



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 4º 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>

4º TRIMESTRE 2010**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

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

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2011

1. Introducción

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

El número de compraventas de vivienda registradas durante el año 2010 ha sido de 445.885, un 5,38% superior al año 2009. Desde el año 2006, que constituyó el punto máximo tras superar el millón de compraventas, se venían produciendo constantes e intensos descensos año tras año, alcanzando el nivel mínimo en 2009 (423.114). El año 2010 ha supuesto un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario de vivienda.

Sin embargo, conviene puntualizar que este resultado ha sido como consecuencia, fundamentalmente, de la favorable evolución de las compraventas de vivienda registradas durante los tres primeros trimestres del año ya que el cuarto trimestre se ha cerrado con 93.003, que supone el menor volumen de actividad trimestral desde la elaboración de la serie.

En cierta medida puede señalarse que 2010 no ha sido un año “inmobiliariamente normal”. Como aspecto más destacado conviene resaltar las modificaciones fiscales sobre el mercado de la vivienda (IVA e IRPF), que han generado una reorientación temporal de no pocas compraventas de vivienda como consecuencia del “efecto anticipo”.

Asimismo conviene destacar el hecho de que al contabilizar las compraventas de vivienda registradas, que presentan el lógico diferimiento temporal con respecto a la fecha de compraventa, una parte de las compraventas de vivienda formalizadas a mediados del año 2010 (“efecto anticipo” por cambio de tipo de IVA) se han registrado en el tercer trimestre, y una parte de las compraventas de finales del año 2010 (“efecto anticipo” por cambio del tratamiento en el IRPF) se van a registrar en el primer trimestre de 2011. Ambas circunstancias explican las importantes oscilaciones trimestrales, con un destacado volumen de compraventas registradas en el tercer trimestre y una importante reducción en el cuarto.

En consecuencia, deberá esperarse a los resultados del primer trimestre de 2011 para constatar los verdaderos efectos en las compraventas de vivienda producidos por los cambios fiscales.

Después de diez trimestres consecutivos con un mayor número de compraventas de vivienda nueva, en este trimestre se ha vuelto a la situación contraria: vivienda usada 47.946 y vivienda nueva 45.057. El adelanto de compra de vivienda nueva por el cambio del IVA al final del primer semestre ha influido en la reducción del último trimestre.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (17.982), Comunidad Valenciana (12.895), Comunidad de Madrid (12.662) y Cataluña (11.711). Todas ellas han reducido sensiblemente las compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados medios interanuales (ausencia de factores estacionales) ha vuelto a la senda negativa tras tres trimestres consecutivos de crecimientos, dando lugar a una reducción del -1,85%. La comparación directa de resultados trimestrales (cuarto trimestre frente a tercero) recoge descensos mucho más intensos como consecuencia de las especiales características de estos trimestres por los cambios en la regulación fiscal de la vivienda, dando lugar a un descenso del -25,35% (-31,81% vivienda nueva y -18,06% vivienda usada).

La evolución anual ha sido favorable, con un incremento del 5,38% con respecto a 2009, dando lugar a un comportamiento asimétrico por tipo de vivienda: vivienda nueva -1,87% y vivienda usada 14,17%. Las comunidades autónomas con mayor incremento interanual han sido País Vasco (23,66%), Cataluña (21,61%), Baleares (17,77%), Comunidad de Madrid (16,12%) y Navarra (16,11%).

La evolución de las compraventas de vivienda registradas durante los últimos seis años muestra un cambio de tendencia en el año 2010 con respecto al progresivo descenso vivido desde el máximo de 2006 hasta el mínimo de 2009. Esta circunstancia supondría, en principio, la constatación del final del ciclo bajista. Sin embargo, las especiales circunstancias que han afectado al mercado inmobiliario durante el año 2010, fundamentalmente por lo que respecta a su tratamiento fiscal, lleva a albergar las correspondientes dudas acerca de si esta recuperación supone un simple periodo coyuntural debido a

esta circunstancia, que puede derivar en nuevos descensos durante 2011, o si por el contrario se trata de una verdadera recuperación.

La evolución de las variables macroeconómicas con incidencia en el mercado inmobiliario parece decantarse por el lado de los descensos para 2011. El alto nivel de desempleo, las dificultades de acceso al crédito y los posibles incrementos de los tipos de interés dificultan la recuperación de las compraventas de vivienda. Determinados estratos del mercado cuentan con un grado de actividad mínimo, dando lugar a que básicamente aquellos ciudadanos con capacidad adquisitiva y acceso al crédito puedan plantearse la compra de una vivienda, lo que restringe significativamente el mercado. El precio de la vivienda, junto a la recuperación económica, son los factores que, en caso de producirse, más claramente pueden jugar un papel dinamizador en 2011.

Las provincias han mantenido la tendencia de las comunidades autónomas, con un incremento en términos interanuales (veintinueve provincias con ascensos) y una reducción en términos trimestrales (treinta y nueve provincias con descensos).

Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (12.662), Barcelona (7.797), Valencia (5.693), Alicante (5.674), Málaga (4.813), Sevilla (3.248) y Murcia (3.129). En términos interanuales los mayores resultados se alcanzaron en Madrid (62.179), Barcelona (37.972), Alicante (25.642), Valencia (25.514), Málaga (22.276), Murcia (16.370) y Sevilla (16.356).

Las tasas de variación interanuales constatan el comportamiento positivo de las compraventas de vivienda en el año 2010 con respecto a 2009, alcanzando tasas interanuales positivas veintinueve provincias. Los mayores crecimientos se han reflejado en las provincias de Álava (42,04%), Valladolid (29,34%), Barcelona (27,67%), Albacete (22,94%), Vizcaya (21,97%) y Salamanca (20,80%). Muchas de las provincias costeras, especialmente afectadas por el ciclo bajista, siguen recuperando el número de compraventas, pudiendo ser destacables, junto a las citadas provincias de Barcelona y Vizcaya, los resultados de Tarragona (18,11%), Baleares (17,77%), Valencia (17,40%), Guipúzcoa (13,99%) y Gerona (12,24%).

Las compraventas de vivienda usada registradas en el cuarto trimestre (51,55%) han superado a las compraventas de vivienda nueva (48,45%) después de diez trimestres consecutivos de mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva. El 48,45% de vivienda nueva se ha dividido en un 42,24% de vivienda nueva libre y un 6,21% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con un mayor peso relativo de compraventas porcentuales de vivienda nueva protegida han sido Extremadura (14,10%), Comunidad de Madrid (11,54%), Navarra (11,16%) y Castilla-La Mancha (10,84%).

Las tasas de variación interanuales mantienen el mayor crecimiento en vivienda usada (3,76 puntos porcentuales) y en vivienda nueva protegida (0,50 pp), correspondiendo al descenso de peso relativo de compraventas de vivienda nueva libre (-4,26 pp).

Las Cajas de Ahorros (47,15%) han retomado el liderazgo en cuota de mercado de concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, superando a los Bancos (41,63%), que era la agrupación con mayor peso relativo en el trimestre anterior. Otras entidades financieras ha vuelto a superar el 10%, alcanzando un 11,22%. La tendencia es de progresiva aproximación de cuotas de mercado entre las dos grandes agrupaciones de entidades financieras como muestran los gráficos de evolución y se comprueba en los resultados interanuales: 46,54% Cajas de Ahorros y 43,44% Bancos.

Los Bancos mantienen una mayor cuota de mercado en tres comunidades autónomas durante el último trimestre (Canarias, Comunidad de Madrid y Galicia), mientras que en catorce son las Cajas de Ahorros las que mantienen el liderazgo. Otras entidades financieras cuenta con un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra que supera a Bancos. Las tasas de variación interanuales mantienen la tendencia a la aproximación de resultados, con una mejora por parte de Bancos (2,09 pp) y una reducción en Cajas de Ahorros (-2,35 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha retomado la tendencia descendente de 2008 y 2009 tras tres trimestres consecutivos de ligeros crecimientos, situándose en los 1.587 €/m². Los Bancos han sido la agrupación de entidad financiera con un mayor endeudamiento (1.696 €/m²), seguidos de Cajas de Ahorros (1.507 €/m²) y Otras entidades financieras (1.501 €/m²).

Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son las que han presentado un mayor endeudamiento medio: Comunidad de Madrid (2.219 €/m²), Cataluña (2.048 €/m²) y País Vasco

(1.993 €/m²). En el extremo contrario se sitúan Extremadura (906 €/m²), Castilla-La Mancha (1.040 €/m²) y Murcia (1.143 €/m²). Las tasa de variación interanual recoge el favorable comportamiento de los tres primeros trimestres del año, acumulando un incremento del 1,63% (Bancos 2,39%, Cajas de Ahorros -0,06% y Otras entidades financieras 1,07%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en el cuarto trimestre en los 118.255 €, reduciéndose notablemente con respecto al pasado trimestre (125.266 €). Los Bancos con 133.744 € siguieron manteniendo un significativo diferencial con respecto a las Cajas de Ahorros (109.797 €) y Otras entidades financieras (106.978 €). Comunidad de Madrid (184.050 €), País Vasco (145.442 €), Cataluña (131.965 €) y Baleares (130.998 €) encabezaron el endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzándose el menor resultado en Murcia (90.452 €), Comunidad Valenciana (97.742 €), Extremadura (98.394 €) y Andalucía (98.987 €). Las tasas interanuales mantienen un ligero signo negativo (-0,05%) como consecuencia del distinto comportamiento sufrido a lo largo del año (descensos en tres de los cuatro trimestres y fuerte incremento en el tercer trimestre).

El 97,65% de los nuevos contratos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, recurriéndose a los tipos de interés fijos únicamente en el 2,35% de los contratos. Dentro de los contratos a tipo de interés variable el EURIBOR se ha utilizado como índice de referencia en el 91,68% del total de nuevos contratos hipotecarios, contando con un peso relativamente residual el IRPH (3,52%) y Otros índices de referencia (2,45%). Esta estructura de resultados se mantiene relativamente estable, dando lugar en todo caso a un crecimiento de la utilización del EURIBOR como índice de referencia (incremento de 1,96 puntos porcentuales el último año) a costa de la reducción del IRPH (-0,83 pp) y Otros índices de referencia (-1,16 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han alcanzado los 302 meses (25 años y 2 meses) durante el último trimestre, encabezados por Bancos con 311 meses (25 años y 11 meses), seguidos de Cajas de Ahorros con 302 meses (25 años y 2 meses) y Otras entidades financieras con 273 meses (22 años y 9 meses). Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación han sido Comunidad de Madrid (349 meses; 29 años y 1 mes), Navarra (324 meses; 27 años) y Galicia (323 meses; 26 años y 11 meses). Para el conjunto del año se ha producido un incremento del 3,08%, siendo especialmente intenso en Bancos (6,60%).

La cuota hipotecaria mensual media del último año ha sido de 598,36 €, que representa el 31,91% del coste salarial. Los resultados del cuarto trimestre todavía son más bajos, con una cuota hipotecaria mensual media de 581,97 €, que supone el 31,03% del coste salarial. Estos resultados han dado lugar a un nuevo descenso, situándose la cuota hipotecaria mensual media en niveles de mediados de 2005 y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el nivel mínimo de toda la serie por quinto trimestre consecutivo.

Estos niveles en los indicadores de accesibilidad son los mejores que se han alcanzado en los últimos ocho años, por debajo del famoso “tercio de renta” destinado al pago de la financiación hipotecaria, debiendo tener en cuenta que los cálculos se realizan bajo la consideración de una situación de empleo, circunstancia no generalizable en la actualidad. Las tasas de variación constatan esta circunstancia, con reducciones en el último trimestre del -1,52% en la cuota hipotecaria mensual media y de -0,5 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. En los últimos doce meses la cuota hipotecaria se ha reducido un -10,85%, mejorando la accesibilidad en -4,69 puntos porcentuales.

A esta favorable situación se ha llegado fundamentalmente tras un proceso de reducción de los tipos de interés y del precio de la vivienda. Esta última circunstancia ha empujado a la baja el endeudamiento hipotecario por vivienda, lo que junto a un cierto grado de crecimiento de los plazos de contratación ha desembocado en un constante e intenso proceso de ajuste de la cuota hipotecaria mensual media. Si a esta reducción de la cuota hipotecaria se le une el crecimiento de los salarios (bajo la consideración de empleo) queda explicada la mejora en el indicador de accesibilidad (cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio).

A lo largo de los próximos trimestres es previsible que se alcance un cierto grado de estabilidad en ambas variables como consecuencia del agotamiento con respecto al margen de mejora de las variables que llevan a su cálculo. Los tipos de interés ya están descontando futuros crecimientos, dando lugar a un constante repunte del EURIBOR que pronto se reflejará en los tipos de contratación de las nuevas hipotecas. Los plazos de contratación es previsible que mantengan un cierto grado de estabilidad.

Asimismo, los salarios es previsible que incluso puedan dar lugar a reducciones, situación que ya se ha sufrido en diversos sectores de actividad y que previsiblemente tenderá a la generalización.

La mayor esperanza puede quedar en manos del precio de la vivienda, cuya evolución futura puede considerarse todavía una incógnita, aunque resulta más probable un escenario de reducción de precios, cuyo resultado sería una minoración del endeudamiento hipotecario por vivienda, con el correspondiente efecto sobre la cuota hipotecaria mensual media y sobre el indicador de accesibilidad.

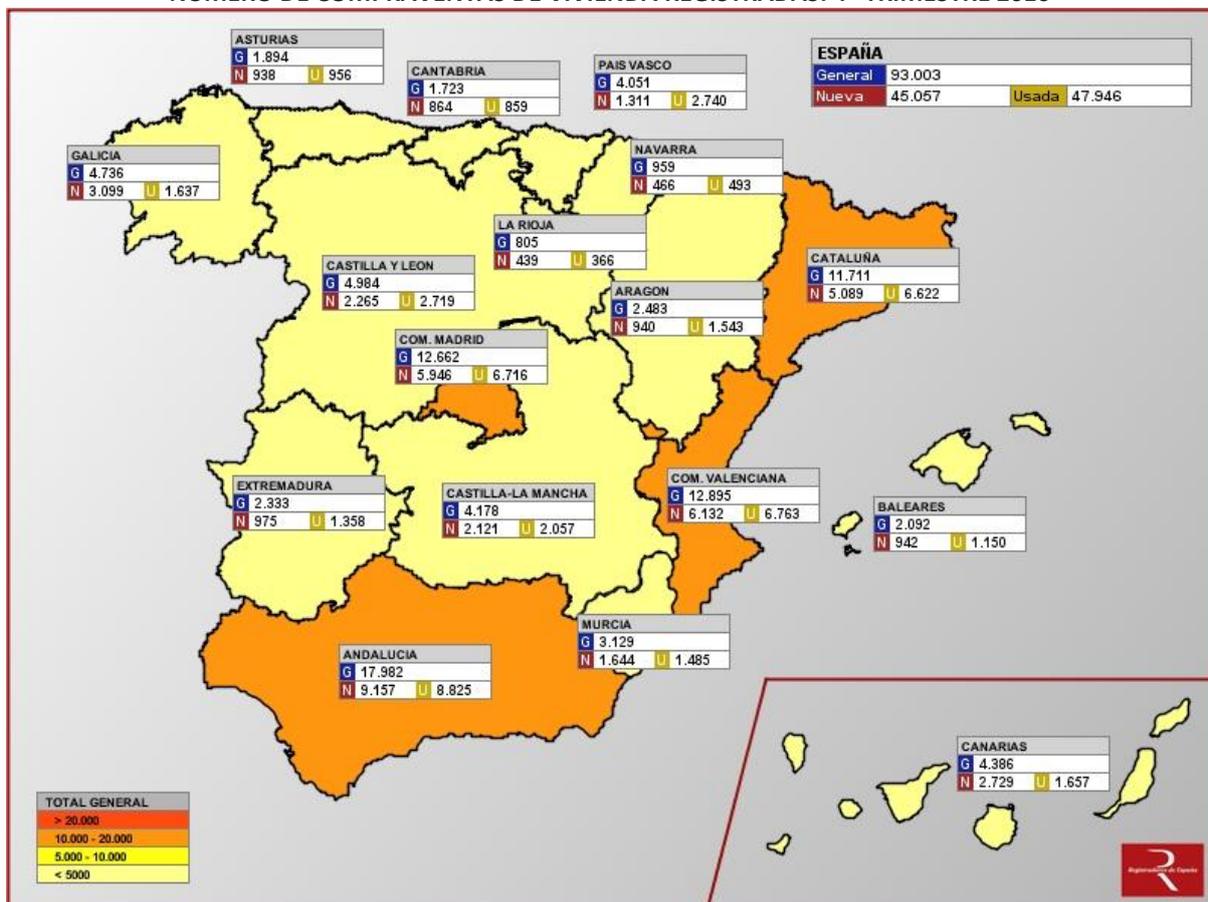
Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a 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. 4º TRIMESTRE 2010



El cuarto trimestre de 2010 ha alcanzado el volumen de compraventas de vivienda registradas más bajo desde la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria, con un resultado de 93.003. Este dato contrasta con lo que representa el conjunto del año 2010, con un incremento de las compraventas de vivienda registradas del 5,38% con respecto a 2009, rompiendo con la tendencia descendente de los últimos años, que llevaba a la constante acumulación de descenso desde el año 2006.

Las modificaciones en el tratamiento fiscal de la vivienda (IVA e IRPF) llevaron a estimar un cierto grado de recuperación para este año, tal y como efectivamente se ha producido como consecuencia del efecto “anticipo de compra”. Los resultados del tercer trimestre (124.593 compraventas registradas) recogían parte de las compraventas de finales del segundo trimestre. Sin embargo, el cuarto trimestre, afectado especialmente por el cambio en el tratamiento del IRPF, no recoge la totalidad del “efecto anticipo” por la diferencia temporal existente entre la compraventa y la inscripción registral. Parte de las compraventas efectuadas a lo largo del mes de diciembre han sido registradas en el mes de enero, por lo que será en el primer trimestre de 2011 cuando acabará de verificarse el efecto del cambio del tratamiento fiscal.

Para el conjunto del año 2010 las compraventas de vivienda registradas han sido 445.885, 22.771 más que en 2009, que marcó el mínimo de la serie con 423.114 compraventas. Las compraventas de vivienda nueva registradas han sido 227.533, mientras que las de vivienda usada han sido 218.352.

En el último trimestre las compraventas de vivienda usada (47.946) han superado a las compraventas de vivienda nueva (45.057), después de diez trimestres consecutivos en los que se mantenía la situación inversa. Esta situación supone una cierta vuelta a la estructura del ciclo alcista, que supuso que hasta finales del año 2007 las compraventas de vivienda usada superasen a las de vivienda nueva. Ambas tipologías de vivienda han contado con un importante descenso con respecto al pasado trimestre (66.079 viviendas nuevas y 58.514 viviendas usadas), alcanzando los niveles mínimos de la serie en vivienda nueva. El cambio del tipo impositivo del IVA a mediados del año 2010 afectaba a las viviendas nuevas, por lo que la mayor parte del “efecto anticipo” en vivienda nueva quedó recogido con anterioridad (compraventas registradas en el segundo y tercer trimestre), dando lugar al correspondiente descenso en el cuarto trimestre.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre han sido Andalucía (17.982), Comunidad Valenciana (12.895), Comunidad de Madrid (12.662) y Cataluña (11.711). Por el contrario, las que menor volumen han alcanzado han sido La Rioja (805), Navarra (959) y Cantabria (1.723). Todas ellas han reducido sensiblemente las compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados interanuales (corregida la estacionalidad) ha sido del -1,85%, rompiendo con la tendencia ascendente de los tres primeros trimestres de 2010. Tanto la vivienda nueva (-3,17%) como la vivienda usada (-0,43%) han reducido el número de compraventas registradas.

Si se compara el cuarto trimestre con el tercero las tasas de variación trimestrales reflejan descensos mucho más intensos como consecuencia de las especiales características de estos trimestres por los cambios en la regulación fiscal de la vivienda. De este modo, la tasa que se obtiene muestra una reducción trimestral de las compraventas de vivienda registradas del -25,35%, siendo del -31,81% en vivienda nueva y del -18,06% en vivienda usada.

La evolución anual, tal y como se ha señalado, resulta positiva, con un incremento del 5,38% con respecto a las compraventas de vivienda registradas en 2009. El comportamiento por tipo de vivienda ha sido asimétrico ya que mientras la vivienda nueva se ha reducido un -1,87%, en vivienda usada el comportamiento ha sido muy positivo, con un incremento del 14,17%. Es el segundo trimestre consecutivo con tasa interanual positiva tras quince trimestres consecutivos de descensos. Esta circunstancia es como consecuencia de la favorable evolución de los tres primeros trimestres de 2010 ya que la comparación directa del cuarto trimestre de 2010 y el cuarto trimestre de 2009 refleja un descenso del -8,28%. Las comunidades autónomas con mayor incremento interanual han sido País Vasco (23,66%), Cataluña (21,61%), Baleares (17,77%), Comunidad de Madrid (16,12%) y Navarra (16,11%).

El gráfico de evolución de las compraventas de vivienda registradas durante los últimos seis años muestra un cambio de tendencia en el año 2010 con respecto al progresivo descenso vivido desde el máximo de 2006 hasta el mínimo de 2009. Esta circunstancia supondría, en principio, la constatación del final del ciclo bajista. Sin embargo, las especiales circunstancias en las que se ha visto reflejado el mercado inmobiliario durante el año 2010 por lo que respecta fundamentalmente a su tratamiento fiscal lleva a albergar las correspondientes dudas acerca de si esta recuperación supone un simple periodo coyuntural debido a esta circunstancia que puede derivar en nuevos descensos durante 2011, o si por otro lado se trata de una verdadera recuperación. Los resultados del último trimestre parecen decantarse hacia la primera de las situaciones, existiendo notables dudas acerca del hecho de que en 2011 el mercado de la vivienda presente un tono favorable.

