



# **ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

**- 3<sup>er</sup> 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>

**3<sup>er</sup> 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>

Noviembre 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 tercer trimestre del año 2009.

El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre del año ha sido de 110.709, incrementándose en 9.859 con respecto al trimestre anterior, lo que supone un incremento del 9,78% en términos de comparación intertrimestrales, que puede incorporar factores estacionales, especialmente cuando uno de los trimestres incluye el periodo veraniego. Estos resultados rompen con la tendencia descendente de los últimos años, en los que se acumulaban trece trimestres consecutivos con descensos.

Las compraventas de vivienda nueva (60.791) han superado a las compraventas de vivienda usada (49.918) por sexto trimestre consecutivo, estabilizándose las distancias entre ambas tipologías. Ambas han contado con un importante incremento del número de compraventas de vivienda durante el último trimestre (5.491 en vivienda nueva y 4.368 en vivienda usada).

Dejando a un lado los factores estacionales a través de la utilización de resultados medios interanuales, las compraventas de vivienda mostrarían un descenso trimestral del -4,43%, moderándose significativamente con respecto al trimestre anterior (-10,21%), constatando el probable cambio de tendencia hacia un escenario más estable del número de compraventas de vivienda durante los próximos trimestres. La vivienda nueva y usada han tenido un comportamiento similar, con descensos del -4,36% y -4,53%, respectivamente, dejando atrás la mayor intensidad de los descensos en vivienda usada como consecuencia del “efecto paraguas” en vivienda nueva por la formalización de compraventas acordadas durante el ciclo alcista. El distanciamiento con respecto a dicho periodo lleva a una tendencia similar en ambas tipologías de vivienda.

Durante los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 434.987, descendiendo un -28,70% con respecto a las compraventas interanuales de finales del tercer trimestre de 2008, acumulando la vivienda usada un descenso del -37,15%, mientras que en vivienda nueva<sup>1</sup> bajó un -20,29%.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre fueron Andalucía (23.241), Comunidad Valenciana (14.458), Comunidad de Madrid (14.256) y Cataluña (12.769), siendo las únicas que superaron las 10.000 compraventas de vivienda trimestrales.

A pesar de la recuperación en términos intertrimestrales, todas las comunidades autónomas acumulan descensos interanuales, encabezados por Baleares (-36,06%), Cataluña (-34,03%), Castilla-La Mancha (-33,67%), Comunidad Valenciana (-32,60%), Asturias (-31,27%), Canarias (-30,86%), Andalucía (-30,57%) y Castilla y León (-29,57%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Cataluña (-32,88%) y Baleares (-30,42%), mientras que en vivienda usada corresponde a Castilla-La Mancha (-50,10%), Baleares (-42,25%), Asturias (-41,92%) y Cantabria (-40,45%).

En las provincias españolas también se ha producido un cierto grado de recuperación en el número de compraventas de vivienda con respecto a los resultados del trimestre anterior. Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid con 14.256 (12.393 el pasado trimestre), Barcelona con 8.187 (6.987), Alicante con 6.488 (5.786), Málaga con 5.916 (5.858), Valencia con 5.431 (5.140) y Murcia con 5.040 (4.550). Todas ellas han incrementado el número de compraventas con respecto al pasado trimestre.

---

<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, tal y como actualmente ya se empieza a observar.

En los últimos doce meses, a pesar de la mejora del último trimestre, todavía se acumulan importantes descensos, dando lugar a que todas las provincias españolas presenten tasas negativas. Vuelve a ser especialmente reseñable las reducciones del número de compraventas en las provincias con disponibilidad de zona costera: Tarragona (-42,91%), Huelva (-36,90%), Alicante (-36,15%), Baleares (-36,06%), Tenerife (-34,48%), Gerona (-31,99%), Cádiz (-31,65%), Castellón (-31,51%), Asturias (-31,27%) y Barcelona (-31,12%), constatando la reducción de la inversión en vivienda, siendo la segunda vivienda una de las más afectadas por la crisis inmobiliaria.

El 54,91% de las compraventas de vivienda del trimestre han sido nuevas y el 45,09% usadas. Del total de vivienda nuevas el 49,51% han sido libres y el 5,40% protegidas. Estas últimas suponen 5.975 compraventas de vivienda nueva protegida registradas durante el último trimestre, que representan el 9,83% del total de compraventas de vivienda nueva. En los últimos doce meses las compraventas de viviendas nuevas protegidas fueron 24.983, que representaron el 10,32% 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 46,81% del volumen concedido durante el tercer trimestre, aunque acumulan nueve trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado. Por su parte los Bancos ya llevan siete trimestres seguidos con mejoras, alcanzando en el último trimestre una cuota de mercado del 41,76%. Otras entidades financieras mantienen una posición relativamente estable, con una cuota de mercado durante el último trimestre del 11,43%. Durante los últimos doce meses los Bancos acumulan una ganancia de cuota de mercado de 4,04 puntos porcentuales, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (-4,35 pp). Otras entidades financieras permanecen estables, habiendo ganado en dicho periodo 0,31 pp.

El importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido ha seguido la tendencia descendente de los últimos trimestres, acumulando seis trimestres consecutivos con descensos. En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.616 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses 1.609 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.670 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.590 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.546 €/m<sup>2</sup>). El descenso trimestral del importe medio ha sido del -3,07%, generalizándose con independencia del tipo de entidad financiera concesionaria (Bancos -4,37%, Cajas de Ahorros -2,47% y Otras entidades financieras -1,93%). Dieciséis comunidades autónomas han presentado descensos trimestrales. Durante los últimos doce meses el descenso ha sido del -13,31%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda del último trimestre ha sido de 118.822 €, habiendo alcanzado durante los últimos doce meses los 125.132 €. Los Bancos han seguido siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe medio concedido (128.266 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (114.734 €) y Otras entidades financieras (106.053 €). Por séptimo trimestre consecutivo el endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido, en esta ocasión un -4,56%, intensificándose con el paso de los trimestres (-4,34% el pasado trimestre). En los últimos doce meses el descenso ha sido del -13,70%, generalizándose en todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -14,40%, Cajas de Ahorros -13,95% y Otras entidades financieras -12,55%).

Los tipos de interés variables siguen manteniendo un predominio absoluto en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios, recurriéndose a ellos en el 97,57% de los contratos. Los tipos de interés fijos, dentro de su bajo peso relativo (2,43%), 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 (89,38% del total de contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (5,09%) y Otros índices de referencia (3,10%). En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,98 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índices de referencia EURIBOR (0,33 pp) y Otros índices de referencia (0,28 pp), todo ello a costa del retroceso del IRPH (-1,59 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda mantienen su tendencia descendente, aunque con un menor grado de intensidad que en trimestres anteriores, alcanzando durante el tercer trimestre del año los 290 meses (24 años y 2 meses) y durante el último año los 295 meses (24 años y 7 meses). Las tasas de variación trimestrales muestran una reducción del -2,32%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras (-2,68% Bancos, -1,94% Cajas de

Ahorros y -2,89% Otras entidades financieras). Dieciséis 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 -9,79%.

La cuota hipotecaria mensual media<sup>2</sup> se ha reducido significativamente con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 637,22 € (686,69 € 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 también con un importante descenso trimestral, alcanzando el 35,16% frente al 38,53% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 3,37 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. Durante los últimos doce meses la cuota hipotecaria mensual media acumula un descenso del -13,90% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de -8,82 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 una evolución favorable del ritmo de compraventas de vivienda, condicionado de forma significativa por el comportamiento del empleo.

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.

---

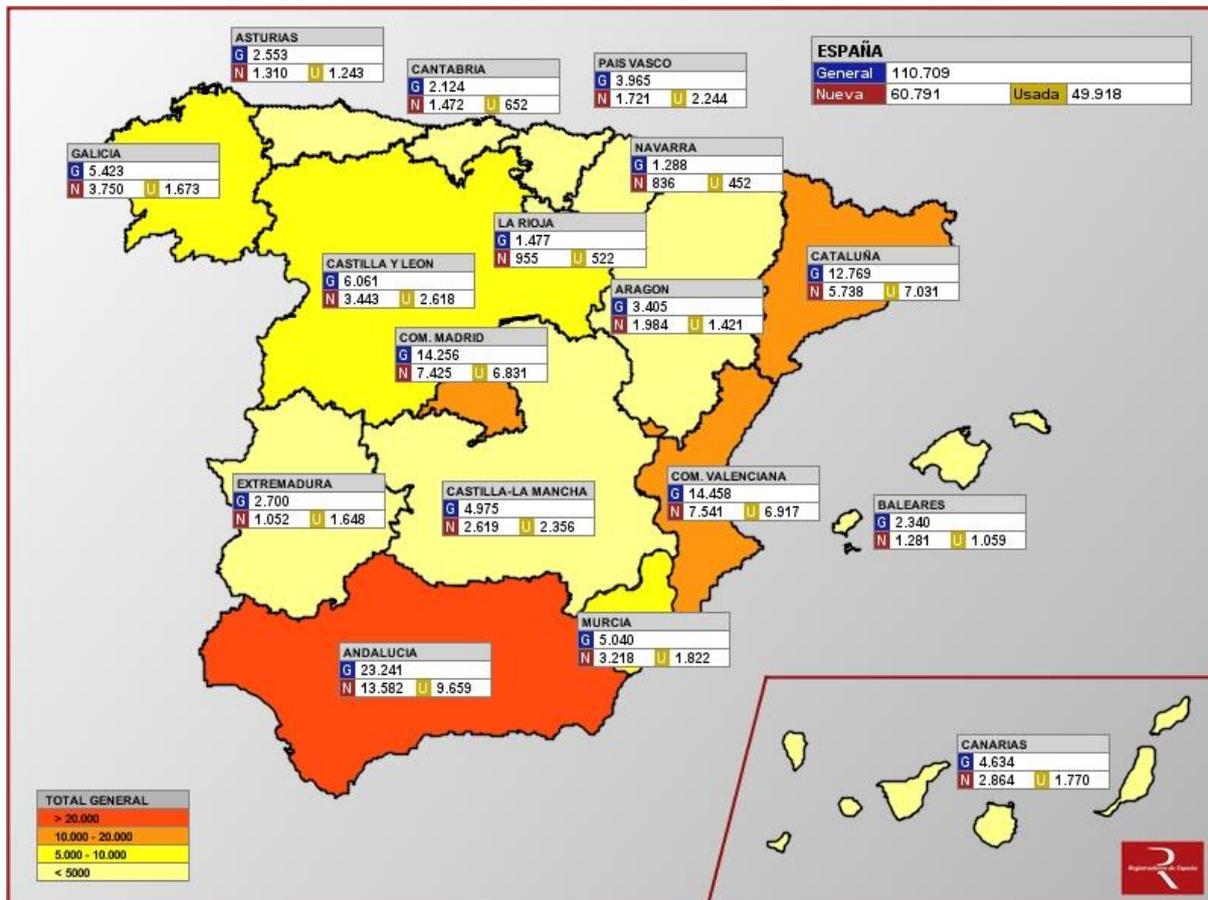
<sup>2</sup> Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre del año 2009.

## 2. Resultados

### 2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

#### 2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre del año 2009 ha sido de 110.709, incrementándose en 9.859 con respecto al trimestre anterior, rompiendo con la tendencia de los últimos años, en los que se acumulaban trece trimestres consecutivos con descensos en el número de compraventas de vivienda.

En términos interanuales todavía se mantienen los descensos como consecuencia de la reducción del número de compraventas con respecto al tercer trimestre del año 2008 (130.884 compraventas).

Por sexto trimestre consecutivo se mantiene el mayor número de compraventas de vivienda nueva (60.791) que usada (49.918), estabilizándose las distancias entre ambas tipologías. En ambos casos se ha producido un importante incremento del número de compraventas de vivienda (5.491 en vivienda nueva y 4.368 en vivienda usada).

Para constatar un verdadero cambio de tendencia en el número de compraventas de vivienda habrá que esperar a los resultados de algún trimestre más ya que la comparación directa de resultados trimestrales puede llevar aparejado un componente estacional, especialmente cuando uno de esos trimestres incorpora el periodo veraniego.

Para evitar estos factores estacionales en la Estadística Registral Inmobiliaria las tasas de variación se obtienen con resultados medios interanuales, por lo que atendiendo a dicha metodología la tasa de variación trimestral mostraría un descenso del -4,43% en el número de compraventas de vivienda, moderándose significativamente con respecto al trimestre anterior, en el que la tasa fue del -10,21%.

Los descensos en vivienda nueva y usada han sido similares, con tasas del -4,36% en vivienda nueva y -4,53% en vivienda usada (el pasado trimestre -8,25% en vivienda nueva y -12,59% en vivienda usada).

Las tasas de variación trimestrales obtenidas con la comparación directa de los resultados trimestrales (tercer trimestre de 2009 frente a segundo) muestran un incremento del 9,78% en el número de compraventas de vivienda, con un 9,93% de incremento en vivienda nueva y un 9,59% en vivienda usada. Concretamente catorce comunidades autónomas presentan incrementos en el número de compraventas de vivienda, nueve de ellas con tasas de crecimiento de dos dígitos.

Durante el último año el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 434.987, lo que supone un descenso del -28,70%, con una ligera moderación de las reducciones con respecto al pasado trimestre (-31,80%). Esta reducción vuelve a ser más intensa en vivienda usada con una tasa del -37,15%, siendo también significativa en vivienda nueva con un -20,29%. Por comunidades autónomas, las mayores reducciones en el total general se presentan en Baleares (-36,06%), Cataluña (-34,03%), Castilla-La Mancha (-33,67%), Comunidad Valenciana (-32,60%), Asturias (-31,27%), Canarias (-30,86%), Andalucía (-30,57%) y Castilla y León (-29,57%).

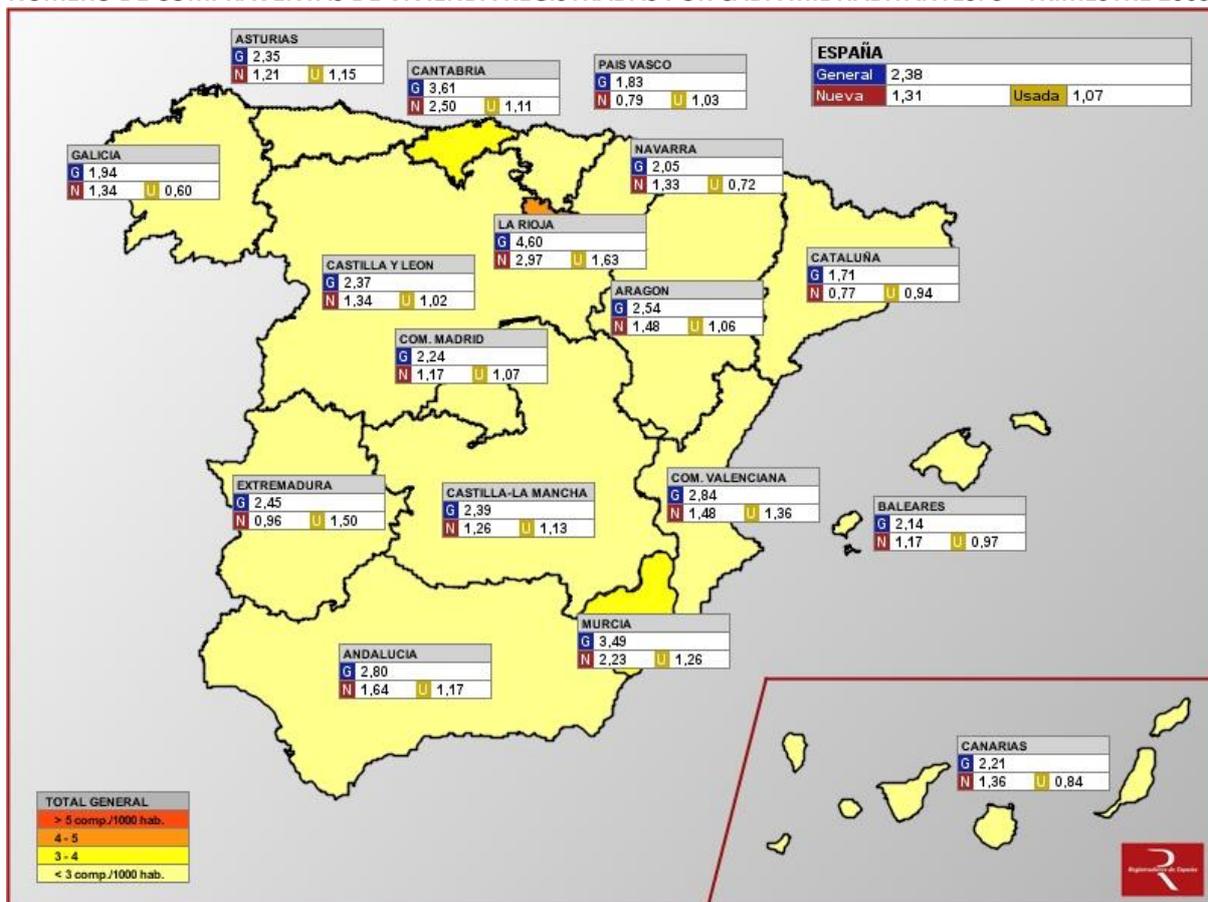
Calculando la tasa de variación interanual con resultados medios trimestrales (tercer trimestre de 2009 frente a tercer trimestre de 2008) se comprueba cómo la reducción para el total general ha sido del -15,41%, moderándose significativamente con respecto al pasado trimestre (-33,93%). La vivienda nueva ha reducido el número de compraventas un -15,45%, suavizándose la reducción con respecto a los resultados del pasado trimestre (-29,31%), al igual que la vivienda usada, con una reducción del -15,38%, frente al -38,77% del pasado trimestre.

En tres años y medio las compraventas anuales de vivienda se han reducido un -56,90%. De superar el millón a comienzos del año 2006 se ha pasado a 434.987 al cierre del tercer trimestre de 2009. La vivienda usada ha pasado de aproximarse a las 600.000 anuales a quedarse en 191.164. Dentro del generalizado escenario de reducciones, el último trimestre muestra un cierto cambio de tendencia, debiendo esperar todavía algún trimestre más para constatar el cambio hacia un escenario más positivo

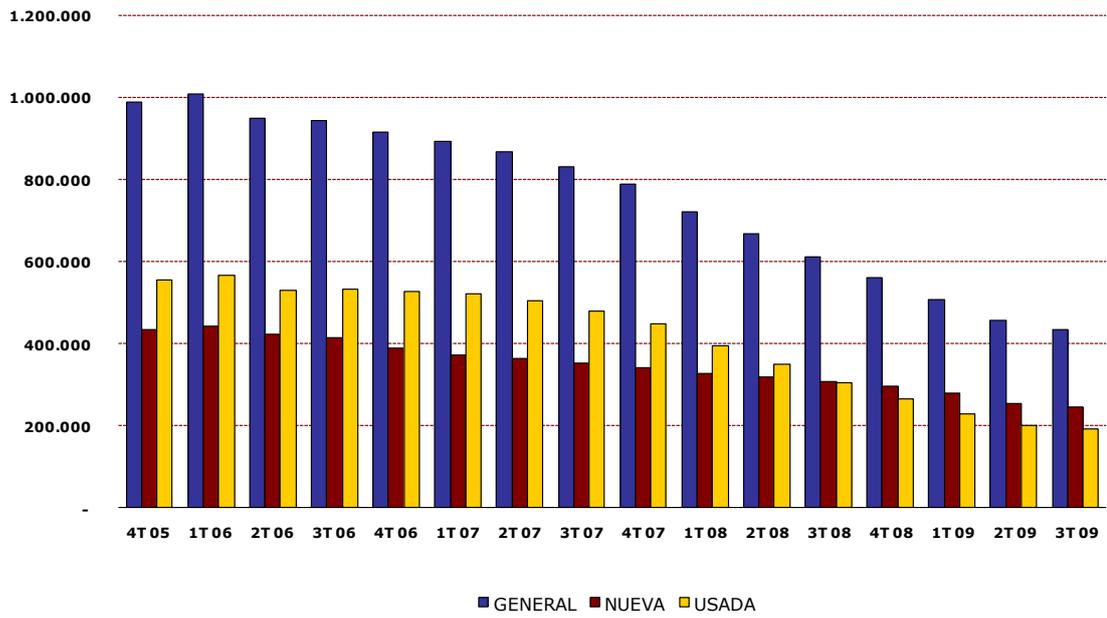
COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	23.241	13.582	9.659	94.116	57.130	36.986
ARAGON	3.405	1.984	1.421	12.148	7.244	4.904
ASTURIAS	2.553	1.310	1.243	10.034	5.381	4.653
BALEARES	2.340	1.281	1.059	8.799	5.007	3.792
CANARIAS	4.634	2.864	1.770	19.317	11.951	7.366
CANTABRIA	2.124	1.472	652	7.823	5.093	2.730
CASTILLA Y LEON	6.061	3.443	2.618	24.041	13.064	10.977
CASTILLA-LA MANCHA	4.975	2.619	2.356	23.814	13.822	9.992
CATALUÑA	12.769	5.738	7.031	46.874	21.675	25.199
COM. MADRID	14.256	7.425	6.831	51.961	27.352	24.609
COM. VALENCIANA	14.458	7.541	6.917	56.044	29.392	26.652
EXTREMADURA	2.700	1.052	1.648	11.643	4.657	6.986
GALICIA	5.423	3.750	1.673	22.054	15.113	6.941
LA RIOJA	1.477	955	522	5.286	3.520	1.766
MURCIA	5.040	3.218	1.822	19.507	12.442	7.065
NAVARRA	1.288	836	452	5.295	3.339	1.956
PAIS VASCO	3.965	1.721	2.244	16.231	7.641	8.590
<b>NACIONAL</b>	<b>110.709</b>	<b>60.791</b>	<b>49.918</b>	<b>434.987</b>	<b>243.823</b>	<b>191.164</b>

