



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3^{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>

Noviembre de 2011

3^{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 tercer trimestre del año 2011.

En este periodo se ha producido una continuidad en la fuerte tendencia bajista de la actividad inmobiliaria. A pesar de las reducciones en el precio de la vivienda y el endeudamiento hipotecario, los bajos tipos de interés de contratación y los niveles históricamente bajos de los indicadores de accesibilidad, el número de compraventas de vivienda registradas sigue manteniendo su ritmo descendente. La difícil situación económica, con especial incidencia en el funcionamiento del sistema financiero y el nivel de desempleo, está llevando al escenario que indican las distintas variables que se muestran a continuación.

Las compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre de 2011 han sido 84.852, lo que supone el nivel más bajo desde la elaboración de la serie histórica (desde 2005). En vivienda nueva las compraventas registradas han sido 43.118, ligeramente por encima del mínimo histórico alcanzado el pasado trimestre (1.827 compraventas más). Esta mejora puede ser consecuencia de la rebaja actual del IVA. En vivienda usada las compraventas han sido 41.734, representando en este caso el mínimo de la serie histórica, con una evidente tendencia descendente trimestre tras trimestre.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre (17.170), seguida de Comunidad de Madrid (12.241), Comunidad Valenciana (11.743) y Cataluña (11.220).

Las compraventas de viviendas interanuales se sitúan por primera vez desde la elaboración de la serie por debajo de las 400.000 compraventas de vivienda anuales, concretamente en las 387.558 (191.981 viviendas nuevas y 195.577 viviendas usadas), pudiendo llegar al cierre de 2011 a un volumen total próximo a las 350.000 compraventas.

La tasa de variación trimestral (corregida la estacionalidad -con resultados interanuales-) muestra un descenso del -9,30%, próximo al más intenso de toda la serie (mediados de 2009 con -10,21%). La vivienda nueva cuenta con un descenso del -10,68% y la vivienda usada del -7,90%. Todas las comunidades autónomas han presentado tasas trimestrales negativas.

La evolución interanual acumula un descenso del -14,69%, siendo más acusado en vivienda nueva (-18,30%) que en vivienda usada (-10,81%). Dieciséis comunidades autónomas acumulan descensos interanuales, siendo los más intensos en Navarra (-28,82%), Aragón (-27,25%), Murcia (-22,74%), Galicia (-22,70%) y La Rioja (-21,83%).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (12.241), Barcelona (6.996), Alicante (5.347), Valencia (4.752), Málaga (4.263), Almería (2.974) y Sevilla (2.920). La práctica totalidad han contado con tasas trimestrales (desestacionalizadas) negativas.

Durante los últimos doce meses los mayores resultados se alcanzaron en Madrid (55.046), Barcelona (33.298), Alicante (23.132), Valencia (21.587), Málaga (19.913), Sevilla (14.206), Murcia (13.289) y Almería (10.027). Los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes los han encabezado Almería (14,28), Málaga (12,26) y Alicante (11,97).

La evolución de los últimos doce meses muestra importantes y generalizados descensos, con cuarenta y ocho provincias que alcanzan reducciones interanuales. Los mayores descensos han correspondido a las provincias de Teruel (-32,70%), Albacete (-32,36%), Ciudad Real (-30,88%), Cuenca (-30,29%), Navarra (-28,82%), Ávila (-27,79%), Zaragoza (-26,82%), Valladolid (-25,73%), A Coruña (-25,66%) y Huesca (-25,57%). Estas provincias son fundamentalmente de interior. Durante los últimos trimestres las provincias costeras están presentando un comportamiento más favorable, a diferencia de lo ocurrido durante la primera parte del ciclo bajista.

En el tercer trimestre las compraventas registradas de vivienda nueva (50,82%) han superado ligeramente a las compraventas de vivienda usada (49,18%), a diferencia de trimestres precedentes. El efecto favorable de la reducción del IVA ha podido ser el causante de esta ligera recuperación. Este

50,82% de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en un 42,09% de vivienda nueva libre y un 8,73% de vivienda nueva protegida.

La vivienda nueva protegida sigue mejorando su posición relativa trimestre tras trimestre. Las comunidades autónomas con un mayor peso en esta modalidad de vivienda han sido Navarra (31,16%), Extremadura (27,19%), Cantabria (23,18%), Comunidad de Madrid (17,19%), País Vasco (16,98%), Aragón (14,05%), Castilla-La Mancha (11,91%) y Castilla y León (11,13%).

En el último año la vivienda usada ha mejorado su peso relativo en 2,19 puntos porcentuales y la vivienda nueva protegida 1,55 puntos porcentuales, descendiendo el peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre en -3,74 puntos porcentuales.

En el ámbito hipotecario destaca la consolidación de los Bancos en el liderazgo de concesión de nuevo crédito hipotecario, desbancando a las Cajas de Ahorros. La reconversión del sistema financiero está generando este movimiento lógico como consecuencia de la progresiva transformación de Cajas de Ahorros en Bancos. La cuota de mercado de Bancos en el último trimestre ha sido del 49,33%, frente al 36,69% de Cajas de Ahorros y el 13,98% de Otras entidades financieras. La división territorial del mapa hipotecario muestra un liderazgo de los Bancos en diez comunidades autónomas, de las Cajas de Ahorros en seis y de Otras entidades financieras en una.

La comparación directa de los resultados del tercer y segundo trimestre de 2011 (tasas trimestrales sin desestacionalizar) muestra claramente el efecto derivado de la reconversión del sistema financiero, con una pérdida de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorros de 6,76 puntos porcentuales, correspondiente a la ganancia de Bancos (5,02 pp) y Otras entidades financieras (1,74 pp).

La progresiva reducción del precio de la vivienda está dando continuidad al constante descenso del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda. En el último trimestre se ha situado en los 1.455 €/m², con un descenso del -2,82%. Durante los tres últimos trimestres, dentro del signo negativo, se han ido intensificando los descensos. En todas las agrupaciones de entidades financieras se han presentado reducciones (Bancos -3,12%, Cajas de Ahorros -2,48% y Otras entidades financieras -2,16%), así como en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido País Vasco (1.989 €/m²), Comunidad de Madrid (1.982 €/m²) y Cataluña (1.786 €/m²). En el lado opuesto se situaron Extremadura (862 €/m²) y Castilla-La Mancha (958 €/m²).

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha mantenido próximo a los niveles más bajos de los últimos nueve años, con un resultado en el último trimestre de 112.578 euros. Los Bancos han sido la agrupación con mayor endeudamiento hipotecario concedido por vivienda con 125.380 euros, a una significativa distancia de Cajas de Ahorros (103.057 €) y Otras entidades financieras (102.011 €). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (182.287 €), País Vasco (145.282 €), Cataluña (127.346 €), Navarra (119.655 €) y Baleares (111.725 €). Los niveles más bajos han correspondido a Murcia (77.976 €), Extremadura (80.950 €) y Canarias (84.694 €).

La tendencia del endeudamiento hipotecario por vivienda es evidentemente descendente, arrastrada por la constante reducción del precio de la vivienda. En el último trimestre el descenso ha sido del -2,62% y en los últimos doce meses acumula un descenso del -3,43%. Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá este constante proceso de ajuste.

El 97,65% 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 2,35%. Del 97,65% de contratación a tipo variable, el 91,43% utilizó como índice de referencia el EURIBOR, el 4,09% el IRPH y el 2,13% otros índices de referencia. Las variaciones con respecto a estos resultados son mínimas trimestre tras trimestre, caracterizándose en todo caso por una ligera tendencia a la mayor contratación a índice de referencia EURIBOR en detrimento del IRPH y otros índices de referencia.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda presentan el segundo trimestre consecutivo con descensos (-1,32%) después de crecimientos en los cinco trimestres precedentes. Con ello parece retomarse el proceso de ajuste vivido en los años 2008 y 2009. El resultado medio del último trimestre ha sido de 291 meses (24 años y 3 meses). Las comunidades autónomas con mayores plazos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid con 335 meses (27 años y 11 meses), País Vasco con 322 meses (26 años y 10 meses), Navarra con 320 meses (26 años y

8 meses) y La Rioja con 318 meses (26 años y 6 meses). En el último año el plazo medio ha sido de 300 meses (25 años). En el último trimestre los descensos se ha generalizado para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos -1,60%, Cajas de Ahorros -0,66%, Otras entidades financieras -1,10%) y comunidades autónomas (dieciséis con tasas trimestrales negativas).

Los indicadores de accesibilidad parecen haber frenado su proceso de mejora en el último trimestre, después de diez trimestres consecutivos con reducciones de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje con respecto al coste salarial. La cuota hipotecaria mensual media del último trimestre ha sido de 603,73 euros y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 32,07%. Los resultados interanuales han sido de 594,32 euros y del 31,57%, respectivamente. Estos resultados interanuales suponen que la cuota hipotecaria mensual se sitúe en niveles similares a los de mediados del año 2005 y que su porcentaje con respecto al coste salarial alcance su nivel más bajo de la serie histórica, es decir, de los últimos nueve años.

Las comunidades autónomas con mayores resultados en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (847,33 €), País Vasco (708,27 €), Cataluña (696,93 €) y Baleares (632,02 €); Comunidad de Madrid (38,82%), Baleares (35,69%), Cataluña (34,52%) y Castilla y León (33,24%). Por el contrario, los menores resultados se alcanzaron en Extremadura (427,05 €), Murcia (455,88 €), Comunidad Valenciana (489,10 €) y Castilla-La Mancha (498,02 €); Murcia (26,31%), Extremadura (26,67%) y Asturias (28,31%).

Las variaciones trimestrales, tal y como se ha señalado, parecen mostrar el fin del recorrido de mejora, con un incremento del 0,01% en la cuota hipotecaria y una reducción de -0,05 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Las tasas de variación interanuales mantienen el signo favorable, aunque con descensos cada vez más suaves con el paso de los trimestres. De este modo, durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,18% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,84 puntos porcentuales.

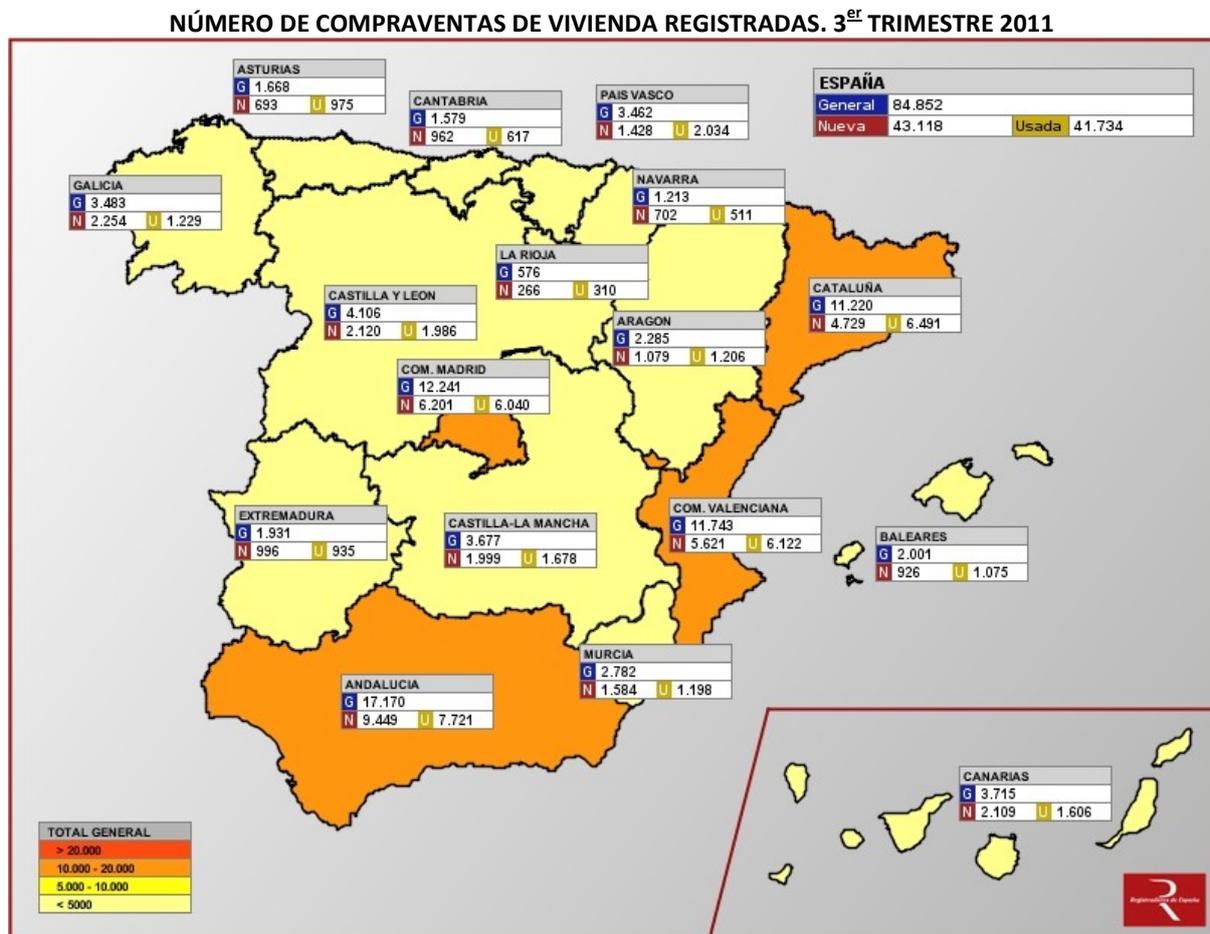
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá un cierto grado de estabilidad en los indicadores de accesibilidad como consecuencia del comportamiento de las variables que llevan a su determinación (endeudamiento hipotecario, tipos de interés, plazos de contratación y salarios). En todo caso, el mayor dinamismo puede presentarse en el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un efecto favorable como consecuencia de la continuidad en la reducción del precio de la vivienda. De igual modo, la reciente rebaja de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, así como la nueva tendencia hacia la continuidad de una política de nuevas rebajas, con bajos tipos de interés a medio plazo, puede dar lugar, como ya se está produciendo, a una nueva tendencia bajista en el EURIBOR, aunque con escaso recorrido. En todo caso, supone un cambio de tendencia que cuando menos elimina la principal amenaza existente hasta la fecha para el deterioro de los niveles de accesibilidad. En consecuencia, resulta previsible a corto plazo un mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, dando lugar incluso a nuevas mejoras en el medio plazo.

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



El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre del año 2011 ha sido de 84.852, 309 menos que el pasado trimestre. Este número de compraventas trimestrales supone el nivel más bajo de la serie histórica (desde 2005).

Las compraventas de vivienda nueva han sido 43.118, ligeramente por encima del mínimo alcanzado el pasado trimestre (1.827 compraventas más). Esta ligera mejora puede derivarse de la actual rebaja del IVA en esta modalidad de vivienda, con efectos positivos más moderados de lo esperado.

La vivienda usada ha alcanzado un nuevo mínimo en la serie, con 41.734 compraventas, 2.136 menos que el pasado trimestre, manteniendo la tendencia descendente de los últimos trimestres.

Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Andalucía (17.170), Comunidad de Madrid (12.241), Comunidad Valenciana (11.743) y Cataluña (11.220).

Las compraventas de vivienda por cada mil habitantes se han situado en las 1,81 durante el tercer trimestre, con 0,92 en vivienda nueva y 0,89 en vivienda usada. Los mayores resultados han correspondido a las comunidades autónomas de Cantabria (2,66), Comunidad Valenciana (2,30) y Andalucía (2,04), alcanzando los menores resultados Galicia (1,25), Cataluña (1,49) y Asturias (1,54).

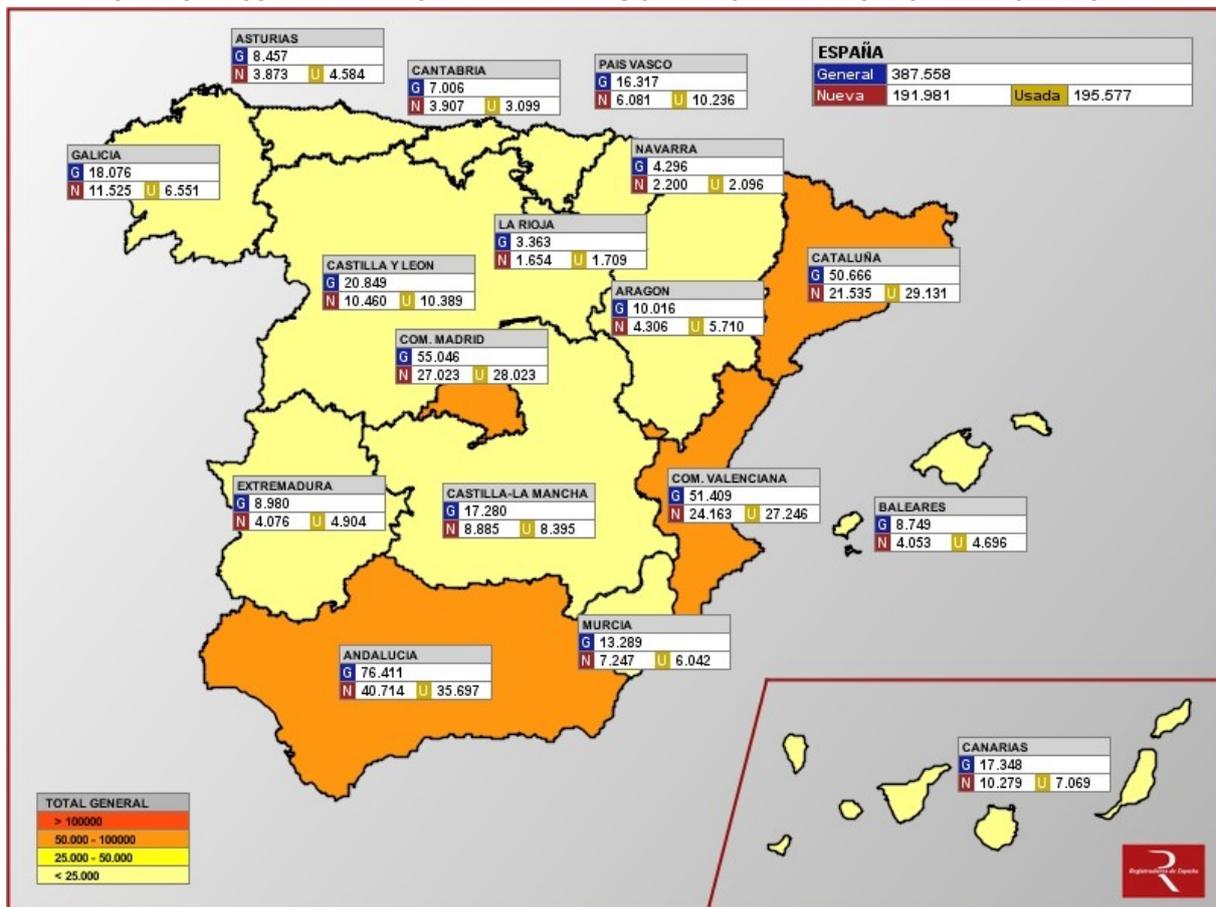
Una vez desaparecidos los efectos positivos derivados de las modificaciones fiscales de 2010 se retoma con fuerza la tendencia descendente, todo ello a pesar de la actual rebaja del IVA para compraventas de vivienda nueva. El hecho de haber terminado tres de los cuatro últimos trimestres claramente por debajo de las 100.000 compraventas trimestrales constata esta circunstancia.

En los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 387.558 (191.981 viviendas nuevas y 195.577 viviendas usadas), 39.741 compraventas menos que los resultados interanuales del pasado trimestre. Por primera vez desde la elaboración de la serie histórica se ha descendido de las 400.000 compraventas anuales, constatando la intensificación de la tendencia descendente. Recuérdese que el anterior mínimo se había alcanzado al cierre de 2009, con 423.114, es decir, 35.556 compraventas más que en la actualidad.

Las comunidades autónomas con mayores resultados interanuales han sido Andalucía (76.411), Comunidad de Madrid (55.046), Comunidad Valenciana (51.409) y Cataluña (50.666).

Los resultados interanuales de compraventas por cada mil habitantes han sido de 8,25, con 4,09 para vivienda nueva y 4,16 para vivienda usada. Los mayores resultados han correspondido a Cantabria (11,82), La Rioja (10,42) y Comunidad Valenciana (10,06).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2011



Las reducciones trimestrales de compraventas de vivienda (tasas desestacionalizadas) han sido de las más intensas de toda la serie, con un descenso del -9,30%, próximo al alzando a mediados de 2009 (-10,21%). La vivienda nueva ha descendido un -10,68% y la vivienda usada un -7,90%. Todas las comunidades autónomas han presentado tasas trimestrales negativas tanto para el total general como para la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada. Para el total general los mayores descensos han correspondido a La Rioja (-19,55%), Galicia (-16,61%) y Aragón (-15,15%), contando con descensos de dos dígitos siete comunidades autónomas.

La comparación directa de las compraventas del tercer y segundo trimestre de 2011 (tasas de variación trimestrales sin desestacionalizar) muestran un cierto grado de estabilización en las compraventas de

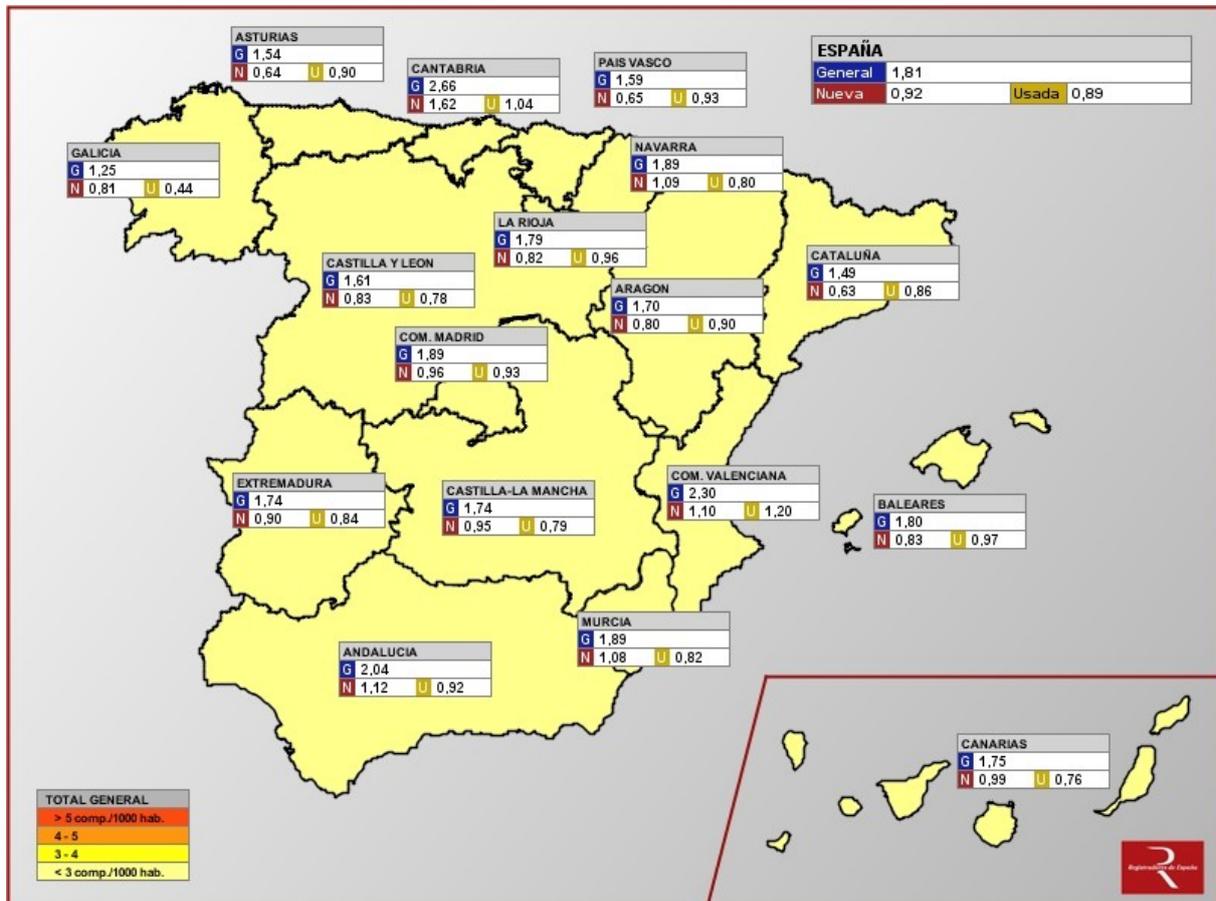
vivienda como consecuencia de que ambos trimestres contaron con un nivel comparativamente mucho más bajo que los precedentes en compraventas de vivienda, con cuantías trimestrales en ambos casos próximas a las 85.000 compraventas de vivienda. De este modo, la tasa alcanzada ha sido del -0,36%, con un claro comportamiento diferenciado en vivienda nueva (incremento del 4,42%) y en vivienda usada (-4,87%). Este distinto comportamiento puede deberse al efecto de la reducción del IVA, que ha dado lugar a la existencia de un incentivo a la compra de vivienda nueva.

