



ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

- 3^{er} TRIMESTRE 2012 -

**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:

www.registradores.org/estadisticas_registrales.jsp

3^{er} TRIMESTRE 2012**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	12
2.2. Distribución de compraventas de vivienda	16
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	20
2.4. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado	24
2.5. Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda	28
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda	32
2.7. Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera	37
2.8. Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial	41
3. Metodología	47
3.1. Objetivos	47
3.2. Informes	51
3.2.1. Informes disponibles trimestralmente	51
3.2.2. Informes disponibles anualmente	55

Colaboración del Grupo de Análisis del
Mercado Inmobiliario de la Universidad
de Zaragoza (GAMERIN)

<http://gamerin.unizar.es>

Noviembre de 2012

1. Introducción

El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta los resultados de su Estadística Registral Inmobiliaria relativos al tercer trimestre del año 2012.

El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre han sido 83.235, 6.212 más que el pasado trimestre, dando lugar a un incremento intertrimestral del 8,07%. A pesar de este incremento, se trata del tercer menor resultado de la serie histórica, mostrando claramente los bajos niveles en los que se mueve el número de compraventas durante los últimos trimestres.

Las modificaciones fiscales de comienzos de 2013 (incremento del IVA y eliminación parcial de la deducción por primera vivienda en el IRPF) están generando un cierto “efecto adelanto” en las compraventas. Este hecho se constata al comprobar el aumento de compraventas en vivienda nueva, que es la modalidad afectada por la modificación del IVA, con 41.666 durante el tercer trimestre, 5.477 más que en el segundo, mientras que las compraventas de vivienda usada han sido 41.569, únicamente 735 más que el pasado trimestre.

Durante lo que resta de año previsiblemente se mantendrá este mejor tono, que sin embargo se verá compensado por el correspondiente descenso en 2013, tal y como ya ocurrió con las modificaciones fiscales de 2010.

Al margen de estos factores coyunturales, los fundamentos del mercado mantienen su signo negativo. La situación de la economía, caracterizada por un elevadísimo nivel de desempleo y una escasez de financiación, hace inviable la toma de decisiones de inversión para un porcentaje importante de la población. En este contexto resulta inviable una reactivación de la demanda de vivienda.

Desde comienzos del ciclo bajista (2007) la tendencia ha sido muy clara, caracterizada por un intenso descenso de las compraventas de vivienda. De hecho, actualmente se cuenta con un volumen interanual igual al 32,51% del alcanzado en 2006. Únicamente factores puntuales, como las modificaciones fiscales de 2010 y 2013, han producido leves y coyunturales cambios de tendencia.

A medio plazo no resulta previsible un cambio del escenario bajista, debiendo esperar a la existencia de un claro crecimiento económico con generación de empleo y fortalecimiento del sector financiero para albergar algo distinto a puntuales mejoras.

En el último trimestre las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas han sido Andalucía (16.508), Comunidad Valenciana (12.779), Cataluña (11.382) y Comunidad de Madrid (11.200).

Las compraventas de vivienda interanuales muestran un nuevo mínimo de la serie histórica (2005-2012), alcanzando las 328.118, con una práctica equiparación entre compraventas de vivienda nueva (164.152) y vivienda usada (163.966). En ambos casos se han alcanzado el menor número de compraventas de la serie histórica. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de viviendas registradas durante el último año han sido Andalucía (64.827), Comunidad de Madrid (46.196), Comunidad Valenciana (45.394) y Cataluña (44.529).

Durante los últimos doce meses se acumulan descensos del -15,34%. Desde los máximos alcanzados en 2006, con más de un millón de compraventas, el descenso acumulado es del -67,49%. En vivienda nueva el descenso interanual ha sido del -14,50% y en vivienda usada del -16,16%. Prácticamente todas las comunidades autónomas acumulan descensos interanuales (dieciséis), encabezados por Cantabria (-33,31%), Extremadura (-27,74%), Murcia (-22,17%) y Asturias (-21,39%).

Las provincias también han presentado una recuperación coyuntural durante el último trimestre, dejando a un lado los generalizados descensos de trimestres anteriores. Treinta y seis provincias españolas han aumentado las compraventas de vivienda en el tercer trimestre con respecto al segundo. A pesar de ello, en términos relativos, el volumen total todavía se encuentra en niveles muy bajos con respecto a años anteriores.

Madrid ha sido la provincia con mayor número de compraventas registradas en el tercer trimestre, con 11.200, seguida de Barcelona (7.041), Alicante (6.020), Valencia (5.039) y Málaga (4.755). Las tasas de

variación interanuales proporcionan una visión menos coyuntural, con una generalización de los descensos. Cuarenta y siete provincias presentan tasas interanuales negativas. Las provincias con mayores ajustes durante el último año han sido Palencia (-41,37%), Cantabria (-33,31%), Badajoz (-29,29%), Soria (-26,83%), Lugo (-26,58%) y Vizcaya (-25,84%).

En los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (46.196), Barcelona (27.946), Alicante (21.240), Málaga (18.676), Valencia (18.059), Sevilla (11.691) y Murcia (10.343).

En el tercer trimestre, tal y como mostraban los resultados absolutos, las compraventas de vivienda nueva (50,06%) y de vivienda usada (49,94%) prácticamente se han equiparado. Los citados incentivos a la compra de vivienda nueva están compensando la natural tendencia descendente de esta modalidad en la medida que la iniciación de vivienda nueva está siendo prácticamente nula durante los últimos años. Las modificaciones fiscales y la importante reducción de precios sobre el stock de vivienda nueva pendiente de venta están ayudando en este sentido. En 2013 esta estructura de resultados previsiblemente cambiará a favor de la vivienda usada.

El 50,06% de vivienda nueva ha quedado desagregado en un 43,56% de vivienda nueva libre y un 6,50% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con un peso relativo de vivienda nueva protegida más destacado han sido Navarra (17,80%), País Vasco (13,81%), Asturias (13,66%), Cantabria (12,29%) y La Rioja (11,62%).

Por lo que respecta al mercado hipotecario, destacan los efectos derivados de la reestructuración del sector en cuanto al reparto de la "tarta" hipotecaria. De este modo, los Bancos ya cuentan con más del 75% (75,55%) del total del volumen de nuevo crédito hipotecario, muy por encima del 14,14% de Otras entidades financieras y el 10,31% de Cajas de Ahorros. La evolución interanual muestra claramente el proceso de transformación del sistema financiero, con una reducción de -27,43 puntos porcentuales en Cajas de Ahorros, correspondiendo a la ganancia de Bancos (25,82 pp) y Otras entidades financieras (1,61 pp).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha mantenido su intensa tendencia descendente. Concretamente, durante el tercer trimestre ha alcanzado el segundo mayor descenso de la serie histórica (-4,72%), acumulando a lo largo de 2012 la fase descendente más intensa. Con ello se acumulan ocho trimestres consecutivos de descensos, generalizándose para todas las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras.

El importe medio se ha situado en los 1.202 €/m², próximo a los niveles mínimos de los últimos diez años. Los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid con 1.701 €/m², País Vasco con 1.663 €/m² y Cataluña con 1.368 €/m². Resulta destacable que siete comunidades autónomas ya se encuentran con un endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (689 €/m²), Castilla-La Mancha (751 €/m²) y Murcia (878 €/m²). En el último año el descenso acumulado es del -16,75%, presentando todas las comunidades autónomas descensos de dos dígitos.

El endeudamiento hipotecario por vivienda también se sitúa próximo a los niveles más bajos de los últimos diez años, con un resultado medio de 103.861 €. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid (169.723 €), País Vasco (129.290 €), Cataluña (113.053 €), La Rioja (108.642 €), Navarra (108.548 €) y Baleares (106.068 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Canarias (64.703 €), Extremadura (70.395 €) y Murcia (72.463 €). Nueve comunidades autónomas ya se encuentran por debajo de los 100.000 €. El descenso del último trimestre ha sido del -2,04%, acumulando un descenso interanual del -8,73%, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda.

Los tipos de interés variables han mantenido el predominio en la formalización de los nuevos créditos hipotecarios, con un peso del 96,15% durante el tercer trimestre, recurriendo a tipos de interés fijos en el 3,85% de los nuevos contratos. En cuanto a los índices de referencia, el EURIBOR sigue siendo el índice al que en mayor medida se recurre, con el 90,24% del total de nuevos créditos hipotecarios, a gran distancia del IRPH (4,28%) y Otros índices de referencia (1,63%). En el último año el peso relativo de contratos a tipo de interés fijo se ha incrementado en 0,94 puntos porcentuales, así como el recurso al IRPH como índice de referencia (0,57 pp), minorando el peso relativo del EURIBOR en -1,27 pp y de otros índices de referencia (-0,24 pp).

La cuantía media de tipo de interés contratado en los nuevos créditos hipotecarios registrados durante el tercer trimestre ha sido del 4%, ligeramente por debajo del 4,11% de cuantía media correspondiente a los últimos doce meses. A pesar de la significativa reducción del EURIBOR, los tipos efectivos de contratación mantienen su tendencia alcista, dando lugar a una significativa ampliación de los diferenciales aplicados por las entidades financieras. Esta circunstancia supone una barrera adicional desde el punto de vista de la accesibilidad.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han mantenido la tendencia descendente, dando lugar a seis trimestres consecutivos de descensos. En esta ocasión la reducción ha sido del -1,41%, alcanzando los 279 meses (23 años y 3 meses), que supone la duración media más baja de los últimos diez años. Los descensos se han generalizado para todas las agrupaciones de entidades financieras y la mayoría de comunidades autónomas (catorce). Los mayores plazos medios se han alcanzado en Comunidad de Madrid (321 meses; 26 años y 9 meses), Cantabria (310 meses; 25 años y 10 meses), Navarra (291 meses; 24 años y 3 meses) y Canarias (285 meses; 23 años y 9 meses). En el último año se acumula un descenso del -6,67%.

Los indicadores de accesibilidad, tras unos meses de estabilidad, han retomado su recorrido de mejora, dando lugar a nuevos descensos en la cuota hipotecaria (-1,11%) y en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial (-0,36 puntos porcentuales). De este modo, en el tercer trimestre la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 572,39 € (niveles similares a mediados de 2005) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 30,12%, el nivel más bajo de la serie histórica (últimos diez años).

Las comunidades autónomas con mayores cuotas hipotecarias han sido Comunidad de Madrid (834,55 €), País Vasco (686,16 €), Baleares (660,81 €) y Cataluña (625,91 €), mientras que los menores resultados han correspondido a Canarias (358,07 €), Extremadura (402,14 €) y Murcia (434,88 €). En cuanto al porcentaje de esta cuota con respecto al coste salarial, los peores niveles han correspondido a Comunidad de Madrid (37,54%), Baleares (37,40%), Galicia (35,69%) y La Rioja (32,13%), dando lugar al escenario más favorable en Canarias (22,71%), Extremadura (24,69%) y Murcia (25,34%).

Esta mejora de los indicadores de accesibilidad se debe, fundamentalmente, a la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, derivado del fuerte descenso del precio de la vivienda. Este importante factor se ha visto acompañado de un ligero incremento salarial (1% interanual). En sentido desfavorable ha actuado el repunte de los tipos de interés de contratación inicial (4,11%, a pesar de un EURIBOR por debajo del 1%) y la reducción de los plazos de contratación (-6,67% interanual). El efecto neto de estos movimientos ha sido una mejora de los indicadores de accesibilidad básicamente como consecuencia de la fuerza descendente del precio de la vivienda.

En los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia favorable, aunque en cuantías significativamente bajas. El precio de la vivienda todavía cuanta con un importante recorrido a la baja tras el largo ciclo alcista y no existen argumentos que permitan estimar algo distinto a una fuerte caída de precios. La sobreoferta y necesidad de entidades financieras y particulares por transformar estos activos en efectivo mantendrá la presión a la baja sobre el precio.

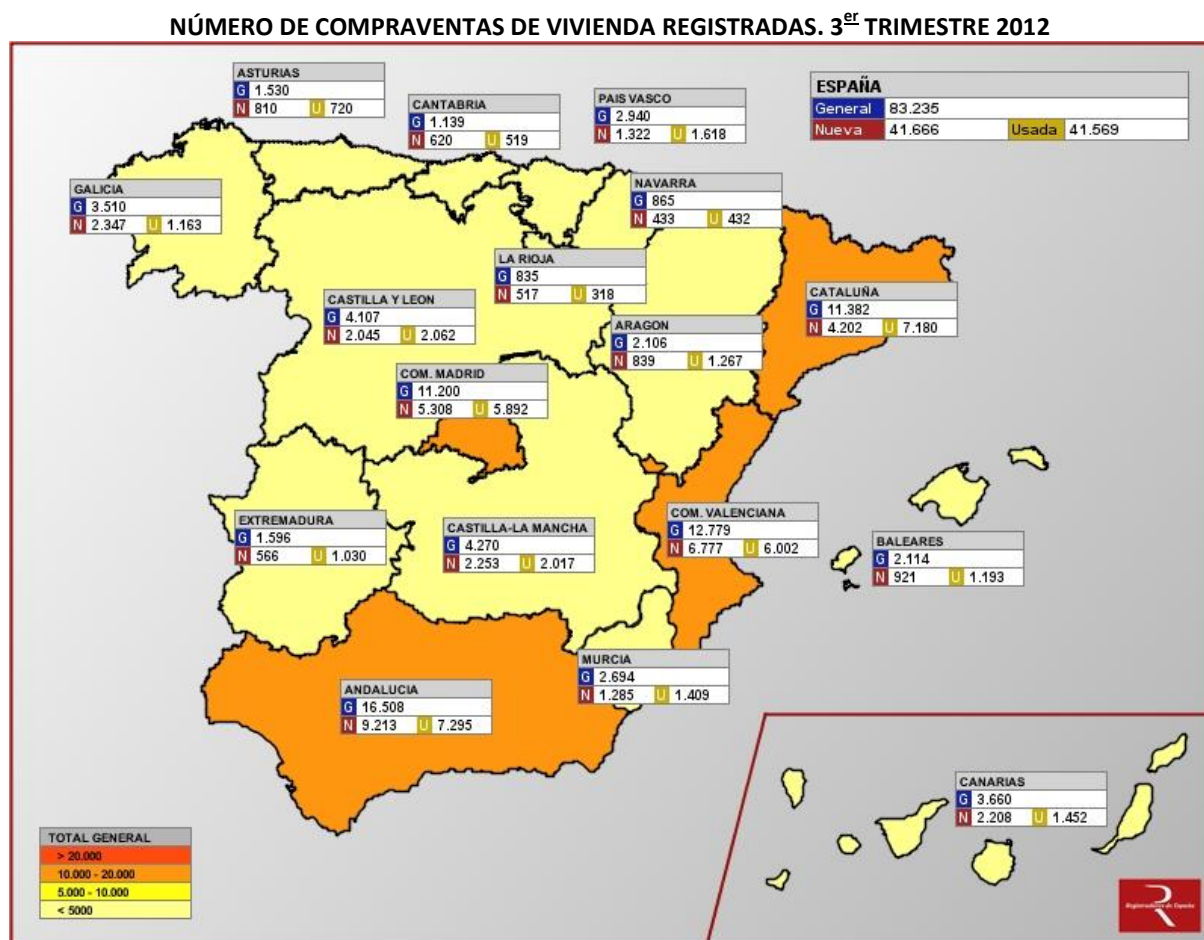
En un escenario relativamente neutral se mantendrán los salarios, aunque con una presión a la baja. En sentido negativo seguirá actuando la reducción de los plazos de contratación y el aumento de los tipos de interés de contratación. En un momento de cotización históricamente baja del EURIBOR, en una coyuntura económica normal, este aspecto por sí solo supondría un importante argumento para la reactivación de la demanda. Sin embargo, en un momento de incertidumbre, la percepción de riesgo es mayor, trasladándose a los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia y, con ello, a los tipos de interés de contratación. El hecho de que finalmente, con todo ello, la accesibilidad siga mejorando será como consecuencia de la intensidad en la reducción de precios, escenario que con mayor probabilidad puede presentarse.

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

2. Resultados

2.1. Número de compraventas de vivienda registradas

2.1.1. Comunidades Autónomas



Las compraventas de vivienda registradas en el tercer trimestre de 2012 han sido 83.235, 6.212 más que el pasado trimestre. A pesar de este incremento, supone el tercer menor número de compraventas trimestrales de la serie histórica. Las modificaciones fiscales el 2013 (incremento del IVA y eliminación parcial de la deducción por vivienda en el IRPF), así como la intensa reducción de precios, está animando la segunda mitad del año.

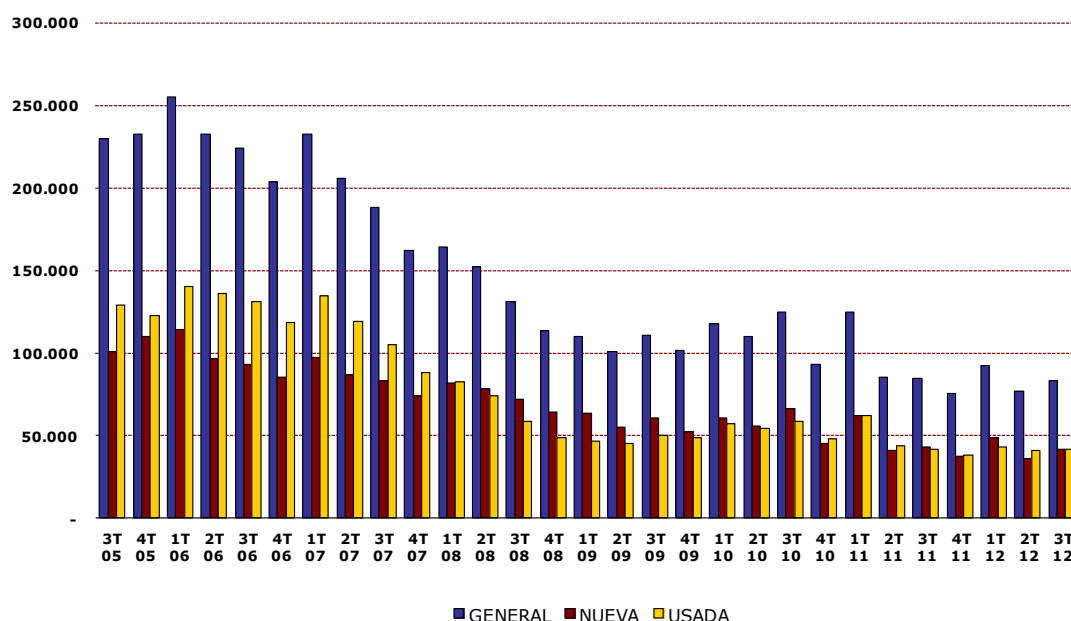
Esta circunstancia se constata precisamente al comprobar cómo la mayor aportación al crecimiento ha venido por el lado de la vivienda nueva, modalidad afectada por el futuro incremento del IVA, dando lugar a 41.666 compraventas, 5.477 más que el pasado trimestre. En vivienda usada también se ha producido una ligera recuperación intertrimestral, pero de escasa cuantía, alcanzando las 41.569 compraventas registradas, 735 más que el pasado trimestre.

Andalucía ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas registradas durante el último trimestre (16.508), seguida de Comunidad Valenciana (12.779), Cataluña (11.382) y Comunidad de Madrid (11.200).

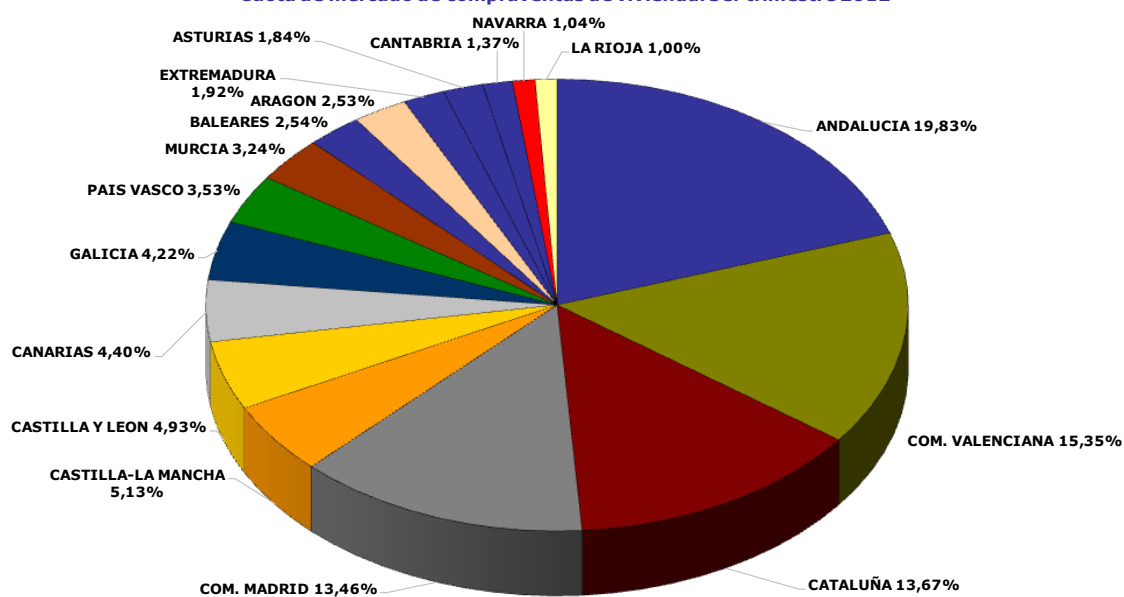
El cuarto trimestre previsiblemente mantendrá el sentido positivo del tercero por las circunstancias indicadas. Sin embargo, a lo largo de 2013 es muy probable que nuevamente se produzca un retroceso

en el número de compraventas como consecuencia del anticipo de compras de 2012 y las circunstancias que vienen acompañando el ciclo bajista: alto nivel de desempleo, incertidumbre, dificultades de acceso al crédito hipotecario... Existen aspectos positivos que en una coyuntura económica normal reactivarían la demanda, como son los bajos niveles de los indicadores de accesibilidad, tendencia del EURIBOR, reducción de precios, amplitud de la oferta... Sin embargo, los parámetros actuales de la economía española hacen inviable la demanda de vivienda para un amplio sector de la sociedad.

Evolución del número de compraventas trimestrales de vivienda. Total nacional



Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 3er trimestre 2012

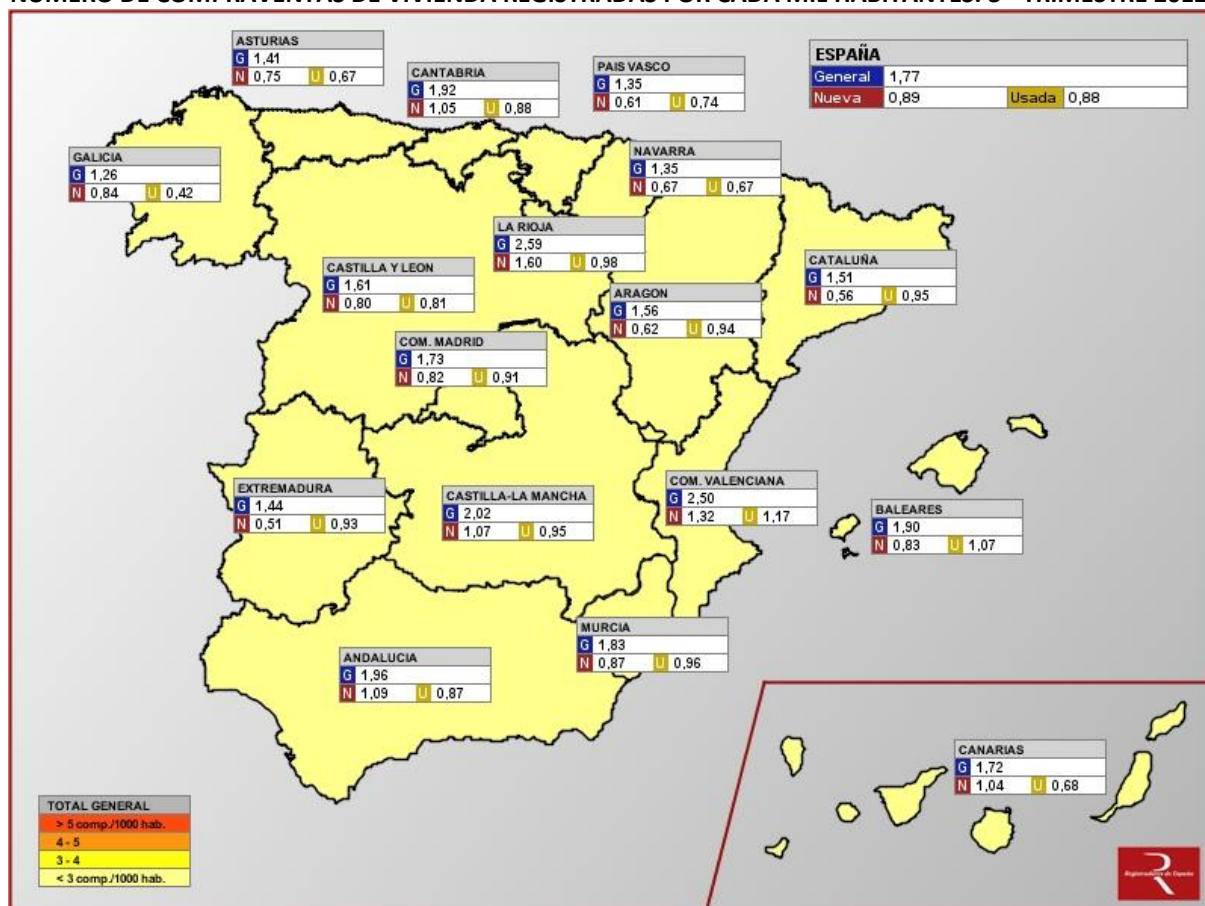


La tasa de variación trimestral desestacionalizada todavía presenta un ligero ritmo descendente, con una tasa del -0,49%, con un -0,88% en vivienda nueva y -0,10% en vivienda usada. Estos resultados suponen una significativa moderación de los descensos con respecto a los ajustes especialmente importantes de trimestres precedentes. En diez comunidades se alcanzan tasas negativas para el total general, once en vivienda nueva y nueve en vivienda usada. Los mayores ajustes han correspondido a Cantabria (-8,61%), Navarra (-7,27%) y Extremadura (-4,91%).

