



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 2º TRIMESTRE 2012 -

**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:

<http://www.registradores.org>

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario de la Universidad
de Zaragoza

<http://gamerin.unizar.es>

Agosto de 2012

2º TRIMESTRE 2012**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Introducción	3
2. Resultados	6
2.1. Número de compraventas de vivienda registradas	6
2.1.1. Comunidades Autónomas	6
2.1.2. Provincias	12
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	16
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	20
2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	24
2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	28
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	32
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	37
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	41
3. Metodología	47
3.1. Objetivos	47
3.2. Informes	51
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	51
3.2.2. Informes disponibles anualmente	55

1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al segundo trimestre del año 2012.

Las compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre de 2012 han sido 77.023. Esta cuantía supone el segundo menor resultado de la serie histórica, únicamente por encima de las 75.649 del cuarto trimestre de 2011. Con respecto al pasado trimestre supone un descenso de 15.188 compraventas de vivienda, retomando con ello la intensa tendencia descendente de los últimos años.

La mayor parte del ajuste ha sido como consecuencia de la reducción en compraventas de vivienda nueva, con 36.189, 12.502 menos que el pasado trimestre. En vivienda usada se han registrado 40.834 compraventas, descendiendo en 2.686 con respecto al trimestre anterior.

La situación económica general, con especial incidencia en la elevada tasa de desempleo y las dificultades del sistema financiero, presenta una significativa influencia sobre la demanda de vivienda. Factores con un comportamiento positivo que tradicionalmente tiraban con fuerza de la demanda, como la reducción de precios de la vivienda, el descenso del EURIBOR, los incentivos fiscales o los bajos niveles de los indicadores de accesibilidad, actualmente son absolutamente insuficientes.

La comparación intertrimestral muestra un descenso del -16,47%. La desestacionalización de las tasas trimestrales proporciona un descenso del -2,41%. En ambos casos la práctica totalidad de comunidades autónomas presentan reducciones en las compraventas de vivienda. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas durante el segundo trimestre han sido Andalucía (15.469), Comunidad Valenciana (11.365), Comunidad de Madrid (10.647) y Cataluña (10.345).

Las compraventas del último año han sido 329.735, marcando un nuevo mínimo en la serie histórica (2005-2012). Una clara muestra del grado de ajuste sufrido lo muestra el hecho de que este volumen de compraventas representa el 32,67% del máximo alcanzado en 2006. Tanto la vivienda nueva, con 165.604 compraventas, como la vivienda usada, con 164.131 compraventas, han alcanzado sus respectivos mínimos históricos. Ambas modalidades de vivienda están presentando severos ajustes. De hecho las tasas de variación interanuales muestran un descenso del -22,83%, acumulando cinco años consecutivos de descensos. Las reducciones en vivienda nueva y usada han sido similares, con tasas del -22,95% y -22,71%, respectivamente.

Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas interanuales han sido Andalucía (65.489), Comunidad de Madrid (47.237), Cataluña (44.367) y Comunidad Valenciana (44.358). Por su parte, los mayores ajustes interanuales se han presentado en La Rioja (-36,67%), Galicia (-33,30%), Cantabria (-32,30%), Murcia (-31,67%) y Asturias (-30,49%).

En las provincias el comportamiento ha sido similar al mostrado por las comunidades autónomas, con descensos intertrimestrales en cuarenta y tres de ellas, en treinta y cinco de dos dígitos. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (10.647), Barcelona (6.687), Alicante (5.273), Málaga (4.703), Valencia (4.566) y Sevilla (2.835).

En términos interanuales la tendencia también ha sido claramente descendente, con reducción en el número de compraventas en cuarenta y nueve provincias, encabezadas por Albacete (-41,47%), Palencia (-41,04%), Ourense (-39,07%), La Rioja (-36,67%), Zaragoza (-35,45%), A Coruña (-34,85%) y Lugo (-34,84%). Las provincias costeras con atractivo de segunda residencia mantienen su mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la primera fase del ciclo bajista. El mayor número de compraventas interanuales se ha registrado en las provincias de Madrid (47.237), Barcelona (27.901), Alicante (20.567), Málaga (18.184), Valencia (17.772), Sevilla (11.943) y Murcia (10.431).

En el segundo trimestre de 2012 las compraventas de vivienda usada (53,02%) han superado a las de vivienda nueva (46,98%). La progresiva reducción del stock de vivienda nueva pendiente de venta y la prácticamente nula iniciación de vivienda puede consolidar una estructura de mayor peso de compraventas de vivienda usada. El 46,98% de vivienda nueva se distribuyó en un 41,33% de vivienda nueva libre y un 5,65% de vivienda nueva protegida. Esta última mostró un menor peso que en

trimestres precedentes. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en compraventas de vivienda nueva protegida fueron País Vasco (17,39%), Asturias (14,37%), Navarra (9,88%), Comunidad de Madrid (9,12%) y Cantabria (9,10%)

Las tasas de variación trimestrales e interanuales muestran ligeros movimientos entre las distintas modalidades, siendo previsible, tal y como se ha señalado, que durante los próximos trimestres el peso de compraventas de vivienda usada tienda a ser superior.

En el ámbito hipotecario las variables recogen claramente la transformación que está atravesando el sistema financiero. De este modo, la variable distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera recoge en el segundo trimestre el absoluto predominio de los Bancos en cuota de mercado, con un 75,57%, pasando ya Otras entidades financieras a la segunda posición con un 14,51%, por delante de Cajas de Ahorros con un 9,92%.

En todas las comunidades autónomas los Bancos lideran la cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario, con doce comunidades autónomas en las que Otras entidades financieras superan a Cajas de Ahorros. En los últimos doce meses las Cajas de Ahorros han perdido -21,71 pp en su cuota de mercado, correspondiendo a la ganancia de Bancos (18,92 pp) y Otras entidades financieras (2,79 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha seguido manteniendo el importante grado de ajuste de los últimos trimestres, con un descenso del -4,17%. En los dos primeros trimestres del año se han producido los mayores descensos de la serie histórica (-6,35% el pasado trimestre). La reducción del precio de la vivienda y las mayores exigencias de recursos propios para acceder al crédito hipotecario están generando este comportamiento.

El resultado medio del trimestre ha sido de 1.253 €/m². Los mayores importes se han alcanzado en Comunidad de Madrid (1.760 €/m²), País Vasco (1.678 €/m²) y Cataluña (1.527 €/m²), mientras que los menores niveles de endeudamiento hipotecario han correspondido a Extremadura (679 €/m²), Castilla-La Mancha (816 €/m²), Murcia (878 €/m²), Comunidad Valenciana (910 €/m²) y Castilla y León (917 €/m²). En todas las comunidades autónomas se han producido descensos durante el último trimestre. En los últimos doce meses se acumula un descenso del -15,09%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en los 103.464 €, manteniendo igualmente el ritmo descendente, con un ajuste del -1,79% durante el último trimestre. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (172.160 €), País Vasco (139.093 €), Navarra (111.047 €), Cataluña (108.679 €), Baleares (107.679) y La Rioja (103.992 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Murcia (62.300 €), Extremadura (66.101 €) y Canarias (74.672 €). En el último año el descenso acumulado es del -9,27%, lo que ha llevado a un nivel de endeudamiento hipotecario por vivienda similar al existente a mediados del año 2004.

Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando fundamentalmente a tipo de interés variable durante el último trimestre (96,33%), con un progresivo incremento del peso relativo de contratos a tipo de interés fijo (3,67%), aunque todavía con pesos relativos muy bajos. Los contratos a tipo de interés variable (96,33%) han seguido recurriendo fundamentalmente al EURIBOR como índice de referencia (88,90%), aunque en menor medida que en trimestres precedentes, generando un ligero crecimiento del IRPH (4,81%), manteniendo el bajo nivel de Otros índices de referencia (2,62%).

Esta reducción del EURIBOR, con un traslado a contratos a tipos de interés fijo y la utilización del IRPH como índice de referencia, aunque todavía se presenta en escasa cuantía, puede estar reflejando el escaso interés que la baja cotización del EURIBOR puede estar representando para las entidades financieras. En todo caso, las entidades financieras están compensando la tendencia a la baja del EURIBOR con un incremento de los diferenciales aplicados sobre el mismo, como demuestra la serie de evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios, con cinco trimestres consecutivos de ascensos, frente a la tendencia descendente del EURIBOR. En el último trimestre el tipo de interés medio de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 4,20%, mientras que durante los últimos doce meses el resultado medio fue del 4,10%. El pasado trimestre el resultado trimestral fue del 4,13% y el interanual del 3,98%.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido su tendencia descendente durante el último trimestre, con un ajuste del -1,39%, situándose en los 272 meses (22 años y 8 meses), contrastando con los 28 años de media alcanzados en 2007. Las comunidades autónomas con mayores

plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (327 meses; 27 años y 3 meses), La Rioja (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (302 meses; 25 años y 2 meses) y Navarra (289 meses; 24 años y 1 mes). Con este resultado se acumulan cinco trimestres consecutivos de descensos, dando lugar a un descenso interanual del -6,58%.

Los indicadores de accesibilidad han mantenido la estabilidad que les caracteriza los últimos trimestres. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 590,36 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 31,06%. Con ello la cuota hipotecaria se sitúa en niveles de mediados de 2005 y su porcentaje con respecto al coste salarial ligeramente por encima del mínimo histórico.

Sin duda son niveles de accesibilidad históricamente bajos, que sin embargo no derivan en un aumento de la demanda de vivienda como consecuencia de la situación económica general, caracterizada por un elevado nivel de desempleo y una notable dificultad para acceder al crédito hipotecario. En esta situación de muy poco sirve contar con óptimos indicadores de accesibilidad.

Las tasas de variación muestran la estabilidad de los últimos trimestres. En términos trimestrales la cuota hipotecaria se ha incrementado un 0,23% y su porcentaje con respecto al coste salarial ha descendido en -0,02 pp. En términos interanuales las tasas de variación han sido del 1,73% y 0,19 pp, respectivamente. En consecuencia, una evidente estabilización de resultados.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (843,19 €), País Vasco (712,26 €), Baleares (694,92 €) y Cataluña (628,34 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Extremadura (371,78 €), Murcia (419,64 €) y Canarias (460,82 €). En cuanto al porcentaje de esta cuota con respecto al coste salarial los peores niveles han correspondido a Baleares (39,37%), Comunidad de Madrid (38,09%), País Vasco (32,12%) y Castilla-La Mancha (32,01%), dando lugar al escenario más favorable en Extremadura (22,82%) y Murcia (24,46%).

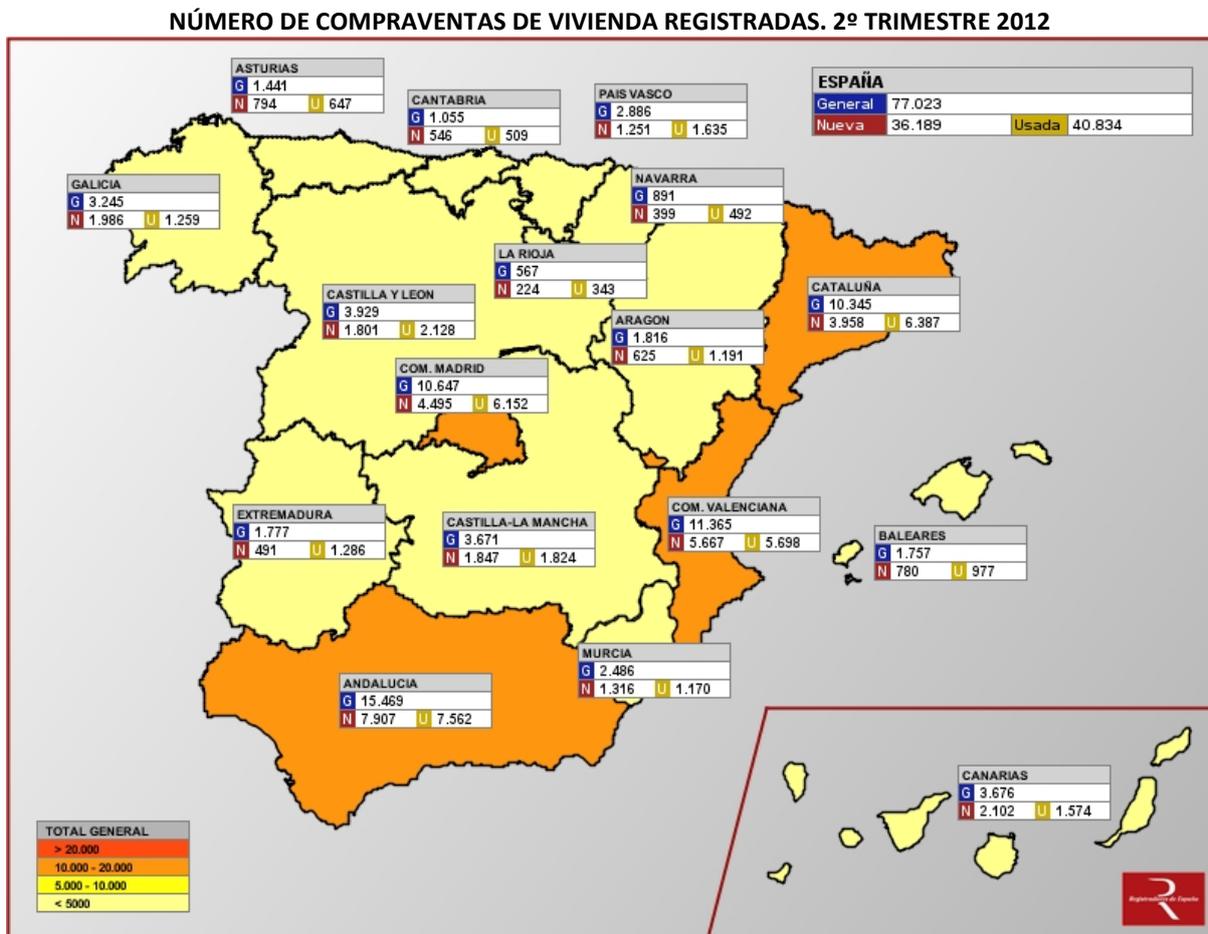
La evolución previsible durante los próximos trimestres será similar a trimestres precedentes, caracterizada por la estabilidad de los indicadores de accesibilidad. El precio de la vivienda seguirá su ritmo descendente y, con ello, la tendencia a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, favoreciendo con ello el comportamiento de los indicadores de accesibilidad. En sentido desfavorable seguirá actuando la reducción de los plazos de contratación, aunque con efectos muy reducidos. Igualmente, los tipos de interés contratados es muy probable que mantenga su ligera tendencia alcista, a pesar de la cotización a la baja del EURIBOR, fortalecida con una previsible bajada de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. En un escenario relativamente neutral se situarán los salarios, con un comportamiento estadístico que todavía mantiene ligeros incrementos, pero con una realidad económica caracterizada por una evidente tendencia a la reducción de los mismos. El saldo neto de este conjunto de efectos, en principio, no tiene que desembocar en cambios significativos en sentido positivo o negativo, por lo que todo parece indicar que se mantendrá la citada estabilidad, todo ello dentro de un entorno económico complicado.

Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada a lo largo del apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a la búsqueda de una mayor estabilidad de los resultados, así como la ausencia de factores estacionales. En todo caso, el hecho de proporcionar adicionalmente resultados absolutos trimestrales permite que puedan utilizarse metodologías alternativas.

2. Resultados

2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1.1. Comunidades Autónomas



En el segundo trimestre del año se han registrado 77.023 compraventas de vivienda, 15.188 menos que el pasado trimestre. Este resultado supone el segundo menor resultado trimestral de la serie histórica, únicamente superado por las 75.649 compraventas del cuarto trimestre de 2011. Por tanto, se constata la continuidad en la senda del bajo nivel de actividad inmobiliaria, con un ritmo de compraventas que, salvo pequeños altibajos, tiende a su minoración trimestre tras trimestre.

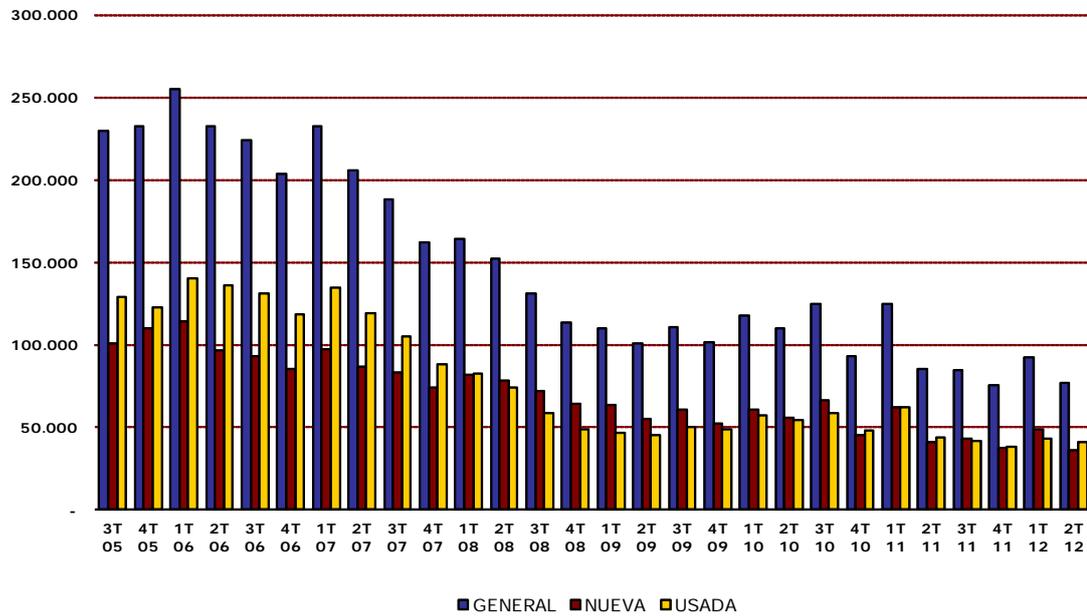
El mayor grado de ajuste se ha producido en la vivienda nueva, con un volumen de compraventas registradas de 36.189 viviendas, 12.502 menos que en el primer trimestre. En vivienda usada las compraventas registradas han sido 40.834, 2.686 menos que el pasado trimestre.

Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Andalucía (15.469), Comunidad Valenciana (11.365), Comunidad de Madrid (10.647) y Cataluña (10.345).

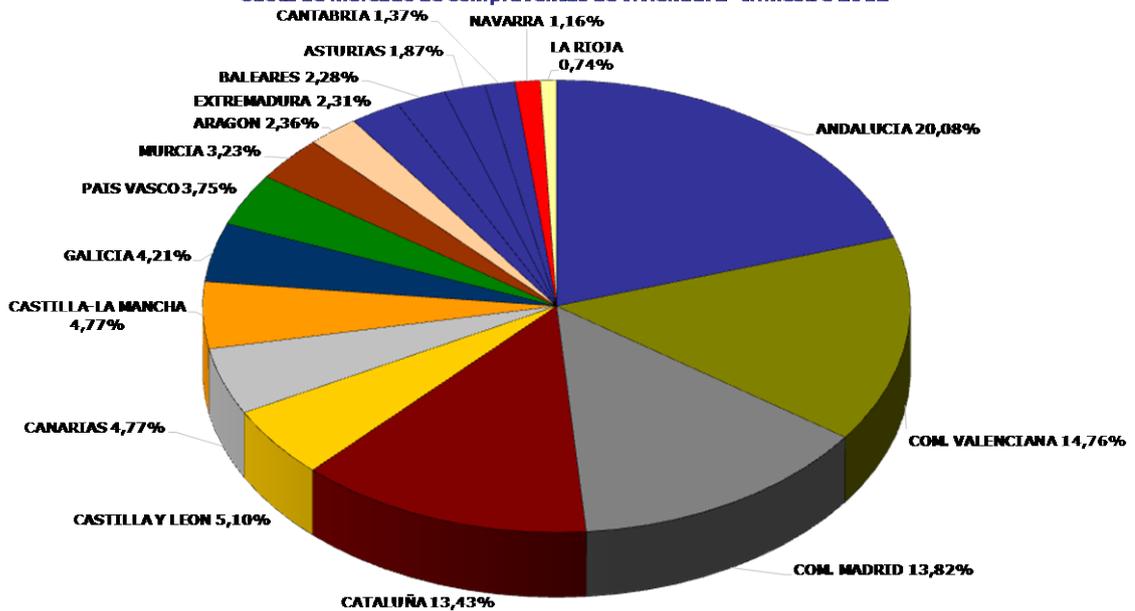
La situación económica general, caracterizada por un elevado nivel de desempleo y unas significativas dificultades de acceso al crédito hipotecario, está condicionando el devenir del mercado inmobiliario. Factores que tradicionalmente presentaban un efecto favorable sobre la demanda, como el notable ajuste de precios, el bajo nivel del EURIBOR o los niveles históricamente bajos de los indicadores de

accesibilidad, se muestran totalmente insuficientes para generar una reactivación de la demanda de vivienda.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º trimestre 2012



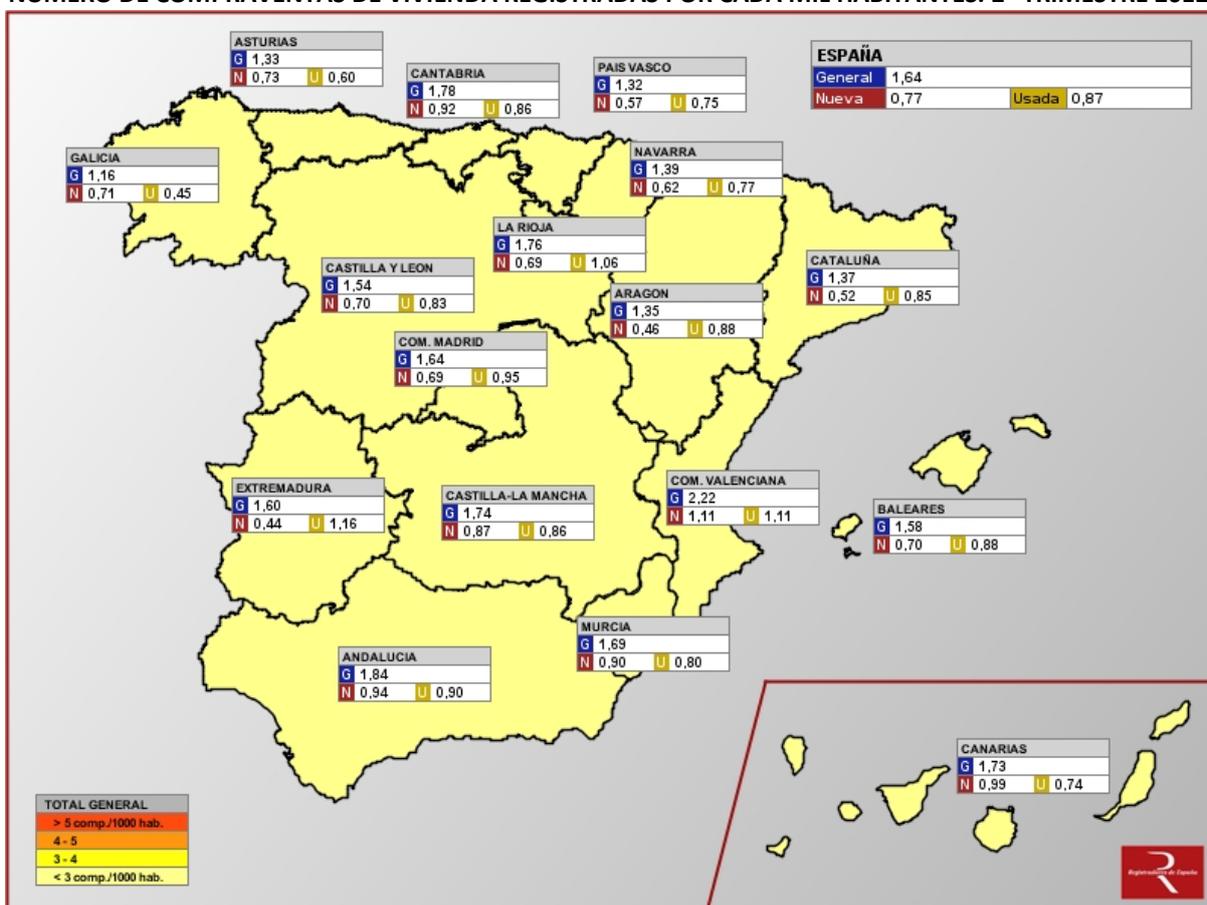
Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestran un descenso en el segundo trimestre del -2,41%, siendo del -2,99% en vivienda nueva y del -1,82% en vivienda usada. Prácticamente todas las comunidades autónomas (dieciséis) han presentado tasas trimestrales negativas para el total general, con descensos en vivienda nueva para catorce comunidades autónomas y quince en vivienda usada. En

el total general los mayores descensos los han presentado Cantabria (-9,18%), La Rioja (-6,23%) y Murcia (-5,87%).

