



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2010 -

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

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org>

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

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2010

1^{er} TRIMESTRE 2010**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

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

1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2010.

El número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año ha sido de 117.911, incrementándose en 16.510 con respecto al trimestre anterior, lo que supone un aumento del 16,28% en términos de comparación intertrimestral. Este volumen de compraventas es el más elevado del último año y medio, rompiendo con la tendencia descendente de trimestres anteriores.

Las compraventas de vivienda nueva y usada han mantenido su tendencia a la aproximación de resultados, con 60.740 y 57.171 respectivamente, lo que representa incrementos con respecto al trimestre anterior superiores a las 8.000 compraventas trimestrales en cada caso.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre han sido Andalucía (22.217), Comunidad de Madrid (17.183), Cataluña (15.446) y Comunidad Valenciana (15.097), dando lugar a incrementos en todas ellas con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados medios interanuales (ausencia de factores estacionales) presenta un incremento de las compraventas de vivienda del 1,83%, alcanzando la primera tasa positiva tras quince trimestres consecutivos de descensos. La comparación directa de resultados trimestrales (primer trimestre 2010 frente a cuarto trimestre 2009) muestra un panorama mucho más favorable al presentar un crecimiento del 16,28% (15,66% vivienda nueva y 16,95% vivienda usada).

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 430.871, lo que supone 76.071 compraventas menos que en los resultados interanuales del primer trimestre de 2009, dando lugar a un descenso del -15,01%. Este descenso interanual se está progresivamente suavizando fruto de la reactivación trimestral de las compraventas (-24,64% el pasado trimestre). Tanto la vivienda nueva (-17,46%) como la vivienda usada (-12,03%) acumulan descensos interanuales que, en la medida que se mantenga la tendencia del último trimestre, tenderán a recuperarse con el paso de los trimestres ya que previsiblemente el año 2009 será el que presente los niveles mínimos de compraventas de vivienda del ciclo bajista. Las comunidades autónomas que acumulan mayores reducciones anuales son Castilla-La Mancha (-31,92%), Canarias (-26,46%), Andalucía (-20,91%), Murcia (-20,71%) y Extremadura (-20,24%).

La comparación directa de compraventas del primer trimestre del año 2010 y el primer trimestre de 2009 proporciona una perspectiva más favorable de la evolución anual de las compraventas de vivienda ya que presenta un incremento del 7,04%, con una aportación decisiva al crecimiento por parte de la vivienda usada al aumentar un 21,90% las compraventas, mientras que la vivienda nueva presenta una reducción del -3,97%.

La consideración estructura o coyuntural de la recuperación de las compraventas de vivienda del último trimestre debe esperar a la presentación de los resultados de algún trimestre más ya que existen factores coyunturales que pueden estar animando la demanda de vivienda (futuro aumento del IVA, eliminación de las deducciones por vivienda...), aunque también hay factores estructurales que pueden estar ayudando, como la progresiva reducción de precios o la significativa mejora de los indicadores de accesibilidad. Los resultados de los próximos trimestres permitirán constatar la tendencia marcada por la suma de efectos una vez que muchas de estas variables presenten un mayor grado de estabilidad.

Las provincias españolas también han contado con una significativa recuperación de las compraventas de vivienda durante el último trimestre. De las cincuenta provincias sobre las que se presenta resultados veinticinco de ellas han alcanzado tasas trimestrales positivas (con resultados interanuales), mientras que en el trimestre anterior treinta y siete provincias contaban con descensos. Comparando los resultados del primer trimestre de 2010 con los del cuarto de 2009 cuarenta provincias españolas presentan incrementos en el número de compraventas de vivienda.

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (17.183), Barcelona (10.121), Valencia (6.408), Alicante (6.390), Málaga (5.558), Sevilla (4.386) y Murcia (4.323), con incrementos generalizados y en algunos casos de elevada cuantía.

Las tasas de variación interanuales han intensificado su tendencia a la moderación de los descensos, manteniéndose en tasas negativas, pero con cuantías mucho más suaves. Asimismo resulta destacable el hecho de que las provincias con disponibilidad de zona costera y mayor atractivo turístico, que eran las que más intensamente habían sufrido la reducción del número de compraventas de vivienda, parecen haber corregido dicha tendencia, acompañando en la reactivación al resto de provincias, en muchos casos como consecuencia de las atractivas reducciones de precios.

Las compraventas de vivienda nueva (51,51%) y vivienda usada (48,49%) han mantenido la tendencia a la práctica equiparación de resultados como consecuencia del distanciamiento con respecto al mayor periodo de iniciación de vivienda nueva. La vivienda nueva libre ha representado el 45,22% del total de compraventas de vivienda y la vivienda nueva protegida el 6,29%. Esta última mantiene su tendencia ascendente, alcanzando las 7.419 compraventas el último trimestre (12,21% del total de compraventas de vivienda nueva) y las 24.535 en el último año (10,69%).

La concesión de nuevo crédito hipotecario sigue liderada por las Cajas de Ahorros (46,15%), aunque con un progresivo recorte del diferencial de cuota de mercado por parte de los Bancos (43,56%). El diferencial de cuota de mercado ha sido de 2,59 puntos porcentuales, frente a los 9,46 pp del pasado trimestre. Otras entidades financieras mantienen su constante y progresivo crecimiento, con cuotas de mercado que ya superan el 10%. En doce comunidades autónomas las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, ostentando dicha posición los Bancos en Andalucía, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana. Las tasas de variación interanuales muestran una ganancia de cuota de mercado de Bancos de 1,56 pp y Otras entidades financieras de 0,92 pp, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (2,48 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ha presentado un ligero incremento durante el último trimestre (1,19%), frente a la tendencia descendente de los siete últimos trimestres. El resultado alcanzado el último trimestre ha sido de 1.637 €/m² y en los últimos doce meses de 1.617 €/m². Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado reducciones, con resultados de 1.700 €/m² Bancos, 1.609 €/m² Cajas de Ahorros y 1.510 €/m² Otras entidades financieras. En los últimos doce meses se acumulan todavía descensos significativos (-6,15%), suavizándose progresivamente como consecuencia de la recuperación trimestral (-11,07% el pasado trimestre).

Sin embargo el endeudamiento hipotecario por vivienda ha mantenido el ritmo descendente (-0,66%), aunque dentro de un proceso de moderación de los descensos (-2,88% trimestre anterior). Concretamente el endeudamiento hipotecario por vivienda del último trimestre ha sido de 120.979 € y en el último año de 120.721 €. El mayor importe medio ha sido concedido por los Bancos (134.305 €), seguidos de Cajas de Ahorros (114.263 €) y Otras entidades financieras (107.784 €). Con este descenso se acumulan siete trimestres consecutivos de reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzando una tasa interanual del -11,92%, produciendo los correspondientes efectos favorables sobre las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

El 97,65% de los nuevos contratos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, recurriéndose a los tipos de interés fijos únicamente en el 2,35% de los contratos. Dentro de los contratos a tipo de interés variable el EURIBOR se ha utilizado como índice de referencia en el 90,34% del total de nuevos contratos hipotecarios, contando con un peso relativamente residual el IRPH (4,82%) y Otros índices de referencia (2,49%). Esta estructura de resultados se mantiene relativamente estable, dando lugar en todo caso a un crecimiento de la utilización del EURIBOR como índice de referencia (incremento de 1,07 puntos porcentuales el último año) a costa de la reducción del IRPH (-0,86 pp) y Otros índices de referencia (-0,99 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han sido otra de las variables con cambio de tendencia durante el último trimestre, dando lugar a un ligero crecimiento después de siete trimestres consecutivos de descensos. El resultado medio del primer trimestre del año ha sido 297 meses (24 años y 9 meses), con la siguiente desagregación por tipo de entidad financiera: Bancos 301 meses (25 años y 1 mes), Cajas de Ahorros 300 meses (25 años) y Otras entidades financieras 263 meses (21 años y 11 meses). En los últimos doce meses se acumula un descenso del -6,09%.

Los indicadores de accesibilidad han mantenido su comportamiento favorable durante el último trimestre ya que todas las variables que llevan a su cálculo han presentado un signo positivo (reducción

del endeudamiento hipotecario por vivienda, reducción de los tipos de interés de contratación inicial, incremento de los plazos de contratación e incremento de salarios). De este modo la cuota hipotecaria mensual media¹ se ha situado en los 608,19 €, que representa el 32,73% del coste salarial. Los resultados interanuales han sido de 639,48 € y 34,42% del coste salarial.

La cuota hipotecaria mensual media acumula cinco trimestres consecutivos de importantes descensos (-4,73% el último trimestre) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ocho trimestres consecutivos (-2,18 pp), pasando de representar el 49,14% del coste salarial en el primer trimestre de 2008 al 34,42% del último trimestre (resultado interanual), lo que supone una mejora de 14,72 pp de menor renta que debe ser destinada al pago de la vivienda. En los últimos doce meses la cuota hipotecaria se ha reducido en un -19,69% y su porcentaje con respecto al coste salarial en -10,75 pp.

En los próximos trimestres es previsible que se mantenga la tendencia a la mejora de las condiciones de acceso, aunque con descensos más moderados que en trimestres anteriores. Los tipos de interés prácticamente no tienen margen de mejora, salvo la derivada por la reducción del riesgo, que podría facilitar la minoración de los diferenciales aplicados actualmente por las entidades financieras sobre el EURIBOR. En todo caso, la mayor esperanza puede quedar depositada en el comportamiento del precio de la vivienda, que a pesar de sus progresivos descensos todavía parece no haber corregido lo suficiente como para generar una reactivación de la demanda. En la medida que este hecho se produzca los indicadores de accesibilidad podrán seguir presentando importantes mejoras.

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.

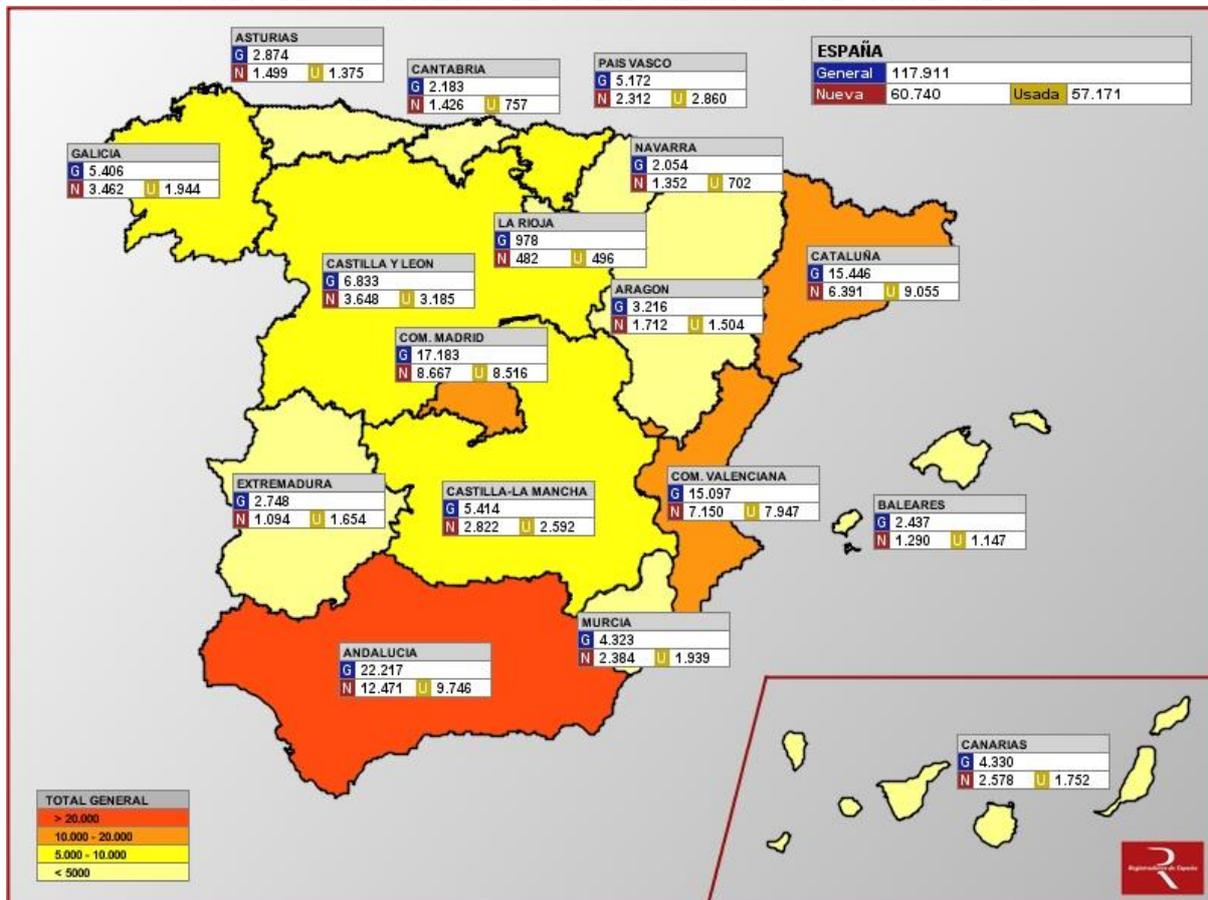
¹ Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre del año 2010.

2. Resultados

2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2010



El número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año 2010 ha sido de 117.911, lo que supone un importante incremento del número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior, concretamente 16.510. Este volumen de compraventas se sitúa en niveles próximos a los de la segunda mitad del año 2008, alcanzando el mayor número de compraventas trimestrales del último año y medio.

En los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda ha sido de 430.871, 76.071 compraventas menos que las compraventas interanuales producidas al cierre del primer trimestre del año 2009. A pesar de ello supone el primer crecimiento interanual de las compraventas de vivienda después de quince trimestres consecutivos de descensos.

Las compraventas trimestrales de vivienda nueva (60.740) han seguido siendo superiores a las de vivienda usada (57.171) por octavo trimestre consecutivo, dando lugar a una progresiva aproximación de resultados con el paso de los trimestres como consecuencia fundamentalmente del distanciamiento con respecto al ciclo alcista, que fue cuando se concretaron numerosas compraventas “sobre plano” que se han ido firmando durante los últimos dos años. Ambas tipologías de vivienda han presentado importantes crecimientos trimestrales, con aumentos superiores a las 8.000 compraventas en cada caso.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre (22.217), seguida de Comunidad de Madrid (17.183), Cataluña

(15.446) y Comunidad Valenciana (15.097), presentando todas ellas incrementos con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados interanuales (eliminación de factores estacionales) muestra un incremento del 1,83%, tras quince trimestres consecutivos de tasas negativas. La vivienda usada ha sido la que ha tirado con mayor fuerza del crecimiento ya que ha presentado un incremento del 5,37%, a diferencia de la vivienda nueva con un descenso del -1,08%.

La comparación directa de los resultados del primer trimestre del año con respecto a los del trimestre anterior reflejan un claro e intenso crecimiento de las compraventas de vivienda (16,28%), contando con un importante aumento tanto la vivienda nueva (15,66%) como la vivienda usada (16,95%). Catorce comunidades autónomas presentan incrementos en el número de compraventas de vivienda, diez de ellas de dos dígitos.

Las tasas de variación anuales calculadas con resultados interanuales (eliminación de factores estacionales) todavía acumulan descensos (-15,01%), pero en constante recuperación con respecto a trimestres anteriores (-24,64% el pasado trimestre) fruto de la recuperación de las compraventas de vivienda en el último trimestre. Tanto la vivienda nueva (-17,46%) como la vivienda usada (-12,03%) acumulan descensos que previsiblemente se irán recuperando con el paso de los trimestres tras haber alcanzado los niveles mínimos de compraventas a lo largo del año 2009. Las comunidades autónomas que acumulan mayores reducciones anuales para el total general son Castilla-La Mancha (-31,92%), Canarias (-26,46%), Andalucía (-20,91%), Murcia (-20,71%) y Extremadura (-20,24%).

La tasa de variación interanual calculada con los resultados medios trimestrales (primer trimestre de 2010 frente a primer trimestre de 2009) muestra un incremento de las compraventas de vivienda del 7,04%, con un comportamiento muy diferente en función de la tipología de vivienda ya que mientras la vivienda usada se ha incrementado un 21,90% la vivienda nueva se ha reducido un -3,97%.

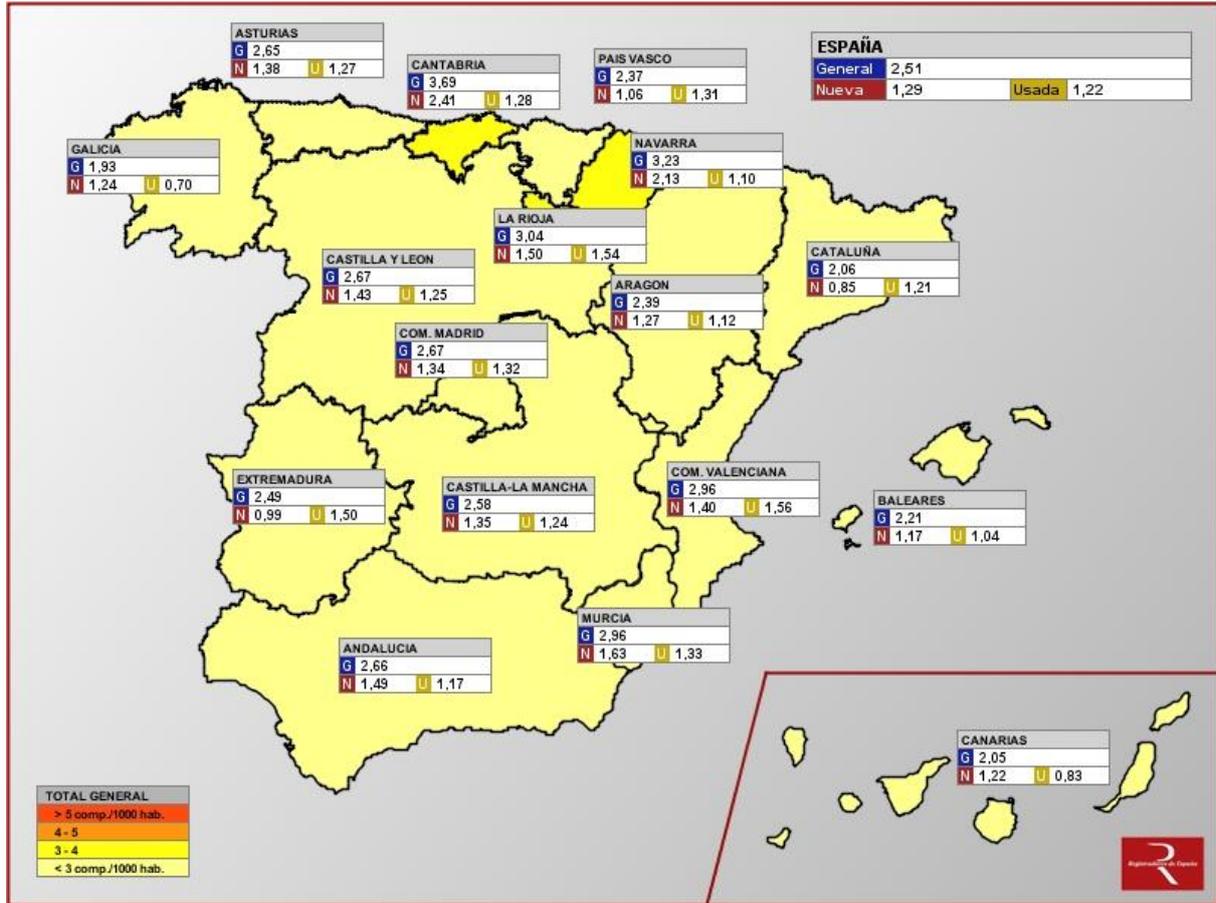
El gráfico de evolución con los datos trimestrales desde el cuarto trimestre del año 2005 constata que en el cuarto trimestre del año 2009 puede haberse alcanzado el nivel mínimo de compraventas interanuales de vivienda con 423.114, lo que supuso un descenso del 58,07% con respecto al máximo alcanzado en el primer trimestre del año 2006 con 1.009.192 compraventas anuales. El primer trimestre de 2010 ha supuesto el primer incremento del número de compraventas de vivienda tras quince trimestres consecutivos con descensos, dentro de los cuales ha habido trimestres especialmente intensos, especialmente durante todo el año 2008 y la primera mitad del año 2009, con tasas trimestrales próximas al -10%.

En consecuencia parece haberse iniciado un periodo de recuperación en las compraventas de vivienda, que contará con mayor o menor intensidad fundamentalmente en función del proceso de ajuste de los precios de la vivienda. Los resultados de los próximos trimestres serán especialmente relevantes para conocer la verdadera tendencia de las compraventas de vivienda, pudiendo constatar el efectivo cambio de tendencia o si simplemente se trata de un cambio coyuntural debido a diversos factores (incremento del IVA, eliminación de las deducciones por vivienda...). La evolución de variables con incidencia en la demanda, como son el empleo o las condiciones de acceso al crédito, no permiten albergar grandes esperanzas. En todo caso la mayor confianza puede depositarse en el comportamiento del precio de la vivienda en la medida que importantes descensos pueden llevar aparejados una reactivación de la demanda como consecuencia de las significativas mejoras en los indicadores de accesibilidad (personas en situación de empleo).