Sin embargo, la comparación intertrimestral de compraventas (tercer trimestre vs segundo trimestre) proporciona un aumento del 8,07%, derivado fundamentalmente de la significativa mejora experimentada por la vivienda nueva, con un aumento intertrimestral del 15,13%, frente al 1,80% de la vivienda usada. Catorce comunidades autónomas han presentado incrementos intertrimestrales.

En términos relativos, las compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes en el tercer trimestre han sido 1,77, superando las 1,64 del pasado trimestre. En vivienda nueva el resultado ha sido de 0,89 compraventas y en vivienda usada de 0,88 compraventas, dando lugar a una práctica equiparación de resultados. La mayor actividad inmobiliaria relativa se ha alcanzado en La Rioja (2,59), Comunidad Valenciana (2,50) y Castilla-La Mancha (2,02), situándose en el extremo opuesto Galicia (1,26), Navarra (1,35) y País Vasco (1,35).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS POR CADA MIL HABITANTES. 3^{er} TRIMESTRE 2012

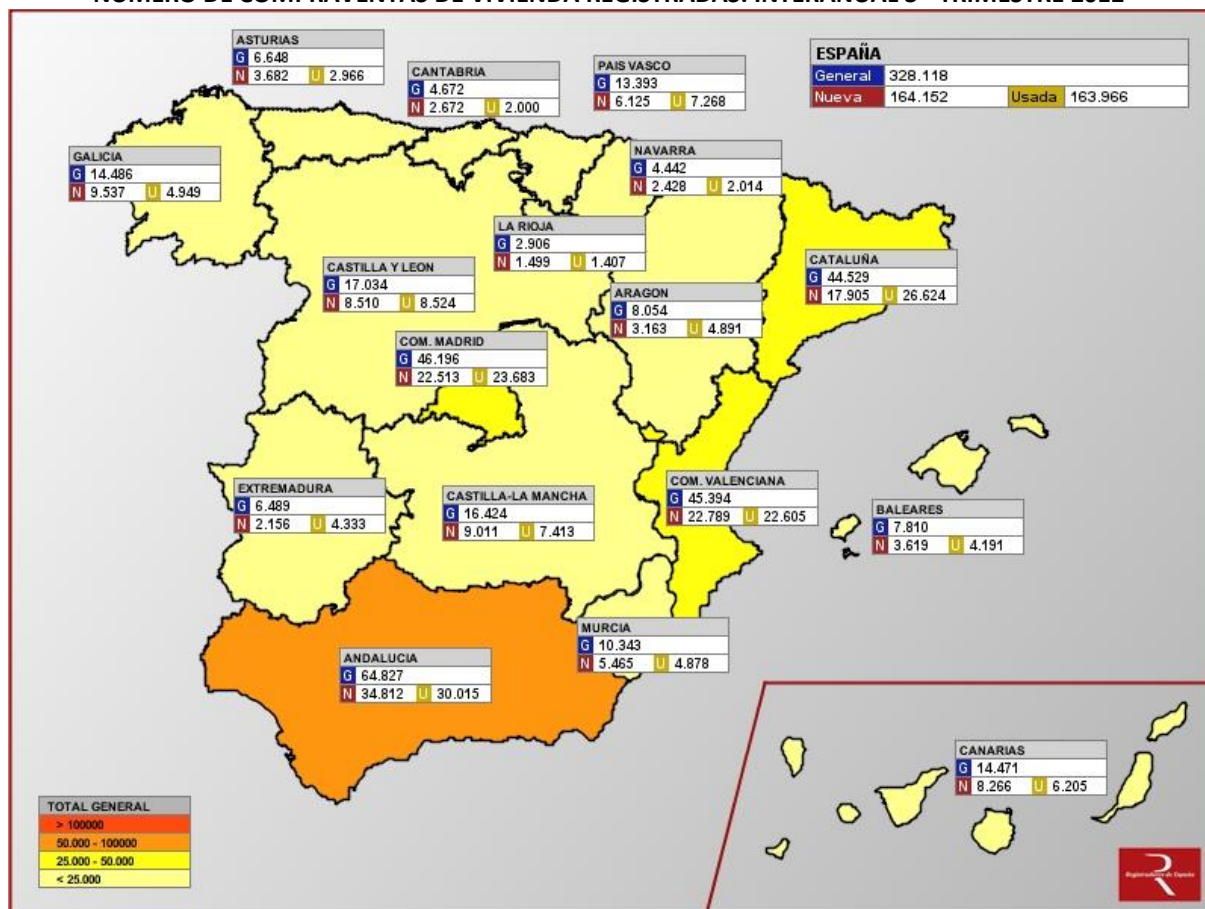


En los últimos doce meses las compraventas de vivienda registradas han sido 328.118, lo que supone un nuevo mínimo histórico, en línea con la tendencia de los últimos trimestres, en los que trimestre tras trimestre se van alcanzando menores resultados interanuales. Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han obtenido los menores niveles de compraventas de la serie histórica, con 164.152 y 163.966, respectivamente. Las comunidades autónomas con mayor número de compraventas de viviendas registradas durante el último año han sido Andalucía (64.827), Comunidad de Madrid (46.196), Comunidad Valenciana (45.394) y Cataluña (44.529).

En términos relativos se han alcanzado las 6,98 compraventas por cada mil habitantes, 3,49 de vivienda nueva y 3,49 de vivienda usada. Las comunidades autónomas con mayor actividad inmobiliaria relativa han sido La Rioja (9,00), Comunidad Valenciana (8,87) y Cantabria (7,88).

En los últimos doce meses se acumula un descenso de las compraventas de vivienda registradas del -15,34%. Desde los máximos alcanzados en 2006, con más de un millón de compraventas, el descenso acumulado es del -67,49%. El último año simplemente representa una continuidad en la tendencia de los últimos seis años. En vivienda nueva el descenso interanual ha sido del -14,50% y en vivienda usada del -16,16%. Prácticamente todas las comunidades autónomas acumulan descensos interanuales (dieciséis), encabezados por Cantabria (-33,31%), Extremadura (-27,74%), Murcia (-22,17%) y Asturias (-21,39%).

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2012



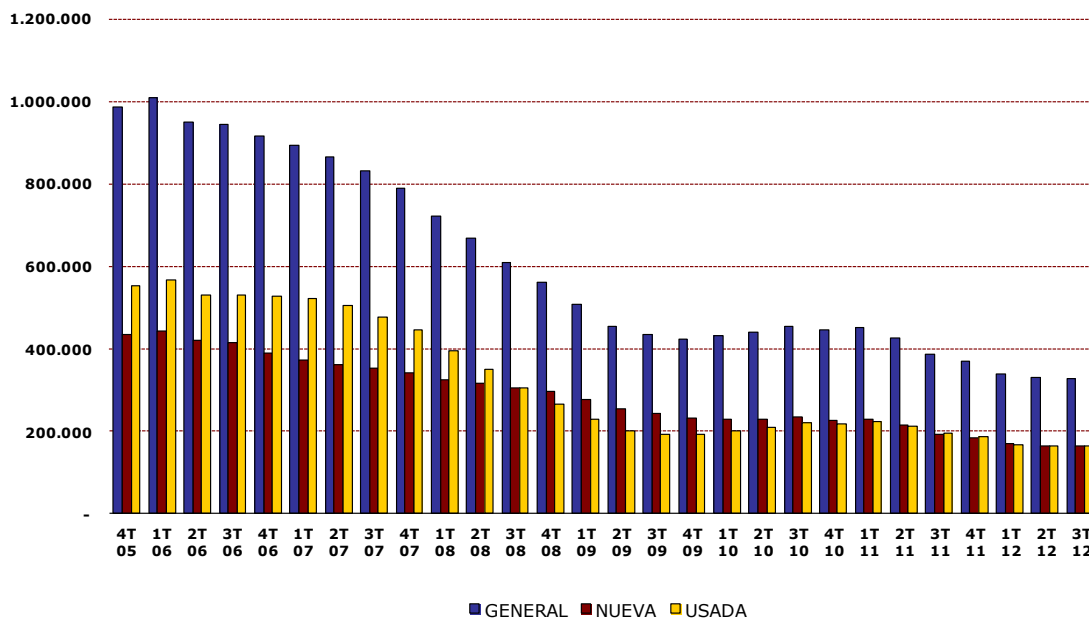
A pesar de la moderación de los descensos del último trimestre, la tendencia general es claramente bajista. La segunda mitad del año 2012 previsiblemente mantendrá un ligero buen tono en términos comparativos, tal y como ya ocurrió en 2010 con las modificaciones fiscales. Sin embargo, no dejará de ser algo pasajero, con volúmenes de compraventas comparativamente bajos y derivados de un efecto anticipo que posteriormente derivará en significativos descensos en 2013.

Las modificaciones fiscales aplicadas en 2013, con el incremento del IVA y la eliminación parcial de la deducción por vivienda habitual en el IRPF, así como el significativo descenso del precio de la vivienda, ha incentivado la compra de vivienda en aquellas personas que estaban buscando. En 2013 únicamente quedará la reducción del precio de la vivienda, que siendo un factor relevante desde el punto de vista de la demanda, resulta insuficiente en la actual coyuntura económica.

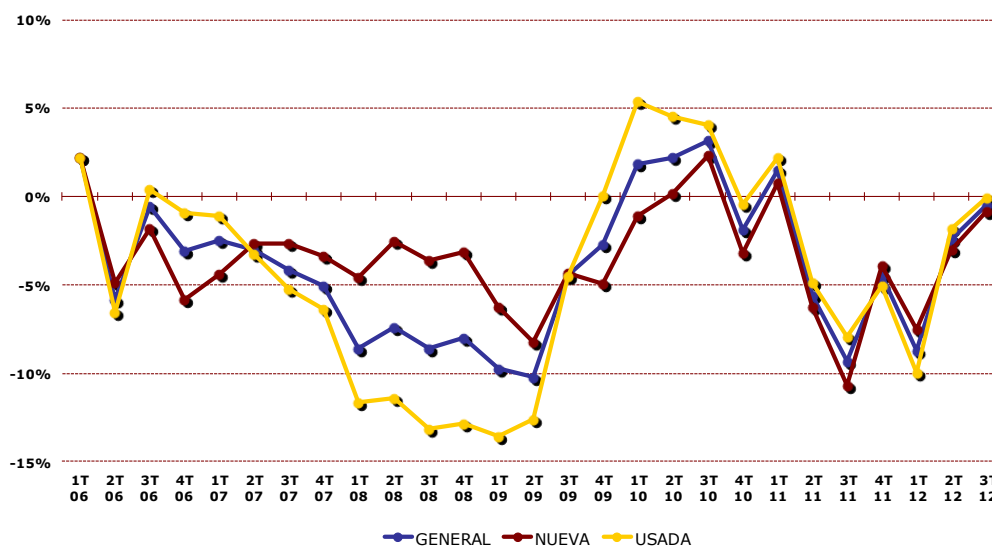
El alto nivel de desempleo, las dificultades de acceso a la financiación hipotecaria, la política de subida de tipos de interés de contratación a pesar del descenso del EURIBOR, la incertidumbre económica... hacen inviable la toma de decisiones de inversión en una buena parte de la sociedad española. De poco

sirve los históricamente bajos niveles de los indicadores de accesibilidad, la reducción de precios o la amplitud de la oferta. Sin una recuperación económica asentada en la creación de empleo será imposible una reactivación de la demanda de vivienda.

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



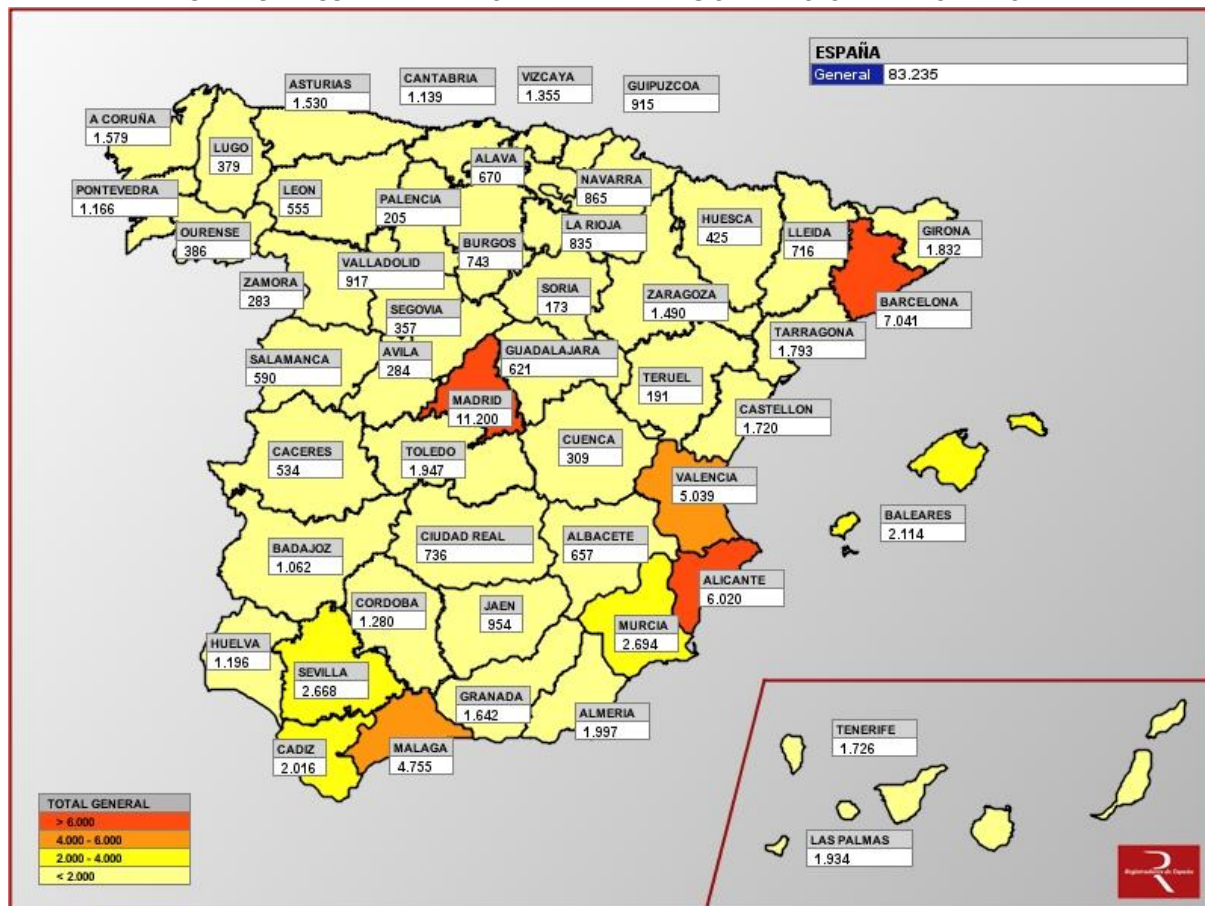
Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda



Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2012	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	16.508	9.213	7.295	64.827	34.812	30.015
ARAGON	2.106	839	1.267	8.054	3.163	4.891
ASTURIAS	1.530	810	720	6.648	3.682	2.966
BALEARES	2.114	921	1.193	7.810	3.619	4.191
CANARIAS	3.660	2.208	1.452	14.471	8.266	6.205
CANTABRIA	1.139	620	519	4.672	2.672	2.000
CASTILLA Y LEON	4.107	2.045	2.062	17.034	8.510	8.524
CASTILLA-LA MANCHA	4.270	2.253	2.017	16.424	9.011	7.413
CATALUÑA	11.382	4.202	7.180	44.529	17.905	26.624
COM. MADRID	11.200	5.308	5.892	46.196	22.513	23.683
COM. VALENCIANA	12.779	6.777	6.002	45.394	22.789	22.605
EXTREMADURA	1.596	566	1.030	6.489	2.156	4.333
GALICIA	3.510	2.347	1.163	14.486	9.537	4.949
LA RIOJA	835	517	318	2.906	1.499	1.407
MURCIA	2.694	1.285	1.409	10.343	5.465	4.878
NAVARRA	865	433	432	4.442	2.428	2.014
PAIS VASCO	2.940	1.322	1.618	13.393	6.125	7.268
NACIONAL	83.235	41.666	41.569	328.118	164.152	163.966

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ANDALUCIA	-1,01%	-0,67%	-1,40%	-15,16%	-14,50%	-15,92%
ARAGON	-2,17%	-7,05%	1,26%	-19,59%	-26,54%	-14,34%
ASTURIAS	-2,03%	3,28%	-7,92%	-21,39%	-4,93%	-35,30%
BALEARES	1,47%	-0,14%	2,90%	-10,73%	-10,71%	-10,75%
CANARIAS	-0,38%	1,21%	-2,42%	-16,58%	-19,58%	-12,22%
CANTABRIA	-8,61%	-11,35%	-4,67%	-33,31%	-31,61%	-35,46%
CASTILLA Y LEON	0,01%	-0,87%	0,90%	-18,30%	-18,64%	-17,95%
CASTILLA-LA MANCHA	3,75%	2,90%	4,79%	-4,95%	1,42%	-11,70%
CATALUÑA	0,37%	-2,86%	2,66%	-12,11%	-16,86%	-8,61%
COM. MADRID	-2,20%	-3,82%	-0,62%	-16,08%	-16,69%	-15,49%
COM. VALENCIANA	2,34%	5,34%	-0,53%	-11,70%	-5,69%	-17,03%
EXTREMADURA	-4,91%	-16,63%	2,24%	-27,74%	-47,11%	-11,64%
GALICIA	0,19%	0,98%	-1,32%	-19,86%	-17,25%	-24,45%
LA RIOJA	9,78%	20,11%	0,57%	-13,59%	-9,37%	-17,67%
MURCIA	-0,84%	-5,19%	4,52%	-22,17%	-24,59%	-19,27%
NAVARRA	-7,27%	-9,97%	-3,77%	3,40%	10,36%	-3,91%
PAIS VASCO	-3,75%	-1,70%	-5,41%	-17,92%	0,72%	-29,00%
NACIONAL	-0,49%	-0,88%	-0,10%	-15,34%	-14,50%	-16,16%

2.1.2. Provincias

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. 3^{er} TRIMESTRE 2012

Las provincias también han contado con un cierto cambio de tendencia durante el último trimestre, pasando de un generalizado ritmo descendente a un cierto equilibrio. Tomando las tasas trimestrales desestacionalizadas, en el tercer trimestre veinticinco provincias han presentado descensos, el mismo número de provincias con incremento de compraventas registradas. De hecho, la comparación intertrimestral de resultados (tercer trimestre vs segundo) proporciona una visión más optimista del tercer trimestre, con treinta y seis provincias con tasas positivas.

Madrid ha sido la provincia con mayor número de compraventas registradas en el tercer trimestre, con 11.200, seguida de Barcelona con 7.041, Alicante con 6.020, Valencia con 5.039 y Málaga con 4.755. Las que menor número de compraventas han registrado han sido Soria con 173, Teruel con 191, Palencia con 205, Zamora con 283 y Ávila con 284.

Los mayores descensos trimestrales (tasas desestacionalizadas) han correspondido a las provincias de Almería (-11,25%), Palencia (-9,89%), Cantabria (-8,61%) y Guipúzcoa (-7,30%).

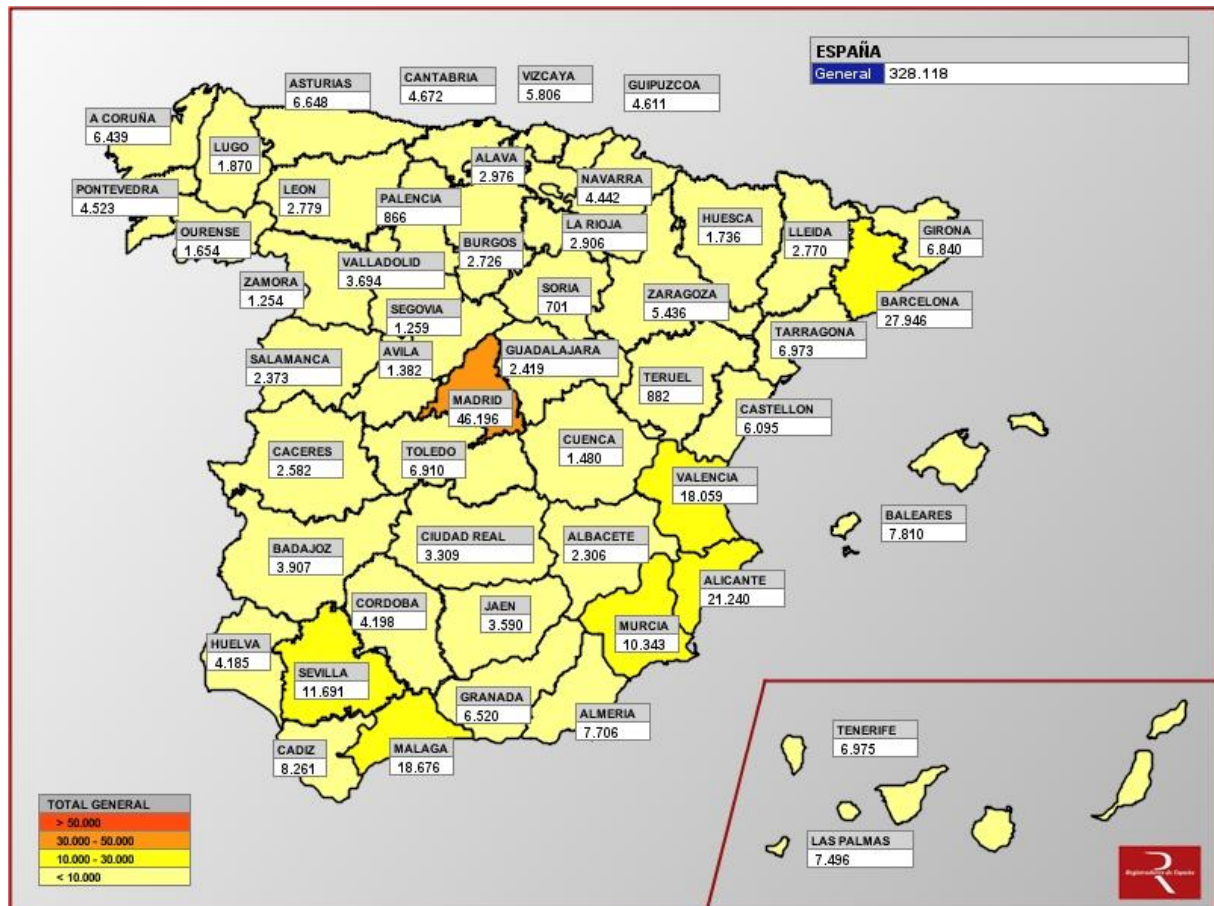
Las tasas de variación interanuales proporcionan una visión menos coyuntural del escenario de compraventas de vivienda, con una generalización de los descensos. Cuarenta y siete provincias presentan tasas interanuales negativas. Las provincias con mayores ajustes durante el último año han sido Palencia (-41,37%), Cantabria (-33,31%), Badajoz (-29,29%), Soria (-26,83%), Lugo (-26,58%) y Vizcaya (-25,84%).

Un trimestre más, las provincias costeras, con mayor presencia de segunda vivienda, fundamentalmente la correspondientes a la zona mediterránea, siguen manteniendo un mejor comportamiento comparativamente. Los mayores descensos del precio de la vivienda en esta zona están llevando a un

mejor ritmo de compraventas, a diferencia de lo ocurrido durante la primera fase del ciclo bajista, en el que fueron las provincias con un mayor grado de ajuste en número de compraventas.

