



# **ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

**- 4º 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>

**4º 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>15</b>
<b>2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria</b>	<b>19</b>
<b>2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado</b>	<b>23</b>
<b>2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>27</b>
<b>2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda</b>	<b>31</b>
<b>2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera</b>	<b>36</b>
<b>2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial</b>	<b>40</b>
<b>3. Metodología</b>	<b>46</b>
<b>3.1. Objetivos</b>	<b>46</b>
<b>3.2. Informes</b>	<b>50</b>
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	50
3.2.2. Informes disponibles anualmente	54

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2010

## 1. Introducción

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

El número de compraventas de vivienda registradas durante el cuarto trimestre del año ha sido de 101.401, reduciéndose en 9.308 con respecto al trimestre anterior, lo que supone un descenso del -8,41% en términos de comparación intertrimestral. Estos resultados muestran una continuidad en la tendencia bajista de los últimos tres años y medio, que parecía verse modificada con el repunte del tercer trimestre, pero que sin embargo ha vuelto a resultados próximos a los niveles mínimos del ciclo, con poco más de 100.000 compraventas de vivienda trimestrales.

Las compraventas de vivienda nueva (52.515) han ido aproximándose a las compraventas de vivienda usada (48.886) como consecuencia del distanciamiento con respecto al ciclo alcista, registrando un menor número de operaciones acordadas en dicho periodo. Mientras las compraventas de vivienda nueva han descendido durante el último trimestre en 8.276, la vivienda usada lo ha hecho en 1.032, siendo previsible una continuidad en esta estructura de resultados durante los próximos trimestres, habiendo alcanzado niveles próximos al suelo en número de compraventas de vivienda usada, mientras que en vivienda nueva todavía será habitual contar con descensos significativos durante los próximos trimestres.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre han sido Andalucía (20.204), Comunidad de Madrid (13.797), Comunidad Valenciana (13.400) y Cataluña (11.922), habiendo reducido todas ellas el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre anterior.

Durante el último trimestre el descenso del número de compraventas de vivienda calculado con resultados interanuales (ausencia de factores estacionales) ha sido del -2,73%, manteniendo una tendencia a la moderación de los descensos (-4,43% tercer trimestre, -10,21% segundo trimestre...). La comparación directa de resultados trimestrales (cuarto trimestre 2009 frente a tercero) presenta mayores descensos, con un una tasa del -8,41%, explicada fundamentalmente por la reducción en vivienda nueva (-13,61%).

En el año 2009 las compraventas de vivienda registradas han sido 423.114, 138.306 menos que en el año 2008, lo que supone un descenso del -24,64%. En este periodo las compraventas de vivienda usada han mantenido un mayor grado de ajuste (-27,83%) que las de vivienda nueva (-21,78%). Las comunidades autónomas con mayores reducciones anuales para el total general han sido Castilla-La Mancha (-38,18%), Baleares (-32,56%), Asturias (-28,65%), Comunidad Valenciana (-27,60%), Murcia (-27,34%), Canarias (-27,17%), Andalucía (-26,65%), Castilla y León (-26,23%) y Cataluña (-25,36%).

En las provincias españolas también se ha producido un retroceso en el número de compraventas de vivienda con respecto a los resultados del trimestre anterior, dando lugar a una moderación de los descensos con respecto a los últimos años.

Las provincias con mayor número de compraventas de vivienda registradas durante el último trimestre han sido Madrid (13.797), Barcelona (7.429), Alicante (6.021), Málaga (5.775), Valencia (5.342), Murcia (3.960) y Sevilla (3.419). Todas ellas han reducido el número de compraventas con respecto al pasado trimestre.

En el último año, a pesar de las mejoras de los dos últimos trimestres, 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: Huelva (-38,55%), Baleares (-32,56%), Tenerife (-30,82%), Cádiz (-30,48%), Tarragona (-29,81%), Valencia (29,74%), Asturias (28,65%), Alicante (-26,90%), Castellón (-23,89%), Gerona (-23,58%), Barcelona (-23,02%), constatando la reducción de la inversión en vivienda y sus negativos efectos sobre la segunda vivienda.

Los pesos relativos de compraventas registradas de vivienda nueva (51,79%) y vivienda usada (48,21%) se han aproximado durante el último trimestre. El 46,56% del total de compraventas han sido viviendas

nuevas libres y el 5,23% viviendas nuevas protegidas. Las compraventas de vivienda nueva protegida registradas durante el último trimestre han sido 5.032, que representan el 10,10% del total de compraventas de vivienda nueva. En el año 2009 se registraron 24.424 compraventas de vivienda nueva protegida, alcanzando el 10,61% del total de compraventas de vivienda nueva.

Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario con una cuota de mercado del 49,67% del volumen concedido durante el cuarto trimestre. El diferencial con respecto a la cuota de mercado de los Bancos (40,21%) ha sido de 9,46 puntos porcentuales, incrementándose con respecto al pasado trimestre (5,05 pp). Otras entidades financieras mantienen una posición relativamente estable, con una cuota de mercado próxima al 10%. En la mayoría de comunidades autónomas las Cajas de Ahorros mantienen la mayor cuota de mercado, en Andalucía, Canarias y Extremadura el liderazgo corresponde a los Bancos, y en Navarra a Otras entidades financieras. Durante el último año los Bancos han recuperado una cuota de mercado de 2,10 puntos porcentuales y Otras entidades financieras 0,15 pp, correspondiendo a la pérdida de Cajas de Ahorros (-2,25 pp).

El importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido ha seguido la tendencia descendente de los últimos trimestres, acumulando siete trimestres consecutivos con descensos. En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.599 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses 1.598 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.660 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.575 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.483 €/m<sup>2</sup>). El descenso trimestral del importe medio ha sido del -0,68%, moderándose con respecto a trimestres anteriores (-3,07% el pasado trimestre). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos trimestrales: Bancos -0,89%, Cajas de Ahorros -0,51% y Otras entidades financieras -1,51%. Durante el último año el descenso ha sido del -11,07%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda del último trimestre ha sido de 121.228 €, habiendo alcanzado durante los últimos doce meses los 121.525 €. Los Bancos han seguido siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe medio concedido (133.732 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (116.195 €) y Otras entidades financieras (106.706 €). Por octavo trimestre consecutivo el endeudamiento hipotecario por vivienda ha descendido, en esta ocasión un -2,88%, moderándose con respecto a trimestres anteriores (-4,56% el pasado trimestre). En los últimos doce meses el descenso ha sido del -14,61%, generalizándose en todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -14,72%, Cajas de Ahorros -14,99% y Otras entidades financieras -13,92%).

Los tipos de interés variables siguen manteniendo un predominio absoluto en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios, recurriéndose a ellos en el 97,47% de los contratos durante el último trimestre. Los tipos de interés fijos, dentro de su bajo peso relativo (2,53%), 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 (89,99% del total de contratos de crédito hipotecario), a una significativa distancia del IRPH (5,11%) y Otros índices de referencia (2,37%). En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,94 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (0,66 pp), reduciéndose la contratación a IRPH (-1,35 pp) y Otros índices de referencia (-0,25 pp).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han frenado su tendencia descendente, alcanzando durante el cuarto trimestre los 296 meses (24 años y 8 meses), frente a los 290 meses (24 años y 2 meses) del trimestre anterior. Durante el último año el plazo medio de contratación ha sido de 292 meses (24 años y 4 meses). Las tasas de variación trimestrales con resultados medios interanuales muestran una reducción del -1,02%, moderándose con respecto a los descensos de trimestres anteriores. Todas las agrupaciones de entidades financieras han suavizado sus descensos: -0,69% Bancos, -0,99% Cajas de Ahorros y -1,86% Otras entidades financieras. Durante los últimos doce meses se acumula un descenso del -9,03%.

La cuota hipotecaria mensual media<sup>1</sup> se ha reducido con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 625,08 € (637,22 € 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, incorporándose el último trimestre el alargamiento de los plazos de contratación.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial ha mantenido también la tendencia descendente, alcanzando el 34,08% frente al 35,16% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 1,08 puntos porcentuales en términos de comparación directa entre trimestres. El pasado trimestre la mejora fue de 3,37 puntos porcentuales, siendo previsible que durante los próximos trimestres las mejoras vayan siendo cada vez más moderadas como consecuencia, fundamentalmente, del menor efecto de los descensos en tipos de interés.

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 -19,09% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de -11,06 puntos porcentuales, mejorando significativamente las condiciones de acceso a la compra de vivienda.

El comportamiento del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario, los tipos de interés y los plazos de contratación hace previsible que durante los próximos trimestres se sigan produciendo mejoras en las condiciones de acceso a la compra de vivienda, aunque previsiblemente con menor intensidad que los últimos trimestres, dando lugar en todo caso a una evolución estable del ritmo de compraventas de vivienda, condicionado de forma significativa por el comportamiento del empleo y el acceso a la financiación hipotecaria.

La mayor o menor flexibilidad en la reducción de precios de la vivienda por parte del oferente será una de las pocas esperanzas para una nueva intensificación de las mejoras en las condiciones de acceso. El comportamiento de las compraventas de vivienda parece justificar una necesaria reducción de precios, que sin embargo, de acuerdo a las estadísticas disponibles, no se está produciendo. Con este escenario es difícil una reactivación de la demanda de vivienda, a pesar de las mejores condiciones de acceso, siendo previsible un largo periodo de ajuste. Sin embargo, una importante reducción del precio, con las mejoras en las condiciones de acceso alcanzadas, podría desembocar en una reactivación de la demanda, recuperando un sector de actividad, que a pesar de sus limitaciones, desempeña un papel de especial relevancia en la economía española.

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.

---

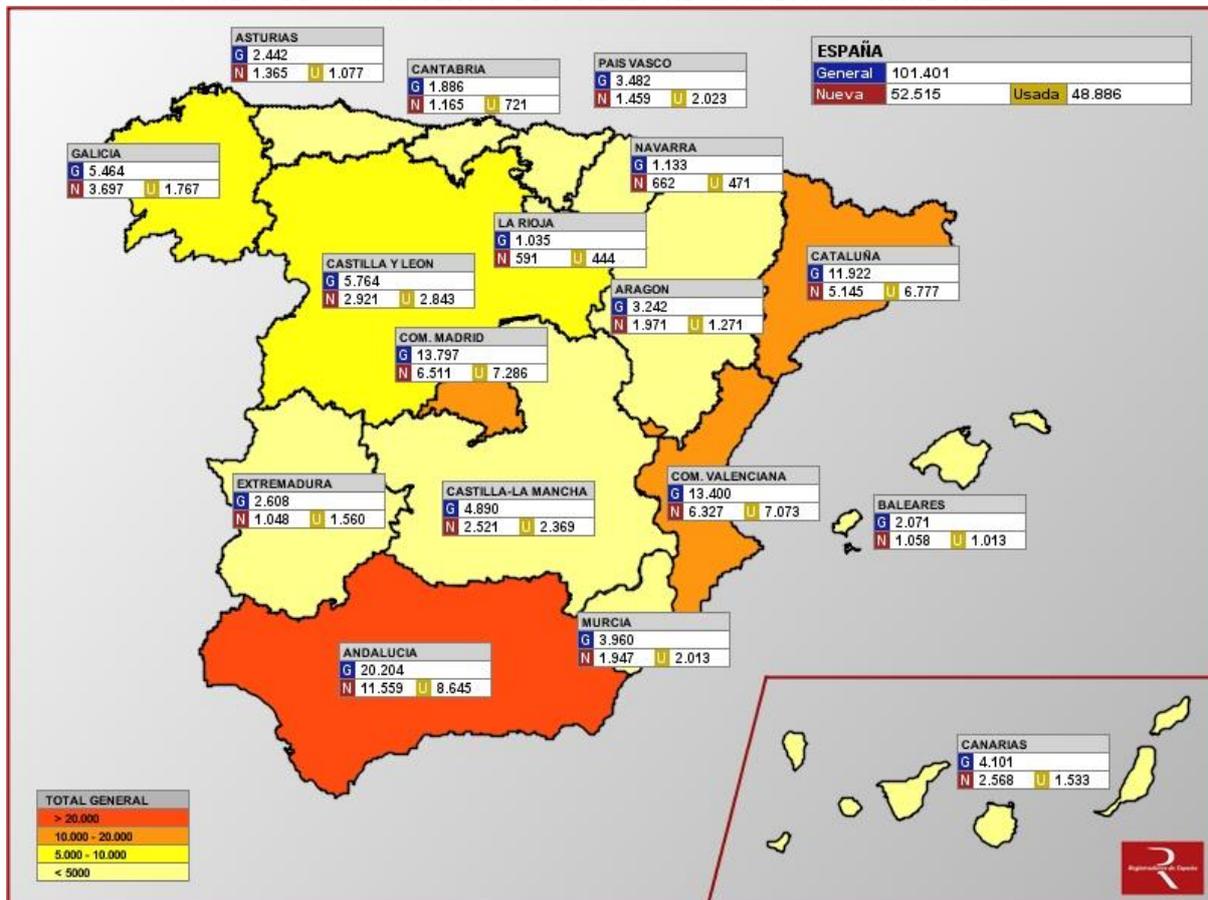
<sup>1</sup> Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre del año 2009.

## 2. Resultados

### 2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

#### 2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2009



El número de compraventas de vivienda registradas durante el cuarto trimestre del año 2009 ha sido de 101.401, reduciéndose en 9.308 con respecto al trimestre anterior. En consecuencia, el incremento de compraventas producido durante el tercer trimestre, después de trece trimestres consecutivos de descensos, no ha tenido continuidad, volviendo a un volumen similar al del segundo trimestre (100.850), es decir, ligeramente por encima de las 100.000 trimestrales, lo que parece ser el suelo de demanda de vivienda en España de acuerdo a los datos de la serie.

En el conjunto del año 2009 el número de compraventas de vivienda ha sido de 423.114, lo que supone 138.306 compraventas menos que en el año 2008, en el que se alcanzaron las 561.420.

Las compraventas de vivienda nueva durante el último trimestre (52.515) por séptimo trimestre consecutivo han seguido superando a las compraventas de vivienda usada (48.886), aunque con una tendencia a la reducción de las diferencias con respecto a los resultados de trimestres anteriores, siendo previsible una equiparación de resultados a corto plazo. El distanciamiento con respecto al ciclo alcista (mayor periodo de iniciación de vivienda y compromisos de compra) lleva a que la vivienda nueva esté presentando resultados similares a los que la vivienda usada presentó durante el inicio del ciclo bajista. De hecho, la reducción trimestral del número de compraventas de vivienda nueva ha sido de 8.276, frente a las 1.032 en vivienda usada.

Tal y como se advertía en la Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre “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". El cuarto trimestre ha sido el primero en el que se podía constatar o no ese cambio de tendencia, y los resultados muestran claramente el mantenimiento de una tendencia bajista en el número de compraventas de vivienda, aunque con descensos más moderados que en trimestres anteriores.

La tasa de variación trimestral calculada con resultados interanuales (eliminación de factores estacionales) refleja un descenso del -2,73%, suavizándose con respecto a trimestres anteriores (-4,43% el tercer trimestre, -10,21% el segundo...). El descenso general se explica por el comportamiento en vivienda nueva, con una corrección del -4,91%, frente a la práctica equiparación de resultados en vivienda usada.

Las tasas de variación trimestrales obtenidas con la comparación directa de los resultados trimestrales (cuarto trimestre de 2009 frente a tercero) muestran un descenso mucho más acusado, con una tasa del -8,41% para el total general, siendo del -13,61% en vivienda nueva y del -2,07% en vivienda usada. Dieciséis comunidades autónomas presentan descensos, ocho de ellas de dos dígitos.

Durante el año 2009 se ha reducido el número de compraventas de vivienda registradas un -24,64% con respecto al año 2008, moderándose progresivamente con respecto a trimestres anteriores (-28,70% en el tercer trimestre, -31,80% en el segundo trimestre). En este caso la vivienda usada mantiene una mayor intensidad en los descensos (-27,83%) que la vivienda nueva (-21,78%), siendo previsible que durante los próximos trimestres tiendan a converger los resultados. Las comunidades autónomas con mayores reducciones anuales para el total general han sido Castilla-La Mancha (-38,18%), Baleares (-32,56%), Asturias (-28,65%), Comunidad Valenciana (-27,60%), Murcia (-27,34%), Canarias (-27,17%), Andalucía (-26,65%), Castilla y León (-26,23%) y Cataluña (-25,36%).

Calculando la tasa de variación interanual con los resultados medios trimestrales (cuarto trimestre de 2009 frente a cuarto trimestre de 2008) se comprueba cómo la reducción para el total general ha sido del -10,48%, moderándose con respecto a trimestres anteriores (-15,41% tercer trimestre, -33,93% segundo trimestre), volviendo a constatar la proximidad a los niveles mínimos de compraventas trimestrales. La vivienda nueva ha reducido el número de compraventas un -18,55%, intensificándose ligeramente la reducción con respecto al pasado trimestre (-15,45%), mientras que la vivienda usada muestra un ligero incremento del 0,19%, frente al -15,38% del pasado trimestre.

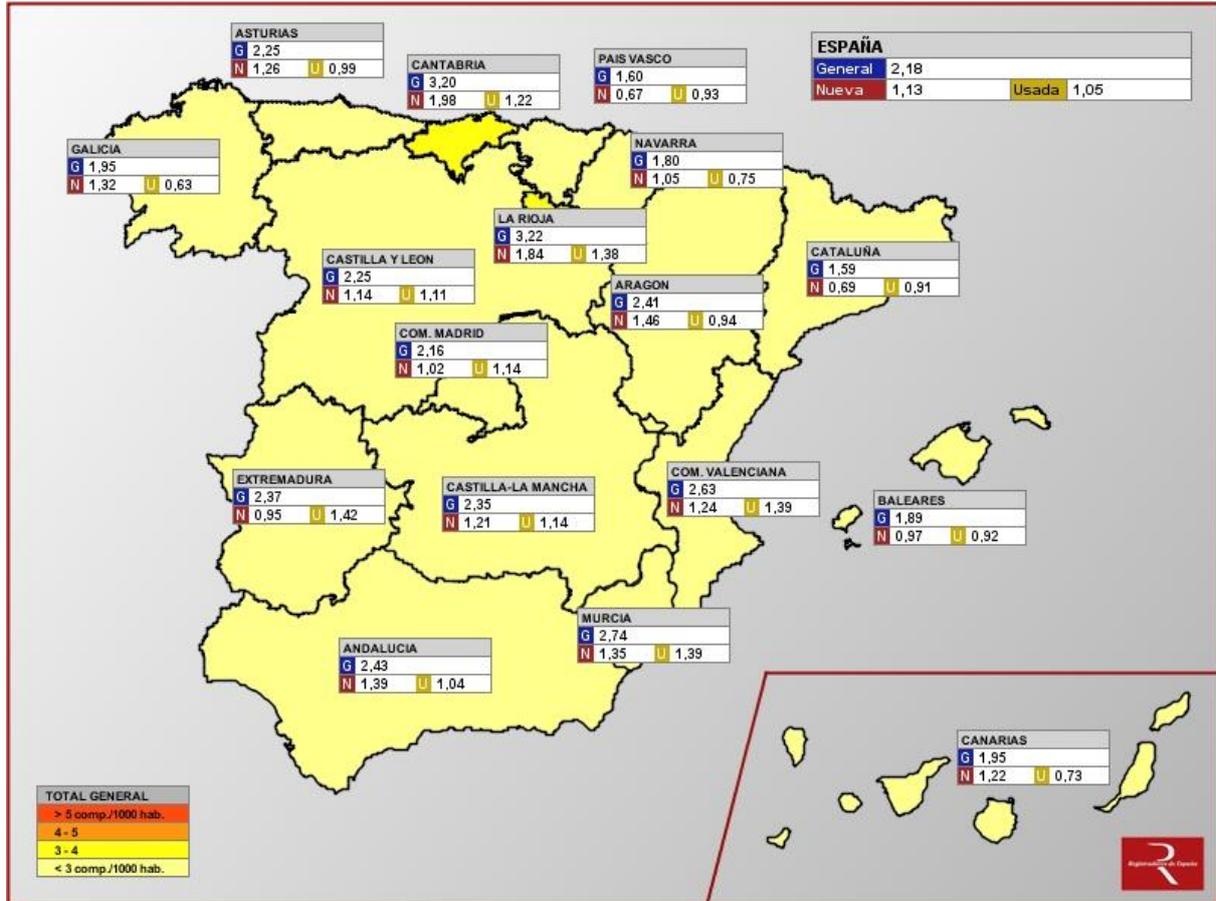
Tomando los resultados del conjunto de la serie, tal y como se puede comprobar en el correspondiente gráfico, desde el máximo alcanzado en el primer trimestre del año 2006 hasta el último trimestre el descenso total del número de compraventas de vivienda ha sido del -58,07%. En dicho máximo se llegaron a superar el millón de compraventas de vivienda anuales, frente a las 423.114 en 2009. La vivienda usada es la que ha sufrido un mayor grado de corrección ya que de cerca de 600.000 se ha pasado a las 191.255 del último año.

En todo caso, parece aproximarse el final de la tendencia bajista en número de compraventas de vivienda, condicionado en todo caso por el comportamiento de distintas variables, como el precio de la vivienda, la evolución del empleo o las condiciones de acceso al crédito hipotecario. En todas ellas la evolución no está siendo favorable ya que los precios están descendiendo, pero no lo suficiente para generar una reactivación de la demanda; el empleo sigue su tendencia descendente; y el acceso al crédito hipotecario no acaba de reactivarse. Una mejora en la evolución de alguna o el conjunto de estas variables podrá generar una reactivación de la demanda.

