



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2011 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org>

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

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2011

1^{er} TRIMESTRE 2011**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

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

1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2011.

Las compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año han sido 124.542, lo que supone un incremento de 31.539 compraventas con respecto al trimestre anterior. Las modificaciones fiscales del IRPF llevaron a un incremento de las compraventas de vivienda a finales de 2010, parte de las cuales se han inscrito en los Registros de la Propiedad a lo largo de los primeros meses de 2011.

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 452.516, manteniendo el tono positivo iniciado en el año 2010 tras los mínimos alcanzados en 2009 con 423.114 compraventas. Los cambios fiscales en el IVA (vivienda nueva) e IRPF (vivienda nueva y usada) han llevado a un cambio de tendencia en las compraventas de vivienda durante el último año.

Las compraventas de vivienda nueva (62.515) y de vivienda usada (62.027) mantienen su tendencia a la práctica equiparación. A medio plazo es previsible que las compraventas de vivienda usada sean superiores a las de vivienda nueva como consecuencia del progresivo agotamiento del stock de vivienda nueva pendiente de venta y la mínima iniciación de promociones.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre con 24.134, seguida de Comunidad de Madrid con 18.030, Cataluña con 16.702 y Comunidad Valenciana con 15.356.

La tasa de variación trimestral (corregida la estacionalidad -con resultados interanuales-) muestra un incremento del 1,49%, dando continuidad al crecimiento de los tres primeros trimestres de 2010, tras quince trimestres consecutivos de tasas trimestrales negativas. Las compraventas de vivienda usada se ha incrementado un 2,22% y en vivienda nueva un 0,78%. La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2011 y el cuarto trimestre de 2010 muestra un incremento mucho más intenso, concretamente del 33,91%, con tasas de crecimiento de dos dígitos en todas las comunidades autónomas. Las modificaciones fiscales y su efecto sobre las compraventas de fin de año registradas a comienzo de 2011 explican este resultado.

La evolución interanual acumula un crecimiento del 5,02%, dando lugar al tercer trimestre consecutivo con crecimientos interanuales positivos tras quince trimestres de descensos. Este signo se debe al comportamiento en vivienda usada, con un crecimiento interanual del 10,76%, frente al ligero descenso en vivienda nueva (-0,02%).

La serie completa de resultados muestra al primer trimestre de 2011 como una continuidad del año 2010, con una ligera reactivación de las compraventas de vivienda tras un largo e intenso proceso bajista. Los cambios fiscales de 2010 han sido los principales causantes de esta mejora, siendo previsible que durante los próximos trimestres se retome la tendencia bajista, dando lugar a un número anual de compraventas de vivienda próximo a las 400.000.

Los resultados de compraventas de vivienda por provincias han mostrado un comportamiento similar al de comunidades autónomas, con un incremento generalizado en términos de comparación intertrimestral (todas las provincias presentan tasas positivas).

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (18.030), Barcelona (11.367), Alicante (6.653), Valencia (6.625), Málaga (5.944), Sevilla (4.997) y Murcia (4.242). Todas ellas han incrementado el número de compraventas de viviendas con respecto al pasado trimestre. Durante los últimos doce meses los mayores resultados se alcanzaron en las provincias de Madrid (63.026), Barcelona (39.218), Alicante (25.905), Valencia (25.731), Málaga (22.662), Sevilla (16.967) y Murcia (16.289).

Las tasas de variación interanuales recogen el comportamiento favorable de 2010 y comienzos de 2011, dando lugar a incrementos en treinta y dos provincias. Las provincias con mayor crecimiento interanual han sido Álava (31,08%), Orense (22,42%), León (22,34%), Segovia (20,32%), Barcelona (19,84%), Lugo (16,32%), Tarragona (15,74%), Valencia (15,28%) y Vizcaya (15,02%). Determinadas provincias costeras, especialmente afectadas por el ciclo bajista, están incrementado sensiblemente las compraventas de

vivienda, como son, junto a los citados casos de Barcelona, Tarragona, Valencia y Vizcaya, las provincias de Baleares (14,88%), Tenerife (14,40%) y Guipúzcoa (10,69%). En algunas provincias los importantes ajustes de precios están ayudando a la dinamización del mercado inmobiliario.

Las compraventas de vivienda nueva (50,19%) y vivienda usada (49,81%) han mantenido la tendencia a la aproximación de resultados iniciada hace pocos trimestres como consecuencia de la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda nueva con respecto a la vivienda usada. Del total de compraventas de vivienda el 42,22% ha sido vivienda nueva libre y el 7,97% vivienda nueva protegida.

Las ofertas procedentes del stock de vivienda nueva libre pendiente de venta junto a las modificaciones fiscales del año 2010 han dado lugar al mantenimiento de un elevado peso relativo de compraventas de vivienda nueva, aunque, como se ha señalado, a medio plazo es previsible que estas cifras se vean minoradas.

La vivienda nueva protegida ha mantenido su ritmo de crecimiento con respecto a los resultados presentados durante el ciclo alcista. Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de vivienda nueva protegida en el último trimestre han sido Extremadura (20,68%), Navarra (19,85%), País Vasco (17,28%), Comunidad de Madrid (12,14%) y Castilla-La Mancha (11,25%).

En el último año la vivienda usada ha mejorado su peso relativo en 2,56 puntos porcentuales y la vivienda nueva protegida 1,09 puntos porcentuales, descendiendo el peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre -3,65 puntos porcentuales.

Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario (45,75%), aunque con una progresiva aproximación a la cuota de mercado de Bancos (42,43%). Otras entidades financieras mantienen su ligera tendencia alcista, alcanzando en el último trimestre una cuota del 11,82%. Las tasas de variación interanuales recogen perfectamente la tendencia de los últimos trimestres, con un incremento de la cuota de mercado de Bancos (1,17 pp) y Otras entidades financieras (0,33 pp) a costa de la pérdida de Cajas de Ahorros (-1,50 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado presenta una ligera tendencia descendente (-0,49%), con ajustes más suaves que los alcanzados en los años de mayor descenso (2008 y 2009). En el último trimestre el resultado medio ha sido de 1.607 €/m², manteniendo el tradicional mayor importe en Bancos 1.707 €/m², seguidos de Cajas de Ahorros 1.549 €/m² y Otras entidades financieras 1.483 €/m². Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid 2.196 €/m², Aragón 2.078 €/m², Cataluña 1.990 €/m² y País Vasco 1.928 €/m², correspondiendo el menor resultado a Extremadura (881 €/m²), Castilla-La Mancha (1.081 €/m²) y Murcia (1.117 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda mantiene la tendencia de los últimos trimestres, caracterizada por la estabilidad de resultados. En el último trimestre el resultado ha sido de 124.667 €, superando el resultado interanual (122.392 €). Los Bancos (141.421 €) han mantenido su habitual distancia con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras (Cajas de Ahorros 115.777 €, Otras entidades financieras 109.730 €). Comunidad de Madrid (191.299 €), País Vasco (149.708 €), Cataluña (139.722 €), Aragón (126.449 €) y Baleares (125.002 €) han sido las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre.

Los tipos de interés variables han mantenido su predominio, recurriéndose a ellos en el 97,77% de los nuevos contratos hipotecarios durante el último trimestre, quedando los tipos de interés fijo en el 2,23% de los contratos. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevos contratos hipotecarios a tipo de interés fijo han sido Comunidad Valenciana (4,50%), Baleares (3,79%), Asturias (3,50%) y Cataluña (3,50%). Dentro de este peso relativo de contratación a tipo de interés variable el 92,46% han utilizado como índice de referencia el EURIBOR, el 3,35% el IRPH y el 1,96% otros índices de referencia. La tendencia muestra una estabilidad de la estructura de resultados de contratación a tipo de interés fijo y variable, con un progresivo incremento del peso relativo de contratos a tipo de interés variables que se refieren a EURIBOR.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado el quinto trimestre consecutivo con incrementos, alcanzando los 312 meses (26 años). El mayor plazo lo han presentado Bancos los Bancos (320 meses), seguidos de Cajas de Ahorros (312 meses) y Otras entidades financieras (282 meses). Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación han

sido Comunidad de Madrid (345 meses; 28 años y 9 meses), Navarra (326 meses; 27 años y 2 meses), País Vasco (323 meses; 26 años y 11 meses) y Asturias (323 meses; 26 años y 11 meses). En el último año el plazo medio ha sido de 305 meses (25 años y 5 meses). Durante el último año el crecimiento ha sido del 4,10%, mostrando una clara tendencia ascendente que lleva incluso a la intensificación con el paso de los trimestres. Una vez finalizada la tendencia descendente de 2008 y 2009 los plazos de contratación han vuelto a constituir una herramienta a disposición del ciudadano, especialmente atractiva con bajos tipos de interés.

La cuota hipotecaria mensual media del último trimestre ha sido de 599,06 €, que representa el 31,95% del coste salarial. Estos resultados son ligeramente superiores a los interanuales (595,95 € y 31,78%). Desde mediados del año 2005, en términos interanuales, no se alcanzaban cuotas hipotecarias por debajo de los 600 €. Asimismo, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se encuentra en su nivel más bajo desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (2004). Las comunidades autónomas con mayores resultados, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, han sido Comunidad de Madrid (807,91 €), País Vasco (692,79 €), Cataluña (674,92 €), Baleares (660,24 €) y Aragón (612,06 €), y por lo que respecta a su porcentaje con respecto al coste salarial Baleares (37,31%), Comunidad de Madrid (37,26%), Canarias (34,29%), Aragón (33,76%) y Cataluña (33,55%).

Este favorable escenario de los indicadores de accesibilidad está llegando a su fin. Las tasas de variación trimestrales con resultados interanuales (eliminación de factores estacionales) recogen una reducción de la cuota hipotecaria (-0,40%) y de su porcentaje con respecto al coste salarial (-0,13 puntos porcentuales). Sin embargo, la comparación directa del primer trimestre de 2011 con el cuarto trimestre de 2010 proporciona incrementos en ambas variables (2,94% cuota hipotecaria, 0,92 pp el porcentaje con respecto al coste salarial).

Tal y como se venía advirtiendo en trimestres anteriores el recorrido favorable de las variables que llevan a la determinación de los indicadores de accesibilidad se estaba agotando, fundamentalmente por lo que respecta a los tipos de interés y los salarios. Las tasas de variación interanuales todavía muestran una evolución favorable, aunque mucho más suave que en trimestres precedentes (-6,81 cuota hipotecaria mensual media y -2,64 pp el porcentaje con respecto al coste salarial). Sin embargo, durante los próximos trimestres los indicadores de accesibilidad tenderán a mantener un cierto equilibrio o a presentar ligeros incrementos en función de la intensidad en el comportamiento de las variables.

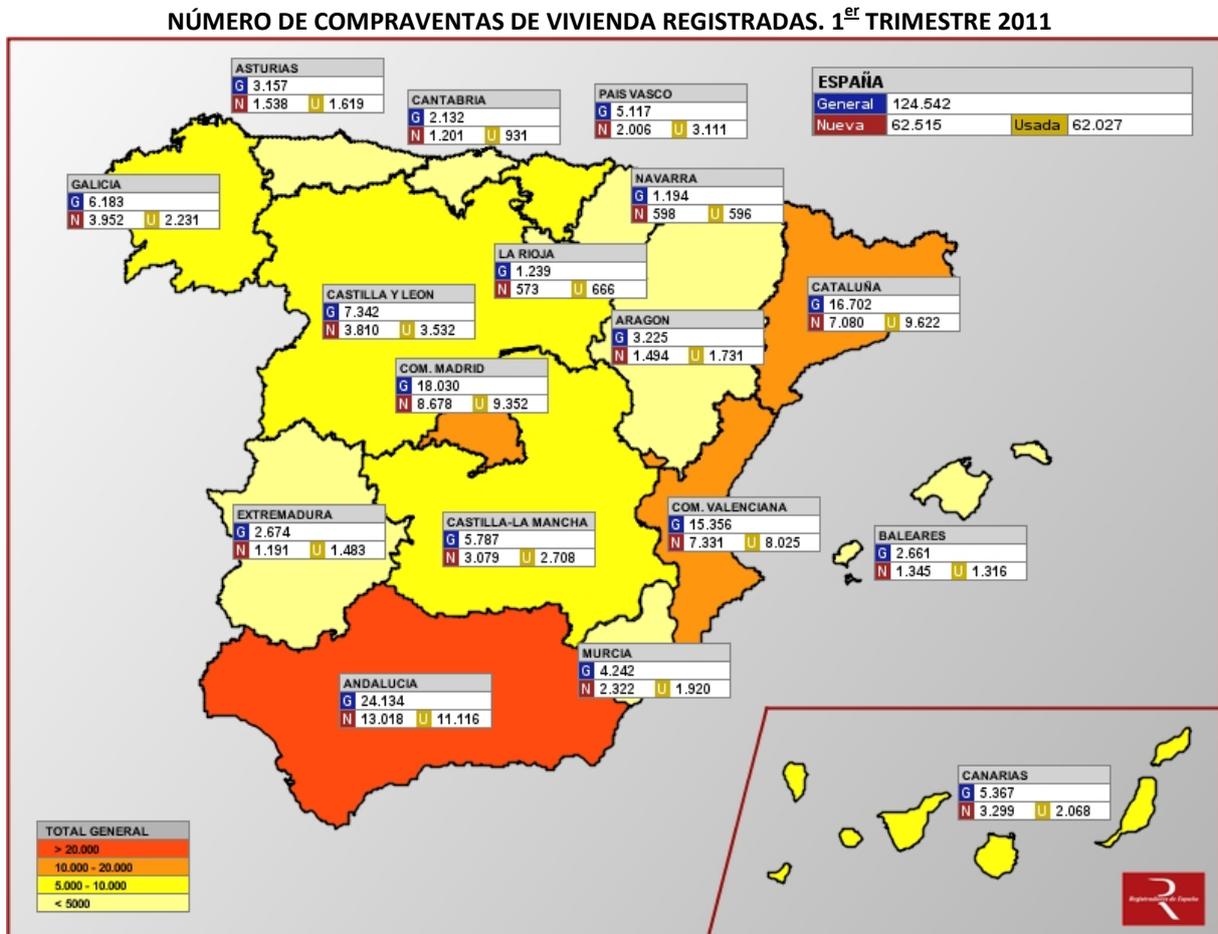
En sentido desfavorable sobre la accesibilidad es previsible que actúen los tipos de interés, con ligeros incrementos con respecto a los bajos niveles alcanzados en la primera parte de 2010, así como los salarios, con una progresiva tendencia a la reducción. En sentido positivo previsiblemente actuarán los plazos de contratación, con una ligera y progresiva tendencia al alargamiento, y el endeudamiento hipotecario por vivienda en la medida que se mantenga una reducción del precio de la vivienda y las entidades financieras exijan acceder a la financiación hipotecaria con un mayor grado de aportación de capital por parte del adquirente.

Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el 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



Las compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre de 2011 han sido 124.542, lo que supone 31.539 más que en el cuarto trimestre de 2010. Este importante crecimiento se debe al hecho de que una parte importante de las compraventas registradas durante el primer trimestre de 2011 se formalizaron a finales de 2010, momento en el que se produjo un importante “efecto anticipo” como consecuencia del cambio en el tratamiento fiscal del IRPF.

Este resultado trimestral, junto al alcanzado en el tercer trimestre de 2010 (registro de compraventas de finales del primer semestre de 2010 como consecuencia del “efecto anticipo” por el cambio de IVA en compraventas de vivienda nueva), son los más elevados de los últimos diez trimestres.

En el último año las compraventas de vivienda registradas han sido 452.516, por lo que se mantienen el signo favorable iniciado en el año 2010, tal y como se observa en el gráfico de evolución, después de “tocar suelo” en 2009 con 423.114.

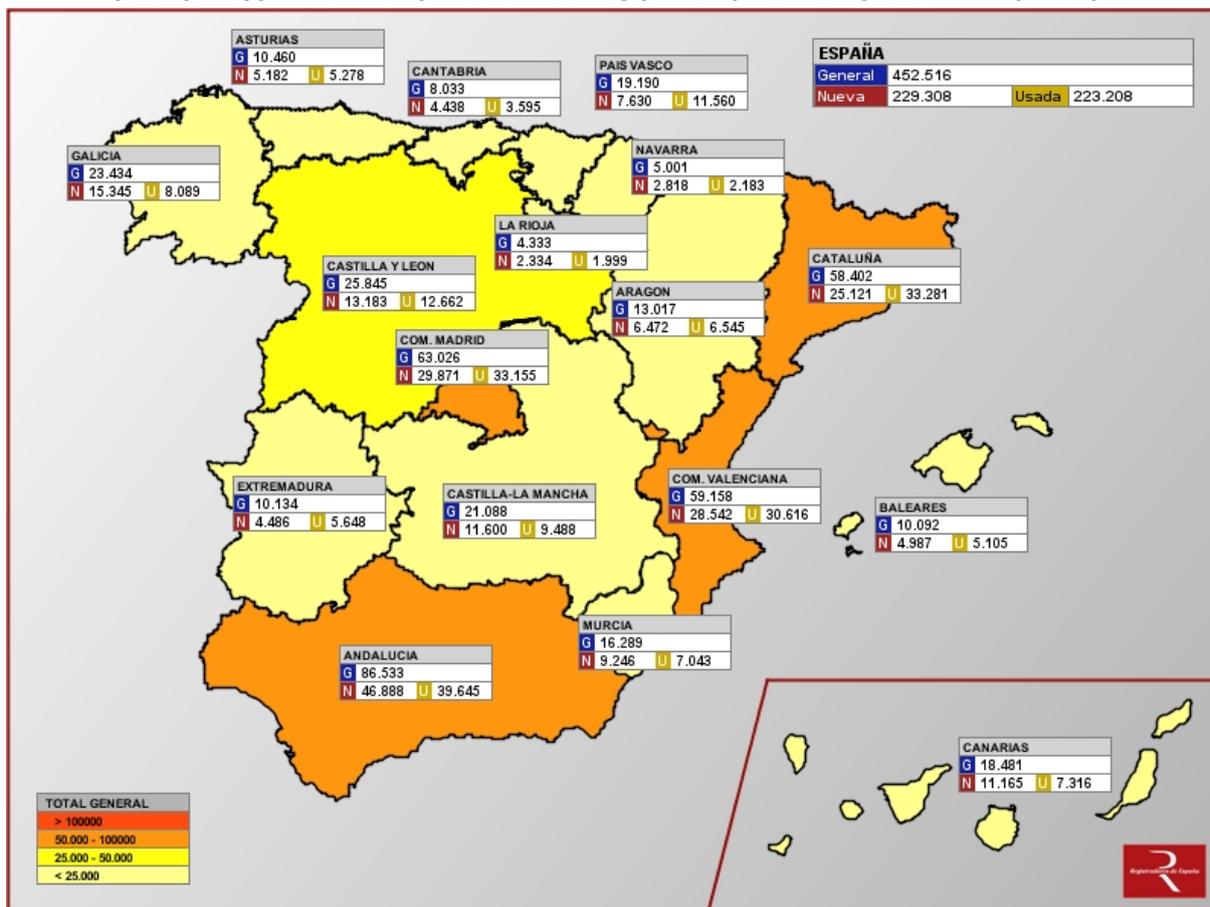
Tanto los resultados trimestrales como interanuales se ven condicionados por las modificaciones fiscales introducidas a lo largo del último año, que sin duda han llevado a que una parte importante de compraventas de podrían haberse formalizado a lo largo de 2011 se hayan anticipado a 2010. En

consecuencia, durante los próximos trimestres las compraventas de vivienda previsiblemente retomarán la tendencia descendente, con cuantías próximas a la alcanzadas en 2009.

El número de compraventas trimestrales de vivienda nueva y usada han sido similares, ligeramente por encima de las 62.000 compraventas en ambos casos. Los resultados interanuales muestran cómo la vivienda nueva (229.308) supera ligeramente a las compraventas de vivienda usada (223.208). El cambio en el tratamiento del IVA (vivienda nueva) y la tendencia a la baja en los precios de promociones de vivienda nueva finalizadas y pendientes de venta pueden estar justificando estos resultados, aunque la tendencia de los próximos meses será la equiparación, dando lugar a medio plazo a un mayor peso relativo de compraventas de vivienda usada como consecuencia de la progresiva reducción del stock de vivienda nueva pendiente de venta y la mínima iniciación de esta tipología de vivienda durante los dos últimos años.

Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas (24.134), seguida de Comunidad de Madrid (18.030), Cataluña (16.702) y Comunidad Valenciana (15.356). Todas ellas han incrementado sensiblemente las compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2011



La tasa de variación trimestral calculada con resultados interanuales (corregida la estacionalidad) muestra un incremento del 1,49%, retomando los crecimientos de los tres primeros trimestres de 2010. En vivienda nueva el incremento ha sido del 0,78%, mientras que la vivienda usada alcanzó el 2,22%. Doce de las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas trimestrales positivas.

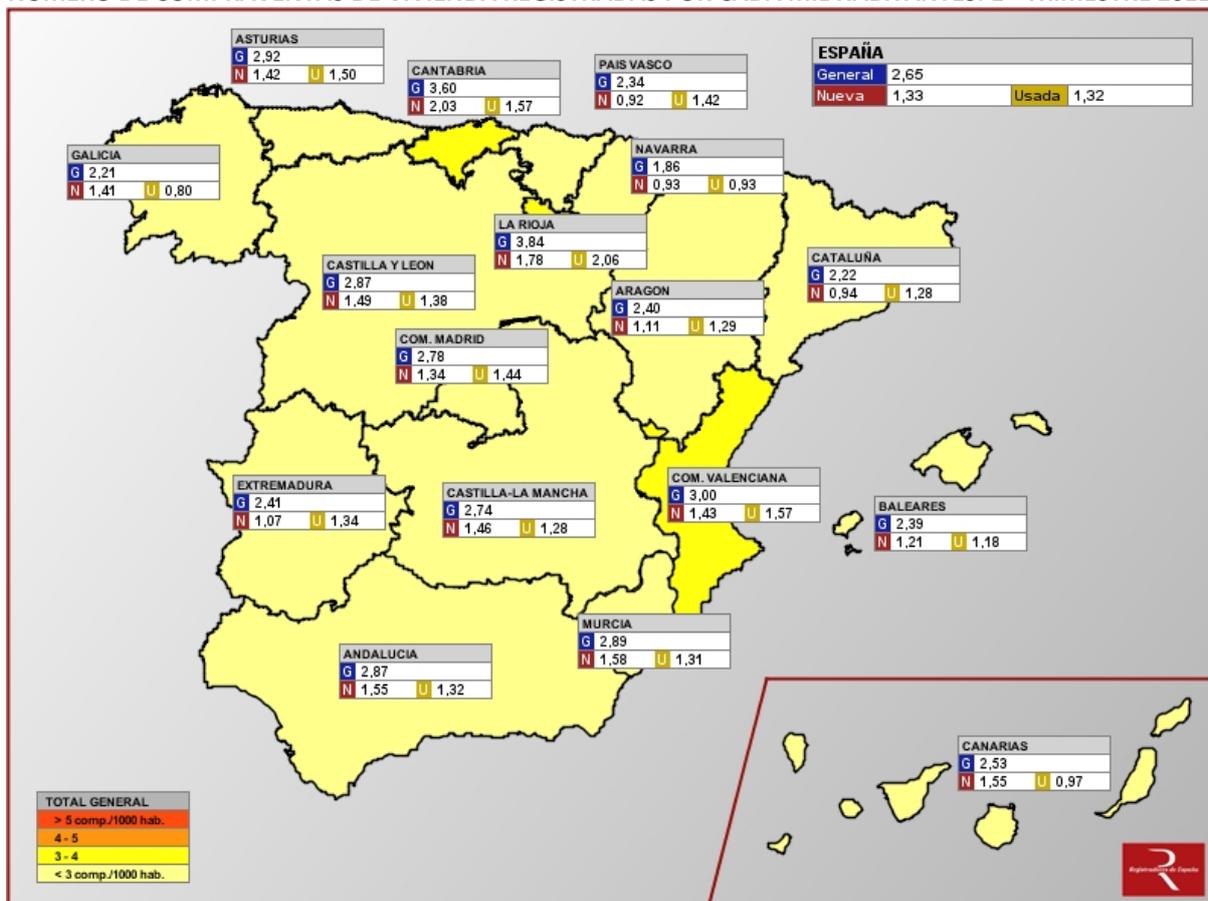
Sin embargo, la comparación directa de las compraventas del primer trimestre de 2011 y el cuarto de 2010 recoge un incremento mucho más intenso, concretamente del 33,91%, con tasas de crecimiento de dos dígitos en todas las comunidades autónomas. Las modificaciones fiscales y su efecto sobre las compraventas de fin de año registradas a comienzo de 2011 explican este resultado.