La comparación intertrimestral de resultados (segundo trimestre vs primer trimestre) muestra una reducción mucho más intensa como consecuencia del buen comportamiento del primer trimestre. De este modo se alcanza un descenso trimestral del -16,47%, siendo especialmente elevado en vivienda nueva con un -25,68%, frente al -6,17% en vivienda usada. La práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis) han presentado descensos, siendo de dos dígitos en catorce de ellas.

Las compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes han mantenido igualmente la tendencia descendente, con un resultado de 1,64, frente a las 1,96 del pasado trimestre. 0,77 corresponde a vivienda nueva y 0,87 a vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad Valenciana (2,22), Andalucía (1,84) y Cantabria (1,78), mientras que por el contrario los menores niveles de actividad inmobiliaria relativa se han alcanzado en Galicia (1,16), País Vasco (1,32) y Asturias (1,33).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2012

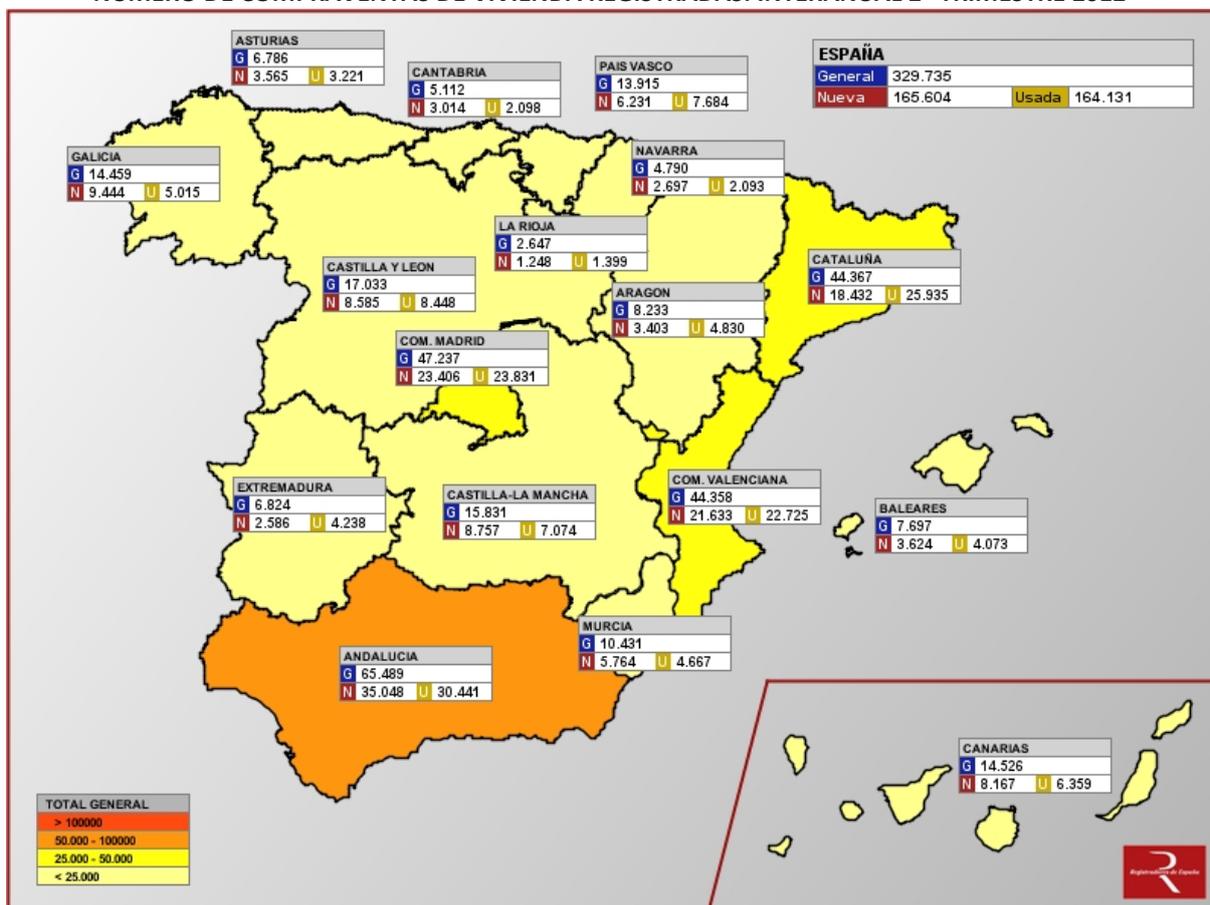


Los resultados interanuales siguen marcando mínimos históricos trimestre tras trimestre. En esta ocasión las compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses al cierre del segundo trimestre han sido 329.735, lo que supone el nivel más bajo desde la elaboración de la serie (2005-2012). Tanto en vivienda nueva, con 165.604 compraventas, como en vivienda usada, con 164.131 compraventas, se han alcanzado los mínimos de la serie histórica. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas interanuales han sido Andalucía (65.489), Comunidad de Madrid (47.237), Cataluña (44.367) y Comunidad Valenciana (44.358).

En relación con la población se han registrado durante los últimos doce meses 7,01 compraventas por cada mil habitantes, 3,52 en vivienda nueva y 3,49 en vivienda usada. Los mayores resultados se han alcanzado en Comunidad Valenciana (8,67), Cantabria (8,62) y La Rioja (8,20).

Las tasas de variación interanuales proporcionan un importante grado de ajuste, con un descenso del -22,83%, acumulando cinco años consecutivos de descensos. La vivienda nueva y usada ha alcanzado niveles de ajuste similares durante el último año, con una tasa del -22,95% en vivienda nueva y del -22,71% en vivienda usada. La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado tasas interanuales negativas, destacando La Rioja (-36,67%), Galicia (-33,30%), Cantabria (-32,30%), Murcia (-31,67%) y Asturias (-30,49%).

NÚMERO DE COMRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2012



La tendencia general es evidentemente descendente, con pequeños periodos de recuperación, como ocurrió fundamentalmente en el año 2010 con las modificaciones fiscales o el pasado trimestre. Al margen de estos periodos coyunturales el comportamiento estructural es claramente bajista, como demuestran los resultados fundamentalmente de 2011 y el segundo trimestre de 2012.

Las 329.735 compraventas interanuales al cierre del segundo trimestre representan un 32,67% del máximo alcanzado en 2006. Este resultado muestra claramente el grado de ajuste que está sufriendo el mercado inmobiliario por lo que respecta a la demanda de vivienda.

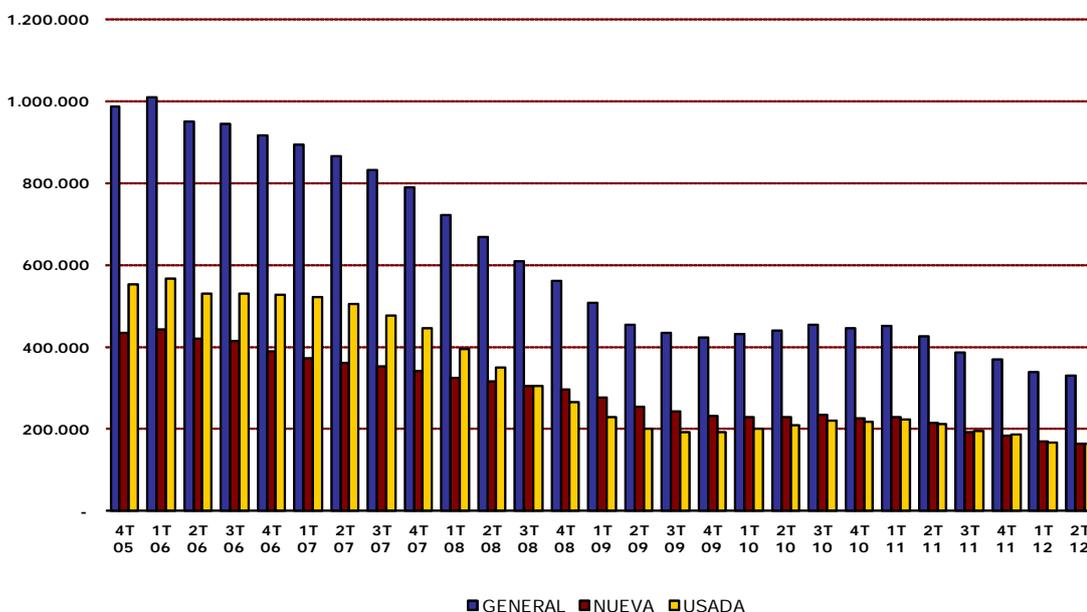
De poco está sirviendo los nuevos incentivos fiscales, la política de reducción de precios, el bajo nivel del principal índice de referencia hipotecario (EURIBOR), los bajos niveles de los indicadores de accesibilidad.... La situación económica general supera todo este conjunto de factores, de modo que el mercado inmobiliario queda especialmente fragmentado.

De una parte, con un elevado grado de desempleo y una significativa incertidumbre en no pocos empleados, la demanda de vivienda para un sector especialmente relevante de la población queda prácticamente anulada. Su situación económica y la práctica imposibilidad de acceso al crédito hipotecario hacen inviable la compra de vivienda.

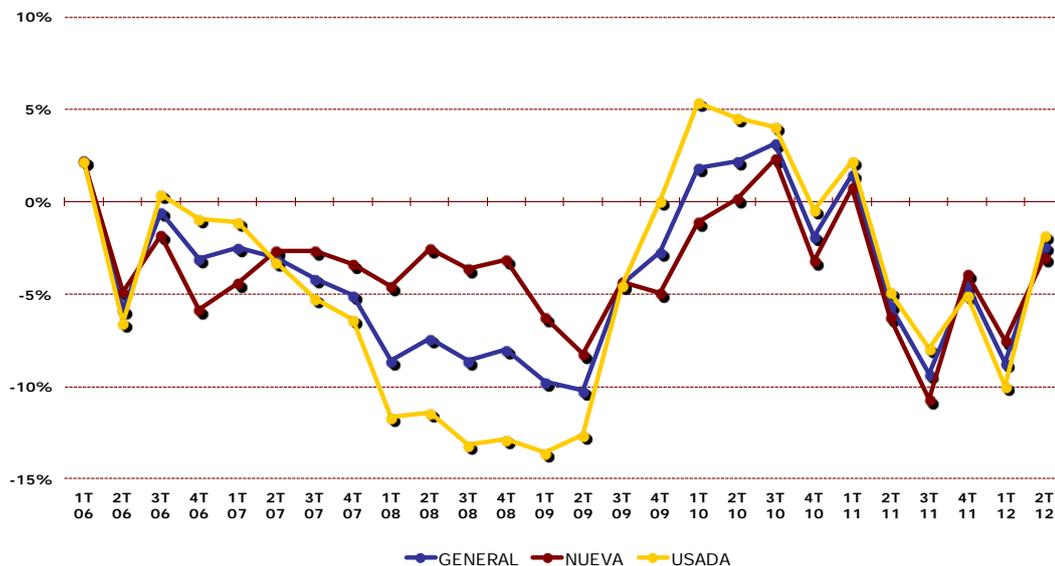
Por otro lado, las personas con capacidad adquisitiva y/o acceso al crédito se encuentran ante un momento especialmente interesante ya que a los factores indicados anteriormente se les une una

amplia oferta de inmuebles así como una importante capacidad de negociación de precios. Este sector está configurando la mayor parte de la actual demanda de vivienda, que en todo caso supone un nivel especialmente bajo y con unas características muy concretas, dando lugar, como se indicaba, a una segmentación del mercado. Determinadas tipologías de vivienda cuentan con un cierto grado de actividad, pero en otras el mercado es totalmente inexistente.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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



La recuperación del mercado inmobiliario está condicionada por la recuperación de la economía general. Hasta que no se produzca una recuperación del empleo y mejore el acceso a la financiación hipotecaria no se recuperará la actividad inmobiliaria. Lamentablemente a corto plazo esta situación no es factible que se produzca, por lo que se mantendrá el bajo nivel de demanda, alimentado por ofertas

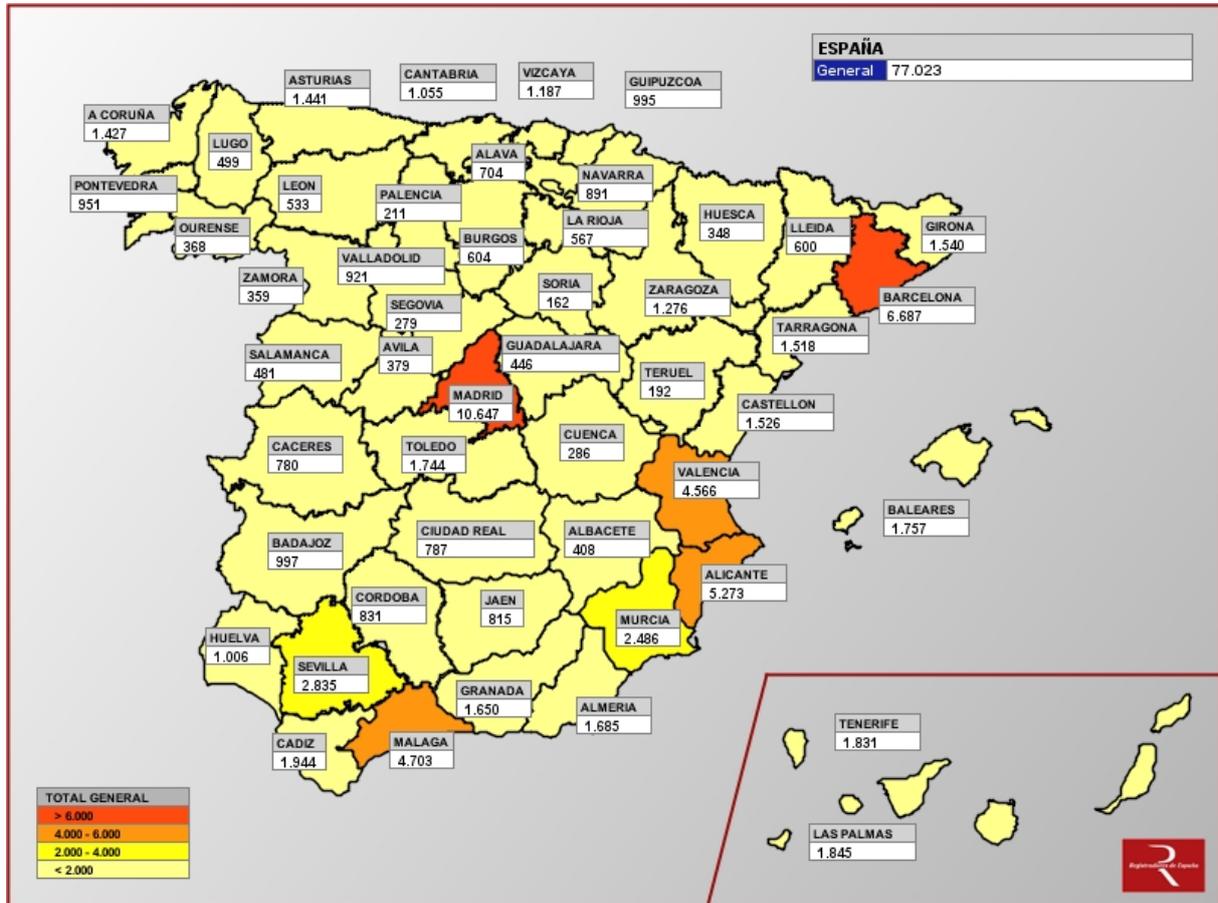
atractivas, ajustes de precios, incentivos fiscales o finalización de los mismos... es decir, un mercado fragmentado.

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2012	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.469	7.907	7.562	65.489	35.048	30.441
ARAGON	1.816	625	1.191	8.233	3.403	4.830
ASTURIAS	1.441	794	647	6.786	3.565	3.221
BALEARES	1.757	780	977	7.697	3.624	4.073
CANARIAS	3.676	2.102	1.574	14.526	8.167	6.359
CANTABRIA	1.055	546	509	5.112	3.014	2.098
CASTILLA Y LEON	3.929	1.801	2.128	17.033	8.585	8.448
CASTILLA-LA MANCHA	3.671	1.847	1.824	15.831	8.757	7.074
CATALUÑA	10.345	3.958	6.387	44.367	18.432	25.935
COM. MADRID	10.647	4.495	6.152	47.237	23.406	23.831
COM. VALENCIANA	11.365	5.667	5.698	44.358	21.633	22.725
EXTREMADURA	1.777	491	1.286	6.824	2.586	4.238
GALICIA	3.245	1.986	1.259	14.459	9.444	5.015
LA RIOJA	567	224	343	2.647	1.248	1.399
MURCIA	2.486	1.316	1.170	10.431	5.764	4.667
NAVARRA	891	399	492	4.790	2.697	2.093
PAIS VASCO	2.886	1.251	1.635	13.915	6.231	7.684
NACIONAL	77.023	36.189	40.834	329.735	165.604	164.131

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,47%	-3,27%	-1,53%	-20,64%	-21,07%	-20,15%
ARAGON	-2,45%	-4,70%	-0,80%	-30,26%	-39,81%	-21,48%
ASTURIAS	-4,19%	2,59%	-10,73%	-30,49%	-24,00%	-36,49%
BALEARES	-3,00%	-1,63%	-4,19%	-19,12%	-19,68%	-18,61%
CANARIAS	-1,38%	-0,49%	-2,51%	-18,99%	-23,69%	-12,03%
CANTABRIA	-9,18%	-9,98%	-8,02%	-32,30%	-28,34%	-37,28%
CASTILLA Y LEON	-2,79%	-5,13%	-0,28%	-27,14%	-27,13%	-27,15%
CASTILLA-LA MANCHA	0,21%	1,87%	-1,78%	-19,14%	-17,06%	-21,57%
CATALUÑA	-1,53%	-3,55%	-0,03%	-20,17%	-22,31%	-18,57%
COM. MADRID	-3,01%	-6,78%	1,00%	-21,57%	-20,69%	-22,41%
COM. VALENCIANA	-0,11%	2,79%	-2,73%	-21,01%	-19,43%	-22,46%
EXTREMADURA	-3,74%	-14,06%	3,87%	-30,30%	-41,73%	-20,81%
GALICIA	-2,88%	-2,42%	-3,74%	-33,30%	-32,60%	-34,57%
LA RIOJA	-6,23%	-10,86%	-1,69%	-36,67%	-45,02%	-26,75%
MURCIA	-5,87%	-6,20%	-5,45%	-31,67%	-32,69%	-30,36%
NAVARRA	-0,81%	-1,28%	-0,19%	6,40%	10,62%	1,41%
PAIS VASCO	-5,44%	-1,35%	-8,52%	-22,17%	-5,95%	-31,72%
NACIONAL	-2,41%	-2,99%	-1,82%	-22,83%	-22,95%	-22,71%

2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2012



La tendencia descendente general se ha trasladado a la gran mayoría de las provincias. Cuarenta y tres provincias han reducido sus compraventas registradas con respecto al pasado trimestre, con descensos intertrimestrales de dos dígitos en treinta y cinco de ellas.

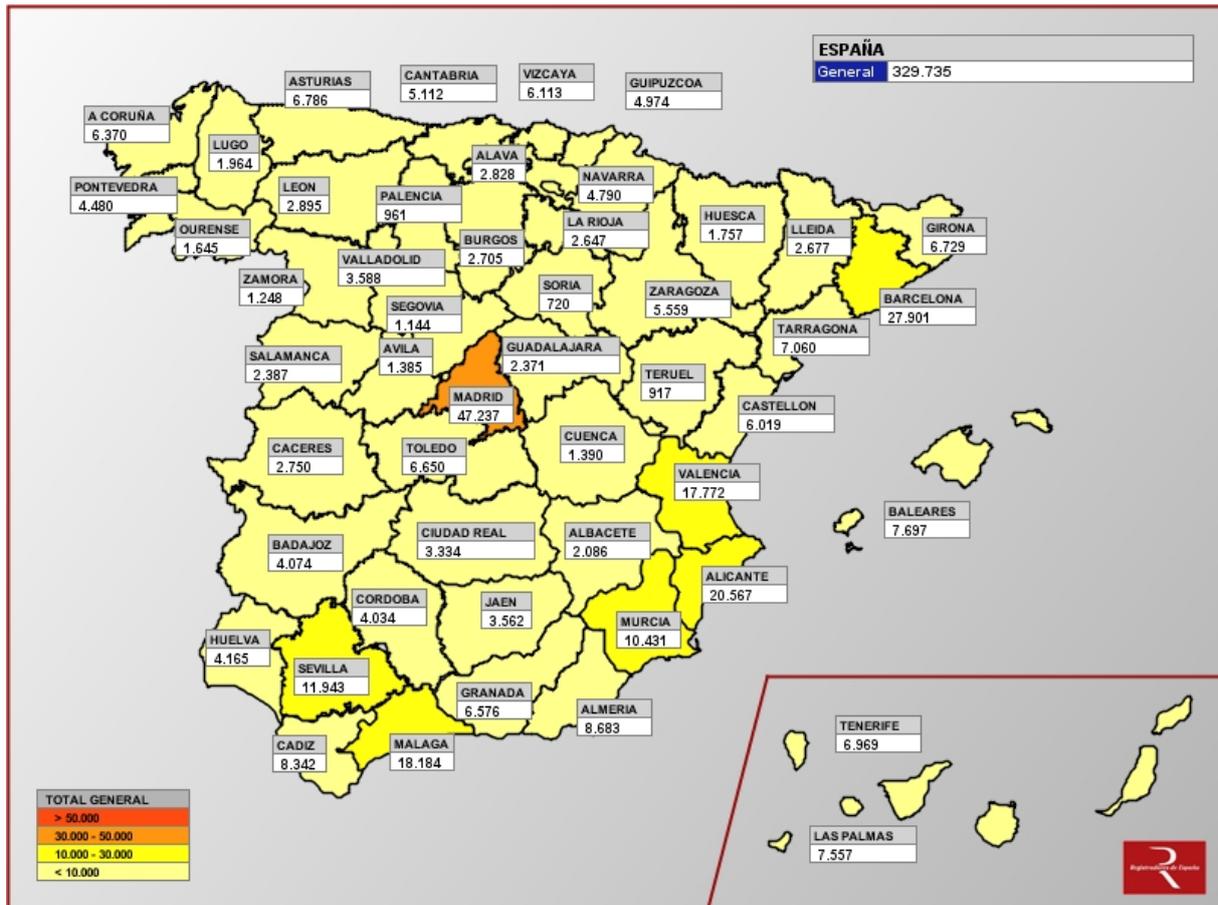
El mayor número de compraventas registradas durante el segundo trimestre ha correspondido a las provincias de Madrid (10.647), Barcelona (6.687), Alicante (5.273), Málaga (4.703), Valencia (4.566) y Sevilla (2.835). Por el contrario, las provincias con menor número de compraventas de vivienda registradas han sido Soria (162), Teruel (192), Palencia (211), Segovia (279), Cuenca (286) y Huesca (348).