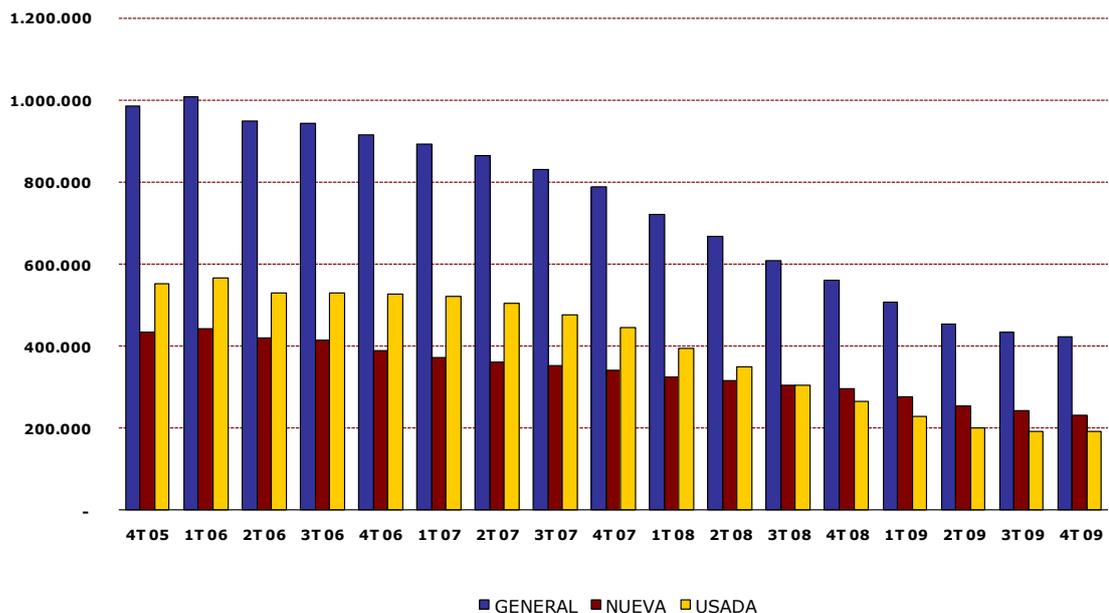
Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2009	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	20.204	11.559	8.645	89.814	53.349	36.465
ARAGON	3.242	1.971	1.271	12.426	7.463	4.963
ASTURIAS	2.442	1.365	1.077	9.723	5.362	4.361
BALEARES	2.071	1.058	1.013	8.379	4.593	3.786
CANARIAS	4.101	2.568	1.533	18.638	11.508	7.130
CANTABRIA	1.886	1.165	721	7.982	5.166	2.816
CASTILLA Y LEON	5.764	2.921	2.843	23.298	12.571	10.727
CASTILLA-LA MANCHA	4.890	2.521	2.369	21.015	11.542	9.473
CATALUÑA	11.922	5.145	6.777	46.991	20.965	26.026
COM. MADRID	13.797	6.511	7.286	53.545	27.537	26.008
COM. VALENCIANA	13.400	6.327	7.073	54.760	28.005	26.755
EXTREMADURA	2.608	1.048	1.560	11.189	4.428	6.761
GALICIA	5.464	3.697	1.767	21.531	14.740	6.791
LA RIOJA	1.035	591	444	5.068	3.334	1.734
MURCIA	3.960	1.947	2.013	18.144	11.082	7.062
NAVARRA	1.133	662	471	5.048	3.093	1.955
PAIS VASCO	3.482	1.459	2.023	15.563	7.121	8.442
<b>NACIONAL</b>	<b>101.401</b>	<b>52.515</b>	<b>48.886</b>	<b>423.114</b>	<b>231.859</b>	<b>191.255</b>

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-4,57%	-6,62%	-1,41%	-26,65%	-23,81%	-30,44%
ARAGON	2,29%	3,02%	1,20%	-17,05%	-8,09%	-27,65%
ASTURIAS	-3,10%	-0,35%	-6,28%	-28,65%	-14,43%	-40,76%
BALEARES	-4,77%	-8,27%	-0,16%	-32,56%	-34,13%	-30,56%
CANARIAS	-3,52%	-3,71%	-3,20%	-27,17%	-26,71%	-27,90%
CANTABRIA	2,03%	1,43%	3,15%	-11,99%	-2,34%	-25,48%
CASTILLA Y LEON	-3,09%	-3,77%	-2,28%	-26,23%	-19,30%	-32,99%
CASTILLA-LA MANCHA	-11,75%	-16,50%	-5,19%	-38,18%	-33,76%	-42,82%
CATALUÑA	0,25%	-3,28%	3,28%	-25,36%	-29,05%	-22,09%
COM. MADRID	3,05%	0,68%	5,68%	-12,86%	-8,79%	-16,79%
COM. VALENCIANA	-2,29%	-4,72%	0,39%	-27,60%	-26,30%	-28,91%
EXTREMADURA	-3,90%	-4,92%	-3,22%	-19,93%	-8,72%	-25,89%
GALICIA	-2,37%	-2,47%	-2,16%	-21,37%	-14,75%	-32,72%
LA RIOJA	-4,12%	-5,28%	-1,81%	-10,11%	5,71%	-30,19%
MURCIA	-6,99%	-10,93%	-0,04%	-27,34%	-26,93%	-27,97%
NAVARRA	-4,66%	-7,37%	-0,05%	-21,89%	-27,65%	-10,65%
PAIS VASCO	-4,12%	-6,81%	-1,72%	-19,16%	-16,83%	-21,03%
<b>NACIONAL</b>	<b>-2,73%</b>	<b>-4,91%</b>	<b>0,05%</b>	<b>-24,64%</b>	<b>-21,78%</b>	<b>-27,83%</b>

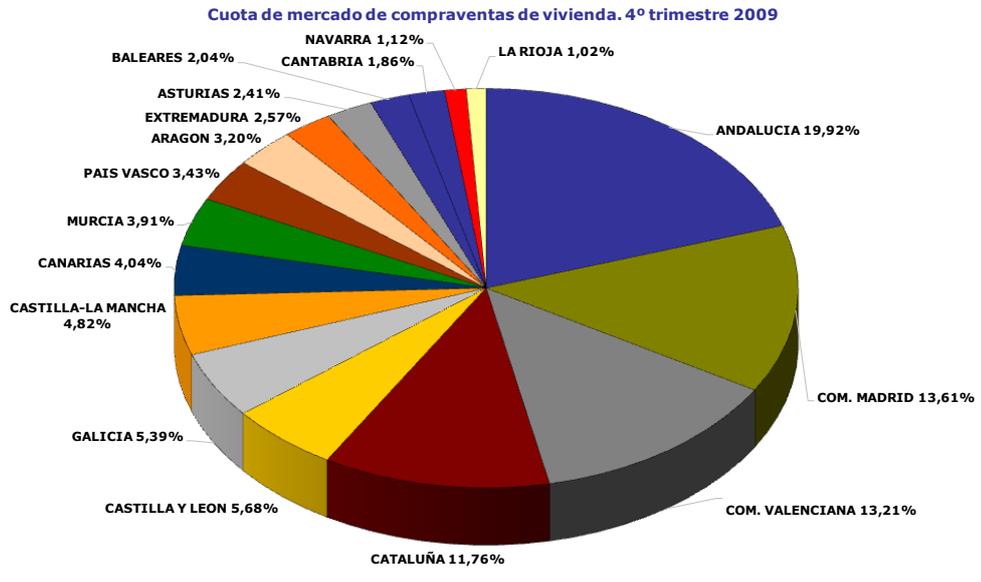
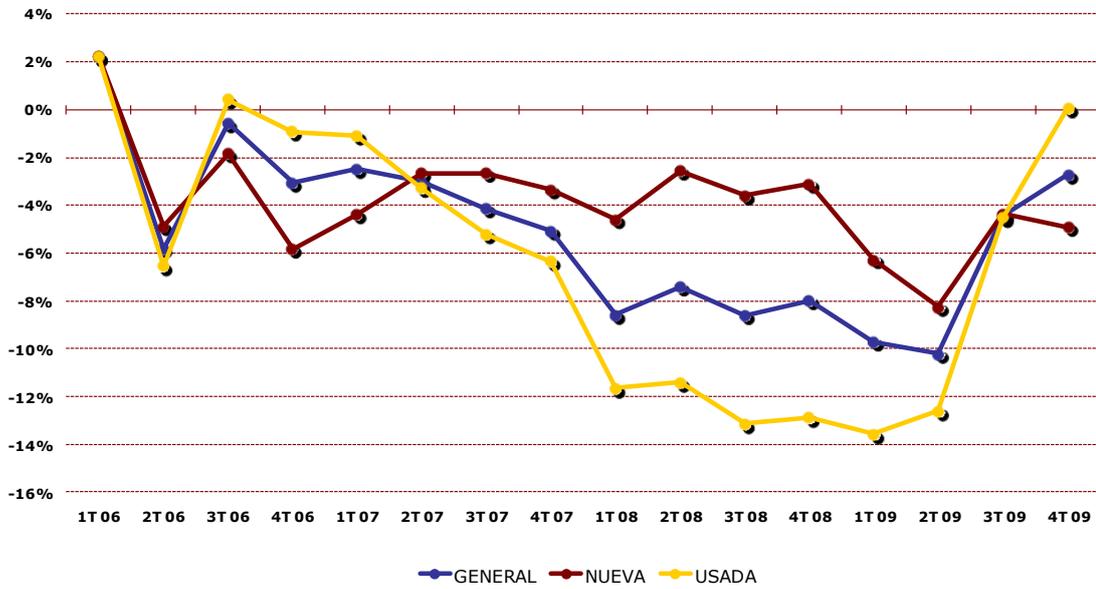
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2009



Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



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

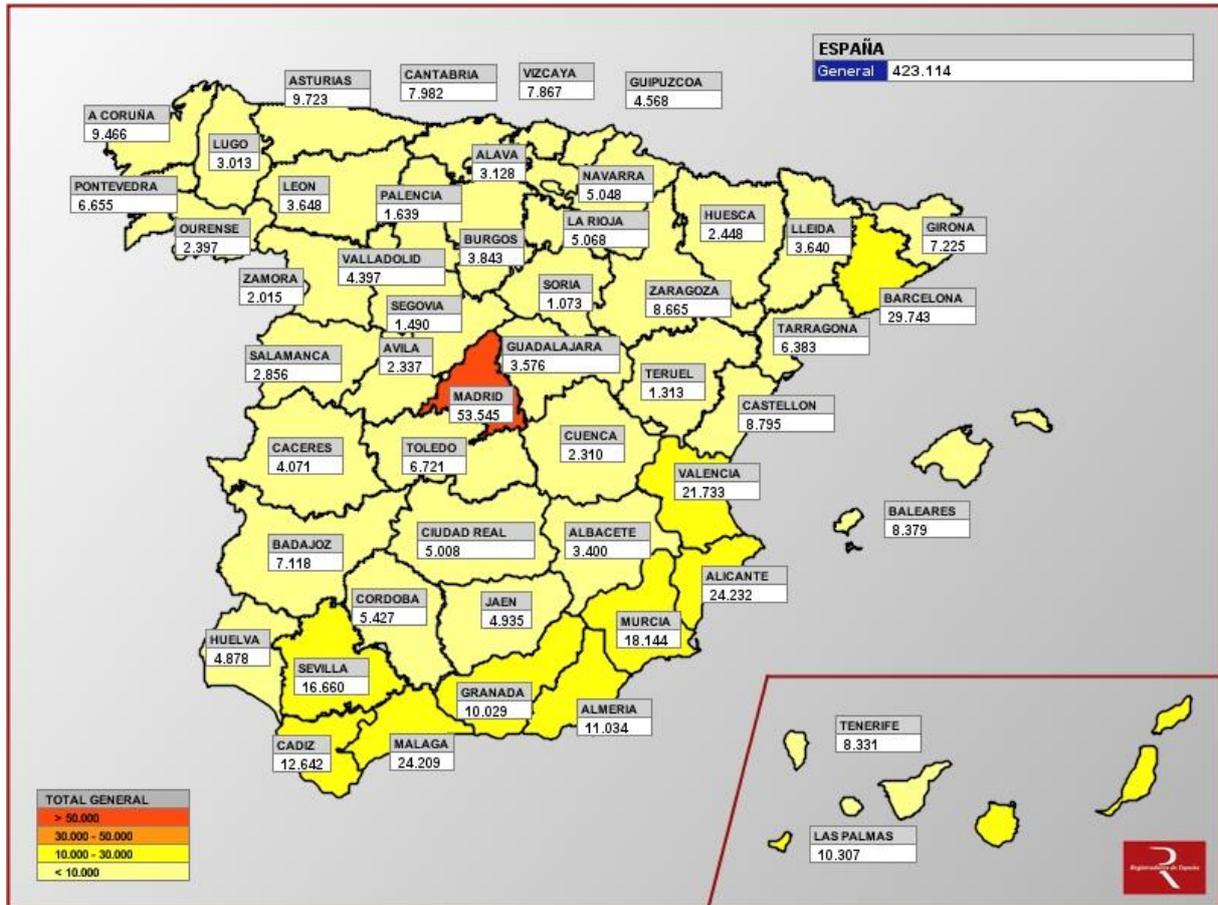




Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2009	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.406	1.591	815	9.466	6.401	3.065
ALAVA	682	242	440	3.128	1.167	1.961
ALBACETE	857	441	416	3.400	1.838	1.562
ALICANTE	6.021	2.897	3.124	24.232	12.061	12.171
ALMERIA	2.570	1.852	718	11.034	8.086	2.948
ASTURIAS	2.442	1.365	1.077	9.723	5.362	4.361
AVILA	503	169	334	2.337	1.011	1.326
BADAJOS	1.655	852	803	7.118	3.413	3.705
BALEARES	2.071	1.058	1.013	8.379	4.593	3.786
BARCELONA	7.429	2.827	4.602	29.743	12.024	17.719
BURGOS	873	506	367	3.843	2.377	1.466
CACERES	953	196	757	4.071	1.015	3.056
CADIZ	2.991	1.978	1.013	12.642	8.961	3.681
CANTABRIA	1.886	1.165	721	7.982	5.166	2.816
CASTELLON	2.037	893	1.144	8.795	4.636	4.159
CIUDAD REAL	1.106	563	543	5.008	2.796	2.212
CORDOBA	1.226	662	564	5.427	3.067	2.360
CUENCA	506	256	250	2.310	1.109	1.201
GIRONA	1.908	973	935	7.225	3.897	3.328
GRANADA	2.080	1.179	901	10.029	6.134	3.895
GUADALAJARA	798	569	229	3.576	2.426	1.150
GUIPUZCOA	1.113	605	508	4.568	2.434	2.134
HUELVA	1.126	784	342	4.878	3.476	1.402
HUESCA	608	301	307	2.448	1.212	1.236
JAEN	1.017	506	511	4.935	2.710	2.225
LA RIOJA	1.035	591	444	5.068	3.334	1.734
LAS PALMAS	2.204	1.370	834	10.307	6.256	4.051
LEON	848	520	328	3.648	2.343	1.305
LLEIDA	910	518	392	3.640	2.060	1.580
LUGO	776	601	175	3.013	2.306	707
MADRID	13.797	6.511	7.286	53.545	27.537	26.008
MALAGA	5.775	3.208	2.567	24.209	13.544	10.665
MURCIA	3.960	1.947	2.013	18.144	11.082	7.062
NAVARRA	1.133	662	471	5.048	3.093	1.955
OURENSE	549	337	212	2.397	1.611	786
PALENCIA	435	195	240	1.639	779	860
PONTEVEDRA	1.733	1.168	565	6.655	4.422	2.233
SALAMANCA	873	333	540	2.856	1.239	1.617
SEGOVIA	388	176	212	1.490	517	973
SEVILLA	3.419	1.390	2.029	16.660	7.371	9.289
SORIA	325	234	91	1.073	706	367
TARRAGONA	1.675	827	848	6.383	2.984	3.399
TENERIFE	1.897	1.198	699	8.331	5.252	3.079
TERUEL	335	178	157	1.313	659	654
TOLEDO	1.623	692	931	6.721	3.373	3.348
VALENCIA	5.342	2.537	2.805	21.733	11.308	10.425
VALLADOLID	1.043	541	502	4.397	2.382	2.015
VIZCAYA	1.687	612	1.075	7.867	3.520	4.347
ZAMORA	476	247	229	2.015	1.217	798
ZARAGOZA	2.299	1.492	807	8.665	5.592	3.073
<b>NACIONAL</b>	<b>101.401</b>	<b>52.515</b>	<b>48.886</b>	<b>423.114</b>	<b>231.859</b>	<b>191.255</b>

Compraventas de vivienda. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	0,02%	0,22%	-0,39%	-21,84%	-16,22%	-31,45%
ALAVA	-12,04%	-9,53%	-13,46%	-14,98%	-6,64%	-19,27%
ALBACETE	-6,26%	-14,07%	4,97%	-21,93%	-13,59%	-29,89%
ALICANTE	1,50%	-0,05%	3,09%	-26,90%	-29,02%	-24,67%
ALMERIA	-5,49%	-6,70%	-1,99%	-22,91%	-17,55%	-34,59%
ASTURIAS	-3,10%	-0,35%	-6,28%	-28,65%	-14,43%	-40,76%
AVILA	-8,28%	-4,98%	-10,65%	-22,10%	-11,93%	-28,40%
BADAJOS	-4,53%	-2,54%	-6,30%	-21,52%	-10,72%	-29,39%
BALEARES	-4,77%	-8,27%	-0,16%	-32,56%	-34,13%	-30,56%
BARCELONA	0,45%	-4,54%	4,15%	-23,02%	-30,48%	-16,98%
BURGOS	-7,69%	-8,96%	-5,54%	-18,72%	-17,09%	-21,23%
CACERES	-2,77%	-12,12%	0,79%	-16,99%	-1,26%	-21,16%
CADIZ	-7,11%	-11,49%	5,62%	-30,48%	-34,24%	-19,28%
CANTABRIA	2,03%	1,43%	3,15%	-11,99%	-2,34%	-25,48%
CASTELLON	1,02%	-2,05%	4,68%	-23,89%	-18,97%	-28,71%
CIUDAD REAL	-9,01%	-9,95%	-7,79%	-33,24%	-28,96%	-37,95%
CORDOBA	-5,90%	-6,98%	-4,45%	-35,04%	-36,33%	-33,30%
CUENCA	0,61%	2,59%	-1,15%	-22,17%	27,18%	-42,70%
GIRONA	-0,22%	-3,01%	3,26%	-23,58%	-25,80%	-20,80%
GRANADA	-2,70%	-2,80%	-2,53%	-22,33%	-20,15%	-25,53%
GUADALAJARA	-6,39%	-8,80%	-0,86%	-26,92%	-32,42%	-11,74%
GUIPUZCOA	-4,55%	-6,74%	-1,93%	-23,43%	-24,29%	-22,43%
HUELVA	-10,51%	-7,65%	-16,89%	-38,55%	-24,96%	-57,59%
HUESCA	-2,82%	-1,62%	-3,96%	-38,97%	-42,70%	-34,81%
JAEN	-11,59%	-16,82%	-4,26%	-36,72%	-30,14%	-43,24%
LA RIOJA	-4,12%	-5,28%	-1,81%	-10,11%	5,71%	-30,19%
LAS PALMAS	-1,46%	-1,29%	-1,72%	-23,92%	-23,60%	-24,42%
LEON	-6,65%	-6,24%	-7,38%	-34,13%	-23,23%	-47,51%
LLEIDA	-4,99%	-8,85%	0,57%	-36,88%	-38,91%	-34,03%
LUGO	-7,26%	-7,94%	-4,97%	-24,43%	-11,41%	-48,92%
MADRID	3,05%	0,68%	5,68%	-12,86%	-8,79%	-16,79%
MALAGA	0,50%	0,10%	1,02%	-16,23%	-13,52%	-19,44%
MURCIA	-6,99%	-10,93%	-0,04%	-27,34%	-26,93%	-27,97%
NAVARRA	-4,66%	-7,37%	-0,05%	-21,89%	-27,65%	-10,65%
OURENSE	-8,16%	-10,65%	-2,60%	-22,18%	-20,56%	-25,29%
PALENCIA	8,61%	12,25%	5,52%	-12,45%	-3,83%	-19,02%
PONTEVEDRA	-1,13%	0,09%	-3,46%	-18,90%	-11,91%	-29,91%
SALAMANCA	2,81%	-2,75%	7,51%	-32,11%	-37,14%	-27,68%
SEGOVIA	-6,58%	-11,02%	-4,04%	-34,33%	-28,79%	-36,94%
SEVILLA	-5,54%	-9,87%	-1,80%	-30,68%	-25,64%	-34,22%
SORIA	9,04%	17,67%	-4,43%	-22,53%	-7,47%	-41,00%
TARRAGONA	3,07%	6,53%	0,21%	-29,81%	-17,77%	-37,80%
TENERIFE	-5,94%	-6,43%	-5,09%	-30,82%	-30,09%	-32,02%
TERUEL	-8,95%	-8,09%	-9,79%	-32,49%	-24,86%	-38,76%
TOLEDO	-21,55%	-30,27%	-10,24%	-52,92%	-51,11%	-54,61%
VALENCIA	-7,38%	-10,20%	-4,12%	-29,74%	-26,03%	-33,36%
VALLADOLID	-0,50%	2,36%	-3,68%	-27,99%	-8,46%	-42,49%
VIZCAYA	-0,28%	-5,91%	4,80%	-18,11%	-14,08%	-21,11%
ZAMORA	-5,71%	-13,93%	10,37%	-18,72%	-25,70%	-5,11%
ZARAGOZA	5,84%	5,61%	6,26%	-3,98%	9,05%	-21,12%
<b>NACIONAL</b>	<b>-2,73%</b>	<b>-4,91%</b>	<b>0,05%</b>	<b>-24,64%</b>	<b>-21,78%</b>	<b>-27,83%</b>

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 2009



## 2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Durante el cuarto trimestre se han registrado 5.302 compraventas de vivienda nueva protegida, que representa el 10,10% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el último año han sido 24.424 compraventas de vivienda nueva protegida, que supone el 10,61% de compraventas de vivienda nueva, incrementándose su peso relativo con el paso de los trimestres, tal y como suele ocurrir en los periodos de contracción de la demanda.

