

## Quién es quién

**Henry Scheffé (1907 Nueva York, EE.UU.  
- 1977 Berkeley, EE.UU.)**

Los padres de Henry Scheffé eran alemanes pero emigraron a Estados Unidos y vivieron en Nueva York. Su padre era panadero pero perdió su trabajo durante la crisis y tuvo que vender manzanas en la calle para alimentar a la familia. Eran años de mucho sufrimiento.

Las Matemáticas no fueron su primer área de interés y Scheffé comenzó trabajando como ingeniero. Sin embargo, pronto decidió estudiar Matemáticas y fue a la Universidad de Wisconsin, donde se graduó en 1931. Escribió su tesis doctoral sobre ecuaciones diferenciales y obtuvo su doctorado en 1935. Antes de completar sus estudios de doctorado se casó con Miriam Knott en 1934, con quien tuvo un hijo y una hija.

Tras terminar su doctorado, Scheffé comenzó a dar clases de Matemáticas en la Universidad de Wisconsin desde 1935 hasta 1937, después trabajó en la Universidad de Oregón durante los siguientes cuatro años, aunque el curso 1939-40 estuvo en el Reed College.

A partir de 1941 su interés se centró en la Estadística y se unió al grupo de estadísticos de Wilks en Princeton. Tras ello, comenzó una nueva carrera como profesor universitario pero esta vez enseñando Estadística. Primero en la Facultad de Siracusa en el curso 1944-45, y después en la Universidad de California en Los Ángeles, desde 1946 hasta 1948. Inmediatamente después de dejar Los Ángeles fue designado para la Universidad de Columbia donde consiguió una plaza en el departamento de Estadística.

Tras cinco años en Columbia, se trasladó a Berkeley en 1953 y permaneció allí el resto de su vida, dejando su cátedra en 1974.

No sorprende, dada su trayectoria educativa, que se centrara en las cuestiones más matemáticas de la Estadística. En concreto, estaba particularmente interesado en las propiedades óptimas y amplió la teoría de Neyman-Pearson y su test de verosimilitud.

Su investigación estuvo influenciada por determinados trabajos de consultoría que desarrolló, como por ejemplo, el de la Oficina de Investigación Científica y Desarrollo, entre 1943 y 1946, y más tarde con la Unión de Consumidores y con Standard Oil.

A partir de 1950, sus trabajos se centraron en aspectos de los modelos lineales, particularmente en el análisis de la varianza. Uno de sus más importantes artículos fue "*S-method of simultaneous confidence intervals for estimable functions in a subspace of the parameter space*" de 1953. También estudió otros aspectos del análisis de la varianza como las comparaciones

dos a dos, que estudió en 1952 y los modelos mixtos, dos años más tarde. En 1958, y de nuevo en 1963, publicó sobre sus experimentos con mezclas, y en 1973, sobre métodos de calibración. Sus modelos mixtos fueron fundamentales para el desarrollo posterior de la teoría de mezclas. Sus trabajos más importantes fueron: "*A comprehensive review of nonparametric statistics*" de 1943, y su libro "*Analysis of Variance*" (1959), que continúa siendo un libro de referencia.

Scheffé estaba revisando este libro para una nueva edición cuando murió. Se había retirado de Berkeley y, tras la jubilación, pasó tres años en la Universidad de Indiana, continuando su trabajo de investigación. Entonces, sólo unas pocas semanas después de dejar su puesto en la

Universidad de Indiana y regresar a Berkeley, se vio involucrado en un accidente de bicicleta en el que murió.

Fue elegido miembro del Instituto de Estadística Matemática en 1944, de la Asociación Americana de Estadística en 1952 y del Instituto Internacional de Estadística en 1964, llegando a ser presidente del Instituto Internacional de Estadística y vicepresidente de la Asociación Americana de Estadística.

A lo largo de su vida Scheffé disfrutó de la lectura, la música (ya de adulto, aprendió a tocar la flauta) y de viajar. Era un hombre físicamente activo. En Wisconsin, fue un luchador en la liga colegial, y le gustaba la bicicleta, nadar e ir de acampada con su familia.



## El INE renueva la imagen de su página web. Mejora la accesibilidad en la presentación y estructura de los contenidos

Los principios de diseño que han impulsado esta nueva etapa son la mejora de la accesibilidad y de la usabilidad, tanto en los aspectos de presentación como en la estructura de los contenidos. Así, los usuarios cuentan ahora en la página web del INE con más ayudas a la navegación para entender el contexto de las páginas que van visitando y con imágenes y videos que permiten conocer mejor la elaboración de las estadísticas.

Entre las novedades que se presentan en la nueva página web cabe mencionar la nueva revista digital (MásINE) que incluye información institucional y noticias sobre productos y proyectos del INE. Además, la web contiene una nueva aplicación para la consulta de los indicadores estadísticos más demandados y permite comparar distintas regiones geográficas.

Por otro lado, se da mayor relevancia a la información sobre el Código de Buenas Prácticas de las

Estadísticas Europeas como prueba del compromiso de la institución con la mejora de la calidad.

Las redes sociales Twitter y Youtube, en las que el INE está presente, también ofrecen parte de su contenido en distintos apartados de la nueva página web.



## IRIA, una de las claves de la transformación de la producción del INE

El proyecto Integración de la Recogida de Información y su Administración (IRIA) es una de las claves de la transformación de los actuales procesos de producción del INE en un sistema de producción estadística más moderno y eficiente. Su objetivo es disponer de una herramienta general para que los trabajadores del INE (sin necesidad de poseer conocimientos avanzados informáticos) sean capaces de definir, diseñar, construir y explotar sistemas de recogida de datos.

Esta herramienta servirá para todo tipo de encuestas, tanto si están dirigidas a hogares o a empresas, y para los diferen-

tes canales de recogida de información: por Internet (CAWI), telefónico (CATI), presencial con dispositivos portátiles (CAPI) y mediante cuestionarios en papel (PAPI).

IRIA empezó a diseñarse en 2010. Su primera fase, que concluyó en 2011, consistió en desarrollar un generador de cuestionarios y canal de recogida de datos por Internet. Actualmente se encuentra en su segunda fase, en la que se está realizando un análisis funcional de todos los elementos comunes al resto de canales de recogida de datos y se están efectuando importantes avances en sus desarrollos.

## La estadística europea se da cita en Praga

En la reunión celebrada en Praga los días 24 y 25 de septiembre de 2012, la Conferencia de Directores Generales de los Institutos Nacionales de Estadística (DGINS) ha acordado adoptar el documento preparado por la oficina estadística de la Unión Europea, Eurostat, denominado Memorando de Praga sobre nuevas necesidades estadísticas para la economía "verde".

La conferencia DGINS, que es un foro de debate en el seno de la Unión Europea para discutir sobre el futuro del Sistema Estadístico Europeo (SEE), también analizó la coordinación entre las estadísticas y la información geoespacial y otros

asuntos internos del SEE, como el etiquetado de las estadísticas europeas.

La conferencia DGINS se celebra una vez al año, cada vez en un Estado miembro diferente. Su objetivo es debatir sobre temas relacionados con el programa estadístico y los métodos y procesos de producción en el SEE. Entre los participantes se encuentran los Presidentes y/o Directores Generales de los Institutos Nacionales de Estadística y altos representantes de la Comisión Europea, Naciones Unidas y la OCDE en el ámbito de la estadística. Por parte del sistema estadístico español acudió a la conferencia el Presidente del INE, Gregorio Izquierdo.

# “Todas las épocas duras dejan lecciones para la ciudadanía que permanecen por generaciones”

**Vivimos una crisis que nos ha sorprendido por la intensidad y sobre todo por la duración. Pero ya podemos empezar a vislumbrar qué ocurrió en el origen. En el caso de España, en tu opinión, ¿qué fue primero, la burbuja inmobiliaria o la hipotecaria? ¿Pedimos créditos para comprar pisos o compramos pisos para obtener créditos?**

Ambos aspectos están relacionados. Los excesos en los precios inmobiliarios están relacionados con excesos crediticios y existe una relación entre ambos factores que ya han demostrado algunos estudios. A su vez, otros aspectos inciden también sobre el crédito y la demanda de vivienda como los tipos de interés y la riqueza y renta de los hogares. Fueron muchos, en todo caso, los factores que propiciaron un sobreprecio de la vivienda y unas tasas de crecimiento del crédito muy elevadas, pero el problema es que ese sobreprecio y ese exceso de crédito alcanzaron cotas demasiado elevadas. Cuando la morosidad de los préstamos hipotecarios comenzó a crecer y los precios inmobiliarios a caer, ya no hubo tiempo para desinflar esa burbuja de forma progresiva. El ciclo de demanda se había agotado y el mercado de vivienda se enfrentaba a una tremenda sobreoferta. Pero lo peor es que los excesos de crédito se concentraron en mayor medida en promoción y construcción inmobiliaria. Muchos de esos créditos impagados han propiciado que los bancos acumulen una carte-

ra muy importante de activos inmobiliarios, algunos de ellos de difícil salida en la actualidad, como el suelo en localizaciones poco céntricas o las promociones no terminadas. Todo esto no es nuevo, ni para España ni para otros países, pero en esta crisis se ha

producido con una intensidad muy grande. Y tardaremos años en resolverlo porque la otra cara de este problema es que hay un endeudamiento sin precedentes del sector privado y es difícil reducir esa deuda en un espacio breve de tiempo.



## Santiago, ¿por qué lo llaman hipoteca si quieren decir préstamo? ¿Ves alguna fórmula para aliviar la carga de deuda de las familias?

Son préstamos hipotecarios y el problema es que la situación actual ha dado lugar a dramas familiares como desahucios y a situaciones financieras muy complicadas como las llamadas de "negative equity", en las que el valor actual de la vivienda es inferior al capital pendiente de amortizar. En algunos estados de Estados Unidos esto se resuelve entregando las llaves de la casa al banco, lo que equivale a cancelar la deuda. Pero en España se responde con todos los bienes presentes y futuros y, por lo tanto, no hay forma de huir de esa deuda. Con el desempleo al alza es muy difícil corregir esa deuda. De hecho, la morosidad media crediticia no tardará en superar el 10%. Ciertamente es que, dentro de esa categoría, la hipotecaria es más reducida y no ha sido considerada un problema hasta ahora... Pero ahora sí lo es, y la gestión activa de las entidades financieras cliente a cliente va a ser muy importante para encontrar soluciones particulares en muchos casos. De hecho, así lo está siendo.

**Parece cierto que hasta que no acaba el día la lechuga de Minerva no levanta el vuelo. Los economistas, como profesión en general, y la Academia, de manera muy particular, hemos fallado a la hora de advertir a la sociedad que nos sustenta sobre los peligros del endeudamiento excesivo. No obstante, nuestra vocación es más prospectiva que de análisis retrospectivo. ¿Lo hemos hecho mal o simplemente se trata de un problema de encontrar cauces adecuados para**

## comunicarnos con la sociedad y los que toman las decisiones?

Todas las épocas duras dejan lecciones para la ciudadanía que permanecen por generaciones. Y esta crisis no va a ser una excepción. En España será difícil que la gente siga creyendo en mitos como "los precios de la vivienda no bajan". Corregir el endeudamiento va a ser tan duro que se tardará mucho tiempo para que el crédito vuelva a mostrar tasas de crecimiento anual por encima de los dos dígitos. Lo que ha ocurrido a los economistas es que en esta crisis han confluído demasiadas cosas a la vez. Debió hacerse más para evitar los desequilibrios financieros e inmobiliarios, pero ese era el modelo de crecimiento en buena medida y casi nadie quería bajarse del carro en aquel momento. Es muy fácil criticar en perspectiva, pero nadie pensó que el proceso fuera irreversible en la medida en que lo fue finalmente.

## Santiago, ¿cuáles son tus fuentes estadísticas preferidas a la hora de analizar la situación hipotecaria?

Fundamentalmente una combinación del Ministerio de Fomento, el INE, el Banco de España, la Asociación Hipotecaria de España y algunas tasadoras privadas. A escala europea, empleo los datos de la European Mortgage Federation (Federación Hipotecaria Europea).

**Acabamos nuestras entrevistas pidiendo a los encuestados un esfuerzo de imaginación. ¿Cómo ves la sociedad española dentro de 20 años? Danos un temor, una prioridad y un deseo para España.**

La sociedad española dentro de veinte años estará más envejecida, al igual que la población europea y la sostenibilidad de la llamada economía del bienestar habrá tenido que buscar nuevos cauces porque tal y como ha estado planteada

se rebela insostenible. El temor a largo plazo para mí tiene poco que ver con lo financiero y mucho con la educación. El sistema educativo en nuestro país necesita una reforma que nunca llega. Creo en la educación pública, pero me temo que los errores en su diseño se pagan durante generaciones. Mi deseo es que España sea competitiva y que la gente siga teniendo su talante feliz, pero se impregne más de las ventajas de los sistemas de incentivos y de la competitividad.