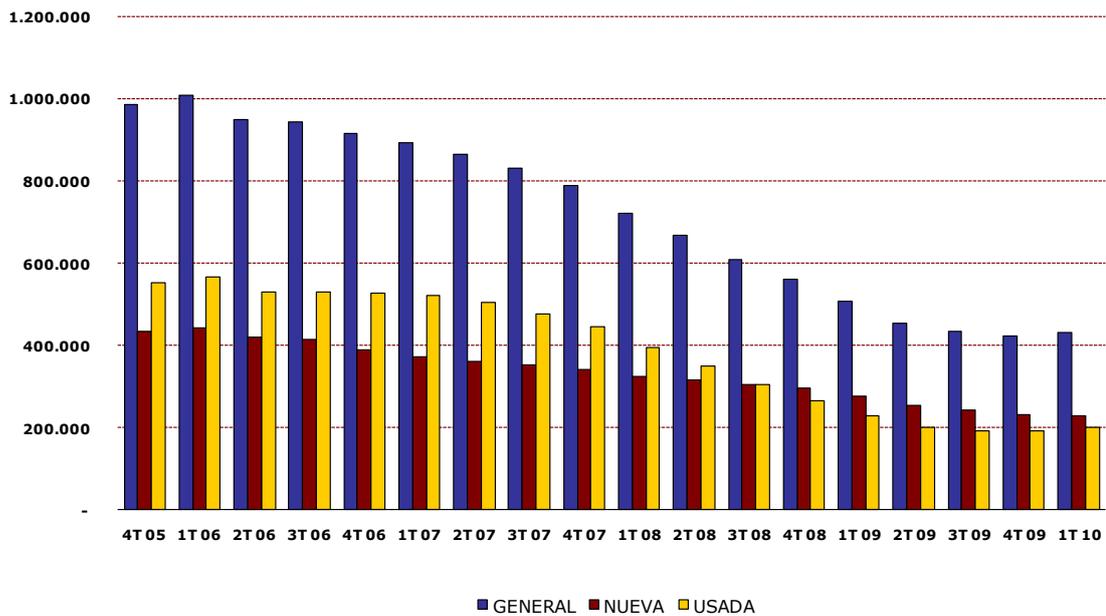
Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	22.217	12.471	9.746	87.822	50.385	37.437
ARAGON	3.216	1.712	1.504	12.909	7.550	5.359
ASTURIAS	2.874	1.499	1.375	10.339	5.493	4.846
BALEARES	2.437	1.290	1.147	8.785	4.753	4.032
CANARIAS	4.330	2.578	1.752	17.167	10.500	6.667
CANTABRIA	2.183	1.426	757	8.372	5.494	2.878
CASTILLA Y LEON	6.833	3.648	3.185	24.094	12.915	11.179
CASTILLA-LA MANCHA	5.414	2.822	2.592	20.574	10.808	9.766
CATALUÑA	15.446	6.391	9.055	50.733	21.865	28.868
COM. MADRID	17.183	8.667	8.516	57.629	29.112	28.517
COM. VALENCIANA	15.097	7.150	7.947	55.518	27.313	28.205
EXTREMADURA	2.748	1.094	1.654	10.746	4.299	6.447
GALICIA	5.406	3.462	1.944	21.528	14.512	7.016
LA RIOJA	978	482	496	4.568	2.751	1.817
MURCIA	4.323	2.384	1.939	17.873	10.648	7.225
NAVARRA	2.054	1.352	702	5.840	3.616	2.224
PAIS VASCO	5.172	2.312	2.860	16.374	7.332	9.042
NACIONAL	117.911	60.740	57.171	430.871	229.346	201.525

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,22%	-5,56%	2,67%	-20,91%	-23,60%	-16,99%
ARAGON	3,89%	1,17%	7,98%	-2,45%	1,00%	-6,93%
ASTURIAS	6,34%	2,44%	11,12%	-13,62%	-5,13%	-21,57%
BALEARES	4,85%	3,48%	6,50%	-19,46%	-23,60%	-13,97%
CANARIAS	-7,89%	-8,76%	-6,49%	-26,46%	-26,77%	-25,96%
CANTABRIA	4,89%	6,35%	2,20%	-0,46%	8,68%	-14,24%
CASTILLA Y LEON	3,42%	2,74%	4,21%	-14,70%	-10,55%	-19,03%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,10%	-6,36%	3,09%	-31,92%	-35,68%	-27,22%
CATALUÑA	7,96%	4,29%	10,92%	-6,35%	-14,17%	0,59%
COM. MADRID	7,63%	5,72%	9,65%	1,42%	-1,54%	4,63%
COM. VALENCIANA	1,38%	-2,47%	5,42%	-18,05%	-23,13%	-12,46%
EXTREMADURA	-3,96%	-2,91%	-4,64%	-20,24%	-16,77%	-22,40%
GALICIA	-0,01%	-1,55%	3,31%	-14,45%	-12,14%	-18,86%
LA RIOJA	-9,87%	-17,49%	4,79%	-14,47%	-20,70%	-2,94%
MURCIA	-1,49%	-3,92%	2,31%	-20,71%	-22,68%	-17,62%
NAVARRA	15,69%	16,91%	13,76%	-3,39%	-10,94%	12,04%
PAIS VASCO	5,21%	2,96%	7,11%	-10,31%	-11,02%	-9,73%
NACIONAL	1,83%	-1,08%	5,37%	-15,01%	-17,46%	-12,03%

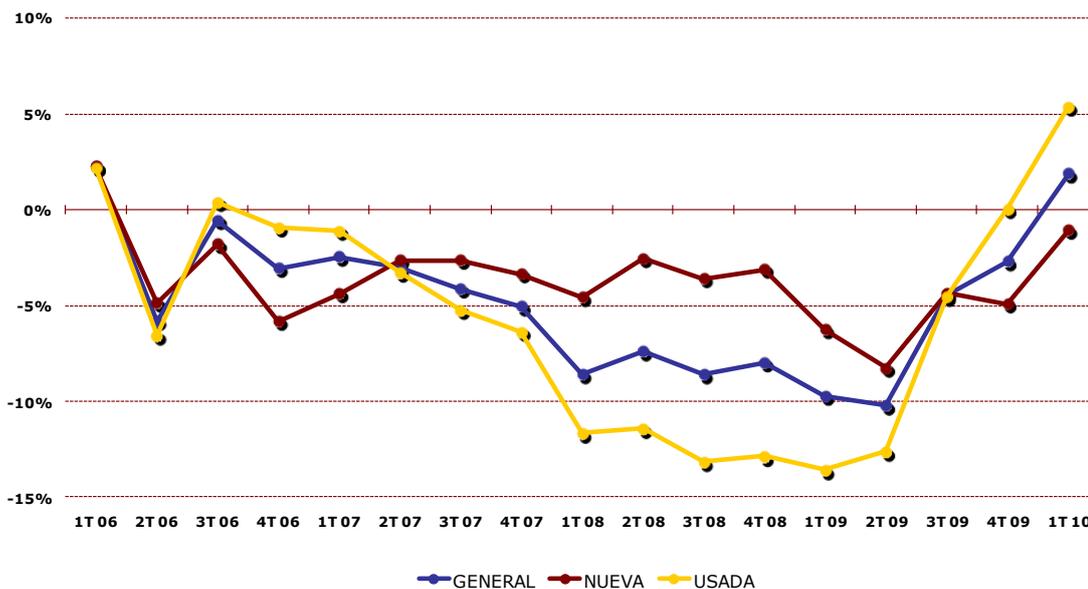
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2010



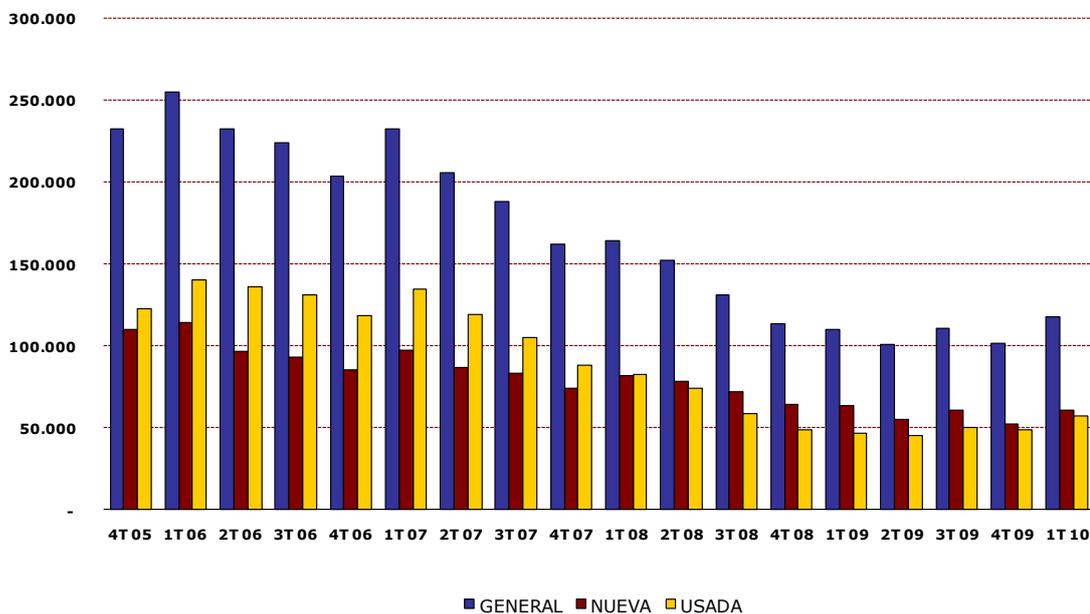
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional

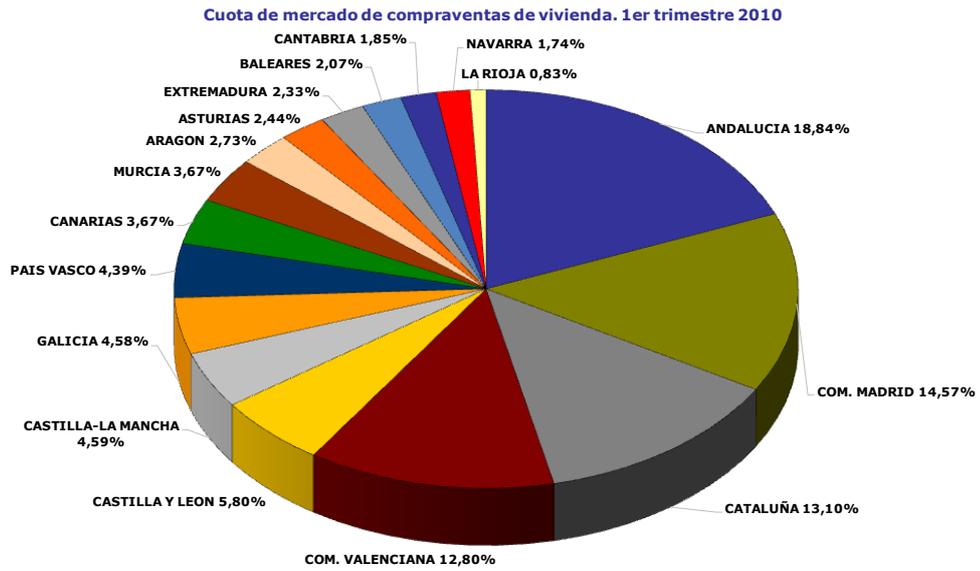


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



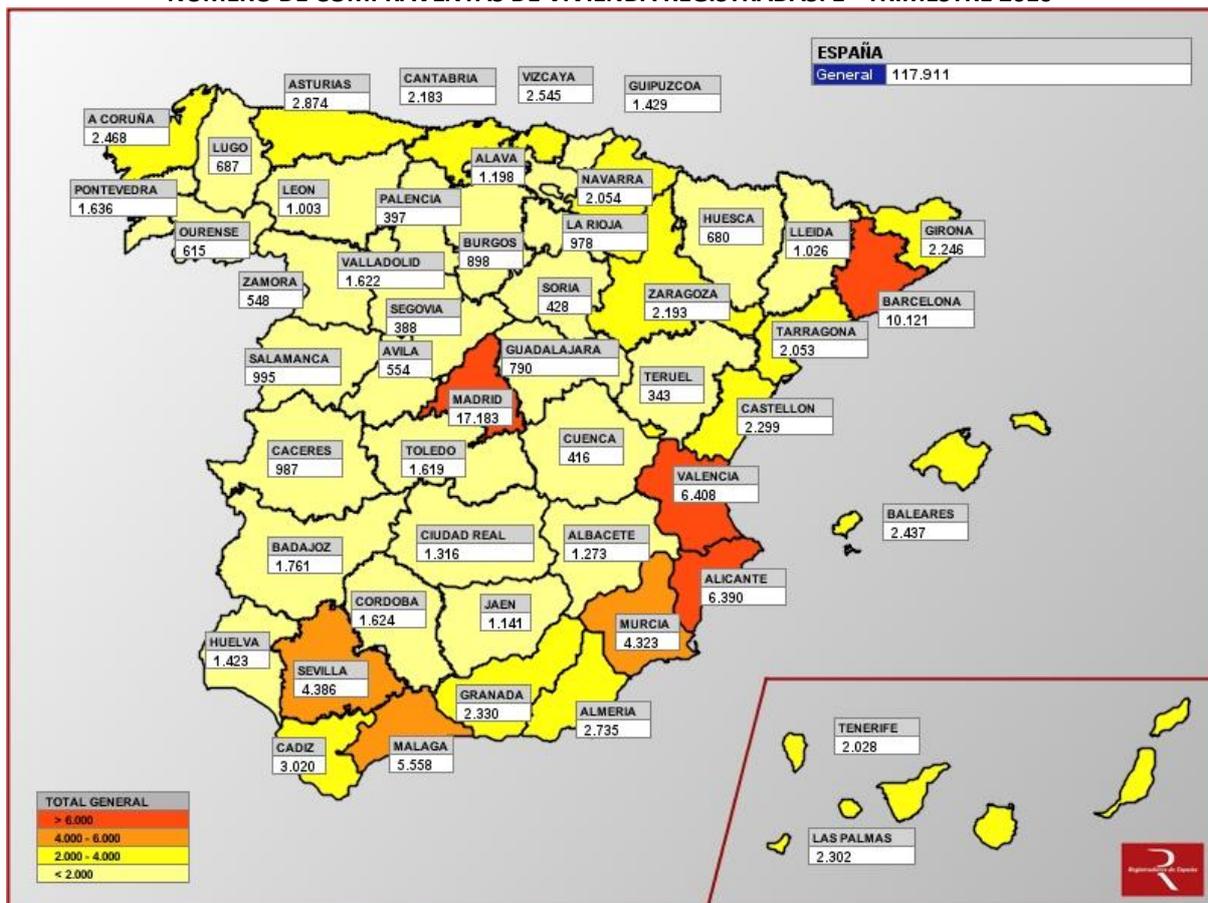
Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2010



En las provincias españolas, al igual que en las comunidades autónomas, se ha producido un repunte de las compraventas de vivienda durante el último trimestre. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid con 17.183 (13.797 el pasado trimestre), seguida de Barcelona con 10.121 (7.429), Valencia con 6.408 (5.342), Alicante con 6.390 (6.021), Málaga con 5.558 (5.775), Sevilla con 4.386 (3.419) y Murcia con 4.323 (3.960). Casi todas ellas han aumentado el número de compraventas de viviendas y en algunos casos significativamente.

Durante el último año el mayor número de compraventas se ha presentado en las provincias de Madrid (57.629), Barcelona (32.724), Alicante (24.685), Málaga (23.107), Valencia (22.321), Murcia (17.873) y Sevilla (16.571), siendo las únicas que superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales. Los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes los han encabezado Almería (16,06), Málaga (14,39) y La Rioja (14,20).

Las tasas de variación trimestrales constatan el cambio de tendencia ya que de las cincuenta provincias analizadas veinticinco de ellas han presentado incrementos en el número de compraventas de vivienda durante el último trimestre, siendo que en el pasado trimestre treinta y siete provincias presentaban reducciones.

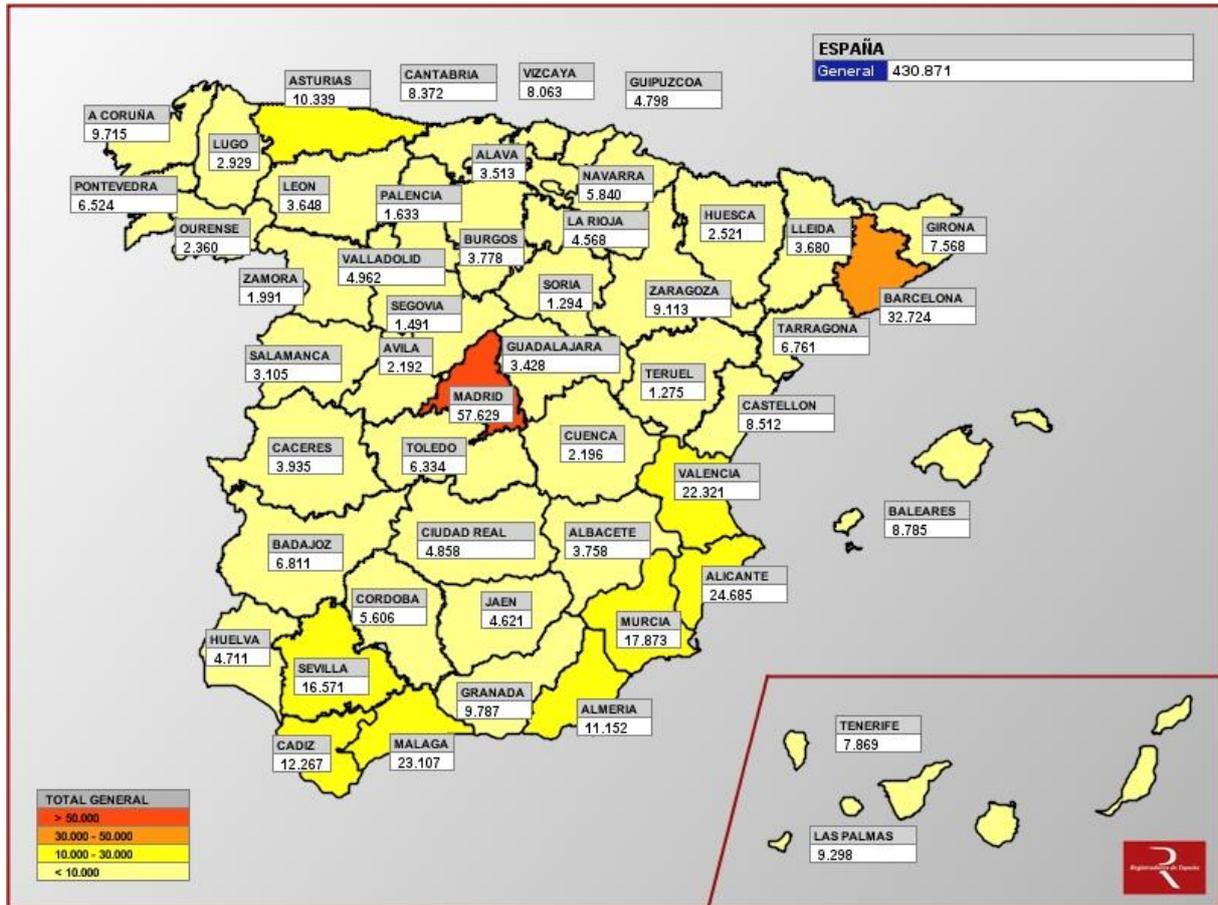
Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados trimestrales reflejan una intensificación de los incrementos de compraventas de vivienda, dando lugar a que cuarenta de ellas presenten incrementos, siendo que el pasado trimestre cuarenta y una provincias contaba con tasas negativas.

Las tasas de variación interanuales se han ido moderando con respecto a trimestres anteriores, manteniendo el escenario negativo, pero con reducciones más suaves. Por otro lado uno de los sectores más afectados por la crisis inmobiliaria como eran las zonas costeras, ha ido progresivamente recuperando su actividad inmobiliaria, en muchos casos gracias las atractivas reducciones del precio de la vivienda.

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.468	1.590	878	9.715	6.452	3.263
ALAVA	1.198	722	476	3.513	1.625	1.888
ALBACETE	1.273	667	606	3.758	2.006	1.752
ALICANTE	6.390	2.968	3.422	24.685	11.937	12.748
ALMERIA	2.735	1.924	811	11.152	8.050	3.102
ASTURIAS	2.874	1.499	1.375	10.339	5.493	4.846
AVILA	554	301	253	2.192	963	1.229
BADAJOS	1.761	805	956	6.811	3.228	3.583
BALEARES	2.437	1.290	1.147	8.785	4.753	4.032
BARCELONA	10.121	3.594	6.527	32.724	12.485	20.239
BURGOS	898	487	411	3.778	2.348	1.430
CACERES	987	289	698	3.935	1.071	2.864
CADIZ	3.020	1.940	1.080	12.267	8.395	3.872
CANTABRIA	2.183	1.426	757	8.372	5.494	2.878
CASTELLON	2.299	1.134	1.165	8.512	4.335	4.177
CIUDAD REAL	1.316	634	682	4.858	2.493	2.365
CORDOBA	1.624	790	834	5.606	3.001	2.605
CUENCA	416	199	217	2.196	1.113	1.083
GIRONA	2.246	1.142	1.104	7.568	3.875	3.693
GRANADA	2.330	1.386	944	9.787	5.846	3.941
GUADALAJARA	790	583	207	3.428	2.271	1.157
GUIPUZCOA	1.429	738	691	4.798	2.503	2.295
HUELVA	1.423	1.045	378	4.711	3.304	1.407
HUESCA	680	325	355	2.521	1.223	1.298
JAEN	1.141	534	607	4.621	2.386	2.235
LA RIOJA	978	482	496	4.568	2.751	1.817
LAS PALMAS	2.302	1.381	921	9.298	5.669	3.629
LEON	1.003	665	338	3.648	2.329	1.319
LLEIDA	1.026	556	470	3.680	2.078	1.602
LUGO	687	469	218	2.929	2.162	767
MADRID	17.183	8.667	8.516	57.629	29.112	28.517
MALAGA	5.558	2.945	2.613	23.107	12.290	10.817
MURCIA	4.323	2.384	1.939	17.873	10.648	7.225
NAVARRA	2.054	1.352	702	5.840	3.616	2.224
OURENSE	615	363	252	2.360	1.492	868
PALENCIA	397	149	248	1.633	727	906
PONTEVEDRA	1.636	1.040	596	6.524	4.406	2.118
SALAMANCA	995	497	498	3.105	1.329	1.776
SEGOVIA	388	137	251	1.491	573	918
SEVILLA	4.386	1.907	2.479	16.571	7.113	9.458
SORIA	428	338	90	1.294	940	354
TARRAGONA	2.053	1.099	954	6.761	3.427	3.334
TENERIFE	2.028	1.197	831	7.869	4.831	3.038
TERUEL	343	183	160	1.275	631	644
TOLEDO	1.619	739	880	6.334	2.925	3.409
VALENCIA	6.408	3.048	3.360	22.321	11.041	11.280
VALLADOLID	1.622	844	778	4.962	2.656	2.306
VIZCAYA	2.545	852	1.693	8.063	3.204	4.859
ZAMORA	548	230	318	1.991	1.050	941
ZARAGOZA	2.193	1.204	989	9.113	5.696	3.417
NACIONAL	117.911	60.740	57.171	430.871	229.346	201.525