La vivienda usada sigue manteniendo su menor peso relativo (48,21%), aunque recortando las distancias con el paso de los trimestres (45,09% el pasado trimestre), siendo previsible una pronta equiparación como consecuencia del distanciamiento con respecto a la fase alcista. La vivienda nueva ha representado el 51,79%, de la que el 46,56% ha sido vivienda nueva libre y el 5,23% vivienda nueva protegida.

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

Las tasas de variación interanuales todavía reflejan un incremento del peso relativo de las compraventas de vivienda nueva, concretamente de 1,99 puntos porcentuales, aunque con una intensa ralentización con respecto a trimestres anteriores ya que en el tercer trimestre dicho crecimiento interanual era de 5,91 puntos porcentuales, constatando la reducción del efecto distorsionador del intenso cambio de ciclo, en el que durante el ciclo bajista se formalizaban operaciones de compraventa de vivienda nueva acordadas durante el ciclo alcista. Esta mejora del peso relativo de vivienda nueva corresponde, lógicamente, a la pérdida de peso relativo de las compraventas de vivienda usada.

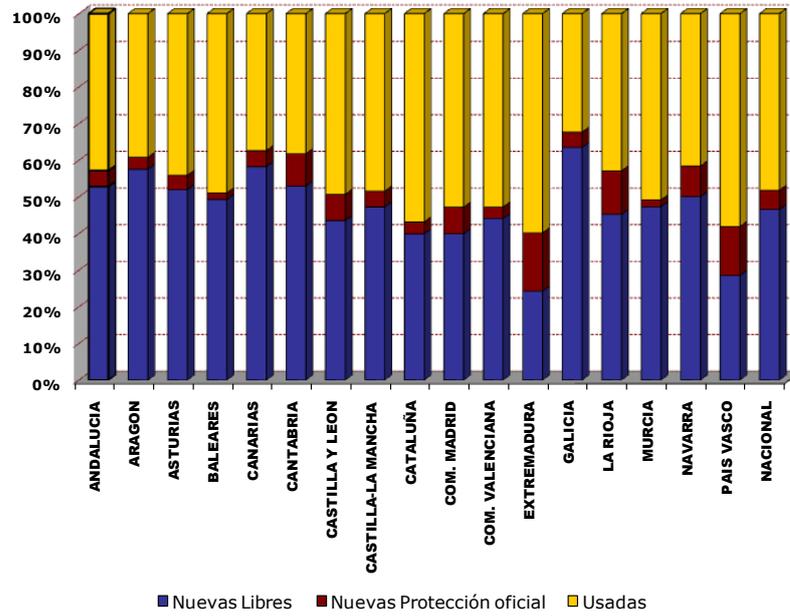
En los próximos trimestres los pesos relativos de compraventas de vivienda nueva y usada seguirán aproximándose, dando lugar a un comportamiento similar en ambas modalidades de vivienda. Si se

observa el gráfico de evolución se comprueba la evolución tipo “acordeón”, en la que durante la fase alcista la vivienda usada cuenta con un mayor protagonismo como consecuencia de la dificultad que tiene la oferta de vivienda nueva de ajustarse a la demanda de vivienda, mientras que en el ciclo bajista se produce el efecto contrario, es decir, es la vivienda nueva la que gana protagonismo para el demandante, ante una sobreoferta y ajuste de precios, volviendo a la decisión de optar preferiblemente por una vivienda nueva.

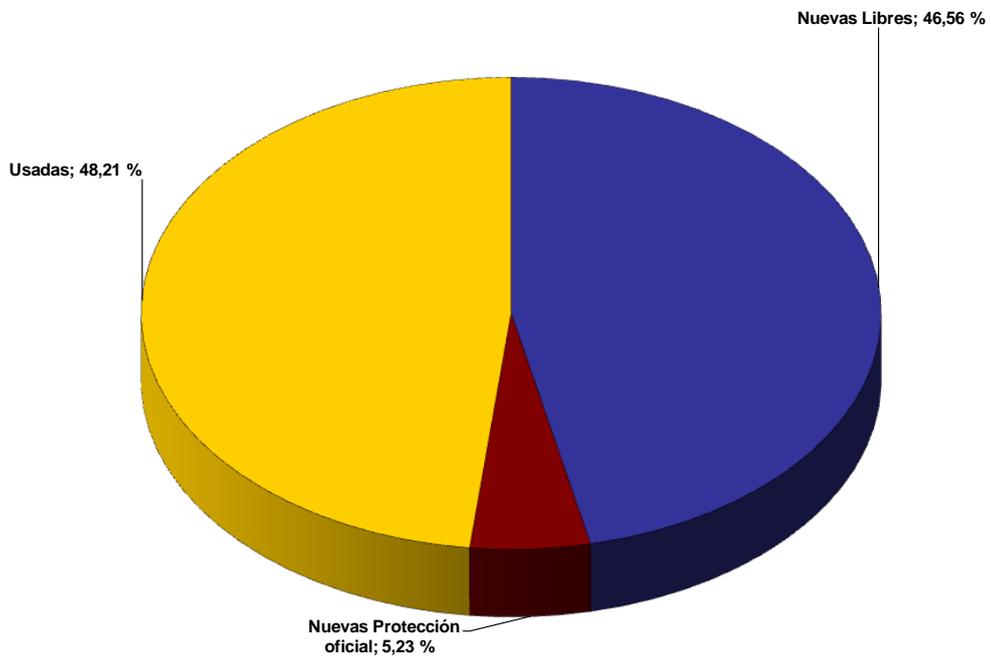
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	52,81 %	4,40 %	42,79 %	53,51 %	5,83 %	40,66 %
ARAGON	57,53 %	3,27 %	39,20 %	55,84 %	4,23 %	39,93 %
ASTURIAS	51,97 %	3,93 %	44,10 %	51,25 %	3,86 %	44,89 %
BALEARES	49,30 %	1,79 %	48,91 %	52,60 %	2,20 %	45,20 %
CANARIAS	58,25 %	4,36 %	37,39 %	56,97 %	4,76 %	38,27 %
CANTABRIA	52,92 %	8,85 %	38,23 %	50,31 %	14,40 %	35,29 %
CASTILLA Y LEON	43,53 %	7,15 %	49,32 %	47,53 %	6,41 %	46,06 %
CASTILLA-LA MANCHA	47,26 %	4,29 %	48,45 %	48,26 %	6,64 %	45,10 %
CATALUÑA	39,88 %	3,27 %	56,85 %	41,65 %	2,99 %	55,36 %
COM. MADRID	39,93 %	7,26 %	52,81 %	43,85 %	7,54 %	48,61 %
COM. VALENCIANA	44,13 %	3,09 %	52,78 %	46,90 %	4,21 %	48,89 %
EXTREMADURA	24,27 %	15,91 %	59,82 %	27,81 %	11,76 %	60,43 %
GALICIA	63,49 %	4,17 %	32,34 %	64,55 %	3,90 %	31,55 %
LA RIOJA	45,22 %	11,88 %	42,90 %	57,20 %	8,55 %	34,25 %
MURCIA	47,30 %	1,87 %	50,83 %	59,48 %	1,60 %	38,92 %
NAVARRA	50,04 %	8,38 %	41,58 %	50,79 %	10,48 %	38,73 %
PAIS VASCO	28,55 %	13,35 %	58,10 %	31,58 %	14,12 %	54,30 %
<b>NACIONAL</b>	<b>46,56 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>48,21 %</b>	<b>48,97 %</b>	<b>5,82 %</b>	<b>45,21 %</b>

Distribución de compraventas de vivienda registradas. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-0,90 %	-0,41 %	1,31 %	0,97 %	1,18 %	-2,15 %
ARAGON	0,60 %	-0,17 %	-0,43 %	7,06 %	-1,20 %	-5,86 %
ASTURIAS	1,04 %	0,49 %	-1,53 %	10,36 %	-1,23 %	-9,13 %
BALEARES	-2,10 %	-0,02 %	2,12 %	-2,33 %	1,01 %	1,32 %
CANARIAS	-0,26 %	0,13 %	0,13 %	-0,21 %	0,58 %	-0,37 %
CANTABRIA	-0,65 %	0,27 %	0,38 %	-3,20 %	9,58 %	-6,38 %
CASTILLA Y LEON	-1,92 %	1,54 %	0,38 %	1,00 %	3,62 %	-4,62 %
CASTILLA-LA MANCHA	-1,85 %	-1,28 %	3,13 %	4,02 %	-0,38 %	-3,64 %
CATALUÑA	-1,15 %	-0,49 %	1,64 %	-2,44 %	0,14 %	2,30 %
COM. MADRID	-2,19 %	0,96 %	1,23 %	-0,48 %	2,74 %	-2,26 %
COM. VALENCIANA	-1,09 %	-0,23 %	1,32 %	0,08 %	0,79 %	-0,87 %
EXTREMADURA	-1,70 %	1,27 %	0,43 %	4,11 %	0,75 %	-4,86 %
GALICIA	-0,02 %	-0,05 %	0,07 %	6,65 %	-1,34 %	-5,31 %
LA RIOJA	-3,00 %	2,18 %	0,82 %	2,71 %	7,10 %	-9,81 %
MURCIA	-2,77 %	0,06 %	2,71 %	0,59 %	-0,25 %	-0,34 %
NAVARRA	-1,05 %	-0,74 %	1,79 %	-0,09 %	-4,79 %	4,88 %
PAIS VASCO	-1,39 %	0,06 %	1,33 %	-2,03 %	3,26 %	-1,23 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>0,04 %</b>	<b>1,26 %</b>	<b>0,81 %</b>	<b>1,18 %</b>	<b>-1,99 %</b>

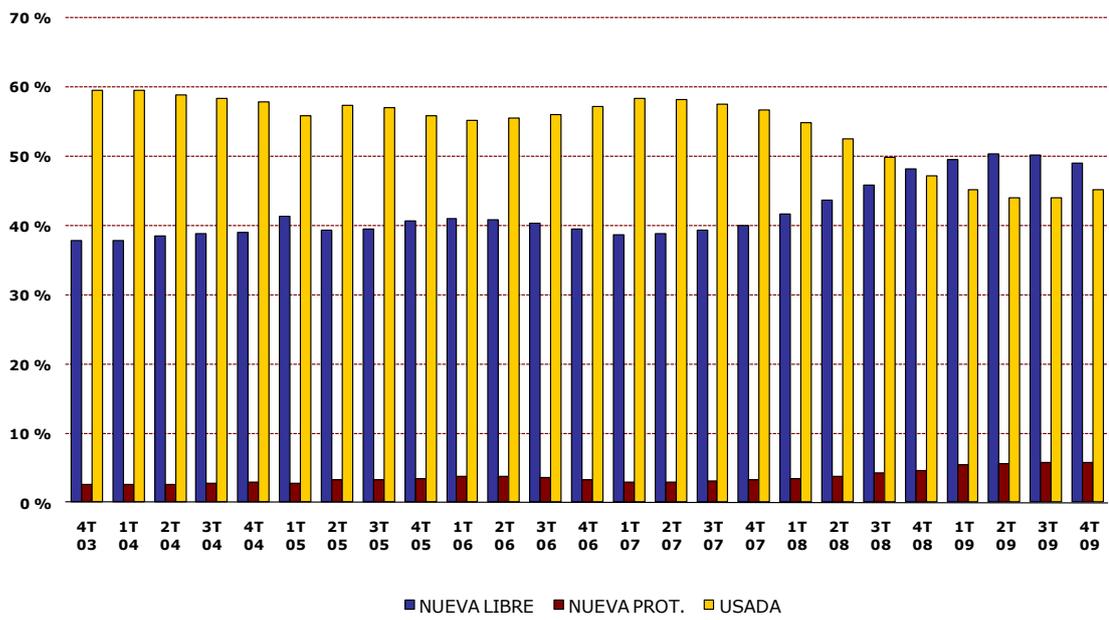
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2009



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2009

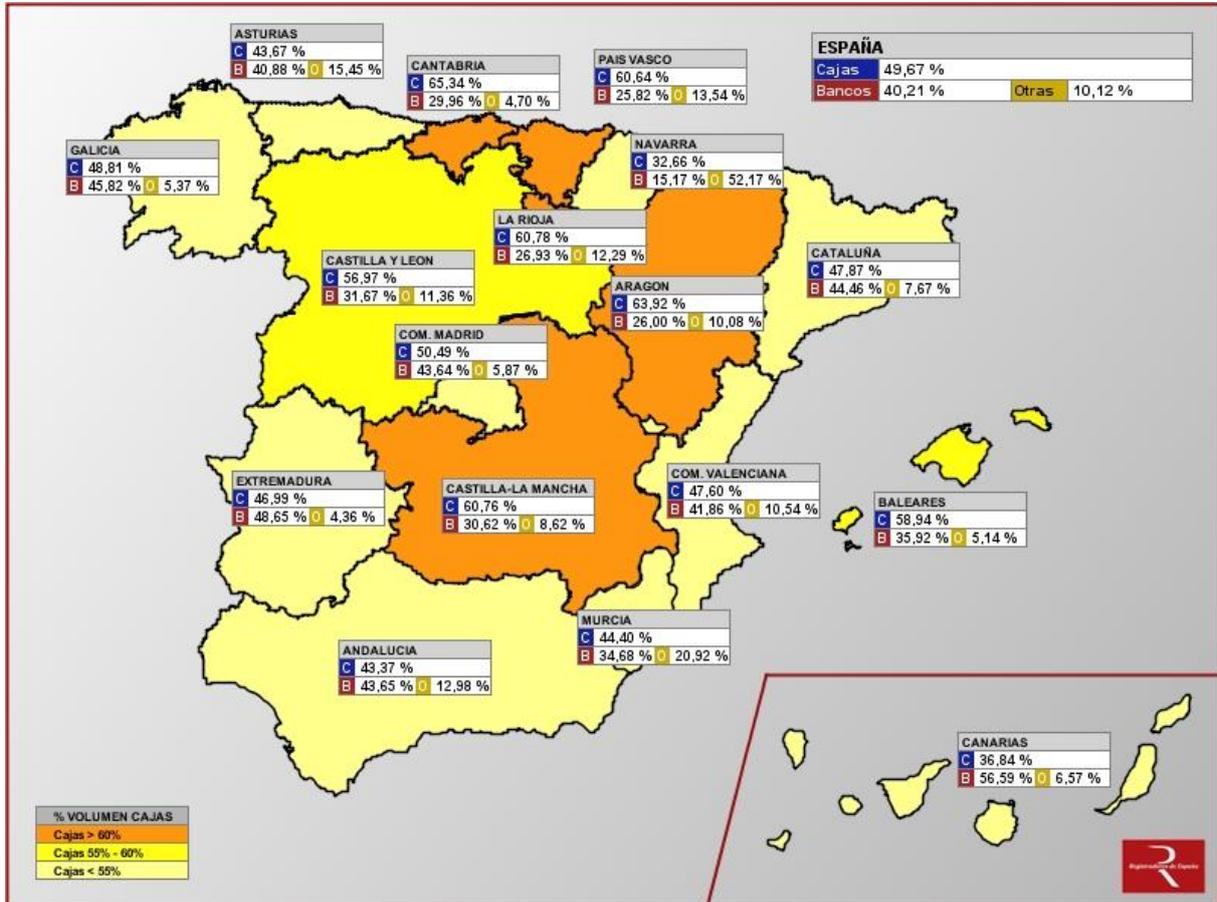


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2009



Las Cajas de Ahorros mantienen el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario con una tendencia a la estabilización de la distancia con respecto a los Bancos, rompiendo con la progresiva aproximación que se estaba produciendo durante los últimos trimestres.

De este modo, durante el último trimestre las Cajas de Ahorros han alcanzado una cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario del 49,67%, frente al 40,21% de los Bancos, consiguiendo un diferencial de 9,46 puntos porcentuales, frente a los 5,05 pp del trimestre anterior. Otras entidades financieras se mantienen estables en cuantías próximas al 10% (10,12%).

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

Las tasas de variación trimestrales (calculadas con resultados medios interanuales) muestran cómo las oscilaciones han sido muy reducidas, con un incremento de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (0,25 pp) y Otras entidades financieras (0,12 pp), en detrimento de los Bancos (-0,37 pp). La comparación directa de los resultados del cuarto y tercer trimestre de 2009 muestra una importante ganancia de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (2,86 pp), reduciéndose significativamente la cuota de mercado de Bancos (-1,55 pp) y Otras entidades financieras (-1,31 pp).

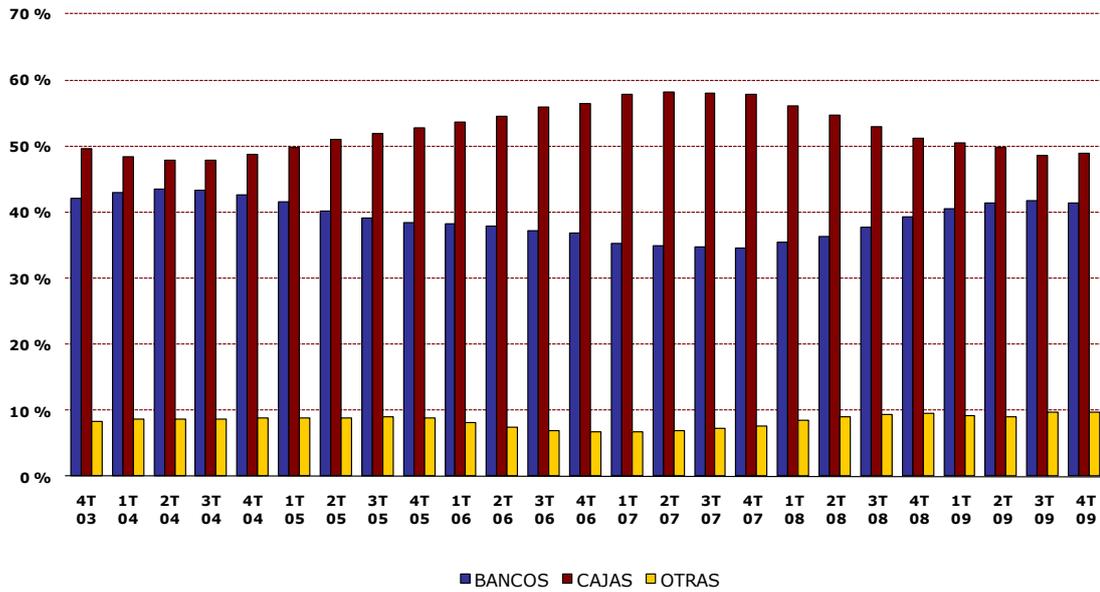
En el último año los Bancos han recuperado 2,10 puntos porcentuales de cuota de mercado y Otras entidades financieras 0,15 pp, correspondiendo a la pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros (-2,25 puntos porcentuales).

En cierta medida, tal y como se puede observar en los gráficos de evolución, el cuarto trimestre de 2009 ha supuesto una ruptura con la tendencia de los últimos trimestres, en los que se acumulaba nueve trimestres seguidos perdiendo cuota de mercado las Cajas de Ahorros, mientras que los Bancos llevaban siete trimestres consecutivos de recuperación. Nuevamente deberá esperarse algún trimestres más para comprobar la consolidación o no del cambio de tendencia.