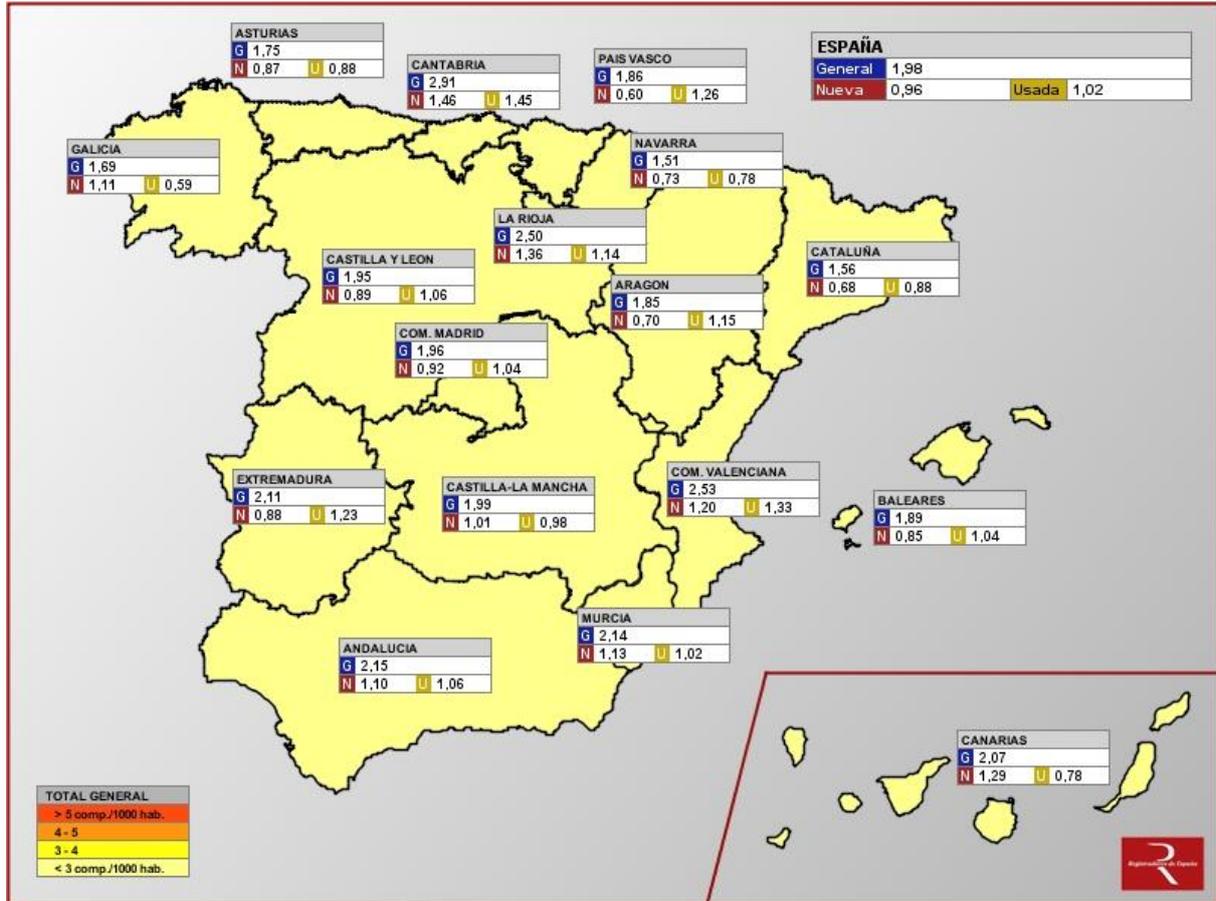
Las variables macroeconómicas con incidencia en el mercado inmobiliario parecen constatar este pesimismo. El alto nivel de desempleo, las dificultades de acceso al crédito y los posibles incrementos de los tipos de interés constituyen factores con una notable incidencia desfavorable en la mejora de las compraventas de vivienda. Determinados estratos de mercado cuentan con un grado de actividad mínima dando lugar a que básicamente aquellos ciudadanos con capacidad adquisitiva y acceso al crédito puedan plantearse la compra de una vivienda, lo que restringe significativamente el mercado.

Uno de los pocos factores dinamizadores puede ser el precio de la vivienda, cuyo grado de ajuste debería ir mucho más allá de lo que muestran las estadísticas basadas en precios medios, con una fiabilidad que puede quedar distorsionada en un periodo de cambio de ciclo con importantes consecuencias sobre la tipología de vivienda transferida en cada momento y lugar.

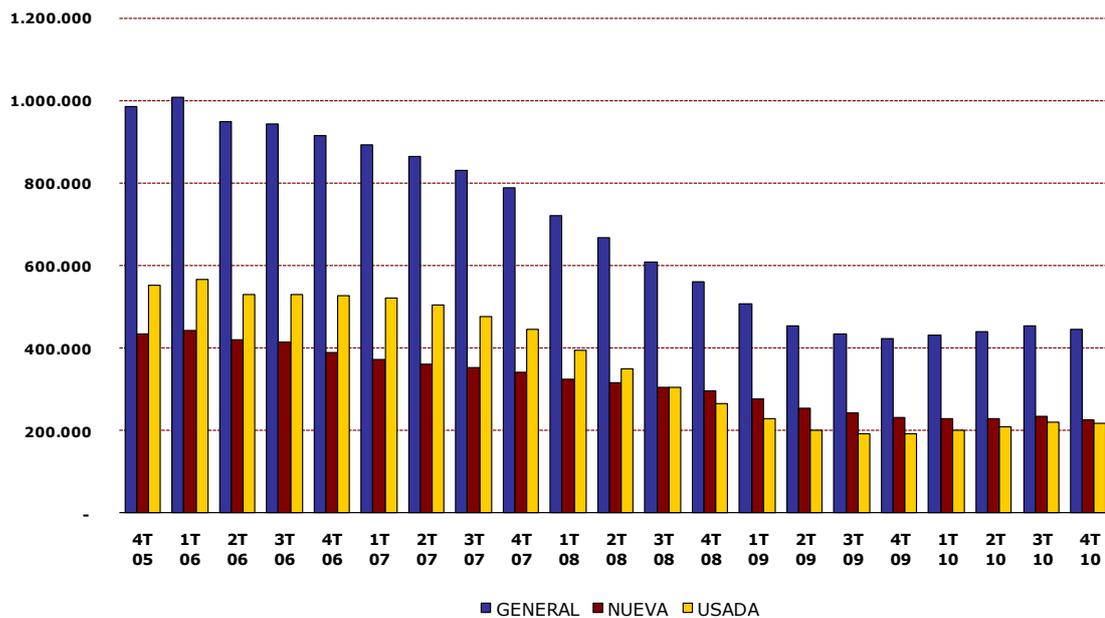
Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	17.982	9.157	8.825	84.616	46.341	38.275
ARAGON	2.483	940	1.543	13.008	6.690	6.318
ASTURIAS	1.894	938	956	10.177	5.143	5.034
BALEARES	2.092	942	1.150	9.868	4.932	4.936
CANARIAS	4.386	2.729	1.657	17.444	10.444	7.000
CANTABRIA	1.723	864	859	8.084	4.663	3.421
CASTILLA Y LEON	4.984	2.265	2.719	25.336	13.021	12.315
CASTILLA-LA MANCHA	4.178	2.121	2.057	20.715	11.343	9.372
CATALUÑA	11.711	5.089	6.622	57.146	24.432	32.714
COM. MADRID	12.662	5.946	6.716	62.179	29.860	32.319
COM. VALENCIANA	12.895	6.132	6.763	58.899	28.361	30.538
EXTREMADURA	2.333	975	1.358	10.208	4.389	5.819
GALICIA	4.736	3.099	1.637	22.657	14.855	7.802
LA RIOJA	805	439	366	4.072	2.243	1.829
MURCIA	3.129	1.644	1.485	16.370	9.308	7.062
NAVARRA	959	466	493	5.861	3.572	2.289
PAIS VASCO	4.051	1.311	2.740	19.245	7.936	11.309
NACIONAL	93.003	45.057	47.946	445.885	227.533	218.352

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,56%	-4,93%	0,47%	-5,79%	-13,14%	4,96%
ARAGON	-5,51%	-13,35%	4,50%	4,68%	-10,36%	27,30%
ASTURIAS	-5,11%	-7,67%	-2,35%	4,67%	-4,08%	15,43%
BALEARES	0,21%	-2,30%	2,85%	17,77%	7,38%	30,38%
CANARIAS	1,66%	1,57%	1,80%	-6,41%	-9,25%	-1,82%
CANTABRIA	-1,98%	-6,06%	4,20%	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTILLA Y LEON	-2,99%	-4,80%	-1,00%	8,75%	3,58%	14,80%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,32%	-3,41%	-3,22%	-1,43%	-1,72%	-1,07%
CATALUÑA	-0,37%	-0,23%	-0,47%	21,61%	16,54%	25,70%
COM. MADRID	-1,79%	-1,86%	-1,73%	16,12%	8,44%	24,27%
COM. VALENCIANA	-0,85%	-0,68%	-1,00%	7,56%	1,27%	14,14%
EXTREMADURA	-2,62%	-1,64%	-3,35%	-8,77%	-0,88%	-13,93%
GALICIA	-3,11%	-3,87%	-1,64%	5,23%	0,78%	14,89%
LA RIOJA	-5,35%	-6,35%	-4,09%	-19,65%	-32,72%	5,48%
MURCIA	-4,83%	-3,15%	-6,96%	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	-2,88%	-5,20%	0,97%	16,11%	15,49%	17,08%
PAIS VASCO	3,05%	-1,83%	6,77%	23,66%	11,45%	33,96%
NACIONAL	-1,85%	-3,17%	-0,43%	5,38%	-1,87%	14,17%

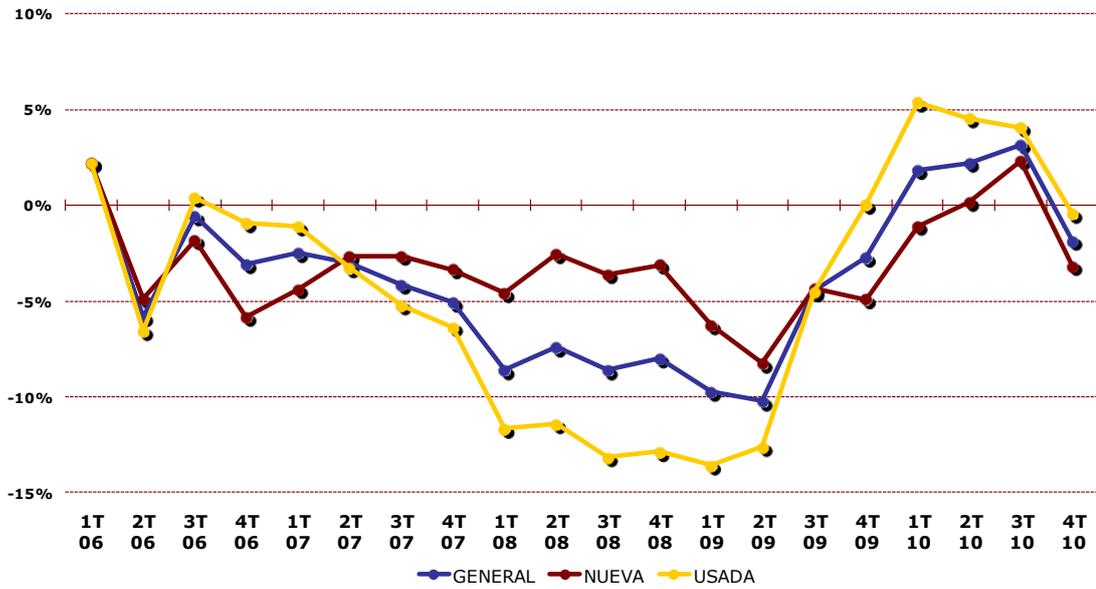
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2010



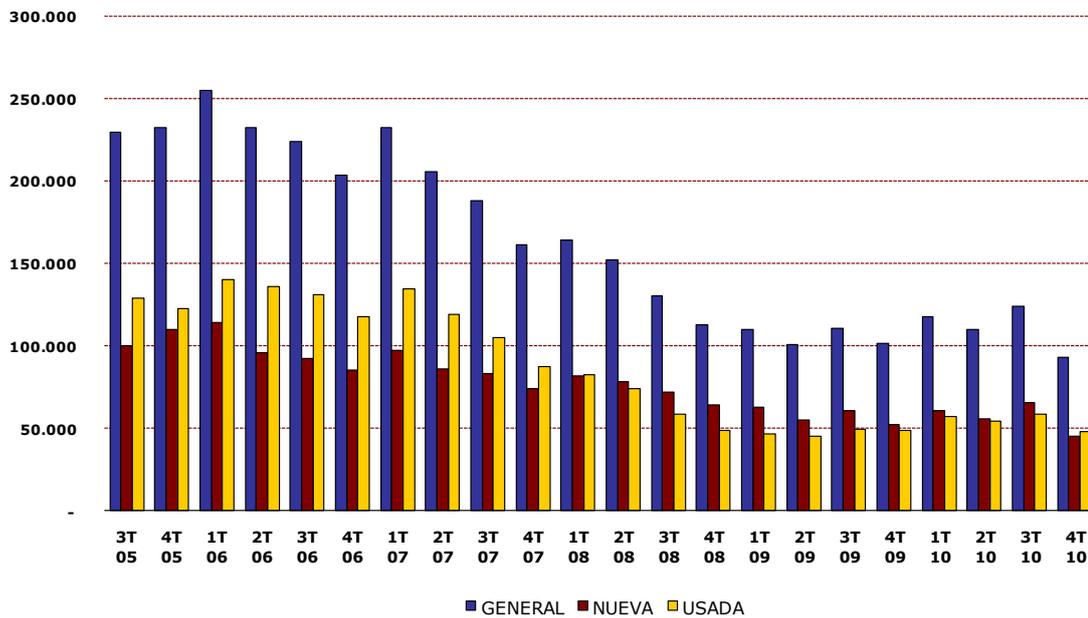
Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda

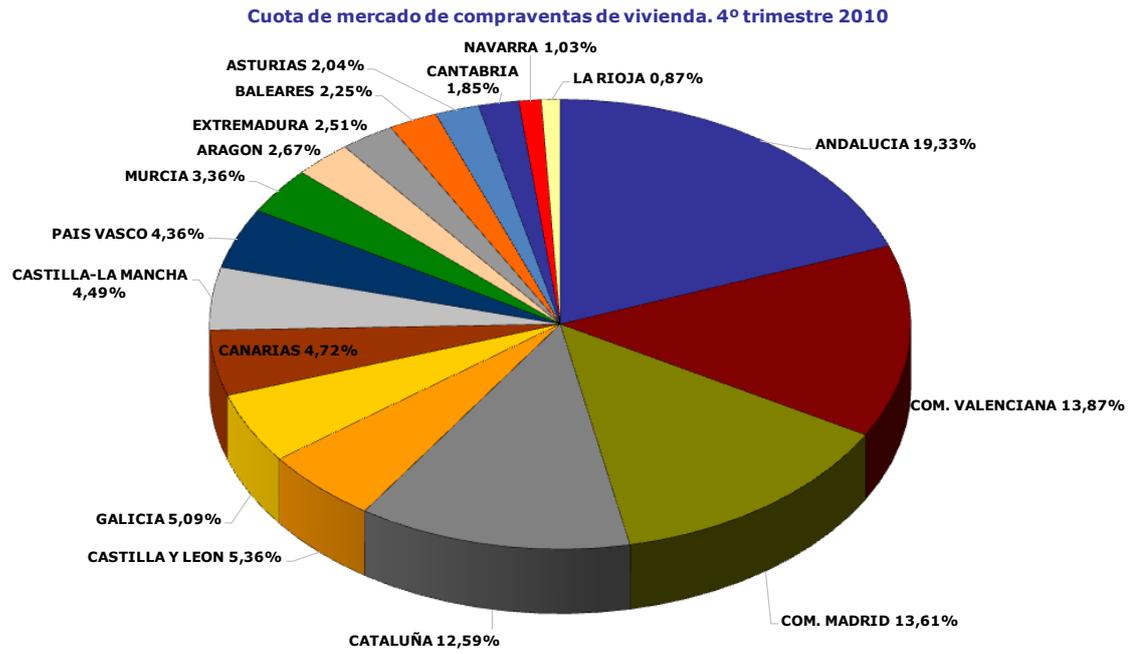


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda

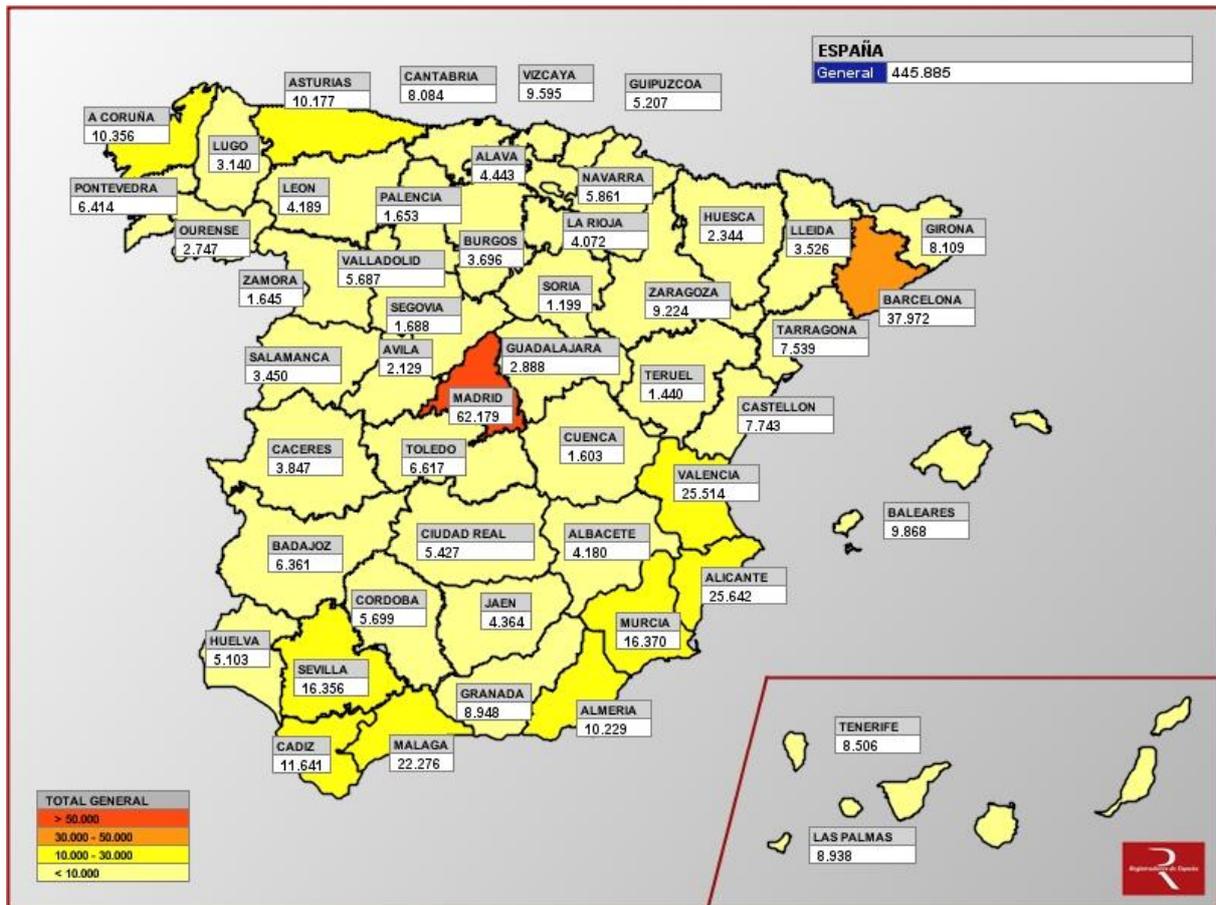


Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda





NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 4º TRIMESTRE 2010



Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2010	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.148	1.453	695	10.356	7.053	3.303
ALAVA	1.193	378	815	4.443	2.456	1.987
ALBACETE	794	472	322	4.180	2.414	1.766
ALICANTE	5.674	2.768	2.906	25.642	12.102	13.540
ALMERIA	2.160	1.489	671	10.229	7.268	2.961
ASTURIAS	1.894	938	956	10.177	5.143	5.034
AVILA	372	164	208	2.129	1.185	944
BADAJOS	1.427	636	791	6.361	3.038	3.323
BALEARES	2.092	942	1.150	9.868	4.932	4.936
BARCELONA	7.797	3.192	4.605	37.972	14.492	23.480
BURGOS	792	361	431	3.696	1.855	1.841
CACERES	906	339	567	3.847	1.351	2.496
CADIZ	2.471	1.401	1.070	11.641	7.152	4.489
CANTABRIA	1.723	864	859	8.084	4.663	3.421
CASTELLON	1.528	708	820	7.743	3.832	3.911
CIUDAD REAL	1.125	581	544	5.427	3.086	2.341
CORDOBA	1.114	524	590	5.699	2.806	2.893
CUENCA	310	120	190	1.603	722	881
GIRONA	1.586	742	844	8.109	4.150	3.959
GRANADA	1.881	1.045	836	8.948	5.468	3.480
GUADALAJARA	571	374	197	2.888	2.023	865
GUIPUZCOA	1.043	396	647	5.207	2.369	2.838
HUELVA	1.252	884	368	5.103	3.622	1.481
HUESCA	461	119	342	2.344	925	1.419
JAEN	1.043	395	648	4.364	1.913	2.451
LA RIOJA	805	439	366	4.072	2.243	1.829
LAS PALMAS	2.252	1.410	842	8.938	5.282	3.656
LEON	842	458	384	4.189	2.674	1.515
LLEIDA	757	329	428	3.526	1.810	1.716
LUGO	608	394	214	3.140	2.143	997
MADRID	12.662	5.946	6.716	62.179	29.860	32.319
MALAGA	4.813	2.213	2.600	22.276	11.222	11.054
MURCIA	3.129	1.644	1.485	16.370	9.308	7.062
NAVARRA	959	466	493	5.861	3.572	2.289
OURENSE	620	407	213	2.747	1.743	1.004
PALENCIA	388	175	213	1.653	763	890
PONTEVEDRA	1.360	845	515	6.414	3.916	2.498
SALAMANCA	681	291	390	3.450	1.693	1.757
SEGOVIA	373	127	246	1.688	627	1.061
SEVILLA	3.248	1.206	2.042	16.356	6.890	9.466
SORIA	269	158	111	1.199	783	416
TARRAGONA	1.571	826	745	7.539	3.980	3.559
TENERIFE	2.134	1.319	815	8.506	5.162	3.344
TERUEL	252	83	169	1.440	820	620
TOLEDO	1.378	574	804	6.617	3.098	3.519
VALENCIA	5.693	2.656	3.037	25.514	12.427	13.087
VALLADOLID	916	379	537	5.687	2.729	2.958
VIZCAYA	1.815	537	1.278	9.595	3.111	6.484
ZAMORA	351	152	199	1.645	712	933
ZARAGOZA	1.770	738	1.032	9.224	4.945	4.279
NACIONAL	93.003	45.057	47.946	445.885	227.533	218.352