La evolución anual mantiene el signo positivo por tercer trimestre consecutivo, después de quince trimestres de descensos. El resultado alcanzado ha sido del 5,02%, explicando dicho comportamiento fundamentalmente por los resultados en vivienda usada (10,76%) ya que la vivienda nueva ha descendido ligeramente en el último año (-0,02%). La positiva evolución de las compraventas registradas en los trimestres centrales de 2010 y el primer trimestre de 2011 dan lugar a este comportamiento favorable, que sin embargo puede considerarse inferior a lo esperado después de los mínimos alcanzados en 2009.

La evolución de los resultados interanuales de los últimos siete años representados a través del correspondiente gráfico muestra perfectamente la ligera reactivación de los últimos cinco trimestres tras un prolongado e intenso proceso bajista. Como se ha señalado, las modificaciones fiscales introducidas en el año 2010 son las principales responsables de esta mínima recuperación. Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga una tendencia bajista, tendiendo hacia un volumen global de 400.000 compraventas de vivienda anualmente. Una parte de las compraventas que normalmente se habrían formalizado a lo largo del año 2011 se han realizado en 2010 por los motivos señalados, circunstancia que dará lugar al citado previsible descenso durante los próximos trimestres.

Una de las pocas variables que existen para contrarrestar este comportamiento futuro, dada la coyuntura económica actual, es el precio de la vivienda. Una reducción del precio de la vivienda podría animar parcialmente las compraventas de vivienda, especialmente para las personas con capacidad adquisitiva y/o acceso al crédito, ya que las actuales tasas de desempleo y la incertidumbre económica conllevan que decisiones de esta naturaleza no sean afrontables para un volumen importante de ciudadanos. El resto de variables con incidencia en la demanda de vivienda difícilmente se pueden ver modificadas a corto plazo.

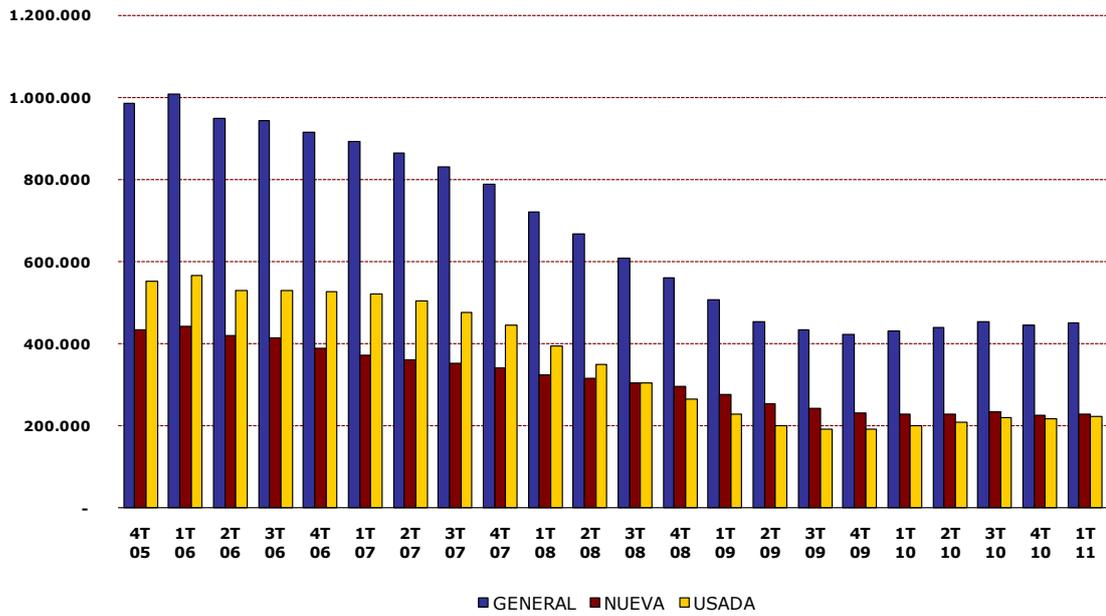
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2011



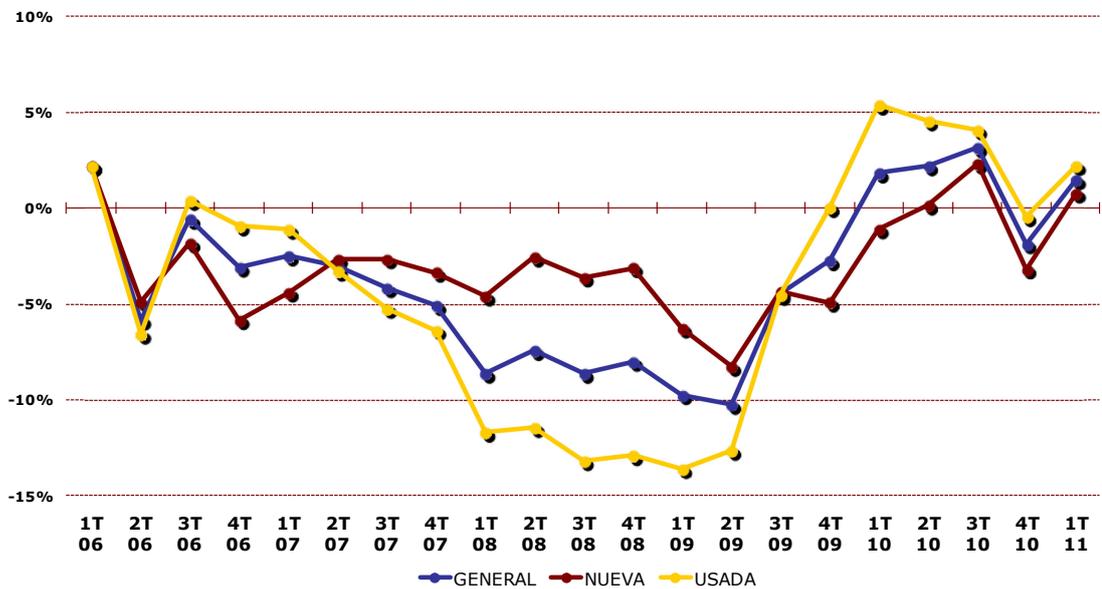
Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2011	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	24.134	13.018	11.116	86.533	46.888	39.645
ARAGON	3.225	1.494	1.731	13.017	6.472	6.545
ASTURIAS	3.157	1.538	1.619	10.460	5.182	5.278
BALEARES	2.661	1.345	1.316	10.092	4.987	5.105
CANARIAS	5.367	3.299	2.068	18.481	11.165	7.316
CANTABRIA	2.132	1.201	931	8.033	4.438	3.595
CASTILLA Y LEON	7.342	3.810	3.532	25.845	13.183	12.662
CASTILLA-LA MANCHA	5.787	3.079	2.708	21.088	11.600	9.488
CATALUÑA	16.702	7.080	9.622	58.402	25.121	33.281
COM. MADRID	18.030	8.678	9.352	63.026	29.871	33.155
COM. VALENCIANA	15.356	7.331	8.025	59.158	28.542	30.616
EXTREMADURA	2.674	1.191	1.483	10.134	4.486	5.648
GALICIA	6.183	3.952	2.231	23.434	15.345	8.089
LA RIOJA	1.239	573	666	4.333	2.334	1.999
MURCIA	4.242	2.322	1.920	16.289	9.246	7.043
NAVARRA	1.194	598	596	5.001	2.818	2.183
PAIS VASCO	5.117	2.006	3.111	19.190	7.630	11.560
NACIONAL	124.542	62.515	62.027	452.516	229.308	223.208

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	2,27%	1,18%	3,58%	-1,47%	-6,94%	5,90%
ARAGON	0,07%	-3,26%	3,59%	0,84%	-14,28%	22,13%
ASTURIAS	2,78%	0,76%	4,85%	1,17%	-5,66%	8,91%
BALEARES	2,27%	1,12%	3,42%	14,88%	4,92%	26,61%
CANARIAS	5,94%	6,90%	4,51%	7,65%	6,33%	9,73%
CANTABRIA	-0,63%	-4,83%	5,09%	-4,05%	-19,22%	24,91%
CASTILLA Y LEON	2,01%	1,24%	2,82%	7,27%	2,08%	13,27%
CASTILLA-LA MANCHA	1,80%	2,27%	1,24%	2,50%	7,33%	-2,85%
CATALUÑA	2,20%	2,82%	1,73%	15,12%	14,89%	15,29%
COM. MADRID	1,36%	0,04%	2,59%	9,37%	2,61%	16,26%
COM. VALENCIANA	0,44%	0,64%	0,26%	6,56%	4,50%	8,55%
EXTREMADURA	-0,72%	2,21%	-2,94%	-5,70%	4,35%	-12,39%
GALICIA	3,43%	3,30%	3,68%	8,85%	5,74%	15,29%
LA RIOJA	6,41%	4,06%	9,29%	-5,14%	-15,16%	10,02%
MURCIA	-0,49%	-0,67%	-0,27%	-8,86%	-13,17%	-2,52%
NAVARRA	-14,67%	-21,11%	-4,63%	-14,37%	-22,07%	-1,84%
PAIS VASCO	-0,29%	-3,86%	2,22%	17,20%	4,06%	27,85%
NACIONAL	1,49%	0,78%	2,22%	5,02%	-0,02%	10,76%

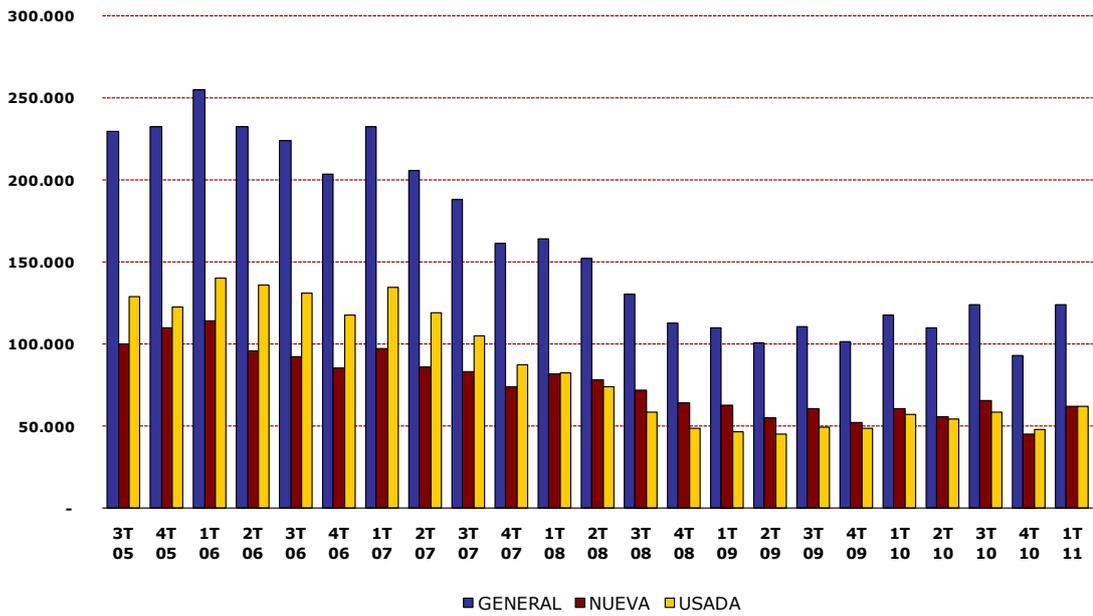
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda



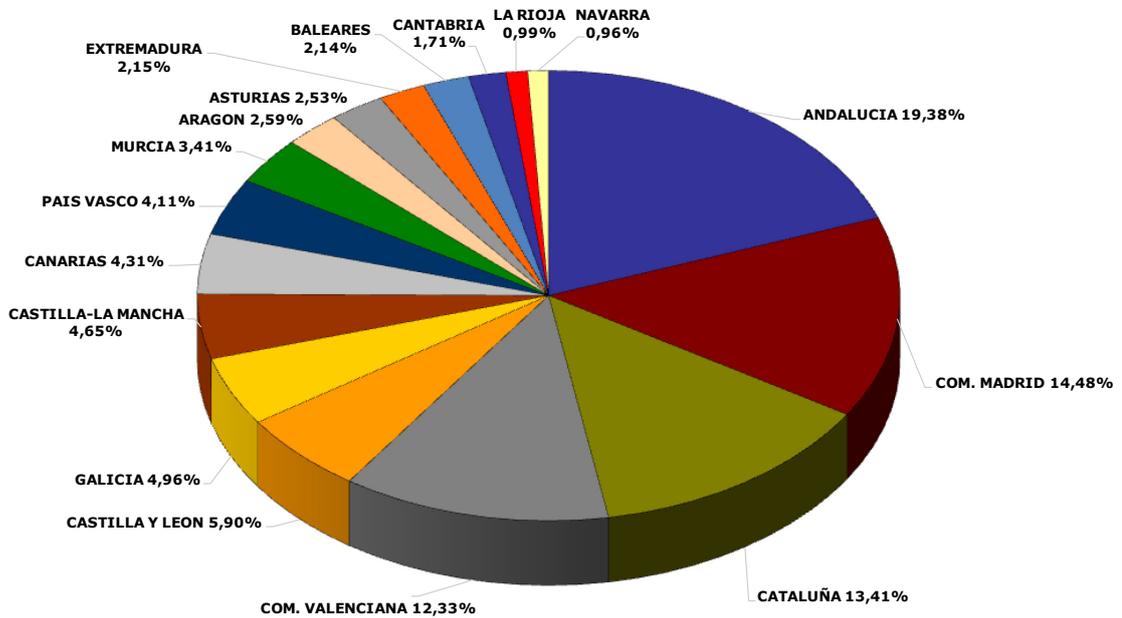
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



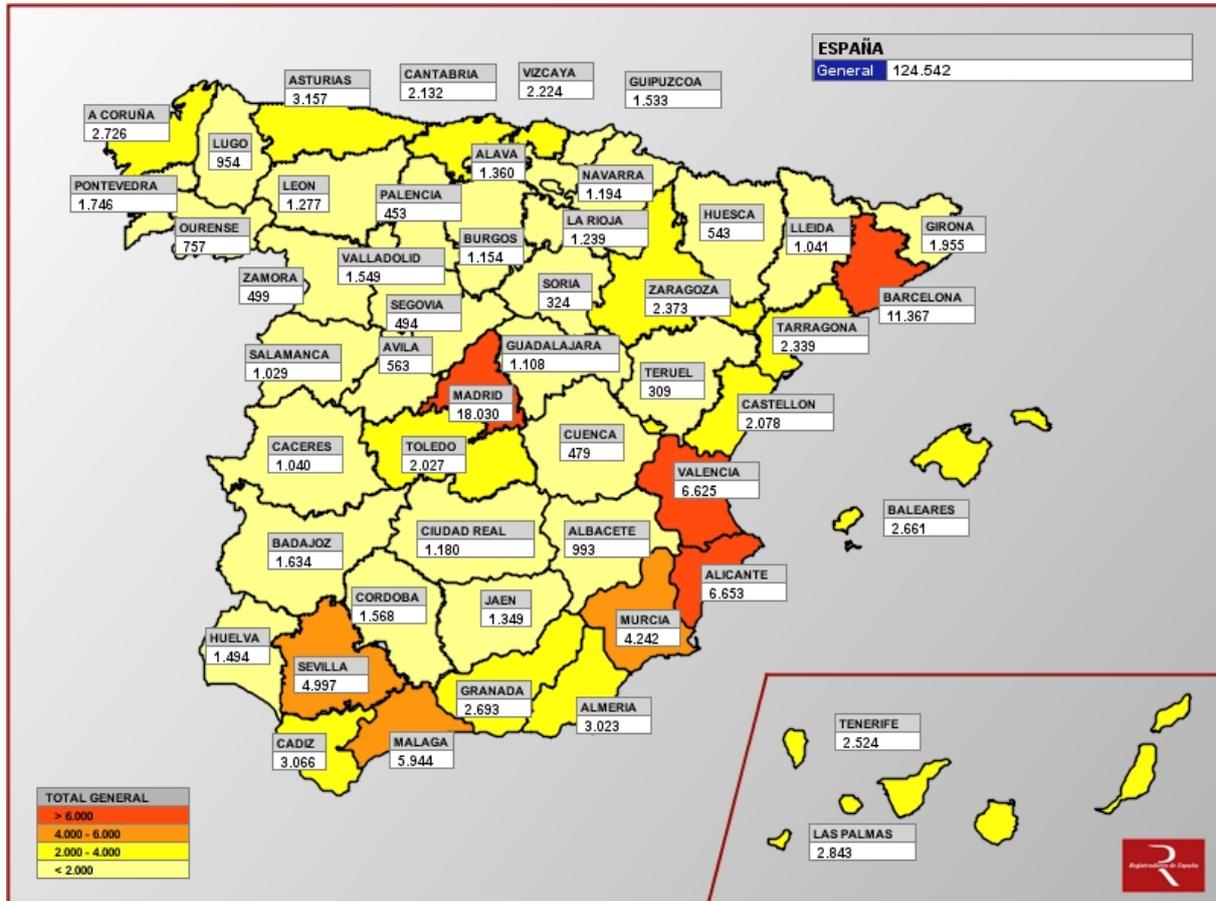
Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2011



2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2011

Las provincias también han presentado un generalizado escenario de crecimiento de las compraventas de vivienda durante el último trimestre. Todas ellas han aumentado con respecto al pasado trimestre, dando lugar a tasas de crecimiento intertrimestrales de dos dígitos en cuarenta y nueve de ellas.

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid con 18.030 (12.662 el pasado trimestre), Barcelona con 11.367 (7.797), Alicante con 6.653 (5.674), Valencia con 6.625 (5.693), Málaga con 5.944 (4.813), Sevilla con 4.997 (3.248) y Murcia con 4.242 (3.129). Todas ellas han contado con importantes crecimientos.

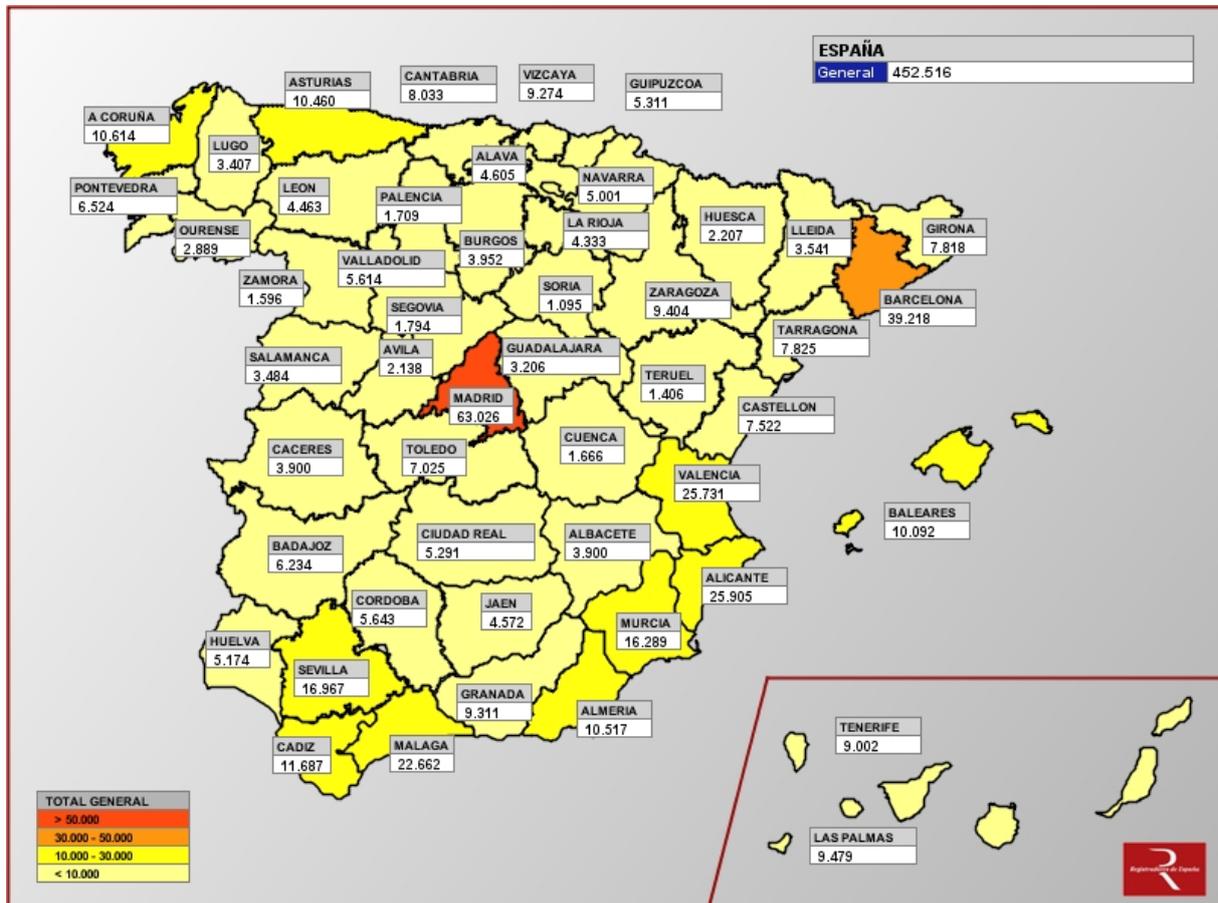
Durante los últimos doce meses el mayor número de compraventas se ha presentado en las provincias de Madrid (63.026), Barcelona (39.218), Alicante (25.905), Valencia (25.731), Málaga (22.662), Sevilla (16.967) y Murcia (16.289), siendo las únicas que superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales. Los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes los han encabezado Almería (14,98), Álava (14,44) y Málaga (13,95).

Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados interanuales (eliminando la estacionalidad) presentan incrementos del número de compraventas de vivienda en treinta y cinco provincias.

