



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 4º 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>

Febrero de 2012

4º TRIMESTRE 2011**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Introducción	3
2. Resultados	7
2.1. Número de compraventas de vivienda registradas	7
2.1.1. Comunidades Autónomas	7
2.1.2. Provincias	13
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	17
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	21
2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	25
2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	29
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	33
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	38
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	42
3. Metodología	48
3.1. Objetivos	48
3.2. Informes	52
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	52
3.2.2. Informes disponibles anualmente	56

1. Introducción

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

El cuarto trimestre de 2011 ha mantenido la tendencia descendente por lo que respecta a las compraventas de vivienda, marcando un nuevo mínimo con 75.649 compraventas, 9.203 menos que el trimestre precedente. Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han alcanzado el menor número de compraventas desde la elaboración de la serie histórica (últimos siete años). Las compraventas de vivienda nueva han sido 37.606, 5.512 menos que el tercer trimestre, y las compraventas de vivienda usada 38.043, 3.691 menos que el trimestre precedente.

Los incentivos fiscales derivados de la reducción del IVA y la reincorporación de la deducción por vivienda en el IRPF no han incentivado la demanda de vivienda, manteniéndose la tendencia a la baja derivada de la difícil situación económica, las limitaciones de crédito hipotecario y el elevado nivel de desempleo.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (15.610), Comunidad de Madrid (10.664), Cataluña (10.042) y Comunidad Valenciana (9.660), dando lugar a descensos en todas ellas con respecto al trimestre anterior.

El año 2011 se ha cerrado con 370.204 compraventas de vivienda, que supone igualmente el mínimo de la serie histórica, dando lugar a un descenso del 16,97% con respecto a las compraventas de vivienda del año 2010. Las compraventas de vivienda nueva fueron 184.530 y las de vivienda usada 185.674, con descensos del 18,90% y 14,97% respectivamente con respecto al año 2010. En ambos casos se alcanzaron nuevamente el menor número de compraventas interanual de la serie histórica, dando una clara muestra de la debilidad actual del mercado inmobiliario.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados medios interanuales (ausencia de factores estacionales) presenta un descenso del 4,48%, con una reducción del 3,88% en vivienda nueva y del 5,06% en vivienda usada. Dieciséis comunidades autónomas presentan reducciones durante el último trimestre. La comparación directa de resultados trimestrales (cuarto trimestre frente a tercero) recoge un descenso más intenso, dando lugar a una reducción del 10,85% (12,78% vivienda nueva y 8,84% vivienda usada).

Las provincias han contado igualmente con una reducción de las compraventas de vivienda durante el último trimestre. De las cincuenta provincias sobre las que se presenta resultados treinta y tres de ellas han alcanzado tasas trimestrales negativas (con resultados interanuales) y treinta y siete calculando dicha tasa en términos intertrimestrales. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (10.664), Barcelona (6.186), Alicante (4.666), Málaga (4.595), Valencia (3.781) y Sevilla (2.697), con descensos generalizados.

Para el conjunto del año 2011 han predominado igualmente los descensos de compraventas de vivienda, con reducciones interanuales en la práctica totalidad de las provincias (cuarenta y nueve). Los mayores resultados se alcanzaron en Madrid (53.048), Barcelona (31.687), Alicante (22.124), Málaga (19.695), Valencia (19.675), Sevilla (13.655) y Murcia (12.417). Las mayores reducciones han correspondido a las provincias de Ciudad Real (39,64%), Albacete (38,61%), Soria (32,03%), Teruel (30,90%), A Coruña (29,57%), Zaragoza (28,84%), Ourense (26,97%), Álava (26,76%) y Cuenca (25,39%).

Tal y como viene ocurriendo durante los últimos trimestres las provincias costeras de mayor atractivo turístico ya no se encuentran entre las que presentan un mayor grado de ajuste, a diferencia de lo que ocurrió durante los primeros años del ciclo bajista. De hecho vienen presentando últimamente un mejor comportamiento en términos comparativos, en parte como consecuencia de la importante reducción de precios en dichas provincias, que ha supuesto un cierto grado de reactivación de la demanda.

Las compraventas de vivienda nueva (49,71%) y vivienda usada (50,29%) han vuelto a presentar resultados muy próximos, manteniendo una práctica equiparación de peso relativo en el mercado inmobiliario español. El 49,71% de vivienda nueva se ha dividido en un 42,04% de vivienda nueva libre y un 7,67% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con un mayor peso relativo de

compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida han sido Navarra (36,42%), País Vasco (18,40%), Comunidad de Madrid (12,69%), Cantabria (11,32%), Aragón (10,48%) y Asturias (10,37%).

La evolución de pesos relativos muestra mínimas oscilaciones trimestre tras trimestre. Para el conjunto del año 2011 se aprecia un mayor recorrido de las tasas de variación, con un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida en 1,70 puntos porcentuales y de vivienda usada en 1,18 puntos porcentuales. Estas mejoras se han producido como consecuencia de la pérdida de peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre en 2,88 puntos porcentuales.

Uno de los aspectos más destacados del último trimestre es el comportamiento de la cuota de mercado en la concesión de nuevos créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras. La progresiva reconversión del sistema financiero está produciendo importantes cambios en el comportamiento de esta variable. De hecho, en el cuarto trimestre ya todas las comunidades autónomas cuentan con un liderazgo de los Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario, alcanzando una cuota de mercado para el conjunto del territorio nacional del 60,02%. Las Cajas de Ahorros se han quedado en un 27,19% y otras entidades financieras en un 12,79%.

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas recogen el recorrido de mejora de Bancos con un incremento de 3,44 puntos porcentuales, mejorando igualmente otras entidades financieras en 0,38 pp. Estos resultados son como consecuencia de la pérdida de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros (3,82 puntos porcentuales).

Sin embargo, la intensidad de la corrección de cuotas de mercado se observa más adecuadamente al obtener las tasas intertrimestrales, donde se comprueba cómo en el cuarto trimestre los Bancos han ganado una cuota de mercado de 10,69 puntos porcentuales con respecto a la que tenían en el tercer trimestre. Este crecimiento se deriva de la pérdida de las Cajas de Ahorros en 9,50 puntos porcentuales y otras entidades financieras en 1,19 puntos porcentuales.

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha mantenido la tendencia descendente de los cinco últimos trimestres, situándose en los 1.383 €/m². Estos resultados suponen situarse en niveles de endeudamiento similares a los alcanzados en el año 2004, frente a los máximos de 2007, con cuantías próximas a los 2.000 €/m². La reconversión del sistema financiero también ha influido en esta variable, siendo las Cajas de Ahorros las que han alcanzado un mayor resultado en el cuarto trimestre con 1.393 €/m², frente a los 1.387 €/m² de Bancos y los 1.335 €/m² de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que han presentado un mayor endeudamiento medio: País Vasco (1.903 €/m²), Comunidad de Madrid (1.869 €/m²) y Cataluña (1.741 €/m²). En el extremo contrario se sitúan Extremadura (730 €/m²) y Castilla-La Mancha (900 €/m²). Los descensos se han generalizado para todas las comunidades autónomas y para todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos 4,61%, Cajas de Ahorros 1,14% y Otras entidades financieras 2,55%). Para el conjunto del año 2011 el descenso ha sido del 6,96%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en los 112.697 € durante el cuarto trimestre, muy próximo a los niveles mínimos de los últimos nueve años. De hecho esta variable se sitúa con resultados similares a los del año 2004, alejándose de los máximos de 2007, con cuantías medias próximas a los 150.000 €. Los Bancos siguen siendo la agrupación con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda (117.557 €), seguidos de Cajas de Ahorros (107.196 €) y Otras entidades financieras (103.078 €). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido País Vasco (183.206 €), Comunidad de Madrid (164.471 €), Cantabria (129.452 €), Cataluña (122.158 €) y Navarra (114.363 €).

En el año 2011 el endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido un 3,85% con respecto a 2010. Los Bancos han sido la agrupación con un mayor ajuste (6,32%) como consecuencia de la citada reconversión del sistema financiero. Todas las comunidades autónomas han presentado descensos interanuales, encabezados por Extremadura (11,52%), Castilla y León (10,53%), Castilla-La Mancha (9,35%) y Murcia (7,94%).

Los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios han mantenido durante el cuarto trimestre el predominio del tipo de interés variable (96,99% de los contratos), dando lugar a una reducida contratación a tipo de interés fijo (3,01%). En cuanto a los índices de referencia, el EURIBOR sigue siendo la opción preferida (90,92% del total de nuevos contratos hipotecarios), a una gran

distancia del IRPH (3,95%) y otros índices de referencia (2,12%). Las variaciones de estos peso relativos han sido mínimas durante el cuarto trimestre. Para el conjunto del año 2011 los contratos a tipo de interés fijo se han incrementado en 0,14 puntos porcentuales y los contratos a tipo variable con índice de referencia EURIBOR en 0,49 puntos porcentuales, correspondiendo a los descensos de contratos a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (0,48 pp) y otros índices de referencia (0,15 pp).

Las cuantías de los tipos de interés contratadas en los nuevos créditos hipotecarios acumulan su tercer trimestre consecutivo de crecimiento, alcanzando el 4,11% en el cuarto trimestre y el 3,72% en 2011. Este crecimiento se está produciendo a pesar de la progresiva reducción del EURIBOR. Este hecho viene a demostrar que lo que se está incrementando es el diferencial aplicado por las entidades financieras sobre los índices de referencia.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado su tercer trimestre consecutivo con descensos (1,00% en el cuarto trimestre; 1,33% en 2011), alcanzando los 285 meses (23 años y 9 meses). Las Cajas de Ahorros han contado con el mayor plazo medio con 294 meses (24 años y 6 meses), seguidas de Bancos con 287 meses (23 años y 11 meses) y Otras entidades financieras con 254 meses (21 años y 2 meses). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Navarra (330 meses; 27 años y 6 meses), Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), País Vasco (304 meses; 25 años y 4 meses) y Extremadura (301 meses; 25 años y 1 mes).

El comportamiento de los indicadores de accesibilidad ha sido otro de los aspectos destacados en el cuarto trimestre ya que, tras catorce trimestres consecutivos de mejoras, se ha producido un cambio de tendencia. El progresivo agotamiento del margen de maniobra de las variables que llevaban a este buen comportamiento ha dado paso a un ligero empeoramiento de la situación.

De las cuatro variables (endeudamiento hipotecario por vivienda, tipos de interés, plazos de contratación y salarios), la que mantiene un signo favorable es el endeudamiento hipotecario por vivienda. El mantenimiento de una reducción del precio de la vivienda presiona a la baja el endeudamiento hipotecario por vivienda, lo que se refleja en la cuota hipotecaria mensual media. El resto de variables ha presentado un comportamiento negativo. La más relevante son los tipos de interés, que acumula progresivos crecimientos durante los últimos trimestres a pesar de la reducción del EURIBOR como consecuencia del aumento de los diferenciales aplicados a los índices de referencia. Este hecho tiene una clara relación con la percepción de mayor riesgo derivada de la situación económica actual. Los plazos de contratación siguen su proceso de ajuste, al igual que los salarios. Todo ello presiona al alza a los indicadores de accesibilidad.

Concretamente, durante el cuarto trimestre la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 619,96 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 32,84%. Estos resultados suponen un cierto alejamiento de los mínimos de la serie alcanzados en trimestres recientes, aunque todavía se mantienen dentro de niveles históricamente bajos.

Las comunidades autónomas con cuotas hipotecarias más elevadas han sido País Vasco (928,45 €), Comunidad de Madrid (839,65 €), Cantabria (702,03 €), Cataluña (689,60 €) y Baleares (662,24 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores resultados han correspondido a País Vasco (42,12%), Cantabria (40,49%), Comunidad de Madrid (38,40%), Baleares (37,37%), Cataluña (34,00%), Canarias (33,28%) y Galicia (33,08%). Estos resultados contrastan con los mínimos alcanzados en Extremadura (392,25 €), Murcia (467,78 €), Castilla-La Mancha (487,38 €) y Castilla y León (495,66 €); Extremadura (24,38%), Murcia (27,11%) y Navarra (27,11%).

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestran un incremento del 1,33% en la cuota hipotecaria y de 0,33 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Las tasas de variación intertrimestrales muestran un mayor deterioro, con un incremento del 2,69% en la cuota hipotecaria y de 0,77 pp en el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

La evolución de los indicadores de accesibilidad estará condicionada por el comportamiento de las variables que llevan a su determinación. El endeudamiento hipotecario previsiblemente seguirá descendiendo como consecuencia del mantenimiento de los descensos del precio de la vivienda. Sin embargo, el resto de variables es de esperar que tengan un comportamiento menos esperanzador. Los tipos de interés seguirán subiendo a pesar de las reducciones del EURIBOR mientras no se produzca un freno al deterioro económico. Los plazos de contratación previsiblemente mantendrán su ligera

tendencia a la baja. Y los salarios pueden convertirse en la variable con una mayor incidencia ya que a la negativa tendencia existente hasta la fecha se unen los efectos derivados de la reciente reforma laboral.

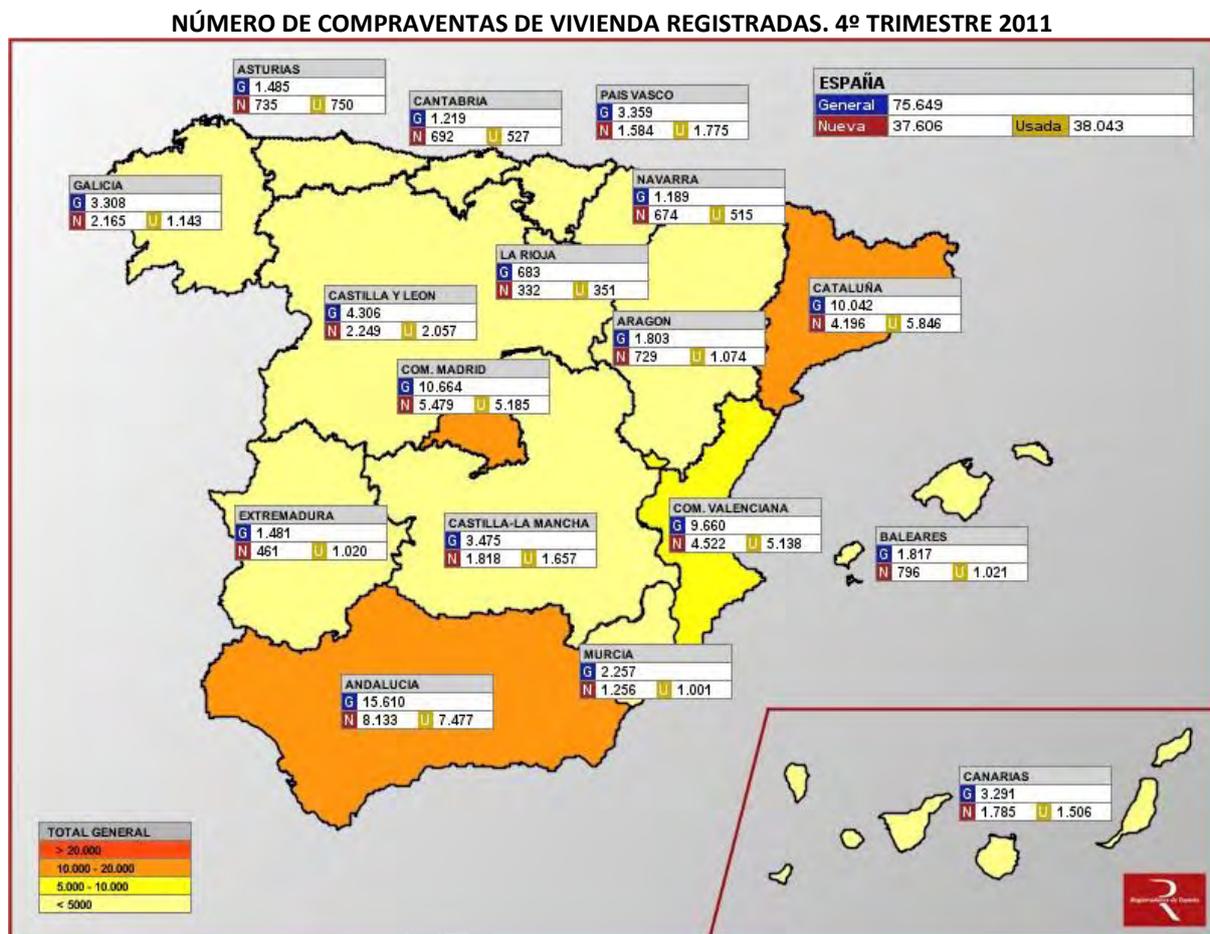
El efecto neto de este conjunto de movimientos previsiblemente será un ligero deterioro de los indicadores de accesibilidad, que tal y como se ha señalado se encuentran en unos niveles históricamente bajos, afortunadamente muy alejados de los niveles de los años 2006 y 2007.

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



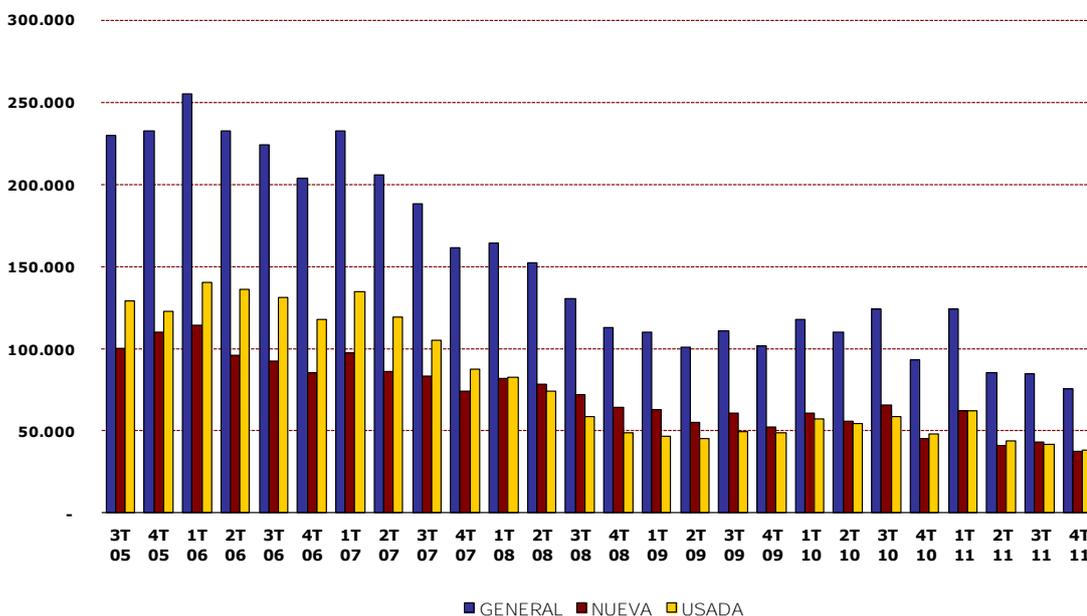
En el cuarto trimestre de 2011 se han registrado 75.649 compraventas de vivienda, 9.203 compraventas menos que en el tercer trimestre. Esta cuantía supone un nuevo mínimo de la serie histórica, es decir, el número de compraventas trimestrales más bajo de los últimos siete años. El año 2011 se ha caracterizado precisamente por este hecho ya que trimestre tras trimestre se han ido alcanzando nuevos mínimos, constatando el importante descenso de la actividad inmobiliaria.

Esta reducción ha sido como consecuencia del comportamiento de la vivienda nueva y de la vivienda usada, ya que en ambos casos se han vuelto a alcanzar los niveles mínimos de la serie histórica. Las compraventas de vivienda nueva del cuarto trimestre han sido 37.606, 5.512 menos que el pasado trimestre, lo que demuestra la intensidad del ajuste. De hecho la vivienda nueva cuenta con el incentivo de la importante reducción del IVA, resultando especialmente significativo que, a pesar de esta medida, el mercado siga arrojando descensos trimestre tras trimestre.

El mercado de vivienda usada ha seguido la misma línea, con 38.043 compraventas, dando lugar a una reducción de 3.691 compraventas con respecto al tercer trimestre. En consecuencia, dentro de la tendencia descendente, el ajuste ha sido más moderado que en vivienda nueva, a pesar de no contar con la ventaja fiscal ya que esta modalidad debe tributar por el Impuesto de Transmisiones

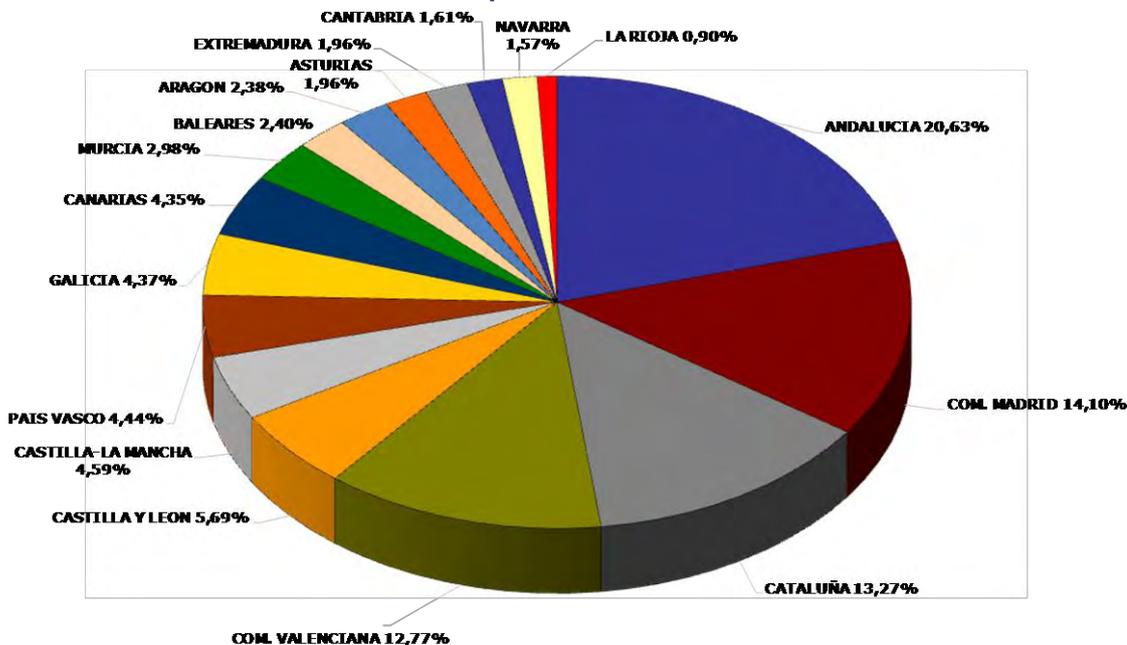
Patrimoniales, que normalmente suele estar alrededor del 7%, dependiendo de las comunidades autónomas.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda



La práctica totalidad de comunidades autónomas han presentado descensos en el número de compraventas de vivienda durante el último trimestre. Las que han alcanzado mayores resultados han sido Andalucía (15.610), Comunidad de Madrid (10.664), Cataluña (10.042) y Comunidad Valenciana (9.660).

