



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3^{er} TRIMESTRE 2013 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

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

1. Resumen ejecutivo	3
2. Resultados	6
2.1. Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR)	6
2.2. Número de compraventas de vivienda registradas	8
2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas	18
2.4. Distribución de compraventas de vivienda	21
2.5. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	25
2.6. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	29
2.7. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	34
2.8. Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios	39
2.9. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	41
2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda	46
2.11. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	50
3. Metodología	56
3.1. Objetivos	56
3.2. Informes	60

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

<http://gamerin.unizar.es>

Noviembre de 2013

1. Resumen ejecutivo

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al tercer 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, parece mostrar un cierto grado de agotamiento en su intensa tendencia bajista de los últimos años, dando lugar a una moderación de las tasas interanuales (-5,35%), así como un ligero incremento trimestral (0,91%). Desde los máximos alcanzados en el ciclo alcista, el ajuste acumulado sería del -31,07%. Los precios actuales se encuentran en niveles similares a los alcanzados a mediados de 2003. Los resultados de los próximos trimestres permitirán constatar si el aparente cambio de tendencia es un hecho o simplemente una situación coyuntural.

La demanda de vivienda se ha mantenido relativamente estable, alcanzando las 76.818 compraventas registradas durante el tercer trimestre, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica (75.649, cuarto trimestre de 2011), pero en línea con los resultados de los diez últimos trimestres, en los que en ocho de ellos no se han superado las 86.000 compraventas (cinco por debajo de las 80.000 compraventas).

Al margen de los factores coyunturales derivados, fundamentalmente, de las modificaciones fiscales, la estabilidad está caracterizando la demanda de vivienda durante los últimos dos años y medio, contrastando con el intenso ajuste de años anteriores.

En términos trimestrales se ha producido un descenso del -2,76% con respecto al segundo trimestre, mientras que en términos interanuales se cuenta con un incremento del 2,06%. Ambas tasas constatan la estabilidad de resultados, con un predominio de ligeras oscilaciones durante los últimos trimestres.

Las compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido 334.867. En los siete últimos trimestres los niveles de compraventas registrados han oscilado entre las 328.000 y 341.000 compraventas interanuales, ratificando la citada estabilidad en la demanda, pero dentro del segmento bajo de la serie de los últimos nueve años.

La desagregación territorial de resultados muestra como, por lo que respecta a las comunidades autónomas, las que han contado con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (15.782), Cataluña (12.411), Comunidad Valenciana (12.205) y Comunidad de Madrid (9.532). Diez de ellas han presentado descensos intertrimestrales y siete incrementos. Las tasas interanuales acumulan los mayores descensos en Navarra (-15,80%), Asturias (-15,18%) y País Vasco (-14,49%), mientras que los mayores ascensos se han producido en La Rioja (15,21%), Canarias (11,29%) y Aragón (10,07%).

En cuanto a las provincias, treinta y cuatro han alcanzado descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en dieciséis de ellas. La provincia de Madrid ha sido la que ha alcanzado un mayor número de compraventas de viviendas registradas (9.532), seguida de Barcelona (7.884), Alicante (6.173), Málaga (5.569) y Valencia (4.249). Las tasas interanuales han proporcionado incrementos en veinticinco de ellas y descensos en otras tantas. Los mayores incrementos se han producido Soria (37,66%), Palencia (24,36%), Huesca (22,18%), Alicante (16,13%) y Las Palmas (15,72%). Por el contrario, los mayores descensos han correspondido Guipúzcoa (-26,39%), Valladolid (-18,19%), Jaén (-16,96%) y Segovia (-16,36%).

La compra de vivienda por extranjeros sigue siendo uno de los factores dinamizadores del mercado inmobiliario español más relevantes. Trimestre tras trimestres se siguen superando los máximos históricos, alcanzando en el tercer trimestre el 12,16% del total de las compras de vivienda. La intensidad del crecimiento resulta especialmente relevante, pasando del 8,63% del primer trimestre a este resultado únicamente dos trimestres después. Los resultados interanuales también alcanzan su máximo histórico (últimos ocho años), con un 10,44%, superando por primera vez el 10%.

La estructura de nacionalidades se mantiene estable con respecto a los últimos trimestres, ocupando las ocho primeras posiciones de los resultados trimestrales e interanuales en el mismo orden. En consecuencia, el perfil de nacionalidad demandante se consolida trimestre tras trimestre. Británicos mantienen la primera posición con un 14,75%, seguidos de franceses (11,45%), rusos (9,35%), belgas (7,25%), alemanes (6,94%), suecos (5,87%), noruegos (5,15%) e italianos (3,64%).

Las compraventas de vivienda usada (55,36%) mantienen su distancia con respecto a la vivienda nueva (44,64%). Este hecho dice mucho a favor de la vivienda nueva ya que después de aproximadamente cinco años con mínimas iniciaciones de vivienda, mantener dichas cuantías resulta significativo. En gran parte se debe a su mayor ajuste en precios, fundamentalmente aquellas que, directa o indirectamente, están en manos de entidades financieras. Conforme se vaya agotando el stock de vivienda nueva pendiente de venta, que tal y como muestran los resultados va a buen ritmo, en buena parte del territorio nacional no existirá la opción de compra de vivienda nueva durante un buen número de años.

La vivienda nueva protegida también ha ido minorando su peso relativo, suponiendo en el tercer trimestre el 3,81% del total de compraventas. La reducción de precios en vivienda libre lleva a que la vivienda protegida haya perdido esta ventaja competitiva. Por otro lado, los recursos públicos destinados a fomentar la vivienda protegida también se han reducido. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Aragón (16,49%), País Vasco (14,91%), Extremadura (14,54%) y Navarra (10,67%).

La cuota de mercado de Bancos y Cajas en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha puesto freno al constante descenso de los últimos trimestres, dando lugar a un crecimiento intertrimestral de 1,29 puntos porcentuales, alcanzando el 83,25%. En consecuencia, Otras entidades financieras se han situado en el 16,75%, alcanzando su mayor cuota de mercado en Asturias (36,90%), País Vasco (27,87%), Murcia (27,15%) y Navarra (26,19%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado sigue marcando mínimos históricos (once últimos años), dando lugar a un resultado en el tercer trimestre de 1.043 €/m², con un descenso intertrimestral del -3,25%. Las limitaciones crediticias llevan a que cada vez un mayor porcentaje de la compra de una vivienda tenga que afrontarse con recursos propios, dando lugar a constantes descensos en esta variable. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.614 €/m²), País Vasco (1.478 €/m²), Navarra (1.185 €/m²), Cataluña (1.167 €/m²), Cantabria (1.122 €/m²) y Baleares (1.065 €/m²). Once comunidades autónomas presentan cuantías que ya se encuentran por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Castilla-La Mancha (632 €/m²), Extremadura (636 €/m²), Murcia (687 €/m²), Comunidad Valenciana (749 €/m²) y La Rioja (758 €/m²).

Sin embargo, el endeudamiento por vivienda parece mostrar los primeros signos de estabilización en cuantías próximas a los 100.000 €. En el tercer trimestre se ha alcanzado un resultado de 100.877 €, un 5,79% por encima del alcanzado en el segundo trimestre. Los resultados interanuales se sitúan próximos a los trimestrales con 101.003 €, próximo a los mínimos de la serie histórica, alcanzado en 2003 con 100.978 €. Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (170.070 €), País Vasco (121.853 €), Cataluña (113.133 €), Navarra (111.101 €) y Baleares (107.014 €). En el extremo opuesto se han situado Canarias (62.936 €), Extremadura (64.054 €) y Murcia (70.844 €), con doce comunidades autónomas por debajo de los 100.000 € de endeudamiento hipotecario por vivienda.

Los tipos de interés de contratación inicial se mantienen en niveles próximos al 4% por séptimo trimestre consecutivo. En el tercer trimestre el tipo medio ha sido del 4,09% y en los últimos doce meses del 4%. Por tanto, estabilidad de resultados. El descenso de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo puede dar cierto margen a la baja, aunque de escaso recorrido. Lo más importante es la recuperación económica de cara a la reducción de los diferenciales aplicados fundamentalmente sobre el EURIBOR. A corto plazo no resulta previsible cambios significativos en el comportamiento de los tipos de interés.

Los tipos de interés fijos van ganando peso relativo con el paso de los trimestres, llegando a alcanzar en el tercer trimestre el 6,78% del total de nuevos créditos hipotecarios. El resto se han formalizado a tipo de interés variable, utilizando como índice de referencia fundamentalmente el EURIBOR (86,54%), quedando un 5,54% que recurren al IRPH y el 1,14% para Otros índices de referencia. Las comunidades autónomas con mayores niveles de contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (13,73%), Comunidad Valenciana (11,86%) y Baleares (8,37%). Estos niveles de contratación a tipo de interés fijo son los máximos de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios también parecen estar poniendo fin a su tendencia descendente. El resultado del tercer trimestre ha sido de 263 meses (21 años y 11 meses), con un incremento intertrimestral del 3,54%. A pesar de ello se trata de plazos próximos a los mínimos históricos. En este caso sí existen diferencias significativas entre tipologías de entidades financieras, de este modo Bancos y Cajas han alcanzado un periodo medio de 271 meses (22 años y 7 meses), frente a los 217 meses (18 años y 1

mes) de Otras entidades financieras. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido Comunidad de Madrid (294 meses; 24 años y 6 meses), Navarra (285 meses; 23 años y 9 meses), País Vasco (281 meses; 23 años y 5 meses) y Aragón (272 meses; 22 años y 8 meses). Las tasas de variación interanuales recogen para el total nacional un descenso del -2,86%.

Los indicadores de accesibilidad muestran por segundo trimestre consecutivo un ligero deterioro. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 581,43 €, con un crecimiento intertrimestral del 3,05%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 31,05%, incrementando 0,96 puntos porcentuales con respecto al segundo trimestre. Estos resultados suponen un cierto freno en la mejora de trimestres precedentes, aunque dentro de un escenario de resultados próximos a los mínimos de la serie histórica.

Por comunidades autónomas las mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (885,17 €), País Vasco (669,32 €), Cataluña (647,79 €), Baleares (642,16 €) y Navarra (591,82 €), dando lugar a los menores resultados en Extremadura (383,39 €), Murcia (413,73 €) y Canarias (422,30 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial los mayores niveles se han alcanzado en Comunidad de Madrid (40,15%), Baleares (37,11%), Cantabria (33,84%), Castilla y León (32,82%), Cataluña (31,95%) y Galicia (31,94%). Por el contrario, las mejores condiciones de accesibilidad han correspondido a Murcia (24,68%), Extremadura (24,86%) y Castilla-La Mancha (25,35%).

Los resultados interanuales proporcionan una visión más estable, con una cuota hipotecaria mensual media de 565,34 €, prácticamente coincidente con el resultado interanual del pasado trimestre (565,13 €), en niveles similares a 2003, próximos a los mínimos de la serie histórica. El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,19%, también muy próximo al resultado interanual del pasado trimestre (30,13%), en el que se alcanzó el mínimo de la serie histórica.

En general se aprecia una tendencia a la estabilidad de resultados, una vez recorrido un intenso periodo de mejoras en los indicadores de accesibilidad. El margen de mejora de las variables con incidencia en estos parámetros se reduce. El endeudamiento hipotecario por vivienda presenta claros signos de estabilización en torno a los 100.000 €, contando en todo caso con un ligero recorrido a la baja en función del precio de la vivienda y el comportamiento de las entidades financieras. Los tipos de interés de contratación inicial también parecen contar con un notable grado de estabilidad, con cuantías próximas al 4%, sin claras muestras de cambio a corto y medio plazo. Los plazos de contratación, como acaba de comentarse, también presentan un cambio de tendencia, dirigiéndose hacia un escenario relativamente estable. Estas tres variables generarán un comportamiento relativamente plano en la cuota hipotecaria mensual media.

En cambio, por lo que respecta al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, queda por ver qué comportamiento van a presentar los salarios. Esta variable se configura como la más desfavorable desde lo que supone la perspectiva de comportamiento de los indicadores de accesibilidad. El último resultado publicado muestra un descenso interanual del -1,5%, contando además con unas claras perspectivas negativas, por lo que sin duda proporcionará nuevos efectos negativos.

En la medida que el resto de variables sean capaces de contrarrestar los efectos derivados de la reducción de salarios podrá contarse con nuevas mejoras de la accesibilidad, pero si eso no ocurre se generará un nuevo deterioro. La mayor esperanza a corto plazo se puede depositar en el comportamiento de los tipos de interés, en la medida que la reducción de tipos por parte del Banco Central Europeo proporcione nuevos descensos del EURIBOR, y la economía general cuente con un escenario macroeconómico más favorable, reduciendo los niveles de riesgo y mejorando las perspectivas, lo que dará lugar a una reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras en la determinación de los tipos de interés.

Los niveles de accesibilidad se encuentran en tasas históricamente bajas. Las modificaciones producidas por los factores indicados anteriormente pueden dar lugar a oscilaciones en un sentido u otro, pero siempre dentro de un marco comparativamente muy favorable en relación con las desproporcionadas cuantías alcanzadas durante el ciclo alcista.

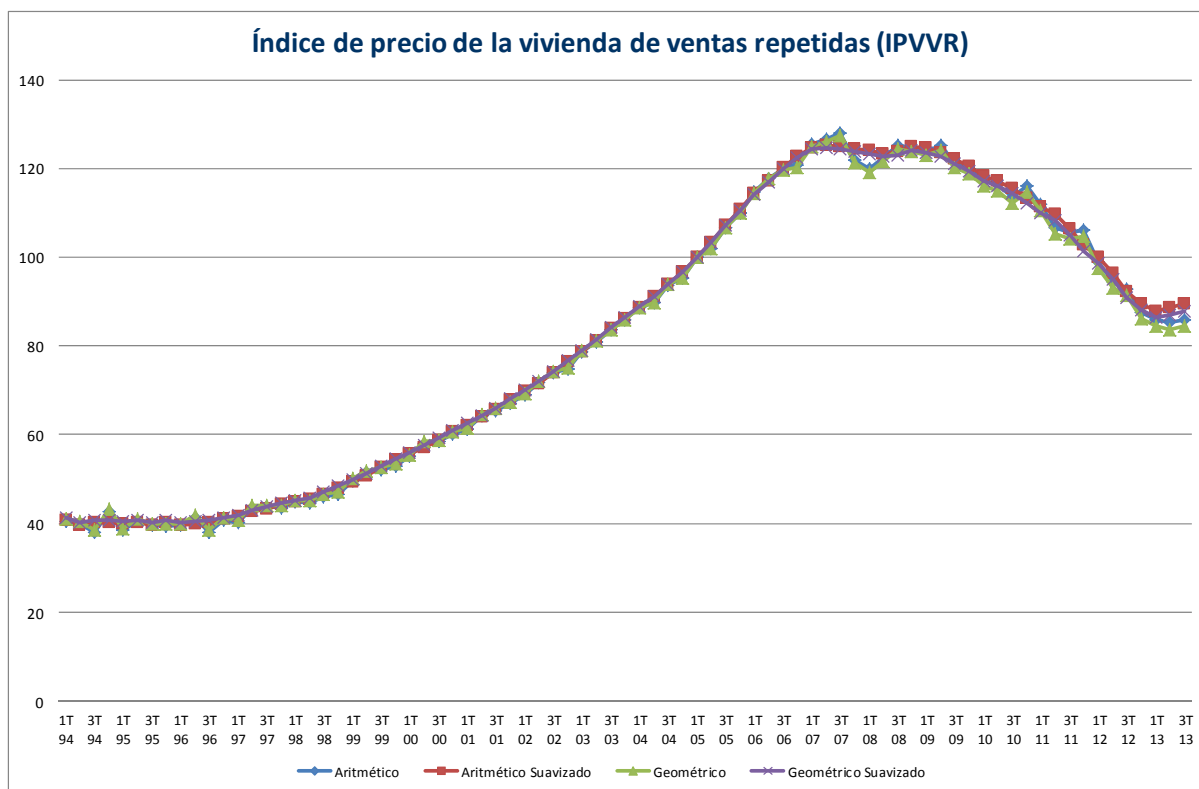
2. Resultados

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

El precio de la vivienda parece mostrar un cierto cambio de tendencia, especialmente por lo que respecta a la intensidad del ritmo descendente. Las cuatro metodologías utilizadas para la elaboración de Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR) muestran un mantenimiento del signo negativo en las tasas interanuales, aunque mucho más moderadas que en trimestres anteriores, así como un ligero incremento de precios trimestrales.

Tomando los valores medios de las cuatro alternativas metodológicas el descenso interanual de precios es del -5,35%, mucho más suave que el alcanzado en trimestres precedentes, con un predominio de descensos interanuales de dos dígitos. Asimismo, la media de lasas de variaciones trimestrales de las cuatro alternativas metodológicas muestra un incremento de precios del 0,91%, dando lugar al primer incremento trimestral en los últimos cinco años.

Desde los niveles máximos actualmente el precio de la vivienda se situarían con un descenso acumulado del -29,32% en la versión del modelo “geométrico suavizado”, siendo del -31,07% tomando los resultados medios de las cuatro alternativas metodológicas.



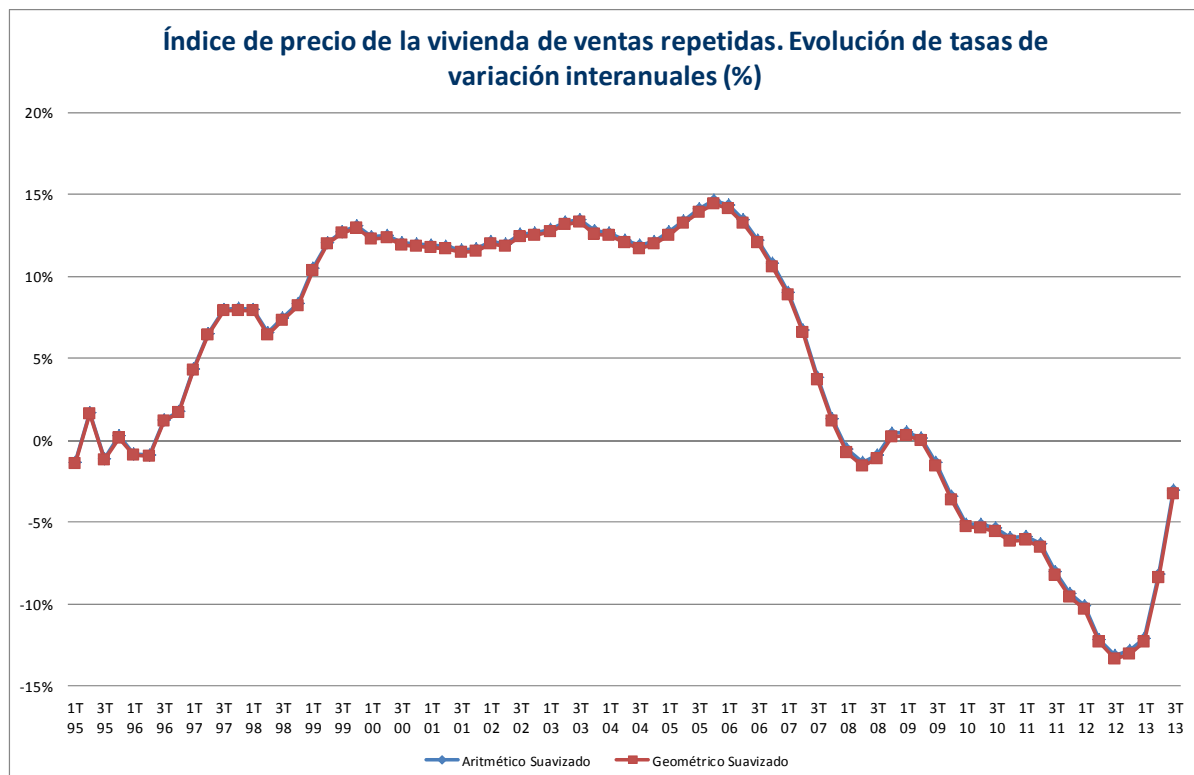
Con estos resultados parece evidente que algo está cambiando con respecto al precio de la vivienda. De unos descensos interanuales de dos dígitos se ha pasado a descensos interanuales de un solo dígito y no excesivamente elevados. Asimismo, el signo positivo de los resultados trimestrales, a pesar de su escasa cuantía, es sin duda un signo adicional a tener en cuenta de cara a señalar que posiblemente los actuales precios de la vivienda, en términos medios, se encuentran próximos a sus niveles mínimos.

La metodología de ventas repetidas presenta el inconveniente de que cuanto más reciente es el periodo con respecto al cual se presentan resultados mayor riesgo existe con respecto a la consistencia del resultado, en la medida que su resultado se explica únicamente con las últimas compraventas, frente a la mayor consistencia de los periodos más alejados, al ser explicados sus resultados por un número de datos mucho mayor.

Esta situación se ve acentuada por el hecho de que la inscripción en el Registro de la Propiedad tienen un retardo con respecto a la fecha de compraventa, perdiendo con ello un determinado volumen de datos, que son recuperados en trimestres posteriores, pero que debilitan la fortaleza del último resultado publicado.

Conforme avanzan los trimestres las nuevas compraventas permiten explicar más adecuadamente los resultados presentados para toda la serie en la medida que cada trimestre se recalcula para todo el periodo, no únicamente para el último trimestre. De momento se considera preferible acumular el mayor volumen posible de pares de compraventas con el objetivo de consolidar la serie histórica, asumiendo con ello que los resultados de los últimos trimestres pueden contar con un mayor grado de inconsistencia.

Dada la relevancia del resultado presentado se han revisado otras alternativas metodológicas, concretamente las series de precios medios, obteniendo en este caso un incremento intertrimestral del 1,70%. Asimismo, otras fuentes externas, con metodologías distintas y datos diferentes (tasaciones y precios de oferta), han mostrado un escenario similar, con una moderación de las tasas interanuales y ligeros incrementos trimestrales.



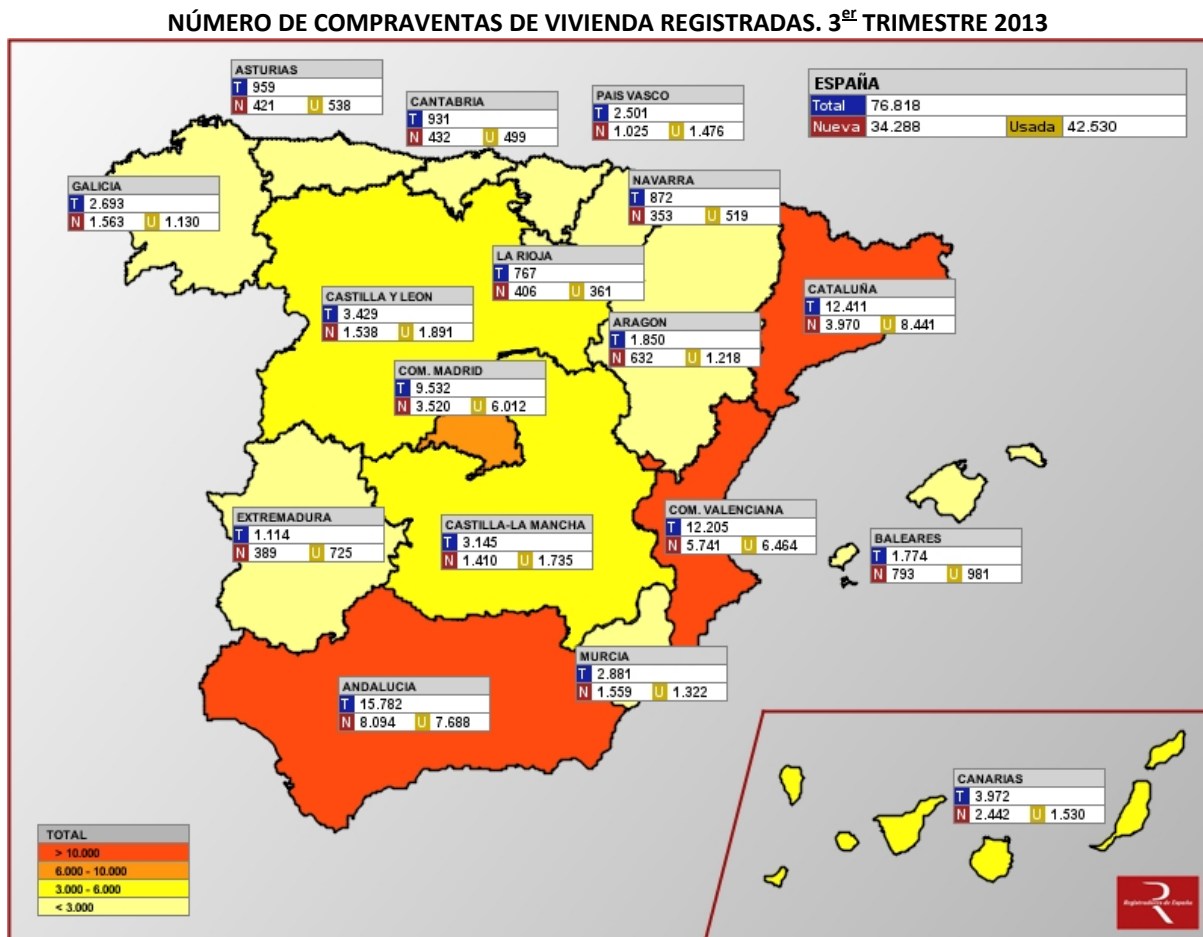
La explicación de este posible cambio de tendencia no resulta sencilla en la medida que la situación económica actual no parece contar con la solidez suficiente como para generar dicho cambio. Tal y como podrá comprobarse en los siguientes apartados, la demanda de vivienda no acaba de recuperarse, dando lugar a una cierta estabilización de resultados. El único signo favorable que pueda ser destacado es el constante incremento de la demanda de vivienda por extranjeros, pero en todo caso entendemos que resulta insuficiente para justificar una recuperación de precios.

Posiblemente los actuales niveles de precios puedan estar ya resultando atractivos para aquellas personas con capacidad de compra, dando lugar a una cierta ralentización de la intensidad del ajuste de precios, pudiendo generar incluso ligeros incrementos trimestrales de carácter puntual.

En todo caso, deberá esperarse a la obtención de resultados de trimestres posteriores para poder confirmar si efectivamente nos encontramos ante un cambio de tendencia en la intensa tendencia descendente de precios de la vivienda o si simplemente se trata de una situación coyuntural.

2.2. Número de compraventas de vivienda registradas

2.2.1. Comunidades Autónomas



En el tercer trimestre del año se han registrado 76.818 compraventas de vivienda, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica (75.649, cuarto trimestre de 2011). Este resultado supone el segundo menor resultado trimestral de los últimos nueve años.

Con respecto al pasado trimestre suponen 2.182 compraventas menos, manteniendo una estructura de resultados trimestrales similar a la alcanzada durante la mayor parte de los trimestres de los dos últimos años. De hecho, dentro de los últimos diez trimestres, en cinco de ellos el número de compraventas de vivienda trimestrales se encuentran por debajo de las 80.000, y en ocho de ellos por debajo de las 86.000 compraventas.

En consecuencia, a pesar del escaso volumen de compraventas y su proximidad con los niveles mínimos de la serie histórica, los resultados no están muy distantes de los alcanzados durante los últimos dos años y medio. De hecho, si se observa los gráficos de evolución se aprecia un cierto grado de estabilidad en los resultados, tanto en términos absolutos como en tasas de variación.