En el último año el descenso de las compraventas de vivienda ha sido del -14,69%, con un descenso más acusado en vivienda nueva (-18,30%) que en vivienda usada (-10,81%). Estos resultados muestran la intensificación del ritmo descendente. Recuérdese que el pasado trimestre la tasa interanual se había situado en el -2,97%, tras varios trimestres de signo positivo como consecuencia de la leve recuperación de 2010. La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra una generalización de los descensos, con dieciséis comunidades autónomas con signo negativo, encabezadas por Navarra (-28,82%), Aragón (-27,25%), Murcia (-22,74%), Galicia (-22,70%) y La Rioja (-21,83%).

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente, llevando a finalizar 2011 con un volumen de ventas históricamente bajo, que podría situarse ligeramente por encima de las 350.000 compraventas anuales. Trimestre tras trimestres se van obteniendo nuevos mínimos, no siendo previsible un cambio de tendencia. El incentivo derivado de la reducción del IVA ha supuesto un cierto freno a la tendencia descendente de las compraventas de vivienda nueva, pero no ha representado el factor dinamizador que a priori se esperaba.

La situación económica actual, caracterizada por un elevado nivel de desempleo, así como el mantenimiento de previsiones desfavorables a corto plazo hacen inviable una recuperación de la actividad inmobiliaria por el lado de la demanda, a pesar del constante proceso de reducción de precios y las evidentes mejoras en los indicadores de accesibilidad. Por tanto, se mantendrá el nivel de demanda estructural, que trimestre tras trimestre va marcando sus mínimos.

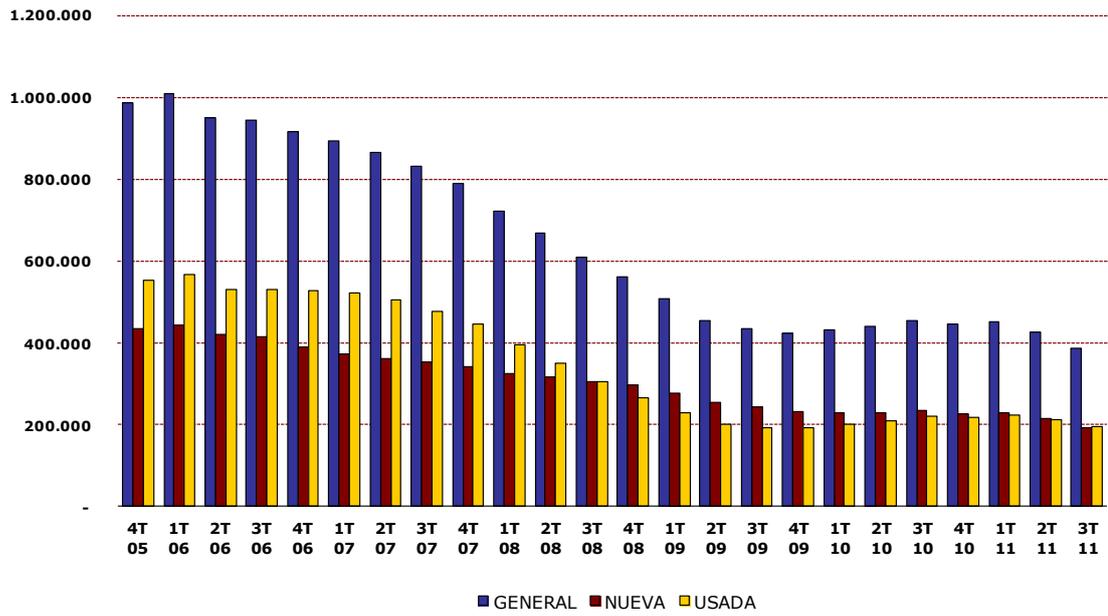
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2011



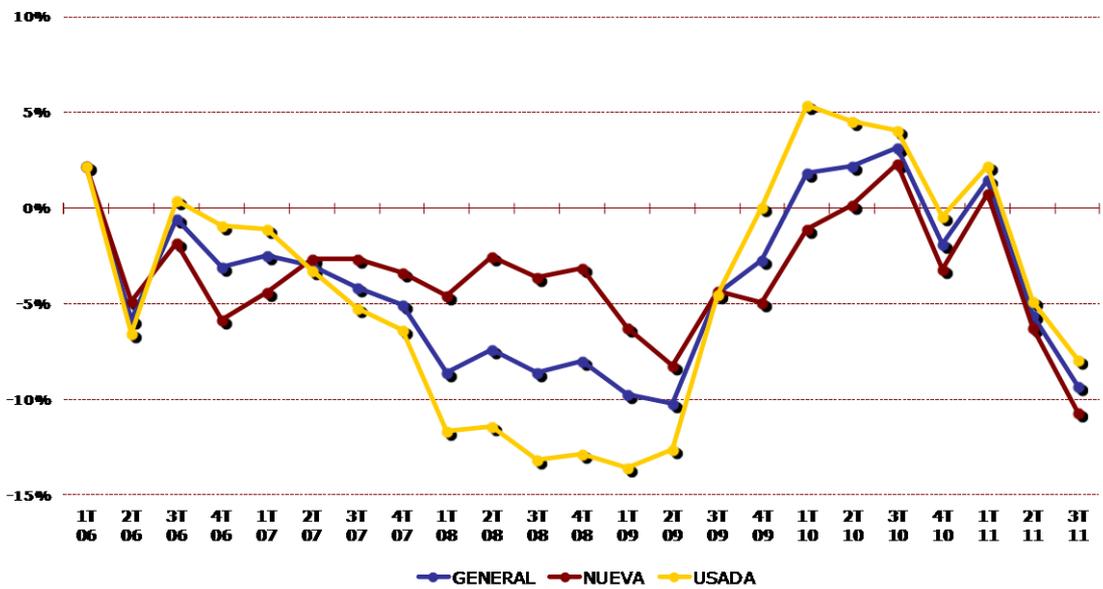
| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2011 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 17.170 | 9.449 | 7.721 | 76.411 | 40.714 | 35.697 |
| ARAGON | 2.285 | 1.079 | 1.206 | 10.016 | 4.306 | 5.710 |
| ASTURIAS | 1.668 | 693 | 975 | 8.457 | 3.873 | 4.584 |
| BALEARES | 2.001 | 926 | 1.075 | 8.749 | 4.053 | 4.696 |
| CANARIAS | 3.715 | 2.109 | 1.606 | 17.348 | 10.279 | 7.069 |
| CANTABRIA | 1.579 | 962 | 617 | 7.006 | 3.907 | 3.099 |
| CASTILLA Y LEON | 4.106 | 2.120 | 1.986 | 20.849 | 10.460 | 10.389 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3.677 | 1.999 | 1.678 | 17.280 | 8.885 | 8.395 |
| CATALUÑA | 11.220 | 4.729 | 6.491 | 50.666 | 21.535 | 29.131 |
| COM. MADRID | 12.241 | 6.201 | 6.040 | 55.046 | 27.023 | 28.023 |
| COM. VALENCIANA | 11.743 | 5.621 | 6.122 | 51.409 | 24.163 | 27.246 |
| EXTREMADURA | 1.931 | 996 | 935 | 8.980 | 4.076 | 4.904 |
| GALICIA | 3.483 | 2.254 | 1.229 | 18.076 | 11.525 | 6.551 |
| LA RIOJA | 576 | 266 | 310 | 3.363 | 1.654 | 1.709 |
| MURCIA | 2.782 | 1.584 | 1.198 | 13.289 | 7.247 | 6.042 |
| NAVARRA | 1.213 | 702 | 511 | 4.296 | 2.200 | 2.096 |
| PAIS VASCO | 3.462 | 1.428 | 2.034 | 16.317 | 6.081 | 10.236 |
| NACIONAL | 84.852 | 43.118 | 41.734 | 387.558 | 191.981 | 195.577 |

| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -7,41% | -8,31% | -6,36% | -12,01% | -16,47% | -6,29% |
| ARAGON | -15,15% | -23,84% | -7,17% | -27,25% | -44,23% | -5,56% |
| ASTURIAS | -13,38% | -17,44% | -9,62% | -21,15% | -30,47% | -11,08% |
| BALEARES | -8,06% | -10,17% | -6,16% | -11,15% | -19,71% | -2,15% |
| CANARIAS | -3,26% | -3,96% | -2,21% | 1,10% | -0,04% | 2,81% |
| CANTABRIA | -7,22% | -7,11% | -7,35% | -15,05% | -21,29% | -5,60% |
| CASTILLA Y LEON | -10,82% | -11,22% | -10,41% | -20,17% | -23,52% | -16,48% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -11,74% | -15,85% | -6,93% | -19,35% | -24,34% | -13,31% |
| CATALUÑA | -8,83% | -9,23% | -8,54% | -11,67% | -12,06% | -11,37% |
| COM. MADRID | -8,60% | -8,44% | -8,76% | -13,06% | -11,18% | -14,80% |
| COM. VALENCIANA | -8,46% | -10,01% | -7,04% | -13,46% | -15,38% | -11,68% |
| EXTREMADURA | -8,27% | -8,16% | -8,37% | -14,34% | -8,65% | -18,55% |
| GALICIA | -16,61% | -17,75% | -14,53% | -22,70% | -25,42% | -17,41% |
| LA RIOJA | -19,55% | -27,14% | -10,52% | -21,83% | -30,94% | -10,38% |
| MURCIA | -12,94% | -15,37% | -9,85% | -22,74% | -24,60% | -20,40% |
| NAVARRA | -4,58% | -9,76% | 1,55% | -28,82% | -41,61% | -7,54% |
| PAIS VASCO | -8,74% | -8,21% | -9,05% | -12,63% | -24,78% | -3,36% |
| NACIONAL | -9,30% | -10,68% | -7,90% | -14,69% | -18,30% | -10,81% |

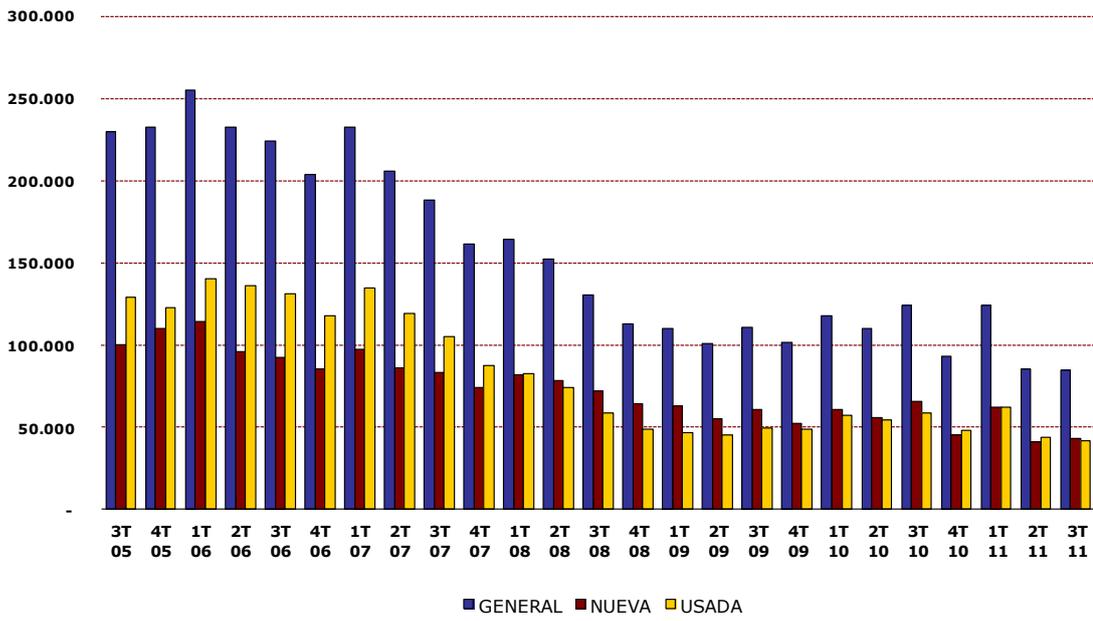
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda



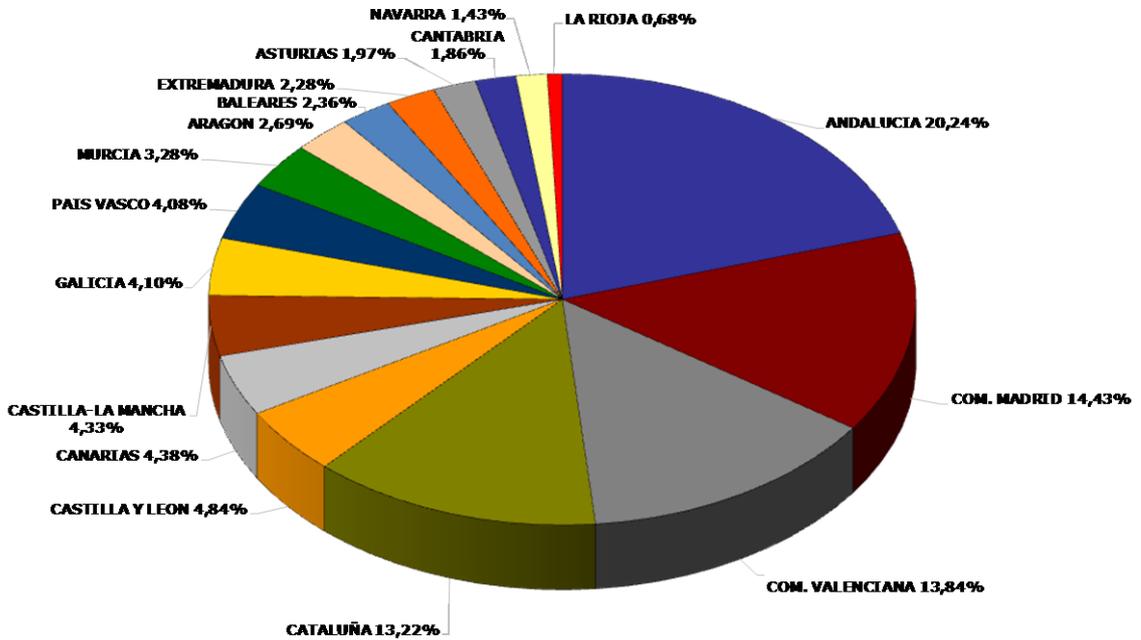
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda

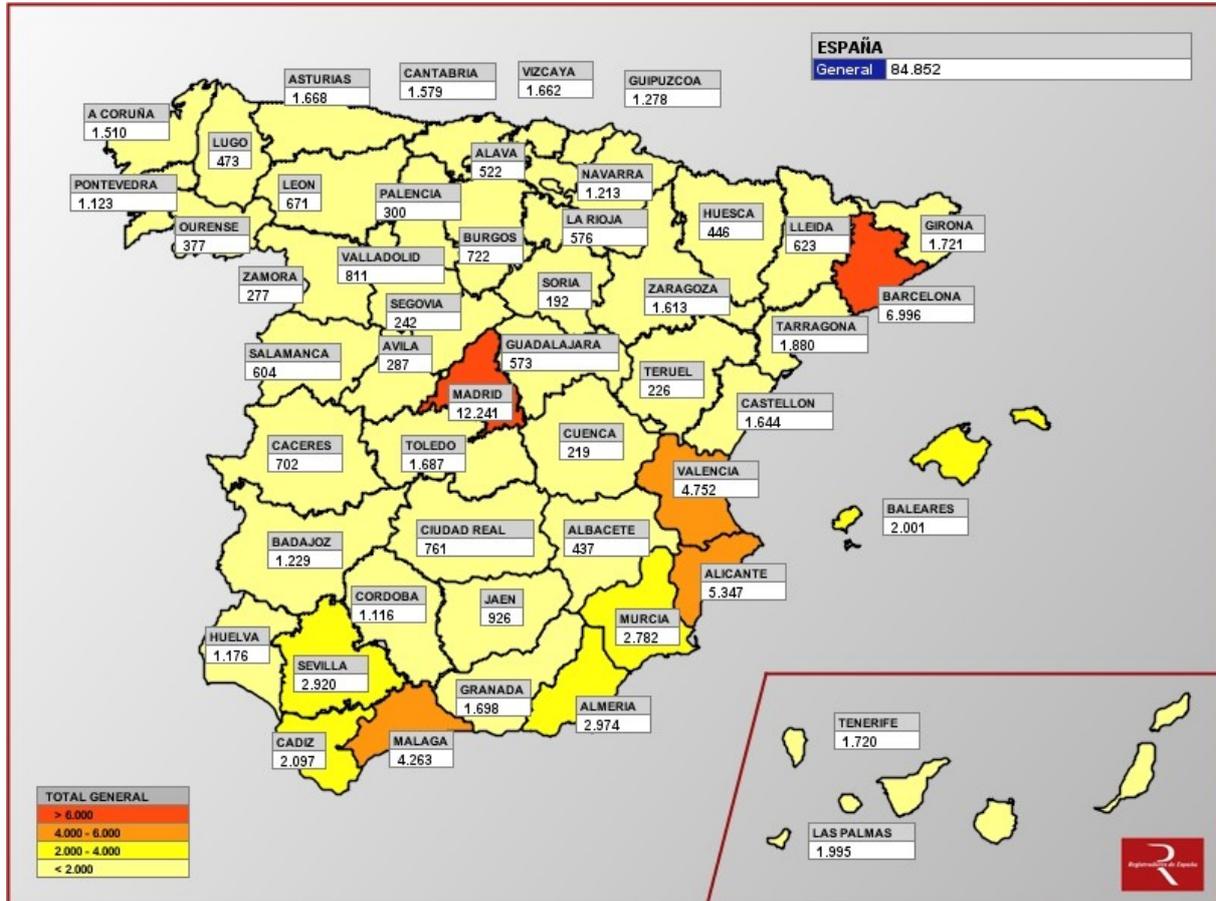


Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2011



2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2011



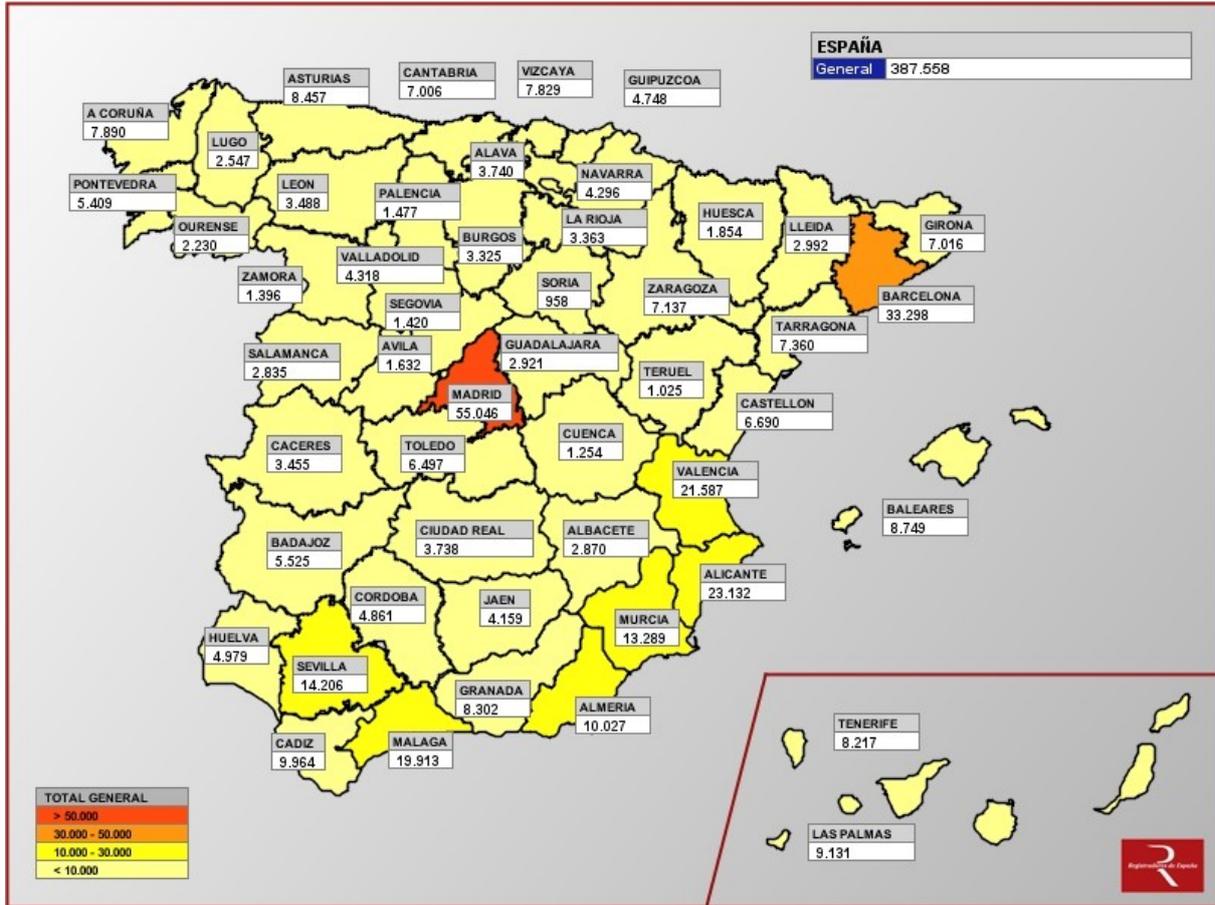
Las provincias también han ido alcanzando los niveles más bajos de la serie histórica en compraventas de vivienda, manteniendo una generalización e intensificación del ritmo descendente en el último trimestre.

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (12.241), Barcelona (6.996), Alicante (5.347), Málaga (4.263), Valencia (4.752), Almería (2.974) y Sevilla (2.920). La práctica totalidad de provincias presentaron tasas trimestrales (desestacionalizadas) negativas, veintinueve de ellas con descensos de dos dígitos.

Durante los últimos doce meses Madrid se mantuvo como la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas (55.046), seguida de Barcelona (33.298), Alicante (23.132), Valencia (21.587), Málaga (19.913), Sevilla (14.206), Murcia (13.289) y Almería (10.027). Los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes los han encabezado Almería (14,28), Málaga (12,26) y Alicante (11,97).

En cuanto a las tasas de variación interanuales, se constatan los importantes y generalizados descensos, dando lugar a que cuarenta y ocho provincias presenten un signo negativo. Los mayores descensos han correspondido a las provincias de Teruel (-32,70%), Albacete (-32,36%), Ciudad Real (-30,88%), Cuenca (-30,29%), Navarra (-28,82%), Ávila (-27,79%), Zaragoza (-26,82%), Valladolid (-25,73%), A Coruña (-25,66%) y Huesca (-25,57%). Como puede comprobarse son provincias, fundamentalmente, de interior, constatando la circunstancia que vamos destacando durante los últimos trimestres con respecto a la recuperación de las provincias costeras, con un comportamiento más favorable, a diferencia de lo ocurrido durante la primera parte del ciclo bajista.