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas presentan descensos de compraventas en cuarenta y una provincias, dando lugar a los mayores ajustes en las provincias de Vizcaya (-13,34%), Palencia (-11,51%), Albacete (-10,24%), Cantabria (-9,18%) y Guadalajara (-8,60%).

En términos interanuales también se ha mantenido la tendencia descendente, dando lugar a una reducción en el número de compraventas de la práctica totalidad de provincias (cuarenta y nueve), siendo destacables los descensos de Albacete (-41,47%), Palencia (-41,04%), Ourense (-39,07%), La Rioja (-36,67%), Zaragoza (-35,45%), A Coruña (-34,85%) y Lugo (-34,84%). Las provincias costeras con atractivo de segunda residencia siguen manteniendo un mejor comportamiento comparativamente, a diferencia de lo ocurrido durante la primera fase del ciclo bajista.

Las provincias con mayor número de compraventas registradas durante los últimos doce meses han sido Madrid (47.237), Barcelona (27.901), Alicante (20.567), Málaga (18.184), Valencia (17.772), Sevilla (11.943) y Murcia (10.431), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2012



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2012	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.427	879	548	6.370	4.251	2.119
ALAVA	704	382	322	2.828	1.532	1.296
ALBACETE	408	200	208	2.086	1.306	780
ALICANTE	5.273	2.447	2.826	20.567	9.945	10.622
ALMERIA	1.685	1.057	628	8.683	6.037	2.646
ASTURIAS	1.441	794	647	6.786	3.565	3.221
AVILA	379	202	177	1.385	753	632
BADAJOS	997	313	684	4.074	1.620	2.454
BALEARES	1.757	780	977	7.697	3.624	4.073
BARCELONA	6.687	2.236	4.451	27.901	10.266	17.635
BURGOS	604	259	345	2.705	1.407	1.298
CACERES	780	178	602	2.750	966	1.784
CADIZ	1.944	1.098	846	8.342	4.958	3.384
CANTABRIA	1.055	546	509	5.112	3.014	2.098
CASTELLON	1.526	898	628	6.019	3.362	2.657
CIUDAD REAL	787	315	472	3.334	1.696	1.638
CORDOBA	831	280	551	4.034	1.660	2.374
CUENCA	286	94	192	1.390	637	753
GIRONA	1.540	696	844	6.729	3.090	3.639
GRANADA	1.650	921	729	6.576	3.902	2.674
GUADALAJARA	446	315	131	2.371	1.807	564
GUIPUZCOA	995	476	519	4.974	2.340	2.634
HUELVA	1.006	722	284	4.165	2.986	1.179
HUESCA	348	107	241	1.757	649	1.108
JAEN	815	355	460	3.562	1.437	2.125
LA RIOJA	567	224	343	2.647	1.248	1.399
LAS PALMAS	1.845	1.058	787	7.557	4.332	3.225
LEON	533	267	266	2.895	1.605	1.290
LLEIDA	600	295	305	2.677	1.363	1.314
LUGO	499	302	197	1.964	1.274	690
MADRID	10.647	4.495	6.152	47.237	23.406	23.831
MALAGA	4.703	2.380	2.323	18.184	9.212	8.972
MURCIA	2.486	1.316	1.170	10.431	5.764	4.667
NAVARRA	891	399	492	4.790	2.697	2.093
OURENSE	368	216	152	1.645	1.020	625
PALENCIA	211	69	142	961	378	583
PONTEVEDRA	951	589	362	4.480	2.899	1.581
SALAMANCA	481	190	291	2.387	1.040	1.347
SEGOVIA	279	121	158	1.144	573	571
SEVILLA	2.835	1.094	1.741	11.943	4.856	7.087
SORIA	162	72	90	720	411	309
TARRAGONA	1.518	731	787	7.060	3.713	3.347
TENERIFE	1.831	1.044	787	6.969	3.835	3.134
TERUEL	192	69	123	917	438	479
TOLEDO	1.744	923	821	6.650	3.311	3.339
VALENCIA	4.566	2.322	2.244	17.772	8.326	9.446
VALLADOLID	921	515	406	3.588	1.865	1.723
VIZCAYA	1.187	393	794	6.113	2.359	3.754
ZAMORA	359	106	253	1.248	553	695
ZARAGOZA	1.276	449	827	5.559	2.316	3.243
NACIONAL	77.023	36.189	40.834	329.735	165.604	164.131

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-1,22%	-1,19%	-1,30%	-34,85%	-35,51%	-33,47%
ALAVA	1,40%	10,22%	-7,36%	-28,59%	-7,88%	-43,58%
ALBACETE	-10,24%	-11,34%	-8,34%	-41,47%	-40,15%	-43,56%
ALICANTE	-0,89%	-1,42%	-0,39%	-17,65%	-17,30%	-17,98%
ALMERIA	-2,09%	-2,46%	-1,23%	-12,50%	-8,67%	-20,13%
ASTURIAS	-4,19%	2,59%	-10,73%	-30,49%	-24,00%	-36,49%
AVILA	-2,19%	-6,23%	3,10%	-25,30%	-24,93%	-25,73%
BADAJOS	-5,52%	-14,42%	1,45%	-32,29%	-44,25%	-21,12%
BALEARES	-3,00%	-1,63%	-4,19%	-19,12%	-19,68%	-18,61%
BARCELONA	-1,59%	-3,69%	-0,33%	-24,89%	-29,00%	-22,28%
BURGOS	-1,92%	-5,70%	2,53%	-24,10%	-18,76%	-29,15%
CACERES	-0,97%	-13,44%	7,41%	-27,11%	-36,95%	-20,39%
CADIZ	-4,42%	-4,14%	-4,84%	-23,64%	-20,79%	-27,48%
CANTABRIA	-9,18%	-9,98%	-8,02%	-32,30%	-28,34%	-37,28%
CASTELLON	1,45%	6,16%	-3,94%	-17,08%	-6,95%	-27,13%
CIUDAD REAL	3,57%	2,23%	5,00%	-27,46%	-32,40%	-21,51%
CORDOBA	-5,44%	-11,66%	-0,54%	-23,54%	-35,18%	-12,56%
CUENCA	2,96%	3,24%	2,73%	-7,33%	6,34%	-16,43%
GIRONA	-3,08%	-7,07%	0,58%	-10,35%	-16,69%	-4,16%
GRANADA	-5,46%	-9,57%	1,25%	-27,60%	-31,11%	-21,79%
GUADALAJARA	-8,60%	-8,65%	-8,44%	-25,30%	-20,19%	-38,02%
GUIPUZCOA	2,07%	10,12%	-4,15%	-0,22%	17,82%	-12,17%
HUELVA	-1,21%	0,34%	-4,92%	-18,51%	-17,15%	-21,77%
HUESCA	-3,09%	-7,02%	-0,63%	-10,95%	1,41%	-16,88%
JAEN	-0,72%	0,35%	-1,44%	-17,77%	-21,09%	-15,37%
LA RIOJA	-6,23%	-10,86%	-1,69%	-36,67%	-45,02%	-26,75%
LAS PALMAS	-2,53%	-1,90%	-3,36%	-19,96%	-21,61%	-17,65%
LEON	-5,39%	-7,17%	-3,08%	-28,52%	-34,89%	-18,61%
LLEIDA	1,10%	3,41%	-1,20%	-19,42%	-12,35%	-25,64%
LUGO	-0,66%	-1,85%	1,62%	-34,84%	-37,64%	-28,94%
MADRID	-3,01%	-6,78%	1,00%	-21,57%	-20,69%	-22,41%
MALAGA	-1,03%	-0,53%	-1,55%	-17,40%	-16,56%	-18,24%
MURCIA	-5,87%	-6,20%	-5,45%	-31,67%	-32,69%	-30,36%
NAVARRA	-0,81%	-1,28%	-0,19%	6,40%	10,62%	1,41%
OURENSE	-6,16%	-6,51%	-5,59%	-39,07%	-39,50%	-38,36%
PALENCIA	-11,51%	-22,38%	-2,67%	-41,04%	-55,37%	-25,54%
PONTEVEDRA	-4,86%	-2,95%	-8,19%	-27,58%	-21,46%	-36,63%
SALAMANCA	-1,65%	-4,94%	1,05%	-24,25%	-30,15%	-18,95%
SEGOVIA	-2,72%	0,88%	-6,09%	-34,29%	-15,98%	-46,08%
SEVILLA	-1,70%	-3,02%	-0,77%	-24,69%	-29,04%	-21,40%
SORIA	-1,50%	-3,07%	0,65%	-27,71%	-24,59%	-31,49%
TARRAGONA	-0,73%	-2,52%	1,33%	-7,09%	-7,20%	-6,98%
TENERIFE	-0,11%	1,16%	-1,63%	-17,92%	-25,92%	-5,40%
TERUEL	-4,78%	-9,13%	-0,42%	-24,84%	-28,20%	-21,48%
TOLEDO	5,37%	15,41%	-2,99%	-1,39%	10,22%	-10,72%
VALENCIA	0,28%	6,88%	-4,90%	-25,71%	-25,74%	-25,69%
VALLADOLID	-3,26%	-0,69%	-5,90%	-26,45%	-19,82%	-32,48%
VIZCAYA	-13,34%	-15,78%	-11,73%	-31,58%	-20,73%	-36,99%
ZAMORA	7,77%	-3,66%	19,01%	-17,57%	-20,20%	-15,35%
ZARAGOZA	-1,85%	-3,14%	-0,92%	-35,45%	-47,41%	-22,93%
NACIONAL	-2,41%	-2,99%	-1,82%	-22,83%	-22,95%	-22,71%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



En el segundo trimestre las compraventas de vivienda usada han alcanzado un cierto margen con respecto a las compraventas de vivienda nueva. El progresivo agotamiento del stock inmobiliario, junto a la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva puede ir consolidando esta estructura de resultados durante los próximos trimestres.

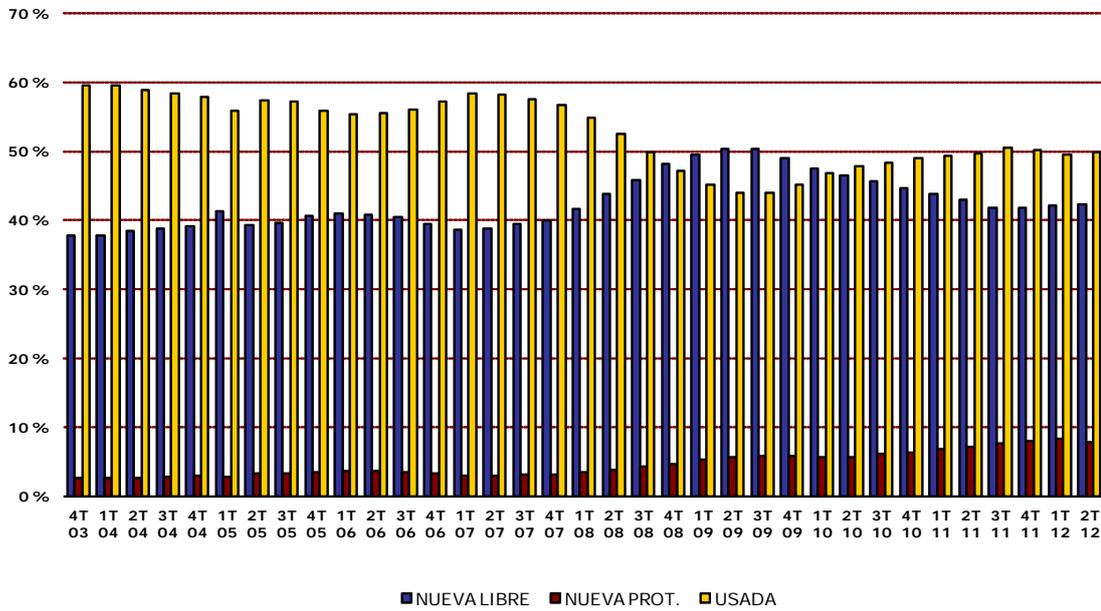
Las compraventas de vivienda usada representaron el 53,02% del total de las registradas durante el segundo trimestre, dando lugar a un 46,98% de vivienda nueva. Este porcentaje de compraventas de vivienda nueva se distribuyó en un 41,33% de vivienda nueva libre y un 5,65% de vivienda nueva protegida. Este resultado en vivienda nueva protegida supuso un significativo descenso con respecto a trimestres anteriores. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en esta modalidad de vivienda fueron País Vasco (17,39%), Asturias (14,37%), Navarra (9,88%), Comunidad de Madrid (9,12%) y Cantabria (9,10%).

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas proporcionan un incremento de la vivienda usada (0,30 pp) y la vivienda nueva libre (0,16 pp), reduciéndose el peso de vivienda nueva protegida (-0,46 pp). Sin embargo, las tasas de variación intertrimestrales muestran un incremento más intenso en el peso de compraventas de vivienda usada (5,82%), a costa de la reducción de la vivienda nueva, tanto libre (-2,29 pp) como protegida (-3,53 pp).

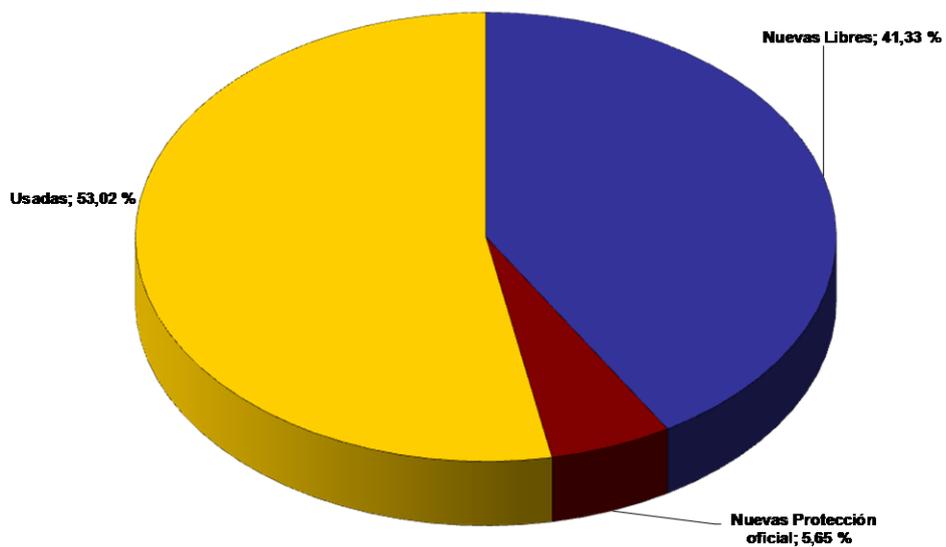
Durante el último año las compraventas de vivienda nueva (50,22%) prácticamente se han equiparado a las de vivienda usada (49,78%). La vivienda nueva se ha desagregado en un 42,33% de vivienda nueva libre y un 7,89% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda protegida durante el último año han sido Navarra (28,75%), País Vasco (17,87%), Cantabria (15,34%), Extremadura (13,41%), Comunidad de Madrid (12,95%) y Castilla-La Mancha (12,45%).

Las tasas de variación interanuales han presentado oscilaciones relativamente reducidas, con una reducción del peso relativo de vivienda nueva libre (-0,71 pp), dando lugar a un incremento del peso en vivienda nueva protegida (0,63 pp) y vivienda usada (0,08 pp).

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



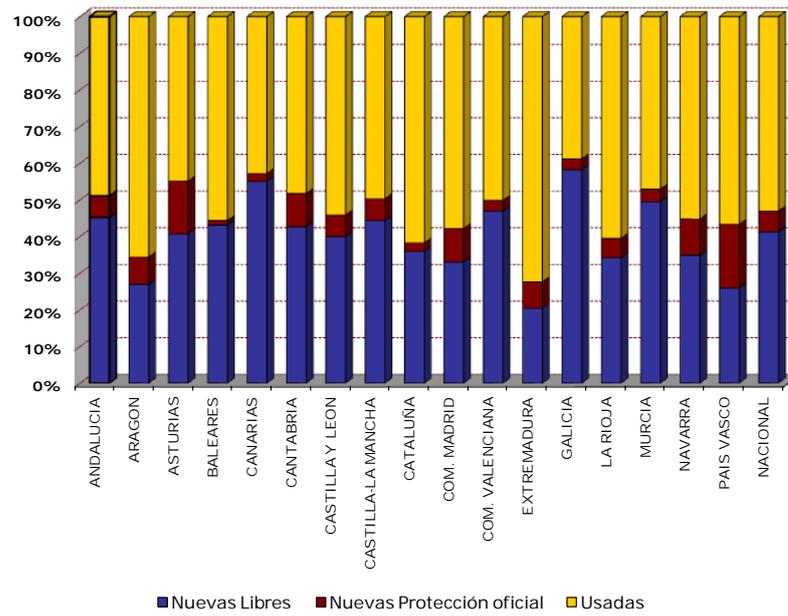
Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2012



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	45,28 %	5,83 %	48,89 %	46,86 %	6,66 %	46,48 %
ARAGON	26,98 %	7,43 %	65,59 %	30,62 %	10,71 %	58,67 %
ASTURIAS	40,74 %	14,37 %	44,89 %	40,14 %	12,39 %	47,47 %
BALEARES	43,14 %	1,25 %	55,61 %	45,70 %	1,38 %	52,92 %
CANARIAS	55,06 %	2,12 %	42,82 %	53,05 %	3,17 %	43,78 %
CANTABRIA	42,65 %	9,10 %	48,25 %	43,62 %	15,34 %	41,04 %
CASTILLA Y LEON	39,93 %	5,90 %	54,17 %	40,55 %	9,85 %	49,60 %
CASTILLA-LA MANCHA	44,37 %	5,94 %	49,69 %	42,87 %	12,45 %	44,68 %
CATALUÑA	35,97 %	2,29 %	61,74 %	38,76 %	2,78 %	58,46 %
COM. MADRID	33,10 %	9,12 %	57,78 %	36,60 %	12,95 %	50,45 %
COM. VALENCIANA	46,98 %	2,89 %	50,13 %	44,86 %	3,91 %	51,23 %
EXTREMADURA	20,48 %	7,15 %	72,37 %	24,49 %	13,41 %	62,10 %
GALICIA	58,24 %	2,96 %	38,80 %	61,55 %	3,77 %	34,68 %
LA RIOJA	34,22 %	5,29 %	60,49 %	43,45 %	3,70 %	52,85 %
MURCIA	49,52 %	3,42 %	47,06 %	51,07 %	4,19 %	44,74 %
NAVARRA	34,90 %	9,88 %	55,22 %	27,55 %	28,75 %	43,70 %
PAIS VASCO	25,95 %	17,39 %	56,66 %	26,91 %	17,87 %	55,22 %
NACIONAL	41,33 %	5,65 %	53,02 %	42,33 %	7,89 %	49,78 %

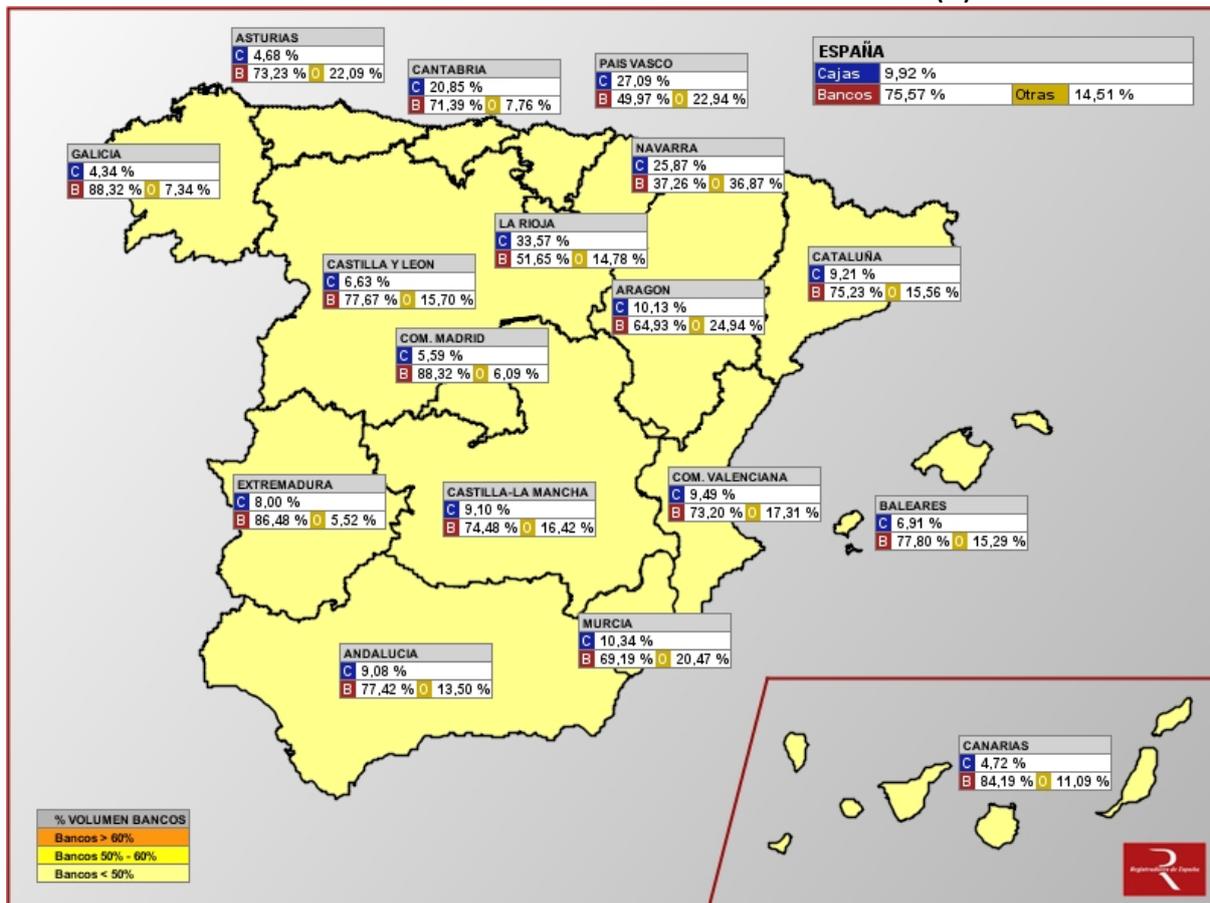
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,28 %	-0,16 %	0,44 %	-1,53 %	1,24 %	0,29 %
ARAGON	-1,55 %	0,57 %	0,98 %	-2,51 %	-4,05 %	6,56 %
ASTURIAS	2,91 %	0,56 %	-3,47 %	1,26 %	3,22 %	-4,48 %
BALEARES	0,86 %	-0,21 %	-0,65 %	1,74 %	-2,07 %	0,33 %
CANARIAS	1,45 %	-0,95 %	-0,50 %	0,14 %	-3,61 %	3,47 %
CANTABRIA	0,02 %	-0,54 %	0,52 %	-3,83 %	7,09 %	-3,26 %
CASTILLA Y LEON	-0,31 %	-0,94 %	1,25 %	-1,53 %	1,53 %	0,00 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,91 %	0,00 %	-0,91 %	-1,49 %	2,88 %	-1,39 %
CATALUÑA	-0,59 %	-0,29 %	0,88 %	-0,35 %	-0,80 %	1,15 %
COM. MADRID	-0,01 %	-2,00 %	2,01 %	0,10 %	0,45 %	-0,55 %
COM. VALENCIANA	1,62 %	-0,24 %	-1,38 %	0,99 %	-0,03 %	-0,96 %
EXTREMADURA	-1,22 %	-3,33 %	4,55 %	-3,09 %	-4,34 %	7,43 %
GALICIA	0,23 %	0,08 %	-0,31 %	0,85 %	-0,17 %	-0,68 %
LA RIOJA	-1,68 %	-0,76 %	2,44 %	-0,24 %	-6,92 %	7,16 %
MURCIA	-0,59 %	0,39 %	0,20 %	-2,89 %	2,05 %	0,84 %
NAVARRA	0,26 %	-0,53 %	0,27 %	-8,23 %	10,38 %	-2,15 %
PAIS VASCO	-0,60 %	2,46 %	-1,86 %	1,06 %	6,67 %	-7,73 %
NACIONAL	0,16 %	-0,46 %	0,30 %	-0,71 %	0,63 %	0,08 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2012



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2012



El sistema financiero español está viviendo un intenso proceso de cambio, con la transformación de un número importante de Cajas de Ahorros en Bancos a través de fusiones o reconversiones. Este proceso está afectando lógicamente al comportamiento de las variables relativas al mercado hipotecario.