Por lo que respecta a las tasas de variación interanuales se manifiesta el favorable comportamiento presentado durante la mayor parte del año 2010 y comienzos de 2011, dando lugar a tasas positivas en treinta y dos provincias. Las provincias con un mayor incremento interanual del número de compraventas de vivienda han sido Álava (31,08%), Orense (22,42%), León (22,34%), Segovia (20,32%), Barcelona (19,84%), Lugo (16,32%), Tarragona (15,74%), Valencia (15,28%) y Vizcaya (15,02%). Por otro lado, se mantiene la recuperación de las compraventas de vivienda en diversas provincias costeras, especialmente afectadas por el ciclo bajista, destacando, junto a los citados casos de Barcelona,

Tarragona, Valencia y Vizcaya, los resultados de las provincias de Baleares (14,88%), Tenerife (14,40%) y Guipúzcoa (10,69%). En alguno de estos casos los importantes ajustes de precios están ayudando a la dinamización del mercado inmobiliario.

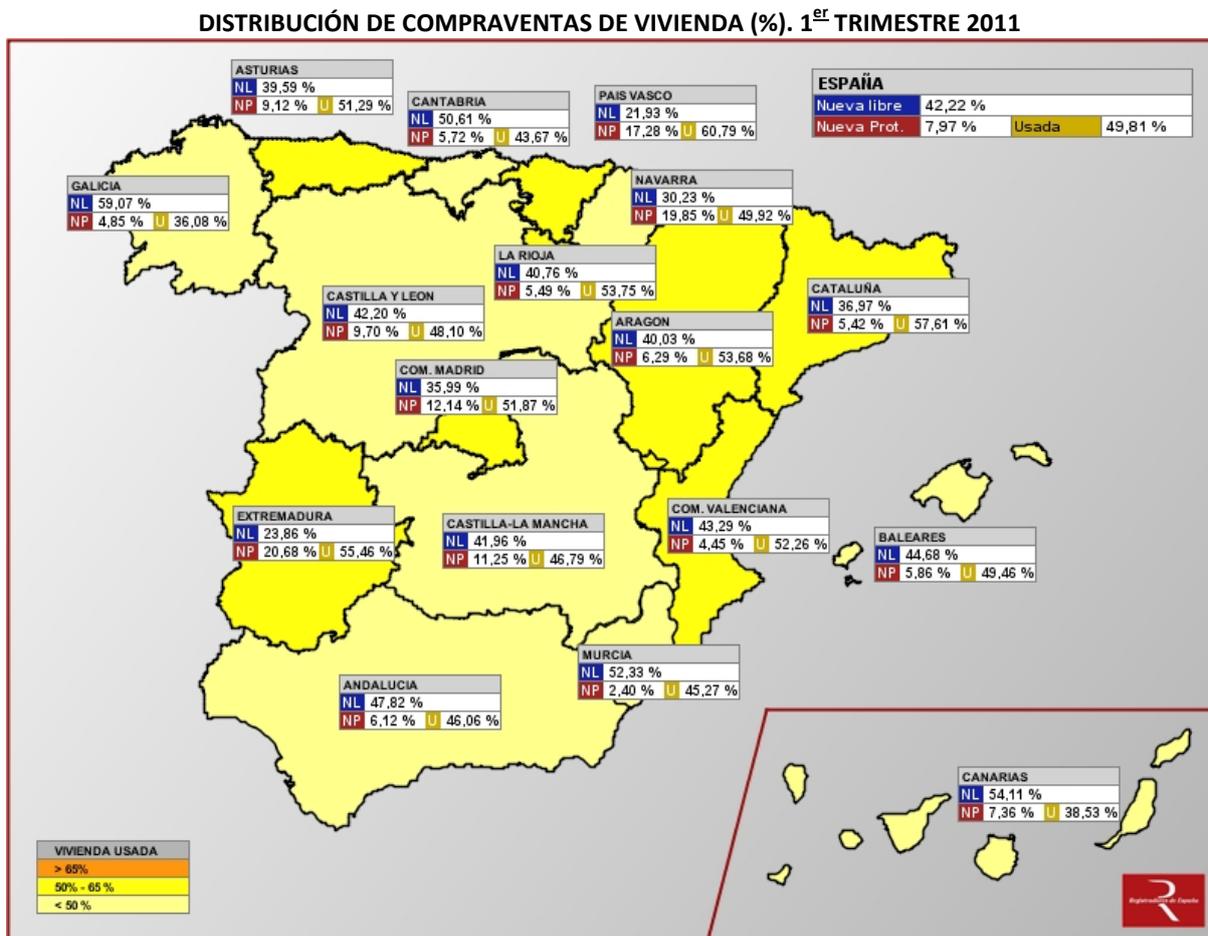
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2011



Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2011	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.726	1.783	943	10.614	7.246	3.368
ALAVA	1.360	657	703	4.605	2.391	2.214
ALBACETE	993	613	380	3.900	2.360	1.540
ALICANTE	6.653	3.231	3.422	25.905	12.365	13.540
ALMERIA	3.023	1.882	1.141	10.517	7.226	3.291
ASTURIAS	3.157	1.538	1.619	10.460	5.182	5.278
AVILA	563	329	234	2.138	1.213	925
BADAJOS	1.634	739	895	6.234	2.972	3.262
BALEARES	2.661	1.345	1.316	10.092	4.987	5.105
BARCELONA	11.367	4.431	6.936	39.218	15.329	23.889
BURGOS	1.154	565	589	3.952	1.933	2.019
CACERES	1.040	452	588	3.900	1.514	2.386
CADIZ	3.066	1.710	1.356	11.687	6.922	4.765
CANTABRIA	2.132	1.201	931	8.033	4.438	3.595
CASTELLON	2.078	979	1.099	7.522	3.677	3.845
CIUDAD REAL	1.180	571	609	5.291	3.023	2.268
CORDOBA	1.568	765	803	5.643	2.781	2.862
CUENCA	479	177	302	1.666	700	966
GIRONA	1.955	908	1.047	7.818	3.916	3.902
GRANADA	2.693	1.629	1.064	9.311	5.711	3.600
GUADALAJARA	1.108	813	295	3.206	2.253	953
GUIPUZCOA	1.533	655	878	5.311	2.286	3.025
HUELVA	1.494	1.076	418	5.174	3.653	1.521
HUESCA	543	142	401	2.207	742	1.465
JAEN	1.349	558	791	4.572	1.937	2.635
LA RIOJA	1.239	573	666	4.333	2.334	1.999
LAS PALMAS	2.843	1.669	1.174	9.479	5.570	3.909
LEON	1.277	781	496	4.463	2.790	1.673
LLEIDA	1.041	473	568	3.541	1.727	1.814
LUGO	954	684	270	3.407	2.358	1.049
MADRID	18.030	8.678	9.352	63.026	29.871	33.155
MALAGA	5.944	3.063	2.881	22.662	11.340	11.322
MURCIA	4.242	2.322	1.920	16.289	9.246	7.043
NAVARRA	1.194	598	596	5.001	2.818	2.183
OURENSE	757	460	297	2.889	1.840	1.049
PALENCIA	453	252	201	1.709	866	843
PONTEVEDRA	1.746	1.025	721	6.524	3.901	2.623
SALAMANCA	1.029	502	527	3.484	1.698	1.786
SEGOVIA	494	207	287	1.794	697	1.097
SEVILLA	4.997	2.335	2.662	16.967	7.318	9.649
SORIA	324	193	131	1.095	638	457
TARRAGONA	2.339	1.268	1.071	7.825	4.149	3.676
TENERIFE	2.524	1.630	894	9.002	5.595	3.407
TERUEL	309	157	152	1.406	794	612
TOLEDO	2.027	905	1.122	7.025	3.264	3.761
VALENCIA	6.625	3.121	3.504	25.731	12.500	13.231
VALLADOLID	1.549	747	802	5.614	2.632	2.982
VIZCAYA	2.224	694	1.530	9.274	2.953	6.321
ZAMORA	499	234	265	1.596	716	880
ZARAGOZA	2.373	1.195	1.178	9.404	4.936	4.468
NACIONAL	124.542	62.515	62.027	452.516	229.308	223.208

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2,49%	2,74%	1,97%	9,25%	12,31%	3,22%
ALAVA	3,65%	-2,65%	11,42%	31,08%	47,14%	17,27%
ALBACETE	-6,70%	-2,24%	-12,80%	3,78%	17,65%	-12,10%
ALICANTE	1,03%	2,17%	0,00%	4,94%	3,59%	6,21%
ALMERIA	2,82%	-0,58%	11,14%	-5,69%	-10,24%	6,09%
ASTURIAS	2,78%	0,76%	4,85%	1,17%	-5,66%	8,91%
AVILA	0,42%	2,36%	-2,01%	-2,46%	25,96%	-24,74%
BADAJOS	-2,00%	-2,17%	-1,84%	-8,47%	-7,93%	-8,96%
BALEARES	2,27%	1,12%	3,42%	14,88%	4,92%	26,61%
BARCELONA	3,28%	5,78%	1,74%	19,84%	22,78%	18,03%
BURGOS	6,93%	4,20%	9,67%	4,61%	-17,67%	41,19%
CACERES	1,38%	12,07%	-4,41%	-0,89%	41,36%	-16,69%
CADIZ	0,40%	-3,22%	6,15%	-4,73%	-17,55%	23,06%
CANTABRIA	-0,63%	-4,83%	5,09%	-4,05%	-19,22%	24,91%
CASTELLON	-2,85%	-4,04%	-1,69%	-11,63%	-15,18%	-7,95%
CIUDAD REAL	-2,51%	-2,04%	-3,12%	8,91%	21,26%	-4,10%
CORDOBA	-0,98%	-0,89%	-1,07%	0,66%	-7,33%	9,87%
CUENCA	3,93%	-3,05%	9,65%	-24,13%	-37,11%	-10,80%
GIRONA	-3,59%	-5,64%	-1,44%	3,30%	1,06%	5,66%
GRANADA	4,06%	4,44%	3,45%	-4,86%	-2,31%	-8,65%
GUADALAJARA	11,01%	11,37%	10,17%	-6,48%	-0,79%	-17,63%
GUIPUZCOA	2,00%	-3,50%	6,59%	10,69%	-8,67%	31,81%
HUELVA	1,39%	0,86%	2,70%	9,83%	10,56%	8,10%
HUESCA	-5,84%	-19,78%	3,24%	-12,46%	-39,33%	12,87%
JAEN	4,77%	1,25%	7,51%	-1,06%	-18,82%	17,90%
LA RIOJA	6,41%	4,06%	9,29%	-5,14%	-15,16%	10,02%
LAS PALMAS	6,05%	5,45%	6,92%	1,95%	-1,75%	7,72%
LEON	6,54%	4,34%	10,43%	22,34%	19,79%	26,84%
LLEIDA	0,43%	-4,59%	5,71%	-3,78%	-16,89%	13,23%
LUGO	8,50%	10,03%	5,22%	16,32%	9,07%	36,77%
MADRID	1,36%	0,04%	2,59%	9,37%	2,61%	16,26%
MALAGA	1,73%	1,05%	2,42%	-1,93%	-7,73%	4,67%
MURCIA	-0,49%	-0,67%	-0,27%	-8,86%	-13,17%	-2,52%
NAVARRA	-14,67%	-21,11%	-4,63%	-14,37%	-22,07%	-1,84%
OURENSE	5,17%	5,57%	4,48%	22,42%	23,32%	20,85%
PALENCIA	3,39%	13,50%	-5,28%	4,65%	19,12%	-6,95%
PONTEVEDRA	1,71%	-0,38%	5,00%	0,00%	-11,46%	23,84%
SALAMANCA	0,99%	0,30%	1,65%	12,21%	27,77%	0,56%
SEGOVIA	6,28%	11,16%	3,39%	20,32%	21,64%	19,50%
SEVILLA	3,74%	6,21%	1,93%	2,39%	2,88%	2,02%
SORIA	-8,67%	-18,52%	9,86%	-15,38%	-32,13%	29,10%
TARRAGONA	3,79%	4,25%	3,29%	15,74%	21,07%	10,26%
TENERIFE	5,83%	8,39%	1,88%	14,40%	15,81%	12,15%
TERUEL	-2,36%	-3,17%	-1,29%	10,27%	25,83%	-4,97%
TOLEDO	6,17%	5,36%	6,88%	10,91%	11,59%	10,33%
VALENCIA	0,85%	0,59%	1,10%	15,28%	13,21%	17,30%
VALLADOLID	-1,28%	-3,55%	0,81%	13,14%	-0,90%	29,31%
VIZCAYA	-3,35%	-5,08%	-2,51%	15,02%	-7,83%	30,09%
ZAMORA	-2,98%	0,56%	-5,68%	-19,84%	-31,81%	-6,48%
ZARAGOZA	1,95%	-0,18%	4,42%	3,19%	-13,34%	30,76%
NACIONAL	1,49%	0,78%	2,22%	5,02%	-0,02%	10,76%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Los resultados del primer trimestre de 2011 muestran una práctica equiparación entre compraventas de vivienda nueva (50,19%) y compraventas de vivienda usada (49,81%). Dentro del total de vivienda nueva, la vivienda nueva libre supuso el 42,22% del total de compraventas de vivienda y la vivienda nueva protegida el 7,97%.

Las ofertas procedentes del stock de vivienda nueva libre pendiente de venta junto a las modificaciones fiscales del año 2010 han dado lugar al mantenimiento de un elevado peso relativo de compraventas de vivienda nueva. Sin embargo, a medio plazo es previsible que estas cifras se vean minoradas como consecuencia del agotamiento de dicho stock y la escasa iniciación de vivienda nueva durante los últimos años.

La vivienda nueva protegida sigue manteniendo un lento, pero creciente incremento del protagonismo, constatando su mayor presencia relativa en escenarios de ciclo bajista. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en vivienda nueva protegida durante el último trimestre han sido Extremadura (20,68%), Navarra (19,85%), País Vasco (17,28%), Comunidad de Madrid (12,14%) y Castilla-La Mancha (11,25%).

Los resultados interanuales se han mantenido próximos a los trimestrales, dando lugar a similares resultados de compraventas de vivienda nueva (50,67%) y compraventas de vivienda usada (49,33%). Las compraventas de vivienda nueva protegida representaron el 6,78% del total, destacando las comunidades autónomas de Navarra (17,30%), Extremadura (15,83%), Aragón (14,86%), País Vasco (14,46%), La Rioja (9,65%) y Comunidad de Madrid (9,55%).

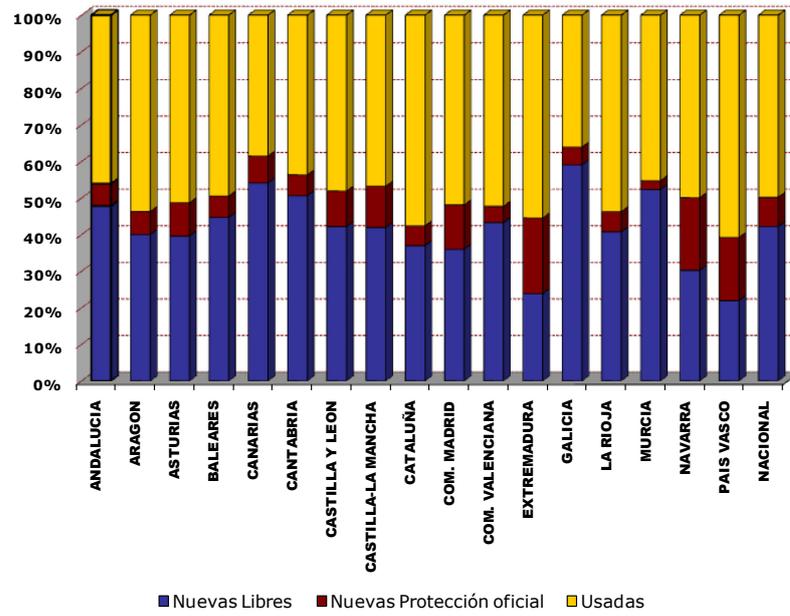
Las tasas de variación interanuales muestran cómo el peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre se ha reducido en -3,65 puntos porcentuales durante el último año, incrementándose el peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida (1,09 pp) y vivienda usada (2,56 pp).

Observando el gráfico de evolución se constata la previsible tendencia alcista de las compraventas de vivienda usada y de vivienda nueva protegida, dando lugar a una reducción del peso relativo de la vivienda nueva libre. Los motivos apuntados anteriormente explicarían dicho comportamiento. El único aspecto que en principio podría dar lugar a una suavización de dicha tendencia sería la salida masiva de promociones de vivienda nueva en manos de las entidades financieras, acompañadas de una importante reducción de precios. Esta situación se viene observando, aunque todavía de forma relativamente moderada en relación a la cartera actual y futura de bienes inmuebles.

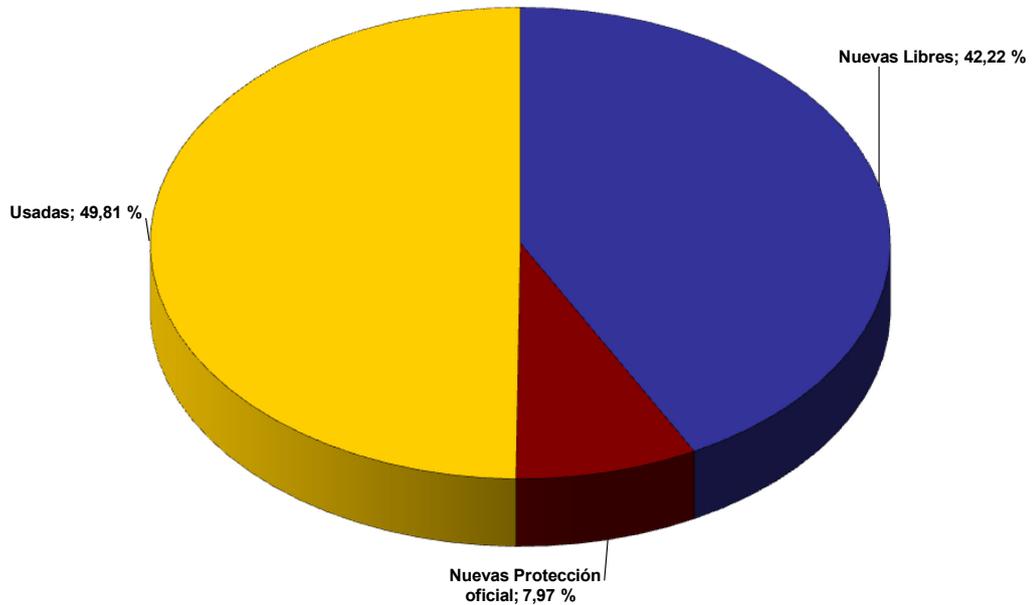
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	47,82 %	6,12 %	46,06 %	49,35 %	4,84 %	45,81 %
ARAGON	40,03 %	6,29 %	53,68 %	34,86 %	14,86 %	50,28 %
ASTURIAS	39,59 %	9,12 %	51,29 %	41,77 %	7,77 %	50,46 %
BALEARES	44,68 %	5,86 %	49,46 %	46,19 %	3,23 %	50,58 %
CANARIAS	54,11 %	7,36 %	38,53 %	53,16 %	7,25 %	39,59 %
CANTABRIA	50,61 %	5,72 %	43,67 %	48,54 %	6,71 %	44,75 %
CASTILLA Y LEON	42,20 %	9,70 %	48,10 %	42,61 %	8,40 %	48,99 %
CASTILLA-LA MANCHA	41,96 %	11,25 %	46,79 %	46,32 %	8,69 %	44,99 %
CATALUÑA	36,97 %	5,42 %	57,61 %	39,55 %	3,46 %	56,99 %
COM. MADRID	35,99 %	12,14 %	51,87 %	37,84 %	9,55 %	52,61 %
COM. VALENCIANA	43,29 %	4,45 %	52,26 %	44,08 %	4,17 %	51,75 %
EXTREMADURA	23,86 %	20,68 %	55,46 %	28,44 %	15,83 %	55,73 %
GALICIA	59,07 %	4,85 %	36,08 %	61,21 %	4,27 %	34,52 %
LA RIOJA	40,76 %	5,49 %	53,75 %	44,22 %	9,65 %	46,13 %
MURCIA	52,33 %	2,40 %	45,27 %	54,41 %	2,35 %	43,24 %
NAVARRA	30,23 %	19,85 %	49,92 %	39,05 %	17,30 %	43,65 %
PAIS VASCO	21,93 %	17,28 %	60,79 %	25,30 %	14,46 %	60,24 %
NACIONAL	42,22 %	7,97 %	49,81 %	43,89 %	6,78 %	49,33 %

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,55 %	-0,03 %	0,58 %	-2,75 %	-0,43 %	3,18 %
ARAGON	-2,38 %	0,67 %	1,71 %	-19,67 %	10,90 %	8,77 %
ASTURIAS	-3,00 %	2,00 %	1,00 %	-7,86 %	4,27 %	3,59 %
BALEARES	-1,64 %	1,08 %	0,56 %	-5,57 %	0,89 %	4,68 %
CANARIAS	-0,19 %	0,73 %	-0,54 %	-3,49 %	2,74 %	0,75 %
CANTABRIA	0,38 %	-2,81 %	2,43 %	-0,85 %	-9,52 %	10,37 %
CASTILLA Y LEON	-1,36 %	0,98 %	0,38 %	-5,05 %	2,46 %	2,59 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,83 %	1,08 %	-0,25 %	-0,28 %	2,76 %	-2,48 %
CATALUÑA	-0,62 %	0,88 %	-0,26 %	-0,92 %	0,83 %	0,09 %
COM. MADRID	-1,50 %	0,87 %	0,63 %	-4,40 %	1,27 %	3,13 %
COM. VALENCIANA	-0,21 %	0,31 %	-0,10 %	-1,41 %	0,46 %	0,95 %
EXTREMADURA	-0,20 %	1,47 %	-1,27 %	0,37 %	3,89 %	-4,26 %
GALICIA	-0,29 %	0,21 %	0,08 %	-2,50 %	0,57 %	1,93 %
LA RIOJA	-0,57 %	-0,64 %	1,21 %	-8,34 %	1,99 %	6,35 %
MURCIA	-0,32 %	0,22 %	0,10 %	-3,48 %	0,66 %	2,82 %
NAVARRA	-5,03 %	0,43 %	4,60 %	-9,22 %	3,65 %	5,57 %
PAIS VASCO	-1,57 %	0,09 %	1,48 %	-5,10 %	0,08 %	5,02 %
NACIONAL	-0,82 %	0,46 %	0,36 %	-3,65 %	1,09 %	2,56 %

