

Estadística de Hipotecas (H)

Reseña Metodológica



INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

Instituto Nacional de Estadística (INE)

Madrid, octubre de 2013

Índice

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 1 | Nota introductoria | 3 |
| 2 | Objetivos | 4 |
| 3 | Ámbitos de investigación | 4 |
| 4 | Variables investigadas | 5 |
| 5 | Método de recogida | 12 |
| 6 | Tratamiento de la información | 12 |
| 7 | Difusión de la información | 12 |

1 Nota introductoria

La Estadística de Préstamos Hipotecarios 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.

Su objetivo era recoger datos de las **hipotecas constituidas** sobre bienes muebles, inmuebles y buques con información mensual.

Esta estadística recogía 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.

La primera monografía de la Estadística de Hipotecas se publicó en el año 1989 con los resultados de 1986 y 1987.

Posteriormente, y para agilizar las publicaciones anuales, se sustituyó la publicación monográfica por la publicación de **Tablas anuales**. Los primeros datos publicados de esta forma están referidos a 1991. La publicación de dicha información se ofrece en soporte magnético a partir de 1994 y aparece en internet a partir de 1998.

Durante el año 2002 y 2003, el Instituto Nacional de Estadística ha llevado a cabo una gran reforma de la estadística, en la que lo más destacable es que mientras hasta 2003 los datos eran proporcionados por cada uno de los Registros de la Propiedad a la correspondiente Delegación Provincial a través de un cuestionario normalizado en soporte papel y posteriormente enviados a Servicios Centrales, a partir de ahora, en virtud del convenio de colaboración firmado recientemente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Instituto Nacional de Estadística, los datos llegan directamente del Servicio de Sistemas de Información del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Desde enero de 2004 se publican únicamente datos sobre las hipotecas de bienes inmuebles.

El Instituto Nacional de Estadística quiere agradecer la colaboración del Colegio de Registradores que ha participado en la elaboración de esta reforma.

2 Objetivos

Constitución de Hipotecas

El objetivo principal es ofrecer el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles (de naturaleza rústica, urbana y de otras naturalezas) y se inscriben en los Registros de la Propiedad. El importe se refiere al de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

La Estadística de Hipotecas del INE no 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.

Cambio de Hipotecas

Se contabiliza como cambio todo hecho entre las partes que puede modificar una obligación hipotecaria. En general, se produce un cambio de hipoteca cuando se cambian las condiciones originales del préstamo hipotecario. Entre estos cambios destacan: el cambio del titular del bien hipotecado o del titular/es del préstamo, el cambio de tipo de interés, el cambio en el importe del capital prestado, el cambio en el plazo de amortización establecido, etc.

La Estadística de Hipotecas contabiliza el número total de cambios de hipotecas formalizados en las escrituras de novación y subrogación inscritas en los Registros de Propiedad en el mes de referencia, y los clasifica de acuerdo a la siguiente tipología:

- Subrogación acreedor hipotecario: es el proceso por el cual el préstamo hipotecario cambia de entidad financiera con el fin de modificar, o bien las condiciones del tipo de interés tanto ordinario como de demora inicialmente pactado o vigente, o la ampliación del plazo del préstamo, o ambas. En este caso el deudor subroga su préstamo hipotecario al nuevo acreedor.
- Subrogación deudor hipotecario: es cuando la modificación consiste en el cambio de titular/es del bien hipotecado, sin que el préstamo hipotecario cambie de entidad. Un ejemplo de este tipo de subrogación se presenta cuando una persona física o jurídica compra a otra un bien inmueble con una carga hipotecaria, y el comprador del bien se subroga al préstamo hipotecario del vendedor.
- Novación modificativa: cuando la modificación de la obligación hipotecaria se produce dentro de la misma entidad financiera. La novación se da cuando el deudor pacta con la entidad financiera nuevas condiciones en su préstamo hipotecario. Estas nuevas condiciones pueden ser sobre el tipo de interés, el importe pendiente, el plazo de amortización o incluso sobre los titulares del préstamo (supresión de alguno de ellos, etc).

Dentro de las posibles modificaciones que puede sufrir un préstamo hipotecario, la estadística de hipotecas sólo analiza la información correspondiente al número de préstamos hipotecarios que en el mes de referencia han cambiado sus condiciones de tipo de interés.

Por el momento, no es posible analizar el número de cambios que se producen por modificaciones en otras condiciones del préstamo distintas a las de tipo de interés como son la ampliación del capital prestado o del plazo establecido.

Cancelación Registral de Hipotecas

Se contabiliza el número de hipotecas que en el mes de referencia han sido canceladas totalmente y cuya escritura de cancelación ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La Estadística de Hipotecas no contabiliza el número total de cancelaciones totales de préstamos hipotecarios en el mercado, sino que sólo proporciona información de aquellas cancelaciones totales formalizadas en escritura de cancelación e inscritas en los Registros de la Propiedad.

