



# **ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

**- 2º 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>

**2º TRIMESTRE 2009****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

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

Agosto 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 segundo trimestre del año 2009.

El número de compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre del año ha sido de 100.850, 9.304 menos que el trimestre anterior, lo que supone una reducción del 8,45%, acumulando trece trimestres consecutivos con descensos trimestrales.

Las compraventas de vivienda nueva (55.300), a pesar de superar por quinto trimestre consecutivo las compraventas de vivienda usada (45.550), son las que justifican la mayor parte del descenso para el total general ya que presentan un descenso intertrimestral del 12,57%, frente a la reducción del 2,88% en vivienda usada. Esta circunstancia ha llevado a una aproximación del número de compraventas de vivienda nueva y usada, fruto del distanciamiento con respecto al ciclo alcista, recogiendo las compraventas de vivienda nueva registradas un menor número de operaciones “sobre plano” acordadas en el periodo de mayor iniciación histórica de vivienda nueva.

Durante los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 455.162, descendiendo un 31,80% con respecto a las compraventas interanuales del segundo trimestre de 2008, acumulando la vivienda usada un descenso del 42,81%, mientras que en vivienda nueva<sup>1</sup> bajó un 19,66%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (14,67%).

Todas las comunidades autónomas presentan reducciones trimestrales e interanuales del número de compraventas de vivienda, encabezando los resultados trimestrales Andalucía con 22.160 (21,97%), Comunidad Valenciana con 12.563 (12,46%), Comunidad de Madrid con 12.393 (12,29%) y Cataluña con 10.596 (10,51%). Los mayores descensos interanuales se acumulan en las comunidades autónomas de Cataluña (41,46%), Baleares (39,54%), Comunidad Valenciana (35,34%), Andalucía (34,21%) y Aragón (32,07%). En vivienda usada los descensos son superiores, ajustándose más adecuadamente a la realidad del mercado inmobiliario, destacando los resultados de La Rioja (52,69%), Baleares (50,54%), Castilla-La Mancha (48,28%), Cantabria (46,17%), Cataluña (45,00%), Comunidad Valenciana (44,82%) y Andalucía (43,68%).

En las provincias españolas también ha existido un generalizado descenso del número de compraventas de vivienda, presentando el último trimestre reducciones en todos los casos. En los últimos doce meses cuarenta y nueve provincias acumulan descensos, destacando un trimestre más los descensos en las provincias con disponibilidad de zona costera: Tarragona (48,26%), Alicante (40,42%), Gerona (40,41%), Baleares (39,54%), Barcelona (39,47%), Cádiz (36,58%), Huelva (34,62%), Tenerife (34,29%), Málaga (33,13%), Castellón (32,84%), Almería (32,44%), Valencia (30,29%), constatando la reducción de la inversión en vivienda, siendo la segunda vivienda una de las más afectadas por la crisis inmobiliaria. Las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre del año han sido Madrid (12.393), Barcelona (6.987), Málaga (5.858), Alicante (5.786) y Valencia (5.140).

El 54,83% de las compraventas de vivienda del trimestre han sido nuevas y el 45,17% usadas. Del total de vivienda nuevas el 49,04% han sido libres y el 5,79% protegidas. Estas últimas suponen 5.839 compraventas de vivienda nueva protegida registradas durante el último trimestre, que representan el 10,56% del total de compraventas de vivienda nueva. En los últimos doce meses las compraventas de viviendas nuevas protegidas fueron 25.656, que representaron el 10,13% del total de compraventas de vivienda nueva.

Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario con una cuota de mercado del 49,38% del volumen concedido durante el segundo trimestre, aunque acumulan ocho trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado. Por su parte los Bancos ya llevan seis trimestres

---

<sup>1</sup> 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.

seguidos con mejoras, alcanzando en el último trimestre una cuota de mercado del 42,18%. Otras entidades mantienen una posición relativamente estable, con cuotas de mercado por debajo del 9%. Durante los últimos doce meses los Bancos acumulan una ganancia de cuota de mercado de 5,03 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (5,05 pp). Otras entidades financieras permanecen estables, habiendo ganado en dicho periodo 0,02 pp.

El importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido mantiene su ritmo descendente, acumulando cinco trimestres consecutivos con descensos. En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.607 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses 1.660 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.680 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.583 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.506 €/m<sup>2</sup>). El descenso trimestral del importe medio ha sido del 3,66%, generalizándose con independencia del tipo de entidad financiera concesionaria (Bancos 3,66%, Cajas de Ahorros 3,46% y Otras entidades financieras 3,96%). Dieciséis comunidades autónomas han presentado descensos trimestrales. Durante los últimos doce meses el descenso ha sido del 13,04%, intensificándose con el paso de los trimestres (10,03% trimestre anterior).

El endeudamiento hipotecario por vivienda del último trimestre ha sido de 122.004 € y de 131.105 € durante los últimos doce meses. Los Bancos han seguido siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe medio concedido (134.574 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (115.903 €) y Otras entidades financieras (110.561 €). Por quinto trimestre consecutivo el endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido, en esta ocasión un 4,34%, intensificándose con el paso de los trimestres (3,70% el pasado trimestre). En los últimos doce meses el descenso ha sido del 11,75%, generalizándose en todas las agrupaciones de entidades financieras (Cajas de Ahorros 13,14%, Bancos 11,03% y Otras entidades financieras 9,67%).

Los tipos de interés variables siguen manteniendo un predominio absoluto en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios, recurriéndose a ellos en el 97,37% de los contratos. Los tipos de interés fijos, dentro de su bajo peso relativo (2,63%), están presentando durante los últimos trimestres una ligera tendencia a la mayor contratación. En cuanto a los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, se mantiene el predominio del EURIBOR (88,07% del total de contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (5,37%) y Otros índices de referencia (3,93%). En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,88 puntos porcentuales, así como Otros índices de referencia (0,76 pp), quedando el EURIBOR con un ligero incremento (0,02 pp), siendo el IRPH el que presenta un mayor grado de retroceso (-1,66 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda consolidan el cambio de tendencia, alcanzando durante el segundo trimestre del año los 289 meses (24 años y 1 mes), acumulando cinco trimestres consecutivos con descensos cada vez superiores. Las tasas de variación trimestrales muestran una reducción del 3,21%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras (3,25% Bancos, 2,83% Cajas de Ahorros y 4,15% Otras entidades financieras). Todas las comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación durante el último trimestre. Durante los últimos doce meses se acumula un descenso del 9,31%, intensificándose con respecto al descenso del 7,14% en el pasado trimestre.

La cuota hipotecaria mensual media<sup>2</sup> se ha reducido significativamente con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 686,69 € (740,90 € el pasado trimestre), dando continuidad a los descensos de los últimos trimestres como consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y, en consecuencia, la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, así como el descenso de los tipos de interés. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial ha contado con el segundo mayor descenso trimestral desde que se dispone de información, alcanzando el 38,53% frente al 42,03% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 3,5 puntos porcentuales en términos de comparación directa entre trimestres. Todas las comunidades autónomas han reducido durante el

---

<sup>2</sup> 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 segundo trimestre del año 2009.

último trimestre la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje con respecto al coste salarial. Durante los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media acumula un descenso del 7,71% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de 5,90 puntos porcentuales.

El comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario y los tipos de interés hace previsible que durante los próximos trimestres se sigan produciendo importantes mejoras en las condiciones de acceso a la compra de vivienda, dando lugar a un mercado inmobiliario más racional.

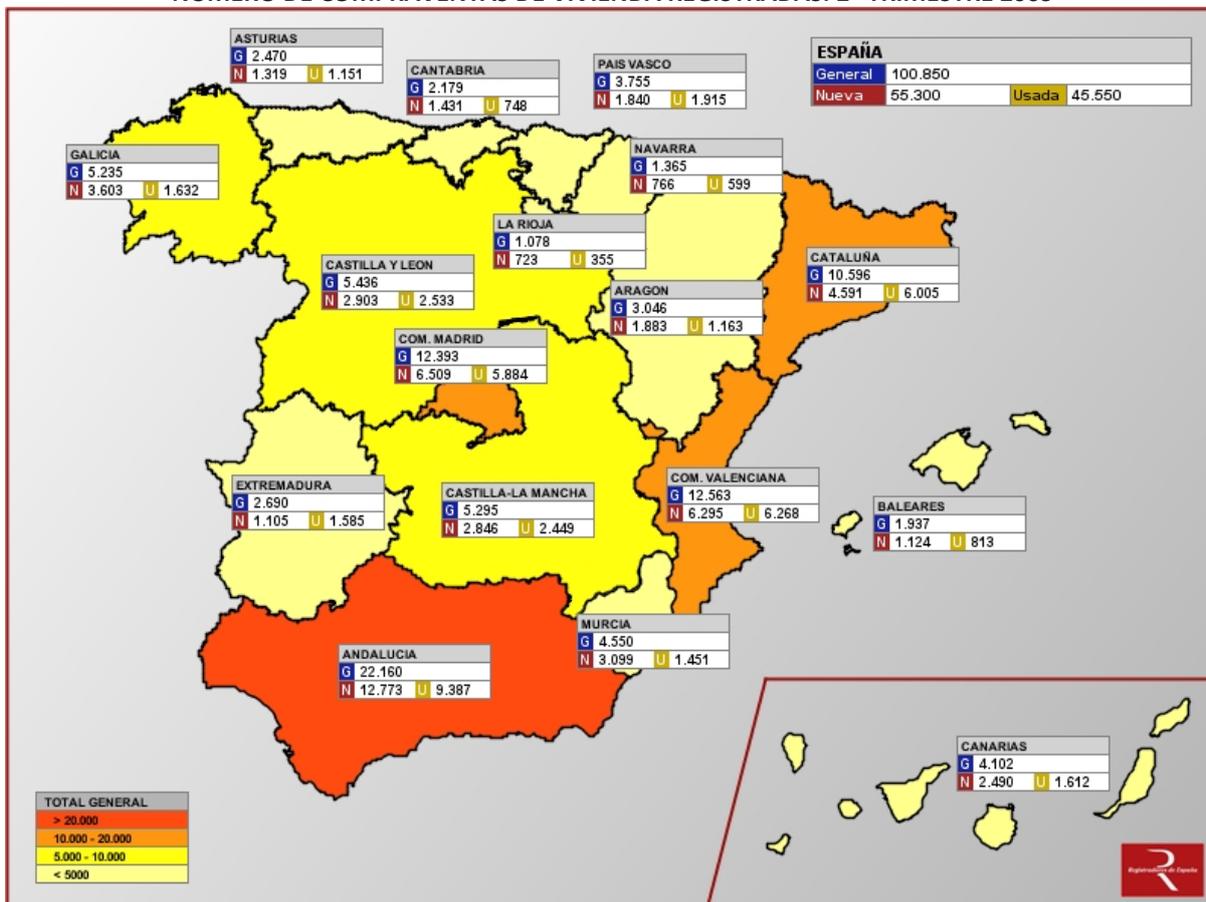
Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a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

## 2. Resultados

### 2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

#### 2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2009



En el segundo trimestre se han registrado 100.850 compraventas de vivienda, 9.304 menos que el trimestre anterior. Con ello se acumulan trece trimestres consecutivos con descensos en el número de compraventas de vivienda. Esta reducción del 8,45% en términos de comparación entre trimestres supone una intensificación con respecto al pasado trimestre, en el que parecía apreciarse una ralentización de los descensos al contar con una bajada del 2,75%. La vivienda nueva justifica la mayor parte del descenso, con una reducción del 12,57% en términos de comparación entre trimestres, mientras que la vivienda usada presenta una moderada corrección del 2,88%.

El número de compraventas de vivienda nueva (55.300) ha superado por quinto trimestre consecutivo a las compraventas de vivienda usada (45.550), reduciéndose la diferencia entre ambas tipologías con respecto a trimestres anteriores. El distanciamiento con respecto al ciclo alcista irá dando lugar a que los resultados de vivienda nueva recojan decisiones de compraventa del periodo informativo, reduciéndose el número de compraventas con “acuerdos sobre plano”, cuyo reflejo registral se difiere en el tiempo con respecto al verdadero acuerdo de compraventa.

El cálculo de la tasa de variación trimestral con resultados interanuales muestra un descenso del 10,21%, superando el 9,70% del pasado trimestre. Esta intensificación es fruto del mayor grado de corrección en vivienda nueva con un descenso del 8,25% frente al 6,26% del pasado trimestre. En vivienda usada la reducción ha sido del 12,59%, moderándose ligeramente con respecto al 13,56% del pasado trimestre.

Por lo que tal y como ya se venía advirtiendo el comportamiento de las compraventas de vivienda nueva poco a poco irá convergiendo con los resultados de vivienda usada, dando lugar a una importante corrección en ambos casos. En todas las comunidades autónomas se han producido reducciones trimestrales en el número de compraventas de vivienda.

Durante el último año el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 455.162, lo que supone un descenso de 31,80% con respecto a las compraventas interanuales del segundo trimestre de 2008. Resulta especialmente destacable la reducción en el número de compraventas de vivienda usada, con un descenso interanual del 42,81%, intensificándose con el paso de los trimestres las bajadas en vivienda nueva, con un descenso interanual actualmente del 19,66% (14,67% el pasado trimestre).

Las comunidades autónomas con mayores reducciones interanuales, superando la media nacional (31,80%), han sido Cataluña (41,46%), Baleares (39,54%), Comunidad Valenciana (35,34%), Andalucía (34,21%) y Aragón (32,07%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Cataluña (36,91%), Baleares (28,23%), Andalucía (26,14%), Canarias (24,47%) y Navarra (24,42%). En vivienda usada las mayores reducciones en el número de compraventas se producen en La Rioja (52,69%), Baleares (50,54%), Castilla-La Mancha (48,28%), Cantabria (46,17%), Cataluña (45,00%), Comunidad Valenciana (44,82%) y Andalucía (43,68%).

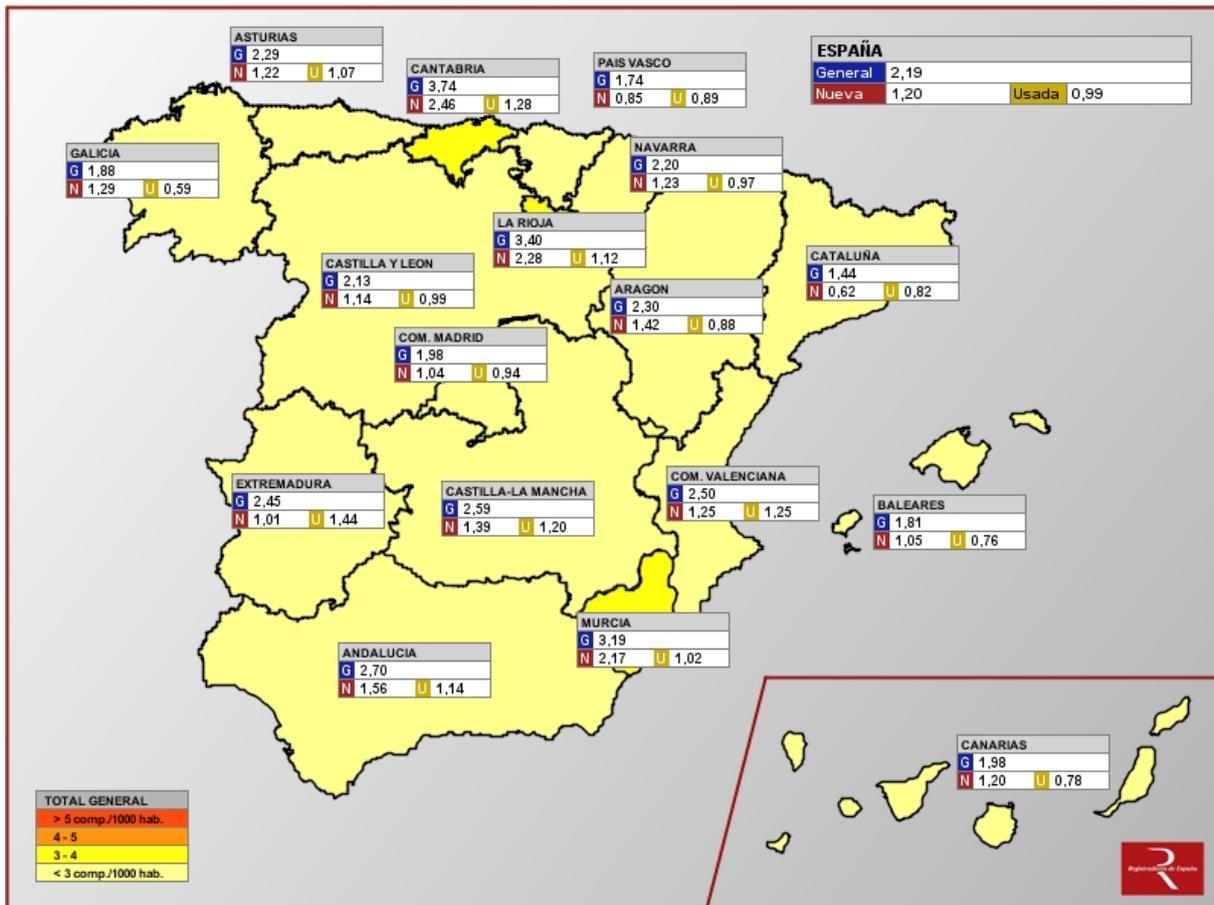
La comparación de los resultados medios trimestrales (segundo trimestre de 2009 frente a segundo trimestre de 2008) proporciona una reducción anual del número de compraventas del 33,93%, siendo del 29,31% en vivienda nueva (22,67% el pasado trimestre) y del 38,77% en vivienda usada (43,48% el pasado trimestre). En consecuencia nuevamente se comprueba cómo la vivienda nueva aporta una tendencia a la mayor reducción del número de compraventas de vivienda como consecuencia del distanciamiento con respecto al ciclo alcista, y la vivienda usada, siguiendo su senda descendente, modera las tasas de reducción con respecto a pasados trimestres, siendo previsible una progresiva estabilización del número de compraventas.

En tres años las compraventas de vivienda se han quedado en menos de la mitad. De superar el millón de compraventas a comienzos del año 2006 se ha pasado a 455.162 a mediados de 2009. La vivienda usada ha pasado de aproximarse a las 600.000 compraventas anuales a quedarse en poco más de 200.000.

