



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3er 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>

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

<http://gamerin.unizar.es>

Noviembre de 2008

3er TRIMESTRE 2008**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Introducción	3
2. Resultados	6
2.1. Compraventas de vivienda	6
2.1.1. Comunidades Autónomas	6
2.1.2. Provincias	10
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	13
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	17
2.4. Importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	21
2.5. Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	25
2.6. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda	29
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	34
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial	38
3. Metodología	43
3.1. Objetivos	43
3.2. Informes	47
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	47
3.2.2. Informes disponibles anualmente	51

1. Introducción

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

El número de compraventas de viviendas inscritas en los Registros de la Propiedad durante el tercer trimestre del año 2008 ha sido de 130.884, de las cuales 71.896 han correspondido a vivienda nueva y 58.988 a vivienda usada. Estos resultados suponen un descenso trimestral del -8,60%, con un -3,60% en vivienda nueva y un -13,13% en vivienda usada.

Durante los últimos doce meses el total de compraventas de viviendas registradas fue de 610.052, con un descenso en términos interanuales del -26,55%. La mayor reducción se ha producido en vivienda usada, con un -36,31%, frente a la bajada del -13,36% en vivienda nueva. En todos los casos se ha producido una intensificación en las reducciones de compraventas de vivienda¹.

Las comunidades autónomas con un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre del año han sido Andalucía con 27.815 (21,25% del total nacional), Comunidad Valenciana con 18.124 (13,85%), Comunidad de Madrid con 14.563 (11,13%) y Cataluña con 14.168 (10,82%). Las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas interanuales negativas, destacando por su mayor importe Cataluña (-42,66%), Baleares (-39,43%), Navarra (-34,85%), Comunidad Valenciana (-29,82%), Comunidad de Madrid (-27,25%), País Vasco (-27,19%), Aragón (-26,63%) y Canarias (-25,64%).

El número trimestral de compraventas de vivienda nueva inscritas supera por segundo trimestre consecutivo al de vivienda usada. En trece 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 tercer trimestre del año el 54,93% de las compraventas de viviendas inscritas han sido viviendas nuevas (49,85% viviendas libres y 5,08% viviendas protegidas), mientras que el 45,07% han sido viviendas usadas.

Atendiendo a la desagregación de compraventas de vivienda inscritas por provincias, al igual que en las comunidades autónomas, se mantiene la importante reducción. Por lo que respecta a las tasas de variación interanuales, en cuarenta y siete provincias se presentan tasas negativas, y únicamente en tres positivas. Resultan destacables los ajustes producidos en provincias con disponibilidad de zona costera (Tarragona -47,49%, Gerona -42,84%, Barcelona -42,51%, Baleares -39,43%, Alicante -33,95%), constatando que la segunda vivienda está siendo una de las más afectadas por la reducción de las compraventas de viviendas.

La financiación hipotecaria para compraventa de vivienda ha seguido contando con una mayor presencia de las Cajas de Ahorros (50,83%) durante el tercer trimestre, frente al 40,28% de Bancos y 8,88% de Otras entidades financieras. Sin embargo, durante dicho periodo las Cajas de Ahorros han reducido su cuota de mercado (-1,76%) a favor de Bancos (1,41%) y Otras entidades financieras (0,35%). Esta situación, por lo que respecta a los Bancos, rompe por tercer trimestre consecutivo la tendencia descendente que mantenía desde mediados del año 2004, mientras que las Cajas de Ahorros por quinto 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 1.773 €/m² en el tercer trimestre de 2008, con una tasa de variación trimestral negativa por segundo

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

trimestre consecutivo, concretamente del -2,75%, manteniendo la intensa desaceleración de trimestres anteriores. Este resultado es consecuencia del generalizado descenso del endeudamiento hipotecario para las distintas agrupaciones de entidades financieras, encabezadas por Cajas de Ahorros (-3,38%) y seguidas de Otras entidades financieras (-2,60%) y Bancos (-1,85%). Atendiendo a la desagregación geográfica, en quince de las diecisiete comunidades autónomas se han presentado tasas trimestrales negativas

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha alcanzado durante el tercer trimestre del año los 140.193 euros, lo que supone el tercer trimestre consecutivo con tasas de variación negativas, concretamente del -2,41% en este caso, generalizándose en todas las agrupaciones de entidades financieras (Bancos -1,73%, Cajas de Ahorros -3,09%, Otras entidades financieras -1,59%). La evolución interanual ha contado con una reducción del -3,94%, siendo especialmente acusada en las Cajas de Ahorros (-5,90%).

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 (197.116 €), País Vasco (165.537 €), Cataluña (164.068 €) y Baleares (162.594 €).

Los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios para finalidad de compraventa de vivienda han mantenido durante el tercer trimestre el tradicional predominio de los tipos de interés variables (98,31% de los contratos), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual (1,69%). En cuanto a los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, el EURIBOR se ha utilizado en el 87,93% de los contratos, el IRPH en el 6,15% y otros índices en el 4,24%.

La duración de los créditos hipotecarios formalizados con la finalidad de compraventa de vivienda por segundo trimestre consecutivo se ha reducido con respecto a periodos anteriores, alcanzando el tercer trimestre del año un resultado medio de 315 meses (26 años y 3 meses), frente a los 323 meses (26 años y 11 meses) del trimestre anterior. En un solo trimestre se ha reducido el periodo medio de contratación 8 meses. El descenso resulta generalizado para las distintas agrupaciones de entidades financieras. Este resultado está relacionado con el endurecimiento de las condiciones financieras impuestas por las entidades financieras.

La cuota hipotecaria mensual² ha alcanzado los 834,33 € en el tercer trimestre del año 2008, representando el 47,08% del coste salarial³. Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria han sido Comunidad de Madrid (1.138,71 €), Baleares (1.004,45 €), Cataluña (986,49 €), y País Vasco (951,20 €).

La tasa de variación trimestral de la cuota hipotecaria mensual media, por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, ha alcanzado un resultado negativo. 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 a su porcentaje con respecto al coste salarial, siendo previsible que el próximo trimestre ambas variables alcancen tasas de variación interanuales negativas.

La mejora de la accesibilidad dependerá, fundamentalmente, del comportamiento de los tipos de interés de referencia (EURIBOR), que ya están comenzando a reducirse significativamente, pero todavía no se hace notar en el periodo informativo de referencia (tercer trimestre de 2008). Esta reducción podrá tener como consecuencia una importante mejora de la accesibilidad en la medida que resulta

² Calculada con los siguientes resultados obtenidos para el tercer trimestre del año 2008: importe medio de crédito hipotecario por vivienda de 140.193 €, plazo de contratación de 26 años y 3 meses, y tipo de interés de contratación inicial del 5,41%.

³ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del tercer trimestre del año 2008, se han utilizado los correspondientes al segundo 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.

previsible una continuidad en la reducción de precios de la vivienda y, en consecuencia, una reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda. En este engranaje no deben olvidarse dos importantes factores, como son la inflación, con importantes consecuencias sobre la renta disponible neta y los tipos de interés, y, fundamentalmente, el empleo, con un escenario mucho menos optimista.

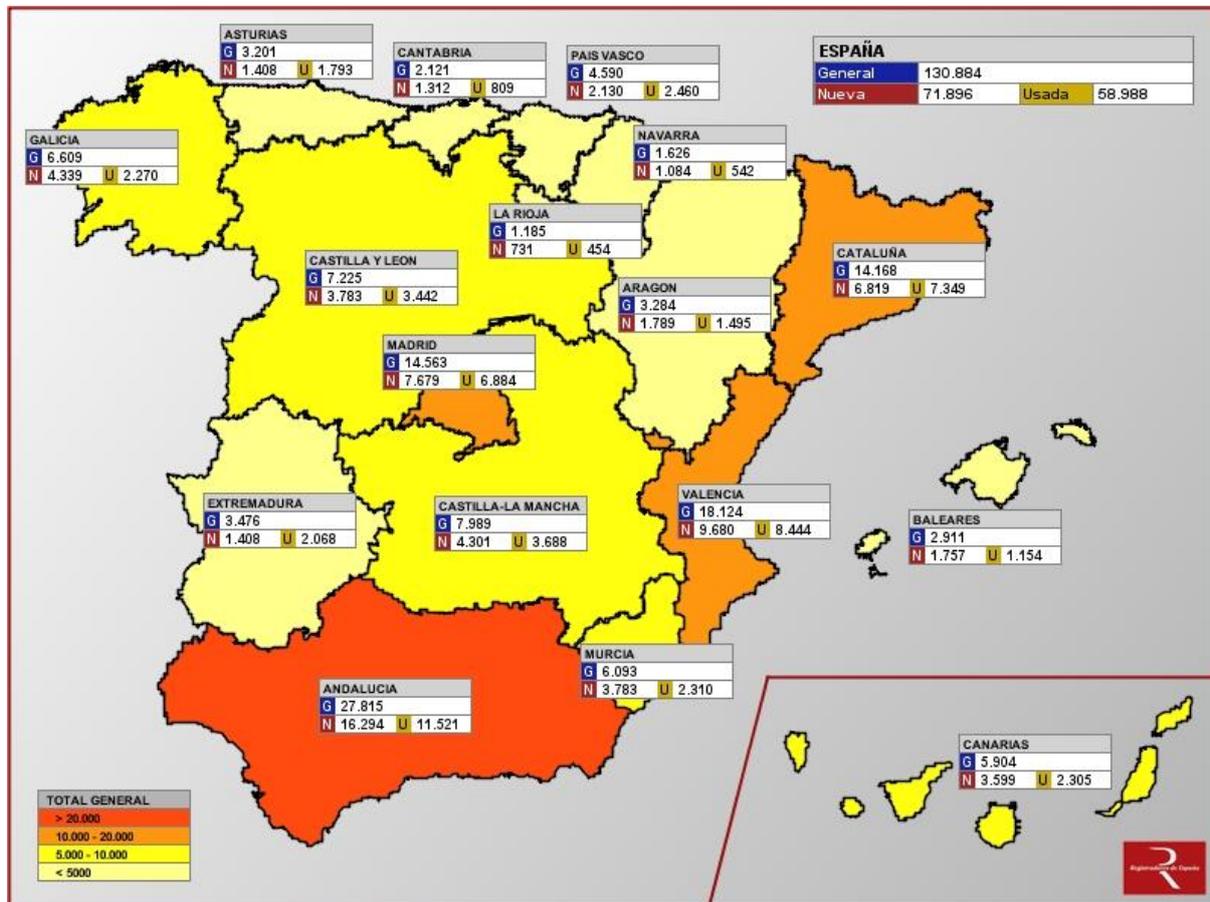
Finalmente, con independencia de la amplia explicación de la metodología utilizada en el apartado 3 de la publicación, señalar que todas las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados han sido calculadas con resultados medios interanuales. Esta circunstancia se debe a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

2. Resultados

2.1. Compraventas de vivienda

2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 3er 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 667.424 compraventas interanuales del pasado trimestre, se ha pasado a las 610.052 del actual, dando continuidad a la reducción del número de compraventas, en el que en términos absolutos ya supera la vivienda nueva (305.894) a la vivienda usada (304.158).

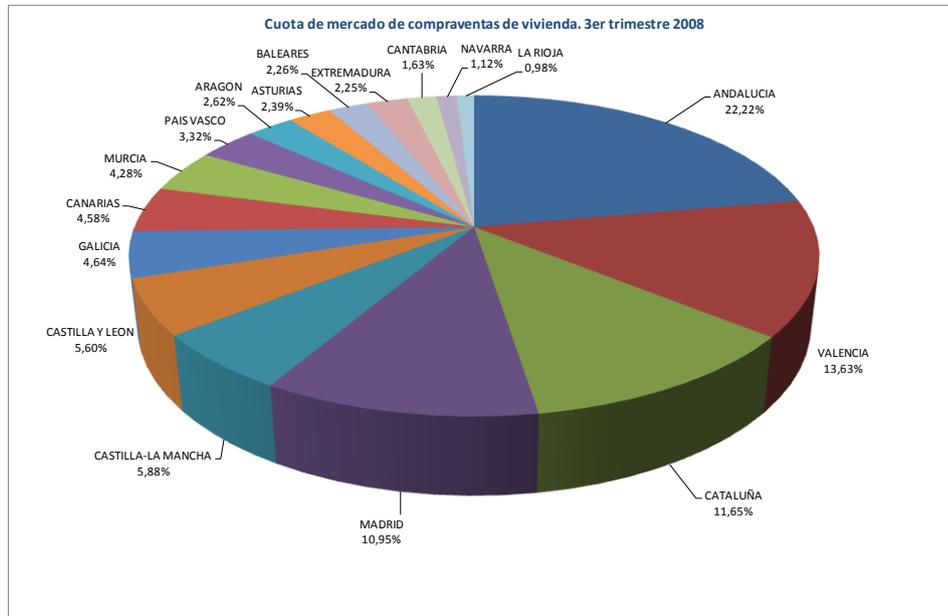
Los resultados trimestrales también muestran un importante retroceso en el número de compraventas de vivienda (130.884 frente a 152.630 del pasado trimestre), dando lugar por segundo trimestre consecutivo a que las compraventas trimestrales de vivienda nueva (71.896) hayan superado, en este caso ampliamente, a las compraventas de vivienda usada (58.988).

Las tasas de variación trimestral e interanual mantienen la intensificación de las reducciones con respecto a pasados trimestres. Concretamente, la reducción trimestral ha sido del -8,60%, especialmente intensa en vivienda usada (-13,13%). En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas se han producido reducciones trimestrales en el número de compraventas de vivienda.

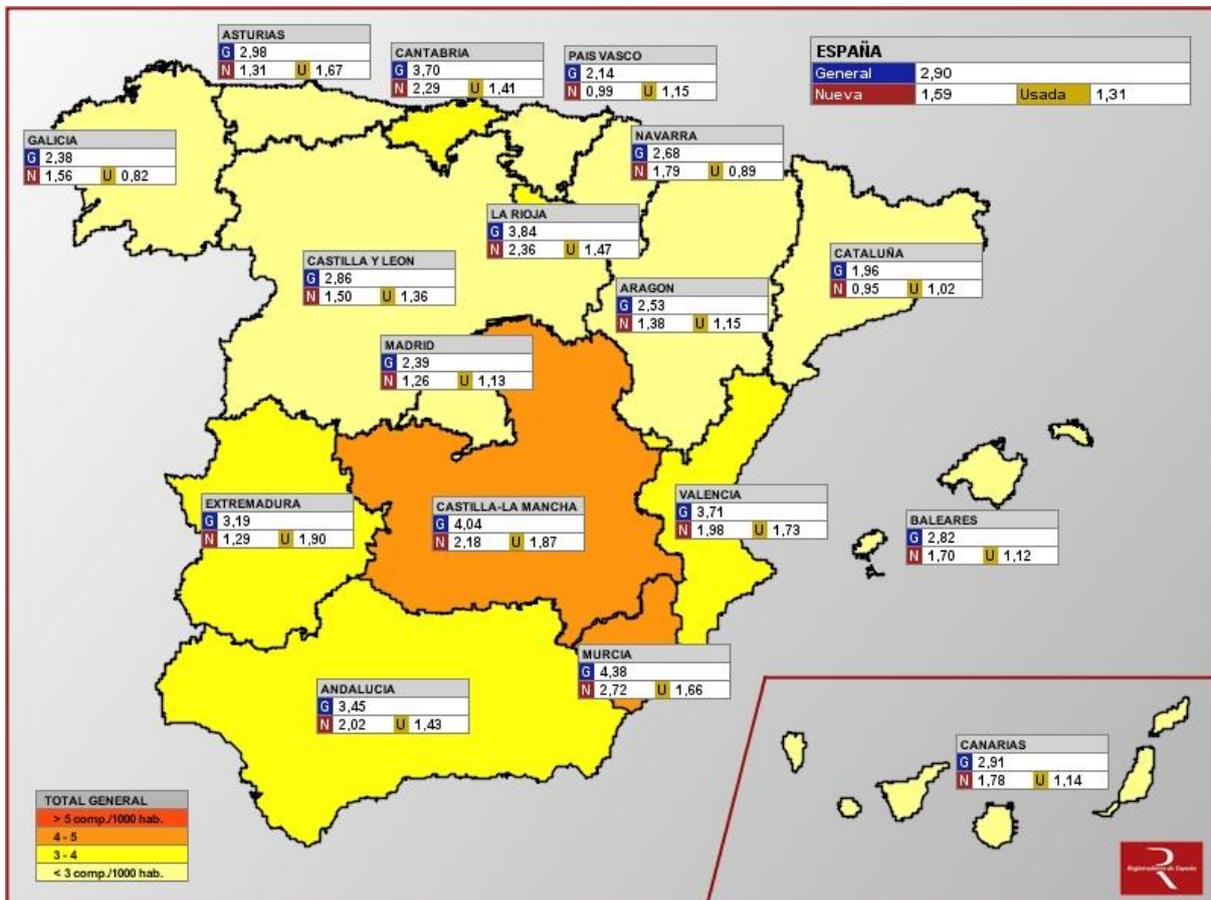
Durante el último año el descenso del número de compraventas ha sido del -26,55%, manteniendo la progresiva intensificación de las reducciones en el número de compraventas de vivienda con el paso de los trimestres. Esta reducción vuelve a ser especialmente intensa en vivienda usada (-36,31%), siendo también significativa en vivienda nueva (-13,36%). Por comunidades autónomas, las mayores reducciones en el total general se presentan en Cataluña (-42,66%), Baleares (-39,43%), Navarra (-

34,85%), Comunidad Valenciana (-29,82%), Comunidad de Madrid (-27,25%), País Vasco (-27,19%), Aragón (-26,63%) y Canarias (-25,64%). En vivienda nueva el mayor ajuste corresponde a Baleares (-33,09%), Cataluña (-35,72%) y Navarra (-35,26%), mientras en vivienda usada son para Cataluña (-47,39%), Baleares (-45,12%), Comunidad de Madrid (-42,22%) y Comunidad Valenciana (-40,51%).

Tomando los resultados medios trimestrales (tercer trimestre de 2008 frente a tercer de 2007) la reducción anual del número de compraventas es del -30,48%, siendo del -13,69% en vivienda nueva y y del -43,80% en vivienda usada.