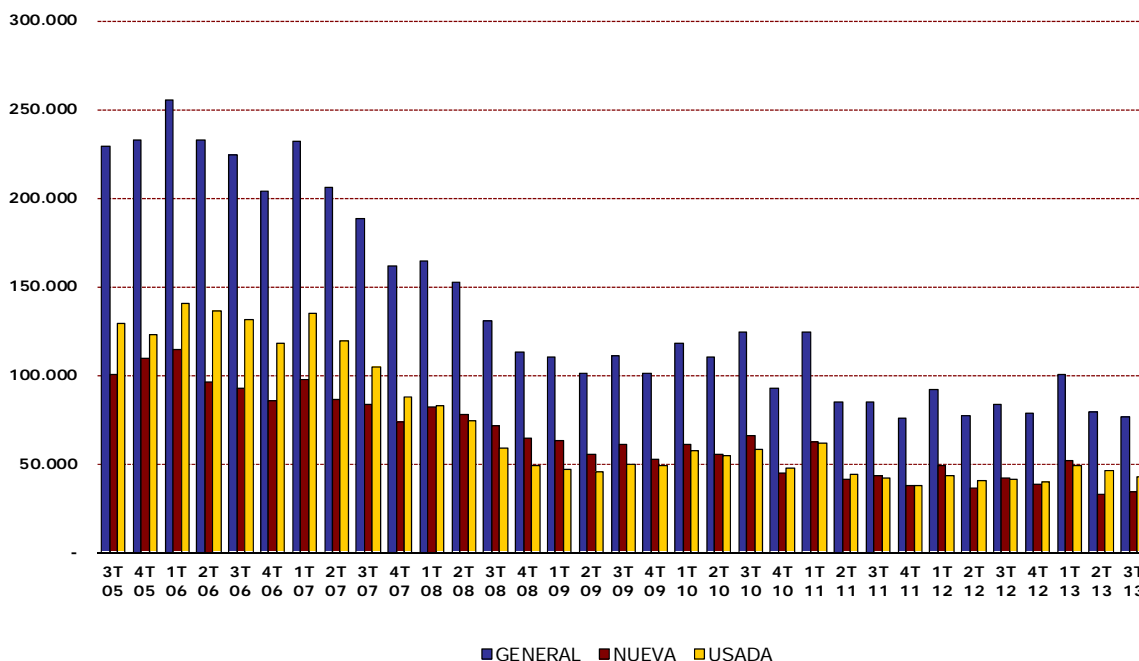
La descomposición de resultados en vivienda nueva y usada mantiene la divergencia entre los resultados de ambas modalidades, con un mayor peso de compraventas registradas de vivienda usada (42.530) que de vivienda nueva (34.288), frente al tradicional equilibrio de pesos relativos. A pesar de ello, este trimestre la vivienda nueva ha incrementado sus compraventas en 1.428 viviendas con respecto al precedente, frente al descenso de 3.610 compraventas en vivienda usada. Los efectos derivados de las modificaciones fiscales en trimestres anteriores pueden justificar estos resultados en vivienda nueva.

En todo caso, tal y como se podrá comprobar en el apartado de distribución de compraventas (2.4), las perspectivas en compraventas de vivienda nueva y usada son claramente diferentes.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Andalucía (15.782), Cataluña (12.411), Comunidad Valenciana (12.205) y Comunidad de Madrid (9.532).

En términos relativos la mayor actividad inmobiliaria ha correspondido a Comunidad Valenciana con 2,44 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, seguida de La Rioja (2,39) y Murcia (1,97). Los menores resultados se han alcanzado en Asturias (0,89), Galicia (0,97) y Extremadura (1,01).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



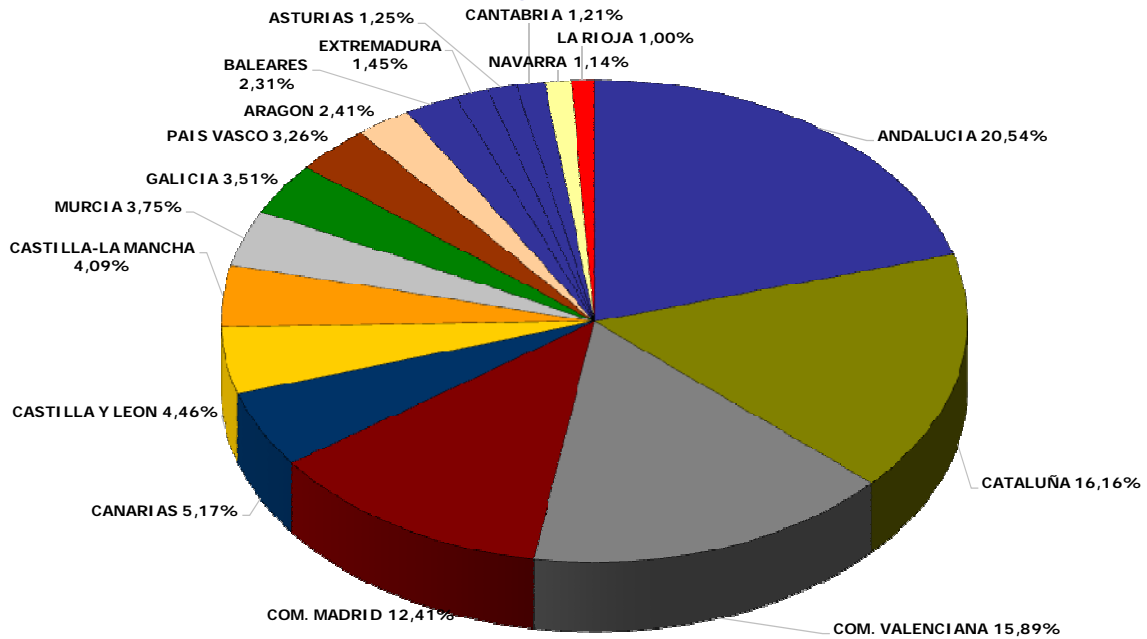
En términos intertrimestrales las compraventas de vivienda del tercer trimestre del año han descendido un -2,76% con respecto al segundo trimestre. Una vez superados los efectos derivados de las modificaciones fiscales, con significativos movimientos al alza y a la baja en el número de compraventas, parece haberse alcanzado un cierto grado de estabilidad en los resultados, con un ligero predominio de los descensos.

El descenso del último trimestre se explica exclusivamente por el comportamiento en vivienda usada, con un descenso intertrimestral del -7,82% ya que la vivienda nueva ha contado con un crecimiento del 4,35%. El intenso descenso de precios en esta modalidad de vivienda, empujado especialmente por la venta de viviendas procedentes de entidades financieras, explica buena parte de este resultado. Esta modalidad de vivienda, además de contar en términos medios con una reducción de precios mayor, suele contar con la ventaja adicional de tener garantizada la financiación hipotecaria, aspecto especialmente relevante en el funcionamiento del mercado inmobiliario tal y como ha quedado demostrado en las dos fases del ciclo.

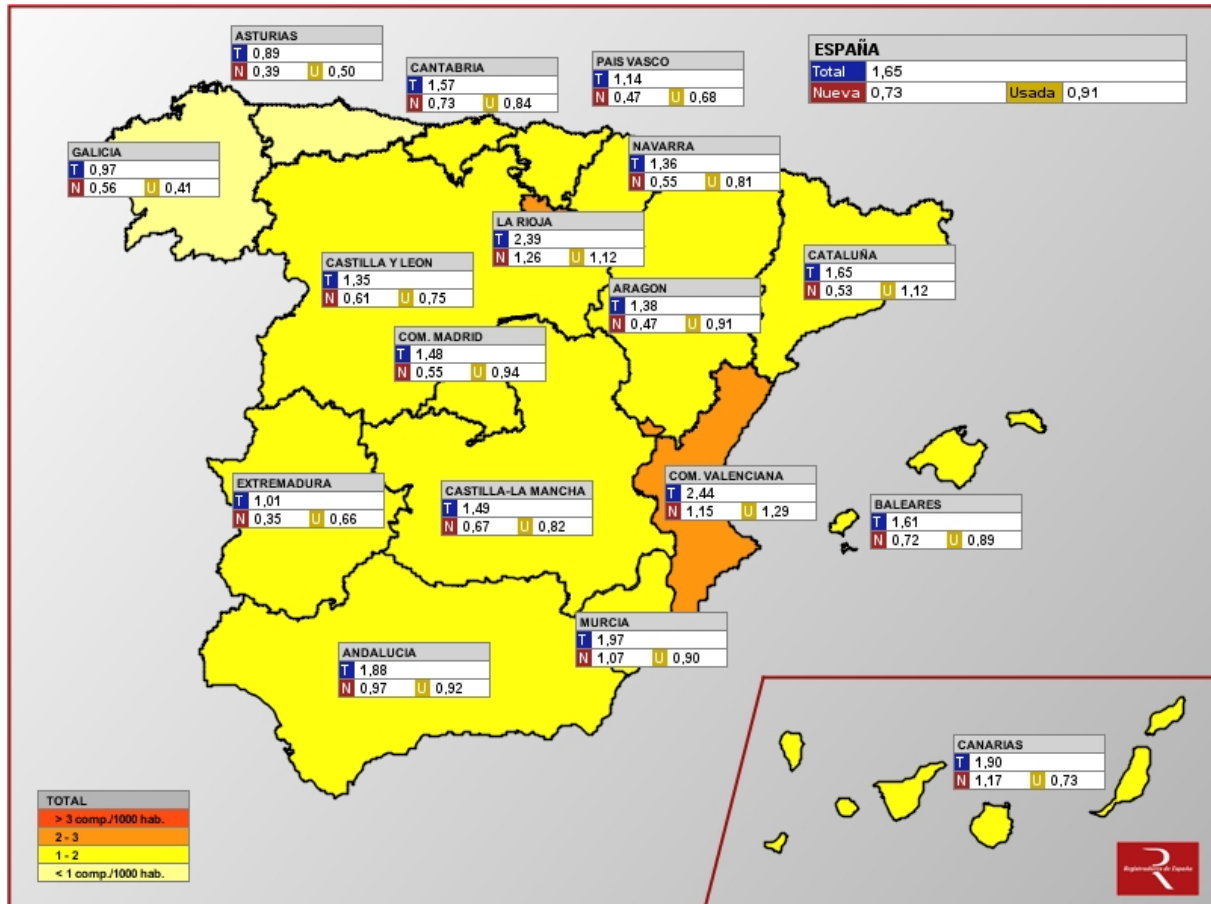
En diez comunidades autónomas las tasas intertrimestrales presentan descensos, cinco de ellas de dos dígitos: Asturias (-22,10%), Castilla-La Mancha (-18,12%), Galicia (-14,54%), Comunidad de Madrid (-11,41%) y Canarias (-10,42%).

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 334.867, en línea con los alcanzados durante los últimos trimestres. En los siete últimos trimestres los niveles de compraventas registrados han oscilado entre las 328.000 y 341.000 compraventas interanuales. En consecuencia, se constata la señalada estabilidad de resultados, tal y como se puede comprobar en el gráfico de evolución. De hecho es el noveno trimestre consecutivo con un volumen de compraventas interanuales por debajo de las 400.000.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2013

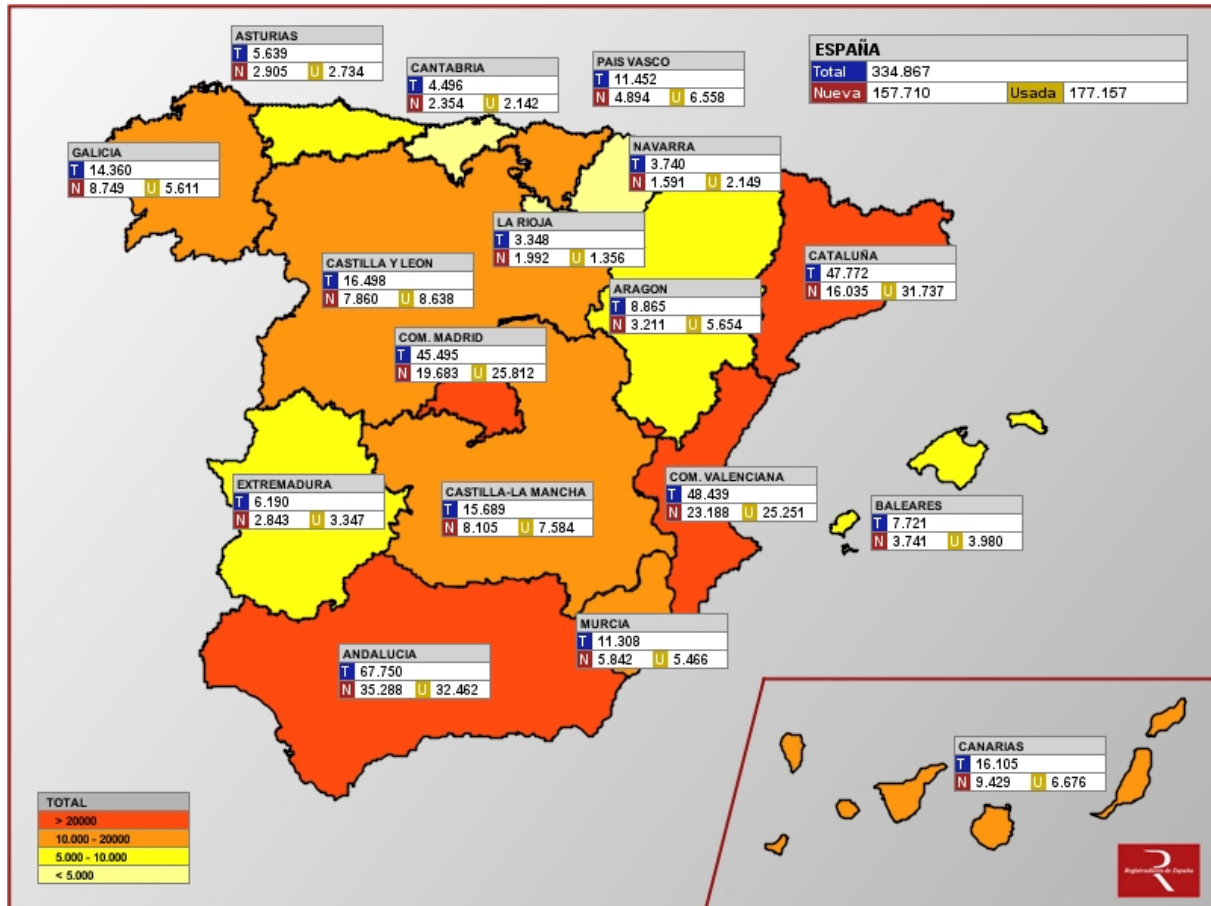


NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2013



En el último año las compraventas de vivienda nueva registradas han sido 157.710, frente a las 177.157 de vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas han sido Andalucía (67.750), Comunidad Valenciana (48.439), Cataluña (47.772) y Comunidad de Madrid (45.495).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2013



En términos relativos se han alcanzado las 7,18 compraventas por cada mil habitantes, con 3,38 compraventas de vivienda nueva y 3,80 de vivienda usada. Las comunidades autónomas más activas han sido La Rioja (10,43), Comunidad Valenciana (9,67) y Andalucía (8,09).

Las tasas de variación interanuales muestran un ligero incremento del número de compraventas de vivienda registradas, concretamente del 2,06%, constatando nuevamente la estabilidad de resultados durante los dos últimos años. La vivienda nueva proporciona un descenso interanual del -3,92%, mientras que la vivienda usada explica la totalidad del crecimiento general con un ascenso del 8,04%.

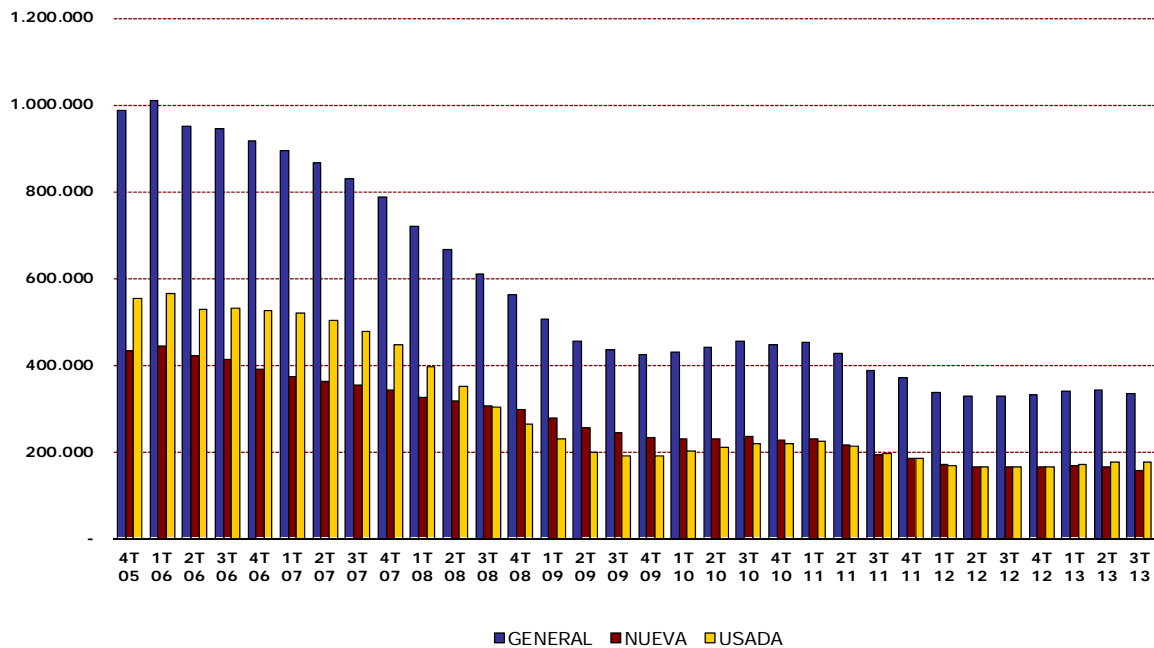
La evolución de las tasas interanuales muestra un signo relativamente esperanzador, en la medida que se acumulan tres trimestres consecutivos con tasas interanuales positivas, después de siete trimestres de descensos.

Las comunidades autónomas con descensos más intensos durante el último año han sido Navarra (-15,80%), Asturias (-15,18%) y País Vasco (-14,49%). Por el contrario, los mayores ascensos se han producido en La Rioja (15,21%), Canarias (11,29%) y Aragón (10,07%).

Con carácter general la situación del mercado inmobiliario, por lo que respecta al número de compraventas de vivienda, puede calificarse de estable, dentro de niveles históricamente bajos desde el análisis de los resultados de los últimos nueve años, que son de los que se dispone de información. Los resultados interanuales de los últimos siete trimestres, tal y como puede comprobarse en el siguiente gráfico, presentan cuantías muy próximas. Los resultados trimestrales también han contado con esta estructura durante los últimos ocho

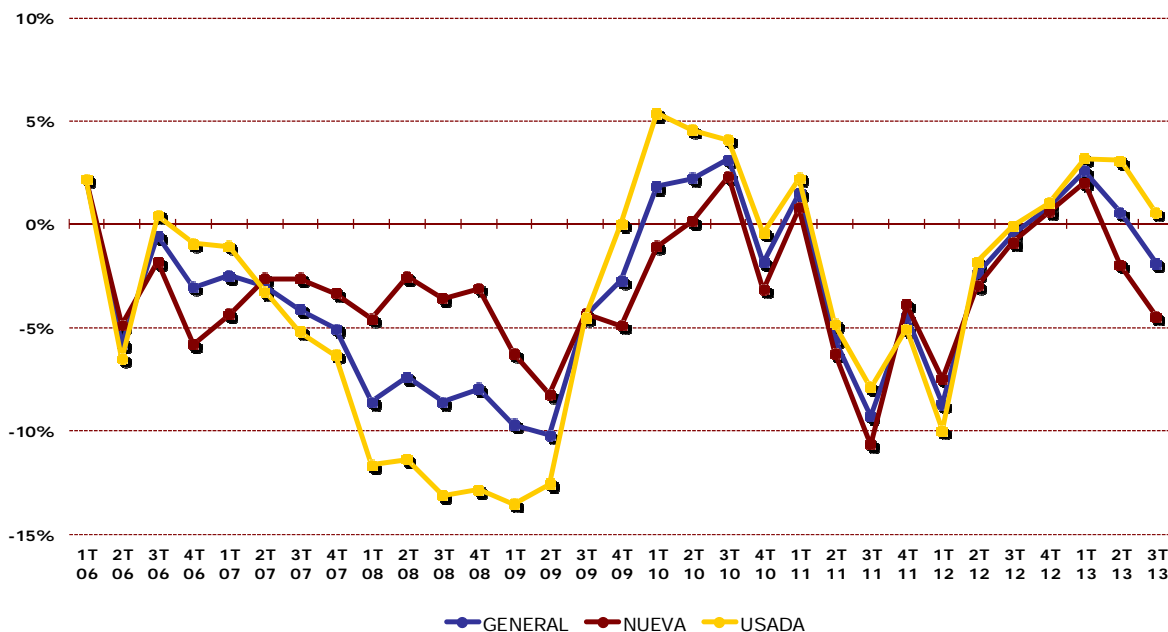
trimestres, exceptuando el primer trimestre de 2013 como consecuencia de registrarse buena parte de las compraventas de finales de 2012, con un importante incentivo fiscal.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



En consecuencia, puede hablarse de un cierto grado de estabilidad de resultados en las compraventas de vivienda. La vivienda nueva está sufriendo algo más como consecuencia de su menor peso relativo (mínimo histórico en resultados interanuales), pero a pesar de ello presenta coyunturalmente buenos resultados trimestrales como consecuencia de la mayor intensidad en la reducción de precios del stock de vivienda nueva pendiente de venta. Téngase en cuenta que durante los últimos cuatro años la iniciación de vivienda nueva ha sido prácticamente nula y, en consecuencia, la práctica totalidad de las vivienda nuevas que actualmente se están transmitiendo proceden de promociones realizadas durante el ciclo alcista o iniciadas en dicho periodo y finalizadas recientemente.

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



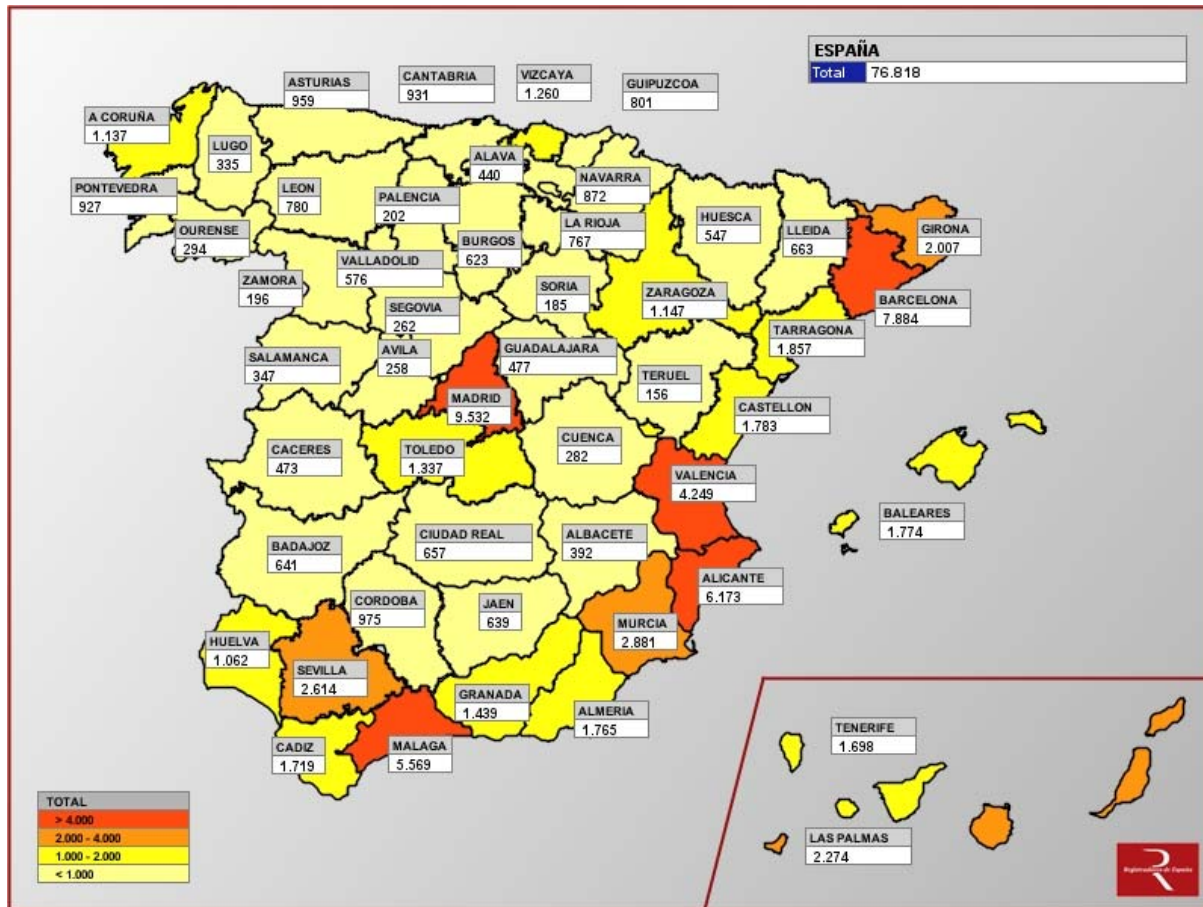
El gráfico anterior recoge la evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas. En el mismo se observa la citada estabilidad de resultados, con tasas de variación muy bajas durante los últimos seis trimestres. En todo caso, se aprecia un cierto grado de recuperación, con respecto a la cual deberá esperarse a ver si durante los próximos trimestres se consolida o, tal y como ya ocurrió en 2011, da paso a nuevos descensos. En el momento actual las bases del mercado cuentan con una estructura más sólida, fundamentalmente desde el punto de vista de los precios y las expectativas, por lo que entendemos que puede ser más probable un cierto grado de signo positivo en el ritmo de compraventas.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.782	8.094	7.688	67.750	35.288	32.462
ARAGON	1.850	632	1.218	8.865	3.211	5.654
ASTURIAS	959	421	538	5.639	2.905	2.734
BALEARES	1.774	793	981	7.721	3.741	3.980
CANARIAS	3.972	2.442	1.530	16.105	9.429	6.676
CANTABRIA	931	432	499	4.496	2.354	2.142
CASTILLA Y LEON	3.429	1.538	1.891	16.498	7.860	8.638
CASTILLA-LA MANCHA	3.145	1.410	1.735	15.689	8.105	7.584
CATALUÑA	12.411	3.970	8.441	47.772	16.035	31.737
COM. MADRID	9.532	3.520	6.012	45.495	19.683	25.812
COM. VALENCIANA	12.205	5.741	6.464	48.439	23.188	25.251
EXTREMADURA	1.114	389	725	6.190	2.843	3.347
GALICIA	2.693	1.563	1.130	14.360	8.749	5.611
LA RIOJA	767	406	361	3.348	1.992	1.356
MURCIA	2.881	1.559	1.322	11.308	5.842	5.466
NAVARRA	872	353	519	3.740	1.591	2.149
PAIS VASCO	2.501	1.025	1.476	11.452	4.894	6.558
NACIONAL	76.818	34.288	42.530	334.867	157.710	177.157

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	0,13%	14,27%	-11,41%	4,51%	1,37%	8,15%
ARAGON	-3,60%	8,59%	-8,90%	10,07%	1,52%	15,60%
ASTURIAS	-22,10%	-26,78%	-17,99%	-15,18%	-21,10%	-7,82%
BALEARES	6,23%	8,78%	4,25%	-1,14%	3,37%	-5,03%
CANARIAS	-10,42%	-0,12%	-23,08%	11,29%	14,07%	7,59%
CANTABRIA	3,22%	5,88%	1,01%	-3,77%	-11,90%	7,10%
CASTILLA Y LEON	-8,14%	6,14%	-17,21%	-3,15%	-7,64%	1,34%
CASTILLA-LA MANCHA	-18,12%	-25,12%	-11,39%	-4,48%	-10,05%	2,31%
CATALUÑA	7,86%	8,77%	7,43%	7,28%	-10,44%	19,20%
COM. MADRID	-11,41%	-4,50%	-15,01%	-1,52%	-12,57%	8,99%
COM. VALENCIANA	0,58%	7,35%	-4,76%	6,71%	1,75%	11,71%
EXTREMADURA	-7,24%	-9,32%	-6,09%	-4,61%	31,86%	-22,76%
GALICIA	-14,54%	-11,19%	-18,76%	-0,87%	-8,26%	13,38%
LA RIOJA	46,10%	104,02%	10,74%	15,21%	32,89%	-3,62%
MURCIA	-0,10%	11,04%	-10,68%	9,33%	6,90%	12,05%
NAVARRA	10,24%	23,00%	2,98%	-15,80%	-34,47%	6,70%
PAIS VASCO	-2,11%	8,70%	-8,44%	-14,49%	-20,10%	-9,77%
NACIONAL	-2,76%	4,35%	-7,82%	2,06%	-3,92%	8,04%

2.2.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2013



En términos provinciales las compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre se han caracterizado por un predominio de los descensos con respecto al segundo trimestre. Concretamente, en treinta y cuatro provincias se han alcanzado descensos intertrimestrales, frente a los incrementos en dieciséis de ellas.