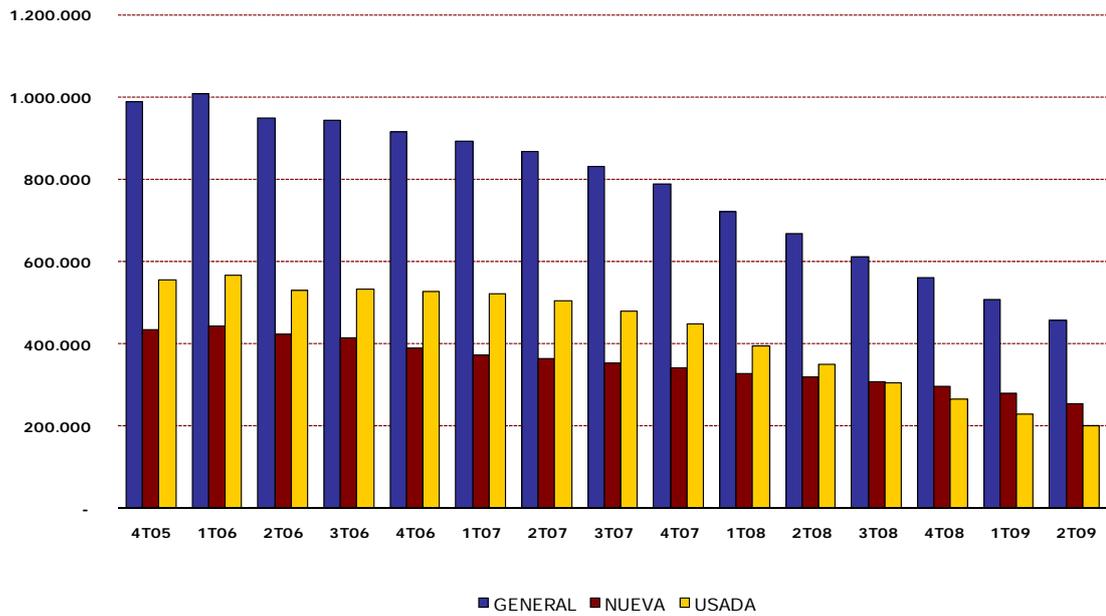
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	22.160	12.773	9.387	98.690	59.842	38.848
ARAGON	3.046	1.883	1.163	12.027	7.049	4.978
ASTURIAS	2.470	1.319	1.151	10.682	5.479	5.203
BALEARES	1.937	1.124	813	9.370	5.483	3.887
CANARIAS	4.102	2.490	1.612	20.587	12.686	7.901
CANTABRIA	2.179	1.431	748	7.820	4.933	2.887
CASTILLA Y LEON	5.436	2.903	2.533	25.205	13.404	11.801
CASTILLA-LA MANCHA	5.295	2.846	2.449	26.828	15.504	11.324
CATALUÑA	10.596	4.591	6.005	48.273	22.756	25.517
COM. MADRID	12.393	6.509	5.884	52.268	27.606	24.662
COM. VALENCIANA	12.563	6.295	6.268	59.710	31.531	28.179
EXTREMADURA	2.690	1.105	1.585	12.419	5.013	7.406
GALICIA	5.235	3.603	1.632	23.240	15.702	7.538
LA RIOJA	1.078	723	355	4.994	3.296	1.698
MURCIA	4.550	3.099	1.451	20.560	13.007	7.553
NAVARRA	1.365	766	599	5.633	3.587	2.046
PAIS VASCO	3.755	1.840	1.915	16.856	8.050	8.806
<b>NACIONAL</b>	<b>100.850</b>	<b>55.300</b>	<b>45.550</b>	<b>455.162</b>	<b>254.928</b>	<b>200.234</b>

COMPRAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	-11,13%	-9,26%	-13,86%	-34,21%	-26,14%	-43,68%
ARAGON	-9,11%	-5,70%	-13,55%	-32,07%	-21,03%	-43,30%
ASTURIAS	-10,75%	-5,37%	-15,80%	-31,20%	-19,62%	-40,27%
BALEARES	-14,10%	-11,86%	-17,07%	-39,54%	-28,23%	-50,54%
CANARIAS	-11,81%	-11,53%	-12,26%	-30,93%	-24,47%	-39,27%
CANTABRIA	-7,03%	-2,41%	-13,97%	-27,97%	-10,19%	-46,17%
CASTILLA Y LEON	-10,76%	-7,16%	-14,53%	-30,96%	-13,97%	-43,61%
CASTILLA-LA MANCHA	-11,23%	-7,73%	-15,61%	-26,58%	5,87%	-48,28%
CATALUÑA	-10,89%	-10,67%	-11,09%	-41,46%	-36,91%	-45,00%
COM. MADRID	-8,01%	-6,63%	-9,51%	-30,01%	-12,31%	-42,91%
COM. VALENCIANA	-11,86%	-11,26%	-12,54%	-35,34%	-23,63%	-44,82%
EXTREMADURA	-7,82%	-2,94%	-10,86%	-8,48%	50,09%	-27,60%
GALICIA	-7,65%	-4,93%	-12,83%	-19,52%	-0,62%	-42,35%
LA RIOJA	-6,50%	-4,99%	-9,29%	-25,18%	6,80%	-52,69%
MURCIA	-8,79%	-5,55%	-13,88%	-24,59%	-15,56%	-36,32%
NAVARRA	-6,82%	-11,65%	3,07%	-24,64%	-24,42%	-25,03%
PAIS VASCO	-7,67%	-2,31%	-12,09%	-22,07%	-12,21%	-29,33%
<b>NACIONAL</b>	<b>-10,21%</b>	<b>-8,25%</b>	<b>-12,59%</b>	<b>-31,80%</b>	<b>-19,66%</b>	<b>-42,81%</b>

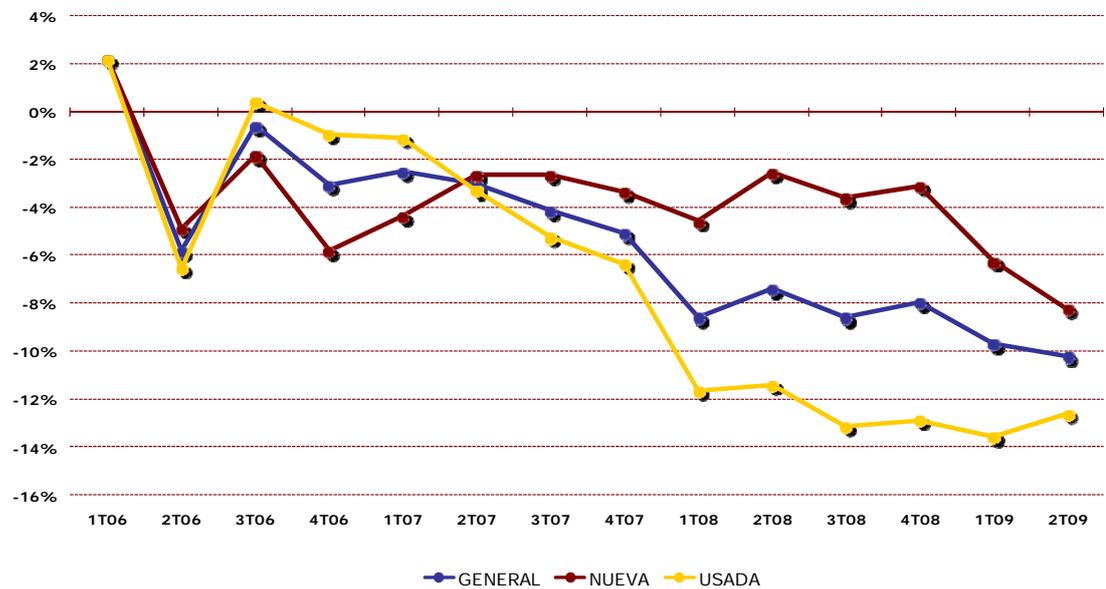
NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2009

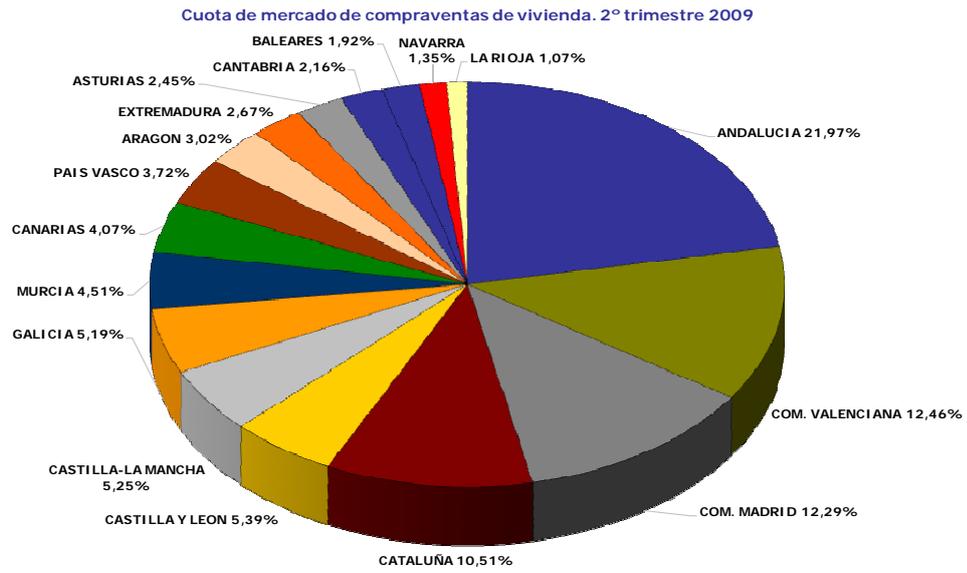


Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



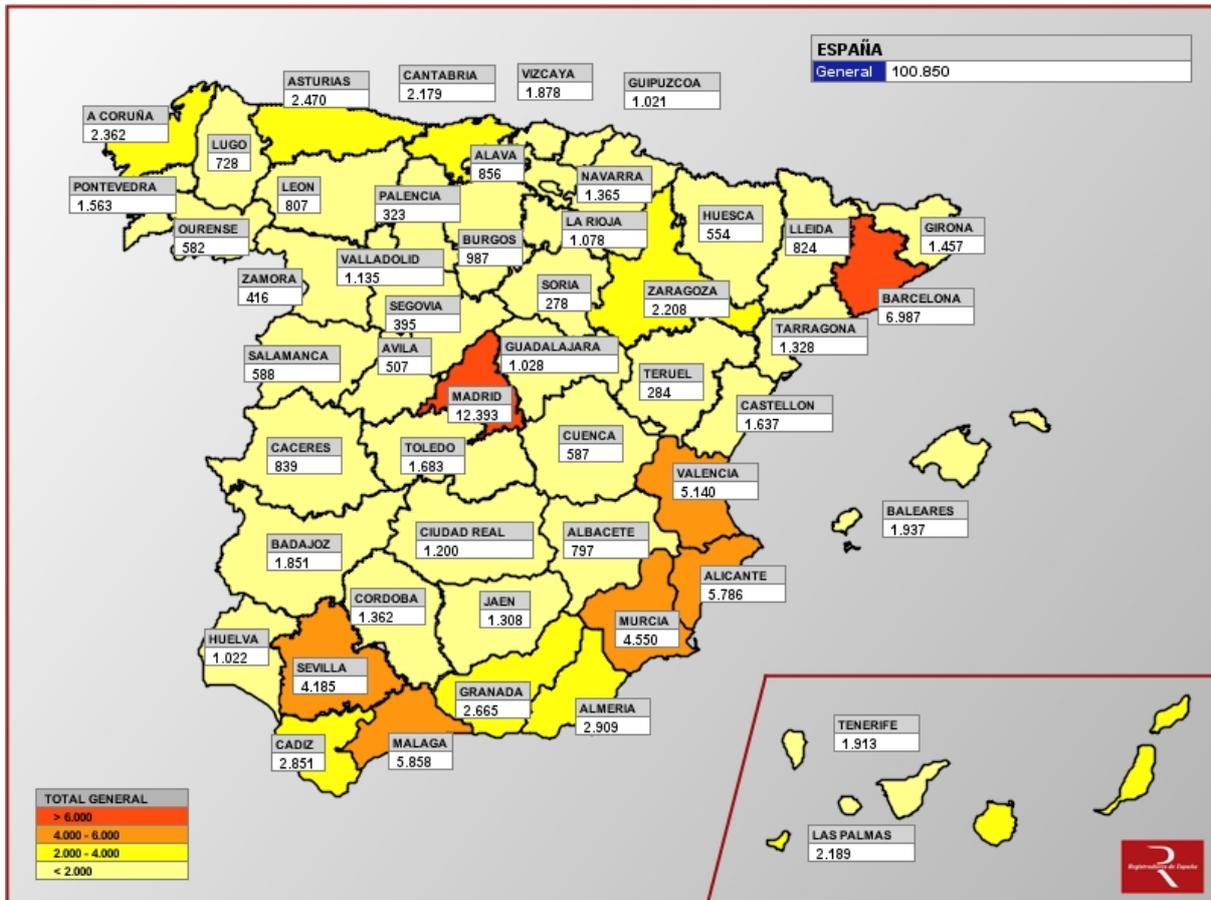
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2º TRIMESTRE 2009



En las provincias españolas, al igual que en las comunidades autónomas, se produce una generalizada reducción del número de compraventas de vivienda, constatándose la intensificación de las reducciones en compraventas de vivienda nueva y la estabilización de los descensos en vivienda usada.

Esta generalización se constata con el hecho de que todas las provincias han presentado descensos del número de compraventas de vivienda durante el último trimestre. En el último año son cuarenta y nueve las provincias españolas que acumulan descensos.

Una vez más resulta especialmente reseñable las reducciones del número de compraventas en las provincias con disponibilidad de zona costera: Tarragona (48,26%), Alicante (40,42%), Gerona (40,41%), Baleares (39,54%), Barcelona (39,47%), Cádiz (36,58%), Huelva (34,62%), Tenerife (34,29%), Málaga (33,13%), Castellón (32,84%), Almería (32,44%) y Valencia (30,29%), constatando la reducción de la inversión en vivienda, siendo la segunda vivienda una de las más afectadas por la crisis inmobiliaria.

El mayor número de compraventas de viviendas suele producirse en las provincias con mayor población y/o disponibilidad de zona costera. En el segundo trimestre del año 2009 el mayor número de compraventas de vivienda interanuales registradas se ha presentado en las siguientes provincias: Madrid (52.268), Barcelona (30.190), Alicante (25.437), Valencia (25.315), Málaga (24.503) y Murcia (20.560), siendo las únicas que superan las 20.000 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 17,96, seguida de Guadalajara con 16,51, y La Rioja y Toledo, ambas con 15,73. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Barcelona con 5,57, Vizcaya con 7,08, Guipúzcoa con 7,25 y Pontevedra con 7,38.

En cuanto a los resultados trimestrales, las provincias con mayor número de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre han sido Madrid (12.393), Barcelona (6.987), Málaga (5.858), Alicante

(5.786) y Valencia (5.140), mientras que el número de compraventas por cada mil habitantes lo han encabezado Almería (4,36), Guadalajara (4,32), Málaga (3,75) y Cantabria (3,74).

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.362	1.552	810	9.957	6.602	3.355
ALAVA	856	521	335	3.656	1.393	2.263
ALBACETE	797	495	302	3.842	2.253	1.589
ALICANTE	5.786	2.808	2.978	25.437	13.240	12.197
ALMERIA	2.909	2.091	818	11.989	8.808	3.181
ASTURIAS	2.470	1.319	1.151	10.682	5.479	5.203
AVILA	507	162	345	2.660	1.044	1.616
BADAJOS	1.851	893	958	8.273	4.061	4.212
BALEARES	1.937	1.124	813	9.370	5.483	3.887
BARCELONA	6.987	2.724	4.263	30.190	13.207	16.983
BURGOS	987	661	326	4.372	2.727	1.645
CACERES	839	212	627	4.146	952	3.194
CADIZ	2.851	2.094	757	14.116	10.768	3.348
CANTABRIA	2.179	1.431	748	7.820	4.933	2.887
CASTELLON	1.637	819	818	8.958	4.435	4.523
CIUDAD REAL	1.200	669	531	6.213	3.538	2.675
CORDOBA	1.362	778	584	6.487	3.887	2.600
CUENCA	587	369	218	2.305	1.134	1.171
GIRONA	1.457	816	641	7.289	4.228	3.061
GRANADA	2.665	1.614	1.051	10.362	6.192	4.170
GUADALAJARA	1.028	515	513	3.925	2.665	1.260
GUIPUZCOA	1.021	473	548	5.081	2.770	2.311
HUELVA	1.022	682	340	6.165	4.067	2.098
HUESCA	554	244	310	2.725	1.336	1.389
JAEN	1.308	688	620	6.312	3.548	2.764
LA RIOJA	1.078	723	355	4.994	3.296	1.698
LAS PALMAS	2.189	1.315	874	10.854	6.565	4.289
LEON	807	530	277	3.985	2.454	1.531
LLEIDA	824	475	349	4.160	2.503	1.657
LUGO	728	544	184	3.560	2.673	887
MADRID	12.393	6.509	5.884	52.268	27.606	24.662
MALAGA	5.858	3.012	2.846	24.503	13.976	10.527
MURCIA	4.550	3.099	1.451	20.560	13.007	7.553
NAVARRA	1.365	766	599	5.633	3.587	2.046
OURENSE	582	409	173	2.685	1.872	813
PALENCIA	323	154	169	1.488	687	801
PONTEVEDRA	1.563	1.098	465	7.038	4.555	2.483
SALAMANCA	588	235	353	3.100	1.442	1.658
SEGOVIA	395	128	267	1.754	642	1.112
SEVILLA	4.185	1.814	2.371	18.756	8.596	10.160
SORIA	278	199	79	1.079	662	417
TARRAGONA	1.328	576	752	6.634	2.818	3.816
TENERIFE	1.913	1.175	738	9.733	6.121	3.612
TERUEL	284	147	137	1.632	899	733
TOLEDO	1.683	798	885	10.543	5.914	4.629
VALENCIA	5.140	2.668	2.472	25.315	13.856	11.459
VALLADOLID	1.135	637	498	4.581	2.323	2.258
VIZCAYA	1.878	846	1.032	8.119	3.887	4.232
ZAMORA	416	197	219	2.186	1.423	763
ZARAGOZA	2.208	1.492	716	7.670	4.814	2.856
<b>NACIONAL</b>	<b>100.850</b>	<b>55.300</b>	<b>45.550</b>	<b>455.162</b>	<b>254.928</b>	<b>200.234</b>

COMPRAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-8,66%	-6,54%	-12,56%	-21,23%	-5,89%	-40,37%
ALAVA	-2,84%	15,60%	-11,53%	-12,26%	-19,71%	-6,95%
ALBACETE	-8,15%	2,83%	-20,23%	-24,41%	13,85%	-48,81%
ALICANTE	-12,49%	-13,26%	-11,64%	-40,42%	-33,29%	-46,62%
ALMERIA	-7,05%	-4,90%	-12,54%	-32,44%	-22,72%	-49,88%
ASTURIAS	-10,75%	-5,37%	-15,80%	-31,20%	-19,62%	-40,27%
AVILA	-10,86%	-16,14%	-7,07%	-14,28%	3,16%	-22,72%
BADAJOS	-6,31%	-1,50%	-10,52%	2,17%	75,04%	-27,09%
BALEARES	-14,10%	-11,86%	-17,07%	-39,54%	-28,23%	-50,54%
BARCELONA	-9,25%	-10,31%	-8,41%	-39,47%	-36,22%	-41,78%
BURGOS	-3,27%	-1,94%	-5,41%	-16,74%	-10,33%	-25,57%
CACERES	-10,70%	-8,64%	-11,30%	-24,23%	-6,67%	-28,26%
CADIZ	-15,90%	-14,85%	-19,11%	-36,58%	-33,67%	-44,43%
CANTABRIA	-7,03%	-2,41%	-13,97%	-27,97%	-10,19%	-46,17%
CASTELLON	-13,21%	-15,59%	-10,74%	-32,84%	-30,15%	-35,29%
CIUDAD REAL	-12,48%	-10,63%	-14,81%	-20,36%	-2,43%	-35,93%
CORDOBA	-13,29%	-12,93%	-13,82%	-33,78%	-25,75%	-42,99%
CUENCA	-3,39%	21,28%	-19,30%	-38,94%	96,88%	-63,39%
GIRONA	-12,27%	-11,18%	-13,73%	-40,41%	-32,55%	-48,68%
GRANADA	-10,63%	-12,26%	-8,09%	-33,12%	-30,14%	-37,11%
GUADALAJARA	-5,67%	-13,28%	15,81%	-30,14%	-28,17%	-33,96%
GUIPUZCOA	-6,25%	-4,81%	-7,93%	-20,37%	-9,06%	-30,70%
HUELVA	-16,37%	-10,14%	-26,28%	-34,62%	-22,78%	-49,60%
HUESCA	-21,04%	-27,90%	-13,08%	-44,83%	-47,69%	-41,76%
JAEN	-11,91%	-7,72%	-16,75%	-27,45%	2,90%	-47,37%
LA RIOJA	-6,50%	-4,99%	-9,29%	-25,18%	6,80%	-52,69%
LAS PALMAS	-11,85%	-11,82%	-11,89%	-27,62%	-17,48%	-39,07%
LEON	-13,82%	-8,94%	-20,63%	-42,45%	-25,11%	-58,02%
LLEIDA	-14,30%	-10,54%	-19,41%	-44,76%	-41,94%	-48,54%
LUGO	-6,90%	-1,73%	-19,66%	-5,39%	32,99%	-49,40%
MADRID	-8,01%	-6,63%	-9,51%	-30,01%	-12,31%	-42,91%
MALAGA	-8,35%	-6,70%	-10,44%	-33,13%	-25,40%	-41,21%
MURCIA	-8,79%	-5,55%	-13,88%	-24,59%	-15,56%	-36,32%
NAVARRA	-6,82%	-11,65%	3,07%	-24,64%	-24,42%	-25,03%
OURENSE	-8,58%	-6,17%	-13,69%	-21,58%	-9,78%	-39,73%
PALENCIA	-9,43%	-6,91%	-11,49%	-23,34%	4,09%	-37,47%
PONTEVEDRA	-6,19%	-3,86%	-10,17%	-22,21%	-3,09%	-42,88%
SALAMANCA	-15,99%	-18,81%	-13,38%	-35,83%	-27,43%	-41,70%
SEGOVIA	-8,41%	3,88%	-14,26%	-39,27%	-8,15%	-49,20%
SEVILLA	-10,75%	-6,22%	-14,25%	-37,35%	-27,45%	-43,84%
SORIA	-13,54%	-7,93%	-21,17%	-33,11%	-16,73%	-49,02%
TARRAGONA	-14,36%	-11,72%	-16,21%	-48,26%	-41,07%	-52,54%
TENERIFE	-11,77%	-11,21%	-12,69%	-34,29%	-30,76%	-39,52%
TERUEL	-8,93%	0,00%	-17,92%	-17,12%	31,24%	-42,91%
TOLEDO	-14,93%	-11,00%	-19,47%	-26,07%	24,43%	-51,31%
VALENCIA	-10,73%	-7,70%	-14,15%	-30,29%	-8,17%	-46,01%
VALLADOLID	-14,04%	-0,09%	-24,83%	-38,53%	-17,39%	-51,35%
VIZCAYA	-10,52%	-5,77%	-14,49%	-26,74%	-11,44%	-36,78%
ZAMORA	-4,62%	-7,66%	1,60%	-12,66%	9,63%	-36,68%
ZARAGOZA	-4,01%	1,93%	-12,58%	-28,97%	-15,35%	-44,12%
<b>NACIONAL</b>	<b>-10,21%</b>	<b>-8,25%</b>	<b>-12,59%</b>	<b>-31,80%</b>	<b>-19,66%</b>	<b>-42,81%</b>

## 2.2. Distribución de compraventas de vivienda



El 54,83% de las compraventas de vivienda del segundo trimestre de 2009 fueron viviendas nuevas, manteniendo su mayor peso relativo con respecto a las compraventas de vivienda usada (45,17%). Sin embargo, se ha roto el progresivo distanciamiento de los últimos trimestres entre los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada, dando lugar a una aproximación de resultados (trimestre anterior 57,42% compraventas nuevas y 42,58% usadas).