Santiago Carbó Valverde

Nacido en Gandía (Valencia) en 1966. Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Valencia, Doctor (PhD) in *Economics* y *Master in Banking and Finance* por la University of Wales, Bangor, (Reino Unido). Es Catedrático de Economía y Finanzas de la Bangor University (Reino Unido). Ha sido catedrático de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Granada. Es Director de Estudios Financieros de la Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS). Es Profesor Investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE). Es Presidente del Comité de Rating de Axesor. Ha sido y aún es, en algunos casos, asesor y colaborador de instituciones públicas como el Banco Central Europeo y la Federal Reserve Bank of Chicago, así como también entidades financieras (BMN) y en consultoras de prestigio internacionales. Autor de más de 200 artículos y publicaciones sobre el sistema financiero. Ha publicado, entre otras, en las siguientes revistas: *European Economic Review*, *Review of Finance*, *Journal of Money, Credit and Banking*, *Journal of International Money and Finance* o *Journal of Banking and Finance*. Ha impartido conferencias y seminarios en foros internacionales (G-20) y en varios Bancos Centrales e instituciones regulatorias.

# Estadística de Hipotecas del INE

**María Cimadevilla**

*Jefa del Área de Estadísticas Financieras. INE*

Ya sea por el boom inmobiliario experimentado en España hace unos años o, en la actualidad, por la caída libre de dicho sector y la escasa capacidad de las entidades financieras para conceder créditos, la Estadística de Hipotecas es una de las operaciones estadísticas que elabora el Instituto Nacional de Estadística con mayor seguimiento.

Los orígenes se encuentran en la Estadística de Préstamos Hipotecarios que se implantó por Orden de Presidencia del Gobierno de 28 de diciembre de 1954. Posteriormente, se modificó por Orden de la Presidencia del Gobierno de 7 de julio de 1986 y pasó a denominarse Estadística de Hipotecas. Recogía, en cuestionario mensual, la información producida en los Registros de la Propiedad (hipotecas mobiliarias e inmobiliarias) y Registros Mercantiles (hipotecas sobre buques), ubicados en todo el territorio nacional, los cuales debían ser enviados al INE para la compilación de los datos y elaboración de la estadística.

En el año 2003, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Instituto Nacional de Estadística y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (CORPME), los datos llegan directamente y de forma centralizada, en soporte informático, del Servicio de Sistemas de Información del

CORPME. Esta gran reforma de la estadística supone un cambio metodológico y se pasa a recoger únicamente datos sobre hipotecas sobre bienes inmuebles. Se logra alcanzar unas tasas de respuesta mayores que las que se venían dando con el método de recogida antiguo y se gana en calidad de la información suministrada.

“ **Su objetivo principal es ofrecer mensual y anualmente el número de nuevas hipotecas constituidas sobre el total de fincas e inscritas en los registros de la propiedad** ”

**Estadísticas financieras y m**  
**Hipotecas**

**Resultados provisionales**  
**Último dato publicado: agosto 2012**  
[Nota de prensa](#) [Tablas provinciales](#)

**Principales resultados**  
Agosto    
[Principales series mensuales](#)

**Resultados definitivos**  
**Último dato publicado: agosto 2012**  
[Series desde 2003 hasta último publi](#)  
[Series desde 1994 hasta 2003 \(Base](#)

**Metodología**  
[Metodología general](#)  
[Principales novedades 2006](#)

Esta estadística ofrece información sobre **constituciones de hipotecas**, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas. A partir de 2006 se publica información sobre **cambios y cancelaciones registrales** de hipotecas. Toda esta información se desagrega en base a diversas variables como naturaleza de la finca hipotecada o entidad prestamista.

Toda la información sobre constituciones, cambios y cancelaciones registrales de hipotecas se obtiene a partir de la información contenida en los Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional: El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, a través de su Servicio de Sistemas de Información, es quien suministra de forma centralizada la información al INE mediante soporte informático, en virtud de un convenio de colaboración firmado en 2004 entre las dos instituciones. Para facilitar la comparación, los datos correspondientes al año 2003 se presentan de acuerdo tanto a la base anterior como a la nueva base.

© INE 2012 | [Accesibilidad](#) | [Aviso de seguridad](#) | [Aviso legal](#) | [Ayuda](#) | [Dónde encontramos](#)

La Estadística de Hipotecas es un claro ejemplo de aprovechamiento de los registros administrativos y su objetivo principal es ofrecer, mensual y anualmente, el número de nuevas hipotecas constituidas sobre el total de fincas inscritas en los registros de la propiedad. El importe se refiere al de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas. En ningún caso, dicha estadística proporciona información sobre el número total de hipotecas existentes en el mercado hipotecario en un determinado mes, ni tampoco del saldo vivo del crédito hipotecario en dicho mercado.

Proporciona también datos sobre las hipotecas que han sido canceladas totalmente en el mes de referencia y cuya escritura de cancelación ha sido inscrita en el registro de la propiedad correspondiente. Además, se ofrecen datos sobre el número total de hipotecas que han experimentado alguna modificación en las condiciones originarias del préstamo hipotecario

**FIGURA 1. IMPORTE MEDIO HIPOTECADO SOBRE VIVIENDA EN MILES DE EUROS**



\* Datos definitivos hasta agosto de 2011 inclusive

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

asociado. Estos cambios pueden ser novación (cuando el deudor pacta con la entidad financiera nuevas condiciones de su préstamo hipotecario), subrogación acreedor hipotecario (el préstamo cambia de entidad financiera) y subrogación deudor hipotecario (cambia la titularidad del bien hipotecado, sin que el préstamo cambie de entidad).

Toda esta información se desagrega en base a diversas variables de estudio. La naturaleza de la finca es una de ellas, y se distingue entre fincas rústicas (cuando pertenecen a zonas rurales o tienen relación con el campo) y fincas urbanas (cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear o desarrollar un núcleo urbano). Entre las fincas urbanas se distinguen viviendas, solares y otras urbanas. También se ofrecen datos según la entidad financiera que concede el préstamo (bancos, cajas de ahorros y otras entidades financieras). En cuanto al ámbito geográfico de estudio, se dispone de resultados para el total nacional, autonómico y provincial. A nivel nacional se ofrecen datos sobre el tipo de interés medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas.

La serie histórica del importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas muestra la evolución del endeudamiento hipotecario, en concreto, la deuda media contraída en cada adquisición de vivienda. Además, este importe medio nos puede dar una idea de un posible indicador del precio de la vivienda.

Tomamos como punto de partida de la serie la fecha a partir de la cual se dispone de datos de hipotecas de acuerdo a la nueva recogida de información. En enero de 2003, el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas fue de 88.547 euros. A partir de entonces, esta cifra experimentó un marcado crecimiento, llegando a su punto más alto en agosto de 2007, con 152.482 euros. Desde ese momento, por el esta-

“ **La serie histórica del importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas muestra la evolución del endeudamiento hipotecario, en concreto, la deuda media contraída en cada adquisición de vivienda. Además, este importe medio nos puede dar una idea de un posible indicador del precio de la vivienda** ”

lido de la burbuja inmobiliaria, comienza a darse un descenso en dicho importe, registrando en agosto de 2012, 103.592 euros, un 3,3% inferior al dato registrado en el mismo mes del año anterior, y un 32,1% inferior al dato de hace 5 años.

**Para saber más...**

– Inebase: [www.ine.es](http://www.ine.es)

# Flujos y stocks hipotecarios

**Ricardo Vergés**

*Arquitecto y economista*

Como su nombre sugiere, la hipoteca viene de lejos. No hay duda de que esa clase de crédito debió utilizarse desde que los cazadores-recolectores se convirtieron en agricultores, ganaderos o pescadores, puesto que construían y utilizaban ya lo que hoy llamamos capital fijo. La adquisición de tierras, construcciones, animales o herramientas debía pagarse con cosechas, crías o salazones, como se practica aún en algunos lugares. De hecho, la arqueología y la historia confirman la secular presencia de capital. Ahora, la actual estadística inmobiliaria proporciona la línea productiva de lo que es la formación bruta de capital fijo. En España, esta línea consiste en series de cantidades y de precios inmobiliarios producidas por corporaciones profesionales de arquitectos, aparejadores, notarios y registradores e incluso de administraciones públicas casi todas ellas publicadas por el INE o por Fomento<sup>1</sup>.

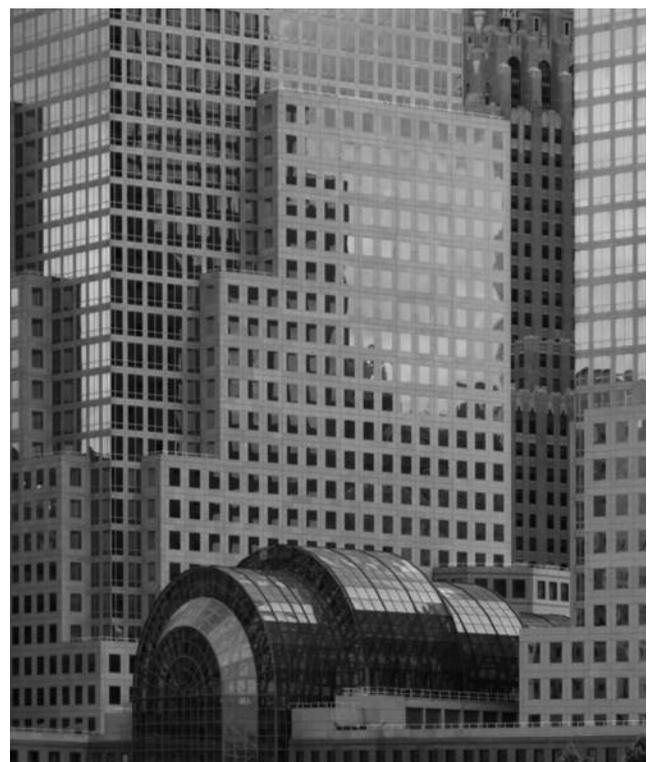
**P**aralelamente a esta línea productiva, disponemos de una línea financiera sin la cual la línea productiva de tales bienes duraderos no se entendería. Desde tiempos inmemoriales tenemos constancia del trasiego de derechos de propiedad inmobiliarios y de los recursos ajenos que han permitido gestionarlo. Por supuesto, el crédito hipotecario ha debido muy pronto plantear el problema del impago, sancionado aún hoy con la ejecución de la hipoteca, es decir con la retirada al prestatario del derecho de propiedad y su devolución al prestamista. Es por esta razón que las operaciones sobre derechos de propiedad de bienes y excedentes han dado, desde siempre, lugar a escritura y registro de manera a conformar la seguridad comercial y jurídica de los contrayentes, sin olvidar su función de censo tributario. Es pues de esos registros y de los correspondientes asientos bancarios que salen los números de la estadística hipotecaria.

## Las fuentes

El Registro de la Propiedad es la principal fuente de datos literales sobre bienes reales privados ubicados en España, en conexión con los datos catastrales. La actual estadística de hipotecas constituidas fue creada en 1954 y tiene publicación propia en el INE desde 1962, pero es sólo en 1986 que deja de ser principalmente rústica y amplía su carácter esencialmente inmobiliario<sup>2</sup>. Por cierto, que la necesidad de entender

la burbuja de 1987-1992 confirmó muy pronto el acierto e interés de esta nueva orientación. Dicha estadística contempla flujos privados y responde a preguntas como: ¿cuántas operaciones de constitución y cancelación de hipotecas se llevan a cabo cada mes en cada provincia según naturaleza y tipo del bien raíz?, ¿cuál es el valor de las operaciones y qué clase de entidad concede los correspondientes préstamos?, etc.

Pero eso no es todo, ya que si los flujos hipotecarios interesan ante todo al mercado, es necesario también disponer de información acerca de su acumulación en forma de stock de



<sup>1</sup> Vergés, R. (forthcoming). *Estadísticas de vivienda libre en España. 1987-2011. Series operativas de compraventas y precios*. Estadística Española. (2011). *Series operativas de edificación. 1992-2009. Visados de dirección y certificados de final de obra de aparejadores*. Estadística Española, 53, 176, 5-49.

Vergés, R., Martín, D. (2007). *Series históricas de edificación residencial. Estadística de visados de los Colegios de Arquitectos. 1960-2006*. Estadística Española, 49, 166, 565-597.

<sup>2</sup> Vergés, R. (2011). *Hipotecas constituidas: una estadística renovable*. Estadística Española, 53, 176, 165-186.

saldo vivo, el cual equivale al endeudamiento bruto privado que tanto interés tiene para la sociedad y su economía. El saldo vivo representa la masa de dinero que deberíamos entregar al banco para cancelar toda la deuda pendiente. Por consiguiente, tal concepto ignora los intereses, aunque en el futuro puedan llegar a ser de parecida magnitud que el propio principal. La principal fuente de datos dinerarios sobre saldo vivo es la estadística del Banco de España, la cual recopila y difunde los datos de las propias entidades, secundadas además por organismos como la Asociación Hipotecaria Española. Su finalidad es responder a preguntas como: ¿cuál es el saldo vivo de préstamos hipotecarios al final de cada mes?, ¿qué clase de entidades los detentan y cuál es la actividad de los deudores?, ¿qué grado de cumplimiento se observa en cada una de ellas?, etc.

