



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 4º TRIMESTRE 2007 -

**Colegio de Registradores de la
Propiedad y Mercantiles de España**

Centro de Procesos Estadísticos

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

Disponible en la web:

<http://www.registradores.org>

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

<http://gamerin.unizar.es>

Marzo de 2008

4º TRIMESTRE 2007**ESTADÍSTICA REGISTRAL
INMOBILIARIA**

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

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 2007.

En esta ocasión se cuenta con una nueva presentación, en la que junto al cambio de formato de la publicación, se han estructurado los contenidos buscando una agrupación en la información proporcionada para cada una de las variables, de forma que sea más fácilmente accesible para el lector. Asimismo, se han ampliado los resultados presentados, incorporando tablas con información de resultados trimestrales, resultados interanuales, tasas de variación trimestrales, tasas de variación interanuales, números índice... De igual modo se ha mejorado la representación gráfica de los resultados a través de la incorporación generalizada de mapas territoriales. Con todo ello se ha buscado mejorar el alcance informativo de la Estadística Registral Inmobiliaria, redundando en beneficio de sus lectores.

Por lo que respecta a los resultados obtenidos, durante el cuarto trimestre del año 2007 se han inscrito en los Registros de la Propiedad 161.906 compraventas de viviendas, de las cuales 87.938 han correspondido a vivienda usada y 73.968 a vivienda nueva. Durante el año 2007 el total de compraventas de viviendas registradas fue de 788.518, con un descenso con respecto al año 2006 del 13,93%. La mayor reducción se ha producido en vivienda usada, con un 15,05%, frente a la bajada del 12,41% en vivienda nueva.

Las comunidades autónomas con un mayor volumen de compraventas de vivienda durante el cuarto trimestre del año han sido Andalucía con 37.625 (23,24% del total nacional), Valencia con 22.196 (13,71%), Cataluña con 19.909 (12,30%) y Madrid con 17.557 (10,84%), reduciéndose en todos los casos el número de compraventas con respecto al pasado trimestre. De hecho, quince de las diecisiete comunidades autónomas españolas presentan una tasa de variación trimestral negativa.

El 54,31% de las compraventas de vivienda del cuarto trimestre han sido viviendas usadas, mientras que el 45,69% han sido viviendas nuevas (42,01% libres y 3,68% protegidas). El peso relativo de la vivienda usada se ha visto reducido con respecto a la vivienda nueva como consecuencia de la mayor ralentización del mercado inmobiliario en esta tipología de vivienda.

La financiación hipotecaria para compraventa de vivienda ha seguido contando con una mayor presencia de las Cajas de Ahorro (56,27%) durante el cuarto trimestre, frente al 35,23% de Bancos y 8,50% de Otras entidades financieras. Sin embargo, durante dicho periodo, tanto Bancos como Cajas de Ahorro han reducido su cuota de mercado a favor de Otras entidades financieras. Esta situación, por lo que respecta a los Bancos, se mantiene desde mediados del año 2004, mientras que las Cajas de Ahorro por segundo trimestre consecutivo presentan reducciones en su cuota de participación, frente al tradicional incremento de los últimos años.

El importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda adquirido se ha situado en los 1.918 €/m² en el cuarto trimestre de 2007, con una tasa de crecimiento trimestral del 2,40%, dando lugar a una progresiva desaceleración con respecto a trimestres anteriores.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha alcanzado durante el cuarto trimestre del año los 148.212 euros, lo que supone un descenso en términos de resultados trimestrales ya que el pasado trimestre dicha cuantía fue de 153.893 euros. Tomando los resultados interanuales (eliminación de factores estacionales), se obtiene un crecimiento trimestral del 0,33%, manteniendo la tendencia de ajuste de las tasas de variación trimestrales, iniciada a mediados del año 2006. La evolución interanual (año

2007 frente a 2006) ha contado con un incremento del 5,22%, manteniendo igualmente la citada desaceleración (7,24% tercer trimestre, 9,09% segundo trimestre).

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, en todas las agrupaciones las tasas de crecimiento se ven reducidas con respecto a trimestres anteriores, dando lugar incluso a que por primera vez desde la elaboración de la serie una agrupación de entidad financiera, concretamente Cajas de Ahorro, presenten una tasa trimestral negativa. Por comunidades autónomas el mayor endeudamiento por compraventa de vivienda corresponde, lógicamente, a aquellas con mayor precio de la vivienda, es decir, Madrid (224.972 €), Baleares (182.220 €), Cataluña (179.850 €) y País Vasco (177.765 €).

Los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios para finalidad de compraventa de vivienda han mantenido durante el cuarto trimestre el tradicional predominio de los tipos de interés variable (98,76% de los contratos), presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual (1,24%). Por lo que respecta a los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, el EURIBOR se ha utilizado en el 88,03% de los contratos, el IRPH en el 7,22% y otros índices en el 3,51%.

La duración de los créditos hipotecarios formalizados con la finalidad de compraventa de vivienda parece haber tocado techo, alcanzando el cuarto trimestre del año los 336 meses (28 años), no siendo superior por primera vez desde la elaboración de la serie al resultado interanual (28 años). Esta circunstancia, junto a la ralentización de las tasas de crecimiento trimestrales (0,30%) e interanuales (3,70%) hacen prever que el comportamiento de esta variable tienda a la estabilización o incluso al descenso. De hecho, los Bancos han contado con tasas de crecimiento nulas durante el presente trimestre, en el que Cajas de Ahorro han incrementado un 0,30% los plazos de contratación y Otras entidades financieras el 1,29%.

La cuota hipotecaria mensual¹ ha alcanzado los 830,98 € en el cuarto trimestre del año 2007, representando el 51,68% del coste salarial². Las comunidades autónomas con mayor cuota hipotecaria han sido Madrid (1.199,75 €), Baleares (1.023,46 €), Cataluña (1.005,54 €) y País Vasco (977,76 €).

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.

¹ Calculada con los siguientes resultados obtenidos para el cuarto trimestre del año 2007: importe medio de crédito hipotecario por vivienda de 148.212 €, plazo de contratación de 28 años, y tipo de interés de contratación inicial del 5,05%.

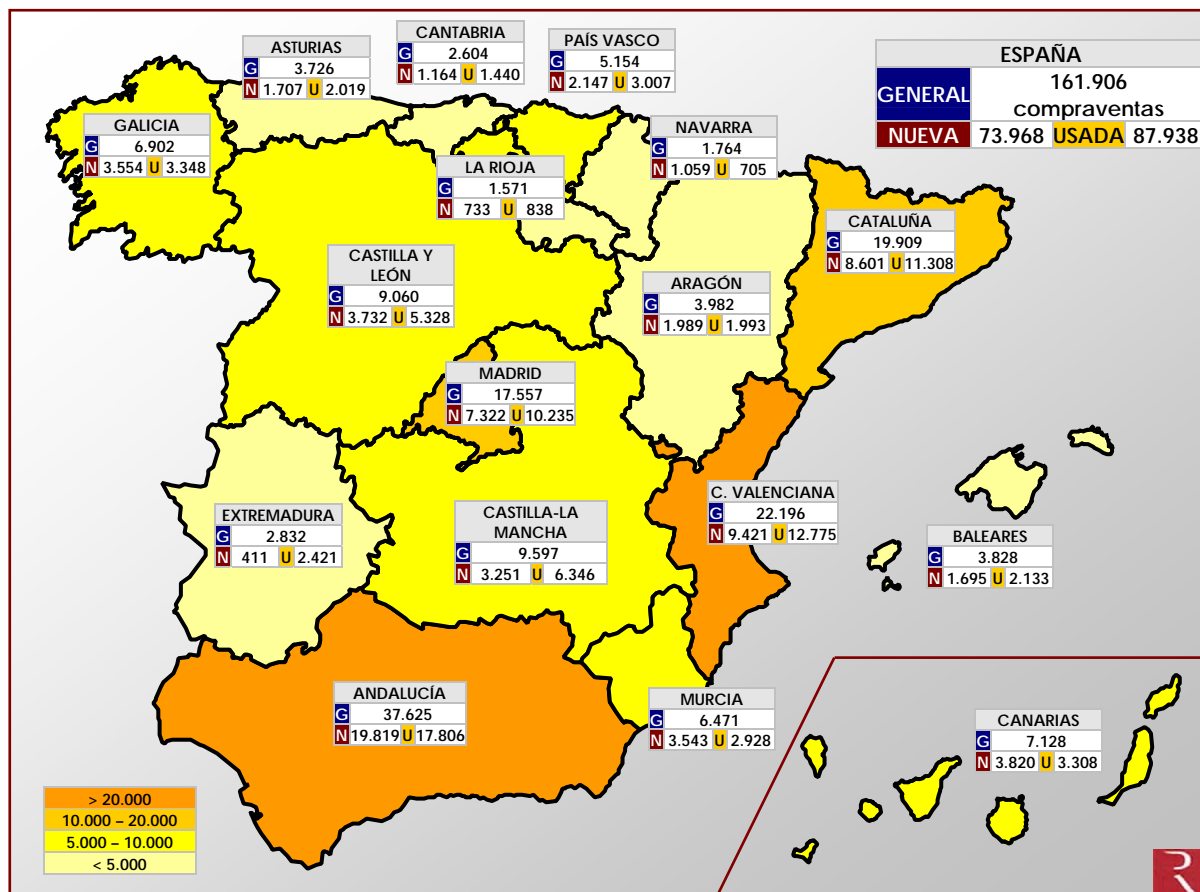
² Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del cuarto trimestre del año 2007, se han utilizado los correspondientes al tercer trimestre del año 2007. El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

2. Resultados

2.1. Compraventas de vivienda

2.1.1. Comunidades Autónomas

4º TRIMESTRE 2007



El número de compraventas de vivienda sigue su proceso de ajuste, siendo el séptimo trimestre consecutivo con reducción en el número de compraventas de vivienda en términos interanuales.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han contado con una reducción en el número de compraventas, aunque ha sido esta última la que presenta un mayor grado de intensidad³.

Durante el cuarto trimestre se ha reducido el número de compraventas de vivienda inscritas con respecto al tercer trimestre en 26.350 (17.014 viviendas usadas y 9.336 viviendas nuevas). En términos interanuales, se ha situado, por primera vez desde la elaboración de la serie, por debajo de las 800.000 compraventas.

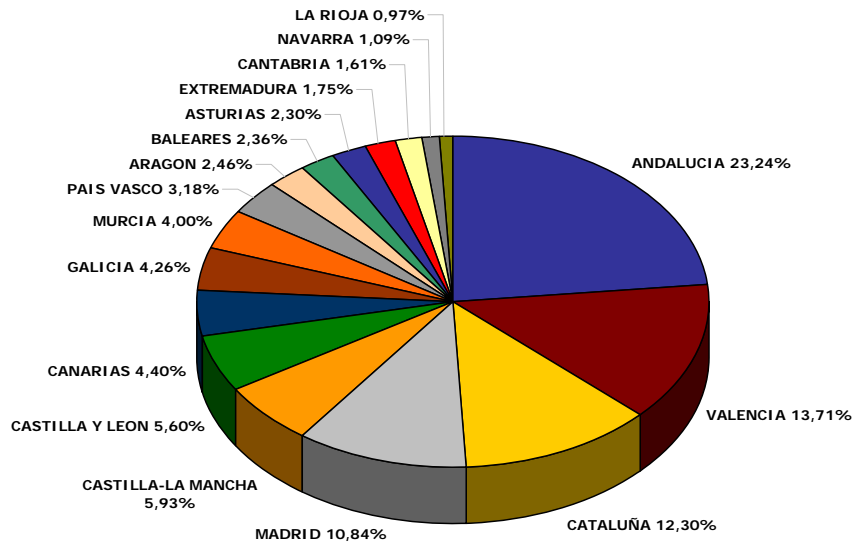
Las tasas de variación, calculadas con resultados interanuales, ratifican el proceso de ajuste en el número de compraventas de vivienda, al reducirse en un 5,07% durante el

³ La inscripción en el Registro de la Propiedad de una compraventa de vivienda usada cuenta con una diferencia temporal con respecto al acuerdo de compraventa inferior a la vivienda nueva. En consecuencia, puede considerarse un mejor indicador del comportamiento del mercado de compraventas de vivienda.

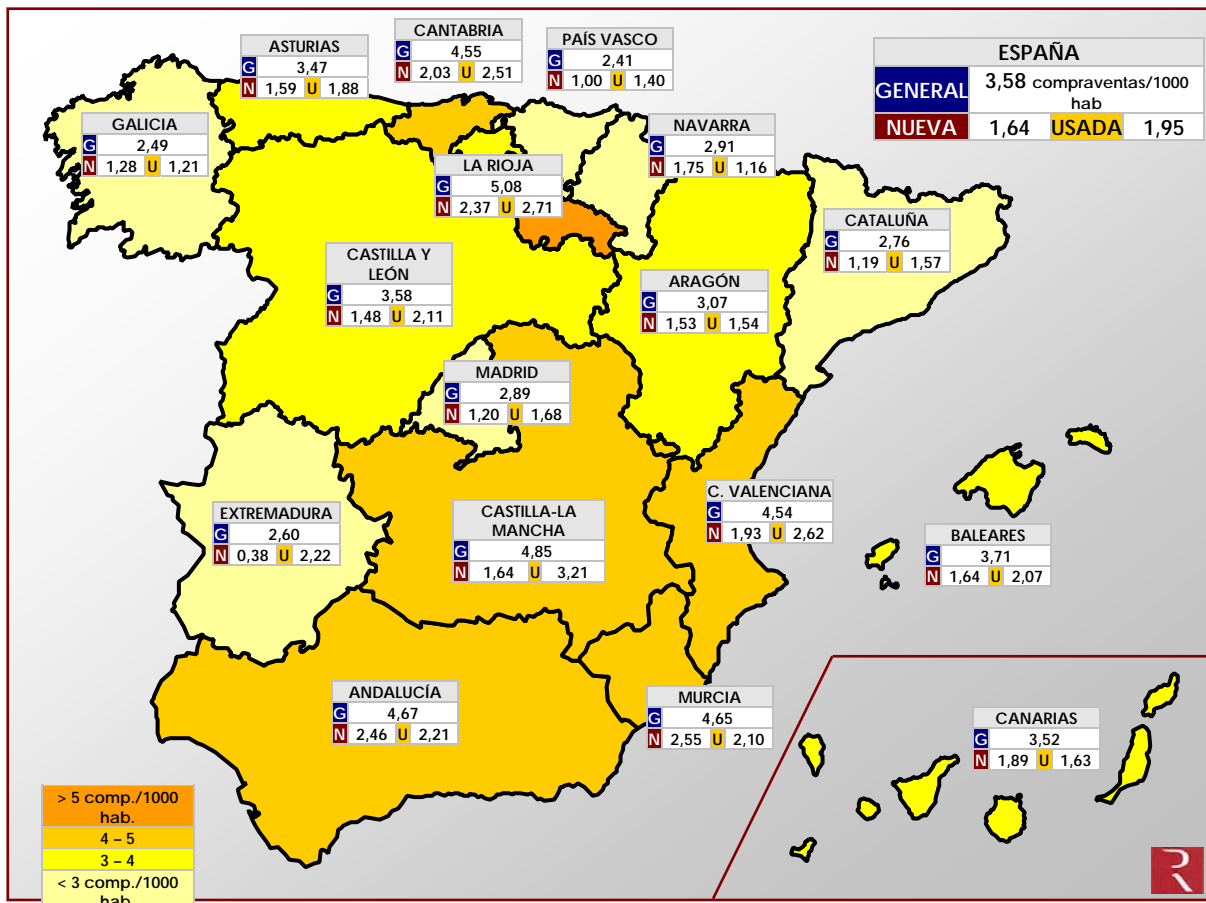
cuarto trimestre y en algo menos de un 14% durante el año 2007 con respecto al año 2006. En ambos casos la vivienda usada ha mostrado tasas de ajuste superiores a la vivienda nueva.

Esta reducción del número de compraventas de vivienda se ha ido intensificando con el paso de los trimestres, tal y como se puede comprobar en los gráficos de evolución, dando lugar a tasas de reducción progresivamente superiores.

Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 4º Trimestre 2007.



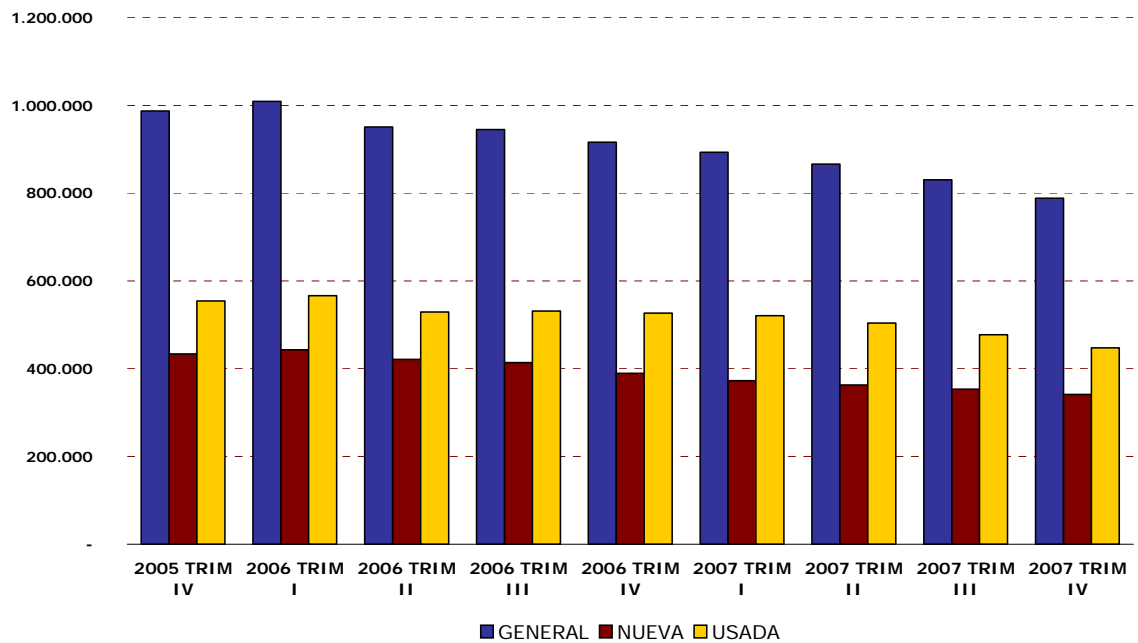
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 4º TRIMESTRE 2007