La vivienda protegida mantiene su tendencia a contar con un mayor grado de presencia con el desarrollo de la crisis inmobiliaria, registrándose 5.839 compraventas de vivienda nueva protegida durante el último trimestre, lo que representa el 10,56% del total de compraventas de vivienda nueva. En los últimos doce meses se registraron 25.656 compraventas de vivienda nueva protegida, que suponen el 10,13% del total de compraventas de vivienda nueva.

Catorce comunidades autónomas presentaron durante el último trimestre y año un mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva que usada. Las excepciones fueron Extremadura, Cataluña y País Vasco, que son, en consecuencia, las que contaron con un menor grado relativo de renovación de su mercado inmobiliario durante estos periodos.

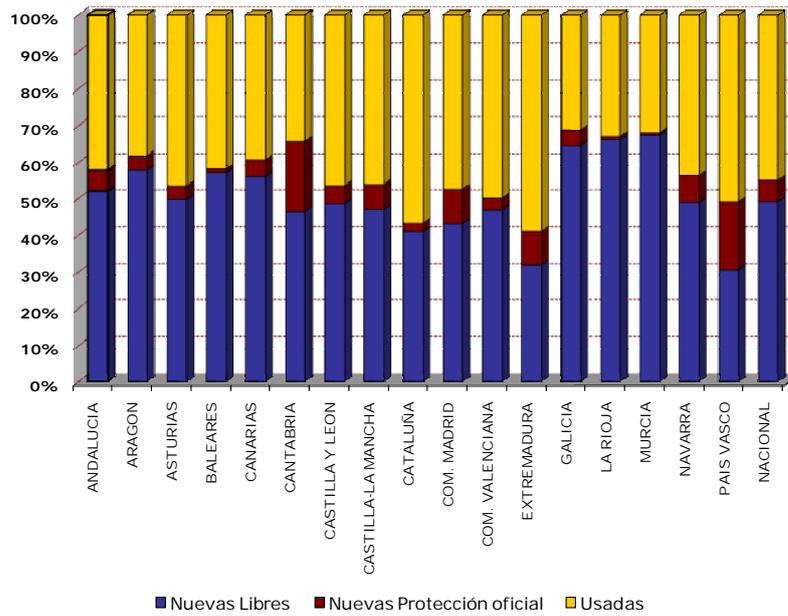
Durante el último año el peso relativo de compraventas de vivienda nueva registradas se ha incrementado en 8,47 puntos porcentuales (6,58 pp vivienda nueva libre y 1,89 pp vivienda nueva protegida), suavizándose con respecto a los 9,63 puntos porcentuales del pasado trimestre, correspondiendo a la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda usada registradas.

En los próximos trimestres es previsible que los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada sigan aproximándose, rompiendo la tendencia de trimestres anteriores, consecuencia, tal y como se ha señalado en el apartado de compraventas de viviendas, del distanciamiento con respecto al ciclo alcista (mayor periodo de iniciación de viviendas), registrando actualmente un menor número de compraventas de vivienda acordadas en dicho periodo.

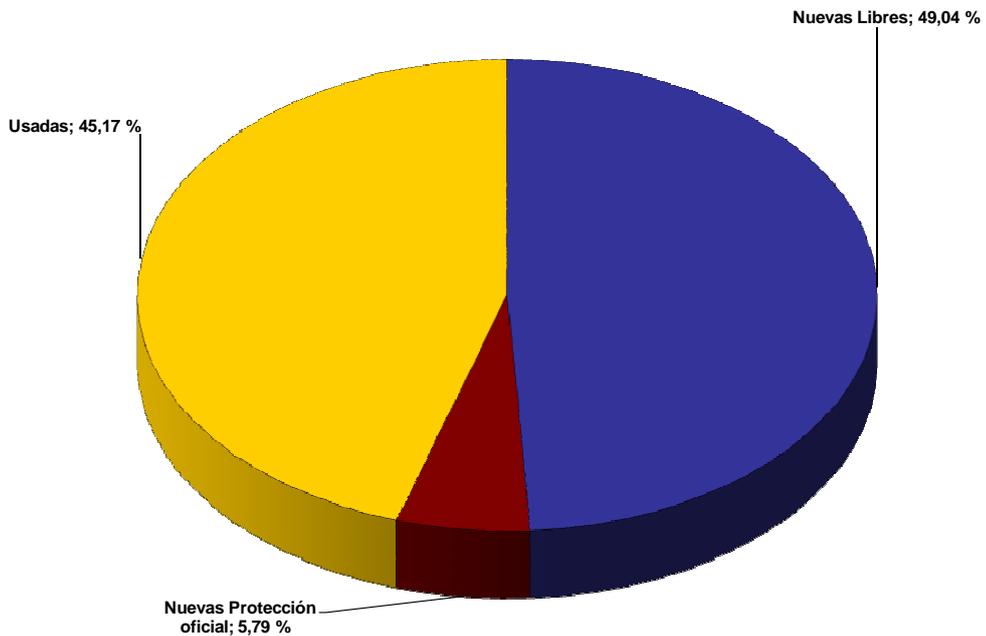
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	52,02 %	5,62 %	42,36 %	54,48 %	6,11 %	39,41 %
ARAGON	57,62 %	4,20 %	38,18 %	52,71 %	5,91 %	41,38 %
ASTURIAS	49,80 %	3,60 %	46,60 %	47,57 %	3,66 %	48,77 %
BALEARES	56,94 %	1,08 %	41,98 %	57,44 %	1,11 %	41,45 %
CANARIAS	55,83 %	4,88 %	39,29 %	57,11 %	4,50 %	38,39 %
CANTABRIA	46,31 %	19,37 %	34,32 %	53,48 %	9,59 %	36,93 %
CASTILLA Y LEON	48,57 %	4,84 %	46,59 %	48,58 %	4,58 %	46,84 %
CASTILLA-LA MANCHA	46,91 %	6,84 %	46,25 %	50,16 %	7,62 %	42,22 %
CATALUÑA	41,06 %	2,27 %	56,67 %	43,44 %	3,75 %	52,81 %
COM. MADRID	43,25 %	9,27 %	47,48 %	46,83 %	5,97 %	47,20 %
COM. VALENCIANA	46,76 %	3,34 %	49,90 %	48,48 %	4,31 %	47,21 %
EXTREMADURA	31,97 %	9,11 %	58,92 %	28,17 %	12,20 %	59,63 %
GALICIA	64,47 %	4,36 %	31,17 %	62,84 %	4,72 %	32,44 %
LA RIOJA	66,23 %	0,83 %	32,94 %	61,95 %	4,02 %	34,03 %
MURCIA	67,49 %	0,62 %	31,89 %	61,79 %	1,48 %	36,73 %
NAVARRA	48,86 %	7,25 %	43,89 %	53,90 %	9,78 %	36,32 %
PAIS VASCO	30,63 %	18,38 %	50,99 %	32,68 %	15,04 %	52,28 %
<b>NACIONAL</b>	<b>49,04 %</b>	<b>5,79 %</b>	<b>45,17 %</b>	<b>50,33 %</b>	<b>5,68 %</b>	<b>43,99 %</b>

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	0,97 %	0,23 %	-1,20 %	4,70 %	1,87 %	-6,57 %
ARAGON	1,74 %	0,39 %	-2,13 %	6,48 %	1,72 %	-8,21 %
ASTURIAS	4,18 %	-1,32 %	-2,86 %	9,08 %	-1,75 %	-7,33 %
BALEARES	1,55 %	-0,03 %	-1,52 %	9,24 %	0,01 %	-9,26 %
CANARIAS	0,03 %	0,16 %	-0,19 %	4,55 %	0,72 %	-5,26 %
CANTABRIA	-1,58 %	4,55 %	-2,97 %	7,07 %	5,40 %	-12,47 %
CASTILLA Y LEON	1,39 %	0,65 %	-2,04 %	8,39 %	2,09 %	-10,48 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,95 %	0,23 %	-2,18 %	15,66 %	2,04 %	-17,70 %
CATALUÑA	-0,11 %	0,28 %	-0,17 %	1,52 %	1,93 %	-3,45 %
COM. MADRID	-0,04 %	0,80 %	-0,76 %	8,47 %	2,17 %	-10,64 %
COM. VALENCIANA	-0,04 %	0,39 %	-0,35 %	6,53 %	1,55 %	-8,09 %
EXTREMADURA	1,96 %	0,07 %	-2,03 %	11,56 %	4,20 %	-15,76 %
GALICIA	2,79 %	-0,87 %	-1,92 %	12,31 %	0,53 %	-12,84 %
LA RIOJA	0,84 %	0,18 %	-1,02 %	17,68 %	2,06 %	-19,74 %
MURCIA	2,29 %	-0,11 %	-2,18 %	6,97 %	-0,20 %	-6,77 %
NAVARRA	1,40 %	-4,88 %	3,48 %	3,73 %	-3,54 %	-0,19 %
PAIS VASCO	0,79 %	1,80 %	-2,59 %	-0,89 %	6,22 %	-5,33 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,33 %</b>	<b>-1,20 %</b>	<b>6,58 %</b>	<b>1,89 %</b>	<b>-8,47 %</b>

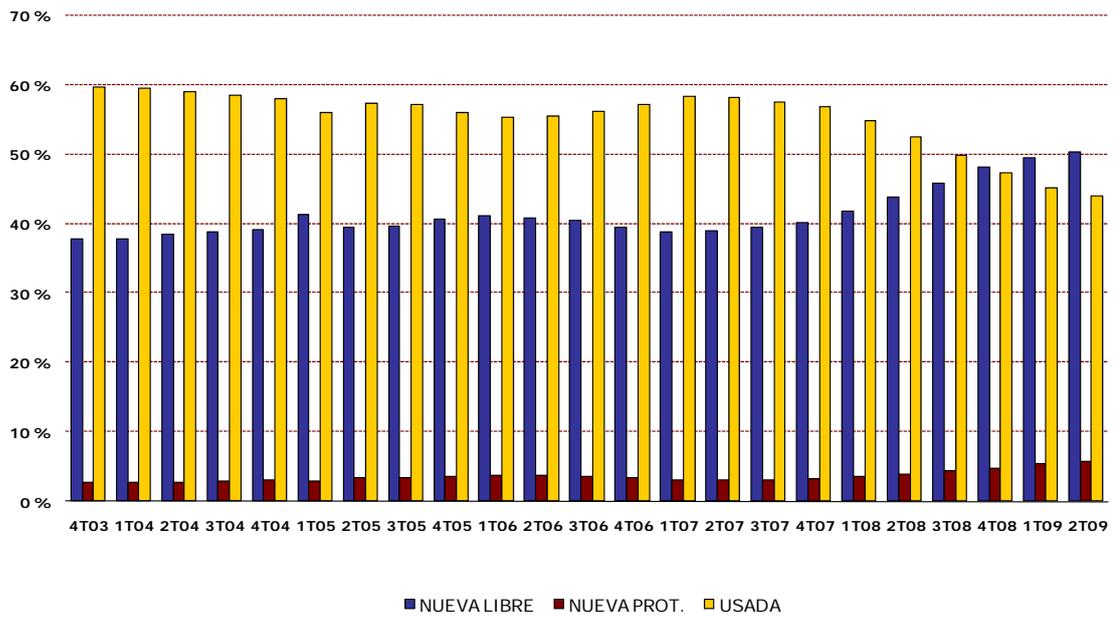
Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2009



Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º trimestre 2009

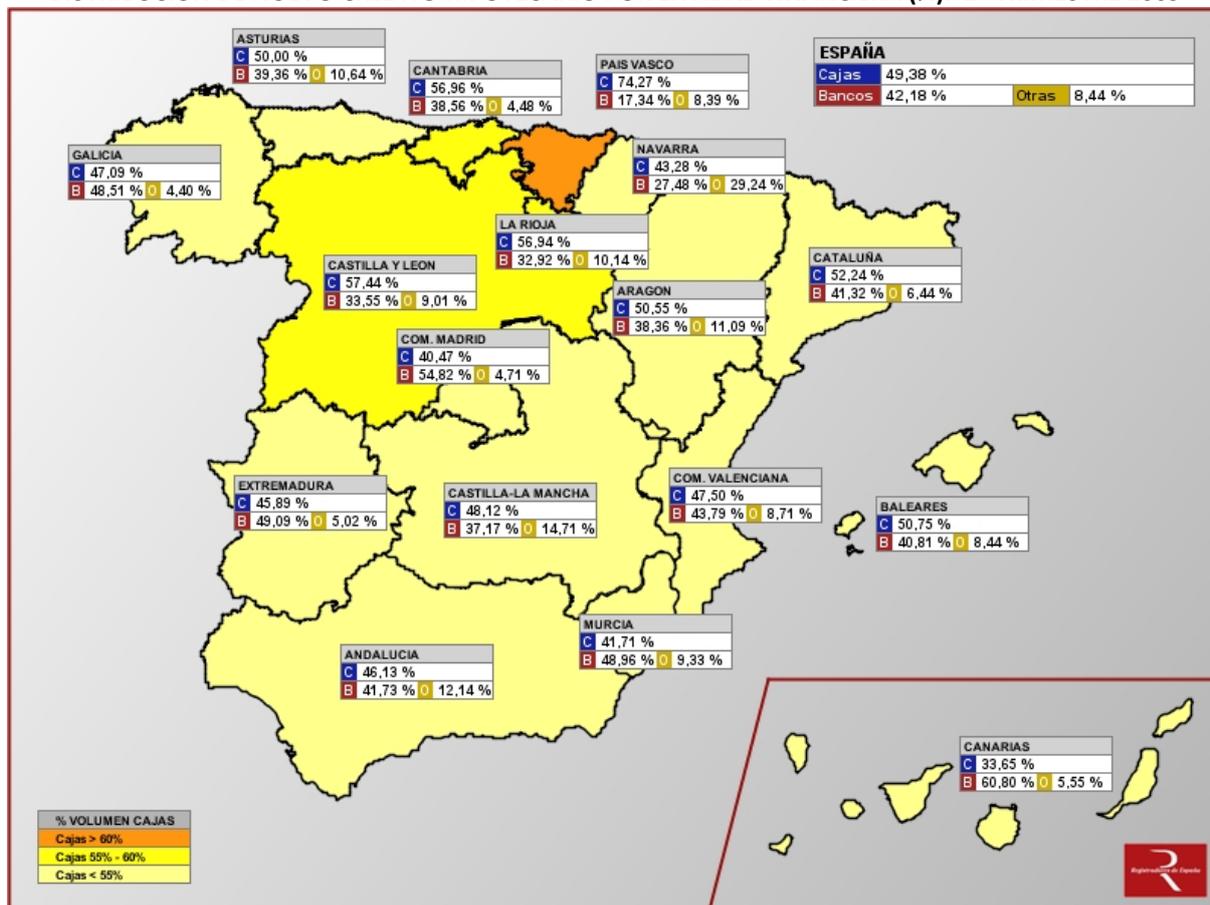


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2009



Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aunque con una tendencia a la reducción de la distancia con respecto a los Bancos, en línea con lo que viene ocurriendo durante los últimos trimestres. Los resultados trimestrales muestran un mayor grado de aproximación entre la cuota de mercado de Cajas de Ahorros (49,38%) y Bancos (42,18%), así como una minoración de la cuota de mercado de Otras entidades financieras (8,44%).

En casi todas las comunidades autónomas la financiación hipotecaria para la finalidad de compraventa de vivienda concedida por los Bancos es menor a la de las Cajas de Ahorros, con las excepciones de Canarias y Comunidad de Madrid donde los Bancos cuentan con mayor cuota de mercado que Cajas de Ahorros (en los resultados trimestrales se les unen Extremadura, Galicia y Murcia). En todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, que superan a los Bancos.

Durante el último trimestre los Bancos han mejorado 0,87 puntos porcentuales su cuota de mercado, correspondiendo a la pérdida de 0,74 pp de Cajas de Ahorros y 0,13 pp de Otras entidades financieras. La comparación directa de los resultados del segundo y primer trimestre de 2009 intensifican este escenario, con una mejora de la cuota de mercado de Bancos de 1,23 pp, frente a la pérdida de 0,53 pp en Bancos y 0,70 pp en Otras entidades financieras.

En los últimos doce meses los Bancos acumulan una ganancia de cuota de mercado de 5,03 pp, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (5,05 pp). Otras entidades financieras permanecen estables, habiendo ganado en dicho periodo 0,02 pp.

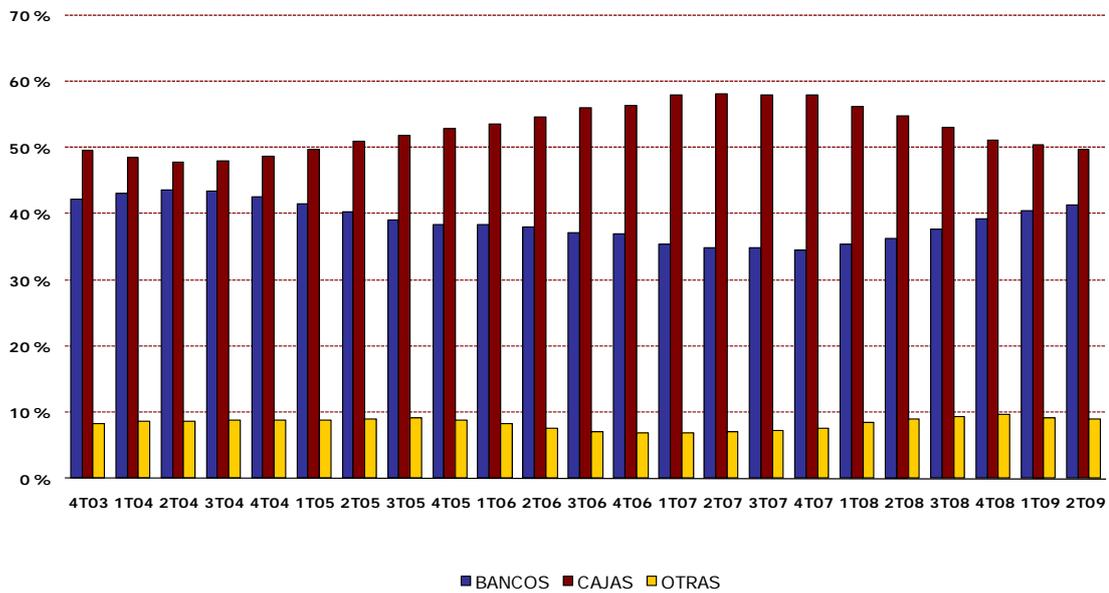
Las Cajas de Ahorros, a pesar de mantener el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, acumulan ocho trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado, mientras que los Bancos ya llevan

seis trimestres seguidos con mejoras. Otras entidades financieras mantienen una posición relativamente estable, con cuotas de mercado por debajo del 9%.