CC.AA.	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	-4,63%	-4,53%	-4,79%	-30,57%	-23,31%	-39,43%
ARAGON	1,01%	2,77%	-1,49%	-24,07%	-13,32%	-35,82%
ASTURIAS	-6,07%	-1,79%	-10,57%	-31,27%	-18,33%	-41,92%
BALEARES	-6,09%	-8,68%	-2,44%	-36,06%	-30,42%	-42,25%
CANARIAS	-6,17%	-5,79%	-6,77%	-30,86%	-27,61%	-35,54%
CANTABRIA	0,04%	3,24%	-5,44%	-21,35%	-5,02%	-40,45%
CASTILLA Y LEON	-4,62%	-2,54%	-6,98%	-29,57%	-17,81%	-39,83%
CASTILLA-LA MANCHA	-11,23%	-10,85%	-11,76%	-33,67%	-12,93%	-50,10%
CATALUÑA	-2,90%	-4,75%	-1,25%	-34,03%	-32,88%	-34,99%
COM. MADRID	-0,59%	-0,92%	-0,21%	-22,20%	-12,29%	-30,88%
COM. VALENCIANA	-6,14%	-6,78%	-5,42%	-32,60%	-25,98%	-38,65%
EXTREMADURA	-6,25%	-7,10%	-5,67%	-15,29%	16,86%	-28,41%
GALICIA	-5,10%	-3,75%	-7,92%	-22,07%	-9,91%	-39,77%
LA RIOJA	5,85%	6,80%	4,00%	-11,25%	13,18%	-37,95%
MURCIA	-5,12%	-4,34%	-6,46%	-25,31%	-19,22%	-34,07%
NAVARRA	-6,00%	-6,91%	-4,40%	-22,67%	-24,56%	-19,21%
PAIS VASCO	-3,71%	-5,08%	-2,45%	-19,87%	-12,47%	-25,47%
<b>NACIONAL</b>	<b>-4,43%</b>	<b>-4,36%</b>	<b>-4,53%</b>	<b>-28,70%</b>	<b>-20,29%</b>	<b>-37,15%</b>

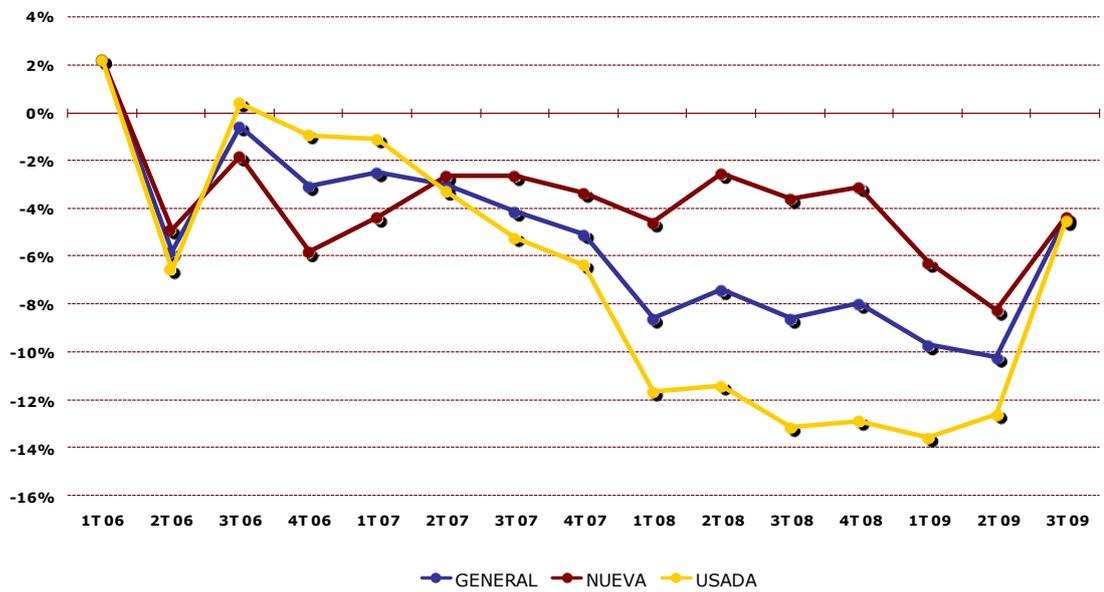
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009

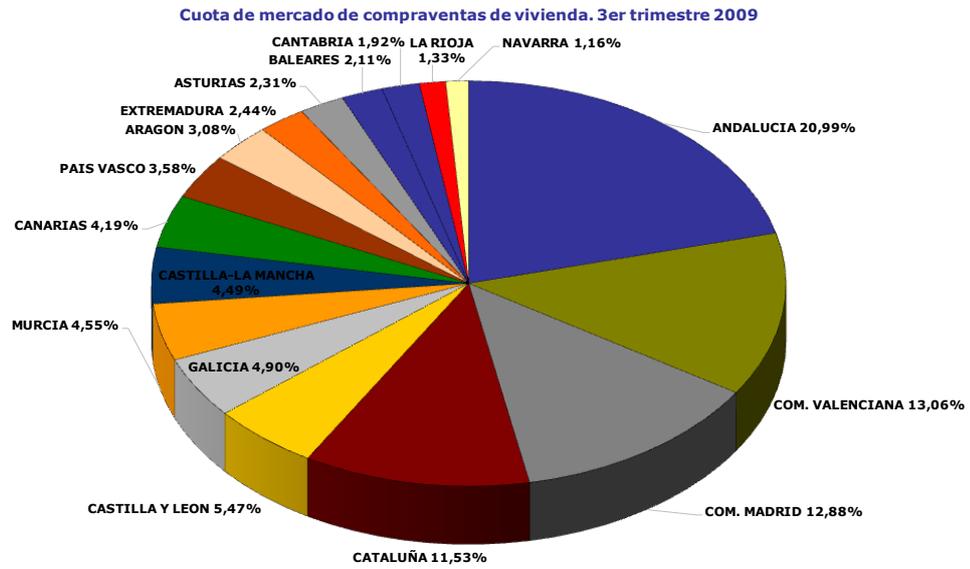


Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional

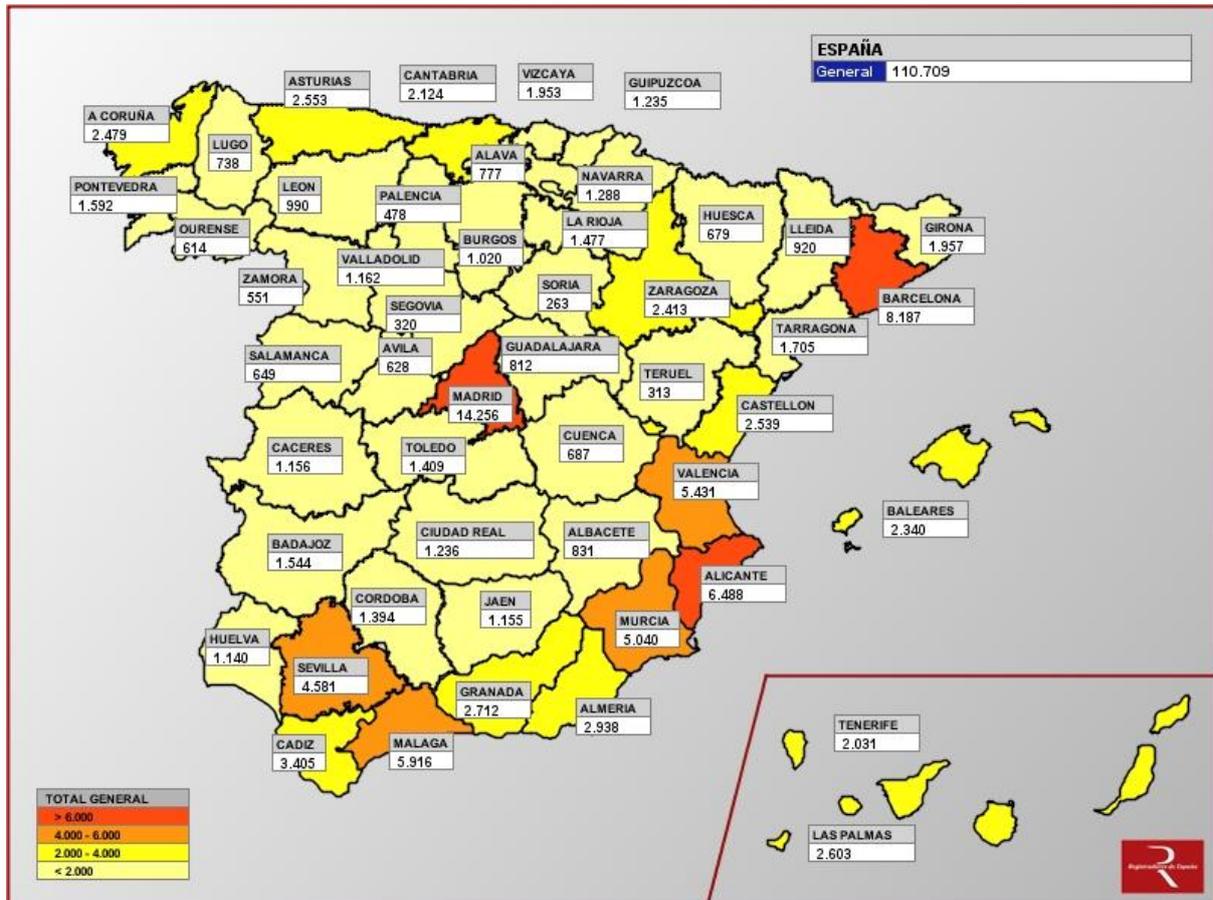


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda





## 2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009

En las provincias españolas, al igual que en las comunidades autónomas, se ha producido un cierto grado de recuperación en el número de compraventas de vivienda con respecto a los resultados de trimestres anteriores.

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid con 14.256 (12.393 el pasado trimestre), Barcelona con 8.187 (6.987), Alicante con 6.488 (5.786), Málaga con 5.916 (5.858), Valencia con 5.431 (5.140) y Murcia con 5.040 (4.550). Todas ellas han incrementado el número de compraventas con respecto al pasado trimestre.

Las tasas trimestrales constatan el cambio de tendencia con respecto a los resultados de los últimos trimestres, en los que progresivamente se iban produciendo descensos superiores. En esta ocasión, las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados interanuales se moderan. Las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados trimestrales muestran un claro incremento del número de compraventas de vivienda, dando lugar a que 41 provincias de las 50 analizadas cuenten con tasas positivas, es decir, incremento de compraventas de vivienda durante el último trimestre con respecto al trimestre anterior.

Por lo que respecta a las tasas de variación interanuales, a pesar de la mejora del último trimestre, todavía se acumulan importantes descensos, dando lugar a que todas las provincias españolas presenten tasas negativas. Vuelve a ser especialmente reseñable las reducciones del número de compraventas en las provincias con disponibilidad de zona costera: Tarragona (-42,91%), Huelva (-36,90%), Alicante (-36,15%), Baleares (-36,06%), Tenerife (-34,48%), Gerona (-31,99%), Cádiz (-31,65%), Castellón (-31,51%), Asturias (31,27%) y Barcelona (-31,12%), 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 vivienda interanuales registradas se ha presentado en las provincias de Madrid (51.961), Barcelona (29.609), Málaga (24.088), Alicante (23.873), Valencia (23.465)

y Murcia (19.507). Los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes los encabezan Almería (17,11), La Rioja (16,47) y Guadalajara (15,52).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.479	1.719	760	9.464	6.387	3.077
ALAVA	777	140	637	3.556	1.290	2.266
ALBACETE	831	403	428	3.627	2.139	1.488
ALICANTE	6.488	3.264	3.224	23.873	12.067	11.806
ALMERIA	2.938	2.183	755	11.675	8.667	3.008
ASTURIAS	2.553	1.310	1.243	10.034	5.381	4.653
AVILA	628	331	297	2.548	1.064	1.484
BADAJOS	1.544	678	866	7.456	3.502	3.954
BALEARES	2.340	1.281	1.059	8.799	5.007	3.792
BARCELONA	8.187	3.340	4.847	29.609	12.596	17.013
BURGOS	1.020	694	326	4.163	2.611	1.552
CACERES	1.156	374	782	4.187	1.155	3.032
CADIZ	3.405	2.383	1.022	13.609	10.124	3.485
CANTABRIA	2.124	1.472	652	7.823	5.093	2.730
CASTELLON	2.539	1.489	1.050	8.706	4.733	3.973
CIUDAD REAL	1.236	627	609	5.504	3.105	2.399
CORDOBA	1.394	771	623	5.767	3.297	2.470
CUENCA	687	289	398	2.296	1.081	1.215
GIRONA	1.957	944	1.013	7.241	4.018	3.223
GRANADA	2.712	1.667	1.045	10.307	6.311	3.996
GUADALAJARA	812	604	208	3.820	2.660	1.160
GUIPUZCOA	1.235	687	548	4.786	2.610	2.176
HUELVA	1.140	793	347	5.451	3.764	1.687
HUESCA	679	353	326	2.519	1.232	1.287
JAEN	1.155	658	497	5.582	3.258	2.324
LA RIOJA	1.477	955	522	5.286	3.520	1.766
LAS PALMAS	2.603	1.603	1.000	10.460	6.338	4.122
LEON	990	614	376	3.908	2.499	1.409
LLEIDA	920	529	391	3.831	2.260	1.571
LUGO	738	548	190	3.249	2.505	744
MADRID	14.256	7.425	6.831	51.961	27.352	24.609
MALAGA	5.916	3.125	2.791	24.088	13.531	10.557
MURCIA	5.040	3.218	1.822	19.507	12.442	7.065
NAVARRA	1.288	836	452	5.295	3.339	1.956
OURENSE	614	383	231	2.610	1.803	807
PALENCIA	478	229	249	1.509	694	815
PONTEVEDRA	1.592	1.100	492	6.731	4.418	2.313
SALAMANCA	649	264	385	2.778	1.274	1.504
SEGOVIA	320	132	188	1.595	581	1.014
SEVILLA	4.581	2.002	2.579	17.637	8.178	9.459
SORIA	263	169	94	984	600	384
TARRAGONA	1.705	925	780	6.193	2.801	3.392
TENERIFE	2.031	1.261	770	8.857	5.613	3.244
TERUEL	313	123	190	1.442	717	725
TOLEDO	1.409	696	713	8.567	4.837	3.730
VALENCIA	5.431	2.788	2.643	23.465	12.592	10.873
VALLADOLID	1.162	634	528	4.419	2.327	2.092
VIZCAYA	1.953	894	1.059	7.889	3.741	4.148
ZAMORA	551	376	175	2.137	1.414	723
ZARAGOZA	2.413	1.508	905	8.187	5.295	2.892
<b>NACIONAL</b>	<b>110.709</b>	<b>60.791</b>	<b>49.918</b>	<b>434.987</b>	<b>243.823</b>	<b>191.164</b>

COMPRAS DE VIVIENDA. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-4,95%	-3,26%	-8,29%	-24,91%	-15,47%	-39,03%
ALAVA	-2,74%	-7,39%	0,13%	-10,11%	-12,54%	-8,67%
ALBACETE	-5,60%	-5,06%	-6,36%	-18,73%	17,40%	-43,66%
ALICANTE	-6,15%	-8,86%	-3,21%	-36,15%	-34,64%	-37,63%
ALMERIA	-2,62%	-1,60%	-5,44%	-25,61%	-15,88%	-44,20%
ASTURIAS	-6,07%	-1,79%	-10,57%	-31,27%	-18,33%	-41,92%
AVILA	-4,21%	1,92%	-8,17%	-18,33%	-9,45%	-23,70%
BADAJOS	-9,88%	-13,77%	-6,13%	-13,90%	11,60%	-28,40%
BALEARES	-6,09%	-8,68%	-2,44%	-36,06%	-30,42%	-42,25%
BARCELONA	-1,92%	-4,63%	0,18%	-31,12%	-32,48%	-30,08%
BURGOS	-4,78%	-4,25%	-5,65%	-18,52%	-14,51%	-24,48%
CACERES	0,99%	21,32%	-5,07%	-17,64%	36,36%	-28,44%
CADIZ	-3,59%	-5,98%	4,09%	-31,65%	-30,34%	-35,17%
CANTABRIA	0,04%	3,24%	-5,44%	-21,35%	-5,02%	-40,45%
CASTELLON	-2,81%	6,72%	-12,16%	-31,51%	-23,61%	-39,03%
CIUDAD REAL	-11,41%	-12,24%	-10,32%	-29,51%	-20,55%	-38,49%
CORDOBA	-11,10%	-15,18%	-5,00%	-37,25%	-36,92%	-37,67%
CUENCA	-0,39%	-4,67%	3,76%	-35,67%	34,29%	-56,04%
GIRONA	-0,66%	-4,97%	5,29%	-31,99%	-29,88%	-34,45%
GRANADA	-0,53%	1,92%	-4,17%	-28,32%	-24,53%	-33,59%
GUADALAJARA	-2,68%	-0,19%	-7,94%	-26,72%	-26,46%	-27,32%
GUIPUZCOA	-5,81%	-5,78%	-5,84%	-20,76%	-15,56%	-26,21%
HUELVA	-11,58%	-7,45%	-19,59%	-36,90%	-22,31%	-55,52%
HUESCA	-7,56%	-7,78%	-7,34%	-44,88%	-50,02%	-38,86%
JAEN	-11,57%	-8,17%	-15,92%	-33,49%	-10,42%	-51,14%
LA RIOJA	5,85%	6,80%	4,00%	-11,25%	13,18%	-37,95%
LAS PALMAS	-3,63%	-3,46%	-3,89%	-27,46%	-22,86%	-33,55%
LEON	-1,93%	1,83%	-7,97%	-36,40%	-22,44%	-51,80%
LLEIDA	-7,91%	-9,71%	-5,19%	-41,73%	-40,82%	-43,00%
LUGO	-8,74%	-6,29%	-16,12%	-16,22%	6,82%	-51,47%
MADRID	-0,59%	-0,92%	-0,21%	-22,20%	-12,29%	-30,88%
MALAGA	-1,69%	-3,18%	0,28%	-25,56%	-20,47%	-31,19%
MURCIA	-5,12%	-4,34%	-6,46%	-25,31%	-19,22%	-34,07%
NAVARRA	-6,00%	-6,91%	-4,40%	-22,67%	-24,56%	-19,21%
OURENSE	-2,79%	-3,69%	-0,74%	-18,69%	-7,06%	-36,46%
PALENCIA	1,41%	1,02%	1,75%	-25,15%	-18,06%	-30,28%
PONTEVEDRA	-4,36%	-3,01%	-6,85%	-21,81%	-10,46%	-37,04%
SALAMANCA	-10,39%	-11,65%	-9,29%	-40,30%	-37,18%	-42,70%
SEGOVIA	-9,06%	-9,50%	-8,81%	-36,53%	-14,68%	-44,65%
SEVILLA	-5,97%	-4,86%	-6,90%	-34,67%	-22,66%	-42,40%
SORIA	-8,80%	-9,37%	-7,91%	-35,05%	-22,28%	-48,32%
TARRAGONA	-6,65%	-0,60%	-11,11%	-42,91%	-31,53%	-49,80%
TENERIFE	-9,00%	-8,30%	-10,19%	-34,48%	-32,32%	-37,91%
TERUEL	-11,64%	-20,24%	-1,09%	-26,58%	-8,66%	-38,51%
TOLEDO	-18,74%	-18,21%	-19,42%	-42,30%	-15,47%	-59,12%
VALENCIA	-7,31%	-9,12%	-5,11%	-28,98%	-16,32%	-39,58%
VALLADOLID	-3,54%	0,17%	-7,35%	-33,26%	-14,32%	-46,43%
VIZCAYA	-2,83%	-3,76%	-1,98%	-23,11%	-10,16%	-31,96%
ZAMORA	-2,24%	-0,63%	-5,24%	-12,60%	1,00%	-30,81%
ZARAGOZA	6,74%	9,99%	1,26%	-13,49%	3,68%	-33,62%
<b>NACIONAL</b>	<b>-4,43%</b>	<b>-4,36%</b>	<b>-4,53%</b>	<b>-28,70%</b>	<b>-20,29%</b>	<b>-37,15%</b>

## 2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Los resultados del tercer trimestre de 2009 muestran una estabilización del peso relativo de vivienda nueva y usada, rompiendo con la tendencia de los últimos trimestres. De este modo, el peso relativo de compraventas de vivienda nueva ha sido del 54,91% frente al 54,83% del pasado trimestre. La vivienda usada alcanzó el 45,09%. Dentro de la vivienda nueva, la libre representó el 49,51% y la protegida el 5,40%.