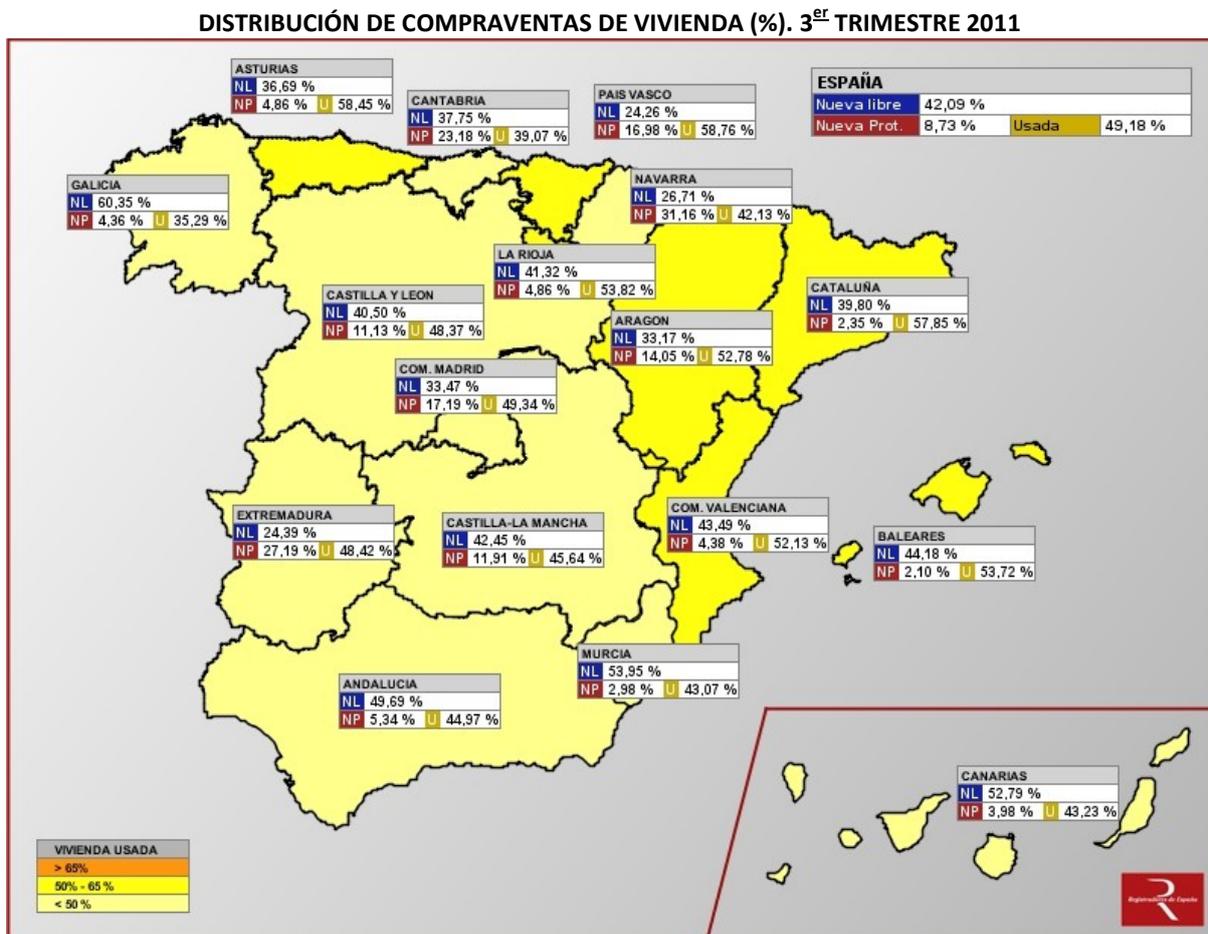
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2011



| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2011 | Nº compraventas registradas | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | 1.510 | 1.004 | 506 | 7.890 | 5.170 | 2.720 |
| ALAVA | 522 | 289 | 233 | 3.740 | 1.564 | 2.176 |
| ALBACETE | 437 | 256 | 181 | 2.870 | 1.708 | 1.162 |
| ALICANTE | 5.347 | 2.672 | 2.675 | 23.132 | 11.261 | 11.871 |
| ALMERIA | 2.974 | 2.131 | 843 | 10.027 | 6.711 | 3.316 |
| ASTURIAS | 1.668 | 693 | 975 | 8.457 | 3.873 | 4.584 |
| AVILA | 287 | 164 | 123 | 1.632 | 909 | 723 |
| BADAJOS | 1.229 | 705 | 524 | 5.525 | 2.666 | 2.859 |
| BALEARES | 2.001 | 926 | 1.075 | 8.749 | 4.053 | 4.696 |
| BARCELONA | 6.996 | 2.614 | 4.382 | 33.298 | 12.866 | 20.432 |
| BURGOS | 722 | 421 | 301 | 3.325 | 1.691 | 1.634 |
| CACERES | 702 | 291 | 411 | 3.455 | 1.410 | 2.045 |
| CADIZ | 2.097 | 1.334 | 763 | 9.964 | 5.757 | 4.207 |
| CANTABRIA | 1.579 | 962 | 617 | 7.006 | 3.907 | 3.099 |
| CASTELLON | 1.644 | 888 | 756 | 6.690 | 3.278 | 3.412 |
| CIUDAD REAL | 761 | 439 | 322 | 3.738 | 1.869 | 1.869 |
| CORDOBA | 1.116 | 545 | 571 | 4.861 | 2.333 | 2.528 |
| CUENCA | 219 | 77 | 142 | 1.254 | 448 | 806 |
| GIRONA | 1.721 | 818 | 903 | 7.016 | 3.399 | 3.617 |
| GRANADA | 1.698 | 1.033 | 665 | 8.302 | 5.041 | 3.261 |
| GUADALAJARA | 573 | 463 | 110 | 2.921 | 2.136 | 785 |
| GUIPUZCOA | 1.278 | 558 | 720 | 4.748 | 1.870 | 2.878 |
| HUELVA | 1.176 | 870 | 306 | 4.979 | 3.542 | 1.437 |
| HUESCA | 446 | 180 | 266 | 1.854 | 597 | 1.257 |
| JAEN | 926 | 327 | 599 | 4.159 | 1.630 | 2.529 |
| LA RIOJA | 576 | 266 | 310 | 3.363 | 1.654 | 1.709 |
| LAS PALMAS | 1.995 | 1.193 | 802 | 9.131 | 5.414 | 3.717 |
| LEON | 671 | 367 | 304 | 3.488 | 1.997 | 1.491 |
| LLEIDA | 623 | 286 | 337 | 2.992 | 1.338 | 1.654 |
| LUGO | 473 | 291 | 182 | 2.547 | 1.695 | 852 |
| MADRID | 12.241 | 6.201 | 6.040 | 55.046 | 27.023 | 28.023 |
| MALAGA | 4.263 | 2.168 | 2.095 | 19.913 | 9.873 | 10.040 |
| MURCIA | 2.782 | 1.584 | 1.198 | 13.289 | 7.247 | 6.042 |
| NAVARRA | 1.213 | 702 | 511 | 4.296 | 2.200 | 2.096 |
| OURENSE | 377 | 239 | 138 | 2.230 | 1.393 | 837 |
| PALENCIA | 300 | 137 | 163 | 1.477 | 742 | 735 |
| PONTEVEDRA | 1.123 | 720 | 403 | 5.409 | 3.267 | 2.142 |
| SALAMANCA | 604 | 316 | 288 | 2.835 | 1.353 | 1.482 |
| SEGOVIA | 242 | 116 | 126 | 1.420 | 566 | 854 |
| SEVILLA | 2.920 | 1.041 | 1.879 | 14.206 | 5.827 | 8.379 |
| SORIA | 192 | 108 | 84 | 958 | 544 | 414 |
| TARRAGONA | 1.880 | 1.011 | 869 | 7.360 | 3.932 | 3.428 |
| TENERIFE | 1.720 | 916 | 804 | 8.217 | 4.865 | 3.352 |
| TERUEL | 226 | 114 | 112 | 1.025 | 467 | 558 |
| TOLEDO | 1.687 | 764 | 923 | 6.497 | 2.724 | 3.773 |
| VALENCIA | 4.752 | 2.061 | 2.691 | 21.587 | 9.624 | 11.963 |
| VALLADOLID | 811 | 364 | 447 | 4.318 | 2.018 | 2.300 |
| VIZCAYA | 1.662 | 581 | 1.081 | 7.829 | 2.647 | 5.182 |
| ZAMORA | 277 | 127 | 150 | 1.396 | 640 | 756 |
| ZARAGOZA | 1.613 | 785 | 828 | 7.137 | 3.242 | 3.895 |
| NACIONAL | 84.852 | 43.118 | 41.734 | 387.558 | 191.981 | 195.577 |

| Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| Provincias | General | Nueva | Usada | General | Nueva | Usada |
| A CORUÑA | -19,30% | -21,57% | -14,60% | -25,66% | -28,10% | -20,54% |
| ALAVA | -5,56% | -5,95% | -5,27% | -4,88% | -32,59% | 34,99% |
| ALBACETE | -19,47% | -21,72% | -15,92% | -32,36% | -28,33% | -37,53% |
| ALICANTE | -7,38% | -6,36% | -8,33% | -10,99% | -7,93% | -13,72% |
| ALMERIA | 1,05% | 1,53% | 0,09% | -5,75% | -12,06% | 10,24% |
| ASTURIAS | -13,38% | -17,44% | -9,62% | -21,15% | -30,47% | -11,08% |
| AVILA | -11,97% | -9,37% | -15,04% | -27,79% | -23,61% | -32,43% |
| BADAJOS | -8,18% | -8,26% | -8,10% | -16,15% | -18,07% | -14,27% |
| BALEARES | -8,06% | -10,17% | -6,16% | -11,15% | -19,71% | -2,15% |
| BARCELONA | -10,36% | -11,02% | -9,95% | -11,45% | -8,93% | -12,97% |
| BURGOS | -6,71% | -2,37% | -10,81% | -11,97% | -15,45% | -8,05% |
| CACERES | -8,43% | -7,96% | -8,75% | -11,27% | 16,72% | -23,86% |
| CADIZ | -8,80% | -8,02% | -9,84% | -18,07% | -25,51% | -5,08% |
| CANTABRIA | -7,22% | -7,11% | -7,35% | -15,05% | -21,29% | -5,60% |
| CASTELLON | -7,84% | -9,27% | -6,42% | -18,93% | -18,40% | -19,43% |
| CIUDAD REAL | -18,67% | -25,51% | -10,45% | -30,88% | -39,08% | -20,13% |
| CORDOBA | -7,87% | -8,90% | -6,89% | -16,35% | -20,75% | -11,82% |
| CUENCA | -16,40% | -25,21% | -10,54% | -30,29% | -47,79% | -14,35% |
| GIRONA | -6,53% | -8,36% | -4,74% | -16,78% | -22,41% | -10,69% |
| GRANADA | -8,60% | -11,00% | -4,62% | -9,24% | -10,01% | -8,01% |
| GUADALAJARA | -7,97% | -5,65% | -13,74% | -6,23% | -3,70% | -12,49% |
| GUIPUZCOA | -4,75% | -5,84% | -4,03% | -10,02% | -27,46% | 6,63% |
| HUELVA | -2,58% | -1,72% | -4,64% | 0,04% | 0,57% | -1,24% |
| HUESCA | -6,03% | -6,72% | -5,70% | -25,57% | -46,07% | -9,18% |
| JAEN | -3,99% | -10,49% | 0,72% | -4,13% | -19,47% | 9,29% |
| LA RIOJA | -19,55% | -27,14% | -10,52% | -21,83% | -30,94% | -10,38% |
| LAS PALMAS | -3,29% | -2,03% | -5,08% | 2,71% | 3,28% | 1,89% |
| LEON | -13,88% | -18,99% | -5,93% | -16,85% | -27,01% | 2,19% |
| LLEIDA | -9,93% | -13,95% | -6,40% | -18,67% | -33,07% | -1,55% |
| LUGO | -15,49% | -17,03% | -12,26% | -23,00% | -27,87% | -11,06% |
| MADRID | -8,60% | -8,44% | -8,76% | -13,06% | -11,18% | -14,80% |
| MALAGA | -9,54% | -10,57% | -8,51% | -14,31% | -19,19% | -8,90% |
| MURCIA | -12,94% | -15,37% | -9,85% | -22,74% | -24,60% | -20,40% |
| NAVARRA | -4,58% | -9,76% | 1,55% | -28,82% | -41,61% | -7,54% |
| OURENSE | -17,41% | -17,38% | -17,46% | -16,67% | -16,74% | -16,55% |
| PALENCIA | -9,39% | -12,40% | -6,13% | -13,12% | -5,24% | -19,85% |
| PONTEVEDRA | -12,56% | -11,49% | -14,15% | -20,30% | -22,93% | -15,93% |
| SALAMANCA | -10,03% | -9,13% | -10,83% | -22,16% | -22,02% | -22,29% |
| SEGOVIA | -18,44% | -17,01% | -19,36% | -16,62% | -16,27% | -16,85% |
| SEVILLA | -10,42% | -14,85% | -7,07% | -14,04% | -17,63% | -11,36% |
| SORIA | -3,82% | -0,18% | -8,20% | -23,67% | -36,67% | 4,55% |
| TARRAGONA | -3,15% | -1,72% | -4,72% | -3,70% | -1,23% | -6,39% |
| TENERIFE | -3,22% | -6,03% | 1,18% | -0,63% | -3,49% | 3,84% |
| TERUEL | -15,98% | -23,44% | -8,52% | -32,70% | -48,96% | -8,22% |
| TOLEDO | -3,66% | -9,32% | 0,88% | -5,32% | -15,30% | 3,48% |
| VALENCIA | -9,77% | -14,16% | -5,89% | -14,21% | -21,81% | -6,94% |
| VALLADOLID | -11,48% | -13,24% | -9,87% | -25,73% | -30,20% | -21,31% |
| VIZCAYA | -12,37% | -11,06% | -13,02% | -17,30% | -16,92% | -17,50% |
| ZAMORA | -7,79% | -7,65% | -7,92% | -21,13% | -20,69% | -21,50% |
| ZARAGOZA | -17,13% | -26,39% | -7,44% | -26,82% | -43,11% | -3,92% |
| NACIONAL | -9,30% | -10,68% | -7,90% | -14,69% | -18,30% | -10,81% |

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



En el tercer trimestre las compraventas registradas de vivienda nueva (50,82%) han superado ligeramente a las compraventas de vivienda usada (49,18%), a diferencia de trimestres precedentes. Esta circunstancia constata el ligero efecto favorable de la reducción del IVA. Este 50,82% de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en un 42,09% de vivienda nueva libre y un 8,73% de vivienda nueva protegida. En el último trimestre las comunidades autónomas con un mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida han sido Navarra (31,16%), Extremadura (27,19%), Cantabria (23,18%), Comunidad de Madrid (17,19%), País Vasco (16,98%), Aragón (14,05%), Castilla-La Mancha (11,91%) y Castilla y León (11,13%).

Los resultados interanuales muestran una práctica equiparación entre compraventas de vivienda nueva (49,54%) y vivienda usada (50,46%). Para este periodo las compraventas de vivienda nueva protegida han representado el 7,65% del total de compraventas de vivienda, manteniendo un lento, pero constante proceso de mejora de su posición relativa. Extremadura (20,11%), Navarra (19,72%), Comunidad de Madrid (14,33%), País Vasco (12,47%), Cantabria (10,53%) y Castilla-La Mancha (10,16%) han sido las comunidades autónomas con mayor peso relativo en esta modalidad de vivienda.

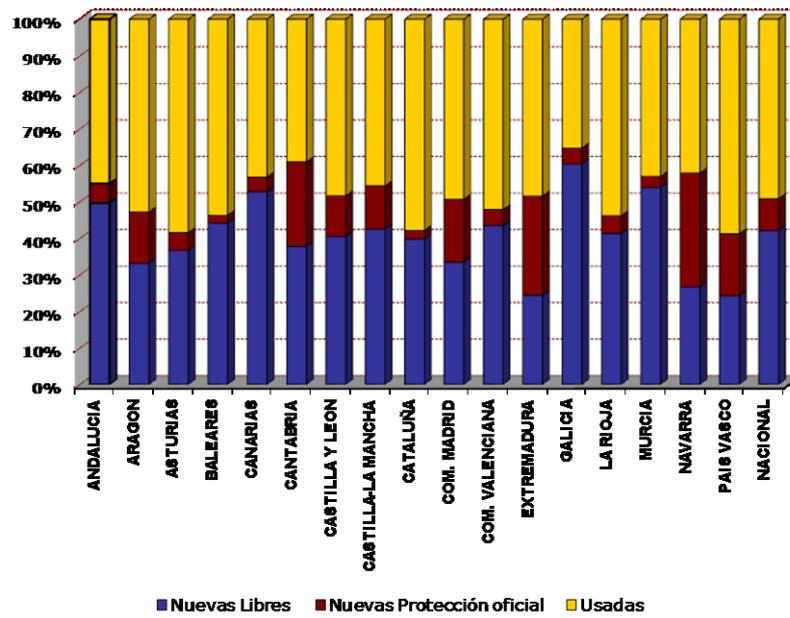
Las tasas de variación interanuales todavía mantienen una importante reducción del peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre (-3,74 puntos porcentuales), mejorando la posición relativa de la vivienda nueva protegida (1,55 pp) y la vivienda usada (2,19).

En el próximo trimestre, al igual que ha ocurrido en el último, previsiblemente la vivienda nueva contará con un recorrido favorable como consecuencia de la reducción del IVA. Sin embargo, el mantenimiento futuro de este escenario seguramente dependerá de las medidas de política de vivienda adoptadas por el próximo ejecutivo.

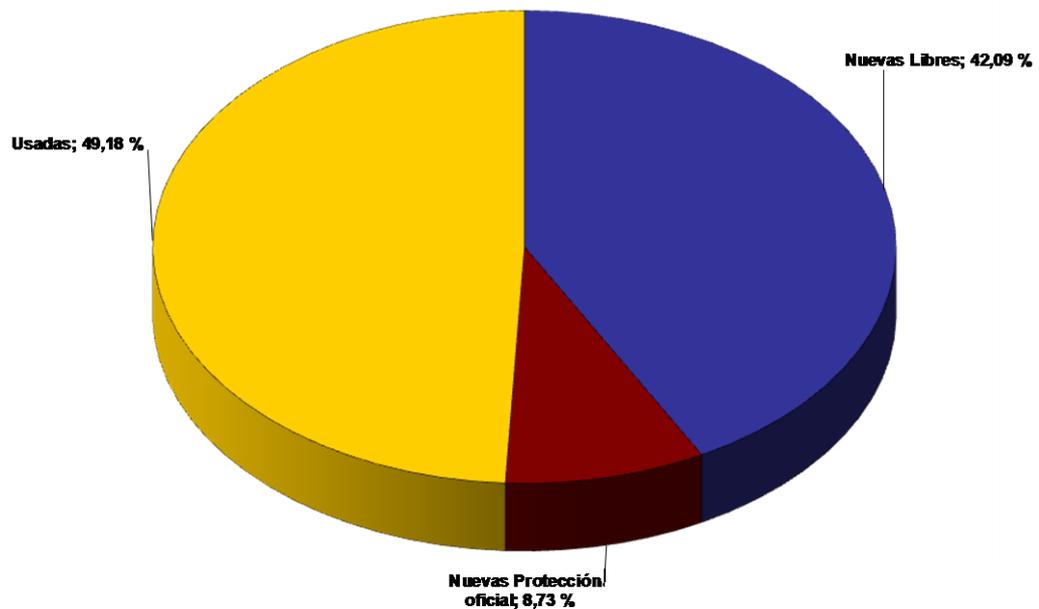
| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 49,69 % | 5,34 % | 44,97 % | 47,52 % | 5,76 % | 46,72 % |
| ARAGON | 33,17 % | 14,05 % | 52,78 % | 34,62 % | 8,37 % | 57,01 % |
| ASTURIAS | 36,69 % | 4,86 % | 58,45 % | 37,35 % | 8,45 % | 54,20 % |
| BALEARES | 44,18 % | 2,10 % | 53,72 % | 43,10 % | 3,23 % | 53,67 % |
| CANARIAS | 52,79 % | 3,98 % | 43,23 % | 53,39 % | 5,86 % | 40,75 % |
| CANTABRIA | 37,75 % | 23,18 % | 39,07 % | 45,24 % | 10,53 % | 44,23 % |
| CASTILLA Y LEON | 40,50 % | 11,13 % | 48,37 % | 40,50 % | 9,67 % | 49,83 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 42,45 % | 11,91 % | 45,64 % | 41,26 % | 10,16 % | 48,58 % |
| CATALUÑA | 39,80 % | 2,35 % | 57,85 % | 38,74 % | 3,76 % | 57,50 % |
| COM. MADRID | 33,47 % | 17,19 % | 49,34 % | 34,76 % | 14,33 % | 50,91 % |
| COM. VALENCIANA | 43,49 % | 4,38 % | 52,13 % | 43,03 % | 3,97 % | 53,00 % |
| EXTREMADURA | 24,39 % | 27,19 % | 48,42 % | 25,28 % | 20,11 % | 54,61 % |
| GALICIA | 60,35 % | 4,36 % | 35,29 % | 59,14 % | 4,62 % | 36,24 % |
| LA RIOJA | 41,32 % | 4,86 % | 53,82 % | 42,67 % | 6,51 % | 50,82 % |
| MURCIA | 53,95 % | 2,98 % | 43,07 % | 52,06 % | 2,47 % | 45,47 % |
| NAVARRA | 26,71 % | 31,16 % | 42,13 % | 31,49 % | 19,72 % | 48,79 % |
| PAIS VASCO | 24,26 % | 16,98 % | 58,76 % | 24,80 % | 12,47 % | 62,73 % |
| NACIONAL | 42,09 % | 8,73 % | 49,18 % | 41,89 % | 7,65 % | 50,46 % |

| Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|---|------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Nueva libre | Nueva protegida | Usada | Nueva libre | Nueva protegida | Usada |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | -0,87 % | 0,34 % | 0,53 % | -3,86 % | 1,01 % | 2,85 % |
| ARAGON | 1,49 % | -6,39 % | 4,90 % | -8,77 % | -4,32 % | 13,09 % |
| ASTURIAS | -1,53 % | -0,72 % | 2,25 % | -9,54 % | 3,41 % | 6,13 % |
| BALEARES | -0,86 % | -0,22 % | 1,08 % | -6,07 % | 1,14 % | 4,93 % |
| CANARIAS | 0,48 % | -0,92 % | 0,44 % | -0,31 % | -0,37 % | 0,68 % |
| CANTABRIA | -2,21 % | 2,28 % | -0,07 % | -4,12 % | -0,30 % | 4,42 % |
| CASTILLA Y LEON | -1,58 % | 1,35 % | 0,23 % | -4,64 % | 2,44 % | 2,20 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | -3,10 % | 0,59 % | 2,51 % | -7,32 % | 3,94 % | 3,38 % |
| CATALUÑA | -0,37 % | 0,18 % | 0,19 % | -1,30 % | 1,11 % | 0,19 % |
| COM. MADRID | -1,74 % | 1,83 % | -0,09 % | -5,49 % | 6,53 % | -1,04 % |
| COM. VALENCIANA | -0,84 % | 0,03 % | 0,81 % | -1,20 % | 0,13 % | 1,07 % |
| EXTREMADURA | -2,30 % | 2,36 % | -0,06 % | -2,48 % | 5,31 % | -2,83 % |
| GALICIA | -1,56 % | 0,68 % | 0,88 % | -3,24 % | 0,92 % | 2,32 % |
| LA RIOJA | -1,02 % | -4,11 % | 5,13 % | -1,91 % | -4,58 % | 6,49 % |
| MURCIA | -1,90 % | 0,33 % | 1,57 % | -1,79 % | 0,45 % | 1,34 % |
| NAVARRA | -4,29 % | 1,35 % | 2,94 % | -14,76 % | 3,53 % | 11,23 % |
| PAIS VASCO | -1,05 % | 1,27 % | -0,22 % | -2,70 % | -3,32 % | 6,02 % |
| NACIONAL | -1,15 % | 0,39 % | 0,76 % | -3,74 % | 1,55 % | 2,19 % |

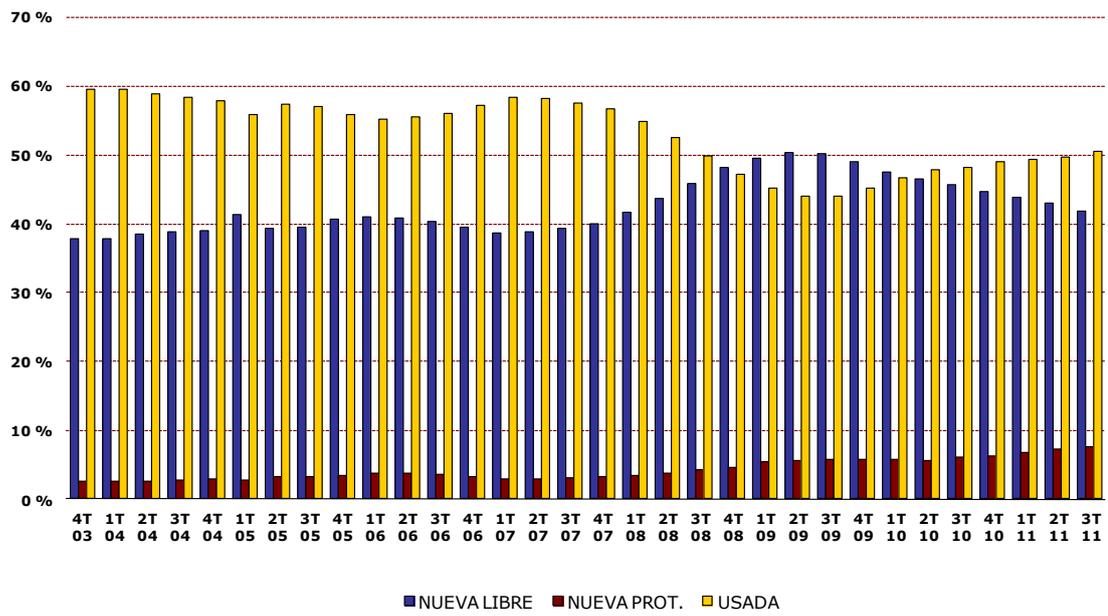
Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2011



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2011

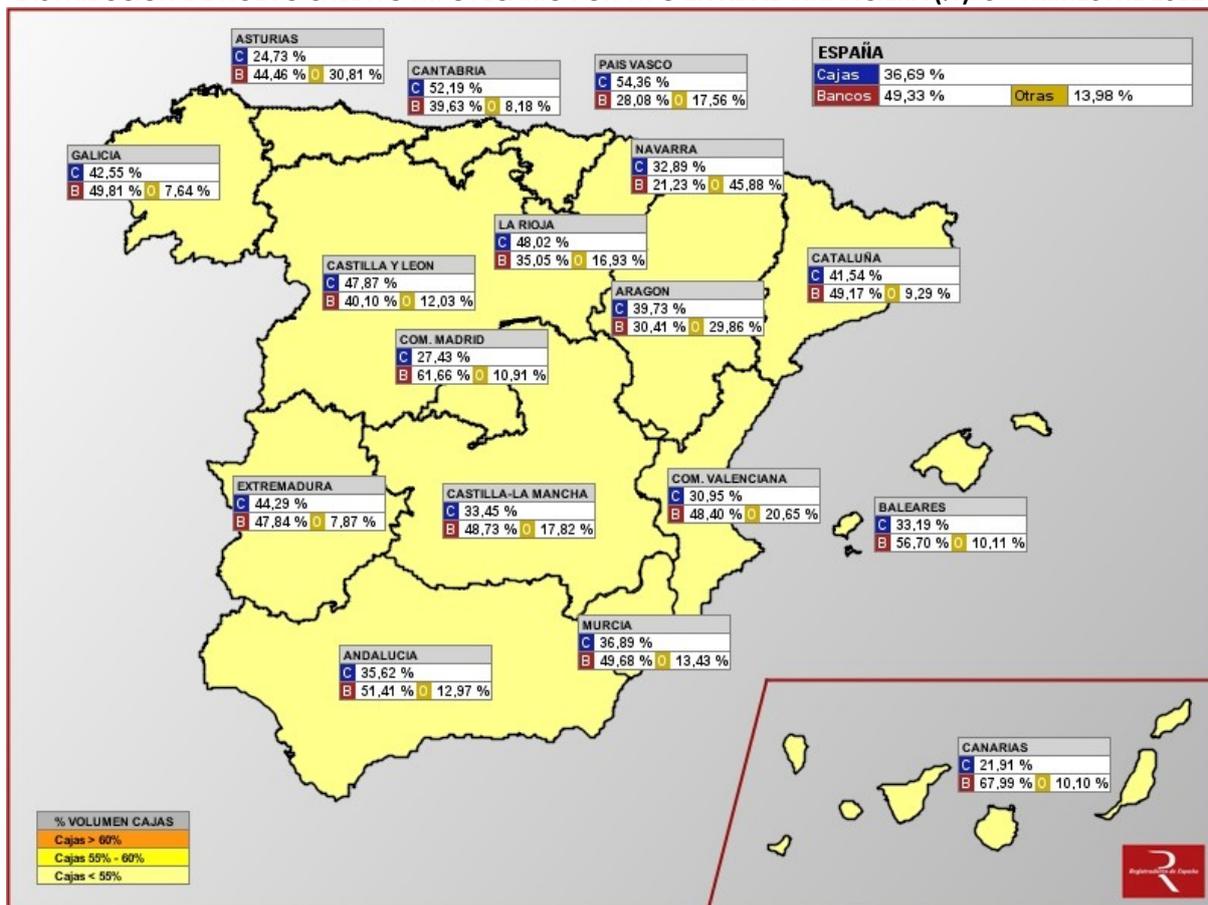


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2011



Los Bancos han ampliado su distancia en volumen de nuevo crédito hipotecario concedido con respecto a las Cajas de Ahorros durante el tercer trimestre. El tradicional liderazgo de las Cajas de Ahorros va desapareciendo fruto de la reconversión del sistema financiero, donde las Cajas de Ahorros poco a poco van transformándose en Bancos. De este modo, durante el último trimestre los Bancos han alcanzado una cuota de mercado del 49,33% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, a una significativa distancia de las Cajas de Ahorros (36,69%) y Otras entidades financieras (13,98%).