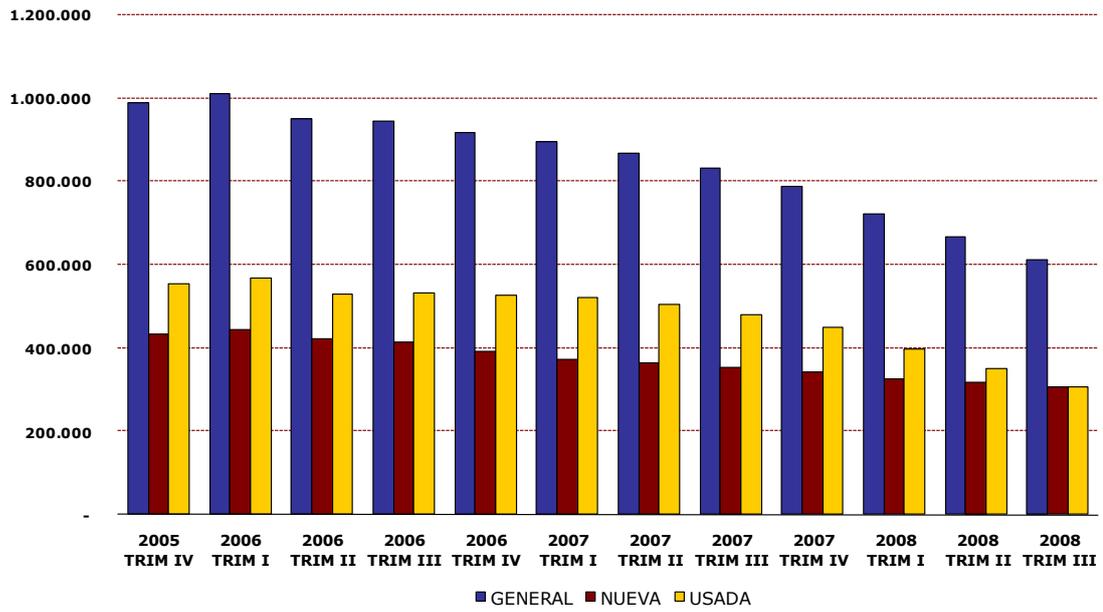
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 3er TRIMESTRE 2008



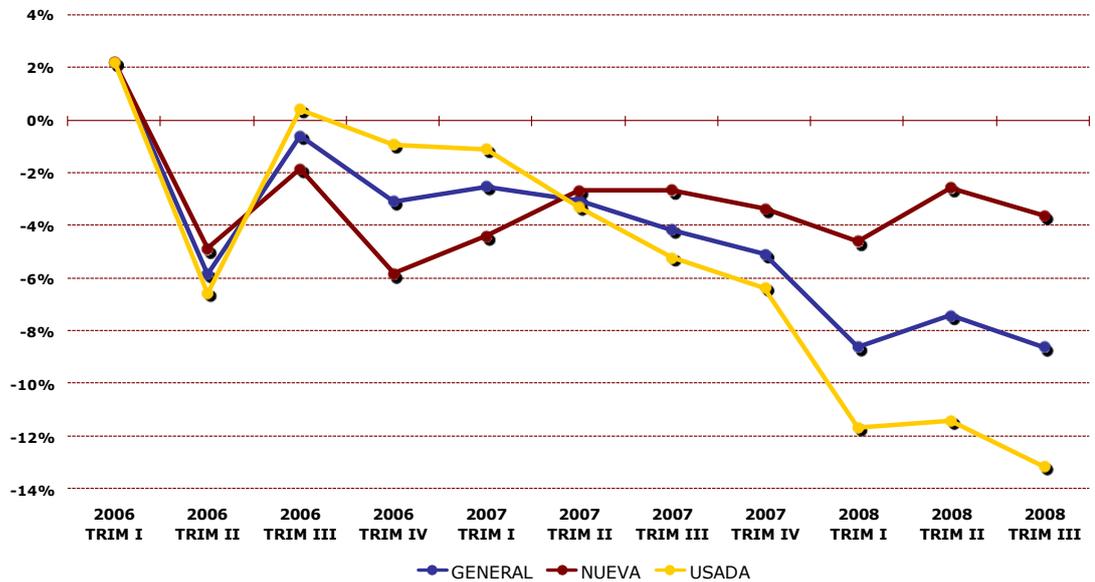
COMPRAS DE VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	27.815	16.294	11.521	135.558	74.496	61.062
ARAGON	3.284	1.789	1.495	15.998	8.357	7.641
ASTURIAS	3.201	1.408	1.793	14.600	6.589	8.011
BALEARES	2.911	1.757	1.154	13.762	7.196	6.566
CANARIAS	5.904	3.599	2.305	27.938	16.510	11.428
CANTABRIA	2.121	1.312	809	9.946	5.362	4.584
CASTILLA Y LEON	7.225	3.783	3.442	34.137	15.895	18.242
CASTILLA-LA MANCHA	7.989	4.301	3.688	35.900	15.874	20.026
CATALUÑA	14.168	6.819	7.349	71.058	32.295	38.763
EXTREMADURA	3.476	1.408	2.068	13.744	3.985	9.759
GALICIA	6.609	4.339	2.270	28.299	16.775	11.524
LA RIOJA	1.185	731	454	5.956	3.110	2.846
MADRID	14.563	7.679	6.884	66.789	31.186	35.603
MURCIA	6.093	3.783	2.310	26.118	15.402	10.716
NAVARRA	1.626	1.084	542	6.847	4.426	2.421
PAIS VASCO	4.590	2.130	2.460	20.256	8.730	11.526
VALENCIA	18.124	9.680	8.444	83.146	39.706	43.440
NACIONAL	130.884	71.896	58.988	610.052	305.894	304.158

COMPRAS DE VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	TRIMESTRALES			INTERANUALES		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	-9,63%	-8,06%	-11,48%	-22,44%	-15,74%	-29,31%
ARAGON	-9,65%	-6,37%	-12,97%	-26,63%	-10,23%	-38,85%
ASTURIAS	-5,97%	-3,33%	-8,04%	-20,73%	-13,88%	-25,59%
BALEARES	-11,21%	-5,81%	-16,45%	-39,43%	-33,09%	-45,12%
CANARIAS	-6,27%	-1,70%	-12,17%	-25,64%	-18,06%	-34,41%
CANTABRIA	-8,38%	-2,38%	-14,53%	-17,04%	-8,06%	-25,55%
CASTILLA Y LEON	-6,49%	2,02%	-12,83%	-21,56%	-0,73%	-33,69%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,75%	8,40%	-8,53%	-6,70%	22,49%	-21,53%
CATALUÑA	-13,83%	-10,46%	-16,45%	-42,66%	-35,72%	-47,39%
EXTREMADURA	1,29%	19,31%	-4,59%	-9,70%	29,38%	-19,61%
GALICIA	-1,99%	6,17%	-11,86%	-15,21%	4,19%	-33,29%
LA RIOJA	-10,77%	0,78%	-20,70%	-20,76%	1,87%	-36,23%
MADRID	-10,56%	-0,93%	-17,58%	-27,25%	3,31%	-42,22%
MURCIA	-4,20%	-0,01%	-9,65%	-20,09%	-0,93%	-37,47%
NAVARRA	-8,40%	-6,74%	-11,29%	-34,85%	-35,26%	-34,09%
PAIS VASCO	-6,36%	-4,80%	-7,50%	-27,19%	-24,12%	-29,36%
VALENCIA	-9,97%	-3,82%	-14,93%	-29,82%	-12,64%	-40,51%
NACIONAL	-8,60%	-3,60%	-13,13%	-26,55%	-13,36%	-36,31%

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

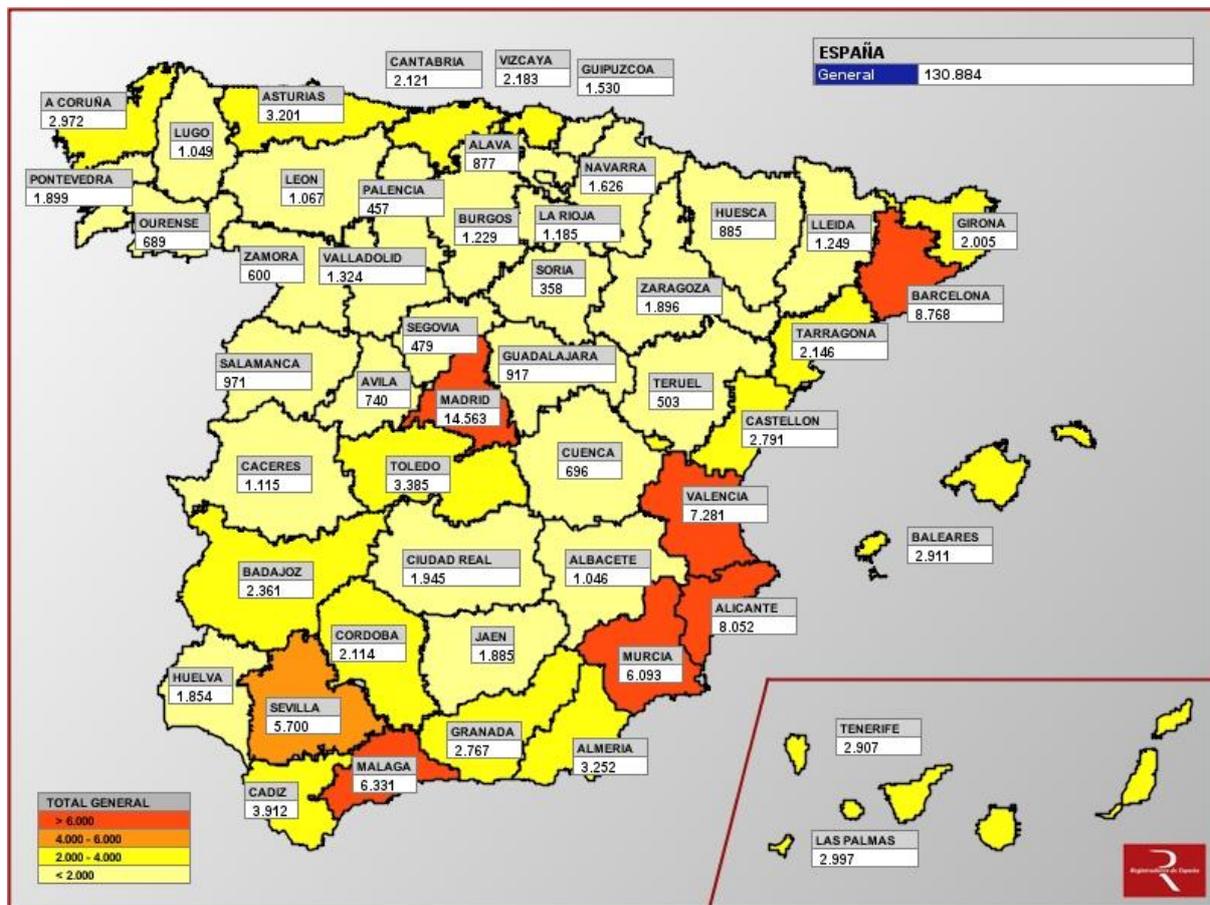


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA. 3er TRIMESTRE 2008



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

Durante el tercer trimestre, de las cincuenta provincias españolas que presentan resultados, en cuarenta y cuatro de ellas se ha producido una reducción en el número de compraventas (tasas trimestrales negativas). De hecho, en cuarenta y siete las tasas de variación interanuales han sido negativas. Resultan destacables los ajustes producidos en algunas de las provincias con disponibilidad de zona costera de mayor actividad inmobiliaria (Tarragona -47,49%, Gerona -42,84%, Barcelona -42,51%, Baleares -39,43%, Alicante -33,95%), 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 (66.789), seguida de Barcelona (42.988) y Alicante (37.392). 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 24,27 compraventas, seguida de Guadalajara con 23,26 y Toledo con 23,21. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Barcelona con 8,06, Guipúzcoa con 8,69, y Vizcaya con 8,99.

En cuanto a los resultados trimestrales, las provincias con mayor número de compraventas de vivienda durante el tercer trimestre han sido, nuevamente, Madrid (14.563), Barcelona (8.768) y Alicante (8.052), mientras que el número de compraventas por cada mil habitantes lo han encabezado Toledo (5,29), Almería (5,03) y Castellón (4,87).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
PROVINCIAS						
A CORUÑA	2.972	1.934	1.038	12.603	7.556	5.047
ALAVA	877	243	634	3.956	1.475	2.481
ALBACETE	1.046	517	529	4.463	1.822	2.641
ALICANTE	8.052	4.437	3.615	37.392	18.463	18.929
ALMERIA	3.252	2.324	928	15.694	10.303	5.391
ASTURIAS	3.201	1.408	1.793	14.600	6.589	8.011
AVILA	740	311	429	3.120	1.175	1.945
BADAJOS	2.361	1.237	1.124	8.660	3.138	5.522
BALEARES	2.911	1.757	1.154	13.762	7.196	6.566
BARCELONA	8.768	3.951	4.817	42.988	18.655	24.333
BURGOS	1.229	810	419	5.109	3.054	2.055
CACERES	1.115	171	944	5.084	847	4.237
CADIZ	3.912	3.027	885	19.910	14.534	5.376
CANTABRIA	2.121	1.312	809	9.946	5.362	4.584
CASTELLON	2.791	1.191	1.600	12.712	6.196	6.516
CIUDAD REAL	1.945	1.060	885	7.808	3.908	3.900
CORDOBA	2.114	1.361	753	9.190	5.227	3.963
CUENCA	696	342	354	3.569	805	2.764
GIRONA	2.005	1.154	851	10.647	5.730	4.917
GRANADA	2.767	1.548	1.219	14.379	8.362	6.017
GUADALAJARA	917	609	308	5.213	3.617	1.596
GUIPUZCOA	1.530	847	683	6.040	3.091	2.949
HUELVA	1.854	1.096	758	8.638	4.845	3.793
HUESCA	885	457	428	4.570	2.465	2.105
JAEN	1.885	948	937	8.393	3.637	4.756
LA RIOJA	1.185	731	454	5.956	3.110	2.846
LAS PALMAS	2.997	1.830	1.167	14.419	8.216	6.203
LEON	1.067	569	498	6.145	3.222	2.923
LLEIDA	1.249	772	477	6.575	3.819	2.756
LUGO	1.049	716	333	3.878	2.345	1.533
MADRID	14.563	7.679	6.884	66.789	31.186	35.603
MALAGA	6.331	3.570	2.761	32.357	17.014	15.343
MURCIA	6.093	3.783	2.310	26.118	15.402	10.716
NAVARRA	1.626	1.084	542	6.847	4.426	2.421
OURENSE	689	452	237	3.210	1.940	1.270
PALENCIA	457	222	235	2.016	847	1.169
PONTEVEDRA	1.899	1.237	662	8.608	4.934	3.674
SALAMANCA	971	432	539	4.653	2.028	2.625
SEGOVIA	479	193	286	2.513	681	1.832
SEVILLA	5.700	2.420	3.280	26.997	10.574	16.423
SORIA	358	231	127	1.515	772	743
TARRAGONA	2.146	942	1.204	10.848	4.091	6.757
TENERIFE	2.907	1.769	1.138	13.519	8.294	5.225
TERUEL	503	305	198	1.964	785	1.179
TOLEDO	3.385	1.773	1.612	14.847	5.722	9.125
VALENCIA	7.281	4.052	3.229	33.042	15.047	17.995
VALLADOLID	1.324	630	694	6.621	2.716	3.905
VIZCAYA	2.183	1.040	1.143	10.260	4.164	6.096
ZAMORA	600	385	215	2.445	1.400	1.045
ZARAGOZA	1.896	1.027	869	9.464	5.107	4.357
NACIONAL	130.884	71.896	58.988	610.052	305.894	304.158

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-0,30%	7,71%	-10,29%	-11,50%	13,52%	-33,46%
ALAVA	-5,06%	-14,99%	2,01%	-16,31%	-20,49%	-13,61%
ALBACETE	-12,20%	-7,93%	-14,92%	-30,34%	-30,25%	-30,41%
ALICANTE	-12,42%	-6,97%	-17,16%	-33,95%	-22,78%	-42,12%
ALMERIA	-11,56%	-9,61%	-15,06%	-29,89%	-16,24%	-46,53%
ASTURIAS	-5,97%	-3,33%	-8,04%	-20,73%	-13,88%	-25,59%
AVILA	0,55%	16,11%	-6,98%	5,37%	91,68%	-17,16%
BADAJOS	6,95%	35,26%	-4,41%	-1,24%	44,28%	-16,26%
BALEARES	-11,21%	-5,81%	-16,45%	-39,43%	-33,09%	-45,12%
BARCELONA	-13,82%	-9,91%	-16,58%	-42,51%	-34,52%	-47,43%
BURGOS	-2,70%	0,43%	-7,01%	-24,12%	-9,99%	-38,47%
CACERES	-7,09%	-16,96%	-4,83%	-21,19%	-6,41%	-23,60%
CADIZ	-10,55%	-10,47%	-10,77%	-22,14%	-16,09%	-34,85%
CANTABRIA	-8,38%	-2,38%	-14,53%	-17,04%	-8,06%	-25,55%
CASTELLON	-4,70%	-2,41%	-6,78%	-4,95%	28,31%	-23,74%
CIUDAD REAL	0,09%	7,78%	-6,59%	-4,47%	34,34%	-25,91%
CORDOBA	-6,19%	-0,15%	-13,11%	-21,49%	-8,27%	-34,03%
CUENCA	-5,46%	39,76%	-13,60%	-10,55%	130,66%	-24,09%
GIRONA	-12,96%	-8,58%	-17,56%	-42,84%	-31,27%	-52,22%
GRANADA	-7,20%	-5,65%	-9,26%	-13,03%	10,36%	-32,82%
GUADALAJARA	-7,21%	-2,51%	-16,35%	-13,32%	16,34%	-45,06%
GUIPUZCOA	-5,34%	1,48%	-11,57%	-29,22%	-21,61%	-35,77%
HUELVA	-8,40%	-8,01%	-8,89%	-23,71%	-34,16%	-4,31%
HUESCA	-7,47%	-3,48%	-11,74%	-12,30%	14,44%	-31,14%
JAEN	-3,53%	5,48%	-9,44%	-17,02%	-3,22%	-25,17%
LA RIOJA	-10,77%	0,78%	-20,70%	-20,76%	1,87%	-36,23%
LAS PALMAS	-3,84%	3,27%	-11,88%	-18,63%	-15,00%	-22,98%
LEON	-11,25%	-1,68%	-19,85%	-27,26%	-14,42%	-37,58%
LLEIDA	-12,69%	-11,41%	-14,41%	-33,30%	-30,88%	-36,40%
LUGO	3,06%	16,67%	-12,55%	-7,86%	28,14%	-35,56%
MADRID	-10,56%	-0,93%	-17,58%	-27,25%	3,31%	-42,22%
MALAGA	-11,69%	-9,18%	-14,32%	-25,20%	-17,12%	-32,50%
MURCIA	-4,20%	-0,01%	-9,65%	-20,09%	-0,93%	-37,47%
NAVARRA	-8,40%	-6,74%	-11,29%	-34,85%	-35,26%	-34,09%
OURENSE	-6,25%	-6,51%	-5,86%	-15,84%	-6,82%	-26,67%
PALENCIA	3,86%	28,33%	-8,74%	11,81%	184,23%	-22,33%
PONTEVEDRA	-4,85%	4,98%	-15,48%	-22,53%	-10,83%	-34,15%
SALAMANCA	-3,68%	2,06%	-7,70%	-20,11%	0,70%	-31,10%
SEGOVIA	-12,98%	-2,58%	-16,31%	-24,83%	-11,44%	-28,83%
SEVILLA	-9,83%	-10,75%	-9,23%	-20,35%	-23,73%	-18,01%
SORIA	-6,08%	-2,89%	-9,17%	-12,12%	3,21%	-23,87%
TARRAGONA	-15,40%	-14,45%	-15,97%	-47,49%	-48,13%	-47,10%
TENERIFE	-8,73%	-6,18%	-12,51%	-31,90%	-20,87%	-44,23%
TERUEL	-0,25%	14,60%	-8,18%	-8,65%	14,60%	-19,52%
TOLEDO	4,11%	20,39%	-4,03%	6,86%	43,77%	-7,96%
VALENCIA	-9,01%	-0,28%	-15,22%	-31,84%	-9,96%	-43,35%
VALLADOLID	-11,16%	-3,41%	-15,86%	-30,59%	-13,09%	-39,12%
VIZCAYA	-7,43%	-5,13%	-8,93%	-29,53%	-27,04%	-31,14%
ZAMORA	-2,32%	7,86%	-13,28%	-22,28%	8,78%	-43,79%
ZARAGOZA	-12,35%	-10,20%	-14,75%	-34,48%	-21,07%	-45,36%
NACIONAL	-8,60%	-3,60%	-13,13%	-26,55%	-13,36%	-36,31%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



El tradicional predominio de mayor número de compraventas de vivienda usada con respecto a la vivienda nueva se ve modificado por segundo trimestre consecutivo, en el que el número de compraventas trimestrales de vivienda nueva registradas ha vuelto a ser superior al de vivienda usada. En el último trimestre trece comunidades autónomas han contado con más compraventas de vivienda nueva que usada.