### Hacia un inventario permanente de la actividad hipotecaria

Los acontecimientos de los últimos quince años relacionados con lo inmobiliario y lo financiero, obligan a la sociedad española a entender que la economía es la intendencia de la vida y la liquidez su sistema circulatorio. El crédito para adquirir capital, antes reservado a los poderosos, forma parte hoy en día de la vida cotidiana, y no siempre para lo mejor. En todo caso, las operaciones generan información continua acerca de sus estados de cuentas, transmitida por la entidad prestamista al usuario prestatario para que se entere de lo que ha pagado, de lo que le queda por pagar, en qué plazos, etc., de manera a llevar una correcta gestión de su cartera.

“ La principal fuente de datos dinerarios sobre saldo vivo es la estadística del Banco de España, la cual recopila y difunde los datos de las propias entidades ”

¿Por qué no dispondríamos entonces de la misma información para el conjunto de la actividad, de manera a publicarla para cada colectivo en forma de inventario permanente de hipotecas y no sólo en forma de flujos y stocks por separado? Esa idea surgió a principios de los 80<sup>3</sup> y se puso en práctica

“ El crédito para adquirir capital, antes reservado a los poderosos, forma parte hoy en día de la vida cotidiana, y no siempre para lo mejor ”

gracias a las mismas cadenas de Markov que utiliza cualquier banco, cosa que fue posible debido a que los préstamos acostumbraban a ser en “billetes”, es decir en valor nominal y no en valor real supeditado a la inflación. En nuestro caso, tenemos la ventaja de conocer también las modalidades históricas de tipo de interés (en la práctica siempre variable) y de duración del préstamo<sup>4</sup>. Es así como, por iniciativa del ex Ministerio de Vivienda, se lanzó el proyecto QDAM, cuyo prototipo ha desvelado qué obstáculos quedan por resolver antes de que pueda funcionar a pleno rendimiento<sup>5</sup>.

### ¿Qué queda por hacer?

El mayor obstáculo para llegar a tal inventario es la diferente clasificación utilizada por las fuentes, sean flujos del INE, sean stocks del Banco de España, ya que esto impide un desglose homogéneo de resultados<sup>6</sup>.

El mayor problema metodológico aparece, sin embargo, con la refinanciación de la deuda, ya que tal operación reconduce la hipoteca cancelada alargando plazos. Los efectos contables de la refinanciación pueden ser estimados por el modelo QDAM gracias a un algoritmo fundado en la probabilidad de mora a partir del inicio de plazo, según datos del Banco de España. Los resultados comparan entonces el saldo vivo observado con el que debería aparecer a partir de los datos históricos de flujos y sus correspondientes modalidades. Las diferencias se explican por toda la casuística de intervenciones relacionadas con la morosidad, como son la propia refinanciación ampliando plazos, las ejecuciones, las provisiones (el banco debe cumplir con su propio pasivo y apun-

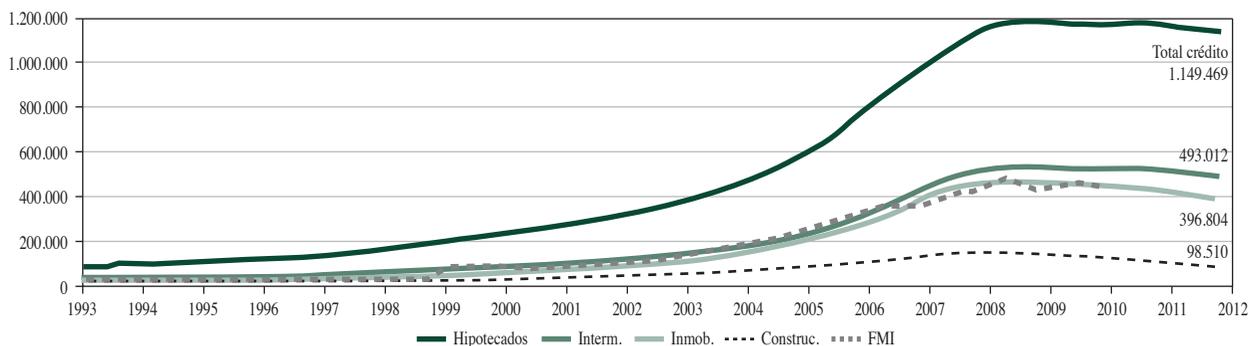
<sup>3</sup> Dougherty, A., Van Order, R. (1982). *Inflation, Housing Costs, and the Consumer Price Index*. The American Economic Review, 72, 1, 154-164.

<sup>4</sup> Estadística Registral Inmobiliaria. *Colegio de Registradores. Series trimestrales*.

<sup>5</sup> Vergés, R. (2008). “Quarterly Debt Accounts Model. QDAM. Cuentas hipotecarias regionales”. *Versión preliminar. Ministerio de Vivienda*.

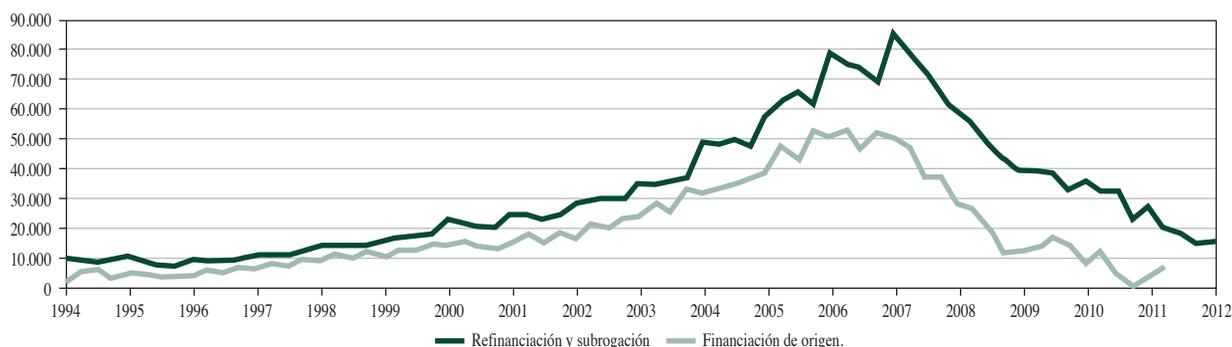
<sup>6</sup> La subrogación debería ser substituida por lo que realmente es, a saber, la declaración obligatoria de cancelación de un préstamo a nombre de una empresa y la constitución de uno nuevo a nombre del usuario final. Como tal debería ser obligatoria cuando el promotor traslada el préstamo del suelo al préstamo final de la obra.

**GRÁFICO 1. SALDO VIVO CRÉDITO PRIVADO ACUMULADO A EMPRESAS Y HOGARES. 1993-2011 (MILLONES DE EUROS)**



Fuente: Banco de España y FMI.

**GRÁFICO 2. FORMACIÓN DE CAPITAL HIPOTECARIO. 1994-2012. CONTRATACIÓN DE ORIGEN Y REFINANCIACIÓN (MILLONES DE EUROS POR TRIMESTRE)**



Fuente: QDAM.

ta el avance en la deuda del activo), etc<sup>7</sup>. El gráfico 2 extraído de QDAM muestra por vez primera la incidencia global de estos hechos sobre los datos de flujos, distinguiendo entre constituciones de hipotecas de origen en todos los conceptos y otras hipotecas para refinanciación y demás.

Observamos que al nivel de flujos, no es posible distinguir qué clase de cliente recurre a la refinanciación, sean los compradores de vivienda, sean las empresas que no las terminan o, que si las terminan, no las venden. En cambio, sí sabemos que una cosa es el saldo vivo de los primeros y otra el de las segundas, con el interés añadido de que este último procede en su práctica totalidad de préstamos de bancos europeos, según el FMI<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Los flujos vienen por provincia mientras que los stocks sólo vienen al nivel nacional puesto que cada entidad puede operar en todo el territorio. Los flujos no consideran la personalidad jurídica del deudor, mientras que los stocks especifican si son hogares o bien empresas según su sector de actividad. Los flujos informan muy poco acerca de la mutación de operaciones, como cancelación anticipada o subrogación. Ni los flujos ni los stocks informan acerca de la antigüedad del bien hipotecado (vivienda nueva o de 2ª mano...), aunque los stocks aíslan la rehabilitación y además, hablan de suelo.

Estas informaciones son esenciales para despejar los hechos que condujeron al auge de 1998-2007 y luego a la actual crisis. Sin embargo, no podemos cruzar de momento esos datos ni al nivel nacional ni mucho menos al nivel provincial. Esa sería pues la gran aportación de un Inventario Permanente de la Actividad Hipotecaria, alimentado esencialmente por la estadística del INE y del Banco de España una vez armonizada.

Quedaría por concluir un simple detalle, esta vez por parte del legislador. Se trata de recuperar el sentido original de la Ley Hipotecaria, amparando el préstamo con garantía exclusiva del bien hipotecado (hoy llaman a eso “dación en pago” cuando el simple término “hipoteca” debería ser suficiente). Todo lo demás está cubierto por el artículo 1911 del Código Civil. Pero para préstamos de gran envergadura, hay que observar el principio “humanista” de Robert C. Merton, Premio Nobel de Economía 1997: “Si el valor de mercado del bien resulta inferior a la deuda, el prestatario preferirá devolver el bien antes que la deuda”. No respetar esa preferencia equivaldría a dar toda la razón a Shylock, el Mercader de Venecia...

<sup>8</sup> International Financial Statistics. FMI.

# Estadística Registral Inmobiliaria

**Luis Alberto Fabra Garcés**

*Universidad de Zaragoza*

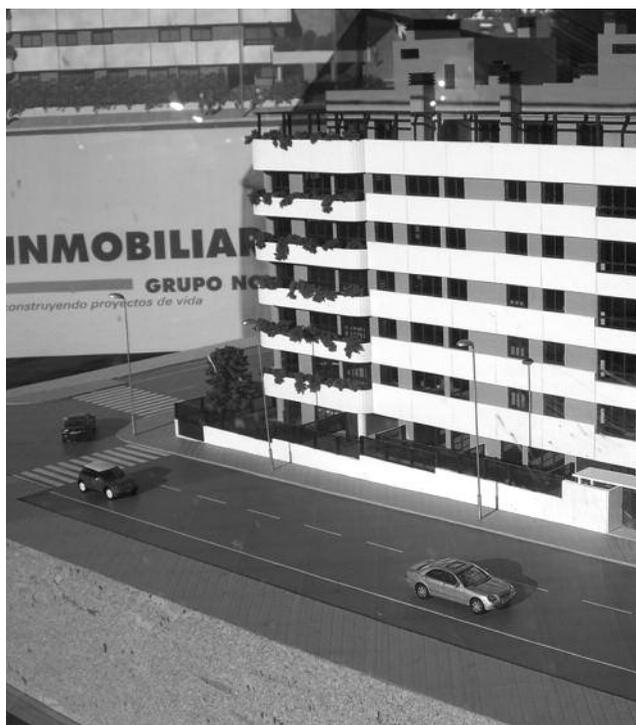
La Estadística Registral Inmobiliaria es una fuente estadística que proporciona información sobre variables del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario español.

El organismo responsable de su publicación y fuente de todos los datos es el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, a través de su Centro de Proceso Estadístico (CPE), contando con la colaboración y asesoramiento científico del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario (GAMERIN) de la Universidad de Zaragoza ([gamerin.unizar.es](http://gamerin.unizar.es)).

La publicación está disponible en: [www.registradores.org](http://www.registradores.org), situándose sobre “Acerca de Registradores”, pinchando en “Estadísticas Registrales” y posteriormente en “Estadísticas de Propiedad”.

Las publicaciones, tal y como se comprueba al acceder al espacio web indicado, quedan desagregadas a través de los correspondientes Anuarios y las publicaciones trimestrales, también conocidas como Informes de Coyuntura. En ambos casos se trata de la conocida ERI (Estadística Registral Inmobiliaria).

Los Anuarios disponibles abarcan desde 2004 hasta 2011 y los Informes de Coyuntura trimestrales desde el segundo trimestre de 2004 hasta el trimestre más reciente (segundo trimestre de 2012).



La periodicidad con la que las publicaciones son incorporadas en la web son, por lo que respecta a los Informes de Coyuntura trimestrales, normalmente dos meses después del cierre del correspondiente trimestre, mientras que los Anuarios se publican aproximadamente cinco meses después del final del año natural.

Las diferencias entre una publicación y otra, además del enfoque relativo al periodo que abarca la correspondiente publicación (trimestral versus anual), están, fundamentalmente, en las variables objeto de análisis. En el Informe de Coyuntura trimestral se abordan aquellas variables que cuentan con cambios más frecuentes en su comportamiento, mientras que en el Anuario, junto a las anteriores, se encuentran otras variables con un comportamiento generalmente más estable.

A continuación se detallan las variables del mercado hipotecario objeto de presentación de resultados y análisis en cada una de las publicaciones, así como el desglose informativo:

- Informes de Coyuntura trimestrales:
  - Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria (%).
    - Bancos.
    - Cajas de Ahorros.
    - Otras entidades financieras.
  - Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado (€/m<sup>2</sup>).
    - Total general.
    - Bancos.
    - Cajas de Ahorros.
    - Otras entidades financieras.
  - Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€).
    - Total general.
    - Bancos.
    - Cajas de Ahorros.
    - Otras entidades financieras.
  - Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda.

