



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 4º 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>

4º TRIMESTRE 2008**ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA**

1. Introducción	3
2. Resultados	6
2.1. Número de compraventas de vivienda registradas	6
2.1.1. Comunidades Autónomas	6
2.1.2. Provincias	11
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	14
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	18
2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	22
2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	26
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	30
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	35
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial	39
3. Metodología	44
3.1. Objetivos	44
3.2. Informes	48
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	48
3.2.2. Informes disponibles anualmente	52

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

<http://gamerin.unizar.es>

Febrero de 2009

1. Introducción

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

El cambio de ciclo del mercado inmobiliario reflejado en la evolución de las variables durante los últimos trimestres queda claramente ratificado con los datos de cierre del año 2008. Como variable más destacada se encuentra el número de compraventas de vivienda registradas, que en el cuarto trimestre del año ha sido de 113.274, de las cuales 64.479 han correspondido a vivienda nueva y 48.795 a vivienda usada. En comparación con las 130.884 compraventas del pasado trimestre supone un descenso trimestral del -13,45% (-10,32% en vivienda nueva y -17,28% en vivienda usada).

Durante el año 2008 el total de compraventas de viviendas registradas fue de 561.420, con un descenso con respecto al año 2007 del -28,80%. La mayor reducción se ha producido en vivienda usada, con un ajuste del -40,75%, frente a la bajada del -13,14% en vivienda nueva¹.

Las comunidades autónomas con un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre del año han sido Andalucía con 24.506 (21,63% del total nacional), Comunidad Valenciana con 14.684 (12,96%), Comunidad de Madrid con 12.213 (10,78%) y Cataluña con 11.805 (10,42%). Dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas interanuales negativas, destacando por su mayor importe Cataluña (-44,10%), Baleares (-39,41%), Navarra (-32,91%), Comunidad Valenciana (-32,46%) y Comunidad de Madrid (-30,38%). En vivienda usada se intensifican los descensos, encabezados por Baleares (-50,45%), Cataluña (-49,38%), Comunidad de Madrid (-45,52%), La Rioja (-45,02%), Comunidad Valenciana (-44,35%) y Canarias (-40,12%).

El número trimestral de compraventas de vivienda nueva registradas supera por tercer trimestre consecutivo al de vivienda usada. En once 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 registrándose compraventas de vivienda nueva acordadas en un mejor momento del ciclo inmobiliario (periodo de mayor iniciación histórica de vivienda nueva). En los próximos trimestres es previsible que los resultados de vivienda nueva se vayan aproximando a los de vivienda usada.

Estos resultados se trasladan al peso relativo de compraventas de vivienda, de tal modo que durante el cuarto trimestre del año se ha seguido incrementando el porcentaje de compraventas de viviendas nuevas, alcanzando el 56,92% del total (51,75% libres y 5,17% protegidas), mientras que el 43,08% han sido viviendas usadas. Resulta destacable que las compraventas de vivienda nueva protegida representen en el cuarto trimestre del año 2008 el 9,09% del total de compraventas de vivienda nueva, frente al 8,79% del conjunto del año 2008, ratificándose el incremento del peso relativo de la vivienda protegida con la intensificación de la crisis inmobiliaria.

Atendiendo a la desagregación de compraventas de vivienda registradas 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 ocho provincias se presentan tasas negativas, dando lugar a una generalización de los descensos. Resultan destacables los ajustes producidos en provincias con disponibilidad de zona costera (Tarragona -50,51%, Gerona -43,10%, Barcelona -43,48%, Baleares -39,41%, Alicante -37,24%, Tenerife 36,47%...), 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 el liderazgo de las Cajas de Ahorros (48,48%) durante el cuarto trimestre, frente al 41,99% de Bancos y 9,53% de Otras

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.

entidades financieras. Sin embargo, las Cajas de Ahorros vienen presentando una constante reducción de su cuota de mercado, que en el año 2008 ha supuesto una pérdida de 6,78 puntos porcentuales, que han ido a parar al incremento de Bancos (4,73 pp) y Otras entidades financieras (2,05 pp). De hecho las Cajas de Ahorros acumulan seis trimestres consecutivos perdiendo cuota de mercado, frente a su tradicional predominio, mientras que los Bancos llevan cuatro trimestres consecutivos mejorando su posición relativa.

El importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido ha continuado su tradicional ritmo descendente (tres trimestres consecutivos), situándose en el cuarto trimestre en 1.639 €/m², con una tasa de variación trimestral del -3,18%, que trimestre a trimestre se va intensificando. Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria apenas se aprecian diferencias, generalizándose los descensos (Bancos -3,41%, Cajas de Ahorros -3,04%, Otras entidades financieras -3,15%). Desde un punto de vista geográfico también se mantiene el ritmo descendente ya que dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas presentan tasas trimestrales negativas. Comparando los resultados del año 2008 y el año 2007 se obtiene un descenso del -5,42%.

Tomando nuevamente el endeudamiento hipotecario, pero medido por vivienda comprada, en el cuarto trimestre del año se han alcanzado los 136.148 €, manteniéndose el tradicional mayor importe en Bancos (148.859 €) frente a Cajas de Ahorros (130.986 €) y Otras entidades financieras (121.359 €). Estos resultados suponen el cuarto trimestre consecutivo con reducciones del endeudamiento hipotecario por vivienda, con una tasa trimestral del -1,84% e interanual del -6,01%. Estos descensos son generalizados por tipo de entidad financiera concesionaria (Bancos -2,28% trimestral, Cajas de Ahorros -1,82%, Otras entidades financieras -1,66%) y ámbitos geográficos (catorce comunidades autónomas con tasas trimestrales negativas). El mayor endeudamiento por compraventa de vivienda ha correspondido, lógicamente, a aquellas comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda: Comunidad de Madrid (222.736 €), País Vasco (163.636 €), Cataluña (152.850 €) y Baleares (145.737 €).

Los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para finalidad de compraventa de vivienda han mantenido durante el cuarto trimestre el tradicional predominio de los tipos de interés variables (98,01% de los contratos), aunque con un ligero repunte del peso relativo de contratos a tipo de interés fijo (1,99%). Aunque sea en pequeñas cuantías, el tipo de interés fijo lleva tres trimestres consecutivos mejorando su peso relativo. En cuanto a los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés variable, el EURIBOR sigue con su tradicional ascenso, acumulando diecinueve trimestres consecutivos de incrementos, alcanzando el cuarto trimestre del año el 88,22% del total de contratos hipotecarios, seguido a una significativa distancia del IRPH con el 5,61% y otros índices de referencia con el 4,18%.

El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para compraventa de vivienda ha mantenido su línea descendente de los tres últimos trimestres, ratificando el cambio de tendencia. El cuarto trimestre del año se ha cerrado con un plazo medio de 307 meses (25 años y 7 meses), reduciéndose en ocho meses el plazo medio en un solo trimestre. Los datos anualizados pueden dar una mejor muestra de esta tendencia descendente al comprobar cómo el conjunto del año 2008 presentó un plazo medio de contratación de 321 meses (26 años y 9 meses), frente a los 336 meses del año 2007 (28 años). El descenso resulta generalizado para las distintas agrupaciones de entidades financieras y comunidades autónomas, pudiendo relacionar esta circunstancia con el endurecimiento de las condiciones financieras impuestas por las entidades financieras.

La cuota hipotecaria mensual² ha alcanzado los 829,67 € en el cuarto trimestre del año 2008, representando el 47,67% del coste salarial³. Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria

² Calculada con los siguientes resultados obtenidos para el cuarto trimestre del año 2008: importe medio de crédito hipotecario por vivienda de 136.148 €, plazo de contratación de 25 años y 7 meses, y tipo de interés de contratación inicial del 5,53%.

³ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del cuarto trimestre del año 2008, se han utilizado los correspondientes al tercer trimestre del año 2008. Con el objetivo de eliminar factores estacionales en esta variable se ha anualizado (media de los cuatro últimos trimestres). 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

han sido Comunidad de Madrid (1.293,71 €), Baleares (969,64 €), País Vasco (967,25 €) y Cataluña (948,68 €).

El análisis de evolución de estas variables permite comprobar cómo la cuota hipotecaria se mantiene en cuantías similares a pasados trimestres como consecuencia del equilibrio de fuerzas entre el incremento de los tipos de interés (todavía presente en los contratos hipotecarios del cuarto trimestre), la reducción de los plazos de contratación y la reducción del endeudamiento hipotecario. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial acumula tres trimestres consecutivos de ligeros descensos, fundamentalmente como consecuencia del mayor incremento de los salarios con respecto a la variación de la cuota hipotecaria. Por tanto, el incremento de los salarios y la reducción del endeudamiento hipotecario han tenido unos efectos sobre la accesibilidad superiores al incremento de los tipos de interés y la reducción de los plazos de contratación.

Las tasas interanuales mantienen su signo positivo en la cuota hipotecaria (2,29%), aunque con un importante ritmo descendente con el paso de los trimestres, siendo previsible a corto plazo un generalizado escenario de reducción. En cuanto a su porcentaje con respecto al coste salarial, por primera vez desde la creación de la ERI alcanza una tasa interanual negativa, presentando un descenso del -1,18%, estando presente esta circunstancia en quince de las diecisiete comunidades autónomas.

La continuidad en la reducción de la cuota hipotecaria y sus correspondientes efectos sobre la accesibilidad dependerá, por un lado, de que las bajadas del EURIBOR se trasladen a los nuevos contratos hipotecarios y, por otro lado, de la continuidad en las reducciones del precio de la vivienda y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario por vivienda. Por el lado negativo, sin un efecto directo en el cálculo de la cuota hipotecaria, pero sí en el comportamiento del mercado inmobiliario, está la evolución de dos importantes variables, como son el empleo y la situación financiera. En buena medida de ambas dependerá la duración del ciclo bajista del mercado inmobiliario, fundamentalmente por su influencia en la demanda de vivienda como bien de uso, ya que la demanda de vivienda como bien de inversión se mantendrá alejada del mercado durante un plazo mucho más amplio.

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.

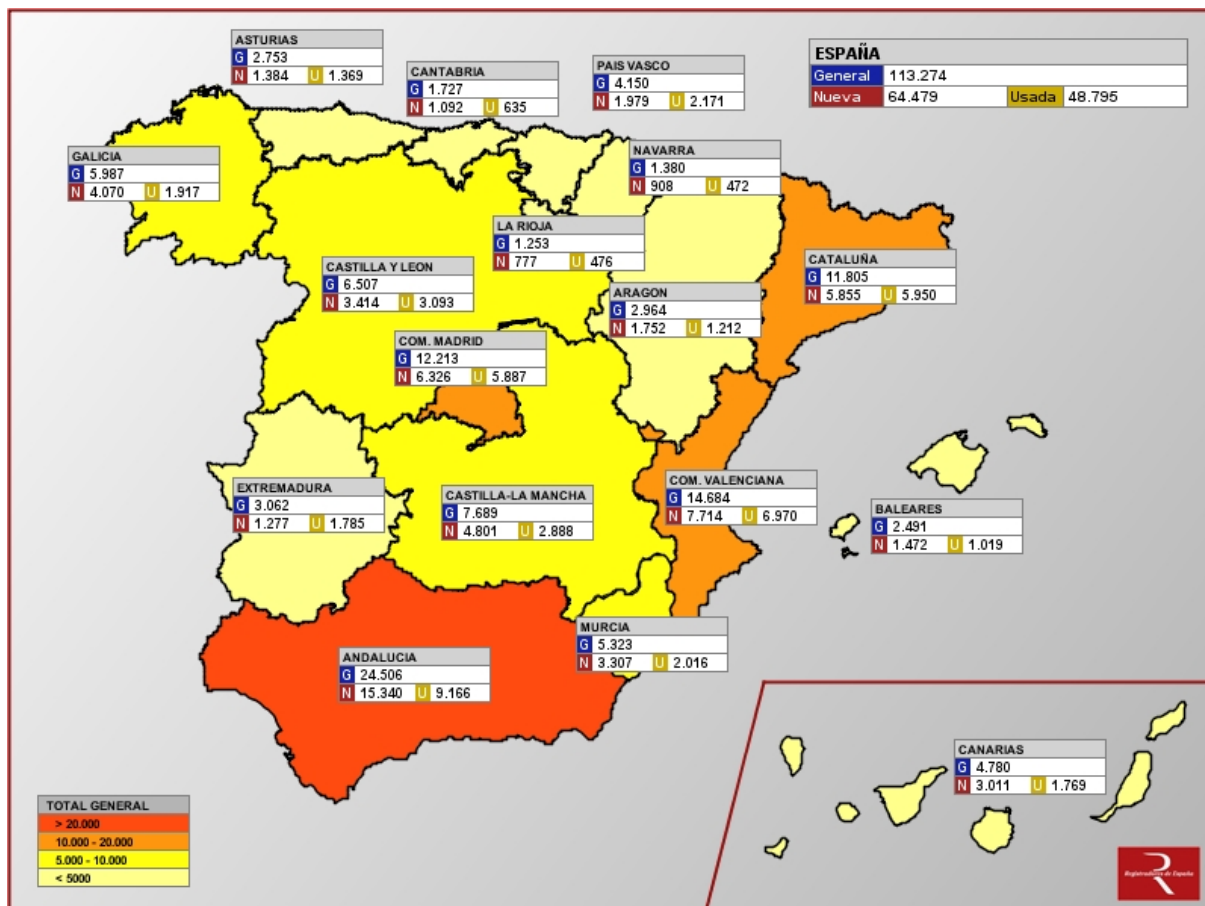
trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

2. Resultados

2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1.1. Comunidades Autónomas

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º TRIMESTRE 2008



Las compraventas de vivienda han seguido reduciéndose durante el cuarto trimestre del año 2008, registrándose un total de 113.274 operaciones, 17.610 menos que el pasado trimestre, lo que representa una reducción del 13,45% en términos trimestrales.

El conjunto del año 2008 ha contado con un total de 561.420 compraventas de vivienda, frente a las 788.518 del año 2007 o las 916.103 del año 2006. En términos interanuales la reducción ha sido del 28,80%, siendo especialmente elevada esta tasa en vivienda usada, con una reducción del 40,75%. Esta última es la que mejor representa el verdadero comportamiento del mercado inmobiliario, en la medida que recoge acuerdos de compraventa de vivienda concretados con una mayor proximidad al periodo informativo. La vivienda nueva, por su propia naturaleza, recoge en la actualidad una parte significativa de datos de compraventa correspondientes a la fase alcista del ciclo inmobiliario, coincidente con uno de los periodos históricos de mayor iniciación de viviendas.

Esta circunstancia justifica que por tercer trimestre consecutivo las compraventas de vivienda nueva registradas (64.479) superen a las compraventas de vivienda usada (48.795). En términos interanuales esta circunstancia se presenta por segundo trimestre consecutivo, contando el año 2008 con 296.405 compraventas de vivienda nueva y 265.015 compraventas de vivienda usada.

Las tasas de variación trimestrales se mantienen relativamente estables durante los últimos cuatro trimestres, con reducciones próximas al -8%. La tasa interanual, lógicamente, va intensificando sus

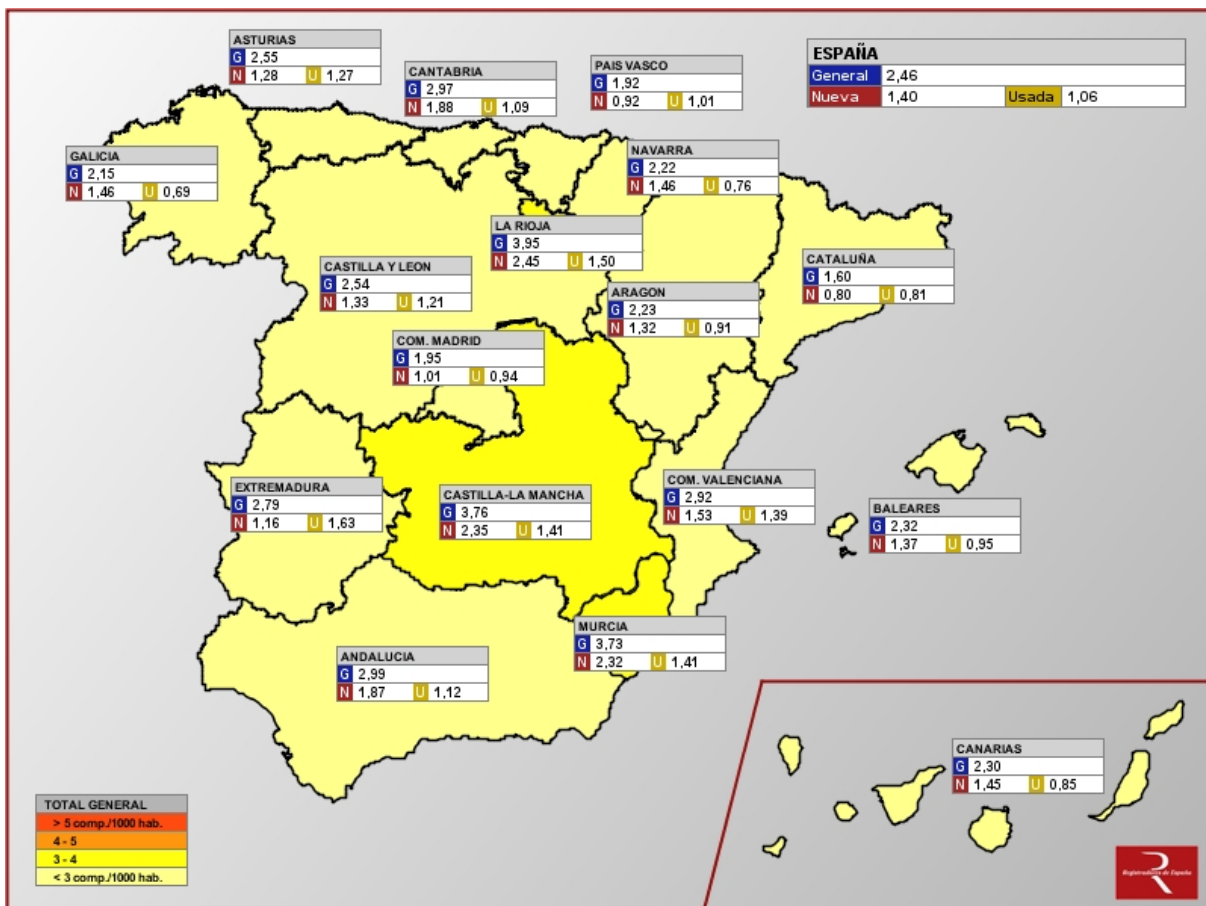
resultados, alcanzando, como se ha señalado, el -28,80% (-13,14% vivienda nueva y -40,75% vivienda usada).

Desde un punto de vista geográfico, la reducción de compraventas de vivienda es un fenómeno generalizado ya que de las diecisiete comunidades autónomas, dieciséis de ellas presentan tasas trimestrales negativas. De hecho, en vivienda usada todas las comunidades autónomas cuentan con descensos del número de compraventas de vivienda.

Las comunidades autónomas con mayores reducciones interanuales han sido Cataluña (-44,10%), Baleares (-39,41%), Navarra (-32,91%), Comunidad Valenciana (-32,46%) y Comunidad de Madrid (-30,38%). En vivienda nueva el mayor ajuste se produce en Cataluña (-36,63%), Navarra (-30,78%) y Baleares (-26,62%), mientras en vivienda usada corresponde a Baleares (-50,45%), Cataluña (-49,38%), Comunidad de Madrid (-45,52%), La Rioja (45,02%), Comunidad Valenciana (-44,35%) y Canarias (-40,12%).

Tomando los resultados medios trimestrales (cuarto trimestre de 2008 frente a cuarto de 2007) la reducción anual del número de compraventas es del -30,04%, siendo del -12,83% en vivienda nueva y del -44,51% en vivienda usada.