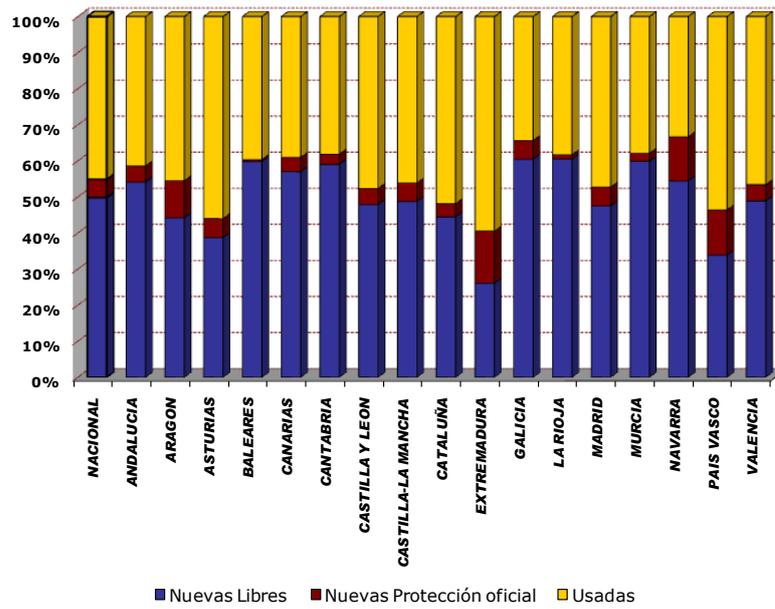
En dicho periodo la vivienda nueva ha incrementado su peso relativo un 2,60%, reduciéndose por tanto el peso relativo de compraventas de vivienda usada. Dicho porcentaje ha correspondido el 2,10% a incremento de peso relativo de vivienda nueva libre y 0,5% a vivienda nueva protegida. Con todo ello las compraventas de vivienda nueva han representado el 54,93% del total (49,85% nueva libre y 5,08% nueva protegida) y las de vivienda usada el 45,07%.

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.

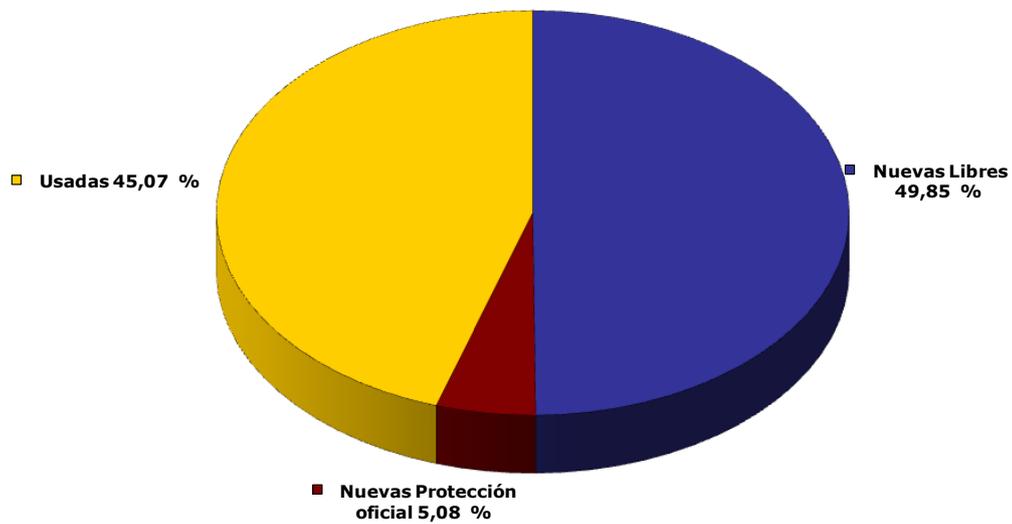
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales (%)			Resultados interanuales (%)		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	54,11	4,47	41,42	50,61	4,35	45,04
ARAGON	44,22	10,26	45,52	46,46	5,78	47,76
ASTURIAS	38,74	5,25	56,01	39,71	5,42	54,87
BALEARES	59,81	0,55	39,64	51,11	1,18	47,71
CANARIAS	57,00	3,96	39,04	54,94	4,16	40,90
CANTABRIA	59,03	2,83	38,14	49,13	4,78	46,09
CASTILLA Y LEON	47,94	4,42	47,64	43,43	3,13	53,44
CASTILLA-LA MANCHA	48,71	5,13	46,16	38,35	5,87	55,78
CATALUÑA	44,47	3,66	51,87	43,27	2,18	54,55
EXTREMADURA	26,07	14,44	59,49	19,63	9,36	71,01
GALICIA	60,44	5,21	34,35	54,26	5,02	40,72
LA RIOJA	60,51	1,18	38,31	50,64	1,58	47,78
MADRID	47,54	5,19	47,27	41,81	4,88	53,31
MURCIA	59,86	2,23	37,91	57,07	1,90	41,03
NAVARRA	54,43	12,24	33,33	50,24	14,40	35,36
PAIS VASCO	33,84	12,57	53,59	33,70	9,40	56,90
VALENCIA	48,92	4,49	46,59	44,61	3,14	52,25
NACIONAL	49,85	5,08	45,07	45,85	4,29	49,86

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	0,83	0,11	-0,94	3,72	0,65	-4,37
ARAGON	0,23	1,59	-1,83	6,95	2,40	-9,35
ASTURIAS	1,22	0,01	-1,23	2,17	1,46	-3,63
BALEARES	2,91	0,08	-3,00	5,08	-0,13	-4,95
CANARIAS	2,38	0,38	-2,75	5,43	-0,37	-5,06
CANTABRIA	2,72	0,59	-3,31	2,18	3,09	-5,27
CASTILLA Y LEON	3,24	0,64	-3,88	9,47	0,30	-9,77
CASTILLA-LA MANCHA	3,85	0,29	-4,14	8,04	2,55	-10,59
CATALUÑA	1,35	0,36	-1,71	4,43	0,46	-4,89
EXTREMADURA	3,02	1,36	-4,38	4,94	3,79	-8,73
GALICIA	3,73	0,83	-4,56	9,81	1,22	-11,03
LA RIOJA	6,37	-0,38	-5,99	12,94	-1,31	-11,63
MADRID	3,45	1,08	-4,53	11,04	2,72	-13,76
MURCIA	2,25	0,22	-2,47	11,13	0,24	-11,37
NAVARRA	0,07	1,08	-1,15	-5,81	5,40	0,41
PAIS VASCO	0,13	0,58	-0,71	-0,62	2,36	-1,74
VALENCIA	2,66	0,38	-3,05	9,00	0,38	-9,38
NACIONAL	2,10	0,50	-2,60	6,43	1,20	-7,63

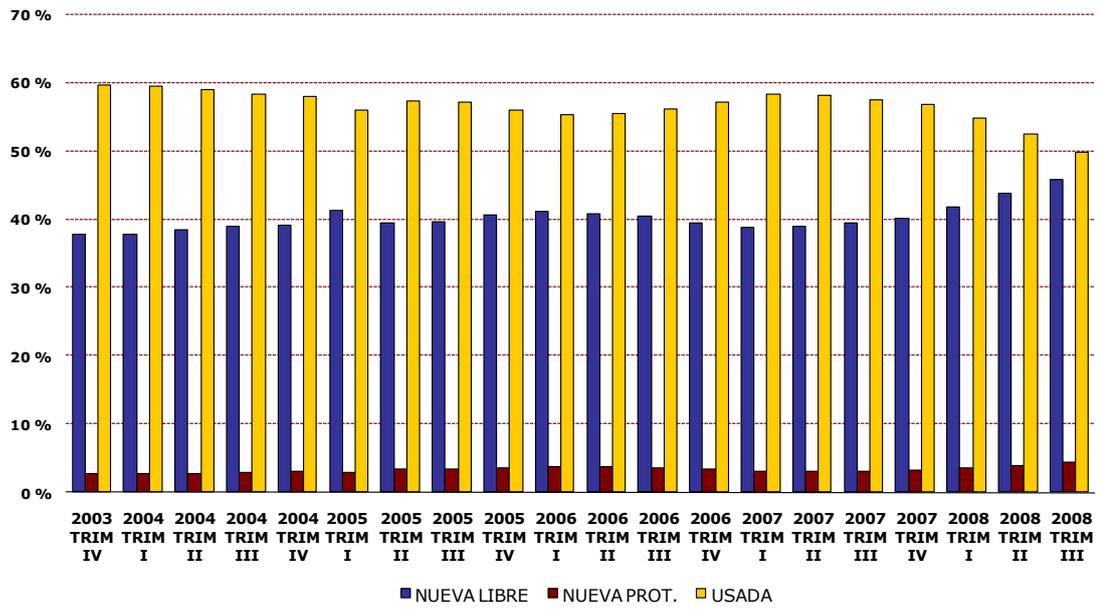
Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er Trimestre 2008.



Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er Trimestre 2008.

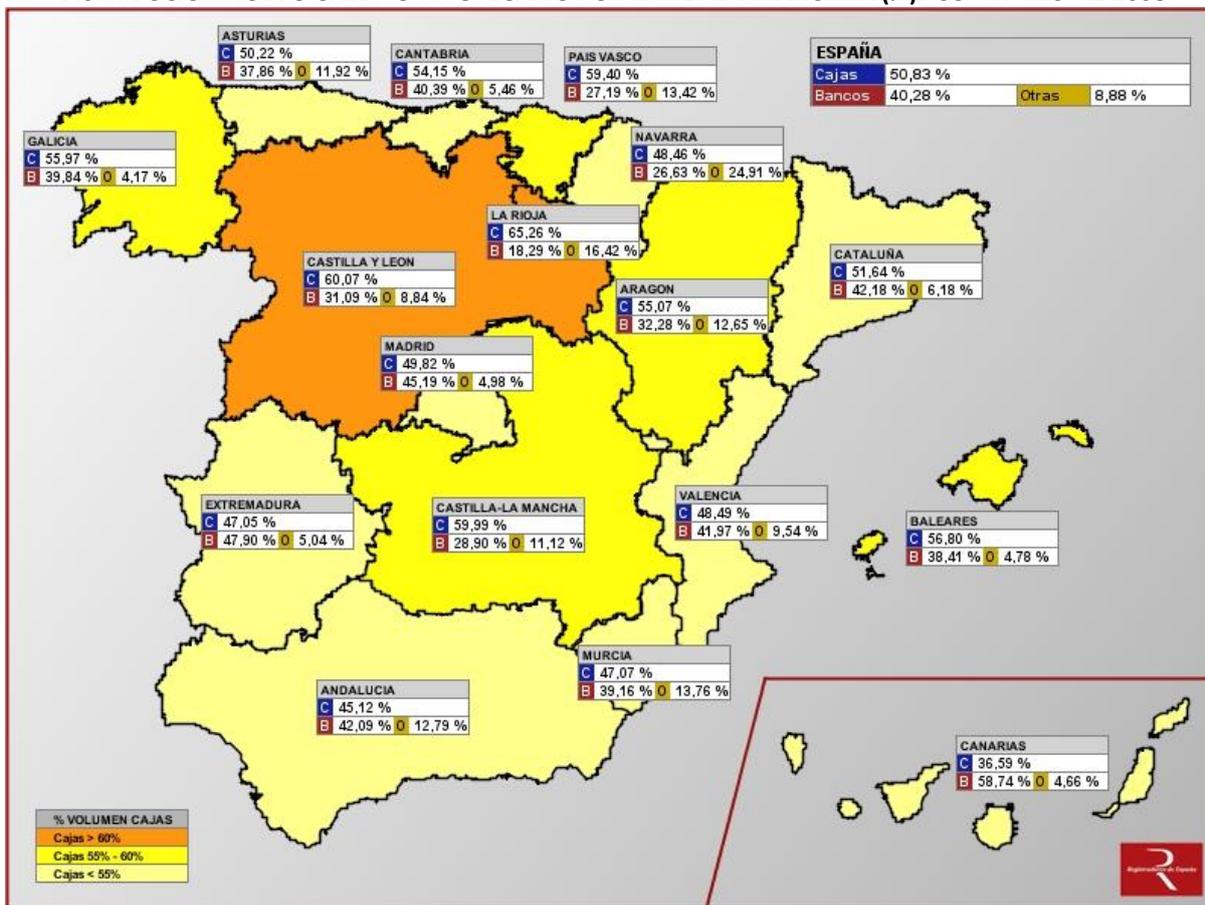


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). 3er TRIMESTRE 2008



Las Cajas de Ahorros mantienen el predominio en la concesión de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de compraventa de vivienda (50,83%), aunque con una tendencia claramente descendente, potenciando la cuota de mercado de Bancos (40,28%) y Otras entidades financieras (8,88%).

Durante el tercer trimestre del año 2008 las Cajas de Ahorros han perdido peso relativo (-1,76%), incrementándolo Bancos (1,41%) y Otras entidades financieras (0,35%).

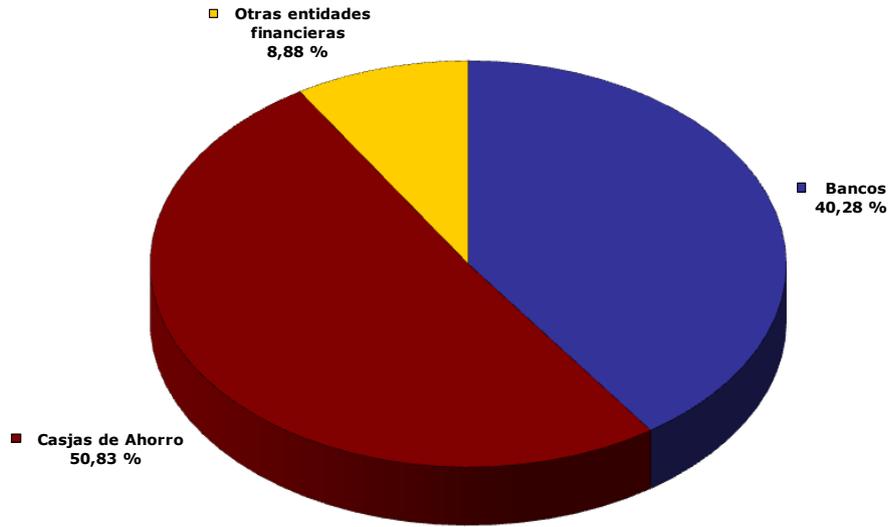
Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, durante el último trimestre en Canarias y Extremadura los Bancos han superado en cuota de mercado a las Cajas de Ahorros, quedando en todos los casos Otras entidades financieras como la agrupación de entidad financiera con menor cuota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

Los gráficos de evolución ratifican la constante reducción del peso relativo de las Cajas de Ahorros, con tasas trimestrales negativas durante los cinco últimos trimestres, con cuantías cada vez más elevadas. Los Bancos, por tercer trimestre consecutivo, ganan cuota de mercado. Por su parte, Otras entidades financieras están manteniendo una posición relativamente neutral, con ligeras tasas de crecimiento trimestrales.

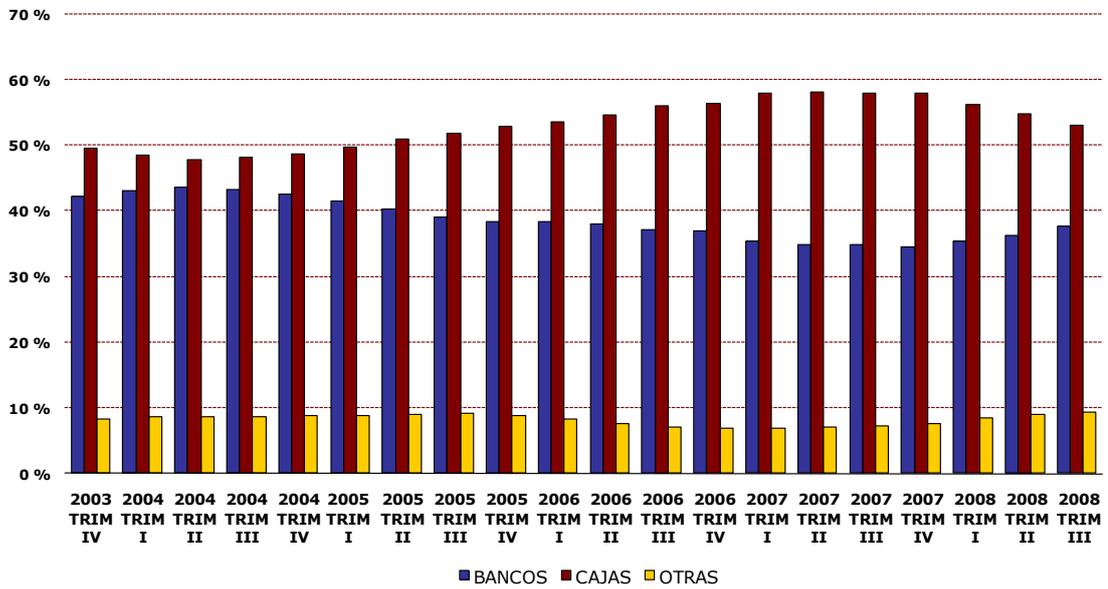
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
Comunidades Autónomas						
ANDALUCÍA	42,09	45,12	12,79	38,39	50,67	10,94
ARAGON	32,28	55,07	12,65	28,23	58,96	12,81
ASTURIAS	37,86	50,22	11,92	34,18	50,12	15,69
BALEARES	38,42	56,80	4,78	39,91	55,21	4,88
CANARIAS	58,74	36,59	4,66	54,77	40,30	4,92
CANTABRIA	40,39	54,15	5,46	34,70	60,29	5,02
CASTILLA Y LEON	31,09	60,07	8,84	30,60	58,98	10,41
CASTILLA-LA MANCHA	28,90	59,99	11,12	27,40	65,23	7,36
CATALUÑA	42,18	51,64	6,18	35,57	57,55	6,88
EXTREMADURA	47,90	47,05	5,04	46,97	49,13	3,89
GALICIA	39,84	55,97	4,18	43,53	52,74	3,73
LA RIOJA	18,30	65,27	16,42	24,19	62,44	13,37
MADRID	45,19	49,82	4,99	44,02	47,08	8,90
MURCIA	39,17	47,07	13,76	36,80	52,64	10,55
NAVARRA	26,63	48,46	24,91	23,35	46,49	30,16
PAIS VASCO	27,19	59,40	13,42	24,17	60,89	14,95
VALENCIA	41,97	48,49	9,54	40,23	49,23	10,54
NACIONAL	40,28	50,83	8,88	37,68	52,99	9,33