Compraventas de vivienda. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2,63%	0,80%	6,46%	-10,88%	-8,66%	-14,96%
ALAVA	12,31%	39,25%	-3,72%	-6,64%	34,85%	-26,19%
ALBACETE	10,53%	9,14%	12,16%	-10,16%	-8,44%	-12,05%
ALICANTE	1,87%	-1,03%	4,74%	-15,08%	-21,80%	-7,65%
ALMERIA	1,07%	-0,45%	5,22%	-13,54%	-13,09%	-14,71%
ASTURIAS	6,34%	2,44%	11,12%	-13,62%	-5,13%	-21,57%
AVILA	-6,20%	-4,75%	-7,32%	-26,54%	-22,65%	-29,33%
BADAJOS	-4,31%	-5,42%	-3,29%	-22,87%	-21,71%	-23,88%
BALEARES	4,85%	3,48%	6,50%	-19,46%	-23,60%	-13,97%
BARCELONA	10,02%	3,83%	14,22%	-1,63%	-15,21%	9,15%
BURGOS	-1,69%	-1,22%	-2,46%	-16,42%	-15,57%	-17,77%
CACERES	-3,34%	5,52%	-6,28%	-15,25%	2,78%	-20,47%
CADIZ	-2,97%	-6,32%	5,19%	-26,92%	-33,62%	-6,45%
CANTABRIA	4,89%	6,35%	2,20%	-0,46%	8,68%	-14,24%
CASTELLON	-3,22%	-6,49%	0,43%	-17,53%	-17,49%	-17,56%
CIUDAD REAL	-3,00%	-10,84%	6,92%	-31,57%	-37,03%	-24,68%
CORDOBA	3,30%	-2,15%	10,38%	-25,06%	-32,77%	-13,66%
CUENCA	-4,94%	0,36%	-9,83%	-7,96%	19,04%	-25,36%
GIRONA	4,75%	-0,56%	10,97%	-8,91%	-18,59%	4,09%
GRANADA	-2,41%	-4,70%	1,18%	-15,59%	-17,16%	-13,14%
GUADALAJARA	-4,14%	-6,39%	0,61%	-17,62%	-26,10%	6,34%
GUIPUZCOA	5,04%	2,83%	7,54%	-11,48%	-13,99%	-8,57%
HUELVA	-3,42%	-4,95%	0,36%	-36,10%	-27,00%	-50,56%
HUESCA	2,98%	0,91%	5,02%	-26,95%	-34,00%	-18,77%
JAEN	-6,36%	-11,96%	0,45%	-35,51%	-37,95%	-32,68%
LA RIOJA	-9,87%	-17,49%	4,79%	-14,47%	-20,70%	-2,94%
LAS PALMAS	-9,79%	-9,38%	-10,42%	-24,49%	-23,85%	-25,45%
LEON	0,00%	-0,60%	1,07%	-21,11%	-13,58%	-31,62%
LLEIDA	1,10%	0,87%	1,39%	-24,19%	-25,73%	-22,08%
LUGO	-2,79%	-6,24%	8,49%	-23,40%	-20,51%	-30,53%
MADRID	7,63%	5,72%	9,65%	1,42%	-1,54%	4,63%
MALAGA	-4,55%	-9,26%	1,43%	-13,57%	-17,96%	-7,97%
MURCIA	-1,49%	-3,92%	2,31%	-20,71%	-22,68%	-17,62%
NAVARRA	15,69%	16,91%	13,76%	-3,39%	-10,94%	12,04%
OURENSE	-1,54%	-7,39%	10,43%	-19,65%	-25,21%	-7,86%
PALENCIA	-0,37%	-6,68%	5,35%	-0,61%	-1,49%	0,11%
PONTEVEDRA	-1,97%	-0,36%	-5,15%	-13,04%	-7,01%	-23,37%
SALAMANCA	8,72%	7,26%	9,83%	-15,85%	-25,17%	-7,21%
SEGOVIA	0,07%	10,83%	-5,65%	-22,14%	-7,28%	-29,22%
SEVILLA	-0,53%	-3,50%	1,82%	-21,15%	-22,40%	-20,18%
SORIA	20,60%	33,14%	-3,54%	3,69%	30,74%	-33,08%
TARRAGONA	5,92%	14,85%	-1,91%	-12,72%	7,36%	-26,79%
TENERIFE	-5,55%	-8,02%	-1,33%	-28,66%	-29,92%	-26,57%
TERUEL	-2,89%	-4,25%	-1,53%	-28,85%	-29,81%	-27,88%
TOLEDO	-5,76%	-13,28%	1,82%	-48,89%	-55,98%	-40,69%
VALENCIA	2,71%	-2,36%	8,20%	-21,29%	-26,45%	-15,49%
VALLADOLID	12,85%	11,50%	14,44%	-6,89%	14,24%	-23,24%
VIZCAYA	2,49%	-8,98%	11,78%	-11,14%	-22,33%	-1,82%
ZAMORA	-1,19%	-13,72%	17,92%	-13,13%	-31,86%	25,30%
ZARAGOZA	5,17%	1,86%	11,19%	14,06%	20,60%	4,59%
NACIONAL	1,83%	-1,08%	5,37%	-15,01%	-17,46%	-12,03%

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 1^{er} TRIMESTRE 2010



2.2. Distribución de compraventas de vivienda



En el primer trimestre de 2010 se han registrado 7.419 compraventas de vivienda nueva protegida (5.302 el pasado trimestre), que representa el 12,21% del total de compraventas de vivienda nueva (10,10% el pasado trimestre). Durante el último año han sido 24.535 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 10,69% del total de compraventas de vivienda nueva, incrementándose su peso relativo con el paso de los trimestres, circunstancia habitual en los ciclos bajistas.

Se mantiene el menor peso relativo de compraventas de vivienda usada con respecto a las compraventas de vivienda nueva aunque con una tendencia a la aproximación de los resultados como consecuencia del menor efecto de las compraventas de vivienda nueva debido al distanciamiento con respecto al ciclo alcista. Los resultados del primer trimestre de 2010 muestran la lenta y progresiva recuperación del peso relativo de vivienda usada: 51,51% compraventas de vivienda nueva y 48,49% compraventas de vivienda usada. Dentro de la vivienda nueva, la libre representó el 45,22% y la protegida el 6,29%, ambas sobre el total de compraventas de vivienda.

En los resultados interanuales trece comunidades autónomas cuentan con un mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva que usada, y en los trimestrales once. Las excepciones han sido Extremadura, Cataluña, País Vasco y Comunidad Valenciana, que en consecuencia son las que cuentan con un menor grado relativo de renovación de su mercado inmobiliario.

Las tasas interanuales reflejan una reducción de -1,92 puntos porcentuales en el peso relativo de compraventas de vivienda nueva, correspondiendo a la mejora de peso relativo de compraventas de vivienda usada (1,58 pp) y vivienda nueva protegida (0,34 pp).

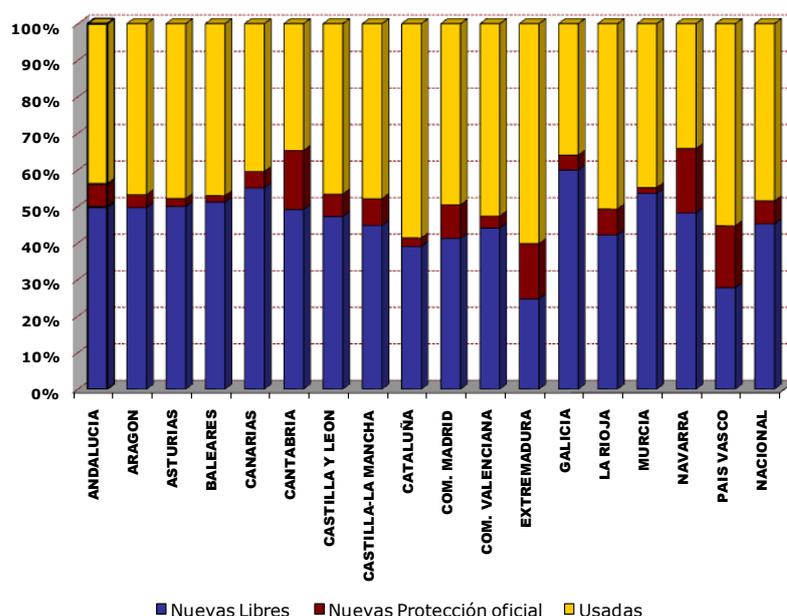
En los próximos trimestres es previsible que se consiga la práctica equiparación de los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada ya que en ambos casos se estarán recogiendo operaciones de compraventas sobre viviendas finalizadas como consecuencia de la minoración del interés de compra sobre vivienda nueva en fase de producción.

El gráfico de evolución muestra los distintos movimientos producidos durante los últimos ocho años, con un predominio generalizado del mayor peso relativo de compraventas de vivienda usada hasta la finalización del ciclo alcista, momento a partir del cual se produjo un incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva. Esta circunstancia era consecuencia de la reducción de las compraventas de vivienda en ambos casos, pero con la particularidad de que muchas operaciones de compraventa de vivienda nueva acordadas sobre plano a lo largo del ciclo alcista se escrituraron durante los dos años siguientes a la finalización de dicho ciclo.

Actualmente, con un mayor grado de estabilización de las compraventas, es previsible que nuevamente la vivienda usada recupere parte del terreno perdido, condicionado en todo caso por las ofertas que en muchos casos se presentan sobre promociones de vivienda nueva finalizadas y pendientes de venta.

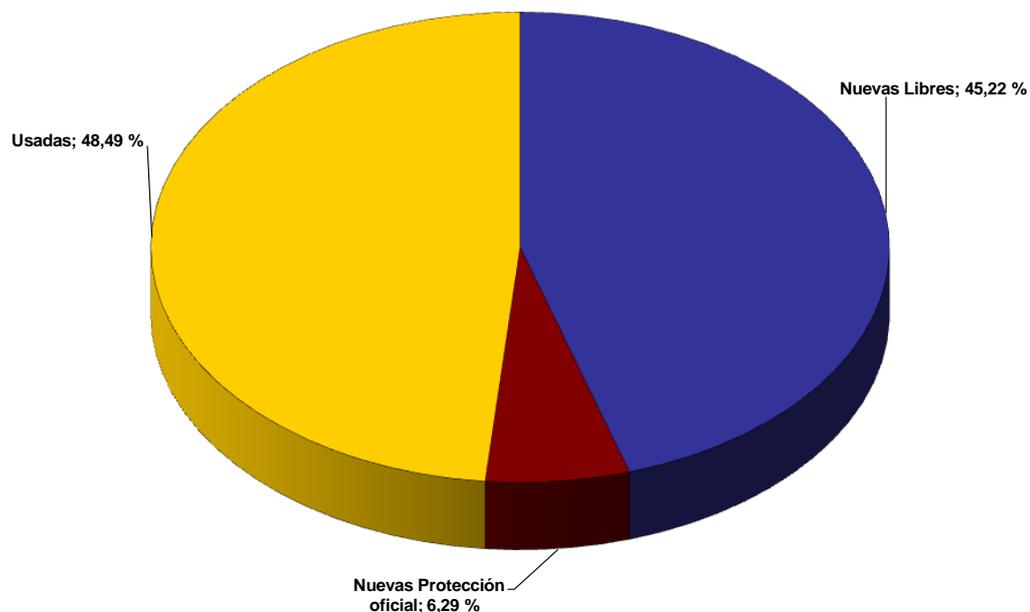
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	49,81 %	6,32 %	43,87 %	52,10 %	5,27 %	42,63 %
ARAGON	49,66 %	3,58 %	46,76 %	54,53 %	3,96 %	41,51 %
ASTURIAS	50,00 %	2,16 %	47,84 %	49,63 %	3,50 %	46,87 %
BALEARES	51,21 %	1,72 %	47,07 %	51,76 %	2,34 %	45,90 %
CANARIAS	55,06 %	4,48 %	40,46 %	56,65 %	4,51 %	38,84 %
CANTABRIA	49,15 %	16,17 %	34,68 %	49,39 %	16,23 %	34,38 %
CASTILLA Y LEON	47,24 %	6,15 %	46,61 %	47,66 %	5,94 %	46,40 %
CASTILLA-LA MANCHA	44,83 %	7,30 %	47,87 %	46,60 %	5,93 %	47,47 %
CATALUÑA	39,05 %	2,33 %	58,62 %	40,47 %	2,63 %	56,90 %
COM. MADRID	41,29 %	9,15 %	49,56 %	42,24 %	8,28 %	49,48 %
COM. VALENCIANA	44,08 %	3,28 %	52,64 %	45,49 %	3,71 %	50,80 %
EXTREMADURA	24,71 %	15,10 %	60,19 %	28,07 %	11,94 %	59,99 %
GALICIA	59,97 %	4,07 %	35,96 %	63,71 %	3,70 %	32,59 %
LA RIOJA	42,23 %	7,06 %	50,71 %	52,56 %	7,66 %	39,78 %
MURCIA	53,60 %	1,55 %	44,85 %	57,89 %	1,69 %	40,42 %
NAVARRA	48,25 %	17,58 %	34,17 %	48,27 %	13,65 %	38,08 %
PAIS VASCO	27,80 %	16,90 %	55,30 %	30,40 %	14,38 %	55,22 %
NACIONAL	45,22 %	6,29 %	48,49 %	47,54 %	5,69 %	46,77 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2010

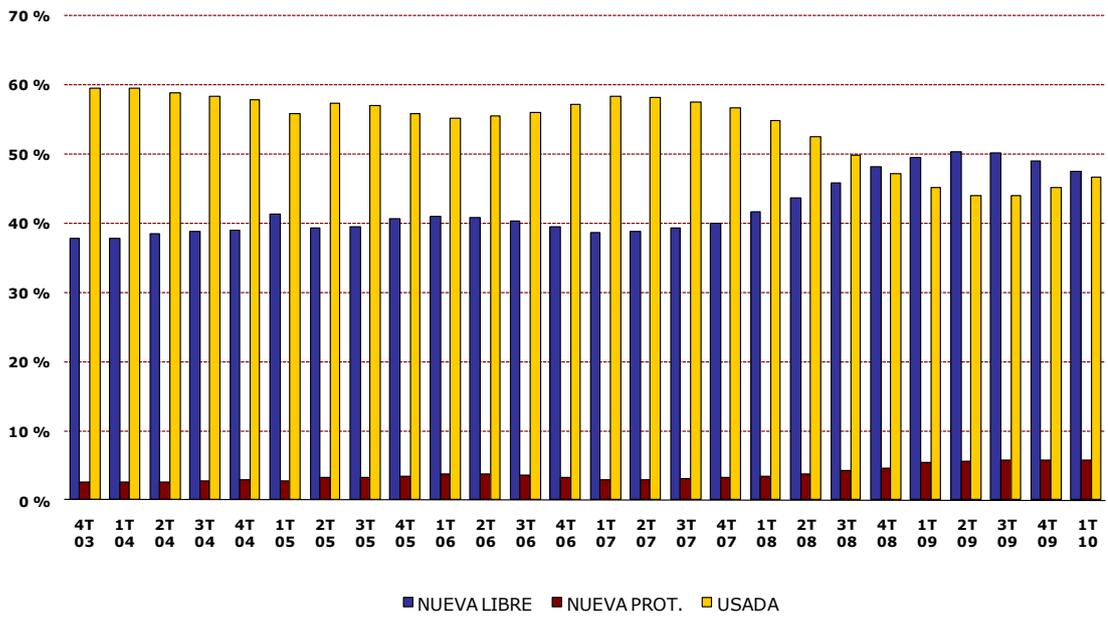


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-1,41 %	-0,56 %	1,97 %	-1,41 %	-0,61 %	2,02 %
ARAGON	-1,31 %	-0,27 %	1,58 %	3,56 %	-1,56 %	-2,00 %
ASTURIAS	-1,62 %	-0,36 %	1,98 %	6,24 %	-1,48 %	-4,76 %
BALEARES	-0,84 %	0,14 %	0,70 %	-4,13 %	1,20 %	2,93 %
CANARIAS	-0,32 %	-0,25 %	0,57 %	-0,43 %	0,17 %	0,26 %
CANTABRIA	-0,92 %	1,83 %	-0,91 %	-5,67 %	11,19 %	-5,52 %
CASTILLA Y LEON	0,13 %	-0,47 %	0,34 %	0,47 %	2,01 %	-2,48 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,66 %	-0,71 %	2,37 %	-1,61 %	-1,46 %	3,07 %
CATALUÑA	-1,18 %	-0,36 %	1,54 %	-3,08 %	-0,84 %	3,92 %
COM. MADRID	-1,61 %	0,74 %	0,87 %	-4,63 %	3,11 %	1,52 %
COM. VALENCIANA	-1,41 %	-0,50 %	1,91 %	-3,03 %	-0,21 %	3,24 %
EXTREMADURA	0,26 %	0,18 %	-0,44 %	1,86 %	-0,19 %	-1,67 %
GALICIA	-0,84 %	-0,20 %	1,04 %	3,66 %	-1,89 %	-1,77 %
LA RIOJA	-4,64 %	-0,89 %	5,53 %	-8,55 %	3,82 %	4,73 %
MURCIA	-1,59 %	0,09 %	1,50 %	-1,61 %	0,10 %	1,51 %
NAVARRA	-2,52 %	3,17 %	-0,65 %	-4,23 %	-1,01 %	5,24 %
PAIS VASCO	-1,18 %	0,26 %	0,92 %	-1,49 %	1,14 %	0,35 %
NACIONAL	-1,43 %	-0,13 %	1,56 %	-1,92 %	0,34 %	1,58 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2010

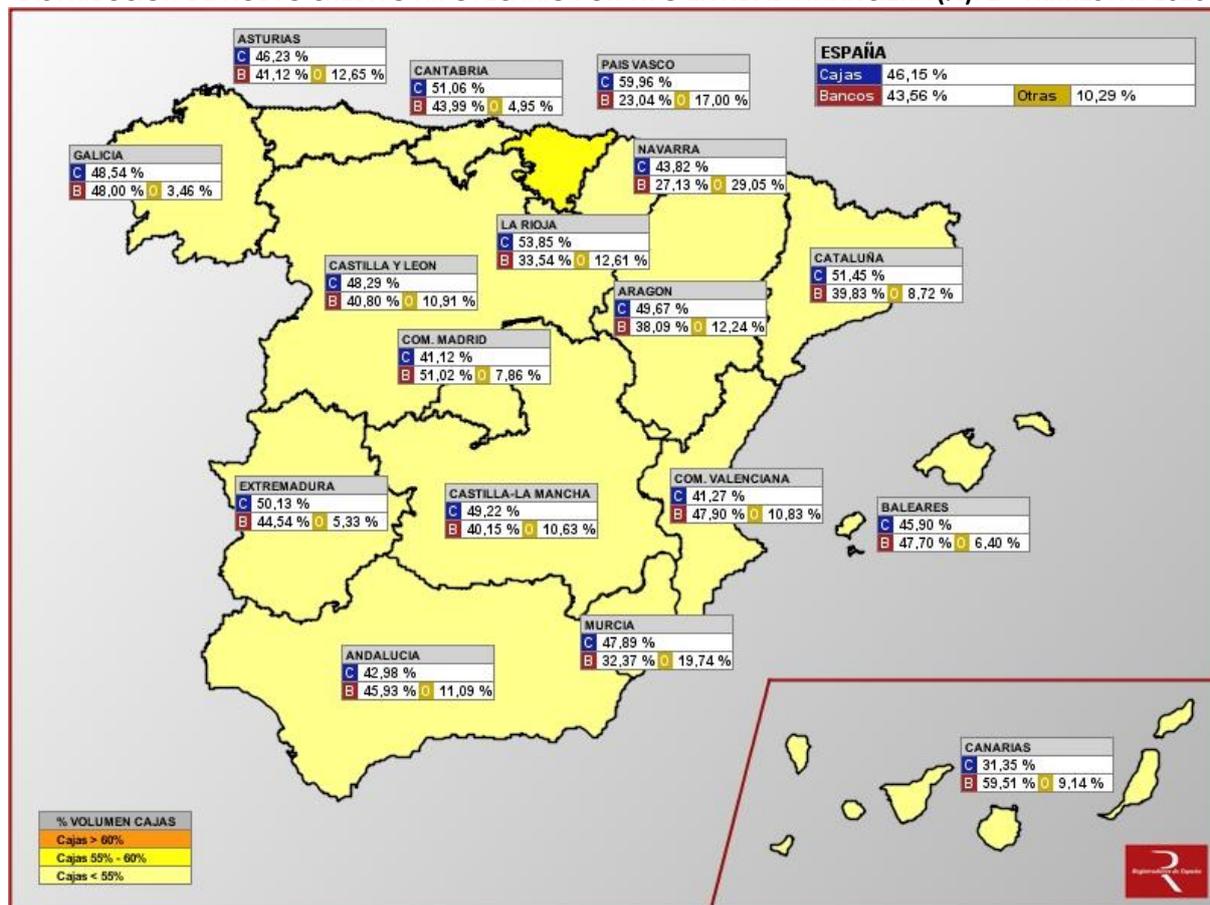


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2010



Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aunque con una tendencia a la reducción de la distancia con respecto a los Bancos, dando continuidad a la evolución general de los dos últimos años.

Los resultados trimestrales muestran un significativo recorte del diferencial existente entre la cuota de mercado de Cajas de Ahorros (46,15%) y Bancos (43,56%), así como un ligero incremento de la cuota de mercado de Otras entidades financieras (10,29%). El diferencial entre Cajas de Ahorros y Bancos se ha quedado en 2,59 puntos porcentuales, siendo que el trimestre anterior estaba en 9,46 pp.

En la mayoría de comunidades autónomas la cuota de mercado de los Bancos es menor a la de las Cajas de Ahorros, con las excepciones de Andalucía, Baleares, Canarias, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana. En prácticamente todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, que supera a los Bancos.

Las tasas de variación trimestrales (calculadas con resultados medios interanuales) muestran el incremento de cuota de mercado de Bancos (0,64 pp) y Otras entidades financieras (0,29 pp), correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (-0,93 pp). La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2010 y el cuarto trimestre de 2009 proporciona una importante ganancia de cuota de mercado de Bancos (3,35 pp), reduciéndose significativamente en Cajas de Ahorros (-3,52 pp).