En los últimos doce meses las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda registradas han sido Madrid (46.196), Barcelona (27.946), Alicante (21.240), Málaga (18.676), Valencia (18.059), Sevilla (11.691) y Murcia (10.343), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda anuales.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA REGISTRADAS. INTERANUAL 3^{er} TRIMESTRE 2012

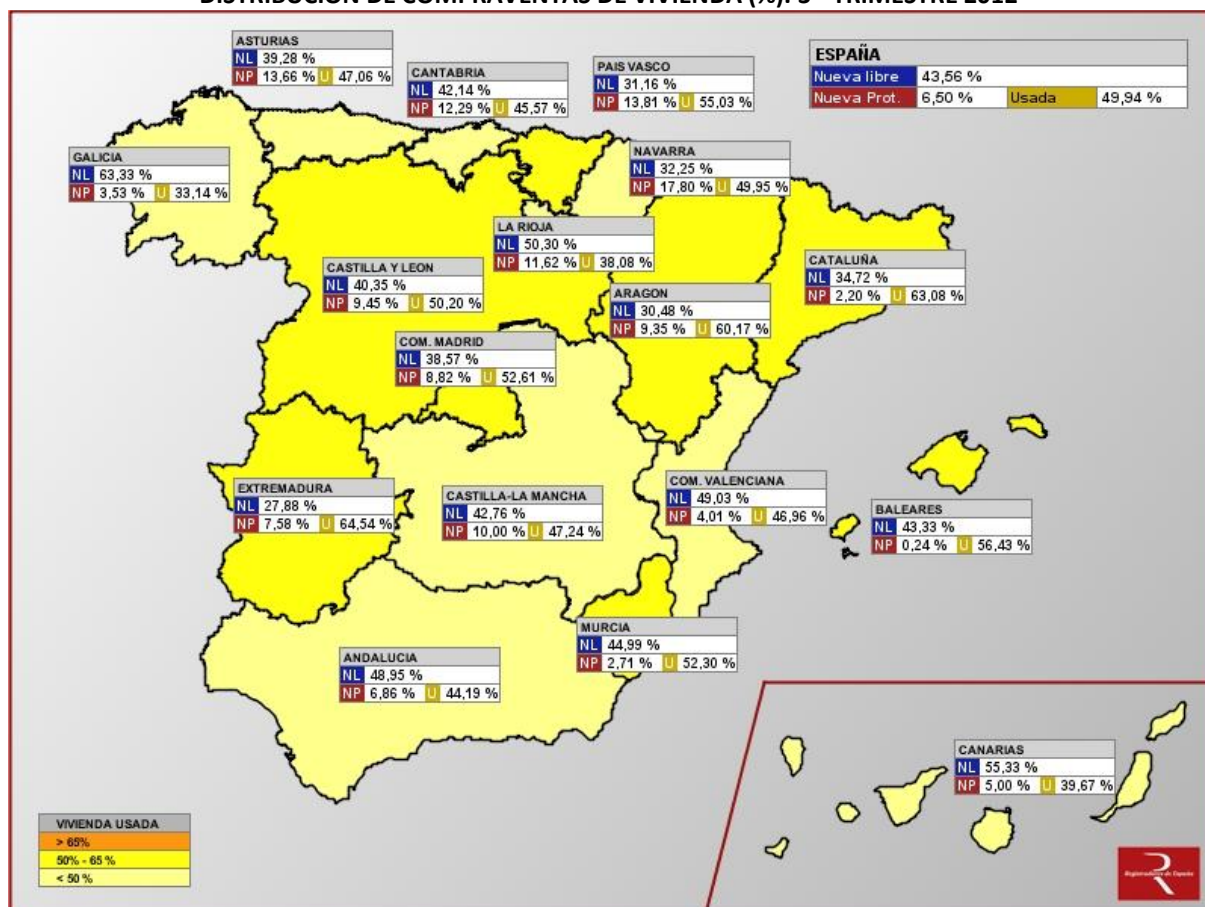


Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2012	Nº compraventas registradas					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1.579	1.078	501	6.439	4.325	2.114
ALAVA	670	423	247	2.976	1.666	1.310
ALBACETE	657	389	268	2.306	1.439	867
ALICANTE	6.020	3.230	2.790	21.240	10.503	10.737
ALMERIA	1.997	1.403	594	7.706	5.309	2.397
ASTURIAS	1.530	810	720	6.648	3.682	2.966
AVILA	284	172	112	1.382	761	621
BADAJOS	1.062	407	655	3.907	1.322	2.585
BALEARES	2.114	921	1.193	7.810	3.619	4.191
BARCELONA	7.041	2.183	4.858	27.946	9.835	18.111
BURGOS	743	394	349	2.726	1.380	1.346
CACERES	534	159	375	2.582	834	1.748
CADIZ	2.016	1.132	884	8.261	4.756	3.505
CANTABRIA	1.139	620	519	4.672	2.672	2.000
CASTELLON	1.720	900	820	6.095	3.374	2.721
CIUDAD REAL	736	380	356	3.309	1.637	1.672
CORDOBA	1.280	674	606	4.198	1.789	2.409
CUENCA	309	79	230	1.480	639	841
GIRONA	1.832	895	937	6.840	3.167	3.673
GRANADA	1.642	1.059	583	6.520	3.928	2.592
GUADALAJARA	621	488	133	2.419	1.832	587
GUIPUZCOA	915	322	593	4.611	2.104	2.507
HUELVA	1.196	906	290	4.185	3.022	1.163
HUESCA	425	191	234	1.736	660	1.076
JAEN	954	504	450	3.590	1.614	1.976
LA RIOJA	835	517	318	2.906	1.499	1.407
LAS PALMAS	1.934	1.208	726	7.496	4.347	3.149
LEON	555	319	236	2.779	1.557	1.222
LLEIDA	716	323	393	2.770	1.400	1.370
LUGO	379	299	80	1.870	1.282	588
MADRID	11.200	5.308	5.892	46.196	22.513	23.683
MALAGA	4.755	2.369	2.386	18.676	9.413	9.263
MURCIA	2.694	1.285	1.409	10.343	5.465	4.878
NAVARRA	865	433	432	4.442	2.428	2.014
OURENSE	386	253	133	1.654	1.034	620
PALENCIA	205	91	114	866	332	534
PONTEVEDRA	1.166	717	449	4.523	2.896	1.627
SALAMANCA	590	273	317	2.373	997	1.376
SEGOVIA	357	110	247	1.259	567	692
SEVILLA	2.668	1.166	1.502	11.691	4.981	6.710
SORIA	173	96	77	701	399	302
TARRAGONA	1.793	801	992	6.973	3.503	3.470
TENERIFE	1.726	1.000	726	6.975	3.919	3.056
TERUEL	191	84	107	882	408	474
TOLEDO	1.947	917	1.030	6.910	3.464	3.446
VALENCIA	5.039	2.647	2.392	18.059	8.912	9.147
VALLADOLID	917	454	463	3.694	1.955	1.739
VIZCAYA	1.355	577	778	5.806	2.355	3.451
ZAMORA	283	136	147	1.254	562	692
ZARAGOZA	1.490	564	926	5.436	2.095	3.341
NACIONAL	83.235	41.666	41.569	328.118	164.152	163.966

Compraventas de vivienda. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
Provincias	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
A CORUÑA	1,08%	1,74%	-0,24%	-18,39%	-16,34%	-22,28%
ALAVA	5,23%	8,75%	1,08%	-20,43%	6,52%	-39,80%
ALBACETE	10,55%	10,18%	11,15%	-19,65%	-15,75%	-25,39%
ALICANTE	3,27%	5,61%	1,08%	-8,18%	-6,73%	-9,55%
ALMERIA	-11,25%	-12,06%	-9,41%	-23,15%	-20,89%	-27,71%
ASTURIAS	-2,03%	3,28%	-7,92%	-21,39%	-4,93%	-35,30%
AVILA	-0,22%	1,06%	-1,74%	-15,32%	-16,28%	-14,11%
BADAJOS	-4,10%	-18,40%	5,34%	-29,29%	-50,41%	-9,58%
BALEARES	1,47%	-0,14%	2,90%	-10,73%	-10,71%	-10,75%
BARCELONA	0,16%	-4,20%	2,70%	-16,07%	-23,56%	-11,36%
BURGOS	0,78%	-1,92%	3,70%	-18,02%	-18,39%	-17,63%
CACERES	-6,11%	-13,66%	-2,02%	-25,27%	-40,85%	-14,52%
CADIZ	-0,97%	-4,07%	3,58%	-17,09%	-17,39%	-16,69%
CANTABRIA	-8,61%	-11,35%	-4,67%	-33,31%	-31,61%	-35,46%
CASTELLON	1,26%	0,36%	2,41%	-8,89%	2,93%	-20,25%
CIUDAD REAL	-0,75%	-3,48%	2,08%	-11,48%	-12,41%	-10,54%
CORDOBA	4,07%	7,77%	1,47%	-13,64%	-23,32%	-4,71%
CUENCA	6,47%	0,31%	11,69%	18,02%	42,63%	4,34%
GERONA	1,65%	2,49%	0,93%	-2,51%	-6,83%	1,55%
GRANADA	-0,85%	0,67%	-3,07%	-21,46%	-22,08%	-20,52%
GUADALAJARA	2,02%	1,38%	4,08%	-17,19%	-14,23%	-25,22%
GUIPUZCOA	-7,30%	-10,09%	-4,82%	-2,89%	12,51%	-12,89%
HUELVA	0,48%	1,21%	-1,36%	-15,95%	-14,68%	-19,07%
HUESCA	-1,20%	1,69%	-2,89%	-6,36%	10,55%	-14,40%
JAEN	0,79%	12,32%	-7,01%	-13,68%	-0,98%	-21,87%
LA RIOJA	9,78%	20,11%	0,57%	-13,59%	-9,37%	-17,67%
LAS PALMAS	-0,81%	0,35%	-2,36%	-17,91%	-19,71%	-15,28%
LEON	-4,01%	-2,99%	-5,27%	-20,33%	-22,03%	-18,04%
LLEIDA	3,47%	2,71%	4,26%	-7,42%	4,63%	-17,17%
LUGO	-4,79%	0,63%	-14,78%	-26,58%	-24,37%	-30,99%
MADRID	-2,20%	-3,82%	-0,62%	-16,08%	-16,69%	-15,49%
MALAGA	2,71%	2,18%	3,24%	-6,21%	-4,66%	-7,74%
MURCIA	-0,84%	-5,19%	4,52%	-22,17%	-24,59%	-19,27%
NAVARRA	-7,27%	-9,97%	-3,77%	3,40%	10,36%	-3,91%
OURENSE	0,55%	1,37%	-0,80%	-25,83%	-25,77%	-25,93%
PALENCIA	-9,89%	-12,17%	-8,40%	-41,37%	-55,26%	-27,35%
PONTEVEDRA	0,96%	-0,10%	2,91%	-16,38%	-11,36%	-24,04%
SALAMANCA	-0,59%	-4,13%	2,15%	-16,30%	-26,31%	-7,15%
SEGOVIA	10,05%	-1,05%	21,19%	-11,34%	0,18%	-18,97%
SEVILLA	-2,11%	2,57%	-5,32%	-17,70%	-14,52%	-19,92%
SORIA	-2,64%	-2,92%	-2,27%	-26,83%	-26,65%	-27,05%
TARRAGONA	-1,23%	-5,66%	3,67%	-5,26%	-10,91%	1,23%
TENERIFE	0,09%	2,19%	-2,49%	-15,12%	-19,45%	-8,83%
TERUEL	-3,82%	-6,85%	-1,04%	-13,95%	-12,63%	-15,05%
TOLEDO	3,91%	4,62%	3,20%	6,36%	27,17%	-8,67%
VALENCIA	1,61%	7,04%	-3,17%	-16,34%	-7,40%	-23,54%
VALLADOLID	2,95%	4,83%	0,93%	-14,45%	-3,12%	-24,39%
VIZCAYA	-5,02%	-0,17%	-8,07%	-25,84%	-11,03%	-33,40%
ZAMORA	0,48%	1,63%	-0,43%	-10,17%	-12,19%	-8,47%
ZARAGOZA	-2,21%	-9,54%	3,02%	-23,83%	-35,38%	-14,22%
NACIONAL	-0,49%	-0,88%	-0,10%	-15,34%	-14,50%	-16,16%

2.2. Distribución de compraventas de vivienda

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2012



La tendencia a la práctica equiparación de compraventas de vivienda nueva y usada, presente durante los dos últimos años, se ha mantenido en el tercer trimestre del año. A pesar del progresivo agotamiento del stock inmobiliario y la prácticamente nula iniciación de vivienda nueva, las compraventas de vivienda nueva se equiparan con las de vivienda usada. La próxima subida del IVA (1 de enero de 2013) está produciendo un efecto adelanto en esta modalidad de vivienda, generando una estructura de resultados de este tipo.

Esta situación se mantendrá durante lo que resta de 2012, retomando a partir de entonces el mayor peso en vivienda usada ya que el efecto adelanto en vivienda nueva mostrará sus efectos en 2013, con una significativa reducción del volumen de compra de vivienda nueva, acompañada del desincentivo derivado del aumento de la fiscalidad.

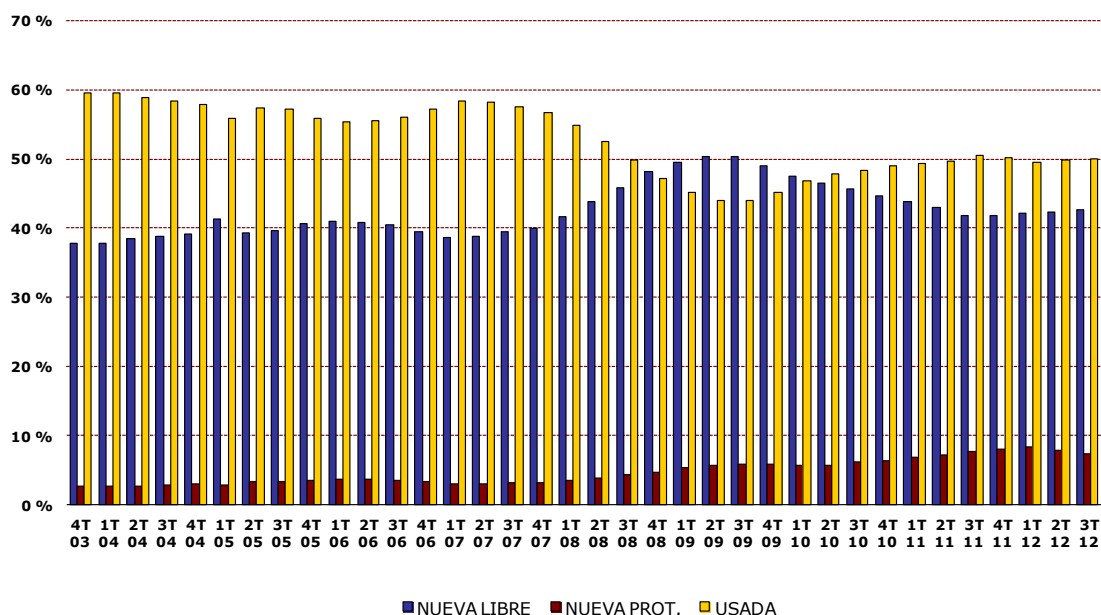
En el tercer trimestre las compraventas de vivienda nueva alcanzaron el 50,06% del total, frente al 49,94% de la vivienda usada. El 50,06% de vivienda nueva ha quedado desagregado en un 43,56% de vivienda nueva libre y un 6,50% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con un peso relativo de vivienda nueva protegida más destacado han sido Navarra (17,80%), País Vasco (13,81%), Asturias (13,66%), Cantabria (12,29%) y La Rioja (11,62%).

Las tasas de variación trimestrales (desestacionalizadas) proporcionan variaciones mínimas, con un ligero incremento del peso relativo de la vivienda nueva libre (0,38 pp) y la vivienda usada (0,19 pp), dando lugar a una reducción en vivienda nueva protegida (-0,57 pp). La comparación de los resultados medios trimestrales muestran una mejora más intensa en las compraventas de vivienda nueva libre (2,23 pp) y la vivienda nueva protegida (0,85 pp), reflejando los efectos derivados del futuro incremento del IVA, reduciéndose la vivienda usada (-3,08 pp).

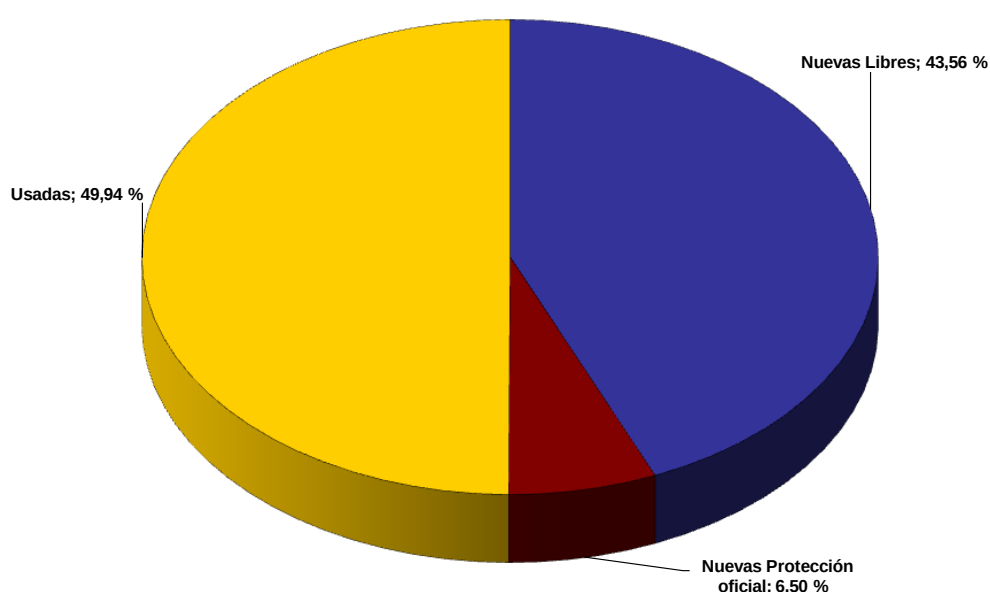
En los últimos doce meses la equiparación de resultados ha sido todavía mayor, con un 50,03% de compraventas de vivienda nueva y un 49,97% de vivienda usada. El 50,03% de vivienda nueva se ha dividido en un 42,71% de vivienda nueva libre y un 7,32% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida durante el último año han sido Navarra (25,96%), País Vasco (17,21%), Asturias (14,58%), Cantabria (11,94%), Castilla-La Mancha (11,93%) y Comunidad de Madrid (10,83%).

Las tasas de variación del último año muestran igualmente modificaciones poco significativas, con una mejora del peso relativo de vivienda nueva libre (0,82 pp), reduciéndose el peso de vivienda nueva protegida (-0,33 pp) y vivienda usada (-0,49 pp).

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda



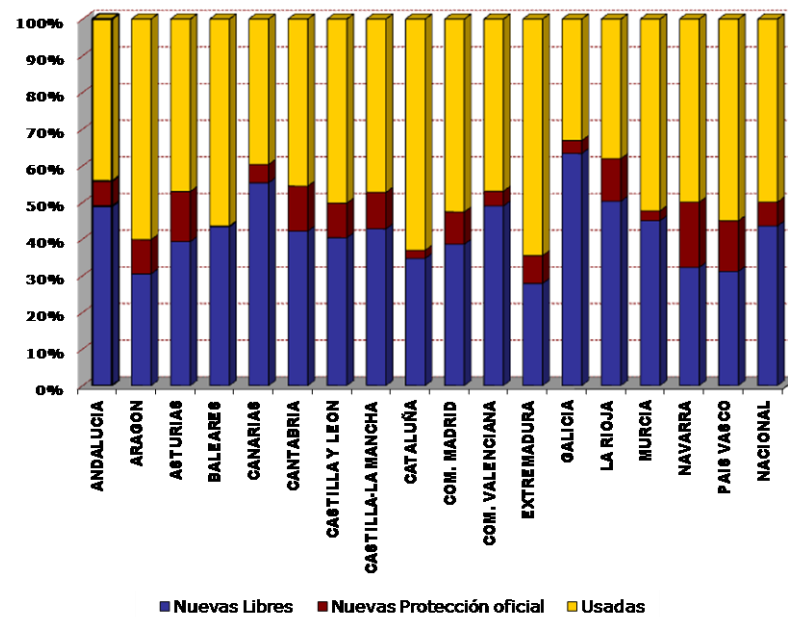
Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2012



Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	48,95 %	6,86 %	44,19 %	46,64 %	7,06 %	46,30 %
ARAGON	30,48 %	9,35 %	60,17 %	29,86 %	9,41 %	60,73 %
ASTURIAS	39,28 %	13,66 %	47,06 %	40,81 %	14,58 %	44,61 %
BALEARES	43,33 %	0,24 %	56,43 %	45,46 %	0,88 %	53,66 %
CANARIAS	55,33 %	5,00 %	39,67 %	53,70 %	3,42 %	42,88 %
CANTABRIA	42,14 %	12,29 %	45,57 %	45,25 %	11,94 %	42,81 %
CASTILLA Y LEON	40,35 %	9,45 %	50,20 %	40,51 %	9,45 %	50,04 %
CASTILLA-LA MANCHA	42,76 %	10,00 %	47,24 %	42,93 %	11,93 %	45,14 %
CATALUÑA	34,72 %	2,20 %	63,08 %	37,47 %	2,74 %	59,79 %
COM. MADRID	38,57 %	8,82 %	52,61 %	37,90 %	10,83 %	51,27 %
COM. VALENCIANA	49,03 %	4,01 %	46,96 %	46,38 %	3,82 %	49,80 %
EXTREMADURA	27,88 %	7,58 %	64,54 %	25,36 %	7,87 %	66,77 %
GALICIA	63,33 %	3,53 %	33,14 %	62,27 %	3,57 %	34,16 %
LA RIOJA	50,30 %	11,62 %	38,08 %	45,83 %	5,75 %	48,42 %
MURCIA	44,99 %	2,71 %	52,30 %	48,71 %	4,13 %	47,16 %
NAVARRA	32,25 %	17,80 %	49,95 %	28,70 %	25,96 %	45,34 %
PAIS VASCO	31,16 %	13,81 %	55,03 %	28,52 %	17,21 %	54,27 %
NACIONAL	43,56 %	6,50 %	49,94 %	42,71 %	7,32 %	49,97 %