Concretamente, la correspondiente a este apartado, supone un importante crecimiento en el peso relativo de concesión de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos. De este modo, en el último trimestre los Bancos han alcanzado el 75,57% de la cuota de mercado. Otras entidades financieras ya ocupan el segundo lugar, con un 14,51%. Las Cajas de Ahorros han alcanzado un 9,92%. Con el paso de los trimestres los Bancos irán incorporando la mayor parte de la cuota de mercado perdida por las Cajas de Ahorros como consecuencia del citado proceso de reconversión.

Actualmente en todas las comunidades autónomas los Bancos cuentan con la mayor cuota de mercado en la concesión de nuevos créditos hipotecarios sobre bienes inmuebles. En doce comunidades autónomas Otras entidades financieras superan a Cajas de Ahorros.

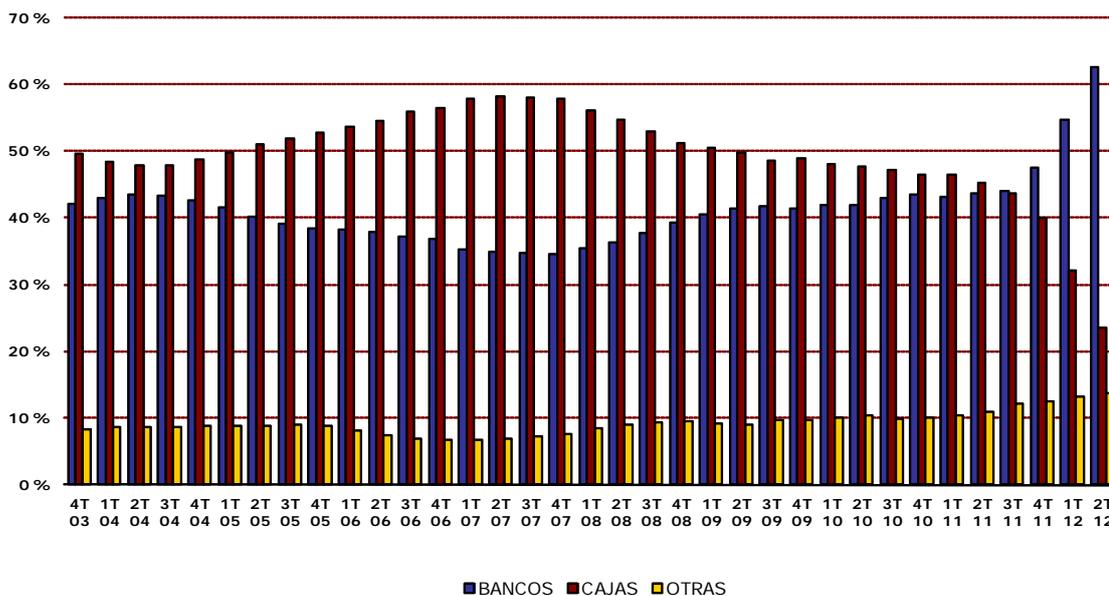
Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestran el crecimiento de Bancos, con una mejora de 7,92 pp, así como de Otras entidades financieras (0,60 pp). Estas cuantías corresponden a la pérdida de Cajas de Ahorros (-8,52 pp). En términos intertrimestrales las cuantías resultan similares, con una ganancia de Bancos (5,83 pp) y Otras entidades financieras (0,62 pp) a costa de la reducción de las Cajas de Ahorros (-6,45 pp).

En el último año la cuota de mercado de Bancos ha sido del 62,64%. Las Cajas de Ahorros han alcanzado un 23,56% y Otras entidades financieras un 13,80%. En dieciséis comunidades autónomas los Bancos han mantenido la mayor cuota de mercado.

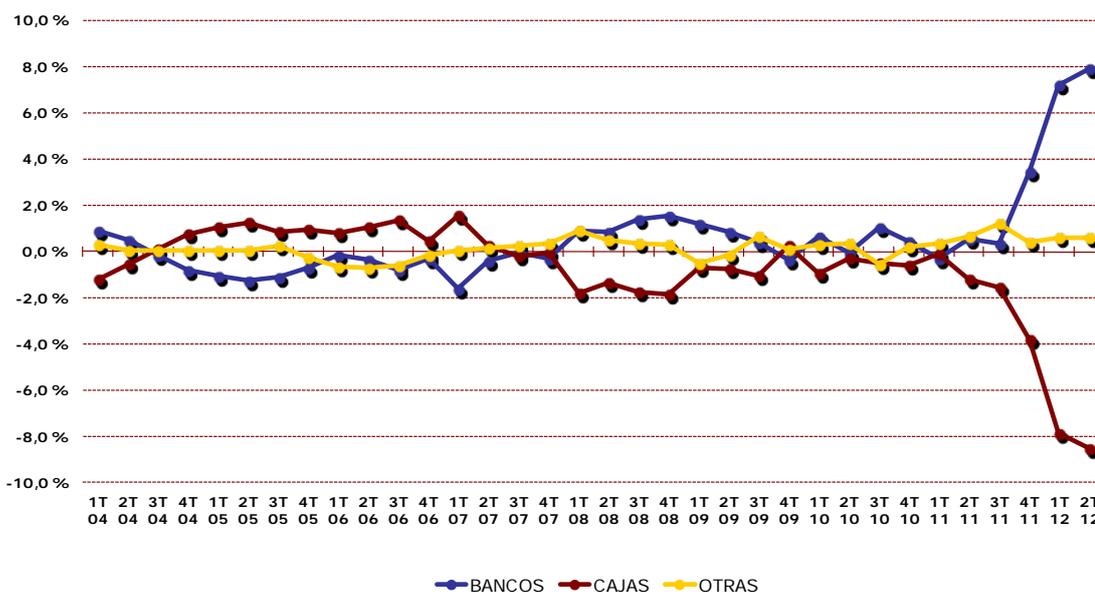
Las tasas de variación interanuales muestran claramente el proceso de transformación del sistema financiero, con una pérdida de cuota de mercado por parte de Cajas de Ahorros de -21,71 pp, correspondiendo a la ganancia de Bancos (18,92 pp) y Otras entidades financieras (2,79 pp).

En pocos trimestres las Cajas de Ahorros contarán con resultados prácticamente residuales, trasladando sus pérdidas de cuota de mercado en su gran mayoría a Bancos y, parcialmente, a Otras entidades financieras. En ese momento deberá plantearse la modificación de la propia estadística, dando lugar posiblemente a dos agrupaciones: Bancos y Otras entidades financieras, incorporando en esta última agrupación la cuota de mercado de Cajas de Ahorros.

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



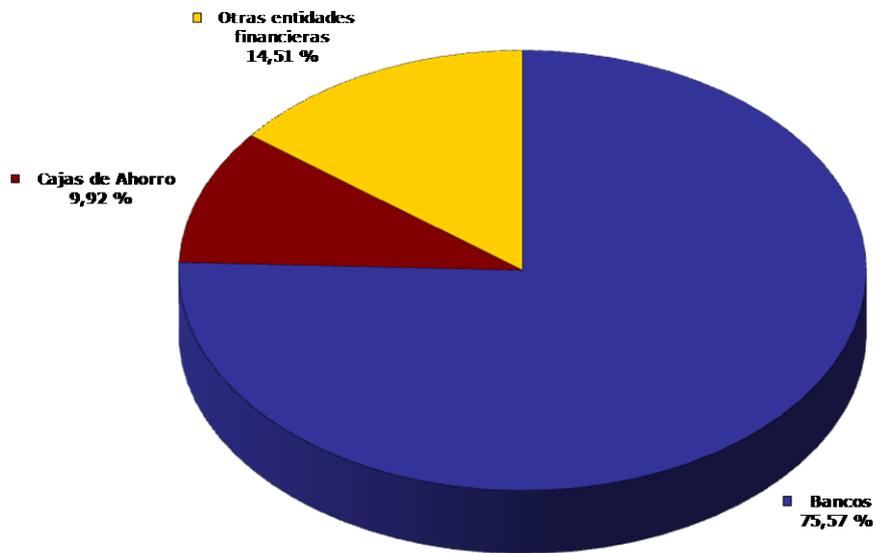
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	77,42 %	9,08 %	13,50 %	65,47 %	20,83 %	13,70 %
ARAGON	64,93 %	10,13 %	24,94 %	45,64 %	30,47 %	23,89 %
ASTURIAS	73,23 %	4,68 %	22,09 %	59,16 %	14,22 %	26,62 %
BALEARES	77,80 %	6,91 %	15,29 %	67,72 %	20,52 %	11,76 %
CANARIAS	84,19 %	4,72 %	11,09 %	76,84 %	12,21 %	10,95 %
CANTABRIA	71,39 %	20,85 %	7,76 %	57,97 %	35,48 %	6,55 %
CASTILLA Y LEON	77,67 %	6,63 %	15,70 %	55,42 %	29,06 %	15,52 %
CASTILLA-LA MANCHA	74,48 %	9,10 %	16,42 %	62,14 %	21,75 %	16,11 %
CATALUÑA	75,23 %	9,21 %	15,56 %	65,18 %	23,47 %	11,35 %
COM. MADRID	88,32 %	5,59 %	6,09 %	73,64 %	18,27 %	8,09 %
COM. VALENCIANA	73,20 %	9,49 %	17,31 %	63,31 %	18,33 %	18,36 %
EXTREMADURA	86,48 %	8,00 %	5,52 %	63,68 %	29,27 %	7,05 %
GALICIA	88,32 %	4,34 %	7,34 %	70,39 %	22,16 %	7,45 %
LA RIOJA	51,65 %	33,57 %	14,78 %	48,14 %	37,56 %	14,30 %
MURCIA	69,19 %	10,34 %	20,47 %	55,92 %	24,59 %	19,49 %
NAVARRA	37,26 %	25,87 %	36,87 %	37,17 %	26,06 %	36,77 %
PAIS VASCO	49,97 %	27,09 %	22,94 %	38,00 %	44,61 %	17,39 %
NACIONAL	75,57 %	9,92 %	14,51 %	62,64 %	23,56 %	13,80 %

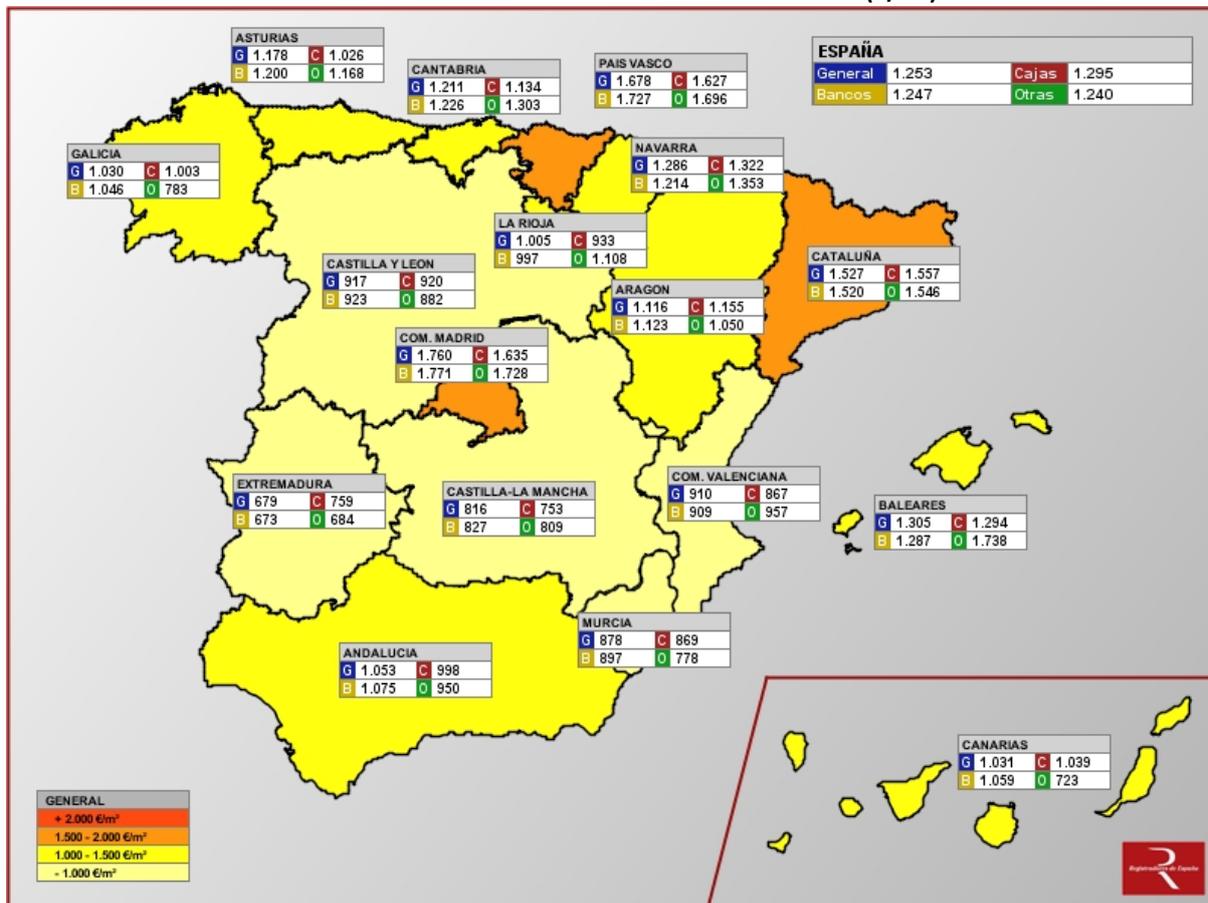
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	9,04 %	-8,94 %	-0,10 %	21,82 %	-23,72 %	1,90 %
ARAGON	-1,36 %	-4,74 %	6,10 %	12,21 %	-20,23 %	8,02 %
ASTURIAS	8,20 %	-9,24 %	1,04 %	12,84 %	-17,03 %	4,19 %
BALEARES	6,60 %	-8,54 %	1,94 %	21,29 %	-24,48 %	3,19 %
CANARIAS	8,41 %	-8,36 %	-0,05 %	19,44 %	-20,87 %	1,43 %
CANTABRIA	7,91 %	-8,83 %	0,92 %	17,00 %	-16,82 %	-0,18 %
CASTILLA Y LEON	11,22 %	-11,06 %	-0,16 %	20,24 %	-22,85 %	2,61 %
CASTILLA-LA MANCHA	8,34 %	-8,29 %	-0,05 %	21,43 %	-25,33 %	3,90 %
CATALUÑA	8,59 %	-9,76 %	1,17 %	22,23 %	-24,15 %	1,92 %
COM. MADRID	6,72 %	-6,73 %	0,01 %	18,31 %	-20,65 %	2,34 %
COM. VALENCIANA	9,34 %	-10,53 %	1,19 %	20,45 %	-26,01 %	5,56 %
EXTREMADURA	11,24 %	-11,00 %	-0,24 %	20,35 %	-22,85 %	2,50 %
GALICIA	10,18 %	-10,15 %	-0,03 %	19,91 %	-22,67 %	2,76 %
LA RIOJA	4,56 %	-5,48 %	0,92 %	18,80 %	-20,57 %	1,77 %
MURCIA	6,31 %	-7,04 %	0,73 %	17,02 %	-21,89 %	4,87 %
NAVARRA	5,95 %	-4,90 %	-1,05 %	18,44 %	-19,83 %	1,39 %
PAIS VASCO	3,02 %	-4,31 %	1,29 %	9,38 %	-10,89 %	1,51 %
NACIONAL	7,92 %	-8,52 %	0,60 %	18,92 %	-21,71 %	2,79 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2012



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2º TRIMESTRE 2012



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha mantenido la intensidad del ajuste, dando lugar a los dos mayores descensos de la serie histórica en los dos primeros trimestres de 2012. Concretamente en el segundo trimestre se ha reducido un -4,17%, únicamente superado por el -6,35% del pasado trimestre. Estos resultados son consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y la escasez del crédito hipotecario. Ambos aspectos generan una constante reducción del endeudamiento hipotecario, ya sea por el menor precio de la vivienda o por la necesidad de acceder con un mayor porcentaje de ahorro disponible y, en consecuencia, un menor porcentaje de endeudamiento hipotecario.

Con estos resultados se acumulan siete trimestres consecutivos de descensos, a los que habría que añadir los ajustes de 2008 y 2009. El efecto directo de este comportamiento es una mejora significativa de los indicadores de accesibilidad, tal y como se podrá comprobar en el apartado 2.8. Todas las comunidades autónomas han presentado reducciones. La comparación directa de resultados intertrimestrales proporciona una reducción algo más intensa (-5,29%).

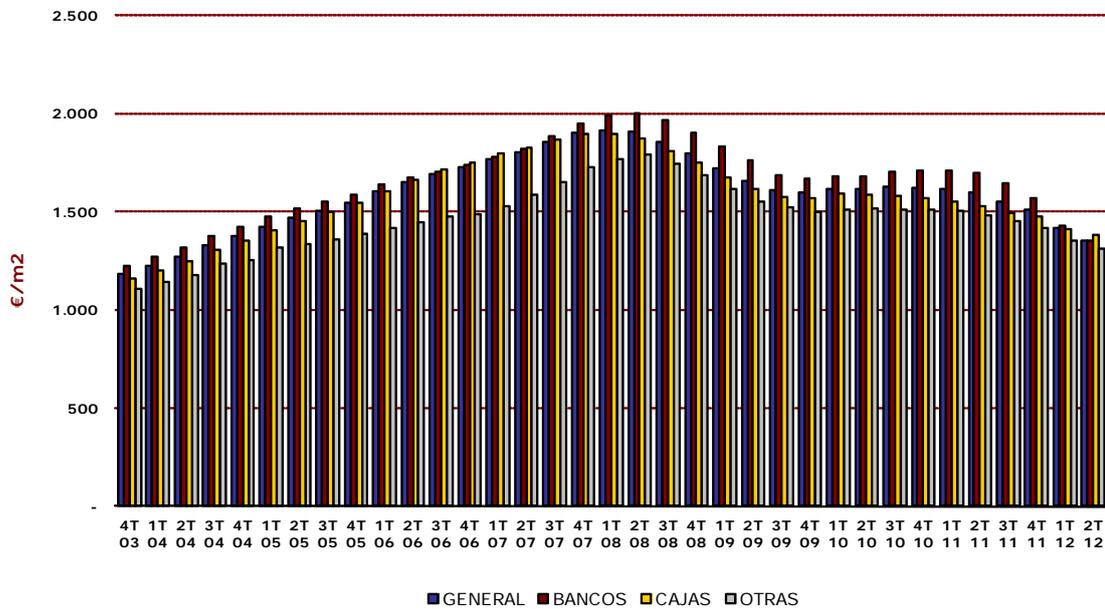
Como consecuencia de este ajuste el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado se ha situado en el segundo trimestre del año en los 1.253 €/m². La desagregación de resultados por agrupación de entidades financieras ha proporcionado cuantías similares: Bancos 1.247 €/m², Cajas de Ahorros 1.295 €/m² y Otras entidades financieras 1.240 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.760 €/m²), País Vasco (1.678 €/m²) y Cataluña (1.527 €/m²), constatando la correlación entre esta variable y el precio de la vivienda. Por el contrario, los menores niveles de endeudamiento por metro cuadrado, por debajo de

1.000 €/m², han correspondido a Extremadura (679 €/m²), Castilla-La Mancha (816 €/m²), Murcia (878 €/m²), Comunidad Valenciana (910 €/m²) y Castilla y León (917 €/m²).

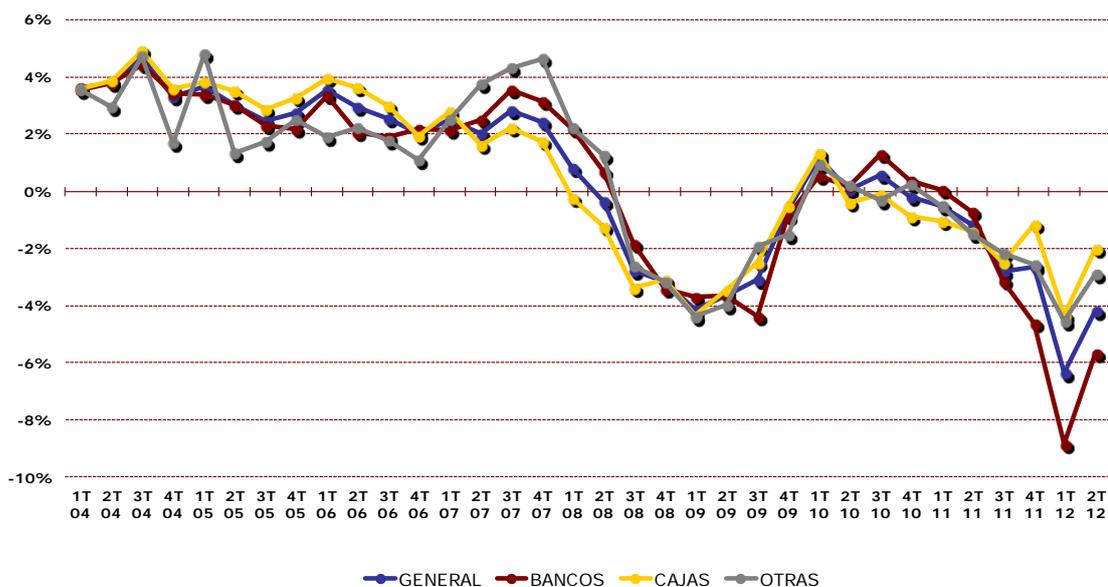
En términos interanuales el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado alcanzó los 1.356 €/m², con un ajuste del -15,09% durante el último año. Todas las comunidades autónomas han contado con reducciones interanuales, siendo de dos dígitos en dieciséis de ellas.