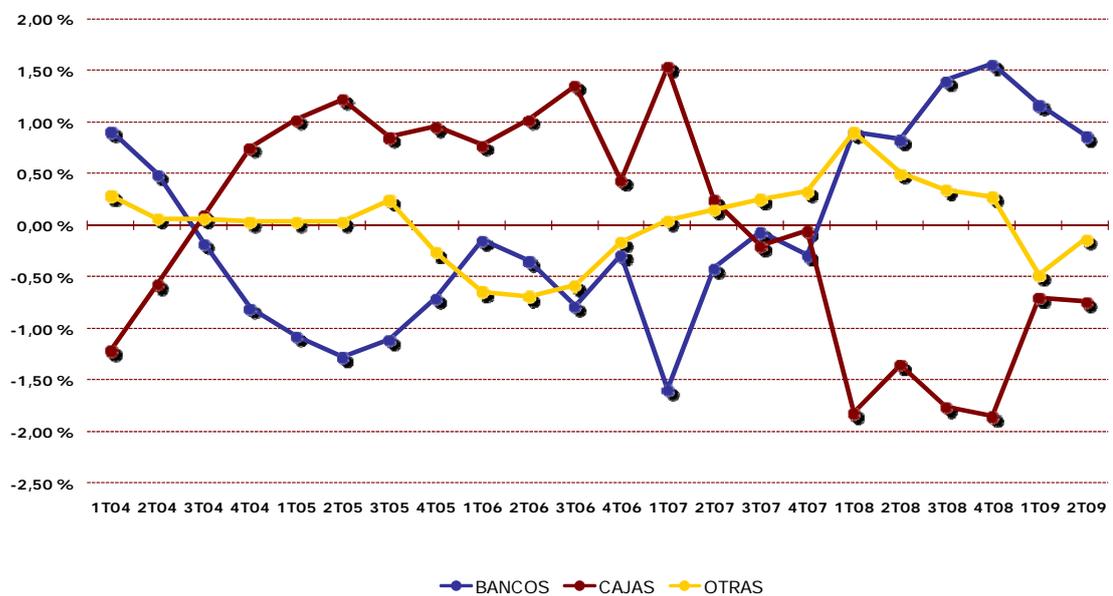
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	41,73 %	46,13 %	12,14 %	42,95 %	45,70 %	11,35 %
ARAGON	38,36 %	50,55 %	11,09 %	31,26 %	56,27 %	12,47 %
ASTURIAS	39,36 %	50,00 %	10,64 %	41,57 %	46,53 %	11,90 %
BALEARES	40,81 %	50,75 %	8,44 %	39,31 %	53,94 %	6,75 %
CANARIAS	60,80 %	33,65 %	5,55 %	56,92 %	37,66 %	5,42 %
CANTABRIA	38,56 %	56,96 %	4,48 %	32,05 %	63,70 %	4,25 %
CASTILLA Y LEON	33,55 %	57,44 %	9,01 %	32,00 %	58,54 %	9,46 %
CASTILLA-LA MANCHA	37,17 %	48,12 %	14,71 %	32,25 %	56,51 %	11,24 %
CATALUÑA	41,32 %	52,24 %	6,44 %	39,03 %	53,01 %	7,96 %
COM. MADRID	54,82 %	40,47 %	4,71 %	54,42 %	40,14 %	5,44 %
COM. VALENCIANA	43,79 %	47,50 %	8,71 %	41,75 %	48,43 %	9,82 %
EXTREMADURA	49,09 %	45,89 %	5,02 %	47,60 %	48,29 %	4,11 %
GALICIA	48,51 %	47,09 %	4,40 %	43,36 %	52,63 %	4,01 %
LA RIOJA	32,92 %	56,94 %	10,14 %	26,74 %	61,45 %	11,81 %
MURCIA	48,96 %	41,71 %	9,33 %	41,86 %	45,77 %	12,37 %
NAVARRA	27,48 %	43,28 %	29,24 %	24,77 %	48,54 %	26,69 %
PAIS VASCO	17,34 %	74,27 %	8,39 %	21,79 %	65,46 %	12,75 %
<b>NACIONAL</b>	<b>42,18 %</b>	<b>49,38 %</b>	<b>8,44 %</b>	<b>41,30 %</b>	<b>49,70 %</b>	<b>9,00 %</b>

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	0,65 %	-1,27 %	0,62 %	5,66 %	-6,47 %	0,81 %
ARAGON	2,88 %	-2,07 %	-0,81 %	3,59 %	-2,52 %	-1,07 %
ASTURIAS	1,86 %	0,85 %	-2,71 %	8,91 %	-4,62 %	-4,28 %
BALEARES	-0,78 %	-0,32 %	1,10 %	-0,40 %	-1,36 %	1,75 %
CANARIAS	1,27 %	-1,38 %	0,11 %	4,03 %	-4,56 %	0,53 %
CANTABRIA	1,27 %	-1,44 %	0,17 %	-1,61 %	2,04 %	-0,44 %
CASTILLA Y LEON	0,81 %	-0,47 %	-0,34 %	1,48 %	-0,58 %	-0,90 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,47 %	-3,43 %	1,96 %	5,50 %	-10,49 %	4,99 %
CATALUÑA	1,30 %	-0,72 %	-0,58 %	6,87 %	-8,32 %	1,45 %
COM. MADRID	2,02 %	-1,86 %	-0,16 %	11,46 %	-8,67 %	-2,79 %
COM. VALENCIANA	0,56 %	-0,20 %	-0,36 %	3,73 %	-3,60 %	-0,12 %
EXTREMADURA	-1,66 %	0,91 %	0,75 %	1,40 %	-2,14 %	0,74 %
GALICIA	-0,28 %	-0,01 %	0,29 %	-0,53 %	1,22 %	-0,69 %
LA RIOJA	0,80 %	-0,50 %	-0,30 %	-0,12 %	-0,07 %	0,20 %
MURCIA	2,19 %	-2,17 %	-0,02 %	7,85 %	-9,95 %	2,10 %
NAVARRA	1,74 %	-1,27 %	-0,47 %	0,29 %	3,15 %	-3,45 %
PAIS VASCO	-1,09 %	3,83 %	-2,74 %	-2,50 %	4,63 %	-2,13 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,87 %</b>	<b>-0,74 %</b>	<b>-0,13 %</b>	<b>5,03 %</b>	<b>-5,05 %</b>	<b>0,02 %</b>

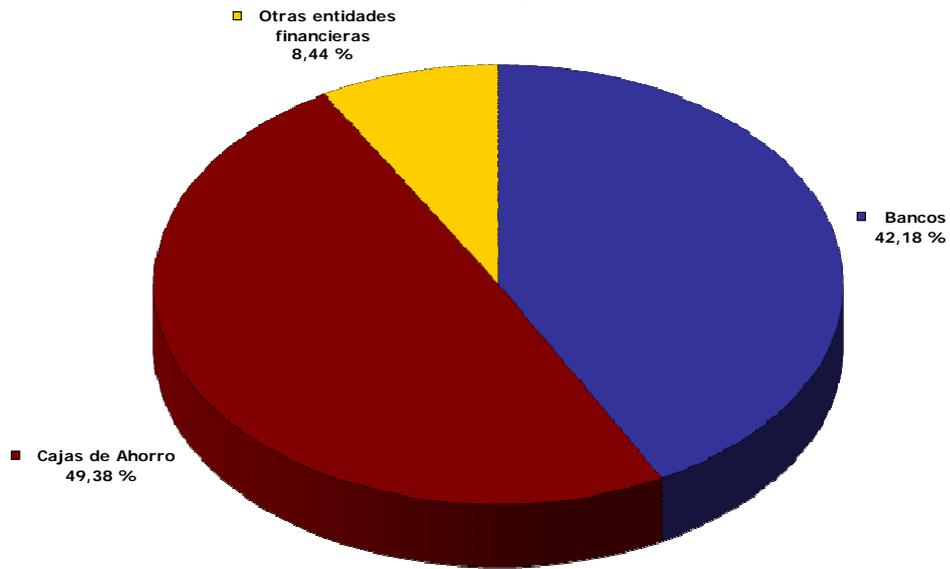
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

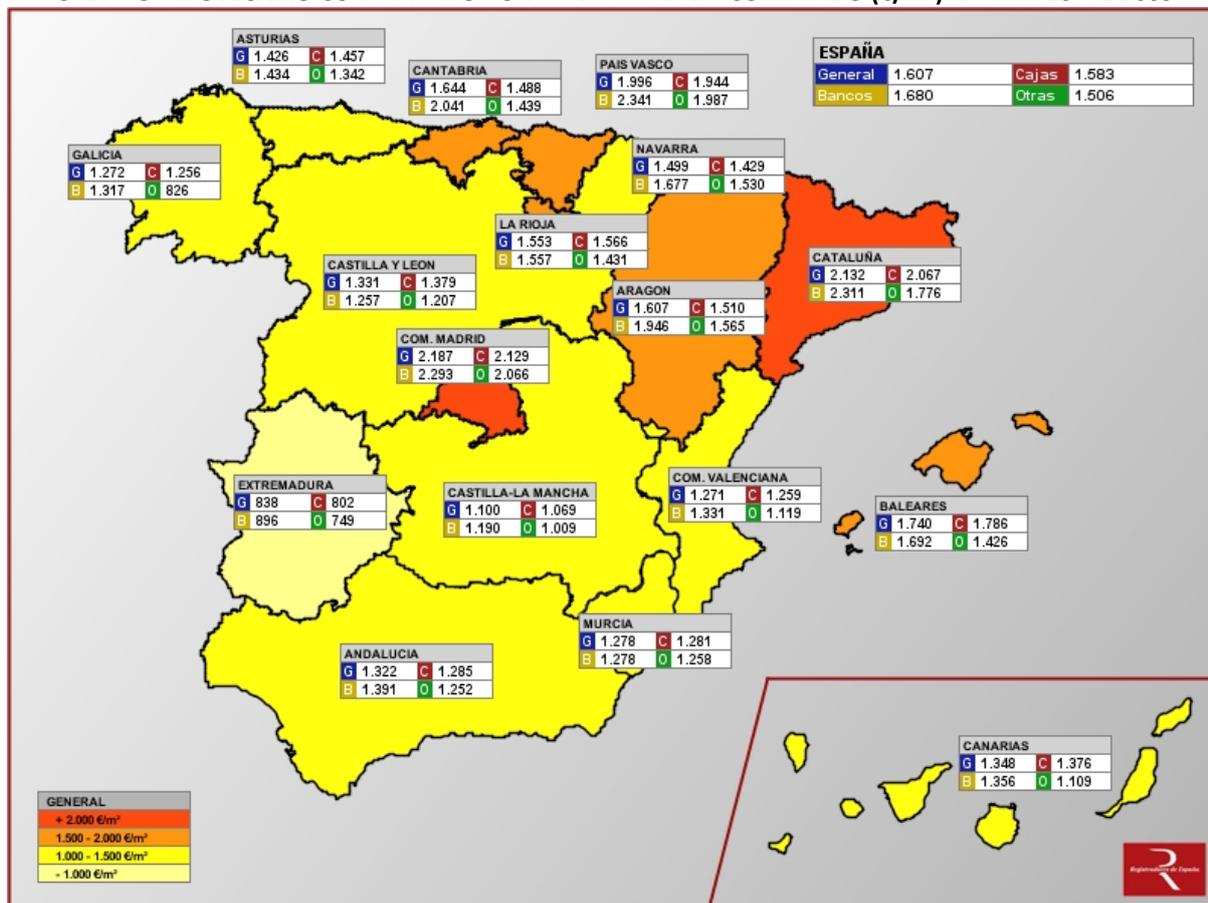


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compra de vivienda. 2º trimestre 2009



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2º TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda mantiene su ritmo descendente, intensificando las reducciones con el paso de los trimestres, fruto del descenso del precio de la vivienda y la contracción de la demanda. Los descensos se generalizan con independencia del ámbito geográfico y agrupación de entidad financiera considerada.

En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.607 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses de 1.660 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.680 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.583 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.506 €/m<sup>2</sup>). Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que presentan los mayores importes de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda (Comunidad de Madrid, Cataluña, País Vasco y Baleares), y viceversa (Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia y Galicia).

Por quinto trimestre consecutivo desciende el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda, dando lugar a una reducción trimestral del 3,66%. Los descensos son similares con independencia de la agrupación de entidad financiera considerada: Otras entidades financieras (3,96%), Bancos (3,66%) y Cajas de Ahorros (3,46%). En dieciséis comunidades autónomas se han presentado tasas trimestrales negativas.

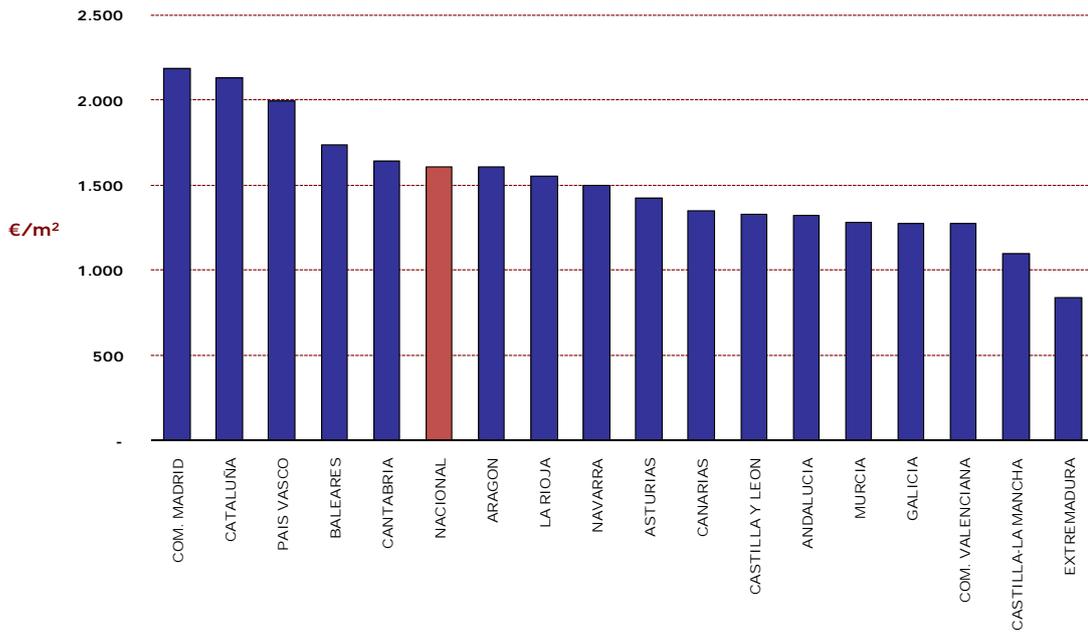
La tasa de variación interanual acumula tres trimestres consecutivos con descensos, intensificándose con el paso de los trimestres, alcanzando una bajada del 13,04% (10,03% el trimestre anterior). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales similares, con cuantías próximas al 13%.

Durante los próximos trimestres resulta previsible una continuidad de los descensos, dando lugar incluso a una intensificación de los mismos de acuerdo al comportamiento de la demanda de vivienda y su precio.

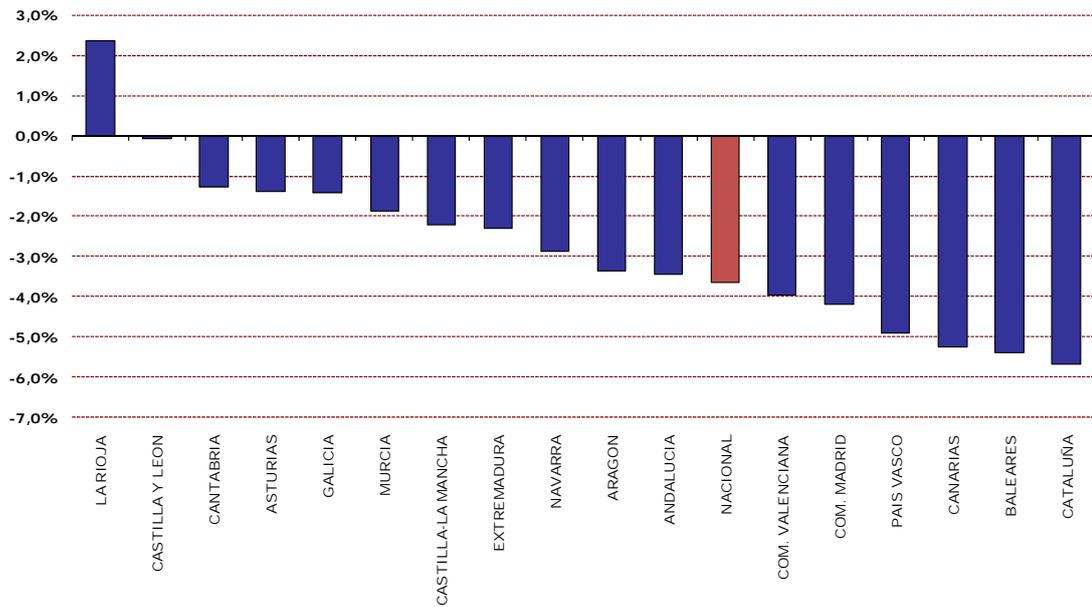
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M <sup>2</sup> VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m <sup>2</sup> )							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.322	1.391	1.285	1.252	1.395	1.527	1.309	1.327
ARAGON	1.607	1.946	1.510	1.565	1.666	2.100	1.526	1.666
ASTURIAS	1.426	1.434	1.457	1.342	1.437	1.481	1.433	1.354
BALEARES	1.740	1.692	1.786	1.426	1.860	1.900	1.851	1.704
CANARIAS	1.348	1.356	1.376	1.109	1.462	1.515	1.430	1.308
CANTABRIA	1.644	2.041	1.488	1.439	1.623	1.803	1.530	1.754
CASTILLA Y LEON	1.331	1.257	1.379	1.207	1.257	1.270	1.271	1.169
CASTILLA-LA MANCHA	1.100	1.190	1.069	1.009	1.147	1.209	1.119	1.070
CATALUÑA	2.132	2.311	2.067	1.776	2.209	2.431	2.134	1.825
COM. MADRID	2.187	2.293	2.129	2.066	2.376	2.484	2.312	2.230
COM. VALENCIANA	1.271	1.331	1.259	1.119	1.377	1.440	1.359	1.241
EXTREMADURA	838	896	802	749	849	899	814	784
GALICIA	1.272	1.317	1.256	826	1.262	1.309	1.240	974
LA RIOJA	1.553	1.557	1.566	1.431	1.461	1.527	1.463	1.275
MURCIA	1.278	1.278	1.281	1.258	1.264	1.358	1.201	1.285
NAVARRA	1.499	1.677	1.429	1.530	1.487	1.656	1.434	1.489
PAIS VASCO	1.996	2.341	1.944	1.987	2.042	2.414	1.986	2.014
<b>NACIONAL</b>	<b>1.607</b>	<b>1.680</b>	<b>1.583</b>	<b>1.506</b>	<b>1.660</b>	<b>1.763</b>	<b>1.618</b>	<b>1.551</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M <sup>2</sup> VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	82,27	84,04	-3,46%	-3,60%	-3,61%	-2,78%	-10,06%	-8,62%	-11,25%	-10,82%
ARAGON	100,00	100,36	-3,36%	0,24%	-4,21%	-4,09%	-10,48%	1,40%	-13,69%	-13,00%
ASTURIAS	88,74	86,57	-1,37%	-3,27%	0,56%	-2,59%	-3,23%	-5,73%	-1,98%	-2,73%
BALEARES	108,28	112,05	-5,39%	-6,86%	-4,49%	-3,84%	-12,22%	-12,80%	-12,07%	-8,04%
CANARIAS	83,88	88,07	-5,25%	-5,31%	-4,73%	-7,17%	-11,93%	-11,09%	-12,48%	-14,45%
CANTABRIA	102,30	97,77	-1,28%	1,92%	-2,67%	-2,77%	-5,42%	-3,06%	-6,42%	-4,21%
CASTILLA Y LEON	82,83	75,72	-0,08%	-1,85%	0,95%	-0,93%	-6,61%	-8,24%	-5,36%	-6,55%
CASTILLA-LA MANCHA	68,45	69,10	-2,22%	-2,81%	-1,93%	-5,06%	-9,90%	-12,39%	-9,32%	-12,22%
CATALUÑA	132,67	133,07	-5,68%	-5,08%	-5,66%	-8,75%	-16,14%	-13,15%	-16,67%	-27,87%
COM. MADRID	136,09	143,13	-4,19%	-3,20%	-4,70%	-5,91%	-12,84%	-10,07%	-14,47%	-17,04%
COM. VALENCIANA	79,09	82,95	-3,97%	-3,94%	-3,82%	-4,46%	-9,94%	-9,49%	-9,28%	-15,35%
EXTREMADURA	52,15	51,14	-2,30%	-4,26%	0,25%	-6,78%	-5,46%	-8,92%	-2,05%	-4,51%
GALICIA	79,15	76,02	-1,41%	-2,02%	-0,88%	-6,97%	-10,62%	-11,19%	-9,69%	-21,51%
LA RIOJA	96,64	88,01	2,38%	0,39%	3,83%	-0,55%	-1,15%	-2,86%	2,02%	-17,05%
MURCIA	79,53	76,14	-1,86%	-5,17%	0,17%	-2,58%	-7,33%	-12,27%	-7,26%	-0,31%
NAVARRA	93,28	89,58	-2,87%	-1,55%	-2,78%	-3,87%	-11,33%	-7,33%	-11,86%	-12,00%
PAIS VASCO	124,21	123,01	-4,89%	-4,62%	-5,07%	-3,22%	-13,00%	-9,79%	-12,82%	-9,52%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-3,66%</b>	<b>-3,66%</b>	<b>-3,46%</b>	<b>-3,96%</b>	<b>-13,04%</b>	<b>-12,03%</b>	<b>-13,52%</b>	<b>-13,40%</b>