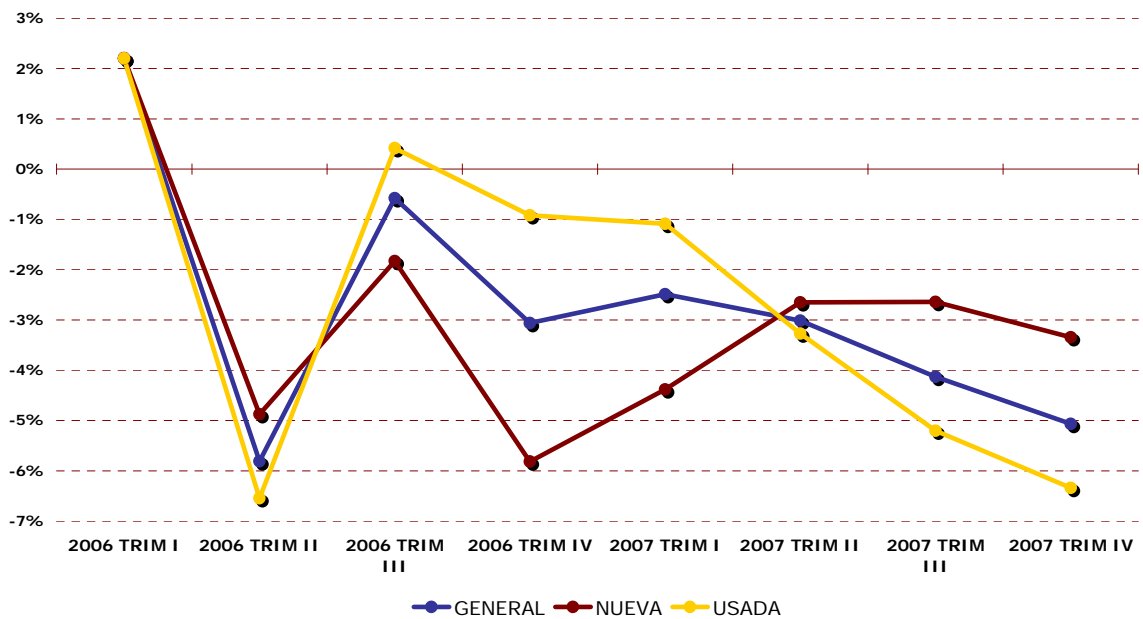
COMPRVENTAS DE VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	37.625	19.819	17.806	170.312	87.423	82.889
ARAGON	3.982	1.989	1.993	20.884	9.612	11.272
ASTURIAS	3.726	1.707	2.019	17.714	7.300	10.414
BALEARES	3.828	1.695	2.133	20.505	9.502	11.003
CANARIAS	7.128	3.820	3.308	34.785	18.270	16.515
CANTABRIA	2.604	1.164	1.440	11.927	5.736	6.191
CASTILLA Y LEON	9.060	3.732	5.328	41.324	15.268	26.056
CASTILLA-LA MANCHA	9.597	3.251	6.346	38.716	13.062	25.654
CATALUÑA	19.909	8.601	11.308	112.614	46.628	65.986
EXTREMADURA	2.832	411	2.421	13.895	2.540	11.355
GALICIA	6.902	3.554	3.348	31.000	14.935	16.065
LA RIOJA	1.571	733	838	7.550	3.032	4.518
MADRID	17.557	7.322	10.235	88.252	30.883	57.369
MURCIA	6.471	3.543	2.928	31.193	15.589	15.604
NAVARRA	1.764	1.059	705	9.634	6.176	3.458
PAIS VASCO	5.154	2.147	3.007	26.230	10.948	15.282
VALENCIA	22.196	9.421	12.775	111.983	44.360	67.623
NACIONAL	161.906	73.968	87.938	788.518	341.264	447.254

COMPRVENTAS DE VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	TRIMESTRALES			INTERANUALES		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
CC.AA.						
ANDALUCIA	-2,56%	-1,11%	-4,04%	-4,42%	-1,76%	-7,08%
ARAGON	-4,22%	3,25%	-9,80%	-11,91%	0,59%	-20,35%
ASTURIAS	-3,82%	-4,59%	-3,27%	-6,88%	-10,47%	-4,19%
BALEARES	-9,75%	-11,64%	-8,04%	-18,63%	-18,78%	-18,50%
CANARIAS	-7,42%	-9,32%	-5,21%	-21,28%	-28,41%	-11,54%
CANTABRIA	-0,52%	-1,65%	0,55%	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTILLA Y LEON	-5,05%	-4,65%	-5,28%	-11,98%	-15,79%	-9,59%
CASTILLA-LA MANCHA	0,62%	0,79%	0,53%	1,90%	6,52%	-0,30%
CATALUÑA	-9,12%	-7,19%	-10,44%	-26,30%	-28,72%	-24,49%
EXTREMADURA	-8,71%	-17,53%	-6,47%	-17,05%	-52,26%	-0,66%
GALICIA	-7,12%	-7,24%	-7,00%	-19,39%	-20,97%	-17,86%
LA RIOJA	0,45%	-0,69%	1,23%	1,93%	-10,69%	12,61%
MADRID	-3,87%	2,31%	-6,90%	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MURCIA	-4,56%	0,27%	-8,95%	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	-8,33%	-9,67%	-5,85%	-4,79%	-7,78%	1,05%
PAIS VASCO	-5,72%	-4,84%	-6,34%	-12,48%	1,79%	-20,48%
VALENCIA	-5,47%	-2,40%	-7,39%	-18,09%	-13,58%	-20,81%
NACIONAL	-5,07%	-3,34%	-6,34%	-13,93%	-12,41%	-15,05%

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

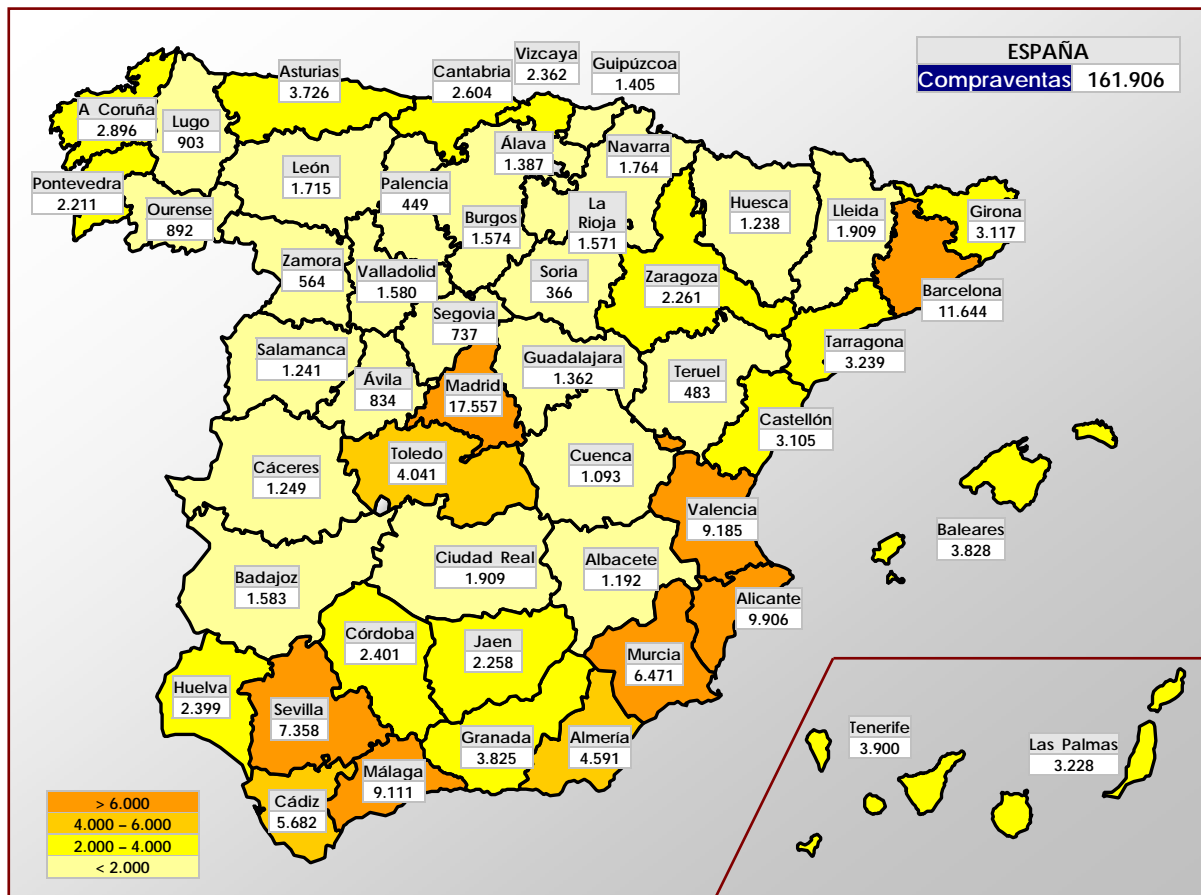


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda (%)



2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAS DE VIVIENDA. 4º TRIMESTRE 2007



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

Durante el cuarto trimestre, de las cincuenta provincias españolas que presentan resultados, en cuarenta y tres de ellas se ha producido una reducción en el número de compraventas. De hecho, en cuarenta de ellas las compraventas de vivienda registradas en el año 2007 han sido inferiores a las registradas en el año 2006.

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 registradas (88.252), seguida de Barcelona (68.360), Alicante (52.816), Valencia (46.145), y Málaga (42.370).

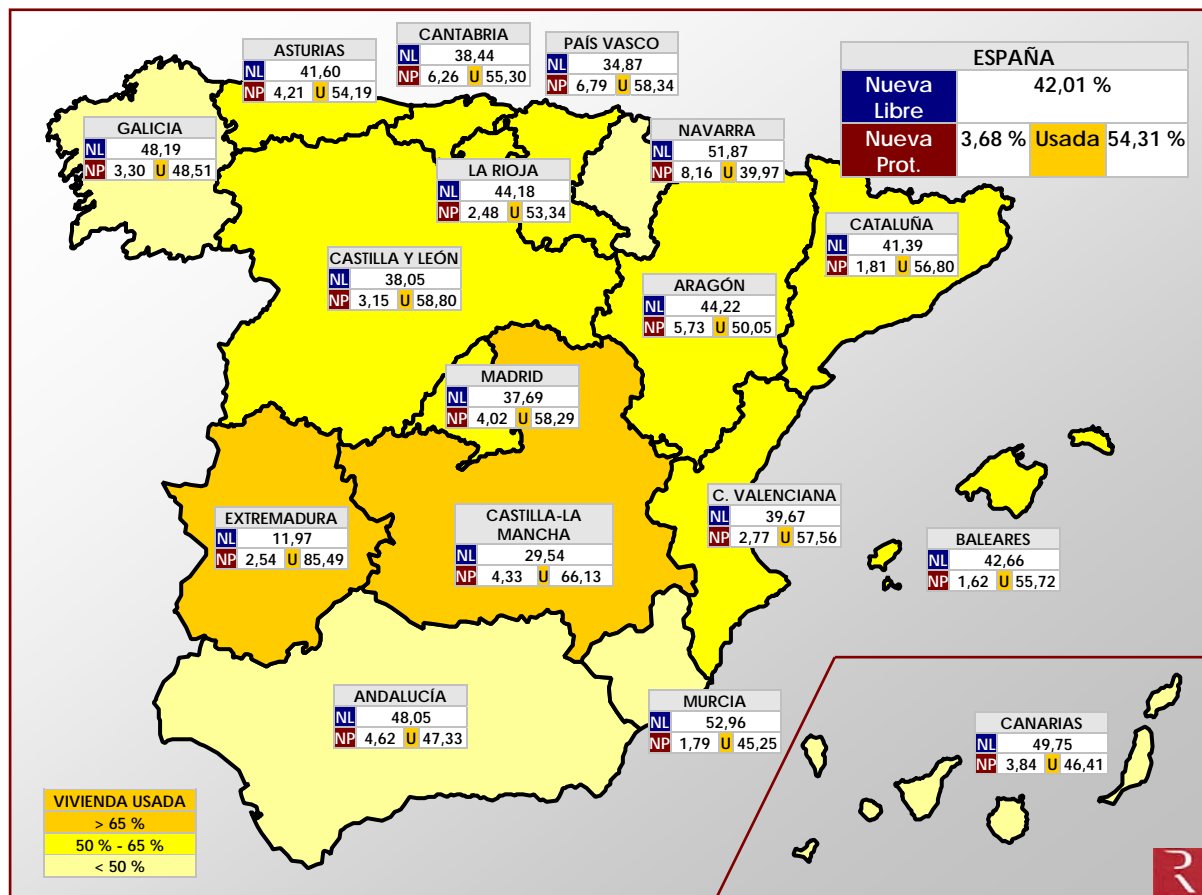
Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Almería, con 32,91 compraventas, seguida de Alicante con 28,94, y Málaga con 27,92.

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	2.896	1.493	1.403	12.888	5.944	6.944
ALAVA	1.387	590	797	4.952	1.984	2.968
ALBACETE	1.192	437	755	6.222	2.488	3.734
ALICANTE	9.906	4.375	5.531	52.816	22.363	30.453
ALMERIA	4.591	2.929	1.662	21.283	11.931	9.352
ASTURIAS	3.726	1.707	2.019	17.714	7.300	10.414
AVILA	834	249	585	3.105	748	2.357
BADAJOS	1.583	256	1.327	7.781	1.642	6.139
BALEARES	3.828	1.695	2.133	20.505	9.502	11.003
BARCELONA	11.644	4.758	6.886	68.360	26.786	41.574
BURGOS	1.574	927	647	6.580	3.496	3.084
CACERES	1.249	155	1.094	6.114	898	5.216
CADIZ	5.682	4.049	1.633	25.086	17.658	7.428
CANTABRIA	2.604	1.164	1.440	11.927	5.736	6.191
CASTELLON	3.105	1.465	1.640	13.022	5.031	7.991
CIUDAD REAL	1.909	844	1.065	7.920	3.027	4.893
CORDOBA	2.401	1.302	1.099	11.287	5.714	5.573
CUENCA	1.093	161	932	4.138	456	3.682
GIRONA	3.117	1.572	1.545	16.615	7.784	8.831
GRANADA	3.825	2.036	1.789	16.596	8.080	8.516
GUADALAJARA	1.362	830	532	5.729	3.000	2.729
GUIPUZCOA	1.405	657	748	7.997	3.672	4.325
HUELVA	2.399	1.285	1.114	10.728	6.499	4.229
HUESCA	1.238	671	567	5.263	2.429	2.834
JAEN	2.258	812	1.446	10.090	3.712	6.378
LA RIOJA	1.571	733	838	7.550	3.032	4.518
LAS PALMAS	3.228	1.480	1.748	15.830	8.026	7.804
LEON	1.715	846	869	7.902	3.403	4.499
LLEIDA	1.909	1.165	744	9.264	5.303	3.961
LUGO	903	542	361	4.083	1.976	2.107
MADRID	17.557	7.322	10.235	88.252	30.883	57.369
MALAGA	9.111	4.548	4.563	42.370	20.362	22.008
MURCIA	6.471	3.543	2.928	31.193	15.589	15.604
NAVARRA	1.764	1.059	705	9.634	6.176	3.458
OURENSE	892	441	451	3.718	2.016	1.702
PALENCIA	449	147	302	1.575	278	1.297
PONTEVEDRA	2.211	1.078	1.133	10.311	4.999	5.312
SALAMANCA	1.241	425	816	5.551	1.893	3.658
SEGOVIA	737	195	542	3.283	832	2.451
SEVILLA	7.358	2.858	4.500	32.872	13.467	19.405
SORIA	366	137	229	1.649	730	919
TARRAGONA	3.239	1.106	2.133	18.375	6.755	11.620
TENERIFE	3.900	2.340	1.560	18.955	10.244	8.711
TERUEL	483	144	339	2.139	752	1.387
TOLEDO	4.041	979	3.062	14.707	4.091	10.616
VALENCIA	9.185	3.581	5.604	46.145	16.966	29.179
VALLADOLID	1.580	600	980	8.766	2.739	6.027
VIZCAYA	2.362	900	1.462	13.281	5.292	7.989
ZAMORA	564	206	358	2.913	1.149	1.764
ZARAGOZA	2.261	1.174	1.087	13.482	6.431	7.051
NACIONAL	161.906	73.968	87.938	788.518	341.264	447.254

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	-9,50%	-10,70%	-8,45%	-25,43%	-36,11%	-12,97%
ALAVA	4,76%	6,95%	3,34%	14,79%	20,17%	11,45%
ALBACETE	-2,89%	-4,75%	-1,61%	-2,78%	-10,28%	2,95%
ALICANTE	-6,71%	-6,47%	-6,88%	-18,15%	-20,74%	-16,14%
ALMERIA	-4,92%	-3,01%	-7,25%	-2,51%	-13,50%	16,33%
ASTURIAS	-3,82%	-4,59%	-3,27%	-6,88%	-10,47%	-4,19%
AVILA	4,86%	22,02%	0,38%	8,79%	-37,93%	42,94%
BADAJOS	-11,27%	-24,51%	-6,90%	-28,71%	-57,25%	-13,21%
BALEARES	-9,75%	-11,64%	-8,04%	-18,63%	-18,78%	-18,50%
BARCELONA	-8,58%	-5,98%	-10,17%	-29,49%	-33,68%	-26,50%
BURGOS	-2,27%	3,04%	-7,66%	-7,84%	-4,04%	-11,81%
CACERES	-5,22%	-0,77%	-5,95%	4,75%	-39,32%	19,72%
CADIZ	-1,90%	1,95%	-9,99%	-13,83%	-5,29%	-29,04%
CANTABRIA	-0,52%	-1,65%	0,55%	-6,37%	4,14%	-14,37%
CASTELLON	-2,63%	4,18%	-6,48%	-24,75%	-37,43%	-13,74%
CIUDAD REAL	-3,10%	4,06%	-7,05%	-10,54%	3,81%	-17,58%
CORDOBA	-3,57%	0,28%	-7,22%	-6,94%	19,72%	-24,24%
CUENCA	3,71%	30,66%	1,13%	30,37%	86,89%	25,67%
GIRONA	-10,81%	-6,63%	-14,19%	-27,23%	-18,05%	-33,77%
GRANADA	0,37%	6,64%	-4,92%	1,00%	-2,49%	4,54%
GUADALAJARA	-4,74%	-3,51%	-6,06%	-15,58%	-16,64%	-14,37%
GUIPUZCOA	-6,29%	-6,87%	-5,79%	-15,79%	-2,55%	-24,49%
HUELVA	-5,25%	-11,69%	6,69%	-13,08%	-26,69%	21,63%
HUESCA	1,00%	12,77%	-7,29%	-11,56%	24,25%	-29,08%
JAEN	-0,24%	-1,22%	0,35%	16,06%	18,48%	14,69%
LA RIOJA	0,45%	-0,69%	1,23%	1,93%	-10,69%	12,61%
LAS PALMAS	-10,67%	-16,97%	-3,10%	-31,93%	-40,73%	-19,65%
LEON	-6,46%	-9,61%	-3,93%	-11,86%	-15,95%	-8,48%
LLEIDA	-6,03%	-4,02%	-8,59%	-8,36%	-9,97%	-6,12%
LUGO	-2,99%	7,98%	-11,43%	-15,64%	40,34%	-38,61%
MADRID	-3,87%	2,31%	-6,90%	-13,17%	-5,53%	-16,79%
MALAGA	-2,06%	-0,81%	-3,18%	-2,45%	5,06%	-8,50%
MURCIA	-4,56%	0,27%	-8,95%	-8,93%	2,02%	-17,74%
NAVARRA	-8,33%	-9,67%	-5,85%	-4,79%	-7,78%	1,05%
OUENSE	-2,52%	-3,17%	-1,73%	-4,22%	15,46%	-20,32%
PALENCIA	-12,65%	-6,71%	-13,82%	-52,99%	-74,70%	-42,38%
PONTEVEDRA	-7,21%	-9,65%	-4,79%	-17,20%	-22,39%	-11,64%
SALAMANCA	-4,69%	-6,01%	-3,99%	-25,75%	-21,55%	-27,75%
SEGOVIA	-1,79%	8,19%	-4,78%	2,66%	-3,93%	5,10%
SEVILLA	-3,02%	-2,86%	-3,13%	-3,92%	11,20%	-12,21%
SORIA	-4,35%	-2,41%	-5,84%	-16,00%	20,86%	-32,38%
TARRAGONA	-11,06%	-14,35%	-9,03%	-19,78%	-29,88%	-12,45%
TENERIFE	-4,51%	-2,27%	-7,02%	-9,46%	-14,48%	-2,75%
TERUEL	-0,51%	9,78%	-5,32%	10,94%	95,32%	-10,11%
TOLEDO	5,85%	2,79%	7,08%	15,07%	49,85%	5,62%
VALENCIA	-4,81%	1,53%	-8,15%	-15,93%	12,54%	-26,71%
VALLADOLID	-8,10%	-12,35%	-6,03%	-3,43%	-8,73%	-0,81%
VIZCAYA	-8,78%	-7,27%	-9,76%	-17,83%	-0,82%	-26,21%
ZAMORA	-7,41%	-10,72%	-5,11%	-0,48%	-8,08%	5,19%
ZARAGOZA	-6,66%	-0,60%	-11,58%	-14,83%	-10,88%	-18,14%
NACIONAL	-5,07%	-3,34%	-6,34%	-13,93%	-12,41%	-15,05%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda

4º TRIMESTRE 2007



El tradicional predominio de mayor número de compraventas de vivienda usada con respecto a la vivienda nueva se está reduciendo como consecuencia de la ralentización del número de compraventas, que está afectando en mayor grado a la vivienda usada.