- Fijos y variables.
  - Volumen de crédito hipotecario.
  - Número de contratos.
- Euribor, IRPH, Otros índices de referencia.
  - Volumen de crédito hipotecario.
  - Número de contratos.
- Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios.
- Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda. Tipo de entidad financiera (meses).
  - Total general.
  - Bancos.
  - Cajas de Ahorros.
  - Otras entidades financieras.
- Cuota hipotecaria mensual media (€) y porcentaje con respecto al coste salarial.
  - Hipoteca media.
  - Tipo de interés de contratación inicial.
  - Cuota hipotecaria mensual (importe de crédito hipotecario, plazo de contratación y tipo de interés del periodo).
  - Coste salarial mensual medio.
  - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial.
- Anuario (junto a las anteriores):
  - Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%).
    - Viviendas.
    - Locales comerciales.
    - Garajes y trasteros.
    - Terrenos no edificadas.
    - Naves industriales.
    - Bienes inmuebles rústicos.
  - Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y Entidades financieras (%).
    - Vivienda libre. Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
    - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras.
  - Duración de los nuevos créditos hipotecarios. Tipo de bien inmueble (meses).
    - Total de bienes inmuebles.
    - Vivienda.
    - Locales comerciales.
    - Garajes y trasteros.
    - Terrenos no edificadas.
    - Naves industriales.

Los datos utilizados en la elaboración de la estadística son los procedentes de las constituciones de hipotecas sobre bienes inmuebles, procedentes de las mil ochenta oficinas correspondientes a los Registros de la Propiedad de España. Estos datos son enviados desde cada una de las oficinas al Centro de Proceso Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores,

“ **Durante el ciclo alcista el número máximo de constituciones de hipoteca que fueron procesadas trimestralmente fue de más de 500.000, mientras que durante el actual ciclo bajista el número mínimo ha sido de algo menos de 130.000** ”

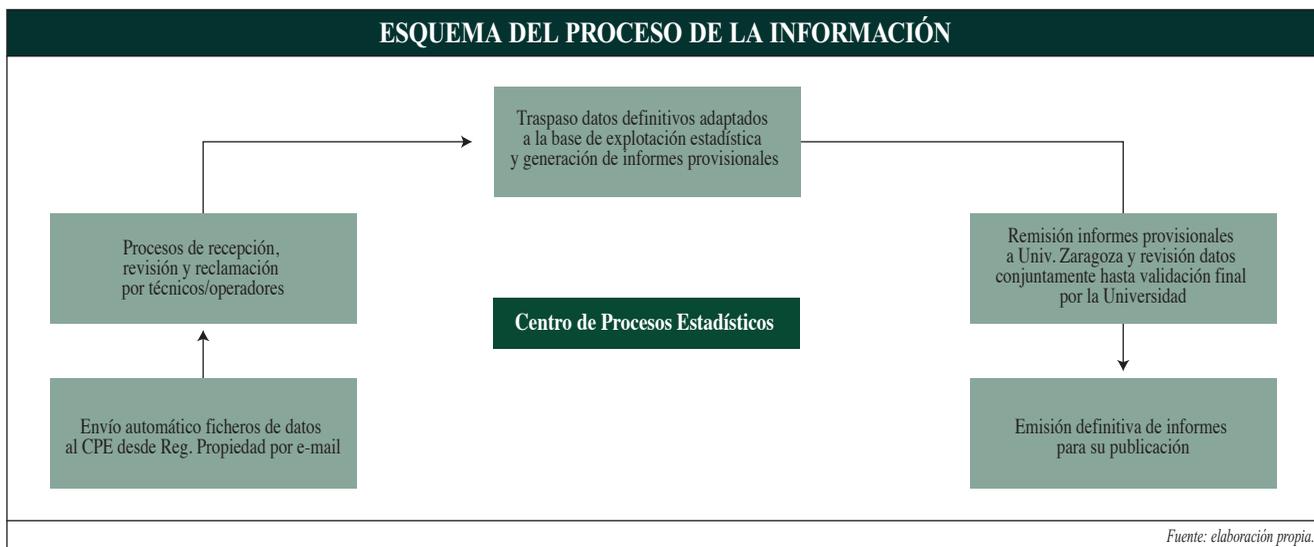
donde son homogeneizados y seleccionados para su tratamiento como datos finales.

El desarrollo de este procedimiento durante ya más de nueve años ha llevado a que no se trabaje a nivel muestral sino que realmente la fuente corresponda al censo de todos los datos. Este hecho constituye un aspecto especialmente significativo al tratarse de más de mil oficinas encargadas de enviar datos con miles de trabajadores involucrados en el proceso, cuya función fundamental no es precisamente la información estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad de nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales que todo ello conlleva.

Una síntesis del proceso seguido desde el envío de datos por parte de cada uno de los Registros de la Propiedad hasta la elaboración final de las correspondientes estadísticas (Informes de Coyuntura trimestrales y Anuarios) queda representado a través del esquema de la página siguiente.

Para hacerse una idea del volumen de datos procesados, señalar que durante el ciclo alcista el número máximo de constituciones de hipoteca que fueron procesadas trimestralmente fue de más de 500.000, mientras que durante el actual ciclo bajista el número mínimo de constituciones de hipoteca procesadas trimestralmente ha sido de algo menos de 130.000. Estas cifras muestran claramente la potencia de los resultados publicados.

En cuanto a los resultados presentados para cada una de las variables, con carácter general se publican como mínimo los siguientes:



- Resultados absolutos trimestrales (nacional y comunidades autónomas).
- Resultados absolutos interanuales (nacional y comunidades autónomas).
- Números índice trimestrales (nacional y comunidades autónomas).
- Números índice interanuales (nacional y comunidades autónomas).
- Tasas de variación trimestrales (nacional y comunidades autónomas).
- Tasas de variación interanuales (nacional y comunidades autónomas).
- Gráficos de evolución histórica de resultados interanuales (desde 4T 2003; nacional).
- Gráficos de evolución histórica de tasas de variación trimestrales (desde 1T 2004; nacional).
- Gráfico de resultados trimestrales (nacional y comunidades autónomas).
- Gráfico de tasas de variación trimestrales (nacional y comunidades autónomas).

Las tasas de variación presentadas en las correspondientes tablas de resultados son 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, tal y como regularmente se hace internamente, indicando los resultados más destacados en las correspondientes publicaciones periódicas.

La Estadística Registral Inmobiliaria tiene una naturaleza abierta, en el sentido de que se está abierto a la recepción de propuestas por parte de los usuarios para la constante mejora de la misma. Este hecho se viene produciendo con regularidad, recibiendo propuestas de mejora e incluso incorporación de nuevas variables, aspecto que en la medida que técnicamente sea viable se tiende a realizar.

Con todo ello se obtiene una publicación con un papel destacado en el suministro de información sobre el mercado inmobiliario y el mercado hipotecario español, que durante los últimos nueve años no ha dejado de suministrar cada trimestre a sus seguidores una información que inicialmente en su gran mayoría no existía y que, con posterioridad, ha supuesto una gran aportación, entre otros, para no pocas instituciones y servicios de estudios.



# “La estadística española ha tenido una importancia extraordinaria en la segunda mitad del pasado siglo”

## ¿Cuál es el campo de estudio que más satisfacciones le ha propiciado?

Evidentemente, la elaboración de la Contabilidad Nacional de España y su distribución provincial que ocupó mucho tiempo en mi tarea estadística. Aparte de las Estadísticas Industriales, también tengo que destacar la elaboración en el Servicio Sindical de Estadística de una estadística provincial del sector servicios (desagregada) que hacía posible el cálculo de la Renta Nacional.

No es fácil pronunciarse sobre cuál de todas estas labores (creación de información estadística, creación y debate de opinión experta, comunicación de la información económica a la opinión pública) es más importante. Es fácil de imaginar que cada uno lo valorará según sus intereses intelectuales, su profesión y sus conocimientos.

## ¿En qué medida ha contribuido la estadística al desarrollo económico y social de nuestro país?

La estadística española, como queda de manifiesto en los trabajos comentados, ha tenido una importancia extraordinaria en la segunda mitad del pasado siglo.

Los responsables del diseño y la ejecución de la política económica necesitan herramientas adecuadas que les ayuden en la toma de decisiones, en la aplicación y en el control de los resultados de las medidas de política económica. El ingrediente sustancial para la creación de estas herramientas es sin duda el aparato estadístico, cuya existencia, fiabilidad y continuidad constituyen una condición *sine qua non* para que las decisiones puedan adoptarse con criterios adecuados y

pueda comprobarse su cumplimiento y evaluarse sus resultados.

La construcción de capacidad estadística es, por tanto, una necesidad ineludible para establecer una estrategia de desarrollo económico y para su seguimiento y su eventual modificación a la vista de los resultados. Pero su conocimiento y su uso no pueden limitarse a los responsables de la política económica, que podrían caer en el despotismo ilustrado si en la sociedad no se estableciera un debate entre expertos, con fuentes suficientes y suficientemente contrastadas de información, que analizaran los asuntos desde perspectivas diferentes de las del Gobierno.

En una sociedad democrática es imprescindible la participación de la sociedad civil en el debate de los asuntos de interés prioritarios de la sociedad para la denominada “*public choice*” y que los ciudadanos entiendan las consecuencias de las decisiones, los costes y los beneficios de cada opción y puedan contar con los conocimientos y datos imprescindibles para valorar si los resultados obtenidos se acercan, o no, al máximo posible y a su mejor distribución con los medios disponibles. La orientación a la opinión pública por los comunicadores y divulgadores de los problemas de la sociedad y de los mecanismos de decisión para afrontarlos son un elemento imprescindible para la elevación del nivel medio de cultura del hombre de la calle y para promover el debate público. La transparencia de la información y el contraste de opiniones interesadas y de opiniones independientes aseguran la existencia de mecanismos sociales para que no puedan cometerse errores muy graves o, al menos, que quienes los cometan paguen el precio del fracaso político.



## Principales aportaciones de Julio Alcaide a la Estadística española

En 1953, coordina las estadísticas industriales por ramas de producción, encomendadas a los Servicios de Estadística de los Sindicatos Nacionales. Fruto de dicha coordinación, fue la publicación de las *Estadísticas de Producción Industrial* en 1958 hasta 1975.

En 1957, colabora en la construcción de la *Tabla Input-Output de la Economía Española* de 1954 y la correspondiente *Contabilidad Nacional*. Tras su finalización, el mismo equipo de trabajo acometió la confección de las tablas de 1955 a 1957 y las respectivas Contabilidades Nacionales. De forma periódica, bajo la dirección estadística de Julio Alcaide, se elaboraron las Tablas Input-Output de 1958, 1962, 1964, 1966, 1968, 1970, 1975 y 1979.

En 1957, el Servicio de Estudios del Banco de Bilbao, con motivo de su 100 aniversario, concibió la idea de elaborar un estudio regional denominado "*Renta Nacional de España y su Distribución Provincial*", encargándosele la estimación del VAB y del empleo de los sectores de la industria, la construcción y los servicios. El éxito de esta publicación aconsejó al Banco de Bilbao la elaboración bienal de estudios sucesivos, por lo que la Dirección del Servicio le propuso incorporarse a su plantilla, con el compromiso de elaborar los sucesivos trabajos de la "*Renta Nacional y su Distribución Provincial*" y la coordinación y elaboración del *Informe Económico Anual* de dicho Banco.

En la Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS) organizó el Departamento de Análisis Económico y Estadístico, elaborando informes continuados sobre la Coyuntura Económica y, anualmente, la estimación de las *Magnitudes Económicas Regionales*, que culminaron con el *Balance Económico Regional* (Autonomías y Provincias) de los años 1995 al 2000. El último Balance que ha dirigido, corresponde a los años 2000 al 2009. Uno de sus últimos trabajos destacables ha sido "*La evolución de la población española, por provincias y regiones autónomas en el siglo XX*" publicado por la Fundación BBVA en el año 2006. Contiene información detallada sobre la demografía de las provincias españolas a lo largo del siglo XX, desglosando la información demográfica española con datos ajustados por quinquenios y con un avance de los primeros años del siglo XXI.



## Semblanza de Julio Alcaide

por Julio Alcaide

Nací en Cádiz el día 18 de enero de 1921, hijo de Ángel Alcaide Tapiador y Adela Inchausti del Olmo. Vine al mundo en condiciones físicas muy desfavorables. Gracias al ilustre médico Don Bartolomé Gómez Planas, pude superar la primera infancia.

En junio de 1936 terminé el Bachiller. La guerra la pasé en Madrid, donde había sido trasladado mi padre. Al finalizar la guerra y para ayudar al sostenimiento económico de la familia, se decidió que antes de regresar a la Universidad, buscara trabajo. En 1940 ingresé como Oficial en el Sindicato Nacional de la Piel. Aprobé las oposiciones al nuevo Cuerpo de Estadísticos Sindicales y fui nombrado Jefe de Estadística en 1945.

Colaborando desde el inicio en los estudios de Renta Nacional de España y su Distribución Provincial del Banco Bilbao, en 1962 pasé a formar parte del banco y a dirigir, entre otros trabajos, los estudios de renta.

Debido a mi gran familia (Categoría de Honor por 19 hijos vivos) he necesitado aceptar todas las colaboraciones públicas o privadas que pudiera aportar: El Ministerio de Hacienda, la Comisión del Plan de Desarrollo, La Secretaría General Técnica del Ministerio de Comercio, FUNCAS, etc.