En once comunidades autónomas los Bancos ya ostentan la mayor cuota de mercado (Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Castilla-La Mancha, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana Extremadura, Galicia y Murcia), en cinco las Cajas de Ahorros y en una Otras entidades financieras (Navarra con un 45,88%).

En los resultados interanuales los Bancos alcanzan la mayor cuota de mercado por primera vez desde la elaboración de la serie histórica (2003), con un resultado del 44,06%, ligeramente por encima de Cajas de Ahorros (43,74%) y a una notable distancia de Otras entidades financieras (12,20%). En esta ocasión son seis las comunidades autónomas en las que los Bancos alcanzan el liderazgo en términos interanuales (Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid y Galicia).

Las tasas de variación trimestral han intensificado sus resultados como consecuencia del citado proceso de reconversión del sistema financiero. De este modo, las Cajas de Ahorros han presentado una pérdida de cuota de mercado de 1,53 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Otras entidades financieras (1,19 pp) y Bancos (0,34 pp). La comparación directa de los resultados del tercer y segundo trimestre de 2011 proporciona una interpretación más ajustada a la realidad reciente como

consecuencia de su no desestacionalización. De este modo, se comprueba cómo las Cajas de Ahorros pierden una cuota de mercado de 6,76 puntos porcentuales, recogida fundamentalmente por los Bancos con 5,02 puntos porcentuales y, en menor medida, Otras entidades financieras con 1,74 pp.

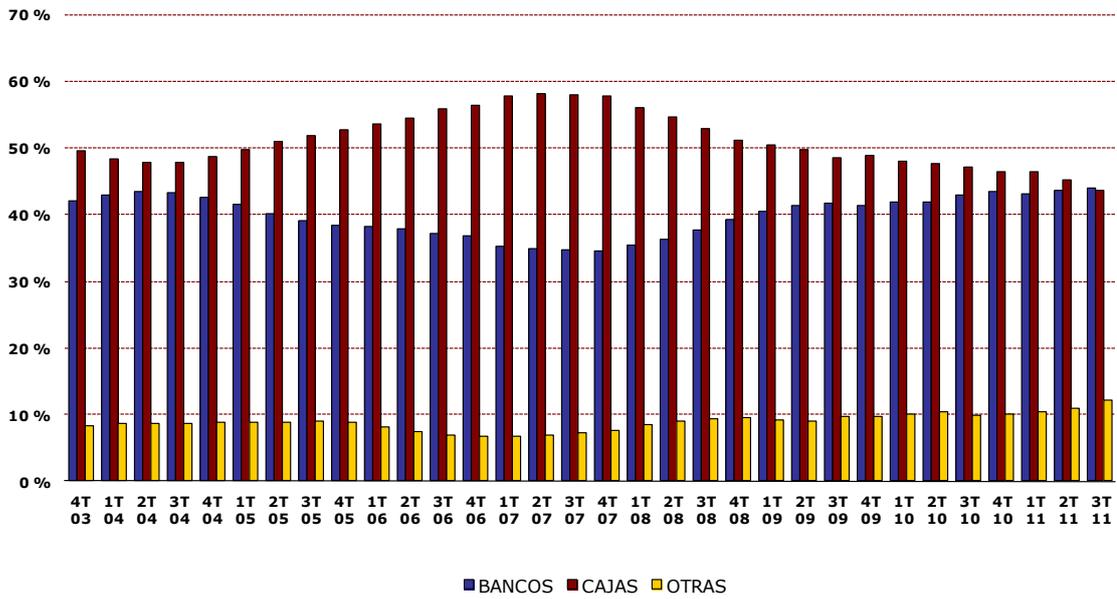
En los últimos doce meses la pérdida de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros ha sido de 3,42 puntos porcentuales a favor de Bancos (1,06 pp) y Otras entidades financieras (2,36 pp).

Durante los próximos trimestres las Cajas de Ahorros irán manteniendo su tendencia bajista, incrementando fundamentalmente el peso de los Bancos. La mayor o menor intensidad en los cambios dependerá de la mayor o menor rapidez en la transformación de la Cajas de Ahorros en Bancos.

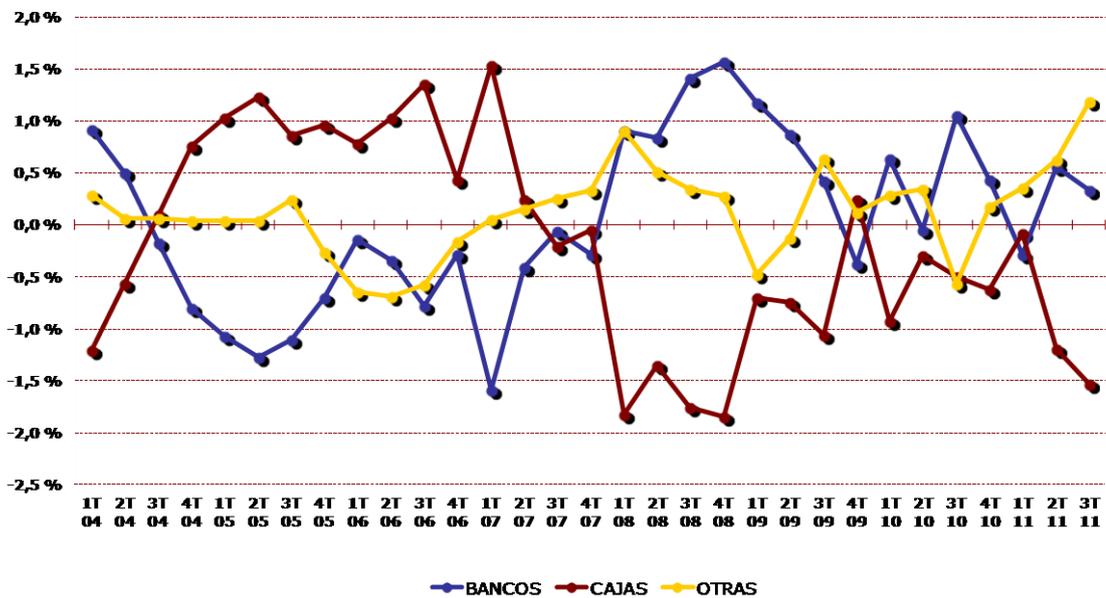
| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (%) | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Bancos | Cajas | Otras | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 51,41 % | 35,62 % | 12,97 % | 44,77 % | 42,38 % | 12,85 % |
| ARAGON | 30,41 % | 39,73 % | 29,86 % | 35,99 % | 47,23 % | 16,78 % |
| ASTURIAS | 44,46 % | 24,73 % | 30,81 % | 37,80 % | 32,65 % | 29,55 % |
| BALEARES | 56,70 % | 33,19 % | 10,11 % | 46,76 % | 43,61 % | 9,63 % |
| CANARIAS | 67,99 % | 21,91 % | 10,10 % | 58,39 % | 31,00 % | 10,61 % |
| CANTABRIA | 39,63 % | 52,19 % | 8,18 % | 41,44 % | 51,26 % | 7,30 % |
| CASTILLA Y LEON | 40,10 % | 47,87 % | 12,03 % | 34,49 % | 52,12 % | 13,39 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 48,73 % | 33,45 % | 17,82 % | 41,72 % | 44,22 % | 14,06 % |
| CATALUÑA | 49,17 % | 41,54 % | 9,29 % | 43,81 % | 46,19 % | 10,00 % |
| COM. MADRID | 61,66 % | 27,43 % | 10,91 % | 56,37 % | 36,58 % | 7,05 % |
| COM. VALENCIANA | 48,40 % | 30,95 % | 20,65 % | 42,11 % | 42,96 % | 14,93 % |
| EXTREMADURA | 47,84 % | 44,29 % | 7,87 % | 46,03 % | 49,24 % | 4,73 % |
| GALICIA | 49,81 % | 42,55 % | 7,64 % | 47,88 % | 46,36 % | 5,76 % |
| LA RIOJA | 35,05 % | 48,02 % | 16,93 % | 33,62 % | 51,73 % | 14,65 % |
| MURCIA | 49,68 % | 36,89 % | 13,43 % | 42,17 % | 42,85 % | 14,98 % |
| NAVARRA | 21,23 % | 32,89 % | 45,88 % | 17,04 % | 44,65 % | 38,31 % |
| PAIS VASCO | 28,08 % | 54,36 % | 17,56 % | 28,06 % | 55,55 % | 16,39 % |
| NACIONAL | 49,33 % | 36,69 % | 13,98 % | 44,06 % | 43,74 % | 12,20 % |

| Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Bancos | Cajas | Otras | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 1,12 % | -2,17 % | 1,05 % | -0,70 % | -1,33 % | 2,03 % |
| ARAGON | 2,56 % | -3,47 % | 0,91 % | 8,14 % | -11,25 % | 3,11 % |
| ASTURIAS | -8,52 % | 1,40 % | 7,12 % | -10,09 % | -7,60 % | 17,69 % |
| BALEARES | 0,33 % | -1,39 % | 1,06 % | 1,60 % | -4,27 % | 2,67 % |
| CANARIAS | 0,99 % | -2,08 % | 1,09 % | 1,90 % | -5,04 % | 3,14 % |
| CANTABRIA | 0,47 % | -1,04 % | 0,57 % | 5,24 % | -7,73 % | 2,49 % |
| CASTILLA Y LEON | -0,69 % | 0,21 % | 0,48 % | -2,05 % | -0,92 % | 2,97 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,01 % | -2,86 % | 1,85 % | 4,31 % | -8,52 % | 4,21 % |
| CATALUÑA | 0,86 % | -1,43 % | 0,57 % | 1,12 % | -3,03 % | 1,91 % |
| COM. MADRID | 1,04 % | -2,34 % | 1,30 % | 6,02 % | -5,89 % | -0,13 % |
| COM. VALENCIANA | -0,75 % | -1,38 % | 2,13 % | -3,25 % | -0,68 % | 3,93 % |
| EXTREMADURA | 2,70 % | -2,88 % | 0,18 % | 6,85 % | -7,80 % | 0,95 % |
| GALICIA | -2,60 % | 1,53 % | 1,07 % | -1,79 % | -0,03 % | 1,82 % |
| LA RIOJA | 4,28 % | -6,40 % | 2,12 % | 4,60 % | -8,36 % | 3,76 % |
| MURCIA | 3,27 % | -3,63 % | 0,36 % | 6,51 % | -3,89 % | -2,62 % |
| NAVARRA | -1,69 % | -1,24 % | 2,93 % | -6,99 % | 4,52 % | 2,47 % |
| PAIS VASCO | -0,56 % | 0,05 % | 0,51 % | 0,29 % | -1,58 % | 1,29 % |
| NACIONAL | 0,34 % | -1,53 % | 1,19 % | 1,06 % | -3,42 % | 2,36 % |

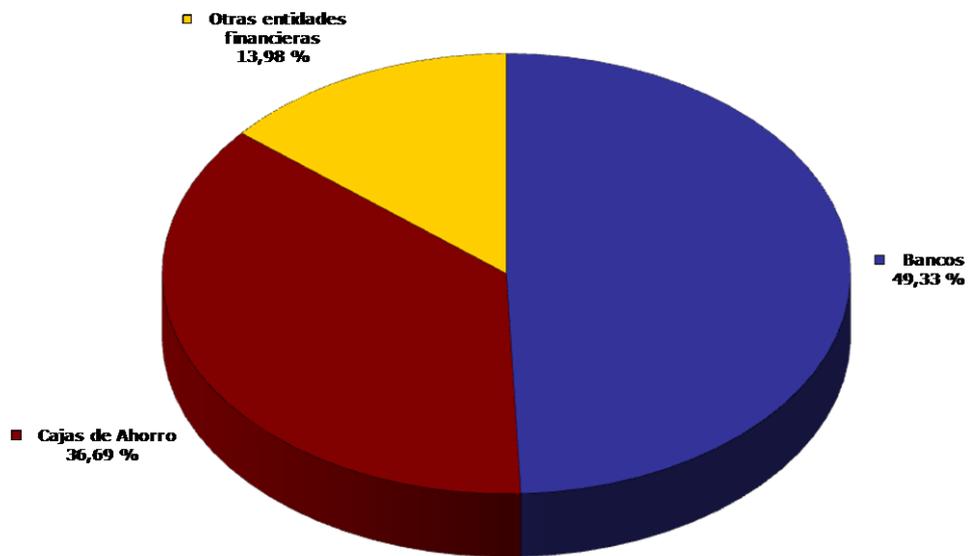
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

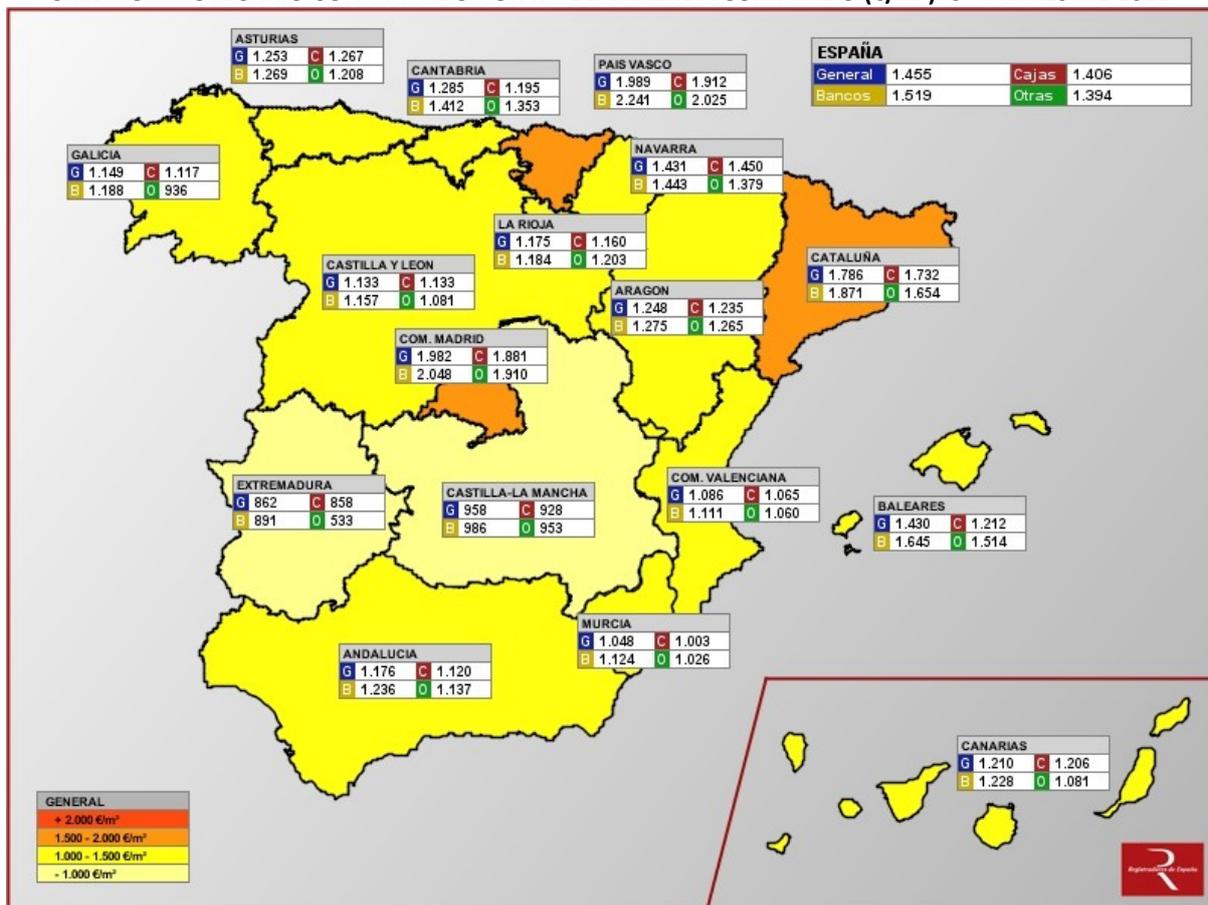


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2011



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3^{er} TRIMESTRE 2011



La progresiva reducción del precio de la vivienda está dando continuidad al constante descenso del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda. De este modo, durante el último trimestre el descenso ha sido del -2,82%, intensificando el ritmo descendente durante los tres últimos trimestres (-1,19% el pasado trimestre). Esta situación supone retomar el periodo de mayor corrección en el comportamiento de esta variable, como fueron los años 2008 y 2009. Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado reducciones del endeudamiento hipotecario: Bancos -3,12%, Cajas de Ahorros -2,48% y Otras entidades financieras -2,16%. La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado este mismo signo negativo (dieciséis).

En términos absolutos en el tercer trimestre el endeudamiento hipotecario alcanzado fue de 1.455 €/m². Los Bancos mantuvieron su tradicional mayor resultado (1.519 €/m²), seguidos de Cajas de Ahorros (1.406 €/m²) y Otras entidades financieras (1.394 €/m²). Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento por metro cuadrado fueron las que cuentan con un mayor precio de la vivienda: País Vasco (1.989 €/m²), Comunidad de Madrid (1.982 €/m²) y Cataluña (1.786 €/m²). En el lado opuesto se situaron Extremadura (862 €/m²) y Castilla-La Mancha (958 €/m²).

El resultado medio de los últimos doce meses fue de 1.552 €/m², manteniendo el citado ritmo descendente (1.597 €/m² el pasado trimestre). Todas las agrupaciones de entidades financieras vieron minorados los resultados, alcanzando los Bancos un resultado de 1.647 €/m², Cajas de Ahorros 1.493 €/m² y Otras entidades financieras 1.452 €/m². Las comunidades autónomas con mayores resultados fueron Comunidad de Madrid (2.124 €/m²), País Vasco (1.986 €/m²), Cataluña (1.944 €/m²), Aragón (1.667 €/m²) y Baleares (1.570 €/m²).

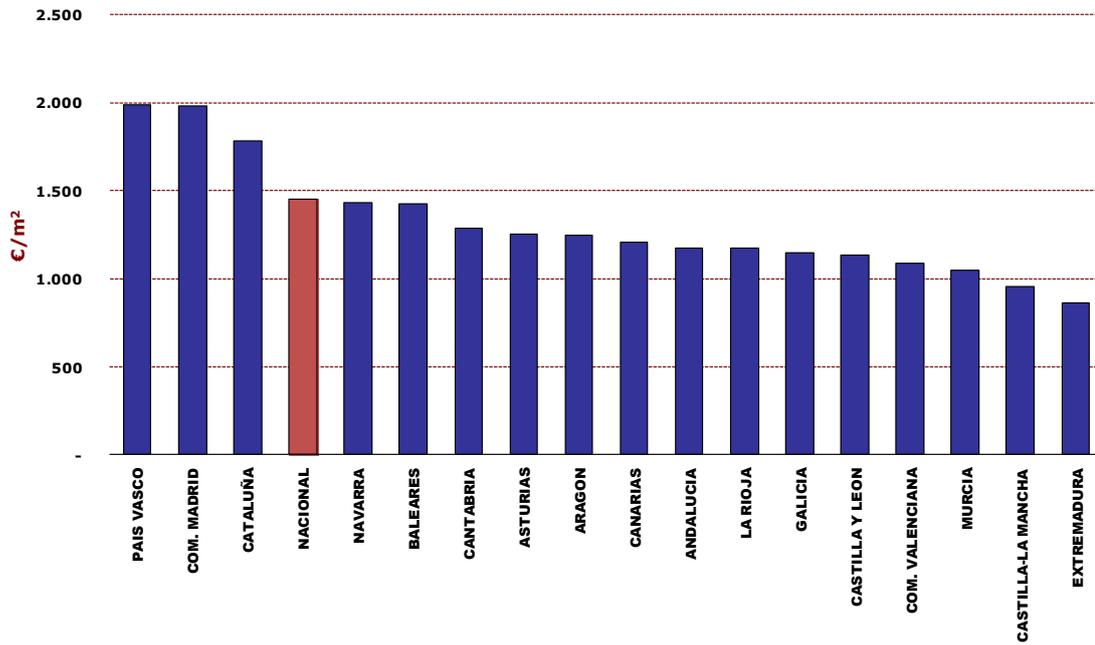
El descenso acumulado durante los últimos doce meses es del -4,61%, contando con descensos generalizados de acuerdo a las distintas agrupaciones de entidades financieras: Bancos -3,40%, Cajas de Ahorros -5,69% y Otras entidades financieras -3,84%. Dieciséis comunidades autónomas presentan descensos interanuales del endeudamiento hipotecario.

A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente en la medida que nada parece estimar un cambio en la tendencia descendente del precio de la vivienda. Con ello, entre otros aspectos, se seguirá contribuyendo a mejorar los indicadores de accesibilidad a la compra de vivienda.