La provincia de Madrid ha sido la que ha alcanzado un mayor número de compraventas de viviendas registradas (9.532), seguida de Barcelona (7.884), Alicante (6.173), Málaga (5.569) y Valencia (4.249).

Las tasas de variación interanuales muestran un cierto equilibrio entre provincias con signo positivo y negativo, veinticinco provincias se encuentran en cada una de las dos situaciones. Los mayores incrementos se han producido en las provincias de Soria (37,66%), Palencia (24,36%), Huesca (22,18%), Alicante (16,13%) y Las Palmas (15,72%). Por el contrario los mayores descensos han correspondido a las provincias de Guipúzcoa (-26,39%), Valladolid (-18,19%), Jaén (-16,96%) y Segovia (-16,36%).

Los resultados interanuales del último año siguen situando a la provincia de Madrid como la que mayor número de compraventas ha registrado con 45.495, seguida de Barcelona (29.732), Alicante (24.667), Málaga (19.915), Valencia (17.202), Sevilla (13.387) y Murcia (11.308), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

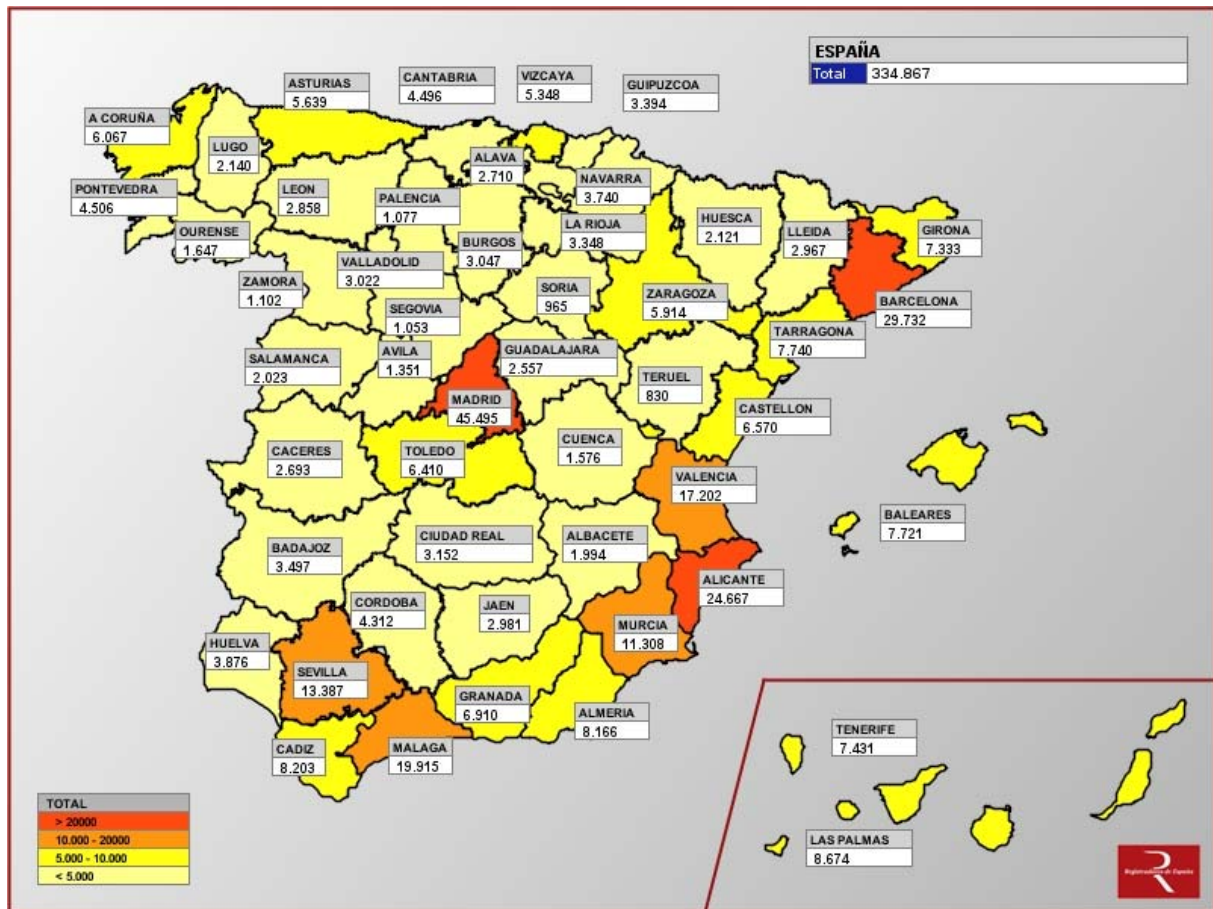
Con carácter general se sigue apreciando un comportamiento más favorable en la costa mediterránea, tal y como se pueden comprobar en los mapas. En estas zonas los precios de la vivienda han descendido con mayor intensidad como consecuencia del mayor peso de la oferta por el alto componente de segunda vivienda y mayor promoción de vivienda nueva durante el ciclo alcista. Por otro lado, tal y como se podrá comprobar en el siguiente apartado (nacionalidad en las compras de vivienda registradas), parte del crecimiento en la compra

de vivienda se deriva del aumento de la compra de vivienda por extranjeros, en gran parte de carácter turístico, situada fundamentalmente en zonas de la costa mediterránea.

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2013	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.137	672	465	6.067	3.761	2.306
ALAVA	440	203	237	2.710	1.466	1.244
ALBACETE	392	188	204	1.994	1.088	906
ALICANTE	6.173	3.220	2.953	24.667	13.137	11.530
ALMERIA	1.765	1.265	500	8.166	6.071	2.095
ASTURIAS	959	421	538	5.639	2.905	2.734
AVILA	258	126	132	1.351	776	575
BADAJOS	641	199	442	3.497	1.406	2.091
BALEARES	1.774	793	981	7.721	3.741	3.980
BARCELONA	7.884	2.067	5.817	29.732	8.142	21.590
BURGOS	623	330	293	3.047	1.538	1.509
CACERES	473	190	283	2.693	1.437	1.256
CADIZ	1.719	882	837	8.203	4.363	3.840
CANTABRIA	931	432	499	4.496	2.354	2.142
CASTELLON	1.783	976	807	6.570	3.175	3.395
CIUDAD REAL	657	202	455	3.152	1.243	1.909
CORDOBA	975	441	534	4.312	1.922	2.390
CUENCA	282	162	120	1.576	918	658
GIRONA	2.007	686	1.321	7.333	2.843	4.490
GRANADA	1.439	893	546	6.910	4.354	2.556
GUADALAJARA	477	323	154	2.557	1.944	613
GUIPUZCOA	801	282	519	3.394	1.262	2.132
HUELVA	1.062	697	365	3.876	2.483	1.393
HUESCA	547	332	215	2.121	1.000	1.121
JAEN	639	222	417	2.981	1.069	1.912
LA RIOJA	767	406	361	3.348	1.992	1.356
LAS PALMAS	2.274	1.492	782	8.674	5.339	3.335
LEON	780	459	321	2.858	1.636	1.222
LLEIDA	663	291	372	2.967	1.461	1.506
LUGO	335	208	127	2.140	1.479	661
MADRID	9.532	3.520	6.012	45.495	19.683	25.812
MALAGA	5.569	2.853	2.716	19.915	9.938	9.977
MURCIA	2.881	1.559	1.322	11.308	5.842	5.466
NAVARRA	872	353	519	3.740	1.591	2.149
OURENSE	294	177	117	1.647	939	708
PALENCIA	202	72	130	1.077	481	596
PONTEVEDRA	927	506	421	4.506	2.570	1.936
SALAMANCA	347	119	228	2.023	824	1.199
SEGOVIA	262	57	205	1.053	341	712
SEVILLA	2.614	841	1.773	13.387	5.088	8.299
SORIA	185	78	107	965	589	376
TARRAGONA	1.857	926	931	7.740	3.589	4.151
TENERIFE	1.698	950	748	7.431	4.090	3.341
TERUEL	156	66	90	830	423	407
TOLEDO	1.337	535	802	6.410	2.912	3.498
VALENCIA	4.249	1.545	2.704	17.202	6.876	10.326
VALLADOLID	576	216	360	3.022	1.145	1.877
VIZCAYA	1.260	540	720	5.348	2.166	3.182
ZAMORA	196	81	115	1.102	530	572
ZARAGOZA	1.147	234	913	5.914	1.788	4.126
NACIONAL	76.818	34.288	42.530	334.867	157.710	177.157

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-10,61%	-14,50%	-4,32%	-5,78%	-13,04%	9,08%
ALAVA	-34,72%	-31,88%	-36,97%	-8,94%	-12,00%	-5,04%
ALBACETE	-13,66%	9,94%	-27,92%	-13,53%	-24,39%	4,50%
ALICANTE	-3,47%	-4,54%	-2,28%	16,13%	25,08%	7,39%
ALMERIA	-5,51%	-10,54%	10,13%	5,97%	14,35%	-12,60%
ASTURIAS	-22,10%	-26,78%	-17,99%	-15,18%	-21,10%	-7,82%
AVILA	-21,58%	-14,29%	-27,47%	-2,24%	1,97%	-7,41%
BADAJOS	-12,55%	-19,76%	-8,87%	-10,49%	6,35%	-19,11%
BALEARES	6,23%	8,78%	4,25%	-1,14%	3,37%	-5,03%
BARCELONA	9,23%	18,11%	6,38%	6,39%	-17,21%	19,21%
BURGOS	-10,74%	-1,79%	-19,06%	11,78%	11,45%	12,11%
CACERES	1,07%	4,97%	-1,39%	4,30%	72,30%	-28,15%
CADIZ	-20,12%	-10,64%	-28,15%	-0,70%	-8,26%	9,56%
CANTABRIA	3,22%	5,88%	1,01%	-3,77%	-11,90%	7,10%
CASTELLON	20,31%	69,15%	-10,83%	7,79%	-5,90%	24,77%
CIUDAD REAL	-3,24%	-20,47%	7,06%	-4,74%	-24,07%	14,17%
CORDOBA	11,17%	67,68%	-13,03%	2,72%	7,43%	-0,79%
CUENCA	-9,32%	32,79%	-36,51%	6,49%	43,66%	-21,76%
GIRONA	18,97%	2,69%	29,64%	7,21%	-10,23%	22,24%
GRANADA	-1,98%	4,32%	-10,78%	5,98%	10,85%	-1,39%
GUADALAJARA	-49,26%	-58,16%	-8,33%	5,70%	6,11%	4,43%
GUIPUZCOA	-1,84%	-17,54%	9,49%	-26,39%	-40,02%	-14,96%
HUELVA	16,07%	35,34%	-8,75%	-7,38%	-17,84%	19,78%
HUESCA	29,01%	74,74%	-8,12%	22,18%	51,52%	4,18%
JAEN	-1,69%	12,12%	-7,74%	-16,96%	-33,77%	-3,24%
LA RIOJA	46,10%	104,02%	10,74%	15,21%	32,89%	-3,62%
LAS PALMAS	-2,65%	13,20%	-23,18%	15,72%	22,82%	5,91%
LEON	31,09%	73,21%	-2,73%	2,84%	5,07%	0,00%
LLEIDA	-7,01%	-29,20%	23,18%	7,11%	4,36%	9,93%
LUGO	-36,19%	-34,59%	-38,65%	14,44%	15,37%	12,41%
MADRID	-11,41%	-4,50%	-15,01%	-1,52%	-12,57%	8,99%
MALAGA	25,77%	57,54%	3,78%	6,63%	5,58%	7,71%
MURCIA	-0,10%	11,04%	-10,68%	9,33%	6,90%	12,05%
NAVARRA	10,24%	23,00%	2,98%	-15,80%	-34,47%	6,70%
OURENSE	-22,43%	12,74%	-47,30%	-0,42%	-9,19%	14,19%
PALENCIA	-27,34%	4,35%	-37,80%	24,36%	44,88%	11,61%
PONTEVEDRA	-4,92%	1,40%	-11,55%	-0,38%	-11,26%	18,99%
SALAMANCA	-21,85%	-1,65%	-29,41%	-14,75%	-17,35%	-12,86%
SEGOVIA	36,46%	3,64%	49,64%	-16,36%	-39,86%	2,89%
SEVILLA	-23,19%	-19,06%	-25,00%	14,51%	2,15%	23,68%
SORIA	-14,75%	-15,22%	-14,40%	37,66%	47,62%	24,50%
TARRAGONA	-1,69%	12,79%	-12,83%	11,00%	2,46%	19,63%
TENERIFE	-19,07%	-15,71%	-22,97%	6,54%	4,36%	9,33%
TERUEL	7,59%	88,57%	-18,18%	-5,90%	3,68%	-14,14%
TOLEDO	-8,24%	-5,14%	-10,19%	-7,24%	-15,94%	1,51%
VALENCIA	-0,21%	10,52%	-5,45%	-4,75%	-22,85%	12,89%
VALLADOLID	-20,88%	-18,80%	-22,08%	-18,19%	-41,43%	7,94%
VIZCAYA	18,31%	78,22%	-5,51%	-7,89%	-8,03%	-7,79%
ZAMORA	-22,22%	-17,35%	-25,32%	-12,12%	-5,69%	-17,34%
ZARAGOZA	-15,04%	-34,45%	-8,06%	8,79%	-14,65%	23,50%
NACIONAL	-2,76%	4,35%	-7,82%	2,06%	-3,92%	8,04%

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2013



2.3. Nacionalidad en las compras de vivienda registradas

Las compras de vivienda por extranjeros siguen creciendo trimestres tras trimestre, constituyendo uno de los factores dinamizadores más activos del actual mercado inmobiliario español. De este modo, se siguen alcanzando máximos históricos con el discurrir de los trimestres. Concretamente, el tercer trimestre del año se ha cerrado con un 12,16% de compras de vivienda realizada por extranjeros. En el segundo trimestre se alcanzó el 11,22%. En nueve meses se ha pasado del 8,63% del primer trimestre al 12,16% del tercer trimestre.

Tal y como puede observarse en el gráfico de evolución, desde los mínimos alcanzados en 2009 con un 4,24%, hasta las tasas actuales, se ha producido un rápido e intenso ritmo de crecimiento. Sin duda la vivienda en España resulta atractiva para numerosas nacionalidades, especialmente para aquellas menos dañadas por la crisis económica y con un tradicional uso de España como destino turístico.

La intensa reducción de precios está ayudando significativamente a alcanzar estas cifras. Los precios actuales son considerados como una oportunidad que no se intenta dejar escapar. En la medida que la tendencia siga dando lugar a estas oportunidades la estructura de compra de vivienda por extranjeros se mantendrá por encima del 10%.

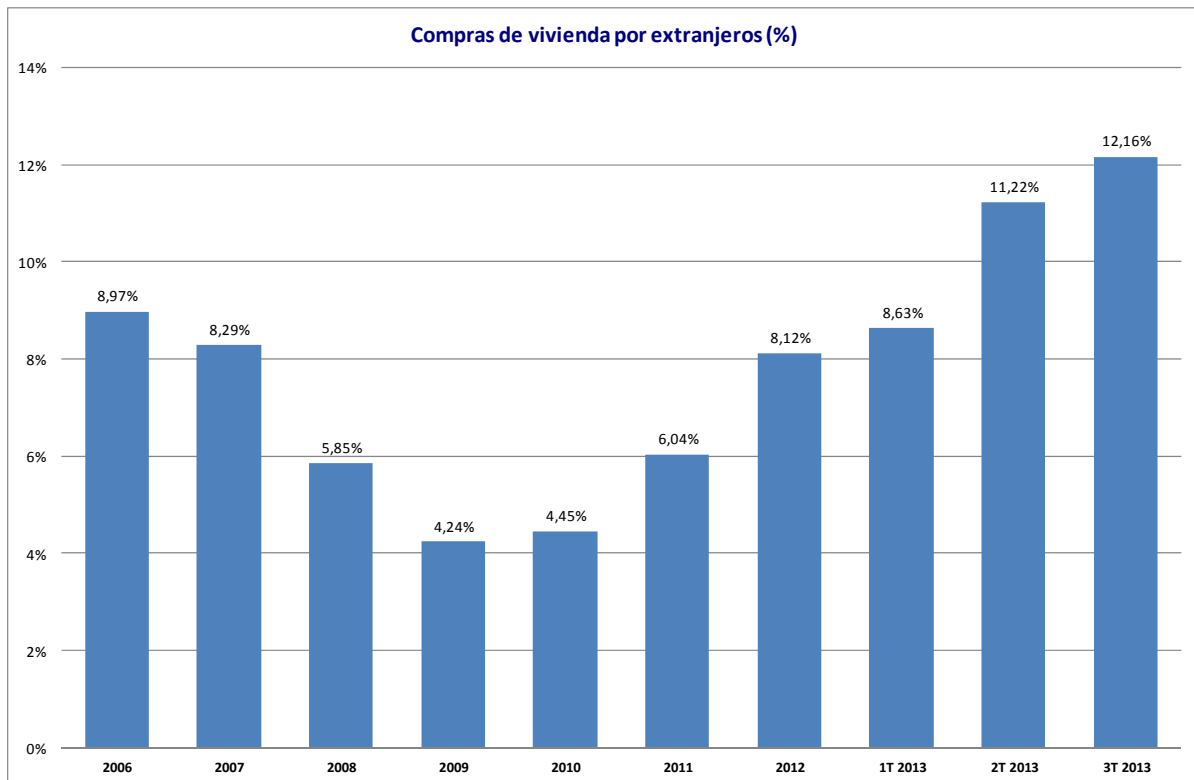
Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Trimestral 3T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1.292	1,79%	14,75%
Francia	1.003	1,39%	11,45%
Rusia	819	1,14%	9,35%
Bélgica	635	0,88%	7,25%
Alemania	608	0,84%	6,94%
Suecia	514	0,71%	5,87%
Noruega	451	0,63%	5,15%
Italia	319	0,44%	3,64%
China	289	0,40%	3,30%
Holanda	242	0,34%	2,76%
Argelia	239	0,33%	2,73%
Marruecos	209	0,29%	2,39%
Rumanía	172	0,24%	1,96%
Suiza	140	0,19%	1,60%
Ucrania	123	0,17%	1,40%
Dinamarca	116	0,16%	1,32%
Irlanda	78	0,11%	0,89%
Polonia	73	0,10%	0,83%
Finlandia	66	0,09%	0,75%
Resto	1.370	1,90%	15,64%
Extranjeros	8.758	12,16%	100,00%
Nacionales	63.256	87,84%	
TOTAL	72.014	100,00%	

Analizando los resultados por nacionalidades se constata el mantenimiento de un predominio de nacionalidades caracterizadas por la compra de vivienda con fines turísticos, frente a la compra de vivienda por extranjeros que caracterizo el ciclo alcista, con un mayor componente de fines laborales. En esta ocasión las causas por las que se compra vivienda en España son muy distintas. Los altos niveles de desempleo existentes en España desincentivan lógicamente este fin en la compra de vivienda. Sin embargo, los valores turísticos se mantienen, con independencia del escenario económico.

Británicos mantienen su tradicional liderazgo en la compra de vivienda en España por extranjeros, manteniendo sus habituales tasas, ligeramente por debajo del 15% del total de compras por extranjeros, concretamente el 14,75% en el último trimestre. En segundo lugar se mantienen igualmente franceses, con un

11,45%, dando lugar a un cierto recorrido alcista ya que en el segundo trimestre se situaban en el 9,56%. Rusos también mantienen su posición, ocupando el tercer lugar con un 9,35%, pero también con una evolución favorable (8,50% en el segundo trimestre). En 2010 contaban con un peso del 6,94%, siendo una de las nacionalidades con mayor crecimiento durante los últimos años. En cuarta y quinta posición se sitúan belgas (7,25%) y alemanes (6,94%), con cuantías similares a trimestres anteriores.

Estas cinco primeras nacionales coinciden con las de los últimos trimestres, dando lugar a un cierto grado de consolidación de resultados, caracterizándose en todo caso por una progresiva mejora de su porcentaje de peso con el paso de los trimestres en la mayoría de ellas. Tras estas cinco primeras nacionalidades se sitúan suecos (5,87%), noruegos (5,15%) e italianos (3,64%).



Los resultados interanuales también siguen consolidando su ritmo de crecimiento. Concretamente en el último año las compras de vivienda por extranjeros han sido del 10,44%, superando por primera vez en términos interanuales el nivel del 10%.

Las ocho primeras nacionalidades coinciden exactamente con las presentadas en los resultados trimestrales. Este hecho constata la consolidación de la estructura de nacionalidades demandantes de vivienda en España y su peso relativo.

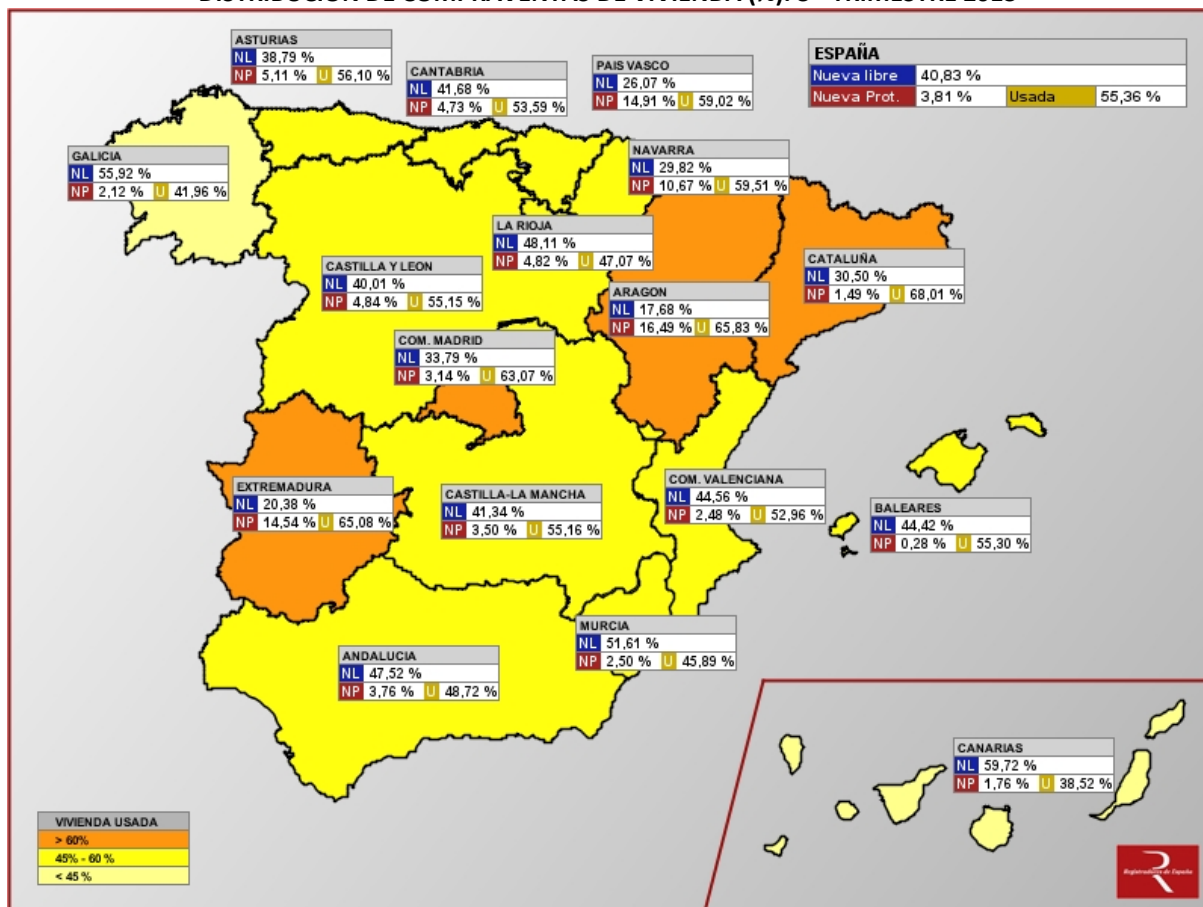
Concretamente, británicos mantienen la primera posición con un 14,92%, seguidos de franceses (9,72%), rusos (8,81%), belgas (7,17%), alemanes (6,77%), suecos (5,49%), noruegos (5,40%) e italianos (3,80%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrán los altos porcentajes de compra de vivienda por extranjeros como consecuencia del atractivo con el que se percibe desde muchos países la compra de vivienda en España. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los resultados del tercer trimestre recogen las compraventas producidas durante los meses de verano, periodo con una mayor recepción de turistas extranjeros. Este hecho puede dar lugar a un cierto grado de estacionalidad de los resultados, que sin embargo difícilmente llevará a que en próximos trimestres se descienda del 10% de compra de vivienda por extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. Interanual 3T 2013			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
Reino Unido	4.933	1,56%	14,92%
Francia	3.215	1,02%	9,72%
Rusia	2.914	0,92%	8,81%
Bélgica	2.372	0,75%	7,17%
Alemania	2.238	0,71%	6,77%
Suecia	1.816	0,57%	5,49%
Noruega	1.785	0,56%	5,40%
Italia	1.256	0,40%	3,80%
Argelia	1.143	0,36%	3,46%
China	1.095	0,35%	3,31%
Holanda	864	0,27%	2,61%
Marruecos	760	0,24%	2,30%
Rumanía	754	0,24%	2,28%
Luxemburgo	502	0,16%	1,52%
Suiza	432	0,14%	1,31%
Ucrania	429	0,14%	1,30%
Dinamarca	405	0,13%	1,22%
Finlandia	388	0,12%	1,17%
Irlanda	293	0,09%	0,89%
Resto	5.476	1,73%	16,56%
Extranjeros	30.871	10,44%	100,00%
Nacionales	293.229	89,56%	
TOTAL	324.100	100,00%	

2.4. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2013



Las compraventas de vivienda usada siguen mostrando su mayor peso relativo con respecto a las compraventas de vivienda nueva. Concretamente, en el tercer trimestre del año el 55,36% de las compraventas de vivienda registradas fueron usadas y el 44,64% nuevas.

Este diferencial, que puede dar muestra de una mejora de la posición relativa en vivienda usada dado el tradicional equilibrio entre ambas, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución, constata sin embargo una notable fortaleza de la vivienda nueva.

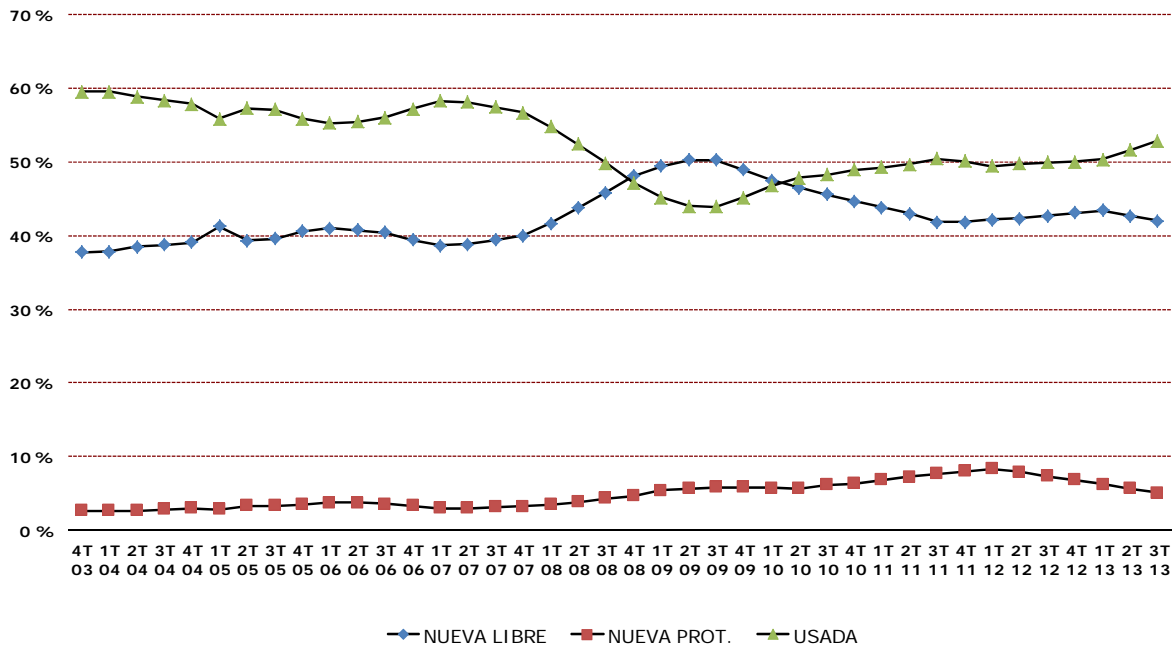
Teniendo en cuenta la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva durante los últimos años, alcanzar niveles próximos al 45% de las compraventas, supone un importante grado de atractivo desde el lado de la demanda ya que por el lado de la oferta, no existe nuevo flujo de producción de esta modalidad de vivienda. De hecho, en la medida que se vaya agotando el stock de vivienda nueva pendiente de venta, la vivienda nueva dejará de ser una alternativa residencial en buena parte de la geografía española.