En consecuencia, se mantiene el menor peso relativo de compraventas de vivienda usada con respecto a las compraventas de vivienda nueva, aunque con una tendencia a la estabilización de los resultados como consecuencia del menor efecto de las compraventas de vivienda nueva debido al distanciamiento con respecto al ciclo alcista.

El número de compraventas de vivienda nueva protegida durante el tercer trimestre ha sido de 5.975, que representa el 9,83% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el último año se han producido 24.983 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 10,32% de compraventas de vivienda nueva. En consecuencia, con la intensificación de la crisis inmobiliaria el peso relativo de compraventas de vivienda protegida se va incrementando, demostrando su carácter anticíclico.

En los resultados interanuales y trimestrales catorce comunidades autónomas cuentan con un mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva que usada. Las excepciones son, en ambos casos, Extremadura, Cataluña y País Vasco, por tanto estas comunidades autónomas son las que cuentan con un menor grado relativo de renovación de su mercado inmobiliario.

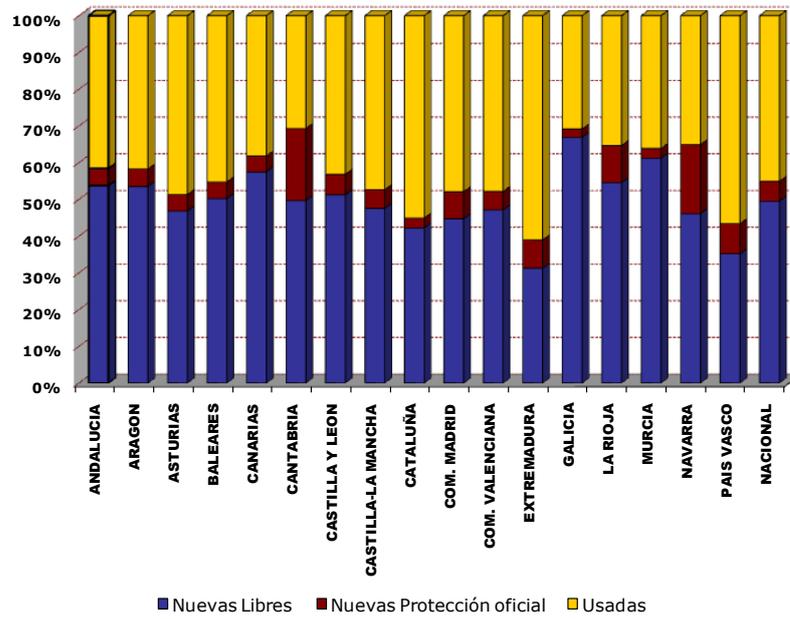
Tomando las tasas interanuales, durante el último año el peso relativo de compraventas de viviendas nuevas registradas se ha incrementado en 5,91 puntos porcentuales, suavizándose con respecto a los 8,47 puntos porcentuales del pasado trimestre, correspondiendo a la reducción de peso relativo de compraventas de viviendas usadas registradas. Por tanto, con el distanciamiento con respecto al ciclo alcista, los pesos de compraventas de vivienda nueva y usada se van equilibrando.

En los próximos trimestres los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada es previsible que se sigan aproximando como consecuencia del apuntado distanciamiento con respecto al ciclo alcista, registrando actualmente un menor número de compraventas de vivienda acordadas durante el mayor periodo de iniciación de viviendas.

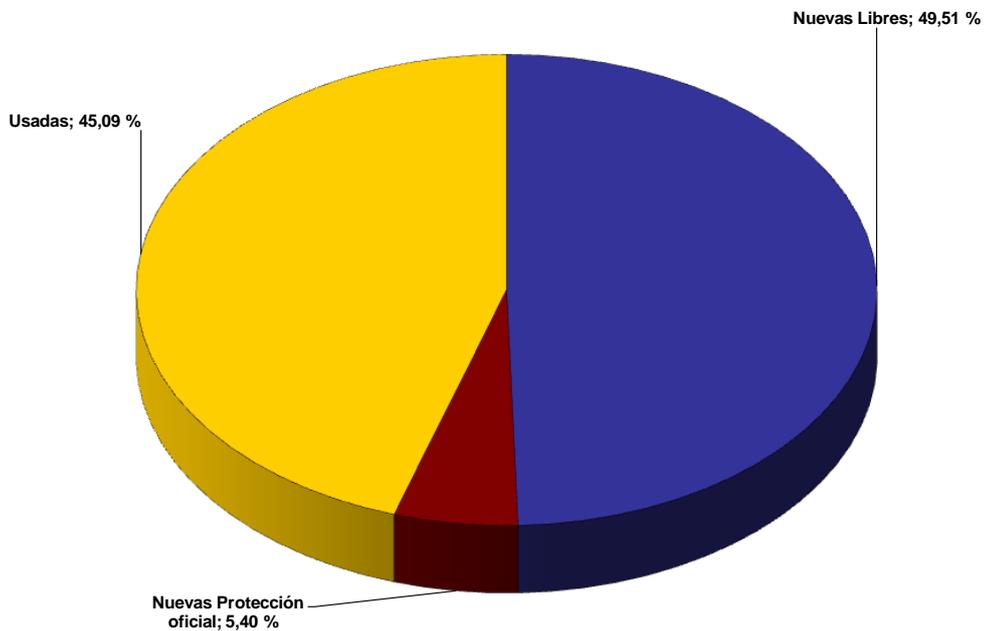
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	53,78 %	4,66 %	41,56 %	54,41 %	6,24 %	39,35 %
ARAGON	53,51 %	4,76 %	41,73 %	55,24 %	4,40 %	40,36 %
ASTURIAS	46,81 %	4,50 %	48,69 %	50,21 %	3,37 %	46,42 %
BALEARES	50,21 %	4,53 %	45,26 %	54,70 %	2,22 %	43,08 %
CANARIAS	57,47 %	4,34 %	38,19 %	57,23 %	4,63 %	38,14 %
CANTABRIA	49,67 %	19,63 %	30,70 %	50,96 %	14,13 %	34,91 %
CASTILLA Y LEON	51,28 %	5,53 %	43,19 %	49,45 %	4,87 %	45,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	47,56 %	5,09 %	47,35 %	50,11 %	7,92 %	41,97 %
CATALUÑA	42,24 %	2,69 %	55,07 %	42,80 %	3,48 %	53,72 %
COM. MADRID	44,71 %	7,37 %	47,92 %	46,04 %	6,58 %	47,38 %
COM. VALENCIANA	47,12 %	5,04 %	47,84 %	47,99 %	4,44 %	47,57 %
EXTREMADURA	31,26 %	7,70 %	61,04 %	29,51 %	10,49 %	60,00 %
GALICIA	66,92 %	2,23 %	30,85 %	64,57 %	3,95 %	31,48 %
LA RIOJA	54,57 %	10,09 %	35,34 %	60,20 %	6,37 %	33,43 %
MURCIA	61,21 %	2,64 %	36,15 %	62,25 %	1,54 %	36,21 %
NAVARRA	46,12 %	18,79 %	35,09 %	51,84 %	11,22 %	36,94 %
PAIS VASCO	35,18 %	8,22 %	56,60 %	32,97 %	14,06 %	52,97 %
<b>NACIONAL</b>	<b>49,51 %</b>	<b>5,40 %</b>	<b>45,09 %</b>	<b>50,27 %</b>	<b>5,78 %</b>	<b>43,95 %</b>

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-0,07 %	0,13 %	-0,06 %	3,80 %	1,89 %	-5,69 %
ARAGON	2,53 %	-1,51 %	-1,02 %	8,78 %	-1,38 %	-7,40 %
ASTURIAS	2,64 %	-0,29 %	-2,35 %	10,50 %	-2,05 %	-8,45 %
BALEARES	-2,74 %	1,11 %	1,63 %	3,59 %	1,04 %	-4,63 %
CANARIAS	0,12 %	0,13 %	-0,25 %	2,29 %	0,47 %	-2,76 %
CANTABRIA	-2,52 %	4,54 %	-2,02 %	1,83 %	9,35 %	-11,18 %
CASTILLA Y LEON	0,87 %	0,29 %	-1,16 %	6,02 %	1,74 %	-7,76 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,05 %	0,30 %	-0,25 %	11,76 %	2,05 %	-13,81 %
CATALUÑA	-0,64 %	-0,27 %	0,91 %	-0,47 %	1,30 %	-0,83 %
COM. MADRID	-0,79 %	0,61 %	0,18 %	4,23 %	1,70 %	-5,93 %
COM. VALENCIANA	-0,49 %	0,13 %	0,36 %	3,38 %	1,30 %	-4,68 %
EXTREMADURA	1,34 %	-1,71 %	0,37 %	9,88 %	1,13 %	-11,01 %
GALICIA	1,73 %	-0,77 %	-0,96 %	10,31 %	-1,07 %	-9,24 %
LA RIOJA	-1,75 %	2,35 %	-0,60 %	9,56 %	4,79 %	-14,35 %
MURCIA	0,46 %	0,06 %	-0,52 %	5,18 %	-0,36 %	-4,82 %
NAVARRA	-2,06 %	1,44 %	0,62 %	1,60 %	-3,18 %	1,58 %
PAIS VASCO	0,29 %	-0,98 %	0,69 %	-0,73 %	4,66 %	-3,93 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,06 %</b>	<b>0,10 %</b>	<b>-0,04 %</b>	<b>4,42 %</b>	<b>1,49 %</b>	<b>-5,91 %</b>

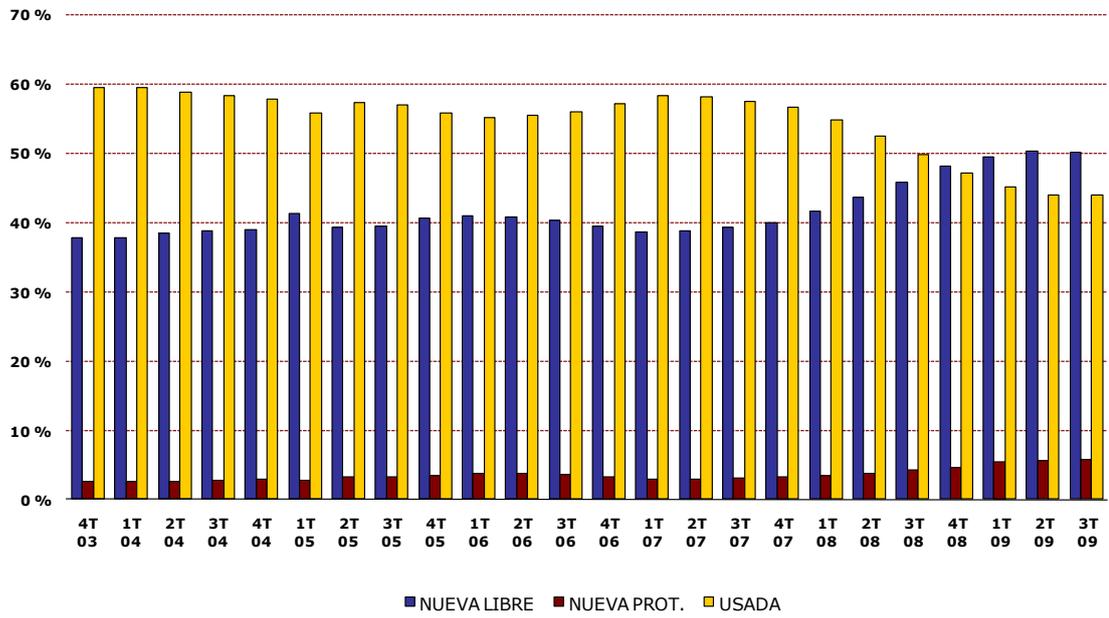
Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2009



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2009

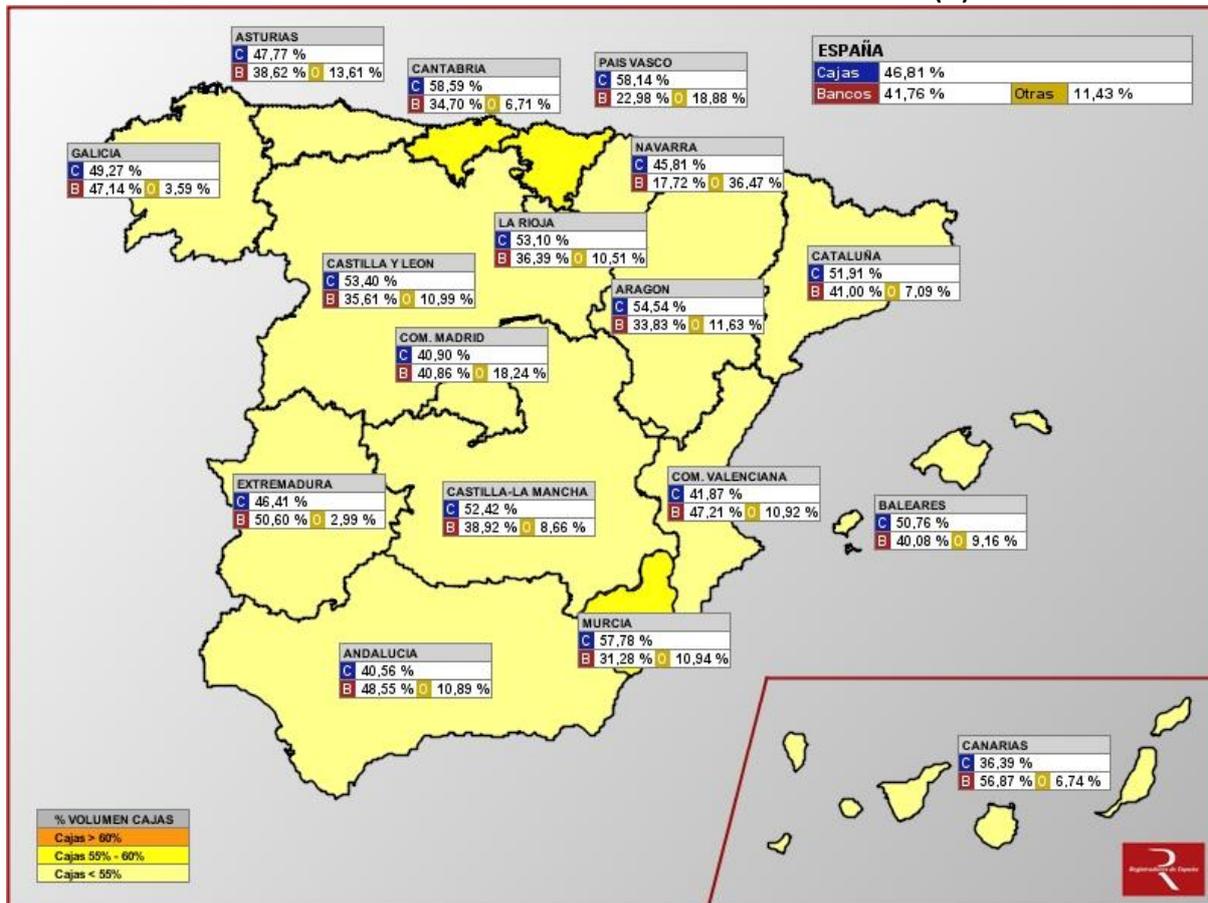


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



Las Cajas de Ahorros siguen manteniendo el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aunque con una constante 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 (46,81%) y Bancos (41,76%), reduciendo la distancia a 5,05 puntos porcentuales, siendo que el trimestre anterior se encontraba en 7,20 puntos porcentuales. La cuota de mercado de Otras entidades financieras se ha incrementado durante el último trimestre, saltando la barrera del 10% (11,43%).

En la mayoría de las comunidades autónomas la cuota de mercado de nueva financiación hipotecaria para compraventa de vivienda de las Cajas de Ahorros es mayor a la de los Bancos, con las excepciones de Andalucía, Canarias, Comunidad Valenciana y Extremadura donde los Bancos cuentan con mayor cuota de mercado que las Cajas de Ahorros. En prácticamente todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" presentan un peso relativo inferior al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, donde superan a los Bancos.

Las tasas de variación trimestrales (calculadas con resultados medios interanuales) muestran cómo los Bancos siguen recortando cuota de mercado a las Cajas de Ahorros (en el último trimestre incremento de Bancos de 0,42 puntos porcentuales y el decremento de Cajas de Ahorros de -1,06 pp.), con una ganancia de Otras entidades financieras de 0,64 pp. La comparación directa de los resultados del tercer y segundo trimestre de 2009 muestra una importante ganancia de cuota de mercado de Otras entidades financieras (2,99 pp), reduciéndose significativamente la cuota de mercado de Cajas de Ahorros (-2,57 pp), sufriendo una ligera reducción los Bancos (-0,42 pp).

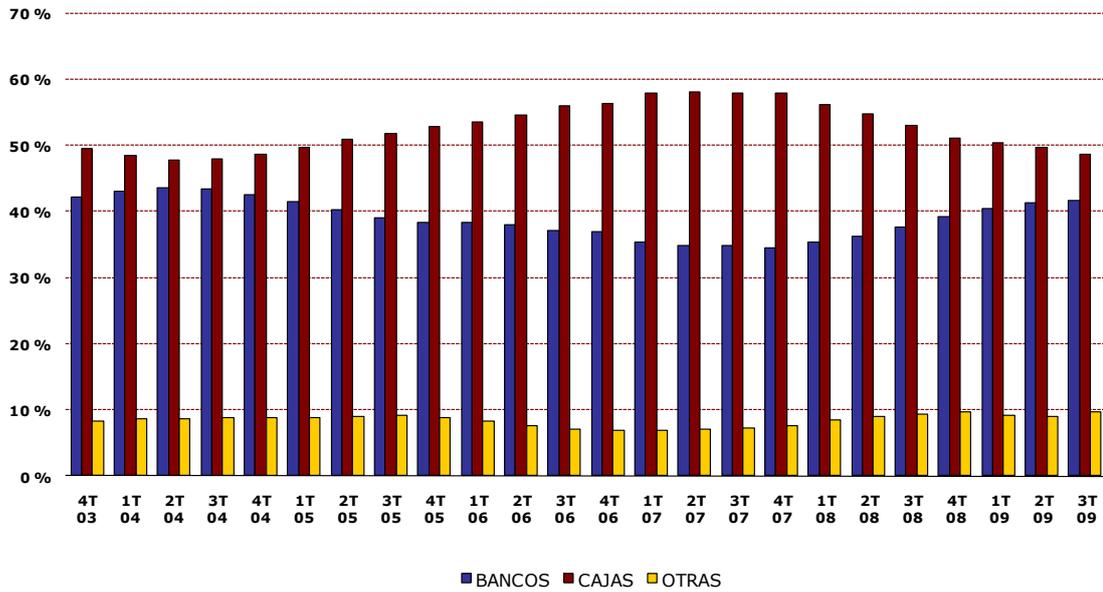
En los últimos doce meses los Bancos acumulan una ganancia de cuota de mercado de 4,04 pp, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (-4,35 pp). Otras entidades financieras mejoran ligeramente (0,31 pp).

Las Cajas de Ahorros, a pesar de mantener el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario, acumulan nueve trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado, mientras que los Bancos ya llevan siete trimestres seguidos con mejoras. Otras entidades financieras mantienen una posición relativamente estable, con cuotas de mercado próximas al 10%.