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º trimestre 2011

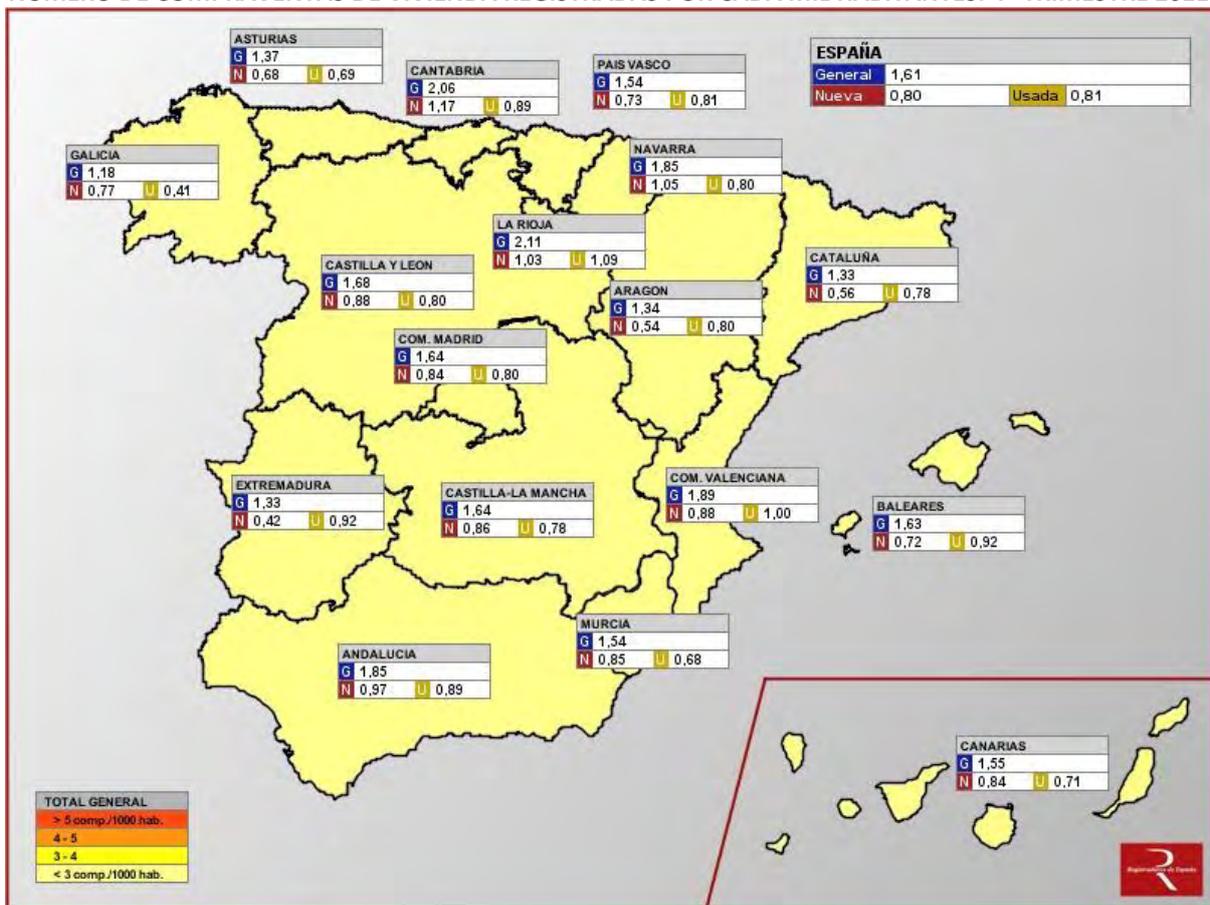


Las tasas de variación trimestrales calculadas de forma desestacionalizada muestran un descenso del 4,48% durante el cuarto trimestre, con una reducción del 3,88% en vivienda nueva y del 5,06% en vivienda usada. Los ajustes se han generalizado, con dieciséis comunidades autónomas que presentan bajadas para el total general (quince en vivienda nueva y dieciséis en vivienda usada). Las comunidades autónomas con mayores descensos han sido Extremadura (9,49%), Galicia (7,90%) y Cantabria (7,19%).

Por otro lado, la comparación de los resultados del cuarto y tercer trimestre de 2011 proporciona las tasas de variación sin corregir factores estacionales. En este caso se observa claramente la intensidad del ajuste producido durante el último trimestre al alcanzar una reducción trimestral del 10,85%, con especial incidencia en vivienda nueva, con un ajuste del 12,78%, alcanzando la vivienda usada una reducción del 8,84%.

El descenso de las compraventas de vivienda ha generado una nueva corrección en las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, que en el cuarto trimestre se ha situado en las 1,61, frente al 1,81 del trimestre precedente. Este importe global se ha desagregado en 0,80 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes y 0,81 compraventas de vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido La Rioja (2,11), Cantabria (2,06) y Comunidad Valenciana (1,89). Los menores resultados han correspondido a Galicia (1,18), Cataluña (1,33) y Extremadura (1,33).

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2011

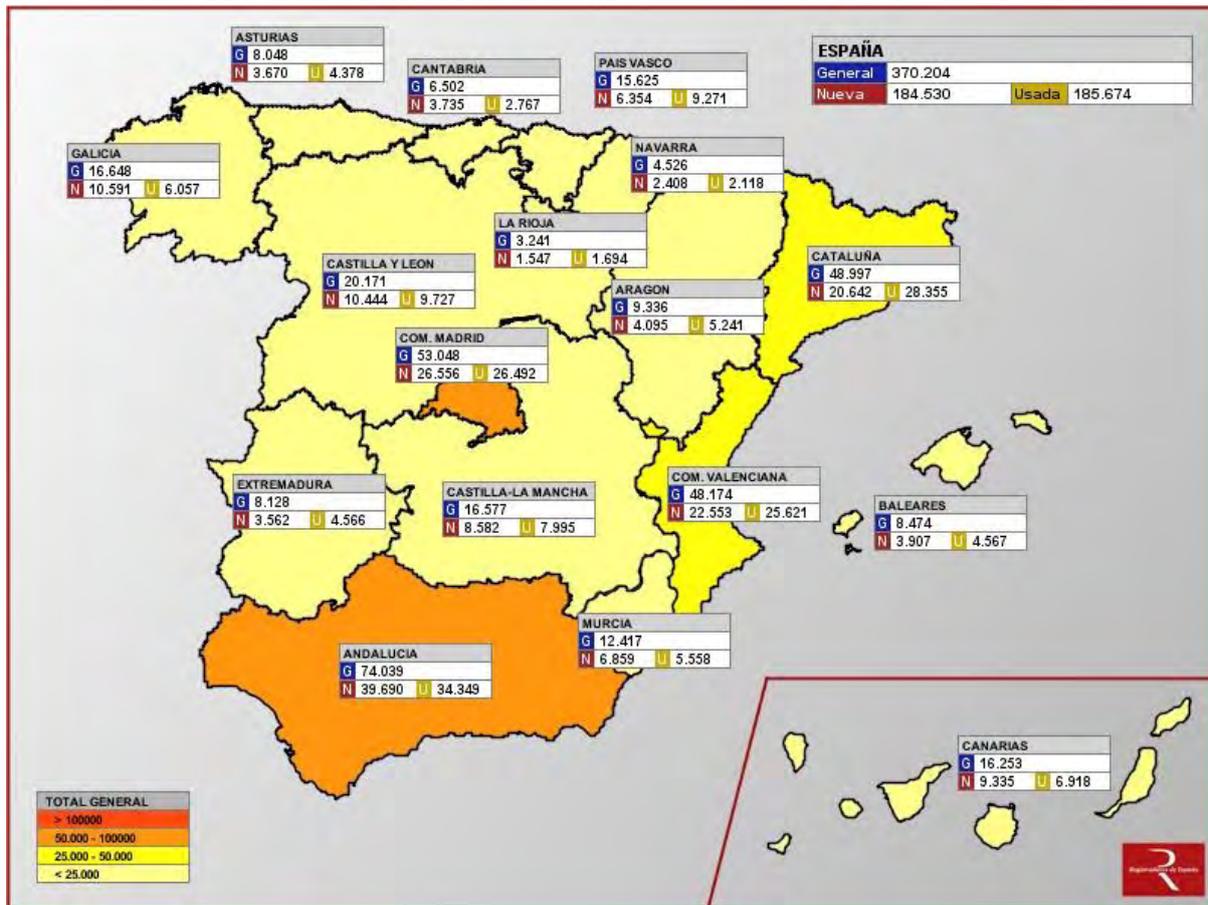


El año 2011 se ha cerrado con 370.204 compraventas de vivienda, alcanzando el nivel anual más bajo de toda la serie. Este resultado supone un descenso del 16,97% con respecto a las compraventas de 2010.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada alcanzaron nuevos mínimos históricos en términos interanuales. De este modo, durante el año 2011 las compraventas de vivienda nueva fueron 184.530, un 18,90% menor a las de 2010. En vivienda usada se formalizaron 185.674 compraventas, también muy por debajo de las alcanzadas en 2010, con un descenso del 14,97%.

Las comunidades autónomas que alcanzaron un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el año 2011 fueron Andalucía (74.039), Comunidad de Madrid (53.048), Cataluña (48.997) y Comunidad Valenciana (48.174).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2011



En términos relativos, durante el año 2011 se formalizaron 7,87 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, de las que 3,92 fueron viviendas nuevas y 3,95 viviendas usadas. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria en relación a su población fueron Cantabria (10,96), La Rioja (10,04) y Comunidad Valenciana (9,41).

Con carácter general se muestra una evidente tendencia descendente, que incluso ha contado con una intensificación durante los dos últimos trimestres, frente al comportamiento más moderado del año 2010 y comienzos del año 2011. En cierta medida supone una vuelta al escenario de los años 2008 y 2009, con intensos ajustes trimestre tras trimestre.

Junto a la intensidad está presente la generalización, con todas las comunidades autónomas con reducciones de compraventas de vivienda en términos interanuales, encabezados por Aragón (28,23%), Galicia (26,52%), Murcia (24,15%) y Navarra (22,78%).

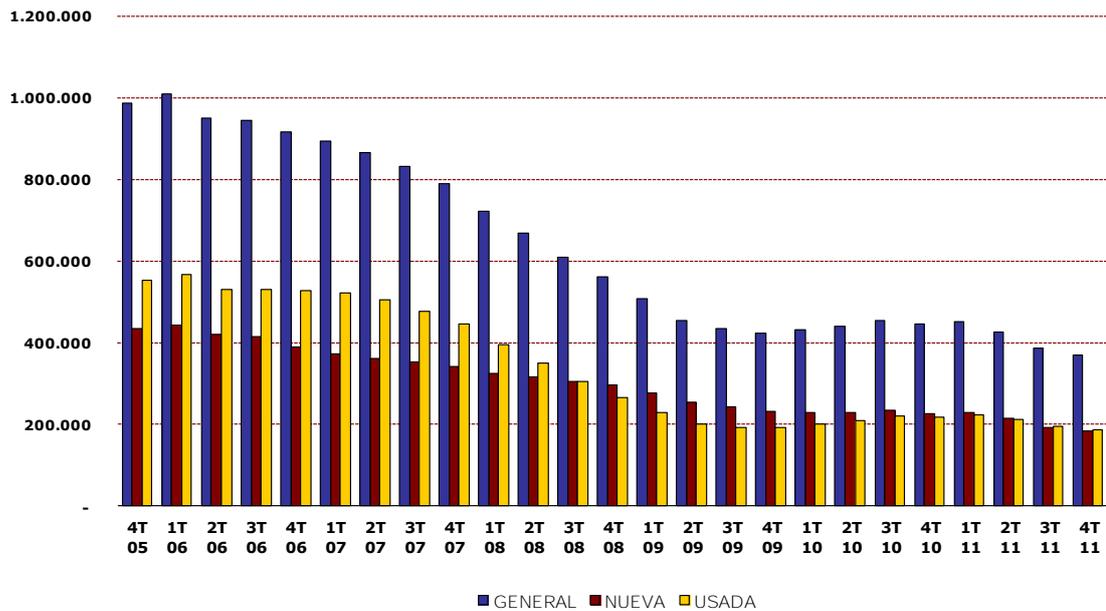
Las perspectivas para los próximos trimestres parecen mostrar una continuidad en la trayectoria bajista. La duda surge con respecto a la intensidad del ajuste pendiente. Por un lado está el hecho de parecer aproximarse a los niveles de compraventas de vivienda mínimos del ciclo bajista, considerando prácticamente como estructural la demanda de vivienda existente en la actualidad. Por otro lado están los hechos, es decir, el goteo que de forma sostenida se viene produciendo, alcanzando nuevos mínimos con el paso del tiempo, siendo además ajustes significativos, como ha ocurrido en el cuarto trimestre.

El comportamiento de las variables con incidencia en la demanda no parece mostrar un cambio de escenario a corto plazo. A pesar de las reducciones de precios, la dificultad de acceso al crédito hipotecario, el aumento de los diferenciales aplicados en la determinación de los tipos de interés, la incertidumbre económica, el elevado nivel de desempleo... hacen poco previsible un cambio de tendencia.

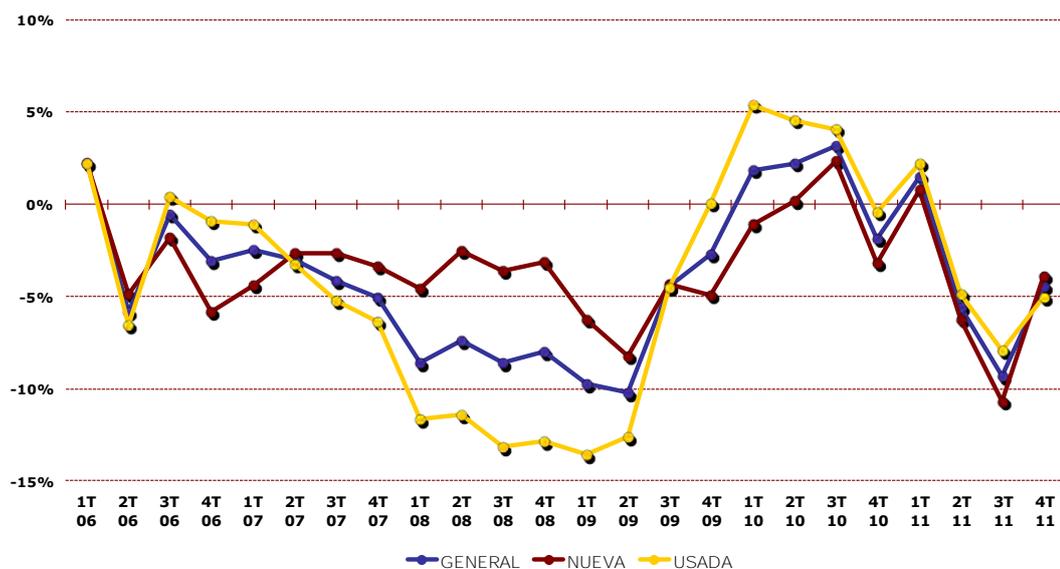
Con todo ello es muy probable que durante los próximos trimestres se mantenga una reducción del número de compraventas de vivienda, tendiendo a aproximarse hacia las 350.000 compraventas de vivienda anuales.

Salvo que se produzca un importante giro de la actividad económica o una significativa reducción del precio de la vivienda, fundamentalmente a través de descensos ocasionados por la política de precios con respecto a la cartera de vivienda existente en manos de las entidades financieras, la tendencia seguirá siendo descendente, contando con un escaso efecto la adopción de políticas concretas, como la reducción del IVA o la incorporación de la deducción por vivienda en el IRPF.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda



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

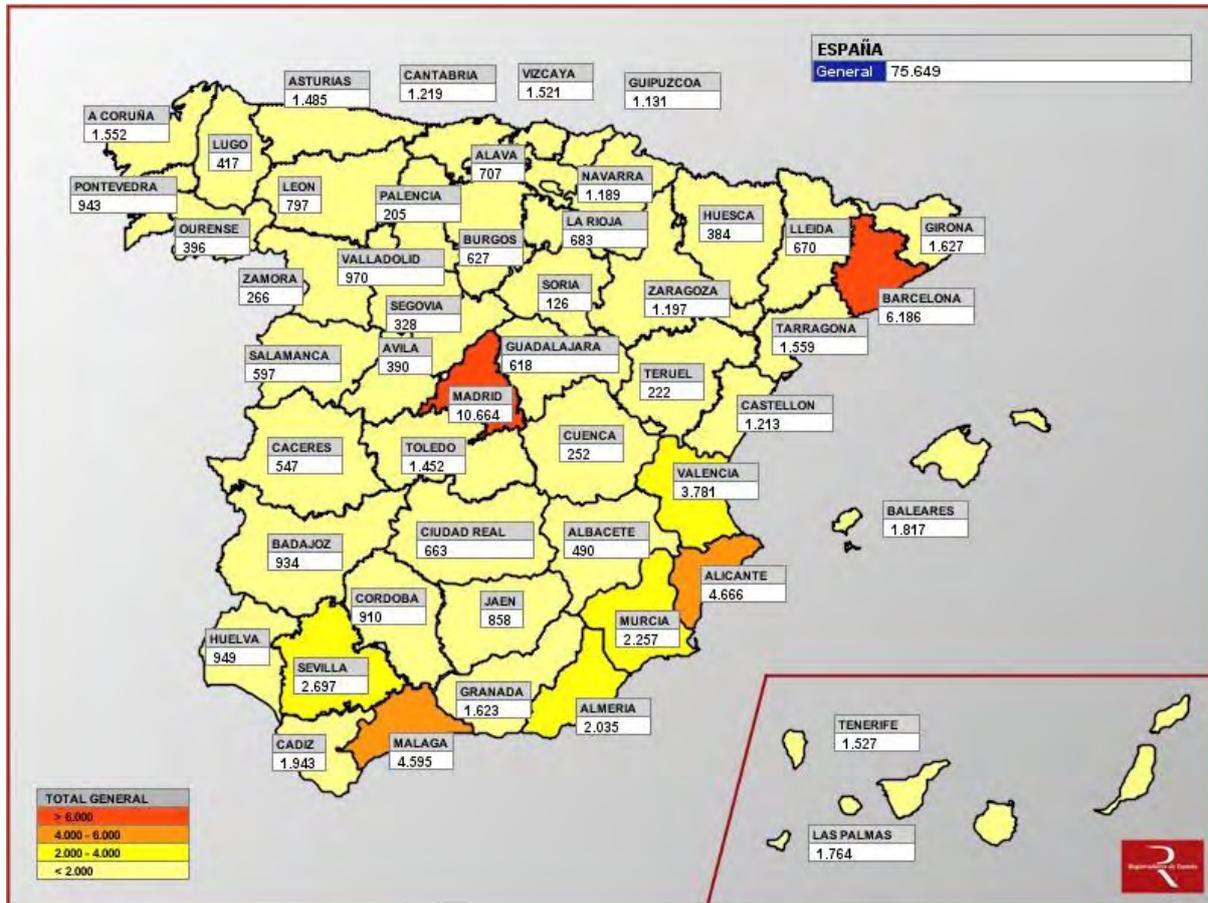


Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2011	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	15.610	8.133	7.477	74.039	39.690	34.349
ARAGON	1.803	729	1.074	9.336	4.095	5.241
ASTURIAS	1.485	735	750	8.048	3.670	4.378
BALEARES	1.817	796	1.021	8.474	3.907	4.567
CANARIAS	3.291	1.785	1.506	16.253	9.335	6.918
CANTABRIA	1.219	692	527	6.502	3.735	2.767
CASTILLA Y LEON	4.306	2.249	2.057	20.171	10.444	9.727
CASTILLA-LA MANCHA	3.475	1.818	1.657	16.577	8.582	7.995
CATALUÑA	10.042	4.196	5.846	48.997	20.642	28.355
COM. MADRID	10.664	5.479	5.185	53.048	26.556	26.492
COM. VALENCIANA	9.660	4.522	5.138	48.174	22.553	25.621
EXTREMADURA	1.481	461	1.020	8.128	3.562	4.566
GALICIA	3.308	2.165	1.143	16.648	10.591	6.057
LA RIOJA	683	332	351	3.241	1.547	1.694
MURCIA	2.257	1.256	1.001	12.417	6.859	5.558
NAVARRA	1.189	674	515	4.526	2.408	2.118
PAIS VASCO	3.359	1.584	1.775	15.625	6.354	9.271
NACIONAL	75.649	37.606	38.043	370.204	184.530	185.674

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-3,10%	-2,52%	-3,78%	-12,50%	-14,35%	-10,26%
ARAGON	-6,79%	-4,90%	-8,21%	-28,23%	-38,79%	-17,05%
ASTURIAS	-4,84%	-5,24%	-4,49%	-20,92%	-28,64%	-13,03%
BALEARES	-3,14%	-3,60%	-2,75%	-14,13%	-20,78%	-7,48%
CANARIAS	-6,31%	-9,18%	-2,14%	-6,83%	-10,62%	-1,17%
CANTABRIA	-7,19%	-4,40%	-10,71%	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTILLA Y LEON	-3,25%	-0,15%	-6,37%	-20,39%	-19,79%	-21,02%
CASTILLA-LA MANCHA	-4,07%	-3,41%	-4,76%	-19,98%	-24,34%	-14,69%
CATALUÑA	-3,29%	-4,15%	-2,66%	-14,26%	-15,51%	-13,32%
COM. MADRID	-3,63%	-1,73%	-5,46%	-14,69%	-11,06%	-18,03%
COM. VALENCIANA	-6,29%	-6,66%	-5,96%	-18,21%	-20,48%	-16,10%
EXTREMADURA	-9,49%	-12,61%	-6,89%	-20,38%	-18,84%	-21,53%
GALICIA	-7,90%	-8,10%	-7,54%	-26,52%	-28,70%	-22,37%
LA RIOJA	-3,63%	-6,47%	-0,88%	-20,41%	-31,03%	-7,38%
MURCIA	-6,56%	-5,35%	-8,01%	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	5,35%	9,45%	1,05%	-22,78%	-32,59%	-7,47%
PAIS VASCO	-4,24%	4,49%	-9,43%	-18,81%	-19,93%	-18,02%
NACIONAL	-4,48%	-3,88%	-5,06%	-16,97%	-18,90%	-14,97%

2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2011



Las compraventas de vivienda en las provincias han mantenido el generalizado ritmo bajista de las comunidades autónomas. De este modo, cuarenta y tres de ellas han presentado tasas trimestrales negativas en el cuarto trimestre de 2011. Los mayores descensos han correspondido a las provincias de Soria (14,93%), Álava (12,99%), Palencia (12,39%), Ciudad Real (12,36%), Albacete (10,59%), Cáceres (10,39%) y Ourense (10,04%).

Los mayores resultados de compraventas de vivienda se han alcanzado en las provincias de Madrid (10.664), Barcelona (6.186), Alicante (4.666), Málaga (4.595), Valencia (3.781) y Sevilla (2.697).

