



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 2º 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>

Agosto de 2010

2º 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 segundo trimestre del año 2010.

Las compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre del año han sido 110.378, lo que supone un descenso de 7.533 compraventas con respecto al trimestre anterior. Sin embargo, este volumen supera al alcanzado en tres de los cuatro trimestres del año 2009, por lo que en cierta medida se mantiene la ligera tendencia a la recuperación iniciada el trimestre anterior.

En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 440.399, manteniendo el segundo trimestre consecutivo con tendencia ascendente, constatando que el año 2009 puede haber sido el punto mínimo del ciclo bajista. A pesar de ello estos resultados todavía mantienen una distancia significativa con respecto al más de un millón de compraventas de vivienda alcanzado a comienzos del año 2006.

Las compraventas de vivienda nueva y usada mantienen su tendencia a la práctica equiparación, manteniendo la vivienda nueva todavía resultados superiores (55.657 trimestrales; 229.703 interanuales) a la vivienda usada (54.721 trimestrales; 210.696 interanuales). Ambas tipologías de vivienda han reducido las compraventas en términos trimestrales (5.083 vivienda nueva y 2.450 vivienda usada).

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre con 21.135, seguida de Comunidad de Madrid con 14.913, Comunidad Valenciana con 14.414 y Cataluña con 13.860. Todas ellas han reducido los resultados con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral (corregida la estacionalidad -con resultados interanuales-) muestra un incremento del 2,21%, dando continuidad al crecimiento del primer trimestre del año (1,83%), tras quince trimestres consecutivos de tasas trimestrales negativas. La vivienda usada se ha incrementado un 4,55% y la vivienda nueva un 0,16%. La comparación directa de los resultados del segundo y primer trimestre de 2010 muestra un descenso del -6,39% como consecuencia del buen resultado alcanzado el primer trimestre del año. A pesar de ello, la comparación directa con los resultados trimestrales de 2009 permite observar, tal y como se ha señalado, una evolución favorable.

La evolución interanual ratifica el proceso de mejora al recoger un descenso del -3,24%, frente al descenso del -15,01% reflejado en el primer trimestre del año. Esta tasa interanual venía mostrando descensos especialmente relevantes, que han ido mejorando con el paso de los trimestres desde mediados del año 2009. De hecho la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2010 y el segundo trimestre de 2009 muestran un incremento de las compraventas del 9,45%. En consecuencia es previsible que la tasa de variación interanual calculada con resultados medios interanuales entre en la senda positiva durante el próximo trimestre.

La serie completa de resultados sitúa al año 2009 como el suelo en las compraventas de vivienda con un resultado interanual de 423.114, lo que supone una reducción del -58,07% con respecto al máximo interanual, alcanzado al cierre del primer trimestre de 2006. La primera mitad del año 2010 ha supuesto una ligera recuperación tras prácticamente cuatro años de descensos, especialmente intensos en el año 2008 y primera mitad de 2009 con tasas trimestrales próximas al -14%. En consecuencia es posible que estos resultados estén mostrando el inicio de la recuperación, cuya intensidad dependerá del comportamiento de variables del mercado inmobiliario, como fundamentalmente el precio de la vivienda, y de variables externas al propio mercado, como el empleo, la evolución económica o el comportamiento de los tipos de interés. A corto plazo todo parece indicar que se mantendrá un cierto grado de estabilidad o incluso ligeros crecimientos.

Los resultados de compraventas de vivienda por provincias han mostrado un comportamiento similar al de comunidades autónomas, con un descenso generalizado en términos de comparación intertrimestral (36 provincias presentan tasas negativas) y con una tendencia al mantenimiento de la recuperación de las compraventas calculando las tasas trimestrales desestacionalizadas (tasas trimestrales positivas en 30 provincias).

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (14.913), Barcelona (9.208), Alicante (6.387), Valencia (6.324), Málaga (5.541), Murcia (4.160) y Sevilla (4.149). Todas ellas han reducido el número de compraventas de viviendas con respecto al pasado trimestre. Durante los últimos doce meses los mayores resultados se alcanzaron en las provincias de Madrid (60.149), Barcelona (34.945), Alicante (25.286), Valencia (23.505), Málaga (22.790), Murcia (17.483) y Sevilla (16.535).

Las tasas de variación interanuales han mantenido su tendencia a la moderación de los descensos, manteniéndose en tasas negativas, pero con cuantías mucho más suaves. Algunas de las provincias costeras, especialmente castigadas durante el ciclo bajista, están empezando a presentar incrementos del número de compraventas de vivienda, pudiendo destacar los casos de Barcelona (15,75%), Girona (12,18%) o Tarragona (8,97%). La intensa reducción de precios, especialmente activa en zonas con alta presencia de segunda vivienda, está ayudando a la consecución de esta recuperación en las ventas.

Las compraventas de vivienda nueva (50,42%) y vivienda usada (49,58%) han mantenido la tendencia a la aproximación de resultados iniciada hace pocos trimestres como consecuencia de la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda nueva con respecto a la vivienda usada. Del total de compraventas de vivienda el 44,78% ha sido vivienda nueva libre y el 5,64% vivienda nueva protegida.

La vivienda nueva protegida ha mantenido su mayor peso relativo con respecto al ciclo alcista, alcanzando las 6.226 compraventas durante el segundo trimestre, que representa el 11,19% del total de compraventas de vivienda nueva. En el último año se han registrado 24.922 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 10,85% de las compraventas de vivienda nueva.

En el último año la vivienda usada ha mejorado su peso relativo en 3,85 puntos porcentuales, correspondiendo al descenso en vivienda nueva (-3,83 pp vivienda nueva libre y -0,02 pp vivienda nueva protegida).

Las Cajas de Ahorros han aumentado durante el último trimestre su liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario alcanzando una cuota de mercado del 48,46%, paralizando el crecimiento de los últimos trimestres alcanzado por Bancos, que se han quedado en el 42,05%. Otras entidades financieras han reducido ligeramente su cuota de mercado, situándose en el 9,49%. En la mayoría de comunidades autónomas las Cajas de Ahorros alcanzan un mayor resultado, siendo las excepciones Andalucía, Baleares, Canarias y Comunidad de Madrid, donde Bancos son la agrupación de entidad financiera con mayor cuota de mercado. Otras entidades financieras se sitúan como la agrupación con menor cuota de mercado en prácticamente todas las comunidades autónomas, con la excepción de Navarra, donde superan a Bancos. Las tasas de variación interanuales han moderado su signo a favor de Bancos, quedándose con un crecimiento de 0,64 pp, mejorando Otras entidades financieras en 1,40 pp, correspondiendo a la pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (-2,04 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ha presentado su segundo trimestre consecutivo con ligeros incrementos (0,06%) tras siete trimestres consecutivos de descensos. Esta circunstancia parece mostrar un grado cierto de estabilización en el comportamiento de la variable. Durante el último trimestre el endeudamiento medio por metro cuadrado ha sido de 1.614 €/m² y en los últimos doce meses 1.618 €/m². Los Bancos han mantenido su tradicional mayor endeudamiento (1.691 €/m²), por delante de Cajas de Ahorros (1.565 €/m²) y Otras entidades financieras (1.519 €/m²). Las tasas de variación interanuales han suavizado su signo negativo al alcanzar un -2,53% (-6,15% el pasado trimestre) fruto de la evolución de los dos últimos trimestres.

El endeudamiento hipotecario por vivienda muestra igualmente una estabilidad de resultados, alcanzando en el segundo trimestre los 120.529 € (120.979 € 1T10) y en el último año 120.330 € (120.721 € interanual 1T10). Los Bancos han mantenido su tradicional mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (134.345 €), seguidos de Cajas de Ahorros (113.705 €) y Otras entidades financieras (104.581 €). La tasa de variación trimestral (con resultados interanuales) muestra una ligera reducción del -0,32% siendo previsible que los actuales niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se encuentren próximos a los mínimos del ciclo. La tasa de variación interanual modera la intensa caída de trimestres anteriores hasta situarse en el -8,22%.

Los contratos a tipo de interés variable han mantenido su general predominio durante el último trimestre utilizándose en el 97,13% de los nuevos contratos hipotecarios, quedando los tipos de interés fijo en el 2,87%. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevos contratos hipotecarios

a tipo de interés fijo han sido Canarias (5,11%), Murcia (4,81%), Cataluña (3,94%) y Andalucía (3,36%). Dentro de este peso relativo de contratación a tipo de interés variable el 90,40% han utilizado como índice de referencia el EURIBOR, el 4,49% el IRPH y el 2,24% otros índices de referencia. Estos resultados se mantienen relativamente estables con el paso del tiempo, mostrando las tasas de variación interanuales una leve tendencia a la mayor contratación a tipo fijo (incremento de 0,46 puntos porcentuales) y el recurso al EURIBOR en la contratación a tipo de interés variable (incremento de 1,80 pp), reduciéndose el peso relativo del IRPH (-0,67 pp) y otros índices de referencia (-1,59 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han mantenido la recuperación (incremento del 1,02%) iniciada el pasado trimestre, dando lugar al segundo trimestre consecutivo con ascensos después de siete trimestres consecutivos de descensos. En el segundo trimestre del año el plazo medio de contratación ha sido de 300 meses (25 años) con la siguiente desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria: Bancos y Cajas de Ahorros 303 meses (25 años y 3 meses) y Otras entidades financieras 265 meses (22 años y 1 mes). Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid (334 meses; 27 años y 10 meses), País Vasco (324 meses; 27 años), Extremadura (318 meses; 26 años y 6 meses) y Galicia (313 meses; 26 años y 1 mes). Las tasas de variación interanuales mantienen el signo negativo (-1,99%), aunque con una significativa moderación de los descensos con respecto a trimestres anteriores (-6,09% el pasado trimestre).

Los indicadores de accesibilidad siguen siendo las variables con un comportamiento más favorable durante el ciclo bajista, manteniendo su ritmo descendente, aunque se va reduciendo el margen de maniobra de algunas de las variables que llevan a su cálculo (precio de la vivienda, endeudamiento hipotecario y tipos de interés, fundamentalmente).

En el segundo trimestre del año la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 596,95 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 31,99%. Los resultados interanuales fueron de 616,55 € de cuota hipotecaria mensual media y 33,04% del coste salarial, siendo la cuota hipotecaria similar a la alcanzada a mediados del año 2005 y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial el mínimo de la serie, es decir, el resultado más bajo de los últimos ocho años. En consecuencia los indicadores de accesibilidad se encuentran en la situación más favorable que se haya conocido desde la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria.

La evolución trimestral de estas variables muestra la constante mejora de las condiciones de acceso, dando lugar al sexto trimestre consecutivo de reducción de la cuota hipotecaria mensual media (-3,59%) y el noveno trimestre consecutivo de mejora del peso relativo de dicha cuota con respecto al coste salarial (-1,38 pp). En el último año la cuota hipotecaria mensual media se ha reducido un -19,37% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -9,86 pp, dando lugar a importantes mejoras en las condiciones de acceso.

Las perspectivas en el comportamiento de estas variables se estiman menos favorables que en los dos últimos años como consecuencia, tal y como se ha señalado, del agotamiento del recorrido de las principales variables que han llevado a esta mejora, como son, fundamentalmente, el precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario y los tipos de interés. Los plazos de contratación pueden seguir ayudando a mejorar las condiciones de acceso, aunque con escaso margen de maniobra tras su reciente reactivación. Asimismo, los salarios están fuertemente condicionados por el comportamiento de la actividad económica, cuya recuperación no es previsible a corto plazo de forma significativa. En consecuencia, previsiblemente existirá una tendencia a la estabilización de los resultados o, en su caso, un leve recorrido de mejora en las condiciones de acceso, que ya de por sí son comparativamente muy favorables.

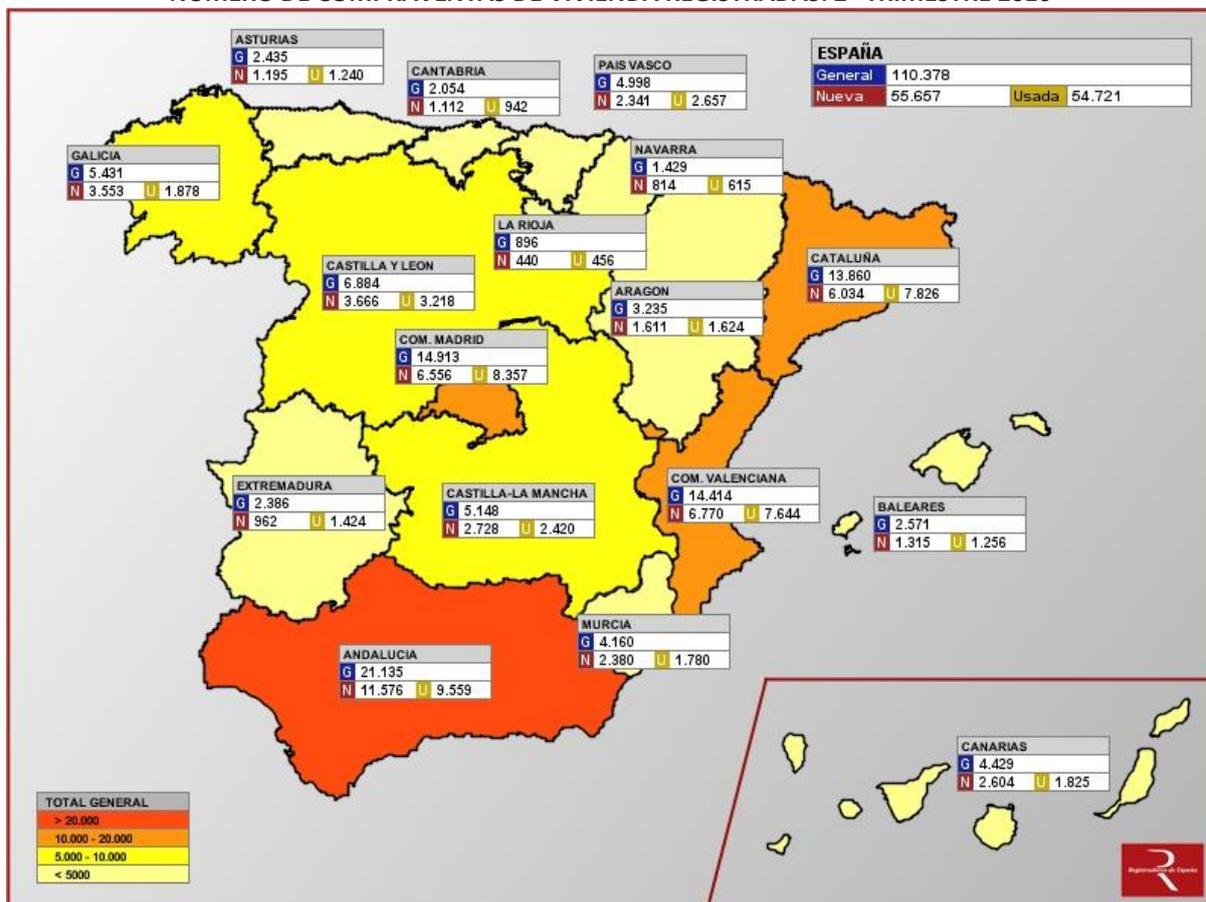
Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a la búsqueda de una mayor estabilidad de los resultados, así como la ausencia de factores estacionales. En todo caso, el hecho de proporcionar adicionalmente resultados absolutos trimestrales permite que puedan utilizarse metodologías alternativas.

2. Resultados

2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2010



Las compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre 2010 han sido 110.378, descendiendo en 7.533 con respecto a las alcanzadas en el trimestre anterior, que fue especialmente bueno. A pesar del descenso intertrimestral este número de compraventas es superior al alcanzado en tres de los cuatro trimestres del año 2009, por lo que en cierta medida se mantiene el tono favorable iniciado en el primer trimestre.

En el último año las compraventas de vivienda registradas han sido 440.399, acumulando dos trimestres consecutivos con incrementos de resultados interanuales, frente al mínimo de la serie alcanzado en 2009 con 423.114 compraventas, en ambos casos muy lejanos de los máximos situados en 2006 (1.009.192).

Las compraventas de vivienda nueva y usada mantienen su tendencia a la práctica equiparación, con resultados que trimestre tras trimestres se van aproximando: 55.657 nuevas y 54.721 usadas. Los resultados interanuales también se mantiene próximos (229.703 nuevas y 210.696 usadas). Por noveno trimestre consecutivo las compraventas de vivienda nueva superan a las de vivienda usada, siendo previsible una equiparación próximamente. Ambas tipologías de vivienda han descendido con respecto al pasado trimestre: 5.083 viviendas nuevas y 2.450 viviendas usadas.

Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registradas (21.135), seguida de Comunidad de Madrid (14.913), Comunidad Valenciana (14.414) y Cataluña (13.860). Todas ellas han reducido las compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados interanuales (corregida la estacionalidad) muestra un incremento del 2,21%, dando lugar al segundo trimestre consecutivo de mejoras en las ventas (1,83% el primer trimestre) tras quince trimestres consecutivos con descensos. En vivienda usada el incremento ha sido del 4,55% y en vivienda nueva del 0,16%.

La comparación directa de las compraventas del segundo trimestre y primer trimestre de 2010 recoge un descenso del -6,39% (-8,37% vivienda nueva y -4,29% vivienda usada) como consecuencia del buen resultado alcanzado el trimestre anterior. Sin embargo, tal y como se ha indicado, no quiere decir que el resultado del segundo trimestre haya sido malo ya que supera a las compraventas de la mayor parte de los trimestres del año 2009, por lo que la tendencia se mantiene ligeramente favorable, tal y como muestran las tasas de variación calculadas eliminando la estacionalidad.

La evolución anual calculada con resultados interanuales muestra un descenso del -3,24%, manteniendo su tendencia a la progresiva moderación de su ritmo descendente como consecuencia de las mejoras producidas durante los dos últimos trimestres. Recuérdese que en el primer trimestre de 2010 esta tasa estaba en el -15,01% y en el cuarto de 2009 en el -24,64%. De hecho la vivienda usada ya cuenta con crecimientos interanuales (5,22%), mientras que la vivienda nueva mantiene el signo negativo (-9,89%).

La comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2010 y 2009 reflejan más claramente la recuperación de las compraventas de vivienda al presentar un crecimiento del 9,45%, con un resultado especialmente bueno en vivienda usada (20,13%), siendo más reducido en vivienda nueva (0,65%).

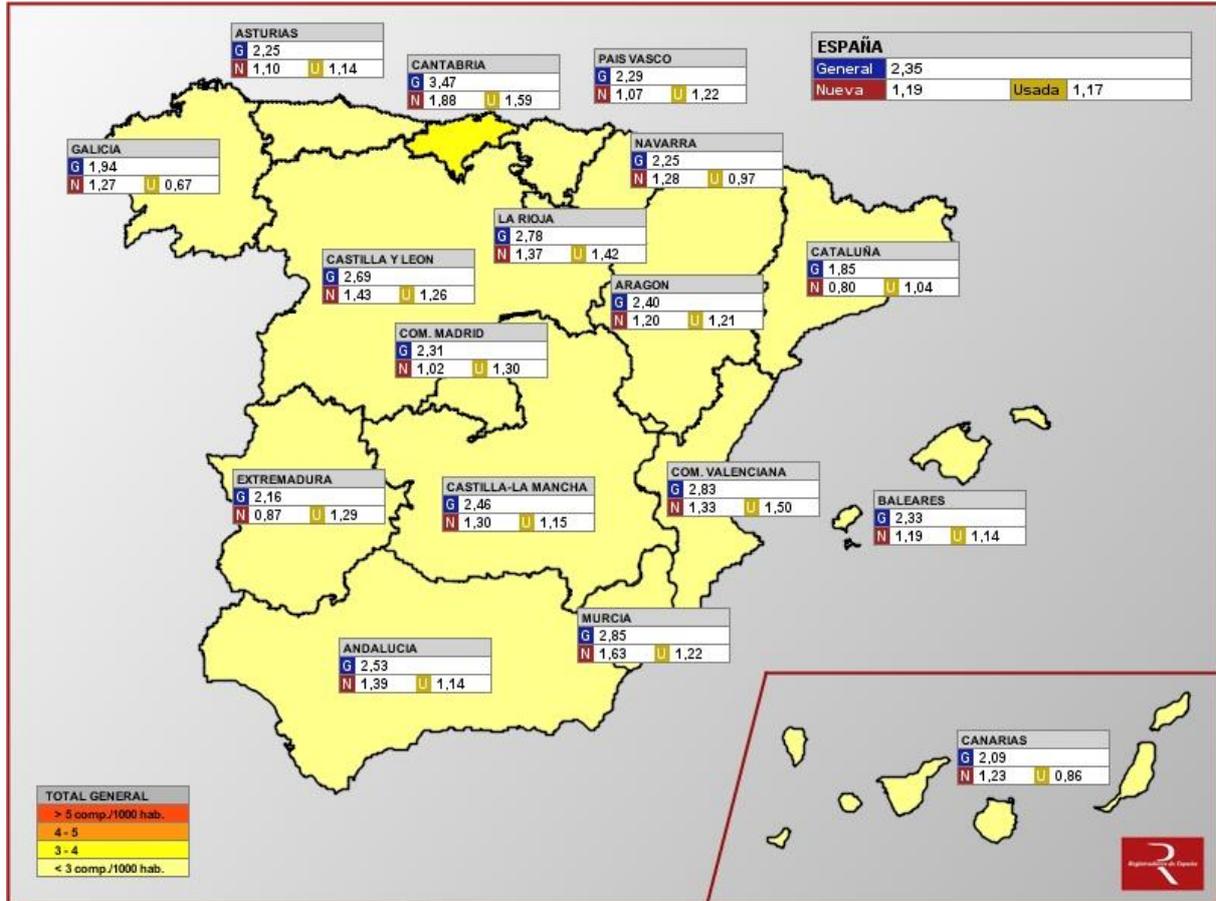
La evolución de los resultados interanuales de los últimos seis años muestran cómo los niveles mínimos de compraventas de vivienda se alcanzaron durante el año 2009 (423.114), con un descenso del 58,07% con respecto al máximo de la serie (cierre del primer trimestre de 2006: 1.009.192). El año 2010 parece reflejar una recuperación de las compraventas, con dos trimestres consecutivos de ligeros crecimientos, aunque con resultados muy lejanos de los alcanzados durante los últimos años. Estos crecimientos contrastan con los importantes y recientes descensos, con tasas trimestrales próximas al -14% durante 2008 y la primera mitad de 2009.

En consecuencia, parece haberse iniciado un proceso de lenta recuperación de las compraventas de vivienda, cuya mayor intensidad dependerá del comportamiento de variables del propio mercado inmobiliario, como el precio de la vivienda fundamentalmente, y variables ajenas al mercado inmobiliario, como el empleo, la actividad económica o los tipos de interés. En principio es previsible que a corto plazo se presente un periodo de estabilidad o incluso ligeros crecimientos, en línea con los resultados de la primera mitad de 2010.

