



# **ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

**- 2º TRIMESTRE 2008 -**

**Colegio de Registradores de la  
Propiedad, Bienes Muebles y  
Mercantiles de España**

**Centro de Procesos Estadísticos**

Colegio de Registradores de la  
Propiedad, Bienes Muebles y  
Mercantiles de España

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org>

**2º TRIMESTRE 2008****ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

<b>1. Introducción</b>	<b>3</b>
<b>2. Resultados</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Compraventas de vivienda</b>	<b>5</b>
2.1.1. Comunidades Autónomas	5
2.1.2. Provincias	9
<b>2.2. Distribución de compraventas de vivienda</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria</b>	<b>16</b>
<b>2.4. Importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado</b>	<b>20</b>
<b>2.5. Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda</b>	<b>24</b>
<b>2.6. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda</b>	<b>28</b>
<b>2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera</b>	<b>33</b>
<b>2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial</b>	<b>37</b>
<b>3. Metodología</b>	<b>42</b>
<b>3.1. Objetivos</b>	<b>42</b>
<b>3.2. Informes</b>	<b>46</b>
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	46
3.2.2. Informes disponibles anualmente	50

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

<http://gamerin.unizar.es>

Agosto de 2008

## 1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al segundo trimestre del año 2008.

El número de compraventas de viviendas inscritas en los Registros de la Propiedad durante el segundo trimestre del año 2008 ha sido de 152.630, de las cuales 78.233 han correspondido a vivienda nueva y 74.397 a vivienda usada. Estos resultados suponen un descenso trimestral del 7,40%, con un 2,56% en vivienda nueva y un 11,40% en vivienda usada.

Durante los últimos doce meses el total de compraventas de viviendas registradas fue de 667.424, con un descenso en términos interanuales del 22,97%. La mayor reducción se ha producido en vivienda usada, con un 30,50%, frente a la bajada del 12,51% en vivienda nueva. En todos los casos se ha producido una intensificación en las reducciones de compraventas de vivienda<sup>1</sup>.

Las comunidades autónomas con un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el segundo trimestre del año han sido Andalucía con 34.515 (22,61% del total nacional), Comunidad Valenciana con 20.601 (13,50%), Comunidad de Madrid con 16.946 (11,10%) y Cataluña con 16.498 (10,81%). Dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas trimestrales e interanuales negativas. Las comunidades autónomas con mayor tasa interanual negativa han sido Cataluña (-39,76%), Baleares (-37,82%), Navarra (-29,98%), Comunidad Valenciana (-26,43%), Canarias (-25,99%) y País Vasco (-25,09%).

El número trimestral de compraventas de vivienda nueva inscritas supera por primera vez al de vivienda usada. En nueve de las diecisiete comunidades autónomas se presenta esta circunstancia. Este hecho es consecuencia fundamentalmente del citado diferimiento temporal de las inscripciones de compraventas de vivienda nueva con respecto al momento del acuerdo de compraventa con relación a la vivienda usada, de tal modo que en la actualidad pueden estar inscribiéndose compraventas de vivienda nueva acordadas en un mejor momento del ciclo inmobiliario.

Estos resultados se trasladan al peso relativo de compraventas de vivienda, de tal modo que durante el segundo trimestre del año el 51,26% de las compraventas de viviendas inscritas han sido viviendas nuevas (46,60% viviendas libres y 4,66% viviendas protegidas), mientras que el 48,74% han sido viviendas usadas.

La financiación hipotecaria para compraventa de vivienda ha seguido contando con una mayor presencia de las Cajas de Ahorros (51,91%) durante el segundo trimestre, frente al 39,04% de Bancos y 9,05% de Otras entidades financieras. Sin embargo, durante dicho periodo las Cajas de Ahorros han reducido su cuota de mercado (-1,35%) a favor de Bancos (0,84%) y Otras entidades financieras (0,51%). Esta situación, por lo que respecta a los Bancos, rompe por segundo trimestre consecutivo la tendencia descendente que mantenía desde mediados del año 2004, mientras que las Cajas de Ahorros por cuarto trimestre consecutivo presentan reducciones en su cuota de participación, frente al tradicional incremento de los últimos años.

El importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido se ha situado en los 1.821 €/m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2008, con una tasa de crecimiento trimestral negativa por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, concretamente del -0,34%, manteniendo la intensa desaceleración de trimestres anteriores. Este resultado es consecuencia, fundamentalmente, de la reducción del endeudamiento acordado con Cajas de Ahorros (-1,24%), ya que tanto Bancos como Otras entidades financieras mantienen tasas positivas, aunque en todos los casos inferiores a pasados trimestres.

---

<sup>1</sup> Los datos de vivienda usada reflejan más adecuadamente el comportamiento del mercado inmobiliario en la medida que recogen acuerdos de compraventa más próximos al periodo informativo que la vivienda nueva, cuya inscripción registral puede haberse realizado con una mayor distancia temporal con respecto a dicho acuerdo.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha alcanzado durante el segundo trimestre del año los 143.571 euros, lo que supone un descenso en términos de resultados trimestrales ya que el pasado trimestre dicha cuantía fue de 146.986 euros. Tomando los resultados interanuales (eliminación de factores estacionales), se obtiene una reducción trimestral del 1,26%, siendo el segundo trimestre consecutivo en el que se presenta una tasa trimestral negativa, intensificándose el grado de ajuste. La evolución interanual ha contado con una reducción del 0,62%, siendo la primera vez que se alcanza una tasa interanual negativa desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, en todas las agrupaciones las tasas trimestrales se ven reducidas con respecto a periodos anteriores, siendo negativas en Bancos (-1,17%) y Cajas de Ahorros (-1,62%). De hecho, por tercer trimestre consecutivo las Cajas de Ahorros presentan tasas trimestrales negativas. Por comunidades autónomas el mayor endeudamiento por compraventa de vivienda corresponde, lógicamente, a aquellas con mayor precio de la vivienda, es decir, Comunidad de Madrid (218.032 €), País Vasco (173.617 €), Cataluña (167.259 €) y Baleares (164.627 €).

Los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios para finalidad de compraventa de vivienda han mantenido durante el segundo trimestre el tradicional predominio de los tipos de interés variables (98,74% de los contratos), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual (1,26%). Por lo que respecta a los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, el EURIBOR se ha utilizado en el 88,44% de los contratos, el IRPH en el 6,82% y otros índices en el 3,48%.

La duración de los créditos hipotecarios formalizados con la finalidad de compraventa de vivienda se ha reducido con respecto a periodos anteriores, alcanzando el segundo trimestre del año un resultado medio de 323 meses (26 años y 11 meses), frente a los 332 meses (27 años y 8 meses) del trimestre anterior. Es decir, en un solo trimestre se ha reducido el periodo medio de contratación 9 meses. El descenso resulta generalizado ya que todas las agrupaciones de entidades financieras presentan tasas de variación trimestrales negativas. Este resultado está relacionado con el endurecimiento de las condiciones financieras impuestas por las entidades financieras, así como, en menor medida, la reducción del atractivo hacia el alargamiento de los plazos de contratación en un escenario de subidas de tipos de interés.

La cuota hipotecaria mensual<sup>2</sup> ha alcanzado los 823,24 € en el segundo trimestre del año 2008, representando el 48,74% del coste salarial<sup>3</sup>. Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (1.195,96 €), Cataluña (984,09 €), Baleares (966,04 €) y País Vasco (952,51 €).

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

---

<sup>2</sup> Calculada con los siguientes resultados obtenidos para el segundo trimestre del año 2008: importe medio de crédito hipotecario por vivienda de 143.571 €, plazo de contratación de 26 años y 11 meses, y tipo de interés de contratación inicial del 5,16%.

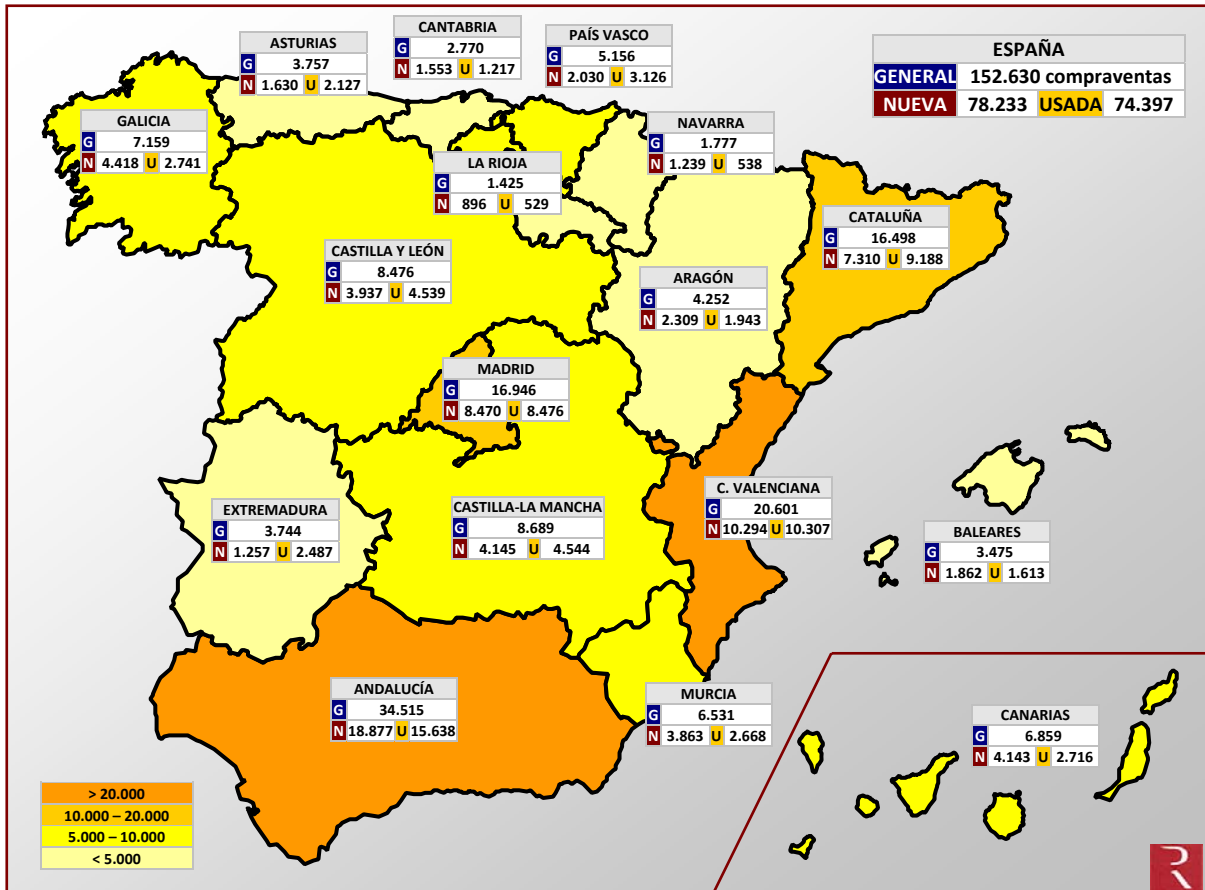
<sup>3</sup> Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del segundo trimestre del año 2008, se han utilizado los correspondientes al primer trimestre del año 2008. El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, 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 y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

## 2. Resultados

### 2.1. Compraventas de vivienda

#### 2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2008



Se mantiene la tendencia a la reducción del número de compraventas de vivienda, impulsado fundamentalmente por el comportamiento en vivienda usada, con un mayor grado de ajuste que la vivienda nueva. De las 720.792 compraventas interanuales del pasado trimestre, se ha pasado a las 667.424 del actual, dando continuidad a la reducción del número de compraventas, que en términos absolutos va aproximando las compraventas de vivienda nueva (317.302) y vivienda usada (350.122).

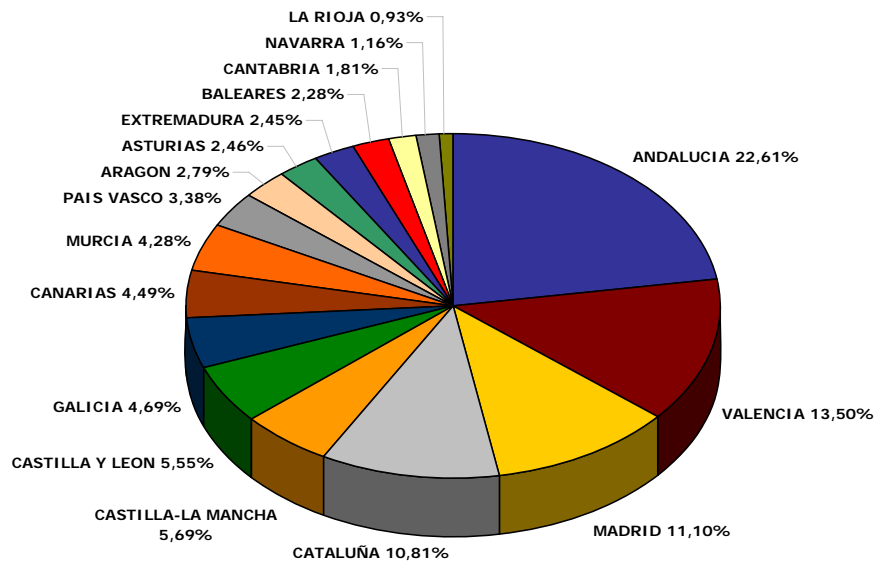
Los resultados trimestrales también muestran un importante retroceso en el número de compraventas de vivienda, dando lugar por primera vez a que las compraventas trimestrales de vivienda nueva (78.233) hayan superado a las compraventas de vivienda usada (74.397).

Las tasas de variación trimestral e interanual mantienen la tendencia de pasados trimestres. La reducción trimestral ha sido del -7,40%, especialmente intensa en vivienda usada (-11,40%). En dieciséis comunidades autónomas se han producido reducciones trimestrales en el número de compraventas.

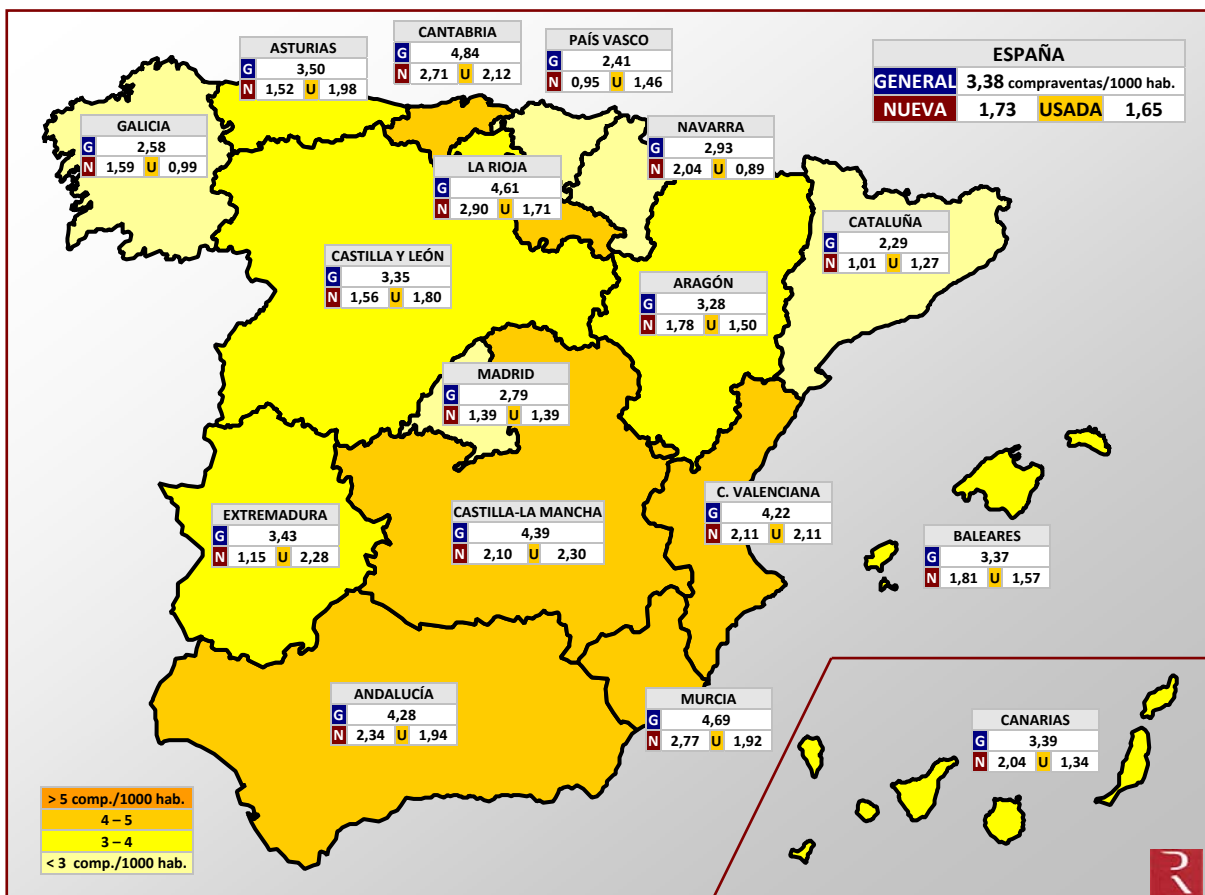
Durante el último año el descenso del número de compraventas ha sido del 22,97%, manteniendo la progresiva intensificación de las reducciones en el número de compraventas de vivienda con el paso de los trimestres. Esta reducción vuelve a ser especialmente intensa en vivienda usada (-30,50%), siendo también significativa en vivienda nueva (-12,51%). Por comunidades autónomas, las mayores reducciones en el total general se presentan en Cataluña (-39,76%), Baleares (-37,82%), Navarra (-29,98%), Comunidad Valenciana (-26,43%), Canarias (-25,99%) y País Vasco (-25,09%).

Tomando los resultados medios trimestrales (segundo trimestre 2008 frente segundo 2007) la reducción anual de compraventas ha sido del -25,91%, -9,61% en vivienda nueva y -37,71% en vivienda usada.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 2º Trimestre 2008.



