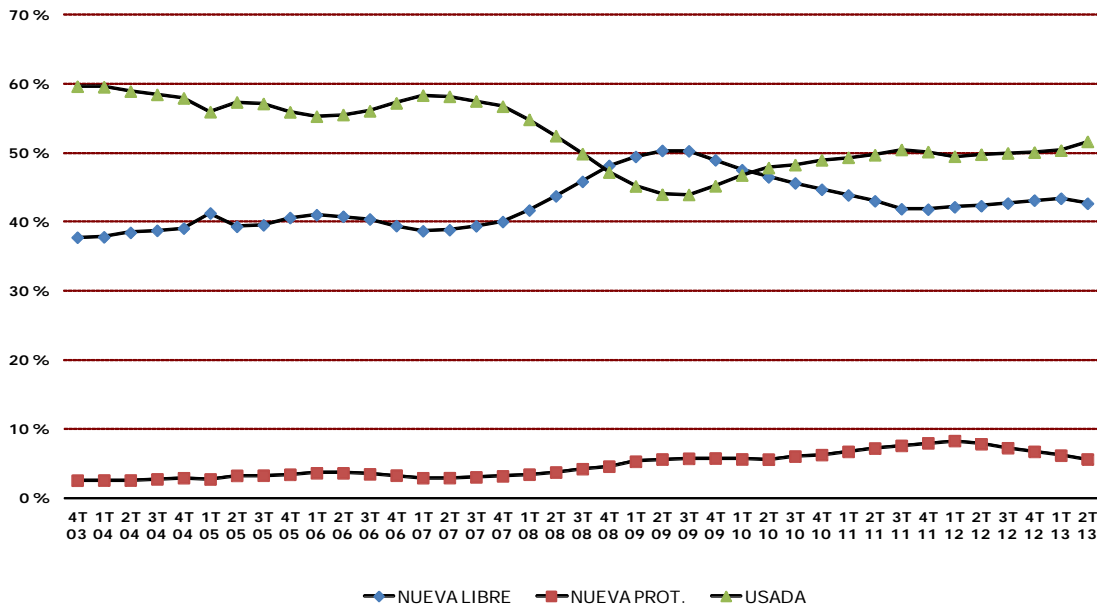
Este hecho, junto a la mínima iniciación de vivienda nueva durante los últimos años, lleva a que el futuro peso relativo de esta modalidad de vivienda dentro del conjunto de compraventas sea poco esperanzador, dando lugar a una progresiva pérdida de peso relativo en cuantías significativas durante los próximos trimestres.

Esta situación se está intentando compensar por parte de los oferentes de vivienda nueva, fundamentalmente entidades financieras, a través de importantes reducciones de precios. Gracias a ello los resultados todavía alcanzan cuantías como las de este trimestre. En todo caso, conforme se vaya agotando el stock de vivienda nueva no existirá posibilidad de reemplazo en la mayoría de los casos y los precios posiblemente tampoco serán los ofertados actualmente, dando lugar, como se ha señalado, a una importante reducción del peso de compraventas de vivienda nueva en el mercado inmobiliario español.

En el segundo trimestre del año las compraventas de vivienda nueva han supuesto el 41,59% del total, frente al 58,41% de la vivienda usada. Del 41,59% de vivienda nueva, el 38,30% ha correspondido a vivienda nueva libre y el 3,29% a vivienda nueva protegida. Esta última modalidad también está

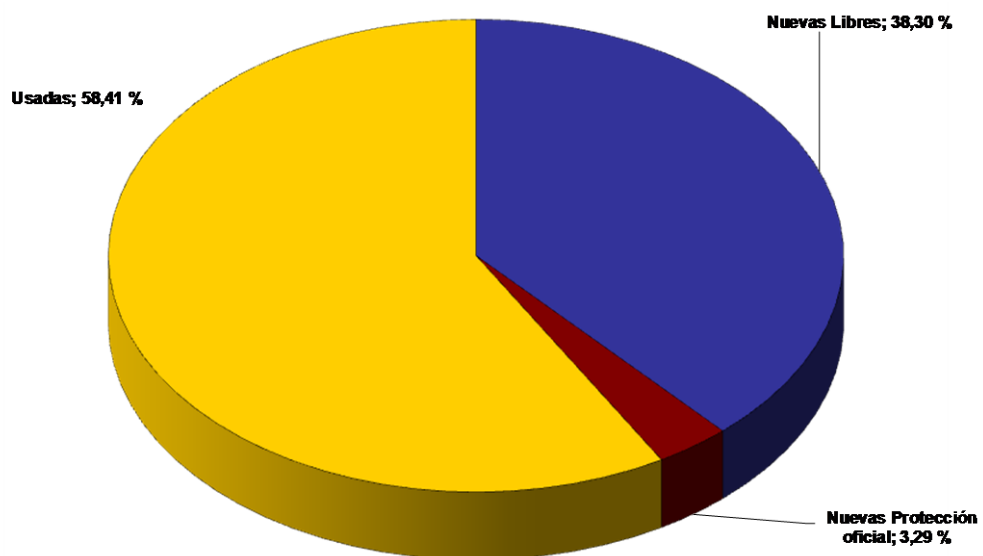
presentando una significativa reducción de peso relativo, fruto, por un lado, de la reducción de recursos públicos para esta finalidad y, por otro lado, de la progresiva anulación de su ventaja competitiva en precios como consecuencia de la intensa reducción de precios en vivienda libre. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Extremadura (14,40%), País Vasco (10,29%), Aragón (8,13%) y Navarra (7,21%).

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



La comparación intertrimestral de resultados proporciona la constatación de los comentarios de párrafos anteriores, con una intensa mejora en peso relativo de compraventas de vivienda usada (10,01 puntos porcentuales), correspondiendo a la reducción en vivienda nueva libre (-6,17 pp) y nueva protegida (-3,84 pp).

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2013



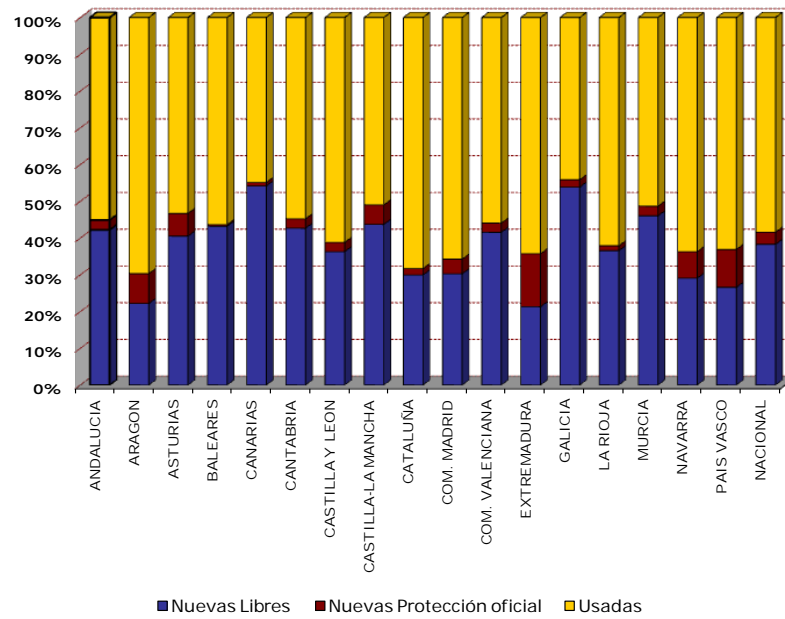
Los resultados interanuales muestran un mayor equilibrio, en línea con la estructura habitual de los últimos años, con un 51,63% de compraventas de vivienda usada, frente al 48,37% de vivienda nueva. La vivienda nueva protegida ha supuesto el 5,68% de las compraventas del último año.

Estos resultados van a ir formando parte de la historia con el discurrir de los trimestres, dando lugar a niveles de compraventa de vivienda usada que muy pronto superará el 60%, alcanzando niveles nunca obtenidos en la serie histórica de resultados.

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	42,25 %	2,69 %	55,06 %	47,73 %	5,44 %	46,83 %
ARAGON	22,20 %	8,13 %	69,67 %	28,83 %	8,64 %	62,53 %
ASTURIAS	40,54 %	6,17 %	53,29 %	41,82 %	11,22 %	46,96 %
BALEARES	43,23 %	0,42 %	56,35 %	47,58 %	0,42 %	52,00 %
CANARIAS	54,19 %	0,95 %	44,86 %	54,31 %	3,91 %	41,78 %
CANTABRIA	42,68 %	2,55 %	54,77 %	45,94 %	8,10 %	45,96 %
CASTILLA Y LEON	36,30 %	2,52 %	61,18 %	41,58 %	7,13 %	51,29 %
CASTILLA-LA MANCHA	43,71 %	5,31 %	50,98 %	45,54 %	7,68 %	46,78 %
CATALUÑA	29,96 %	1,76 %	68,28 %	32,46 %	2,34 %	65,20 %
COM. MADRID	30,27 %	3,99 %	65,74 %	37,89 %	7,64 %	54,47 %
COM. VALENCIANA	41,57 %	2,50 %	55,93 %	46,31 %	3,11 %	50,58 %
EXTREMADURA	21,32 %	14,40 %	64,28 %	25,84 %	19,42 %	54,74 %
GALICIA	53,86 %	2,00 %	44,14 %	60,37 %	2,44 %	37,19 %
LA RIOJA	36,57 %	1,33 %	62,10 %	53,22 %	8,34 %	38,44 %
MURCIA	46,05 %	2,64 %	51,31 %	47,18 %	2,89 %	49,93 %
NAVARRA	29,08 %	7,21 %	63,71 %	31,45 %	13,31 %	55,24 %
PAIS VASCO	26,61 %	10,29 %	63,10 %	29,97 %	13,68 %	56,35 %
NACIONAL	38,30 %	3,29 %	58,41 %	42,69 %	5,68 %	51,63 %

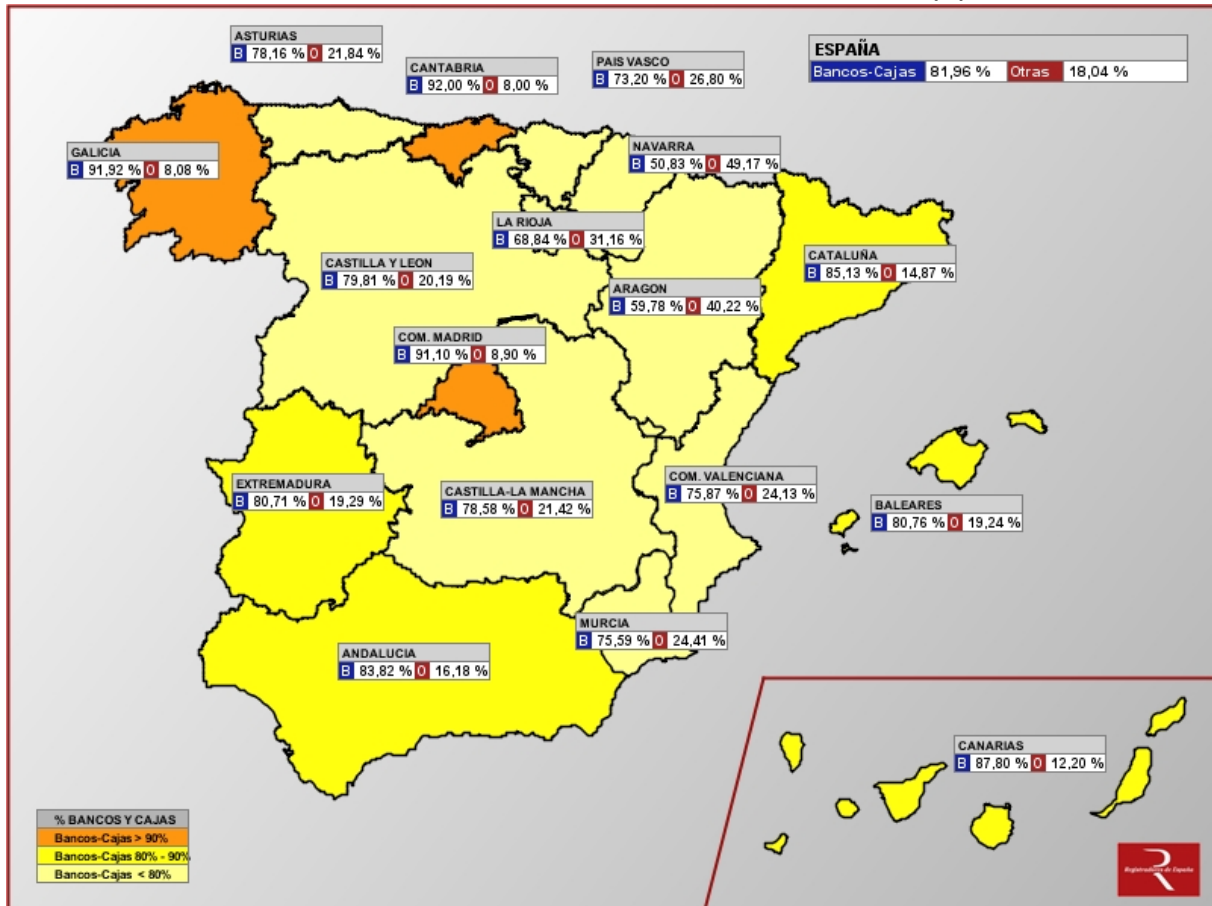
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-7,16 %	-3,74 %	10,90 %	0,87 %	-1,22 %	0,35 %
ARAGON	-11,96 %	4,04 %	7,92 %	-1,79 %	-2,07 %	3,86 %
ASTURIAS	-8,40 %	-2,02 %	10,42 %	1,68 %	-1,17 %	-0,51 %
BALEARES	-8,41 %	-0,14 %	8,55 %	1,88 %	-0,96 %	-0,92 %
CANARIAS	1,23 %	-3,17 %	1,94 %	1,26 %	0,74 %	-2,00 %
CANTABRIA	-5,78 %	-5,23 %	11,01 %	2,32 %	-7,24 %	4,92 %
CASTILLA Y LEON	-8,85 %	-6,41 %	15,26 %	1,03 %	-2,72 %	1,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	-7,80 %	-3,92 %	11,72 %	2,67 %	-4,77 %	2,10 %
CATALUÑA	-1,28 %	-1,85 %	3,13 %	-6,30 %	-0,44 %	6,74 %
COM. MADRID	-11,54 %	-7,44 %	18,98 %	1,29 %	-5,31 %	4,02 %
COM. VALENCIANA	-6,24 %	-0,25 %	6,49 %	1,45 %	-0,80 %	-0,65 %
EXTREMADURA	-6,52 %	-16,61 %	23,13 %	1,35 %	6,01 %	-7,36 %
GALICIA	-6,21 %	-0,44 %	6,65 %	-1,18 %	-1,33 %	2,51 %
LA RIOJA	-29,81 %	-4,05 %	33,86 %	9,77 %	4,64 %	-14,41 %
MURCIA	-4,13 %	-0,01 %	4,14 %	-3,89 %	-1,30 %	5,19 %
NAVARRA	-3,93 %	-3,74 %	7,67 %	3,90 %	-15,44 %	11,54 %
PAIS VASCO	-0,84 %	-10,12 %	10,96 %	3,06 %	-4,19 %	1,13 %
NACIONAL	-6,17 %	-3,84 %	10,01 %	0,36 %	-2,21 %	1,85 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º 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 (%). 2º TRIMESTRE 2013



La cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha seguido encabezada por la agrupación Bancos y Cajas con un 81,96% durante el segundo trimestre. Otras entidades financieras se han quedado en el 18,04%, manteniendo el constante y progresivo crecimiento en el reparto del mercado hipotecario español. Las comunidades autónomas en las que mayor peso ha alcanzado Otras entidades financieras han sido Navarra (49,17%), Aragón (40,22%), La Rioja (31,16%), País Vasco (26,80%) y Murcia (24,41%).

Las tasas de variación constatan el constante retroceso de la agrupación Bancos y Cajas frente a Otras entidades financieras. Concretamente, en el segundo trimestre Otras entidades financieras han mejorado su cuota de mercado en 2,00 puntos porcentuales con respecto al primer trimestre, correspondiendo lógicamente a la pérdida de cuota de Bancos y Cajas.