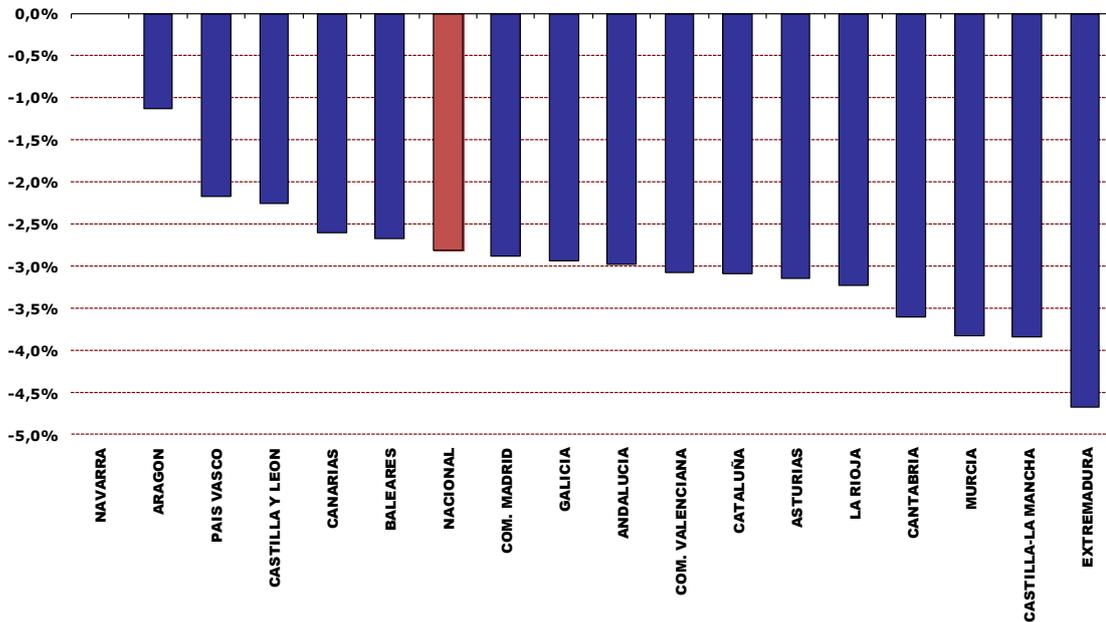
| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (€/m ²) | | | | | | | |
|---|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| ANDALUCIA | 1.176 | 1.236 | 1.120 | 1.137 | 1.239 | 1.344 | 1.152 | 1.160 |
| ARAGON | 1.248 | 1.275 | 1.235 | 1.265 | 1.667 | 1.520 | 1.752 | 1.414 |
| ASTURIAS | 1.253 | 1.269 | 1.267 | 1.208 | 1.357 | 1.445 | 1.295 | 1.274 |
| BALEARES | 1.430 | 1.645 | 1.212 | 1.514 | 1.570 | 1.668 | 1.487 | 1.561 |
| CANARIAS | 1.210 | 1.228 | 1.206 | 1.081 | 1.270 | 1.300 | 1.274 | 1.075 |
| CANTABRIA | 1.285 | 1.412 | 1.195 | 1.353 | 1.497 | 1.655 | 1.376 | 1.558 |
| CASTILLA Y LEON | 1.133 | 1.157 | 1.133 | 1.081 | 1.167 | 1.248 | 1.133 | 1.084 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 958 | 986 | 928 | 953 | 1.028 | 1.098 | 970 | 996 |
| CATALUÑA | 1.786 | 1.871 | 1.732 | 1.654 | 1.944 | 2.063 | 1.866 | 1.809 |
| COM. MADRID | 1.982 | 2.048 | 1.881 | 1.910 | 2.124 | 2.228 | 2.015 | 2.026 |
| COM. VALENCIANA | 1.086 | 1.111 | 1.065 | 1.060 | 1.164 | 1.224 | 1.120 | 1.121 |
| EXTREMADURA | 862 | 891 | 858 | 533 | 878 | 973 | 796 | 689 |
| GALICIA | 1.149 | 1.188 | 1.117 | 936 | 1.220 | 1.323 | 1.135 | 784 |
| LA RIOJA | 1.175 | 1.184 | 1.160 | 1.203 | 1.259 | 1.306 | 1.240 | 1.219 |
| MURCIA | 1.048 | 1.124 | 1.003 | 1.026 | 1.107 | 1.207 | 1.046 | 1.049 |
| NAVARRA | 1.431 | 1.443 | 1.450 | 1.379 | 1.456 | 1.560 | 1.436 | 1.424 |
| PAIS VASCO | 1.989 | 2.241 | 1.912 | 2.025 | 1.986 | 2.333 | 1.905 | 1.908 |
| NACIONAL | 1.455 | 1.519 | 1.406 | 1.394 | 1.552 | 1.647 | 1.493 | 1.452 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2011 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | | | |
|---|----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Trim. | Inter. | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | General | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | General | General | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| ANDALUCIA | 80,82 | 79,83 | -2,98% | -3,10% | -3,11% | -0,85% | -6,35% | -3,72% | -8,57% | -5,23% |
| ARAGON | 85,77 | 107,41 | -1,13% | -7,82% | 1,04% | -1,19% | 5,98% | -13,83% | 16,18% | -2,42% |
| ASTURIAS | 86,12 | 87,44 | -3,14% | -4,11% | -1,37% | -4,28% | -4,84% | -3,09% | -4,85% | -8,48% |
| BALEARES | 98,28 | 101,16 | -2,67% | -0,83% | -4,74% | 5,62% | -7,54% | -5,17% | -10,15% | -3,16% |
| CANARIAS | 83,16 | 81,83 | -2,61% | -4,20% | -1,77% | 3,37% | -6,69% | -8,19% | -6,67% | 11,86% |
| CANTABRIA | 88,32 | 96,46 | -3,61% | -3,33% | -4,18% | -3,47% | -4,83% | -2,01% | -7,90% | -1,52% |
| CASTILLA Y LEON | 77,87 | 75,19 | -2,26% | -2,95% | -1,48% | 0,18% | -4,73% | -3,26% | -5,27% | -4,41% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 65,84 | 66,24 | -3,84% | -4,52% | -3,77% | -3,95% | -9,98% | -8,04% | -13,32% | -8,12% |
| CATALUÑA | 122,75 | 125,26 | -3,09% | -3,60% | -2,56% | -2,64% | -5,40% | -5,89% | -4,75% | -2,32% |
| COM. MADRID | 136,22 | 136,86 | -2,88% | -3,30% | -2,66% | -4,21% | -2,97% | -4,34% | -3,03% | -8,24% |
| COM. VALENCIANA | 74,64 | 75,00 | -3,08% | -4,52% | -1,93% | -2,52% | -7,69% | -7,69% | -8,57% | -1,06% |
| EXTREMADURA | 59,24 | 56,57 | -4,67% | -2,89% | -6,24% | -4,97% | -3,94% | -0,31% | -6,68% | -10,87% |
| GALICIA | 78,97 | 78,61 | -2,94% | -1,64% | -4,06% | -3,92% | -5,72% | -0,97% | -9,71% | -17,47% |
| LA RIOJA | 80,76 | 81,12 | -3,23% | -5,09% | -2,90% | 1,41% | -7,08% | -11,64% | -5,99% | -3,64% |
| MURCIA | 72,03 | 71,33 | -3,82% | -2,90% | -4,47% | -2,42% | -6,50% | -4,96% | -9,44% | 1,25% |
| NAVARRA | 98,35 | 93,81 | 0,00% | -6,02% | 1,56% | 1,06% | -0,88% | -4,29% | 1,48% | -3,39% |
| PAIS VASCO | 136,70 | 127,96 | -2,17% | -2,47% | -1,85% | -1,34% | -3,69% | -1,27% | -4,42% | -4,17% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | -2,82% | -3,12% | -2,48% | -2,16% | -4,61% | -3,40% | -5,69% | -3,84% |

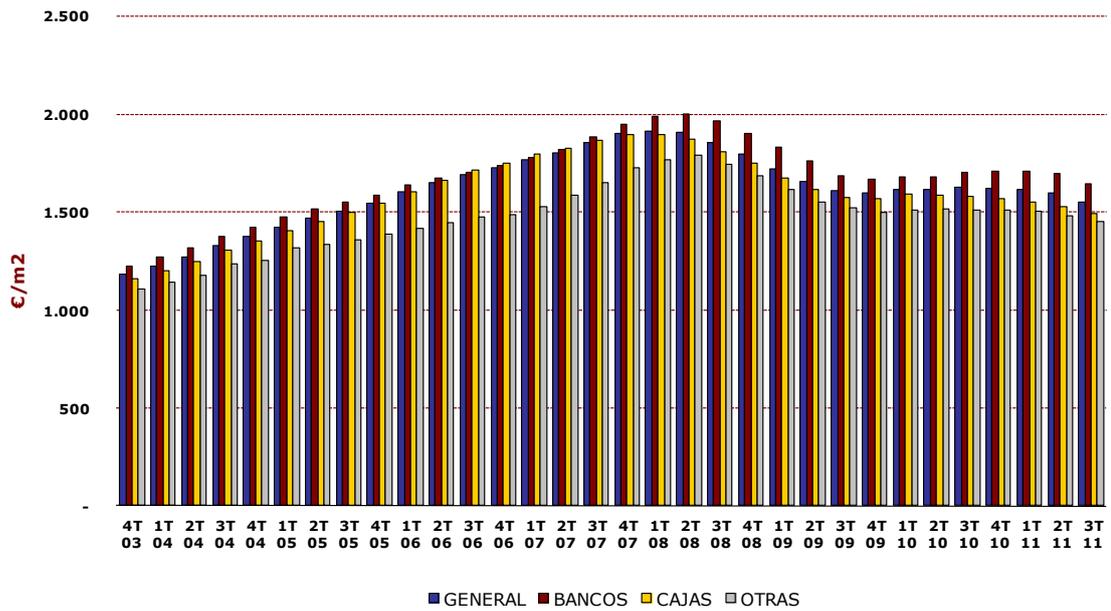
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2011



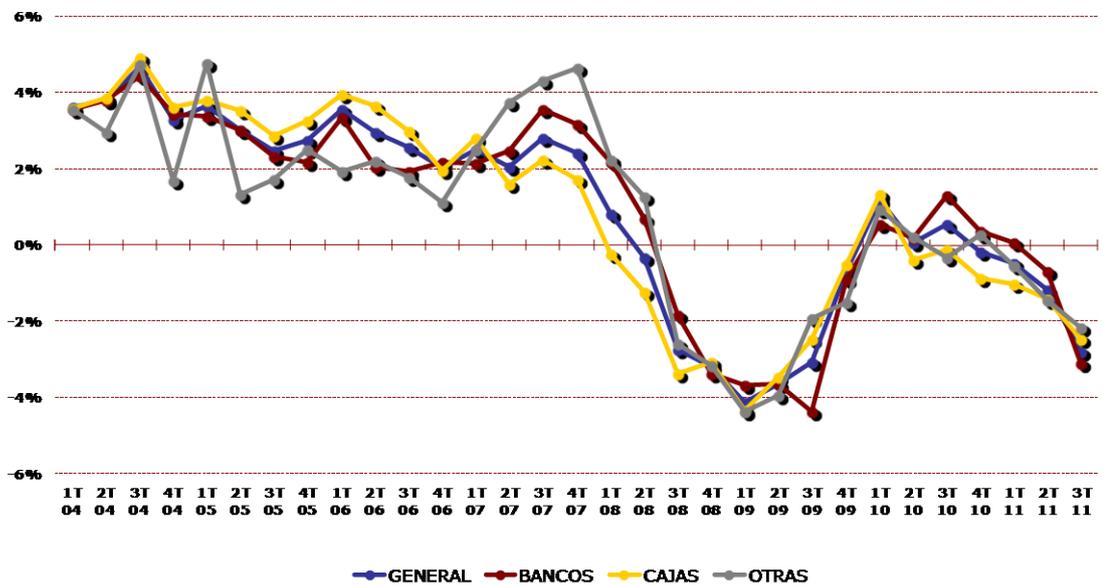
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2011



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

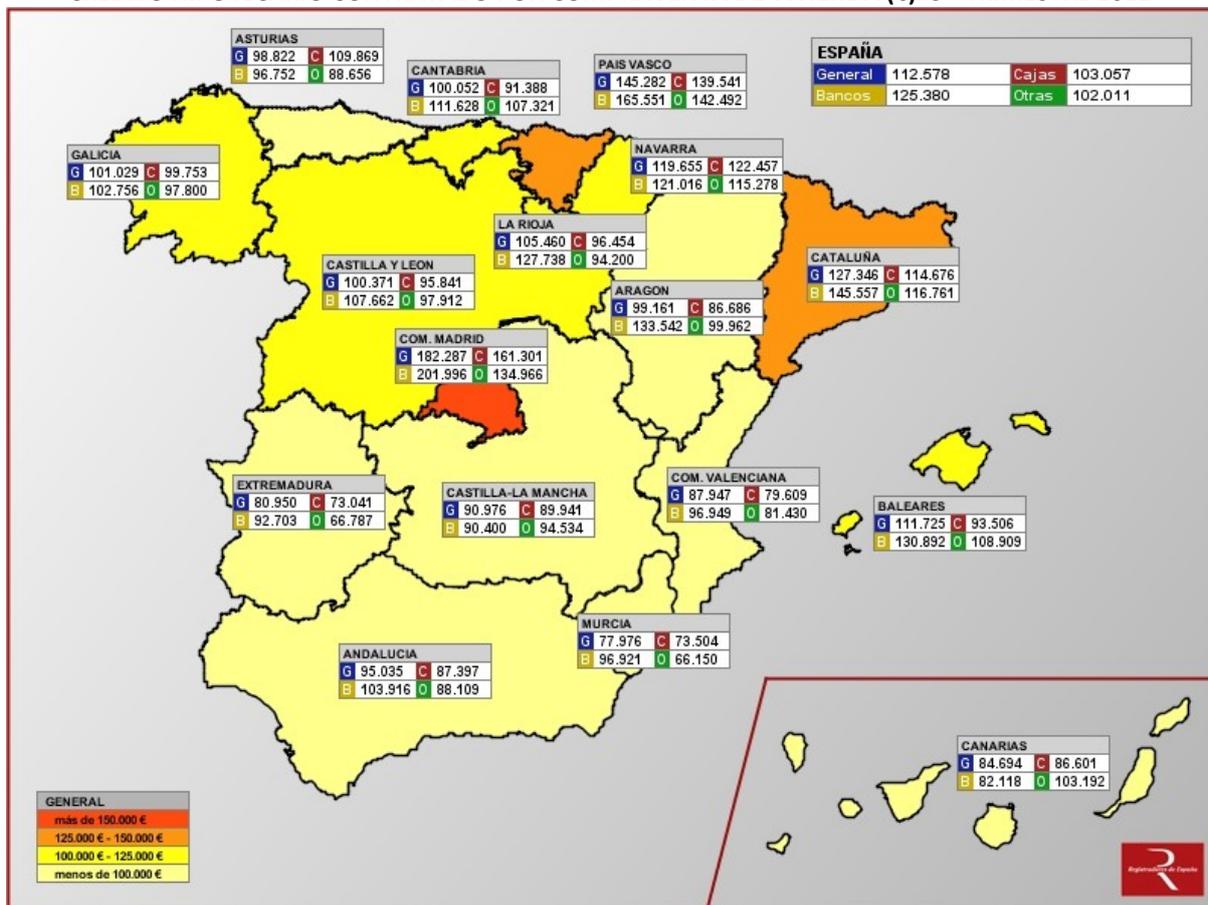


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2011



El endeudamiento hipotecario por vivienda del tercer trimestre de 2011 ha sido de 112.578 euros, manteniéndose próximo a los niveles más bajos de los últimos nueve años. Los Bancos han sido la agrupación con mayor endeudamiento hipotecario concedido por vivienda con 125.380 euros, a una significativa distancia de Cajas de Ahorros (103.057 €) y Otras entidades financieras (102.011 €).

Las comunidades autónomas con mayores resultados en el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (182.287 €), País Vasco (145.282 €), Cataluña (127.346 €), Navarra (119.655 €) y Baleares (111.725 €). Los niveles más bajos de endeudamiento hipotecario por vivienda han correspondido a Murcia (77.976 €), Extremadura (80.950 €) y Canarias (84.694 €).

La tendencia descendente ha llevado a que los resultados interanuales (117.830 €) se encuentren por encima de los correspondientes al último trimestre. El pasado trimestre se alcanzó un resultado interanual de 120.999 euros. Los Bancos mantuvieron su mayor importe medio (133.006 €), con la tradicional distancia con respecto a las Cajas de Ahorros (109.183 €) y Otras entidades financieras (105.788 €). En este caso los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid (183.955 €), País Vasco (147.098 €), Cataluña (131.745 €), Baleares (124.598 €) y Navarra (120.726 €).

Las tasas de variación muestran claramente la citada tendencia descendente. Concretamente, la tasa de variación trimestral ha sido del -2,62%, con una generalización de los descensos atendiendo a las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -4,26%, Cajas de Ahorros -1,50% y Otras entidades financieras -2,32%). Dieciséis comunidades autónomas han presentado descensos en el último trimestre, encabezados por Cantabria (-4,45%), Murcia (-4,35%) y Comunidad Valenciana (-4,21%).

En los últimos doce meses el descenso ha sido del -3,43%, manteniendo un generalizado descenso por agrupación de entidades financieras (Bancos -3,32%, Cajas de Ahorros -4,19% y Otras entidades

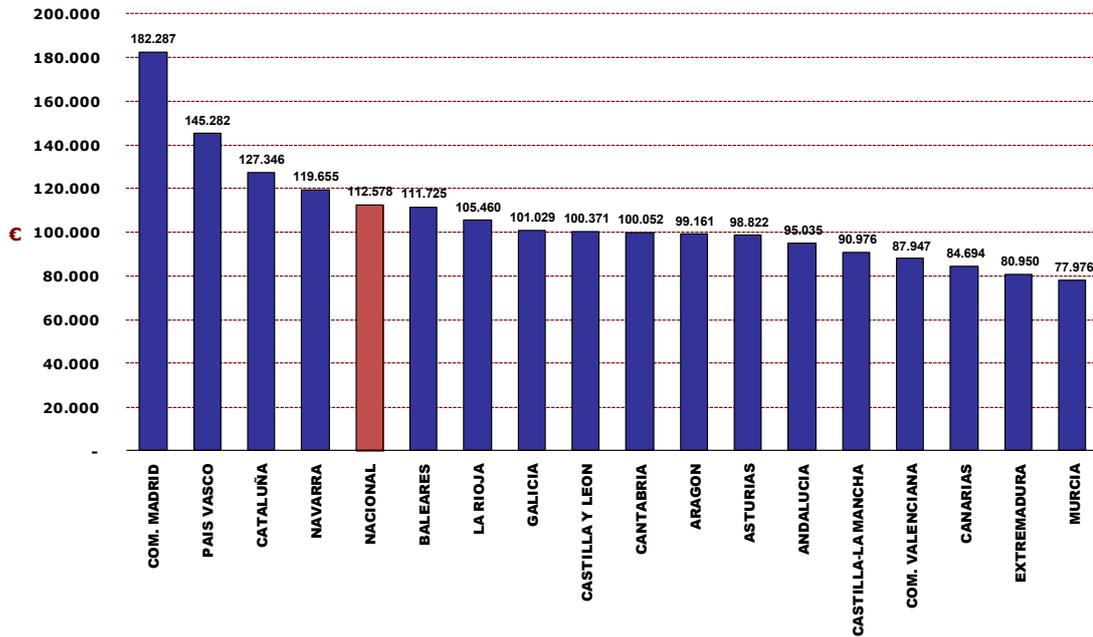
financieras -1,87%) y ámbitos geográficos (dieciséis comunidades autónomas con descensos interanuales).

La tendencia vuelve a ser clara con respecto a esta variable, no estimando una situación distinta a la progresiva reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda. La constante reducción de la demanda de vivienda está arrastrando a la baja el precio de la vivienda, trasladándose al endeudamiento hipotecario por vivienda. A medio plazo no resulta previsible un cambio de escenario.

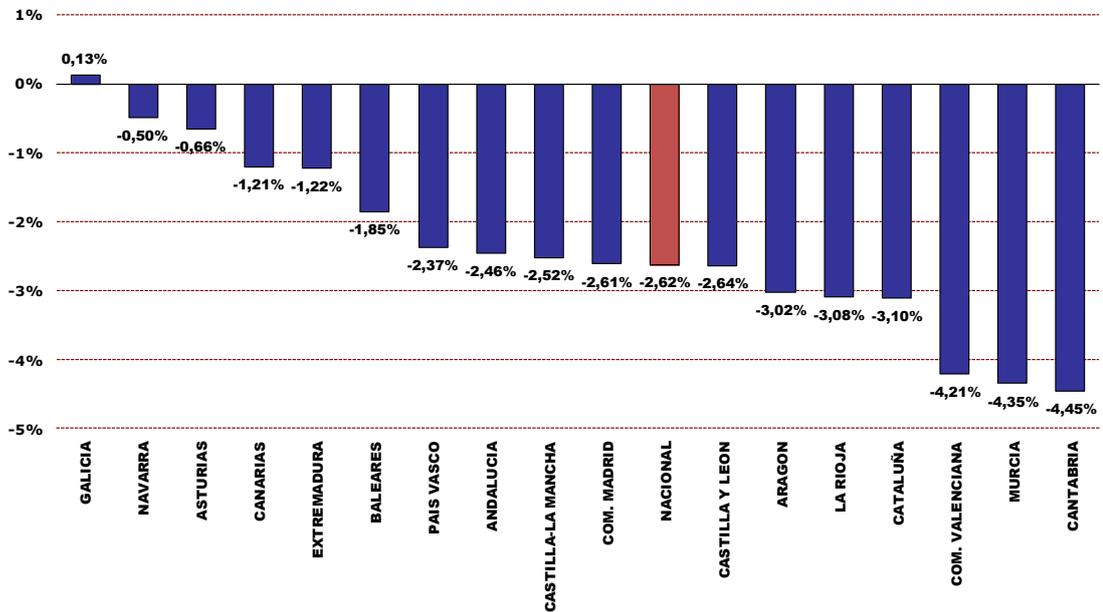
| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (€) | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 95.035 | 103.916 | 87.397 | 88.109 | 100.526 | 114.288 | 90.435 | 95.511 |
| ARAGON | 99.161 | 133.542 | 86.686 | 99.962 | 111.273 | 125.744 | 109.748 | 98.739 |
| ASTURIAS | 98.822 | 96.752 | 109.869 | 88.656 | 104.942 | 106.675 | 106.479 | 98.781 |
| BALEARES | 111.725 | 130.892 | 93.506 | 108.909 | 124.598 | 141.661 | 111.978 | 117.220 |
| CANARIAS | 84.694 | 82.118 | 86.601 | 103.192 | 97.911 | 102.180 | 94.122 | 90.735 |
| CANTABRIA | 100.052 | 111.628 | 91.388 | 107.321 | 107.844 | 131.098 | 94.170 | 108.567 |
| CASTILLA Y LEON | 100.371 | 107.662 | 95.841 | 97.912 | 105.822 | 111.474 | 103.247 | 102.013 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 90.976 | 90.400 | 89.941 | 94.534 | 101.883 | 105.655 | 99.366 | 99.747 |
| CATALUÑA | 127.346 | 145.557 | 114.676 | 116.761 | 131.745 | 152.368 | 120.390 | 117.428 |
| COM. MADRID | 182.287 | 201.996 | 161.301 | 134.966 | 183.955 | 201.784 | 166.563 | 162.051 |
| COM. VALENCIANA | 87.947 | 96.949 | 79.609 | 81.430 | 96.019 | 108.784 | 89.136 | 86.644 |
| EXTREMADURA | 80.950 | 92.703 | 73.041 | 66.787 | 86.172 | 92.211 | 82.855 | 67.915 |
| GALICIA | 101.029 | 102.756 | 99.753 | 97.800 | 102.453 | 107.438 | 98.843 | 93.523 |
| LA RIOJA | 105.460 | 127.738 | 96.454 | 94.200 | 109.998 | 131.685 | 99.268 | 111.057 |
| MURCIA | 77.976 | 96.921 | 73.504 | 66.150 | 86.747 | 108.004 | 79.609 | 75.248 |
| NAVARRA | 119.655 | 121.016 | 122.457 | 115.278 | 120.726 | 133.106 | 118.690 | 117.639 |
| PAIS VASCO | 145.282 | 165.551 | 139.541 | 142.492 | 147.098 | 176.512 | 140.778 | 133.821 |
| NACIONAL | 112.578 | 125.380 | 103.057 | 102.011 | 117.830 | 133.006 | 109.183 | 105.788 |

| Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2011 | Números índice | | Tasas de variación (%) | | | | | | | |
|---|----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Trim. | Inter. | Trimestrales | | | | Interanuales | | | |
| | General | General | General | Bancos | Cajas | Otras | General | Bancos | Cajas | Otras |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 84,42 | 85,31 | -2,46% | -4,79% | -0,86% | -2,17% | -4,74% | -6,59% | -4,76% | 2,06% |
| ARAGON | 88,08 | 94,44 | -3,02% | -3,56% | -2,97% | -1,74% | -3,05% | -9,45% | -0,13% | -1,34% |
| ASTURIAS | 87,78 | 89,06 | -0,66% | -2,65% | 2,31% | -1,94% | -0,87% | -0,74% | -0,33% | 1,69% |
| BALEARES | 99,24 | 105,74 | -1,85% | -4,37% | 0,47% | -4,25% | -6,68% | -3,28% | -10,98% | -4,42% |
| CANARIAS | 75,23 | 83,10 | -1,21% | -5,90% | 3,59% | 3,48% | 8,75% | 5,93% | 12,88% | 5,08% |
| CANTABRIA | 88,87 | 91,53 | -4,45% | -2,47% | -7,80% | 9,44% | -13,32% | -3,07% | -22,28% | 8,17% |
| CASTILLA Y LEON | 89,16 | 89,81 | -2,64% | -2,65% | -3,09% | 0,76% | -6,10% | -4,55% | -7,90% | 0,08% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 80,81 | 86,47 | -2,52% | -4,11% | -1,71% | -2,35% | -4,29% | -6,67% | -4,58% | 0,37% |
| CATALUÑA | 113,12 | 111,81 | -3,10% | -3,80% | -2,58% | -4,72% | -3,44% | -4,27% | -2,23% | -9,25% |
| COM. MADRID | 161,92 | 156,12 | -2,61% | -3,90% | -0,85% | -9,42% | -4,04% | -6,17% | -4,12% | -10,74% |
| COM. VALENCIANA | 78,12 | 81,49 | -4,21% | -8,03% | -1,65% | -1,43% | -4,21% | -6,03% | -3,37% | 1,40% |
| EXTREMADURA | 71,91 | 73,13 | -1,22% | -0,67% | -1,87% | -0,96% | -3,03% | -4,49% | -1,72% | 0,57% |
| GALICIA | 89,74 | 86,95 | 0,13% | -0,99% | 1,40% | 2,83% | -0,27% | 1,59% | -1,47% | 0,25% |
| LA RIOJA | 93,68 | 93,35 | -3,08% | -0,30% | -6,25% | -5,36% | -7,29% | 1,71% | -14,54% | 4,37% |
| MURCIA | 69,26 | 73,62 | -4,35% | -2,41% | -5,07% | -4,32% | -4,20% | -2,74% | -5,97% | -1,07% |
| NAVARRA | 106,29 | 102,46 | -0,50% | -8,38% | 1,70% | -0,10% | -2,38% | -16,83% | 5,57% | -2,24% |
| PAIS VASCO | 129,05 | 124,84 | -2,37% | -6,06% | -0,66% | -0,49% | -2,70% | -4,74% | -1,70% | -2,33% |
| NACIONAL | 100,00 | 100,00 | -2,62% | -4,26% | -1,50% | -2,32% | -3,43% | -3,32% | -4,19% | -1,87% |