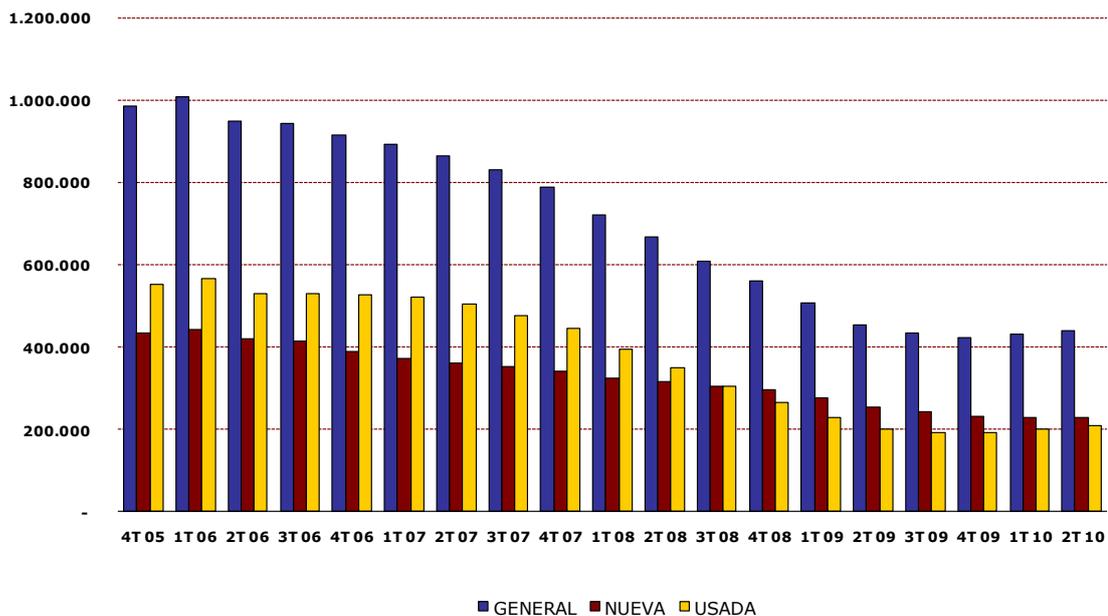
Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	21.135	11.576	9.559	86.797	49.188	37.609
ARAGON	3.235	1.611	1.624	13.098	7.278	5.820
ASTURIAS	2.435	1.195	1.240	10.304	5.369	4.935
BALEARES	2.571	1.315	1.256	9.419	4.944	4.475
CANARIAS	4.429	2.604	1.825	17.494	10.614	6.880
CANTABRIA	2.054	1.112	942	8.247	5.175	3.072
CASTILLA Y LEON	6.884	3.666	3.218	25.542	13.678	11.864
CASTILLA-LA MANCHA	5.148	2.728	2.420	20.427	10.690	9.737
CATALUÑA	13.860	6.034	7.826	53.997	23.308	30.689
COM. MADRID	14.913	6.556	8.357	60.149	29.159	30.990
COM. VALENCIANA	14.414	6.770	7.644	57.369	27.788	29.581
EXTREMADURA	2.386	962	1.424	10.442	4.156	6.286
GALICIA	5.431	3.553	1.878	21.724	14.462	7.262
LA RIOJA	896	440	456	4.386	2.468	1.918
MURCIA	4.160	2.380	1.780	17.483	9.929	7.554
NAVARRA	1.429	814	615	5.904	3.664	2.240
PAIS VASCO	4.998	2.341	2.657	17.617	7.833	9.784
NACIONAL	110.378	55.657	54.721	440.399	229.703	210.696

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-1,17%	-2,38%	0,46%	-12,05%	-17,80%	-3,19%
ARAGON	1,46%	-3,60%	8,60%	8,90%	3,25%	16,91%
ASTURIAS	-0,34%	-2,26%	1,84%	-3,54%	-2,01%	-5,15%
BALEARES	7,22%	4,02%	10,99%	0,52%	-9,83%	15,13%
CANARIAS	1,90%	1,09%	3,19%	-15,02%	-16,33%	-12,92%
CANTABRIA	-1,49%	-5,81%	6,74%	5,46%	4,91%	6,41%
CASTILLA Y LEON	6,01%	5,91%	6,13%	1,34%	2,04%	0,53%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,71%	-1,09%	-0,30%	-23,86%	-31,05%	-14,01%
CATALUÑA	6,43%	6,60%	6,31%	11,86%	2,43%	20,27%
COM. MADRID	4,37%	0,16%	8,67%	15,08%	5,63%	25,66%
COM. VALENCIANA	3,33%	1,74%	4,88%	-3,92%	-11,87%	4,98%
EXTREMADURA	-2,83%	-3,33%	-2,50%	-15,92%	-17,10%	-15,12%
GALICIA	0,91%	-0,34%	3,51%	-6,52%	-7,90%	-3,66%
LA RIOJA	-3,98%	-10,29%	5,56%	-12,17%	-25,12%	12,96%
MURCIA	-2,18%	-6,75%	4,55%	-14,97%	-23,66%	0,01%
NAVARRA	1,10%	1,33%	0,72%	4,81%	2,15%	9,48%
PAIS VASCO	7,59%	6,83%	8,21%	4,51%	-2,70%	11,11%
NACIONAL	2,21%	0,16%	4,55%	-3,24%	-9,89%	5,22%

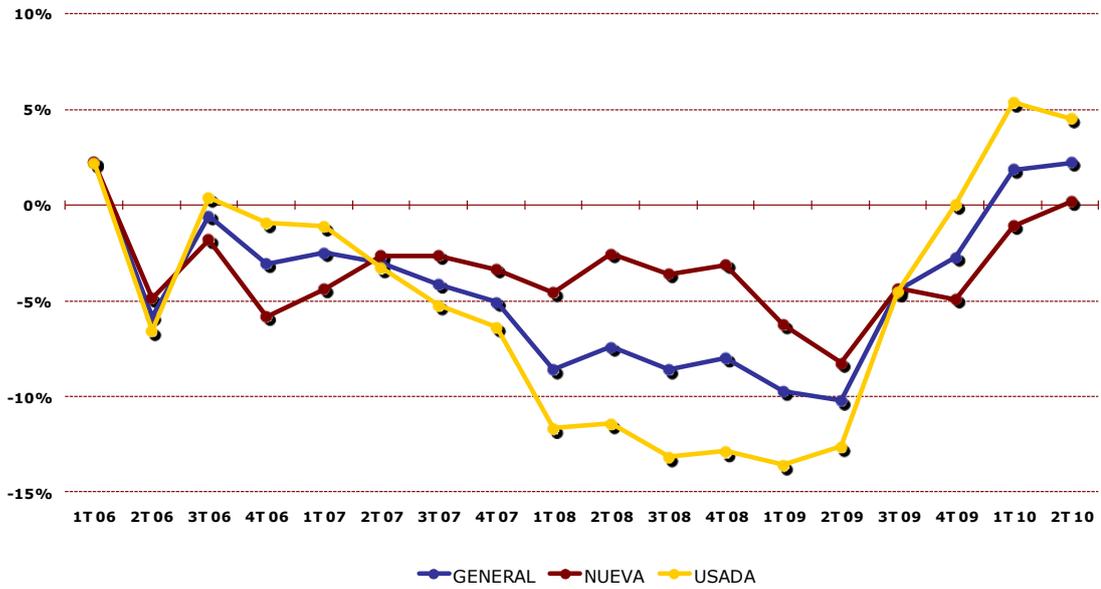
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2010



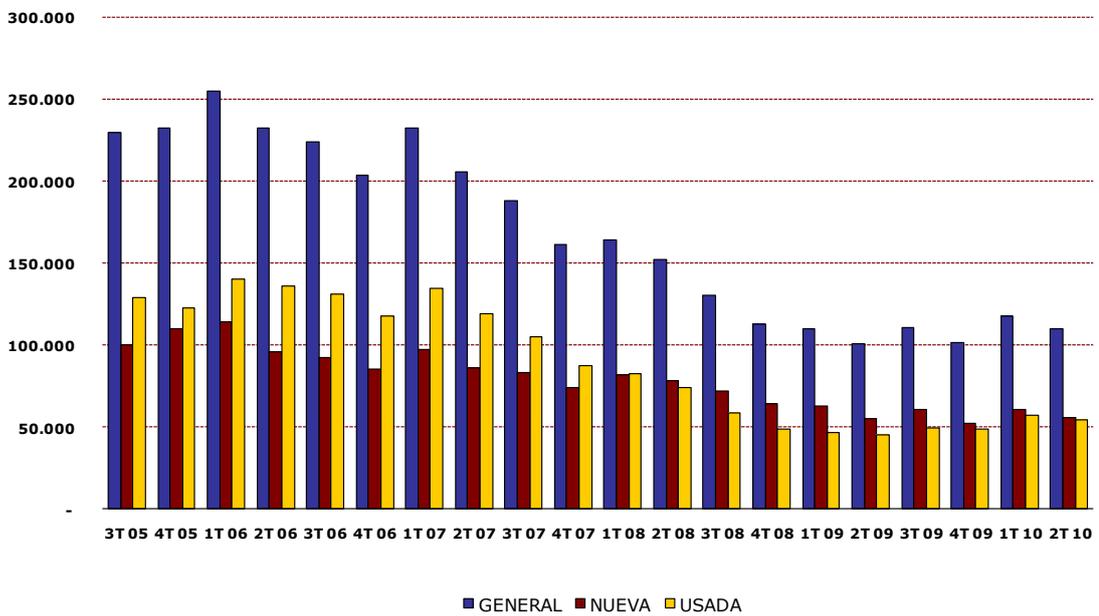
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda

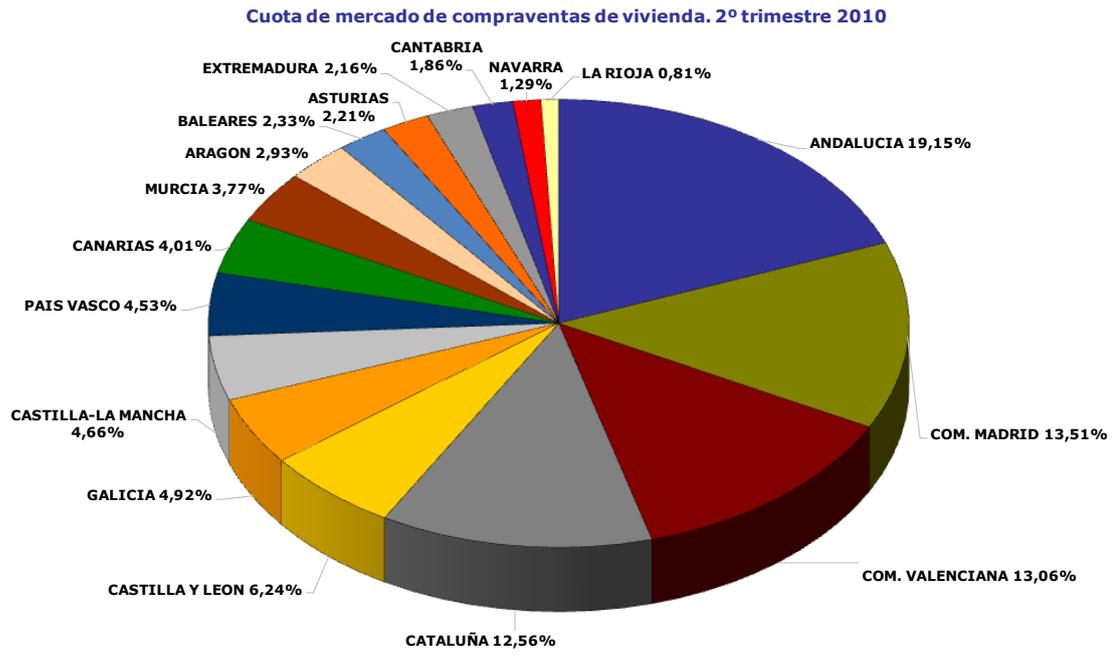


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



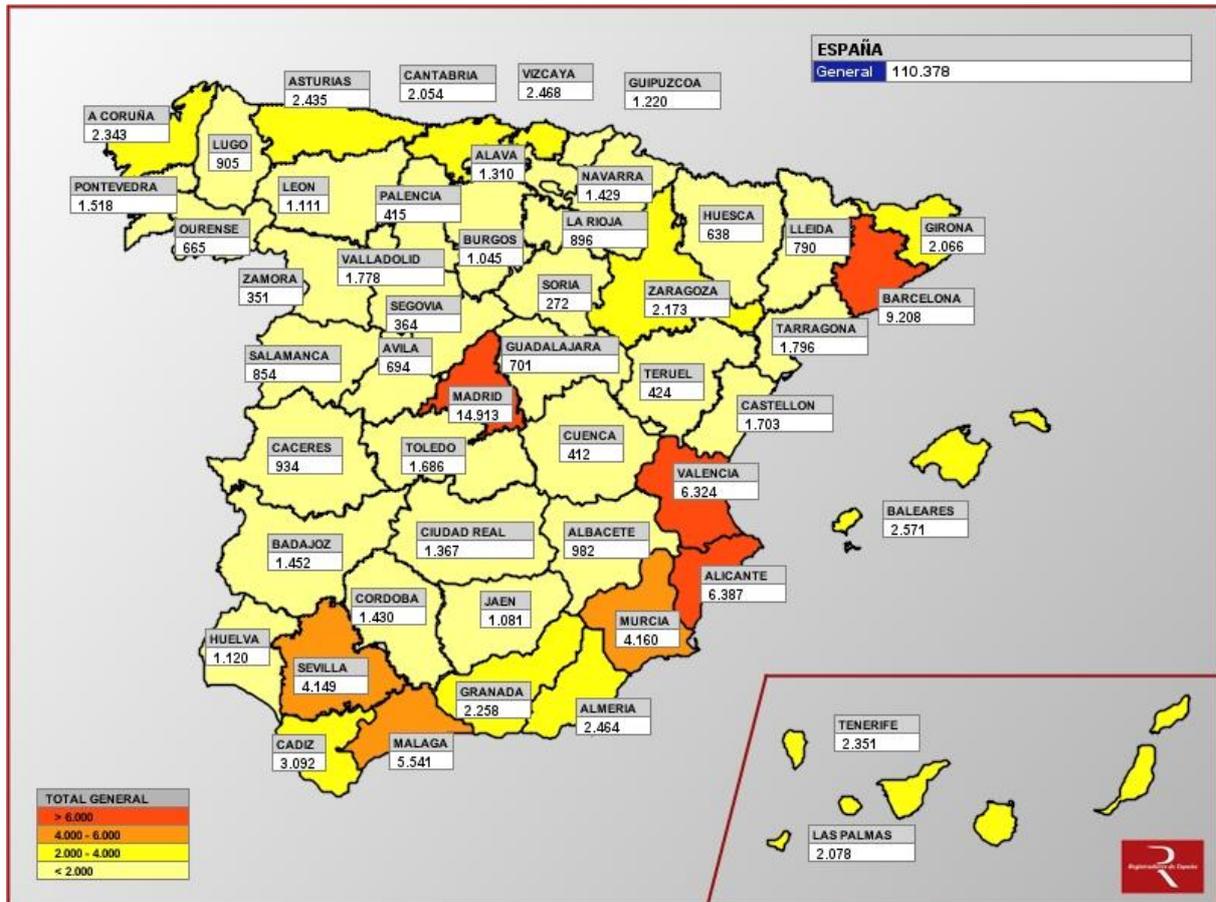
Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2010



Las provincias han mantenido una tendencia similar a las comunidades autónomas por lo que respecta a la evolución de las compraventas de vivienda, es decir, una reducción en términos intertrimestrales y un incremento en términos interanuales. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid con 14.913 (17.183 el pasado trimestre), seguida de Barcelona con 9.208 (10.121), Alicante con 6.387 (6.390), Valencia con 6.324 (6.408), Málaga con 5.541 (5.558), Murcia con 4.160 (4.323) y Sevilla con 4.149 (4.386). Como se puede comprobar todas ellas han reducido el número de compraventas de viviendas.

Durante los últimos doce meses el mayor número de compraventas se ha presentado en las provincias de Madrid (60.149), Barcelona (34.945), Alicante (25.286), Valencia (23.505), Málaga (22.790), Murcia (17.483) y Sevilla (16.535), 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 (15,42), Málaga (14,19) y Cantabria (13,93).

Las tasas de variación trimestrales constatan la reducción en términos intertrimestrales y el incremento en términos interanuales, es decir la reducción del número de compraventas de vivienda con respecto al pasado trimestre, pero el incremento con respecto a la mayoría de los trimestres del año 2009. De las cincuenta provincias analizadas treinta de ellas cuentan con incrementos en el número de compraventas de vivienda durante el último trimestre, siendo que en el cuarto trimestre de 2009 treinta y siete provincias presentaban reducciones.

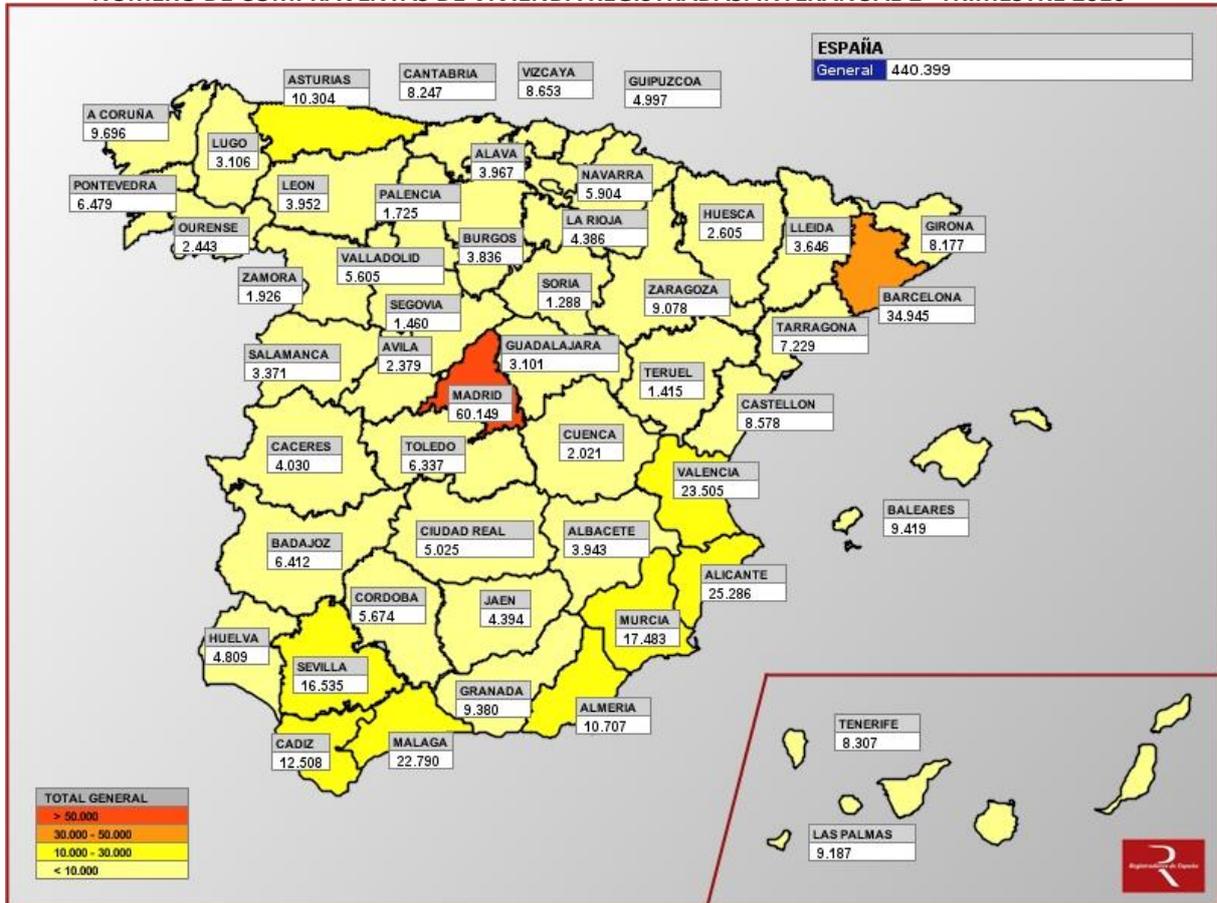
Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados trimestrales muestran una generalización de los descensos de compraventas de vivienda, dando lugar a que treinta y seis de ellas presenten reducciones, siendo que el pasado trimestre cuarenta provincias contaba con tasas positivas.

Por lo que respecta a las tasas de variación interanuales se han ido moderando notablemente con respecto a trimestres anteriores, fruto de la progresiva recuperación de las compraventas de vivienda durante los dos últimos trimestres. Concretamente del -15,01% del pasado trimestre se ha pasado a una

tasa interanual del -3,24%, siendo previsible que a corto plazo se entre en un escenario de crecimientos interanuales. De he hecho la vivienda usada ya cuenta con una tasa interanual positiva (5,22%) tras muchos trimestres de descensos.

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 a importantes reducciones del precio de la vivienda. Pueden ser destacables los resultados de las provincias de Barcelona (15,75%), Girona (12,18%) y Tarragona (8,97%).