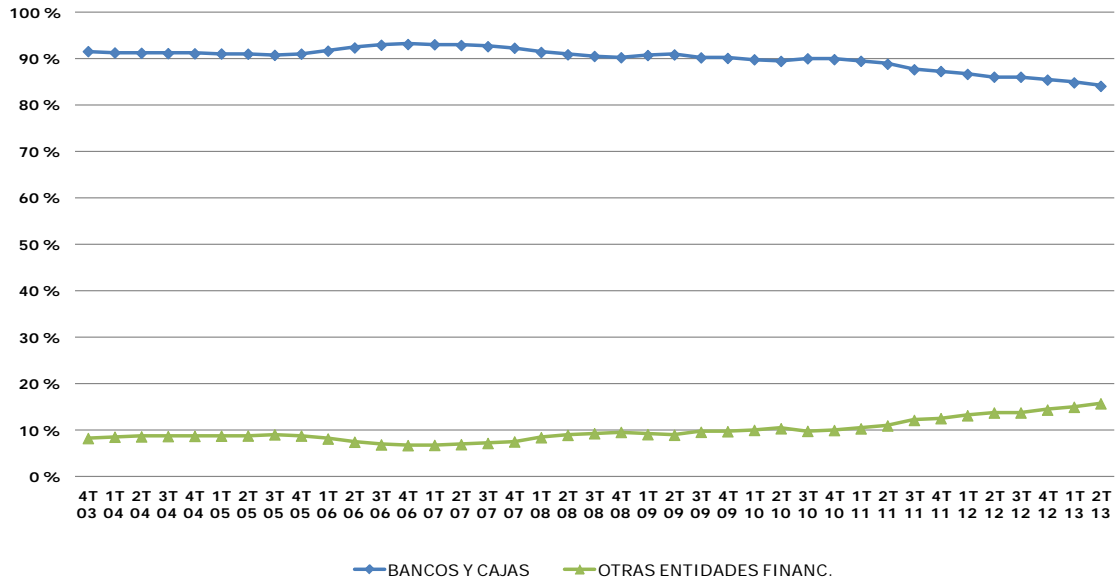
Tomando las tasas de variación interanuales la ganancia en cuota de mercado de Otras entidades financieras con respecto a Bancos y Cajas es más moderada, con una mejora de 1,98 puntos porcentuales.

En el último año la agrupación Bancos y Cajas han contado con una cuota de mercado del 84,22% en la concesión de nuevo crédito hipotecario, frente al 15,78% de Otras entidades financieras. Otras entidades financieras han presentado un mayor peso relativo en Navarra (46,35%), Aragón (25,18%), Murcia (25,09%) y País Vasco (24,31%).

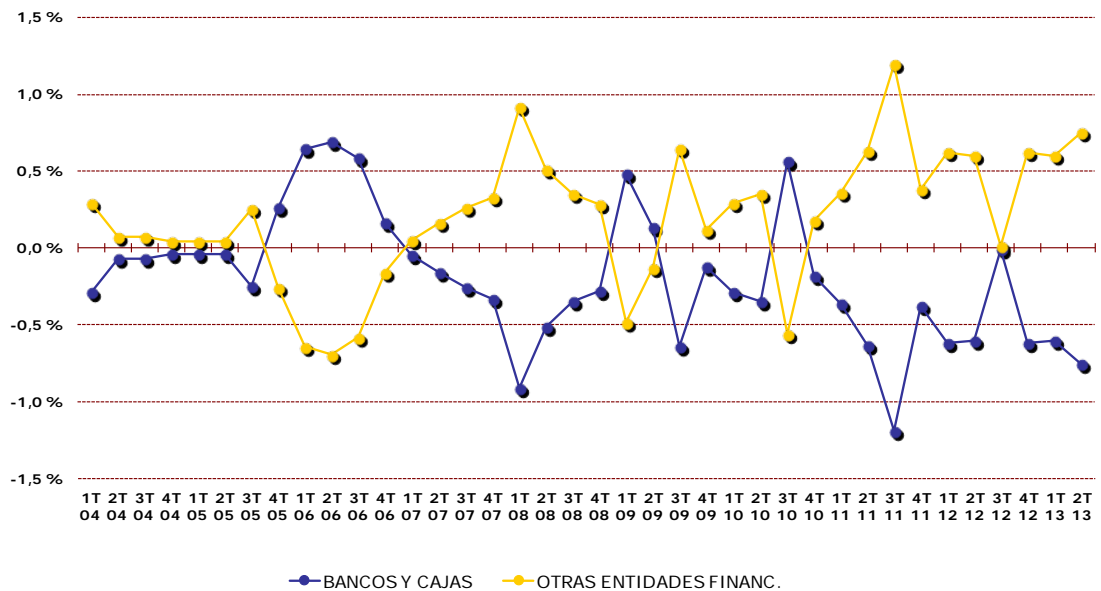
Los gráficos de evolución muestran perfectamente la tendencia en la distribución del mercado hipotecario por lo que respecta a la concesión de nuevo crédito hipotecario. Otras entidades financieras

acumulan once trimestres consecutivos mejorando su peso relativo, pasando de un 9,84% en el tercer trimestre de 2010 al 15,78% actual (interanual; 18,04% trimestral).

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



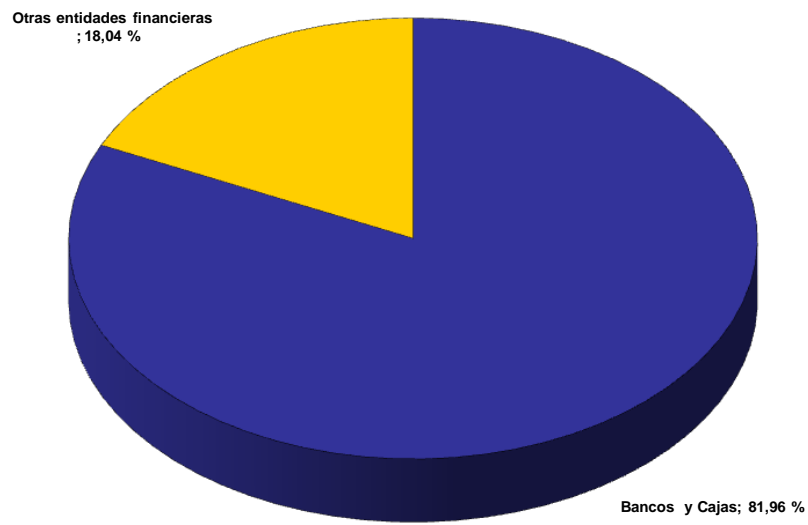
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	83,82 %	16,18 %	83,36 %	16,64 %
ARAGON	59,78 %	40,22 %	74,82 %	25,18 %
ASTURIAS	78,16 %	21,84 %	77,20 %	22,80 %
BALEARES	80,76 %	19,24 %	85,65 %	14,35 %
CANARIAS	87,80 %	12,20 %	87,93 %	12,07 %
CANTABRIA	92,00 %	8,00 %	90,23 %	9,77 %
CASTILLA Y LEON	79,81 %	20,19 %	81,75 %	18,25 %
CASTILLA-LA MANCHA	78,58 %	21,42 %	78,34 %	21,66 %
CATALUÑA	85,13 %	14,87 %	86,09 %	13,91 %
COM. MADRID	91,10 %	8,90 %	92,41 %	7,59 %
COM. VALENCIANA	75,87 %	24,13 %	83,08 %	16,92 %
EXTREMADURA	80,71 %	19,29 %	88,74 %	11,26 %
GALICIA	91,92 %	8,08 %	92,45 %	7,55 %
LA RIOJA	68,84 %	31,16 %	85,17 %	14,83 %
MURCIA	75,59 %	24,41 %	74,91 %	25,09 %
NAVARRA	50,83 %	49,17 %	53,65 %	46,35 %
PAIS VASCO	73,20 %	26,80 %	75,69 %	24,31 %
NACIONAL	81,96 %	18,04 %	84,22 %	15,78 %

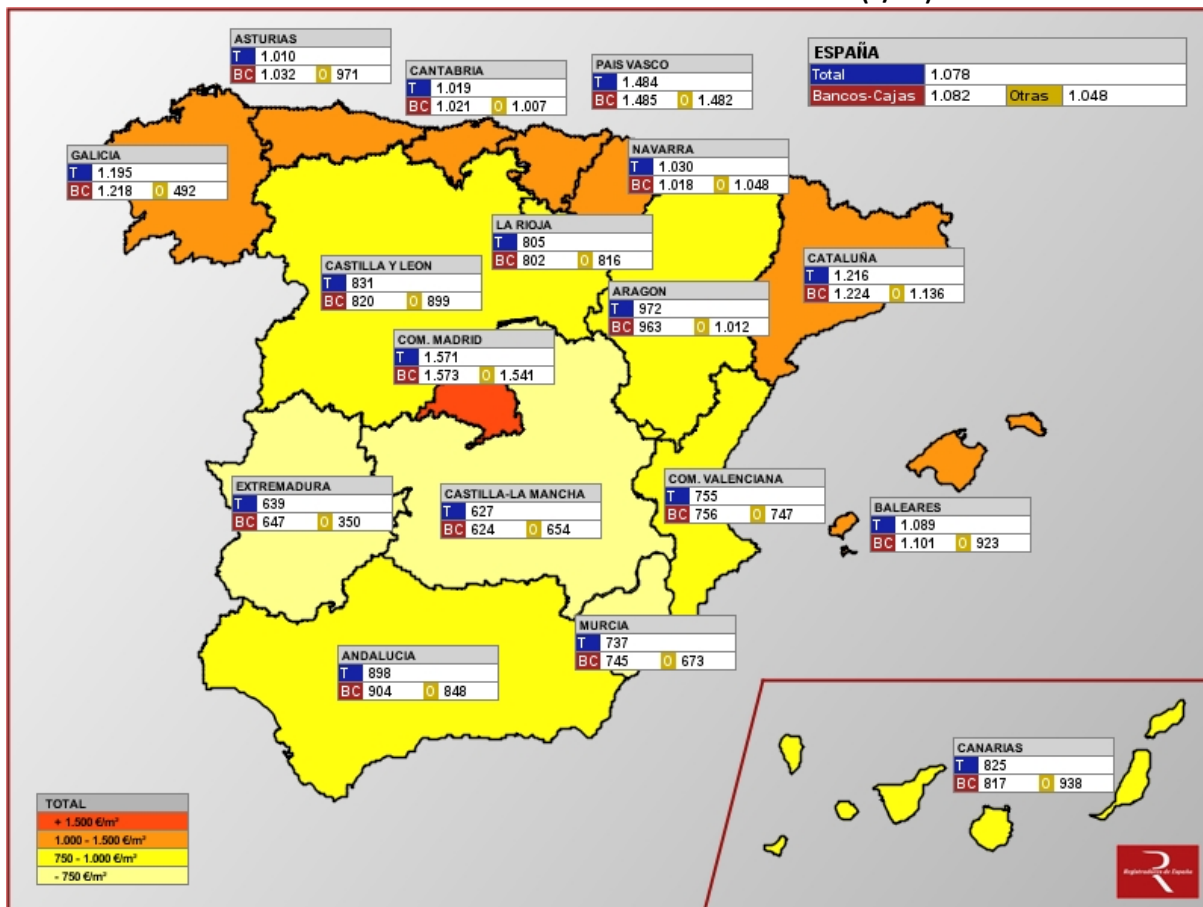
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	4,52 %	-4,52 %	-2,94 %	2,94 %
ARAGON	-14,33 %	14,33 %	-1,29 %	1,29 %
ASTURIAS	-1,89 %	1,89 %	3,82 %	-3,82 %
BALEARES	-5,94 %	5,94 %	-2,59 %	2,59 %
CANARIAS	-1,63 %	1,63 %	-1,12 %	1,12 %
CANTABRIA	2,19 %	-2,19 %	-3,22 %	3,22 %
CASTILLA Y LEON	-2,98 %	2,98 %	-2,73 %	2,73 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,50 %	0,50 %	-5,55 %	5,55 %
CATALUÑA	-1,64 %	1,64 %	-2,56 %	2,56 %
COM. MADRID	-0,66 %	0,66 %	0,50 %	-0,50 %
COM. VALENCIANA	-9,11 %	9,11 %	1,44 %	-1,44 %
EXTREMADURA	-11,33 %	11,33 %	-4,21 %	4,21 %
GALICIA	-1,45 %	1,45 %	-0,10 %	0,10 %
LA RIOJA	-16,78 %	16,78 %	-0,53 %	0,53 %
MURCIA	-4,51 %	4,51 %	-5,60 %	5,60 %
NAVARRA	0,57 %	-0,57 %	-9,58 %	9,58 %
PAIS VASCO	-0,31 %	0,31 %	-6,92 %	6,92 %
NACIONAL	-2,00 %	2,00 %	-1,98 %	1,98 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º 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). 2º TRIMESTRE 2013



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ya se encuentra en su nivel más bajo de los últimos once años al alcanzar los mínimos de la serie histórica en el segundo trimestre de 2013. La intensidad en el descenso del precio de la vivienda y las limitaciones en la concesión de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras están dando lugar a estos resultados.

En el segundo trimestre el endeudamiento alcanzado ha sido de 1.078 €/m², frente a los 1.164 €/m² del primer trimestre. En consecuencia, se ha producido un descenso intertrimestral del -7,39%.

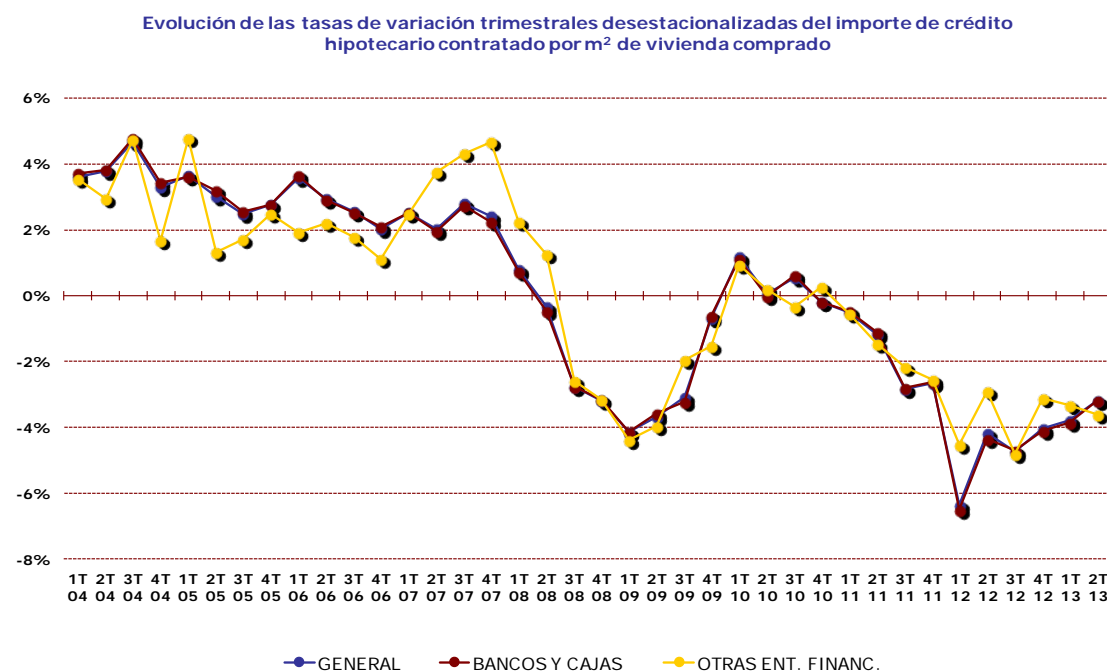
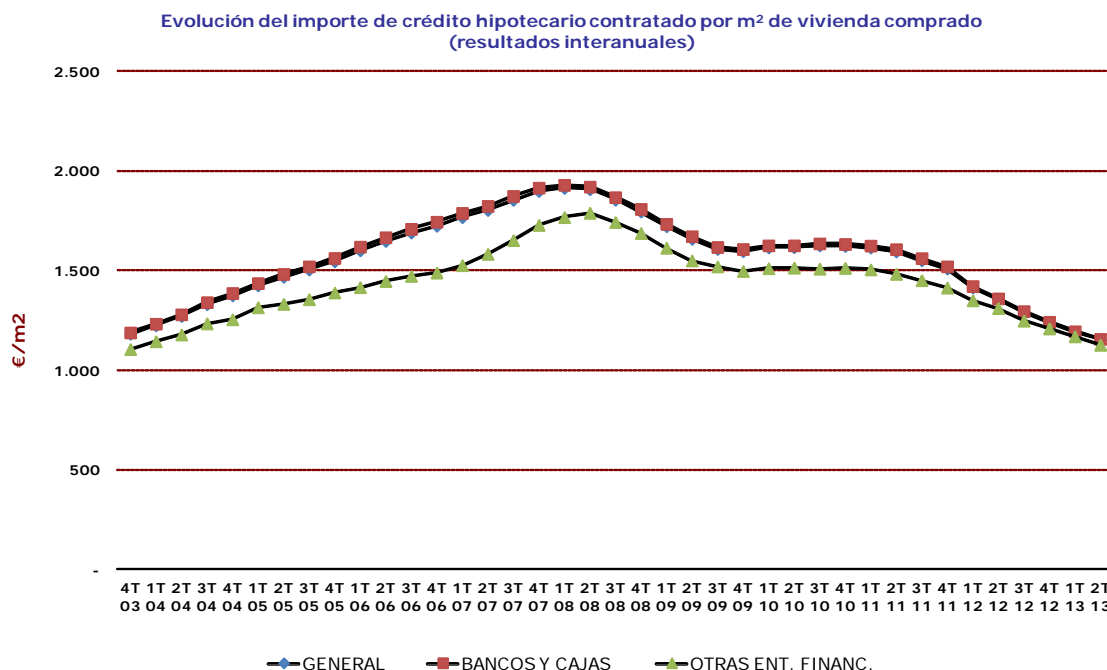
Las diferencias por tipo de agrupación de entidad financiera en esta ocasión han sido reducidas, con 1.082 €/m² en Bancos y Cajas, ligeramente por encima de los 1.048 €/m² de Otras entidades financieras. En ambos casos se han producido intensos descensos intertrimestrales: -7,20% Bancos y Cajas, -9,03% Otras entidades financieras.