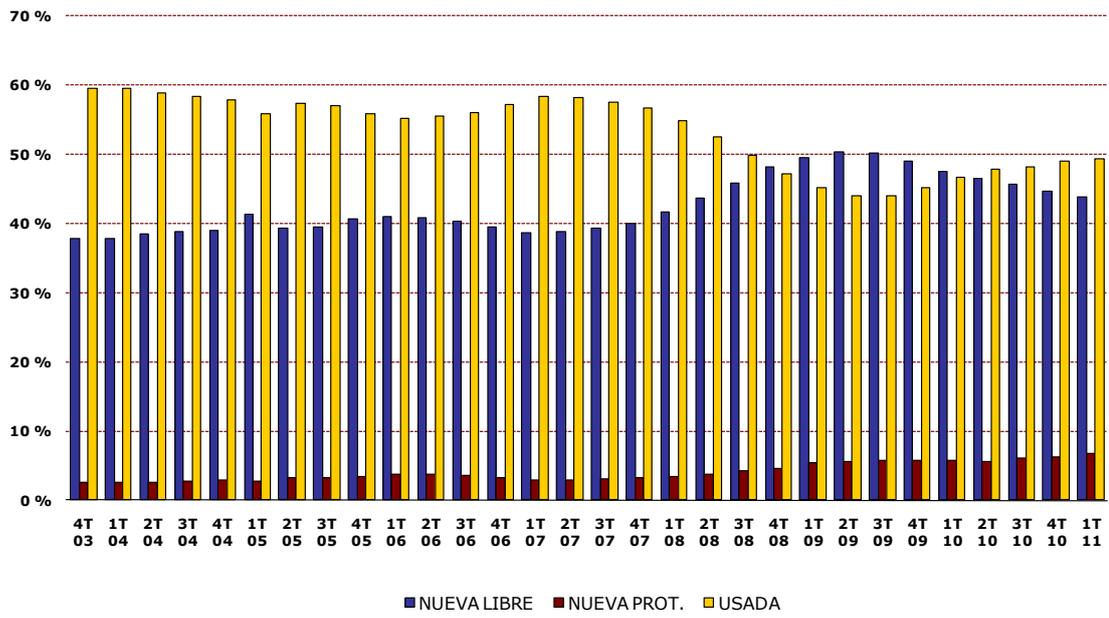
Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2011



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2011

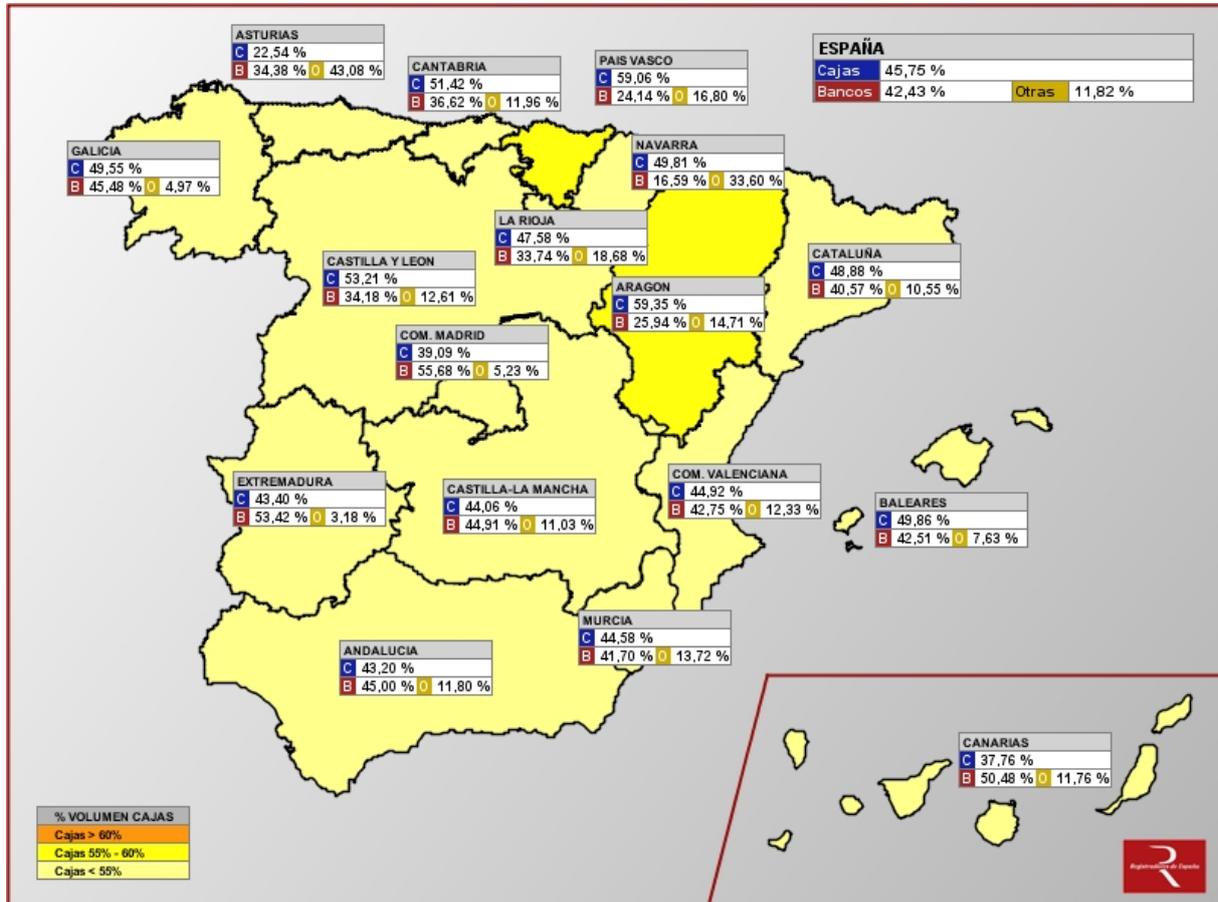


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2011



Los resultados trimestrales muestran una ligera aproximación de las cuotas de mercado de Bancos (42,43%) y Cajas de Ahorros (45,75%), así como una mejora de la posición relativa de Otras entidades financieras (11,82%). En la mayoría de comunidades autónomas las Cajas de Ahorros presentan la mayor cuota de mercado en la concesión de financiación hipotecaria. Las excepciones son Andalucía, Asturias, Canarias, Castilla-La Mancha, Comunidad de Madrid y Extremadura, donde los Bancos cuentan con una cuota de mercado superior a las Cajas de Ahorros. En prácticamente todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" presentan un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con las excepciones de Asturias (43,08%) y Navarra (33,60%).

Las tasas de variación trimestrales (calculadas con resultados medios interanuales) presentan variaciones mínimas, dando lugar a una pérdida de cuota de mercado de Bancos (-0,28 pp) y Cajas de Ahorros (-0,08 pp), correspondiendo a la ganancia de Otras entidades financieras (0,36 pp).

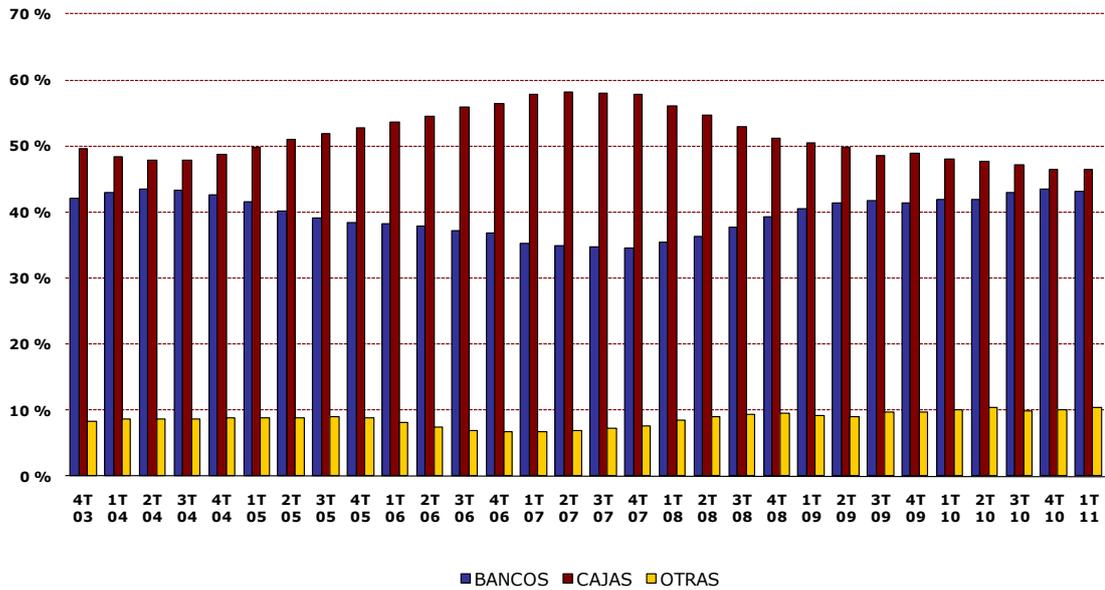
El comportamiento de los últimos trimestres queda mejor reflejado a través de las tasas de variación interanuales, con una pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (-1,50 pp), mejorando en Bancos (1,17 pp) y Otras entidades financieras (0,33 pp). De hecho, tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución, las Cajas de Ahorros vienen perdiendo peso relativo, desde los máximos alcanzados a mediados del año 2007 con cerca del 60% de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario, descendiendo hasta el momento actual, en el que parece reflejar un cierto grado de estabilización de resultados.

La reestructuración del sistema financiero puede influir en la distribución de los resultados a medio plazo, en la medida que un número relativamente significativo de Cajas de Ahorros se transformará en Bancos.

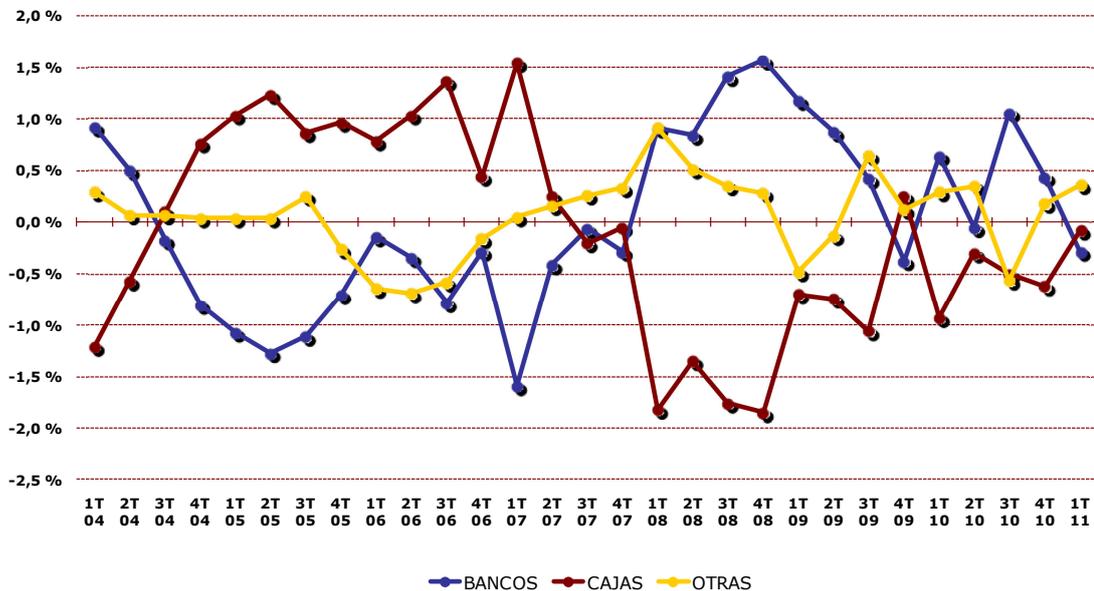
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	45,00 %	43,20 %	11,80 %	44,99 %	44,15 %	10,86 %
ARAGON	25,94 %	59,35 %	14,71 %	24,56 %	59,07 %	16,37 %
ASTURIAS	34,38 %	22,54 %	43,08 %	45,59 %	34,67 %	19,74 %
BALEARES	42,51 %	49,86 %	7,63 %	45,12 %	45,89 %	8,99 %
CANARIAS	50,48 %	37,76 %	11,76 %	55,62 %	35,60 %	8,78 %
CANTABRIA	36,62 %	51,42 %	11,96 %	37,93 %	55,79 %	6,28 %
CASTILLA Y LEON	34,18 %	53,21 %	12,61 %	35,37 %	53,53 %	11,10 %
CASTILLA-LA MANCHA	44,91 %	44,06 %	11,03 %	39,02 %	50,06 %	10,92 %
CATALUÑA	40,57 %	48,88 %	10,55 %	42,63 %	48,53 %	8,84 %
COM. MADRID	55,68 %	39,09 %	5,23 %	53,23 %	40,17 %	6,60 %
COM. VALENCIANA	42,75 %	44,92 %	12,33 %	43,84 %	43,95 %	12,21 %
EXTREMADURA	53,42 %	43,40 %	3,18 %	39,03 %	57,89 %	3,08 %
GALICIA	45,48 %	49,55 %	4,97 %	50,26 %	45,85 %	3,89 %
LA RIOJA	33,74 %	47,58 %	18,68 %	29,58 %	58,56 %	11,86 %
MURCIA	41,70 %	44,58 %	13,72 %	38,34 %	46,95 %	14,71 %
NAVARRA	16,59 %	49,81 %	33,60 %	22,11 %	45,48 %	32,41 %
PAIS VASCO	24,14 %	59,06 %	16,80 %	28,25 %	56,48 %	15,27 %
NACIONAL	42,43 %	45,75 %	11,82 %	43,16 %	46,46 %	10,38 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,26 %	0,09 %	0,17 %	0,00 %	0,88 %	-0,88 %
ARAGON	-3,61 %	2,81 %	0,80 %	-10,16 %	5,09 %	5,07 %
ASTURIAS	-2,03 %	-6,27 %	8,30 %	5,68 %	-12,45 %	6,77 %
BALEARES	-1,18 %	0,77 %	0,41 %	4,03 %	-5,70 %	1,67 %
CANARIAS	-2,15 %	1,65 %	0,50 %	-2,94 %	1,04 %	1,90 %
CANTABRIA	-2,04 %	0,39 %	1,65 %	1,03 %	-2,03 %	1,00 %
CASTILLA Y LEON	-1,80 %	1,40 %	0,40 %	-0,07 %	-0,54 %	0,61 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,90 %	-1,01 %	0,11 %	2,07 %	-2,21 %	0,14 %
CATALUÑA	0,30 %	-0,73 %	0,43 %	1,13 %	-2,53 %	1,40 %
COM. MADRID	1,29 %	-0,56 %	-0,73 %	5,64 %	-2,53 %	-3,11 %
COM. VALENCIANA	-1,46 %	1,02 %	0,44 %	-1,48 %	-0,49 %	1,97 %
EXTREMADURA	1,71 %	-1,28 %	-0,43 %	-9,46 %	10,73 %	-1,27 %
GALICIA	-0,37 %	0,03 %	0,34 %	2,82 %	-2,55 %	-0,27 %
LA RIOJA	-0,26 %	-1,04 %	1,30 %	-3,21 %	2,60 %	0,61 %
MURCIA	2,53 %	-0,89 %	-1,64 %	0,73 %	-1,12 %	0,39 %
NAVARRA	-2,80 %	1,51 %	1,29 %	-0,03 %	3,75 %	-3,72 %
PAIS VASCO	0,52 %	-0,39 %	-0,13 %	6,82 %	-8,51 %	1,69 %
NACIONAL	-0,28 %	-0,08 %	0,36 %	1,17 %	-1,50 %	0,33 %

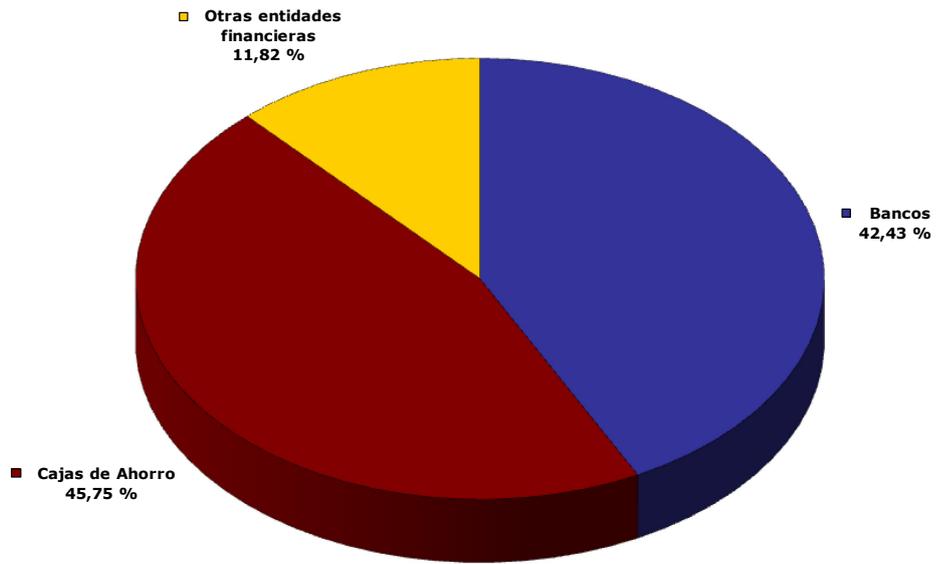
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

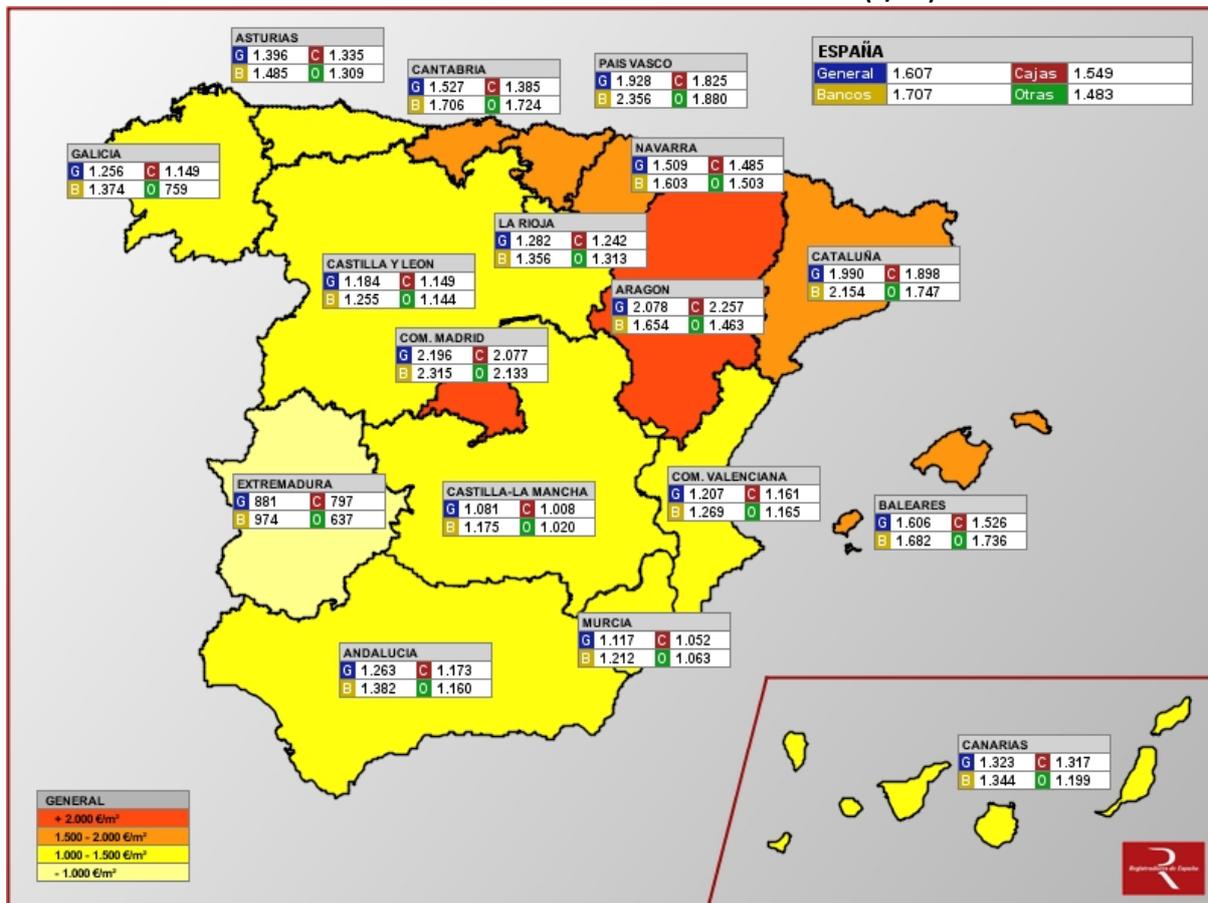


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2011



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2011



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda se ha reducido ligeramente durante el último trimestre (-0,49%), alcanzando los 1.607 €/m². La desagregación por tipo de entidad financiera otorga el mayor resultado a Bancos 1.707 €/m², seguidos de Cajas de Ahorros 1.549 €/m² y Otras entidades financieras 1.483 €/m². Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid 2.196 €/m², Aragón 2.078 €/m², Cataluña 1.990 €/m² y País Vasco 1.928 €/m², correspondiendo el menor resultado a Extremadura (881 €/m²), Castilla-La Mancha (1.081 €/m²) y Murcia (1.117 €/m²).

Las tasas interanuales sintetizan lo ocurrido durante los últimos trimestres, intercalando ligeros incrementos y descensos. De este modo, durante los últimos doce meses el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha presentado una variación mínima (-0,06%). Mientras las Cajas de Ahorros han reducido un -2,39%, los Bancos han incrementado un 1,90%. La desagregación por comunidades autónomas muestra como doce de ellas han contado con tasas interanuales negativas.

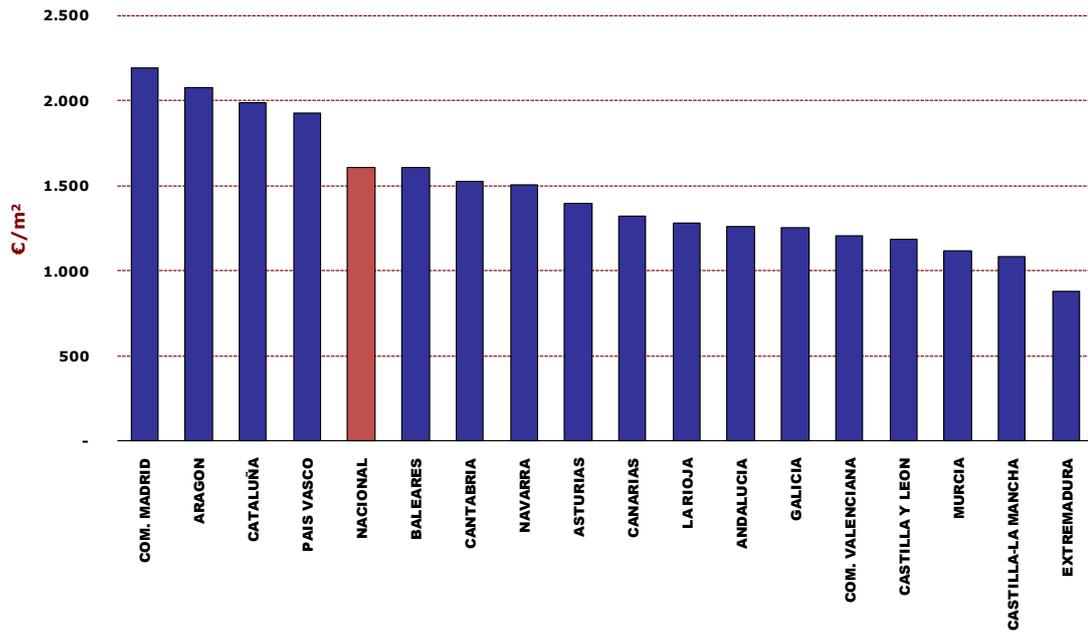
Los gráficos de evolución, tanto el que presenta los resultados absolutos de los últimos nueve años, como el relativo a las tasas de variación trimestrales en cada uno de los respectivos periodos, constatan la estabilidad presentada en esta variable durante los últimos seis trimestres.

Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga un escenario de estabilidad, dando lugar en todo caso a una ligera tendencia descendente en la medida que el precio de la vivienda mantenga el grado de ajuste y las exigencias de las entidades financieras con respecto al capital disponible por parte de los demandantes de vivienda se intensifiquen.

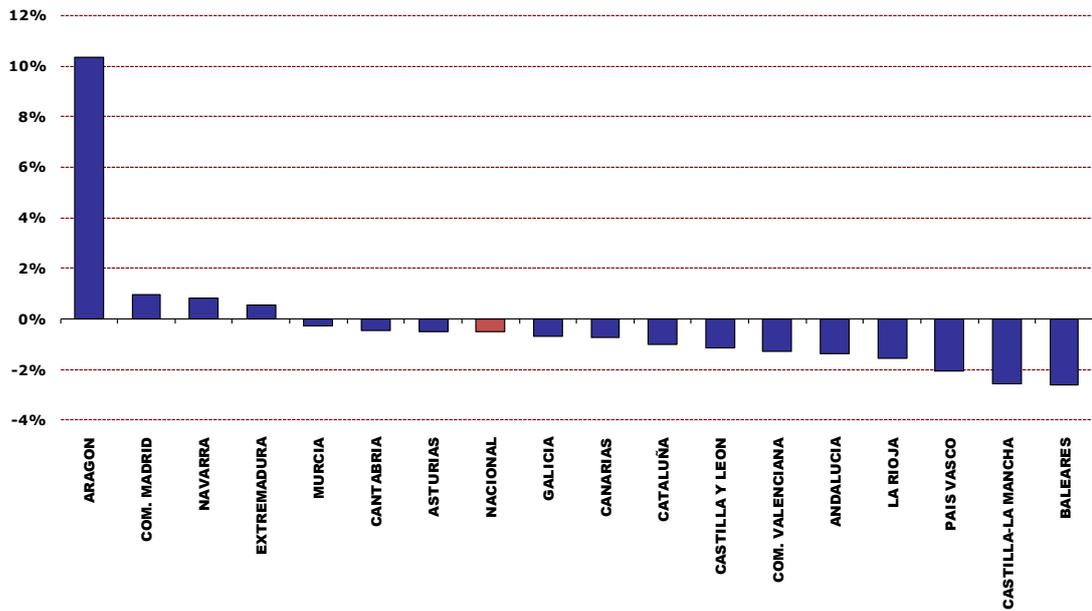
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.263	1.382	1.173	1.160	1.294	1.386	1.216	1.189
ARAGON	2.078	1.654	2.257	1.463	1.725	1.736	1.759	1.433
ASTURIAS	1.396	1.485	1.335	1.309	1.418	1.489	1.351	1.372
BALEARES	1.606	1.682	1.526	1.736	1.635	1.710	1.569	1.597
CANARIAS	1.323	1.344	1.317	1.199	1.344	1.392	1.319	1.182
CANTABRIA	1.527	1.706	1.385	1.724	1.586	1.714	1.477	1.665
CASTILLA Y LEON	1.184	1.255	1.149	1.144	1.214	1.295	1.176	1.092
CASTILLA-LA MANCHA	1.081	1.175	1.008	1.020	1.095	1.174	1.037	1.064
CATALUÑA	1.990	2.154	1.898	1.747	2.036	2.182	1.932	1.870
COM. MADRID	2.196	2.315	2.077	2.133	2.218	2.332	2.108	2.176
COM. VALENCIANA	1.207	1.269	1.161	1.165	1.226	1.305	1.171	1.149
EXTREMADURA	881	974	797	637	924	997	856	742
GALICIA	1.256	1.374	1.149	759	1.266	1.348	1.191	822
LA RIOJA	1.282	1.356	1.242	1.313	1.321	1.391	1.299	1.238
MURCIA	1.117	1.212	1.052	1.063	1.167	1.252	1.109	1.104
NAVARRA	1.509	1.603	1.485	1.503	1.463	1.655	1.421	1.429
PAIS VASCO	1.928	2.356	1.825	1.880	2.008	2.379	1.908	1.945
NACIONAL	1.607	1.707	1.549	1.483	1.616	1.712	1.553	1.506

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2011	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	78,59	80,07	-1,37%	-0,65%	-2,01%	-1,08%	-3,50%	-2,67%	-4,55%	-5,03%
ARAGON	129,31	106,75	10,36%	-1,31%	17,34%	1,56%	9,04%	-1,87%	15,12%	-5,54%
ASTURIAS	86,87	87,75	-0,49%	-0,53%	0,00%	-0,72%	1,21%	1,36%	-1,82%	5,21%
BALEARES	99,94	101,18	-2,62%	-1,16%	-4,39%	-1,42%	-7,68%	-4,68%	-11,10%	-2,56%
CANARIAS	82,33	83,17	-0,74%	-1,42%	-0,68%	4,60%	-0,44%	1,61%	-5,11%	18,91%
CANTABRIA	95,02	98,14	-0,44%	-0,12%	-1,14%	4,19%	2,59%	-0,12%	1,16%	13,65%
CASTILLA Y LEON	73,68	75,12	-1,14%	-0,23%	-1,42%	-2,59%	-3,04%	2,78%	-6,89%	-6,75%
CASTILLA-LA MANCHA	67,27	67,76	-2,58%	-0,25%	-5,12%	-1,48%	-3,69%	-0,34%	-8,07%	2,80%
CATALUÑA	123,83	125,99	-1,02%	-0,41%	-1,23%	-1,89%	-1,40%	-0,86%	-2,72%	3,31%
COM. MADRID	136,65	137,25	0,96%	-0,17%	1,49%	-0,96%	3,11%	1,48%	2,33%	3,62%
COM. VALENCIANA	75,11	75,87	-1,29%	-0,91%	-1,84%	0,88%	-3,84%	-1,29%	-6,99%	0,26%
EXTREMADURA	54,82	57,18	0,54%	1,42%	-0,12%	-4,87%	8,07%	8,49%	6,73%	-2,75%
GALICIA	78,16	78,34	-0,71%	0,97%	-2,38%	-6,06%	-2,31%	1,13%	-6,29%	-11,42%
LA RIOJA	79,78	81,75	-1,56%	0,29%	-2,55%	-2,52%	-9,02%	-10,89%	-9,35%	-6,21%
MURCIA	69,51	72,22	-0,26%	-1,42%	-1,07%	4,94%	-2,91%	-1,65%	-7,43%	7,18%
NAVARRA	93,90	90,53	0,83%	0,42%	1,07%	0,70%	-2,86%	2,16%	-1,66%	-7,87%
PAIS VASCO	119,98	124,26	-2,05%	0,17%	-3,10%	-1,62%	-2,05%	2,99%	-4,98%	-2,99%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,49%	0,06%	-1,02%	-0,53%	-0,06%	1,90%	-2,39%	-0,40%

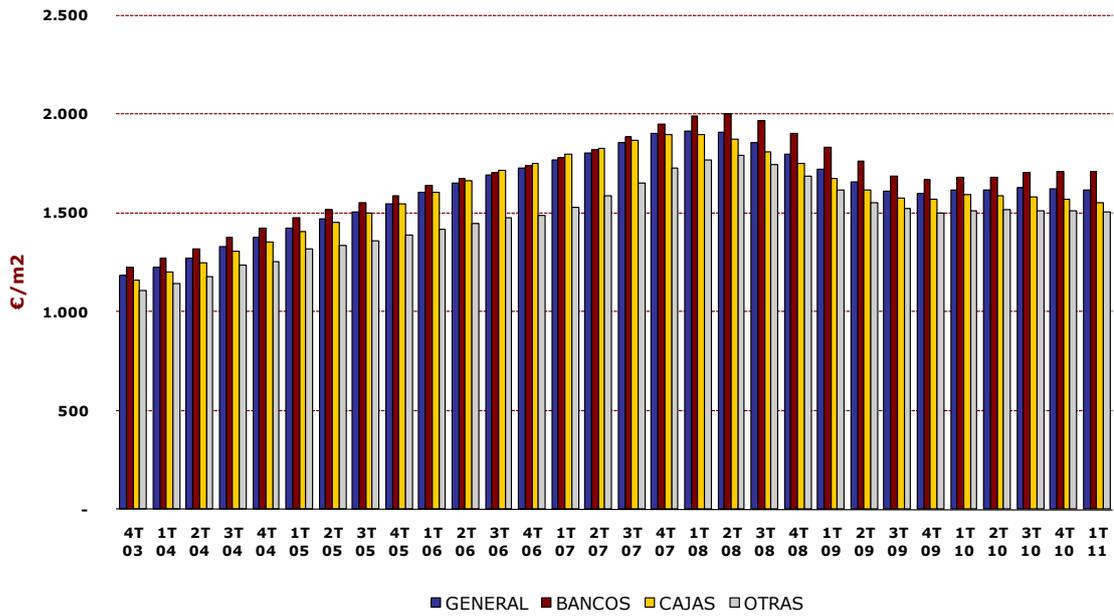
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2011



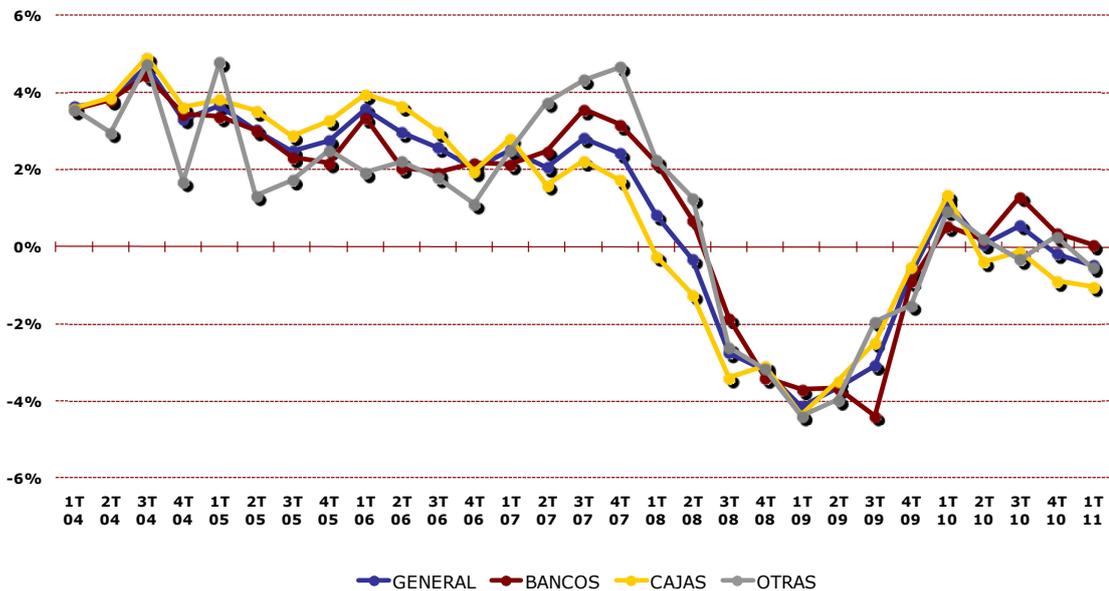
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2011



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

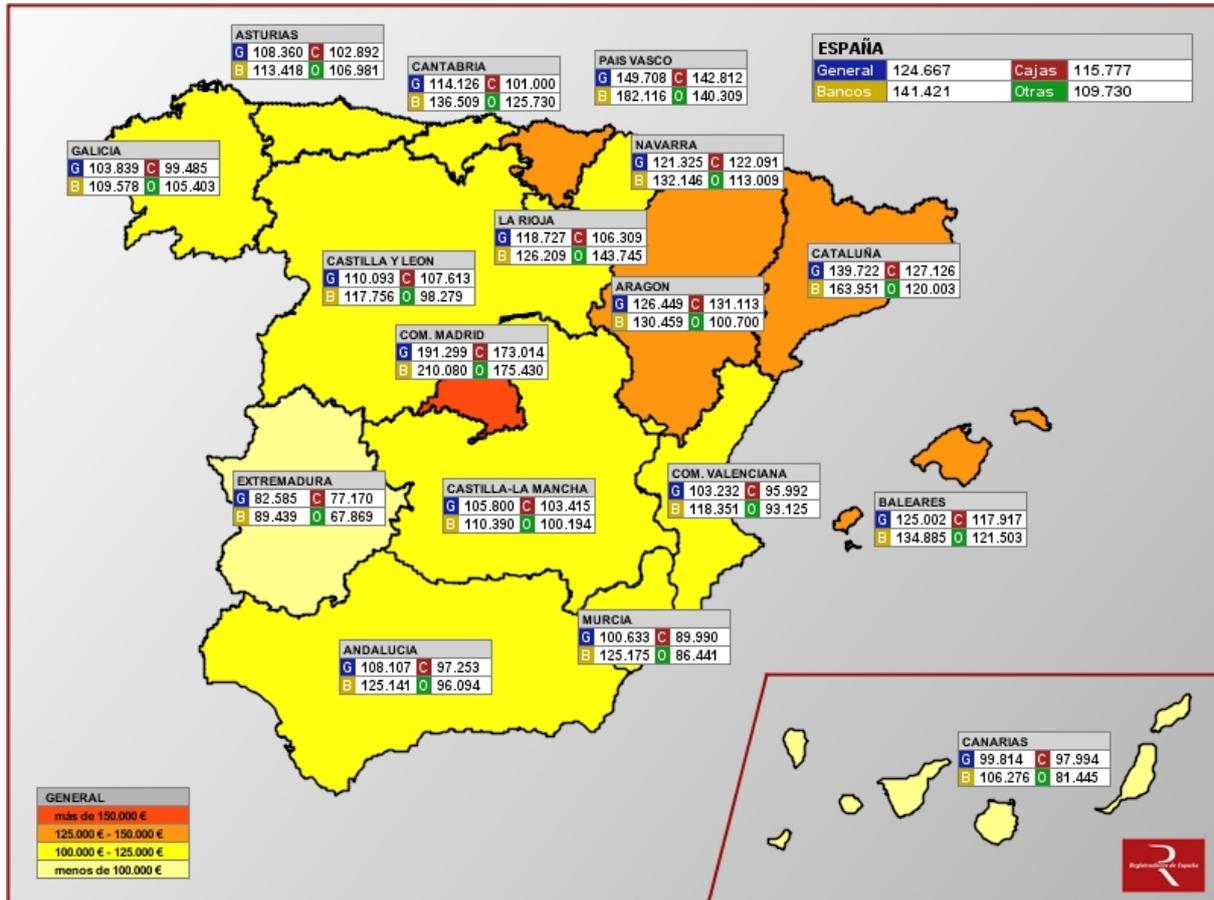


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2011



El endeudamiento hipotecario por vivienda del último trimestre ha sido de 124.667 €, superando el resultado medio interanual (122.392 €). Los Bancos (141.421 €) mantienen su tradicional mayor endeudamiento por vivienda, a una significativa distancia de las Cajas de Ahorros (115.777 €) y Otras entidades financieras (109.730 €). Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (191.299 €), País Vasco (149.708 €), Cataluña (139.722 €), Aragón (126.449 €) y Baleares (125.002 €), correspondiendo los menores resultados a Extremadura (82.585 €) y Canarias (99.814 €).

Las tasas de variación muestran, al igual que el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, un escenario de estabilización de resultados. De este modo, la tasa de variación trimestral alcanzada ha sido del 0,77%. Todas las agrupaciones han contado con ligeros incrementos, encabezados por Bancos (1,33%), seguidos de Otras entidades financieras (0,48%) y Cajas de Ahorros (0,29%). Ocho de las diecisiete comunidades autónomas han presentado descensos durante el último trimestre.

Durante los últimos doce meses el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido del 1,38%, contrastando el incremento de Bancos (5,22%) con el descenso de Cajas de Ahorros (-2,06%). Ocho comunidades autónomas todavía acumulan tasas interanuales negativas.

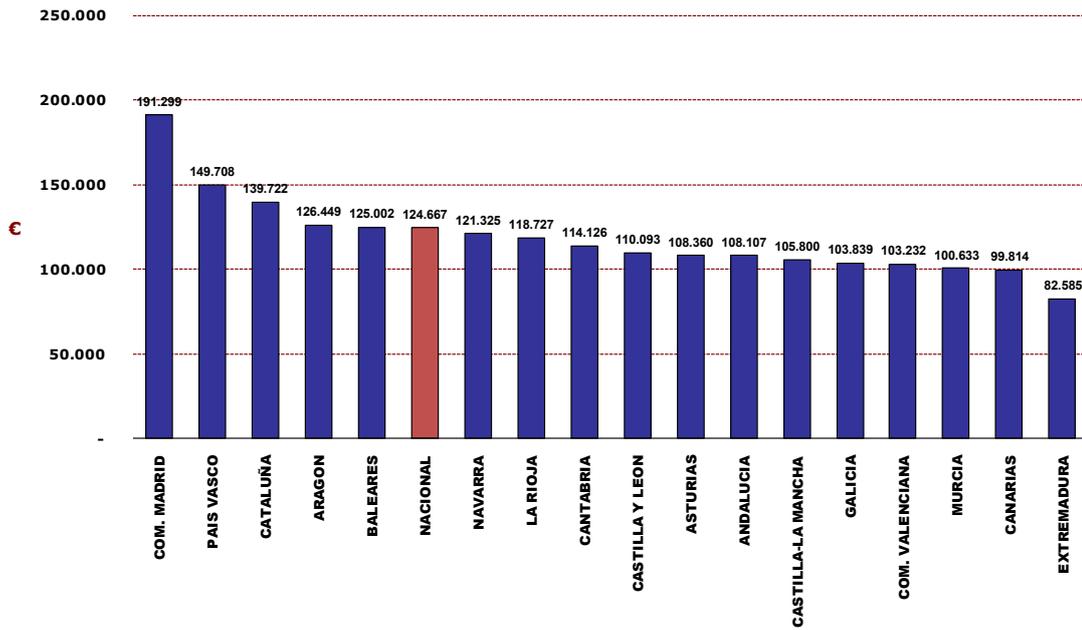
Atendiendo a la evolución de la variable representada en los correspondientes gráficos se constata un escenario de estabilidad durante los últimos cinco trimestres por lo que respecta al total general, apreciándose una ligera tendencia ascendente en el caso de los Bancos. Durante los próximos trimestres la estimación resulta similar al endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, es decir, una

estabilidad de resultados, dando lugar a niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda ligeramente por encima de 120.000 €.

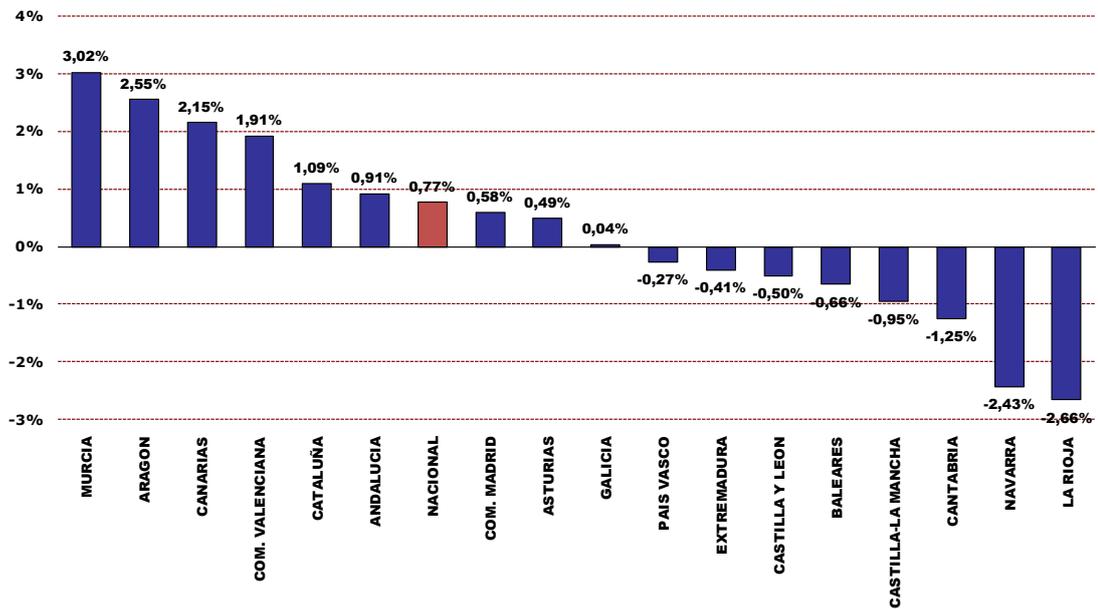
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	108.107	125.141	97.253	96.094	104.779	122.173	93.174	94.564
ARAGON	126.449	130.459	131.113	100.700	115.670	134.236	113.147	99.929
ASTURIAS	108.360	113.418	102.892	106.981	108.336	110.577	108.789	101.280
BALEARES	125.002	134.885	117.917	121.503	126.621	143.996	114.148	125.871
CANARIAS	99.814	106.276	97.994	81.445	95.076	104.080	86.284	88.703
CANTABRIA	114.126	136.509	101.000	125.730	119.155	135.770	112.282	100.010
CASTILLA Y LEON	110.093	117.756	107.613	98.279	112.918	116.577	112.753	101.201
CASTILLA-LA MANCHA	105.800	110.390	103.415	100.194	106.164	113.389	102.766	100.693
CATALUÑA	139.722	163.951	127.126	120.003	137.408	159.551	124.976	124.902
COM. MADRID	191.299	210.080	173.014	175.430	189.531	210.392	170.074	183.122
COM. VALENCIANA	103.232	118.351	95.992	93.125	102.064	119.940	92.378	87.802
EXTREMADURA	82.585	89.439	77.170	67.869	89.061	96.263	84.826	67.306
GALICIA	103.839	109.578	99.485	105.403	103.532	110.280	98.089	97.726
LA RIOJA	118.727	126.209	106.309	143.745	115.307	126.658	110.588	117.240
MURCIA	100.633	125.175	89.990	86.441	94.549	115.098	87.022	80.827
NAVARRA	121.325	132.146	122.091	113.009	119.287	140.932	115.578	113.682
PAIS VASCO	149.708	182.116	142.812	140.309	150.982	190.186	140.635	137.388
NACIONAL	124.667	141.421	115.777	109.730	122.392	139.505	112.892	108.421