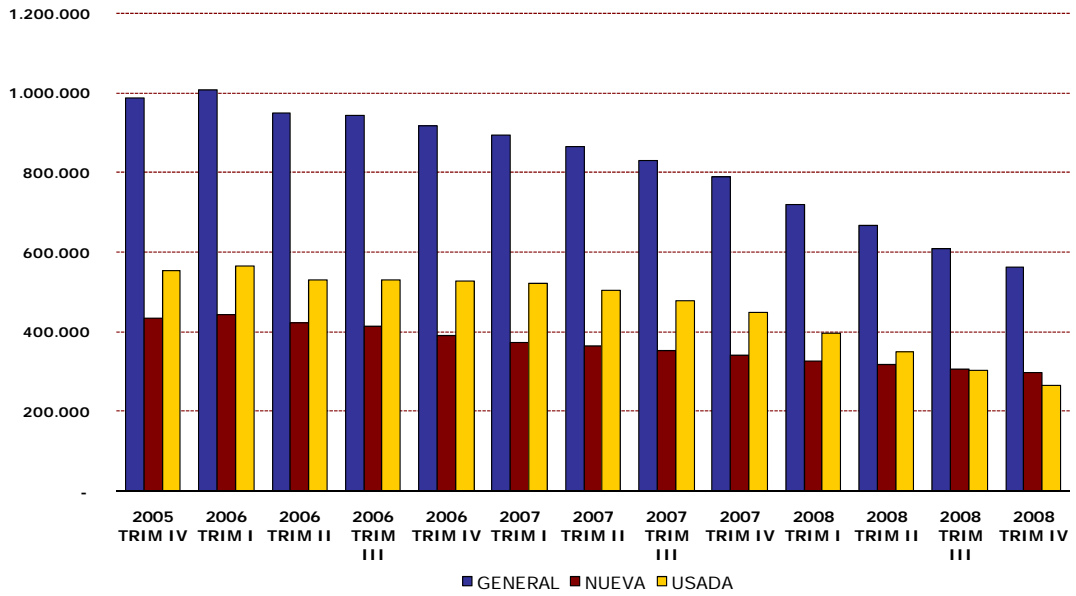
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2008



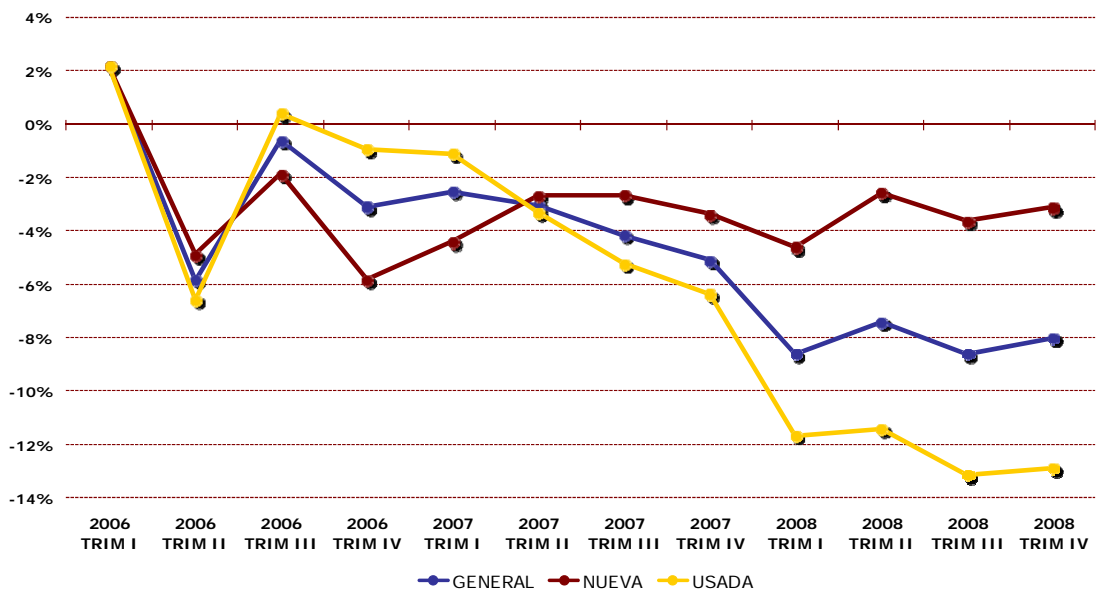
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	24.506	15.340	9.166	122.439	70.017	52.422
ARAGON	2.964	1.752	1.212	14.980	8.120	6.860
ASTURIAS	2.753	1.384	1.369	13.627	6.266	7.361
BALEARES	2.491	1.472	1.019	12.425	6.973	5.452
CANARIAS	4.780	3.011	1.769	25.590	15.701	9.889
CANTABRIA	1.727	1.092	635	9.069	5.290	3.779
CASTILLA Y LEON	6.507	3.414	3.093	31.584	15.577	16.007
CASTILLA-LA MANCHA	7.689	4.801	2.888	33.992	17.424	16.568
CATALUÑA	11.805	5.855	5.950	62.954	29.549	33.405
COM. MADRID	12.213	6.326	5.887	61.445	30.190	31.255
COM. VALENCIANA	14.684	7.714	6.970	75.634	37.999	37.635
EXTREMADURA	3.062	1.277	1.785	13.974	4.851	9.123
GALICIA	5.987	4.070	1.917	27.384	17.291	10.093
LA RIOJA	1.253	777	476	5.638	3.154	2.484
MURCIA	5.323	3.307	2.016	24.970	15.166	9.804
NAVARRA	1.380	908	472	6.463	4.275	2.188
PAIS VASCO	4.150	1.979	2.171	19.252	8.562	10.690
NACIONAL	113.274	64.479	48.795	561.420	296.405	265.015

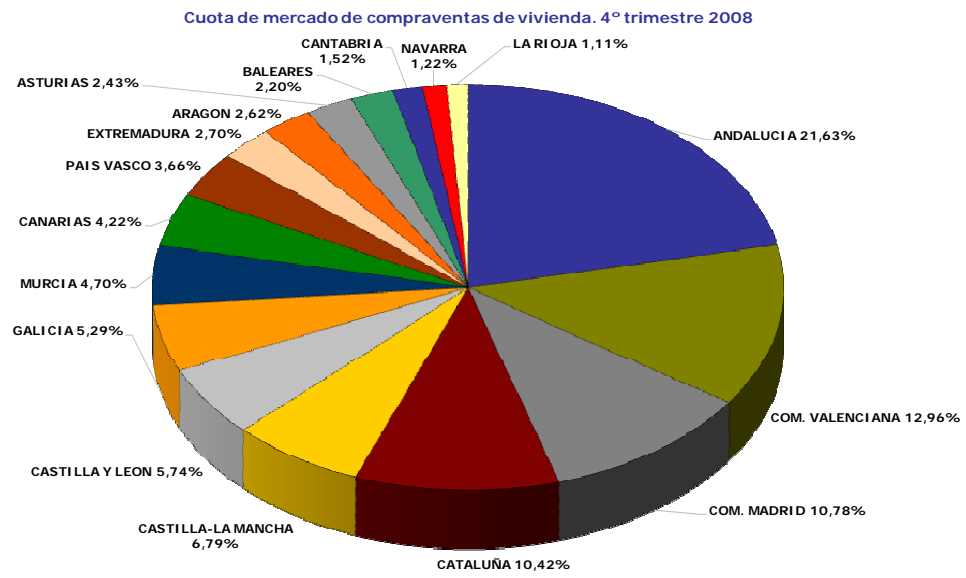
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-9,68%	-6,01%	-14,15%	-28,11%	-19,91%	-36,76%
ARAGON	-6,36%	-2,84%	-10,22%	-28,27%	-15,52%	-39,14%
ASTURIAS	-6,66%	-4,90%	-8,11%	-23,07%	-14,16%	-29,32%
BALEARES	-9,72%	-3,10%	-16,97%	-39,41%	-26,62%	-50,45%
CANARIAS	-8,40%	-4,90%	-13,47%	-26,43%	-14,06%	-40,12%
CANTABRIA	-8,82%	-1,34%	-17,56%	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTILLA Y LEON	-7,48%	-2,00%	-12,25%	-23,57%	2,02%	-38,57%
CASTILLA-LA MANCHA	-5,31%	9,76%	-17,27%	-12,20%	33,39%	-35,42%
CATALUÑA	-11,40%	-8,50%	-13,82%	-44,10%	-36,63%	-49,38%
COM. MADRID	-8,00%	-3,19%	-12,21%	-30,38%	-2,24%	-45,52%
COM. VALENCIANA	-9,03%	-4,30%	-13,36%	-32,46%	-14,34%	-44,35%
EXTREMADURA	1,67%	21,73%	-6,52%	0,57%	90,98%	-19,66%
GALICIA	-3,23%	3,08%	-12,42%	-11,66%	15,78%	-37,17%
LA RIOJA	-5,34%	1,41%	-12,72%	-25,32%	4,02%	-45,02%
MURCIA	-4,40%	-1,53%	-8,51%	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	-5,61%	-3,41%	-9,62%	-32,91%	-30,78%	-36,73%
PAIS VASCO	-4,96%	-1,92%	-7,25%	-26,60%	-21,79%	-30,05%
NACIONAL	-7,97%	-3,10%	-12,87%	-28,80%	-13,14%	-40,75%

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



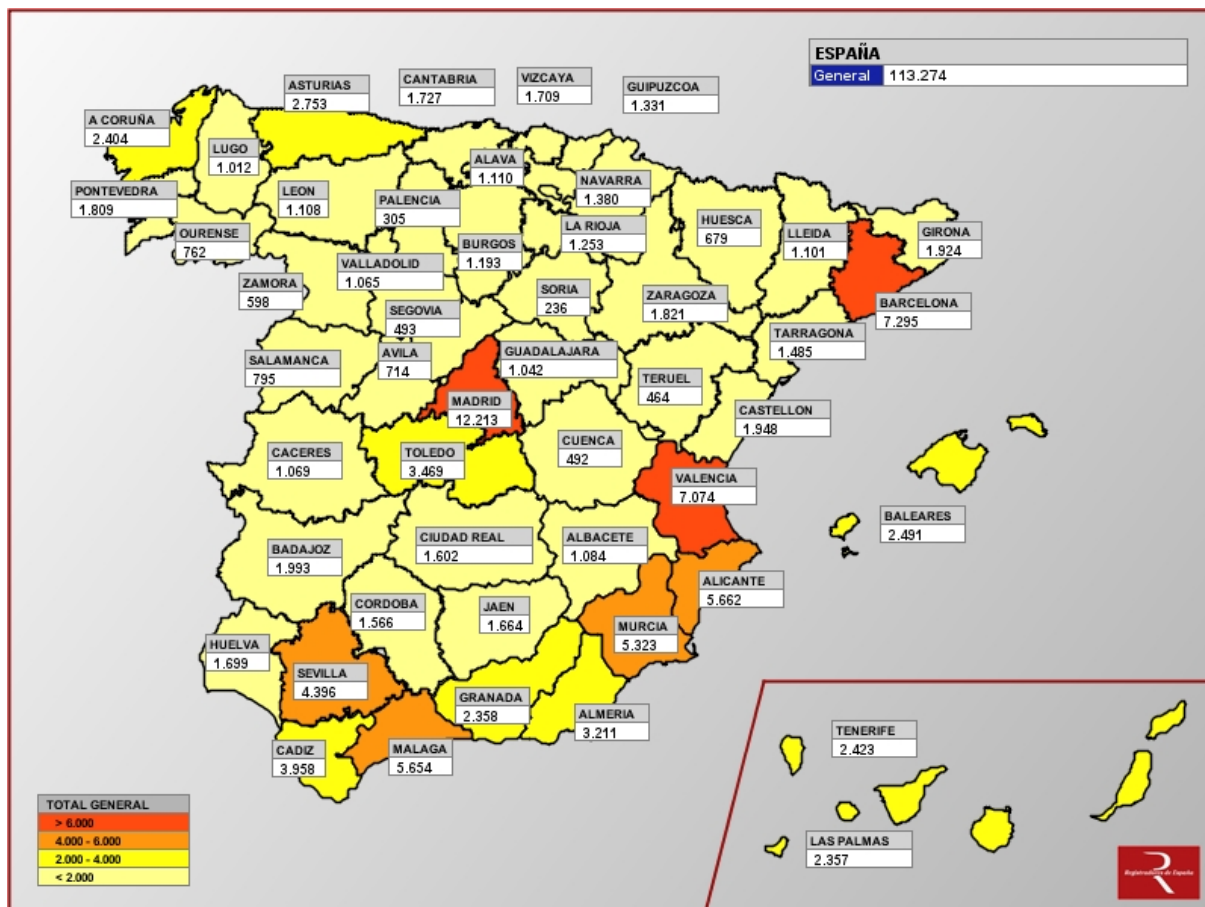
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda registradas





2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 4º 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 cuarto trimestre, de las cincuenta provincias españolas que presentan resultados, en cuarenta y siete de ellas se ha producido una reducción en el número de compraventas (tasas trimestrales negativas). De hecho, en cuarenta y ocho 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 -50,51%, Gerona -43,10%, Barcelona -43,48%, Baleares -39,41%, Alicante -37,24%, Tenerife 36,47%...), 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 (61.445), seguida de Barcelona (38.639), Alicante (33.148) y Valencia (30.931). 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 21,44 compraventas, seguida de Toledo con 21,30 y Guadalajara con 20,58. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Barcelona con 7,13, Vizcaya con 8,38 y Guipúzcoa con 8,51.

En cuanto a los resultados trimestrales, las provincias con mayor número de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre han sido, nuevamente, Madrid (12.213), Barcelona (7.295), Valencia (7.074) y Alicante (5.662), mientras que el número de compraventas por cada mil habitantes lo han encabezado Toledo (5,18), Almería (4,81) y Castellón (4,38).

COMPRVENTAS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
PROVINCIAS						
A CORUÑA	2.404	1.577	827	12.111	7.640	4.471
ALAVA	1.110	365	745	3.679	1.250	2.429
ALBACETE	1.084	742	342	4.355	2.127	2.228
ALICANTE	5.662	2.903	2.759	33.148	16.991	16.157
ALMERIA	3.211	2.433	778	14.314	9.807	4.507
ASTURIAS	2.753	1.384	1.369	13.627	6.266	7.361
AVILA	714	222	492	3.000	1.148	1.852
BADAJOS	1.993	941	1.052	9.070	3.823	5.247
BALEARES	2.491	1.472	1.019	12.425	6.973	5.452
BARCELONA	7.295	3.399	3.896	38.639	17.296	21.343
BURGOS	1.193	740	453	4.728	2.867	1.861
CACERES	1.069	336	733	4.904	1.028	3.876
CADIZ	3.958	3.141	817	18.186	13.626	4.560
CANTABRIA	1.727	1.092	635	9.069	5.290	3.779
CASTELLON	1.948	990	958	11.555	5.721	5.834
CIUDAD REAL	1.602	872	730	7.501	3.936	3.565
CORDOBA	1.566	892	674	8.355	4.817	3.538
CUENCA	492	228	264	2.968	872	2.096
GIRONA	1.924	1.094	830	9.454	5.252	4.202
GRANADA	2.358	1.356	1.002	12.912	7.682	5.230
GUADALAJARA	1.042	803	239	4.893	3.590	1.303
GUIPUZCOA	1.331	781	550	5.966	3.215	2.751
HUELVA	1.699	1.072	627	7.938	4.632	3.306
HUESCA	679	321	358	4.011	2.115	1.896
JAEN	1.664	1.054	610	7.799	3.879	3.920
LA RIOJA	1.253	777	476	5.638	3.154	2.484
LAS PALMAS	2.357	1.452	905	13.548	8.188	5.360
LEON	1.108	676	432	5.538	3.052	2.486
LLEIDA	1.101	718	383	5.767	3.372	2.395
LUGO	1.012	800	212	3.987	2.603	1.384
MADRID	12.213	6.326	5.887	61.445	30.190	31.255
MALAGA	5.654	3.195	2.459	28.900	15.661	13.239
MURCIA	5.323	3.307	2.016	24.970	15.166	9.804
NAVARRA	1.380	908	472	6.463	4.275	2.188
OURENSE	762	529	233	3.080	2.028	1.052
PALENCIA	305	110	195	1.872	810	1.062
PONTEVEDRA	1.809	1.164	645	8.206	5.020	3.186
SALAMANCA	795	368	427	4.207	1.971	2.236
SEGOVIA	493	240	253	2.269	726	1.543
SEVILLA	4.396	2.197	2.199	24.035	9.913	14.122
SORIA	236	128	108	1.385	763	622
TARRAGONA	1.485	644	841	9.094	3.629	5.465
TENERIFE	2.423	1.559	864	12.042	7.513	4.529
TERUEL	464	236	228	1.945	877	1.068
TOLEDO	3.469	2.156	1.313	14.275	6.899	7.376
VALENCIA	7.074	3.821	3.253	30.931	15.287	15.644
VALLADOLID	1.065	486	579	6.106	2.602	3.504
VIZCAYA	1.709	833	876	9.607	4.097	5.510
ZAMORA	598	444	154	2.479	1.638	841
ZARAGOZA	1.821	1.195	626	9.024	5.128	3.896
NACIONAL	113.274	64.479	48.795	561.420	296.405	265.015

COMPRAS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
A CORUÑA	-3,90%	1,11%	-11,41%	-6,03%	28,53%	-35,61%
ALAVA	-7,00%	-15,25%	-2,10%	-25,71%	-37,00%	-18,16%
ALBACETE	-2,42%	16,74%	-15,64%	-30,01%	-14,51%	-40,33%
ALICANTE	-11,35%	-7,97%	-14,64%	-37,24%	-24,02%	-46,94%
ALMERIA	-8,79%	-4,81%	-16,40%	-32,74%	-17,80%	-51,81%
ASTURIAS	-6,66%	-4,90%	-8,11%	-23,07%	-14,16%	-29,32%
AVILA	-3,85%	-2,30%	-4,78%	-3,38%	53,48%	-21,43%
BADAJOS	4,73%	21,83%	-4,98%	16,57%	132,83%	-14,53%
BALEARES	-9,72%	-3,10%	-16,97%	-39,41%	-26,62%	-50,45%
BARCELONA	-10,12%	-7,28%	-12,29%	-43,48%	-35,43%	-48,66%
BURGOS	-7,46%	-6,12%	-9,44%	-28,15%	-17,99%	-39,66%
CACERES	-3,54%	21,37%	-8,52%	-19,79%	14,48%	-25,69%
CADIZ	-8,66%	-6,25%	-15,18%	-27,51%	-22,83%	-38,61%
CANTABRIA	-8,82%	-1,34%	-17,56%	-23,96%	-7,78%	-38,96%
CASTELLON	-9,10%	-7,67%	-10,47%	-11,27%	13,71%	-26,99%
CIUDAD REAL	-3,93%	0,72%	-8,59%	-5,29%	30,03%	-27,14%
CORDOBA	-9,09%	-7,84%	-10,72%	-25,98%	-15,70%	-36,52%
CUENCA	-16,84%	8,32%	-24,17%	-28,27%	91,23%	-43,07%
GIRONA	-11,21%	-8,34%	-14,54%	-43,10%	-32,53%	-52,42%
GRANADA	-10,20%	-8,13%	-13,08%	-22,20%	-4,93%	-38,59%
GUADALAJARA	-6,14%	-0,75%	-18,36%	-14,59%	19,67%	-52,25%
GUIPUZCOA	-1,23%	4,01%	-6,71%	-25,40%	-12,45%	-36,39%
HUELVA	-8,10%	-4,40%	-12,84%	-26,01%	-28,73%	-21,83%
HUESCA	-12,23%	-14,20%	-9,93%	-23,79%	-12,93%	-33,10%
JAEN	-7,08%	6,65%	-17,58%	-22,71%	4,50%	-38,54%
LA RIOJA	-5,34%	1,41%	-12,72%	-25,32%	4,02%	-45,02%
LAS PALMAS	-6,04%	-0,34%	-13,59%	-14,42%	2,02%	-31,32%
LEON	-9,88%	-5,28%	-14,95%	-29,92%	-10,31%	-44,74%
LLEIDA	-12,29%	-11,70%	-13,10%	-37,75%	-36,41%	-39,54%
LUGO	2,81%	11,00%	-9,72%	-2,35%	31,73%	-34,31%
MADRID	-8,00%	-3,19%	-12,21%	-30,38%	-2,24%	-45,52%
MALAGA	-10,68%	-7,95%	-13,71%	-31,79%	-23,09%	-39,84%
MURCIA	-4,40%	-1,53%	-8,51%	-19,95%	-2,71%	-37,17%
NAVARRA	-5,61%	-3,41%	-9,62%	-32,91%	-30,78%	-36,73%
OURENSE	-4,05%	4,54%	-17,17%	-17,16%	0,60%	-38,19%
PALENCIA	-7,14%	-4,37%	-9,15%	18,86%	191,37%	-18,12%
PONTEVEDRA	-4,67%	1,74%	-13,28%	-20,42%	0,42%	-40,02%
SALAMANCA	-9,59%	-2,81%	-14,82%	-24,21%	4,12%	-38,87%
SEGOVIA	-9,71%	6,61%	-15,78%	-30,89%	-12,74%	-37,05%
SEVILLA	-10,97%	-6,25%	-14,01%	-26,88%	-26,39%	-27,22%
SORIA	-8,58%	-1,17%	-16,29%	-16,01%	4,52%	-32,32%
TARRAGONA	-16,17%	-11,29%	-19,12%	-50,51%	-46,28%	-52,97%
TENERIFE	-10,93%	-9,42%	-13,32%	-36,47%	-26,66%	-48,01%
TERUEL	-0,97%	11,72%	-9,41%	-9,07%	16,62%	-23,00%
TOLEDO	-3,85%	20,57%	-19,17%	-2,94%	68,64%	-30,52%
VALENCIA	-6,39%	1,60%	-13,06%	-32,97%	-9,90%	-46,39%
VALLADOLID	-7,78%	-4,20%	-10,27%	-30,34%	-5,00%	-41,86%
VIZCAYA	-6,36%	-1,61%	-9,61%	-27,66%	-22,58%	-31,03%
ZAMORA	1,39%	17,00%	-19,52%	-14,90%	42,56%	-52,32%
ZARAGOZA	-4,65%	0,41%	-10,58%	-33,07%	-20,26%	-44,75%
NACIONAL	-7,97%	-3,10%	-12,87%	-28,80%	-13,14%	-40,75%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda



Las compraventas de vivienda nueva registradas superan por tercer trimestre consecutivo a las compraventas de vivienda usada. De hecho, los resultados del cuarto trimestre de 2008 muestran ya un importante distanciamiento en el mayor peso de compraventas de vivienda nueva (56,92%) que usada (43,08%), incrementando el peso relativo de vivienda nueva, tanto libre (51,75%) como protegida (5,17%).