Nueve comunidades ya presentan niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², encabezados por Castilla-La Mancha (627 €/m²), Extremadura (639 €/m²), Murcia (737 €/m²) y Comunidad Valenciana (755 €/m²). Por el contrario, los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.571 €/m²), País Vasco (1.484 €/m²), Cataluña (1.216 €/m²), Galicia (1.195 €/m²) y Baleares (1.089 €/m²).

Los resultados medios de los últimos doce meses muestran niveles de endeudamiento algo superiores a los trimestrales como consecuencia del progresivo ajuste de los mismos. Concretamente el resultado medio ha sido de 1.155 €/m² (1.193 €/m² el pasado trimestre), que supone el mínimo interanual de la serie histórica. Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos, con un resultado de 1.158 €/m² en Bancos y Cajas y de 1.128 €/m² en Otras entidades financieras.

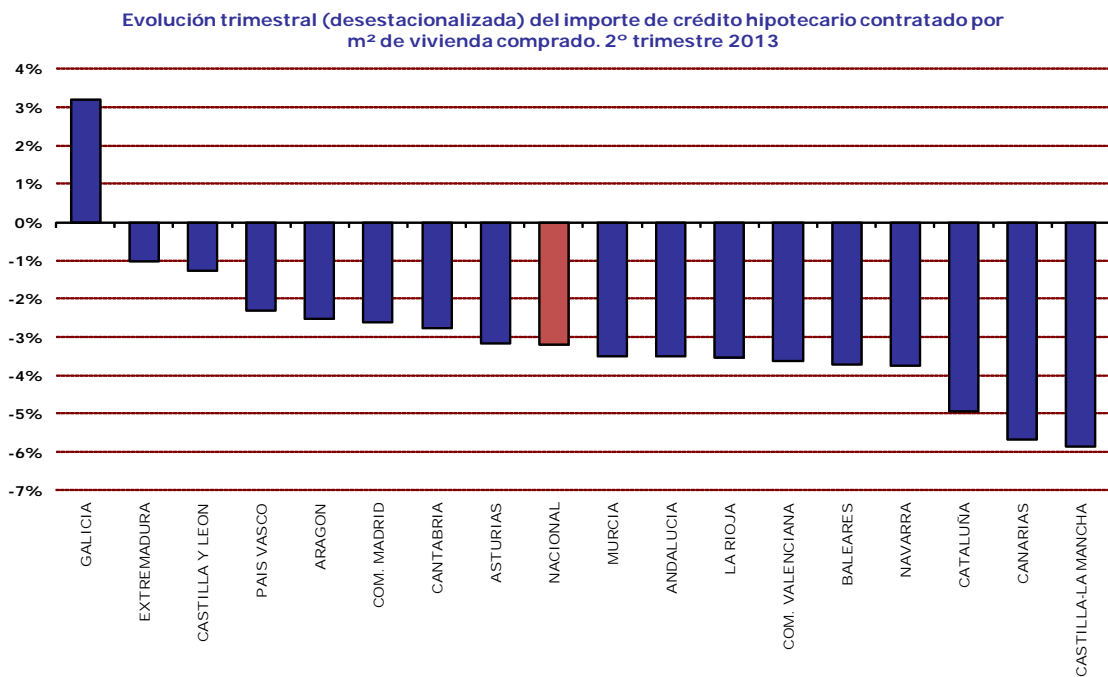
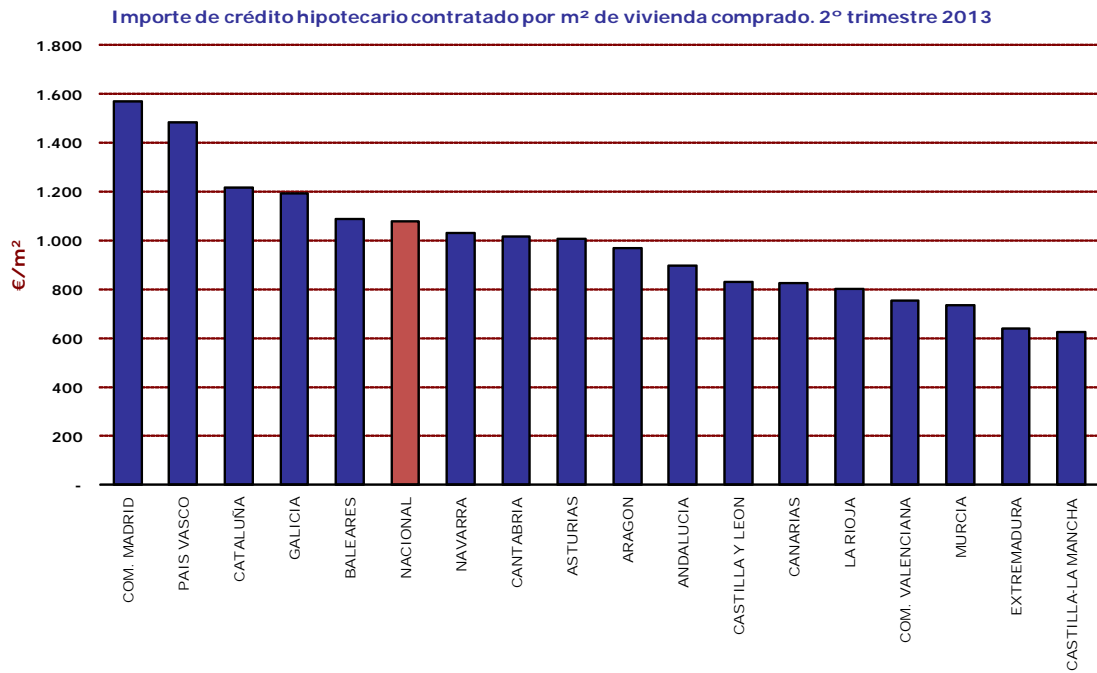
La evolución interanual constata la intensidad en el descenso del endeudamiento hipotecario, con una tasa del -14,82%, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda. Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan importantes descensos: -14,98% Bancos-Cajas y -14,02% Otras entidades financieras. Por comunidades autónomas también se han generalizado los descensos, dando lugar a tasas negativas en todas ellas, siendo de dos dígitos en catorce comunidades autónomas. Los mayores descensos se han alcanzado en Cataluña (-20,35%), Castilla-La Mancha (-19,66%), Canarias (-19,64%) y Comunidad Valenciana (-15,31%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la intensidad del ritmo descendente en el endeudamiento hipotecario en la medida que los factores fundamentales que determinan este comportamiento no es probable que cambien, como son el descenso del precio de la vivienda y las limitaciones en la concesión de crédito hipotecario.



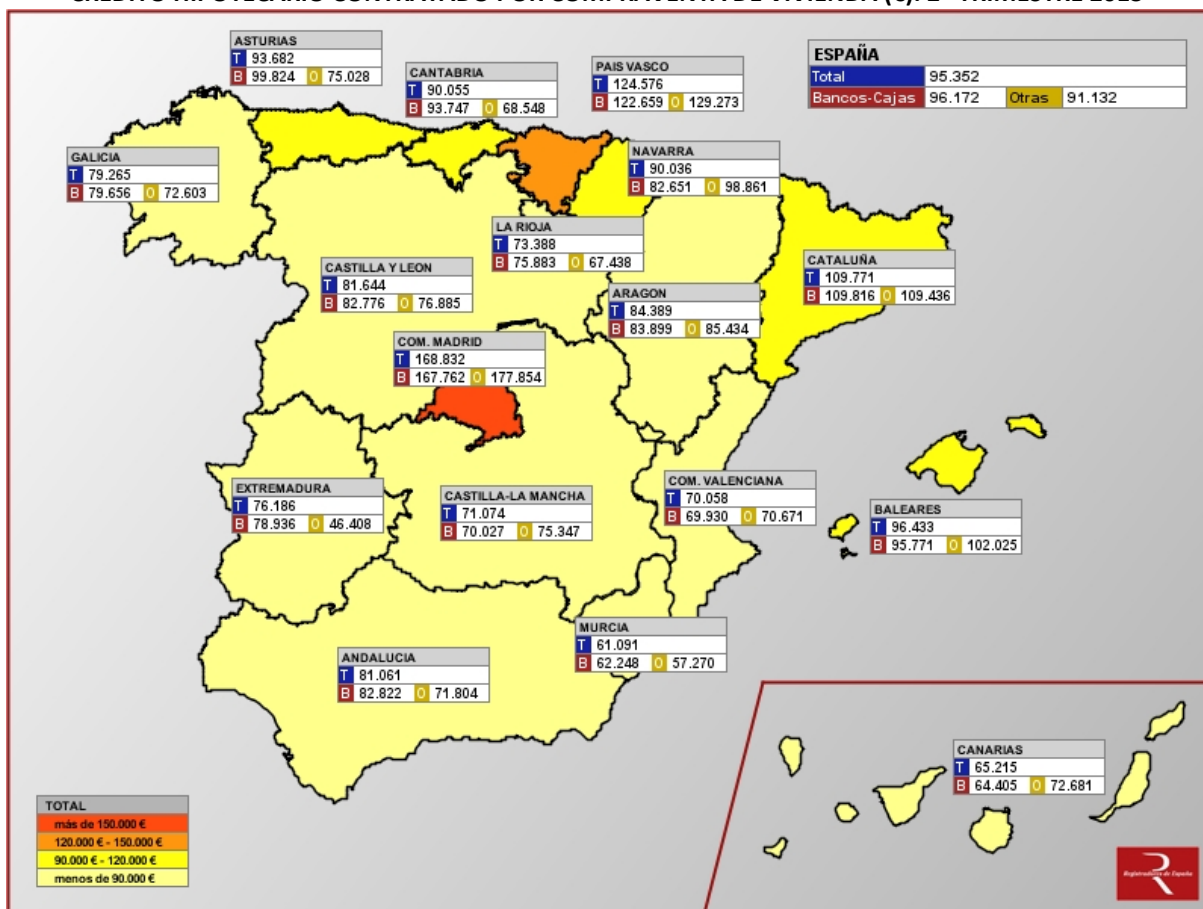
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	898	904	848	962	964	938
ARAGON	972	963	1.012	1.076	1.068	1.118
ASTURIAS	1.010	1.032	971	1.075	1.087	1.044
BALEARES	1.089	1.101	923	1.215	1.219	1.161
CANARIAS	825	817	938	900	922	692
CANTABRIA	1.019	1.021	1.007	1.157	1.164	1.085
CASTILLA Y LEON	831	820	899	926	920	971
CASTILLA-LA MANCHA	627	624	654	707	704	726
CATALUÑA	1.216	1.224	1.136	1.327	1.344	1.169
COM. MADRID	1.571	1.573	1.541	1.633	1.637	1.553
COM. VALENCIANA	755	756	747	852	854	831
EXTREMADURA	639	647	350	672	675	543
GALICIA	1.195	1.218	492	1.031	1.044	701
LA RIOJA	805	802	816	955	955	952
MURCIA	737	745	673	827	828	823
NAVARRA	1.030	1.018	1.048	1.186	1.168	1.216
PAIS VASCO	1.484	1.485	1.482	1.643	1.656	1.596
NACIONAL	1.078	1.082	1.048	1.155	1.158	1.128

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º 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	83,30	83,29	-6,17%	-6,80%	-0,47%	-13,80%	-14,16%	-11,59%
ARAGON	90,17	93,16	-11,56%	-10,75%	-15,17%	-12,38%	-13,17%	-8,21%
ASTURIAS	93,69	93,07	-3,99%	-0,58%	-11,97%	-12,60%	-12,41%	-13,36%
BALEARES	101,02	105,19	-17,44%	-17,59%	-13,82%	-10,33%	-9,37%	-23,32%
CANARIAS	76,53	77,92	-10,91%	-11,20%	-6,85%	-19,64%	-19,55%	-15,61%
CANTABRIA	94,53	100,17	-9,66%	-10,04%	-3,82%	-8,47%	-7,84%	-14,84%
CASTILLA Y LEON	77,09	80,17	-11,69%	-11,45%	-13,47%	-11,56%	-12,88%	-1,12%
CASTILLA-LA MANCHA	58,16	61,21	-11,81%	-10,98%	-14,51%	-19,66%	-20,09%	-17,03%
CATALUÑA	112,80	114,89	-11,76%	-12,26%	-6,27%	-20,35%	-19,71%	-26,39%
COM. MADRID	145,73	141,39	-3,91%	-3,97%	-2,96%	-12,49%	-12,32%	-16,10%
COM. VALENCIANA	70,04	73,77	-8,48%	-8,03%	-13,24%	-15,31%	-15,28%	-15,81%
EXTREMADURA	59,28	58,18	-4,20%	-3,43%	-39,76%	-11,11%	-11,53%	-7,97%
GALICIA	110,85	89,26	21,07%	22,66%	-36,43%	-5,76%	-5,35%	-19,24%
LA RIOJA	74,68	82,68	-11,64%	-11,48%	-12,26%	-13,81%	-13,73%	-14,62%
MURCIA	68,37	71,60	-10,34%	-8,81%	-21,65%	-14,12%	-14,11%	-14,00%
NAVARRA	95,55	102,68	-11,74%	-11,01%	-12,81%	-10,76%	-12,05%	-8,57%
PAIS VASCO	137,66	142,25	-6,78%	-8,16%	-3,33%	-9,38%	-8,81%	-11,33%
NACIONAL	100,00	100,00	-7,39%	-7,20%	-9,03%	-14,82%	-14,98%	-14,02%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2013



El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha mantenido su tendencia bajista, aunque con menor intensidad que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. A pesar de ello también se encuentra próximo al nivel mínimo de los últimos once años.

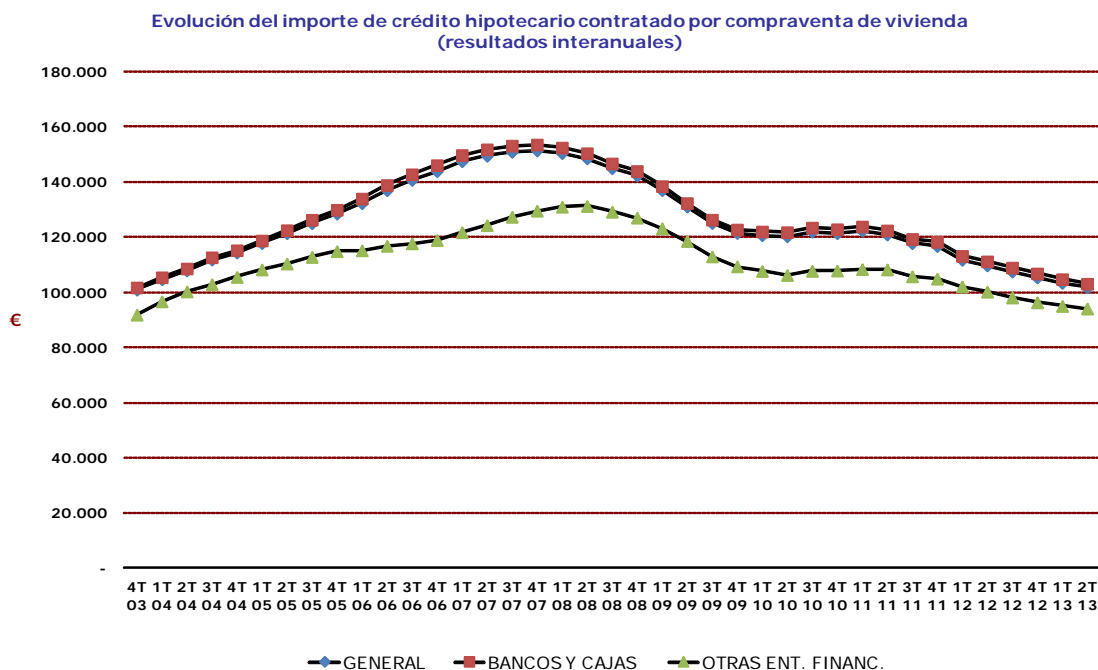
En el segundo trimestre del año el resultado medio ha sido de 95.352 €, lo que supone un importante descenso con respecto al primer trimestre 102.526 €. Concretamente, el descenso intertrimestral ha sido del -7,00%. Bancos y Cajas han mantenido su tradicional mayor importe medio con 96.172 €, por encima de los 91.132 € de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento por vivienda mantuvieron su vinculación con aquellas que presentan un mayor precio de la vivienda, encabezadas por Comunidad de Madrid (168.832 €), País Vasco (124.576 €), Cataluña (109.771 €) y Baleares (96.433 €). Por el contrario, los menores resultados se alcanzaron en Murcia (61.091 €), Canarias (65.215 €) y Comunidad Valenciana (70.058 €), dando lugar a que catorce comunidades autónomas se encuentren con un endeudamiento hipotecario por vivienda por debajo de los 100.000 €.