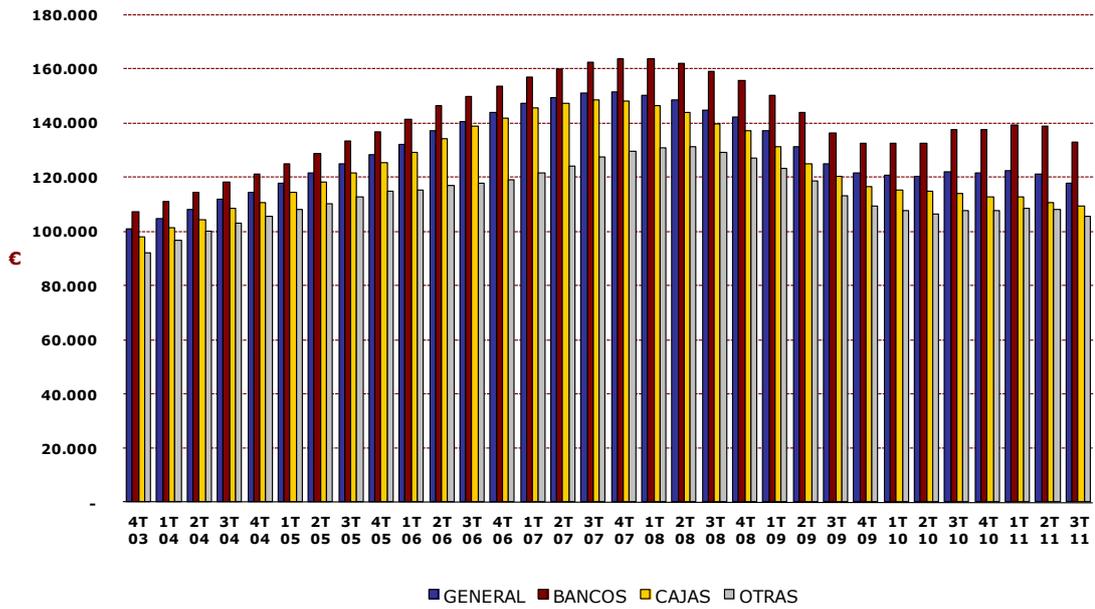
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2011



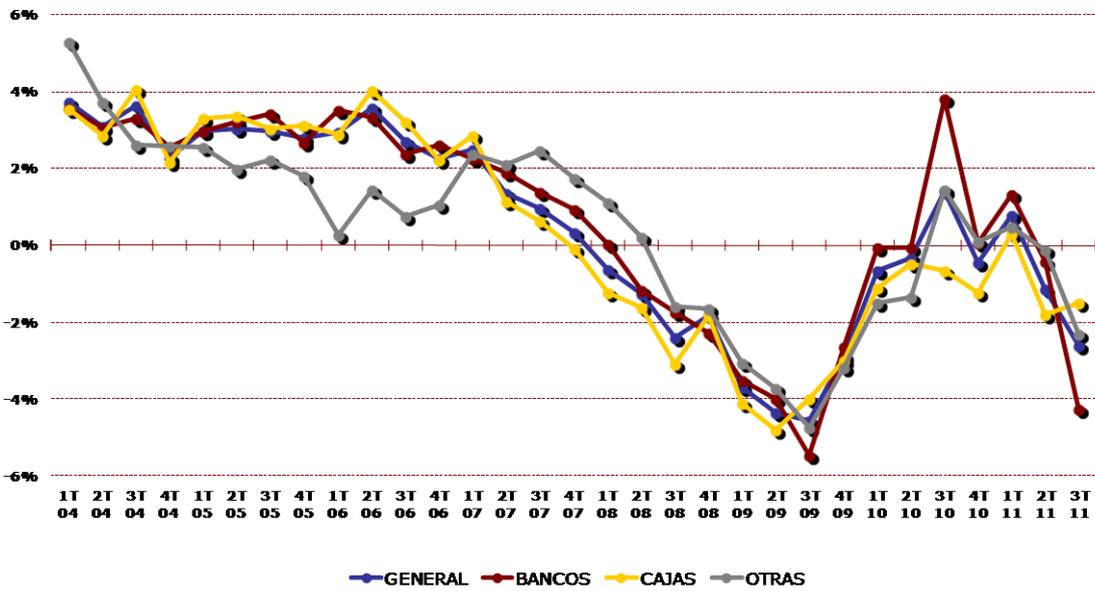
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2011



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

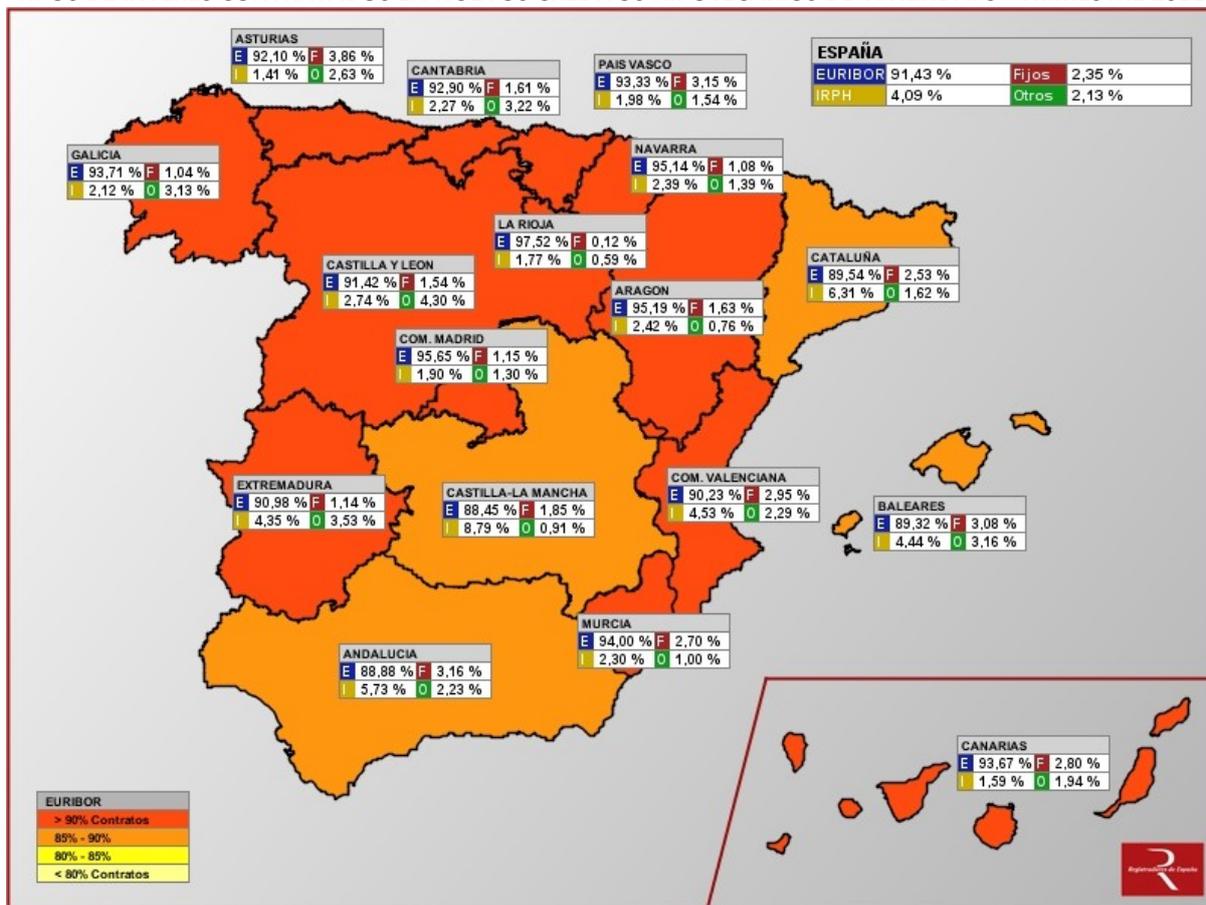


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3^{er} TRIMESTRE 2011



El 97,65% 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 2,35%. El mayor peso en la contratación a tipo de interés fijo se presentó en Asturias (3,86%), Andalucía (3,16%) y País Vasco (3,15%).

Por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el claro predominio del EURIBOR (91,43% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (4,09%) y Otros índices de referencia (2,13%).

Los resultados interanuales apenas se modifican con respecto a los trimestrales, con una contratación a tipo de interés variable del 97,55%, dejando la contratación a tipo de interés fijo en el 2,45%. El 97,55% de contratos a tipo de interés variable se estructura con un 91,55% referenciado a EURIBOR, un 3,73% referenciado al IRPH y un 2,27% a otros índices de referencia.

Por tanto, tal y como puede constatarse las variaciones han sido muy reducidas durante el último trimestre y los últimos doce meses. Concretamente, en el tercer trimestre se incrementó la contratación a tipo de interés fijo en 0,07 puntos porcentuales y la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR en 0,02 pp. Este hecho tuvo como contrapartida la reducción de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-0,08 pp) y otros índices de referencia (-0,01 pp).

Las variaciones del último año se han mantenido en esta línea, es decir, mínimas variaciones manifestadas en un incremento del peso de contratos a tipo de interés fijo (0,03 pp) y contratos a tipo

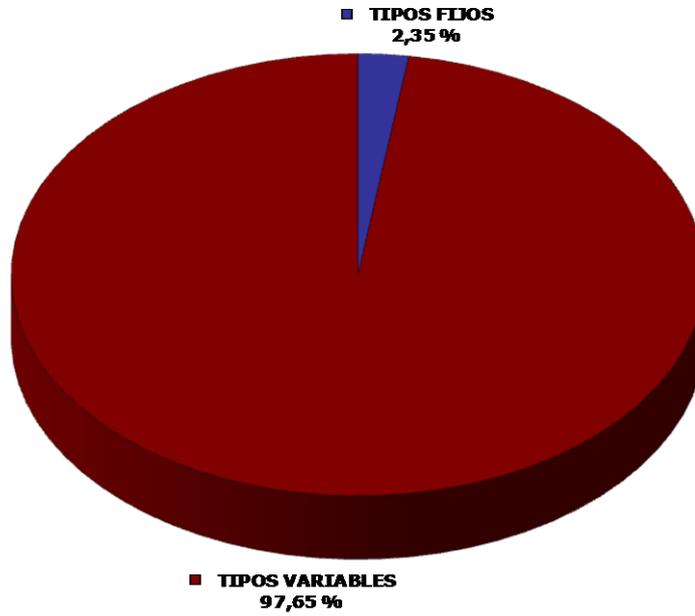
de interés variable con índice de referencia EURIBOR (1,02 pp), reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (-0,93 pp) y otros índices de referencia (-0,06 pp).

La tendencia resulta también clara en este caso, con una estabilización de los resultados, que como aspecto más destacado podrá tener el mantenimiento de un ligero y progresivo incremento del peso relativo de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a costa de la minoración del peso relativo del IRPH y otros índices de referencia.

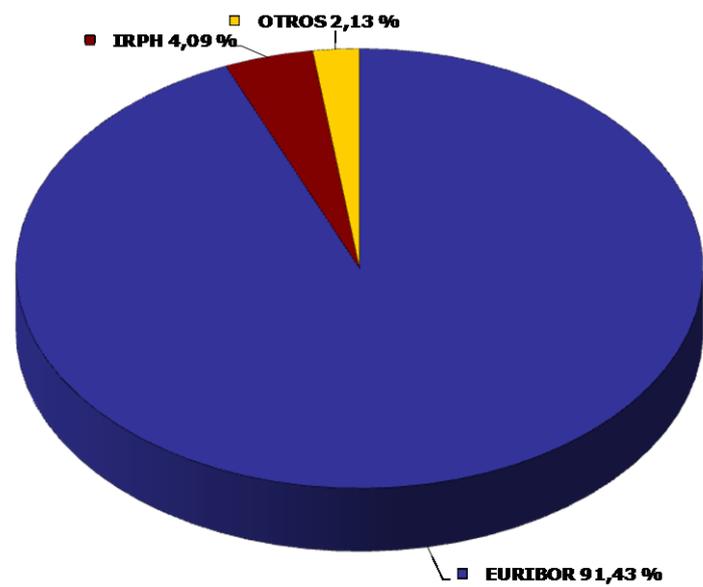
| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (% contratos) | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 3,16 % | 96,84 % | 88,88 % | 5,73 % | 2,23 % | 2,59 % | 97,41 % | 89,87 % | 5,66 % | 1,88 % |
| ARAGON | 1,63 % | 98,37 % | 95,19 % | 2,42 % | 0,76 % | 2,16 % | 97,84 % | 91,05 % | 1,81 % | 4,98 % |
| ASTURIAS | 3,86 % | 96,14 % | 92,10 % | 1,41 % | 2,63 % | 2,78 % | 97,22 % | 92,66 % | 1,23 % | 3,33 % |
| BALEARES | 3,08 % | 96,92 % | 89,32 % | 4,44 % | 3,16 % | 3,49 % | 96,51 % | 87,78 % | 5,64 % | 3,09 % |
| CANARIAS | 2,80 % | 97,20 % | 93,67 % | 1,59 % | 1,94 % | 1,75 % | 98,25 % | 94,23 % | 2,43 % | 1,59 % |
| CANTABRIA | 1,61 % | 98,39 % | 92,90 % | 2,27 % | 3,22 % | 2,11 % | 97,89 % | 93,75 % | 1,63 % | 2,51 % |
| CASTILLA Y LEON | 1,54 % | 98,46 % | 91,42 % | 2,74 % | 4,30 % | 1,73 % | 98,27 % | 93,12 % | 2,27 % | 2,88 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,85 % | 98,15 % | 88,45 % | 8,79 % | 0,91 % | 1,52 % | 98,48 % | 92,89 % | 4,18 % | 1,41 % |
| CATALUÑA | 2,53 % | 97,47 % | 89,54 % | 6,31 % | 1,62 % | 3,03 % | 96,97 % | 89,49 % | 5,39 % | 2,09 % |
| COM. MADRID | 1,15 % | 98,85 % | 95,65 % | 1,90 % | 1,30 % | 1,62 % | 98,38 % | 95,04 % | 1,95 % | 1,39 % |
| COM. VALENCIANA | 2,95 % | 97,05 % | 90,23 % | 4,53 % | 2,29 % | 3,67 % | 96,33 % | 88,92 % | 4,22 % | 3,19 % |
| EXTREMADURA | 1,14 % | 98,86 % | 90,98 % | 4,35 % | 3,53 % | 1,64 % | 98,36 % | 89,48 % | 2,71 % | 6,17 % |
| GALICIA | 1,04 % | 98,96 % | 93,71 % | 2,12 % | 3,13 % | 1,16 % | 98,84 % | 95,35 % | 1,95 % | 1,54 % |
| LA RIOJA | 0,12 % | 99,88 % | 97,52 % | 1,77 % | 0,59 % | 1,10 % | 98,90 % | 96,25 % | 2,09 % | 0,56 % |
| MURCIA | 2,70 % | 97,30 % | 94,00 % | 2,30 % | 1,00 % | 3,00 % | 97,00 % | 92,75 % | 2,60 % | 1,65 % |
| NAVARRA | 1,08 % | 98,92 % | 95,14 % | 2,39 % | 1,39 % | 1,21 % | 98,79 % | 94,15 % | 3,01 % | 1,63 % |
| PAIS VASCO | 3,15 % | 96,85 % | 93,33 % | 1,98 % | 1,54 % | 2,82 % | 97,18 % | 93,06 % | 2,80 % | 1,32 % |
| NACIONAL | 2,35 % | 97,65 % | 91,43 % | 4,09 % | 2,13 % | 2,45 % | 97,55 % | 91,55 % | 3,73 % | 2,27 % |

| Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | Trimestrales | | | | | Interanuales | | | | |
| | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros | Fijos | Variables | EURIBOR | IRPH | Otros |
| CC.AA. | | | | | | | | | | |
| ANDALUCIA | 0,21 % | -0,21 % | -0,34 % | 0,16 % | -0,03 % | -0,20 % | 0,20 % | 0,41 % | 0,69 % | -0,90 % |
| ARAGON | -0,10 % | 0,10 % | -0,70 % | 0,24 % | 0,56 % | -0,59 % | 0,59 % | 0,68 % | -0,22 % | 0,13 % |
| ASTURIAS | -0,11 % | 0,11 % | 0,77 % | 0,15 % | -0,81 % | 0,64 % | -0,64 % | -0,17 % | 0,20 % | -0,67 % |
| BALEARES | 0,37 % | -0,37 % | -0,27 % | -0,69 % | 0,59 % | 0,83 % | -0,83 % | 0,16 % | -2,78 % | 1,79 % |
| CANARIAS | 0,14 % | -0,14 % | 1,12 % | -1,03 % | -0,23 % | -1,55 % | 1,55 % | 6,66 % | -4,96 % | -0,15 % |
| CANTABRIA | 0,16 % | -0,16 % | -0,75 % | 0,06 % | 0,53 % | 0,95 % | -0,95 % | -0,24 % | -0,88 % | 0,17 % |
| CASTILLA Y LEON | 0,02 % | -0,02 % | 0,25 % | -0,79 % | 0,52 % | -0,05 % | 0,05 % | 0,88 % | -1,79 % | 0,96 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,30 % | -0,30 % | -1,37 % | 1,06 % | 0,01 % | -0,10 % | 0,10 % | -0,53 % | 0,24 % | 0,39 % |
| CATALUÑA | -0,02 % | 0,02 % | -0,31 % | 0,37 % | -0,04 % | -0,11 % | 0,11 % | -0,21 % | 0,13 % | 0,19 % |
| COM. MADRID | -0,15 % | 0,15 % | 0,81 % | -0,49 % | -0,17 % | 0,06 % | -0,06 % | 1,63 % | -0,97 % | -0,72 % |
| COM. VALENCIANA | 0,24 % | -0,24 % | -0,55 % | 0,06 % | 0,25 % | 1,16 % | -1,16 % | -1,03 % | -1,29 % | 1,16 % |
| EXTREMADURA | -0,20 % | 0,20 % | 2,68 % | -0,27 % | -2,21 % | -1,51 % | 1,51 % | 3,26 % | -2,12 % | 0,37 % |
| GALICIA | -0,23 % | 0,23 % | 0,43 % | -0,57 % | 0,37 % | -0,68 % | 0,68 % | 3,16 % | -2,83 % | 0,35 % |
| LA RIOJA | 0,10 % | -0,10 % | 2,60 % | -0,77 % | -1,93 % | 0,48 % | -0,48 % | 9,58 % | -5,80 % | -4,26 % |
| MURCIA | -0,01 % | 0,01 % | -0,25 % | 0,26 % | 0,00 % | -1,15 % | 1,15 % | 1,23 % | 0,01 % | -0,09 % |
| NAVARRA | -0,32 % | 0,32 % | 0,03 % | 0,21 % | 0,08 % | -0,58 % | 0,58 % | 0,06 % | 0,73 % | -0,21 % |
| PAIS VASCO | 0,42 % | -0,42 % | -0,23 % | -0,36 % | 0,17 % | 1,01 % | -1,01 % | 2,50 % | -1,64 % | -1,87 % |
| NACIONAL | 0,07 % | -0,07 % | 0,02 % | -0,08 % | -0,01 % | -0,03 % | 0,03 % | 1,02 % | -0,93 % | -0,06 % |

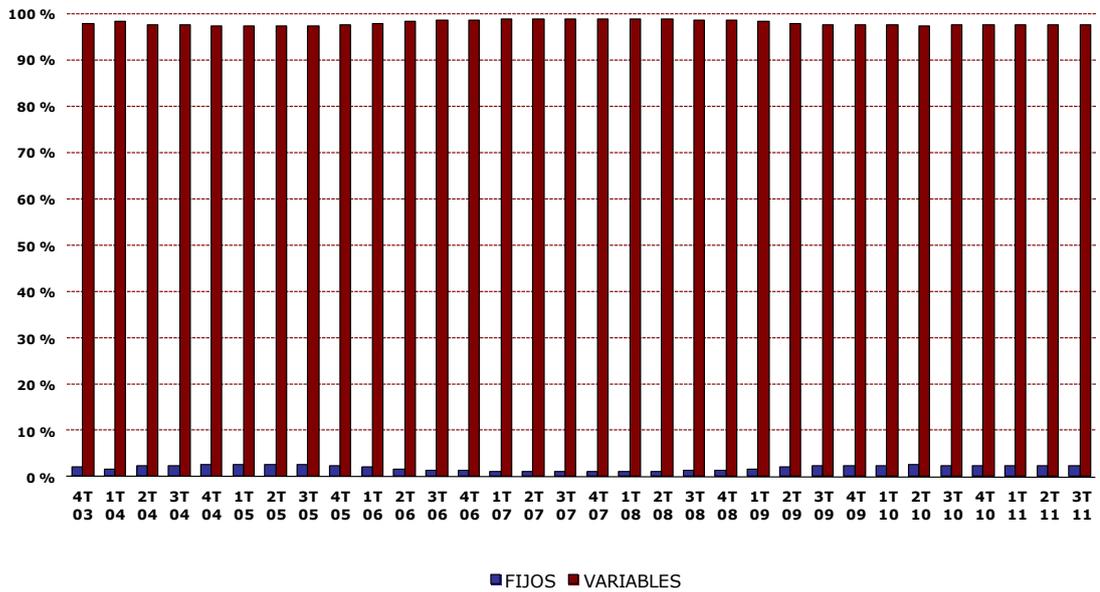
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2011



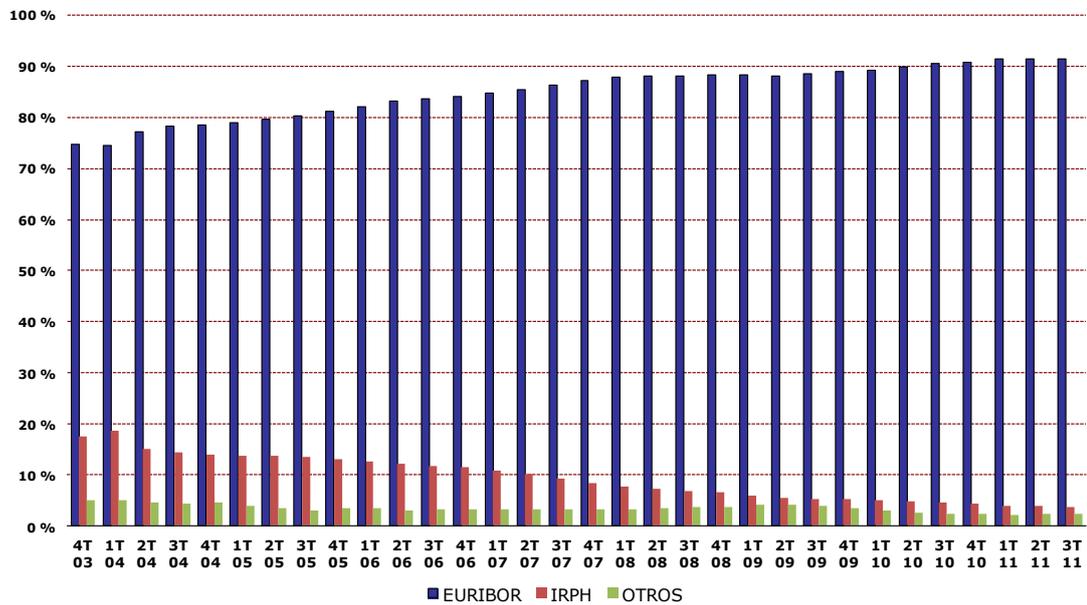
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2011