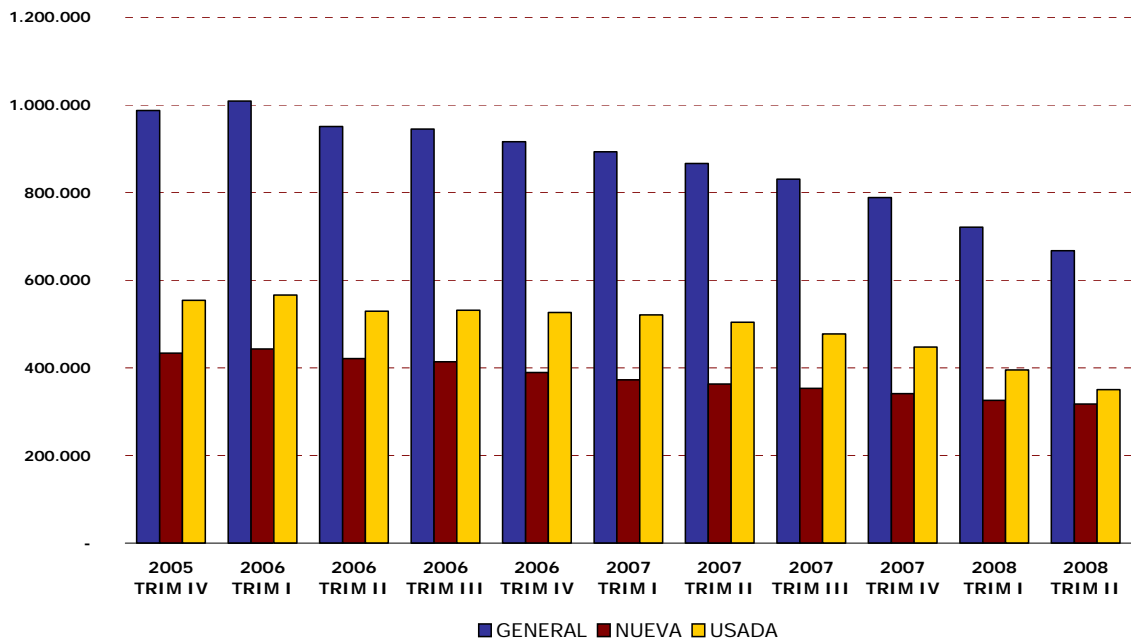
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 2º TRIMESTRE 2008



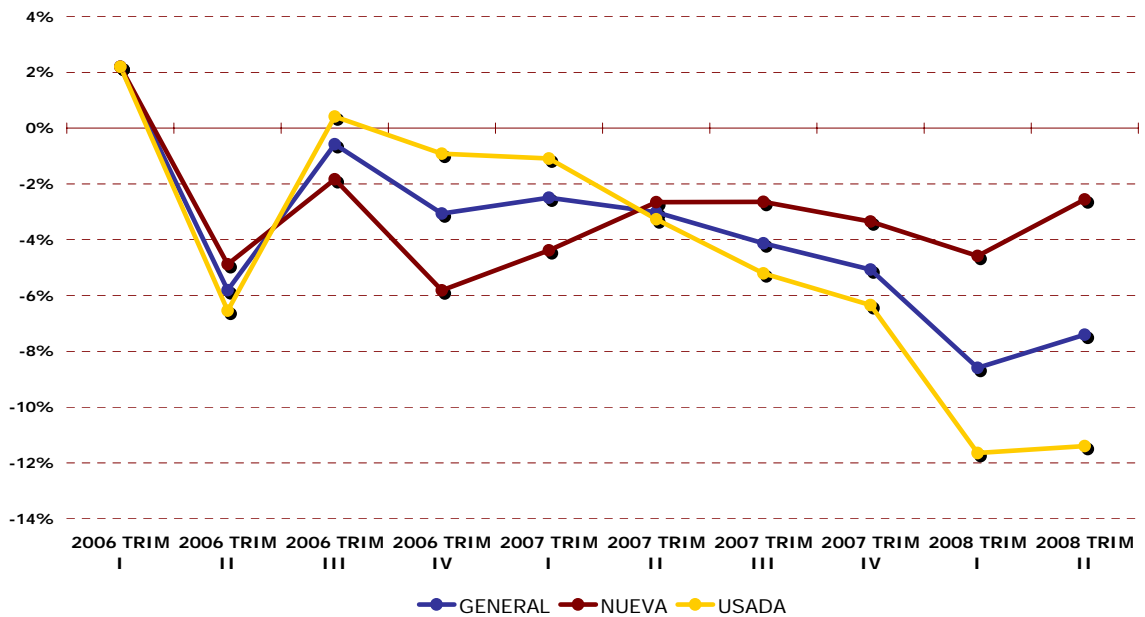
COMPRAS DE VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	34.515	18.877	15.638	150.004	81.026	68.978
ARAGON	4.252	2.309	1.943	17.706	8.926	8.780
ASTURIAS	3.757	1.630	2.127	15.527	6.816	8.711
BALEARES	3.475	1.862	1.613	15.499	7.640	7.859
CANARIAS	6.859	4.143	2.716	29.807	16.796	13.011
CANTABRIA	2.770	1.553	1.217	10.856	5.493	5.363
CASTILLA Y LEON	8.476	3.937	4.539	36.507	15.581	20.926
CASTILLA-LA MANCHA	8.689	4.145	4.544	36.538	14.644	21.894
CATALUÑA	16.498	7.310	9.188	82.465	36.069	46.396
EXTREMADURA	3.744	1.257	2.487	13.569	3.340	10.229
GALICIA	7.159	4.418	2.741	28.875	15.800	13.075
LA RIOJA	1.425	896	529	6.675	3.086	3.589
MADRID	16.946	8.470	8.476	74.675	31.480	43.195
MURCIA	6.531	3.863	2.668	27.264	15.404	11.860
NAVARRA	1.777	1.239	538	7.475	4.746	2.729
PAIS VASCO	5.156	2.030	3.126	21.631	9.170	12.461
VALENCIA	20.601	10.294	10.307	92.351	41.285	51.066
<b>NACIONAL</b>	<b>152.630</b>	<b>78.233</b>	<b>74.397</b>	<b>667.424</b>	<b>317.302</b>	<b>350.122</b>

COMPRAS DE VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	TRIMESTRALES			INTERANUALES		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-5,49%	-3,17%	-8,07%	-15,09%	-7,67%	-22,42%
ARAGON	-7,55%	-0,84%	-13,49%	-22,35%	-5,44%	-34,30%
ASTURIAS	-5,76%	-2,50%	-8,16%	-17,85%	-13,65%	-20,86%
BALEARES	-11,05%	-6,67%	-14,94%	-37,82%	-33,89%	-41,22%
CANARIAS	-6,29%	-0,31%	-13,02%	-25,99%	-25,08%	-27,14%
CANTABRIA	-0,06%	5,15%	-4,89%	-6,65%	0,16%	-12,73%
CASTILLA Y LEON	-5,22%	2,47%	-10,24%	-20,42%	-7,09%	-28,11%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,26%	5,74%	-6,96%	-5,32%	13,77%	-14,87%
CATALUÑA	-14,73%	-13,41%	-15,73%	-39,76%	-33,18%	-44,04%
EXTREMADURA	0,56%	24,16%	-5,31%	-14,28%	-4,08%	-17,16%
GALICIA	-2,18%	4,74%	-9,42%	-17,69%	-7,96%	-27,02%
LA RIOJA	-10,90%	0,69%	-18,93%	-13,80%	-11,98%	-15,31%
MADRID	-7,76%	3,62%	-14,60%	-18,97%	8,78%	-31,67%
MURCIA	-7,13%	-2,17%	-12,88%	-19,69%	-2,35%	-34,74%
NAVARRA	-9,58%	-8,09%	-12,05%	-29,98%	-32,93%	-24,17%
PAIS VASCO	-6,79%	-6,78%	-6,79%	-25,09%	-18,37%	-29,37%
VALENCIA	-8,97%	-4,02%	-12,61%	-26,43%	-12,73%	-34,72%
<b>NACIONAL</b>	<b>-7,40%</b>	<b>-2,56%</b>	<b>-11,40%</b>	<b>-22,97%</b>	<b>-12,51%</b>	<b>-30,50%</b>

Evolución del número de transacciones interanuales de vivienda. Total nacional.



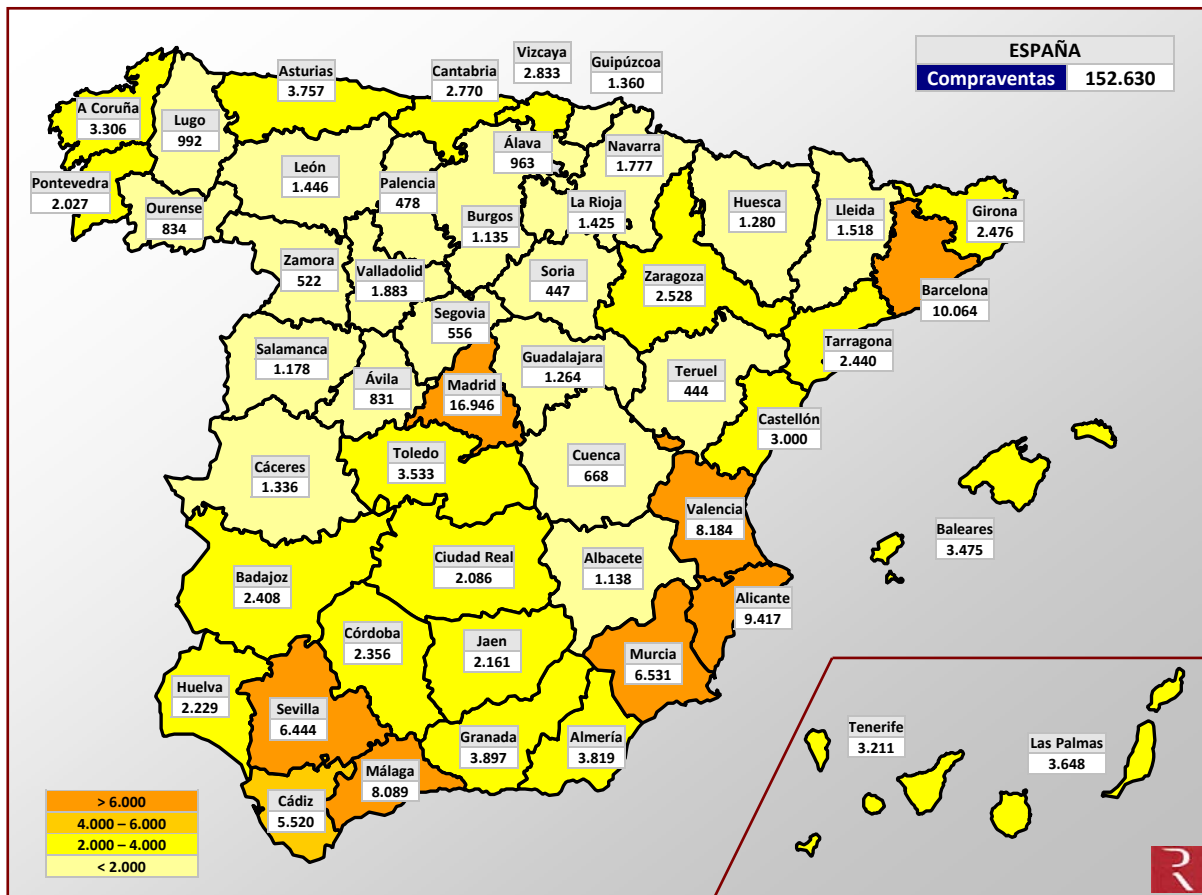
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda (%)





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA. 2º TRIMESTRE 2008



La desagregación de los resultados de compraventas de vivienda por provincias ratifica la perspectiva general de progresiva reducción, especialmente presente en la vivienda usada.

Durante el segundo trimestre, de las cincuenta provincias españolas que presentan resultados, en cuarenta y una de ellas se ha producido una reducción en el número de compraventas (tasas trimestrales negativas). De hecho, en cuarenta y ocho de ellas las tasas de variación interanuales han sido negativas. Resultan destacables los ajustes producidos en las provincias con disponibilidad de zona costera (Baleares -37,82%, Barcelona -40,46%, Gerona -41,29%, Tarragona -42,38%), constatando que la segunda vivienda es una de las más afectadas por la crisis inmobiliaria.

Los resultados absolutos muestran cómo aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera suelen ser las que presentan un mayor número de compraventas de vivienda. De este modo, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de viviendas interanuales registradas (74.675), seguida de Barcelona (49.879), Alicante (42.697), Valencia (36.315) y Málaga (36.641).

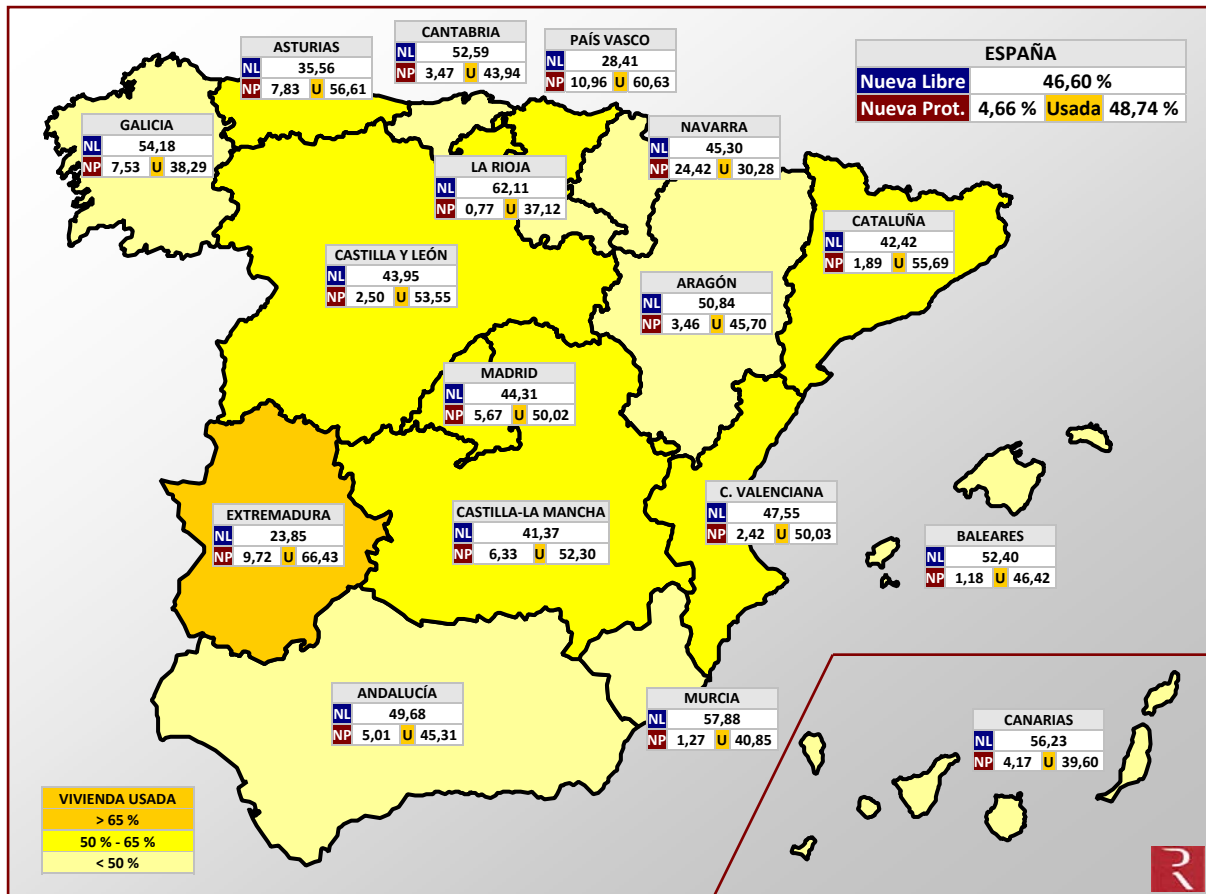
Por lo que respecta a los resultados interanuales de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Almería con 27,44 compraventas, seguida de Guadalajara con 25,07 y Málaga con 24,15.

COMPRVENTAS DE VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	3.306	2.014	1.292	12.641	7.015	5.626
ALAVA	963	333	630	4.167	1.735	2.432
ALBACETE	1.138	433	705	5.083	1.979	3.104
ALICANTE	9.417	4.832	4.585	42.697	19.847	22.850
ALMERIA	3.819	2.545	1.274	17.745	11.398	6.347
ASTURIAS	3.757	1.630	2.127	15.527	6.816	8.711
AVILA	831	363	468	3.103	1.012	2.091
BADAJOS	2.408	955	1.453	8.097	2.320	5.777
BALEARES	3.475	1.862	1.613	15.499	7.640	7.859
BARCELONA	10.064	4.242	5.822	49.879	20.708	29.171
BURGOS	1.135	715	420	5.251	3.041	2.210
CACERES	1.336	302	1.034	5.472	1.020	4.452
CADIZ	5.520	3.972	1.548	22.258	16.233	6.025
CANTABRIA	2.770	1.553	1.217	10.856	5.493	5.363
CASTELLON	3.000	1.638	1.362	13.339	6.349	6.990
CIUDAD REAL	2.086	1.090	996	7.801	3.626	4.175
CORDOBA	2.356	1.355	1.001	9.796	5.235	4.561
CUENCA	668	170	498	3.775	576	3.199
GIRONA	2.476	1.348	1.128	12.232	6.268	5.964
GRANADA	3.897	2.479	1.418	15.494	8.863	6.631
GUADALAJARA	1.264	923	341	5.618	3.710	1.908
GUIPUZCOA	1.360	613	747	6.381	3.046	3.335
HUELVA	2.229	1.141	1.088	9.430	5.267	4.163
HUESCA	1.280	761	519	4.939	2.554	2.385
JAEN	2.161	985	1.176	8.700	3.448	5.252
LA RIOJA	1.425	896	529	6.675	3.086	3.589
LAS PALMAS	3.648	2.195	1.453	14.995	7.956	7.039
LEON	1.446	771	675	6.924	3.277	3.647
LLEIDA	1.518	770	748	7.531	4.311	3.220
LUGO	992	591	401	3.763	2.010	1.753
MADRID	16.946	8.470	8.476	74.675	31.480	43.195
MALAGA	8.089	4.016	4.073	36.641	18.734	17.907
MURCIA	6.531	3.863	2.668	27.264	15.404	11.860
NAVARRA	1.777	1.239	538	7.475	4.746	2.729
OURENSE	834	532	302	3.424	2.075	1.349
PALENCIA	478	205	273	1.941	660	1.281
PONTEVEDRA	2.027	1.281	746	9.047	4.700	4.347
SALAMANCA	1.178	569	609	4.831	1.987	2.844
SEGOVIA	556	104	452	2.888	699	2.189
SEVILLA	6.444	2.384	4.060	29.940	11.848	18.092
SORIA	447	256	191	1.613	795	818
TARRAGONA	2.440	950	1.490	12.823	4.782	8.041
TENERIFE	3.211	1.948	1.263	14.812	8.840	5.972
TERUEL	444	147	297	1.969	685	1.284
TOLEDO	3.533	1.529	2.004	14.261	4.753	9.508
VALENCIA	8.184	3.824	4.360	36.315	15.089	21.226
VALLADOLID	1.883	639	1.244	7.453	2.812	4.641
VIZCAYA	2.833	1.084	1.749	11.083	4.389	6.694
ZAMORA	522	315	207	2.503	1.298	1.205
ZARAGOZA	2.528	1.401	1.127	10.798	5.687	5.111
<b>NACIONAL</b>	<b>152.630</b>	<b>78.233</b>	<b>74.397</b>	<b>667.424</b>	<b>317.302</b>	<b>350.122</b>

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	0,91%	9,71%	-8,27%	-15,78%	-3,48%	-27,32%
ALAVA	-5,08%	-3,93%	-5,88%	-8,11%	3,03%	-14,70%
ALBACETE	-7,70%	-10,33%	-5,94%	-19,33%	-22,67%	-17,05%
ALICANTE	-9,63%	-6,66%	-12,06%	-28,83%	-21,63%	-34,08%
ALMERIA	-8,42%	-0,12%	-20,30%	-20,23%	-6,79%	-36,64%
ASTURIAS	-5,76%	-2,50%	-8,16%	-17,85%	-13,65%	-20,86%
AVILA	3,40%	29,58%	-5,81%	4,27%	40,17%	-7,23%
BADAJOS	6,44%	35,43%	-1,99%	-15,82%	-12,85%	-16,96%
BALEARES	-11,05%	-6,67%	-14,94%	-37,82%	-33,89%	-41,22%
BARCELONA	-14,33%	-12,90%	-15,32%	-40,46%	-33,46%	-44,60%
BURGOS	-7,68%	-0,56%	-15,97%	-26,69%	-10,72%	-41,18%
CACERES	-7,03%	4,40%	-9,31%	-11,90%	24,39%	-17,42%
CADIZ	-3,60%	-2,14%	-7,32%	-16,66%	-5,41%	-36,89%
CANTABRIA	-0,06%	5,15%	-4,89%	-6,65%	0,16%	-12,73%
CASTELLON	0,56%	11,29%	-7,54%	-10,71%	12,31%	-24,73%
CIUDAD REAL	1,32%	11,12%	-5,88%	-7,82%	21,31%	-23,73%
CORDOBA	-6,38%	-2,55%	-10,43%	-17,40%	-6,78%	-26,95%
CUENCA	-3,60%	6,27%	-5,19%	-0,76%	103,53%	-9,15%
GIRONA	-15,25%	-12,96%	-17,53%	-41,29%	-30,23%	-49,68%
GRANADA	-0,65%	6,46%	-8,79%	-10,23%	10,58%	-28,27%
GUADALAJARA	-3,25%	6,49%	-17,86%	-8,28%	18,27%	-36,14%
GUIPUZCOA	-9,35%	-8,45%	-10,16%	-28,98%	-24,81%	-32,41%
HUELVA	-4,75%	-8,10%	-0,14%	-15,95%	-31,46%	17,80%
HUESCA	-2,10%	5,67%	-9,25%	-9,04%	9,94%	-23,24%
JAEN	-8,58%	-3,93%	-11,40%	-12,43%	-7,81%	-15,22%
LA RIOJA	-10,90%	0,69%	-18,93%	-13,80%	-11,98%	-15,31%
LAS PALMAS	1,13%	9,63%	-7,03%	-23,52%	-31,38%	-12,13%
LEON	-5,37%	0,18%	-9,86%	-22,96%	-21,11%	-24,54%
LLEIDA	-10,99%	-12,29%	-9,19%	-24,87%	-21,72%	-28,71%
LUGO	-1,16%	-0,15%	-2,29%	-16,91%	8,30%	-34,42%
MADRID	-7,76%	3,62%	-14,60%	-18,97%	8,78%	-31,67%
MALAGA	-7,84%	-6,25%	-9,46%	-16,22%	-7,39%	-23,81%
MURCIA	-7,13%	-2,17%	-12,88%	-19,69%	-2,35%	-34,74%
NAVARRA	-9,58%	-8,09%	-12,05%	-29,98%	-32,93%	-24,17%
OURENSE	1,87%	10,02%	-8,54%	-10,76%	10,96%	-31,42%
PALENCIA	5,78%	34,69%	-4,76%	-18,62%	6,45%	-27,42%
PONTEVEDRA	-7,91%	-1,92%	-13,61%	-22,72%	-23,86%	-21,45%
SALAMANCA	-6,03%	0,86%	-10,31%	-25,61%	-0,35%	-36,80%
SEGOVIA	-8,78%	-15,78%	-6,29%	-9,04%	5,43%	-12,86%
SEVILLA	-3,47%	-6,56%	-1,33%	-11,18%	-9,45%	-12,28%
SORIA	5,01%	16,23%	-3,99%	-11,62%	-1,24%	-19,80%
TARRAGONA	-17,76%	-17,07%	-18,17%	-42,38%	-42,84%	-42,10%
TENERIFE	-12,77%	-7,84%	-19,17%	-28,34%	-18,33%	-39,35%
TERUEL	-3,34%	-5,39%	-2,21%	-6,73%	8,39%	-13,18%
TOLEDO	-1,32%	9,19%	-5,85%	2,61%	21,75%	-4,86%
VALENCIA	-11,29%	-5,97%	-14,73%	-28,24%	-7,58%	-38,08%
VALLADOLID	-8,24%	-0,88%	-12,19%	-24,17%	-13,24%	-29,55%
VIZCAYA	-5,89%	-6,70%	-5,36%	-27,82%	-20,17%	-32,09%
ZAMORA	-7,74%	1,01%	-15,62%	-17,75%	11,42%	-35,84%
ZARAGOZA	-10,53%	-2,97%	-17,67%	-29,25%	-12,31%	-41,77%
<b>NACIONAL</b>	<b>-7,40%</b>	<b>-2,56%</b>	<b>-11,40%</b>	<b>-22,97%</b>	<b>-12,51%</b>	<b>-30,50%</b>

## 2.2. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 2º TRIMESTRE 2008



El tradicional predominio de mayor número de compraventas de vivienda usada con respecto a la vivienda nueva se ha visto modificado durante el último trimestre, en el que el número de compraventas trimestrales de vivienda nueva registradas ha sido superior al de vivienda usada. En nueve comunidades autónomas se producen más compraventas de vivienda nueva que usada (Andalucía, Aragón, Baleares, Canarias, Cantabria, Galicia, La Rioja, Murcia y Navarra).