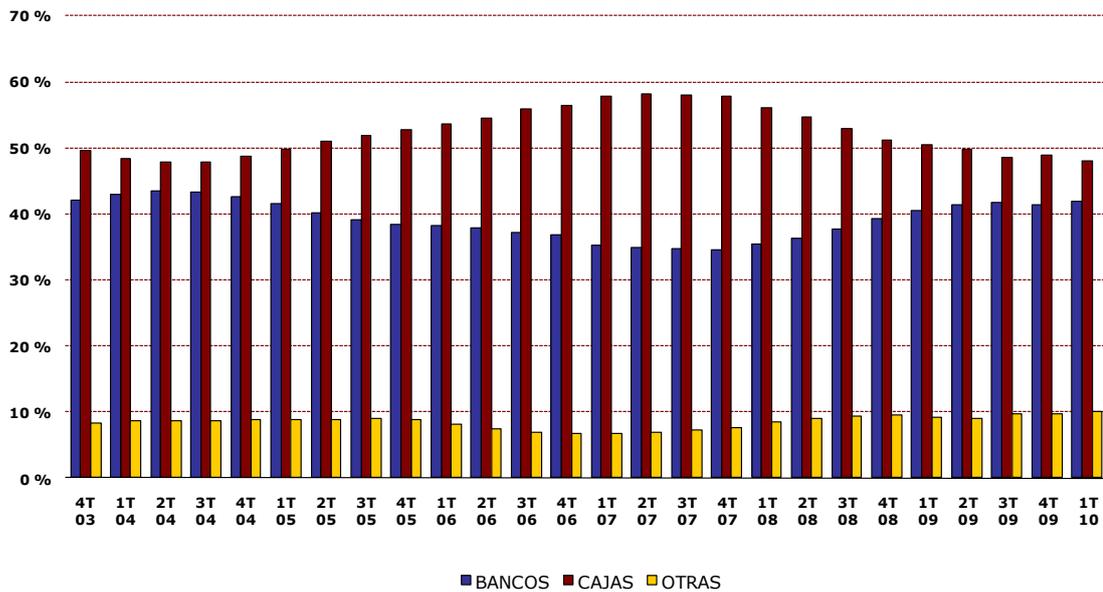
Las tasas de variación interanuales acumulan una ganancia de cuota de mercado en Bancos (1,56 pp) y Otras entidades financieras (0,92 pp), reduciéndose en Cajas de Ahorros (-2,48 pp).

La evolución de resultados constata el mantenimiento de la tendencia general de los diez últimos trimestres, con un incremento de la cuota de mercado de Bancos en ocho de ellos mientras que las Cajas de Ahorros han presentado reducciones en nueve de los últimos diez trimestres. En Otras entidades financieras se aprecia una moderada tendencia alcista, habiendo consolidado una cuota de mercado ligeramente superior al 10%.

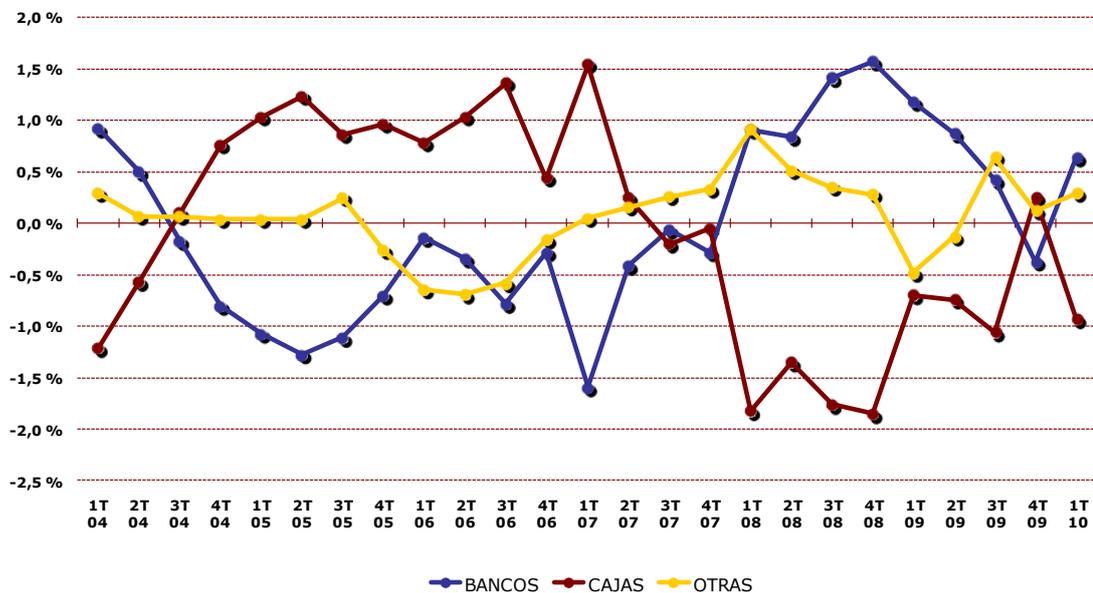
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	45,93 %	42,98 %	11,09 %	44,99 %	43,27 %	11,74 %
ARAGON	38,09 %	49,67 %	12,24 %	34,72 %	53,98 %	11,30 %
ASTURIAS	41,12 %	46,23 %	12,65 %	39,91 %	47,12 %	12,97 %
BALEARES	47,70 %	45,90 %	6,40 %	41,09 %	51,59 %	7,32 %
CANARIAS	59,51 %	31,35 %	9,14 %	58,56 %	34,56 %	6,88 %
CANTABRIA	43,99 %	51,06 %	4,95 %	36,90 %	57,82 %	5,28 %
CASTILLA Y LEON	40,80 %	48,29 %	10,91 %	35,44 %	54,07 %	10,49 %
CASTILLA-LA MANCHA	40,15 %	49,22 %	10,63 %	36,95 %	52,27 %	10,78 %
CATALUÑA	39,83 %	51,45 %	8,72 %	41,50 %	51,06 %	7,44 %
COM. MADRID	51,02 %	41,12 %	7,86 %	47,59 %	42,70 %	9,71 %
COM. VALENCIANA	47,90 %	41,27 %	10,83 %	45,32 %	44,44 %	10,24 %
EXTREMADURA	44,54 %	50,13 %	5,33 %	48,49 %	47,16 %	4,35 %
GALICIA	48,00 %	48,54 %	3,46 %	47,44 %	48,40 %	4,16 %
LA RIOJA	33,54 %	53,85 %	12,61 %	32,79 %	55,96 %	11,25 %
MURCIA	32,37 %	47,89 %	19,74 %	37,61 %	48,07 %	14,32 %
NAVARRA	27,13 %	43,82 %	29,05 %	22,14 %	41,73 %	36,13 %
PAIS VASCO	23,04 %	59,96 %	17,00 %	21,43 %	64,99 %	13,58 %
NACIONAL	43,56 %	46,15 %	10,29 %	41,99 %	47,96 %	10,05 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,21 %	0,57 %	0,64 %	2,69 %	-3,70 %	1,01 %
ARAGON	3,46 %	-3,29 %	-0,17 %	6,34 %	-4,36 %	-1,98 %
ASTURIAS	-2,27 %	2,73 %	-0,46 %	0,20 %	1,44 %	-1,64 %
BALEARES	1,80 %	-1,50 %	-0,30 %	1,00 %	-2,67 %	1,67 %
CANARIAS	1,56 %	-2,05 %	0,49 %	2,91 %	-4,48 %	1,57 %
CANTABRIA	6,12 %	-6,91 %	0,79 %	6,12 %	-7,32 %	1,20 %
CASTILLA Y LEON	3,60 %	-4,41 %	0,81 %	4,25 %	-4,94 %	0,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,59 %	-0,68 %	-0,91 %	6,17 %	-7,67 %	1,50 %
CATALUÑA	0,40 %	-0,56 %	0,16 %	3,77 %	-2,67 %	-1,10 %
COM. MADRID	0,60 %	-0,66 %	0,06 %	-4,81 %	0,70 %	4,11 %
COM. VALENCIANA	1,72 %	-1,87 %	0,15 %	4,13 %	-4,19 %	0,06 %
EXTREMADURA	-0,90 %	0,34 %	0,56 %	-0,77 %	-0,22 %	0,99 %
GALICIA	1,44 %	-1,43 %	-0,01 %	3,80 %	-4,24 %	0,44 %
LA RIOJA	1,28 %	-2,39 %	1,11 %	6,85 %	-5,99 %	-0,86 %
MURCIA	-2,17 %	1,37 %	0,80 %	-2,06 %	0,13 %	1,93 %
NAVARRA	0,53 %	-2,99 %	2,46 %	-0,89 %	-8,08 %	8,97 %
PAIS VASCO	-0,34 %	-0,07 %	0,41 %	-1,45 %	3,36 %	-1,91 %
NACIONAL	0,64 %	-0,93 %	0,29 %	1,56 %	-2,48 %	0,92 %

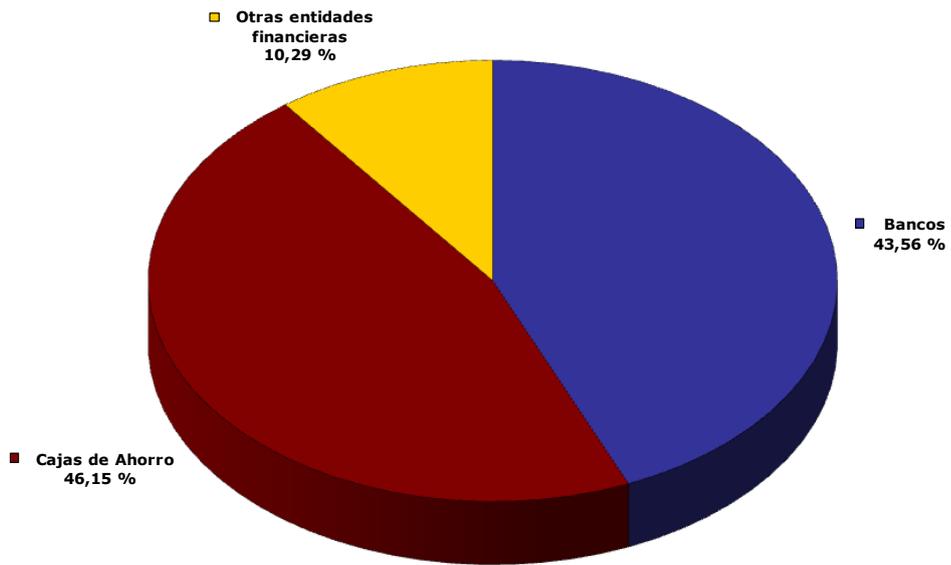
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

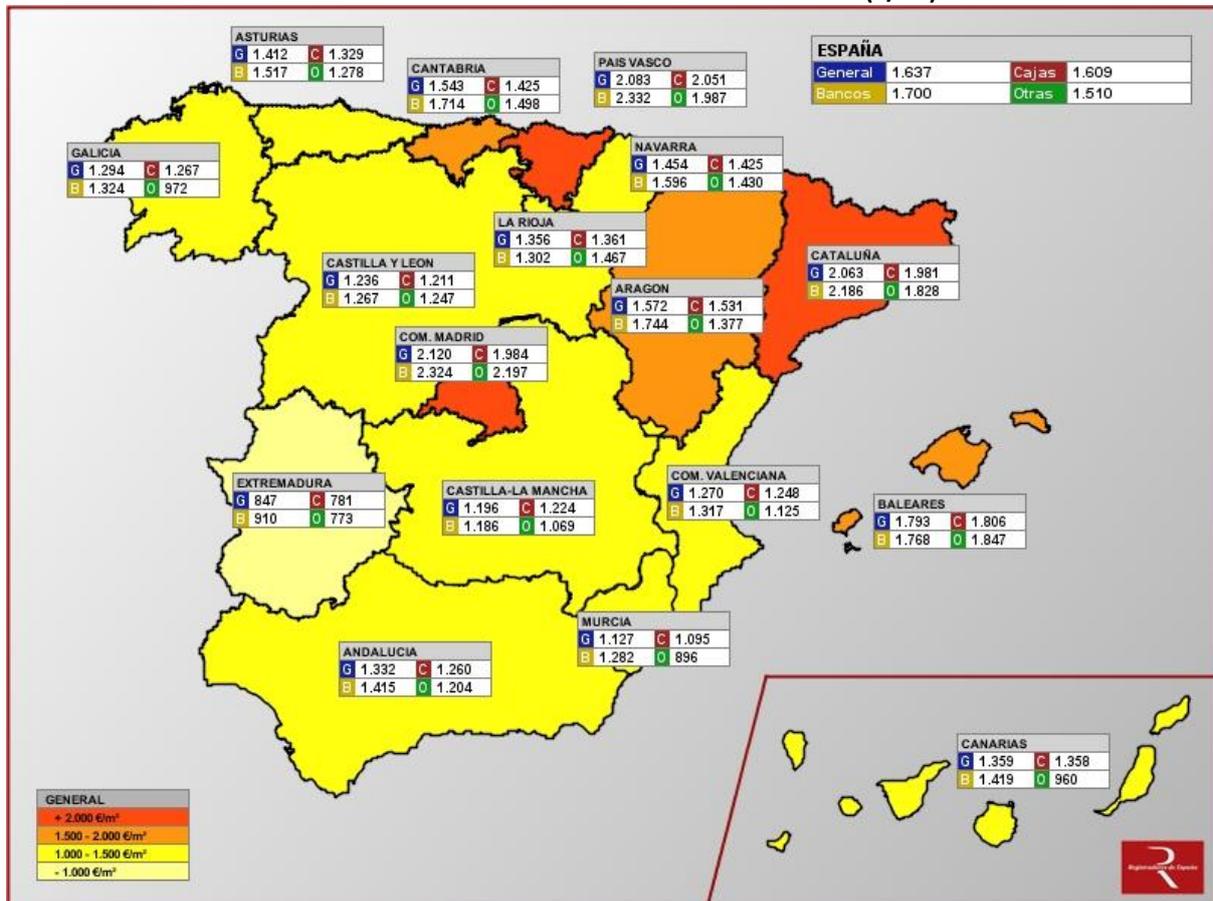


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2010



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha presentado un cambio de tendencia con respecto al comportamiento general de los dos últimos años, dando lugar al primer crecimiento después de siete trimestres consecutivos con reducciones. El repunte se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras.

En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.637 €/m² y en los últimos doce meses de 1.617 €/m². Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.700 €/m²), seguidos de Cajas de Ahorros (1.609 €/m²) y Otras entidades financieras (1.510 €/m²). Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que presentan los mayores importes de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda (Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Baleares), y viceversa (Extremadura, Murcia, Castilla-La Mancha y Castilla y León).

Se rompe con la tendencia descendente de los siete últimos trimestres, dando lugar a un incremento del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado durante el último trimestre. El incremento ha sido del 1,19%, frente al descenso del pasado trimestre (-0,68%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado incrementos trimestrales: Bancos 0,54%, Cajas de Ahorros 1,34% y Otras entidades financieras 0,93%. En diez de las diecisiete comunidades autónomas se ha presentado tasas trimestrales positivas.

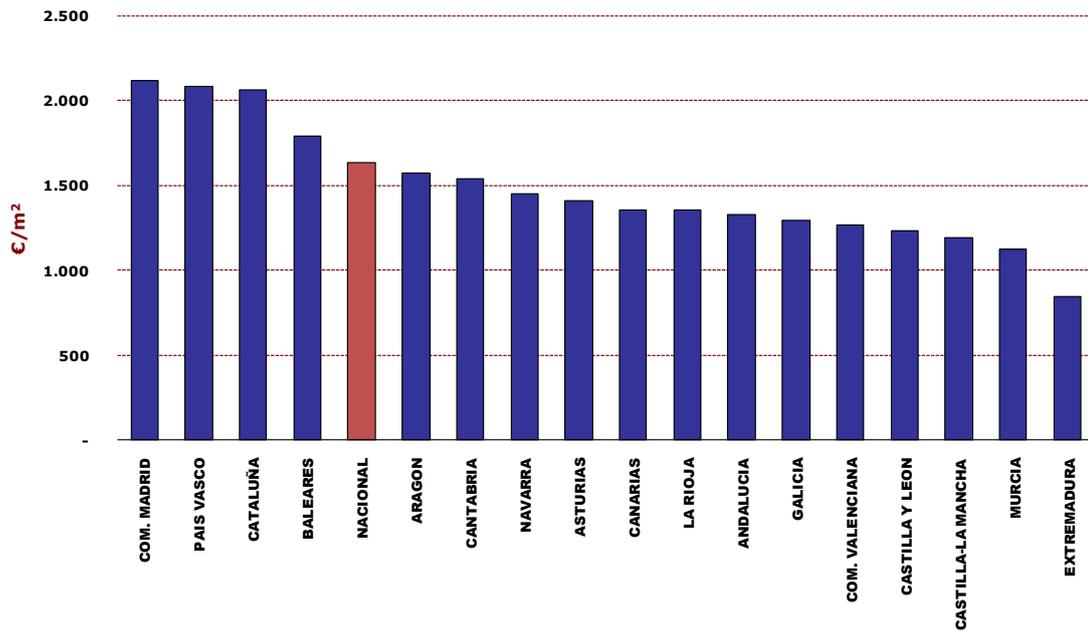
La tasa de variación interanual se mantiene negativa, acumulando seis trimestres consecutivos con descensos. El resultado alcanzado ha sido del -6,15%, moderándose significativamente con respecto al trimestre anterior (-11,07%). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales similares, con cuantías próximas al -6%. Quince comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas, mientras que dos de ellas ya presentan incrementos.

Los gráficos de evolución ratifica el progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario hasta el último trimestre, en el que se ha producido un ligero repunte. Para constatar el cambio de tendencia habrá que esperar a los resultados de algún trimestre más ya que el previsible comportamiento del precio de la vivienda no hace presagiar una intensificación del endeudamiento hipotecario.

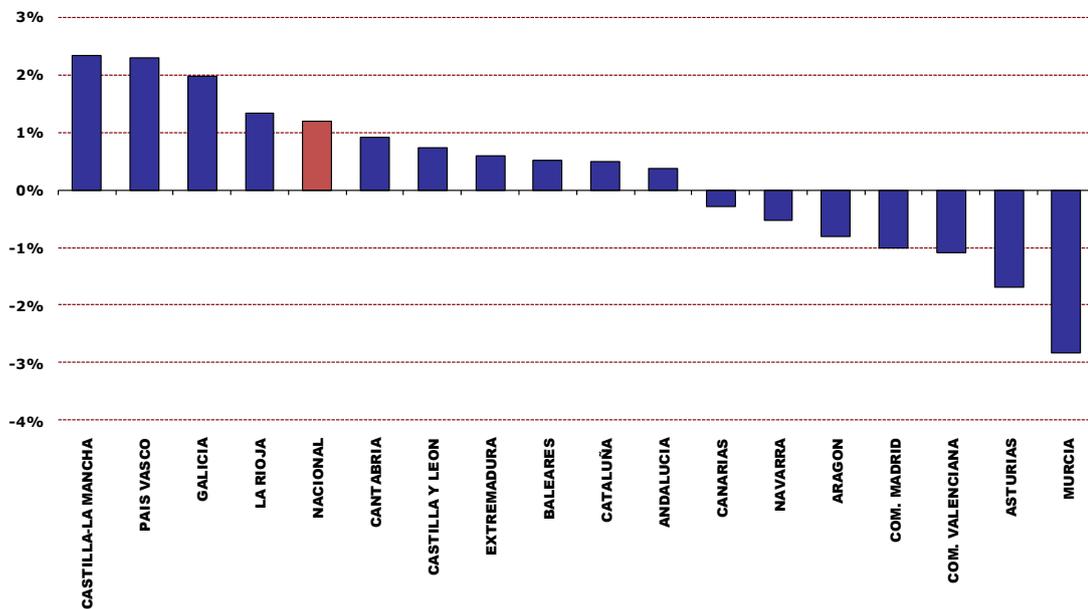
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.332	1.415	1.260	1.204	1.341	1.424	1.274	1.252
ARAGON	1.572	1.744	1.531	1.377	1.582	1.769	1.528	1.517
ASTURIAS	1.412	1.517	1.329	1.278	1.401	1.469	1.376	1.304
BALEARES	1.793	1.768	1.806	1.847	1.771	1.794	1.765	1.639
CANARIAS	1.359	1.419	1.358	960	1.350	1.370	1.390	994
CANTABRIA	1.543	1.714	1.425	1.498	1.546	1.716	1.460	1.465
CASTILLA Y LEON	1.236	1.267	1.211	1.247	1.252	1.260	1.263	1.171
CASTILLA-LA MANCHA	1.196	1.186	1.224	1.069	1.137	1.178	1.128	1.035
CATALUÑA	2.063	2.186	1.981	1.828	2.065	2.201	1.986	1.810
COM. MADRID	2.120	2.324	1.984	2.197	2.151	2.298	2.060	2.100
COM. VALENCIANA	1.270	1.317	1.248	1.125	1.275	1.322	1.259	1.146
EXTREMADURA	847	910	781	773	855	919	802	763
GALICIA	1.294	1.324	1.267	972	1.296	1.333	1.271	928
LA RIOJA	1.356	1.302	1.361	1.467	1.452	1.561	1.433	1.320
MURCIA	1.127	1.282	1.095	896	1.202	1.273	1.198	1.030
NAVARRA	1.454	1.596	1.425	1.430	1.506	1.620	1.445	1.551
PAIS VASCO	2.083	2.332	2.051	1.987	2.050	2.310	2.008	2.005
NACIONAL	1.637	1.700	1.609	1.510	1.617	1.680	1.591	1.512