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
Comunidades Autónomas						
ANDALUCÍA	1,10	-1,50	0,40	1,24	-2,44	1,20
ARAGON	0,56	0,17	-0,73	1,24	-2,10	0,86
ASTURIAS	1,52	-1,03	-0,49	-2,65	-0,84	3,48
BALEARES	0,20	-0,09	-0,12	0,40	-0,65	0,25
CANARIAS	1,88	-1,92	0,03	6,33	-6,66	0,32
CANTABRIA	1,04	-1,37	0,33	6,31	-6,31	0,01
CASTILLA Y LEON	0,08	-0,14	0,05	-1,57	-0,29	1,85
CASTILLA-LA MANCHA	0,65	-1,77	1,11	-1,36	-0,86	2,21
CATALUÑA	3,41	-3,78	0,37	4,93	-7,59	2,66
EXTREMADURA	0,77	-1,30	0,52	0,40	-0,98	0,57
GALICIA	-0,36	1,33	-0,97	2,01	-2,23	0,22
LA RIOJA	-2,67	0,92	1,76	-2,93	-0,52	3,45
MADRID	1,06	-1,73	0,67	3,46	-7,71	4,25
MURCIA	2,79	-3,08	0,28	10,78	-9,71	-1,08
NAVARRA	-1,13	1,10	0,02	1,79	-6,78	4,99
PAIS VASCO	-0,12	0,06	0,07	-3,64	1,42	2,23
VALENCIA	2,21	-2,80	0,60	5,57	-7,77	2,20
NACIONAL	1,41	-1,76	0,35	2,88	-4,98	2,10

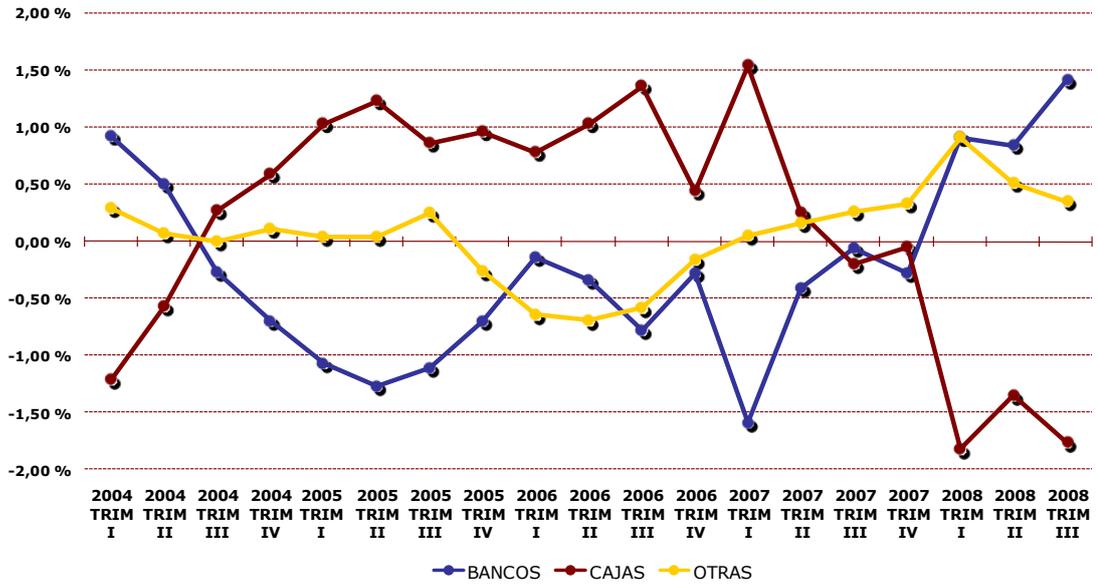
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda.
3er Trimestre 2008.



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

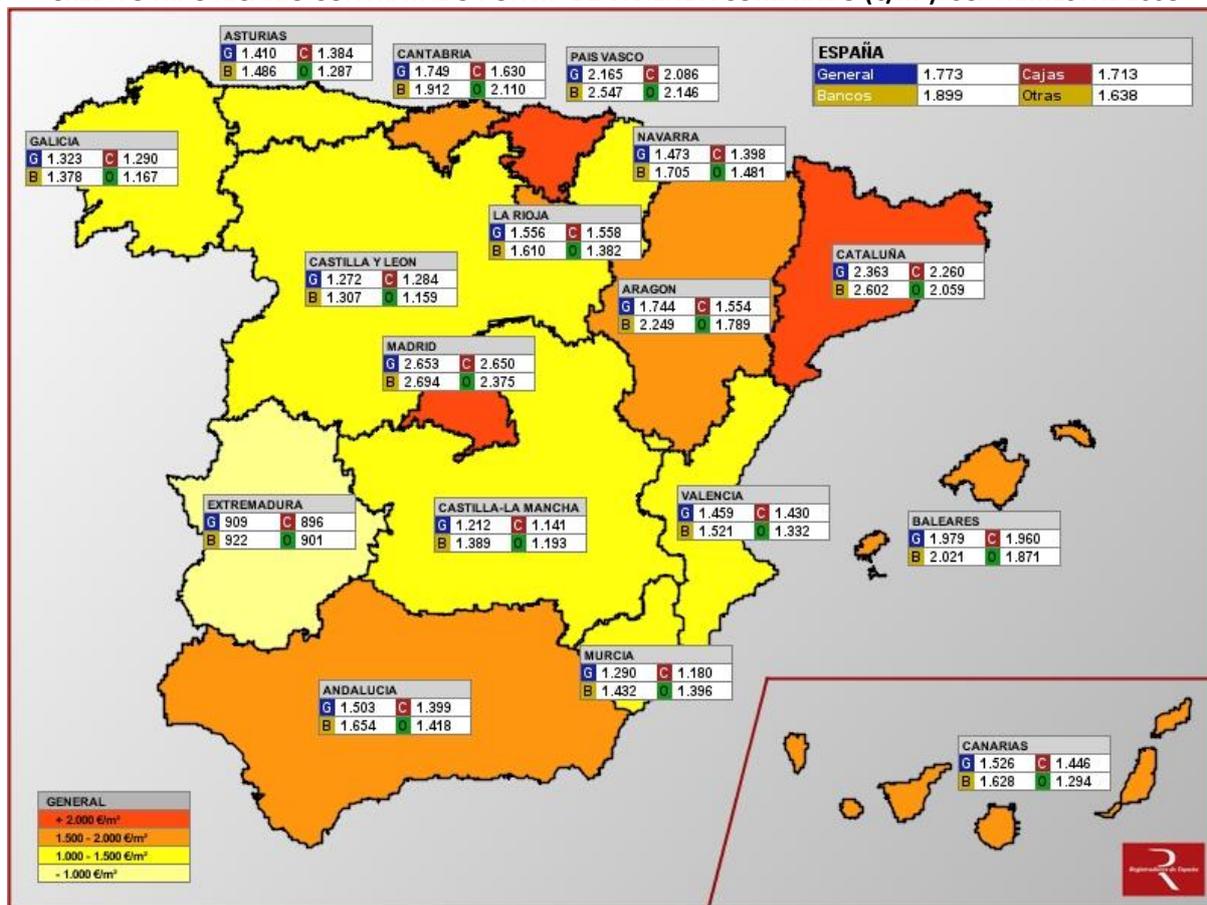


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3er 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. La reducción es generalizada para todas las agrupaciones de entidades financieras.

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).

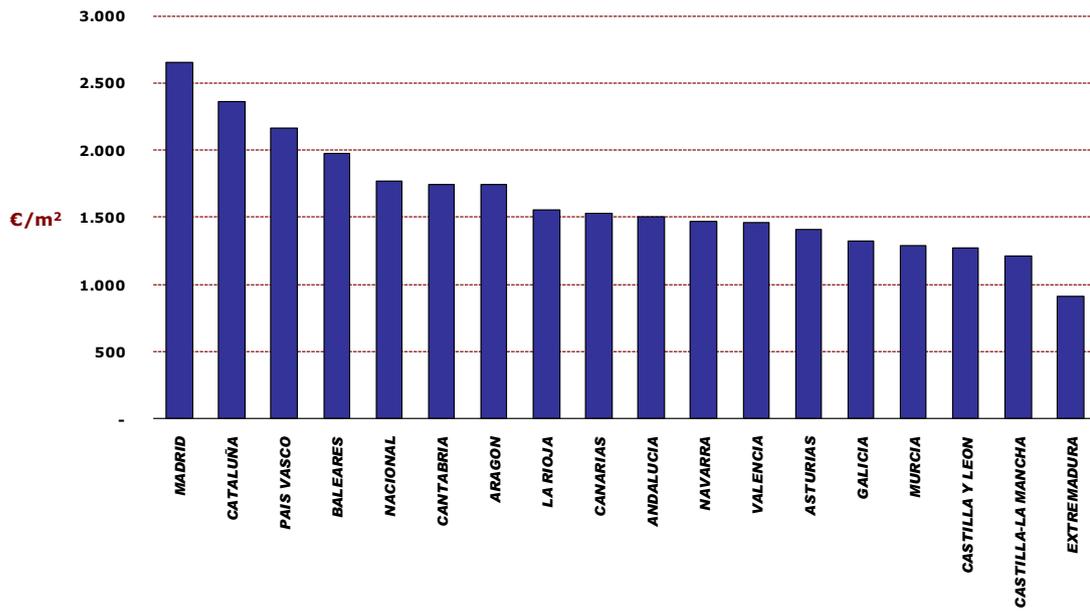
Por segundo trimestre consecutivo la tasa de variación trimestral es negativa (-2,75%), intensificándose significativamente con respecto al pasado trimestre (-0,34%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado importantes reducciones (Cajas de Ahorros -3,38%, Bancos -1,85%, Otras entidades financieras -2,60%). Atendiendo a la desagregación geográfica, en quince de las diecisiete comunidades autónomas se han presentado tasas trimestrales negativas.

La tasa de variación interanual se encuentra en el umbral de los descensos, con un incremento del 0,05%, frente al 5,76% del pasado trimestre, lo que muestra el claro ajuste de la variable objeto de análisis. Los gráficos de evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales ratifican el progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario.

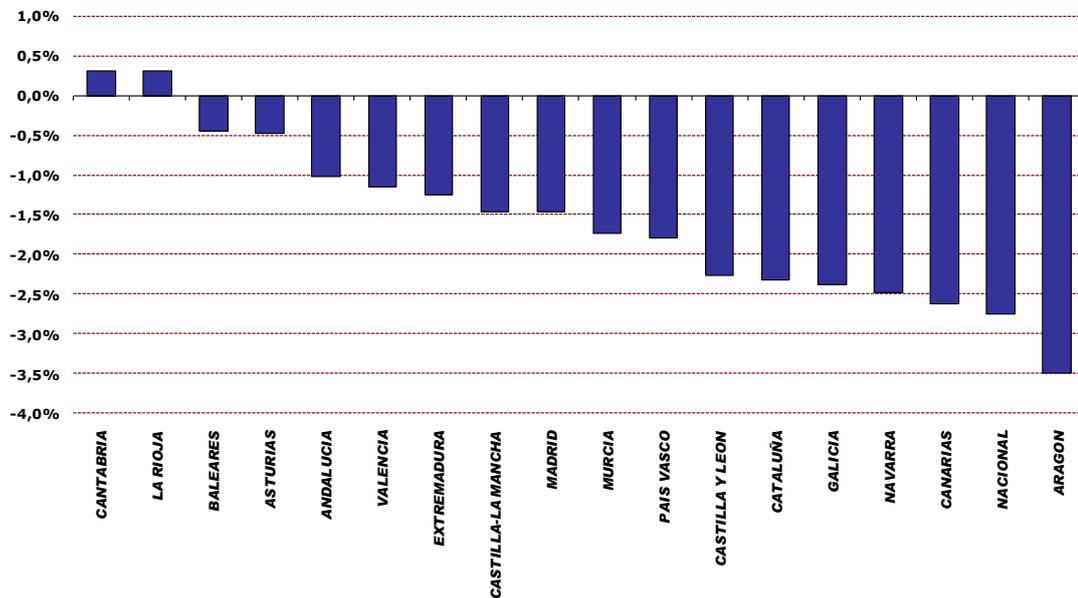
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m ²)							
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.503,84	1.654,95	1.399,80	1.418,25	1.535,18	1.666,11	1.453,64	1.464,57
ARAGON	1.744,15	2.249,31	1.554,00	1.789,72	1.796,03	2.085,79	1.671,14	1.865,67
ASTURIAS	1.410,39	1.486,38	1.384,14	1.287,73	1.477,77	1.573,60	1.449,22	1.372,02
BALEARES	1.979,85	2.021,33	1.960,33	1.871,13	2.109,27	2.181,84	2.086,66	1.857,87
CANARIAS	1.526,19	1.628,60	1.446,61	1.294,63	1.616,42	1.674,72	1.575,77	1.471,72
CANTABRIA	1.749,19	1.912,31	1.630,66	2.110,29	1.721,16	1.886,56	1.623,26	1.885,93
CASTILLA Y LEON	1.272,09	1.307,05	1.284,00	1.159,12	1.315,17	1.356,33	1.317,22	1.202,09
CASTILLA-LA MANCHA	1.212,70	1.389,91	1.141,64	1.193,22	1.254,11	1.378,01	1.209,19	1.212,02
CATALUÑA	2.363,10	2.602,29	2.260,88	2.059,91	2.573,34	2.769,31	2.483,72	2.425,01
EXTREMADURA	909,39	922,28	896,30	901,14	886,48	956,21	828,00	851,07
GALICIA	1.323,59	1.378,54	1.290,34	1.167,83	1.377,93	1.442,45	1.340,17	1.193,08
LA RIOJA	1.556,57	1.610,53	1.558,18	1.382,57	1.482,81	1.540,01	1.461,04	1.473,85
MADRID	2.653,27	2.694,33	2.650,67	2.375,43	2.686,21	2.717,08	2.673,95	2.584,45
MURCIA	1.290,67	1.432,90	1.180,13	1.396,92	1.340,06	1.533,37	1.243,78	1.337,59
NAVARRA	1.473,94	1.705,14	1.398,32	1.481,32	1.634,97	1.767,66	1.571,60	1.665,45
PAIS VASCO	2.165,40	2.547,94	2.086,64	2.146,20	2.304,87	2.689,84	2.230,98	2.199,00
VALENCIA	1.459,23	1.521,32	1.430,82	1.332,56	1.511,42	1.577,06	1.478,74	1.436,29
NACIONAL	1.773,35	1.899,57	1.713,79	1.638,30	1.856,12	1.966,64	1.807,48	1.744,00

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	84,80	82,71	-1,02	-0,26	-1,42	-1,60	8,03	8,43	7,27	11,76
ARAGON	98,35	96,76	-3,49	0,70	-5,46	-2,58	-2,30	5,89	-6,88	4,19
ASTURIAS	79,53	79,62	-0,47	0,19	-0,88	-1,44	7,03	9,74	7,04	1,94
BALEARES	111,64	113,64	-0,45	0,11	-0,87	0,28	11,25	13,45	9,04	17,48
CANARIAS	86,06	87,09	-2,63	-1,70	-3,57	-3,78	6,62	10,29	2,63	5,64
CANTABRIA	98,64	92,73	0,32	1,41	-0,73	3,03	7,46	14,37	3,42	10,93
CASTILLA Y LEON	71,73	70,86	-2,26	-2,03	-1,90	-3,89	2,57	4,49	2,06	0,62
CASTILLA-LA MANCHA	68,38	67,57	-1,46	-0,16	-2,04	-0,56	5,20	8,78	4,20	5,87
CATALUÑA	133,26	138,64	-2,32	-1,06	-3,01	-4,14	1,64	7,75	-2,05	7,25
EXTREMADURA	51,28	47,76	-1,24	-3,15	-0,30	3,67	0,67	-1,42	1,79	15,25
GALICIA	74,64	74,24	-2,39	-2,17	-2,41	-3,90	10,34	12,01	9,25	11,40
LA RIOJA	87,78	79,89	0,32	-2,04	1,86	-4,12	-1,21	-6,67	0,48	0,53
MADRID	149,62	144,72	-1,46	-1,62	-1,08	-3,87	-1,86	-1,02	-2,37	-3,52
MURCIA	72,78	72,20	-1,74	-0,91	-3,97	3,81	5,50	14,41	-1,61	15,25
NAVARRA	83,12	88,09	-2,49	-1,09	-3,39	-1,56	3,22	2,49	2,60	4,34
PAIS VASCO	122,11	124,18	-1,79	0,52	-2,05	-1,20	-0,08	11,10	-2,11	-1,17
VALENCIA	82,29	81,43	-1,15	-0,85	-1,29	-2,04	3,46	5,23	1,92	5,82
NACIONAL	100,00	100,00	-2,75	-1,85	-3,38	-2,60	0,05	4,16	-3,15	5,51

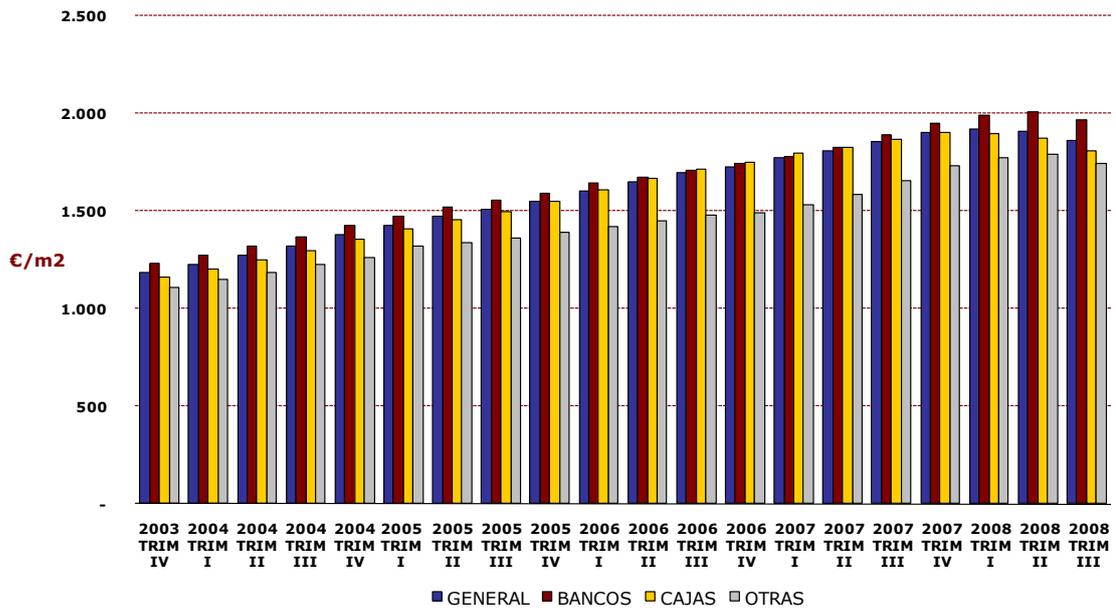
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado.
3er Trimestre 2008.