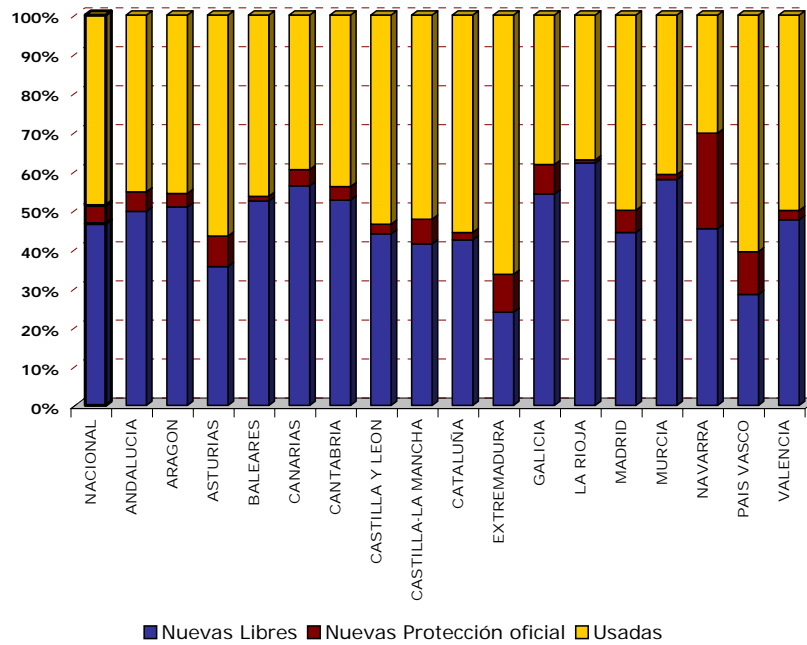
Los resultados interanuales muestran cómo durante el último trimestre la vivienda nueva ha incrementado su peso relativo, concretamente la libre un 2,05%, alcanzando el 43,75% del total, y la protegida un 0,31%, alcanzando el 3,79%. Por su parte la vivienda usada ha reducido su peso un 2,36%, quedándose en el 52,46%.

Esta circunstancia es consecuencia, además de por la mayor reducción del número de compraventas de vivienda usada, por el hecho de que actualmente se están registrando compraventas de vivienda nueva acordadas a lo largo del ciclo alcista. En consecuencia estos pesos relativos pueden presentar un cierto grado de distorsión al contar los acuerdos de compraventa de vivienda nueva y usada con distinto diferimiento temporal con respecto al momento de la inscripción registral.

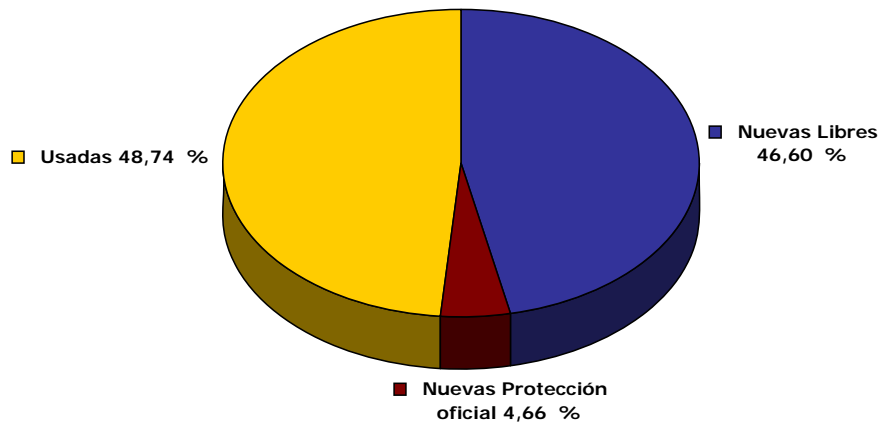
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales (%)			Resultados interanuales (%)		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	49,68	5,01	45,31	49,78	4,24	45,98
ARAGON	50,84	3,46	45,70	46,22	4,19	49,59
ASTURIAS	35,56	7,83	56,61	38,49	5,41	56,10
BALEARES	52,40	1,18	46,42	48,19	1,10	50,71
CANARIAS	56,23	4,17	39,60	52,57	3,78	43,65
CANTABRIA	52,59	3,47	43,94	46,41	4,19	49,40
CASTILLA Y LEON	43,95	2,50	53,55	40,19	2,49	57,32
CASTILLA-LA MANCHA	41,37	6,33	52,30	34,50	5,58	59,92
CATALUÑA	42,42	1,89	55,69	41,92	1,82	56,26
EXTREMADURA	23,85	9,72	66,43	16,61	8,00	75,39
GALICIA	54,18	7,53	38,29	50,53	4,19	45,28
LA RIOJA	62,11	0,77	37,12	44,27	1,96	53,77
MADRID	44,31	5,67	50,02	38,36	3,80	57,84
MURCIA	57,88	1,27	40,85	54,82	1,68	43,50
NAVARRA	45,30	24,42	30,28	50,17	13,32	36,51
PAIS VASCO	28,41	10,96	60,63	33,57	8,82	57,61
VALENCIA	47,55	2,42	50,03	41,94	2,76	55,30
<b>NACIONAL</b>	<b>46,60</b>	<b>4,66</b>	<b>48,74</b>	<b>43,75</b>	<b>3,79</b>	<b>52,46</b>

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	1,08	0,21	-1,30	3,78	0,54	-4,32
ARAGON	3,04	0,37	-3,40	7,82	1,08	-8,89
ASTURIAS	0,54	0,92	-1,47	0,10	2,07	-2,17
BALEARES	2,97	-0,65	-2,31	3,13	-0,18	-2,94
CANARIAS	2,97	0,39	-3,38	1,62	-1,22	-0,41
CANTABRIA	2,32	0,19	-2,51	1,31	2,10	-3,41
CASTILLA Y LEON	2,85	0,35	-3,20	6,46	-0,36	-6,10
CASTILLA-LA MANCHA	2,44	0,59	-3,03	4,07	2,59	-6,66
CATALUÑA	0,80	-0,14	-0,67	4,15	0,14	-4,29
EXTREMADURA	3,38	1,29	-4,67	-0,20	2,70	-2,50
GALICIA	2,87	0,75	-3,62	5,36	0,39	-5,75
LA RIOJA	5,09	0,22	-5,32	1,47	-0,58	-0,89
MADRID	4,26	0,38	-4,63	9,13	1,64	-10,77
MURCIA	3,12	-0,25	-2,87	10,09	-0,07	-10,02
NAVARRA	-4,02	5,05	-1,02	-7,76	4,93	2,83
PAIS VASCO	-1,12	1,12	0,00	0,06	3,53	-3,59
VALENCIA	2,47	-0,16	-2,30	7,09	-0,03	-7,05
<b>NACIONAL</b>	<b>2,05</b>	<b>0,31</b>	<b>-2,36</b>	<b>4,89</b>	<b>0,80</b>	<b>-5,69</b>

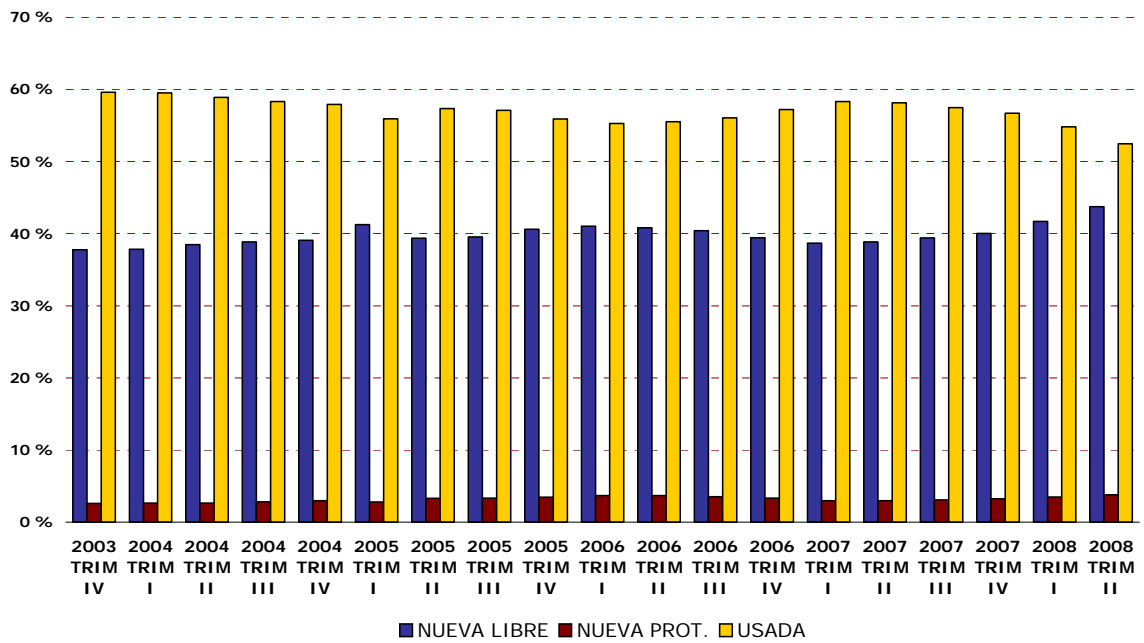
Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º Trimestre 2008.



Distribución de compraventas de vivienda (%). 2º Trimestre 2008.

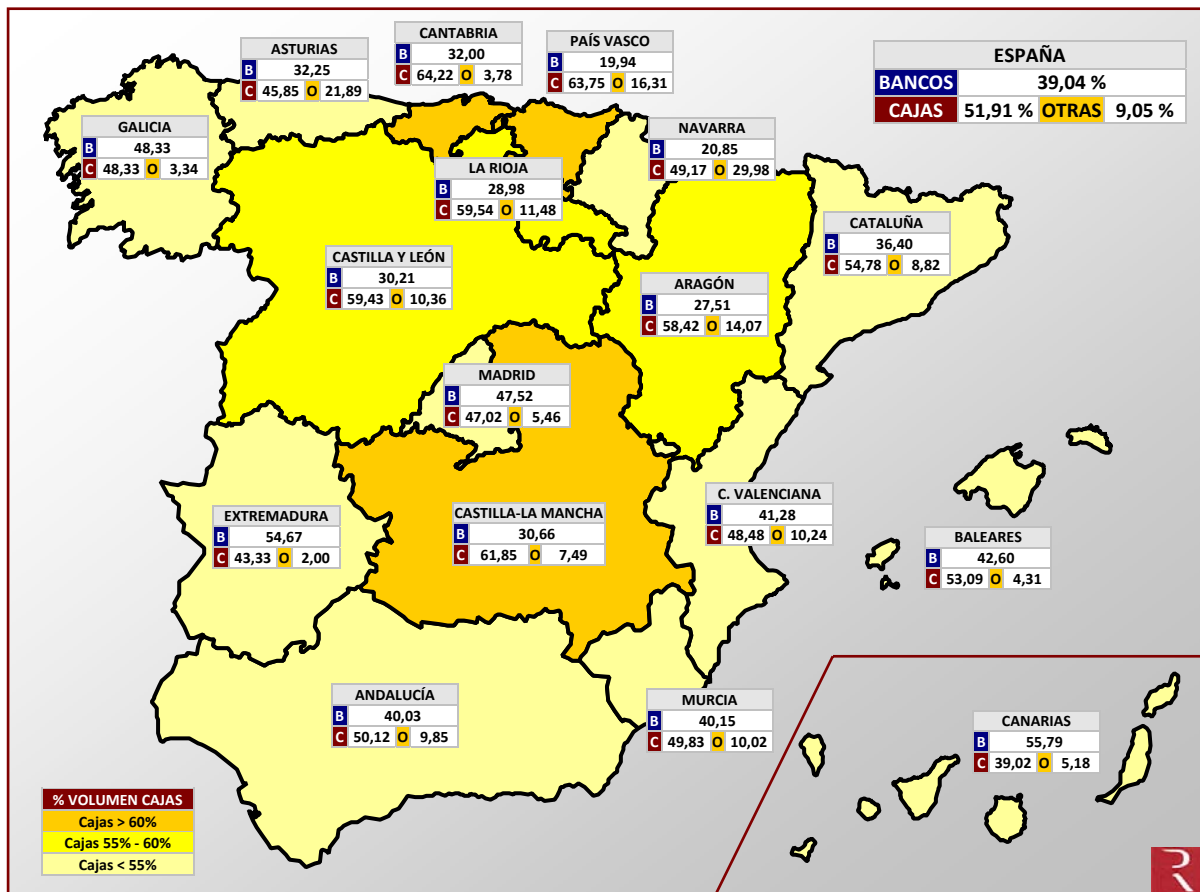


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). 2º TRIMESTRE 2008



Las Cajas de Ahorros mantienen el predominio en la concesión de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de compraventa de vivienda, aunque con una tendencia claramente descendente.

Durante el segundo trimestre del año 2008 las Cajas de Ahorros han perdido peso relativo (-1,35%), incrementándolo Bancos (0,84%) y Otras entidades financieras (0,51%).

Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, durante el último trimestre en Canarias, Extremadura, Galicia y Comunidad de Madrid los Bancos han superado en cuota de mercado a las Cajas de Ahorros.

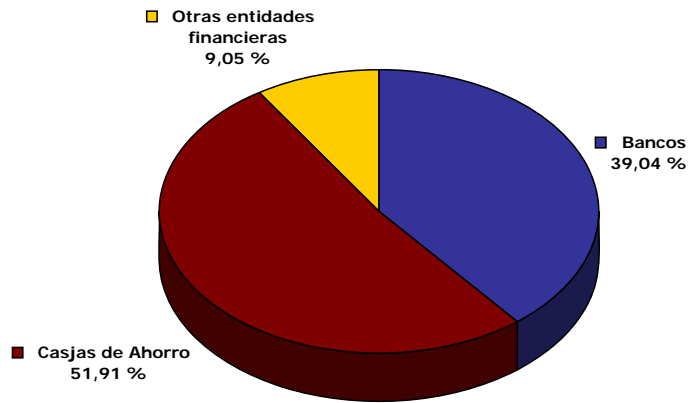
Los gráficos de evolución ratifican la constante reducción del peso relativo de las Cajas de Ahorros durante los últimos trimestres, con tasas negativas durante los cuatro últimos trimestres, con cuantías cada vez más elevadas. Los Bancos, por segundo trimestre consecutivo, ganan cuota de mercado. Por su parte, Otras entidades financieras son las que parecen haber tomado el relevo, con tasas de crecimiento positivas durante los últimos seis trimestres.



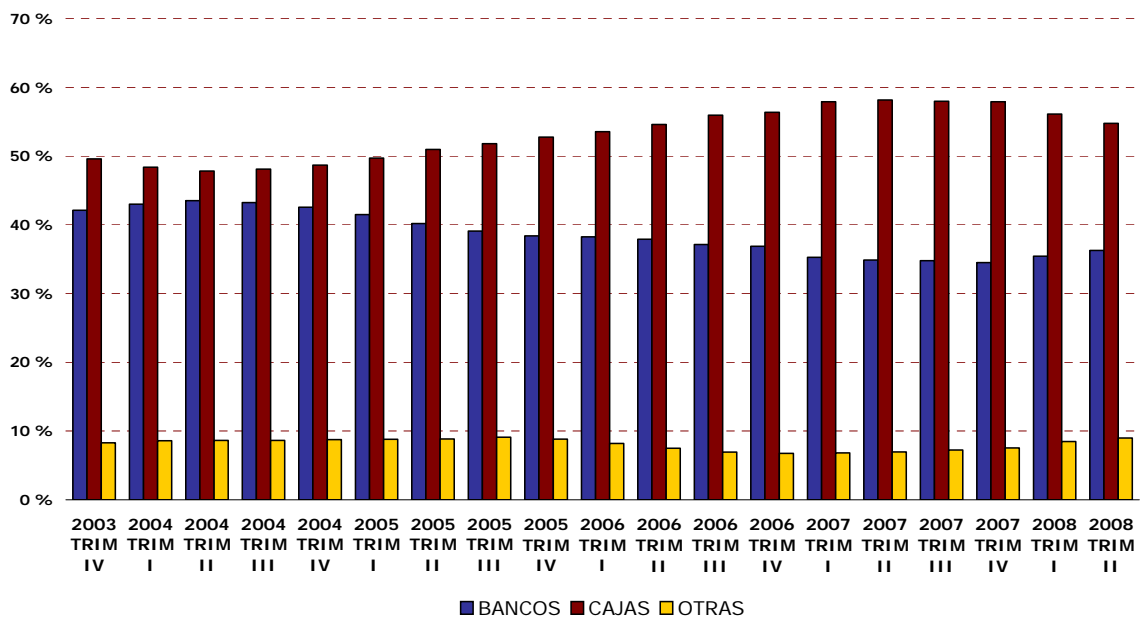
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Comunidades Autónomas	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas
ANDALUCIA	40,03	50,12	9,85	37,29	52,17	10,54
ARAGON	27,51	58,42	14,07	27,67	58,79	13,54
ASTURIAS	32,25	45,85	21,89	32,66	51,15	16,18
BALEARES	42,60	53,09	4,31	39,71	55,30	5,00
CANARIAS	55,79	39,02	5,18	52,89	42,22	4,89
CANTABRIA	32,00	64,22	3,78	33,66	61,66	4,69
CASTILLA Y LEON	30,21	59,43	10,36	30,52	59,12	10,36
CASTILLA-LA MANCHA	30,66	61,85	7,49	26,75	67,00	6,25
CATALUÑA	36,40	54,78	8,82	32,16	61,33	6,51
EXTREMADURA	54,67	43,33	2,00	46,20	50,43	3,37
GALICIA	48,33	48,33	3,34	43,89	51,41	4,70
LA RIOJA	28,98	59,54	11,48	26,86	61,52	11,61
MADRID	47,52	47,02	5,46	42,96	48,81	8,23
MURCIA	40,15	49,83	10,02	34,01	55,72	10,27
NAVARRA	20,85	49,17	29,98	24,48	45,39	30,14
PAIS VASCO	19,94	63,75	16,31	24,29	60,83	14,88
VALENCIA	41,28	48,48	10,24	38,02	52,03	9,94
<b>NACIONAL</b>	<b>39,04</b>	<b>51,91</b>	<b>9,05</b>	<b>36,27</b>	<b>54,75</b>	<b>8,98</b>

