



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 1^{er} TRIMESTRE 2009 -

**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>

1^{er} TRIMESTRE 2009**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Introducción	3
2. Resultados	6
2.1. Número de compraventas de vivienda registradas	6
2.1.1. Comunidades Autónomas	6
2.1.2. Provincias	11
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	14
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	18
2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	22
2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	26
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	30
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	35
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial	39
3. Metodología	44
3.1. Objetivos	44
3.2. Informes	48
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	48
3.2.2. Informes disponibles anualmente	52

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

<http://gamerin.unizar.es>

Mayo de 2009

1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al primer trimestre del año 2009.

Los descensos en las compraventas de viviendas registradas continúan durante el primer trimestre del año, aunque aparecen los primeros signos de que el suelo puede estar próximo. Este hecho se constata al comprobar que las compraventas de vivienda del primer trimestre de 2009 han sido 110.154, 3.120 menos que en el cuarto trimestre de 2008, lo que supone un descenso mucho más bajo que en trimestres anteriores. En consecuencia, los mínimos estructurales de compraventas trimestrales de vivienda en España pueden situarse ligeramente por encima de las 100.000.

El número de compraventas de vivienda nueva (63.253) ha sido superior al de vivienda usada (46.901), estabilizándose las diferencias entre ambas tipologías con respecto a trimestres anteriores.

Las compraventas interanuales han sido 506.942 al cierre del primer trimestre de 2009, dando lugar a un descenso interanual del 29,67%, con una bajada del 14,67% en vivienda nueva¹ y del 42,03% en vivienda usada.

Las comunidades autónomas con un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el primer trimestre del año han sido Andalucía con 24.209 (21,98% del total nacional), Comunidad Valenciana con 14.339 (13,02%), Comunidad de Madrid con 13.099 (11,89%) y Cataluña con 11.704 (10,63%). Todas las comunidades autónomas presentan tasas interanuales negativas, destacando por su mayor importe Cataluña (-43,98%), Baleares (-37,40%), Comunidad Valenciana (-33,22%), Aragón (30,90%) y Andalucía (-30,04%). En vivienda usada se intensifican los descensos, encabezados por La Rioja (-57,71%), Baleares (-49,27%), Cataluña (-47,87%), Comunidad de Madrid (-46,11%), Comunidad Valenciana (-44,87%) y Aragón (-43,27%).

Durante el primer trimestre del año el 57,42% de las compraventas de vivienda han sido nuevas y el 42,58% usadas. De ese 57,42% de vivienda nueva, el 50,60% han sido vivienda nueva libre y el 6,82% vivienda nueva protegida. Estas últimas suponen un total de 7.515 compraventas de vivienda nueva protegida, que representa el 11,88% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el último año las compraventas registradas de vivienda nueva protegida han sido 27.144, que supone el 9,77% del total de compraventas de vivienda nueva. En consecuencia, con la intensificación de la crisis inmobiliaria el peso relativo de compraventas de vivienda protegida se está incrementando.

La desagregación de las compraventas de vivienda registradas por provincias muestra cómo cuarenta y ocho de ellas han reducido el número de compraventas durante el último año, resultando destacables los importantes descensos en provincias con disponibilidad de zona costera y tradicionalmente con una elevada actividad inmobiliaria: Tarragona (-50,32%), Gerona (-42,44%), Barcelona (-42,86%), Baleares (-37,40%), Alicante (-38,48%), Tenerife (-35,04%), ratificando que la segunda vivienda está siendo una de las más afectadas por la reducción de las compraventas de vivienda. Las provincias con mayor número de compraventas durante el primer trimestre del año han sido Madrid (13.099), Barcelona (7.140), Málaga (6.660), Alicante (5.937) y Valencia (5.820).

Las Cajas de Ahorros siguen manteniendo el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario al alcanzar el último trimestre el 49,91% del total del volumen concedido, por encima de Bancos con el 40,95% y Otras entidades financieras con el 9,14%. De igual modo, las Cajas de Ahorros han seguido perdiendo cuota de mercado, acumulando un descenso interanual de 5,66 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de Bancos (5 pp) y Otras entidades financieras (0,66 pp). De hecho las Cajas de Ahorros acumulan siete trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado, frente a su

¹ Los datos de vivienda usada reflejan más adecuadamente el comportamiento del mercado inmobiliario en la medida que recogen acuerdos de compraventa más próximos al periodo informativo que la vivienda nueva, cuya inscripción registral puede haberse realizado con una mayor distancia temporal con respecto a dicho acuerdo. Con el paso de los trimestres los resultados en vivienda nueva se irán aproximando a los de vivienda usada al ir alejándose del periodo de mayor iniciación de viviendas.

tradicional crecimiento durante el ciclo alcista, mientras que los Bancos llevan cinco trimestres consecutivos mejorando su posición relativa.

El importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido ha presentado su cuarto trimestre consecutivo con descensos nominales, alcanzando el último trimestre los 1.568 €/m², con una tasa de variación trimestral del -4,12%. Los descensos se han generalizado con independencia de la agrupación de entidad financiera concesionaria y comunidad autónoma considerada. En términos interanuales se acumulan descensos del 10,03%, siendo especialmente intensos en Cajas de Ahorros (-11,51%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha descendido el último trimestre, concretamente un 3,70%, situándose en los 124.316 €, contando con un importante grado de intensificación con respecto al pasado trimestre (-1,84%). Los Bancos siguen siendo los que mayor importe medio conceden (134.905 €), seguidos de Cajas de Ahorros (119.543 €) y Otras entidades financieras (114.853 €). En términos interanuales se acumula un descenso del 8,91%, generalizándose en todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -8,43%, Cajas de Ahorros -10,23%, Otras entidades financieras -6,00%) y comunidades autónomas (quince presentan tasas interanuales negativas). Aquellos ámbitos geográficos con mayor precio de la vivienda son los que cuentan con un mayor endeudamiento hipotecario por vivienda: Comunidad de Madrid (183.861 €), País Vasco (150.528 €), Cataluña (142.554 €) y Baleares (138.756 €).

Los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para finalidad de compraventa de vivienda han mantenido durante el primer trimestre el tradicional predominio de los tipos de interés variables (97,93% de los contratos), aunque con un ligero repunte del peso relativo de contratos a tipo de interés fijo (2,07%). Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados en los nuevos contratos de crédito hipotecario a tipo de interés variable, se mantiene el predominio del EURIBOR (88,56% de los nuevos contratos), mejorando trimestre tras trimestre su peso relativo. A una significativa distancia se encuentra el IRPH con el 4,97% de los nuevos contratos, aunque con un constante descenso de su peso relativo (pérdida interanual de 1,83 pp). El resto de índices de referencia se han utilizado en el 4,40% de los contratos durante el último trimestre.

El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para compraventa de vivienda ha seguido descendiendo durante el último trimestre, alcanzando un resultado medio de 295 meses (24 años y 7 meses), 12 meses inferior al resultado del cuarto trimestre del año 2008. En el último año el periodo medio de contratación ha sido de 312 meses (26 años). El descenso de los plazos de contratación se presenta en todas las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras. En el último año el descenso de los plazos de contratación ha sido del 7,14%. En un escenario de bajos tipos de interés el alargamiento de los plazos de contratación resulta interesante, por lo que este descenso resulta probable que sea como consecuencia de la política de reducción de riesgos de las entidades financieras.

La cuota hipotecaria mensual media se ha reducido significativamente, alcanzando los 740,90 € en el primer trimestre del año 2009 frente a los 829,67 € del cuarto trimestre de 2008. Este descenso es consecuencia de la reducción del precio de la vivienda (reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda) y del descenso de los tipos de interés. Por su parte el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial ha contado con el mayor descenso trimestral desde que se dispone de datos, dando lugar a una mejora trimestral de 2,49 puntos porcentuales con resultados medios interanuales y de más de 5 puntos porcentuales en la comparación directa del cuarto trimestre de 2008 y primer trimestre de 2009. En el último año la cuota hipotecaria se ha reducido un 3,35% y el porcentaje de dicha cuota con respecto a coste salarial ha alcanzado el segundo trimestre consecutivo con descensos, acumulando una rebaja de 3,97 pp.

El comportamiento de los tipos de interés durante los últimos meses y el precio de la vivienda hace previsible una continuidad en la mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres, dando lugar a un escenario futuro favorable para la compra de vivienda. Sin embargo, la incertidumbre viene por el lado del comportamiento del empleo y de la situación financiera. Un deterioro de estos factores limitará significativamente los efectos positivos de las mejoras en la accesibilidad. Sin embargo, en la medida que dichos factores se recuperen a medio plazo podrá presentarse uno de los escenarios más favorables de los últimos años para la compra de vivienda.

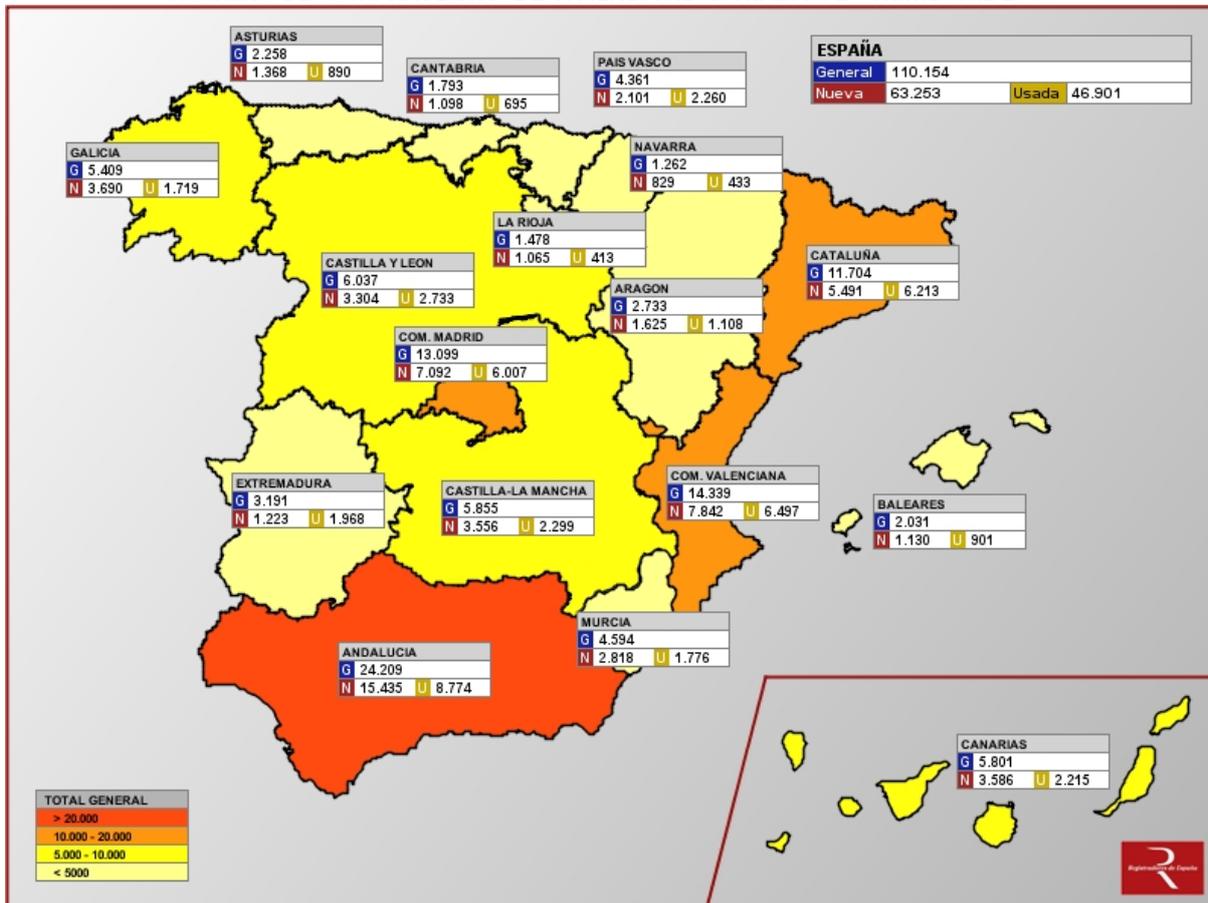
Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a 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. 1^{er} TRIMESTRE 2009



Las compraventas de vivienda se han reducido con respecto al pasado trimestre en 3.120, alcanzando las 110.154, lo que representa una reducción del 2,75% en términos trimestrales. Estos resultados suponen una minoración en la reducción de las compraventas con respecto a trimestres anteriores (descenso del 13,45% el pasado trimestre), por lo que si los próximos trimestres se siguen manteniendo estas cuantías es previsible que el suelo de las compraventas trimestrales de vivienda en España se encuentre ligeramente por encima de las 100.000 trimestrales.

En términos interanuales se ha pasado de las 561.420 compraventas de vivienda del año 2008 a las 506.942 del último año al cierre del primer trimestre de 2009. El descenso interanual ha sido del 29,67%, con una bajada del 14,67% en compraventas de vivienda nueva y del 42,03% en vivienda usada.

Tal y como se viene advirtiendo la vivienda usada es la que mejor representa el verdadero comportamiento del mercado inmobiliario, en la medida que recoge acuerdos de compraventa de vivienda concretados con una mayor proximidad al periodo informativo. La vivienda nueva, por su propia naturaleza, recoge en la actualidad una parte significativa de datos de compraventa correspondientes a la fase alcista del ciclo inmobiliario, coincidente con uno de los periodos históricos de mayor iniciación de viviendas. Con el paso de los trimestres los resultados en vivienda nueva se irán aproximando a los de vivienda usada al ir alejándose del periodo de mayor iniciación de viviendas. De hecho la comparación directa de los resultados en vivienda nueva del primer trimestre de 2009 y primer trimestre de 2008 muestran una reducción del -22,67%, frente al -12,83% del pasado trimestre.

Estas circunstancias justifican que por cuarto trimestre consecutivo las compraventas de vivienda nueva registradas (63.253) superen a las de vivienda usada (46.901), estabilizándose este diferencial, por lo que resulta previsible que los próximos trimestres vayan tendiendo a la equiparación.

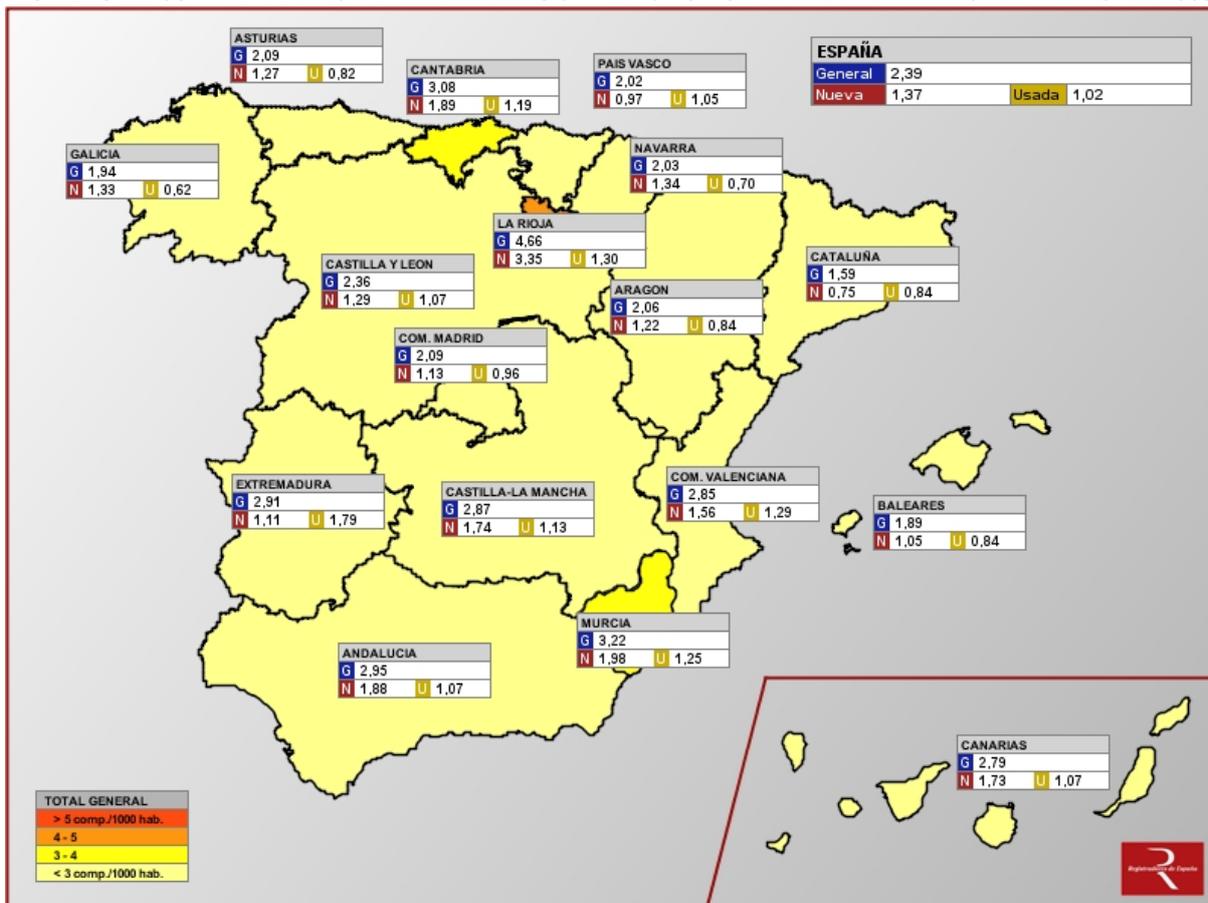
El descenso de las compraventas de vivienda se ha producido de forma general en la geografía española, dando lugar a que todas las comunidades autónomas acumulen tasas interanuales negativas, con trece comunidades autónomas con descensos en vivienda nueva y todas en vivienda usada.

Las comunidades autónomas con mayores reducciones interanuales han sido Cataluña (-43,98%), Baleares (-37,40%), Comunidad Valenciana (-33,22%), Aragón (-30,90%) y Andalucía (-30,04%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Cataluña (-38,84%), Baleares (-24,00%), Navarra (-21,38%) y Andalucía (-21,19%). En vivienda usada las mayores reducciones en el número de compraventas corresponden a La Rioja (-57,71%), Baleares (-49,27%), Cataluña (-47,87%), Comunidad de Madrid (-46,11%), Comunidad Valenciana (-44,87%) y Aragón (-43,27%).

La comparación de los resultados medios trimestrales (primer trimestre de 2009 frente a primer trimestre de 2008) proporciona una reducción anual del número de compraventas del -33,09%, siendo del -22,67% en vivienda nueva (-12,83% el pasado trimestre) y del -43,48% en vivienda usada (-44,51% el pasado trimestre). Estos resultados ratifican la intensificación en vivienda nueva y la estabilización en vivienda usada.

Tomando los resultados de la serie completa se observa cómo en tres años las compraventas interanuales de vivienda en España se han quedado en la mitad, pasando de superar el millón a comienzos del año 2006 a poco más del medio millón a comienzos del año 2009.