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-2,43%	-1,92%	-3,51%	9,40%	10,19%	7,77%
ALAVA	13,00%	5,86%	23,26%	42,04%	110,45%	1,33%
ALBACETE	-1,48%	1,30%	-5,05%	22,94%	31,34%	13,06%
ALICANTE	-1,34%	-1,05%	-1,58%	5,82%	0,34%	11,25%
ALMERIA	-3,85%	-4,76%	-1,56%	-7,30%	-10,12%	0,44%
ASTURIAS	-5,11%	-7,67%	-2,35%	4,67%	-4,08%	15,43%
AVILA	-5,80%	-0,42%	-11,78%	-8,90%	17,21%	-28,81%
BADAJOS	-3,46%	-6,64%	-0,36%	-10,64%	-10,99%	-10,31%
BALEARES	0,21%	-2,30%	2,85%	17,77%	7,38%	30,38%
BARCELONA	0,98%	2,58%	0,01%	27,67%	20,53%	32,51%
BURGOS	-2,14%	-7,25%	3,60%	-3,83%	-21,96%	25,58%
CACERES	-1,21%	11,84%	-7,07%	-5,50%	33,10%	-18,32%
CADIZ	-4,28%	-7,47%	1,29%	-7,92%	-20,19%	21,95%
CANTABRIA	-1,98%	-6,06%	4,20%	1,28%	-9,74%	21,48%
CASTELLON	-6,17%	-4,61%	-7,65%	-11,96%	-17,34%	-5,96%
CIUDAD REAL	0,35%	0,59%	0,04%	8,37%	10,37%	5,83%
CORDOBA	-1,93%	-4,69%	0,91%	5,01%	-8,51%	22,58%
CUENCA	-10,89%	-15,85%	-6,38%	-30,61%	-34,90%	-26,64%
GIRONA	-3,82%	-5,27%	-2,25%	12,24%	6,49%	18,96%
GRANADA	-2,18%	-2,39%	-1,83%	-10,78%	-10,86%	-10,65%
GUADALAJARA	-7,29%	-8,79%	-3,57%	-19,24%	-16,61%	-24,78%
GUIPUZCOA	-1,33%	-8,11%	5,15%	13,99%	-2,67%	32,99%
HUELVA	2,53%	2,84%	1,79%	4,61%	4,20%	5,63%
HUESCA	-5,90%	-16,44%	2,53%	-4,25%	-23,68%	14,81%
JAEN	0,60%	-5,48%	5,92%	-11,57%	-29,41%	10,16%
LA RIOJA	-5,35%	-6,35%	-4,09%	-19,65%	-32,72%	5,48%
LAS PALMAS	0,54%	0,76%	0,22%	-13,28%	-15,57%	-9,75%
LEON	-0,14%	-2,27%	3,84%	14,83%	14,13%	16,09%
LLEIDA	-4,16%	-9,45%	2,14%	-3,13%	-12,14%	8,61%
LUGO	-5,08%	-8,81%	4,07%	4,22%	-7,07%	41,02%
MADRID	-1,79%	-1,86%	-1,73%	16,12%	8,44%	24,27%
MALAGA	-4,14%	-8,14%	0,30%	-7,98%	-17,14%	3,65%
MURCIA	-4,83%	-3,15%	-6,96%	-9,78%	-16,01%	0,00%
NAVARRA	-2,88%	-5,20%	0,97%	16,11%	15,49%	17,08%
OURENSE	2,65%	4,18%	0,10%	14,60%	8,19%	27,74%
PALENCIA	-2,76%	-2,55%	-2,94%	0,85%	-2,05%	3,49%
PONTEVEDRA	-5,50%	-7,62%	-1,96%	-3,62%	-11,44%	11,87%
SALAMANCA	-5,27%	-2,42%	-7,87%	20,80%	36,64%	8,66%
SEGOVIA	-0,88%	-7,25%	3,31%	13,29%	21,28%	9,04%
SEVILLA	-1,03%	-2,60%	0,14%	-1,82%	-6,53%	1,91%
SORIA	-4,46%	-8,85%	5,05%	11,74%	10,91%	13,35%
TARRAGONA	-1,36%	-0,03%	-2,81%	18,11%	33,38%	4,71%
TENERIFE	2,87%	2,40%	3,59%	2,10%	-1,71%	8,61%
TERUEL	-5,45%	-10,38%	1,97%	9,67%	24,43%	-5,20%
TOLEDO	-3,57%	-3,67%	-3,48%	-1,55%	-8,15%	5,11%
VALENCIA	1,39%	0,97%	1,80%	17,40%	9,90%	25,53%
VALLADOLID	-2,18%	-5,60%	1,20%	29,34%	14,57%	46,80%
VIZCAYA	1,35%	-2,35%	3,23%	21,97%	-11,62%	49,16%
ZAMORA	-7,06%	-11,77%	-3,12%	-18,36%	-41,50%	16,92%
ZARAGOZA	-5,42%	-13,23%	5,55%	6,45%	-11,57%	39,25%
NACIONAL	-1,85%	-3,17%	-0,43%	5,38%	-1,87%	14,17%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Las compraventas de vivienda usada registradas en el cuarto trimestre (51,55%) han superado a las compraventas de vivienda nueva (48,45%) después de diez trimestres consecutivos de mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva. Con ello se retoma el tradicional liderazgo de la vivienda usada del ciclo alcista. El 48,45% de compraventas de vivienda nueva se ha desagregado en 42,24% de compraventas de vivienda nueva libre y 6,21% de compraventas de vivienda nueva protegida.

Aragón, Asturias, Baleares, Castilla y León, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Extremadura, Navarra y País Vasco han presentado un mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, durante el cuarto trimestre del año 2010, han acometido un menor grado de renovación de su oferta inmobiliaria de vivienda.

En cuanto a los resultados en vivienda nueva protegida, las comunidades autónomas con un mayor peso relativo han sido Extremadura (14,10%), Comunidad de Madrid (11,54%), Navarra (11,16%) y Castilla-La Mancha (10,84%). En la situación contraria se encuentran Baleares (2,06%), Murcia (2,36%), Cantabria (2,55%) y Cataluña (2,95%).

Los resultados interanuales mantienen el mayor peso de las compraventas de vivienda nueva (51,03%), frente al 48,97% en vivienda usada. Esta circunstancia es consecuencia del mayor recorrido de la vivienda nueva durante el ciclo bajista, así como por el hecho de que el cambio de la fiscalidad en el tipo de IVA de vivienda nueva diese lugar a un repunte de las compraventas de vivienda nueva registradas durante el segundo y tercer trimestre de 2010.

Las tasas de variación trimestrales reflejan la recuperación del peso relativo de compraventas de vivienda usada, con un incremento de 0,70 puntos porcentuales. La vivienda nueva libre se ha reducido en -0,92 pp, mientras que la vivienda nueva protegida ha crecido 0,22 pp. En este mismo sentido se manifiestan las tasas interanuales, con un crecimiento del peso relativo de la vivienda usada en 3,76

puntos porcentuales, dando lugar a una importante reducción en vivienda nueva libre (-4,26 pp). La vivienda protegida mantiene la ligera tendencia a la mejora de su posición relativa (0,50 pp).

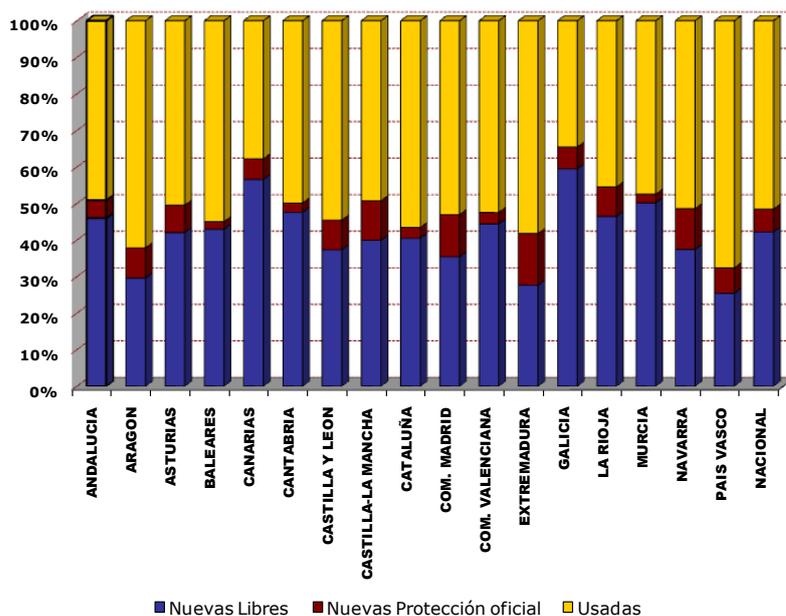
Junto a los factores fiscales hay que tener en cuenta el hecho del distanciamiento con respecto al ciclo alcista. En dicho periodo existió un alto volumen de iniciación de vivienda, cuyos acuerdos de compraventa se fueron registrando en años posteriores. En la actualidad ese factor es prácticamente inexistente, lo que permite dar mayor relevancia a los datos de compraventas de vivienda nueva registradas en la medida que se ajustan en mayor grado al verdadero comportamiento de dicho mercado en el periodo objeto de publicación.

El gráfico de evolución muestra una progresiva recuperación del peso relativo de las compraventas de vivienda usada desde mediados de 2009, por lo que previsiblemente se mantendrá esta tendencia los próximos trimestres. La vivienda nueva, en consecuencia, perderá peso relativo, manteniéndose en el caso de la vivienda nueva protegida.

El único factor que, en principio, puede dar lugar a un cambio en esta tendencia puede ser la política adoptada por las entidades financieras y sus financiados con respecto a la cartera de promociones de vivienda, en la medida que una atractiva reducción de precios podría dar lugar a una reactivación de la demanda de vivienda nueva. El mantenimiento de los niveles de financiación, así como el cambio de la estructura del balance con respecto a estos créditos pueden constituir incentivos que animen a adoptar este tipo de estrategia.

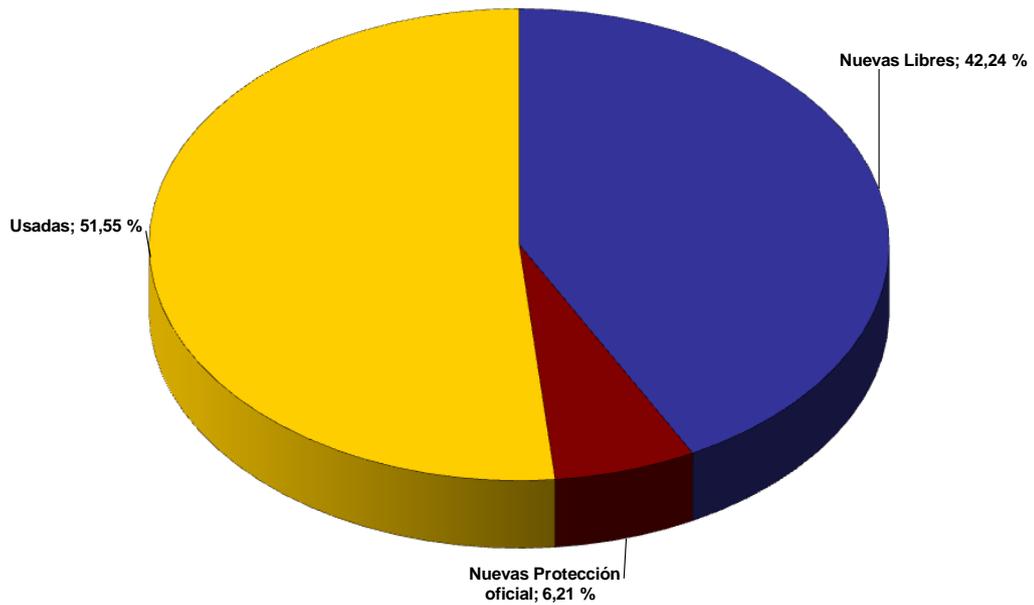
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	46,00 %	4,92 %	49,08 %	49,90 %	4,87 %	45,23 %
ARAGON	29,60 %	8,26 %	62,14 %	37,24 %	14,19 %	48,57 %
ASTURIAS	42,03 %	7,50 %	50,47 %	44,77 %	5,77 %	49,46 %
BALEARES	42,97 %	2,06 %	54,97 %	47,83 %	2,15 %	50,02 %
CANARIAS	56,57 %	5,65 %	37,78 %	53,35 %	6,52 %	40,13 %
CANTABRIA	47,59 %	2,55 %	49,86 %	48,16 %	9,52 %	42,32 %
CASTILLA Y LEON	37,34 %	8,11 %	54,55 %	43,97 %	7,42 %	48,61 %
CASTILLA-LA MANCHA	39,92 %	10,84 %	49,24 %	47,15 %	7,61 %	45,24 %
CATALUÑA	40,50 %	2,95 %	56,55 %	40,17 %	2,58 %	57,25 %
COM. MADRID	35,42 %	11,54 %	53,04 %	39,34 %	8,68 %	51,98 %
COM. VALENCIANA	44,40 %	3,15 %	52,45 %	44,29 %	3,86 %	51,85 %
EXTREMADURA	27,69 %	14,10 %	58,21 %	28,64 %	14,36 %	57,00 %
GALICIA	59,46 %	5,98 %	34,56 %	61,50 %	4,06 %	34,44 %
LA RIOJA	46,46 %	8,07 %	45,47 %	44,79 %	10,29 %	44,92 %
MURCIA	50,18 %	2,36 %	47,46 %	54,73 %	2,13 %	43,14 %
NAVARRA	37,43 %	11,16 %	51,41 %	44,08 %	16,87 %	39,05 %
PAIS VASCO	25,43 %	6,94 %	67,63 %	26,87 %	14,37 %	58,76 %
NACIONAL	42,24 %	6,21 %	51,55 %	44,71 %	6,32 %	48,97 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2010

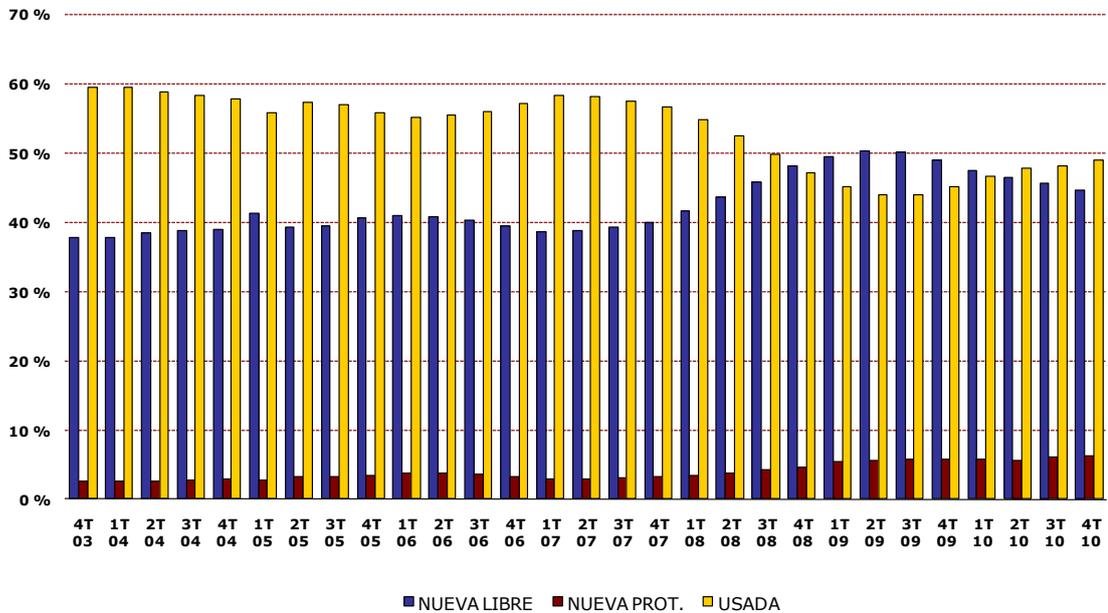


Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCÍA	-1,48 %	0,12 %	1,36 %	-3,61 %	-0,96 %	4,57 %
ARAGON	-6,15 %	1,50 %	4,65 %	-18,60 %	9,96 %	8,64 %
ASTURIAS	-2,12 %	0,73 %	1,39 %	-6,48 %	1,91 %	4,57 %
BALEARES	-1,34 %	0,06 %	1,28 %	-4,77 %	-0,05 %	4,82 %
CANARIAS	-0,35 %	0,29 %	0,06 %	-3,62 %	1,76 %	1,86 %
CANTABRIA	-1,20 %	-1,31 %	2,51 %	-2,15 %	-4,88 %	7,03 %
CASTILLA Y LEON	-1,17 %	0,19 %	0,98 %	-3,56 %	1,01 %	2,55 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,43 %	1,39 %	0,04 %	-1,11 %	0,97 %	0,14 %
CATALUÑA	0,13 %	-0,07 %	-0,06 %	-1,48 %	-0,41 %	1,89 %
COM. MADRID	-0,91 %	0,88 %	0,03 %	-4,51 %	1,14 %	3,37 %
COM. VALENCIANA	0,06 %	0,02 %	-0,08 %	-2,61 %	-0,35 %	2,96 %
EXTREMADURA	0,88 %	-0,44 %	-0,44 %	0,83 %	2,60 %	-3,43 %
GALICIA	-0,88 %	0,36 %	0,52 %	-3,05 %	0,16 %	2,89 %
LA RIOJA	0,21 %	-0,80 %	0,59 %	-12,41 %	1,74 %	10,67 %
MURCIA	0,88 %	0,11 %	-0,99 %	-4,75 %	0,53 %	4,22 %
NAVARRA	-2,17 %	0,68 %	1,49 %	-6,71 %	6,39 %	0,32 %
PAIS VASCO	-0,63 %	-1,42 %	2,05 %	-4,71 %	0,25 %	4,46 %
NACIONAL	-0,92 %	0,22 %	0,70 %	-4,26 %	0,50 %	3,76 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2010

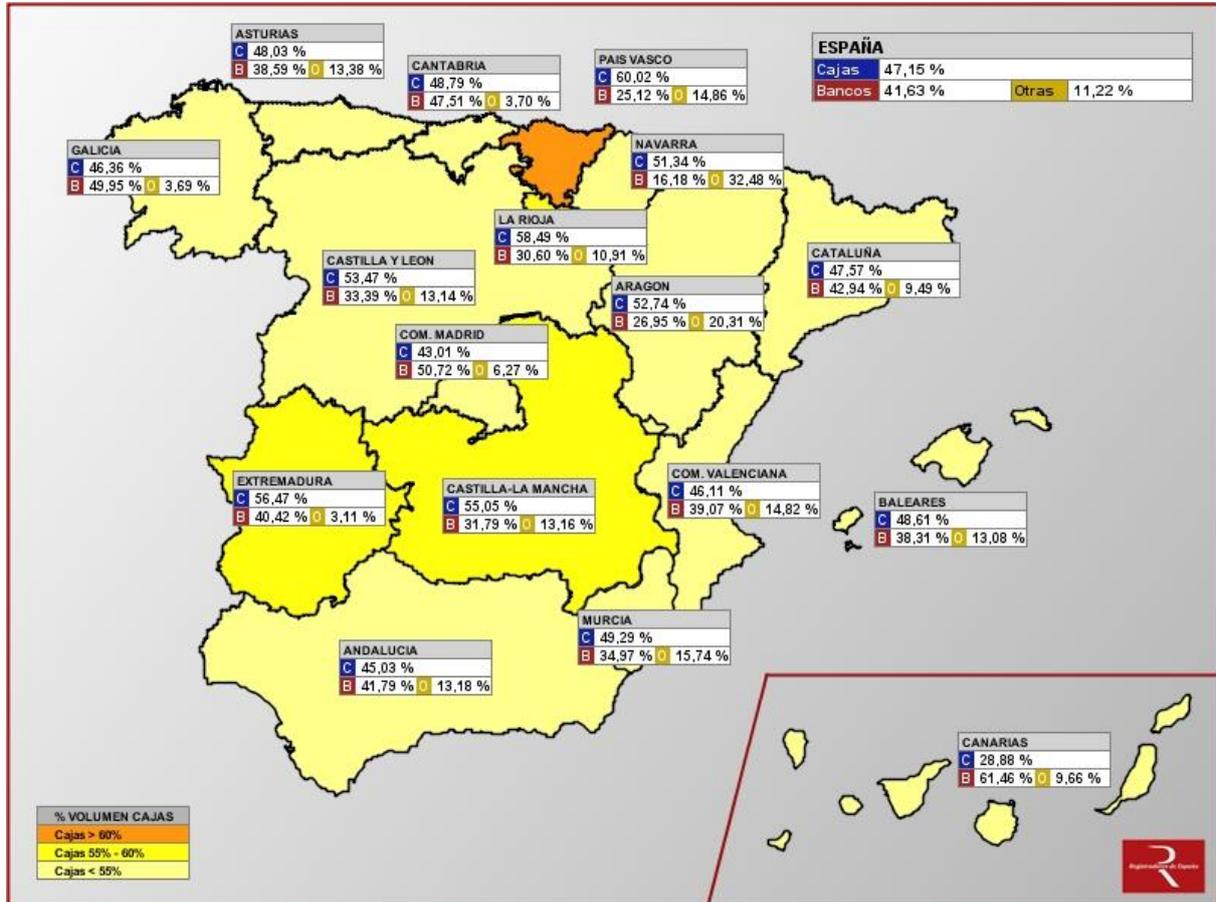


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2010



Los resultados del cuarto trimestre han supuesto una vuelta a la “normalidad” en la medida que las Cajas de Ahorros (47,15%) han vuelto a ser la agrupación de entidades financieras con mayor cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, seguidas de Bancos (41,63%) y Otras entidades financieras (11,22%). El pasado trimestre, por primera vez desde la elaboración de la serie, los Bancos encabezaban esta clasificación (45,87%).

Al margen de los resultados de cada trimestre, la tendencia es de progresiva aproximación de cuotas de mercado entre las dos grandes agrupaciones de entidades financieras. Los resultados interanuales son una clara muestra de este hecho con un 46,54% de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorros, frente al 43,44% de los Bancos. Otras entidades financieras se mantienen dentro de su habitual proximidad al 10% (10,02%).

En la mayoría de comunidades autónomas las Cajas de Ahorros cuentan con una mayor cuota de mercado, siendo las excepciones Canarias, Comunidad de Madrid y Galicia, donde los Bancos mantienen el liderazgo. En la práctica totalidad de comunidades autónomas la agrupación Otras entidades financieras cuenta con un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra donde supera a Bancos. Las comunidades autónomas con una mayor cuota de mercado en esta agrupación son Navarra (32,48%), Aragón (20,31%) y Murcia (15,74%).

Las variaciones trimestrales, calculadas con resultados medios interanuales, proporcionan moderadas variaciones, con una mejora en la posición de Bancos (0,44 pp) y Otras entidades financieras (0,18 pp), correspondiente a la pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (-0,62 pp).

