



ESTADÍSTICA REGISTRAL

INMOBILIARIA

- 4º 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:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

4º 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 |

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2013

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 cuarto trimestre del año 2012.

En el cuarto trimestre de 2012 se han registrado 78.281 compraventas de vivienda, 4.954 menos que en el tercer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -5,95%. Estos resultados se sitúan próximos a los mínimos de la serie histórica (75.649 en el cuarto trimestre de 2011), por lo que el esperado “efecto anticipo” como consecuencia de las modificaciones fiscales no se ha producido, manteniendo el bajo ritmo de actividad inmobiliaria que ha caracterizado al año 2012, que ha cerrado con un total de 330.750 compraventas de vivienda registradas, un -10,66% por debajo de 2011.

La distinción entre vivienda nueva y usada no aporta interpretaciones distintas al total general, con descensos intertrimestrales en ambos casos, del -7,43% y -4,47%, respectivamente. Concretamente se han registrado 38.572 compraventas de vivienda nueva, 3.904 menos que el pasado trimestre, y 39.709 compraventas de vivienda usada, 1.860 menos que el tercer trimestre.

Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Andalucía (15.501), Comunidad Valenciana (11.311), Comunidad de Madrid (10.695) y Cataluña (10.218).

La evolución de resultados proporciona cuantías próximas a las 80.000 compraventas registradas trimestralmente durante los últimos siete trimestres, con una ligera tendencia descendente. Con respecto a periodos anteriores, la evolución descendente se ha suavizado significativamente. Sin embargo, habrá que esperar a 2013 para comprobar la tendencia que sigue el ritmo de compraventas una vez eliminados los incentivos fiscales.

En principio todo parece indicar una continuidad en el ritmo bajista ya que a pesar del buen comportamiento de factores clásicos de demanda de vivienda (descenso de precios, bajos tipos de interés, buenos indicadores de accesibilidad...), las variables macroeconómicas están condicionando en mayor grado la evolución del propio mercado inmobiliario. La situación económica previsiblemente mantendrá su tendencia a corto plazo, caracterizada por un elevado nivel de desempleo y limitaciones de acceso al crédito, por lo que el constante descenso de compraventas de vivienda se mantendrá durante los próximos trimestres, pudiendo llegar a niveles anuales próximos a las 300.000 compraventas.

En el ámbito provincial también han predominado los descensos, con veintinueve provincias en las que las compraventas del cuarto trimestre han sido inferiores a las de tercer trimestre. Las provincias con un mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (10.695), Barcelona (5.873), Alicante (5.593), Málaga (4.436) y Valencia (4.088).

Durante el año 2012 en cuarenta y cuatro provincias las compraventas de vivienda registradas han sido inferiores a las de 2011. Las provincias con mayor descenso de compraventas durante el último año han sido Palencia (-32,53%), Vizcaya (-27,67%), Cantabria (-26,88%), Almería (-24,00%), León (-22,97%) y Guadalajara (-22,57%). El mayor número de compraventas se ha registrado en las provincias de Madrid (46.227), Barcelona (27.633), Alicante (22.167), Málaga (18.517), Valencia (18.366), Sevilla (12.035) y Murcia (10.379).

El equilibrio entre pesos relativos de compraventas de vivienda nueva (49,28%) y vivienda usada (50,72%) se ha mantenido durante el cuarto trimestre. La subida del IVA aplicado a compraventas de vivienda nueva en 2013 (del 4% al 10%) no ha reactivado la demanda de esta modalidad de vivienda durante el cuarto trimestre, manteniendo resultados similares a los de trimestres precedentes. La vivienda nueva protegida mantiene su ligera tendencia descendente, representando en el último trimestre el 5,36% del total de las compraventas de vivienda. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en esta modalidad de vivienda han sido Extremadura (19,49%), Navarra (18,73%), Asturias (16,44%), Aragón (14,34%) y La Rioja (14,27%).

En el ámbito hipotecario la reestructuración del sistema financiero ha seguido dando paso a un incremento de cuota de mercado por parte de Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario,

alcanzando el 75,16% de los nuevos contratos en el último trimestre. Otras entidades financieras también han aprovechado para mejorar su posición relativa, alcanzando un 15,59% en el último trimestre, frente a las tasas por debajo del 10% que tradicionalmente presentaban.

El endeudamiento hipotecario ha mantenido la intensidad descendente de los últimos trimestres, situándose en los 1.157 €/m², un -3,74% inferior al tercer trimestre. Esta cuantía supone el nivel más bajo de los últimos diez años. A estas cifras se ha llegado tras un intenso proceso de ajuste del precio de la vivienda, acompañado de una significativa restricción crediticia. País Vasco (1.850 €/m²), Comunidad de Madrid (1.610 €/m²) y Cataluña (1.302 €/m²) han sido las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Por el contrario siete comunidades autónomas ya se sitúan con niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², encabezadas por Extremadura (686 €/m²), Castilla-La Mancha (736 €/m²), Murcia (856 €/m²) y Comunidad Valenciana (875 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda también está próximo a los mínimos de los últimos diez años, con cuantías similares a las de comienzos de 2004. En el cuarto trimestre el resultado medio ha sido de 104.004 €, alcanzando los mayores resultados Comunidad de Madrid (158.900 €), País Vasco (139.544 €), Cataluña (120.343 €), Aragón (114.108 €) y Navarra (107.894 €). Diez comunidades autónomas ya cuentan con un endeudamiento hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, lideradas por Extremadura (66.410 €), Canarias (72.386 €) y Murcia (74.910 €). En el último año el importe medio ha descendido un -9,73% con respecto a 2011.

El reparto de tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios mantiene la estructura habitual, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable (96,78% en el cuarto trimestre) frente al escaso peso relativo de contratos a tipo de interés fijo (3,22%). Por lo que respecta a los índices de referencia, el EURIBOR sigue estando presente en más del 90% de los nuevos créditos hipotecarios (90,22%), seguido a enorme distancia del IRPH con un 4,71% y otros índices de referencia con el 1,85%.

En cuanto a la cuantía media contratada de tipo de interés en los nuevos créditos hipotecarios registrados, en el cuarto trimestre del año la cuantía media ha sido del 3,97%, mientras que en el conjunto del año 2012 el resultado medio ha sido del 4,08%. En consecuencia se mantienen los elevados diferenciales aplicados sobre el EURIBOR por parte de las entidades financieras ya que el año cerró por debajo del 0,55%. En términos intertrimestrales ha descendido ligeramente el tipo medio ya que el tercer trimestre se situó en el 4%, aunque el motivo no se encuentra en la reducción de tipos de contratación por parte de las entidades financieras, más bien al contrario, ya que el tercer trimestre cerró con un EURIBOR en el 0,74%.

La duración de los nuevos créditos hipotecarios también ha moderado el ritmo descendente de los últimos trimestres, manteniendo en el cuarto trimestre el mismo plazo medio que en el tercero, es decir, 279 meses (23 años y 3 meses). Tanto los plazos de contratación como los tipos de interés venían arrastrando efectos negativos sobre la accesibilidad durante los trimestres precedentes. En este último trimestre no han presentado un comportamiento favorable, pero tampoco han generado deterioro, dando muestras de cierto grado de estabilización. Para el conjunto del año los plazos de contratación se han reducido un -6,06% con respecto a 2011. En el último trimestre los mayores plazos de contratación medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (333 meses; 27 años y 9 meses), Aragón (297 meses; 24 años y 9 meses), La Rioja (295 meses; 24 años y 7 meses) y País Vasco (292 meses; 24 años y 4 meses).

Por lo que respecta a los indicadores de accesibilidad, la segunda mitad del año ha retomado el comportamiento favorable después de varios trimestres de estancamiento. La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 571,49 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 30,05%. La cuota hipotecaria alcanza niveles similares a los de comienzos de 2004, mientras que el porcentaje con respecto al coste salarial supone el nivel mínimo de la serie histórica, es decir, de los últimos diez años.

Los mayores importes de cuota hipotecaria mensual media se han alcanzado en Comunidad de Madrid (761,38 €), País Vasco (736,15 €), Cataluña (672,18 €), Navarra (587,90 €), Asturias (585,05 €), Aragón (580,38 €) y Baleares (572,72 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (387,29 €), Canarias (424,17 €) y Castilla-La Mancha (435,84 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, los niveles máximos se obtuvieron en Comunidad de Madrid (34,20%), Cataluña (32,95%), País Vasco (32,91%), Cantabria (32,82%), Baleares (32,49%),

Aragón (32,18%) y Asturias (31,29%), situándose en el extremo opuesto Extremadura (23,79%), Castilla-La Mancha (25,32%) y Comunidad Valenciana (26,00%).

Las causas de estos niveles históricamente bajos se encuentran, fundamentalmente, en el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un importante ritmo descendente como consecuencia de la intensa reducción del precio de la vivienda y las restricciones crediticias. Junto a ello está, tal y como se ha señalado, la estabilización de los tipos de interés de contratación y los plazos de contratación.

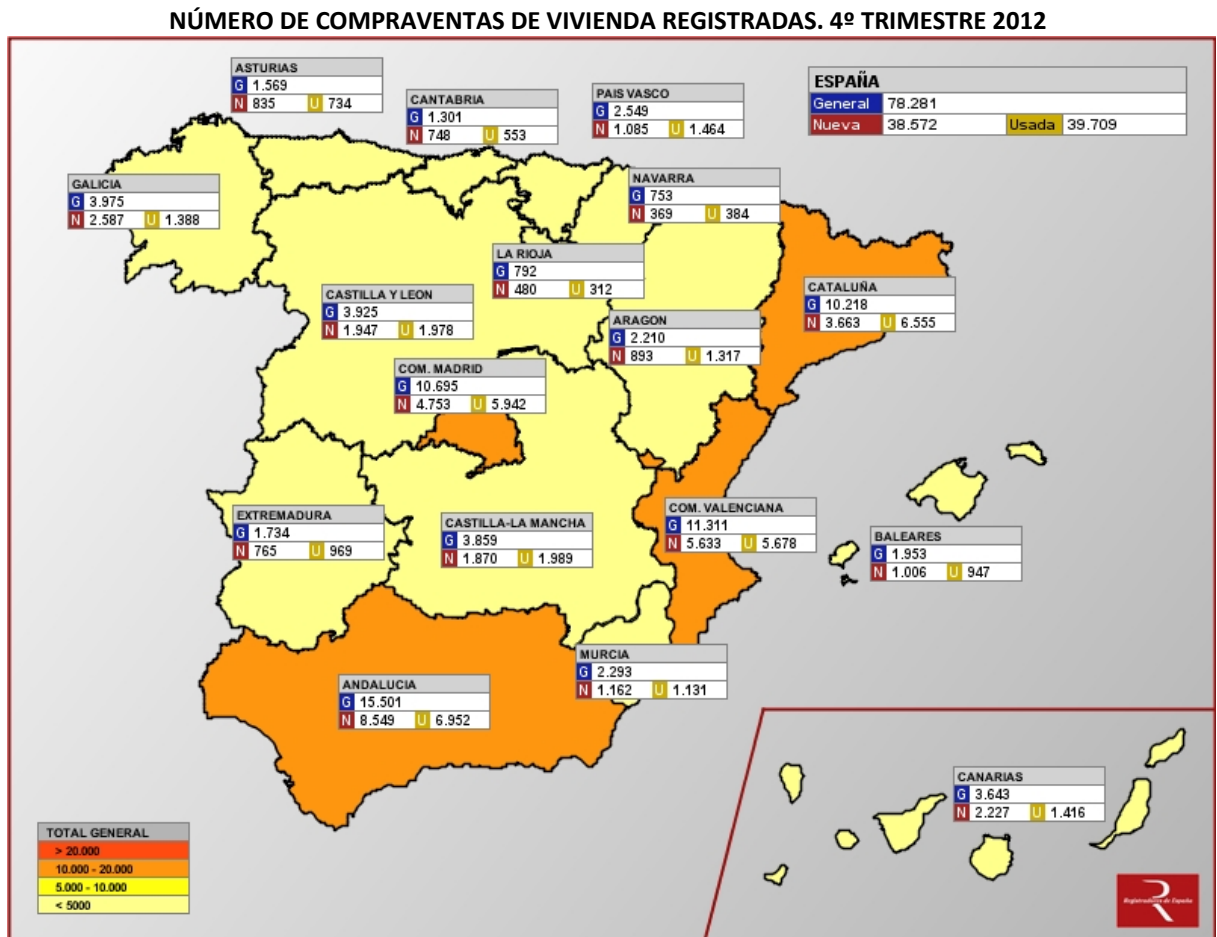
El endeudamiento hipotecario seguramente mantendrá su ritmo descendente durante los próximos trimestres, por lo que a poco que se alargue los plazos de contratación y se reduzcan los diferenciales aplicados por las entidades financieras en la determinación de los tipos de interés, los niveles de accesibilidad se pueden situar en niveles desconocidos. Con ello se asentará una buena base para la recuperación del mercado inmobiliario, que sin embargo debe ir acompañada de un buen ritmo de crecimiento, capaz de generar empleo, y una vuelta del sector financiero al cumplimiento de su objeto social.

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



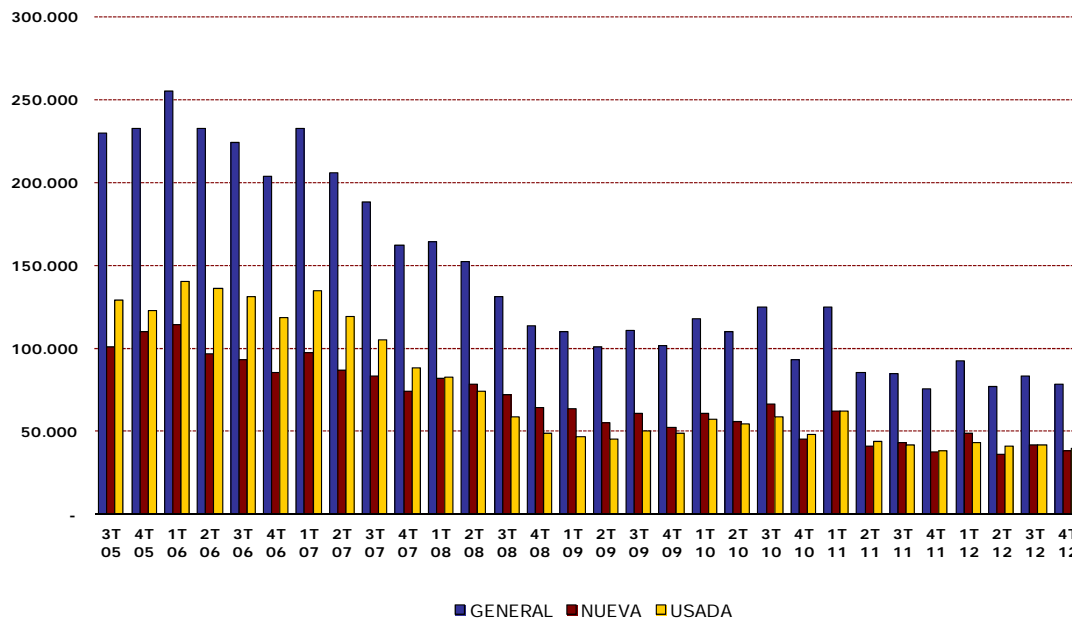
El cuarto trimestre del año se ha cerrado con 78.281 compraventas de vivienda, 4.954 menos que el pasado trimestre, lo que supone un descenso intertrimestral del -5,95%. Este resultado es el tercer menor volumen de compraventas trimestrales de la serie histórica (desde 2005), situándose muy próximo a dichos niveles (75.649 4T 2011; 77.023 2T 2012).

El cambio normativo fiscal de 2012 a 2013, con un aumento del IVA aplicado sobre las compraventas de vivienda nueva y la eliminación parcial de la deducción por vivienda en el IRPF, hacía esperar un cierto grado de dinamismo como consecuencia del “efecto adelanto”, tal y como ya ocurrió en 2010 con un escenario similar. Sin embargo, en esta ocasión simplemente se ha producido una moderación de los descensos, manteniendo un ritmo de compraventas de vivienda muy próximo a los niveles mínimos de los últimos diez años.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han mantenido el ritmo descendente. Concretamente se han registrado 38.572 compraventas de vivienda nueva, 3.094 menos que el pasado trimestre (descenso del -7,43%), y 39.709 compraventas de vivienda usada, descendiendo en 1.860 con respecto al tercer trimestre (-4,47%).

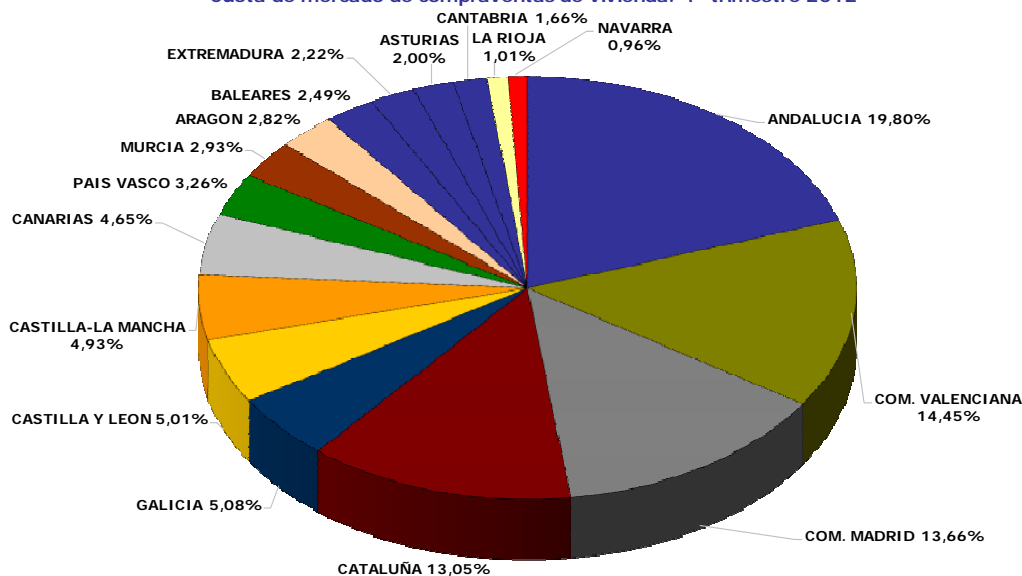
Doce comunidades autónomas han reducido las compraventas de vivienda registradas con respecto al tercer trimestre. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía (15.501), Comunidad Valenciana (11.311), Comunidad de Madrid (10.695) y Cataluña (10.218).

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



La desestacionalización de las tasas trimestrales muestra un comportamiento relativamente estable, con un aumento del 0,80% en las compraventas de vivienda registradas, 0,59% en vivienda nueva y 1,02% en vivienda usada. Los mayores descensos han correspondido a Navarra (-9,82%), País Vasco (-6,05%) y Castilla y León (-2,24%), mientras que el mayor crecimiento se ha producido en Aragón (5,05%), Galicia (4,60%) y Extremadura (3,90%).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2012

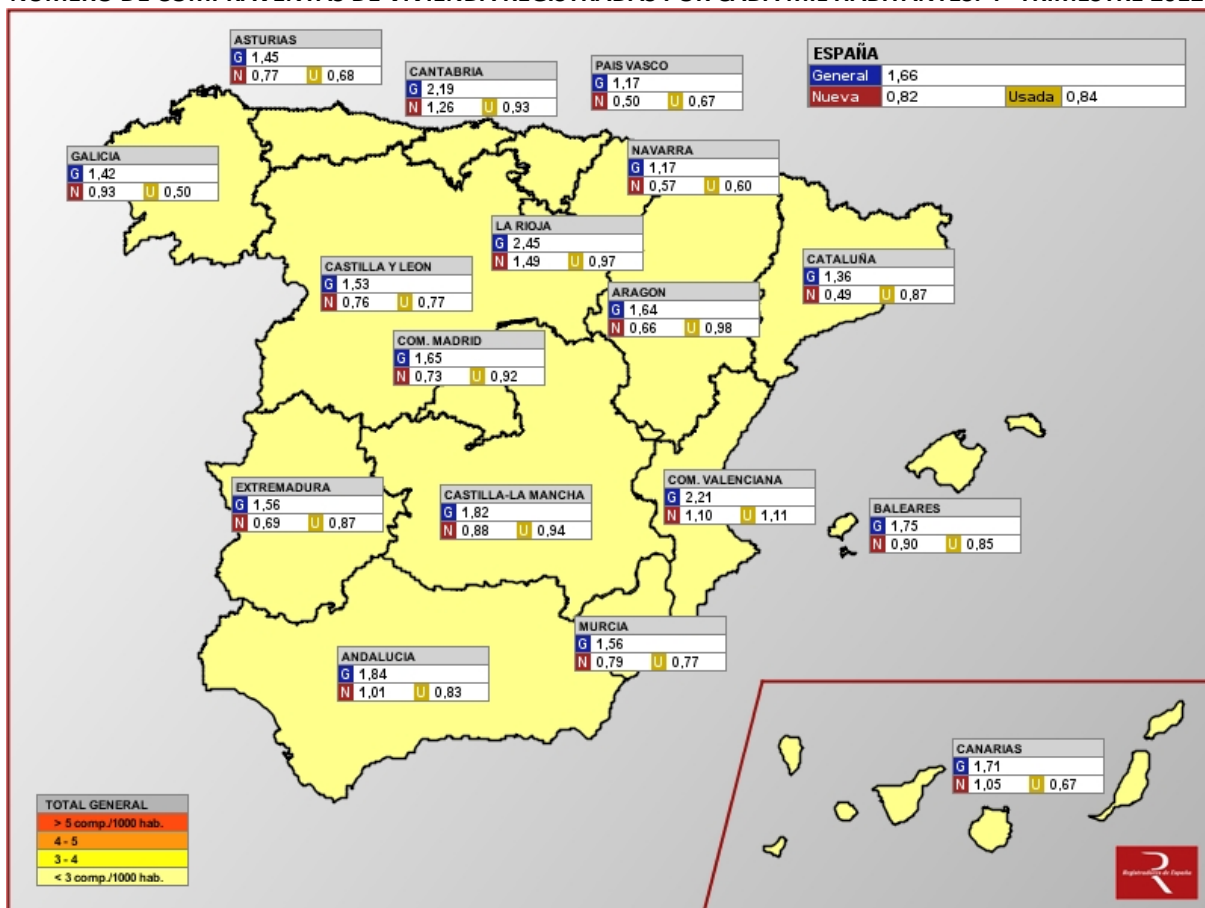


Tal y como muestra el gráfico de evolución los últimos siete trimestres presentan resultados próximos a las 80.000 compraventas registradas, con una ligera tendencia descendente. Estos resultados parecen

mostrar un cierto grado de estabilización, que sin embargo tendrá que ser constatado con los datos de 2013 para definir una tendencia, una vez eliminados los incentivos fiscales.

El número de compraventas de viviendas registradas por cada mil habitantes ha sido de 1,66, frente al 1,77 del pasado trimestre. 0,82 han correspondido a vivienda nueva y 0,84 a vivienda usada. La mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en La Rioja (2,45), Comunidad Valenciana (2,21) y Cantabria (2,19), dando lugar a los menores resultados en Navarra (1,17), País Vasco (1,17) y Cataluña (1,36).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2012



El año 2012 se ha cerrado con 330.750 compraventas de vivienda registradas, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica alcanzado el pasado trimestre (328.118). Estas compraventas suponen un descenso del -10,66% con respecto a 2011. El comportamiento en vivienda nueva y usada ha sido similar, con un descenso del -10,52% en vivienda nueva (165.118 compraventas) y del -10,79% en vivienda usada (165.632 compraventas).