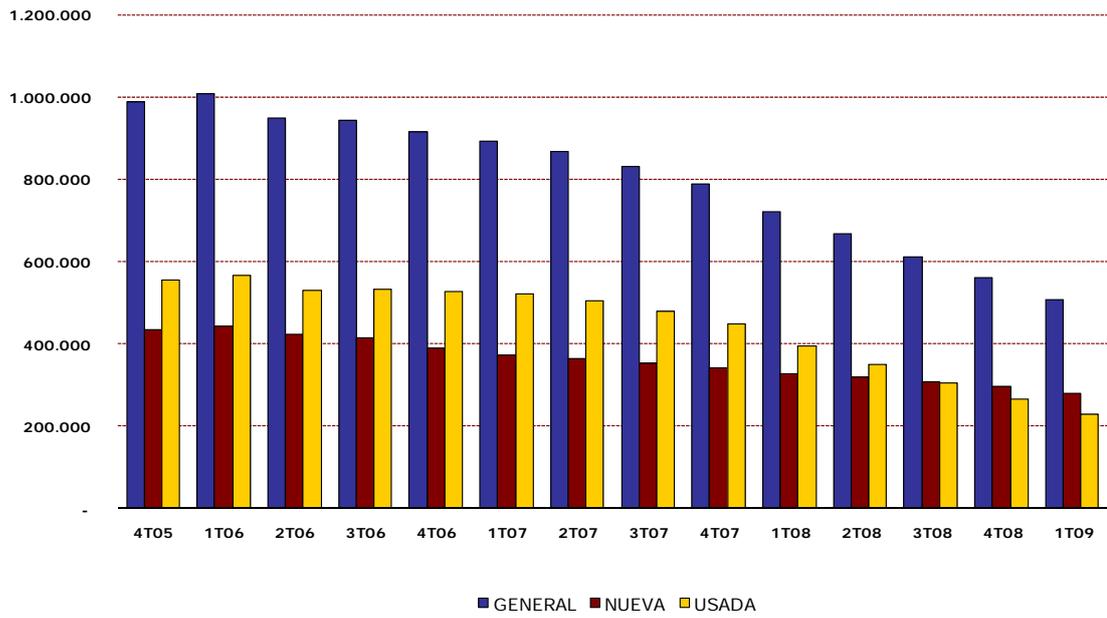
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 1^{er} TRIMESTRE 2009



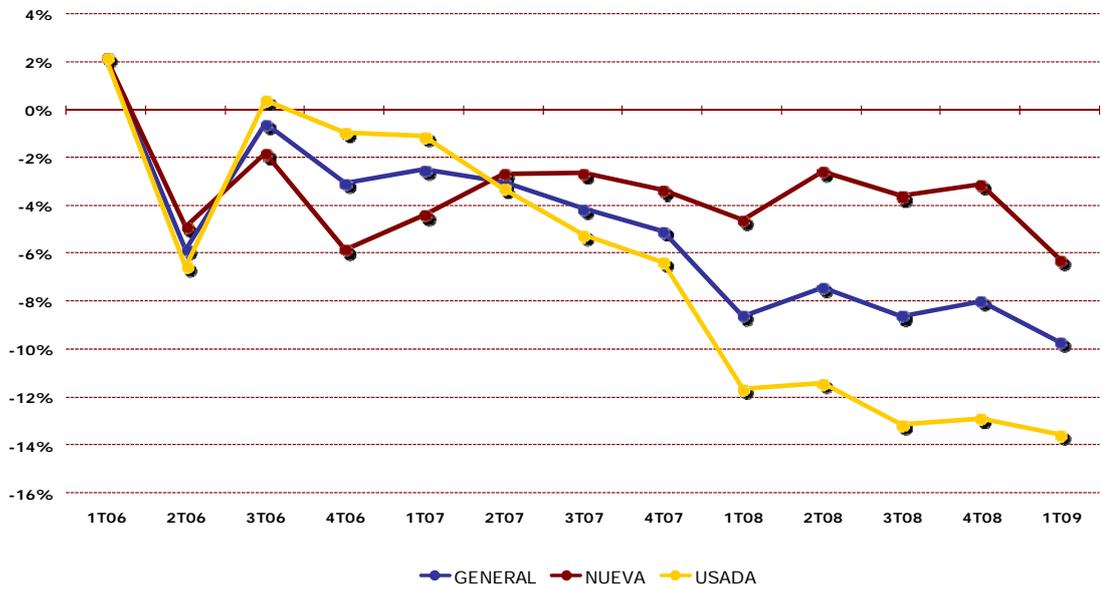
COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	24.209	15.435	8.774	111.045	65.946	45.099
ARAGON	2.733	1.625	1.108	13.233	7.475	5.758
ASTURIAS	2.258	1.368	890	11.969	5.790	6.179
BALEARES	2.031	1.130	901	10.908	6.221	4.687
CANARIAS	5.801	3.586	2.215	23.344	14.339	9.005
CANTABRIA	1.793	1.098	695	8.411	5.055	3.356
CASTILLA Y LEON	6.037	3.304	2.733	28.245	14.438	13.807
CASTILLA-LA MANCHA	5.855	3.556	2.299	30.222	16.803	13.419
CATALUÑA	11.704	5.491	6.213	54.175	25.475	28.700
COM. MADRID	13.099	7.092	6.007	56.821	29.567	27.254
COM. VALENCIANA	14.339	7.842	6.497	67.748	35.530	32.218
EXTREMADURA	3.191	1.223	1.968	13.473	5.165	8.308
GALICIA	5.409	3.690	1.719	25.164	16.517	8.647
LA RIOJA	1.478	1.065	413	5.341	3.469	1.872
MURCIA	4.594	2.818	1.776	22.541	13.771	8.770
NAVARRA	1.262	829	433	6.045	4.060	1.985
PAIS VASCO	4.361	2.101	2.260	18.257	8.240	10.017
NACIONAL	110.154	63.253	46.901	506.942	277.861	229.081

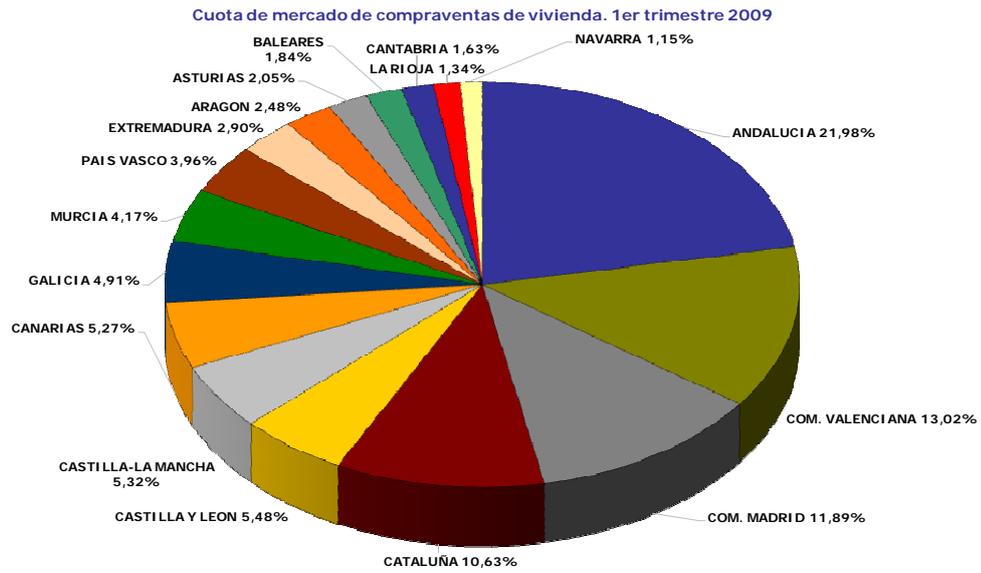
COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-9,31%	-5,81%	-13,97%	-30,04%	-21,19%	-39,90%
ARAGON	-11,66%	-7,94%	-16,06%	-30,90%	-16,96%	-43,27%
ASTURIAS	-12,17%	-7,60%	-16,06%	-27,35%	-17,18%	-34,86%
BALEARES	-12,21%	-10,78%	-14,03%	-37,40%	-24,00%	-49,27%
CANARIAS	-8,78%	-8,67%	-8,94%	-26,61%	-14,90%	-39,80%
CANTABRIA	-7,26%	-4,44%	-11,19%	-22,57%	-3,24%	-40,49%
CASTILLA Y LEON	-10,57%	-7,31%	-13,74%	-26,67%	-5,05%	-40,78%
CASTILLA-LA MANCHA	-11,09%	-3,56%	-19,01%	-19,15%	21,33%	-42,98%
CATALUÑA	-13,95%	-13,79%	-14,08%	-43,98%	-38,84%	-47,87%
COM. MADRID	-7,53%	-2,06%	-12,80%	-29,81%	-2,67%	-46,11%
COM. VALENCIANA	-10,43%	-6,50%	-14,39%	-33,22%	-17,40%	-44,87%
EXTREMADURA	-3,59%	6,47%	-8,93%	-0,15%	92,01%	-23,10%
GALICIA	-8,11%	-4,48%	-14,33%	-14,75%	9,49%	-40,09%
LA RIOJA	-5,27%	9,99%	-24,64%	-28,71%	13,18%	-57,71%
MURCIA	-9,73%	-9,20%	-10,55%	-23,22%	-12,54%	-35,58%
NAVARRA	-6,47%	-5,03%	-9,28%	-26,88%	-21,38%	-36,03%
PAIS VASCO	-5,17%	-3,76%	-6,30%	-21,33%	-16,23%	-25,07%
NACIONAL	-9,70%	-6,26%	-13,56%	-29,67%	-14,67%	-42,03%

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



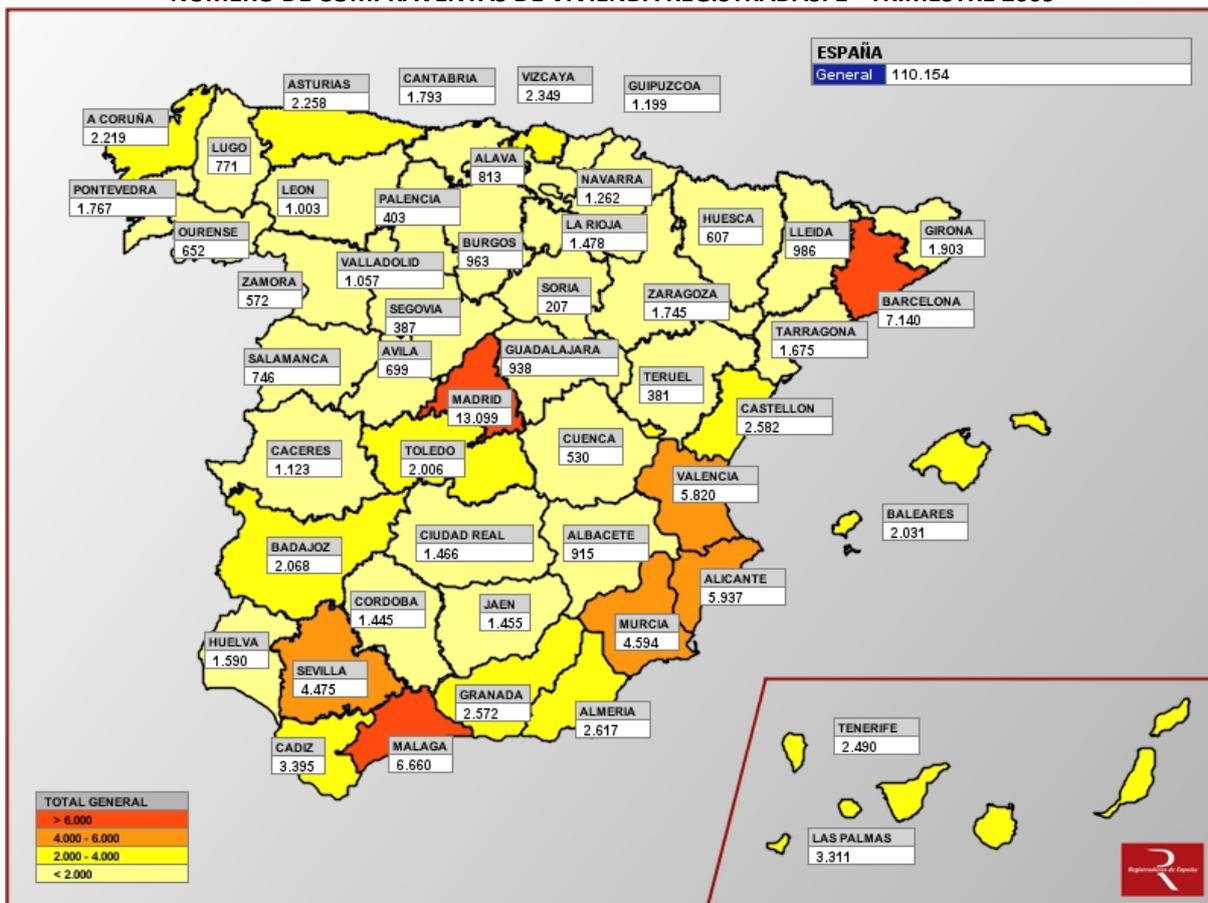
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 1^{er} TRIMESTRE 2009



Las provincias españolas mantienen la generalizada tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda, manteniéndose los descensos de trimestres anteriores en vivienda usada e intensificándose en vivienda nueva.

En el primer trimestre del año 2009 en cuarenta y nueve provincias se presentan reducciones trimestrales en las compraventas de vivienda. Tomando las tasas de variación interanuales, en cuarenta y ocho provincias se cuenta con tasas negativas, resultando destacables las importantes reducciones de provincias con disponibilidad de zona costera y tradicionalmente con una elevada actividad inmobiliaria: Tarragona (-50,32%), Gerona (-42,44%), Barcelona (-42,86%), Baleares (-37,40%), Alicante (-38,48%) y Tenerife (-35,04%). Estos resultados ratifican el hecho de que la segunda vivienda es una de las más afectadas por la crisis inmobiliaria, pudiendo dar lugar a una importante reducción de precios en estas áreas.

El mayor volumen de compraventas de viviendas suele producirse en las provincias con mayor población y/o disponibilidad de zona costera. En el primer trimestre del año 2009 el mayor número de compraventas de vivienda interanuales registradas se ha presentado en las siguientes provincias: Madrid (56.821), Barcelona (33.267), Alicante (29.068), Valencia (28.359) y Málaga (26.734), siendo las únicas que superan las 25.000 compraventas de vivienda anuales.

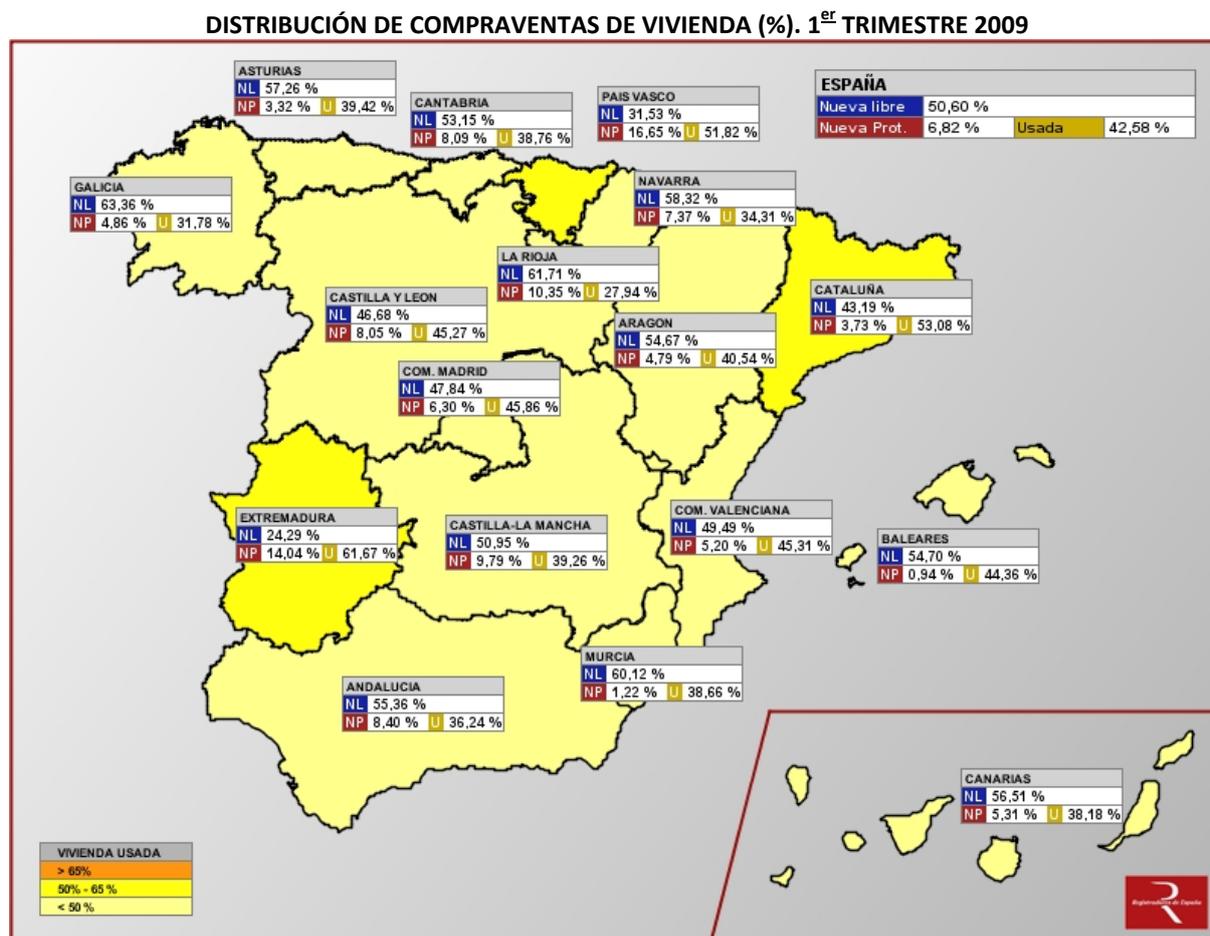
En cuanto a las compraventas de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Almería con 19,32, seguida de Toledo con 18,49 y Guadalajara con 17,50. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Barcelona con 6,14, Guipúzcoa con 7,73, Pontevedra con 7,87 y Vizcaya con 7,92.

En cuanto a los resultados trimestrales, las provincias con mayor número de compraventas de vivienda durante el primer trimestre han sido Madrid (13.099), Barcelona (7.140), Málaga (6.660), Alicante (5.937) y Valencia (5.820), mientras que el número de compraventas por cada mil habitantes lo han encabezado La Rioja (4,66), Castellón (4,34), Málaga (4,26) y Ávila (4,07).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.219	1.539	680	10.901	7.064	3.837
ALAVA	813	264	549	3.763	1.205	2.558
ALBACETE	915	499	416	4.183	2.191	1.992
ALICANTE	5.937	3.092	2.845	29.068	15.264	13.804
ALMERIA	2.617	1.960	657	12.899	9.262	3.637
ASTURIAS	2.258	1.368	890	11.969	5.790	6.179
AVILA	699	349	350	2.984	1.245	1.739
BADAJOS	2.068	990	1.078	8.830	4.123	4.707
BALEARES	2.031	1.130	901	10.908	6.221	4.687
BARCELONA	7.140	3.133	4.007	33.267	14.725	18.542
BURGOS	963	516	447	4.520	2.781	1.739
CACERES	1.123	233	890	4.643	1.042	3.601
CADIZ	3.395	2.506	889	16.785	12.646	4.139
CANTABRIA	1.793	1.098	695	8.411	5.055	3.356
CASTELLON	2.582	1.435	1.147	10.321	5.254	5.067
CIUDAD REAL	1.466	937	529	7.099	3.959	3.140
CORDOBA	1.445	856	589	7.481	4.464	3.017
CUENCA	530	195	335	2.386	935	1.451
GIRONA	1.903	1.164	739	8.308	4.760	3.548
GRANADA	2.572	1.674	898	11.594	7.057	4.537
GUADALAJARA	938	738	200	4.161	3.073	1.088
GUIPUZCOA	1.199	669	530	5.420	2.910	2.510
HUELVA	1.590	1.217	373	7.372	4.526	2.846
HUESCA	607	314	293	3.451	1.853	1.598
JAEN	1.455	858	597	7.165	3.845	3.320
LA RIOJA	1.478	1.065	413	5.341	3.469	1.872
LAS PALMAS	3.311	1.968	1.343	12.313	7.445	4.868
LEON	1.003	679	324	4.624	2.695	1.929
LLEIDA	986	538	448	4.854	2.798	2.056
LUGO	771	613	158	3.824	2.720	1.104
MADRID	13.099	7.092	6.007	56.821	29.567	27.254
MALAGA	6.660	4.199	2.461	26.734	14.980	11.754
MURCIA	4.594	2.818	1.776	22.541	13.771	8.770
NAVARRA	1.262	829	433	6.045	4.060	1.985
OURENSE	652	482	170	2.937	1.995	942
PALENCIA	403	201	202	1.643	738	905
PONTEVEDRA	1.767	1.056	711	7.502	4.738	2.764
SALAMANCA	746	407	339	3.690	1.776	1.914
SEGOVIA	387	81	306	1.915	618	1.297
SEVILLA	4.475	2.165	2.310	21.015	9.166	11.849
SORIA	207	104	103	1.248	719	529
TARRAGONA	1.675	656	1.019	7.746	3.192	4.554
TENERIFE	2.490	1.618	872	11.031	6.894	4.137
TERUEL	381	211	170	1.792	899	893
TOLEDO	2.006	1.187	819	12.393	6.645	5.748
VALENCIA	5.820	3.315	2.505	28.359	15.012	13.347
VALLADOLID	1.057	570	487	5.329	2.325	3.004
VIZCAYA	2.349	1.168	1.181	9.074	4.125	4.949
ZAMORA	572	397	175	2.292	1.541	751
ZARAGOZA	1.745	1.100	645	7.990	4.723	3.267
NACIONAL	110.154	63.253	46.901	506.942	277.861	229.081

COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-9,99%	-7,54%	-14,18%	-12,98%	10,48%	-37,44%
ALAVA	2,28%	-3,60%	5,31%	-14,28%	-33,28%	-1,01%
ALBACETE	-3,95%	3,01%	-10,59%	-24,04%	-0,72%	-39,64%
ALICANTE	-12,31%	-10,16%	-14,56%	-38,48%	-28,22%	-46,87%
ALMERIA	-9,89%	-5,56%	-19,30%	-33,43%	-18,84%	-54,33%
ASTURIAS	-12,17%	-7,60%	-16,06%	-27,35%	-17,18%	-34,86%
AVILA	-0,53%	8,45%	-6,10%	-0,57%	59,41%	-21,67%
BADAJOS	-2,65%	7,85%	-10,29%	16,08%	140,69%	-20,14%
BALEARES	-12,21%	-10,78%	-14,03%	-37,40%	-24,00%	-49,27%
BARCELONA	-13,90%	-14,86%	-13,12%	-42,86%	-38,06%	-46,18%
BURGOS	-4,40%	-3,00%	-6,56%	-20,53%	-9,06%	-33,88%
CACERES	-5,32%	1,36%	-7,09%	-21,12%	6,65%	-26,64%
CADIZ	-7,70%	-7,19%	-9,23%	-27,30%	-23,76%	-36,33%
CANTABRIA	-7,26%	-4,44%	-11,19%	-22,57%	-3,24%	-40,49%
CASTELLON	-10,68%	-8,16%	-13,15%	-22,19%	-7,91%	-32,98%
CIUDAD REAL	-5,36%	0,58%	-11,92%	-7,79%	21,33%	-29,22%
CORDOBA	-10,46%	-7,33%	-14,73%	-28,51%	-16,90%	-40,75%
CUENCA	-19,61%	7,22%	-30,77%	-39,07%	72,51%	-56,99%
GIRONA	-12,12%	-9,37%	-15,56%	-42,44%	-33,90%	-50,94%
GRANADA	-10,21%	-8,14%	-13,25%	-25,66%	-15,23%	-37,59%
GUADALAJARA	-14,96%	-14,40%	-16,50%	-28,35%	-11,80%	-53,16%
GUIPUZCOA	-9,15%	-9,49%	-8,76%	-23,00%	-12,53%	-32,38%
HUELVA	-7,13%	-2,29%	-13,91%	-25,54%	-21,03%	-31,73%
HUESCA	-13,96%	-12,39%	-15,72%	-31,60%	-23,33%	-39,19%
JAEN	-8,13%	-0,88%	-15,31%	-24,71%	7,13%	-43,99%
LA RIOJA	-5,27%	9,99%	-24,64%	-28,71%	13,18%	-57,71%
LAS PALMAS	-9,12%	-9,07%	-9,18%	-16,96%	2,59%	-35,70%
LEON	-16,50%	-11,70%	-22,41%	-36,80%	-17,61%	-52,32%
LLEIDA	-15,83%	-17,02%	-14,15%	-42,63%	-43,07%	-42,02%
LUGO	-4,09%	4,49%	-20,23%	0,45%	35,12%	-38,46%
MADRID	-7,53%	-2,06%	-12,80%	-29,81%	-2,67%	-46,11%
MALAGA	-7,49%	-4,35%	-11,22%	-32,76%	-25,04%	-40,57%
MURCIA	-9,73%	-9,20%	-10,55%	-23,22%	-12,54%	-35,58%
NAVARRA	-6,47%	-5,03%	-9,28%	-26,88%	-21,38%	-36,03%
OURENSE	-4,64%	-1,63%	-10,46%	-12,62%	5,78%	-36,14%
PALENCIA	-12,23%	-8,89%	-14,78%	-10,46%	50,61%	-32,71%
PONTEVEDRA	-8,58%	-5,62%	-13,25%	-23,64%	-1,13%	-45,07%
SALAMANCA	-12,29%	-9,89%	-14,40%	-28,22%	-9,85%	-39,64%
SEGOVIA	-15,60%	-14,88%	-15,94%	-39,51%	-25,54%	-44,48%
SEVILLA	-12,57%	-7,54%	-16,10%	-32,24%	-27,71%	-35,37%
SORIA	-9,89%	-5,77%	-14,95%	-18,75%	5,12%	-37,91%
TARRAGONA	-14,82%	-12,04%	-16,67%	-50,32%	-44,64%	-53,66%
TENERIFE	-8,40%	-8,24%	-8,66%	-35,04%	-28,13%	-44,00%
TERUEL	-7,87%	2,51%	-16,39%	-12,03%	24,17%	-31,99%
TOLEDO	-13,18%	-3,68%	-22,07%	-14,25%	52,65%	-43,08%
VALENCIA	-8,32%	-1,80%	-14,68%	-30,73%	-6,45%	-46,38%
VALLADOLID	-12,73%	-10,65%	-14,27%	-34,39%	-18,05%	-43,16%
VIZCAYA	-5,55%	0,68%	-10,18%	-22,95%	-12,31%	-30,03%
ZAMORA	-7,54%	-5,92%	-10,70%	-15,52%	19,92%	-47,41%
ZARAGOZA	-11,46%	-7,90%	-16,14%	-33,80%	-19,42%	-47,37%
NACIONAL	-9,70%	-6,26%	-13,56%	-29,67%	-14,67%	-42,03%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



La crisis inmobiliaria ha vuelto a ratificar el importante papel de la vivienda protegida en periodos de baja actividad inmobiliaria. Durante el primer trimestre del año se han vendido 7.515 viviendas nuevas protegidas, que representan el 11,88% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el último año han sido 27.144 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 9,77% del total de compraventas de vivienda nueva anuales.

Continúa la reducción del peso relativo de compraventas de vivienda usada con respecto a la vivienda nueva, aunque con una tendencia a la estabilización de los resultados. Esta circunstancia es consecuencia de la mayor reducción de compraventas de vivienda usada, aunque en el último trimestre el incremento del peso relativo de compraventas de vivienda nueva se explica fundamentalmente por el comportamiento de la vivienda nueva protegida.

Los resultados del primer trimestre de 2009 muestran un mantenimiento del distanciamiento en peso relativo de compraventas de vivienda nueva (57,42%) frente a la usada (42,58%). En términos de comparación directa de los resultados trimestrales se ha incrementado el peso relativo de vivienda nueva, con una reducción en libre (50,60% frente al 51,75% del pasado trimestre) y un incremento en protegida (6,82% frente al 5,17% del pasado trimestre).

En los resultados interanuales trece comunidades autónomas presentan más compraventas de vivienda nueva que usada, mientras que en los trimestrales son catorce comunidades autónomas las que se encuentran en esta situación.

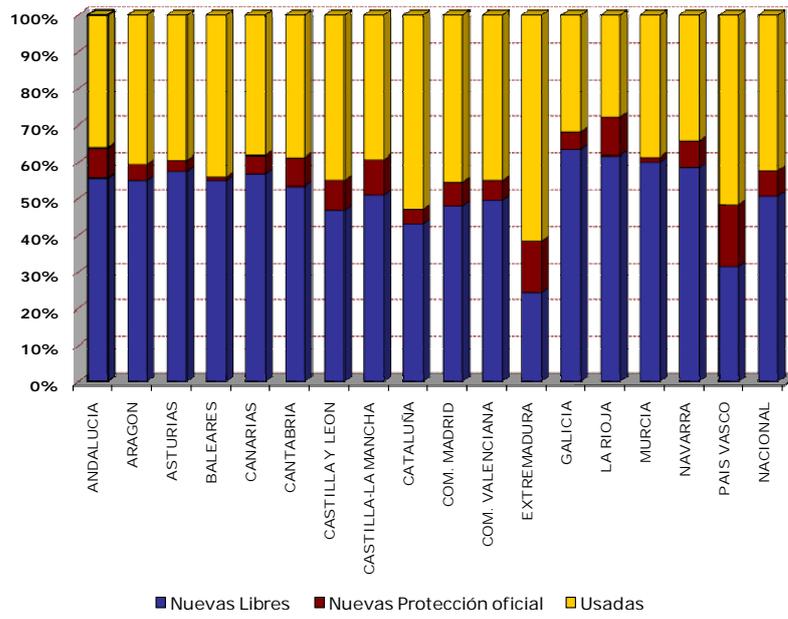
Las tasas de variación interanuales muestran cómo durante el último año el peso relativo de compraventas de vivienda nueva registradas se ha incrementado en 9,63 puntos porcentuales (7,76 pp la vivienda nueva libre y 1,87 pp la vivienda nueva protegida), correspondiendo a la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda usada registradas.

Tal y como se ha señalado en el apartado de compraventas de vivienda, con el paso de los trimestres y el distanciamiento con respecto al periodo de mayor iniciación de viviendas, los resultados de vivienda usada tenderán a equipararse con los de vivienda nueva.

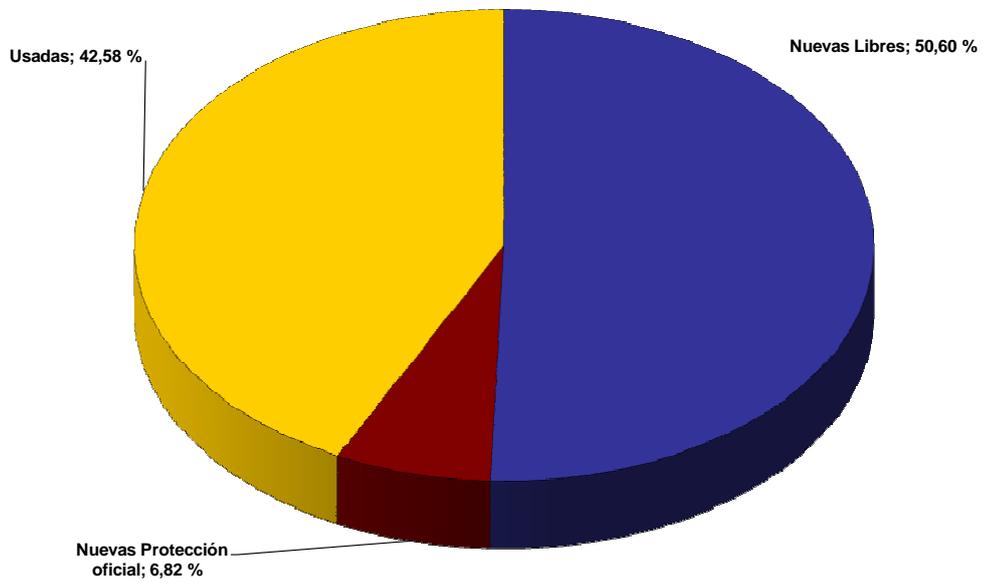
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	55,36 %	8,40 %	36,24 %	53,51 %	5,88 %	40,61 %
ARAGON	54,67 %	4,79 %	40,54 %	50,97 %	5,52 %	43,51 %
ASTURIAS	57,26 %	3,32 %	39,42 %	43,39 %	4,98 %	51,63 %
BALEARES	54,70 %	0,94 %	44,36 %	55,89 %	1,14 %	42,97 %
CANARIAS	56,51 %	5,31 %	38,18 %	57,08 %	4,34 %	38,58 %
CANTABRIA	53,15 %	8,09 %	38,76 %	55,06 %	5,04 %	39,90 %
CASTILLA Y LEON	46,68 %	8,05 %	45,27 %	47,19 %	3,93 %	48,88 %
CASTILLA-LA MANCHA	50,95 %	9,79 %	39,26 %	48,21 %	7,39 %	44,40 %
CATALUÑA	43,19 %	3,73 %	53,08 %	43,55 %	3,47 %	52,98 %
COM. MADRID	47,84 %	6,30 %	45,86 %	46,87 %	5,17 %	47,96 %
COM. VALENCIANA	49,49 %	5,20 %	45,31 %	48,52 %	3,92 %	47,56 %
EXTREMADURA	24,29 %	14,04 %	61,67 %	26,21 %	12,13 %	61,66 %
GALICIA	63,36 %	4,86 %	31,78 %	60,05 %	5,59 %	34,36 %
LA RIOJA	61,71 %	10,35 %	27,94 %	61,11 %	3,84 %	35,05 %
MURCIA	60,12 %	1,22 %	38,66 %	59,50 %	1,59 %	38,91 %
NAVARRA	58,32 %	7,37 %	34,31 %	52,50 %	14,66 %	32,84 %
PAIS VASCO	31,53 %	16,65 %	51,82 %	31,89 %	13,24 %	54,87 %
NACIONAL	50,60 %	6,82 %	42,58 %	49,46 %	5,35 %	45,19 %

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,97 %	1,23 %	-2,20 %	4,81 %	1,85 %	-6,67 %
ARAGON	2,19 %	0,09 %	-2,28 %	7,78 %	1,70 %	-9,48 %
ASTURIAS	2,50 %	-0,11 %	-2,39 %	5,44 %	0,49 %	-5,94 %
BALEARES	0,96 %	-0,05 %	-0,91 %	10,66 %	-0,61 %	-10,05 %
CANARIAS	-0,10 %	0,16 %	-0,06 %	7,49 %	0,95 %	-8,45 %
CANTABRIA	1,55 %	0,22 %	-1,77 %	10,97 %	1,04 %	-12,01 %
CASTILLA Y LEON	0,66 %	1,14 %	-1,80 %	9,85 %	1,79 %	-11,64 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,97 %	0,37 %	-4,34 %	16,15 %	2,40 %	-18,55 %
CATALUÑA	-0,54 %	0,62 %	-0,08 %	2,43 %	1,51 %	-3,95 %
COM. MADRID	2,54 %	0,37 %	-2,91 %	12,77 %	1,75 %	-14,51 %
COM. VALENCIANA	1,70 %	0,50 %	-2,20 %	9,04 %	1,00 %	-10,04 %
EXTREMADURA	2,51 %	1,12 %	-3,63 %	12,98 %	5,42 %	-18,40 %
GALICIA	2,15 %	0,35 %	-2,50 %	12,39 %	2,15 %	-14,54 %
LA RIOJA	6,62 %	2,39 %	-9,01 %	21,93 %	2,10 %	-24,04 %
MURCIA	0,61 %	-0,26 %	-0,35 %	7,80 %	-0,34 %	-7,46 %
NAVARRA	1,62 %	-0,61 %	-1,01 %	-1,69 %	6,39 %	-4,69 %
PAIS VASCO	-1,72 %	2,38 %	-0,66 %	-2,80 %	5,54 %	-2,74 %
NACIONAL	1,30 %	0,71 %	-2,01 %	7,76 %	1,87 %	-9,63 %

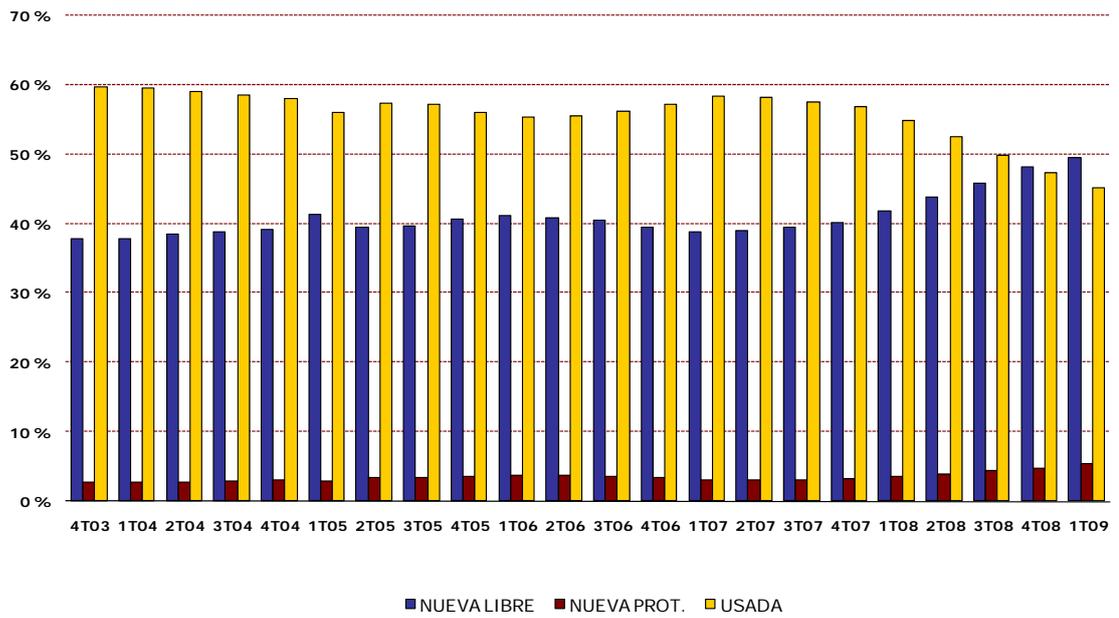
Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2009



Distribución de compraventas de vivienda (%). 1er trimestre 2009

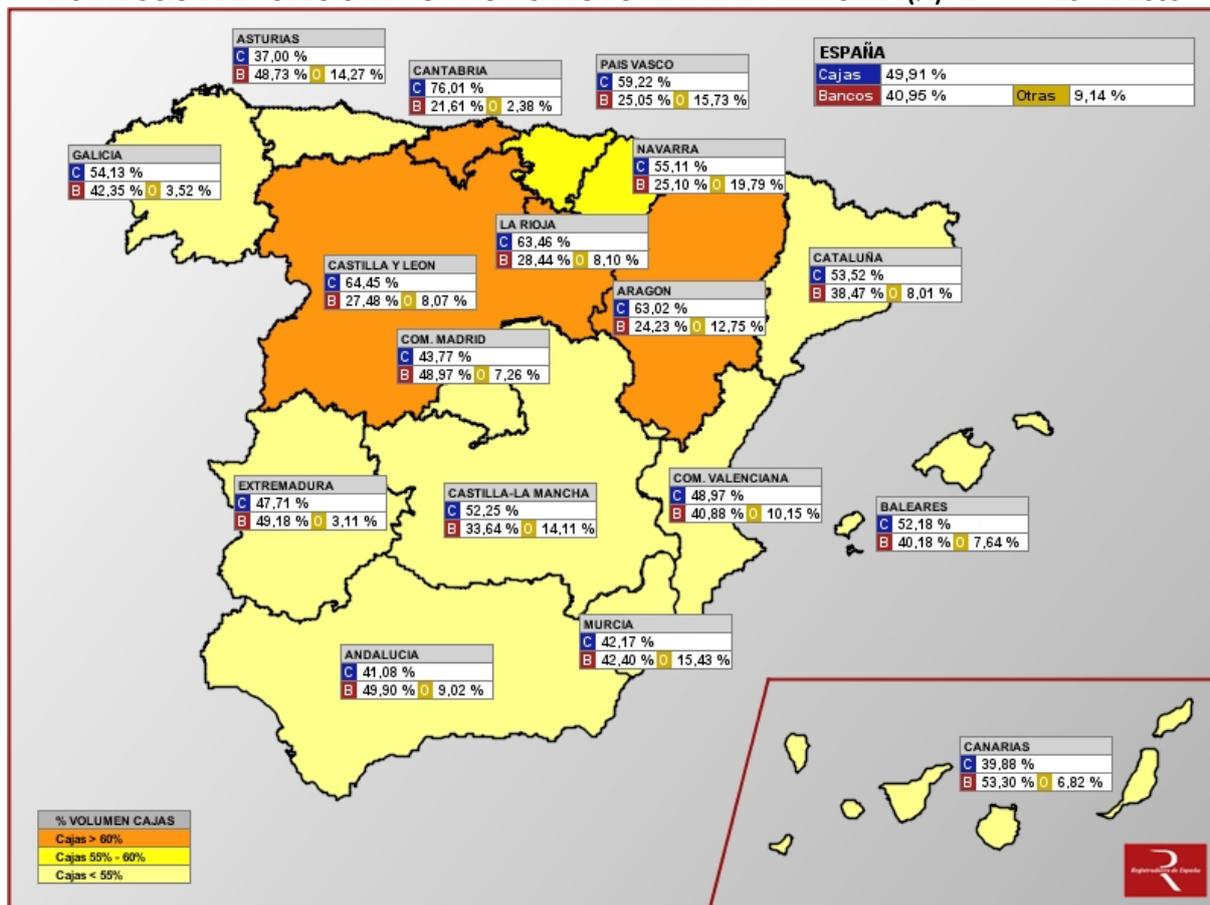


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). 1^{er} TRIMESTRE 2009



Se mantiene la habitual estructura de resultados, con el liderazgo de las Cajas de Ahorros en la concesión de nuevos créditos hipotecarios. En línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres, las Cajas de Ahorros siguen retrocediendo en su cuota de mercado, dando lugar a una mejora de la posición de Bancos. Los resultados trimestrales muestran un mayor grado de aproximación entre la cuota de mercado de Cajas de Ahorros (49,91%) y Bancos (40,95%). Otras entidades financieras mantienen una cuota de mercado estable por debajo del 10%.

Las tasas de variación trimestrales muestran cómo los Bancos siguen recortando cuota de mercado a las Cajas de Ahorros, dando lugar a un incremento de Bancos en 1,18 puntos porcentuales y una reducción de Cajas de Ahorros en 0,70 pp. Otras entidades financieras han perdido 0,48 pp.

En los últimos doce meses los Bancos han recuperado 5 puntos porcentuales en su cuota de mercado y Otras entidades financieras 0,66 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (5,66 pp).

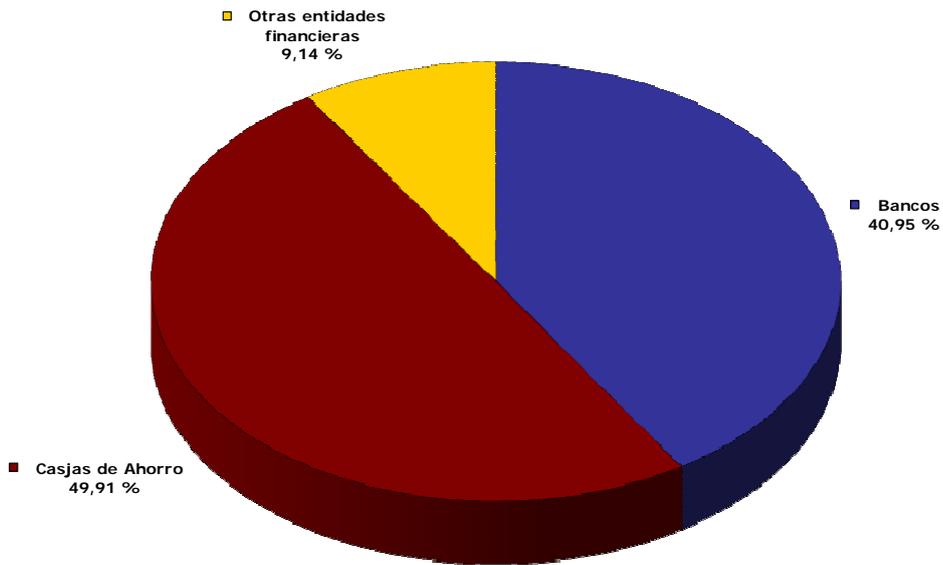
Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, durante el último trimestre en Andalucía, Asturias, Canarias, Comunidad de Madrid, Extremadura y Murcia los Bancos han superado en cuota de mercado a las Cajas de Ahorros, quedando en todas las comunidades autónomas Otras entidades financieras como la agrupación de entidad financiera con menor cuota de mercado.