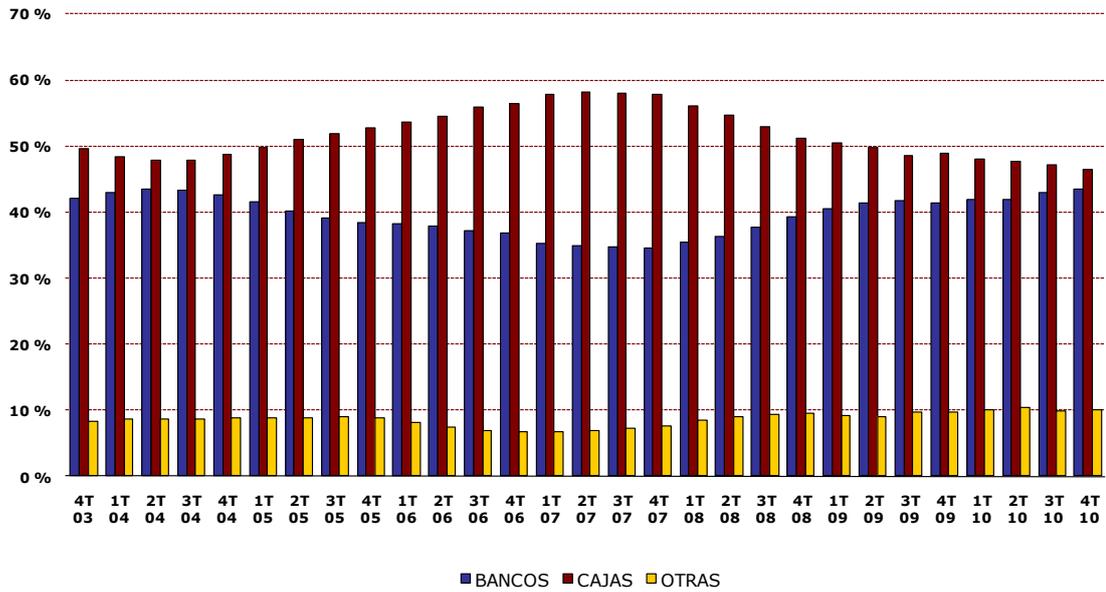
Las tasas de variación interanuales mantienen esta tendencia, pero con un mayor grado de recorrido, ya que los Bancos ganan cuota de mercado en 2,09 pp y Otras entidades financieras en 0,26 pp, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (-2,35 pp).

Esta tendencia, que tiene su origen a mediados de 2007, es previsible que se mantenga durante los próximos trimestres, especialmente como consecuencia del proceso de reestructuración de las Cajas de Ahorros y las exigencias establecidas con respecto a su estructura de capital.

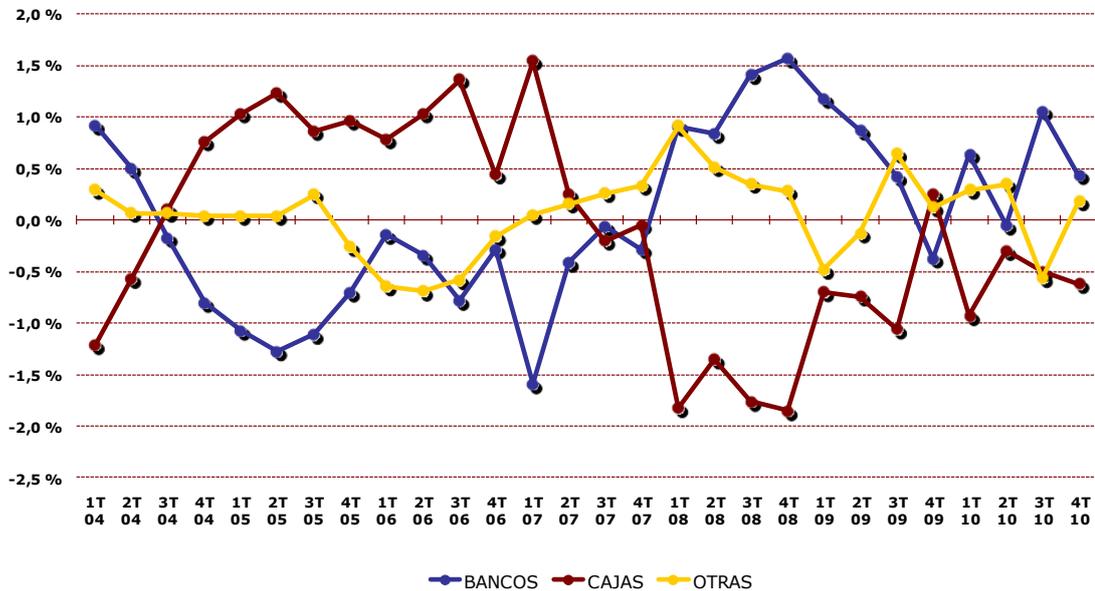
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	41,79 %	45,03 %	13,18 %	45,25 %	44,06 %	10,69 %
ARAGON	26,95 %	52,74 %	20,31 %	28,17 %	56,26 %	15,57 %
ASTURIAS	38,59 %	48,03 %	13,38 %	47,62 %	40,94 %	11,44 %
BALEARES	38,31 %	48,61 %	13,08 %	46,30 %	45,12 %	8,58 %
CANARIAS	61,46 %	28,88 %	9,66 %	57,77 %	33,95 %	8,28 %
CANTABRIA	47,51 %	48,79 %	3,70 %	39,97 %	55,40 %	4,63 %
CASTILLA Y LEON	33,39 %	53,47 %	13,14 %	37,17 %	52,13 %	10,70 %
CASTILLA-LA MANCHA	31,79 %	55,05 %	13,16 %	38,12 %	51,07 %	10,81 %
CATALUÑA	42,94 %	47,57 %	9,49 %	42,33 %	49,26 %	8,41 %
COM. MADRID	50,72 %	43,01 %	6,27 %	51,94 %	40,73 %	7,33 %
COM. VALENCIANA	39,07 %	46,11 %	14,82 %	45,30 %	42,93 %	11,77 %
EXTREMADURA	40,42 %	56,47 %	3,11 %	37,32 %	59,17 %	3,51 %
GALICIA	49,95 %	46,36 %	3,69 %	50,63 %	45,82 %	3,55 %
LA RIOJA	30,60 %	58,49 %	10,91 %	29,84 %	59,60 %	10,56 %
MURCIA	34,97 %	49,29 %	15,74 %	35,81 %	47,84 %	16,35 %
NAVARRA	16,18 %	51,34 %	32,48 %	24,91 %	43,97 %	31,12 %
PAIS VASCO	25,12 %	60,02 %	14,86 %	27,73 %	56,87 %	15,40 %
NACIONAL	41,63 %	47,15 %	11,22 %	43,44 %	46,54 %	10,02 %

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,22 %	0,35 %	-0,13 %	-0,95 %	1,36 %	-0,41 %
ARAGON	0,32 %	-2,22 %	1,90 %	-3,09 %	-1,01 %	4,10 %
ASTURIAS	-0,27 %	0,69 %	-0,42 %	5,44 %	-3,45 %	-1,99 %
BALEARES	1,14 %	-2,76 %	1,62 %	7,01 %	-7,97 %	0,96 %
CANARIAS	1,28 %	-2,09 %	0,81 %	0,77 %	-2,66 %	1,89 %
CANTABRIA	3,77 %	-3,59 %	-0,18 %	9,19 %	-9,33 %	0,14 %
CASTILLA Y LEON	0,63 %	-0,91 %	0,28 %	5,33 %	-6,35 %	1,02 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,71 %	-1,67 %	0,96 %	2,76 %	-1,88 %	-0,88 %
CATALUÑA	-0,36 %	0,04 %	0,32 %	1,23 %	-2,36 %	1,13 %
COM. MADRID	1,59 %	-1,74 %	0,15 %	4,95 %	-2,63 %	-2,32 %
COM. VALENCIANA	-0,06 %	-0,71 %	0,77 %	1,70 %	-3,38 %	1,68 %
EXTREMADURA	-1,86 %	2,13 %	-0,27 %	-12,07 %	12,35 %	-0,28 %
GALICIA	0,96 %	-0,57 %	-0,39 %	4,63 %	-4,01 %	-0,62 %
LA RIOJA	0,82 %	-0,49 %	-0,33 %	-1,67 %	1,25 %	0,42 %
MURCIA	0,15 %	1,10 %	-1,25 %	-3,97 %	1,14 %	2,83 %
NAVARRA	0,88 %	3,84 %	-4,72 %	3,30 %	-0,75 %	-2,55 %
PAIS VASCO	-0,04 %	-0,26 %	0,30 %	5,96 %	-8,19 %	2,23 %
NACIONAL	0,44 %	-0,62 %	0,18 %	2,09 %	-2,35 %	0,26 %

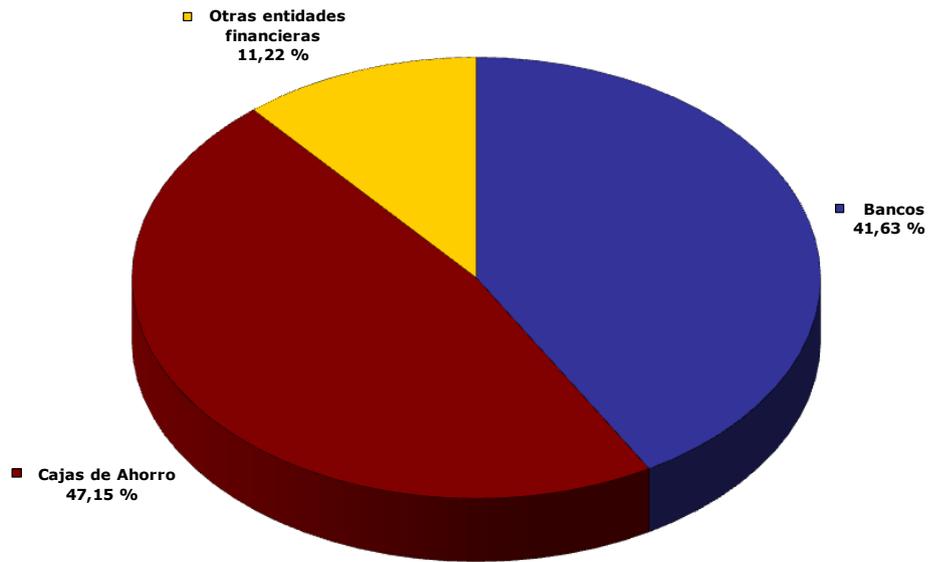
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

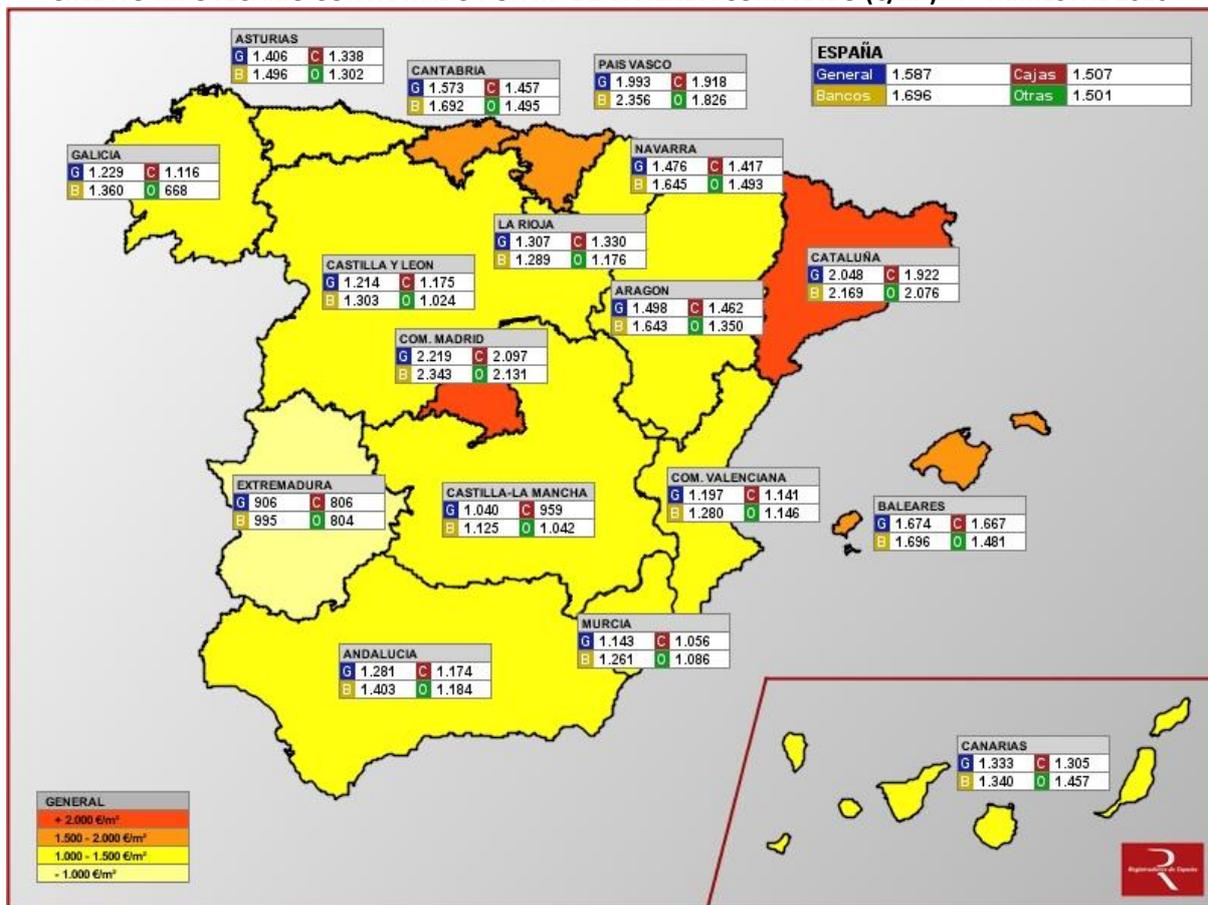


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2010



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha retomado la tendencia descendente de 2008 y 2009 tras tres trimestres consecutivos de ligeros crecimientos. De este modo, durante el último trimestre se ha alcanzado un endeudamiento medio de 1.587 €/m² (1.647 €/m² el pasado trimestre). Los Bancos han mantenido su tradicional mayor importe (1.696 €/m²), seguidos de las Cajas de Ahorros (1.507 €/m²) y Otras entidades financieras (1.501 €/m²).

Comunidad de Madrid (2.219 €/m²), Cataluña (2.048 €/m²) y País Vasco (1.993 €/m²) han sido las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por metro cuadrado, situándose en el extremo opuesto Extremadura (906 €/m²), Castilla-La Mancha (1.040 €/m²) y Murcia (1.143 €/m²). Estos resultados permiten comprobar el elevado grado de correlación existente entre esta variable y el precio de la vivienda.

Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados interanuales muestran mínimas variaciones, con un descenso para el total general del -0,18% (Bancos 0,35%, Cajas de Ahorros -0,88% y Otras entidades financieras 0,26%). Sin embargo, la comparación intertrimestral de resultados (cuarto frente a tercero de 2010) proporciona una clara tendencia descendente, tanto para el total general (-3,64%) como para la desagregación por tipo de entidad financiera (Bancos -2,86%, Cajas de Ahorros -4,68% y Otras entidades financieras -1,57%). En este último caso quince de las diecisiete comunidades autónomas presentan descensos.

Sin embargo, la tasa de variación interanual todavía recoge el favorable comportamiento de los tres primeros trimestres de 2010, acumulando un incremento en 2010 con respecto a 2009 del 1,63% (Bancos 2,39%, Cajas de Ahorros -0,06% y Otras entidades financieras 1,07%).

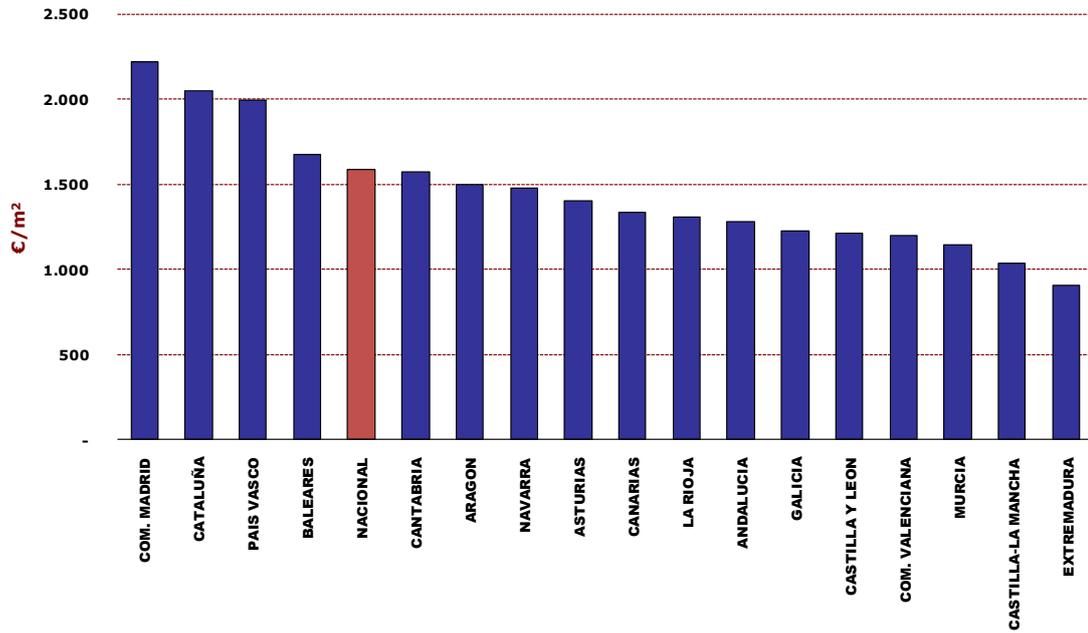
Esta estructura de resultados muestra un grado de incertidumbre con respecto al comportamiento futuro similar al que presentaba el número de compraventas, en la medida que para el conjunto del año se ha producido un crecimiento, pero sin embargo los resultados del último trimestre parecen mostrar una tendencia hacia la reducción del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado.

El recorrido en todo caso ha sido significativo al pasar de los 1.915 €/m² de comienzos de 2008 a la situación actual, decantándonos por una tendencia hacia la minoración de los niveles de endeudamiento actuales en la medida que estimamos previsible una continuidad en los descensos del precio de la vivienda.

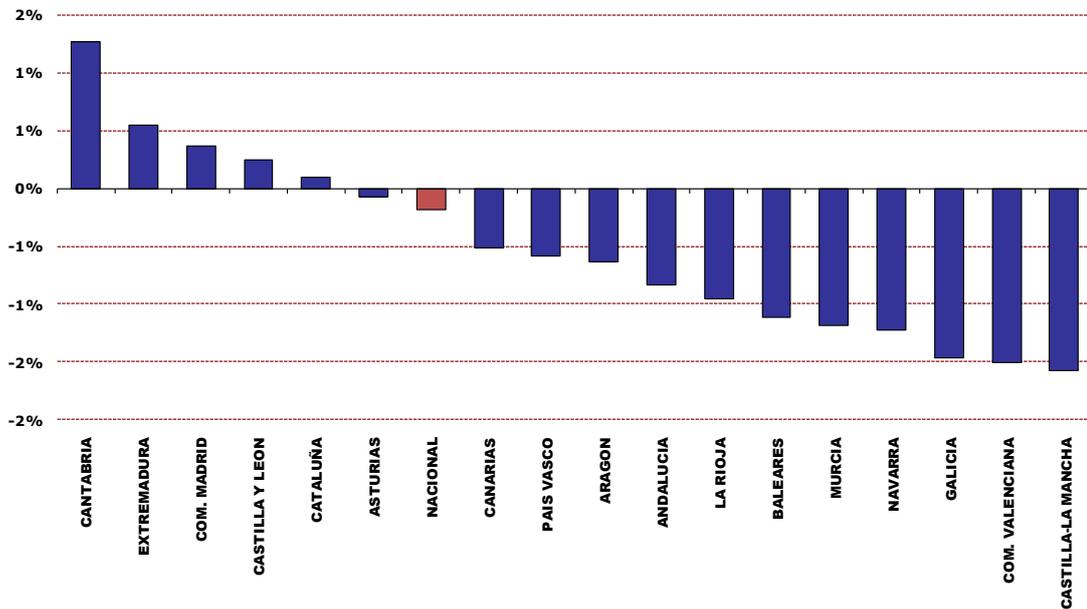
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.281	1.403	1.174	1.184	1.312	1.395	1.241	1.202
ARAGON	1.498	1.643	1.462	1.350	1.563	1.759	1.499	1.411
ASTURIAS	1.406	1.496	1.338	1.302	1.425	1.497	1.351	1.382
BALEARES	1.674	1.696	1.667	1.481	1.679	1.730	1.641	1.620
CANARIAS	1.333	1.340	1.305	1.457	1.354	1.412	1.328	1.130
CANTABRIA	1.573	1.692	1.457	1.495	1.593	1.716	1.494	1.598
CASTILLA Y LEON	1.214	1.303	1.175	1.024	1.228	1.298	1.193	1.121
CASTILLA-LA MANCHA	1.040	1.125	959	1.042	1.124	1.177	1.093	1.080
CATALUÑA	2.048	2.169	1.922	2.076	2.057	2.191	1.956	1.906
COM. MADRID	2.219	2.343	2.097	2.131	2.197	2.336	2.077	2.197
COM. VALENCIANA	1.197	1.280	1.141	1.146	1.242	1.317	1.193	1.139
EXTREMADURA	906	995	806	804	919	983	857	780
GALICIA	1.229	1.360	1.116	668	1.275	1.335	1.220	875
LA RIOJA	1.307	1.289	1.330	1.176	1.342	1.387	1.333	1.270
MURCIA	1.143	1.261	1.056	1.086	1.170	1.270	1.121	1.052
NAVARRA	1.476	1.645	1.417	1.493	1.451	1.648	1.406	1.419
PAIS VASCO	1.993	2.356	1.918	1.826	2.050	2.375	1.969	1.977
NACIONAL	1.587	1.696	1.507	1.501	1.624	1.711	1.569	1.514