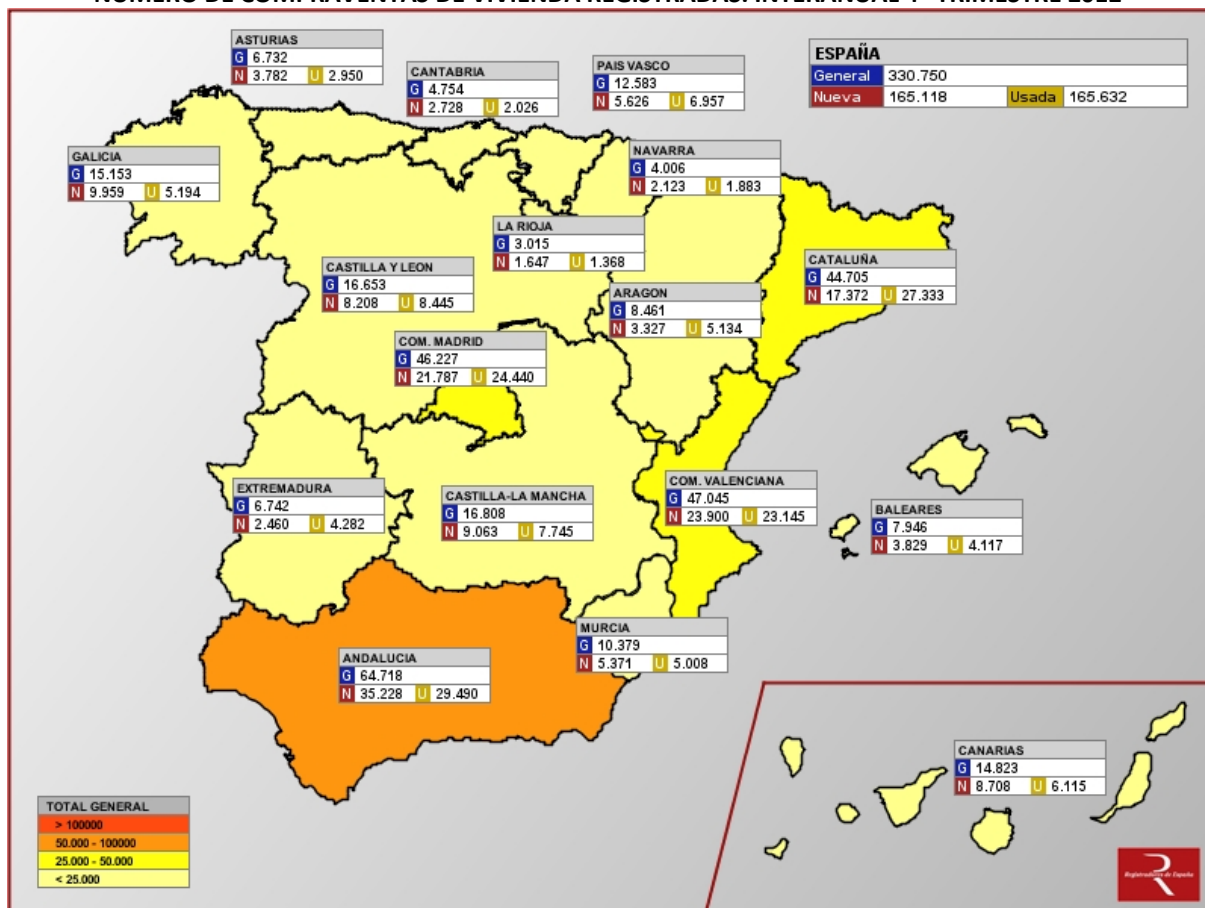
Tal y como muestra el gráfico de evolución de compraventas interanuales ya son seis trimestres consecutivos con menos de 400.000 compraventas anuales, con una clara tendencia a niveles próximos a las 300.000 compraventas anuales. De hecho, un mantenimiento de los actuales niveles de compraventas trimestrales durante los próximos trimestres llevaría a dicho resultado.

Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas durante el año 2012 han sido Andalucía (64.718), Comunidad Valenciana (47.045), Comunidad de Madrid (46.227) y Cataluña (44.705). La casi totalidad de ellas (dieciséis) han visto minorado el número de compraventas de vivienda en 2012 con respecto a 2011, los mayores descensos se han producido en Cantabria (-26,88%), País Vasco (-19,47%), Castilla y León (-17,44%) y Extremadura (-17,05%).

Para el conjunto del año se han alcanzado las 7,03 compraventas por cada mil habitantes, 3,51 de vivienda nueva y 3,52 de vivienda usada. Las comunidades autónomas más activas en términos relativos han sido La Rioja (9,34), Comunidad Valenciana (9,19) y Cantabria (8,02).

Con estos resultados resulta previsible un 2013 difícil por lo que respecta a número de compraventas registradas. El primer trimestre es posible que muestre un comportamiento más favorable como consecuencia del registro de un número importante de compraventas formalizadas a finales del cuarto trimestre. Sin embargo, el resto del año puede venir marcado por la consecución de nuevos mínimos históricos.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2012

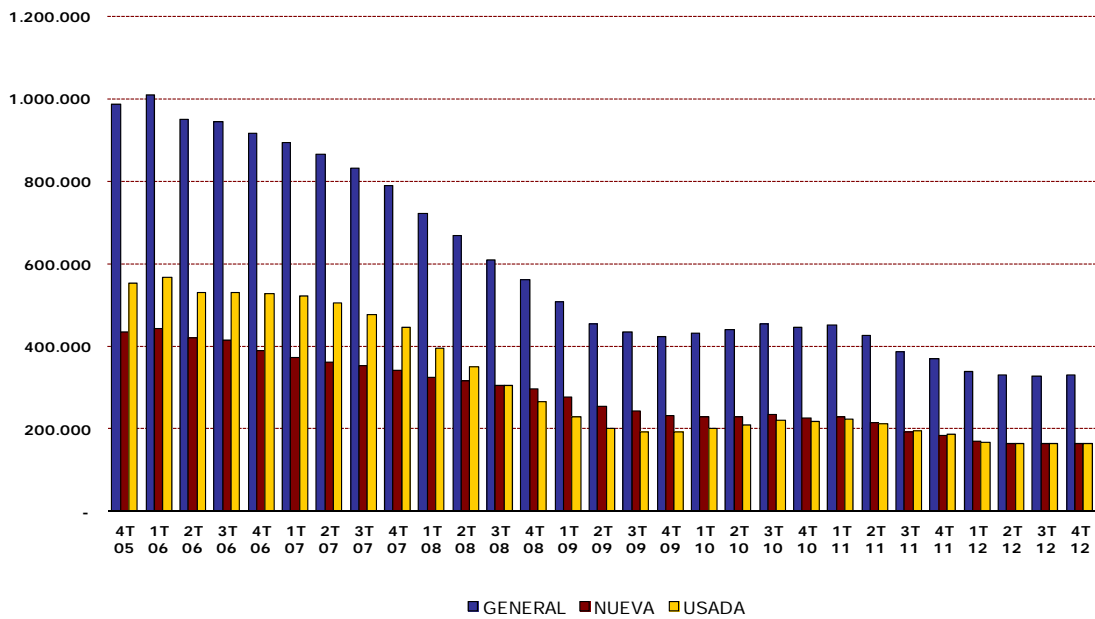


Las variables tradicionales de mercado inmobiliario por el lado de la oferta y, fundamentalmente, la demanda juegan un papel secundario en el dinamismo del propio mercado, debiendo recurrir al comportamiento de las variables macroeconómicas para entender lo que está ocurriendo.

En un escenario de incertidumbre económica, laboral y financiera resulta difícil tomar decisiones relevantes para una economía familiar, como es la compra de una vivienda. Todo ello, unido al elevado nivel de desempleo y la escasez de crédito hipotecario, genera un mercado limitado a un porcentaje muy reducido de la población. Las 300.000 compraventas de vivienda anuales a las que va dirigido el mercado constatan esta realidad.

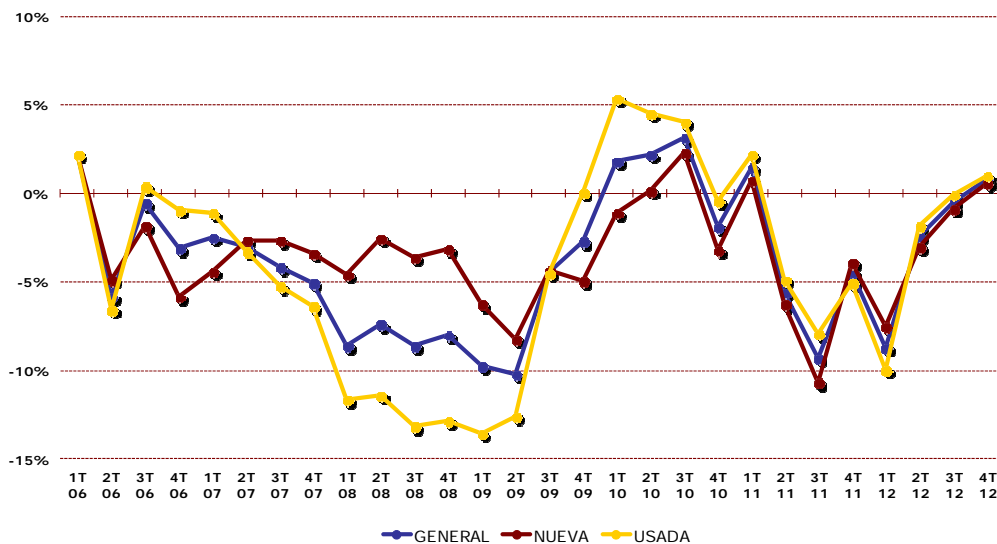
Al margen de la situación macroeconómica, las variables más relevantes del mercado inmobiliario muestran una situación muy favorable desde el punto de vista de la demanda. Los precios están atravesando el periodo de mayor intensidad en su ritmo descendente, acumulando descensos significativos. La oferta es amplísima, otorgando un significativo grado de capacidad negociadora al demandante. Los indicadores de accesibilidad, tal y como se puede comprobar en el punto 2.8, están en sus mínimos históricos, muy cerca de descender del 30% de cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial personal.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



Sin embargo, de muy poco sirve todo este conjunto de parámetros sin una recuperación de la actividad económica, capaz de generar empleo, y un cierto dinamismo en la actividad crediticia. Lamentablemente a corto plazo la tendencia económica parece avocada a mantener el escenario actual, generando con ello una continuidad en el proceso de ajuste del mercado inmobiliario, creando las bases para un punto de partida especialmente favorable desde el lado de la demanda.

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

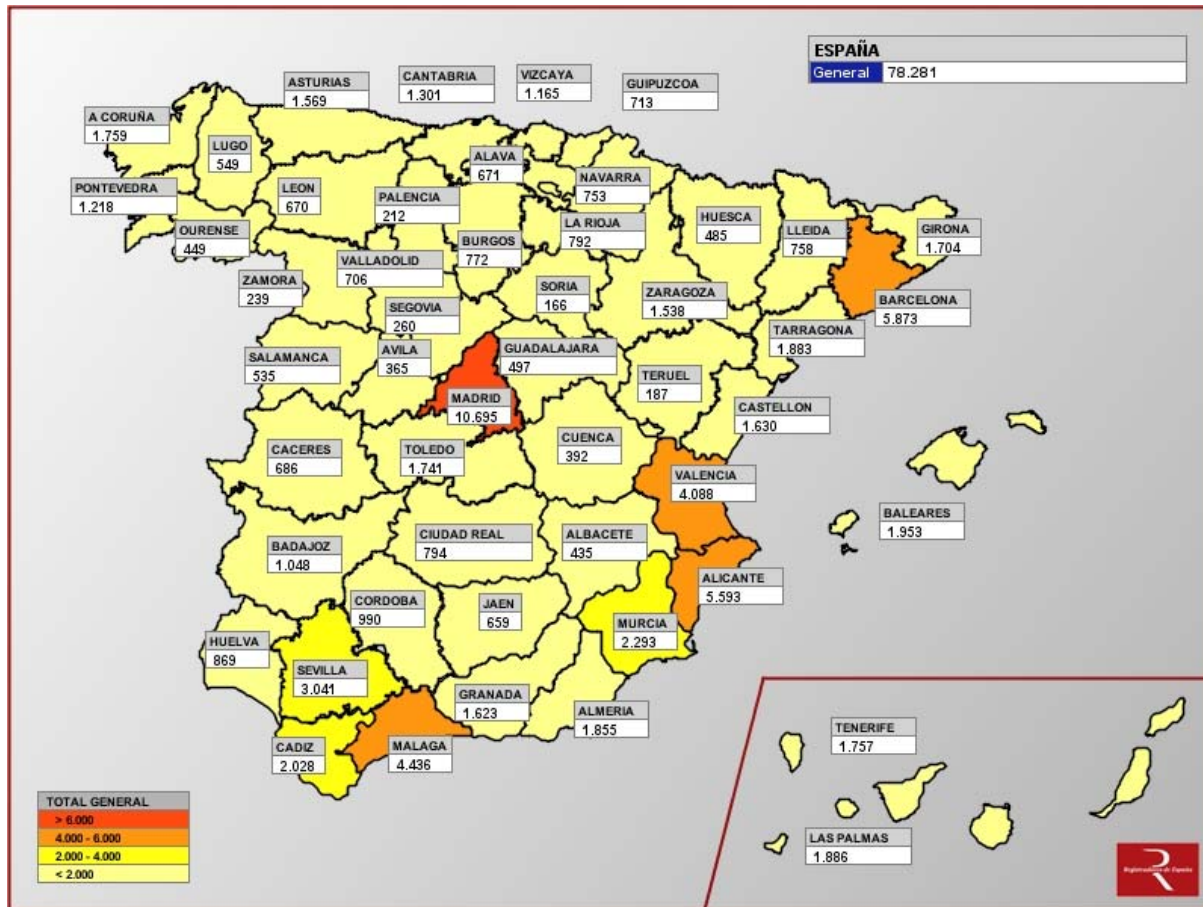


| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2012 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 15.501 | 8.549 | 6.952 | 64.718 | 35.228 | 29.490 |
| ARAGON | 2.210 | 893 | 1.317 | 8.461 | 3.327 | 5.134 |
| ASTURIAS | 1.569 | 835 | 734 | 6.732 | 3.782 | 2.950 |
| BALEARES | 1.953 | 1.006 | 947 | 7.946 | 3.829 | 4.117 |
| CANARIAS | 3.643 | 2.227 | 1.416 | 14.823 | 8.708 | 6.115 |
| CANTABRIA | 1.301 | 748 | 553 | 4.754 | 2.728 | 2.026 |
| CASTILLA Y LEON | 3.925 | 1.947 | 1.978 | 16.653 | 8.208 | 8.445 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3.859 | 1.870 | 1.989 | 16.808 | 9.063 | 7.745 |
| CATALUÑA | 10.218 | 3.663 | 6.555 | 44.705 | 17.372 | 27.333 |
| COM. MADRID | 10.695 | 4.753 | 5.942 | 46.227 | 21.787 | 24.440 |
| COM. VALENCIANA | 11.311 | 5.633 | 5.678 | 47.045 | 23.900 | 23.145 |
| EXTREMADURA | 1.734 | 765 | 969 | 6.742 | 2.460 | 4.282 |
| GALICIA | 3.975 | 2.587 | 1.388 | 15.153 | 9.959 | 5.194 |
| LA RIOJA | 792 | 480 | 312 | 3.015 | 1.647 | 1.368 |
| MURCIA | 2.293 | 1.162 | 1.131 | 10.379 | 5.371 | 5.008 |
| NAVARRA | 753 | 369 | 384 | 4.006 | 2.123 | 1.883 |
| PAIS VASCO | 2.549 | 1.085 | 1.464 | 12.583 | 5.626 | 6.957 |
| NACIONAL | 78.281 | 38.572 | 39.709 | 330.750 | 165.118 | 165.632 |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -0,17% | 1,19% | -1,75% | -12,59% | -11,24% | -14,15% |
| ARAGON | 5,05% | 5,18% | 4,97% | -9,37% | -18,75% | -2,04% |
| ASTURIAS | 1,26% | 2,72% | -0,54% | -16,35% | 3,05% | -32,62% |
| BALEARES | 1,74% | 5,80% | -1,77% | -6,23% | -2,00% | -9,85% |
| CANARIAS | 2,43% | 5,35% | -1,45% | -8,80% | -6,72% | -11,61% |
| CANTABRIA | 1,76% | 2,10% | 1,30% | -26,88% | -26,96% | -26,78% |
| CASTILLA Y LEON | -2,24% | -3,55% | -0,93% | -17,44% | -21,41% | -13,18% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,34% | 0,58% | 4,48% | 1,39% | 5,60% | -3,13% |
| CATALUÑA | 0,40% | -2,98% | 2,66% | -8,76% | -15,84% | -3,60% |
| COM. MADRID | 0,07% | -3,22% | 3,20% | -12,86% | -17,96% | -7,75% |
| COM. VALENCIANA | 3,64% | 4,88% | 2,39% | -2,34% | 5,97% | -9,66% |
| EXTREMADURA | 3,90% | 14,10% | -1,18% | -17,05% | -30,94% | -6,22% |
| GALICIA | 4,60% | 4,42% | 4,95% | -8,98% | -5,97% | -14,25% |
| LA RIOJA | 3,75% | 9,87% | -2,77% | -6,97% | 6,46% | -19,24% |
| MURCIA | 0,35% | -1,72% | 2,67% | -16,41% | -21,69% | -9,90% |
| NAVARRA | -9,82% | -12,56% | -6,50% | -11,49% | -11,84% | -11,10% |
| PAIS VASCO | -6,05% | -8,15% | -4,28% | -19,47% | -11,46% | -24,96% |
| NACIONAL | 0,80% | 0,59% | 1,02% | -10,66% | -10,52% | -10,79% |

2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2012



En el ámbito provincial también se ha producido un predominio de los descensos en las compraventas de viviendas durante el último trimestre. En veintinueve provincias los resultados alcanzados han sido inferiores a los del tercer trimestre de 2012. Las provincias con un mayor número de compraventas registradas han sido Madrid (10.695), Barcelona (5.873), Alicante (5.593), Málaga (4.436) y Valencia (4.088). En el extremo opuesto se encuentran Soria (166), Teruel (187), Palencia (212), Zamora (239) y Segovia (260).

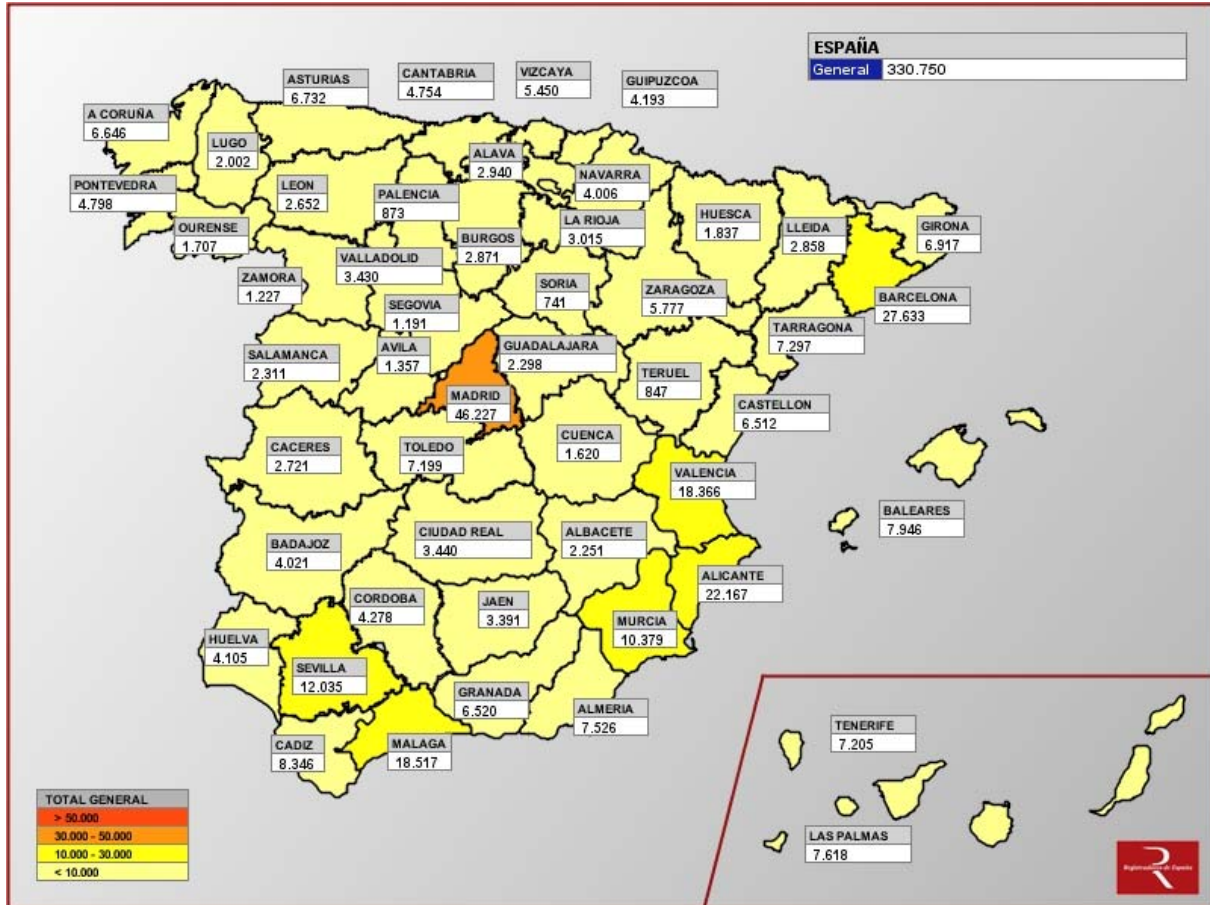
En las tablas se proporcionan las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas, dando lugar a un panorama más estable, alcanzando descensos dieciocho provincias, frente a las veintinueve en términos intertrimestrales. Al margen de la metodología de cálculo resulta evidente un ritmo descendente en las compraventas de vivienda con carácter general, dentro de unos niveles históricamente bajos.

Para el conjunto del año en cuarenta y cuatro provincias las compraventas de vivienda registradas han sido inferiores a las de 2011, constatando nuevamente la generalización de los descensos. Las provincias con mayor grado de ajuste durante el último año han sido Palencia (-32,53%), Vizcaya (-27,67%), Cantabria (-26,88%), Almería (-24,00%), León (-22,97%) y Guadalajara (-22,57%).

Una vez más se comprueba cómo las provincias costeras están presentando un mejor comportamiento una vez que han atravesado la mayor intensidad de los descensos durante la primera fase del ciclo bajista. El mayor grado de ajuste en precios así como el mayor atractivo para compradores extranjeros, menos afectados por la crisis económica que el comprador nacional, está proporcionando resultados más favorables, dentro de un escenario evidentemente bajista. De este modo, pueden destacarse, por ejemplo, los resultados interanuales de Castellón (2,15%), Alicante (0,19%), Tarragona (-0,69%), Girona (-1,98%), Tenerife (-5,32%), Málaga (-5,98%), Baleares (-6,23%) o Valencia (-6,65%).

Las provincias con mayor número de compraventas durante el año 2012 han sido Madrid (46.227), Barcelona (27.633), Alicante (22.167), Málaga (18.517), Valencia (18.366), Sevilla (12.035) y Murcia (10.379), superando las 10.000 compraventas de vivienda anuales. Por el contrario, las provincias con menor número de compraventas han sido Soria (741), Teruel (847), Palencia (873), Segovia (1.191), Zamora (1.227) y Ávila (1.357).