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Comunidades Autónomas	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas
ANDALUCIA	0,51	-0,51	0,00	-0,10	-0,98	1,08
ARAGON	0,03	-0,65	0,62	2,52	-5,00	2,48
ASTURIAS	-1,81	-0,13	1,93	-6,31	1,38	4,92
BALEARES	0,02	0,19	-0,20	0,06	-0,15	0,10
CANARIAS	1,44	-1,45	0,01	5,55	-5,91	0,36
CANTABRIA	1,30	-1,08	-0,21	6,57	-5,97	-0,59
CASTILLA Y LEON	-0,45	-0,33	0,78	-1,06	-0,96	2,02
CASTILLA-LA MANCHA	0,03	-0,60	0,57	-2,51	1,16	1,35
CATALUÑA	1,36	-2,41	1,05	-0,55	-2,30	2,85
EXTREMADURA	1,01	-0,68	-0,33	0,05	-0,04	-0,01
GALICIA	1,87	-2,34	0,47	1,98	-4,33	2,35
LA RIOJA	0,80	-1,38	0,57	3,50	-6,10	2,59
MADRID	1,41	-1,89	0,48	3,85	-7,21	3,36
MURCIA	3,22	-2,91	-0,31	10,44	-7,78	-2,66
NAVARRA	-0,56	-0,82	1,39	5,23	-11,20	5,98
PAIS VASCO	-1,51	1,02	0,49	-5,44	2,52	2,92
VALENCIA	1,06	-1,51	0,44	3,55	-5,26	1,70
<b>NACIONAL</b>	<b>0,84</b>	<b>-1,35</b>	<b>0,51</b>	<b>1,41</b>	<b>-3,42</b>	<b>2,01</b>

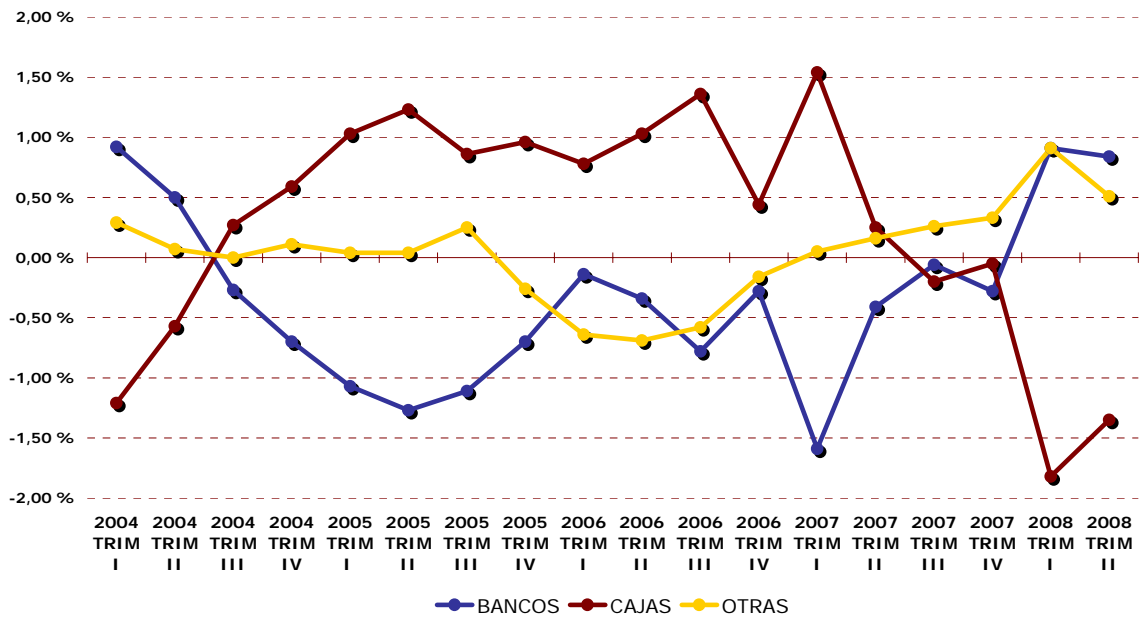
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda.  
2º Trimestre 2008.



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

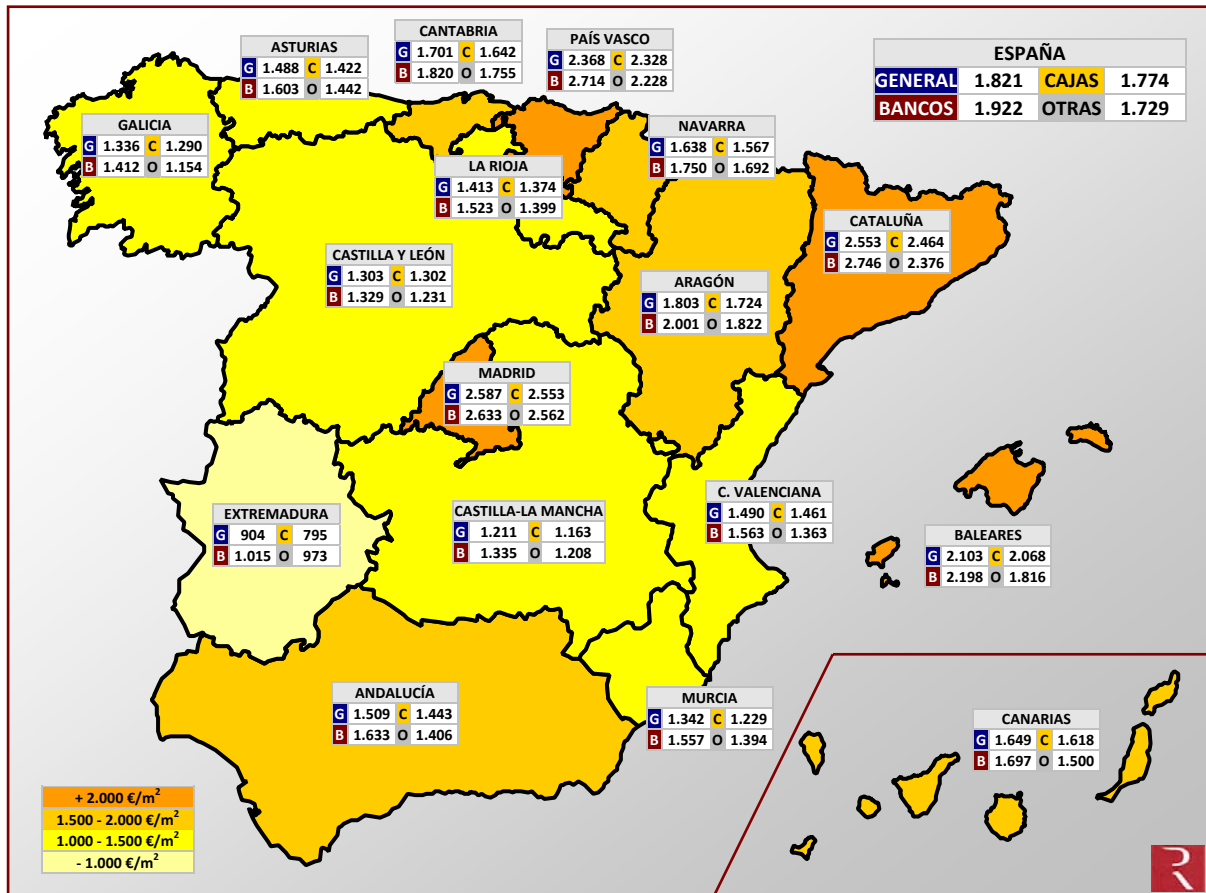


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR m<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO (€/m<sup>2</sup>). 2º TRIMESTRE 2008



Los resultados de endeudamiento hipotecario por superficie de vivienda comprada muestran la desaceleración del mercado hipotecario, en línea con el comportamiento del mercado inmobiliario, produciéndose una reducción nominal tanto en los resultados trimestrales como interanuales.

Se mantiene el mayor peso en la concesión de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda en Bancos, seguidos de Cajas de Ahorros y, a una mayor distancia, Otras entidades financieras. El mayor importe corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Baleares), y el menor importe a las comunidades autónomas con precios más bajos (Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia y Galicia).

Por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria la tasa de variación trimestral es negativa para el total general (-0,34%), consecuencia fundamentalmente de la reducción del endeudamiento en las Cajas de Ahorros, ya que tanto Bancos como Otros entidades financieras mantienen tasas positivas, aunque en todos los casos inferiores a pasados trimestres. La consecución de dicha tasa trimestral con resultados medios trimestrales (segundo trimestre de 2008 frente a primero) intensifica los ajustes, con una reducción del -3,57%, estando presente dicho ajuste en todas las agrupaciones de entidades financieras. De hecho doce de las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas negativas.

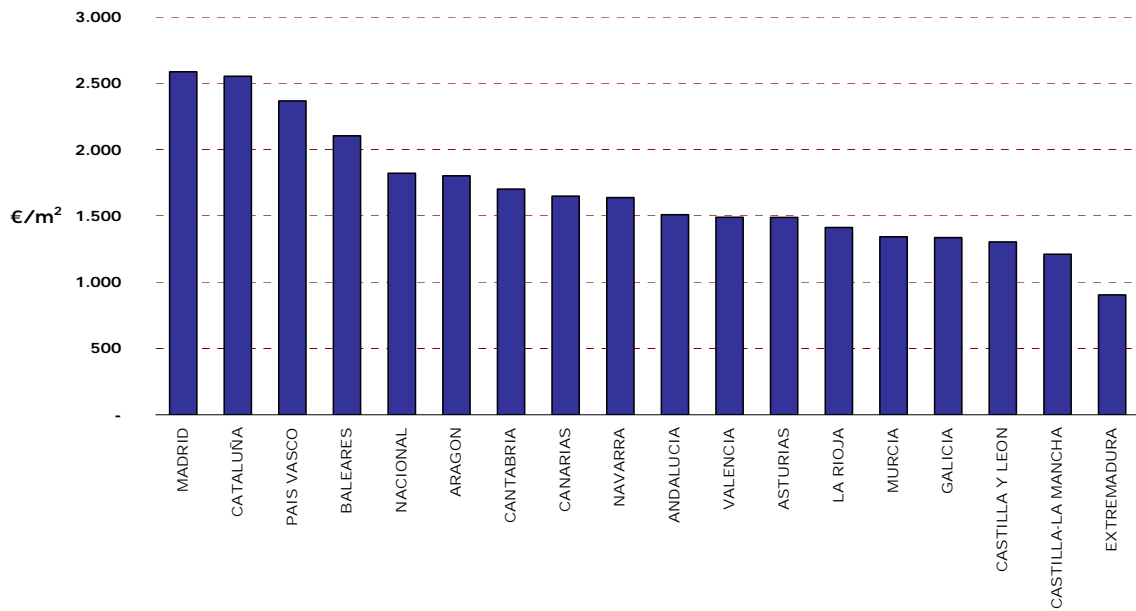
Los gráficos de evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales ratifican la ralentización del crecimiento en el endeudamiento hipotecario, tanto para el total general,

como en la desagregación de Bancos y Cajas de Ahorros, siendo Otras entidades financieras las que todavía mantienen cierto signo positivo.

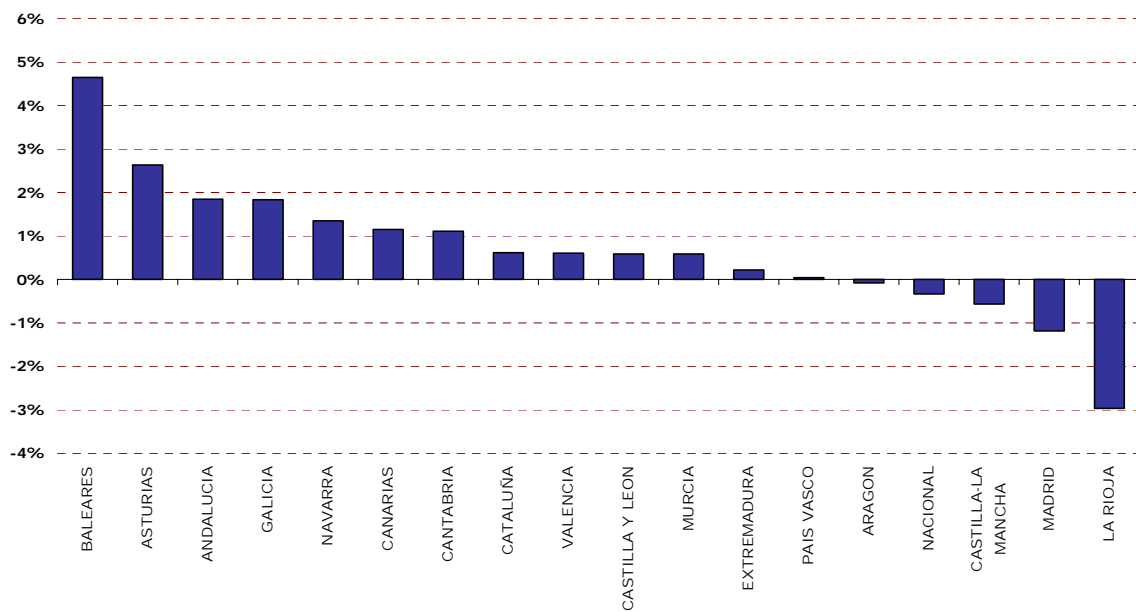
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR m <sup>2</sup> VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m <sup>2</sup> )							
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.508,52	1.632,81	1.443,21	1.406,11	1.550,95	1.670,52	1.474,63	1.488,31
ARAGON	1.803,03	2.000,60	1.723,78	1.821,99	1.861,02	2.071,35	1.767,58	1.915,13
ASTURIAS	1.488,29	1.603,47	1.422,29	1.441,69	1.484,78	1.570,60	1.462,08	1.392,01
BALEARES	2.103,27	2.197,85	2.067,63	1.816,03	2.118,82	2.179,49	2.104,97	1.852,65
CANARIAS	1.649,33	1.697,09	1.617,73	1.499,96	1.660,09	1.703,66	1.634,12	1.529,48
CANTABRIA	1.701,36	1.820,27	1.642,25	1.755,03	1.715,68	1.860,39	1.635,13	1.830,51
CASTILLA Y LEON	1.302,73	1.329,20	1.301,99	1.230,64	1.345,61	1.384,37	1.342,75	1.250,78
CASTILLA-LA MANCHA	1.211,45	1.335,33	1.162,51	1.208,11	1.272,70	1.380,15	1.234,36	1.218,79
CATALUÑA	2.553,28	2.746,19	2.463,54	2.375,72	2.634,46	2.799,08	2.560,76	2.529,64
EXTREMADURA	903,90	1.014,55	794,66	973,11	897,64	987,28	830,51	820,93
GALICIA	1.336,22	1.411,78	1.290,02	1.154,17	1.411,64	1.474,48	1.373,25	1.241,45
LA RIOJA	1.412,88	1.522,98	1.373,69	1.398,66	1.478,13	1.572,13	1.434,41	1.537,14
MADRID	2.586,89	2.633,45	2.552,88	2.562,49	2.726,12	2.761,86	2.703,18	2.688,48
MURCIA	1.341,85	1.557,10	1.228,58	1.394,20	1.363,80	1.547,52	1.295,21	1.288,56
NAVARRA	1.637,50	1.750,21	1.567,24	1.692,49	1.676,67	1.787,08	1.626,71	1.691,91
PAIS VASCO	2.368,09	2.713,89	2.327,73	2.228,41	2.346,83	2.675,93	2.277,68	2.225,82
VALENCIA	1.490,00	1.563,01	1.461,06	1.363,06	1.529,03	1.590,57	1.498,10	1.466,25
<b>NACIONAL</b>	<b>1.820,77</b>	<b>1.922,33</b>	<b>1.773,84</b>	<b>1.728,65</b>	<b>1.908,63</b>	<b>2.003,67</b>	<b>1.870,74</b>	<b>1.790,52</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR m <sup>2</sup> VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	82,85	81,26	1,85	1,80	2,00	2,17	15,24	14,48	15,06	19,62
ARAGON	99,03	97,51	-0,08	0,93	-0,61	0,67	3,52	10,29	-0,24	8,27
ASTURIAS	81,74	77,79	2,63	3,84	2,40	1,48	10,70	13,05	10,59	7,73
BALEARES	115,52	111,01	4,64	5,47	3,77	6,87	14,42	17,05	11,57	21,97
CANARIAS	90,58	86,98	1,15	2,09	-0,41	3,33	14,09	16,59	11,06	14,54
CANTABRIA	93,44	89,89	1,11	4,01	0,01	-1,09	10,68	17,05	7,39	11,45
CASTILLA Y LEON	71,55	70,50	0,59	1,29	0,33	0,01	8,01	10,21	6,64	9,20
CASTILLA-LA MANCHA	66,54	66,68	-0,56	-0,50	-0,59	1,44	13,89	15,27	14,20	11,04
CATALUÑA	140,23	138,03	0,62	2,05	-0,33	1,27	5,95	13,34	1,66	15,83
EXTREMADURA	49,64	47,03	0,22	0,15	-0,34	6,54	6,60	6,04	8,48	14,15
GALICIA	73,39	73,96	1,83	2,56	1,38	0,63	18,19	20,78	16,01	26,11
LA RIOJA	77,60	77,44	-2,97	-2,63	-3,05	-3,49	-0,27	0,21	-1,82	8,66
MADRID	142,08	142,83	-1,19	-0,67	-1,57	-1,28	0,43	2,58	-1,65	2,54
MURCIA	73,70	71,45	0,59	2,80	-1,36	2,81	12,98	20,58	8,43	16,47
NAVARRA	89,93	87,85	1,35	1,08	1,58	1,07	8,84	9,45	8,19	8,14
PAIS VASCO	130,06	122,96	0,04	2,44	-0,61	0,73	2,46	13,24	-0,40	2,59
VALENCIA	81,83	80,11	0,61	1,07	0,26	0,85	7,71	9,41	6,03	12,05
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,34</b>	<b>0,70</b>	<b>-1,24</b>	<b>1,25</b>	<b>5,76</b>	<b>9,89</b>	<b>2,46</b>	<b>13,01</b>

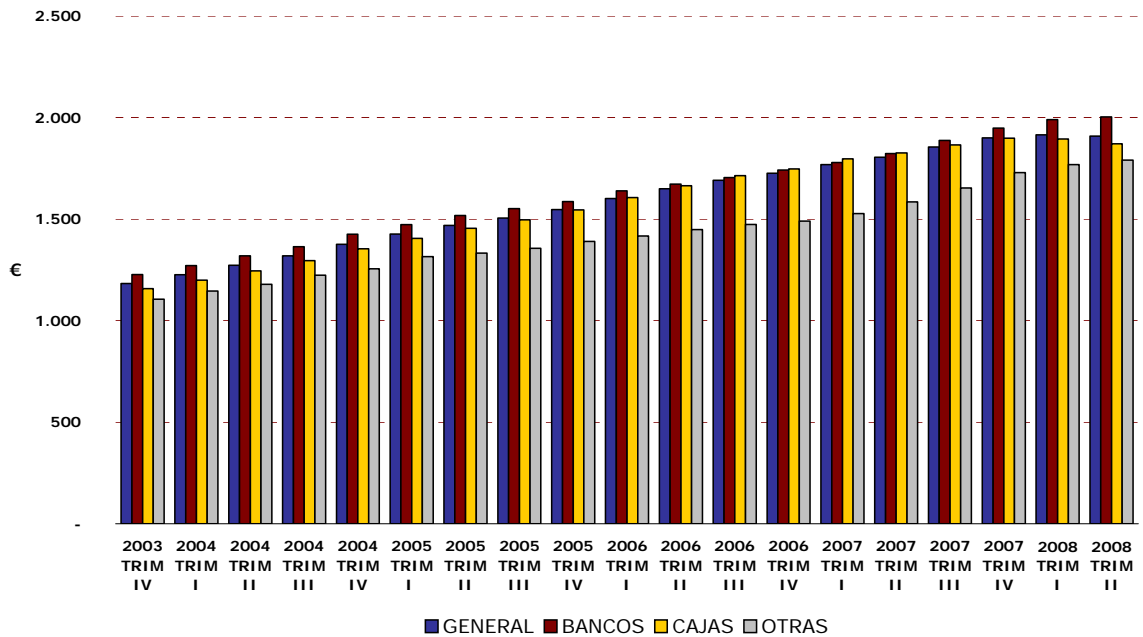
Importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado.  
2º Trimestre 2008.