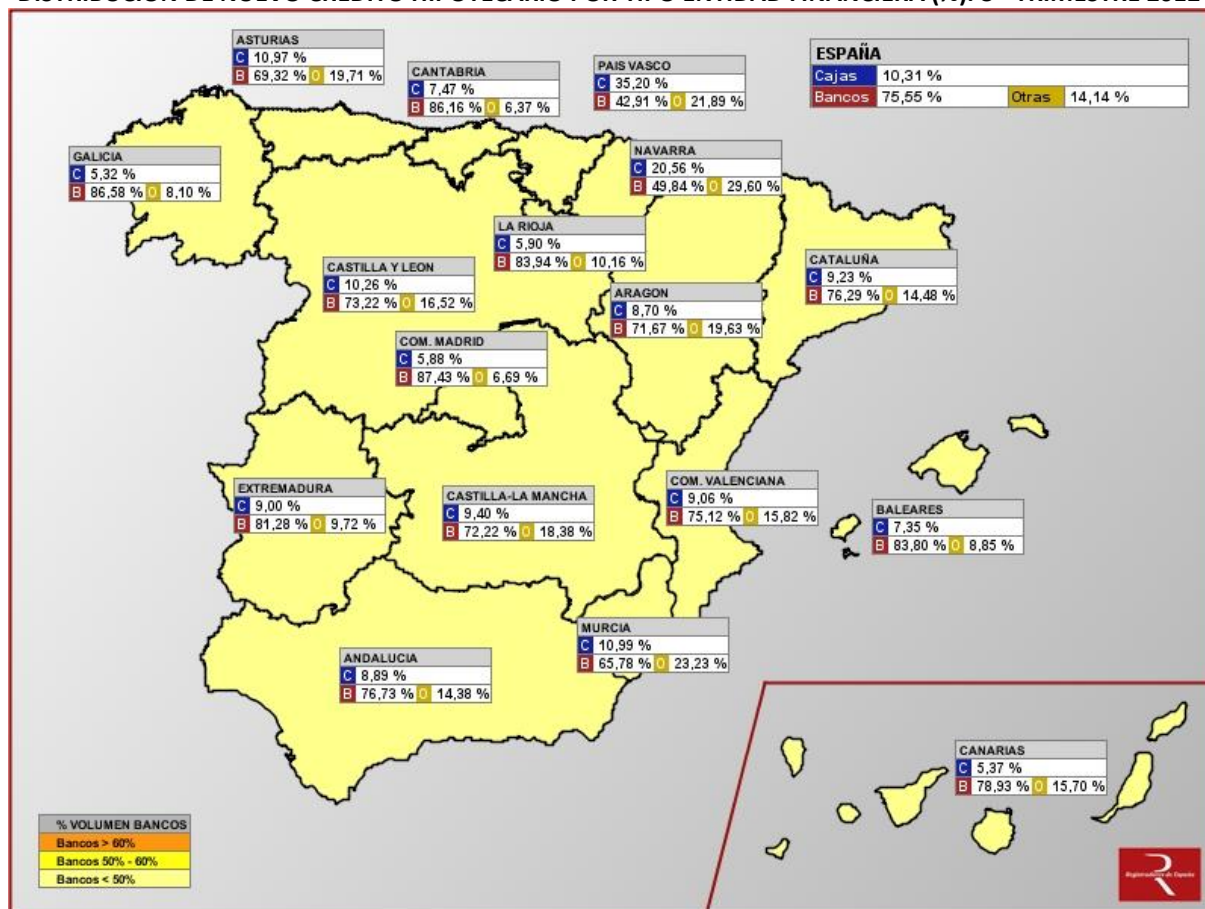
Distribución de compraventas de vivienda registradas. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Nueva libre	Nueva protegida	Usada	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
ANDALUCIA	-0,22 %	0,40 %	-0,18 %	-0,88 %	1,30 %	-0,42 %
ARAGON	-0,76 %	-1,30 %	2,06 %	-4,76 %	1,04 %	3,72 %
ASTURIAS	0,67 %	2,19 %	-2,86 %	3,46 %	6,13 %	-9,59 %
BALEARES	-0,24 %	-0,50 %	0,74 %	2,36 %	-2,35 %	-0,01 %
CANARIAS	0,65 %	0,25 %	-0,90 %	0,31 %	-2,44 %	2,13 %
CANTABRIA	1,63 %	-3,40 %	1,77 %	0,01 %	1,41 %	-1,42 %
CASTILLA Y LEON	-0,04 %	-0,40 %	0,44 %	0,01 %	-0,22 %	0,21 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,06 %	-0,52 %	0,46 %	1,67 %	1,77 %	-3,44 %
CATALUÑA	-1,29 %	-0,04 %	1,33 %	-1,27 %	-1,02 %	2,29 %
COM. MADRID	1,30 %	-2,12 %	0,82 %	3,14 %	-3,50 %	0,36 %
COM. VALENCIANA	1,52 %	-0,09 %	-1,43 %	3,35 %	-0,15 %	-3,20 %
EXTREMADURA	0,87 %	-5,54 %	4,67 %	0,08 %	-12,24 %	12,16 %
GALICIA	0,72 %	-0,20 %	-0,52 %	3,13 %	-1,05 %	-2,08 %
LA RIOJA	2,38 %	2,05 %	-4,43 %	3,16 %	-0,76 %	-2,40 %
MURCIA	-2,36 %	-0,06 %	2,42 %	-3,35 %	1,66 %	1,69 %
NAVARRA	1,15 %	-2,79 %	1,64 %	-2,79 %	6,24 %	-3,45 %
PAIS VASCO	1,61 %	-0,66 %	-0,95 %	3,72 %	4,74 %	-8,46 %
NACIONAL	0,38 %	-0,57 %	0,19 %	0,82 %	-0,33 %	-0,49 %

Distribución de compraventas de vivienda (%). 3er trimestre 2012



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

DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO ENTIDAD FINANCIERA (%). 3^{er} TRIMESTRE 2012



La reorganización del sistema financiero ha proporcionado un significativo cambio en el mapa del crédito hipotecario. La transformación de la mayor parte de Cajas de Ahorros en Bancos, así como las absorciones de no pocas de estas entidades por Bancos de mayor tamaño ha derivado en el hecho de que la mayor parte del actual volumen de nuevo crédito hipotecario corresponda a los Bancos.

Concretamente, en el tercer trimestre los Bancos concedieron el 75,55% del volumen del nuevo crédito hipotecario, seguido de Otras entidades financieras con el 14,14% y Cajas de Ahorros con el 10,31%. En todas las comunidades autónomas los Bancos lideran la cuota de mercado en concesión de nuevo créditos hipotecario.

El crecimiento trimestral de los Bancos, en términos desestacionalizados, ha sido de 7,24 puntos porcentuales (pp), correspondiendo prácticamente a la pérdida de Cajas de Ahorros (-7,25 pp). Otras entidades financieras se han mantenido estables (0,01 pp).

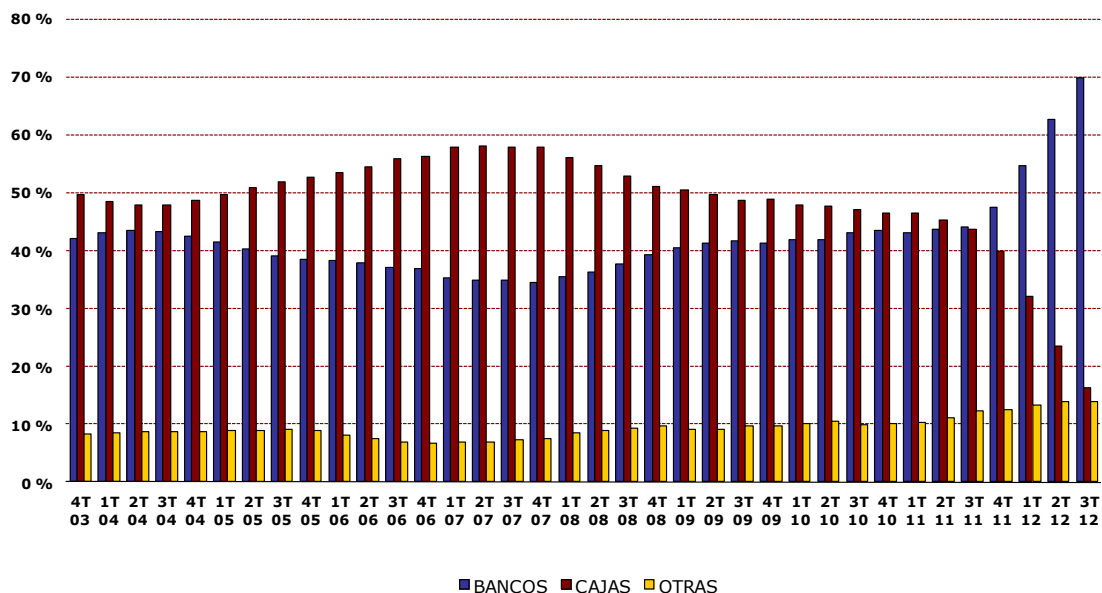
Los resultados interanuales muestran igualmente el claro liderazgo de Bancos, con un 69,88% de cuota de mercado, quedando a una significativa distancia Cajas de Ahorros (16,31%) y Otras entidades financieras (13,81%).

La evolución interanual muestra claramente el proceso de transformación del sistema financiero, con una reducción de -27,43 pp en Cajas de Ahorros, correspondiendo a la ganancia de Bancos (25,82 pp) y Otras entidades financieras (1,61 pp).

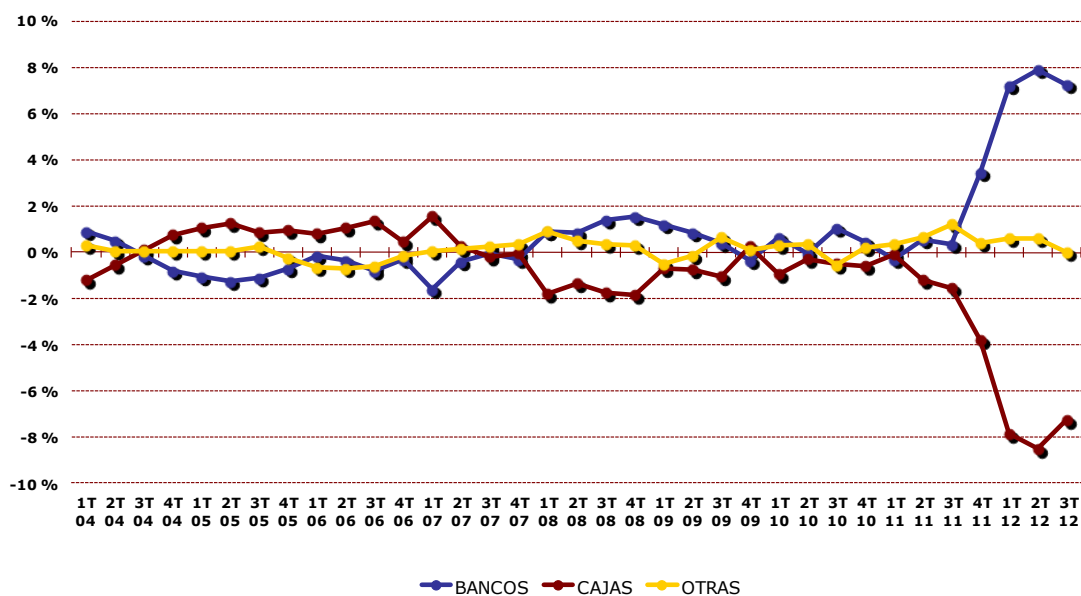
La práctica desaparición de la agrupación Cajas de Ahorros llevará a la modificación de la propia estadística por lo que respecta a la presentación de resultados, debiendo desagregar entre Bancos y

Otras entidades financieras ya que esta estructura es la que va a predominar en el sistema financiero durante los próximos años.

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



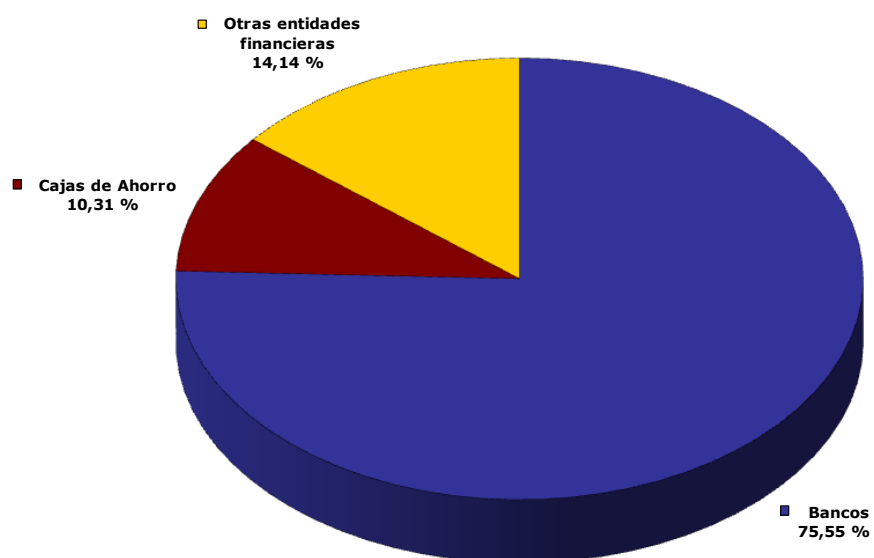
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	76,73 %	8,89 %	14,38 %	72,05 %	13,89 %	14,06 %
ARAGON	71,67 %	8,70 %	19,63 %	57,27 %	22,00 %	20,73 %
ASTURIAS	69,32 %	10,97 %	19,71 %	65,79 %	10,44 %	23,77 %
BALEARES	83,80 %	7,35 %	8,85 %	74,49 %	13,81 %	11,70 %
CANARIAS	78,93 %	5,37 %	15,70 %	80,20 %	7,44 %	12,36 %
CANTABRIA	86,16 %	7,47 %	6,37 %	68,90 %	25,04 %	6,06 %
CASTILLA Y LEON	73,22 %	10,26 %	16,52 %	63,99 %	19,12 %	16,89 %
CASTILLA-LA MANCHA	72,22 %	9,40 %	18,38 %	67,95 %	15,99 %	16,06 %
CATALUÑA	76,29 %	9,23 %	14,48 %	72,81 %	14,50 %	12,69 %
COM. MADRID	87,43 %	5,88 %	6,69 %	81,40 %	11,92 %	6,68 %
COM. VALENCIANA	75,12 %	9,06 %	15,82 %	71,29 %	11,74 %	16,97 %
EXTREMADURA	81,28 %	9,00 %	9,72 %	72,71 %	19,90 %	7,39 %
GALICIA	86,58 %	5,32 %	8,10 %	83,03 %	9,44 %	7,53 %
LA RIOJA	83,94 %	5,90 %	10,16 %	61,43 %	26,18 %	12,39 %
MURCIA	65,78 %	10,99 %	23,23 %	60,97 %	15,99 %	23,04 %
NAVARRA	49,84 %	20,56 %	29,60 %	44,47 %	22,92 %	32,61 %
PAIS VASCO	42,91 %	35,20 %	21,89 %	41,57 %	40,22 %	18,21 %
NACIONAL	75,55 %	10,31 %	14,14 %	69,88 %	16,31 %	13,81 %

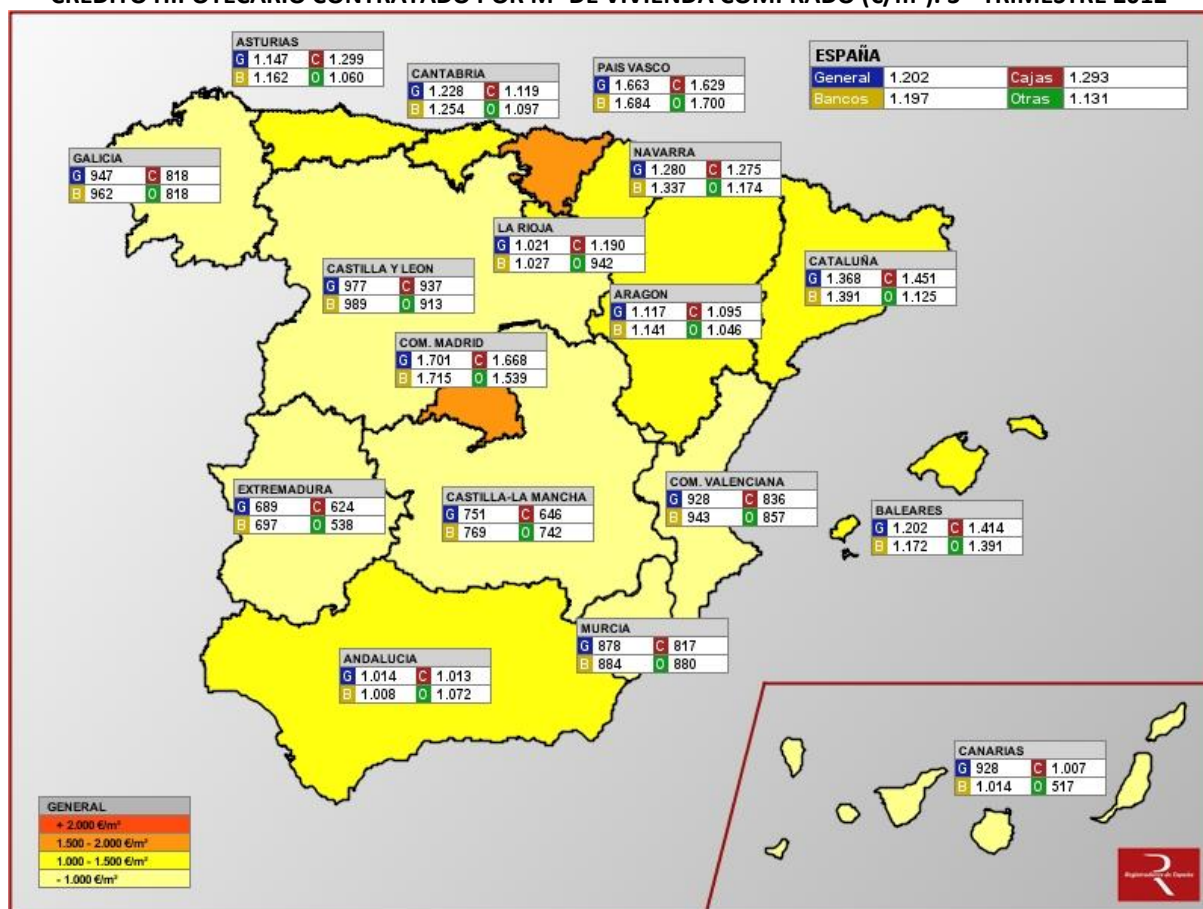
Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)					
	Trimestrales			Interanuales		
CC.AA.	Bancos	Cajas	Otras	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	6,58 %	-6,94 %	0,36 %	27,28 %	-28,49 %	1,21 %
ARAGON	11,63 %	-8,47 %	-3,16 %	21,28 %	-25,23 %	3,95 %
ASTURIAS	6,63 %	-3,78 %	-2,85 %	27,99 %	-22,21 %	-5,78 %
BALEARES	6,77 %	-6,71 %	-0,06 %	27,73 %	-29,80 %	2,07 %
CANARIAS	3,36 %	-4,77 %	1,41 %	21,81 %	-23,56 %	1,75 %
CANTABRIA	10,93 %	-10,44 %	-0,49 %	27,46 %	-26,22 %	-1,24 %
CASTILLA Y LEON	8,57 %	-9,94 %	1,37 %	29,50 %	-33,00 %	3,50 %
CASTILLA-LA MANCHA	5,81 %	-5,76 %	-0,05 %	26,23 %	-28,23 %	2,00 %
CATALUÑA	7,63 %	-8,97 %	1,34 %	29,00 %	-31,69 %	2,69 %
COM. MADRID	7,76 %	-6,35 %	-1,41 %	25,03 %	-24,66 %	-0,37 %
COM. VALENCIANA	7,98 %	-6,59 %	-1,39 %	29,18 %	-31,22 %	2,04 %
EXTREMADURA	9,03 %	-9,37 %	0,34 %	26,68 %	-29,34 %	2,66 %
GALICIA	12,64 %	-12,72 %	0,08 %	35,15 %	-36,92 %	1,77 %
LA RIOJA	13,29 %	-11,38 %	-1,91 %	27,81 %	-25,55 %	-2,26 %
MURCIA	5,05 %	-8,60 %	3,55 %	18,80 %	-26,86 %	8,06 %
NAVARRA	7,30 %	-3,14 %	-4,16 %	27,43 %	-21,73 %	-5,70 %
PAIS VASCO	3,57 %	-4,39 %	0,82 %	13,51 %	-15,33 %	1,82 %
NACIONAL	7,24 %	-7,25 %	0,01 %	25,82 %	-27,43 %	1,61 %

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para compraventa de vivienda. 3er trimestre 2012



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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 3^{er} TRIMESTRE 2012



El endeudamiento hipotecario mantiene su intensa tendencia descendente. Durante el tercer trimestre ha presentado el segundo mayor ajuste de su serie histórica, con un descenso del -4,72%. El mayor descenso se produjo en el primer trimestre con un -6,35%, por lo que el año 2012 está presentado un elevado grado de ajuste por lo que respecta al endeudamiento hipotecario. De hecho se acumulan ocho trimestres consecutivos de descensos, intensificando la tendencia descendente de 2008 y 2009. Todas las comunidades autónomas y agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos durante el último trimestre.

El intenso descenso del precio de la vivienda y las dificultades de acceso al crédito hipotecario están llevando a elevadas reducciones del endeudamiento hipotecario, siendo una de las variables con mayor grado de ajuste durante el ciclo bajista del mercado inmobiliario.

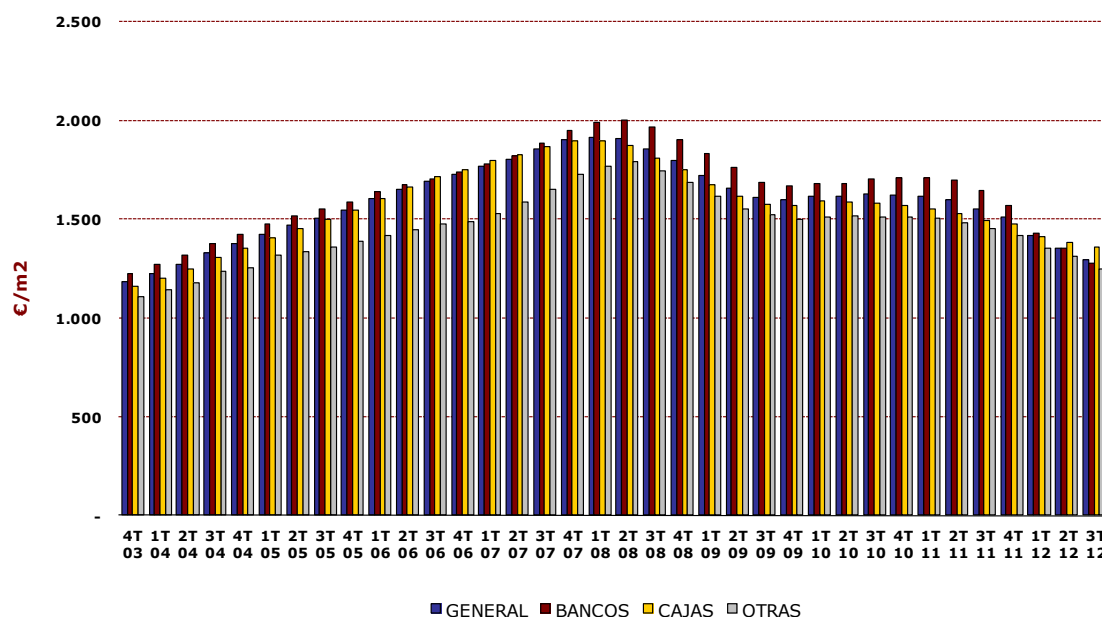
En el tercer trimestre del año el endeudamiento hipotecario se ha situado en los 1.202 €/m², próximo a los niveles mínimos de la serie histórica. De hecho estos resultados corresponden a resultados similares a los alcanzados a comienzos del año 2004. Las comunidades autónomas con mayores precios de la vivienda son los que han alcanzado mayores resultados: Comunidad de Madrid con 1.701 €/m², País Vasco con 1.663 €/m² y Cataluña con 1.368 €/m². Ya son siete las comunidades autónomas con un endeudamiento por debajo de los 1.000 €/m², destacando Extremadura (689 €/m²), Castilla-La Mancha (751 €/m²) y Murcia (878 €/m²).

El endeudamiento hipotecario medio del último año ha sido de 1.292 €/m², similar al alcanzado en la primera mitad de 2004. Las comunidades autónomas con resultados por encima de la media nacional

han sido Comunidad de Madrid (1.789 €/m²), País Vasco (1.741 €/m²), Cataluña (1.556 €/m²), Baleares (1.299 €/m²) y Navarra (1.294 €/m²).

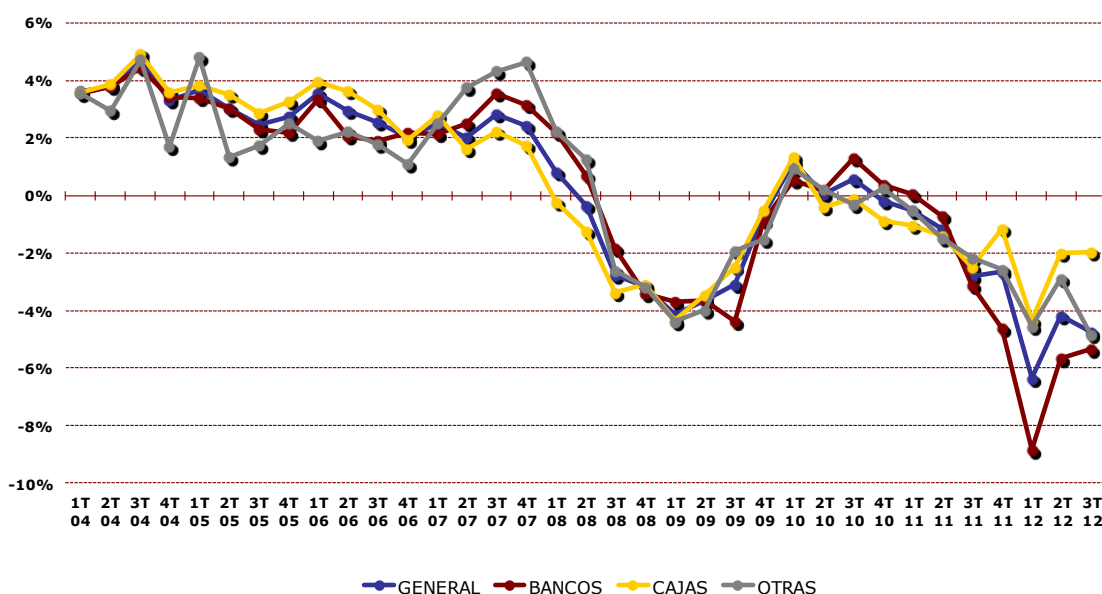
En los últimos doce meses el descenso acumulado es del -16,75%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras. De hecho, todas las comunidades autónomas presentan descensos de dos dígitos. Los mayores descensos han correspondido a las comunidades autónomas de Aragón (-28,25%), Cataluña (-19,96%), Castilla-La Mancha (-19,16%) y Extremadura (-19,02%).