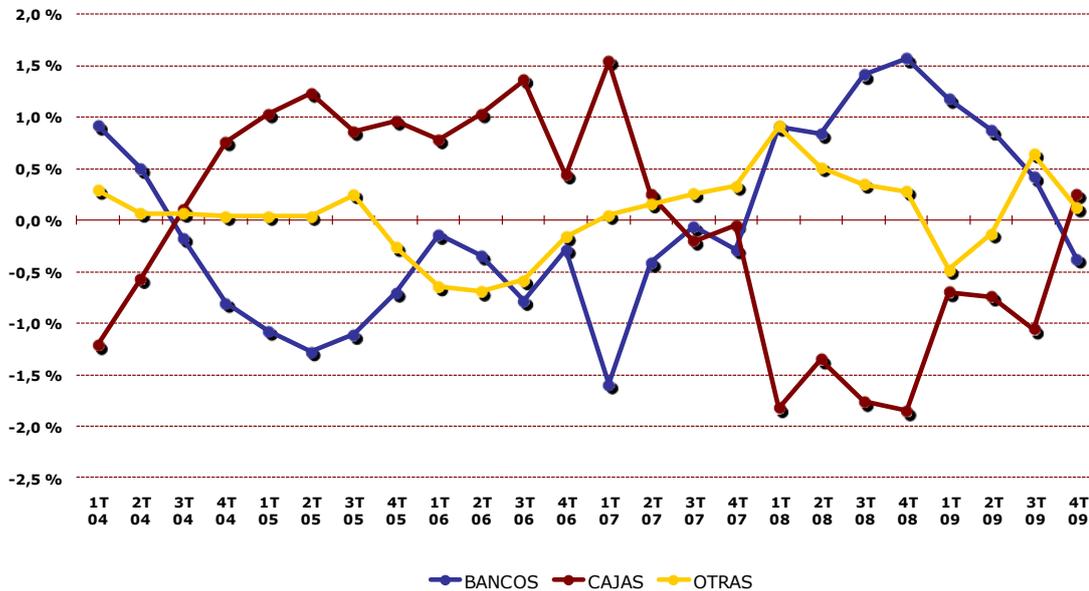
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	43,65 %	43,37 %	12,98 %	46,20 %	42,70 %	11,10 %
ARAGON	26,00 %	63,92 %	10,08 %	31,26 %	57,27 %	11,47 %
ASTURIAS	40,88 %	43,67 %	15,45 %	42,18 %	44,39 %	13,43 %
BALEARES	35,92 %	58,94 %	5,14 %	39,29 %	53,09 %	7,62 %
CANARIAS	56,59 %	36,84 %	6,57 %	57,00 %	36,61 %	6,39 %
CANTABRIA	29,96 %	65,34 %	4,70 %	30,78 %	64,73 %	4,49 %
CASTILLA Y LEON	31,67 %	56,97 %	11,36 %	31,84 %	58,48 %	9,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	30,62 %	60,76 %	8,62 %	35,36 %	52,95 %	11,69 %
CATALUÑA	44,46 %	47,87 %	7,67 %	41,10 %	51,62 %	7,28 %
COM. MADRID	43,64 %	50,49 %	5,87 %	46,99 %	43,36 %	9,65 %
COM. VALENCIANA	41,86 %	47,60 %	10,54 %	43,60 %	46,31 %	10,09 %
EXTREMADURA	48,65 %	46,99 %	4,36 %	49,39 %	46,82 %	3,79 %
GALICIA	45,82 %	48,81 %	5,37 %	46,00 %	49,83 %	4,17 %
LA RIOJA	26,93 %	60,78 %	12,29 %	31,51 %	58,35 %	10,14 %
MURCIA	34,68 %	44,40 %	20,92 %	39,78 %	46,70 %	13,52 %
NAVARRA	15,17 %	32,66 %	52,17 %	21,61 %	44,72 %	33,67 %
PAIS VASCO	25,82 %	60,64 %	13,54 %	21,77 %	65,06 %	13,17 %
<b>NACIONAL</b>	<b>40,21 %</b>	<b>49,67 %</b>	<b>10,12 %</b>	<b>41,35 %</b>	<b>48,89 %</b>	<b>9,76 %</b>

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1,62 %	-1,96 %	0,34 %	7,45 %	-7,47 %	0,02 %
ARAGON	-0,31 %	1,07 %	-0,76 %	2,38 %	-0,12 %	-2,26 %
ASTURIAS	0,20 %	-1,30 %	1,10 %	5,63 %	-4,23 %	-1,40 %
BALEARES	-0,53 %	0,95 %	-0,42 %	-0,59 %	-1,68 %	2,27 %
CANARIAS	0,60 %	-1,03 %	0,43 %	0,49 %	-2,01 %	1,52 %
CANTABRIA	0,72 %	-0,74 %	0,02 %	-2,84 %	3,36 %	-0,52 %
CASTILLA Y LEON	-1,20 %	1,49 %	-0,29 %	0,10 %	0,77 %	-0,88 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,40 %	-1,43 %	1,03 %	5,52 %	-9,60 %	4,08 %
CATALUÑA	2,55 %	-1,54 %	-1,01 %	4,28 %	-3,58 %	-0,71 %
COM. MADRID	-6,72 %	5,94 %	0,78 %	-1,55 %	0,67 %	0,88 %
COM. VALENCIANA	0,44 %	-0,33 %	-0,11 %	2,13 %	-1,91 %	-0,22 %
EXTREMADURA	1,22 %	-1,41 %	0,19 %	1,18 %	-1,12 %	-0,06 %
GALICIA	0,66 %	-0,97 %	0,31 %	1,95 %	-2,26 %	0,32 %
LA RIOJA	-0,28 %	0,10 %	0,18 %	5,85 %	-0,82 %	-5,03 %
MURCIA	-0,31 %	-1,65 %	1,96 %	-0,02 %	-3,24 %	3,26 %
NAVARRA	-0,74 %	-3,17 %	3,91 %	0,82 %	-2,32 %	1,51 %
PAIS VASCO	1,12 %	-0,43 %	-0,69 %	-1,80 %	4,21 %	-2,41 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,37 %</b>	<b>0,25 %</b>	<b>0,12 %</b>	<b>2,10 %</b>	<b>-2,25 %</b>	<b>0,15 %</b>

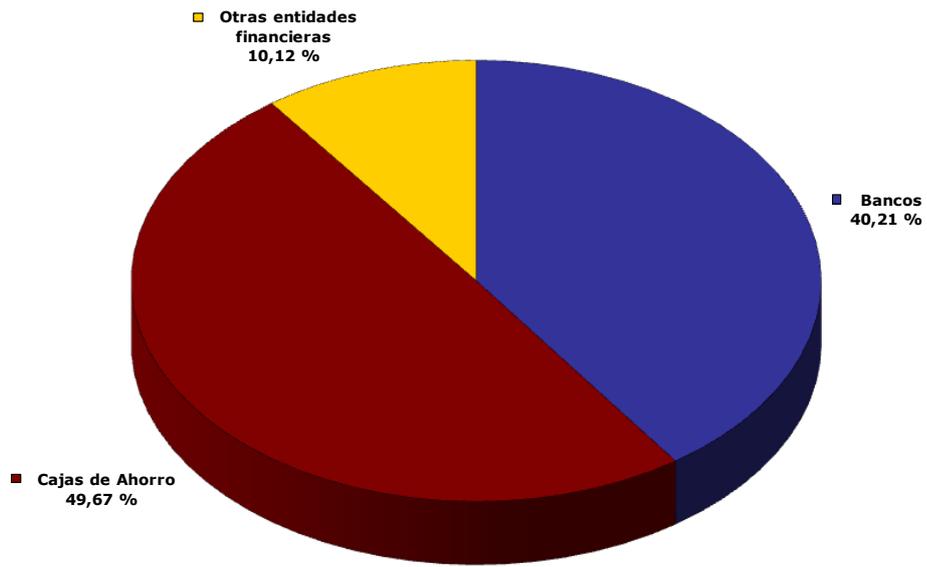
**Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria**



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

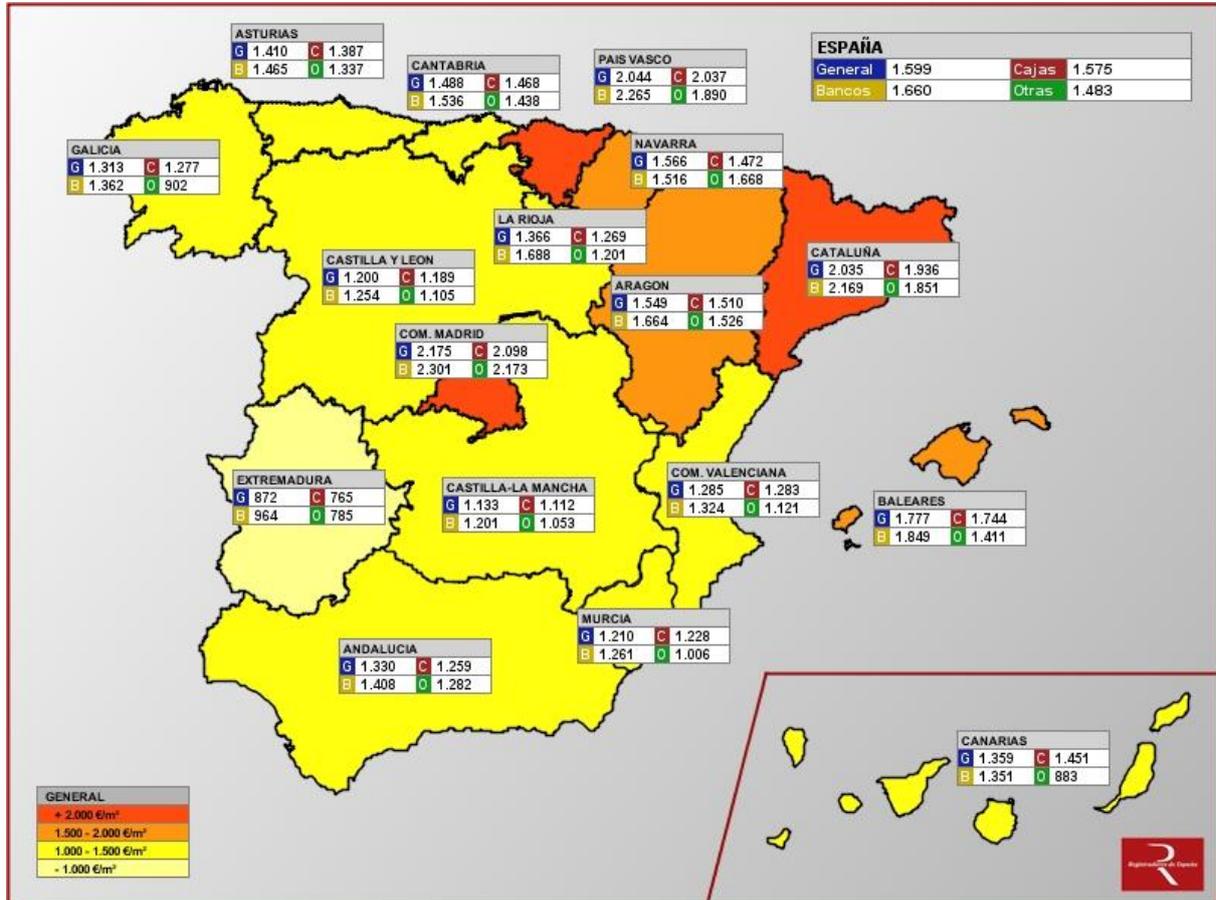


Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2009



## 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>). 4º TRIMESTRE 2009



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

En el último trimestre el importe medio ha sido de 1.599 €/m<sup>2</sup> y en los últimos doce meses de 1.598 €/m<sup>2</sup>. Los Bancos siguen concediendo en términos medios un mayor importe (1.660 €/m<sup>2</sup>), seguidos de Cajas de Ahorros (1.575 €/m<sup>2</sup>) y Otras entidades financieras (1.483 €/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, Castilla y León y Murcia).

Ya son siete trimestres consecutivos con reducciones del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda (tasa trimestral negativa). En esta ocasión la reducción ha sido del -0,68%, moderándose con respecto al pasado trimestre (-3,07%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado reducciones trimestrales: Bancos -0,89%, Cajas de Ahorros -0,51% y Otras entidades financieras -1,51%. En trece de las diecisiete comunidades autónomas se ha presentado tasas trimestrales negativas.

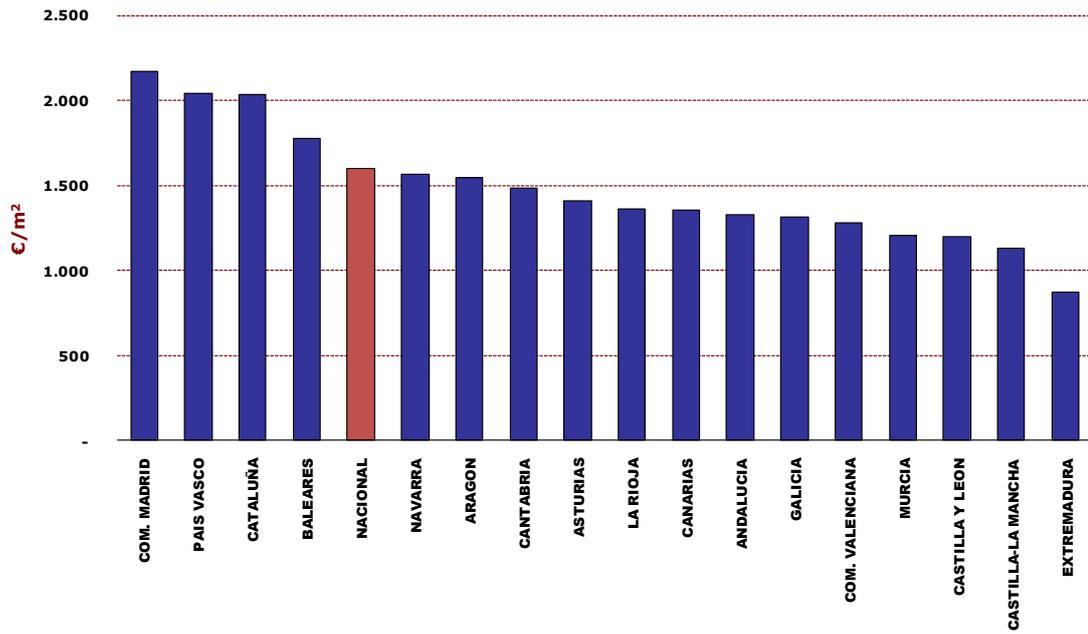
La tasa de variación interanual acumula cinco trimestres consecutivos con descensos, alcanzando un -11,07%, moderándose con respecto al trimestre anterior (-13,31%). Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales similares, con cuantías próximas al -11%. Todas las comunidades autónomas acumulan tasas interanuales negativas.

Los gráficos de evolución ratifica el progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario, con tasas de reducción que se han ido moderando durante los tres últimos trimestres, siendo previsible una continuidad de dicho escenario durante los próximos trimestres.

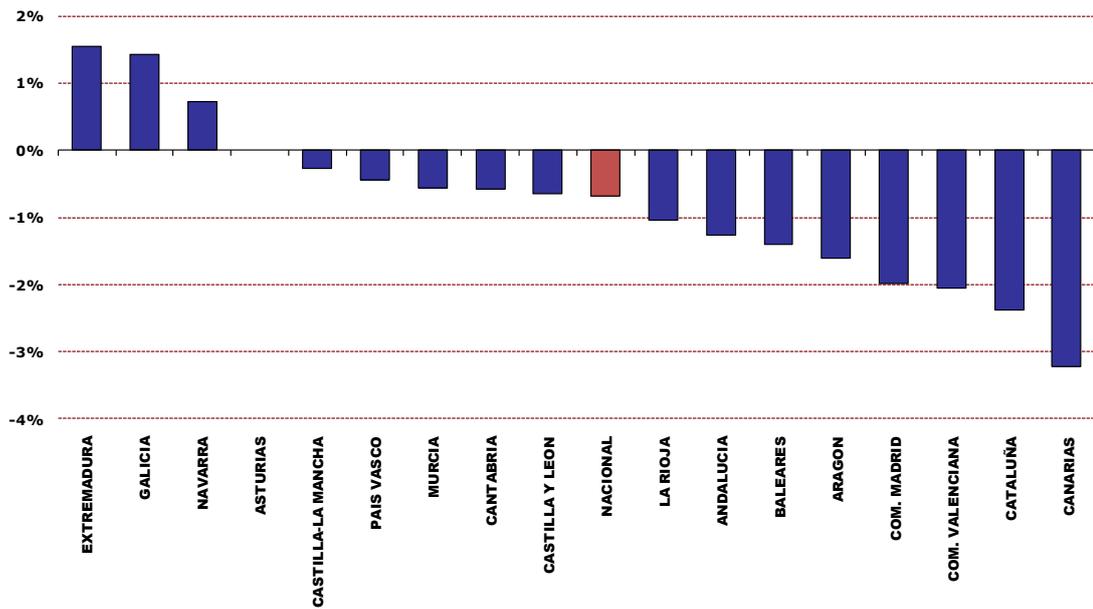
Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (€/m <sup>2</sup> )							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.330	1.408	1.259	1.282	1.336	1.435	1.259	1.281
ARAGON	1.549	1.664	1.510	1.526	1.595	1.785	1.537	1.587
ASTURIAS	1.410	1.465	1.387	1.337	1.425	1.464	1.427	1.343
BALEARES	1.777	1.849	1.744	1.411	1.762	1.816	1.742	1.588
CANARIAS	1.359	1.351	1.451	883	1.354	1.363	1.389	1.113
CANTABRIA	1.488	1.536	1.468	1.438	1.532	1.692	1.463	1.482
CASTILLA Y LEON	1.200	1.254	1.189	1.105	1.243	1.248	1.261	1.130
CASTILLA-LA MANCHA	1.133	1.201	1.112	1.053	1.111	1.168	1.098	997
CATALUÑA	2.035	2.169	1.936	1.851	2.055	2.221	1.983	1.721
COM. MADRID	2.175	2.301	2.098	2.173	2.173	2.297	2.098	2.099
COM. VALENCIANA	1.285	1.324	1.283	1.121	1.289	1.336	1.278	1.159
EXTREMADURA	872	964	765	785	850	913	806	753
GALICIA	1.313	1.362	1.277	902	1.271	1.318	1.247	869
LA RIOJA	1.366	1.688	1.269	1.201	1.433	1.590	1.413	1.191
MURCIA	1.210	1.261	1.228	1.006	1.237	1.284	1.236	1.109
NAVARRA	1.566	1.516	1.472	1.668	1.514	1.638	1.439	1.578
PAIS VASCO	2.044	2.265	2.037	1.890	2.004	2.275	1.965	1.970
<b>NACIONAL</b>	<b>1.599</b>	<b>1.660</b>	<b>1.575</b>	<b>1.483</b>	<b>1.598</b>	<b>1.671</b>	<b>1.570</b>	<b>1.498</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por m <sup>2</sup> vivienda. 4º trimestre 2009	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	83,18	83,60	-1,26%	-2,11%	-1,18%	0,00%	-10,99%	-12,12%	-11,46%	-9,28%
ARAGON	96,87	99,81	-1,60%	-8,46%	0,72%	-1,86%	-9,73%	-15,36%	-6,28%	-10,99%
ASTURIAS	88,18	89,17	0,00%	0,07%	0,14%	-0,44%	-1,52%	-5,18%	1,13%	-0,67%
BALEARES	111,13	110,26	-1,40%	-0,27%	-2,13%	-3,47%	-13,46%	-13,77%	-13,59%	-11,63%
CANARIAS	84,99	84,73	-3,22%	-3,81%	-1,42%	-10,46%	-14,74%	-17,24%	-10,16%	-22,00%
CANTABRIA	93,06	95,87	-0,58%	-0,88%	-0,41%	-4,02%	-8,65%	-7,03%	-8,16%	-19,94%
CASTILLA Y LEON	75,05	77,78	-0,64%	-0,48%	-0,63%	-2,67%	-3,49%	-5,67%	-2,25%	-5,99%
CASTILLA-LA MANCHA	70,86	69,52	-0,27%	1,92%	-0,72%	-1,48%	-8,78%	-9,88%	-6,87%	-17,47%
CATALUÑA	127,27	128,60	-2,38%	-2,93%	-2,94%	0,06%	-17,14%	-17,47%	-16,99%	-23,14%
COM. MADRID	136,02	135,98	-1,98%	-1,84%	-2,10%	-0,94%	-16,55%	-13,26%	-18,84%	-15,36%
COM. VALENCIANA	80,36	80,66	-2,05%	-2,27%	-1,84%	-3,58%	-12,43%	-13,08%	-11,56%	-14,90%
EXTREMADURA	54,53	53,19	1,55%	2,24%	0,37%	6,66%	-4,71%	-5,39%	-2,66%	-10,36%
GALICIA	82,11	79,54	1,44%	1,78%	1,05%	-5,03%	-4,00%	-4,42%	-3,18%	-27,52%
LA RIOJA	85,43	89,67	-1,04%	3,65%	-2,42%	-3,72%	-3,31%	5,23%	-3,81%	-19,91%
MURCIA	75,67	77,41	-0,56%	-1,91%	1,98%	-7,81%	-4,92%	-12,83%	3,26%	-18,28%
NAVARRA	97,94	94,74	0,73%	-0,36%	-1,10%	4,02%	-4,90%	-5,21%	-6,44%	-1,74%
PAIS VASCO	127,83	125,41	-0,45%	-2,32%	0,20%	-2,18%	-11,72%	-13,40%	-10,76%	-10,86%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,68%</b>	<b>-0,89%</b>	<b>-0,51%</b>	<b>-1,51%</b>	<b>-11,07%</b>	<b>-12,05%</b>	<b>-10,39%</b>	<b>-11,31%</b>