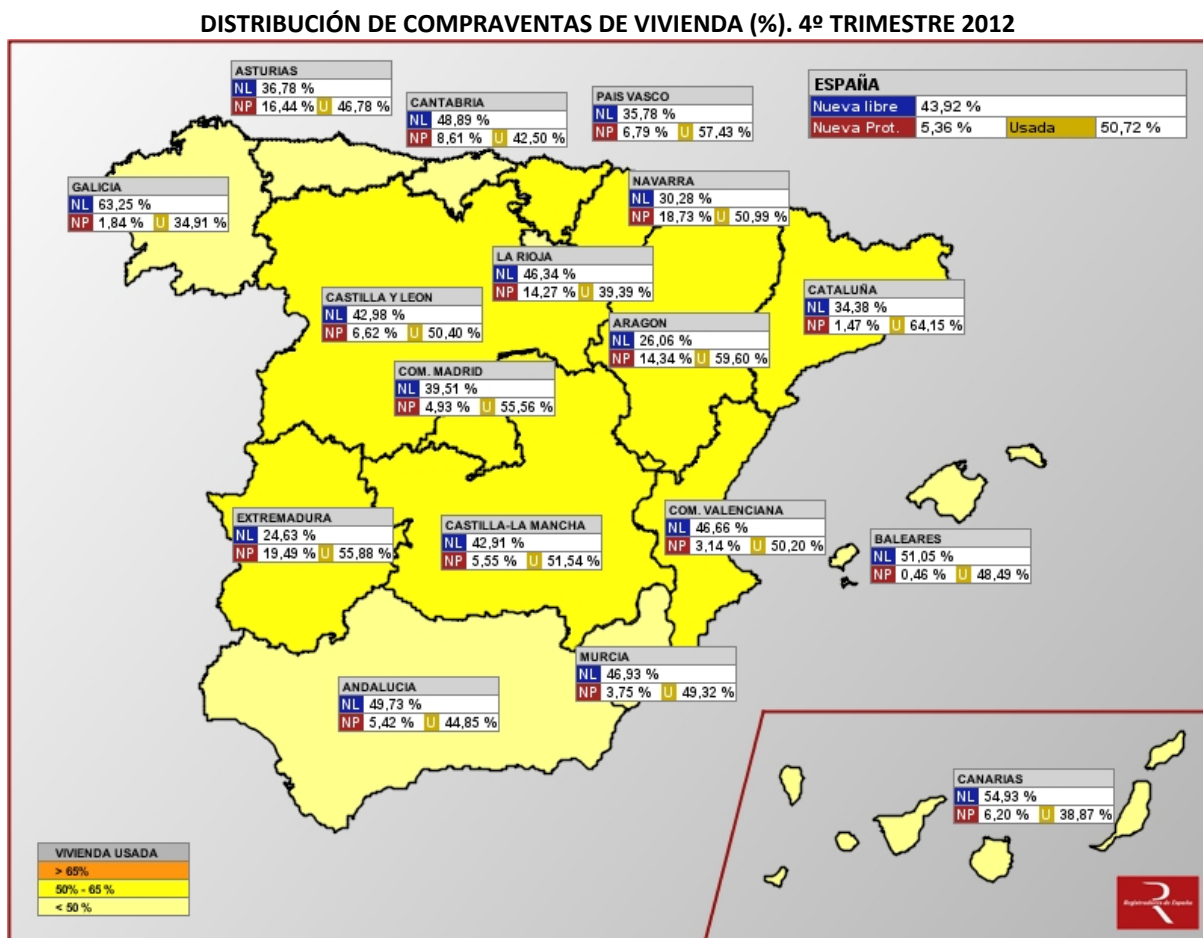
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2012



| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2012 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 1.759 | 1.138 | 621 | 6.646 | 4.396 | 2.250 |
| ALAVA | 671 | 410 | 261 | 2.940 | 1.720 | 1.220 |
| ALBACETE | 435 | 250 | 185 | 2.251 | 1.357 | 894 |
| ALICANTE | 5.593 | 3.054 | 2.539 | 22.167 | 11.275 | 10.892 |
| ALMERIA | 1.855 | 1.394 | 461 | 7.526 | 5.246 | 2.280 |
| ASTURIAS | 1.569 | 835 | 734 | 6.732 | 3.782 | 2.950 |
| AVILA | 365 | 229 | 136 | 1.357 | 767 | 590 |
| BADAJOS | 1.048 | 411 | 637 | 4.021 | 1.435 | 2.586 |
| BALEARES | 1.953 | 1.006 | 947 | 7.946 | 3.829 | 4.117 |
| BARCELONA | 5.873 | 1.758 | 4.115 | 27.633 | 9.261 | 18.372 |
| BURGOS | 772 | 386 | 386 | 2.871 | 1.420 | 1.451 |
| CACERES | 686 | 354 | 332 | 2.721 | 1.025 | 1.696 |
| CADIZ | 2.028 | 1.207 | 821 | 8.346 | 4.860 | 3.486 |
| CANTABRIA | 1.301 | 748 | 553 | 4.754 | 2.728 | 2.026 |
| CASTELLON | 1.630 | 743 | 887 | 6.512 | 3.515 | 2.997 |
| CIUDAD REAL | 794 | 296 | 498 | 3.440 | 1.623 | 1.817 |
| CORDOBA | 990 | 421 | 569 | 4.278 | 1.850 | 2.428 |
| CUENCA | 392 | 253 | 139 | 1.620 | 776 | 844 |
| GIRONA | 1.704 | 659 | 1.045 | 6.917 | 3.123 | 3.794 |
| GRANADA | 1.623 | 1.085 | 538 | 6.520 | 4.082 | 2.438 |
| GUADALAJARA | 497 | 368 | 129 | 2.298 | 1.733 | 565 |
| GUIPUZCOA | 713 | 196 | 517 | 4.193 | 1.674 | 2.519 |
| HUELVA | 869 | 595 | 274 | 4.105 | 2.924 | 1.181 |
| HUESCA | 485 | 204 | 281 | 1.837 | 730 | 1.107 |
| JAEN | 659 | 261 | 398 | 3.391 | 1.491 | 1.900 |
| LA RIOJA | 792 | 480 | 312 | 3.015 | 1.647 | 1.368 |
| LAS PALMAS | 1.886 | 1.225 | 661 | 7.618 | 4.617 | 3.001 |
| LEON | 670 | 398 | 272 | 2.652 | 1.559 | 1.093 |
| LLEIDA | 758 | 376 | 382 | 2.858 | 1.412 | 1.446 |
| LUGO | 549 | 426 | 123 | 2.002 | 1.418 | 584 |
| MADRID | 10.695 | 4.753 | 5.942 | 46.227 | 21.787 | 24.440 |
| MALAGA | 4.436 | 2.295 | 2.141 | 18.517 | 9.508 | 9.009 |
| MURCIA | 2.293 | 1.162 | 1.131 | 10.379 | 5.371 | 5.008 |
| NAVARRA | 753 | 369 | 384 | 4.006 | 2.123 | 1.883 |
| OURENSE | 449 | 270 | 179 | 1.707 | 1.077 | 630 |
| PALENCIA | 212 | 93 | 119 | 873 | 348 | 525 |
| PONTEVEDRA | 1.218 | 753 | 465 | 4.798 | 3.068 | 1.730 |
| SALAMANCA | 535 | 251 | 284 | 2.311 | 994 | 1.317 |
| SEGOVIA | 260 | 101 | 159 | 1.191 | 452 | 739 |
| SEVILLA | 3.041 | 1.291 | 1.750 | 12.035 | 5.267 | 6.768 |
| SORIA | 166 | 98 | 68 | 741 | 441 | 300 |
| TARRAGONA | 1.883 | 870 | 1.013 | 7.297 | 3.576 | 3.721 |
| TENERIFE | 1.757 | 1.002 | 755 | 7.205 | 4.091 | 3.114 |
| TERUEL | 187 | 88 | 99 | 847 | 407 | 440 |
| TOLEDO | 1.741 | 703 | 1.038 | 7.199 | 3.574 | 3.625 |
| VALENCIA | 4.088 | 1.836 | 2.252 | 18.366 | 9.110 | 9.256 |
| VALLADOLID | 706 | 300 | 406 | 3.430 | 1.698 | 1.732 |
| VIZCAYA | 1.165 | 479 | 686 | 5.450 | 2.232 | 3.218 |
| ZAMORA | 239 | 91 | 148 | 1.227 | 529 | 698 |
| ZARAGOZA | 1.538 | 601 | 937 | 5.777 | 2.190 | 3.587 |
| NACIONAL | 78.281 | 38.572 | 39.709 | 330.750 | 165.118 | 165.632 |

| Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 3,21% | 1,64% | 6,43% | -8,88% | -8,11% | -10,36% |
| ALAVA | -1,21% | 3,24% | -6,87% | -9,65% | 11,54% | -28,74% |
| ALBACETE | -2,39% | -5,70% | 3,11% | -12,28% | -13,46% | -10,42% |
| ALICANTE | 4,36% | 7,35% | 1,44% | 0,19% | 4,64% | -4,03% |
| ALMERIA | -2,34% | -1,19% | -4,88% | -24,00% | -21,46% | -29,26% |
| ASTURIAS | 1,26% | 2,72% | -0,54% | -16,35% | 3,05% | -32,62% |
| AVILA | -1,81% | 0,79% | -4,99% | -17,76% | -20,76% | -13,49% |
| BADAJOS | 2,92% | 8,55% | 0,04% | -20,09% | -38,36% | -4,36% |
| BALEARES | 1,74% | 5,80% | -1,77% | -6,23% | -2,00% | -9,85% |
| BARCELONA | -1,12% | -5,84% | 1,44% | -12,79% | -22,86% | -6,65% |
| BURGOS | 5,32% | 2,90% | 7,80% | -9,15% | -15,27% | -2,22% |
| CACERES | 5,38% | 22,90% | -2,97% | -12,11% | -16,94% | -8,92% |
| CADIZ | 1,03% | 2,19% | -0,54% | -11,55% | -10,97% | -12,35% |
| CANTABRIA | 1,76% | 2,10% | 1,30% | -26,88% | -26,96% | -26,78% |
| CASTELLON | 6,84% | 4,18% | 10,14% | 2,15% | 10,81% | -6,43% |
| CIUDAD REAL | 3,96% | -0,86% | 8,67% | 5,01% | 1,56% | 8,28% |
| CORDOBA | 1,91% | 3,41% | 0,79% | -8,14% | -14,71% | -2,41% |
| CUENCA | 9,46% | 21,44% | 0,36% | 35,45% | 74,77% | 12,23% |
| GIRONA | 1,13% | -1,39% | 3,29% | -1,98% | -7,05% | 2,62% |
| GRANADA | 0,00% | 3,92% | -5,94% | -18,95% | -17,15% | -21,78% |
| GUADALAJARA | -5,00% | -5,40% | -3,75% | -22,57% | -22,25% | -23,55% |
| GUIPUZCOA | -9,07% | -20,44% | 0,48% | -13,30% | -20,29% | -7,93% |
| HUELVA | -1,91% | -3,24% | 1,55% | -12,21% | -12,74% | -10,87% |
| HUESCA | 5,82% | 10,61% | 2,88% | 3,38% | 19,28% | -4,98% |
| JAEN | -5,54% | -7,62% | -3,85% | -14,67% | -7,91% | -19,32% |
| LA RIOJA | 3,75% | 9,87% | -2,77% | -6,97% | 6,46% | -19,24% |
| LAS PALMAS | 1,63% | 6,21% | -4,70% | -11,86% | -6,90% | -18,54% |
| LEON | -4,57% | 0,13% | -10,56% | -22,97% | -19,43% | -27,52% |
| LLEIDA | 3,18% | 0,86% | 5,55% | -1,62% | 2,84% | -5,61% |
| LUGO | 7,06% | 10,61% | -0,68% | -15,03% | -10,87% | -23,66% |
| MADRID | 0,07% | -3,22% | 3,20% | -12,86% | -17,96% | -7,75% |
| MALAGA | -0,85% | 1,01% | -2,74% | -5,98% | -3,57% | -8,40% |
| MURCIA | 0,35% | -1,72% | 2,67% | -16,41% | -21,69% | -9,90% |
| NAVARRA | -9,82% | -12,56% | -6,50% | -11,49% | -11,84% | -11,10% |
| OURENSE | 3,20% | 4,16% | 1,61% | -14,91% | -11,21% | -20,55% |
| PALENCIA | 0,81% | 4,82% | -1,69% | -32,53% | -45,96% | -19,23% |
| PONTEVEDRA | 6,08% | 5,94% | 6,33% | -3,89% | 2,16% | -13,02% |
| SALAMANCA | -2,61% | -0,30% | -4,29% | -15,99% | -24,47% | -8,22% |
| SEGOVIA | -5,40% | -20,28% | 6,79% | -13,38% | -30,99% | 2,64% |
| SEVILLA | 2,94% | 5,74% | 0,86% | -11,86% | -6,38% | -15,71% |
| SORIA | 5,71% | 10,53% | -0,66% | -9,08% | -0,23% | -19,57% |
| TARRAGONA | 4,65% | 2,08% | 7,23% | -0,69% | -8,38% | 8,01% |
| TENERIFE | 3,30% | 4,39% | 1,90% | -5,32% | -6,51% | -3,71% |
| TERUEL | -3,97% | -0,25% | -7,17% | -14,87% | -13,95% | -15,71% |
| TOLEDO | 4,18% | 3,18% | 5,19% | 9,56% | 30,30% | -5,30% |
| VALENCIA | 1,70% | 2,22% | 1,19% | -6,65% | 5,86% | -16,38% |
| VALLADOLID | -7,15% | -13,15% | -0,40% | -21,55% | -22,68% | -20,40% |
| VIZCAYA | -6,13% | -5,22% | -6,75% | -27,67% | -17,70% | -33,28% |
| ZAMORA | -2,15% | -5,87% | 0,87% | -6,41% | -13,56% | -0,14% |
| ZARAGOZA | 6,27% | 4,53% | 7,36% | -11,99% | -27,24% | 0,93% |
| NACIONAL | 0,80% | 0,59% | 1,02% | -10,66% | -10,52% | -10,79% |

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



En línea con los resultados de los dos últimos años, las compraventas de vivienda nueva (49,28%) y vivienda usada (50,72%) han mantenido su particular equilibrio. El importante efecto fiscal sobre la vivienda nueva derivado del cambio de tipo de IVA de 2012 a 2013 (4% a 10%) no ha supuesto una reactivación de su demanda, manteniendo la tendencia de los últimos trimestres.

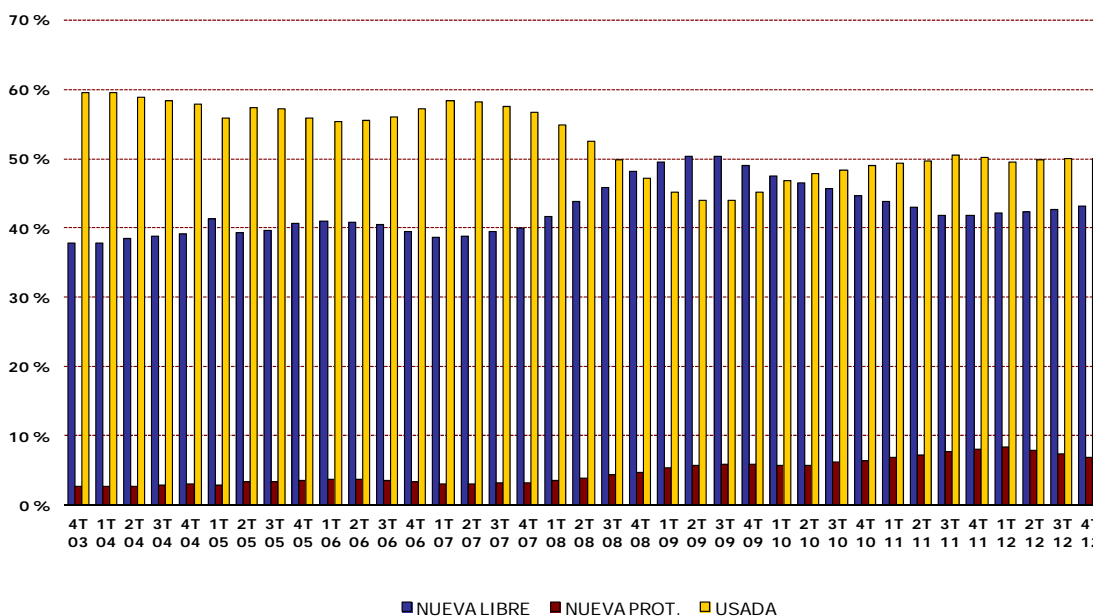
Queda por ver si en 2013, con la fiscalidad al 10% en vivienda nueva, frente a un tipo más reducido en vivienda usada (impuesto de transmisiones patrimoniales, dependiente de las comunidades autónomas), se producirá una reducción de la demanda de vivienda nueva. En cierta medida serán los precios los que determinarán la compensación o no de dicho incremento fiscal. El hecho de que una buena parte de vivienda nueva corresponda al stock pendiente de venta, ya que la vivienda nueva de reciente iniciación presenta cuantías mínimas, facilita dicha compensación en precios ya que el margen de maniobra suele ser superior, especialmente en aquellas viviendas nuevas en manos de las entidades financieras.

A largo plazo el desequilibrio entre peso relativo de compraventas de vivienda nueva y usada será mucho mayor derivado del largo periodo de mínima iniciación de vivienda. De hecho progresivamente se va ampliando el territorio con nula disponibilidad de vivienda nueva.

En cuanto a la vivienda nueva protegida, durante el último trimestre ha alcanzado el 5,36% del total de compraventas de vivienda. Las comunidades autónomas más activas en esta modalidad de vivienda han sido Extremadura (19,49%), Navarra (18,73%), Asturias (16,44%), Aragón (14,34%) y La Rioja (14,27%).

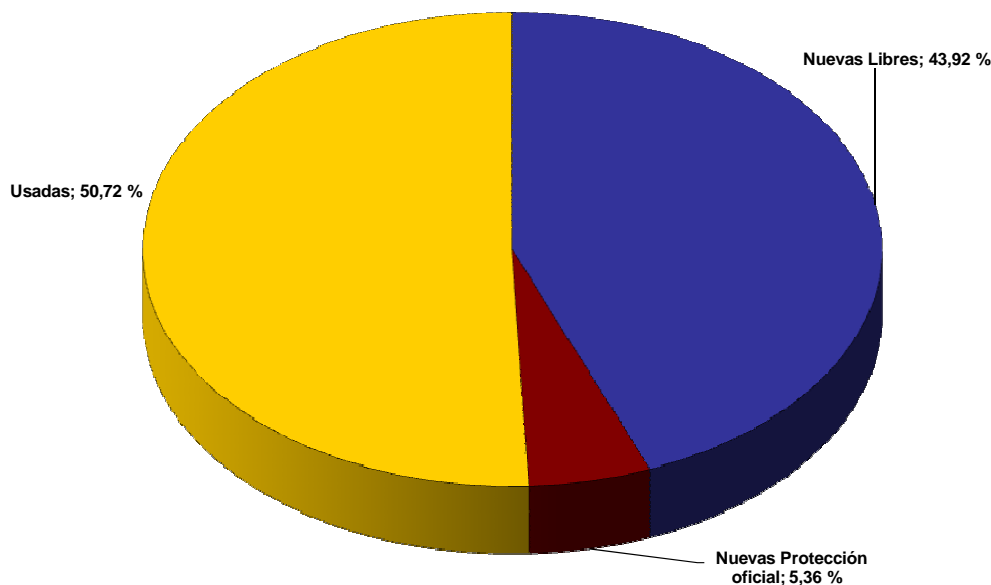
Las variaciones intertrimestrales han sido mínimas, con una mejora de 0,78 pp en vivienda usada y de 0,36 pp en vivienda nueva libre, dando lugar a una reducción de -1,14 pp en vivienda nueva protegida. Estos resultados constatan el nulo efecto del cambio de IVA sobre la demanda de vivienda nueva.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



Para el conjunto del año 2012 el equilibrio entre compraventas de vivienda nueva (49,92%) y vivienda usada (50,08%) se ha mantenido. El peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida (6,78%) ha sido superior al obtenido el último trimestre del año (5,36%). Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida durante el último año han sido Navarra (21,49%), Asturias (15,94%), País Vasco (14,78%), Cantabria (11,19%), Castilla-La Mancha (11,13%), Extremadura (10,53%) y Aragón (10,47%).

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2012



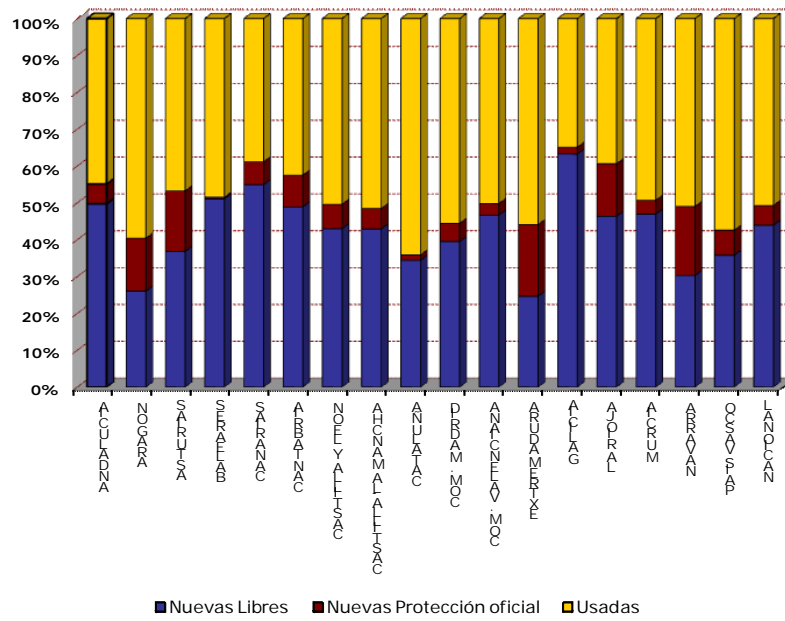
La variación de pesos relativos durante el año 2012 con respecto a 2011 han sido mínimas por lo que respecta a la vivienda nueva (incremento de 0,07 pp) y la vivienda usada (-0,07 pp). Sin embargo, se ha

producido un trasvase de compraventas de vivienda nueva protegida (-1,24 pp) a vivienda nueva libre (incremento de 1,31 pp). El menor atractivo comparativamente de la vivienda nueva protegida con respecto a la vivienda nueva libre como consecuencia de la intensa reducción de precios de esta última, así como la menor disposición de recursos públicos para vivienda nueva protegida puede explicar este movimiento.

| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 49,73 % | 5,42 % | 44,85 % | 47,83 % | 6,60 % | 45,57 % |
| ARAGON | 26,06 % | 14,34 % | 59,60 % | 28,85 % | 10,47 % | 60,68 % |
| ASTURIAS | 36,78 % | 16,44 % | 46,78 % | 40,24 % | 15,94 % | 43,82 % |
| BALEARES | 51,05 % | 0,46 % | 48,49 % | 47,57 % | 0,62 % | 51,81 % |
| CANARIAS | 54,93 % | 6,20 % | 38,87 % | 54,49 % | 4,26 % | 41,25 % |
| CANTABRIA | 48,89 % | 8,61 % | 42,50 % | 46,19 % | 11,19 % | 42,62 % |
| CASTILLA Y LEON | 42,98 % | 6,62 % | 50,40 % | 40,52 % | 8,77 % | 50,71 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 42,91 % | 5,55 % | 51,54 % | 42,79 % | 11,13 % | 46,08 % |
| CATALUÑA | 34,38 % | 1,47 % | 64,15 % | 36,31 % | 2,55 % | 61,14 % |
| COM. MADRID | 39,51 % | 4,93 % | 55,56 % | 38,09 % | 9,04 % | 52,87 % |
| COM. VALENCIANA | 46,66 % | 3,14 % | 50,20 % | 47,16 % | 3,64 % | 49,20 % |
| EXTREMADURA | 24,63 % | 19,49 % | 55,88 % | 25,96 % | 10,53 % | 63,51 % |
| GALICIA | 63,25 % | 1,84 % | 34,91 % | 62,62 % | 3,10 % | 34,28 % |
| LA RIOJA | 46,34 % | 14,27 % | 39,39 % | 45,61 % | 9,02 % | 45,37 % |
| MURCIA | 46,93 % | 3,75 % | 49,32 % | 47,47 % | 4,28 % | 48,25 % |
| NAVARRA | 30,28 % | 18,73 % | 50,99 % | 31,51 % | 21,49 % | 47,00 % |
| PAIS VASCO | 35,78 % | 6,79 % | 57,43 % | 29,93 % | 14,78 % | 55,29 % |
| NACIONAL | 43,92 % | 5,36 % | 50,72 % | 43,14 % | 6,78 % | 50,08 % |

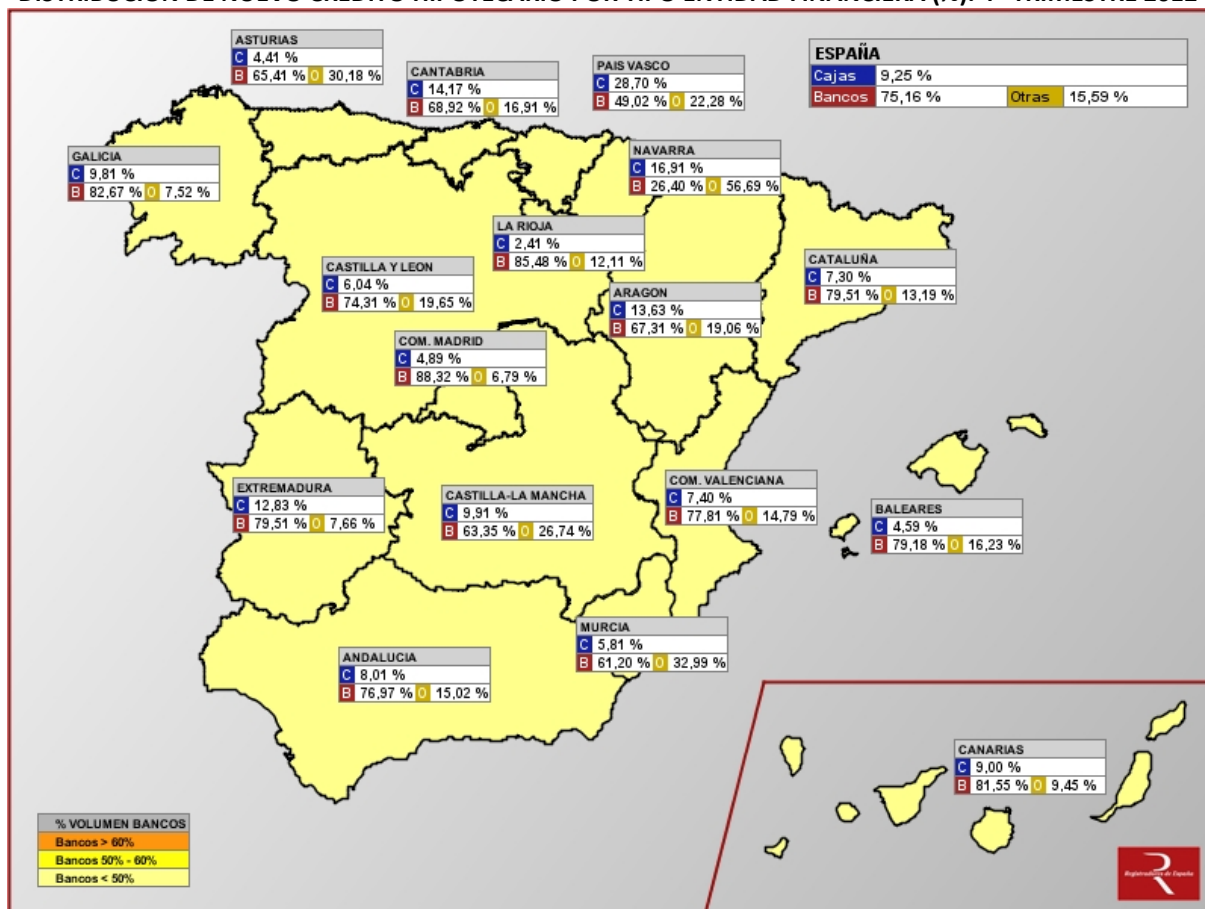
| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 1,19 % | -0,46 % | -0,73 % | 0,52 % | 0,30 % | -0,82 % |
| ARAGON | -1,01 % | 1,06 % | -0,05 % | -6,21 % | 1,67 % | 4,54 % |
| ASTURIAS | -0,57 % | 1,36 % | -0,79 % | 3,67 % | 6,91 % | -10,58 % |
| BALEARES | 2,11 % | -0,26 % | -1,85 % | 4,63 % | -2,55 % | -2,08 % |
| CANARIAS | 0,79 % | 0,84 % | -1,63 % | 2,32 % | -1,01 % | -1,31 % |
| CANTABRIA | 0,94 % | -0,75 % | -0,19 % | 1,55 % | -1,61 % | 0,06 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,01 % | -0,68 % | 0,67 % | -1,24 % | -1,25 % | 2,49 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,14 % | -0,80 % | 0,94 % | 0,71 % | 1,44 % | -2,15 % |
| CATALUÑA | -1,16 % | -0,19 % | 1,35 % | -2,18 % | -1,09 % | 3,27 % |
| COM. MADRID | 0,19 % | -1,79 % | 1,60 % | 2,69 % | -5,62 % | 2,93 % |
| COM. VALENCIANA | 0,78 % | -0,18 % | -0,60 % | 4,51 % | -0,53 % | -3,98 % |
| EXTREMADURA | 0,60 % | 2,66 % | -3,26 % | 2,02 % | -9,35 % | 7,33 % |
| GALICIA | 0,35 % | -0,47 % | 0,12 % | 3,04 % | -0,94 % | -2,10 % |
| LA RIOJA | -0,22 % | 3,27 % | -3,05 % | 2,88 % | 4,02 % | -6,90 % |
| MURCIA | -1,24 % | 0,15 % | 1,09 % | -5,17 % | 1,68 % | 3,49 % |
| NAVARRA | 2,81 % | -4,47 % | 1,66 % | 4,23 % | -4,43 % | 0,20 % |
| PAIS VASCO | 1,41 % | -2,43 % | 1,02 % | 4,44 % | -0,40 % | -4,04 % |
| NACIONAL | 0,43 % | -0,54 % | 0,11 % | 1,31 % | -1,24 % | -0,07 % |

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º 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 (%). 4º TRIMESTRE 2012



La distribución del nuevo crédito hipotecario mantiene la pauta esperada de acuerdo a la transformación que el sistema financiero español está viviendo durante los últimos años. La progresiva reconversión de Cajas de Ahorros en Bancos, así como la absorción de un buen número de ellas, está llevando a que los Bancos alcancen cuotas de mercado superiores al 75% (75,16% el último trimestre).