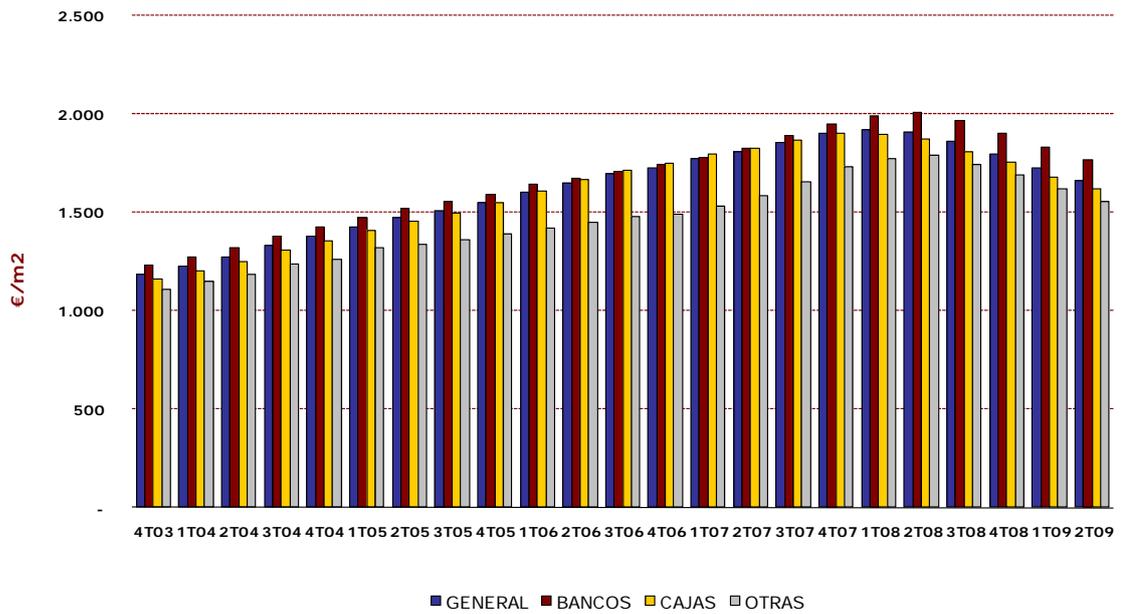
Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 2º trimestre 2009



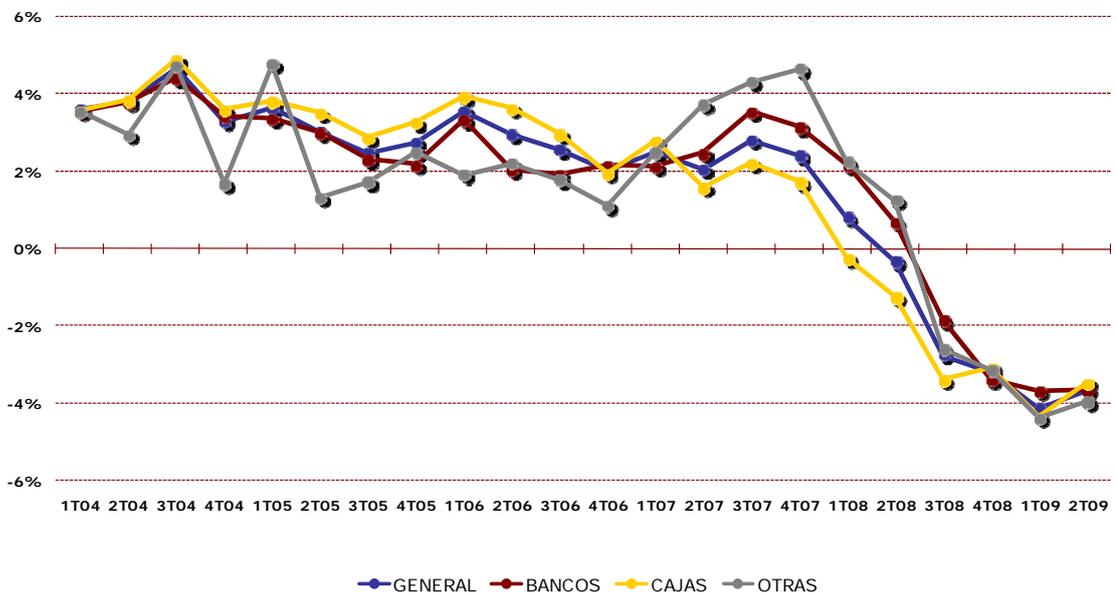
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 2º trimestre 2009



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado

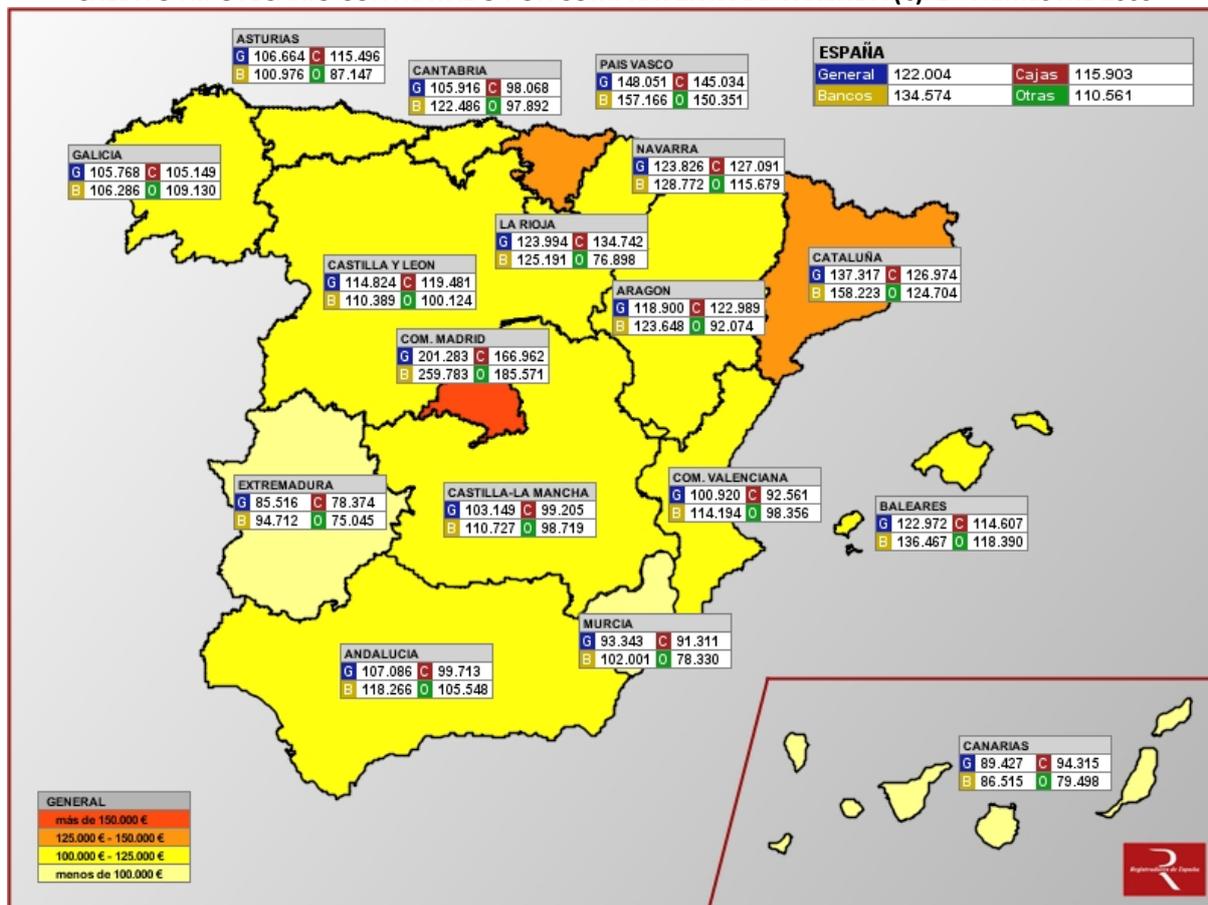


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año ha sido de 131.105 € y durante el último trimestre de 122.004 €. Tal y como viene siendo habitual el mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda lo asumen los Bancos (134.574 €), seguidos de Cajas de Ahorros (115.903 €) y Otras entidades financieras (110.561 €). 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 viceversa.

Con este trimestre son cinco consecutivos con descensos trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por vivienda, dando lugar a una tasa trimestral del 4,34%, intensificándose las reducciones con el paso de los trimestres (3,70% trimestre anterior). Los descensos del endeudamiento hipotecario por vivienda se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras (Cajas de Ahorros 4,80%, Bancos 3,98% y Otras entidades financieras 3,72%). Todas las comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas.

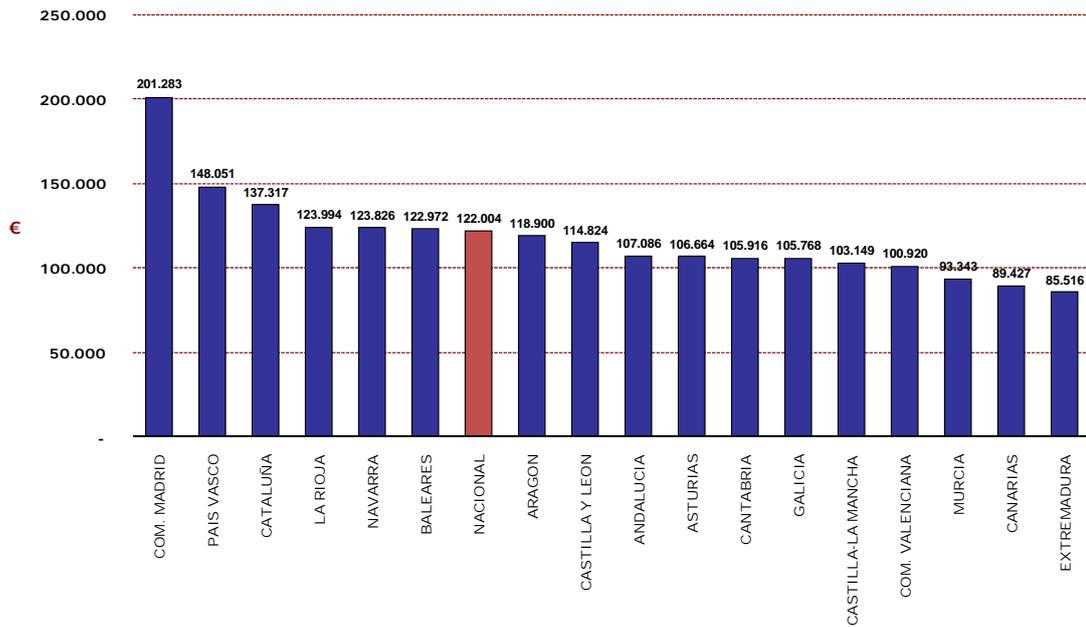
La intensificación de los descensos también se ha hecho notar en las tasas interanuales, alcanzando un descenso durante los últimos doce meses del 11,75%, frente al -8,91% del pasado trimestre, con importantes reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda en todas las agrupaciones de entidades financieras: Cajas de Ahorros 13,14%, Bancos 11,03% y Otras entidades financieras 9,67%. Dieciséis comunidades autónomas presentan tasas interanuales negativas.

Durante los próximos trimestres resulta previsible que el endeudamiento hipotecario por vivienda siga descendiendo, dando lugar incluso a una intensificación de los descensos.

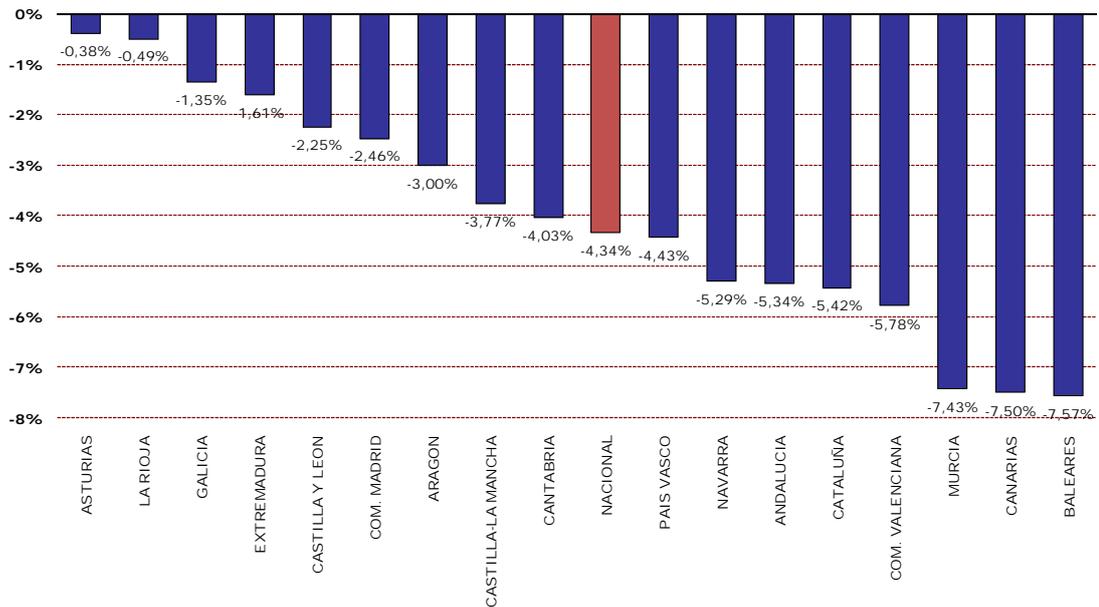
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	107.086	118.266	99.713	105.548	117.936	132.598	109.425	112.183
ARAGON	118.900	123.648	122.989	92.074	125.332	150.404	121.812	102.956
ASTURIAS	106.664	100.976	115.496	87.147	116.788	115.403	122.222	100.683
BALEARES	122.972	136.467	114.607	118.390	143.015	152.386	137.651	144.856
CANARIAS	89.427	86.515	94.315	79.498	102.960	104.639	102.485	91.890
CANTABRIA	105.916	122.486	98.068	97.892	117.483	133.894	110.008	113.132
CASTILLA Y LEON	114.824	110.389	119.481	100.124	116.532	118.726	117.624	104.526
CASTILLA-LA MANCHA	103.149	110.727	99.205	98.719	117.096	123.059	114.910	113.028
CATALUÑA	137.317	158.223	126.974	124.704	149.710	170.877	140.185	136.921
COM. MADRID	201.283	259.783	166.962	185.571	200.963	225.228	183.439	190.161
COM. VALENCIANA	100.920	114.194	92.561	98.356	113.509	128.428	105.513	103.454
EXTREMADURA	85.516	94.712	78.374	75.045	99.217	108.931	92.556	83.325
GALICIA	105.768	106.286	105.149	109.130	108.437	109.008	108.344	99.479
LA RIOJA	123.994	125.191	134.742	76.898	121.714	120.877	126.477	100.697
MURCIA	93.343	102.001	91.311	78.330	103.711	117.853	97.877	92.535
NAVARRA	123.826	128.772	127.091	115.679	126.208	134.072	126.049	121.290
PAIS VASCO	148.051	157.166	145.034	150.351	157.182	176.543	154.252	147.250
<b>NACIONAL</b>	<b>122.004</b>	<b>134.574</b>	<b>115.903</b>	<b>110.561</b>	<b>131.105</b>	<b>144.132</b>	<b>125.165</b>	<b>118.614</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	87,77	87,88	-5,34%	-6,17%	-5,77%	-1,85%	-12,44%	-12,97%	-13,53%	-11,57%
ARAGON	97,46	91,88	-3,00%	-7,20%	-0,17%	-9,50%	-9,91%	-13,34%	-6,25%	-18,13%
ASTURIAS	87,43	75,03	-0,38%	-2,28%	2,70%	-7,89%	-0,08%	-6,49%	6,37%	-8,25%
BALEARES	100,79	101,41	-7,57%	-8,27%	-7,29%	-5,23%	-18,41%	-16,96%	-20,52%	0,10%
CANARIAS	73,30	64,29	-7,50%	-7,54%	-7,16%	-9,22%	-17,55%	-18,75%	-16,60%	-15,73%
CANTABRIA	86,81	91,02	-4,03%	-4,14%	-4,20%	-4,21%	-5,92%	-0,79%	-8,66%	-1,65%
CASTILLA Y LEON	94,11	82,03	-2,25%	-3,31%	-1,79%	-2,26%	-7,22%	-8,77%	-6,52%	-6,77%
CASTILLA-LA MANCHA	84,55	82,28	-3,77%	-4,26%	-3,92%	-2,36%	-9,54%	-11,30%	-10,05%	-0,53%
CATALUÑA	112,55	117,57	-5,42%	-2,83%	-7,08%	-6,33%	-16,80%	-12,81%	-20,16%	-14,24%
COM. MADRID	164,98	193,04	-2,46%	0,31%	-4,83%	-0,58%	-9,67%	-8,29%	-12,37%	-2,86%
COM. VALENCIANA	82,72	84,86	-5,78%	-4,79%	-7,28%	-2,81%	-14,01%	-9,43%	-18,65%	-9,59%
EXTREMADURA	70,09	70,38	-1,61%	0,29%	-2,99%	-1,88%	5,60%	6,58%	5,23%	-3,66%
GALICIA	86,69	78,98	-1,35%	-2,91%	-0,24%	-0,91%	-6,57%	-8,39%	-5,66%	-0,71%
LA RIOJA	101,63	93,03	-0,49%	-4,51%	2,82%	-7,99%	-8,96%	-21,25%	-0,60%	-22,48%
MURCIA	76,51	75,80	-7,43%	-7,29%	-7,59%	-5,62%	-9,83%	-11,29%	-10,04%	-17,09%
NAVARRA	101,49	95,69	-5,29%	-6,82%	-3,95%	-7,23%	-15,09%	-23,57%	-11,87%	-15,41%
PAIS VASCO	121,35	116,79	-4,43%	-3,29%	-5,87%	-0,20%	-9,54%	-9,24%	-10,66%	-3,25%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-4,34%</b>	<b>-3,98%</b>	<b>-4,80%</b>	<b>-3,72%</b>	<b>-11,75%</b>	<b>-11,03%</b>	<b>-13,14%</b>	<b>-9,67%</b>

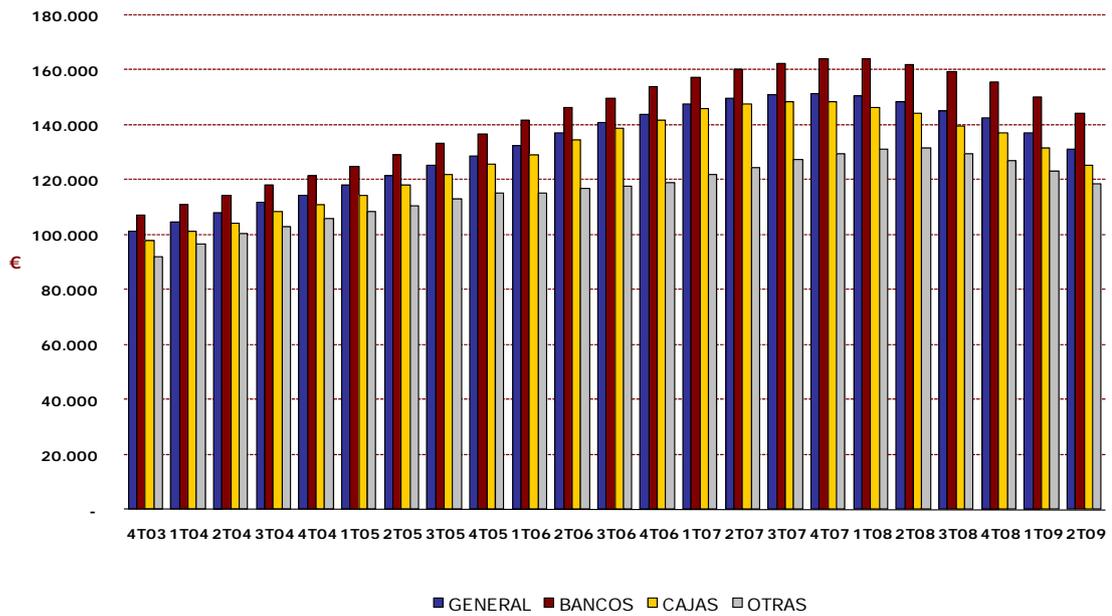
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2009



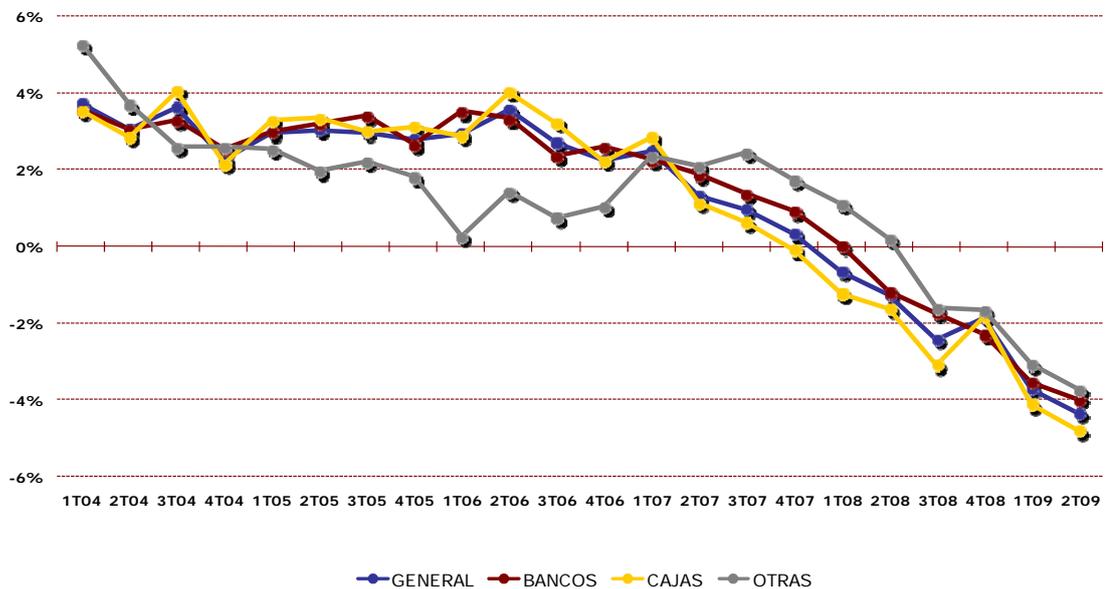
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º trimestre 2009