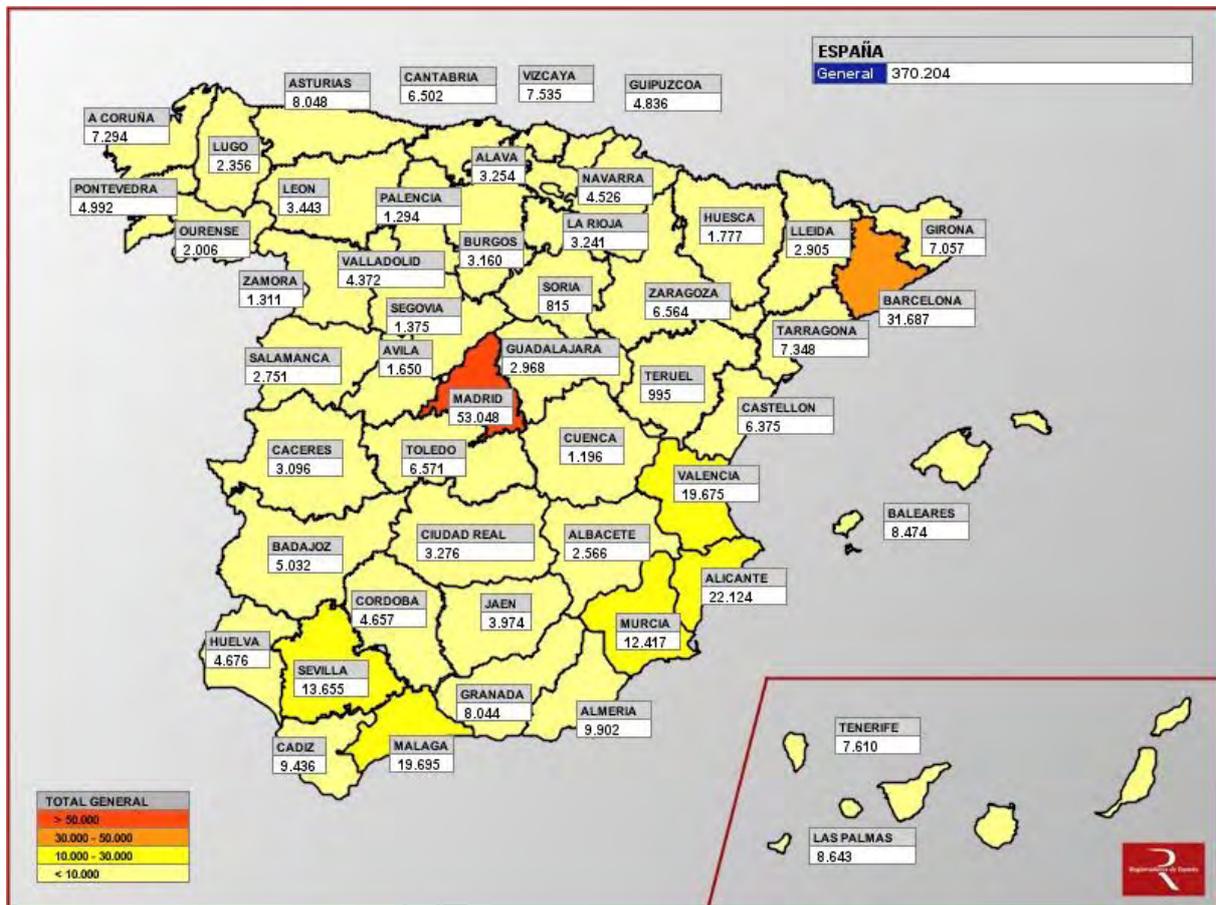
El año 2011 ha seguido un patrón similar al del cuarto trimestre, con descensos interanuales en la práctica totalidad de las provincias (cuarenta y nueve con tasas negativas). Las provincias con mayor reducción en compraventas de vivienda con respecto al año 2010 han sido Ciudad Real (39,64%), Albacete (38,61%), Soria (32,03%), Teruel (30,90%), A Coruña (29,57%), Zaragoza (28,84%), Ourense (26,97%), Álava (26,76%) y Cuenca (25,39%).

En términos absolutos, las provincias con mayor número de compraventas de vivienda durante el año 2011 han sido Madrid (53.048), Barcelona (31.687), Alicante (22.124), Málaga (19.695), Valencia (19.675), Sevilla (13.655) y Murcia (12.417). En términos relativos las provincias con mayor número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes han sido Almería (14,09), Málaga (12,11), Guadalajara (11,57) y Alicante (11,44).

Al igual que los últimos trimestres resulta destacable el mejor comportamiento de las provincias costeras comparativamente, que fueron las que contaron con un mayor grado de ajuste en el número de compraventas de vivienda durante los primeros años del ciclo bajista. Actualmente presentan

reducciones en el número de compraventas de vivienda, pero menos intensas que en años precedentes, dejando de encabezar los ajustes por provincias.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2011



Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2011	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.552	1.067	485	7.294	4.784	2.510
ALAVA	707	356	351	3.254	1.542	1.712
ALBACETE	490	332	158	2.566	1.568	998
ALICANTE	4.666	2.282	2.384	22.124	10.775	11.349
ALMERIA	2.035	1.457	578	9.902	6.679	3.223
ASTURIAS	1.485	735	750	8.048	3.670	4.378
AVILA	390	223	167	1.650	968	682
BADAJOS	934	298	636	5.032	2.328	2.704
BALEARES	1.817	796	1.021	8.474	3.907	4.567
BARCELONA	6.186	2.332	3.854	31.687	12.006	19.681
BURGOS	627	346	281	3.160	1.676	1.484
CACERES	547	163	384	3.096	1.234	1.862
CADIZ	1.943	1.103	840	9.436	5.459	3.977
CANTABRIA	1.219	692	527	6.502	3.735	2.767
CASTELLON	1.213	602	611	6.375	3.172	3.203
CIUDAD REAL	663	310	353	3.276	1.598	1.678
CORDOBA	910	360	550	4.657	2.169	2.488
CUENCA	252	116	136	1.196	444	752
GIRONA	1.627	703	924	7.057	3.360	3.697
GRANADA	1.623	931	692	8.044	4.927	3.117
GUADALAJARA	618	467	151	2.968	2.229	739
GUIPUZCOA	1.131	626	505	4.836	2.100	2.736
HUELVA	949	693	256	4.676	3.351	1.325
HUESCA	384	134	250	1.777	612	1.165
JAEN	858	384	474	3.974	1.619	2.355
LA RIOJA	683	332	351	3.241	1.547	1.694
LAS PALMAS	1.764	955	809	8.643	4.959	3.684
LEON	797	396	401	3.443	1.935	1.508
LLEIDA	670	364	306	2.905	1.373	1.532
LUGO	417	290	127	2.356	1.591	765
MADRID	10.664	5.479	5.185	53.048	26.556	26.492
MALAGA	4.595	2.200	2.395	19.695	9.860	9.835
MURCIA	2.257	1.256	1.001	12.417	6.859	5.558
NAVARRA	1.189	674	515	4.526	2.408	2.118
OURENSE	396	227	169	2.006	1.213	793
PALENCIA	205	77	128	1.294	644	650
PONTEVEDRA	943	581	362	4.992	3.003	1.989
SALAMANCA	597	254	343	2.751	1.316	1.435
SEGOVIA	328	216	112	1.375	655	720
SEVILLA	2.697	1.005	1.692	13.655	5.626	8.029
SORIA	126	56	70	815	442	373
TARRAGONA	1.559	797	762	7.348	3.903	3.445
TENERIFE	1.527	830	697	7.610	4.376	3.234
TERUEL	222	89	133	995	473	522
TOLEDO	1.452	593	859	6.571	2.743	3.828
VALENCIA	3.781	1.638	2.143	19.675	8.606	11.069
VALLADOLID	970	557	413	4.372	2.196	2.176
VIZCAYA	1.521	602	919	7.535	2.712	4.823
ZAMORA	266	124	142	1.311	612	699
ZARAGOZA	1.197	506	691	6.564	3.010	3.554
NACIONAL	75.649	37.606	38.043	370.204	184.530	185.674

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-7,55%	-7,47%	-7,72%	-29,57%	-32,17%	-24,01%
ALAVA	-12,99%	-1,41%	-21,32%	-26,76%	-37,21%	-13,84%
ALBACETE	-10,59%	-8,20%	-14,11%	-38,61%	-35,05%	-43,49%
ALICANTE	-4,36%	-4,32%	-4,40%	-13,72%	-10,97%	-16,18%
ALMERIA	-1,25%	-0,48%	-2,80%	-3,20%	-8,10%	8,85%
ASTURIAS	-4,84%	-5,24%	-4,49%	-20,92%	-28,64%	-13,03%
AVILA	1,10%	6,49%	-5,67%	-22,50%	-18,31%	-27,75%
BADAJOS	-8,92%	-12,68%	-5,42%	-20,89%	-23,37%	-18,63%
BALEARES	-3,14%	-3,60%	-2,75%	-14,13%	-20,78%	-7,48%
BARCELONA	-4,84%	-6,68%	-3,68%	-16,55%	-17,15%	-16,18%
BURGOS	-4,96%	-0,89%	-9,18%	-14,50%	-9,65%	-19,39%
CACERES	-10,39%	-12,48%	-8,95%	-19,52%	-8,66%	-25,40%
CADIZ	-5,30%	-5,18%	-5,47%	-18,94%	-23,67%	-11,41%
CANTABRIA	-7,19%	-4,40%	-10,71%	-19,57%	-19,90%	-19,12%
CASTELLON	-4,71%	-3,23%	-6,13%	-17,67%	-17,22%	-18,10%
CIUDAD REAL	-12,36%	-14,50%	-10,22%	-39,64%	-48,22%	-28,32%
CORDOBA	-4,20%	-7,03%	-1,58%	-18,28%	-22,70%	-14,00%
CUENCA	-4,63%	-0,89%	-6,70%	-25,39%	-38,50%	-14,64%
GIRONA	0,58%	-1,15%	2,21%	-12,97%	-19,04%	-6,62%
GRANADA	-3,11%	-2,26%	-4,42%	-10,10%	-9,89%	-10,43%
GUADALAJARA	1,61%	4,35%	-5,86%	2,77%	10,18%	-14,57%
GUIPUZCOA	1,85%	12,30%	-4,93%	-7,13%	-11,36%	-3,59%
HUELVA	-6,09%	-5,39%	-7,79%	-8,37%	-7,48%	-10,53%
HUESCA	-4,15%	2,51%	-7,32%	-24,19%	-33,84%	-17,90%
JAEN	-4,45%	-0,67%	-6,88%	-8,94%	-15,37%	-3,92%
LA RIOJA	-3,63%	-6,47%	-0,88%	-20,41%	-31,03%	-7,38%
LAS PALMAS	-5,34%	-8,40%	-0,89%	-3,30%	-6,12%	0,77%
LEON	-1,29%	-3,10%	1,14%	-17,81%	-27,64%	-0,46%
LLEIDA	-2,91%	2,62%	-7,38%	-17,61%	-24,14%	-10,72%
LUGO	-7,50%	-6,14%	-10,21%	-24,97%	-25,76%	-23,27%
MADRID	-3,63%	-1,73%	-5,46%	-14,69%	-11,06%	-18,03%
MALAGA	-1,09%	-0,13%	-2,04%	-11,59%	-12,14%	-11,03%
MURCIA	-6,56%	-5,35%	-8,01%	-24,15%	-26,31%	-21,30%
NAVARRA	5,35%	9,45%	1,05%	-22,78%	-32,59%	-7,47%
OURENSE	-10,04%	-12,92%	-5,26%	-26,97%	-30,41%	-21,02%
PALENCIA	-12,39%	-13,21%	-11,56%	-21,72%	-15,60%	-26,97%
PONTEVEDRA	-7,71%	-8,08%	-7,14%	-22,17%	-23,31%	-20,38%
SALAMANCA	-2,96%	-2,73%	-3,17%	-20,26%	-22,27%	-18,33%
SEGOVIA	-3,17%	15,72%	-15,69%	-18,54%	4,47%	-32,14%
SEVILLA	-3,88%	-3,45%	-4,18%	-16,51%	-18,35%	-15,18%
SORIA	-14,93%	-18,75%	-9,90%	-32,03%	-43,55%	-10,34%
TARRAGONA	-0,16%	-0,74%	0,50%	-2,53%	-1,93%	-3,20%
TENERIFE	-7,39%	-10,05%	-3,52%	-10,53%	-15,23%	-3,29%
TERUEL	-2,93%	1,28%	-6,45%	-30,90%	-42,32%	-15,81%
TOLEDO	1,14%	0,70%	1,46%	-0,70%	-11,46%	8,78%
VALENCIA	-8,86%	-10,58%	-7,47%	-22,89%	-30,75%	-15,42%
VALLADOLID	1,25%	8,82%	-5,39%	-23,12%	-19,53%	-26,44%
VIZCAYA	-3,76%	2,46%	-6,93%	-21,47%	-12,83%	-25,62%
ZAMORA	-6,09%	-4,38%	-7,54%	-20,30%	-14,04%	-25,08%
ZARAGOZA	-8,03%	-7,16%	-8,75%	-28,84%	-39,13%	-16,94%
NACIONAL	-4,48%	-3,88%	-5,06%	-16,97%	-18,90%	-14,97%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



El peso relativo de compraventas de vivienda nueva y usada ha mantenido su práctica equiparación durante el cuarto trimestre, con un 49,71% de compraventas de vivienda nueva y un 50,29% de vivienda usada. Este 49,71% de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en un 42,04% de compraventas de vivienda nueva libre y un 7,67% de compraventas de viviendas nuevas protegidas.

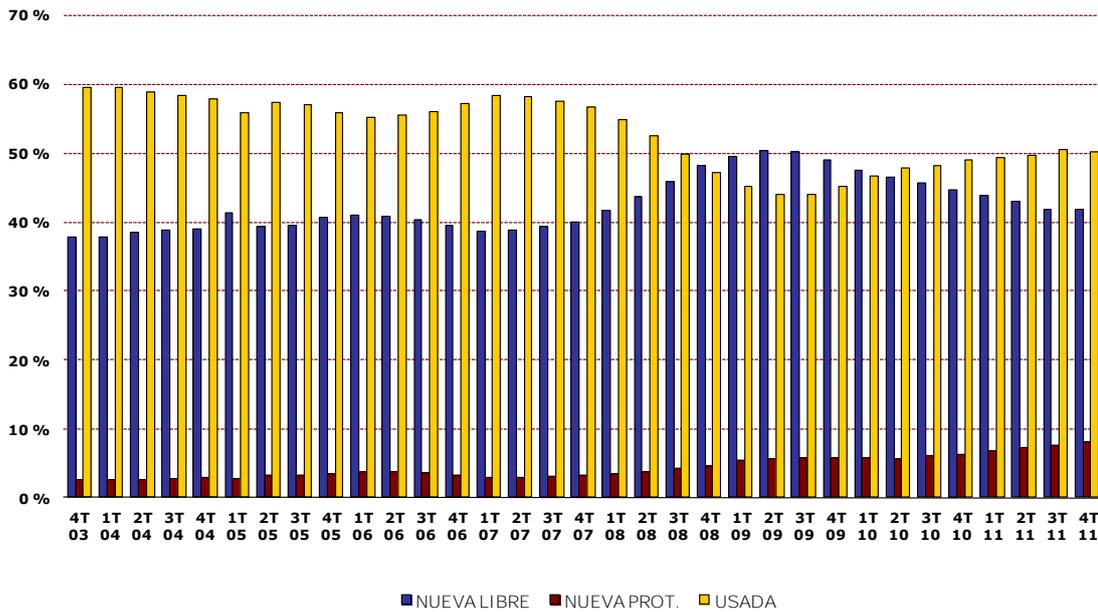
Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida han sido Navarra (36,42%), País Vasco (18,40%), Comunidad de Madrid (12,69%), Cantabria (11,32%), Aragón (10,48%) y Asturias (10,37%).

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas reflejan la estabilidad de resultados, con un incremento durante el cuarto trimestre del peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida en 0,37 puntos porcentuales, correspondiendo al descenso en vivienda usada (0,31 pp) y vivienda nueva libre (0,06 pp).

Este mantenimiento de la estructura de resultados durante los últimos trimestres constituye una clara prueba del escaso efecto que la reducción del IVA está ocasionando sobre las compraventas de vivienda nueva.

Para el conjunto del año 2011 también se observa una igualdad entre los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada, con un 49,85% de compraventas de vivienda nueva y un 50,15% de compraventas de vivienda usada. La vivienda nueva protegida ha contado con un peso relativo superior al obtenido en el cuarto trimestre, con un 8,02% del total de compraventas de vivienda. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en esta modalidad de vivienda han sido Navarra (25,92%), Extremadura (19,88%), País Vasco (15,18%), Comunidad de Madrid (14,66%), Cantabria (12,80%) y Castilla y León (10,02%).

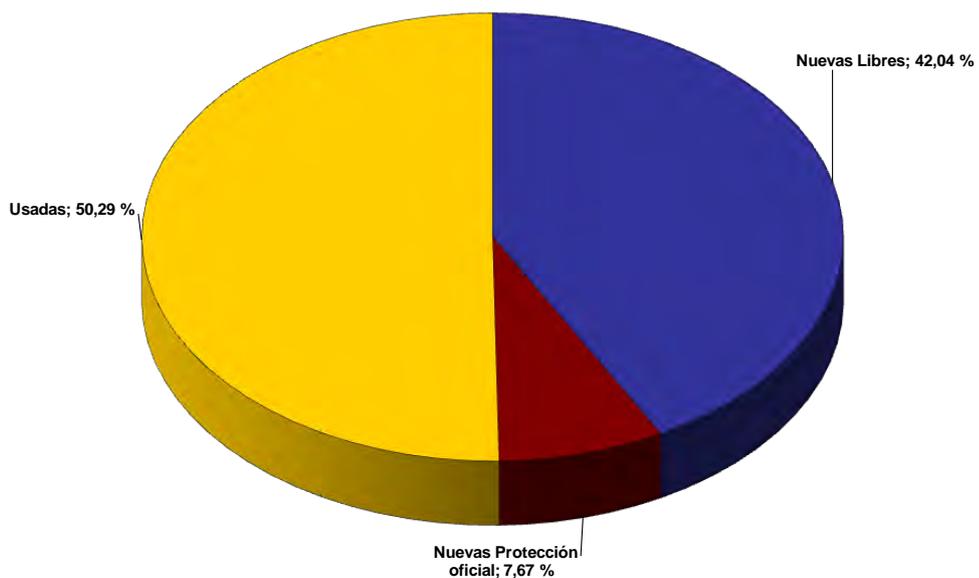
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



La comparación de los resultados de 2011 y 2010 reflejan movimientos más claros en el peso relativo de compraventas de vivienda, con un incremento en vivienda nueva protegida de 1,70 pp y vivienda usada de 1,18 pp, correspondiendo a la pérdida en vivienda nueva libre con un descenso de 2,88 pp. Con ello, una vez más, se constata el mejor comportamiento de la vivienda protegida en escenarios de ciclo bajista.

Durante los próximos trimestres es previsible que no existan notables modificaciones en la evolución de las compraventas de cada modalidad de vivienda, no existiendo factores que permitan decantarse sobre alguna de ellas. En todo caso, es probable que la vivienda nueva protegida siga manteniendo un peso relativo creciente.

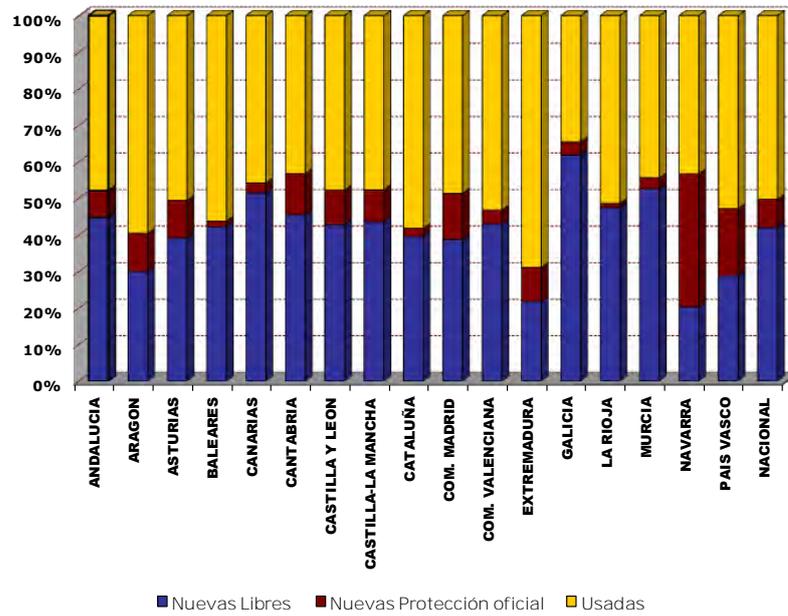
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2011



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2011	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	44,75 %	7,35 %	47,90 %	47,31 %	6,30 %	46,39 %
ARAGON	29,95 %	10,48 %	59,57 %	35,06 %	8,80 %	56,14 %
ASTURIAS	39,12 %	10,37 %	50,51 %	36,57 %	9,03 %	54,40 %
BALEARES	42,21 %	1,60 %	56,19 %	42,94 %	3,17 %	53,89 %
CANARIAS	51,53 %	2,70 %	45,77 %	52,17 %	5,27 %	42,56 %
CANTABRIA	45,45 %	11,32 %	43,23 %	44,64 %	12,80 %	42,56 %
CASTILLA Y LEON	42,73 %	9,50 %	47,77 %	41,76 %	10,02 %	48,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	43,57 %	8,75 %	47,68 %	42,08 %	9,69 %	48,23 %
CATALUÑA	39,52 %	2,26 %	58,22 %	38,49 %	3,64 %	57,87 %
COM. MADRID	38,69 %	12,69 %	48,62 %	35,40 %	14,66 %	49,94 %
COM. VALENCIANA	42,92 %	3,89 %	53,19 %	42,65 %	4,17 %	53,18 %
EXTREMADURA	21,74 %	9,39 %	68,87 %	23,94 %	19,88 %	56,18 %
GALICIA	61,82 %	3,63 %	34,55 %	59,58 %	4,04 %	36,38 %
LA RIOJA	47,44 %	1,17 %	51,39 %	42,73 %	5,00 %	52,27 %
MURCIA	52,59 %	3,06 %	44,35 %	52,64 %	2,60 %	44,76 %
NAVARRA	20,27 %	36,42 %	43,31 %	27,28 %	25,92 %	46,80 %
PAIS VASCO	28,76 %	18,40 %	52,84 %	25,49 %	15,18 %	59,33 %
NACIONAL	42,04 %	7,67 %	50,29 %	41,83 %	8,02 %	50,15 %