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 4º trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	80,72	80,79	-0,83%	-0,07%	-1,51%	-1,80%	-1,80%	-2,79%	-1,43%	-6,17%
ARAGON	94,39	96,24	-0,64%	-0,28%	-0,60%	-2,62%	-2,01%	-1,46%	-2,47%	-11,09%
ASTURIAS	88,59	87,75	-0,07%	0,40%	-0,73%	-0,72%	0,00%	2,25%	-5,33%	2,90%
BALEARES	105,48	103,39	-1,12%	-1,65%	-0,85%	0,50%	-4,71%	-4,74%	-5,80%	2,02%
CANARIAS	83,99	83,37	-0,51%	-0,28%	-2,71%	17,59%	0,00%	3,60%	-4,39%	1,53%
CANTABRIA	99,12	98,09	1,27%	1,60%	0,00%	1,01%	3,98%	1,42%	2,12%	7,83%
CASTILLA Y LEON	76,50	75,62	0,24%	0,62%	-0,25%	-1,15%	-1,21%	4,01%	-5,39%	-0,80%
CASTILLA-LA MANCHA	65,53	69,21	-1,58%	-1,42%	-2,32%	-0,37%	1,17%	0,77%	-0,46%	8,32%
CATALUÑA	129,05	126,66	0,10%	-0,05%	-0,15%	2,92%	0,10%	-1,35%	-1,36%	10,75%
COM. MADRID	139,82	135,28	0,37%	0,30%	-0,05%	-0,50%	1,10%	1,70%	-1,00%	4,67%
COM. VALENCIANA	75,43	76,48	-1,51%	-0,68%	-2,61%	0,53%	-3,65%	-1,42%	-6,65%	-1,73%
EXTREMADURA	57,09	56,59	0,55%	0,72%	0,47%	0,91%	8,12%	7,67%	6,33%	3,59%
GALICIA	77,44	78,51	-1,47%	-0,07%	-2,94%	-7,89%	0,31%	1,29%	-2,17%	0,69%
LA RIOJA	82,36	82,64	-0,96%	-6,16%	1,06%	0,40%	-6,35%	-12,77%	-5,66%	6,63%
MURCIA	72,02	72,04	-1,18%	0,00%	-2,94%	1,54%	-5,42%	-1,09%	-9,30%	-5,14%
NAVARRA	93,01	89,35	-1,23%	1,10%	-0,64%	-3,73%	-4,16%	0,61%	-2,29%	-10,08%
PAIS VASCO	125,58	126,23	-0,58%	0,51%	-1,20%	-0,70%	2,30%	4,40%	0,20%	0,36%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,18%	0,35%	-0,88%	0,26%	1,63%	2,39%	-0,06%	1,07%

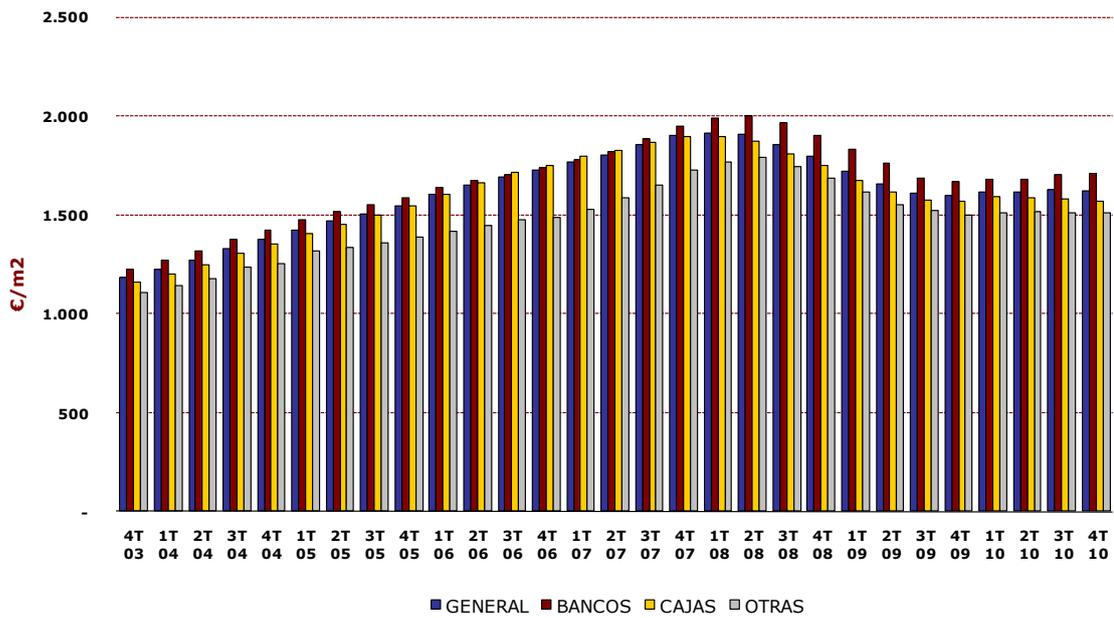
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2010



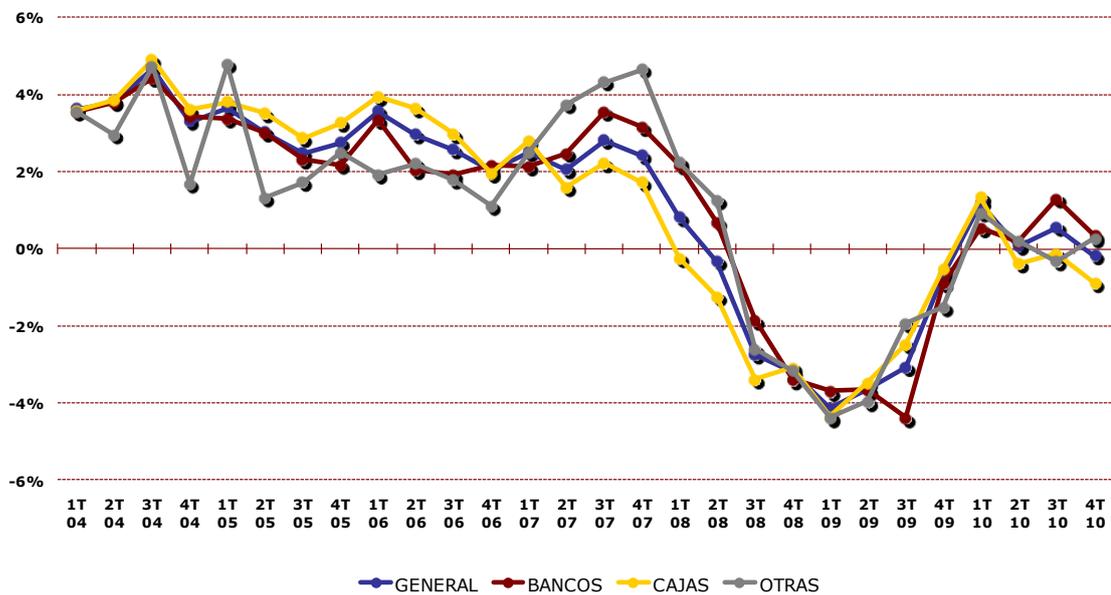
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2010



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

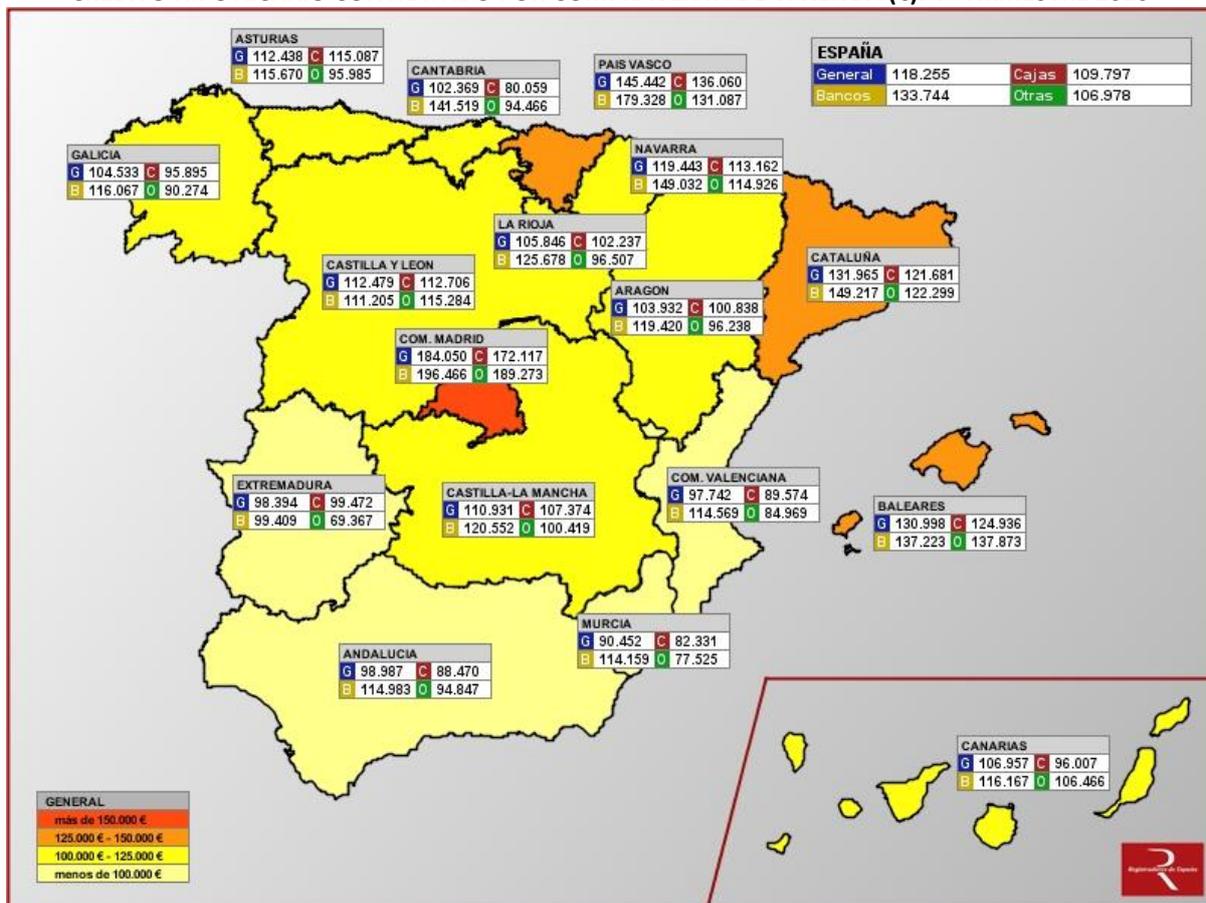


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2010



El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha situado en el cuarto trimestre en los 118.255 €, reduciéndose notablemente con respecto al pasado trimestre (125.266 €). Los Bancos con 133.744 € fueron la agrupación de entidad financiera con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda, seguidos a una significativa distancia de las Cajas de Ahorros con 109.797 € y Otras entidades financieras con 106.978 €.

Comunidad de Madrid (184.050 €), País Vasco (145.442 €), Cataluña (131.965 €) y Baleares (130.998 €) encabezaron el endeudamiento hipotecario por vivienda, alcanzándose el menor resultado en Murcia (90.452 €), Comunidad Valenciana (97.742 €), Extremadura (98.394 €) y Andalucía (98.987 €). Estos resultados vuelven a constatar la correlación entre precio de la vivienda y endeudamiento hipotecario.

Los resultados del conjunto del año 2010 se situaron algo por encima de los correspondientes al último trimestre, con una media de 121.463 €, volviendo a destacar Bancos (137.679 €) con respecto a Cajas de Ahorros (112.565 €) y Otras entidades financieras (107.899 €).

Esta minoración de los resultados trimestrales con respecto a los interanuales constata la tendencia descendente del último trimestre, dando lugar a un resultado del -0,45% utilizando resultados interanuales (eliminando estacionalidad). La comparación intertrimestral refleja una mayor intensidad en el descenso (-5,60%), generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -8,98%, Cajas de Ahorros -1,74% y Otras entidades financieras -4,61%).

Las tasas interanuales mantienen un ligero signo negativo (-0,05%) como consecuencia del distinto comportamiento sufrido a lo largo del año (descensos en tres de los cuatro trimestres y fuerte incremento en el tercer trimestre).

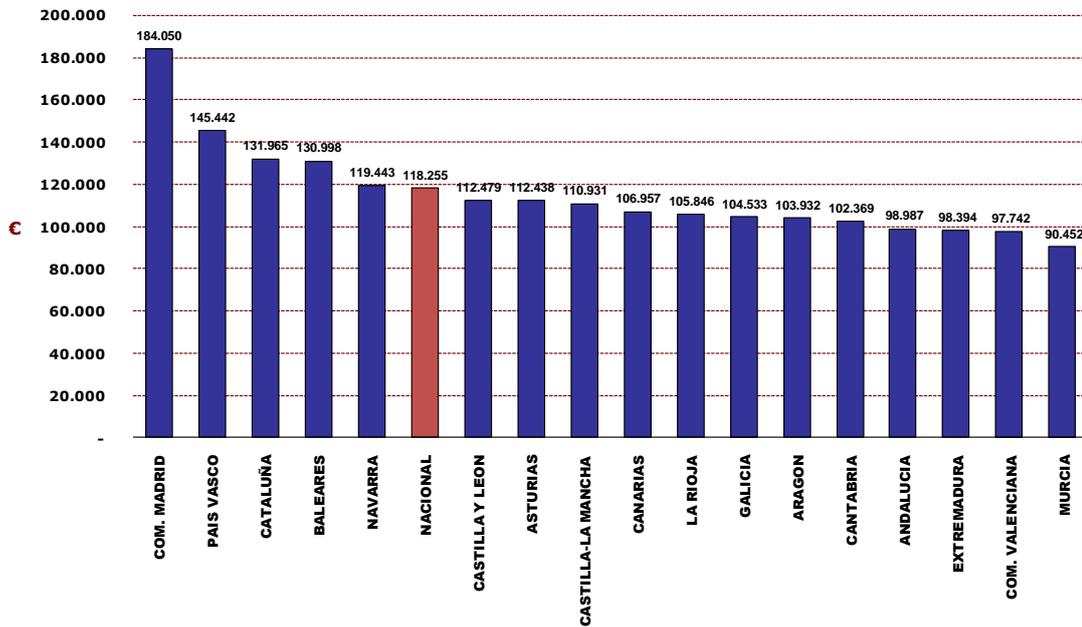
El gráfico de evolución parece mostrar cierto grado de estabilidad en el comportamiento del endeudamiento hipotecario tras dos ciclos especialmente intensos, pero en sentido contrario: fuerte crecimiento hasta finales de 2007 y fuerte descenso hasta finales de 2009.

En los próximos trimestres es previsible el mantenimiento de cierto grado de estabilidad, dando lugar en todo caso a un ritmo descendente en la medida que exista una continuidad en la reducción de precios de la vivienda.

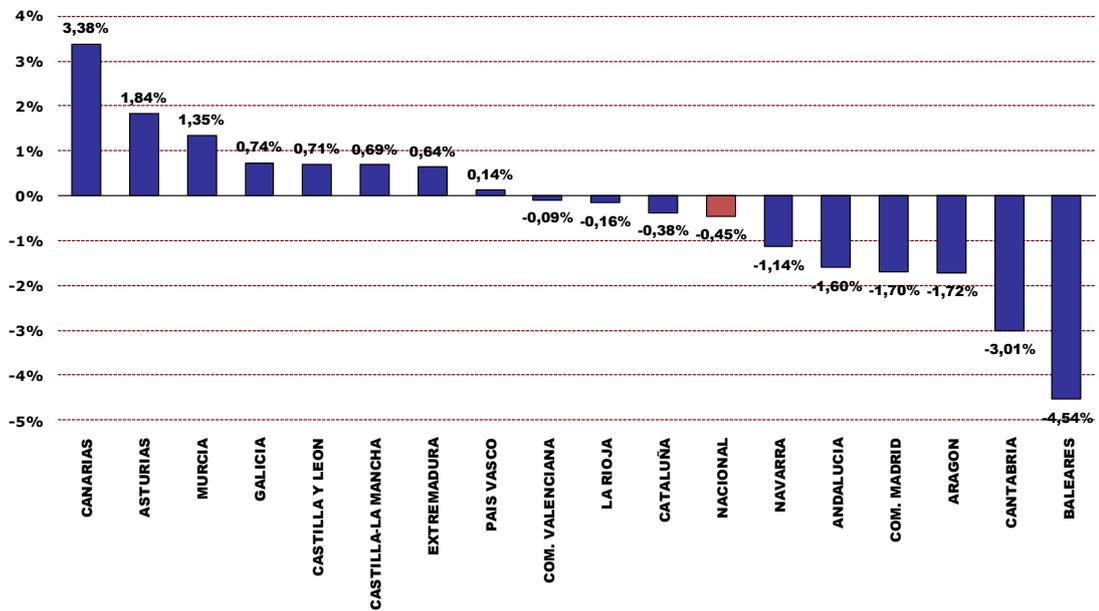
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	98.987	114.983	88.470	94.847	103.832	120.073	92.946	94.596
ARAGON	103.932	119.420	100.838	96.238	112.797	133.112	109.429	98.355
ASTURIAS	112.438	115.670	115.087	95.985	107.811	108.881	109.481	97.939
BALEARES	130.998	137.223	124.936	137.873	127.461	146.503	114.187	127.656
CANARIAS	106.957	116.167	96.007	106.466	93.077	101.570	83.995	90.115
CANTABRIA	102.369	141.519	80.059	94.466	120.664	136.090	114.147	95.379
CASTILLA Y LEON	112.479	111.205	112.706	115.284	113.491	115.700	113.740	104.505
CASTILLA-LA MANCHA	110.931	120.552	107.374	100.419	107.184	114.853	104.220	99.637
CATALUÑA	131.965	149.217	121.681	122.299	135.926	156.844	123.664	127.268
COM. MADRID	184.050	196.466	172.117	189.273	188.433	211.567	168.685	183.252
COM. VALENCIANA	97.742	114.569	89.574	84.969	100.148	117.670	90.550	84.860
EXTREMADURA	98.394	99.409	99.472	69.367	89.428	95.659	86.228	67.172
GALICIA	104.533	116.067	95.895	90.274	103.490	109.102	98.933	94.375
LA RIOJA	105.846	125.678	102.237	96.507	118.456	131.630	115.468	104.772
MURCIA	90.452	114.159	82.331	77.525	91.775	112.336	85.127	77.953
NAVARRA	119.443	149.032	113.162	114.926	122.253	162.839	113.305	113.051
PAIS VASCO	145.442	179.328	136.060	131.087	151.392	187.033	142.307	137.554
NACIONAL	118.255	133.744	109.797	106.978	121.462	137.679	112.565	107.899

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2010	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	83,71	85,49	-1,60%	-1,86%	-2,11%	1,08%	-3,79%	-1,58%	-6,68%	-4,42%
ARAGON	87,89	92,87	-1,72%	-4,15%	-0,42%	-1,73%	-4,51%	-4,59%	-4,96%	-1,10%
ASTURIAS	95,08	88,76	1,84%	1,31%	2,48%	0,82%	-1,70%	1,80%	-4,86%	0,34%
BALEARES	110,78	104,94	-4,54%	0,02%	-9,22%	4,09%	-5,39%	7,59%	-14,95%	-2,13%
CANARIAS	90,45	76,63	3,38%	5,30%	0,73%	4,37%	2,87%	14,19%	-9,90%	6,07%
CANTABRIA	86,57	99,34	-3,01%	0,62%	-5,80%	-4,97%	7,18%	7,35%	6,79%	-10,61%
CASTILLA Y LEON	95,12	93,44	0,71%	-0,93%	1,46%	2,53%	1,22%	4,11%	-0,31%	1,11%
CASTILLA-LA MANCHA	93,81	88,24	0,69%	1,46%	0,08%	0,26%	0,82%	4,52%	-0,46%	-4,65%
CATALUÑA	111,59	111,91	-0,38%	-1,46%	0,42%	-1,65%	-0,27%	-0,68%	-1,30%	-0,60%
COM. MADRID	155,64	155,14	-1,70%	-1,62%	-2,90%	0,94%	-4,06%	-5,43%	-5,43%	-3,13%
COM. VALENCIANA	82,65	82,45	-0,09%	1,65%	-1,84%	-0,69%	-0,08%	4,03%	-4,57%	-1,53%
EXTREMADURA	83,20	73,63	0,64%	-0,92%	2,28%	-0,53%	-4,81%	-8,51%	-0,64%	-4,95%
GALICIA	88,40	85,20	0,74%	3,16%	-1,38%	1,17%	-2,03%	5,56%	-8,17%	-8,04%
LA RIOJA	89,51	97,53	-0,16%	1,67%	-0,59%	-1,54%	-1,57%	3,11%	-5,50%	11,97%
MURCIA	76,49	75,56	1,35%	1,16%	0,55%	2,49%	3,57%	9,00%	-0,13%	4,01%
NAVARRA	101,00	100,65	-1,14%	1,75%	0,78%	-6,05%	-1,87%	25,53%	-6,52%	-10,56%
PAIS VASCO	122,99	124,64	0,14%	0,94%	-0,63%	0,39%	1,67%	12,68%	-2,37%	-3,37%
NACIONAL	100,00	100,00	-0,45%	0,07%	-1,22%	0,09%	-0,05%	3,77%	-3,43%	-1,36%

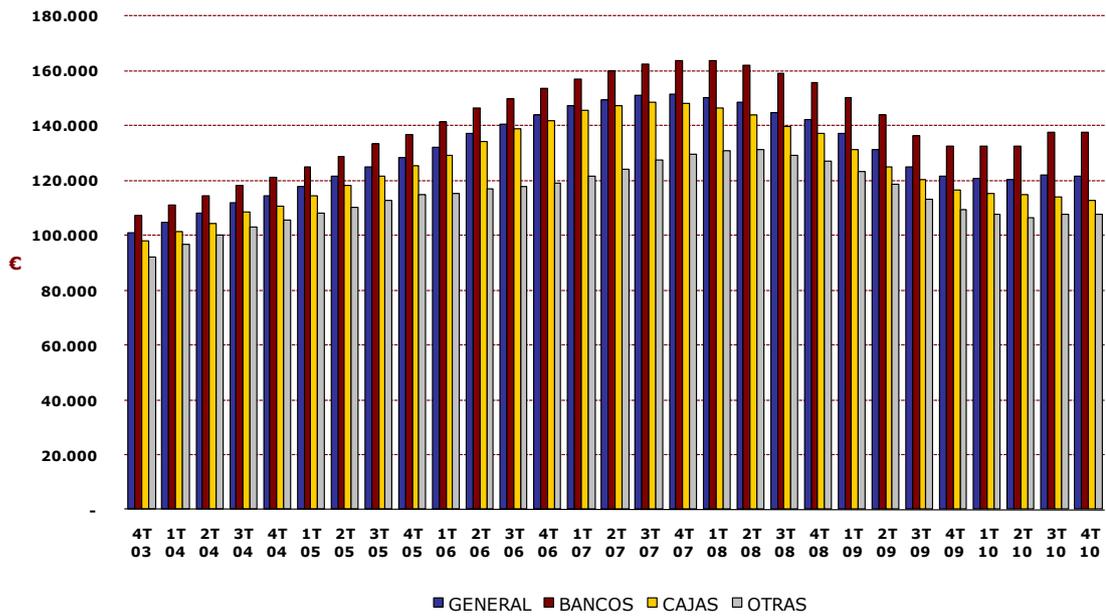
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2010



