

# 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 | Meses anteriores: [▼]  
[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)