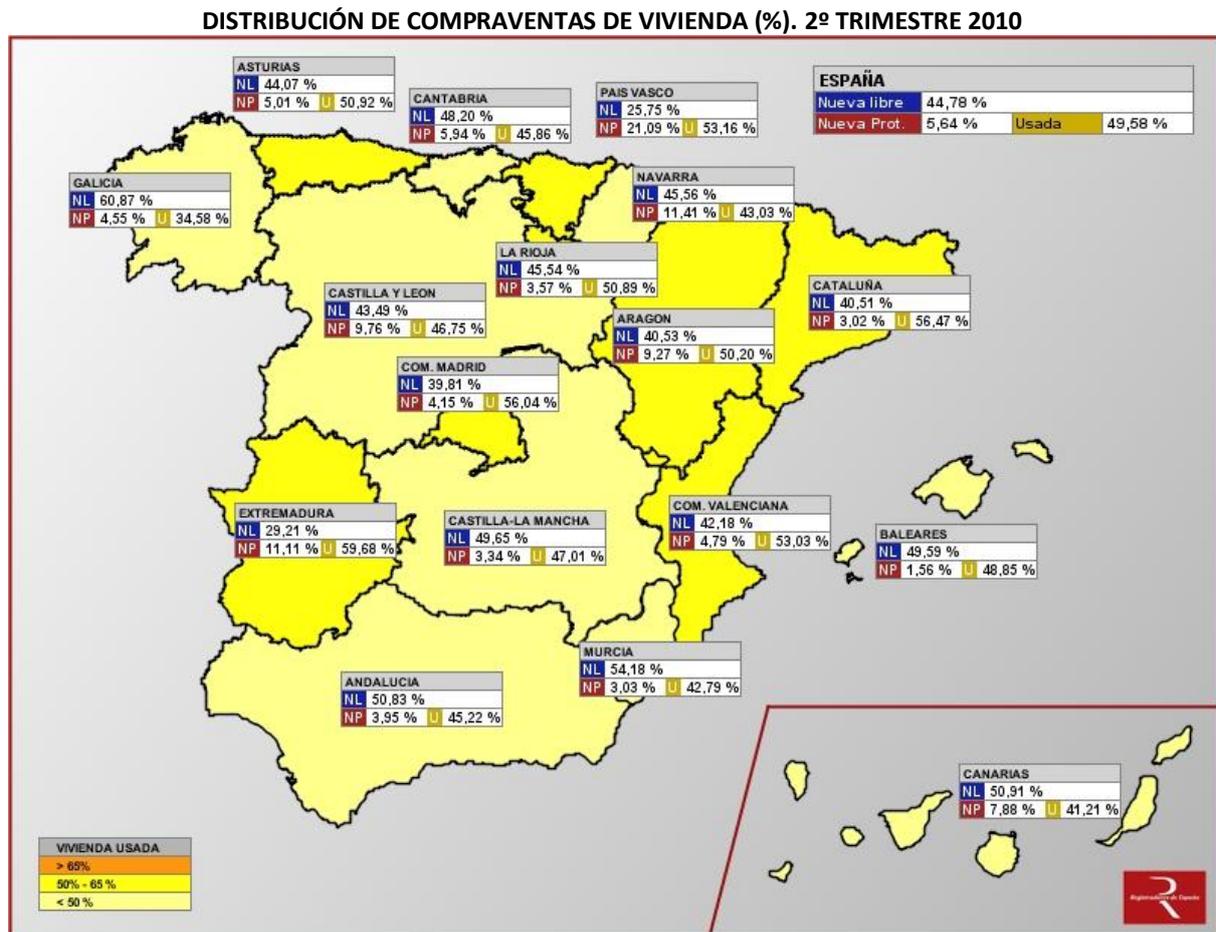
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2010



Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.343	1.584	759	9.696	6.484	3.212
ALAVA	1.310	968	342	3.967	2.072	1.895
ALBACETE	982	545	437	3.943	2.056	1.887
ALICANTE	6.387	2.929	3.458	25.286	12.058	13.228
ALMERIA	2.464	1.825	639	10.707	7.784	2.923
ASTURIAS	2.435	1.195	1.240	10.304	5.369	4.935
AVILA	694	462	232	2.379	1.263	1.116
BADAJOS	1.452	652	800	6.412	2.987	3.425
BALEARES	2.571	1.315	1.256	9.419	4.944	4.475
BARCELONA	9.208	3.499	5.709	34.945	13.260	21.685
BURGOS	1.045	545	500	3.836	2.232	1.604
CACERES	934	310	624	4.030	1.169	2.861
CADIZ	3.092	1.975	1.117	12.508	8.276	4.232
CANTABRIA	2.054	1.112	942	8.247	5.175	3.072
CASTELLON	1.703	767	936	8.578	4.283	4.295
CIUDAD REAL	1.367	792	575	5.025	2.616	2.409
CORDOBA	1.430	719	711	5.674	2.942	2.732
CUENCA	412	175	237	2.021	919	1.102
GIRONA	2.066	1.138	928	8.177	4.197	3.980
GRANADA	2.258	1.381	877	9.380	5.613	3.767
GUADALAJARA	701	475	226	3.101	2.231	870
GUIPUZCOA	1.220	561	659	4.997	2.591	2.406
HUELVA	1.120	761	359	4.809	3.383	1.426
HUESCA	638	258	380	2.605	1.237	1.368
JAEN	1.081	466	615	4.394	2.164	2.230
LA RIOJA	896	440	456	4.386	2.468	1.918
LAS PALMAS	2.078	1.186	892	9.187	5.540	3.647
LEON	1.111	716	395	3.952	2.515	1.437
LLEIDA	790	422	368	3.646	2.025	1.621
LUGO	905	641	264	3.106	2.259	847
MADRID	14.913	6.556	8.357	60.149	29.159	30.990
MALAGA	5.541	2.729	2.812	22.790	12.007	10.783
MURCIA	4.160	2.380	1.780	17.483	9.929	7.554
NAVARRA	1.429	814	615	5.904	3.664	2.240
OURENSE	665	441	224	2.443	1.524	919
PALENCIA	415	197	218	1.725	770	955
PONTEVEDRA	1.518	887	631	6.479	4.195	2.284
SALAMANCA	854	453	401	3.371	1.547	1.824
SEGOVIA	364	131	233	1.460	576	884
SEVILLA	4.149	1.720	2.429	16.535	7.019	9.516
SORIA	272	178	94	1.288	919	369
TARRAGONA	1.796	975	821	7.229	3.826	3.403
TENERIFE	2.351	1.418	933	8.307	5.074	3.233
TERUEL	424	297	127	1.415	781	634
TOLEDO	1.686	741	945	6.337	2.868	3.469
VALENCIA	6.324	3.074	3.250	23.505	11.447	12.058
VALLADOLID	1.778	834	944	5.605	2.853	2.752
VIZCAYA	2.468	812	1.656	8.653	3.170	5.483
ZAMORA	351	150	201	1.926	1.003	923
ZARAGOZA	2.173	1.056	1.117	9.078	5.260	3.818
NACIONAL	110.378	55.657	54.721	440.399	229.703	210.696

Compraventas de vivienda. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-0,20%	0,50%	-1,56%	-2,62%	-1,79%	-4,26%
ALAVA	12,92%	27,51%	0,37%	8,51%	48,74%	-16,26%
ALBACETE	4,92%	2,49%	7,71%	2,63%	-8,74%	18,75%
ALICANTE	2,43%	1,01%	3,77%	-0,59%	-8,93%	8,45%
ALMERIA	-3,99%	-3,30%	-5,77%	-10,69%	-11,63%	-8,11%
ASTURIAS	-0,34%	-2,26%	1,84%	-3,54%	-2,01%	-5,15%
AVILA	8,53%	31,15%	-9,19%	-10,56%	20,98%	-30,94%
BADAJOS	-5,86%	-7,47%	-4,41%	-22,49%	-26,45%	-18,68%
BALEARES	7,22%	4,02%	10,99%	0,52%	-9,83%	15,13%
BARCELONA	6,79%	6,21%	7,14%	15,75%	0,40%	27,69%
BURGOS	1,54%	-4,94%	12,17%	-12,26%	-18,15%	-2,49%
CACERES	2,41%	9,15%	-0,10%	-2,80%	22,79%	-10,43%
CADIZ	1,96%	-1,42%	9,30%	-11,39%	-23,14%	26,40%
CANTABRIA	-1,49%	-5,81%	6,74%	5,46%	4,91%	6,41%
CASTELLON	0,78%	-1,20%	2,82%	-4,24%	-3,43%	-5,04%
CIUDAD REAL	3,44%	4,93%	1,86%	-19,12%	-26,06%	-9,94%
CORDOBA	1,21%	-1,97%	4,88%	-12,53%	-24,31%	5,08%
CUENCA	-7,97%	-17,43%	1,75%	-12,32%	-18,96%	-5,89%
GIRONA	8,05%	8,31%	7,77%	12,18%	-0,73%	30,02%
GRANADA	-4,16%	-3,99%	-4,42%	-9,48%	-9,35%	-9,66%
GUADALAJARA	-9,54%	-1,76%	-24,81%	-20,99%	-16,29%	-30,95%
GUIPUZCOA	4,15%	3,52%	4,84%	-1,65%	-6,46%	4,11%
HUELVA	2,08%	2,39%	1,35%	-22,00%	-16,82%	-32,03%
HUESCA	3,33%	1,14%	5,39%	-4,40%	-7,41%	-1,51%
JAEN	-4,91%	-9,30%	-0,22%	-30,39%	-39,01%	-19,32%
LA RIOJA	-3,98%	-10,29%	5,56%	-12,17%	-25,12%	12,96%
LAS PALMAS	-1,19%	-2,28%	0,50%	-15,36%	-15,61%	-14,97%
LEON	8,33%	7,99%	8,95%	-0,83%	2,49%	-6,14%
LLEIDA	-0,92%	-2,55%	1,19%	-12,36%	-19,10%	-2,17%
LUGO	6,04%	4,49%	10,43%	-12,75%	-15,49%	-4,51%
MADRID	4,37%	0,16%	8,67%	15,08%	5,63%	25,66%
MALAGA	-1,37%	-2,30%	-0,31%	-6,99%	-14,09%	2,43%
MURCIA	-2,18%	-6,75%	4,55%	-14,97%	-23,66%	0,01%
NAVARRA	1,10%	1,33%	0,72%	4,81%	2,15%	9,48%
OURENSE	3,52%	2,14%	5,88%	-9,01%	-18,59%	13,04%
PALENCIA	5,63%	5,91%	5,41%	15,93%	12,08%	19,23%
PONTEVEDRA	-0,69%	-4,79%	7,84%	-7,94%	-7,90%	-8,01%
SALAMANCA	8,57%	16,40%	2,70%	8,74%	7,28%	10,01%
SEGOVIA	-2,08%	0,52%	-3,70%	-16,76%	-10,28%	-20,50%
SEVILLA	-0,22%	-1,32%	0,61%	-11,84%	-18,35%	-6,34%
SORIA	-0,46%	-2,23%	4,24%	19,37%	38,82%	-11,51%
TARRAGONA	6,92%	11,64%	2,07%	8,97%	35,77%	-10,82%
TENERIFE	5,57%	5,03%	6,42%	-14,65%	-17,11%	-10,49%
TERUEL	10,98%	23,77%	-1,55%	-13,30%	-13,13%	-13,51%
TOLEDO	0,05%	-1,95%	1,76%	-39,89%	-51,50%	-25,06%
VALENCIA	5,30%	3,68%	6,90%	-7,15%	-17,39%	5,23%
VALLADOLID	12,96%	7,42%	19,34%	22,35%	22,82%	21,88%
VIZCAYA	7,32%	-1,06%	12,84%	6,58%	-18,45%	29,56%
ZAMORA	-3,26%	-4,48%	-1,91%	-11,89%	-29,52%	20,97%
ZARAGOZA	-0,38%	-7,65%	11,74%	18,36%	9,26%	33,68%
NACIONAL	2,21%	0,16%	4,55%	-3,24%	-9,89%	5,22%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Los resultados del segundo trimestre de 2010 muestran la lenta y progresiva recuperación del peso relativo de vivienda usada. De este modo, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva ha sido del 50,42% frente al 51,51% del pasado trimestre. La vivienda usada alcanzó el 49,58% (48,49% el pasado trimestre). Dentro de la vivienda nueva, la libre representó el 44,78% y la protegida el 5,64%.

Las compraventas de vivienda nueva protegida registradas durante el segundo trimestre han sido 6.226, que representa el 11,19% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el último año se han registrado 24.922 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 10,85% de las compraventas de vivienda nueva. En consecuencia la vivienda protegida mantiene un protagonismo superior al alcanzado durante el ciclo alcista, aunque la crisis económica está limitando la disponibilidad de recursos para política de vivienda.

Las compraventas de vivienda usada mantienen su menor peso relativo con respecto a las compraventas de vivienda nueva, aunque con una tendencia a la aproximación de los resultados como consecuencia del distanciamiento con respecto al ciclo alcista (mayor periodo de iniciación de vivienda). De hecho, tal y como se ha podido comprobar, durante el último trimestre las compraventas de vivienda nueva y usada prácticamente se equiparan.

Las tasas de variación interanuales muestran cómo el peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre registradas se ha reducido en -3,83 puntos porcentuales, correspondiendo prácticamente en su totalidad a la mejora de peso relativo de compraventas de vivienda usada registradas (3,85 pp). La vivienda nueva protegida se ha mantenido relativamente estable al contar con un descenso de -0,02 pp durante el último año. Por tanto, con el distanciamiento con respecto al ciclo alcista, los resultados absolutos de compraventas de vivienda nueva y usada se van aproximando, siendo previsible que el próximo trimestre las compraventas de vivienda usada puedan ya superar a las de vivienda nueva.

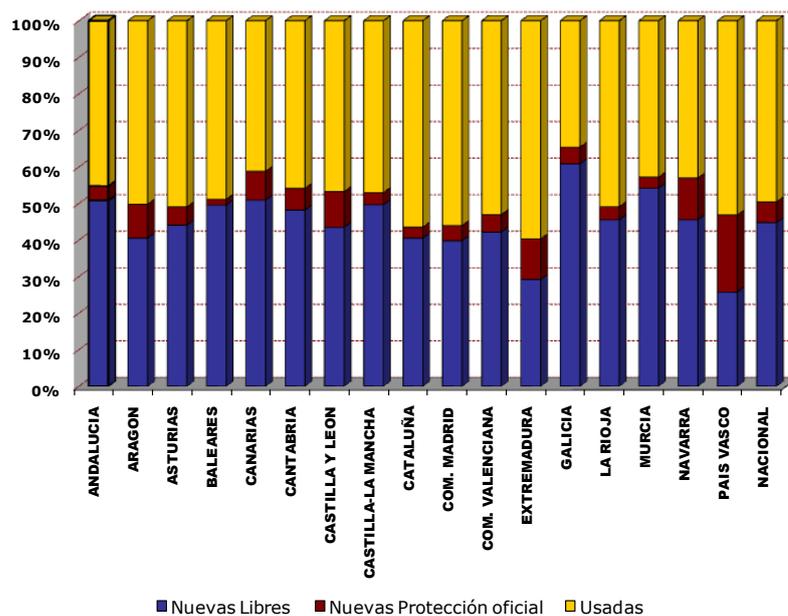
Buena prueba de ello es el hecho de que en los resultados interanuales cinco comunidades autónomas cuenten ya con un mayor peso relativo de compraventas de vivienda usada, y en los trimestrales ocho.

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, la vivienda usada está recuperando 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.

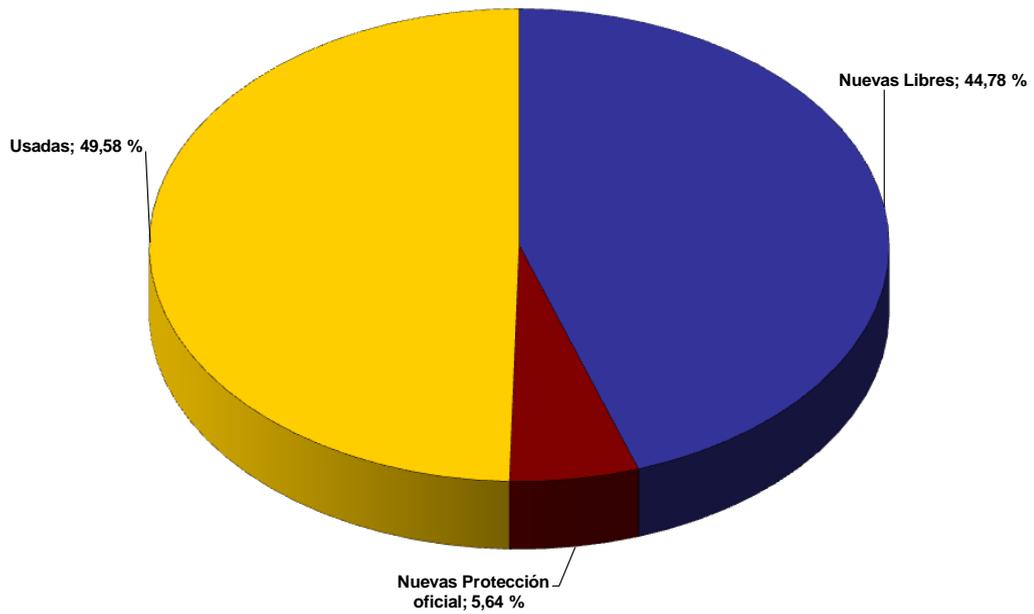
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	50,83 %	3,95 %	45,22 %	51,82 %	4,85 %	43,33 %
ARAGON	40,53 %	9,27 %	50,20 %	50,36 %	5,21 %	44,43 %
ASTURIAS	44,07 %	5,01 %	50,92 %	48,28 %	3,83 %	47,89 %
BALEARES	49,59 %	1,56 %	48,85 %	50,10 %	2,39 %	47,51 %
CANARIAS	50,91 %	7,88 %	41,21 %	55,39 %	5,28 %	39,33 %
CANTABRIA	48,20 %	5,94 %	45,86 %	49,91 %	12,84 %	37,25 %
CASTILLA Y LEON	43,49 %	9,76 %	46,75 %	46,35 %	7,20 %	46,45 %
CASTILLA-LA MANCHA	49,65 %	3,34 %	47,01 %	47,29 %	5,04 %	47,67 %
CATALUÑA	40,51 %	3,02 %	56,47 %	40,37 %	2,80 %	56,83 %
COM. MADRID	39,81 %	4,15 %	56,04 %	41,42 %	7,06 %	51,52 %
COM. VALENCIANA	42,18 %	4,79 %	53,03 %	44,38 %	4,06 %	51,56 %
EXTREMADURA	29,21 %	11,11 %	59,68 %	27,32 %	12,48 %	60,20 %
GALICIA	60,87 %	4,55 %	34,58 %	62,81 %	3,76 %	33,43 %
LA RIOJA	45,54 %	3,57 %	50,89 %	47,77 %	8,50 %	43,73 %
MURCIA	54,18 %	3,03 %	42,79 %	54,50 %	2,29 %	43,21 %
NAVARRA	45,56 %	11,41 %	43,03 %	47,48 %	14,58 %	37,94 %
PAIS VASCO	25,75 %	21,09 %	53,16 %	29,03 %	15,43 %	55,54 %
NACIONAL	44,78 %	5,64 %	49,58 %	46,50 %	5,66 %	47,84 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2010

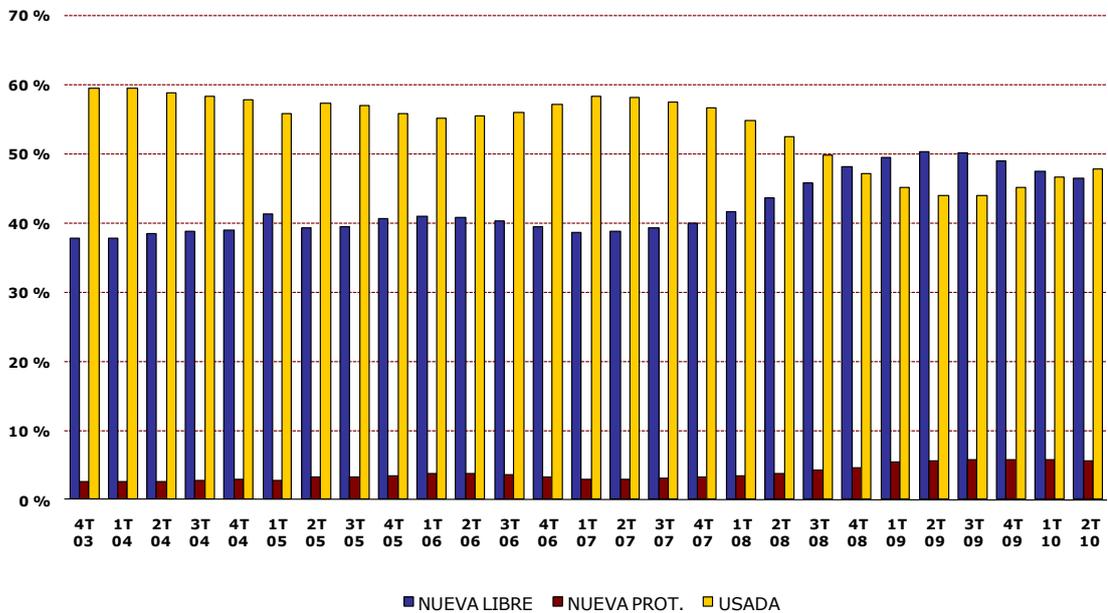


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	-0,28 %	-0,42 %	0,70 %	-2,66 %	-1,26 %	3,92 %
ARAGON	-4,17 %	1,25 %	2,92 %	-2,35 %	-0,70 %	3,05 %
ASTURIAS	-1,35 %	0,33 %	1,02 %	0,71 %	0,17 %	-0,88 %
BALEARES	-1,66 %	0,05 %	1,61 %	-7,34 %	1,28 %	6,06 %
CANARIAS	-1,26 %	0,77 %	0,49 %	-1,72 %	0,78 %	0,94 %
CANTABRIA	0,52 %	-3,39 %	2,87 %	-3,57 %	3,25 %	0,32 %
CASTILLA Y LEÓN	-1,31 %	1,26 %	0,05 %	-2,23 %	2,62 %	-0,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,69 %	-0,89 %	0,20 %	-2,87 %	-2,58 %	5,45 %
CATALUÑA	-0,10 %	0,17 %	-0,07 %	-3,07 %	-0,95 %	4,02 %
COM. MADRID	-0,82 %	-1,22 %	2,04 %	-5,41 %	1,09 %	4,32 %
COM. VALENCIANA	-1,11 %	0,35 %	0,76 %	-4,10 %	-0,25 %	4,35 %
EXTREMADURA	-0,75 %	0,54 %	0,21 %	-0,85 %	0,28 %	0,57 %
GALICIA	-0,90 %	0,06 %	0,84 %	-0,03 %	-0,96 %	0,99 %
LA RIOJA	-4,79 %	0,84 %	3,95 %	-14,18 %	4,48 %	9,70 %
MURCIA	-3,39 %	0,60 %	2,79 %	-7,29 %	0,81 %	6,48 %
NAVARRA	-0,79 %	0,93 %	-0,14 %	-6,42 %	4,80 %	1,62 %
PAIS VASCO	-1,37 %	1,05 %	0,32 %	-3,65 %	0,39 %	3,26 %
NACIONAL	-1,04 %	-0,03 %	1,07 %	-3,83 %	-0,02 %	3,85 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2010

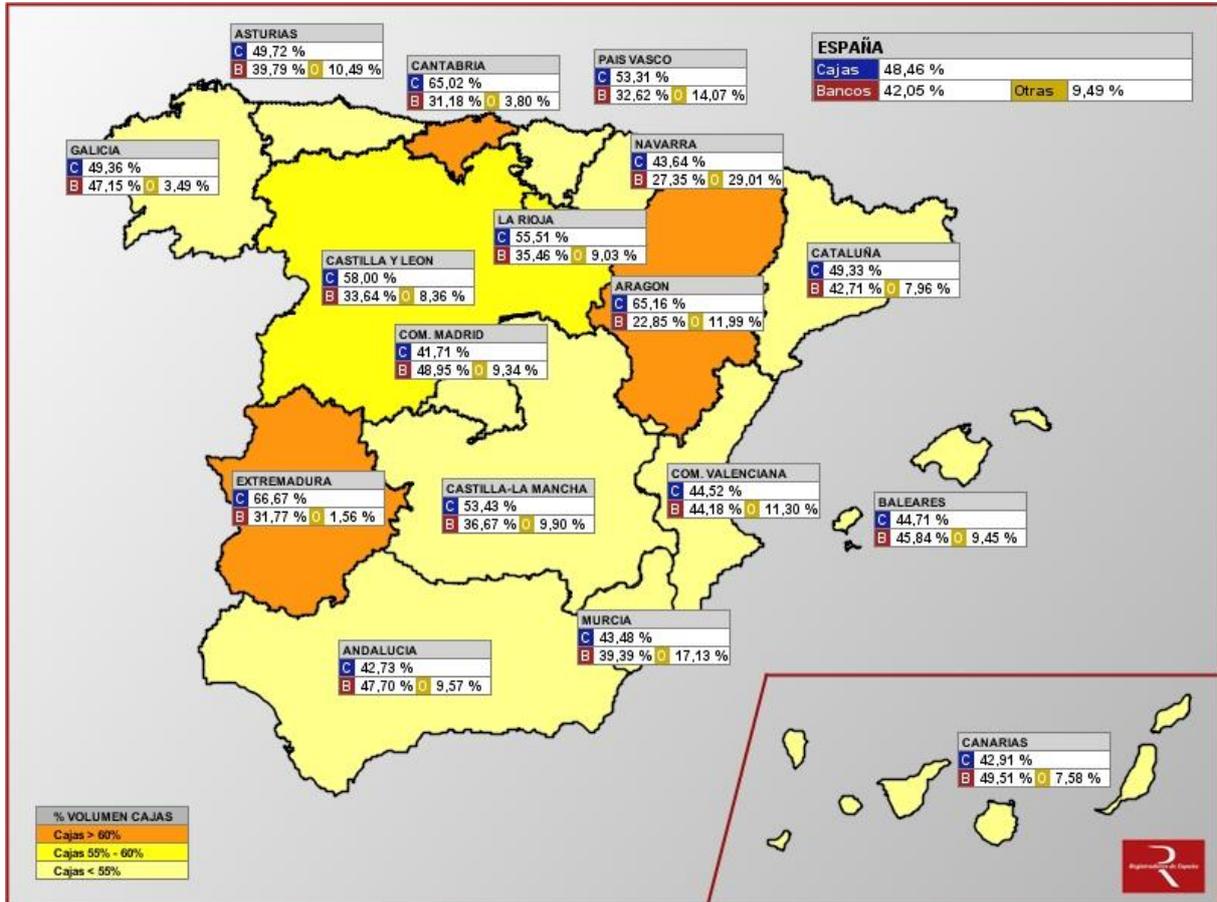


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2010



Los resultados trimestrales muestran un aumento del diferencial existente entre la cuota de mercado de Cajas de Ahorros (48,46%) y Bancos (42,05%), tras varios trimestres en que los Bancos iban recortando diferencias a las Cajas de Ahorros (diferencial de 2,59 puntos porcentuales el pasado trimestre), así como un ligero descenso de la cuota de mercado de Otras entidades financieras (9,49%). De este modo, las Cajas de Ahorros mantienen un liderazgo más holgado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, paralizándose la tendencia a la mejora de cuota de mercado de Bancos. Otras entidades financieras mantienen una cuota de mercado relativamente estable próxima al 10%.