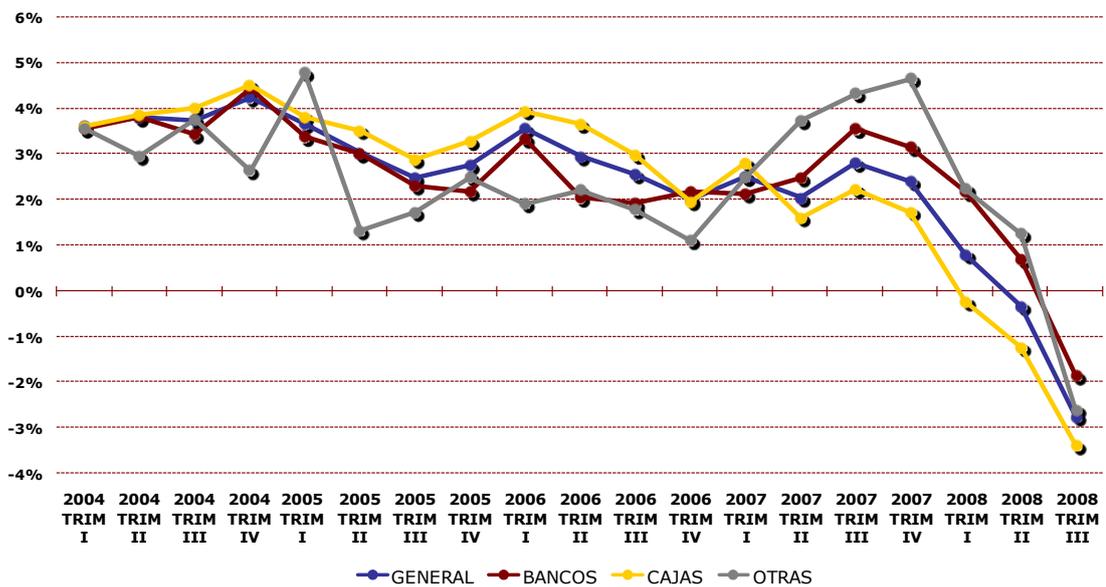
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er Trimestre 2008.



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

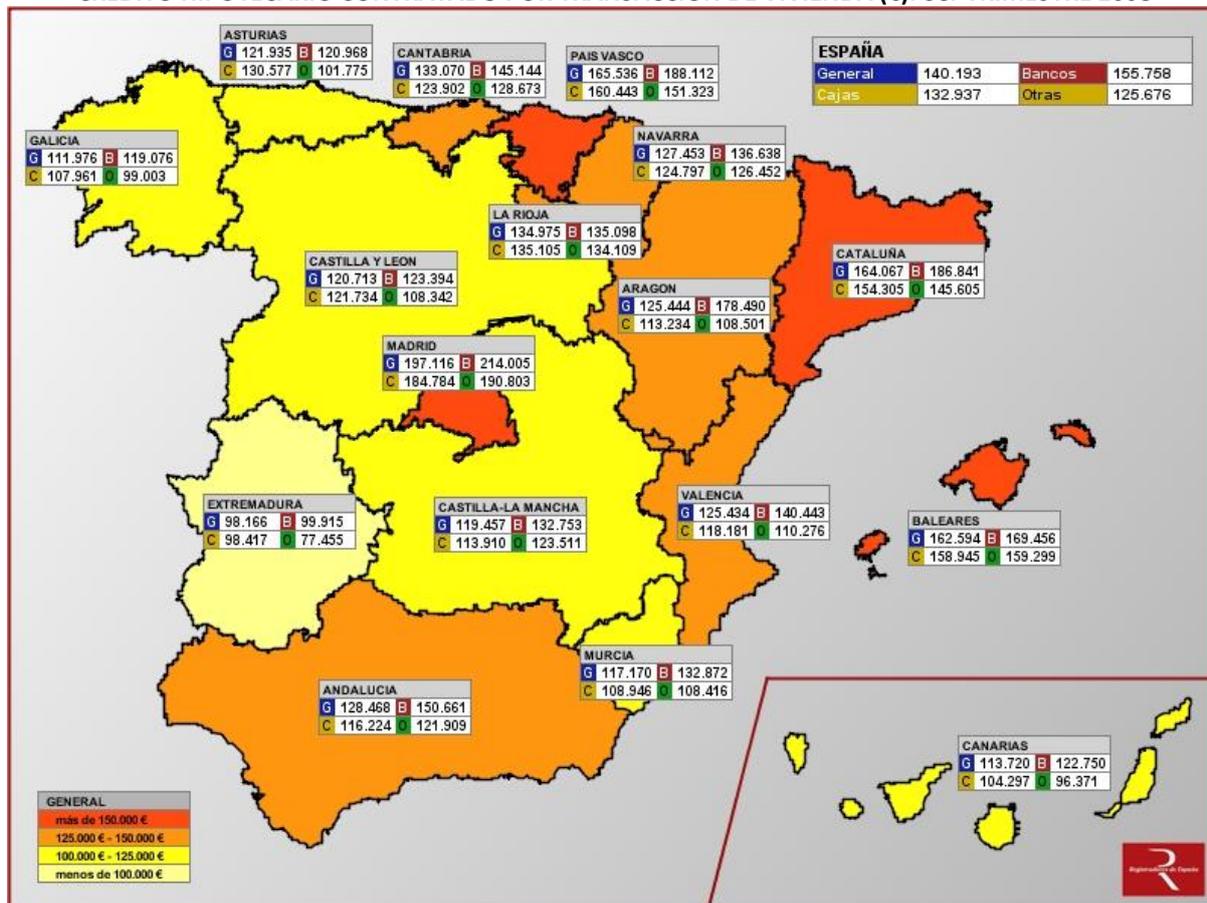


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



2.5. Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (€). 3er TRIMESTRE 2008



El endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda se ha seguido ralentizado significativamente durante el último trimestre, siendo el tercer trimestre consecutivo en el que se alcanza una tasa trimestral negativa (-2,41%). Esta circunstancia se generaliza para las distintas agrupaciones de entidades financieras, alcanzando tasas negativas en todos los casos (Cajas de Ahorros -3,09%, Bancos -1,73%, Otras entidades financieras -1,59%).

Las tasas interanuales mantienen el grado de ajuste iniciado el pasado trimestre (-0,62%), intensificándose significativamente al alcanzar en este caso una tasa del -3,94%, respaldados especialmente por los resultados de Cajas de Ahorros (-5,90%). Las previsiones muestran una continuidad en el grado de ajuste para todas las agrupaciones de entidades financieras.

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

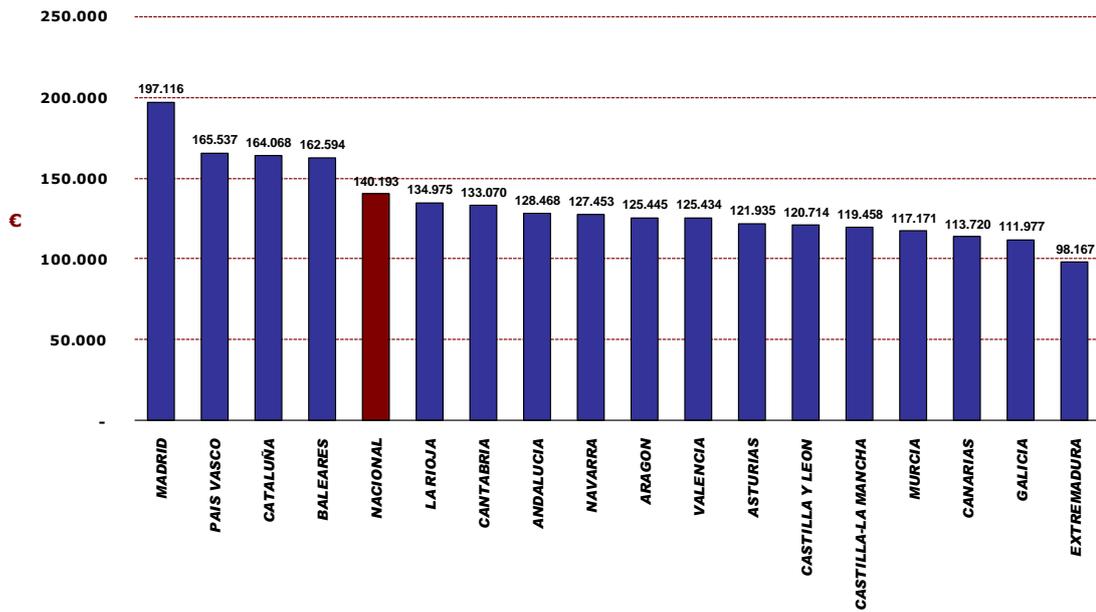
Nuevamente las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados son las que asumen mayor grado de endeudamiento hipotecario en la compraventa de vivienda y viceversa, tal y como muestran los distintos tonos del mapa.

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 tercer 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.

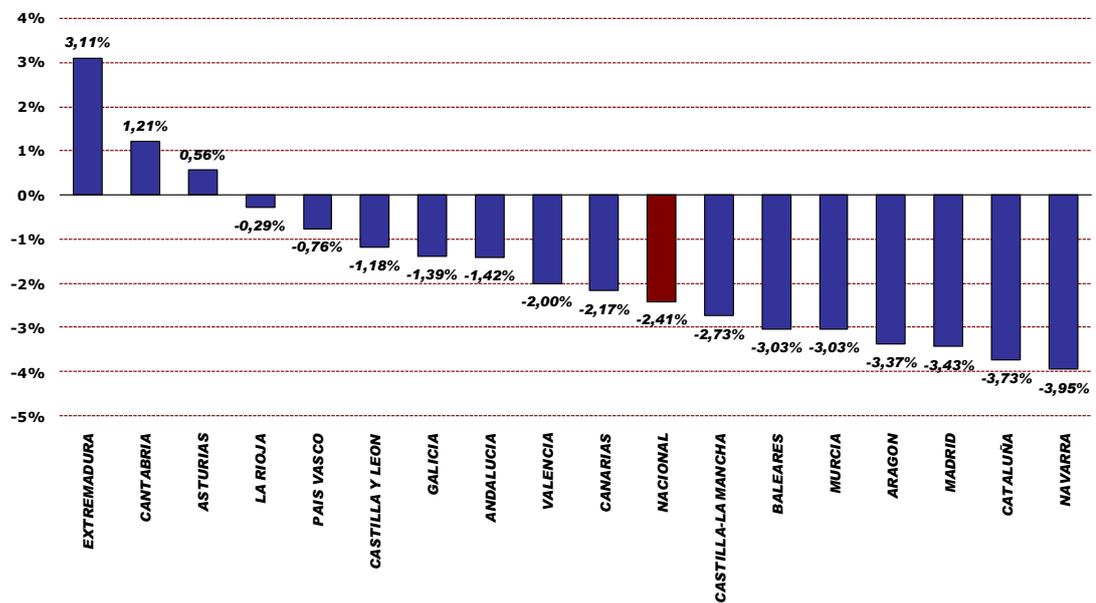
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCÍA	128.468	150.661	116.225	121.909	132.790	151.593	123.990	123.857
ARAGON	125.445	178.491	113.235	108.502	134.425	172.097	124.775	120.834
ASTURIAS	121.935	120.969	130.577	101.776	117.546	121.897	118.052	107.805
BALEARES	162.594	169.456	158.946	159.299	169.975	179.024	166.797	145.924
CANARIAS	113.720	122.750	104.298	96.372	122.160	127.573	118.765	104.476
CANTABRIA	133.070	145.145	123.903	128.673	126.395	142.490	118.823	117.094
CASTILLA Y LEON	120.714	123.395	121.735	108.343	124.109	128.357	124.410	111.598
CASTILLA-LA MANCHA	119.458	132.754	113.911	123.512	125.903	135.860	123.569	115.427
CATALUÑA	164.068	186.841	154.305	145.605	173.224	188.861	168.191	155.476
EXTREMADURA	98.167	99.915	98.418	77.456	96.875	102.434	92.823	86.048
GALICIA	111.977	119.076	107.961	99.003	114.449	118.244	112.486	101.135
LA RIOJA	134.975	135.098	135.106	134.110	133.296	147.231	128.448	134.082
MADRID	197.116	214.005	184.784	190.803	214.846	237.320	200.774	194.935
MURCIA	117.171	132.873	108.947	108.417	111.529	130.149	104.252	108.702
NAVARRA	127.453	136.638	124.797	126.452	142.767	161.966	137.601	141.112
PAIS VASCO	165.537	188.112	160.443	151.324	172.445	192.117	171.645	151.278
VALENCIA	125.434	140.444	118.181	110.277	129.364	141.327	125.345	112.950
NACIONAL	140.193	155.758	132.938	125.676	144.989	159.207	139.650	129.223

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 3er TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCÍA	91,64	91,59	-1,42	-0,50	-2,02	-2,36	-0,78	0,80	-2,02	1,26
ARAGON	89,48	92,71	-3,37	-0,84	-3,97	-3,91	-4,42	1,40	-6,22	-7,18
ASTURIAS	86,98	81,07	0,56	-1,23	2,74	-1,76	5,94	5,06	6,44	7,80
BALEARES	115,98	117,23	-3,03	-2,45	-3,69	0,84	1,19	3,53	-2,20	25,91
CANARIAS	81,12	84,26	-2,17	-0,94	-3,35	-4,19	-3,23	-1,26	-5,65	-0,67
CANTABRIA	94,92	87,18	1,21	5,58	-1,34	1,80	-1,06	4,76	-4,81	-1,36
CASTILLA Y LEON	86,11	85,60	-1,18	-1,36	-1,13	-0,47	-0,25	-2,14	0,92	1,23
CASTILLA-LA MANCHA	85,21	86,84	-2,73	-2,07	-3,27	1,59	-4,72	-6,27	-4,53	4,35
CATALUÑA	117,03	119,47	-3,73	-3,64	-4,21	-2,62	-6,48	-5,75	-7,63	3,28
EXTREMADURA	70,02	66,82	3,11	0,22	5,54	-0,51	6,05	3,24	7,93	5,19
GALICIA	79,87	78,94	-1,39	-0,63	-2,06	0,94	-2,34	-0,42	-4,18	5,75
LA RIOJA	96,28	91,94	-0,29	-4,08	0,95	3,23	4,26	3,66	3,08	13,68
MADRID	140,60	148,18	-3,43	-3,37	-4,09	-0,42	-4,20	-1,27	-7,94	3,04
MURCIA	83,58	76,92	-3,03	-2,03	-4,18	-2,60	-12,12	-9,52	-15,58	-7,39
NAVARRA	90,91	98,47	-3,95	-7,67	-3,79	-1,58	-3,25	-9,87	-3,99	2,95
PAIS VASCO	118,08	118,94	-0,76	-1,24	-0,59	-0,60	1,68	2,96	3,06	-1,51
VALENCIA	89,47	89,22	-2,00	-0,33	-3,36	-1,30	-2,51	-0,83	-4,01	-0,28
NACIONAL	100,00	100,00	-2,41	-1,73	-3,09	-1,59	-3,94	-1,94	-5,90	1,44

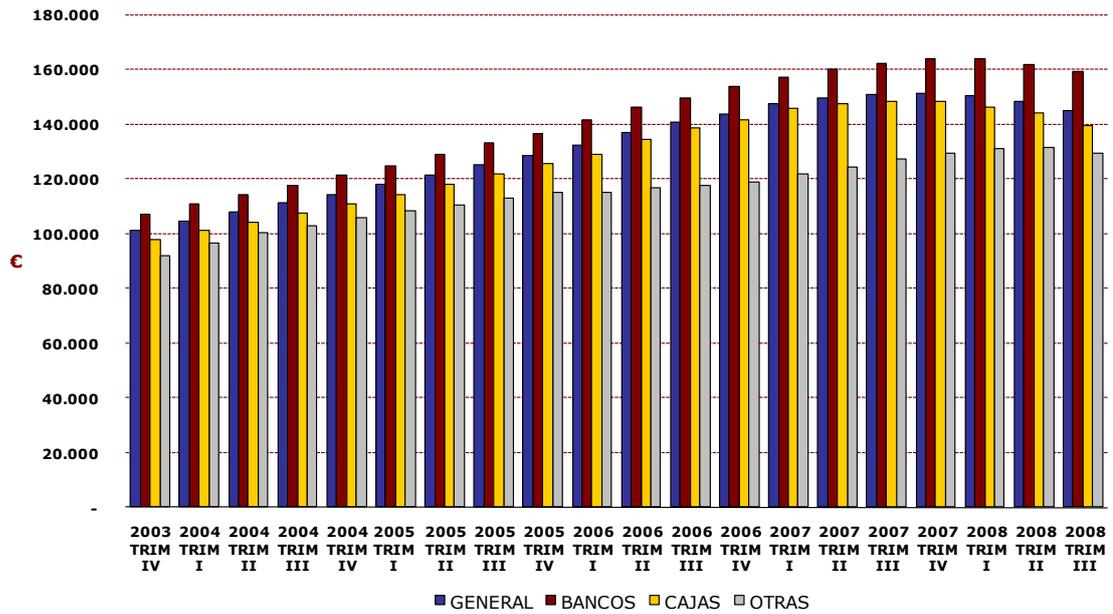
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
3er Trimestre 2008.



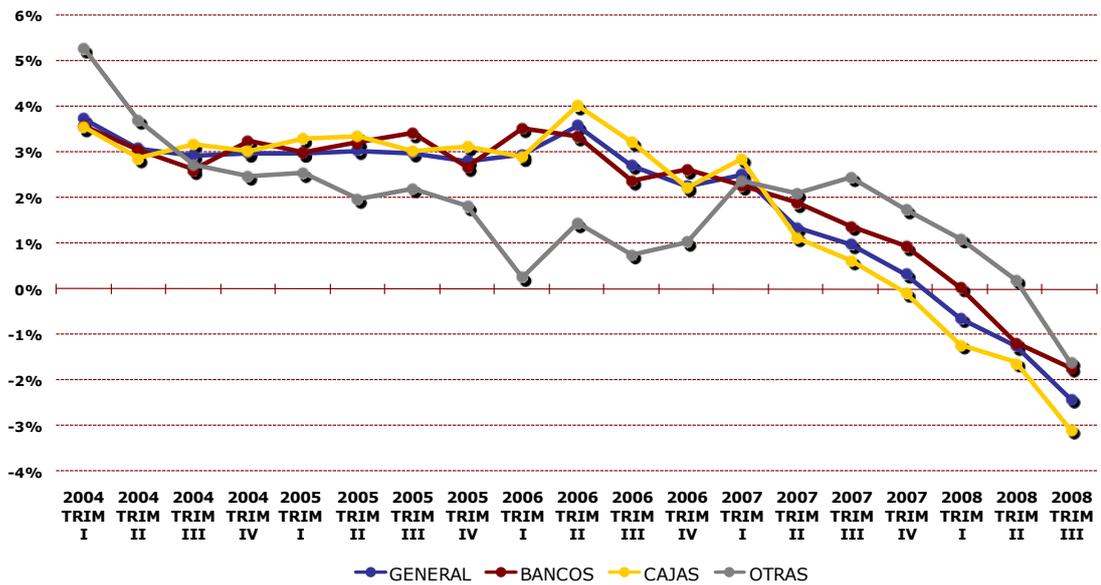
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er Trimestre 2008.