Los gráficos de evolución ratifican la constante reducción del peso relativo de las Cajas de Ahorros, con tasas trimestrales negativas durante los siete últimos trimestres. Los Bancos ganan cuota de mercado por quinto trimestre consecutivo. Por su parte, Otras entidades financieras están manteniendo una posición relativamente neutral, con ligeras tasas de crecimiento trimestrales hasta el último trimestre, en el que nuevamente han presentado un descenso.

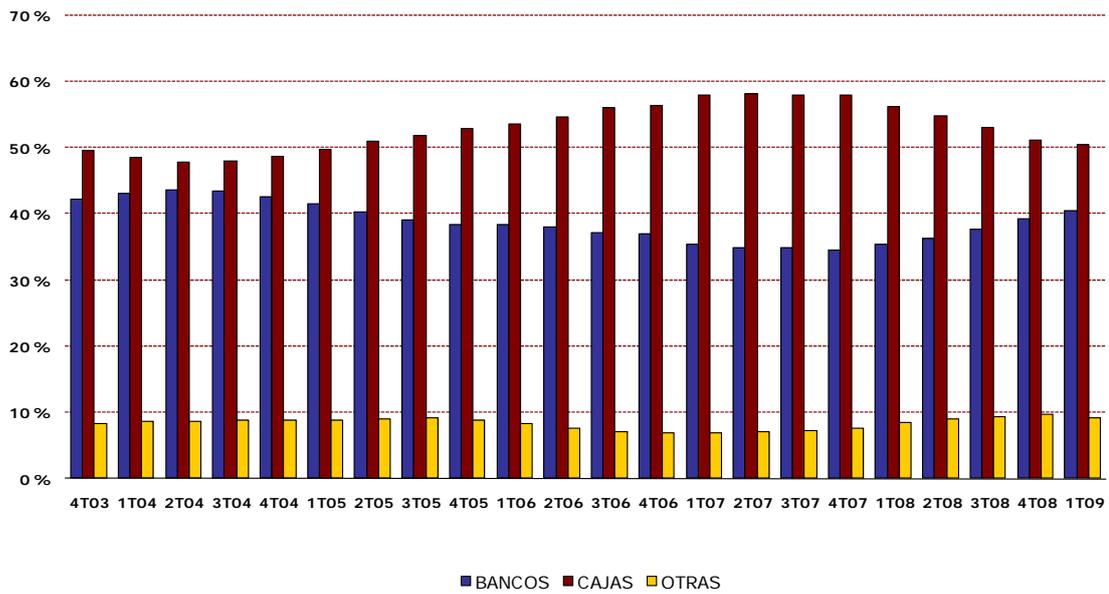
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	49,90 %	41,08 %	9,02 %	42,30 %	46,97 %	10,73 %
ARAGON	24,23 %	63,02 %	12,75 %	28,38 %	58,34 %	13,28 %
ASTURIAS	48,73 %	37,00 %	14,27 %	39,71 %	45,68 %	14,61 %
BALEARES	40,18 %	52,18 %	7,64 %	40,09 %	54,26 %	5,65 %
CANARIAS	53,30 %	39,88 %	6,82 %	55,65 %	39,04 %	5,31 %
CANTABRIA	21,61 %	76,01 %	2,38 %	30,78 %	65,14 %	4,08 %
CASTILLA Y LEON	27,48 %	64,45 %	8,07 %	31,19 %	59,01 %	9,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	33,64 %	52,25 %	14,11 %	30,78 %	59,94 %	9,28 %
CATALUÑA	38,47 %	53,52 %	8,01 %	37,73 %	53,73 %	8,54 %
COM. MADRID	48,97 %	43,77 %	7,26 %	52,40 %	42,00 %	5,60 %
COM. VALENCIANA	40,88 %	48,97 %	10,15 %	41,19 %	48,63 %	10,18 %
EXTREMADURA	49,18 %	47,71 %	3,11 %	49,26 %	47,38 %	3,36 %
GALICIA	42,35 %	54,13 %	3,52 %	43,64 %	52,64 %	3,72 %
LA RIOJA	28,44 %	63,46 %	8,10 %	25,94 %	61,95 %	12,11 %
MURCIA	42,40 %	42,17 %	15,43 %	39,67 %	47,94 %	12,39 %
NAVARRA	25,10 %	55,11 %	19,79 %	23,03 %	49,81 %	27,16 %
PAIS VASCO	25,05 %	59,22 %	15,73 %	22,88 %	61,63 %	15,49 %
NACIONAL	40,95 %	49,91 %	9,14 %	40,43 %	50,44 %	9,13 %

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,55 %	-3,20 %	-0,35 %	5,52 %	-5,71 %	0,19 %
ARAGON	-0,50 %	0,95 %	-0,45 %	0,74 %	-1,10 %	0,36 %
ASTURIAS	3,16 %	-2,94 %	-0,22 %	5,24 %	-5,60 %	0,36 %
BALEARES	0,21 %	-0,51 %	0,30 %	0,40 %	-0,85 %	0,45 %
CANARIAS	-0,86 %	0,42 %	0,44 %	4,20 %	-4,63 %	0,43 %
CANTABRIA	-2,84 %	3,77 %	-0,93 %	-1,58 %	2,40 %	-0,82 %
CASTILLA Y LEON	-0,55 %	1,30 %	-0,76 %	0,22 %	-0,44 %	0,22 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,94 %	-2,61 %	1,67 %	4,06 %	-7,66 %	3,60 %
CATALUÑA	0,91 %	-1,47 %	0,55 %	6,93 %	-10,01 %	3,08 %
COM. MADRID	3,86 %	-0,69 %	-3,17 %	10,85 %	-8,70 %	-2,15 %
COM. VALENCIANA	-0,28 %	0,41 %	-0,13 %	4,23 %	-4,91 %	0,68 %
EXTREMADURA	1,05 %	-0,56 %	-0,49 %	4,07 %	-3,73 %	-0,34 %
GALICIA	-0,41 %	0,55 %	-0,13 %	1,62 %	-1,11 %	-0,51 %
LA RIOJA	0,28 %	2,78 %	-3,06 %	-0,12 %	-0,95 %	1,07 %
MURCIA	-0,13 %	-2,00 %	2,13 %	8,88 %	-10,69 %	1,81 %
NAVARRA	2,24 %	2,77 %	-5,00 %	-2,01 %	3,60 %	-1,59 %
PAIS VASCO	-0,69 %	0,78 %	-0,09 %	-2,92 %	1,82 %	1,10 %
NACIONAL	1,18 %	-0,70 %	-0,48 %	5,00 %	-5,66 %	0,66 %

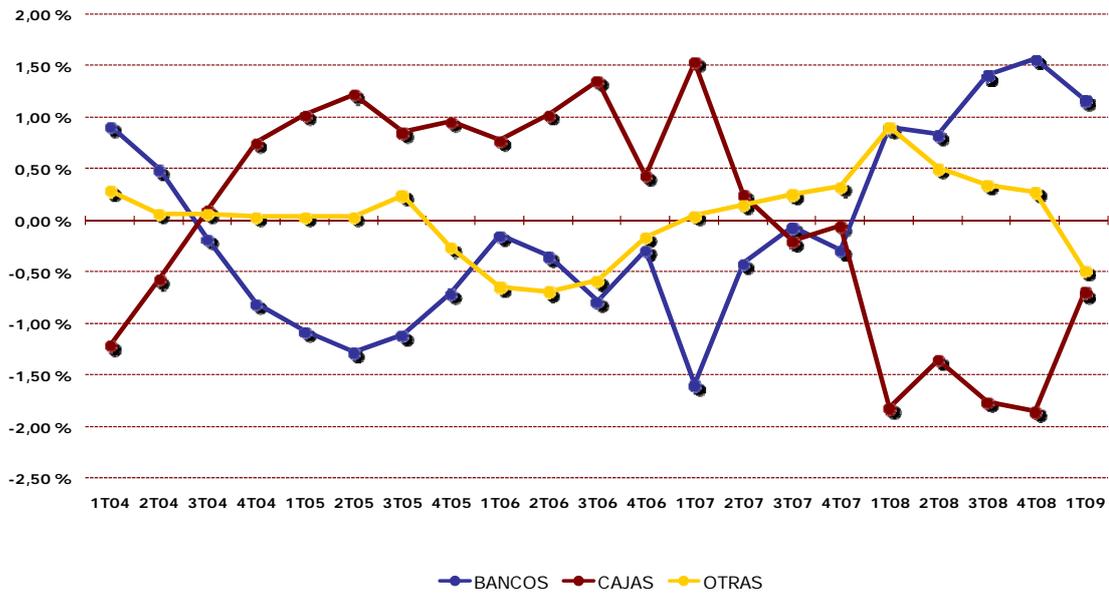
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 1er trimestre 2009



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

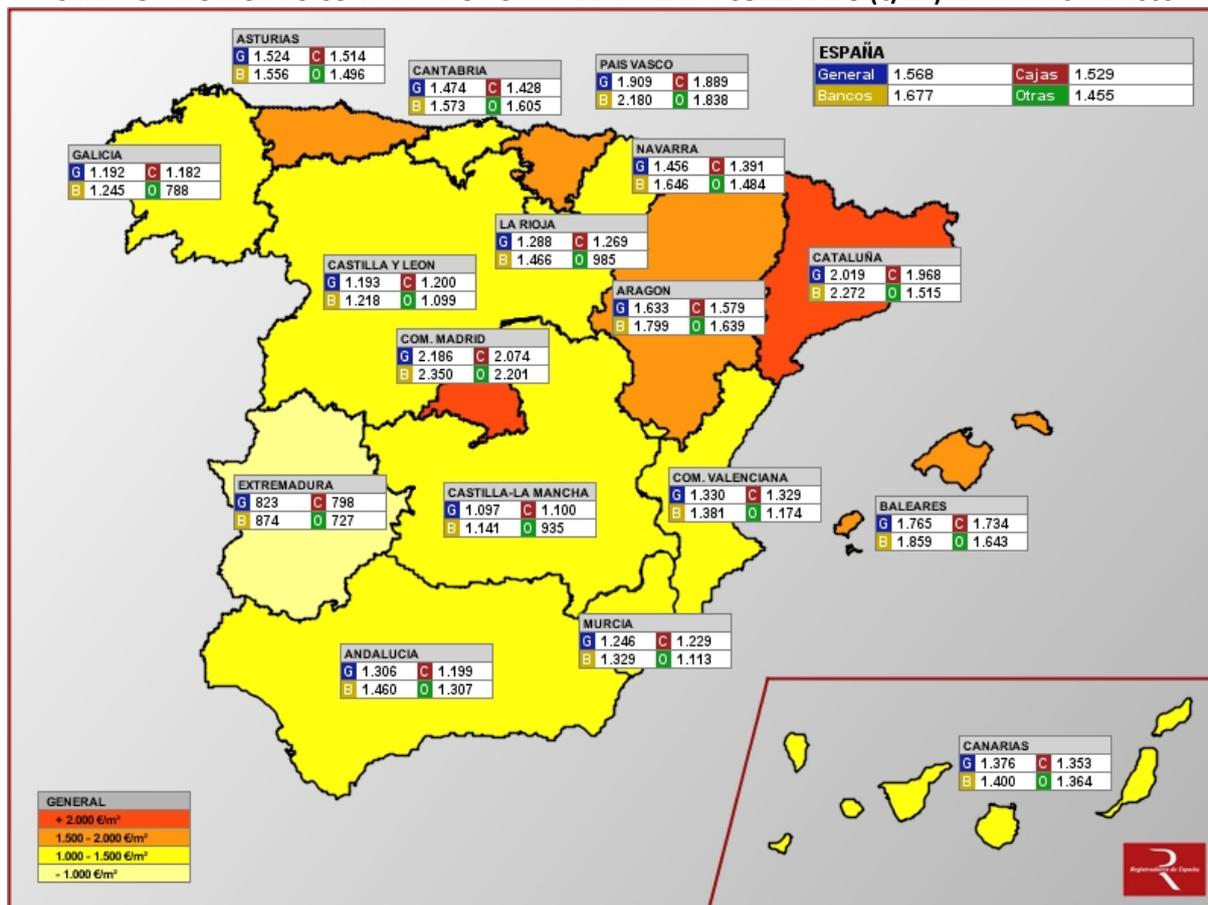


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 1^{er} TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda sigue presentando reducciones nominales, tanto en los resultados trimestrales como interanuales. Estos descensos del endeudamiento se producen con independencia de la agrupación de entidad financiera concesionaria y comunidad autónoma considerada.

Los Bancos siguen siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe concedido (1.677 €/m²), seguidos de las Cajas de Ahorros (1.529 €/m²) y Otras entidades financieras (1.455 €/m²). El mayor importe corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de la vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Baleares), y el menor importe a las comunidades autónomas con precios más bajos (Extremadura, Castilla-La Mancha, Galicia, Castilla y León, Murcia).

Por cuarto trimestre consecutivo la tasa de variación trimestral es negativa para el total general (-4,12%), volviendo a intensificarse con respecto al pasado trimestre (-3,18%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado importantes reducciones trimestrales, por encima del -4% en Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras, contando con un descenso del -3,68% en Bancos.

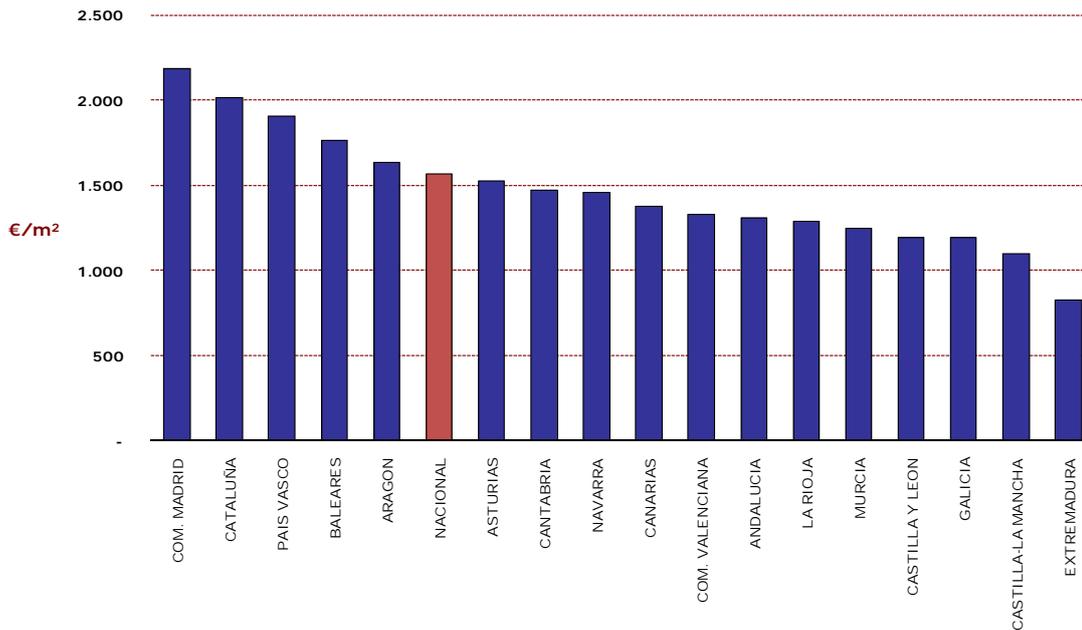
La variación interanual se sitúa en tasas negativas por segundo trimestre consecutivo, con una tasa del -10,03%, intensificándose notablemente con respecto al último trimestre (-5,42%). Recuérdese que en el tercer trimestre de 2008 todavía se mantenían tasas positivas, habiéndose producido un importante cambio de tendencia en un breve espacio de tiempo. Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales, destacando Cajas de Ahorros con una tasa del -11,51%.

El análisis de tendencias ratifica el progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario, con tasas de reducción superiores con el paso de los trimestres, siendo previsible una continuidad de dicho escenario.

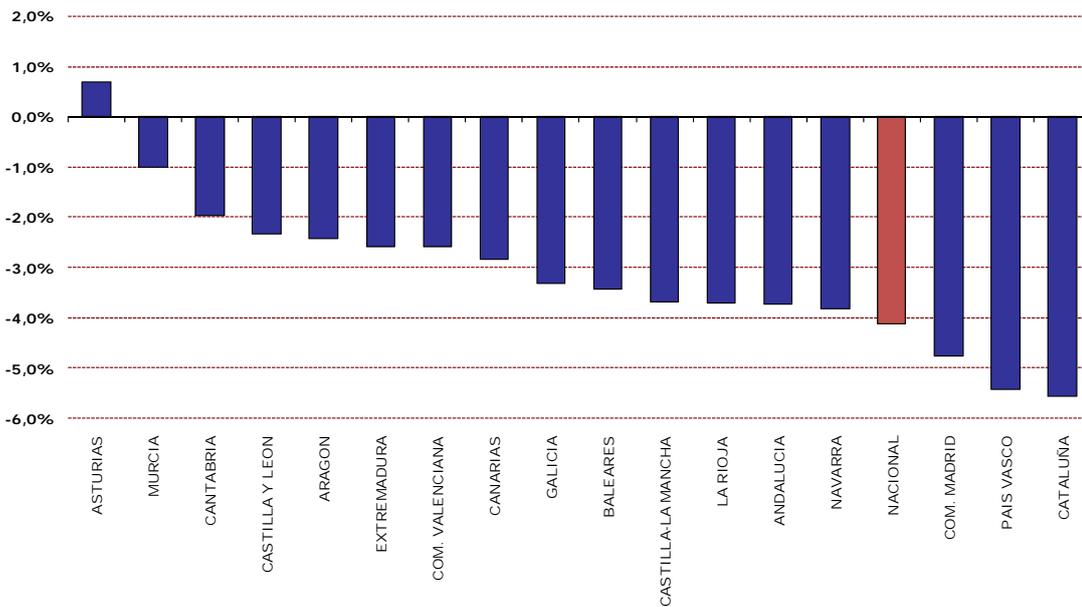
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.306	1.460	1.199	1.307	1.445	1.584	1.358	1.365
ARAGON	1.633	1.799	1.579	1.639	1.724	2.095	1.593	1.737
ASTURIAS	1.524	1.556	1.514	1.496	1.457	1.531	1.425	1.390
BALEARES	1.765	1.859	1.734	1.643	1.966	2.040	1.938	1.772
CANARIAS	1.376	1.400	1.353	1.364	1.543	1.600	1.501	1.409
CANTABRIA	1.474	1.573	1.428	1.605	1.644	1.769	1.572	1.804
CASTILLA Y LEON	1.193	1.218	1.200	1.099	1.258	1.294	1.259	1.180
CASTILLA-LA MANCHA	1.097	1.141	1.100	935	1.173	1.244	1.141	1.127
CATALUÑA	2.019	2.272	1.968	1.515	2.342	2.561	2.262	2.000
COM. MADRID	2.186	2.350	2.074	2.201	2.480	2.566	2.426	2.370
COM. VALENCIANA	1.330	1.381	1.329	1.174	1.434	1.499	1.413	1.299
EXTREMADURA	823	874	798	727	869	939	812	841
GALICIA	1.192	1.245	1.182	788	1.280	1.336	1.251	1.047
LA RIOJA	1.288	1.466	1.269	985	1.427	1.521	1.409	1.282
MURCIA	1.246	1.329	1.229	1.113	1.288	1.432	1.199	1.319
NAVARRA	1.456	1.646	1.391	1.484	1.531	1.682	1.475	1.549
PAIS VASCO	1.909	2.180	1.889	1.838	2.147	2.531	2.092	2.081
NACIONAL	1.568	1.677	1.529	1.455	1.723	1.830	1.676	1.615

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	83	84	-3,73%	-3,00%	-4,50%	-3,33%	-5,12%	-3,47%	-6,09%	-6,31%
ARAGON	104	100	-2,43%	-0,66%	-2,87%	-2,58%	-7,46%	2,10%	-10,40%	-8,68%
ASTURIAS	97	85	0,69%	-0,84%	0,99%	2,81%	0,69%	1,19%	-0,21%	1,31%
BALEARES	113	114	-3,44%	-3,13%	-3,87%	-1,39%	-2,91%	-1,26%	-4,48%	2,19%
CANARIAS	88	90	-2,83%	-2,85%	-2,91%	-1,26%	-5,97%	-4,13%	-8,53%	-4,80%
CANTABRIA	94	95	-1,97%	-2,80%	-1,32%	-2,54%	-3,12%	-1,12%	-3,85%	-2,54%
CASTILLA Y LEON	76	73	-2,33%	-2,19%	-2,40%	-1,83%	-5,98%	-5,34%	-5,90%	-5,68%
CASTILLA-LA MANCHA	70	68	-3,69%	-4,01%	-3,22%	-6,71%	-8,36%	-10,31%	-8,13%	-6,16%
CATALUÑA	129	136	-5,56%	-4,83%	-5,32%	-10,67%	-10,54%	-6,64%	-11,95%	-19,94%
COM. MADRID	139	144	-4,76%	-3,10%	-6,15%	-4,44%	-10,11%	-7,70%	-11,65%	-12,96%
COM. VALENCIANA	85	83	-2,58%	-2,47%	-2,21%	-4,63%	-5,66%	-4,76%	-5,42%	-10,66%
EXTREMADURA	52	50	-2,58%	-2,69%	-1,93%	0,12%	-3,01%	-4,77%	-2,52%	9,08%
GALICIA	76	74	-3,32%	-3,12%	-2,87%	-12,68%	-7,65%	-7,09%	-7,68%	-15,15%
LA RIOJA	82	83	-3,71%	0,66%	-4,08%	-13,79%	-6,30%	-5,82%	-4,73%	-19,52%
MURCIA	79	75	-1,00%	-2,78%	0,17%	-2,80%	-5,01%	-4,85%	-8,68%	5,27%
NAVARRA	93	89	-3,83%	-2,66%	-4,10%	-3,55%	-7,44%	-4,86%	-7,87%	-7,47%
PAIS VASCO	122	125	-5,42%	-3,65%	-5,00%	-5,84%	-8,48%	-3,10%	-8,73%	-5,84%
NACIONAL	100	100	-4,12%	-3,68%	-4,34%	-4,38%	-10,03%	-8,04%	-11,51%	-8,65%