En la mayoría de comunidades autónomas las Cajas de Ahorros presentan la mayor cuota de mercado de nueva financiación hipotecaria para compraventa de vivienda. Las excepciones son Andalucía, Baleares, Canarias y Comunidad de Madrid donde los Bancos cuentan con una cuota de mercado superior a las Cajas de Ahorros. 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 variaciones muy reducidas, con una reducción de cuota de mercado de Bancos (-0,05 pp) y Cajas de Ahorros (-0,30 pp), correspondiendo a la ganancia de contratación de Otras entidades financieras (0,35 pp). Sin embargo, la comparación directa de los resultados del segundo trimestre de 2010 y el primer trimestre de 2010 muestra, tal y como se ha señalado, una importante ganancia de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (2,31 pp), reduciéndose la cuota de mercado de Bancos (-1,51 pp). Otras entidades financieras presentan una reducción de -0,80 pp.

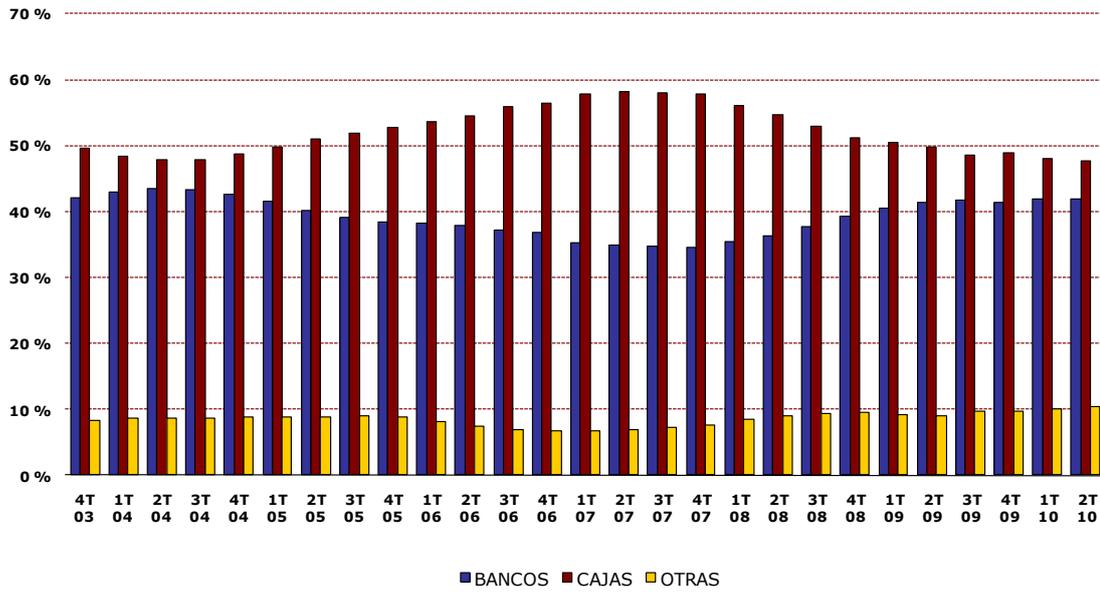
Las tasas de variación interanuales reducen la ganancia de cuota de mercado de Bancos con respecto a trimestres anteriores, situándose en 0,64 pp, minorando asimismo la pérdida de Cajas de Ahorros (-2,04 pp). Otras entidades financieras acumulan una ganancia de 1,40 pp.

La evolución de resultados muestra un cierto cambio de tendencia tras dos años caracterizados por la mejora de cuota de mercado de Bancos en detrimento de Cajas de Ahorros. Otras entidades financieras se mantienen relativamente estables con resultados próximos al 10%.

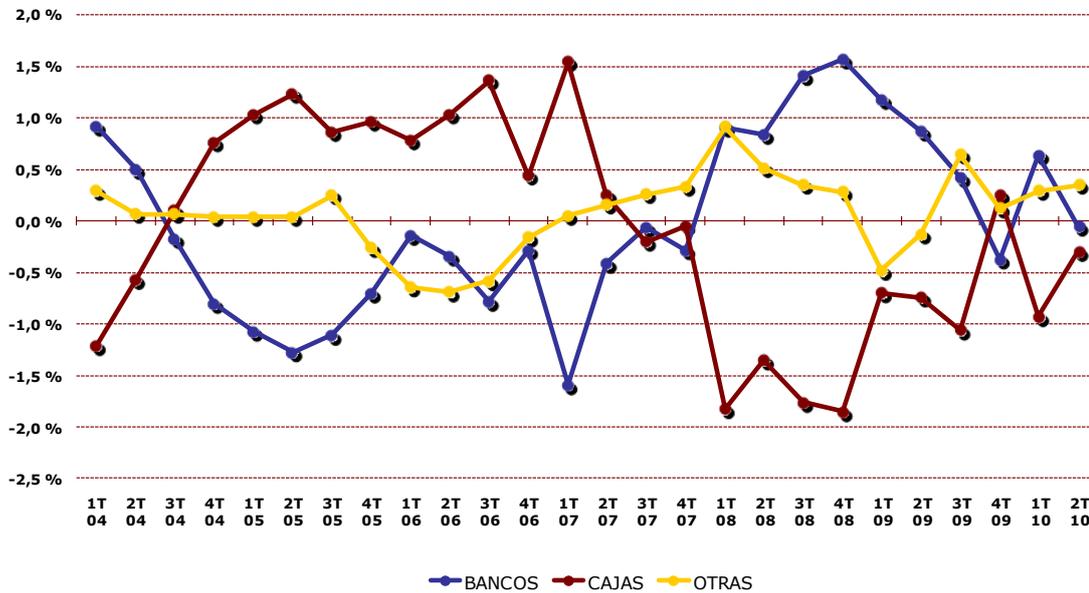
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	47,70 %	42,73 %	9,57 %	46,54 %	42,31 %	11,15 %
ARAGON	22,85 %	65,16 %	11,99 %	30,43 %	58,02 %	11,55 %
ASTURIAS	39,79 %	49,72 %	10,49 %	40,01 %	47,10 %	12,89 %
BALEARES	45,84 %	44,71 %	9,45 %	42,41 %	50,00 %	7,59 %
CANARIAS	49,51 %	42,91 %	7,58 %	55,92 %	36,61 %	7,47 %
CANTABRIA	31,18 %	65,02 %	3,80 %	35,12 %	59,72 %	5,16 %
CASTILLA Y LEON	33,64 %	58,00 %	8,36 %	35,55 %	54,06 %	10,39 %
CASTILLA-LA MANCHA	36,67 %	53,43 %	9,90 %	36,83 %	53,75 %	9,42 %
CATALUÑA	42,71 %	49,33 %	7,96 %	41,85 %	50,30 %	7,85 %
COM. MADRID	48,95 %	41,71 %	9,34 %	45,96 %	43,07 %	10,97 %
COM. VALENCIANA	44,18 %	44,52 %	11,30 %	45,52 %	43,59 %	10,89 %
EXTREMADURA	31,77 %	66,67 %	1,56 %	42,46 %	54,34 %	3,20 %
GALICIA	47,15 %	49,36 %	3,49 %	47,07 %	49,00 %	3,93 %
LA RIOJA	35,46 %	55,51 %	9,03 %	33,26 %	55,52 %	11,22 %
MURCIA	39,39 %	43,48 %	17,13 %	34,05 %	49,31 %	16,64 %
NAVARRA	27,35 %	43,64 %	29,01 %	21,91 %	41,75 %	36,34 %
PAIS VASCO	32,62 %	53,31 %	14,07 %	26,01 %	57,99 %	16,00 %
NACIONAL	42,05 %	48,46 %	9,49 %	41,94 %	47,66 %	10,40 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,55 %	-0,96 %	-0,59 %	3,59 %	-3,39 %	-0,20 %
ARAGON	-4,29 %	4,04 %	0,25 %	-0,83 %	1,75 %	-0,92 %
ASTURIAS	0,10 %	-0,02 %	-0,08 %	-1,56 %	0,57 %	0,99 %
BALEARES	1,32 %	-1,59 %	0,27 %	3,10 %	-3,94 %	0,84 %
CANARIAS	-2,64 %	2,05 %	0,59 %	-1,00 %	-1,05 %	2,05 %
CANTABRIA	-1,78 %	1,90 %	-0,12 %	3,07 %	-3,98 %	0,91 %
CASTILLA Y LEON	0,11 %	-0,01 %	-0,10 %	3,55 %	-4,48 %	0,93 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,12 %	1,48 %	-1,36 %	4,58 %	-2,76 %	-1,82 %
CATALUÑA	0,35 %	-0,76 %	0,41 %	2,82 %	-2,71 %	-0,11 %
COM. MADRID	-1,63 %	0,37 %	1,26 %	-8,46 %	2,93 %	5,53 %
COM. VALENCIANA	0,20 %	-0,85 %	0,65 %	3,77 %	-4,84 %	1,07 %
EXTREMADURA	-6,03 %	7,18 %	-1,15 %	-5,14 %	6,05 %	-0,91 %
GALICIA	-0,37 %	0,60 %	-0,23 %	3,71 %	-3,63 %	-0,08 %
LA RIOJA	0,47 %	-0,44 %	-0,03 %	6,52 %	-5,93 %	-0,59 %
MURCIA	-3,56 %	1,24 %	2,32 %	-7,81 %	3,54 %	4,27 %
NAVARRA	-0,23 %	0,02 %	0,21 %	-2,86 %	-6,79 %	9,65 %
PAIS VASCO	4,58 %	-7,00 %	2,42 %	4,22 %	-7,47 %	3,25 %
NACIONAL	-0,05 %	-0,30 %	0,35 %	0,64 %	-2,04 %	1,40 %

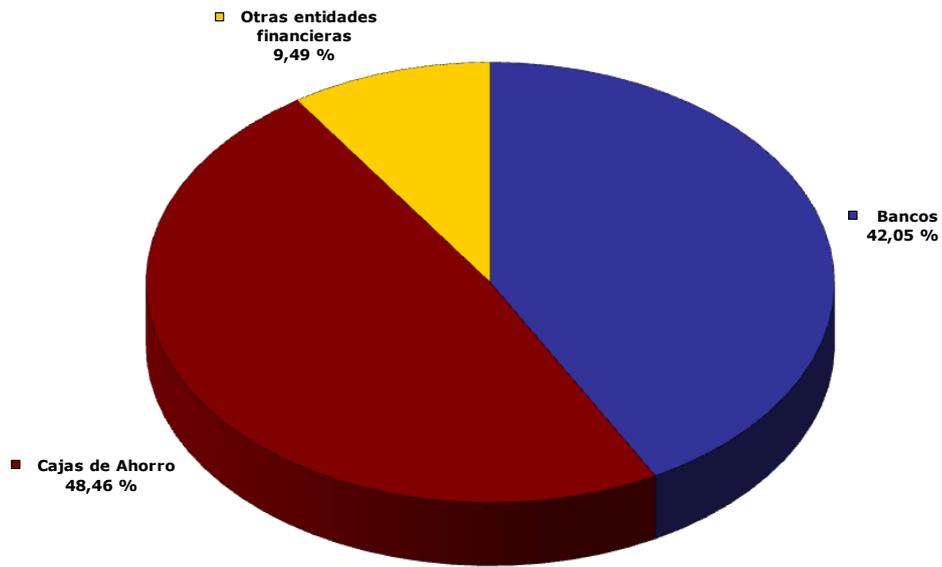
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

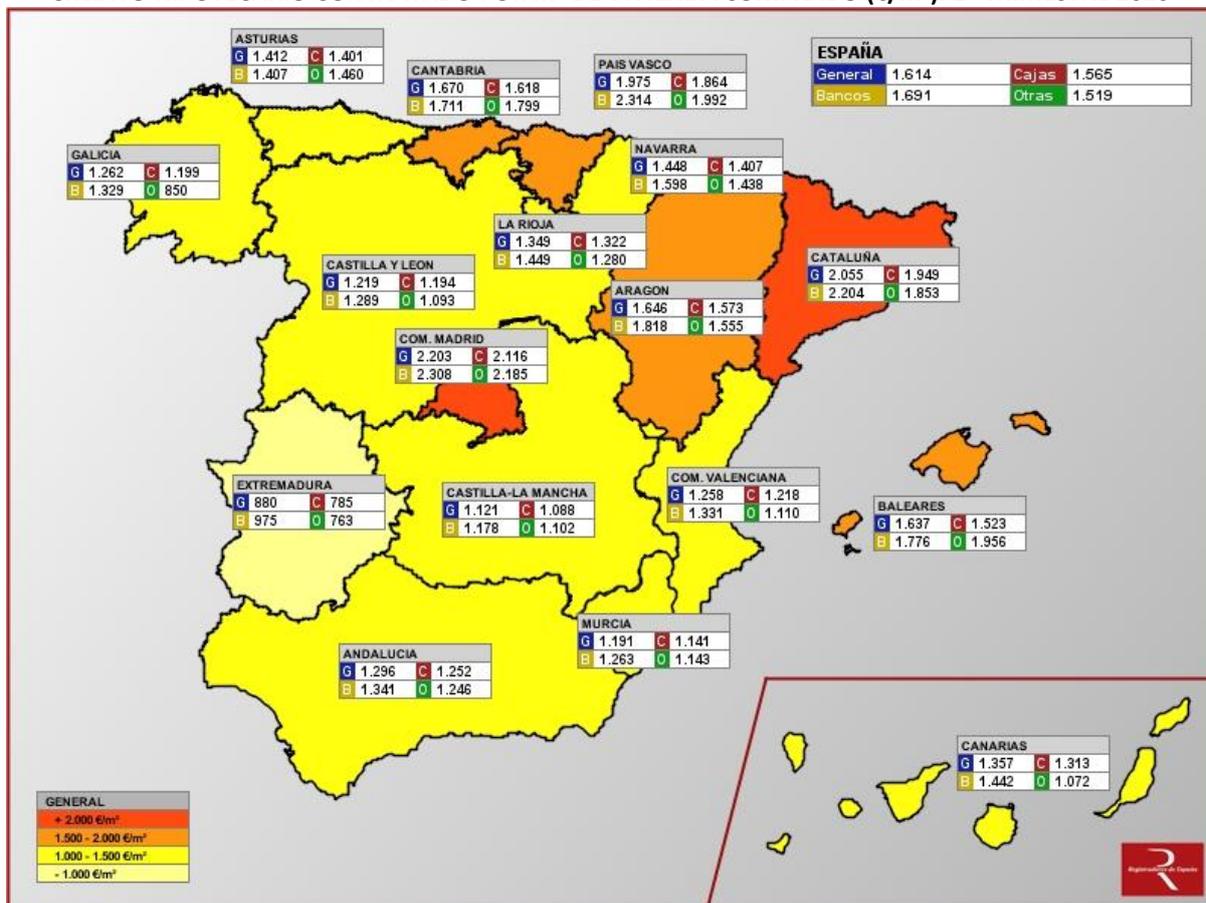


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 2º trimestre 2010



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2º TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha presentado su segundo trimestre consecutivo de ligero crecimiento (0,06%), tras siete trimestres consecutivos de descensos, dando lugar a un cierto grado de estabilidad en el comportamiento de esta variable. El incremento ha sido fruto del resultado de Bancos (0,18%) y Otras entidades financieras (0,20%), mientras que Cajas de Ahorros mantienen una ligera tasa negativa (-0,38%).

Durante el segundo trimestre el endeudamiento medio ha sido de 1.614 €/m², similar al resultado interanual: 1.618 €/m². Los Bancos han mantenido su tradicional mayor endeudamiento (1.691 €/m²), por delante de las Cajas de Ahorros (1.565 €/m²) y Otras entidades financieras (1.519 €/m²). El mayor importe corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, Cataluña y País Vasco), y el menor importe a las comunidades autónomas con precios más bajos (Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia y Galicia).

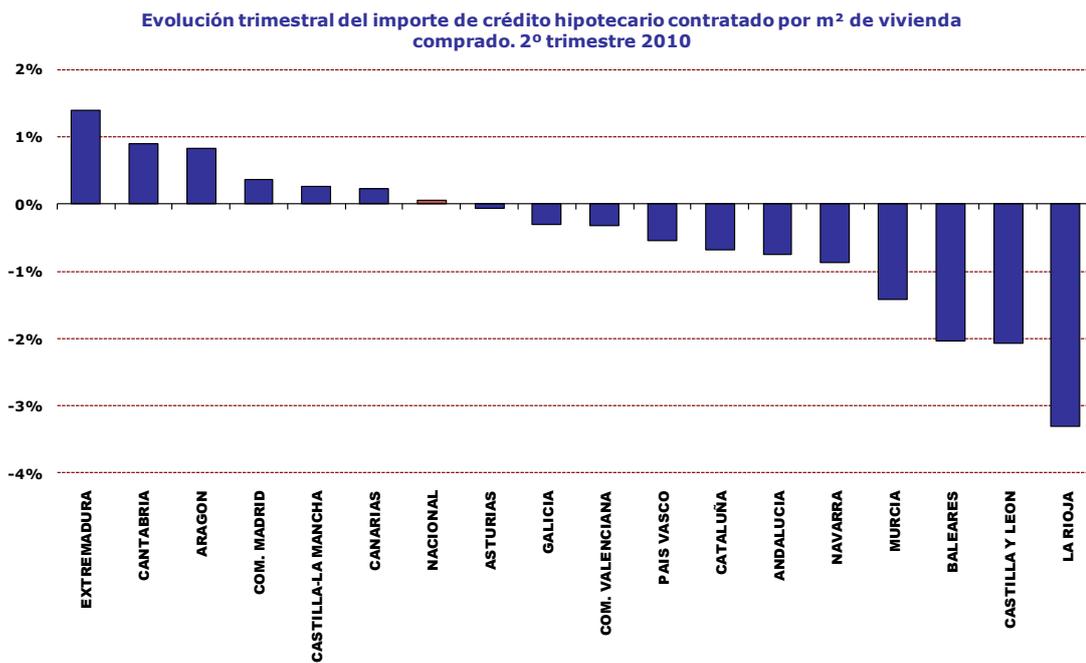
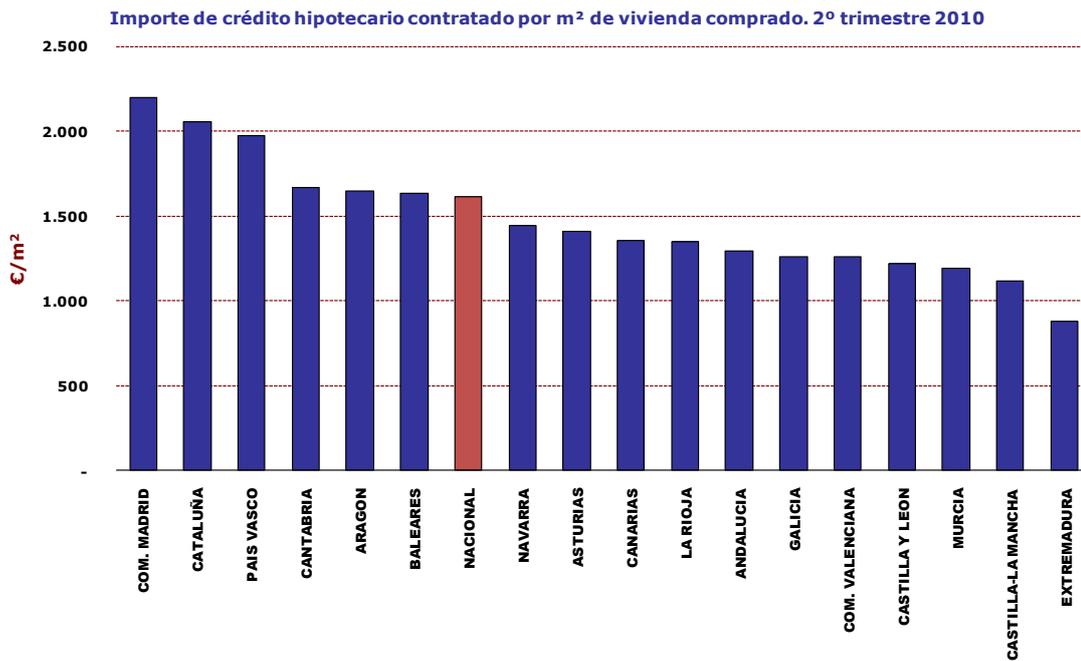
La tasa de variación interanual ha mantenido el signo negativo de los últimos trimestres (-2,53%), pero manteniendo su tono a la moderación fruto de los resultados fundamentalmente de 2010 (-6,15% trimestre anterior). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales similares, con cuantías próximas al -2%. Catorce comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas, mientras que tres de ellas ya presentan incrementos.