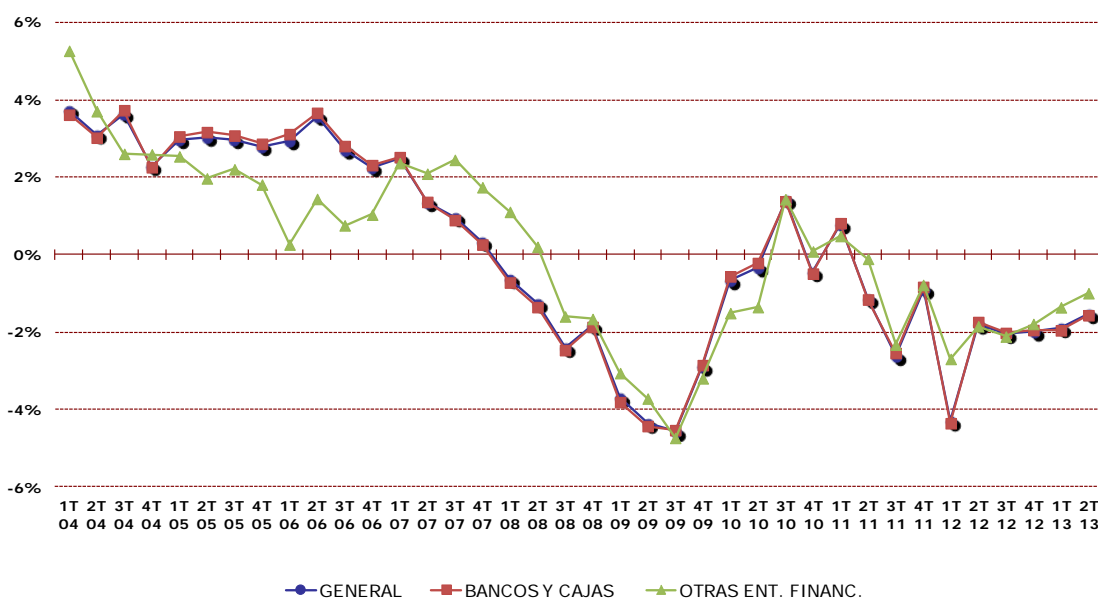
En términos interanuales el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido de 101.844 €, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica, alcanzado a finales de 2003. En Bancos y Cajas el resultado ha sido de 103.150 €, a cierta distancia de los 94.119 € de Otras entidades financieras. En este caso las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (164.480 €), País Vasco (128.935 €), Cataluña (113.699 €), Navarra (104.207 €) y Baleares (102.387 €), situándose en el extremo opuesto Canarias (66.438 €), Extremadura (69.508 €), Murcia (70.417 €) y Comunidad Valenciana (77.410 €).

El descenso interanual acumulado es del -7,23%, con un -7,28% en Bancos y Cajas y un -6,11% en Otras entidades financieras. Dieciséis comunidades autónomas presentan tasas negativas, cuatro de ellas de dos dígitos, encabezadas por Canarias (-18,17%), País Vasco (-14,91%), Castilla-La Mancha (-13,83%) y Comunidad Valenciana (-11,10%).

El escenario previsible para los próximos trimestres es una continuidad de los descensos en el endeudamiento hipotecario por vivienda por los mismos motivos que los indicados en el apartado anterior, es decir, una continuidad en el ritmo descendente del precio de la vivienda y en las limitaciones de concesión de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras. En cierta medida el mercado inmobiliario se está acostumbrando a funcionar sin el apoyo del mercado hipotecario.



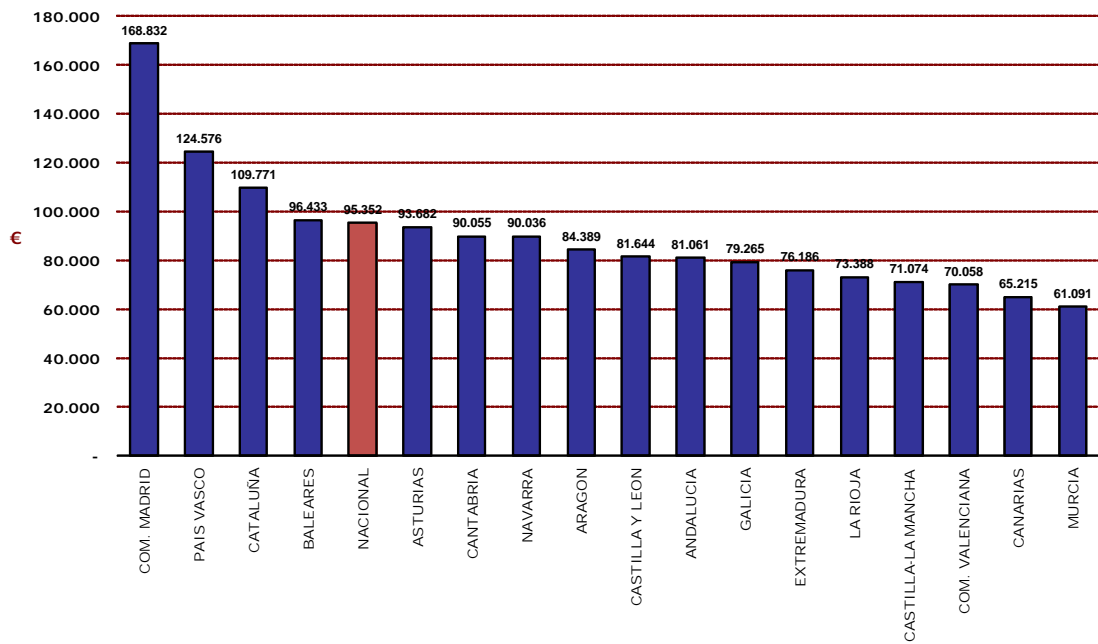
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



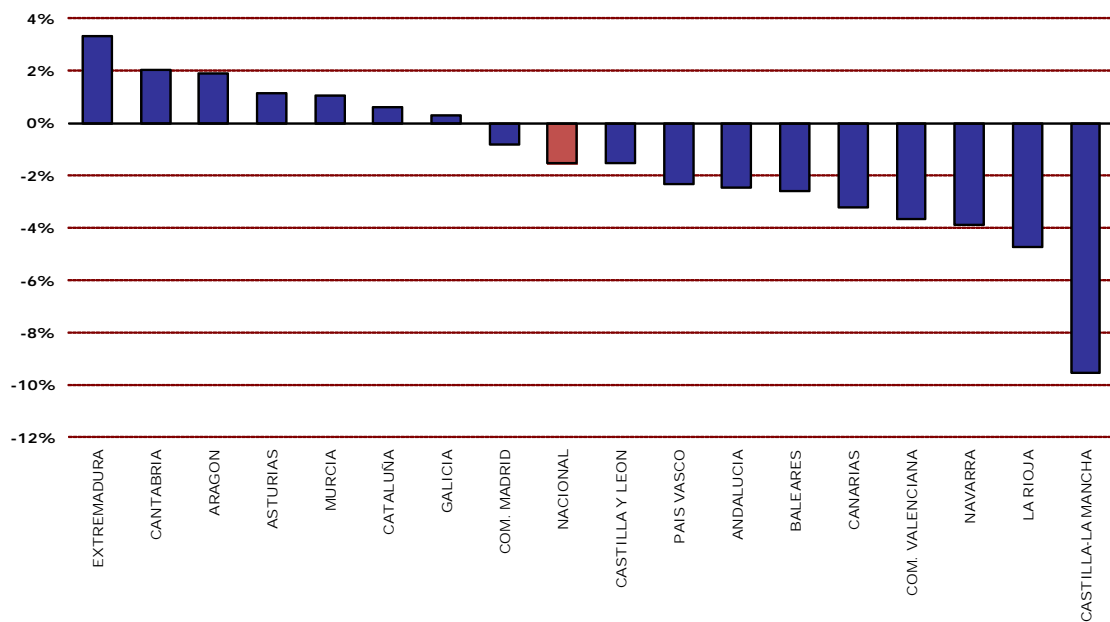
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	81.061	82.822	71.804	87.617	88.479	82.283
ARAGON	84.389	83.899	85.434	101.456	103.796	93.348
ASTURIAS	93.682	99.824	75.028	91.129	92.816	86.066
BALEARES	96.433	95.771	102.025	102.387	102.084	105.402
CANARIAS	65.215	64.405	72.681	66.438	65.820	71.314
CANTABRIA	90.055	93.747	68.548	98.440	100.161	85.836
CASTILLA Y LEON	81.644	82.776	76.885	89.565	89.150	91.975
CASTILLA-LA MANCHA	71.074	70.027	75.347	80.275	79.954	81.618
CATALUÑA	109.771	109.816	109.436	113.699	115.162	103.280
COM. MADRID	168.832	167.762	177.854	164.480	164.865	159.403
COM. VALENCIANA	70.058	69.930	70.671	77.410	77.906	74.577
EXTREMADURA	76.186	78.936	46.408	69.508	70.669	55.319
GALICIA	79.265	79.656	72.603	89.661	90.784	71.509
LA RIOJA	73.388	75.883	67.438	99.465	105.042	78.056
MURCIA	61.091	62.248	57.270	70.417	73.008	61.293
NAVARRA	90.036	82.651	98.861	104.207	103.159	105.629
PAIS VASCO	124.576	122.659	129.273	128.935	130.998	122.490
NACIONAL	95.352	96.172	91.132	101.844	103.150	94.119

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2013	Números índice		Tasas de variación (%)					
	Trim.	Inter.	Intertrimestrales			Interanuales		
			General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.								
ANDALUCIA	85,01	86,03	-7,52%	-5,95%	-15,42%	-8,23%	-8,13%	-8,63%
ARAGON	88,50	99,62	-17,27%	-18,25%	-14,85%	6,76%	9,10%	-1,30%
ASTURIAS	98,25	89,48	10,03%	14,46%	-3,36%	-5,77%	-4,67%	-9,38%
BALEARES	101,13	100,53	-10,50%	-10,51%	-10,63%	-6,00%	-5,36%	-12,27%
CANARIAS	68,39	65,24	0,34%	-0,12%	4,41%	-18,17%	-19,43%	-6,73%
CANTABRIA	94,44	96,66	-7,26%	-4,37%	-24,61%	-5,40%	-4,62%	-7,70%
CASTILLA Y LEON	85,62	87,94	-12,70%	-11,67%	-16,80%	-4,97%	-5,59%	-1,08%
CASTILLA-LA MANCHA	74,54	78,82	-12,39%	-13,32%	-8,80%	-13,83%	-14,76%	-8,96%
CATALUÑA	115,12	111,64	-1,94%	-3,28%	8,78%	-4,99%	-4,38%	-8,99%
COM. MADRID	177,06	161,50	4,74%	3,69%	16,83%	-6,07%	-7,21%	6,70%
COM. VALENCIANA	73,47	76,01	-12,18%	-12,57%	-9,89%	-11,10%	-11,86%	-6,37%
EXTREMADURA	79,90	68,25	14,91%	18,43%	-21,69%	-3,86%	-2,81%	-15,18%
GALICIA	83,13	88,04	-7,30%	-8,91%	24,38%	-4,67%	-3,73%	-20,46%
LA RIOJA	76,97	97,66	-31,07%	-31,54%	-19,79%	-0,76%	3,40%	-15,33%
MURCIA	64,07	69,14	-15,28%	-16,24%	-9,74%	-2,55%	-3,27%	-1,49%
NAVARRA	94,42	102,32	-15,46%	-21,94%	-7,80%	-9,35%	-11,56%	-5,39%
PAIS VASCO	130,65	126,60	1,03%	-2,75%	11,35%	-14,91%	-15,97%	-7,88%
NACIONAL	100,00	100,00	-7,00%	-7,20%	-5,10%	-7,23%	-7,28%	-6,11%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2013



Evolución trimestral (desestacionalizada) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2013



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

Los tipos de interés han mantenido la tendencia alcista durante el segundo trimestre del año, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres a pesar de la intensa reducción de la cotización del principal índice de referencia de las hipotecas en España como es el EURIBOR.

Tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado, junto al incremento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras, hay que tener en cuenta el crecimiento de la contratación de hipotecas a tipo de interés fijo, así como a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH. En ambos casos los tipos de interés contratados han venido siendo más elevados que los referenciados a EURIBOR. La mayor rentabilidad en la cartera de créditos de las entidades financieras de estos tipos de interés puede explicar su crecimiento. En todo caso, por lo que respecta a los tipos de contratación inicial, en ambos casos puede estar ayudando a incrementar la cuantía obtenida y presentada en este apartado.

Concretamente, el tipo de contratación inicial medio obtenido para las hipotecas sobre vivienda formalizadas en el segundo trimestre del año ha sido del 4,14%, superior al 3,87% obtenido en el primer trimestre.

Tomando las hipotecas sobre vivienda registradas en los últimos doce meses, el tipo de interés inicial medio ha sido del 3,98%, en este caso ligeramente por debajo del obtenido el pasado trimestre (4,01%).

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2T 2013		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	4,16 %	4,01 %
ARAGON	4,22 %	3,90 %
ASTURIAS	4,35 %	4,21 %
BALEARES	4,43 %	4,36 %
CANARIAS	3,98 %	4,03 %
CANTABRIA	4,07 %	3,84 %
CASTILLA Y LEON	4,12 %	3,94 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,08 %	3,95 %
CATALUÑA	4,23 %	4,09 %
COM. MADRID	3,64 %	3,59 %
COM. VALENCIANA	4,26 %	4,05 %
EXTREMADURA	4,49 %	4,12 %
GALICIA	4,28 %	4,18 %
LA RIOJA	4,04 %	3,71 %
MURCIA	4,47 %	4,42 %
NAVARRA	3,99 %	3,75 %
PAIS VASCO	4,19 %	3,86 %
NACIONAL	4,14 %	3,98 %

El gráfico de evolución muestra los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, por lo que parece apreciarse un cierto grado de estabilización o incluso descenso. Sin embargo, tal y como ha podido comprobarse, los resultados trimestrales dan lugar a un crecimiento relativamente significativo.