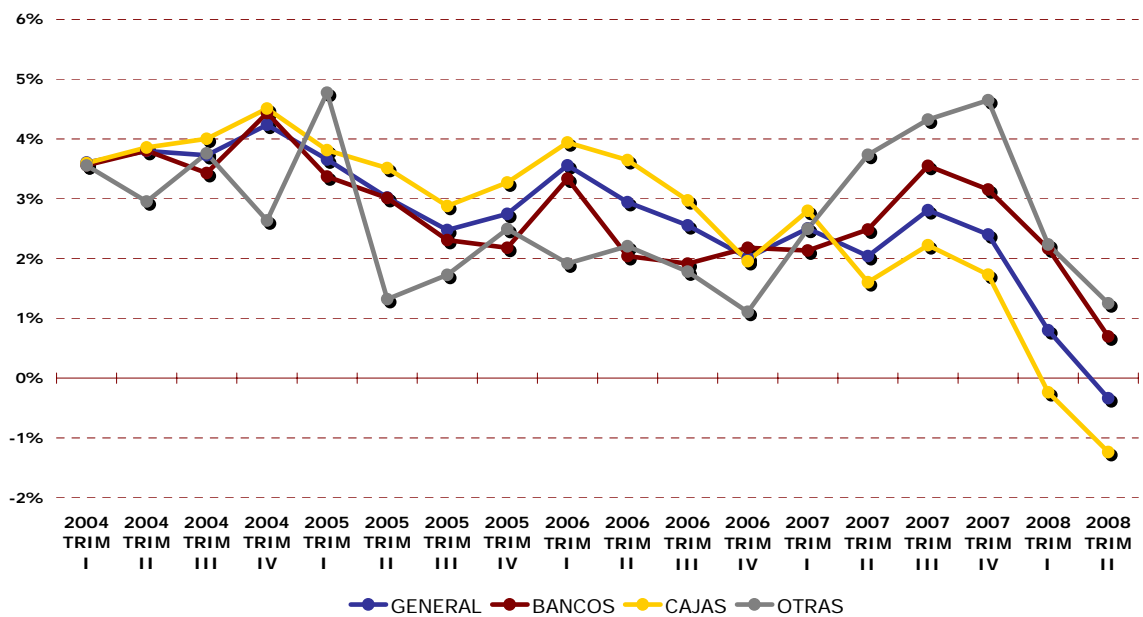
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado. 2º Trimestre 2008.



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

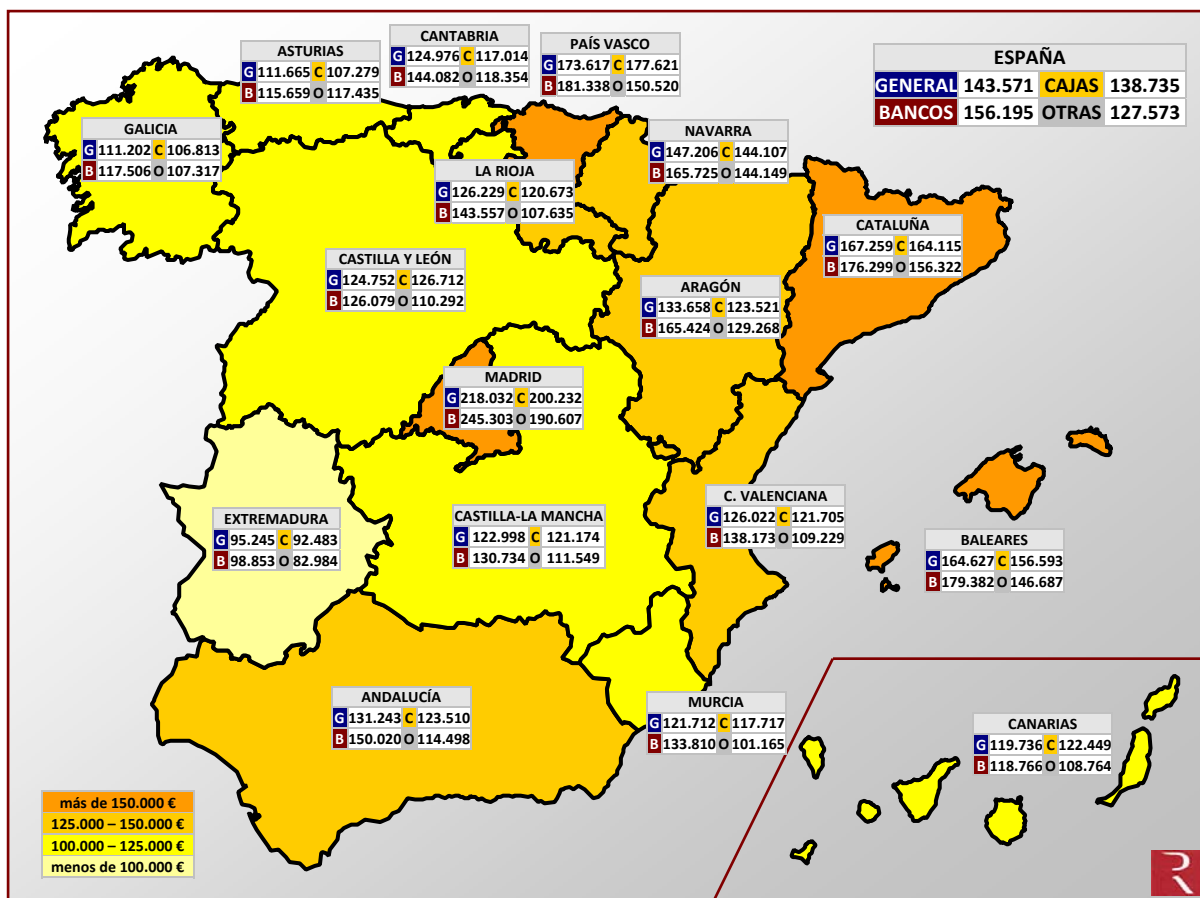


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2008



El endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda se ha seguido ralentizado significativamente durante el último trimestre, siendo el segundo trimestre consecutivo en el que se alcanza una tasa trimestral negativa (-1,26%). Esta circunstancia es consecuencia tanto de la reducción producida en Cajas de Ahorros (-1,62%) como en Bancos (-1,17%). Otras entidades financieras mantienen su signo positivo (0,20%), aunque con una constante reducción de sus tasas de crecimiento.

Las tasas interanuales ya han alcanzado resultados negativos (-0,62%), siendo la primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, respaldados fundamentalmente por los resultados de Cajas de Ahorros (-2,30%). Las previsiones muestran una continuidad en el grado de ajuste de Bancos y Cajas de Ahorros, siendo previsible que a corto plazo Otras entidades financieras también alcancen tasas negativas.

Los Bancos siguen siendo la agrupación de entidad financiera con mayor volumen de crédito hipotecario, claramente destacados con respecto a las Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.

Nuevamente las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados son las que asumen mayor grado de endeudamiento hipotecario en la compraventa de vivienda y viceversa, tal y como muestran los distintos tonos del mapa.

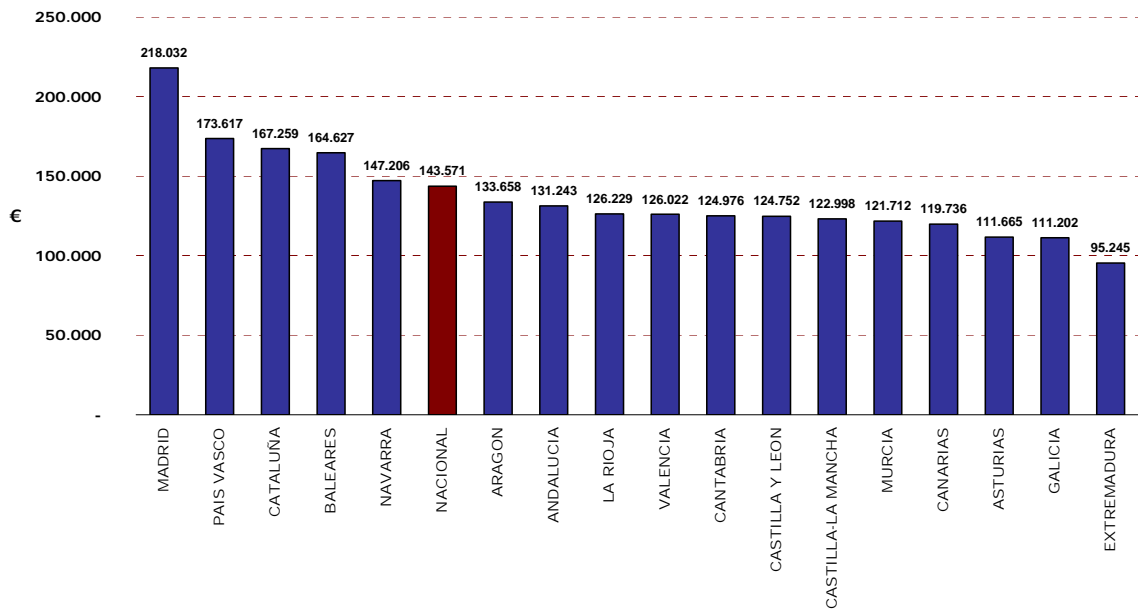
Los gráficos de evolución en este caso son muy representativos, especialmente el correspondiente a la evolución de las tasas de variación trimestrales, donde se observa una constante reducción de las mismas, dando lugar por segundo trimestre consecutivo a que el total general presente un resultado negativo. Este proceso de ajuste tiene su inicio a mediados del año 2006 y es previsible que cuente con un largo recorrido temporal.



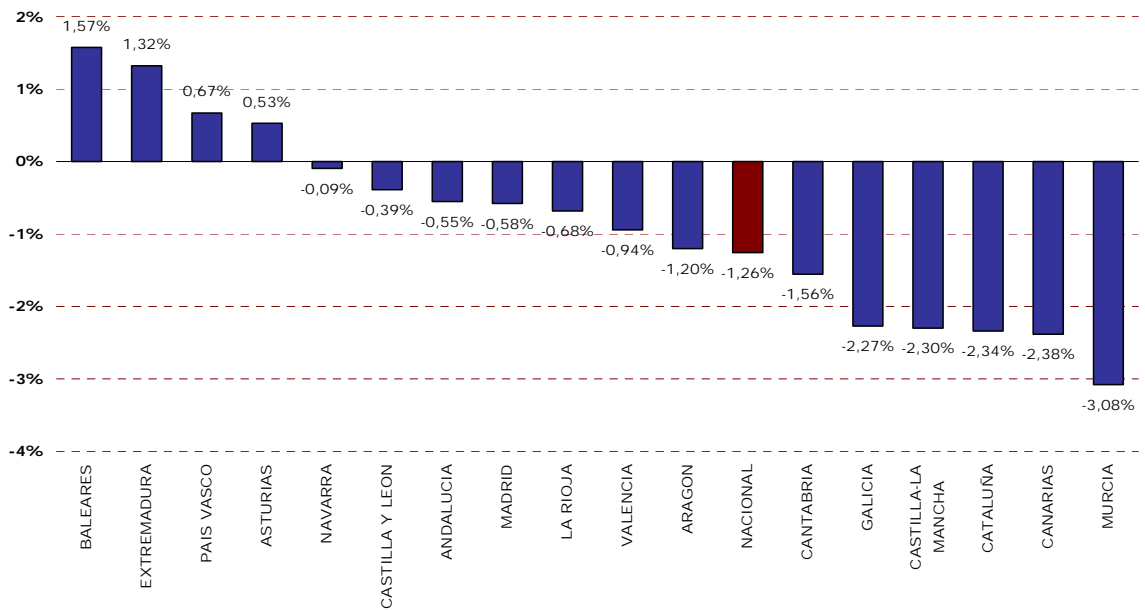
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	131.243	150.020	123.510	114.498	134.698	152.355	126.541	126.854
ARAGON	133.658	165.424	123.521	129.268	139.118	173.562	129.932	125.753
ASTURIAS	111.665	115.659	107.279	117.435	116.887	123.415	114.907	109.734
BALEARES	164.627	179.382	156.593	146.687	175.290	183.520	173.189	144.705
CANARIAS	119.736	118.766	122.449	108.764	124.875	128.783	122.886	109.046
CANTABRIA	124.976	144.082	117.014	118.354	124.880	134.964	120.438	115.026
CASTILLA Y LEON	124.752	126.079	126.712	110.292	125.596	130.133	125.829	112.121
CASTILLA-LA MANCHA	122.998	130.734	121.174	111.549	129.440	138.735	127.748	113.626
CATALUÑA	167.259	176.299	164.115	156.322	179.937	195.987	175.575	159.665
EXTREMADURA	95.245	98.853	92.483	82.984	93.957	102.209	87.954	86.489
GALICIA	111.202	117.506	106.813	107.317	116.062	118.991	114.848	100.191
LA RIOJA	126.229	143.557	120.673	107.635	133.687	153.499	127.235	129.892
MADRID	218.032	245.303	200.232	190.607	222.480	245.590	209.329	195.763
MURCIA	121.712	133.810	117.717	101.165	115.019	132.849	108.801	111.608
NAVARRA	147.206	165.725	144.107	144.149	148.645	175.427	143.029	143.379
PAIS VASCO	173.617	181.338	177.621	150.520	173.763	194.525	172.666	152.193
VALENCIA	126.022	138.173	121.705	109.229	132.008	141.795	129.701	114.433
<b>NACIONAL</b>	<b>143.571</b>	<b>156.195</b>	<b>138.735</b>	<b>127.573</b>	<b>148.566</b>	<b>162.004</b>	<b>144.096</b>	<b>131.317</b>

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 2º TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	91,41	90,67	-0,55	-0,51	-0,48	-0,32	2,44	3,19	1,43	7,38
ARAGON	93,10	93,64	-1,20	2,39	-2,62	-1,44	0,24	7,63	-2,70	-3,04
ASTURIAS	77,78	78,68	0,53	0,67	-0,16	3,24	6,66	9,50	2,81	16,02
BALEARES	114,67	117,99	1,57	0,57	0,15	20,84	7,26	8,71	4,02	33,97
CANARIAS	83,40	84,05	-2,38	-3,18	-1,88	-0,21	0,39	1,09	-1,31	7,91
CANTABRIA	87,05	84,06	-1,56	-0,75	-2,39	0,00	-1,65	-4,11	-1,56	-3,32
CASTILLA Y LEON	86,89	84,54	-0,39	-2,37	0,69	0,42	1,61	0,10	2,36	3,99
CASTILLA-LA MANCHA	85,67	87,13	-2,30	-4,62	-1,54	-0,84	-1,25	-2,78	-0,81	4,03
CATALUÑA	116,50	121,12	-2,34	-3,89	-2,18	1,10	-1,88	0,75	-3,15	10,85
EXTREMADURA	66,34	63,24	1,32	2,11	0,90	-1,44	1,92	4,08	-0,23	6,38
GALICIA	77,45	78,12	-2,27	-0,97	-3,49	1,20	0,07	1,58	-1,30	2,68
LA RIOJA	87,92	89,98	-0,68	2,45	-2,30	-1,96	3,87	22,07	-2,69	10,10
MADRID	151,86	149,75	-0,58	0,92	-2,15	0,36	-0,40	3,32	-4,48	4,83
MURCIA	84,78	77,42	-3,08	-5,77	-3,04	-3,61	-6,92	-5,37	-9,61	-3,38
NAVARRA	102,53	100,05	-0,09	0,26	-0,11	0,21	2,16	-0,06	0,97	4,86
PAIS VASCO	120,93	116,96	0,67	-0,45	1,60	-0,59	3,35	6,58	4,21	0,85
VALENCIA	87,78	88,85	-0,94	-1,06	-0,88	-1,06	1,07	0,30	1,43	2,06
<b>NACIONAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,26</b>	<b>-1,17</b>	<b>-1,62</b>	<b>0,20</b>	<b>-0,62</b>	<b>1,16</b>	<b>-2,30</b>	<b>5,61</b>

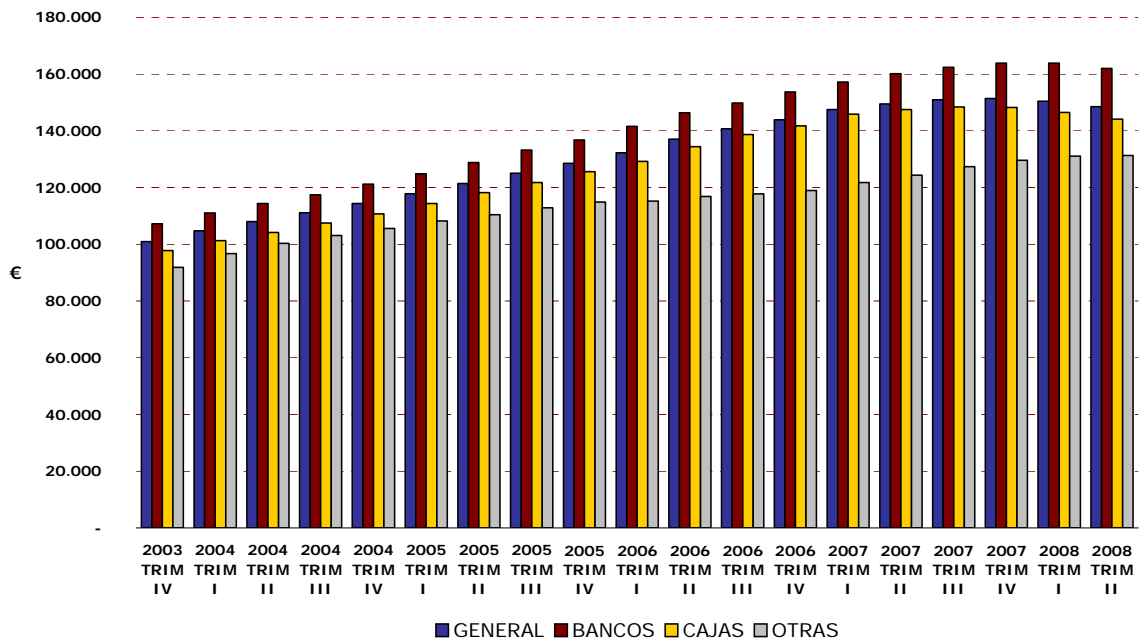
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.  
2º Trimestre 2008.



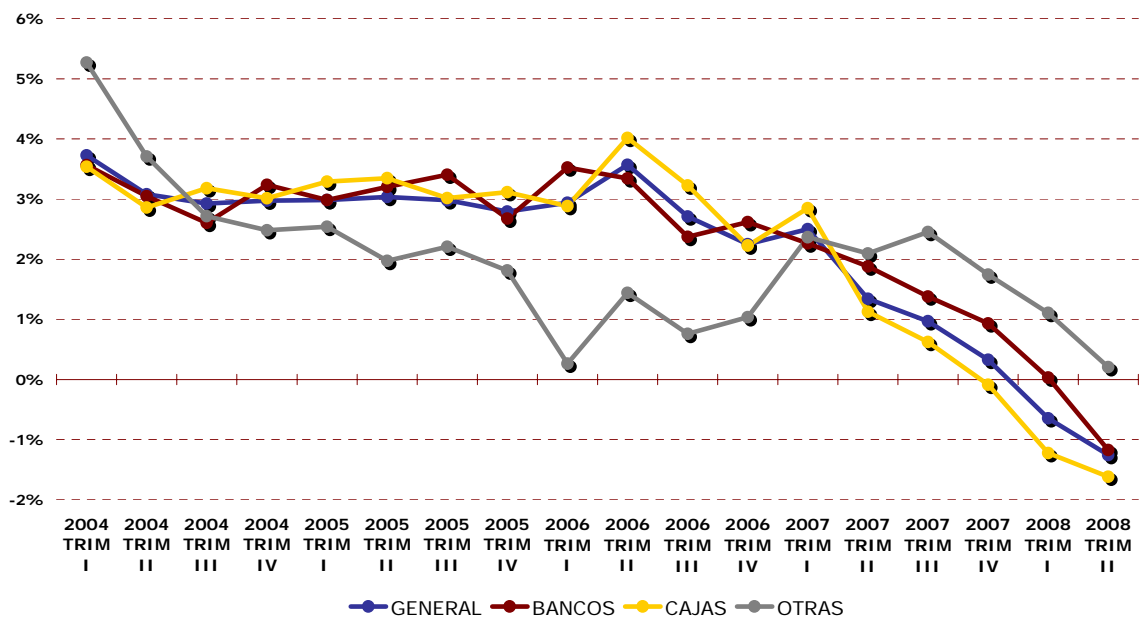
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 2º Trimestre 2008.