La evolución de los resultados de la variable muestra un progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario durante los años 2008 y 2009, siendo la segunda mitad del año 2009 un periodo en el que se fueron moderando las tasas negativas. El año 2010 ha presentado ya tasas positivas, con mínimos crecimientos del endeudamiento hipotecario durante los dos primeros trimestres. Para constatar el cambio de tendencia habrá que esperar a los resultados de algún trimestre más aunque todo parece indicar que se ha tocado suelo por lo que respecta al ciclo bajista dentro del

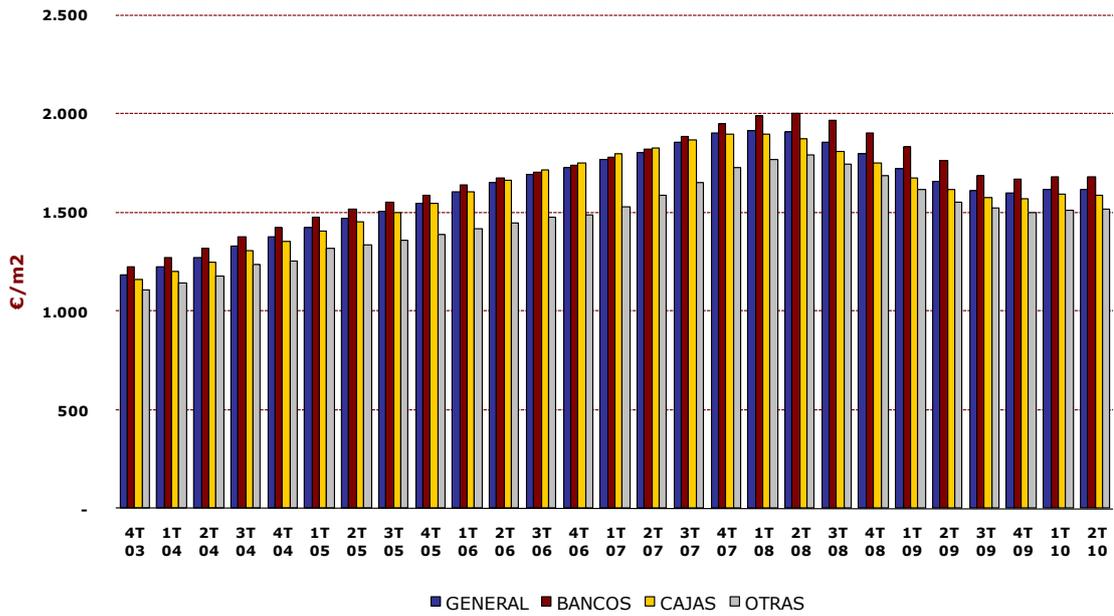
corto plazo, por lo que previsiblemente los próximos trimestres contarán con cierto grado de estabilidad.

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.296	1.341	1.252	1.246	1.331	1.404	1.266	1.250
ARAGON	1.646	1.818	1.573	1.555	1.595	1.756	1.544	1.517
ASTURIAS	1.412	1.407	1.401	1.460	1.400	1.454	1.362	1.335
BALEARES	1.637	1.776	1.523	1.956	1.735	1.801	1.686	1.766
CANARIAS	1.357	1.442	1.313	1.072	1.353	1.391	1.373	992
CANTABRIA	1.670	1.711	1.618	1.799	1.560	1.670	1.488	1.542
CASTILLA Y LEON	1.219	1.289	1.194	1.093	1.226	1.270	1.215	1.143
CASTILLA-LA MANCHA	1.121	1.178	1.088	1.102	1.140	1.176	1.130	1.057
CATALUÑA	2.055	2.204	1.949	1.853	2.051	2.187	1.960	1.828
COM. MADRID	2.203	2.308	2.116	2.185	2.159	2.301	2.063	2.127
COM. VALENCIANA	1.258	1.331	1.218	1.110	1.271	1.323	1.248	1.143
EXTREMADURA	880	975	785	763	867	940	797	767
GALICIA	1.262	1.329	1.199	850	1.292	1.335	1.254	929
LA RIOJA	1.349	1.449	1.322	1.280	1.404	1.537	1.374	1.288
MURCIA	1.191	1.263	1.141	1.143	1.185	1.269	1.167	1.030
NAVARRA	1.448	1.598	1.407	1.438	1.493	1.600	1.439	1.530
PAIS VASCO	1.975	2.314	1.864	1.992	2.039	2.307	1.980	2.005
NACIONAL	1.614	1.691	1.565	1.519	1.618	1.683	1.585	1.515

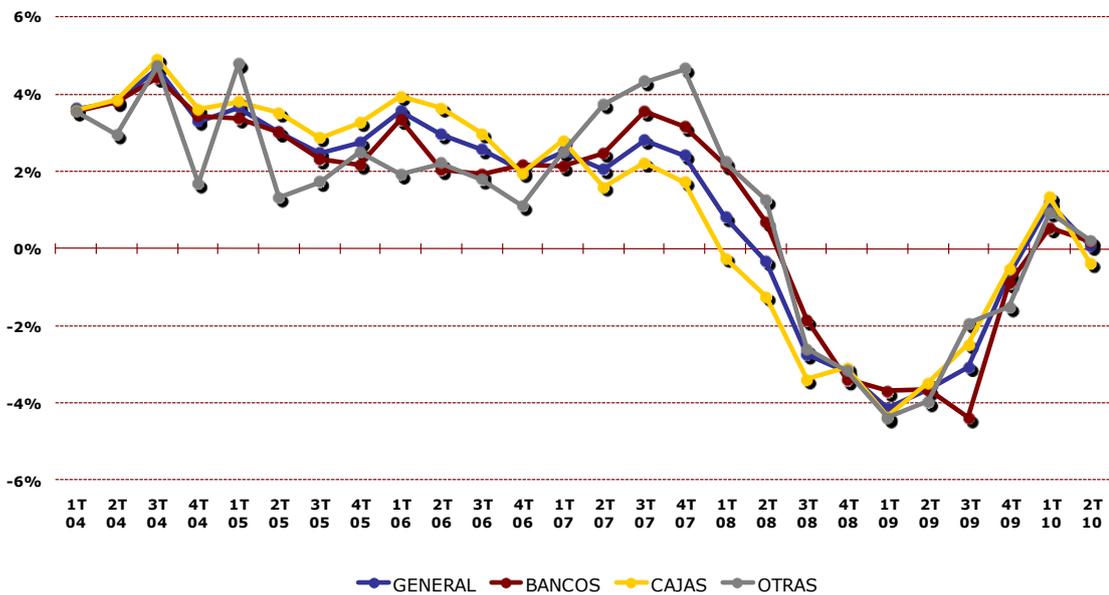
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 2º trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	80,30	82,26	-0,75%	-1,40%	-0,63%	-0,16%	-4,59%	-8,06%	-3,28%	-5,80%
ARAGON	101,98	98,58	0,82%	-0,73%	1,05%	0,00%	-4,26%	-16,38%	1,18%	-8,94%
ASTURIAS	87,48	86,53	-0,07%	-1,02%	-1,02%	2,38%	-2,57%	-1,82%	-4,95%	-1,40%
BALEARES	101,43	107,23	-2,03%	0,39%	-4,48%	7,75%	-6,72%	-5,21%	-8,91%	3,64%
CANARIAS	84,08	83,62	0,22%	1,53%	-1,22%	-0,20%	-7,46%	-8,18%	-3,99%	-24,16%
CANTABRIA	103,47	96,42	0,91%	-2,68%	1,92%	5,26%	-3,88%	-7,38%	-2,75%	-12,09%
CASTILLA Y LEON	75,53	75,77	-2,08%	0,79%	-3,80%	-2,39%	-2,47%	0,00%	-4,41%	-2,22%
CASTILLA-LA MANCHA	69,45	70,46	0,26%	-0,17%	0,18%	2,13%	-0,61%	-2,73%	0,98%	-1,21%
CATALUÑA	127,32	126,76	-0,68%	-0,64%	-1,31%	0,99%	-7,15%	-10,04%	-8,15%	0,16%
COM. MADRID	136,49	133,44	0,37%	0,13%	0,15%	1,29%	-9,13%	-7,37%	-10,77%	-4,62%
COM. VALENCIANA	77,94	78,55	-0,31%	0,08%	-0,87%	-0,26%	-7,70%	-8,13%	-8,17%	-7,90%
EXTREMADURA	54,52	53,58	1,40%	2,29%	-0,62%	0,52%	2,12%	4,56%	-2,09%	-2,17%
GALICIA	78,19	79,85	-0,31%	0,15%	-1,34%	0,11%	2,38%	1,99%	1,13%	-4,62%
LA RIOJA	83,58	86,77	-3,31%	-1,54%	-4,12%	-2,42%	-3,90%	0,65%	-6,08%	1,02%
MURCIA	73,79	73,24	-1,41%	-0,31%	-2,59%	0,00%	-6,25%	-6,55%	-2,83%	-19,84%
NAVARRA	89,71	92,27	-0,86%	-1,23%	-0,42%	-1,35%	0,40%	-3,38%	0,35%	2,75%
PAIS VASCO	122,37	126,02	-0,54%	-0,13%	-1,39%	0,00%	-0,15%	-4,43%	-0,30%	-0,45%
NACIONAL	100,00	100,00	0,06%	0,18%	-0,38%	0,20%	-2,53%	-4,54%	-2,04%	-2,32%



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

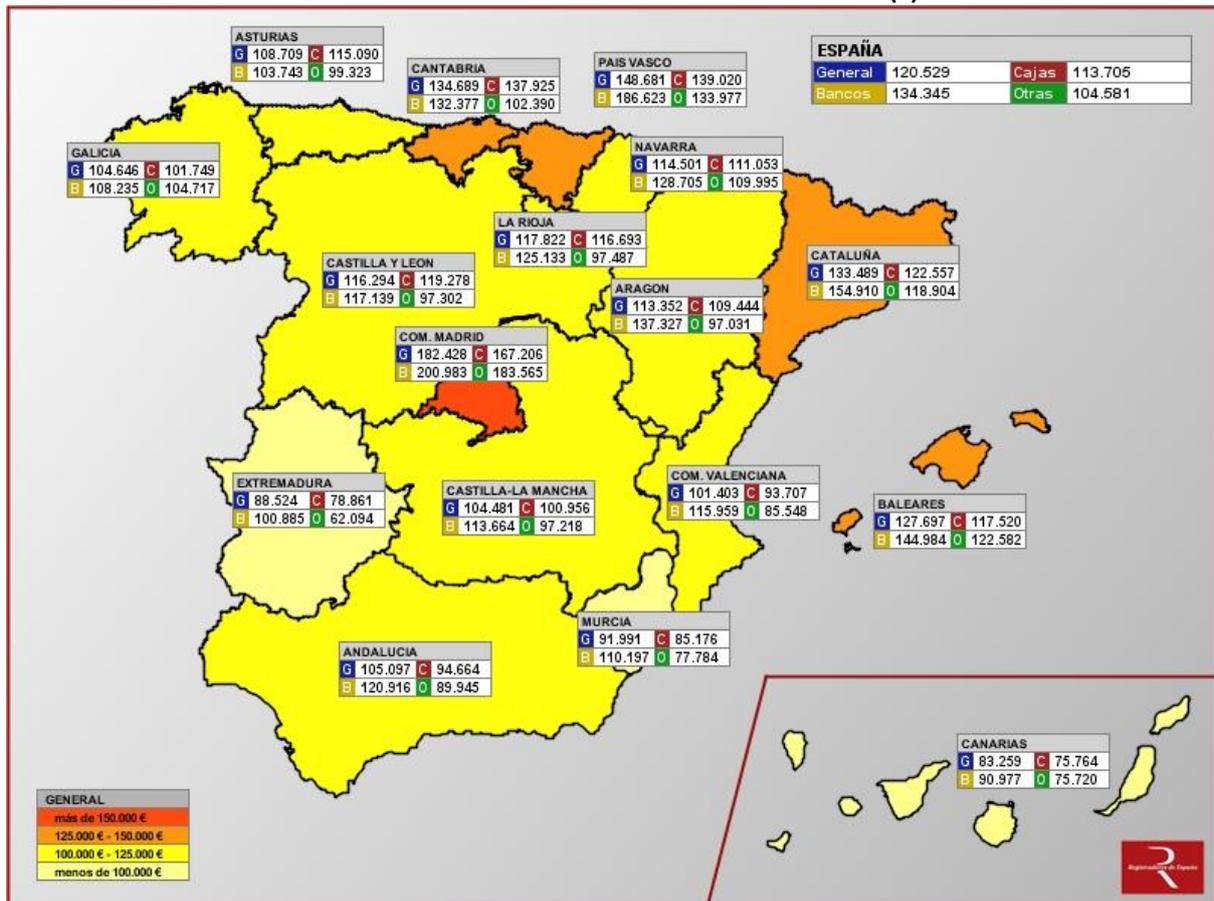


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año ha sido de 120.330 € (120.721 € interanual trimestre anterior) y durante el último trimestre de 120.529 € (120.979 € 1T10), constatando la estabilidad de resultados en esta variable, al igual que viene ocurriendo durante los dos últimos trimestres para otras variables del mercado inmobiliario y del mercado hipotecario. Los Bancos han mantenido su tradicional mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda (134.345 €), seguidos de Cajas de Ahorros (113.705 €) y Otras entidades financieras (104.581 €). Asimismo, las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que han mantenido el mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda y viceversa.

Dentro de la citada estabilidad de resultados la tasa de variación trimestral (calculada con resultados interanuales) ha mantenido su signo negativo (-0,32%), aunque intensificando la moderación de sus reducciones. En consecuencia es previsible que el actual volumen de endeudamiento hipotecario por vivienda se encuentre próximo a sus niveles mínimos, dando lugar a un cierto grado de estabilidad en los resultados, tal y como se viene observando en la mayoría de variables.

La reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras, aunque con descensos más suaves que en trimestres anteriores (Bancos -0,05%, Cajas de Ahorros -0,49% y Otras entidades financieras -1,35%). Diez comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas para el total general.

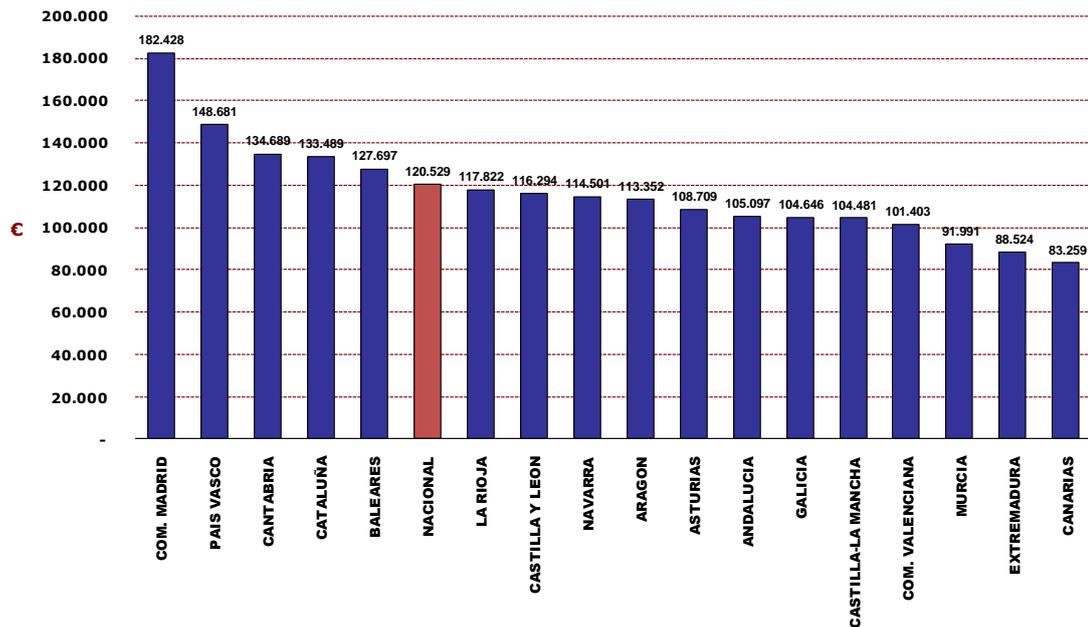
Las tasas interanuales mantienen su tendencia a la moderación de los descensos, situándose en el -8,22%, frente al -11,92% del pasado trimestre. Todas las agrupaciones de entidades financieras mantienen tasas interanuales negativas: Bancos -8,05%, Cajas de Ahorros -8,36% y Otras entidades financieras -10,40%. Quince comunidades autónomas cuentan con tasas interanuales negativas.

De acuerdo a la evolución de la variable, tal y como se ha señalado, es previsible que los niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda se mantengan estables durante los próximos trimestres, debiendo esperar al comportamiento de otras variables, como el precio de la vivienda, para constatar este escenario durante un periodo más largo de tiempo.

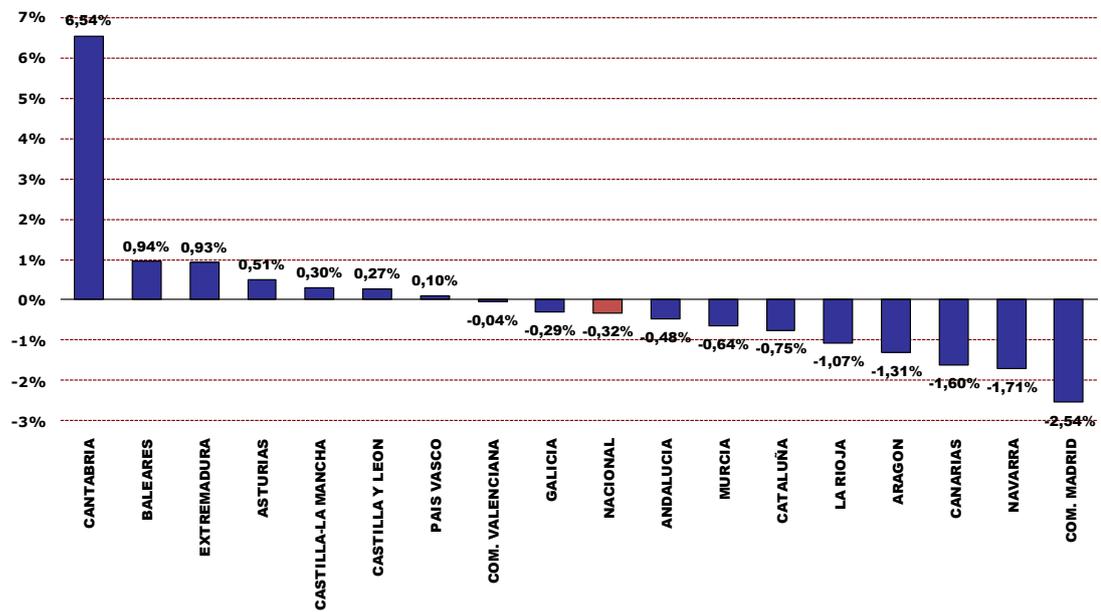
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (€)								
	Trimestrales				Interanuales				
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	
CC.AA.									
ANDALUCIA	105.097	120.916	94.664	89.945	105.479	120.794	95.990	93.274	
ARAGON	113.352	137.327	109.444	97.031	114.861	141.692	109.490	98.910	
ASTURIAS	108.709	103.743	115.090	99.323	107.404	105.068	111.987	96.592	
BALEARES	127.697	144.984	117.520	122.582	133.512	138.079	131.342	124.444	
CANARIAS	83.259	90.977	75.764	75.720	88.300	91.091	85.947	81.759	
CANTABRIA	134.689	132.377	137.925	102.390	121.862	133.288	117.334	107.040	
CASTILLA Y LEON	116.294	117.139	119.278	97.302	112.190	113.494	113.131	102.970	
CASTILLA-LA MANCHA	104.481	113.664	100.956	97.218	106.507	111.562	104.868	99.810	
CATALUÑA	133.489	154.910	122.557	118.904	133.247	154.610	121.114	125.669	
COM. MADRID	182.428	200.983	167.206	183.565	191.796	210.592	178.419	186.367	
COM. VALENCIANA	101.403	115.959	93.707	85.548	96.814	109.474	91.992	80.345	
EXTREMADURA	88.524	100.885	78.861	62.094	89.050	95.601	85.235	66.792	
GALICIA	104.646	108.235	101.749	104.717	103.707	103.834	103.767	99.660	
LA RIOJA	117.822	125.133	116.693	97.487	122.956	134.277	120.129	106.453	
MURCIA	91.991	110.197	85.176	77.784	88.013	109.386	82.629	72.699	
NAVARRA	114.501	128.705	111.053	109.995	124.253	151.649	115.147	122.768	
PAIS VASCO	148.681	186.623	139.020	133.977	149.377	173.339	144.380	139.683	
NACIONAL	120.529	134.345	113.705	104.581	120.330	132.523	114.704	106.283	

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	87,20	87,66	-0,48%	0,54%	-1,36%	-3,84%	-10,56%	-8,90%	-12,28%	-16,86%
ARAGON	94,05	95,45	-1,31%	3,27%	-3,25%	1,58%	-8,35%	-5,79%	-10,12%	-3,93%
ASTURIAS	90,19	89,26	0,51%	0,46%	0,04%	3,18%	-8,04%	-8,96%	-8,37%	-4,06%
BALEARES	105,95	110,95	0,94%	1,65%	0,42%	1,08%	-6,64%	-9,39%	-4,58%	-14,09%
CANARIAS	69,08	73,38	-1,60%	1,34%	-5,32%	-0,61%	-14,24%	-12,95%	-16,14%	-11,03%
CANTABRIA	111,75	101,27	6,54%	2,20%	9,99%	1,15%	3,73%	-0,45%	6,66%	-5,38%
CASTILLA Y LEON	96,49	93,24	0,27%	1,47%	-0,23%	-0,69%	-3,73%	-4,41%	-3,82%	-1,49%
CASTILLA-LA MANCHA	86,69	88,51	0,30%	0,63%	0,32%	-0,41%	-9,04%	-9,34%	-8,74%	-11,69%
CATALUÑA	110,75	110,73	-0,75%	-0,54%	-1,02%	-1,54%	-11,00%	-9,52%	-13,60%	-8,22%
COM. MADRID	151,36	159,39	-2,54%	-6,61%	0,17%	-0,22%	-4,56%	-6,50%	-2,74%	-2,00%
COM. VALENCIANA	84,13	80,46	-0,04%	0,31%	0,23%	-3,56%	-14,71%	-14,76%	-12,81%	-22,34%
EXTREMADURA	73,45	74,00	0,93%	2,04%	0,09%	-4,70%	-10,25%	-12,24%	-7,91%	-19,84%
GALICIA	86,82	86,19	-0,29%	0,40%	-0,88%	-0,99%	-4,36%	-4,75%	-4,22%	0,18%
LA RIOJA	97,75	102,18	-1,07%	0,66%	-3,99%	8,75%	1,02%	11,09%	-5,02%	5,72%
MURCIA	76,32	73,14	-0,64%	2,54%	-2,05%	0,06%	-15,14%	-7,18%	-15,58%	-21,44%
NAVARRA	95,00	103,26	-1,71%	0,72%	-3,45%	-0,82%	-1,55%	13,11%	-8,65%	1,22%
PAIS VASCO	123,36	124,14	0,10%	4,73%	-1,05%	-2,73%	-4,97%	-1,81%	-6,40%	-5,14%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,32%	-0,05%	-0,49%	-1,35%	-8,22%	-8,05%	-8,36%	-10,40%