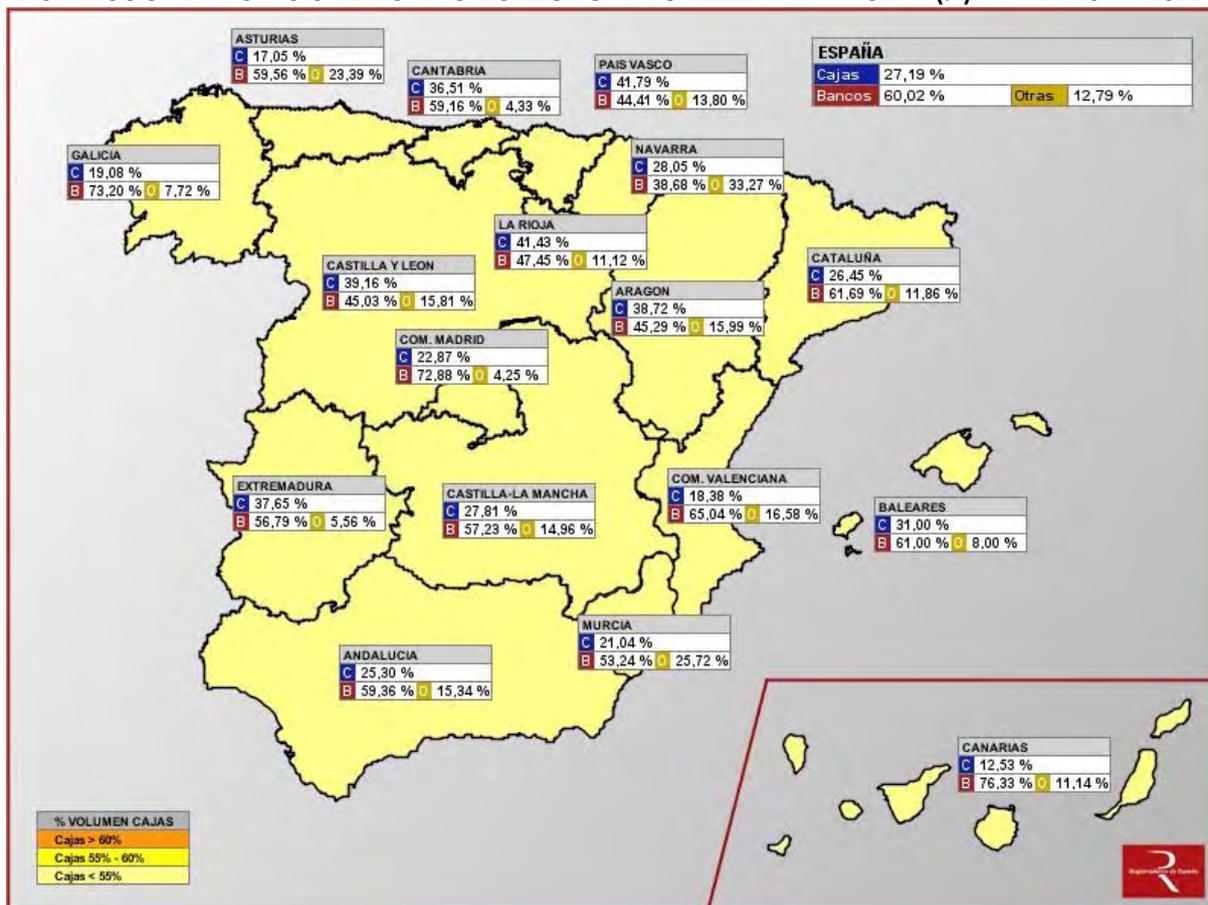
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-0,21 %	0,54 %	-0,33 %	-2,59 %	1,43 %	1,16 %
ARAGON	0,44 %	0,43 %	-0,87 %	-2,18 %	-5,39 %	7,57 %
ASTURIAS	-0,78 %	0,58 %	0,20 %	-8,20 %	3,26 %	4,94 %
BALEARES	-0,16 %	-0,06 %	0,22 %	-4,89 %	1,02 %	3,87 %
CANARIAS	-1,22 %	-0,59 %	1,81 %	-1,18 %	-1,25 %	2,43 %
CANTABRIA	-0,60 %	2,27 %	-1,67 %	-3,52 %	3,28 %	0,24 %
CASTILLA Y LEON	1,26 %	0,35 %	-1,61 %	-2,21 %	2,60 %	-0,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,82 %	-0,47 %	-0,35 %	-5,07 %	2,08 %	2,99 %
CATALUÑA	-0,25 %	-0,12 %	0,37 %	-1,68 %	1,06 %	0,62 %
COM. MADRID	0,64 %	0,33 %	-0,97 %	-3,94 %	5,98 %	-2,04 %
COM. VALENCIANA	-0,38 %	0,20 %	0,18 %	-1,64 %	0,31 %	1,33 %
EXTREMADURA	-1,34 %	-0,23 %	1,57 %	-4,70 %	5,52 %	-0,82 %
GALICIA	0,44 %	-0,58 %	0,14 %	-1,92 %	-0,02 %	1,94 %
LA RIOJA	0,06 %	-1,51 %	1,45 %	-2,06 %	-5,29 %	7,35 %
MURCIA	0,58 %	0,13 %	-0,71 %	-2,09 %	0,47 %	1,62 %
NAVARRA	-4,21 %	6,20 %	-1,99 %	-16,80 %	9,05 %	7,75 %
PAIS VASCO	0,69 %	2,71 %	-3,40 %	-1,38 %	0,81 %	0,57 %
NACIONAL	-0,06 %	0,37 %	-0,31 %	-2,88 %	1,70 %	1,18 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2011



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2011



La reestructuración del sistema financiero se ha reflejado claramente en la evolución del peso relativo de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera. De este modo, la progresiva reconversión de Cajas de Ahorros en Bancos ha supuesto una importante ganancia de cuota de mercado en esta modalidad de entidad financiera.

De este modo, durante el cuarto trimestre de 2011 los Bancos han concedido el 60,02% del nuevo crédito hipotecario sobre bienes inmuebles, a una significativa distancia de Cajas de Ahorros con un 27,19% y Otras entidades financieras con un 12,79%. Actualmente en todas las comunidades autónomas los Bancos lideran la concesión de nuevo crédito hipotecario. Las Cajas de Ahorros han pasado a un segundo lugar, siendo incluso superadas por Otras entidades financieras en Asturias, Murcia y Navarra.

Las tasas de variación trimestrales desestacionalizadas muestran esta mejora de Bancos, con una ganancia trimestral de 3,44 pp, dando lugar a una pérdida en Cajas de Ahorros de 3,82 pp. Otras entidades financieras han ganado 0,38 pp. La comparación directa del cuarto y tercer trimestre de 2011 muestra más claramente el recorrido que está presentando la transformación de las entidades financieras sobre el peso relativo de nuevo crédito hipotecario al reflejar una ganancia de Bancos en 10,69 pp en un solo trimestre, junto con una pérdida de Cajas de Ahorros en 9,50 pp y Otras entidades financieras en 1,19 pp.

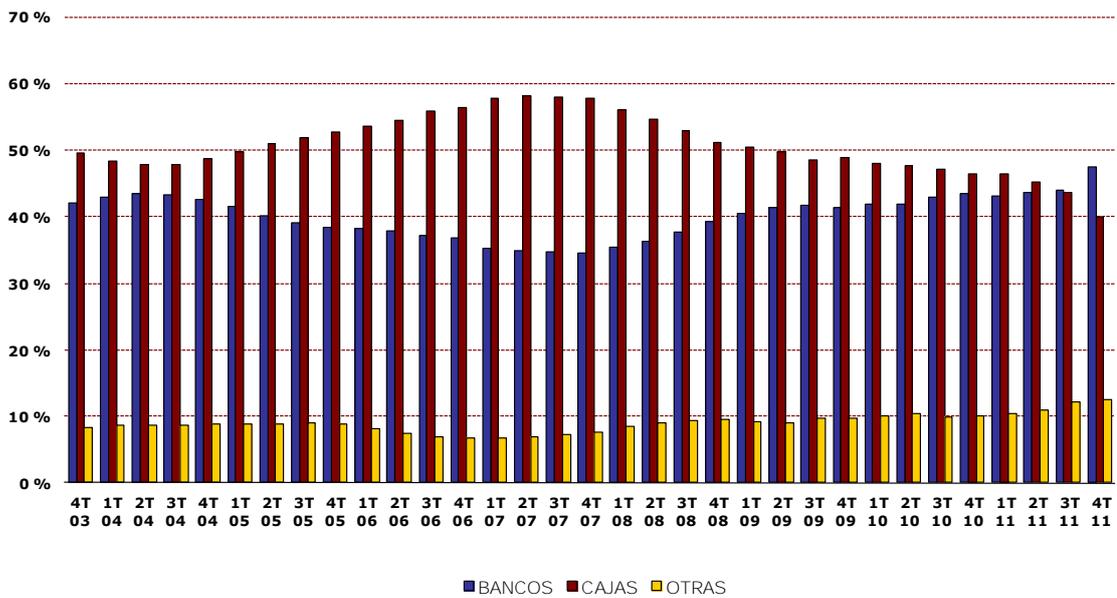
Para el conjunto del año 2011 los Bancos concedieron el 47,50% del nuevo crédito hipotecario sobre bienes inmuebles, superando a Cajas de Ahorros con un 39,92% y Otras entidades financieras con un 12,58%. En once comunidades autónomas los Bancos consiguieron la mayor cuota de mercado y en seis

las Cajas de Ahorros. Otras entidades financieras se situaron en tercer lugar, excepto en Asturias (32,82%) que superaron a Cajas de Ahorros y en Navarra (38,31%) al situarse por encima de Bancos.

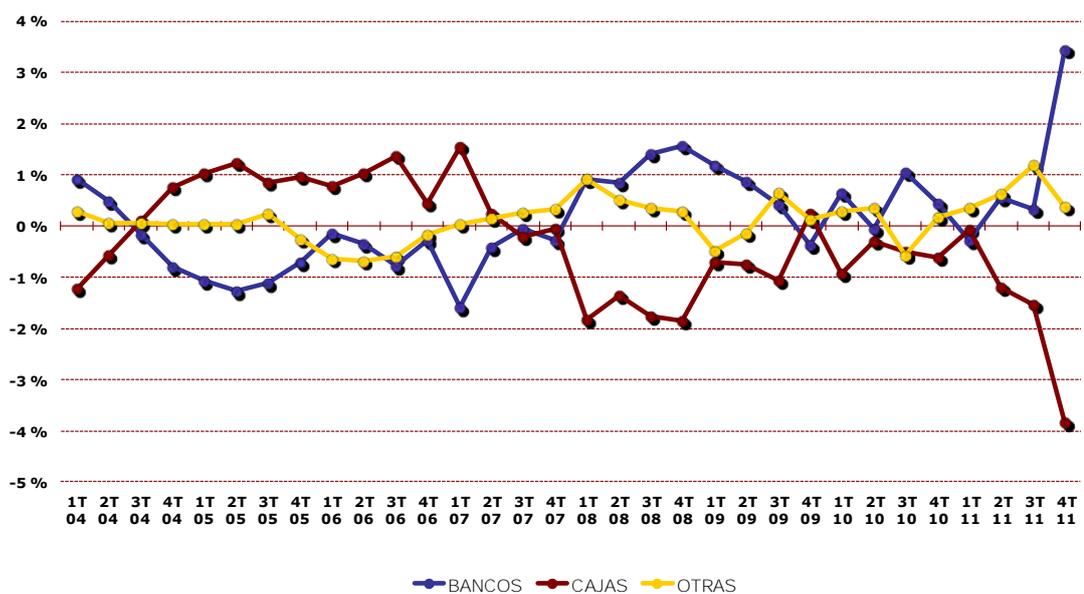
La comparación de los resultados de 2011 con respecto a los de 2010 muestra una pérdida de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros en 6,62 pp, que ha ido a parar a Bancos (4,06 pp) y Otras entidades financieras (2,56 pp).

La progresiva reconversión del sistema financiero intensificará esta tendencia durante los próximos trimestres, fortaleciendo la cuota de mercado de Bancos en detrimento de Cajas de Ahorros.

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



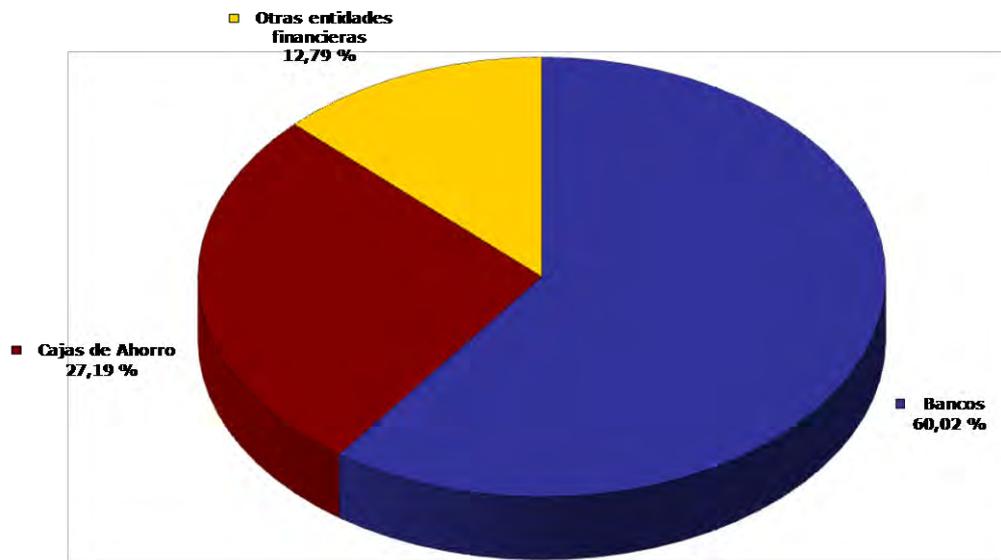
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2011	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	59,36 %	25,30 %	15,34 %	48,38 %	38,39 %	13,23 %
ARAGON	45,29 %	38,72 %	15,99 %	39,32 %	44,76 %	15,92 %
ASTURIAS	59,56 %	17,05 %	23,39 %	41,62 %	25,56 %	32,82 %
BALEARES	61,00 %	31,00 %	8,00 %	51,96 %	39,75 %	8,29 %
CANARIAS	76,33 %	12,53 %	11,14 %	59,61 %	29,23 %	11,16 %
CANTABRIA	59,16 %	36,51 %	4,33 %	42,74 %	49,38 %	7,88 %
CASTILLA Y LEON	45,03 %	39,16 %	15,81 %	36,66 %	49,45 %	13,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	57,23 %	27,81 %	14,96 %	47,85 %	37,62 %	14,53 %
CATALUÑA	61,69 %	26,45 %	11,86 %	46,88 %	42,69 %	10,43 %
COM. MADRID	72,88 %	22,87 %	4,25 %	60,56 %	32,67 %	6,77 %
COM. VALENCIANA	65,04 %	18,38 %	16,58 %	46,46 %	38,33 %	15,21 %
EXTREMADURA	56,79 %	37,65 %	5,56 %	50,15 %	44,35 %	5,50 %
GALICIA	73,20 %	19,08 %	7,72 %	51,59 %	41,65 %	6,76 %
LA RIOJA	47,45 %	41,43 %	11,12 %	37,21 %	47,52 %	15,27 %
MURCIA	53,24 %	21,04 %	25,72 %	45,49 %	38,24 %	16,27 %
NAVARRA	38,68 %	28,05 %	33,27 %	21,87 %	39,68 %	38,45 %
PAIS VASCO	44,41 %	41,79 %	13,80 %	32,36 %	51,48 %	16,16 %
NACIONAL	60,02 %	27,19 %	12,79 %	47,50 %	39,92 %	12,58 %

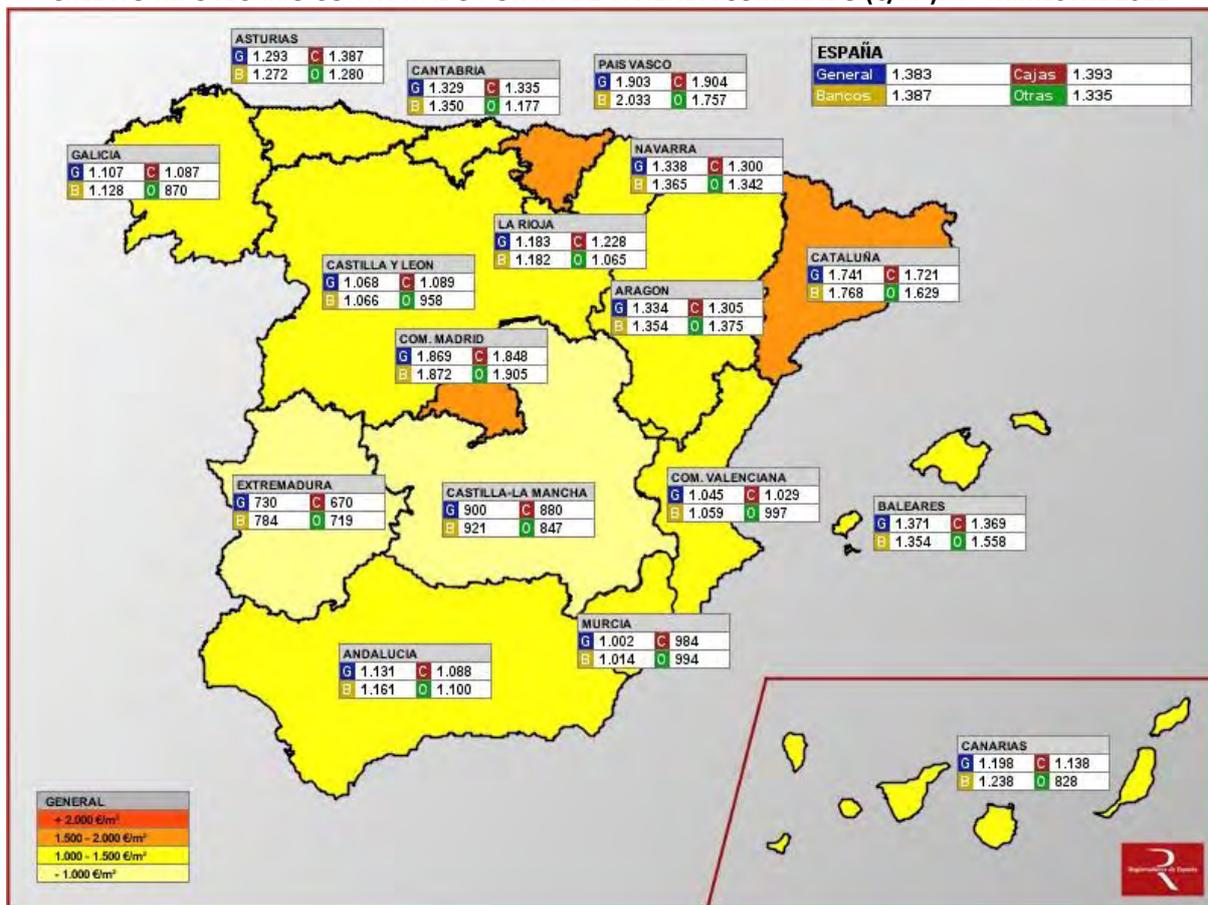
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,61 %	-3,99 %	0,38 %	3,13 %	-5,67 %	2,54 %
ARAGON	3,33 %	-2,47 %	-0,86 %	11,15 %	-11,50 %	0,35 %
ASTURIAS	3,82 %	-7,09 %	3,27 %	-6,00 %	-15,38 %	21,38 %
BALEARES	5,20 %	-3,86 %	-1,34 %	5,66 %	-5,37 %	-0,29 %
CANARIAS	1,22 %	-1,77 %	0,55 %	1,84 %	-4,72 %	2,88 %
CANTABRIA	1,30 %	-1,88 %	0,58 %	2,77 %	-6,02 %	3,25 %
CASTILLA Y LEON	2,17 %	-2,67 %	0,50 %	-0,51 %	-2,68 %	3,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	6,13 %	-6,60 %	0,47 %	9,73 %	-13,45 %	3,72 %
CATALUÑA	3,07 %	-3,50 %	0,43 %	4,55 %	-6,57 %	2,02 %
COM. MADRID	4,19 %	-3,91 %	-0,28 %	8,62 %	-8,06 %	-0,56 %
COM. VALENCIANA	4,35 %	-4,63 %	0,28 %	1,16 %	-4,60 %	3,44 %
EXTREMADURA	4,12 %	-4,89 %	0,77 %	12,83 %	-14,82 %	1,99 %
GALICIA	3,71 %	-4,71 %	1,00 %	0,96 %	-4,17 %	3,21 %
LA RIOJA	3,59 %	-4,21 %	0,62 %	7,37 %	-12,08 %	4,71 %
MURCIA	3,32 %	-4,61 %	1,29 %	9,68 %	-9,60 %	-0,08 %
NAVARRA	4,83 %	-4,97 %	0,14 %	-3,04 %	-4,29 %	7,33 %
PAIS VASCO	4,30 %	-4,07 %	-0,23 %	4,63 %	-5,39 %	0,76 %
NACIONAL	3,44 %	-3,82 %	0,38 %	4,06 %	-6,62 %	2,56 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º 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). 4º TRIMESTRE 2011



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha continuado descendiendo durante el cuarto trimestre de 2011. En esta ocasión ha sido un 2,64%, en consonancia con el ritmo descendente de trimestres precedentes (2,62% en el tercer trimestre de 2011).

Este continuado ritmo bajista, en el que se acumulan cinco trimestres consecutivos de descensos, es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda, con una clara y evidente tendencia descendente. El proceso de ajuste vivido a lo largo de 2011 y finales de 2010 ha supuesto retomar la tendencia descendente de 2008 y 2009 tras el breve periodo de estabilidad de parte de 2010.

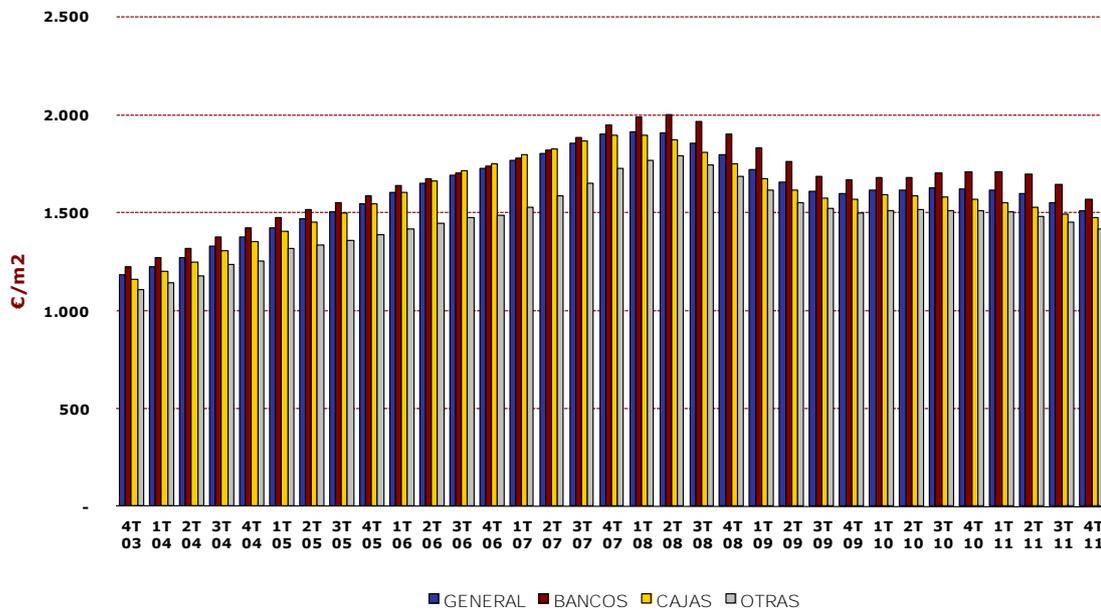
Este proceso de ajuste es general ya que todas las comunidades autónomas han contado con tasas negativas en el último trimestre y todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos 4,61%, Cajas de Ahorros 1,14% y Otras entidades financieras 2,55%).