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

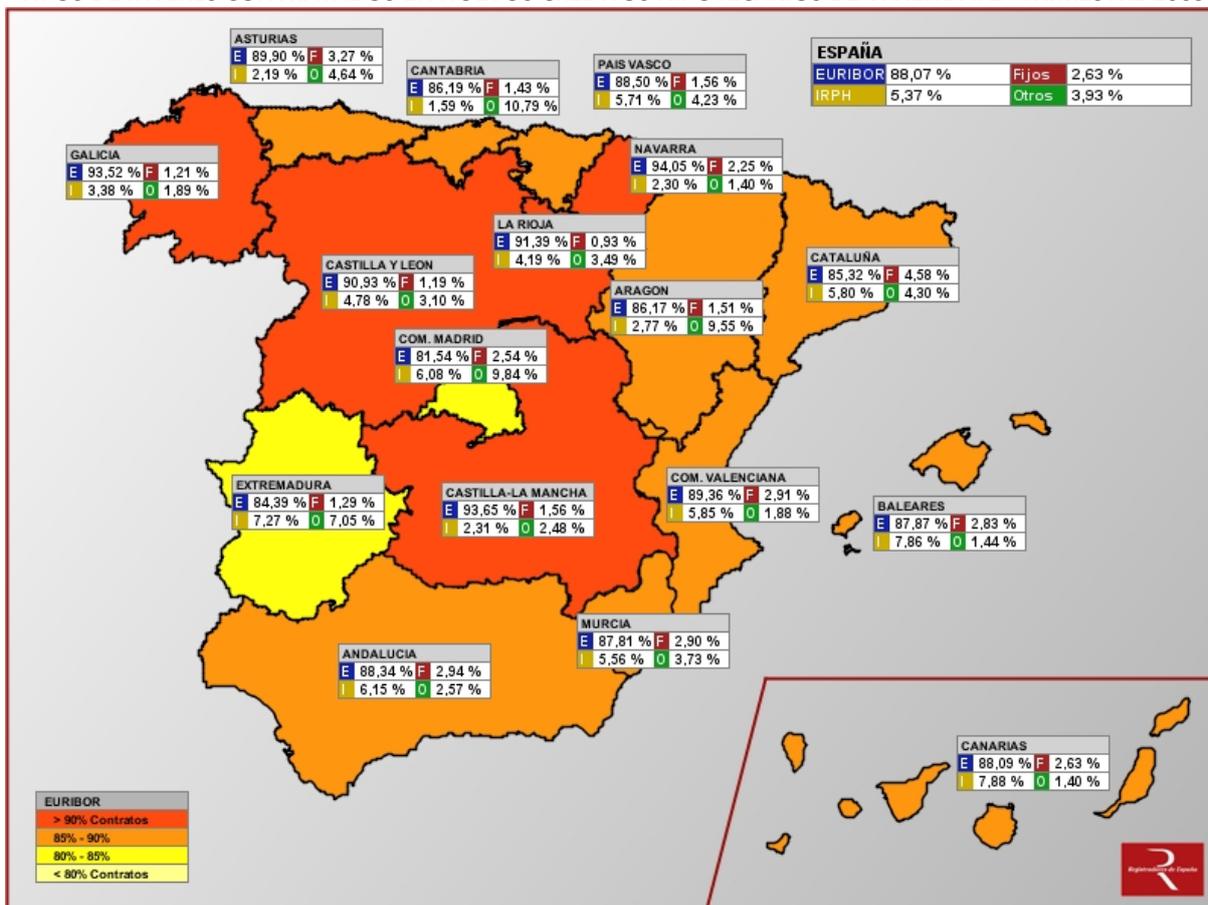


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2009



Los tipos de interés variables siguen manteniendo un predominio absoluto en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios, recurriéndose a ellos en el 97,37% de los contratos. Los tipos de interés fijos, dentro de su bajo peso relativo (2,63%), están presentando durante los últimos trimestres una ligera tendencia a la mayor contratación, especialmente en algunas comunidades autónomas.

En cuanto a los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, se mantiene el predominio del EURIBOR (88,07% del total de contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (5,37%) y Otros índices de referencia (3,93%).

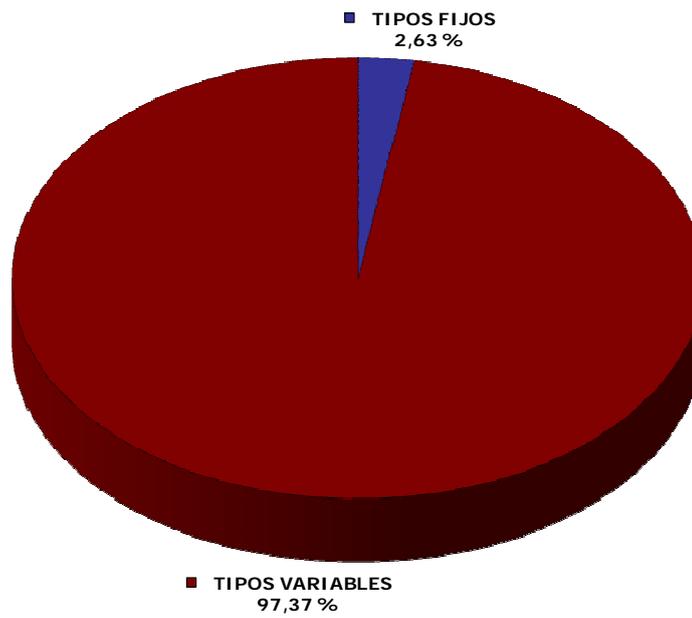
Durante el último trimestre se ha incrementado ligeramente la contratación a tipo de interés fijo (0,37 puntos porcentuales) y Otros índices de referencia (0,15 pp), reduciéndose el peso relativo de contratación a EURIBOR (0,11 pp) e IRPH (0,41 pp).

En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,88 puntos porcentuales, así como Otros índices de referencia (0,76 pp), quedando el EURIBOR con un ligero incremento (0,02 pp), siendo el IRPH el que presenta un mayor grado de retroceso (-1,66 pp).

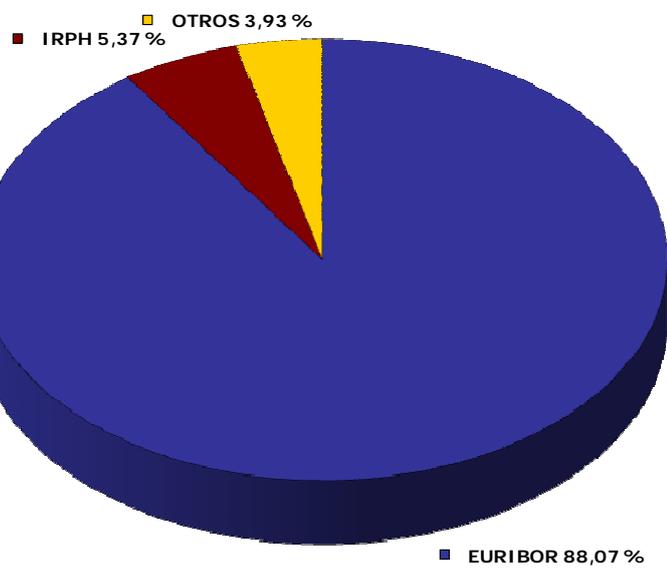
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,94	97,06	88,34	6,15	2,57	2,39	97,61	86,68	6,71	4,22
ARAGON	1,51	98,49	86,17	2,77	9,55	1,92	98,08	85,10	3,61	9,37
ASTURIAS	3,27	96,73	89,90	2,19	4,64	2,16	97,84	91,76	2,10	3,98
BALEARES	2,83	97,17	87,87	7,86	1,44	2,24	97,76	89,58	6,69	1,49
CANARIAS	2,63	97,37	88,09	7,88	1,40	2,14	97,86	89,56	6,79	1,51
CANTABRIA	1,43	98,57	86,19	1,59	10,79	1,84	98,16	90,84	2,31	5,01
CASTILLA Y LEON	1,19	98,81	90,93	4,78	3,10	1,75	98,25	90,51	4,44	3,30
CASTILLA-LA MANCHA	1,56	98,44	93,65	2,31	2,48	1,24	98,76	92,74	2,06	3,96
CATALUÑA	4,58	95,42	85,32	5,80	4,30	2,52	97,48	84,83	8,10	4,55
COM. MADRID	2,54	97,46	81,54	6,08	9,84	1,44	98,56	87,51	4,40	6,65
COM. VALENCIANA	2,91	97,09	89,36	5,85	1,88	2,07	97,93	88,11	5,38	4,44
EXTREMADURA	1,29	98,71	84,39	7,27	7,05	1,98	98,02	81,33	8,93	7,76
GALICIA	1,21	98,79	93,52	3,38	1,89	1,43	98,57	92,84	3,62	2,11
LA RIOJA	0,93	99,07	91,39	4,19	3,49	1,89	98,11	87,18	6,03	4,90
MURCIA	2,90	97,10	87,81	5,56	3,73	3,42	96,58	89,11	4,96	2,51
NAVARRA	2,25	97,75	94,05	2,30	1,40	3,08	96,92	92,39	3,42	1,11
PAIS VASCO	1,56	98,44	88,50	5,71	4,23	1,99	98,01	90,18	5,86	1,97
<b>NACIONAL</b>	<b>2,63</b>	<b>97,37</b>	<b>88,07</b>	<b>5,37</b>	<b>3,93</b>	<b>2,08</b>	<b>97,92</b>	<b>88,18</b>	<b>5,56</b>	<b>4,18</b>

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,28	-0,28	-0,12	-0,22	0,06	0,69	-0,69	-0,72	-0,69	0,72
ARAGON	0,13	-0,13	0,76	-1,13	0,24	0,78	-0,78	-2,42	0,34	1,30
ASTURIAS	0,30	-0,30	1,04	-1,67	0,33	0,19	-0,19	2,07	-3,00	0,74
BALEARES	0,38	-0,38	0,39	-0,64	-0,13	1,00	-1,00	1,07	-1,86	-0,21
CANARIAS	0,49	-0,49	0,74	-1,01	-0,22	1,44	-1,44	2,20	-3,26	-0,38
CANTABRIA	0,26	-0,26	0,10	-0,50	0,14	0,89	-0,89	0,81	-1,70	0,00
CASTILLA Y LEON	0,16	-0,16	-0,41	0,14	0,11	0,94	-0,94	-0,66	-0,16	-0,12
CASTILLA-LA MANCHA	0,28	-0,28	0,55	-0,13	-0,70	0,64	-0,64	0,46	-1,48	0,38
CATALUÑA	0,84	-0,84	0,66	-1,70	0,20	1,11	-1,11	3,68	-5,97	1,18
COM. MADRID	0,44	-0,44	-2,08	0,36	1,28	0,50	-0,50	-2,02	-0,55	2,07
COM. VALENCIANA	0,36	-0,36	-0,46	0,13	-0,03	0,94	-0,94	-2,43	-0,38	1,87
EXTREMADURA	0,33	-0,33	1,96	-1,83	-0,46	1,52	-1,52	1,68	-2,52	-0,68
GALICIA	0,09	-0,09	0,66	-0,24	-0,51	0,28	-0,28	1,78	-0,19	-1,87
LA RIOJA	0,06	-0,06	0,00	-0,47	0,41	1,17	-1,17	-3,47	1,74	0,56
MURCIA	0,84	-0,84	-2,27	0,54	0,89	2,78	-2,78	-4,21	0,37	1,06
NAVARRA	0,31	-0,31	0,25	-0,66	0,10	1,38	-1,38	-0,31	-1,14	0,07
PAIS VASCO	-0,17	0,17	-0,41	0,07	0,51	0,54	-0,54	-0,11	-0,78	0,35
<b>NACIONAL</b>	<b>0,37</b>	<b>-0,37</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,41</b>	<b>0,15</b>	<b>0,88</b>	<b>-0,88</b>	<b>0,02</b>	<b>-1,66</b>	<b>0,76</b>

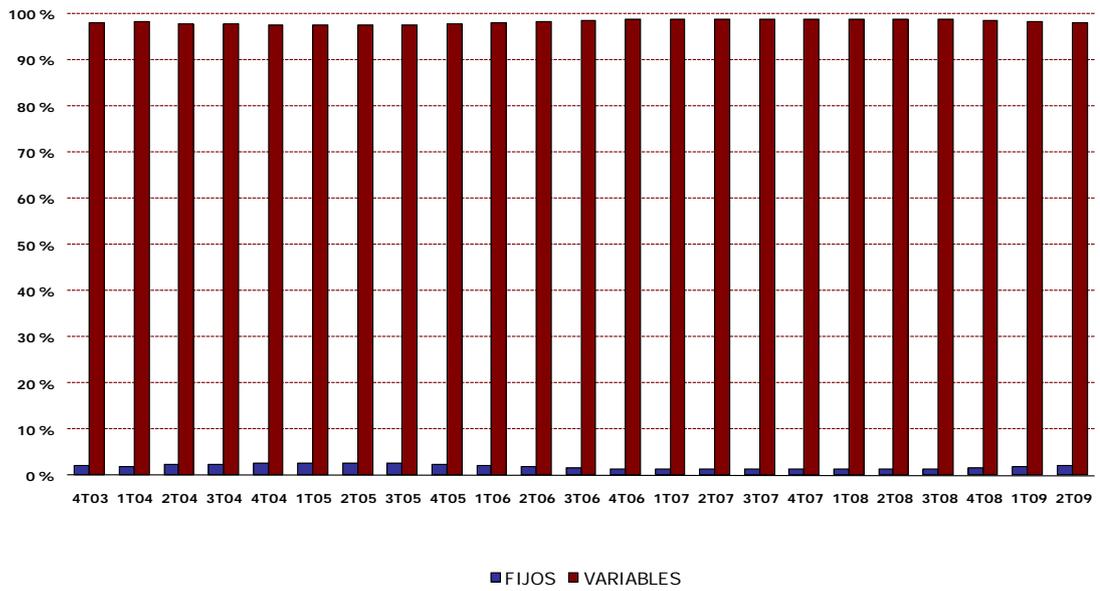
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2009



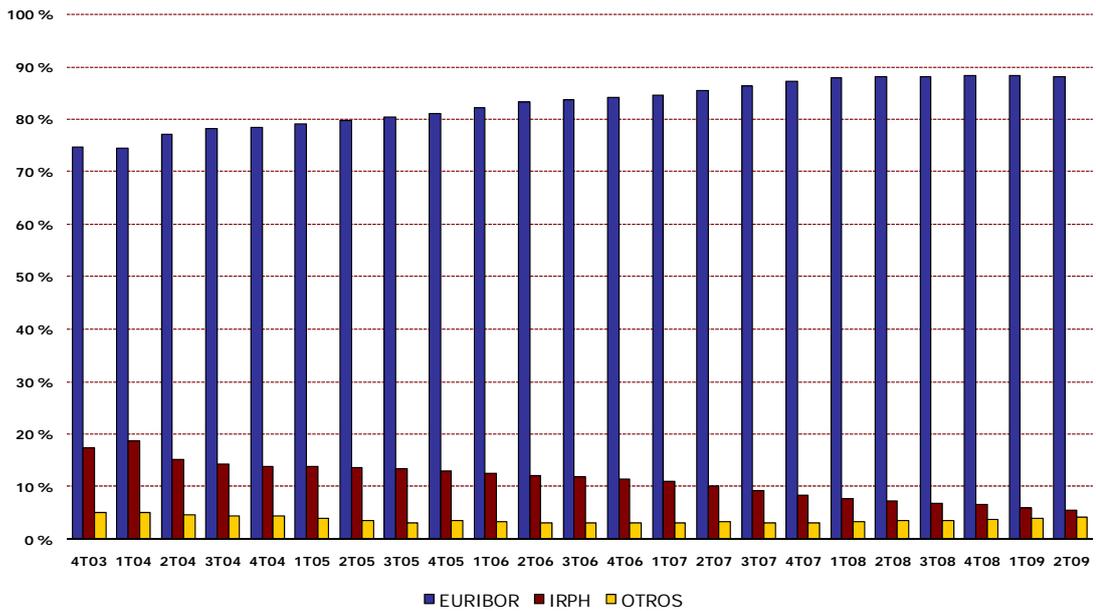
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 2º trimestre 2009



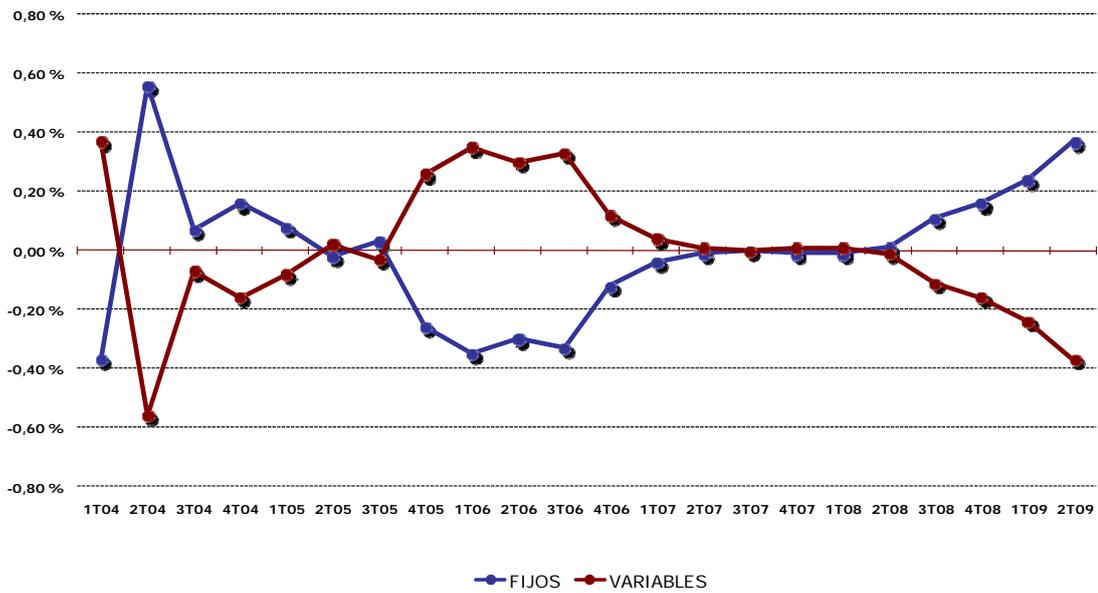
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.  
Fijos vs Variables



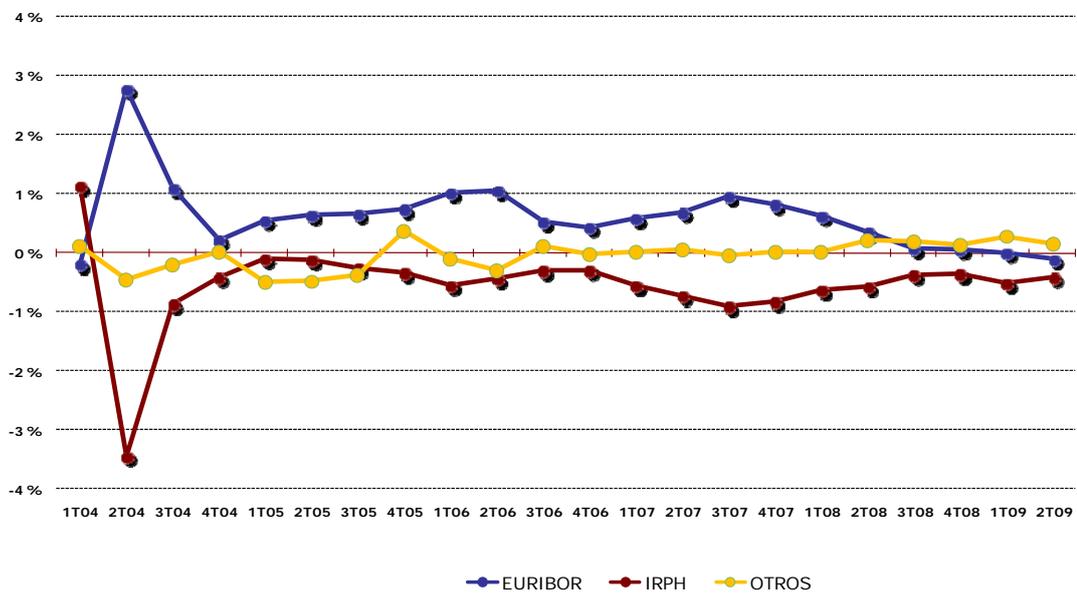
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