Esta circunstancia, ya presente el pasado trimestre, se ha ido intensificando con el paso del tiempo, siendo previsible que a corto plazo se mantenga esta tendencia.

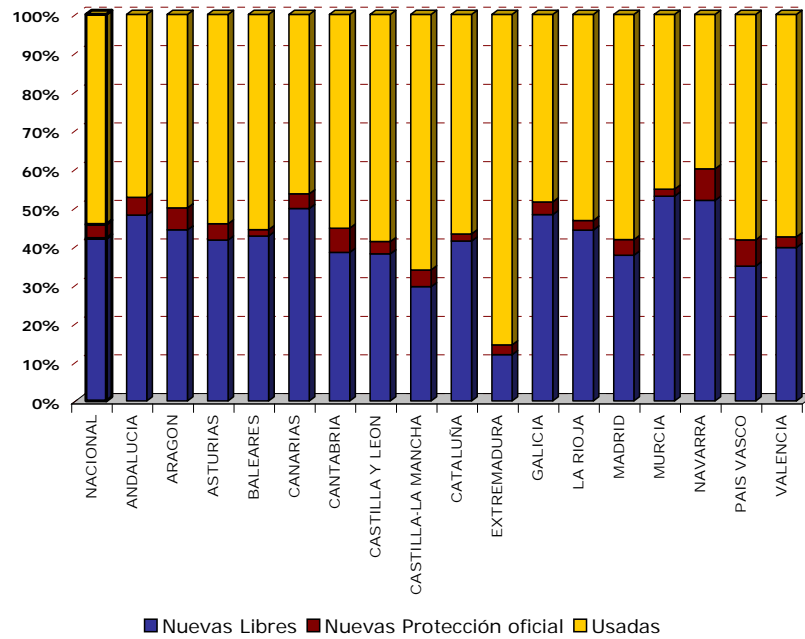
En todo caso, de acuerdo a la naturaleza de esta variable, las modificaciones que se producen con el paso del tiempo suelen ser de escasa cuantía, no siendo de esperar cambios mucho más significativos de los que actualmente se están mostrando.

Por lo que respecta a la vivienda nueva, tanto la libre como la protegida han ganado peso relativo durante el último trimestre, contando con un peso más favorable la vivienda nueva libre. La vivienda nueva protegida ha incrementado su peso relativo un 0,15% el último trimestre, aunque en términos interanuales ha reducido un 0,10% su cuota de participación con respecto al año 2006.

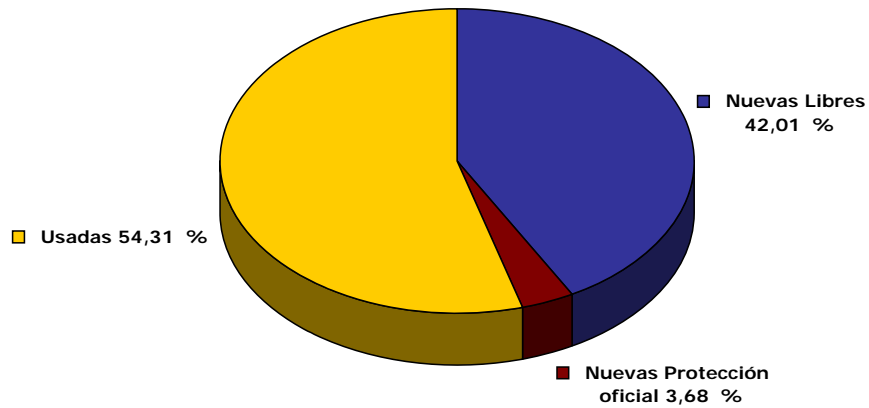
DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida
ANDALUCIA	48,05	4,62	47,33	47,46	3,87	48,67
ARAGON	44,22	5,73	50,05	41,86	4,17	53,97
ASTURIAS	41,60	4,21	54,19	36,92	4,29	58,79
BALEARES	42,66	1,62	55,72	44,81	1,53	53,66
CANARIAS	49,75	3,84	46,41	48,66	3,87	47,47
CANTABRIA	38,44	6,26	55,30	45,40	2,69	51,91
CASTILLA Y LEON	38,05	3,15	58,80	34,61	2,33	63,06
CASTILLA-LA MANCHA	29,54	4,33	66,13	30,10	3,64	66,26
CATALUÑA	41,39	1,81	56,80	39,62	1,78	58,60
EXTREMADURA	11,97	2,54	85,49	13,34	4,94	81,72
GALICIA	48,19	3,30	48,51	44,34	3,84	51,82
LA RIOJA	44,18	2,48	53,34	38,07	2,09	59,84
MADRID	37,69	4,02	58,29	32,27	2,72	65,01
MURCIA	52,96	1,79	45,25	48,20	1,77	50,03
NAVARRA	51,87	8,16	39,97	55,12	8,99	35,89
PAIS VASCO	34,87	6,79	58,34	34,20	7,54	58,26
VALENCIA	39,67	2,77	57,56	36,85	2,77	60,38
NACIONAL	42,01	3,68	54,31	40,04	3,24	56,72

DISTRIBUCIÓN COMPRVENTAS 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida
ANDALUCIA	0,57	0,17	-0,74	1,53	-0,71	-0,82
ARAGON	2,35	0,79	-3,14	4,83	1,48	-6,31
ASTURIAS	-0,62	0,33	0,29	-1,86	1,15	0,71
BALEARES	-1,22	0,22	1,00	-0,89	0,58	0,31
CANARIAS	-0,85	-0,66	1,51	-4,70	-1,00	5,70
CANTABRIA	-1,55	1,00	0,55	4,15	0,63	-4,78
CASTILLA Y LEON	0,65	-0,50	-0,15	-0,59	-1,24	1,83
CASTILLA-LA MANCHA	-0,21	0,32	-0,11	0,44	-0,01	-0,43
CATALUÑA	0,78	0,06	-0,84	-1,07	-0,40	1,47
EXTREMADURA	-1,35	-0,63	1,98	-12,41	-2,44	14,85
GALICIA	-0,11	0,04	0,07	-2,40	1,16	1,24
LA RIOJA	0,37	-0,80	0,43	-3,66	-2,12	5,78
MADRID	1,50	0,56	-2,06	1,49	0,46	-1,95
MURCIA	2,26	0,11	-2,37	4,92	-0,37	-4,55
NAVARRA	-0,93	-0,01	0,94	-0,91	-2,21	3,12
PAIS VASCO	-0,12	0,50	-0,38	2,43	4,29	-6,72
VALENCIA	1,24	0,01	-1,25	2,98	-0,66	-2,32
NACIONAL	0,62	0,15	-0,77	0,59	-0,10	-0,49

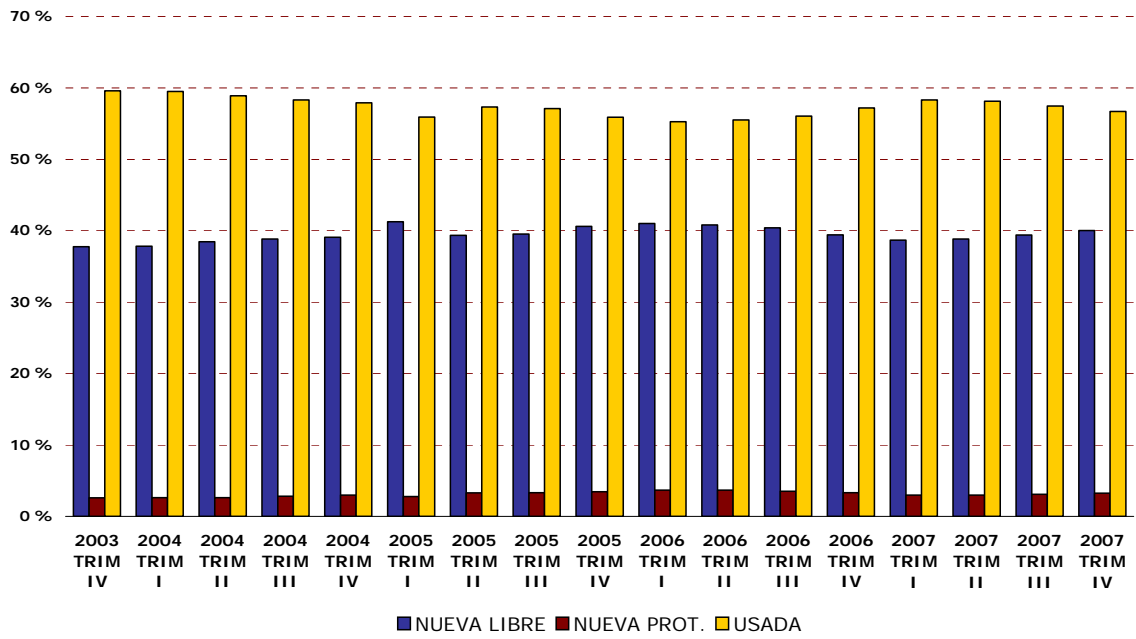
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º Trimestre 2007.



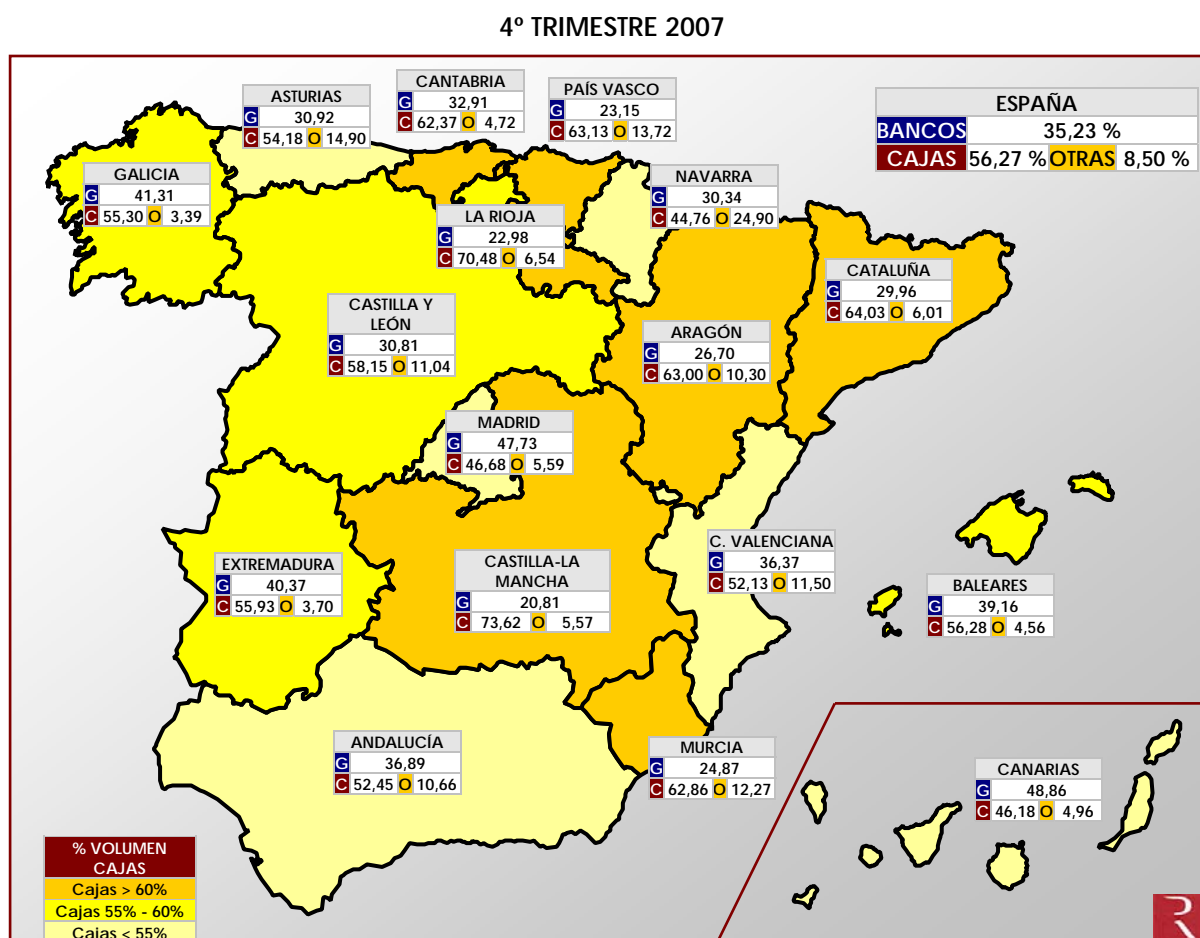
Distribución de compraventas de vivienda (%). 4º Trimestre 2007.



Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



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



Las Cajas de Ahorro mantienen el predominio en la concesión de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de compraventa de vivienda.

Durante el cuarto trimestre del año 2007 las dos grandes agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Cajas de Ahorro) han perdido cuota de mercado en términos interanuales, incrementándose en Otras entidades financieras.

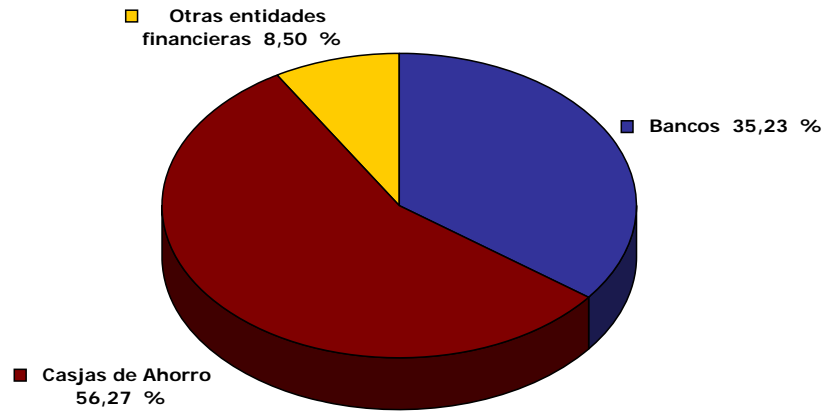
Atendiendo a la desagregación de resultados por comunidades autónomas, durante el último trimestre únicamente en Canarias y Comunidad de Madrid los Bancos han superado en cuota de mercado a las Cajas de Ahorro.

Los gráficos de evolución ratifican la constante reducción del peso relativo de los Bancos en la concesión de nuevo crédito hipotecario, proceso que se viene produciendo desde finales del año 2004. Por su parte, las Cajas de Ahorro están limitando su tradicional crecimiento en este producto durante los últimos trimestres, pudiendo calificar a 2007 como un año de estabilización en su cuota de participación. En este escenario, Otras entidades financieras son las que parecen haber tomado el relevo, con tasas de crecimiento positivas y progresivamente superiores durante los cuatro trimestres de 2007.

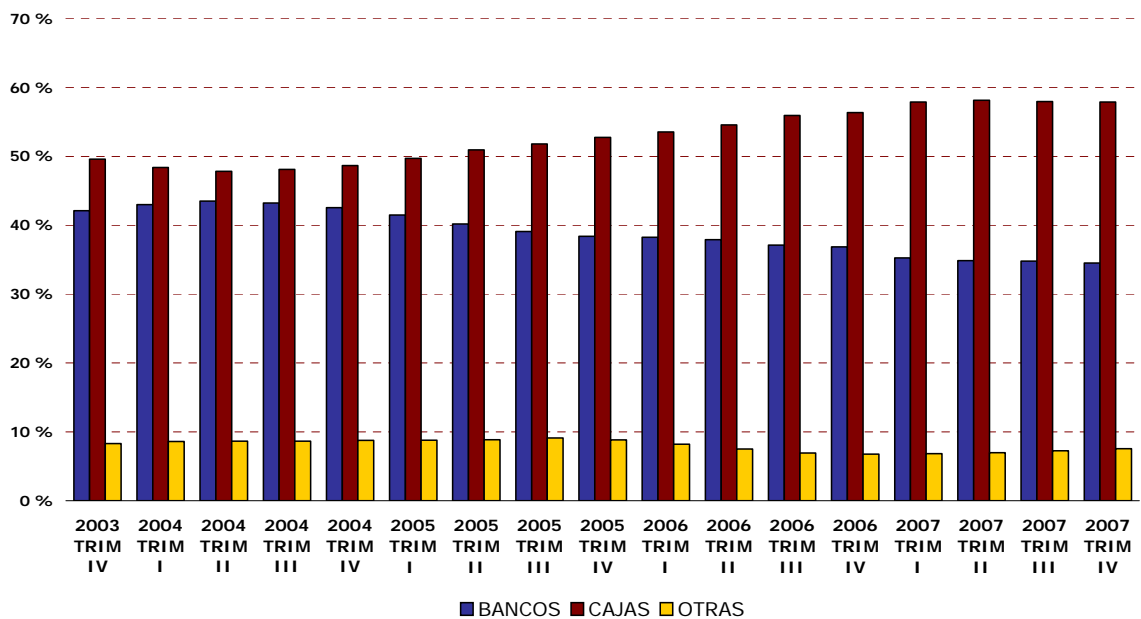
DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (%)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
Comunidades Autónomas						
ANDALUCIA	36,89	52,45	10,66	37,10	52,86	10,04
ARAGON	26,70	63,00	10,30	26,06	62,09	11,85
ASTURIAS	30,92	54,18	14,90	35,69	51,08	13,23
BALEARES	39,16	56,28	4,56	39,37	56,00	4,63
CANARIAS	48,86	46,18	4,96	49,26	46,05	4,69
CANTABRIA	32,91	62,37	4,72	30,02	65,20	4,78
CASTILLA Y LEON	30,81	58,15	11,04	31,14	59,95	8,91
CASTILLA-LA MANCHA	20,81	73,62	5,57	26,72	68,09	5,19
CATALUÑA	29,96	64,03	6,01	28,92	66,17	4,91
EXTREMADURA	40,37	55,93	3,70	46,27	50,60	3,13
GALICIA	41,31	55,30	3,39	41,26	55,01	3,73
LA RIOJA	22,98	70,48	6,54	27,32	64,06	8,62
MADRID	47,73	46,68	5,59	41,94	53,47	4,59
MURCIA	24,87	62,86	12,27	26,26	62,17	11,57
NAVARRA	30,34	44,76	24,90	24,23	50,17	25,60
PAIS VASCO	23,15	63,13	13,72	25,04	61,91	13,05
VALENCIA	36,37	52,13	11,50	35,16	55,74	9,10
NACIONAL	35,23	56,27	8,50	34,52	57,92	7,56

DISTRIBUCIÓN VOLUMEN CRÉDITO HIPOTECARIO 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
Comunidades Autónomas						
ANDALUCIA	-0,05	-0,25	0,30	-2,26	1,56	0,70
ARAGON	-0,93	1,03	-0,10	-0,77	-0,06	0,83
ASTURIAS	-1,14	0,12	1,02	-2,69	0,57	2,12
BALEARES	-0,14	0,14	0,00	0,43	1,97	-2,40
CANARIAS	0,82	-0,91	0,09	1,47	-1,93	0,46
CANTABRIA	1,63	-1,40	-0,23	1,96	-0,07	-1,89
CASTILLA Y LEON	-1,03	0,68	0,35	-1,69	1,26	0,43
CASTILLA-LA MANCHA	-2,04	2,00	0,04	-4,06	4,19	-0,13
CATALUÑA	-1,72	1,03	0,69	-9,86	8,38	1,48
EXTREMADURA	-0,30	0,49	-0,19	2,77	-1,60	-1,17
GALICIA	-0,26	0,04	0,22	-2,41	1,26	1,15
LA RIOJA	0,20	1,10	-1,30	5,16	-6,47	1,31
MADRID	1,38	-1,32	-0,06	3,54	-3,64	0,10
MURCIA	0,24	-0,18	-0,06	3,73	-2,83	-0,90
NAVARRA	2,67	-3,10	0,43	6,59	-10,13	3,54
PAIS VASCO	-2,77	2,44	0,33	-13,91	12,77	1,14
VALENCIA	0,50	-1,26	0,76	1,25	-3,10	1,85
NACIONAL	-0,28	-0,05	0,33	-2,34	1,54	0,80

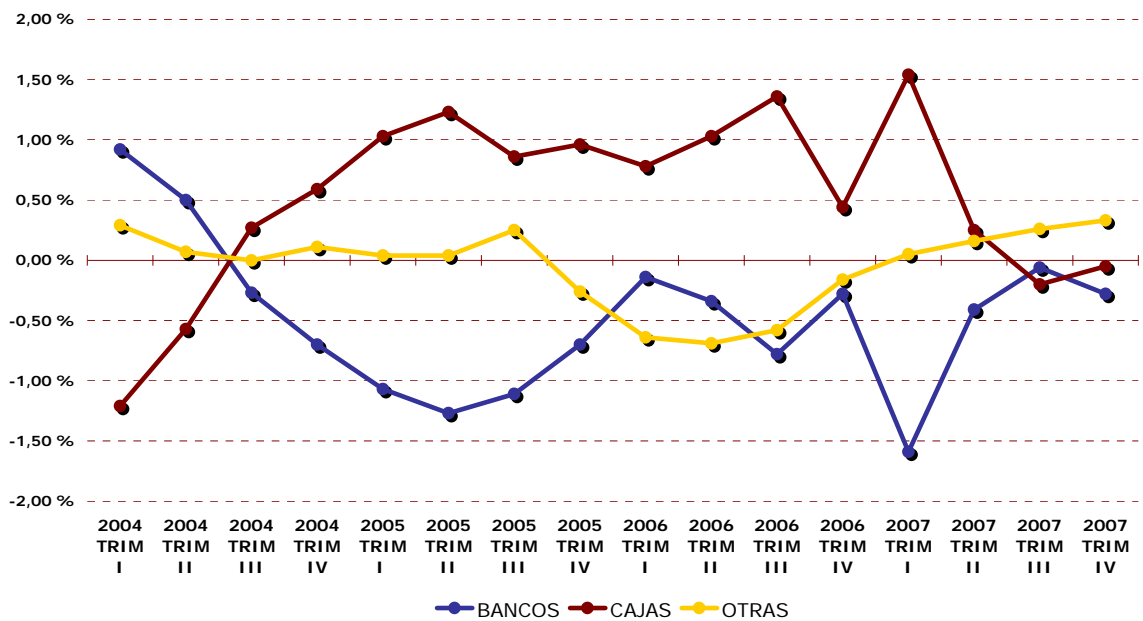
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda.
4º Trimestre 2007.