Con todo ello el endeudamiento hipotecario medio alcanzado el cuarto trimestre para el conjunto del territorio nacional ha sido de 1.383 €/m². La transformación del sistema financiero ha supuesto que el tradicional liderazgo de mayor importe en Bancos se haya trasladado en este trimestre a las Cajas de Ahorros con 1.393 €/m², frente a los 1.387 €/m² de Bancos y los 1.335 €/m² de Otras entidades financieras.

Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado han sido País Vasco (1.903 €/m²), Comunidad de Madrid (1.869 €/m²) y Cataluña (1.741 €/m²), coincidiendo con las que cuentan con un mayor precio de la vivienda. En el lado contrario se han situado Extremadura (730 €/m²) y Castilla-La Mancha (900 €/m²).

El importe medio del año 2011 se ha situado por encima del cuarto trimestre como consecuencia de la tendencia a la baja, alcanzando los 1.511 €/m². En dicho periodo los Bancos seguían manteniendo el mayor importe medio con 1.571 €/m², seguidos de Cajas de Ahorros con 1.476 €/m² y Otras entidades financieras con 1.415 €/m². Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento por metro cuadrado han sido Comunidad de Madrid (2.061 €/m²), País Vasco (1.967 €/m²), Cataluña (1.882 €/m²) y Aragón (1.654 €/m²).

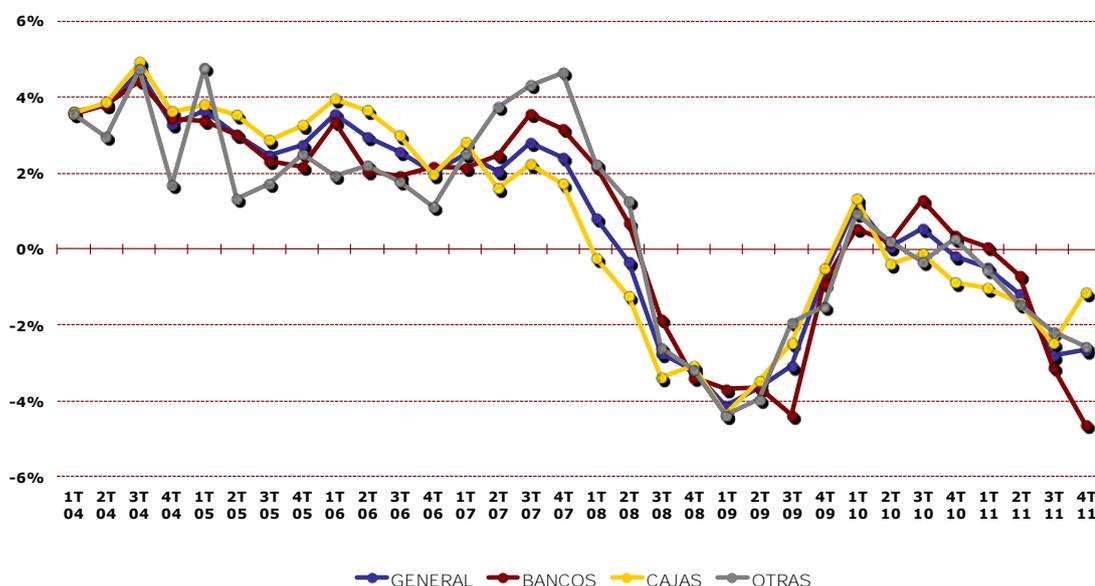
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



En términos interanuales el descenso ha sido del 6,96%, generalizándose para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos 8,18%, Cajas de Ahorros 5,93% y Otras entidades financieras 6,54%) y para todas las comunidades autónomas.

Es de prever que durante los próximos trimestres persista la tendencia a reducir el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado como consecuencia de la evolución descendente del precio de la vivienda. Esta circunstancia tendrá el correspondiente efecto favorable sobre los indicadores de accesibilidad tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.8.

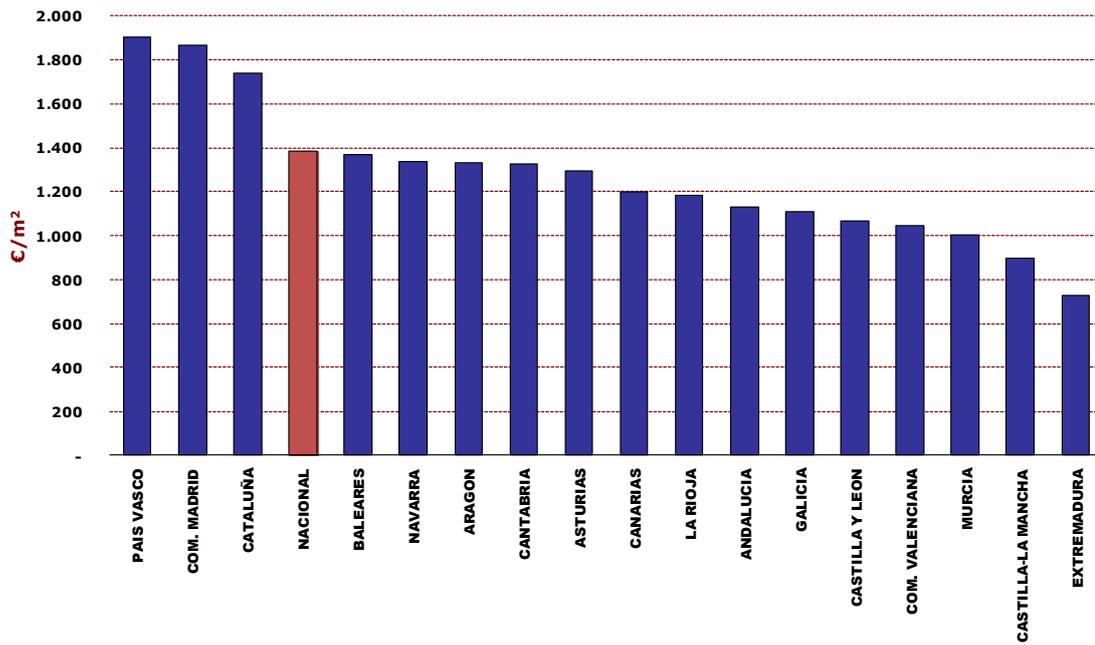
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



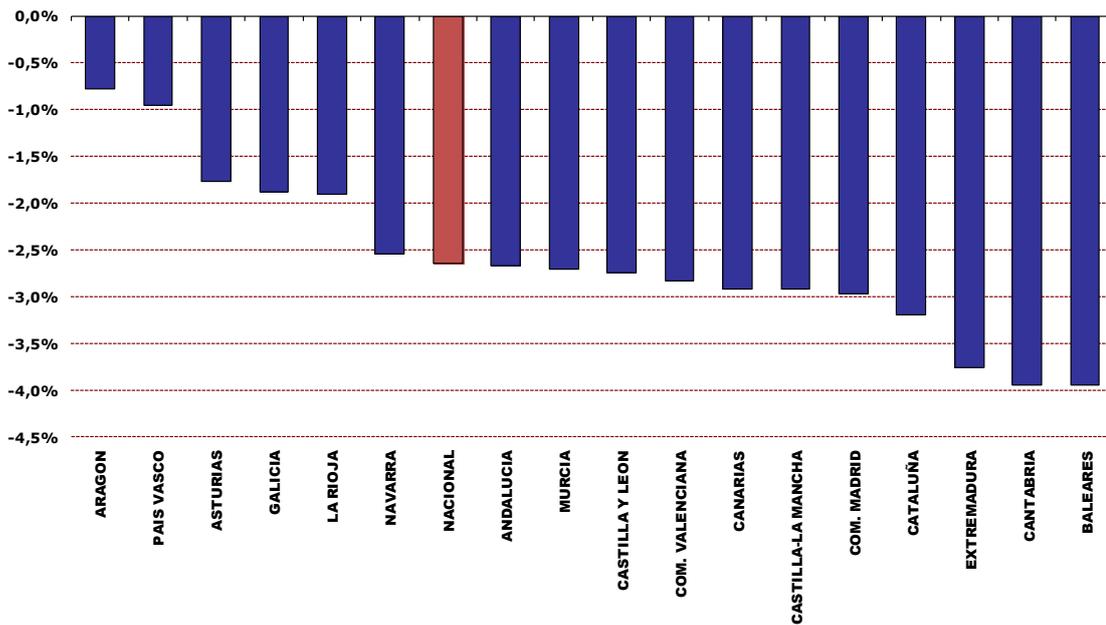
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2011	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.131	1.161	1.088	1.100	1.206	1.284	1.136	1.140
ARAGON	1.334	1.354	1.305	1.375	1.654	1.442	1.769	1.420
ASTURIAS	1.293	1.272	1.387	1.280	1.333	1.395	1.289	1.269
BALEARES	1.371	1.354	1.369	1.558	1.508	1.579	1.428	1.577
CANARIAS	1.198	1.238	1.138	828	1.233	1.271	1.250	894
CANTABRIA	1.329	1.350	1.335	1.177	1.438	1.564	1.346	1.490
CASTILLA Y LEON	1.068	1.066	1.089	958	1.135	1.187	1.115	1.077
CASTILLA-LA MANCHA	900	921	880	847	998	1.045	960	952
CATALUÑA	1.741	1.768	1.721	1.629	1.882	1.964	1.836	1.714
COM. MADRID	1.869	1.872	1.848	1.905	2.061	2.131	1.976	1.981
COM. VALENCIANA	1.045	1.059	1.029	997	1.131	1.165	1.103	1.090
EXTREMADURA	730	784	670	719	845	932	774	651
GALICIA	1.107	1.128	1.087	870	1.197	1.267	1.136	833
LA RIOJA	1.183	1.182	1.228	1.065	1.235	1.283	1.212	1.194
MURCIA	1.002	1.014	984	994	1.077	1.141	1.036	1.028
NAVARRA	1.338	1.365	1.300	1.342	1.419	1.458	1.415	1.384
PAIS VASCO	1.903	2.033	1.904	1.757	1.967	2.256	1.901	1.894
NACIONAL	1.383	1.387	1.393	1.335	1.511	1.571	1.476	1.415

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2011	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	81,78	79,81	-2,66%	-4,46%	-1,39%	-1,72%	-8,08%	-7,96%	-8,46%	-5,16%
ARAGON	96,46	109,46	-0,78%	-5,13%	0,97%	0,42%	5,82%	-18,02%	18,01%	0,64%
ASTURIAS	93,49	88,22	-1,77%	-3,46%	-0,46%	-0,39%	-6,46%	-6,81%	-4,59%	-8,18%
BALEARES	99,13	99,80	-3,95%	-5,34%	-3,97%	1,02%	-10,18%	-8,73%	-12,98%	-2,65%
CANARIAS	86,62	81,60	-2,91%	-2,23%	-1,88%	-16,84%	-8,94%	-9,99%	-5,87%	-20,88%
CANTABRIA	96,10	95,17	-3,94%	-5,50%	-2,18%	-4,36%	-9,73%	-8,86%	-9,91%	-6,76%
CASTILLA Y LEON	77,22	75,12	-2,74%	-4,89%	-1,59%	-0,65%	-7,57%	-8,55%	-6,54%	-3,93%
CASTILLA-LA MANCHA	65,08	66,05	-2,92%	-4,83%	-1,03%	-4,42%	-11,21%	-11,21%	-12,17%	-11,85%
CATALUÑA	125,89	124,55	-3,19%	-4,80%	-1,61%	-5,25%	-8,51%	-10,36%	-6,13%	-10,07%
COM. MADRID	135,14	136,40	-2,97%	-4,35%	-1,94%	-2,22%	-6,19%	-8,78%	-4,86%	-9,83%
COM. VALENCIANA	75,56	74,85	-2,84%	-4,82%	-1,52%	-2,77%	-8,94%	-11,54%	-7,54%	-4,30%
EXTREMADURA	52,78	55,92	-3,76%	-4,21%	-2,76%	-5,52%	-8,05%	-5,19%	-9,68%	-16,54%
GALICIA	80,04	79,22	-1,89%	-4,23%	0,09%	6,25%	-6,12%	-5,09%	-6,89%	-4,80%
LA RIOJA	85,54	81,73	-1,91%	-1,76%	-2,26%	-2,05%	-7,97%	-7,50%	-9,08%	-5,98%
MURCIA	72,45	71,28	-2,71%	-5,47%	-0,96%	-2,00%	-7,95%	-10,16%	-7,58%	-2,28%
NAVARRA	96,75	93,91	-2,54%	-6,54%	-1,46%	-2,81%	-2,21%	-11,53%	0,64%	-2,47%
PAIS VASCO	137,60	130,18	-0,96%	-3,30%	-0,21%	-0,73%	-4,05%	-5,01%	-3,45%	-4,20%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,64%	-4,61%	-1,14%	-2,55%	-6,96%	-8,18%	-5,93%	-6,54%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2011

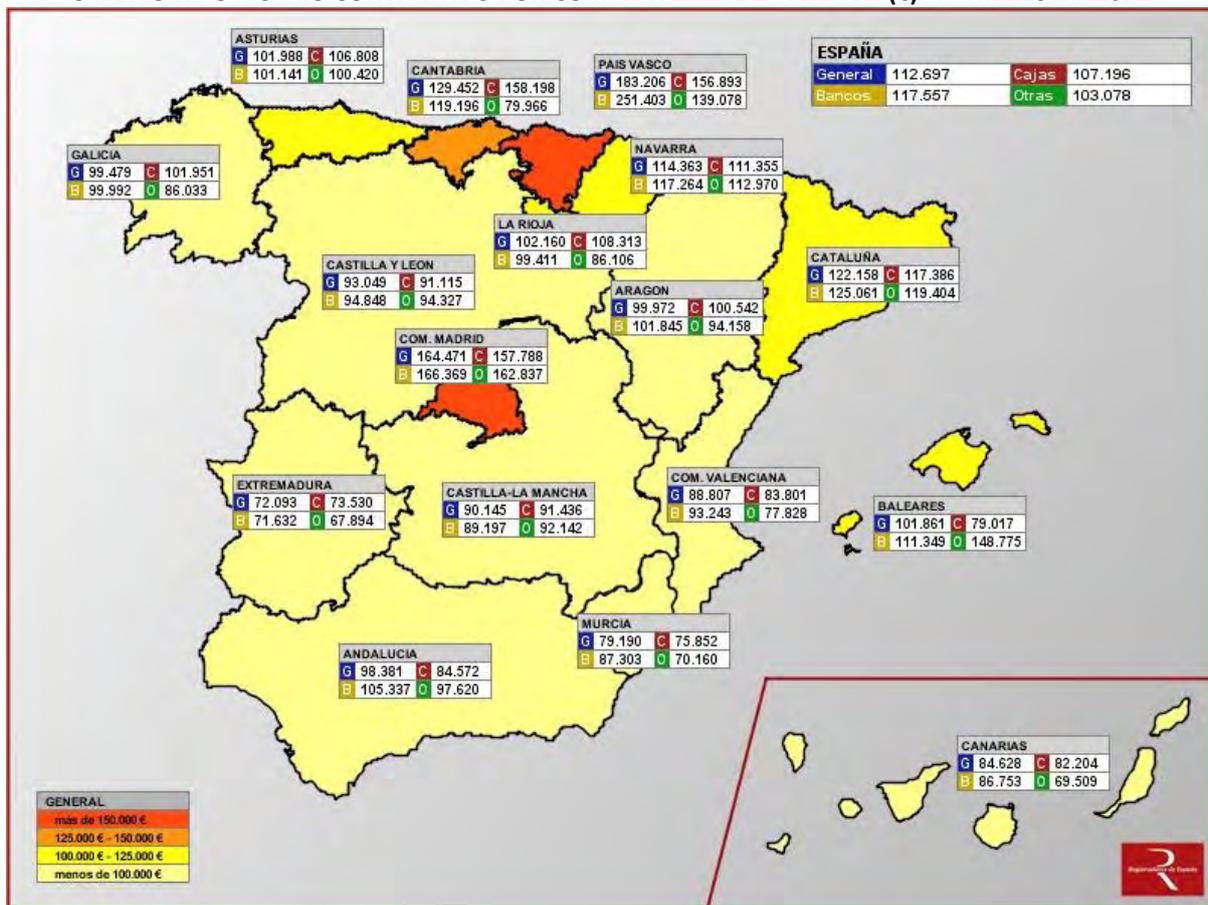


Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2011



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2011



El endeudamiento hipotecario por vivienda ha seguido una tendencia similar a la presentada por el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, en ambos casos influenciado por el comportamiento del precio de la vivienda. De este modo ha derivado en el correspondiente descenso en el cuarto trimestre, con una tasa del 0,89%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos 3,03%, Cajas de Ahorros 0,39% y Otras entidades financieras 0,78%). Trece de las diecisiete comunidades autónomas han contado con ajustes del endeudamiento hipotecario por vivienda, presentándose las tasas más elevadas en Extremadura (8,18%), Canarias (5,86%) y Baleares (4,74%).

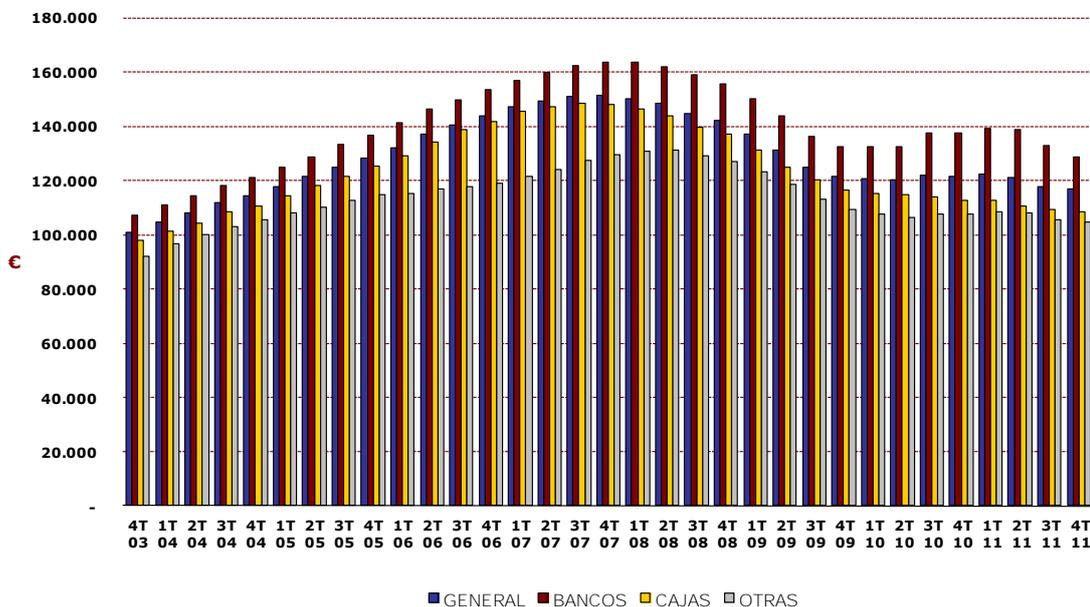
En términos absolutos el endeudamiento hipotecario por vivienda del cuarto trimestre ha sido de 112.697 €, manteniéndose próximo a los mínimos de la serie histórica, es decir, de los últimos nueve años, con cuantías similares a las alcanzadas a finales del año 2004. Los Bancos han mantenido su tradicional mayor endeudamiento hipotecario por vivienda, en esta ocasión con un resultado de 117.557 €, seguidos de Cajas de Ahorros (107.196 €) y Otras entidades financieras (103.078 €).

Una vez más las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que arrojan mayores resultados medios (País Vasco 183.206 €, Comunidad de Madrid 164.471 €, Cantabria 129.452 €, Cataluña 122.158 €, Navarra 114.363 €) y viceversa (Extremadura 72.093 €, Murcia 79.190 €, Canarias 84.628 €).

En el año 2011 el endeudamiento hipotecario medio para el conjunto del territorio nacional ha sido de 116.786 €, encabezado nuevamente por Bancos con 128.971 €, a una significativa distancia de Cajas de Ahorros con 108.757 € y Otras entidades financieras con 104.963 €. La progresiva reconversión de las Cajas de Ahorros en Bancos proporcionará una aproximación de importes, tal y como reflejan los

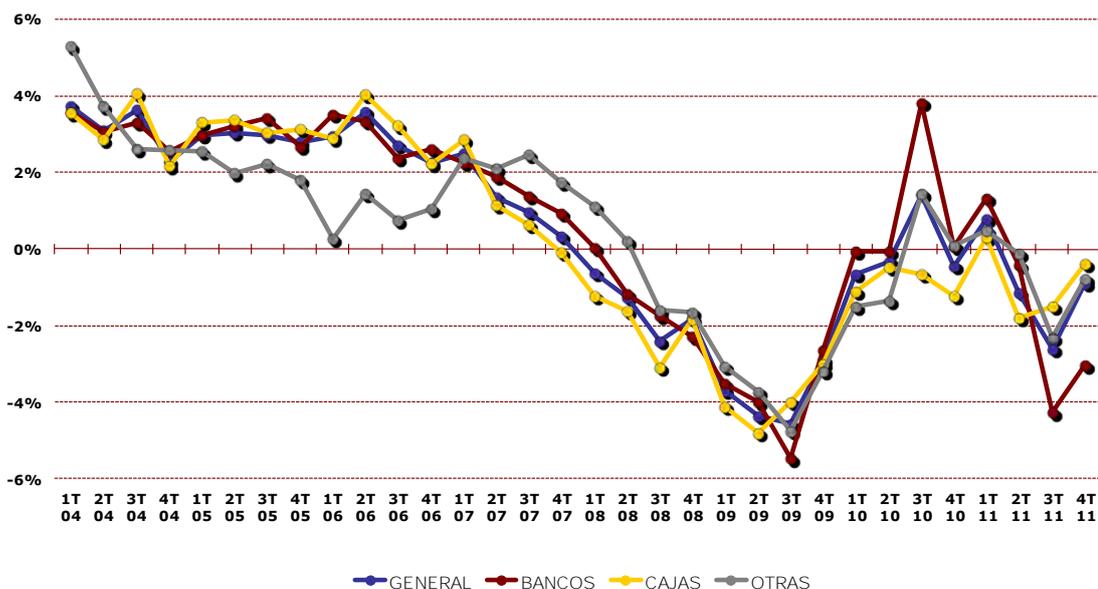
resultados del último trimestre. Las comunidades autónomas con mayores resultados durante el último año han sido Comunidad de Madrid (180.376 €), País Vasco (154.748 €), Cataluña (130.103 €), Navarra (119.485 €) y Baleares (118.693 €).

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



Durante el año 2011 el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha reducido un 3,85% con respecto al año 2010. El mayor descenso se ha producido en los Bancos con un 6,32% como fruto de la citada reconversión de Cajas de Ahorros en Bancos. Las Cajas de Ahorros han presentado una contracción interanual del 3,38% y Otras entidades financieras del 2,72%. Dieciséis comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas, encabezadas por Extremadura (11,52%), Castilla y León (10,53%), Castilla-La Mancha (9,35%) y Murcia (7,94%).