Otras entidades financieras también están viendo mejorada su posición relativa, con una cuota ya superior al 15% (15,59% el último trimestre), siendo que tradicionalmente, tal y como muestran los gráficos de evolución, se situaban por debajo del 10%. Cajas de Ahorros ven minorada progresivamente su posición relativa, tendiendo a la práctica desaparición.

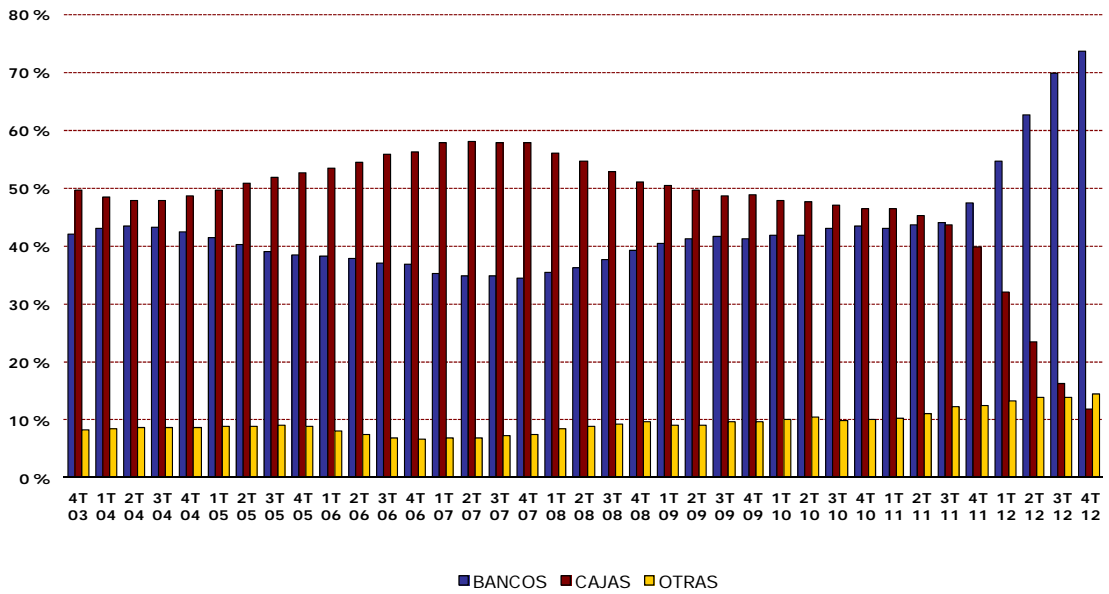
En el último trimestre los Bancos han liderado la cuota de mercado de concesión de nuevos créditos hipotecarios en todas las comunidades autónomas.

En el último año las Cajas de Ahorros han perdido 28,03 pp de cuota de mercado, asumidos en su gran parte por Bancos (26,18 pp). Otras entidades financieras, como se ha señalado, también han mejorado su posición relativa con una ganancia de 1,85 pp en 2012.

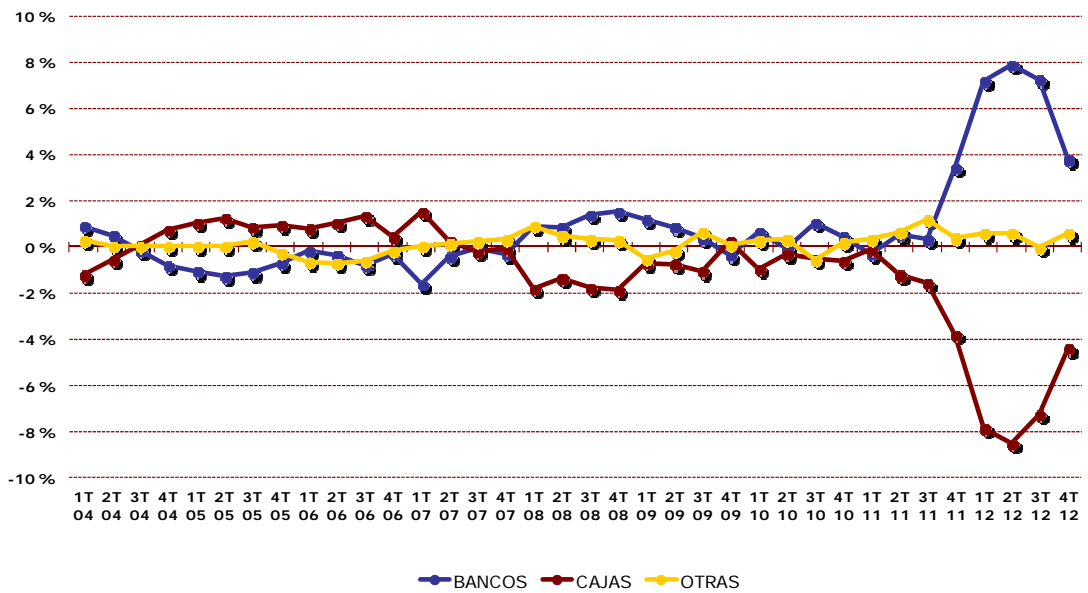
Los resultados interanuales constatan la estructura de reparto de los resultados trimestrales, con un 73,68% de cuota de mercado para Bancos, seguidos de Otras entidades financieras con un 14,43% y Cajas de Ahorros con un 11,89%.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia observada en la evolución de resultados, con un incremento en la cuota de mercado de Bancos y Otras entidades financieras en detrimento de las Cajas de Ahorros.

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



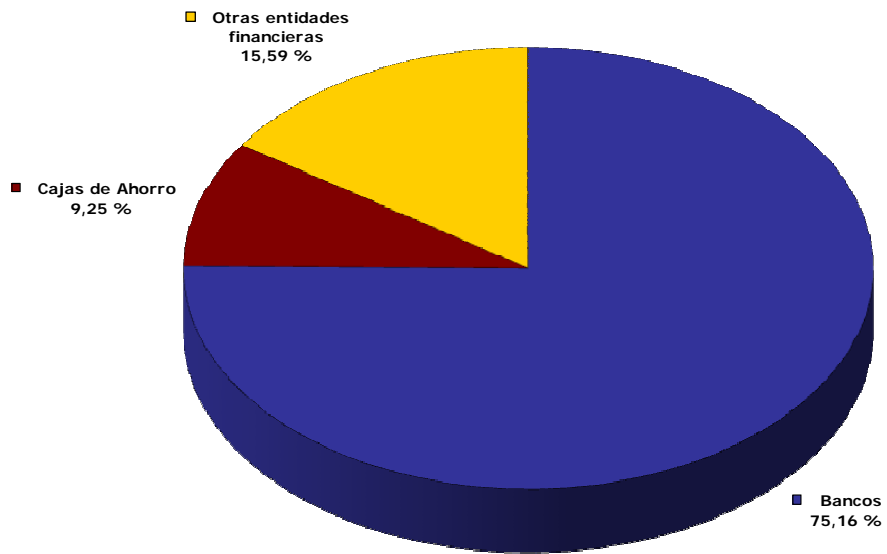
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Bancos | Cajas | Otras | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 76,97 % | 8,01 % | 15,02 % | 76,58 % | 9,59 % | 13,83 % |
| ARAGON | 67,31 % | 13,63 % | 19,06 % | 63,70 % | 14,63 % | 21,67 % |
| ASTURIAS | 65,41 % | 4,41 % | 30,18 % | 67,89 % | 6,84 % | 25,27 % |
| BALEARES | 79,18 % | 4,59 % | 16,23 % | 79,27 % | 7,15 % | 13,58 % |
| CANARIAS | 81,55 % | 9,00 % | 9,45 % | 81,30 % | 6,65 % | 12,05 % |
| CANTABRIA | 68,92 % | 14,17 % | 16,91 % | 72,15 % | 19,68 % | 8,17 % |
| CASTILLA Y LEON | 74,31 % | 6,04 % | 19,65 % | 71,50 % | 10,77 % | 17,73 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 63,35 % | 9,91 % | 26,74 % | 70,02 % | 11,82 % | 18,16 % |
| CATALUÑA | 79,51 % | 7,30 % | 13,19 % | 76,81 % | 10,20 % | 12,99 % |
| COM. MADRID | 88,32 % | 4,89 % | 6,79 % | 85,13 % | 7,50 % | 7,37 % |
| COM. VALENCIANA | 77,81 % | 7,40 % | 14,79 % | 74,08 % | 9,24 % | 16,68 % |
| EXTREMADURA | 79,51 % | 12,83 % | 7,66 % | 79,52 % | 12,42 % | 8,06 % |
| GALICIA | 82,67 % | 9,81 % | 7,52 % | 86,10 % | 6,43 % | 7,47 % |
| LA RIOJA | 85,48 % | 2,41 % | 12,11 % | 72,04 % | 15,21 % | 12,75 % |
| MURCIA | 61,20 % | 5,81 % | 32,99 % | 63,10 % | 12,68 % | 24,22 % |
| NAVARRA | 26,40 % | 16,91 % | 56,69 % | 43,16 % | 20,16 % | 36,68 % |
| PAIS VASCO | 49,02 % | 28,70 % | 22,28 % | 41,93 % | 37,56 % | 20,51 % |
| NACIONAL | 75,16 % | 9,25 % | 15,59 % | 73,68 % | 11,89 % | 14,43 % |

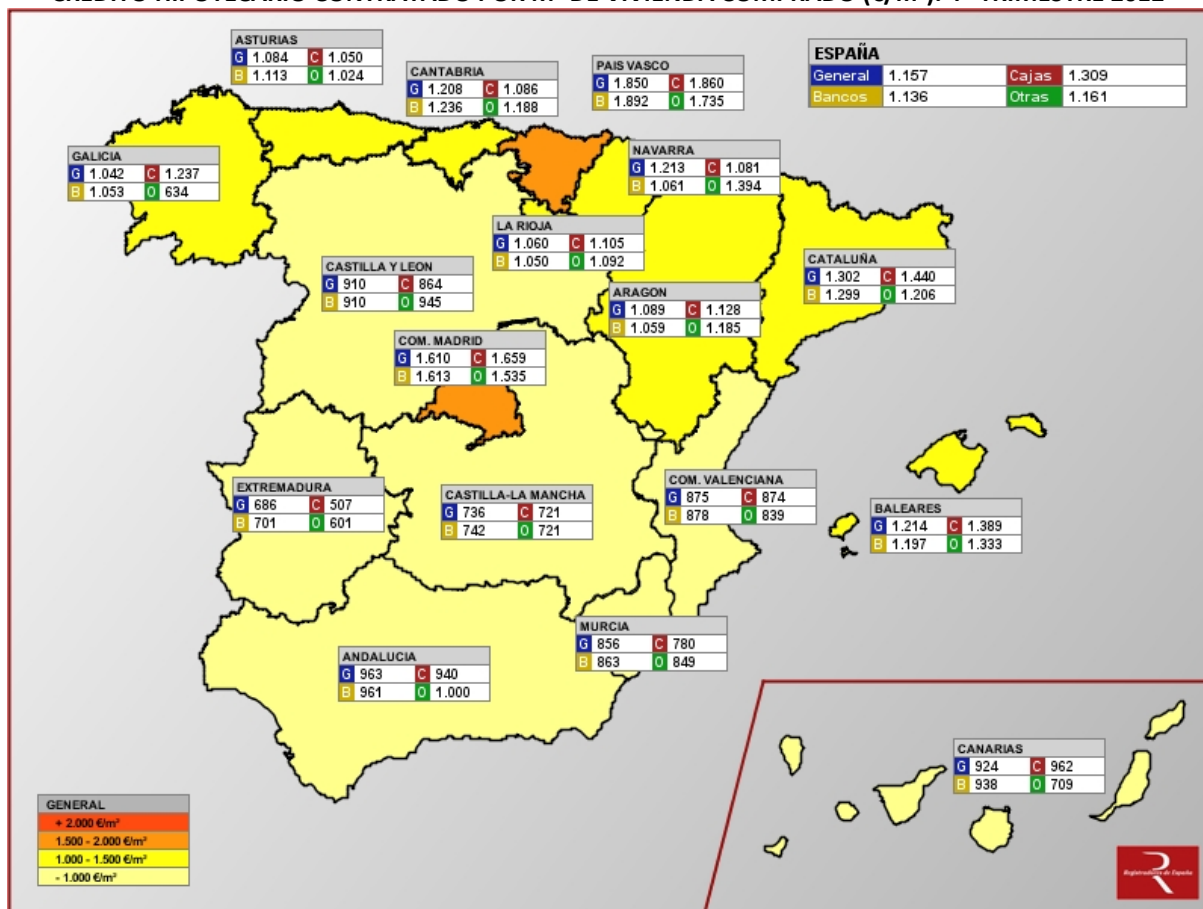
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Bancos | Cajas | Otras | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 4,53 % | -4,30 % | -0,23 % | 28,20 % | -28,80 % | 0,60 % |
| ARAGON | 6,43 % | -7,37 % | 0,94 % | 24,38 % | -30,13 % | 5,75 % |
| ASTURIAS | 2,10 % | -3,60 % | 1,50 % | 26,27 % | -18,72 % | -7,55 % |
| BALEARES | 4,78 % | -6,66 % | 1,88 % | 27,31 % | -32,60 % | 5,29 % |
| CANARIAS | 1,10 % | -0,79 % | -0,31 % | 21,69 % | -22,58 % | 0,89 % |
| CANTABRIA | 3,25 % | -5,36 % | 2,11 % | 29,41 % | -29,70 % | 0,29 % |
| CASTILLA Y LEON | 7,51 % | -8,35 % | 0,84 % | 34,84 % | -38,68 % | 3,84 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,07 % | -4,17 % | 2,10 % | 22,17 % | -25,80 % | 3,63 % |
| CATALUÑA | 4,00 % | -4,30 % | 0,30 % | 29,93 % | -32,49 % | 2,56 % |
| COM. MADRID | 3,73 % | -4,42 % | 0,69 % | 24,57 % | -25,17 % | 0,60 % |
| COM. VALENCIANA | 2,79 % | -2,50 % | -0,29 % | 27,62 % | -29,09 % | 1,47 % |
| EXTREMADURA | 6,81 % | -7,48 % | 0,67 % | 29,37 % | -31,93 % | 2,56 % |
| GALICIA | 3,07 % | -3,01 % | -0,06 % | 34,51 % | -35,22 % | 0,71 % |
| LA RIOJA | 10,61 % | -10,97 % | 0,36 % | 34,83 % | -32,31 % | -2,52 % |
| MURCIA | 2,13 % | -3,31 % | 1,18 % | 17,61 % | -25,56 % | 7,95 % |
| NAVARRA | -1,31 % | -2,76 % | 4,07 % | 21,29 % | -19,52 % | -1,77 % |
| PAIS VASCO | 0,36 % | -2,66 % | 2,30 % | 9,57 % | -13,92 % | 4,35 % |
| NACIONAL | 3,80 % | -4,42 % | 0,62 % | 26,18 % | -28,03 % | 1,85 % |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º 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). 4º TRIMESTRE 2012



El descenso del precio de la vivienda y las restricciones de crédito por parte de las entidades financieras sigue arrastrando a la baja al endeudamiento hipotecario. En el cuarto trimestre del año el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.157 €/m², descendiendo un -3,74% con respecto al tercer trimestre. Estos resultados suponen el nivel mínimo de la serie histórica de resultados trimestrales, es decir, los niveles de endeudamiento hipotecario más bajos de los últimos diez años.

La tasa de variación trimestral desestacionalizada proporciona un descenso todavía más intenso, concretamente del -4,02%, dando lugar a nueve trimestres consecutivos de descensos. Este ajuste se produce con carácter general, dando lugar a tasas negativas en todas las comunidades autónomas, alcanzando los mayores descensos Canarias (-6,49%), Cataluña (-6,11%) y Aragón (-5,18%).

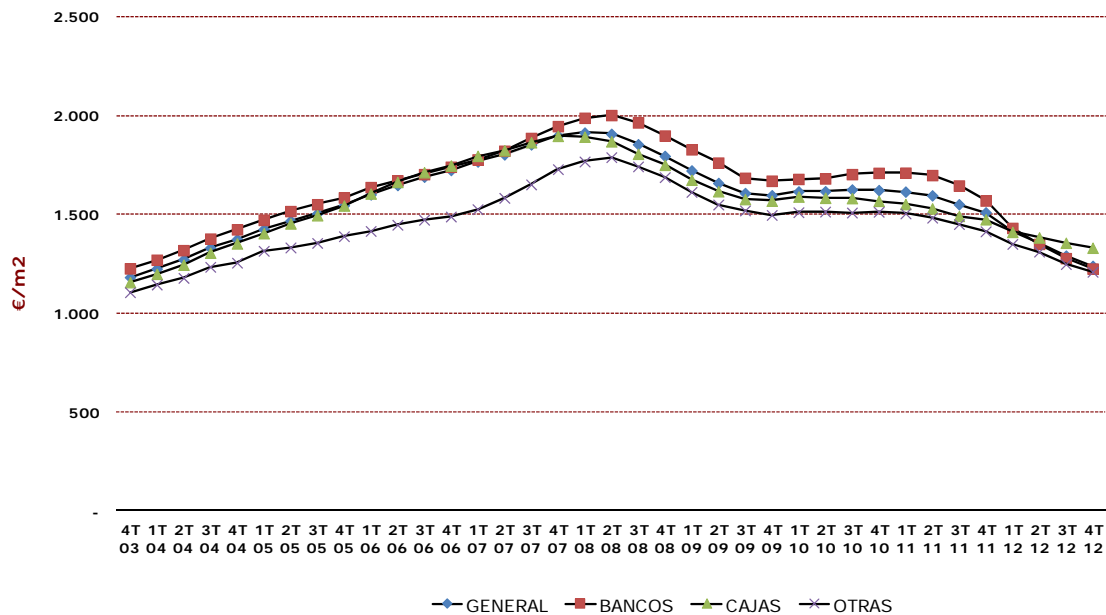
En el último trimestre País Vasco (1.850 €/m²), Comunidad de Madrid (1.610 €/m²) y Cataluña (1.302 €/m²) han sido las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado. Dentro del generalizado tono descendente, ya son siete las comunidades autónomas con niveles de endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (686 €/m²), Castilla-La Mancha (736 €/m²), Murcia (856 €/m²) y Comunidad Valenciana (875 €/m²).

En el año 2012 el endeudamiento hipotecario medio ha sido de 1.240 €/m², muy próximo a los niveles mínimos de la serie histórica, alcanzando un grado de endeudamiento similar al de comienzos de 2004. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (1.736 €/m²), País Vasco (1.717 €/m²), Cataluña (1.461 €/m²), Navarra (1.265 €/m²) y Baleares (1.261 €/m²), superando la media nacional. En el extremo opuesto, con el menor importe de crédito hipotecario durante el último

año, se han situado Extremadura (700 €/m²), Castilla-La Mancha (794 €/m²), Murcia (885 €/m²) y Comunidad Valenciana (923 €/m²).

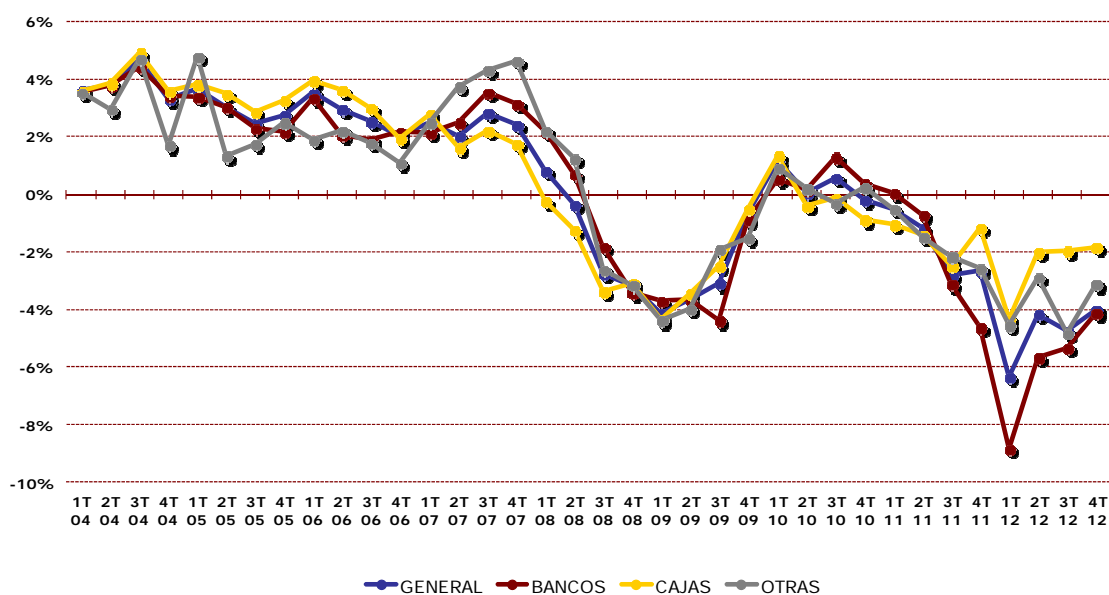
Para el conjunto del año el endeudamiento hipotecario se ha reducido un -17,94% con respecto a 2011. Todas las comunidades autónomas han presentado descensos de dos dígitos, encabezadas por Aragón (-31,44%), Cataluña (-22,37%), Canarias (-20,52%), Castilla-La Mancha (-20,44%) y Comunidad Valenciana (-18,39%).