Durante el año 2008 en once de las diecisiete comunidades autónomas se han registrado más compraventas de vivienda nueva que usada. Durante el cuarto trimestre el número de comunidades autónomas en esta situación se ha incrementado a catorce.

El peso relativo de compraventas de vivienda nueva registradas en el año 2008 se ha incrementado en 9,52 puntos porcentuales (pp) con respecto al año 2007 (8,12 pp vivienda nueva libre y 1,40 pp vivienda nueva protegida), correspondiendo a la reducción de peso relativo de compraventas de vivienda usada registradas.

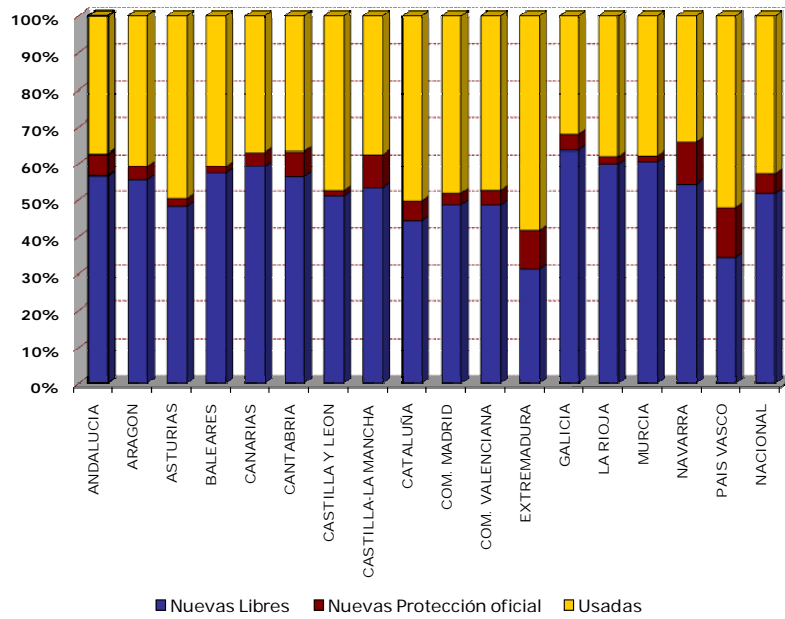
Esta circunstancia es consecuencia, además de por la mayor reducción del número de compraventas de vivienda usada, por el hecho de que actualmente se están escriturando y registrando compraventas de vivienda nueva acordadas a lo largo del ciclo alcista.

Durante el último trimestre se han registrado 5.861 compraventas de vivienda nueva protegida, que representan el 9,09% del total de compraventas de vivienda nueva. Durante el año 2008 han sido 26.044 compraventas de vivienda protegida, que suponen el 8,79% de compraventas de vivienda nueva. En consecuencia, con la intensificación de la crisis inmobiliaria el peso relativo de compraventas de vivienda protegida se va incrementando.

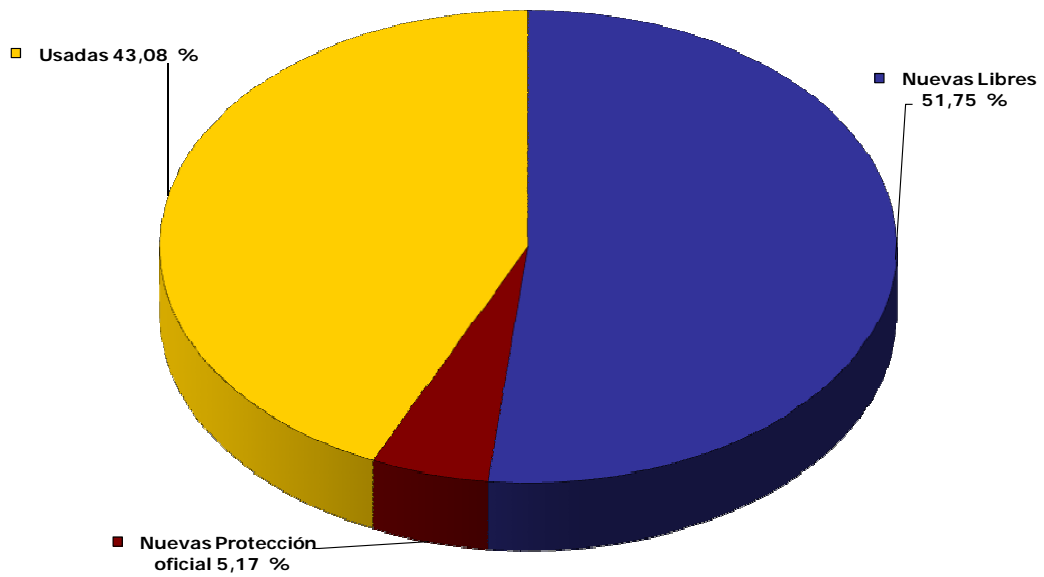
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 3er TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	56,36 %	6,24 %	37,40 %	52,54 %	4,65 %	42,81 %
ARAGON	55,23 %	3,88 %	40,89 %	48,78 %	5,43 %	45,79 %
ASTURIAS	48,13 %	2,14 %	49,73 %	40,89 %	5,09 %	54,02 %
BALEARES	57,17 %	1,93 %	40,90 %	54,93 %	1,19 %	43,88 %
CANARIAS	59,10 %	3,89 %	37,01 %	57,18 %	4,18 %	38,64 %
CANTABRIA	56,11 %	7,12 %	36,77 %	53,51 %	4,82 %	41,67 %
CASTILLA Y LEON	51,04 %	1,43 %	47,53 %	46,53 %	2,79 %	50,68 %
CASTILLA-LA MANCHA	53,32 %	9,12 %	37,56 %	44,24 %	7,02 %	48,74 %
CATALUÑA	44,39 %	5,21 %	50,40 %	44,09 %	2,85 %	53,06 %
COM. MADRID	48,57 %	3,23 %	48,20 %	44,33 %	4,80 %	50,87 %
COM. VALENCIANA	48,47 %	4,07 %	47,46 %	46,82 %	3,42 %	49,76 %
EXTREMADURA	31,25 %	10,45 %	58,30 %	23,70 %	11,01 %	65,29 %
GALICIA	63,62 %	4,36 %	32,02 %	57,90 %	5,24 %	36,86 %
LA RIOJA	59,86 %	2,15 %	37,99 %	54,49 %	1,45 %	44,06 %
MURCIA	60,55 %	1,58 %	37,87 %	58,89 %	1,85 %	39,26 %
NAVARRA	54,20 %	11,59 %	34,21 %	50,88 %	15,27 %	33,85 %
PAIS VASCO	34,43 %	13,25 %	52,32 %	33,61 %	10,86 %	55,53 %
NACIONAL	51,75 %	5,17 %	43,08 %	48,16 %	4,64 %	47,20 %

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 3er TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	1,93 %	0,30 %	-2,23 %	5,08 %	0,78 %	-5,86 %
ARAGON	2,32 %	-0,35 %	-1,97 %	6,92 %	1,26 %	-8,18 %
ASTURIAS	1,18 %	-0,33 %	-0,85 %	3,97 %	0,80 %	-4,77 %
BALEARES	3,82 %	0,01 %	-3,83 %	10,12 %	-0,34 %	-9,78 %
CANARIAS	2,24 %	0,02 %	-2,26 %	8,52 %	0,31 %	-8,83 %
CANTABRIA	4,38 %	0,04 %	-4,42 %	8,11 %	2,13 %	-10,24 %
CASTILLA Y LEON	3,10 %	-0,34 %	-2,76 %	11,92 %	0,46 %	-12,38 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,89 %	1,15 %	-7,04 %	14,14 %	3,38 %	-17,52 %
CATALUÑA	0,82 %	0,67 %	-1,49 %	4,47 %	1,07 %	-5,54 %
COM. MADRID	2,52 %	-0,08 %	-2,44 %	12,06 %	2,08 %	-14,14 %
COM. VALENCIANA	2,21 %	0,28 %	-2,49 %	9,97 %	0,65 %	-10,62 %
EXTREMADURA	4,07 %	1,65 %	-5,72 %	10,36 %	6,07 %	-16,43 %
GALICIA	3,64 %	0,22 %	-3,86 %	13,56 %	1,40 %	-14,96 %
LA RIOJA	3,85 %	-0,13 %	-3,72 %	16,42 %	-0,64 %	-15,78 %
MURCIA	1,82 %	-0,05 %	-1,77 %	10,69 %	0,08 %	-10,77 %
NAVARRA	0,64 %	0,87 %	-1,51 %	-4,24 %	6,28 %	-2,04 %
PAIS VASCO	-0,09 %	1,46 %	-1,37 %	-0,59 %	3,32 %	-2,73 %
NACIONAL	2,31 %	0,35 %	-2,66 %	8,12 %	1,40 %	-9,52 %

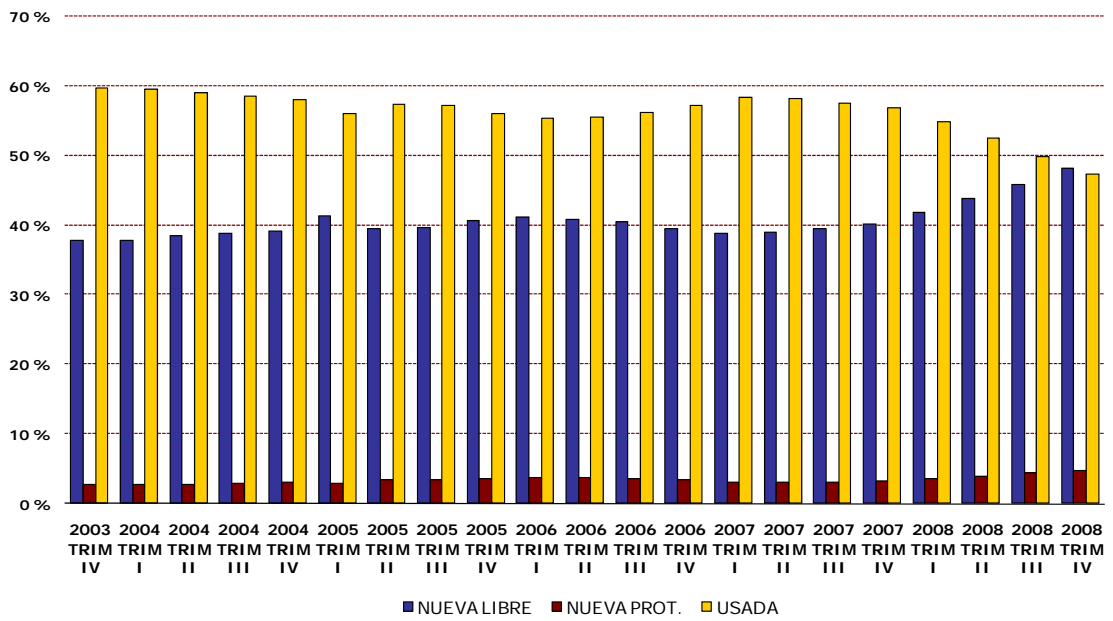
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2008



Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º trimestre 2008

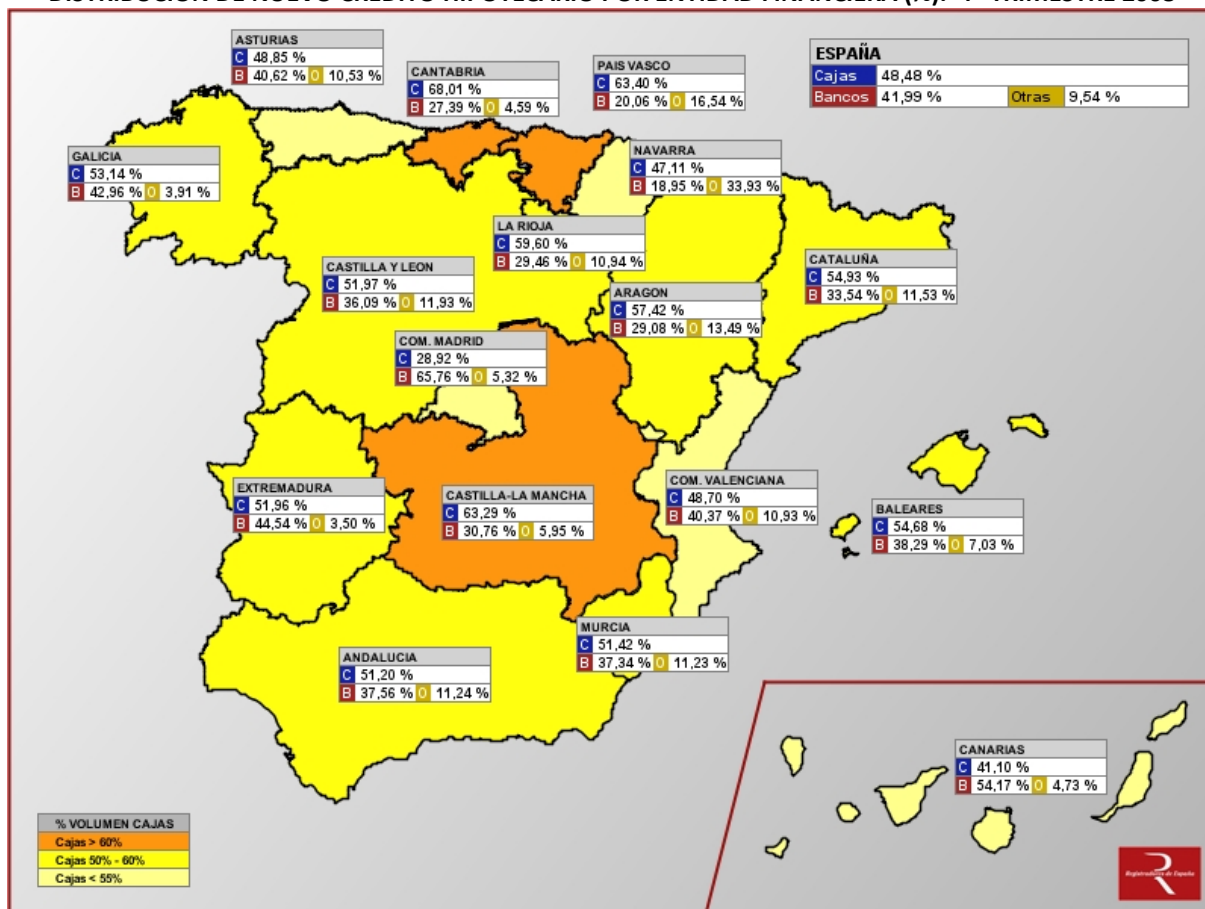


Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). 4º TRIMESTRE 2008



El liderazgo de las Cajas de Ahorros en la concesión de nuevo crédito hipotecario (48,48%) se mantiene durante el último trimestre, así como su tendencia a la pérdida de cuota de mercado a favor de Bancos (41,99%) y Otras entidades financieras (9,53%).

Durante el cuarto trimestre de 2008 las Cajas de Ahorros han perdido 1,85 pp de cuota de mercado, incrementándolo Bancos (1,57 pp) y Otras entidades financieras (0,28 pp). Tomando el año 2008 esta pérdida de cuota de mercado de Cajas de Ahorros ha sido de 6,78 pp, con una mejora de 4,73 pp en Bancos y de 2,05 pp en Otras entidades financieras.

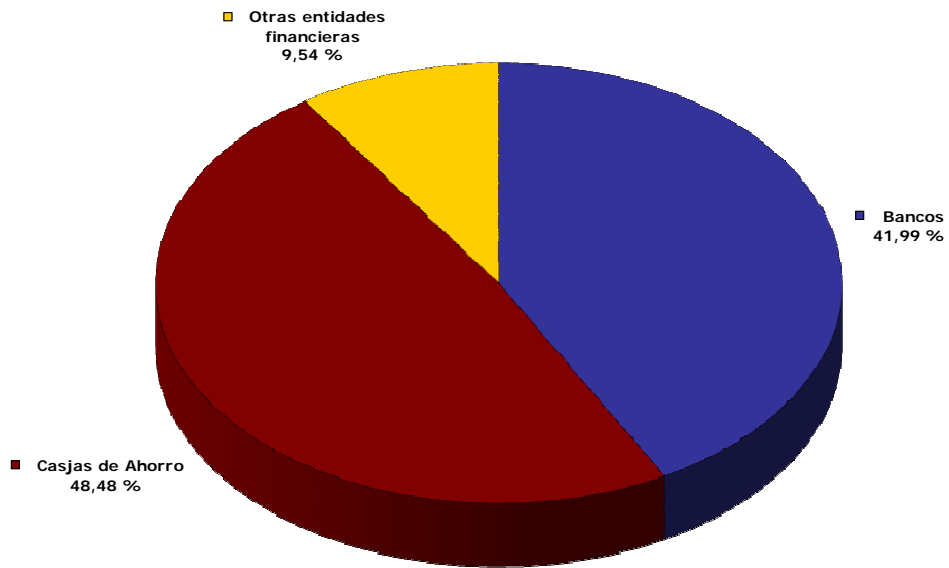
Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, durante el último trimestre únicamente en Canarias y Comunidad de Madrid los Bancos han superado en cuota de mercado a las Cajas de Ahorros, quedando en la mayoría de comunidades autónomas Otras entidades financieras como la agrupación de entidad financiera con menor cuota de mercado, con la excepción de Navarra, donde superan a Bancos.

