

Estadística Registral Inmobiliaria

Luis Alberto Fabra Garcés

Universidad de Zaragoza

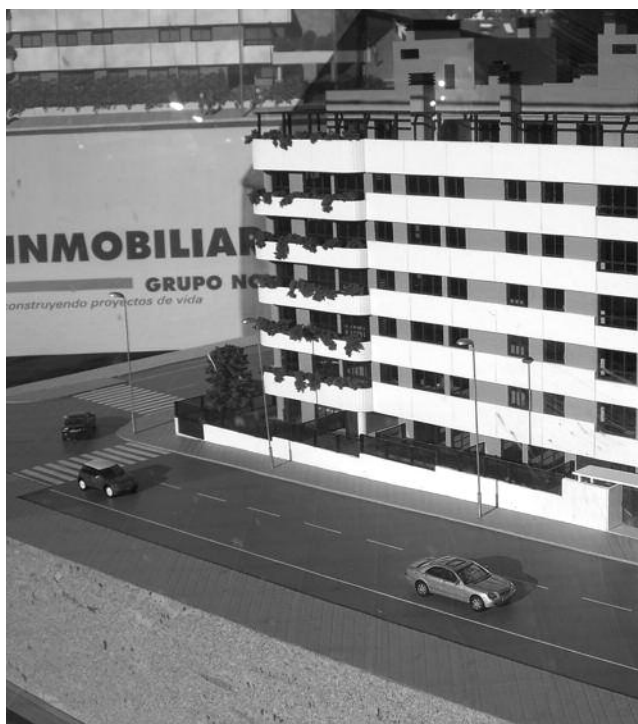
La Estadística Registral Inmobiliaria es una fuente estadística que proporciona información sobre variables del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario español.

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).

La publicación está disponible en: 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 (€/m²).
 - 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.

“
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.

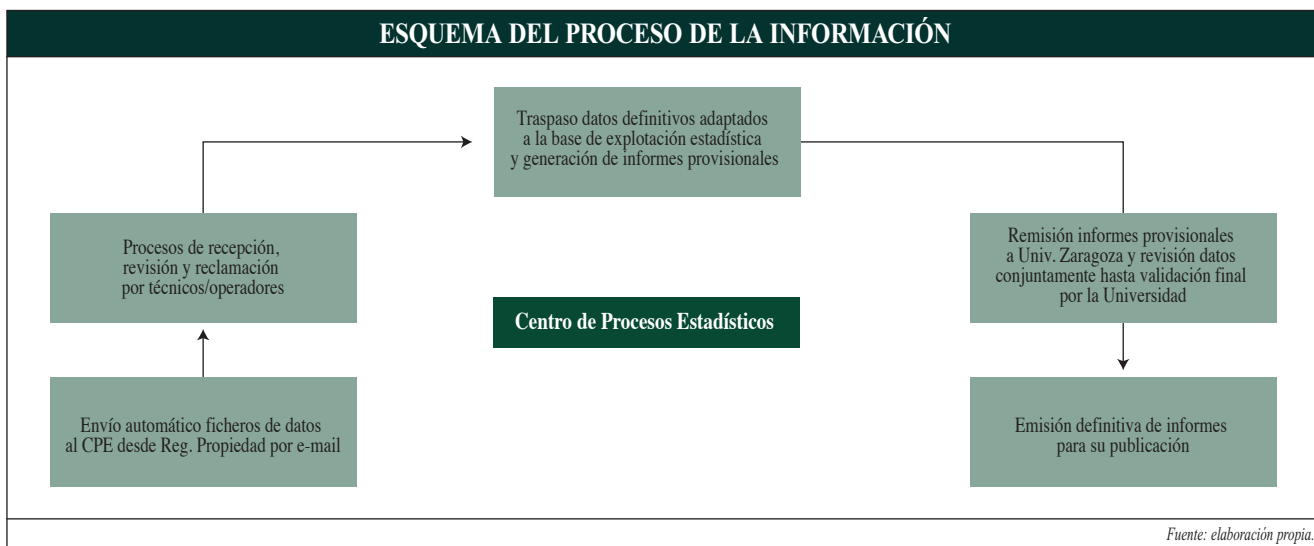
El desarrollo de este procedimiento durante ya más de nueve años ha llevado a que no se trabaje a nivel muestral sino que realmente la fuente corresponda al censo de todos los datos. Este hecho constituye un aspecto especialmente significativo al tratarse de más de mil oficinas encargadas de enviar datos 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:

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,



- 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).

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.

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.