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



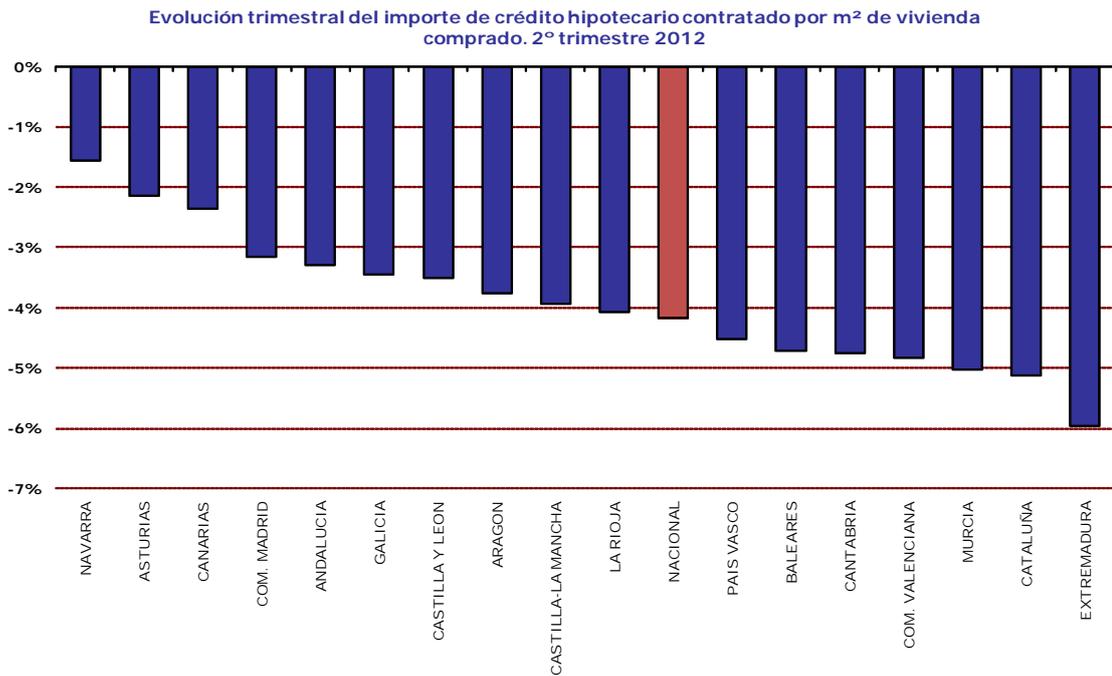
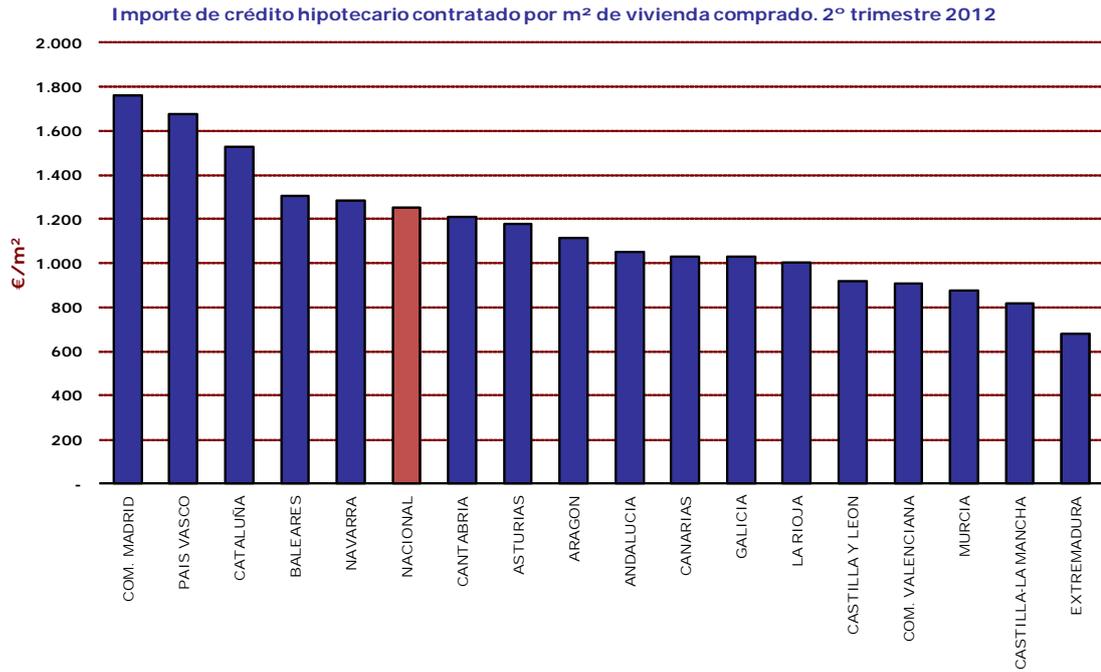
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente de los dos últimos años como consecuencia, fundamentalmente, de la continuidad en el ritmo descendente del precio de la vivienda y las mayores exigencias de las entidades financieras con respecto a la disposición de recursos propios para afrontar la financiación hipotecaria de la compra de vivienda.

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



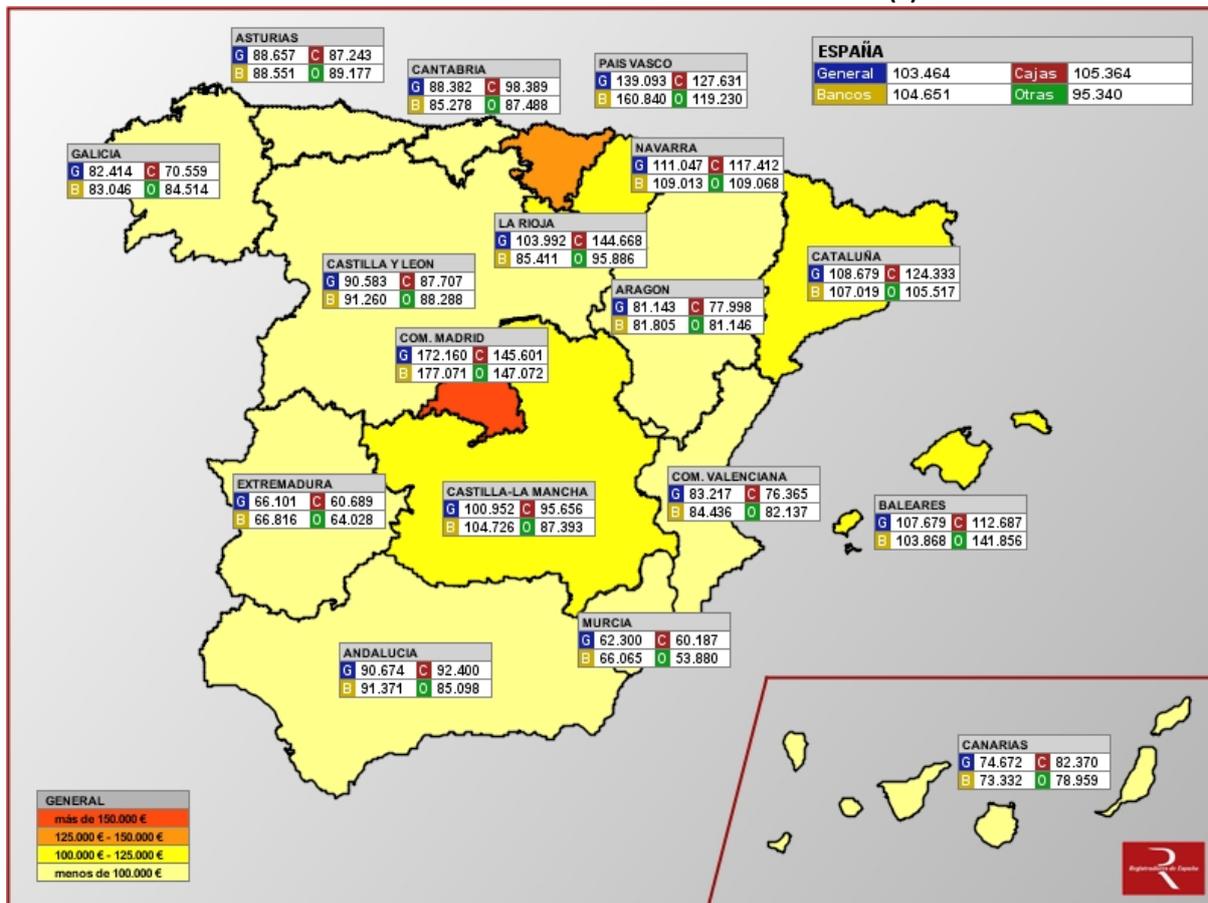
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.053	1.075	998	950	1.116	1.135	1.092	1.061
ARAGON	1.116	1.123	1.155	1.050	1.228	1.205	1.257	1.218
ASTURIAS	1.178	1.200	1.026	1.168	1.230	1.233	1.272	1.205
BALEARES	1.305	1.287	1.294	1.738	1.355	1.364	1.286	1.514
CANARIAS	1.031	1.059	1.039	723	1.120	1.147	1.138	820
CANTABRIA	1.211	1.226	1.134	1.303	1.264	1.284	1.237	1.274
CASTILLA Y LEON	917	923	920	882	1.047	1.032	1.091	982
CASTILLA-LA MANCHA	816	827	753	809	880	884	873	875
CATALUÑA	1.527	1.520	1.557	1.546	1.666	1.670	1.685	1.588
COM. MADRID	1.760	1.771	1.635	1.728	1.866	1.876	1.838	1.851
COM. VALENCIANA	910	909	867	957	1.006	1.007	1.012	987
EXTREMADURA	679	673	759	684	756	758	773	590
GALICIA	1.030	1.046	1.003	783	1.094	1.103	1.105	868
LA RIOJA	1.005	997	933	1.108	1.108	1.083	1.146	1.115
MURCIA	878	897	869	778	963	970	952	957
NAVARRA	1.286	1.214	1.322	1.353	1.329	1.306	1.352	1.330
PAIS VASCO	1.678	1.727	1.627	1.696	1.813	1.943	1.765	1.800
NACIONAL	1.253	1.247	1.295	1.240	1.356	1.351	1.384	1.312

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2012	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	84,04	82,30	-3,29%	-4,78%	-1,44%	-4,24%	-12,61%	-18,17%	-8,16%	-9,32%
ARAGON	89,07	90,56	-3,76%	-3,37%	-1,57%	-9,58%	-27,16%	-26,93%	-27,51%	-14,88%
ASTURIAS	94,01	90,71	-2,15%	-4,20%	2,83%	-1,31%	-12,21%	-18,18%	-3,12%	-9,47%
BALEARES	104,15	99,93	-4,71%	-5,41%	-6,95%	1,88%	-16,00%	-18,91%	-17,62%	2,44%
CANARIAS	82,28	82,60	-2,35%	-3,69%	-3,07%	9,33%	-14,11%	-15,48%	-12,26%	-21,15%
CANTABRIA	96,65	93,22	-4,75%	-5,80%	-4,70%	-2,60%	-18,61%	-25,00%	-13,86%	-21,07%
CASTILLA Y LEON	73,18	77,21	-3,50%	-6,44%	0,46%	-3,73%	-12,31%	-19,75%	-5,13%	-9,24%
CASTILLA-LA MANCHA	65,12	64,90	-3,93%	-4,33%	-3,96%	-3,10%	-17,68%	-23,13%	-13,39%	-15,62%
CATALUÑA	121,87	122,86	-5,13%	-5,70%	-4,21%	-3,82%	-16,95%	-21,96%	-12,01%	-14,53%
COM. MADRID	140,46	137,61	-3,17%	-4,33%	-1,50%	-1,70%	-14,68%	-18,58%	-11,21%	-12,48%
COM. VALENCIANA	72,63	74,19	-4,82%	-6,15%	-2,97%	-3,24%	-16,24%	-21,45%	-11,38%	-14,17%
EXTREMADURA	54,19	55,75	-5,97%	-11,35%	1,58%	-2,48%	-17,92%	-24,35%	-8,95%	-18,62%
GALICIA	82,20	80,68	-3,44%	-4,50%	-1,87%	-0,23%	-12,97%	-17,99%	-6,59%	6,37%
LA RIOJA	80,21	81,71	-4,07%	-6,23%	-2,05%	0,45%	-14,83%	-21,29%	-10,26%	-7,24%
MURCIA	70,07	71,02	-5,03%	-5,92%	-4,32%	-4,59%	-16,33%	-21,96%	-13,06%	-10,98%
NAVARRA	102,63	98,01	-1,56%	-3,76%	-0,66%	0,38%	-8,72%	-21,33%	-4,38%	-5,61%
PAIS VASCO	133,92	133,70	-4,53%	-7,61%	-4,23%	-3,28%	-10,69%	-18,77%	-9,07%	-6,93%
NACIONAL	100,00	100,00	-4,17%	-5,66%	-1,98%	-2,89%	-15,09%	-20,53%	-9,60%	-11,59%



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2012



El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en los 103.464 €, manteniendo igualmente el ritmo descendente, con un ajuste del -1,79% durante el último trimestre. Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado resultados similares, con 104.651 € y 105.364 €, respectivamente, mientras que Otras entidades financieras han mantenido su tradicional menor endeudamiento hipotecario por vivienda (95.340 €).

Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda han sido Comunidad de Madrid (172.160 €), País Vasco (139.093 €), Navarra (111.047 €), Cataluña (108.679 €), Baleares (107.679) y La Rioja (103.992 €). Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Murcia (62.300 €), Extremadura (66.101 €) y Canarias (74.672 €). La práctica totalidad de ellas han presentado reducciones durante el último trimestre (dieciséis), dando lugar a los mayores ajustes en Aragón (-6,27%), Canarias (-5,99%) y Cantabria (-5,89%).

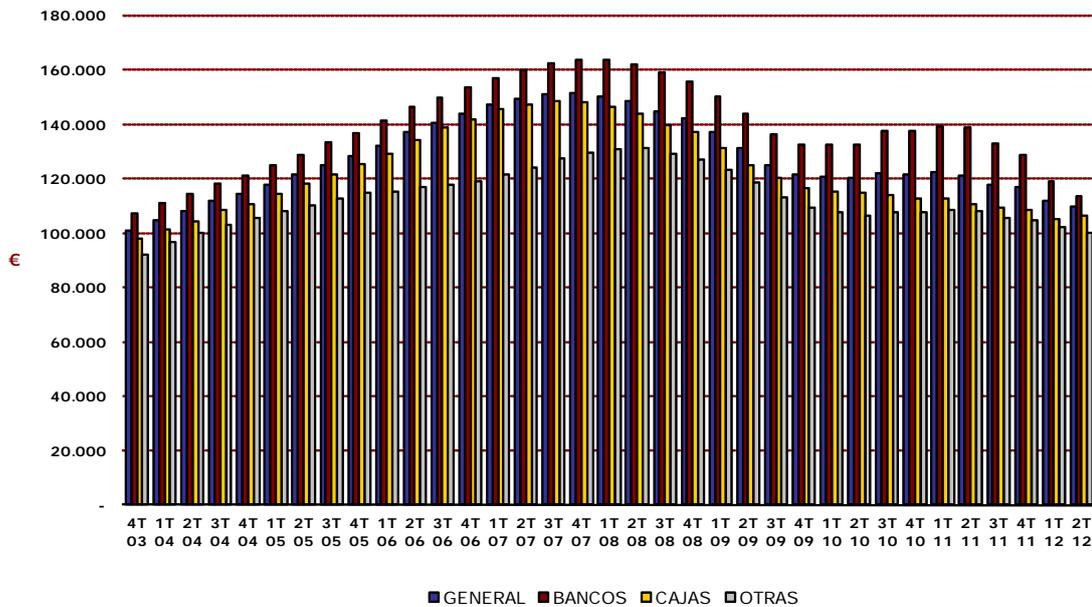
En el último año el endeudamiento hipotecario por vivienda alcanzado ha sido de 109.780 €. Los Bancos han alcanzado el mayor resultado con 113.428 €, seguidos de Cajas de Ahorros 106.366 € y Otras entidades financieras 100.248 €. El mayor resultado ha correspondido a las comunidades autónomas de Comunidad de Madrid (175.101 €), País Vasco (151.535 €), Cataluña (119.675 €) y Navarra (114.957 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Murcia (72.256 €), Extremadura (72.295 €) y Canarias (81.186 €).

En términos interanuales la reducción del endeudamiento hipotecario ha alcanzado el -9,27%, dando continuidad a su efecto favorable sobre los indicadores de accesibilidad. Dieciséis comunidades

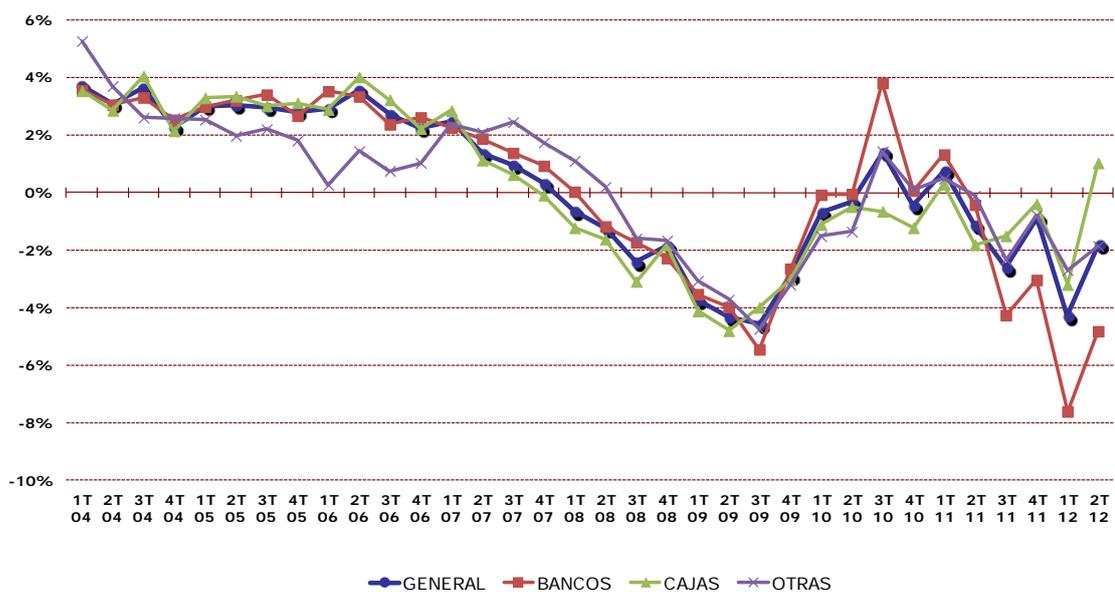
autónomas acumulan descensos interanuales, encabezados por Murcia (-20,33%), Canarias (-18,08%) y Aragón (-17,18%).

Durante los próximos trimestres resulta previsible una continuidad en la tendencia descendente del endeudamiento hipotecario por vivienda en la medida que, tal y como se ha señalado en el apartado anterior, se mantendrá la tendencia descendente del precio de la vivienda, así como las mayores exigencias de recursos propios por parte de los demandantes de vivienda para la concesión de nuevos créditos hipotecarios.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compra de vivienda



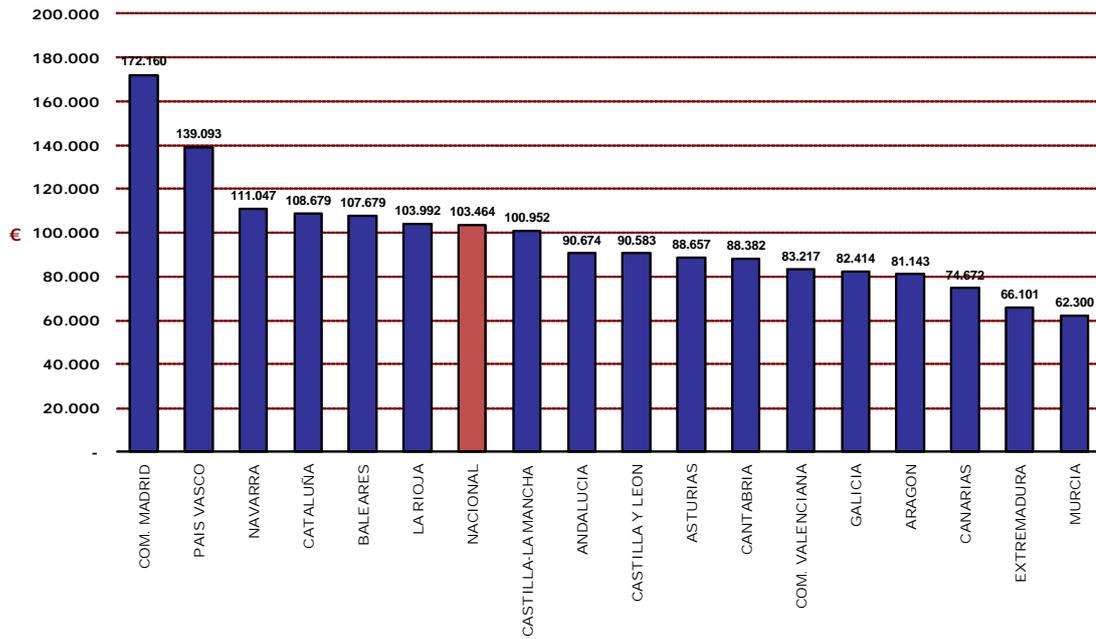
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compra de vivienda



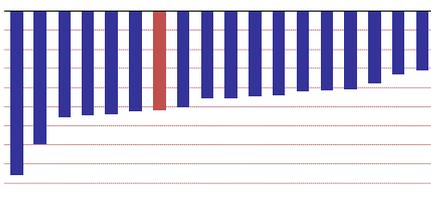
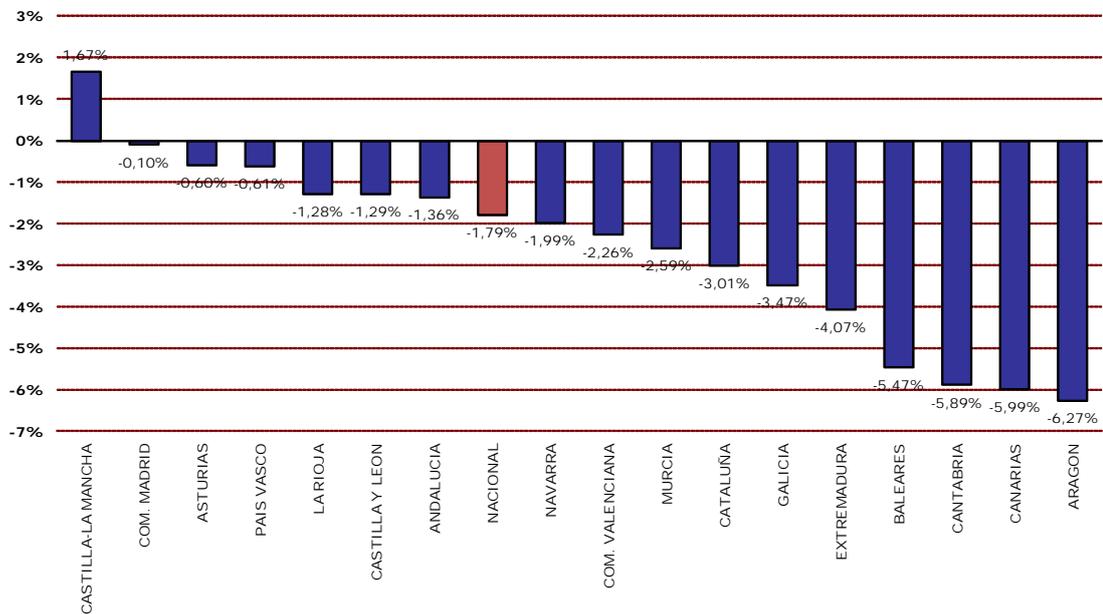
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	90.674	91.371	92.400	85.098	95.472	99.770	87.785	90.057
ARAGON	81.143	81.805	77.998	81.146	95.029	98.229	91.660	94.582
ASTURIAS	88.657	88.551	87.243	89.177	96.707	95.392	104.356	94.970
BALEARES	107.679	103.868	112.687	141.856	108.928	113.042	94.312	120.146
CANARIAS	74.672	73.332	82.370	78.959	81.186	80.414	88.530	76.458
CANTABRIA	88.382	85.278	98.389	87.488	104.061	102.452	109.479	92.993
CASTILLA Y LEON	90.583	91.260	87.707	88.288	94.248	95.086	93.345	92.979
CASTILLA-LA MANCHA	100.952	104.726	95.656	87.393	93.159	93.441	94.802	89.647
CATALUÑA	108.679	107.019	124.333	105.517	119.675	121.580	117.865	113.483
COM. MADRID	172.160	177.071	145.601	147.072	175.101	181.805	161.639	149.393
COM. VALENCIANA	83.217	84.436	76.365	82.137	87.078	91.305	80.508	79.650
EXTREMADURA	66.101	66.816	60.689	64.028	72.295	72.955	72.214	65.223
GALICIA	82.414	83.046	70.559	84.514	94.058	92.863	98.807	89.907
LA RIOJA	103.992	85.411	144.668	95.886	100.225	96.281	107.880	92.193
MURCIA	62.300	66.065	60.187	53.880	72.256	78.128	71.351	62.223
NAVARRA	111.047	109.013	117.412	109.068	114.957	115.891	117.560	111.647
PAIS VASCO	139.093	160.840	127.631	119.230	151.535	181.634	141.650	132.975
NACIONAL	103.464	104.651	105.364	95.340	109.780	113.428	106.366	100.248