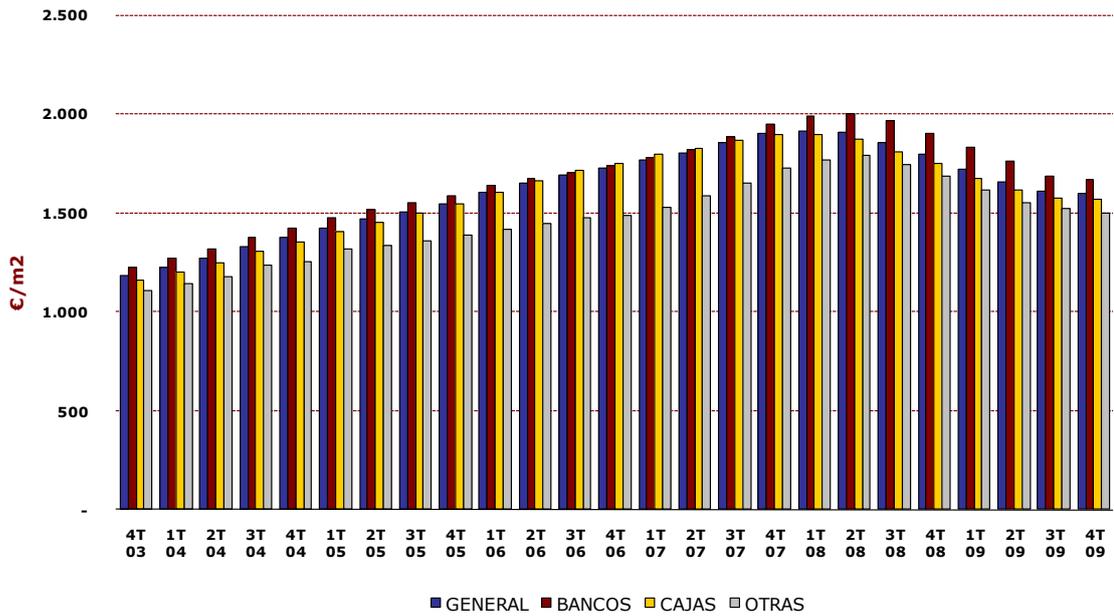
Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2009



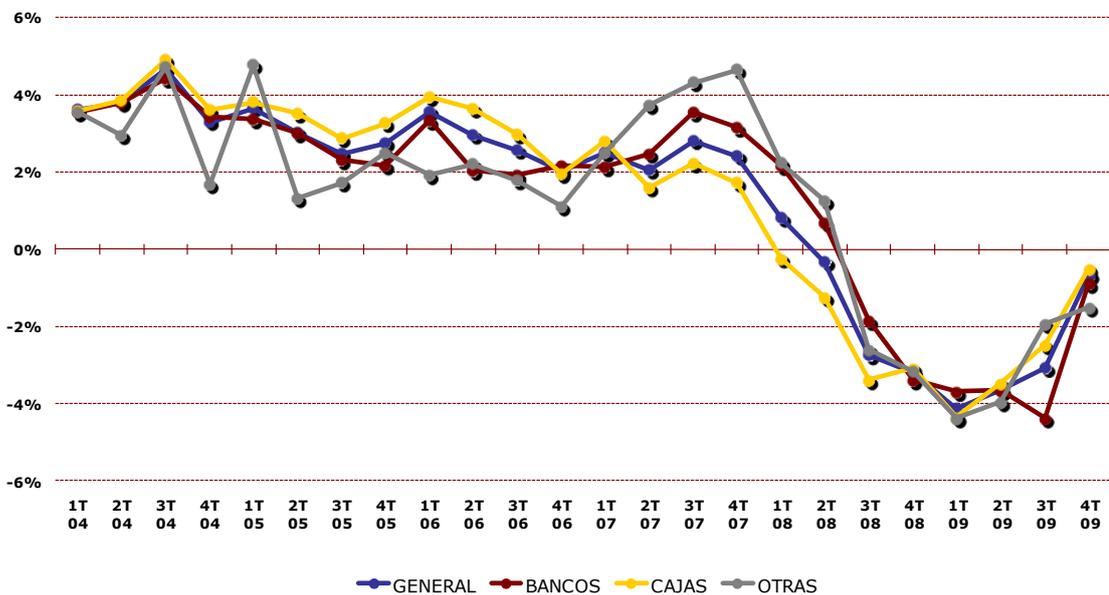
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 4º trimestre 2009



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

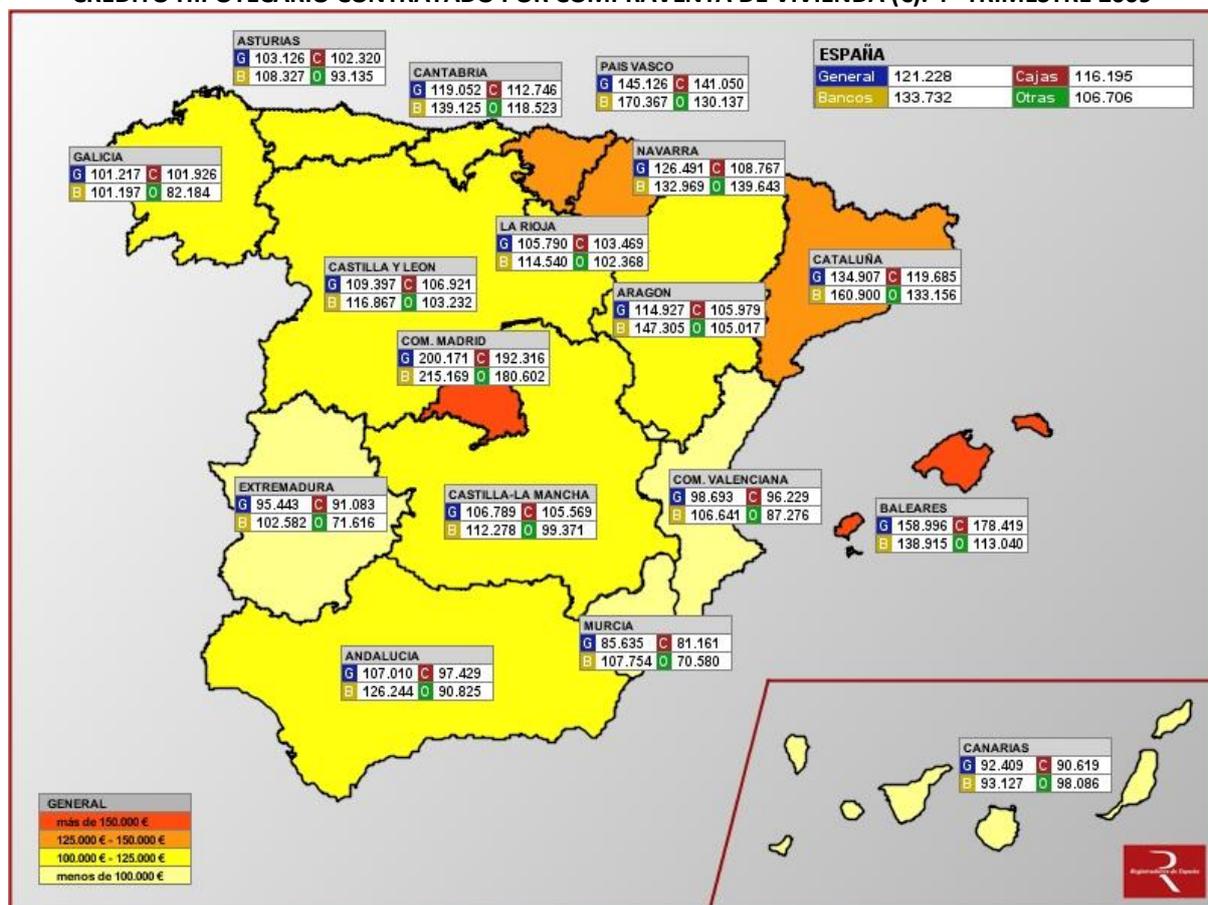


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



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

### CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2009



El endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último año ha sido de 121.525 € y durante el último trimestre de 121.228 €. Los Bancos han seguido manteniendo el mayor importe de endeudamiento hipotecario por vivienda con 133.732 €, seguidos de las Cajas de Ahorros con 116.195 € y Otras entidades financieras con 106.706 €. Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda son las que han mantenido el mayor grado de endeudamiento hipotecario por vivienda (Comunidad de Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña).

Ya son siete trimestres consecutivos con reducciones del importe medio de crédito hipotecario contratado por vivienda, alcanzando una tasa trimestral del -2,88%, moderándose ligeramente las reducciones con respecto a periodos anteriores (-4,56% trimestre anterior). La reducción trimestral del endeudamiento hipotecario por vivienda se ha generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -2,64%, Cajas de Ahorros -3,00% y Otras entidades financieras -3,19%). Quince comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas para el total general.

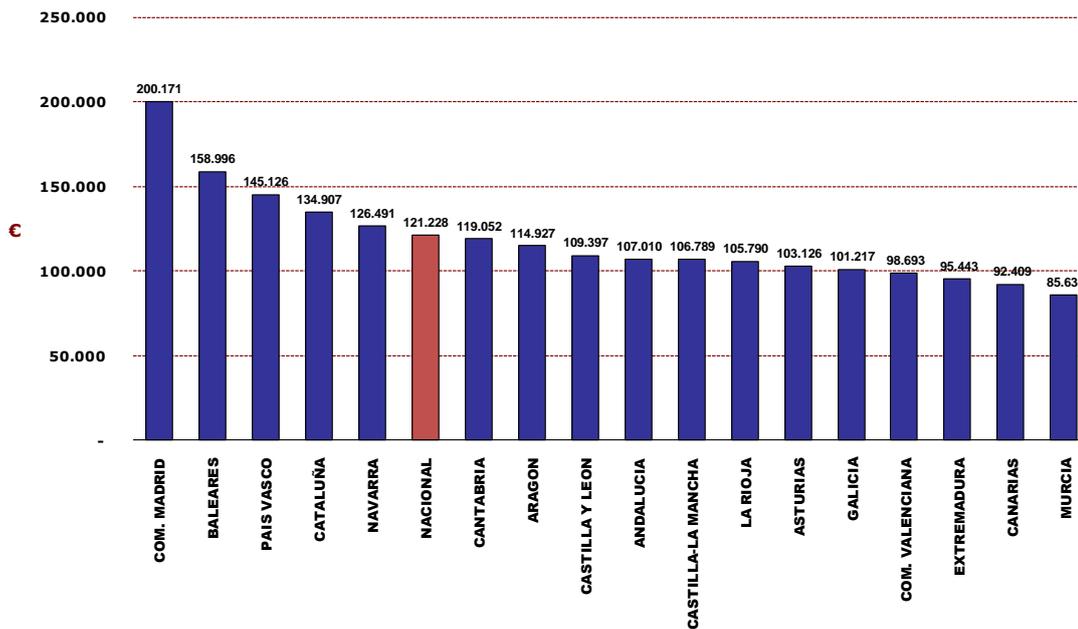
En el último año el endeudamiento hipotecario por vivienda se ha reducido un -14,61%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (-13,70%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado importantes reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda: Bancos -14,72%, Cajas de Ahorros -14,99% y Otras entidades financieras -13,92%. Todas las comunidades autónomas han presentado tasas interanuales negativas.

Resulta previsible que durante los próximos trimestres se mantengan las reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda como consecuencia del comportamiento del precio de la vivienda, el ahorro familiar y las condiciones de las entidades financieras, aunque con menor intensidad que en trimestres anteriores, en línea con lo que está ocurriendo con la mayoría de variables.

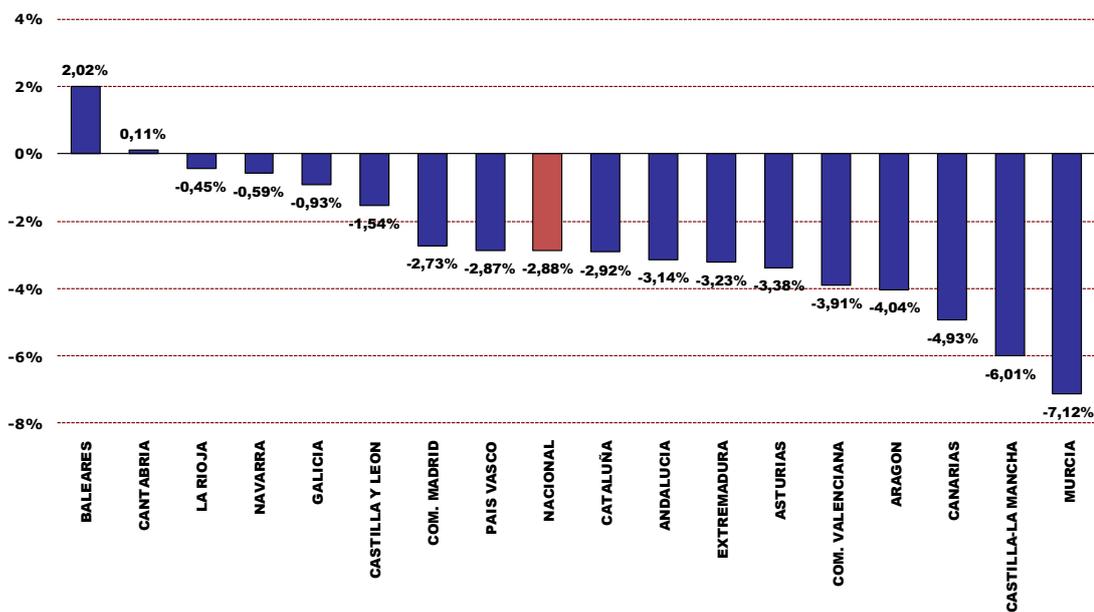
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	107.010	126.244	97.429	90.825	107.920	121.996	99.602	98.974
ARAGON	114.927	147.305	105.979	105.017	118.124	139.515	115.134	99.448
ASTURIAS	103.126	108.327	102.320	93.135	109.679	106.957	115.073	97.606
BALEARES	158.996	138.915	178.419	113.040	134.726	136.171	134.255	130.434
CANARIAS	92.409	93.127	90.619	98.086	90.483	88.952	93.229	84.957
CANTABRIA	119.052	139.125	112.746	118.523	112.576	126.778	106.886	106.694
CASTILLA Y LEON	109.397	116.867	106.921	103.232	112.122	111.133	114.090	103.359
CASTILLA-LA MANCHA	106.789	112.278	105.569	99.371	106.311	109.884	104.700	104.491
CATALUÑA	134.907	160.900	119.685	133.156	136.296	157.924	125.298	128.034
COM. MADRID	200.171	215.169	192.316	180.602	196.408	223.711	178.369	189.177
COM. VALENCIANA	98.693	106.641	96.229	87.276	100.224	113.110	94.886	86.175
EXTREMADURA	95.443	102.582	91.083	71.616	93.948	104.556	86.780	70.672
GALICIA	101.217	101.197	101.926	82.184	105.636	103.358	107.731	102.626
LA RIOJA	105.790	114.540	103.469	102.368	120.346	127.664	122.189	93.574
MURCIA	85.635	107.754	81.161	70.580	88.612	103.059	85.237	74.945
NAVARRA	126.491	132.969	108.767	139.643	124.577	129.720	121.207	126.399
PAIS VASCO	145.126	170.367	141.050	130.137	148.912	165.982	145.761	142.347
<b>NACIONAL</b>	<b>121.228</b>	<b>133.732</b>	<b>116.195</b>	<b>106.706</b>	<b>121.525</b>	<b>132.682</b>	<b>116.563</b>	<b>109.391</b>

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2009	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	88,27	88,80	-3,14%	-1,58%	-4,00%	-5,58%	-16,57%	-16,68%	-18,00%	-16,57%
ARAGON	94,80	97,20	-4,04%	-2,96%	-4,73%	-1,54%	-10,62%	-15,47%	-7,08%	-15,42%
ASTURIAS	85,07	90,25	-3,38%	-2,86%	-3,63%	-1,40%	-7,14%	-13,06%	-2,70%	-9,32%
BALEARES	131,15	110,86	2,02%	-2,11%	5,54%	-5,40%	-16,69%	-20,71%	-14,69%	-10,98%
CANARIAS	76,23	74,46	-4,93%	-4,55%	-5,91%	1,42%	-24,04%	-27,49%	-20,47%	-17,75%
CANTABRIA	98,21	92,64	0,11%	-0,41%	0,19%	1,70%	-9,31%	-10,58%	-8,17%	-7,20%
CASTILLA Y LEON	90,24	92,26	-1,54%	-2,57%	-1,51%	0,90%	-7,91%	-12,76%	-6,28%	-4,59%
CASTILLA-LA MANCHA	88,09	87,48	-6,01%	-5,01%	-6,97%	-2,76%	-15,31%	-17,43%	-15,42%	-9,29%
CATALUÑA	111,28	112,15	-2,92%	-1,51%	-4,20%	-1,95%	-18,66%	-13,91%	-22,32%	-17,05%
COM. MADRID	165,12	161,62	-2,73%	-1,11%	-3,19%	-2,05%	-8,11%	-2,66%	-12,22%	-2,92%
COM. VALENCIANA	81,41	82,47	-3,91%	-4,78%	-2,87%	-5,38%	-20,49%	-19,05%	-21,22%	-21,97%
EXTREMADURA	78,73	77,31	-3,23%	-3,50%	-3,50%	-14,21%	-6,28%	-1,44%	-9,82%	-21,00%
GALICIA	83,49	86,93	-0,93%	-1,21%	-0,63%	-1,14%	-5,08%	-10,83%	-0,69%	3,01%
LA RIOJA	87,27	99,03	-0,45%	2,32%	-1,94%	-1,04%	-4,80%	-0,53%	-2,03%	-28,64%
MURCIA	70,64	72,92	-7,12%	-6,84%	-6,13%	-7,37%	-22,69%	-20,56%	-21,18%	-29,59%
NAVARRA	104,34	102,51	-0,59%	-0,97%	-3,60%	4,11%	-10,14%	-14,28%	-10,21%	-8,35%
PAIS VASCO	119,71	122,54	-2,87%	-1,34%	-3,47%	-3,38%	-12,06%	-11,55%	-13,45%	-6,29%
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-2,88%</b>	<b>-2,64%</b>	<b>-3,00%</b>	<b>-3,19%</b>	<b>-14,61%</b>	<b>-14,72%</b>	<b>-14,99%</b>	<b>-13,92%</b>

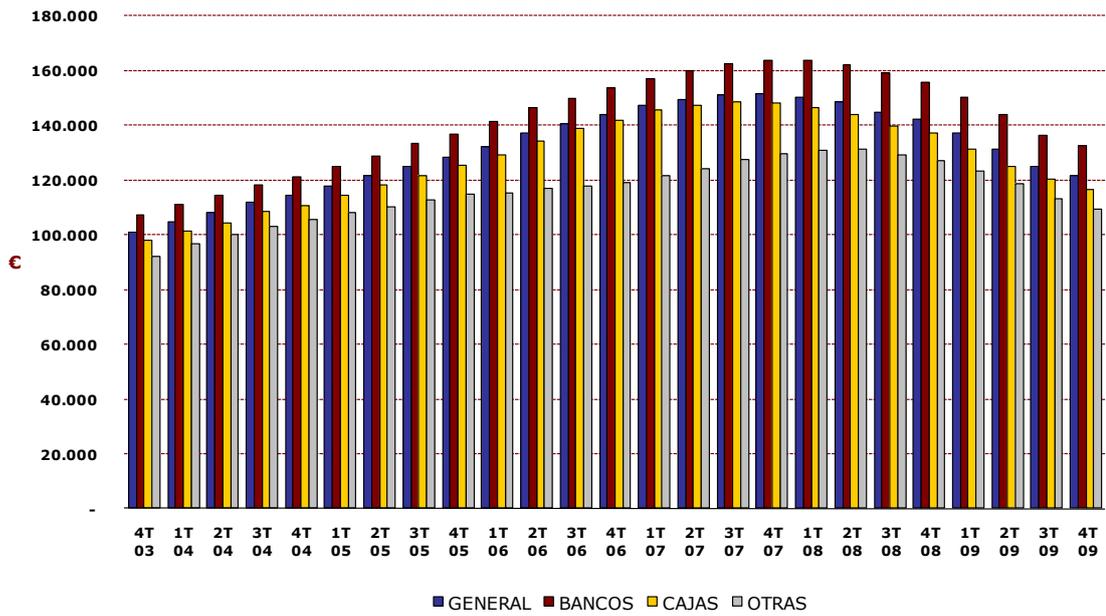
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2009



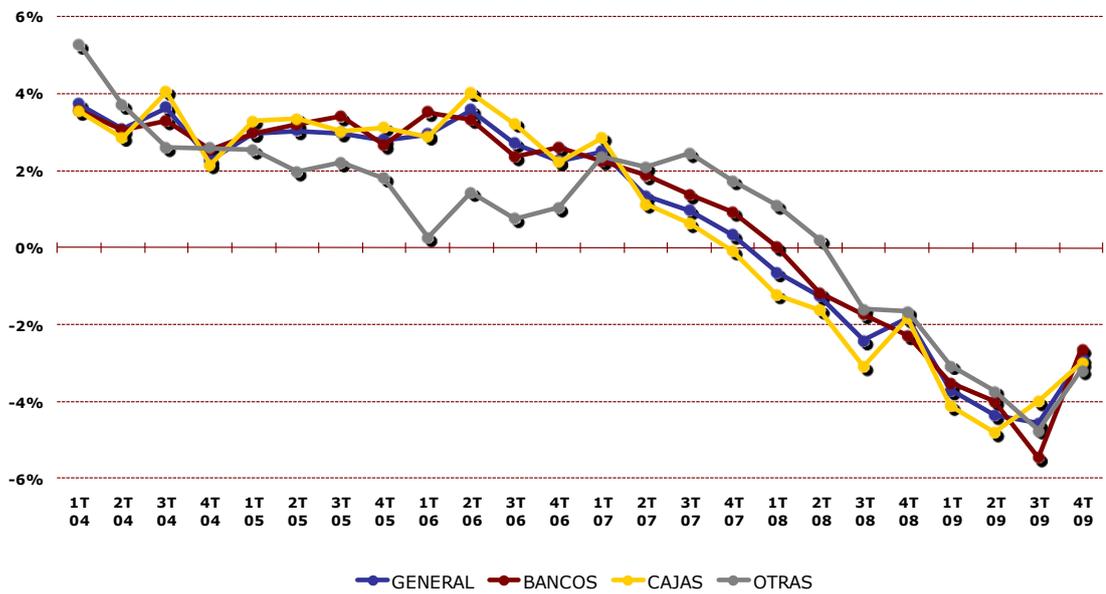
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2009