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

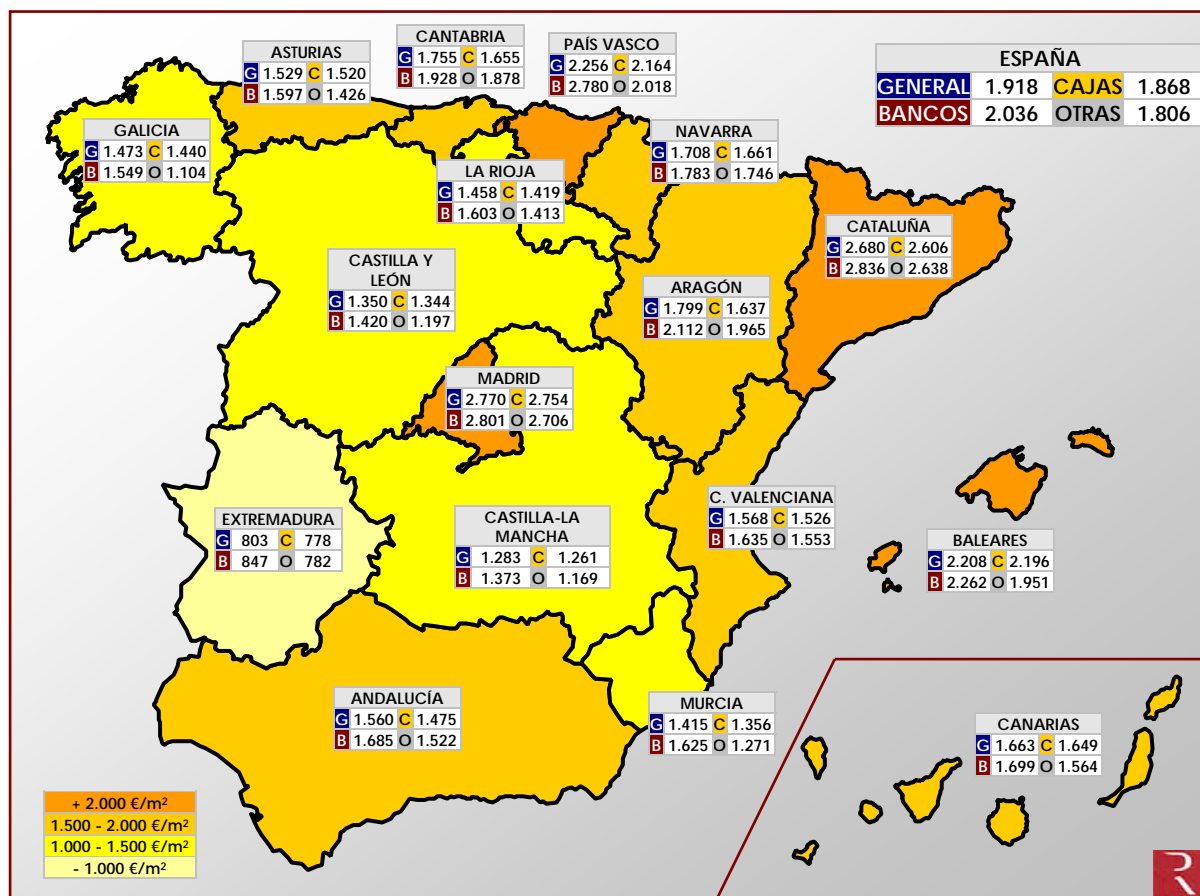


Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



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

4º TRIMESTRE 2007



Los resultados de endeudamiento hipotecario por superficie de vivienda comprada muestran la desaceleración del mercado hipotecario, en línea con el comportamiento del mercado inmobiliario.

De este modo, las tasas de variación trimestrales mantienen su signo positivo, aunque con cuantías inferiores a pasados trimestres. Esta misma situación se da para las tasas de variación interanuales.

Los Bancos siguen manteniendo el liderazgo en la concesión de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprada, aunque a una pequeña distancia de Cajas de Ahorro y, en mayor grado, de Otras entidades financieras.

La desagregación territorial por comunidades autónomas muestra cómo aquellas con precios de la vivienda más elevados son las que deben asumir, como resulta razonable, un mayor endeudamiento hipotecario, y viceversa.

La comparación directa de los resultados trimestrales (cuarto frente a tercer trimestre) muestra una ligera reducción del endeudamiento hipotecario, por lo que resulta previsible que en próximos trimestres las tasas de variación (calculadas con resultados medios interanuales) muestren dicha desaceleración con mayor intensidad.

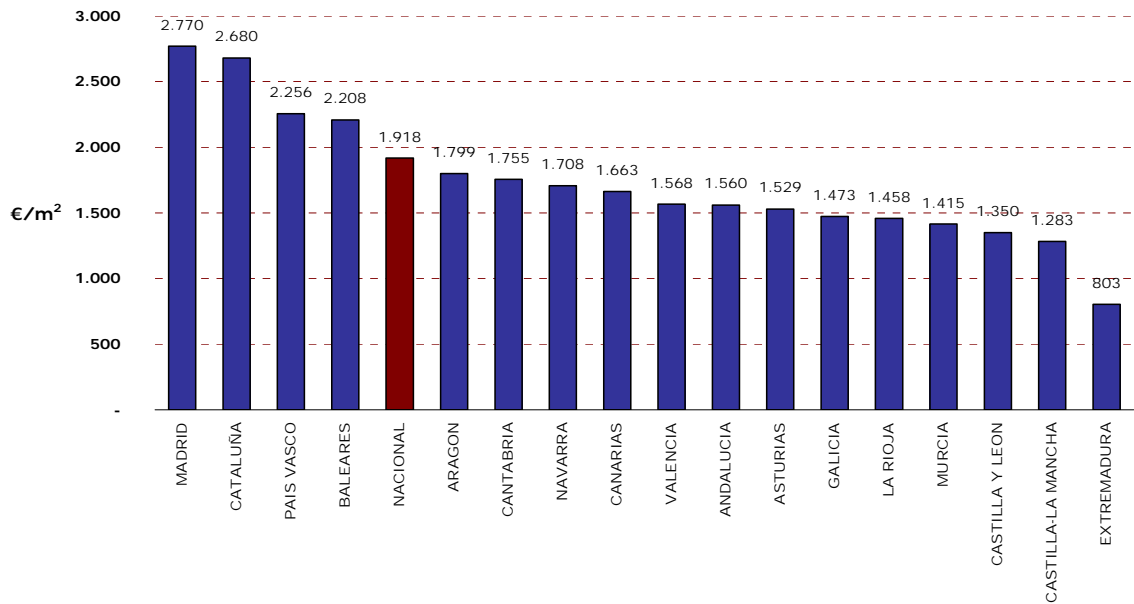
Los gráficos de evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales ratifican la ralentización del crecimiento en el endeudamiento hipotecario, tanto para el total general, como en la desagregación de Bancos y Cajas

de Ahorro, siendo Otras entidades financieras las que mantienen un distinto comportamiento, con una tendencia contraria.

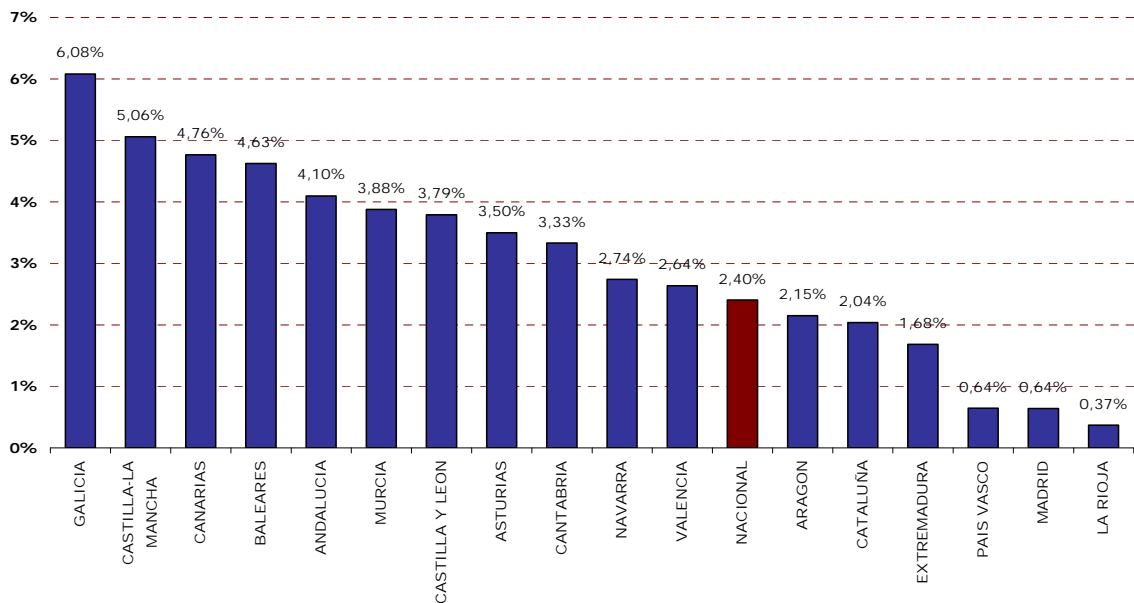
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (€/m ²)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales				Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras		
CC.AA.										
ANDALUCIA	1.560	1.685	1.475	1.522	1.479	1.595	1.410	1.383	81,37	77,86
ARAGON	1.799	2.112	1.637	1.965	1.878	2.060	1.805	1.880	93,84	98,84
ASTURIAS	1.529	1.597	1.520	1.426	1.429	1.477	1.412	1.373	79,75	75,22
BALEARES	2.208	2.262	2.196	1.951	1.984	2.024	1.992	1.655	115,14	104,41
CANARIAS	1.663	1.699	1.649	1.564	1.588	1.594	1.610	1.437	86,72	83,60
CANTABRIA	1.755	1.928	1.655	1.878	1.655	1.721	1.615	1.727	91,54	87,11
CASTILLA Y LEON	1.350	1.420	1.344	1.197	1.331	1.350	1.335	1.252	70,40	70,05
CASTILLA-LA MANCHA	1.283	1.373	1.261	1.169	1.252	1.353	1.215	1.171	66,90	65,92
CATALUÑA	2.680	2.836	2.606	2.638	2.583	2.670	2.563	2.389	139,74	135,98
EXTREMADURA	803	847	778	782	895	983	834	758	41,89	47,13
GALICIA	1.473	1.549	1.440	1.104	1.325	1.370	1.301	1.093	76,81	69,73
LA RIOJA	1.458	1.603	1.419	1.413	1.506	1.668	1.450	1.510	76,04	79,29
MADRID	2.770	2.801	2.754	2.706	2.755	2.765	2.751	2.717	144,47	144,99
MURCIA	1.415	1.625	1.356	1.271	1.320	1.448	1.291	1.202	73,81	69,45
NAVARRA	1.708	1.783	1.661	1.746	1.627	1.760	1.573	1.645	89,04	85,66
PAIS VASCO	2.256	2.780	2.164	2.018	2.322	2.547	2.260	2.253	117,63	122,20
VALENCIA	1.568	1.635	1.526	1.553	1.499	1.544	1.482	1.418	81,75	78,92
NACIONAL	1.918	2.036	1.868	1.806	1.900	1.948	1.899	1.730	100,00	100,00

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M ² VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	4,10%	3,82%	4,03%	5,50%	16,53%	16,07%	17,24%	15,39%
ARAGON	2,15%	4,57%	0,55%	5,01%	4,99%	20,82%	-1,80%	9,75%
ASTURIAS	3,50%	2,97%	4,32%	2,05%	14,00%	15,07%	14,11%	11,21%
BALEARES	4,63%	5,26%	4,08%	4,62%	10,94%	14,86%	8,30%	4,57%
CANARIAS	4,76%	4,96%	4,84%	3,16%	17,66%	16,77%	19,69%	11,49%
CANTABRIA	3,33%	4,31%	2,89%	1,58%	14,23%	15,00%	13,79%	13,61%
CASTILLA Y LEON	3,79%	4,02%	3,43%	4,82%	11,57%	11,76%	10,66%	17,34%
CASTILLA-LA MANCHA	5,06%	6,83%	4,71%	2,32%	24,19%	28,15%	23,17%	17,05%
CATALUÑA	2,04%	3,90%	1,07%	5,67%	6,96%	14,24%	2,98%	9,73%
EXTREMADURA	1,68%	1,35%	2,48%	2,67%	12,74%	14,82%	12,36%	8,05%
GALICIA	6,08%	6,37%	6,03%	2,03%	15,79%	20,09%	12,12%	16,35%
LA RIOJA	0,37%	1,10%	-0,26%	2,99%	6,43%	13,79%	2,00%	17,48%
MADRID	0,64%	0,73%	0,44%	1,44%	2,51%	4,27%	0,71%	5,76%
MURCIA	3,88%	8,03%	2,10%	3,59%	17,71%	21,31%	15,46%	23,95%
NAVARRA	2,74%	2,05%	2,71%	3,05%	8,10%	14,92%	4,84%	9,64%
PAIS VASCO	0,64%	5,21%	-0,85%	1,25%	5,98%	13,77%	0,84%	17,66%
VALENCIA	2,64%	3,04%	2,14%	4,44%	13,90%	15,09%	12,60%	18,82%
NACIONAL	2,40%	3,15%	1,73%	4,65%	10,11%	11,80%	8,61%	16,07%

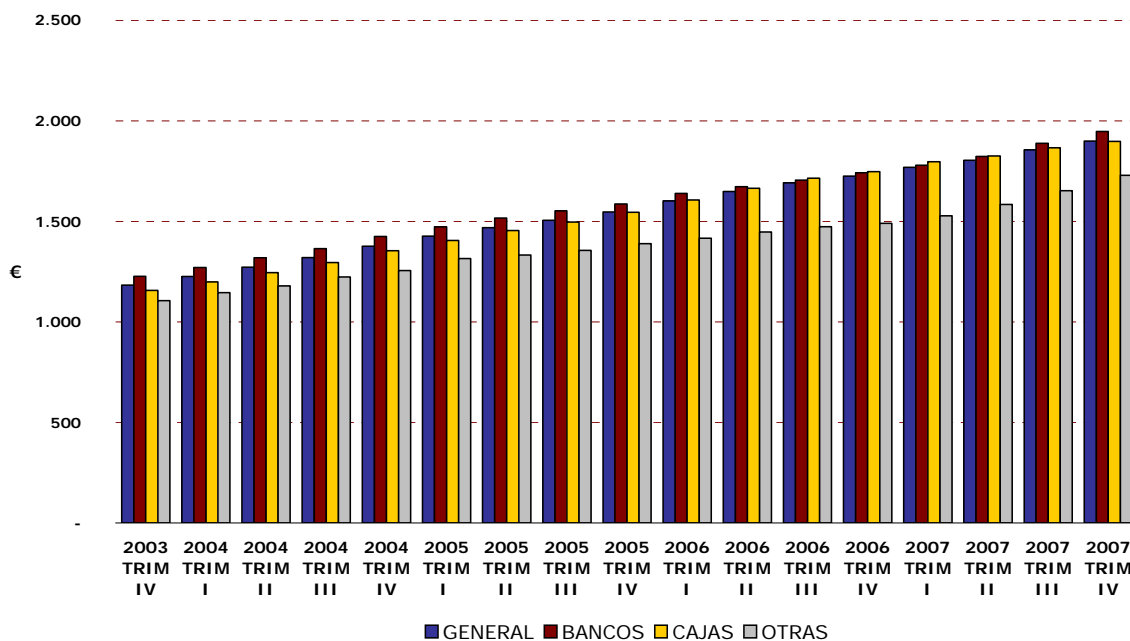
Importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.
4º Trimestre 2007.



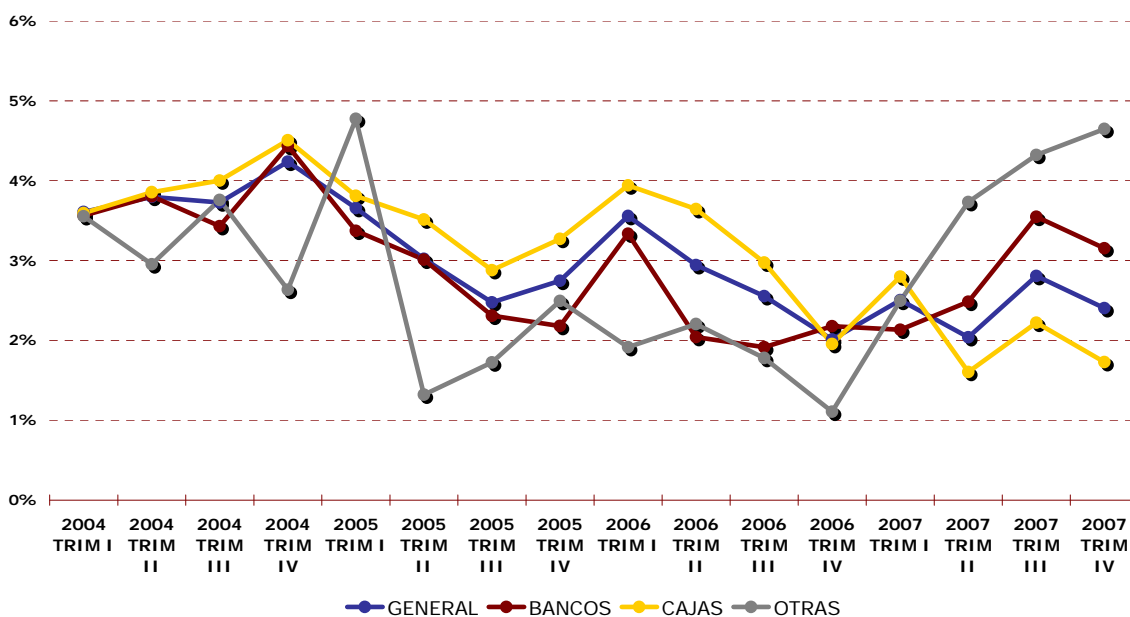
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. 4º Trimestre 2007.