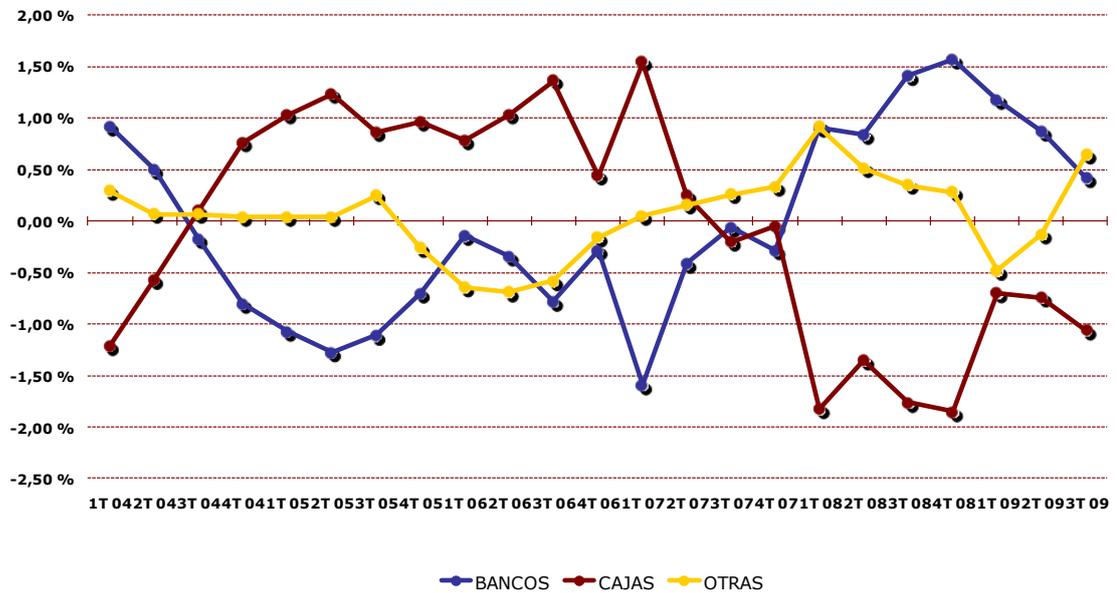
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	48,55 %	40,56 %	10,89 %	44,58 %	44,66 %	10,76 %
ARAGON	33,83 %	54,54 %	11,63 %	31,57 %	56,20 %	12,23 %
ASTURIAS	38,62 %	47,77 %	13,61 %	41,98 %	45,69 %	12,33 %
BALEARES	40,08 %	50,76 %	9,16 %	39,82 %	52,14 %	8,04 %
CANARIAS	56,87 %	36,39 %	6,74 %	56,40 %	37,64 %	5,96 %
CANTABRIA	34,70 %	58,59 %	6,71 %	30,06 %	65,47 %	4,47 %
CASTILLA Y LEON	35,61 %	53,40 %	10,99 %	33,04 %	56,99 %	9,97 %
CASTILLA-LA MANCHA	38,92 %	52,42 %	8,66 %	34,96 %	54,38 %	10,66 %
CATALUÑA	41,00 %	51,91 %	7,09 %	38,55 %	53,16 %	8,29 %
COM. MADRID	40,86 %	40,90 %	18,24 %	53,71 %	37,42 %	8,87 %
COM. VALENCIANA	47,21 %	41,87 %	10,92 %	43,16 %	46,64 %	10,20 %
EXTREMADURA	50,60 %	46,41 %	2,99 %	48,17 %	48,23 %	3,60 %
GALICIA	47,14 %	49,27 %	3,59 %	45,34 %	50,80 %	3,86 %
LA RIOJA	36,39 %	53,10 %	10,51 %	31,79 %	58,25 %	9,96 %
MURCIA	31,28 %	57,78 %	10,94 %	40,09 %	48,35 %	11,56 %
NAVARRA	17,72 %	45,81 %	36,47 %	22,35 %	47,89 %	29,76 %
PAIS VASCO	22,98 %	58,14 %	18,88 %	20,65 %	65,49 %	13,86 %
<b>NACIONAL</b>	<b>41,76 %</b>	<b>46,81 %</b>	<b>11,43 %</b>	<b>41,72 %</b>	<b>48,64 %</b>	<b>9,64 %</b>

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,63 %	-1,04 %	-0,59 %	6,19 %	-6,01 %	-0,18 %
ARAGON	0,31 %	-0,07 %	-0,24 %	3,34 %	-2,76 %	-0,58 %
ASTURIAS	0,41 %	-0,84 %	0,43 %	7,80 %	-4,43 %	-3,36 %
BALEARES	0,51 %	-1,80 %	1,29 %	-0,09 %	-3,07 %	3,16 %
CANARIAS	-0,52 %	-0,02 %	0,54 %	1,63 %	-2,66 %	1,04 %
CANTABRIA	-1,99 %	1,77 %	0,22 %	-4,64 %	5,18 %	-0,55 %
CASTILLA Y LEON	1,04 %	-1,55 %	0,51 %	2,44 %	-1,99 %	-0,44 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,71 %	-2,13 %	-0,58 %	7,56 %	-10,85 %	3,30 %
CATALUÑA	-0,48 %	0,15 %	0,33 %	2,98 %	-4,39 %	1,41 %
COM. MADRID	-0,71 %	-2,72 %	3,43 %	9,69 %	-9,66 %	-0,03 %
COM. VALENCIANA	1,41 %	-1,79 %	0,38 %	2,93 %	-2,59 %	-0,34 %
EXTREMADURA	0,57 %	-0,06 %	-0,51 %	1,20 %	-0,90 %	-0,29 %
GALICIA	1,98 %	-1,83 %	-0,15 %	1,81 %	-1,94 %	0,13 %
LA RIOJA	5,05 %	-3,20 %	-1,85 %	7,60 %	-4,19 %	-3,41 %
MURCIA	-1,77 %	2,58 %	-0,81 %	3,29 %	-4,29 %	1,01 %
NAVARRA	-2,42 %	-0,65 %	3,07 %	-1,00 %	1,40 %	-0,40 %
PAIS VASCO	-1,14 %	0,03 %	1,11 %	-3,52 %	4,60 %	-1,09 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,42 %</b>	<b>-1,06 %</b>	<b>0,64 %</b>	<b>4,04 %</b>	<b>-4,35 %</b>	<b>0,31 %</b>

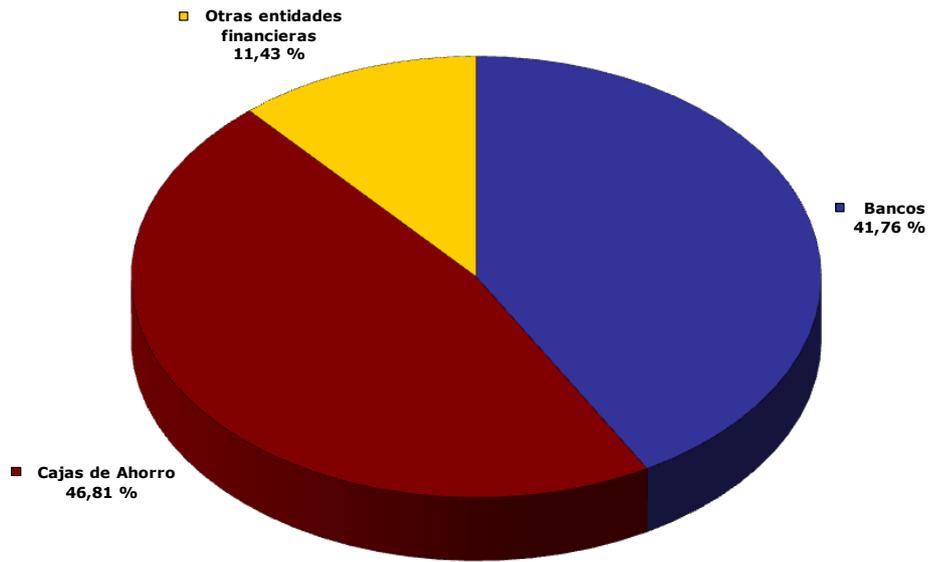
**Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria**



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

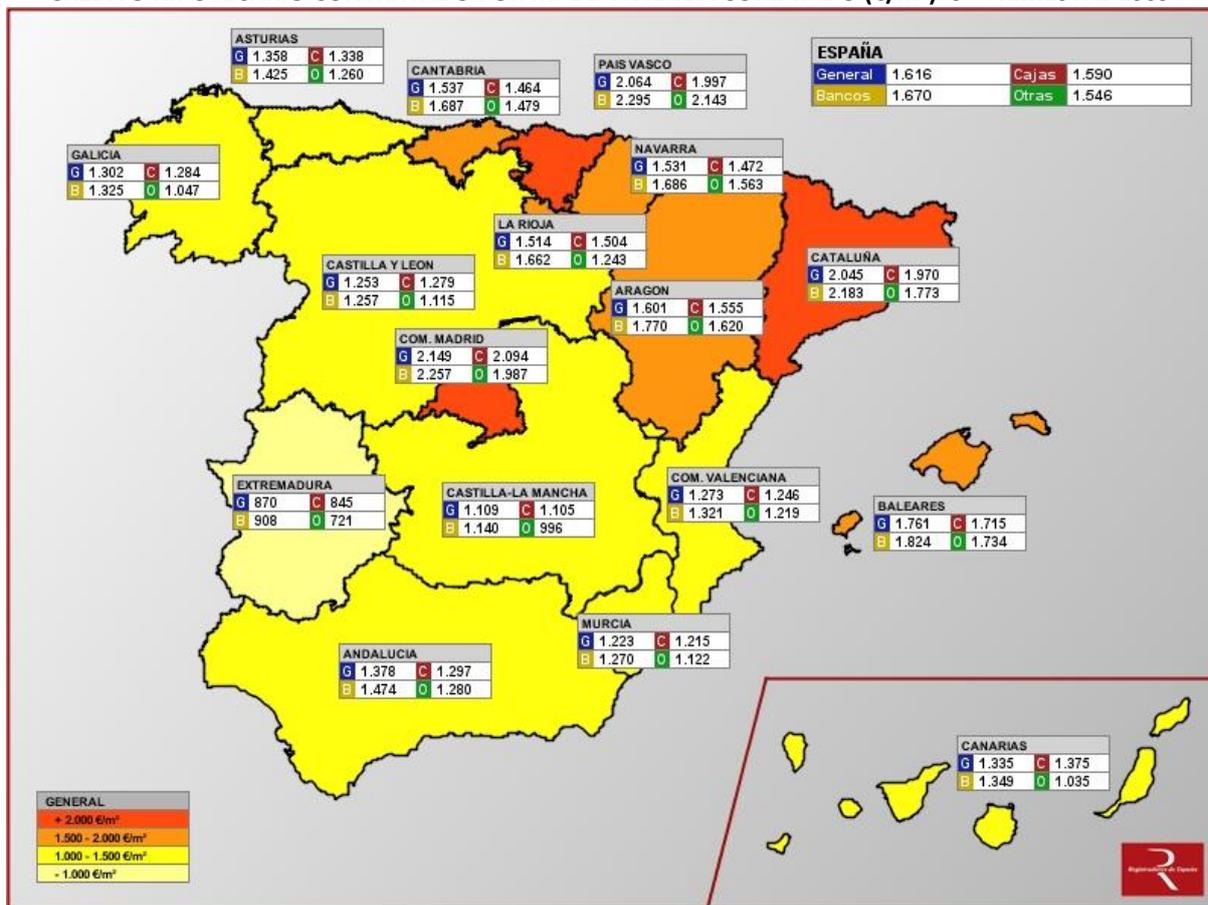


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2009



## 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>). 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha seguido la tendencia descendente de los últimos trimestres, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras y la práctica totalidad de comunidades autónomas. Esta circunstancia es consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y el incremento de las tasas de ahorro.

En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.616 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses de 1.609 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.670 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.590 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.546 €/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, País Vasco, Cataluña y Baleares), y viceversa (Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia y Castilla y León).

Por sexto trimestre consecutivo desciende el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda, dando lugar a una reducción trimestral del -3,07%, moderándose ligeramente con respecto al trimestre anterior (-3,66%). Los descensos se generalizan para todas las agrupaciones de entidades financieras consideradas: Bancos (-4,37%), Cajas de Ahorros (-2,47%) y Otras entidades financieras (-1,93%). En dieciséis comunidades autónomas se han presentado tasas trimestrales negativas.

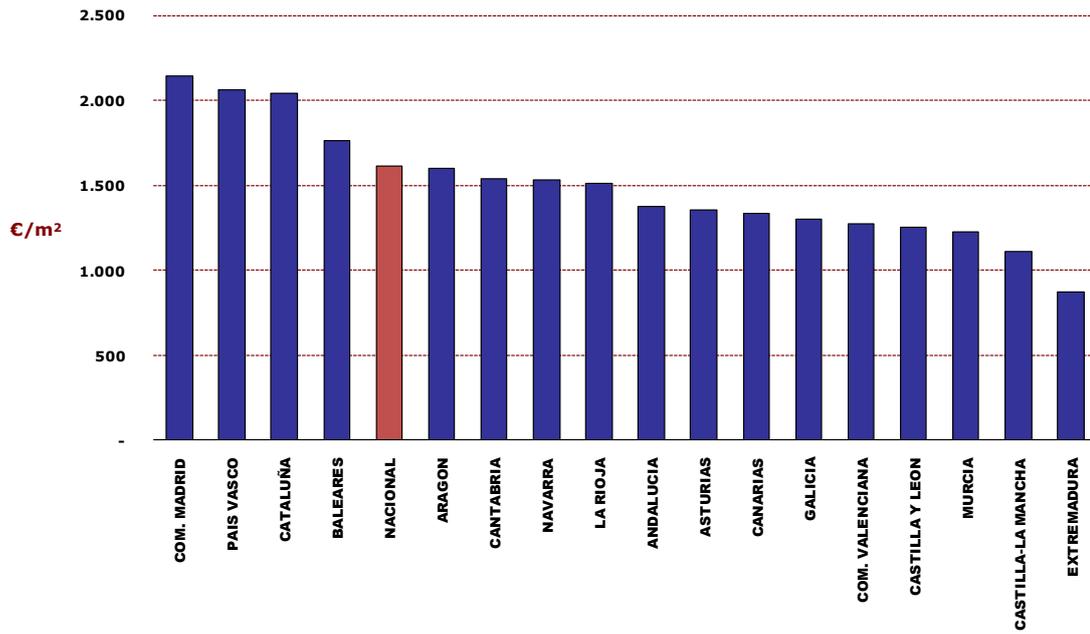
La tasa de variación interanual acumula cuatro trimestres consecutivos con descensos, intensificándose con el paso de los trimestres, alcanzando una bajada del -13,31% (-13,04% el trimestre anterior). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales, nueve de ellas de dos dígitos.

Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga la reducción del endeudamiento hipotecario en la medida que resulta previsible una continuidad de los descensos del precio de la vivienda.

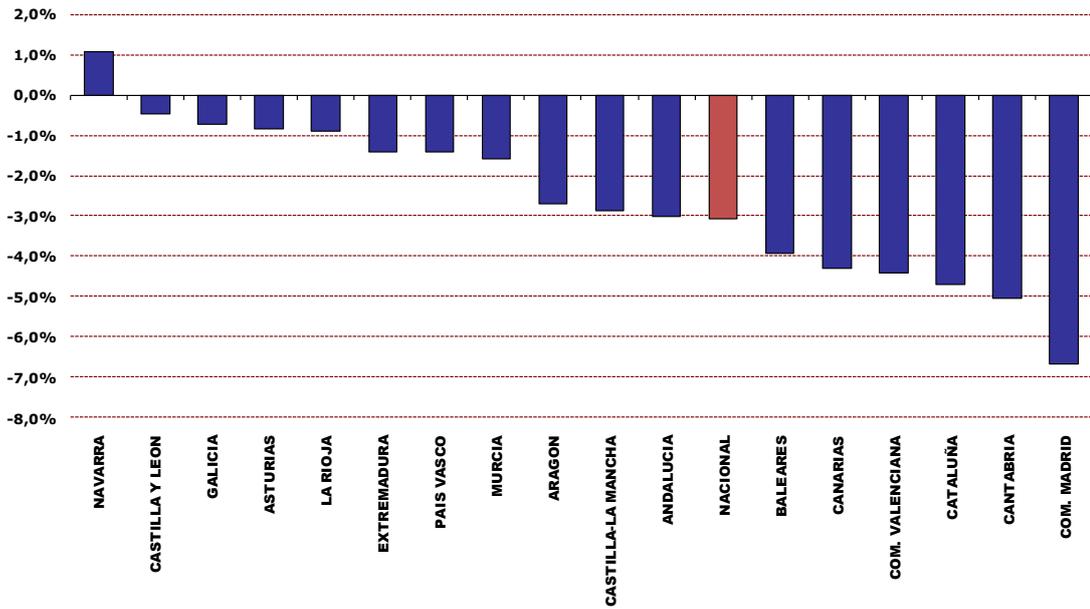
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M <sup>2</sup> VIVIENDA. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m <sup>2</sup> )							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.378	1.474	1.297	1.280	1.353	1.466	1.274	1.281
ARAGON	1.601	1.770	1.555	1.620	1.621	1.950	1.526	1.617
ASTURIAS	1.358	1.425	1.338	1.260	1.425	1.463	1.425	1.349
BALEARES	1.761	1.824	1.715	1.734	1.787	1.821	1.780	1.645
CANARIAS	1.335	1.349	1.375	1.035	1.399	1.417	1.409	1.243
CANTABRIA	1.537	1.687	1.464	1.479	1.541	1.707	1.469	1.544
CASTILLA Y LEON	1.253	1.257	1.279	1.115	1.251	1.254	1.269	1.161
CASTILLA-LA MANCHA	1.109	1.140	1.105	996	1.114	1.146	1.106	1.012
CATALUÑA	2.045	2.183	1.970	1.773	2.105	2.288	2.043	1.720
COM. MADRID	2.149	2.257	2.094	1.987	2.217	2.340	2.143	2.119
COM. VALENCIANA	1.273	1.321	1.246	1.219	1.316	1.367	1.302	1.202
EXTREMADURA	870	908	845	721	837	893	803	706
GALICIA	1.302	1.325	1.284	1.047	1.253	1.295	1.234	915
LA RIOJA	1.514	1.662	1.504	1.243	1.448	1.534	1.448	1.237
MURCIA	1.223	1.270	1.215	1.122	1.244	1.309	1.212	1.203
NAVARRA	1.531	1.686	1.472	1.563	1.503	1.644	1.455	1.517
PAIS VASCO	2.064	2.295	1.997	2.143	2.013	2.329	1.961	2.014
<b>NACIONAL</b>	<b>1.616</b>	<b>1.670</b>	<b>1.590</b>	<b>1.546</b>	<b>1.609</b>	<b>1.686</b>	<b>1.578</b>	<b>1.521</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M <sup>2</sup> VIVIENDA. 3er trimestre 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	85,27	84,09	-3,01%	-3,99%	-2,67%	-3,47%	-11,86%	-12,00%	-12,38%	-12,56%
ARAGON	99,07	100,75	-2,70%	-7,14%	0,00%	-2,94%	-9,74%	-6,52%	-8,68%	-13,34%
ASTURIAS	84,03	88,56	-0,84%	-1,22%	-0,56%	-0,37%	-3,59%	-7,05%	-1,66%	-1,68%
BALEARES	108,97	111,06	-3,92%	-4,16%	-3,84%	-3,46%	-15,27%	-16,54%	-14,71%	-11,46%
CANARIAS	82,61	86,95	-4,31%	-6,47%	-1,47%	-4,97%	-13,43%	-15,40%	-10,60%	-15,56%
CANTABRIA	95,11	95,77	-5,05%	-5,32%	-3,99%	-11,97%	-10,46%	-9,54%	-9,49%	-18,13%
CASTILLA Y LEON	77,54	77,75	-0,48%	-1,26%	-0,16%	-0,68%	-4,87%	-7,52%	-3,64%	-3,41%
CASTILLA-LA MANCHA	68,63	69,24	-2,88%	-5,21%	-1,16%	-5,42%	-11,16%	-16,84%	-8,52%	-16,50%
CATALUÑA	126,55	130,83	-4,71%	-5,88%	-4,26%	-5,75%	-18,19%	-17,37%	-17,75%	-29,07%
COM. MADRID	132,98	137,79	-6,69%	-5,80%	-7,31%	-4,98%	-17,46%	-13,88%	-19,86%	-18,00%
COM. VALENCIANA	78,77	81,79	-4,43%	-5,07%	-4,19%	-3,14%	-12,91%	-13,32%	-11,97%	-16,30%
EXTREMADURA	53,84	52,02	-1,41%	-0,67%	-1,35%	-9,95%	-5,53%	-6,59%	-3,02%	-17,04%
GALICIA	80,57	77,87	-0,71%	-1,07%	-0,48%	-6,06%	-9,07%	-10,19%	-7,91%	-23,30%
LA RIOJA	93,69	89,99	-0,89%	0,46%	-1,03%	-2,98%	-2,36%	-0,39%	-0,89%	-16,08%
MURCIA	75,68	77,32	-1,58%	-3,61%	0,92%	-6,38%	-7,16%	-14,61%	-2,57%	-10,09%
NAVARRA	94,74	93,41	1,08%	-0,72%	1,46%	1,88%	-8,07%	-7,01%	-7,44%	-8,89%
PAIS VASCO	127,72	125,11	-1,42%	-3,52%	-1,26%	0,00%	-12,67%	-13,42%	-12,10%	-8,41%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-3,07%</b>	<b>-4,37%</b>	<b>-2,47%</b>	<b>-1,93%</b>	<b>-13,31%</b>	<b>-14,29%</b>	<b>-12,67%</b>	<b>-12,79%</b>