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



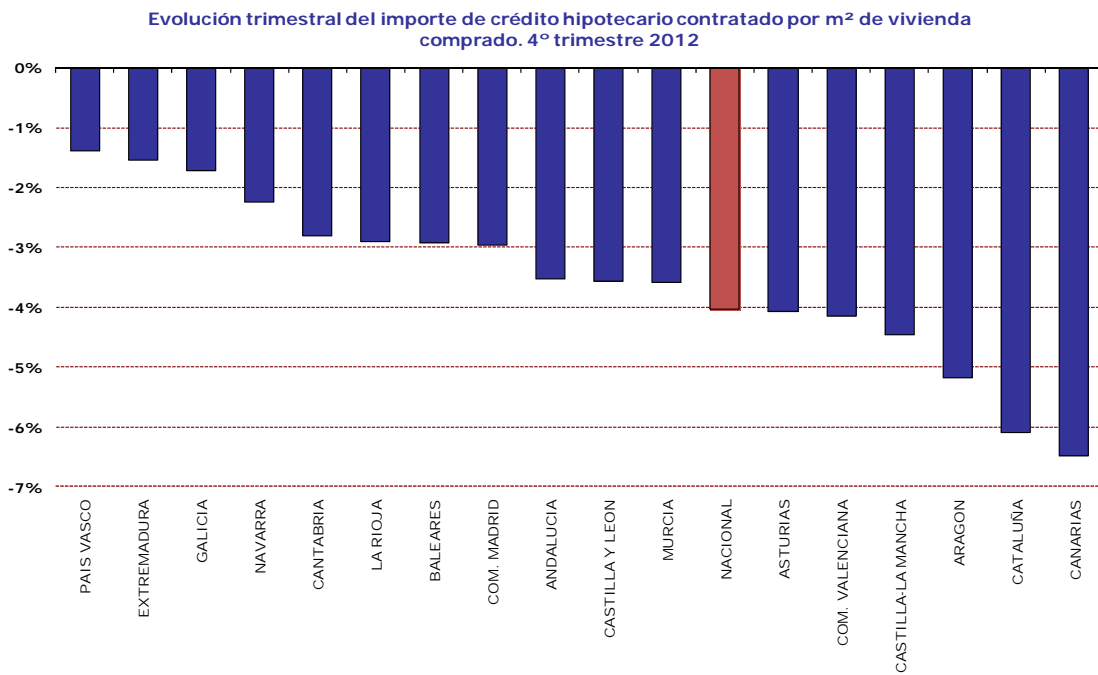
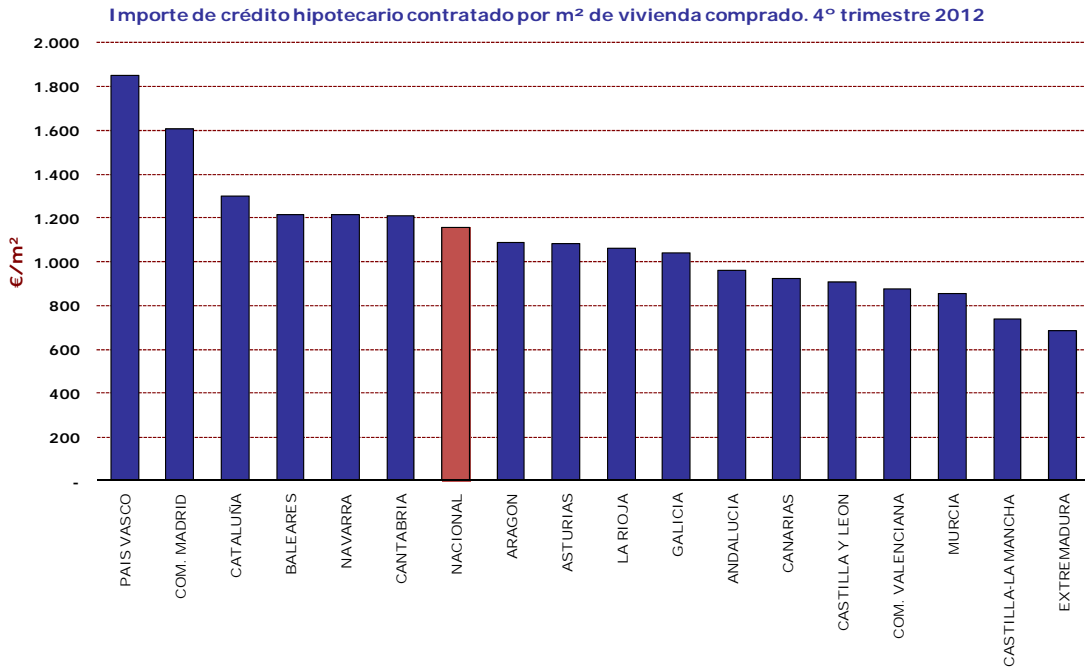
Durante los próximos trimestres previsiblemente continuará descendiendo el endeudamiento hipotecario como consecuencia del intenso ritmo descendente del precio de la vivienda y la escasez de crédito hipotecario.

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



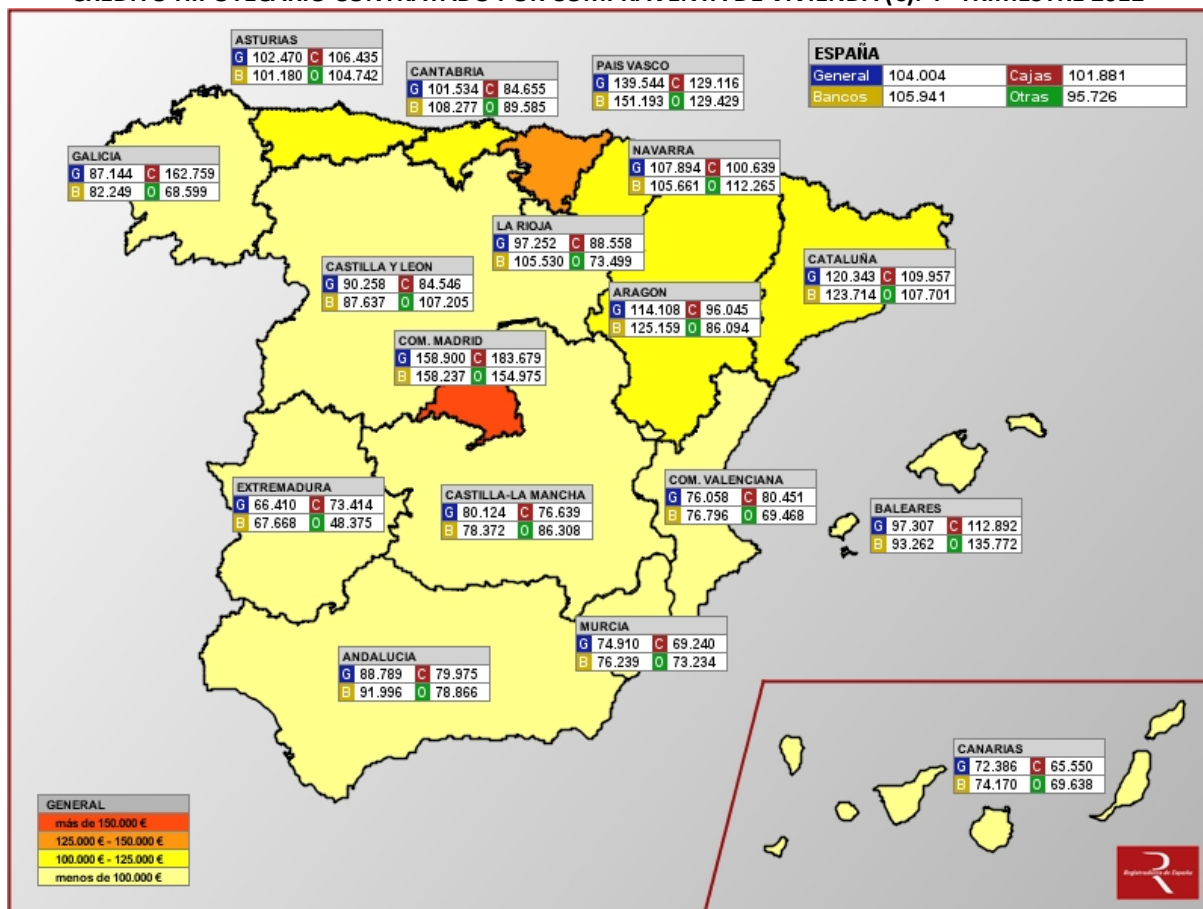
| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (€/m ²) | | | | | | | |
|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 963 | 961 | 940 | 1.000 | 1.038 | 1.042 | 1.030 | 1.015 |
| ARAGON | 1.089 | 1.059 | 1.128 | 1.185 | 1.134 | 1.119 | 1.192 | 1.122 |
| ASTURIAS | 1.084 | 1.113 | 1.050 | 1.024 | 1.156 | 1.169 | 1.185 | 1.126 |
| BALEARES | 1.214 | 1.197 | 1.389 | 1.333 | 1.261 | 1.240 | 1.404 | 1.426 |
| CANARIAS | 924 | 938 | 962 | 709 | 980 | 1.024 | 1.008 | 611 |
| CANTABRIA | 1.208 | 1.236 | 1.086 | 1.188 | 1.214 | 1.228 | 1.164 | 1.230 |
| CASTILLA Y LEON | 910 | 910 | 864 | 945 | 974 | 974 | 1.001 | 940 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 736 | 742 | 721 | 721 | 794 | 801 | 754 | 795 |
| CATALUÑA | 1.302 | 1.299 | 1.440 | 1.206 | 1.461 | 1.465 | 1.532 | 1.340 |
| COM. MADRID | 1.610 | 1.613 | 1.659 | 1.535 | 1.736 | 1.741 | 1.740 | 1.664 |
| COM. VALENCIANA | 875 | 878 | 874 | 839 | 923 | 930 | 886 | 899 |
| EXTREMADURA | 686 | 701 | 507 | 601 | 700 | 704 | 719 | 557 |
| GALICIA | 1.042 | 1.053 | 1.237 | 634 | 1.026 | 1.034 | 1.066 | 788 |
| LA RIOJA | 1.060 | 1.050 | 1.105 | 1.092 | 1.036 | 1.026 | 1.077 | 1.047 |
| MURCIA | 856 | 863 | 780 | 849 | 885 | 895 | 824 | 886 |
| NAVARRA | 1.213 | 1.061 | 1.081 | 1.394 | 1.265 | 1.247 | 1.253 | 1.301 |
| PAIS VASCO | 1.850 | 1.892 | 1.860 | 1.735 | 1.717 | 1.802 | 1.654 | 1.734 |
| NACIONAL | 1.157 | 1.136 | 1.309 | 1.161 | 1.240 | 1.226 | 1.332 | 1.210 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2012 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trim. | Inter. | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | General | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 83,23 | 83,71 | -3,53% | -3,87% | -3,29% | -2,50% | -13,93% | -18,85% | -9,33% | -10,96% |
| ARAGON | 94,12 | 91,45 | -5,18% | -5,01% | -4,41% | -3,77% | -31,44% | -22,40% | -32,62% | -20,99% |
| ASTURIAS | 93,69 | 93,23 | -4,07% | -3,23% | -7,57% | -4,09% | -13,28% | -16,20% | -8,07% | -11,27% |
| BALEARES | 104,93 | 101,69 | -2,93% | -2,67% | 1,15% | -4,23% | -16,38% | -21,47% | -1,68% | -9,58% |
| CANARIAS | 79,86 | 79,03 | -6,49% | -6,82% | -5,00% | -3,78% | -20,52% | -19,43% | -19,36% | -31,66% |
| CANTABRIA | 104,41 | 97,90 | -2,80% | -2,00% | -6,58% | 0,57% | -15,58% | -21,48% | -13,52% | -17,45% |
| CASTILLA Y LEON | 78,65 | 78,55 | -3,56% | -3,18% | -5,12% | -0,21% | -14,19% | -17,94% | -10,22% | -12,72% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 63,61 | 64,03 | -4,45% | -4,53% | -6,91% | -3,52% | -20,44% | -23,35% | -21,46% | -16,49% |
| CATALUÑA | 112,53 | 117,82 | -6,11% | -6,09% | -5,08% | -6,29% | -22,37% | -25,41% | -16,56% | -21,82% |
| COM. MADRID | 139,15 | 140,00 | -2,96% | -2,90% | -2,58% | -4,91% | -15,77% | -18,30% | -11,94% | -16,00% |
| COM. VALENCIANA | 75,63 | 74,44 | -4,15% | -4,12% | -6,14% | -3,75% | -18,39% | -20,17% | -19,67% | -17,52% |
| EXTREMADURA | 59,29 | 56,45 | -1,55% | -2,09% | 2,28% | -6,23% | -17,16% | -24,46% | -7,11% | -14,44% |
| GALICIA | 90,06 | 82,74 | -1,72% | -1,71% | 0,28% | -6,52% | -14,29% | -18,39% | -6,16% | -5,40% |
| LA RIOJA | 91,62 | 83,55 | -2,91% | -2,19% | -5,53% | 0,87% | -16,11% | -20,03% | -11,14% | -12,31% |
| MURCIA | 73,98 | 71,37 | -3,59% | -3,03% | -7,31% | -4,11% | -17,83% | -21,56% | -20,46% | -13,81% |
| NAVARRA | 104,84 | 102,02 | -2,24% | -3,78% | -3,02% | 0,77% | -10,85% | -14,47% | -11,45% | -6,00% |
| PAIS VASCO | 159,90 | 138,47 | -1,38% | -1,10% | -2,65% | -0,29% | -12,71% | -20,12% | -12,99% | -8,45% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | -4,02% | -4,14% | -1,84% | -3,12% | -17,94% | -21,96% | -9,76% | -14,49% |



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2012



El endeudamiento hipotecario por vivienda también se encuentra en niveles próximos a los mínimos de los últimos diez años, con cuantías similares a las de comienzos de 2004. Concretamente, en el cuarto trimestre del año el resultado medio ha sido de 104.004 €. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (158.900 €), País Vasco (139.544 €), Cataluña (120.343 €), Aragón (114.108 €) y Navarra (107.894 €). Diez comunidades autónomas ya cuentan con un endeudamiento hipotecario por vivienda inferior a los 100.000 €, encabezadas por Extremadura (66.410 €), Canarias (72.386 €) y Murcia (74.910 €).

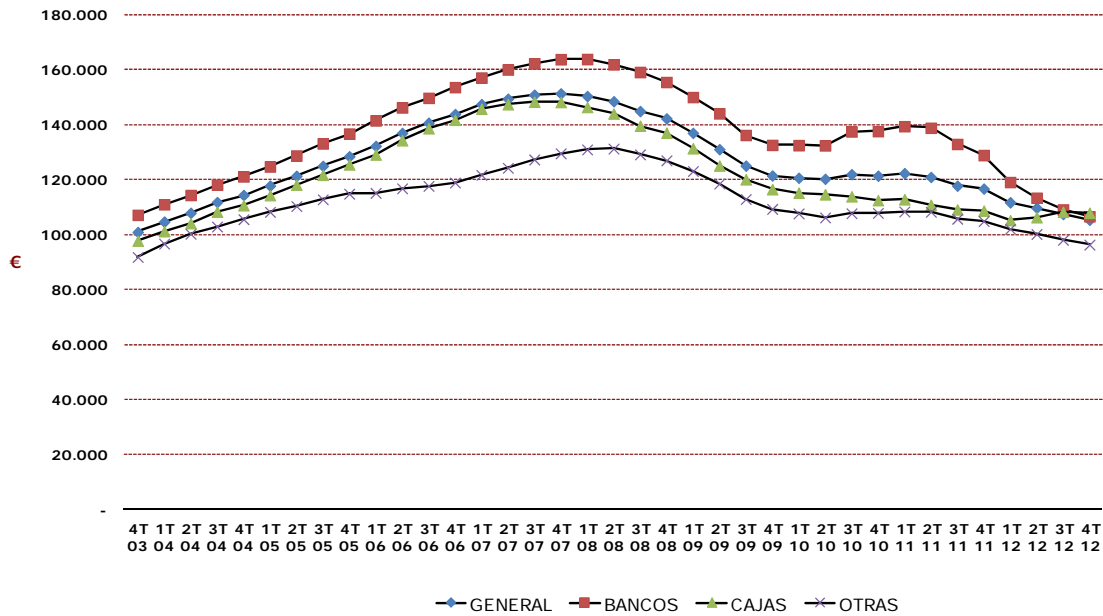
La comparación directa de resultados con el trimestre precedente proporciona un mantenimiento de resultados. Sin embargo, la desestacionalización de resultados otorga un descenso trimestral del -1,97%, dando lugar a un generalizado descenso al presentar quince comunidades autónomas tasas negativas, encabezadas por País Vasco (-7,63%), Cantabria (-7,28%) y Canarias (-3,75%).

En el año 2012 el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 105.421 €, dando lugar a un descenso del -9,73% con respecto al año 2011, constatando la evidente tendencia descendente, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda. Todas las comunidades autónomas han acumulado descensos durante el último año, siendo de dos dígitos en once de ellas. Los descensos más intensos se han producido en Canarias (-21,24%), Murcia (-18,33%), Cantabria (-14,32%) y Extremadura (-14,25%).

Las comunidades autónomas con mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año han sido Comunidad de Madrid (171.002 €), País Vasco (137.005 €), Cataluña (114.917 €),

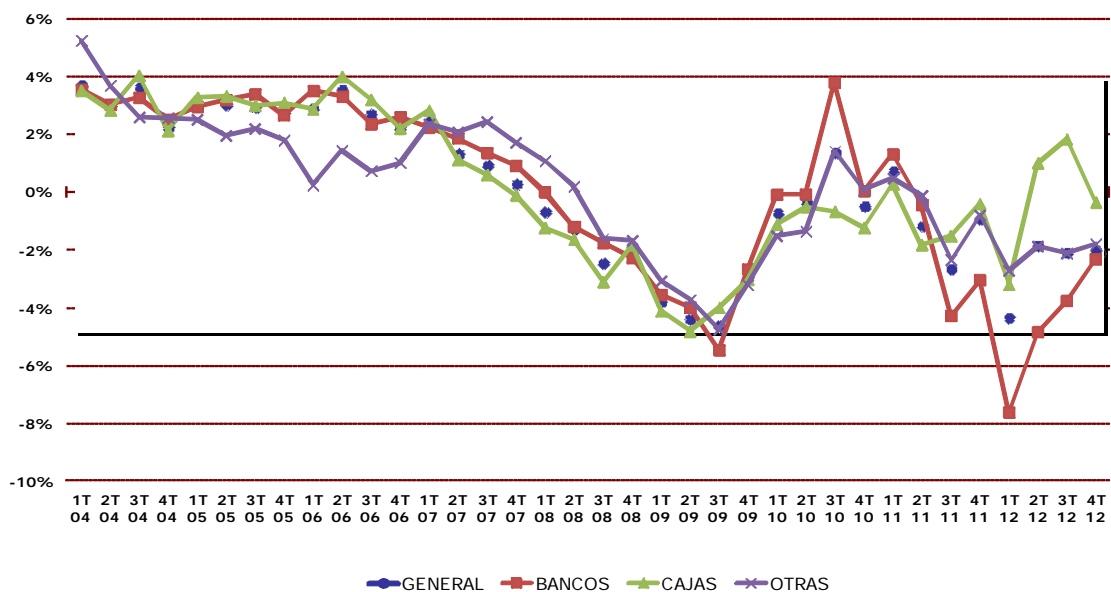
Navarra (110.855 €) y Baleares (107.166 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (67.853 €), Murcia (69.001 €), Canarias (72.597 €) y Comunidad Valenciana (82.610 €).

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



En base al comportamiento del mercado inmobiliario, con una destacada tendencia descendente del precio y una ausencia de reactivación de la demanda, el endeudamiento hipotecario mantendrá su senda bajista. Las dificultades por las que atraviesa el sistema financiero profundiza la tendencia a la reducción del endeudamiento en la medida que el escaso volumen de crédito hipotecario es concedido con mayores requisitos de ahorro.

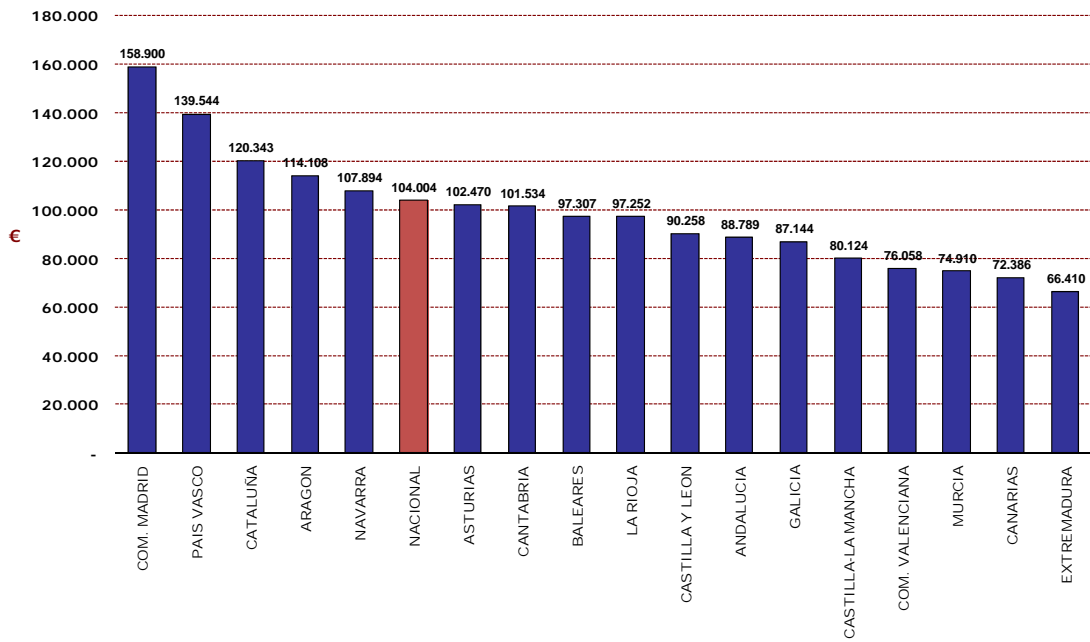
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