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



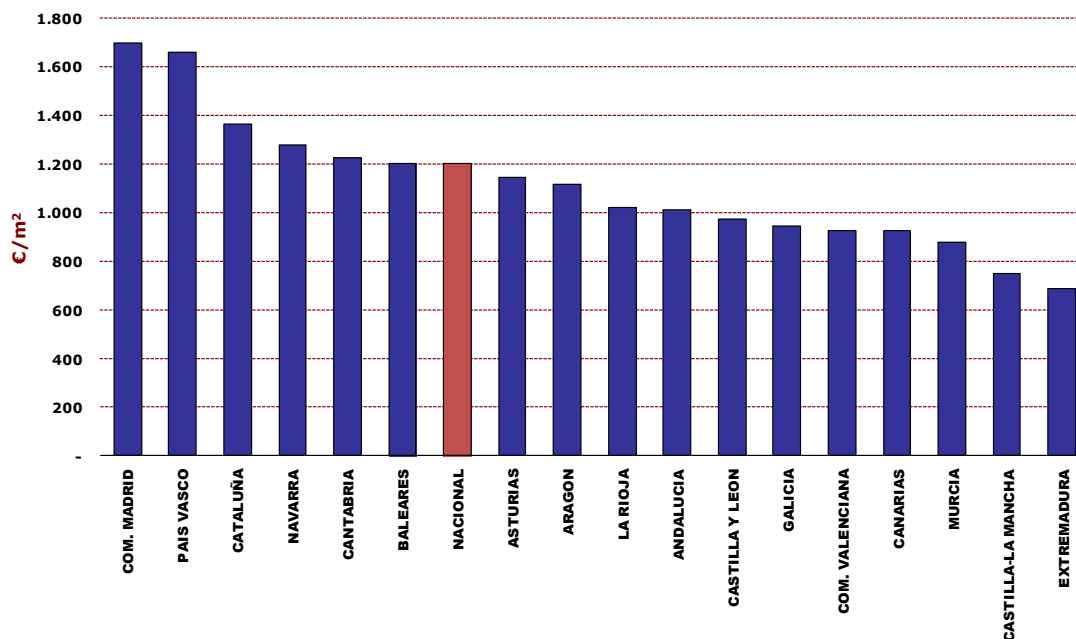
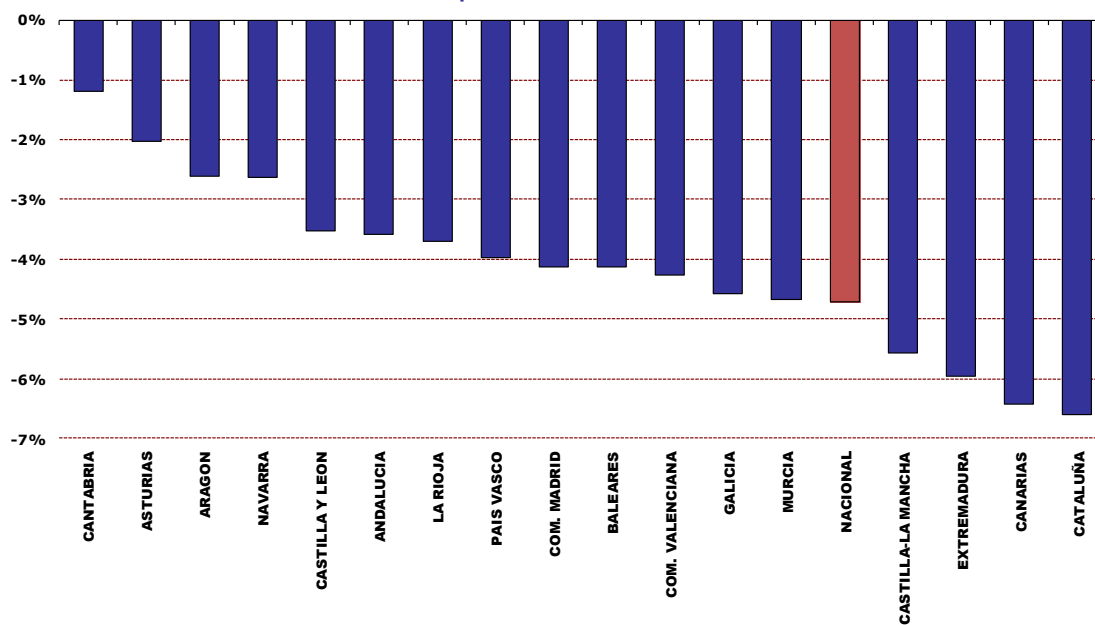
La tendencia muestra claramente una continuidad en los descensos. La continuidad en el ritmo descendente del precio de la vivienda, así como el mantenimiento del escaso grado de actividad hipotecaria, proporcionará nuevos descensos del endeudamiento hipotecario durante los próximos trimestres.

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



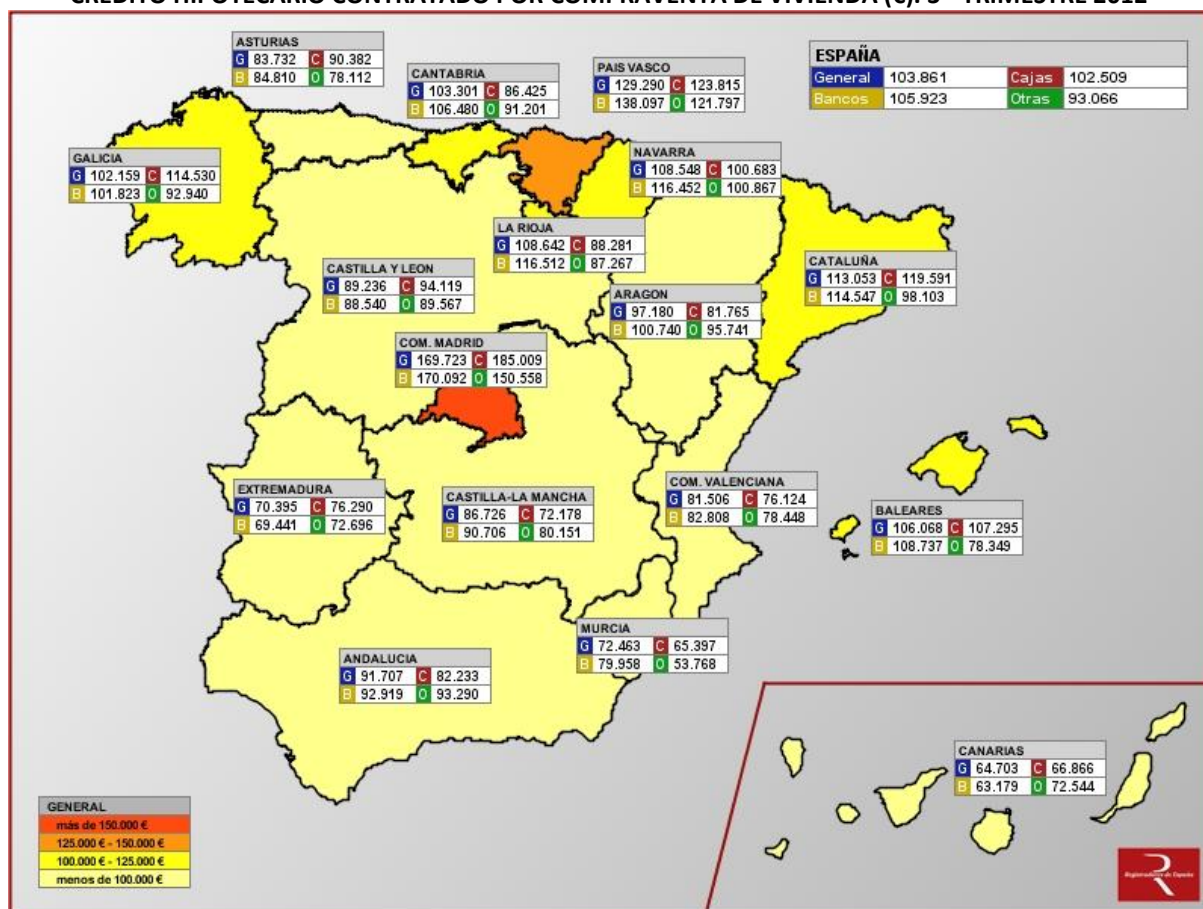
Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (€/m ²)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.								
ANDALUCIA	1.014	1.008	1.013	1.072	1.076	1.084	1.065	1.041
ARAGON	1.117	1.141	1.095	1.046	1.196	1.178	1.247	1.166
ASTURIAS	1.147	1.162	1.299	1.060	1.205	1.208	1.282	1.174
BALEARES	1.202	1.172	1.414	1.391	1.299	1.274	1.388	1.489
CANARIAS	928	1.014	1.007	517	1.048	1.099	1.061	635
CANTABRIA	1.228	1.254	1.119	1.097	1.249	1.253	1.246	1.223
CASTILLA Y LEON	977	989	937	913	1.010	1.006	1.055	942
CASTILLA-LA MANCHA	751	769	646	742	831	839	810	824
CATALUÑA	1.368	1.391	1.451	1.125	1.556	1.560	1.614	1.430
COM. MADRID	1.701	1.715	1.668	1.539	1.789	1.793	1.786	1.750
COM. VALENCIANA	928	943	836	857	963	970	944	934
EXTREMADURA	689	697	624	538	711	719	703	594
GALICIA	947	962	818	818	1.044	1.052	1.063	843
LA RIOJA	1.021	1.027	1.190	942	1.067	1.049	1.140	1.038
MURCIA	878	884	817	880	918	923	889	924
NAVARRA	1.280	1.337	1.275	1.174	1.294	1.296	1.292	1.291
PAIS VASCO	1.663	1.684	1.629	1.700	1.741	1.822	1.699	1.739
NACIONAL	1.202	1.197	1.293	1.131	1.292	1.279	1.357	1.249

Importe nuevo crédito hipotecario por m ² vivienda. 3er trimestre 2012	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.										
ANDALUCIA	84,36	83,28	-3,58%	-4,49%	-2,47%	-1,89%	-13,16%	-19,35%	-7,55%	-10,26%
ARAGON	92,93	92,57	-2,61%	-2,24%	-0,80%	-4,27%	-28,25%	-22,50%	-28,82%	-17,54%
ASTURIAS	95,42	93,27	-2,03%	-2,03%	0,79%	-2,57%	-11,20%	-16,40%	-1,00%	-7,85%
BALEARES	100,00	100,54	-4,13%	-6,60%	7,93%	-1,65%	-17,26%	-23,62%	-6,66%	-4,61%
CANARIAS	77,20	81,11	-6,43%	-4,18%	-6,77%	-22,56%	-17,48%	-15,46%	-16,72%	-40,93%
CANTABRIA	102,16	96,67	-1,19%	-2,41%	0,73%	-4,00%	-16,57%	-24,29%	-9,45%	-21,50%
CASTILLA Y LEON	81,28	78,17	-3,53%	-2,52%	-3,30%	-4,07%	-13,45%	-19,39%	-6,88%	-13,10%
CASTILLA-LA MANCHA	62,48	64,32	-5,57%	-5,09%	-7,22%	-5,83%	-19,16%	-23,59%	-16,49%	-17,27%
CATALUÑA	113,81	120,43	-6,60%	-6,59%	-4,21%	-9,95%	-19,96%	-24,38%	-13,50%	-20,95%
COM. MADRID	141,51	138,47	-4,13%	-4,42%	-2,83%	-5,46%	-15,77%	-19,52%	-11,36%	-13,62%
COM. VALENCIANA	77,20	74,54	-4,27%	-3,67%	-6,72%	-5,37%	-17,27%	-20,75%	-15,71%	-16,68%
EXTREMADURA	57,32	55,03	-5,95%	-5,15%	-9,06%	0,68%	-19,02%	-26,10%	-11,68%	-13,79%
GALICIA	78,79	80,80	-4,57%	-4,62%	-3,80%	-2,88%	-14,43%	-20,48%	-6,34%	7,53%
LA RIOJA	84,94	82,59	-3,70%	-3,14%	-0,52%	-6,91%	-15,25%	-19,68%	-8,06%	-14,85%
MURCIA	73,04	71,05	-4,67%	-4,85%	-6,62%	-3,45%	-17,07%	-23,53%	-15,01%	-11,92%
NAVARRA	106,49	100,15	-2,63%	-0,77%	-4,44%	-2,93%	-11,13%	-16,92%	-10,03%	-9,34%
PAIS VASCO	138,35	134,75	-3,97%	-6,23%	-3,74%	-3,39%	-12,34%	-21,90%	-10,81%	-8,86%
NACIONAL	100,00	100,00	-4,72%	-5,33%	-1,95%	-4,80%	-16,75%	-22,34%	-9,11%	-13,98%

Importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2012Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 3er trimestre 2012

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

CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA (€). 3^{er} TRIMESTRE 2012



El endeudamiento hipotecario por vivienda también se sitúa en niveles mínimos de la serie histórica. Concretamente, en el tercer trimestre se ha alcanzado un resultado medio de 103.861 €, similar al alcanzado a comienzos del año 2004. Las comunidades autónomas con mayor endeudamiento hipotecario por vivienda durante el último trimestre han sido Comunidad de Madrid (169.723 €), País Vasco (129.290 €), Cataluña (113.053 €), La Rioja (108.642 €), Navarra (108.548 €) y Baleares (106.068 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Canarias (64.703 €), Extremadura (70.395 €) y Murcia (72.463 €). Nueve comunidades autónomas ya se encuentran por debajo de los 100.000 €.

La tasa de variación trimestral ha sido del -2,04%. Todas las agrupaciones de entidades financieras han presentado descensos, así como la práctica totalidad de comunidades autónomas (quince). Los mayores descensos han correspondido a las comunidades autónomas de Canarias (-7,10%), Asturias (-3,91%) y Extremadura (-3,90%).

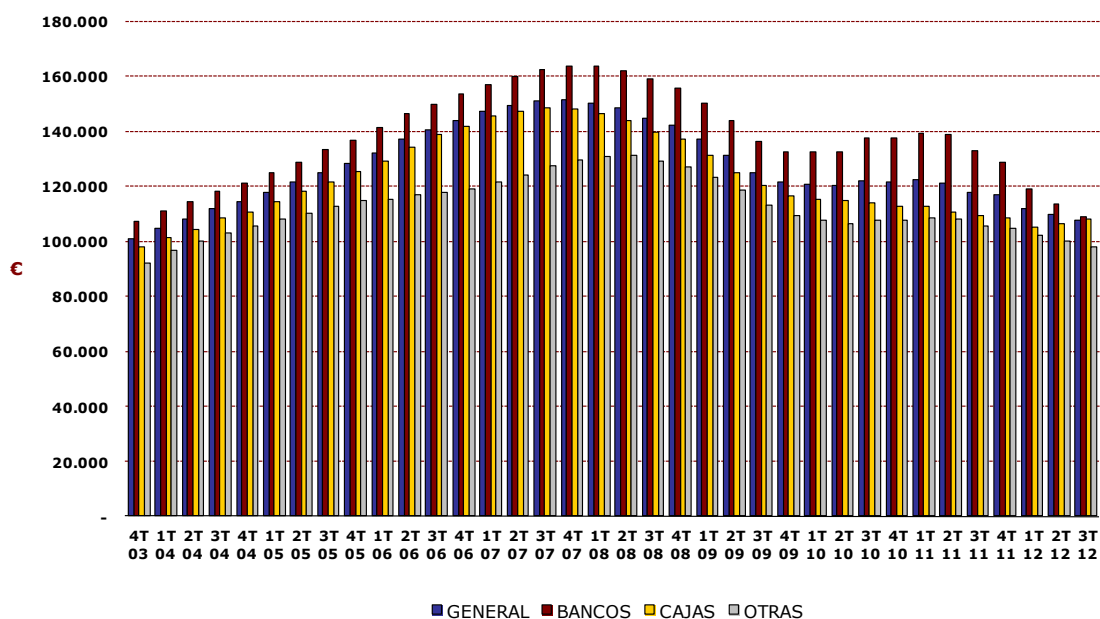
Los resultados interanuales también se sitúan en niveles históricamente bajos (107.538 €), similares a los alcanzados en el segundo trimestre de 2004. Las comunidades autónomas con mayores resultados durante el último año han sido Comunidad de Madrid (171.574 €), País Vasco (148.319 €), Cataluña (115.657 €) y Navarra (112.321 €). Por el contrario, los menores resultados han correspondido a Extremadura (69.474 €), Murcia (70.439 €) y Canarias (75.424 €).

En los últimos doce meses se acumula un descenso medio del -8,73%, generalizándose para todas las agrupaciones de entidades financieras y la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis). En

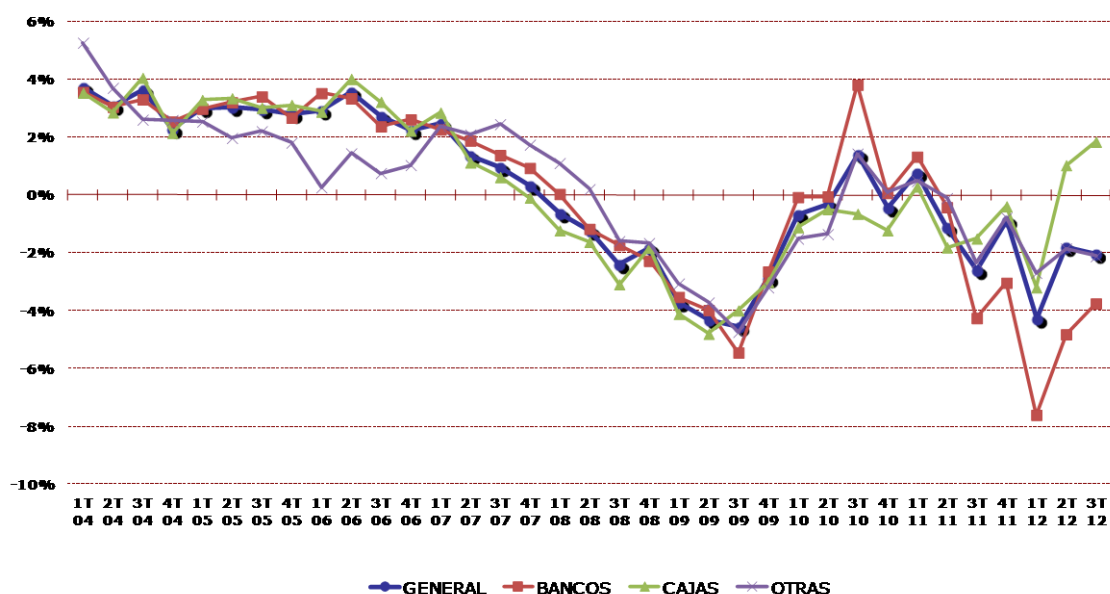
nueve de estas comunidades autónomas los descensos interanuales son de dos dígitos. Los mayores ajustes han correspondido a Canarias (-22,97%), Extremadura (-19,38%) y Murcia (-18,80%).

La evolución previsible del endeudamiento hipotecario por vivienda mantiene la interpretación de la variable analizada en el apartado anterior. La intensa reducción del precio de la vivienda y las limitaciones de liquidez de las entidades financieras seguirán arrastrando a la baja al endeudamiento hipotecario, no siendo previsible un cambio de tendencia a medio plazo. Este hecho favorecerá el buen desarrollo de los indicadores de accesibilidad, tal y como podrá comprobarse en el apartado 2.8.

Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



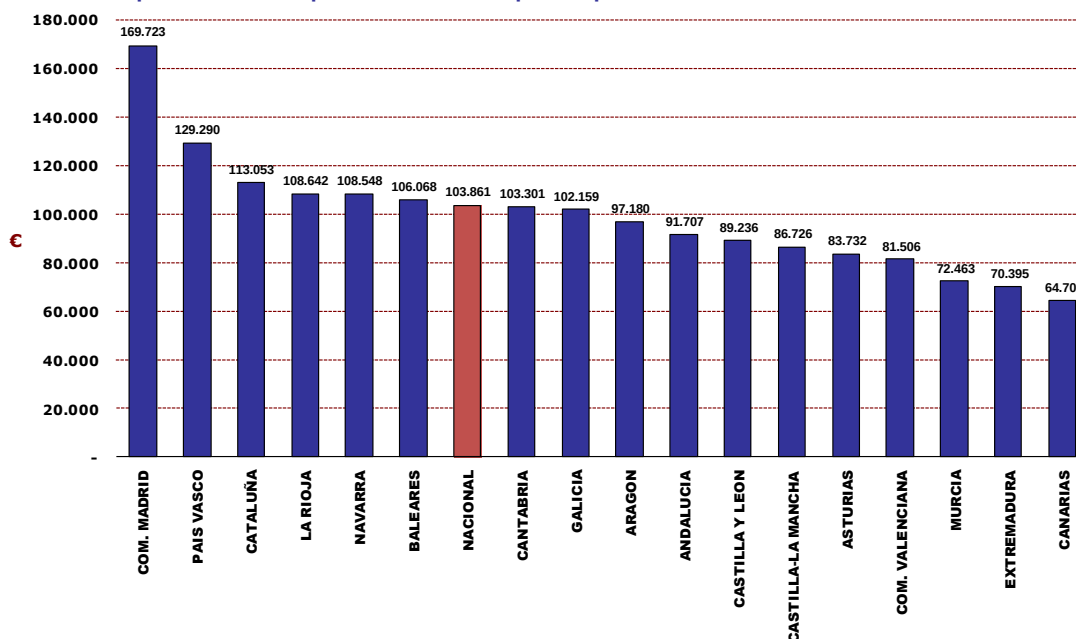
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda



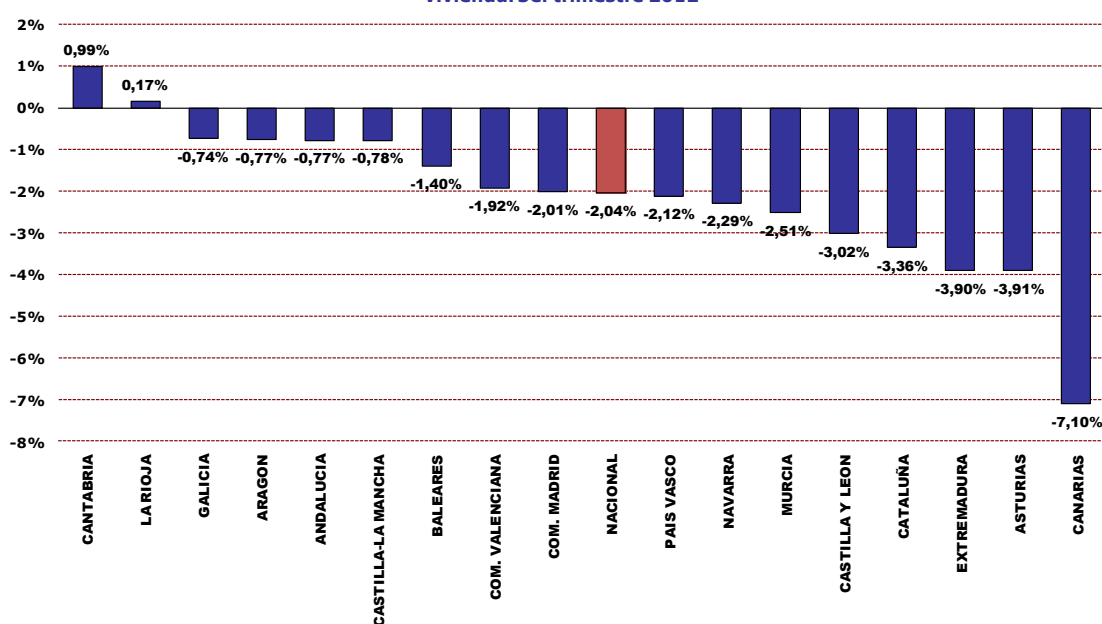
Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (€)							
	Trimestrales				Interanuales			
	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	91.707	92.919	82.233	93.290	94.734	97.169	87.179	91.340
ARAGON	97.180	100.740	81.765	95.741	94.296	94.650	94.079	93.616
ASTURIAS	83.732	84.810	90.382	78.112	92.922	92.392	96.010	93.014
BALEARES	106.068	108.737	107.295	78.349	107.406	108.742	96.495	115.515
CANARIAS	64.703	63.179	66.866	72.544	75.424	74.984	85.896	70.542
CANTABRIA	103.301	106.480	86.425	91.201	105.094	102.018	120.589	87.725
CASTILLA Y LEON	89.236	88.540	94.119	89.567	91.401	91.364	91.756	90.971
CASTILLA-LA MANCHA	86.726	90.706	72.178	80.151	92.429	93.383	94.028	86.148
CATALUÑA	113.053	114.547	119.591	98.103	115.657	115.512	121.263	108.739
COM. MADRID	169.723	170.092	185.009	150.558	171.574	174.135	164.515	156.061
COM. VALENCIANA	81.506	82.808	76.124	78.448	85.406	87.773	80.667	78.742
EXTREMADURA	70.395	69.441	76.290	72.696	69.474	68.997	72.037	66.498
GALICIA	102.159	101.823	114.530	92.940	93.358	93.005	99.227	86.949
LA RIOJA	108.642	116.512	88.281	87.267	100.393	96.589	112.985	89.709
MURCIA	72.463	79.958	65.397	53.768	70.439	75.950	68.045	59.641
NAVARRA	108.548	116.452	100.683	100.867	112.321	115.307	111.967	108.598
PAIS VASCO	129.290	138.097	123.815	121.797	148.319	172.615	139.088	128.601
NACIONAL	103.861	105.923	102.509	93.066	107.538	109.172	108.329	98.129