La mayor reducción del precio en esta modalidad, así como el esfuerzo realizado por entidades financieras, fundamentalmente, para sacar adelante la venta de las viviendas nuevas pendientes de venta, iniciadas a lo largo del ciclo alcista, está justificando que actualmente todavía se mantengan pesos relativos elevados, aunque lógicamente comparativamente bajos en relación a la vivienda usada.

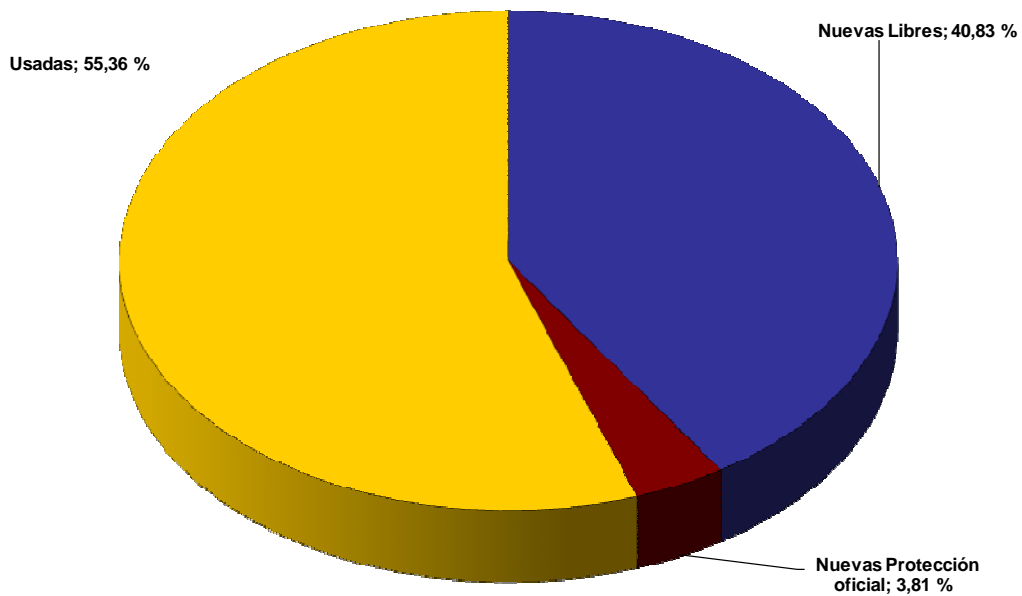
Dentro de la vivienda nueva, la vivienda nueva protegida también está minorando su peso relativo, alcanzando en el tercer trimestre un peso del 3,81% del total de compraventas de vivienda. La reducción de precios en vivienda libre lleva a que el precio de la vivienda protegida deje de ser atractivo como ventaja competitiva, especialmente teniendo en cuenta las limitaciones que posteriormente supone la tenencia de una vivienda de protección oficial. Por otro lado, los recursos públicos destinados a fomentar la vivienda protegida también se han reducido. Todo ello está dando lugar a una merma progresiva de las compraventas de viviendas de

protección oficial, tal y como muestran los resultados. Las comunidades autónomas con mayor peso en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Aragón (16,49%), País Vasco (14,91%), Extremadura (14,54%) y Navarra (10,67%).

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



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2013



Los resultados interanuales muestran una mayor proximidad de pesos relativos, con un 52,90% de compraventas de vivienda usada y un 47,10% de vivienda protegida. Conforme nos vayamos distanciando del

periodo de mayor iniciación histórica de vivienda nueva los resultados irán mostrando un menor peso de compraventas de vivienda nueva y un mayor peso en vivienda usada, tal y como se puede comprobar al comparar los resultados trimestres e interanuales.

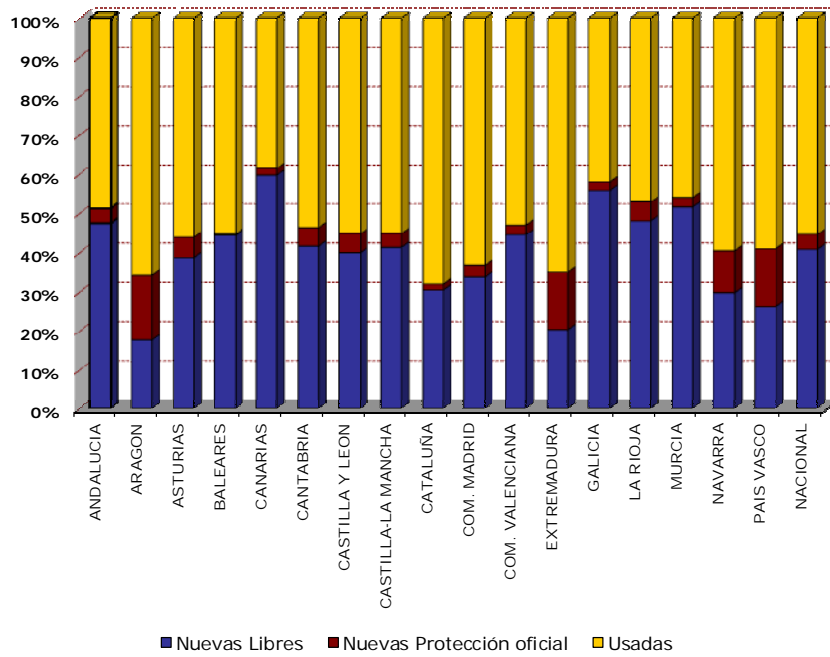
Algo parecido ocurre con la vivienda nueva protegida, que en términos interanuales presenta un resultado del 5,05%, también muy por encima del resultado trimestral (3,81%), siendo previsible un progresivo descenso de peso relativo con el paso de los trimestres.

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	47,52 %	3,76 %	48,72 %	47,38 %	4,71 %	47,91 %
ARAGON	17,68 %	16,49 %	65,83 %	26,11 %	10,11 %	63,78 %
ASTURIAS	38,79 %	5,11 %	56,10 %	42,00 %	9,52 %	48,48 %
BALEARES	44,42 %	0,28 %	55,30 %	48,01 %	0,44 %	51,55 %
CANARIAS	59,72 %	1,76 %	38,52 %	55,41 %	3,14 %	41,45 %
CANTABRIA	41,68 %	4,73 %	53,59 %	46,02 %	6,34 %	47,64 %
CASTILLA Y LEON	40,01 %	4,84 %	55,15 %	41,56 %	6,08 %	52,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	41,34 %	3,50 %	55,16 %	45,45 %	6,21 %	48,34 %
CATALUÑA	30,50 %	1,49 %	68,01 %	31,41 %	2,16 %	66,43 %
COM. MADRID	33,79 %	3,14 %	63,07 %	36,86 %	6,40 %	56,74 %
COM. VALENCIANA	44,56 %	2,48 %	52,96 %	45,16 %	2,71 %	52,13 %
EXTREMADURA	20,38 %	14,54 %	65,08 %	24,33 %	21,60 %	54,07 %
GALICIA	55,92 %	2,12 %	41,96 %	58,81 %	2,12 %	39,07 %
LA RIOJA	48,11 %	4,82 %	47,07 %	52,78 %	6,72 %	40,50 %
MURCIA	51,61 %	2,50 %	45,89 %	48,83 %	2,83 %	48,34 %
NAVARRA	29,82 %	10,67 %	59,51 %	30,88 %	11,66 %	57,46 %
PAIS VASCO	26,07 %	14,91 %	59,02 %	28,81 %	13,92 %	57,27 %
NACIONAL	40,83 %	3,81 %	55,36 %	42,05 %	5,05 %	52,90 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	5,27 %	1,07 %	-6,34 %	0,74 %	-2,35 %	1,61 %
ARAGON	-4,52 %	8,36 %	-3,84 %	-3,75 %	0,70 %	3,05 %
ASTURIAS	-1,75 %	-1,06 %	2,81 %	1,19 %	-5,06 %	3,87 %
BALEARES	1,19 %	-0,14 %	-1,05 %	2,55 %	-0,44 %	-2,11 %
CANARIAS	5,53 %	0,81 %	-6,34 %	1,71 %	-0,28 %	-1,43 %
CANTABRIA	-1,00 %	2,18 %	-1,18 %	0,77 %	-5,60 %	4,83 %
CASTILLA Y LEON	3,71 %	2,32 %	-6,03 %	1,05 %	-3,37 %	2,32 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,37 %	-1,81 %	4,18 %	2,52 %	-5,72 %	3,20 %
CATALUÑA	0,54 %	-0,27 %	-0,27 %	-6,06 %	-0,58 %	6,64 %
COM. MADRID	3,52 %	-0,85 %	-2,67 %	-1,04 %	-4,43 %	5,47 %
COM. VALENCIANA	2,99 %	-0,02 %	-2,97 %	-1,22 %	-1,11 %	2,33 %
EXTREMADURA	-0,94 %	0,14 %	0,80 %	-1,03 %	13,73 %	-12,70 %
GALICIA	2,06 %	0,12 %	-2,18 %	-3,46 %	-1,45 %	4,91 %
LA RIOJA	11,54 %	3,49 %	-15,03 %	6,95 %	0,97 %	-7,92 %
MURCIA	5,56 %	-0,14 %	-5,42 %	0,12 %	-1,30 %	1,18 %
NAVARRA	0,74 %	3,46 %	-4,20 %	2,18 %	-14,30 %	12,12 %
PAIS VASCO	-0,54 %	4,62 %	-4,08 %	0,29 %	-3,29 %	3,00 %
NACIONAL	2,53 %	0,52 %	-3,05 %	-0,66 %	-2,27 %	2,93 %

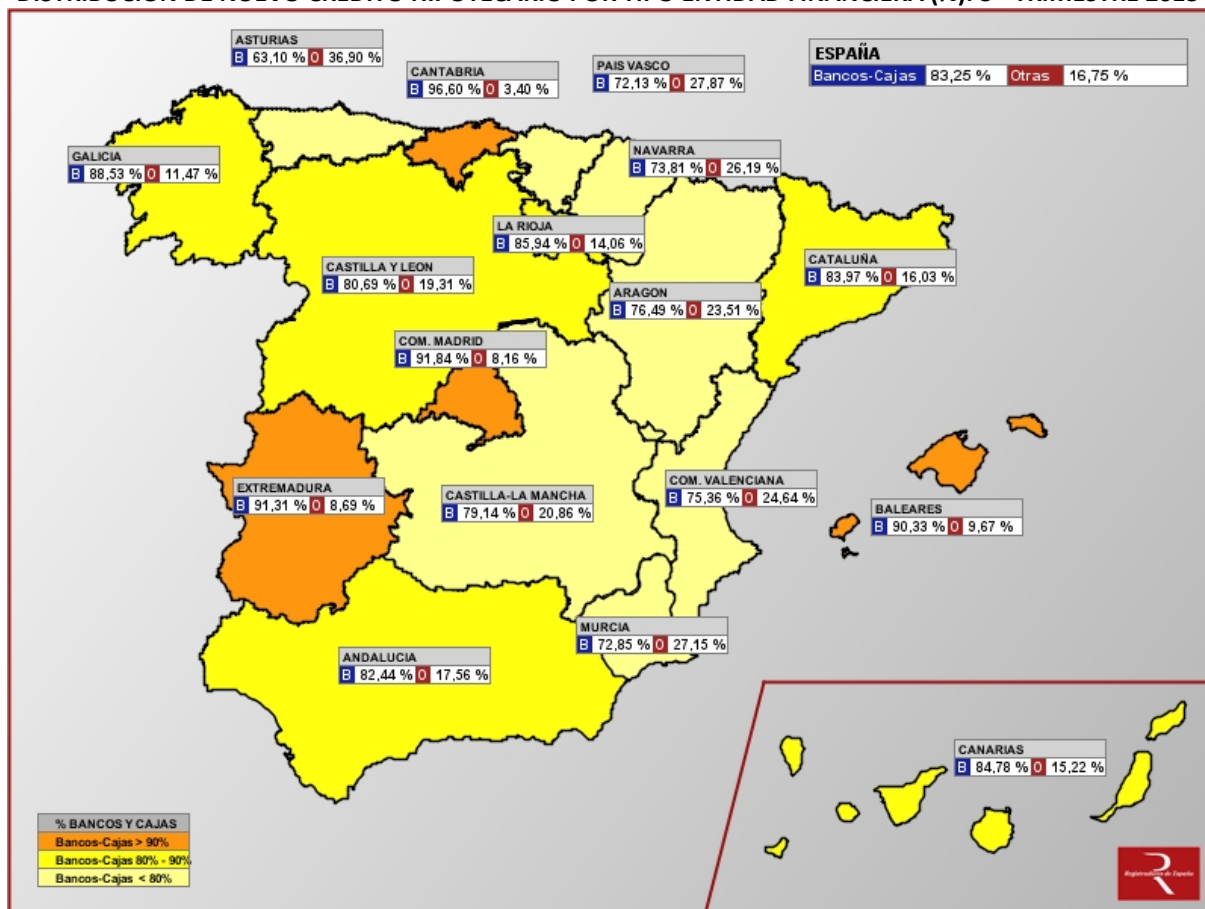
La tendencia en la evolución de resultados resulta muy clara en este caso: incremento de peso relativo de compraventas de vivienda usada en detrimento de la vivienda nueva, tanto libre como protegida. Este escenario se mantendrá durante un largo periodo de tiempo en la medida que la promoción de vivienda nueva tardará mucho en recuperarse, ya no sólo por la debilidad del sector tras la crisis económica, sino también por la práctica ausencia de financiación.

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er 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 (%). 3^{er} TRIMESTRE 2013



La agrupación Bancos y Cajas han presentado un cierto cambio de tendencia durante el último trimestre con respecto a la evolución de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario ya que Otras entidades financieras venían alcanzando constantes mejoras en su posición relativa. Concretamente, en el tercer trimestre del año Bancos y Cajas alcanzaron una cuota de mercado del 83,25%, superando ampliamente a Otras entidades financieras con un 16,75%.

Estos resultados suponen una ganancia intertrimestral de 1,29 puntos porcentuales por parte de Bancos y Cajas, dando lugar a la correspondiente pérdida de cuota de mercado en Otras entidades financieras. Este hecho, tal y como se ha indicado y puede comprobarse en los gráficos de evolución, supone un importante cambio con respecto a lo ocurrido durante los últimos trimestres. En todo caso, tendrá que esperarse a los resultados de los próximos trimestres para constatar si efectivamente es un cambio de tendencia o una situación coyuntural.

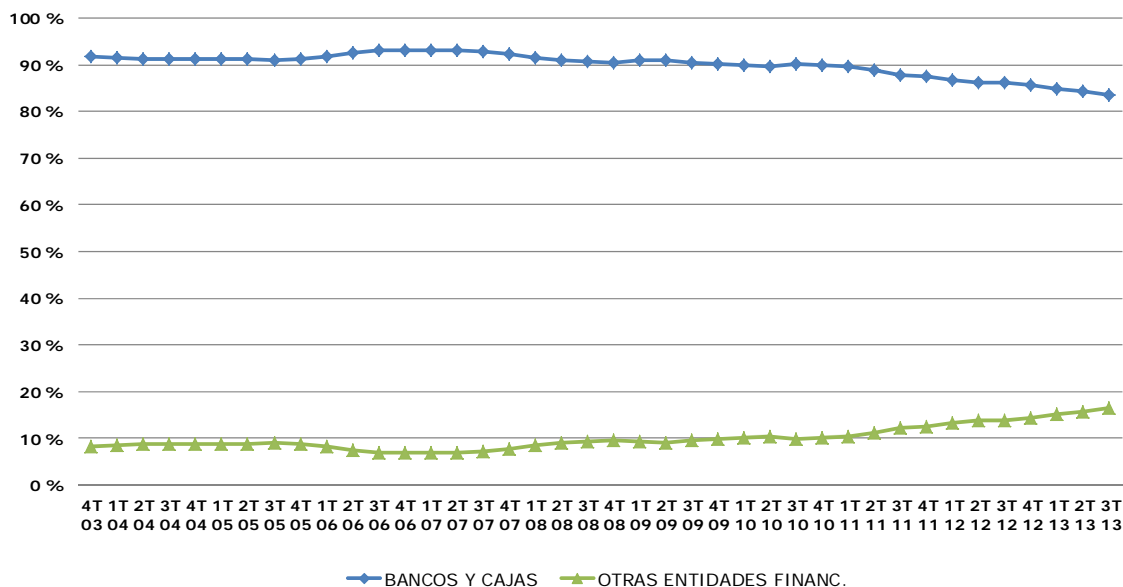
Las comunidades autónomas en las que Otras entidades han alcanzado una mayor cuota de mercado durante el último trimestre han sido Asturias (36,90%), País Vasco (27,87%), Murcia (27,15%) y Navarra (26,19%).

Los resultados interanuales muestran una estructura similar a los trimestrales, con un 83,49% para Bancos y Cajas, frente al 16,51% de Otras entidades financieras. Este hecho puede mostrar un cierto grado de estabilización de cuotas de mercado a corto y medio plazo, pudiendo haber realizado Otras entidades financieras la mayor parte del recorrido alcista que podían alcanzar, dando paso a unas estructuras relativamente estables, próximas al 85-15.

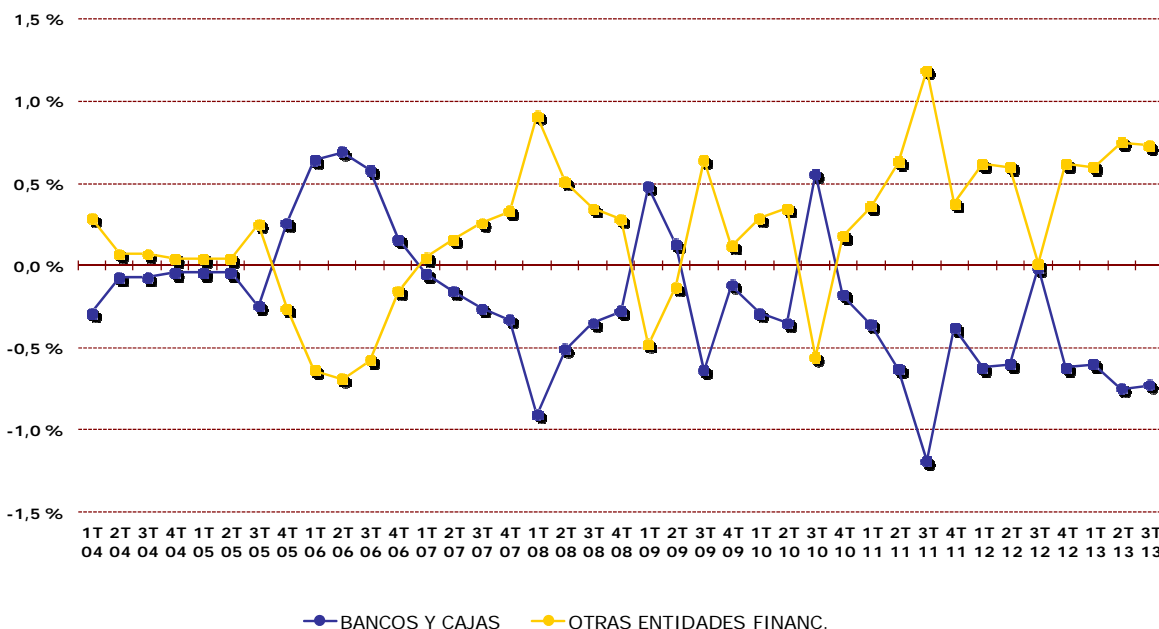
Las tasas de variación interanuales todavía recogen la mejora de Otras entidades financieras de los últimos trimestres, con una ganancia de 2,70 puntos porcentuales con respecto a Bancos y Cajas.

De hecho los resultados interanuales reflejan doce trimestres consecutivos de mejora de la cuota de mercado de Otras entidades financieras en el mercado hipotecario español. El recorrido ha ido de un 9,84% en el tercer trimestre de 2012 al 16,51% del último trimestre, que marca el máximo histórico (once últimos años) en términos interanuales.

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



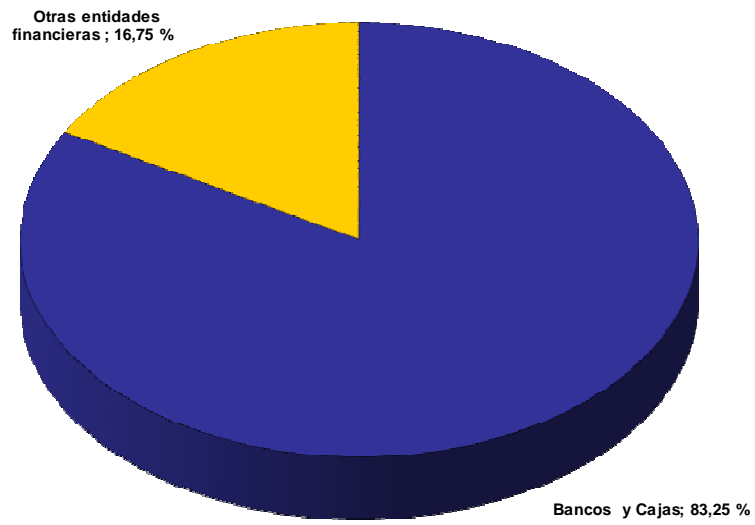
En todo caso, lo que queda por dilucidar, tal y como se ha indicado, es si el resultado trimestral permite mostrar una proximidad al final del recorrido alcista o si se trata de un aspecto puntual, dando lugar en próximos trimestres a nuevas mejoras. Previsiblemente puede existir cierto grado de recorrido, pero es más que probable que Otras entidades financieras se encuentren actualmente en niveles próximos a sus máximos de los próximos años.

Las comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras han presentado una mayor cuota de mercado durante el último año han sido Navarra (47,23%), Asturias (27,39%), Aragón (26,29%), Murcia (26,23%) y País Vasco (25,76%).

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	82,44 %	17,56 %	82,36 %	17,64 %
ARAGON	76,49 %	23,51 %	73,71 %	26,29 %
ASTURIAS	63,10 %	36,90 %	72,61 %	27,39 %
BALEARES	90,33 %	9,67 %	85,48 %	14,52 %
CANARIAS	84,78 %	15,22 %	88,50 %	11,50 %
CANTABRIA	96,60 %	3,40 %	91,66 %	8,34 %
CASTILLA Y LEON	80,69 %	19,31 %	81,07 %	18,93 %
CASTILLA-LA MANCHA	79,14 %	20,86 %	77,39 %	22,61 %
CATALUÑA	83,97 %	16,03 %	85,81 %	14,19 %
COM. MADRID	91,84 %	8,16 %	92,01 %	7,99 %
COM. VALENCIANA	75,36 %	24,64 %	81,26 %	18,74 %
EXTREMADURA	91,31 %	8,69 %	88,61 %	11,39 %
GALICIA	88,53 %	11,47 %	91,87 %	8,13 %
LA RIOJA	85,94 %	14,06 %	84,01 %	15,99 %
MURCIA	72,85 %	27,15 %	73,77 %	26,23 %
NAVARRA	73,81 %	26,19 %	52,77 %	47,23 %
PAIS VASCO	72,13 %	27,87 %	74,24 %	25,76 %
NACIONAL	83,25 %	16,75 %	83,49 %	16,51 %

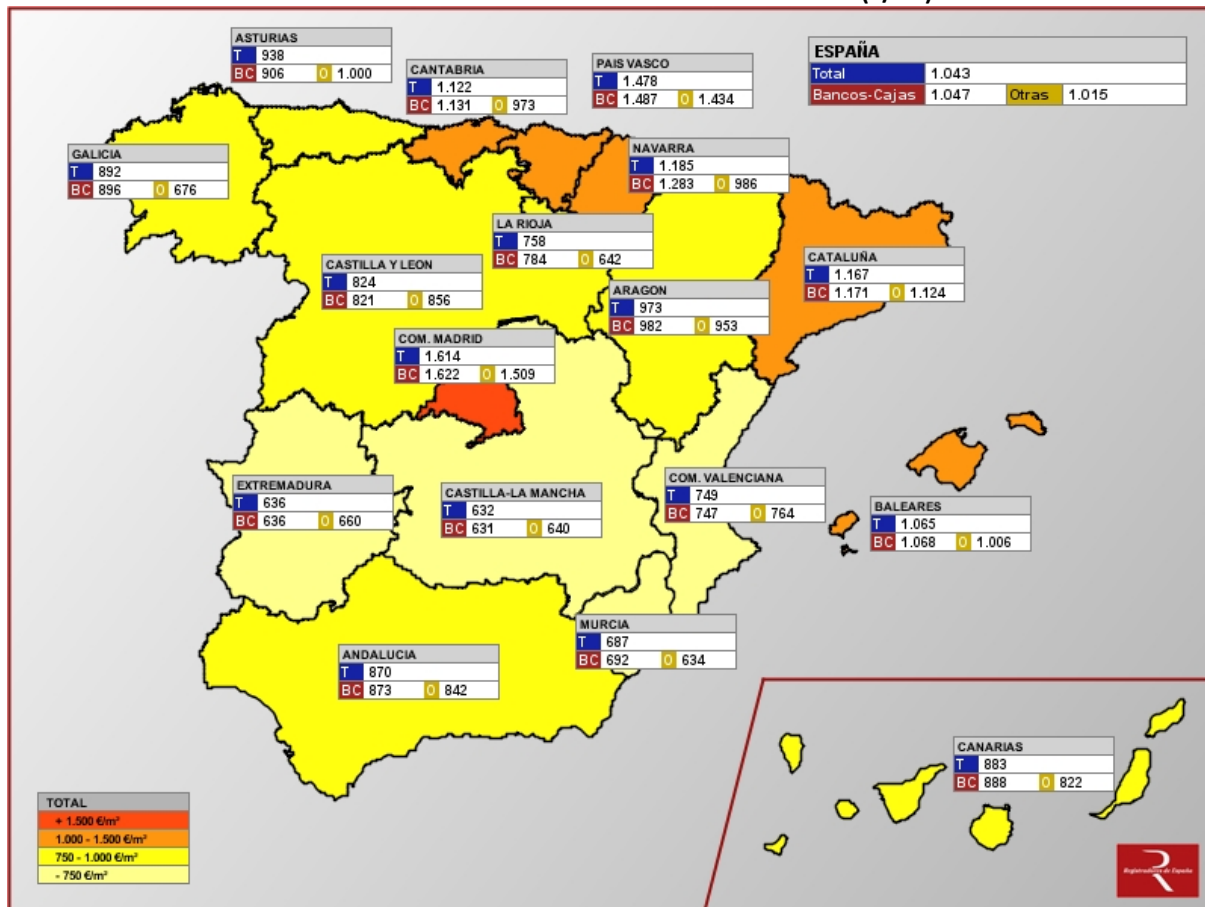
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCIA	-1,38 %	1,38 %	-3,58 %	3,58 %
ARAGON	16,71 %	-16,71 %	-5,56 %	5,56 %
ASTURIAS	-15,06 %	15,06 %	-3,62 %	3,62 %
BALEARES	9,57 %	-9,57 %	-2,82 %	2,82 %
CANARIAS	-3,02 %	3,02 %	0,86 %	-0,86 %
CANTABRIA	4,60 %	-4,60 %	-2,28 %	2,28 %
CASTILLA Y LEON	0,88 %	-0,88 %	-2,04 %	2,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,56 %	-0,56 %	-6,55 %	6,55 %
CATALUÑA	-1,16 %	1,16 %	-1,50 %	1,50 %
COM. MADRID	0,74 %	-0,74 %	-1,31 %	1,31 %
COM. VALENCIANA	-0,51 %	0,51 %	-1,77 %	1,77 %
EXTREMADURA	10,60 %	-10,60 %	-4,00 %	4,00 %
GALICIA	-3,39 %	3,39 %	-0,60 %	0,60 %
LA RIOJA	17,10 %	-17,10 %	-3,60 %	3,60 %
MURCIA	-2,74 %	2,74 %	-3,19 %	3,19 %
NAVARRA	22,98 %	-22,98 %	-14,62 %	14,62 %
PAIS VASCO	-1,07 %	1,07 %	-7,55 %	7,55 %
NACIONAL	1,29 %	-1,29 %	-2,70 %	2,70 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda.
3er 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). 3^{er} TRIMESTRE 2013



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado sigue marcando mínimos históricos (once últimos años). El resultado alcanzado en el tercer trimestre del año ha sido de 1.043 €/m², con un descenso intertrimestral del -3,25%. Todas las agrupaciones de entidades financieras alcanzan sus niveles más bajos de la serie histórica, con 1.047 €/m² en Bancos y Cajas, ligeramente por encima de los 1.015 €/m² de Otras entidades financieras. En ambos casos se mantienen los descensos intertrimestrales: -3,23% en Bancos y Cajas, y -3,15% en Otras entidades financieras.