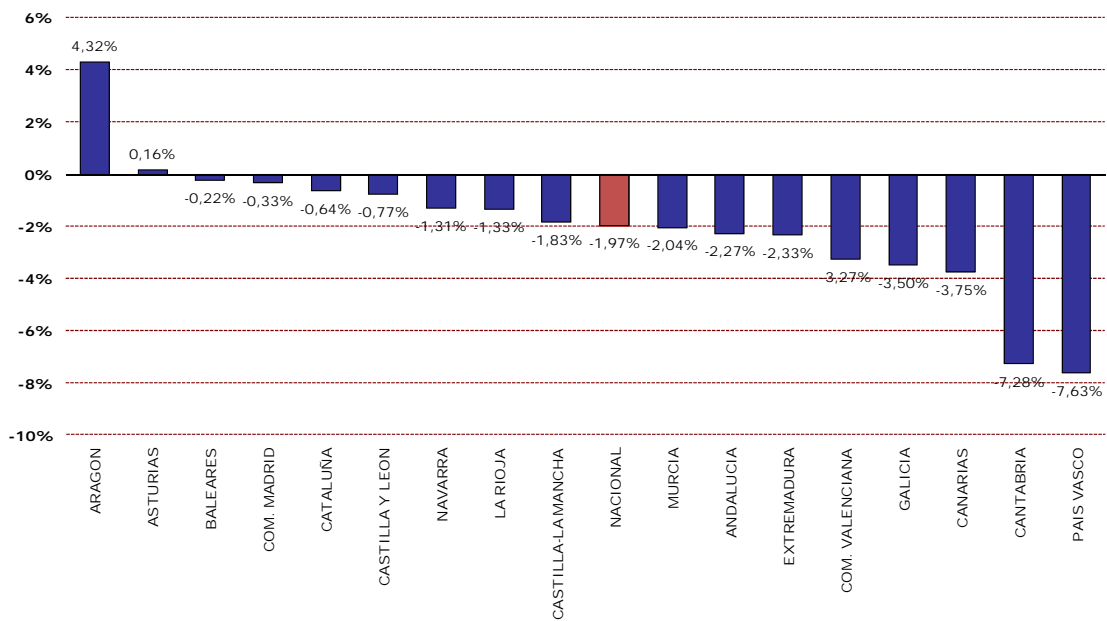
| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (€) | | | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 88.789 | 91.996 | 79.975 | 78.866 | 92.584 | 94.390 | 87.821 | 86.892 |
| ARAGON | 114.108 | 125.159 | 96.045 | 86.094 | 98.368 | 102.657 | 90.893 | 91.943 |
| ASTURIAS | 102.470 | 101.180 | 106.435 | 104.742 | 93.073 | 92.730 | 90.545 | 94.446 |
| BALEARES | 97.307 | 93.262 | 112.892 | 135.772 | 107.166 | 105.138 | 125.306 | 112.449 |
| CANARIAS | 72.386 | 74.170 | 65.550 | 69.638 | 72.597 | 72.038 | 80.597 | 70.580 |
| CANTABRIA | 101.534 | 108.277 | 84.655 | 89.585 | 97.441 | 98.940 | 94.935 | 90.142 |
| CASTILLA Y LEON | 90.258 | 87.637 | 84.546 | 107.205 | 90.695 | 89.974 | 91.596 | 93.724 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 80.124 | 78.372 | 76.639 | 86.308 | 90.734 | 91.814 | 92.468 | 84.957 |
| CATALUÑA | 120.343 | 123.714 | 109.957 | 107.701 | 114.917 | 115.250 | 121.950 | 105.812 |
| COM. MADRID | 158.900 | 158.237 | 183.679 | 154.975 | 171.002 | 172.610 | 170.704 | 154.554 |
| COM. VALENCIANA | 76.058 | 76.796 | 80.451 | 69.468 | 82.610 | 84.215 | 79.002 | 77.171 |
| EXTREMADURA | 66.410 | 67.668 | 73.414 | 48.375 | 67.853 | 67.970 | 71.079 | 60.318 |
| GALICIA | 87.144 | 82.249 | 162.759 | 68.599 | 90.091 | 88.986 | 110.015 | 82.468 |
| LA RIOJA | 97.252 | 105.530 | 88.558 | 73.499 | 99.056 | 98.266 | 116.144 | 85.120 |
| MURCIA | 74.910 | 76.239 | 69.240 | 73.234 | 69.001 | 73.964 | 64.659 | 58.485 |
| NAVARRA | 107.894 | 105.661 | 100.639 | 112.265 | 110.855 | 113.627 | 110.170 | 108.107 |
| PAIS VASCO | 139.544 | 151.193 | 129.116 | 129.429 | 137.005 | 149.028 | 131.681 | 126.320 |
| NACIONAL | 104.004 | 105.941 | 101.881 | 95.726 | 105.421 | 106.675 | 107.977 | 96.374 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2012 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trim. | Inter. | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | General | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 85,37 | 87,82 | -2,27% | -2,86% | 0,74% | -4,87% | -7,92% | -15,69% | -2,81% | -9,61% |
| ARAGON | 109,72 | 93,31 | 4,32% | 8,46% | -3,39% | -1,79% | -11,55% | -14,63% | -18,06% | -6,74% |
| ASTURIAS | 98,53 | 88,29 | 0,16% | 0,37% | -5,69% | 1,54% | -8,59% | -9,81% | -11,26% | -5,26% |
| BALEARES | 93,56 | 101,66 | -0,22% | -3,31% | 29,86% | -2,65% | -9,71% | -22,01% | 20,40% | -4,02% |
| CANARIAS | 69,60 | 68,86 | -3,75% | -3,93% | -6,17% | 0,05% | -21,24% | -23,44% | -12,71% | -11,73% |
| CANTABRIA | 97,63 | 92,43 | -7,28% | -3,02% | -21,27% | 2,76% | -14,32% | -20,40% | -11,40% | -15,14% |
| CASTILLA Y LEON | 86,78 | 86,03 | -0,77% | -1,52% | -0,17% | 3,03% | -10,68% | -16,47% | -7,02% | -3,52% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 77,04 | 86,07 | -1,83% | -1,68% | -1,66% | -1,38% | -6,62% | -6,49% | -3,36% | -13,53% |
| CATALUÑA | 115,71 | 109,01 | -0,64% | -0,23% | 0,57% | -2,69% | -11,67% | -21,34% | 1,87% | -9,34% |
| COM. MADRID | 152,78 | 162,21 | -0,33% | -0,88% | 3,76% | -0,97% | -5,20% | -11,17% | 4,24% | -1,23% |
| COM. VALENCIANA | 73,13 | 78,36 | -3,27% | -4,05% | -2,06% | -2,00% | -12,44% | -18,67% | -10,79% | -9,83% |
| EXTREMADURA | 63,85 | 64,36 | -2,33% | -1,49% | -1,33% | -9,29% | -14,25% | -19,79% | -4,89% | -10,64% |
| GALICIA | 83,79 | 85,46 | -3,50% | -4,32% | 10,87% | -5,15% | -10,97% | -13,46% | 9,71% | -10,59% |
| LA RIOJA | 93,51 | 93,96 | -1,33% | 1,74% | 2,80% | -5,12% | -10,16% | -21,75% | 17,13% | -24,35% |
| MURCIA | 72,03 | 65,45 | -2,04% | -2,61% | -4,98% | -1,94% | -18,33% | -27,16% | -17,58% | -20,38% |
| NAVARRA | 103,74 | 105,15 | -1,31% | -1,46% | -1,60% | -0,45% | -7,22% | -8,16% | -7,62% | -7,52% |
| PAIS VASCO | 134,17 | 129,96 | -7,63% | -13,66% | -5,33% | -1,77% | -11,47% | -24,26% | -9,00% | -6,74% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | -1,97% | -2,29% | -0,32% | -1,79% | -9,73% | -17,29% | -0,72% | -8,18% |

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2012

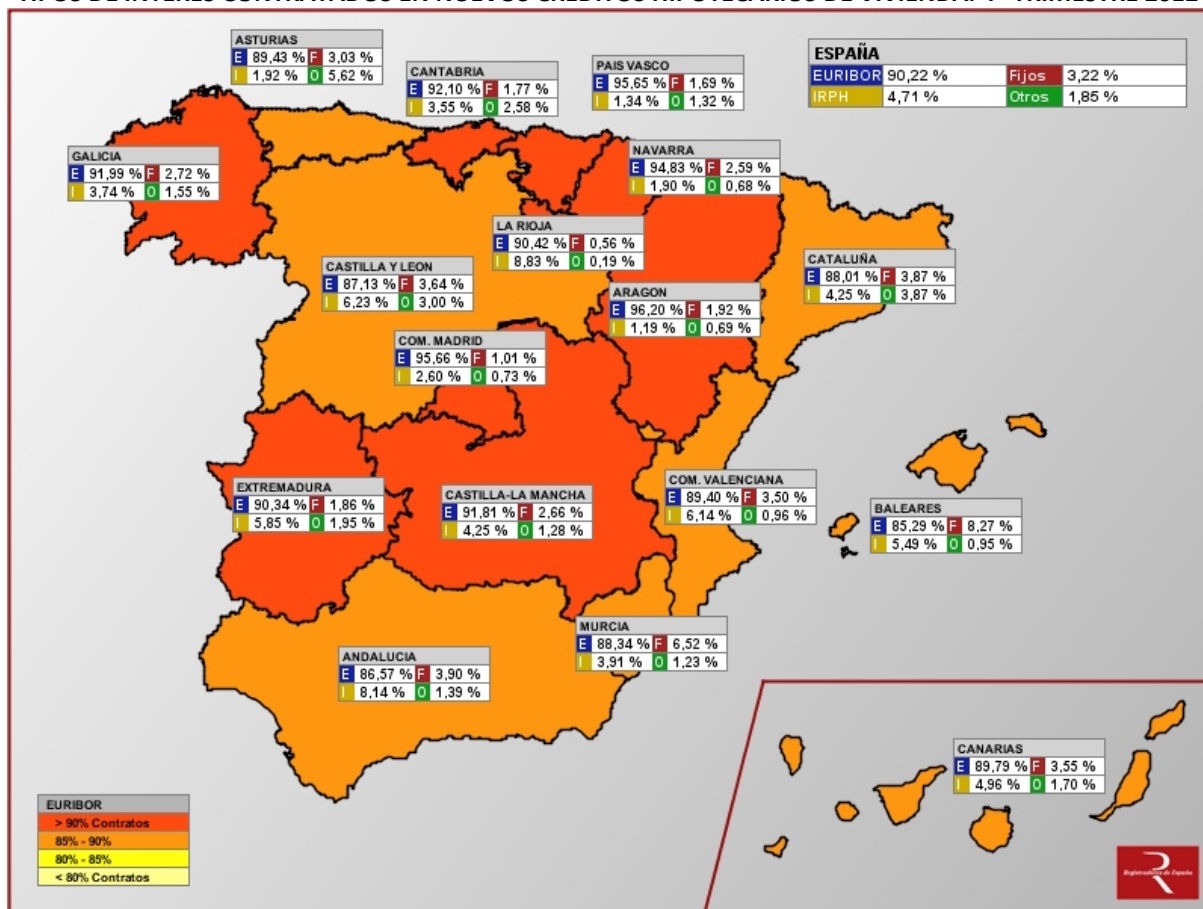


Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2012



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2012



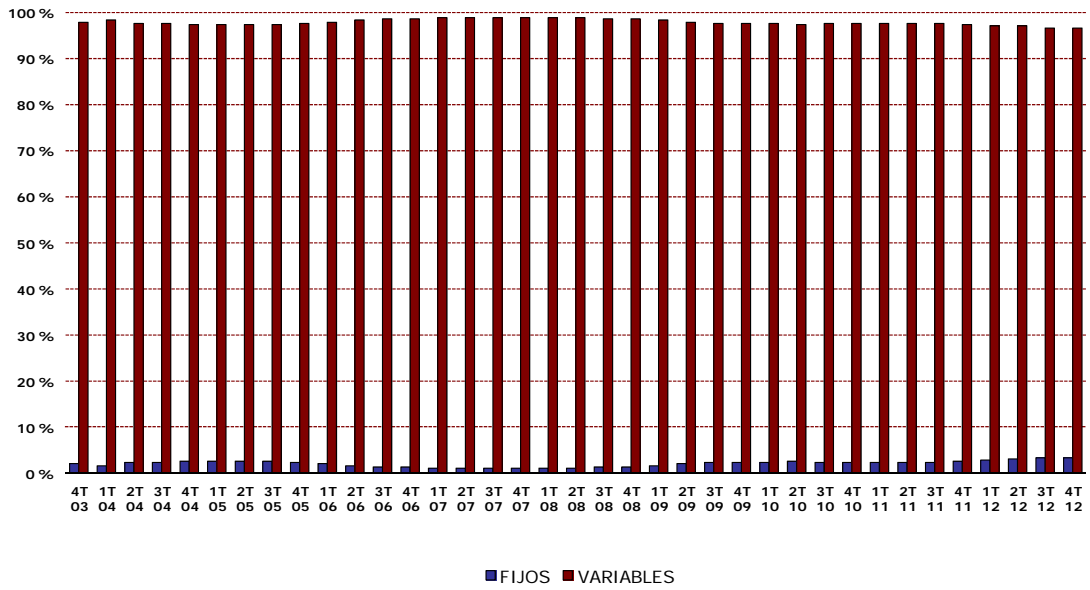
Los tipos de interés variables han mantenido su predominio en la formalización de nuevos créditos hipotecarios durante el cuarto trimestre del año, alcanzando el 96,78% de los nuevos contratos, frente al 3,22% de los contratos a tipo de interés fijo. En cuanto a los índices de referencia, el EURIBOR sigue manteniendo un peso relativo superior al 90% del total de nuevos créditos hipotecarios, concretamente el 90,22%, frente al 4,71% del IRPH, quedando un 1,85% de contratos que recurren a otros índices de referencia.

Las variaciones en los pesos relativos son mínimas con el paso del tiempo. En el último trimestre apenas se han modificado los pesos relativos, mientras que durante el último año los contratos a tipo de interés fijo han aumentado con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 0,89 pp. Con respecto a los índices de referencia, el EURIBOR ha reducido su peso relativo en -1,33 pp y otros índices de referencia en -0,21 pp, dando lugar a un incremento del IRPH en 0,65 pp.

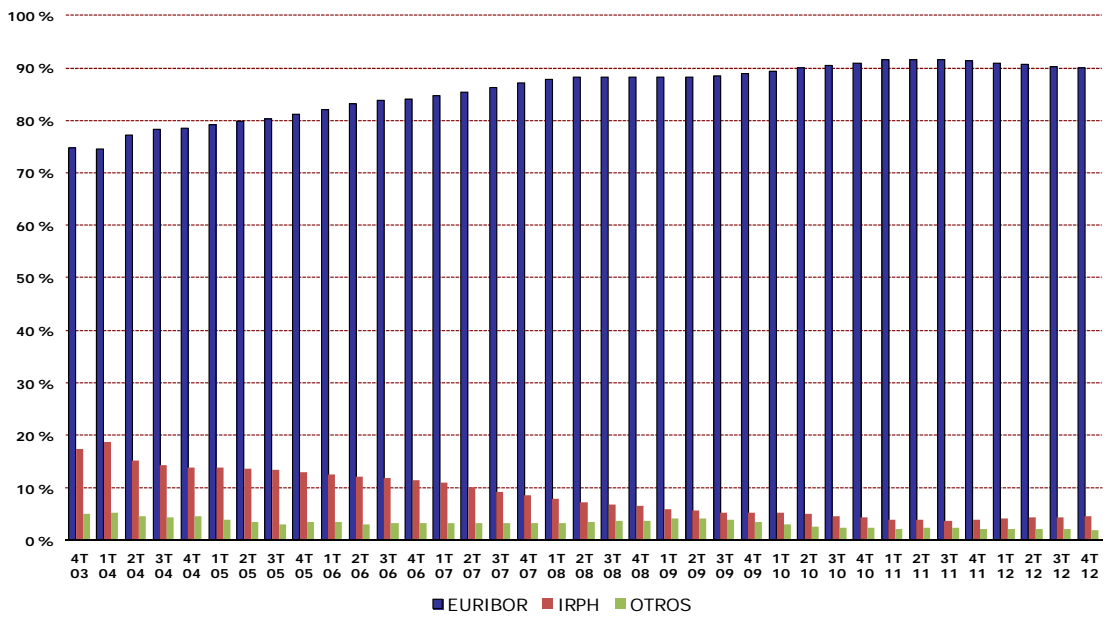
En el año 2012 la estructura de resultados ha sido similar a la del último trimestre, con un 96,53% de contratos a tipo de interés variable, frente al 3,47% de contratos a tipo de interés fijo. El EURIBOR se ha mantenido ligeramente por encima del 90% del total de contratos, con un 90,07%, frente al 4,48% del IRPH y el 1,98% de otros índices de referencia.

Los gráficos de evolución muestran una notable estabilidad de resultados, con un absoluto predominio de contratos a tipo de interés variable frente al escaso atractivo de los tipos de interés fijos. Con respecto a los índices de referencia tampoco existe un cambio de preferencias, a pesar del aumento de los diferenciales aplicados sobre el EURIBOR, compensado parcialmente por su clara tendencia bajista.

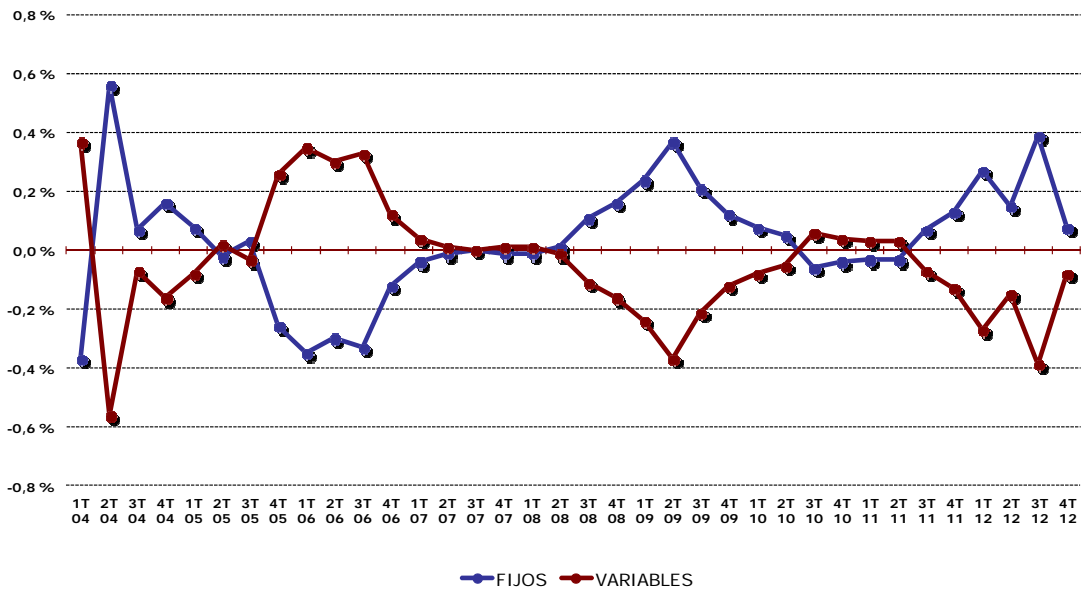
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables



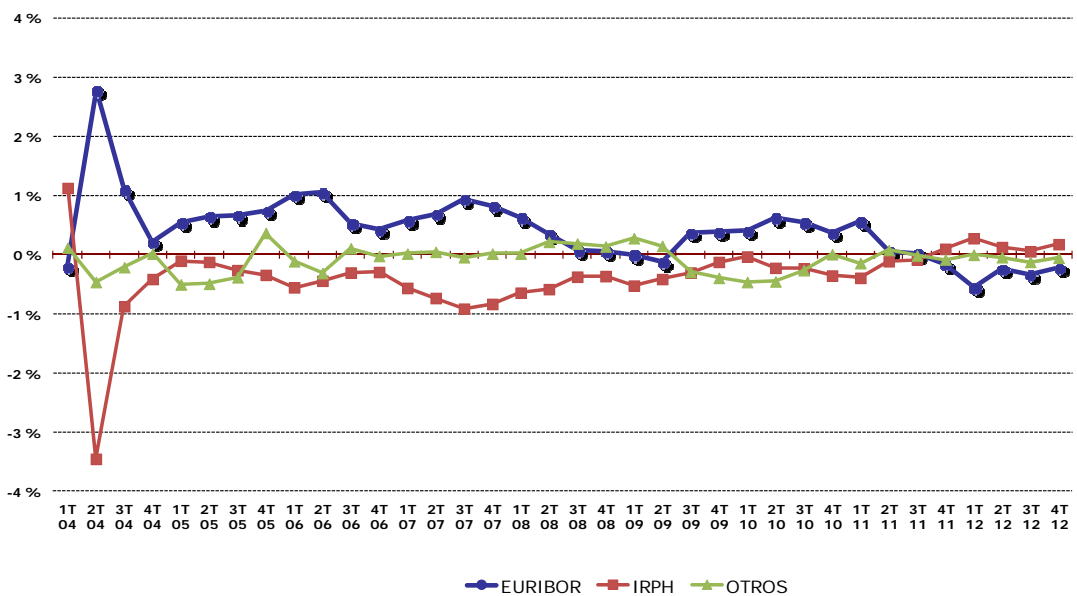
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



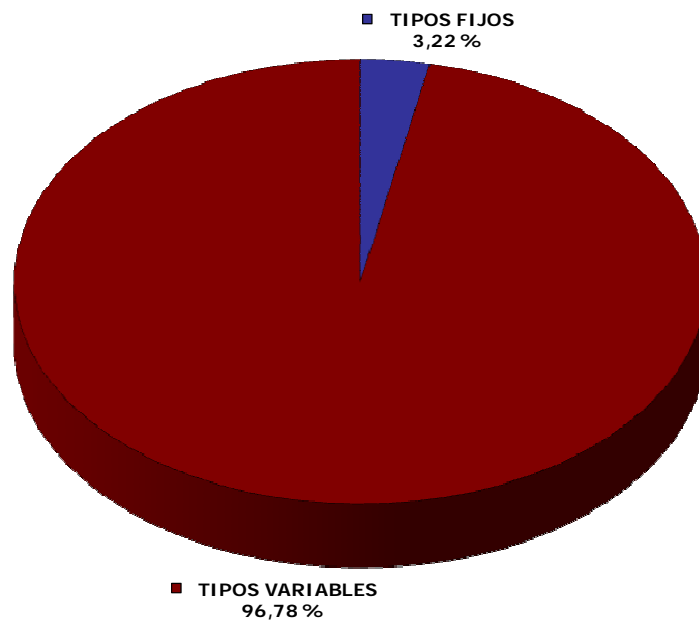
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



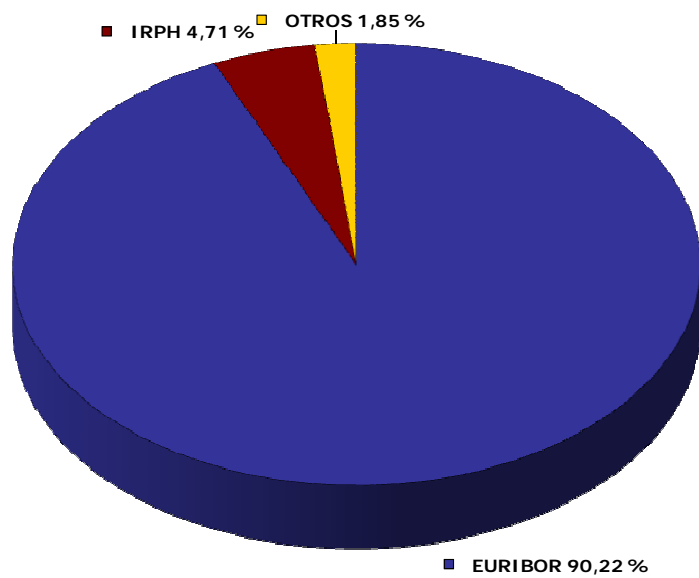
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (% contratos) | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| ANDALUCIA | 3,90 % | 96,10 % | 86,57 % | 8,14 % | 1,39 % | 4,15 % | 95,85 % | 86,34 % | 7,81 % | 1,70 % |
| ARAGON | 1,92 % | 98,08 % | 96,20 % | 1,19 % | 0,69 % | 2,97 % | 97,03 % | 94,93 % | 1,47 % | 0,63 % |
| ASTURIAS | 3,03 % | 96,97 % | 89,43 % | 1,92 % | 5,62 % | 3,83 % | 96,17 % | 91,43 % | 1,72 % | 3,02 % |
| BALEARES | 8,27 % | 91,73 % | 85,29 % | 5,49 % | 0,95 % | 5,34 % | 94,66 % | 87,27 % | 5,57 % | 1,82 % |
| CANARIAS | 3,55 % | 96,45 % | 89,79 % | 4,96 % | 1,70 % | 5,39 % | 94,61 % | 88,45 % | 3,11 % | 3,05 % |
| CANTABRIA | 1,77 % | 98,23 % | 92,10 % | 3,55 % | 2,58 % | 2,54 % | 97,46 % | 92,07 % | 2,46 % | 2,93 % |
| CASTILLA Y LEON | 3,64 % | 96,36 % | 87,13 % | 6,23 % | 3,00 % | 3,10 % | 96,90 % | 90,68 % | 3,76 % | 2,46 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 2,66 % | 97,34 % | 91,81 % | 4,25 % | 1,28 % | 1,94 % | 98,06 % | 91,84 % | 4,62 % | 1,60 % |
| CATALUÑA | 3,87 % | 96,13 % | 88,01 % | 4,25 % | 3,87 % | 3,03 % | 96,97 % | 90,01 % | 4,28 % | 2,68 % |
| COM. MADRID | 1,01 % | 98,99 % | 95,66 % | 2,60 % | 0,73 % | 4,22 % | 95,78 % | 92,26 % | 1,57 % | 1,95 % |
| COM. VALENCIANA | 3,50 % | 96,50 % | 89,40 % | 6,14 % | 0,96 % | 3,58 % | 96,42 % | 89,64 % | 5,41 % | 1,37 % |
| EXTREMADURA | 1,86 % | 98,14 % | 90,34 % | 5,85 % | 1,95 % | 2,33 % | 97,67 % | 89,60 % | 6,04 % | 2,03 % |
| GALICIA | 2,72 % | 97,28 % | 91,99 % | 3,74 % | 1,55 % | 2,64 % | 97,36 % | 93,24 % | 2,43 % | 1,69 % |
| LA RIOJA | 0,56 % | 99,44 % | 90,42 % | 8,83 % | 0,19 % | 2,07 % | 97,93 % | 93,19 % | 4,06 % | 0,68 % |
| MURCIA | 6,52 % | 93,48 % | 88,34 % | 3,91 % | 1,23 % | 5,24 % | 94,76 % | 86,87 % | 5,99 % | 1,90 % |
| NAVARRA | 2,59 % | 97,41 % | 94,83 % | 1,90 % | 0,68 % | 1,17 % | 98,83 % | 92,99 % | 4,02 % | 1,82 % |
| PAIS VASCO | 1,69 % | 98,31 % | 95,65 % | 1,34 % | 1,32 % | 1,75 % | 98,25 % | 93,05 % | 3,39 % | 1,81 % |
| NACIONAL | 3,22 % | 96,78 % | 90,22 % | 4,71 % | 1,85 % | 3,47 % | 96,53 % | 90,07 % | 4,48 % | 1,98 % |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| ANDALUCIA | -0,57 % | 0,57 % | -0,13 % | 0,75 % | -0,05 % | 0,73 % | -0,73 % | -2,79 % | 2,14 % | -0,08 % |
| ARAGON | -0,36 % | 0,36 % | 0,57 % | -0,18 % | -0,03 % | 0,97 % | -0,97 % | 3,90 % | -0,31 % | -4,56 % |
| ASTURIAS | 0,02 % | -0,02 % | -0,40 % | 0,13 % | 0,25 % | 0,50 % | -0,50 % | -0,97 % | 0,29 % | 0,18 % |
| BALEARES | 1,47 % | -1,47 % | -1,25 % | -0,17 % | -0,05 % | 2,21 % | -2,21 % | -1,32 % | 0,24 % | -1,13 % |
| CANARIAS | -0,32 % | 0,32 % | -0,34 % | 0,65 % | 0,01 % | 2,75 % | -2,75 % | -5,05 % | 1,00 % | 1,30 % |
| CANTABRIA | 0,58 % | -0,58 % | -1,20 % | 0,35 % | 0,27 % | 1,32 % | -1,32 % | -2,08 % | 0,66 % | 0,10 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,52 % | -0,52 % | -0,42 % | 0,58 % | -0,68 % | 1,45 % | -1,45 % | -1,28 % | 1,26 % | -1,43 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,27 % | -0,27 % | 0,44 % | -0,66 % | -0,05 % | 0,52 % | -0,52 % | 0,01 % | -0,60 % | 0,07 % |
| CATALUÑA | 0,20 % | -0,20 % | -0,64 % | -0,07 % | 0,51 % | -0,03 % | 0,03 % | 0,19 % | -1,02 % | 0,86 % |
| COM. MADRID | 0,36 % | -0,36 % | -0,45 % | 0,27 % | -0,18 % | 2,79 % | -2,79 % | -2,90 % | -0,17 % | 0,28 % |
| COM. VALENCIANA | -0,33 % | 0,33 % | 0,72 % | 0,08 % | -0,47 % | -0,22 % | 0,22 % | 0,50 % | 0,90 % | -1,18 % |
| EXTREMADURA | 0,38 % | -0,38 % | -1,42 % | 0,84 % | 0,20 % | 0,77 % | -0,77 % | -1,92 % | 3,24 % | -2,09 % |
| GALICIA | 0,18 % | -0,18 % | 0,82 % | -0,55 % | -0,45 % | 1,22 % | -1,22 % | -0,65 % | -0,36 % | -0,21 % |
| LA RIOJA | 0,07 % | -0,07 % | -1,67 % | 1,77 % | -0,17 % | 1,14 % | -1,14 % | -3,82 % | 2,54 % | 0,14 % |
| MURCIA | 0,97 % | -0,97 % | -1,50 % | 0,48 % | 0,05 % | 2,57 % | -2,57 % | -5,98 % | 2,99 % | 0,42 % |
| NAVARRA | 0,46 % | -0,46 % | 0,10 % | -0,29 % | -0,27 % | 0,16 % | -0,16 % | -1,19 % | 1,03 % | 0,00 % |
| PAIS VASCO | 0,20 % | -0,20 % | -0,04 % | -0,31 % | 0,15 % | -0,57 % | 0,57 % | -0,79 % | 0,91 % | 0,45 % |
| NACIONAL | 0,08 % | -0,08 % | -0,21 % | 0,18 % | -0,05 % | 0,89 % | -0,89 % | -1,33 % | 0,65 % | -0,21 % |