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

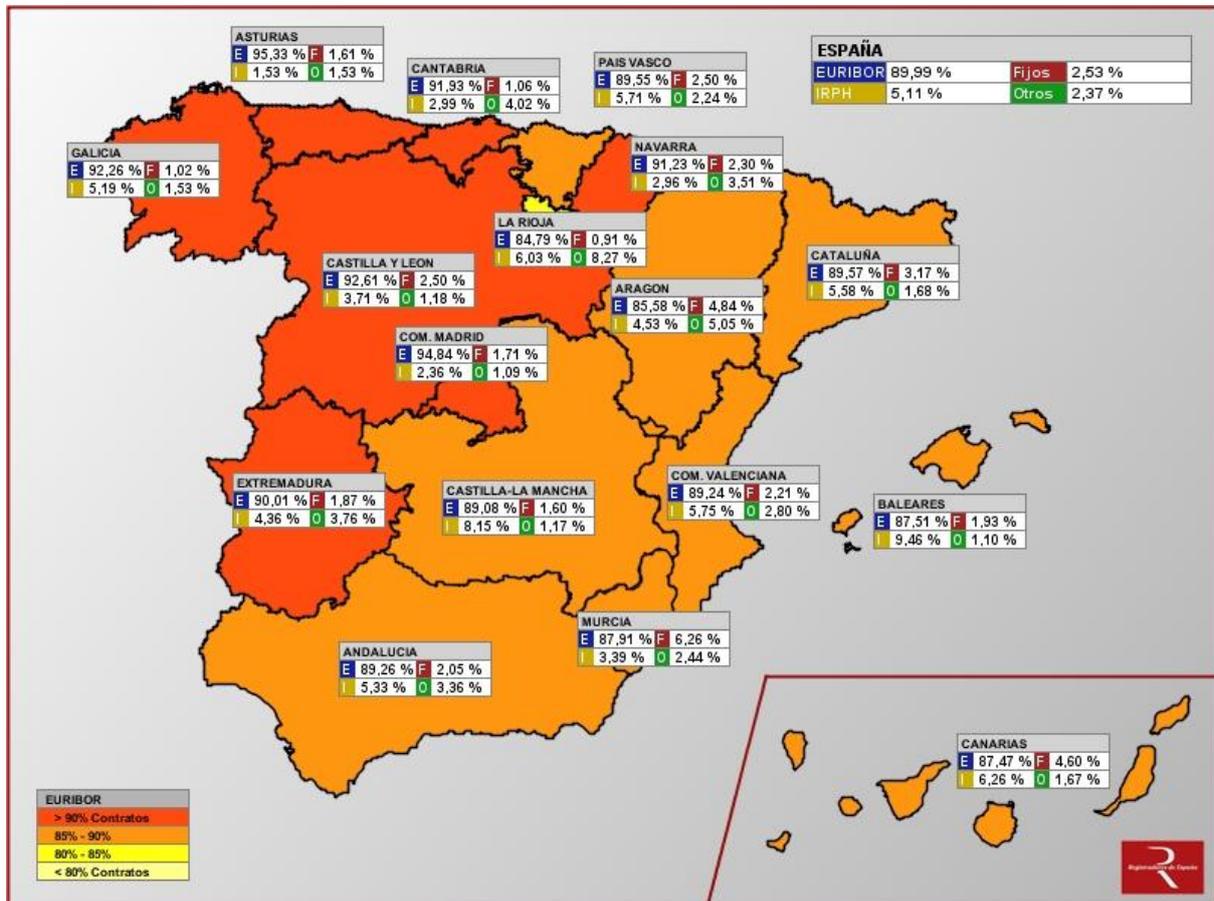


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

### TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2009



Los tipos de interés variables siguen manteniendo su predominio en la contratación de los nuevos créditos hipotecarios (97,47%), con una ligera tendencia a la mayor contratación a tipo de interés fijo (2,53%), especialmente en algunas comunidades autónomas (Murcia 6,26%, Aragón 4,84%, Canarias 4,60% y Cataluña 3,17%).

Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados en los nuevos contratos hipotecarios a tipo de interés variable, se mantienen el predominio del EURIBOR (89,99% del total de nuevos contratos de crédito hipotecario), quedando con un peso mucho más bajo el IRPH (5,11%) y Otros índices de referencia (2,37%).

En el último trimestre los contratos a tipo de interés fijo han incrementado ligeramente su peso relativo (0,12 puntos porcentuales), al igual que el EURIBOR (0,39 puntos porcentuales), reduciéndose el peso relativo de contratación a IRPH (-0,12 puntos porcentuales) y Otros índices de referencia (-0,39 puntos porcentuales).

En el último año los contratos a tipo de interés fijo han incrementado su peso relativo en 0,94 puntos porcentuales, así como la contratación a tipo variable con índice de referencia EURIBOR (0,66 puntos porcentuales), reduciéndose la utilización del IRPH (-1,35 puntos porcentuales) y Otros índices de referencia (-0,25 puntos porcentuales).

Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga esta tendencia, ganando peso los contratos a tipo de interés fijo como consecuencia del incremento del peso relativo de compraventas de vivienda protegida, así como el aumento de los niveles de riesgo, siendo previsible a medio plazo un incremento de los tipos de interés en la medida que se vaya produciendo una recuperación económica. Por lo que respecta a los contratos a tipo de interés variable, el EURIBOR sigue manteniéndose

prácticamente como la única referencia, siendo posible que surjan nuevas ofertas hipotecarias que permitan la utilización de opciones mixtas.

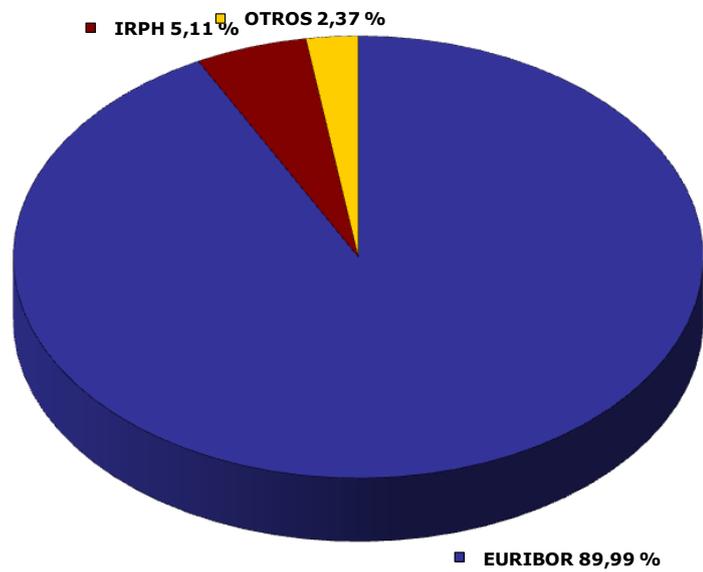
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	2,05 %	97,95 %	89,26 %	5,33 %	3,36 %	2,33 %	97,67 %	87,89 %	6,11 %	3,67 %
ARAGON	4,84 %	95,16 %	85,58 %	4,53 %	5,05 %	2,07 %	97,93 %	86,06 %	2,88 %	8,99 %
ASTURIAS	1,61 %	98,39 %	95,33 %	1,53 %	1,53 %	2,16 %	97,84 %	91,89 %	1,63 %	4,32 %
BALEARES	1,93 %	98,07 %	87,51 %	9,46 %	1,10 %	2,36 %	97,64 %	88,48 %	8,00 %	1,16 %
CANARIAS	4,60 %	95,40 %	87,47 %	6,26 %	1,67 %	3,64 %	96,36 %	88,14 %	6,58 %	1,64 %
CANTABRIA	1,06 %	98,94 %	91,93 %	2,99 %	4,02 %	1,70 %	98,30 %	89,84 %	2,08 %	6,38 %
CASTILLA Y LEON	2,50 %	97,50 %	92,61 %	3,71 %	1,18 %	1,83 %	98,17 %	92,04 %	3,68 %	2,45 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,60 %	98,40 %	89,08 %	8,15 %	1,17 %	1,58 %	98,42 %	92,37 %	3,29 %	2,76 %
CATALUÑA	3,17 %	96,83 %	89,57 %	5,58 %	1,68 %	3,35 %	96,65 %	87,70 %	5,86 %	3,09 %
COM. MADRID	1,71 %	98,29 %	94,84 %	2,36 %	1,09 %	1,78 %	98,22 %	88,61 %	4,16 %	5,45 %
COM. VALENCIANA	2,21 %	97,79 %	89,24 %	5,75 %	2,80 %	2,56 %	97,44 %	88,13 %	6,30 %	3,01 %
EXTREMADURA	1,87 %	98,13 %	90,01 %	4,36 %	3,76 %	2,08 %	97,92 %	86,84 %	5,89 %	5,19 %
GALICIA	1,02 %	98,98 %	92,26 %	5,19 %	1,53 %	1,45 %	98,55 %	92,15 %	4,01 %	2,39 %
LA RIOJA	0,91 %	99,09 %	84,79 %	6,03 %	8,27 %	0,86 %	99,14 %	88,53 %	5,21 %	5,40 %
MURCIA	6,26 %	93,74 %	87,91 %	3,39 %	2,44 %	4,39 %	95,61 %	88,08 %	4,82 %	2,71 %
NAVARRA	2,30 %	97,70 %	91,23 %	2,96 %	3,51 %	2,18 %	97,82 %	93,52 %	2,59 %	1,71 %
PAIS VASCO	2,50 %	97,50 %	89,55 %	5,71 %	2,24 %	1,81 %	98,19 %	89,93 %	5,22 %	3,04 %
<b>NACIONAL</b>	<b>2,53 %</b>	<b>97,47 %</b>	<b>89,99 %</b>	<b>5,11 %</b>	<b>2,37 %</b>	<b>2,41 %</b>	<b>97,59 %</b>	<b>88,95 %</b>	<b>5,14 %</b>	<b>3,50 %</b>

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
CC.AA.										
ANDALUCIA	-0,23 %	0,23 %	0,66 %	-0,21 %	-0,22 %	0,48 %	-0,48 %	0,81 %	-0,99 %	-0,30 %
ARAGON	0,59 %	-0,59 %	-0,61 %	-0,33 %	0,35 %	0,25 %	-0,25 %	0,02 %	-1,79 %	1,52 %
ASTURIAS	-0,15 %	0,15 %	0,22 %	-0,08 %	0,01 %	0,05 %	-0,05 %	0,96 %	-2,40 %	1,39 %
BALEARES	-0,14 %	0,14 %	-0,53 %	0,94 %	-0,27 %	0,81 %	-0,81 %	-0,77 %	0,28 %	-0,32 %
CANARIAS	1,03 %	-1,03 %	-1,46 %	0,48 %	-0,05 %	2,64 %	-2,64 %	-0,81 %	-1,78 %	-0,05 %
CANTABRIA	-0,34 %	0,34 %	0,17 %	0,01 %	0,16 %	0,43 %	-0,43 %	0,43 %	-1,32 %	0,46 %
CASTILLA Y LEON	0,23 %	-0,23 %	0,29 %	-0,15 %	-0,37 %	0,52 %	-0,52 %	1,30 %	-0,99 %	-0,83 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,27 %	-0,27 %	-1,62 %	1,38 %	-0,03 %	0,70 %	-0,70 %	0,74 %	0,42 %	-1,86 %
CATALUÑA	0,28 %	-0,28 %	1,54 %	-0,83 %	-0,99 %	1,84 %	-1,84 %	5,04 %	-5,85 %	-1,03 %
COM. MADRID	0,14 %	-0,14 %	0,66 %	-0,36 %	-0,44 %	0,79 %	-0,79 %	-0,55 %	-0,49 %	0,25 %
COM. VALENCIANA	0,13 %	-0,13 %	0,77 %	0,03 %	-0,93 %	1,12 %	-1,12 %	-1,27 %	1,02 %	-0,87 %
EXTREMADURA	-0,21 %	0,21 %	3,34 %	-1,05 %	-2,08 %	1,12 %	-1,12 %	6,58 %	-5,88 %	-1,82 %
GALICIA	-0,08 %	0,08 %	-0,17 %	0,22 %	0,03 %	0,22 %	-0,22 %	0,33 %	-0,45 %	-0,10 %
LA RIOJA	-0,44 %	0,44 %	1,56 %	-0,93 %	-0,19 %	-0,89 %	0,89 %	0,38 %	-0,66 %	1,17 %
MURCIA	0,38 %	-0,38 %	-0,46 %	-0,15 %	0,23 %	2,92 %	-2,92 %	-5,65 %	1,18 %	1,55 %
NAVARRA	-0,54 %	0,54 %	0,33 %	-0,26 %	0,47 %	-0,65 %	0,65 %	1,67 %	-1,75 %	0,73 %
PAIS VASCO	0,13 %	-0,13 %	0,00 %	-0,39 %	0,26 %	-0,26 %	0,26 %	-0,45 %	-0,81 %	1,52 %
<b>NACIONAL</b>	<b>0,12 %</b>	<b>-0,12 %</b>	<b>0,39 %</b>	<b>-0,12 %</b>	<b>-0,39 %</b>	<b>0,94 %</b>	<b>-0,94 %</b>	<b>0,66 %</b>	<b>-1,35 %</b>	<b>-0,25 %</b>

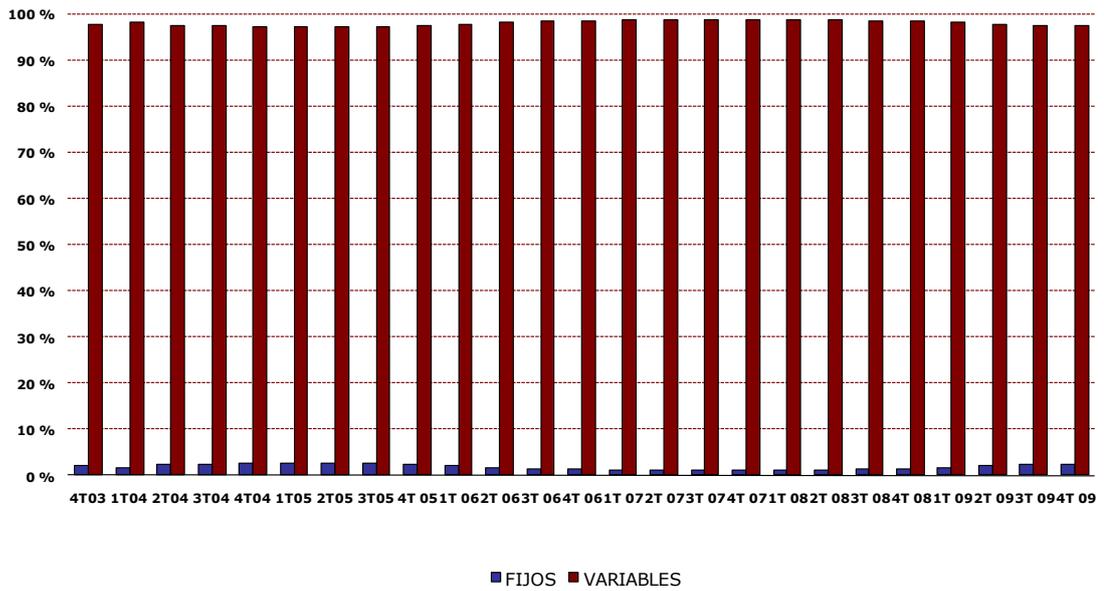
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2009



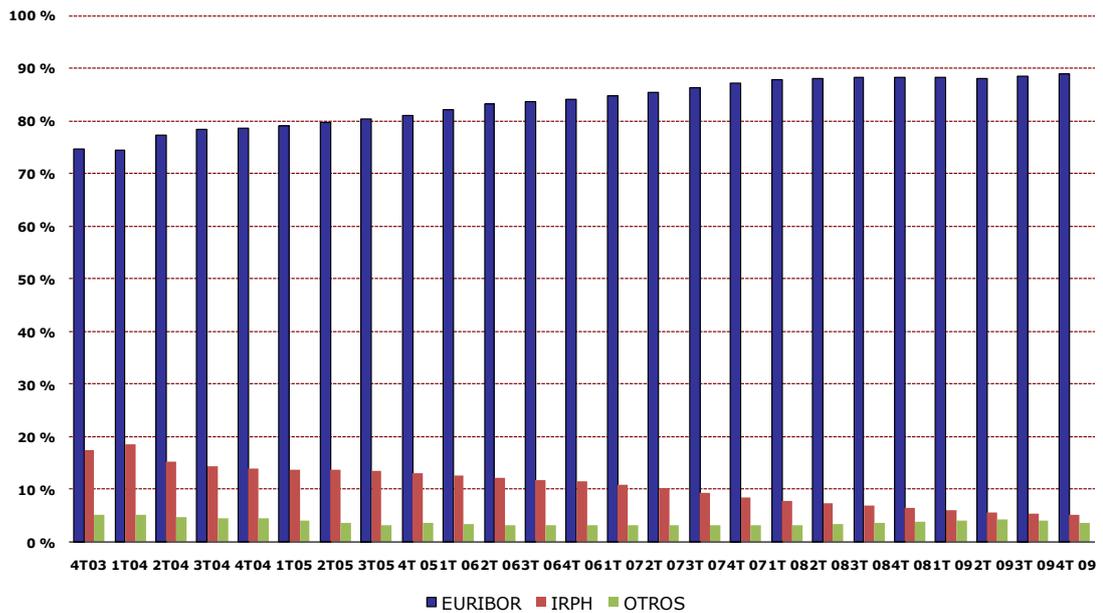
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2009



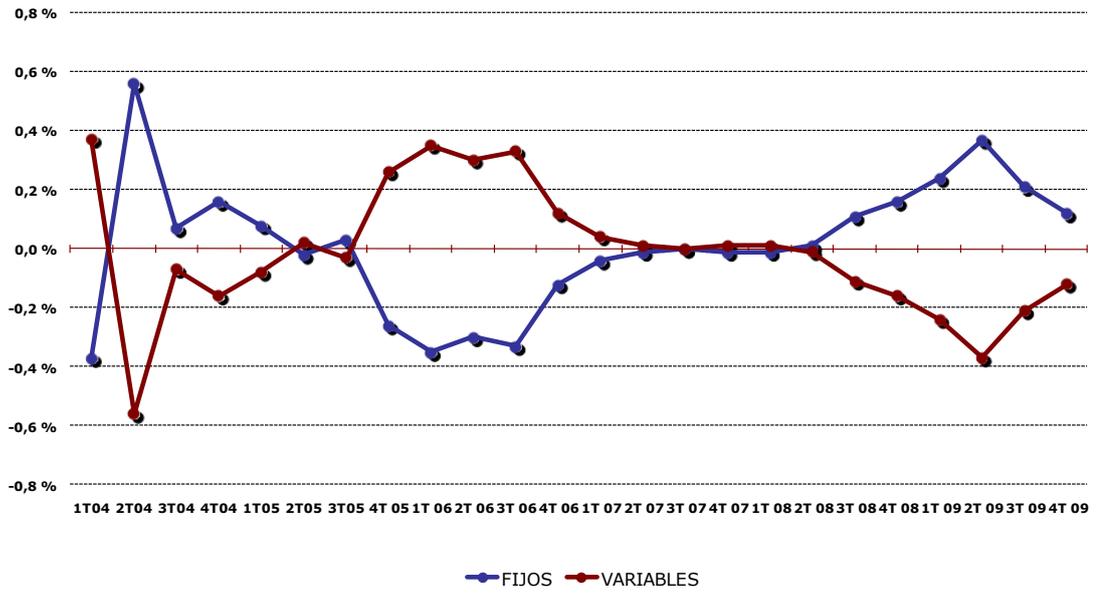
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Fijos vs Variables**



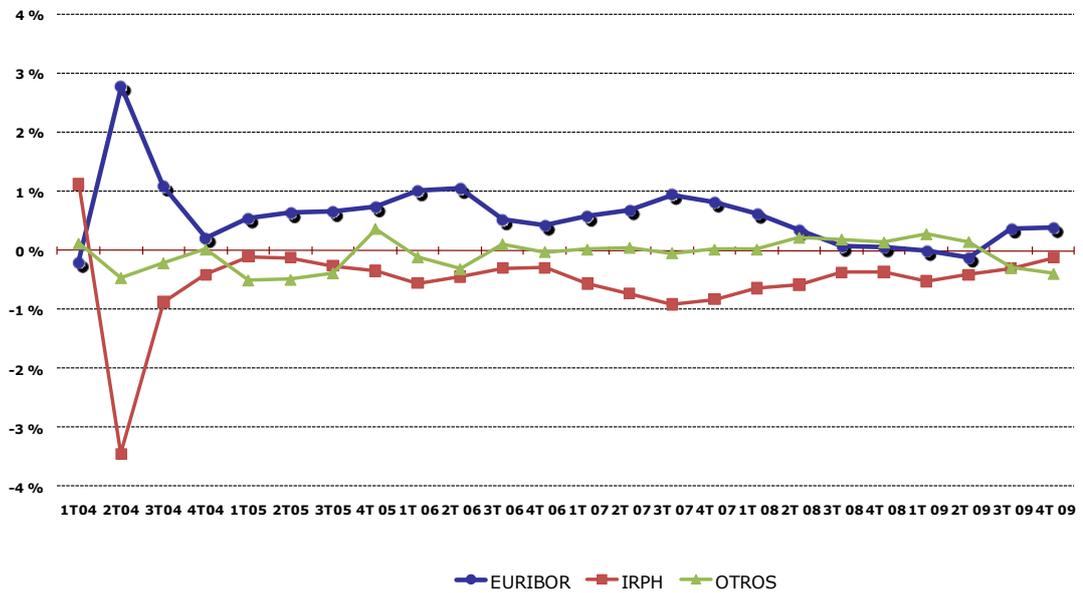
**Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable**