La reducción del precio de la vivienda y de la financiación hipotecaria se encuentran detrás de estos resultados. La reducción del precio de la vivienda presiona a la baja el endeudamiento hipotecario, y el hecho de contar con recursos limitados para la financiación hipotecaria exige que muchas compraventas se realicen con un menor porcentaje de financiación, utilizando para ello recursos disponibles por parte del comprador. Los actuales compradores deben acudir a la compra de vivienda con un mayor volumen de recursos propios.

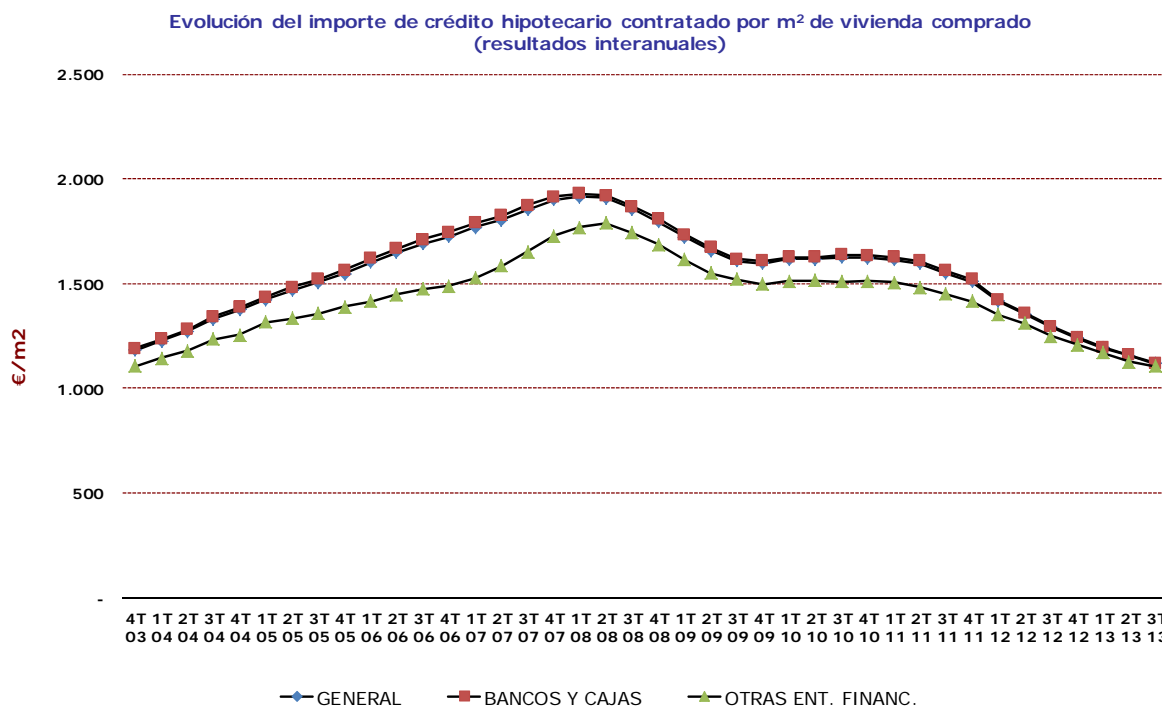
Los mayores niveles de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en el tercer trimestre se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.614 €/m²), País Vasco (1.478 €/m²), Navarra (1.185 €/m²), Cataluña (1.167 €/m²), Cantabria (1.122 €/m²) y Baleares (1.065 €/m²), superando la media nacional (1.043 €/m²).

Ya hay once comunidades autónomas con niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Castilla-La Mancha (632 €/m²), Extremadura (636 €/m²), Murcia (687 €/m²), Comunidad Valenciana (749 €/m²) y La Rioja (758 €/m²).

Los resultados interanuales se sitúan por encima de los trimestrales como consecuencia de la tendencia bajista. Concretamente, la media nacional del último año ha sido de 1.119 €/m², también es el nivel más bajo de la

serie histórica de resultados interanuales. En Bancos y Cajas se han alcanzado los 1.121 €/m², ligeramente por encima de Otras entidades financieras con 1.105 €/m².

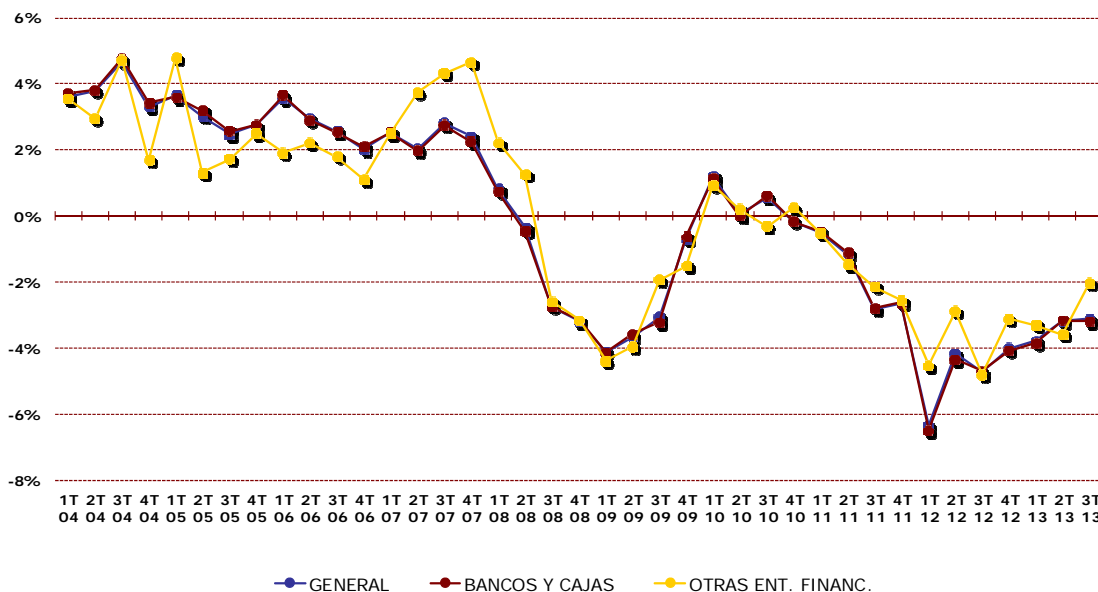
Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales, superando la media nacional, han sido Comunidad de Madrid (1.610 €/m²), País Vasco (1.604 €/m²), Cataluña (1.278 €/m²), Baleares (1.186 €/m²), Navarra (1.156 €/m²) y Cantabria (1.127 €/m²). En el extremo contrario, con los menores resultados, se han situado Extremadura (660 €/m²), Castilla-La Mancha (681 €/m²), Murcia (783 €/m²) y Comunidad Valenciana (807 €/m²).



Las tasas de variación interanuales constatan la intensidad de los descensos, con una tasa del -13,39%, algo más suave que la alcanzada en el segundo trimestre (-14,82%). En todo caso se trata de descensos generalizados tanto a nivel de entidades financieras como de comunidades autónomas. En cuanto a las entidades financieras, Bancos y Cajas alcanzan un descenso interanual del -13,57%, algo superior al presentado por Otras entidades financieras, con un -11,53%. Todas las comunidades autónomas cuentan con descensos interanuales, siendo de dos dígitos en doce de ellas. Los mayores ajustes han correspondido a Castilla-La Mancha (-18,05%), Cataluña (-17,87%), La Rioja (-16,31%) y Comunidad Valenciana (-16,20%).

La tendencia previsible en el comportamiento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado es de continuidad de los descensos. Las dos variables con mayor incidencia en sus resultados no se espera que sufran cambios significativos. El precio de la vivienda seguirá descendiendo, aunque en tasas más moderadas, y la situación del sistema financiero sigue haciendo escasamente atractivo el crédito hipotecario para las entidades financieras, por lo que las compras de vivienda deberán seguir realizándose con un elevado porcentaje de recursos propios. En todo caso, las cuantías de los ajustes previsiblemente tenderán a moderarse en todos los casos.

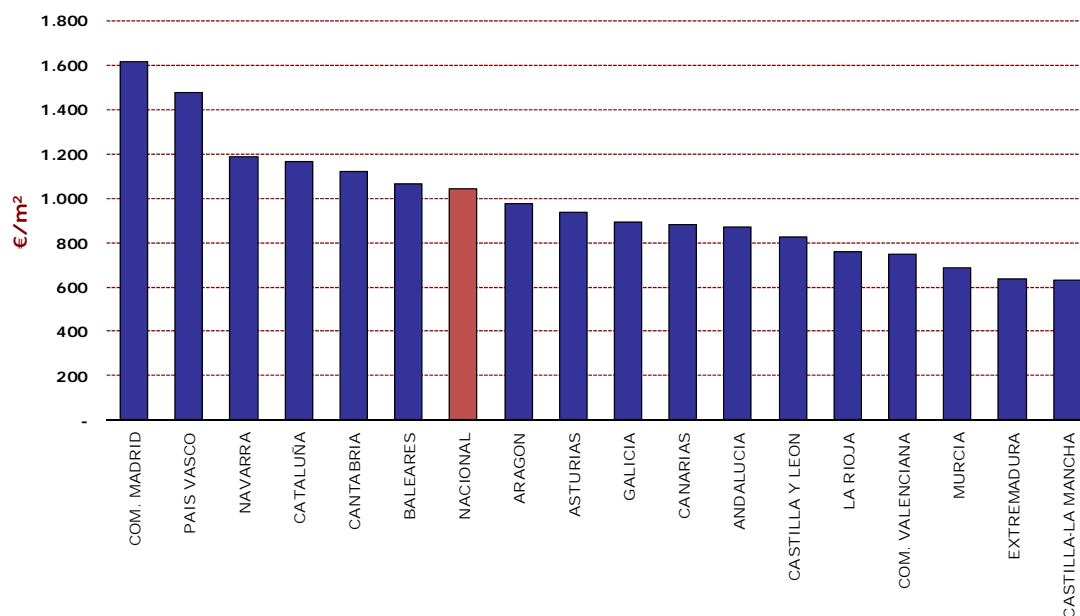
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



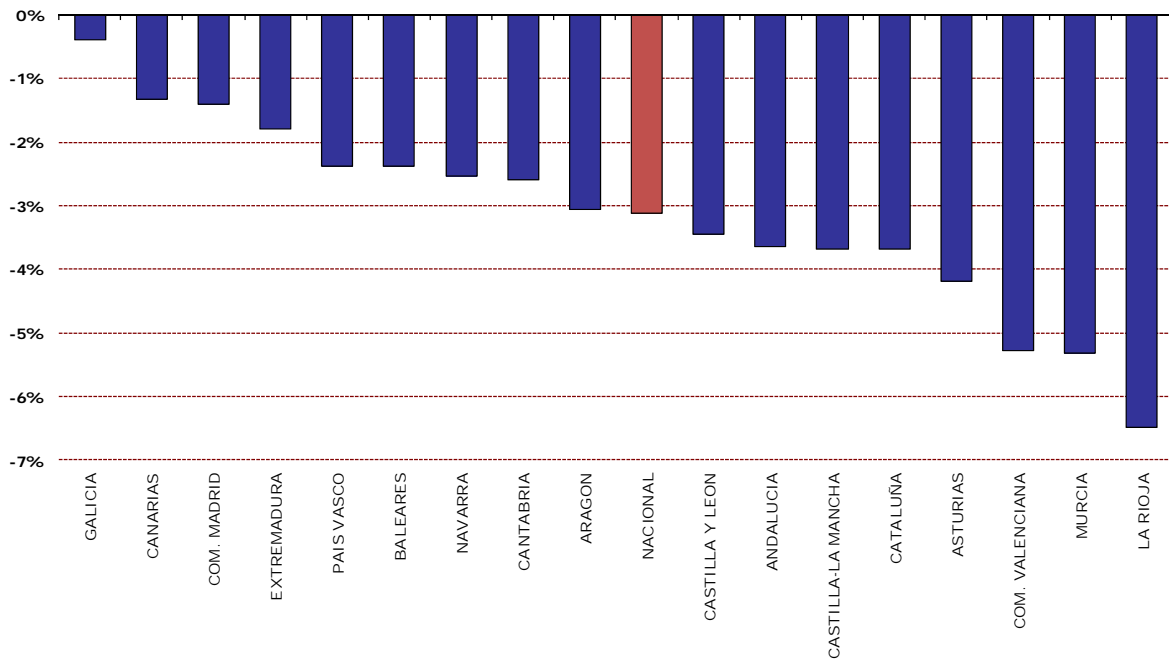
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (€/m ²)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	870	873	842	927	931	888
ARAGON	973	982	953	1.043	1.036	1.075
ASTURIAS	938	906	1.000	1.030	1.030	1.029
BALEARES	1.065	1.068	1.006	1.186	1.192	1.087
CANARIAS	883	888	822	888	889	870
CANTABRIA	1.122	1.131	973	1.127	1.132	1.067
CASTILLA Y LEON	824	821	856	894	884	964
CASTILLA-LA MANCHA	632	631	640	681	677	706
CATALUÑA	1.167	1.171	1.124	1.278	1.289	1.175
COM. MADRID	1.614	1.622	1.509	1.610	1.615	1.548
COM. VALENCIANA	749	747	764	807	807	808
EXTREMADURA	636	636	660	660	663	566
GALICIA	892	896	676	1.027	1.039	654
LA RIOJA	758	784	642	893	895	881
MURCIA	687	692	634	783	784	775
NAVARRA	1.185	1.283	986	1.156	1.135	1.188
PAIS VASCO	1.478	1.487	1.434	1.604	1.621	1.545
NACIONAL	1.043	1.047	1.015	1.119	1.121	1.105

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er 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	83,41	82,84	-3,12%	-3,43%	-0,71%	-13,85%	-13,80%	-14,70%
ARAGON	93,29	93,21	0,10%	1,97%	-5,83%	-12,79%	-13,74%	-7,80%
ASTURIAS	89,93	92,05	-7,13%	-12,21%	2,99%	-14,52%	-15,57%	-12,35%
BALEARES	102,11	105,99	-2,20%	-3,00%	8,99%	-8,70%	-7,53%	-27,00%
CANARIAS	84,66	79,36	7,03%	8,69%	-12,37%	-15,27%	-18,81%	37,01%
CANTABRIA	107,57	100,71	10,11%	10,77%	-3,38%	-9,77%	-9,51%	-12,76%
CASTILLA Y LEON	79,00	79,89	-0,84%	0,12%	-4,78%	-11,49%	-13,33%	2,34%
CASTILLA-LA MANCHA	60,59	60,86	0,80%	1,12%	-2,14%	-18,05%	-18,73%	-14,32%
CATALUÑA	111,89	114,21	-4,03%	-4,33%	-1,06%	-17,87%	-17,90%	-17,83%
COM. MADRID	154,75	143,88	2,74%	3,12%	-2,08%	-10,01%	-9,88%	-11,54%
COM. VALENCIANA	71,81	72,12	-0,79%	-1,19%	2,28%	-16,20%	-16,46%	-13,49%
EXTREMADURA	60,98	58,98	-0,47%	-1,70%	88,57%	-7,17%	-7,40%	-4,71%
GALICIA	85,52	91,78	-25,36%	-26,44%	37,40%	-1,63%	-1,33%	-22,42%
LA RIOJA	72,67	79,80	-5,84%	-2,24%	-21,32%	-16,31%	-16,59%	-15,13%
MURCIA	65,87	69,97	-6,78%	-7,11%	-5,79%	-14,71%	-14,50%	-16,13%
NAVARRA	113,61	103,31	15,05%	26,03%	-5,92%	-10,66%	-12,29%	-7,98%
PAIS VASCO	141,71	143,34	-0,40%	0,13%	-3,24%	-7,87%	-6,89%	-11,16%
NACIONAL	100,00	100,00	-3,25%	-3,23%	-3,15%	-13,39%	-13,57%	-11,53%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2013

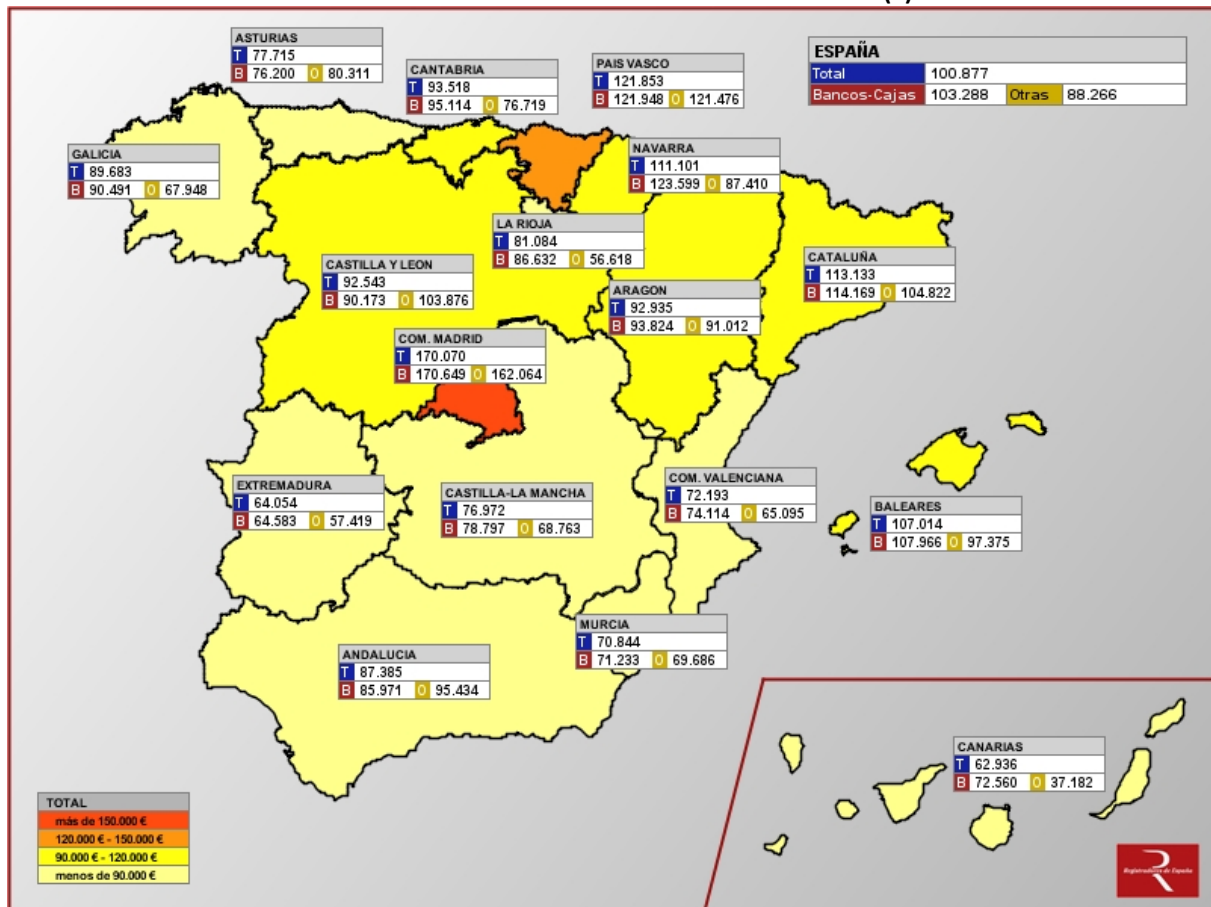


Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2013



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2013



A diferencia del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, el endeudamiento por vivienda parece mostrar los primeros signos de estabilización. Los resultados del último trimestre, con un nivel de endeudamiento medio por vivienda de 100.887 €, un 5,79% por encima del alcanzado en el segundo trimestre, así lo reflejan.

Este distinto comportamiento en las dos magnitudes de endeudamiento hipotecario puede llevar a concluir que, en términos medios, se están comprando viviendas de mayor superficie y, probablemente, de mayor calidad. La coyuntura económica lleva a que únicamente aquellas personas con capacidad adquisitiva puedan afrontar la compra de una vivienda y, en estos casos, generalmente se adquiere viviendas de mayor superficie y calidad.

Las diferencias por tipo de entidad financiera son significativas. Mientras en Bancos y Cajas el endeudamiento medio por vivienda ha sido de 103.288 €, Otras entidades financieras se han situado en los 88.266 €. Estas diferencias también se reflejan en las tasas intertrimestrales, con un incremento del 7,40% en Bancos y Cajas, frente al descenso del -3,14% en Otras entidades financieras.

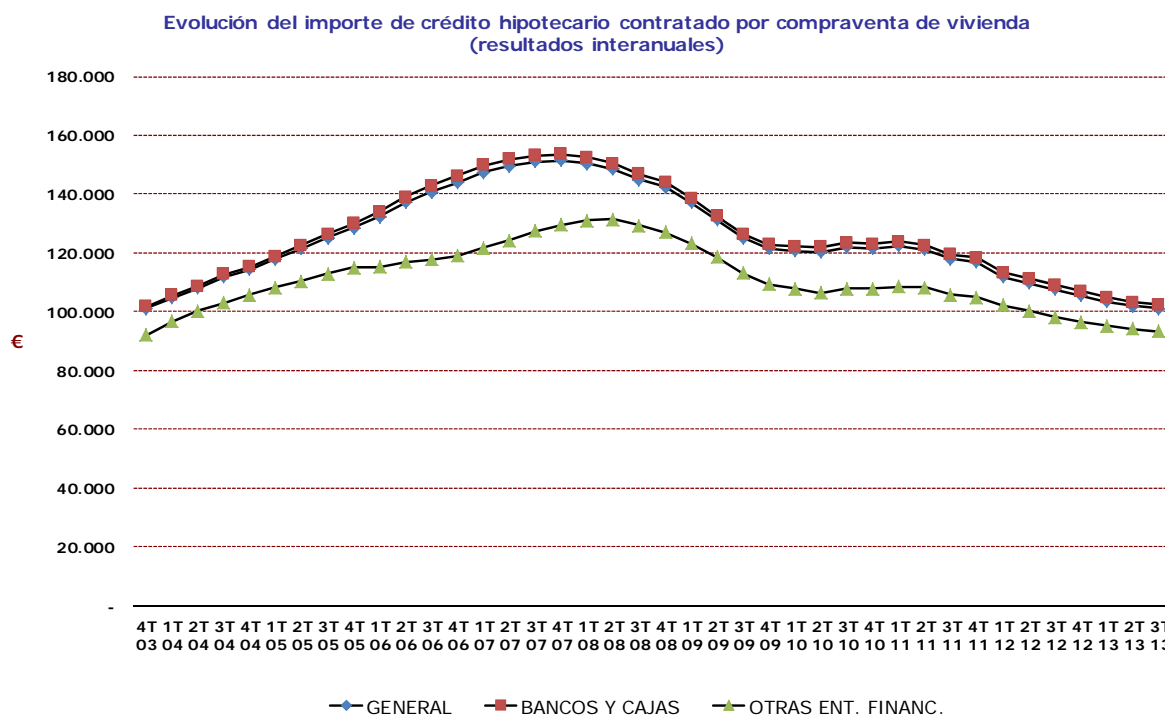
Las comunidades autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda, tal y como suele ser habitual, han sido aquellas con mayores precios, encabezadas por Comunidad de Madrid (170.070 €), País Vasco (121.853 €), Cataluña (113.133 €), Navarra (111.101 €) y Baleares (107.014 €).

En el extremo opuesto se sitúan Canarias (62.936 €), Extremadura (64.054 €) y Murcia (70.844 €), con doce comunidades autónomas por debajo de los 100.000 € de endeudamiento hipotecario por vivienda.

Los resultados interanuales se sitúan próximos a los trimestrales por lo que respecta a la media nacional, con 101.003 €. Este endeudamiento hipotecario por vivienda se encuentra próximo a los mínimos de la serie histórica, alcanzado en 2003 con 100.978 €. En consecuencia, con independencia del incremento del último trimestre, el endeudamiento hipotecario por vivienda se encuentra en sus niveles más bajos de los últimos once años.

Bancos y Cajas siguen presentando resultados superiores a Otras entidades financieras, con 102.408 € y 93.204 €, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Comunidad de Madrid (163.929 €), País Vasco (127.466 €), Cataluña (113.789 €), Navarra (104.146 €) y Baleares (102.085 €). Mientras que los menores niveles los alcanzan Canarias (66.322 €), Extremadura (68.243 €) y Murcia (69.767 €), con once comunidades por debajo de los 100.000 € de endeudamiento hipotecario por vivienda.

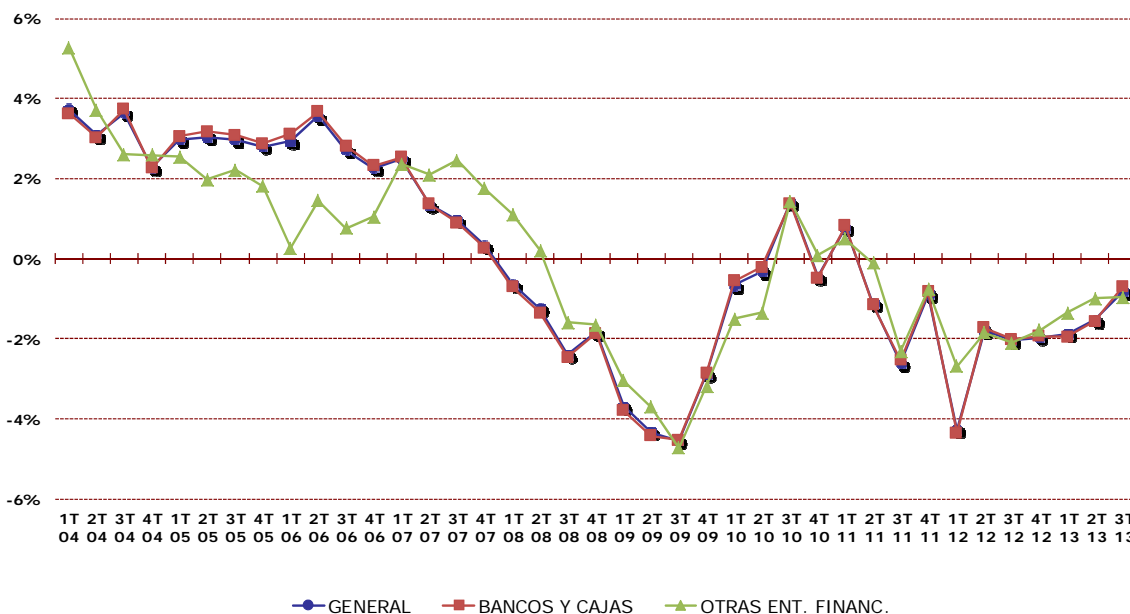


Las tasas de variación interanuales mantienen el signo negativo fruto de los intensos descensos de trimestres anteriores al tercer trimestre. Para el total nacional el descenso acumulado es del -6,08%, moderándose con respecto al segundo trimestre (-7,23%) como consecuencia del citado incremento del último trimestre. Bancos y Cajas acumulan un descenso del -6,05%, algo superior a Otras entidades financieras (-5,02%). La práctica totalidad de comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas (dieciséis), cuatro de ellas de dos dígitos, encabezadas por Castilla-La Mancha (-16,00%), País Vasco (-14,06%), Comunidad Valenciana (-12,20%) y Canarias (-12,07%).