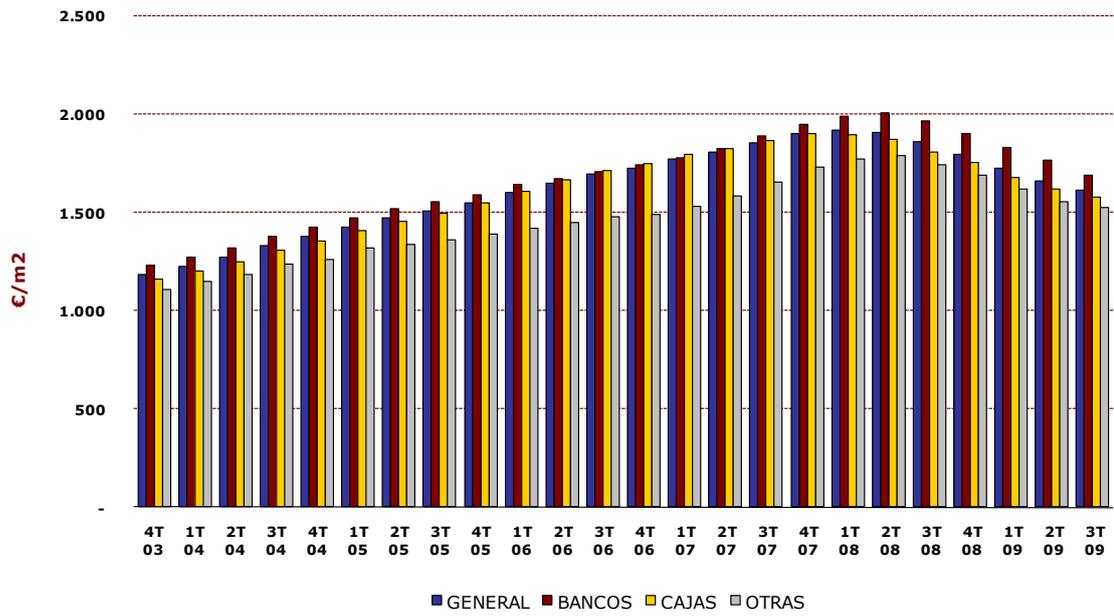
Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 3er trimestre 2009



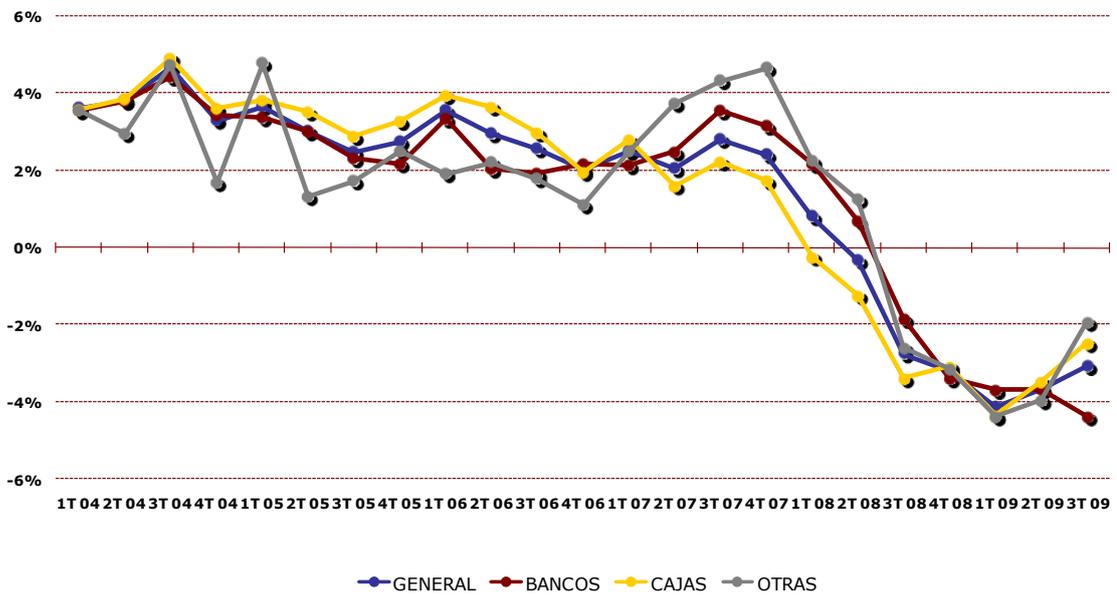
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 3er trimestre 2009



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

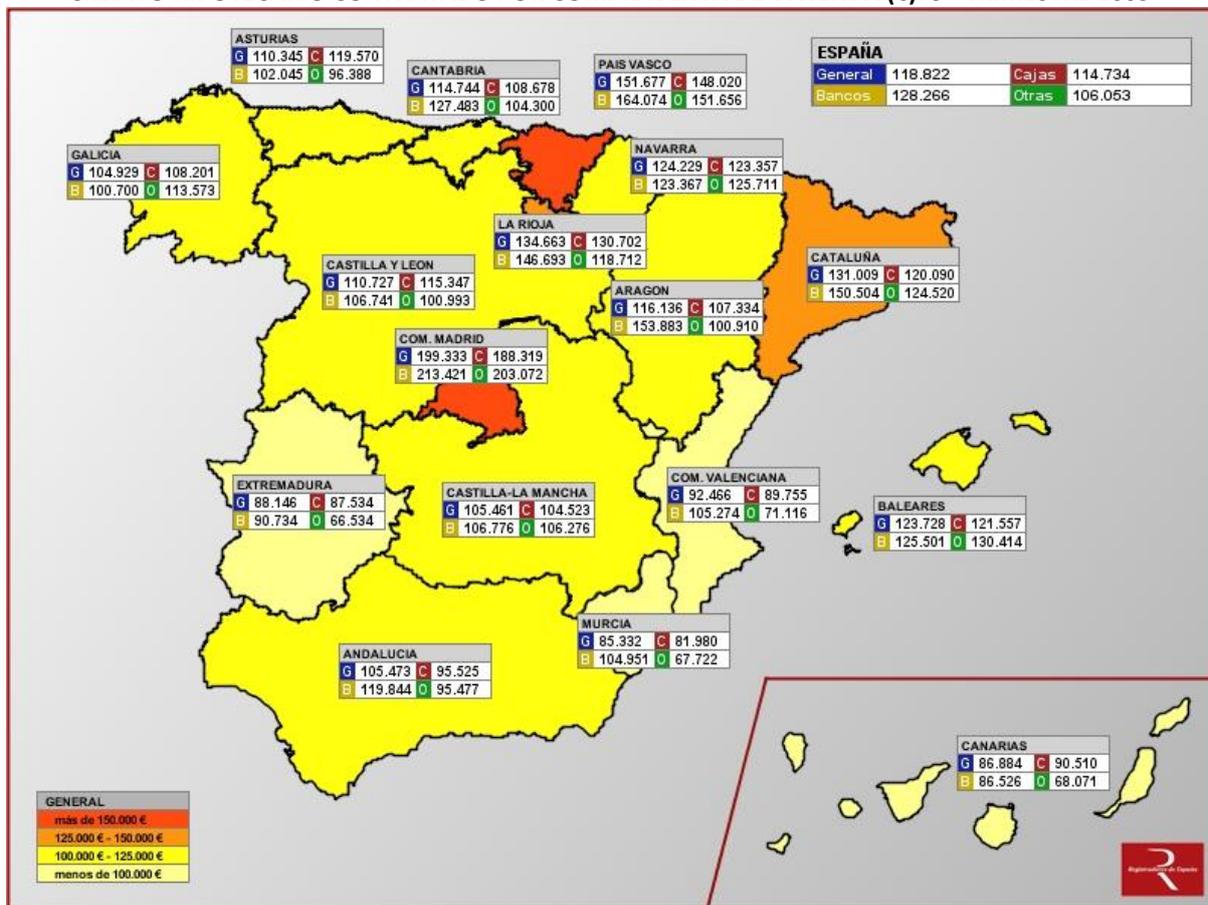


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año ha sido de 125.132 € y durante el último trimestre de 118.822 € (122.004 € 2T09). Tal y como viene siendo habitual el mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda lo asumen los Bancos (128.266 €), seguidos de Cajas de Ahorros (114.734 €) y Otras entidades financieras (106.053 €). Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que mantienen el mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda y viceversa.

Por sexto trimestre consecutivo se produce una reducción del importe medio de crédito hipotecario contratado por vivienda (tasa trimestral -4,56%), intensificándose las reducciones con respecto a periodos anteriores (-4,34% trimestre anterior). La reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -5,45%, Cajas de Ahorros -3,99% y Otras entidades financieras -4,73%). Dieciséis comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas para el total general.

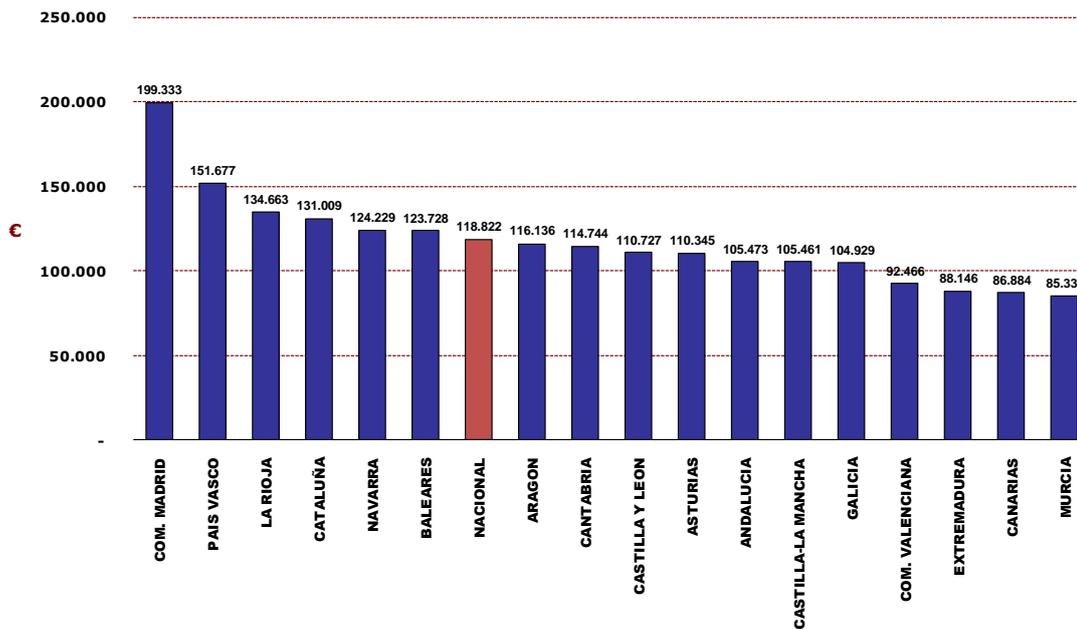
Las tasas interanuales intensifican el grado de ajuste, alcanzando un resultado del -13,70%, frente al -11,75% del pasado trimestre, con importantes reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda en todas las agrupaciones de entidades financieras: Bancos -14,40%, Cajas de Ahorros -13,95% y Otras entidades financieras -12,55%. En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas se 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 en la medida que se mantenga la reducción del precio de la vivienda y el incremento de la tasa de ahorro.

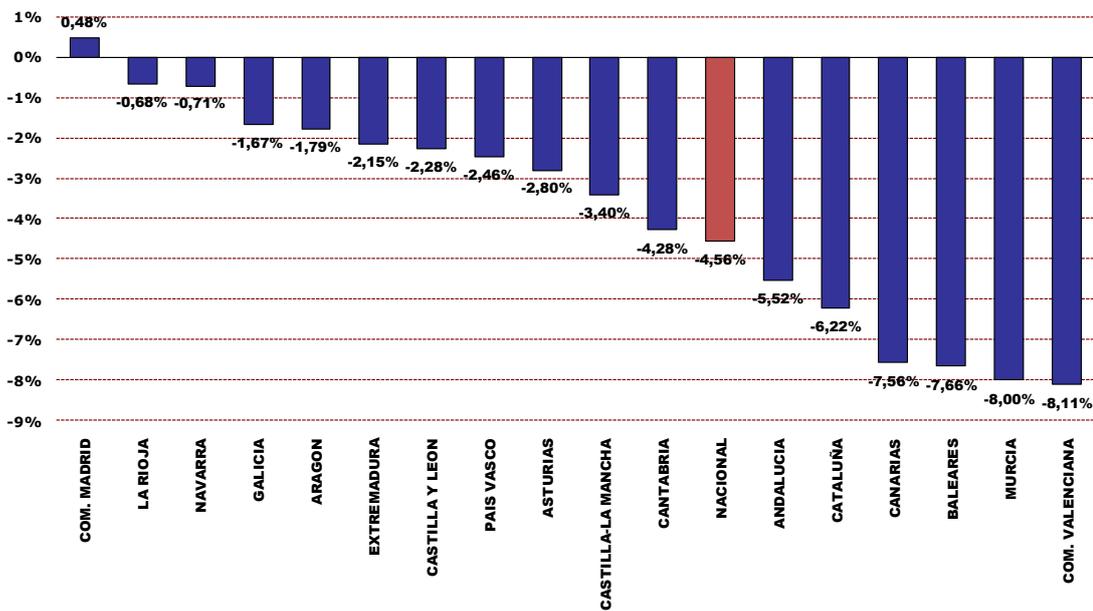
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	105.473	119.844	95.525	95.477	111.422	123.957	103.747	104.826
ARAGON	116.136	153.883	107.334	100.910	123.091	143.764	120.853	101.001
ASTURIAS	110.345	102.045	119.570	96.388	113.516	110.109	119.410	98.995
BALEARES	123.728	125.501	121.557	130.414	132.063	139.107	127.203	137.878
CANARIAS	86.884	86.526	90.510	68.071	95.176	93.196	99.083	83.764
CANTABRIA	114.744	127.483	108.678	104.300	112.449	127.296	106.678	104.915
CASTILLA Y LEON	110.727	106.741	115.347	100.993	113.877	114.069	115.844	102.441
CASTILLA-LA MANCHA	105.461	106.776	104.523	106.276	113.109	115.676	112.541	107.459
CATALUÑA	131.009	150.504	120.090	124.520	140.393	160.340	130.793	130.578
COM. MADRID	199.333	213.421	188.319	203.072	201.923	226.217	184.245	193.140
COM. VALENCIANA	92.466	105.274	89.755	71.116	104.301	118.787	97.689	91.078
EXTREMADURA	88.146	90.734	87.534	66.534	97.086	108.343	89.924	82.379
GALICIA	104.929	100.700	108.201	113.573	106.623	104.620	108.416	103.810
LA RIOJA	134.663	146.693	130.702	118.712	120.891	124.769	124.609	94.553
MURCIA	85.332	104.951	81.980	67.722	95.409	110.623	90.804	80.904
NAVARRA	124.229	123.367	123.357	125.711	125.314	130.985	125.733	121.406
PAIS VASCO	151.677	164.074	148.020	151.656	153.310	168.236	150.997	147.323
<b>NACIONAL</b>	<b>118.822</b>	<b>128.266</b>	<b>114.734</b>	<b>106.053</b>	<b>125.132</b>	<b>136.282</b>	<b>120.171</b>	<b>113.000</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA. 3er trimestre 2009	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	88,77	93,43	-5,52%	-6,52%	-5,19%	-6,56%	-16,09%	-18,23%	-16,33%	-15,37%
ARAGON	97,74	119,97	-1,79%	-4,41%	-0,79%	-1,90%	-8,43%	-16,46%	-3,14%	-16,41%
ASTURIAS	92,87	79,56	-2,80%	-4,59%	-2,30%	-1,68%	-3,43%	-9,67%	1,15%	-8,17%
BALEARES	104,13	97,84	-7,66%	-8,71%	-7,59%	-4,82%	-22,30%	-22,30%	-23,74%	-5,51%
CANARIAS	73,12	67,46	-7,56%	-10,94%	-3,32%	-8,84%	-22,09%	-26,95%	-16,57%	-19,82%
CANTABRIA	96,57	99,39	-4,28%	-4,93%	-3,03%	-7,26%	-11,03%	-10,66%	-10,22%	-10,40%
CASTILLA Y LEON	93,19	83,22	-2,28%	-3,92%	-1,51%	-1,99%	-8,24%	-11,13%	-6,89%	-8,21%
CASTILLA-LA MANCHA	88,76	83,25	-3,40%	-6,00%	-2,06%	-4,93%	-10,16%	-14,86%	-8,92%	-6,90%
CATALUÑA	110,26	117,34	-6,22%	-6,17%	-6,70%	-4,63%	-18,95%	-15,10%	-22,24%	-16,01%
COM. MADRID	167,76	166,39	0,48%	0,44%	0,44%	1,57%	-6,02%	-4,68%	-8,23%	-0,92%
COM. VALENCIANA	77,82	82,07	-8,11%	-7,51%	-7,42%	-11,96%	-19,37%	-15,95%	-22,06%	-19,36%
EXTREMADURA	74,18	70,74	-2,15%	-0,54%	-2,84%	-1,14%	0,22%	5,77%	-3,12%	-4,26%
GALICIA	88,31	78,51	-1,67%	-4,03%	0,07%	4,35%	-6,84%	-11,52%	-3,62%	2,64%
LA RIOJA	113,33	114,37	-0,68%	3,22%	-1,48%	-6,10%	-9,31%	-15,26%	-2,99%	-29,48%
MURCIA	71,81	81,82	-8,00%	-6,13%	-7,23%	-12,57%	-14,45%	-15,00%	-12,90%	-25,57%
NAVARRA	104,55	96,18	-0,71%	-2,30%	-0,25%	0,10%	-12,22%	-19,13%	-8,62%	-13,96%
PAIS VASCO	127,65	127,92	-2,46%	-4,71%	-2,11%	0,05%	-11,10%	-12,43%	-12,03%	-2,61%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-4,56%</b>	<b>-5,45%</b>	<b>-3,99%</b>	<b>-4,73%</b>	<b>-13,70%</b>	<b>-14,40%</b>	<b>-13,95%</b>	<b>-12,55%</b>

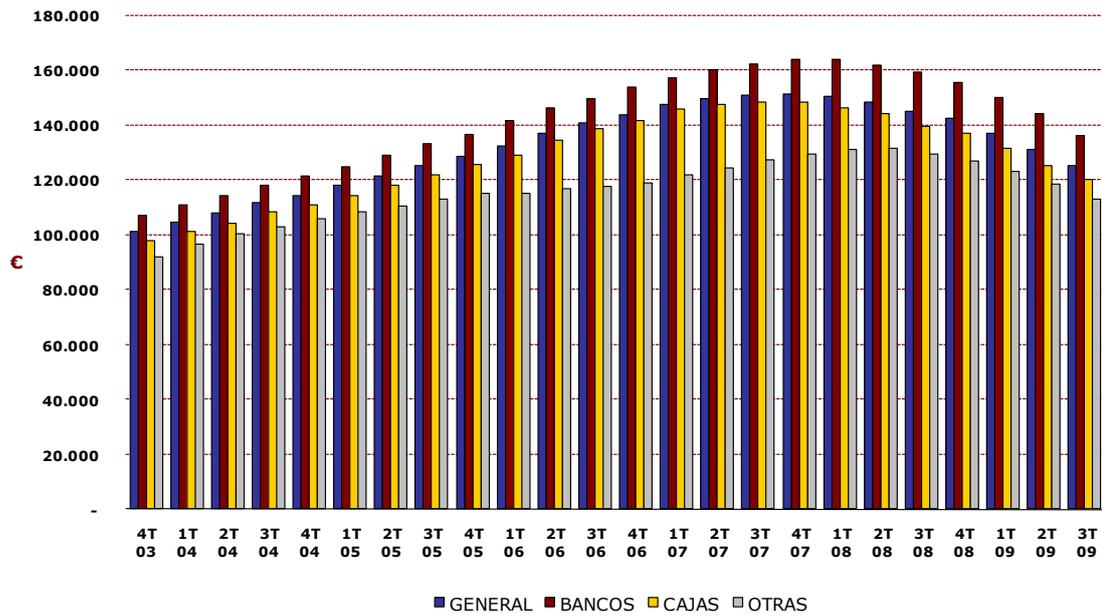
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2009



