

El análisis del mercado inmobiliario a partir de las estadísticas financieras

Aurora Calvente Martínez

*Jefa de Servicio de Estadística Financieras.
INE*

Las tres estadísticas son complementarias, y arrojan luz sobre diferentes aspectos del proceso de adquisición/transmisión de viviendas.

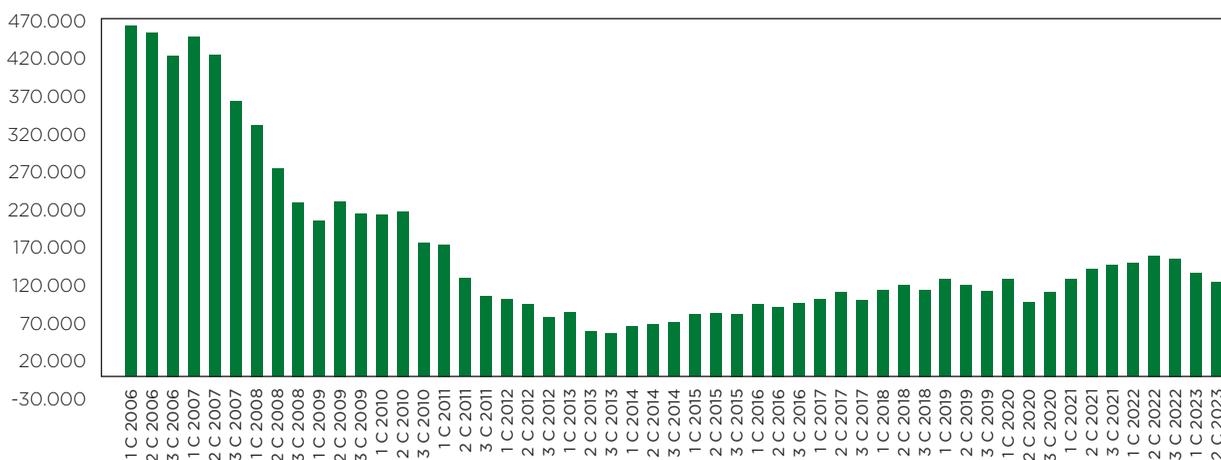
Un enfoque fundamental para el análisis del mercado inmobiliario es el de la financiación de la adquisición de la vivienda. Por ello, el INE produce, en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) y la Dirección General de Catastro diversas estadísticas sobre el sector financiero, que permiten analizar la situación desde esta perspectiva. En concreto, mensualmente se difunden datos de la *Estadística de Hipotecas* y la *Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad*, y con periodicidad trimestral la *Estadística de Ejecuciones Hipotecarias*, todas ellas incluidas dentro del Plan Estadístico Nacional (PEN) 2021-2024.

Estadística de Hipotecas

Esta operación estadística contabiliza el número, inscrito en los Registros de la Propiedad durante el mes de referencia, de nuevas hipotecas que se constituyen sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana (*Constitución de Hipotecas*), el de hipotecas canceladas totalmente (*cancelación registral de hipotecas*) y toda modificación de una obligación hipotecaria formalizada en las escrituras de novación y subrogación que afecte a sus condiciones de tipo de interés (*cambio de hipotecas*).

En particular, se dispone de toda esta información referida a viviendas, lo cual nos permite realizar un estudio exhaustivo de las variacio-

GRÁFICO 1. NÚMERO DE CONSTITUCIONES DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS. 2006-2023. Total nacional



Fuente: Estadística de Hipotecas. INE.

nes sufridas, a lo largo de más de quince años documentados, por las hipotecas sobre viviendas inscritas en los Registros de la Propiedad. En el *Gráfico 1* podemos observar la evolución cuatrimestral del número de hipotecas constituidas desde el año 2006, con una disminución de más del 80% hasta el año 2013 y una paulatina recuperación en los últimos años.

Esta operación estadística también nos ofrece información sobre el importe prestado en las hipotecas constituidas. Como puede observarse en el siguiente gráfico (ver *Gráfico 2*), su tendencia es similar a la del número de hipotecas constituidas, con una marcada disminución en el importe desde el 2006 hasta mediados de 2013, cuando se aprecia que empiezan a aumentar más lentamente.