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2012

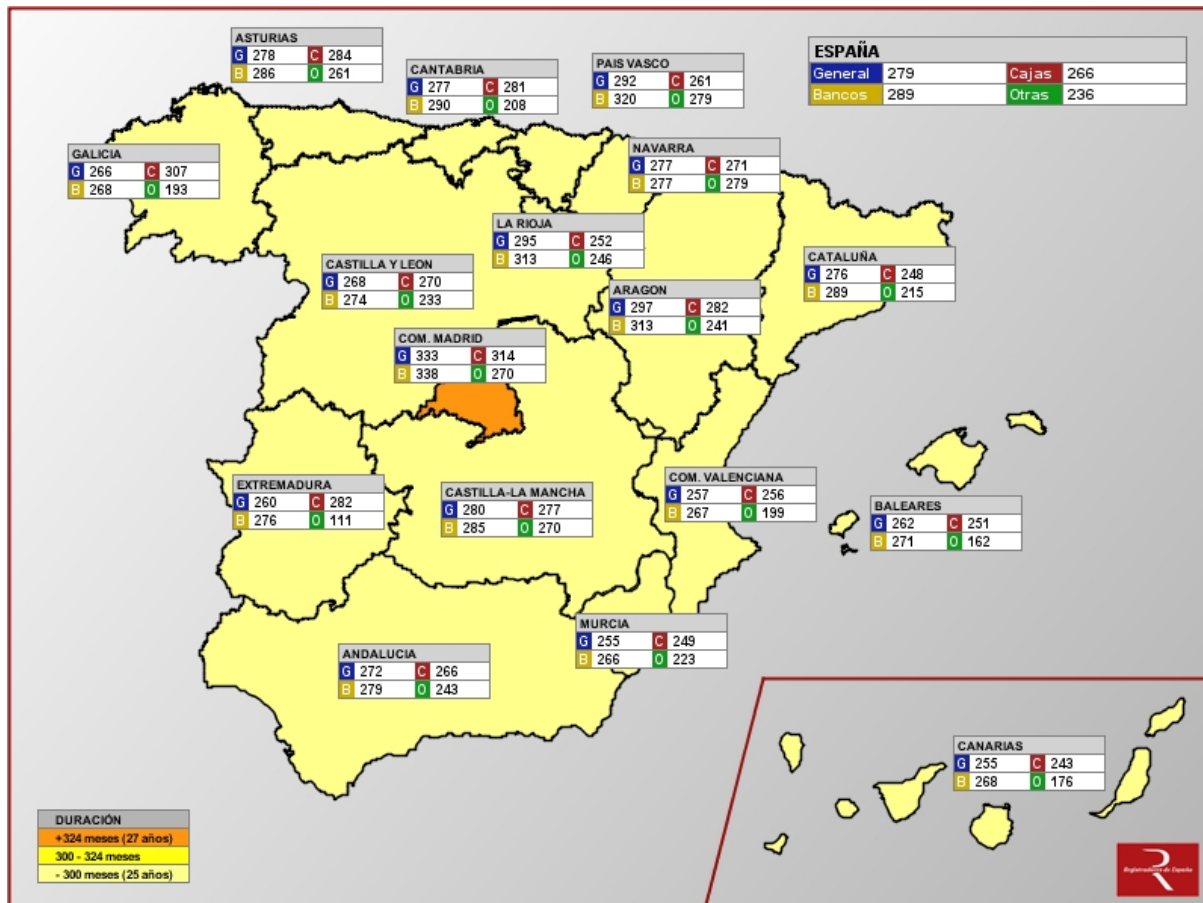


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2012



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. 4º TRIMESTRE 2012

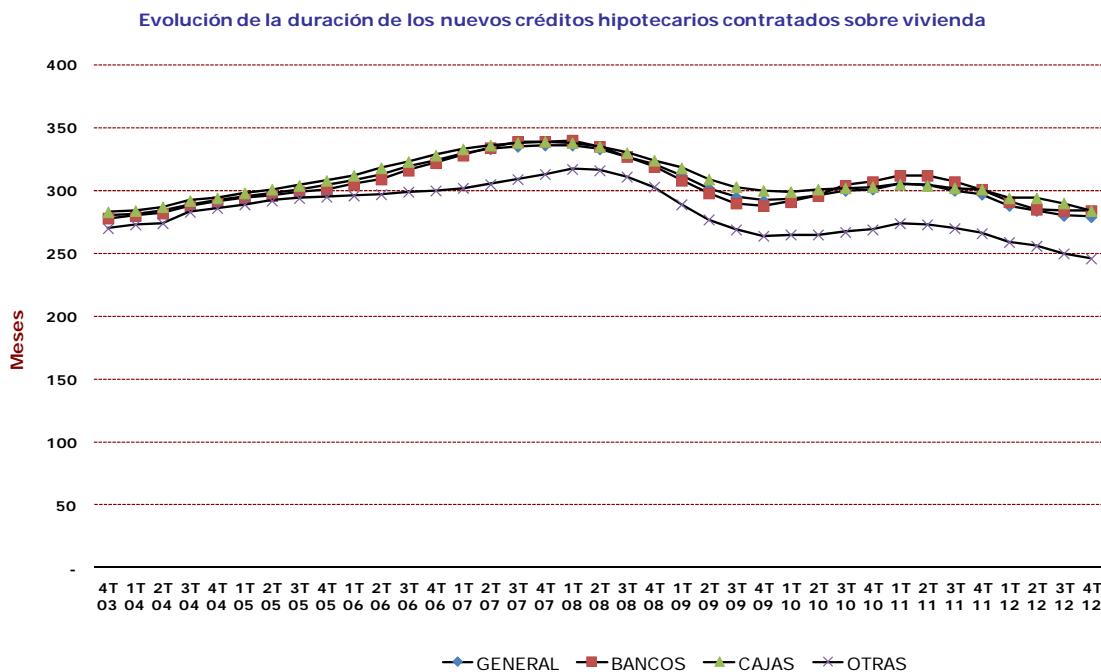


La tendencia bajista de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios parece ir finalizando. En el cuarto trimestre se han mantenido los 279 meses (23 años y 3 meses) del pasado trimestre, dando lugar a una variación intertrimestral nula. Este estancamiento es importante desde el punto de vista de la accesibilidad ya que se acumulaban seis trimestres consecutivos con descensos, dando lugar a un efecto negativo sobre este indicador, que afortunadamente ha sido compensado por la reducción del endeudamiento hipotecario.

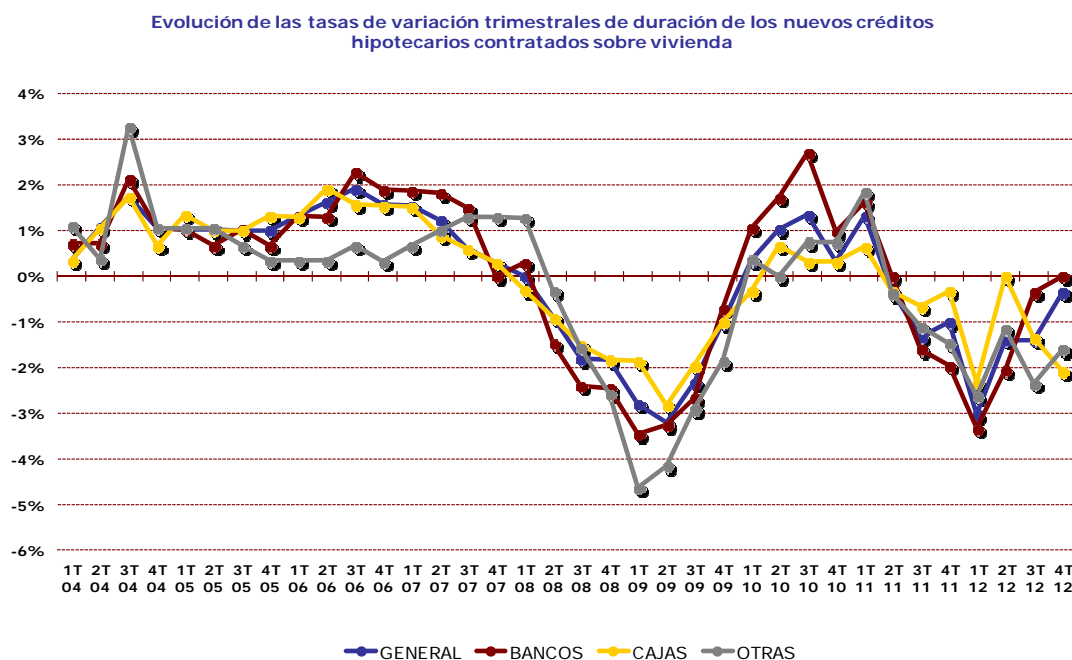
Los plazos de contratación tradicionalmente han sido una herramienta utilizada por los ciudadanos para “encajar” la cuota hipotecaria en función de su capacidad de pago. La limitación de esta magnitud supondría un perjuicio para el ciudadano, restringiendo una de las pocas herramientas sobre las que puede tener control. De hecho, en años precedentes en no pocas ocasiones se ha recurrido a esta variable para facilitar la capacidad de pago de las deudas hipotecarias en situaciones de dificultad económica.

Son numerosos los ejemplos internacionales en los que se recurre a plazos de contratación notablemente superiores a los existentes en España, estando perfectamente justificado desde un punto de vista de fundamentación económica en la medida que se está financiando el pago de un bien con una vida económica generalmente muy superior a la duración del crédito. La utilización de plazos excesivamente cortos es precisamente lo que carece de sentido económico, utilizados en escenarios de altos tipos de interés, como ocurría a finales de los años ochenta y primeros de los noventa. En situaciones como la actual, de bajos tipos de interés, el alargamiento de los plazos de contratación es una decisión recomendable.

Para el conjunto del año 2012 el plazo medio de contratación también ha sido de 279 meses (23 años y 3 meses), que supone el menor resultado de la serie histórica. Este hecho constata la evidente tendencia descendente de los últimos trimestres, dando lugar al menor plazo medio de los últimos diez años. Las comunidades autónomas con mayores plazos medios han sido Comunidad de Madrid con 329 meses (27 años y 5 meses), Navarra con 303 meses (25 años y 3 meses), País Vasco con 298 meses (24 años y 10 mes) y La Rioja con 289 meses (24 años y 1 mes).



En el último año se acumula un descenso del -6,06%, presentando descensos todas las comunidades autónomas, encabezados por Galicia (-11,30%), Asturias (-11,22%) y Murcia (-9,75%).

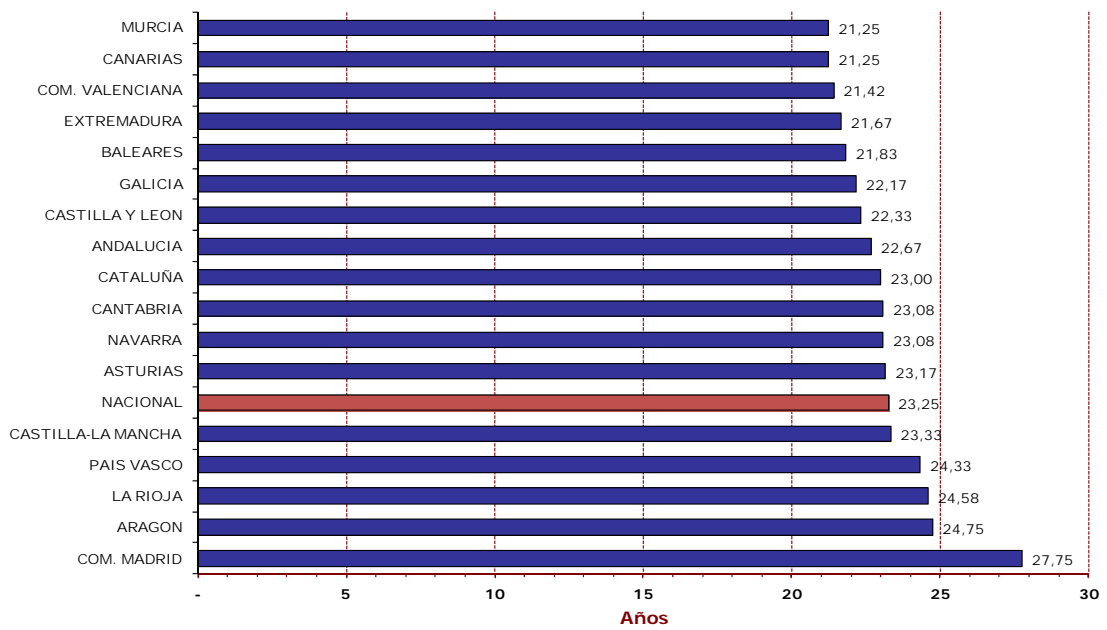


En los próximos trimestres es previsible que se mantenga la estabilización de plazos de contratación, con periodos ligeramente por encima de los 23 años, no siendo recomendable la limitación de plazos, especialmente en una coyuntura como la actual.

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2012 | Resultados absolutos (meses) | | | | | | | | Números índice | |
|--|------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|--------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | | Rdos. | Rdos. |
| CC.AA. | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras | Trim. | Inter. |
| ANDALUCIA | 272 | 279 | 266 | 243 | 271 | 276 | 276 | 240 | 97,5 | 97,1 |
| ARAGON | 297 | 313 | 282 | 241 | 277 | 285 | 273 | 256 | 106,5 | 99,3 |
| ASTURIAS | 278 | 286 | 284 | 261 | 269 | 270 | 275 | 266 | 99,6 | 96,4 |
| BALEARES | 262 | 271 | 251 | 162 | 249 | 258 | 241 | 163 | 93,9 | 89,2 |
| CANARIAS | 255 | 268 | 243 | 176 | 256 | 266 | 238 | 203 | 91,4 | 91,8 |
| CANTABRIA | 277 | 290 | 281 | 208 | 283 | 285 | 314 | 205 | 99,3 | 101,4 |
| CASTILLA Y LEON | 268 | 274 | 270 | 233 | 270 | 272 | 289 | 241 | 96,1 | 96,8 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 280 | 285 | 277 | 270 | 281 | 287 | 290 | 251 | 100,4 | 100,7 |
| CATALUÑA | 276 | 289 | 248 | 215 | 281 | 288 | 281 | 232 | 98,9 | 100,7 |
| COM. MADRID | 333 | 338 | 314 | 270 | 329 | 331 | 338 | 299 | 119,4 | 117,9 |
| COM. VALENCIANA | 257 | 267 | 256 | 199 | 259 | 267 | 270 | 211 | 92,1 | 92,8 |
| EXTREMADURA | 260 | 276 | 282 | 111 | 272 | 280 | 285 | 159 | 93,2 | 97,5 |
| GALICIA | 266 | 268 | 307 | 193 | 267 | 269 | 305 | 164 | 95,3 | 95,7 |
| LA RIOJA | 295 | 313 | 252 | 246 | 289 | 286 | 342 | 250 | 105,7 | 103,6 |
| MURCIA | 255 | 266 | 249 | 223 | 250 | 252 | 259 | 240 | 91,4 | 89,6 |
| NAVARRA | 277 | 277 | 271 | 279 | 303 | 306 | 308 | 295 | 99,3 | 108,6 |
| PAIS VASCO | 292 | 320 | 261 | 279 | 298 | 310 | 282 | 310 | 104,7 | 106,8 |
| NACIONAL | 279 | 289 | 266 | 236 | 279 | 284 | 284 | 246 | 100,0 | 100,0 |

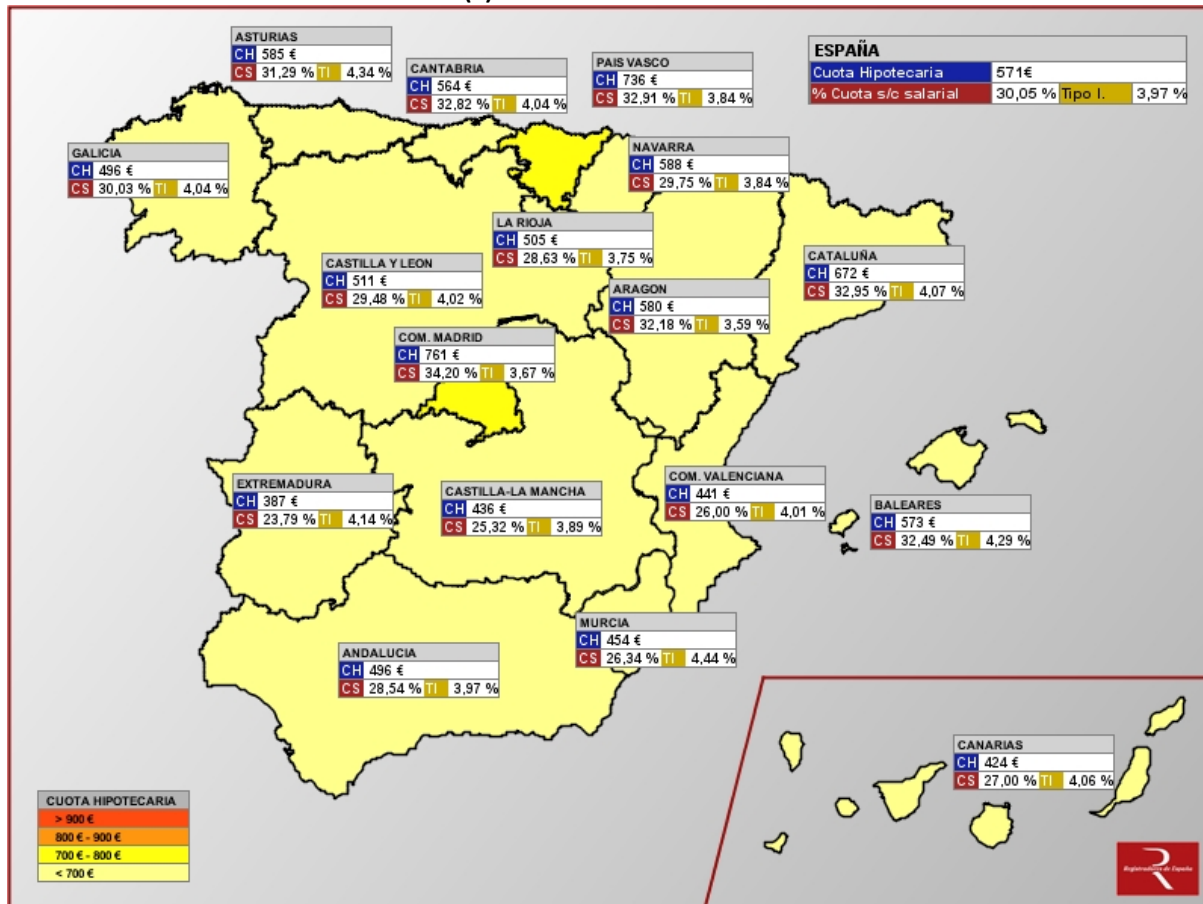
| Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | | | | | |
|--|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| CC.AA. | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| ANDALUCIA | -0,37% | 0,73% | -3,16% | -1,23% | -5,57% | -4,83% | -5,15% | -8,40% |
| ARAGON | 0,73% | 1,79% | -3,53% | 2,40% | -6,42% | -6,86% | -11,07% | 8,02% |
| ASTURIAS | -1,47% | -0,74% | -5,50% | -1,85% | -11,22% | -9,70% | -12,14% | -10,74% |
| BALEARES | 2,47% | 0,39% | 15,87% | -5,23% | -6,04% | -10,10% | -3,60% | -31,22% |
| CANARIAS | 1,19% | 2,31% | -4,80% | 0,00% | -1,92% | 3,50% | -16,49% | 3,05% |
| CANTABRIA | -1,05% | 0,00% | 0,00% | -2,84% | -6,91% | -5,94% | 1,62% | -22,35% |
| CASTILLA Y LEON | -1,46% | -1,09% | -2,03% | 1,69% | -5,92% | -7,17% | -1,37% | -0,41% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,06% | -0,69% | -1,36% | 2,03% | -5,07% | -4,33% | -3,97% | -6,34% |
| CATALUÑA | -0,35% | 0,00% | -2,43% | -2,52% | -6,02% | -5,57% | -6,64% | -15,02% |
| COM. MADRID | 0,92% | 1,53% | 1,20% | -2,29% | -2,66% | -1,78% | -1,74% | -1,97% |
| COM. VALENCIANA | -1,52% | -1,11% | -2,88% | -3,21% | -9,12% | -9,18% | -6,25% | -14,57% |
| EXTREMADURA | -4,23% | -2,78% | -3,06% | -19,70% | -8,72% | -6,35% | -5,00% | -38,37% |
| GALICIA | -2,55% | -2,89% | 2,69% | -7,34% | -11,30% | -11,80% | 0,99% | -31,67% |
| LA RIOJA | 4,71% | 1,78% | 22,14% | 2,46% | -2,03% | -10,63% | 18,34% | -1,96% |
| MURCIA | -1,19% | -0,79% | -3,36% | -0,41% | -9,75% | -13,10% | -5,13% | -9,43% |
| NAVARRA | -3,81% | -1,61% | -4,05% | -6,05% | -5,90% | -0,65% | -9,14% | -3,59% |
| PAIS VASCO | -1,00% | 3,33% | -5,05% | -0,64% | -5,70% | 0,32% | -12,42% | 2,99% |
| NACIONAL | -0,36% | 0,00% | -2,07% | -1,60% | -6,06% | -5,65% | -5,65% | -7,52% |

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2012



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2012



Después de varios trimestres de estabilidad en el comportamiento de los indicadores de accesibilidad, se alcanza el segundo trimestre consecutivo de nuevos descensos, es decir, nuevas mejoras en el comportamiento de estos indicadores, cerrando una segunda mitad de año favorable. Concretamente la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,05% y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial ha descendido en -0,66 pp.