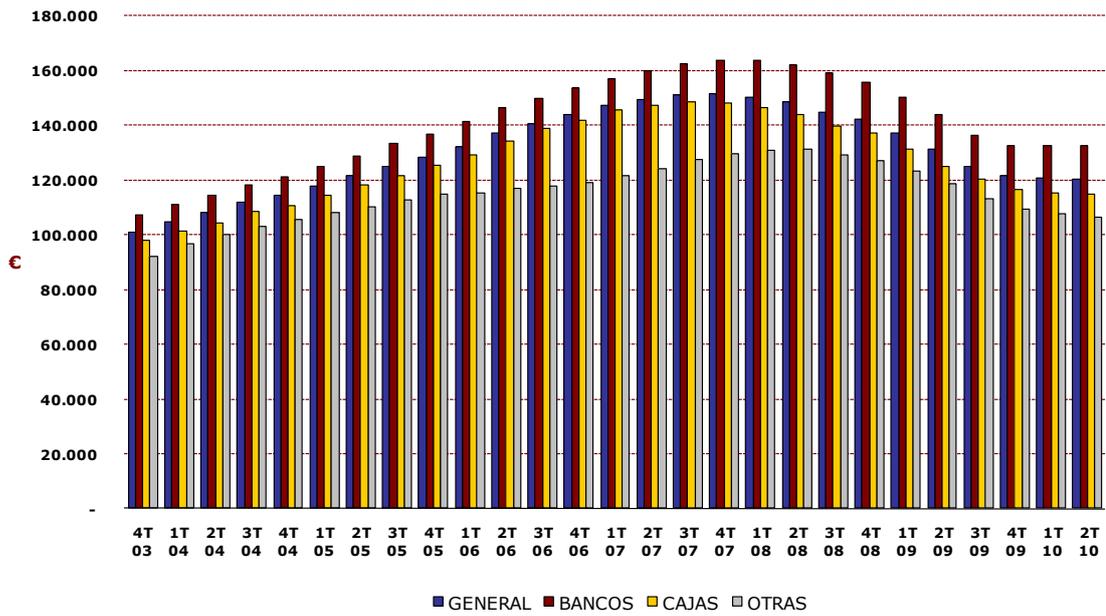
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2010



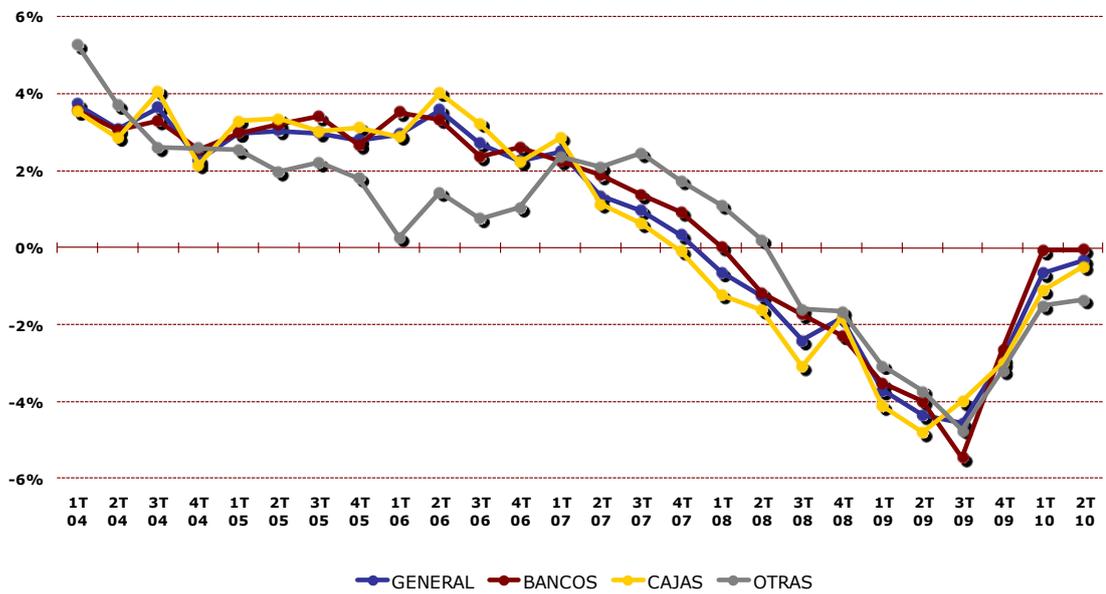
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2010



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

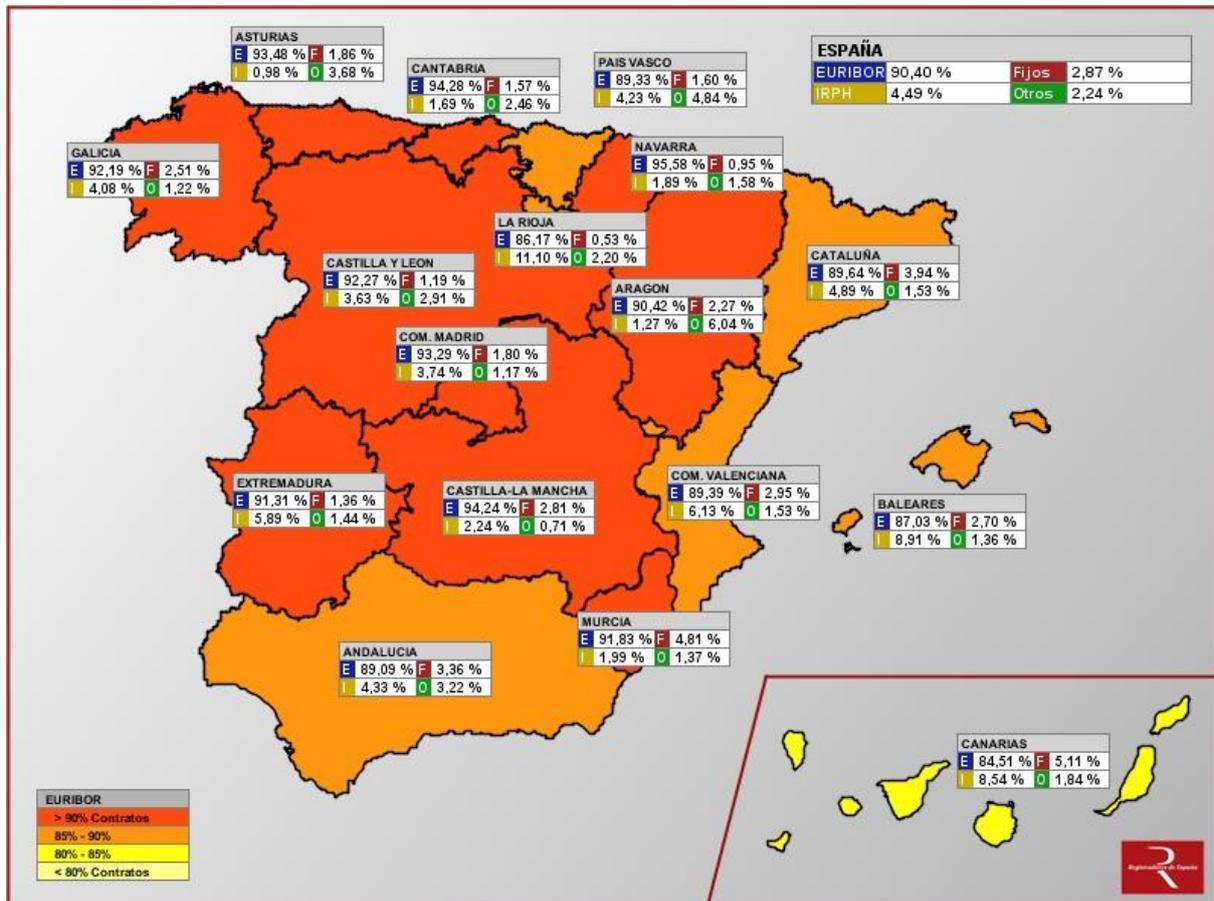


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2010



El 97,13% de los nuevos contratos de crédito hipotecario del último trimestre se formalizaron a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo del 2,87%. El mayor peso en la contratación a tipo de interés fijo se presentó en Canarias (5,11%), Murcia (4,81%), Cataluña (3,94%) y Andalucía (3,36%).

Por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el predominio del EURIBOR (90,40% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (4,49%) y Otros índices de referencia (2,24%).

Durante el último trimestre se ha mantenido el tradicional incremento de la contratación a tipo de interés fijo (0,05 puntos porcentuales) y EURIBOR (0,62 pp), reduciéndose el peso relativo de contratación a IRPH (-0,22 pp) y Otros índices de referencia (-0,45 pp).

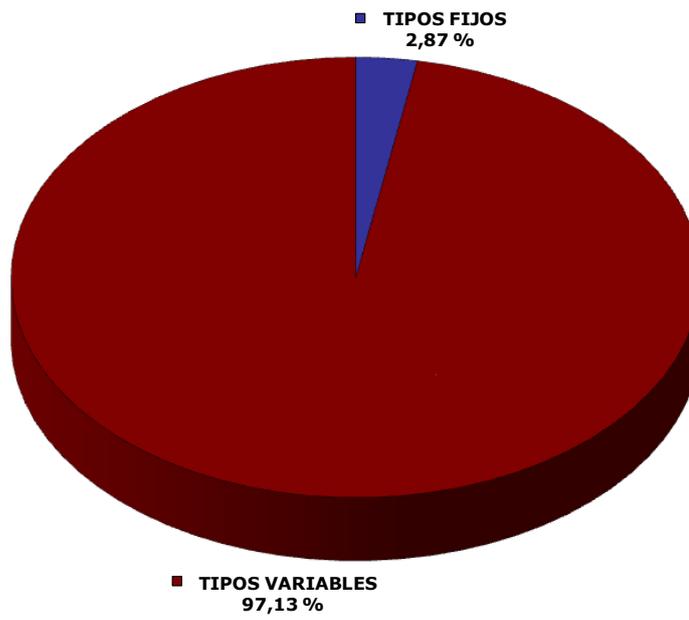
En los últimos doce meses se ha mantenido dicha tendencia, con un incremento de los contratos a tipo de interés fijo en 0,46 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (1,80 pp), reduciéndose la utilización del IRPH (-0,67 pp) y Otros índices de referencia (-1,59 pp).

La evolución de resultados lleva a que actualmente la contratación a tipo de interés fijo esté por debajo del 3%, utilizándose la contratación a tipo de interés variable en más del 97% de los contratos, de los cuales alrededor del 90% se referencian a EURIBOR, menos del 5% a IRPH y menos del 3% utilizan otros índices de referencia. Esta estructura es previsible que se mantenga a corto plazo, existiendo como aspecto más destacado el progresivo incremento del peso relativo del EURIBOR.

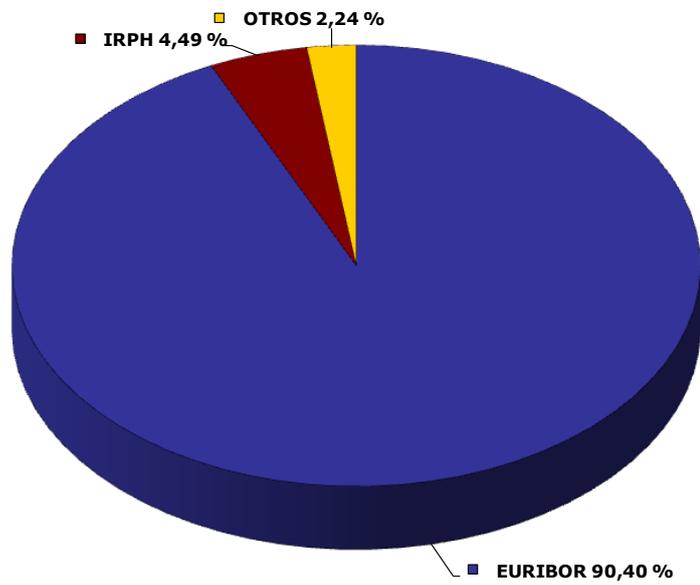
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,36 %	96,64 %	89,09 %	4,33 %	3,22 %	2,67 %	97,33 %	88,87 %	5,51 %	2,95 %
ARAGON	2,27 %	97,73 %	90,42 %	1,27 %	6,04 %	2,48 %	97,52 %	88,44 %	2,38 %	6,70 %
ASTURIAS	1,86 %	98,14 %	93,48 %	0,98 %	3,68 %	1,87 %	98,13 %	93,26 %	1,05 %	3,82 %
BALEARES	2,70 %	97,30 %	87,03 %	8,91 %	1,36 %	2,74 %	97,26 %	87,59 %	8,46 %	1,21 %
CANARIAS	5,11 %	94,89 %	84,51 %	8,54 %	1,84 %	3,57 %	96,43 %	87,53 %	7,23 %	1,67 %
CANTABRIA	1,57 %	98,43 %	94,28 %	1,69 %	2,46 %	1,35 %	98,65 %	91,95 %	2,60 %	4,10 %
CASTILLA Y LEON	1,19 %	98,81 %	92,27 %	3,63 %	2,91 %	1,95 %	98,05 %	93,04 %	3,37 %	1,64 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,81 %	97,19 %	94,24 %	2,24 %	0,71 %	1,98 %	98,02 %	93,14 %	3,35 %	1,53 %
CATALUÑA	3,94 %	96,06 %	89,64 %	4,89 %	1,53 %	3,37 %	96,63 %	89,15 %	5,48 %	2,00 %
COM. MADRID	1,80 %	98,20 %	93,29 %	3,74 %	1,17 %	1,56 %	98,44 %	92,41 %	3,02 %	3,01 %
COM. VALENCIANA	2,95 %	97,05 %	89,39 %	6,13 %	1,53 %	2,59 %	97,41 %	88,81 %	6,38 %	2,22 %
EXTREMADURA	1,36 %	98,64 %	91,31 %	5,89 %	1,44 %	3,04 %	96,96 %	89,17 %	4,47 %	3,32 %
GALICIA	2,51 %	97,49 %	92,19 %	4,08 %	1,22 %	1,87 %	98,13 %	91,25 %	5,14 %	1,74 %
LA RIOJA	0,53 %	99,47 %	86,17 %	11,10 %	2,20 %	0,77 %	99,23 %	86,56 %	7,63 %	5,04 %
MURCIA	4,81 %	95,19 %	91,83 %	1,99 %	1,37 %	4,25 %	95,75 %	90,56 %	3,36 %	1,83 %
NAVARRA	0,95 %	99,05 %	95,58 %	1,89 %	1,58 %	1,71 %	98,29 %	93,85 %	2,57 %	1,87 %
PAIS VASCO	1,60 %	98,40 %	89,33 %	4,23 %	4,84 %	1,86 %	98,14 %	89,47 %	4,62 %	4,05 %
NACIONAL	2,87 %	97,13 %	90,40 %	4,49 %	2,24 %	2,54 %	97,46 %	89,98 %	4,89 %	2,59 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,07 %	-0,07 %	0,19 %	-0,43 %	0,17 %	0,28 %	-0,28 %	2,19 %	-1,20 %	-1,27 %
ARAGON	0,25 %	-0,25 %	1,15 %	-0,38 %	-1,02 %	0,56 %	-0,56 %	3,34 %	-1,23 %	-2,67 %
ASTURIAS	-0,34 %	0,34 %	0,87 %	-0,30 %	-0,23 %	-0,29 %	0,29 %	1,50 %	-1,05 %	-0,16 %
BALEARES	-0,04 %	0,04 %	-0,23 %	0,29 %	-0,02 %	0,50 %	-0,50 %	-1,99 %	1,77 %	-0,28 %
CANARIAS	0,57 %	-0,57 %	-0,76 %	0,08 %	0,11 %	1,43 %	-1,43 %	-2,03 %	0,44 %	0,16 %
CANTABRIA	0,03 %	-0,03 %	2,15 %	0,07 %	-2,25 %	-0,49 %	0,49 %	1,11 %	0,29 %	-0,91 %
CASTILLA Y LEON	0,05 %	-0,05 %	0,42 %	-0,34 %	-0,13 %	0,20 %	-0,20 %	2,53 %	-1,07 %	-1,66 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,31 %	-0,31 %	0,13 %	0,02 %	-0,46 %	0,74 %	-0,74 %	0,40 %	1,29 %	-2,43 %
CATALUÑA	-0,20 %	0,20 %	1,19 %	-0,23 %	-0,76 %	0,85 %	-0,85 %	4,32 %	-2,62 %	-2,55 %
COM. MADRID	-0,25 %	0,25 %	3,54 %	-0,79 %	-2,50 %	0,12 %	-0,12 %	4,90 %	-1,38 %	-3,64 %
COM. VALENCIANA	-0,03 %	0,03 %	-0,03 %	0,10 %	-0,04 %	0,52 %	-0,52 %	0,70 %	1,00 %	-2,22 %
EXTREMADURA	0,07 %	-0,07 %	1,90 %	-0,43 %	-1,54 %	1,06 %	-1,06 %	7,84 %	-4,46 %	-4,44 %
GALICIA	0,34 %	-0,34 %	-0,39 %	0,22 %	-0,17 %	0,44 %	-0,44 %	-1,59 %	1,52 %	-0,37 %
LA RIOJA	-0,09 %	0,09 %	-1,46 %	1,54 %	0,01 %	-1,12 %	1,12 %	-0,62 %	1,60 %	0,14 %
MURCIA	0,46 %	-0,46 %	0,98 %	-0,85 %	-0,59 %	0,83 %	-0,83 %	1,45 %	-1,60 %	-0,68 %
NAVARRA	-0,29 %	0,29 %	0,23 %	-0,03 %	0,09 %	-1,37 %	1,37 %	1,46 %	-0,85 %	0,76 %
PAIS VASCO	0,03 %	-0,03 %	0,21 %	-0,36 %	0,12 %	-0,13 %	0,13 %	-0,71 %	-1,24 %	2,08 %
NACIONAL	0,05 %	-0,05 %	0,62 %	-0,22 %	-0,45 %	0,46 %	-0,46 %	1,80 %	-0,67 %	-1,59 %

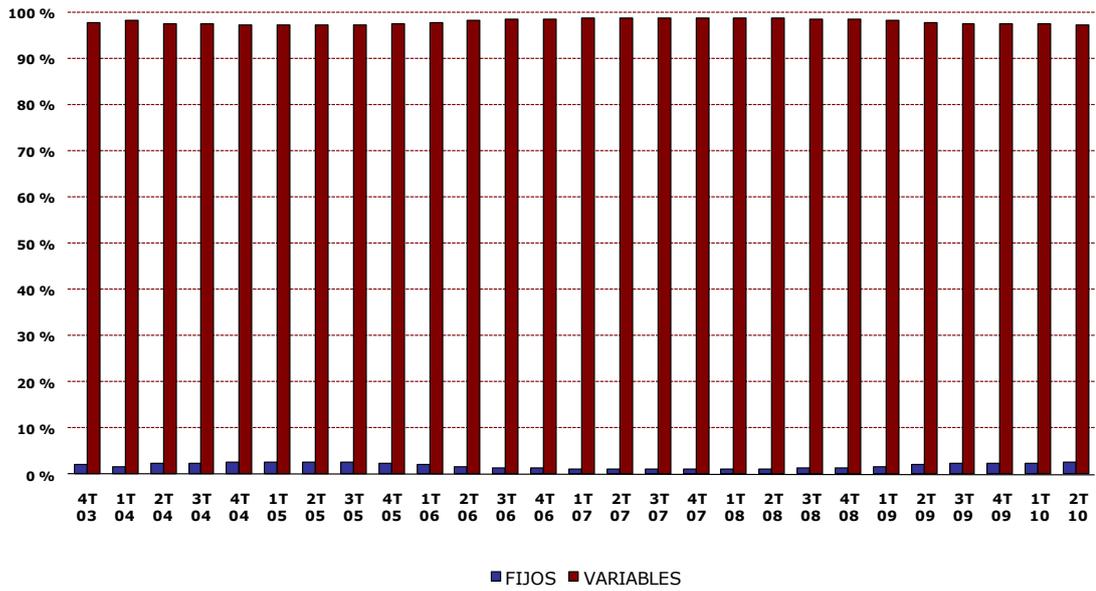
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2010



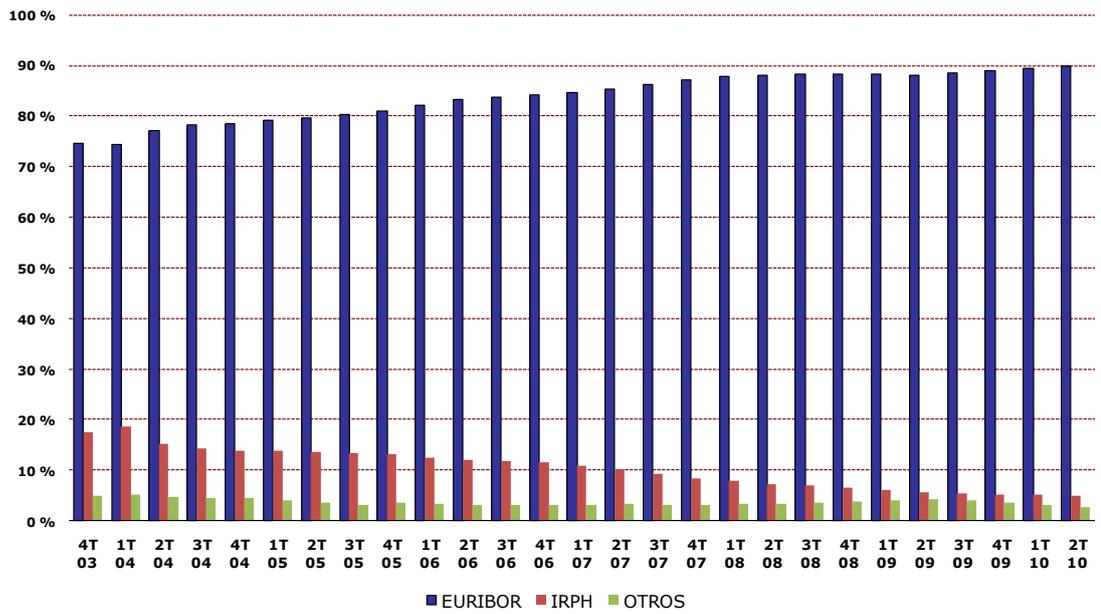
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2010