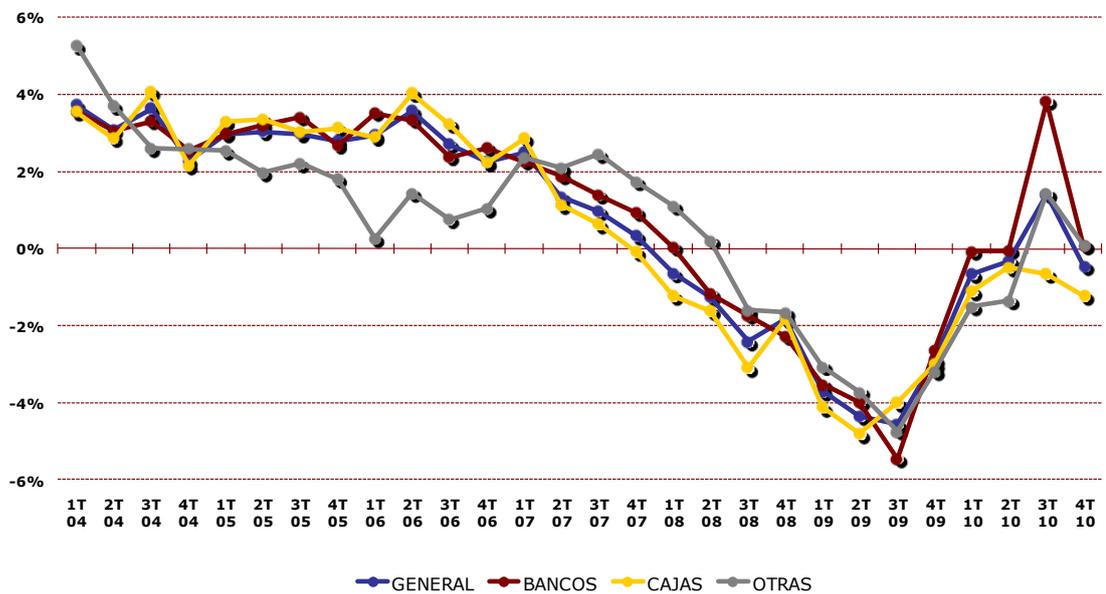
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2010



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

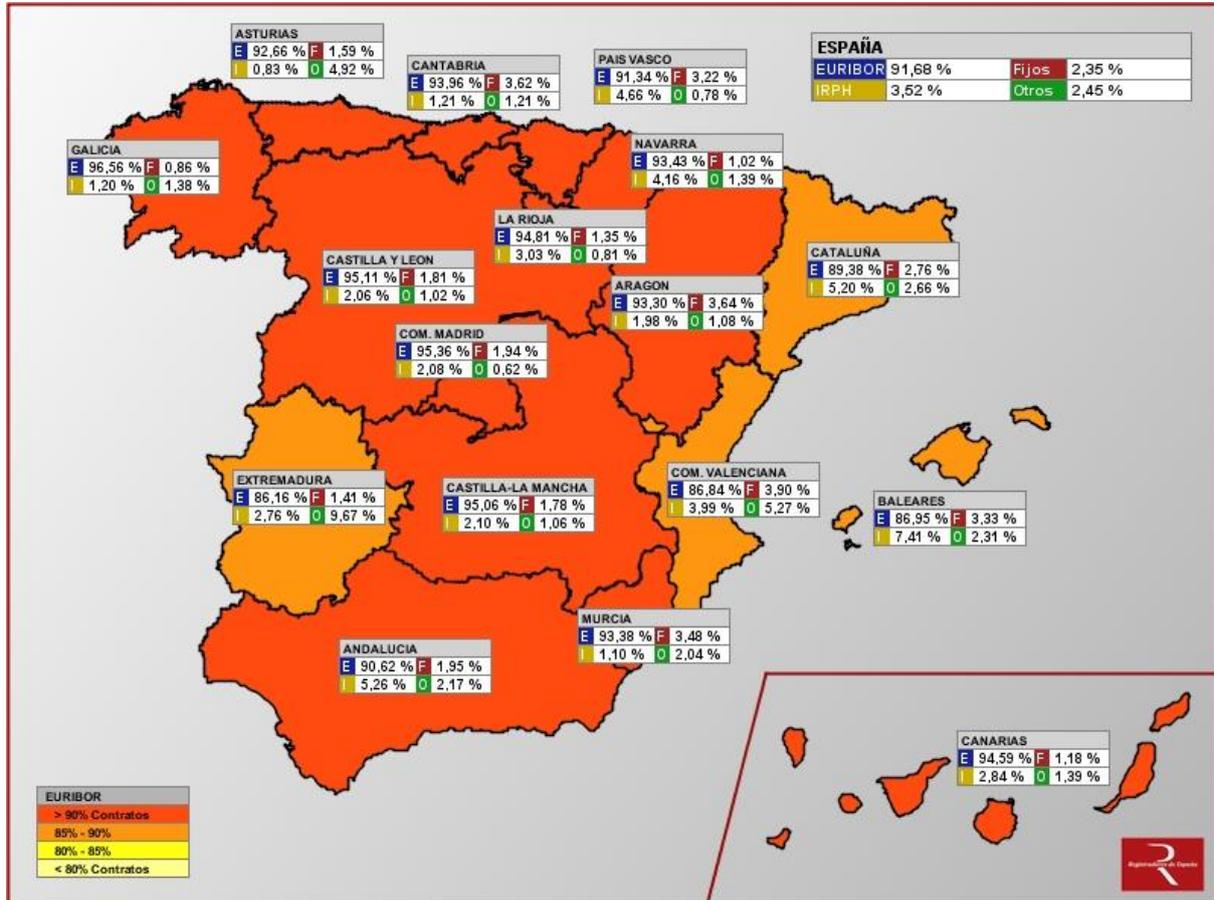


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2010



El 97,65% de los nuevos contratos de crédito hipotecario del último trimestre se formalizaron a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo del 2,35%. El mayor peso en la contratación a tipo de interés fijo se presentó en Aragón (3,64%), Baleares (3,33%), Cantabria (3,62%), Comunidad Valenciana (3,90%), Murcia (3,48%) y País Vasco (3,22%).

Por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el predominio del EURIBOR (91,68% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (3,52%) y Otros índices de referencia (2,45%).

Durante el último trimestre las variaciones han sido mínimas, con una reducción de la contratación a tipo de interés fijo (-0,04 puntos porcentuales) e IRPH (-0,35 pp), incrementándose el peso relativo de contratación a EURIBOR (0,38 pp) y Otros índices de referencia (0,01 pp).

En los últimos doce meses se ha incrementado el peso de los contratos a tipo de interés fijo en 0,03 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (1,96 pp), reduciéndose la utilización del IRPH (-0,83 pp) y Otros índices de referencia (-1,16 pp).

La evolución de resultados lleva a que actualmente la contratación a tipo de interés fijo esté ya por debajo del 2,5%, utilizándose la contratación a tipo de interés variable en más del 97,5% de los contratos, de los cuales más del 90% se refieren a EURIBOR, menos del 4,5% a IRPH y menos del 2,5% utilizan otros índices de referencia.

Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga la progresiva mejora del peso relativo del EURIBOR a costa de la constante reducción de la contratación a tipo fijo y a tipo variable con índice de referencia IRPH.

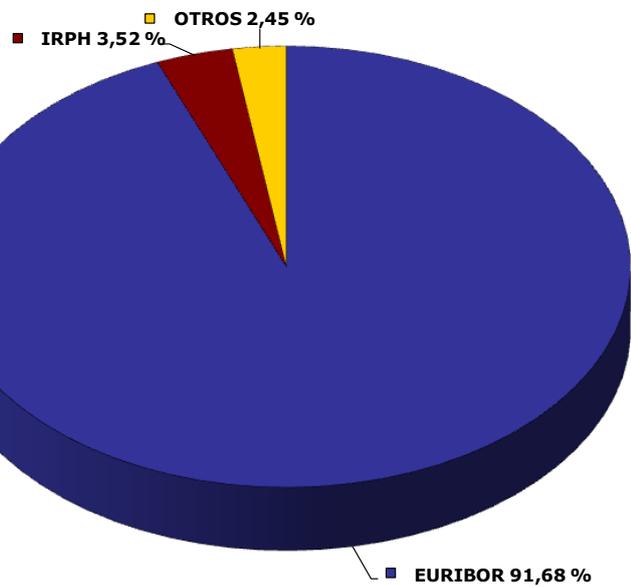
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	1,95 %	98,05 %	90,62 %	5,26 %	2,17 %	2,81 %	97,19 %	89,76 %	4,93 %	2,50 %
ARAGON	3,64 %	96,36 %	93,30 %	1,98 %	1,08 %	2,35 %	97,65 %	92,15 %	1,36 %	4,14 %
ASTURIAS	1,59 %	98,41 %	92,66 %	0,83 %	4,92 %	2,13 %	97,87 %	92,25 %	0,87 %	4,75 %
BALEARES	3,33 %	96,67 %	86,95 %	7,41 %	2,31 %	2,94 %	97,06 %	87,53 %	8,01 %	1,52 %
CANARIAS	1,18 %	98,82 %	94,59 %	2,84 %	1,39 %	2,39 %	97,61 %	89,44 %	6,51 %	1,66 %
CANTABRIA	3,62 %	96,38 %	93,96 %	1,21 %	1,21 %	1,71 %	98,29 %	94,51 %	2,11 %	1,67 %
CASTILLA Y LEON	1,81 %	98,19 %	95,11 %	2,06 %	1,02 %	1,59 %	98,41 %	92,71 %	3,76 %	1,94 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,78 %	98,22 %	95,06 %	2,10 %	1,06 %	1,66 %	98,34 %	94,93 %	2,43 %	0,98 %
CATALUÑA	2,76 %	97,24 %	89,38 %	5,20 %	2,66 %	3,07 %	96,93 %	89,65 %	5,18 %	2,10 %
COM. MADRID	1,94 %	98,06 %	95,36 %	2,08 %	0,62 %	1,60 %	98,40 %	93,45 %	2,89 %	2,06 %
COM. VALENCIANA	3,90 %	96,10 %	86,84 %	3,99 %	5,27 %	2,88 %	97,12 %	89,52 %	5,14 %	2,46 %
EXTREMADURA	1,41 %	98,59 %	86,16 %	2,76 %	9,67 %	3,06 %	96,94 %	85,27 %	4,46 %	7,21 %
GALICIA	0,86 %	99,14 %	96,56 %	1,20 %	1,38 %	1,83 %	98,17 %	93,11 %	3,91 %	1,15 %
LA RIOJA	1,35 %	98,65 %	94,81 %	3,03 %	0,81 %	0,73 %	99,27 %	88,98 %	7,18 %	3,11 %
MURCIA	3,48 %	96,52 %	93,38 %	1,10 %	2,04 %	3,41 %	96,59 %	92,93 %	2,06 %	1,60 %
NAVARRA	1,02 %	98,98 %	93,43 %	4,16 %	1,39 %	1,48 %	98,52 %	94,84 %	2,45 %	1,23 %
PAIS VASCO	3,22 %	96,78 %	91,34 %	4,66 %	0,78 %	1,91 %	98,09 %	90,98 %	4,16 %	2,95 %
NACIONAL	2,35 %	97,65 %	91,68 %	3,52 %	2,45 %	2,44 %	97,56 %	90,91 %	4,31 %	2,34 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,02 %	-0,02 %	0,30 %	-0,04 %	-0,28 %	0,48 %	-0,48 %	1,87 %	-1,18 %	-1,17 %
ARAGON	-0,40 %	0,40 %	1,78 %	-0,67 %	-0,71 %	0,28 %	-0,28 %	6,09 %	-1,52 %	-4,85 %
ASTURIAS	-0,01 %	0,01 %	-0,58 %	-0,16 %	0,75 %	-0,03 %	0,03 %	0,36 %	-0,76 %	0,43 %
BALEARES	0,28 %	-0,28 %	-0,09 %	-0,41 %	0,22 %	0,58 %	-0,58 %	-0,95 %	0,01 %	0,36 %
CANARIAS	-0,91 %	0,91 %	1,87 %	-0,88 %	-0,08 %	-1,25 %	1,25 %	1,30 %	-0,07 %	0,02 %
CANTABRIA	0,55 %	-0,55 %	0,52 %	-0,40 %	-0,67 %	0,01 %	-0,01 %	4,67 %	0,03 %	-4,71 %
CASTILLA Y LEON	-0,19 %	0,19 %	0,47 %	-0,30 %	0,02 %	-0,24 %	0,24 %	0,67 %	0,08 %	-0,51 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,04 %	-0,04 %	1,51 %	-1,51 %	-0,04 %	0,08 %	-0,08 %	2,56 %	-0,86 %	-1,78 %
CATALUÑA	-0,07 %	0,07 %	-0,05 %	-0,08 %	0,20 %	-0,28 %	0,28 %	1,95 %	-0,68 %	-0,99 %
COM. MADRID	0,04 %	-0,04 %	0,04 %	-0,03 %	-0,05 %	-0,18 %	0,18 %	4,84 %	-1,27 %	-3,39 %
COM. VALENCIANA	0,37 %	-0,37 %	-0,43 %	-0,37 %	0,43 %	0,32 %	-0,32 %	1,39 %	-1,16 %	-0,55 %
EXTREMADURA	-0,09 %	0,09 %	-0,95 %	-0,37 %	1,41 %	0,98 %	-0,98 %	-1,57 %	-1,43 %	2,02 %
GALICIA	-0,01 %	0,01 %	0,92 %	-0,87 %	-0,04 %	0,38 %	-0,38 %	0,96 %	-0,10 %	-1,24 %
LA RIOJA	0,11 %	-0,11 %	2,31 %	-0,71 %	-1,71 %	-0,13 %	0,13 %	0,45 %	1,97 %	-2,29 %
MURCIA	-0,74 %	0,74 %	1,41 %	-0,53 %	-0,14 %	-0,98 %	0,98 %	4,85 %	-2,76 %	-1,11 %
NAVARRA	-0,31 %	0,31 %	0,75 %	0,17 %	-0,61 %	-0,70 %	0,70 %	1,32 %	-0,14 %	-0,48 %
PAIS VASCO	0,10 %	-0,10 %	0,42 %	-0,28 %	-0,24 %	0,10 %	-0,10 %	1,05 %	-1,06 %	-0,09 %
NACIONAL	-0,04 %	0,04 %	0,38 %	-0,35 %	0,01 %	0,03 %	-0,03 %	1,96 %	-0,83 %	-1,16 %

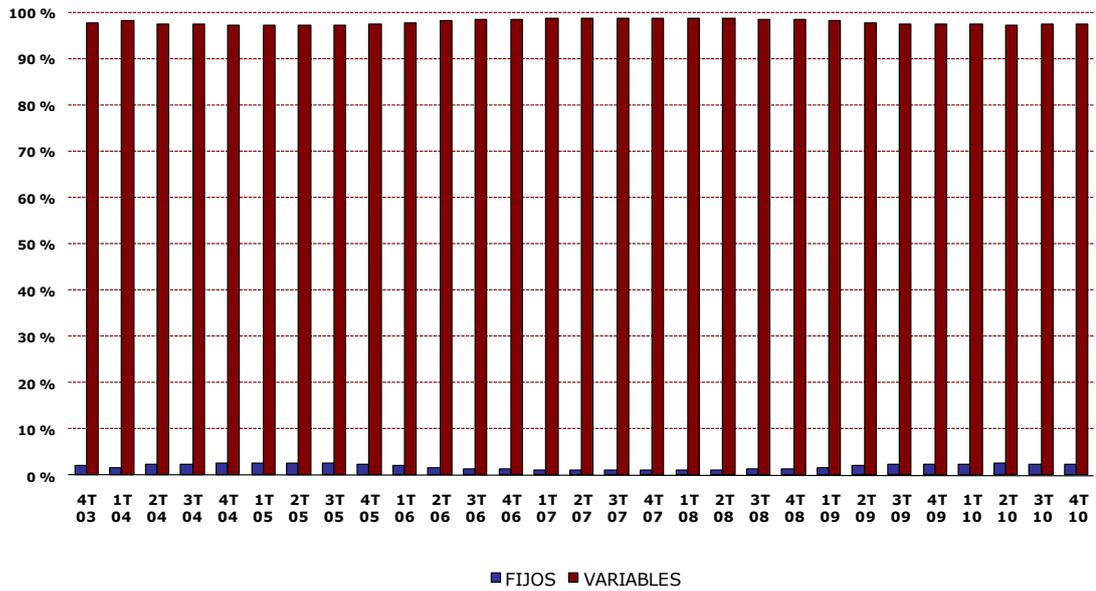
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2010



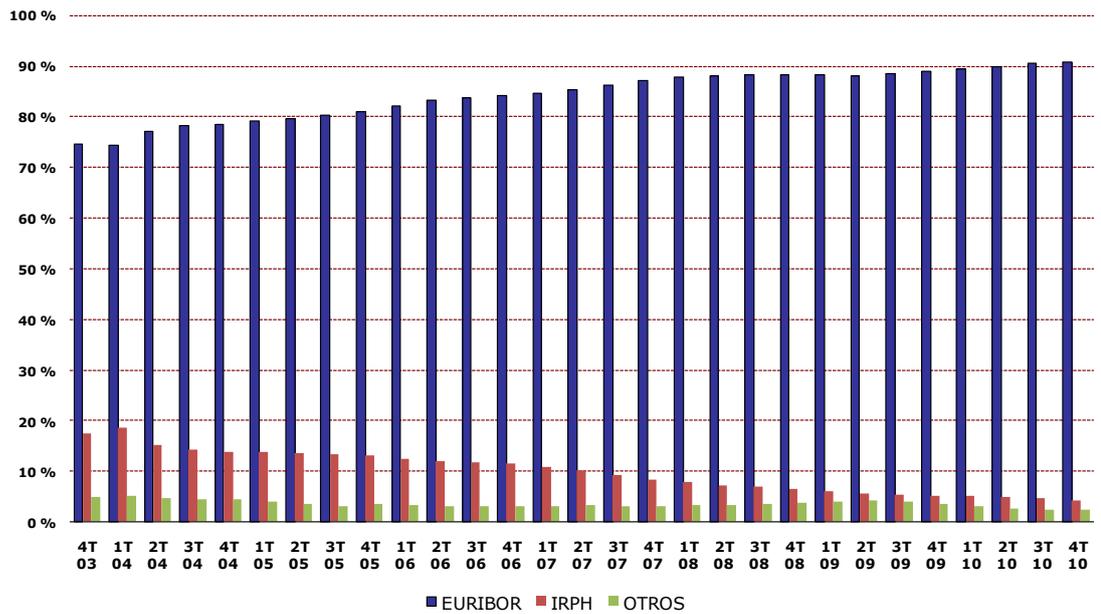
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2010



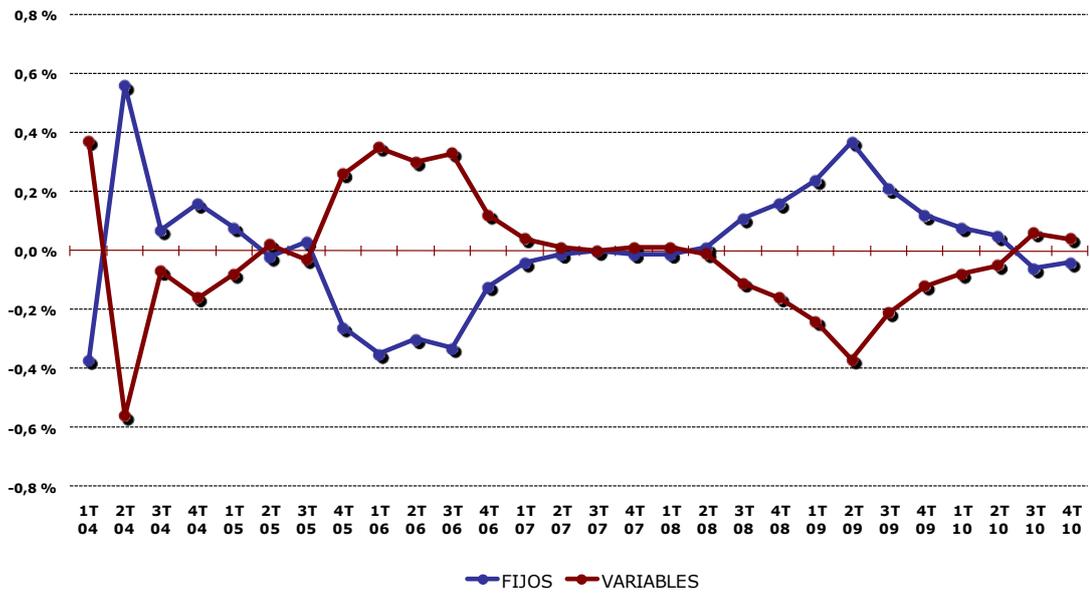
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables



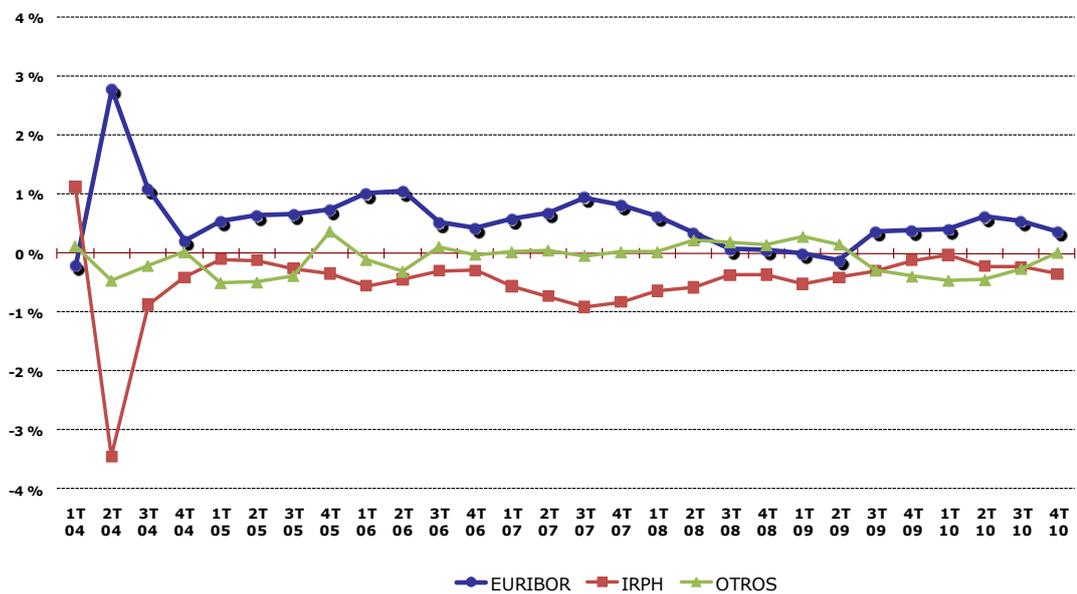
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