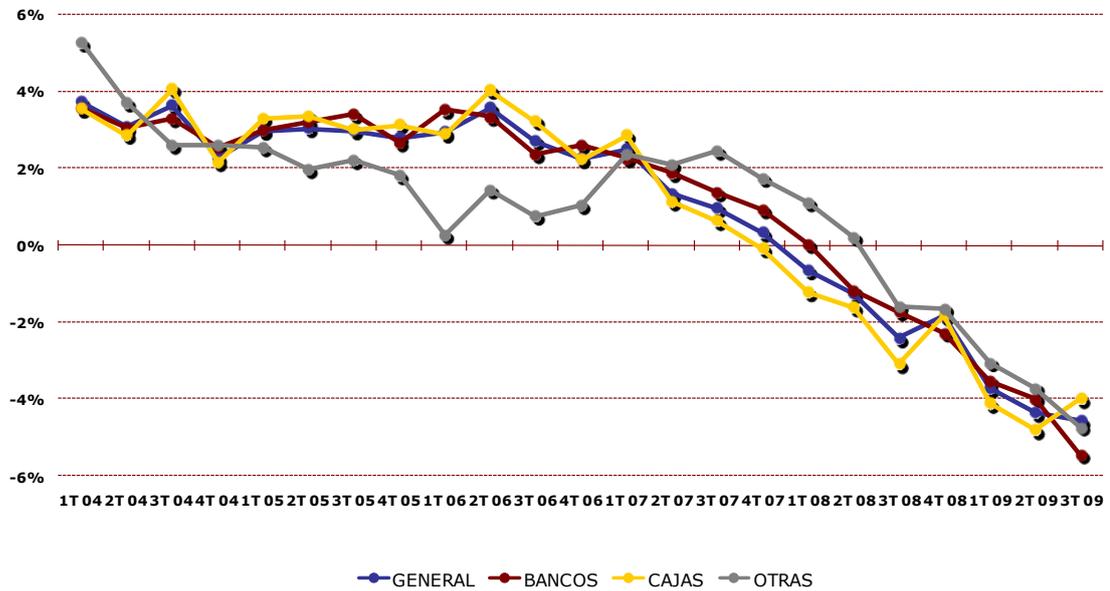
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2009



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

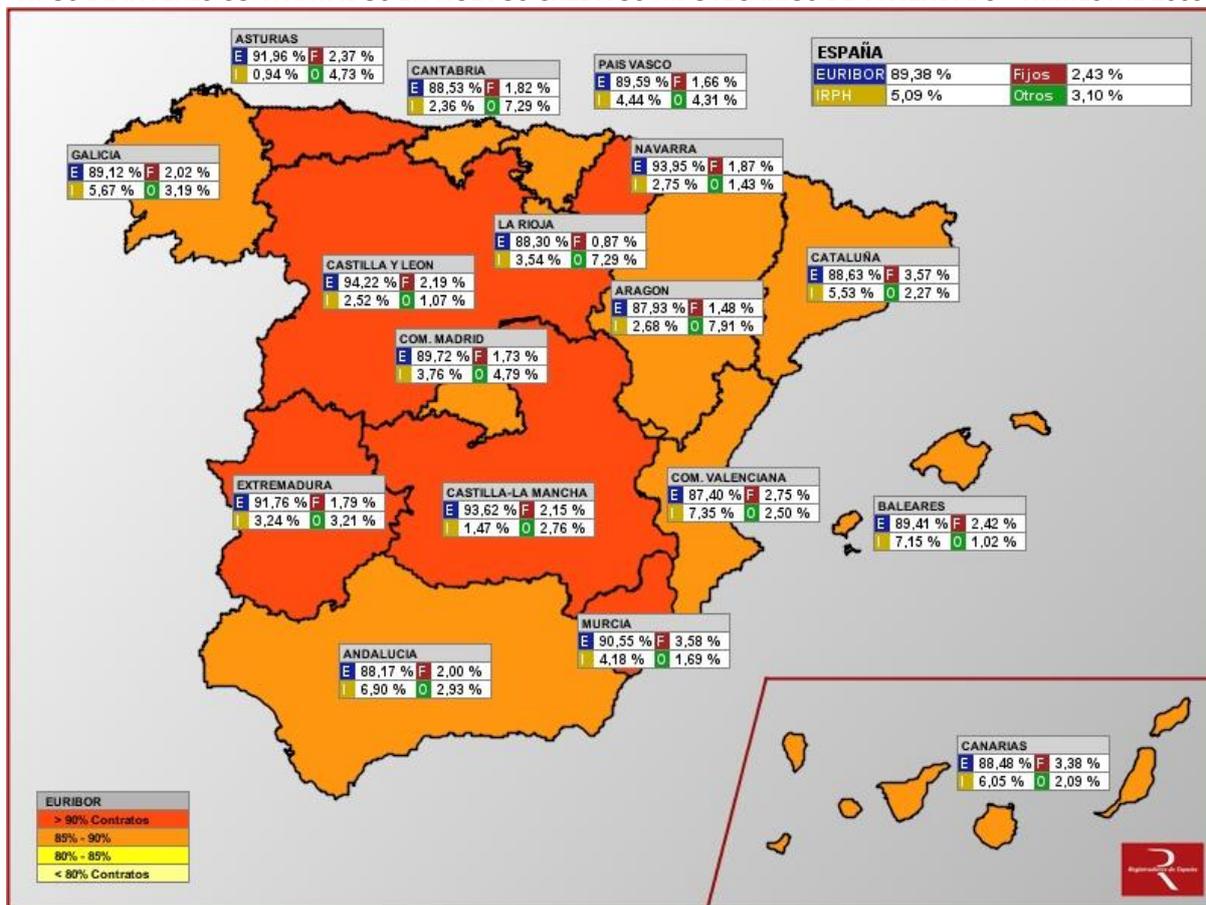


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3<sup>er</sup> 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 97,57% de los contratos. Los tipos de interés fijos, dentro de su bajo peso relativo (2,43%), están presentando durante los últimos trimestres una ligera tendencia a la mayor contratación, especialmente en algunas comunidades autónomas (Murcia 3,58%, Cataluña 3,57%, Canarias 3,38%).

En cuanto a los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, se mantiene el predominio del EURIBOR (89,38% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (5,09%) y Otros índices de referencia (3,10%).

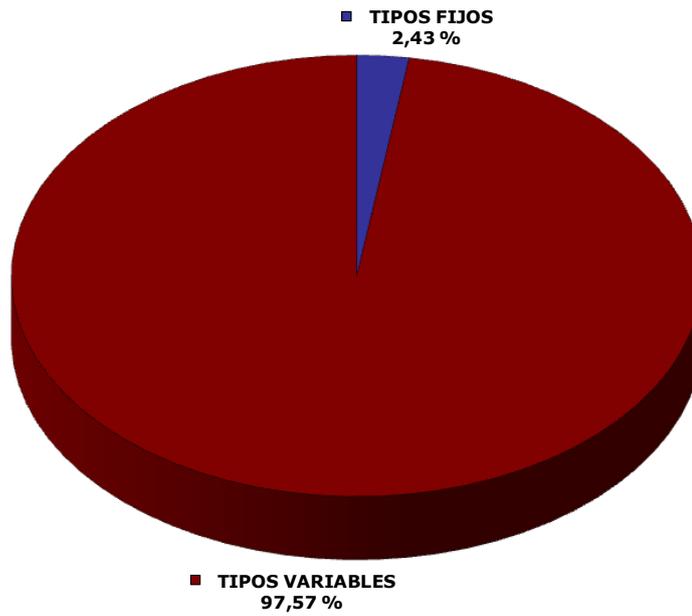
Durante el último trimestre se ha incrementado ligeramente la contratación a tipo de interés fijo (0,21 puntos porcentuales) y EURIBOR (0,38 pp), reduciéndose el peso relativo de contratación a IRPH (-0,30 pp) y Otros índices de referencia (-0,29 pp).

En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,98 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índices de referencia EURIBOR (0,33 pp) y Otros índices de referencia (0,28 pp), todo ello en detrimento del IRPH (-1,59 pp).

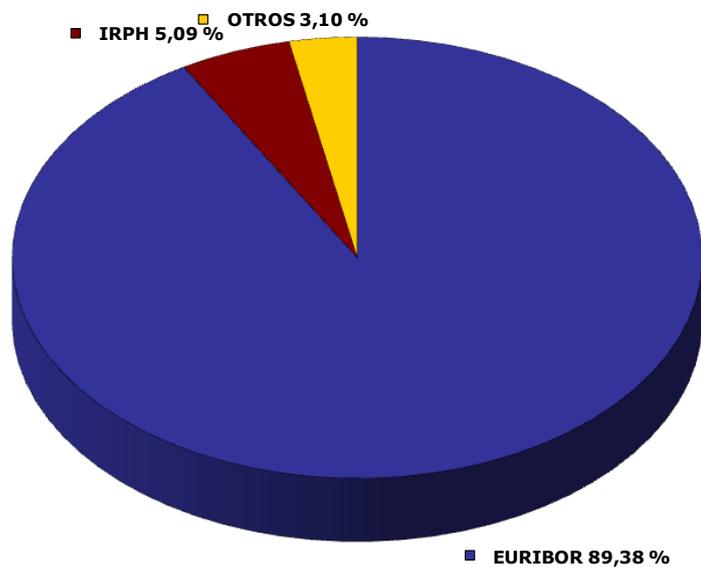
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,00 %	98,00 %	88,17 %	6,90 %	2,93 %	2,56 %	97,44 %	87,23 %	6,32 %	3,89 %
ARAGON	1,48 %	98,52 %	87,93 %	2,68 %	7,91 %	1,48 %	98,52 %	86,67 %	3,21 %	8,64 %
ASTURIAS	2,37 %	97,63 %	91,96 %	0,94 %	4,73 %	2,31 %	97,69 %	91,67 %	1,71 %	4,31 %
BALEARES	2,42 %	97,58 %	89,41 %	7,15 %	1,02 %	2,50 %	97,50 %	89,01 %	7,06 %	1,43 %
CANARIAS	3,38 %	96,62 %	88,48 %	6,05 %	2,09 %	2,61 %	97,39 %	89,60 %	6,10 %	1,69 %
CANTABRIA	1,82 %	98,18 %	88,53 %	2,36 %	7,29 %	2,04 %	97,96 %	89,67 %	2,07 %	6,22 %
CASTILLA Y LEON	2,19 %	97,81 %	94,22 %	2,52 %	1,07 %	1,60 %	98,40 %	91,75 %	3,83 %	2,82 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,15 %	97,85 %	93,62 %	1,47 %	2,76 %	1,31 %	98,69 %	93,99 %	1,91 %	2,79 %
CATALUÑA	3,57 %	96,43 %	88,63 %	5,53 %	2,27 %	3,07 %	96,93 %	86,16 %	6,69 %	4,08 %
COM. MADRID	1,73 %	98,27 %	89,72 %	3,76 %	4,79 %	1,64 %	98,36 %	87,95 %	4,52 %	5,89 %
COM. VALENCIANA	2,75 %	97,25 %	87,40 %	7,35 %	2,50 %	2,43 %	97,57 %	87,36 %	6,27 %	3,94 %
EXTREMADURA	1,79 %	98,21 %	91,76 %	3,24 %	3,21 %	2,29 %	97,71 %	83,50 %	6,94 %	7,27 %
GALICIA	2,02 %	97,98 %	89,12 %	5,67 %	3,19 %	1,53 %	98,47 %	92,32 %	3,79 %	2,36 %
LA RIOJA	0,87 %	99,13 %	88,30 %	3,54 %	7,29 %	1,30 %	98,70 %	86,97 %	6,14 %	5,59 %
MURCIA	3,58 %	96,42 %	90,55 %	4,18 %	1,69 %	4,01 %	95,99 %	88,54 %	4,97 %	2,48 %
NAVARRA	1,87 %	98,13 %	93,95 %	2,75 %	1,43 %	2,72 %	97,28 %	93,19 %	2,85 %	1,24 %
PAIS VASCO	1,66 %	98,34 %	89,59 %	4,44 %	4,31 %	1,68 %	98,32 %	89,93 %	5,61 %	2,78 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,43 %</b>	<b>97,57 %</b>	<b>89,38 %</b>	<b>5,09 %</b>	<b>3,10 %</b>	<b>2,29 %</b>	<b>97,71 %</b>	<b>88,56 %</b>	<b>5,26 %</b>	<b>3,89 %</b>

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,17 %	-0,17 %	0,55 %	-0,39 %	-0,33 %	0,79 %	-0,79 %	0,03 %	-1,04 %	0,23 %
ARAGON	-0,44 %	0,44 %	1,57 %	-0,40 %	-0,73 %	-0,16 %	0,16 %	0,90 %	-0,52 %	-0,22 %
ASTURIAS	0,15 %	-0,15 %	-0,09 %	-0,39 %	0,33 %	0,40 %	-0,40 %	1,17 %	-2,76 %	1,19 %
BALEARES	0,26 %	-0,26 %	-0,57 %	0,37 %	-0,06 %	1,34 %	-1,34 %	-0,73 %	-0,63 %	0,02 %
CANARIAS	0,47 %	-0,47 %	0,04 %	-0,69 %	0,18 %	1,66 %	-1,66 %	1,81 %	-3,68 %	0,21 %
CANTABRIA	0,20 %	-0,20 %	-1,17 %	-0,24 %	1,21 %	1,12 %	-1,12 %	-0,19 %	-1,73 %	0,80 %
CASTILLA Y LEON	-0,15 %	0,15 %	1,24 %	-0,61 %	-0,48 %	0,42 %	-0,42 %	0,77 %	-0,81 %	-0,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,07 %	-0,07 %	1,25 %	-0,15 %	-1,17 %	0,49 %	-0,49 %	2,21 %	-1,10 %	-1,60 %
CATALUÑA	0,55 %	-0,55 %	1,33 %	-1,41 %	-0,47 %	1,68 %	-1,68 %	4,11 %	-6,20 %	0,41 %
COM. MADRID	0,20 %	-0,20 %	0,44 %	0,12 %	-0,76 %	0,69 %	-0,69 %	-0,99 %	-0,30 %	0,60 %
COM. VALENCIANA	0,36 %	-0,36 %	-0,75 %	0,89 %	-0,50 %	1,17 %	-1,17 %	-2,87 %	0,79 %	0,91 %
EXTREMADURA	0,31 %	-0,31 %	2,17 %	-1,99 %	-0,49 %	1,76 %	-1,76 %	3,32 %	-5,21 %	0,14 %
GALICIA	0,10 %	-0,10 %	-0,52 %	0,17 %	0,25 %	0,35 %	-0,35 %	1,42 %	-0,40 %	-1,36 %
LA RIOJA	-0,59 %	0,59 %	-0,21 %	0,11 %	0,69 %	0,10 %	-0,10 %	-4,07 %	1,92 %	2,05 %
MURCIA	0,59 %	-0,59 %	-0,57 %	0,01 %	-0,03 %	3,27 %	-3,27 %	-5,54 %	1,19 %	1,09 %
NAVARRA	-0,36 %	0,36 %	0,80 %	-0,57 %	0,13 %	0,62 %	-0,62 %	0,74 %	-1,55 %	0,19 %
PAIS VASCO	-0,31 %	0,31 %	-0,25 %	-0,25 %	0,81 %	-0,23 %	0,23 %	-0,70 %	-0,39 %	1,32 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,21 %</b>	<b>-0,21 %</b>	<b>0,38 %</b>	<b>-0,30 %</b>	<b>-0,29 %</b>	<b>0,98 %</b>	<b>-0,98 %</b>	<b>0,33 %</b>	<b>-1,59 %</b>	<b>0,28 %</b>

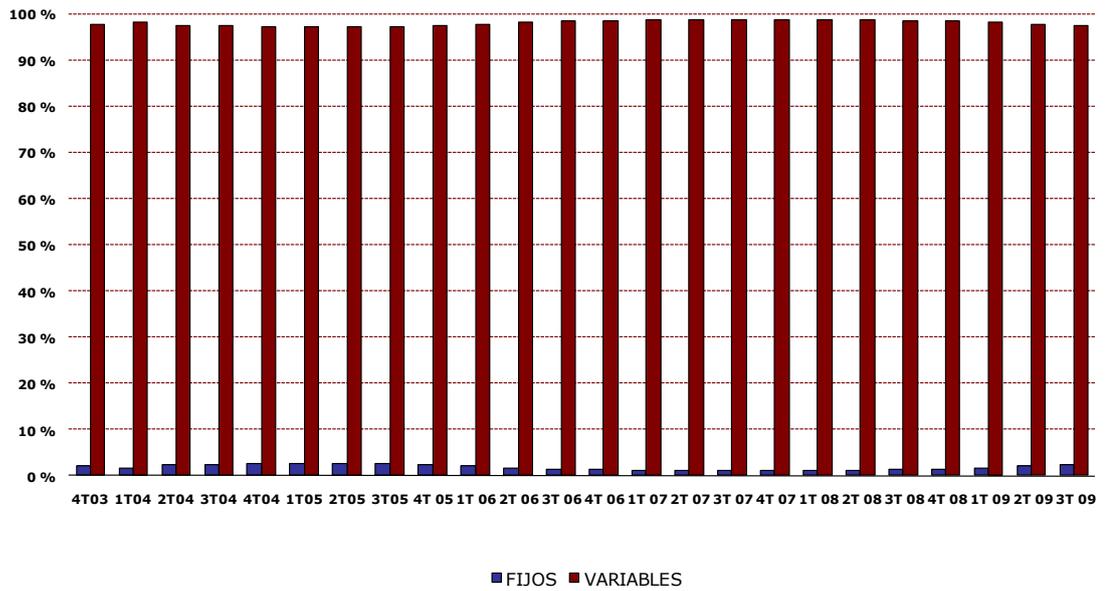
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2009



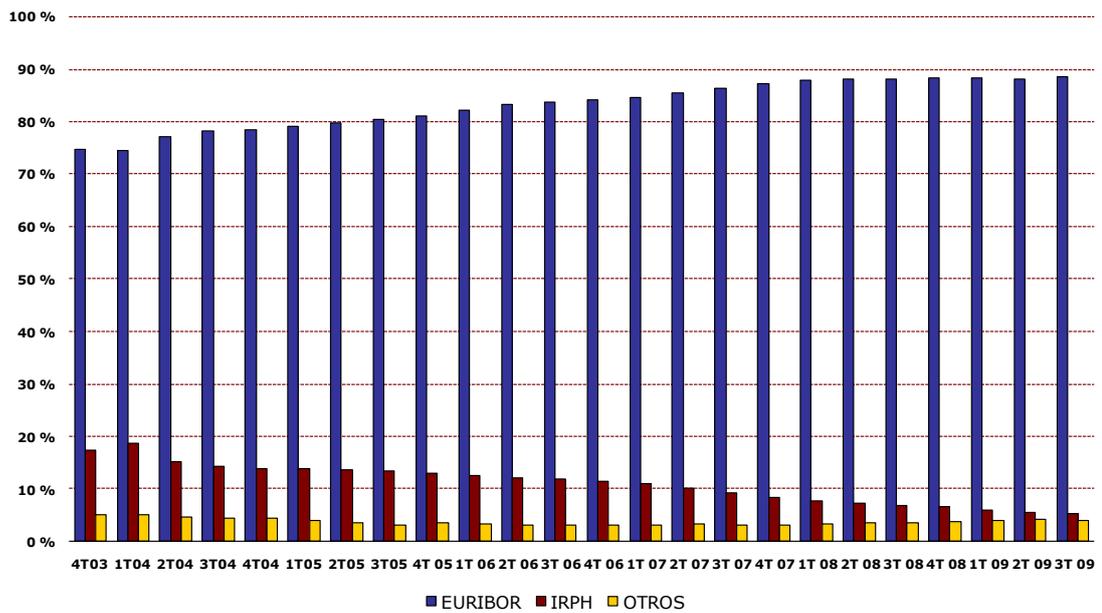
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2009



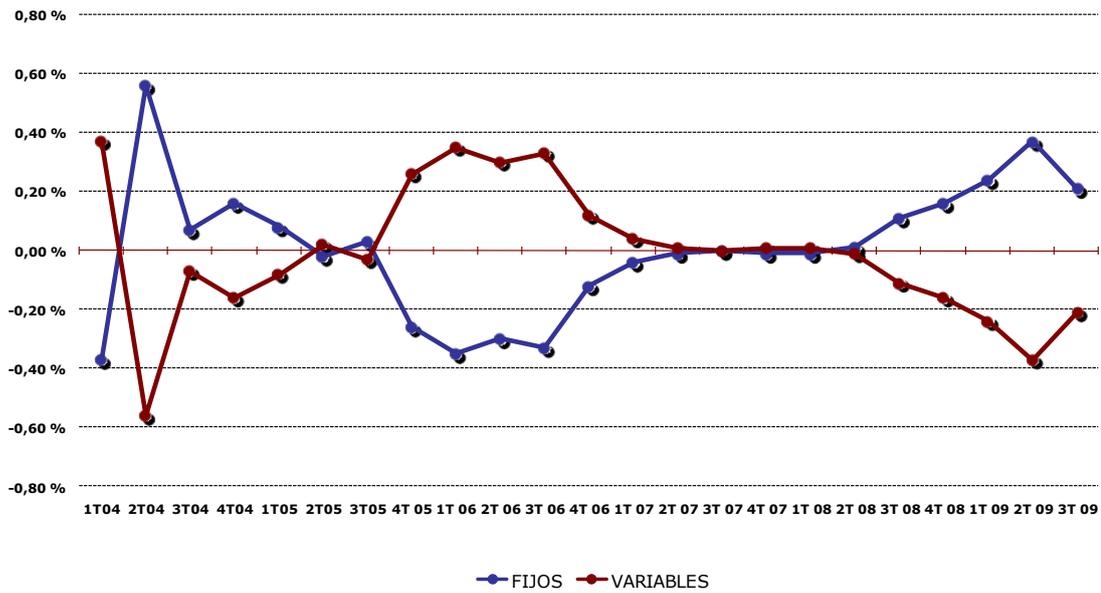
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.  
Fijos vs Variables**