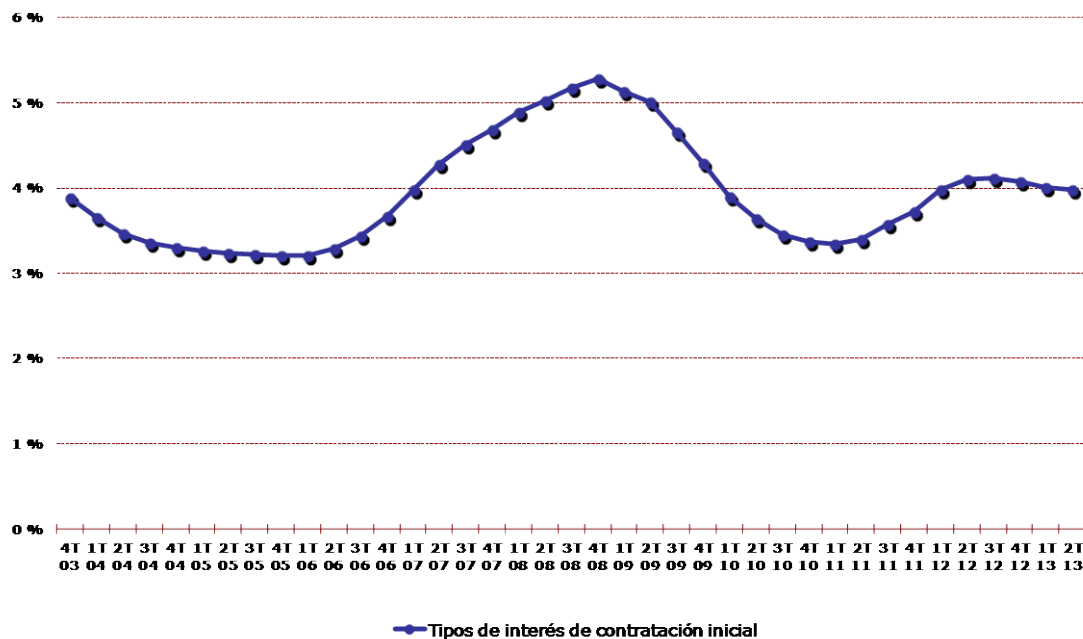
El principal índice de referencia de las hipotecas españolas (EURIBOR), tras un intenso proceso de ajuste, parece haberse tomado una tregua, situándose ligeramente por encima del 0,5% durante los últimos meses, a la espera de nuevas decisiones sobre tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, que todo parece indicar que, en todo caso, irían encaminadas a un nuevo recorte, favoreciendo con ello la

evolución en el comportamiento de este índice de referencia y, con ello, es de esperar que los tipos de interés de contratación inicial.

Por otro lado, en la medida que los niveles de riesgo se vayan aminorando, tal y como últimamente se viene produciendo, se darán las condiciones para que las entidades financieras trasladen esa percepción del riesgo a los solicitantes de nuevos créditos hipotecarios, reduciendo con ello los diferenciales y, de este modo, los tipos de interés de contratación inicial.

En todo caso, dentro de la perspectiva de lo que puede ser la evolución de esta variable, parece evidente que difícilmente puede contar con un intenso cambio de tendencia en sentido desfavorable, dando lugar en todo caso a una estabilización de tipos de interés y, en el mejor de los casos, a nuevos descensos.

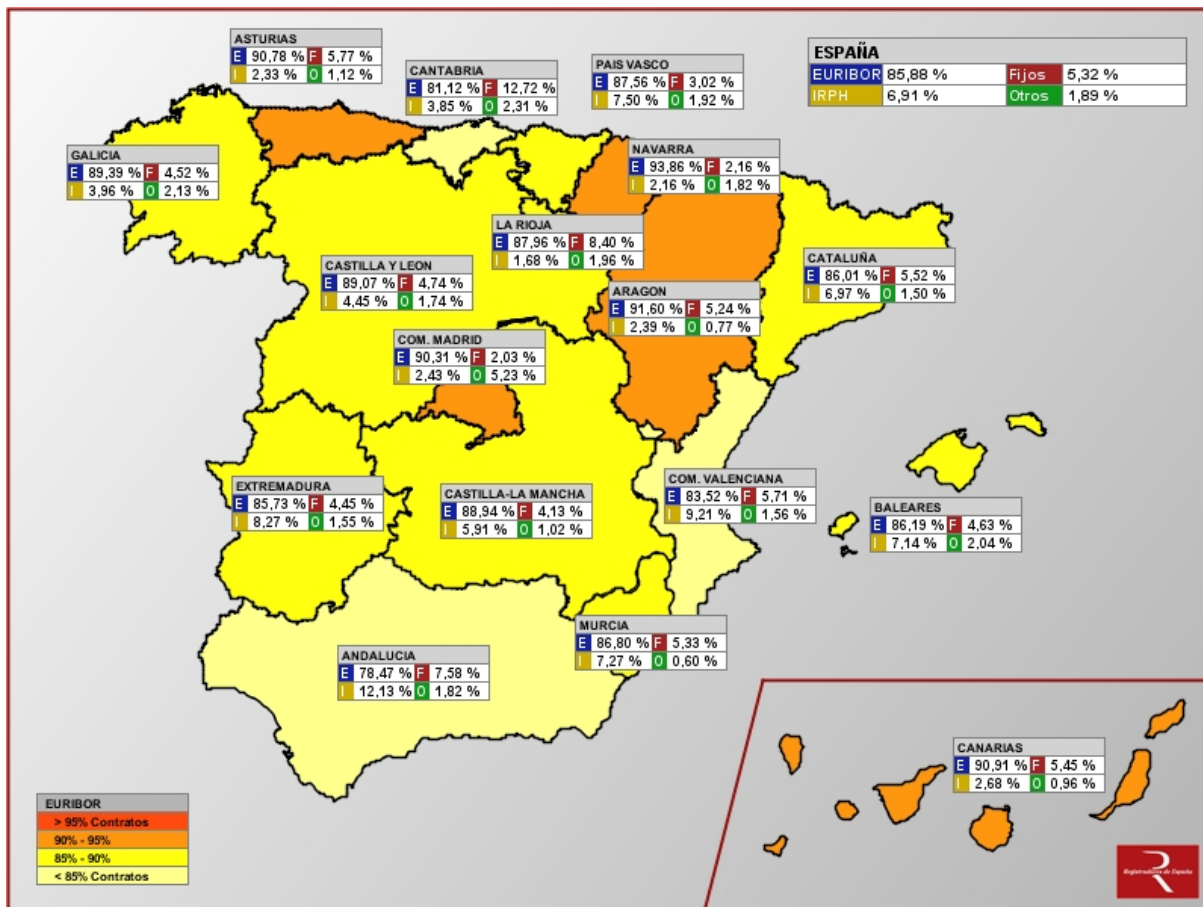
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados interanuales)



La desagregación de resultados por comunidades autónomas, tal y como es habitual, constata las mínimas diferencias de resultados. Concretamente los menores niveles medios de tipo de interés de contratación inicial se alcanzaron en Comunidad de Madrid (3,64%), Canarias (3,98%) y Navarra (3,99%). Por el contrario, los tipos de interés más elevados en términos medios se presentaron en Extremadura (4,49%), Murcia (4,47%) y Baleares (4,43%). Entre el mayor y el menor resultado hay una diferencia de 85 centésimas.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2013



Dentro del generalizado uso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, viene ganando peso la contratación a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH. Los resultados del último trimestre son una clara muestra de este hecho.

Concretamente, en el segundo trimestre del año el 5,32% de los nuevos créditos hipotecarios se formalizaron a tipo de interés fijo, superando por primera vez desde la elaboración de la serie (once años) el 5%. En consecuencia, el 94,68% se formalizaron a tipo de interés variable, de los cuales el 85,88% fueron referenciados a EURIBOR, el 6,91% a IRPH y el 1,89% a Otros índices de referencia.

Las comunidades autónomas con mayor contratación a tipo de interés fijo han sido Cantabria (12,72%), La Rioja (8,40%) y Andalucía (7,58%). Por otro lado, las que han alcanzado un mayor nivel de contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH han sido Andalucía (12,13%), Comunidad Valenciana (9,21%) y Extremadura (8,27%).

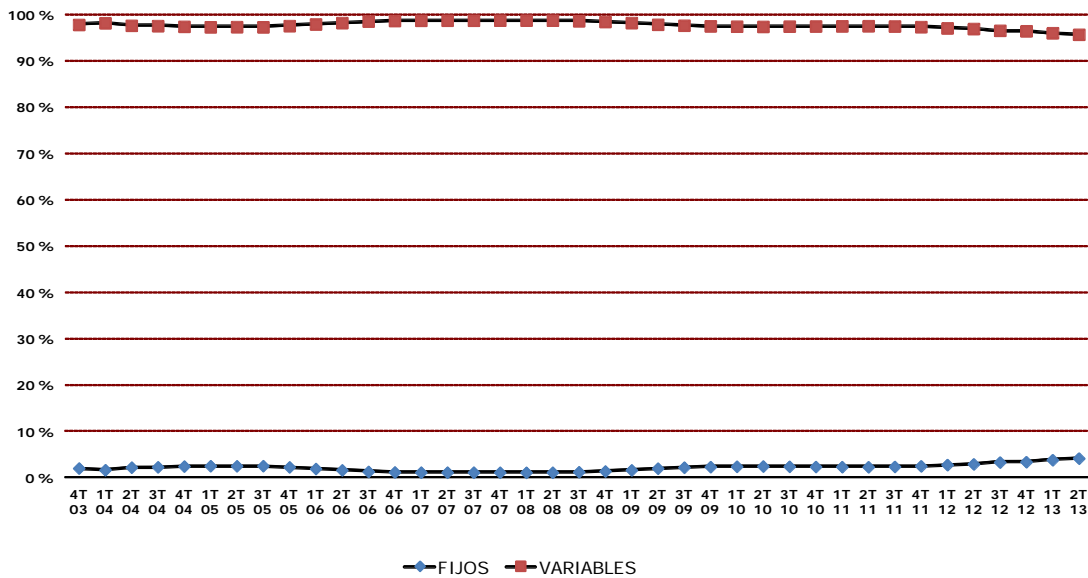
Tomando los resultados del último año, la contratación a tipo de interés fijo es algo inferior a la trimestral, situándose en el 4,24% de los contratos, sin embargo, supone el máximo de la serie histórica (once últimos años), alcanzando por primera vez un resultado por encima del 4%. Este hecho constata la intensidad del ritmo de crecimiento de esta modalidad al obtener un resultado trimestral por encima del 5%. La contratación a tipo de interés variable ha quedado en el 95,76% de los nuevos contratos, con un 89,19% referenciados a EURIBOR, un 4,89% a IRPH y un 1,68% a Otros índices de referencia.

Las tasas de evolución interanuales muestran la tendencia en el comportamiento de la contratación a tipos de interés e índices de referencia, dando lugar a un incremento en la contratación a tipo de interés fijo de 1,24 puntos porcentuales y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH de 0,65 pp,

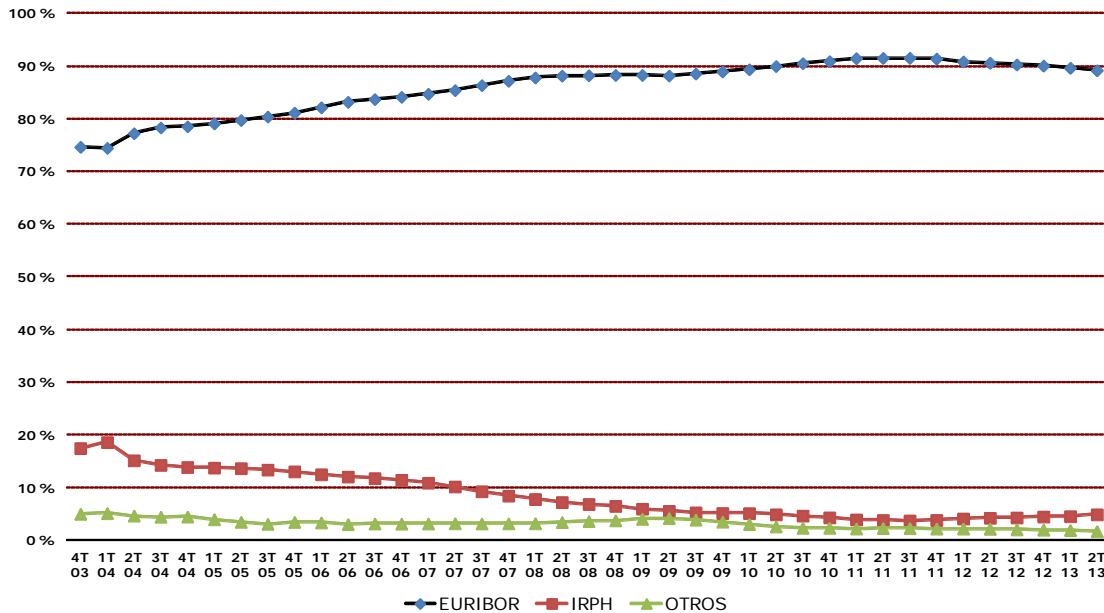
reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-1,42 pp) y otros índices de referencia (-0,47 pp).

Los gráficos de evolución muestran igualmente con claridad la tendencia, con un repunte de la contratación a tipo de interés fijo e IRPH como índice de referencia, dando lugar a una reducción del EURIBOR. Las entidades financieras están aprovechando la coyuntura para mejorar la rentabilidad de su cartera de créditos hipotecarios.

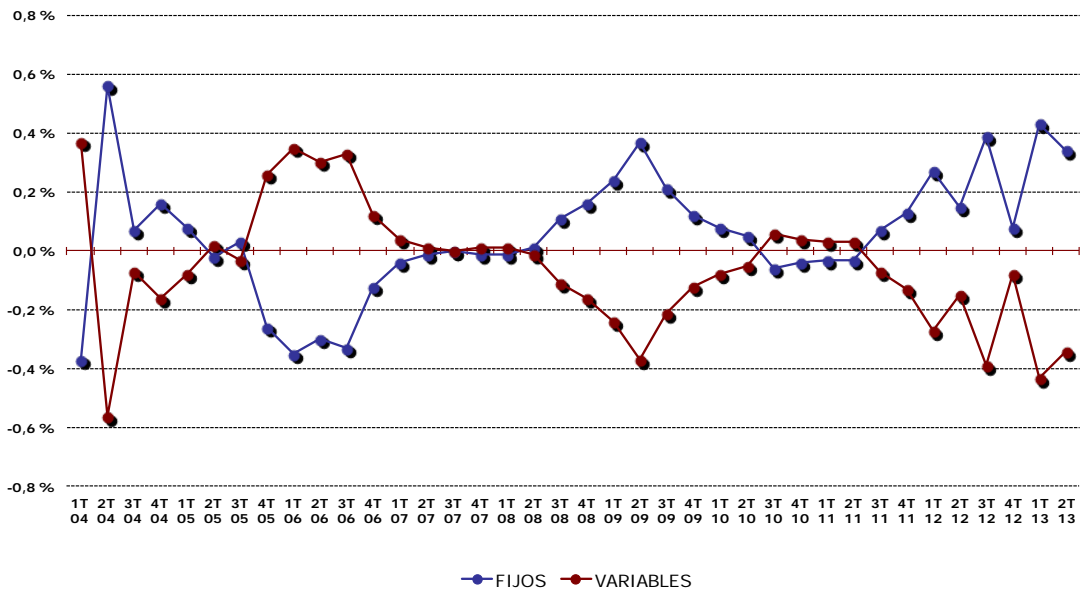
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



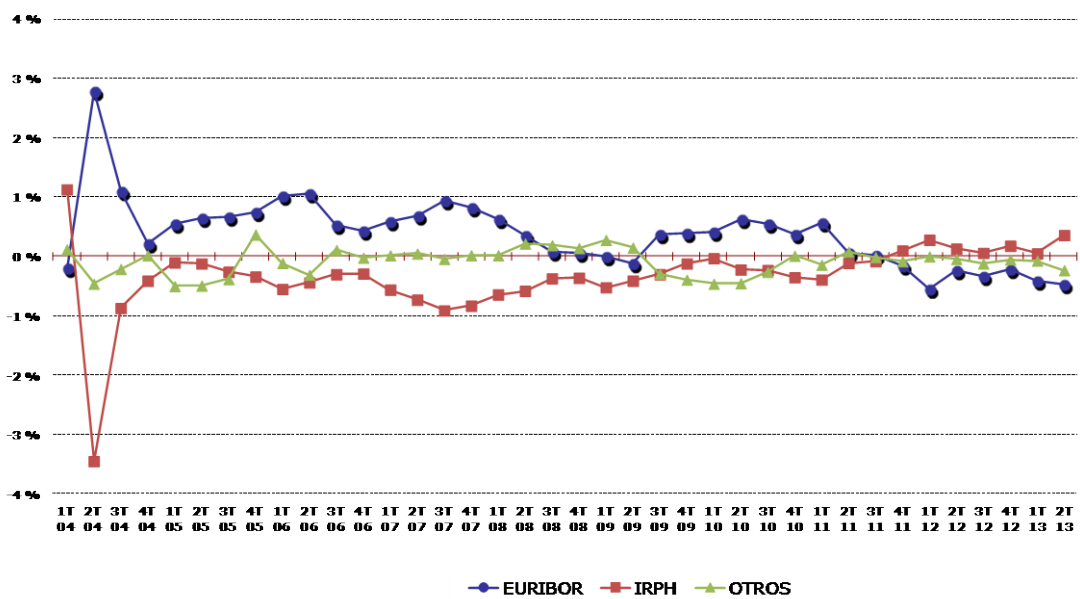
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