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 1er trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	81,37	82,93	0,37%	-0,77%	1,19%	-2,26%	-7,20%	-10,10%	-6,19%	-8,28%
ARAGON	96,03	97,84	-0,82%	-0,90%	-0,59%	-4,41%	-8,24%	-15,56%	-4,08%	-12,67%
ASTURIAS	86,26	86,64	-1,68%	0,34%	-3,57%	-2,90%	-3,84%	-4,05%	-3,44%	-6,19%
BALEARES	109,53	109,52	0,51%	-1,21%	1,32%	3,21%	-9,92%	-12,06%	-8,93%	-7,51%
CANARIAS	83,02	83,49	-0,30%	0,51%	0,07%	-10,69%	-12,51%	-14,38%	-7,40%	-29,45%
CANTABRIA	94,26	95,61	0,91%	1,42%	-0,21%	-1,15%	-5,96%	-3,00%	-7,12%	-18,79%
CASTILLA Y LEON	75,50	77,43	0,72%	0,96%	0,16%	3,63%	-0,48%	-2,63%	0,32%	-0,76%
CASTILLA-LA MANCHA	73,06	70,32	2,34%	0,86%	2,73%	3,81%	-3,07%	-5,31%	-1,14%	-8,16%
CATALUÑA	126,02	127,71	0,49%	-0,90%	0,15%	5,17%	-11,83%	-14,06%	-12,20%	-9,50%
COM. MADRID	129,51	133,02	-1,01%	0,04%	-1,81%	0,05%	-13,27%	-10,44%	-15,09%	-11,39%
COM. VALENCIANA	77,58	78,85	-1,09%	-1,05%	-1,49%	-1,12%	-11,09%	-11,81%	-10,90%	-11,78%
EXTREMADURA	51,74	52,88	0,59%	0,66%	-0,50%	1,33%	-1,61%	-2,13%	-1,23%	-9,27%
GALICIA	79,05	80,15	1,97%	1,14%	1,92%	6,79%	1,25%	-0,22%	1,60%	-11,37%
LA RIOJA	82,83	89,80	1,33%	-1,82%	1,42%	10,83%	1,75%	2,63%	1,70%	2,96%
MURCIA	68,85	74,34	-2,83%	-0,86%	-3,07%	-7,12%	-6,68%	-11,10%	-0,08%	-21,91%
NAVARRA	88,82	93,14	-0,53%	-1,10%	0,42%	-1,71%	-1,63%	-3,69%	-2,03%	0,13%
PAIS VASCO	127,24	126,78	2,30%	1,54%	2,19%	1,78%	-4,52%	-8,73%	-4,02%	-3,65%
NACIONAL	100,00	100,00	1,19%	0,54%	1,34%	0,93%	-6,15%	-8,20%	-5,07%	-6,38%

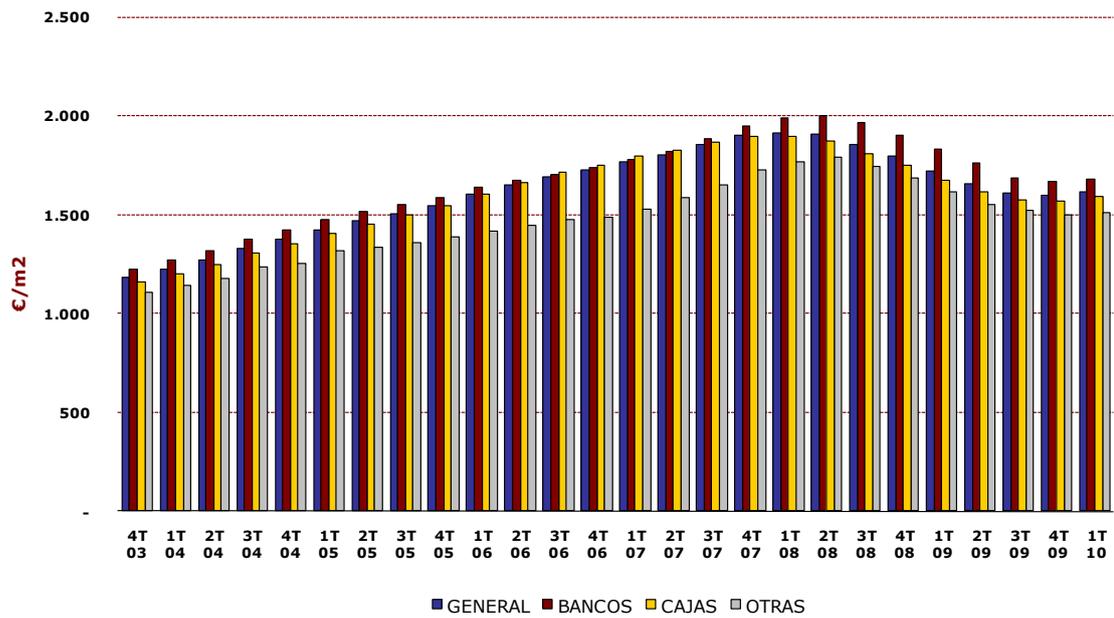
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2010



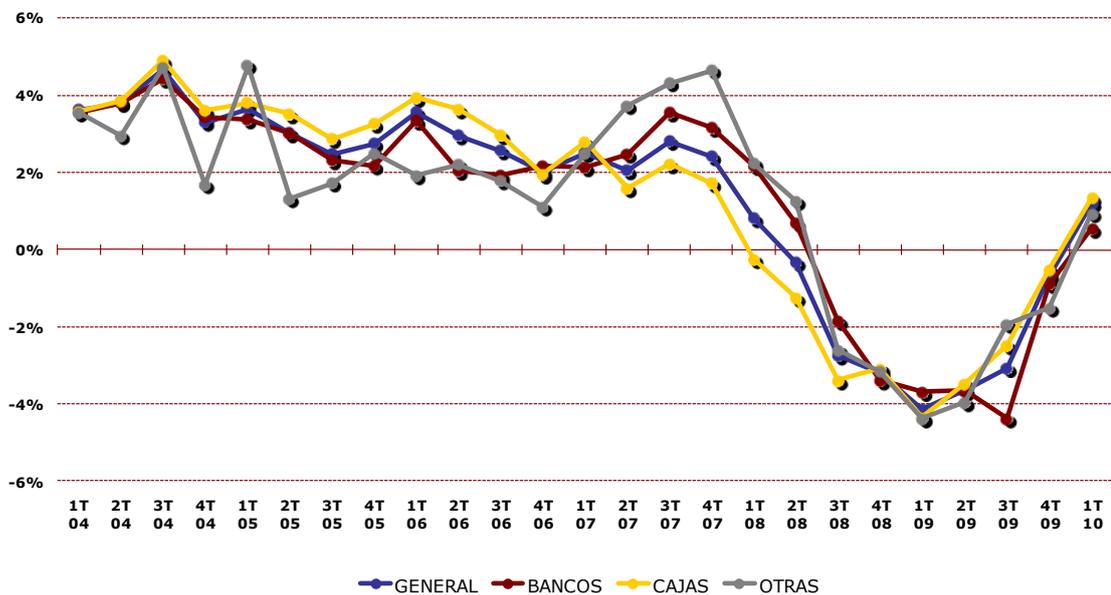
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2010



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

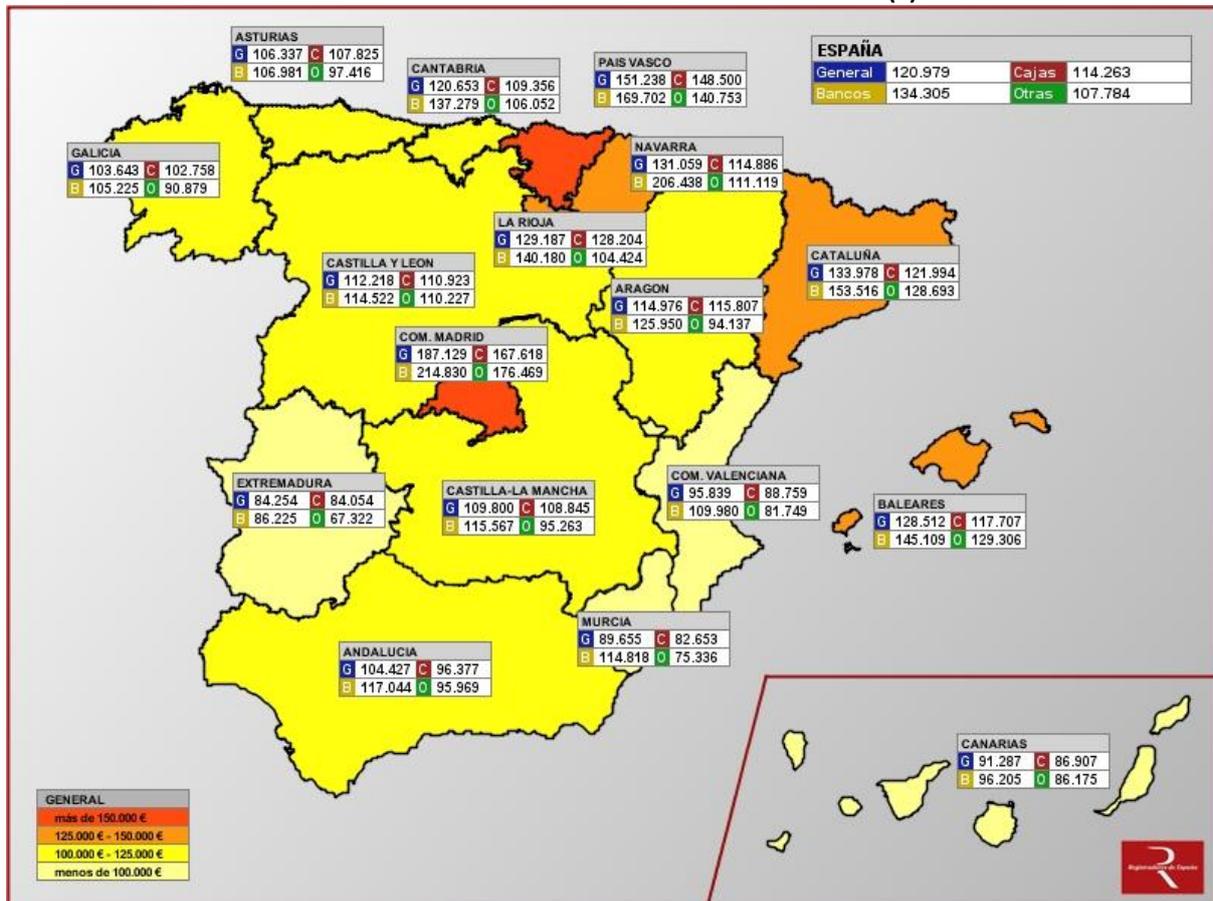


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año ha sido de 120.721 € y durante el último trimestre de 120.979 €. Tal y como viene siendo habitual el mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda lo asumen los Bancos (134.305 €), seguidos de Cajas de Ahorros (114.263 €) y Otras entidades financieras (107.784 €). Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que mantienen el mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda (Comunidad de Madrid, País Vasco y Cataluña).

La tendencia del endeudamiento hipotecario por vivienda es claramente descendente, acumulando ocho trimestres consecutivos con descensos. El último trimestre se ha alcanzado una tasa del -0,66%, moderándose ligeramente con respecto a trimestres anteriores (-2,88% trimestre anterior). En consecuencia el endeudamiento hipotecario puede encontrarse próximo a sus niveles mínimos debiendo esperar algún trimestre más para definir una clara tendencia. La reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras: Bancos -0,07%, Cajas de Ahorros -1,11% y Otras entidades financieras -1,51%. Doce comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas para el total general.

Las tasas interanuales suavizan el grado de ajuste, alcanzando una tasa del -11,92%, frente al -14,61% del pasado trimestre, con significativas reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda en todas las agrupaciones de entidades financieras: Bancos -11,67%, Cajas de Ahorros -12,33% y Otras entidades financieras -12,54%. En dieciséis comunidades autónomas se presentan tasas interanuales negativas.

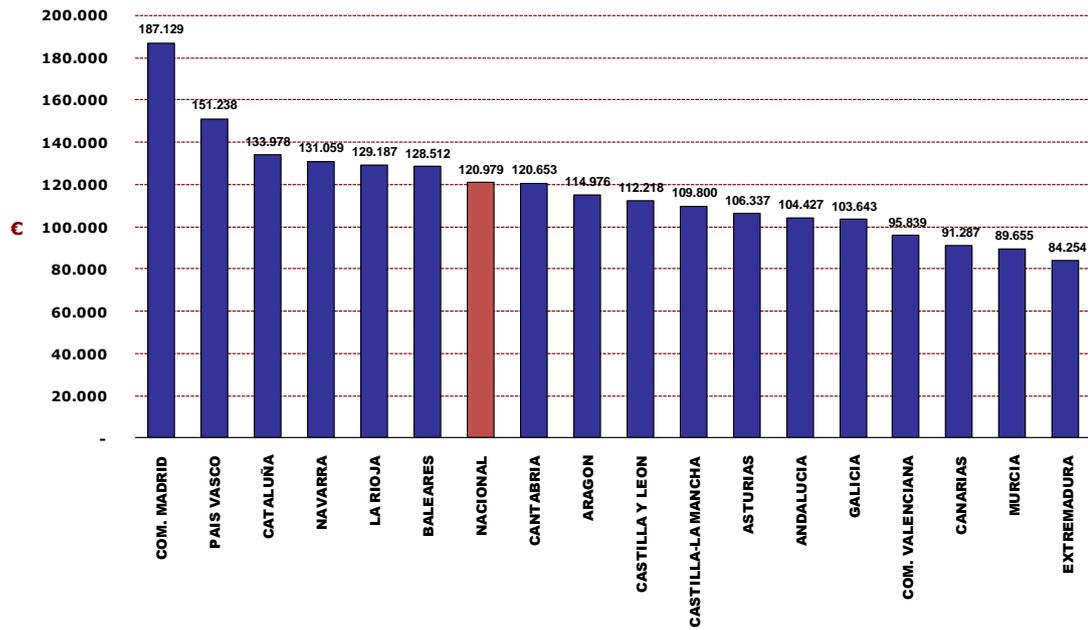
Resulta previsible que durante los próximos trimestres se mantengan las ligeras reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda, dando lugar en todo caso a una cierta tendencia a la

estabilización de resultados. El comportamiento del precio de la vivienda será determinante para constatar la existencia de una estabilización o la consecución de nuevos descensos.

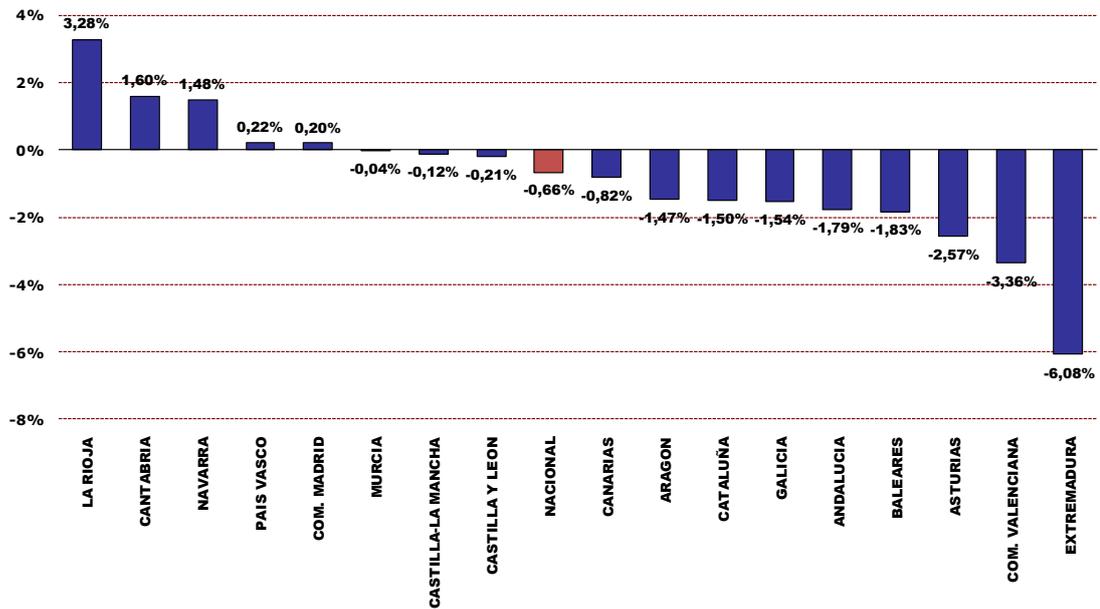
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	104.427	117.044	96.377	95.969	105.988	120.141	97.310	97.003
ARAGON	114.976	125.950	115.807	94.137	116.386	137.202	113.169	97.372
ASTURIAS	106.337	106.981	107.825	97.416	106.863	104.591	111.938	93.615
BALEARES	128.512	145.109	117.707	129.306	132.264	135.840	130.795	123.119
CANARIAS	91.287	96.205	86.907	86.175	89.739	89.890	90.773	82.263
CANTABRIA	120.653	137.279	109.356	106.052	114.379	130.422	106.676	105.818
CASTILLA Y LEON	112.218	114.522	110.923	110.227	111.885	111.846	113.394	103.682
CASTILLA-LA MANCHA	109.800	115.567	108.845	95.263	106.187	110.860	104.529	100.217
CATALUÑA	133.978	153.516	121.994	128.693	134.254	155.448	122.362	127.641
COM. MADRID	187.129	214.830	167.618	176.469	196.803	225.487	178.119	186.779
COM. VALENCIANA	95.839	109.980	88.759	81.749	96.857	109.135	91.781	83.307
EXTREMADURA	84.254	86.225	84.054	67.322	88.233	93.687	85.162	70.086
GALICIA	103.643	105.225	102.758	90.879	104.010	103.422	104.689	100.659
LA RIOJA	129.187	140.180	128.204	104.424	124.290	133.399	125.120	97.889
MURCIA	89.655	114.818	82.653	75.336	88.577	106.678	84.362	72.656
NAVARRA	131.059	206.438	114.886	111.119	126.416	150.562	119.258	123.784
PAIS VASCO	151.238	169.702	148.500	140.753	149.233	165.506	145.907	143.596
NACIONAL	120.979	134.305	114.263	107.784	120.721	132.584	115.269	107.741

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	86,32	87,80	-1,79%	-1,52%	-2,30%	-1,99%	-14,93%	-14,98%	-16,20%	-15,13%
ARAGON	95,04	96,41	-1,47%	-1,66%	-1,71%	-2,09%	-9,92%	-15,35%	-7,26%	-14,41%
ASTURIAS	87,90	88,52	-2,57%	-2,21%	-2,72%	-4,09%	-8,85%	-11,43%	-5,94%	-14,36%
BALEARES	106,23	109,56	-1,83%	-0,24%	-2,58%	-5,61%	-14,52%	-18,23%	-11,91%	-19,45%
CANARIAS	75,46	74,34	-0,82%	1,05%	-2,63%	-3,17%	-19,38%	-20,57%	-17,77%	-18,73%
CANTABRIA	99,73	94,75	1,60%	2,87%	-0,20%	-0,82%	-6,57%	-6,62%	-7,11%	-10,40%
CASTILLA Y LEON	92,76	92,68	-0,21%	0,64%	-0,61%	0,31%	-6,15%	-8,91%	-5,32%	-3,05%
CASTILLA-LA MANCHA	90,76	87,96	-0,12%	0,89%	-0,16%	-4,09%	-12,73%	-13,75%	-12,60%	-13,42%
CATALUÑA	110,74	111,21	-1,50%	-1,57%	-2,34%	-0,31%	-15,19%	-11,61%	-18,89%	-12,68%
COM. MADRID	154,68	163,02	0,20%	0,79%	-0,14%	-1,27%	-4,48%	0,43%	-7,59%	-2,34%
COM. VALENCIANA	79,22	80,23	-3,36%	-3,51%	-3,27%	-3,33%	-19,61%	-19,09%	-19,35%	-21,74%
EXTREMADURA	69,64	73,09	-6,08%	-10,40%	-1,86%	-0,83%	-12,50%	-13,75%	-10,74%	-17,47%
GALICIA	85,67	86,16	-1,54%	0,06%	-2,82%	-1,92%	-5,38%	-7,88%	-3,61%	0,27%
LA RIOJA	106,78	102,96	3,28%	4,49%	2,40%	4,61%	1,61%	5,38%	1,72%	-10,56%
MURCIA	74,11	73,37	-0,04%	3,51%	-1,03%	-3,05%	-20,94%	-16,08%	-20,35%	-25,89%
NAVARRA	108,33	104,72	1,48%	16,07%	-1,61%	-2,07%	-5,14%	4,64%	-9,12%	-5,33%
PAIS VASCO	125,01	123,62	0,22%	-0,29%	0,10%	0,88%	-9,26%	-9,33%	-10,96%	-2,68%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,66%	-0,07%	-1,11%	-1,51%	-11,92%	-11,67%	-12,33%	-12,54%

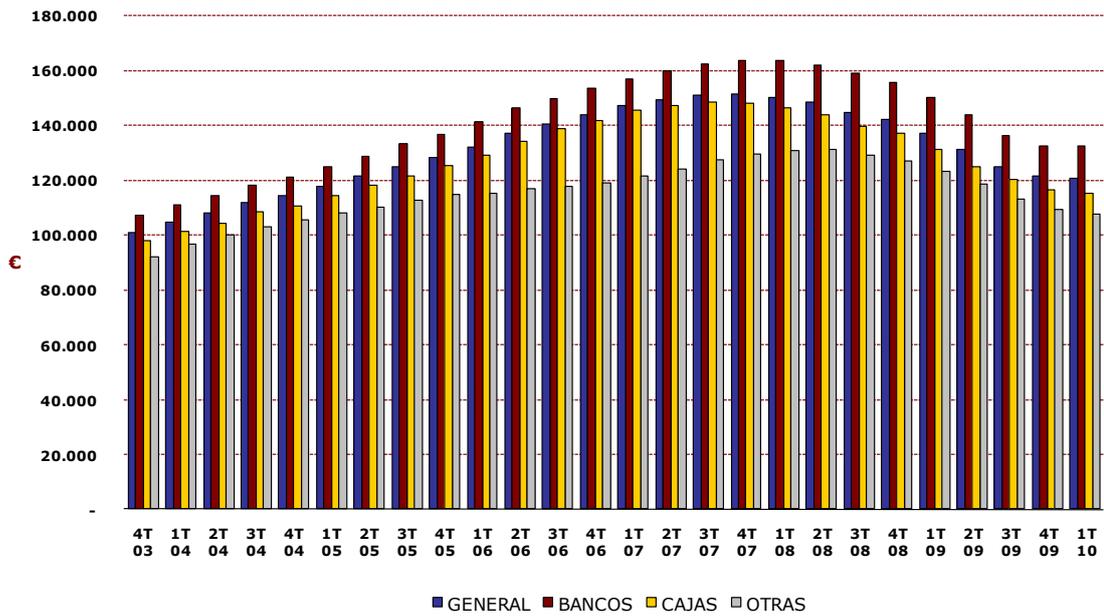
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2010