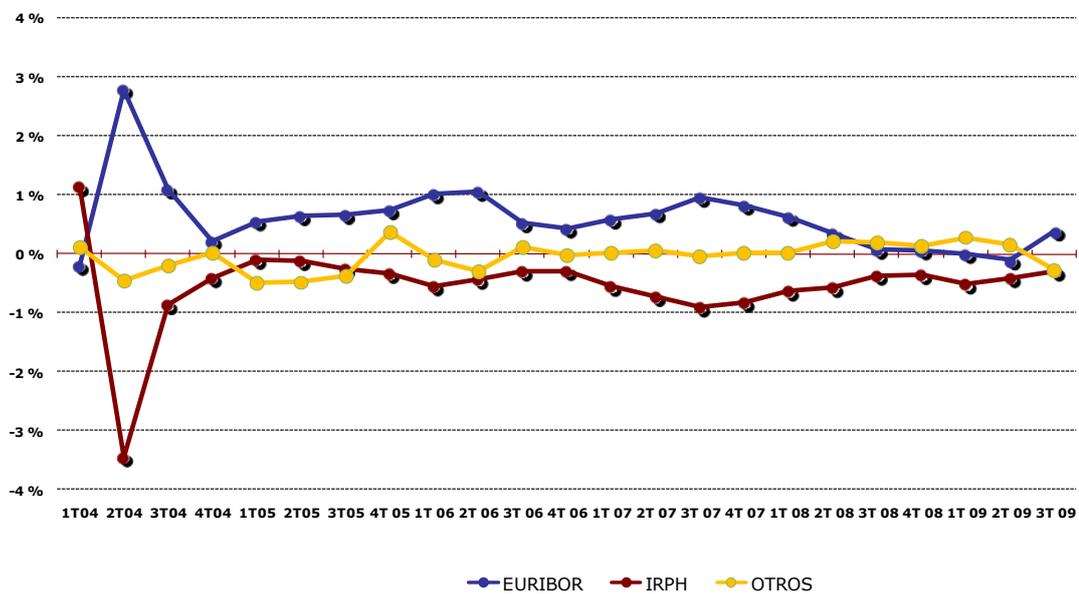
**Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable**



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

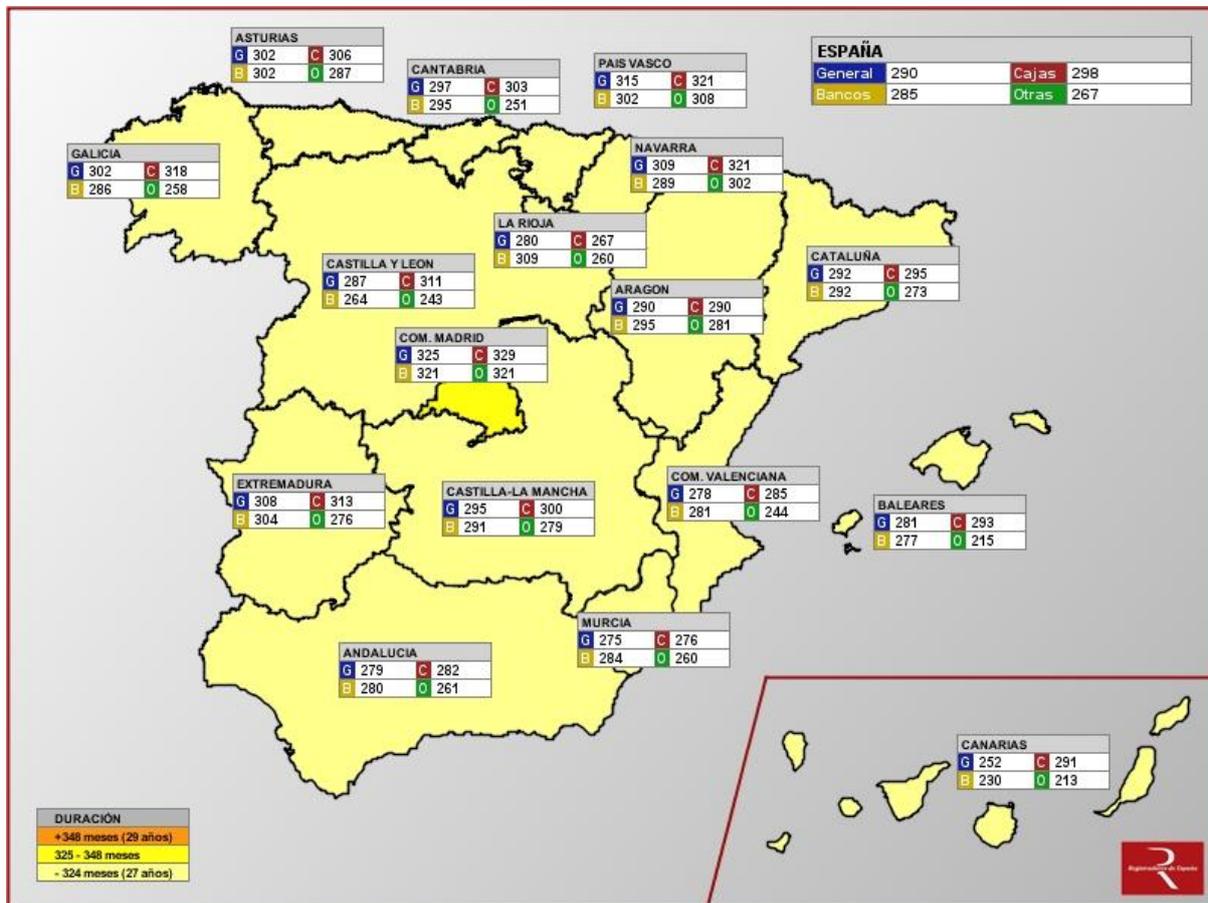


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



## 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. 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda mantienen su tendencia descendente, aunque con un menor grado de intensidad que en trimestres anteriores. Durante el tercer trimestre del año 2009 el periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios fue de 290 meses (24 años y 2 meses) y durante el último año 295 meses (24 años y 7 meses).

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción del -2,32%, moderándose con respecto al pasado trimestre (-3,21%). Todas las agrupaciones de entidades financieras acumulan descensos, aunque más suaves que en trimestres anteriores (-2,68% Bancos, -1,94% Cajas de Ahorros y -2,89% Otras entidades financieras). Dieciséis comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación durante el último trimestre.

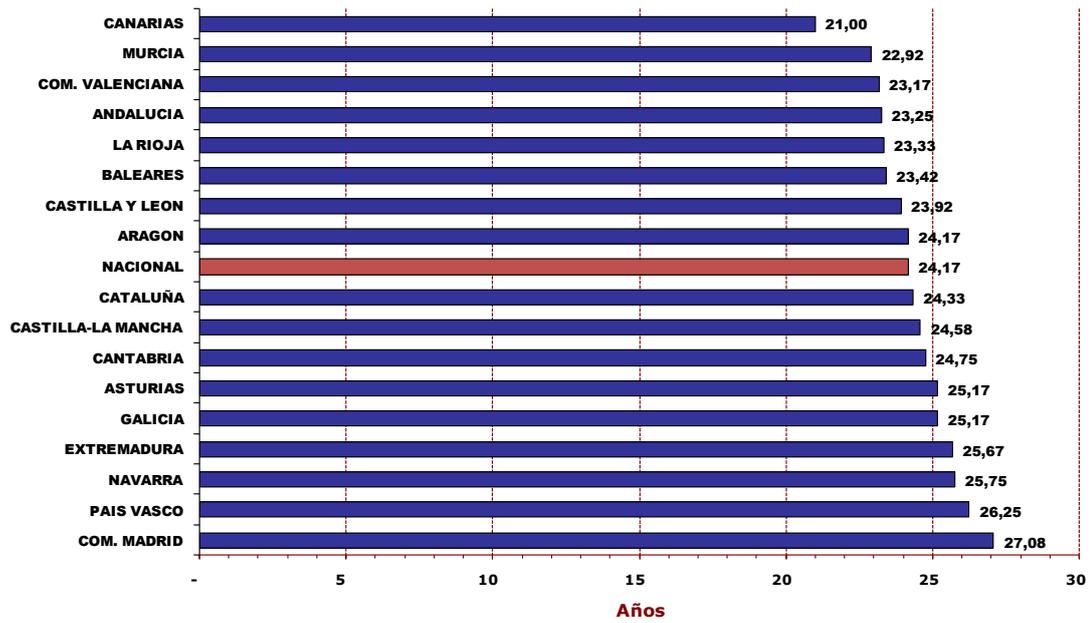
Durante los últimos doce meses se acumula un descenso del -9,79% en los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda, intensificándose con respecto al descenso del -9,31% en el pasado trimestre. Todas las comunidades autónomas acumulan reducciones interanuales de los plazos 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 todo caso, en un escenario de bajos tipos de interés el alargamiento de los plazos de contratación resulta atractivo por parte del demandante de crédito hipotecario.

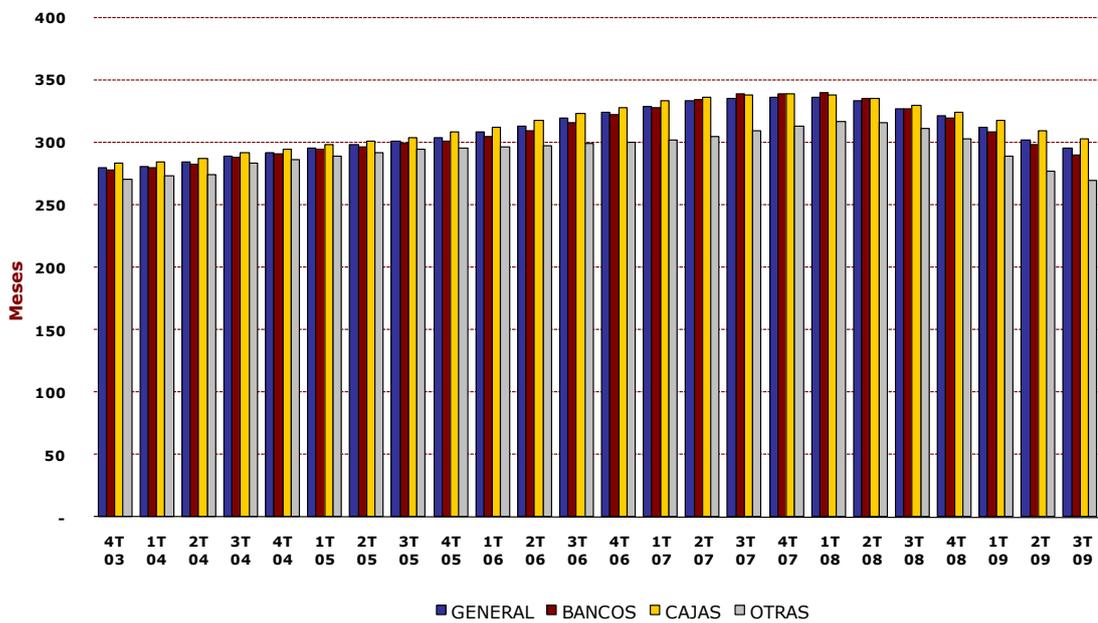
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3er trimestre 2009	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	279	280	282	261	283	284	286	265	96,2	95,9
ARAGON	290	295	290	281	297	299	302	266	100,0	100,7
ASTURIAS	302	302	306	287	308	310	314	279	104,1	104,4
BALEARES	281	277	293	215	272	265	283	211	96,9	92,2
CANARIAS	252	230	291	213	261	236	294	230	86,9	88,5
CANTABRIA	297	295	303	251	295	295	298	256	102,4	100,0
CASTILLA Y LEON	287	264	311	243	290	285	298	262	99,0	98,3
CASTILLA-LA MANCHA	295	291	300	279	305	307	309	276	101,7	103,4
CATALUÑA	292	292	295	273	297	297	301	270	100,7	100,7
COM. MADRID	325	321	329	321	324	318	330	316	112,1	109,8
COM. VALENCIANA	278	281	285	244	290	288	300	249	95,9	98,3
EXTREMADURA	308	304	313	276	319	320	321	278	106,2	108,1
GALICIA	302	286	318	258	312	298	328	226	104,1	105,8
LA RIOJA	280	309	267	260	293	313	295	243	96,6	99,3
MURCIA	275	284	276	260	278	270	286	259	94,8	94,2
NAVARRA	309	289	321	302	314	285	330	308	106,6	106,4
PAIS VASCO	315	302	321	308	308	291	314	301	108,6	104,4
<b>NACIONAL</b>	<b>290</b>	<b>285</b>	<b>298</b>	<b>267</b>	<b>295</b>	<b>290</b>	<b>303</b>	<b>269</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-3,08%	-3,40%	-2,72%	-3,99%	-12,92%	-13,94%	-11,73%	-15,87%
ARAGON	-1,66%	-2,61%	-1,63%	0,38%	-6,90%	-11,80%	-5,03%	-8,59%
ASTURIAS	-1,60%	-1,90%	-1,26%	-1,76%	-5,23%	-4,62%	-4,85%	-9,71%
BALEARES	-1,45%	0,38%	-1,74%	-5,38%	-15,53%	-15,61%	-13,98%	-29,90%
CANARIAS	-4,04%	-6,72%	-1,34%	-2,13%	-15,26%	-20,81%	-8,41%	-23,08%
CANTABRIA	-1,01%	0,68%	-1,00%	-6,91%	-6,35%	-6,05%	-5,99%	-13,80%
CASTILLA Y LEON	-2,36%	-4,68%	-0,33%	-6,09%	-8,52%	-12,04%	-5,70%	-12,96%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,87%	-3,46%	-2,52%	-3,16%	-10,29%	-11,01%	-9,38%	-11,25%
CATALUÑA	-2,94%	-3,26%	-2,59%	-2,53%	-10,54%	-9,73%	-10,42%	-12,34%
COM. MADRID	0,62%	0,95%	0,61%	-1,86%	-4,71%	-4,50%	-3,79%	-12,22%
COM. VALENCIANA	-3,01%	-3,68%	-2,60%	-2,73%	-9,94%	-12,73%	-7,69%	-15,02%
EXTREMADURA	-2,45%	-2,44%	-2,13%	-6,71%	-5,90%	-4,48%	-6,41%	-16,52%
GALICIA	-2,50%	-2,93%	-1,50%	-5,44%	-6,59%	-9,15%	-3,24%	-28,71%
LA RIOJA	-2,33%	0,32%	-2,96%	-5,45%	-8,15%	-4,28%	-8,39%	-13,52%
MURCIA	-2,11%	-1,46%	-3,38%	-1,15%	-12,58%	-14,01%	-10,90%	-15,64%
NAVARRA	-1,57%	-4,04%	-0,30%	-1,60%	-7,65%	-16,42%	-4,90%	-6,10%
PAIS VASCO	-1,28%	-2,35%	-1,26%	-0,66%	-7,78%	-11,82%	-7,10%	-7,10%
<b>NACIONAL</b>	<b>-2,32%</b>	<b>-2,68%</b>	<b>-1,94%</b>	<b>-2,89%</b>	<b>-9,79%</b>	<b>-11,31%</b>	<b>-8,18%</b>	<b>-13,50%</b>

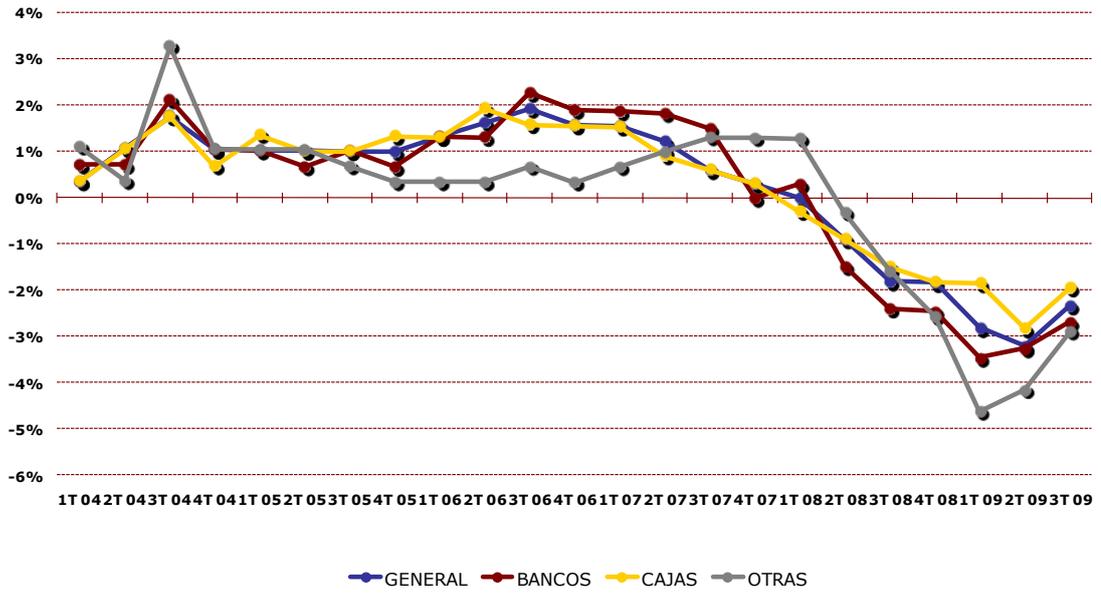
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2009



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

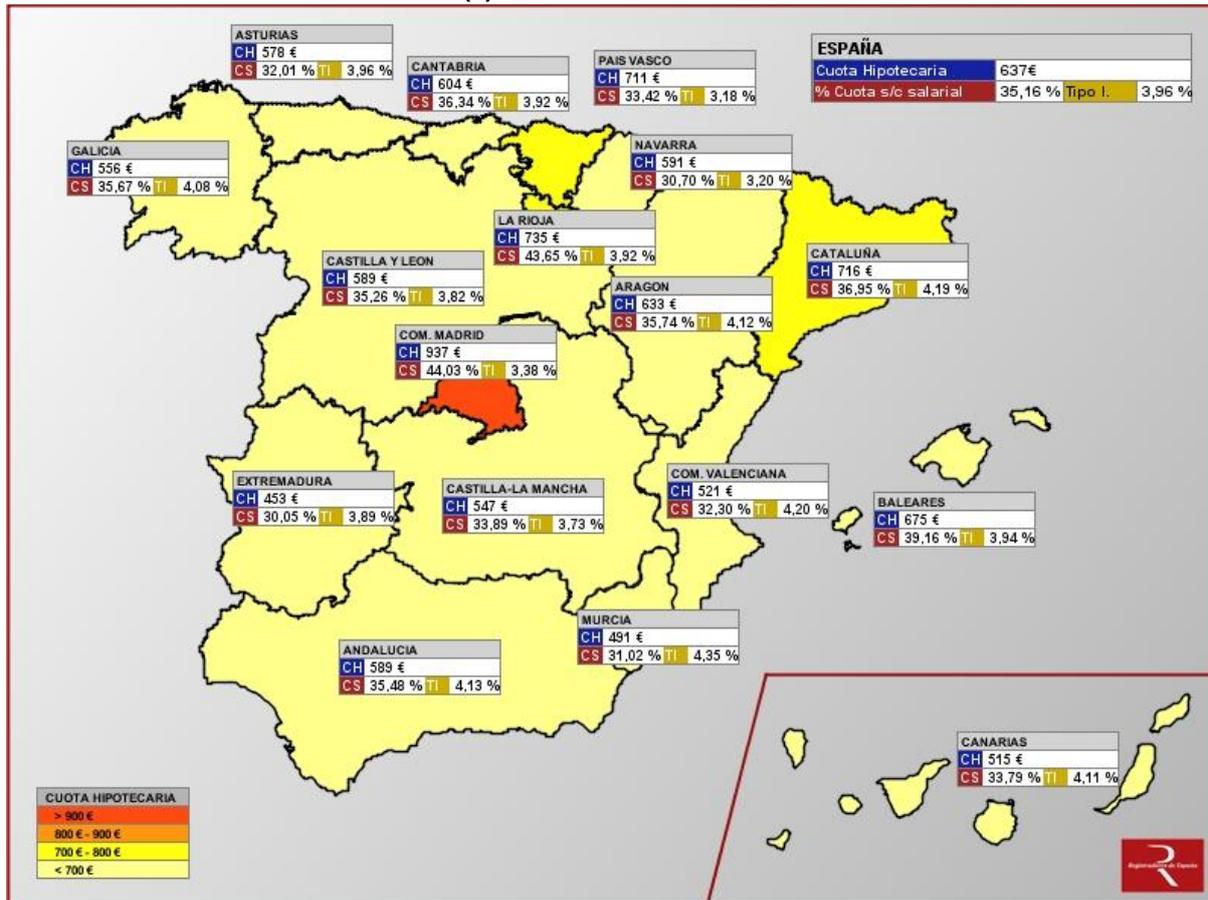


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009



La cuota hipotecaria mensual media<sup>3</sup> se ha reducido significativamente con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 637,22 € (686,69 € 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 también con un importante descenso trimestral, alcanzando el 35,16% frente al 38,53% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 3,37 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, generalizándose la mejora de las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción de la cuota hipotecaria del -6,72% (-3,98% el pasado trimestre) y de su porcentaje con respecto al coste salarial en -3,54 puntos porcentuales (-2,27 el pasado trimestre), dando lugar en consecuencia a una importante mejora en la accesibilidad a la compra de vivienda. La comparación directa de los resultados del tercer y segundo trimestre de 2009 muestra reducciones similares, descendiendo en un -7,20% la cuota hipotecaria mensual media y en -3,37 puntos porcentuales el peso relativo de dicha cuota con respecto

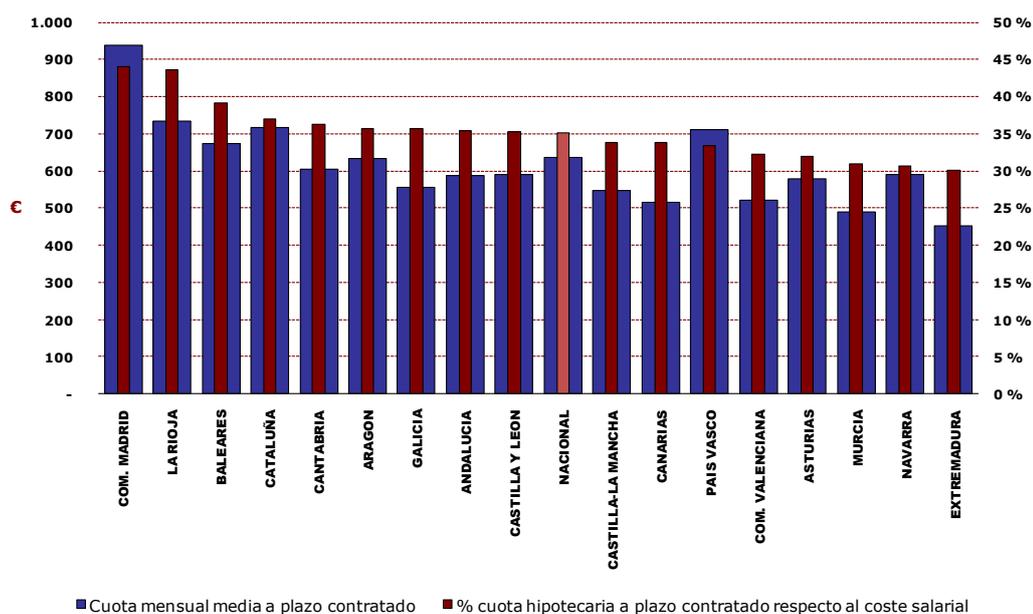
<sup>3</sup> Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre del año 2009.

al coste salarial, anticipando importantes mejoras de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres.