Entre las personas que más han influido en mi desarrollo personal tengo que citar a Don Joaquín Cabeza de Vaca, Estadístico Facultativo y Secretario General del Servicio Sindical de Estadística, a Don Enrique Fuentes Quintana, Director del Servicio de Estudios del Ministerio de Comercio y a Don Román Perpiñá Grau, Vocal del Consejo de Economía Nacional.

Soy Intendente Mercantil graduado de la Escuela Superior de Comercio de Madrid e hijo predilecto de Cádiz. He recibido varios premios (a destacar el Premio Rey Jaime I de Economía y la Medalla de Andalucía) a lo largo de mi trayectoria profesional. Mi colaboración a la Estadística Nacional, Regional y Provincial quedó cerrada en 2009, por razones de salud y de edad.

## ¿Cuál es la situación actual de la estadística española? ¿Qué esfuerzos quedan por hacer?

La estadística española tiene el inconveniente de no recoger los efectos de la economía sumergida lo que, en las circunstancias actuales, supone una dificultad manifiesta a la hora de alcanzar datos reales a través de las estadísticas disponibles. Mejorar el proceso de elaboración y aproximación en las estadísticas que se dispone hoy en día, sería del máximo interés, pero es probable que la denominada economía sumergida impida llegar al conocimiento real de los datos que se buscan.

## ¿Cómo ve la sociedad española dentro de 20 años?

En el momento actual, existen un cúmulo de normas para modificar los resultados del sector público, pero el fruto que pueda obtenerse de las medidas que se están estableciendo es absolutamente desconocido y, por tanto, hay que reservar opiniones futuras a un periodo tan largo como son dos decenios. No obstante, es evidente que la política del futuro económico de la Unión Europea es un tema discutible y sumamente comprometido. Sería necesario que todos los miembros de la Comunidad Europea analizaran la realidad actual para buscar una solución aceptable para todos los países que la integran.

# Información sobre el crédito hipotecario en el Banco de España

Jorge Martínez Pagés

DG Servicio de Estudios. Banco de España

El Banco de España (BE) recopila numerosa información sobre el mercado hipotecario, en el marco de sus tareas como autoridad monetaria (en el seno del Eurosistema) y como supervisor de la solvencia de las entidades de crédito (EC) españolas. En este artículo se repasa brevemente el contenido de estas estadísticas. Cabe señalar además que, dentro de la sección de Estadísticas de la dirección de Internet del BE, se incluye una síntesis de “Indicadores del mercado de la vivienda” en España, que contiene una amplia selección de indicadores elaborados tanto por el BE como por otros organismos.

## Los balances de las EC españolas

El BE recaba información detallada sobre las distintas partidas del balance de las EC. Esto incluye datos sobre el volumen de préstamos<sup>1</sup> hipotecarios concedidos. Puesto que la oferta procedente de prestamistas extranjeros o nacionales distintos de las EC es en general reducida, estos constituyen además un buen indicador del valor total de la deuda hipotecaria viva de las empresas y las familias españolas. El gráfico 1 muestra las principales series disponibles, expresadas en porcentaje del PIB<sup>2</sup>.

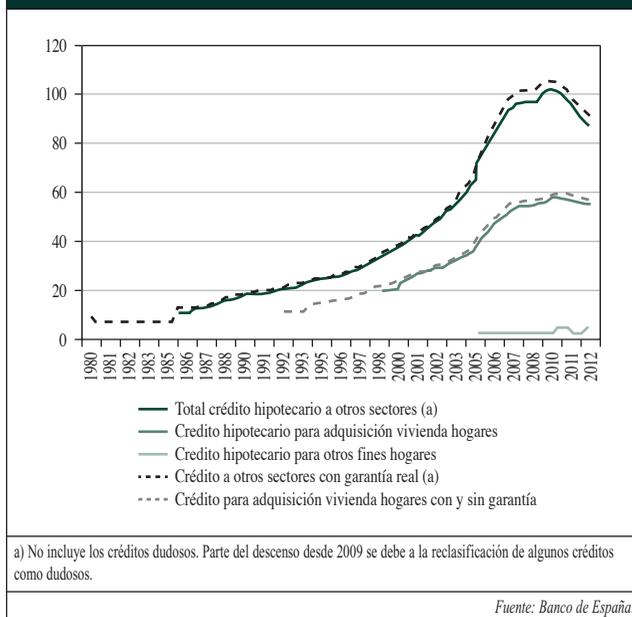
En el caso de los créditos a los hogares, es posible identificar los que tienen garantía hipotecaria, distinguiendo entre los destinados a la adquisición de vivienda y el resto. Ambas series están disponibles con periodicidad trimestral, desde comienzos de 1999, en el primer caso, y mediados de 2005, en el segundo. Para fechas anteriores a 1999 y dado que la gran mayoría de los préstamos concedidos para financiar una vivienda están respaldados por hipoteca, es posible construir una aproximación al valor de los créditos con garantía utilizando el total de los otorgados a los hogares para dicha finalidad, información disponible desde finales de 1992 (véase gráfico 1).

En el caso de las sociedades, no existen datos públicos sobre el crédito a las mismas con garantía hipotecaria. No obstante, se puede obtener una aproximación a partir del total de préstamos hipotecarios a los denominados “otros sectores

residentes”, que incluyen tanto a las familias como a las empresas españolas<sup>3</sup>.

El volumen total de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a los otros sectores residentes está disponible mensualmente desde enero de 1986, pero, salvando ciertos saltos metodológicos, podría proyectarse hasta enero de 1962, utilizando como proxy el total de deudores con garantía real. Sin embargo, un aspecto importante que hay que tener en cuenta

**GRÁFICO 1. CRÉDITO HIPOTECARIO CONCEDIDO POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO ESPAÑOLAS A LOS OTROS SECTORES RESIDENTES**



1 A lo largo de este artículo se hablará de préstamos y créditos, indistintamente, refiriéndose al conjunto de los mismos y sin hacer distinciones por su diferente naturaleza jurídica.

2 Dichas series se pueden encontrar en el capítulo 4 del Boletín Estadístico del BE. Existe información complementaria en el capítulo 8, en los Indicadores Económicos 8.7 y 8.9 y en la Síntesis de Indicadores del Mercado de la Vivienda, dentro de la sección de Estadísticas de la dirección de Internet del BE.

3 Junto con otros intermediarios financieros distintos de las EC que, a los efectos de este mercado, tienen un peso residual.

a la hora de analizar estas dos series es que no incluyen los créditos calificados como dudosos. Esto explica en parte la reducción registrada en los últimos años, al haberse producido una importante reclasificación de créditos con garantía hipotecaria como dudosos.

## Tipos de interés aplicados en las nuevas operaciones

Además de las citadas series sobre deuda viva hipotecaria existe, desde 2003, una estadística armonizada a nivel del área euro que proporciona información, de forma homogénea para los distintos países del área, de todas las nuevas operaciones en euros, de concesión de crédito y de captación de depósitos de hogares y sociedades no financieras residentes en la UEM, realizadas por las EC en cada mes<sup>4</sup>. Dicha estadística se basa en una muestra representativa de entidades declarantes que, en nuestro país, suponen más del 95% del crédito total.

En concreto, las entidades informan sobre:

- Los tipos de interés medios aplicados en las nuevas operaciones realizadas en el mes.
- El importe total de las nuevas operaciones.
- Los saldos vivos existentes a final de mes.
- Los tipos de interés medios de los saldos vivos.

El desglose por instrumentos incluye por separado los créditos a los hogares para adquisición de vivienda, aunque sin distinción de si estos tienen o no garantía hipotecaria<sup>5</sup>. Esta

estadística resulta muy útil para analizar la coyuntura del mercado hipotecario, ya que informa sobre el coste efectivo al que se enfrentan los hogares que contratan nuevos préstamos para la adquisición de viviendas y sobre el importe de las nuevas operaciones realizadas (véase gráfico 2). La variación neta del saldo vivo resulta de la combinación de estas nuevas operaciones y de las amortizaciones y cancelaciones realizadas. Hay que señalar, no obstante, que las nuevas operaciones incluyen también las subrogaciones, tanto del acreedor como del deudor. La mayor o menor intensidad en el uso de estas opciones afectará al importe mensual registrado, sin que ello tenga efectos sobre el saldo vivo.

La estadística incluye un desglose de los créditos para adquisición de vivienda según el plazo de fijación inicial del tipo de interés (hasta un año, de uno a cinco años, de cinco a diez años y a más de diez años), en las operaciones nuevas, y según el plazo en origen (hasta un año, de uno a cinco años y a más de cinco años), en los saldos vivos. Esto permite comparar los tipos de interés aplicados a diferentes plazos aunque, en el caso de España, dado el elevado peso de las operaciones a tipo de interés variable, algunos de estos tipos de interés a plazos superiores no son suficientemente representativos por resultar de un volumen de operaciones reducido.

## La Encuesta sobre Préstamos Bancarios

La Encuesta sobre Préstamos Bancarios (EPB) es una encuesta diseñada por el Eurosistema para ayudar a la toma de decisiones de política monetaria en la UEM. Su objetivo fundamental es contribuir a discriminar con mayor claridad entre las variaciones en los préstamos que responden a cambios en su oferta y las que provienen de modificaciones en su demanda. El BE participa en la misma recopilando las contestaciones de diez entidades de crédito españolas que colaboran trimestralmente. Este conjunto comprende diferentes tipos de entidades con el fin de asegurar la representatividad de la encuesta. Los resultados agregados de estas diez entidades se publican regularmente en la dirección de Internet del BE, en un apartado específico dentro de la sección de Estadísticas.

La EPB analiza tres segmentos del mercado de crédito, de los cuales uno de ellos es el de los préstamos a los hogares para adquisición de vivienda. Aunque, como ya se ha mencionado antes, estos préstamos no tienen por qué tener necesariamente una garantía hipotecaria, en la práctica es así en un porcentaje muy elevado de los casos.

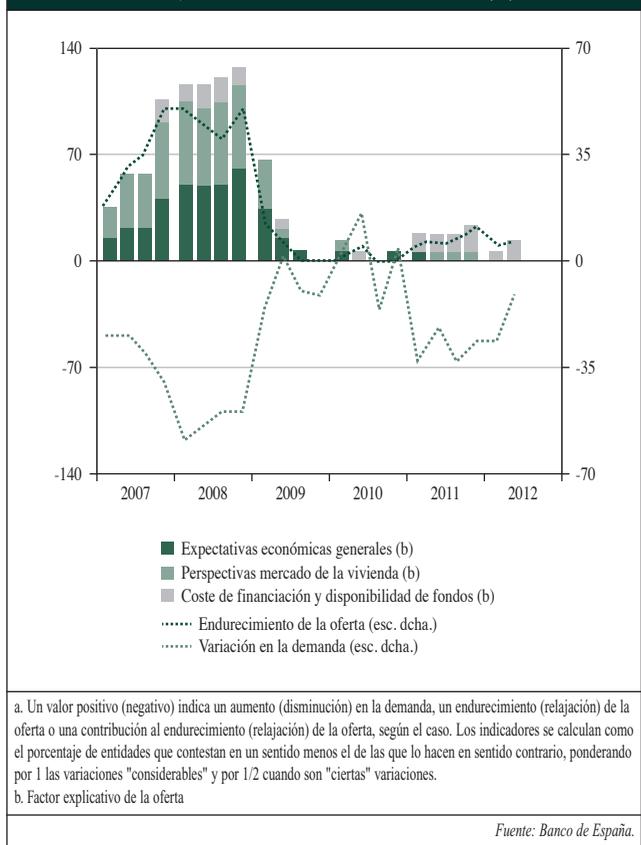
Cabe destacar la necesidad de tratar los resultados con cierta cautela, dado que se trata de información subjetiva (de diez entidades concretas) y de carácter cualitativo. Cada trimestre natural, los encuestados son preguntados por el sentido y el alcance (“cierto” o “considerable”) de las variaciones, durante los últimos tres meses, en las condiciones de oferta y de demanda en su entidad. Por tanto, los resultados hacen referencia a los cambios acaecidos y no a los niveles de dichas condiciones.



<sup>4</sup> Véase el capítulo 19 del Boletín Estadístico del BE para los datos referidos a las EC españolas.

<sup>5</sup> Desde junio de 2010 se tiene información separada de las operaciones garantizadas. No obstante, esto incluye tanto garantías hipotecarias como otro tipo de garantías y avales.

**GRÁFICO 3. ENCUESTA SOBRE PRÉSTAMOS BANCARIOS EN ESPAÑA. CRÉDITO A HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS (A)**



En concreto, la EPB contiene información (desde enero de 2003) sobre:

- Cambios en los criterios aplicados para la aprobación de nuevos créditos.
- Cambios en las condiciones (márgenes, garantías, compromisos, plazo máximo, etc.) de los nuevos créditos.
- Cambios en la demanda percibida.
- Factores explicativos de los cambios en la oferta y la demanda de la entidad.
- Perspectivas sobre la oferta y la demanda de la entidad en los siguientes tres meses.

A modo de ilustración, el gráfico 3 muestra la evolución reciente de algunos indicadores sobre la oferta, la demanda y los principales factores explicativos de la evolución de la primera.