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

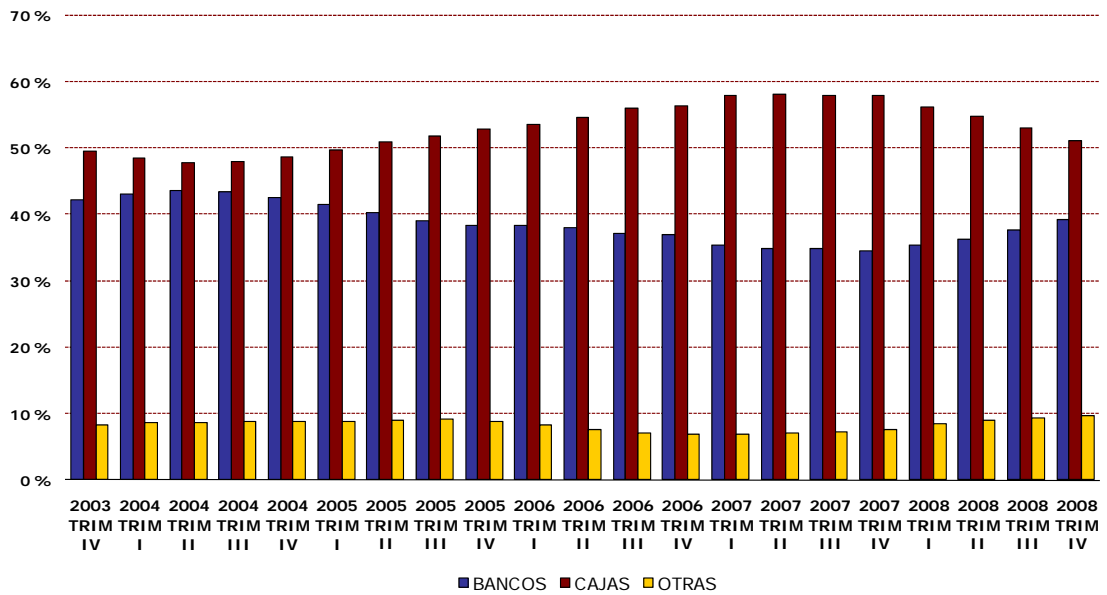
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	37,56	51,20	11,24	38,75	50,17	11,08
ARAGON	29,08	57,42	13,49	28,88	57,39	13,73
ASTURIAS	40,62	48,85	10,53	36,55	48,62	14,83
BALEARES	38,29	54,68	7,03	39,88	54,77	5,35
CANARIAS	54,17	41,10	4,73	56,51	38,62	4,87
CANTABRIA	27,39	68,02	4,59	33,62	61,37	5,01
CASTILLA Y LEON	36,10	51,97	11,93	31,74	57,71	10,56
CASTILLA-LA MANCHA	30,76	63,29	5,95	29,84	62,55	7,61
CATALUÑA	33,54	54,93	11,53	36,82	55,20	7,99
COM. MADRID	65,76	28,92	5,32	48,54	42,69	8,77
COM. VALENCIANA	40,37	48,70	10,93	41,47	48,22	10,31
EXTREMADURA	44,54	51,96	3,50	48,21	47,94	3,85
GALICIA	42,96	53,14	3,91	44,05	52,09	3,85
LA RIOJA	29,46	59,60	10,94	25,66	59,17	15,17
MURCIA	37,35	51,42	11,23	39,80	49,94	10,26
NAVARRA	18,96	47,11	33,93	20,79	47,04	32,16
PAIS VASCO	20,06	63,40	16,54	23,57	60,85	15,58
NACIONAL	41,99	48,48	9,54	39,25	51,14	9,61

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.						
ANDALUCIA	0,36 %	-0,50 %	0,14 %	1,65 %	-2,69 %	1,04 %
ARAGON	0,65 %	-1,57 %	0,92 %	2,82 %	-4,70 %	1,88 %
ASTURIAS	2,37 %	-1,50 %	-0,86 %	0,86 %	-2,46 %	1,60 %
BALEARES	-0,03 %	-0,44 %	0,47 %	0,51 %	-1,23 %	0,72 %
CANARIAS	1,74 %	-1,68 %	-0,05 %	7,25 %	-7,43 %	0,18 %
CANTABRIA	-1,08 %	1,08 %	-0,01 %	3,60 %	-3,83 %	0,23 %
CASTILLA Y LEON	1,14 %	-1,27 %	0,15 %	0,60 %	-2,24 %	1,65 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,44 %	-2,68 %	0,25 %	3,12 %	-5,54 %	2,42 %
CATALUÑA	1,25 %	-2,35 %	1,11 %	7,90 %	-10,97 %	3,08 %
COM. MADRID	4,52 %	-4,39 %	-0,13 %	6,60 %	-10,78 %	4,18 %
COM. VALENCIANA	1,24 %	-1,01 %	-0,23 %	6,31 %	-7,52 %	1,21 %
EXTREMADURA	1,24 %	-1,19 %	-0,04 %	1,94 %	-2,66 %	0,72 %
GALICIA	0,52 %	-0,65 %	0,12 %	2,79 %	-2,92 %	0,12 %
LA RIOJA	1,47 %	-3,27 %	1,80 %	-1,66 %	-4,89 %	6,55 %
MURCIA	3,00 %	-2,70 %	-0,29 %	13,54 %	-12,23 %	-1,31 %
NAVARRA	-2,56 %	0,55 %	2,00 %	-3,44 %	-3,13 %	6,56 %
PAIS VASCO	-0,60 %	-0,04 %	0,63 %	-1,47 %	-1,06 %	2,53 %
NACIONAL	1,57 %	-1,85 %	0,28 %	4,73 %	-6,78 %	2,05 %

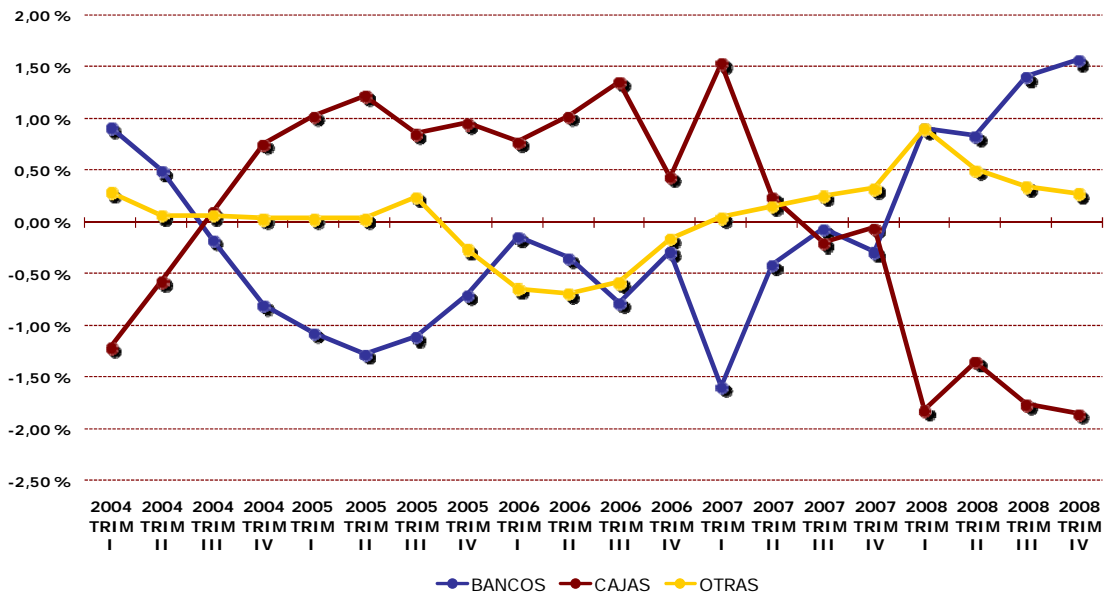
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 4º trimestre 2008



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

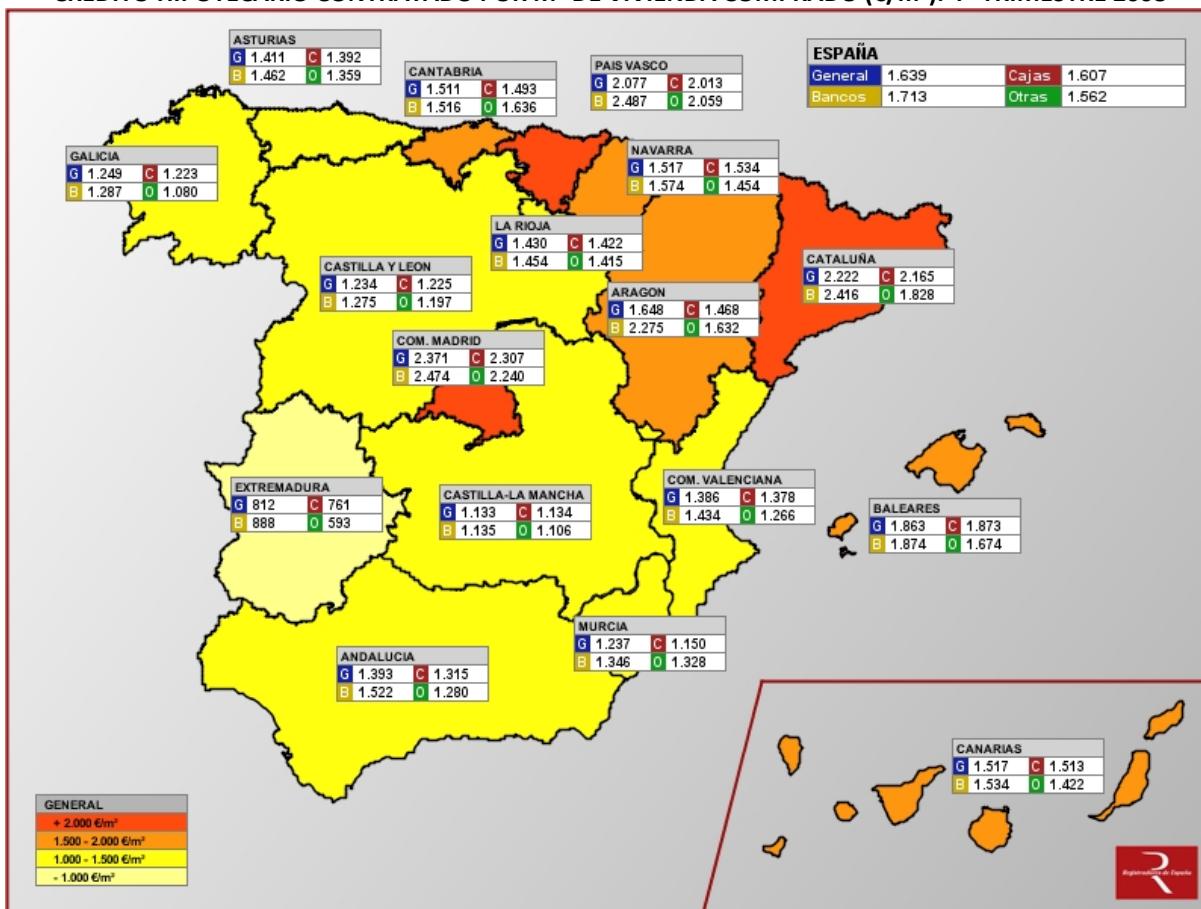


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 4º 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, dando continuidad a las reducciones de los últimos trimestres. La reducción es generalizada para todas las agrupaciones de entidades financieras y comunidades autónomas.

Se mantiene el mayor peso en la concesión de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda en Bancos (1.713 €/m²), seguidos de Cajas de Ahorros (1.607 €/m²) y Otras entidades financieras (1.562 €/m²). El mayor importe corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de la 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).

La tasa de variación trimestral es negativa por tercer trimestre consecutivo para el total general (-3,18%), intensificándose con respecto al pasado trimestre (-2,75%). Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado reducciones trimestrales por encima del 3%.

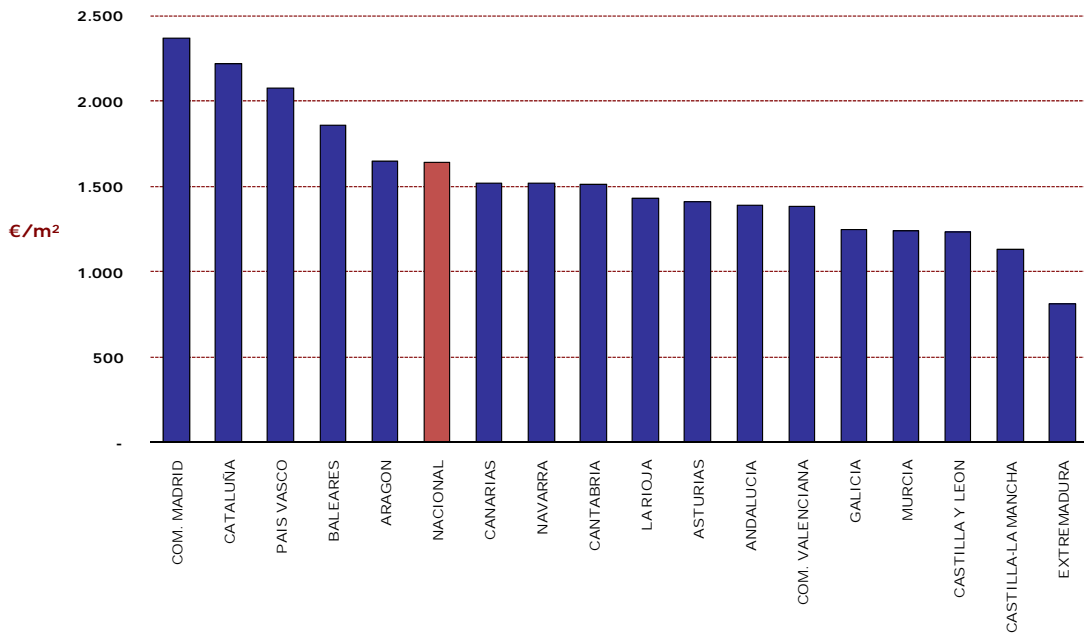
La variación interanual se sitúa en tasas negativas por primera vez desde la creación de la ERI, con un resultado del -5,42%, intensificándose notablemente durante el último trimestre ya que la tasa interanual del tercer trimestre era del 0,05%. Todas las agrupaciones de entidades financieras presentan descensos interanuales, destacando Cajas de Ahorros con una tasa del -7,74%.

El análisis de tendencias ratifica el progresivo y generalizado descenso del endeudamiento hipotecario, siendo previsible la continuidad en la reducción del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprada.

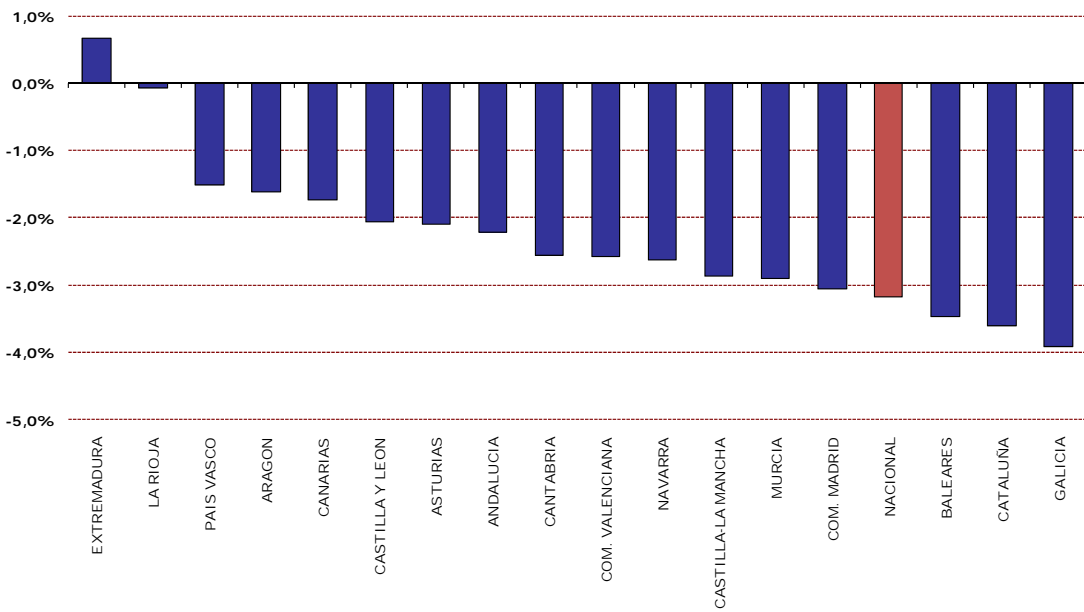
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.393	1.522	1.315	1.280	1.501	1.633	1.422	1.412
ARAGON	1.648	2.275	1.468	1.632	1.767	2.109	1.640	1.783
ASTURIAS	1.411	1.462	1.392	1.359	1.447	1.544	1.411	1.352
BALEARES	1.863	1.874	1.873	1.674	2.036	2.106	2.016	1.797
CANARIAS	1.517	1.534	1.513	1.422	1.588	1.647	1.546	1.427
CANTABRIA	1.511	1.516	1.493	1.636	1.677	1.820	1.593	1.851
CASTILLA Y LEON	1.234	1.275	1.225	1.197	1.288	1.323	1.290	1.202
CASTILLA-LA MANCHA	1.133	1.135	1.134	1.106	1.218	1.296	1.179	1.208
CATALUÑA	2.222	2.416	2.165	1.828	2.480	2.691	2.389	2.239
COM. MADRID	2.371	2.474	2.307	2.240	2.604	2.648	2.585	2.480
COM. VALENCIANA	1.386	1.434	1.378	1.266	1.472	1.537	1.445	1.362
EXTREMADURA	812	888	761	593	892	965	828	840
GALICIA	1.249	1.287	1.223	1.080	1.324	1.379	1.288	1.199
LA RIOJA	1.430	1.454	1.422	1.415	1.482	1.511	1.469	1.487
MURCIA	1.237	1.346	1.150	1.328	1.301	1.473	1.197	1.357
NAVARRA	1.517	1.574	1.534	1.454	1.592	1.728	1.538	1.606
PAIS VASCO	2.077	2.487	2.013	2.059	2.270	2.627	2.202	2.210
NACIONAL	1.639	1.713	1.607	1.562	1.797	1.900	1.752	1.689

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	84,99	83,53	-2,21%	-1,98%	-2,20%	-3,62%	1,49%	2,38%	0,85%	2,17%
ARAGON	100,55	98,33	-1,61%	1,10%	-1,86%	-4,45%	-5,91%	2,38%	-9,14%	-5,16%
ASTURIAS	86,09	80,52	-2,10%	-1,91%	-2,62%	-1,46%	1,26%	4,54%	-0,07%	-1,53%
BALEARES	113,67	113,30	-3,46%	-3,48%	-3,40%	-3,28%	2,62%	4,05%	1,20%	8,58%
CANARIAS	92,56	88,37	-1,73%	-1,67%	-1,90%	-3,06%	0,00%	3,32%	-3,98%	-0,70%
CANTABRIA	92,19	93,32	-2,56%	-3,55%	-1,85%	-1,86%	1,33%	5,75%	-1,36%	7,18%
CASTILLA Y LEON	75,29	71,68	-2,05%	-2,43%	-2,05%	0,00%	-3,23%	-2,00%	-3,37%	-3,99%
CASTILLA-LA MANCHA	69,13	67,78	-2,87%	-5,95%	-2,48%	-0,33%	-2,72%	-4,21%	-2,96%	3,16%
CATALUÑA	135,57	138,01	-3,61%	-2,82%	-3,82%	-7,67%	-3,99%	0,79%	-6,79%	-6,28%
COM. MADRID	144,66	144,91	-3,05%	-2,54%	-3,33%	-4,02%	-5,48%	-4,23%	-6,03%	-8,72%
COM. VALENCIANA	84,56	81,91	-2,58%	-2,54%	-2,30%	-5,15%	-1,80%	-0,45%	-2,50%	-3,95%
EXTREMADURA	49,54	49,64	0,68%	0,94%	0,00%	-1,29%	-0,34%	-1,83%	-0,72%	10,82%
GALICIA	76,21	73,68	-3,92%	-4,37%	-3,88%	0,50%	-0,08%	0,66%	-1,00%	9,70%
LA RIOJA	87,25	82,47	-0,07%	-1,88%	0,55%	0,88%	-1,59%	-9,41%	1,31%	-1,52%
MURCIA	75,47	72,40	-2,91%	-3,91%	-3,78%	1,42%	-1,44%	1,73%	-7,28%	12,90%
NAVARRA	92,56	88,59	-2,63%	-2,26%	-2,16%	-3,54%	-2,15%	-1,82%	-2,23%	-2,37%
PAIS VASCO	126,72	126,32	-1,52%	-2,34%	-1,30%	0,50%	-2,24%	3,14%	-2,57%	-1,91%
NACIONAL	100,00	100,00	-3,18%	-3,41%	-3,04%	-3,15%	-5,42%	-2,46%	-7,74%	-2,37%

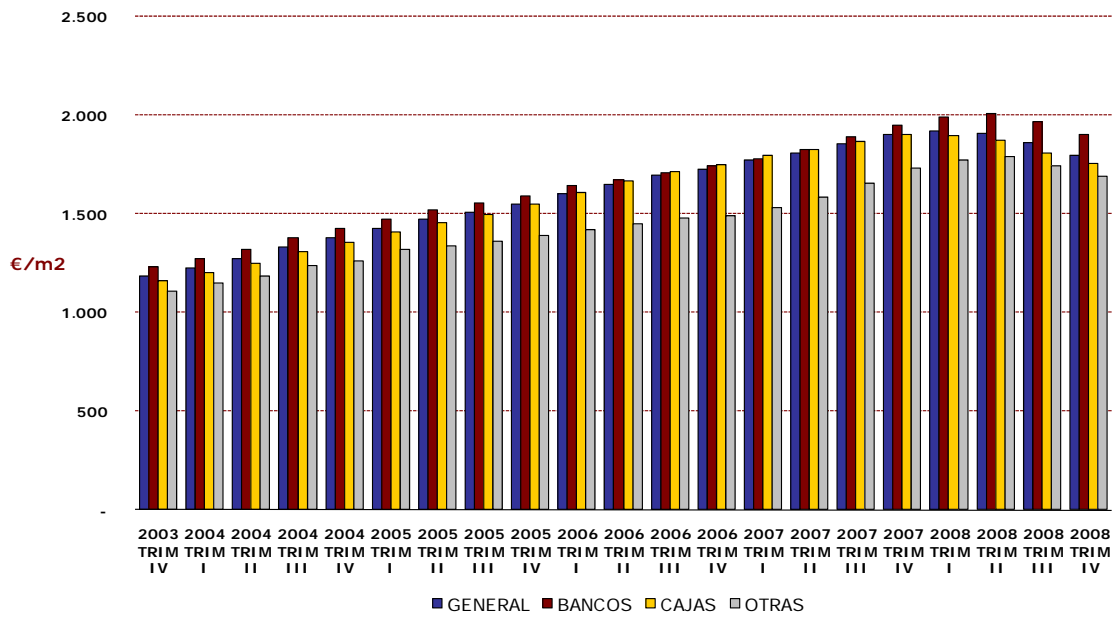
Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2008