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2011	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	86,72	85,61	0,91%	1,75%	0,25%	-0,03%	-1,14%	1,69%	-4,25%	-2,51%
ARAGON	101,43	94,51	2,55%	0,84%	3,40%	1,60%	-0,62%	-2,16%	-0,02%	2,63%
ASTURIAS	86,92	88,52	0,49%	1,56%	-0,63%	3,41%	1,38%	5,72%	-2,81%	8,19%
BALEARES	100,27	103,46	-0,66%	-1,71%	-0,03%	-1,40%	-4,27%	6,00%	-12,73%	2,24%
CANARIAS	80,06	77,68	2,15%	2,47%	2,73%	-1,57%	5,95%	15,79%	-4,95%	7,83%
CANTABRIA	91,54	97,36	-1,25%	-0,24%	-1,63%	4,86%	4,18%	4,10%	5,26%	-5,49%
CASTILLA Y LEON	88,31	92,26	-0,50%	0,76%	-0,87%	-3,16%	0,92%	4,23%	-0,57%	-2,39%
CASTILLA-LA MANCHA	84,87	86,74	-0,95%	-1,27%	-1,40%	1,06%	-0,02%	2,28%	-1,69%	0,47%
CATALUÑA	112,08	112,27	1,09%	1,73%	1,06%	-1,86%	2,35%	2,64%	2,14%	-2,15%
COM. MADRID	153,45	154,86	0,58%	-0,56%	0,82%	-0,07%	-3,70%	-6,69%	-4,52%	-1,96%
COM. VALENCIANA	82,81	83,39	1,91%	1,93%	2,02%	3,47%	5,38%	9,90%	0,65%	5,40%
EXTREMADURA	66,24	72,77	-0,41%	0,63%	-1,63%	0,20%	0,94%	2,75%	-0,39%	-3,97%
GALICIA	83,29	84,59	0,04%	1,08%	-0,85%	3,55%	-0,46%	6,63%	-6,30%	-2,91%
LA RIOJA	95,24	94,21	-2,66%	-3,78%	-4,23%	11,90%	-7,23%	-5,05%	-11,61%	19,77%
MURCIA	80,72	77,25	3,02%	2,46%	2,23%	3,69%	6,74%	7,89%	3,15%	11,25%
NAVARRA	97,32	97,46	-2,43%	-13,45%	2,01%	0,56%	-5,64%	-6,40%	-3,09%	-8,16%
PAIS VASCO	120,09	123,36	-0,27%	1,69%	-1,17%	-0,12%	1,17%	14,91%	-3,61%	-4,32%
NACIONAL	100,00	100,00	0,77%	1,33%	0,29%	0,48%	1,38%	5,22%	-2,06%	0,63%

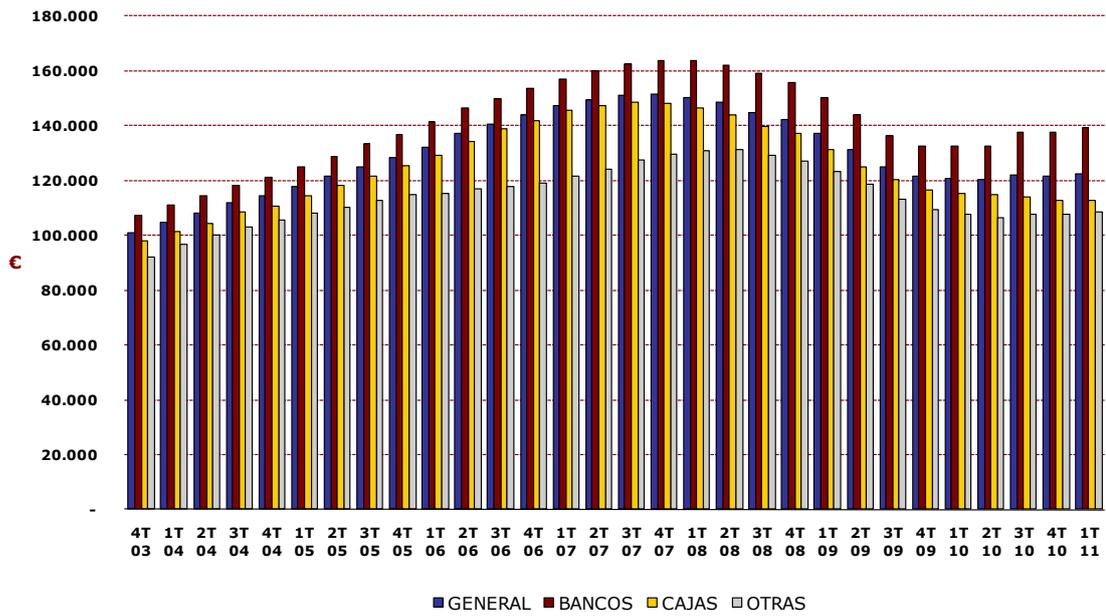
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2011



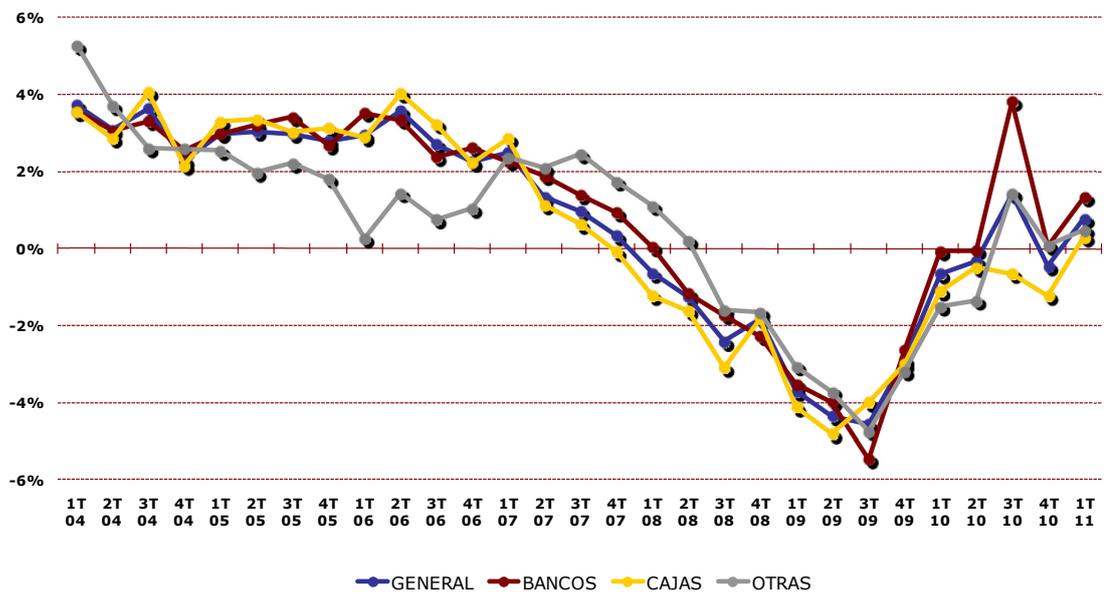
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2011



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

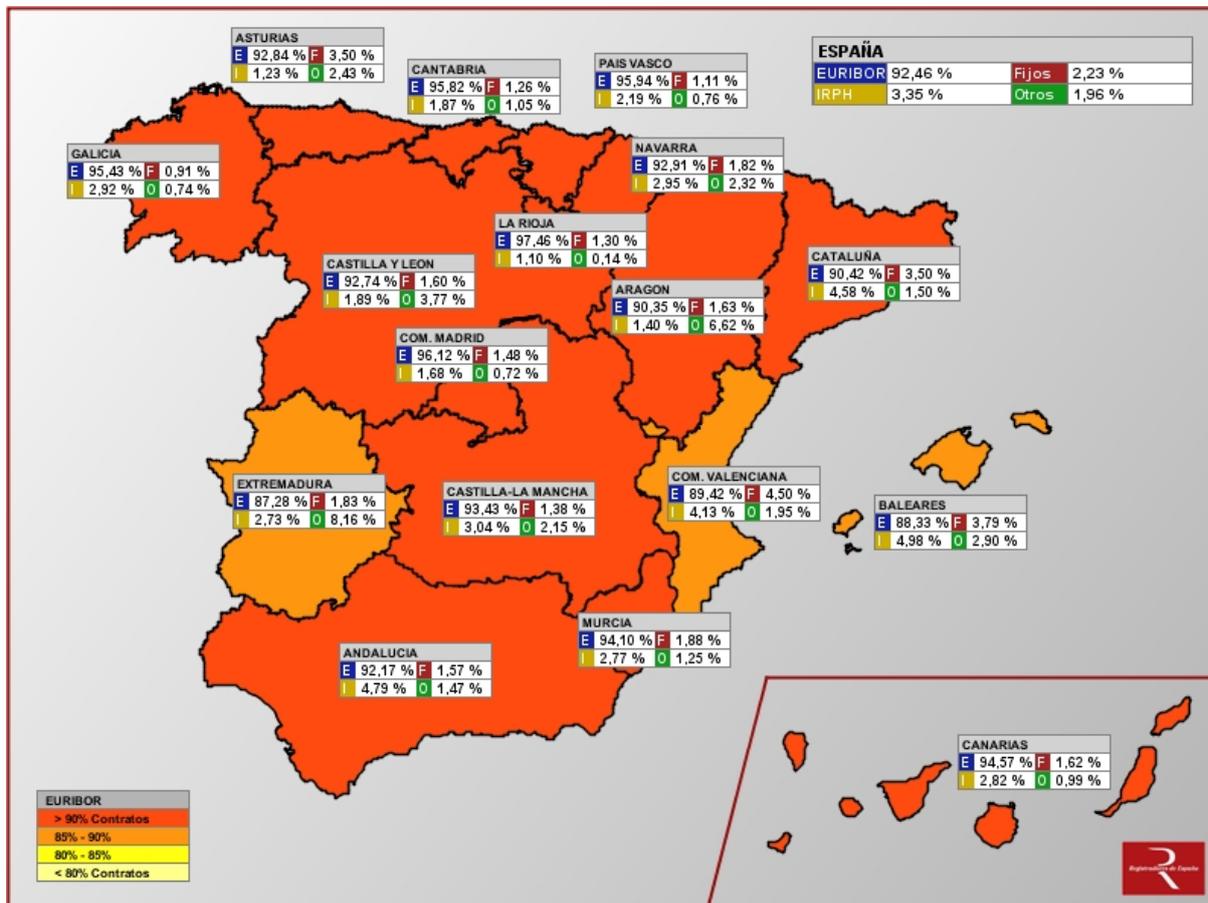


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2011



El 97,77% de los nuevos contratos de crédito hipotecario del último trimestre se formalizaron a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo del 2,23%. El mayor peso en la contratación a tipo de interés fijo se presentó en Comunidad Valenciana (4,50%), Baleares (3,79%), Asturias (3,50%) y Cataluña (3,50%).

Por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el predominio del EURIBOR (92,46% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (3,35%) y Otros índices de referencia (1,96%).

Durante el último trimestre se ha mantenido el tradicional incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR (0,56 pp), reduciéndose el peso relativo de IRPH (-0,39 pp). En el resto de casos las variaciones han sido mínimas.

En los últimos doce meses se ha incrementado el peso de los contratos a tipo de interés variable en 0,08 puntos porcentuales con respecto a los contratos a tipo de interés fijo, así como la utilización del EURIBOR como índice de referencia (2,11 pp), dando lugar al correspondiente descenso de contratación a IRPH (-1,19 pp) y Otros índices de referencia (-0,84 pp).

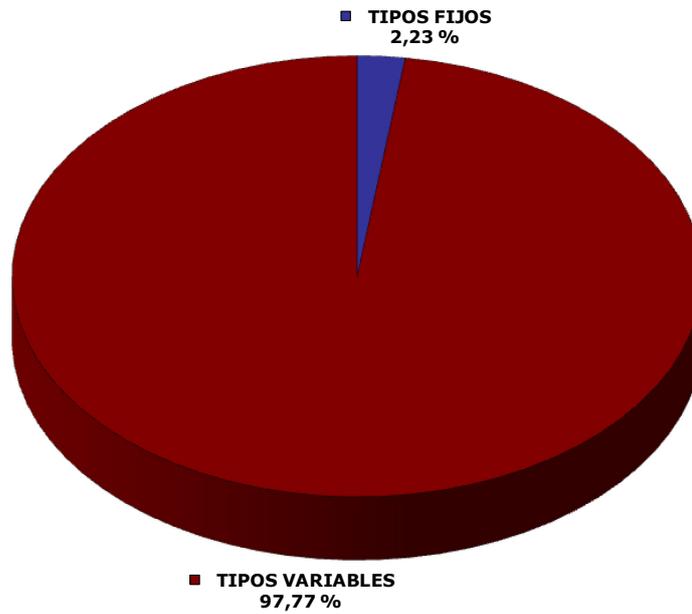
La evolución de resultados muestra una estabilización de la contratación a tipo de interés fijo y variable con pesos relativos próximos al 2,5% y 97,5%, respectivamente. Por lo que respecta a los índices de referencia, el EURIBOR viene superando el 91%, situándose el IRPH por debajo del 4%, quedando alrededor del 2% para otros índices de referencia.

Durante los próximos trimestres es previsible que las variaciones sigan siendo muy reducidas, dando lugar en todo caso a un progresivo incremento del EURIBOR.

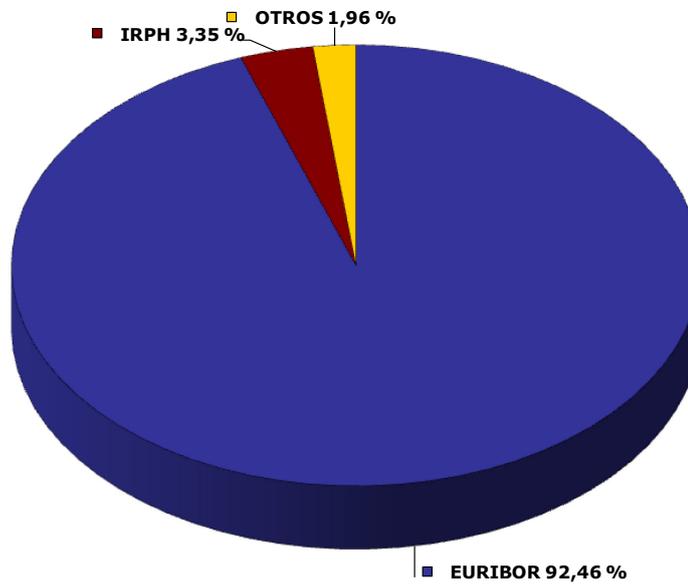
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	1,57 %	98,43 %	92,17 %	4,79 %	1,47 %	2,29 %	97,71 %	90,59 %	4,85 %	2,27 %
ARAGON	1,63 %	98,37 %	90,35 %	1,40 %	6,62 %	2,28 %	97,72 %	92,20 %	1,44 %	4,08 %
ASTURIAS	3,50 %	96,50 %	92,84 %	1,23 %	2,43 %	2,59 %	97,41 %	92,24 %	0,95 %	4,22 %
BALEARES	3,79 %	96,21 %	88,33 %	4,98 %	2,90 %	2,92 %	97,08 %	88,08 %	7,09 %	1,91 %
CANARIAS	1,62 %	98,38 %	94,57 %	2,82 %	0,99 %	2,51 %	97,49 %	90,71 %	5,07 %	1,71 %
CANTABRIA	1,26 %	98,74 %	95,82 %	1,87 %	1,05 %	1,89 %	98,11 %	94,96 %	1,65 %	1,50 %
CASTILLA Y LEON	1,60 %	98,40 %	92,74 %	1,89 %	3,77 %	1,51 %	98,49 %	92,65 %	3,31 %	2,53 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,38 %	98,62 %	93,43 %	3,04 %	2,15 %	1,71 %	98,29 %	94,38 %	2,67 %	1,24 %
CATALUÑA	3,50 %	96,50 %	90,42 %	4,58 %	1,50 %	3,27 %	96,73 %	90,06 %	4,82 %	1,85 %
COM. MADRID	1,48 %	98,52 %	96,12 %	1,68 %	0,72 %	1,74 %	98,26 %	94,30 %	2,83 %	1,13 %
COM. VALENCIANA	4,50 %	95,50 %	89,42 %	4,13 %	1,95 %	3,40 %	96,60 %	89,43 %	4,67 %	2,50 %
EXTREMADURA	1,83 %	98,17 %	87,28 %	2,73 %	8,16 %	1,67 %	98,33 %	86,44 %	4,04 %	7,85 %
GALICIA	0,91 %	99,09 %	95,43 %	2,92 %	0,74 %	1,61 %	98,39 %	94,06 %	3,18 %	1,15 %
LA RIOJA	1,30 %	98,70 %	97,46 %	1,10 %	0,14 %	0,87 %	99,13 %	91,93 %	4,52 %	2,68 %
MURCIA	1,88 %	98,12 %	94,10 %	2,77 %	1,25 %	3,21 %	96,79 %	93,45 %	1,89 %	1,45 %
NAVARRA	1,82 %	98,18 %	92,91 %	2,95 %	2,32 %	1,58 %	98,42 %	94,18 %	2,60 %	1,64 %
PAIS VASCO	1,11 %	98,89 %	95,94 %	2,19 %	0,76 %	1,73 %	98,27 %	92,94 %	3,56 %	1,77 %
NACIONAL	2,23 %	97,77 %	92,46 %	3,35 %	1,96 %	2,41 %	97,59 %	91,47 %	3,92 %	2,20 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	-0,52 %	0,52 %	0,83 %	-0,08 %	-0,23 %	-0,31 %	0,31 %	1,91 %	-1,09 %	-0,51 %
ARAGON	-0,07 %	0,07 %	0,05 %	0,08 %	-0,06 %	0,05 %	-0,05 %	4,91 %	-1,32 %	-3,64 %
ASTURIAS	0,46 %	-0,46 %	-0,01 %	0,08 %	-0,53 %	0,38 %	-0,38 %	-0,15 %	-0,40 %	0,17 %
BALEARES	-0,02 %	0,02 %	0,55 %	-0,92 %	0,39 %	0,14 %	-0,14 %	0,26 %	-1,08 %	0,68 %
CANARIAS	0,12 %	-0,12 %	1,27 %	-1,44 %	0,05 %	-0,49 %	0,49 %	2,42 %	-2,08 %	0,15 %
CANTABRIA	0,18 %	-0,18 %	0,45 %	-0,46 %	-0,17 %	0,57 %	-0,57 %	5,16 %	-0,88 %	-4,85 %
CASTILLA Y LEON	-0,08 %	0,08 %	-0,06 %	-0,45 %	0,59 %	-0,39 %	0,39 %	0,03 %	-0,40 %	0,76 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,05 %	-0,05 %	-0,55 %	0,24 %	0,26 %	0,04 %	-0,04 %	1,37 %	-0,66 %	-0,75 %
CATALUÑA	0,20 %	-0,20 %	0,41 %	-0,36 %	-0,25 %	-0,30 %	0,30 %	2,10 %	-0,89 %	-0,91 %
COM. MADRID	0,14 %	-0,14 %	0,85 %	-0,06 %	-0,93 %	-0,07 %	0,07 %	5,43 %	-0,98 %	-4,38 %
COM. VALENCIANA	0,52 %	-0,52 %	-0,09 %	-0,47 %	0,04 %	0,78 %	-0,78 %	0,59 %	-1,61 %	0,24 %
EXTREMADURA	-1,39 %	1,39 %	1,17 %	-0,42 %	0,64 %	-1,30 %	1,30 %	-0,83 %	-0,86 %	2,99 %
GALICIA	-0,22 %	0,22 %	0,95 %	-0,73 %	0,00 %	0,08 %	-0,08 %	2,42 %	-1,74 %	-0,76 %
LA RIOJA	0,14 %	-0,14 %	2,95 %	-2,66 %	-0,43 %	0,01 %	-0,01 %	3,91 %	-1,57 %	-2,35 %
MURCIA	-0,20 %	0,20 %	0,52 %	-0,17 %	-0,15 %	-0,58 %	0,58 %	3,87 %	-2,32 %	-0,97 %
NAVARRA	0,10 %	-0,10 %	-0,66 %	0,15 %	0,41 %	-0,42 %	0,42 %	0,56 %	0,00 %	-0,14 %
PAIS VASCO	-0,18 %	0,18 %	1,96 %	-0,60 %	-1,18 %	-0,10 %	0,10 %	3,68 %	-1,42 %	-2,16 %
NACIONAL	-0,03 %	0,03 %	0,56 %	-0,39 %	-0,14 %	-0,08 %	0,08 %	2,11 %	-1,19 %	-0,84 %

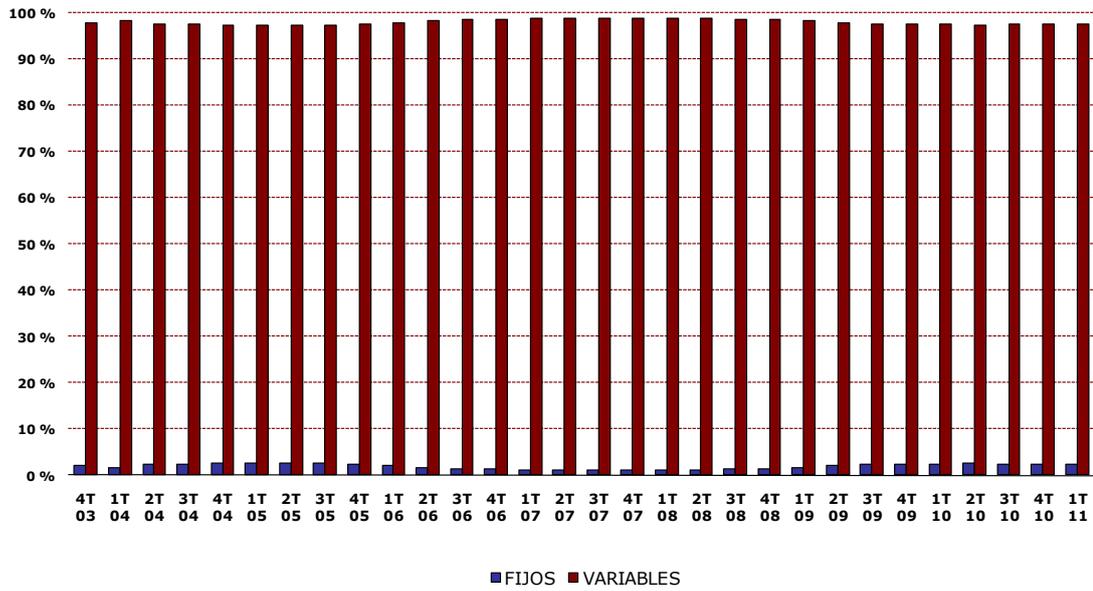
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2011



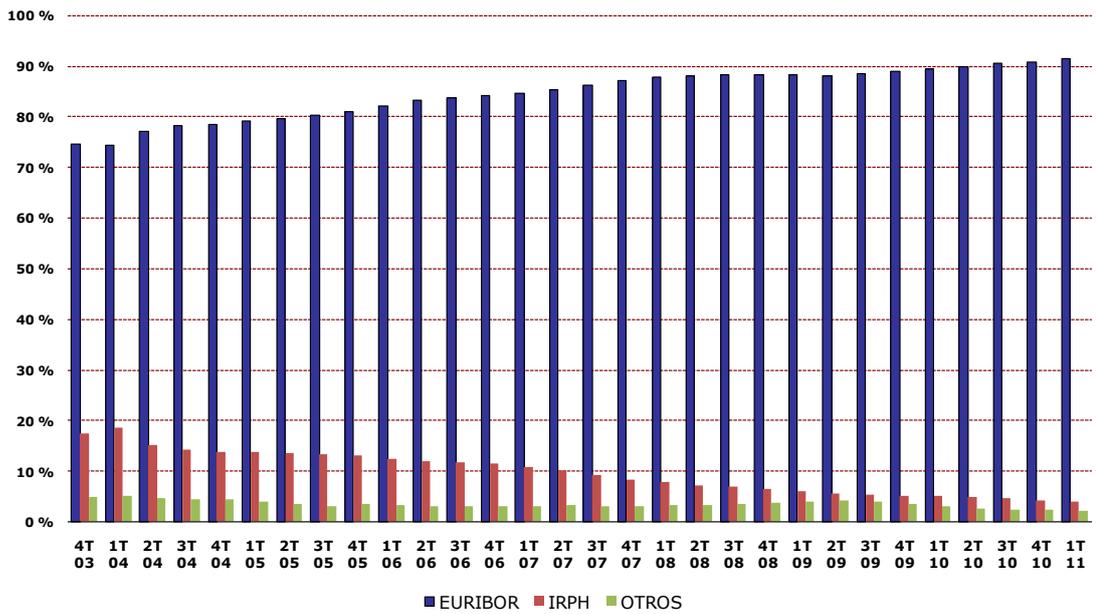
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2011