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

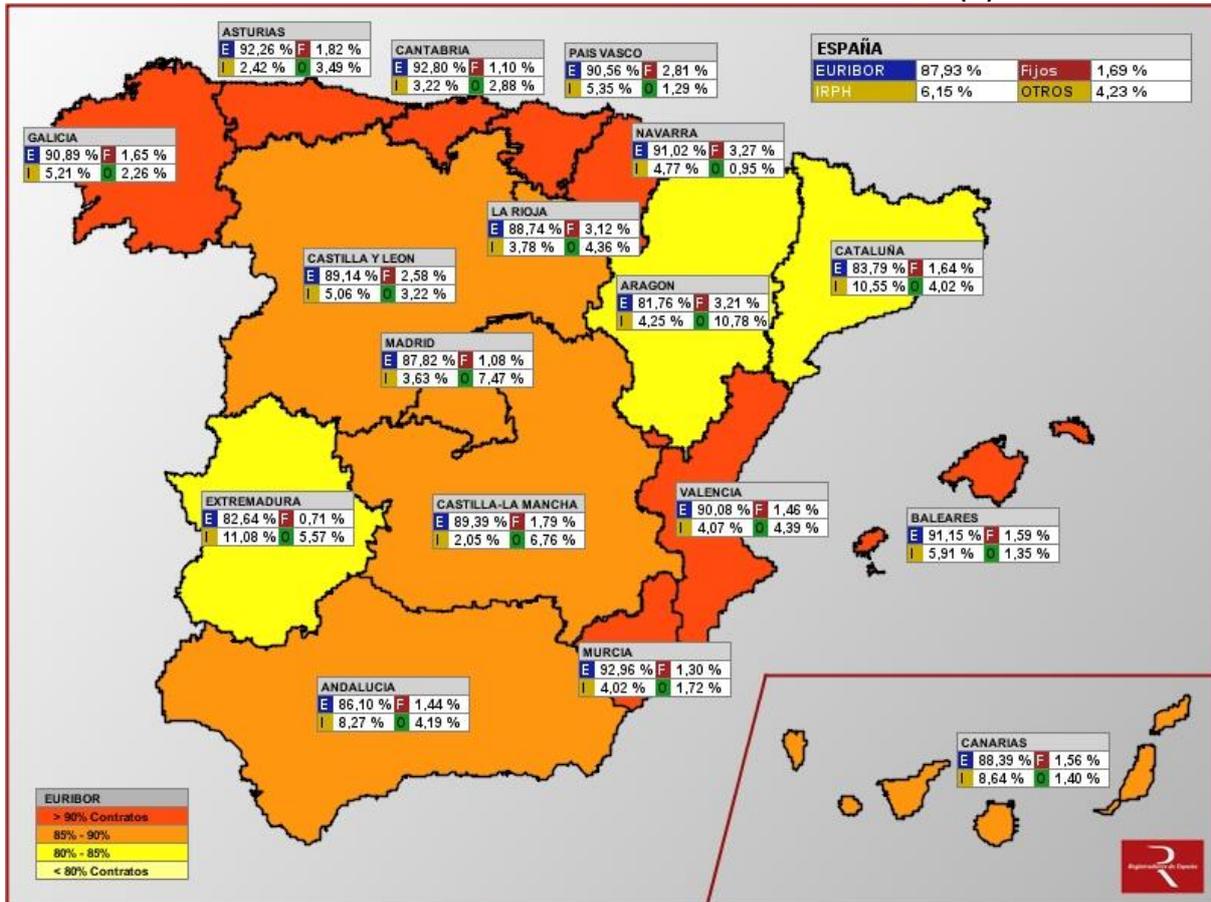


Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 3er 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 98,31% de los contratos.

Dentro de los contratos formalizados a tipo de interés variable, la opción de índice de referencia utilizada mayoritariamente es el EURIBOR con el 87,93% de los contratos, quedando a una significativa distancia el IRPH (6,15%) y Otros índices de referencia (4,23%).

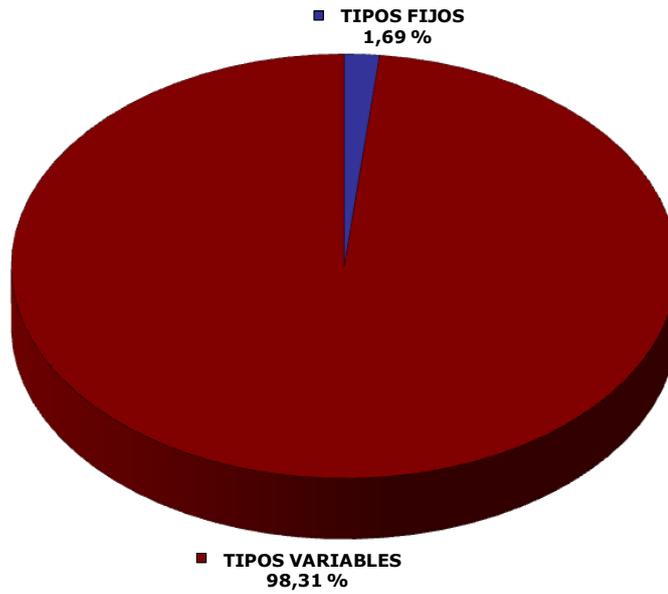
Esta estructura de resultados resulta similar para los distintos ámbitos geográficos, no existiendo diferencias apreciables con respecto a esta variable.

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.

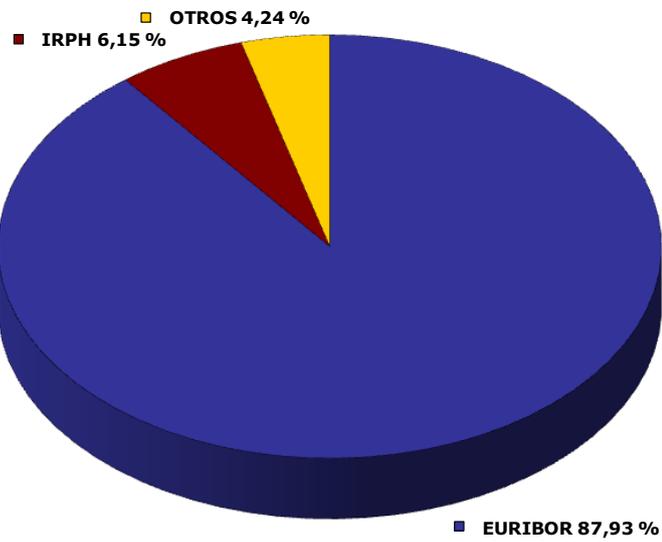
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Resultados trimestrales					Resultados interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	1,44	98,56	86,10	8,27	4,19	1,77	98,23	87,20	7,36	3,67
ARAGON	3,21	96,79	81,76	4,25	10,78	1,64	98,36	85,77	3,73	8,86
ASTURIAS	1,82	98,18	92,26	2,42	3,50	1,91	98,09	90,50	4,47	3,12
BALEARES	1,59	98,41	91,15	5,91	1,35	1,16	98,84	89,74	7,69	1,41
CANARIAS	1,56	98,44	88,39	8,65	1,40	0,95	99,05	87,79	9,78	1,48
CANTABRIA	1,10	98,90	92,80	3,22	2,88	0,92	99,08	89,86	3,80	5,42
CASTILLA Y LEON	2,58	97,42	89,14	5,06	3,22	1,18	98,82	90,98	4,64	3,20
CASTILLA-LA MANCHA	1,79	98,21	89,39	2,05	6,77	0,82	99,18	91,78	3,01	4,39
CATALUÑA	1,64	98,36	83,79	10,55	4,02	1,39	98,61	82,05	12,89	3,67
EXTREMADURA	0,71	99,29	82,64	11,08	5,57	0,53	99,47	80,18	12,15	7,14
GALICIA	1,65	98,35	90,89	5,21	2,25	1,18	98,82	90,90	4,19	3,73
LA RIOJA	3,12	96,88	88,74	3,78	4,36	1,20	98,80	91,04	4,22	3,54
MADRID	1,08	98,92	87,82	3,63	7,47	0,95	99,05	88,94	4,82	5,29
MURCIA	1,30	98,70	92,96	4,02	1,72	0,74	99,26	94,08	3,78	1,40
NAVARRA	3,27	96,73	91,02	4,77	0,94	2,10	97,90	92,45	4,40	1,05
PAIS VASCO	2,81	97,19	90,56	5,35	1,28	1,91	98,09	90,63	6,00	1,46
VALENCIA	1,46	98,54	90,08	4,07	4,39	1,26	98,74	90,23	5,48	3,03
NACIONAL	1,69	98,31	87,93	6,15	4,23	1,31	98,69	88,23	6,85	3,61

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	TRIMESTRALES					INTERANUALES				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	0,07	-0,07	-0,20	-0,04	0,16	0,39	-0,39	1,73	-1,96	-0,17
ARAGON	0,50	-0,50	-1,75	0,46	0,79	0,66	-0,66	-2,70	-0,72	2,76
ASTURIAS	-0,06	0,06	0,81	-0,63	-0,12	-0,51	0,51	2,92	-1,13	-1,28
BALEARES	-0,08	0,08	1,23	-0,86	-0,29	-0,96	0,96	4,12	-2,68	-0,48
CANARIAS	0,25	-0,25	0,43	-0,27	-0,41	-0,13	0,13	0,33	-0,10	-0,10
CANTABRIA	-0,03	0,03	-0,17	-0,21	0,41	0,04	-0,04	-0,58	-1,57	2,11
CASTILLA Y LEON	0,37	-0,37	-0,19	0,04	-0,22	0,14	-0,14	1,95	-1,51	-0,58
CASTILLA-LA MANCHA	0,22	-0,22	-0,50	-0,53	0,81	-0,48	0,48	-0,58	-0,90	1,96
CATALUÑA	-0,02	0,02	0,90	-1,18	0,30	0,24	-0,24	4,95	-5,80	0,61
EXTREMADURA	0,07	-0,07	0,53	0,70	-1,31	0,07	-0,07	-3,10	4,57	-1,55
GALICIA	0,03	-0,03	-0,16	0,38	-0,26	0,07	-0,07	-0,86	0,15	0,63
LA RIOJA	0,48	-0,48	0,39	-0,07	-0,80	0,29	-0,29	8,68	-1,79	-7,18
MADRID	0,01	-0,01	-0,59	-0,13	0,71	-0,26	0,26	-1,14	-1,24	2,64
MURCIA	0,10	-0,10	0,76	-0,81	-0,06	0,05	-0,05	3,84	-3,53	-0,37
NAVARRA	0,40	-0,40	-0,25	-0,16	0,01	1,10	-1,10	0,80	-1,27	-0,63
PAIS VASCO	0,46	-0,46	0,34	-0,64	-0,16	0,83	-0,83	1,64	-2,32	-0,15
VALENCIA	0,13	-0,13	-0,31	-0,28	0,46	0,08	-0,08	1,62	-2,06	0,36
NACIONAL	0,11	-0,11	0,07	-0,37	0,19	0,10	-0,10	1,87	-2,42	0,45

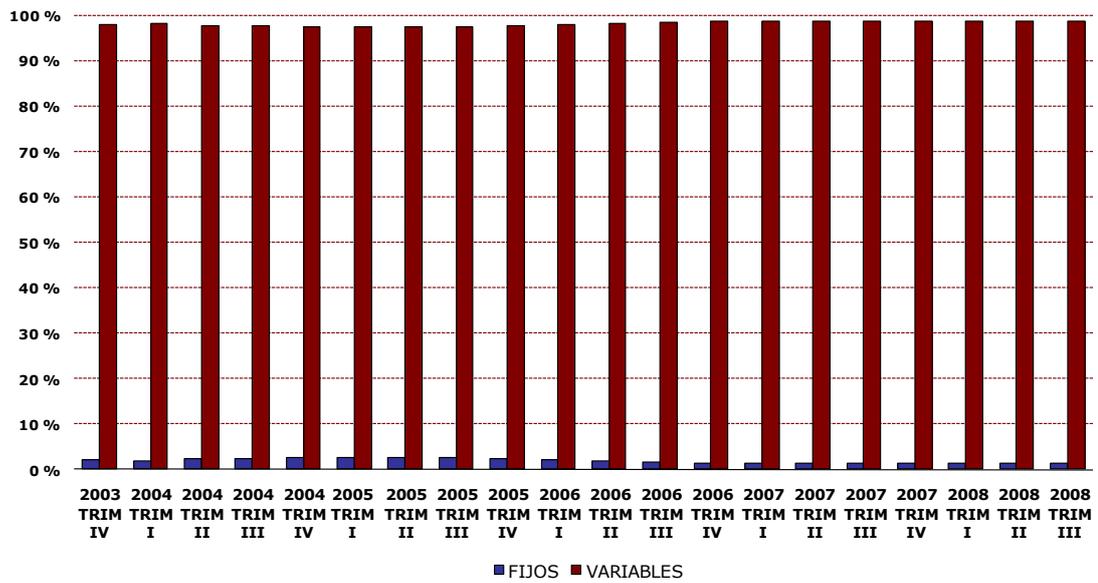
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
 Porcentaje de contratos.
 3er Trimestre 2008.



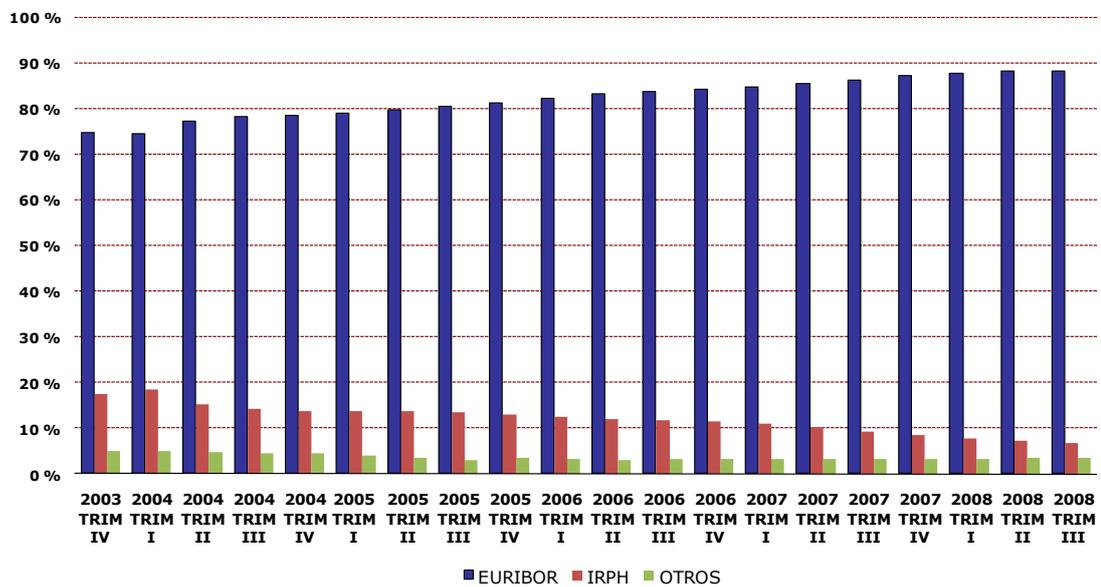
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos.
 3er Trimestre 2008.



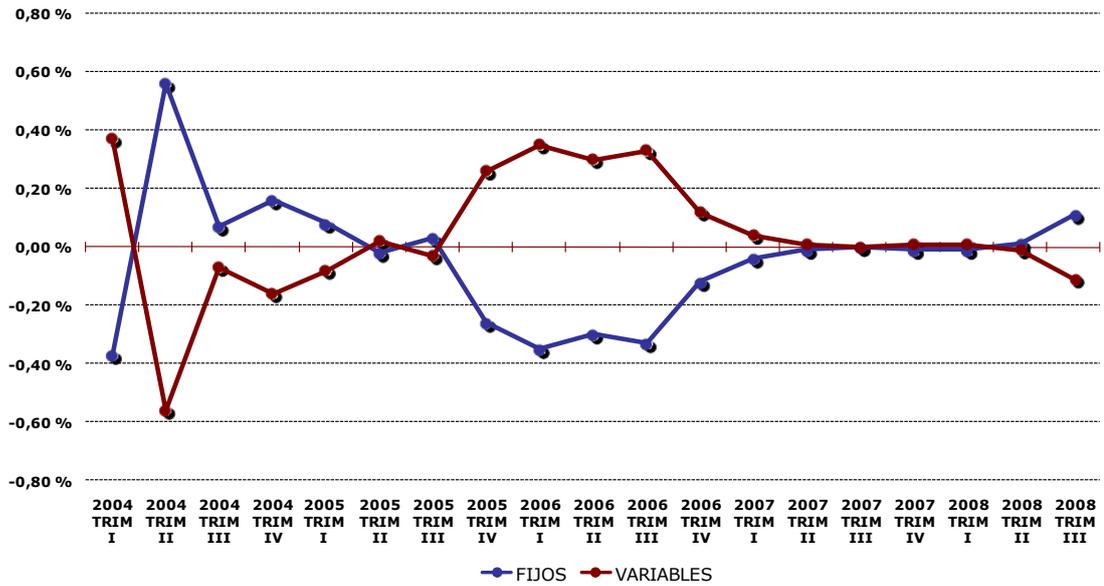
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables**



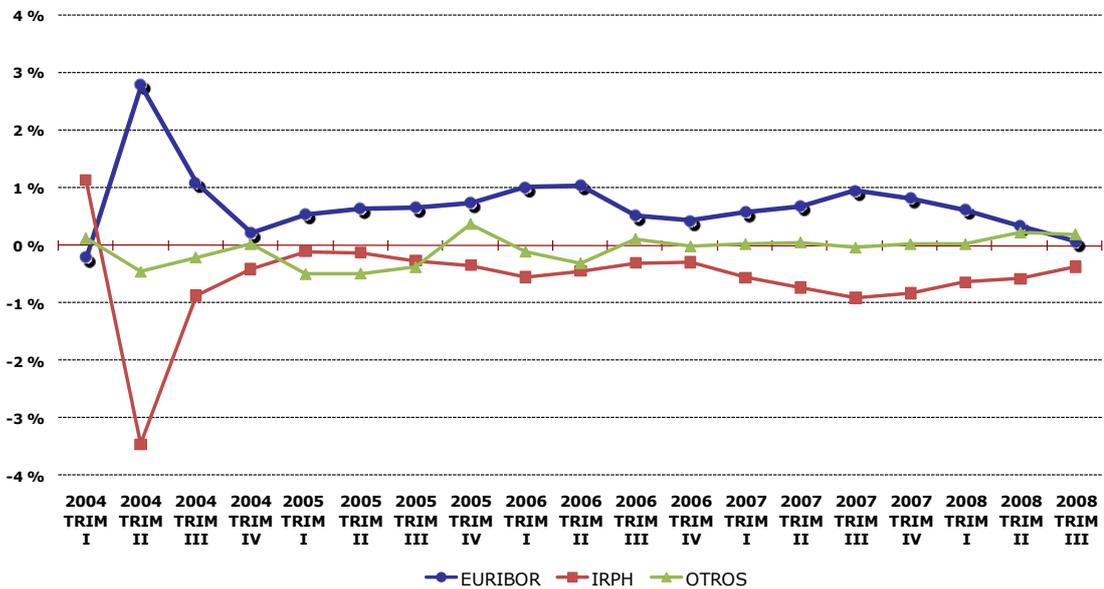
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