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2012	Números índice		Tasas de variación (%)							
	Trim.	Inter.	Trimestrales				Interanuales			
	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
CC.AA.	General	General	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	88,30	88,09	-0,77%	-2,61%	-0,69%	1,42%	-5,76%	-14,98%	-3,60%	-4,37%
ARAGON	93,57	87,69	-0,77%	-3,64%	2,64%	-1,02%	-15,26%	-24,73%	-14,28%	-5,19%
ASTURIAS	80,62	86,41	-3,91%	-3,14%	-8,00%	-2,06%	-11,45%	-13,39%	-9,83%	-5,84%
BALEARES	102,12	99,88	-1,40%	-3,80%	2,31%	-3,85%	-13,80%	-23,24%	-13,83%	-1,45%
CANARIAS	62,30	70,14	-7,10%	-6,75%	-2,98%	-7,74%	-22,97%	-26,62%	-8,74%	-22,25%
CANTABRIA	99,46	97,73	0,99%	-0,42%	10,15%	-5,66%	-2,55%	-22,18%	28,05%	-19,20%
CASTILLA Y LEON	85,92	84,99	-3,02%	-3,91%	-1,70%	-2,16%	-13,63%	-18,04%	-11,13%	-10,82%
CASTILLA-LA MANCHA	83,50	85,95	-0,78%	-0,06%	-0,82%	-3,90%	-9,28%	-11,62%	-5,37%	-13,63%
CATALUÑA	108,85	107,55	-3,36%	-4,99%	2,88%	-4,18%	-12,21%	-24,19%	0,73%	-7,40%
COM. MADRID	163,41	159,55	-2,01%	-4,22%	1,78%	4,46%	-6,73%	-13,70%	-1,23%	-3,70%
COM. VALENCIANA	78,48	79,42	-1,92%	-3,87%	0,20%	-1,14%	-11,05%	-19,31%	-9,50%	-9,12%
EXTREMADURA	67,78	64,60	-3,90%	-5,43%	-0,25%	1,95%	-19,38%	-25,17%	-13,06%	-2,09%
GALICIA	98,36	86,81	-0,74%	0,15%	0,43%	-3,29%	-8,88%	-13,43%	0,39%	-7,03%
LA RIOJA	104,60	93,36	0,17%	0,32%	4,73%	-2,69%	-8,73%	-26,65%	13,82%	-19,22%
MURCIA	69,77	65,50	-2,51%	-2,79%	-4,63%	-4,15%	-18,80%	-29,68%	-14,53%	-20,74%
NAVARRA	104,51	104,45	-2,29%	-0,50%	-4,76%	-2,73%	-6,96%	-13,37%	-5,66%	-7,69%
PAIS VASCO	124,48	137,92	-2,12%	-4,97%	-1,81%	-3,29%	0,83%	-2,21%	-1,20%	-3,90%
NACIONAL	100,00	100,00	-2,04%	-3,75%	1,85%	-2,11%	-8,73%	-17,92%	-0,78%	-7,24%

Importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2012

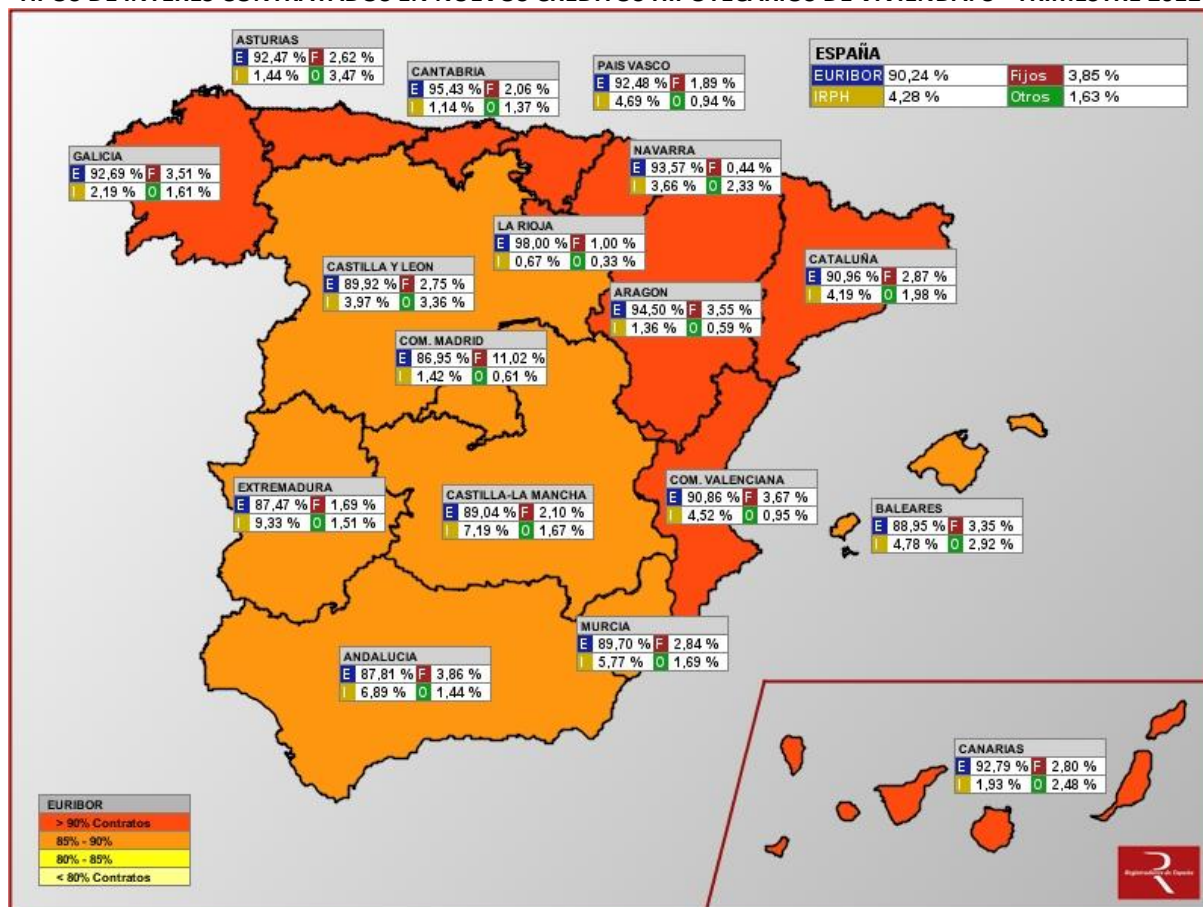


Evolución trimestral del importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda. 3er trimestre 2012



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 3^{er} TRIMESTRE 2012



Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando de forma mayoritaria a tipo de interés variable, concretamente el 96,15% durante el tercer trimestre. Los contratos a tipo de interés fijo van incrementando ligeramente su peso relativo, pero todavía con niveles comparativamente bajos (3,85%). El 96,15% de nuevos créditos a tipo de interés variable se han desagregado, por lo que respecta a los índices de referencia utilizados, en un 90,24% que ha utilizado como índice de referencia el EURIBOR, en un 4,28% que han recurrido al IRPH, quedando un 1,63% para Otros índices de referencia.

Las tasas de variación trimestrales proporcionan variaciones mínimas en la composición de tipos de interés e índices de referencia. Concretamente, se ha incrementado la contratación a tipo de interés fijo (0,39 pp), así como la utilización del IRPH (0,06 pp) como índice de referencia, reduciéndose el peso relativo de EURIBOR (-0,33 pp) y Otros índices de referencia (-0,12 pp).

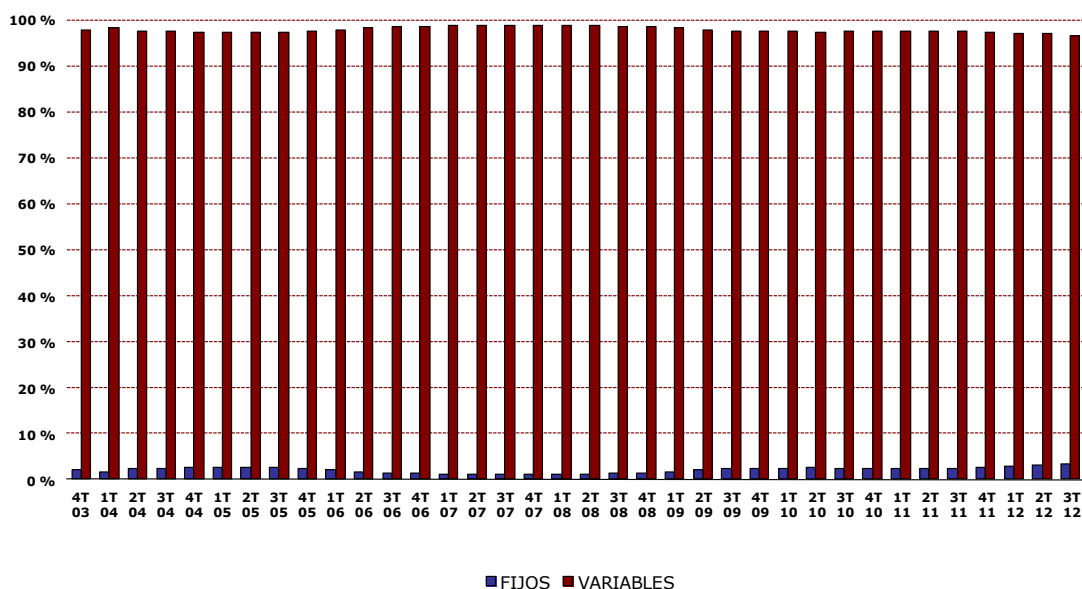
Los resultados interanuales proporcionan una estructura de resultados similar a los trimestrales, con un 96,61% de nuevos créditos a tipo de interés variable, frente al 3,39% a tipo de interés fijo. El EURIBOR ha sido utilizado como índice de referencia en el 90,28% del total de nuevos créditos hipotecarios, frente al 4,30% del IRPH y el 2,03% de otros índices de referencia.

En los últimos doce meses se ha producido un incremento de los contratos a tipo de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en 0,94 pp. El IRPH ha incrementado su peso relativo en 0,57 pp, dando lugar al correspondiente descenso de contratación a EURIBOR (-1,27 pp) y a Otros índices de referencia (-0,24 pp).

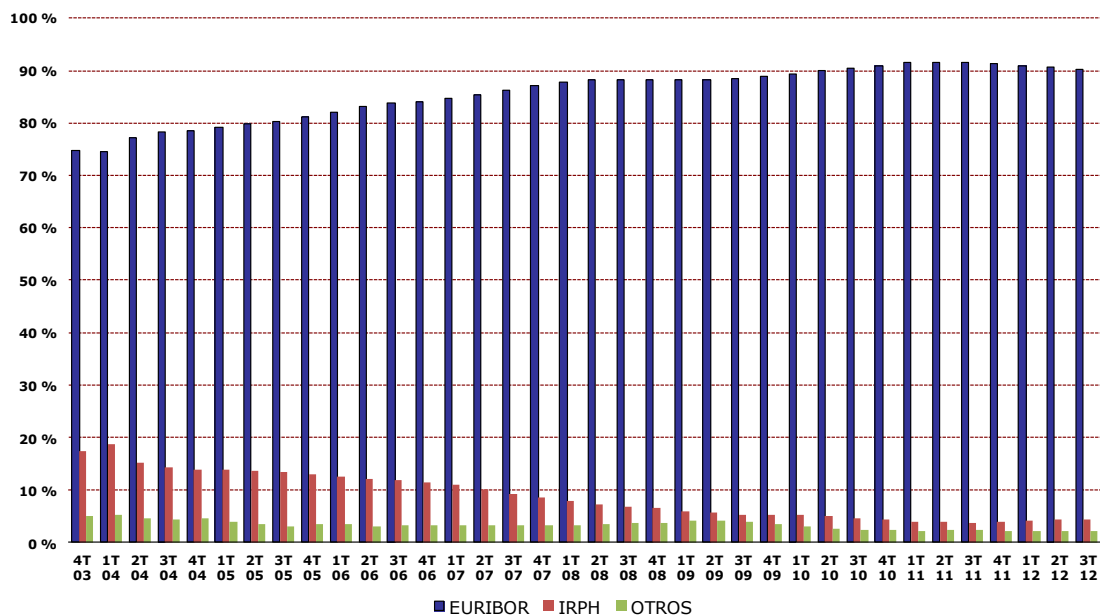
La previsible evolución de los tipos de interés e índices de referencia pasa por una continuidad en la tendencia ascendente de contratación a tipo de interés fijo, pero dentro del bajo nivel en términos

relativos. Por lo que respecta a los índices de referencia las estimaciones son más inciertas. El EURIBOR está cotizando en niveles mínimos históricos, sin embargo las entidades financieras están aumentando significativamente los diferenciales aplicados sobre este índice. Este hecho ha llevado a una leve mejora del IRPH, aunque siempre desde un predominio generalizado del EURIBOR como índice de referencia.

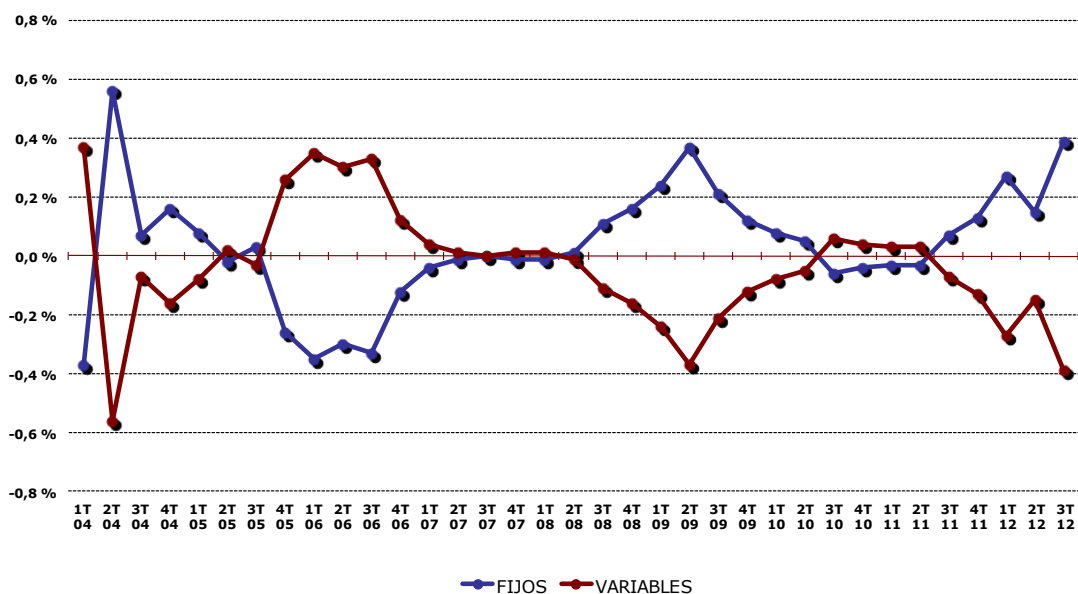
**Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda.
Fijos vs Variables**



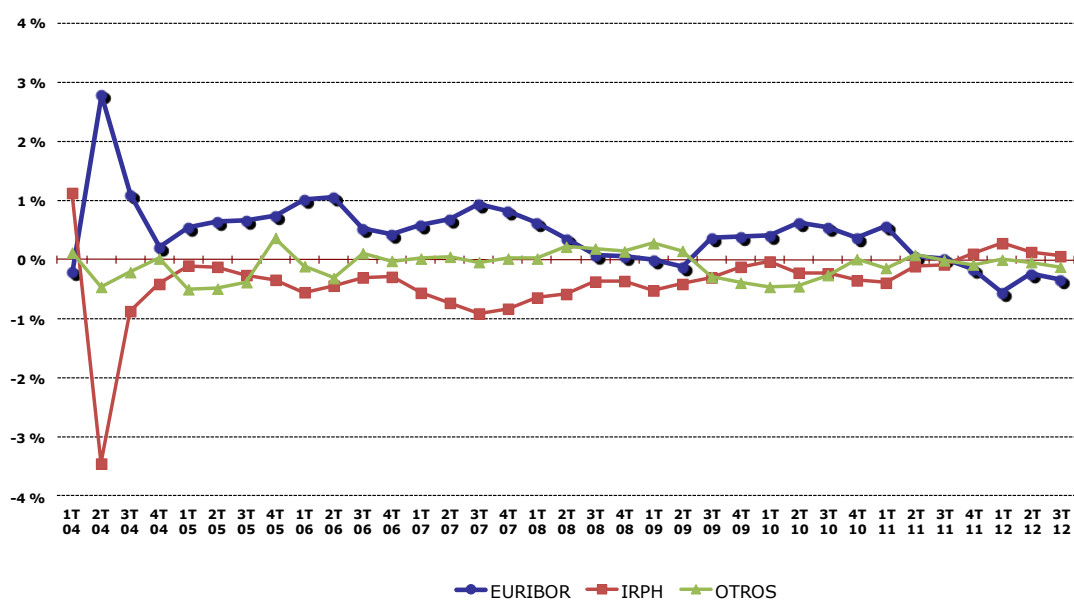
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



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



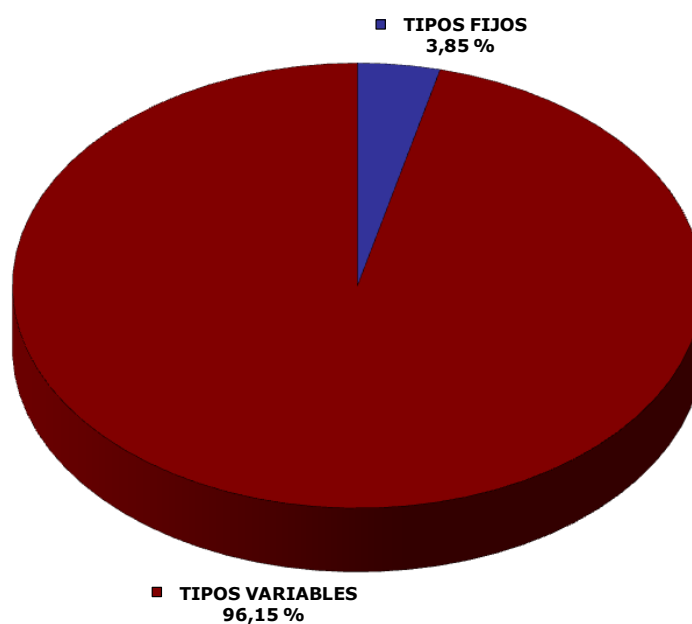
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda a tipo de interés variable



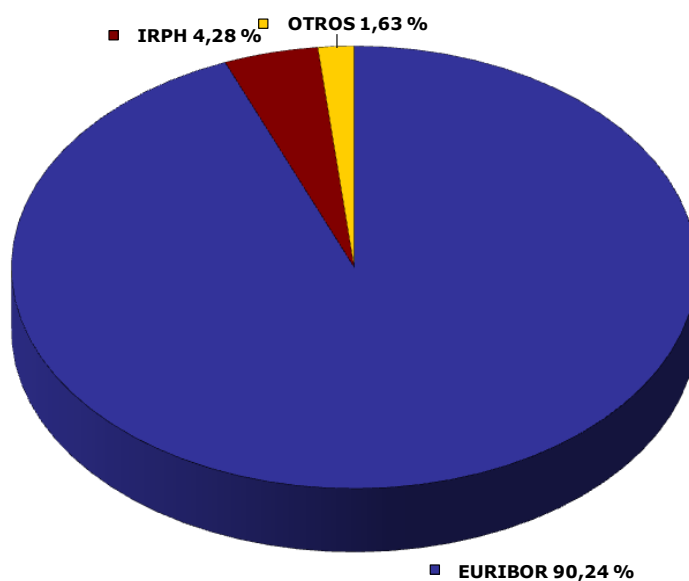
Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (% contratos)									
	Trimestrales					Interanuales				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	3,86 %	96,14 %	87,81 %	6,89 %	1,44 %	4,72 %	95,28 %	86,47 %	7,06 %	1,75 %
ARAGON	3,55 %	96,45 %	94,50 %	1,36 %	0,59 %	3,33 %	96,67 %	94,36 %	1,65 %	0,66 %
ASTURIAS	2,62 %	97,38 %	92,47 %	1,44 %	3,47 %	3,81 %	96,19 %	91,83 %	1,59 %	2,77 %
BALEARES	3,35 %	96,65 %	88,95 %	4,78 %	2,92 %	3,87 %	96,13 %	88,52 %	5,74 %	1,87 %
CANARIAS	2,80 %	97,20 %	92,79 %	1,93 %	2,48 %	5,71 %	94,29 %	88,79 %	2,46 %	3,04 %
CANTABRIA	2,06 %	97,94 %	95,43 %	1,14 %	1,37 %	1,96 %	98,04 %	93,27 %	2,11 %	2,66 %
CASTILLA Y LEON	2,75 %	97,25 %	89,92 %	3,97 %	3,36 %	2,58 %	97,42 %	91,10 %	3,18 %	3,14 %
CASTILLA-LA MANCHA	2,10 %	97,90 %	89,04 %	7,19 %	1,67 %	1,67 %	98,33 %	91,40 %	5,28 %	1,65 %
CATALUÑA	2,87 %	97,13 %	90,96 %	4,19 %	1,98 %	2,83 %	97,17 %	90,65 %	4,35 %	2,17 %
COM. MADRID	11,02 %	88,98 %	86,95 %	1,42 %	0,61 %	3,86 %	96,14 %	92,71 %	1,30 %	2,13 %
COM. VALENCIANA	3,67 %	96,33 %	90,86 %	4,52 %	0,95 %	3,91 %	96,09 %	88,92 %	5,33 %	1,84 %
EXTREMADURA	1,69 %	98,31 %	87,47 %	9,33 %	1,51 %	1,95 %	98,05 %	91,02 %	5,20 %	1,83 %
GALICIA	3,51 %	96,49 %	92,69 %	2,19 %	1,61 %	2,46 %	97,54 %	92,42 %	2,98 %	2,14 %
LA RIOJA	1,00 %	99,00 %	98,00 %	0,67 %	0,33 %	2,00 %	98,00 %	94,86 %	2,29 %	0,85 %
MURCIA	2,84 %	97,16 %	89,70 %	5,77 %	1,69 %	4,27 %	95,73 %	88,37 %	5,51 %	1,85 %
NAVARRA	0,44 %	99,56 %	93,57 %	3,66 %	2,33 %	0,71 %	99,29 %	92,89 %	4,31 %	2,09 %
PAIS VASCO	1,89 %	98,11 %	92,48 %	4,69 %	0,94 %	1,55 %	98,45 %	93,09 %	3,70 %	1,66 %
NACIONAL	3,85 %	96,15 %	90,24 %	4,28 %	1,63 %	3,39 %	96,61 %	90,28 %	4,30 %	2,03 %

Tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)									
	Trimestrales					Interanuales				
CC.AA.	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros	Fijos	Variables	EURIBOR	IRPH	Otros
ANDALUCIA	0,27 %	-0,27 %	-0,41 %	0,35 %	-0,21 %	2,13 %	-2,13 %	-3,40 %	1,40 %	-0,13 %
ARAGON	0,51 %	-0,51 %	-0,19 %	-0,28 %	-0,04 %	1,17 %	-1,17 %	3,31 %	-0,16 %	-4,32 %
ASTURIAS	-0,31 %	0,31 %	0,09 %	0,01 %	0,21 %	1,03 %	-1,03 %	-0,83 %	0,36 %	-0,56 %
BALEARES	0,10 %	-0,10 %	-0,12 %	0,14 %	-0,12 %	0,38 %	-0,38 %	0,74 %	0,10 %	-1,22 %
CANARIAS	0,12 %	-0,12 %	-0,43 %	0,12 %	0,19 %	3,96 %	-3,96 %	-5,44 %	0,03 %	1,45 %
CANTABRIA	0,11 %	-0,11 %	0,45 %	-0,20 %	-0,36 %	-0,15 %	0,15 %	-0,48 %	0,48 %	0,15 %
CASTILLA Y LEON	0,34 %	-0,34 %	-0,32 %	0,28 %	-0,30 %	0,85 %	-0,85 %	-2,02 %	0,91 %	0,26 %
CASTILLA-LA MANCHA	0,04 %	-0,04 %	0,28 %	-0,51 %	0,19 %	0,15 %	-0,15 %	-1,49 %	1,10 %	0,24 %
CATALUÑA	0,09 %	-0,09 %	0,39 %	-0,60 %	0,12 %	-0,20 %	0,20 %	1,16 %	-1,04 %	0,08 %
COM. MADRID	2,26 %	-2,26 %	-2,03 %	-0,13 %	-0,10 %	2,24 %	-2,24 %	-2,33 %	-0,65 %	0,74 %
COM. VALENCIANA	0,24 %	-0,24 %	0,04 %	0,06 %	-0,34 %	0,24 %	-0,24 %	0,00 %	1,11 %	-1,35 %
EXTREMADURA	0,19 %	-0,19 %	-0,61 %	0,96 %	-0,54 %	0,31 %	-0,31 %	1,54 %	2,49 %	-4,34 %
GALICIA	0,65 %	-0,65 %	-0,34 %	0,10 %	-0,41 %	1,30 %	-1,30 %	-2,93 %	1,03 %	0,60 %
LA RIOJA	0,34 %	-0,34 %	-0,13 %	-0,18 %	-0,03 %	0,90 %	-0,90 %	-1,39 %	0,20 %	0,29 %
MURCIA	0,13 %	-0,13 %	-1,38 %	1,03 %	0,22 %	1,27 %	-1,27 %	-4,38 %	2,91 %	0,20 %
NAVARRA	-0,14 %	0,14 %	-0,43 %	0,36 %	0,21 %	-0,50 %	0,50 %	-1,26 %	1,30 %	0,46 %
PAIS VASCO	-0,30 %	0,30 %	-0,18 %	0,59 %	-0,11 %	-1,27 %	1,27 %	0,03 %	0,90 %	0,34 %
NACIONAL	0,39 %	-0,39 %	-0,33 %	0,06 %	-0,12 %	0,94 %	-0,94 %	-1,27 %	0,57 %	-0,24 %

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios sobre vivienda. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2012

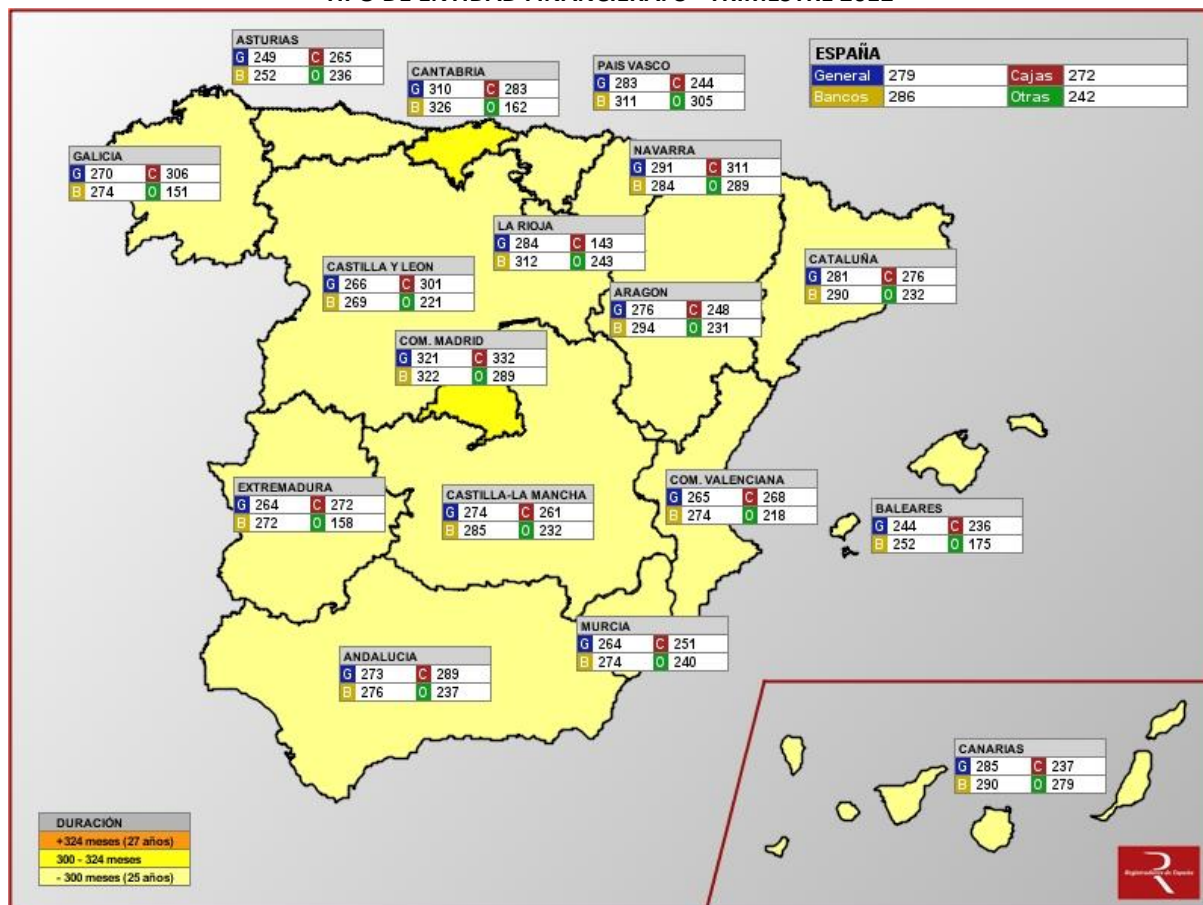


Índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Porcentaje de contratos. 3er trimestre 2012



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. 3^{er} TRIMESTRE 2012



Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios siguen manteniendo su ritmo descendente. Durante el último trimestre han descendido un -1,41%, dando lugar a seis trimestres consecutivos de descensos. Todas las agrupaciones de entidades financieras han reducido los plazos de contratación. Catorce comunidades autónomas han contado con descensos durante el último trimestre.

Este hecho supone un efecto desfavorable sobre los indicadores de accesibilidad, aunque afortunadamente es compensado por el comportamiento de otras variables, fundamentalmente el precio de la vivienda, tal y como se podrá comprobar en el apartado 2.8.

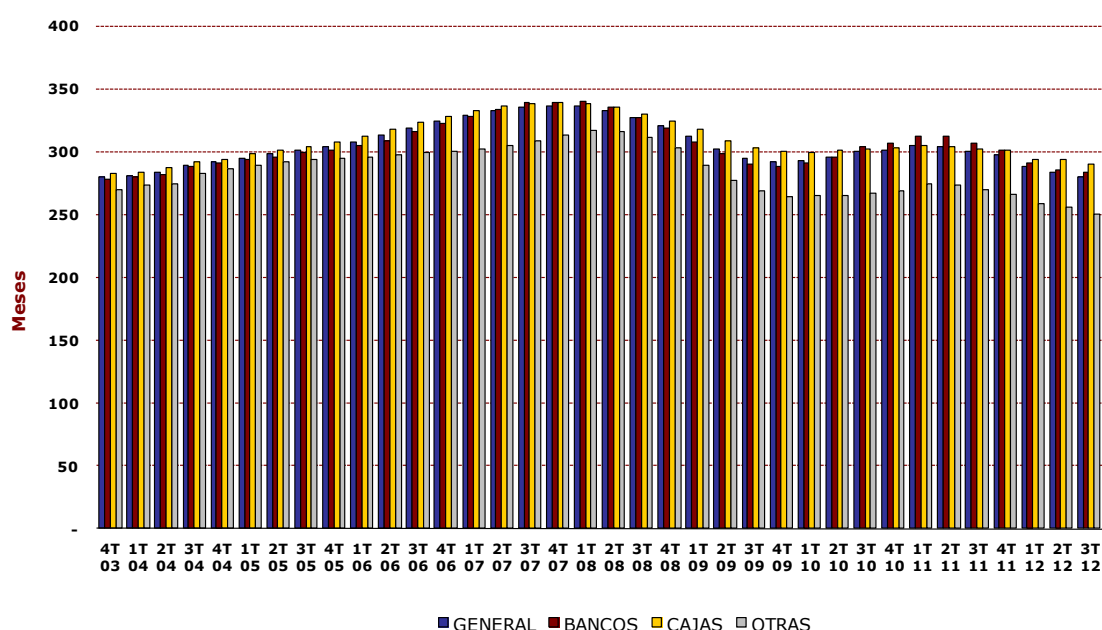
Concretamente, en el tercer trimestre del año el plazo medio ha sido de 279 meses (23 años y 3 meses), situándose en el nivel mínimo de la serie histórica. Actualmente los plazos de contratación son los más bajos de los últimos diez años. Los mayores plazos de contratación se han alcanzado en las siguientes comunidades autónomas: Comunidad de Madrid (321 meses; 26 años y 9 meses), Cantabria (310 meses; 25 años y 10 meses), Navarra (291 meses; 24 años y 3 meses) y Canarias (285 meses; 23 años y 9 meses).

El resultado medio del último año ha sido de 280 meses (23 años y 4 meses), suponiendo igualmente el mínimo interanual de la serie histórica. Las comunidades autónomas con mayores resultados han sido Comunidad de Madrid con 326 meses (27 años y 2 meses), Navarra con 315 meses (26 años y 3 meses), País Vasco con 301 meses (25 años y 1 mes) y Cantabria con 286 meses (23 años y 10 meses).

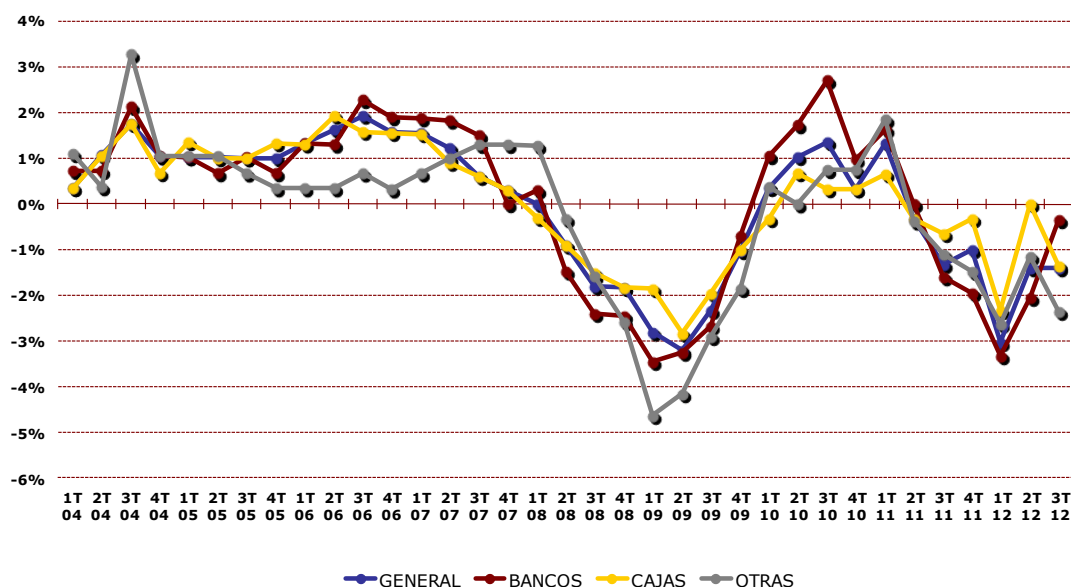
En los últimos doce meses se acumula un descenso del -6,67%. Todas las agrupaciones de entidades financieras y comunidades autónomas presentan descensos interanuales de los plazos de contratación. De hecho, en cuatro de ellas los descensos son ya de dos dígitos.

Durante los próximos trimestres resulta previsible una continuidad de los descensos en los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Todo parece indicar un encaminamiento hacia los 20 años de periodo de contratación media. En principio, los bajos tipos de interés deberían hacer atractivo un alargamiento de los plazos de contratación. Sin embargo, el hecho de que las entidades financieras estén aumentando los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia y, con ello, aumentando los tipos efectivos de contratación, supone que, en ese caso, resulte una opción adecuada una reducción de los plazos de contratación. En todo caso, más allá de los intereses de los particulares, son los criterios adoptados por las entidades financieras los que llevan a influir en mayor grado en la tendencia de esta variable.

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



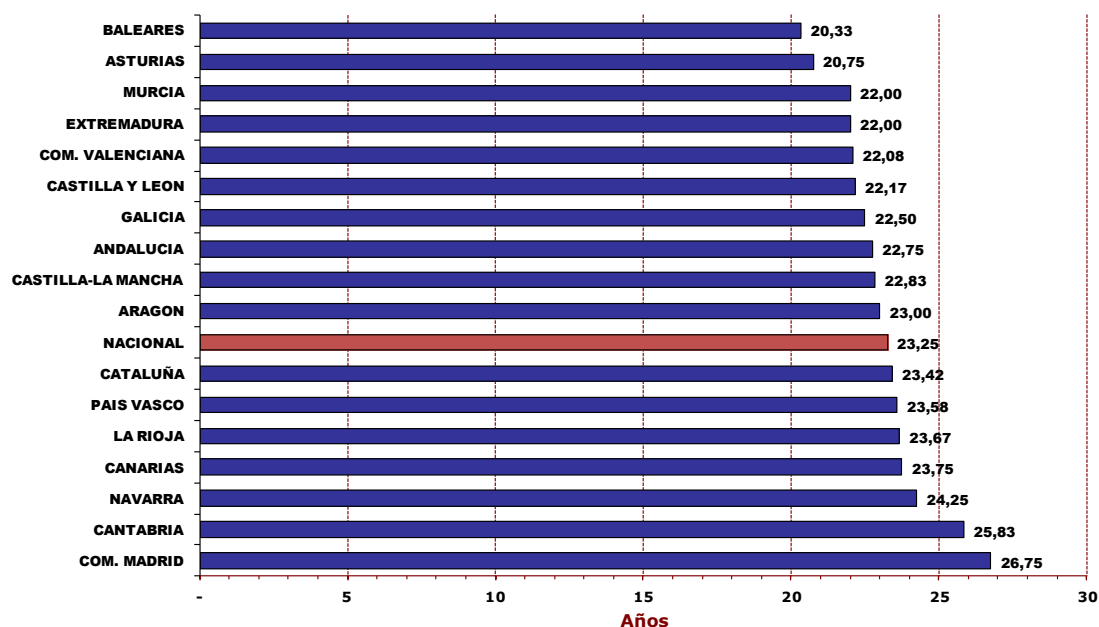
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda



Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (meses)								Números índice	
	Trimestrales				Interanuales				Rdos.	Rdos.
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras	Trim.	Inter.
ANDALUCIA	273	276	289	237	272	274	285	243	97,8	97,1
ARAGON	276	294	248	231	275	280	283	250	98,9	98,2
ASTURIAS	249	252	265	236	273	272	291	271	89,2	97,5
BALEARES	244	252	236	175	243	257	208	172	87,5	86,8
CANARIAS	285	290	237	279	253	260	250	203	102,2	90,4
CANTABRIA	310	326	283	162	286	285	314	211	111,1	102,1
CASTILLA Y LEON	266	269	301	221	274	275	295	237	95,3	97,9
CASTILLA-LA MANCHA	274	285	261	232	284	289	294	246	98,2	101,4
CATALUÑA	281	290	276	232	282	288	288	238	100,7	100,7
COM. MADRID	321	322	332	289	326	326	334	306	115,1	116,4
COM. VALENCIANA	265	274	268	218	263	270	278	218	95,0	93,9
EXTREMADURA	264	272	272	158	284	288	294	198	94,6	101,4
GALICIA	270	274	306	151	274	277	297	177	96,8	97,9
LA RIOJA	284	312	143	243	276	281	280	244	101,8	98,6
MURCIA	264	274	251	240	253	254	268	241	94,6	90,4
NAVARRA	291	284	311	289	315	311	321	314	104,3	112,5
PAIS VASCO	283	311	244	305	301	300	297	312	101,4	107,5
NACIONAL	279	286	272	242	280	284	290	250	100,0	100,0

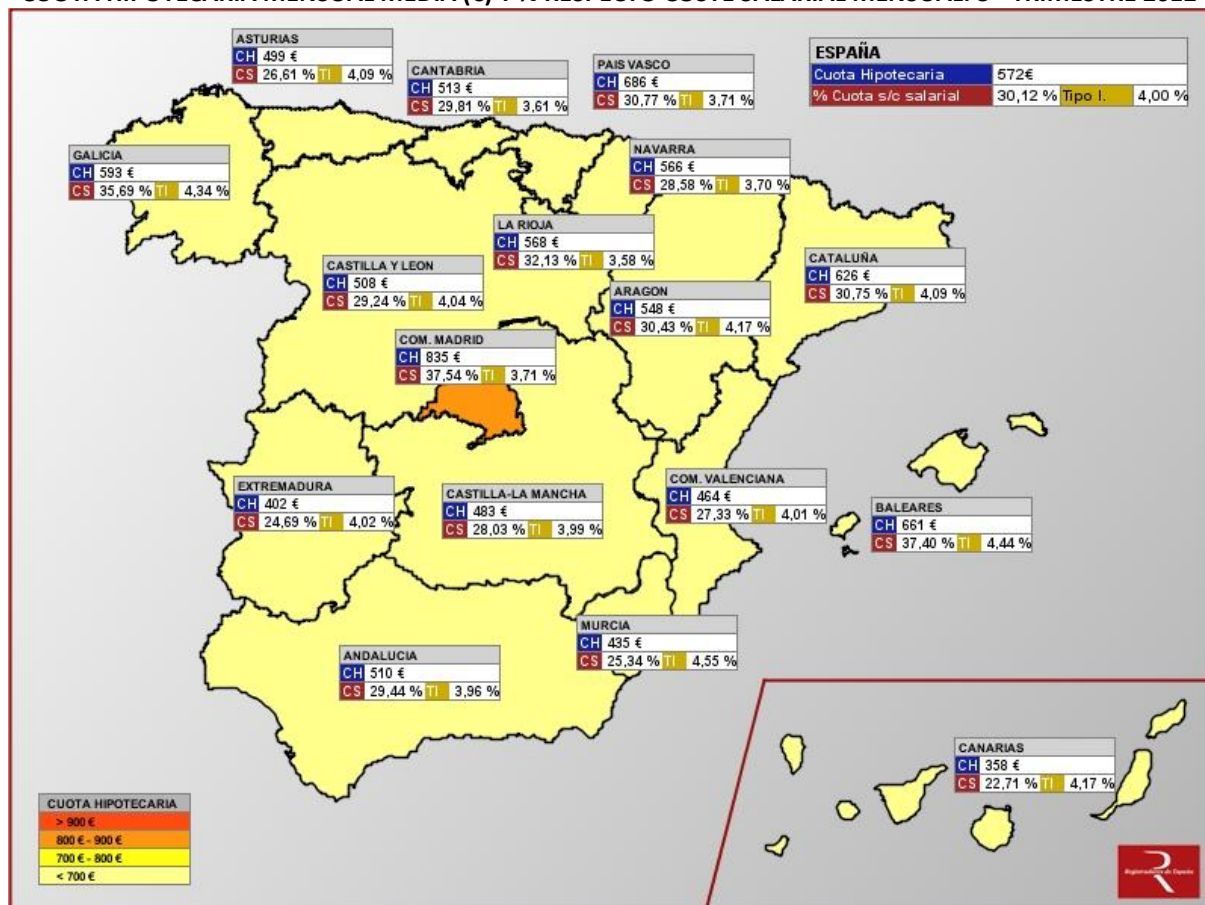
Duración nuevos créditos hipotecarios. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)							
	Trimestrales				Interanuales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	-1,09%	-1,08%	-0,70%	-1,62%	-5,88%	-7,43%	-1,38%	-7,60%
ARAGON	-1,08%	0,72%	-2,41%	-1,57%	-7,41%	-8,79%	-7,52%	1,63%
ASTURIAS	-3,53%	-2,51%	-3,96%	-2,52%	-11,65%	-10,23%	-8,78%	-9,97%
BALEARES	-3,19%	-2,28%	-11,11%	-16,91%	-11,64%	-12,88%	-21,51%	-27,43%
CANARIAS	4,12%	5,26%	-4,21%	12,78%	-6,64%	-2,26%	-12,89%	-13,98%
CANTABRIA	1,78%	4,01%	3,63%	-10,97%	-4,67%	-9,81%	6,80%	-19,47%
CASTILLA Y LEON	0,37%	0,73%	3,87%	-3,66%	-5,19%	-6,78%	0,68%	-4,05%
CASTILLA-LA MANCHA	-0,35%	0,00%	-1,01%	-3,15%	-5,02%	-5,56%	-2,00%	-11,83%
CATALUÑA	-1,05%	-0,35%	-0,35%	-3,64%	-6,93%	-6,80%	-4,95%	-13,77%
COM. MADRID	-0,91%	-2,10%	-0,30%	6,25%	-5,23%	-4,96%	-4,30%	-0,33%
COM. VALENCIANA	-1,50%	-0,74%	-1,07%	-3,54%	-8,68%	-10,89%	-2,80%	-13,49%
EXTREMADURA	-2,07%	-1,71%	-0,68%	-10,81%	-5,65%	-4,00%	-3,61%	-23,26%
GALICIA	-2,84%	-1,07%	-0,67%	-23,04%	-11,33%	-11,50%	-4,19%	-28,63%
LA RIOJA	-3,83%	-0,35%	-9,39%	0,00%	-10,10%	-13,00%	-9,39%	-9,63%
MURCIA	-1,17%	0,00%	0,75%	-2,43%	-9,64%	-14,77%	-2,19%	-11,07%
NAVARRA	-1,56%	-1,27%	-1,83%	-1,88%	-1,56%	1,30%	-5,31%	6,80%
PAIS VASCO	-2,90%	0,67%	-5,41%	-0,95%	-4,75%	-7,41%	-6,01%	1,96%
NACIONAL	-1,41%	-0,35%	-1,36%	-2,34%	-6,67%	-7,49%	-3,97%	-7,41%

Duración de los créditos hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3er trimestre 2012



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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 3^{er} TRIMESTRE 2012



Los indicadores de accesibilidad han retomado su recorrido de mejora durante el tercer trimestre. Concretamente, la cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 572,39 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en el 30,12%. Estos resultados suponen que la cuota hipotecaria alcanza niveles similares a los de mediados de 2005, mientras que su porcentaje con respecto al coste salarial se sitúa en el nivel más bajo de la serie histórica (últimos diez años).

Las comunidades autónomas con mayores resultados, por lo que respecta a la cuota hipotecaria, han sido Comunidad de Madrid (834,55 €), País Vasco (686,16 €), Baleares (660,81 €) y Cataluña (625,91 €). En cuanto al porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial los niveles máximos se han alcanzado en Comunidad de Madrid (37,54%), Baleares (37,40%), Galicia (35,69%) y La Rioja (32,13%). Por el contrario, los menores importes de cuota hipotecaria han correspondido a Canarias (358,07 €), Extremadura (402,14 €) y Murcia (434,88 €); y en el porcentaje con respecto al coste salarial en Canarias (22,71%), Extremadura (24,69%) y Murcia (25,34%).

Después de tres trimestres consecutivos con cierta estabilidad en los indicadores de accesibilidad, se ha retomado la tendencia descendente de trimestres precedentes, dando un nuevo empujón a las mejoras de accesibilidad. De hecho, la cuota hipotecaria se ha reducido un -1,11% en el último trimestre y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial en -0,36 pp. En términos intertrimestrales el descenso de la cuota hipotecaria ha sido del -3,04% y del porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial de -0,94 pp.