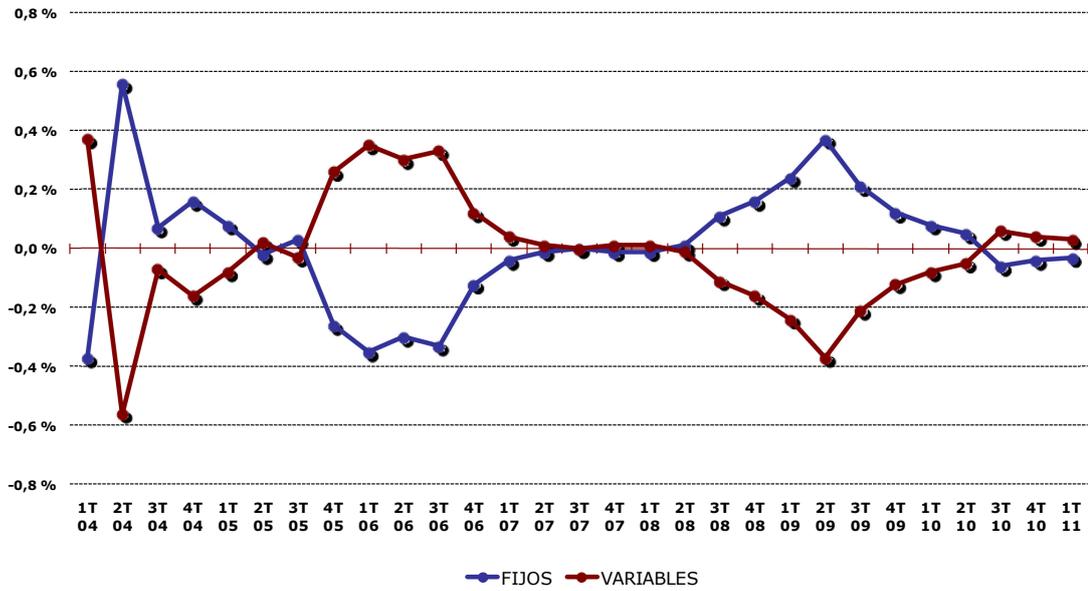
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



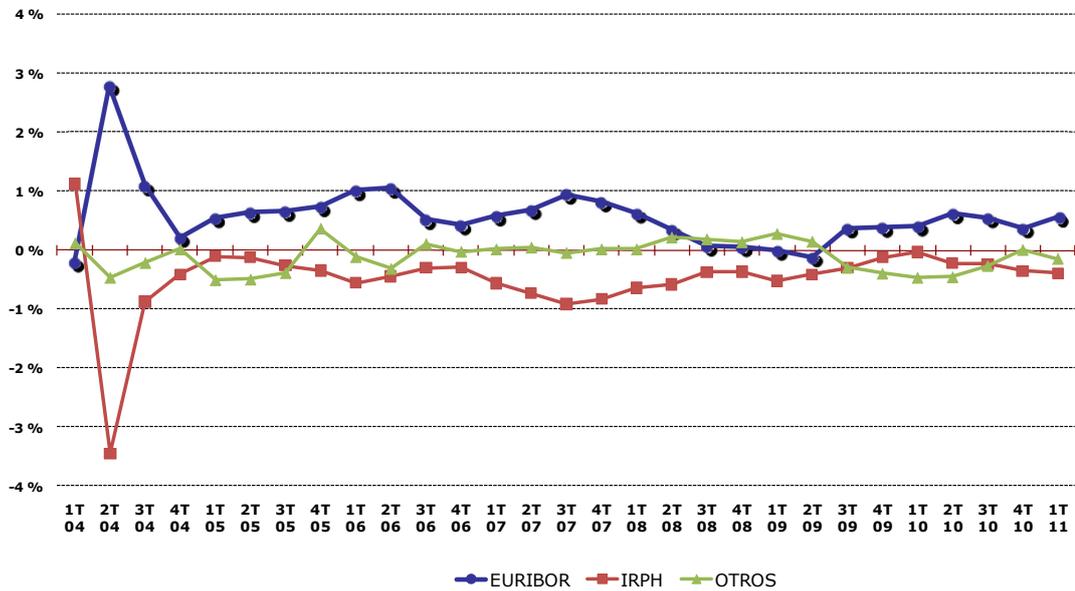
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

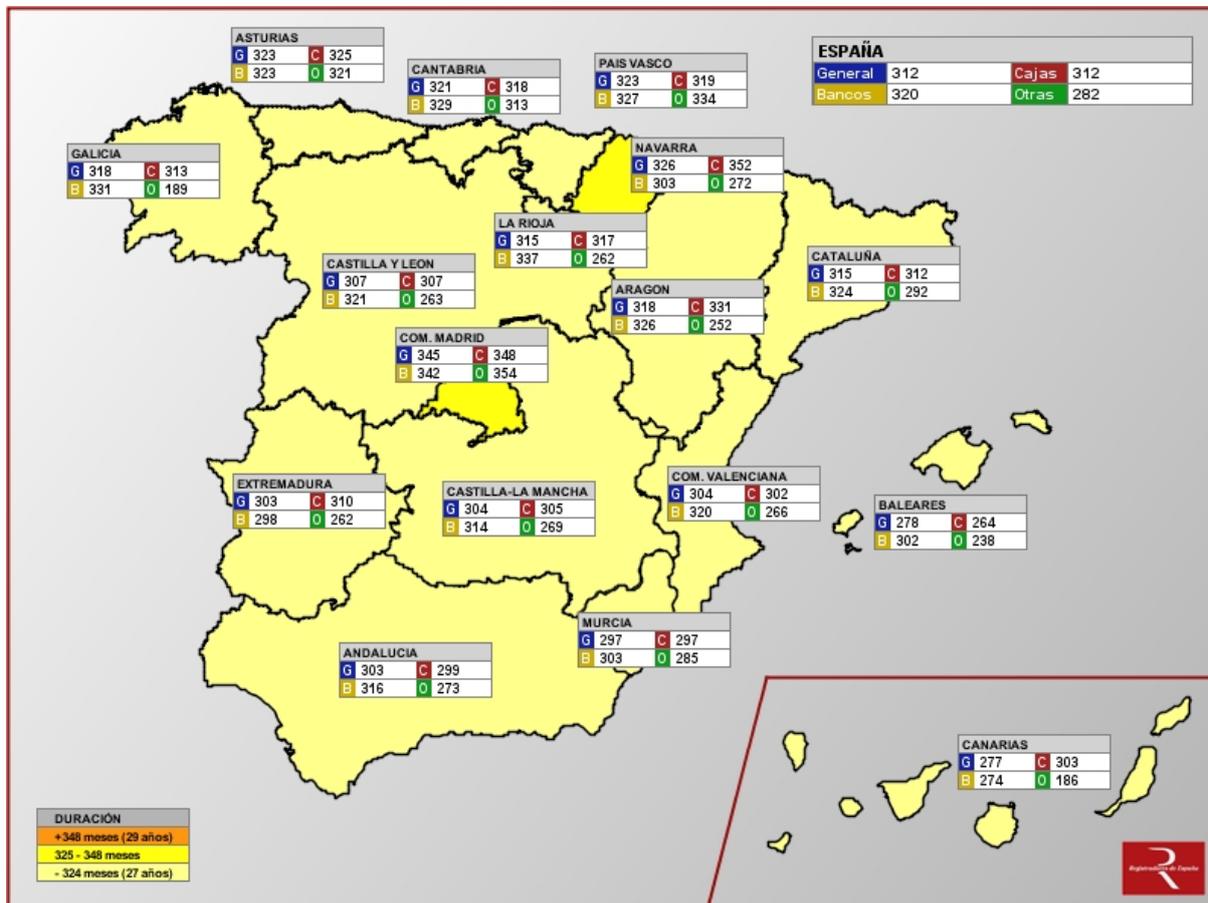


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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. 1^{er} TRIMESTRE 2011



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado el quinto trimestre consecutivo con incrementos, alcanzando los 312 meses (26 años). El mayor resultado ha correspondido a los Bancos (320 meses), seguidos de Cajas de Ahorros (312 meses) y Otras entidades financieras (282 meses). Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación han sido Comunidad de Madrid (345 meses; 28 años y 9 meses), Navarra (326 meses; 27 años y 2 meses), País Vasco (323 meses; 26 años y 11 meses) y Asturias (323 meses; 26 años y 11 meses).

Los resultados interanuales han sido de 305 meses (25 años y 5 meses), encabezados nuevamente por Bancos (312 meses), seguidos de Cajas de Ahorros (305 meses) y Otras entidades financieras (274 meses).

Tras los descensos de 2008 y 2009 se mantienen cinco trimestres consecutivos con tasas trimestrales positivas, dando lugar en el último trimestre a un incremento del 1,33%. Este crecimiento se ha generalizado tanto por lo que respecta a las agrupaciones de entidades financieras (Bancos 1,63%, Cajas de Ahorros 0,66%, Otras entidades financieras 1,86%), como geográficamente ya que dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas han contado con tasas trimestrales positivas.

Las tasas interanuales recogen la acumulación de crecimientos de 2010 y comienzos de 2011, dando lugar a un crecimiento del 4,10%, intensificándose la cuantía con el paso de los trimestres (3,08% el pasado trimestre). En cierta medida puede afirmarse que los plazos de contratación vuelven a ser una herramienta a disposición del ciudadano para acomodar parcialmente la cuantía de la financiación hipotecaria. Asimismo, con tipos de interés bajos resulta más atractivo la ampliación de los plazos de

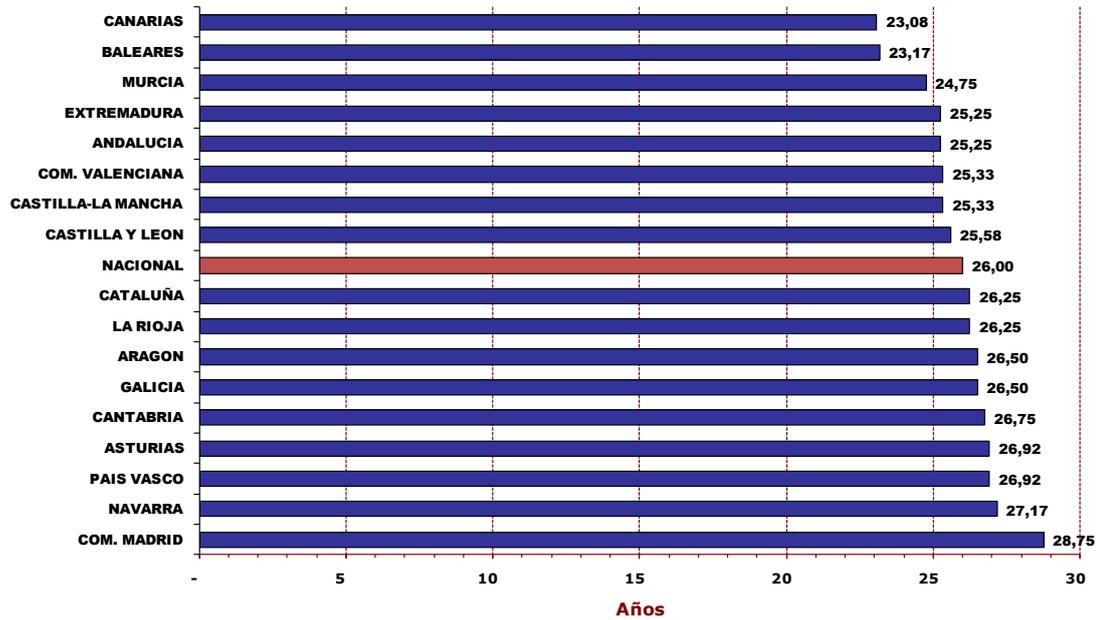
contratación. El mayor crecimiento interanual ha correspondido a los Bancos (7,22%), frente a los aumentos más moderados de Cajas de Ahorros (2,01%) y Otras entidades financieras (3,40%). Todas las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales positivas.

Durante los próximos trimestres es previsible una continuidad en este escenario de crecimiento, aunque con ligeras tasas de crecimiento.

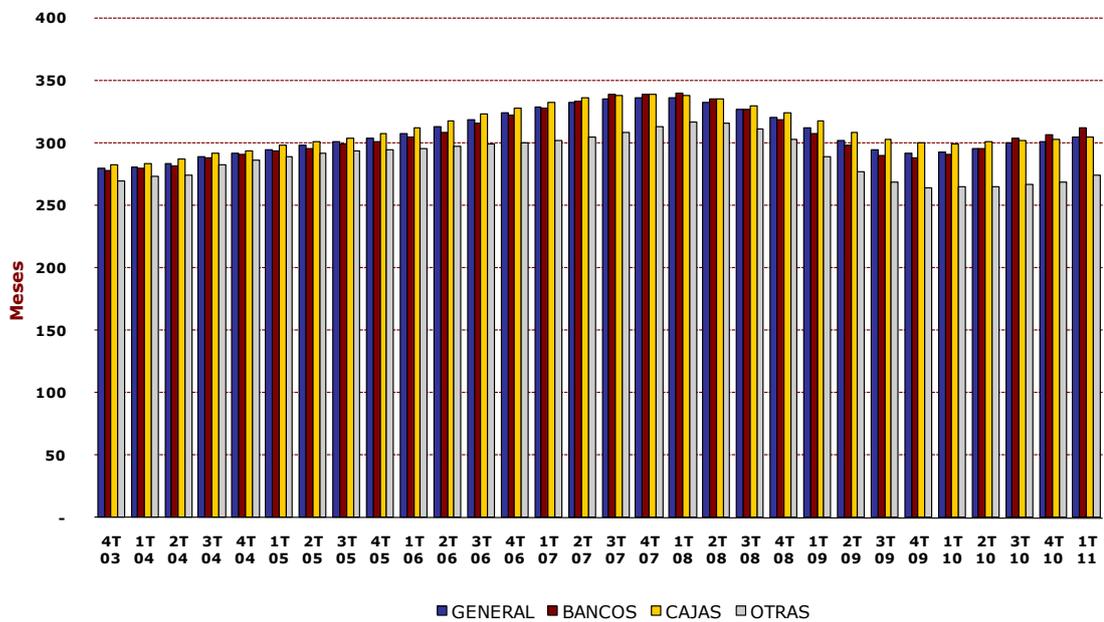
Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	303	316	299	273	292	303	288	266	97,1	95,7
ARAGON	318	326	331	252	304	320	311	254	101,9	99,7
ASTURIAS	323	323	325	321	312	303	325	295	103,5	102,3
BALEARES	278	302	264	238	279	297	272	218	89,1	91,5
CANARIAS	277	274	303	186	270	266	281	232	88,8	88,5
CANTABRIA	321	329	318	313	307	323	302	267	102,9	100,7
CASTILLA Y LEON	307	321	307	263	300	308	303	254	98,4	98,4
CASTILLA-LA MANCHA	304	314	305	269	307	317	305	283	97,4	100,7
CATALUÑA	315	324	312	292	306	317	304	274	101,0	100,3
COM. MADRID	345	342	348	354	342	335	351	328	110,6	112,1
COM. VALENCIANA	304	320	302	266	293	308	291	256	97,4	96,1
EXTREMADURA	303	298	310	262	314	316	315	253	97,1	103,0
GALICIA	318	331	313	189	317	319	318	222	101,9	103,9
LA RIOJA	315	337	317	262	308	316	314	258	101,0	101,0
MURCIA	297	303	297	285	289	305	285	274	95,2	94,8
NAVARRA	326	303	352	272	321	308	329	316	104,5	105,2
PAIS VASCO	323	327	319	334	321	330	317	322	103,5	105,2
NACIONAL	312	320	312	282	305	312	305	274	100,0	100,0

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	2,10%	2,02%	2,13%	0,76%	4,29%	6,32%	2,86%	1,53%
ARAGON	3,05%	2,24%	3,67%	2,42%	5,92%	10,34%	6,51%	-1,17%
ASTURIAS	0,97%	1,34%	-0,31%	7,27%	1,96%	0,66%	2,52%	8,46%
BALEARES	0,00%	2,06%	-2,51%	7,39%	2,20%	11,24%	-4,90%	11,79%
CANARIAS	1,50%	0,76%	3,31%	-4,53%	6,72%	12,71%	0,72%	8,92%
CANTABRIA	0,99%	0,31%	1,34%	4,71%	1,99%	5,90%	0,33%	0,75%
CASTILLA Y LEON	1,01%	0,98%	1,00%	0,40%	2,39%	7,32%	0,66%	-2,68%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,32%	-0,31%	-0,65%	1,07%	2,68%	7,82%	-0,33%	3,66%
CATALUÑA	1,66%	1,60%	1,33%	5,38%	4,44%	5,67%	3,40%	8,30%
COM. MADRID	0,29%	0,90%	-0,28%	6,15%	2,70%	3,08%	2,93%	8,25%
COM. VALENCIANA	1,38%	2,33%	1,04%	1,99%	3,53%	8,07%	0,69%	4,07%
EXTREMADURA	0,00%	-0,63%	0,00%	2,43%	0,96%	0,64%	1,29%	-5,60%
GALICIA	0,63%	1,59%	-0,63%	-1,77%	3,26%	5,63%	0,63%	-0,45%
LA RIOJA	0,00%	0,00%	0,64%	-2,27%	6,21%	0,96%	9,03%	7,95%
MURCIA	1,76%	0,99%	2,15%	1,48%	5,86%	10,11%	3,26%	6,20%
NAVARRA	1,58%	4,76%	2,81%	-1,86%	3,88%	12,00%	2,49%	2,27%
PAIS VASCO	0,31%	0,30%	0,32%	-0,62%	3,22%	8,20%	1,60%	1,58%
NACIONAL	1,33%	1,63%	0,66%	1,86%	4,10%	7,22%	2,01%	3,40%

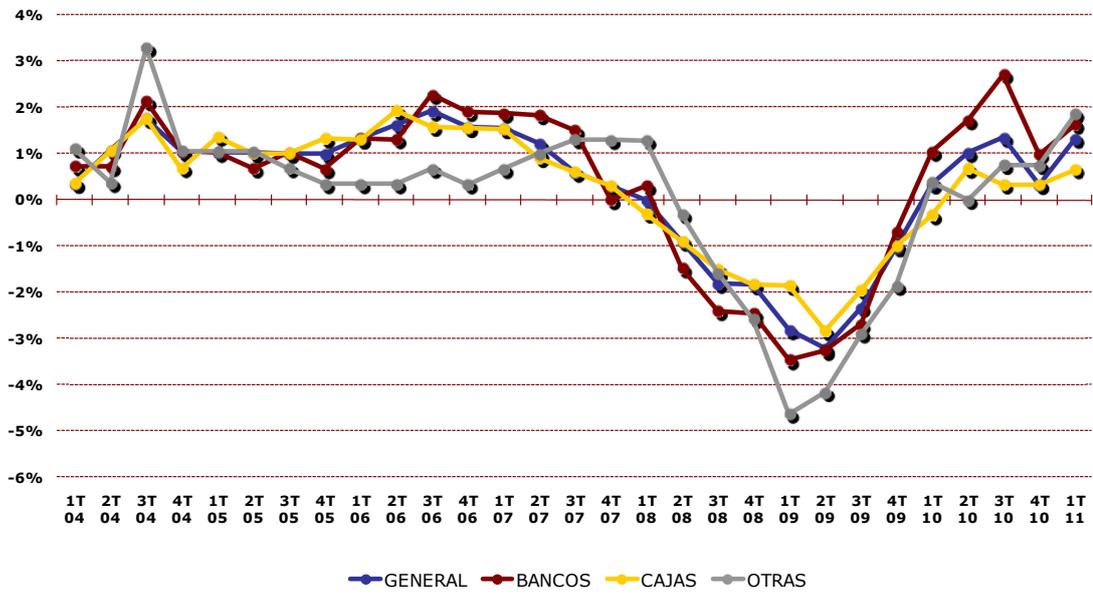
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2011



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

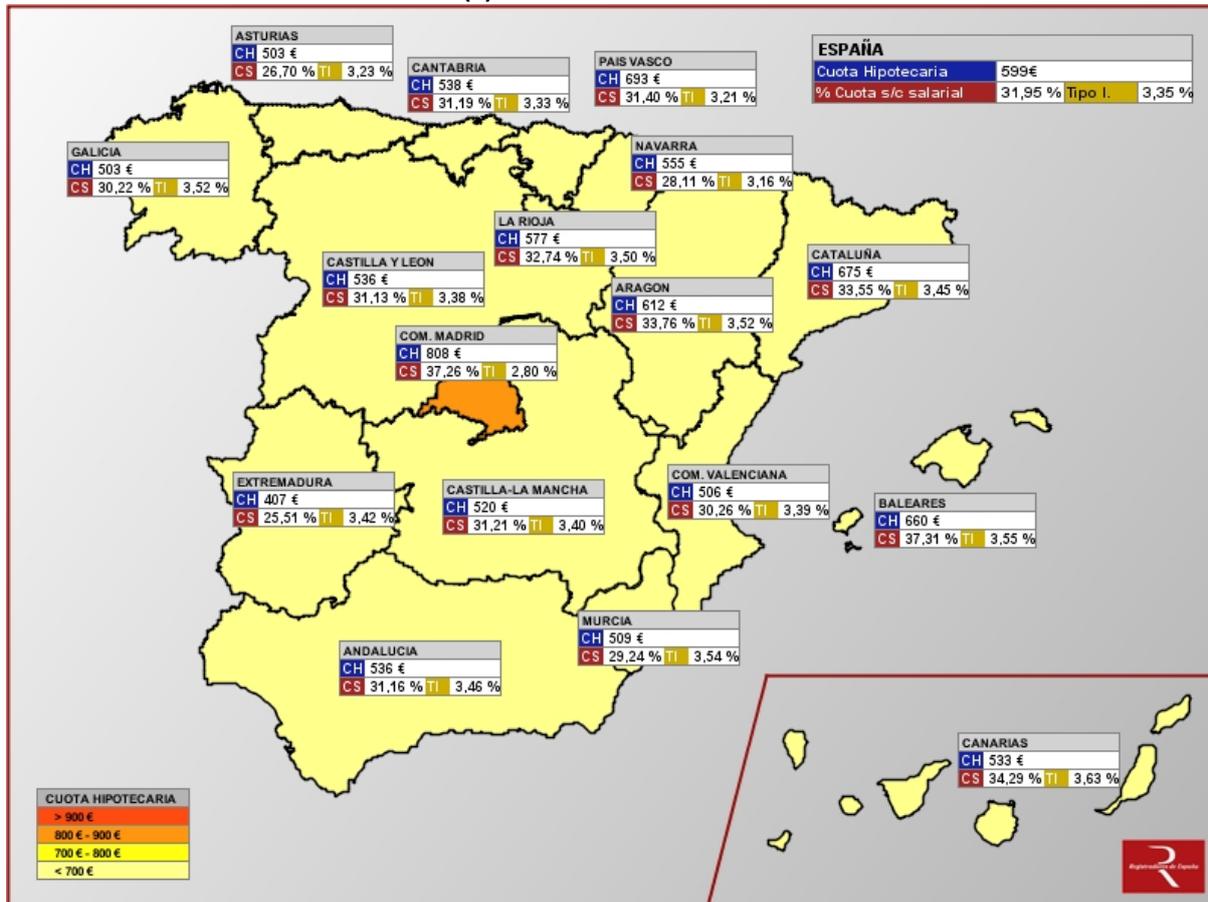


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2011



La cuota hipotecaria mensual media¹ del último año ha sido de 595,95 €, que representa el 31,78% del coste salarial (resultados interanuales del trimestre anterior: 598,36 € y 31,91%). Desde mediados del año 2005 no se alcanzaba una cuota hipotecaria mensual media interanual por debajo de los 600 €. El porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se encuentra en su nivel más bajo desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (2004).