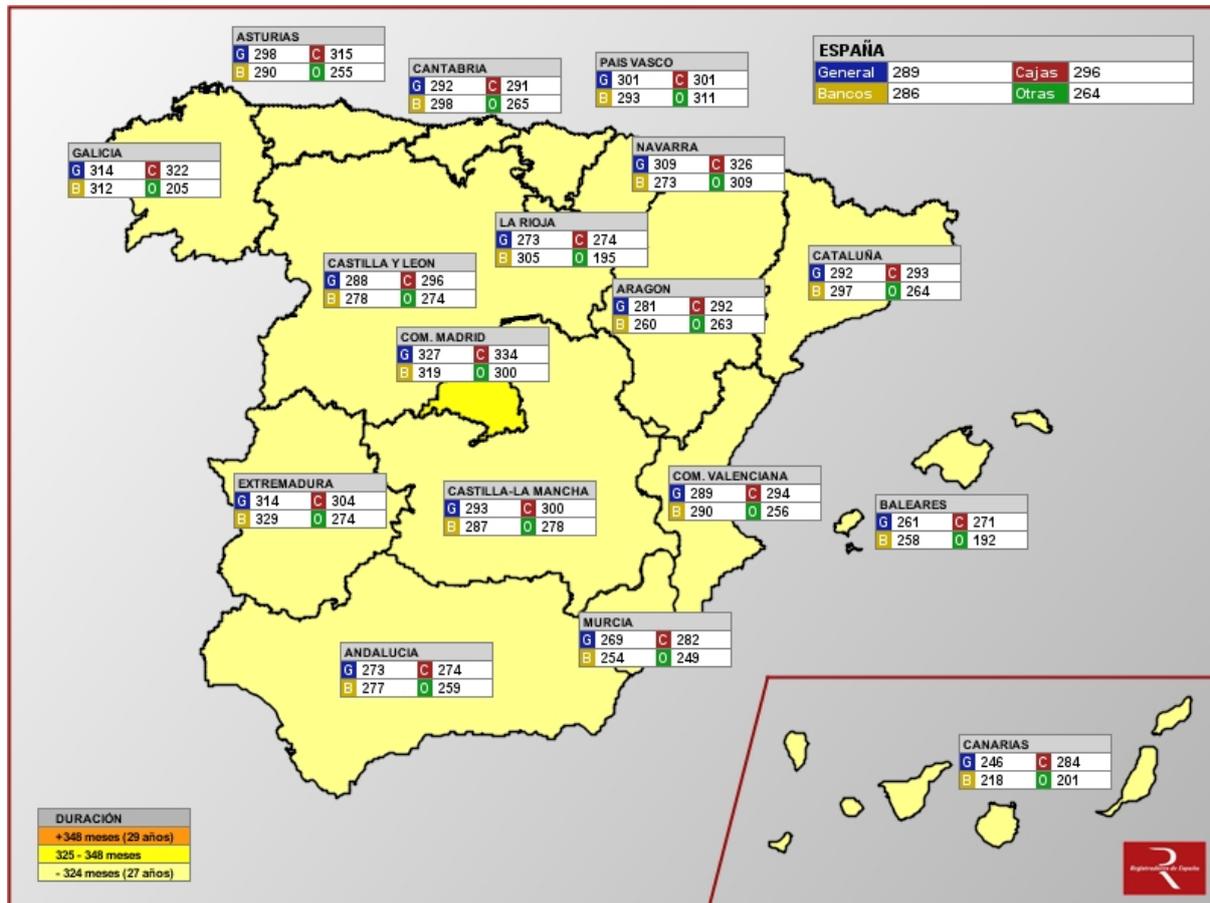


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



## 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. 2º TRIMESTRE 2009



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda consolidan el cambio de tendencia. Durante los últimos doce meses alcanzaron un resultado medio de 302 meses (25 años y 2) meses, reduciéndose significativamente con respecto al resultado interanual del pasado trimestre (312 meses). En el segundo trimestre del año el plazo de contratación medio fue de 289 meses (24 años y 1 mes), frente a los 295 meses del primer trimestre del año.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción del 3,21%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras (3,25% Bancos, 2,83% Cajas de Ahorros y 4,15% Otras entidades financieras). Todas las comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación durante el último trimestre.

Durante los últimos doce meses se acumula un descenso del 9,31% en los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, intensificándose con respecto al descenso del 7,14% en el pasado trimestre. Todas las comunidades autónomas acumulan reducciones interanuales de los plazos de contratación.

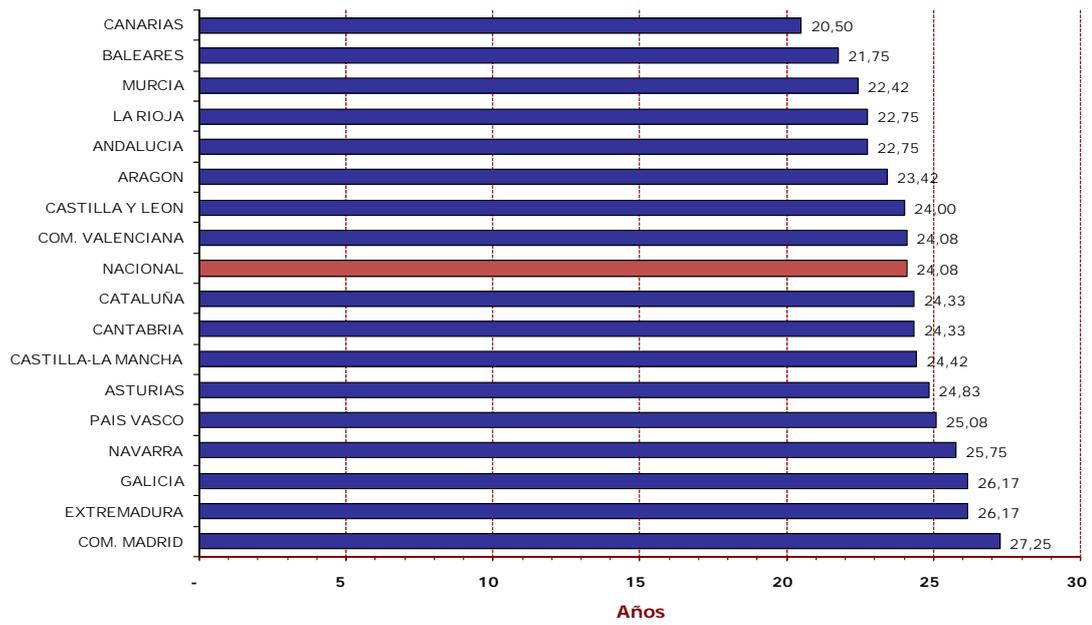
La crisis del mercado inmobiliario y las nuevas condiciones impuestas por las entidades financieras pueden ser algunos de los motivos de este importante cambio de tendencia, limitando el alcance de una de las tradicionales herramientas utilizadas por los ciudadanos para mejorar las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

En función de la evolución de los resultados y el resto de variables, resulta previsible que durante los próximos trimestres exista una continuidad en los descensos de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda.

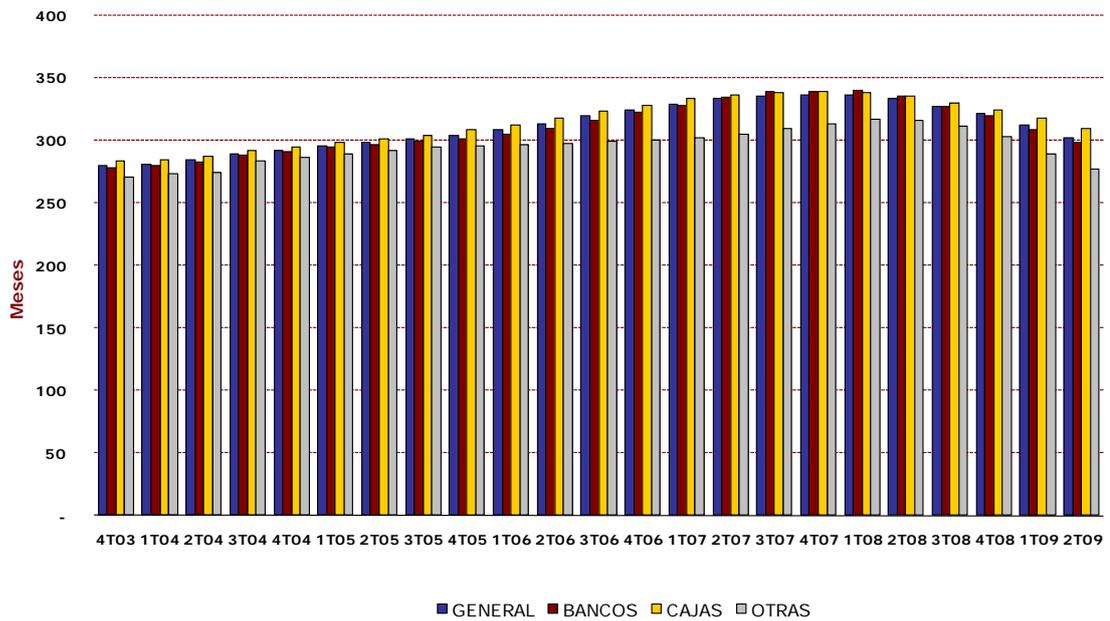
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	273	277	274	259	292	294	294	276	94,5	96,7
ARAGON	281	260	292	263	302	307	307	265	97,2	100,0
ASTURIAS	298	290	315	255	313	316	318	284	103,1	103,6
BALEARES	261	258	271	192	276	264	288	223	90,3	91,4
CANARIAS	246	218	284	201	272	253	298	235	85,1	90,1
CANTABRIA	292	298	291	265	298	293	301	275	101,0	98,7
CASTILLA Y LEON	288	278	296	274	297	299	299	279	99,7	98,3
CASTILLA-LA MANCHA	293	287	300	278	314	318	317	285	101,4	104,0
CATALUÑA	292	297	293	264	306	307	309	277	101,0	101,3
COM. MADRID	327	319	334	300	322	315	328	322	113,1	106,6
COM. VALENCIANA	289	290	294	256	299	299	308	256	100,0	99,0
EXTREMADURA	314	329	304	274	327	328	328	298	108,7	108,3
GALICIA	314	312	322	205	320	307	333	239	108,7	106,0
LA RIOJA	273	305	274	195	300	312	304	257	94,5	99,3
MURCIA	269	254	282	249	284	274	296	262	93,1	94,0
NAVARRA	309	273	326	309	319	297	331	313	106,9	105,6
PAIS VASCO	301	293	301	311	312	298	318	303	104,2	103,3
<b>NACIONAL</b>	<b>289</b>	<b>286</b>	<b>296</b>	<b>264</b>	<b>302</b>	<b>298</b>	<b>309</b>	<b>277</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2º 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	-4,26%	-4,23%	-4,23%	-4,83%	-11,52%	-13,27%	-10,64%	-12,66%
ARAGON	-3,21%	-6,97%	-2,23%	-2,93%	-5,92%	-11,01%	-3,76%	-9,86%
ASTURIAS	-1,88%	-1,86%	-1,85%	-4,05%	-3,99%	-3,07%	-4,22%	-8,97%
BALEARES	-5,80%	-6,38%	-4,95%	-11,86%	-17,12%	-20,00%	-14,79%	-27,83%
CANARIAS	-5,23%	-5,95%	-4,18%	-13,60%	-14,20%	-17,86%	-8,87%	-26,33%
CANTABRIA	-1,97%	-2,98%	-1,95%	-3,51%	-7,45%	-11,48%	-5,94%	-6,14%
CASTILLA Y LEON	-1,98%	-3,86%	-1,32%	-1,06%	-7,19%	-9,39%	-5,97%	-7,62%
CASTILLA-LA MANCHA	-3,38%	-3,64%	-2,76%	-2,06%	-8,99%	-9,14%	-8,65%	-8,65%
CATALUÑA	-2,24%	-0,32%	-3,13%	-3,82%	-9,73%	-8,63%	-9,91%	-11,50%
COM. MADRID	-1,53%	-1,25%	-1,50%	-5,29%	-8,00%	-8,70%	-6,55%	-12,02%
COM. VALENCIANA	-2,92%	-3,86%	-1,91%	-4,48%	-8,56%	-10,48%	-6,38%	-14,67%
EXTREMADURA	-1,80%	-0,91%	-2,67%	-2,93%	-4,39%	-3,81%	-4,65%	-8,87%
GALICIA	-1,54%	-1,60%	-1,19%	-13,09%	-4,76%	-7,81%	-2,06%	-24,61%
LA RIOJA	-3,23%	-2,80%	-2,25%	-7,22%	-7,41%	-6,87%	-7,03%	-7,89%
MURCIA	-4,70%	-6,16%	-3,58%	-4,38%	-12,35%	-14,91%	-8,92%	-18,63%
NAVARRA	-2,74%	-5,71%	-2,07%	-1,26%	-7,80%	-14,16%	-6,50%	-6,01%
PAIS VASCO	-3,11%	-3,87%	-3,34%	-1,94%	-7,69%	-11,83%	-6,74%	-7,90%
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,21%</b>	<b>-3,25%</b>	<b>-2,83%</b>	<b>-4,15%</b>	<b>-9,31%</b>	<b>-11,04%</b>	<b>-7,76%</b>	<b>-12,34%</b>

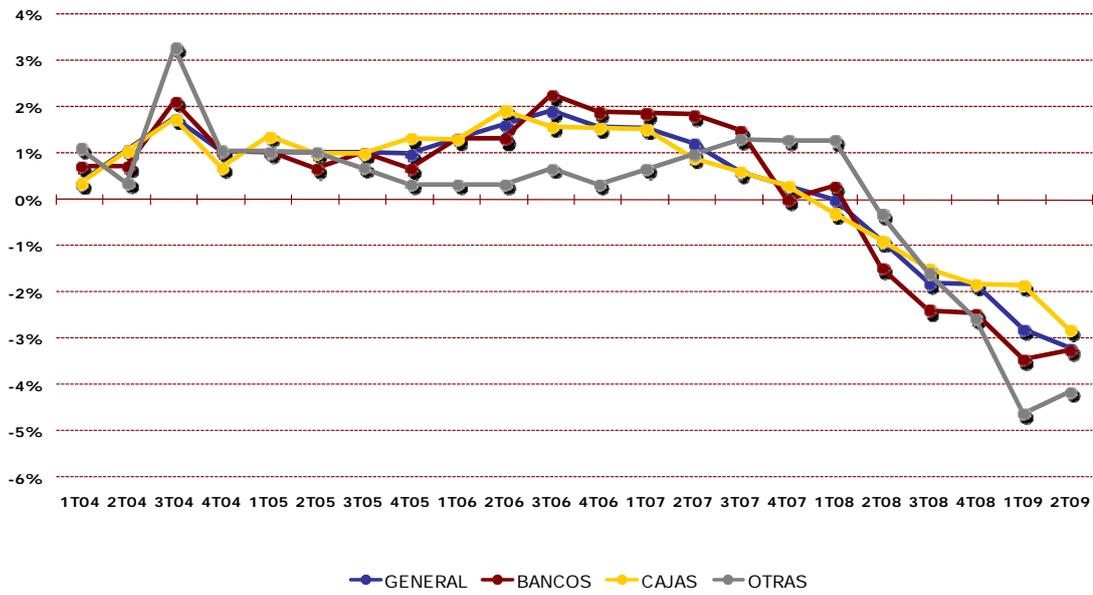
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 2º trimestre 2009



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

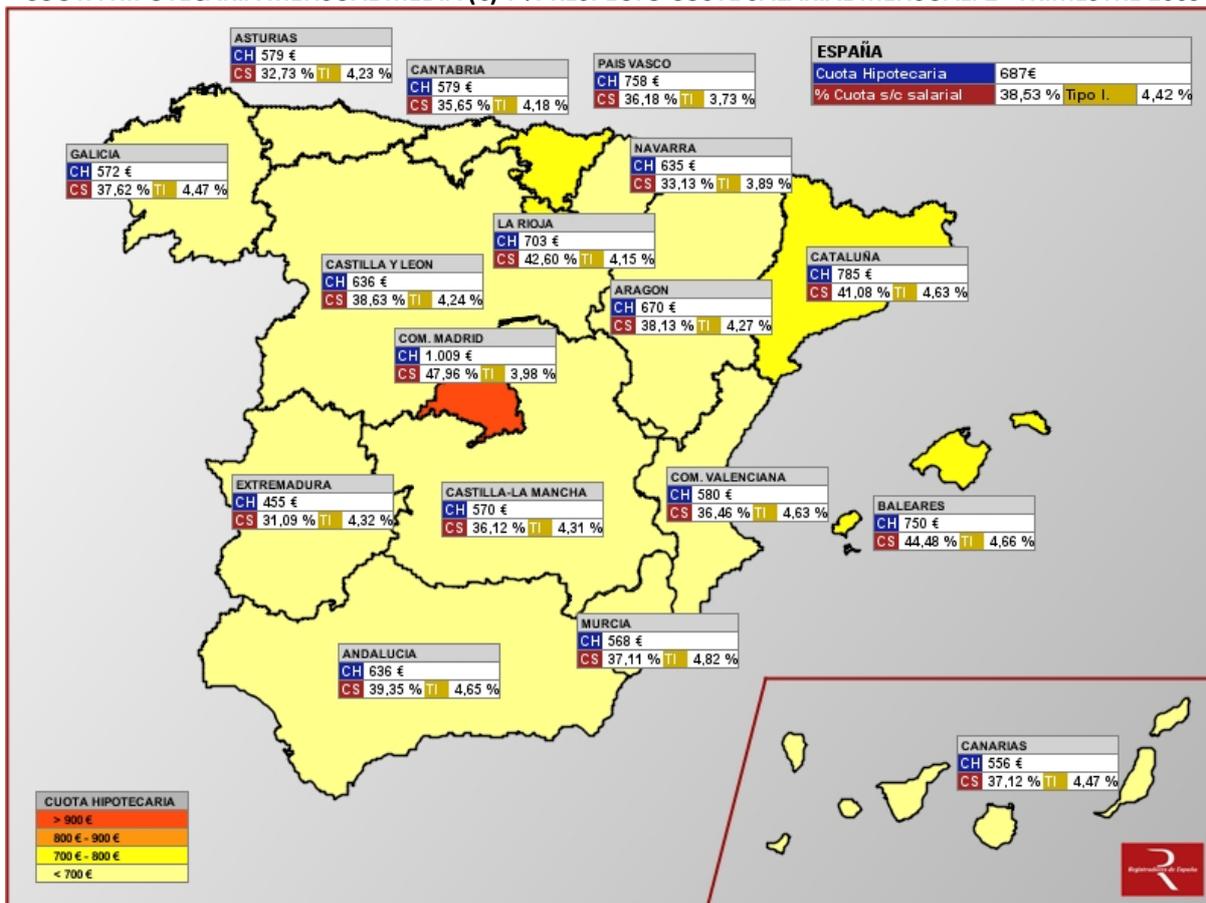


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2009



La cuota hipotecaria mensual media<sup>3</sup> se ha reducido significativamente con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 686,69 € (740,90 € el pasado trimestre), dando continuidad a los descensos de los últimos trimestres como consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y, en consecuencia, la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, así como el descenso de los tipos de interés.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial ha contado con el segundo mayor descenso trimestral desde que se dispone de información, alcanzando el 38,53% frente al 42,03% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 3,5 puntos porcentuales en términos de comparación directa entre trimestres.

Todas las comunidades autónomas han reducido durante el último trimestre la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje con respecto al coste salarial.