Estadística de Ejecuciones Hipotecas

Se denomina *ejecución hipotecaria* a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Esta estadística ofrece información sobre el número y la evolución de las certificaciones de

ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

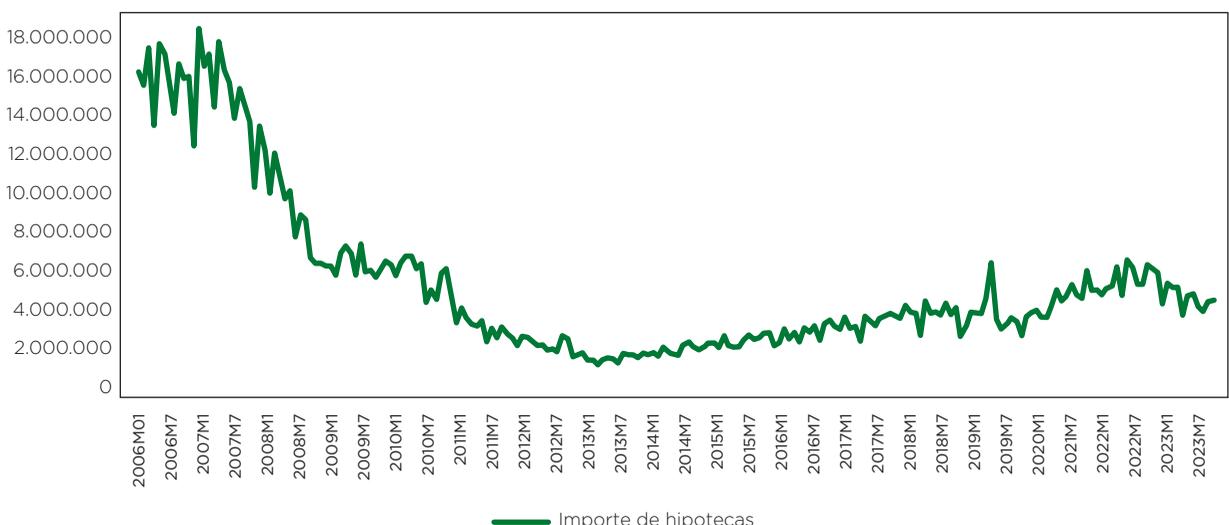
A efectos de obtener datos nacionales sobre ejecuciones de viviendas habituales en propiedad se cruza la información proporcionada por el CORPME con datos de la Dirección General del Catastro y del Padrón Continuo que elabora el INE.

Centrándonos en la vivienda, que es nuestro objeto de estudio, encontraremos, entre toda la información proporcionada por esta operación estadística, el número de estas con ejecuciones hipotecarias según su estado (*nueva o segunda mano*), según titular de la vivienda (*persona física o jurídica*) y el número de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales de personas físicas (estas últimas reflejadas en el *Gráfico 3*).

Conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

En el *Gráfico 4* podemos observar la evolución, a lo largo de nueve años, de la distribución de las ejecuciones hipotecarias realizadas sobre viviendas cuyo titular es una persona física, y las realizadas sobre viviendas cuyo propietario es una persona jurídica.

GRÁFICO 2. IMPORTE EN MILES DE EUROS DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS. Total nacional



Fuente: Estadística de Hipotecas. INE.

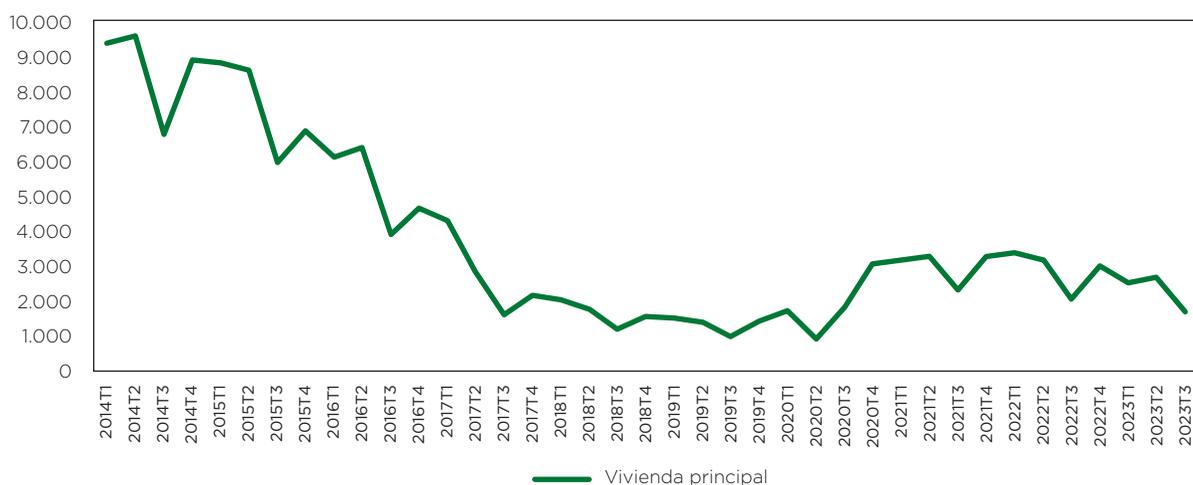
Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad