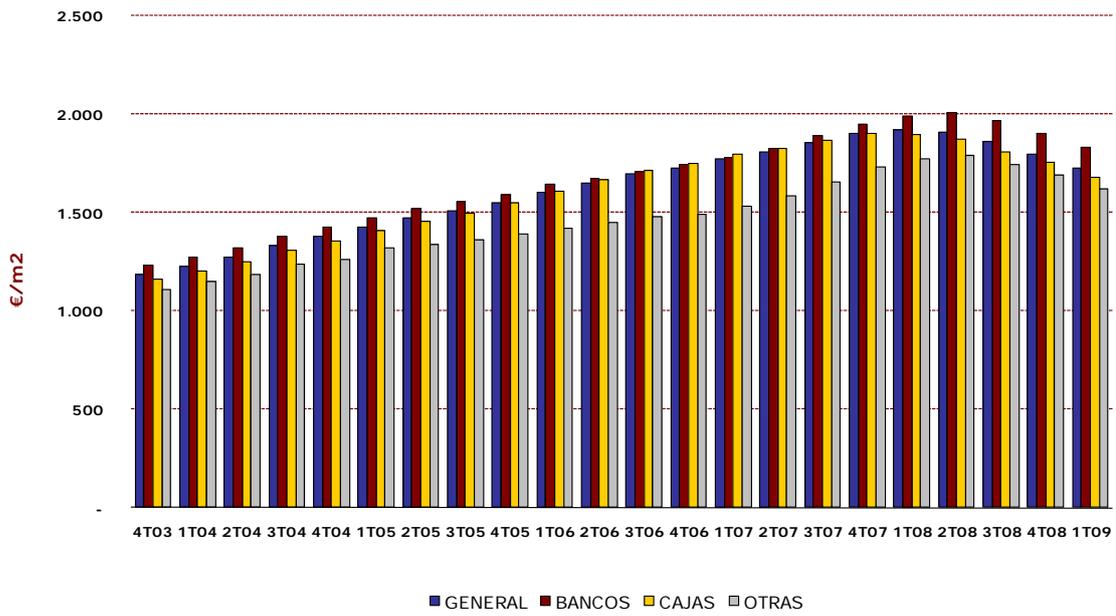
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2009



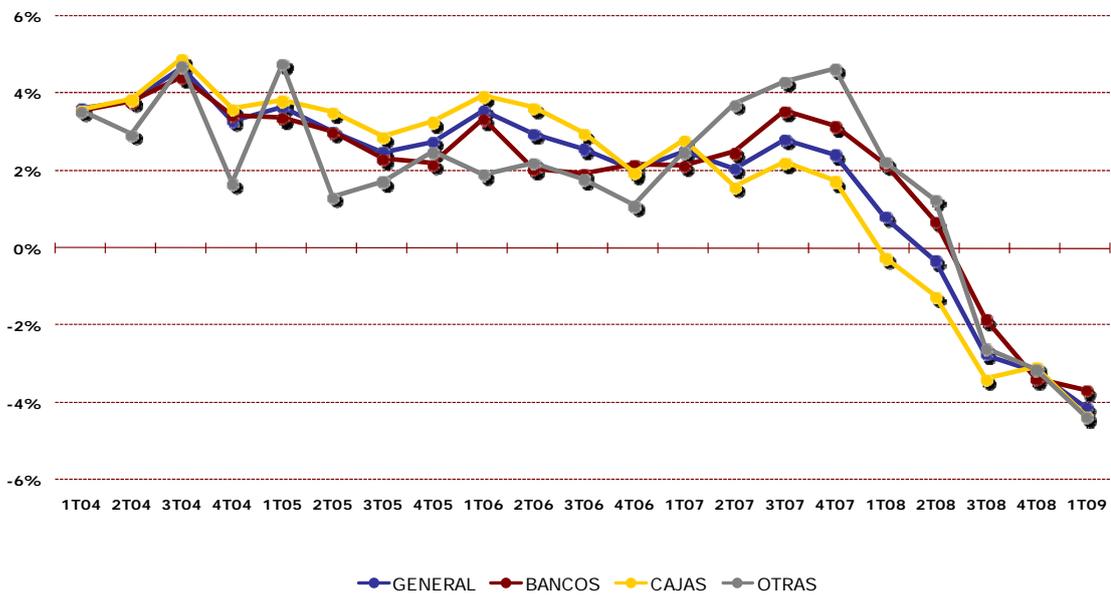
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 1er trimestre 2009



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

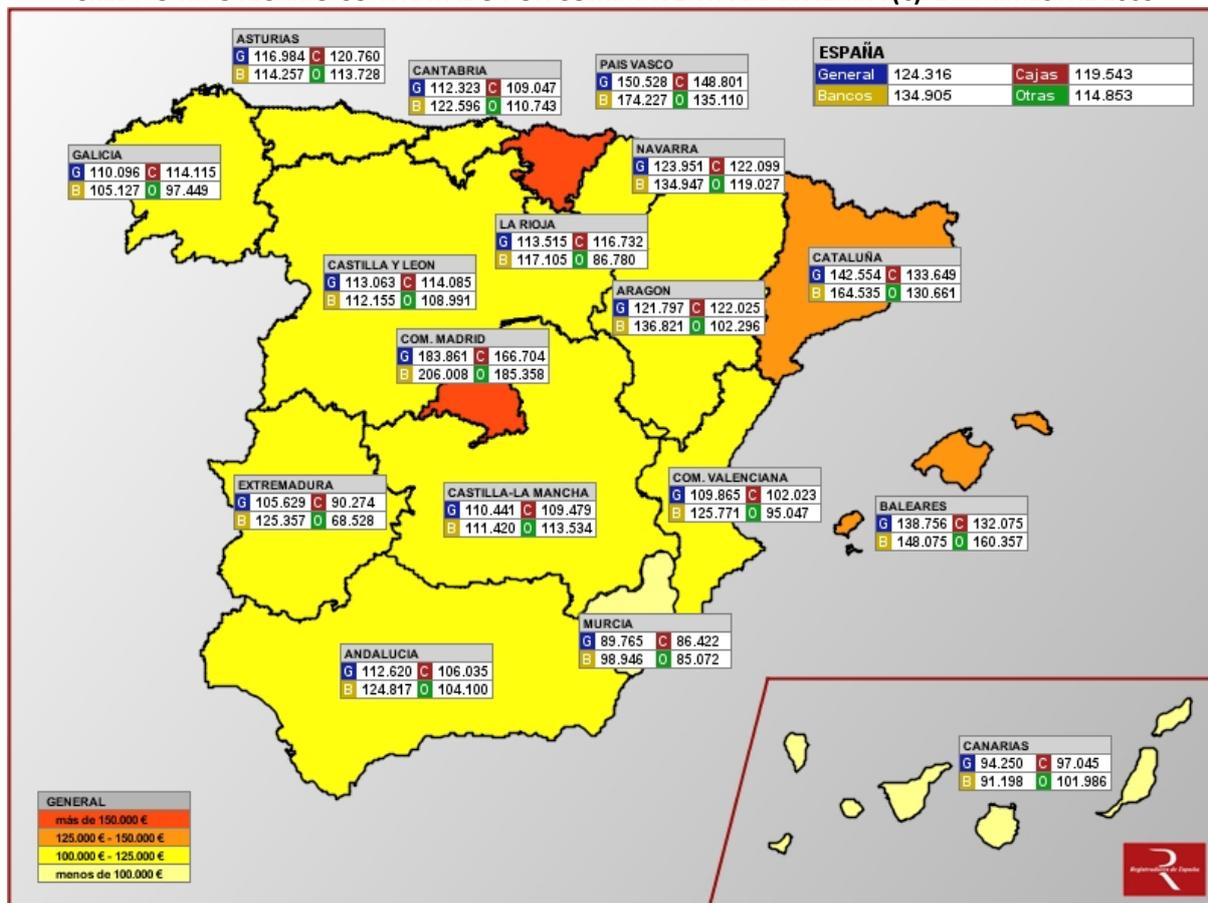


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 1^{er} TRIMESTRE 2009



Por cuarto trimestre consecutivo se produce una reducción del importe medio de crédito hipotecario contratado por vivienda (-3,70%), intensificándose las reducciones con respecto a periodos anteriores (trimestre anterior -1,84%).

Los Bancos siguen siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe concedido (134.905 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (119.543 €) y Otras entidades financieras (114.853 €).

Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que mantienen el mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda. Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Baleares son las únicas que superan los 150.000 euros en los resultados interanuales, dando lugar a menores importes en los resultados trimestrales como consecuencia de la tendencia descendente del endeudamiento hipotecario.

La reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda (-3,70%) se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras (Cajas de Ahorros -4,11%, Bancos -3,52% y Otras entidades financieras -3,06%). Dieciséis comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas. La comparación directa de resultados trimestrales (primer trimestre 2009 frente a cuarto de 2008) muestra cómo la reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido todavía más intensa, con una tasa del -8,69%.

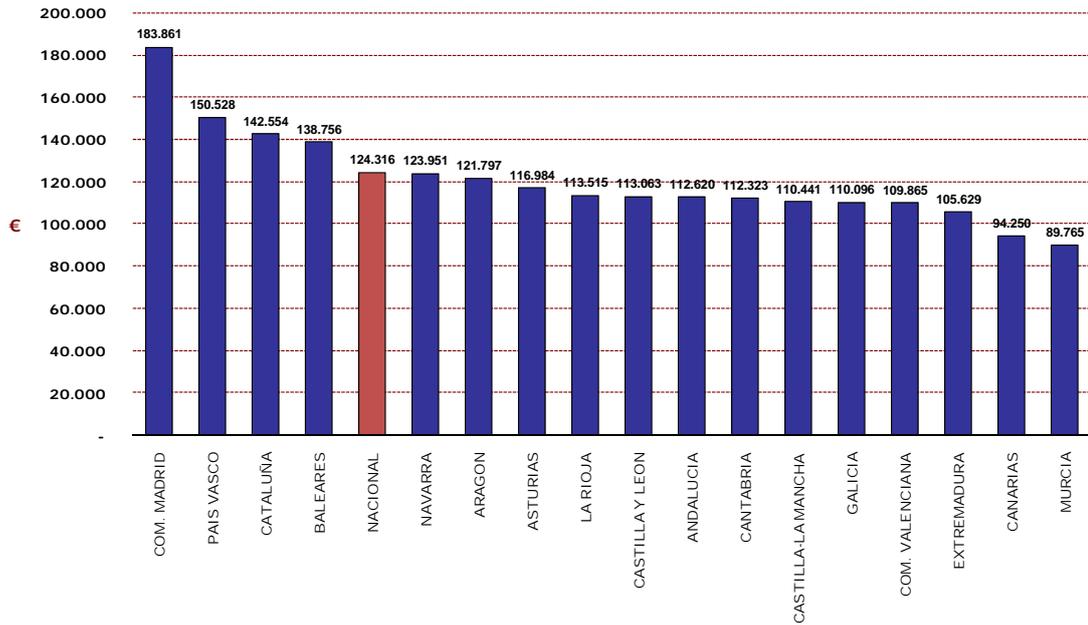
Las tasas interanuales intensifican el grado de ajuste, alcanzando una tasa del -8,91%, frente al -6,01% del pasado trimestre, con importantes reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda en Cajas de Ahorros (-10,23%) y Bancos (-8,43%). En quince de las diecisiete comunidades autónomas se presentan tasas interanuales negativas.

Las previsiones muestran una continuidad e intensificación en el grado de ajuste para todas las agrupaciones de entidades financieras, tal y como se puede comprobar a través de los gráficos de evolución, especialmente el correspondiente a las tasas de variación trimestrales. El total general acumula cinco trimestres consecutivos con tasas negativas, alcanzando descensos superiores con el paso de los trimestres.

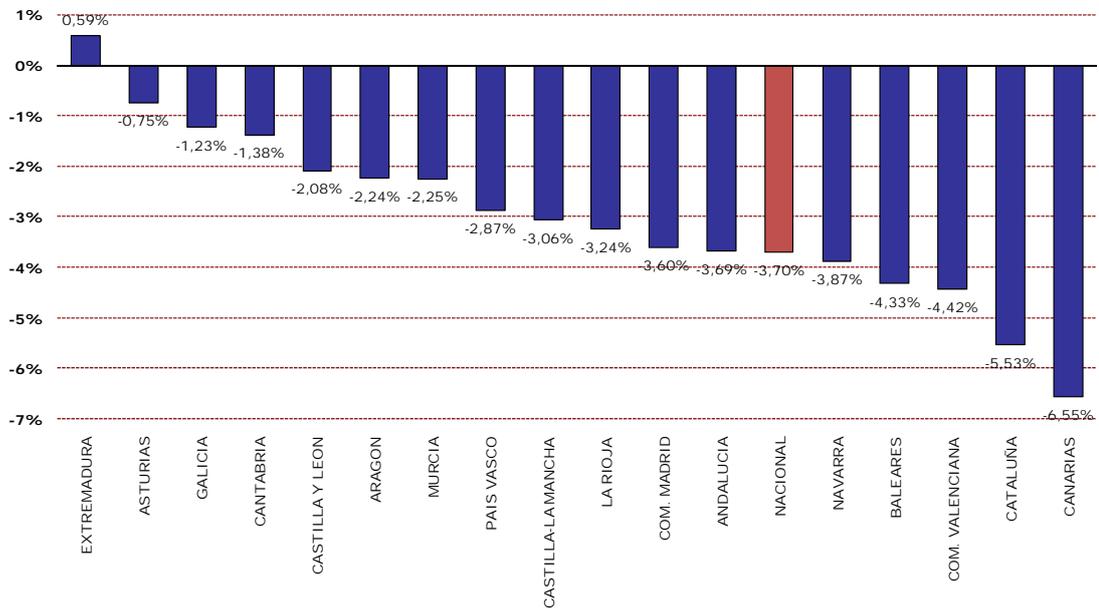
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	112.620	124.817	106.035	104.100	124.586	141.311	116.123	114.294
ARAGON	121.797	136.821	122.025	102.296	129.209	162.080	122.022	113.768
ASTURIAS	116.984	114.257	120.760	113.728	117.237	118.091	119.012	109.311
BALEARES	138.756	148.075	132.075	160.357	154.722	166.130	148.472	152.855
CANARIAS	94.250	91.198	97.045	101.986	111.309	113.167	110.387	101.225
CANTABRIA	112.323	122.596	109.047	110.743	122.419	139.675	114.836	118.099
CASTILLA Y LEON	113.063	112.155	114.085	108.991	119.218	122.789	119.763	106.940
CASTILLA-LA MANCHA	110.441	111.420	109.479	113.534	121.681	128.531	119.594	115.757
CATALUÑA	142.554	164.535	133.649	130.661	158.292	175.857	150.866	146.179
COM. MADRID	183.861	206.008	166.704	185.358	206.041	224.521	192.749	191.263
COM. VALENCIANA	109.865	125.771	102.023	95.047	120.478	134.892	113.795	106.443
EXTREMADURA	105.629	125.357	90.274	68.528	100.839	108.621	95.407	84.919
GALICIA	110.096	105.127	114.115	97.449	109.921	112.271	108.607	100.390
LA RIOJA	113.515	117.105	116.732	86.780	122.318	126.590	123.007	109.446
MURCIA	89.765	98.946	86.422	85.072	112.038	127.114	105.916	98.042
NAVARRA	123.951	134.947	122.099	119.027	133.263	143.883	131.232	130.749
PAIS VASCO	150.528	174.227	148.801	135.110	164.471	182.545	163.865	147.543
NACIONAL	124.316	134.905	119.543	114.853	137.053	150.102	131.474	123.191

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 1er TRIMESTRE 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	90,59	92,52	-3,69%	-3,49%	-4,40%	-3,66%	-8,02%	-7,72%	-8,68%	-10,19%
ARAGON	97,97	101,42	-2,24%	-1,80%	-1,52%	-3,24%	-8,24%	-4,38%	-8,55%	-10,83%
ASTURIAS	94,10	84,69	-0,75%	-4,01%	0,63%	1,55%	0,83%	-3,67%	3,40%	2,84%
BALEARES	111,62	109,76	-4,33%	-3,27%	-5,66%	4,33%	-10,34%	-8,96%	-14,14%	27,64%
CANARIAS	75,81	67,60	-6,55%	-7,75%	-5,83%	-2,00%	-12,99%	-14,92%	-11,86%	-7,36%
CANTABRIA	90,35	90,88	-1,38%	-1,49%	-1,34%	2,73%	-3,50%	2,71%	-6,93%	2,67%
CASTILLA Y LEON	90,95	83,14	-2,08%	-3,61%	-1,62%	-1,28%	-5,45%	-7,88%	-4,16%	-4,22%
CASTILLA-LA MANCHA	88,84	82,59	-3,06%	-3,42%	-3,39%	0,49%	-8,16%	-11,64%	-7,82%	1,02%
CATALUÑA	114,67	121,96	-5,53%	-4,13%	-6,47%	-5,30%	-14,09%	-13,76%	-15,95%	-7,44%
COM. MADRID	147,90	152,71	-3,60%	-2,31%	-5,14%	-1,84%	-7,92%	-7,73%	-9,90%	-1,95%
COM. VALENCIANA	88,38	93,23	-4,42%	-3,46%	-5,52%	-3,62%	-9,59%	-5,88%	-13,04%	-7,97%
EXTREMADURA	84,97	92,92	0,59%	2,39%	-0,86%	-5,08%	8,74%	8,52%	9,45%	-3,23%
GALICIA	88,56	77,93	-1,23%	-3,14%	0,12%	0,77%	-7,44%	-6,57%	-8,74%	1,40%
LA RIOJA	91,31	86,81	-3,24%	-1,37%	-1,37%	-16,54%	-9,13%	-15,51%	-5,55%	-17,39%
MURCIA	72,21	73,34	-2,25%	-2,02%	-2,06%	-7,89%	-5,59%	-9,84%	-5,61%	-15,33%
NAVARRA	99,71	100,03	-3,87%	-4,92%	-2,78%	-5,20%	-10,43%	-17,76%	-8,35%	-8,62%
PAIS VASCO	121,08	129,15	-2,87%	-2,73%	-2,70%	-2,87%	-4,71%	-6,58%	-3,58%	-3,63%
NACIONAL	100,00	100,00	-3,70%	-3,52%	-4,11%	-3,06%	-8,91%	-8,43%	-10,23%	-6,00%

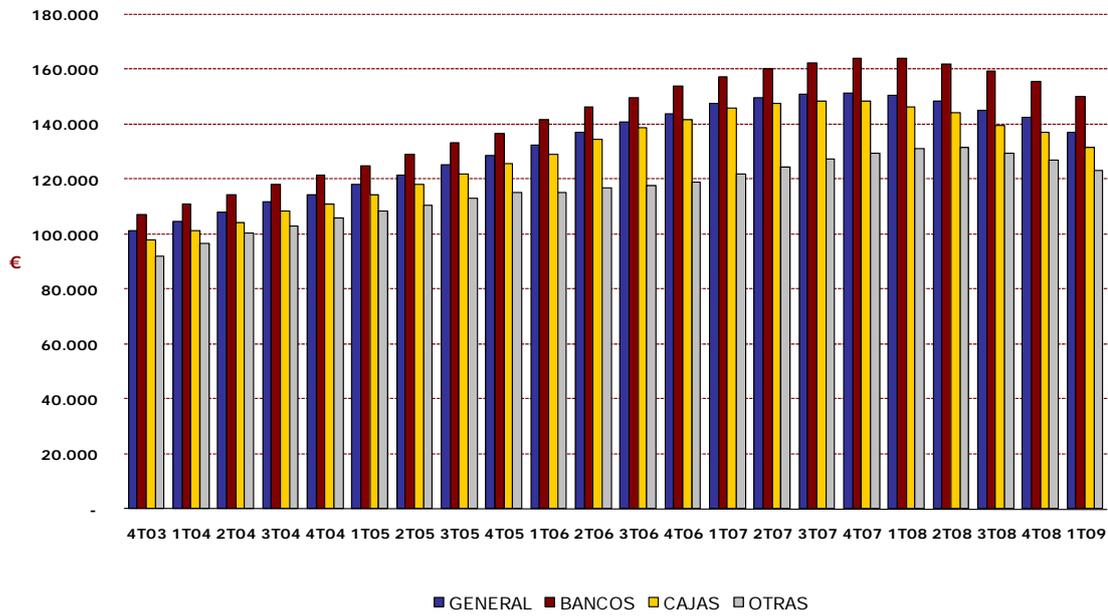
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2009