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

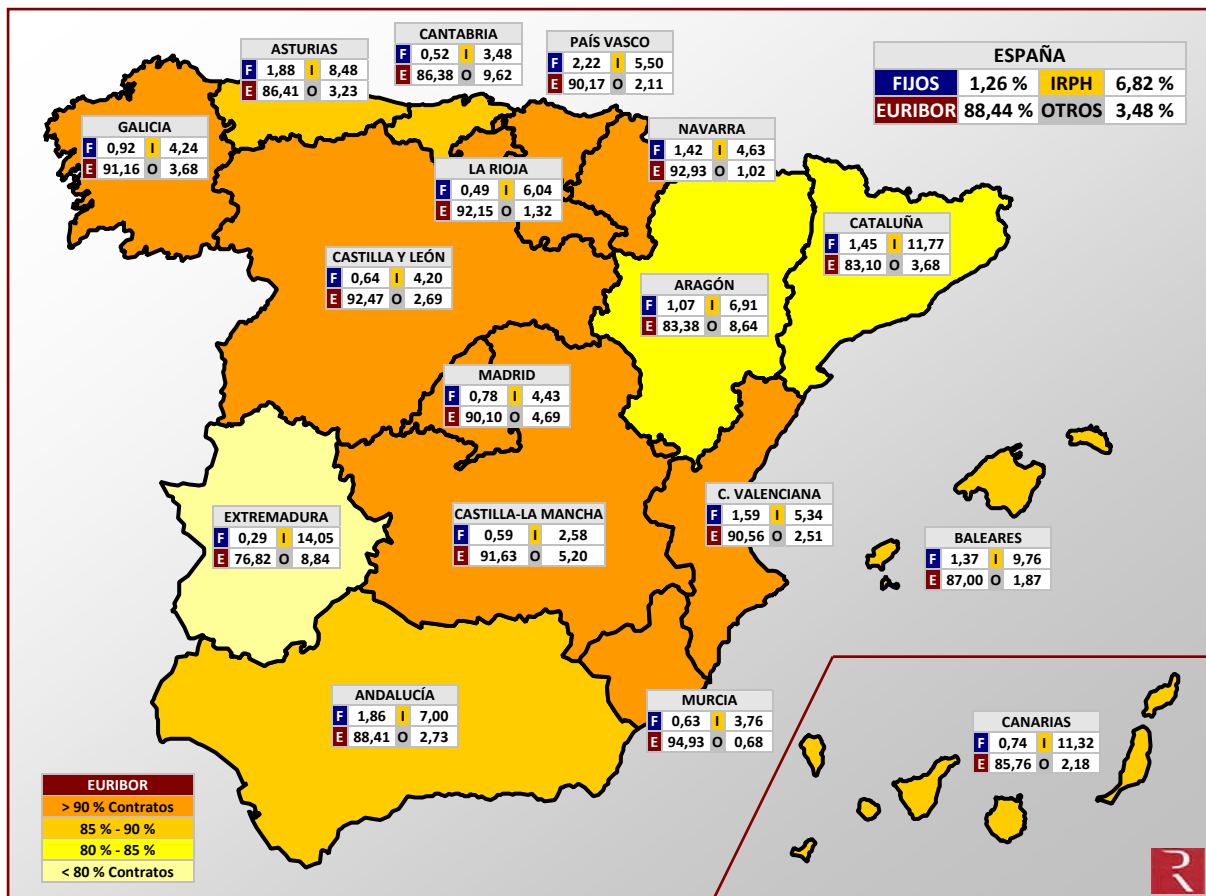


Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 2º TRIMESTRE



La estructura de resultados de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda mantiene el absoluto predominio de la contratación a tipo de interés variable, con el 98,74% de los contratos.

Dentro de los contratos formalizados a tipo de interés variable, la opción de índice referencia utilizada mayoritariamente es el EURIBOR con el 88,44% de los contratos, quedando a una significativa distancia el IRPH (6,82%) y Otros índices de referencia (3,48%).

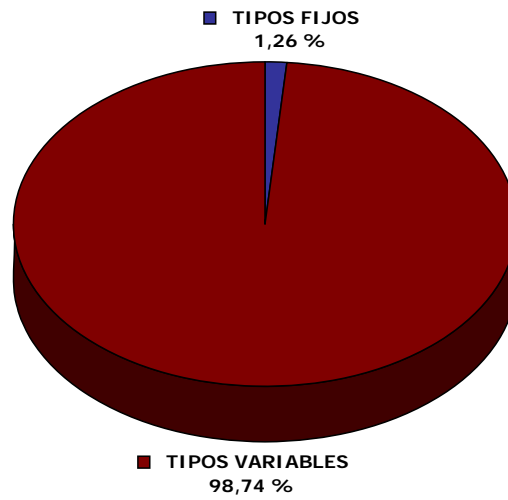
Esta estructura de resultados resulta similar para los distintos ámbitos geográficos, no existiendo diferencias apreciables con respecto a esta variable.

El análisis de evolución demuestra el progresivo incremento de la contratación a tipo de interés variable, así como la cada vez mayor utilización del EURIBOR como índice de referencia, en detrimento del IRPH.

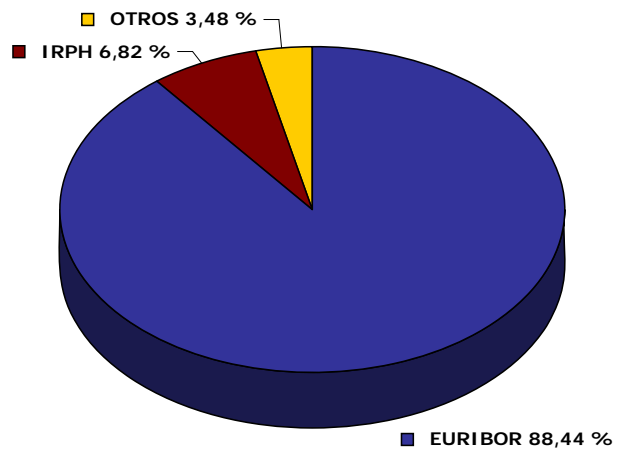
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Resultados trimestrales					Resultados interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	1,86	98,14	88,41	7,00	2,73	1,70	98,30	87,40	7,40	3,50
ARAGON	1,07	98,93	83,38	6,91	8,64	1,14	98,86	87,52	3,27	8,07
ASTURIAS	1,88	98,12	86,41	8,48	3,23	1,97	98,03	89,69	5,10	3,24
BALEARES	1,37	98,63	87,00	9,76	1,87	1,24	98,76	88,51	8,55	1,70
CANARIAS	0,74	99,26	85,76	11,32	2,18	0,70	99,30	87,36	10,05	1,89
CANTABRIA	0,52	99,48	86,38	3,48	9,62	0,95	99,05	90,03	4,01	5,01
CASTILLA Y LEON	0,64	99,36	92,47	4,20	2,69	0,81	99,19	91,17	4,60	3,42
CASTILLA-LA MANCHA	0,59	99,41	91,63	2,58	5,20	0,60	99,40	92,28	3,54	3,58
CATALUÑA	1,45	98,55	83,10	11,77	3,68	1,41	98,59	81,15	14,07	3,37
EXTREMADURA	0,29	99,71	76,82	14,05	8,84	0,46	99,54	79,65	11,45	8,44
GALICIA	0,92	99,08	91,16	4,24	3,68	1,15	98,85	91,06	3,81	3,98
LA RIOJA	0,49	99,51	92,15	6,04	1,32	0,72	99,28	90,65	4,29	4,34
MADRID	0,78	99,22	90,10	4,43	4,69	0,94	99,06	89,53	4,95	4,58
MURCIA	0,63	99,37	94,93	3,76	0,68	0,64	99,36	93,32	4,59	1,45
NAVARRA	1,42	98,58	92,93	4,63	1,02	1,70	98,30	92,70	4,56	1,04
PAIS VASCO	2,22	97,78	90,17	5,50	2,11	1,45	98,55	90,29	6,64	1,62
VALENCIA	1,59	98,41	90,56	5,34	2,51	1,13	98,87	90,54	5,76	2,57
<b>NACIONAL</b>	<b>1,26</b>	<b>98,74</b>	<b>88,44</b>	<b>6,82</b>	<b>3,48</b>	<b>1,20</b>	<b>98,80</b>	<b>88,16</b>	<b>7,22</b>	<b>3,42</b>

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	TRIMESTRALES					INTERANUALES				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	0,15	-0,15	0,47	-0,60	-0,02	0,21	-0,21	2,91	-2,46	-0,66
ARAGON	0,05	-0,05	-1,71	0,66	1,00	0,26	-0,26	-0,30	-2,81	2,85
ASTURIAS	-0,37	0,37	-0,40	0,80	-0,03	-0,39	0,39	2,15	-0,67	-1,09
BALEARES	-0,25	0,25	0,39	-0,04	-0,10	-1,08	1,08	3,05	-1,87	-0,10
CANARIAS	0,01	-0,01	-0,21	-0,03	0,23	-0,60	0,60	1,25	-0,96	0,31
CANTABRIA	-0,03	0,03	-1,52	-0,24	1,79	0,04	-0,04	1,17	-2,51	1,30
CASTILLA Y LEON	0,00	0,00	0,76	-0,30	-0,46	-0,21	0,21	2,92	-2,36	-0,35
CASTILLA-LA MANCHA	-0,30	0,30	-0,32	-0,03	0,65	-0,86	0,86	0,09	-0,22	0,99
CATALUÑA	0,01	-0,01	1,19	-1,59	0,39	0,49	-0,49	5,71	-6,35	0,15
EXTREMADURA	0,00	0,00	-2,60	1,86	0,74	-0,28	0,28	-3,80	3,82	0,26
GALICIA	0,00	0,00	-0,27	-0,01	0,28	0,19	-0,19	-0,52	-0,42	0,75
LA RIOJA	0,09	-0,09	2,46	0,71	-3,26	-0,08	0,08	7,35	-1,44	-5,83
MADRID	-0,03	0,03	-0,36	-0,24	0,63	-0,31	0,31	-0,77	-1,66	2,74
MURCIA	0,03	-0,03	1,74	-1,39	-0,38	-0,06	0,06	4,16	-2,79	-1,31
NAVARRA	0,23	-0,23	0,32	-0,17	-0,38	0,84	-0,84	1,40	-1,60	-0,64
PAIS VASCO	0,28	-0,28	0,10	-0,56	0,18	0,31	-0,31	1,74	-2,11	0,06
VALENCIA	0,00	0,00	0,36	-0,61	0,25	0,03	-0,03	2,97	-2,87	-0,13
<b>NACIONAL</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,35</b>	<b>-0,58</b>	<b>0,22</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>2,75</b>	<b>-2,96</b>	<b>0,22</b>

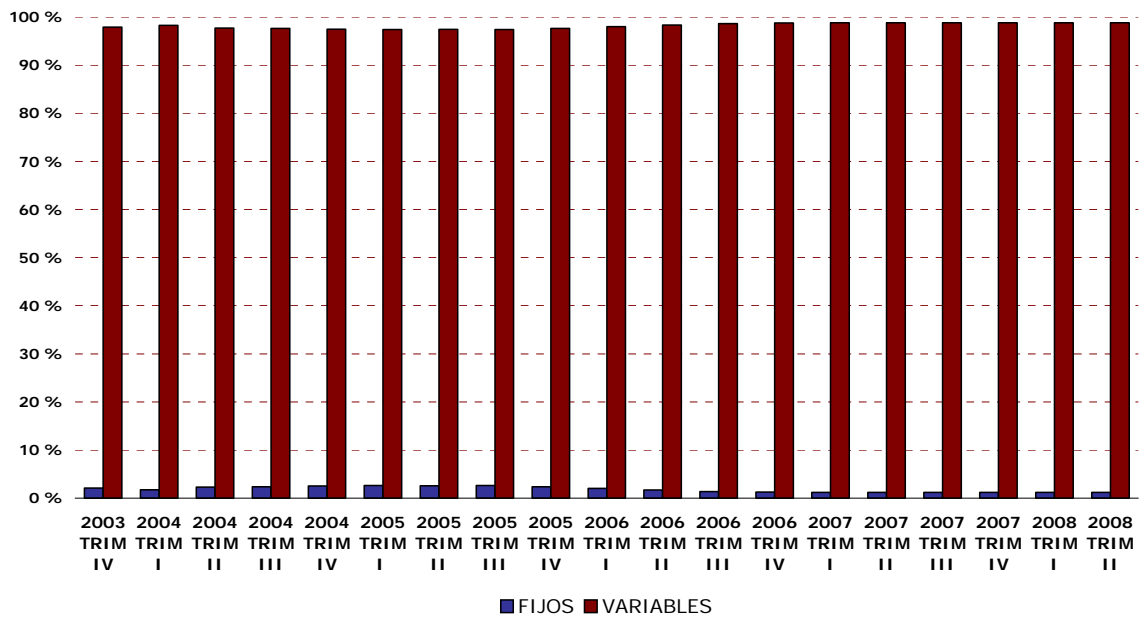
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.  
 Porcentaje de contratos.  
 2º Trimestre 2008.



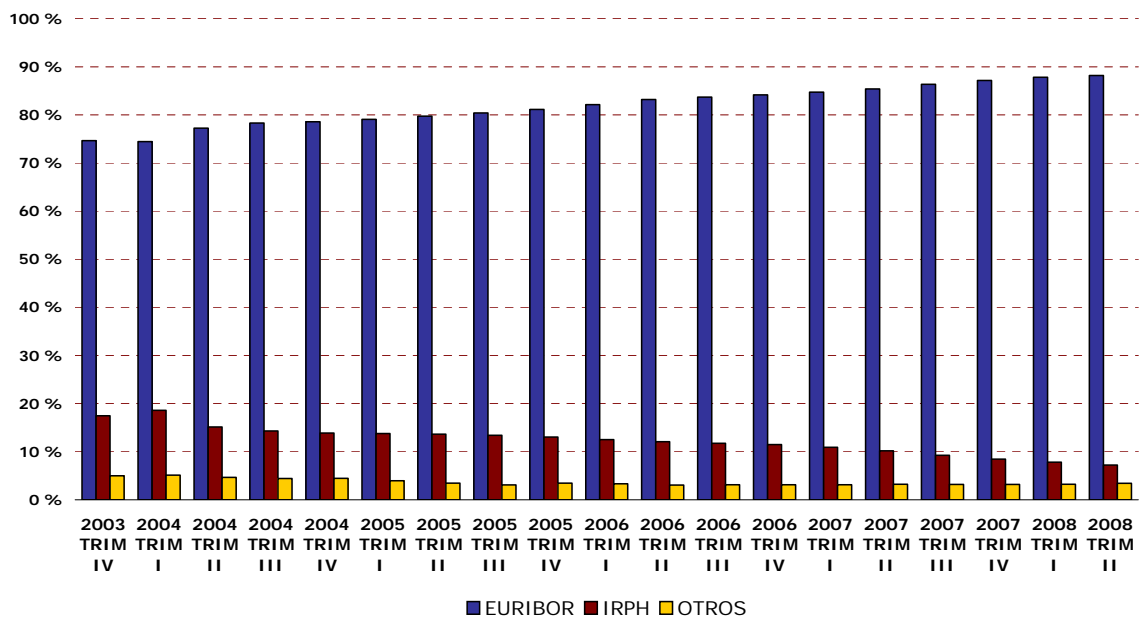
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.  
 Porcentaje de contratos.  
 2º Trimestre 2008.



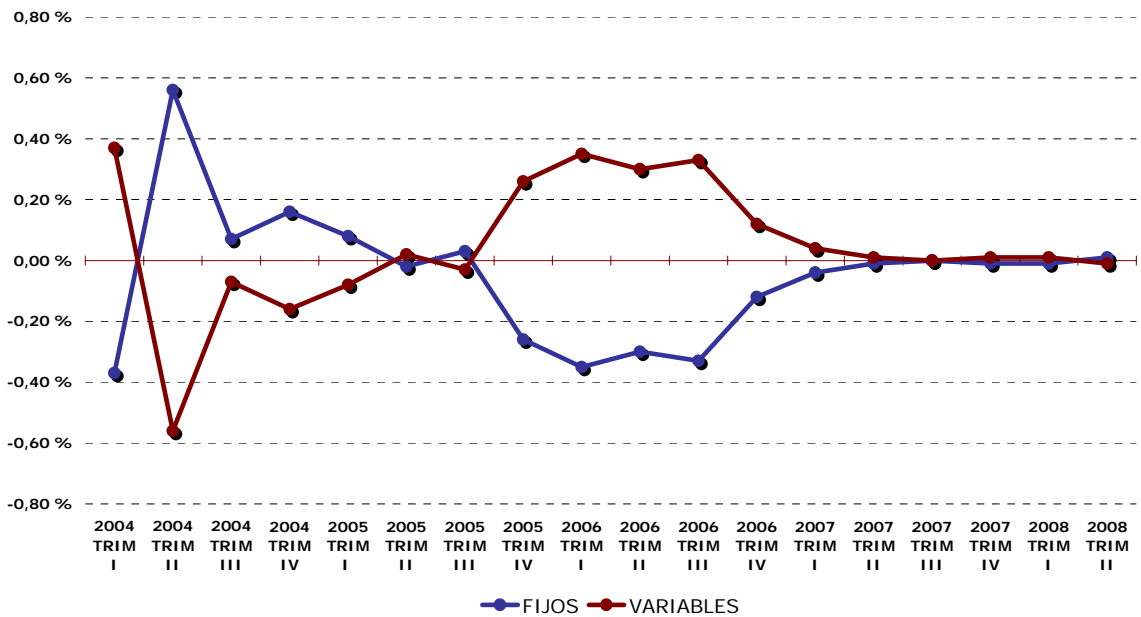
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.  
Fijos vs Variables



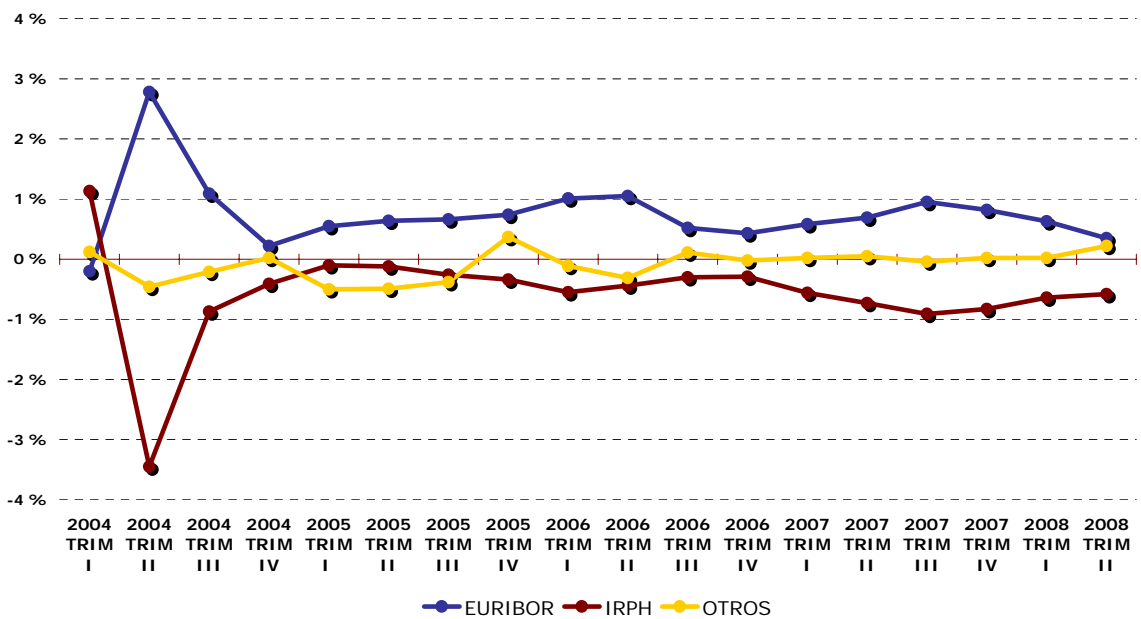
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



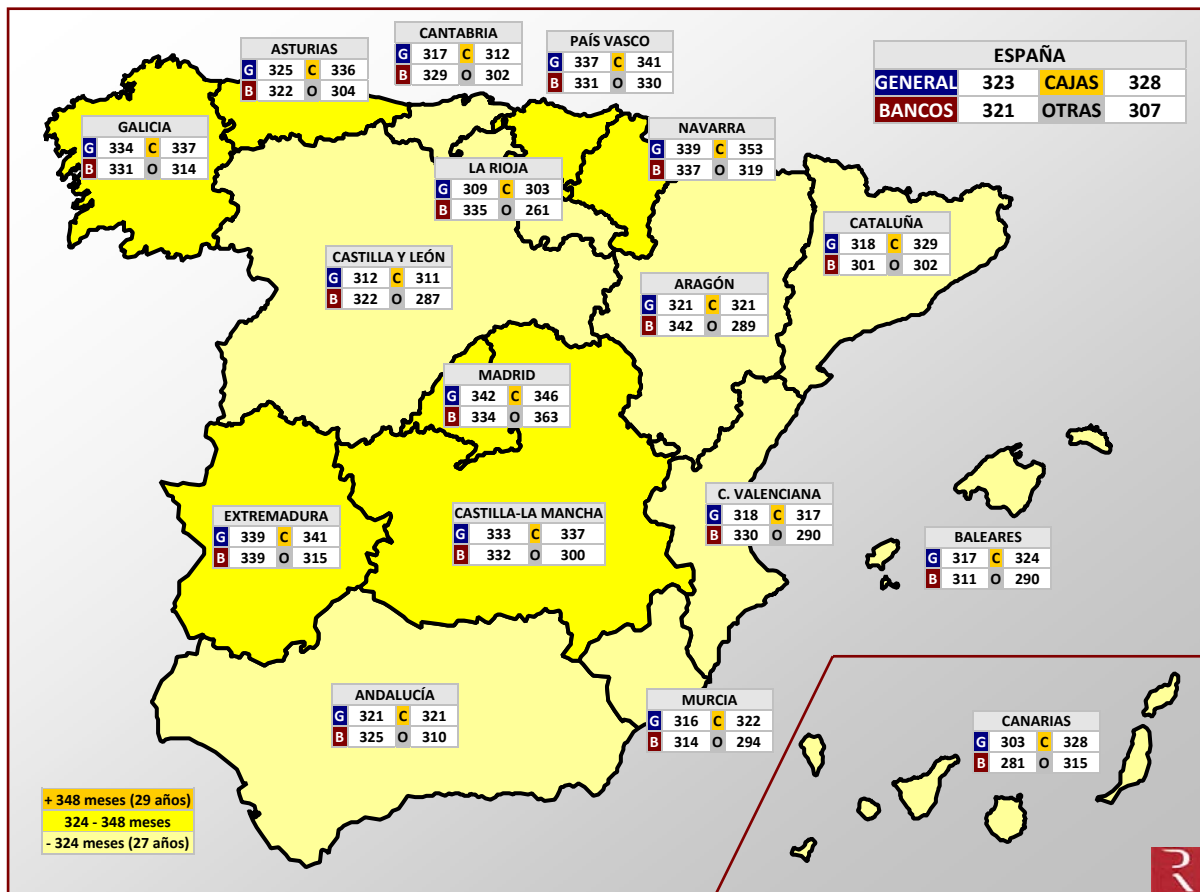
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable





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

DURACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).  
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2º TRIMESTRE 2008



Por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria los plazos de contratación (resultados interanuales) se reducen (pasan de 336 meses a 333 meses). De hecho todas las agrupaciones de entidades financieras han reducido los plazos de contratación.