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

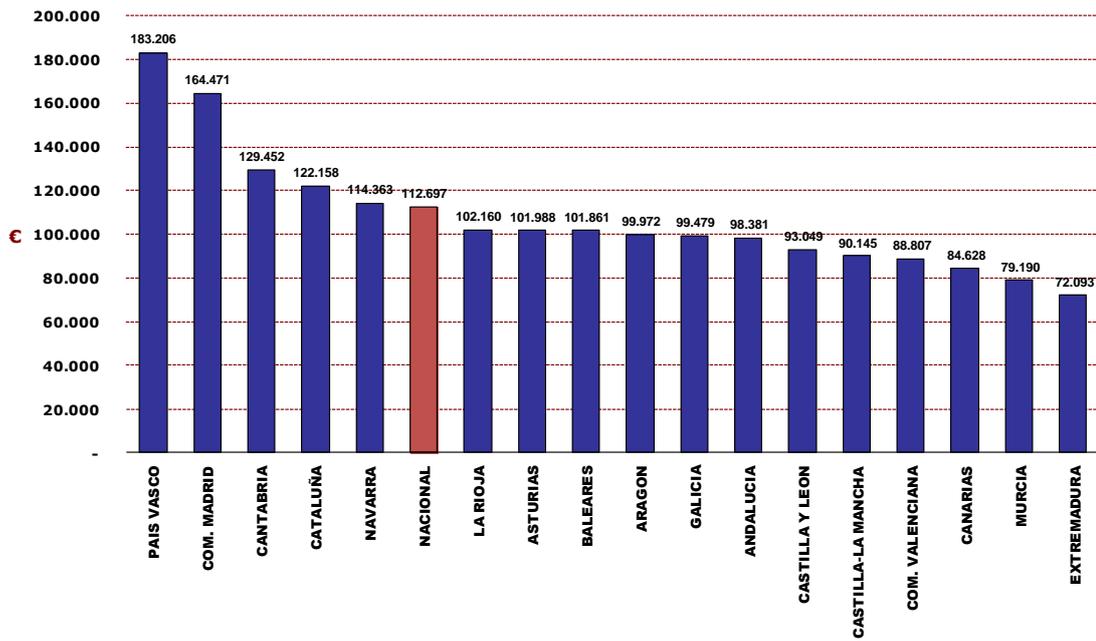


Durante los próximos trimestres probablemente se mantendrá la tendencia descendente del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del mantenimiento del ritmo de ajuste del precio de la vivienda.

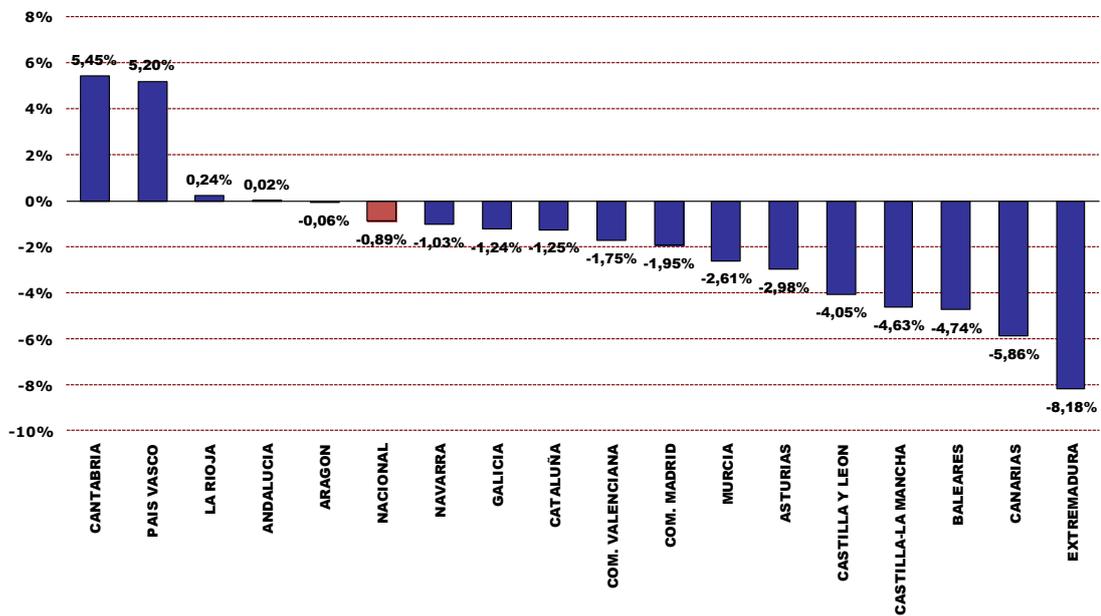
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2011	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	98.381	105.337	84.572	97.620	100.549	111.959	90.364	96.134
ARAGON	99.972	101.845	100.542	94.158	111.208	120.252	110.932	98.584
ASTURIAS	101.988	101.141	106.808	100.420	101.818	102.816	102.031	99.686
BALEARES	101.861	111.349	79.017	148.775	118.693	134.818	104.078	117.157
CANARIAS	84.628	86.753	82.204	69.509	92.174	94.090	92.330	79.959
CANTABRIA	129.452	119.196	158.198	79.966	113.721	124.292	107.148	106.225
CASTILLA Y LEON	93.049	94.848	91.115	94.327	101.537	107.712	98.514	97.145
CASTILLA-LA MANCHA	90.145	89.197	91.436	92.142	97.164	98.182	95.679	98.251
CATALUÑA	122.158	125.061	117.386	119.404	130.103	146.518	119.707	116.718
COM. MADRID	164.471	166.369	157.788	162.837	180.376	194.324	163.761	156.471
COM. VALENCIANA	88.807	93.243	83.801	77.828	94.343	103.544	88.560	85.582
EXTREMADURA	72.093	71.632	73.530	67.894	79.126	84.739	74.732	67.502
GALICIA	99.479	99.992	101.951	86.033	101.187	102.832	100.278	92.238
LA RIOJA	102.160	99.411	108.313	86.106	110.261	125.581	99.160	112.525
MURCIA	79.190	87.303	75.852	70.160	84.486	101.546	78.454	73.452
NAVARRA	114.363	117.264	111.355	112.970	119.485	123.718	119.262	116.898
PAIS VASCO	183.206	251.403	156.893	139.078	154.748	196.755	144.698	135.452
NACIONAL	112.697	117.557	107.196	103.078	116.786	128.971	108.757	104.963

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2011	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	87,30	86,10	0,02%	-2,04%	-0,08%	0,65%	-3,16%	-6,76%	-2,78%	1,63%
ARAGON	88,71	95,22	-0,06%	-4,37%	1,08%	-0,16%	-1,41%	-9,66%	1,37%	0,23%
ASTURIAS	90,50	87,18	-2,98%	-3,62%	-4,18%	0,92%	-5,56%	-5,57%	-6,80%	1,78%
BALEARES	90,38	101,63	-4,74%	-4,83%	-7,05%	-0,05%	-6,88%	-7,98%	-8,85%	-8,22%
CANARIAS	75,09	78,93	-5,86%	-7,92%	-1,90%	-11,88%	-0,97%	-7,36%	9,92%	-11,27%
CANTABRIA	114,87	97,38	5,45%	-5,19%	13,78%	-2,16%	-5,75%	-8,67%	-6,13%	11,37%
CASTILLA Y LEON	82,57	86,94	-4,05%	-3,37%	-4,58%	-4,77%	-10,53%	-6,90%	-13,39%	-7,04%
CASTILLA-LA MANCHA	79,99	83,20	-4,63%	-7,07%	-3,71%	-1,50%	-9,35%	-14,52%	-8,20%	-1,39%
CATALUÑA	108,40	111,40	-1,25%	-3,84%	-0,57%	-0,60%	-4,28%	-6,58%	-3,20%	-8,29%
COM. MADRID	145,94	154,45	-1,95%	-3,70%	-1,68%	-3,44%	-4,28%	-8,15%	-2,92%	-14,61%
COM. VALENCIANA	78,80	80,78	-1,75%	-4,82%	-0,65%	-1,23%	-5,80%	-12,00%	-2,20%	0,85%
EXTREMADURA	63,97	67,75	-8,18%	-8,10%	-9,80%	-0,61%	-11,52%	-11,42%	-13,33%	0,49%
GALICIA	88,27	86,64	-1,24%	-4,29%	1,45%	-1,37%	-2,23%	-5,75%	1,36%	-2,26%
LA RIOJA	90,65	94,41	0,24%	-4,64%	-0,11%	1,32%	-6,92%	-4,60%	-14,12%	7,40%
MURCIA	70,27	72,34	-2,61%	-5,98%	-1,45%	-2,39%	-7,94%	-9,61%	-7,84%	-5,77%
NAVARRA	101,48	102,31	-1,03%	-7,05%	0,48%	-0,63%	-2,26%	-24,02%	5,26%	3,40%
PAIS VASCO	162,57	132,51	5,20%	11,47%	2,78%	1,22%	2,22%	5,20%	1,68%	-1,53%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,89%	-3,03%	-0,39%	-0,78%	-3,85%	-6,32%	-3,38%	-2,72%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2011

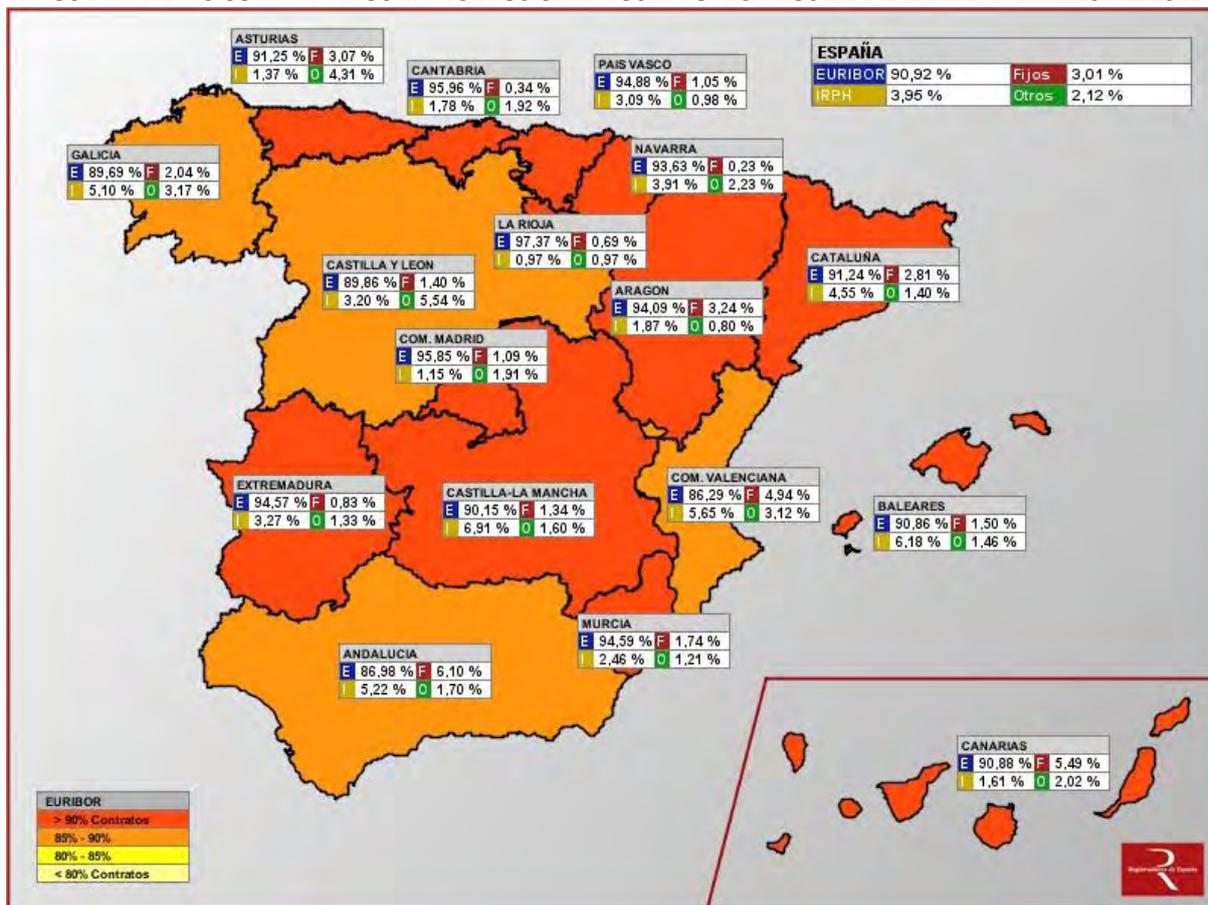


Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2011



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2011



Durante el cuarto trimestre del año se ha mantenido el tradicional predominio de la contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés variable, con una cuota de mercado del 96,99%, formalizándose créditos a tipo de interés fijo en el 3,01% de los casos. Dentro de los contratos a tipo de interés variable (96,99%), el 90,92% utilizó como índice de referencia el EURIBOR, el 3,95% el IRPH y el 2,12% otros índices de referencia.

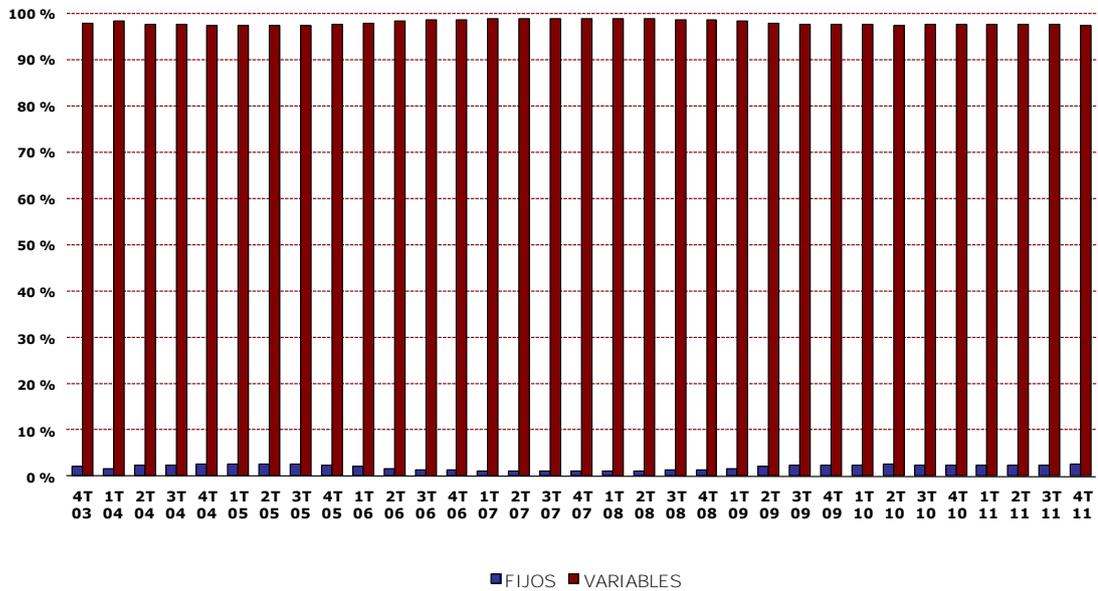
El año 2011 presentó resultados similares, con un 97,42% de contratos formalizados a tipo de interés variable frente al 2,58% de contratos a tipo de interés fijo. Con respecto a los índices de referencia se mantuvo el claro liderazgo del EURIBOR con el 91,40%, frente al 3,83% del IRPH y el 2,19% de otros índices de referencia.

Esta estabilidad de resultados se constata a través de las tasas de variación, con oscilaciones mínimas con el paso del tiempo. De este modo, las tasas de variación trimestrales reflejan un ligero crecimiento de la contratación a tipo de interés fijo (0,13 pp) y la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (0,10 pp), reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (-0,15 pp) y otros índices de referencia (-0,08 pp).

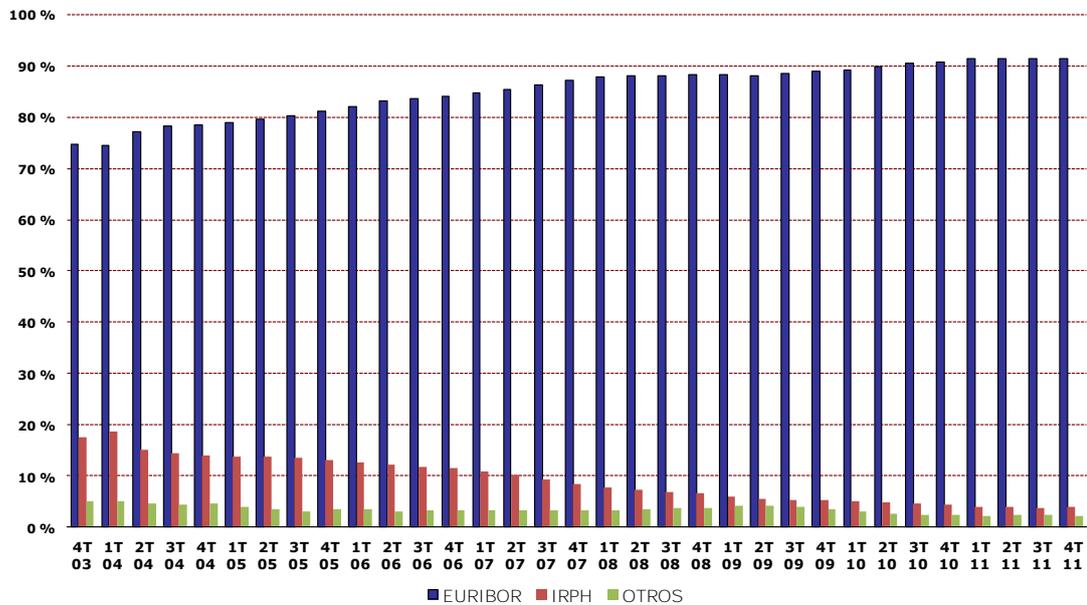
En términos interanuales las variaciones han sido igualmente muy reducidas, mostrando nuevamente la estabilidad de los resultados correspondientes a tipos de contratación e índices de referencia. Concretamente en 2011 se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo en 0,14 pp y a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR en 0,49 pp, reduciéndose la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH en 0,48 pp y otros índices de referencia en 0,15 pp.

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la misma estructura de resultados, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR.

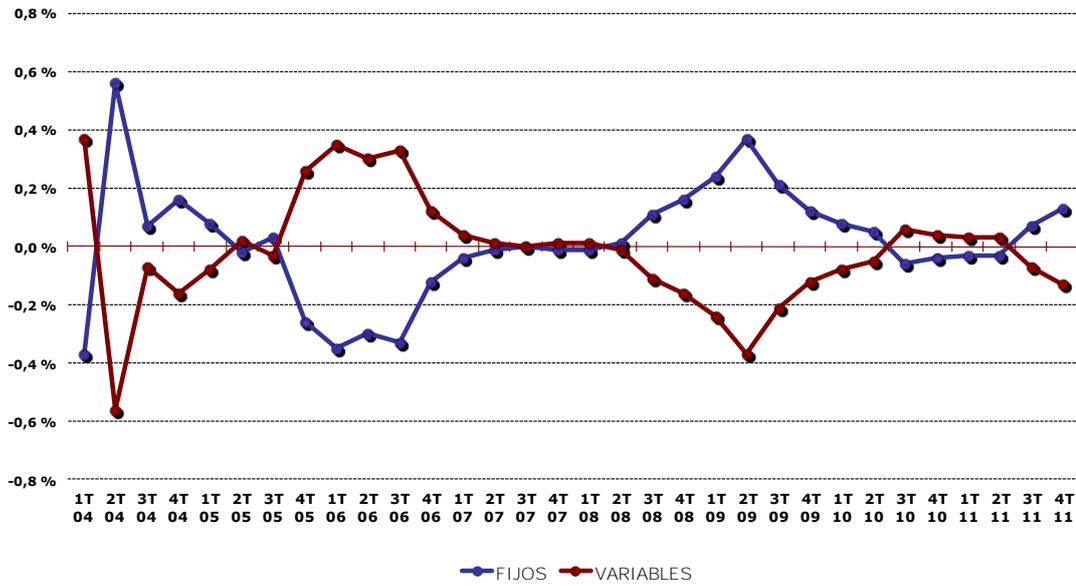
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



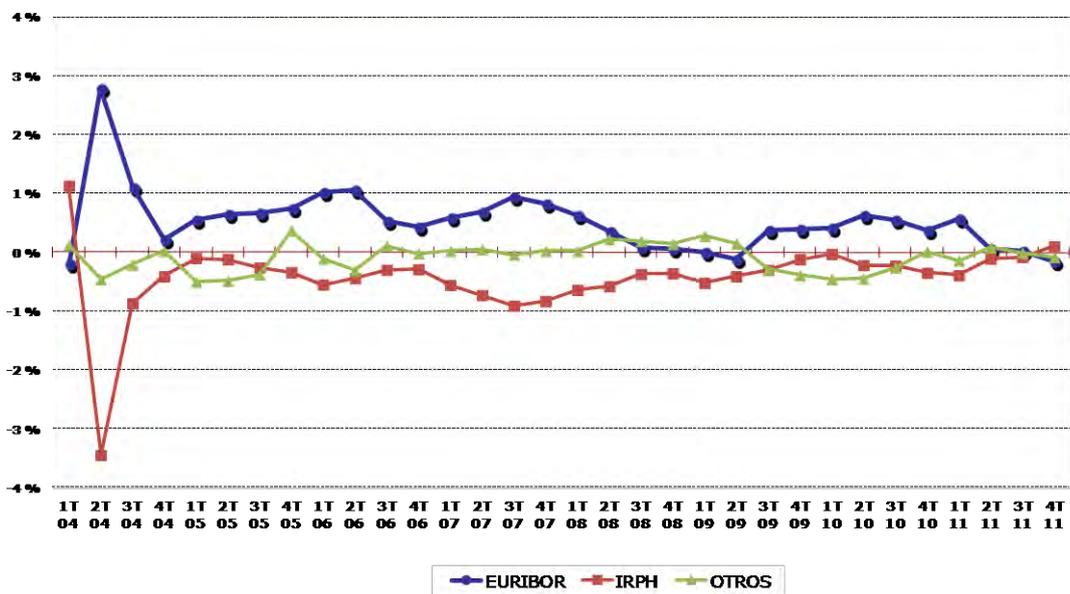
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



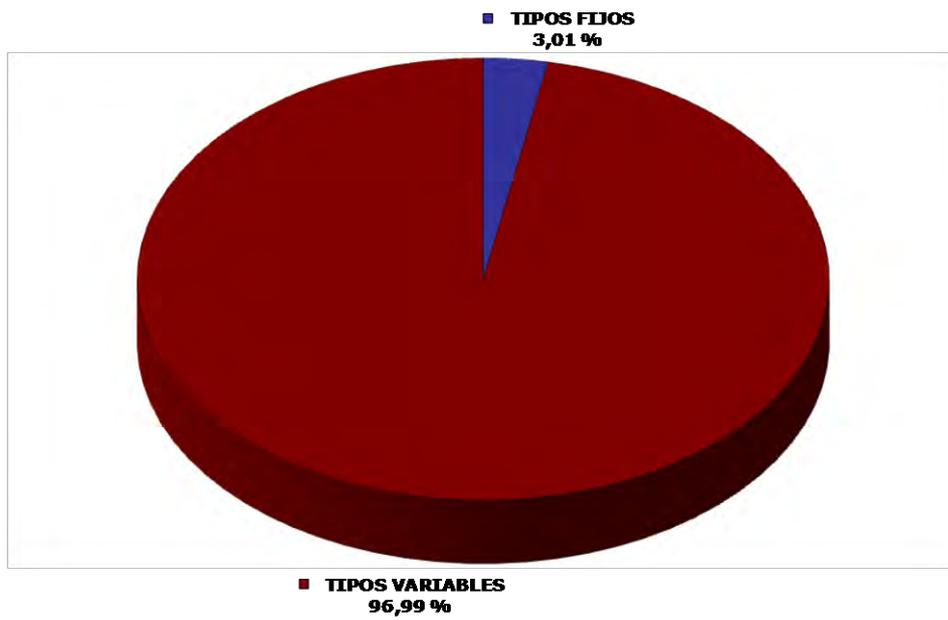
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