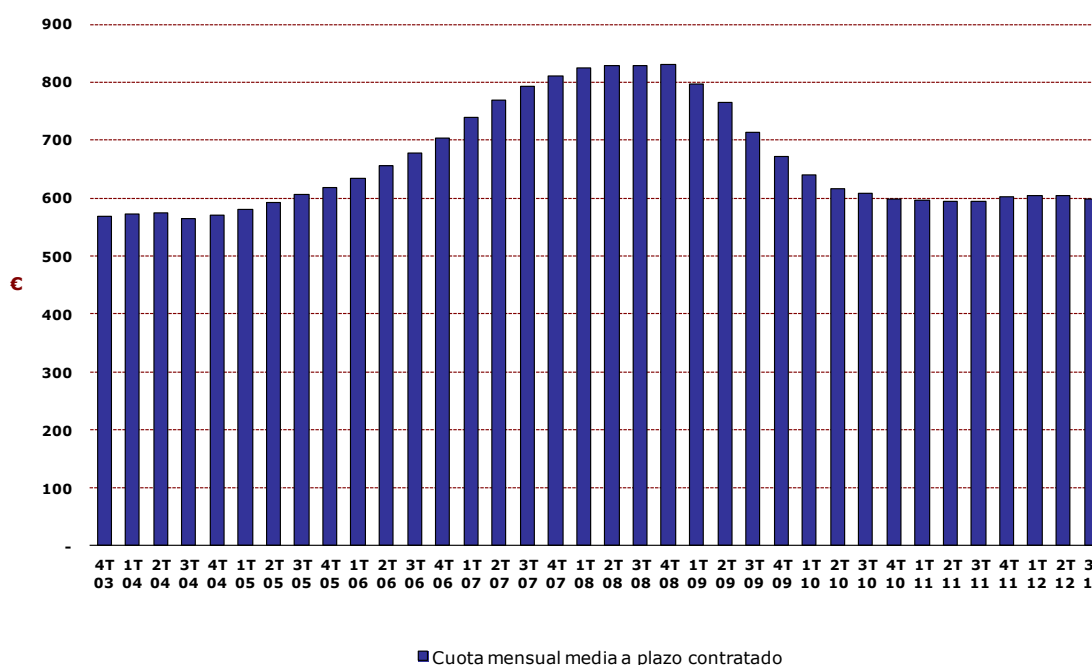
Los resultados interanuales también se han situado en niveles históricamente bajos, concretamente en 597,83 € de cuota hipotecaria, similar a mediados de 2005, y el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial en el 31,45%, que supone el mínimo de la serie histórica de resultados interanuales. Los mayores resultados han correspondido a Comunidad de Madrid (847,52 €), País Vasco (756,19 €),

Baleares (676,07 €) y Cataluña (654,27 €) en cuota hipotecaria; Baleares (38,27%), Comunidad de Madrid (38,12%), País Vasco (33,91%) y Cantabria (33,00%) en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial. Por el contrario, los menores resultados se han alcanzado en Extremadura (388,34 €), Murcia (436,95) y Canarias (450,64 €); y Extremadura (23,85%), Murcia (25,47%) y Navarra (27,85%).

Las tasas de variación interanuales todavía acumulan la estabilidad de resultados de los últimos trimestres. De este modo la cuota hipotecaria acumula un incremento del 0,59%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial alcanza un descenso de -0,12 pp.

La nueva mejora de los indicadores de accesibilidad durante el último trimestre es consecuencia, fundamentalmente, de la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, derivado del fuerte descenso del precio de la vivienda. Este importante factor se ha visto acompañado de un ligero incremento salarial (1% interanual). En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el leve repunte de los tipos de interés de contratación inicial (4,11% a pesar del bajo EURIBOR) y la reducción de los plazos de contratación (-6,67% interanual). El efecto neto de estos movimientos ha sido una mejora de los indicadores de accesibilidad, básicamente como consecuencia de la fuerza descendente del precio de la vivienda.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media

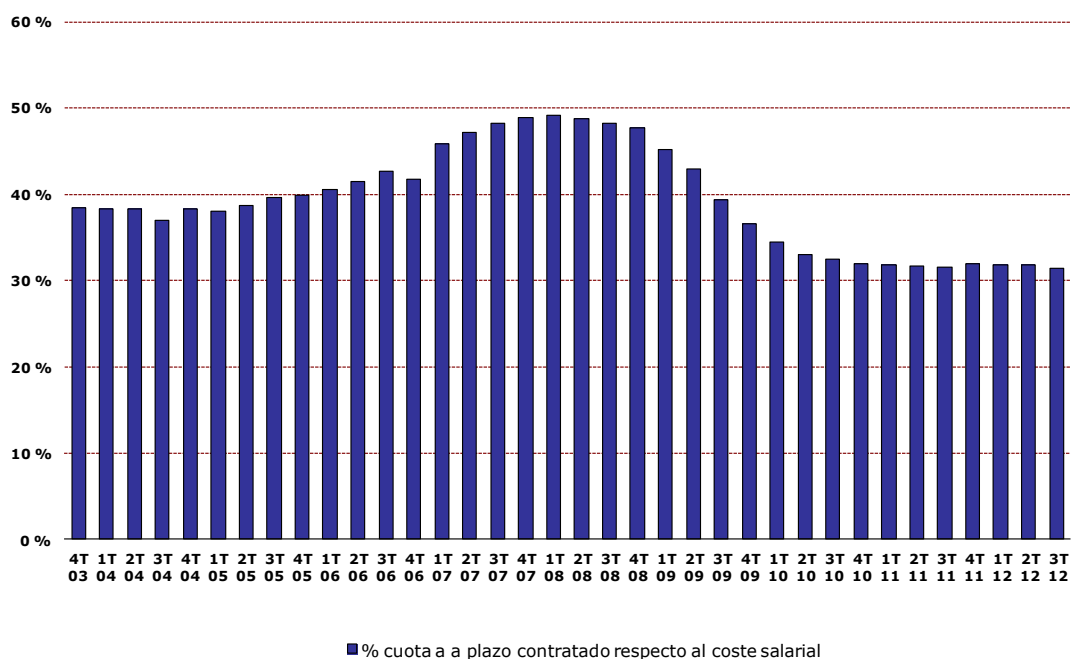


En los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia favorable, aunque en cuantías significativamente bajas. El precio de la vivienda todavía cuanta con un importante recorrido a la baja tras el largo ciclo alcista y no existen argumentos que permitan estimar algo distinto a una fuerte caída de precios. La sobreoferta y necesidad de entidades financieras y particulares por transformar estos activos en efectivo mantendrá la presión a la baja del precio. Con ello se verá arrastrado el endeudamiento hipotecario por vivienda.

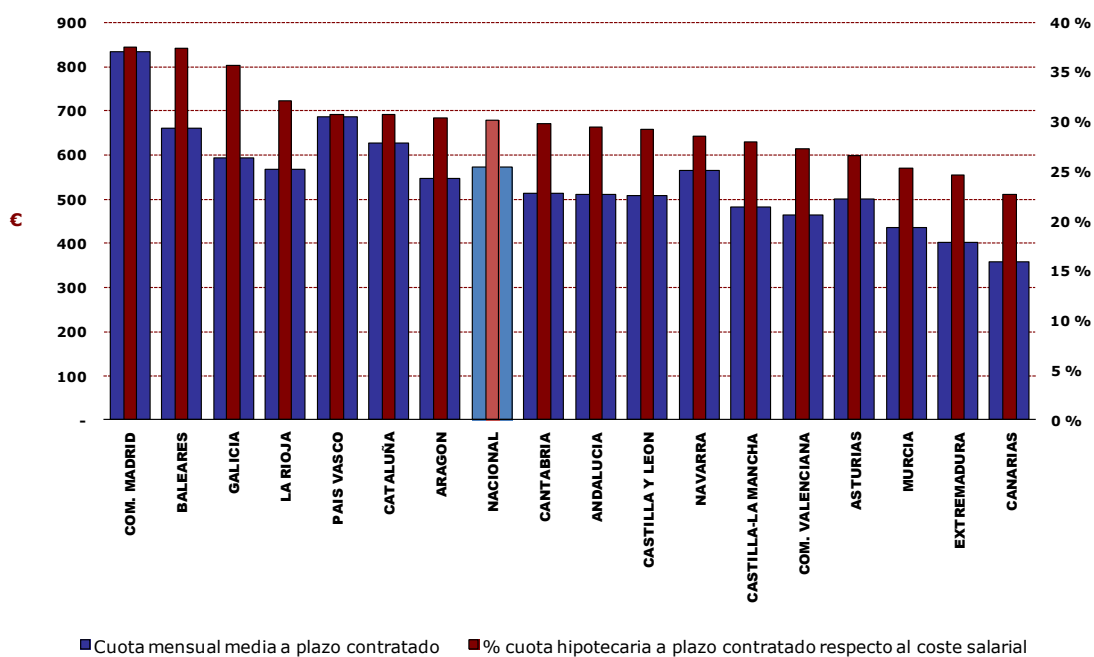
En un escenario relativamente neutral se mantendrán los salarios, aunque con una presión a la baja. En sentido negativo seguirá actuando la reducción de los plazos de contratación y, lamentablemente, los tipos de interés de contratación. En un momento de cotización históricamente baja del EURIBOR, en una coyuntura económica normal, este aspecto por sí solo supondría un importante argumento para la reactivación de la demanda. Sin embargo, en un momento de incertidumbre, la percepción de riesgo es mayor, trasladándose a los diferenciales aplicados sobre los índices de referencia y, con ello, a los tipos de interés de contratación.

El hecho de que finalmente, con todo ello, la accesibilidad siga mejorando será como consecuencia de la intensidad en la reducción de precios, escenario que con mayor probabilidad puede presentarse.

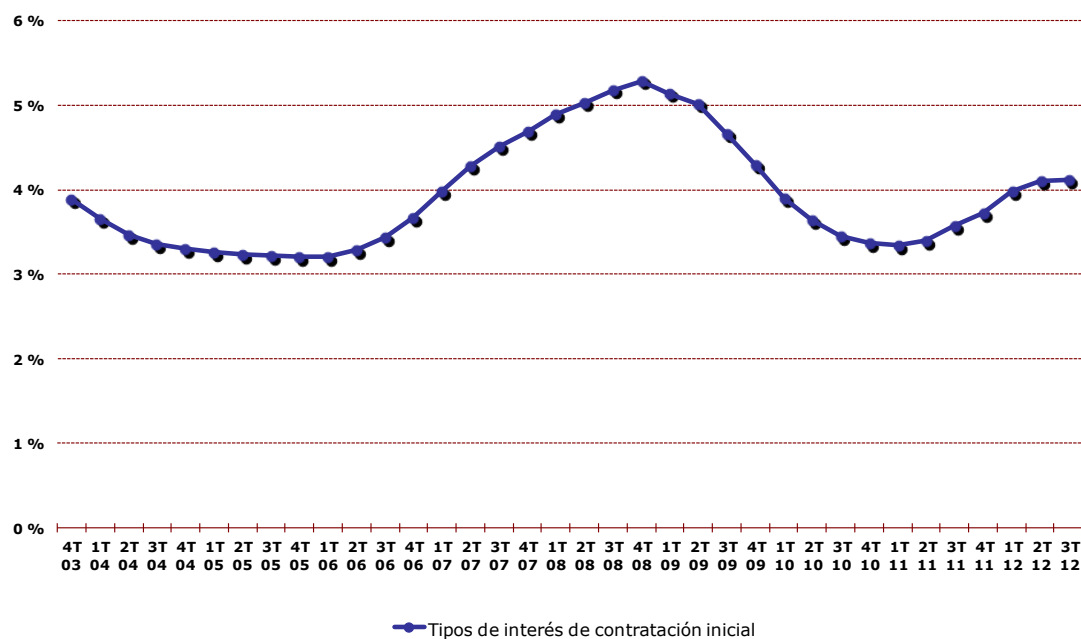
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



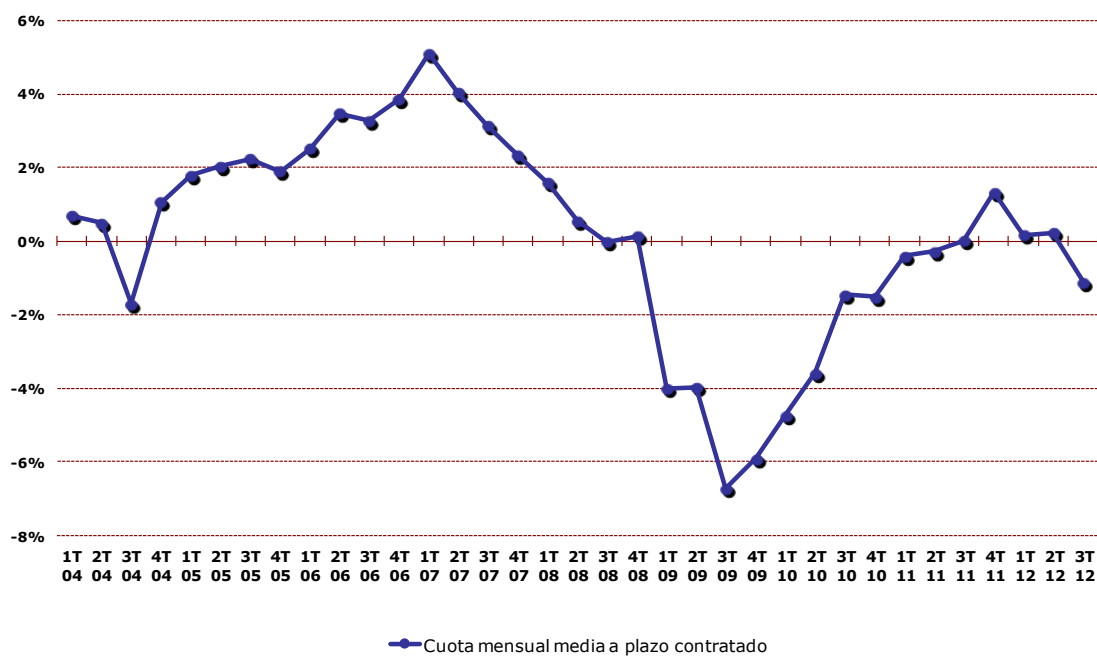
Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial. 3er trimestre 2012



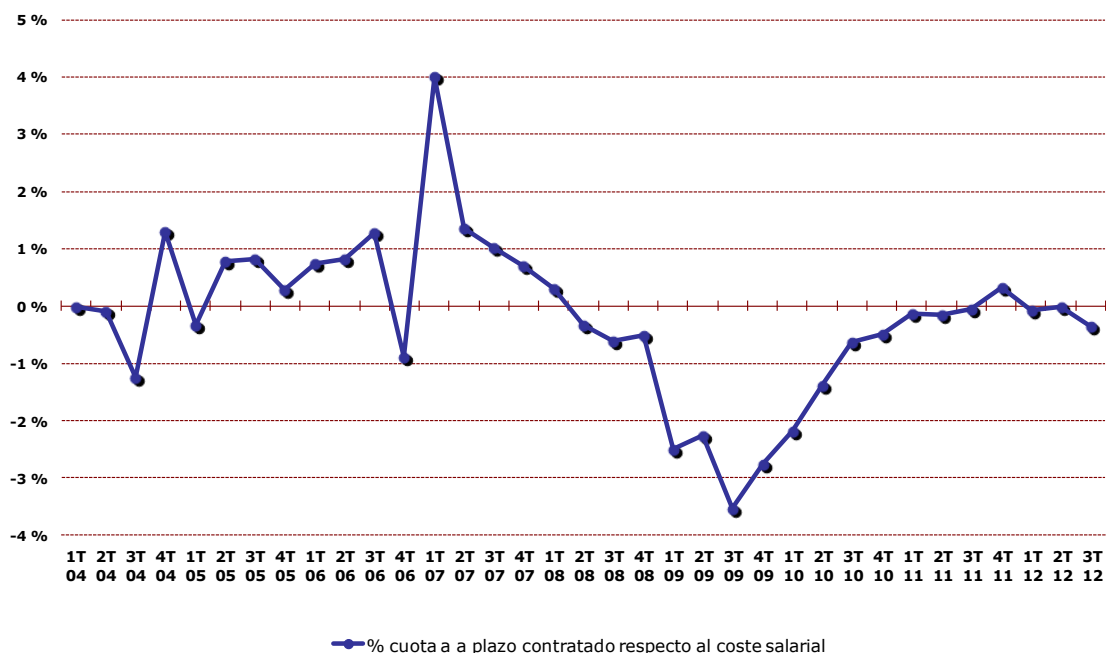
Evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios sobre vivienda (resultados medios interanuales)



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



Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2012	Resultados absolutos (plazo de contratación del periodo)					
	Trimestrales			Interanuales		
	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Tipo interés (%)	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
CC.AA.						
ANDALUCIA	3,96 %	510,17	29,44 %	4,10 %	535,39	30,90 %
ARAGON	4,17 %	548,11	30,43 %	4,13 %	530,93	29,48 %
ASTURIAS	4,09 %	499,45	26,61 %	4,15 %	526,52	28,05 %
BALEARES	4,44 %	660,81	37,40 %	4,53 %	676,07	38,27 %
CANARIAS	4,17 %	358,07	22,71 %	4,22 %	450,64	28,58 %
CANTABRIA	3,61 %	512,88	29,81 %	3,95 %	567,74	33,00 %
CASTILLA Y LEON	4,04 %	508,34	29,24 %	3,98 %	508,32	29,24 %
CASTILLA-LA MANCHA	3,99 %	482,79	28,03 %	4,06 %	506,99	29,44 %
CATALUÑA	4,09 %	625,91	30,75 %	4,33 %	654,27	32,14 %
COM. MADRID	3,71 %	834,55	37,54 %	3,83 %	847,52	38,12 %
COM. VALENCIANA	4,01 %	464,08	27,33 %	4,22 %	498,26	29,34 %
EXTREMADURA	4,02 %	402,14	24,69 %	4,25 %	388,34	23,85 %
GALICIA	4,34 %	593,34	35,69 %	4,30 %	535,50	32,21 %
LA RIOJA	3,58 %	567,75	32,13 %	3,77 %	544,49	30,82 %
MURCIA	4,55 %	434,88	25,34 %	4,64 %	436,95	25,47 %
NAVARRA	3,70 %	565,60	28,58 %	3,59 %	551,09	27,85 %
PAIS VASCO	3,71 %	686,16	30,77 %	3,69 %	756,19	33,91 %
NACIONAL	4,00 %	572,39	30,12 %	4,11 %	597,83	31,45 %

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. 3er trimestre 2012	Tasas de variación (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
CC.AA.	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial	Cuota hipotecaria (€)	% Cuota s/coste salarial
ANDALUCIA	-0,11%	0,04 %	2,41%	0,57 %
ARAGON	0,07%	-0,05 %	-7,47%	-2,33 %
ASTURIAS	-1,05%	-0,24 %	2,08%	0,34 %
BALEARES	1,45%	0,52 %	0,41%	0,25 %
CANARIAS	-9,50%	-3,05 %	-16,19%	-5,91 %
CANTABRIA	-1,07%	-0,19 %	3,60%	1,32 %
CASTILLA Y LEON	-3,14%	-0,98 %	-6,87%	-2,42 %
CASTILLA-LA MANCHA	-0,67%	-0,18 %	-1,44%	-1,03 %
CATALUÑA	-2,77%	-0,78 %	-2,41%	-1,06 %
COM. MADRID	-0,49%	-0,35 %	5,31%	1,25 %
COM. VALENCIANA	-1,02%	-0,30 %	-0,13%	-0,17 %
EXTREMADURA	-2,14%	-0,51 %	-10,47%	-3,24 %
GALICIA	1,54%	0,59 %	2,92%	0,87 %
LA RIOJA	1,08%	0,46 %	0,09%	0,01 %
MURCIA	-1,40%	-0,36 %	-7,40%	-1,76 %
NAVARRA	-0,92%	-0,16 %	-2,61%	-0,48 %
PAIS VASCO	-0,26%	-0,28 %	8,32%	2,19 %
NACIONAL	-1,11%	-0,36 %	0,59%	-0,12 %

3. Metodología

3.1. Objetivos

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

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

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

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

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

LÍMITES DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE

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

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

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

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

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

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

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

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

TAMAÑO MUESTRAL

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

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

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

DATOS DE REFERENCIA

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

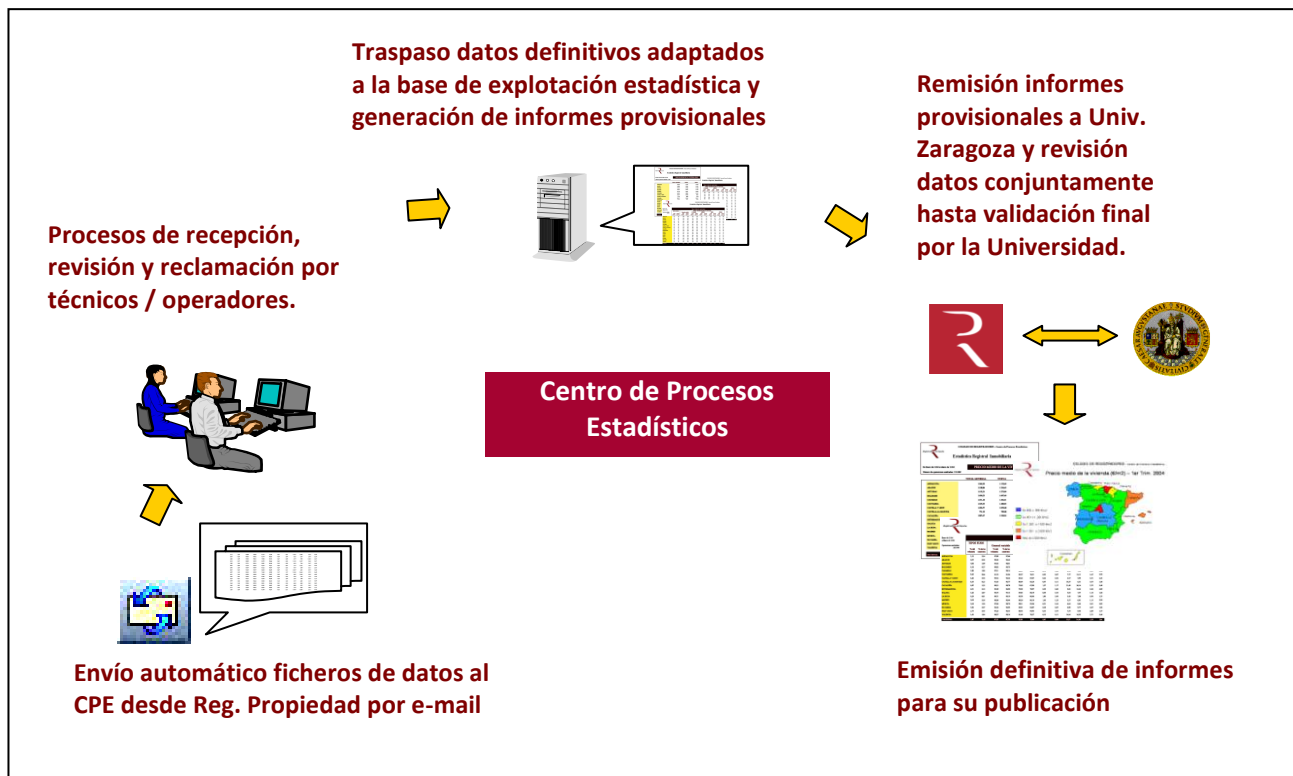
Tipos de interés

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

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 resida.

IMPORTE DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA

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

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

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

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL Y PORCENTAJE CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL

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

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

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

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

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales¹ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social².

¹ 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.

² 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

ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA DE VENTAS REPETIDAS

Muestra el comportamiento del precio de la vivienda con un procedimiento basado en la metodología de ventas repetidas propuesta por Case y Shiller (1987³, 1989⁴).

El índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que han sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio. La ventaja de este método radica en el hecho de que, al utilizar información de las mismas unidades en dos puntos del tiempo, se mantienen homogéneas las características físicas del bien (localización, superficie, tipología...) sobre el que se calcula la evolución del precio, con lo cual se elimina una de las principales limitaciones de las metodologías basadas en la utilización de precios medios, que no controlan la evolución de la calidad de las viviendas y no proporcionan, por tanto, índices de calidad constantes.

Por este motivo el índice de precios de vivienda de ventas repetidas supone no sólo una novedad sino un importante avance para el mejor conocimiento del comportamiento del precio de la vivienda.

El planteamiento propuesto en la publicación de resultados muestra las alternativas metodológicas sobre las que se ha trabajado, poniendo sobre la mesa los avances disponibles con el objetivo de marcar posibles desarrollos futuros que deriven en una publicación sistemática bajo una metodología específica.

El índice es nacional, todavía no se han desarrollado índices por comunidades autónomas. Los resultados se publican anualmente, pero muestran el comportamiento del precio de la vivienda trimestralmente. El periodo base considerado ha sido el primer trimestre del año 2005, tomando como periodo de inicio el primer trimestre del año 1994.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA REGISTRADA (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 MEDIA (%)

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.

³ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. New England Economic Review, 45-56.

⁴ Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. The American Economic Review, 79, 125-137.

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 DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR TIPO DE ADQUIRENTE (PERSONAS FÍSICAS VS PERSONAS JURÍDICAS)

El informe Distribución de compraventas de vivienda se desagregan en función del tipo de adquirente. De este modo se muestra el porcentaje de compraventas de vivienda realizadas por personas físicas y por personas jurídicas.

NACIONALIDAD EN LAS COMPRAS DE VIVIENDA REGISTRADAS

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

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

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

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

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE TRANSMISIÓN

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

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

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

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

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

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

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno

de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

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

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

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

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

DURACIÓN DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

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