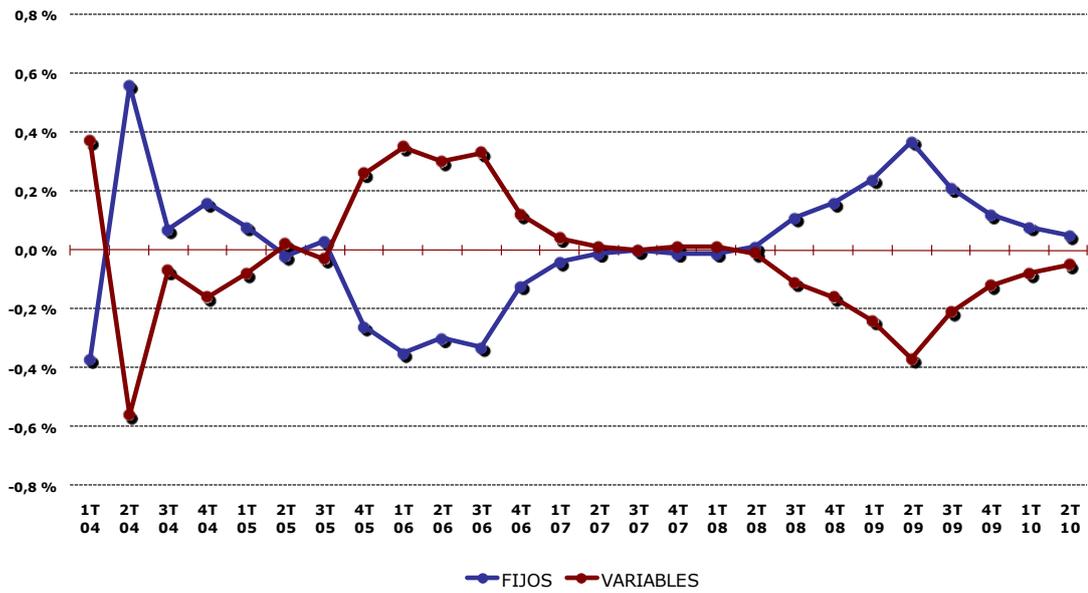
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



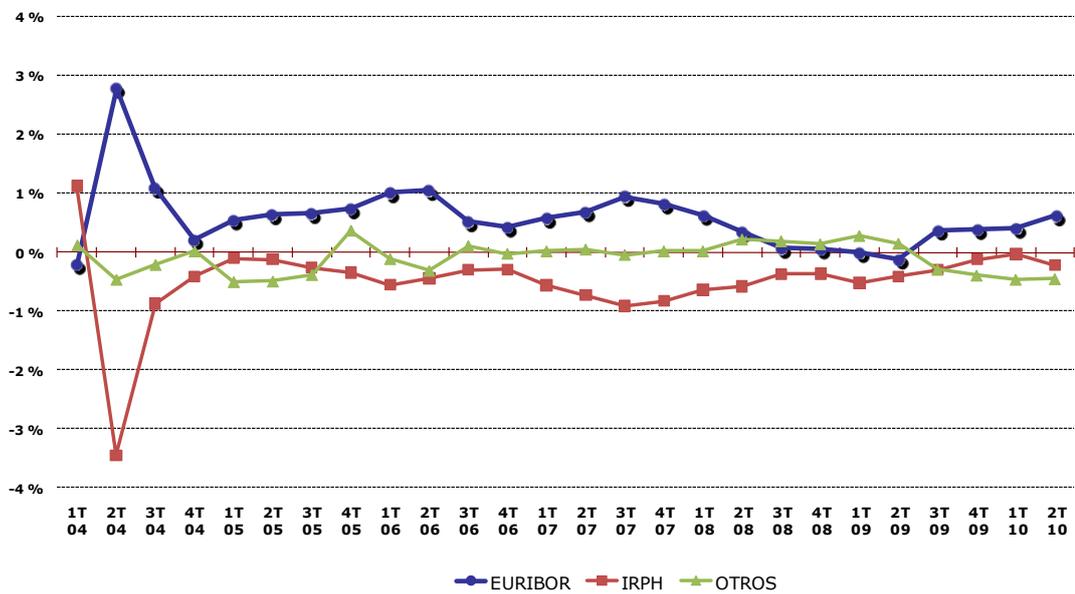
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

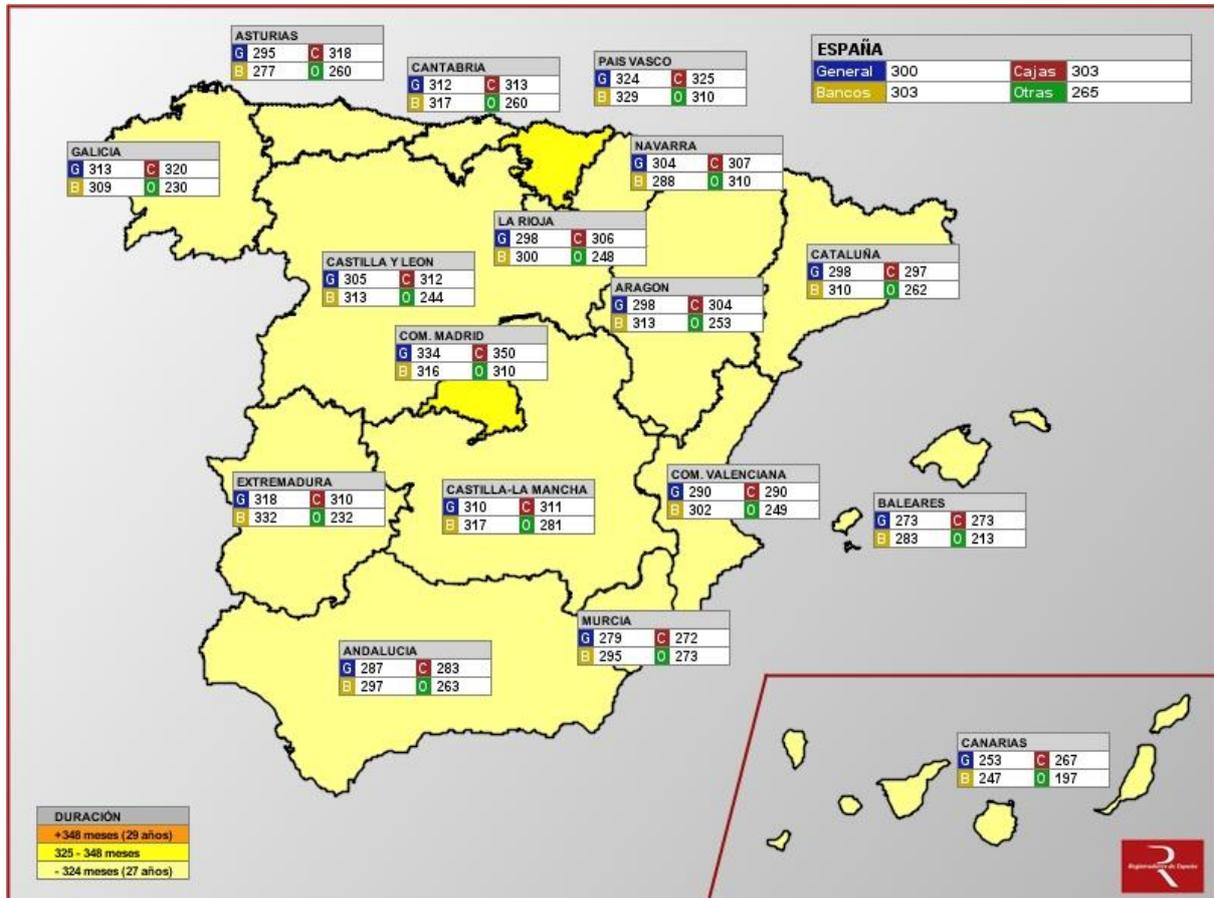


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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. 2º TRIMESTRE 2010



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado el segundo trimestre consecutivo con incrementos (1,02%) tras siete trimestres consecutivos de descensos. Bancos y Cajas de Ahorros han generado dicho incremento con tasas del 1,72% y 0,67%, respectivamente, mientras que Otras entidades financieras han mantenido los resultados interanuales. Quince comunidades autónomas han presentado tasas trimestrales positivas. La comparación directa de los resultados del segundo y primer trimestre de 2010 otorga resultados similares al obtener un incremento del 1,01%.

Los resultados absolutos interanuales han sido de 296 meses (24 años y 8 meses; 293 el trimestre anterior). En esta ocasión el mayor plazo de contratación se ha obtenido en Bancos con 301 meses (25 años y 1 mes), seguidos de Cajas de Ahorros con 296 meses (24 años y 8 meses) y Otras entidades financieras con 265 meses (22 años y 1 mes). Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid con 335 meses (27 años y 11 meses), País Vasco con 317 meses (26 años y 5 meses) y Extremadura con 312 meses (26 años).

Los resultados trimestrales mantienen la tendencia al crecimiento de los plazos de contratación, con un plazo medio para el segundo trimestre de 300 meses (25 años), superando los 297 meses del trimestre anterior. Bancos y Cajas de Ahorros han alcanzado los 303 meses (25 años y 3 meses), mientras que Otras entidades financieras se han quedado en los 265 meses (22 años y 1 mes). Las comunidades autónomas con mayor plazo de contratación han sido Comunidad de Madrid (334 meses; 27 años y 10 meses), País Vasco (324 meses; 27 años), Extremadura (318 meses; 26 años y 6 meses) y Galicia (313 meses; 26 años y 1 mes).

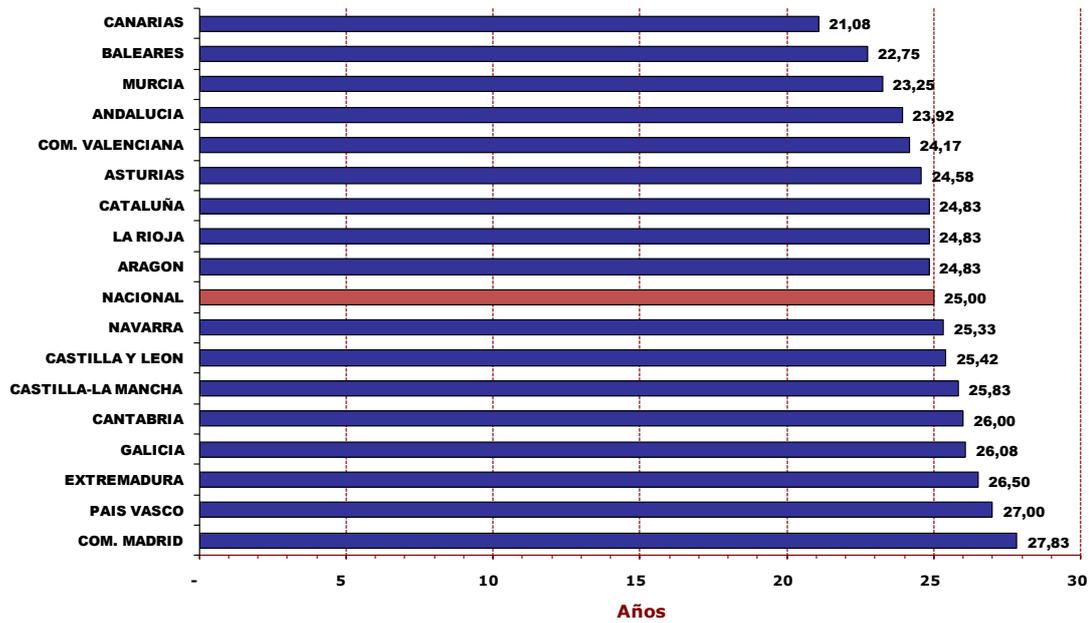
Las tasas de variación interanuales mantiene la tendencia a la moderación de los descensos, alcanzando el -1,99% frente al -6,09% del pasado trimestre. Previsiblemente el próximo trimestre la tasa interanual alcanzará una variación prácticamente nula o incluso positiva. Todas las agrupaciones de entidades financieras mantienen el signo negativo, aunque suavizando los descensos: Bancos -0,67%, Cajas de Ahorros -2,59% y Otras entidades financieras -4,33%. Cuatro comunidades autónomas ya presentan crecimientos interanuales para el total general.

Esta recuperación de los plazos de contratación, tal y como se podrá comprobar en el siguiente apartado, genera una mejora de las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

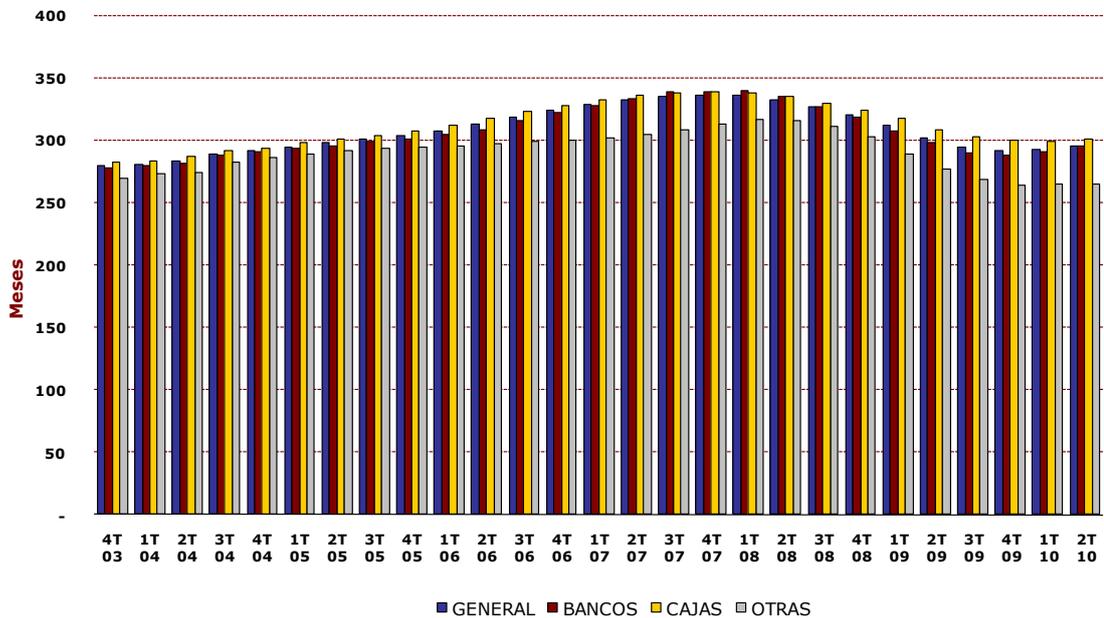
Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	287	297	283	263	283	290	282	263	95,7	95,6
ARAGON	298	313	304	253	292	305	295	254	99,3	98,6
ASTURIAS	295	277	318	260	304	297	318	273	98,3	102,7
BALEARES	273	283	273	213	277	273	287	200	91,0	93,6
CANARIAS	253	247	267	197	255	243	275	214	84,3	86,1
CANTABRIA	312	317	313	260	306	310	308	264	104,0	103,4
CASTILLA Y LEON	305	313	312	244	297	296	306	254	101,7	100,3
CASTILLA-LA MANCHA	310	317	311	281	303	301	309	274	103,3	102,4
CATALUÑA	298	310	297	262	295	303	295	254	99,3	99,7
COM. MADRID	334	316	350	310	335	324	346	305	111,3	113,2
COM. VALENCIANA	290	302	290	249	283	288	288	245	96,7	95,6
EXTREMADURA	318	332	310	232	312	316	312	258	106,0	105,4
GALICIA	313	309	320	230	307	301	316	230	104,3	103,7
LA RIOJA	298	300	306	248	297	312	297	259	99,3	100,3
MURCIA	279	295	272	273	276	290	273	263	93,0	93,2
NAVARRA	304	288	307	310	308	280	317	310	101,3	104,1
PAIS VASCO	324	329	325	310	317	315	318	317	108,0	107,1
NACIONAL	300	303	303	265	296	296	301	265	100,0	100,0

Duración nuevos créditos hipotecarios. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1,07%	1,75%	0,71%	0,38%	-3,08%	-1,36%	-4,08%	-4,71%
ARAGON	1,74%	5,17%	1,03%	-1,17%	-3,31%	-0,65%	-3,91%	-4,15%
ASTURIAS	-0,65%	-1,33%	0,32%	0,37%	-2,88%	-6,01%	0,00%	-3,87%
BALEARES	1,47%	2,25%	0,35%	2,56%	0,36%	3,41%	-0,35%	-10,31%
CANARIAS	0,79%	2,97%	-1,43%	0,47%	-6,25%	-3,95%	-7,72%	-8,94%
CANTABRIA	1,66%	1,64%	2,33%	-0,38%	2,68%	5,80%	2,33%	-4,00%
CASTILLA Y LEON	1,37%	3,14%	1,66%	-2,68%	0,00%	-1,00%	2,34%	-8,96%
CASTILLA-LA MANCHA	1,34%	2,38%	0,98%	0,37%	-3,50%	-5,35%	-2,52%	-3,86%
CATALUÑA	0,68%	1,00%	0,34%	0,40%	-3,59%	-1,30%	-4,53%	-8,30%
COM. MADRID	0,60%	-0,31%	1,47%	0,66%	4,04%	2,86%	5,49%	-5,28%
COM. VALENCIANA	0,00%	1,05%	-0,35%	-0,41%	-5,35%	-3,68%	-6,49%	-4,30%
EXTREMADURA	0,32%	0,64%	0,32%	-3,73%	-4,59%	-3,66%	-4,88%	-13,42%
GALICIA	0,00%	-0,33%	0,00%	3,14%	-4,06%	-1,95%	-5,11%	-3,77%
LA RIOJA	2,41%	-0,32%	3,13%	8,37%	-1,00%	0,00%	-2,30%	0,78%
MURCIA	1,10%	4,69%	-1,09%	1,94%	-2,82%	5,84%	-7,77%	0,38%
NAVARRA	-0,32%	1,82%	-1,25%	0,32%	-3,45%	-5,72%	-4,23%	-0,96%
PAIS VASCO	1,93%	3,28%	1,92%	0,00%	1,60%	5,70%	0,00%	4,62%
NACIONAL	1,02%	1,72%	0,67%	0,00%	-1,99%	-0,67%	-2,59%	-4,33%

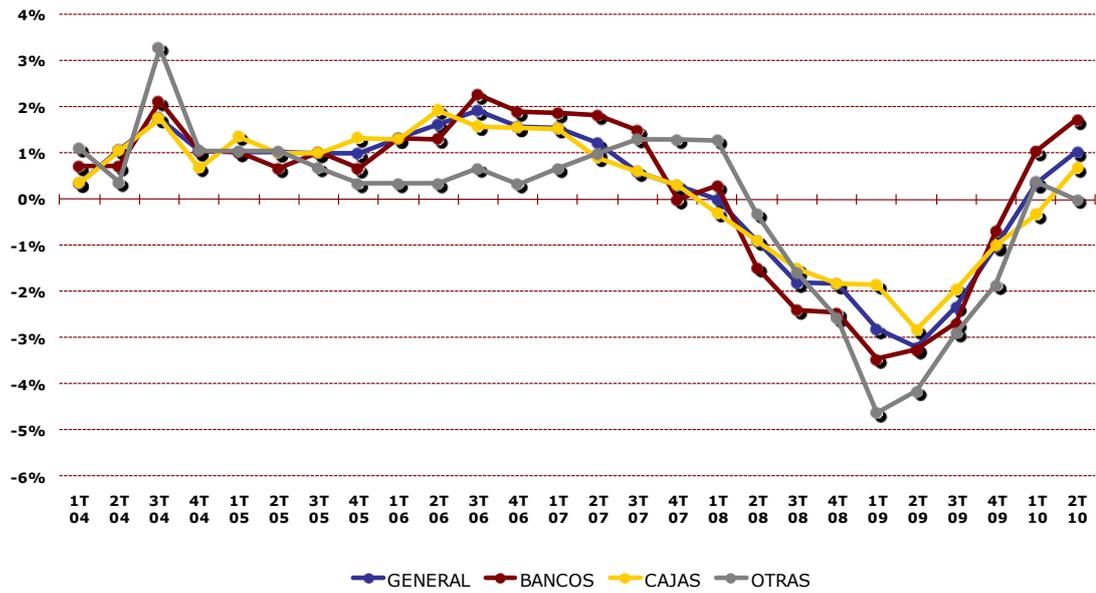
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2010



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

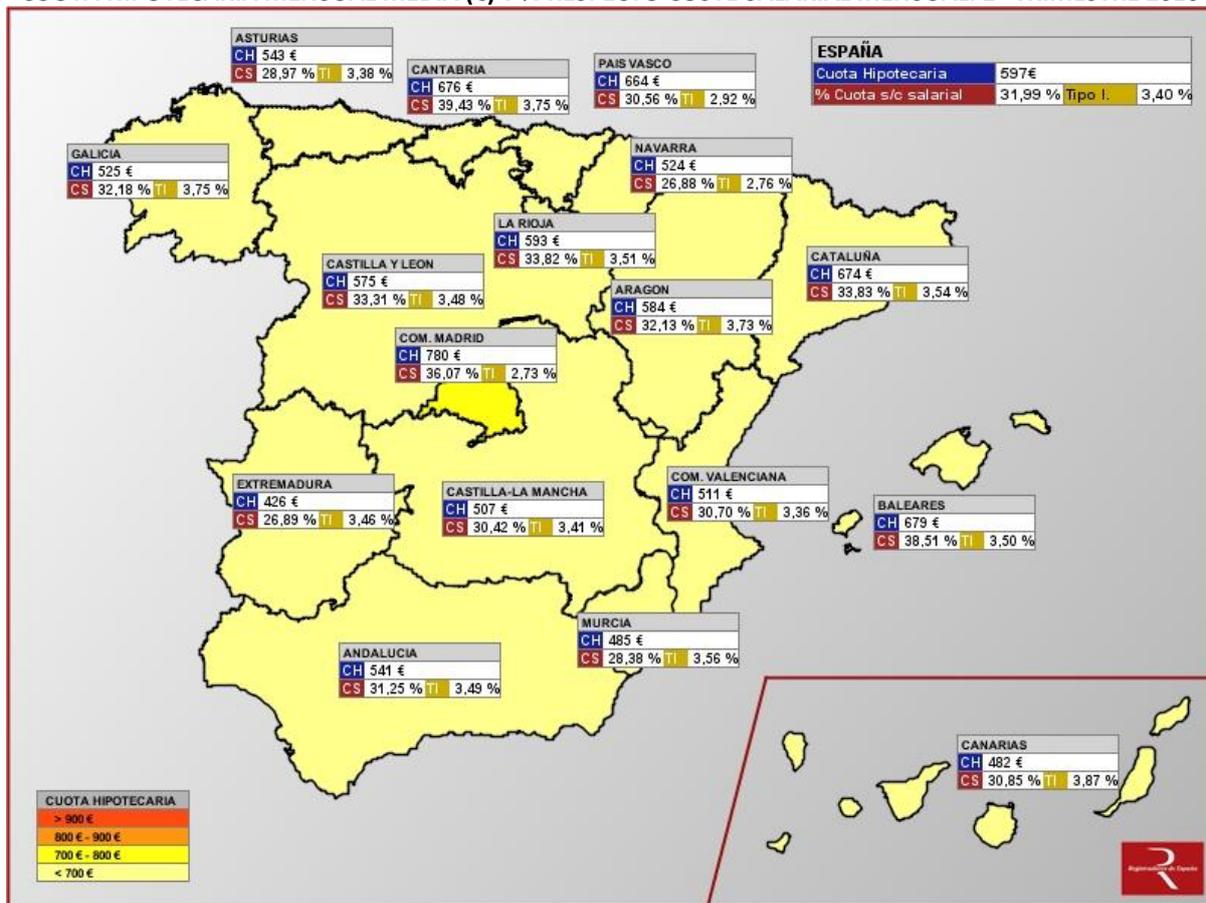


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2010



La cuota hipotecaria mensual media¹ del último año ha sido de 616,55 €, que representa el 33,04% del coste salarial (resultados interanuales del trimestre anterior: 639,48 € y 34,42%). Estos resultados llevan a que la cuota hipotecaria mensual media esté en cuantías próximas a las de mediados del año 2005 y los indicadores de accesibilidad (porcentaje de renta destinado al pago de la cuota hipotecaria mensual media) en sus niveles más bajos desde la elaboración de la ERI.