Esta estadística ofrece, mensualmente, el número de derechos sobre bienes inmuebles transmitidos, cuya transmisión queda inscrita en los Registros de la Propiedad. Estas transmisiones se clasifican según Derecho

de propiedad transmitido (pleno dominio, usufructo o nuda propiedad) y Título de adquisición (compraventa, donación, permuta, herencia y otros, en los que se agrupan todos los que no se contemplan en la anterior clasificación).

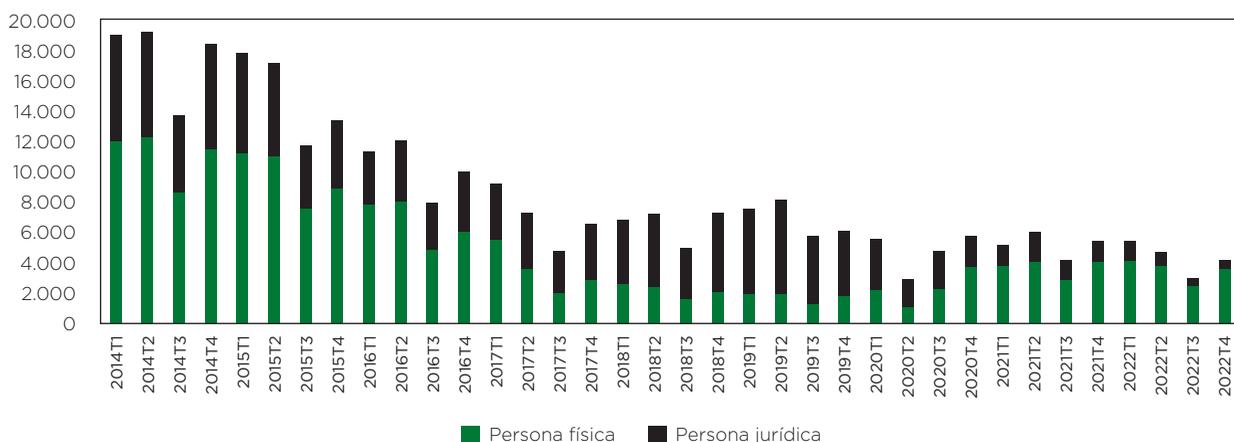
Entre todas las posibilidades que ofrece esta operación estadística nos encontramos con

GRÁFICO 3. VIVIENDAS HABITUALES DE PERSONAS FÍSICAS CON EJECUCIÓN HIPOTECARIA. Total nacional



Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecas. INE.

GRÁFICO 4. NÚMERO DE VIVIENDAS CON EJECUCIÓN HIPOTECARIA INICIADA SEGÚN TITULAR DE LA VIVIENDA



Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecas. INE.

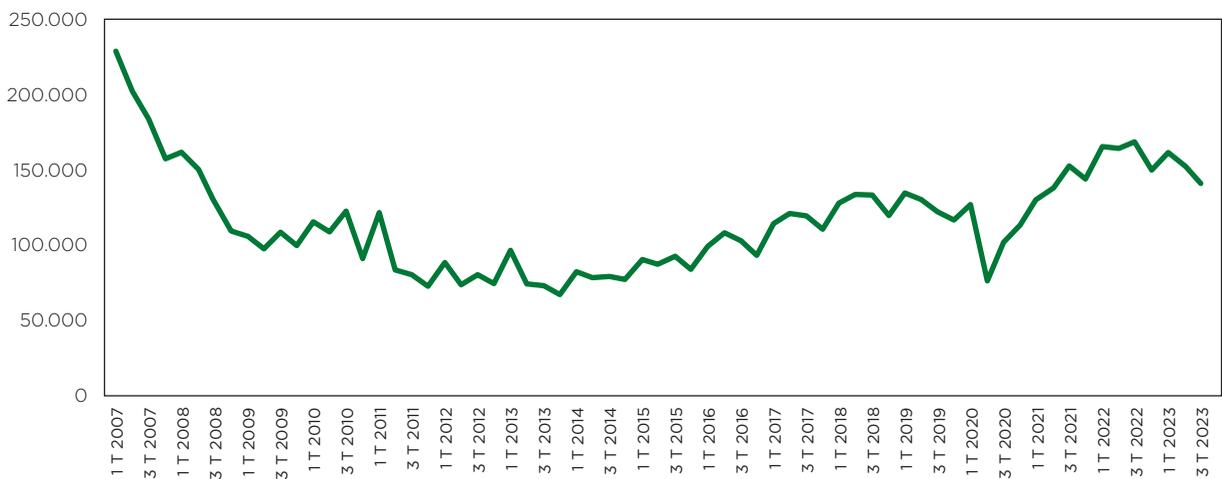
una gran cantidad de información relacionada con la vivienda, a saber: el número de viviendas transmitidas según título de adquisición, el número de compraventa de viviendas según régimen (libre o protegida) y estado (nueva o usada) y porcentaje de compraventa de viviendas según transmitente y titular (personas físicas o jurídicas). Información que, en manos expertas, supone una de tantas herramientas para medir la evolución económica de un país. Por ejem-