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

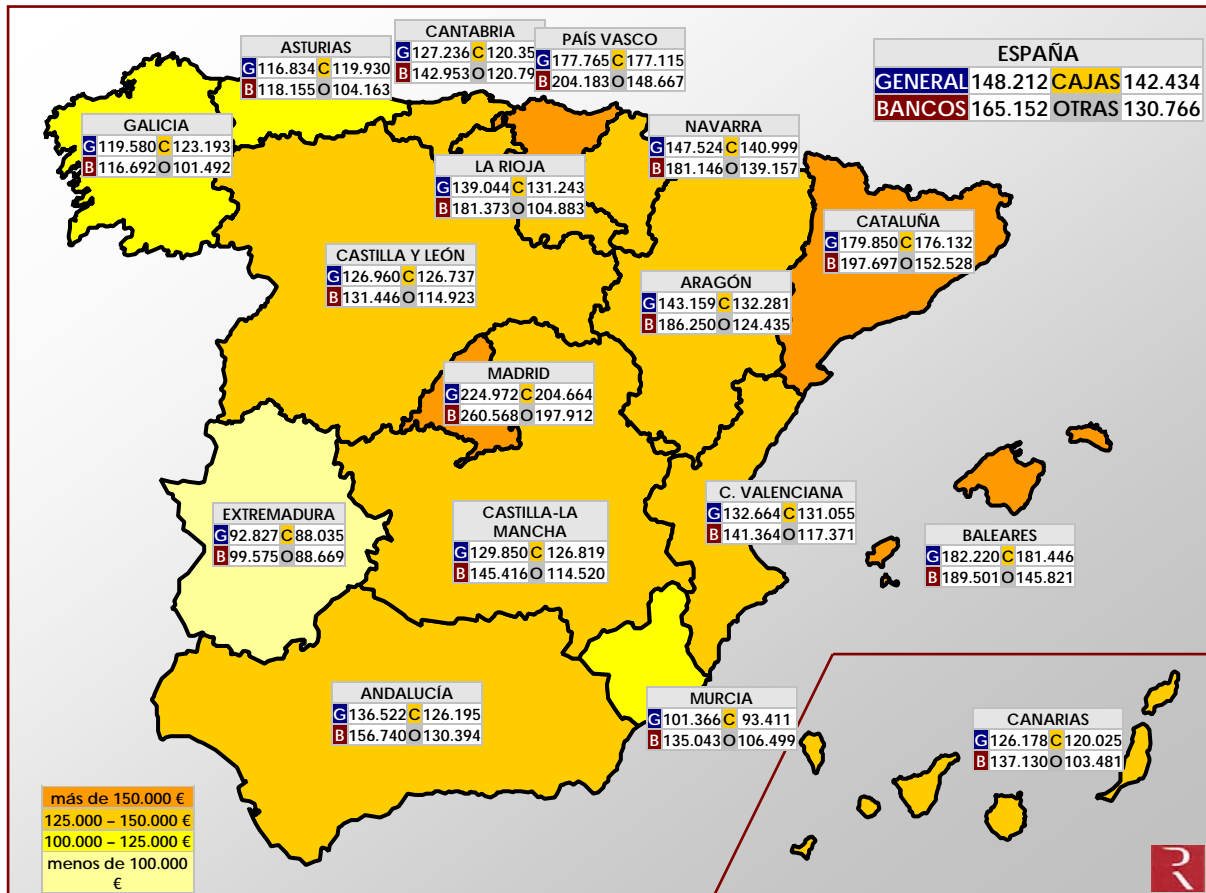


Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



2.5. Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda

4º TRIMESTRE 2007



El endeudamiento hipotecario por compraventa de vivienda se ha ralentizado significativamente durante el último trimestre. Las tasas de variación trimestrales, para el total general, mantienen una ligera tasa positiva, aunque con cuantías significativamente inferiores a trimestres anteriores. De hecho la desagregación por tipo de entidad financiera, en el caso de las Cajas de Ahorro, ya presenta una tasa trimestral negativa.

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

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

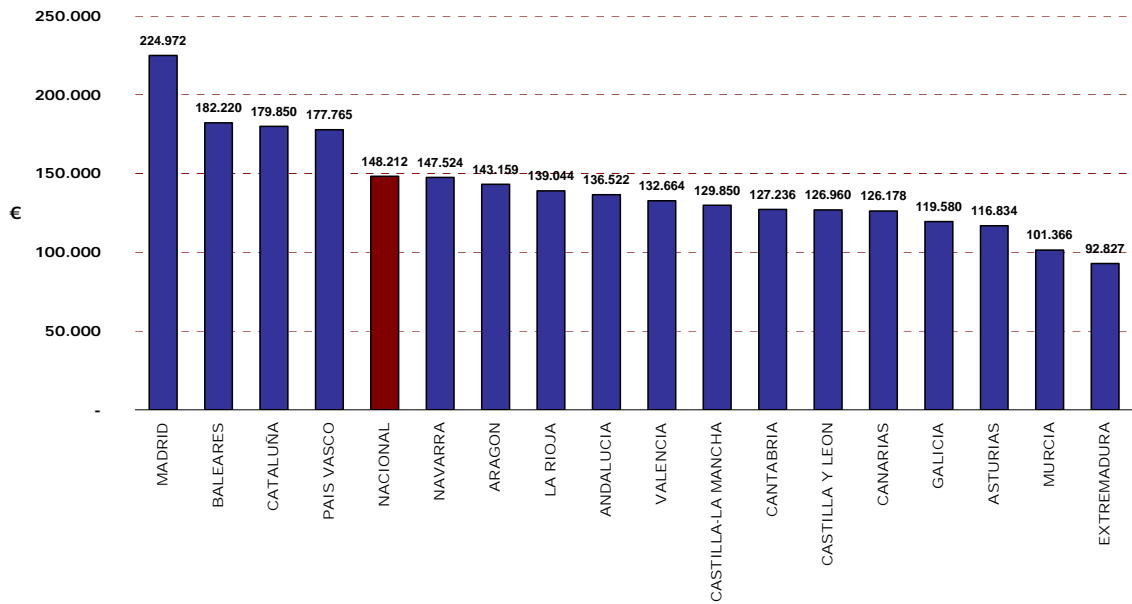
Los gráficos de evolución en este caso son muy representativos, especialmente el correspondiente a la evolución de las tasas de variación trimestrales, donde se observa una constante reducción de las mismas, dando lugar por primera vez a que una de las agrupaciones de entidades financieras (Cajas de Ahorro) presente un resultado negativo. Este proceso de ajuste tiene su inicio a mediados del año 2006.

Este conjunto de resultados, así como la evolución de los resultados trimestrales absolutos, hacen prever que los ajustes se seguirán produciendo a lo largo de los próximos trimestres.

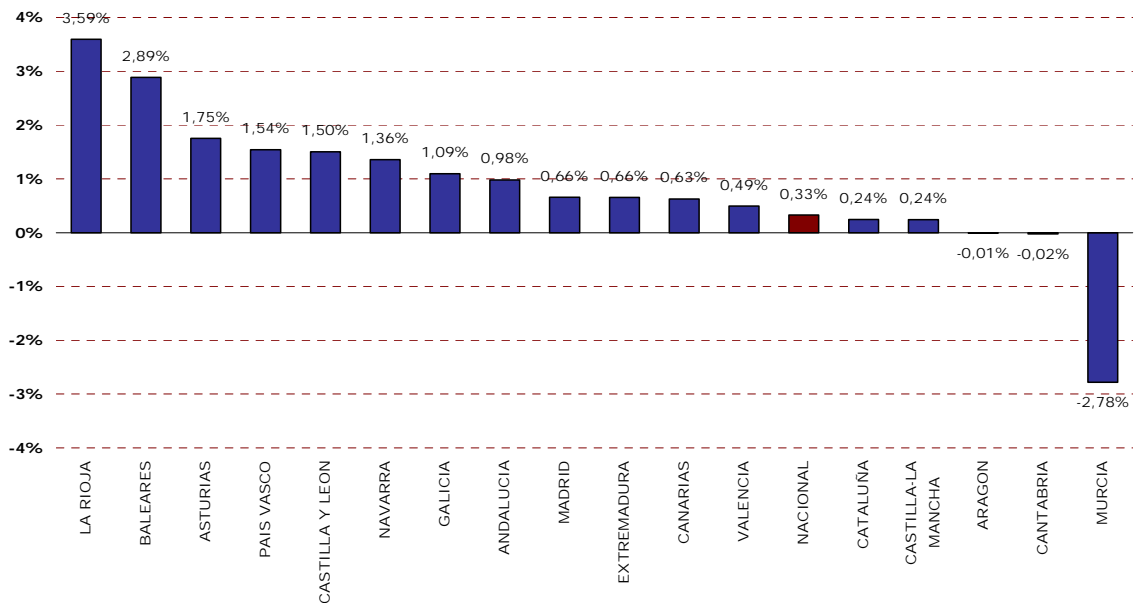
IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)							
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	136.522	156.740	126.195	130.394	135.145	152.651	127.004	125.122
ARAGON	143.159	186.250	132.281	124.435	140.628	171.352	132.904	129.084
ASTURIAS	116.834	118.155	119.930	104.163	112.900	117.550	113.239	101.704
BALEARES	182.220	189.501	181.446	145.821	172.815	180.535	173.869	119.696
CANARIAS	126.178	137.130	120.025	103.481	127.022	131.327	125.456	105.538
CANTABRIA	127.236	142.953	120.353	120.796	127.716	137.047	123.847	118.329
CASTILLA Y LEON	126.960	131.446	126.737	114.923	126.290	132.093	125.590	111.967
CASTILLA-LA MANCHA	129.850	145.416	126.819	114.520	132.459	146.133	129.354	113.515
CATALUÑA	179.850	197.697	176.132	152.528	185.679	204.124	181.936	154.727
EXTREMADURA	92.827	99.575	88.035	88.669	91.947	99.622	86.421	84.587
GALICIA	119.580	116.692	123.193	101.492	118.479	119.023	119.236	99.576
LA RIOJA	139.044	181.373	131.243	104.883	132.439	152.800	128.401	114.026
MADRID	224.972	260.568	204.664	197.912	225.742	244.486	217.241	192.139
MURCIA	101.366	135.043	93.411	106.499	123.381	146.536	118.096	116.214
NAVARRA	147.524	181.146	140.999	139.157	149.562	179.374	145.457	139.224
PAIS VASCO	177.765	204.183	177.115	148.667	172.212	193.611	169.208	153.880
VALENCIA	132.664	141.364	131.055	117.371	133.357	142.542	131.331	115.649
NACIONAL	148.212	165.152	142.434	130.766	151.432	163.872	148.278	129.614

IMPORTE CRÉDITO HIPOTECARIO POR COMPRVENTA VIVIENDA 4º TRIMESTRE 2007	NÚMEROS ÍNDICES		TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
			General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	92,11	89,24	0,98	1,50	0,36	2,30	7,13	8,51	6,08	10,23
ARAGON	96,59	92,87	-0,01	0,96	-0,11	-0,84	1,67	9,46	-1,36	4,03
ASTURIAS	78,83	74,55	1,75	1,31	2,10	1,70	6,27	8,05	4,40	11,25
BALEARES	122,95	114,12	2,89	4,41	1,94	3,28	9,90	12,23	9,83	-6,74
CANARIAS	85,13	83,88	0,63	1,64	-0,33	0,34	7,15	8,85	5,65	5,30
CANTABRIA	85,85	84,34	-0,02	0,75	-0,78	-0,32	6,58	-0,81	8,78	3,68
CASTILLA Y LEON	85,66	83,40	1,50	0,71	1,88	1,57	5,99	6,30	5,30	10,55
CASTILLA-LA MANCHA	87,61	87,47	0,24	0,82	-0,06	2,62	4,41	9,31	2,51	6,65
CATALUÑA	121,35	122,62	0,24	1,87	-0,08	2,78	6,11	12,29	4,89	11,97
EXTREMADURA	62,63	60,72	0,66	0,40	0,49	3,40	2,15	4,21	-0,61	7,74
GALICIA	80,68	78,24	1,09	0,23	1,57	4,12	4,63	4,61	4,19	8,81
LA RIOJA	93,81	87,46	3,59	7,58	3,04	-3,33	1,79	25,13	-4,97	2,72
MADRID	151,79	149,07	0,66	1,71	-0,39	1,57	4,65	6,80	2,67	5,65
MURCIA	68,39	81,48	-2,78	1,87	-4,37	-0,99	5,51	10,41	3,35	8,08
NAVARRA	99,54	98,77	1,36	-0,19	1,50	1,57	8,56	11,86	7,88	5,20
PAIS VASCO	119,94	113,72	1,54	3,76	1,60	0,18	8,02	12,45	7,86	10,30
VALENCIA	89,51	88,06	0,49	0,03	0,58	2,10	7,29	6,46	7,48	9,87
NACIONAL	100,00	100,00	0,33	0,93	-0,09	1,74	5,22	6,61	4,56	8,94

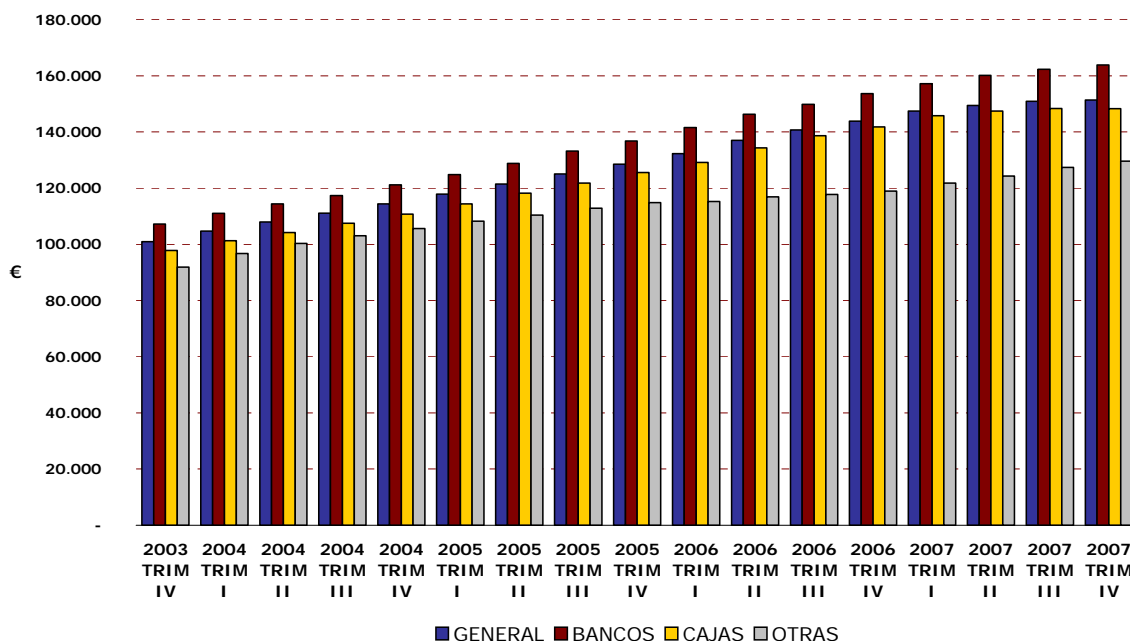
Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda.
4º Trimestre 2007.



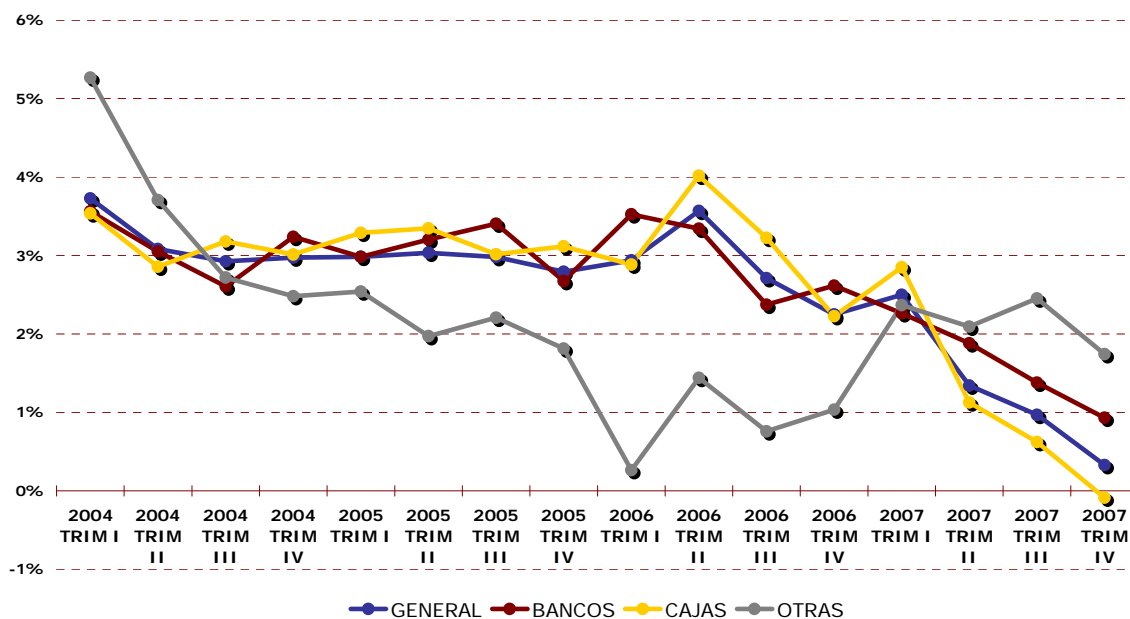
Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 4º Trimestre 2007.