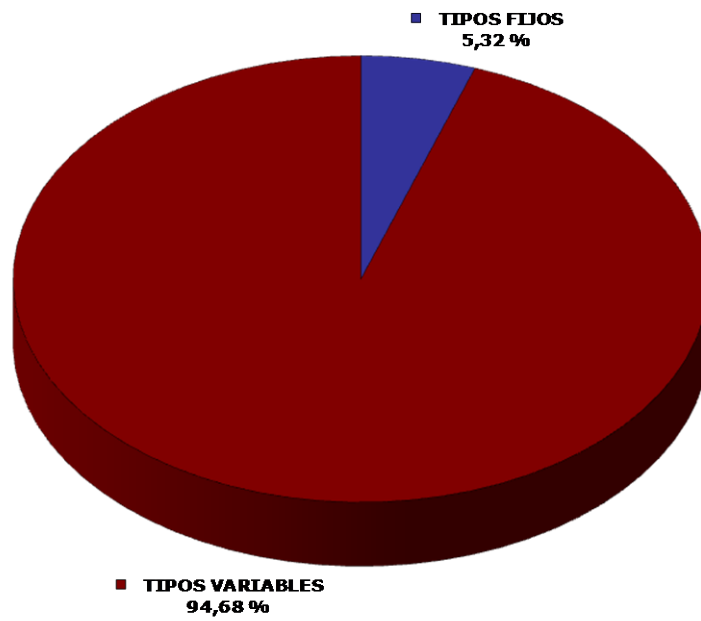
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



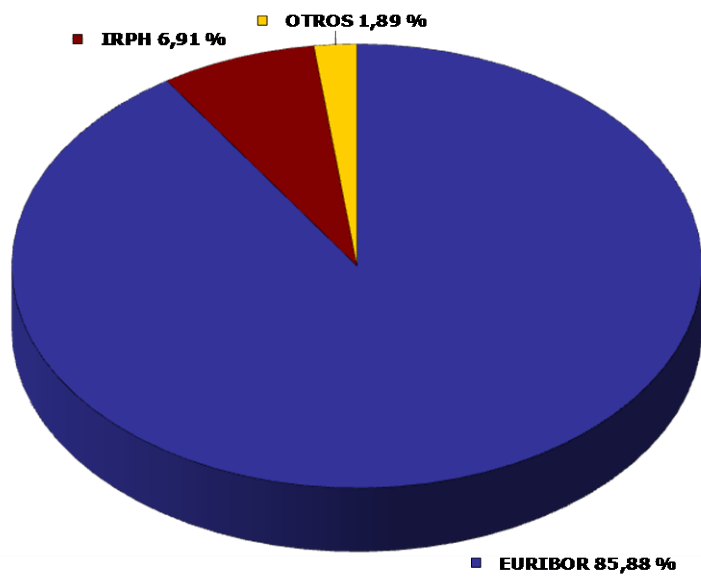
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	7,58 %	92,42 %	78,47 %	12,13 %	1,82 %	4,91 %	95,09 %	85,29 %	8,29 %	1,51 %
ARAGON	5,24 %	94,76 %	91,60 %	2,39 %	0,77 %	3,56 %	96,44 %	94,57 %	1,33 %	0,54 %
ASTURIAS	5,77 %	94,23 %	90,78 %	2,33 %	1,12 %	3,52 %	96,48 %	91,82 %	1,94 %	2,72 %
BALEARES	4,63 %	95,37 %	86,19 %	7,14 %	2,04 %	5,19 %	94,81 %	86,78 %	6,19 %	1,84 %
CANARIAS	5,45 %	94,55 %	90,91 %	2,68 %	0,96 %	7,19 %	92,81 %	88,44 %	2,86 %	1,51 %
CANTABRIA	12,72 %	87,28 %	81,12 %	3,85 %	2,31 %	5,37 %	94,63 %	90,18 %	2,48 %	1,97 %
CASTILLA Y LEON	4,74 %	95,26 %	89,07 %	4,45 %	1,74 %	3,38 %	96,62 %	88,66 %	4,66 %	3,30 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,13 %	95,87 %	88,94 %	5,91 %	1,02 %	2,80 %	97,20 %	90,09 %	5,75 %	1,36 %
CATALUÑA	5,52 %	94,48 %	86,01 %	6,97 %	1,50 %	4,64 %	95,36 %	88,25 %	4,94 %	2,17 %
COM. MADRID	2,03 %	97,97 %	90,31 %	2,43 %	5,23 %	4,37 %	95,63 %	92,40 %	1,84 %	1,39 %
COM. VALENCIANA	5,71 %	94,29 %	83,52 %	9,21 %	1,56 %	4,22 %	95,78 %	88,09 %	6,55 %	1,14 %
EXTREMADURA	4,45 %	95,55 %	85,73 %	8,27 %	1,55 %	2,84 %	97,16 %	87,78 %	7,48 %	1,90 %
GALICIA	4,52 %	95,48 %	89,39 %	3,96 %	2,13 %	3,79 %	96,21 %	91,89 %	2,82 %	1,50 %
LA RIOJA	8,40 %	91,60 %	87,96 %	1,68 %	1,96 %	2,39 %	97,61 %	93,83 %	3,25 %	0,53 %
MURCIA	5,33 %	94,67 %	86,80 %	7,27 %	0,60 %	4,67 %	95,33 %	88,54 %	5,69 %	1,10 %
NAVARRA	2,16 %	97,84 %	93,86 %	2,16 %	1,82 %	1,63 %	98,37 %	93,94 %	2,66 %	1,77 %
PAIS VASCO	3,02 %	96,98 %	87,56 %	7,50 %	1,92 %	2,03 %	97,97 %	92,59 %	3,63 %	1,75 %
NACIONAL	5,32 %	94,68 %	85,88 %	6,91 %	1,89 %	4,24 %	95,76 %	89,19 %	4,89 %	1,68 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	2,66 %	-2,66 %	-8,10 %	5,06 %	0,38 %	0,46 %	-0,46 %	-1,59 %	1,58 %	-0,45 %
ARAGON	0,91 %	-0,91 %	-2,89 %	1,46 %	0,52 %	0,74 %	-0,74 %	0,02 %	-0,60 %	-0,16 %
ASTURIAS	2,51 %	-2,51 %	-3,41 %	0,13 %	0,77 %	-0,60 %	0,60 %	0,08 %	0,36 %	0,16 %
BALEARES	-0,65 %	0,65 %	0,31 %	-0,57 %	0,91 %	1,42 %	-1,42 %	-1,86 %	0,59 %	-0,15 %
CANARIAS	-6,94 %	6,94 %	6,99 %	-0,04 %	-0,01 %	1,60 %	-1,60 %	-0,78 %	0,52 %	-1,34 %
CANTABRIA	6,19 %	-6,19 %	-8,12 %	1,56 %	0,37 %	3,52 %	-3,52 %	-2,64 %	0,17 %	-1,05 %
CASTILLA Y LEON	1,60 %	-1,60 %	0,68 %	0,29 %	-2,57 %	1,14 %	-1,14 %	-2,76 %	1,76 %	-0,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,41 %	-1,41 %	-1,61 %	0,52 %	-0,32 %	1,17 %	-1,17 %	-1,03 %	-0,04 %	-0,10 %
CATALUÑA	-0,95 %	0,95 %	-1,29 %	2,21 %	0,03 %	1,90 %	-1,90 %	-2,01 %	-0,01 %	0,12 %
COM. MADRID	1,00 %	-1,00 %	-6,82 %	1,06 %	4,76 %	2,77 %	-2,77 %	-2,34 %	0,41 %	-0,84 %
COM. VALENCIANA	1,15 %	-1,15 %	-2,82 %	1,39 %	0,28 %	0,55 %	-0,55 %	-0,79 %	1,28 %	-1,04 %
EXTREMADURA	0,81 %	-0,81 %	-1,52 %	1,75 %	-1,04 %	1,08 %	-1,08 %	-3,85 %	3,24 %	-0,47 %
GALICIA	-0,04 %	0,04 %	-2,99 %	1,87 %	1,16 %	1,98 %	-1,98 %	-0,87 %	-0,06 %	-1,05 %
LA RIOJA	6,59 %	-6,59 %	-8,26 %	-0,13 %	1,80 %	0,73 %	-0,73 %	-1,16 %	0,78 %	-0,35 %
MURCIA	0,08 %	-0,08 %	-1,75 %	1,64 %	0,03 %	0,53 %	-0,53 %	-1,21 %	1,21 %	-0,53 %
NAVARRA	0,61 %	-0,61 %	0,14 %	-0,57 %	-0,18 %	0,78 %	-0,78 %	0,62 %	-1,29 %	-0,11 %
PAIS VASCO	1,12 %	-1,12 %	-5,39 %	5,04 %	-0,77 %	0,18 %	-0,18 %	-0,68 %	0,52 %	-0,02 %
NACIONAL	0,54 %	-0,54 %	-3,52 %	2,56 %	0,42 %	1,24 %	-1,24 %	-1,42 %	0,65 %	-0,47 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2013

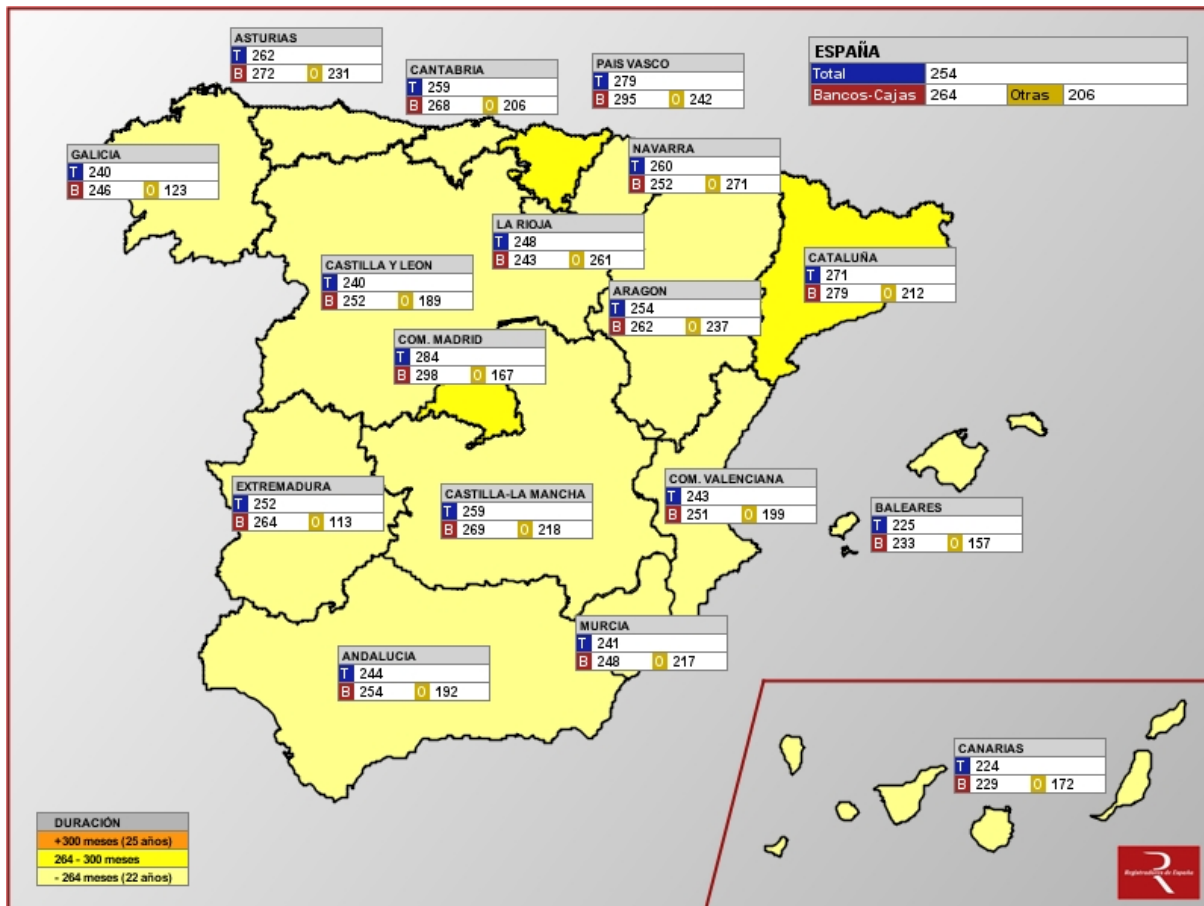


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2013



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
2º TRIMESTRE 2013



La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha sufrido un importante grado de ajuste durante el segundo trimestre de 2013, alcanzándose un resultado medio de 254 meses (21 años y 2 meses), muy por debajo de los 283 meses del pasado trimestre y del resultado interanual (275 meses). Concretamente, en términos intertrimestrales el descenso es del -10,25%. Este resultado es el menor resultado trimestral de los últimos once años.

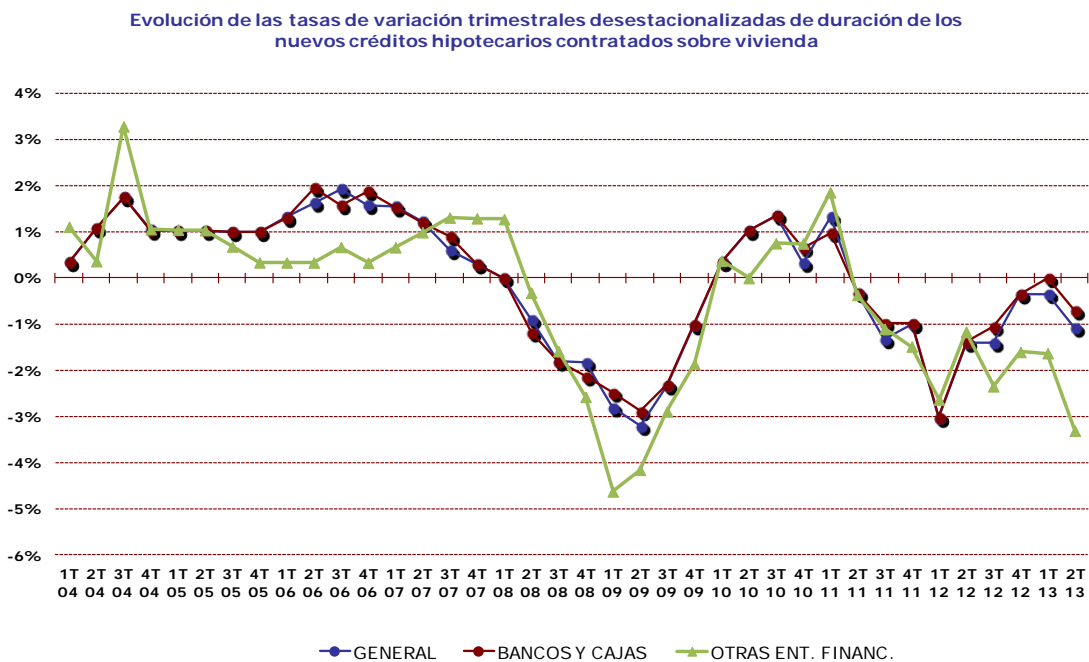
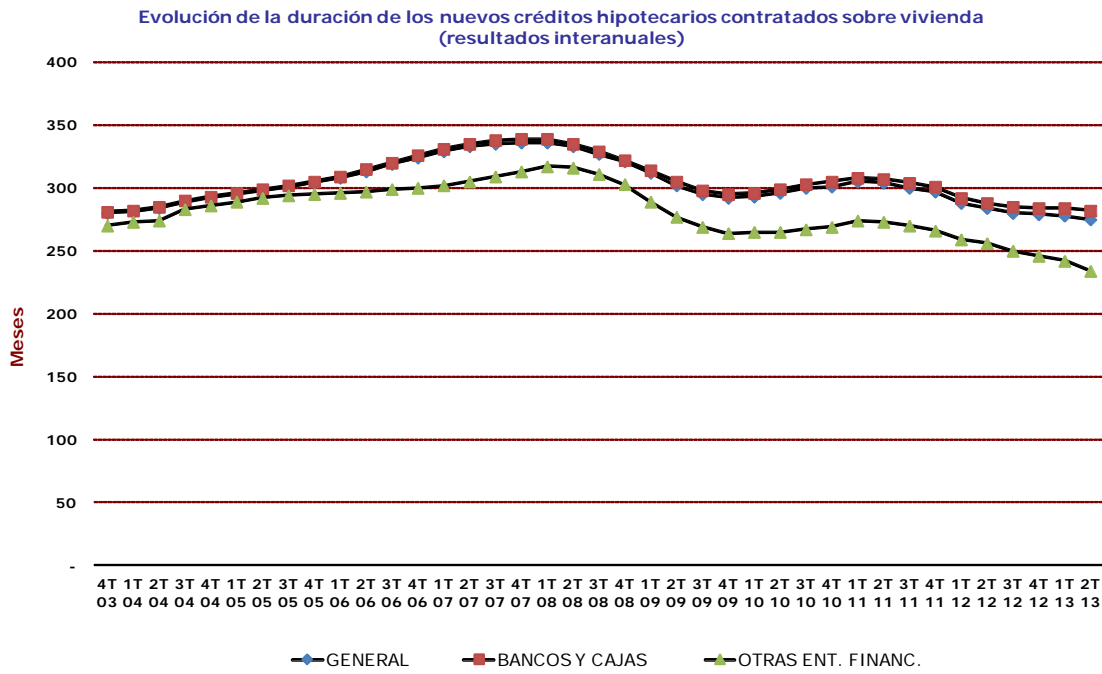
Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan una importante reducción de plazos, con 264 meses (22 años) en Bancos y Cajas (-8,97%), y 206 meses (17 años y 2 meses) en Otras entidades financieras (-15,92%). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (284 meses; 23 años y 8 meses), País Vasco (279 meses; 23 años y 3 meses), Cataluña (271 meses; 22 años y 7 meses), Asturias con 262 meses (21 años y 10 meses) y Navarra (260 meses; 21 años y 8 meses).