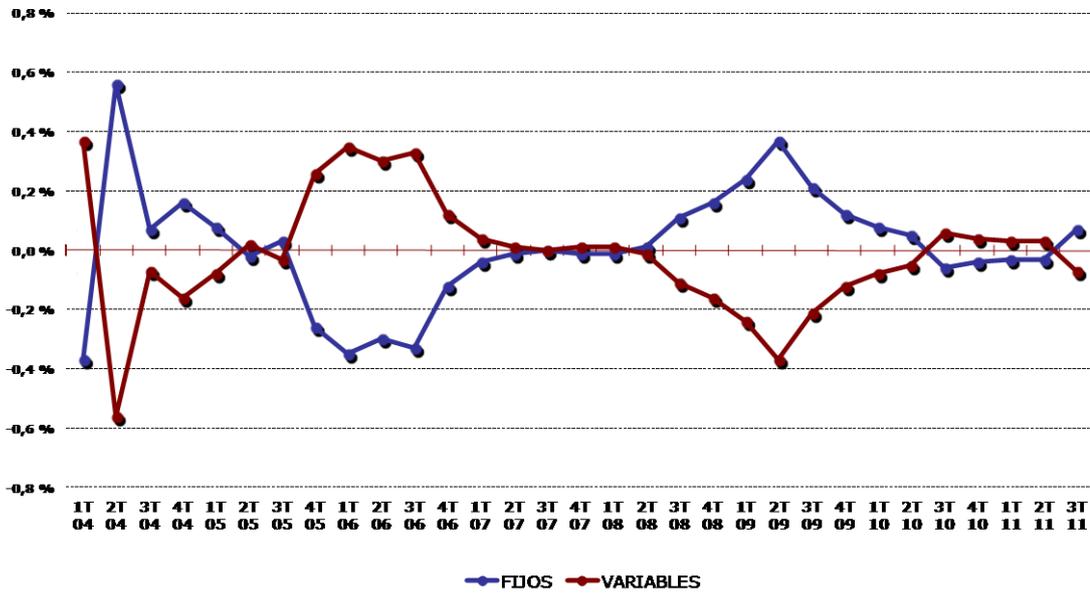
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables**



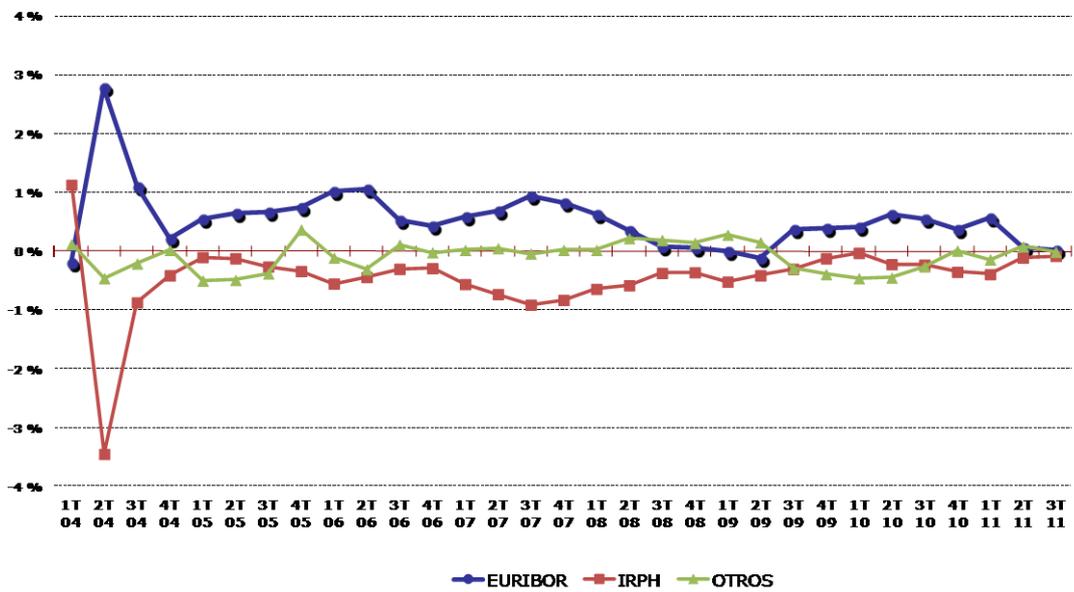
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

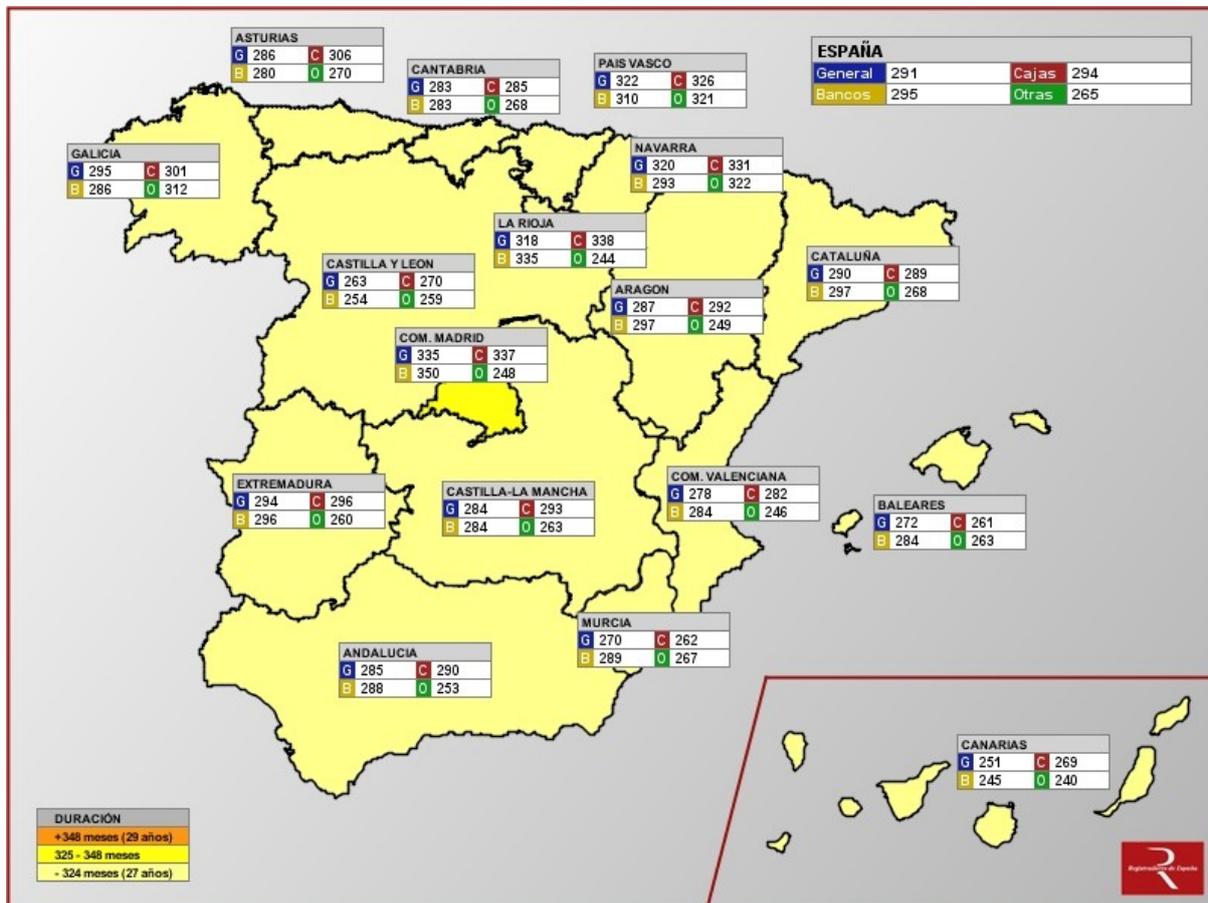


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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. 3^{er} TRIMESTRE 2011



Por segundo trimestre consecutivo se ha producido una reducción de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, en esta ocasión del -1,32%. El pasado trimestre fue del -0,33%. Este hecho se produce tras ligeros incrementos en los cinco trimestres precedentes, retomando con ello el proceso de ajuste de los años 2008 y 2009. Este descenso ha sido generalizado ya que todas las agrupaciones de entidades financieras han contado con descensos trimestrales (Bancos -1,60%, Cajas de Ahorros -0,66% y Otras entidades financieras -1,10%). De igual modo, la práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado tasa negativas en el último trimestre (dieciséis).

El plazo medio de contratación del último trimestre ha sido de 291 meses (24 años y 3 meses). Bancos y Cajas de Ahorros se han mantenido relativamente próximos con 295 meses y 294 meses, respectivamente. A una mayor distancia han quedado Otras entidades financieras con 265 meses. Las comunidades autónomas con mayores plazos medios de contratación han sido Comunidad de Madrid con 335 meses (27 años y 11 meses), País Vasco con 322 meses (26 años y 10 meses), Navarra con 320 meses (26 años y 8 meses) y La Rioja con 318 meses (26 años y 6 meses).

Los resultados interanuales se sitúan por encima de los trimestrales como consecuencia del progresivo descenso de los plazos de contratación durante los últimos trimestres. El resultado medio del último año ha sido de 300 meses (25 años). Los Bancos han alcanzado el mayor plazo medio (307 meses), seguidos de Cajas de Ahorros (302) y Otras entidades financieras (270 meses).

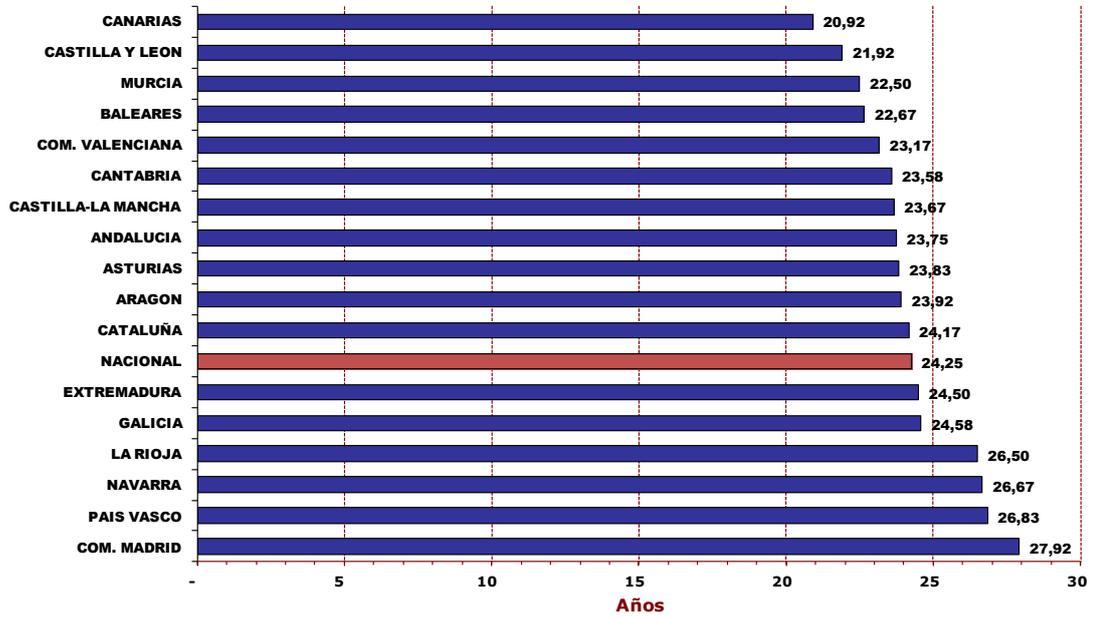
Las tasas de evolución interanuales son el fruto de los descensos de los dos últimos trimestres y los incrementos de los dos trimestres precedentes. El resultado final es una variación nula, es decir, un mantenimiento de los plazos de contratación.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una tendencia a la ligera reducción de los plazos de contratación, no siendo de prever modificaciones significativas en el comportamiento de la variable.

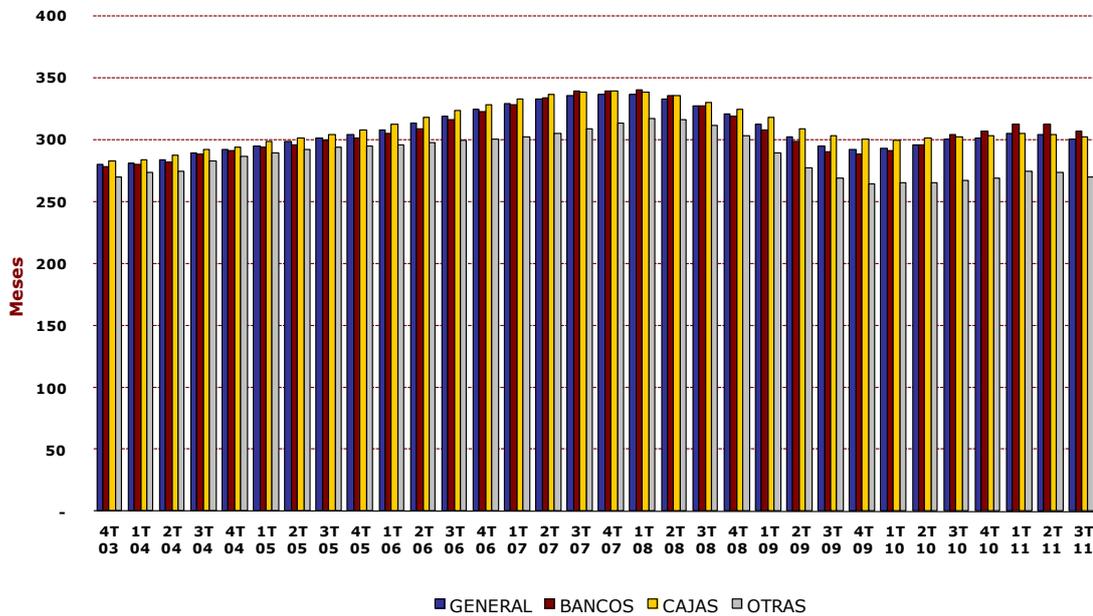
| Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (meses) | | | | | | | | Números índice | |
|---|------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|--------------|
| | Trimestrales | | | | 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 | 285 | 288 | 290 | 253 | 289 | 296 | 289 | 263 | 97,9 | 96,3 |
| ARAGON | 287 | 297 | 292 | 249 | 297 | 307 | 306 | 246 | 98,6 | 99,0 |
| ASTURIAS | 286 | 280 | 306 | 270 | 309 | 303 | 319 | 301 | 98,3 | 103,0 |
| BALEARES | 272 | 284 | 261 | 263 | 275 | 295 | 265 | 237 | 93,5 | 91,7 |
| CANARIAS | 251 | 245 | 269 | 240 | 271 | 266 | 287 | 236 | 86,3 | 90,3 |
| CANTABRIA | 283 | 283 | 285 | 268 | 300 | 316 | 294 | 262 | 97,3 | 100,0 |
| CASTILLA Y LEON | 263 | 254 | 270 | 259 | 289 | 295 | 293 | 247 | 90,4 | 96,3 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 284 | 284 | 293 | 263 | 299 | 306 | 300 | 279 | 97,6 | 99,7 |
| CATALUÑA | 290 | 297 | 289 | 268 | 303 | 309 | 303 | 276 | 99,7 | 101,0 |
| COM. MADRID | 335 | 350 | 337 | 248 | 344 | 343 | 349 | 307 | 115,1 | 114,7 |
| COM. VALENCIANA | 278 | 284 | 282 | 246 | 288 | 303 | 286 | 252 | 95,5 | 96,0 |
| EXTREMADURA | 294 | 296 | 296 | 260 | 301 | 300 | 305 | 258 | 101,0 | 100,3 |
| GALICIA | 295 | 286 | 301 | 312 | 309 | 313 | 310 | 248 | 101,4 | 103,0 |
| LA RIOJA | 318 | 335 | 338 | 244 | 307 | 323 | 309 | 270 | 109,3 | 102,3 |
| MURCIA | 270 | 289 | 262 | 267 | 280 | 298 | 274 | 271 | 92,8 | 93,3 |
| NAVARRA | 320 | 293 | 331 | 322 | 320 | 307 | 339 | 294 | 110,0 | 106,7 |
| PAIS VASCO | 322 | 310 | 326 | 321 | 316 | 324 | 316 | 306 | 110,7 | 105,3 |
| NACIONAL | 291 | 295 | 294 | 265 | 300 | 307 | 302 | 270 | 100,0 | 100,0 |

| Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er 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 | -0,34% | -1,66% | 0,35% | -1,13% | 1,05% | 0,00% | 2,12% | -0,75% |
| ARAGON | -1,33% | -2,23% | -0,97% | -0,81% | 0,34% | -1,92% | 2,00% | 0,00% |
| ASTURIAS | -1,59% | -1,30% | -1,54% | -0,99% | 0,32% | 1,68% | -1,85% | 10,66% |
| BALEARES | -1,08% | -1,99% | -1,12% | 8,72% | -0,72% | 4,24% | -5,69% | 19,70% |
| CANARIAS | -1,09% | -2,92% | 0,70% | 1,72% | 4,63% | 3,91% | 6,30% | 9,26% |
| CANTABRIA | -1,64% | -1,25% | -2,33% | 1,16% | -3,23% | 0,00% | -5,47% | -1,87% |
| CASTILLA Y LEON | -1,70% | -2,96% | -1,35% | -0,80% | -3,34% | -3,59% | -2,98% | -4,63% |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,64% | -2,55% | -0,99% | -1,06% | -2,61% | -1,29% | -3,54% | 1,82% |
| CATALUÑA | -0,98% | -2,22% | -0,66% | -0,36% | 1,34% | -0,96% | 2,02% | 8,24% |
| COM. MADRID | -0,29% | 0,59% | -0,57% | -7,81% | 1,18% | 3,94% | -0,57% | 0,66% |
| COM. VALENCIANA | -1,03% | -1,30% | -0,69% | -0,79% | 0,35% | 3,06% | -1,38% | 2,02% |
| EXTREMADURA | -2,27% | -1,96% | -2,24% | -1,15% | -4,44% | -6,25% | -3,17% | 0,39% |
| GALICIA | -0,96% | -1,57% | -0,64% | 15,89% | -0,32% | 1,29% | -1,27% | 14,29% |
| LA RIOJA | 0,33% | 0,94% | 0,00% | 2,27% | 0,66% | 2,54% | -0,64% | 8,43% |
| MURCIA | -2,44% | -1,65% | -2,84% | -0,37% | -0,36% | 0,00% | -1,08% | 1,50% |
| NAVARRA | -1,23% | -3,46% | 1,50% | -5,16% | 1,91% | 6,23% | 7,62% | -9,26% |
| PAIS VASCO | -0,63% | -1,52% | 0,00% | -0,97% | -0,94% | 0,31% | -0,63% | -4,97% |
| NACIONAL | -1,32% | -1,60% | -0,66% | -1,10% | 0,00% | 0,99% | 0,00% | 1,12% |

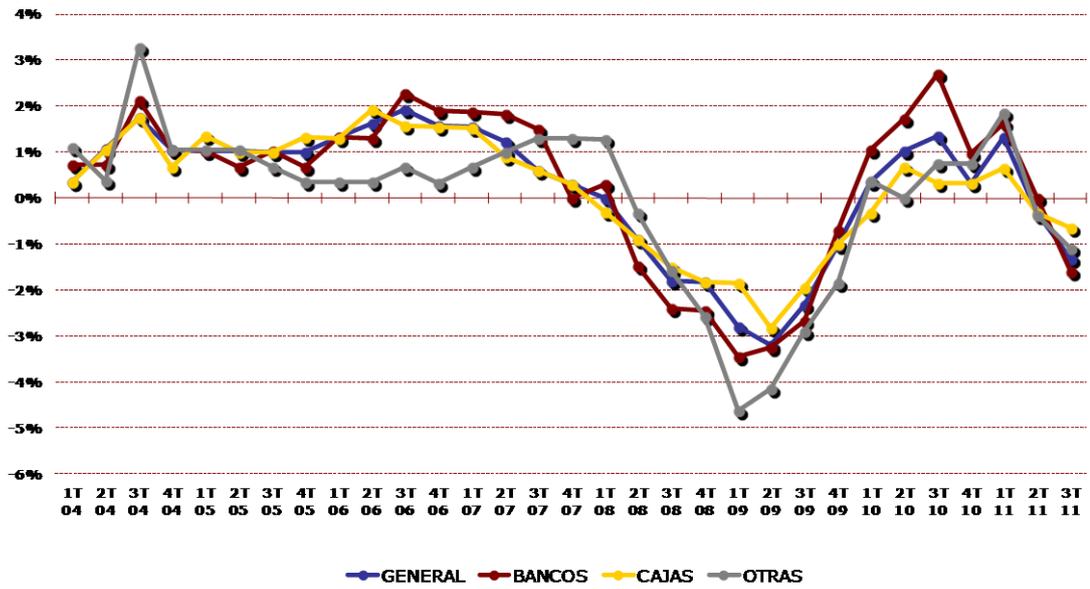
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2011



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

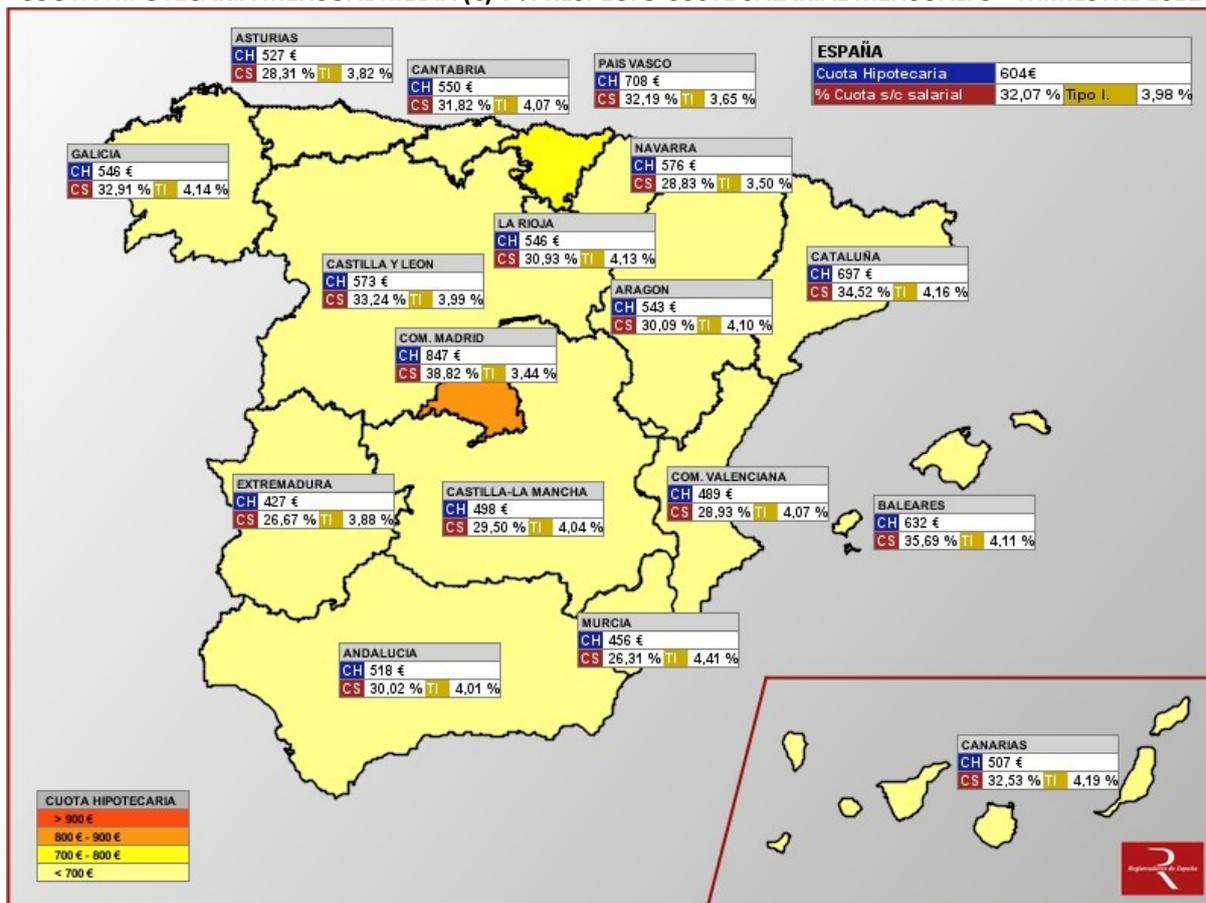


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2011



Después de diez trimestres consecutivos con reducciones de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje con respecto al coste salarial se ha producido un freno en el recorrido de mejora de estos indicadores de accesibilidad. De este modo, en el último trimestre la cuota hipotecaria mensual media se incrementó un 0,01% y su porcentaje con respecto al coste salarial se redujo en -0,05 puntos porcentuales.