## La Encuesta Financiera de las Familias

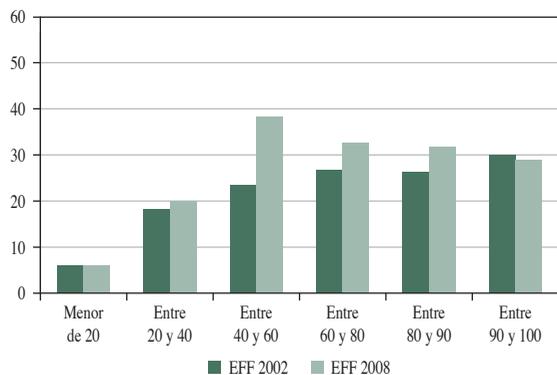
La Encuesta Financiera de las Familias (EFF) es una operación estadística que realiza el BE cada tres años desde 2002. Esta encuesta contiene un conjunto muy amplio de información sobre los hogares entrevistados distribuida en nueve secciones:

1. Características demográficas
2. Activos reales y deudas asociadas
3. Otras deudas
4. Activos financieros
5. Seguros y pensiones
6. Situación laboral e ingresos relacionados
7. Rentas no relacionadas con la actividad laboral
8. Uso de instrumentos de pago
9. Consumo y ahorro

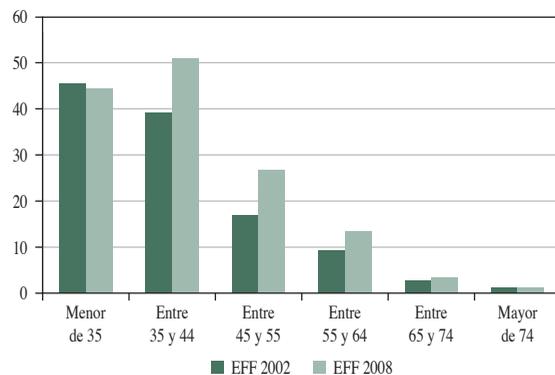


**GRÁFICO 4. ENCUESTA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS**

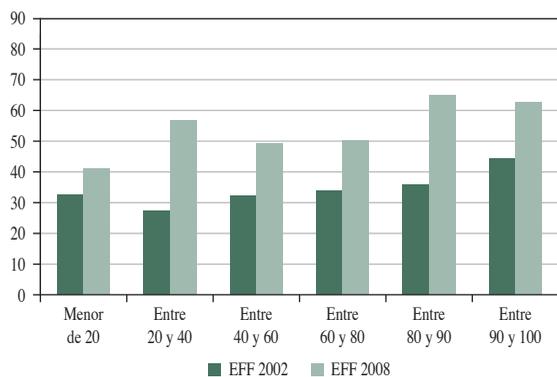
**Porcentaje de hogares con préstamos hipotecarios vivos para adquisición de vivienda principal. Según percentil de renta**



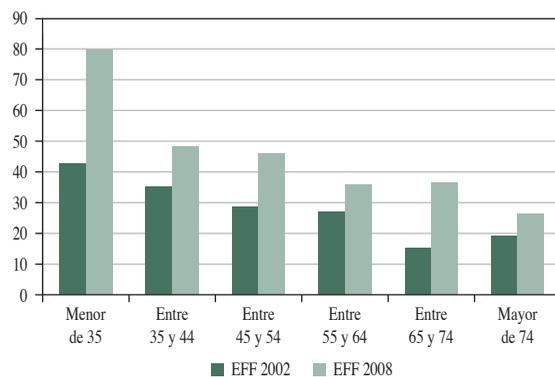
**Porcentaje de hogares con préstamos hipotecarios vivos para adquisición de vivienda principal. Según edad del cabeza de familia (años)**



**Mediana del valor de la deuda de esos hogares. Según percentil de renta**



**Mediana del valor de la deuda de esos hogares. Según edad del cabeza de familia (años)**



Fuente: Banco de España.

Los microdatos de la EFF están disponibles en la dirección de Internet del BE, en un apartado específico dentro de la sección de Estadísticas. No obstante, lo están con un desfase temporal que limita en parte su utilidad como instrumento para el análisis de la coyuntura del mercado, siendo más útil para estudios de carácter estructural.

Puesto que la muestra es relativamente amplia (en torno a 6.000 hogares), es posible realizar un análisis muy rico de la distribución de la deuda hipotecaria de las familias españolas, en función de múltiples características de las mismas. Así, por ejemplo, el gráfico 4 muestra cómo ese tipo de deuda es más común entre los hogares cuyo cabeza de familia es menor de 45 años y es bastante generalizada por nivel de renta, excluyendo el quintil más bajo de la distribución de esta. Igualmente, se observa que el porcentaje de hogares con deudas hipotecarias derivadas de la adquisición de una vivienda principal se incrementó de forma prácticamente generalizada entre 2002 y 2008, al tiempo que aumentaba significativamente la deuda mediana de los hogares endeudados.

Otros análisis que es posible realizar con la EFF son:

- Distribución de la deuda hipotecaria de las familias según activo de garantía (vivienda principal, secundaria, locales, etc.), tipo de interés (fijo, variable), finalidad del préstamo, plazo inicial y remanente.
- Relación entre el importe inicial del préstamo y el precio de compra.
- Relación entre la deuda viva y el valor actual estimado del inmueble.
- Coste de la deuda hipotecaria en proporción de la renta del hogar.
- Tipos e importe de las comisiones aplicadas.
- Etc.

**Para saber más...**

– Estadísticas del Banco de España:  
<http://www.bde.es/bde/es/areas/estadis/>

# Una nueva base de datos de gran relevancia: el Centro de Información Estadística del Notariado

**Jordi Esteve Bargués**

*Director del Departamento de Regulación y Competencia de Solchaga Recio & Asociados*

**Raquel Antón Oller**

*Consultora del Departamento de Regulación y Competencia de Solchaga Recio & Asociados*

En el pasado reciente, el mercado inmobiliario ha sido un protagonista indiscutible que ha marcado de forma decisiva el devenir económico de muchos países y, en particular, de España.

Considerando la importancia crucial de este sector y su impacto sobre la economía y la sociedad, especialmente en el contexto actual, resulta fundamental disponer de las herramientas adecuadas que permitan analizarlo, seguir su evolución e identificar sus problemas y posibles soluciones. Precisamente en esta línea se encuentra la aportación de los notarios, que recientemente han puesto a disposición pública las estadísticas que este colectivo gestiona sobre una amplia variedad de aspectos de la vida económica, jurídica y social en España y entre las que se encuentra, de forma destacada, la información sobre bienes inmuebles y préstamos hipotecarios.

**C**omo consecuencia de una intensa labor de informatización y centralización de la información, los notarios han creado esta gran base de datos que ofrece, de forma parametrizada, la información contenida en las escrituras públicas desde enero de 2007 sobre más de trescientos actos notariales, lo que supone un volumen cercano al millón de series estadísticas, al máximo nivel de desagregación geográfica y temporal compatible con el cumplimiento de los requisitos de confidencialidad que establece la regulación, lo que la convierte en una fuente de información de gran valor y potencial estadístico.

De entre el amplio y variado abanico de información gestionada por el colectivo notarial, tienen especial notoriedad tres ámbitos: inmuebles, hipotecas y sociedades, denominados en la plataforma como estadísticas principales. A pesar de lo diversa que es la actividad notarial en cuanto al objeto contenido en el acto jurídico, estas tres categorías están muy presentes en el desempeño diario de las funciones notariales y sobre ellas tiene este colectivo una información extraordinariamente amplia y valiosa. Precisamente la idea de poner en valor esta ingente y, en muchos casos, información inédita sobre variables cruciales que resultan de gran interés motivó la puesta al servicio de la sociedad de la información notarial.

En cuanto a inmuebles, esta base de datos integra información sobre aquellas operaciones que tienen transcendencia catastral, es decir, que afectan o varían las condiciones físicas de los bienes inmuebles, y las que implican la modificación de la titularidad en la distribución de los derechos reales

sobre éstos. Por tanto, ofrece datos sobre la cantidad y el precio de las compras y ventas de bienes inmuebles y sobre las características de estos últimos como el tipo de construcción o la superficie. En este ámbito, una de las principales aportaciones consiste en ofrecer información inédita hasta la fecha sobre los precios de compraventa de vivienda en España, a elevados niveles de desagregación geográfica hasta ámbitos municipales e incluso superiores para el caso de Madrid y Barcelona.



Por otro lado, la categoría de préstamos hipotecarios ofrece datos sobre el número de actos notariales de hipotecas y sobre la cuantía promedio de las mismas, distinguiendo además, por su finalidad, en función de si la financiación está destinada a la adquisición o construcción de una vivienda u otro tipo de inmueble, a la financiación de promoción empresarial inmobiliaria o de otras actividades empresariales o a la refinanciación de la deuda.

Asimismo, dada la estrecha relación existente entre las hipotecas y la compraventa de vivienda, se ha hecho un esfuerzo por vincularlas para poder ofrecer datos interesantes de la confluencia de ambas, como el precio de tasación de la vivienda en una operación de compraventa mediante hipoteca o el porcentaje de financiación que representa el préstamo hipotecario respecto a la responsabilidad total adquirida por el comprador.

**“ El mercado inmobiliario ha sido un protagonista indiscutible que ha marcado de forma decisiva el devenir económico de muchos países y, en particular, de España ”**

Adicionalmente, esta fuente de información estadística resulta también especialmente relevante en el ámbito de la demografía industrial, ya que dispone de información relativa a las operaciones de ámbito societario como los actos de constitución, de modificación de capital o de extinción y liquidación, por citar solamente algunos ejemplos.

El conjunto de estas estadísticas resulta de gran interés para seguir la evolución de la coyuntura económica en España a través de algunas de sus principales variables macroeconómicas y, por ello, para facilitar la identificación de los datos más destacados y su contextualización, paralelamente a la información disponible en la plataforma, se publicarán notas de prensa describiendo y analizando la información más relevante sobre estas magnitudes.

Con todo, el alcance del Centro de Información Estadística del Notariado no se limita al ámbito macroeconómico, sino que incluye, asimismo, información sobre multitud de variables de naturaleza sociológica sobre cuestiones tan dispares como emancipaciones, donaciones, testamentos o herencias, sobre las que es posible conocer la evolución del número de actos registrados de todos ellos así como indicadores adicionales que varían en función de la categoría.

Otro de los aspectos más valorables de la base de datos es el elevado grado de actualidad de los datos publicados. El envío de la información registrada por los notarios se completa en un periodo máximo de tres meses, pero el porcentaje de información procesada alcanza cotas muy elevadas antes de este límite, por lo que es posible realizar predicciones de los datos a partir del primer mes. Por ello, para explotar al máximo el potencial de la base, se publicarán, a partir de septiembre, los datos provisionales para las variables que admitan una desagregación mensual con un desfase temporal de un mes, en muchos casos, que serán sustituidos por estimaciones más ajustadas al mes siguiente y por los datos definitivos al tercer mes.

Asimismo, para facilitar la utilización y mejorar la comparabilidad temporal de las series, se ofrecerán también, a partir de este mes, las variables de mayor relevancia tanto en su forma original como corregidas por su componente estacional.

Finalmente, cabe mencionar que, a pesar de haber realizado un considerable esfuerzo para optimizar el potencial de esta fuente de información para los investigadores, prensa y sociedad en general, dado su todavía escaso recorrido temporal desde su lanzamiento el pasado mes de julio, el Centro de Información Estadística del Notariado se encuentra aún en un proceso dinámico en el que existe todavía margen para la introducción de cambios que permitan adaptarse a las necesidades y preferencias de sus usuarios. Esta flexibilidad para redefinir el diseño de la obtención y la gestión de la información para adecuarse a los requerimientos de información la convierten en una herramienta especialmente útil.

**“ Los notarios han puesto a disposición pública las estadísticas que gestionan sobre una amplia variedad de aspectos de la vida económica, jurídica y social ”**

Por todo lo anterior, este mosaico de datos estadísticos que amplía y mejora la disponibilidad de información de ámbitos sobre los que no existían estadísticas oficiales y que incrementa la frecuencia respecto a bases de datos alternativas en las variables ya cubiertas, contribuye tanto a la cantidad como a la calidad de la información estadística económica, jurídica y social en España, lo que permitirá realizar un seguimiento de la coyuntura más completo y sensiblemente más ajustado en el tiempo.

## Para saber más...

### ESTADÍSTICA NOTARIAL

#### Acceso:

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)

#### El servicio:

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado proceden del Índice Único Informatizado, una base de datos elaborada por el Consejo General del Notariado que recoge los datos con valor estadístico extraídos de cada acto notarial celebrado en España, debidamente desagregados y anónimos.

#### División de análisis estadístico:

La labor de adaptación de la información tenida en el Índice Único Informatizado para su posterior difusión ha sido realizada por Solchaga Recio & Asociados, en colaboración con el Consejo General del Notariado y la Agencia Notarial de Certificación Ancert.