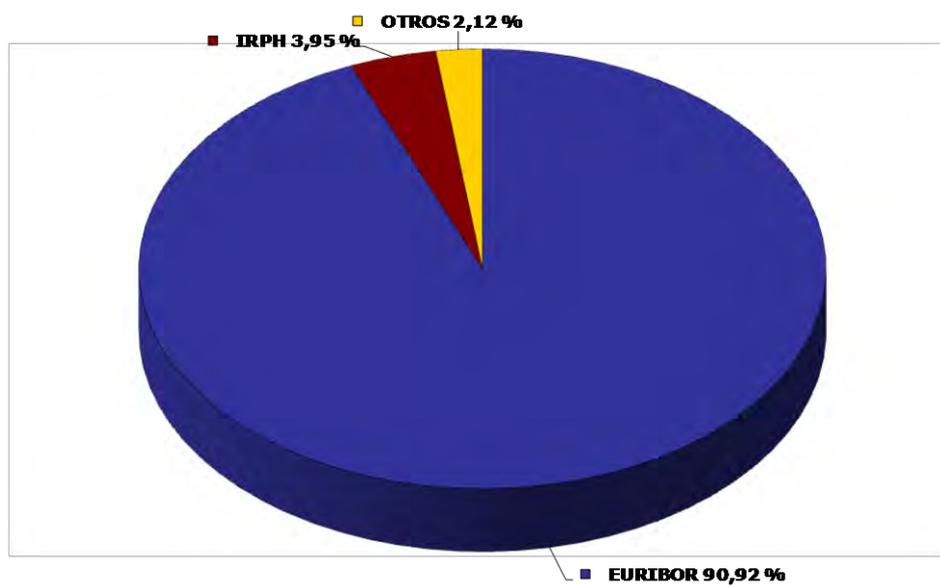
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2011	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	6,10 %	93,90 %	86,98 %	5,22 %	1,70 %	3,42 %	96,58 %	89,13 %	5,67 %	1,78 %
ARAGON	3,24 %	96,76 %	94,09 %	1,87 %	0,80 %	2,00 %	98,00 %	91,03 %	1,78 %	5,19 %
ASTURIAS	3,07 %	96,93 %	91,25 %	1,37 %	4,31 %	3,33 %	96,67 %	92,40 %	1,43 %	2,84 %
BALEARES	1,50 %	98,50 %	90,86 %	6,18 %	1,46 %	3,13 %	96,87 %	88,59 %	5,33 %	2,95 %
CANARIAS	5,49 %	94,51 %	90,88 %	1,61 %	2,02 %	2,64 %	97,36 %	93,50 %	2,11 %	1,75 %
CANTABRIA	0,34 %	99,66 %	95,96 %	1,78 %	1,92 %	1,22 %	98,78 %	94,15 %	1,80 %	2,83 %
CASTILLA Y LEON	1,40 %	98,60 %	89,86 %	3,20 %	5,54 %	1,65 %	98,35 %	91,96 %	2,50 %	3,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,34 %	98,66 %	90,15 %	6,91 %	1,60 %	1,42 %	98,58 %	91,83 %	5,22 %	1,53 %
CATALUÑA	2,81 %	97,19 %	91,24 %	4,55 %	1,40 %	3,06 %	96,94 %	89,82 %	5,30 %	1,82 %
COM. MADRID	1,09 %	98,91 %	95,85 %	1,15 %	1,91 %	1,43 %	98,57 %	95,16 %	1,74 %	1,67 %
COM. VALENCIANA	4,94 %	95,06 %	86,29 %	5,65 %	3,12 %	3,80 %	96,20 %	89,14 %	4,51 %	2,55 %
EXTREMADURA	0,83 %	99,17 %	94,57 %	3,27 %	1,33 %	1,56 %	98,44 %	91,52 %	2,80 %	4,12 %
GALICIA	2,04 %	97,96 %	89,69 %	5,10 %	3,17 %	1,42 %	98,58 %	93,89 %	2,79 %	1,90 %
LA RIOJA	0,69 %	99,31 %	97,37 %	0,97 %	0,97 %	0,93 %	99,07 %	97,01 %	1,52 %	0,54 %
MURCIA	1,74 %	98,26 %	94,59 %	2,46 %	1,21 %	2,67 %	97,33 %	92,85 %	3,00 %	1,48 %
NAVARRA	0,23 %	99,77 %	93,63 %	3,91 %	2,23 %	1,01 %	98,99 %	94,18 %	2,99 %	1,82 %
PAIS VASCO	1,05 %	98,95 %	94,88 %	3,09 %	0,98 %	2,32 %	97,68 %	93,84 %	2,48 %	1,36 %
NACIONAL	3,01 %	96,99 %	90,92 %	3,95 %	2,12 %	2,58 %	97,42 %	91,40 %	3,83 %	2,19 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,83 %	-0,83 %	-0,74 %	0,01 %	-0,10 %	0,61 %	-0,61 %	-0,63 %	0,74 %	-0,72 %
ARAGON	-0,16 %	0,16 %	-0,02 %	-0,03 %	0,21 %	-0,35 %	0,35 %	-1,12 %	0,42 %	1,05 %
ASTURIAS	0,55 %	-0,55 %	-0,26 %	0,20 %	-0,49 %	1,20 %	-1,20 %	0,15 %	0,56 %	-1,91 %
BALEARES	-0,36 %	0,36 %	0,81 %	-0,31 %	-0,14 %	0,19 %	-0,19 %	1,06 %	-2,68 %	1,43 %
CANARIAS	0,89 %	-0,89 %	-0,73 %	-0,32 %	0,16 %	0,25 %	-0,25 %	4,06 %	-4,40 %	0,09 %
CANTABRIA	-0,89 %	0,89 %	0,40 %	0,17 %	0,32 %	-0,49 %	0,49 %	-0,36 %	-0,31 %	1,16 %
CASTILLA Y LEON	-0,08 %	0,08 %	-1,16 %	0,23 %	1,01 %	0,06 %	-0,06 %	-0,75 %	-1,26 %	1,95 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,10 %	0,10 %	-1,06 %	1,04 %	0,12 %	-0,24 %	0,24 %	-3,10 %	2,79 %	0,55 %
CATALUÑA	0,03 %	-0,03 %	0,33 %	-0,09 %	-0,27 %	-0,01 %	0,01 %	0,17 %	0,12 %	-0,28 %
COM. MADRID	-0,19 %	0,19 %	0,12 %	-0,21 %	0,28 %	-0,17 %	0,17 %	1,71 %	-1,15 %	-0,39 %
COM. VALENCIANA	0,13 %	-0,13 %	0,22 %	0,29 %	-0,64 %	0,92 %	-0,92 %	-0,38 %	-0,63 %	0,09 %
EXTREMADURA	-0,08 %	0,08 %	2,04 %	0,09 %	-2,05 %	-1,50 %	1,50 %	6,25 %	-1,66 %	-3,09 %
GALICIA	0,26 %	-0,26 %	-1,46 %	0,84 %	0,36 %	-0,41 %	0,41 %	0,78 %	-1,12 %	0,75 %
LA RIOJA	-0,17 %	0,17 %	0,76 %	-0,57 %	-0,02 %	0,20 %	-0,20 %	8,03 %	-5,66 %	-2,57 %
MURCIA	-0,33 %	0,33 %	0,10 %	0,40 %	-0,17 %	-0,74 %	0,74 %	-0,08 %	0,94 %	-0,12 %
NAVARRA	-0,20 %	0,20 %	0,03 %	-0,02 %	0,19 %	-0,47 %	0,47 %	-0,66 %	0,54 %	0,59 %
PAIS VASCO	-0,50 %	0,50 %	0,78 %	-0,32 %	0,04 %	0,41 %	-0,41 %	2,86 %	-1,68 %	-1,59 %
NACIONAL	0,13 %	-0,13 %	-0,15 %	0,10 %	-0,08 %	0,14 %	-0,14 %	0,49 %	-0,48 %	-0,15 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2011

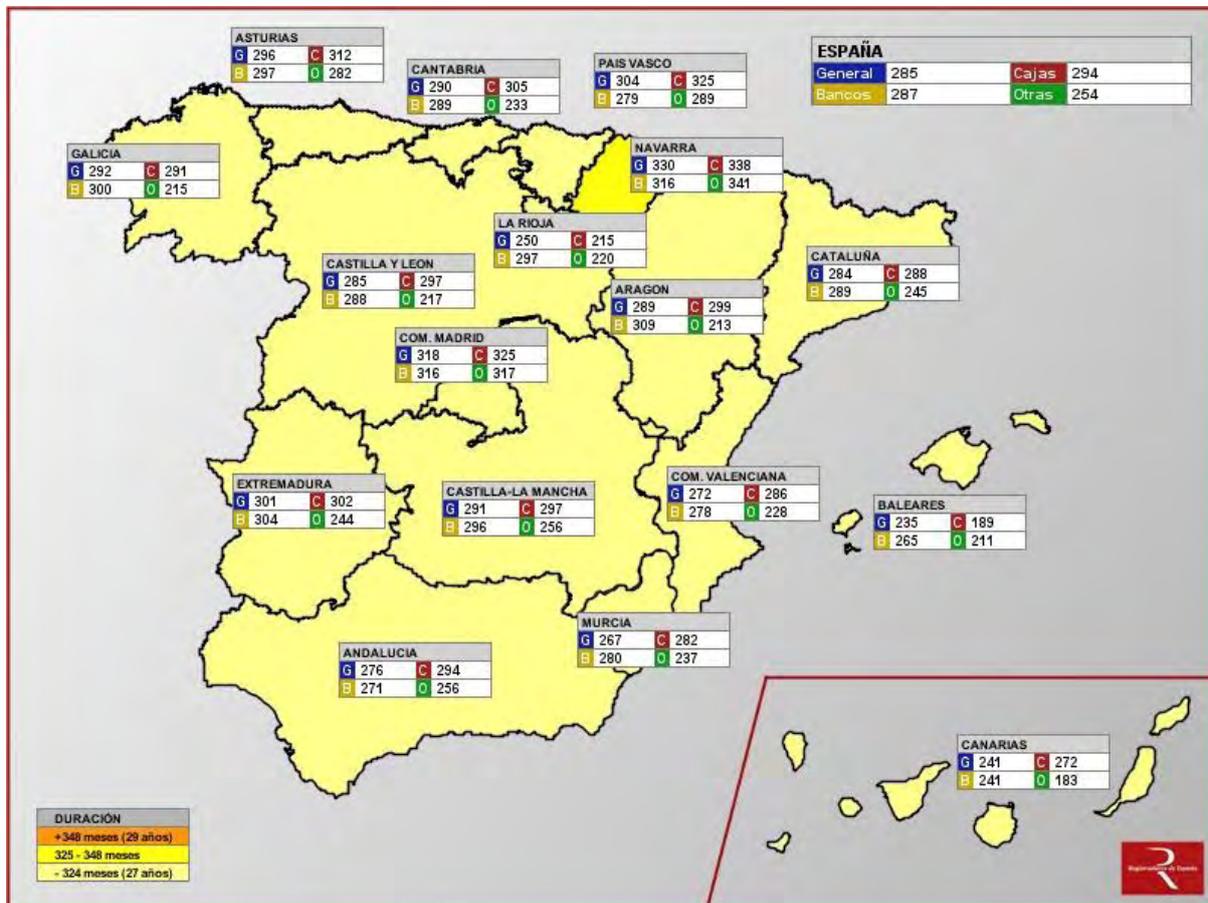


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2011



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 4º TRIMESTRE 2011



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la tendencia a reducirse durante el cuarto trimestre, acumulando tres trimestres consecutivos de descensos, tras ligeros crecimientos durante los cinco trimestres precedentes. La reducción trimestral ha sido del 1,00%, manifestándose esta tendencia bajista en todas las agrupaciones de entidades financieras: Bancos 1,95%, Cajas de Ahorros 0,33% y Otras entidades financieras 1,48%. Catorce comunidades autónomas han presentado descensos durante el último trimestre.

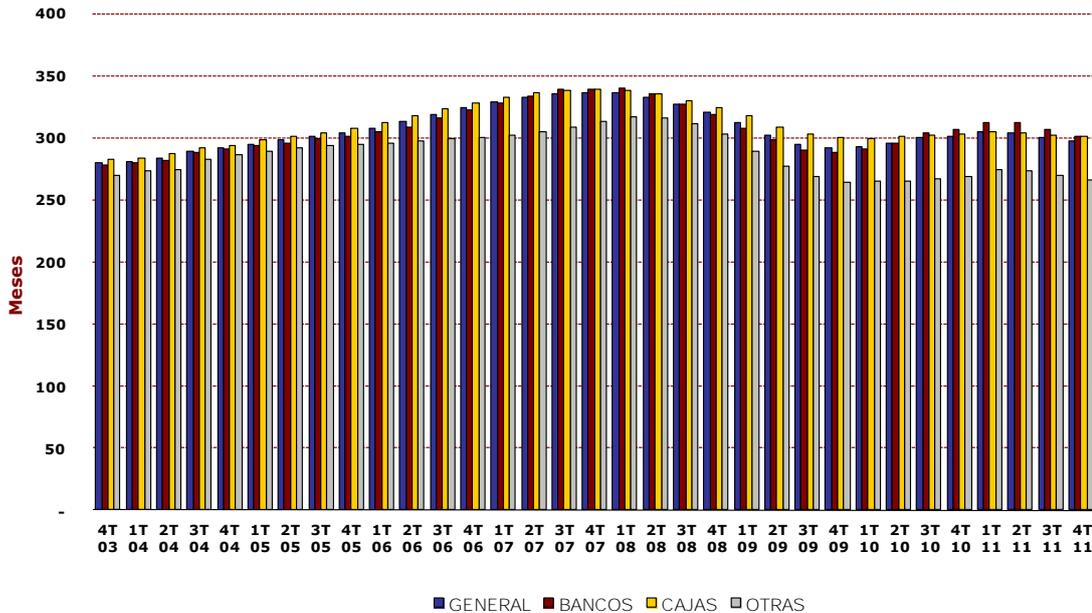
El periodo medio de contratación del cuarto trimestre ha sido de 285 meses (23 años y 9 meses), encabezados por Cajas de Ahorros con 294 meses (24 años y 6 meses), seguidas de Bancos con 287 meses (23 años y 11 meses) y Otras entidades financieras con 254 meses (21 años y 2 meses). Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Navarra (330 meses; 27 años y 6 meses), Comunidad de Madrid (318 meses; 26 años y 6 meses), País Vasco (304 meses; 25 años y 4 meses) y Extremadura (301 meses; 25 años y 1 mes).

Para el conjunto del año 2011 el plazo medio de contratación ha sido de 297 meses (24 años y 9 meses). En esta ocasión Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado el mismo resultado con 301 meses (25 años y 1 mes), quedando a una cierta distancia Otras entidades financieras con 266 meses. Las comunidades autónomas con mayor alargamiento de los plazos de contratación han sido Comunidad de Madrid con 338 meses (28 años y 2 meses), Navarra con 322 meses (26 años y 10 meses), País Vasco con 316 meses (26 años y 4 meses), Cantabria con 304 meses (25 años y 4 meses), Asturias con 303 meses (25 años y 3 meses) y Galicia con 301 meses (25 años y 1 mes).

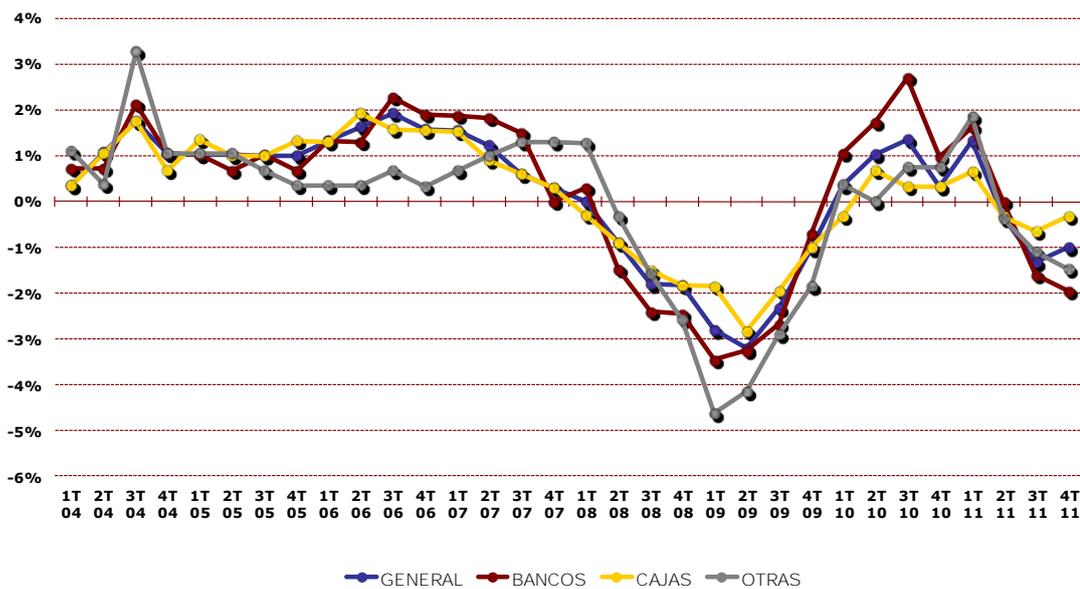
El año 2011 ha mantenido la tendencia descendente manifestada a lo largo de los trimestres, acumulando un descenso del 1,33%. Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado reducciones: Bancos (1,95%), Cajas de Ahorros (0,66%) y Otras entidades financieras (1,12%). Trece comunidades autónomas han acumulado descensos durante el año 2011.

Durante los próximos trimestres resulta previsible el mantenimiento de esta tendencia, dando lugar al correspondiente deterioro de los indicadores de accesibilidad.

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



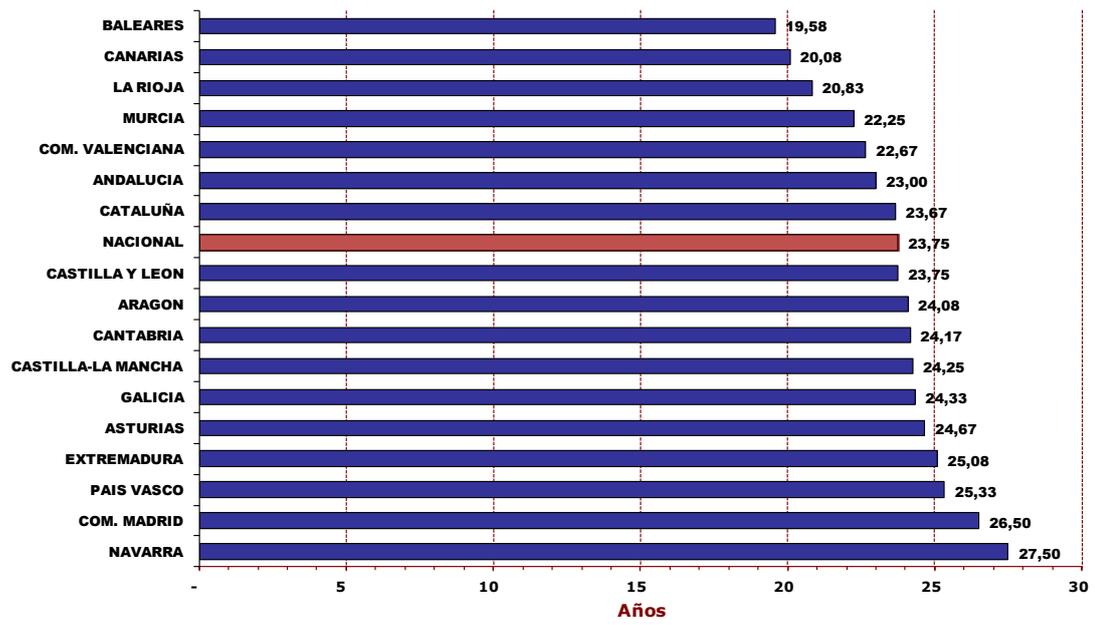
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º 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	276	271	294	256	287	290	291	262	96,8	96,6
ARAGON	289	309	299	213	296	306	307	237	101,4	99,7
ASTURIAS	296	297	312	282	303	299	313	298	103,9	102,0
BALEARES	235	265	189	211	265	287	250	237	82,5	89,2
CANARIAS	241	241	272	183	261	257	285	197	84,6	87,9
CANTABRIA	290	289	305	233	304	303	309	264	101,8	102,4
CASTILLA Y LEON	285	288	297	217	287	293	293	242	100,0	96,6
CASTILLA-LA MANCHA	291	296	297	256	296	300	302	268	102,1	99,7
CATALUÑA	284	289	288	245	299	305	301	273	99,6	100,7
COM. MADRID	318	316	325	317	338	337	344	305	111,6	113,8
COM. VALENCIANA	272	278	286	228	285	294	288	247	95,4	96,0
EXTREMADURA	301	304	302	244	298	299	300	258	105,6	100,3
GALICIA	292	300	291	215	301	305	302	240	102,5	101,3
LA RIOJA	250	297	215	220	295	320	289	255	87,7	99,3
MURCIA	267	280	282	237	277	290	273	265	93,7	93,3
NAVARRA	330	316	338	341	322	308	339	306	115,8	108,4
PAIS VASCO	304	279	325	289	316	309	322	301	106,7	106,4
NACIONAL	285	287	294	254	297	301	301	266	100,0	100,0