Los resultados del segundo trimestre todavía son más bajos, con una cuota hipotecaria mensual media de 596,95 €, que representa el 31,99% del coste salarial (trimestre anterior: 608,19 € y 32,73%). En consecuencia nos encontramos ante las condiciones de acceso a la compra de vivienda más favorables de los últimos ocho años (desde la elaboración de la serie).

Esta mejora ha sido consecuencia de la reducción de los tipos de interés, el nuevo incremento de los plazos de contratación y el incremento de los costes salariales (ciudadanos en situación de empleo), lo que acompañado de la estabilidad de precios de la vivienda y endeudamiento hipotecario lleva a la consecución de constantes, aunque moderadas, mejoras de las condiciones de accesibilidad.

Por sexto trimestre consecutivo se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media (-3,59%) y por noveno trimestre consecutivo el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial (-1,38%). En dieciséis comunidades autónomas se ha reducido la cuota hipotecaria mensual media y su

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 segundo trimestre del año 2010.

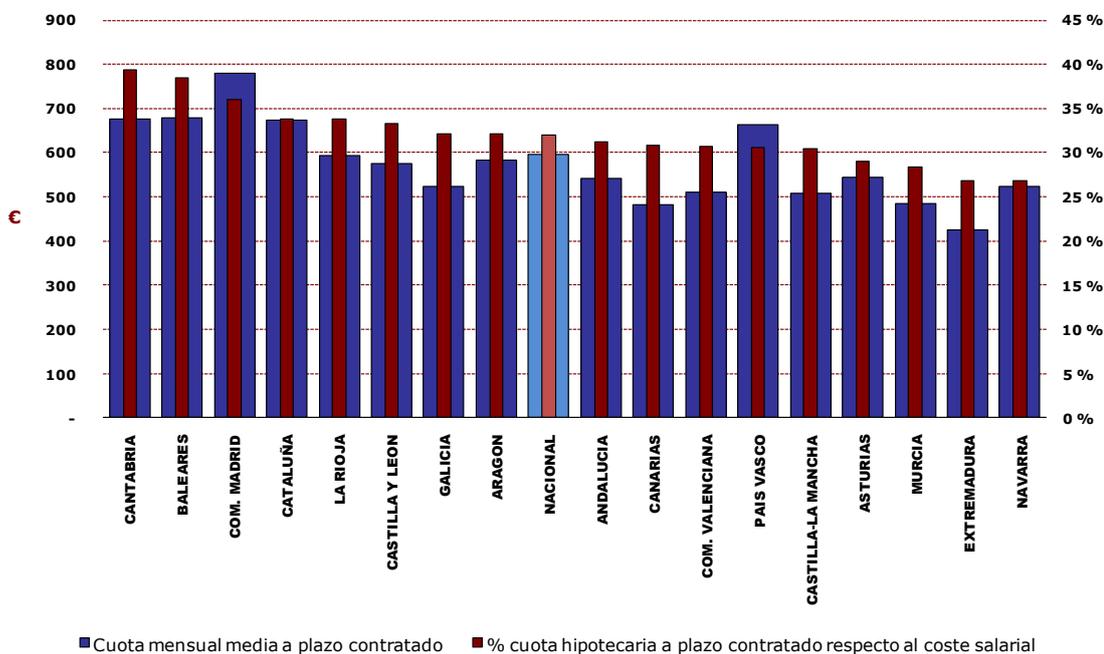
porcentaje con respecto al coste salarial durante el último trimestre. En consecuencia se está produciendo una importante y generalizada mejora de las condiciones de acceso a la compra de vivienda durante los últimos trimestres, aunque suavizándose con el paso de los trimestres, minorándose el recorrido en la mejora de muchas de las variables que han generado estos descensos (precio de la vivienda, endeudamiento hipotecario, tipos de interés).

La comparación directa de los resultados del segundo trimestre y el primer trimestre de 2010 muestra reducciones más moderadas, descendiendo en un -1,85% la cuota hipotecaria mensual media y en -0,74 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 los importantes descensos, acumulando la cuota hipotecaria mensual media un descenso del -19,37% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de -9,86 puntos porcentuales. Todas las comunidades autónomas acumulan descensos de la cuota hipotecaria y del porcentaje de la misma con respecto al coste salarial. Estos resultados reflejan las importantes mejoras en las condiciones de acceso producidas durante el último año.

El recorrido de las variables que han llevado a esta importante mejora de las condiciones de acceso se va minorando, fundamentalmente por lo que respecta a los tipos de interés. Por otro lado, el precio de la vivienda puede estar finalizando su recorrido bajista, lo que está generando una estabilización del endeudamiento hipotecario por vivienda. En todo caso todavía existe cierto grado de incertidumbre con respecto al comportamiento futuro de estas variables. En consecuencia, resulta difícil establecer una previsión de su evolución, pudiendo caracterizarse a corto plazo por un escenario de ligeras reducciones o estabilidad, tal y como vienen reflejando la mayor parte de variables del mercado inmobiliario y mercado hipotecario.

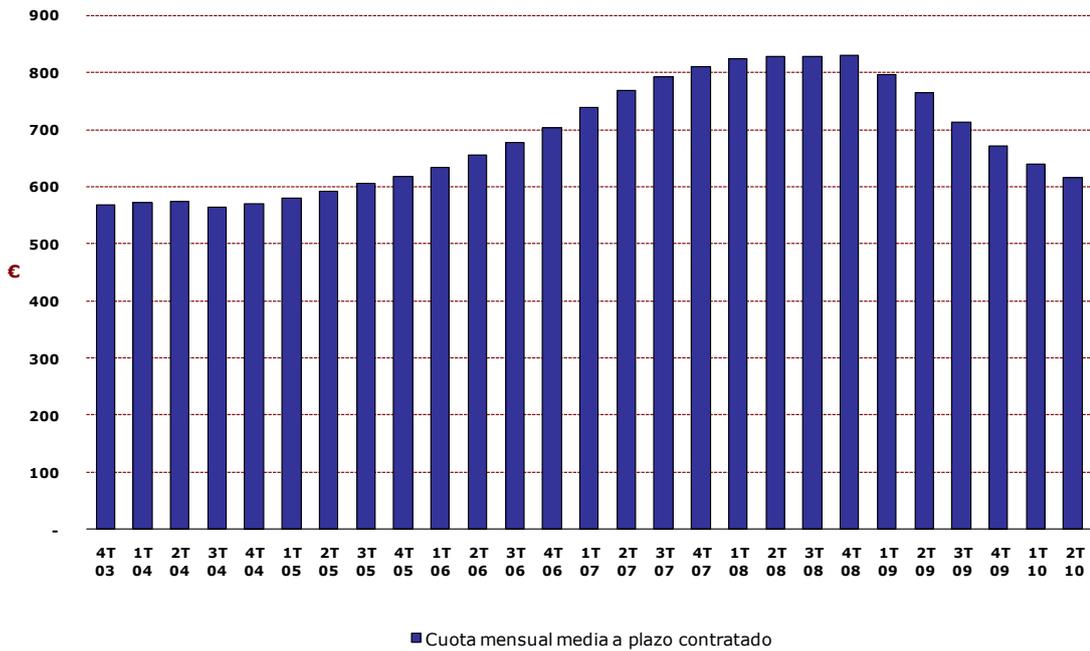
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2010



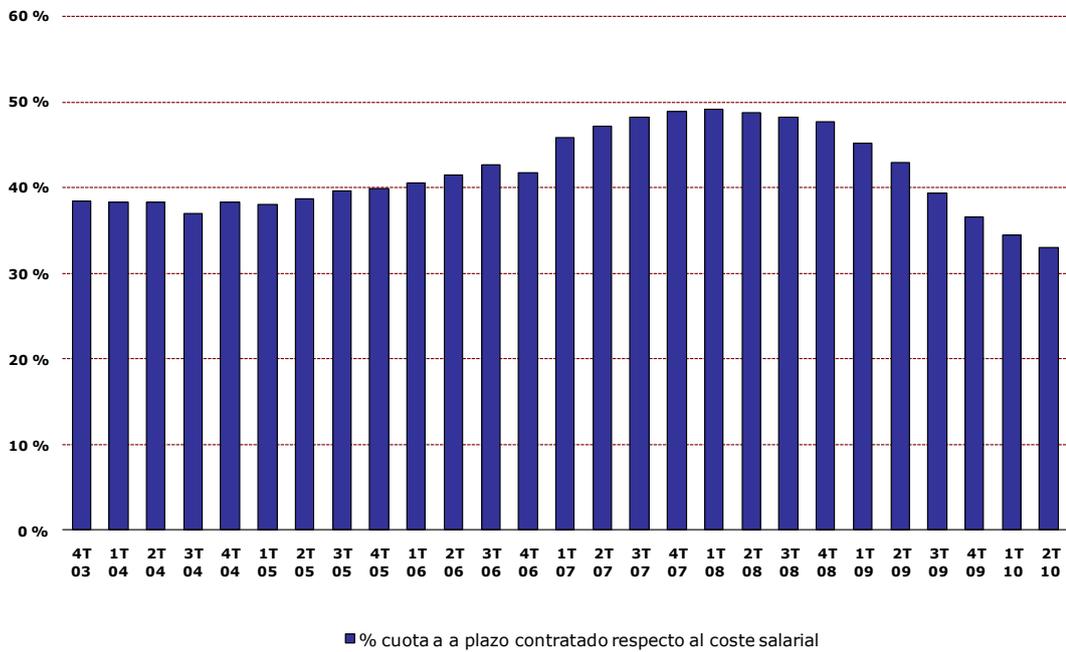
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2010	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	3,49 %	540,54	31,25 %	3,77 %	563,19	32,56 %
ARAGON	3,73 %	583,91	32,13 %	3,87 %	607,81	33,44 %
ASTURIAS	3,38 %	543,06	28,97 %	3,61 %	539,64	28,78 %
BALEARES	3,50 %	679,08	38,51 %	3,71 %	718,19	40,73 %
CANARIAS	3,87 %	481,90	30,85 %	3,94 %	511,77	32,76 %
CANTABRIA	3,75 %	676,44	39,43 %	3,82 %	623,79	36,36 %
CASTILLA Y LEON	3,48 %	574,98	33,31 %	3,65 %	574,25	33,26 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,41 %	507,45	30,42 %	3,54 %	532,19	31,90 %
CATALUÑA	3,54 %	673,95	33,83 %	3,80 %	695,70	34,92 %
COM. MADRID	2,73 %	780,33	36,07 %	2,98 %	843,99	39,01 %
COM. VALENCIANA	3,36 %	511,10	30,70 %	3,75 %	515,88	30,99 %
EXTREMADURA	3,46 %	425,61	26,89 %	3,60 %	439,93	27,79 %
GALICIA	3,75 %	524,57	32,18 %	3,94 %	536,70	32,92 %
LA RIOJA	3,51 %	592,95	33,82 %	3,74 %	635,35	36,24 %
MURCIA	3,56 %	485,24	28,38 %	3,98 %	487,30	28,50 %
NAVARRA	2,76 %	523,96	26,88 %	2,95 %	575,71	29,54 %
PAIS VASCO	2,92 %	663,85	30,56 %	3,04 %	686,06	31,59 %
NACIONAL	3,40 %	596,95	31,99 %	3,64 %	616,55	33,04 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 2º trimestre 2010	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)
ANDALUCIA	-3,94%	-1,42 %	-21,28%	-11,68 %
ARAGON	-3,91%	-1,56 %	-13,86%	-6,71 %
ASTURIAS	-1,24%	-0,53 %	-18,11%	-8,48 %
BALEARES	-3,15%	-1,56 %	-20,07%	-12,52 %
CANARIAS	-3,51%	-1,17 %	-18,00%	-8,92 %
CANTABRIA	4,18%	1,34 %	-5,30%	-4,23 %
CASTILLA Y LEON	-2,61%	-1,10 %	-13,76%	-7,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,82%	-0,94 %	-20,07%	-10,31 %
CATALUÑA	-3,97%	-1,69 %	-21,87%	-11,70 %
COM. MADRID	-6,65%	-2,86 %	-22,73%	-12,88 %
COM. VALENCIANA	-3,20%	-1,23 %	-24,80%	-12,14 %
EXTREMADURA	-1,88%	-0,84 %	-19,20%	-9,40 %
GALICIA	-2,29%	-1,09 %	-10,76%	-6,63 %
LA RIOJA	-4,09%	-1,64 %	-6,56%	-4,99 %
MURCIA	-4,20%	-1,65 %	-25,32%	-14,12 %
NAVARRA	-4,75%	-1,62 %	-17,62%	-6,92 %
PAIS VASCO	-3,34%	-1,26 %	-21,64%	-10,20 %
NACIONAL	-3,59%	-1,38 %	-19,37%	-9,86 %

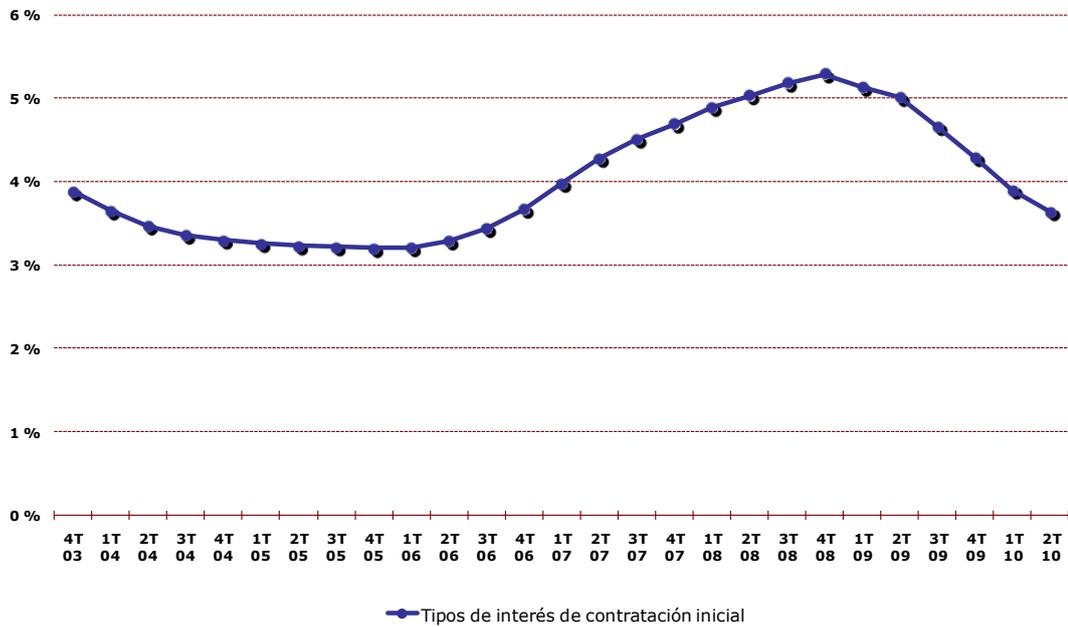
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



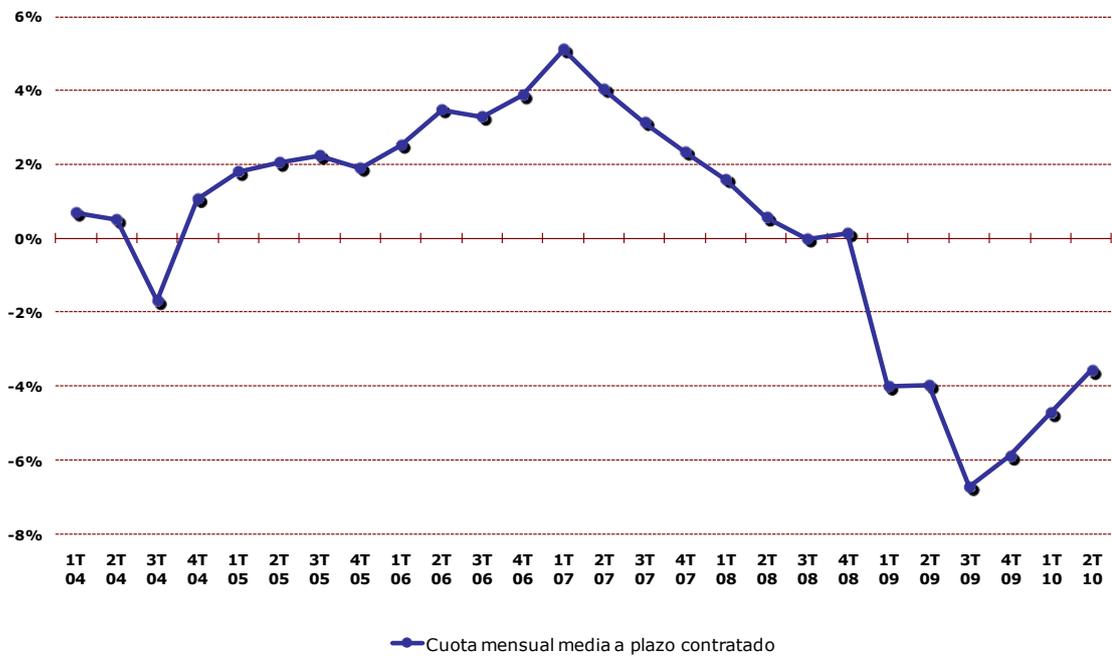
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



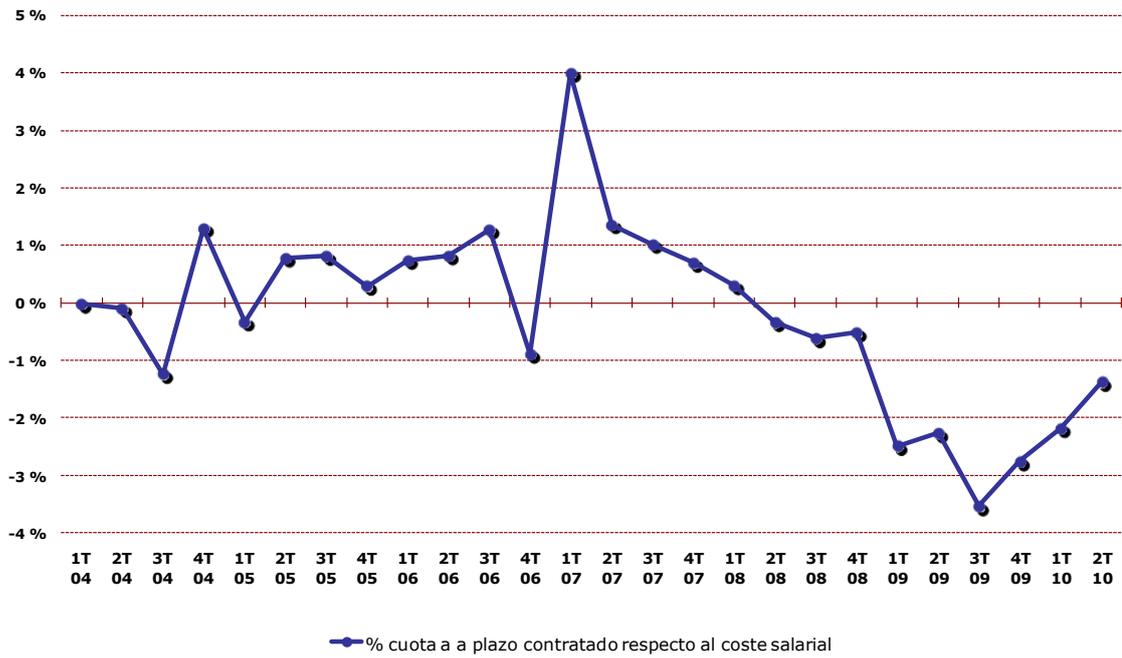
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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.

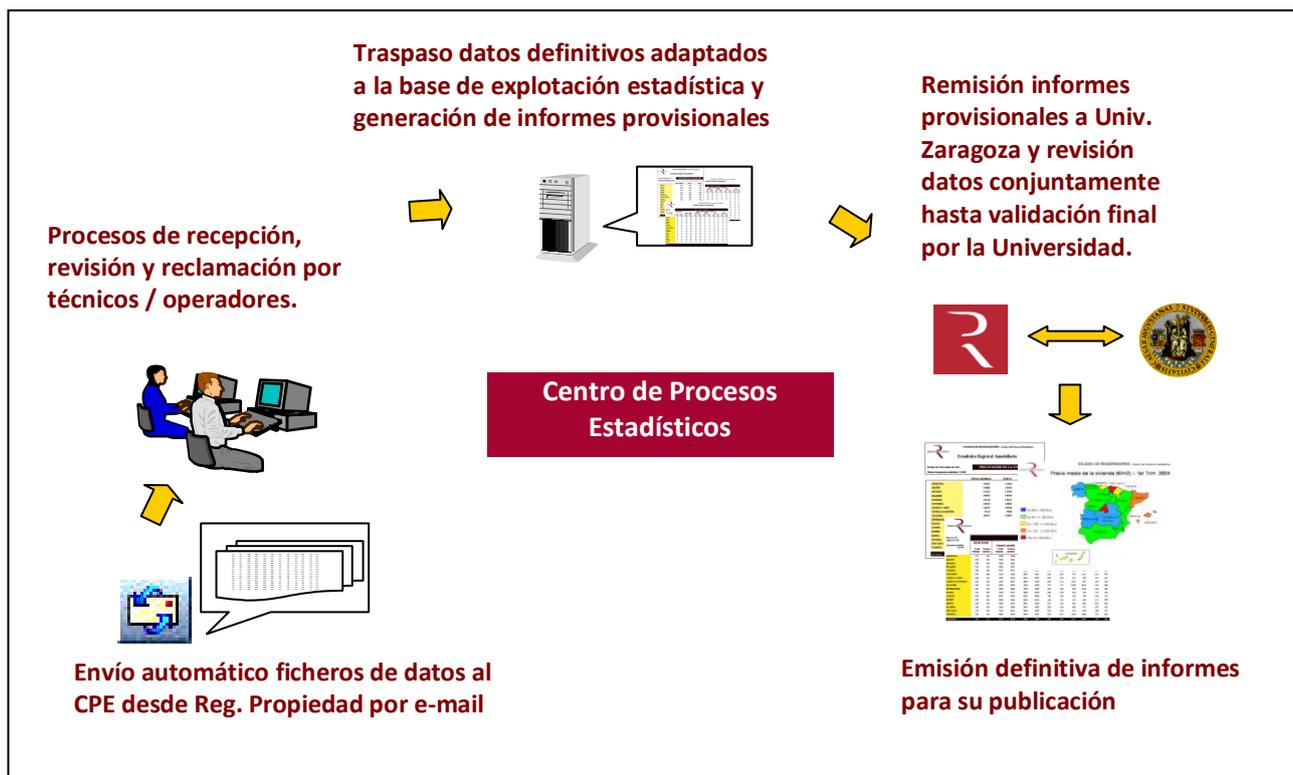
Tipos de interés

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 Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³.

² Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo,

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²)

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

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE

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

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

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

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

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