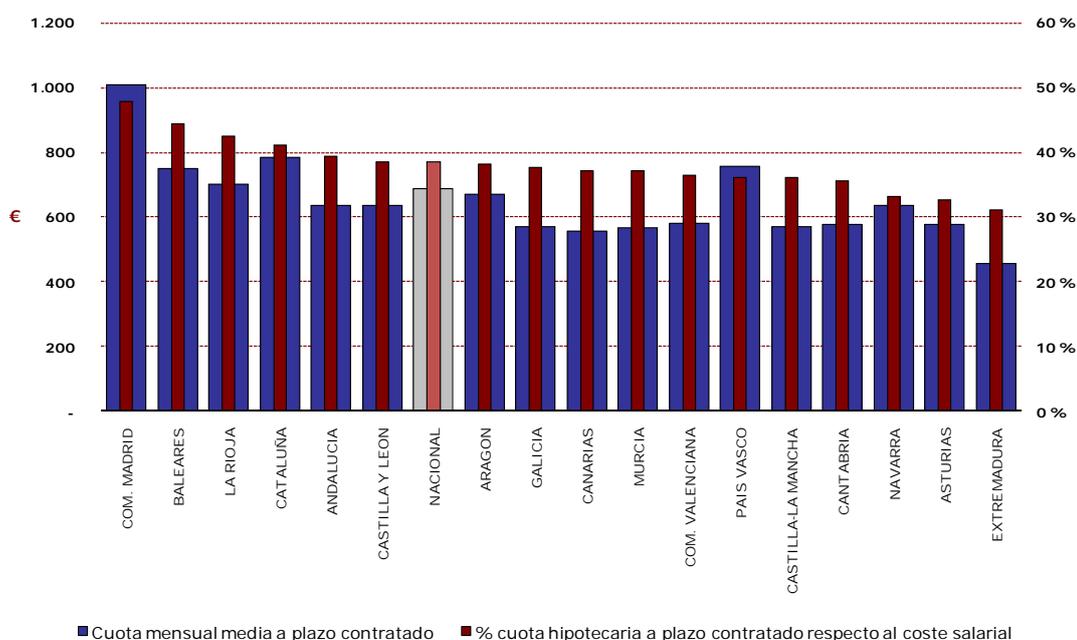
Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción de la cuota hipotecaria del 3,98% y de su porcentaje con respecto al coste salarial en 2,27 puntos porcentuales, dando lugar en consecuencia a una importante mejora en la accesibilidad a la compra de vivienda. La comparación directa de los resultados del segundo y primer trimestre de 2009 muestra una intensificación de las reducciones, descendiendo en un 7,32% la cuota hipotecaria mensual media y en 3,50 puntos porcentuales el peso relativo de dicha cuota con respecto al coste salarial.

<sup>3</sup> 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 segundo trimestre del año 2009.

En términos interanuales se intensifican significativamente los descensos, acumulando la cuota hipotecaria mensual media un descenso del 7,71% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de 5,90 puntos porcentuales. Quince comunidades autónomas acumulan descensos de la cuota hipotecaria y dieciséis del porcentaje de la misma con respecto al coste salarial.

El comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario y los tipos de interés hace previsible que durante los próximos trimestres se sigan produciendo importantes mejoras en la accesibilidad a la compra de vivienda, dando lugar a un mercado inmobiliario más racional.

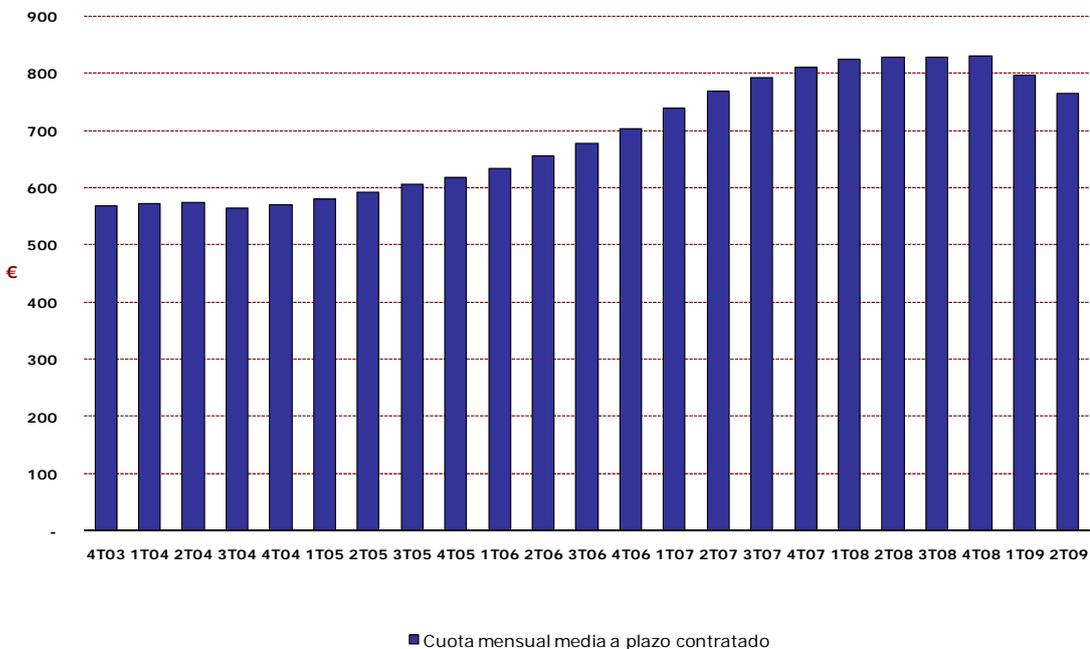
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º trimestre 2009



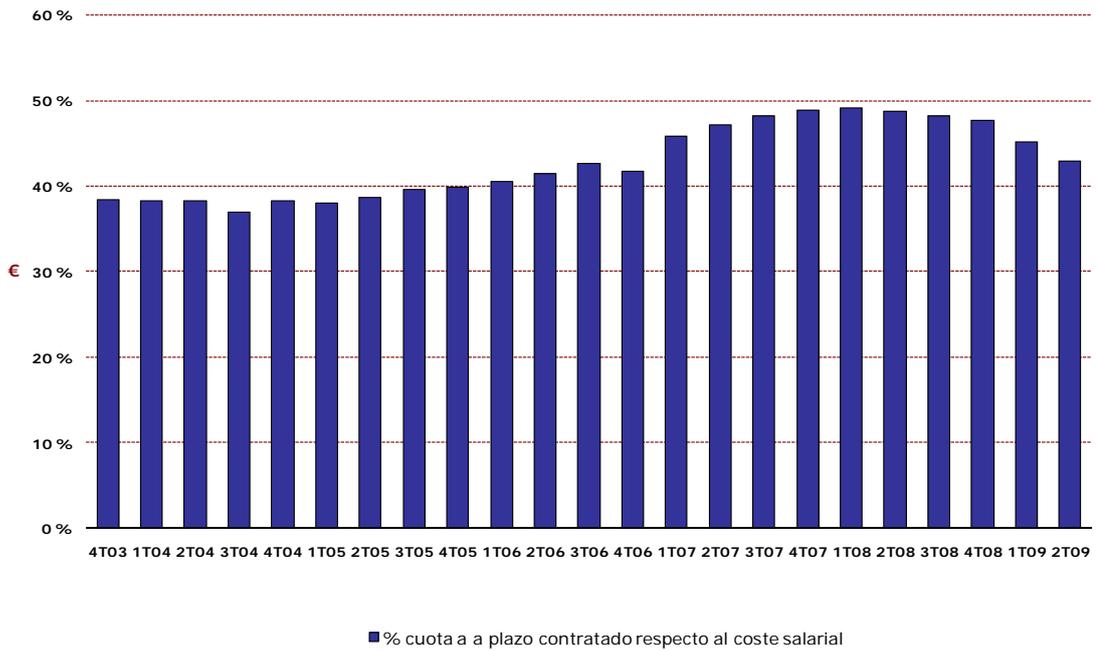
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2º TRIMESTRE 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	4,65 %	636,34	39,35 %	5,24 %	715,45	44,24 %
ARAGON	4,27 %	670,05	38,13 %	4,66 %	705,59	40,15 %
ASTURIAS	4,23 %	578,83	32,73 %	4,86 %	658,96	37,26 %
BALEARES	4,66 %	750,43	44,48 %	5,31 %	898,47	53,25 %
CANARIAS	4,47 %	555,80	37,12 %	4,84 %	624,08	41,68 %
CANTABRIA	4,18 %	578,52	35,65 %	4,55 %	658,72	40,59 %
CASTILLA Y LEON	4,24 %	636,02	38,63 %	4,72 %	665,87	40,45 %
CASTILLA-LA MANCHA	4,31 %	569,77	36,12 %	4,95 %	665,83	42,21 %
CATALUÑA	4,63 %	784,71	41,08 %	5,27 %	890,42	46,62 %
COM. MADRID	3,98 %	1.009,45	47,96 %	4,64 %	1.092,31	51,89 %
COM. VALENCIANA	4,63 %	579,96	36,46 %	5,32 %	685,99	43,13 %
EXTREMADURA	4,32 %	455,11	31,09 %	4,80 %	544,45	37,19 %
GALICIA	4,47 %	571,95	37,62 %	4,80 %	601,38	39,55 %
LA RIOJA	4,15 %	702,57	42,60 %	4,55 %	679,99	41,23 %
MURCIA	4,82 %	568,22	37,11 %	5,48 %	652,52	42,62 %
NAVARRA	3,89 %	634,99	33,13 %	4,77 %	698,81	36,46 %
PAIS VASCO	3,73 %	758,04	36,18 %	4,72 %	875,48	41,79 %
<b>NACIONAL</b>	<b>4,42 %</b>	<b>686,69</b>	<b>38,53 %</b>	<b>5,01 %</b>	<b>764,64</b>	<b>42,90 %</b>

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2º TRIMESTRE 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-4,36%	-2,82 %	-5,66%	-5,67 %
ARAGON	-2,67%	-1,26 %	-9,56%	-5,57 %
ASTURIAS	-0,28%	-0,48 %	1,17%	-1,42 %
BALEARES	-5,85%	-4,10 %	-9,46%	-8,58 %
CANARIAS	-5,24%	-2,82 %	-12,52%	-8,61 %
CANTABRIA	-3,79%	-1,95 %	-4,80%	-3,59 %
CASTILLA Y LEON	-2,02%	-1,27 %	-4,40%	-4,16 %
CASTILLA-LA MANCHA	-3,49%	-2,19 %	-5,23%	-4,71 %
CATALUÑA	-5,75%	-3,38 %	-11,79%	-8,49 %
COM. MADRID	-3,29%	-1,98 %	-8,13%	-6,70 %
COM. VALENCIANA	-5,59%	-3,15 %	-8,76%	-6,77 %
EXTREMADURA	-1,49%	-0,99 %	7,29%	0,46 %
GALICIA	-0,92%	-0,94 %	-5,17%	-4,24 %
LA RIOJA	0,21%	-0,60 %	-7,92%	-6,04 %
MURCIA	-5,82%	-3,62 %	-2,05%	-3,92 %
NAVARRA	-6,42%	-2,57 %	-13,56%	-6,98 %
PAIS VASCO	-5,24%	-2,95 %	-7,84%	-6,25 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-3,98%</b>	<b>-2,27 %</b>	<b>-7,71%</b>	<b>-5,90 %</b>

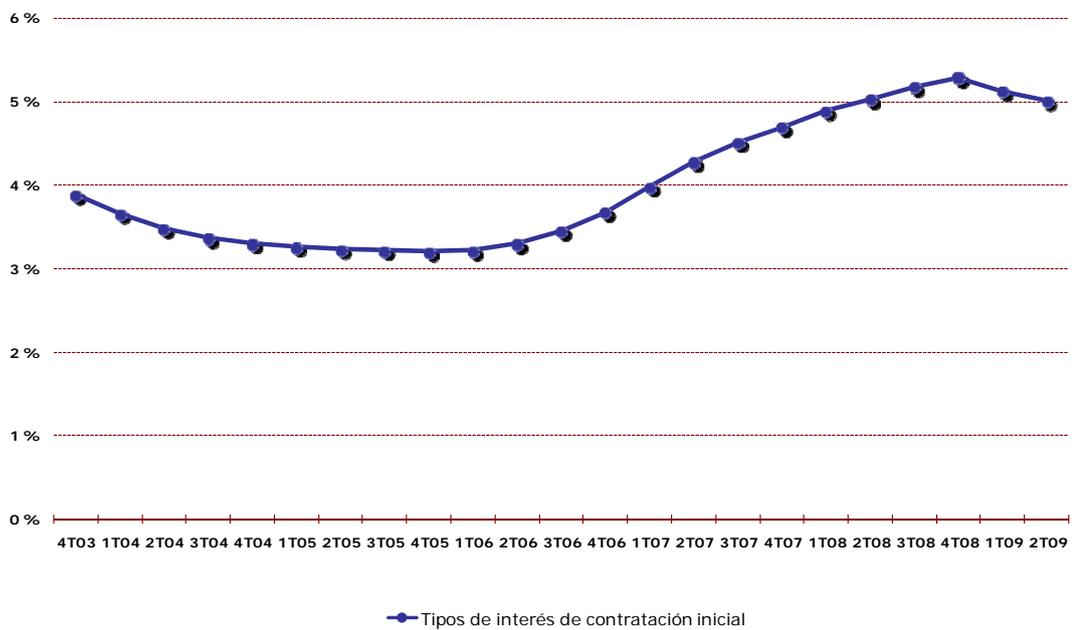
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



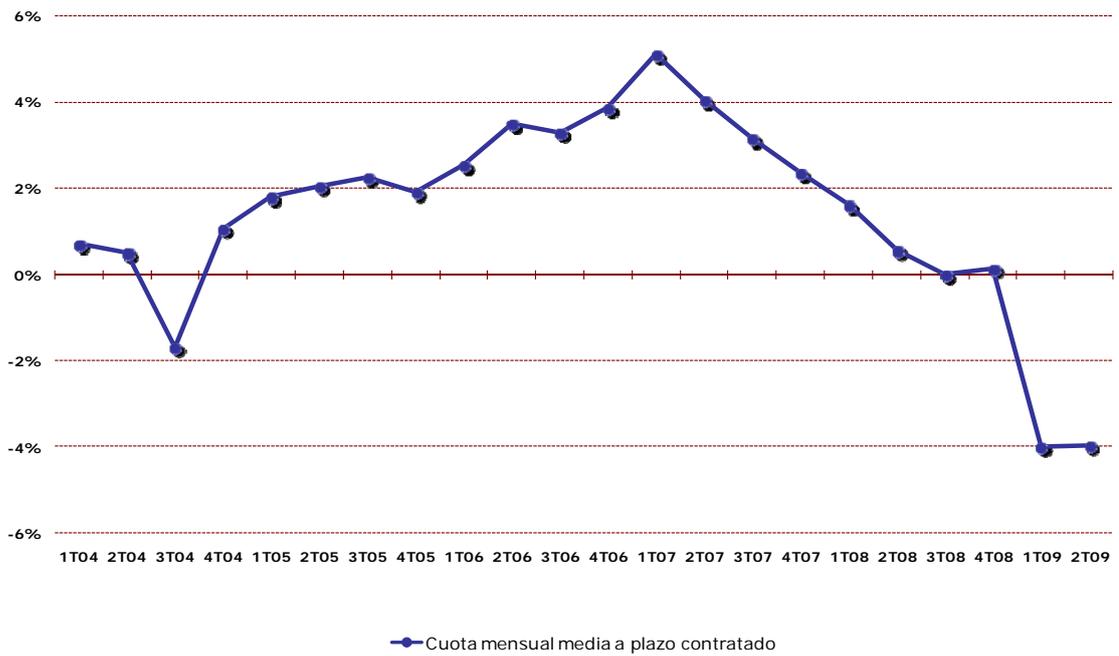
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



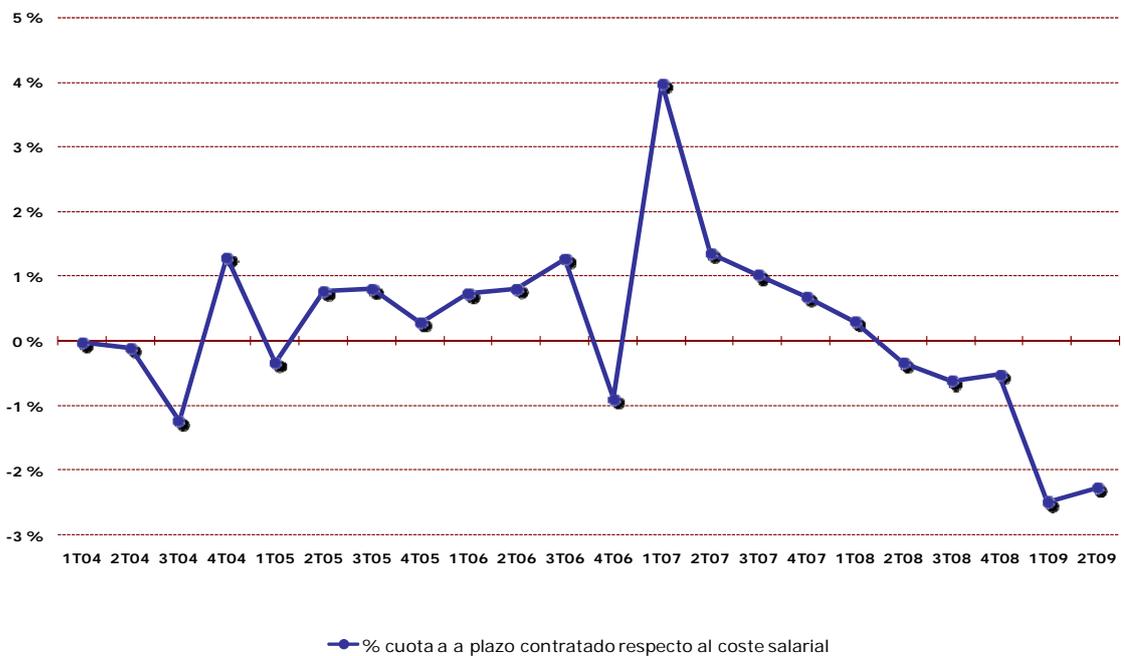
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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 determinados periodos.

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

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa deberá ser 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 de compraventas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de constituciones de hipoteca.

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

### **DATOS DE REFERENCIA**

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

#### **Transmisiones**

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

#### **Fecha de inscripción en el registro**

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

#### **Naturaleza de la finca**

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

#### **Superficie**

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

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

**Importe del crédito hipotecario**

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

**Duración del crédito hipotecario**

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

**Entidad financiera**

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

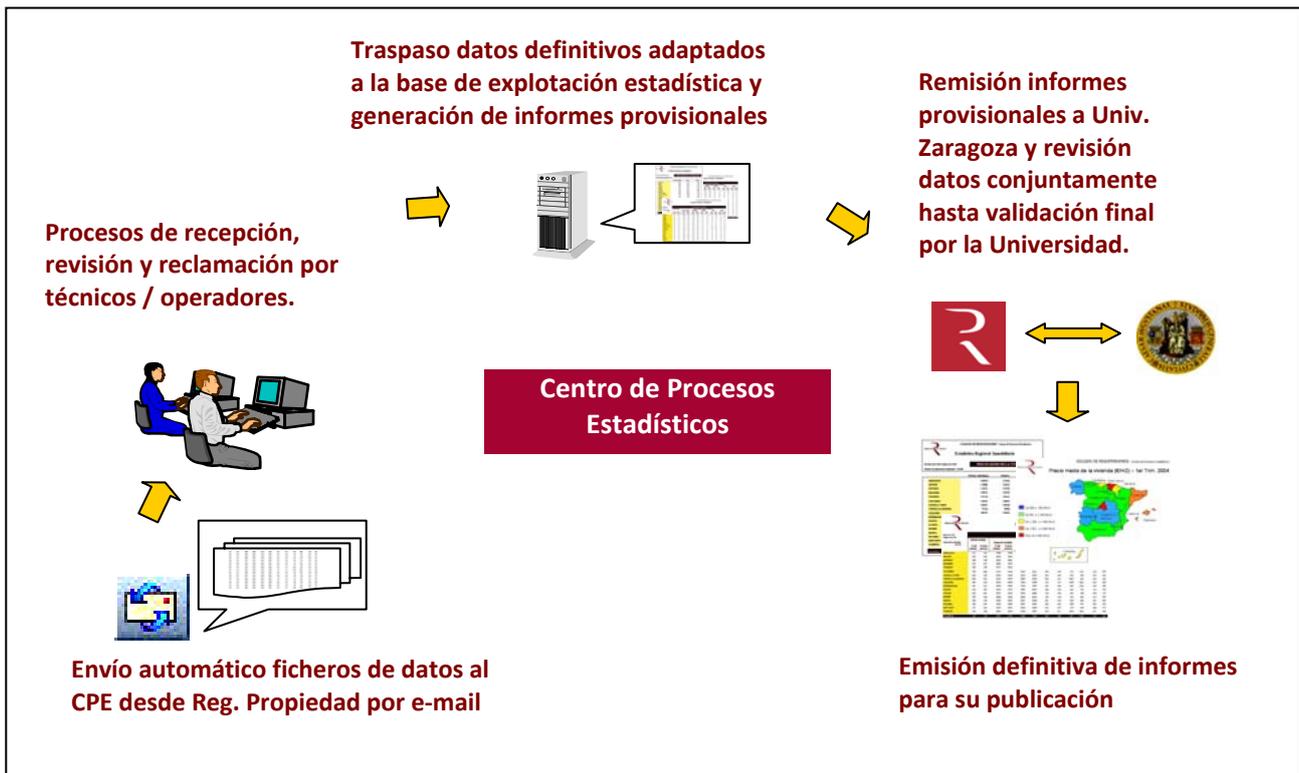
**Tipos de interés**

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

**Indicadores externos**

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

**PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS**



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

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

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

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

## 3.2. Informes

### 3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

#### NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

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

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

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

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

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

#### DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup>) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

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

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

#### **IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA**

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

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

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

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

#### **TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL**

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales<sup>4</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 (m<sup>2</sup>)**

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 (m<sup>2</sup>)**

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 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, 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.