plo, en el siguiente gráfico podemos apreciar la fluctuación, desde que se disponen de datos hasta la actualidad, del número de compraventa de viviendas registradas.

Entre otros acontecimientos, se puede apreciar la repercusión en el mercado inmobiliario de la situación provocada por la COVID-19 en el año 2020.

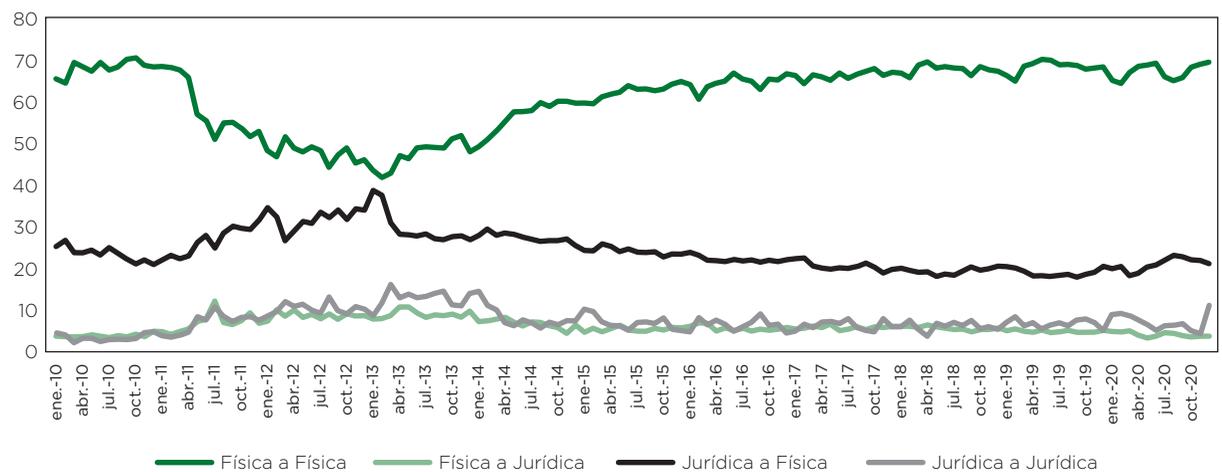
Además de poder analizar las variaciones en el volumen de compraventa de viviendas

GRÁFICO 5. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR TRIMESTRES. Total nacional



Fuente: Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. INE.

GRÁFICO 6. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SEGÚN TRANSMITENTE Y TITULAR. Porcentaje



Fuente: Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. INE.



en un período determinado, esta operación nos facilita el porcentaje de dichas compraventas según el tipo de transmitente (titular del bien cuyo derecho de la propiedad se transmite) y el tipo de titular (persona que adquiere o recibe el bien cuyo derecho se

transmite). Esta clasificación distingue entre dos opciones: las personas físicas y las personas jurídicas, lo que da lugar a cuatro combinaciones posibles (de persona física a persona física o jurídica, y de persona jurídica a persona física o jurídica). ●

Para saber más...

Quedan a disposición del lector los siguientes enlaces para más información sobre cuestiones metodológicas o consulta de datos de las operaciones estadísticas comentadas:

Estadística de Hipotecas:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576606

Estadística de Ejecuciones Hipotecarias:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176993&menu=ultiDatos&idp=1254735576606

Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576606