Tomando los resultados del último año, el plazo medio de contratación ha sido de 275 meses (22 años y 11 meses), el mínimo de la serie histórica, es decir, el menor plazo medio de contratación interanual de los últimos once años. Los nueve trimestres consecutivos de descensos interanuales han llevado a estos niveles de plazos de contratación. En Bancos y Cajas el periodo medio ha sido de 282 meses (23 años y 6 meses), a cierta distancia de Otras entidades financieras con 234 meses (19 años y 6 meses).

Las tasas de variación interanuales muestran un descenso del -3,17%, con un -2,08% en Bancos y Cajas, frente al destacado -8,59% en Otras entidades financieras. Doce comunidades autónomas presentan

tasas interanuales negativas, destacando Navarra (-9,69%), Extremadura (-8,62%), País Vasco (-7,74%) y Galicia (-7,09%).

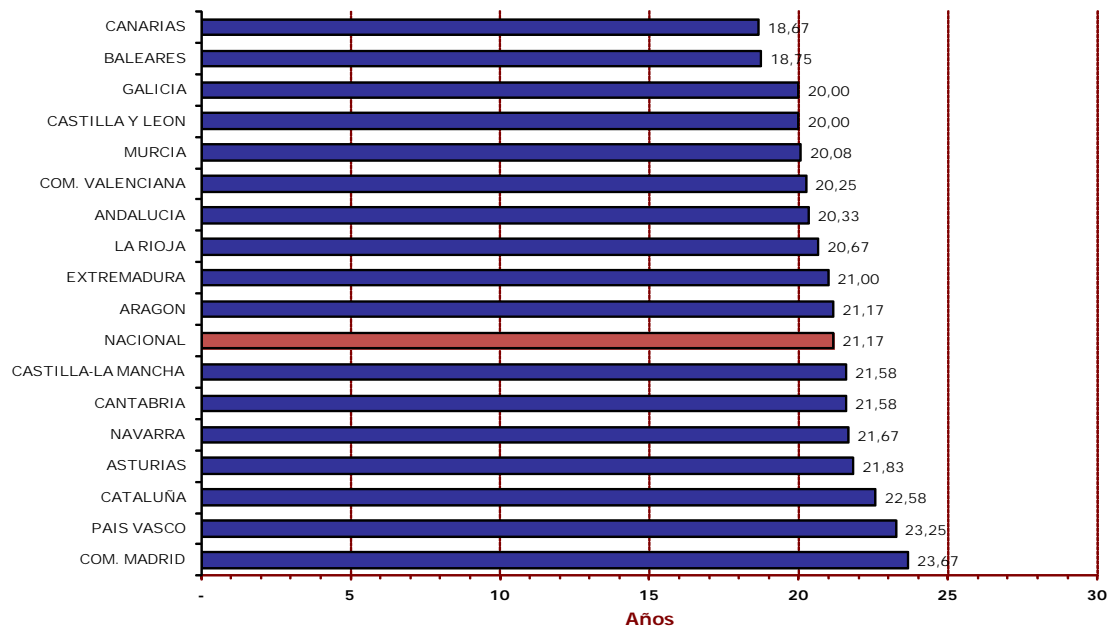
Durante los próximos trimestres previsiblemente la tendencia será bajista, en línea con lo ocurrido durante los dos últimos años. Este hecho supondrá un factor de deterioro en los niveles de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado.



Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	244	254	192	267	272	230
ARAGON	254	262	237	279	288	247
ASTURIAS	262	272	231	267	274	246
BALEARES	225	233	157	245	253	166
CANARIAS	224	229	172	251	256	210
CANTABRIA	259	268	206	291	301	222
CASTILLA Y LEON	240	252	189	267	274	224
CASTILLA-LA MANCHA	259	269	218	274	280	249
CATALUÑA	271	279	212	278	285	222
COM. MADRID	284	298	167	324	329	255
COM. VALENCIANA	243	251	199	259	268	209
EXTREMADURA	252	264	113	265	276	137
GALICIA	240	246	123	262	270	137
LA RIOJA	248	243	261	289	300	248
MURCIA	241	248	217	261	269	234
NAVARRA	260	252	271	289	283	297
PAIS VASCO	279	295	242	286	293	266
NACIONAL	254	264	206	275	282	234

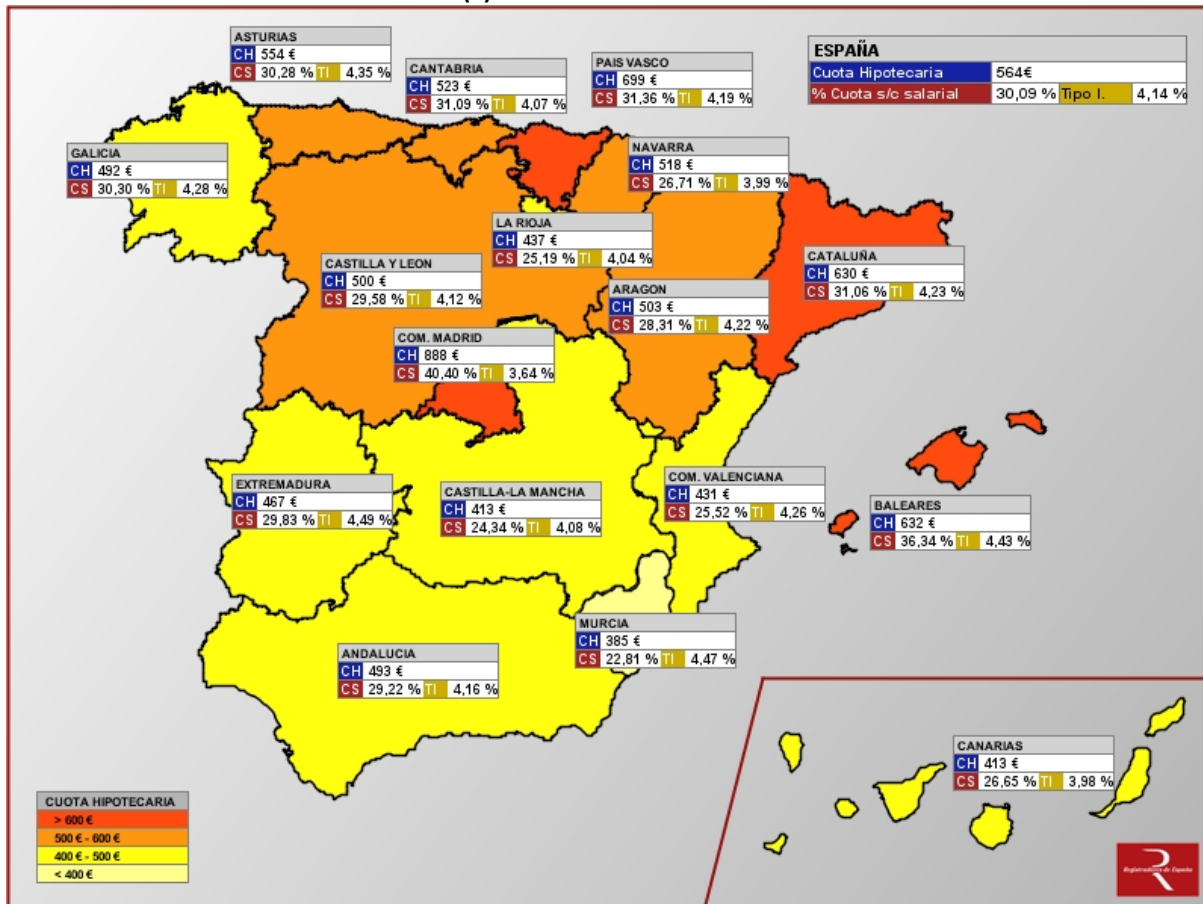
Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	-10,95%	-8,63%	-23,51%	-2,91%	-2,86%	-6,88%
ARAGON	-8,30%	-7,42%	-9,89%	0,36%	1,41%	-2,76%
ASTURIAS	-5,42%	-4,56%	-6,48%	-5,65%	-3,52%	-11,51%
BALEARES	-8,54%	-8,63%	-6,55%	-2,39%	-0,78%	-19,81%
CANARIAS	-0,44%	-1,72%	16,22%	3,29%	2,81%	16,67%
CANTABRIA	-13,95%	-12,70%	-22,56%	3,56%	5,61%	-6,33%
CASTILLA Y LEON	-14,29%	-11,89%	-23,17%	-2,20%	-1,08%	-8,94%
CASTILLA-LA MANCHA	-7,50%	-5,28%	-17,74%	-3,86%	-3,78%	-1,97%
CATALUÑA	-3,56%	-3,13%	-5,78%	-2,46%	-1,38%	-10,12%
COM. MADRID	-17,20%	-13,87%	-45,07%	-1,52%	-1,20%	-11,46%
COM. VALENCIANA	-9,33%	-9,06%	-8,72%	-3,00%	-2,19%	-7,52%
EXTREMADURA	-10,95%	-8,01%	-43,50%	-8,62%	-6,12%	-38,29%
GALICIA	-9,43%	-11,51%	36,67%	-7,09%	-5,26%	-40,43%
LA RIOJA	-19,22%	-24,06%	7,85%	0,70%	2,04%	1,64%
MURCIA	-14,23%	-13,89%	-14,57%	1,95%	3,86%	-5,26%
NAVARRA	-16,93%	-15,44%	-18,13%	-9,69%	-11,56%	-7,19%
PAIS VASCO	-2,79%	-2,32%	-3,20%	-7,74%	-4,87%	-15,56%
NACIONAL	-10,25%	-8,97%	-15,92%	-3,17%	-2,08%	-8,59%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2013



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2013



El comportamiento de los indicadores de accesibilidad durante el último trimestre parece mostrar la consecución de un cierto grado de estabilidad tras varios trimestres de constantes mejoras. Los resultados interanuales todavía presentan un ligero descenso, mientras que los trimestrales dan lugar a un cierto grado de deterioro. Con carácter general tanto la cuota hipotecaria mensual media como su porcentaje con respecto al coste salarial se encuentran en niveles próximos a los mínimos de los últimos once años.

Durante el segundo trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 564,21 €, incrementando un 2,03% con respecto al primer trimestre (552,96 €). El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,09%, dando lugar igualmente a un incremento intertrimestral (29,36% el pasado trimestre).

Las comunidades autónomas con mayores resultados en cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (887,71 €), País Vasco (699,48 €), Baleares (631,70 €) y Cataluña (629,54 €), mientras que los menores resultados se han alcanzado en Murcia (384,51 €), Canarias (413,02 €) y Castilla-La Mancha (413,19 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, las comunidades autónomas con peores niveles de accesibilidad han sido Comunidad de Madrid (40,40%), Baleares (36,34%), País Vasco (31,36%), Cantabria (31,09%), Cataluña (31,06%), Galicia (30,30%) y Asturias (30,28%). En el extremo opuesto se han situado Murcia (22,81%), Castilla-La Mancha (24,34%) y La Rioja (25,19%).

Los resultados interanuales sitúan a la cuota hipotecaria en los 565,13 €, próximos a los resultados trimestrales, dando lugar a niveles similares a 2003, cerca de los mínimos de la serie histórica. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el

30,13%, que en este caso sí supone el mínimo de la serie histórica de resultados interanuales, tal y como puede observarse en el gráfico de evolución.

En este caso las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria durante el último año han sido Comunidad de Madrid (793,53 €), País Vasco (690,22 €), Cataluña (633,55 €) y Baleares (631,86 €), alcanzando los menores resultados Canarias (392,16 €), Extremadura (399,89 €) y Murcia (420,41 €). En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial los mayores niveles han correspondido a Baleares (36,35%), Comunidad de Madrid (36,12%), Galicia (32,16%), Cataluña (31,25%), Aragón (31,16%), País Vasco (30,94%) y Cantabria (30,93%), situándose en el extremo opuesto Murcia (24,94%), Canarias (25,30%) y Extremadura (25,52%).

Mientras las tasas intertrimestrales recogían un cierto deterioro de los indicadores de accesibilidad, las tasas interanuales todavía mantienen el signo favorable de la evolución del último año, dando lugar a una reducción de la cuota hipotecaria mensual media del -6,52%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha descendido -1,68 puntos porcentuales, acumulando cuatro trimestres consecutivos de mejora.

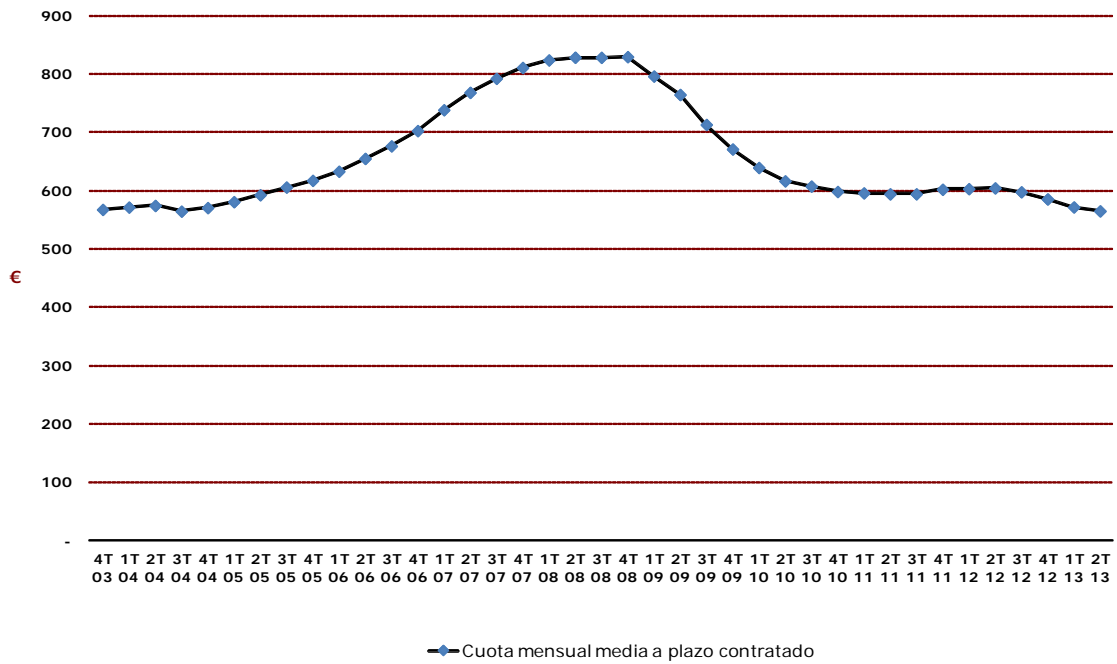
Este distinto comportamiento trimestral e interanual es la antesala de la estabilización de resultados. La evolución de las variables que condicionan su comportamiento parecen haber llegado a un cierto equilibrio de fuerzas. Por el lado más favorable está la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un descenso interanual del -7,23%. Esta magnitud está condicionada, fundamentalmente, por la evolución del precio de la vivienda, la capacidad de concesión de crédito hipotecario de las entidades financieras y la tasa de ahorro de las familias. En la actual coyuntura parece evidente la estimación de una continuidad en la tendencia de ajuste del endeudamiento hipotecario, dando lugar al efecto más favorable sobre el comportamiento de los indicadores de accesibilidad.