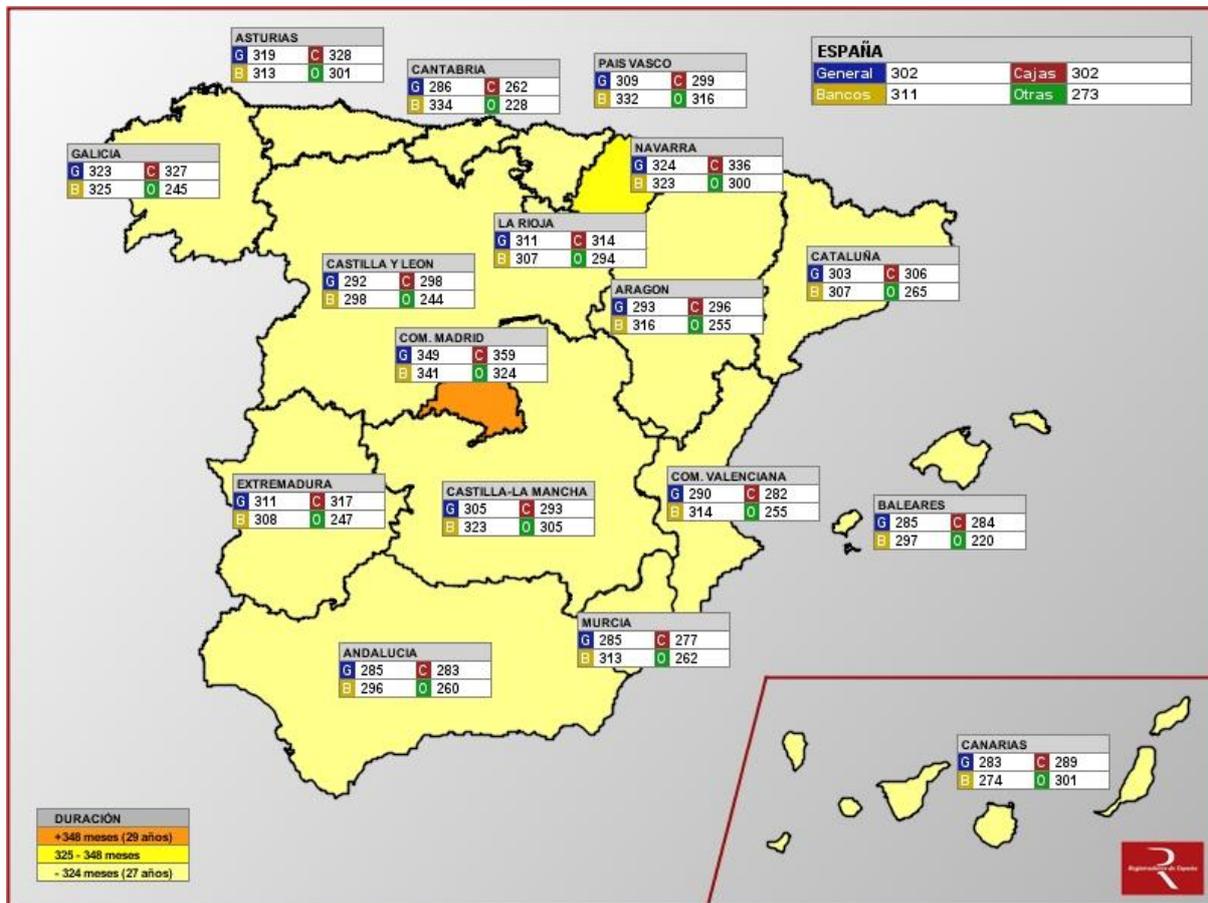


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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. 4º TRIMESTRE 2010



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han alcanzado los 302 meses (25 años y 2 meses) durante el último trimestre, encabezados por Bancos con 311 meses (25 años y 11 meses), seguidos de Cajas de Ahorros con 302 meses (25 años y 2 meses) y Otras entidades financieras con 273 meses (22 años y 9 meses). Las comunidades autónomas con mayor periodo medio de contratación han sido Comunidad de Madrid (349 meses; 29 años y 1 mes), Navarra (324 meses; 27 años) y Galicia (323 meses; 26 años y 11 meses).

Estos resultados son similares a los alcanzados para el conjunto del año 2010 con 301 meses (25 años y 1 mes), también encabezados por Bancos con 307 meses (25 años y 7 meses), seguidos de Cajas de Ahorros con 303 meses (25 años y 3 meses) y Otras entidades financieras con 269 meses (22 años y 5 meses).

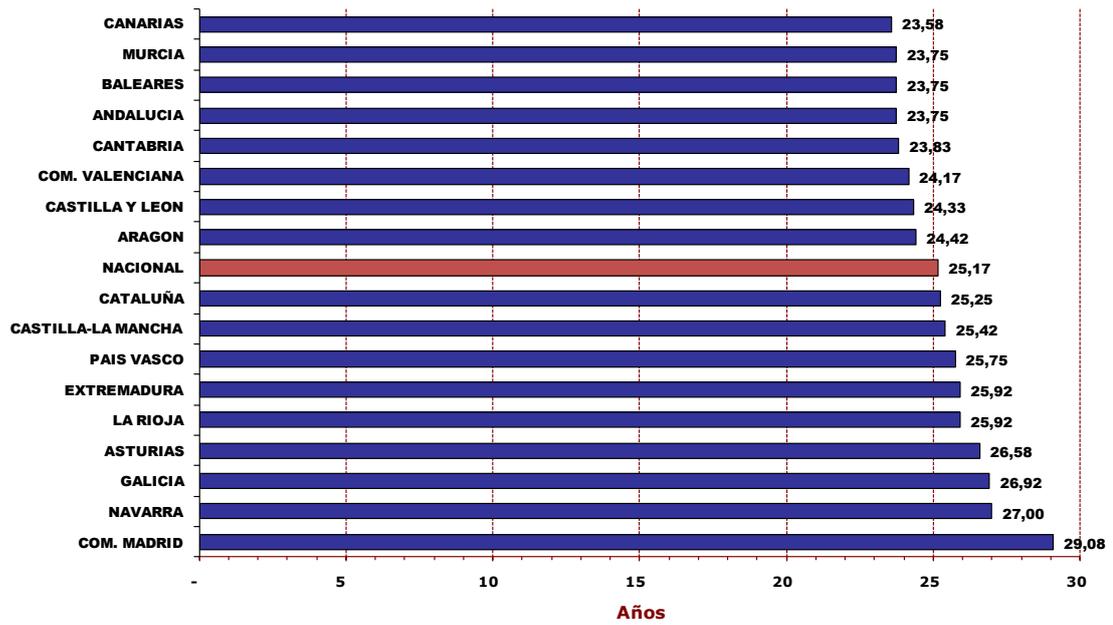
El año 2010 ha supuesto un periodo de recuperación ya que los cuatro trimestres han contado con tasas de crecimiento trimestrales positivas tras los descensos de los años 2008 y 2009. Concretamente el último trimestre se ha incrementado un 0,33% y para el conjunto del año un 3,08%, generalizándose para el conjunto de entidades financieras (Bancos 6,60%, Cajas de Ahorros 1,00% y Otras entidades financieras 1,89%).

El gráfico de evolución parece mostrar una tendencia a la consolidación de resultados alrededor de los 25 años (300 meses), siendo previsible una estabilización de resultados a lo largo de los próximos trimestres. En todo caso cabría la posibilidad de un alargamiento de los plazos de contratación como medida que permita contrarrestar los previsible incrementos en los tipos de interés de contratación.

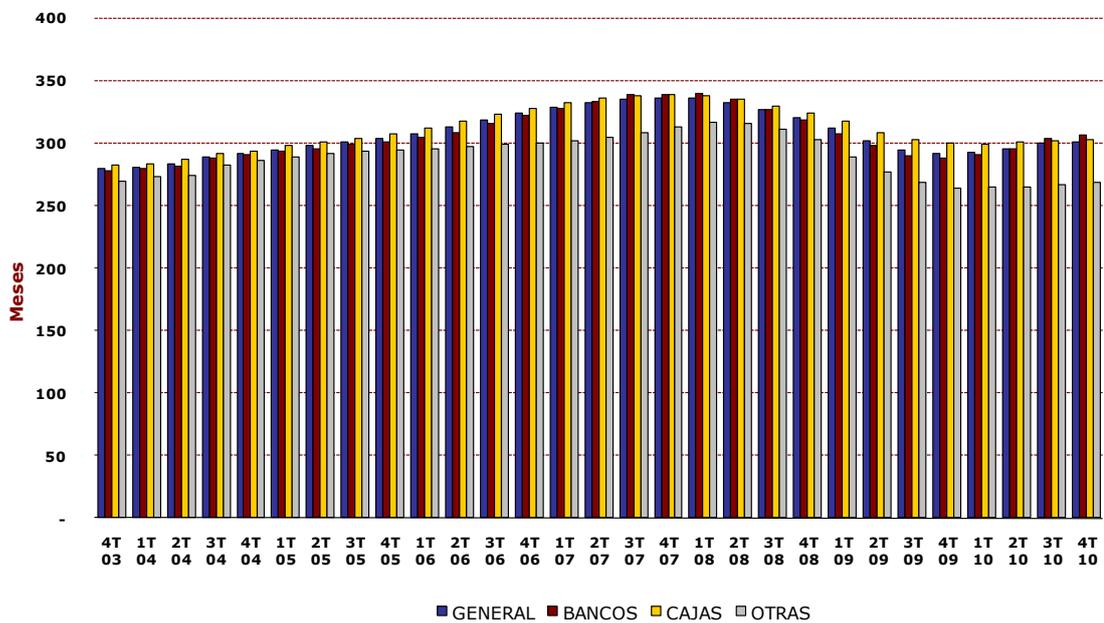
Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	285	296	283	260	286	297	282	264	94,4	95,0
ARAGON	293	316	296	255	295	313	300	248	97,0	98,0
ASTURIAS	319	313	328	301	309	299	326	275	105,6	102,7
BALEARES	285	297	284	220	279	291	279	203	94,4	92,7
CANARIAS	283	274	289	301	266	264	272	243	93,7	88,4
CANTABRIA	286	334	262	228	304	322	298	255	94,7	101,0
CASTILLA Y LEON	292	298	298	244	297	305	300	253	96,7	98,7
CASTILLA-LA MANCHA	305	323	293	305	308	318	307	280	101,0	102,3
CATALUÑA	303	307	306	265	301	312	300	260	100,3	100,0
COM. MADRID	349	341	359	324	341	332	352	309	115,6	113,3
COM. VALENCIANA	290	314	282	255	289	301	288	251	96,0	96,0
EXTREMADURA	311	308	317	247	314	318	315	247	103,0	104,3
GALICIA	323	325	327	245	315	314	320	226	107,0	104,7
LA RIOJA	311	307	314	294	308	316	312	264	103,0	102,3
MURCIA	285	313	277	262	284	302	279	270	94,4	94,4
NAVARRA	324	323	336	300	316	294	320	322	107,3	105,0
PAIS VASCO	309	332	299	316	320	329	316	324	102,3	106,3
NACIONAL	302	311	302	273	301	307	303	269	100,0	100,0

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	0,00%	0,34%	-0,35%	-0,38%	2,14%	5,32%	0,00%	1,54%
ARAGON	-0,34%	0,00%	0,00%	0,81%	1,03%	7,56%	0,67%	-3,88%
ASTURIAS	0,32%	0,34%	0,31%	1,10%	0,65%	-2,92%	4,15%	-1,79%
BALEARES	0,72%	2,83%	-0,71%	2,53%	2,95%	10,65%	-2,11%	1,50%
CANARIAS	2,70%	3,13%	0,74%	12,50%	5,14%	15,28%	-5,23%	10,45%
CANTABRIA	-1,94%	1,90%	-4,18%	-4,49%	3,05%	9,15%	0,34%	-3,04%
CASTILLA Y LEON	-0,67%	-0,33%	-0,66%	-2,32%	2,06%	7,02%	0,67%	-3,44%
CASTILLA-LA MANCHA	0,33%	2,58%	-1,29%	2,19%	3,01%	8,90%	0,33%	1,82%
CATALUÑA	0,67%	0,00%	1,01%	1,96%	2,38%	5,05%	1,69%	-0,38%
COM. MADRID	0,29%	0,61%	0,28%	1,31%	3,96%	3,75%	5,07%	-1,28%
COM. VALENCIANA	0,70%	2,38%	-0,69%	1,62%	0,70%	5,61%	-2,70%	2,03%
EXTREMADURA	-0,32%	-0,63%	0,00%	-3,89%	0,32%	1,27%	0,64%	-10,83%
GALICIA	1,61%	1,62%	1,91%	4,15%	2,27%	5,37%	0,00%	1,35%
LA RIOJA	0,98%	0,32%	0,32%	6,02%	5,84%	1,28%	6,48%	15,79%
MURCIA	1,07%	1,34%	0,72%	1,12%	4,03%	12,27%	-0,36%	6,30%
NAVARRA	0,64%	1,73%	1,59%	-0,62%	1,94%	2,80%	0,31%	3,87%
PAIS VASCO	0,31%	1,86%	-0,63%	0,62%	5,26%	12,67%	2,27%	8,00%
NACIONAL	0,33%	0,99%	0,33%	0,75%	3,08%	6,60%	1,00%	1,89%

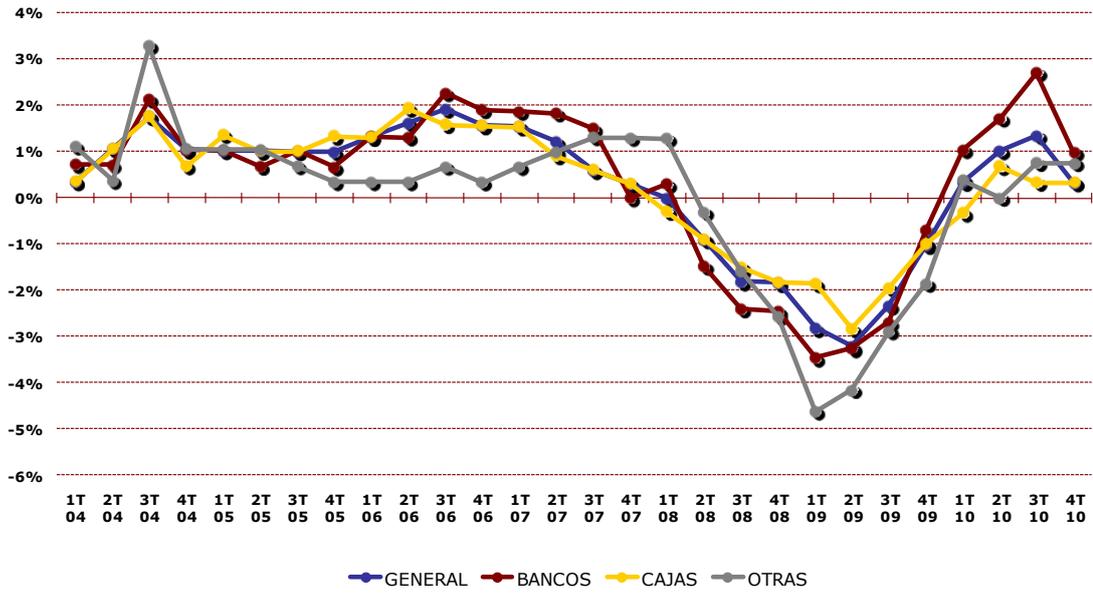
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2010



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

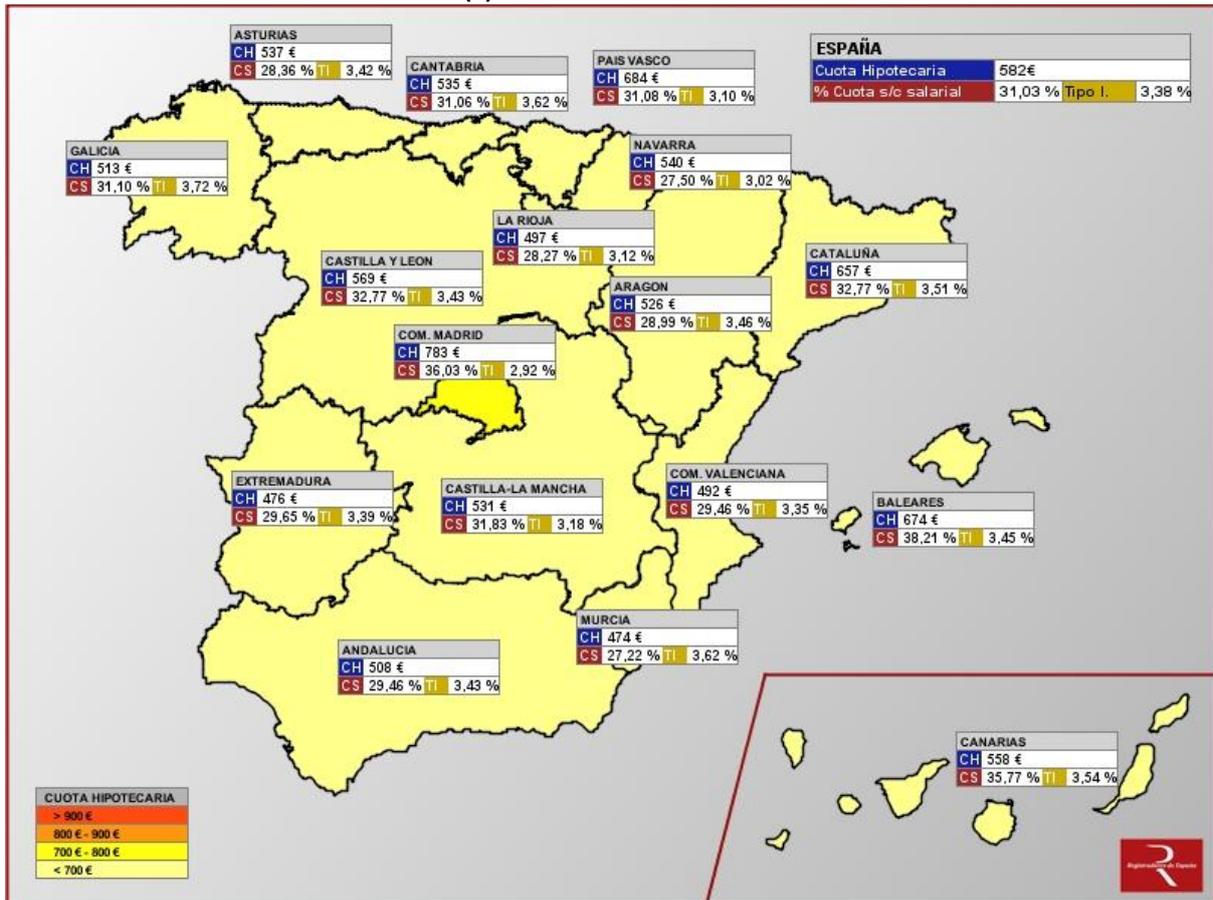


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2010



La cuota hipotecaria mensual media¹ del último año ha sido de 598,36 €, que representa el 31,91% del coste salarial (resultados interanuales del trimestre anterior: 607,58 € y 32,41%). Estos resultados llevan a que la cuota hipotecaria mensual media esté en cuantías próximas a las del segundo trimestre del año 2005 y los indicadores de accesibilidad (porcentaje de renta destinado al pago de la cuota hipotecaria mensual media) marquen sus niveles mínimos desde la elaboración de la ERI por quinto trimestre consecutivo.

Los resultados del cuarto trimestre todavía son más bajos, con una cuota hipotecaria mensual media de 581,97 €, que representa el 31,03% del coste salarial. Estos resultados vuelven a descender con respecto a los del trimestre anterior (601,36 € y 32,08%). Las comunidades autónomas con mayores resultados, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, han sido Comunidad de Madrid (783,22 €), País Vasco (683,86 €), Baleares (674,01 €) y Cataluña (657,26 €), y por lo que respecta a su porcentaje con respecto al coste salarial Baleares (38,21%), Comunidad de Madrid (36,03%) y Canarias (35,77%).

Estos niveles en los indicadores de accesibilidad son los más bajos de los últimos ocho años, debiendo tener en cuenta que los cálculos se realizan bajo la consideración de una situación de empleo, circunstancia que no puede considerarse con carácter general en la actualidad.

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 cuarto trimestre del año 2010.

Las tasas de variación constatan esta circunstancia, con reducciones en el último trimestre del -1,52% en la cuota hipotecaria mensual media y de -0,5 puntos porcentuales en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. En los últimos doce meses la cuota hipotecaria se ha reducido un -10,85%, mejorando la accesibilidad en -4,69 puntos porcentuales.

A esta favorable situación se ha llegado fundamentalmente tras un proceso de reducción de los tipos de interés y del precio de la vivienda. Esta última circunstancia ha empujado a la baja el endeudamiento hipotecario por vivienda, lo que junto a un cierto grado de crecimiento de los plazos de contratación ha desembocado en un constante e intenso proceso de ajuste de la cuota hipotecaria mensual media.