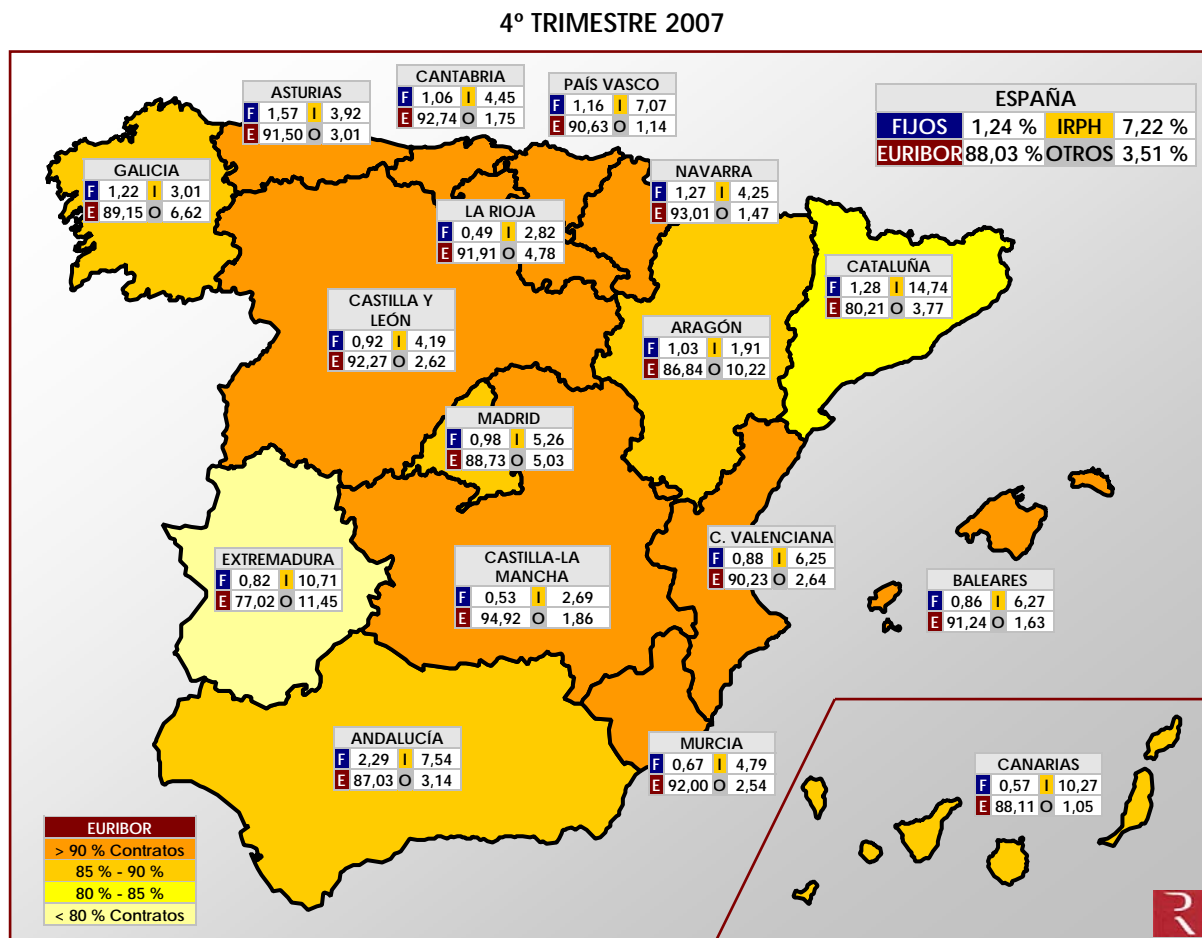
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



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



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



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 prácticamente el 99% de los contratos.

Dentro de los contratos formalizados a tipo de interés variable, la opción de índice referencia utilizada mayoritariamente es el EURIBOR con prácticamente el 90% de los contratos, quedando a una significativa distancia el IRPH (7,22%) y Otros índices de referencia (3,51%).

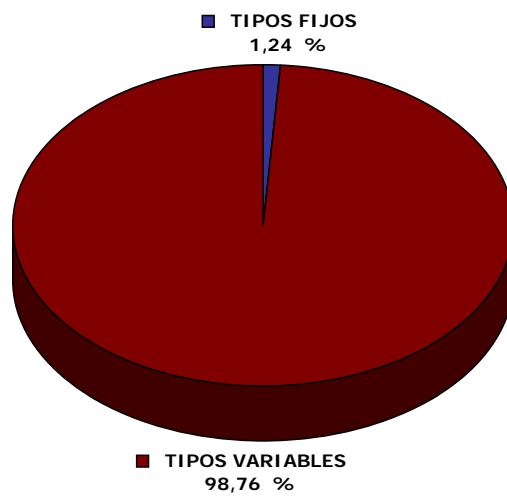
Esta estructura de resultados resulta similar para los distintos ámbitos geográficos, no existiendo diferencias apreciables con respecto a esta variable.

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

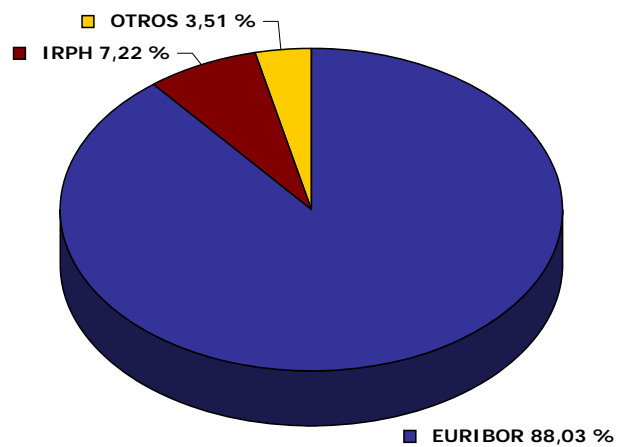
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (% contratos)									
	Resultados trimestrales					Resultados interanuales				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	2,29	97,71	87,03	7,54	3,14	1,52	98,48	86,24	8,66	3,58
ARAGON	1,03	98,97	86,84	1,91	10,22	1,02	98,98	87,91	3,20	7,87
ASTURIAS	1,57	98,43	91,50	3,92	3,01	2,46	97,54	88,93	5,00	3,61
BALEARES	0,86	99,14	91,24	6,27	1,63	2,21	97,79	86,92	8,88	1,99
CANARIAS	0,57	99,43	88,11	10,27	1,05	0,81	99,19	87,58	10,09	1,52
CANTABRIA	1,06	98,94	92,74	4,45	1,75	0,88	99,12	91,09	5,06	2,97
CASTILLA Y LEON	0,92	99,08	92,27	4,19	2,62	0,99	99,01	90,25	5,31	3,45
CASTILLA-LA MANCHA	0,53	99,47	94,92	2,69	1,86	0,90	99,10	93,24	3,43	2,43
CATALUÑA	1,28	98,72	80,21	14,74	3,77	1,28	98,72	78,65	17,13	2,94
EXTREMADURA	0,82	99,18	77,02	10,71	11,45	0,53	99,47	82,13	8,22	9,12
GALICIA	1,22	98,78	89,15	3,01	6,62	1,18	98,82	91,22	3,87	3,73
LA RIOJA	0,49	99,51	91,91	2,82	4,78	0,80	99,20	85,63	4,58	8,99
MADRID	0,98	99,02	88,73	5,26	5,03	1,04	98,96	90,30	5,23	3,43
MURCIA	0,67	99,33	92,00	4,79	2,54	0,72	99,28	90,62	6,82	1,84
NAVARRA	1,27	98,73	93,01	4,25	1,47	1,01	98,99	92,17	5,16	1,66
PAIS VASCO	1,16	98,84	90,63	7,07	1,14	1,09	98,91	89,32	8,03	1,56
VALENCIA	0,88	99,12	90,23	6,25	2,64	1,07	98,93	89,66	6,89	2,38
NACIONAL	1,24	98,76	88,03	7,22	3,51	1,20	98,80	87,18	8,44	3,18

TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)									
	TRIMESTRALES					INTERANUALES				
	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS	FIJOS	VBLES.	EURIB.	IRPH	OTROS
Comunidades Autónomas										
ANDALUCIA	0,14	-0,14	0,77	-0,66	-0,25	-0,30	0,30	3,72	-2,27	-1,15
ARAGON	0,04	-0,04	-0,56	-1,25	1,77	0,17	-0,17	-1,94	-3,60	5,37
ASTURIAS	0,04	-0,04	1,35	-0,60	-0,79	1,02	-1,02	1,13	-1,22	-0,93
BALEARES	0,09	-0,09	1,30	-1,49	0,10	1,08	-1,08	1,50	-3,10	0,52
CANARIAS	-0,27	0,27	0,12	0,21	-0,06	-1,60	1,60	3,23	-1,18	-0,45
CANTABRIA	0,00	0,00	0,65	-0,31	-0,34	-1,08	1,08	5,79	-2,66	-2,05
CASTILLA Y LEON	-0,05	0,05	1,22	-0,84	-0,33	0,21	-0,21	2,19	-2,71	0,31
CASTILLA-LA MANCHA	-0,40	0,40	0,88	-0,48	0,00	-0,78	0,78	1,16	-0,77	0,39
CATALUÑA	0,13	-0,13	1,55	-1,56	-0,12	0,57	-0,57	5,02	-5,14	-0,45
EXTREMADURA	0,07	-0,07	-1,15	0,64	0,44	-0,48	0,48	1,00	-1,54	1,02
GALICIA	0,07	-0,07	-0,54	-0,17	0,64	0,27	-0,27	-0,89	-0,42	1,04
LA RIOJA	-0,11	0,11	3,27	-1,43	-1,73	-0,04	0,04	1,10	-0,99	-0,07
MADRID	-0,17	0,17	0,22	-0,83	0,78	-0,60	0,60	0,56	-1,71	1,75
MURCIA	0,03	-0,03	0,38	-0,49	0,08	0,08	-0,08	2,07	-1,34	-0,81
NAVARRA	0,01	-0,01	0,52	-0,51	-0,02	0,13	-0,13	2,21	-2,23	-0,11
PAIS VASCO	0,01	-0,01	0,33	-0,29	-0,05	-0,37	0,37	1,56	-1,56	0,37
VALENCIA	-0,11	0,11	1,05	-0,65	-0,29	0,23	-0,23	3,80	-4,04	0,01
NACIONAL	-0,01	0,01	0,82	-0,83	0,02	-0,06	0,06	3,04	-3,03	0,05

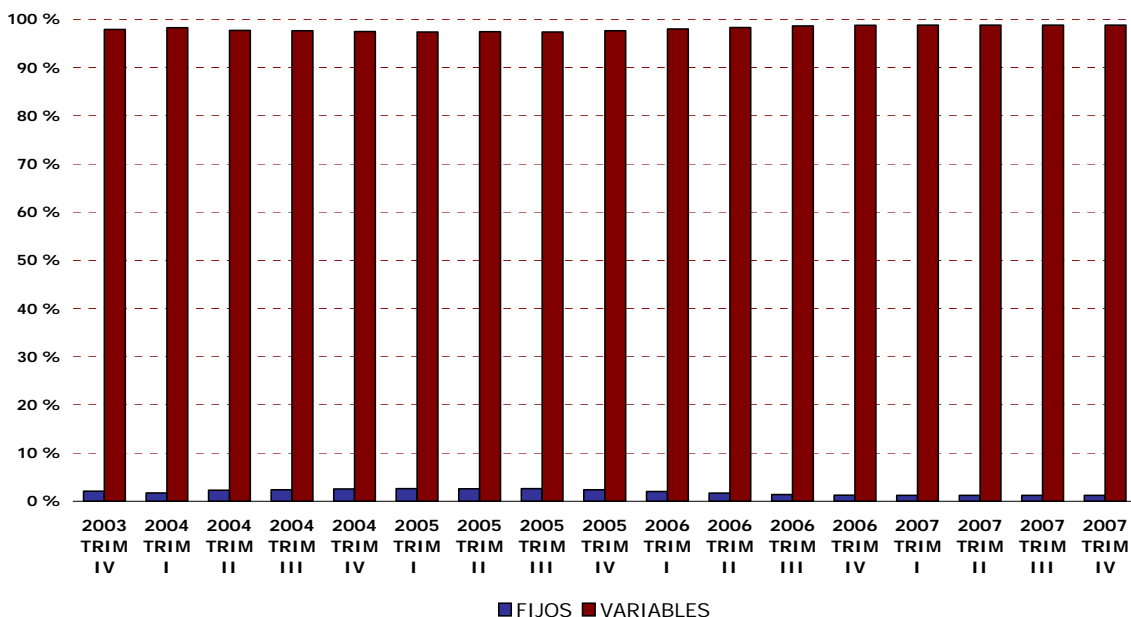
Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
 Porcentaje de contratos.
 4º Trimestre 2007.



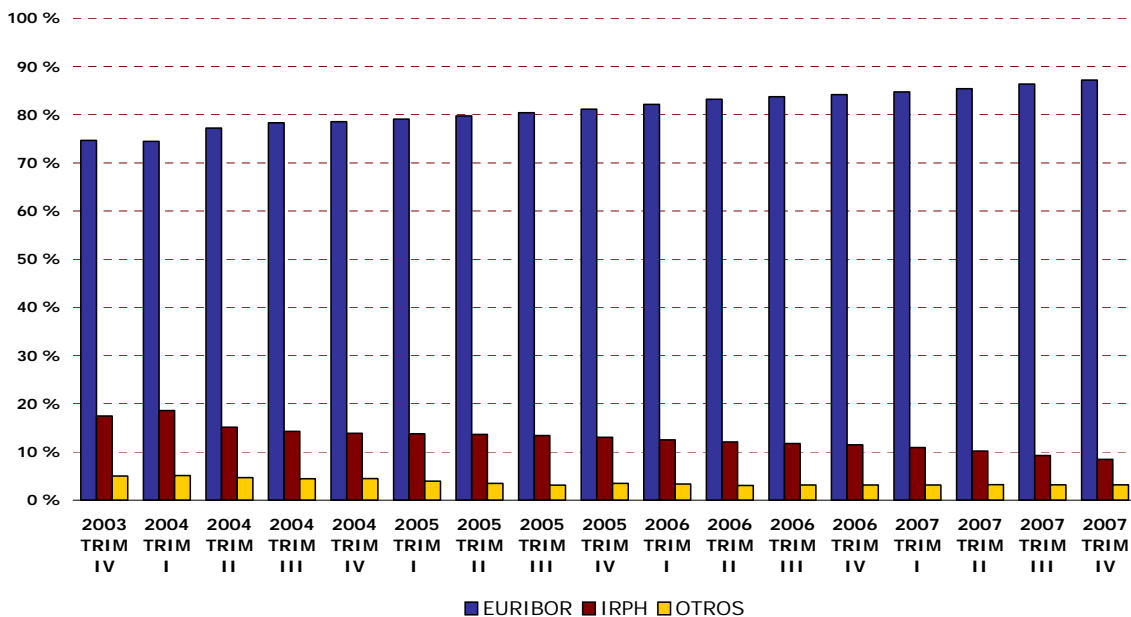
Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable.
 Porcentaje de contratos.
 4º Trimestre 2007.



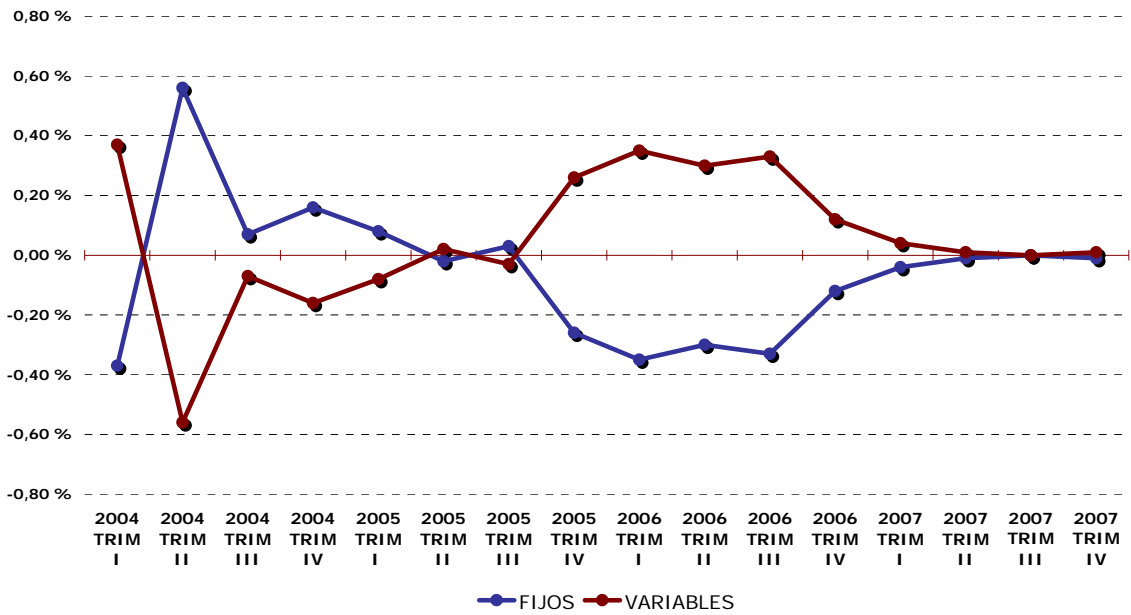
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables



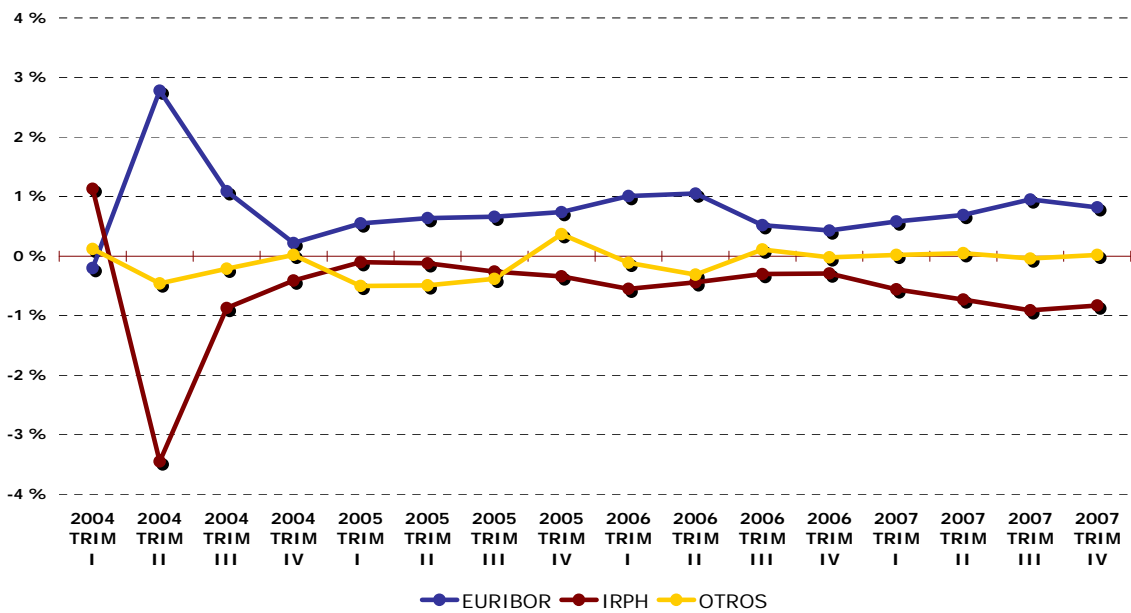
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

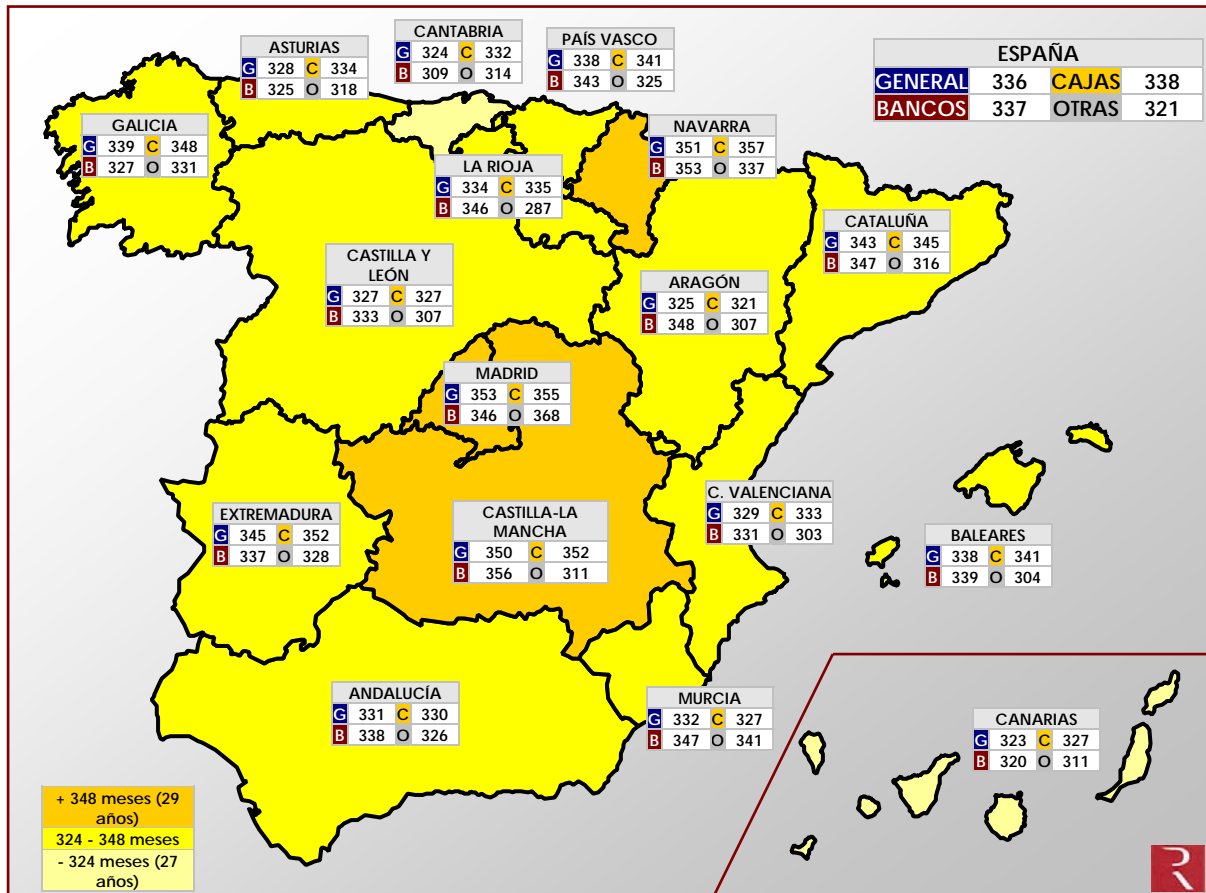


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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

4º TRIMESTRE 2007



Los plazos de contratación de los créditos hipotecario sobre vivienda se han situado en los 28 años en términos interanuales y trimestrales. Por primera vez desde la creación de la serie estadística los resultados trimestrales no son superiores a los interanuales, por lo que resulta previsible que el comportamiento de esta variable tienda a la estabilización o incluso el descenso.