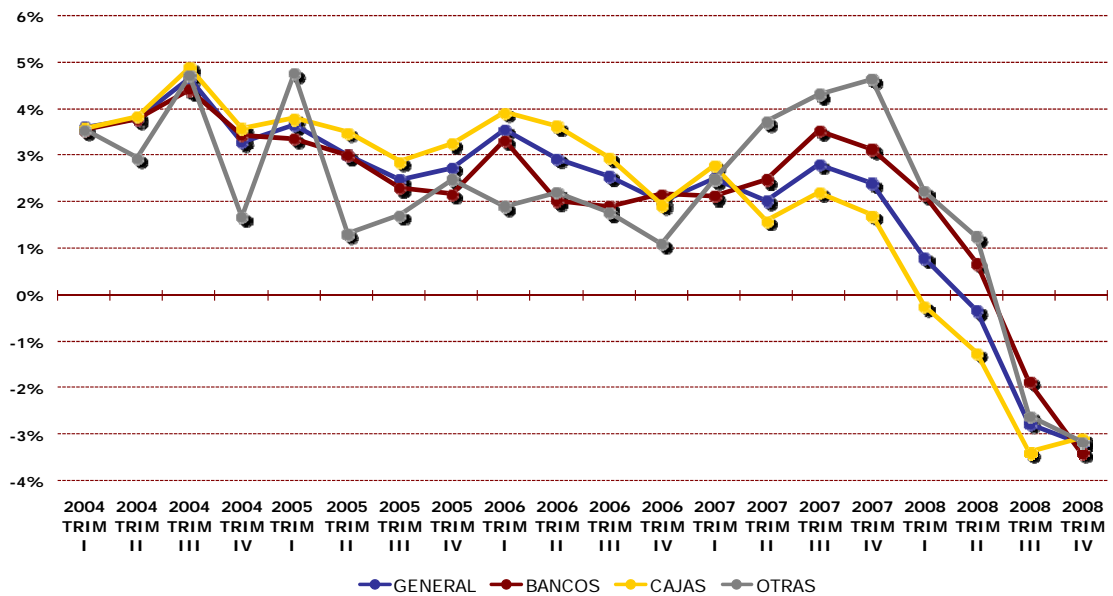
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 4º trimestre 2008



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

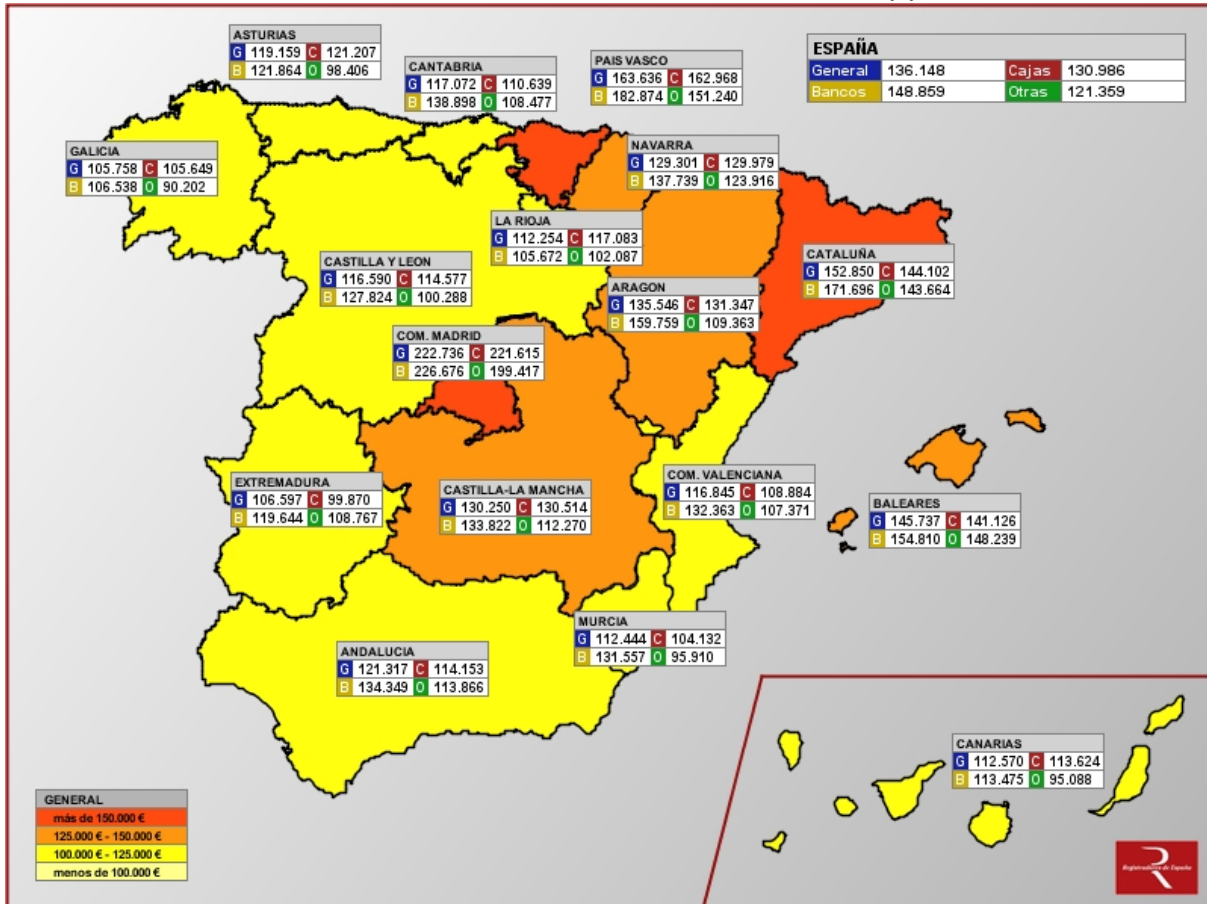


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 4º TRIMESTRE 2008



El endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda se ha ralentizado por cuarto trimestre consecutivo, en esta ocasión con una reducción trimestral del -1,84%. Esta circunstancia se generaliza para las distintas agrupaciones de entidades financieras, alcanzando tasas negativas todas ellas (Bancos -2,28%, Cajas de Ahorros -1,82%, Otras entidades financieras -1,66%).

Los Bancos siguen siendo la agrupación de entidad financiera con mayor importe concedido (148.859 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (130.986 €) y Otras entidades financieras (121.359 €). 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.

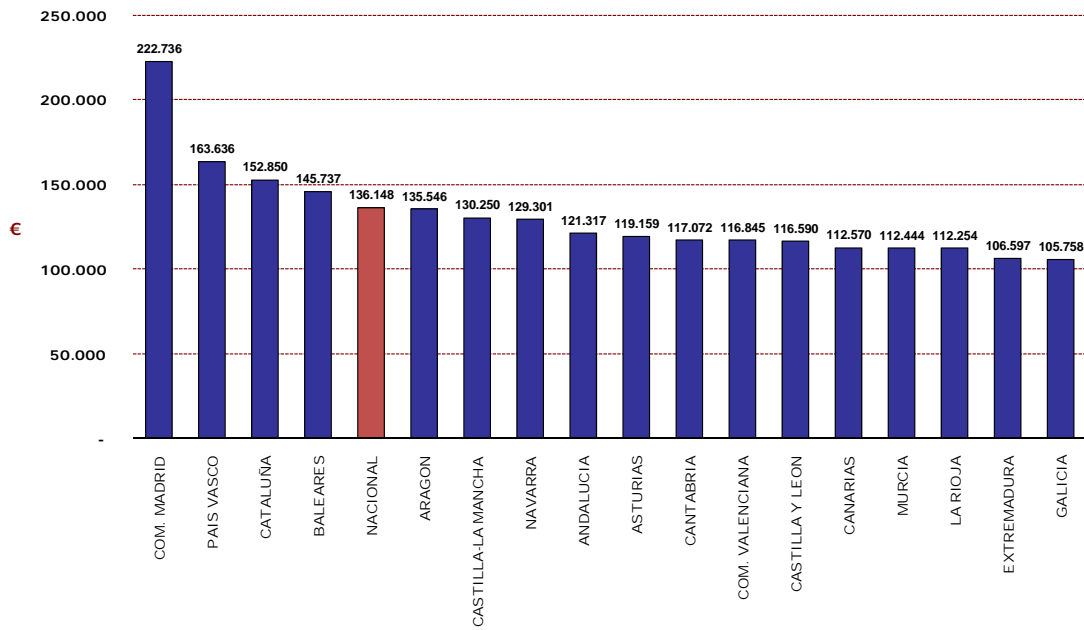
Las tasas interanuales reflejan más adecuadamente la intensificación del ajuste, alcanzando una tasa del -6,01%, frente al -3,94% del pasado trimestre, respaldados especialmente por los resultados de Cajas de Ahorros (-7,53%) y Bancos (-5,06%). En quince de las diecisiete comunidades autónomas se presentan tasas interanuales negativas.

Los gráficos de evolución representan adecuadamente el comportamiento de la variable, especialmente el correspondiente a las tasas de variación trimestrales, donde se observa una constante reducción, dando lugar por cuarto 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.

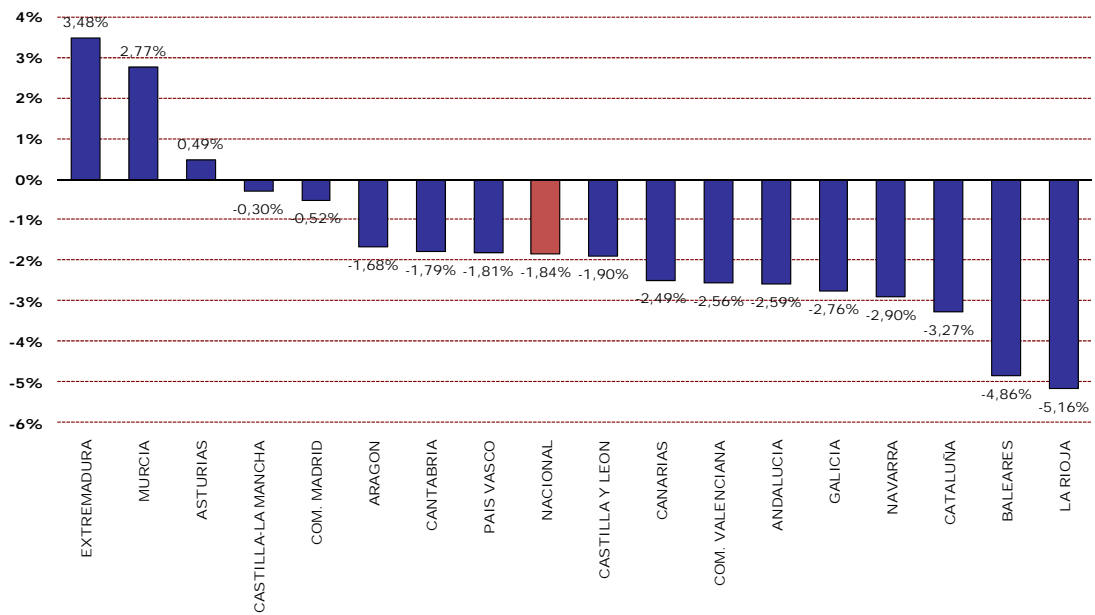
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	121.317	134.349	114.153	113.866	129.353	146.421	121.465	118.636
ARAGON	135.546	159.759	131.347	109.363	132.166	165.044	123.909	117.579
ASTURIAS	119.159	121.864	121.207	98.406	118.118	123.025	118.267	107.638
BALEARES	145.737	154.810	141.126	148.239	161.719	171.744	157.373	146.514
CANARIAS	112.570	113.475	113.624	95.088	119.117	122.680	117.220	103.293
CANTABRIA	117.072	138.898	110.639	108.477	124.133	141.784	116.392	114.966
CASTILLA Y LEON	116.590	127.824	114.577	100.288	121.756	127.386	121.733	108.331
CASTILLA-LA MANCHA	130.250	133.822	130.514	112.270	125.528	133.080	123.789	115.190
CATALUÑA	152.850	171.696	144.102	143.664	167.556	183.440	161.305	154.354
COM. MADRID	222.736	226.676	221.615	199.417	213.738	229.827	203.196	194.858
COM. VALENCIANA	116.845	132.363	108.884	107.371	126.051	139.722	120.443	110.440
EXTREMADURA	106.597	119.644	99.870	108.767	100.247	106.086	96.232	89.462
GALICIA	105.758	106.538	105.649	90.202	111.290	115.907	108.477	99.625
LA RIOJA	112.254	105.672	117.083	102.087	126.420	128.346	124.715	131.135
MURCIA	112.444	131.557	104.132	95.910	114.614	129.733	108.148	106.437
NAVARRA	129.301	137.739	129.979	123.916	138.630	151.332	134.988	137.915
PAIS VASCO	163.636	182.874	162.968	151.240	169.330	187.663	168.417	151.908
NACIONAL	136.148	148.859	130.986	121.359	142.324	155.585	137.112	127.078

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRAVENTA VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2008	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	89,11	90,25	-2,59%	-3,41%	-2,04%	-4,22%	-4,29%	-4,08%	-4,36%	-5,18%
ARAGON	99,56	107,32	-1,68%	-4,10%	-0,69%	-2,69%	-6,02%	-3,68%	-6,77%	-8,91%
ASTURIAS	87,52	81,87	0,49%	0,93%	0,18%	-0,15%	4,62%	4,66%	4,44%	5,83%
BALEARES	107,04	104,00	-4,86%	-4,07%	-5,65%	0,40%	-6,42%	-4,87%	-9,49%	22,41%
CANARIAS	82,68	76,23	-2,49%	-3,84%	-1,30%	-1,13%	-6,22%	-6,58%	-6,56%	-2,13%
CANTABRIA	85,99	93,31	-1,79%	-0,50%	-2,05%	-1,82%	-2,81%	3,46%	-6,02%	-2,84%
CASTILLA Y LEON	85,63	85,87	-1,90%	-0,76%	-2,15%	-2,93%	-3,59%	-3,56%	-3,07%	-3,25%
CASTILLA-LA MANCHA	95,67	89,90	-0,30%	-2,05%	0,18%	-0,21%	-5,23%	-8,93%	-4,30%	1,48%
CATALUÑA	112,27	115,34	-3,27%	-2,87%	-4,09%	-0,72%	-9,76%	-10,13%	-11,34%	-0,24%
COM. MADRID	163,60	152,28	-0,52%	-3,16%	1,21%	-0,04%	-5,32%	-6,00%	-6,47%	1,42%
COM. VALENCIANA	85,82	88,92	-2,56%	-1,14%	-3,91%	-2,22%	-5,48%	-1,98%	-8,29%	-4,50%
EXTREMADURA	78,29	80,37	3,48%	3,57%	3,67%	3,97%	9,03%	6,49%	11,35%	5,76%
GALICIA	77,68	71,57	-2,76%	-1,98%	-3,56%	-1,49%	-6,07%	-2,62%	-9,02%	0,05%
LA RIOJA	82,45	70,99	-5,16%	-12,83%	-2,91%	-2,20%	-4,54%	-16,00%	-2,87%	15,00%
MURCIA	82,59	88,38	2,77%	-0,32%	3,74%	-2,08%	-7,10%	-11,47%	-8,42%	-8,41%
NAVARRA	94,97	92,53	-2,90%	-6,57%	-1,90%	-2,27%	-7,31%	-15,63%	-7,20%	-0,94%
PAIS VASCO	120,19	122,85	-1,81%	-2,32%	-1,88%	0,42%	-1,67%	-3,07%	-0,47%	-1,28%
NACIONAL	100,00	100,00	-1,84%	-2,28%	-1,82%	-1,66%	-6,01%	-5,06%	-7,53%	-1,96%

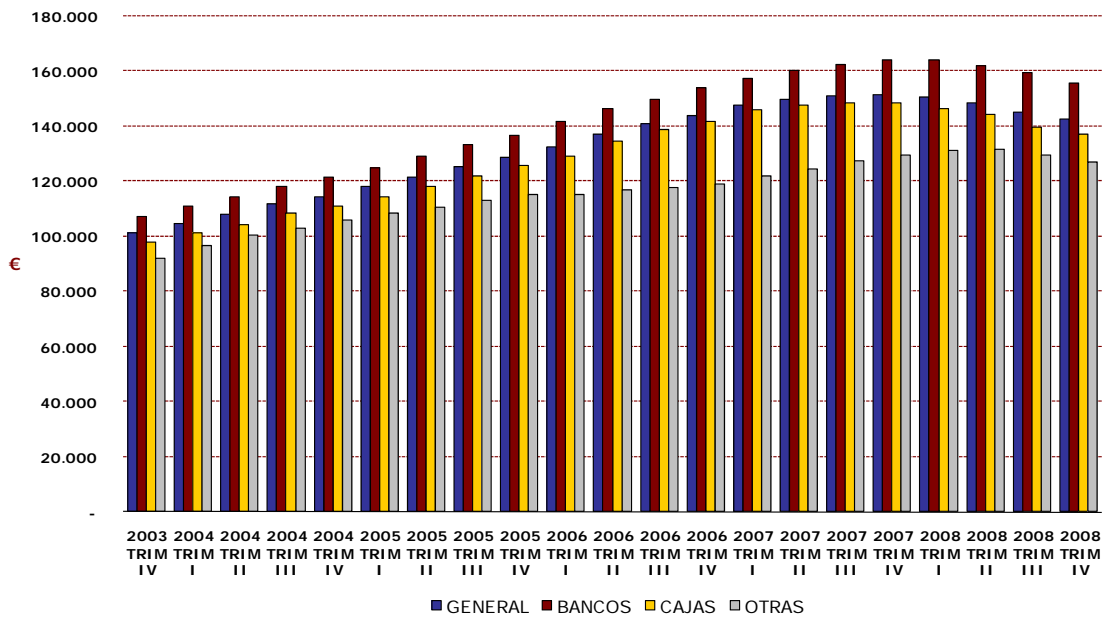
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2008



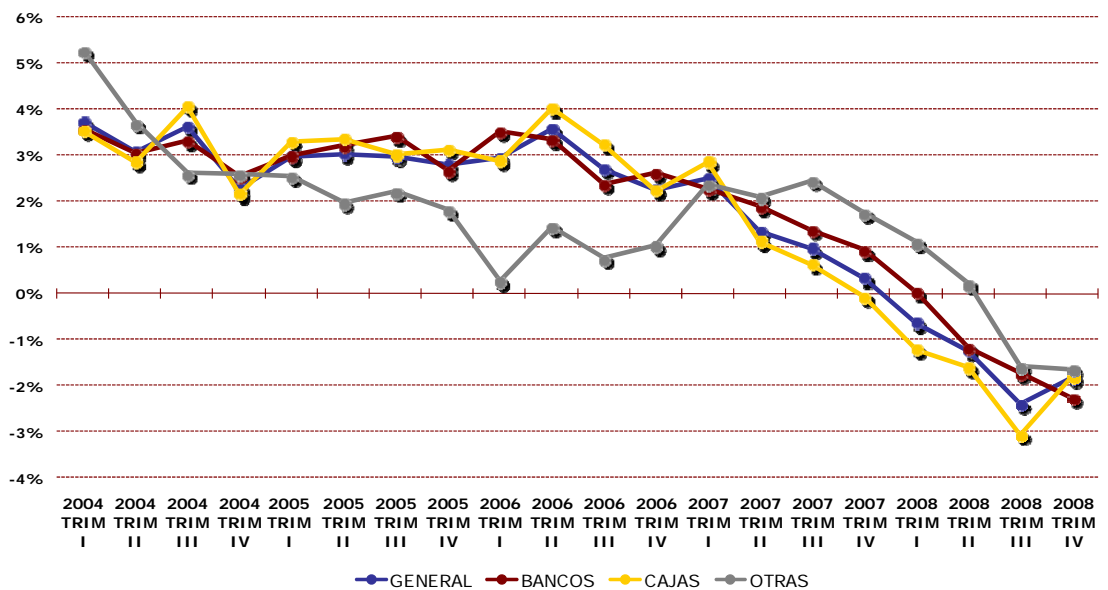
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º trimestre 2008



Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

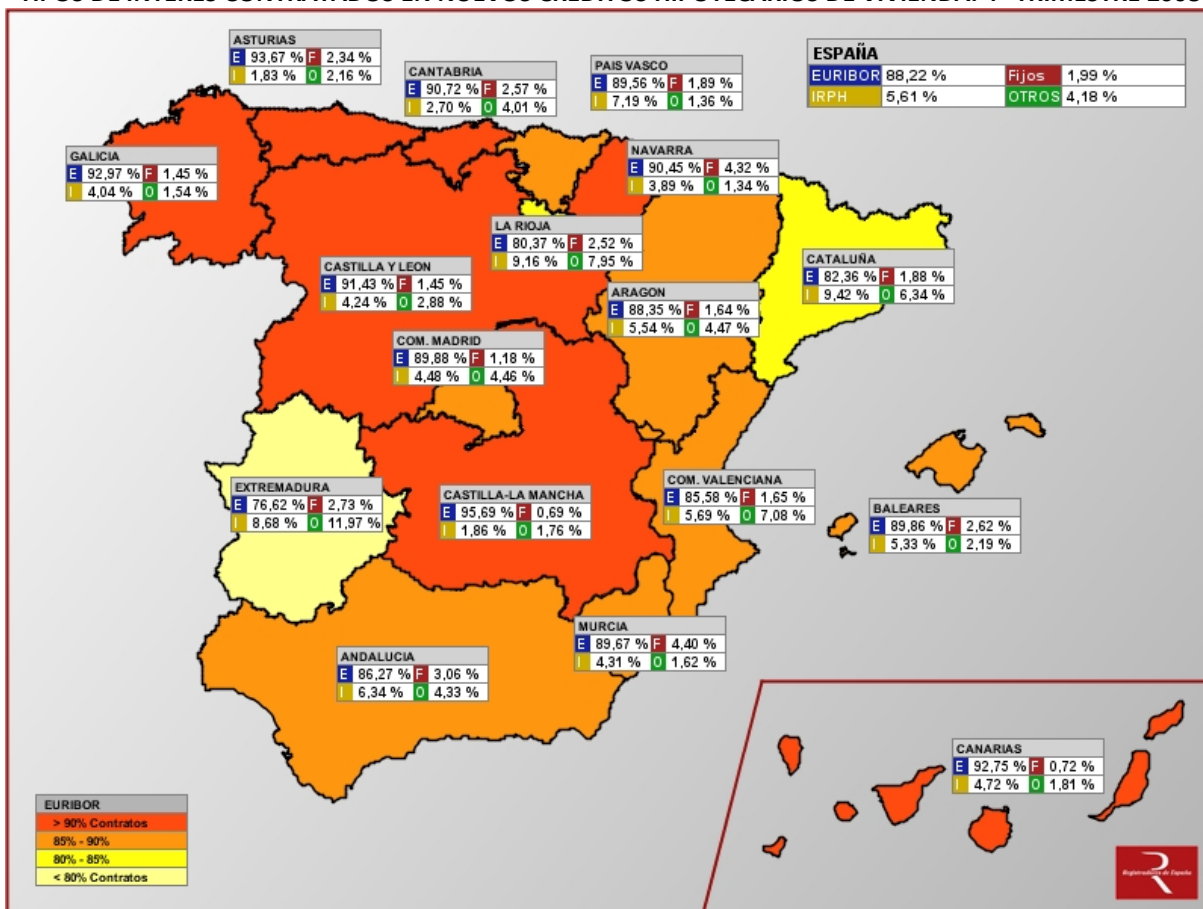


Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2008



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 98,01% de los contratos, existiendo durante los últimos trimestres una leve tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés fijo (1,99%), aunque en cuantías comparativamente mucho más bajas.

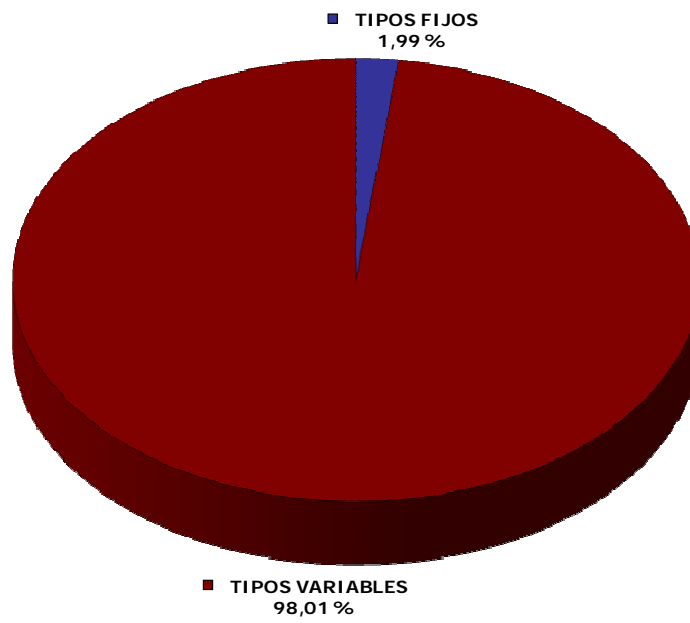
Dentro de los contratos formalizados a tipo de interés variable, la opción de índice de referencia utilizada mayoritariamente es el EURIBOR con el 88,22% de los contratos, quedando a una significativa distancia el IRPH (5,61%) y Otros índices de referencia (4,18%). El análisis de evolución ratifica el constante crecimiento del peso relativo de la contratación como índice de referencia a EURIBOR en detrimento del IRPH. Concretamente, durante el año 2008 el EURIBOR ha incrementado 1,11 pp su cuota de mercado, reduciéndose 1,95 pp el peso relativo del IRPH.

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

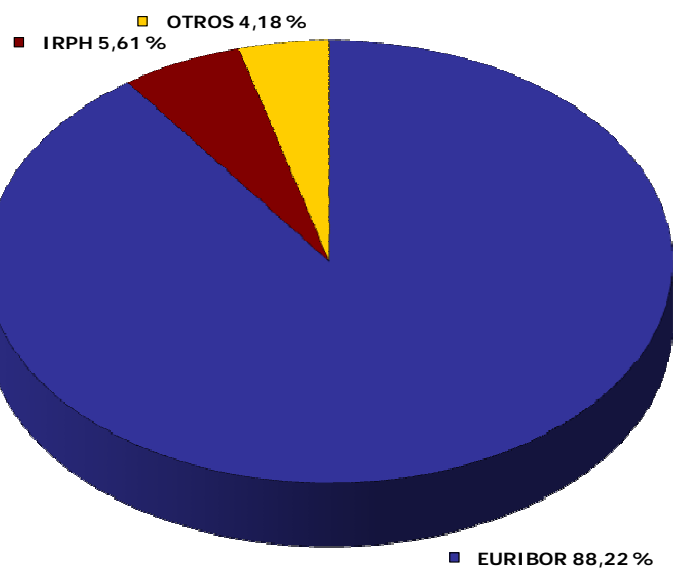
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (% CONTRATOS)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	3,06	96,94	86,27	6,34	4,33	1,85	98,15	87,08	7,10	3,97
ARAGON	1,64	98,36	88,35	5,54	4,47	1,82	98,18	86,04	4,67	7,47
ASTURIAS	2,34	97,66	93,67	1,83	2,16	2,11	97,89	90,93	4,03	2,93
BALEARES	2,62	97,38	89,86	5,33	2,19	1,55	98,45	89,25	7,72	1,48
CANARIAS	0,72	99,28	92,75	4,72	1,81	1,00	99,00	88,95	8,36	1,69
CANTABRIA	2,57	97,43	90,72	2,70	4,01	1,27	98,73	89,41	3,40	5,92
CASTILLA Y LEON	1,45	98,55	91,43	4,24	2,88	1,31	98,69	90,74	4,67	3,28
CASTILLA-LA MANCHA	0,69	99,31	95,69	1,86	1,76	0,88	99,12	91,63	2,87	4,62
CATALUÑA	1,88	98,12	82,36	9,42	6,34	1,51	98,49	82,66	11,71	4,12
COM. MADRID	1,18	98,82	89,88	4,48	4,46	0,99	99,01	89,16	4,65	5,20
COM. VALENCIANA	1,65	98,35	85,58	5,69	7,08	1,44	98,56	89,40	5,28	3,88
EXTREMADURA	2,73	97,27	76,62	8,68	11,97	0,96	99,04	80,26	11,77	7,01
GALICIA	1,45	98,55	92,97	4,04	1,54	1,23	98,77	91,82	4,46	2,49
LA RIOJA	2,52	97,48	80,37	9,16	7,95	1,75	98,25	88,15	5,87	4,23
MURCIA	4,40	95,60	89,67	4,31	1,62	1,47	98,53	93,73	3,64	1,16
NAVARRA	4,32	95,68	90,45	3,89	1,34	2,83	97,17	91,85	4,34	0,98
PAIS VASCO	1,89	98,11	89,56	7,19	1,36	2,07	97,93	90,38	6,03	1,52
NACIONAL	1,99	98,01	88,22	5,61	4,18	1,47	98,53	88,29	6,49	3,75

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
CC.AA.										
ANDALUCIA	0,08	-0,08	-0,12	-0,26	0,31	0,33	-0,33	0,84	-1,56	0,39
ARAGON	0,18	-0,18	0,27	0,94	-1,39	0,80	-0,80	-1,87	1,47	-0,40
ASTURIAS	0,20	-0,20	0,43	-0,44	-0,19	-0,35	0,35	2,00	-0,97	-0,68
BALEARES	0,39	-0,39	-0,49	0,03	0,07	-0,66	0,66	2,33	-1,16	-0,51
CANARIAS	0,05	-0,05	1,16	-1,42	0,21	0,19	-0,19	1,37	-1,73	0,17
CANTABRIA	0,35	-0,35	-0,45	-0,40	0,50	0,39	-0,39	-1,68	-1,66	2,95
CASTILLA Y LEON	0,13	-0,13	-0,24	0,03	0,08	0,32	-0,32	0,49	-0,64	-0,17
CASTILLA-LA MANCHA	0,06	-0,06	-0,15	-0,14	0,23	-0,02	0,02	-1,61	-0,56	2,19
CATALUÑA	0,12	-0,12	0,61	-1,18	0,45	0,23	-0,23	4,01	-5,42	1,18
COM. MADRID	0,04	-0,04	0,22	-0,17	-0,09	-0,05	0,05	-1,14	-0,58	1,77
COM. VALENCIANA	0,18	-0,18	-0,83	-0,20	0,85	0,37	-0,37	-0,26	-1,61	1,50
EXTREMADURA	0,43	-0,43	0,08	-0,38	-0,12	0,43	-0,43	-1,87	3,55	-2,11
GALICIA	0,05	-0,05	0,92	0,27	-1,23	0,05	-0,05	0,60	0,59	-1,24
LA RIOJA	0,55	-0,55	-2,89	1,65	0,69	0,95	-0,95	2,52	1,29	-4,76
MURCIA	0,73	-0,73	-0,35	-0,14	-0,23	0,75	-0,75	3,11	-3,18	-0,68
NAVARRA	0,73	-0,73	-0,60	-0,06	-0,07	1,82	-1,82	-0,32	-0,82	-0,68
PAIS VASCO	0,16	-0,16	-0,25	0,03	0,06	0,98	-0,98	1,06	-2,00	-0,04
NACIONAL	0,16	-0,16	0,06	-0,36	0,14	0,27	-0,27	1,11	-1,95	0,57

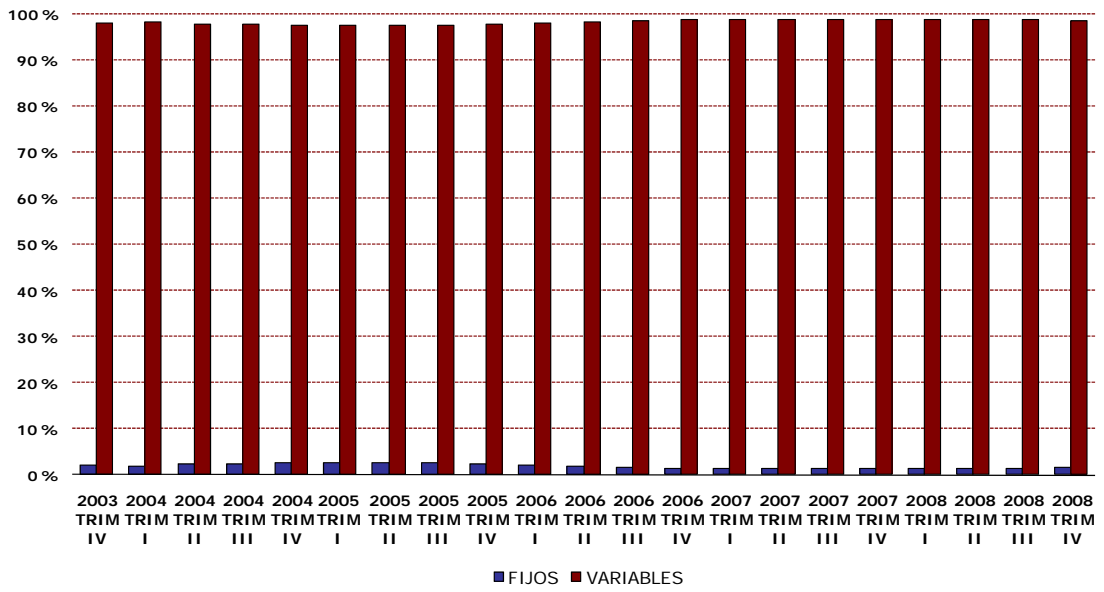
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2008



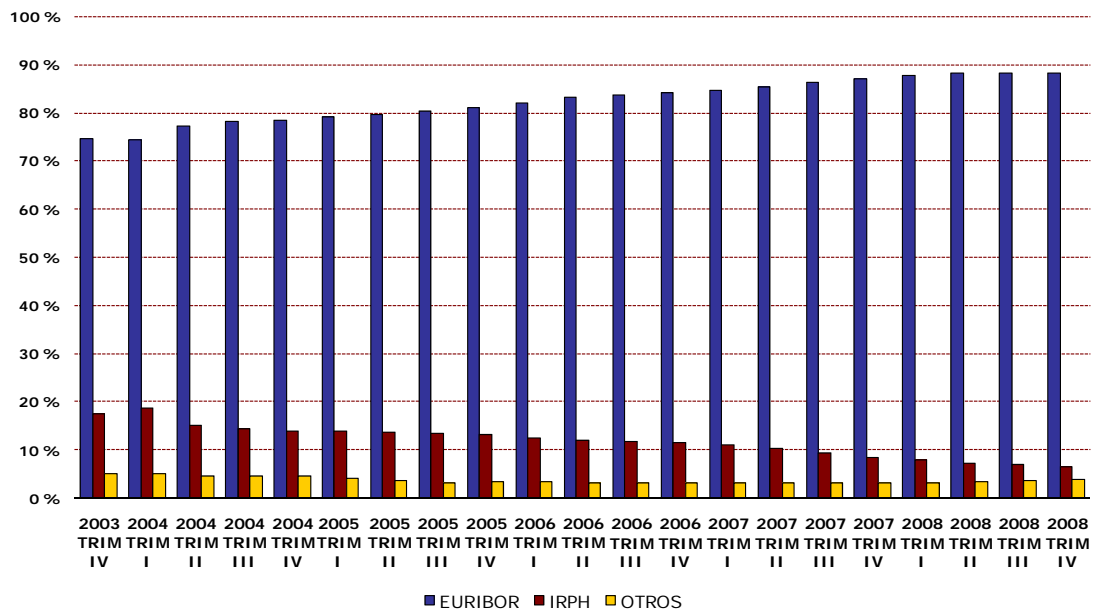
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 4º trimestre 2008



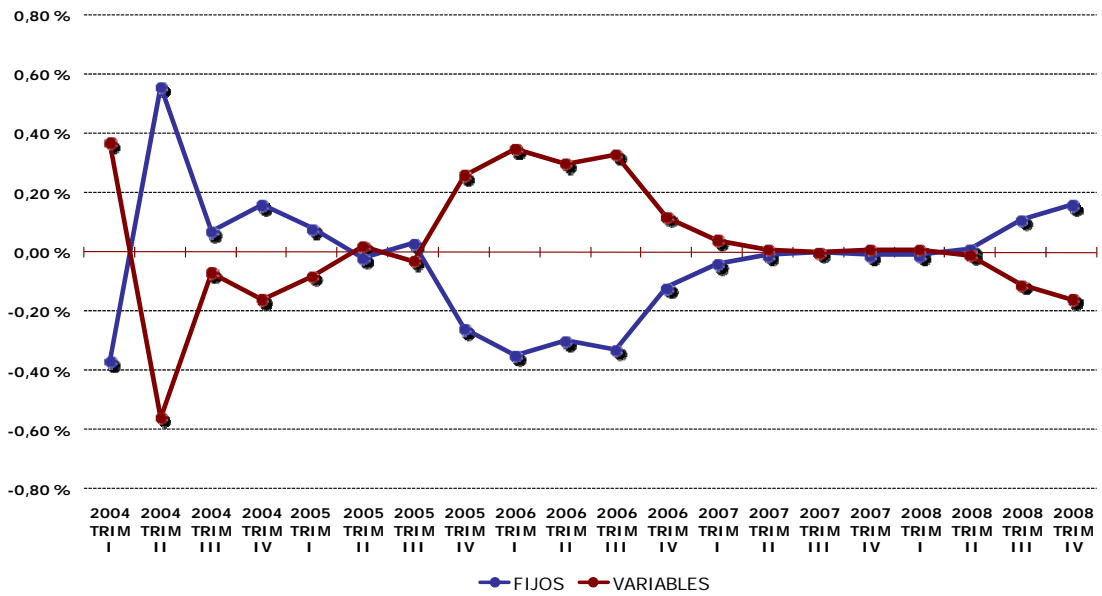
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables



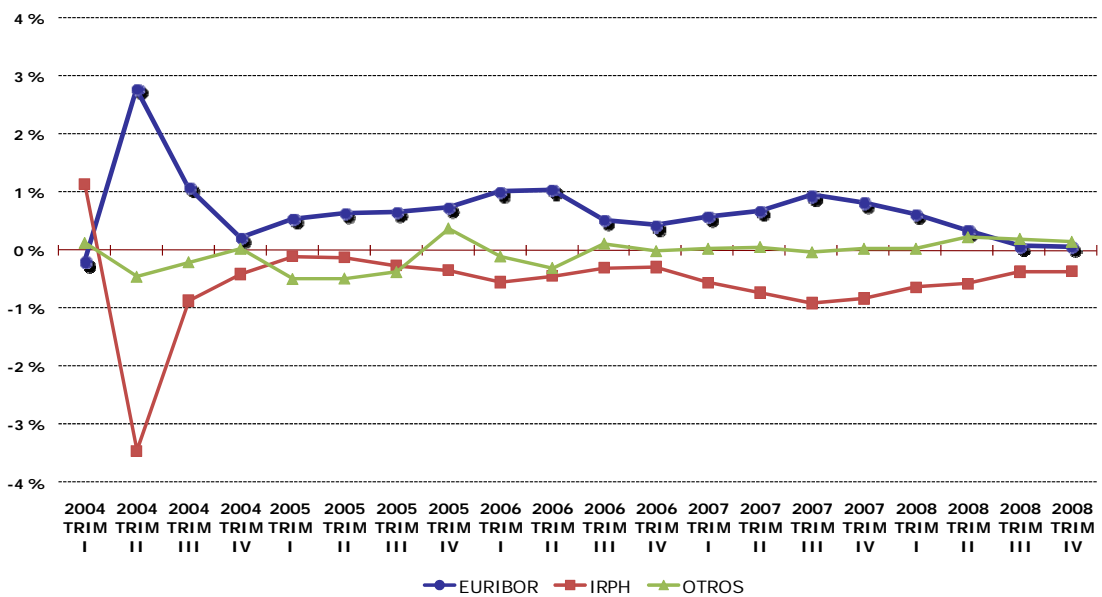
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