La comparación intertrimestral de resultados (eliminando la desestacionalización) muestra no sólo un freno en el recorrido de mejora de la accesibilidad sino incluso un ligero repunte ya que se incrementa la cuota hipotecaria mensual media un 2,29% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en 0,67 puntos porcentuales.

La cuota hipotecaria mensual media del tercer trimestre ha sido de 603,73 euros y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 32,07%. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (847,33 €), País Vasco (708,27 €), Cataluña (696,93 €) y Baleares (632,02 €); Comunidad de Madrid (38,82%), Baleares (35,69%), Cataluña (34,52%) y Castilla y León (33,24%). Por el contrario, los menores resultados se alcanzaron en Extremadura (427,05 €), Murcia (455,88 €), Comunidad Valenciana (489,10 €) y Castilla-La Mancha (498,02 €); Murcia (26,31%), Extremadura (26,67%) y Asturias (28,31%).

Los resultados interanuales, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, por cuarto trimestre consecutivo se sitúa por debajo de los 600€, concretamente 594,32 euros, situándose en niveles de mediados del año 2005. En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial el resultado interanual ha sido del 31,57%, que supone un nuevo mínimo dentro de la serie histórica, es decir, el nivel más bajo en el indicador de accesibilidad de los últimos nueve años.

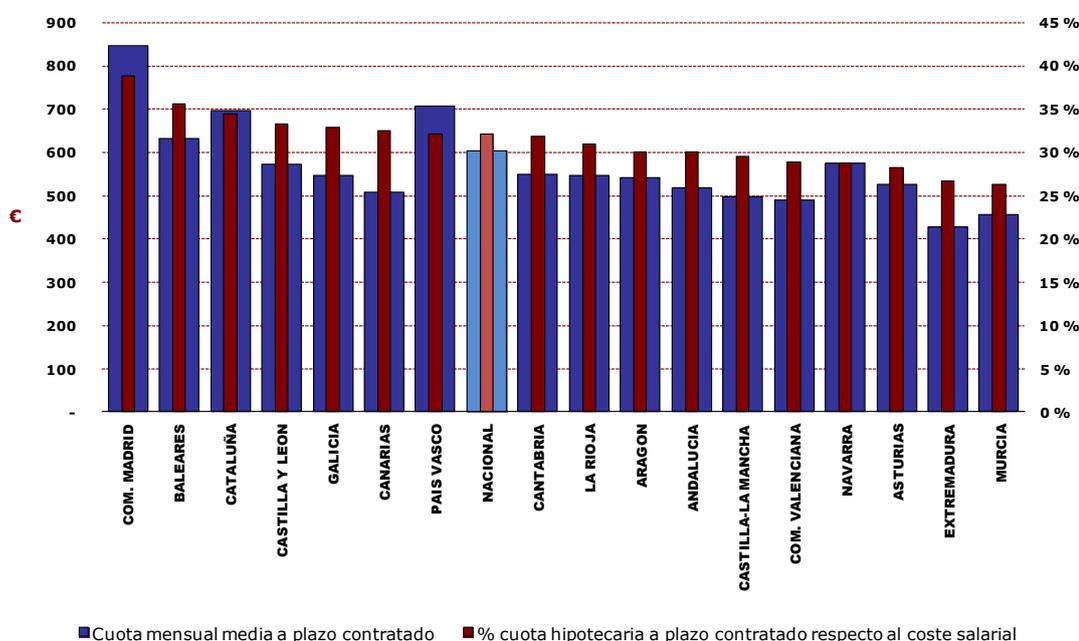
Las tasas de variación interanuales mantienen el signo favorable, aunque con descensos cada vez más suaves con el paso de los trimestres. De este modo, durante el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -2,18% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,84 puntos porcentuales.

La evolución de ambas variables es el fruto del comportamiento de las variables que determinan su cálculo, es decir, el endeudamiento hipotecario, los tipos de interés, los plazos de contratación y los salarios. En el último trimestre a favor de la accesibilidad han actuado la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda y el mínimo incremento del coste salarial. Por el lado negativo se ha encontrado la nueva tendencia a la reducción de los plazos de contratación y los efectos de los repuntes en los tipos de interés del último año.

El resultado final de todo ello ha sido relativamente neutro sobre la accesibilidad, tal y como se ha podido comprobar en los citados resultados. En todo caso queda por estimar qué puede pasar con estas variables durante los próximos trimestres. Previsiblemente se mantendrá un comportamiento relativamente estable en prácticamente todas ellas. El mayor dinamismo podrá encontrarse en el endeudamiento hipotecario por vivienda, con un efecto favorable como consecuencia de la continuidad en la reducción del precio de la vivienda. De igual modo, la reciente rebaja de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, así como la nueva tendencia hacia la continuidad de una política de nuevas rebajas con bajos tipos de interés a medio plazo puede dar lugar, como ya se está produciendo, a una nueva tendencia bajista en el EURIBOR, aunque con escaso recorrido. En todo caso supone un cambio de tendencia que cuando menos elimina la principal amenaza existente hasta la fecha para el deterioro de los niveles de accesibilidad.

En consecuencia, resulta previsible a corto plazo un mantenimiento de los indicadores de accesibilidad, dando lugar incluso a nuevas mejoras en el medio plazo.

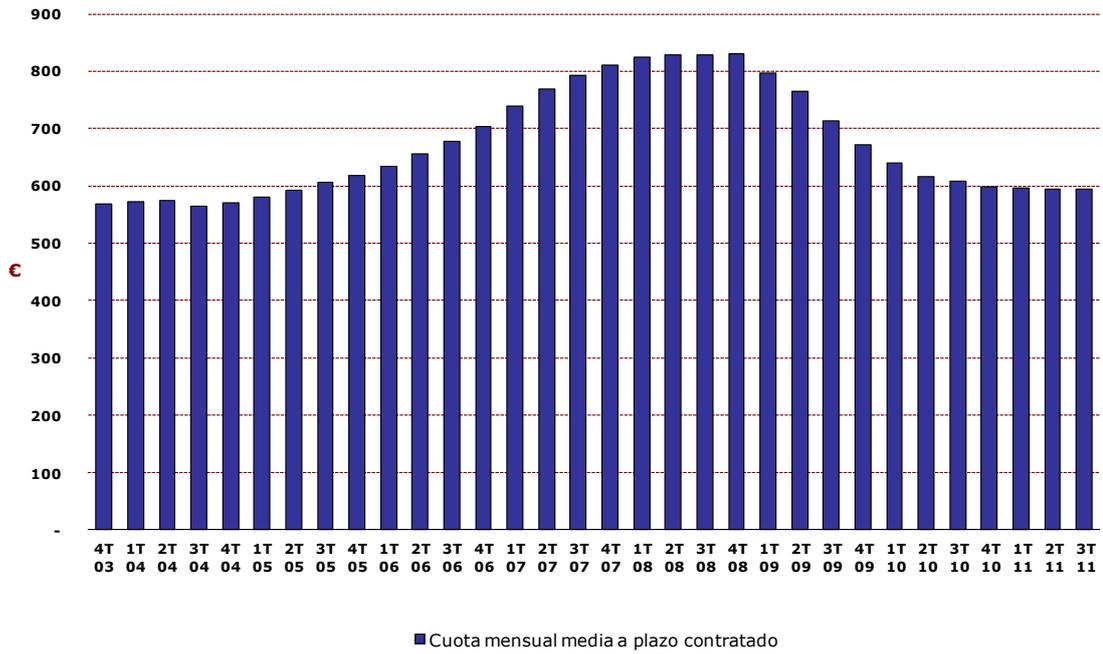
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2011



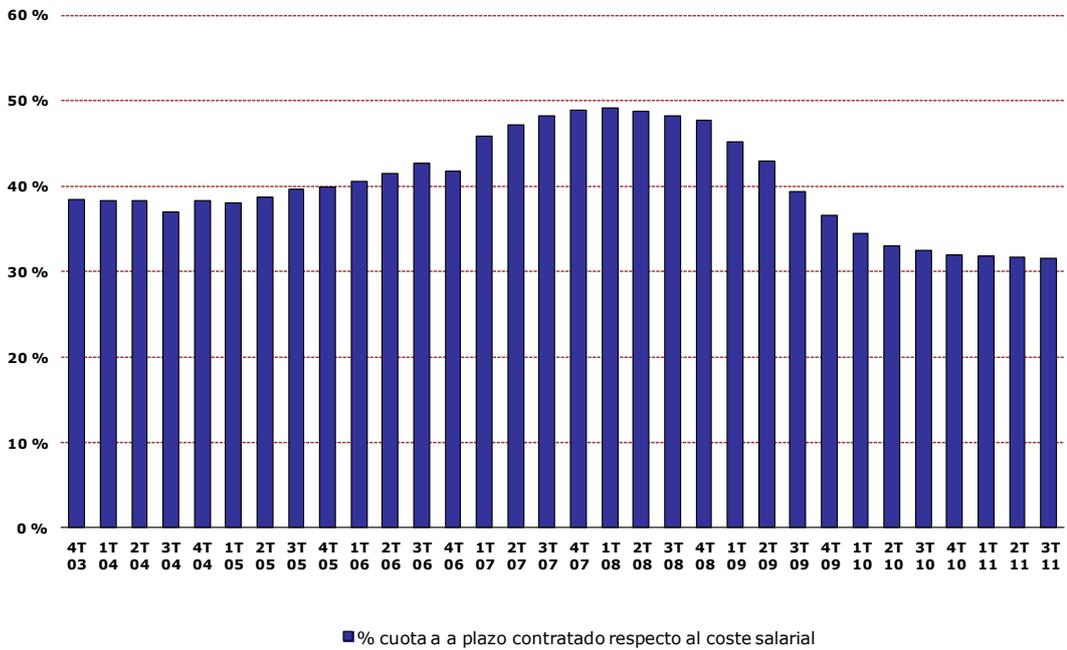
| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2011 | Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo) | | | | | |
|--|--|-----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Trimestrales | | | Interanuales | | |
| | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Tipo interés (%) | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| CC.AA. | | | | | | |
| ANDALUCIA | 4,01 % | 517,59 | 30,02 % | 3,64 % | 522,80 | 30,33 % |
| ARAGON | 4,10 % | 542,71 | 30,09 % | 3,72 % | 573,77 | 31,81 % |
| ASTURIAS | 3,82 % | 526,88 | 28,31 % | 3,50 % | 515,81 | 27,71 % |
| BALEARES | 4,11 % | 632,02 | 35,69 % | 3,71 % | 673,32 | 38,02 % |
| CANARIAS | 4,19 % | 507,17 | 32,53 % | 3,78 % | 537,72 | 34,49 % |
| CANTABRIA | 4,07 % | 550,50 | 31,82 % | 3,64 % | 548,02 | 31,68 % |
| CASTILLA Y LEON | 3,99 % | 573,12 | 33,24 % | 3,56 % | 545,81 | 31,66 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4,04 % | 498,02 | 29,50 % | 3,56 % | 514,40 | 30,47 % |
| CATALUÑA | 4,16 % | 696,93 | 34,52 % | 3,71 % | 670,42 | 33,20 % |
| COM. MADRID | 3,44 % | 847,33 | 38,82 % | 3,07 % | 804,78 | 36,87 % |
| COM. VALENCIANA | 4,07 % | 489,10 | 28,93 % | 3,61 % | 498,90 | 29,51 % |
| EXTREMADURA | 3,88 % | 427,05 | 26,67 % | 3,57 % | 433,75 | 27,09 % |
| GALICIA | 4,14 % | 546,35 | 32,91 % | 3,80 % | 520,31 | 31,34 % |
| LA RIOJA | 4,13 % | 546,09 | 30,93 % | 3,52 % | 544,01 | 30,81 % |
| MURCIA | 4,41 % | 455,88 | 26,31 % | 3,89 % | 471,87 | 27,23 % |
| NAVARRA | 3,50 % | 575,68 | 28,83 % | 3,27 % | 565,85 | 28,33 % |
| PAIS VASCO | 3,65 % | 708,27 | 32,19 % | 3,31 % | 698,08 | 31,72 % |
| NACIONAL | 3,98 % | 603,73 | 32,07 % | 3,57 % | 594,32 | 31,57 % |

| Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2011 | Tasas de variación (%) | | | |
|--|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Trimestrales | | Interanuales | |
| | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial | Cuota hipotecaria (€) | % Cuota s/coste salarial |
| CC.AA. | | | | |
| ANDALUCIA | -0,41% | -0,19 % | -4,38% | -1,20 % |
| ARAGON | -0,65% | -0,12 % | -2,94% | -0,68 % |
| ASTURIAS | 1,00% | 0,50 % | -0,63% | 0,35 % |
| BALEARES | 1,43% | 0,54 % | -4,27% | -1,87 % |
| CANARIAS | 0,66% | 0,13 % | 5,35% | 1,81 % |
| CANTABRIA | -2,54% | -0,80 % | -12,34% | -4,63 % |
| CASTILLA Y LEON | -0,12% | -0,02 % | -3,77% | -1,05 % |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,10% | -0,26 % | -1,22% | -0,70 % |
| CATALUÑA | -0,61% | -0,24 % | -2,89% | -1,25 % |
| COM. MADRID | -0,12% | -0,15 % | -1,54% | -0,83 % |
| COM. VALENCIANA | -1,55% | -0,63 % | -3,03% | -1,26 % |
| EXTREMADURA | 1,28% | 0,23 % | 0,83% | 0,24 % |
| GALICIA | 2,48% | 0,80 % | 0,03% | -0,16 % |
| LA RIOJA | -2,33% | -0,71 % | -8,56% | -3,00 % |
| MURCIA | -0,28% | 0,00 % | -2,15% | -0,58 % |
| NAVARRA | 1,92% | 0,45 % | 0,72% | -0,44 % |
| PAIS VASCO | -0,07% | 0,07 % | 1,77% | 0,36 % |
| NACIONAL | 0,01% | -0,05 % | -2,18% | -0,84 % |

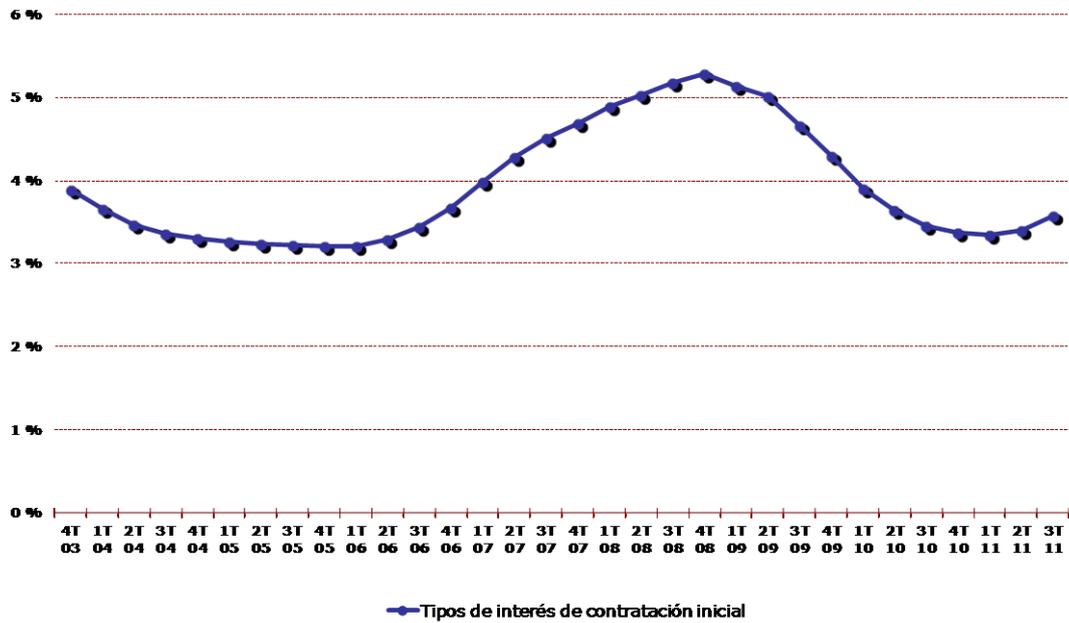
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



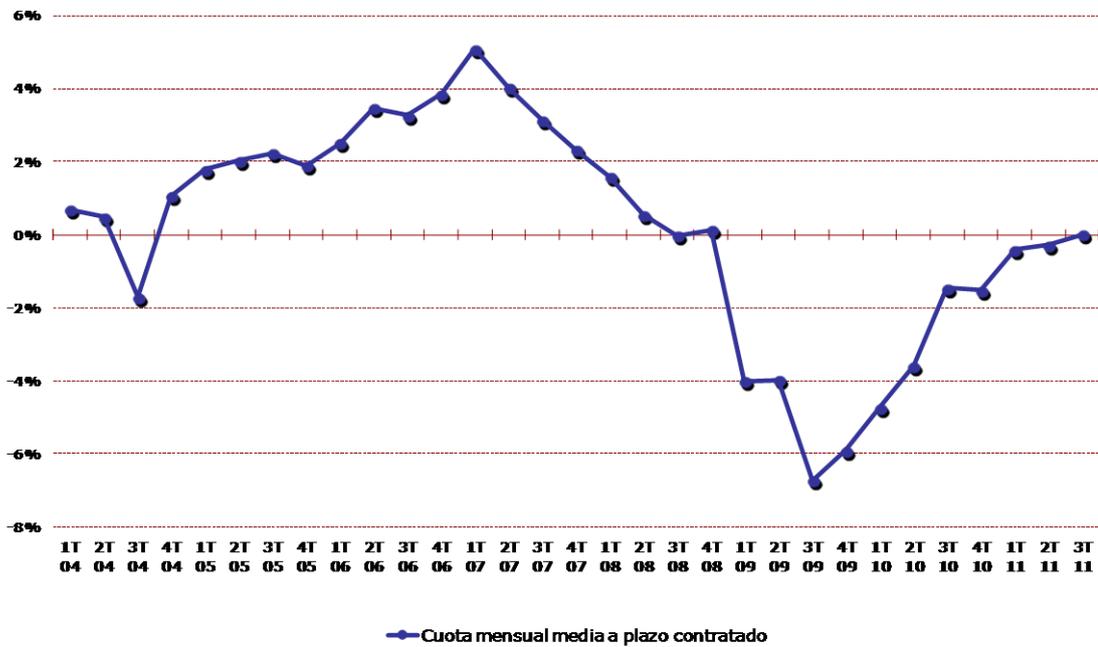
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



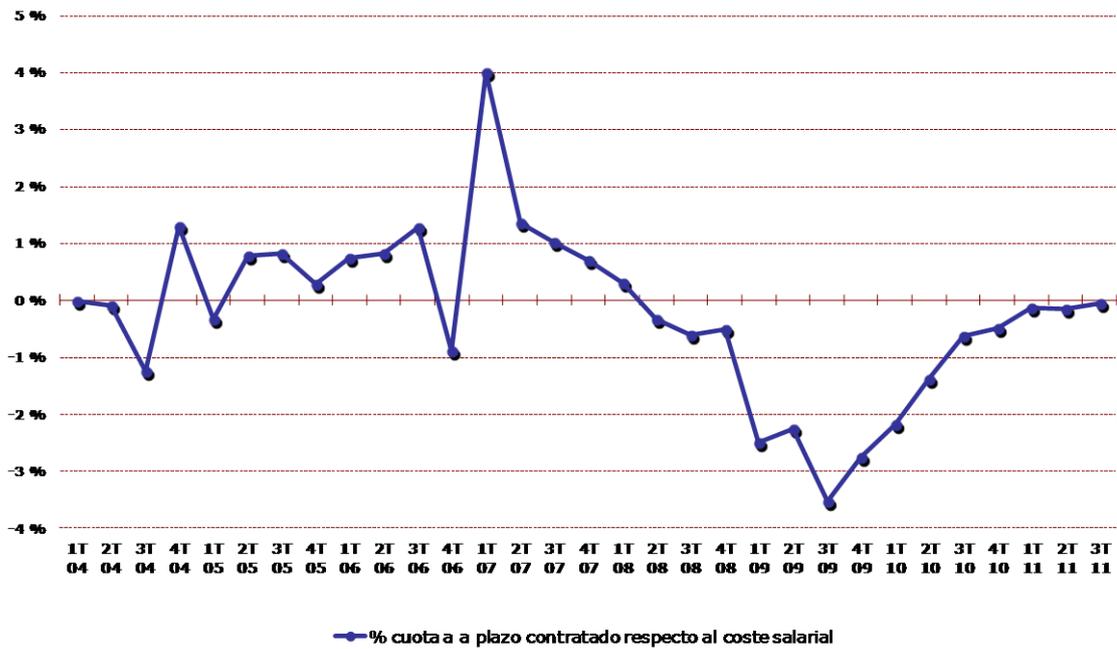
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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.

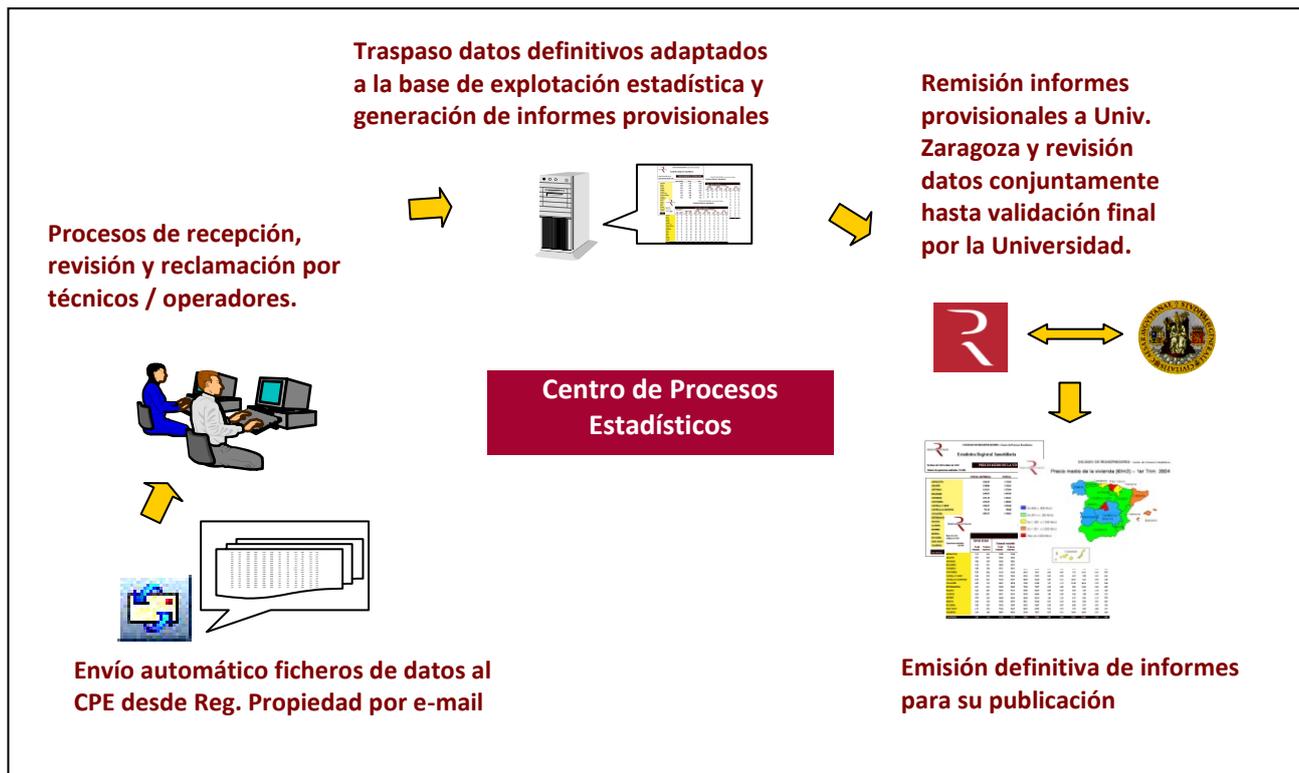
Tipos de interés

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 Salariales¹ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social².

¹ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo,

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

² Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

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 edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.