En este caso, la evolución previsible de la variable parece mostrar un cierto grado de tendencia a la estabilidad de resultados, con niveles de endeudamiento hipotecario medios próximos a los 100.000 € por vivienda. La intensidad del ajuste ha sido notable, y en la medida que se vaya produciendo un cierto grado de recuperación del crédito hipotecario puede ir dando paso a una cierta recuperación o, por lo menos, un mantenimiento de los niveles de endeudamiento por vivienda.

A corto plazo no existe una perspectiva de cambio en el mercado hipotecario, por lo que deberá esperarse a los resultados de algún trimestre más para constatar si existe recorrido a la baja del endeudamiento hipotecario por vivienda o se mantiene en los citados niveles de 100.000 € por vivienda.

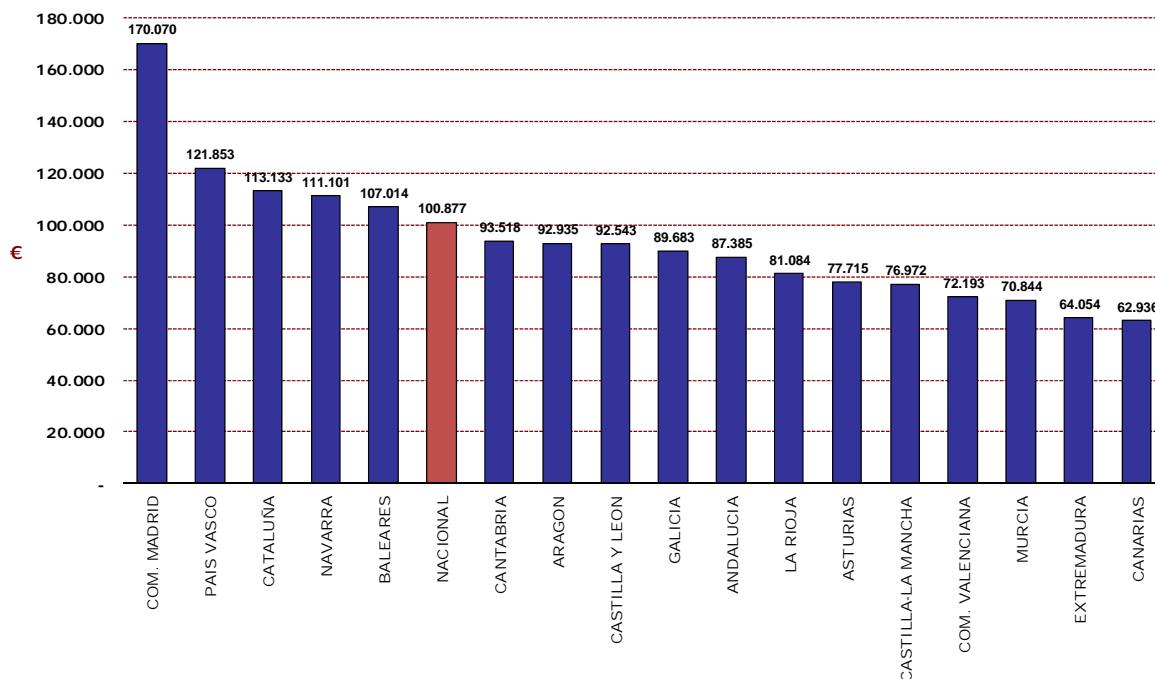
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



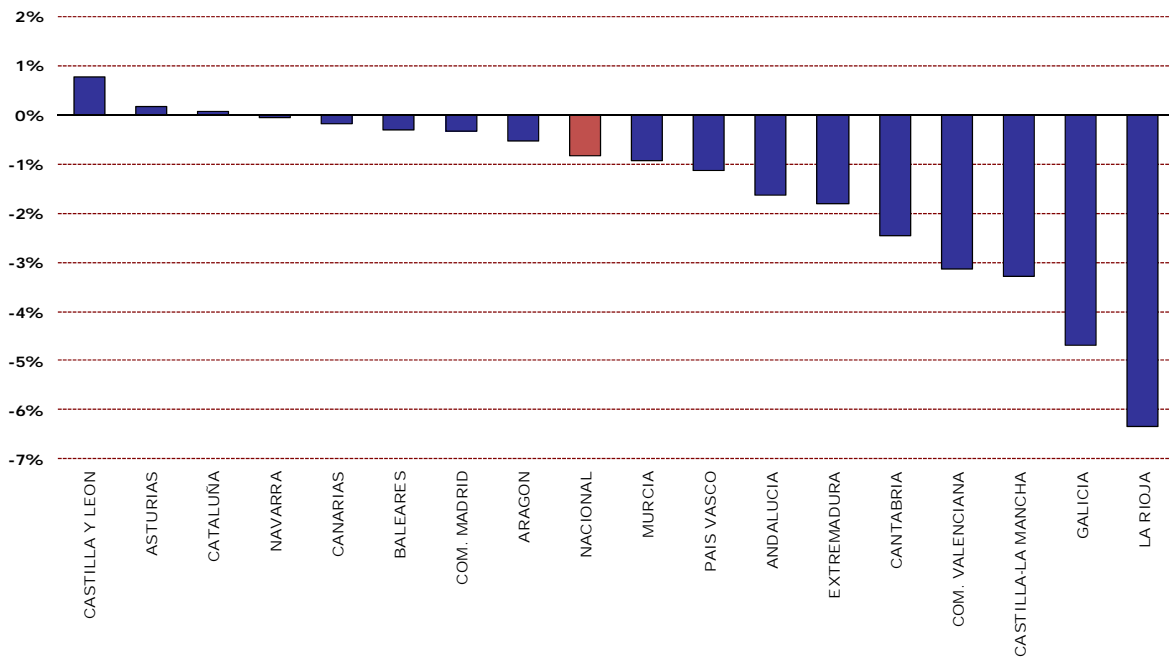
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (€)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	87.385	85.971	95.434	86.187	86.970	81.639
ARAGON	92.935	93.824	91.012	100.903	103.771	92.376
ASTURIAS	77.715	76.200	80.311	91.292	92.882	87.019
BALEARES	107.014	107.966	97.375	102.085	101.065	112.001
CANARIAS	62.936	72.560	37.182	66.322	67.997	55.847
CANTABRIA	93.518	95.114	76.719	96.015	97.822	83.714
CASTILLA Y LEON	92.543	90.173	103.876	90.254	89.336	95.132
CASTILLA-LA MANCHA	76.972	78.797	68.763	77.641	77.118	79.682
CATALUÑA	113.133	114.169	104.822	113.789	114.961	105.264
COM. MADRID	170.070	170.649	162.064	163.929	164.056	162.303
COM. VALENCIANA	72.193	74.114	65.095	74.983	75.780	70.819
EXTREMADURA	64.054	64.583	57.419	68.243	69.664	51.380
GALICIA	89.683	90.491	67.948	85.453	86.692	65.400
LA RIOJA	81.084	86.632	56.618	93.148	98.748	71.926
MURCIA	70.844	71.233	69.686	69.767	70.953	65.747
NAVARRA	111.101	123.599	87.410	104.146	104.294	103.967
PAIS VASCO	121.853	121.948	121.476	127.466	129.116	122.495
NACIONAL	100.877	103.288	88.266	101.003	102.408	93.204

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er 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.	General	General	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	86,63	85,33	7,80%	3,80%	32,91%	-9,02%	-8,70%	-10,62%
ARAGON	92,13	99,90	10,13%	11,83%	6,53%	7,01%	9,84%	-1,32%
ASTURIAS	77,04	90,39	-17,04%	-23,67%	7,04%	-1,75%	-0,01%	-6,45%
BALEARES	106,08	101,07	10,97%	12,73%	-4,56%	-4,95%	-5,30%	-3,04%
CANARIAS	62,39	65,66	-3,49%	12,66%	-48,84%	-12,07%	-10,62%	-20,83%
CANTABRIA	92,70	95,06	3,85%	1,46%	11,92%	-8,64%	-8,17%	-4,57%
CASTILLA Y LEON	91,74	89,36	13,35%	8,94%	35,11%	-1,25%	-2,33%	4,57%
CASTILLA-LA MANCHA	76,30	76,87	8,30%	12,52%	-8,74%	-16,00%	-17,53%	-7,51%
CATALUÑA	112,15	112,66	3,06%	3,96%	-4,22%	-1,62%	-1,37%	-3,20%
COM. MADRID	168,59	162,30	0,73%	1,72%	-8,88%	-4,46%	-5,11%	4,00%
COM. VALENCIANA	71,57	74,24	3,05%	5,98%	-7,89%	-12,20%	-12,49%	-10,06%
EXTREMADURA	63,50	67,57	-15,92%	-18,18%	23,73%	-1,77%	0,01%	-22,73%
GALICIA	88,90	84,60	13,14%	13,60%	-6,41%	-8,47%	-7,48%	-24,78%
LA RIOJA	80,38	92,22	10,49%	14,17%	-16,04%	-7,22%	-3,24%	-19,82%
MURCIA	70,23	69,07	15,96%	14,43%	21,68%	-0,95%	-4,32%	10,24%
NAVARRA	110,14	103,11	23,40%	49,54%	-11,58%	-7,28%	-8,60%	-4,26%
PAIS VASCO	120,79	126,20	-2,19%	-0,58%	-6,03%	-14,06%	-15,71%	-4,75%
NACIONAL	100,00	100,00	5,79%	7,40%	-3,14%	-6,08%	-6,05%	-5,02%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2013



Evolución trimestral (resultados medios trimestrales) del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2013



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

Los tipos de interés de contratación inicial parecen querer mantenerse en niveles próximos al 4%. Tal y como muestra el gráfico de evolución, es el séptimo trimestre consecutivo en el que se alcanza un resultado muy próximo a dicha cuantía.

Durante el último trimestre el resultado medio ha sido del 4,09%, algo inferior al alcanzado en el segundo trimestre (4,14%). Los resultados interanuales también se encuentran próximos a estos resultados, alcanzando el 4%, ligeramente por encima del resultado interanual del pasado trimestre (3,98%).

Durante este periodo el EURIBOR ha presentado un comportamiento relativamente estable, con una cotización habitualmente ligeramente por encima del 0,5%. En consecuencia, los diferenciales aplicados por las entidades financieras sobre dicho índice de referencia pueden estar tendiendo a la estabilización en tasas próximas al 3,5%.

En todo caso supone un cambio de tendencia con respecto a la tendencia de los últimos años, con un progresivo incremento de los diferenciales como consecuencia de la mayor percepción de riesgo y el bajo atractivo del crédito hipotecario para las entidades financieras frente a otro tipo de alternativas.

IMPORTE DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS INICIALMENTE EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3T 2013		
CCAA	Trimestrales	Interanuales
ANDALUCIA	4,09 %	4,05 %
ARAGON	3,97 %	3,86 %
ASTURIAS	4,18 %	4,24 %
BALEARES	4,40 %	4,34 %
CANARIAS	4,36 %	4,03 %
CANTABRIA	4,13 %	3,96 %
CASTILLA Y LEON	4,11 %	3,94 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,96 %	3,94 %
CATALUÑA	4,19 %	4,11 %
COM. MADRID	3,75 %	3,58 %
COM. VALENCIANA	4,24 %	4,11 %
EXTREMADURA	4,32 %	4,19 %
GALICIA	4,12 %	4,11 %
LA RIOJA	3,81 %	3,77 %
MURCIA	4,28 %	4,34 %
NAVARRA	3,79 %	3,78 %
PAIS VASCO	4,01 %	3,93 %
NACIONAL	4,09 %	4,00 %

Otro de los aspectos a tener en cuenta es el progresivo incremento de la contratación a tipo de interés fijo, tal y como podrá comprobarse en el siguiente apartado. En estos casos los tipos de contratación tienden a ser más elevados, dando lugar a una presión al alza sobre el resultado medio. Actualmente representan el 6,78% de los contratos, que en términos relativos suponen un bajo peso, pero con una clara tendencia creciente.

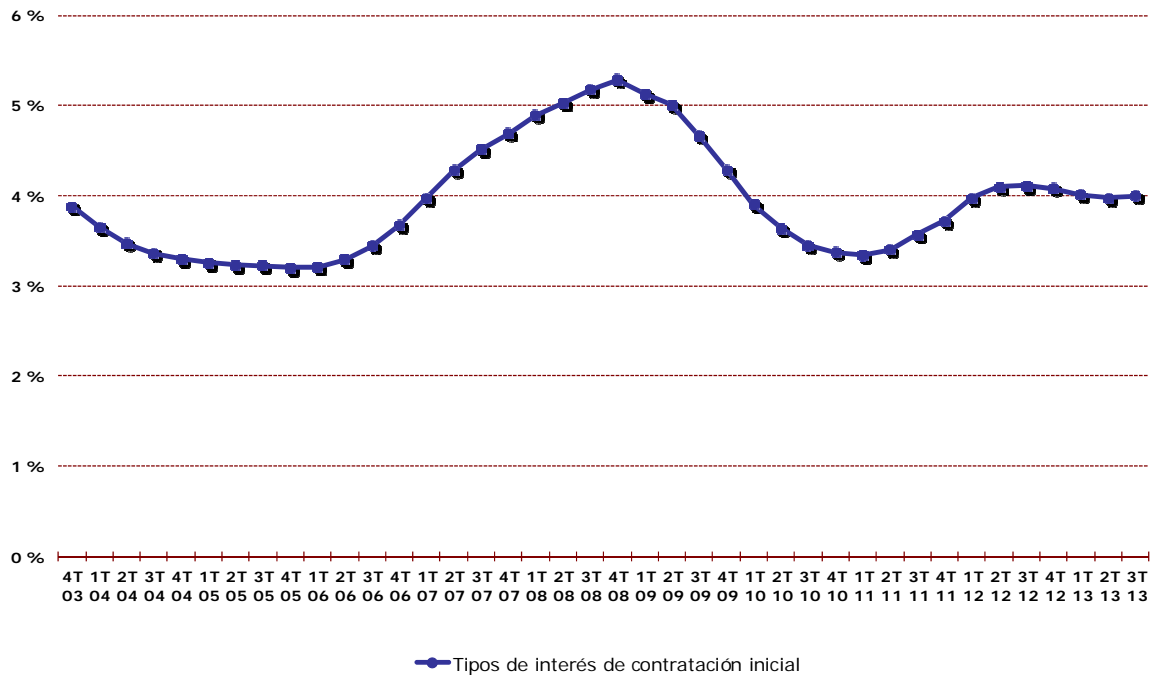
La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra diferencias escasamente significativas. Concretamente, la comunidad autónoma con mayores tipos medios durante el tercer trimestre ha sido Baleares con un 4,40%, situándose en el extremo opuesto Comunidad de Madrid con un 3,75%. El diferencial entre los extremos es, por tanto, del 0,65%. En los resultados interanuales los extremos son ocupados por las mismas comunidades autónomas, en este caso con un diferencial del 0,76%.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la estabilidad de resultados en cuantías próximas al 4%, como los siete últimos trimestres. La reciente decisión del Banco Central Europeo de bajar los tipos de interés dará lugar a un cierto margen de bajada en el EURIBOR, pero previsiblemente de escasa cuantía.

El aspecto más relevante será la evolución económica general ya que en la medida que se inicie la recuperación económica los niveles de riesgo tenderán a minorarse, pudiendo dar pie a una suavización de los diferenciales aplicados por las entidades financieras.

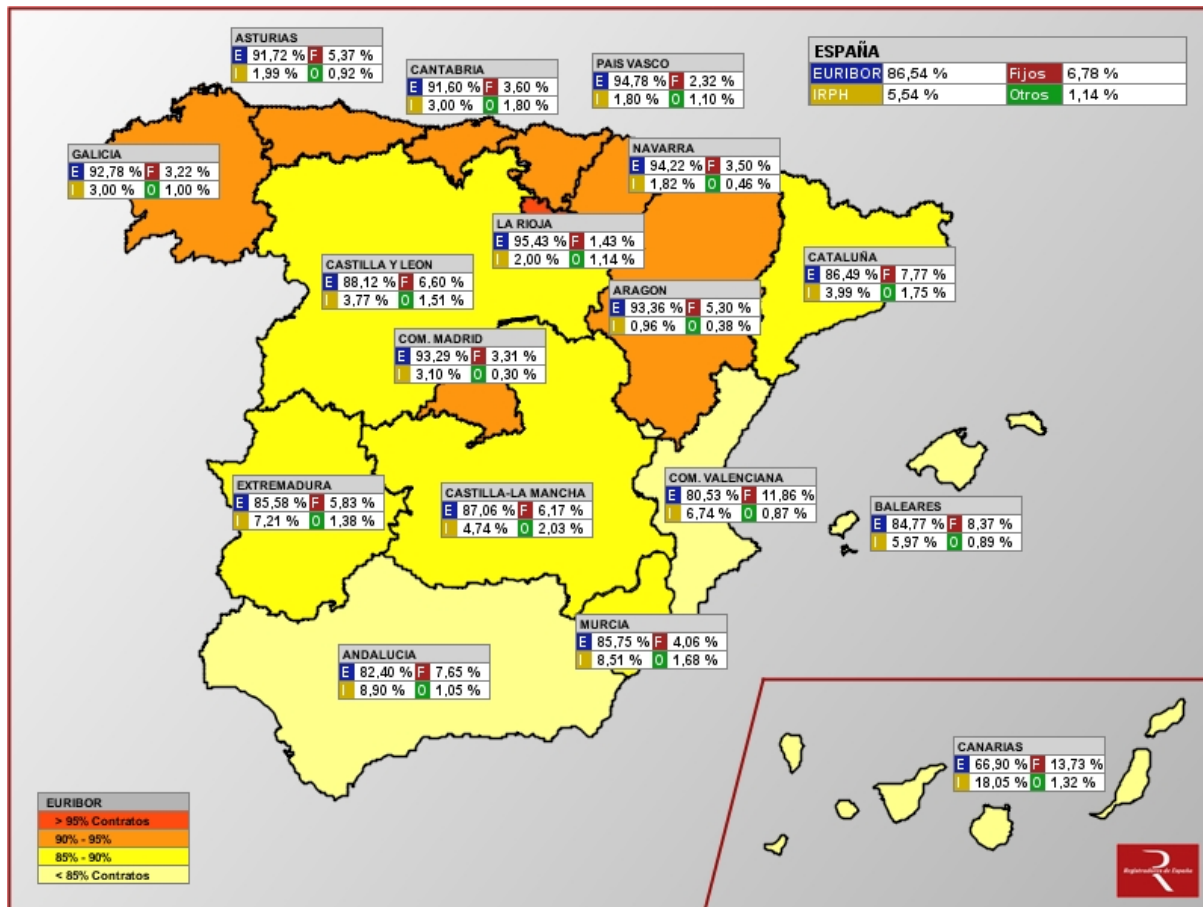
En general los factores a tener en cuenta muestran una notable debilidad, por lo que a corto plazo no resulta previsible cambios significativos en los tipos de interés, tanto por el lado positivo como por el lado negativo.

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



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3^{er} TRIMESTRE 2013



Los tipos de interés fijos siguen avanzando en su progresiva ganancia de peso relativo. En el tercer trimestre se han situado ya en el 6,78% del total de nuevos créditos hipotecarios, muy lejos de los mínimos alcanzados durante la mayor parte del ciclo alcista, con pesos relativos próximos al 1,2%. Los niveles actuales de contratación suponen los máximos de la serie histórica, es decir, de los últimos once años.

La contratación a tipo de interés variable se ha situado por tanto en el 93,22% de los nuevos créditos hipotecarios, con un claro predominio del EURIBOR como índice de referencia, contratándose en el 86,54% del total de nuevos créditos hipotecarios, a una notable distancia del IRPH con un 5,54% y otros índices de referencia con un 1,14%.

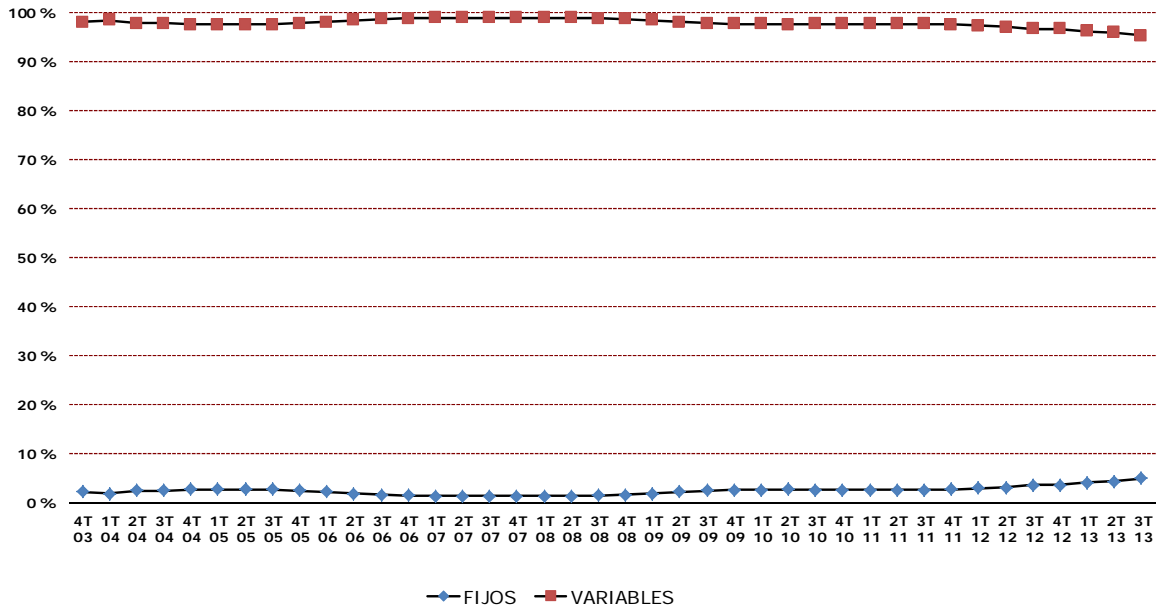
Las comunidades autónomas con mayores niveles de contratación a tipo de interés fijo han sido Canarias (13,73%), Comunidad Valenciana (11,86%) y Baleares (8,37%).

Las tasas intertrimestrales muestran un notable aumento de la contratación a tipo de interés fijo (1,46 pp) y a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (0,66 pp), reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-1,37 pp) y Otros índices de referencia (-0,75 pp).

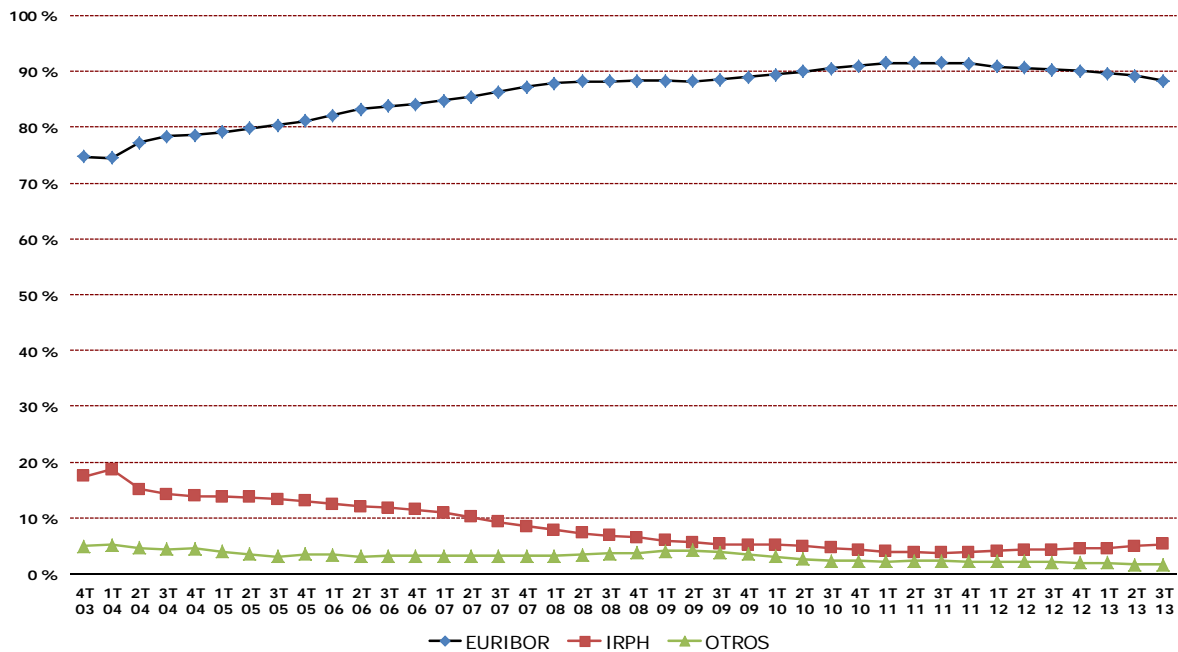
Las tasas interanuales proporcionan un incremento de la contratación a tipo de interés fijo (1,47 pp) y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (0,93 pp), reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-1,97 pp) y Otros índices de referencia (-0,43 pp). Las CCAA con mayor crecimiento en contratación a tipo de interés fijo han sido: Cantabria (4,14 pp), Canarias (3,92 pp), Cataluña (2,99 pp) y Baleares (2,61 pp).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia creciente en la contratación a tipo de interés fijo. Con respecto a los índices de referencia, la reciente eliminación de buena parte de las modalidades de IRPH generará un predominio todavía más intenso del EURIBOR como índice de referencia.