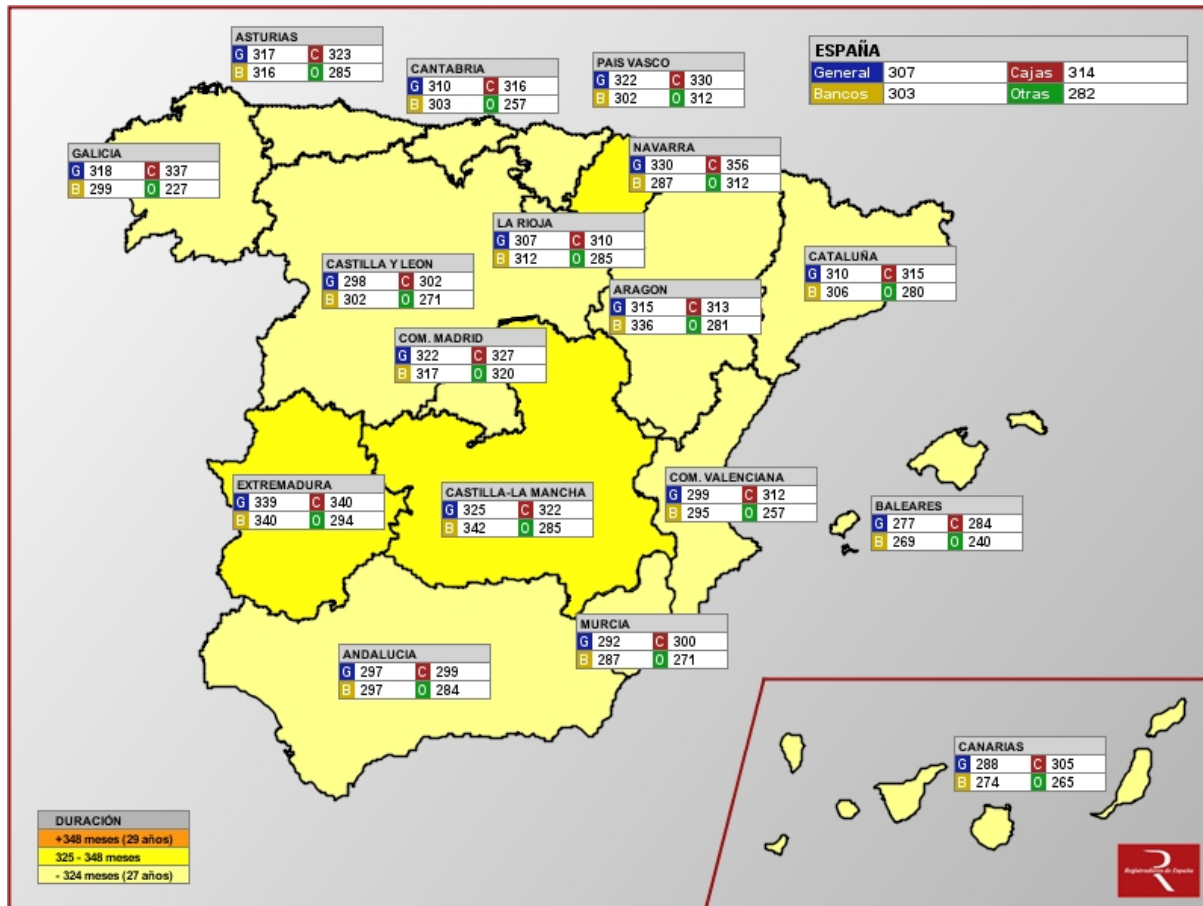


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS SOBRE VIVIENDA (meses).
TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 4º TRIMESTRE 2008



Por tercer trimestre consecutivo los plazos de contratación (resultados interanuales) se han reducido (pasan de 327 a 321 meses). De hecho todas las agrupaciones de entidades financieras han reducido los plazos de contratación. En consecuencia, se ratifica el cambio de tendencia en los plazos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

En cuanto a los resultados trimestrales, presentan un mayor descenso en los plazos de contratación. De hecho en un trimestre se ha reducido el resultado 8 meses, es decir, se han pasado de los 315 meses (26 años y 3 meses) en el tercer trimestre de 2008 a 307 meses (25 años y 7 meses) en el cuarto trimestre.

Las tasas de variación trimestrales (con resultados interanuales) muestran una reducción en los plazos de contratación del -1,83% (-2,45% Bancos, -1,82% Cajas de Ahorros y -2,57% Otras entidades financieras). Comparando directamente los resultados del cuarto y tercer trimestre de 2008 la reducción es del -2,54%.

Tomando las tasas de variación interanuales, en todas las comunidades autónomas se presentan reducciones en los plazos de contratación, siendo por tanto un escenario generalizado, acumulando una tasa para el total nacional del -4,46%.

Estos resultados reflejan el grado de ajuste de los plazos de contratación, 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.

La desagregación territorial ratifica la homogeneidad de resultados ya que todas las comunidades autónomas han presentado una reducción de los plazos de contratación. Las diferencias de resultados

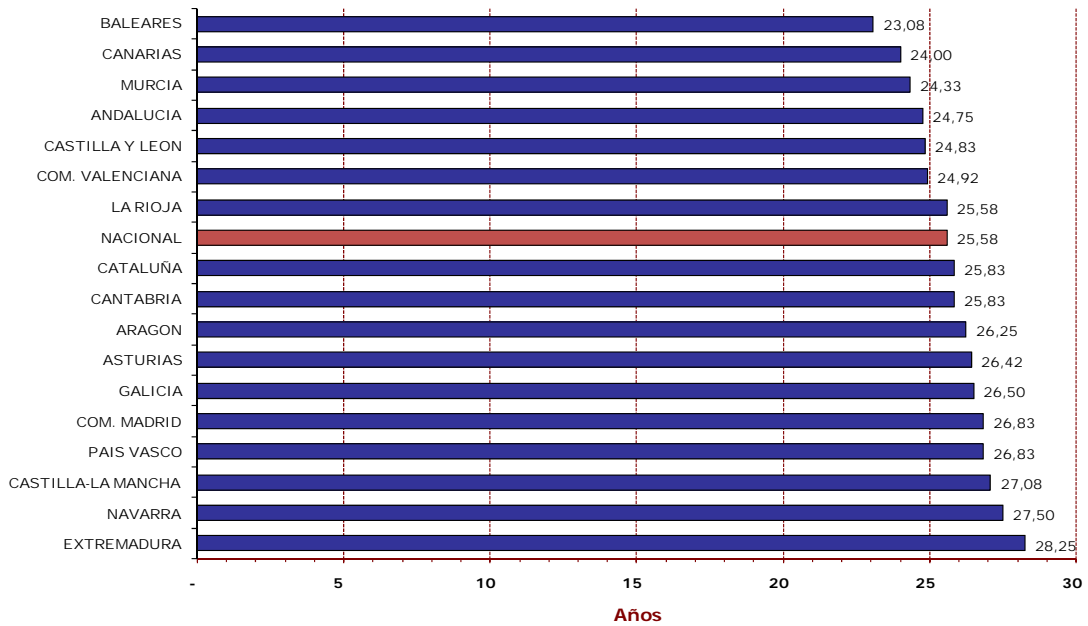
por comunidades autónomas son mínimas, comprobando cómo se trata de una variable con escasas diferencias territoriales tal y como muestran las distintas intensidades de color del mapa.

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 hace prever una continuidad en los descensos de los plazos de contratación.

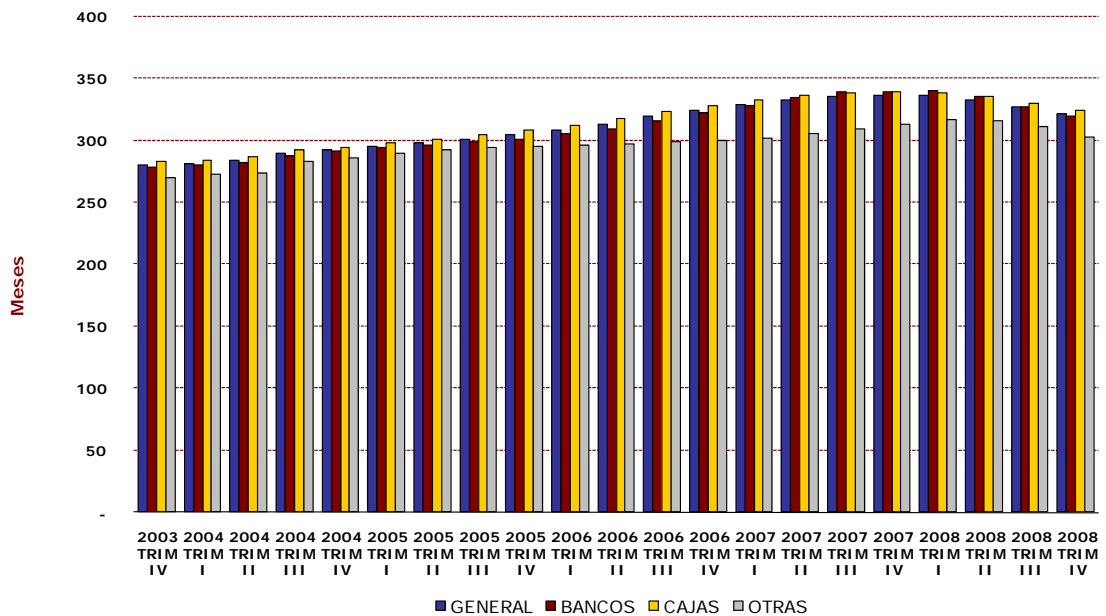
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	297	297	299	284	317	321	317	307	96,7	98,8
ARAGON	315	336	313	281	316	336	316	285	102,6	98,4
ASTURIAS	317	316	323	285	322	323	327	304	103,3	100,3
BALEARES	277	269	284	240	308	298	316	287	90,2	96,0
CANARIAS	288	274	305	265	300	288	315	289	93,8	93,5
CANTABRIA	310	303	316	257	312	313	313	286	101,0	97,2
CASTILLA Y LEON	298	302	302	271	310	316	310	293	97,1	96,6
CASTILLA-LA MANCHA	325	342	322	285	334	342	334	307	105,9	104,0
CATALUÑA	310	306	315	280	324	320	330	301	101,0	100,9
COM. MADRID	322	317	327	320	334	326	337	352	104,9	104,0
COM. VALENCIANA	299	295	312	257	316	323	319	283	97,4	98,4
EXTREMADURA	339	340	340	294	337	335	340	327	110,4	105,0
GALICIA	318	299	337	227	329	321	337	301	103,6	102,5
LA RIOJA	307	312	310	285	311	318	314	281	100,0	96,9
MURCIA	292	287	300	271	310	304	316	292	95,1	96,6
NAVARRA	330	287	356	312	335	326	346	322	107,5	104,4
PAIS VASCO	322	302	330	312	330	322	336	322	104,9	102,8
NACIONAL	307	303	314	282	321	319	324	303	100,0	100,0

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-2,46%	-2,73%	-2,16%	-2,54%	-4,52%	-5,87%	-3,94%	-3,15%
ARAGON	-0,94%	-0,88%	-0,63%	-2,06%	-1,56%	-2,04%	-1,25%	-2,40%
ASTURIAS	-0,92%	-0,62%	-0,91%	-1,62%	-0,62%	0,62%	-0,91%	-2,25%
BALEARES	-4,35%	-5,10%	-3,95%	-4,65%	-8,06%	-10,78%	-7,60%	3,61%
CANARIAS	-2,60%	-3,36%	-1,87%	-3,34%	-7,69%	-9,72%	-5,69%	-6,77%
CANTABRIA	-0,95%	-0,32%	-1,26%	-3,70%	-4,59%	-3,99%	-5,15%	-4,35%
CASTILLA Y LEON	-2,21%	-2,47%	-1,90%	-2,66%	-3,43%	-5,11%	-2,21%	-5,18%
CASTILLA-LA MANCHA	-1,76%	-0,87%	-2,05%	-1,29%	-2,91%	-3,12%	-3,19%	1,99%
CATALUÑA	-2,41%	-2,74%	-1,79%	-2,27%	-7,16%	-8,83%	-6,25%	-2,27%
COM. MADRID	-1,76%	-2,10%	-1,75%	-2,22%	-5,92%	-6,86%	-5,87%	-1,40%
COM. VALENCIANA	-1,86%	-2,12%	-1,85%	-3,41%	-3,66%	-3,29%	-3,04%	-4,39%
EXTREMADURA	-0,59%	0,00%	-0,87%	-1,80%	-1,75%	-2,90%	-0,58%	0,93%
GALICIA	-1,50%	-2,13%	-0,59%	-5,05%	-2,66%	-3,60%	-2,03%	-3,22%
LA RIOJA	-2,51%	-2,75%	-2,48%	0,00%	-4,89%	-5,07%	-4,27%	-6,33%
MURCIA	-2,52%	-3,18%	-1,56%	-4,89%	-6,06%	-10,06%	-3,66%	-11,52%
NAVARRA	-1,47%	-4,40%	-0,29%	-1,83%	-3,74%	-6,59%	-2,54%	-3,59%
PAIS VASCO	-1,20%	-2,42%	-0,59%	-0,62%	-2,94%	-5,85%	-1,75%	-2,42%
NACIONAL	-1,83%	-2,45%	-1,82%	-2,57%	-4,46%	-5,90%	-4,42%	-3,19%

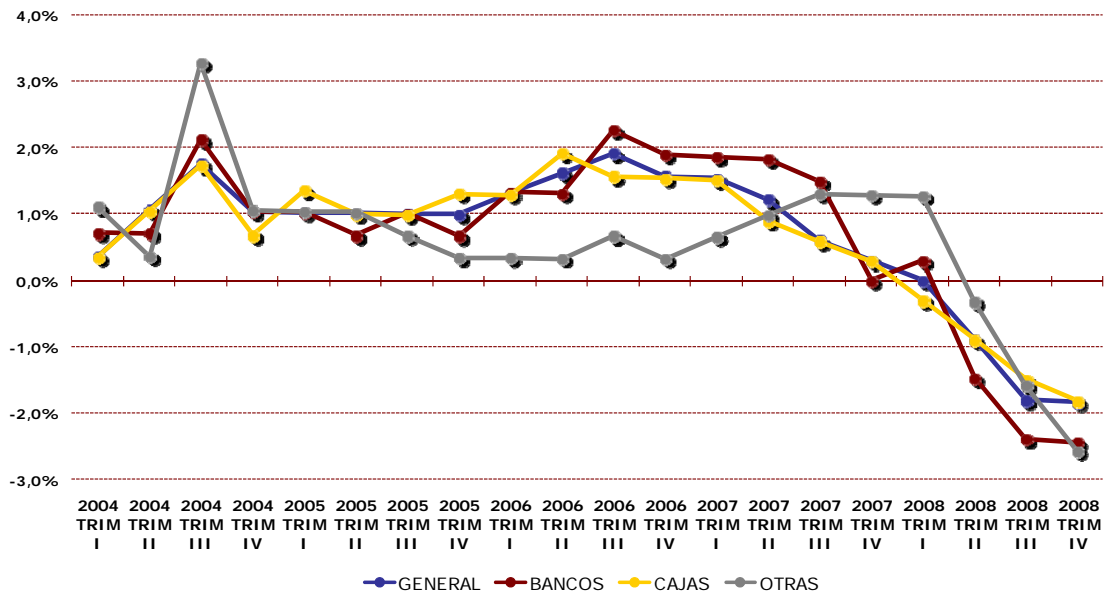
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 4º trimestre 2008



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

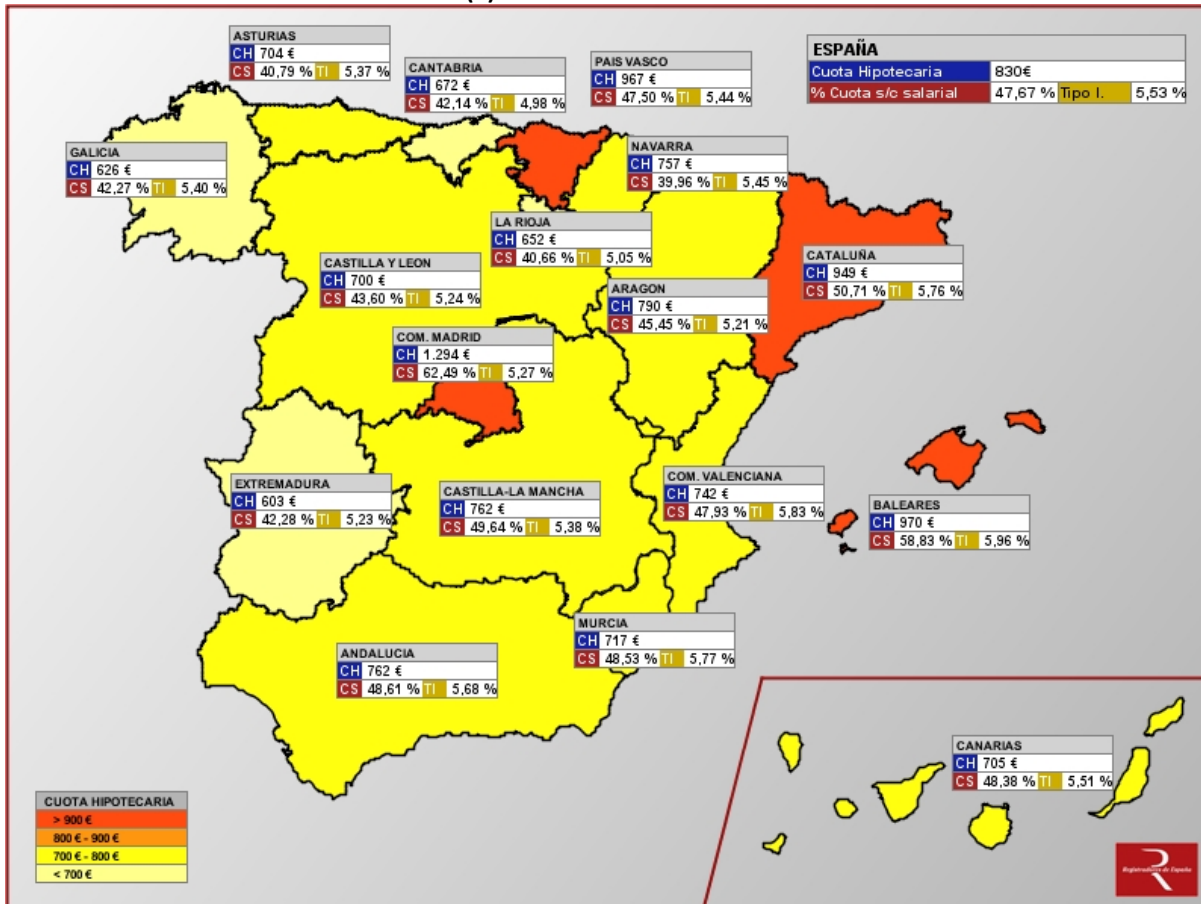


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 4º TRIMESTRE 2008



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 (todavía presente en la formalización de contratos hipotecarios del cuarto trimestre), 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, 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.

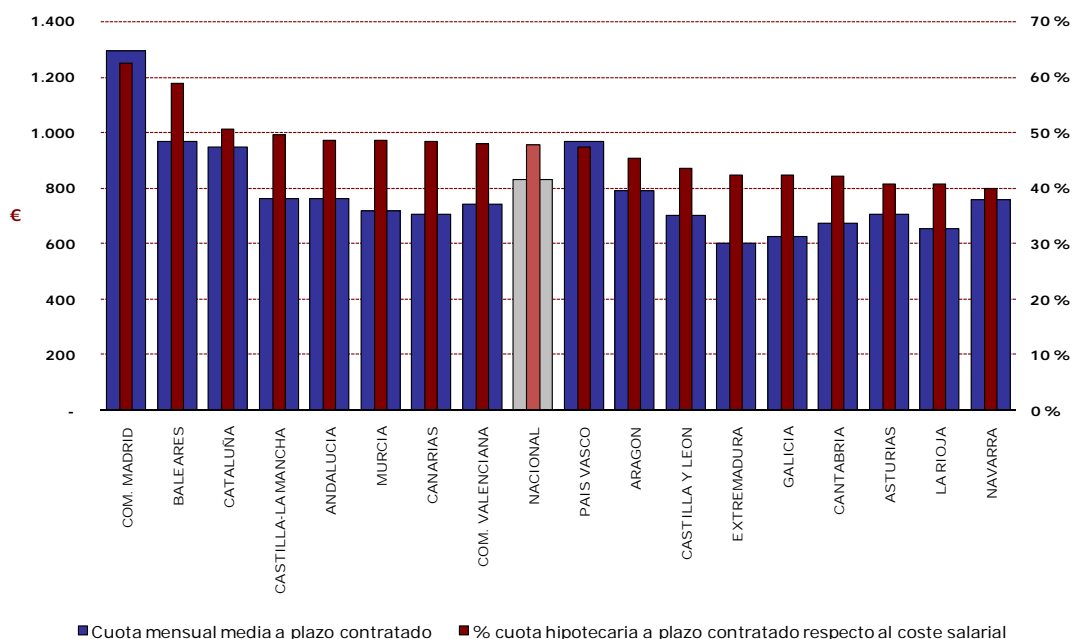
La tasa de variación trimestral de la cuota hipotecaria mensual se mantiene en tasas muy bajas, reduciéndose el porcentaje de la cuota con respecto a los salarios en 0,52 puntos porcentuales, dando lugar a una leve mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda. Por tercer trimestre consecutivo se producen reducciones trimestrales del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Las tasas interanuales mantienen su signo positivo por lo que respecta a la cuota hipotecaria, con una tasa del 2,29%, mucho más baja que en trimestres anteriores. En cuanto a su porcentaje con respecto al coste salarial, por primera vez desde la creación de la ERI alcanza una tasa interanual negativa, presentando un descenso del -1,18%. En quince de las diecisiete comunidades autónomas se presentan tasas interanuales negativas en el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

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 cuarto trimestre del año 2008.