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2012	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	87,64	86,97	-1,36%	-4,45%	1,44%	-4,60%	-7,37%	-16,88%	-3,76%	-7,76%
ARAGON	78,43	86,56	-6,27%	-8,90%	-6,95%	-4,33%	-17,18%	-24,66%	-18,96%	-5,87%
ASTURIAS	85,69	88,09	-0,60%	-0,70%	4,12%	-1,64%	-8,46%	-12,94%	0,27%	-5,72%
BALEARES	104,07	99,22	-5,47%	-10,83%	-4,72%	7,08%	-14,20%	-23,69%	-15,38%	-1,86%
CANARIAS	72,17	73,95	-5,99%	-7,67%	-1,13%	3,63%	-18,08%	-25,95%	-2,56%	-12,80%
CANTABRIA	85,42	94,79	-5,89%	-9,56%	-0,60%	-2,86%	-7,81%	-23,78%	7,18%	-6,26%
CASTILLA Y LEON	87,55	85,85	-1,29%	-3,48%	0,66%	-2,47%	-13,28%	-16,96%	-12,38%	-8,16%
CASTILLA-LA MANCHA	97,57	84,86	1,67%	3,31%	2,81%	-5,09%	-10,87%	-15,19%	-6,23%	-12,24%
CATALUÑA	105,04	109,01	-3,01%	-7,37%	1,55%	-0,81%	-11,98%	-23,24%	-4,62%	-7,92%
COM. MADRID	166,40	159,50	-0,10%	-2,12%	2,08%	-2,19%	-7,30%	-13,41%	-3,78%	-16,49%
COM. VALENCIANA	80,43	79,32	-2,26%	-4,44%	-3,11%	-1,23%	-13,13%	-22,81%	-11,17%	-9,38%
EXTREMADURA	63,89	65,85	-4,07%	-6,59%	-1,25%	-1,26%	-17,13%	-21,41%	-14,47%	-4,89%
GALICIA	79,65	85,68	-3,47%	-3,66%	-1,97%	1,02%	-8,07%	-14,42%	1,36%	-1,14%
LA RIOJA	100,51	91,30	-1,28%	-14,72%	14,22%	0,98%	-11,70%	-27,10%	1,89%	-21,44%
MURCIA	60,21	65,82	-2,59%	-5,96%	0,37%	-5,39%	-20,33%	-29,41%	-14,91%	-20,88%
NAVARRA	107,33	104,72	-1,99%	-3,06%	0,60%	-3,52%	-5,25%	-20,23%	0,74%	-5,18%
PAIS VASCO	134,44	138,04	-0,61%	-2,56%	-1,52%	-0,17%	0,57%	-3,33%	-0,05%	-1,12%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,79%	-4,82%	1,03%	-1,85%	-9,27%	-18,35%	-4,05%	-7,44%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2012

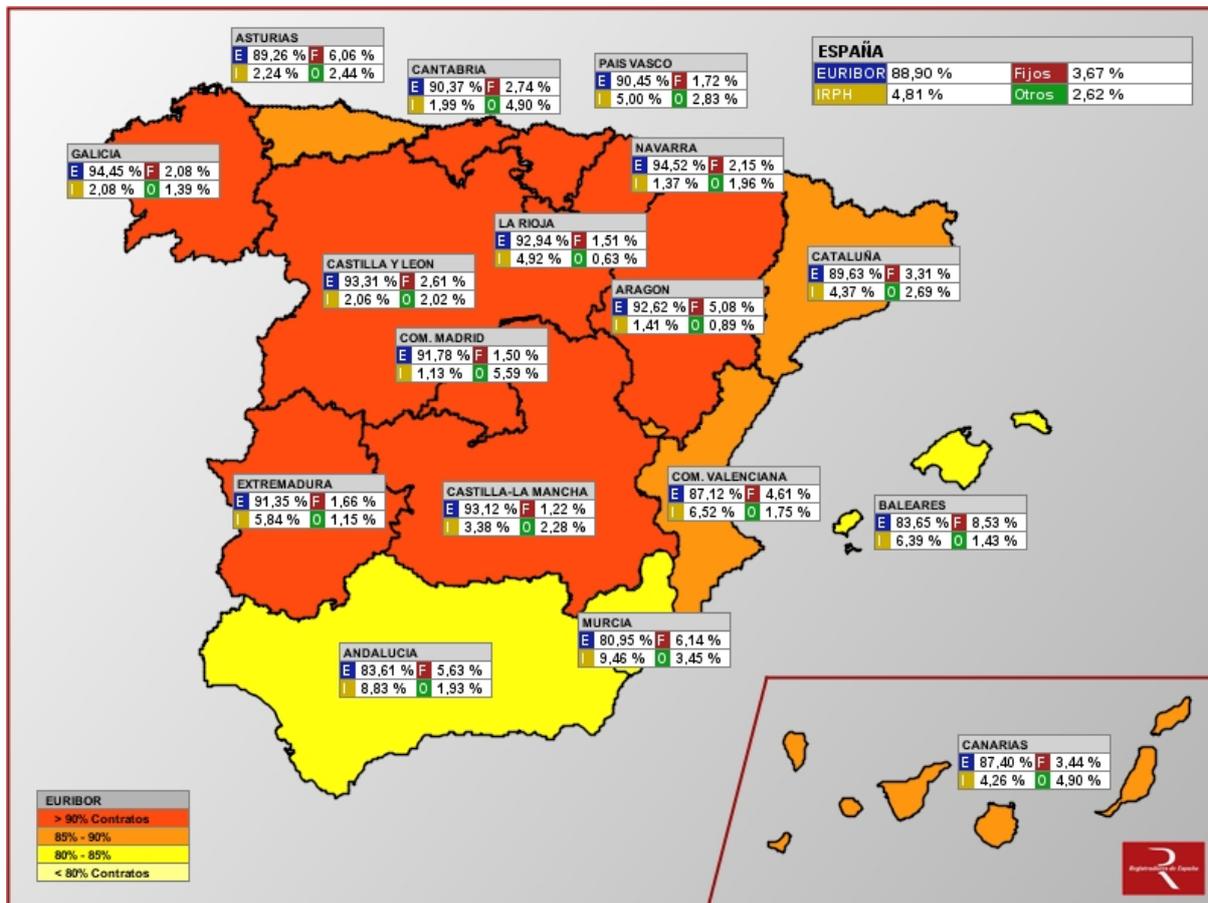


Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2012



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2012



El 96,33% de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda se han formalizado a tipo de interés variable, recurriéndose a tipos de interés fijos únicamente en el 3,67% de los nuevos créditos hipotecarios. De ese 96,33% a tipo de interés variable, el 88,90% recurrió al EURIBOR como índice de referencia, el 4,81% al IRPH y el 2,62% a otros índices de referencia.

Estos resultados han supuesto, en términos trimestrales, un incremento de la contratación a tipo de interés fijo en 0,15 pp y del IRPH como índice de referencia en 0,13 pp. Por su parte, los descensos en peso relativo han correspondido a la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-0,24 pp) y con otros índices de referencia (-0,04 pp).

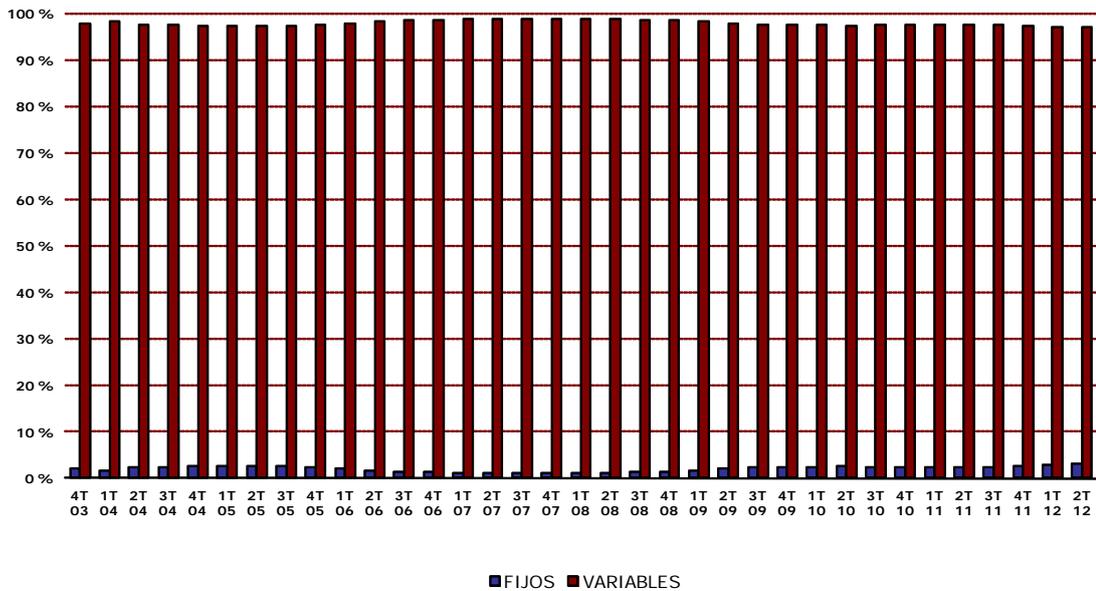
En el último año el 3% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés fijo y el 97% a tipo de interés variable, de los cuales el 90,61% recurrió al EURIBOR como índice de referencia, el 4,24% al IRPH y el 2,15% a otros índices de referencia.

Las tasas de variación interanuales reflejan más adecuadamente la tendencia en el comportamiento de estas variables. De este modo, se mantiene la constante tendencia a la mayor formalización de nuevos contratos a tipo de interés fijo, aunque a un ritmo muy bajo. Concretamente, la contratación a tipo de interés fijo se ha incrementado durante el último año en 0,62 pp.

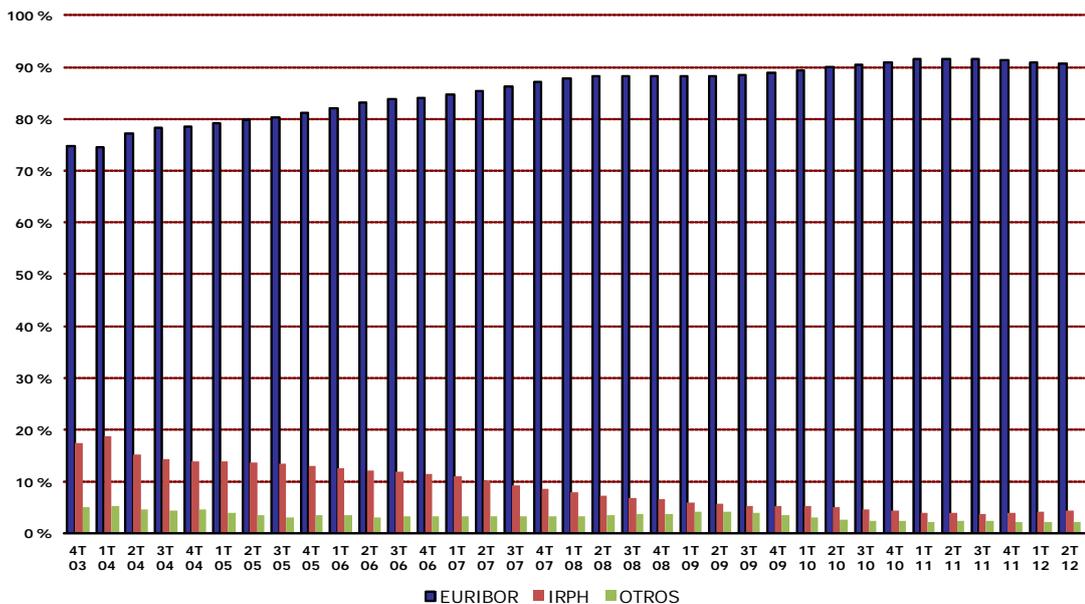
Por otro lado, la reducción de las cuantías de cotización del EURIBOR reduce el interés de este indicador para las entidades financieras, por lo que está perdiendo progresivamente peso relativo. De este modo, en el último año se ha reducido en -0,92 pp. El efecto directo está siendo la recuperación del IRPH, con una mejora de 0,43 pp durante el último año. Otros índices de referencia han mantenido su estabilidad, con una merma de -0,13 pp.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la lenta mejora de la contratación a tipo de interés fijo y la utilización de distintos índices de referencia sustitutivos del EURIBOR, perdiendo este último progresivamente su predominio. Esta circunstancia se debe, tal y como se ha señalado, a su ritmo de cotización, descendiendo recientemente por primera vez desde su creación del 1%. Este hecho supone un escaso atractivo para las entidades financieras, en la medida que el coste de financiación que asumen las mismas, en no pocas ocasiones y modalidades, supera ampliamente este importe.

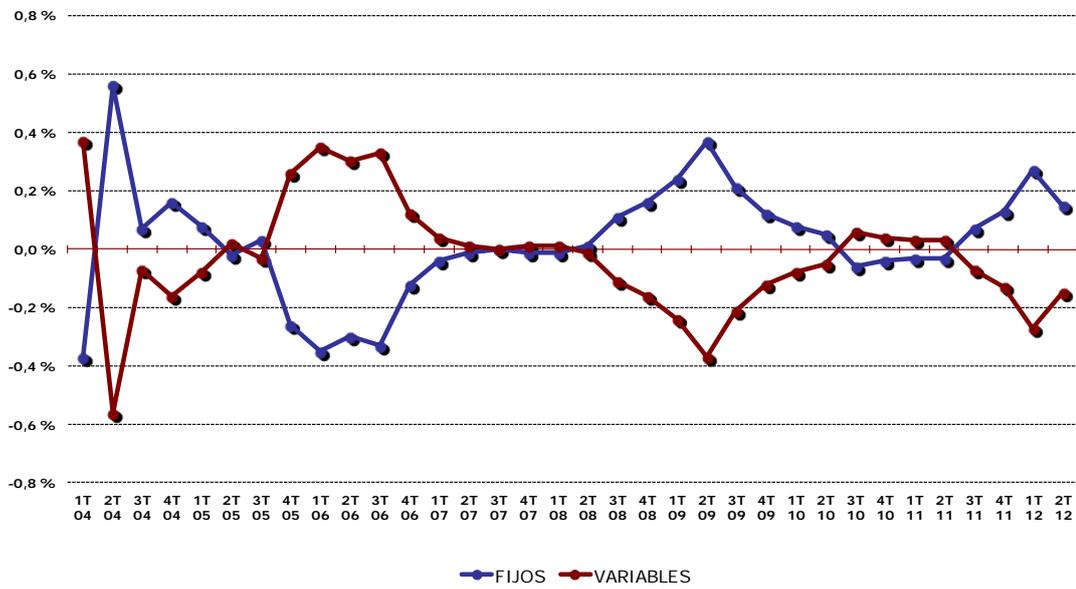
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



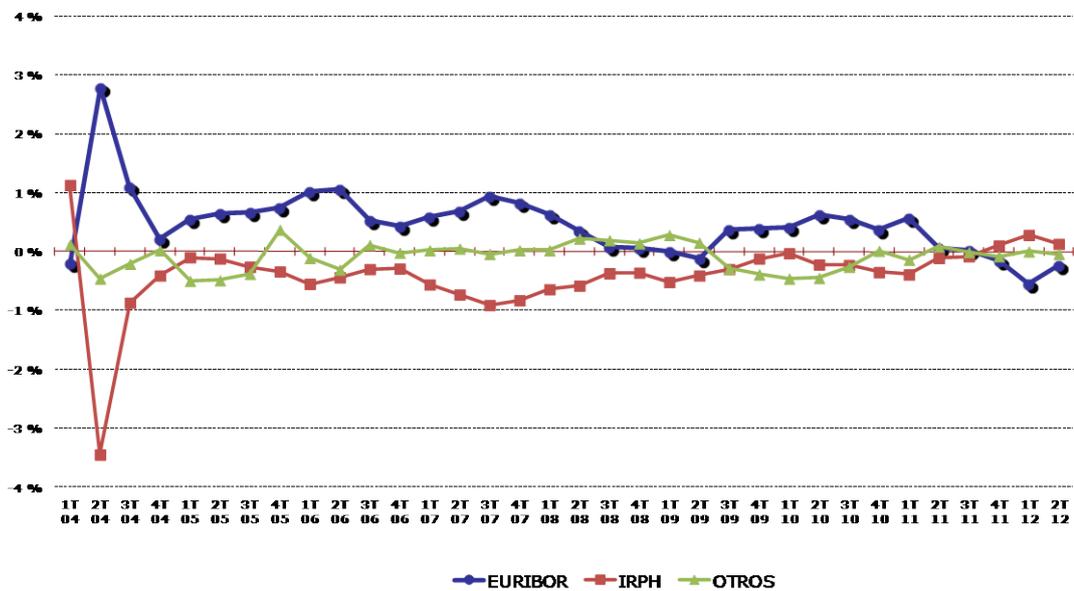
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



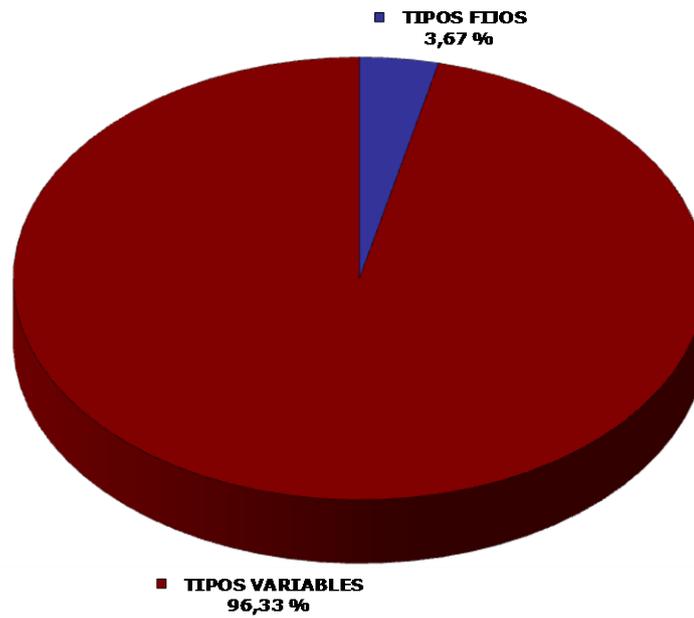
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



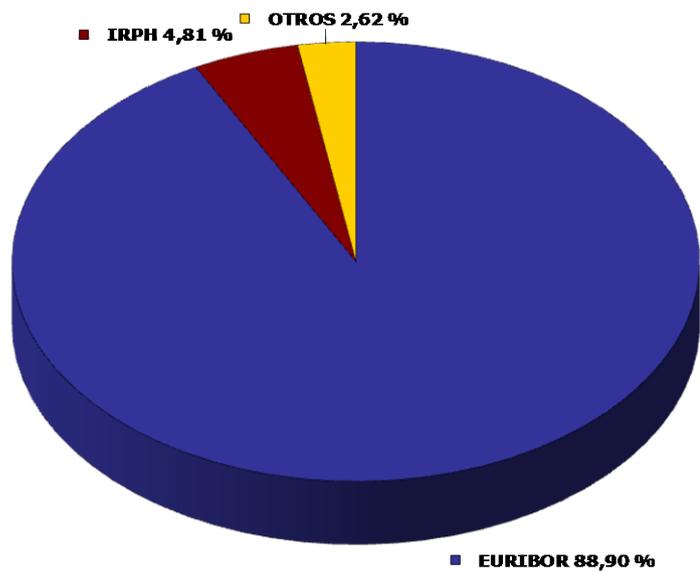
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	5,63 %	94,37 %	83,61 %	8,83 %	1,93 %	4,45 %	95,55 %	86,88 %	6,71 %	1,96 %
ARAGON	5,08 %	94,92 %	92,62 %	1,41 %	0,89 %	2,82 %	97,18 %	94,55 %	1,93 %	0,70 %
ASTURIAS	6,06 %	93,94 %	89,26 %	2,24 %	2,44 %	4,12 %	95,88 %	91,74 %	1,58 %	2,56 %
BALEARES	8,53 %	91,47 %	83,65 %	6,39 %	1,43 %	3,77 %	96,23 %	88,64 %	5,60 %	1,99 %
CANARIAS	3,44 %	96,56 %	87,40 %	4,26 %	4,90 %	5,59 %	94,41 %	89,22 %	2,34 %	2,85 %
CANTABRIA	2,74 %	97,26 %	90,37 %	1,99 %	4,90 %	1,85 %	98,15 %	92,82 %	2,31 %	3,02 %
CASTILLA Y LEON	2,61 %	97,39 %	93,31 %	2,06 %	2,02 %	2,24 %	97,76 %	91,42 %	2,90 %	3,44 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,22 %	98,78 %	93,12 %	3,38 %	2,28 %	1,63 %	98,37 %	91,12 %	5,79 %	1,46 %
CATALUÑA	3,31 %	96,69 %	89,63 %	4,37 %	2,69 %	2,74 %	97,26 %	90,26 %	4,95 %	2,05 %
COM. MADRID	1,50 %	98,50 %	91,78 %	1,13 %	5,59 %	1,60 %	98,40 %	94,74 %	1,43 %	2,23 %
COM. VALENCIANA	4,61 %	95,39 %	87,12 %	6,52 %	1,75 %	3,67 %	96,33 %	88,88 %	5,27 %	2,18 %
EXTREMADURA	1,66 %	98,34 %	91,35 %	5,84 %	1,15 %	1,76 %	98,24 %	91,63 %	4,24 %	2,37 %
GALICIA	2,08 %	97,92 %	94,45 %	2,08 %	1,39 %	1,81 %	98,19 %	92,76 %	2,88 %	2,55 %
LA RIOJA	1,51 %	98,49 %	92,94 %	4,92 %	0,63 %	1,66 %	98,34 %	94,99 %	2,47 %	0,88 %
MURCIA	6,14 %	93,86 %	80,95 %	9,46 %	3,45 %	4,14 %	95,86 %	89,75 %	4,48 %	1,63 %
NAVARRA	2,15 %	97,85 %	94,52 %	1,37 %	1,96 %	0,85 %	99,15 %	93,32 %	3,95 %	1,88 %
PAIS VASCO	1,72 %	98,28 %	90,45 %	5,00 %	2,83 %	1,85 %	98,15 %	93,27 %	3,11 %	1,77 %
NACIONAL	3,67 %	96,33 %	88,90 %	4,81 %	2,62 %	3,00 %	97,00 %	90,61 %	4,24 %	2,15 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,33 %	-0,33 %	-0,63 %	0,27 %	0,03 %	2,07 %	-2,07 %	-3,33 %	1,21 %	0,05 %
ARAGON	0,66 %	-0,66 %	1,93 %	-0,09 %	-2,50 %	0,56 %	-0,56 %	2,80 %	0,36 %	-3,72 %
ASTURIAS	0,82 %	-0,82 %	-0,88 %	0,09 %	-0,03 %	1,23 %	-1,23 %	-0,15 %	0,50 %	-1,58 %
BALEARES	0,97 %	-0,97 %	-0,35 %	0,05 %	-0,67 %	0,65 %	-0,65 %	0,59 %	-0,73 %	-0,51 %
CANARIAS	0,52 %	-0,52 %	-1,67 %	0,58 %	0,57 %	3,98 %	-3,98 %	-3,89 %	-1,12 %	1,03 %
CANTABRIA	0,27 %	-0,27 %	-0,08 %	0,22 %	-0,41 %	-0,10 %	0,10 %	-1,68 %	0,74 %	1,04 %
CASTILLA Y LEON	0,13 %	-0,13 %	-0,06 %	-0,08 %	0,01 %	0,53 %	-0,53 %	-1,45 %	-0,16 %	1,08 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,03 %	-0,03 %	-0,25 %	-0,07 %	0,29 %	0,41 %	-0,41 %	-3,14 %	2,67 %	0,06 %
CATALUÑA	0,00 %	0,00 %	0,43 %	-0,38 %	-0,05 %	-0,31 %	0,31 %	0,46 %	-0,07 %	-0,08 %
COM. MADRID	-0,12 %	0,12 %	-0,09 %	-0,27 %	0,48 %	-0,17 %	0,17 %	0,51 %	-1,01 %	0,67 %
COM. VALENCIANA	0,42 %	-0,42 %	-0,54 %	0,53 %	-0,41 %	0,24 %	-0,24 %	-0,59 %	1,11 %	-0,76 %
EXTREMADURA	-0,12 %	0,12 %	-1,27 %	1,22 %	0,17 %	-0,08 %	0,08 %	4,83 %	1,26 %	-6,01 %
GALICIA	-0,02 %	0,02 %	-0,40 %	0,30 %	0,12 %	0,42 %	-0,42 %	-2,16 %	0,36 %	1,38 %
LA RIOJA	0,07 %	-0,07 %	-0,67 %	0,65 %	-0,05 %	0,66 %	-0,66 %	1,34 %	-0,39 %	-1,61 %
MURCIA	0,38 %	-0,38 %	-1,69 %	1,15 %	0,16 %	1,13 %	-1,13 %	-3,25 %	2,14 %	-0,02 %
NAVARRA	0,27 %	-0,27 %	-0,24 %	-0,20 %	0,17 %	-0,68 %	0,68 %	-0,80 %	1,15 %	0,33 %
PAIS VASCO	-0,71 %	0,71 %	0,20 %	0,47 %	0,04 %	-0,55 %	0,55 %	-0,02 %	-0,05 %	0,62 %
NACIONAL	0,15 %	-0,15 %	-0,24 %	0,13 %	-0,04 %	0,62 %	-0,62 %	-0,92 %	0,43 %	-0,13 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2012