En sentido contrario, es decir, de forma desfavorable sobre la accesibilidad, están actuando fundamentalmente los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios y los salarios. Los plazos están atravesando el periodo de mayor ajuste (-10,25% intertrimestral), deteriorando sensiblemente la accesibilidad. En un escenario de bajos tipos de interés resulta especialmente favorable para el hipotecado la contratación de largos periodos, sin embargo la realidad está siendo bien distinta. Por lo que respecta a los salarios, la tendencia es claramente bajista (-1,3% interanual), siendo previsible una continuidad del proceso de ajuste salarial a medio plazo.

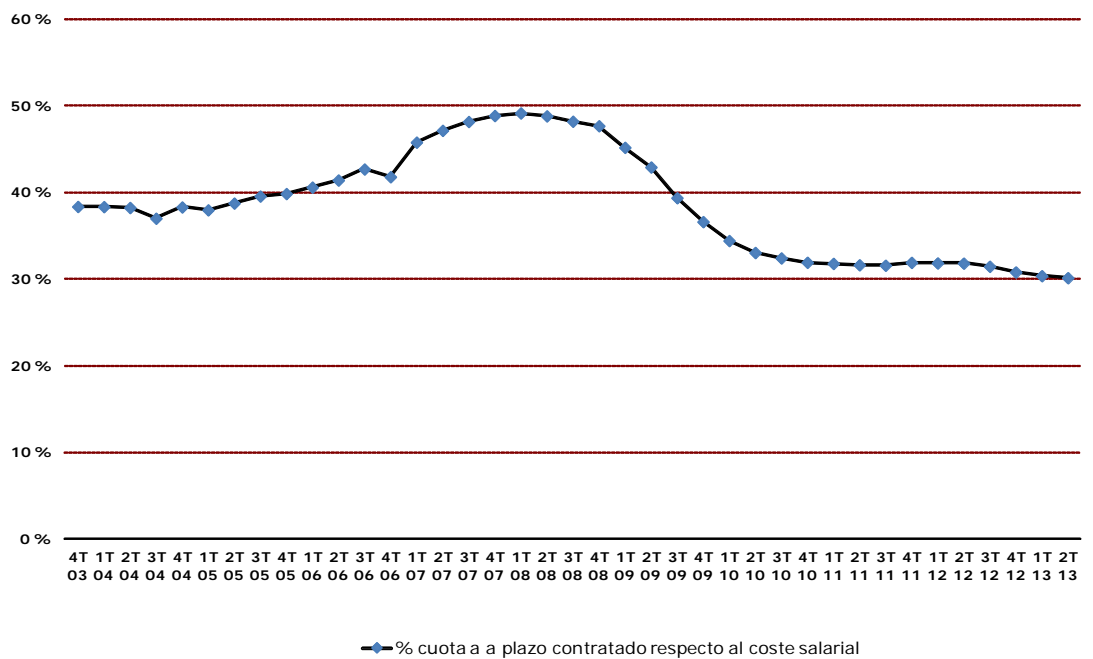
En un escenario relativamente neutral están los tipos de interés, con una ligera tendencia alcista, pero con perspectivas favorables en la medida que no resulta previsible una subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, sino más bien al contrario. Por otro lado, las mejores perspectivas económicas minoran los niveles de riesgo, debiendo trasladarse esta circunstancia a los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

La evolución de todo este conjunto de factores determinará el comportamiento de los indicadores de accesibilidad durante los próximos trimestres, no siendo previsible cambios bruscos a corto plazo, dando lugar con bastante probabilidad a niveles próximos a los actuales, es decir, niveles históricamente bajos. Este hecho constituye un factor especialmente relevante para una adecuada recuperación del mercado inmobiliario en la medida que exista una recuperación económica, acompañada de creación de empleo.

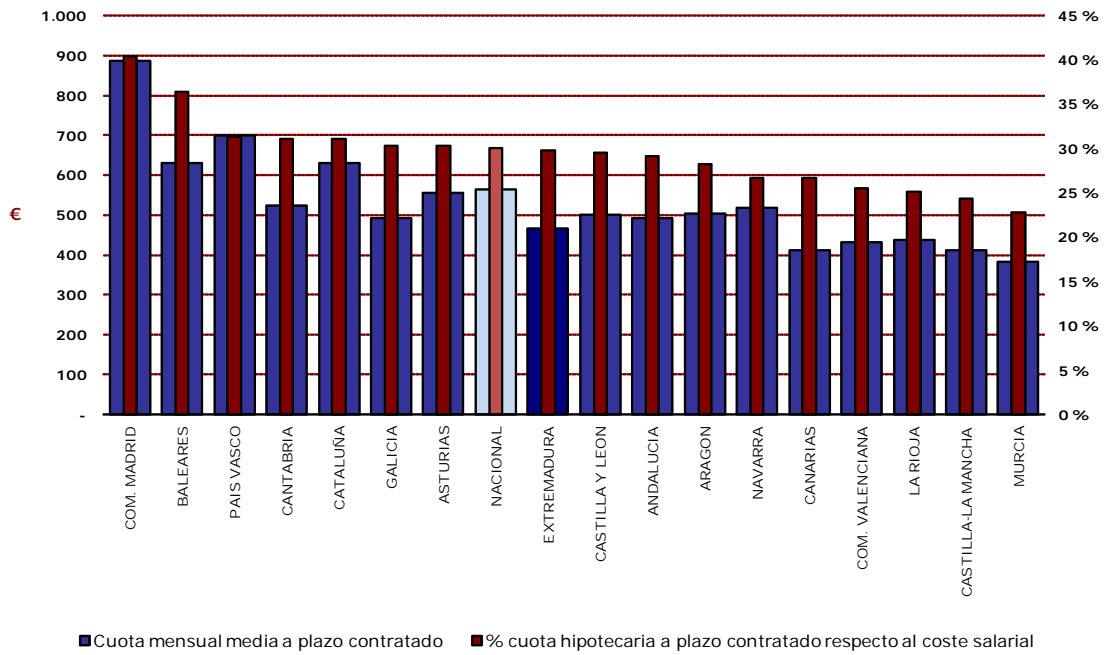
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



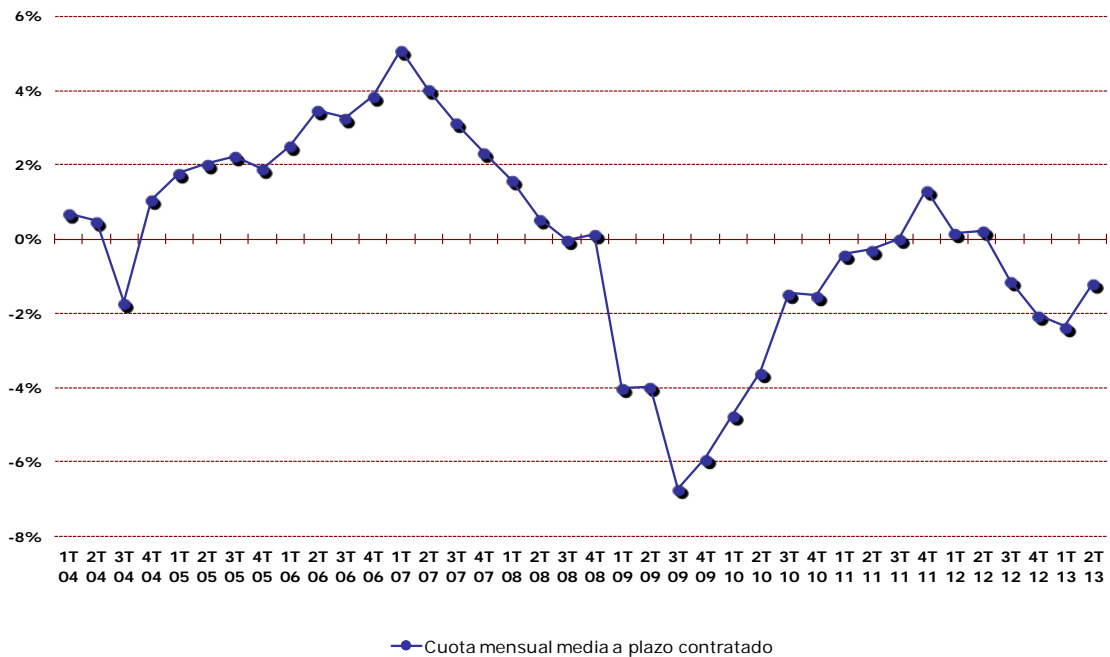
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio (resultados interanuales)



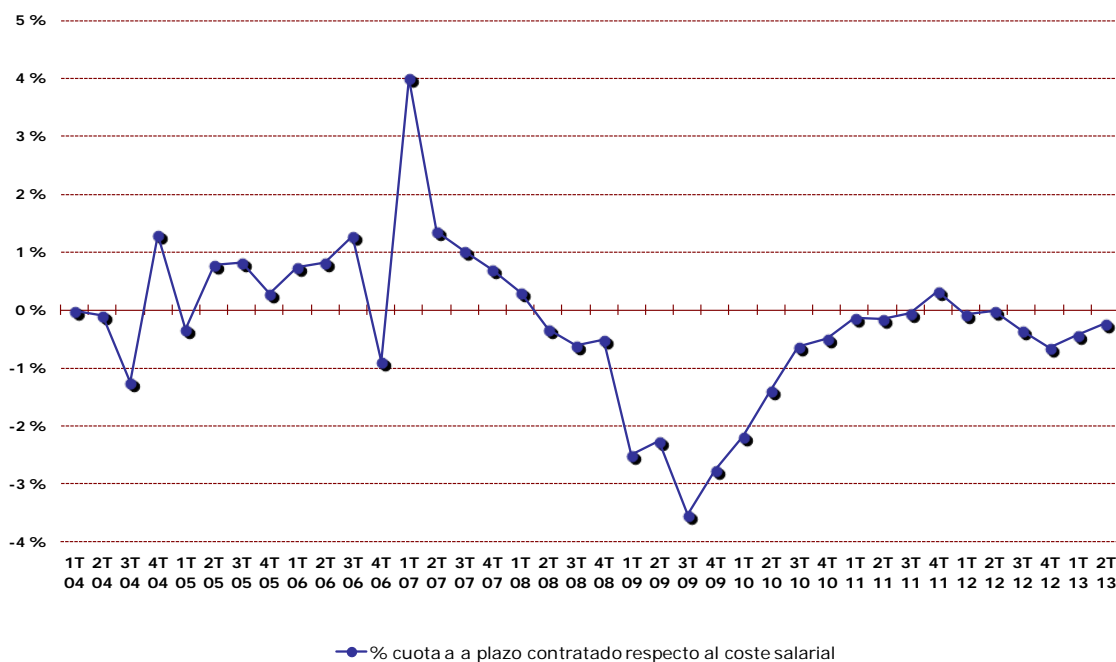
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2013



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 a a plazo contratado respecto al coste salarial

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2013	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	4,16 %	492,84	29,22 %	4,01 %	496,54	29,44 %
ARAGON	4,22 %	502,97	28,31 %	3,90 %	553,64	31,16 %
ASTURIAS	4,35 %	554,45	30,28 %	4,21 %	526,32	28,74 %
BALEARES	4,43 %	631,70	36,34 %	4,36 %	631,86	36,35 %
CANARIAS	3,98 %	413,02	26,65 %	4,03 %	392,16	25,30 %
CANTABRIA	4,07 %	523,05	31,09 %	3,84 %	520,39	30,93 %
CASTILLA Y LEON	4,12 %	499,92	29,58 %	3,94 %	504,21	29,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,08 %	413,19	24,34 %	3,95 %	445,14	26,23 %
CATALUÑA	4,23 %	629,54	31,06 %	4,09 %	633,55	31,25 %
COM. MADRID	3,64 %	887,71	40,40 %	3,59 %	793,53	36,12 %
COM. VALENCIANA	4,26 %	430,80	25,52 %	4,05 %	448,78	26,58 %
EXTREMADURA	4,49 %	467,46	29,83 %	4,12 %	399,89	25,52 %
GALICIA	4,28 %	492,11	30,30 %	4,18 %	522,36	32,16 %
LA RIOJA	4,04 %	436,92	25,19 %	3,71 %	521,02	30,04 %
MURCIA	4,47 %	384,51	22,81 %	4,42 %	420,41	24,94 %
NAVARRA	3,99 %	517,82	26,71 %	3,75 %	548,11	28,28 %
PAIS VASCO	4,19 %	699,48	31,36 %	3,86 %	690,22	30,94 %
NACIONAL	4,14 %	564,21	30,09 %	3,98 %	565,13	30,13 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,90%	0,47 %	-7,36%	-1,42 %
ARAGON	-9,87%	-2,95 %	4,35%	1,63 %
ASTURIAS	16,50%	4,34 %	-1,09%	0,45 %
BALEARES	-4,00%	-1,41 %	-5,18%	-1,40 %
CANARIAS	1,64%	0,50 %	-21,24%	-6,33 %
CANTABRIA	4,42%	1,42 %	-9,32%	-2,26 %
CASTILLA Y LEON	0,25%	0,37 %	-3,93%	-0,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,09%	-1,47 %	-12,79%	-3,39 %
CATALUÑA	2,58%	0,89 %	-5,85%	-1,67 %
COM. MADRID	21,16%	7,30 %	-6,83%	-2,35 %
COM. VALENCIANA	-4,22%	-1,00 %	-10,85%	-3,06 %
EXTREMADURA	30,34%	7,26 %	0,77%	1,16 %
GALICIA	0,51%	0,04 %	-0,96%	0,54 %
LA RIOJA	-18,18%	-5,54 %	-3,27%	-0,32 %
MURCIA	-4,82%	-1,06 %	-5,13%	-0,89 %
NAVARRA	-1,39%	-0,27 %	-1,46%	0,27 %
PAIS VASCO	6,41%	1,80 %	-8,96%	-3,25 %
NACIONAL	2,03%	0,73 %	-6,52%	-1,68 %

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).

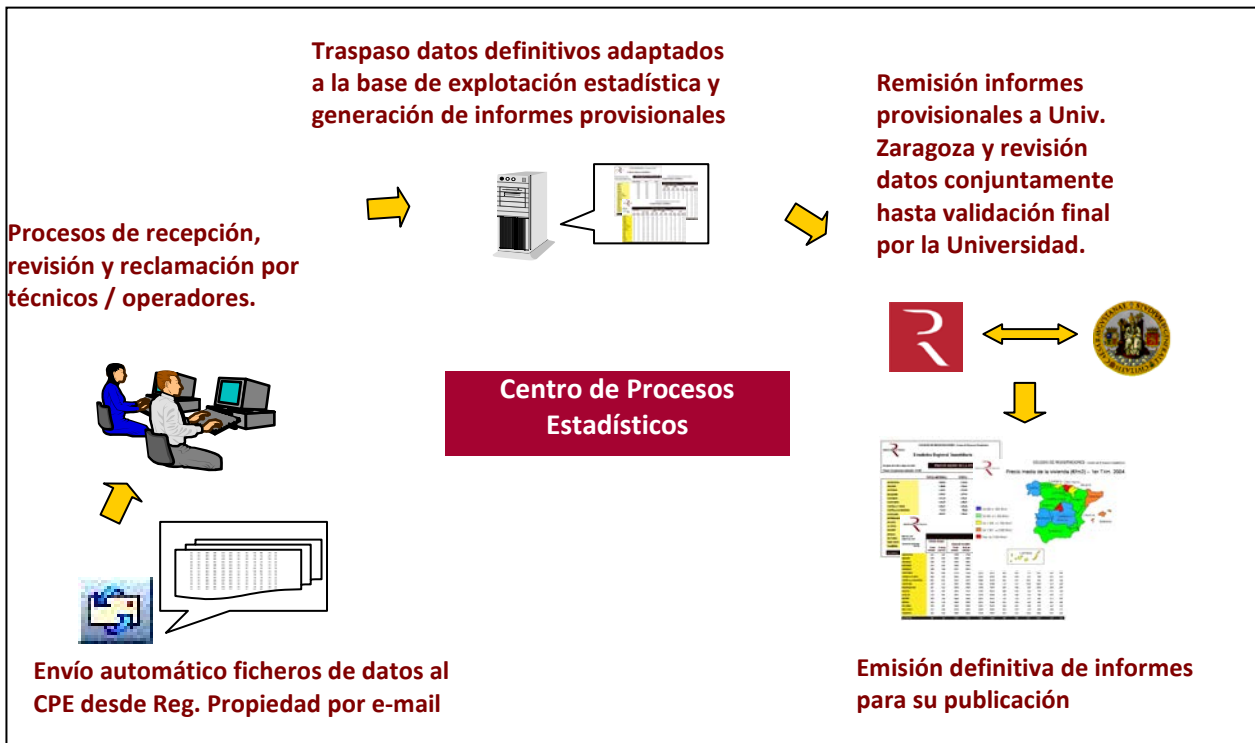
PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS

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

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.

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 reside.

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.