En cuanto a los resultados trimestrales, presentan un mayor descenso. De hecho en un trimestre se ha reducido el resultado medio 9 meses, es decir, se han pasado de los 332 meses (27 años y 8 meses) en el primer trimestre de 2008 a 323 meses (26 años y 11 meses) en el segundo. Estos resultados pueden darnos muestra del grado de ajuste de esta variable, anticipando el escenario futuro de las tasas de variación trimestrales.

Este conjunto de circunstancias parecen estar mostrando el fin del ciclo alcista de la variable plazo de contratación del crédito hipotecario. Este hecho puede deberse a diversos factores, entre los que destaca el endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades financieras, así como, en menor medida, el aumento de los tipos de interés de contratación, arrastrado por el comportamiento del EURIBOR.

La desagregación territorial de resultados por comunidades autónomas permite comprobar cómo se trata de una variable con escasas diferencias tal y como muestran las distintas intensidades de color del mapa, dando lugar a un elevado grado de homogeneidad en los resultados absolutos.

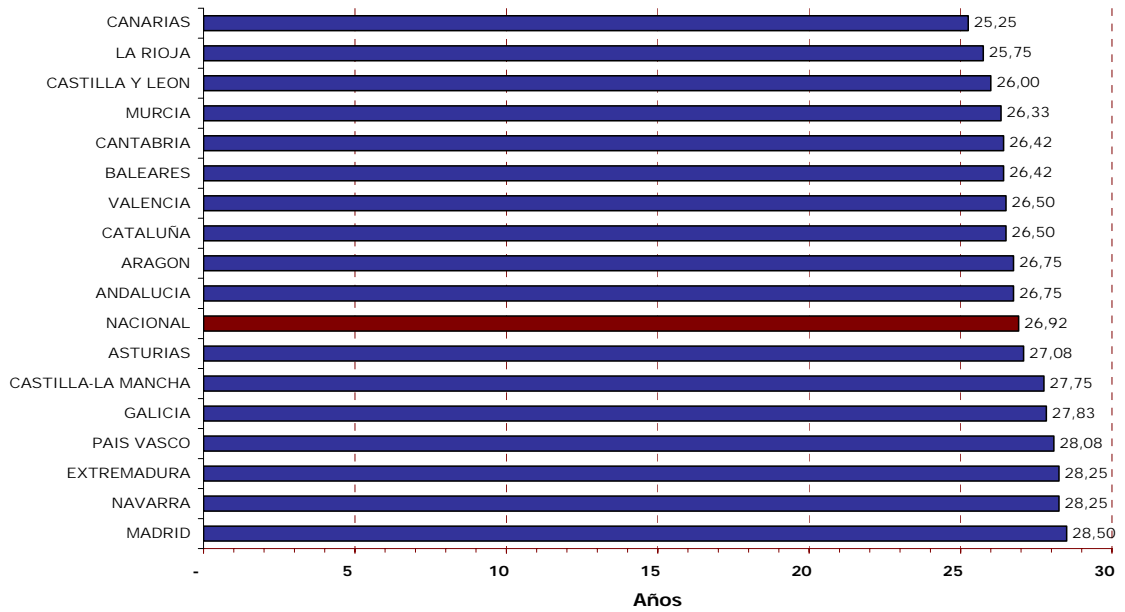
La representación gráfica de la evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales vuelven a constatar con claridad el comportamiento de la variable objeto de

análisis, con un cambio de tendencia que puede ocasionar la continuidad en el descenso de los plazos de contratación.

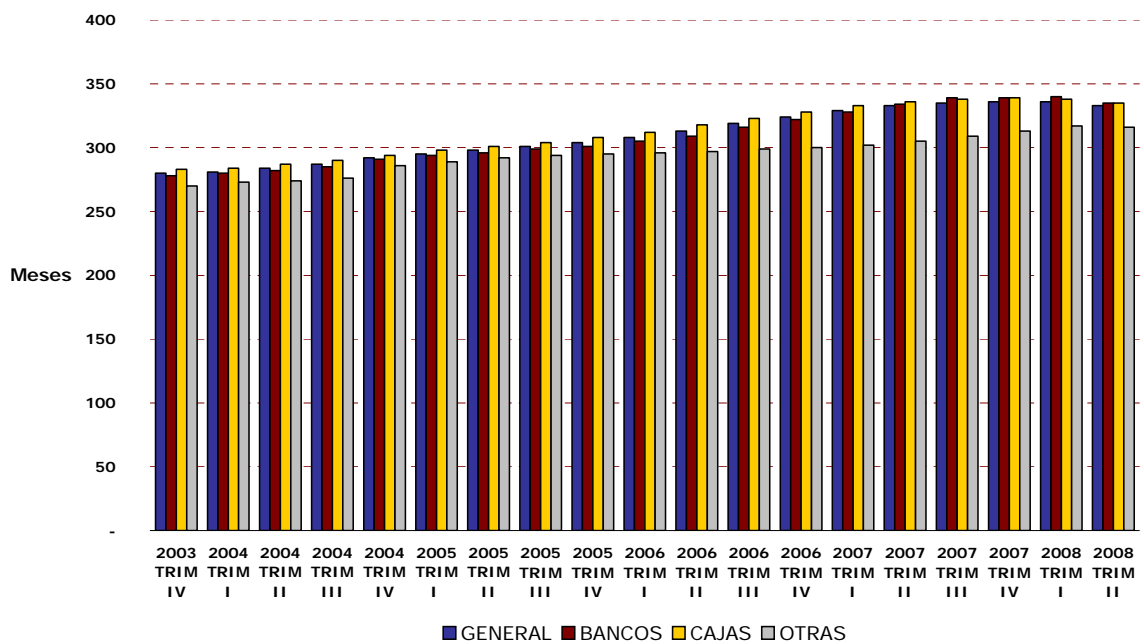
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales				Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras		
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
ANDALUCIA	321	325	321	310	330	339	329	316	99,38	99,10
ARAGON	321	342	321	289	321	345	319	294	99,38	96,40
ASTURIAS	325	322	336	304	326	326	332	312	100,62	97,90
BALEARES	317	311	324	290	333	330	338	309	98,14	100,00
CANARIAS	303	281	328	315	317	308	327	319	93,81	95,20
CANTABRIA	317	329	312	302	322	331	320	293	98,14	96,70
CASTILLA Y LEON	312	322	311	287	320	330	318	302	96,59	96,10
CASTILLA-LA MANCHA	333	332	337	300	345	350	347	312	103,10	103,60
CATALUÑA	318	301	329	302	339	336	343	313	98,45	101,80
EXTREMADURA	339	339	341	315	342	341	344	327	104,95	102,70
GALICIA	334	331	337	314	336	333	340	317	103,41	100,90
LA RIOJA	309	335	303	261	324	335	327	279	95,67	97,30
MADRID	342	334	346	363	350	345	351	366	105,88	105,11
MURCIA	316	314	322	294	324	322	325	322	97,83	97,30
NAVARRA	339	337	353	319	346	346	354	333	104,95	103,90
PAIS VASCO	337	331	341	330	338	338	341	329	104,33	101,50
VALENCIA	318	330	317	290	327	334	329	300	98,45	98,20
<b>NACIONAL</b>	<b>323</b>	<b>321</b>	<b>328</b>	<b>307</b>	<b>333</b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>316</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 2º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-0,60%	-0,88%	-0,30%	-1,25%	0,92%	1,80%	0,92%	0,96%
ARAGON	0,00%	1,17%	-0,31%	-0,68%	0,31%	3,60%	-1,24%	2,80%
ASTURIAS	-0,61%	-0,31%	0,00%	-1,27%	2,19%	2,19%	3,11%	2,30%
BALEARES	-0,89%	-1,79%	-1,17%	10,36%	0,91%	2,17%	-0,88%	16,17%
CANARIAS	-2,16%	-3,75%	-0,91%	0,00%	-2,46%	-3,14%	-2,68%	5,98%
CANTABRIA	-0,92%	0,00%	-1,54%	0,69%	0,31%	3,76%	-1,23%	-2,01%
CASTILLA Y LEON	-0,62%	-0,90%	-0,31%	-1,63%	1,27%	0,61%	1,60%	-0,33%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,29%	-1,69%	0,29%	-0,32%	2,68%	1,16%	2,97%	7,59%
CATALUÑA	-2,31%	-4,00%	-1,72%	0,00%	-2,59%	-3,17%	-2,83%	7,93%
EXTREMADURA	-0,58%	-0,58%	-0,29%	-1,21%	2,40%	0,59%	3,61%	1,87%
GALICIA	-0,30%	0,00%	-0,58%	-0,31%	0,30%	1,22%	-0,58%	1,60%
LA RIOJA	-0,61%	1,52%	-0,61%	-4,12%	0,62%	4,04%	0,62%	-6,69%
MADRID	-1,13%	-1,15%	-1,40%	0,83%	-1,13%	-0,29%	-2,50%	7,02%
MURCIA	-1,22%	-2,72%	-0,31%	-2,42%	0,31%	-2,13%	0,93%	1,26%
NAVARRA	-0,57%	-0,86%	-0,28%	-0,89%	2,06%	0,29%	3,21%	2,46%
PAIS VASCO	-0,59%	-0,88%	-0,58%	-0,30%	0,60%	0,00%	0,89%	0,00%
VALENCIA	-0,91%	-0,89%	-0,90%	0,33%	1,87%	1,83%	2,17%	5,26%
<b>NACIONAL</b>	<b>-0,89%</b>	<b>-1,47%</b>	<b>-0,89%</b>	<b>-0,32%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,30%</b>	<b>-0,30%</b>	<b>3,61%</b>

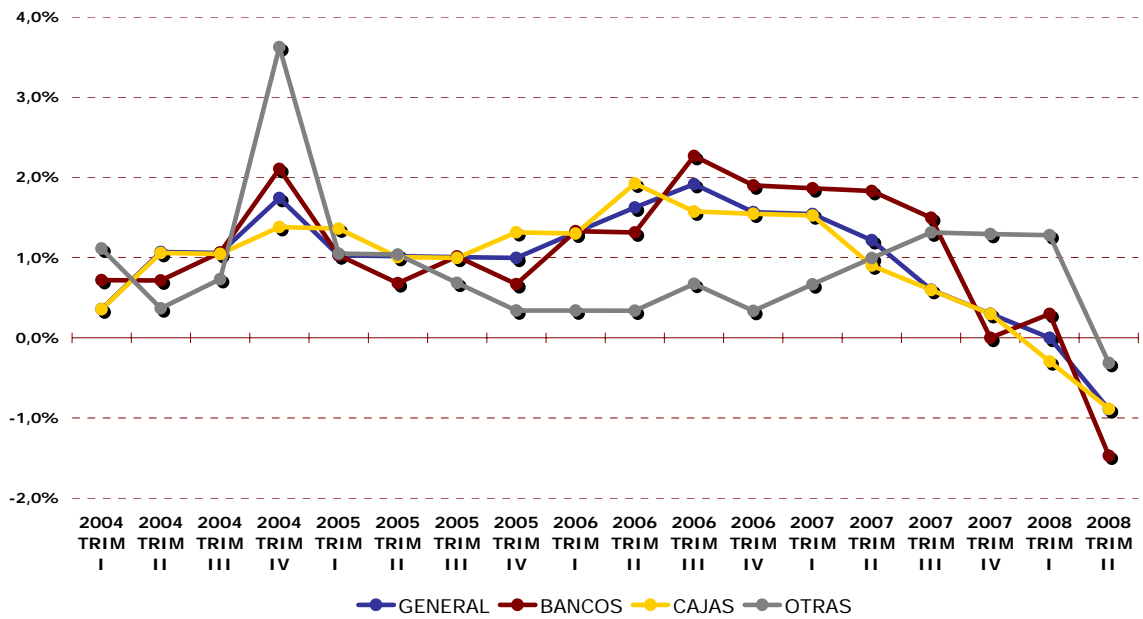
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años).  
2º Trimestre 2008.



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

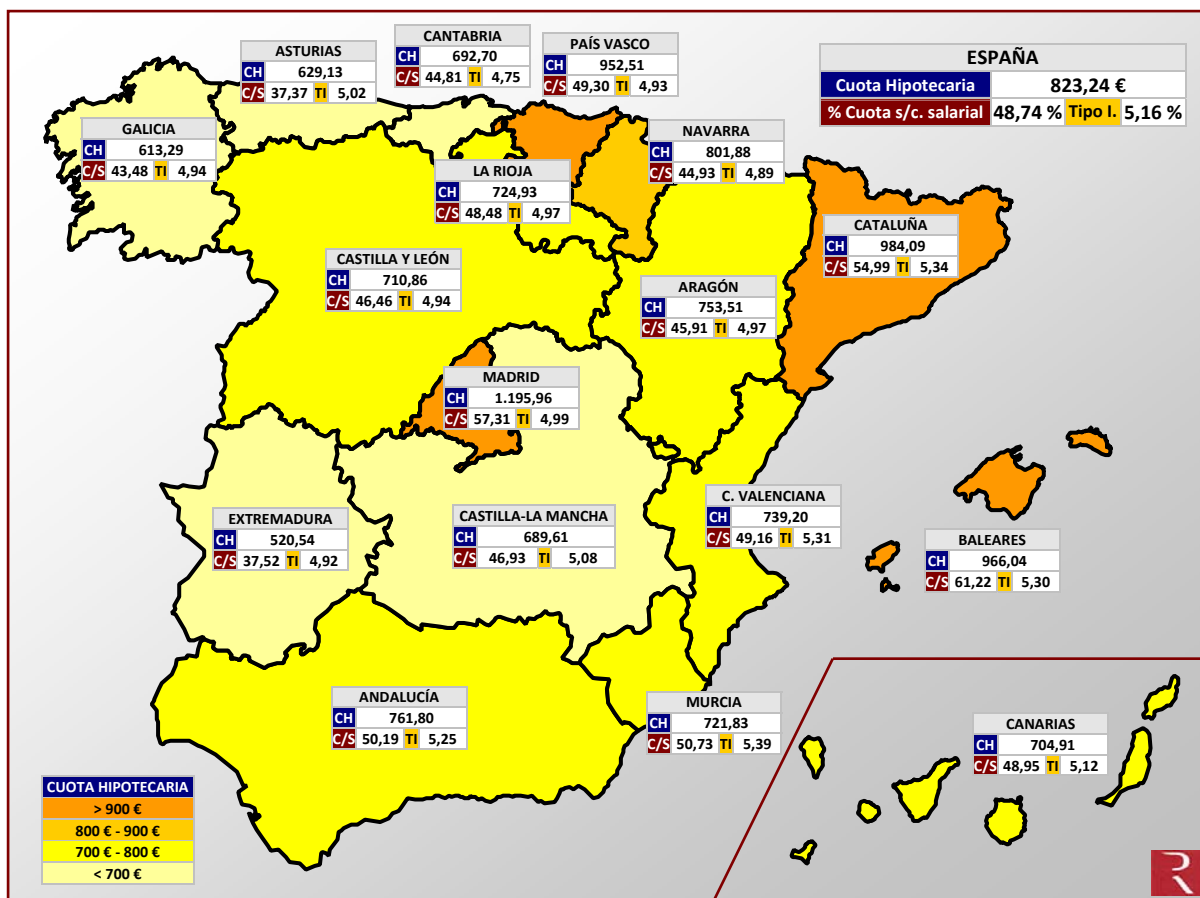


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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

CUOTA MENSUAL MEDIA (€) Y COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO (%). 2º TRIMESTRE 2008



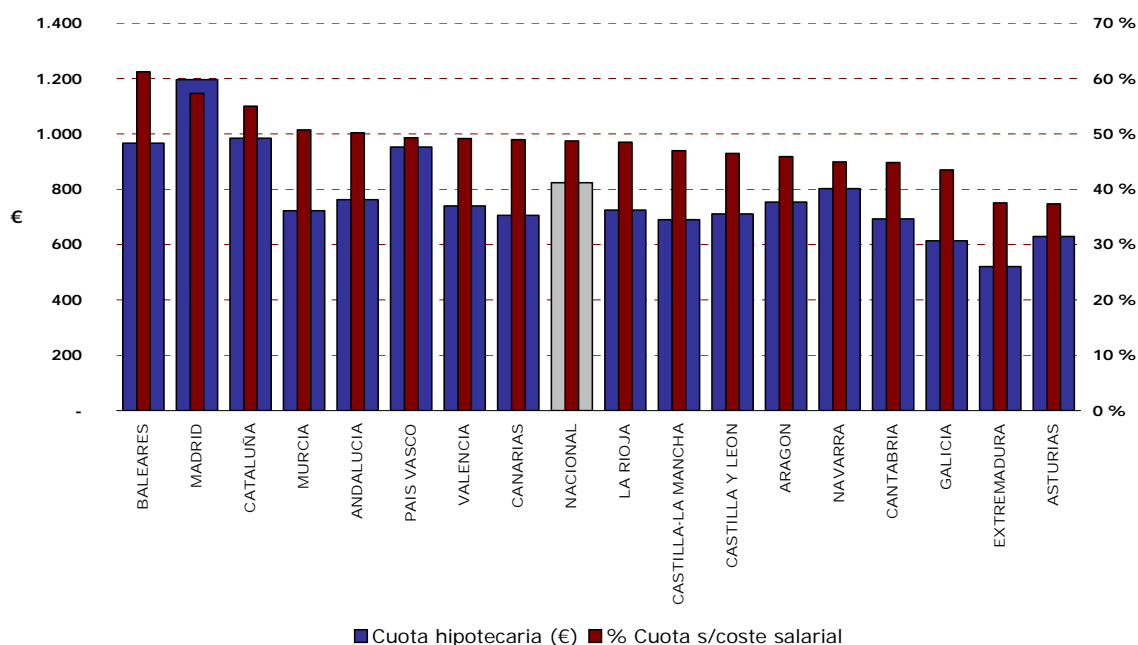
La cuota hipotecaria mensual media<sup>4</sup> se ha incrementado ligeramente con respecto al pasado trimestre, consecuencia del incremento de los tipos de interés y la reducción de los plazos de contratación, con efectos sobre la cuota hipotecaria superiores a los correspondientes a la reducción del endeudamiento hipotecario. Por su parte, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial se ha reducido ligeramente con respecto al pasado trimestre, fundamentalmente como consecuencia del mayor incremento de los salarios con respecto al incremento de la cuota, es decir, el incremento de los salarios y la reducción del endeudamiento hipotecario ha tenido unos efectos sobre la accesibilidad superiores al incremento de los tipos de interés y la reducción de los plazos de contratación. Las tasas interanuales mantienen su signo positivo, pero con una fuerte ralentización con el paso de los trimestres, tanto por lo que respecta a la cuota hipotecaria como al porcentaje respecto al coste salarial.