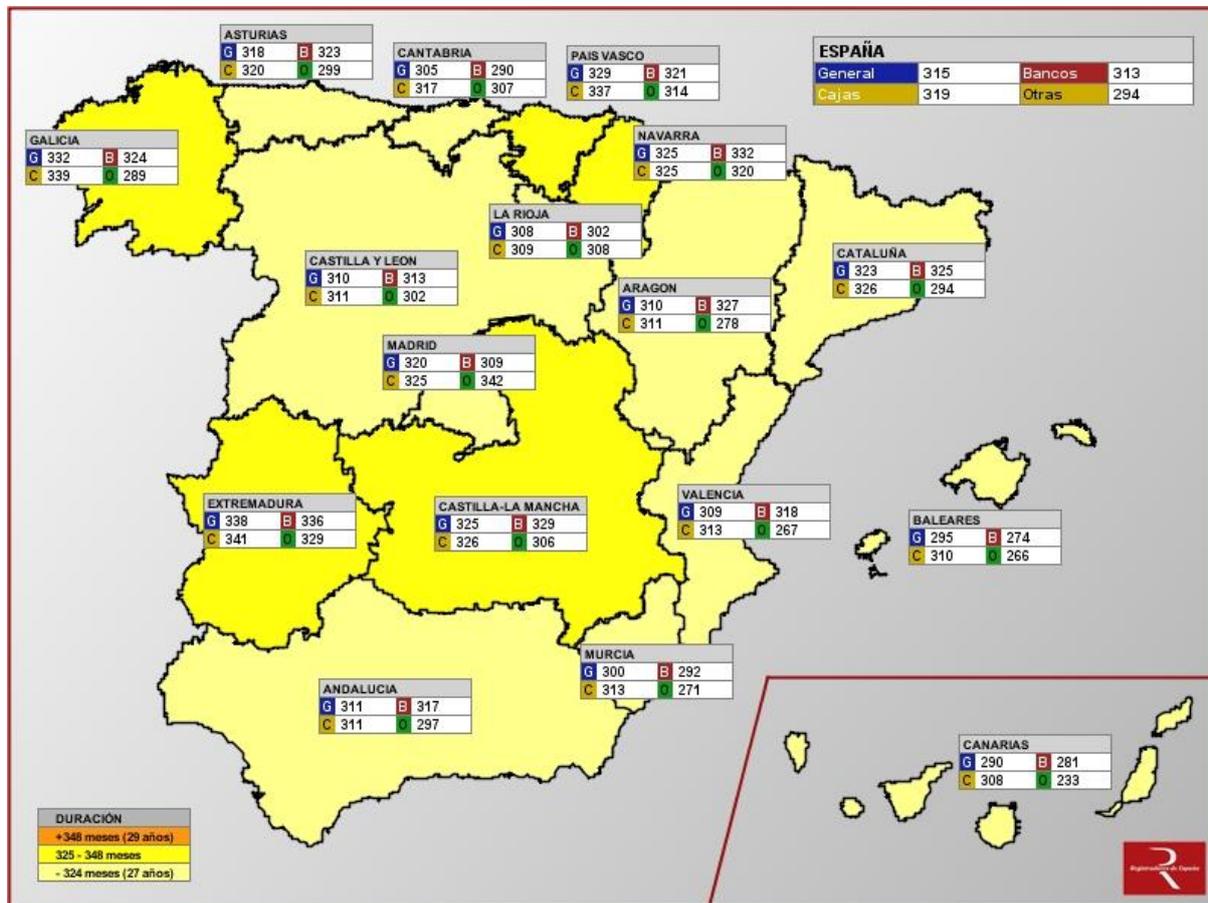


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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. 3er TRIMESTRE 2008



Se ratifica el cambio de tendencia en los plazos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda. Por segundo trimestre consecutivo los plazos de contratación (resultados interanuales) se han reducido (pasan de 333 a 327 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 los plazos de contratación. De hecho en un trimestre se ha reducido el resultado medio ocho meses, es decir, se ha pasado de los 323 meses en el segundo trimestre de 2008 a 315 meses en el tercer trimestre.

Estos resultados dan muestra del grado de ajuste de los plazos de contratación, que parecen estar mostrando el fin de su ciclo alcista. Este hecho puede deberse a diversos factores, entre los que destaca el endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades financieras.

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria, todas ellas presentan reducciones de los plazos de contratación, siendo un escenario generalizado.

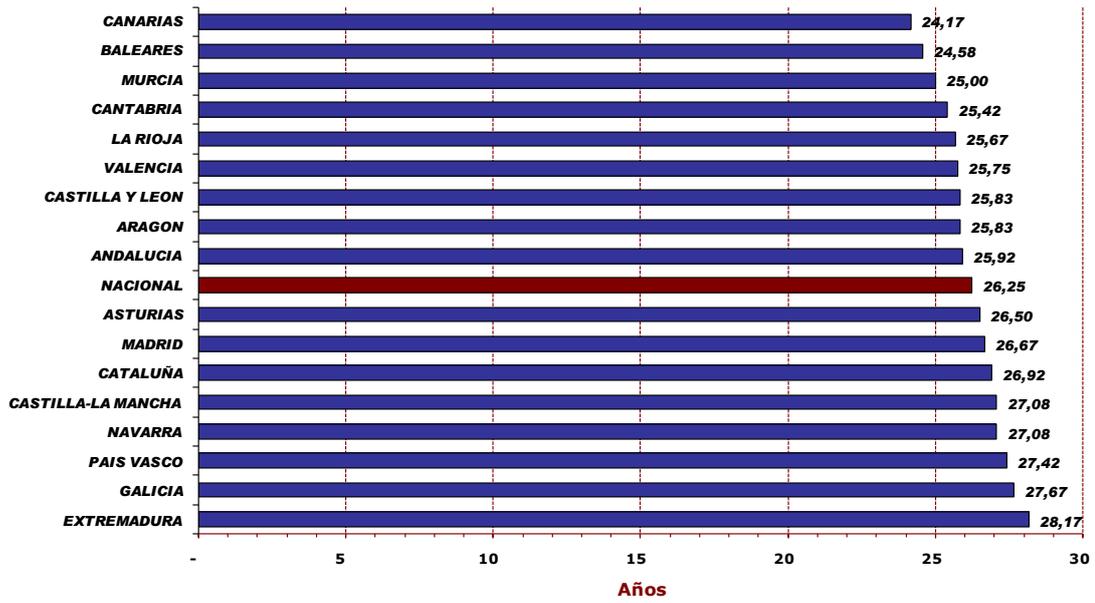
De igual modo, la desagregación territorial ratifica dicha generalización ya que todas las comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación. Las diferencias de resultados por comunidades autónomas son mínimas, comprobando cómo se trata de una variable con escasas diferencias territoriales 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 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.

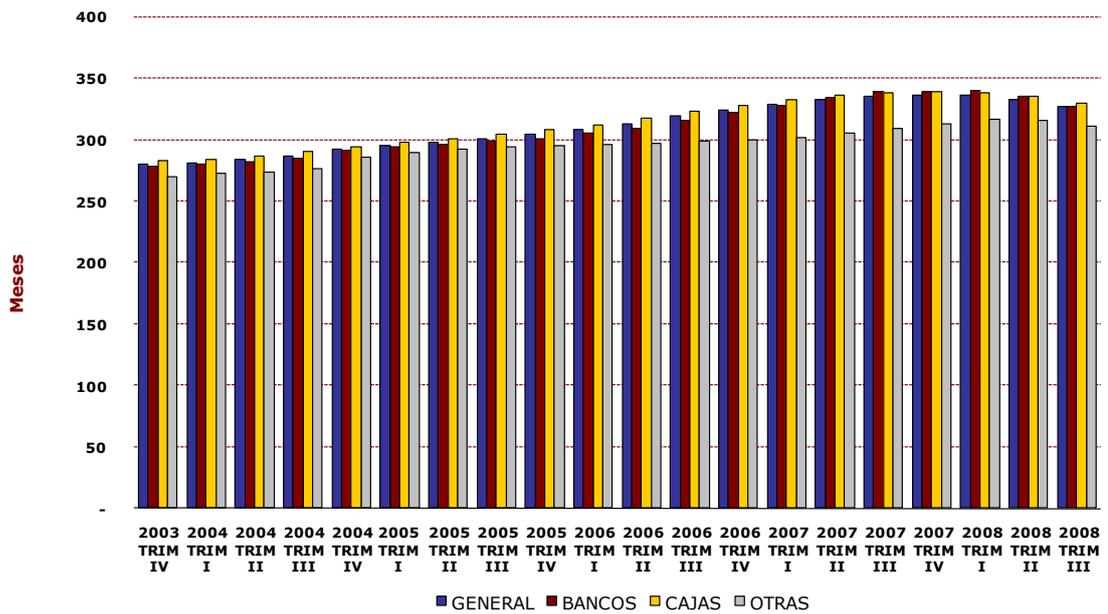
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales				Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras		
CC.AA.										
ANDALUCÍA	311	317	311	297	325	330	324	315	98,73	99,39
ARAGON	310	327	311	278	319	339	318	291	98,41	97,55
ASTURIAS	318	323	320	299	325	325	330	309	100,95	99,39
BALEARES	295	274	310	266	322	314	329	301	93,65	98,47
CANARIAS	290	281	308	233	308	298	321	299	92,06	94,19
CANTABRIA	305	290	317	307	315	314	317	297	96,83	96,33
CASTILLA Y LEON	310	313	311	302	317	324	316	301	98,41	96,94
CASTILLA-LA MANCHA	325	329	326	306	340	345	341	311	103,17	103,98
CATALUÑA	323	325	326	294	332	329	336	308	102,54	101,53
EXTREMADURA	338	336	341	329	339	335	343	333	107,30	103,67
GALICIA	332	324	339	289	334	328	339	317	105,40	102,14
LA RIOJA	308	302	309	308	319	327	322	281	97,78	97,55
MADRID	320	309	325	342	340	333	343	360	101,59	103,98
MURCIA	300	292	313	271	318	314	321	307	95,24	97,25
NAVARRA	325	332	325	320	340	341	347	328	103,17	103,98
PAIS VASCO	329	321	337	314	334	330	338	324	104,44	102,14
VALENCIA	309	318	313	267	322	330	325	293	98,10	98,47
NACIONAL	315	313	319	294	327	327	330	311	100,00	100,00

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCÍA	-1,52%	-2,65%	-1,52%	-0,32%	-1,52%	-2,94%	-1,52%	0,64%
ARAGON	-0,62%	-1,74%	-0,31%	-1,02%	-0,31%	-0,59%	-0,63%	1,75%
ASTURIAS	-0,31%	-0,31%	-0,60%	-0,96%	0,93%	0,93%	1,23%	0,65%
BALEARES	-3,30%	-4,85%	-2,66%	-2,59%	-3,30%	-3,68%	-4,08%	7,89%
CANARIAS	-2,84%	-3,25%	-1,83%	-6,27%	-5,23%	-5,99%	-4,46%	-2,92%
CANTABRIA	-2,17%	-5,14%	-0,94%	1,37%	-2,78%	-4,27%	-2,46%	0,68%
CASTILLA Y LEON	-0,94%	-1,82%	-0,63%	-0,33%	-0,63%	-2,41%	0,64%	-2,90%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,45%	-1,43%	-1,73%	-0,32%	-0,29%	-1,71%	-0,29%	5,42%
CATALUÑA	-2,06%	-2,08%	-2,04%	-1,60%	-5,14%	-6,00%	-5,08%	3,01%
EXTREMADURA	-0,88%	-1,76%	-0,29%	1,83%	0,00%	-2,62%	1,78%	4,72%
GALICIA	-0,60%	-1,50%	-0,29%	0,00%	-1,18%	-1,80%	-1,17%	2,26%
LA RIOJA	-1,54%	-2,39%	-1,53%	0,72%	-2,15%	-0,61%	-1,83%	-6,64%
MADRID	-2,86%	-3,48%	-2,28%	-1,64%	-4,23%	-4,86%	-4,46%	2,86%
MURCIA	-1,85%	-2,48%	-1,23%	-4,66%	-2,75%	-6,27%	-1,53%	-4,95%
NAVARRA	-1,73%	-1,45%	-1,98%	-1,50%	-0,58%	-2,01%	0,29%	-0,61%
PAIS VASCO	-1,18%	-2,37%	-0,88%	-1,52%	-1,47%	-3,23%	-0,88%	-1,82%
VALENCIA	-1,53%	-1,20%	-1,22%	-2,33%	-1,23%	-1,20%	-0,61%	1,03%
NACIONAL	-1,80%	-2,39%	-1,49%	-1,58%	-2,39%	-3,54%	-2,37%	0,65%

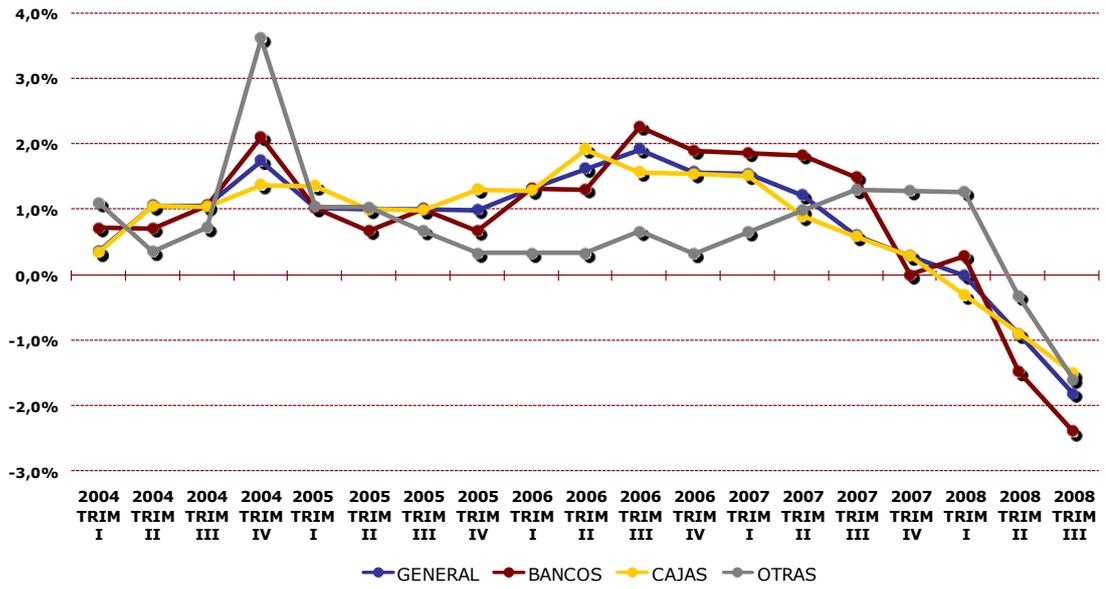
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años).
3er Trimestre 2008.



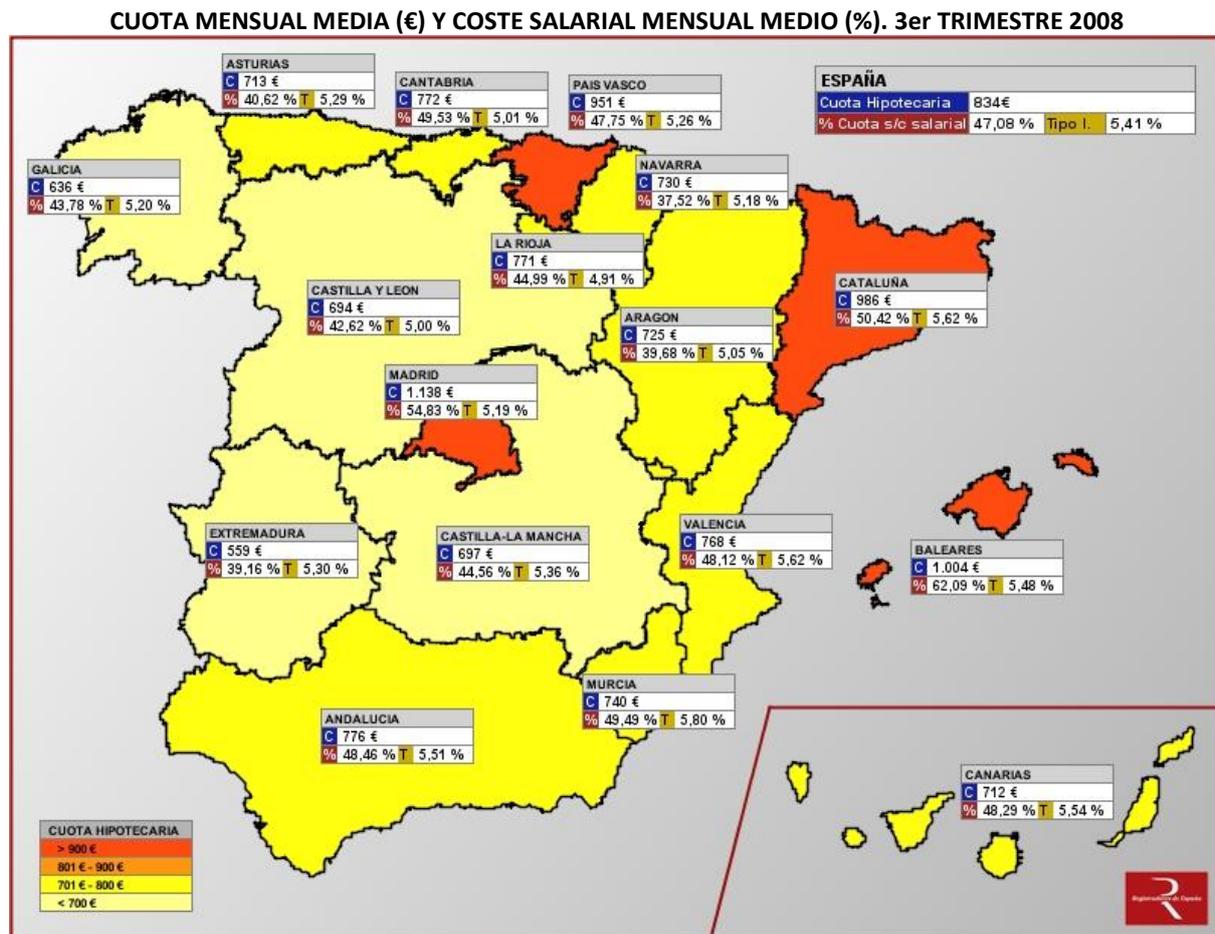
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



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



La cuota hipotecaria mensual media⁴ se ha mantenido con respecto al pasado trimestre, consecuencia del equilibrio de efectos entre el incremento de los tipos de interés, la reducción de los plazos de contratación y 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 a la variación de la cuota hipotecaria, 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.