Los resultados del primer trimestre han sido ligeramente superiores tanto en la cuota hipotecaria mensual media (599,06 €) como en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial (31,95%). Las comunidades autónomas con mayores resultados, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, han sido Comunidad de Madrid (807,91 €), País Vasco (692,79 €), Cataluña (674,92 €), Baleares (660,24 €) y Aragón (612,06 €), y por lo que respecta a su porcentaje con respecto al coste salarial Baleares (37,31%), Comunidad de Madrid (37,26%), Canarias (34,29%), Aragón (33,76%) y Cataluña (33,55%).

Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados interanuales (eliminación de factores estacionales) recogen una reducción de la cuota hipotecaria (-0,40%) y de su porcentaje con respecto al coste salarial (-0,13 puntos porcentuales). Sin embargo, la comparación directa del primer trimestre de

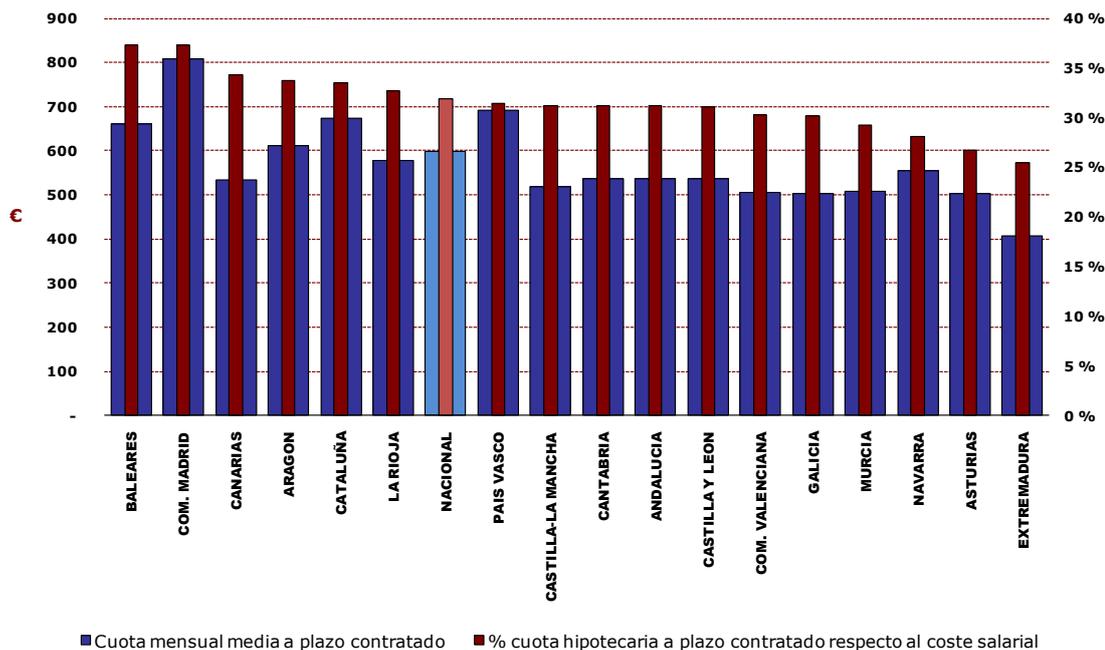
¹ Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre del año 2011.

2011 con el cuarto trimestre de 2010 permite comprobar la existencia de incrementos en ambas variables (2,94% cuota hipotecaria, 0,92 puntos porcentuales el % con respecto al coste salarial). Este resultado es consecuencia del incremento intertrimestral del endeudamiento hipotecario y de los tipos de interés. En consecuencia, tal y como se venía advirtiendo, se está agotando el margen de maniobra de las variables que dan lugar a una mejora de la accesibilidad, fundamentalmente por lo que respecta a los tipos de interés y los salarios.

En términos interanuales se moderan las mejoras acumuladas con respecto a trimestres anteriores, dando lugar a una reducción del -6,81% en la cuota hipotecaria mensual media y de -2,64 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se estabilizarán los indicadores de accesibilidad, dando lugar en todo caso a ligeros incrementos. Desagregando el comportamiento estimado de las variables que llevan a su determinación, por el lado negativo están los tipos de interés, con ligeros incrementos con respecto a los bajos niveles alcanzados durante 2010, así como la progresiva tendencia a la reducción de los salarios, que sin duda dejará de ser un elemento de contrapeso. En el lado positivo, aunque con un efecto muy limitado, está la tendencia al alargamiento de los plazos de contratación y la previsible reducción del endeudamiento hipotecario, aunque como se ha señalado estará condicionado por el mayor o menor grado de corrección de los precios de la vivienda y el nivel de exigencia establecido por las entidades financieras en cuando al nivel de capital aportado por el adquirente de vivienda con respecto a su precio final.

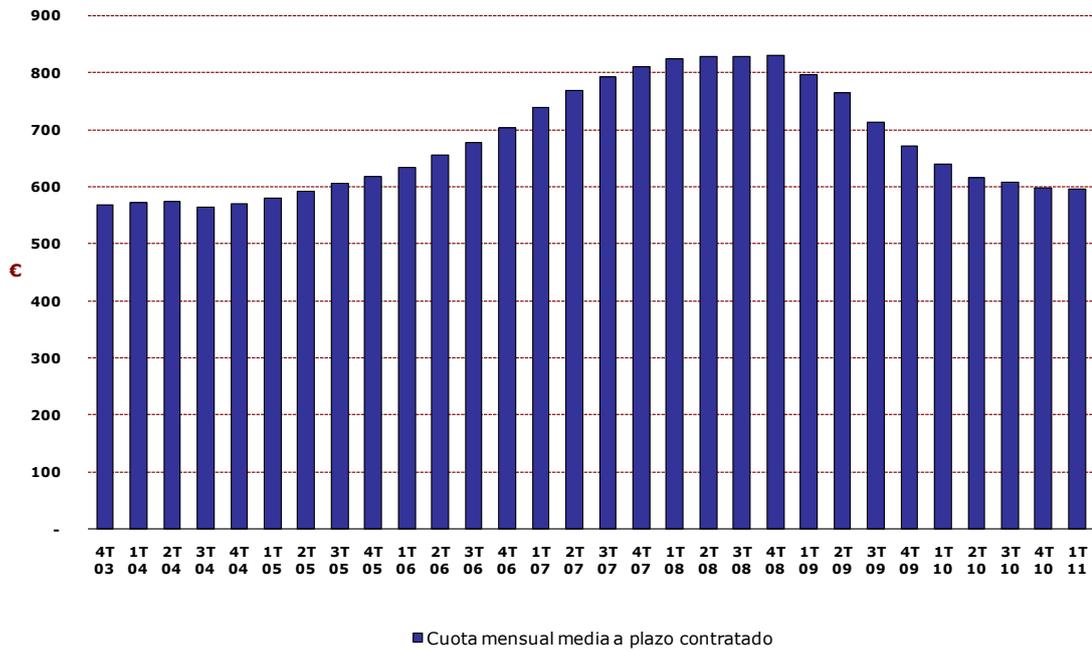
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2011



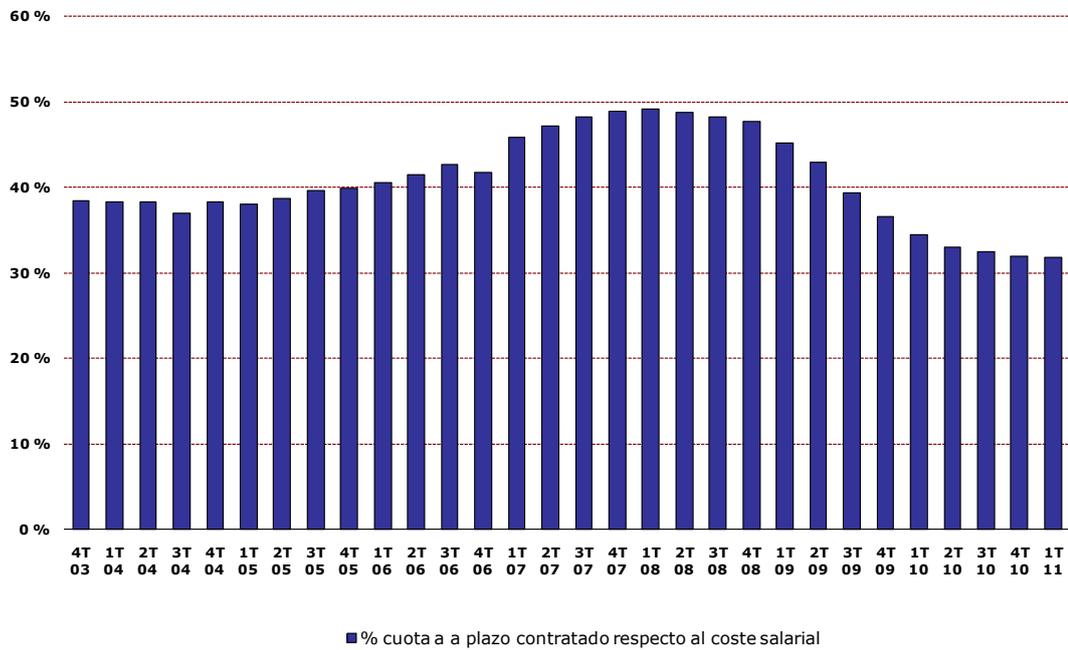
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2011	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,46 %	535,54	31,16 %	3,41 %	528,54	30,75 %
ARAGON	3,52 %	612,06	33,76 %	3,54 %	576,80	31,82 %
ASTURIAS	3,23 %	502,61	26,70 %	3,37 %	521,74	27,71 %
BALEARES	3,55 %	660,24	37,31 %	3,40 %	657,22	37,14 %
CANARIAS	3,63 %	532,66	34,29 %	3,68 %	518,32	33,36 %
CANTABRIA	3,33 %	537,55	31,19 %	3,57 %	592,52	34,38 %
CASTILLA Y LEON	3,38 %	536,20	31,13 %	3,41 %	559,86	32,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,40 %	519,63	31,21 %	3,33 %	514,23	30,89 %
CATALUÑA	3,45 %	674,92	33,55 %	3,47 %	677,25	33,67 %
COM. MADRID	2,80 %	807,91	37,26 %	2,77 %	802,03	36,99 %
COM. VALENCIANA	3,39 %	506,46	30,26 %	3,32 %	508,86	30,41 %
EXTREMADURA	3,42 %	407,33	25,51 %	3,41 %	429,13	26,88 %
GALICIA	3,52 %	502,62	30,22 %	3,62 %	507,74	30,53 %
LA RIOJA	3,50 %	576,72	32,74 %	3,39 %	561,07	31,85 %
MURCIA	3,54 %	509,13	29,24 %	3,51 %	485,14	27,86 %
NAVARRA	3,16 %	554,95	28,11 %	2,98 %	539,63	27,34 %
PAIS VASCO	3,21 %	692,79	31,40 %	3,03 %	687,00	31,14 %
NACIONAL	3,35 %	599,06	31,95 %	3,34 %	595,95	31,78 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2011	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-0,84%	-0,15 %	-9,85%	-3,23 %
ARAGON	0,01%	0,02 %	-8,81%	-3,18 %
ASTURIAS	-0,12%	0,13 %	-4,52%	-1,60 %
BALEARES	-0,76%	-0,40 %	-11,37%	-5,15 %
CANARIAS	0,68%	0,35 %	-2,28%	-0,57 %
CANTABRIA	-3,10%	-1,14 %	-1,05%	-0,64 %
CASTILLA Y LEON	-1,66%	-0,30 %	-5,05%	-1,85 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,97%	-0,25 %	-6,10%	-1,95 %
CATALUÑA	-0,27%	-0,19 %	-6,51%	-2,94 %
COM. MADRID	0,39%	0,24 %	-11,30%	-4,88 %
COM. VALENCIANA	0,48%	0,10 %	-4,52%	-1,81 %
EXTREMADURA	-0,52%	0,00 %	-4,28%	-1,75 %
GALICIA	-1,43%	-0,71 %	-7,56%	-3,48 %
LA RIOJA	-3,30%	-1,18 %	-15,31%	-6,03 %
MURCIA	0,95%	0,23 %	-4,63%	-2,29 %
NAVARRA	-2,20%	-0,78 %	-10,72%	-3,82 %
PAIS VASCO	0,34%	0,03 %	-3,21%	-1,71 %
NACIONAL	-0,40%	-0,13 %	-6,81%	-2,64 %

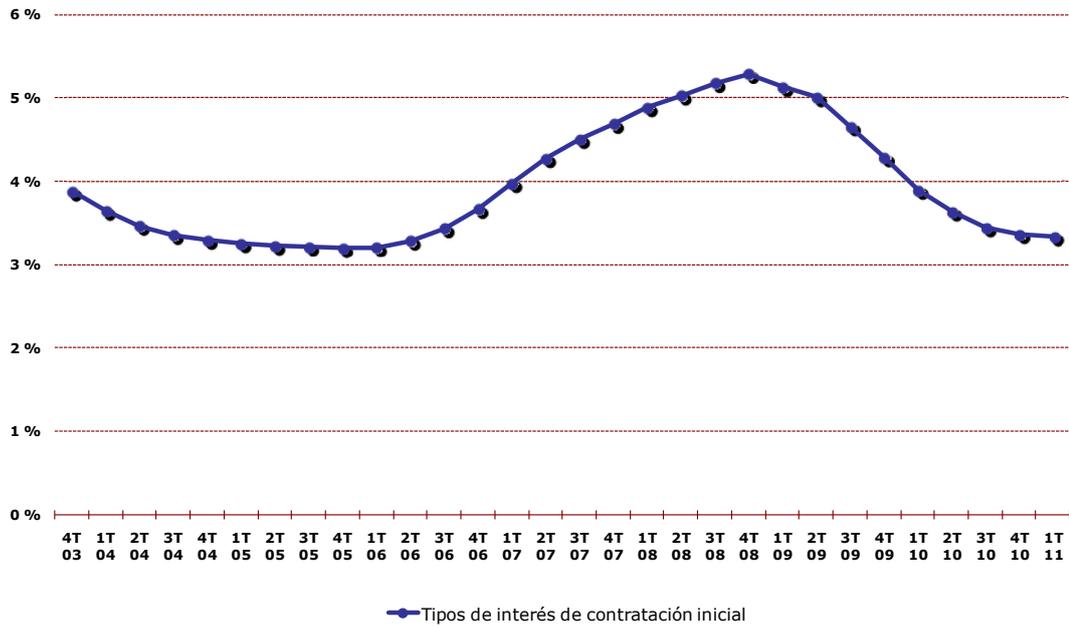
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



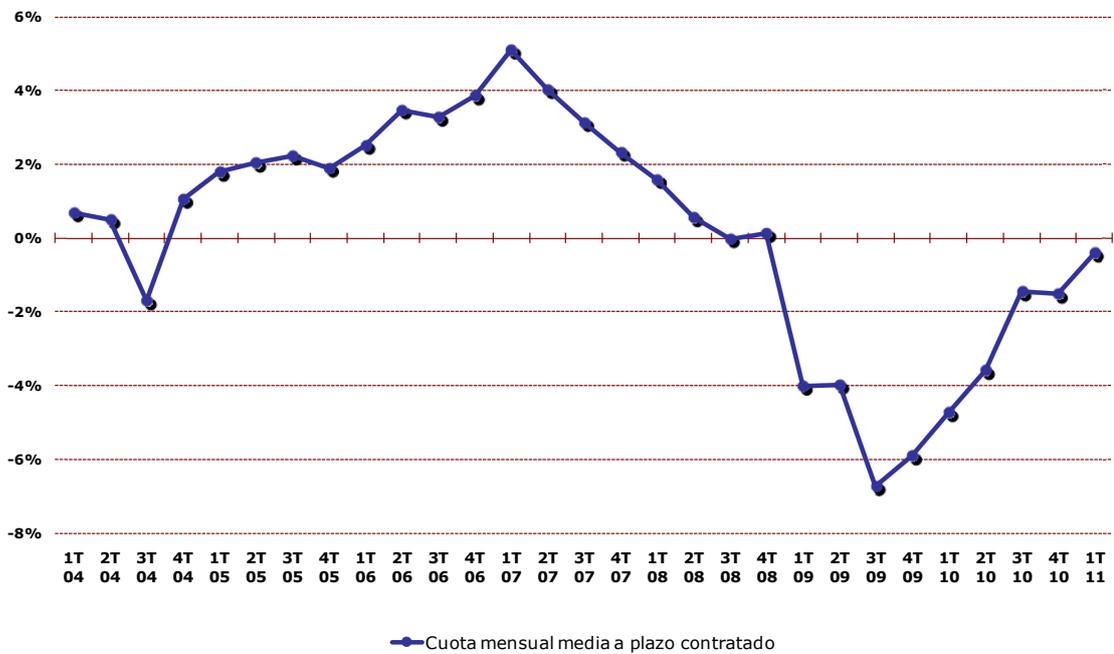
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



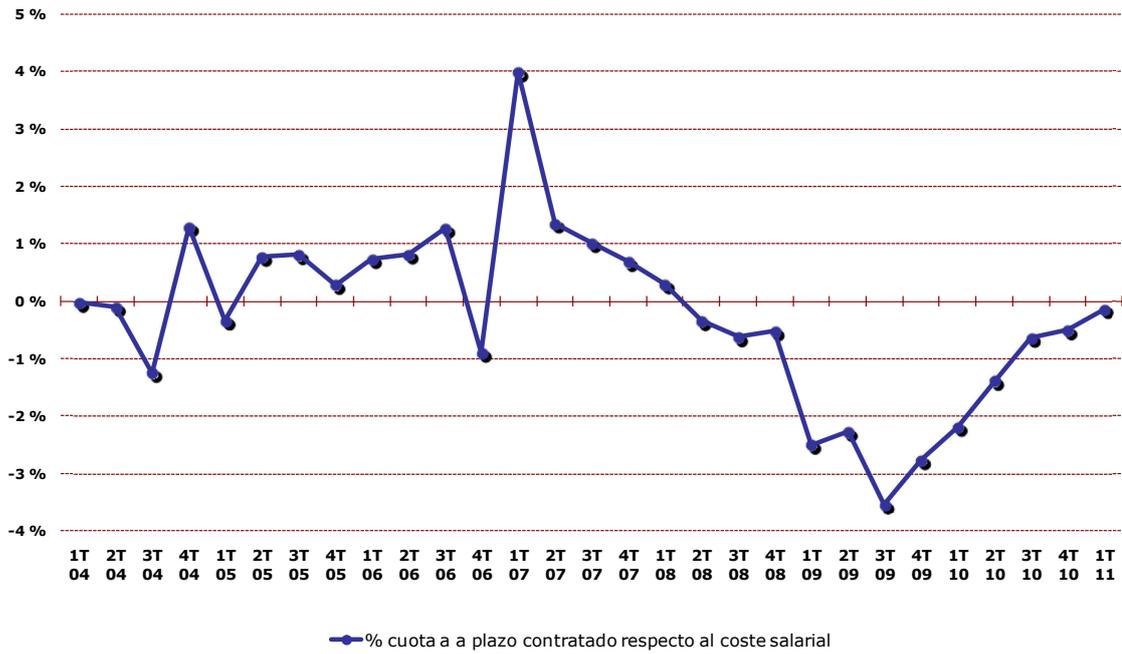
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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.

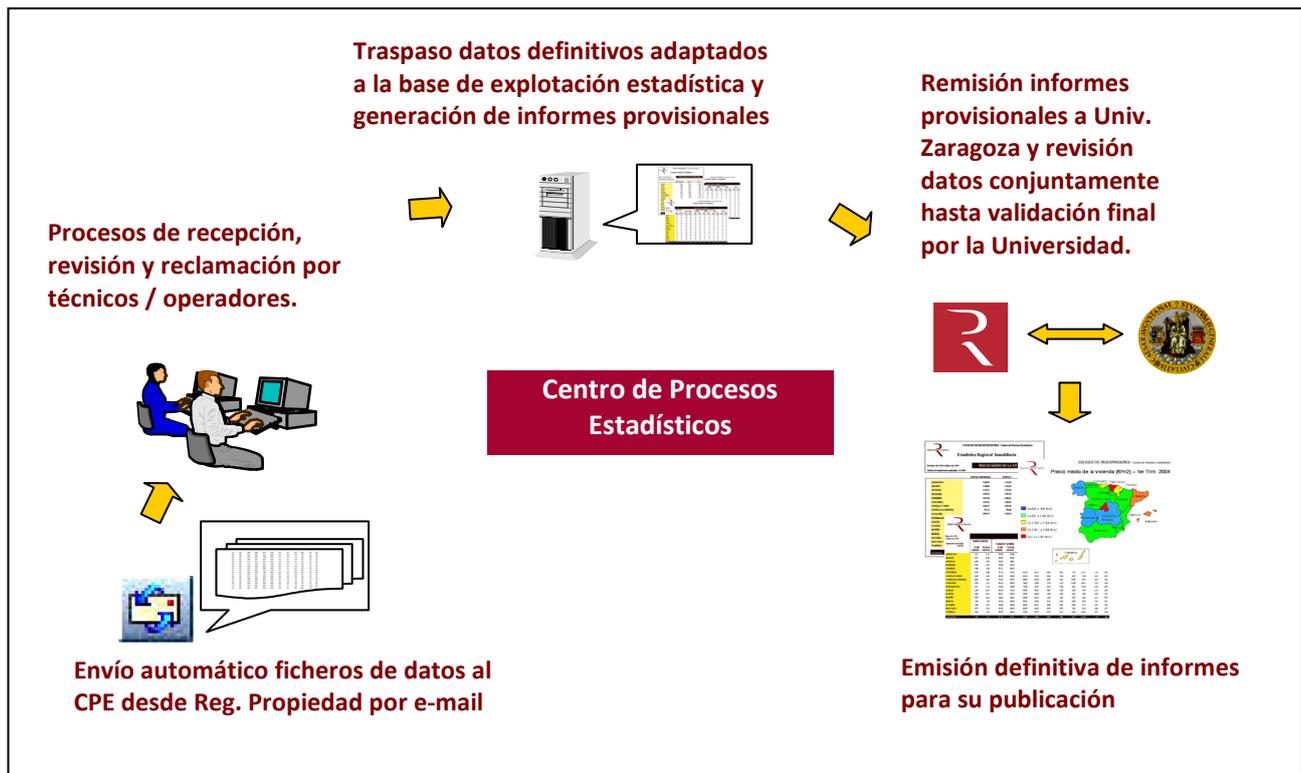
Tipos de interés

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 Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³.

² 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.

³ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (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

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

Con ello se comprueba la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés social, como es el tipo de vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demandada.

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

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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 edificadas 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.