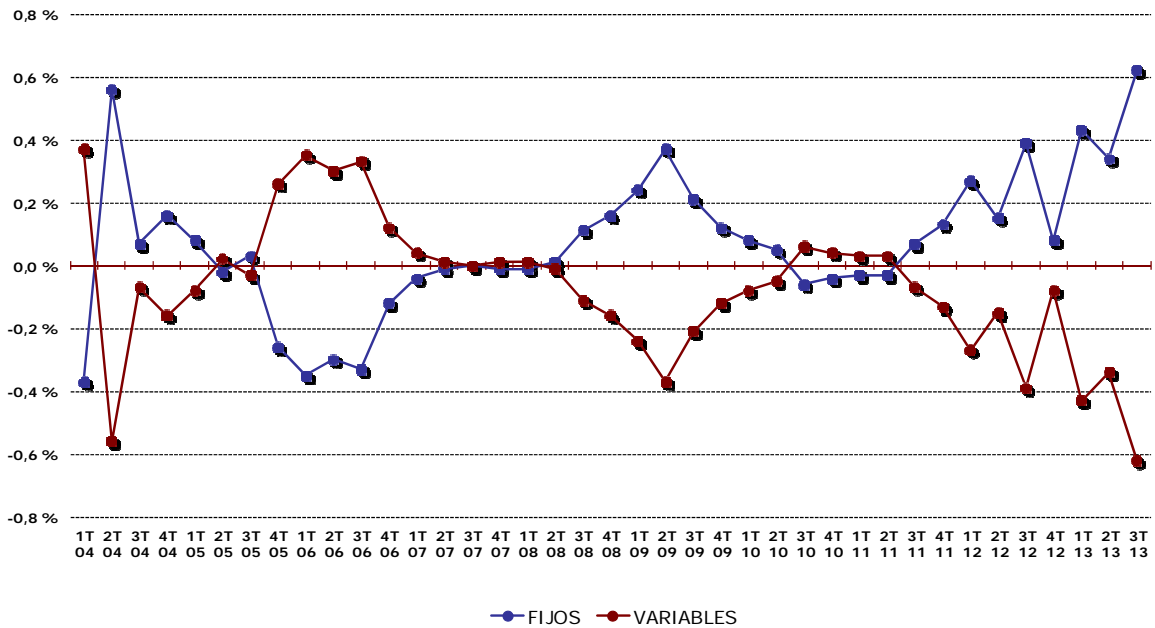
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables (resultados interanuales)



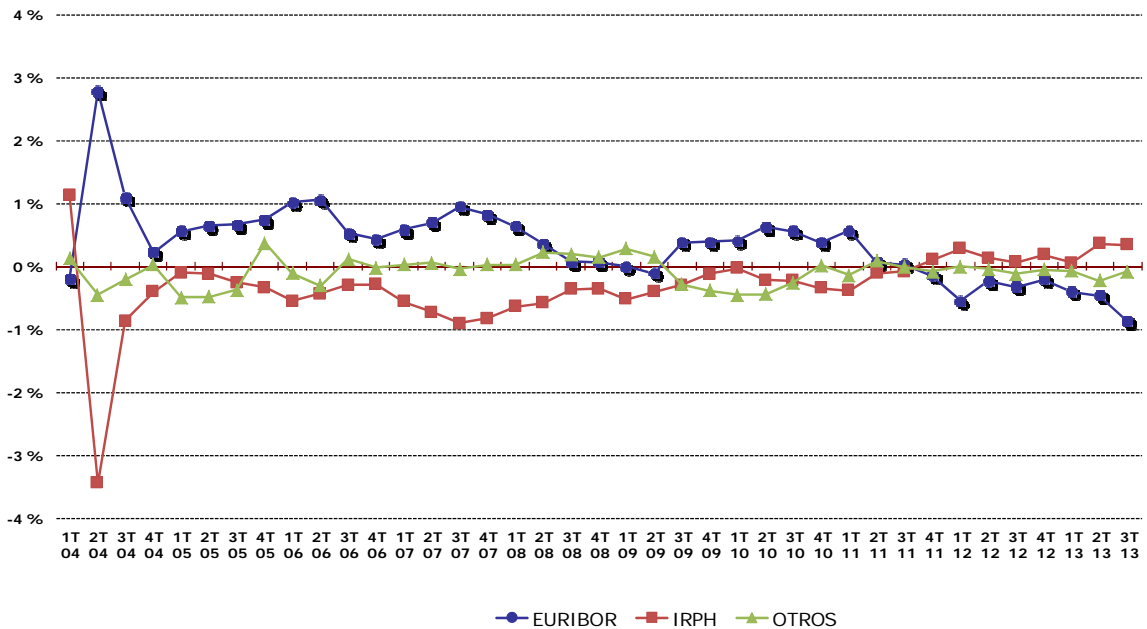
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable (resultados interanuales)



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



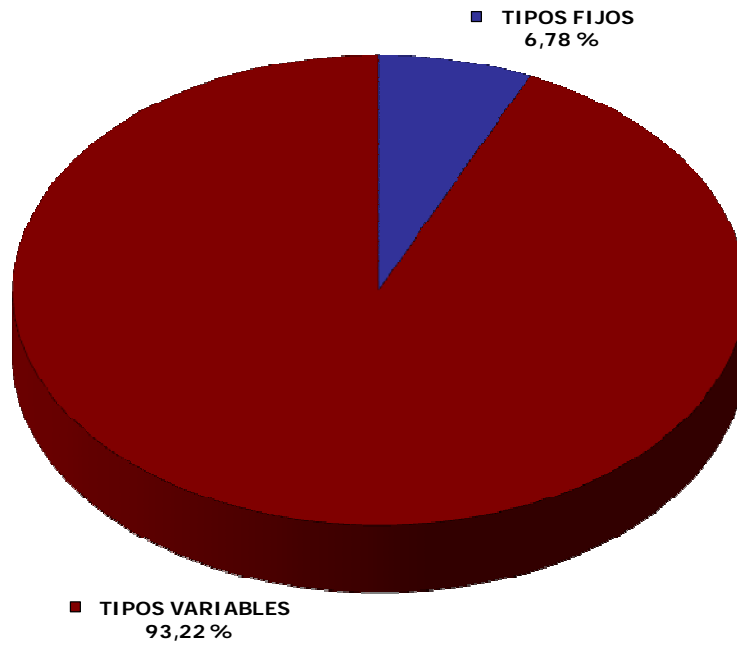
Evolución de las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



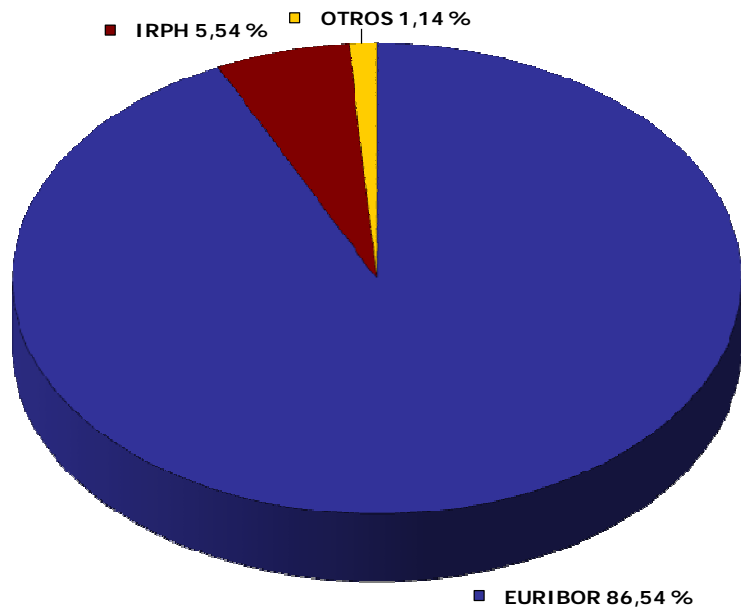
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	7,65 %	92,35 %	82,40 %	8,90 %	1,05 %	5,84 %	94,16 %	83,78 %	8,94 %	1,44 %
ARAGON	5,30 %	94,70 %	93,36 %	0,96 %	0,38 %	3,90 %	96,10 %	94,35 %	1,25 %	0,50 %
ASTURIAS	5,37 %	94,63 %	91,72 %	1,99 %	0,92 %	4,10 %	95,90 %	91,59 %	2,11 %	2,20 %
BALEARES	8,37 %	91,63 %	84,77 %	5,97 %	0,89 %	6,48 %	93,52 %	85,59 %	6,66 %	1,27 %
CANARIAS	13,73 %	86,27 %	66,90 %	18,05 %	1,32 %	9,63 %	90,37 %	83,69 %	5,52 %	1,16 %
CANTABRIA	3,60 %	96,40 %	91,60 %	3,00 %	1,80 %	6,10 %	93,90 %	88,78 %	2,99 %	2,13 %
CASTILLA Y LEON	6,60 %	93,40 %	88,12 %	3,77 %	1,51 %	4,20 %	95,80 %	88,09 %	4,75 %	2,96 %
CASTILLA-LA MANCHA	6,17 %	93,83 %	87,06 %	4,74 %	2,03 %	3,72 %	96,28 %	89,82 %	5,07 %	1,39 %
CATALUÑA	7,77 %	92,23 %	86,49 %	3,99 %	1,75 %	5,82 %	94,18 %	87,03 %	5,00 %	2,15 %
COM. MADRID	3,31 %	96,69 %	93,29 %	3,10 %	0,30 %	1,67 %	98,33 %	94,62 %	2,24 %	1,47 %
COM. VALENCIANA	11,86 %	88,14 %	80,53 %	6,74 %	0,87 %	6,02 %	93,98 %	85,40 %	7,42 %	1,16 %
EXTREMADURA	5,83 %	94,17 %	85,58 %	7,21 %	1,38 %	3,69 %	96,31 %	87,49 %	6,89 %	1,93 %
GALICIA	3,22 %	96,78 %	92,78 %	3,00 %	1,00 %	3,79 %	96,21 %	91,75 %	3,09 %	1,37 %
LA RIOJA	1,43 %	98,57 %	95,43 %	2,00 %	1,14 %	2,65 %	97,35 %	92,81 %	3,84 %	0,70 %
MURCIA	4,06 %	95,94 %	85,75 %	8,51 %	1,68 %	5,37 %	94,63 %	87,50 %	6,18 %	0,95 %
NAVARRA	3,50 %	96,50 %	94,22 %	1,82 %	0,46 %	2,31 %	97,69 %	94,11 %	2,22 %	1,36 %
PAIS VASCO	2,32 %	97,68 %	94,78 %	1,80 %	1,10 %	2,13 %	97,87 %	93,06 %	2,96 %	1,85 %
NACIONAL	6,78 %	93,22 %	86,54 %	5,54 %	1,14 %	4,86 %	95,14 %	88,31 %	5,23 %	1,60 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)									
	Intertrimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,07 %	-0,07 %	3,93 %	-3,23 %	-0,77 %	1,12 %	-1,12 %	-2,69 %	1,88 %	-0,31 %
ARAGON	0,06 %	-0,06 %	1,76 %	-1,43 %	-0,39 %	0,57 %	-0,57 %	-0,01 %	-0,40 %	-0,16 %
ASTURIAS	-0,40 %	0,40 %	0,94 %	-0,34 %	-0,20 %	0,29 %	-0,29 %	-0,24 %	0,52 %	-0,57 %
BALEARES	3,74 %	-3,74 %	-1,42 %	-1,17 %	-1,15 %	2,61 %	-2,61 %	-2,93 %	0,92 %	-0,60 %
CANARIAS	8,28 %	-8,28 %	-24,01 %	15,37 %	0,36 %	3,92 %	-3,92 %	-5,10 %	3,06 %	-1,88 %
CANTABRIA	-9,12 %	9,12 %	10,48 %	-0,85 %	-0,51 %	4,14 %	-4,14 %	-4,49 %	0,88 %	-0,53 %
CASTILLA Y LEON	1,86 %	-1,86 %	-0,95 %	-0,68 %	-0,23 %	1,62 %	-1,62 %	-3,01 %	1,57 %	-0,18 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,04 %	-2,04 %	-1,88 %	-1,17 %	1,01 %	2,05 %	-2,05 %	-1,58 %	-0,21 %	-0,26 %
CATALUÑA	2,25 %	-2,25 %	0,48 %	-2,98 %	0,25 %	2,99 %	-2,99 %	-3,62 %	0,65 %	-0,02 %
COM. MADRID	1,28 %	-1,28 %	2,98 %	0,67 %	-4,93 %	-2,19 %	2,19 %	1,91 %	0,94 %	-0,66 %
COM. VALENCIANA	6,15 %	-6,15 %	-2,99 %	-2,47 %	-0,69 %	2,11 %	-2,11 %	-3,52 %	2,09 %	-0,68 %
EXTREMADURA	1,38 %	-1,38 %	-0,15 %	-1,06 %	-0,17 %	1,74 %	-1,74 %	-3,53 %	1,69 %	0,10 %
GALICIA	-1,30 %	1,30 %	3,39 %	-0,96 %	-1,13 %	1,33 %	-1,33 %	-0,67 %	0,11 %	-0,77 %
LA RIOJA	-6,97 %	6,97 %	7,47 %	0,32 %	-0,82 %	0,65 %	-0,65 %	-2,05 %	1,55 %	-0,15 %
MURCIA	-1,27 %	1,27 %	-1,05 %	1,24 %	1,08 %	1,10 %	-1,10 %	-0,87 %	0,67 %	-0,90 %
NAVARRA	1,34 %	-1,34 %	0,36 %	-0,34 %	-1,36 %	1,60 %	-1,60 %	1,22 %	-2,09 %	-0,73 %
PAIS VASCO	-0,70 %	0,70 %	7,22 %	-5,70 %	-0,82 %	0,58 %	-0,58 %	-0,03 %	-0,74 %	0,19 %
NACIONAL	1,46 %	-1,46 %	0,66 %	-1,37 %	-0,75 %	1,47 %	-1,47 %	-1,97 %	0,93 %	-0,43 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2013

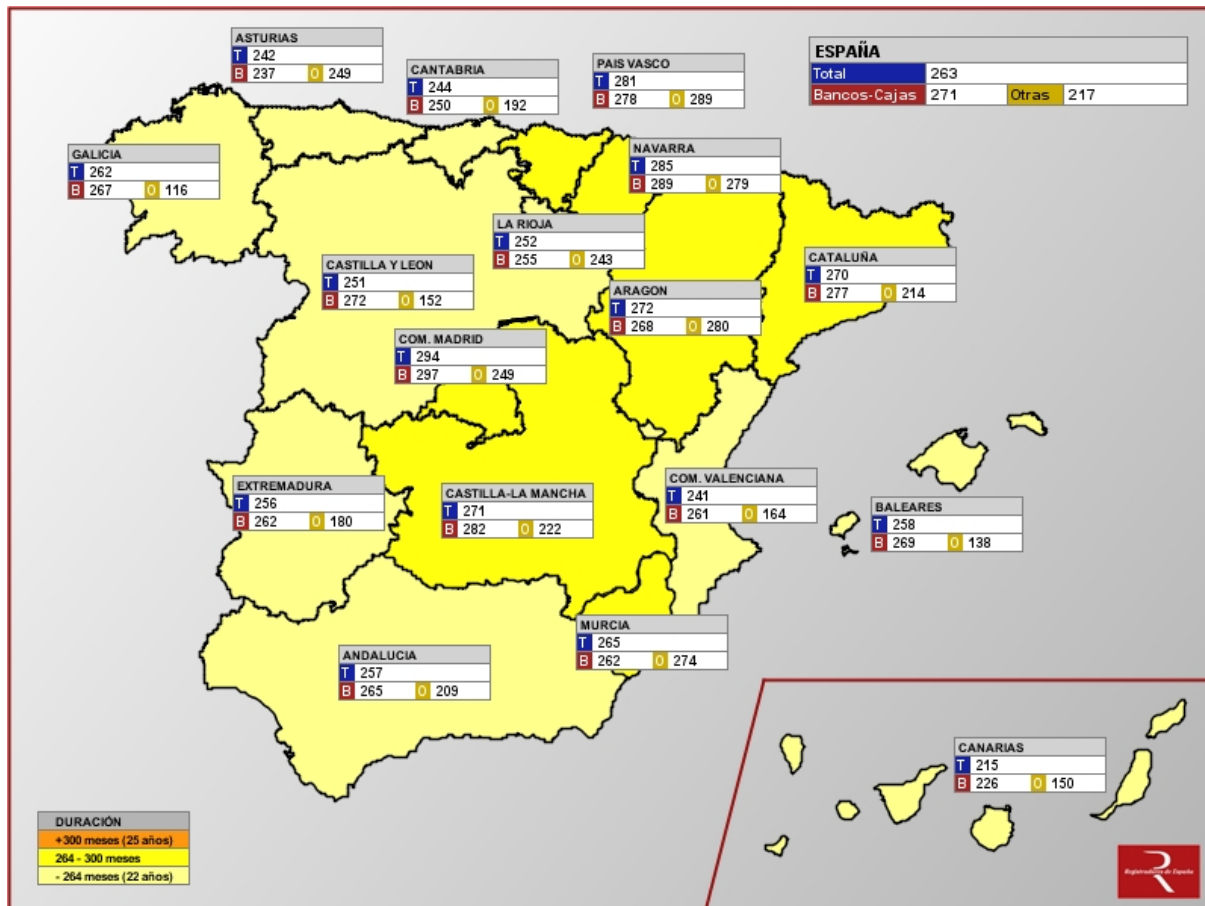


Índices de referéncia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2013



2.10. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
3^{er} TRIMESTRE 2013



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han alcanzado un periodo medio durante el tercer trimestre de 263 meses (21 años y 11 meses), dando lugar a un incremento intertrimestral del 3,54% como consecuencia del bajo periodo medio del segundo trimestre (254 meses), en el que se había producido un descenso intertrimestral del -10,25%, alcanzando el menor resultado trimestral de la serie histórica. Estos resultados constatan la divergencia en la duración de los nuevos créditos hipotecarios entre periodos, dentro de una marcada tendencia a la reducción de los mismos.

En este caso hay diferencias significativas entre las distintas agrupaciones de entidades financieras, con un resultado medio de 271 meses (22 años y 7 meses) en Bancos y Cajas, claramente por encima de Otras entidades financieras con 217 meses (18 años y 1 mes). Ambas presentan crecimientos intertrimestrales, con un 2,65% en Bancos y Cajas, siendo más intenso el crecimiento en Otras entidades financieras, con un 5,34%.

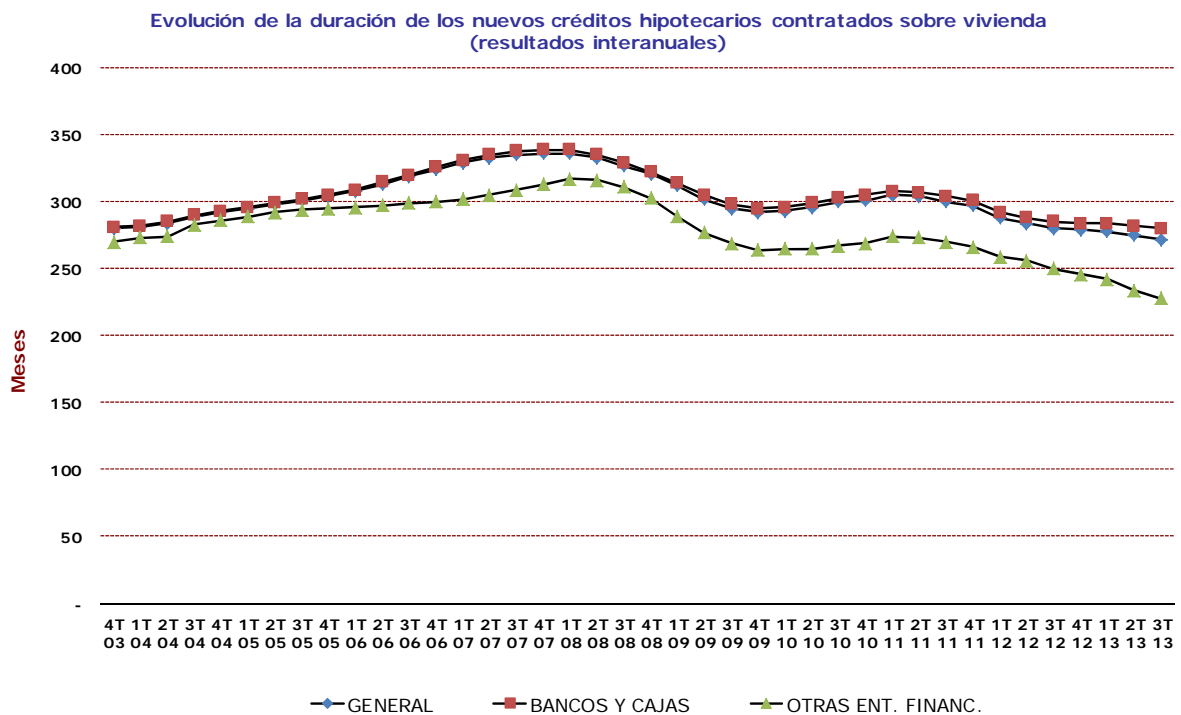
Las mayores duraciones medias se han alcanzado en Comunidad de Madrid (294 meses; 24 años y 6 meses), Navarra (285 meses; 23 años y 9 meses), País Vasco (281 meses; 23 años y 5 meses) y Aragón (272 meses; 22 años y 8 meses).

Los resultados interanuales muestran un mayor periodo medio de contratación fruto de la citada tendencia descendente. Concretamente el periodo medio ha sido de 272 meses (22 años y 8 meses), dando lugar al menor resultado interanual de la serie histórica, acumulando diez trimestres consecutivos con descensos en los resultados interanuales. Se mantienen las diferencias entre Bancos y Cajas, con 280 meses (23 años y 4 meses), nuevamente a una notable distancia de Otras entidades financieras con 228 meses (19 años). Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (319 meses; 26 años y 7

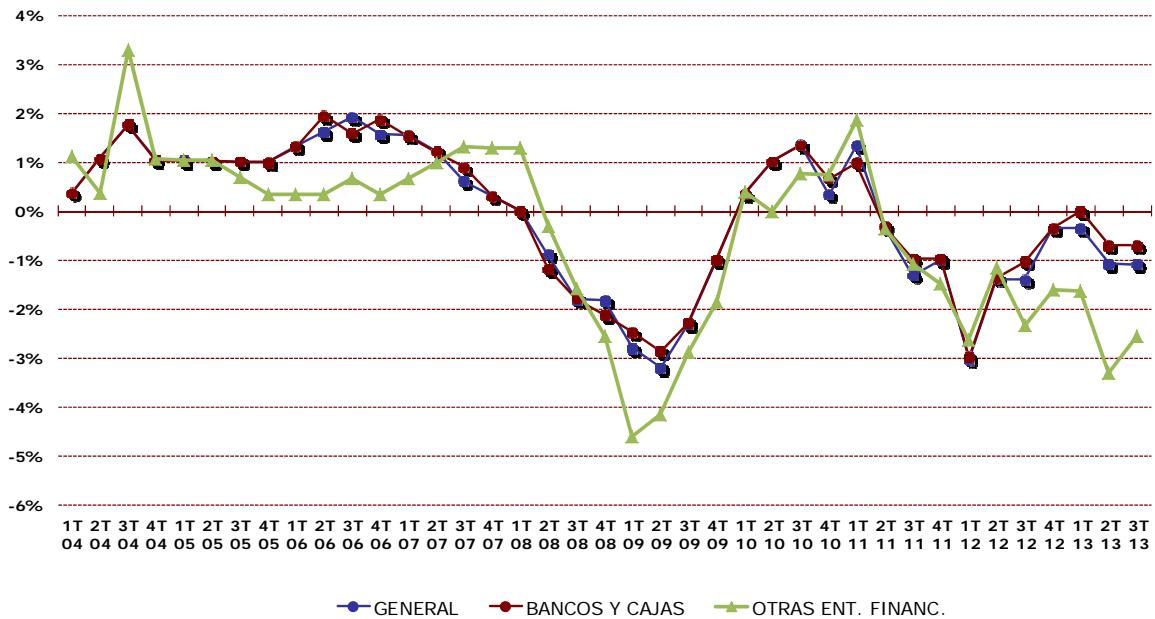
meses), Navarra (288 meses; 24 años), País Vasco (286 meses; 23 años y 10 meses) y La Rioja (282 meses; 23 años y 6 meses).

Las tasas de variación interanuales recogen un descenso del -2,86% para el total nacional, ligeramente más suave que el alcanzado el pasado trimestre (-3,17%). Tanto Bancos y Cajas como Otras entidades financieras acumulan descensos interanuales, con tasas del -1,75% y -8,80%, respectivamente. El predominio de los descensos se observa en el desglose territorial, con trece comunidades autónomas con descensos, destacando Canarias (-9,09%), Navarra (-8,57%), Extremadura (-7,04%) y Galicia (-5,11%).

La previsiones con respecto al comportamiento de esta variable parecen mostrar una continuidad en la tendencia a la reducción de los plazos de contratación, aunque con tasas de ajuste más moderadas que en trimestres anteriores.



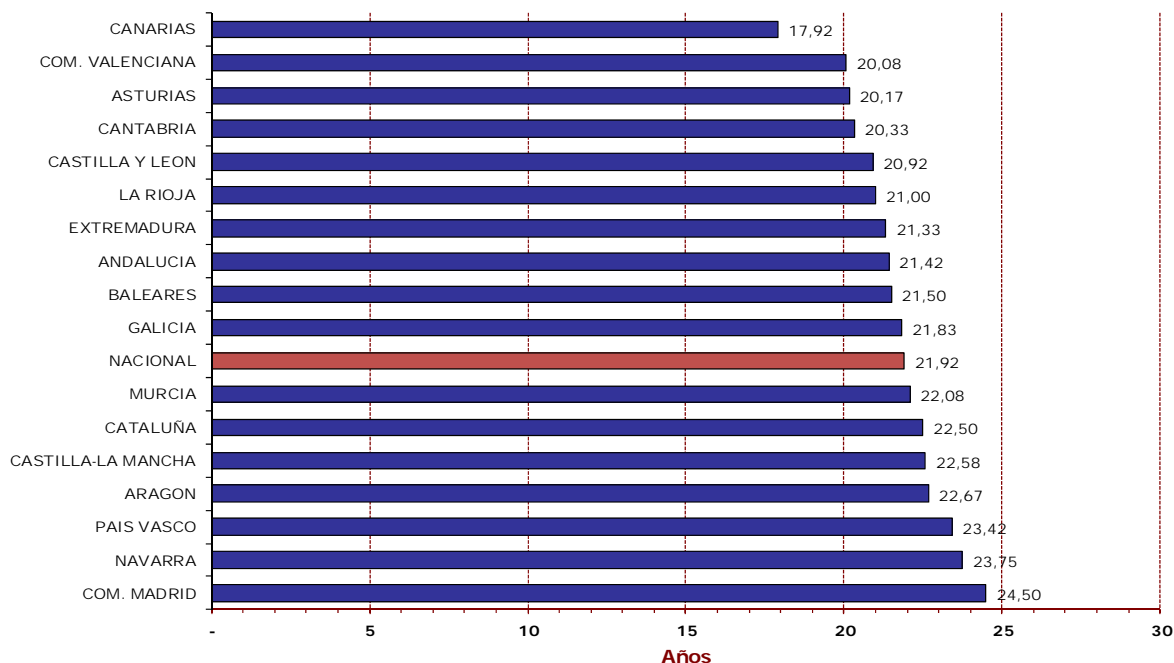
Evolución de las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2013	Resultados absolutos (meses)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.						
ANDALUCIA	257	265	209	263	269	224
ARAGON	272	268	280	278	285	257
ASTURIAS	242	237	249	269	276	249
BALEARES	258	269	138	248	257	158
CANARIAS	215	226	150	230	238	160
CANTABRIA	244	250	192	277	284	229
CASTILLA Y LEON	251	272	152	264	274	210
CASTILLA-LA MANCHA	271	282	222	273	280	248
CATALUÑA	270	277	214	275	283	217
COM. MADRID	294	297	249	319	325	244
COM. VALENCIANA	241	261	164	253	265	195
EXTREMADURA	256	262	180	264	274	140
GALICIA	262	267	116	260	267	131
LA RIOJA	252	255	243	282	292	248
MURCIA	265	262	274	261	267	241
NAVARRA	285	289	279	288	281	296
PAIS VASCO	281	278	289	286	295	261
NACIONAL	263	271	217	272	280	228

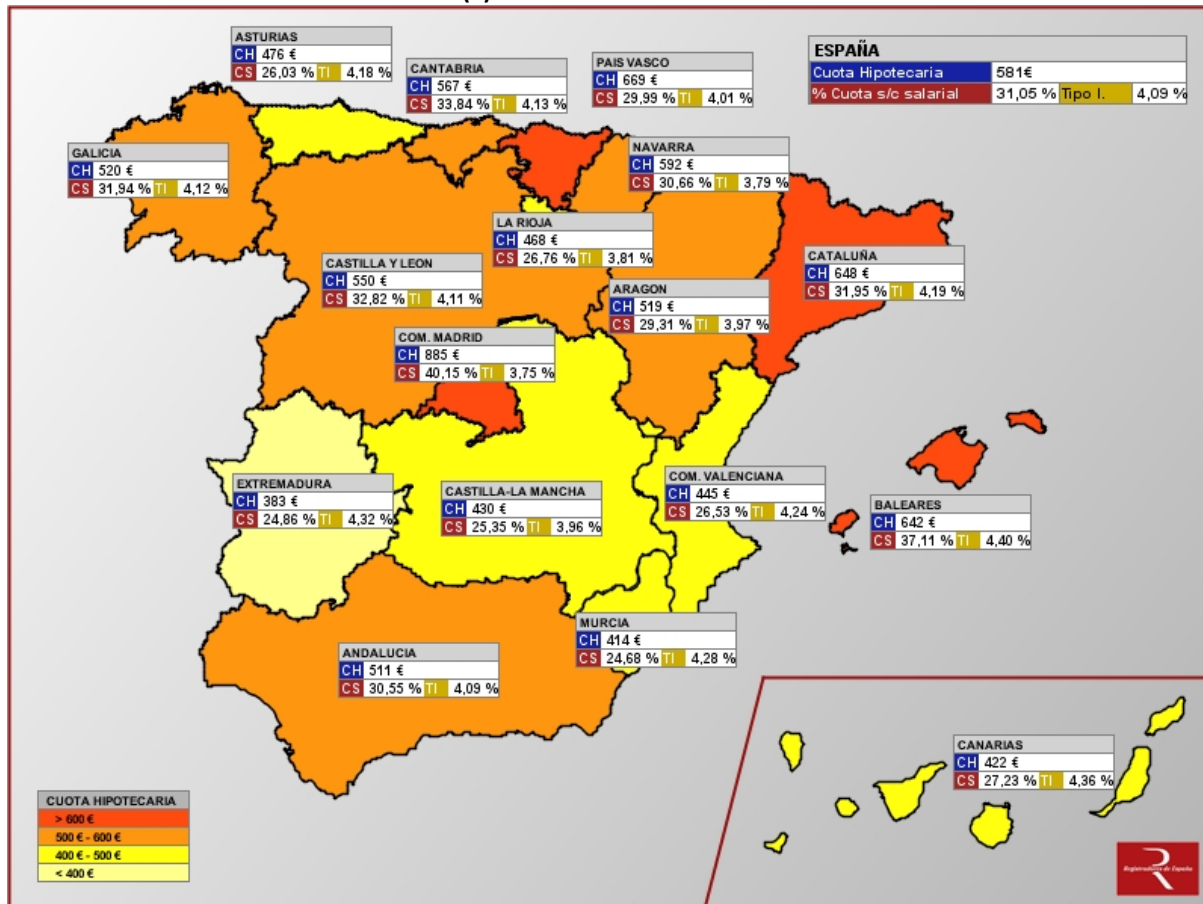
Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)					
	Intertrimestrales			Interanuales		
	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	General	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
ANDALUCIA	5,33%	4,33%	8,85%	-3,31%	-2,54%	-7,82%
ARAGON	7,09%	2,29%	18,14%	1,09%	1,42%	2,80%
ASTURIAS	-7,63%	-12,87%	7,79%	-1,47%	0,36%	-8,12%
BALEARES	14,67%	15,45%	-12,10%	2,06%	3,21%	-8,14%
CANARIAS	-4,02%	-1,31%	-12,79%	-9,09%	-8,11%	-21,18%
CANTABRIA	-5,79%	-6,72%	-6,80%	-3,15%	-2,74%	8,53%
CASTILLA Y LEON	4,58%	7,94%	-19,58%	-3,65%	-2,14%	-11,39%
CASTILLA-LA MANCHA	4,63%	4,83%	1,83%	-3,87%	-3,45%	0,81%
CATALUÑA	-0,37%	-0,72%	0,94%	-2,48%	-1,74%	-8,82%
COM. MADRID	3,52%	-0,34%	49,10%	-2,15%	-0,61%	-20,26%
COM. VALENCIANA	-0,82%	3,98%	-17,59%	-3,80%	-2,21%	-10,55%
EXTREMADURA	1,59%	-0,76%	59,29%	-7,04%	-5,19%	-29,29%
GALICIA	9,17%	8,54%	-5,69%	-5,11%	-4,30%	-25,99%
LA RIOJA	1,61%	4,94%	-6,90%	2,17%	3,91%	1,64%
MURCIA	9,96%	5,65%	26,27%	3,16%	3,89%	0,00%
NAVARRA	9,62%	14,68%	2,95%	-8,57%	-10,79%	-5,73%
PAIS VASCO	0,72%	-5,76%	19,42%	-4,98%	-1,01%	-16,35%
NACIONAL	3,54%	2,65%	5,34%	-2,86%	-1,75%	-8,80%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2013



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2013



Los indicadores de accesibilidad muestran un ligero deterioro durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 581,43 €, con un crecimiento intertrimestral del 3,05% (565,13 € pasado trimestre). Por su parte, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 31,05%, dando lugar a un incremento de 0,96 puntos porcentuales con respecto al segundo trimestre. Con ello se acumulan dos trimestres consecutivos de crecimientos intertrimestrales, dando lugar a un cierto freno en la mejora de los indicadores de accesibilidad de trimestres precedentes.