#### Volumetría de los datos:

- Número de operaciones notariales: 51.243.828
- Número de personas físicas: 23.071.189
- Número de sociedades: 1.954.945
- Número de transmisiones: 11.851.289
- Número de sociedades constituidas: 519.407

## ESTADÍSTICAS PRINCIPALES

### Inmuebles:

Información sobre nº de viviendas del inmueble, superficie promedio y precio promedio m<sup>2</sup> segregado por:

Clase de finca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar libre</li> <li>• Vivienda unifamiliar protegida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda piso libre</li> <li>• Vivienda piso protegida</li> </ul>
Tipo de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En construcción</li> <li>• Nueva construcción en promoción cooperativa o comunitaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nueva construcción en promoción para venta</li> <li>• Segunda mano</li> </ul>
Inmueble con aparcamiento y/o trastero		

### Hipotecas:

Información sobre nº de operaciones y cuantía media segregado por:

Finalidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición de vivienda</li> <li>• Adquisición de otros inmuebles</li> <li>• Construcción de vivienda</li> <li>• Construcción de otra edificación</li> <li>• Financiación de promoción empresarial inmobiliaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiación de otras actividades empresariales</li> <li>• Refinanciación de deuda</li> </ul>
-----------	---	--

Inmueble e hipoteca están además relacionados a través de las variables del porcentaje de financiación y del valor de tasación

### Sociedades:

Información sobre nº de operaciones, socios, capital segregado por:

Objeto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituciones (sociedad civil, partido político, asociación, fundación, sociedad limitada, sociedad anónima, cooperativa fondo de pensiones...)</li> <li>• Disolución de sociedades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquidación y extinción de sociedades</li> <li>• Transformación de sociedades</li> <li>• Ampliaciones y reducciones de capital</li> </ul>
--------	--	--

# Las ejecuciones hipotecarias en la Estadística de la Actividad Judicial

**Idefonso Villán Criado**

*Jefe de la Sección de Estadística Judicial, Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)*

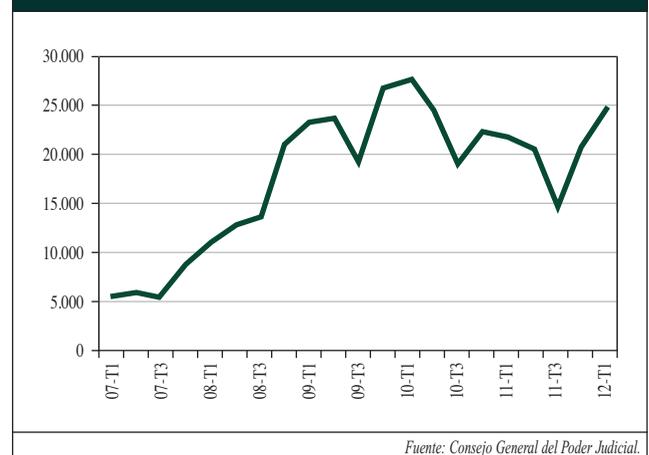
La Estadística de la Actividad Judicial, incluida en el Plan Estadístico Nacional, tiene como objetivo principal la medición de la actividad de los órganos judiciales con el fin de facilitar la inspección, la planificación de la creación y especialización de los órganos judiciales, la determinación de medidas de refuerzo y la rendición de cuentas de su actuación al Parlamento y la ciudadanía. La estadística se confecciona en base a boletines trimestrales recogidos por medio de formularios web en todos los órganos judiciales. Las principales variables que mide son los números de procedimientos ingresados, resueltos y en trámite, las resoluciones que ponen fin a los mismos (sentencias, autos y decretos) y las ejecuciones de estas resoluciones, así como de títulos no judiciales. La difusión se realiza a través de la página web del CGPJ: [www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es), por medio de informes resúmenes trimestrales y anuales de actividad y una base de datos, en PC AXIS, con datos anuales de cada órgano judicial desde 1994 hasta el último año publicado, con posibilidades de agregación por partido judicial, provincia y Tribunal Superior de Justicia.

**D**esde que se empezaron a sentir los efectos de la crisis económica, los órganos judiciales sufrieron importantes incrementos en su carga de trabajo que aconsejaron la realización de un seguimiento. Aunque inicialmente los informes elaborados tenían como único objetivo el de facilitar la planificación de medidas de refuerzo y creación de órganos para absorber el impacto de la crisis, los datos elaborados también tienen un interés social a pesar de su escaso nivel de detalle. El informe de seguimiento de la crisis incluye el número de concursos presentados en los juzgados de lo mercantil, de demandas por despido y reclamaciones de cantidad en los juzgados de lo social, de lanzamientos solicitados a los servicios comunes de notificaciones y embargos y, desde el primer trimestre de 2012, también los practicados directamente por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción. El informe también muestra el número de procedimientos monitorios<sup>1</sup> ingresados y el de ejecuciones hipotecarias iniciadas en los órganos judiciales (juzgados de primera instancia y primera instancia e instrucción). Se computan como ejecuciones hipotecarias aquellos procedimientos que permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. El desglose territorial disponible es el de provincia, Tribunal Superior de Justicia (que coincide con las comunidades autónomas, salvo en el caso

de Andalucía que incluyen a Ceuta y Melilla). No se publica, pero si esta disponible para atender peticiones (y se puede consultar en la base de datos anual en PC AXIS) información por partido judicial.

Esta estadística no ofrece detalle del tipo de bienes que son objeto de la ejecución hipotecaria, ni se dispone de detalle del modo de terminación, debiéndose tomar, por lo tanto, como un indicador de la evolución del fenómeno, e indirectamente de las situaciones en las que las hipotecas llegan a una situación en las que se hace necesario a su tenedor a instar a su ejecución.

**GRÁFICO 1. EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS**



<sup>1</sup> Procedimientos de reclamación de deudas en base a un documento que justifica la existencia de una deuda dineraria, vencida y exigible. Tienen como límite 250.000 euros.

# Asociación Hipotecaria Española, fuente estadística nacional y europea del mercado hipotecario español

Irene Peña

*Economista de la Asociación Hipotecaria Española*

La Asociación Hipotecaria Española (AHE) es una organización profesional especializada, integrada por bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito, cuya finalidad asociativa es la defensa y el desarrollo del mercado hipotecario español.

También forman parte de la Asociación otras instituciones y organizaciones, distintas a las entidades de crédito, vinculadas directamente con las actividades del mercado hipotecario.

**L**a AHE se creó en 1983, en un contexto en el que el mercado hipotecario se acababa de liberalizar a través de la aprobación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que abrió el mercado a la banca privada y estableció los requisitos para los préstamos hipotecarios.

En un momento tan decisivo, en el que la interlocución con el sector se hacía fundamental, fue la propia Administración del Estado quien sugirió la creación de una asociación profesional que englobase a todos los operadores del mercado y que sirviese al análisis de los aspectos fundamentales de la puesta en marcha de la ley y a la interlocución con las autoridades.

Desde entonces, la Asociación Hipotecaria Española se ha consolidado como la voz de la industria hipotecaria española tanto a nivel nacional como a nivel europeo, siendo la única asociación que integra en un único espacio a gran parte de los profesionales del sector.



Una de las labores fundamentales de la AHE, y es la que ocupa este artículo, ha sido el estudio continuado del mercado hipotecario y de cada uno de sus componentes.

Así, la AHE se ha convertido en una de las principales fuentes de información fiable del mercado, utilizada tanto por sus miembros como por las autoridades, sociedad e investigadores nacionales y europeos.

Desde la AHE se elaboran periódicamente diferentes boletines estadísticos e informes económicos en los que se utilizan datos provenientes directamente del Banco de España, AIAF Mercado de Renta Fija o Ministerio de Fomento. La mayoría de estos informes se encuentran accesibles en nuestra página web [www.ahe.es](http://www.ahe.es) y cuentan, además, con una amplia difusión en los medios de comunicación.

Las variables analizadas abarcan un amplio espectro del mercado no solo hipotecario sino también residencial debido a la fuerte interrelación entre ambos sectores.

Asimismo, en el contexto de la Unión Europea, no se puede obviar el análisis de la evolución del crédito hipotecario en España en relación con la de las principales economías europeas.

## Información del mercado hipotecario

Como es sabido, las entidades de crédito que operan en España están obligadas bajo mandato del Banco de España (Circulares 4/2004 y 2/2012 del BDE) a remitir periódicamente estados individuales sobre el desarrollo de su actividad crediticia. Es este requerimiento de información y transparencia el que en la AHE nos permite conocer con detalle la evolución del crédito hipotecario a través de los estados mensual M1 y trimestral T13 de los que el BDE nos remite de forma agregada los capítulos relacionados con la actividad crediticia hipotecaria.

Tradicionalmente la información se ha desglosado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas y establecimientos financieros de crédito; sin embargo, a raíz de la reciente reestructuración del sistema financiero, desde enero de 2012, los datos de actividad correspondientes a bancos y cajas se ofrecen de forma agregada.

Con la información facilitada en el estado M1 la AHE elabora mensualmente su *Informe de actividad crediticia*. La antigüedad de las series y la frecuencia en la recepción de datos permiten un seguimiento riguroso de la evolución del crédito hipotecario.

La principal variable analizada es el crédito hipotecario gestionado, es decir, el volumen de crédito con garantía hipotecaria que se ha concedido (saldo vivo), incluyendo los activos hipotecarios titulizados que están fuera de balance.

Desde el “nacimiento” del mercado hipotecario el saldo vivo del crédito ha mantenido una senda de crecimiento sostenido pasando de 218.843 millones de euros en 1999, a 1.099.540 en diciembre de 2009. Desde esta fecha, sin embargo, el proceso de desaceleración que atraviesa la economía general y especialmente el ajuste del sector inmobiliario han hecho que, por primera vez en su historia, el crédito hipotecario gestionado haya visto reducido su volumen vivo.

Otras variables de las que se hace seguimiento en el informe son el saldo vivo del conjunto del crédito al sector privado residente, o la evolución de los títulos hipotecarios.

El estado T13 ofrece información más detallada si bien su carácter es trimestral como se ha señalado anteriormente. Con los datos obtenidos de este estado desde la AHE se elaboran varios informes como el *Informe de dudosidad hipotecaria* o una parte del *Boletín trimestral informativo* de la AHE.

Algunos de los datos que se extraen del estado T13 son, por ejemplo, la proporción de crédito hipotecario en circulación que se encuentra en manos de los hogares o el destinado a actividades inmobiliarias (crédito promotor); o el número y volumen de operaciones nuevas formalizadas en el periodo

(distinguiendo respecto del total la parte correspondiente al nuevo crédito concedido a los hogares).

Las entidades informan asimismo de los saldos dudosos por finalidad de crédito, es decir, en términos monetarios, aquellos préstamos o créditos que presenten dudas razonables sobre su desembolso total en los términos pactados contractualmente (se incluyen los préstamos morosos, es decir, con algún importe vencido de más de tres meses de antigüedad).

El seguimiento del mercado hipotecario se completa con la información referida a la refinanciación hipotecaria. Para ello, se utilizan los datos de títulos hipotecarios (saldo vivo y emisiones) facilitados trimestralmente por AIAF Mercado de Renta Fija (integrada en Bolsas y Mercados Españoles).

“**La AHE se ha convertido en una de las principales fuentes de información del mercado, utilizada tanto por sus miembros como por las autoridades, sociedad e investigadores nacionales y europeos**”

Si bien en España las entidades de crédito tienen una estructura de banca universal, y por tanto sus fuentes de financiación están diversificadas, existen instrumentos de financiación específica que refinancian una parte importante de la cartera hipotecaria.

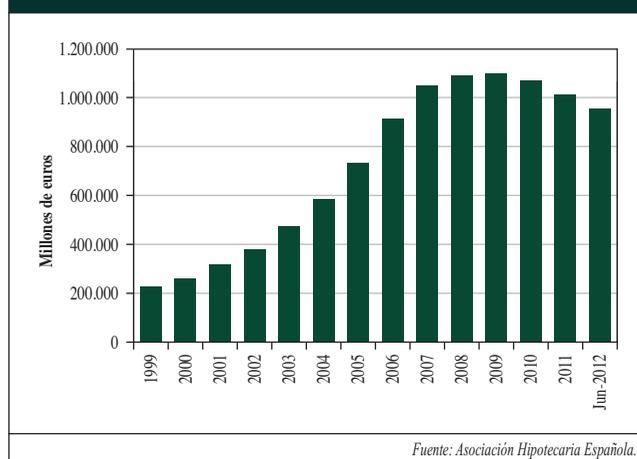
Estos instrumentos de financiación específica son las cédulas hipotecarias (en Europa conocidas como “Covered Bonds”) y la titulización con garantía hipotecaria. El saldo vivo del total de títulos hipotecarios representaba a mitad del ejercicio 2012 en torno a un 56% del crédito hipotecario gestionado.

## Información del mercado de la vivienda

Las estadísticas referidas al mercado de la vivienda se centran, fundamentalmente, en el seguimiento de la evolución del precio medio de la vivienda según datos del Ministerio de Fomento.

En el *Boletín Trimestral Informativo* de la AHE esta información es ampliada con otros importantes indicadores de mercado como son el volumen de transacciones o la evolución de la oferta de vivienda (nuevas viviendas iniciadas y terminadas a través de los visados de obra nueva y certificaciones de fin de obra).

**GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN ANUAL DEL SALDO VIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO**



## Información de los mercados hipotecarios europeos

Muy importante es, asimismo, el estudio del mercado hipotecario español en relación con otros mercados de la Unión Europea. Este estudio lo realiza la AHE a través de su participación en la Federación Hipotecaria Europea, en la que se dan encuentro periódicamente expertos nacionales de cada país para profundizar en distintos ámbitos del mercado hipotecario.