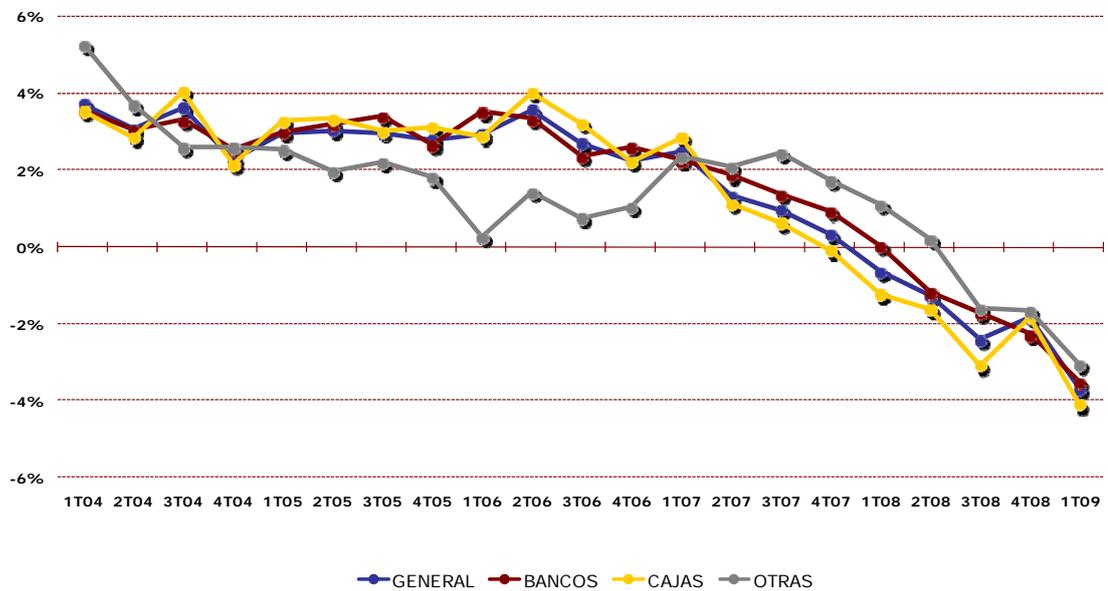
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 1er trimestre 2009



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

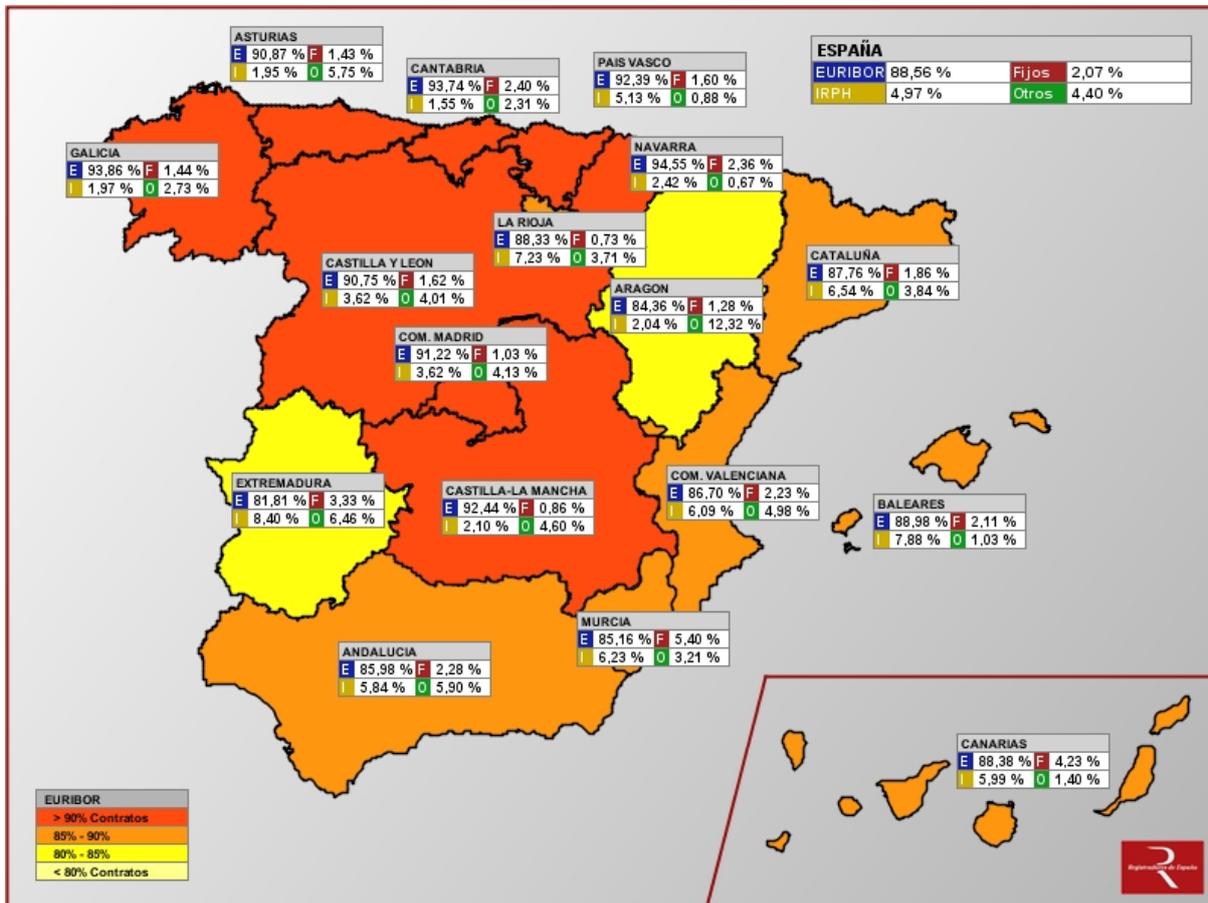


Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 1^{er} TRIMESTRE 2009



La estructura de resultados de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda mantiene el absoluto predominio de la contratación a tipo de interés variable, con el 97,93% de los contratos, con una ligera tendencia a la mayor contratación a tipo de interés fijo (2,07%), especialmente en algunas comunidades autónomas (más del 4% en Canarias y Murcia).

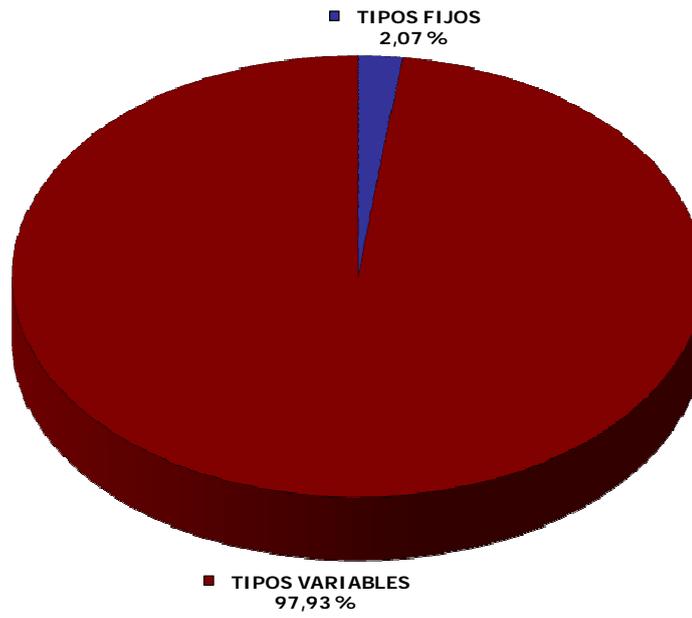
Por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el predominio del EURIBOR (88,56% del total de contratos de crédito hipotecario), con un incremento progresivo del peso relativo de contrataciones: incremento interanual de 0,48 puntos porcentuales. El resto de índices de referencia cuentan con un peso relativo mucho más bajo, destacando el IRPH con un 4,97% y en progresivo descenso (pérdida interanual de 1,83 pp.). Otros índices de referencia se han quedado en el 4,40% el último trimestre, con un ligero repunte de su peso relativo durante los últimos trimestres.

La desagregación de resultados por comunidades autónomas muestra un elevado grado de homogeneidad, no existiendo diferencias dignas de significación.

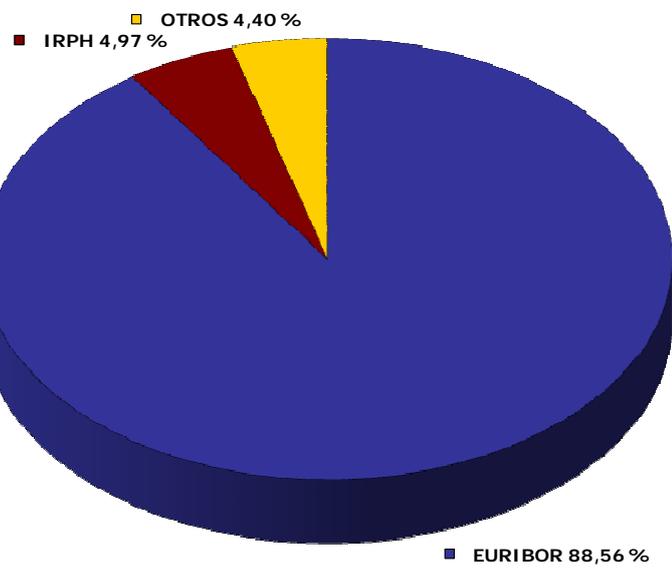
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,28 %	97,72 %	85,98 %	5,84 %	5,90 %	2,11 %	97,89 %	86,80 %	6,93 %	4,16 %
ARAGON	1,28 %	98,72 %	84,36 %	2,04 %	12,32 %	1,79 %	98,21 %	84,34 %	4,74 %	9,13 %
ASTURIAS	1,43 %	98,57 %	90,87 %	1,95 %	5,75 %	1,86 %	98,14 %	90,72 %	3,77 %	3,65 %
BALEARES	2,11 %	97,89 %	88,98 %	7,88 %	1,03 %	1,86 %	98,14 %	89,19 %	7,33 %	1,62 %
CANARIAS	4,23 %	95,77 %	88,38 %	5,99 %	1,40 %	1,65 %	98,35 %	88,82 %	7,80 %	1,73 %
CANTABRIA	2,40 %	97,60 %	93,74 %	1,55 %	2,31 %	1,58 %	98,42 %	90,74 %	2,81 %	4,87 %
CASTILLA Y LEON	1,62 %	98,38 %	90,75 %	3,62 %	4,01 %	1,59 %	98,41 %	90,92 %	4,30 %	3,19 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,86 %	99,14 %	92,44 %	2,10 %	4,60 %	0,96 %	99,04 %	92,19 %	2,19 %	4,66 %
CATALUÑA	1,86 %	98,14 %	87,76 %	6,54 %	3,84 %	1,68 %	98,32 %	84,17 %	9,80 %	4,35 %
COM. MADRID	1,03 %	98,97 %	91,22 %	3,62 %	4,13 %	1,00 %	99,00 %	89,59 %	4,04 %	5,37 %
COM. VALENCIANA	2,23 %	97,77 %	86,70 %	6,09 %	4,98 %	1,71 %	98,29 %	88,57 %	5,25 %	4,47 %
EXTREMADURA	3,33 %	96,67 %	81,81 %	8,40 %	6,46 %	1,65 %	98,35 %	79,37 %	10,76 %	8,22 %
GALICIA	1,44 %	98,56 %	93,86 %	1,97 %	2,73 %	1,34 %	98,66 %	92,18 %	3,86 %	2,62 %
LA RIOJA	0,73 %	99,27 %	88,33 %	7,23 %	3,71 %	1,83 %	98,17 %	87,18 %	6,50 %	4,49 %
MURCIA	5,40 %	94,60 %	85,16 %	6,23 %	3,21 %	2,58 %	97,42 %	91,38 %	4,42 %	1,62 %
NAVARRA	2,36 %	97,64 %	94,55 %	2,42 %	0,67 %	2,77 %	97,23 %	92,14 %	4,08 %	1,01 %
PAIS VASCO	1,60 %	98,40 %	92,39 %	5,13 %	0,88 %	2,16 %	97,84 %	90,59 %	5,79 %	1,46 %
NACIONAL	2,07 %	97,93 %	88,56 %	4,97 %	4,40 %	1,71 %	98,29 %	88,29 %	5,97 %	4,03 %

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,26 %	-0,26 %	-0,28 %	-0,17 %	0,19 %	0,56 %	-0,56 %	-0,13 %	-1,07 %	0,64 %
ARAGON	-0,03 %	0,03 %	-1,70 %	0,07 %	1,66 %	0,70 %	-0,70 %	-4,89 %	2,13 %	2,06 %
ASTURIAS	-0,25 %	0,25 %	-0,21 %	-0,26 %	0,72 %	-0,48 %	0,48 %	0,63 %	-0,53 %	0,38 %
BALEARES	0,31 %	-0,31 %	-0,06 %	-0,39 %	0,14 %	0,37 %	-0,37 %	1,07 %	-1,26 %	-0,18 %
CANARIAS	0,65 %	-0,65 %	-0,13 %	-0,56 %	0,04 %	0,96 %	-0,96 %	1,25 %	-2,28 %	0,07 %
CANTABRIA	0,31 %	-0,31 %	1,33 %	-0,59 %	-1,05 %	0,60 %	-0,60 %	-0,81 %	-1,44 %	1,65 %
CASTILLA Y LEON	0,28 %	-0,28 %	0,18 %	-0,37 %	-0,09 %	0,78 %	-0,78 %	0,51 %	-0,60 %	-0,69 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,08 %	-0,08 %	0,56 %	-0,68 %	0,04 %	0,06 %	-0,06 %	-0,41 %	-1,38 %	1,73 %
CATALUÑA	0,17 %	-0,17 %	1,51 %	-1,91 %	0,23 %	0,28 %	-0,28 %	4,21 %	-5,86 %	1,37 %
COM. MADRID	0,01 %	-0,01 %	0,43 %	-0,61 %	0,17 %	0,03 %	-0,03 %	-0,30 %	-1,15 %	1,42 %
COM. VALENCIANA	0,27 %	-0,27 %	-0,83 %	-0,03 %	0,59 %	0,58 %	-0,58 %	-1,61 %	-1,12 %	2,15 %
EXTREMADURA	0,69 %	-0,69 %	-0,89 %	-1,01 %	1,21 %	1,19 %	-1,19 %	-2,88 %	1,17 %	0,52 %
GALICIA	0,11 %	-0,11 %	0,36 %	-0,60 %	0,13 %	0,19 %	-0,19 %	0,85 %	0,04 %	-1,08 %
LA RIOJA	0,08 %	-0,08 %	-0,97 %	0,63 %	0,26 %	1,20 %	-1,20 %	-1,01 %	2,92 %	-3,11 %
MURCIA	1,11 %	-1,11 %	-2,35 %	0,78 %	0,46 %	1,97 %	-1,97 %	-0,20 %	-1,56 %	-0,21 %
NAVARRA	-0,06 %	0,06 %	0,29 %	-0,26 %	0,03 %	1,30 %	-1,30 %	-0,24 %	-0,65 %	-0,41 %
PAIS VASCO	0,09 %	-0,09 %	0,21 %	-0,24 %	-0,06 %	0,99 %	-0,99 %	0,40 %	-1,41 %	0,02 %
NACIONAL	0,24 %	-0,24 %	0,00 %	-0,52 %	0,28 %	0,52 %	-0,52 %	0,48 %	-1,83 %	0,83 %

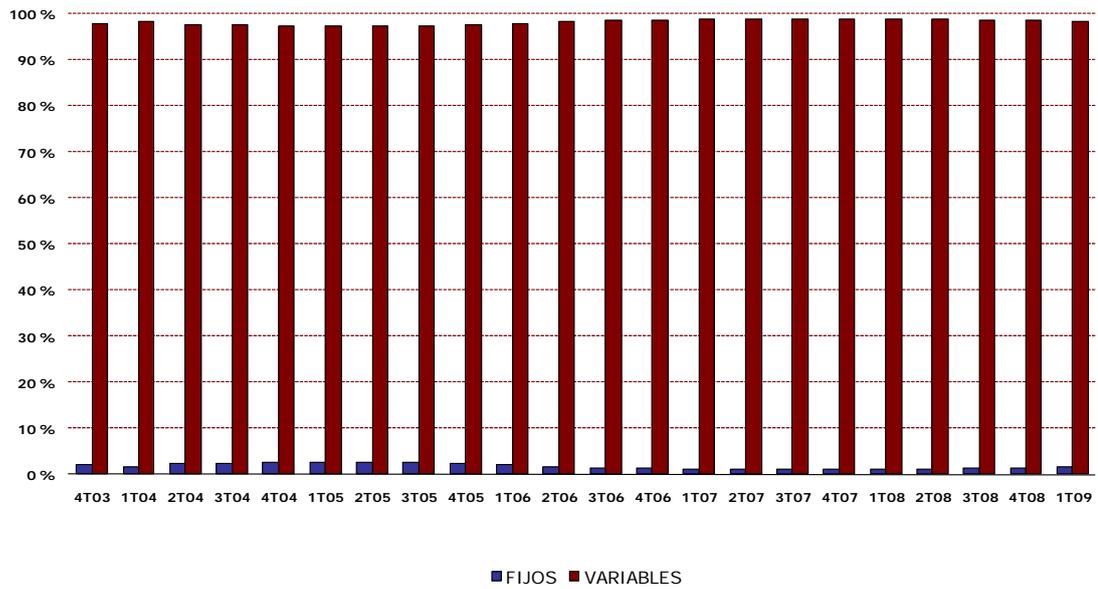
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2009



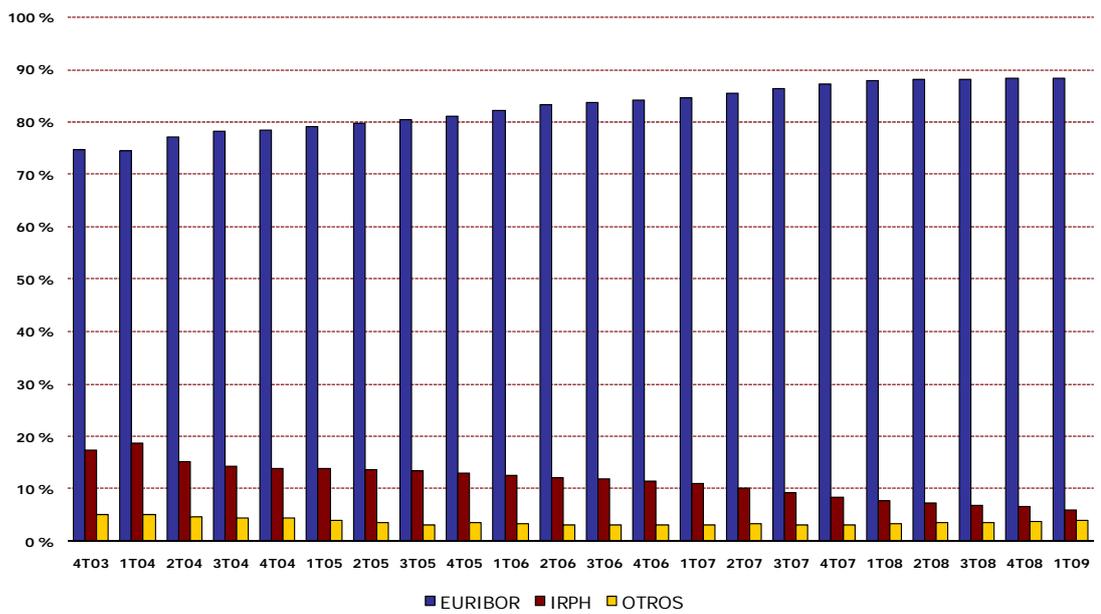
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 1er trimestre 2009



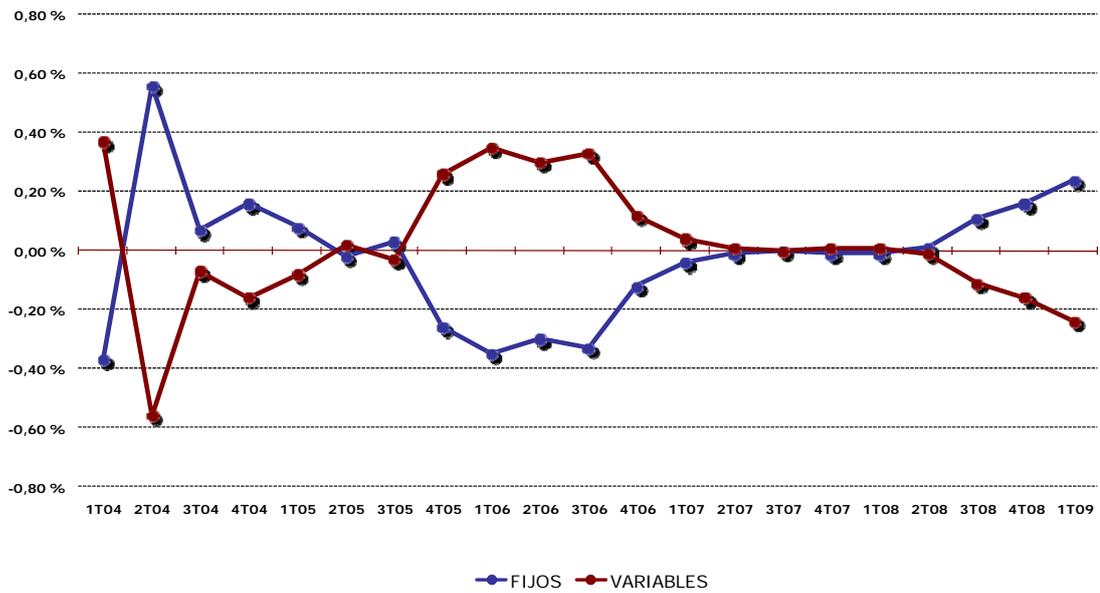
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables