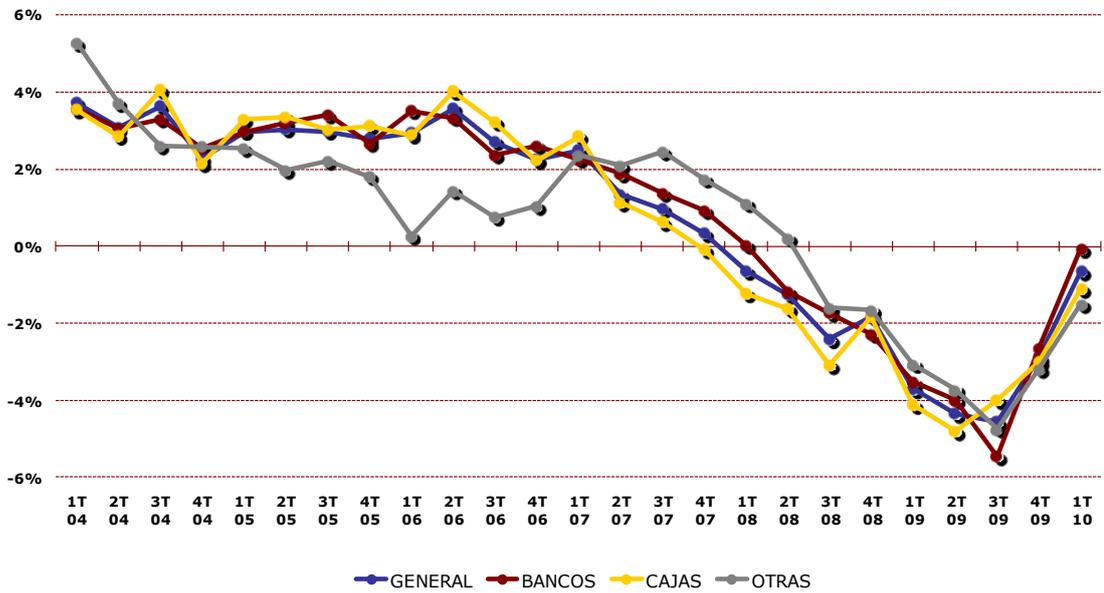
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2010



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

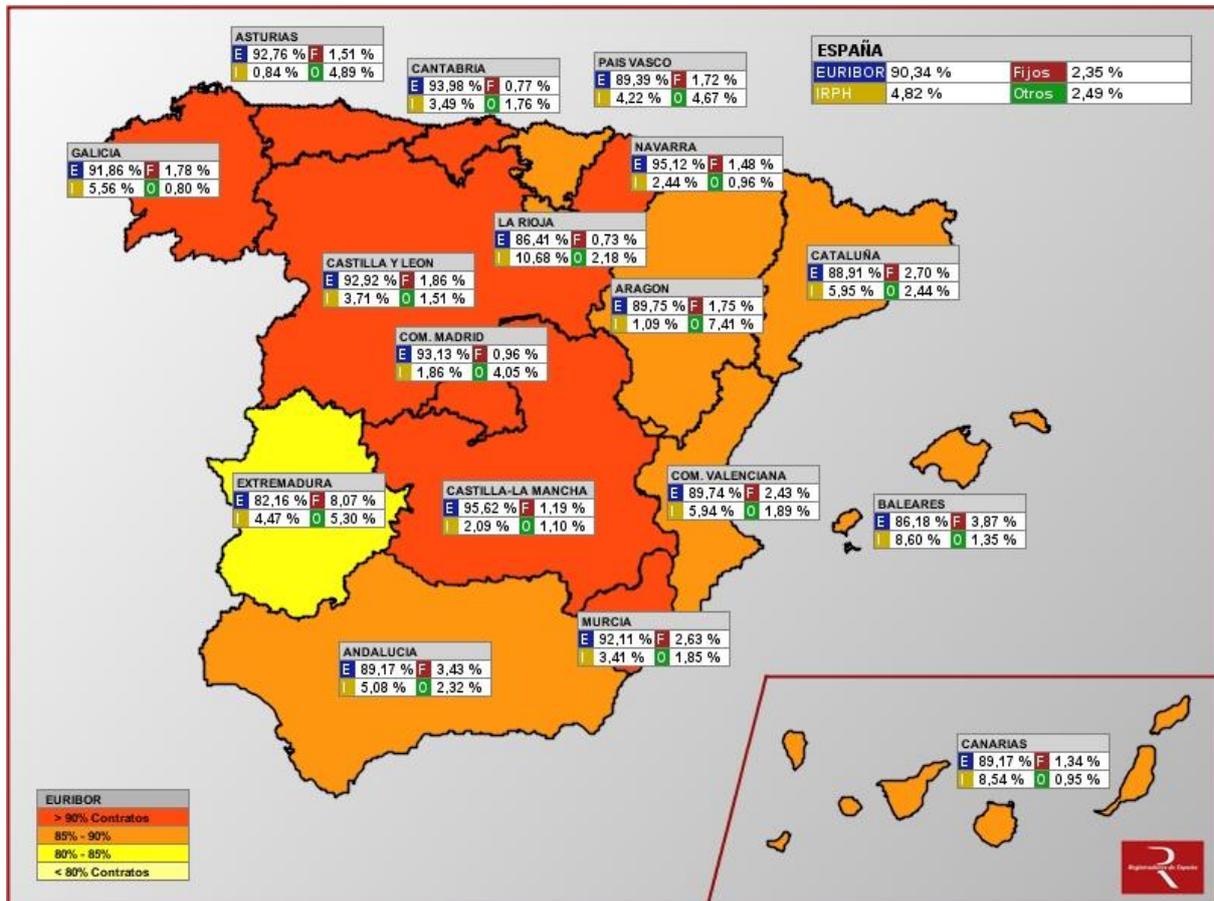


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2010



Los tipos de interés variables siguen manteniendo su predominio en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios (97,65%), con bajos niveles de contratación a tipo de interés fijo (2,35%). El mayor peso en contratación a tipo de interés fijo se ha alcanzado en Extremadura (8,07%), Baleares (3,87%) y Andalucía (3,43%).

En cuanto a los índices de referencia, se mantiene el predominio del EURIBOR (90,34% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una notable distancia del IRPH (4,82%) y Otros índices de referencia (2,49%).

Durante el último trimestre se ha incrementado ligeramente la contratación a tipo de interés fijo (0,08 puntos porcentuales) y EURIBOR (0,41 pp), reduciéndose el peso relativo de contratación a IRPH (-0,03 pp) y Otros índices de referencia (-0,46 pp).

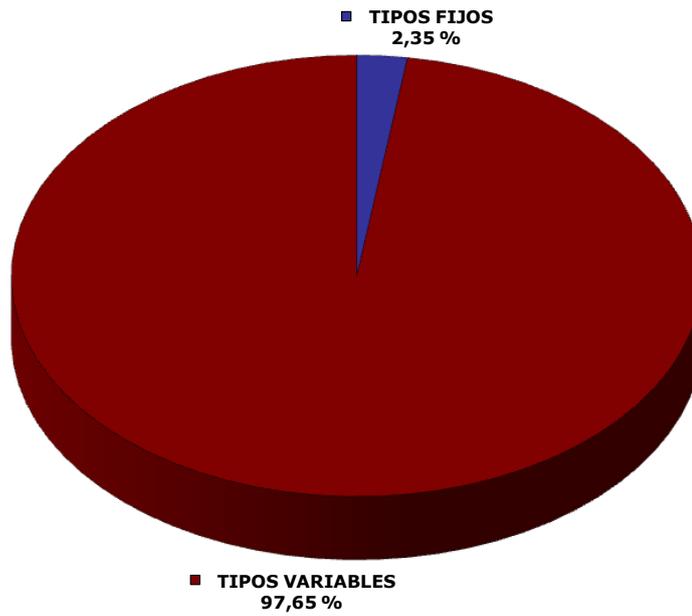
En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,78 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índices de referencia EURIBOR (1,07 pp), reduciéndose la utilización del IRPH (-0,86 pp) y Otros índices de referencia (-0,99 pp).

La tendencia a lo largo de toda la serie se mantiene más o menos estable, con un predominio prácticamente absoluto en la contratación a tipo de interés variable, con un bajo peso relativo de contratación a tipo de interés fijo. Los índices de referencia se han caracterizado por un ligero y constante crecimiento del peso relativo del EURIBOR, fundamentalmente a costa de la reducción de la contratación al IRPH. Otros índices de referencia se han mantenido estables y con un peso relativo residual.

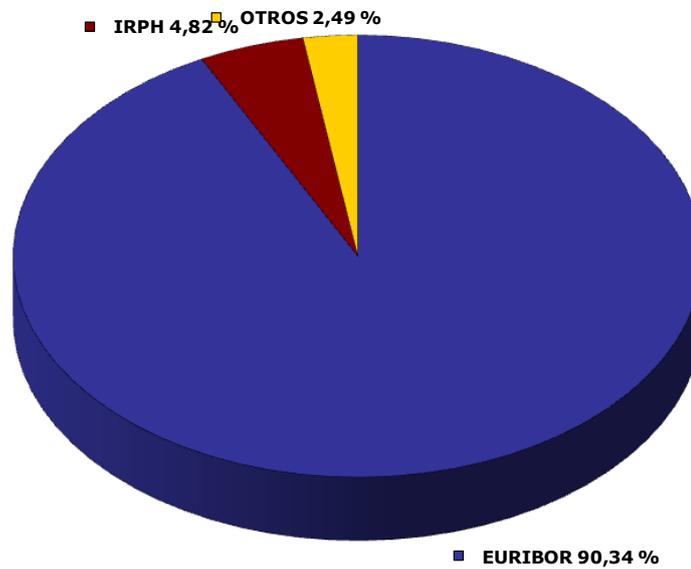
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	3,43 %	96,57 %	89,17 %	5,08 %	2,32 %	2,60 %	97,40 %	88,68 %	5,94 %	2,78 %
ARAGON	1,75 %	98,25 %	89,75 %	1,09 %	7,41 %	2,23 %	97,77 %	87,29 %	2,76 %	7,72 %
ASTURIAS	1,51 %	98,49 %	92,76 %	0,84 %	4,89 %	2,21 %	97,79 %	92,39 %	1,35 %	4,05 %
BALEARES	3,87 %	96,13 %	86,18 %	8,60 %	1,35 %	2,78 %	97,22 %	87,82 %	8,17 %	1,23 %
CANARIAS	1,34 %	98,66 %	89,17 %	8,54 %	0,95 %	3,00 %	97,00 %	88,29 %	7,15 %	1,56 %
CANTABRIA	0,77 %	99,23 %	93,98 %	3,49 %	1,76 %	1,32 %	98,68 %	89,80 %	2,53 %	6,35 %
CASTILLA Y LEON	1,86 %	98,14 %	92,92 %	3,71 %	1,51 %	1,90 %	98,10 %	92,62 %	3,71 %	1,77 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,19 %	98,81 %	95,62 %	2,09 %	1,10 %	1,67 %	98,33 %	93,01 %	3,33 %	1,99 %
CATALUÑA	2,70 %	97,30 %	88,91 %	5,95 %	2,44 %	3,57 %	96,43 %	87,96 %	5,71 %	2,76 %
COM. MADRID	0,96 %	99,04 %	93,13 %	1,86 %	4,05 %	1,81 %	98,19 %	88,87 %	3,81 %	5,51 %
COM. VALENCIANA	2,43 %	97,57 %	89,74 %	5,94 %	1,89 %	2,62 %	97,38 %	88,84 %	6,28 %	2,26 %
EXTREMADURA	8,07 %	91,93 %	82,16 %	4,47 %	5,30 %	2,97 %	97,03 %	87,27 %	4,90 %	4,86 %
GALICIA	1,78 %	98,22 %	91,86 %	5,56 %	0,80 %	1,53 %	98,47 %	91,64 %	4,92 %	1,91 %
LA RIOJA	0,73 %	99,27 %	86,41 %	10,68 %	2,18 %	0,86 %	99,14 %	88,02 %	6,09 %	5,03 %
MURCIA	2,63 %	97,37 %	92,11 %	3,41 %	1,85 %	3,79 %	96,21 %	89,58 %	4,21 %	2,42 %
NAVARRA	1,48 %	98,52 %	95,12 %	2,44 %	0,96 %	2,00 %	98,00 %	93,62 %	2,60 %	1,78 %
PAIS VASCO	1,72 %	98,28 %	89,39 %	4,22 %	4,67 %	1,83 %	98,17 %	89,26 %	4,98 %	3,93 %
NACIONAL	2,35 %	97,65 %	90,34 %	4,82 %	2,49 %	2,49 %	97,51 %	89,36 %	5,11 %	3,04 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	0,27 %	-0,27 %	0,79 %	-0,17 %	-0,89 %	0,49 %	-0,49 %	1,88 %	-0,99 %	-1,38 %
ARAGON	0,16 %	-0,16 %	1,23 %	-0,12 %	-1,27 %	0,44 %	-0,44 %	2,95 %	-1,98 %	-1,41 %
ASTURIAS	0,05 %	-0,05 %	0,50 %	-0,28 %	-0,27 %	0,35 %	-0,35 %	1,67 %	-2,42 %	0,40 %
BALEARES	0,42 %	-0,42 %	-0,66 %	0,17 %	0,07 %	0,92 %	-0,92 %	-1,37 %	0,84 %	-0,39 %
CANARIAS	-0,64 %	0,64 %	0,15 %	0,57 %	-0,08 %	1,35 %	-1,35 %	-0,53 %	-0,65 %	-0,17 %
CANTABRIA	-0,38 %	0,38 %	-0,04 %	0,45 %	-0,03 %	-0,26 %	0,26 %	-0,94 %	-0,28 %	1,48 %
CASTILLA Y LEON	0,07 %	-0,07 %	0,58 %	0,03 %	-0,68 %	0,31 %	-0,31 %	1,70 %	-0,59 %	-1,42 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,09 %	-0,09 %	0,64 %	0,04 %	-0,77 %	0,71 %	-0,71 %	0,82 %	1,14 %	-2,67 %
CATALUÑA	0,22 %	-0,22 %	0,26 %	-0,15 %	-0,33 %	1,89 %	-1,89 %	3,79 %	-4,09 %	-1,59 %
COM. MADRID	0,03 %	-0,03 %	0,26 %	-0,35 %	0,06 %	0,81 %	-0,81 %	-0,72 %	-0,23 %	0,14 %
COM. VALENCIANA	0,06 %	-0,06 %	0,71 %	-0,02 %	-0,75 %	0,91 %	-0,91 %	0,27 %	1,03 %	-2,21 %
EXTREMADURA	0,89 %	-0,89 %	0,43 %	-0,99 %	-0,33 %	1,32 %	-1,32 %	7,90 %	-5,86 %	-3,36 %
GALICIA	0,08 %	-0,08 %	-0,51 %	0,91 %	-0,48 %	0,19 %	-0,19 %	-0,54 %	1,06 %	-0,71 %
LA RIOJA	0,00 %	0,00 %	-0,51 %	0,88 %	-0,37 %	-0,97 %	0,97 %	0,84 %	-0,41 %	0,54 %
MURCIA	-0,60 %	0,60 %	1,50 %	-0,61 %	-0,29 %	1,21 %	-1,21 %	-1,80 %	-0,21 %	0,80 %
NAVARRA	-0,18 %	0,18 %	0,10 %	0,01 %	0,07 %	-0,77 %	0,77 %	1,48 %	-1,48 %	0,77 %
PAIS VASCO	0,02 %	-0,02 %	-0,67 %	-0,24 %	0,89 %	-0,33 %	0,33 %	-1,33 %	-0,81 %	2,47 %
NACIONAL	0,08 %	-0,08 %	0,41 %	-0,03 %	-0,46 %	0,78 %	-0,78 %	1,07 %	-0,86 %	-0,99 %

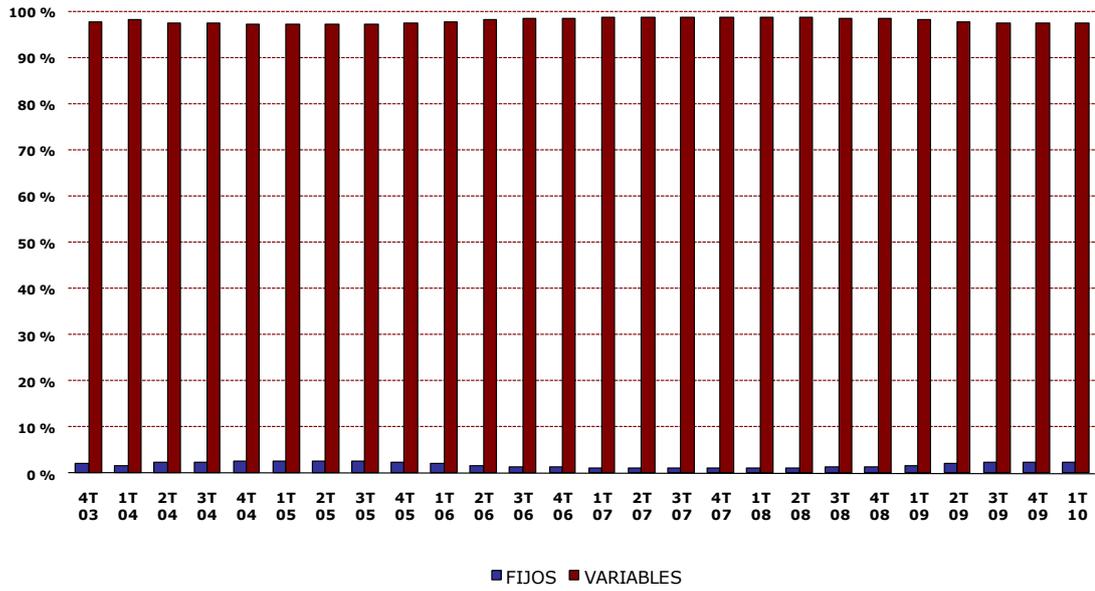
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2010



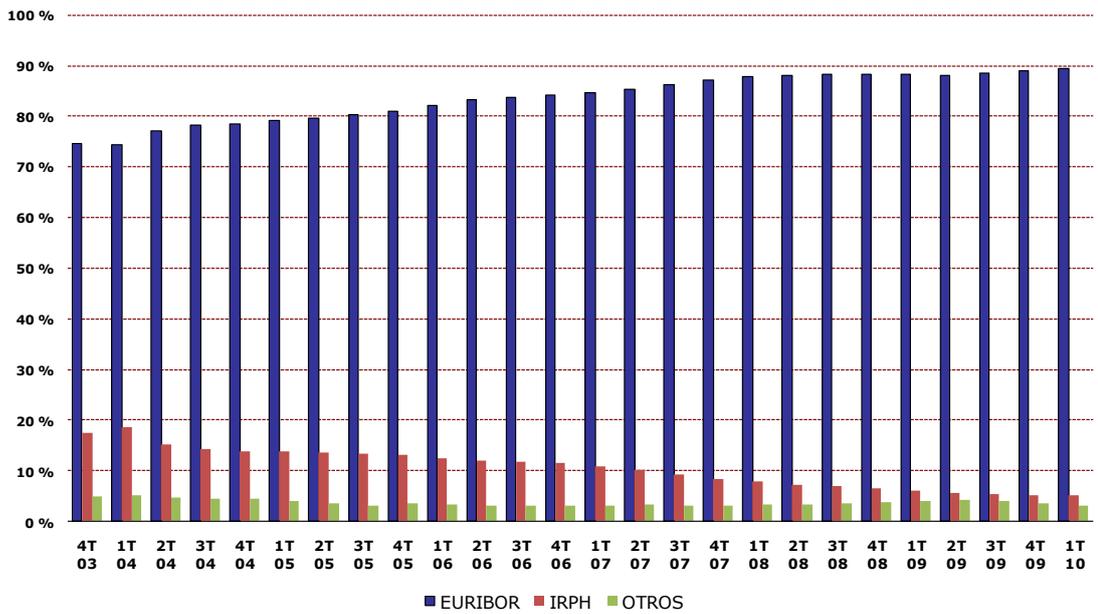
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2010



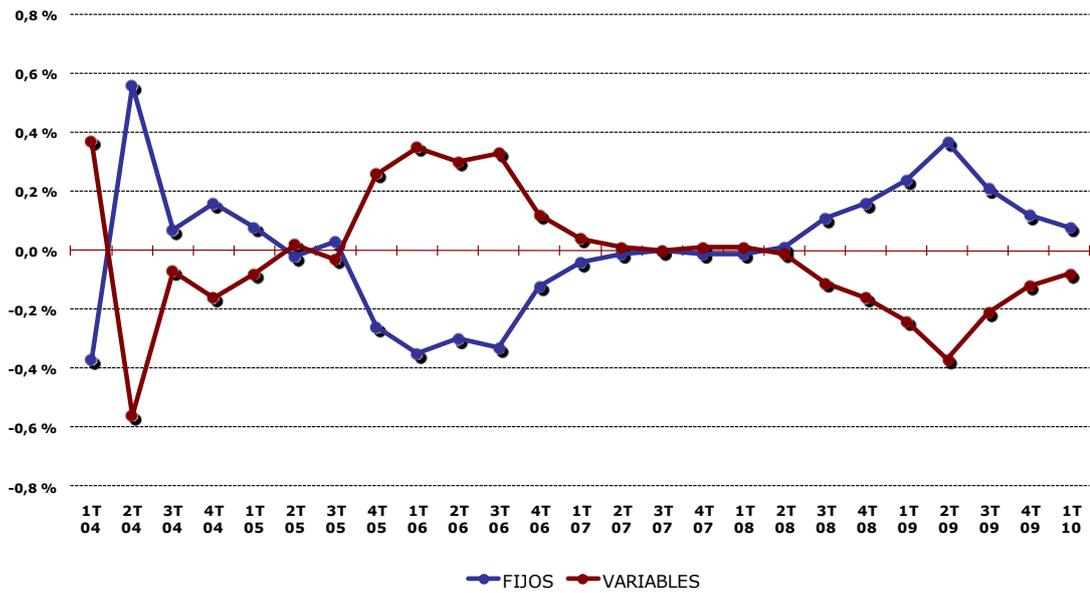
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