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

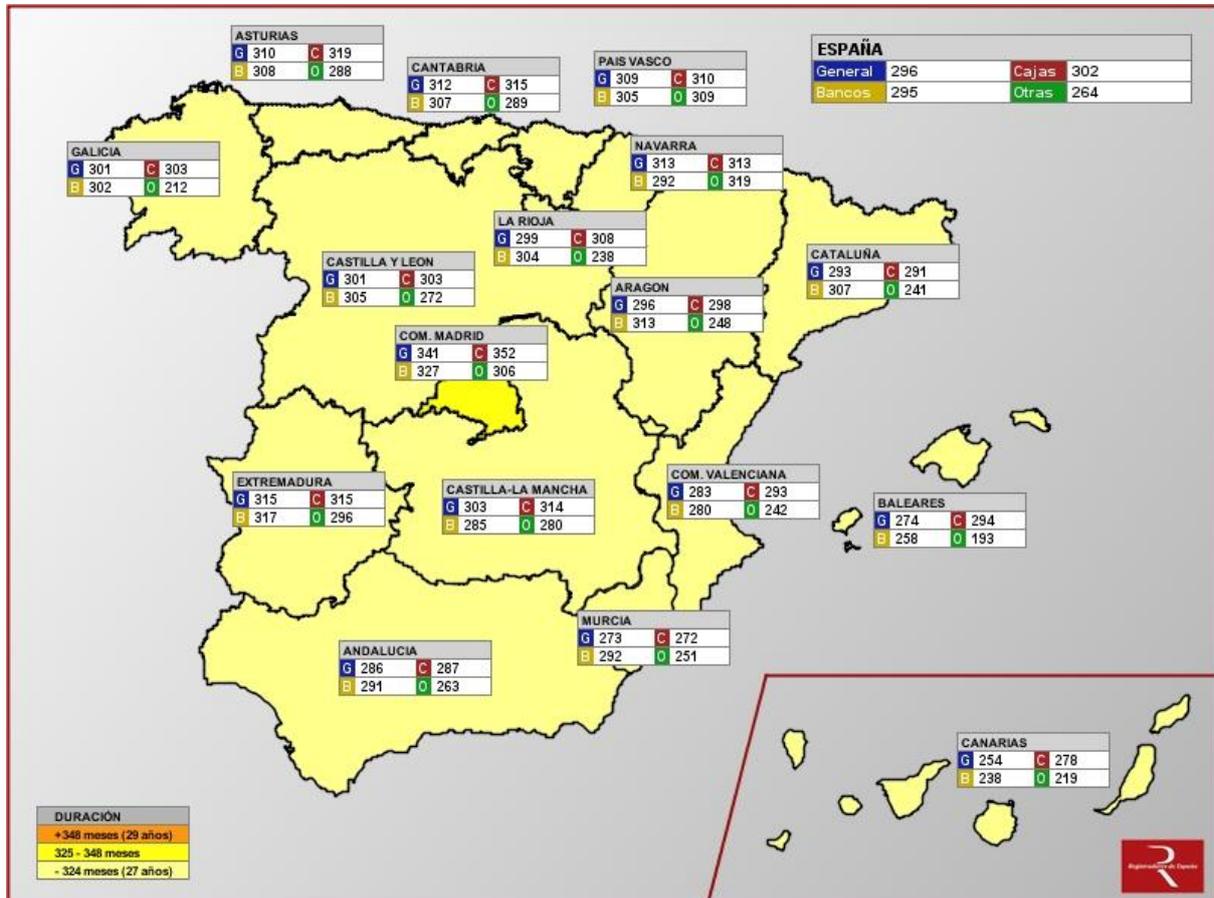


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



## 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. 4º TRIMESTRE 2009



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda mantienen su tendencia descendente por lo que respecta a los resultados interanuales, pasando de los 295 meses a 292. Sin embargo, los resultados trimestrales han presentado una tendencia alcista, alcanzando los 296 meses (24 años y 8 meses), frente a los 290 meses del trimestre anterior (24 años y 2 meses). En consecuencia, en un trimestre el plazo medio de contratación se ha incrementado en 6 meses.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción en los plazos de contratación del -1,02% (-0,69% Bancos, -0,99% Cajas de Ahorros y -1,86% Otras entidades financieras), más suave que el pasado trimestre (-2,32%), constatando la moderación de los descensos de los plazos de contratación. Catorce comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación. Comparando directamente los resultados del cuarto y tercer trimestre de 2009 se obtiene un incremento de los plazos de contratación del 2,07%.

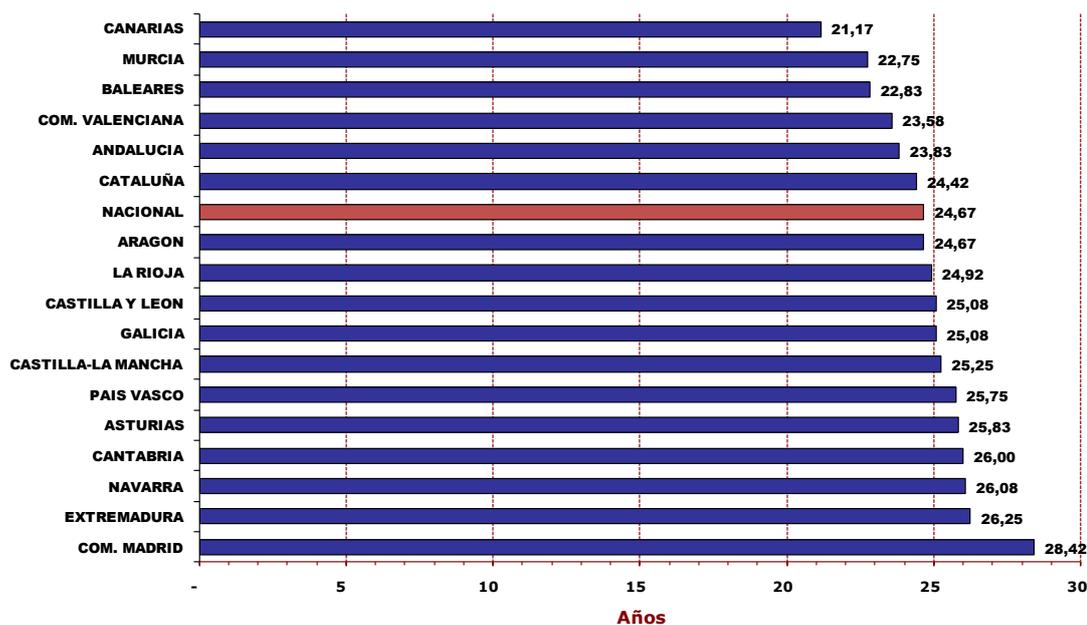
Tomando las tasas de variación interanuales, en todas las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras se presentan reducciones en los plazos de contratación, siendo por tanto un escenario generalizado durante el último año, acumulando una tasa para el total nacional del -9,03%, suavizándose con respecto al -9,79% del pasado trimestre.

En cierta medida se puede estar próximo al final de las reducciones de los plazos de contratación, siendo previsible un cierto grado de estabilización, con resultados medios entre los 24 y 25 años. Con ello se conseguirá paralizar los efectos negativos sobre la accesibilidad que la reducción de los plazos de contratación producía, dando lugar a una evolución favorable de dicha variable, tal y como se puede comprobar en el siguiente apartado.

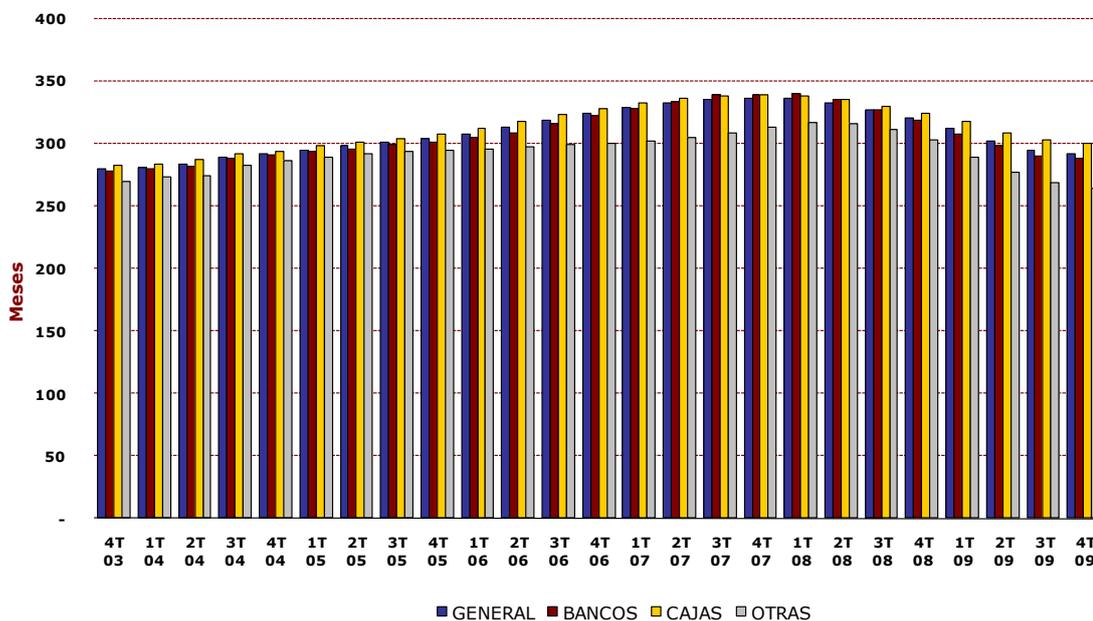
Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
<b>CC.AA.</b>	<b>General</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>	<b>General</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>	<b>Trim.</b>	<b>Inter.</b>
ANDALUCIA	286	291	287	263	280	282	282	260	96,6	95,9
ARAGON	296	313	298	248	292	291	298	258	100,0	100,0
ASTURIAS	310	308	319	288	307	308	313	280	104,7	105,1
BALEARES	274	258	294	193	271	263	285	200	92,6	92,8
CANARIAS	254	238	278	219	253	229	287	220	85,8	86,6
CANTABRIA	312	307	315	289	295	295	297	263	105,4	101,0
CASTILLA Y LEON	301	305	303	272	291	285	298	262	101,7	99,7
CASTILLA-LA MANCHA	303	285	314	280	299	292	306	275	102,4	102,4
CATALUÑA	293	307	291	241	294	297	295	261	99,0	100,7
COM. MADRID	341	327	352	306	328	320	335	313	115,2	112,3
COM. VALENCIANA	283	280	293	242	287	285	296	246	95,6	98,3
EXTREMADURA	315	317	315	296	313	314	313	277	106,4	107,2
GALICIA	301	302	303	212	308	298	320	223	101,7	105,5
LA RIOJA	299	304	308	238	291	312	293	228	101,0	99,7
MURCIA	273	292	272	251	273	269	280	254	92,2	93,5
NAVARRA	313	292	313	319	310	286	319	310	105,7	106,2
PAIS VASCO	309	305	310	309	304	292	309	300	104,4	104,1
<b>NACIONAL</b>	<b>296</b>	<b>295</b>	<b>302</b>	<b>264</b>	<b>292</b>	<b>288</b>	<b>300</b>	<b>264</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Duración nuevos créditos hipotecarios. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
<b>CC.AA.</b>	<b>General</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>	<b>General</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	-1,06%	-0,70%	-1,40%	-1,89%	-11,67%	-12,15%	-11,04%	-15,31%
ARAGON	-1,68%	-2,68%	-1,32%	-3,01%	-7,59%	-13,39%	-5,70%	-9,47%
ASTURIAS	-0,32%	-0,65%	-0,32%	0,36%	-4,66%	-4,64%	-4,28%	-7,89%
BALEARES	-0,37%	-0,75%	0,71%	-5,21%	-12,01%	-11,74%	-9,81%	-30,31%
CANARIAS	-3,07%	-2,97%	-2,38%	-4,35%	-15,67%	-20,49%	-8,89%	-23,88%
CANTABRIA	0,00%	0,00%	-0,34%	2,73%	-5,45%	-5,75%	-5,11%	-8,04%
CASTILLA Y LEON	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,13%	-9,81%	-3,87%	-10,58%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,97%	-4,89%	-0,97%	-0,36%	-10,48%	-14,62%	-8,38%	-10,42%
CATALUÑA	-1,01%	0,00%	-1,99%	-3,33%	-9,26%	-7,19%	-10,61%	-13,29%
COM. MADRID	1,23%	0,63%	1,52%	-0,95%	-1,80%	-1,84%	-0,59%	-11,08%
COM. VALENCIANA	-1,03%	-1,04%	-1,33%	-1,20%	-9,18%	-11,76%	-7,21%	-13,07%
EXTREMADURA	-1,88%	-1,88%	-2,49%	-0,36%	-7,12%	-6,27%	-7,94%	-15,29%
GALICIA	-1,28%	0,00%	-2,44%	-1,33%	-6,38%	-7,17%	-5,04%	-25,91%
LA RIOJA	-0,68%	-0,32%	-0,68%	-6,17%	-6,43%	-1,89%	-6,69%	-18,86%
MURCIA	-1,80%	-0,37%	-2,10%	-1,93%	-11,94%	-11,51%	-11,39%	-13,01%
NAVARRA	-1,27%	0,35%	-3,33%	0,65%	-7,46%	-12,27%	-7,80%	-3,73%
PAIS VASCO	-1,30%	0,34%	-1,59%	-0,33%	-7,88%	-9,32%	-8,04%	-6,83%
<b>NACIONAL</b>	<b>-1,02%</b>	<b>-0,69%</b>	<b>-0,99%</b>	<b>-1,86%</b>	<b>-9,03%</b>	<b>-9,72%</b>	<b>-7,41%</b>	<b>-12,87%</b>

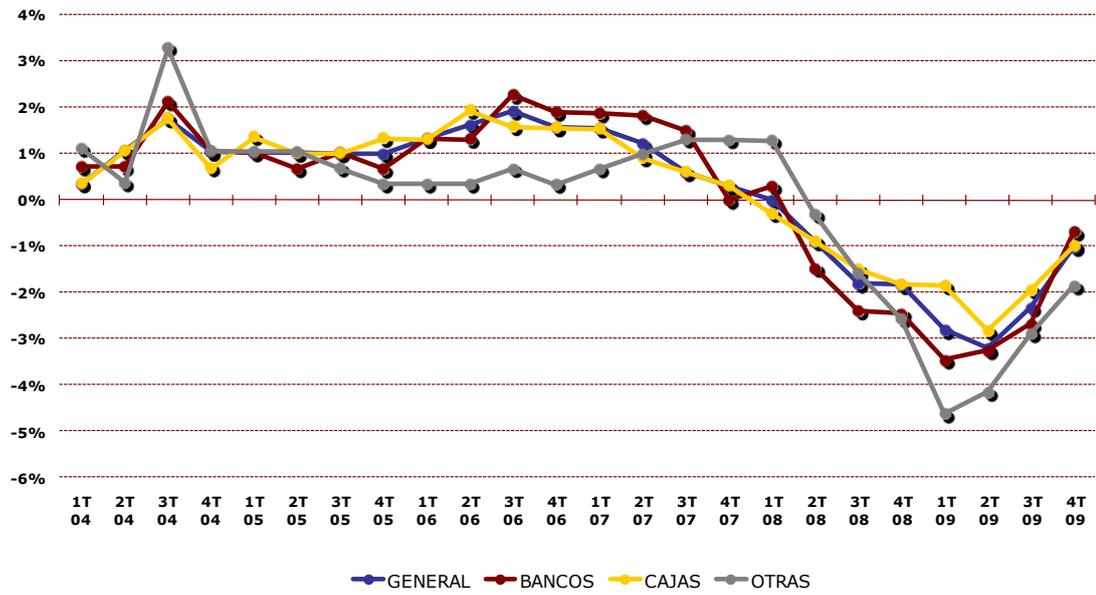
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2009



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

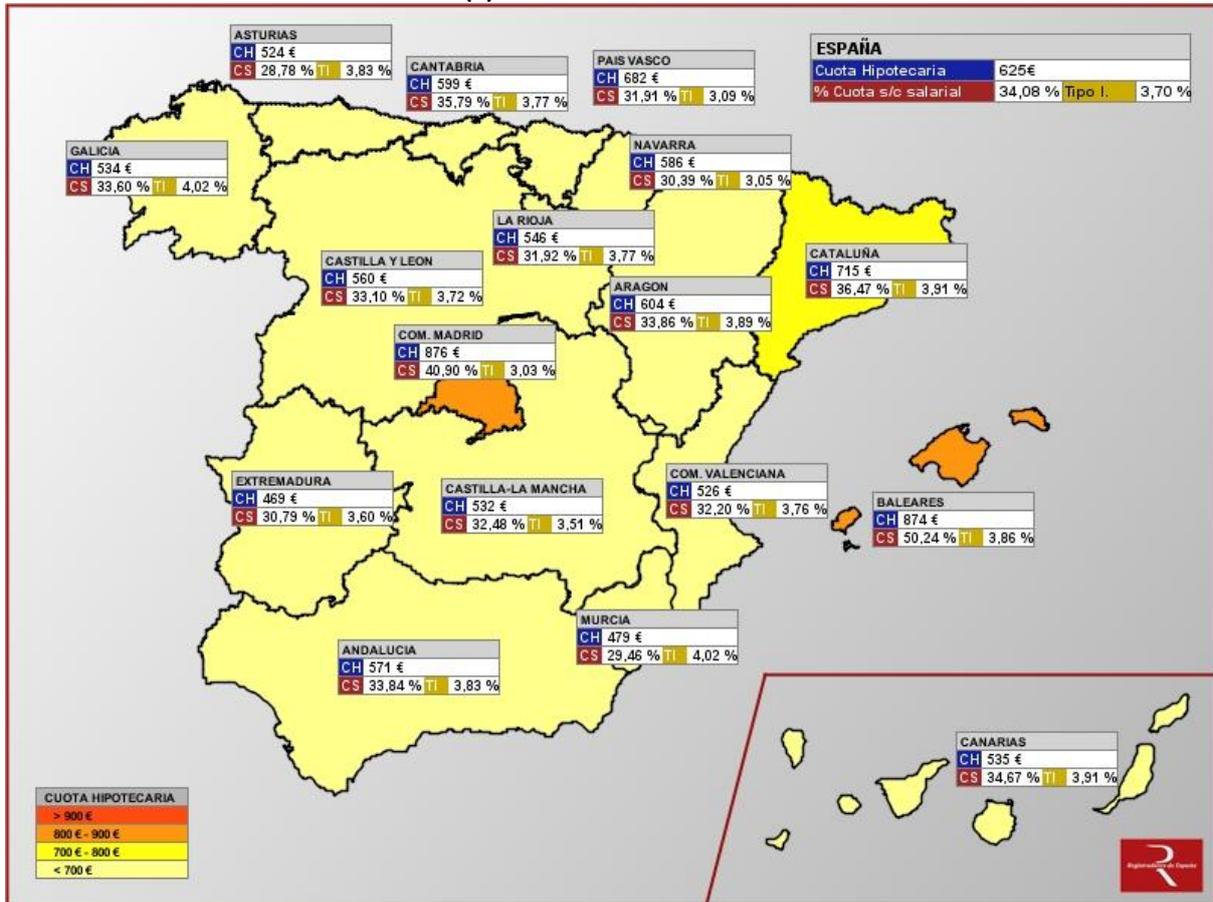


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2009



La cuota hipotecaria mensual media<sup>2</sup> se ha reducido con respecto al pasado trimestre, alcanzando los 625,08 € (637,22 € el pasado trimestre), manteniendo la tendencia descendente de los últimos trimestres fruto de la reducción del precio de la vivienda, el endeudamiento hipotecario y los tipos de interés, a lo que se le ha unido durante el último trimestre el alargamiento de los plazos de contratación.