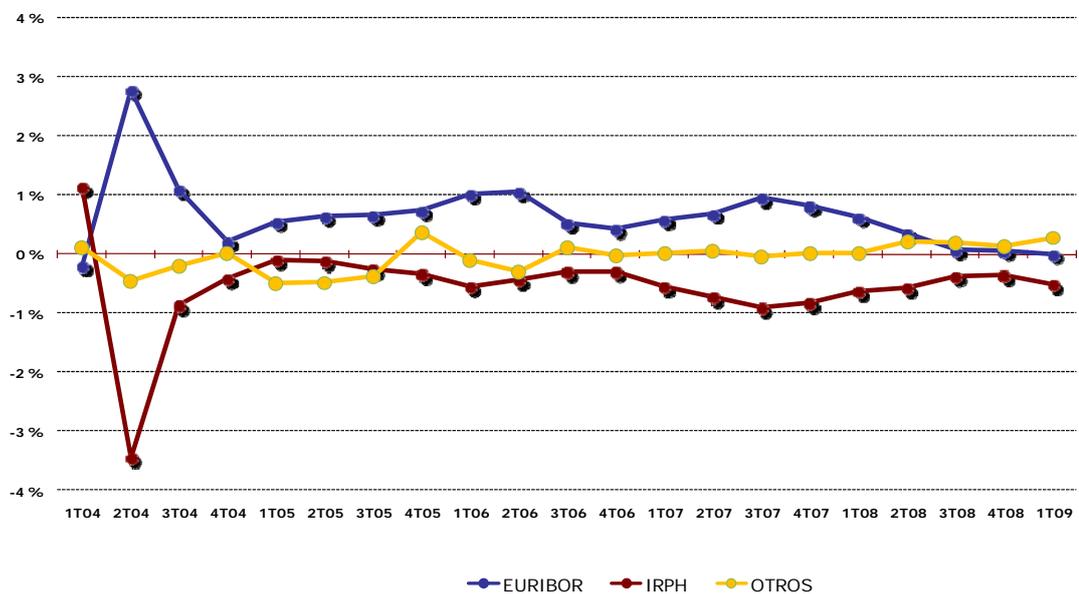
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

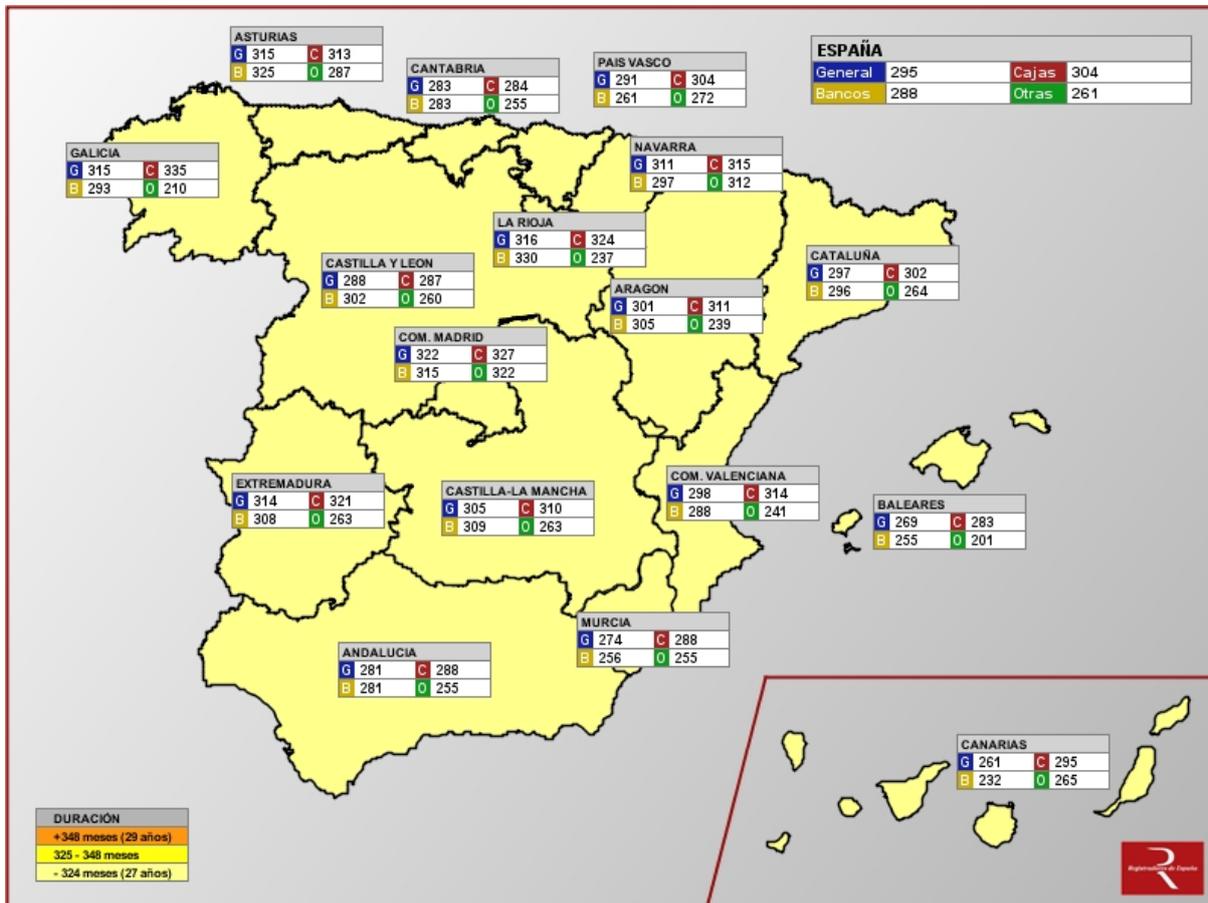


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 1^{er} TRIMESTRE 2009



Los plazos de contratación (resultados interanuales) se han reducido por cuarto trimestre consecutivo, pasando de los 321 meses de 2008 a los 312 meses (26 años) actualmente. Todas las agrupaciones de entidades financieras han reducido de forma significativa la duración media de los contratados de crédito hipotecario, ratificando el cambio de tendencia de una variable habitualmente utilizada por los ciudadanos para la consecución de mejoras en la accesibilidad.

Los resultados trimestrales presentan todavía un mayor descenso en los plazos de contratación, bajando de los 25 años de resultado medio (295 meses: 24 años y 7 meses). Se ha pasado de los 307 meses del cuarto trimestre de 2008 a los 295 del primer trimestre de 2009, es decir, en un trimestre el resultado medio trimestral se ha reducido en 12 meses.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción en los plazos de contratación del -2,80% (-3,45% Bancos, -1,85% Cajas de Ahorros y -4,62% Otras entidades financieras), muy por encima del -1,83% del pasado trimestre. De hecho todas las comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación. Comparando directamente los resultados del primer trimestre de 2009 y cuarto de 2008 la reducción es del -3,91%.

La reducción interanual de los plazos de contratación acumula un descenso del 7,14%, con un elevado grado de intensificación ya que el pasado trimestre el descenso interanual era del 4,46%. Actualmente todas las comunidades autónomas acumulan descensos interanuales de los plazos de contratación.

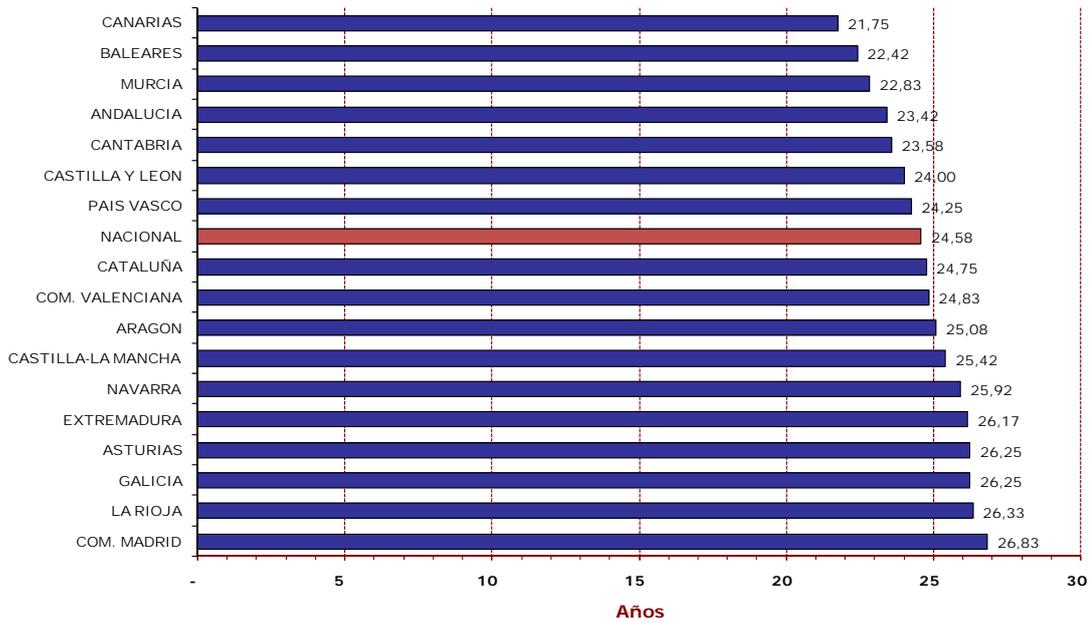
En un escenario de bajos tipos de interés el alargamiento de los plazos de contratación puede ser interesante, sin embargo no se está produciendo. En consecuencia, uno de los posibles motivos de este descenso puede ser la política de reducción de riesgos de las entidades financieras.

La representación gráfica de la evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales vuelve a constatar el comportamiento de la variable objeto de análisis, con un cambio de tendencia desde comienzos del año 2008, con descensos de los plazos de contratación cada trimestre más acusados, siendo previsible una continuidad de dicho escenario durante los próximos trimestres.

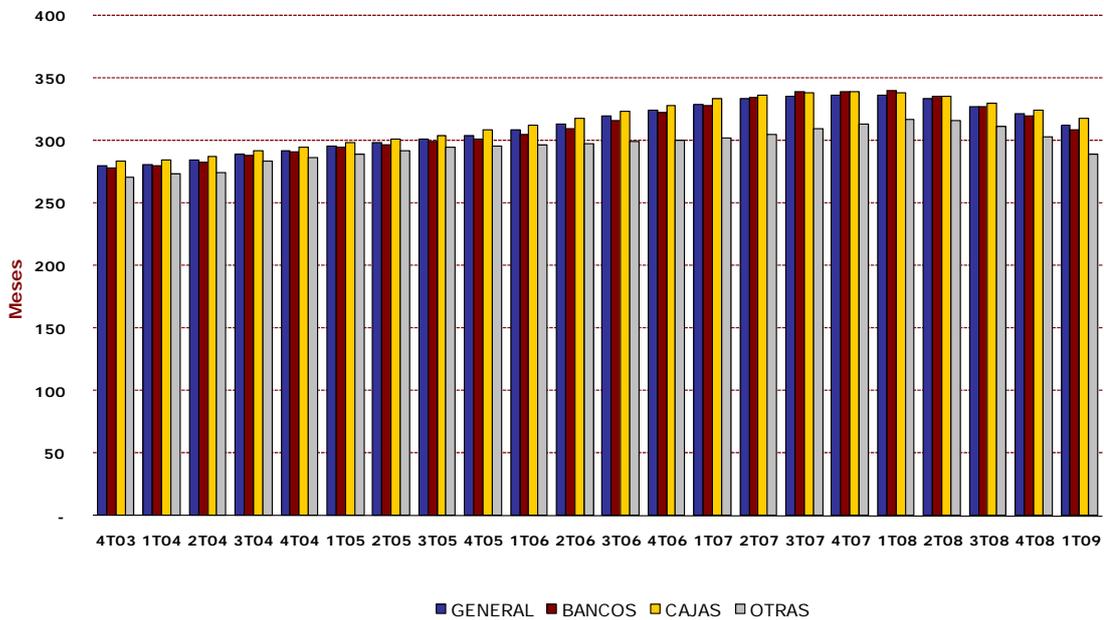
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	281	281	288	255	305	307	307	290	95,3	97,8
ARAGON	301	305	311	239	312	330	314	273	102,0	100,0
ASTURIAS	315	325	313	287	319	322	324	296	106,8	102,2
BALEARES	269	255	283	201	293	282	303	253	91,2	93,9
CANARIAS	261	232	295	265	287	269	311	272	88,5	92,0
CANTABRIA	283	283	284	255	304	302	307	285	95,9	97,4
CASTILLA Y LEON	288	302	287	260	303	311	303	282	97,6	97,1
CASTILLA-LA MANCHA	305	309	310	263	325	330	326	291	103,4	104,2
CATALUÑA	297	296	302	264	313	308	319	288	100,7	100,3
COM. MADRID	322	315	327	322	327	319	333	340	109,2	104,8
COM. VALENCIANA	298	288	314	241	308	311	314	268	101,0	98,7
EXTREMADURA	314	308	321	263	333	331	337	307	106,4	106,7
GALICIA	315	293	335	210	325	312	337	275	106,8	104,2
LA RIOJA	316	330	324	237	310	321	311	277	107,1	99,4
MURCIA	274	256	288	255	298	292	307	274	92,9	95,5
NAVARRA	311	297	315	312	328	315	338	317	105,4	105,1
PAIS VASCO	291	261	304	272	322	310	329	309	98,6	103,2
NACIONAL	295	288	304	261	312	308	318	289	100,0	100,0

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-3,79%	-4,36%	-3,15%	-5,54%	-8,13%	-10,23%	-6,97%	-9,38%
ARAGON	-1,27%	-1,79%	-0,63%	-4,21%	-2,80%	-3,23%	-1,88%	-7,77%
ASTURIAS	-0,93%	-0,31%	-0,92%	-2,63%	-2,74%	-1,53%	-2,41%	-6,33%
BALEARES	-4,87%	-5,37%	-4,11%	-11,85%	-12,80%	-16,07%	-11,40%	-9,64%
CANARIAS	-4,33%	-6,60%	-1,27%	-5,88%	-11,42%	-15,94%	-5,76%	-14,73%
CANTABRIA	-2,56%	-3,51%	-1,92%	-0,35%	-6,46%	-8,76%	-5,54%	-2,06%
CASTILLA Y LEON	-2,26%	-1,58%	-2,26%	-3,75%	-5,90%	-6,61%	-5,02%	-8,14%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,69%	-3,51%	-2,40%	-5,21%	-6,07%	-7,30%	-5,78%	-7,03%
CATALUÑA	-3,40%	-3,75%	-3,33%	-4,32%	-9,80%	-12,00%	-8,60%	-7,99%
COM. MADRID	-2,10%	-2,15%	-1,19%	-3,41%	-7,63%	-8,60%	-6,46%	-6,34%
COM. VALENCIANA	-2,53%	-3,72%	-1,57%	-5,30%	-6,67%	-7,72%	-5,42%	-10,37%
EXTREMADURA	-1,19%	-1,19%	-0,88%	-6,12%	-3,20%	-3,50%	-2,32%	-7,25%
GALICIA	-1,22%	-2,80%	0,00%	-8,64%	-3,56%	-6,31%	-1,46%	-13,52%
LA RIOJA	-0,32%	0,94%	-0,96%	-1,42%	-4,91%	-2,73%	-5,47%	-4,81%
MURCIA	-3,87%	-3,95%	-2,85%	-6,16%	-9,15%	-11,78%	-5,83%	-16,97%
NAVARRA	-2,09%	-3,37%	-2,31%	-1,55%	-5,75%	-9,74%	-4,79%	-5,65%
PAIS VASCO	-2,42%	-3,73%	-2,08%	-4,04%	-5,29%	-9,09%	-4,08%	-6,36%
NACIONAL	-2,80%	-3,45%	-1,85%	-4,62%	-7,14%	-9,41%	-5,92%	-8,83%

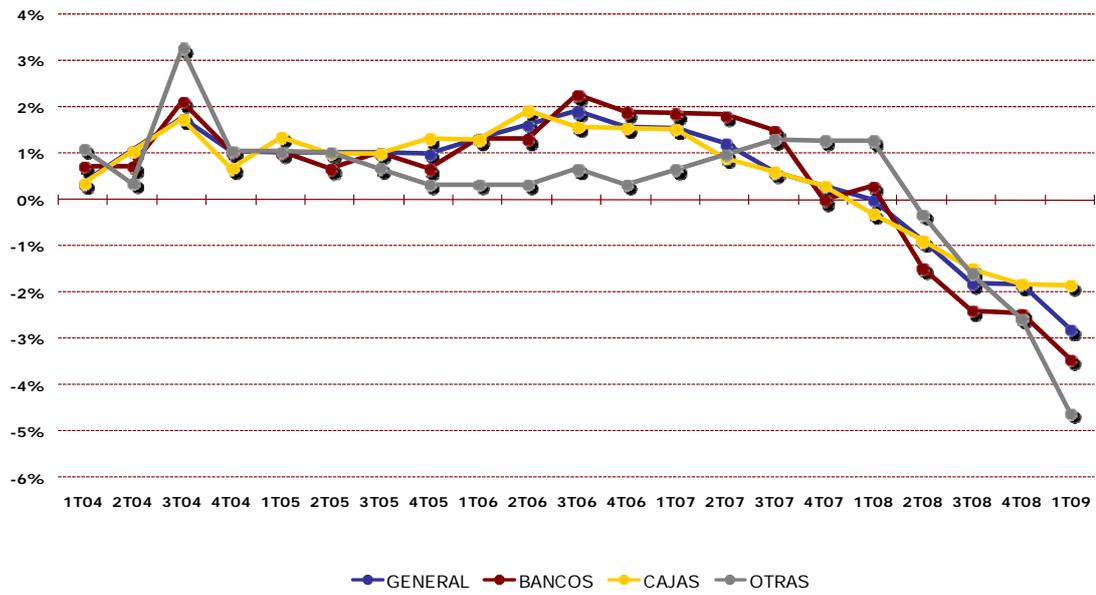
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 1er trimestre 2009



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

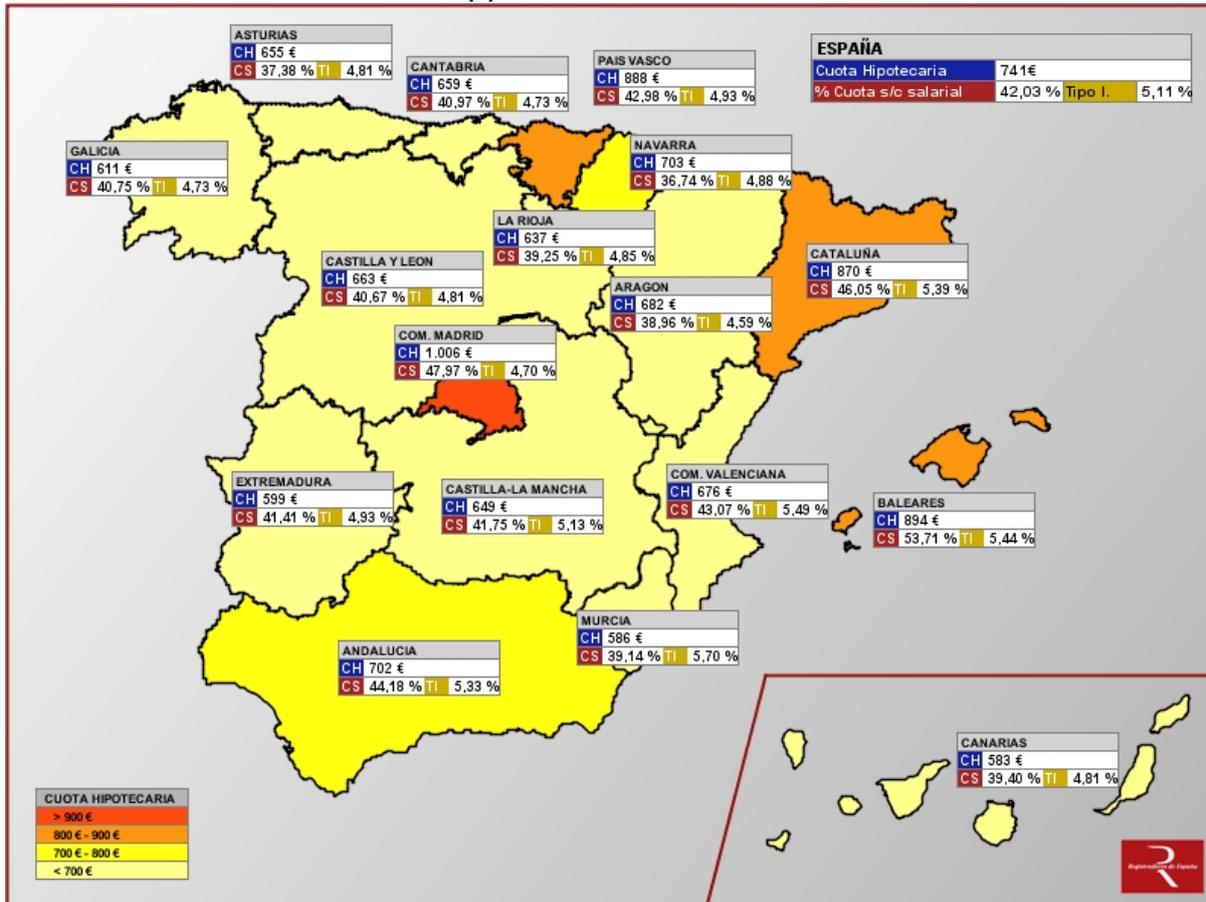


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 1^{er} TRIMESTRE 2009



La cuota hipotecaria mensual media² ha presentado el mayor descenso desde que se disponen de datos en la Estadística Registral Inmobiliaria, pasando de los 829,67 € del cuarto trimestre de 2008 a los 740,90 € del primer trimestre de 2009. Este descenso es consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y, en consecuencia, descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda, así como de la bajada de los tipos de interés.