Cabe destacar que las características que definen el préstamo hipotecario no son homogéneas para todos los países de la Unión Europea, sino que presentan diferencias en su definición que dificultan la comparación entre mercados.

Por eso, desde la Federación Hipotecaria Europea los distintos grupos de trabajo han sido muy proactivos a la hora de elaborar distintos estudios sobre el préstamo hipotecario en la UE (por ejemplo sobre los tipos de interés, el coste de la vivienda o la dudosa), que permitieran la comparabilidad y homogeneizar criterios a la hora de presentar la información.

En cuanto a las publicaciones periódicas, trimestralmente se recogen datos sobre la evolución de las principales variables del crédito hipotecario para adquisición de vivienda (saldo vivo, volumen y número de operaciones nuevas, tipos de interés, títulos hipotecarios) y del mercado residencial (precios, transacciones y viviendas iniciadas y completadas en el período, entre otros). Estos datos se agregan y se presentan con comentarios de evolución en el *Quarterly Figures*, del que la AHE elabora un resumen en castellano para su mejor difusión.

Anualmente esta información se amplía y se completa con capítulos sobre cada país en *Hypostat*, principal publicación de los mercados hipotecarios y de la vivienda europeos. Parte de esta información es, asimismo, accesible en castellano desde la web de la AHE.

También de forma anual se publican estadísticas ampliadas y detalladas de los instrumentos de refinanciación hipotecaria,



especialmente del *covered bond* (cédula hipotecaria). Esta información se recoge en el *Fact Book del European Covered Bond Council*, una plataforma creada por la Federación Hipotecaria Europea en 2004. Además de amplia información estadística, el *Fact Book* contiene un análisis exhaustivo del mercado de *covered bonds* de cada jurisdicción y se ha convertido en una publicación de referencia para investigadores y reguladores en toda Europa.

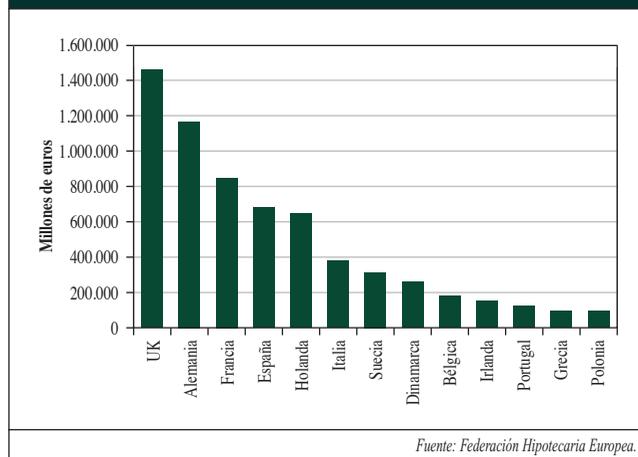
## Conclusiones

La Asociación Hipotecaria Española, a través de su sección de informes y estadísticas, pretende proporcionar un mejor conocimiento del mercado hipotecario, aumentando la transparencia y facilitando la comprensión de los datos mediante la elaboración de notas de evolución e informes.

El crédito hipotecario afecta muy directamente a la sociedad, por lo que cuanto más amplia y clara sea la información más eficiente podrá ser el mercado y con mayor seguridad operarán todos los agentes en él involucrados.

Por eso, toda la información que en la Asociación se maneja es fácilmente accesible de forma gratuita desde nuestra página web ([www.ahe.es](http://www.ahe.es)). Ponemos a disposición nuestro contacto y experiencia para cualquier solicitud de información adicional o aclaración que podamos ofrecer.

**GRÁFICO 2. SALDO VIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO A LOS HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PAÍSES (DIC 2011)**



## Para saber más...

- Asociación Hipotecaria Española: [www.ahe.es](http://www.ahe.es)
- Federación Hipotecaria Europea (inglés): [www.hypo.org](http://www.hypo.org)
- European Covered Bond Council (inglés): [ecbc.hypo.org](http://ecbc.hypo.org)
- Banco de España: [www.bde.es](http://www.bde.es)
- Ministerio de Fomento: [www.fomento.es](http://www.fomento.es)
- Instituto Nacional de Estadística: [www.ine.es](http://www.ine.es)

## ¿Sabías que...?

- **Hipoteca:** Es un contrato mediante el cual se consigue un crédito con la garantía de un bien, cuyo valor responde del riesgo del impago. Las inscripciones de hipotecas expresan el importe de la obligación asegurada y de los intereses, si se hubiesen estipulado.
- Las **entidades financieras** que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras pueden ser Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito/Cajas Rurales, Establecimientos financieros de Crédito, Compañías de Seguros, Personas físicas, Entidades públicas y Otras Entidades Jurídicas.
- Una hipoteca se define empleando 3 parámetros:
  - El **capital**, que es la cantidad de dinero prestada por el banco. El capital prestado suele ser menor que el valor del bien hipotecado, de manera que éste pueda responder por el capital en la subasta en caso de producirse un impago.
  - El **plazo**, que es el tiempo que se estipula para la devolución del préstamo. La devolución del préstamo se realiza mediante pagos periódicos, hasta devolver el capital más los intereses devengados.
  - El **tipo de interés**, que indica el coste de la operación en términos de un porcentaje anual sobre el capital.
- El tipo de interés puede a su vez ser:
  - **Fijo:** Mantiene su valor a lo largo de todo el plazo del préstamo.
  - **Variable:** Su valor es revisado periódicamente con el fin adaptar su valor al estado actual de la economía. Generalmente, se emplea algún índice de referencia como el Euribor, el Mibor, el IRPH o el nuevo IRS (ver recuadro más abajo), en general, a todos ellos se añade un diferencial de forma que el interés de la hipoteca siempre sea superior al índice de referencia.
- En 2011, el 99,2% de las **nuevas operaciones hipotecarias** se establecieron a tipo variable, siendo el Euribor el índice de referencia más ampliamente utilizado.
- El **saldo vivo del crédito hipotecario** en España ascendió en 2011 a algo más de 1 billón de euros, casi su Producto Interior Bruto.
- Más de **la mitad de los hogares** donde el cabeza de familia tiene entre 35 y 44 años tienen préstamo hipotecario en vigor.

FIGURA 1. EVOLUCIÓN DEL EURIBOR Y DEL IRS



Fuente: Bloomberg.

La Circular 5/2012 del Banco de España de junio de 2012 incluyó entre los tipos de interés oficiales de referencia el nuevo **IRS (Interest Rate Swap)** a cinco años. Además, los IRPH de cajas y bancos dejarán de publicarse en abril de 2013, aunque continuará existiendo el IRPH de entidades. El IRS se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por el conjunto de bancos en el mes al que se refiere el índice. Este nuevo índice comenzará a publicarse por el Banco de España de forma oficial en noviembre de 2012.

## Encuesta sobre Generación de Residuos en el Sector Industrial 2010

Publicación incluida en el CD-Rom  
INEbase Agosto 2012  
CD-Rom. 18,84 € IVA incluido  
Información detallada en INEbase:  
[www.ine.es](http://www.ine.es)

Los residuos constituyen un aspecto crucial dentro del ámbito de las políticas medioambientales, en particular, para los países muy industrializados y también para aquellos con asentamientos urbanos en grandes núcleos de población. En respuesta a problemas de este tipo, la relación entre el uso eficiente de los recursos y la generación y la gestión de residuos ha sido señalada como una de las claves tanto en la estrategia de desarrollo sostenible de la UE como en el 6º Programa de Acción Medioambiental 2002- 2012, estableciendo como objetivo primordial desacoplar del crecimiento económico la utilización de recursos y la generación de residuos, y que el consumo no rebasa la capacidad del medio ambiente.

El INE realiza bienalmente este estudio para medir los residuos que generan en España las actividades de carácter industrial, mediante un módulo específico integrado en la Encuesta sobre el Medio Ambiente en la Industria. El diseño de la encuesta sigue las pautas establecidas en el Reglamento (CE) 2150/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, del 25 de noviembre, sobre estadísticas de residuos y del Reglamento (UE) 849/2010 de la Comisión.

## Cifras INE. Panorámica de la educación universitaria

Folleto de 10 páginas  
Disponible en formato electrónico en la web del INE.

La creación del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES), a partir de la Declaración de Bolonia en 1999, ha supuesto la reestructuración y reorganización de los estudios universitarios a fin de adoptar elementos compartidos y comunes entre los 45 países que lo conforman, entre ellos, España.

Actualmente, la enseñanza universitaria se compone de tres ciclos educativos divididos en dos grandes grupos: los estudios de grado y los de posgrado, que comprenden el segundo y tercer ciclo, conducentes a los títulos de máster y doctor. La superación de cada uno de ellos supone la obtención de un título oficial y, además, da acceso al siguiente ciclo. Desde su creación, el objetivo principal del EEES es la adopción de un sistema flexible, comparable y compatible de titulaciones que facilite la movilidad de estudiantes y titulados. Para ello, los estudios siguen un sistema europeo compuesto de un número variable de créditos ECTS (European Credit Transfer System), equivalentes a unas 25/30 horas de trabajo del alumno.

En España, durante el curso 2010/11, contamos con 76 universidades que ofrecen 2.737 estudios de grado y 2.930 másteres. La mayoría de sus estudiantes llegan a ellas tras las Pruebas de Acceso a la Universidad (PAU), a las que en el año 2011 se presentaron un 10,8% más de alumnos que en 2010.

## Publicaciones editadas por el INE de julio a septiembre de 2012

### INEbase Julio 2012

CD-Rom. 16,61 € IVA incluido  
Suscripción anual 145,16 € IVA incluido (12 entregas)  
Contenido:  
Boletín Mensual de Estadística. Julio 2012  
El Empleo de las Personas con Discapacidad. Serie 2008-2010. Ampliación  
Elecciones a la Junta General del Principado de Asturias del 25 de marzo de 2012  
Elecciones al Parlamento de Andalucía del 25 de marzo de 2012  
Encuesta de Estructura Salarial 2010. Avance de resultados  
Encuesta del Gasto de las Empresas en Protección Ambiental 2010  
Encuesta sobre el Suministro y Tratamiento del Agua 2010  
Encuesta sobre el Uso de TIC y Comercio Electrónico en las Empresas 2011-2012  
Encuesta sobre el Uso del Agua en el Sector Agrario 2010  
EPA. Módulos: Problemas de salud y su relación con el empleo. Año 2011  
EPA. Principales resultados. 2º Trimestre 2012  
EPA. Principales resultados. 2º Trimestre 2012  
Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad 2011  
Estimaciones de la población actual de España calculadas a partir del censo de 2001. Serie 2002-2012 a 1 julio 2012  
Indicadores coyunturales: IPC, IPCA, IPRI, IPI, ICM. Dato mensual  
Indicadores de Confianza Empresarial. 3º Trimestre 2012  
Indicadores del sector TIC 2010  
Indicadores demográficos básicos. Datos avanzados 2011  
Indicadores sobre el agua. Serie 2004-2010  
Movimiento natural de la población. Datos avanzados 2011  
Variables submuestras. Serie 2005-2011. Año 2005 datos provisionales

### INEbase. Agosto 2012

CD-Rom. 16,61 € IVA incluido  
Suscripción anual 145,16 € IVA incluido (12 entregas)  
Contenido:  
Boletín Mensual de Estadística. Agosto 2012  
Contabilidad Nacional de España. Serie 2000-2011  
Contabilidad Nacional Trimestral. 2º Trimestre 2012  
Cuentas de los Residuos en España 2008  
Directorio Central de Empresas DIRCE 2012  
Encuesta Anual de Coste Laboral. Serie 2008-2011  
Encuesta de Financiación y Gastos de la Enseñanza Privada. Curso 2009-2011  
Encuesta Industrial de Productos 2011  
Encuesta sobre Generación de Residuos en el Sector Industrial 2010  
Encuesta sobre Recogida y Tratamiento de Residuos. Residuos Urbanos 2010  
Encuesta sobre Recogida y Tratamiento de Residuos. Tratamiento de Residuos 2010  
Indicadores coyunturales: IPC, IPCA, IPRI, IPI, ICM. Dato mensual  
Indicadores sobre Residuos Urbanos. Serie 2002-2010

### Cifras INE. Panorámica de la educación universitaria

Folleto de 10 páginas  
Disponible en formato electrónico en la web del INE.

## Direcciones y teléfonos de interés

INE- Pº de la Castellana, 181 y 183 -28046 Madrid  
[www.ine.es](http://www.ine.es)

### Atención a usuarios

Tfno: 91.583.91.00

Fax: 91.583.91.58

Consultas: [www.ine.es/infoine](http://www.ine.es/infoine)

Lunes a jueves de 9 a 14  
y de 16 a 18 horas.

Viernes de 9 a 14:30 horas

### Índice-Librería del INE

Tfno: 91.583.94.38

Fax: 91.583.45.65

E-mail: [indice@ine.es](mailto:indice@ine.es)

Lunes a viernes de 9 a 14:30 horas

### Biblioteca

E-mail: [biblioteca@ine.es](mailto:biblioteca@ine.es)