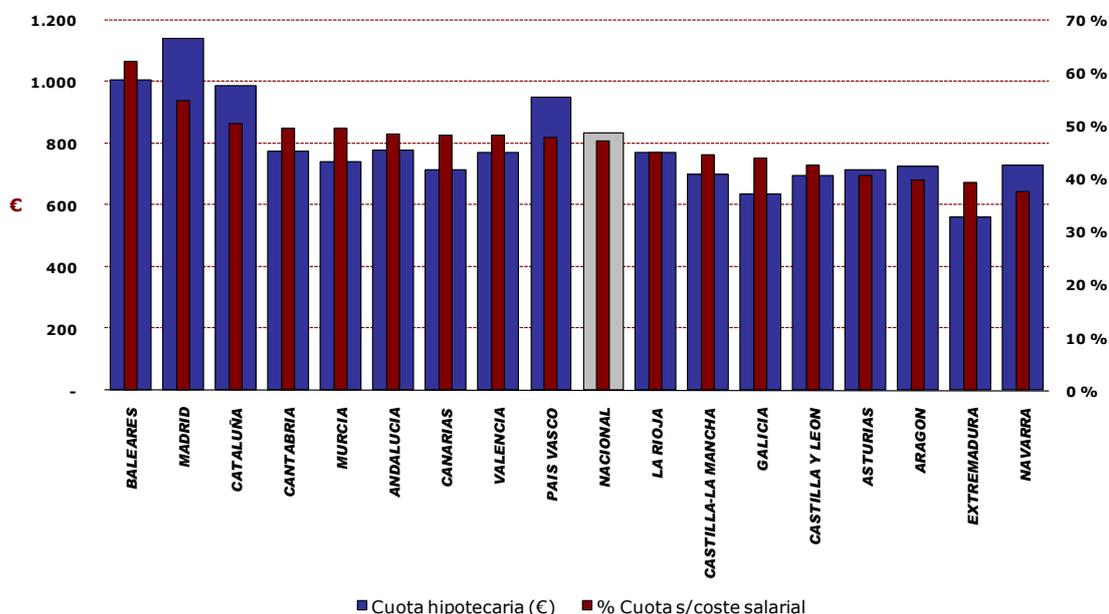
La tasa de variación trimestral de la cuota hipotecaria mensual media, por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, ha alcanzado un resultado negativo. Las tasas interanuales mantienen su signo positivo, pero con una fuerte ralentización con el paso de los trimestres, tanto por lo que respecta a la cuota hipotecaria como a su porcentaje con respecto al coste salarial, siendo previsible que el próximo trimestre ambas variables alcancen tasas de variación interanuales negativas.

La continuidad en la mejora de la accesibilidad dependerá fundamentalmente del comportamiento de los tipos de interés, que ya están comenzando a ajustarse significativamente, pero todavía no se hace notar en el periodo informativo de referencia (tercer trimestre de 2008). Una reducción del EURIBOR como la que actualmente ya se está produciendo podrá tener como consecuencia una importante mejora de la accesibilidad a la vivienda en la medida que resulta previsible una continuidad en la

⁴ 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 tercer trimestre del año 2008.

reducción de precios de la vivienda y, en consecuencia, una reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda. En este engranaje no debe olvidarse dos importantes factores, como son la inflación, con importantes consecuencias sobre la renta disponible neta y los tipos de interés, y, fundamentalmente, el empleo, con un escenario mucho menos optimista.

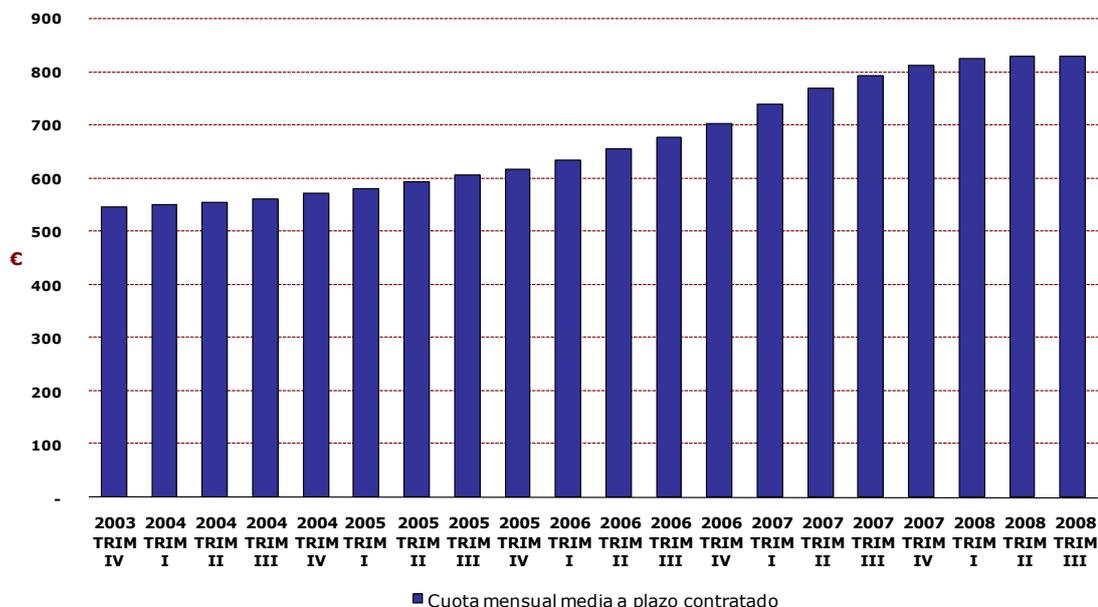
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er Trimestre 2008.



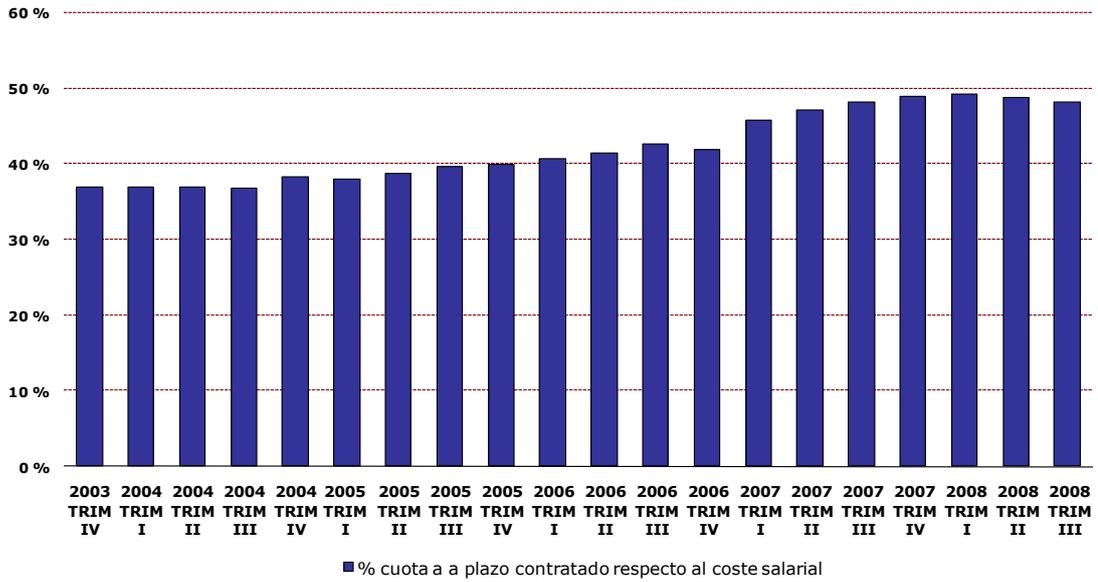
Comunidades Autónomas	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	5,51	776,75	48,46	5,24	765,64	49,62
ARAGON	5,05	725,18	39,69	4,99	761,70	44,12
ASTURIAS	5,29	713,76	40,62	5,06	665,07	39,04
BALEARES	5,48	1.004,45	62,09	5,31	991,35	60,97
CANARIAS	5,54	712,32	48,29	5,21	719,97	50,07
CANTABRIA	5,01	772,30	49,53	4,89	713,14	45,15
CASTILLA Y LEON	5,00	694,28	42,62	4,90	698,79	44,10
CASTILLA-LA MANCHA	5,36	697,43	44,56	5,08	699,28	46,07
CATALUÑA	5,62	986,49	50,42	5,33	998,72	53,95
EXTREMADURA	5,30	559,79	39,16	4,99	533,52	37,97
GALICIA	5,20	636,77	43,78	5,00	635,30	43,33
LA RIOJA	4,91	771,68	44,99	4,87	745,87	47,05
MADRID	5,19	1.138,71	54,83	5,00	1.182,92	57,77
MURCIA	5,80	740,67	49,49	5,46	664,27	45,67
NAVARRA	5,18	730,28	37,52	5,05	790,36	42,01
PAIS VASCO	5,26	951,20	47,75	5,04	961,37	47,90
VALENCIA	5,62	768,95	48,12	5,33	756,06	49,35
NACIONAL	5,41	834,33	47,08	5,18	828,42	48,18

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	TRIMESTRALES		INTERANUALES	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuotas/coste salarial
Comunidades Autónomas				
ANDALUCIA	0,96%	-0,29	8,39%	1,76
ARAGON	-2,37%	-1,60	0,97%	-1,89
ASTURIAS	2,11%	0,36	12,84%	2,75
BALEARES	-0,10%	-0,86	10,50%	3,07
CANARIAS	0,92%	-0,22	7,06%	0,74
CANTABRIA	3,07%	0,97	5,43%	0,45
CASTILLA Y LEON	0,32%	-0,51	6,31%	0,76
CASTILLA-LA MANCHA	-0,46%	-0,85	2,91%	-1,16
CATALUÑA	-1,06%	-1,16	3,76%	-0,24
EXTREMADURA	5,13%	1,24	13,41%	2,63
GALICIA	0,18%	-0,46	5,19%	0,26
LA RIOJA	1,00%	-0,22	11,61%	2,85
MADRID	-0,51%	-0,82	4,12%	0,36
MURCIA	-0,29%	-0,87	-2,49%	-3,54
NAVARRA	-2,23%	-1,43	3,38%	-0,19
PAIS VASCO	1,21%	-0,14	9,45%	1,73
VALENCIA	0,56%	-0,55	6,24%	0,68
NACIONAL	-0,01%	-0,62	4,54%	0,03

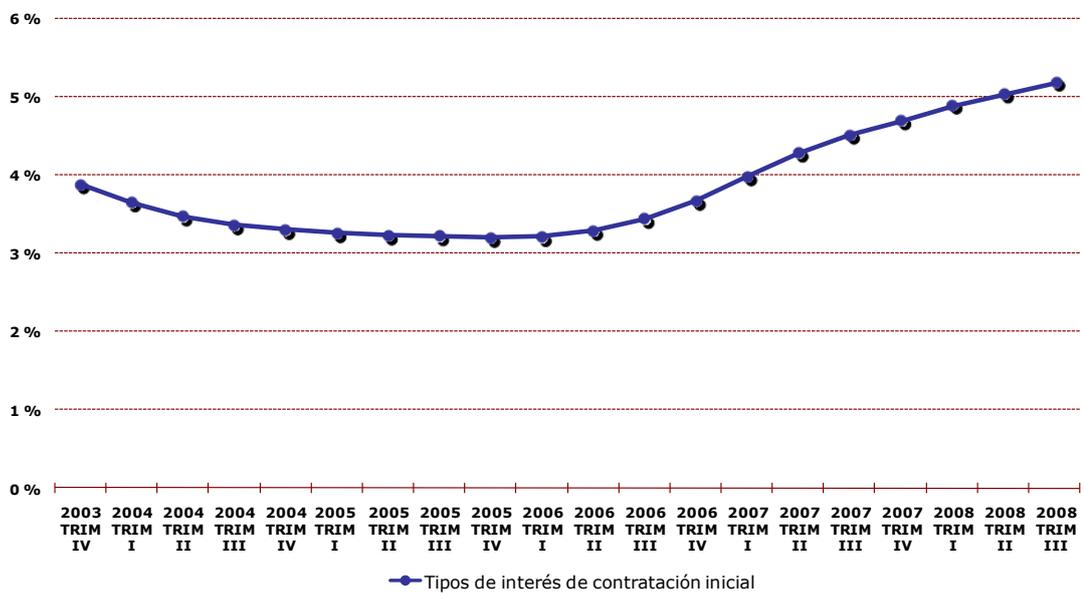
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



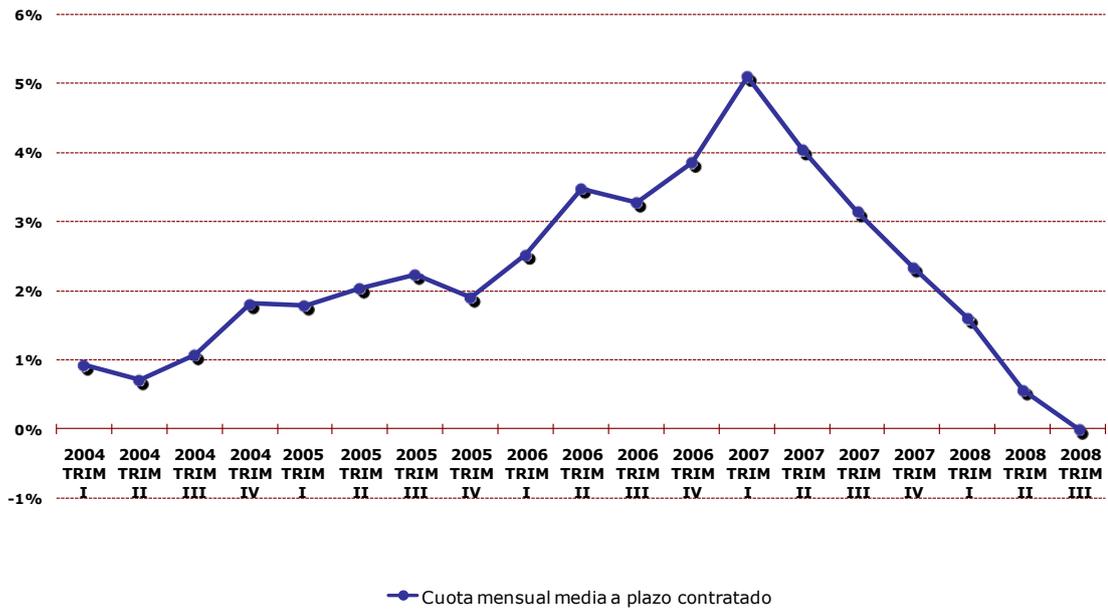
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



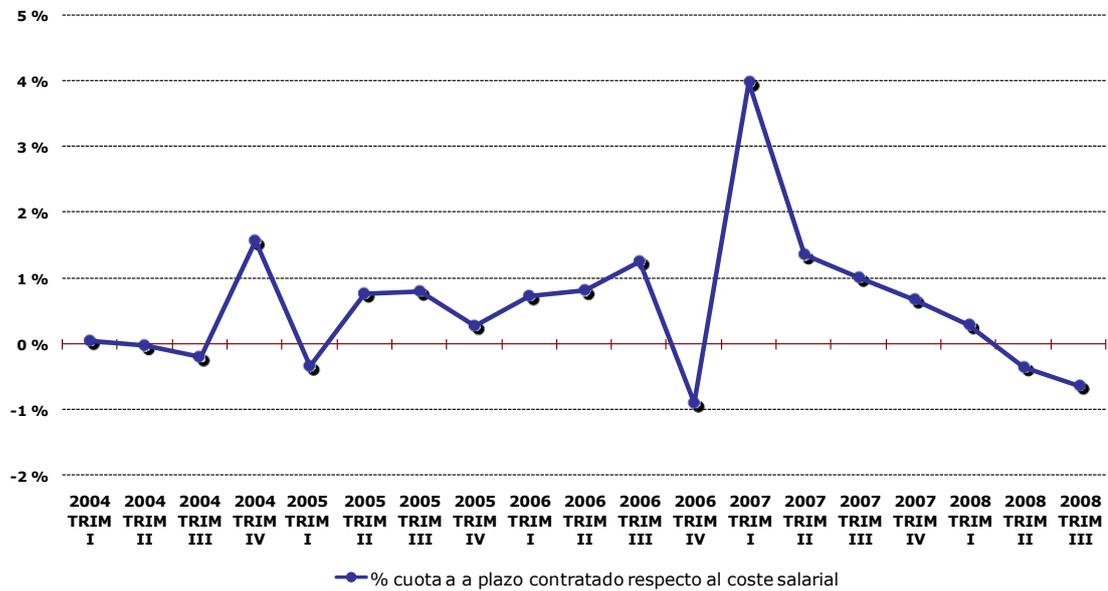
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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.

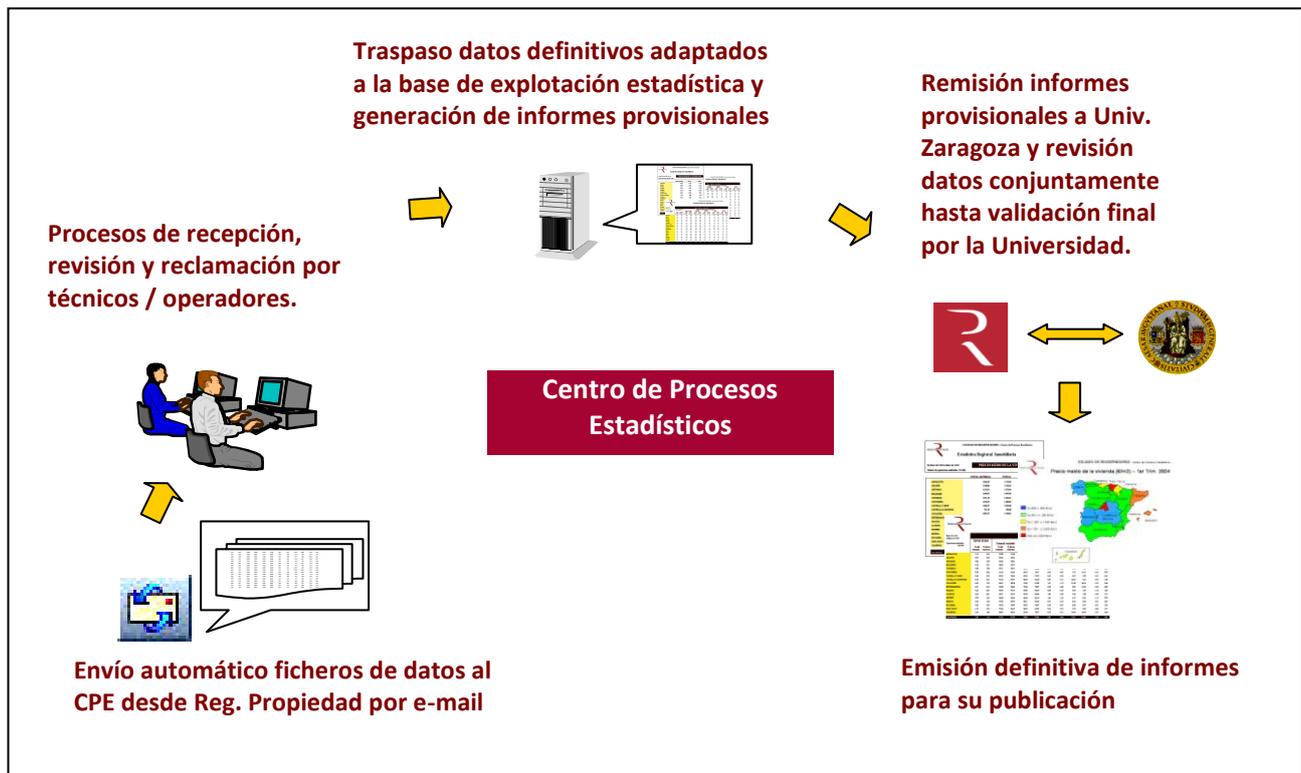
Tipos de interés

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 M² DE VIVIENDA COMPRADO

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

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción de Bancos, Cajas de 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 Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

⁵ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo,

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

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

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

3.2.2. Informes disponibles anualmente

SUPERFICIE DE VIVIENDA (m²)

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

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

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

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

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

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

Las agrupaciones de superficie media podrían ser ilimitadas. Actualmente se diferencia entre pisos de menos de 40 m², entre 40 y 60 m², entre 60 y 80 m², y más de 80 m², intentando con ello acercarse a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

PLAZOS EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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