La accesibilidad, medida como el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, también ha presentado un resultado muy favorable, con el mayor descenso de la serie histórica, dando lugar a una mejora trimestral de 2,49 puntos porcentuales con resultados medios interanuales y de más de 5 puntos porcentuales en la comparación directa del cuarto trimestre de 2008 y primer trimestre de 2009.

Este escenario se ha generalizado para toda la geografía española ya que todas las comunidades autónomas han reducido durante el último trimestre la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje con respecto al coste salarial.

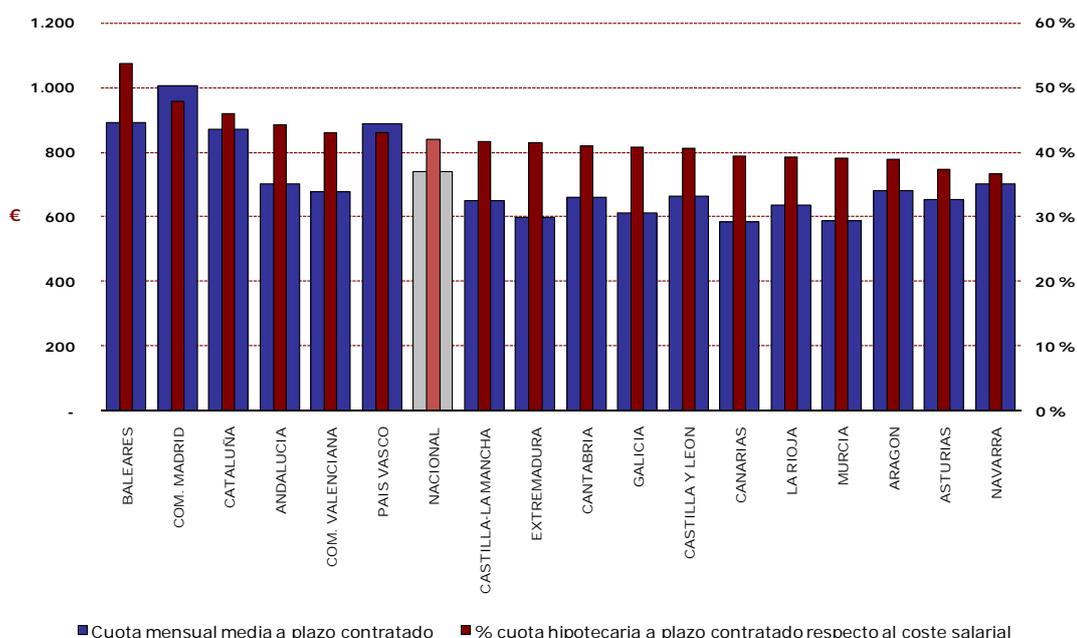
En términos interanuales la cuota hipotecaria desciende un 3,35% y el porcentaje de dicha cuota con respecto a coste salarial por segundo trimestre consecutivo muestra descensos, intensificándose con respecto al pasado trimestre al pasar de un descenso de 1,18 pp a 3,97 pp. Trece comunidades

² Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre del año 2009.

autónomas presentaron el último trimestre tasas interanuales negativas en la cuota hipotecaria y dieciséis en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

El comportamiento del principal índice de referencia en la determinación de los tipos de interés de las hipotecas en España (EURIBOR) y el precio de la vivienda hace prever una continuidad en la mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres. La incertidumbre viene por el lado del empleo y la situación financiera, resultando determinantes para la cuantificación del impacto de un mercado inmobiliario con unas condiciones de acceso mucho más favorables.

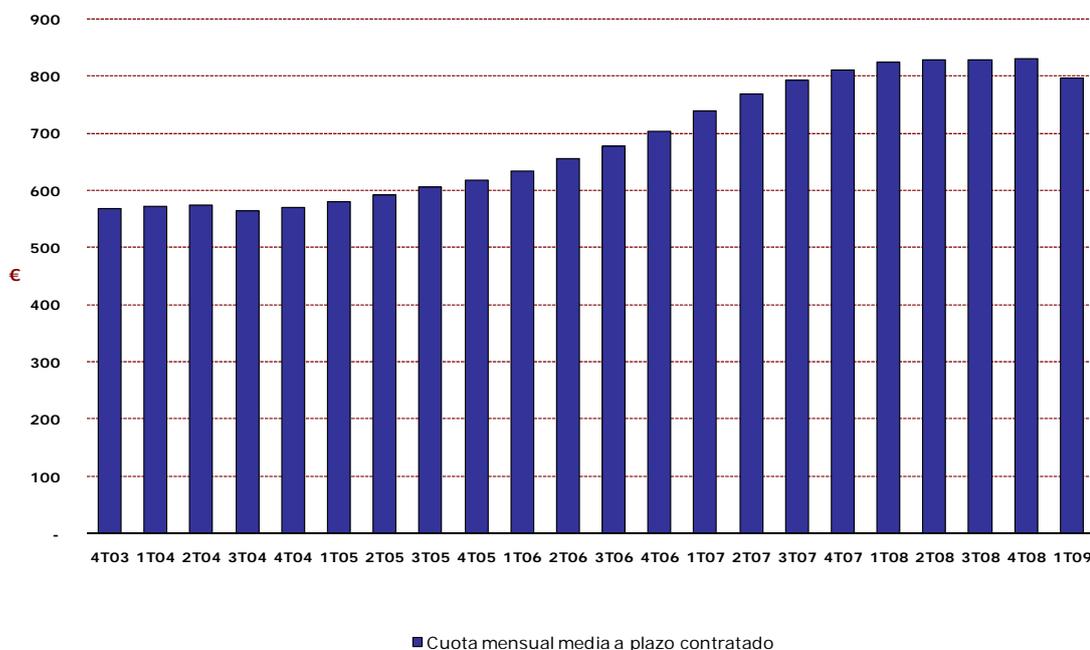
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 1er trimestre 2009



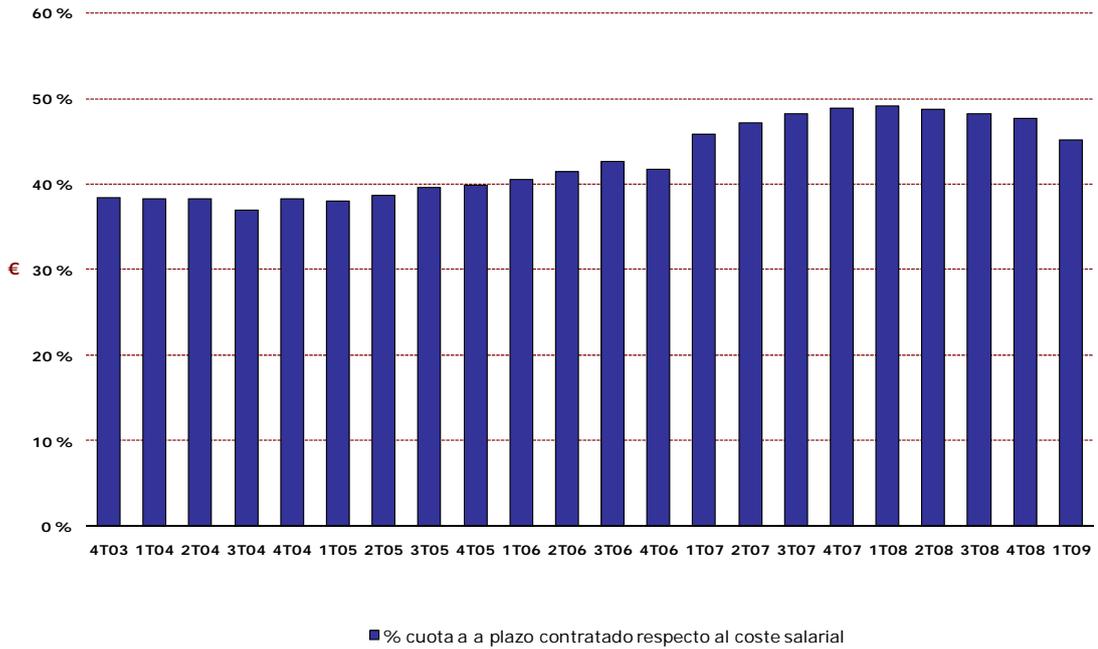
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 1er TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	5,33 %	702,40	44,18 %	5,35 %	748,07	47,06 %
ARAGON	4,59 %	682,01	38,96 %	4,79 %	724,93	41,41 %
ASTURIAS	4,81 %	654,56	37,38 %	4,94 %	660,84	37,74 %
BALEARES	5,44 %	893,76	53,71 %	5,43 %	954,33	57,35 %
CANARIAS	4,81 %	583,02	39,40 %	4,89 %	658,57	44,50 %
CANTABRIA	4,73 %	659,30	40,97 %	4,63 %	684,70	42,54 %
CASTILLA Y LEON	4,81 %	662,54	40,67 %	4,80 %	679,61	41,72 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,13 %	648,75	41,75 %	5,08 %	689,92	44,40 %
CATALUÑA	5,39 %	870,22	46,05 %	5,41 %	944,77	50,00 %
COM. MADRID	4,70 %	1.005,79	47,97 %	4,79 %	1.129,43	53,87 %
COM. VALENCIANA	5,49 %	676,12	43,07 %	5,44 %	726,57	46,28 %
EXTREMADURA	4,93 %	599,38	41,41 %	4,87 %	552,71	38,18 %
GALICIA	4,73 %	610,89	40,75 %	4,83 %	606,94	40,49 %
LA RIOJA	4,85 %	636,80	39,25 %	4,65 %	678,59	41,83 %
MURCIA	5,70 %	586,47	39,14 %	5,54 %	692,84	46,24 %
NAVARRA	4,88 %	703,06	36,74 %	5,01 %	746,79	39,03 %
PAIS VASCO	4,93 %	887,62	42,98 %	4,95 %	923,89	44,74 %
NACIONAL	5,11 %	740,90	42,03 %	5,13 %	796,31	45,17 %

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 1er TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-2,15%	-1,73 %	0,12%	-2,80 %
ARAGON	-4,34%	-2,17 %	-7,26%	-5,01 %
ASTURIAS	-2,87%	-1,67 %	3,78%	-0,57 %
BALEARES	-2,44%	-2,00 %	-0,17%	-2,87 %
CANARIAS	-8,19%	-4,70 %	-7,58%	-6,45 %
CANTABRIA	-2,80%	-1,63 %	-1,35%	-2,32 %
CASTILLA Y LEON	-2,85%	-1,83 %	-1,08%	-2,87 %
CASTILLA-LA MANCHA	-2,88%	-1,88 %	-2,24%	-3,44 %
CATALUÑA	-4,45%	-2,85 %	-6,01%	-5,52 %
COM. MADRID	-5,62%	-3,94 %	-3,69%	-4,58 %
COM. VALENCIANA	-3,59%	-2,41 %	-2,13%	-3,68 %
EXTREMADURA	-1,23%	-1,08 %	12,11%	1,96 %
GALICIA	-3,57%	-2,01 %	-5,17%	-4,07 %
LA RIOJA	-6,14%	-3,27 %	-6,64%	-5,33 %
MURCIA	-0,76%	-0,98 %	0,00%	-2,83 %
NAVARRA	-4,17%	-2,11 %	-6,48%	-4,38 %
PAIS VASCO	-3,70%	-2,37 %	-0,62%	-2,95 %
NACIONAL	-4,01%	-2,49 %	-3,35%	-3,97 %

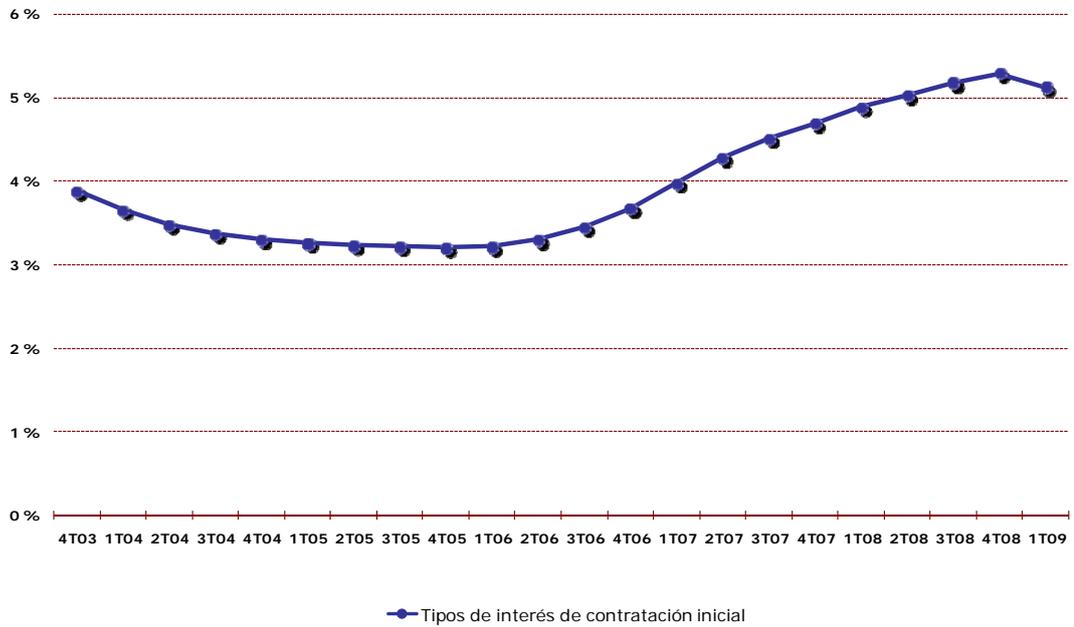
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



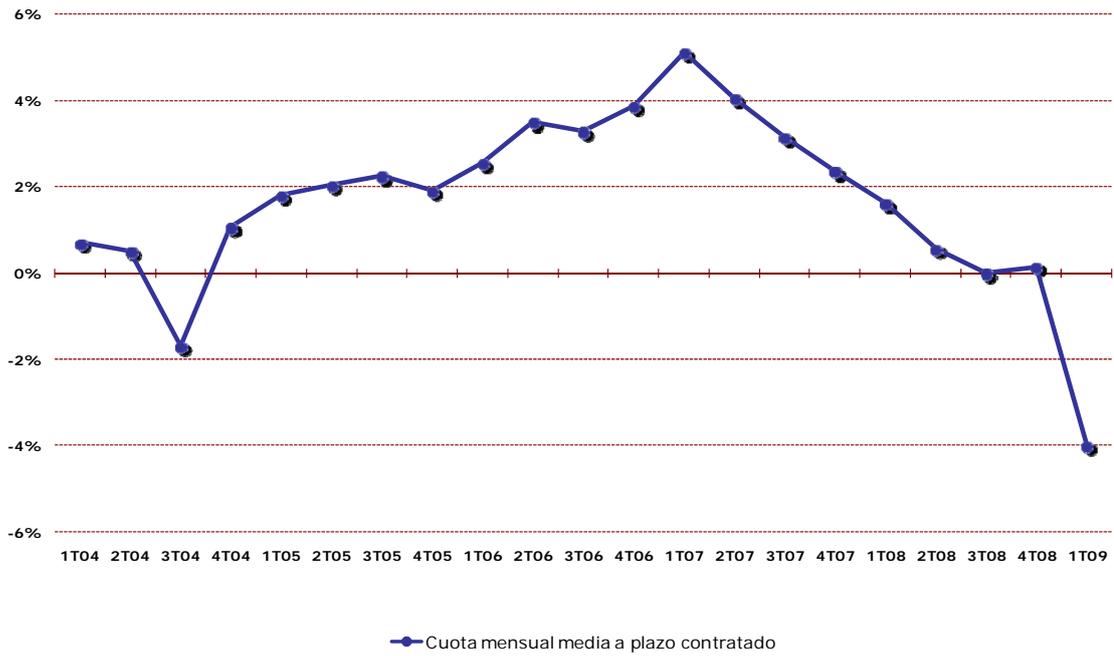
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



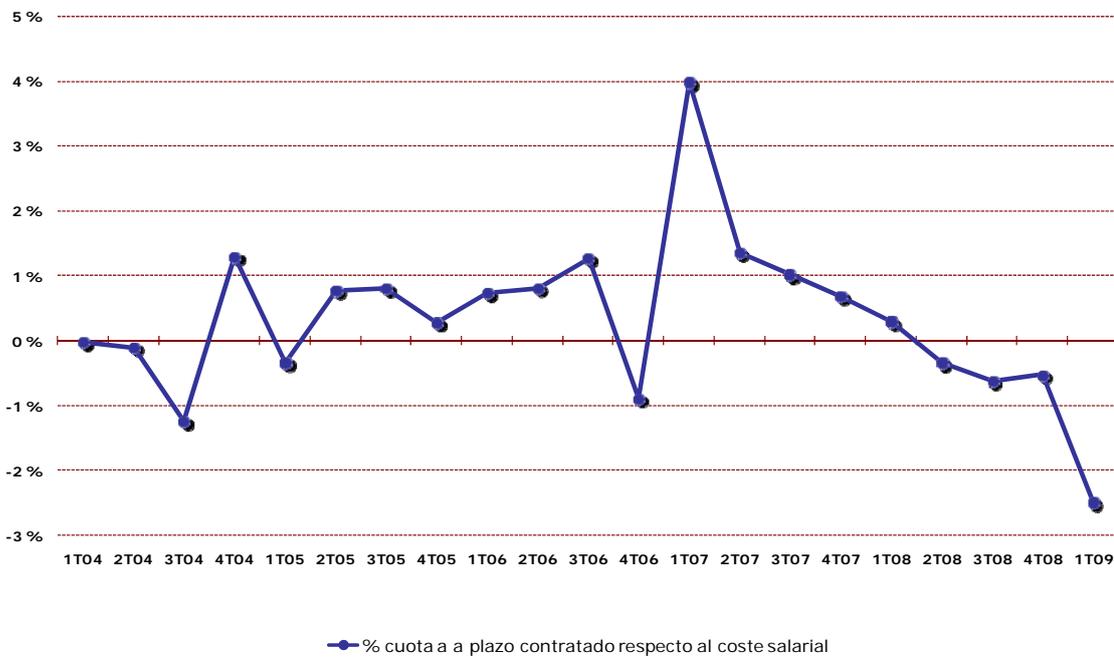
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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 veinte años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos constituya más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras.

En 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 la más 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 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 que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

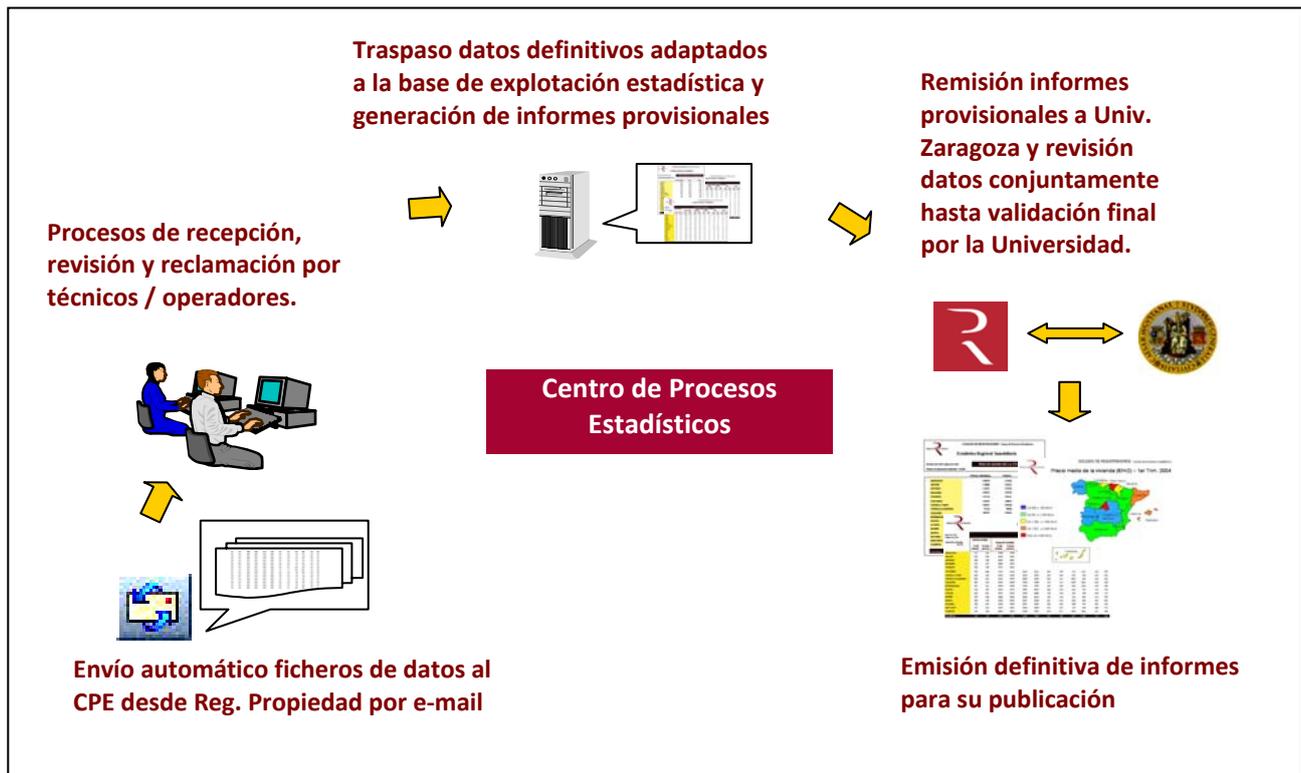
Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



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

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

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

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

3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

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

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

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

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

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

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

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

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

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

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

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL

El informe *Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje 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 respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴.

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo,

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²)

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

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE (m²)

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.

PLAZOS EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

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.