De hecho, las tasas de crecimiento, tanto trimestral como interanual, se han visto reducidas con respecto a trimestres anteriores. De hecho los Bancos han contado con una tasa de crecimiento trimestral nula y las Cajas de Ahorro muy reducida, explicando la mayor parte del signo positivo de la tasa del total general el resultado de Otras entidades financieras.

Este conjunto de circunstancias parecen estar mostrando que posiblemente se esté aproximando el fin del ciclo alcista de la variable plazo de contratación del crédito hipotecario. Esta circunstancia puede deberse a diversos factores, entre los que sin duda destaca el endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades financieras.

La desagregación territorial de resultados por comunidades autónomas permite comprobar cómo se trata de una variable con escasas diferencias, dando lugar a un elevado grado de homogeneidad en los resultados absolutos.

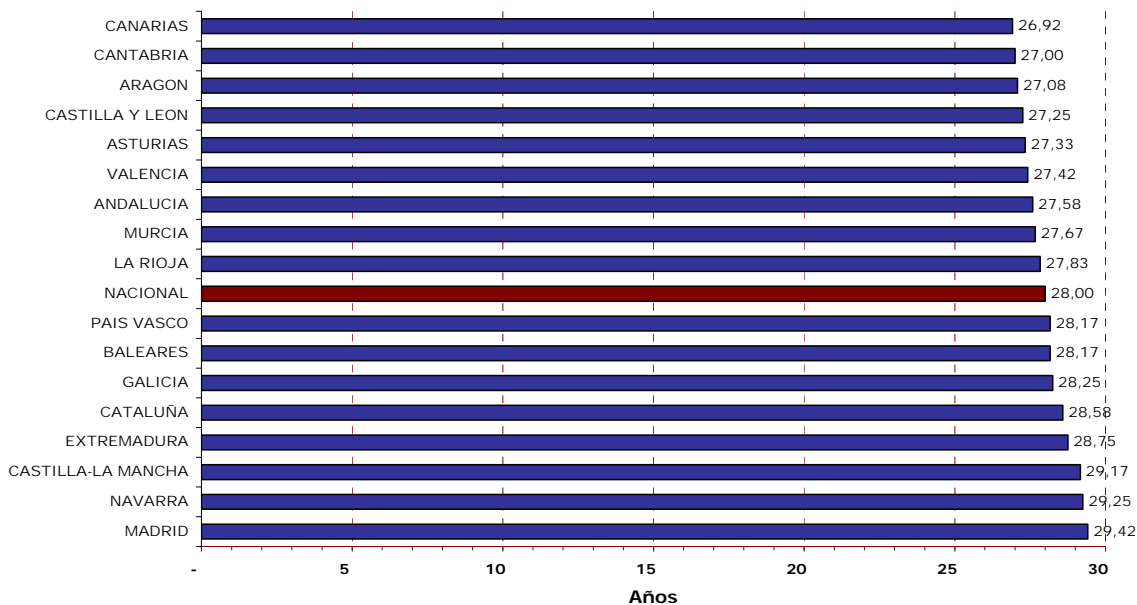
La representación gráfica de la evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales vuelven a constatar con claridad el comportamiento de

la variable objeto de análisis. El primero ratifica la estabilización de los plazos de contratación y el segundo la drástica reducción de las tasas de crecimiento trimestrales en Bancos y Cajas de Ahorro, ya que, nuevamente, Otras entidades financieras cuentan con un comportamiento contrario a las citadas agrupaciones.

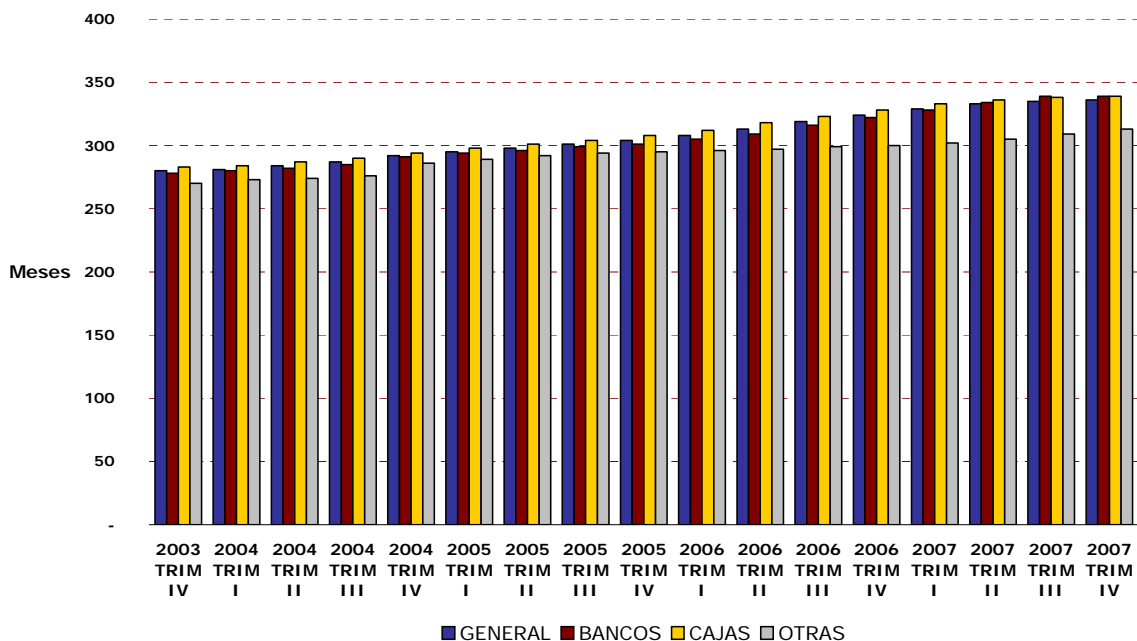
DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (MESES)								NÚMEROS ÍNDICES	
	Resultados trimestrales				Resultados interanuales				Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras		
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Rdos. Trim.	Rdos. Interan.
ANDALUCIA	331	338	330	326	332	341	330	317	98,51	98,81
ARAGON	325	348	321	307	321	343	320	292	96,73	95,54
ASTURIAS	328	325	334	318	324	321	330	311	97,62	96,43
BALEARES	338	339	341	304	335	334	342	277	100,60	99,70
CANARIAS	323	320	327	311	325	319	334	310	96,13	96,73
CANTABRIA	324	309	332	314	327	326	330	299	96,43	97,32
CASTILLA Y LEON	327	333	327	307	321	333	317	309	97,32	95,54
CASTILLA-LA MANCHA	350	356	352	311	344	353	345	301	104,17	102,38
CATALUÑA	343	347	345	316	349	351	352	308	102,08	103,87
EXTREMADURA	345	337	352	328	343	345	342	324	102,68	102,08
GALICIA	339	327	348	331	338	333	344	311	100,89	100,60
LA RIOJA	334	346	335	287	327	335	328	300	99,40	97,32
MADRID	353	346	355	368	355	350	358	357	105,06	105,65
MURCIA	332	347	327	341	330	338	328	330	98,81	98,21
NAVARRA	351	353	357	337	348	349	355	334	104,46	103,57
PAIS VASCO	338	343	341	325	340	342	342	330	100,60	101,19
VALENCIA	329	331	333	303	328	334	329	296	97,92	97,62
NACIONAL	336	337	338	321	336	339	339	313	100,00	100,00

DURACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 4º TRIMESTRE 2007	TASAS DE VARIACIÓN (%)							
	TRIMESTRALES				INTERANUALES			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	0,61%	0,29%	0,30%	1,28%	5,06%	7,23%	4,10%	3,26%
ARAGON	0,31%	0,59%	0,00%	2,10%	1,90%	7,19%	-0,31%	5,42%
ASTURIAS	0,62%	-0,31%	1,23%	1,30%	4,18%	3,22%	4,76%	4,36%
BALEARES	0,60%	2,45%	-0,29%	-0,72%	2,13%	4,05%	1,79%	-7,97%
CANARIAS	0,00%	0,63%	-0,60%	0,65%	2,52%	2,90%	2,45%	0,98%
CANTABRIA	0,93%	-0,61%	1,54%	1,36%	5,83%	3,16%	7,49%	0,00%
CASTILLA Y LEON	0,63%	0,30%	0,96%	-0,32%	2,88%	5,05%	1,93%	4,39%
CASTILLA-LA MANCHA	0,88%	0,57%	0,88%	2,03%	5,85%	7,62%	4,86%	5,24%
CATALUÑA	-0,29%	0,29%	-0,56%	3,01%	2,65%	4,78%	1,44%	8,07%
EXTREMADURA	1,18%	0,29%	1,48%	1,89%	5,86%	5,83%	5,88%	2,21%
GALICIA	0,00%	-0,30%	0,29%	0,32%	2,74%	3,74%	1,78%	-0,32%
LA RIOJA	0,31%	1,82%	0,00%	-0,33%	2,83%	6,01%	2,18%	0,33%
MADRID	0,00%	0,00%	-0,28%	2,00%	3,20%	5,11%	1,99%	6,89%
MURCIA	0,92%	0,90%	0,61%	2,17%	5,10%	7,99%	4,13%	7,84%
NAVARRA	1,75%	0,29%	2,60%	1,21%	7,74%	8,39%	9,23%	5,70%
PAIS VASCO	0,29%	0,29%	0,29%	0,00%	3,34%	3,95%	3,01%	2,80%
VALENCIA	0,61%	0,00%	0,61%	2,07%	5,81%	7,40%	4,78%	6,86%
NACIONAL	0,30%	0,00%	0,30%	1,29%	3,70%	5,28%	3,35%	4,33%

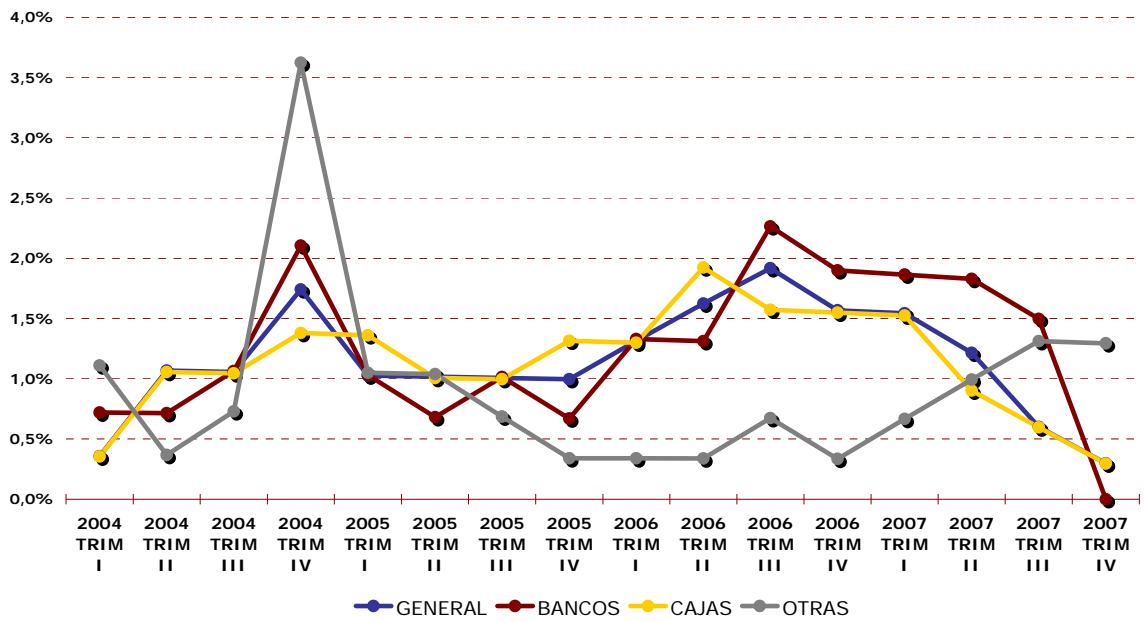
Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años).
4º Trimestre 2007.



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

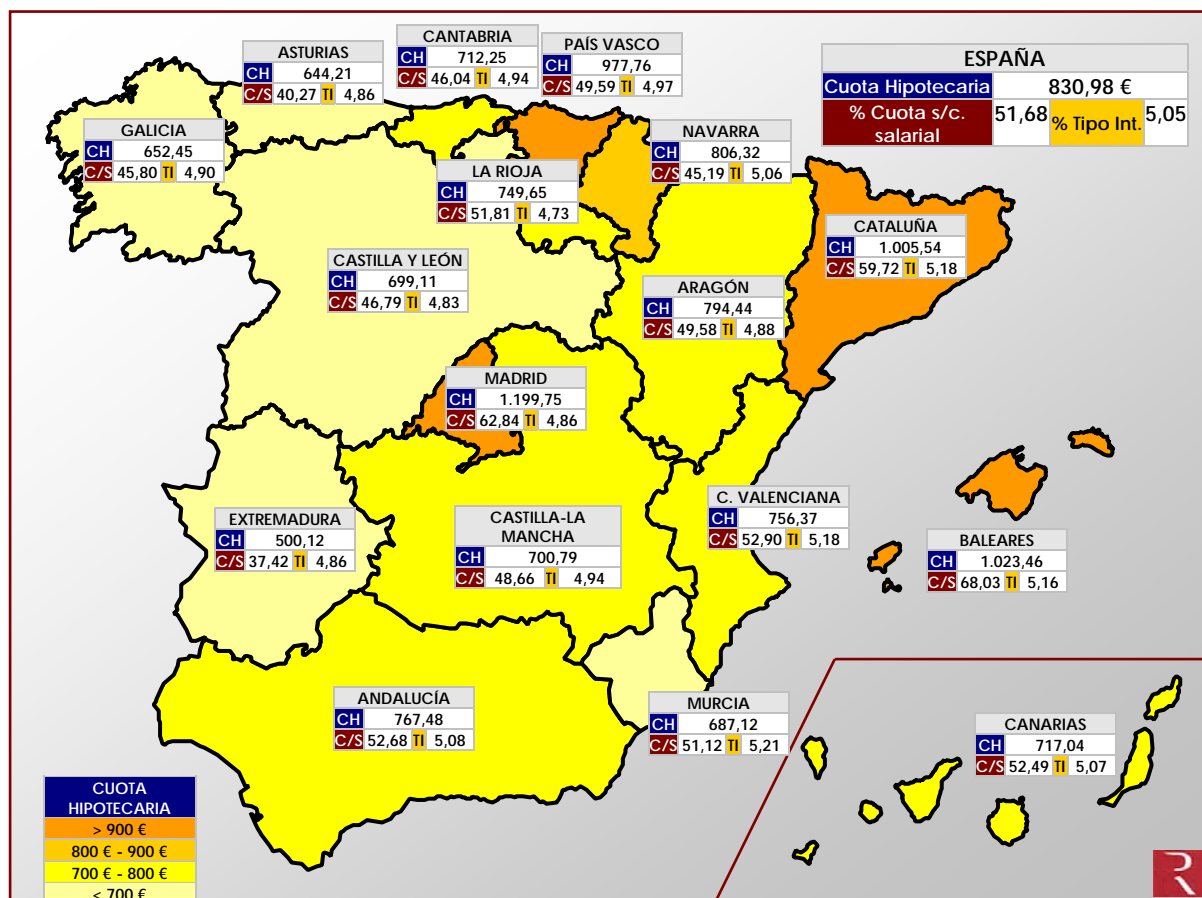


Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial

4º TIMESTRE 2007



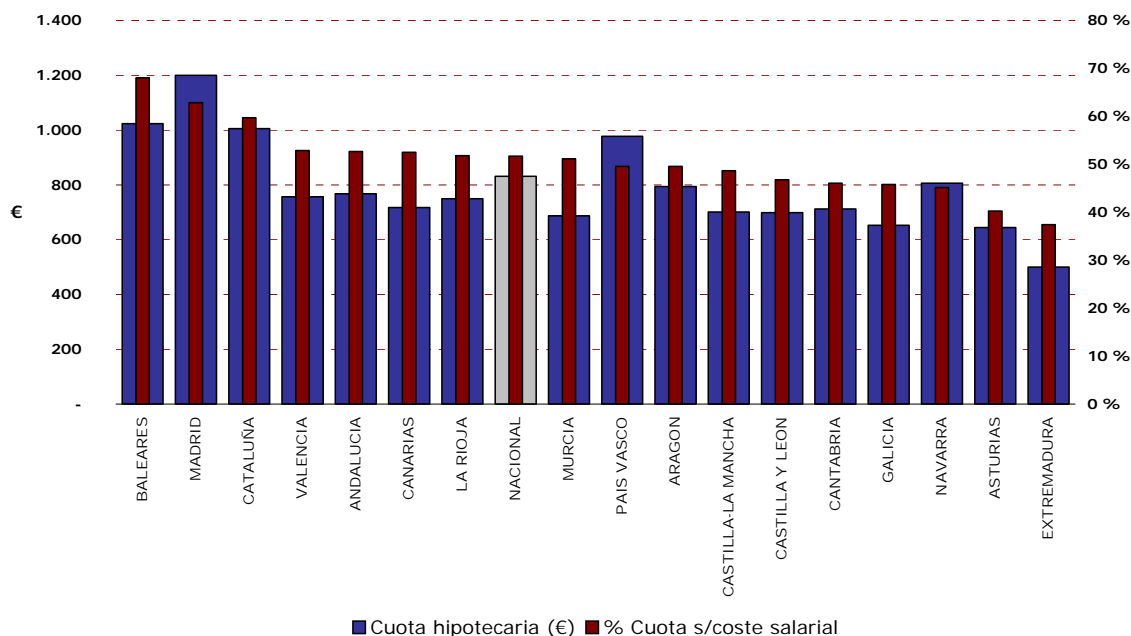
La cuota hipotecaria mensual media⁴ y su porcentaje respecto al coste salarial se han incrementado durante el cuarto trimestre del año un 2,34% y un 0,69%, respectivamente. La comparación directa de los resultados trimestrales (cuarto frente a tercer trimestre) muestra una ligera reducción de la cuota hipotecaria, aunque se mantiene el deterioro en la accesibilidad al seguir creciendo el peso relativo de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial.