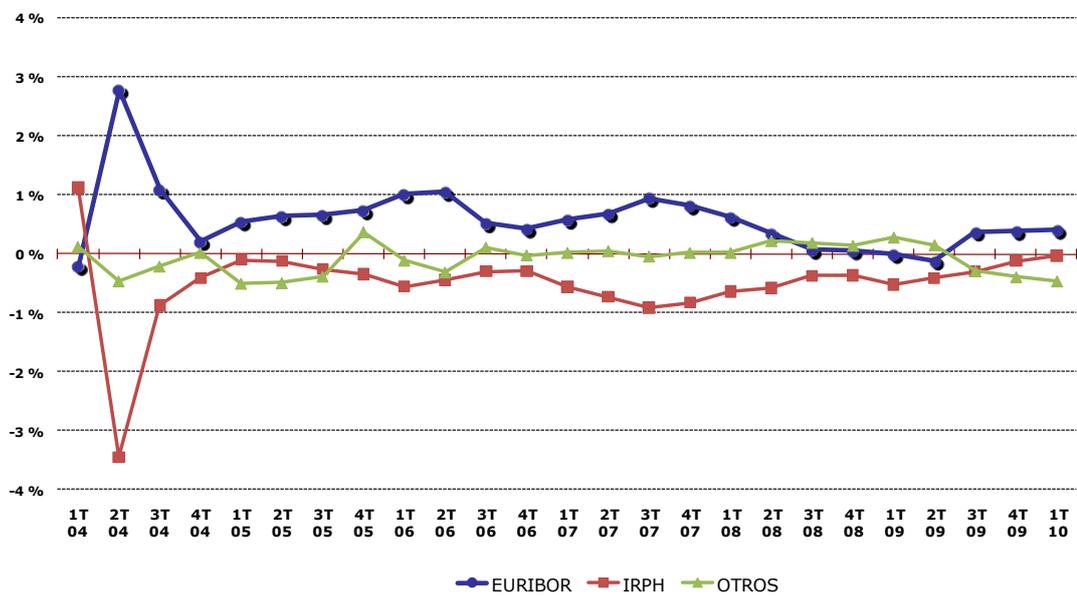
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

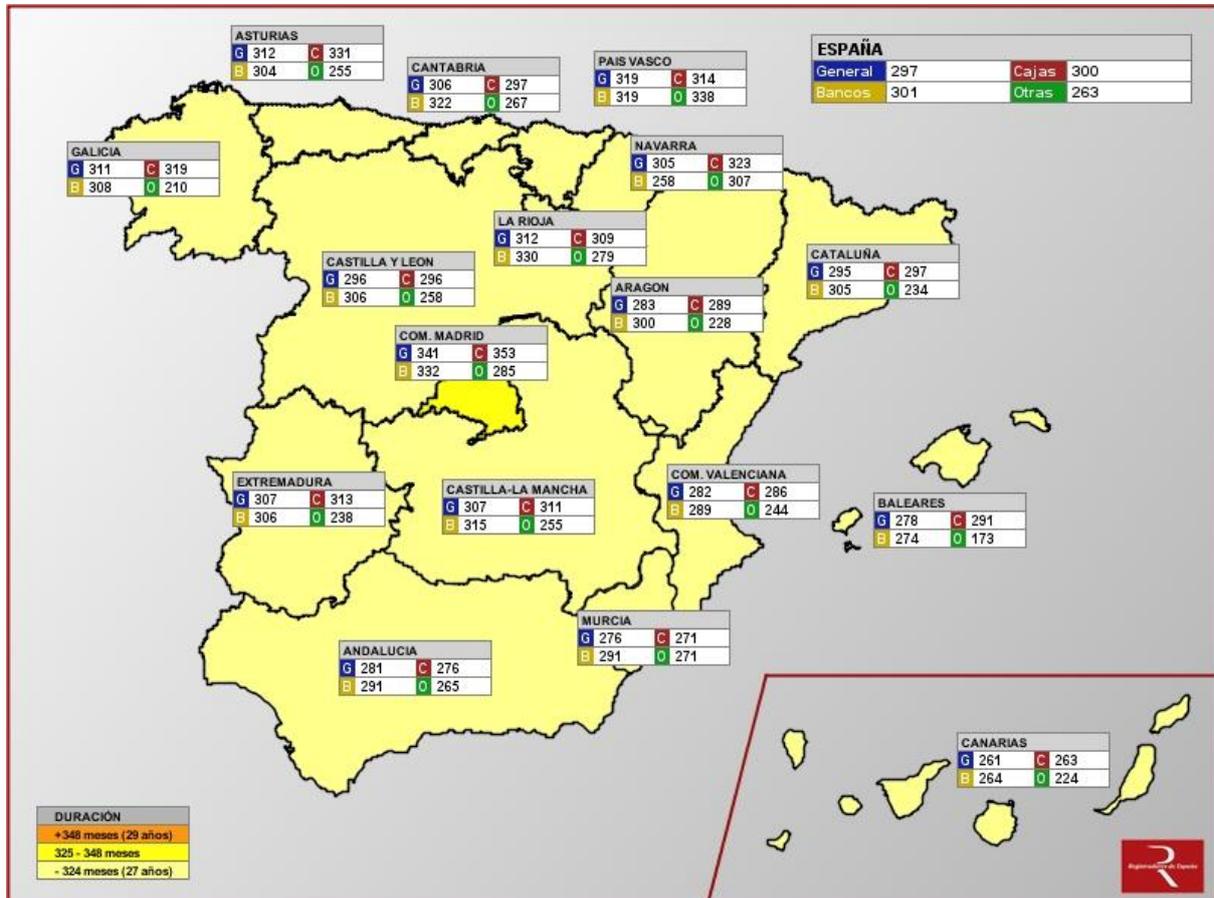


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 1^{er} TRIMESTRE 2010



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han recuperado la tendencia al crecimiento que les caracterizo durante el ciclo alcista, aunque con un tono mucho más moderado. Después de siete trimestres consecutivos con descensos, el último trimestre se ha producido un ligero repunte al alcanzar un resultado interanual de 293 meses (292 meses el trimestre anterior). Durante el último año la mayor duración se ha presentado en Cajas de Ahorros con 299 meses (24 años y 11 meses), seguidas de los Bancos con 291 meses (24 años y 3 meses) y Otras entidades financieras con 265 meses (22 años y 1 mes).

Los resultados trimestrales también presentan una ligera tendencia alcista, alcanzando los 297 meses (24 años y 9 meses). En la medida que exista una continuidad en la recuperación de los resultados trimestrales de compraventas podrá estar produciéndose una reactivación de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, aunque en tasas reducidas. Bancos y Cajas de Ahorros han presentado resultados medios próximos a los 25 años.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) presentan un incremento en los plazos de contratación del 0,34% (1,04% Bancos, -0,33% Cajas de Ahorros y 0,38% Otras entidades financieras), frente a las reducciones de los siete últimos trimestres (-1,02% el pasado trimestre). Este resultado constata el cambio de tendencia que se percibía los últimos trimestres con la moderación de los descensos. Ocho comunidades autónomas mantienen descensos en los plazos de contratación. Comparando directamente los resultados del primer trimestre de 2010 y cuarto trimestre de 2009 se obtiene igualmente un incremento de los plazos de contratación del 0,34%.

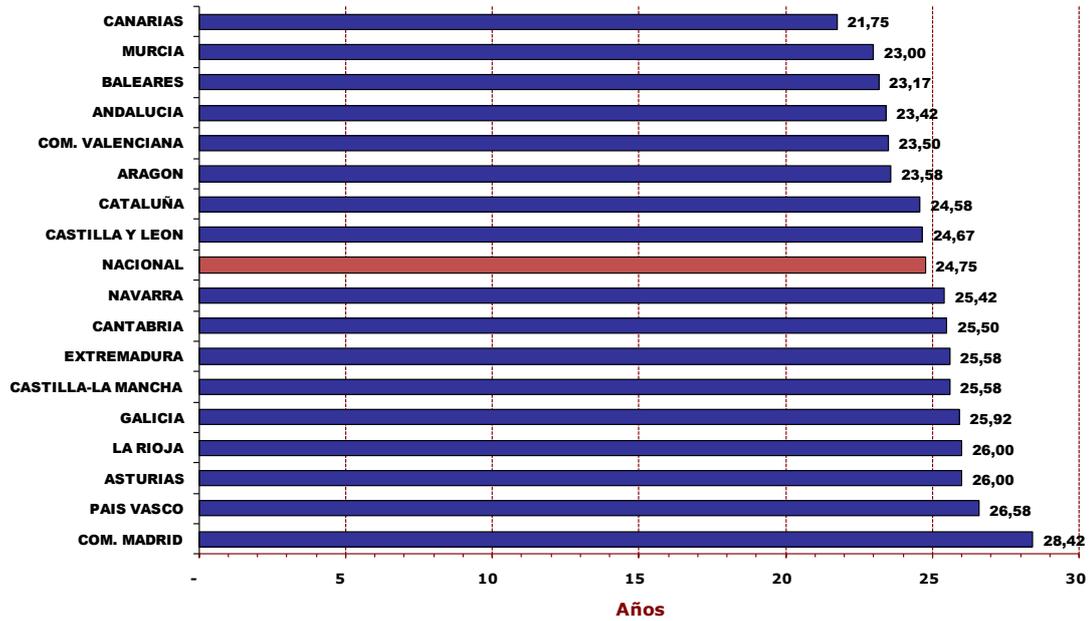
Las tasas de variación interanuales todavía acumulan reducciones de los plazos de contratación en todas las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras. La tasa para el total nacional ha sido del -6,09%, suavizándose significativamente con respecto al -9,03% del pasado trimestre.

Los próximos trimestres previsiblemente mantendrán una tendencia a la estabilidad o incluso al ligero crecimiento de los plazos de contratación, favoreciendo las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

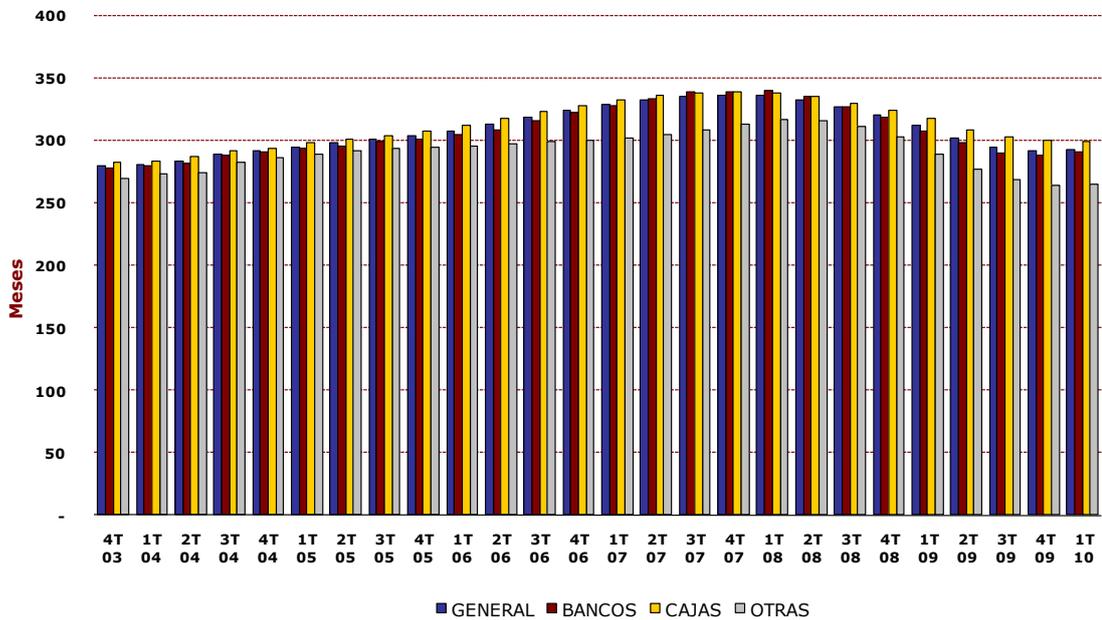
Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	281	291	276	265	280	285	280	262	94,6	95,6
ARAGON	283	300	289	228	287	290	292	257	95,3	98,0
ASTURIAS	312	304	331	255	306	301	317	272	105,1	104,4
BALEARES	278	274	291	173	273	267	286	195	93,6	93,2
CANARIAS	261	264	263	224	253	236	279	213	87,9	86,3
CANTABRIA	306	322	297	267	301	305	301	265	103,0	102,7
CASTILLA Y LEON	296	306	296	258	293	287	301	261	99,7	100,0
CASTILLA-LA MANCHA	307	315	311	255	299	294	306	273	103,4	102,0
CATALUÑA	295	305	297	234	293	300	294	253	99,3	100,0
COM. MADRID	341	332	353	285	333	325	341	303	114,8	113,7
COM. VALENCIANA	282	289	286	244	283	285	289	246	94,9	96,6
EXTREMADURA	307	306	313	238	311	314	311	268	103,4	106,1
GALICIA	311	308	319	210	307	302	316	223	104,7	104,8
LA RIOJA	312	330	309	279	290	313	288	239	105,1	99,0
MURCIA	276	291	271	271	273	277	276	258	92,9	93,2
NAVARRA	305	258	323	307	309	275	321	309	102,7	105,5
PAIS VASCO	319	319	314	338	311	305	312	317	107,4	106,1
NACIONAL	297	301	300	263	293	291	299	265	100,0	100,0

Duración nuevos créditos hipotecarios. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	0,00%	1,06%	-0,71%	0,77%	-8,20%	-7,17%	-8,79%	-9,66%
ARAGON	-1,71%	-0,34%	-2,01%	-0,39%	-8,01%	-12,12%	-7,01%	-5,86%
ASTURIAS	-0,33%	-2,27%	1,28%	-2,86%	-4,08%	-6,52%	-2,16%	-8,11%
BALEARES	0,74%	1,52%	0,35%	-2,50%	-6,83%	-5,32%	-5,61%	-22,92%
CANARIAS	0,00%	3,06%	-2,79%	-3,18%	-11,85%	-12,27%	-10,29%	-21,69%
CANTABRIA	2,03%	3,39%	1,35%	0,76%	-0,99%	0,99%	-1,95%	-7,02%
CASTILLA Y LEON	0,69%	0,70%	1,01%	-0,38%	-3,30%	-7,72%	-0,66%	-7,45%
CASTILLA-LA MANCHA	0,00%	0,68%	0,00%	-0,73%	-8,00%	-10,91%	-6,13%	-6,19%
CATALUÑA	-0,34%	1,01%	-0,34%	-3,07%	-6,39%	-2,60%	-7,84%	-12,15%
COM. MADRID	1,52%	1,56%	1,79%	-3,19%	1,83%	1,88%	2,40%	-10,88%
COM. VALENCIANA	-1,39%	0,00%	-2,36%	0,00%	-8,12%	-8,36%	-7,96%	-8,21%
EXTREMADURA	-0,64%	0,00%	-0,64%	-3,25%	-6,61%	-5,14%	-7,72%	-12,70%
GALICIA	-0,32%	1,34%	-1,25%	0,00%	-5,54%	-3,21%	-6,23%	-18,91%
LA RIOJA	-0,34%	0,32%	-1,71%	4,82%	-6,45%	-2,49%	-7,40%	-13,72%
MURCIA	0,00%	2,97%	-1,43%	1,57%	-8,39%	-5,14%	-10,10%	-5,84%
NAVARRA	-0,32%	-3,85%	0,63%	-0,32%	-5,79%	-12,70%	-5,03%	-2,52%
PAIS VASCO	2,30%	4,45%	0,97%	5,67%	-3,42%	-1,61%	-5,17%	2,59%
NACIONAL	0,34%	1,04%	-0,33%	0,38%	-6,09%	-5,52%	-5,97%	-8,30%

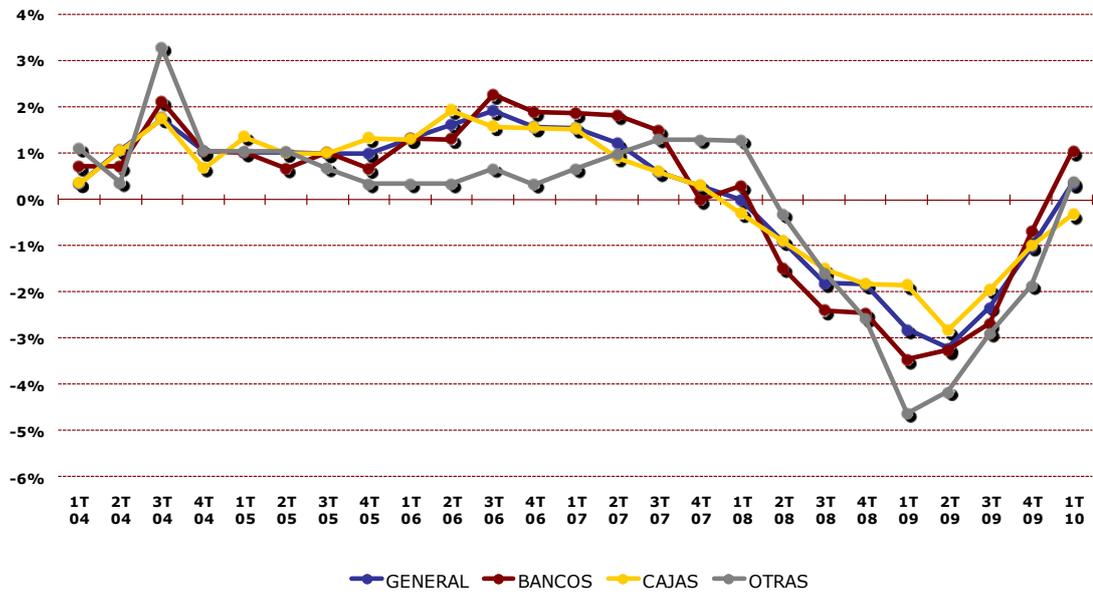
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2010



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

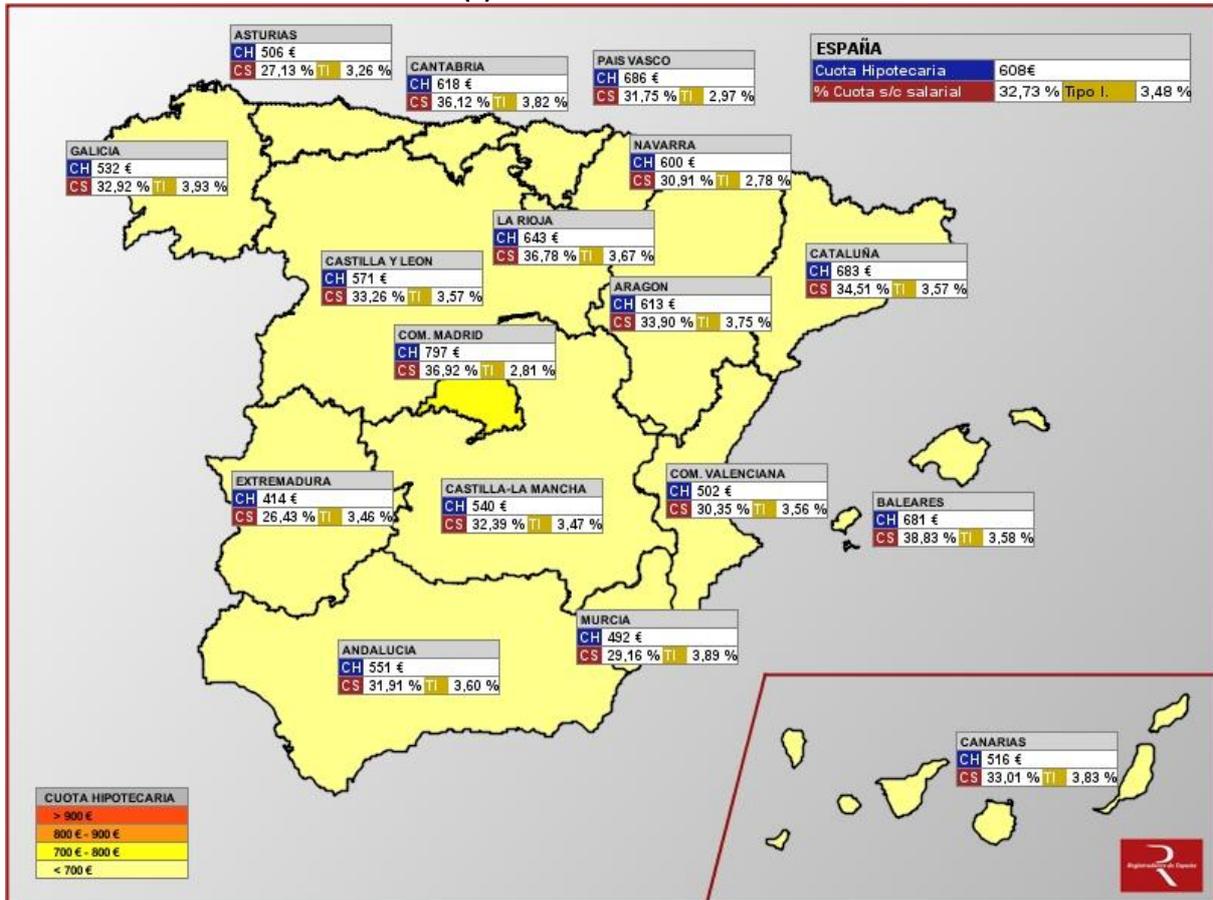


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2010



La cuota hipotecaria mensual media² del último año ha sido de 639,48 €, que representa el 34,42% del coste salarial (resultados interanuales del trimestre anterior: 671,21 € y 36,60%). En el primer trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 608,19 €, que representa el 32,73% del coste salarial (trimestre anterior: 625,08 € y 34,08%). En consecuencia, tanto en términos interanuales como trimestrales el último trimestre se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje con respecto al coste salarial, mejorando un trimestre más las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

Esta mejora ha sido consecuencia de la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda (fruto de la tendencia a la reducción de precios así como del incremento de las tasas de ahorro), la reducción de los tipos de interés de contratación, el ligero alargamiento de los plazos de contratación y el incremento de los salarios (ciudadanos en situación de empleo). En consecuencia, todas las variables que influyen en el cálculo de estos indicadores de accesibilidad han tenido un comportamiento favorable durante el último trimestre.

La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido por quinto trimestre consecutivo (-4,73%) y el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial por octavo trimestre consecutivo (-2,18 pp). En dieciséis comunidades autónomas se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media durante el último trimestre y en todas las comunidades autónomas su porcentaje con respecto al coste salarial. En

² Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre del año 2010.