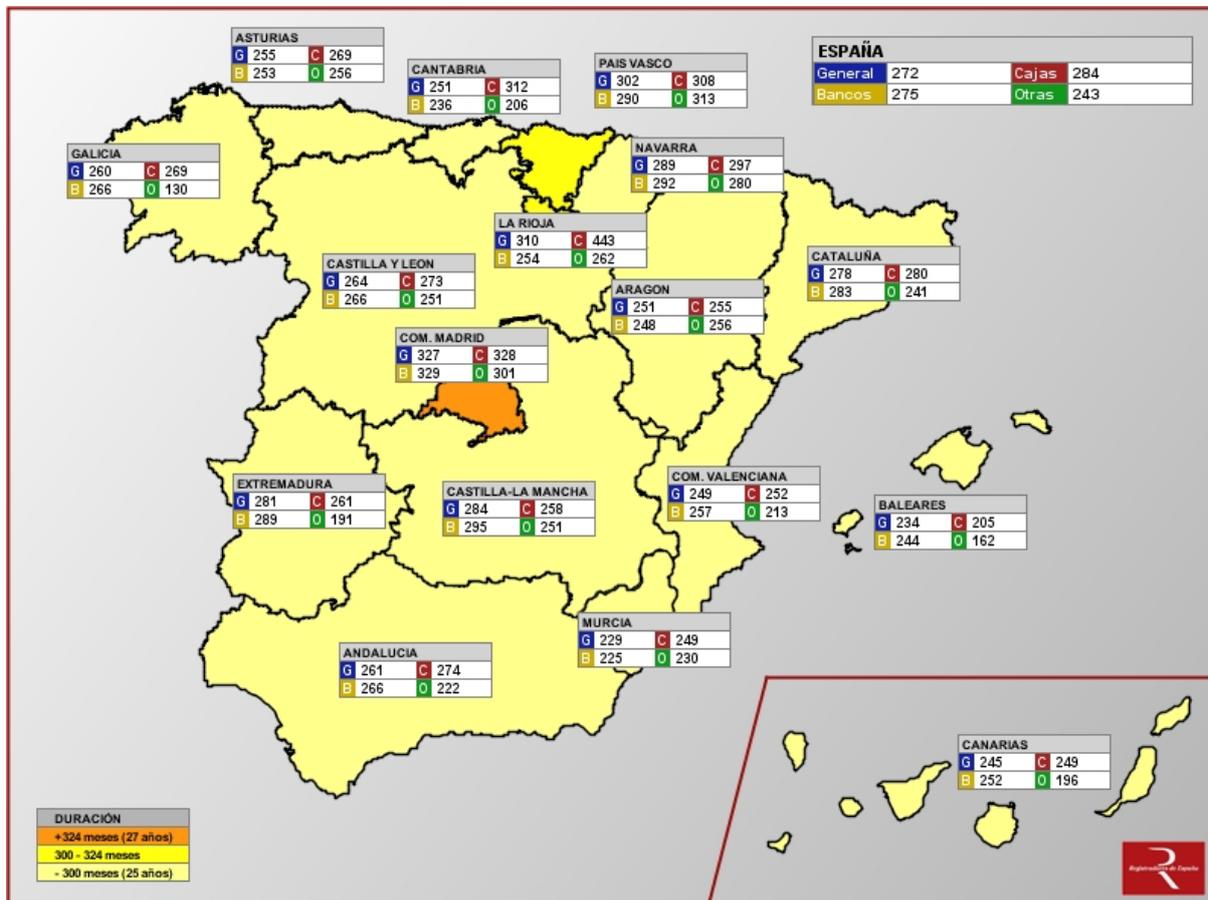


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2012



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2º TRIMESTRE 2012



La duración de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido la tendencia descendente durante el último trimestre (-1,39%), acumulando cinco trimestres consecutivos de descensos. En consecuencia las entidades financieras están tendiendo a acortar la duración de los nuevos créditos hipotecarios. Este hecho presenta un efecto desfavorable sobre los indicadores de accesibilidad, aunque actualmente se está viendo compensado por el comportamiento de otras variables. La práctica totalidad de comunidades autónomas han contado con descensos durante el último trimestre.

El resultado medio del segundo trimestre se ha situado en los 272 meses (22 años y 8 meses), contrastando con los 28 años de finales del año 2007. Las comunidades autónomas con mayores plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid (327 meses; 27 años y 3 meses), La Rioja (310 meses; 25 años y 10 meses), País Vasco (302 meses; 25 años y 2 meses) y Navarra (289 meses; 24 años y 1 mes).

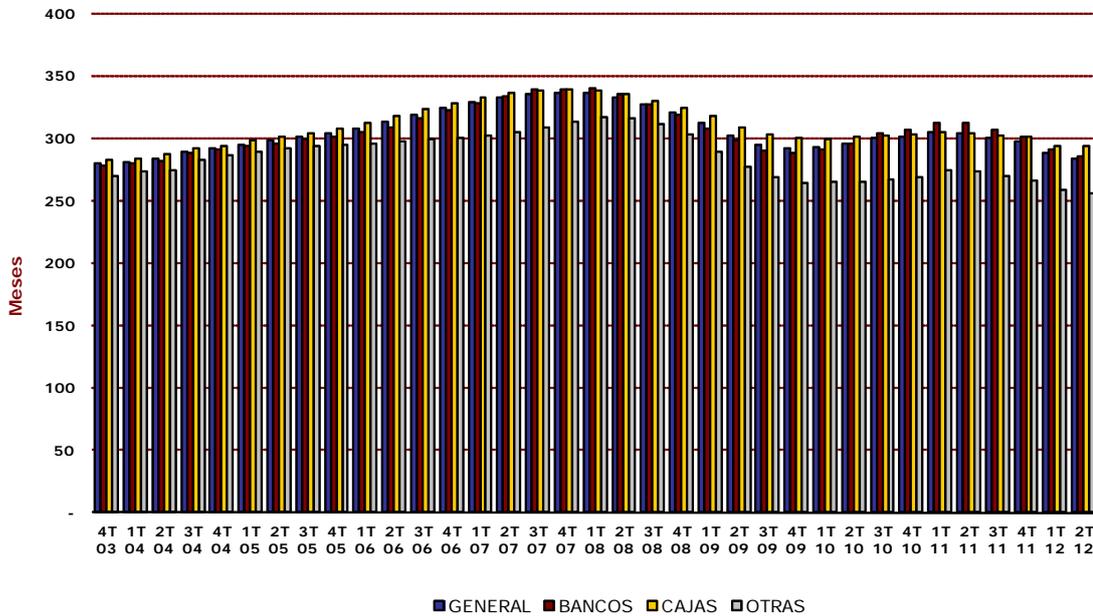
En el último año la duración media ha sido de 284 meses (23 años y 8 meses). Los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid con 329 meses (27 años y 5 meses), Navarra con 320 meses (26 años y 8 meses), País Vasco con 310 meses (25 años y 10 meses) y Extremadura con 290 meses (24 años y 5 meses).

Las tasas interanuales reflejan el importante grado de ajuste de esta variable, con un descenso del -6,58%. Todas las comunidades autónomas acumulan descensos interanuales.

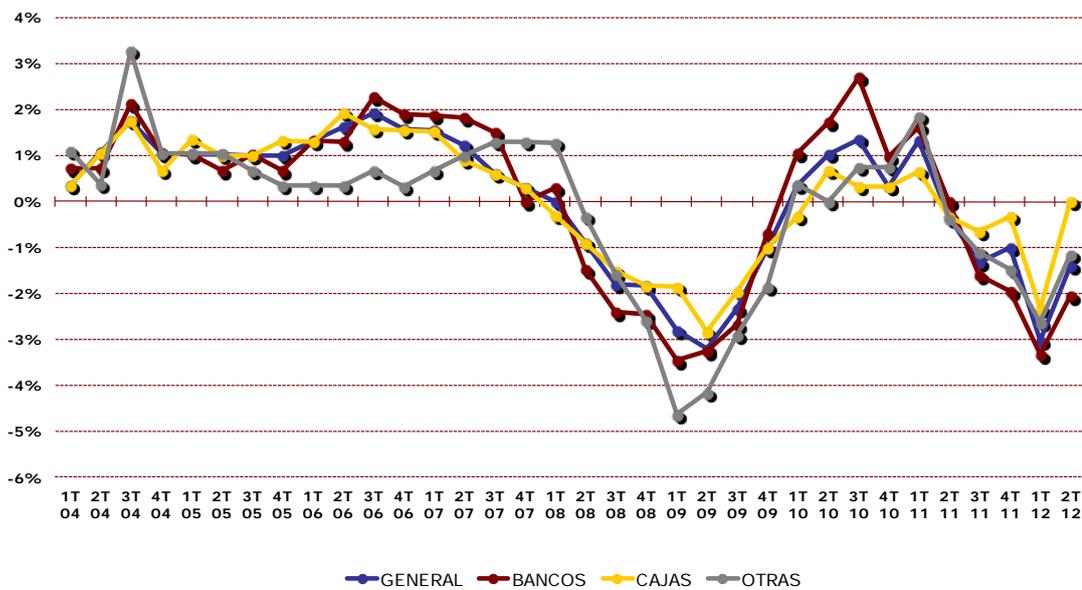
La tendencia en el comportamiento de esta variable resulta clara, con un progresivo acercamiento hacia los 20 años de contratación media. En un principio, los bajos tipos de interés hacen más interesante el alargamiento de los contratos hipotecarios. Sin embargo este hecho no se está produciendo, por lo que

es posible que las entidades financieras estén delimitando una política de reducción del periodo de los nuevos créditos hipotecarios.

Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



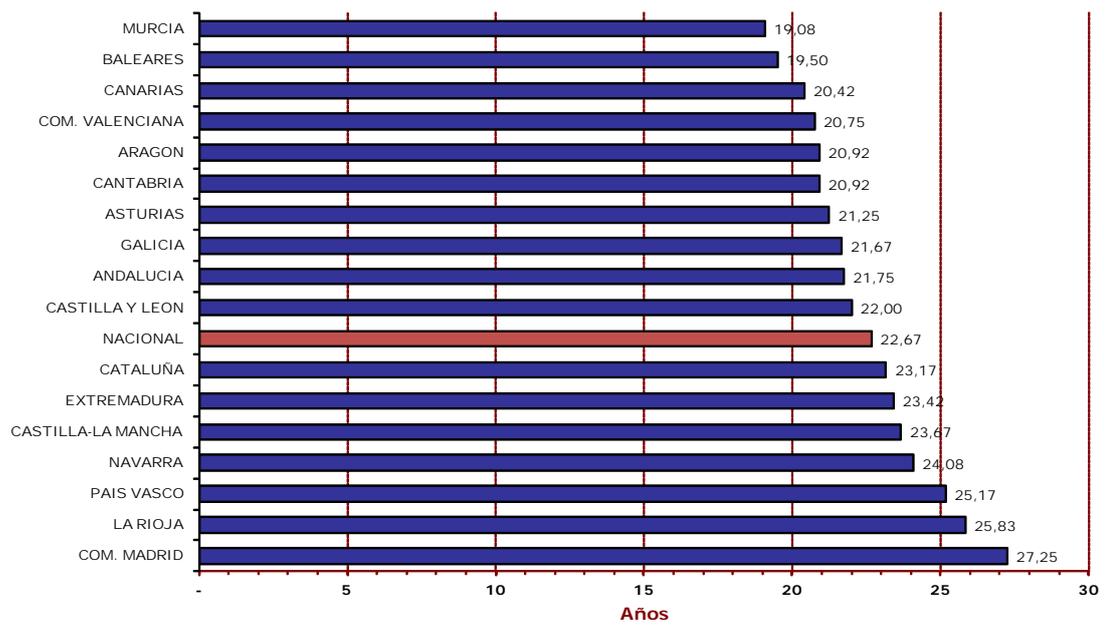
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2012	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.										
ANDALUCIA	261	266	274	222	275	277	287	247	96,0	96,8
ARAGON	251	248	255	256	278	278	290	254	92,3	97,9
ASTURIAS	255	253	269	256	283	279	303	278	93,8	99,6
BALEARES	234	244	205	162	251	263	234	207	86,0	88,4
CANARIAS	245	252	249	196	243	247	261	180	90,1	85,6
CANTABRIA	251	236	312	206	281	274	303	237	92,3	98,9
CASTILLA Y LEON	264	266	273	251	273	273	284	246	97,1	96,1
CASTILLA-LA MANCHA	284	295	258	251	285	289	297	254	104,4	100,4
CATALUÑA	278	283	280	241	285	289	289	247	102,2	100,4
COM. MADRID	327	329	328	301	329	333	335	288	120,2	115,8
COM. VALENCIANA	249	257	252	213	267	272	281	226	91,5	94,0
EXTREMADURA	281	289	261	191	290	293	296	222	103,3	102,1
GALICIA	260	266	269	130	282	280	299	230	95,6	99,3
LA RIOJA	310	254	443	262	287	282	309	244	114,0	101,1
MURCIA	229	225	249	230	256	254	266	247	84,2	90,1
NAVARRA	289	292	297	280	320	315	327	320	106,3	112,7
PAIS VASCO	302	290	308	313	310	298	314	315	111,0	109,2
NACIONAL	272	275	284	243	284	285	294	256	100,0	100,0

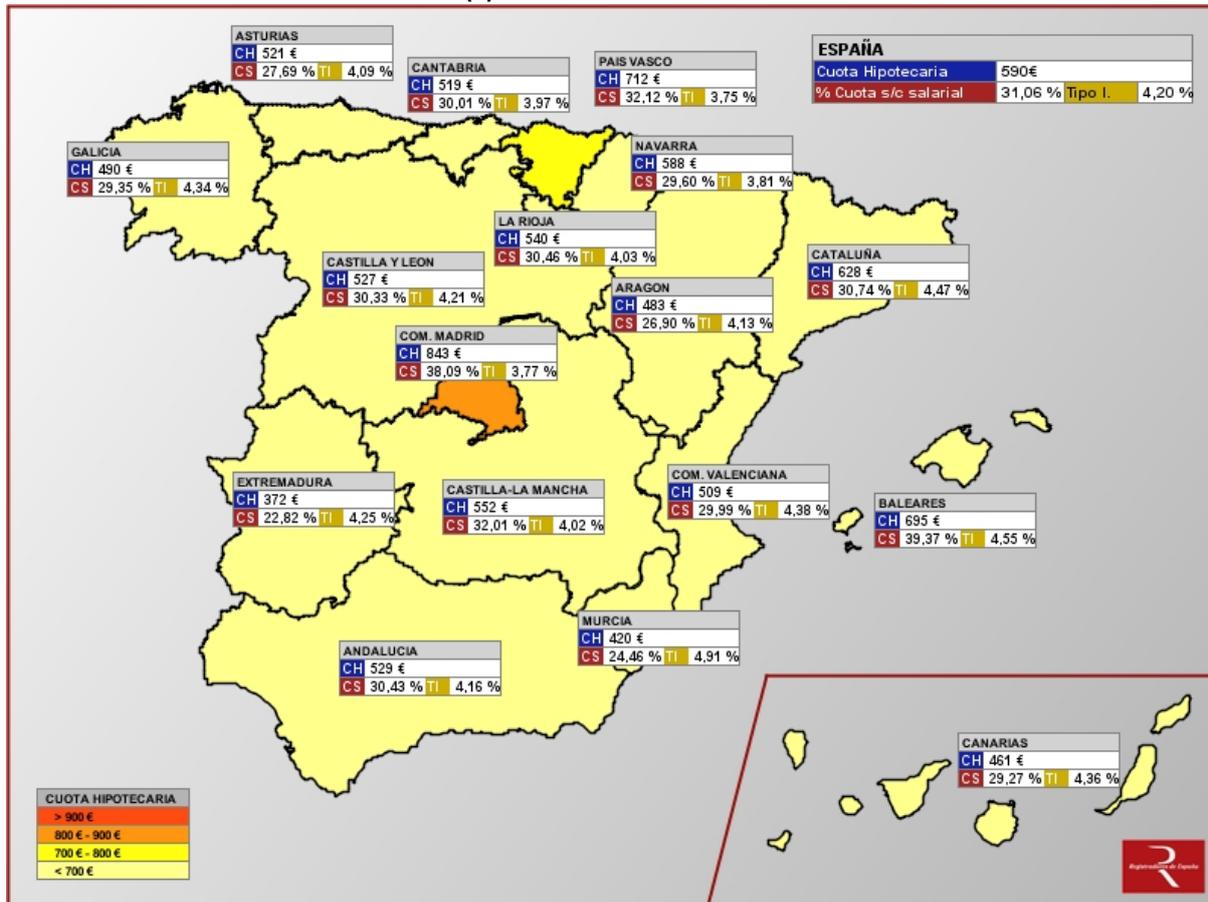
Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	-1,43%	-1,07%	0,70%	-3,89%	-5,17%	-7,97%	-0,35%	-7,14%
ARAGON	-1,77%	-3,81%	-0,68%	3,25%	-7,64%	-11,46%	-6,15%	2,42%
ASTURIAS	-2,75%	-2,11%	-0,33%	-3,14%	-9,87%	-9,12%	-6,48%	-8,55%
BALEARES	-3,09%	-4,36%	-3,70%	-4,61%	-9,71%	-12,62%	-12,69%	-5,05%
CANARIAS	-2,02%	-1,98%	-2,25%	0,00%	-11,31%	-9,85%	-8,42%	-22,41%
CANTABRIA	-4,75%	-6,16%	-1,30%	-0,42%	-7,87%	-14,38%	0,66%	-8,49%
CASTILLA Y LEON	-1,09%	-2,15%	0,00%	3,36%	-7,14%	-10,20%	-4,38%	-1,20%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,72%	0,00%	-1,98%	-3,05%	-6,25%	-7,96%	-1,98%	-9,93%
CATALUÑA	-1,72%	-1,70%	-1,70%	-3,52%	-6,86%	-8,54%	-5,25%	-10,83%
COM. MADRID	-1,50%	-0,60%	-2,05%	-2,04%	-4,64%	-2,35%	-4,56%	-13,51%
COM. VALENCIANA	-2,20%	-2,86%	0,72%	-2,59%	-8,25%	-11,40%	-2,43%	-11,02%
EXTREMADURA	-0,34%	-0,34%	0,34%	-7,50%	-5,84%	-4,25%	-5,13%	-14,94%
GALICIA	-1,74%	-2,44%	1,36%	-3,36%	-9,62%	-11,95%	-4,17%	7,48%
LA RIOJA	2,50%	-4,73%	12,77%	-2,79%	-6,21%	-11,88%	0,00%	-7,58%
MURCIA	-2,66%	-5,93%	1,92%	-3,89%	-10,80%	-16,17%	-5,67%	-9,19%
NAVARRA	-0,93%	-1,87%	-0,61%	0,63%	-1,23%	-0,94%	-2,10%	3,23%
PAIS VASCO	-0,32%	-2,93%	-0,95%	5,70%	-2,52%	-9,42%	-0,63%	1,94%
NACIONAL	-1,39%	-2,06%	0,00%	-1,16%	-6,58%	-8,65%	-3,29%	-6,23%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2012



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2012



El comportamiento de los indicadores de accesibilidad en el segundo trimestre del año ha mantenido el ritmo de los últimos trimestres, caracterizado por la estabilidad de resultados. El agotamiento de algunos de los factores de mejora de los últimos tres años (tipos de interés y salarios, fundamentalmente) está llevando a un comportamiento caracterizado por la estabilidad, con niveles de endeudamiento hipotecario próximos a los 600 € y porcentajes de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ligeramente por encima del 31%.

Estos niveles, impensables hace unos años, han sido el resultado de una progresiva reducción del precio de la vivienda, con un efecto directo sobre la minoración del endeudamiento hipotecario por vivienda, una reducción significativa de los tipos de interés como consecuencia de la reducción del principal índice de referencia utilizado en los contratos hipotecarios (EURIBOR) y una progresiva mejorar salarial.

Actualmente, por el lado favorable, únicamente queda la continuidad en la reducción del precio de la vivienda y, con ello, la minoración del importe medio de endeudamiento hipotecario por vivienda. Por el contrario, hay dos variables que están presentando pequeños efectos negativos, como es la reducción de la duración de los nuevos créditos hipotecarios y el aumento del tipo de interés efectivo, a pesar de la reducción del EURIBOR. Este último hecho se deriva del incremento de los diferenciales aplicados sobre el índice por parte de las entidades financieras como consecuencia del aumento de los niveles de riesgo y la reducción de la rentabilidad de este tipo de productos con los actuales niveles del EURIBOR.