Estos resultados son consecuencia del comportamiento de variables como el endeudamiento, los plazos de contratación, los tipos de interés y los salarios. El endeudamiento, a pesar de su ralentización, sigue contando con tasas positivas. Los plazos de contratación, tal y como se pudo comprobar, han dejado de ser la variable con la que contrarrestar el deterioro en la accesibilidad al frenar su recorrido alcista. Los tipos de interés, a pesar de haber disminuido su intensidad en el crecimiento, siguen contando con tasas superiores a las de hace un año, repercutiendo desfavorablemente en la determinación de la cuota hipotecaria. Este conjunto de aspectos dan lugar a un deterioro de la accesibilidad, que no puede ser totalmente contrarrestado por el buen comportamiento de los salarios.

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 2007.

Desde una perspectiva de largo plazo, ambas variables están contando con un retroceso en sus tasas de crecimiento, pudiendo encontrarse en un entorno próximo a los máximos de los próximos años, siendo previsible que a corto plazo dejen de crecer dichas variables, pudiendo albergar incluso un escenario de mejora de la accesibilidad como consecuencia del mayor ajuste del endeudamiento, siempre y cuando los tipos de interés mantengan un recorrido estable o incluso de progresiva reducción y los salarios mantengan el tono favorable de los últimos años.

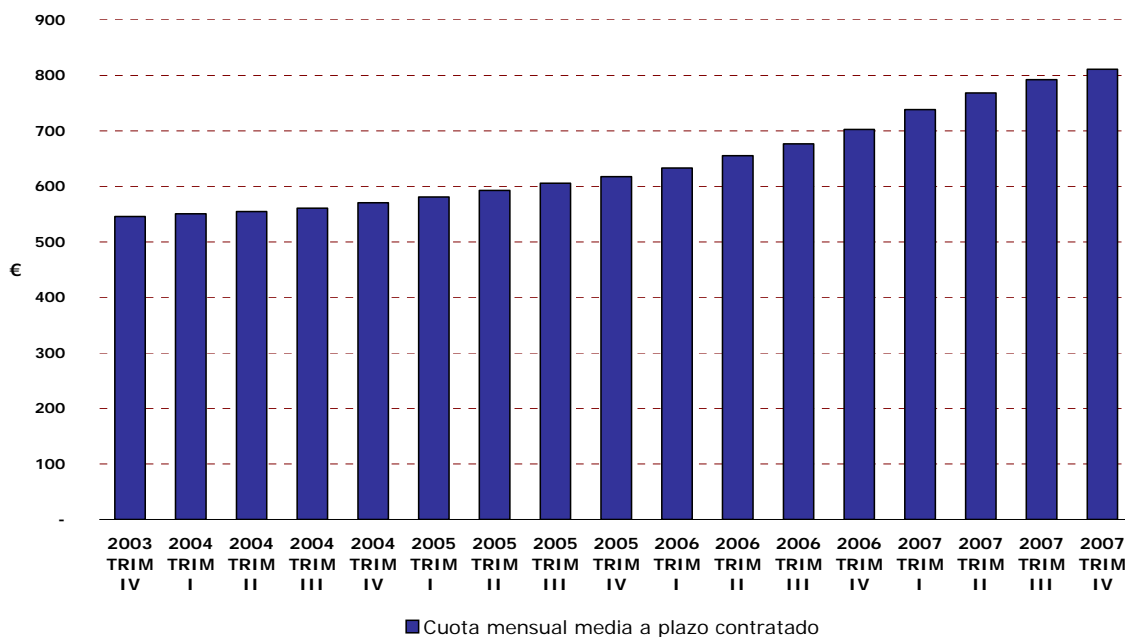
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 4º Trimestre 2007.



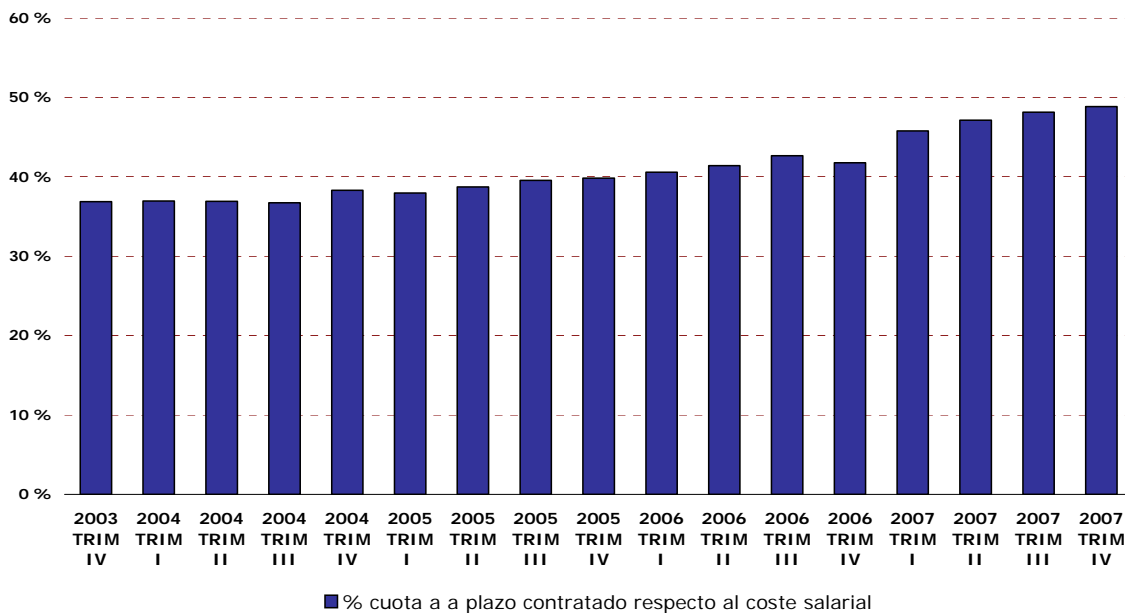
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL 4º TRIMESTRE 2007	RESULTADOS ABSOLUTOS (plazo de contratación del periodo)					
	Resultados trimestrales			Resultados interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	5,08	767,48	52,68	4,71	729,12	48,98
ARAGON	4,88	794,44	49,58	4,63	764,54	46,07
ASTURIAS	4,86	644,21	40,27	4,59	608,39	37,08
BALEARES	5,16	1.023,46	68,03	4,80	936,99	59,91
CANARIAS	5,07	717,04	52,49	4,70	691,66	50,14
CANTABRIA	4,94	712,25	46,04	4,61	686,42	44,91
CASTILLA Y LEON	4,83	699,11	46,79	4,51	677,90	44,35
CASTILLA-LA MANCHA	4,94	700,79	48,66	4,59	693,15	47,63
CATALUÑA	5,18	1.005,54	59,72	4,79	986,66	55,04
EXTREMADURA	4,86	500,12	37,42	4,57	481,00	35,71
GALICIA	4,90	652,45	45,80	4,57	623,55	44,01
LA RIOJA	4,73	749,65	51,81	4,49	702,32	45,96
MADRID	4,86	1.199,75	62,84	4,58	1.162,25	58,35
MURCIA	5,21	687,12	51,12	4,80	698,22	50,13
NAVARRA	5,06	806,32	45,19	4,70	788,24	43,14
PAIS VASCO	4,97	977,76	49,59	4,62	908,76	47,20
VALENCIA	5,18	756,37	52,90	4,77	728,83	49,46
NACIONAL	5,05	830,98	51,68	4,69	810,95	48,84

Comunidades Autónomas	TASAS DE VARIACIÓN (%)			
	TRIMESTRALES		INTERANUALES	
	Cuota hipotecaria	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	3,22%	1,12	16,90%	6,88
ARAGON	1,35%	0,06	11,36%	4,96
ASTURIAS	3,22%	0,79	14,20%	4,82
BALEARES	4,44%	2,01	22,28%	12,95
CANARIAS	2,85%	0,81	19,12%	7,32
CANTABRIA	1,48%	0,21	14,87%	5,56
CASTILLA Y LEON	3,14%	1,01	15,64%	7,24
CASTILLA-LA MANCHA	2,01%	0,40	12,80%	5,25
CATALUÑA	2,51%	0,85	18,80%	9,79
EXTREMADURA	2,24%	0,37	9,97%	3,47
GALICIA	3,24%	0,94	15,13%	6,25
LA RIOJA	5,09%	1,76	10,55%	5,28
MADRID	2,30%	0,94	16,24%	8,37
MURCIA	2,50%	0,92	19,22%	9,32
NAVARRA	3,10%	0,94	18,08%	8,47
PAIS VASCO	3,46%	1,03	18,63%	8,33
VALENCIA	2,42%	0,79	16,48%	7,36
NACIONAL	2,34%	0,69	15,41%	7,06

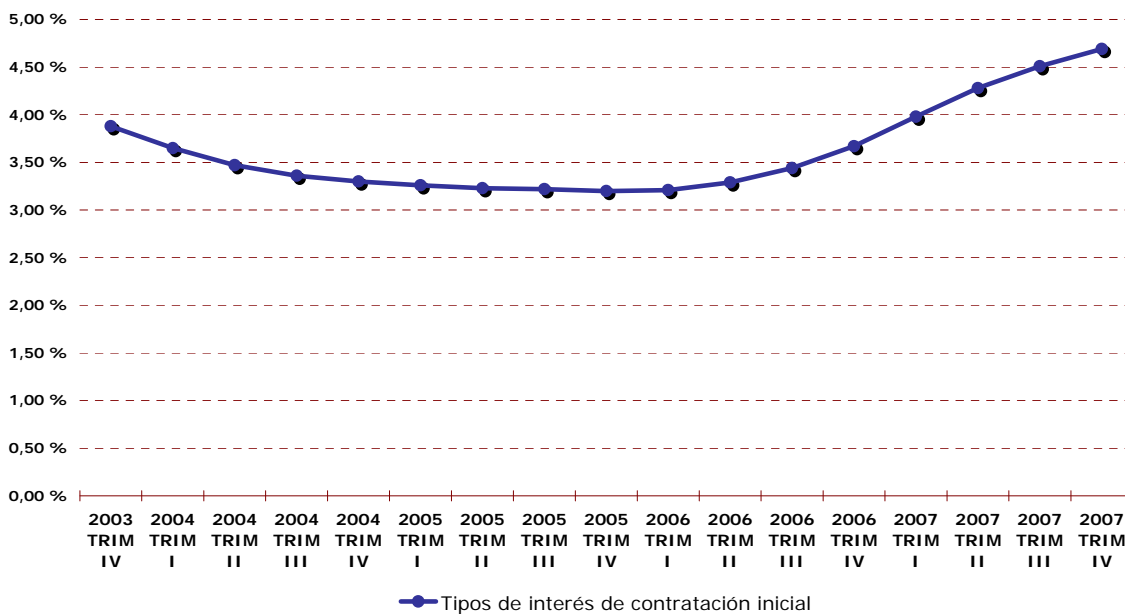
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



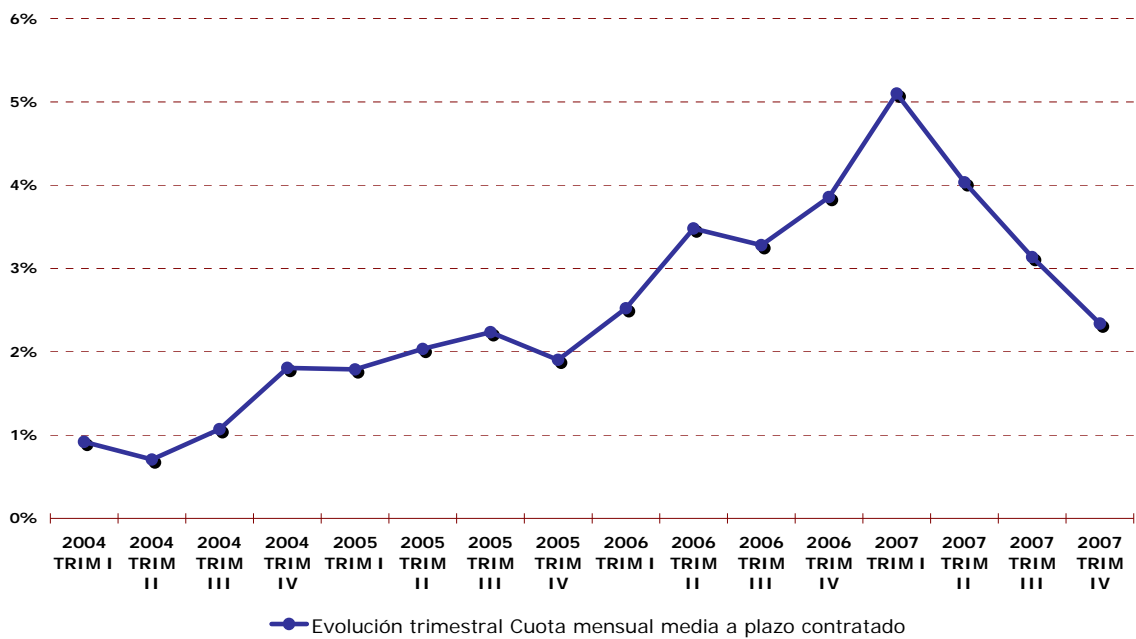
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



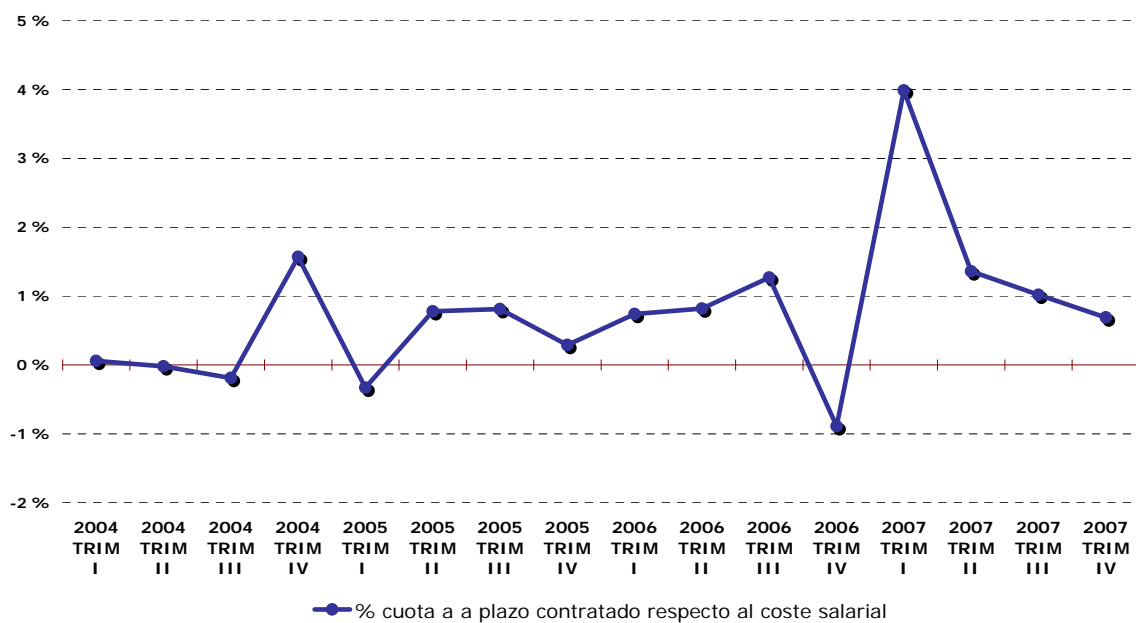
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



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



3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

LÍMITES DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

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

Esta virtud fundamental de Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los

movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan pues los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

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

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

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

TAMAÑO MUESTRAL

La estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 926 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

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

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

DATOS DE REFERENCIA

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los periodos 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 periodo que se estudia en cada momento.

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

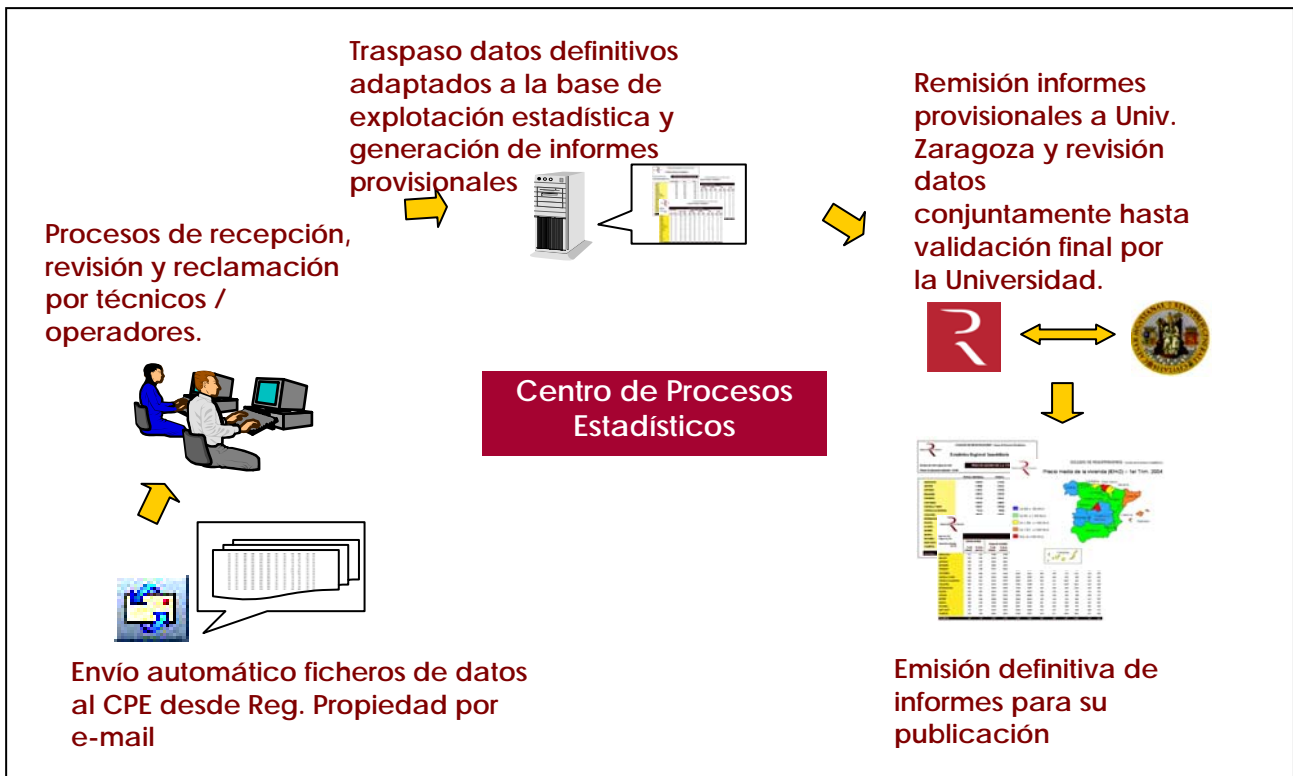
Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

PROCESO DE OBTENCIÓN Y AGREGACIÓN DE DATOS



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

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

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

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

3.2. Informes

3.2.1. Informes disponibles trimestralmente

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por 1.000, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada 1.000 habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

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

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

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

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

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

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

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

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos

medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

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

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

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

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas. De igual modo resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

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

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

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

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

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales⁵ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁶.

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.

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, 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 MEDIA 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.

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

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

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

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución

del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario.

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

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

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

DURACIÓN MEDIA 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.