Los resultados alcanzados en el último trimestre del año han sido 571,49 € en la cuota hipotecaria mensual media y el 30,05% en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Para hacerse una idea de la situación con respecto a los últimos años, la cuota hipotecaria se sitúa próxima a los mínimos de los últimos diez años, con resultados similares a los de comienzos de 2004, mientras que el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial proporciona un nuevo mínimo de la serie histórica, es decir, los niveles más bajos de cuota con respecto al coste salarial de los últimos diez años.

La desagregación territorial de resultados muestra como, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, los mayores importes se han alcanzado en Comunidad de Madrid (761,38 €), País Vasco (736,15 €), Cataluña (672,18 €), Navarra (587,90 €), Asturias (585,05 €), Aragón (580,38 €) y Baleares (572,72 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (387,29 €), Canarias (424,17 €) y Castilla-La Mancha (435,84 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, lo niveles máximos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (34,20%), Cataluña (32,95%), País Vasco (32,91%), Cantabria (32,82%), Baleares (32,49%), Aragón (32,18%) y Asturias (31,29%), situándose en el extremo opuesto Extremadura (23,79%), Castilla-La Mancha (25,32%) y Comunidad Valenciana (26,00%).

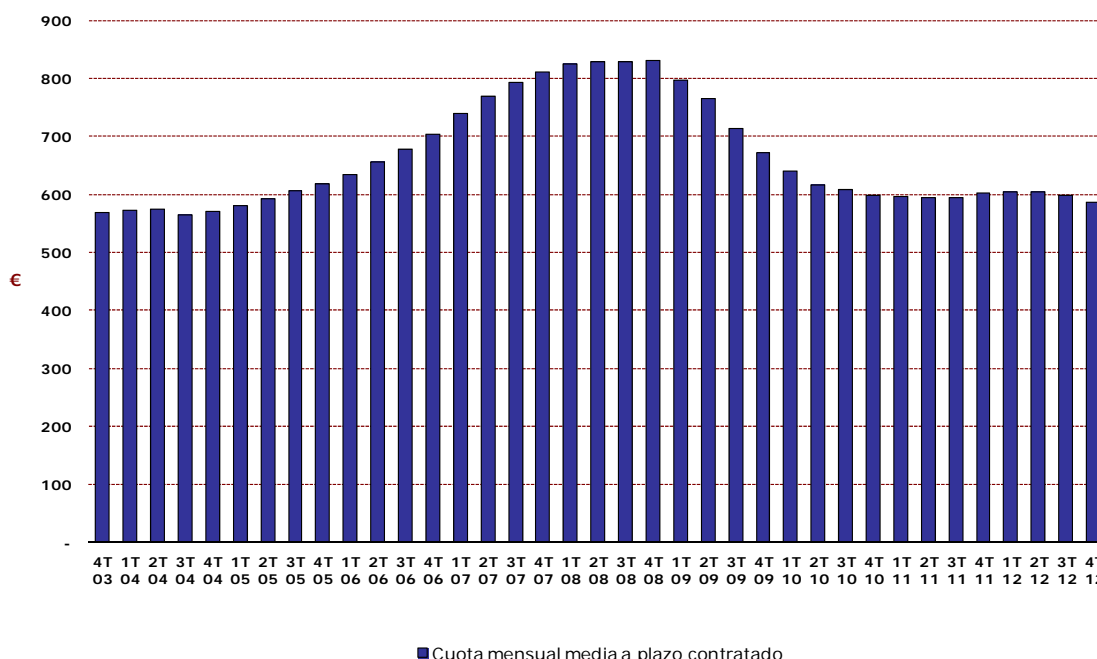
Los motivos de este comportamiento hay que buscarlos fundamentalmente en el análisis del endeudamiento hipotecario por vivienda, con un importante ritmo descendente como consecuencia de

la intensa reducción del precio de la vivienda y las restricciones crediticias. Frente a este factor favorable, durante los últimos trimestres se encontraban las subidas de tipos de interés y la reducciones de plazos de contratación que, sin embargo, durante el último trimestre, en ambos casos, han frenado su evolución desfavorable, mostrando importantes signos de estabilización. El resultado de todo ello, como se ha indicado, es el sentido favorable de la accesibilidad.

Para el conjunto del año 2012 la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,76% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha mejorado en -1,11 pp. Estos resultados son el fruto de una primera mitad de año con una notable estabilidad y una segunda mitad caracterizada por los progresivos descensos. En términos absolutos la cuota hipotecaria mensual media del año 2012 ha sido de 585,59 €, situándose en niveles de comienzos de 2005. El porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,79% para el conjunto del año, lo que supone un nuevo mínimo de la serie histórica, dando lugar a una mejora de 18,35 pp en menos de cinco años.

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias medias durante el último año han sido Comunidad de Madrid (832,69 €), País Vasco (705,01 €), Baleares (659,40 €) y Cataluña (647,60 €), alcanzando los menores resultados Extremadura (387,17 €), Canarias (429,81 €) y Murcia (431,44). En cuanto al porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial, los mayores niveles se han alcanzado en Comunidad de Madrid (37,41%), Baleares (37,41%), Cataluña (31,74%), Galicia (31,56%) y País Vasco (31,51%), frente a los menores niveles de Extremadura (23,79%), Murcia (25,01%) y Canarias (27,36%).

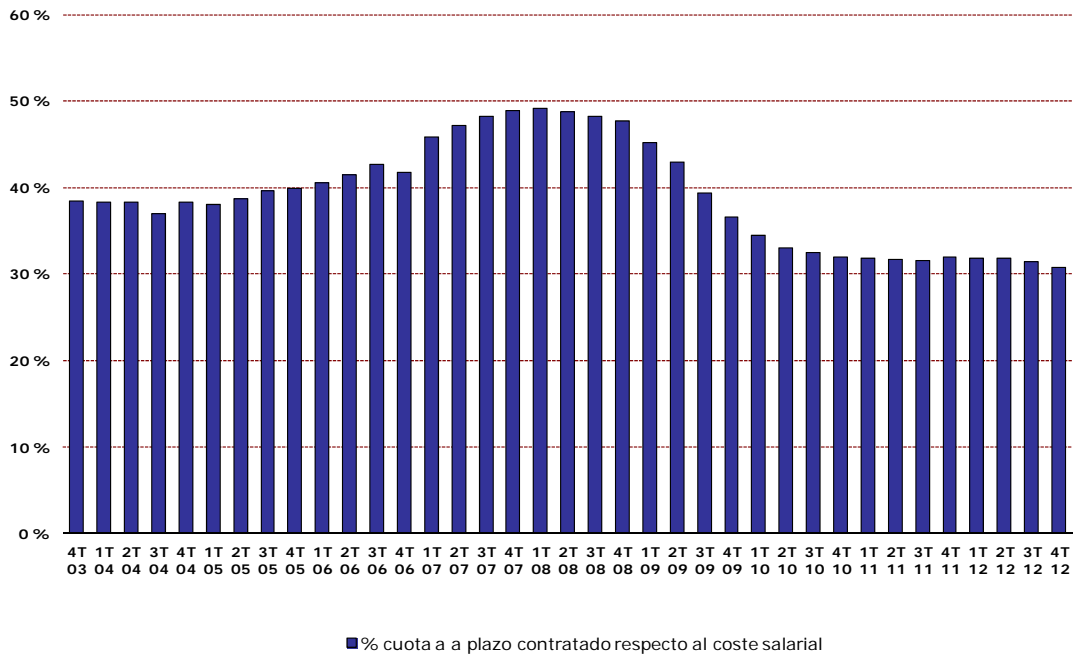
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



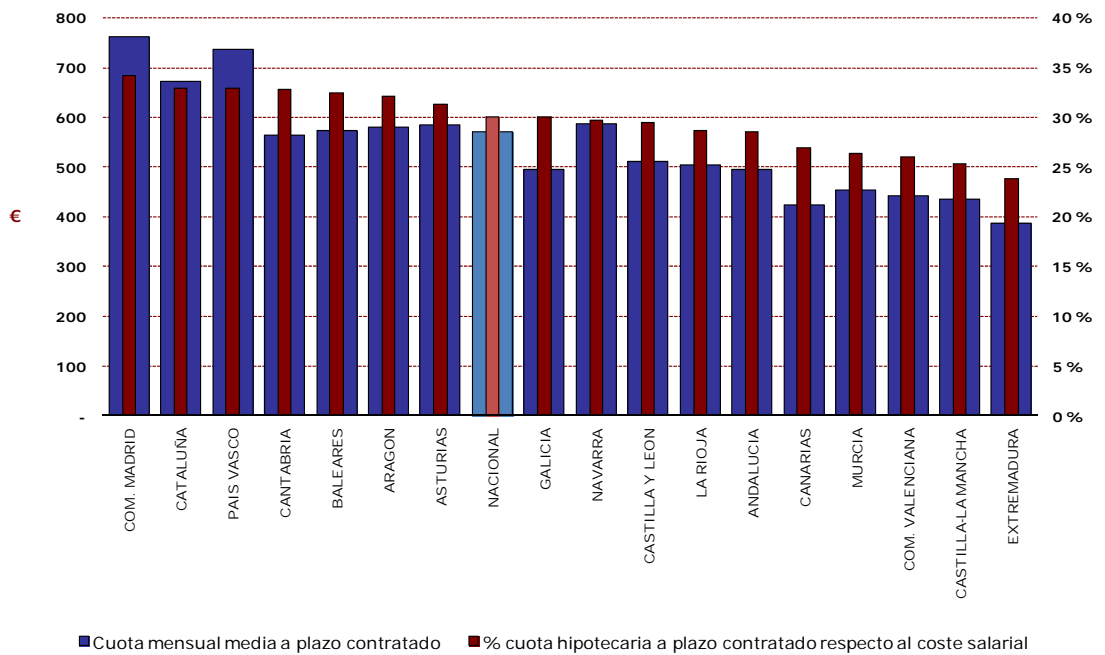
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la línea de mejora de los indicadores de accesibilidad. El precio de la vivienda está atravesando su periodo de mayor ajuste, lo que unido a la escasez de recursos para la concesión de créditos hipotecarios, presiona a la baja el endeudamiento hipotecario por vivienda. En paralelo los tipos de interés parecen tomarse un respiro en el proceso de aumento de diferenciales, limitando el deterioro de los indicadores de accesibilidad. Asimismo los plazos de contratación también parecen contar con cierto grado de estabilidad. Todo ello, unido a una moderación de salarios, genera un escenario de nuevas mejoras en los indicadores de accesibilidad, tal y como muestran los resultados de los dos últimos trimestres. De hecho en el próximo trimestre previsiblemente la accesibilidad se situará por debajo del 30% del coste salarial.

En una situación macroeconómica normal el mercado inmobiliario presentaría un escenario envidiable desde el lado de la demanda, pero lamentablemente el panorama económico general es bien distinto. En consecuencia, a pesar de los buenos niveles de accesibilidad, habrá que esperar a la recuperación de las variables macroeconómicas para encontrar una reactivación del mercado inmobiliario.

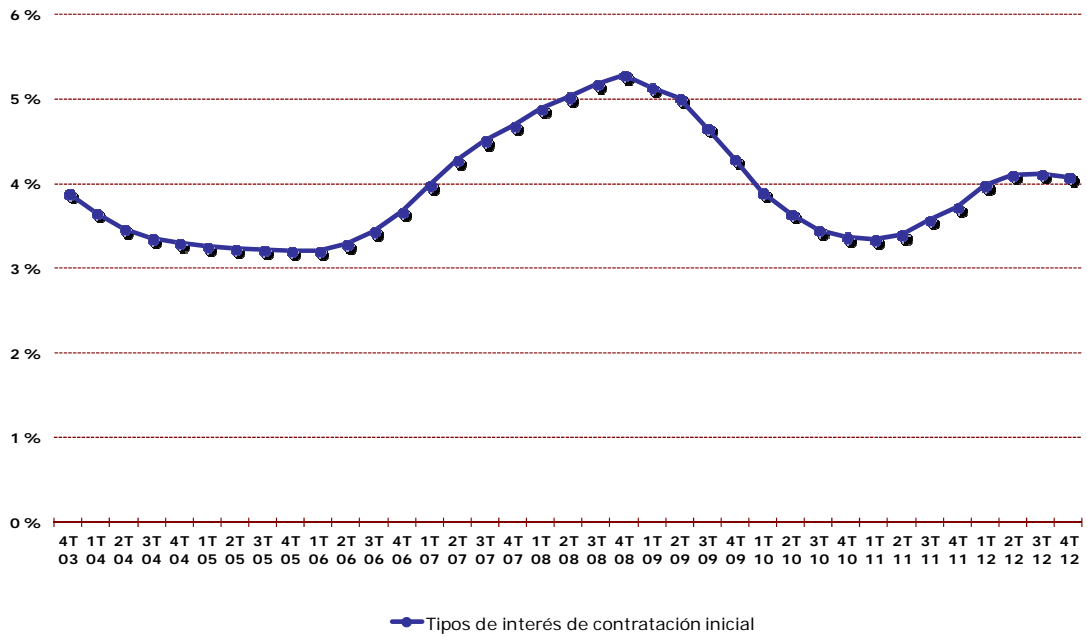
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



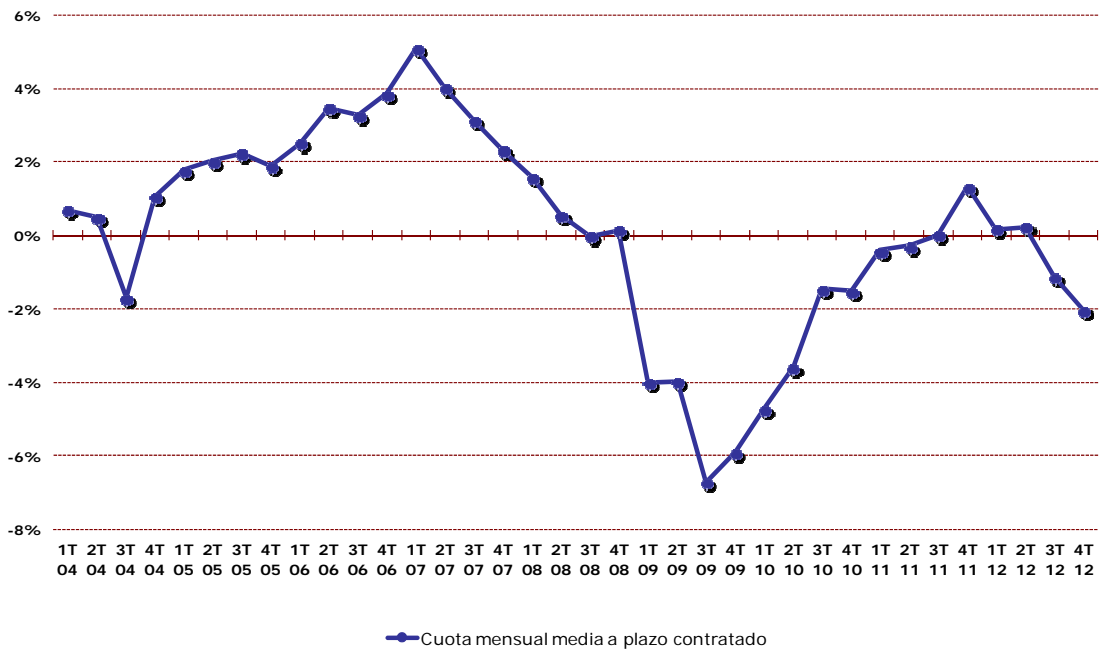
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2012



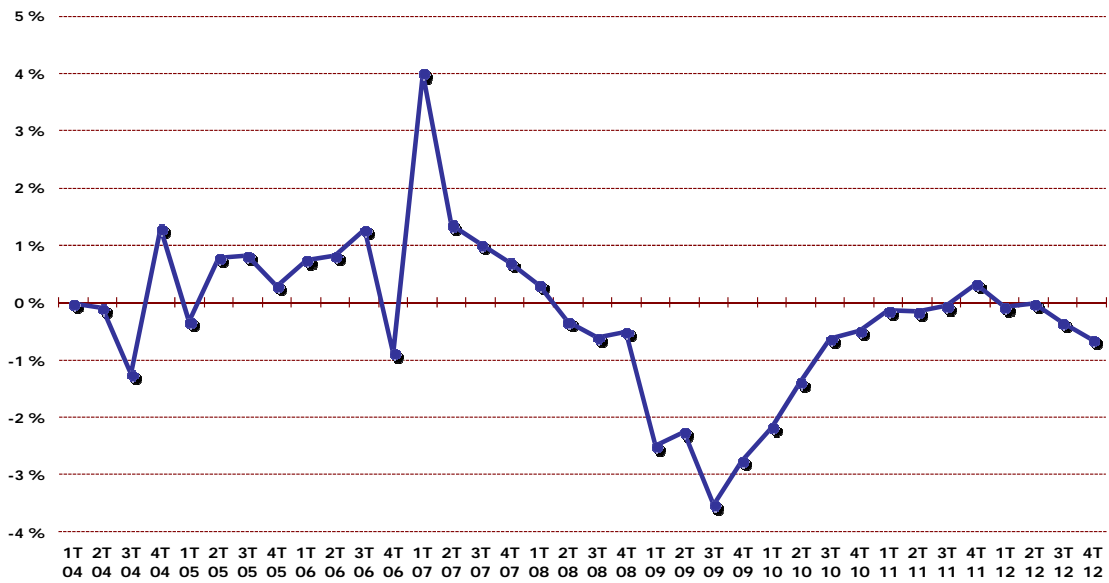
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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. 4º 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 |
| ANDALUCIA | 3,97 % | 495,54 | 28,54 % | 4,08 % | 523,41 | 30,15 % |
| ARAGON | 3,59 % | 580,38 | 32,18 % | 3,98 % | 543,43 | 30,13 % |
| ASTURIAS | 4,34 % | 585,05 | 31,29 % | 4,22 % | 535,64 | 28,65 % |
| BALEARES | 4,29 % | 572,72 | 32,49 % | 4,44 % | 659,40 | 37,41 % |
| CANARIAS | 4,06 % | 424,17 | 27,00 % | 4,20 % | 429,81 | 27,36 % |
| CANTABRIA | 4,04 % | 564,23 | 32,82 % | 3,93 % | 528,70 | 30,76 % |
| CASTILLA Y LEON | 4,02 % | 510,82 | 29,48 % | 4,05 % | 512,41 | 29,57 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3,89 % | 435,84 | 25,32 % | 4,04 % | 499,87 | 29,04 % |
| CATALUÑA | 4,07 % | 672,18 | 32,95 % | 4,27 % | 647,60 | 31,74 % |
| COM. MADRID | 3,67 % | 761,38 | 34,20 % | 3,75 % | 832,69 | 37,41 % |
| COM. VALENCIANA | 4,01 % | 441,46 | 26,00 % | 4,19 % | 485,15 | 28,58 % |
| EXTREMADURA | 4,14 % | 387,29 | 23,79 % | 4,20 % | 387,17 | 23,79 % |
| GALICIA | 4,04 % | 496,42 | 30,03 % | 4,24 % | 521,80 | 31,56 % |
| LA RIOJA | 3,75 % | 505,13 | 28,63 % | 3,86 % | 526,92 | 29,86 % |
| MURCIA | 4,44 % | 454,33 | 26,34 % | 4,65 % | 431,44 | 25,01 % |
| NAVARRA | 3,84 % | 587,90 | 29,75 % | 3,66 % | 561,10 | 28,39 % |
| PAIS VASCO | 3,84 % | 736,15 | 32,91 % | 3,72 % | 705,01 | 31,51 % |
| NACIONAL | 3,97 % | 571,49 | 30,05 % | 4,08 % | 585,59 | 30,79 % |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2012 | Tasas de variación (%) | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | Trimestrales | | Interanuales | |
| CC.AA. | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| ANDALUCIA | -2,24% | -0,75 % | -1,76% | -0,68 % |
| ARAGON | 2,35% | 0,65 % | -6,80% | -2,15 % |
| ASTURIAS | 1,73% | 0,60 % | 4,38% | 1,16 % |
| BALEARES | -2,47% | -0,86 % | -2,06% | -0,58 % |
| CANARIAS | -4,62% | -1,22 % | -18,34% | -6,36 % |
| CANTABRIA | -6,88% | -2,24 % | -8,56% | -2,59 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,80% | 0,33 % | -3,28% | -1,08 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,40% | -0,40 % | -0,85% | -0,72 % |
| CATALUÑA | -1,02% | -0,40 % | -4,59% | -1,72 % |
| COM. MADRID | -1,75% | -0,71 % | 1,88% | 0,04 % |
| COM. VALENCIANA | -2,63% | -0,76 % | -3,37% | -1,00 % |
| EXTREMADURA | -0,30% | -0,06 % | -5,41% | -1,65 % |
| GALICIA | -2,56% | -0,65 % | -1,39% | -0,17 % |
| LA RIOJA | -3,23% | -0,96 % | -7,41% | -2,09 % |
| MURCIA | -1,26% | -0,46 % | -8,19% | -2,23 % |
| NAVARRA | 1,82% | 0,54 % | -0,68% | 0,14 % |
| PAIS VASCO | -6,77% | -2,40 % | -5,39% | -2,30 % |
| NACIONAL | -2,05% | -0,66 % | -2,76% | -1,11 % |

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.

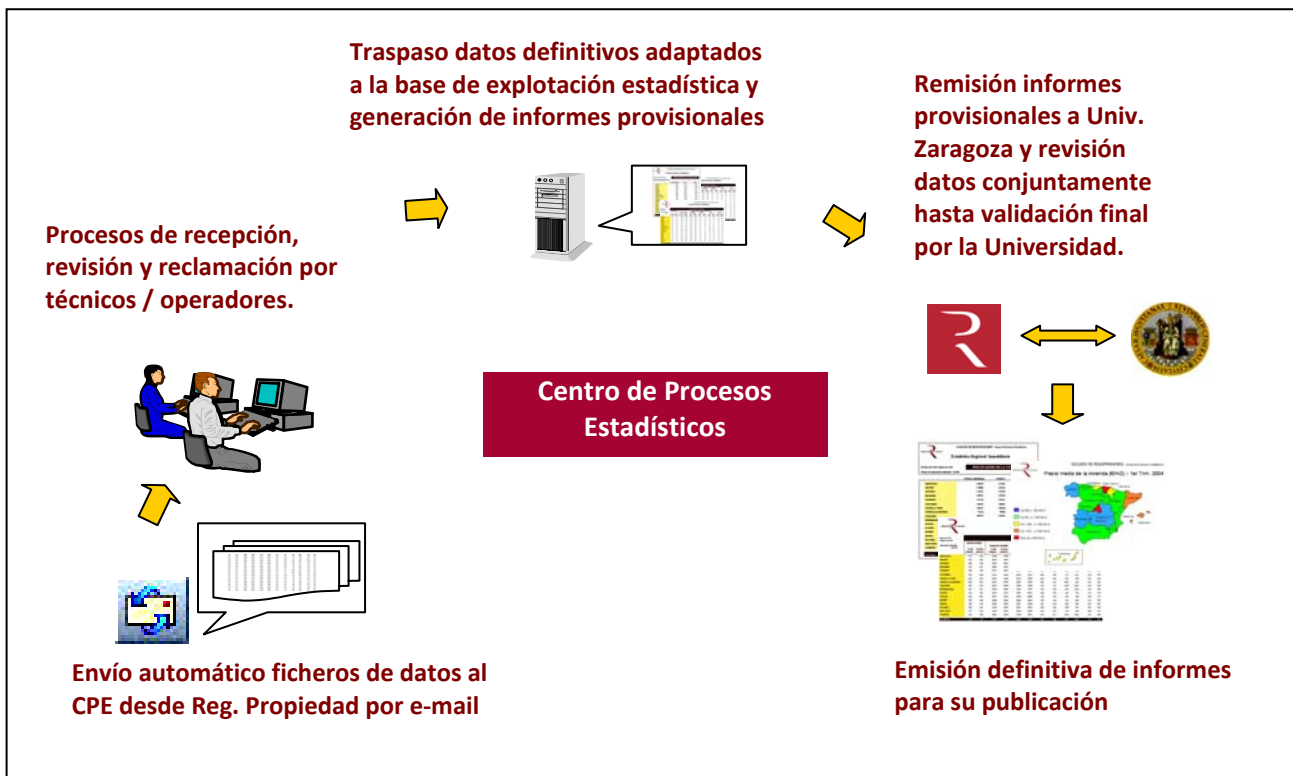
Tipos de interés

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.