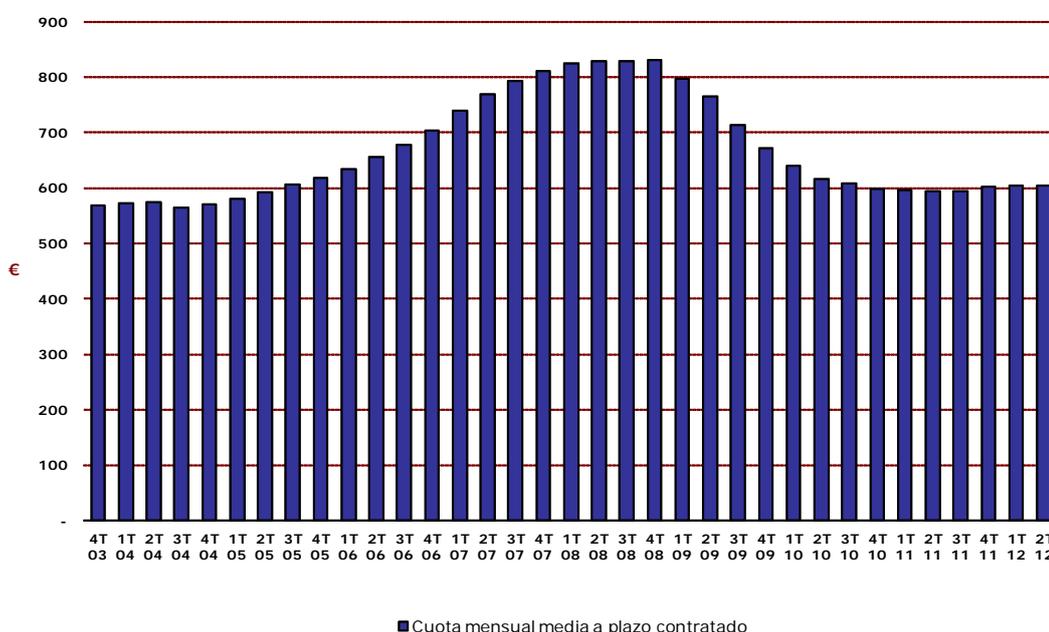
El resultado neto de todo ello está siendo una comportamiento estable durante los últimos trimestres, tal y como se ha señalado. Concretamente, en el segundo trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 590,36 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 31,06%. Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (843,19 €), País Vasco (712,26 €), Baleares (694,92 €) y Cataluña (628,34 €), mientras que los menores resultados

han correspondido a Extremadura (371,78 €), Murcia (419,64 €) y Canarias (460,82 €). En cuanto al porcentaje de esta cuota con respecto al coste salarial los peores niveles han correspondido a Baleares (39,37%), Comunidad de Madrid (38,09%), País Vasco (32,12%) y Castilla-La Mancha (32,01%), dando lugar al escenario más favorable en Extremadura (22,82%) y Murcia (24,46%).

La citada estabilidad se ha reflejado en las tasas de variación trimestrales, con un mínimo incremento de la cuota hipotecaria (0,23%) y un ligero descenso del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial (-0,02 pp).

En los últimos doce meses tampoco se han producido oscilaciones significativas, con un incremento de la cuota hipotecaria del 1,73%, así como del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial (0,19 pp). Tal y como se ha señalado, un escenario caracterizado por la estabilidad en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad, tras un periodo de importantes mejoras tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución.

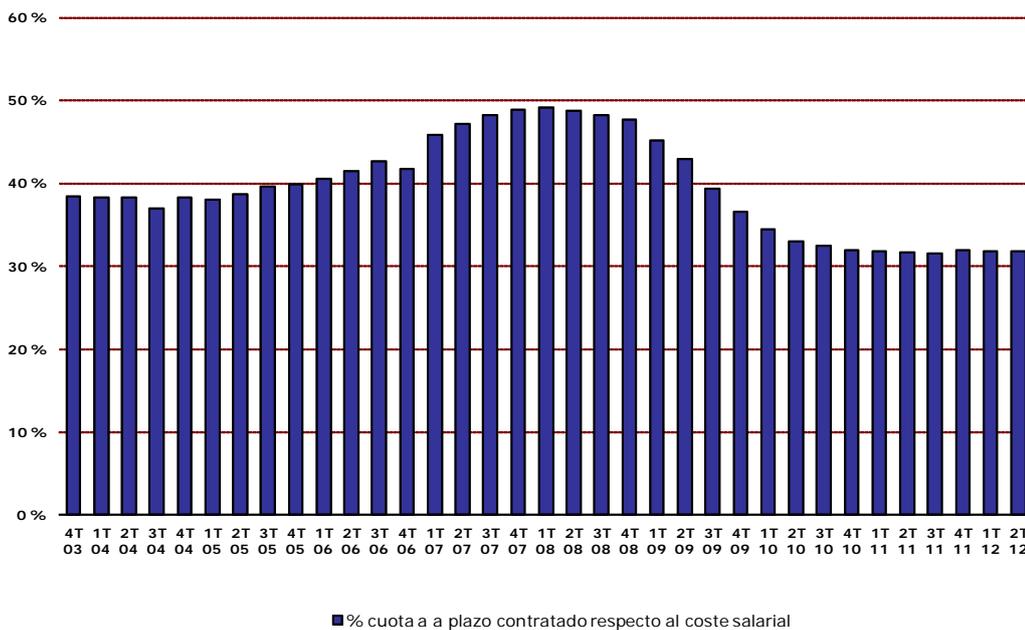
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



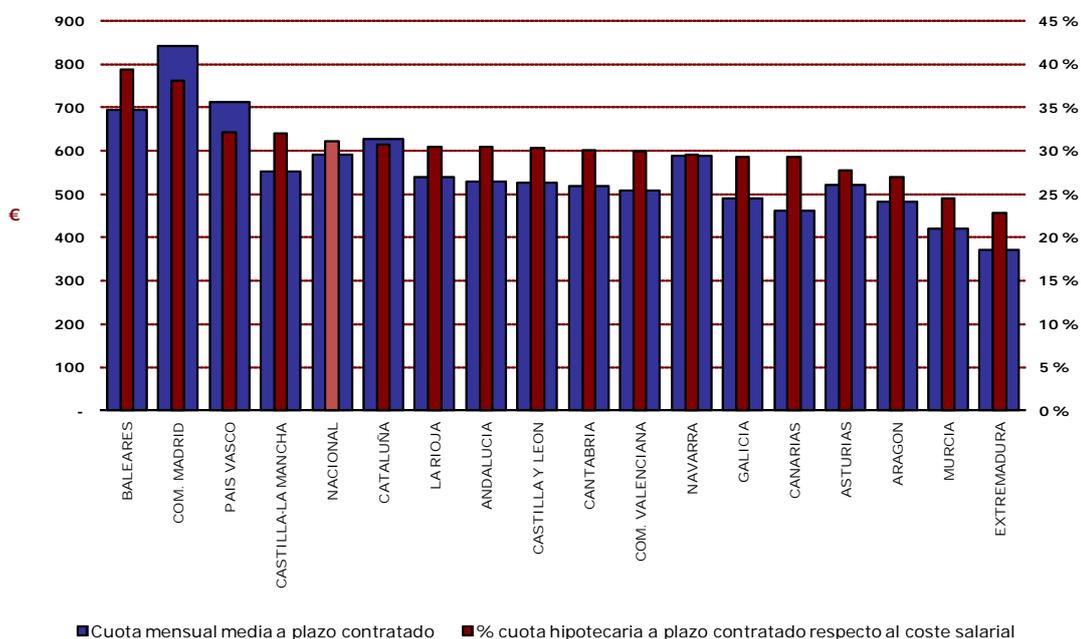
En el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 604,56 € y el porcentaje de la misma con respecto al coste salarial en el 31,81%. Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (851,68 €), País Vasco (758,14 €), Cataluña (672,89 €) y Baleares (666,40 €), dando lugar a los menores resultados en Extremadura (396,85 €), Murcia (443,14 €) y Canarias (497,93 €). Por lo que respecta al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial los mayores niveles se alcanzaron en Comunidad de Madrid (38,47%), Baleares (37,75%), País Vasco (34,19%), Cantabria (33,19%) y Cataluña (32,92%), dando lugar a los niveles más bajos en Extremadura (24,36%), Murcia (25,83%), Navarra (28,01%) y Asturias (28,29%).

Estas cuantías suponen que la cuota hipotecaria mensual media se sitúe en niveles similares a los de mediados de 2005 y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ligeramente por encima de los niveles mínimos de la serie histórica.

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



Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2012

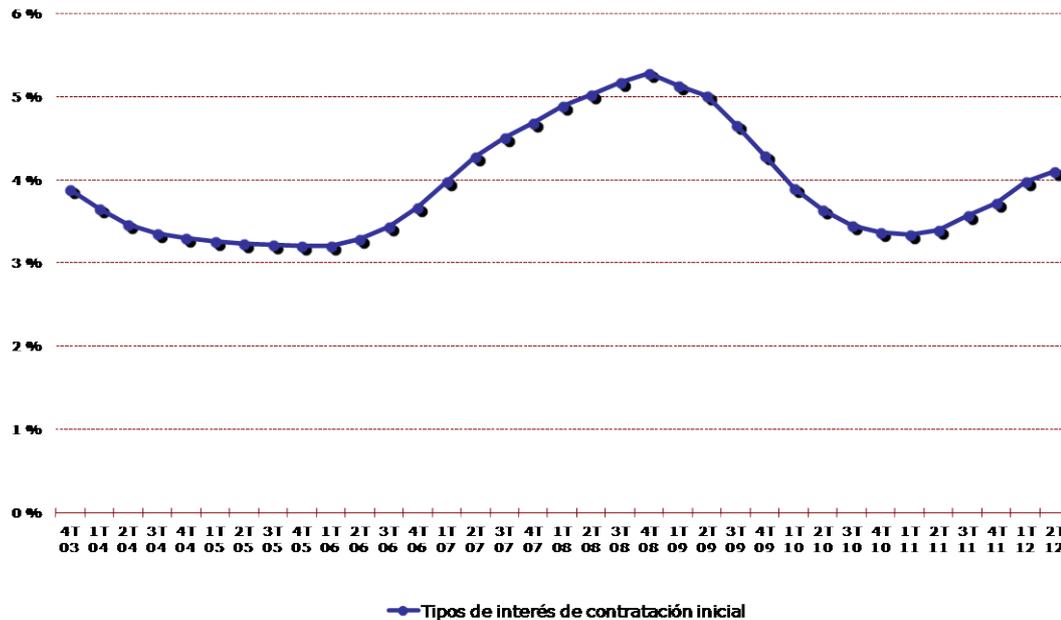


La evolución previsible durante los próximos trimestres será similar a la de los últimos trimestres, caracterizada por la estabilización de los indicadores de accesibilidad. El precio de la vivienda seguirá su ritmo descendente y, con ello, la tendencia a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda. En sentido desfavorable seguirá actuando la reducción de los plazos de contratación, aunque con efectos muy reducidos. Igualmente los tipos de interés de contratación es muy probable que mantenga su ligera tendencia alcista, a pesar de que el EURIBOR va a seguir su tendencia descendente, fortalecida con una previsible bajada de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. En un escenario

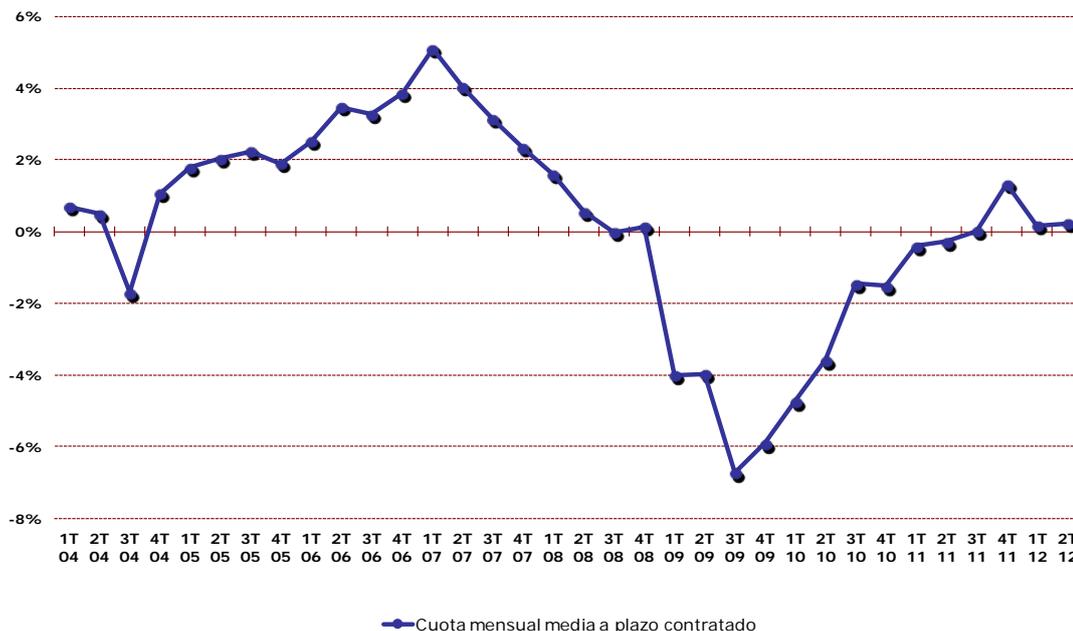
relativamente neutral se situarán los salarios, con un comportamiento estadístico que todavía mantiene ligeros incrementos, pero con una realidad económica caracterizada por una evidente tendencia a la reducción de los mismos.

El saldo neto de este conjunto de efectos, en principio, no tiene que desembocar en cambios significativos en sentido positivo o negativo, por lo que todo parece indicar que se mantendrá la citada estabilidad, todo ello dentro de un entorno económico complicado.

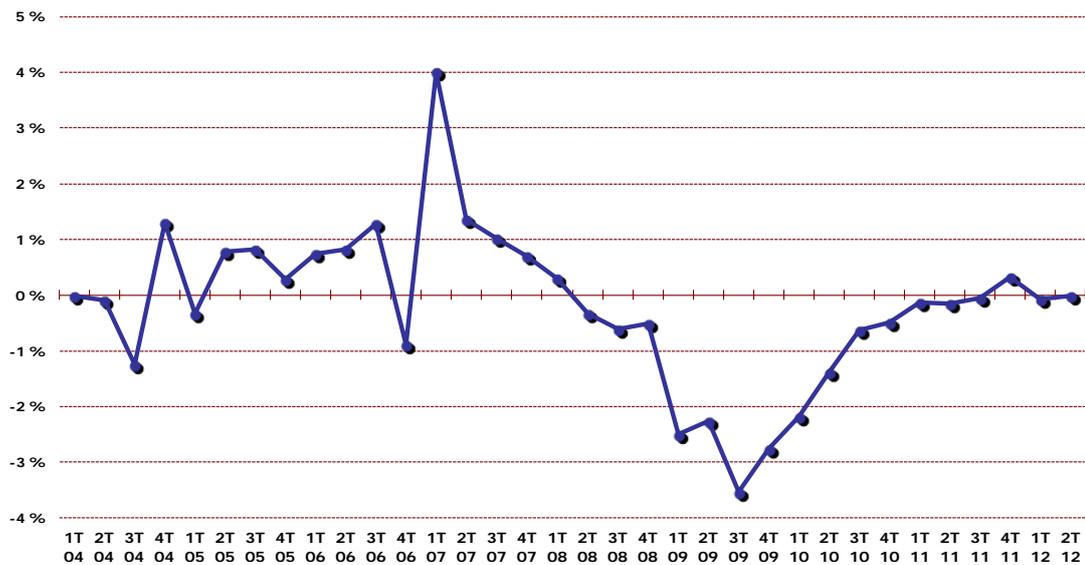
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



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

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2012	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
CC.AA.						
ANDALUCIA	4,16 %	528,53	30,43 %	4,10 %	535,99	30,86 %
ARAGON	4,13 %	483,30	26,90 %	4,11 %	530,55	29,53 %
ASTURIAS	4,09 %	520,93	27,69 %	4,07 %	532,10	28,29 %
BALEARES	4,55 %	694,92	39,37 %	4,43 %	666,40	37,75 %
CANARIAS	4,36 %	460,82	29,27 %	4,23 %	497,93	31,63 %
CANTABRIA	3,97 %	518,87	30,01 %	4,05 %	573,86	33,19 %
CASTILLA Y LEON	4,21 %	526,76	30,33 %	3,97 %	524,82	30,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,02 %	551,53	32,01 %	4,07 %	510,43	29,62 %
CATALUÑA	4,47 %	628,34	30,74 %	4,33 %	672,89	32,92 %
COM. MADRID	3,77 %	843,19	38,09 %	3,74 %	851,68	38,47 %
COM. VALENCIANA	4,38 %	509,34	29,99 %	4,22 %	503,39	29,64 %
EXTREMADURA	4,25 %	371,78	22,82 %	4,19 %	396,85	24,36 %
GALICIA	4,34 %	489,56	29,35 %	4,24 %	527,40	31,62 %
LA RIOJA	4,03 %	540,36	30,46 %	3,92 %	538,66	30,36 %
MURCIA	4,91 %	419,64	24,46 %	4,59 %	443,14	25,83 %
NAVARRA	3,81 %	587,69	29,60 %	3,55 %	556,21	28,01 %
PAIS VASCO	3,75 %	712,26	32,12 %	3,68 %	758,14	34,19 %
NACIONAL	4,20 %	590,36	31,06 %	4,10 %	604,56	31,81 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2012	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	0,48%	0,13 %	2,11%	0,34 %
ARAGON	-4,89%	-1,51 %	-8,14%	-2,40 %
ASTURIAS	1,88%	0,44 %	4,19%	1,08 %
BALEARES	-1,97%	-0,63 %	0,39%	0,27 %
CANARIAS	-3,93%	-1,33 %	-6,78%	-2,73 %
CANTABRIA	-2,54%	-0,66 %	2,05%	0,71 %
CASTILLA Y LEON	0,85%	0,30 %	-3,96%	-1,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,14%	0,67 %	-0,67%	-1,11 %
CATALUÑA	-0,46%	-0,28 %	-0,24%	-0,52 %
COM. MADRID	2,05%	0,46 %	5,70%	1,45 %
COM. VALENCIANA	0,49%	0,15 %	-0,66%	-0,50 %
EXTREMADURA	-2,50%	-0,76 %	-7,33%	-2,50 %
GALICIA	-1,70%	-0,51 %	3,88%	1,08 %
LA RIOJA	-2,07%	-0,56 %	-3,29%	-1,16 %
MURCIA	0,71%	0,21 %	-6,35%	-1,40 %
NAVARRA	-0,54%	0,05 %	0,19%	0,13 %
PAIS VASCO	0,68%	0,11 %	8,53%	2,54 %
NACIONAL	0,23%	-0,02 %	1,73%	0,19 %

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 la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. 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 deberá ser una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (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 no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad españoles.

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.

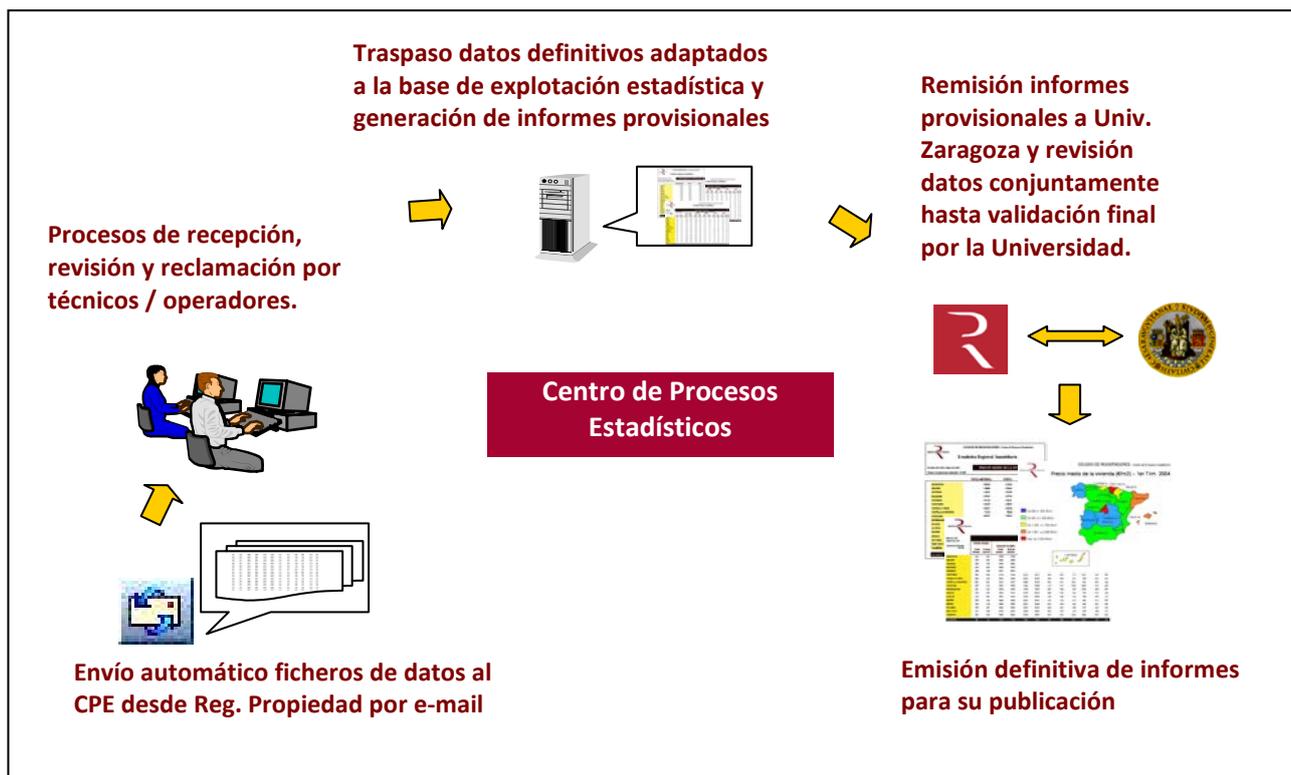
Tipos de interés

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).

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

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. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad españoles, con transmisión del pleno dominio.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

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

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

Este Informe proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

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

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las

correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de 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 de Ahorros 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 claramente la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se reside.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

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

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

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. De igual modo

resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

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. Esta variable es una de las principales atracciones informativas en el ámbito inmobiliario e hipotecario español, no resultando fácil acceder a información sistemática suficientemente fiable.

En cuanto al *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en 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 Salariales¹ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social².

¹ 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,

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.

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.

² 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

ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA DE VENTAS REPETIDAS

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987³, 1989⁴).

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.

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.

La mejora en la consecución de esta información se incrementa significativamente con la Estadística Registral Inmobiliaria ya que, hasta entonces, únicamente se podía tener acceso a la misma a través de la Dirección General del Catastro, pero con el importante inconveniente de que se obtenía aproximadamente cada diez años. Con la Estadística Registral Inmobiliaria la información actualizada acerca del tamaño medio de la vivienda, así como su evolución, puede conocerse anualmente.

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.

³ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

⁴ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

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.

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

Se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo a su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo a distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien).

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento 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. De este modo, en la elaboración del Anuario 2007 se procesaron 697.012 compraventas de vivienda (265.912 en 2006), que representan el 88,40% del total (29,03% en 2006).

Las mismas corresponden exclusivamente a viviendas transmitidas mediante compraventa, que han sido 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.

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. Concretamente el número de datos con el que se generaron los resultados fueron 124.404 compraventas 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 de Ahorros y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de 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.