El endeudamiento está en un proceso de ralentización, arrastrado por el comportamiento del precio de la vivienda. Los plazos de contratación han dejado de ser la variable con la que contrarrestar el deterioro en la accesibilidad al frenar su recorrido alcista, dando lugar incluso a una reducción. Los tipos de interés han retomado el grado de intensidad en el crecimiento perdido meses atrás. Afortunadamente los salarios todavía mantienen su signo positivo, lastrados igualmente por los efectos de la inflación.

<sup>4</sup> Los resultados se han obtenido utilizando los plazos de contratación, importe de endeudamiento por vivienda y tipos de interés de contratación inicial de la Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre del año 2008.

Desde una perspectiva de largo plazo, ambas variables están contando con un retroceso en sus tasas de crecimiento, tal y como se puede comprobar analizando la evolución de las tasas interanuales, pudiendo encontrarse en un entorno próximo a los máximos de los próximos años, siendo previsible que a corto plazo se puedan presentar mejoras en la accesibilidad, siempre y cuando los tipos de interés mantengan un recorrido estable o incluso de progresiva reducción y los salarios respeten su tono favorable.

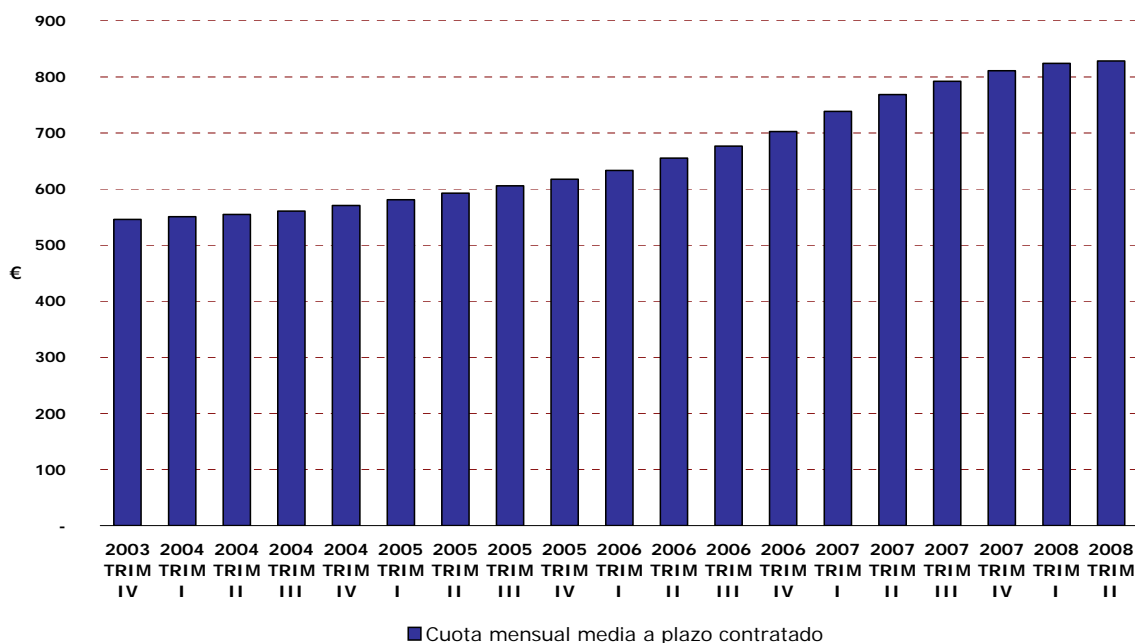
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 2º Trimestre 2008.



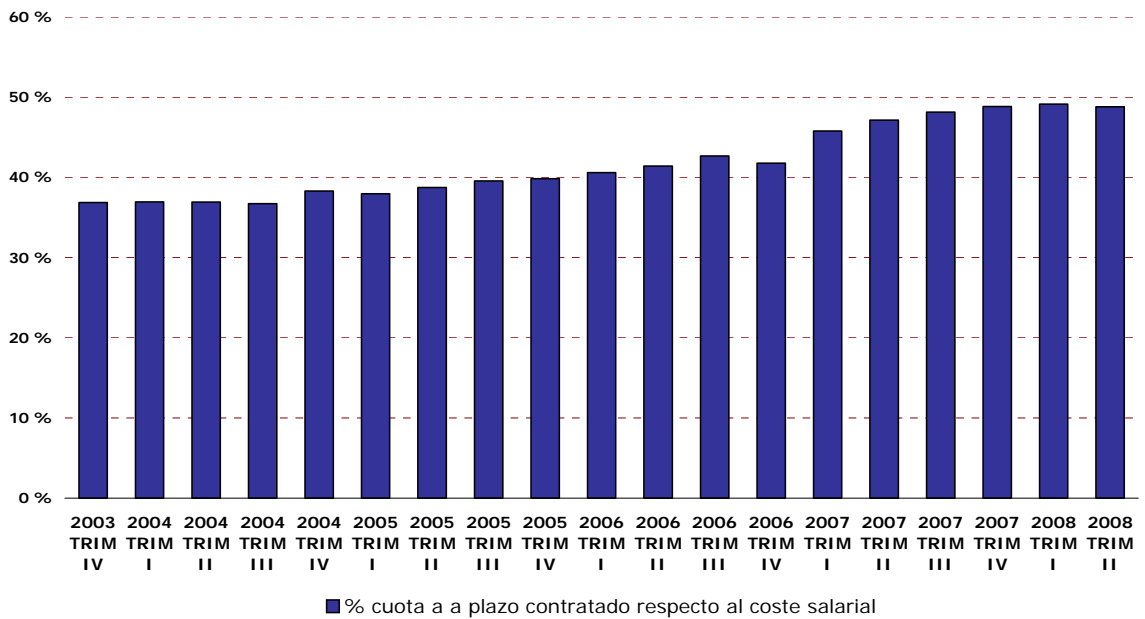
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL 2º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	5,25	761,80	50,19	5,08	758,34	49,91
ARAGON	4,97	753,51	45,91	4,92	780,18	45,72
ASTURIAS	5,02	629,13	37,37	4,93	651,35	38,68
BALEARES	5,30	966,04	61,22	5,17	992,30	61,83
CANARIAS	5,12	704,91	48,95	5,04	713,42	50,29
CANTABRIA	4,75	692,70	44,81	4,82	691,92	44,18
CASTILLA Y LEON	4,94	710,86	46,46	4,80	696,54	44,61
CASTILLA-LA MANCHA	5,08	689,61	46,93	4,93	702,54	46,92
CATALUÑA	5,34	984,09	54,99	5,16	1.009,43	55,11
EXTREMADURA	4,92	520,54	37,52	4,85	507,48	36,73
GALICIA	4,94	613,29	43,48	4,88	634,16	43,79
LA RIOJA	4,97	724,93	48,48	4,82	738,48	47,27
MADRID	4,99	1.195,96	57,31	4,85	1.188,97	58,59
MURCIA	5,39	721,83	50,73	5,27	666,19	46,54
NAVARRA	4,89	801,88	44,93	4,96	808,40	43,44
PAIS VASCO	4,93	952,51	49,30	4,91	949,92	48,04
VALENCIA	5,31	739,20	49,16	5,15	751,87	49,90
<b>NACIONAL</b>	<b>5,16</b>	<b>823,24</b>	<b>48,74</b>	<b>5,03</b>	<b>828,50</b>	<b>48,80</b>

Comunidades Autónomas	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	TRIMESTRALES		INTERANUALES	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	1,50%	0,05	11,52%	3,42
ARAGON	-0,19%	-0,70	7,16%	0,74
ASTURIAS	2,28%	0,37	14,06%	3,03
BALEARES	3,80%	1,61	16,16%	6,02
CANARIAS	0,12%	-0,66	10,66%	2,35
CANTABRIA	-0,31%	-0,68	4,51%	0,01
CASTILLA Y LEON	1,39%	0,02	8,53%	1,85
CASTILLA-LA MANCHA	-0,45%	-0,92	5,72%	0,42
CATALUÑA	0,42%	-0,41	8,77%	2,26
EXTREMADURA	2,94%	0,51	8,47%	1,10
GALICIA	-0,92%	-0,77	8,18%	1,63
LA RIOJA	1,60%	0,11	11,33%	3,04
MADRID	1,39%	0,14	7,53%	2,30
MURCIA	-3,85%	-2,53	2,43%	-0,72
NAVARRA	1,23%	0,03	8,89%	2,21
PAIS VASCO	2,18%	0,35	11,49%	2,76
VALENCIA	1,28%	-0,06	9,15%	2,39
<b>NACIONAL</b>	<b>0,56%</b>	<b>-0,34</b>	<b>7,83%</b>	<b>1,67</b>

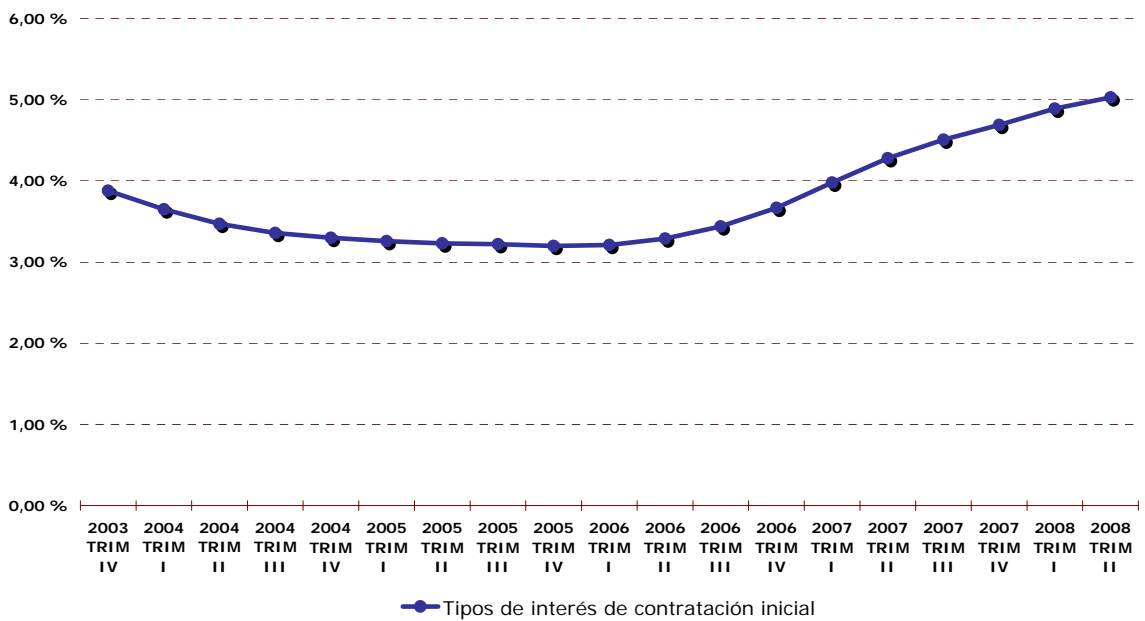
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



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

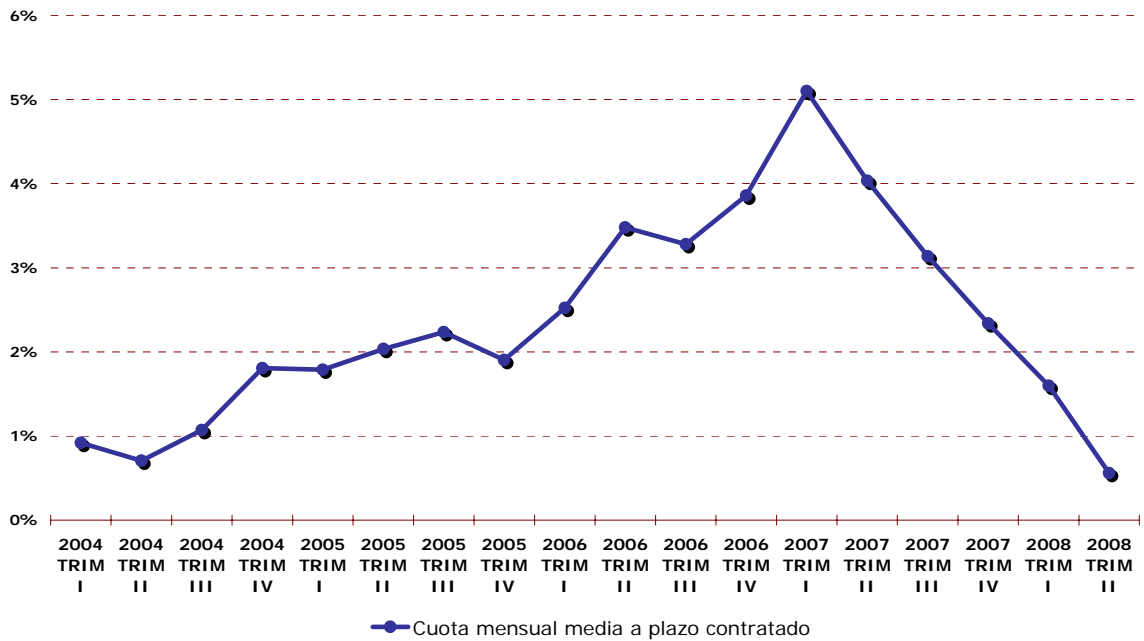


Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)

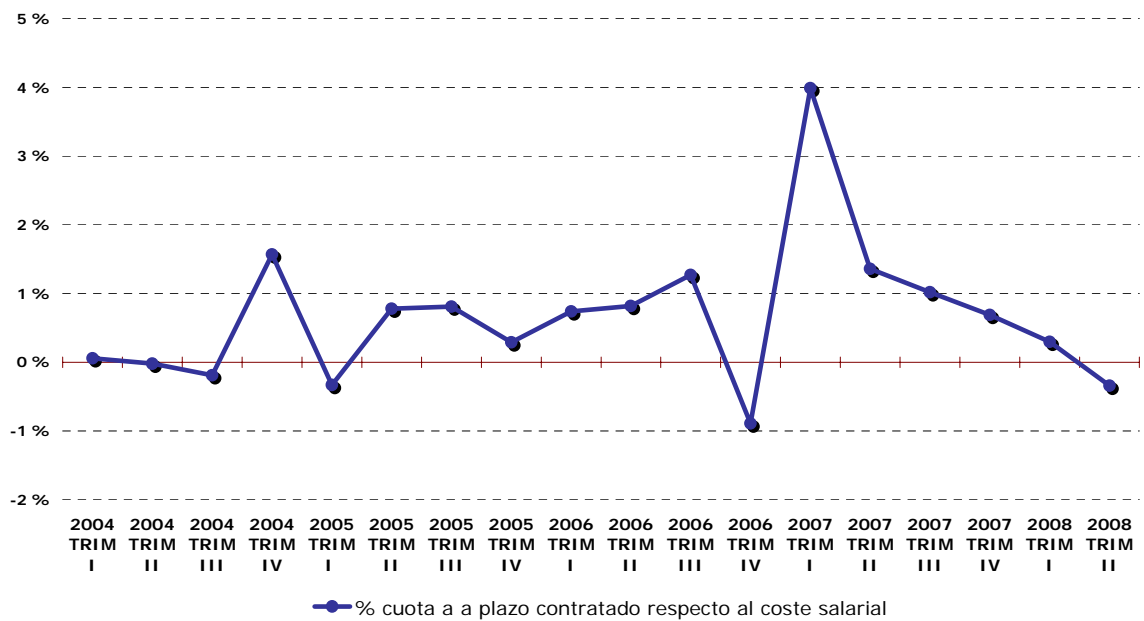




Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media



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



## 3. Metodología

### 3.1. Objetivos

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

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

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

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder del casi millar de 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 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 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 casi un millar de 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 Comunidad autónoma, 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, 926 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.000.000 compraventas de bienes inmuebles y una cifra similar de constituciones de hipoteca.

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

### **DATOS DE REFERENCIA**

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

#### **Transmisiones**

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

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

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

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

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

**Superficie**

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

- **Naturaleza – viviendas.**  
En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante 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 y otras entidades.

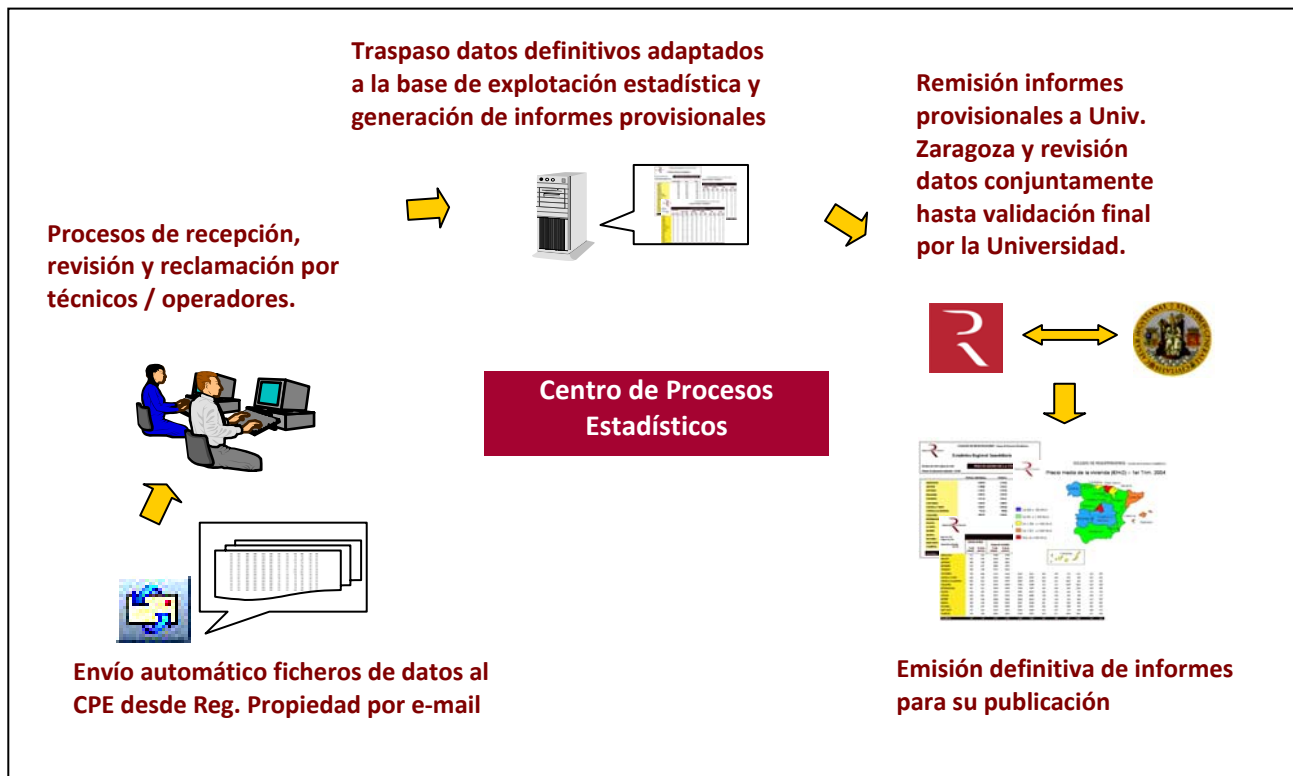
**Tipos de interés**

Datos de la escritura del crédito inscrita en el registro 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 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 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

#### COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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 1.000, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada 1.000 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 Ahorro 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 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 Ahorro 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 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 Ahorro 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 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 Ahorro y Otras entidades financieras.

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

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

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

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

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

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

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



El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales<sup>5</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>6</sup>.

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.

---

<sup>5</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, 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>6</sup> Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

### 3.2.2. Informes disponibles anualmente

#### **SUPERFICIE DE VIVIENDA (m<sup>2</sup>)**

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

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

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

#### **DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SU SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)**

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

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

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m<sup>2</sup>, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>, entre 60 y 80 m<sup>2</sup>, y más de 80 m<sup>2</sup>, intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

#### **NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA**

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

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

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

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

### **PLAZOS EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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