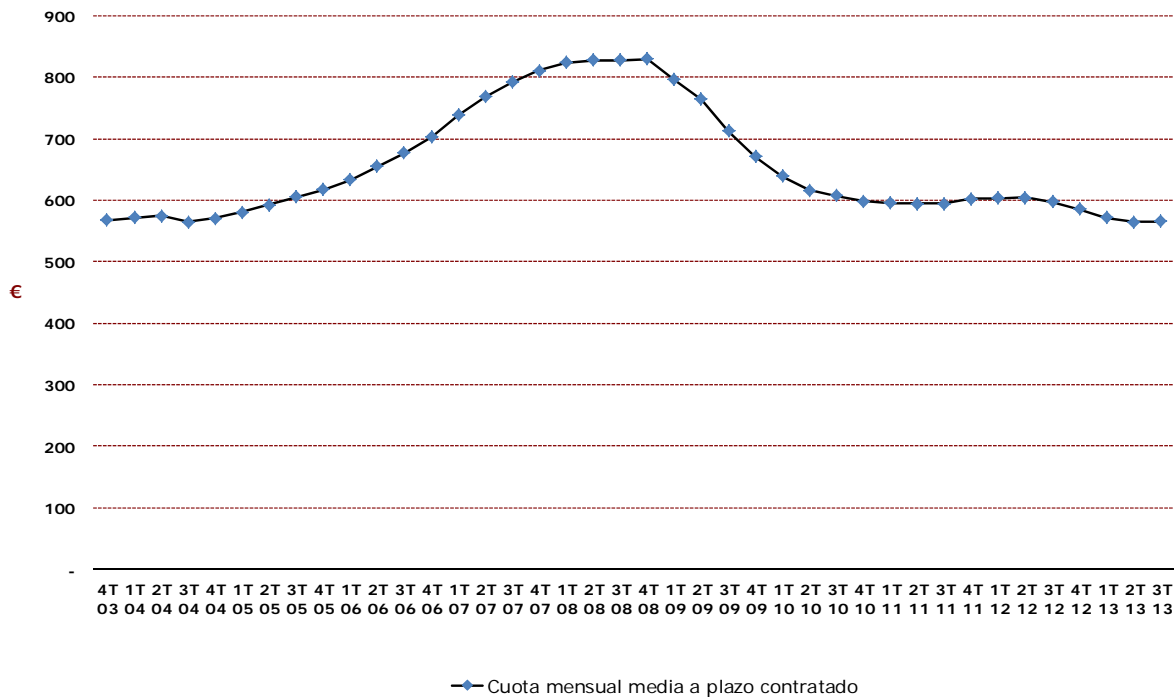
Por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, las comunidades autónomas con mayores resultados durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (885,17 €), País Vasco (669,32 €), Cataluña (647,79 €), Baleares (642,16 €) y Navarra (591,82 €). En el extremo opuesto se han situado Extremadura (383,39 €), Murcia (413,73 €) y Canarias (422,30 €).

En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial los mayores niveles se han alcanzado en Comunidad de Madrid (40,15%), Baleares (37,11%), Cantabria (33,84%), Castilla y León (32,82%), Cataluña (31,95%) y Galicia (31,94%). Por el contrario, las mejores condiciones de accesibilidad han correspondido a Murcia (24,68%), Extremadura (24,86%) y Castilla-La Mancha (25,35%).

En términos interanuales la visión proporcionada por los indicadores de accesibilidad es mucho más estable, con una cuota hipotecaria mensual media de 565,34 €, prácticamente coincidente con el resultado interanual del pasado trimestre (565,13 €), dando lugar a niveles similares a 2003, próximos a los mínimos de la serie histórica. El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 30,19%, también muy próximo al resultado interanual del pasado trimestre (30,13%), en el que se alcanzó el mínimo de la serie histórica.

En este caso los mayores niveles de cuota hipotecaria mensual media han correspondido a Comunidad de Madrid (797,34 €), País Vasco (687,21 €), Cataluña (639,45 €) y Baleares (624,17 €), mientras que las menores cuantías se han alcanzado en Extremadura (396,11 €), Murcia (413,48) y Canarias (414,38 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, los niveles más elevados de accesibilidad se obtienen en Comunidad de Madrid (36,17%), Baleares (36,07%), Cantabria (31,59%), Cataluña (31,54%), Aragón (31,06%) y País Vasco (30,79%), contando con el escenario más favorable en Murcia (24,67%), Castilla-La Mancha (25,41%) y Extremadura (25,69%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (resultados interanuales)



Las tasas interanuales todavía muestran la evolución favorable de trimestres anteriores, contrastando con los desfavorables resultados de las tasas intertrimestrales. De este modo, durante el último año la cuota hipotecaria mensual media ha descendido un -5,43% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha reducido en -1,26 puntos porcentuales. En ambos casos las tasas interanuales han moderado sus mejoras con respecto a los resultados presentados en el segundo trimestre (-6,52% y -1,68 pp) como consecuencia de la desfavorable evolución del último trimestre.

Observando los gráficos de evolución, al margen de los resultados trimestrales, se aprecia una tendencia a la estabilidad de resultados, una vez recorrido un intenso periodo de mejoras en los indicadores de accesibilidad. El margen de mejora de las variables con incidencia en estos parámetros se reduce.

El pasado trimestre señalábamos que nos encontrábamos en “la antesala de la estabilización de resultados”, la cual ya parece haber llegado para quedarse una cierta temporada. El saldo neto derivado de los efectos positivos y negativos sobre la accesibilidad parece mostrar una cuantía prácticamente nula.

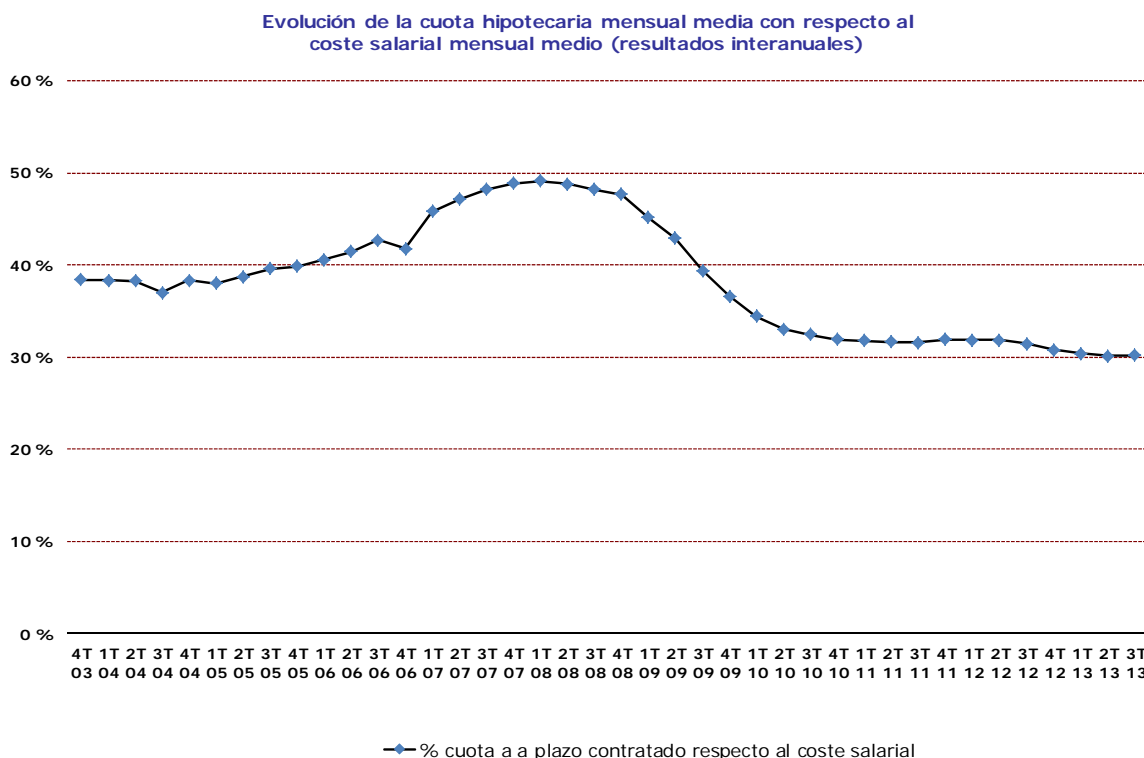
Un desglose de dichos efectos muestra cómo el endeudamiento hipotecario por vivienda presenta un descenso interanual del -6,08%, pero con una tasa intertrimestral positiva del 5,79%. En consecuencia, tal y como se ha señalado en el apartado 2.7, previsiblemente se mantendrá relativamente estable en cuantías próximas a los 100.000 €, con una presión a la baja a través del descenso del precio de la vivienda, que también empieza a mostrar sus primeros signos de moderación.

Por otro lado, los tipos de interés de contratación inicial también parecen contar con un notable grado de estabilidad, con cuantías próximas al 4% durante los siete últimos trimestres, tal y como se ha descrito en el apartado 2.8.

Los plazos de contratación todavía acumulan descensos interanuales (-2,86%), pero con ascensos intertrimestrales (3,54%), proporcionando una nueva perspectiva de estabilidad de resultados, tal y como se concluía en el apartado anterior.

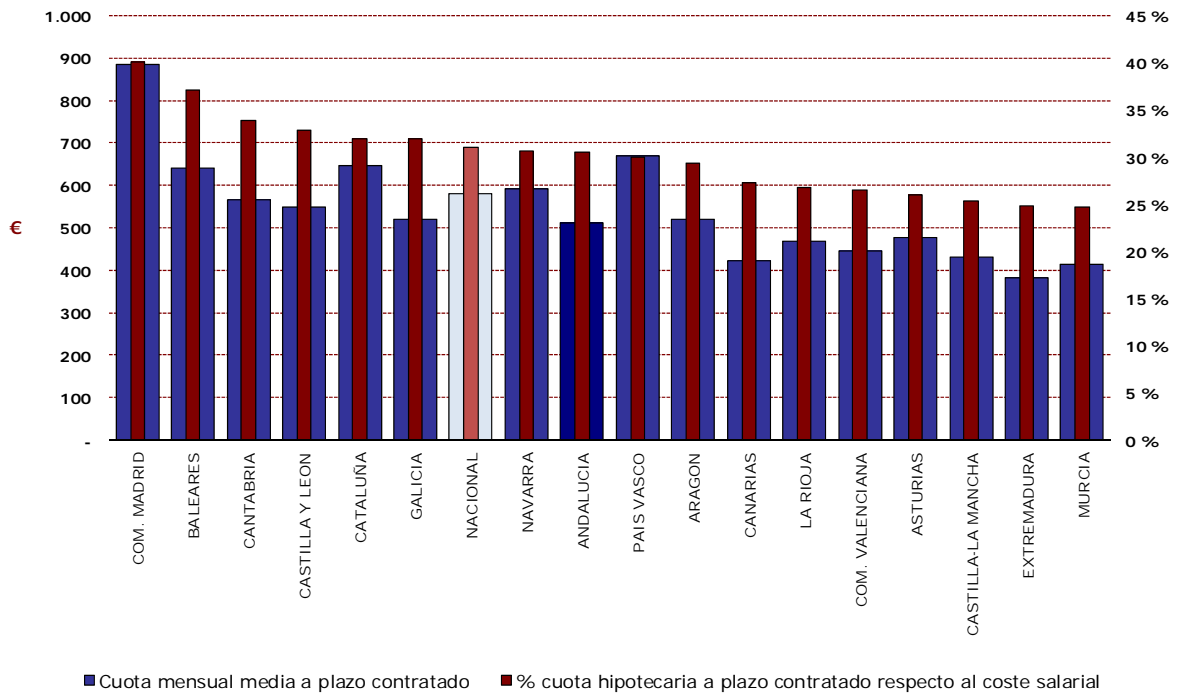
En consecuencia, las tres magnitudes que determinan la cuota hipotecaria mensual media se caracterizan por unas perspectivas estables en su comportamiento futuro. Sin embargo, queda la última variable, que da pie a obtener el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial, es decir, el coste salarial. Esta variable se configura como la más desfavorable desde lo que supone la perspectiva de comportamiento de los indicadores de accesibilidad. El último resultado publicado muestra un descenso interanual del -1,5%, contando además con unas claras perspectivas negativas, por lo que sin duda proporcionará nuevos efectos negativos sobre los indicadores de accesibilidad.

En la medida que el resto de variables sean capaces de contrarrestar los efectos derivados de la reducción de salarios podrá contarse con nuevas mejoras de la accesibilidad, pero si eso no ocurre se generará un nuevo deterioro. La mayor esperanza a corto plazo se puede depositar en el comportamiento de los tipos de interés, en la medida que la reducción de tipos por parte del Banco Central Europeo proporcione nuevos descensos del EURIBOR, y la economía general cuente con un escenario macroeconómico más favorable, reduciendo los niveles de riesgo y mejorando las perspectivas, lo que dará lugar a una reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras en la determinación de los tipos de interés.

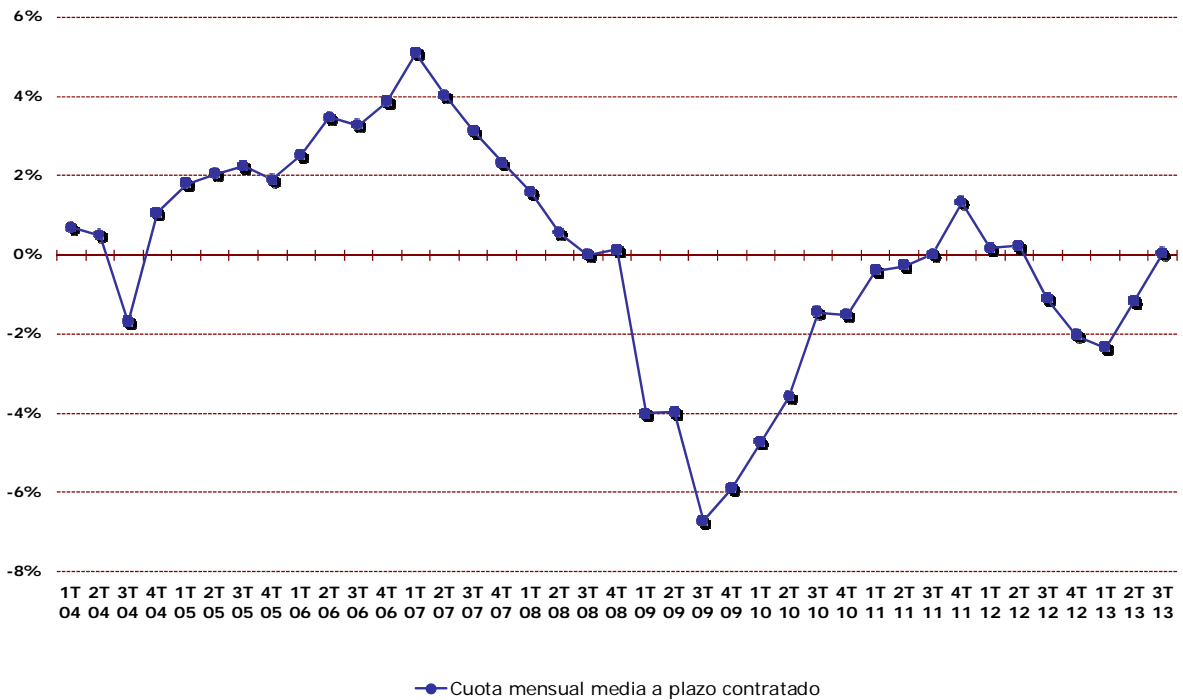


En todo caso, los niveles de accesibilidad se encuentran en tasas históricamente bajas. Las modificaciones producidas por los factores indicados anteriormente pueden dar lugar a oscilaciones en un sentido u otro, pero siempre dentro de un marco comparativamente muy favorable, especialmente con respecto a las desproporcionadas cuantías alcanzadas durante el ciclo alcista.

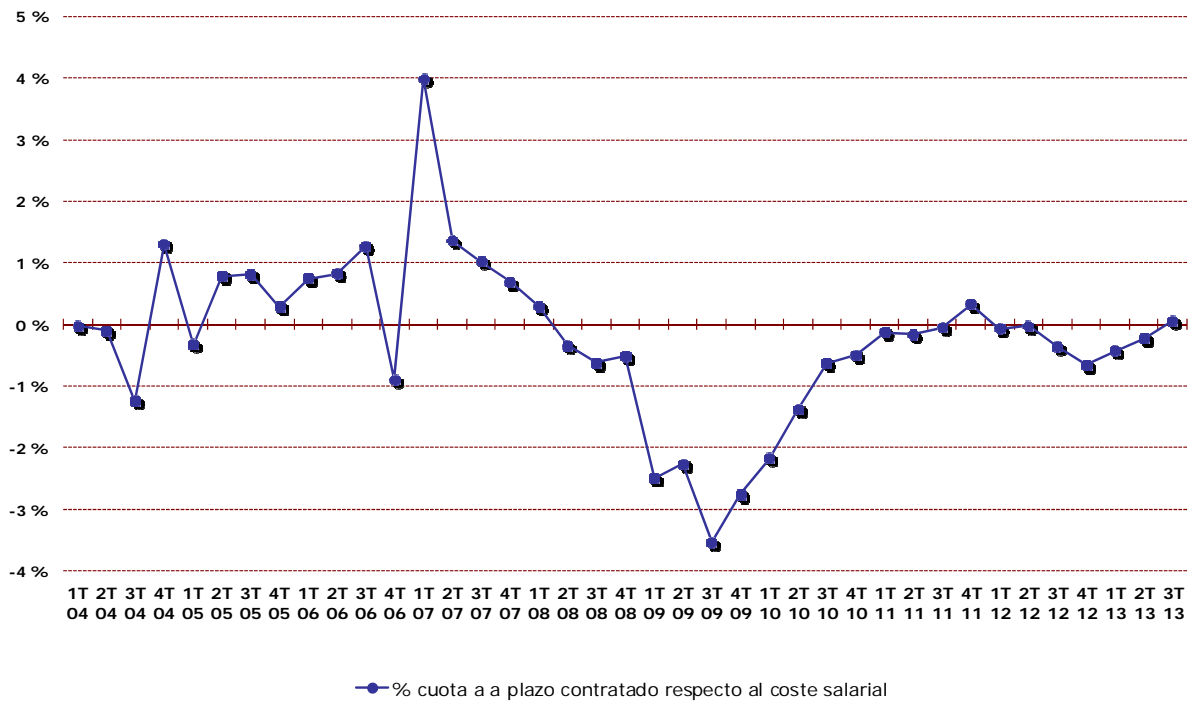
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2013



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



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er 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	4,09 %	510,95	30,55 %	4,05 %	494,90	29,59 %
ARAGON	3,97 %	518,68	29,31 %	3,86 %	549,66	31,06 %
ASTURIAS	4,18 %	475,81	26,03 %	4,24 %	526,39	28,80 %
BALEARES	4,40 %	642,16	37,11 %	4,34 %	624,17	36,07 %
CANARIAS	4,36 %	422,30	27,23 %	4,03 %	414,38	26,72 %
CANTABRIA	4,13 %	567,09	33,84 %	3,96 %	529,39	31,59 %
CASTILLA Y LEON	4,11 %	550,20	32,82 %	3,94 %	511,71	30,53 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,96 %	430,16	25,35 %	3,94 %	431,09	25,41 %
CATALUÑA	4,19 %	647,79	31,95 %	4,11 %	639,45	31,54 %
COM. MADRID	3,75 %	885,17	40,15 %	3,58 %	797,34	36,17 %
COM. VALENCIANA	4,24 %	445,48	26,53 %	4,11 %	443,58	26,42 %
EXTREMADURA	4,32 %	383,39	24,86 %	4,19 %	396,11	25,69 %
GALICIA	4,12 %	519,58	31,94 %	4,11 %	496,97	30,55 %
LA RIOJA	3,81 %	467,95	26,76 %	3,77 %	498,44	28,50 %
MURCIA	4,28 %	413,73	24,68 %	4,34 %	413,48	24,67 %
NAVARRA	3,79 %	591,82	30,66 %	3,78 %	550,65	28,53 %
PAIS VASCO	4,01 %	669,32	29,99 %	3,93 %	687,21	30,79 %
NACIONAL	4,09 %	581,43	31,05 %	4,00 %	565,34	30,19 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2013	Tasas de variación (%)			
	Intertrimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	3,67%	1,33 %	-7,56%	-1,31 %
ARAGON	3,12%	1,00 %	3,53%	1,58 %
ASTURIAS	-14,18%	-4,25 %	-0,02%	0,75 %
BALEARES	1,66%	0,77 %	-7,68%	-2,20 %
CANARIAS	2,25%	0,58 %	-8,05%	-1,86 %
CANTABRIA	8,42%	2,75 %	-6,75%	-1,41 %
CASTILLA Y LEON	10,06%	3,24 %	0,67%	1,29 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,11%	1,01 %	-14,97%	-4,03 %
CATALUÑA	2,90%	0,89 %	-2,27%	-0,60 %
COM. MADRID	-0,29%	-0,25 %	-5,92%	-1,95 %
COM. VALENCIANA	3,41%	1,01 %	-10,97%	-2,92 %
EXTREMADURA	-17,98%	-4,97 %	2,00%	1,84 %
GALICIA	5,58%	1,64 %	-7,20%	-1,66 %
LA RIOJA	7,10%	1,57 %	-8,46%	-2,32 %
MURCIA	7,60%	1,87 %	-5,37%	-0,80 %
NAVARRA	14,29%	3,95 %	-0,08%	0,68 %
PAIS VASCO	-4,31%	-1,37 %	-9,12%	-3,12 %
NACIONAL	3,05%	0,96 %	-5,43%	-1,26 %

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).

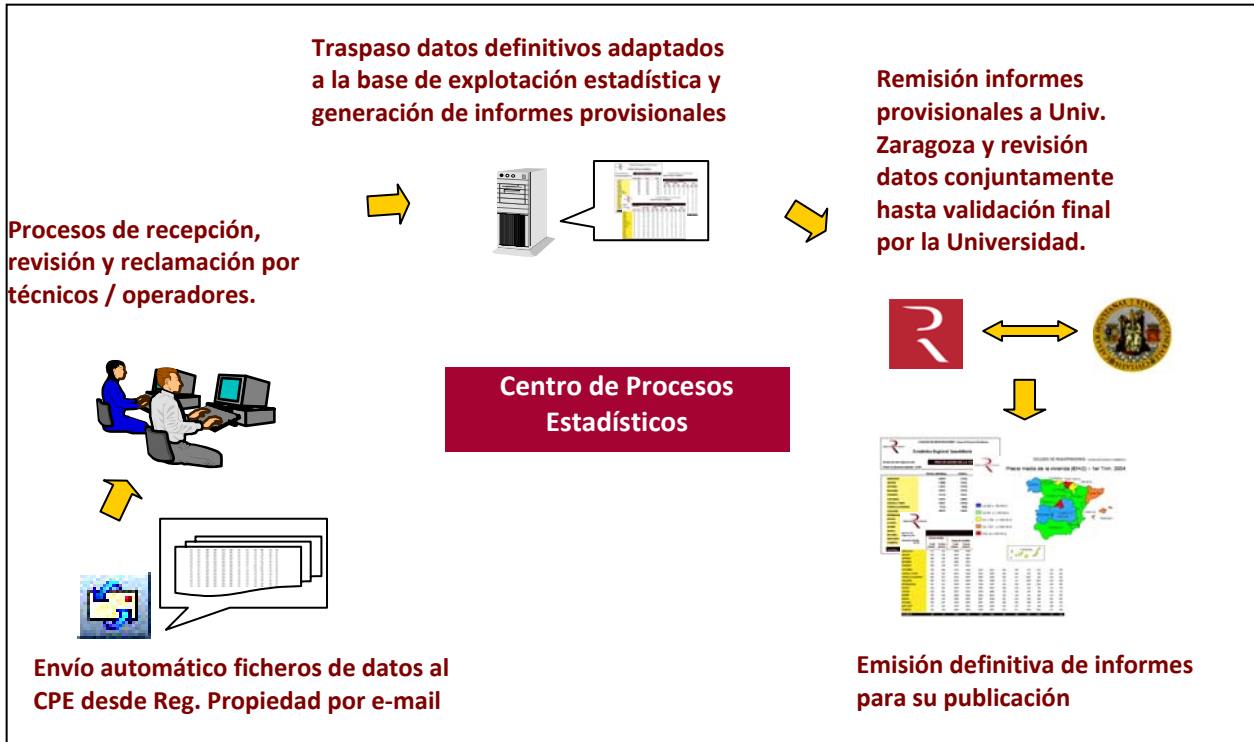
PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS

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 de peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

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

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

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

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando la actitud con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

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

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