La continuidad en la mejora de la accesibilidad dependerá, por un lado, de que las bajadas del EURIBOR se trasladen a los contratos hipotecarios, debiendo verse reflejado en los resultados del próximo trimestre. Por otro lado, de la continuidad de las reducciones del precio de la vivienda y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario por vivienda. Por el lado negativo, sin un efecto directo en el cálculo de la cuota hipotecaria, pero sí en el comportamiento del mercado inmobiliario, está la evolución de dos importantes variables, como son el empleo y la situación financiera. En buena medida de ambas dependerá la duración del ciclo bajista del mercado inmobiliario, fundamentalmente por su influencia en la demanda de vivienda como bien de uso, ya que la demanda de vivienda como bien de inversión se mantendrá alejada del mercado durante un plazo mucho más amplio.

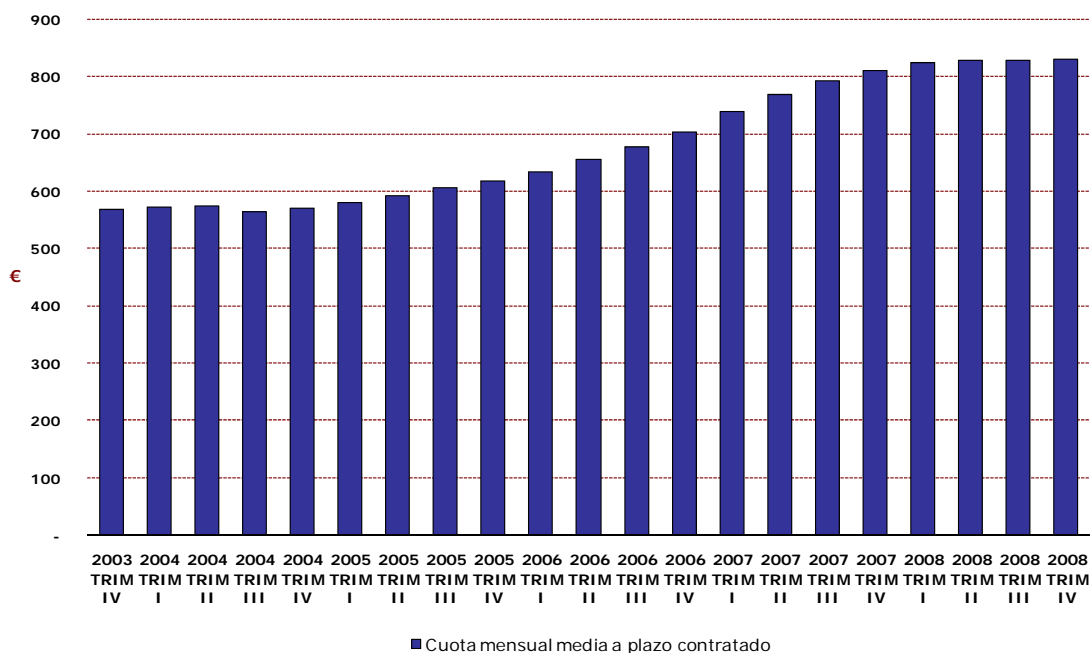
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º trimestre 2008



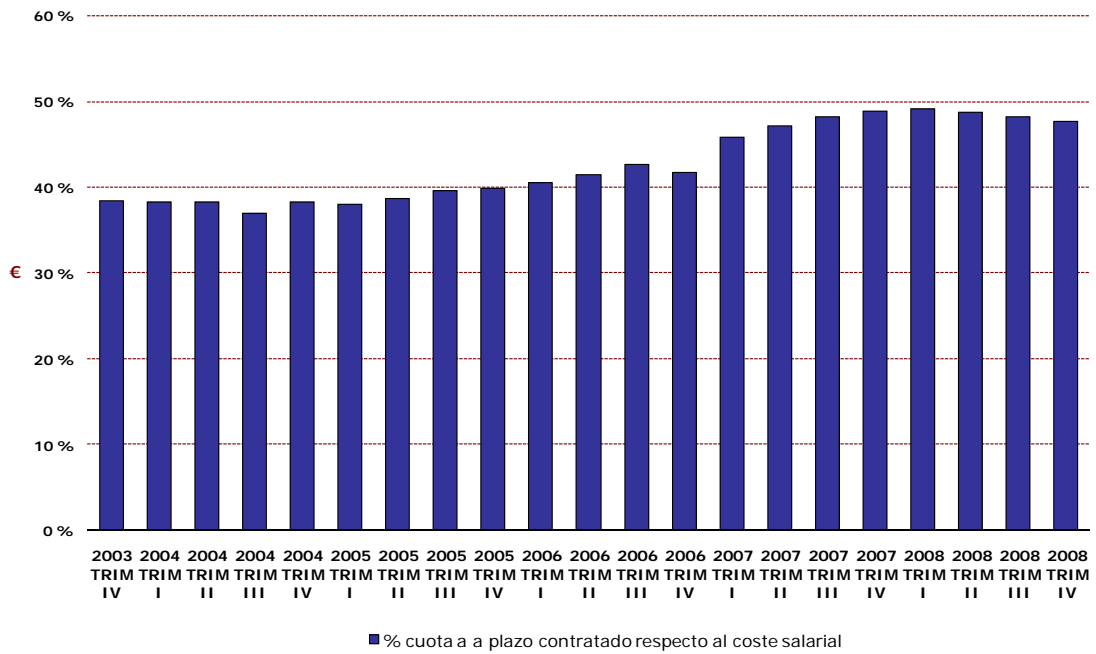
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 4º TRIMESTRE 2008	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	5,68	761,57	48,61	5,37	764,49	48,79
ARAGON	5,21	790,42	45,45	5,06	757,78	43,58
ASTURIAS	5,37	704,25	40,79	5,19	680,39	39,41
BALEARES	5,96	969,64	58,83	5,47	978,20	59,35
CANARIAS	5,51	705,45	48,38	5,30	717,33	49,2
CANTABRIA	4,98	671,97	42,14	4,90	704,43	44,17
CASTILLA Y LEON	5,24	700,25	43,60	4,99	699,56	43,55
CASTILLA-LA MANCHA	5,38	762,02	49,64	5,18	710,40	46,28
CATALUÑA	5,76	948,68	50,71	5,45	988,73	52,85
COM. MADRID	5,27	1.293,71	62,49	5,08	1.196,72	57,81
COM. VALENCIANA	5,83	741,84	47,93	5,47	753,65	48,69
EXTREMADURA	5,23	602,53	42,28	5,09	559,61	39,26
GALICIA	5,40	626,07	42,27	5,11	629,44	42,5
LA RIOJA	5,05	652,02	40,67	4,96	722,99	45,1
MURCIA	5,77	717,48	48,53	5,57	698,14	47,22
NAVARRA	5,45	756,92	39,96	5,13	779,31	41,14
PAIS VASCO	5,44	967,25	47,50	5,14	959,42	47,11
NACIONAL	5,53	829,67	47,67	5,29	829,54	47,66

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 4º TRIMESTRE 2008	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
Comunidades Autónomas				
ANDALUCIA	-0,15%	-0,83 %	4,85%	-0,19 %
ARAGON	-0,51%	-0,54 %	-0,88%	-2,49 %
ASTURIAS	2,30%	0,37 %	11,83%	2,33 %
BALEARES	-1,33%	-1,62 %	4,40%	-0,56 %
CANARIAS	-0,37%	-0,87 %	3,71%	-0,94 %
CANTABRIA	-1,22%	-0,98 %	2,62%	-0,74 %
CASTILLA Y LEON	0,11%	-0,55 %	3,20%	-0,80 %
CASTILLA-LA MANCHA	1,59%	0,21 %	2,49%	-1,35 %
CATALUÑA	-1,00%	-1,10 %	0,21%	-2,19 %
COM. MADRID	1,17%	0,04 %	2,97%	-0,54 %
COM. VALENCIANA	-0,32%	-0,66 %	3,41%	-0,77 %
EXTREMADURA	4,89%	1,29 %	16,34%	3,55 %
GALICIA	-0,92%	-0,83 %	0,94%	-1,51 %
LA RIOJA	-3,07%	-1,95 %	2,94%	-0,86 %
MURCIA	5,10%	1,55 %	-0,01%	-2,91 %
NAVARRA	-1,40%	-0,87 %	-1,13%	-2,00 %
PAIS VASCO	-0,20%	-0,79 %	5,57%	-0,09 %
NACIONAL	0,14%	-0,52 %	2,29%	-1,18 %

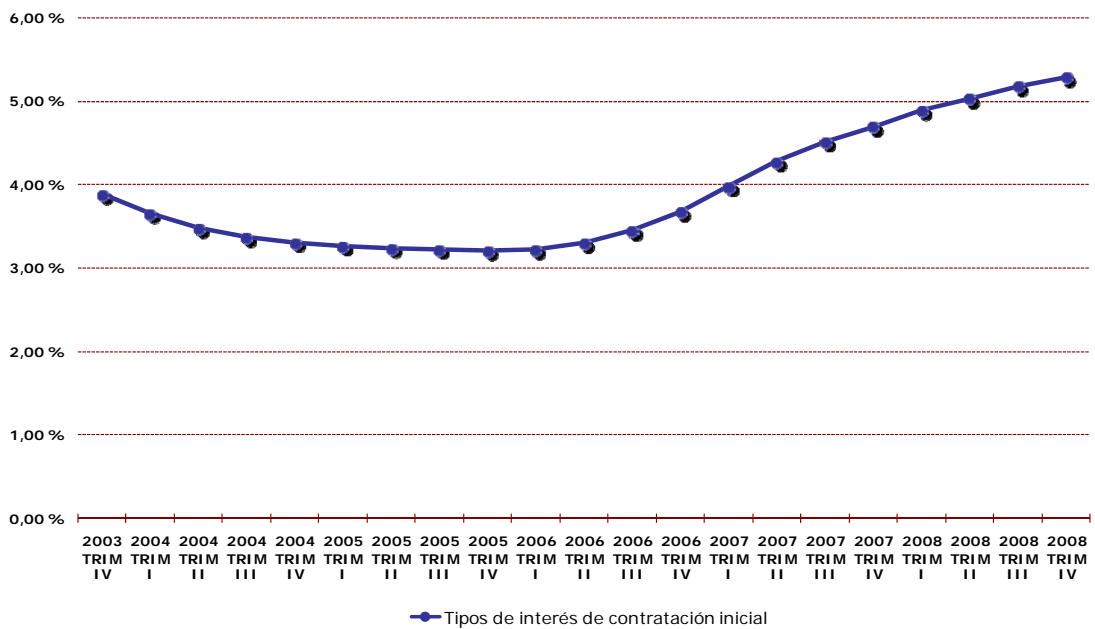
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



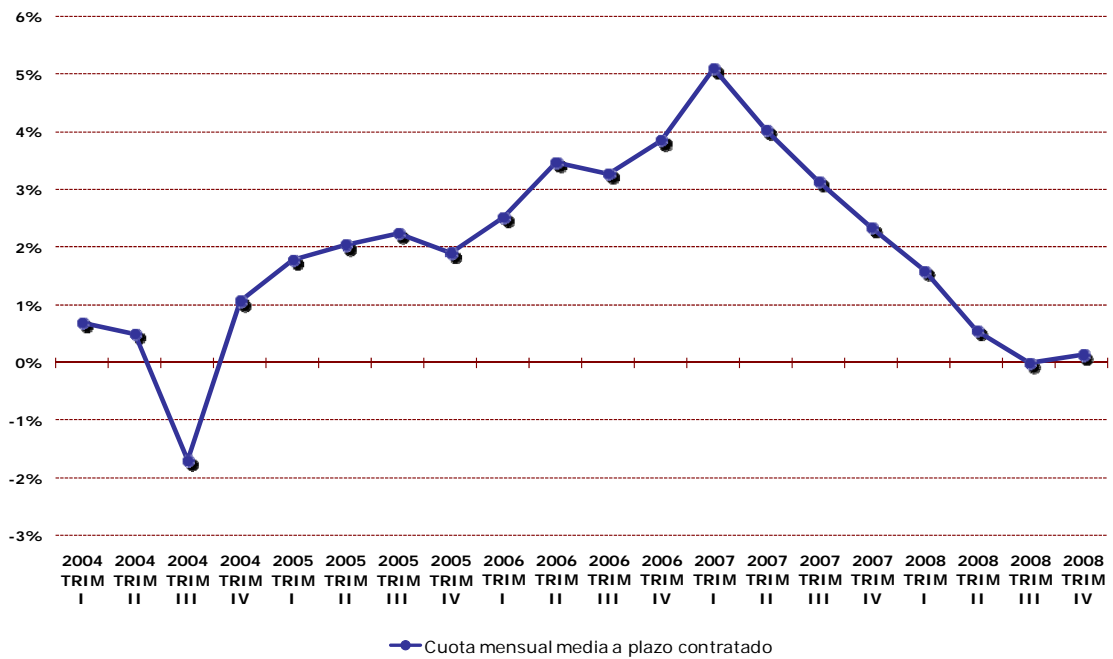
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



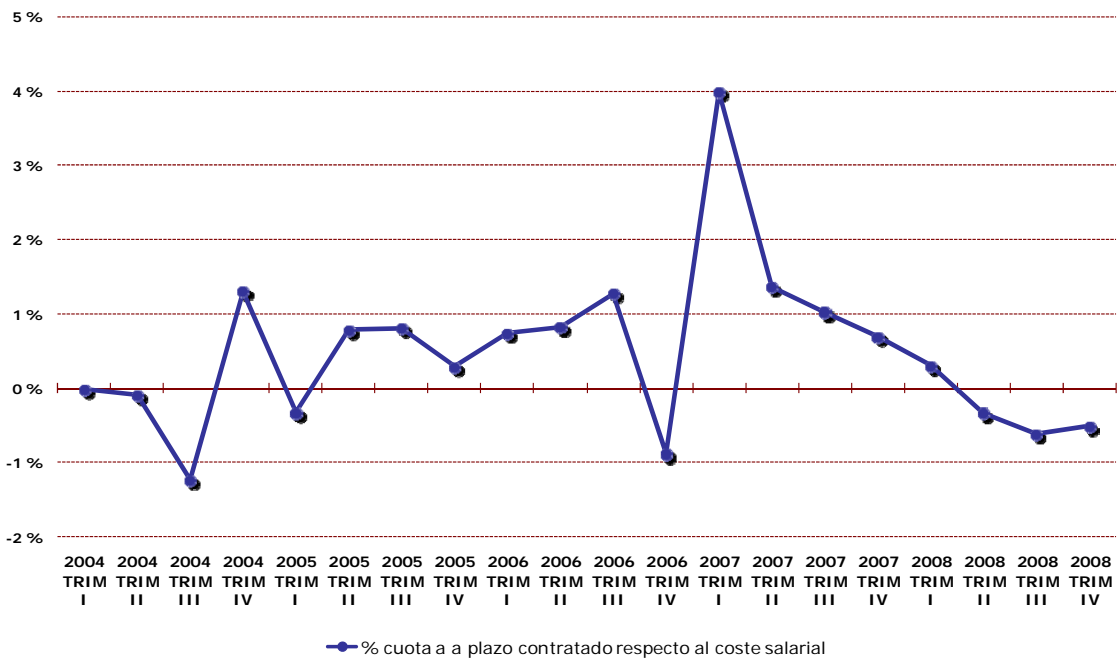
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder 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 los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

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

LÍMITES DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

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

Esta virtud fundamental de la Estadística Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de 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 uno de los ámbitos geográficos sobre los que se proporciona información, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

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

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

TAMAÑO MUESTRAL

La estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 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 (viviendas, locales comerciales, naves industriales...) y una cifra similar de constituciones de hipoteca.

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

DATOS DE REFERENCIA

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

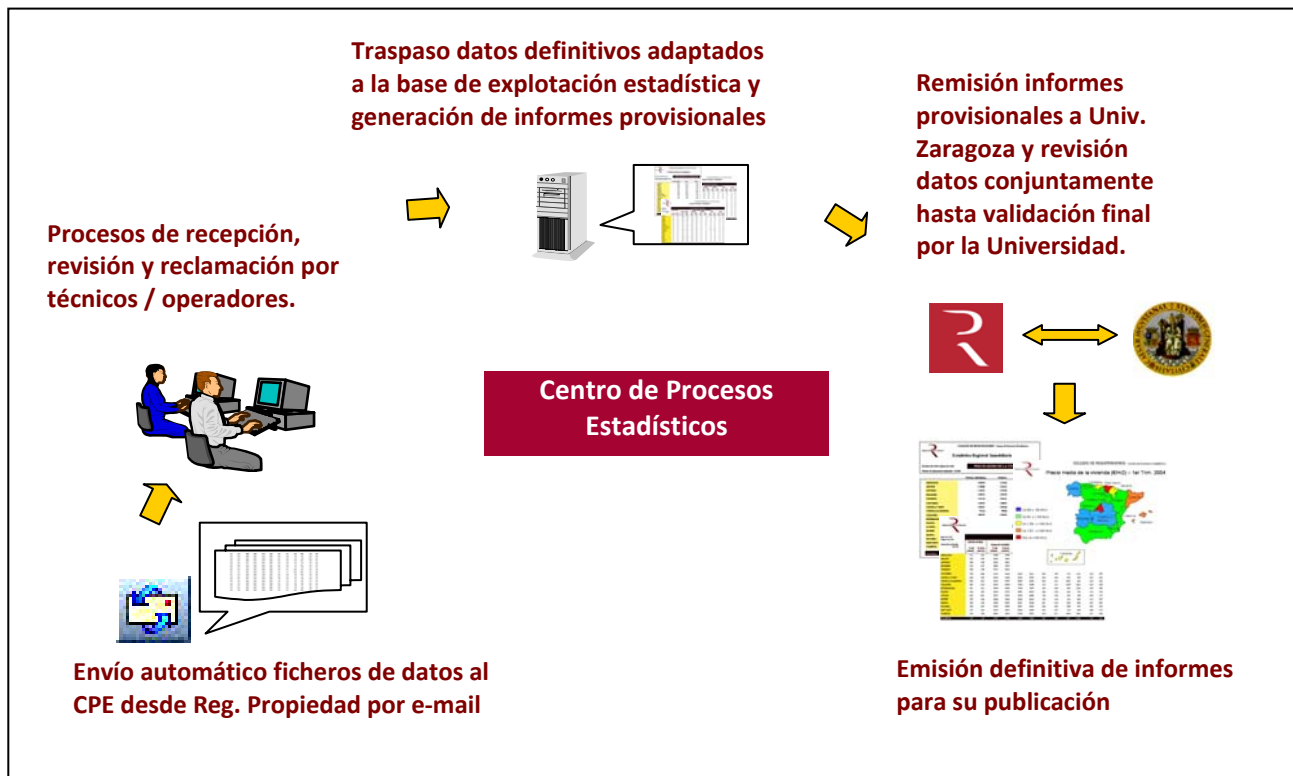
Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



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

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

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

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

3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

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

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

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

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR 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 Ahorros y Otras entidades financieras.

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

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

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

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

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE 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 nuevos 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 Ahorros y Otras entidades financieras).

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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

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

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