El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial ha contado también con un descenso trimestral, alcanzando el 34,08% frente al 35,16% del pasado trimestre, mejorando la accesibilidad 1,08 puntos porcentuales en términos de comparación directa entre trimestres (3,37 pp el pasado trimestre). 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 -5,90% (-6,72% el pasado trimestre) y de su porcentaje con respecto al coste salarial en -2,76 puntos porcentuales (-3,54 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 cuarto y tercer trimestre de 2009 muestra reducciones más moderadas, descendiendo en un -1,91% la cuota

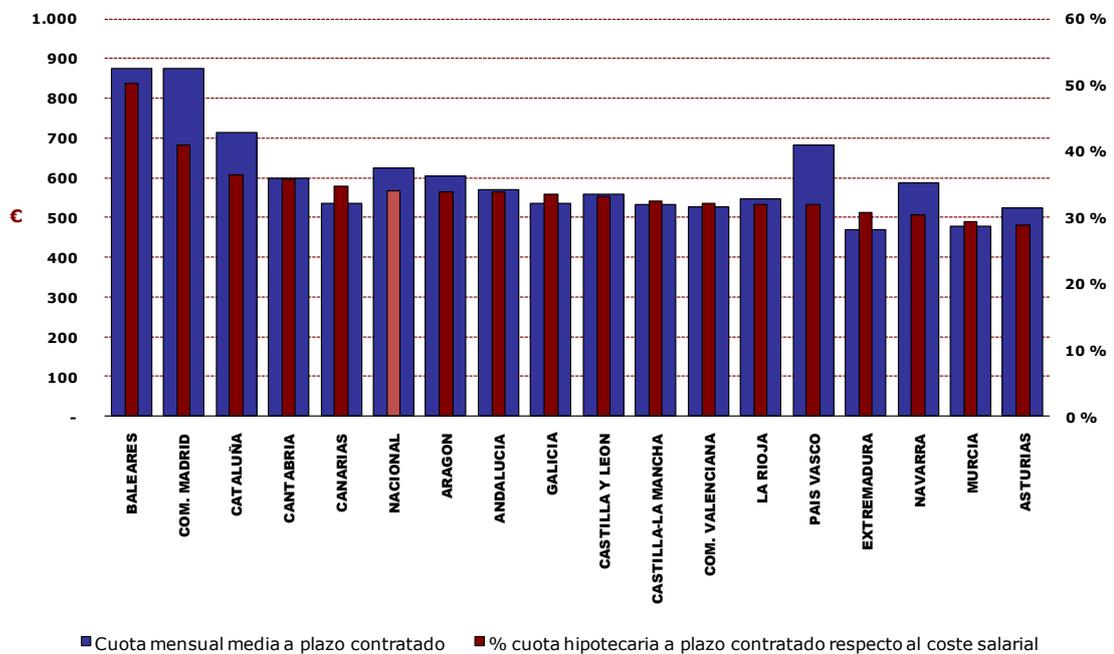
<sup>2</sup> Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento hipotecario por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre del año 2009.

hipotecaria mensual media y en -1,08 puntos porcentuales el peso relativo de dicha cuota con respecto al coste salarial.

En términos interanuales se intensifican significativamente los descensos, acumulando la cuota hipotecaria mensual media un descenso del -19,09% y su porcentaje con respecto al coste salarial una reducción de -11,06 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, los tipos de interés y los plazos de contratación hace previsible que durante los próximos trimestres se sigan produciendo mejoras en la accesibilidad a la compra de vivienda, aunque con menos recorrido que en trimestres anteriores ya que los mayores efectos, fundamentalmente como consecuencia de los descensos en tipos de interés, ya se han producido. La mayor o menor flexibilidad a la hora de reducir los precios será el factor fundamental para conseguir una mayor o menor mejora de las condiciones de acceso. El ritmo de las compraventas de vivienda justificaría una importante corrección de precios, que sin embargo, de acuerdo a los resultados publicados, no están siendo tan intensas como en principio sería previsible.

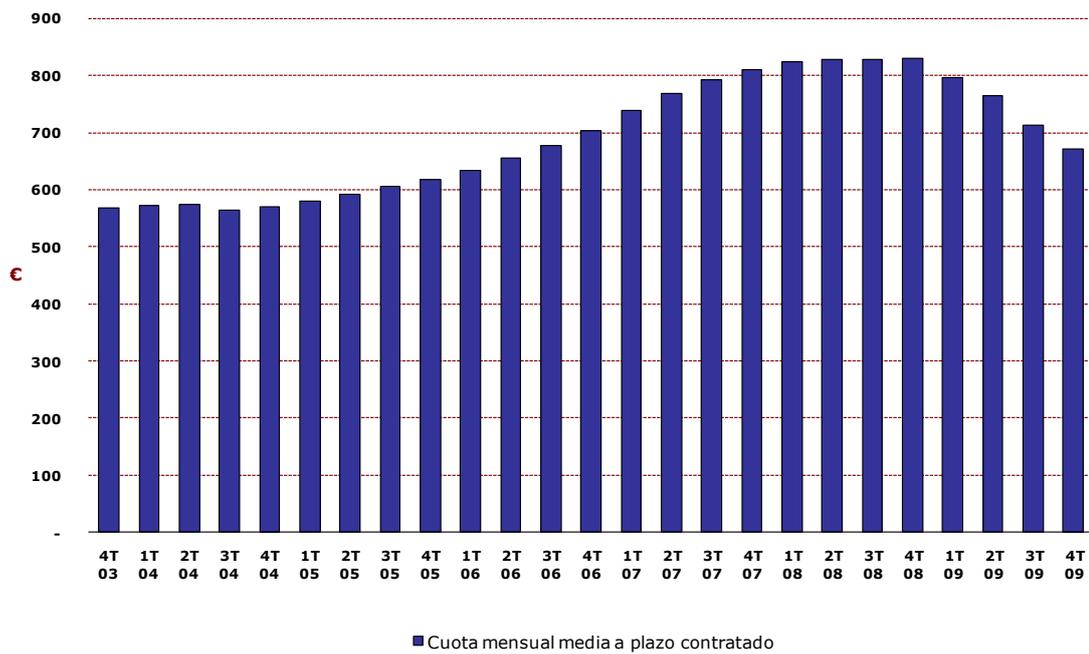
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2009



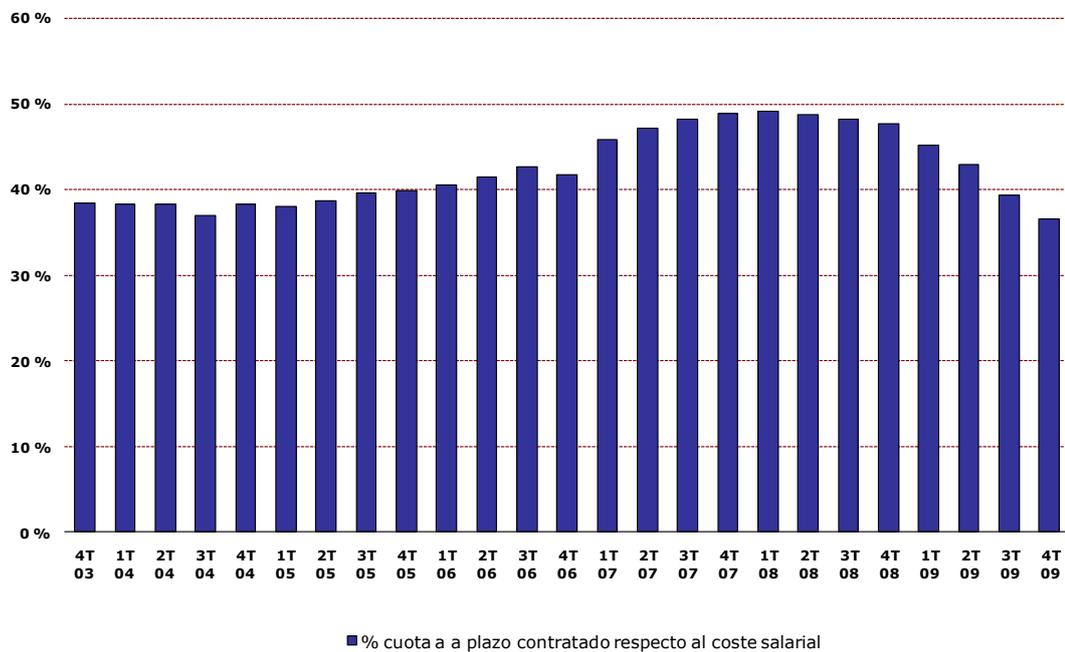
Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2009	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,83 %	571,12	33,84 %	4,45 %	620,21	36,75 %
ARAGON	3,89 %	604,47	33,86 %	4,23 %	648,48	36,33 %
ASTURIAS	3,83 %	524,43	28,78 %	4,21 %	584,11	32,06 %
BALEARES	3,86 %	873,96	50,24 %	4,48 %	791,18	45,48 %
CANARIAS	3,91 %	535,46	34,67 %	4,32 %	545,50	35,32 %
CANTABRIA	3,77 %	599,21	35,79 %	4,14 %	608,80	36,36 %
CASTILLA Y LEON	3,72 %	559,53	33,10 %	4,17 %	613,02	36,27 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,51 %	531,87	32,48 %	4,11 %	568,72	34,73 %
CATALUÑA	3,91 %	715,36	36,47 %	4,52 %	767,50	39,13 %
COM. MADRID	3,03 %	876,25	40,90 %	3,77 %	960,26	44,82 %
COM. VALENCIANA	3,76 %	526,43	32,20 %	4,51 %	571,36	34,95 %
EXTREMADURA	3,60 %	468,80	30,79 %	4,21 %	495,00	32,51 %
GALICIA	4,02 %	534,34	33,60 %	4,34 %	569,31	35,80 %
LA RIOJA	3,77 %	546,15	31,92 %	4,19 %	659,31	38,54 %
MURCIA	4,02 %	479,18	29,46 %	4,68 %	528,05	32,46 %
NAVARRA	3,05 %	586,45	30,39 %	3,70 %	624,63	32,37 %
PAIS VASCO	3,09 %	681,61	31,91 %	3,69 %	754,65	35,33 %
<b>NACIONAL</b>	<b>3,70 %</b>	<b>625,08</b>	<b>34,08 %</b>	<b>4,29 %</b>	<b>671,21</b>	<b>36,60 %</b>

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 4º trimestre 2009	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.				
ANDALUCIA	-6,35%	-3,16 %	-18,87%	-12,04 %
ARAGON	-5,35%	-2,35 %	-14,42%	-7,25 %
ASTURIAS	-6,59%	-2,59 %	-14,15%	-7,35 %
BALEARES	-1,80%	-1,27 %	-19,12%	-13,87 %
CANARIAS	-5,22%	-2,43 %	-23,95%	-13,88 %
CANTABRIA	-2,31%	-1,12 %	-13,58%	-7,81 %
CASTILLA Y LEON	-4,74%	-2,25 %	-12,37%	-7,28 %
CASTILLA-LA MANCHA	-8,92%	-3,98 %	-19,94%	-11,55 %
CATALUÑA	-5,94%	-2,96 %	-22,38%	-13,72 %
COM. MADRID	-8,13%	-4,30 %	-19,76%	-12,99 %
COM. VALENCIANA	-7,36%	-3,30 %	-24,19%	-13,74 %
EXTREMADURA	-5,64%	-2,30 %	-11,55%	-6,75 %
GALICIA	-2,72%	-1,72 %	-9,55%	-6,70 %
LA RIOJA	-2,55%	-1,66 %	-8,81%	-6,56 %
MURCIA	-9,66%	-4,49 %	-24,36%	-14,76 %
NAVARRA	-5,54%	-1,99 %	-19,85%	-8,77 %
PAIS VASCO	-7,11%	-2,87 %	-21,34%	-11,78 %
<b>NACIONAL</b>	<b>-5,90%</b>	<b>-2,76 %</b>	<b>-19,09%</b>	<b>-11,06 %</b>

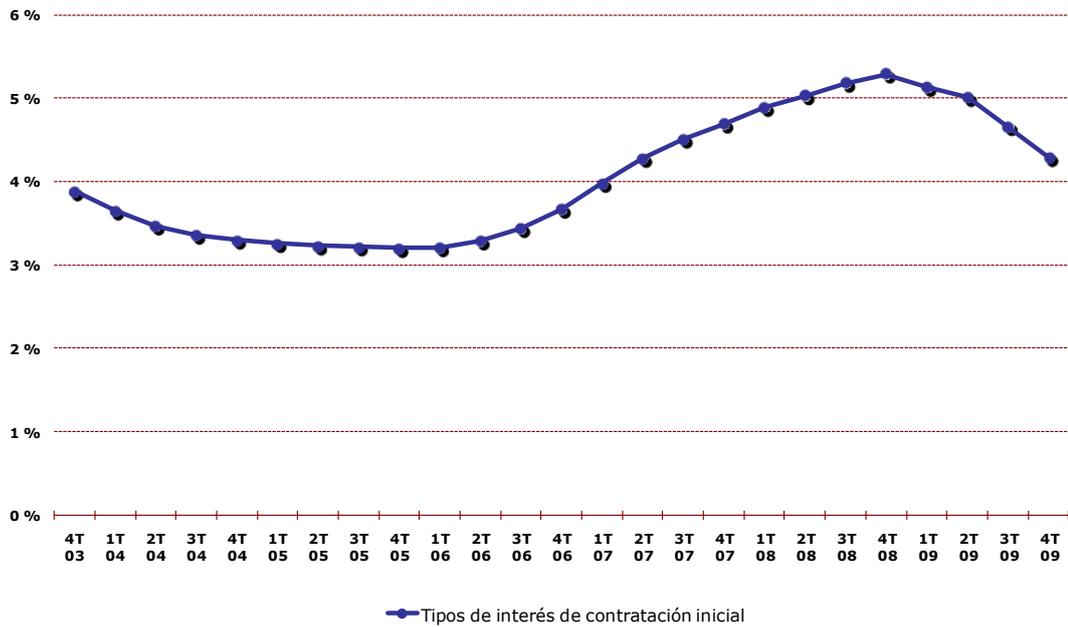
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



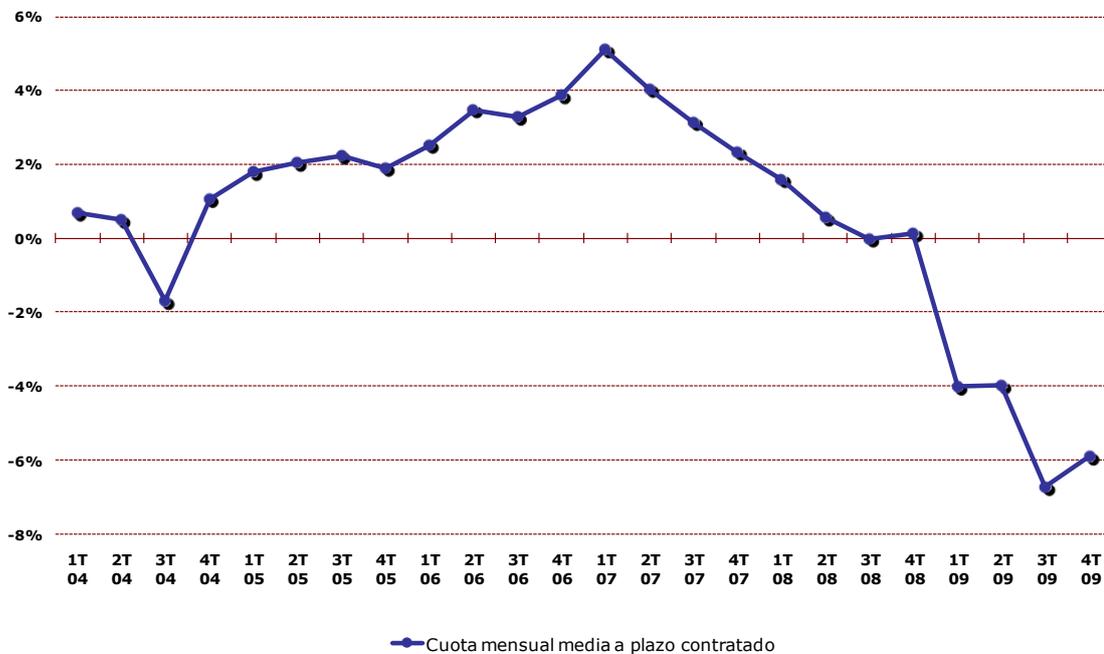
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



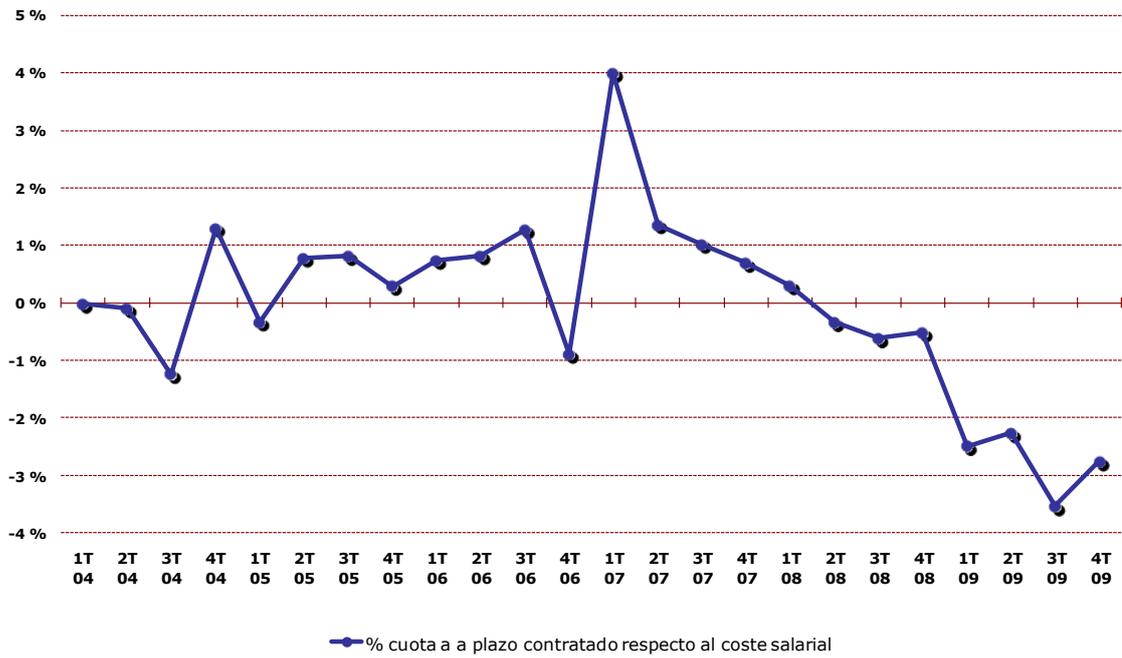
**Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)**



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



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



## 3. Metodología

### 3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

#### LÍMITES DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TAMAÑO MUESTRAL**

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

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

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

### **DATOS DE REFERENCIA**

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

#### **Transmisiones**

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

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

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

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

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

#### **Superficie**

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

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

**Importe del crédito hipotecario**

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

**Duración del crédito hipotecario**

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

**Entidad financiera**

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

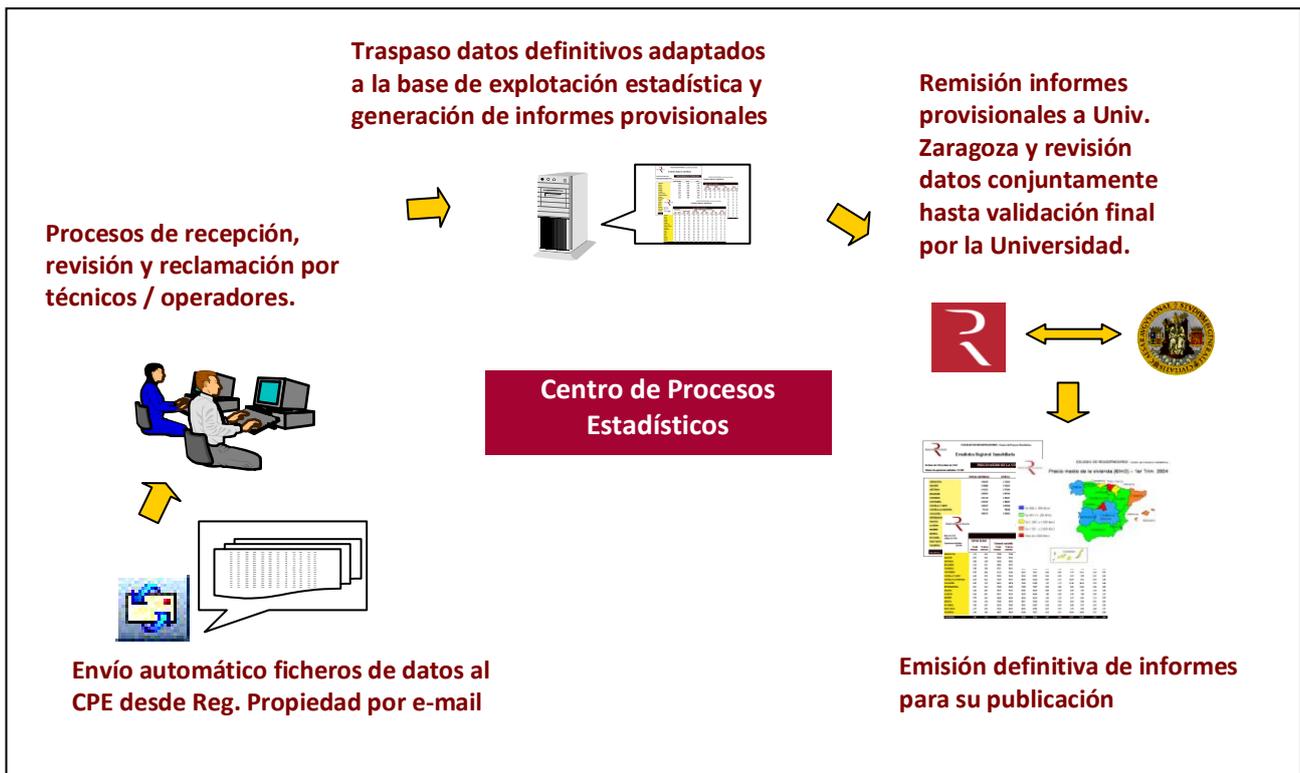
**Tipos de interés**

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

**Indicadores externos**

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

**PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS**



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

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

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

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

## 3.2. Informes

### 3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

#### NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

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

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

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

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

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

#### DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR 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>3</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>4</sup>.

---

<sup>3</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>4</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**

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 edificadas 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.