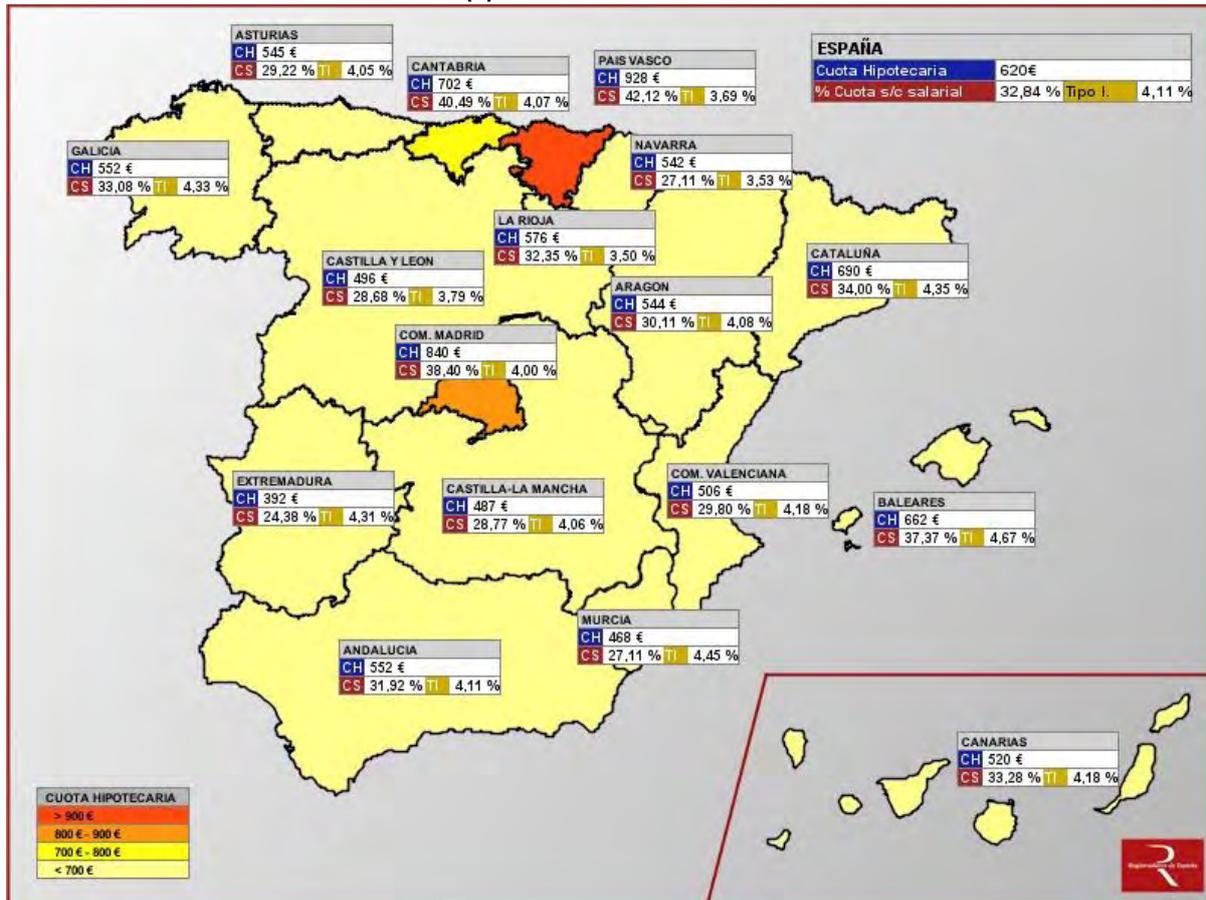
Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-0,69%	-2,03%	0,69%	-0,38%	0,35%	-2,36%	3,19%	-0,76%
ARAGON	-0,34%	-0,33%	0,33%	-3,66%	0,34%	-2,24%	2,33%	-4,44%
ASTURIAS	-1,94%	-1,32%	-1,88%	-1,00%	-1,94%	0,00%	-3,99%	8,36%
BALEARES	-3,64%	-2,71%	-5,66%	0,00%	-5,02%	-1,37%	-10,39%	16,75%
CANARIAS	-3,69%	-3,38%	-0,70%	-16,53%	-1,88%	-2,65%	4,78%	-18,93%
CANTABRIA	1,33%	-4,11%	5,10%	0,76%	0,00%	-5,90%	3,69%	3,53%
CASTILLA Y LEON	-0,69%	-0,68%	0,00%	-2,02%	-3,37%	-3,93%	-2,33%	-4,35%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,00%	-1,96%	0,67%	-3,94%	-3,90%	-5,66%	-1,63%	-4,29%
CATALUÑA	-1,32%	-1,29%	-0,66%	-1,09%	-0,66%	-2,24%	0,33%	5,00%
COM. MADRID	-1,74%	-1,75%	-1,43%	-0,65%	-0,88%	1,51%	-2,27%	-1,29%
COM. VALENCIANA	-1,04%	-2,97%	0,70%	-1,98%	-1,38%	-2,33%	0,00%	-1,59%
EXTREMADURA	-1,00%	-0,33%	-1,64%	0,00%	-5,10%	-5,97%	-4,76%	4,45%
GALICIA	-2,59%	-2,56%	-2,58%	-3,23%	-4,44%	-2,87%	-5,63%	6,19%
LA RIOJA	-3,91%	-0,93%	-6,47%	-5,56%	-4,22%	1,27%	-7,37%	-3,41%
MURCIA	-1,07%	-2,68%	-0,36%	-2,21%	-2,46%	-3,97%	-2,15%	-1,85%
NAVARRA	0,63%	0,33%	0,00%	4,08%	1,90%	4,76%	5,94%	-4,97%
PAIS VASCO	0,00%	-4,63%	1,90%	-1,63%	-1,25%	-6,08%	1,90%	-7,10%
NACIONAL	-1,00%	-1,95%	-0,33%	-1,48%	-1,33%	-1,95%	-0,66%	-1,12%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2011



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2011



Los indicadores de accesibilidad han presentado un claro cambio de tendencia en el cuarto trimestre, tras catorce trimestres consecutivos de contracción en el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial. El buen comportamiento de las variables que determinan el resultado de los indicadores de accesibilidad ha dado paso, tal y como se venía advirtiendo, a un progresivo empeoramiento de muchas de ellas.

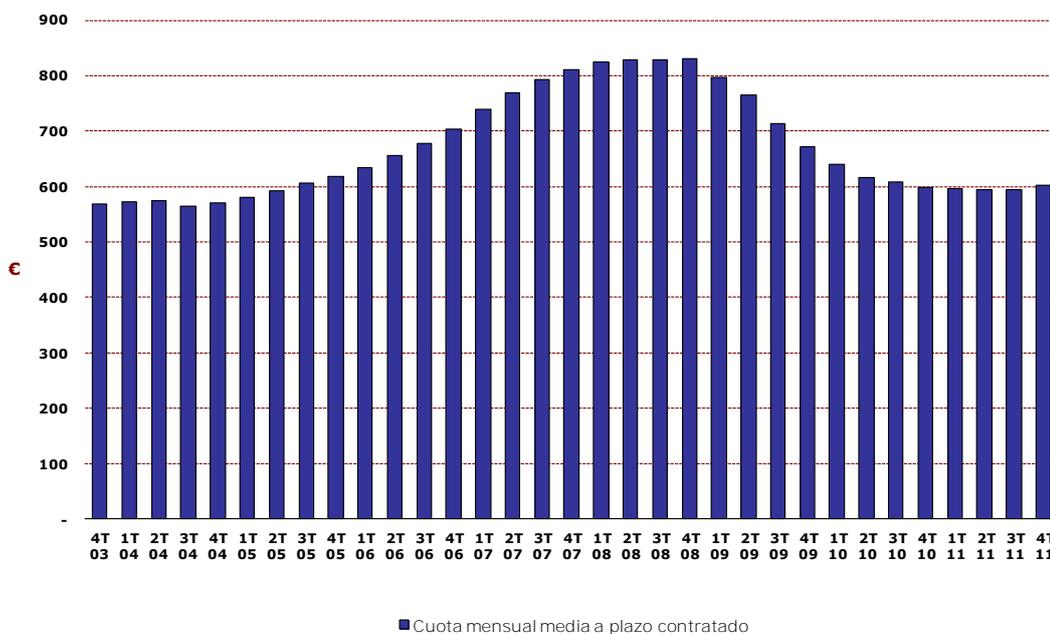
De este modo, mientras el endeudamiento hipotecario por vivienda sigue su evolución favorable como consecuencia del mantenimiento de los descensos del precio de la vivienda, el resto de variables han pasado a un escenario negativo. La variable con peor evolución está siendo los tipos de interés, a pesar de la mejora experimentada por el EURIBOR. La mala situación económica ha supuesto un agravamiento de los niveles de riesgo, que ha sido trasladado por parte de las entidades financieras al diferencial aplicado sobre los índices de referencia en el establecimiento de los tipos de interés. Junto a la subida de tipos de interés se encuentra la reducción de los plazos de contratación y el deterioro de los salarios.

Concretamente, durante el cuarto trimestre la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 619,96 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual en el 32,84%. En ambos casos se han abandonado los mínimos alcanzados los últimos trimestres. La desestacionalización de las tasas trimestrales muestra un incremento del 1,33% en la cuota hipotecaria y un aumento de 0,33 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Este cambio de tendencia, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se produce tras diez trimestres consecutivos de descensos y un trimestre de estabilización.

En términos intertrimestrales se constata el citado cambio de tendencia al incrementarse la cuota hipotecaria en el cuarto trimestre con respecto al tercero en un 2,69% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en 0,77 pp.

Las comunidades autónomas con cuotas hipotecarias más elevadas han sido País Vasco (928,45 €), Comunidad de Madrid (839,65 €), Cantabria (702,03 €), Cataluña (689,60 €) y Baleares (662,24 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial los mayores resultados han correspondido a País Vasco (42,12%), Cantabria (40,49%), Comunidad de Madrid (38,40%), Baleares (37,37%), Cataluña (34,00%), Canarias (33,28%) y Galicia (33,08%). Estos resultados contrastan con los mínimos alcanzados en Extremadura (392,25 €), Murcia (467,78 €), Castilla-La Mancha (487,38 €) y Castilla y León (495,66 €); Extremadura (24,38%), Murcia (27,11%) y Navarra (27,11%).

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



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

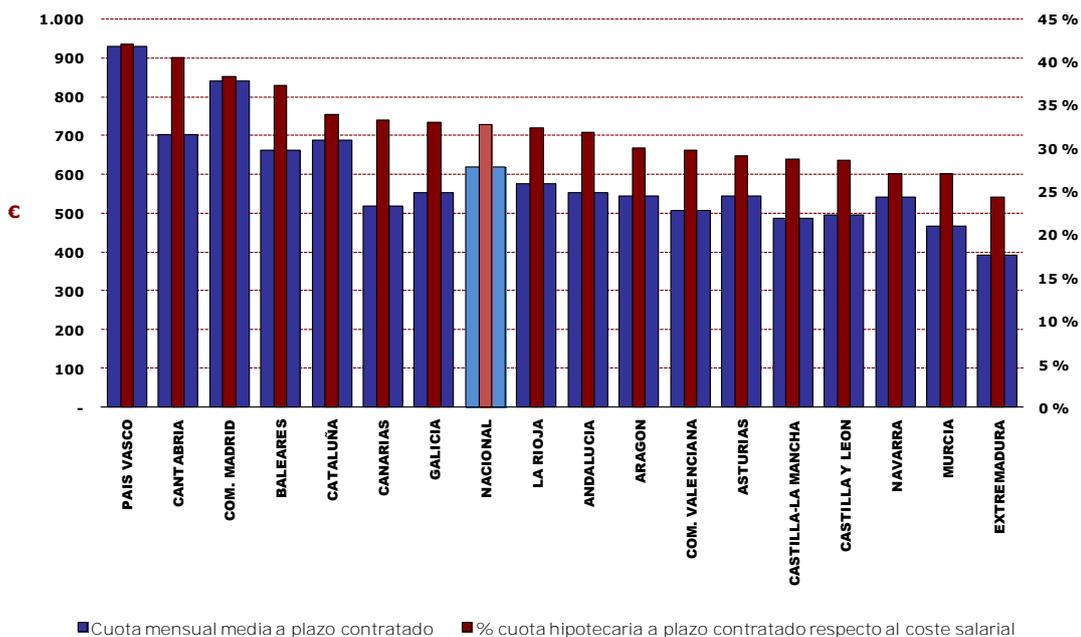


En el año 2011 la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 602,20 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual el 31,90%. Tras cuatro trimestres consecutivos por debajo de los 600€ se vuelve a superar dicha cuantía. A pesar de ello la cuota

hipotecaria se encuentra en niveles similares a los alcanzados a mediados de 2005 y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial muy próximo a los mínimos de la serie histórica.

Los mayores resultados del año 2011 en la cuota hipotecaria mensual media han correspondido a Comunidad de Madrid (817,30 €), País Vasco (745,21 €), Cataluña (678,77 €) y Baleares (673,26 €). En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial han destacado Baleares (37,99%), Comunidad de Madrid (37,37%), País Vasco (33,81%), Canarias (33,72%), Cataluña (33,46%) y Cantabria (33,35%).

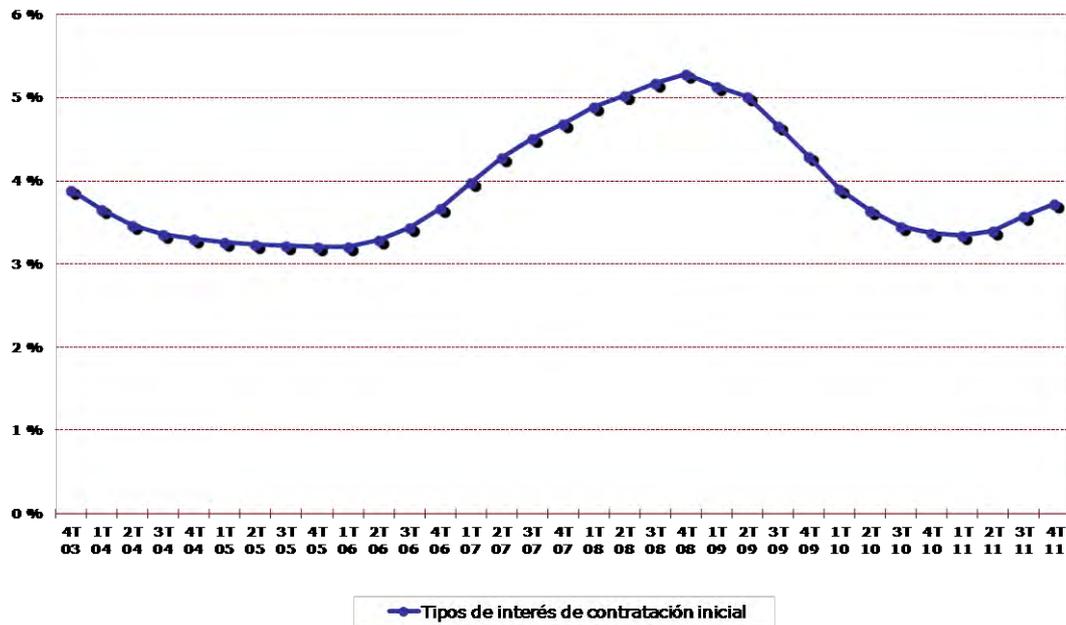
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2011



La comparación de los resultados de 2011 con respecto al año 2010 constata el agotamiento del margen de mejora de los indicadores de accesibilidad tras bastantes trimestres de signo favorable. De este modo, la cuota hipotecaria mensual media presenta un incremento del 0,64% mientras que el porcentaje con respecto al coste salarial todavía acumula un mínimo descenso (0,01 pp).

Durante los próximos trimestres probablemente se mantendrá el ligero empeoramiento de los indicadores de accesibilidad. Esta circunstancia será el resultado de una previsible evolución desfavorable de los salarios, el mantenimiento de la reducción de los plazos de contratación y el aumento de los tipos de interés como consecuencia del incremento de los diferenciales aplicados por las entidades financieras a los índices de referencia. Por el lado positivo seguirá la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del descenso de los precios de la vivienda. El saldo neto de estos efectos, tal y como se ha señalado, será un progresivo deterioro de los indicadores de accesibilidad.

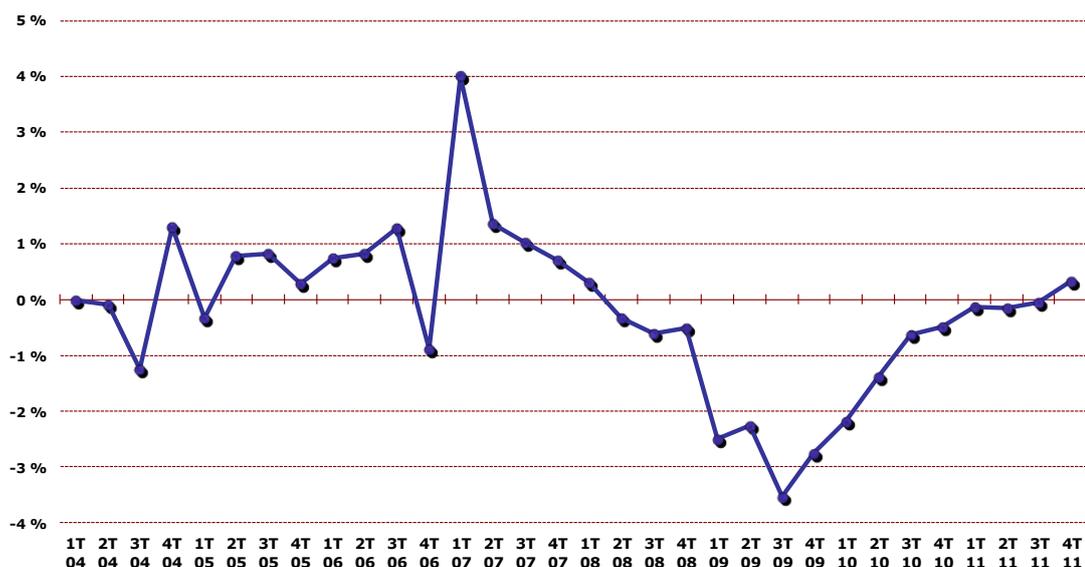
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



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

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 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	4,11 %	551,65	31,92 %	3,78 %	532,77	30,83 %
ARAGON	4,08 %	543,82	30,11 %	3,86 %	583,08	32,28 %
ASTURIAS	4,05 %	545,38	29,22 %	3,62 %	513,16	27,49 %
BALEARES	4,67 %	662,24	37,37 %	3,97 %	673,26	37,99 %
CANARIAS	4,18 %	519,51	33,28 %	3,94 %	526,37	33,72 %
CANTABRIA	4,07 %	702,03	40,49 %	3,72 %	578,18	33,35 %
CASTILLA Y LEON	3,79 %	495,66	28,68 %	3,63 %	529,81	30,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,06 %	487,38	28,77 %	3,76 %	504,16	29,76 %
CATALUÑA	4,35 %	689,60	34,00 %	3,87 %	678,77	33,46 %
COM. MADRID	4,00 %	839,65	38,40 %	3,27 %	817,30	37,37 %
COM. VALENCIANA	4,18 %	505,76	29,80 %	3,78 %	502,05	29,58 %
EXTREMADURA	4,31 %	392,25	24,38 %	3,77 %	409,32	25,44 %
GALICIA	4,33 %	551,67	33,08 %	3,93 %	529,17	31,73 %
LA RIOJA	3,50 %	576,14	32,35 %	3,69 %	569,11	31,95 %
MURCIA	4,45 %	467,78	27,11 %	4,05 %	469,95	27,24 %
NAVARRA	3,53 %	542,03	27,11 %	3,38 %	564,93	28,25 %
PAIS VASCO	3,69 %	928,45	42,12 %	3,44 %	745,21	33,81 %
NACIONAL	4,11 %	619,96	32,84 %	3,72 %	602,20	31,90 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2011	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	1,91%	0,50 %	-0,05%	-0,07 %
ARAGON	1,62%	0,47 %	1,10%	0,48 %
ASTURIAS	-0,51%	-0,22 %	-1,76%	-0,09 %
BALEARES	-0,01%	-0,03 %	1,66%	0,45 %
CANARIAS	-2,11%	-0,77 %	2,25%	0,71 %
CANTABRIA	5,50%	1,67 %	-5,45%	-2,17 %
CASTILLA Y LEON	-2,93%	-1,01 %	-6,94%	-2,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,99%	-0,71 %	-2,91%	-1,38 %
CATALUÑA	1,25%	0,26 %	-0,04%	-0,40 %
COM. MADRID	1,56%	0,50 %	2,30%	0,62 %
COM. VALENCIANA	0,63%	0,07 %	-0,87%	-0,73 %
EXTREMADURA	-5,63%	-1,65 %	-5,11%	-1,44 %
GALICIA	1,70%	0,39 %	2,73%	0,49 %
LA RIOJA	4,61%	1,14 %	-1,91%	-1,08 %
MURCIA	-0,41%	0,01 %	-2,21%	-0,39 %
NAVARRA	-0,16%	-0,08 %	2,39%	0,13 %
PAIS VASCO	6,75%	2,09 %	8,84%	2,70 %
NACIONAL	1,33%	0,33 %	0,64%	-0,01 %

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.

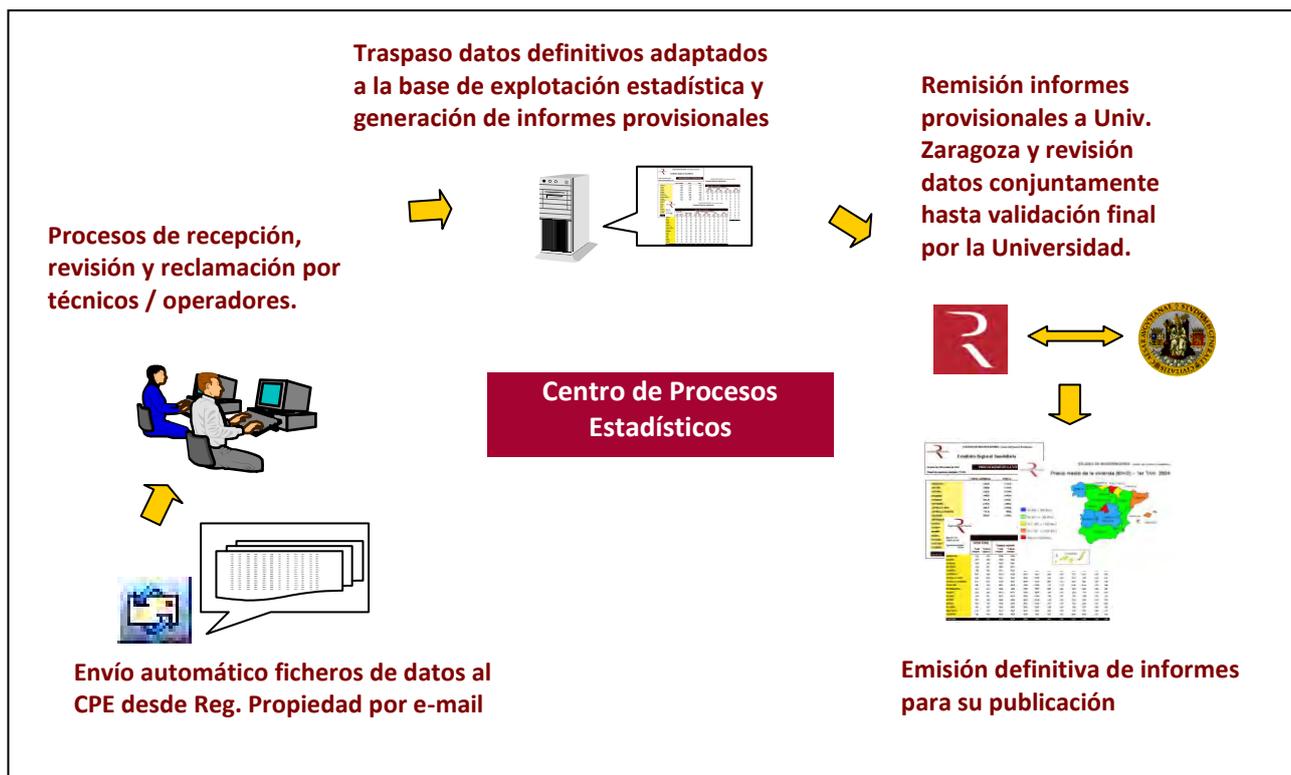
Tipos de interés

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 edificadas y naves industriales).

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