En términos interanuales se intensifican significativamente los descensos, acumulando la cuota hipotecaria mensual media un descenso del -13,90% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de -8,82 puntos porcentuales. Todas las comunidades autónomas acumulan descensos de la cuota hipotecaria y del porcentaje de la misma con respecto al coste salarial.

El comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario 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.

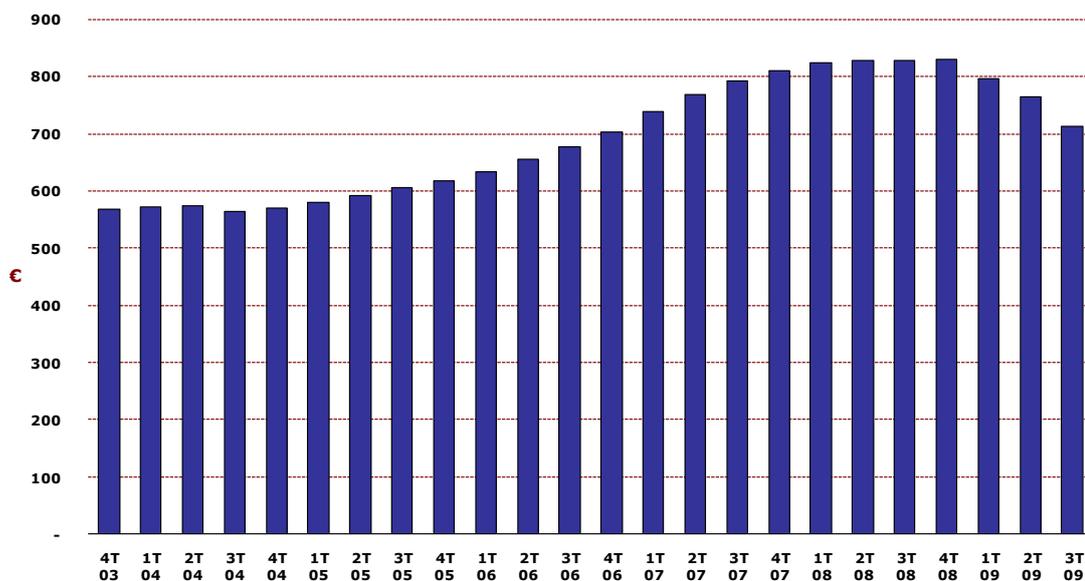
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial. 3er trimestre 2009



CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 3er 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	4,13 %	588,76	35,48 %	4,86 %	662,25	39,91 %
ARAGON	4,12 %	633,02	35,74 %	4,46 %	685,14	38,68 %
ASTURIAS	3,96 %	577,76	32,01 %	4,55 %	625,35	34,65 %
BALEARES	3,94 %	674,90	39,16 %	4,91 %	805,71	46,75 %
CANARIAS	4,11 %	515,26	33,79 %	4,56 %	575,54	37,75 %
CANTABRIA	3,92 %	604,18	36,34 %	4,38 %	623,17	37,48 %
CASTILLA Y LEON	3,82 %	589,09	35,26 %	4,48 %	643,54	38,52 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,73 %	546,62	33,89 %	4,52 %	624,42	38,71 %
CATALUÑA	4,19 %	716,31	36,95 %	4,89 %	815,94	42,09 %
COM. MADRID	3,38 %	937,11	44,03 %	4,22 %	1.045,26	49,12 %
COM. VALENCIANA	4,20 %	520,80	32,30 %	4,94 %	616,74	38,25 %
EXTREMADURA	3,89 %	452,87	30,05 %	4,54 %	524,59	34,81 %
GALICIA	4,08 %	556,37	35,67 %	4,58 %	585,25	37,52 %
LA RIOJA	3,92 %	734,69	43,65 %	4,44 %	676,58	40,20 %
MURCIA	4,35 %	490,76	31,02 %	5,08 %	584,52	36,95 %
NAVARRA	3,20 %	590,68	30,70 %	4,24 %	661,24	34,36 %
PAIS VASCO	3,18 %	710,73	33,42 %	4,18 %	812,42	38,20 %
<b>NACIONAL</b>	<b>3,96 %</b>	<b>637,22</b>	<b>35,16 %</b>	<b>4,66 %</b>	<b>713,28</b>	<b>39,36 %</b>

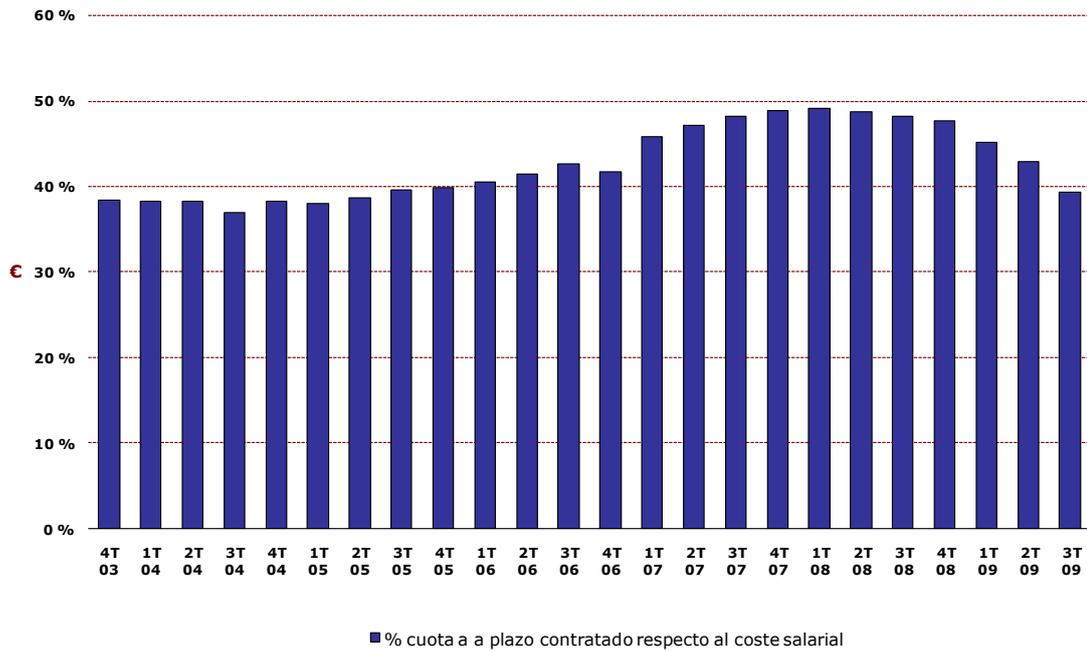
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 3er trimestre 2009	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-7,44%	-4,33 %	-13,50%	-9,71 %
ARAGON	-2,90%	-1,47 %	-10,05%	-5,44 %
ASTURIAS	-5,10%	-2,61 %	-5,97%	-4,39 %
BALEARES	-10,32%	-6,50 %	-18,73%	-14,22 %
CANARIAS	-7,78%	-3,93 %	-20,06%	-12,32 %
CANTABRIA	-5,40%	-3,11 %	-12,62%	-7,67 %
CASTILLA Y LEON	-3,35%	-1,93 %	-7,91%	-5,58 %
CASTILLA-LA MANCHA	-6,22%	-3,50 %	-10,71%	-7,36 %
CATALUÑA	-8,36%	-4,53 %	-18,30%	-11,86 %
COM. MADRID	-4,31%	-2,77 %	-11,64%	-8,65 %
COM. VALENCIANA	-10,09%	-4,88 %	-18,43%	-11,10 %
EXTREMADURA	-3,65%	-2,38 %	-1,67%	-3,16 %
GALICIA	-2,68%	-2,03 %	-7,88%	-5,81 %
LA RIOJA	-0,50%	-1,03 %	-9,29%	-6,85 %
MURCIA	-10,42%	-5,67 %	-12,01%	-8,72 %
NAVARRA	-5,38%	-2,10 %	-16,34%	-7,65 %
PAIS VASCO	-7,20%	-3,59 %	-15,49%	-9,70 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-6,72%</b>	<b>-3,54 %</b>	<b>-13,90%</b>	<b>-8,82 %</b>

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media

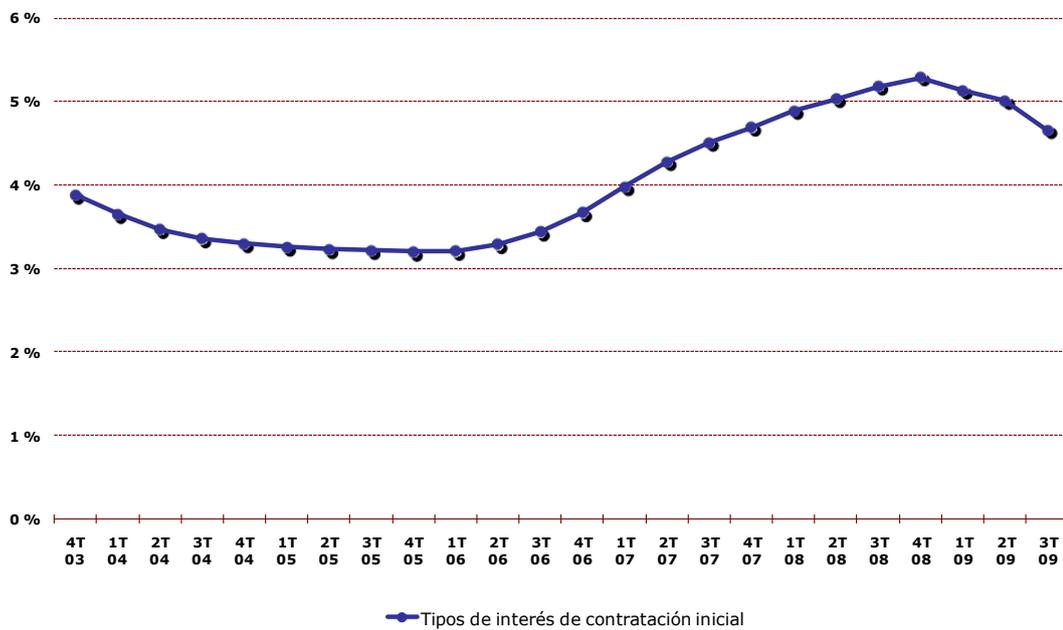


■ Cuota mensual media a plazo contratado

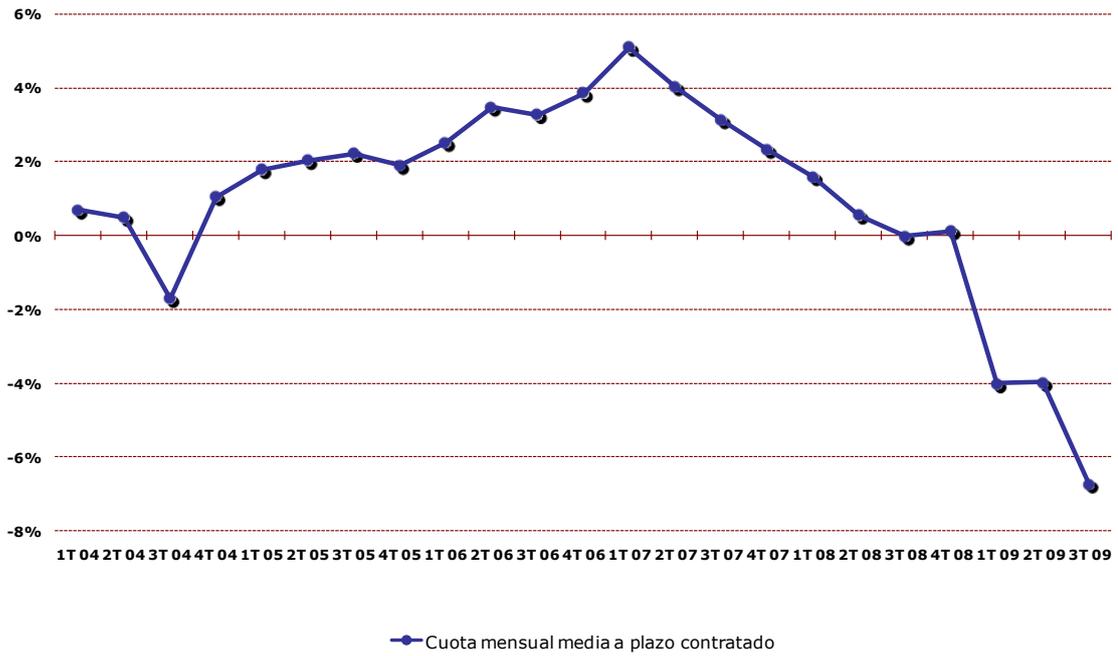
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



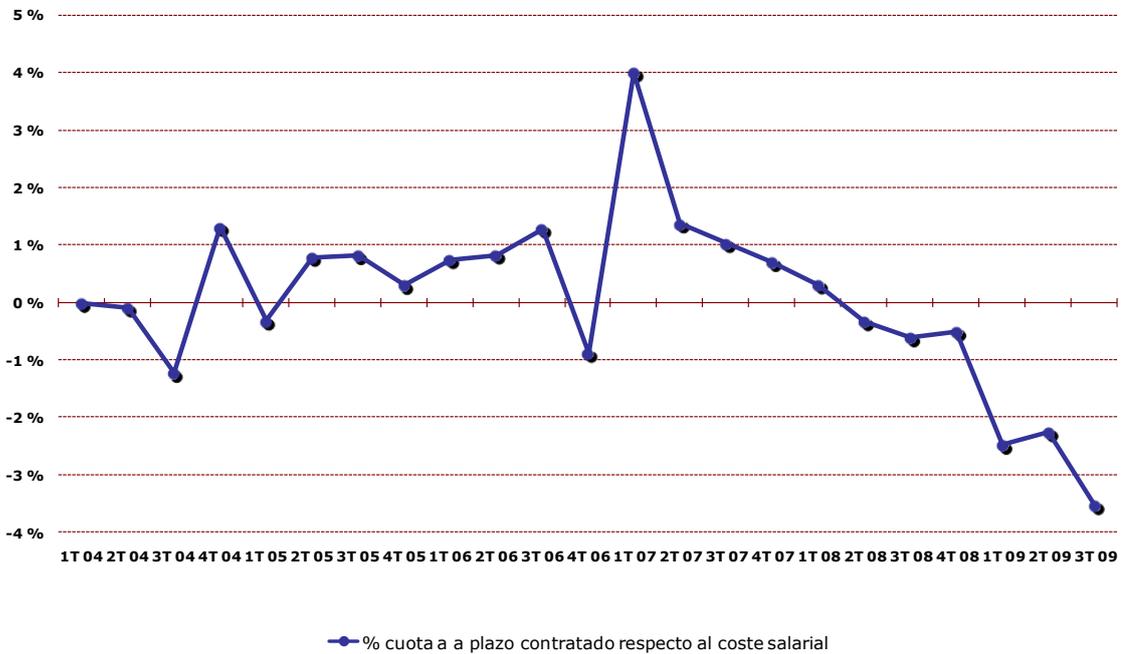
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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.

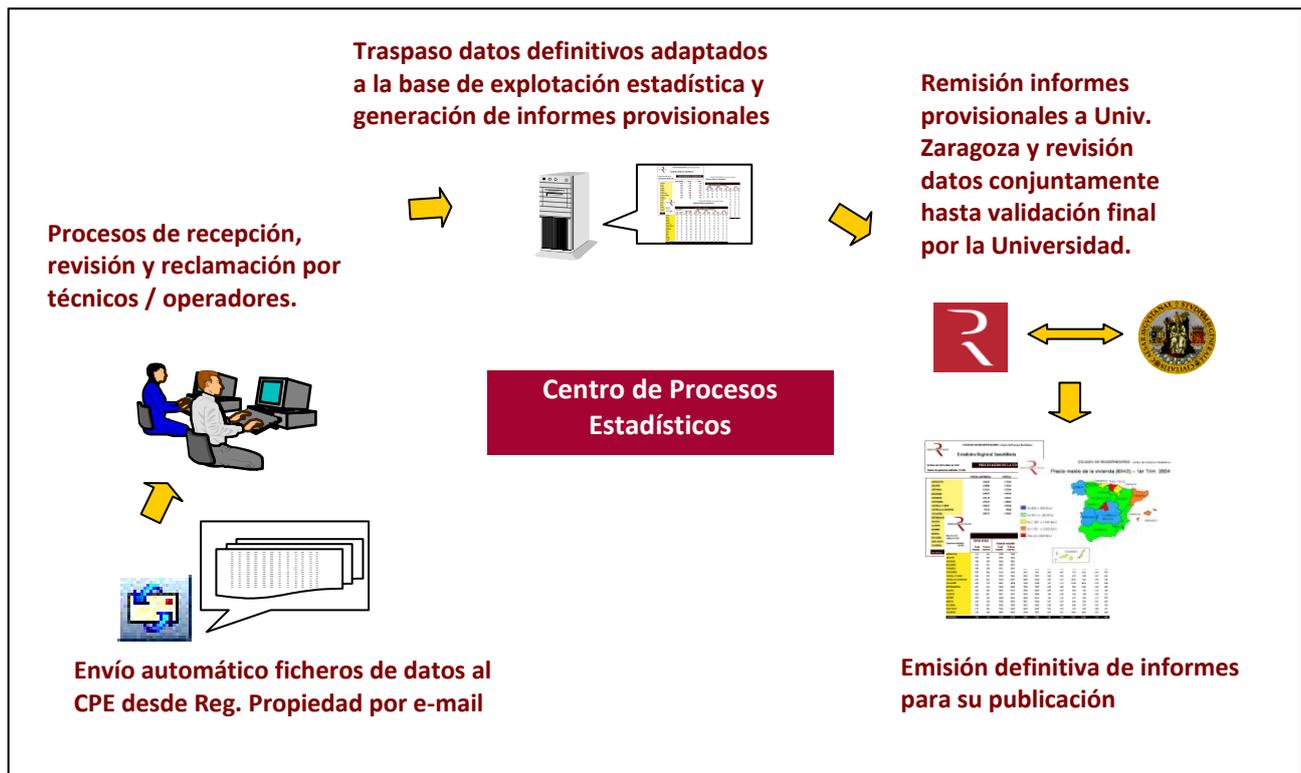
**Tipos de interés**

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.

#### **PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE**

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

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