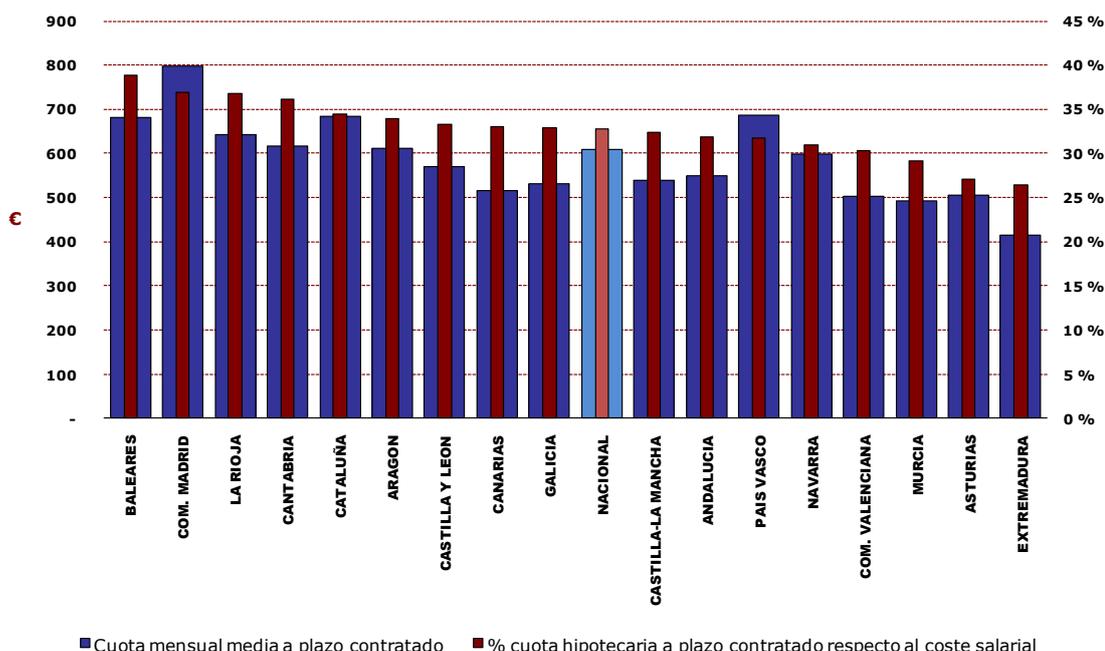
consecuencia se está produciendo una importante y generalizada mejora de las condiciones de acceso a la compra de vivienda durante los últimos trimestres.

La comparación directa de los resultados del primer trimestre de 2010 y el cuarto trimestre de 2009 muestra reducciones más moderadas, descendiendo en un -2,70% la cuota hipotecaria mensual media y en -1,35 puntos porcentuales el peso relativo de dicha cuota con respecto al coste salarial, anticipando nuevas mejoras de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres, aunque más reducidas que en trimestres anteriores.

En términos interanuales se mantienen importantes descensos, acumulando la cuota hipotecaria mensual media una reducción del -19,69% y su porcentaje con respecto al coste salarial un descenso de -10,75 puntos porcentuales. Todas las comunidades autónomas acumulan descensos de la cuota hipotecaria y del porcentaje de la misma con respecto al coste salarial.

El comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y, en el último trimestre, los plazos de contratación hace previsible que durante los próximos trimestres se sigan produciendo mejoras en la accesibilidad a la compra de vivienda, aunque con menos recorrido que en trimestres anteriores ya que los mayores efectos, fundamentalmente como consecuencia de los descensos en tipos de interés, ya se han producido. La mayor variabilidad, fundamentalmente por el lado de los descensos, puede estar en manos del precio de la vivienda.

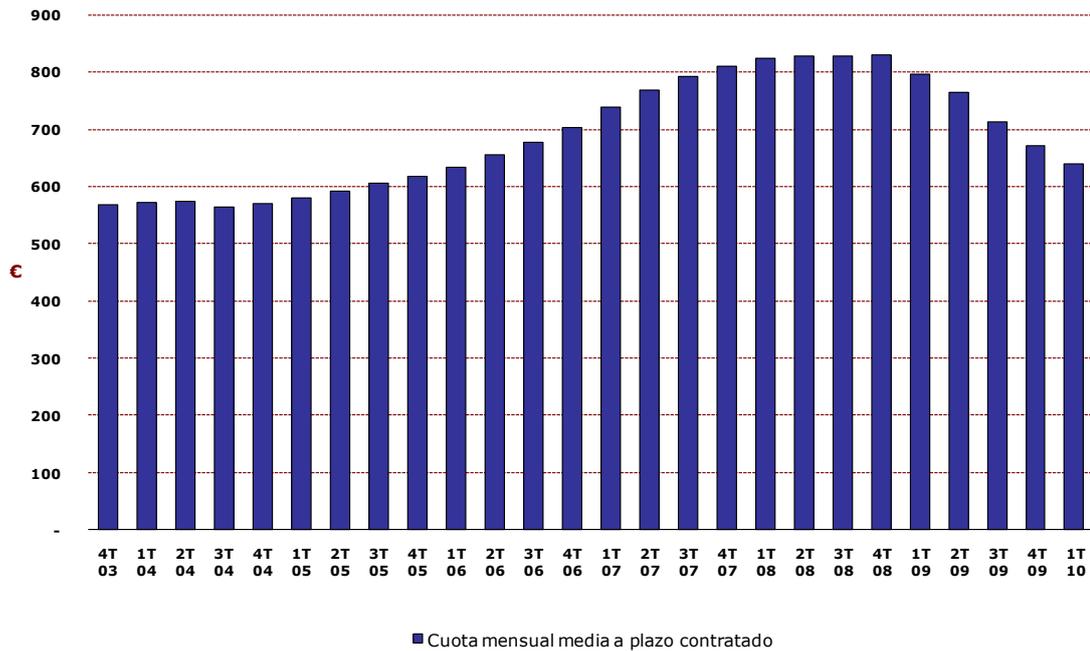
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2010



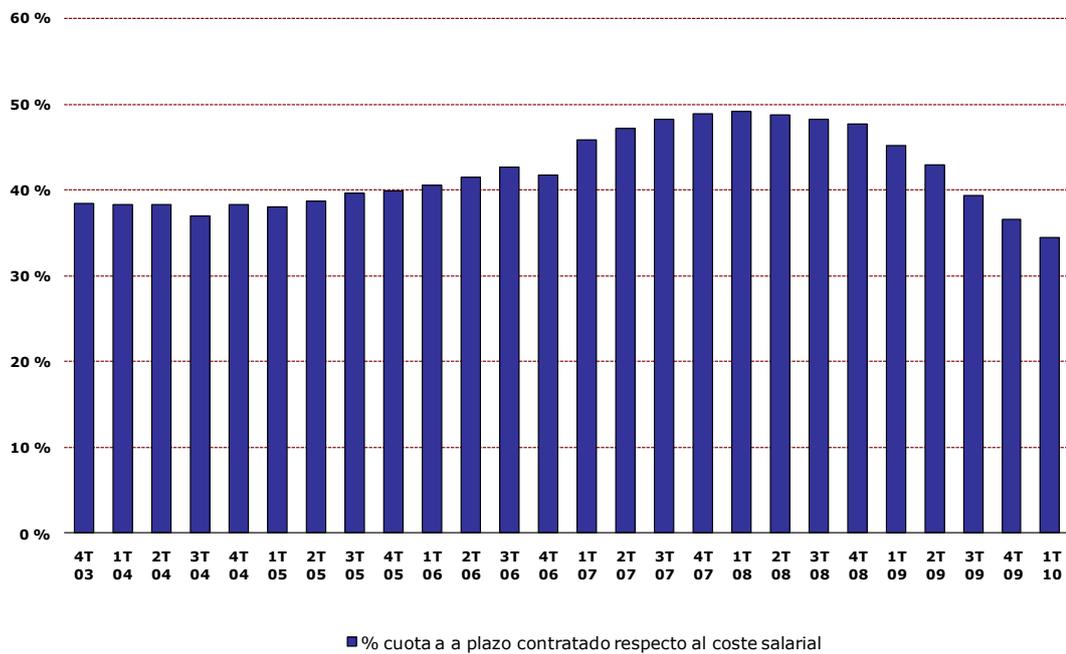
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2010	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,60 %	550,54	31,91 %	4,06 %	586,31	33,98 %
ARAGON	3,75 %	612,66	33,90 %	4,03 %	632,51	35,00 %
ASTURIAS	3,26 %	505,87	27,13 %	3,81 %	546,43	29,31 %
BALEARES	3,58 %	680,82	38,83 %	4,04 %	741,52	42,29 %
CANARIAS	3,83 %	515,96	33,01 %	4,10 %	530,39	33,93 %
CANTABRIA	3,82 %	617,61	36,12 %	3,94 %	598,78	35,02 %
CASTILLA Y LEON	3,57 %	570,76	33,26 %	3,85 %	589,63	34,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,47 %	540,08	32,39 %	3,76 %	547,62	32,84 %
CATALUÑA	3,57 %	682,87	34,51 %	4,08 %	724,44	36,61 %
COM. MADRID	2,81 %	797,32	36,92 %	3,31 %	904,16	41,87 %
COM. VALENCIANA	3,56 %	502,09	30,35 %	4,07 %	532,93	32,22 %
EXTREMADURA	3,46 %	413,97	26,43 %	3,84 %	448,34	28,63 %
GALICIA	3,93 %	531,80	32,92 %	4,13 %	549,26	34,01 %
LA RIOJA	3,67 %	643,15	36,78 %	3,90 %	662,47	37,88 %
MURCIA	3,89 %	492,03	29,16 %	4,29 %	508,68	30,15 %
NAVARRA	2,78 %	599,72	30,91 %	3,25 %	604,43	31,16 %
PAIS VASCO	2,97 %	686,19	31,75 %	3,24 %	709,79	32,85 %
NACIONAL	3,48 %	608,19	32,73 %	3,90 %	639,48	34,42 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 1er trimestre 2010	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-5,47%	-2,77 %	-21,62%	-13,08 %
ARAGON	-2,46%	-1,33 %	-12,75%	-6,41 %
ASTURIAS	-6,45%	-2,75 %	-17,31%	-8,43 %
BALEARES	-6,28%	-3,19 %	-22,30%	-15,06 %
CANARIAS	-2,77%	-1,39 %	-19,46%	-10,57 %
CANTABRIA	-1,65%	-1,34 %	-12,55%	-7,52 %
CASTILLA Y LEON	-3,82%	-1,91 %	-13,24%	-7,36 %
CASTILLA-LA MANCHA	-3,71%	-1,89 %	-20,63%	-11,56 %
CATALUÑA	-5,61%	-2,52 %	-23,32%	-13,39 %
COM. MADRID	-5,84%	-2,95 %	-19,95%	-12,00 %
COM. VALENCIANA	-6,73%	-2,73 %	-26,65%	-14,06 %
EXTREMADURA	-9,43%	-3,88 %	-18,88%	-9,55 %
GALICIA	-3,52%	-1,79 %	-9,50%	-6,48 %
LA RIOJA	0,48%	-0,66 %	-2,38%	-3,95 %
MURCIA	-3,67%	-2,31 %	-26,58%	-16,09 %
NAVARRA	-3,23%	-1,21 %	-19,06%	-7,87 %
PAIS VASCO	-5,94%	-2,48 %	-23,17%	-11,89 %
NACIONAL	-4,73%	-2,18 %	-19,69%	-10,75 %

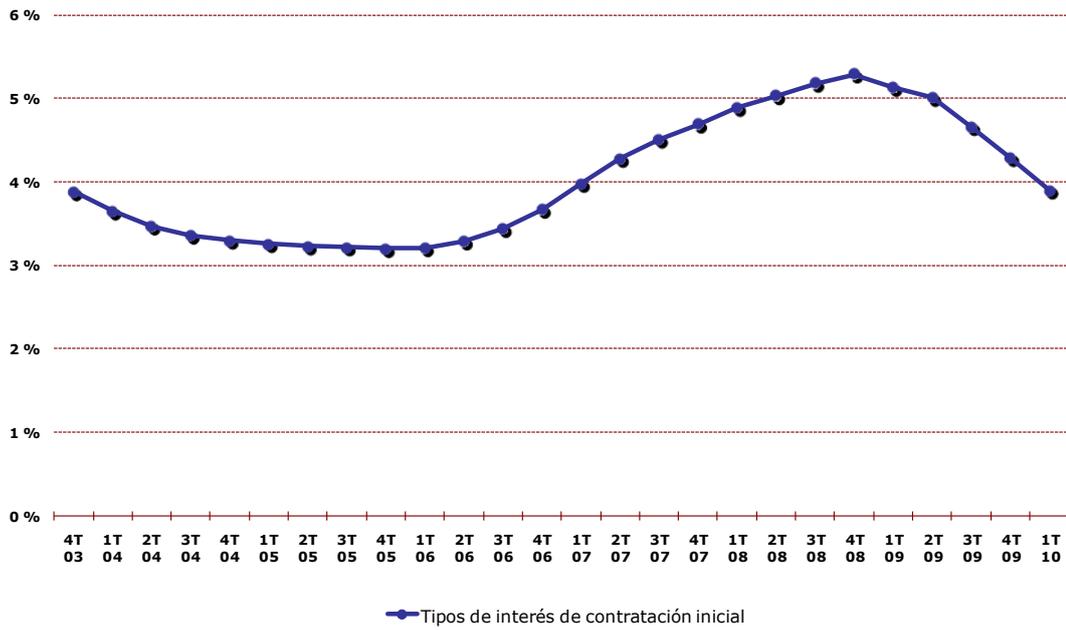
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



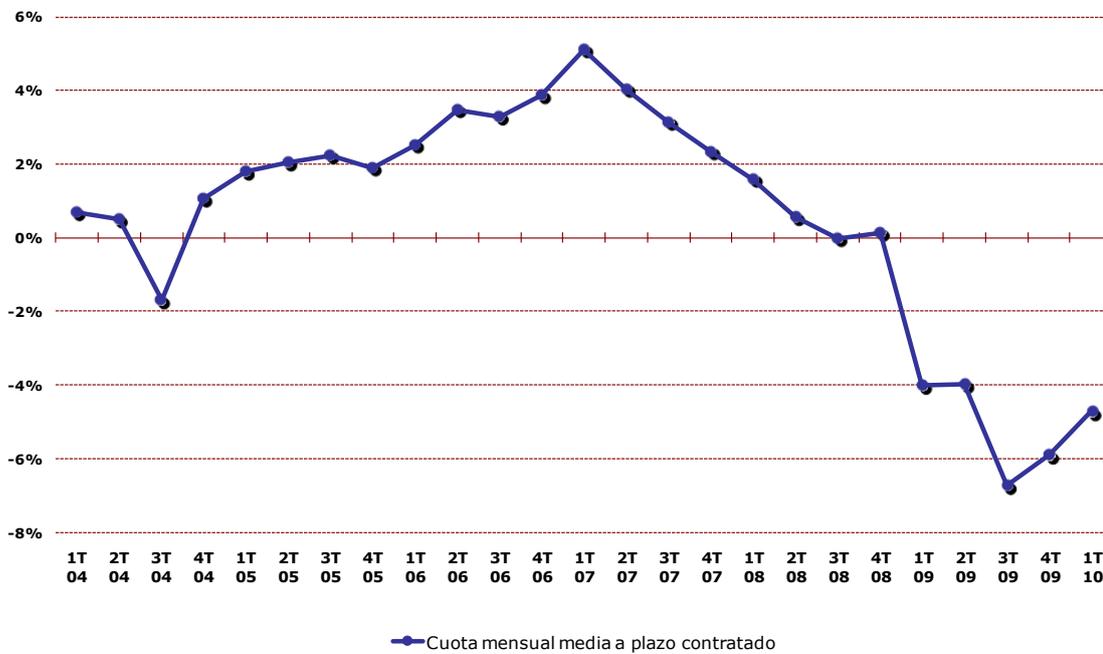
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



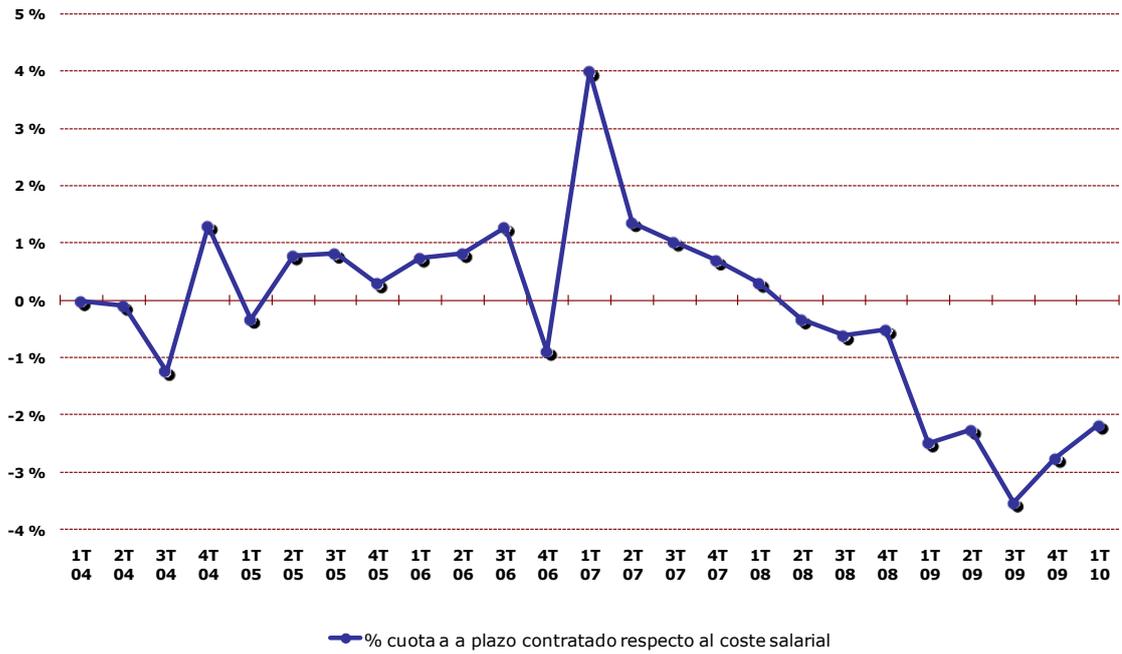
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos constituya 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.

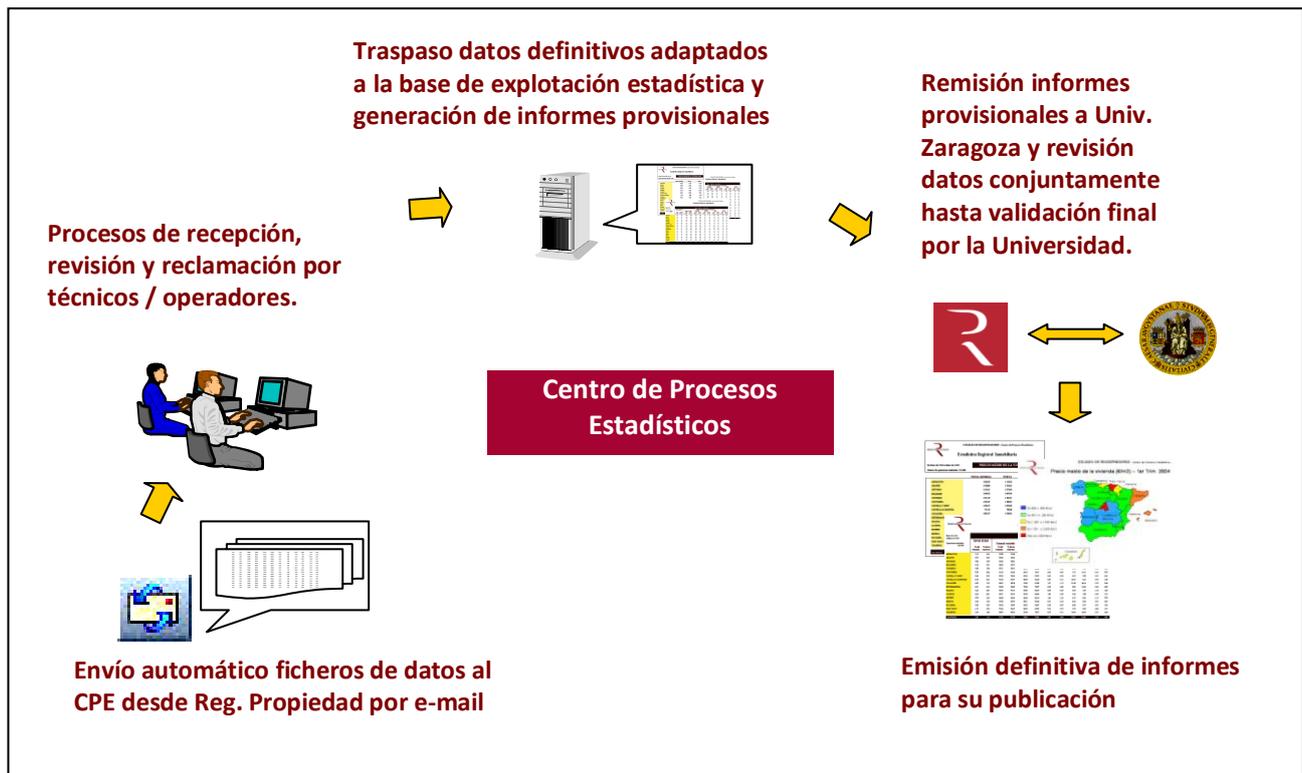
Tipos de interés

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, etc.).

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 Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

³ 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.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²)

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda transferida, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE

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

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

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

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

Esta información resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo alcista.

A diferencia de la mayoría de las variables que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se toma una muestra, aunque de un elevado tamaño. De este modo, en la elaboración del Anuario 2007 se procesaron 697.012 compraventas de vivienda (265.912 en 2006), que representan el 88,40% del total (29,03% en 2006).

Las mismas corresponden exclusivamente a viviendas transmitidas mediante compraventa, que han sido clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN

Constituye un intento de representación de una importante variable para la comprensión de la realidad inmobiliaria española, como es el tiempo que en términos medios se mantiene la propiedad de una vivienda.

Los resultados ponen de manifiesto una característica que desde ya hace unos cuantos años se le viene asociando al mercado inmobiliario español: su alto componente inversor. El demandante de vivienda compra no con una finalidad de uso dicha vivienda, sino como reserva de valor, pensando que, dentro de las distintas alternativas de inversión, encaja perfectamente dentro de los intereses de dicho agente.

Los primeros resultados de plazos en la transmisión de viviendas se presentaron para el año 2007. Asimismo, se desagregaron los resultados de acuerdo a la configuración de distintos tramos de periodos de tiempo en los que la vivienda era transmitida, comprobando el peso relativo de transmisiones según tiempo de antigüedad en la posesión de la vivienda.

En este caso, al igual que en apartado de compraventas de vivienda según nacionalidad, y a diferencia del resto de variables, se trabaja con una muestra representativa de datos de compraventa de vivienda. Concretamente el número de datos con el que se generaron los resultados fueron 124.404 compraventas de vivienda.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE

Proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO DE PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS

Muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Este Informe indica la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

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