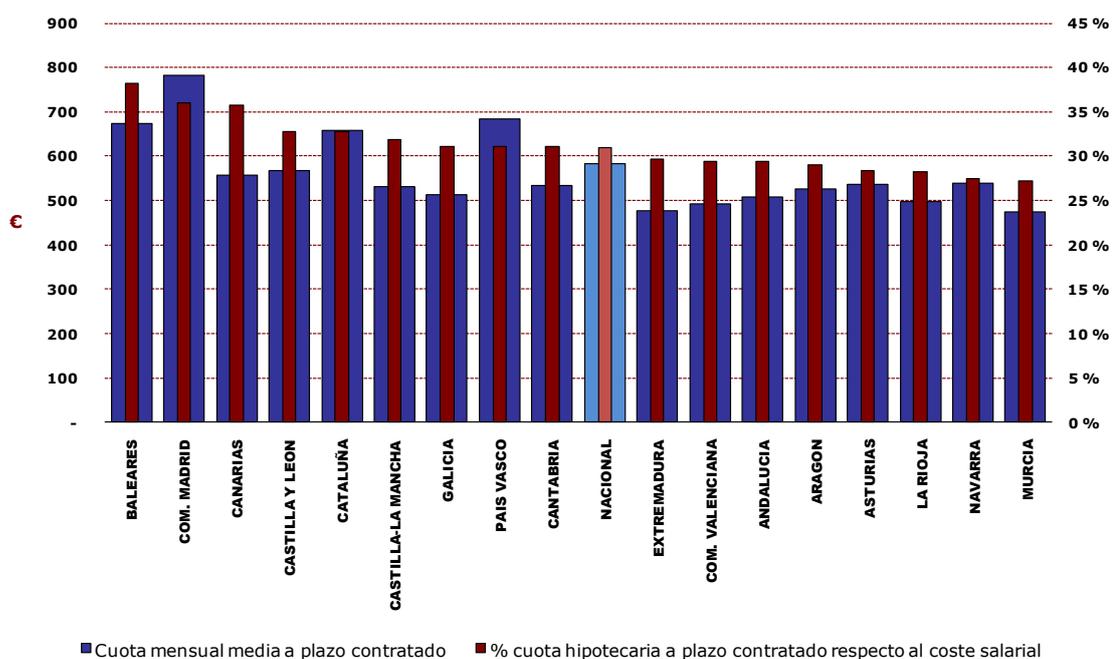
Si a esta reducción de la cuota hipotecaria se le une el crecimiento de los salarios (bajo la consideración de empleo) queda justificada la mejora en el indicador de accesibilidad (cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio).

Frente a este escenario, que podría considerarse favorable desde el punto de vista del ciudadano activo, existe la situación de aquellos otros en situación de desempleo, así como aquellos que estando activos cuentan con la correspondiente incertidumbre con respecto a la evolución futura de su trabajo como consecuencia del contexto económico. En ambos casos se descarta la toma de decisiones de inversión, justificando una parte importante de la reducción de actividad en el mercado de compraventa de vivienda.

A lo largo de los próximos trimestres es previsible que se alcance un cierto grado de estabilidad en ambas variables como consecuencia del agotamiento con respecto al margen de mejora de las variables que llevan a su cálculo. Los tipos de interés ya están descontando futuros crecimientos, dando lugar a un constante repunte del EURIBOR que pronto se reflejará en los tipos de contratación de las nuevas hipotecas. Los plazos de contratación es previsible que, tal y como se ha indicado, mantengan un cierto grado de estabilidad o, como mucho, ligeras mejoras. Asimismo, los salarios es previsible que incluso puedan contar con un comportamiento desfavorable, viviendo recientemente importantes ajustes en diversos sectores de actividad que previsiblemente tenderán a la generalización.

La mayor esperanza puede quedar en manos del precio de la vivienda, cuya evolución futura puede considerarse todavía una incógnita, aunque resulta más probable un escenario de reducción de precios, cuyo resultado sería una minoración del endeudamiento hipotecario por vivienda, con el correspondiente efecto sobre la cuota hipotecaria mensual media y sobre el indicador de accesibilidad.

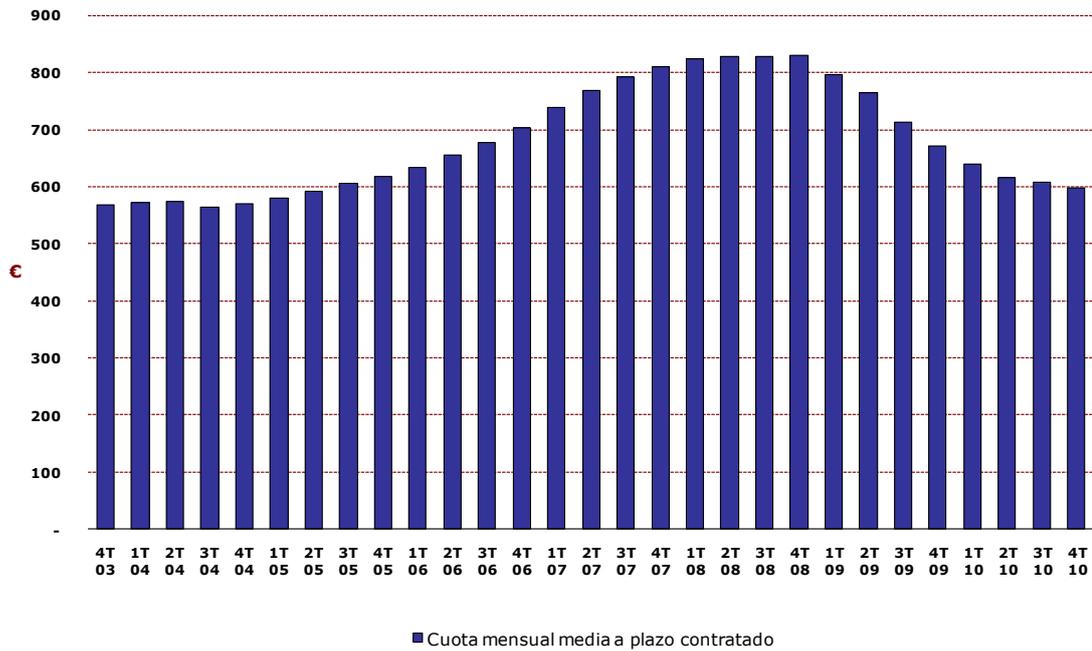
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2010



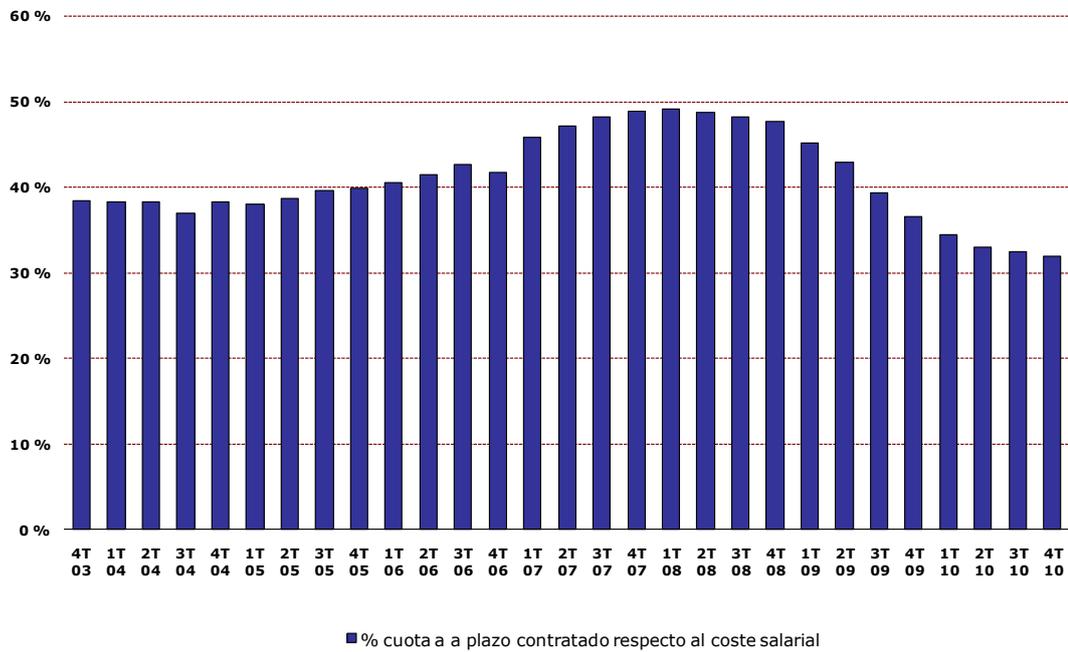
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2010	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,43 %	508,26	29,46 %	3,45 %	533,03	30,90 %
ARAGON	3,46 %	525,88	28,99 %	3,60 %	576,73	31,80 %
ASTURIAS	3,42 %	537,12	28,36 %	3,37 %	522,37	27,58 %
BALEARES	3,45 %	674,01	38,21 %	3,41 %	662,25	37,54 %
CANARIAS	3,54 %	557,93	35,77 %	3,73 %	514,80	33,01 %
CANTABRIA	3,62 %	534,78	31,06 %	3,69 %	611,50	35,52 %
CASTILLA Y LEON	3,43 %	568,58	32,77 %	3,46 %	569,33	32,81 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,18 %	530,74	31,83 %	3,35 %	519,25	31,14 %
CATALUÑA	3,51 %	657,26	32,77 %	3,50 %	679,06	33,86 %
COM. MADRID	2,92 %	783,22	36,03 %	2,77 %	798,92	36,75 %
COM. VALENCIANA	3,35 %	492,13	29,46 %	3,37 %	506,44	30,31 %
EXTREMADURA	3,39 %	475,87	29,65 %	3,42 %	431,38	26,88 %
GALICIA	3,72 %	512,72	31,10 %	3,72 %	515,12	31,24 %
LA RIOJA	3,12 %	496,70	28,27 %	3,45 %	580,20	33,03 %
MURCIA	3,62 %	473,57	27,22 %	3,60 %	480,59	27,63 %
NAVARRA	3,02 %	539,59	27,50 %	2,87 %	551,76	28,12 %
PAIS VASCO	3,10 %	683,86	31,08 %	2,96 %	684,68	31,11 %
NACIONAL	3,38 %	581,97	31,03 %	3,37 %	598,36	31,91 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2010	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-2,51%	-0,63 %	-14,06%	-5,85 %
ARAGON	-2,44%	-0,69 %	-11,06%	-4,53 %
ASTURIAS	0,63%	0,22 %	-10,57%	-4,48 %
BALEARES	-5,84%	-2,35 %	-16,30%	-7,94 %
CANARIAS	0,86%	0,33 %	-5,63%	-2,31 %
CANTABRIA	-2,19%	-0,79 %	0,44%	-0,84 %
CASTILLA Y LEON	0,38%	0,10 %	-7,13%	-3,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,29%	-0,03 %	-8,70%	-3,59 %
CATALUÑA	-1,64%	-0,59 %	-11,52%	-5,27 %
COM. MADRID	-2,26%	-0,95 %	-16,80%	-8,07 %
COM. VALENCIANA	-1,56%	-0,46 %	-11,36%	-4,64 %
EXTREMADURA	0,27%	0,03 %	-12,85%	-5,63 %
GALICIA	-0,97%	-0,26 %	-9,52%	-4,56 %
LA RIOJA	-2,47%	-0,78 %	-12,00%	-5,51 %
MURCIA	-0,34%	-0,18 %	-8,99%	-4,83 %
NAVARRA	-1,79%	-0,65 %	-11,67%	-4,25 %
PAIS VASCO	-0,19%	-0,25 %	-9,27%	-4,22 %
NACIONAL	-1,52%	-0,50 %	-10,85%	-4,69 %

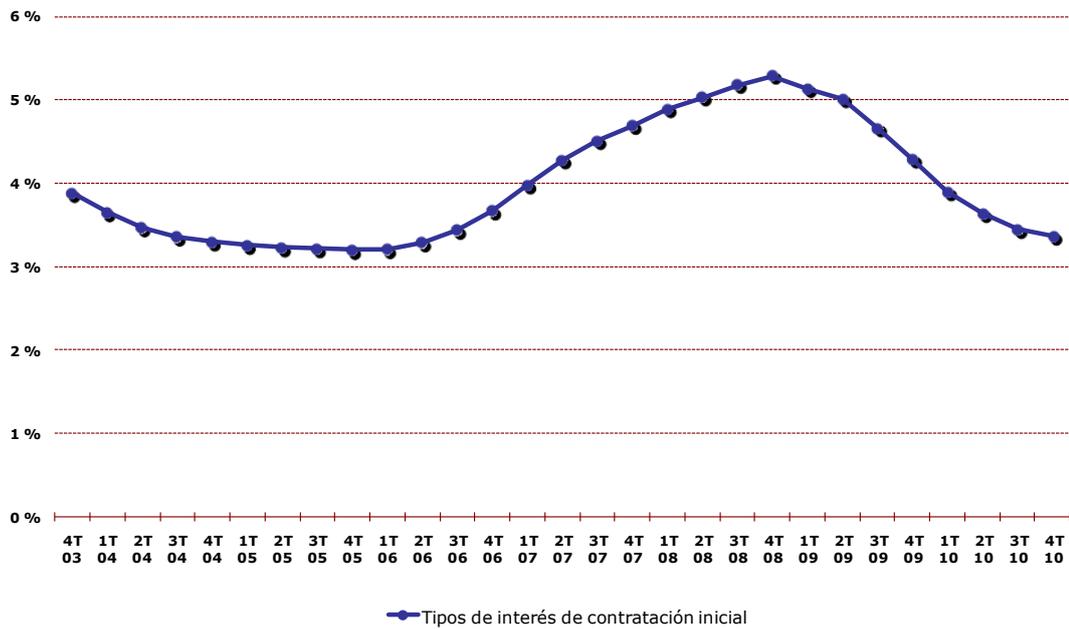
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



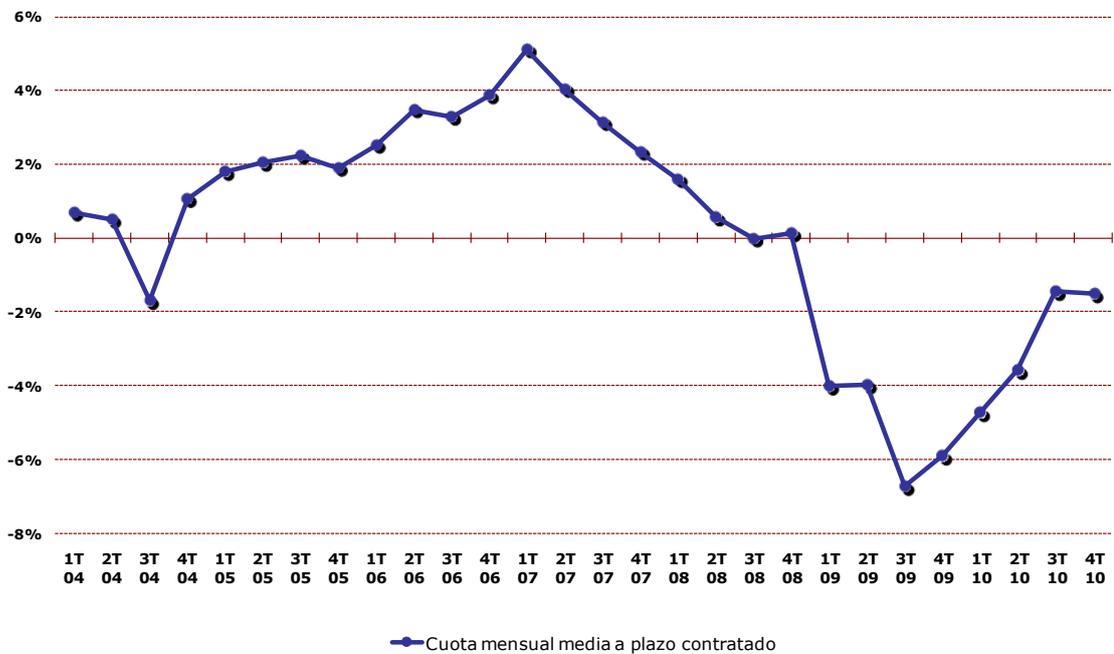
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



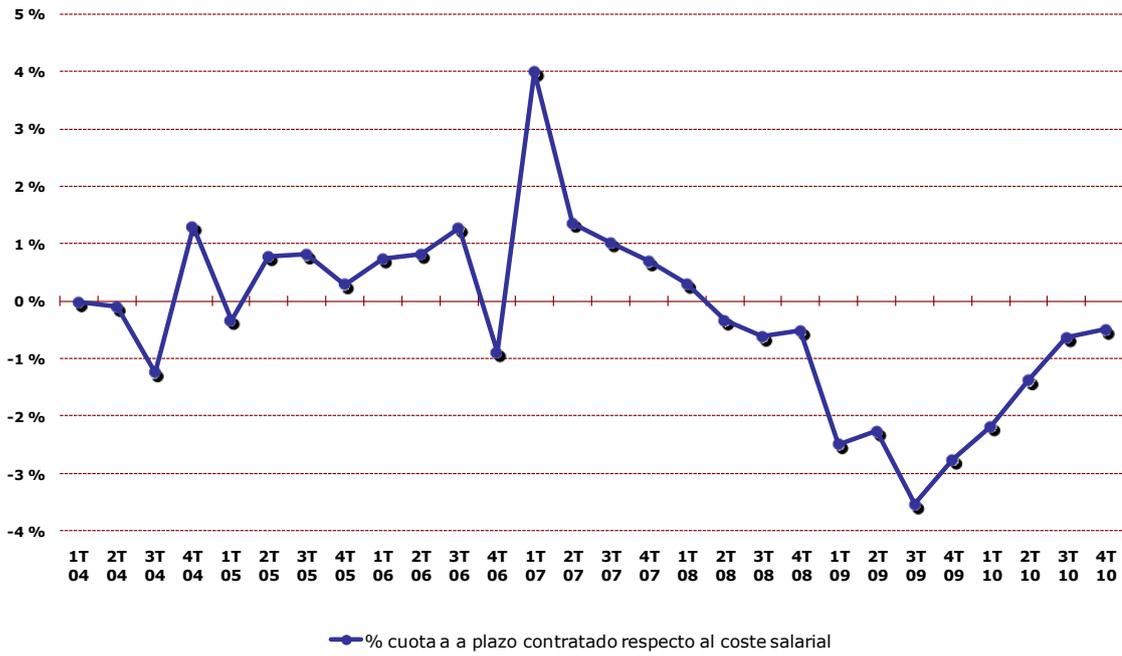
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



3. Metodología

3.1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa deberá ser una importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (compraventas) inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

LÍMITES DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca que obran en poder de los Registros de la Propiedad españoles.

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de más de mil oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan pues los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de

oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

DATOS: TAMAÑO MUESTRAL, DATOS DE REFERENCIA Y PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN

TAMAÑO MUESTRAL

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.080 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 de compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

DATOS DE REFERENCIA

Estos datos son la base de todos los informes de la Estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

Transmisiones

Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

Superficie

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

- **Naturaleza – viviendas.**
En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante un factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.
- **Naturalezas – otras.**
Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en tres tipos: bancos, cajas de ahorros y otras entidades financieras.

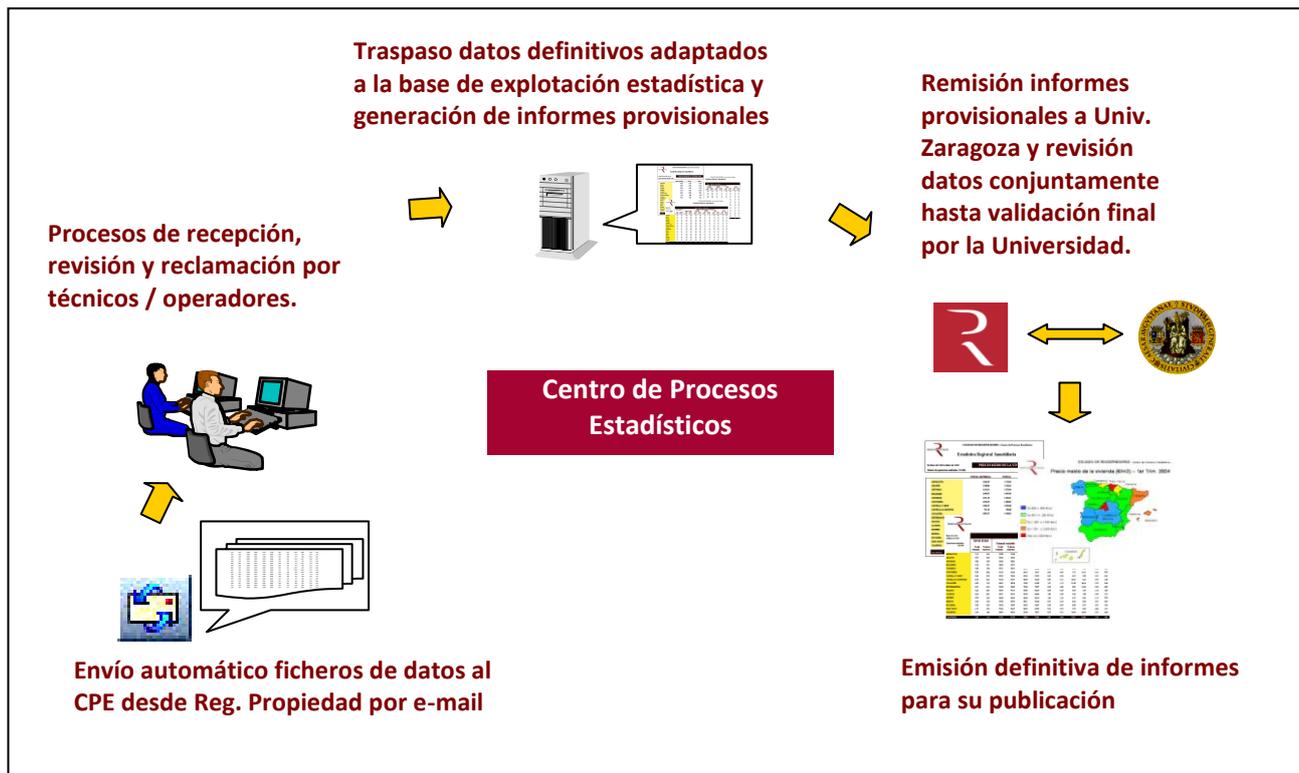
Tipos de interés

Datos de la escritura del crédito inscrita en el Registro de la Propiedad relativos a tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (EURIBOR, IRPH, otro).

Indicadores externos

Son datos externos al Registro de la Propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del Registro de la Propiedad en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica: coste salarial (INE).

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene.

Primeramente se chequean los ficheros recibidos de los Registros de la Propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al Registro de la Propiedad indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan los cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los "out-layers" que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.

3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

Muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la última actualización de datos de población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor caudal informativo acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas de vivienda realizadas en cada periodo. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad españoles, con transmisión del pleno dominio.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de las compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada Comunidad Autónoma, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y, en consecuencia, nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por Comunidades Autónomas, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA

Este Informe proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las

correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando claramente la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se reside.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

Recoge, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras).

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas. De igual modo

resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA

Suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación ha sido utilizado por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL

El informe *Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje con respecto al coste salarial* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La *Cuota hipotecaria mensual*, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios*.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

La *Cuota hipotecaria mensual* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas. Esta variable es una de las principales atracciones informativas en el ámbito inmobiliario e hipotecario español, no resultando fácil acceder a información sistemática suficientemente fiable.

En cuanto al *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual* supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³.

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

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²)

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

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE

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

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

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

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

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