3 Ámbitos de investigación

3.1 ÁMBITO POBLACIONAL.

El ámbito poblacional estudiado está constituido por el conjunto de Registros de la Propiedad.

3.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO.

El ámbito geográfico de esta estadística abarca todo el territorio nacional.

3.3 ÁMBITO TEMPORAL.

La estadística tiene carácter mensual.

4 Variables investigadas

4.1 HIPOTECA

Contrato mediante el cual se consigue un crédito con la garantía de un bien (mueble o inmueble), cuyo valor responde del riesgo del impago.

El objeto de la Estadística de Hipotecas incluye las hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles (naturalezas rústicas, urbanas y otras) e inscritas en los Registros de la Propiedad.

Las hipotecas por su origen se clasifican en voluntarias o legales.

- **Voluntaria.-** Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan, y sólo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquellos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes. Se requiere:

1º Que se hayan constituido en escritura pública

2º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad

- **Legal.-** Los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe.

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.

La hipoteca legal, una vez constituida e inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más especialidades que las expresamente determinadas en la Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

4.2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Subsistirán los Registros de la Propiedad en todas las poblaciones en que se hallen establecidos. No obstante, el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y con las formalidades reglamentarias, cuando así convenga al servicio público, atendido el volumen y movimiento de la titulación sobre bienes inmuebles y derechos reales, podrá oyendo al Consejo de Estado, acordar el establecimiento de nuevos Registros de la Propiedad en determinadas localidades, así como la modificación o supresión de los existentes.

4.3 SERVICIO DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN DEL COLEGIO OFICIAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Entre otras competencias, tiene la de recibir todas las inscripciones realizadas en los Registros de la Propiedad.

Este servicio facilita mensualmente al Instituto Nacional de Estadística, en soporte informático, la información necesaria para elaborar la estadística.

4.4 MUNICIPIO

Unidad territorial administrativa, formada por una población y cierta extensión de territorio alrededor de ella, llamada término municipal, regida toda ella por un Ayuntamiento.

4.5 PROVINCIA

Cada una de las divisiones administrativas del territorio español.

4.6 TITULAR DEL BIEN HIPOTECADO

Los titulares del bien susceptible de hipoteca pueden ser, entre otras, personas físicas o personas jurídicas.

- **Persona física.-** Se define la persona física como todo individuo del género humano, susceptible de ser sujeto de derechos y obligaciones.
- **Persona jurídica.-** Corporación, asociación o fundación de interés público y reconocida por la ley. No tiene existencia individual física. También lo es toda asociación de interés particular, ya sea civil o mercantil, a la que la ley concede personalidad propia independiente de la de sus asociados.

4.7 FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN A TRAVÉS DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA

Fecha en la que se formaliza la operación que garantiza la hipoteca a través de una escritura.

4.8 FECHA DE INSCRIPCIÓN

Fecha en que la escritura de hipoteca queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma. La inscripción se hace en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes susceptibles de la hipoteca.

Esta fecha no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la operación a través de la escritura.

4.9 MES DE REFERENCIA

Se toma como mes de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser el momento en que se formaliza la hipoteca.

4.10 OPERACIÓN GARANTIZADA

La operación que se garantiza en una constitución de hipoteca puede ser:

- **Préstamo hipotecario.**- contrato por el que una parte entrega a otra dinero, con la condición de su devolución en un tiempo establecido. Cuando el préstamo se realiza con garantía de un bien y cuyo valor responde del riesgo del impago, recibe el nombre de préstamo hipotecario, siendo éste el más utilizado en la constitución de hipotecas por su favorable tratamiento fiscal (periodos amplios de amortización, bajo interés, desgravación fiscal, etc.).
- **Crédito.**- En las hipotecas constituidas a favor de los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de Crédito debidamente autorizadas, en garantía de operaciones cambiarias y crediticias, podrán pactarse los importes de la obligación asegurada, según los requisitos señalados en la Ley. En este epígrafe se aglutinan las Operaciones garantizadas a través de Cuenta de crédito y de Apertura de crédito.
- **Otras Operaciones.**- Incluye el resto de operaciones que se garantizan en una constitución de hipoteca.

4.11 ENTIDAD PRESTAMISTA

Entidades que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras. Estas entidades se clasifican en Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito/Cajas Rurales, Establecimientos financieros de Crédito, Compañías de Seguros, Personas físicas, Entidades públicas y Otras Entidades Jurídicas.

4.12 CAPITAL GARANTIZADO

Importe resultante de la garantía hipotecaria.

4.13 VALOR TASACIÓN PERICIAL

Valoración del bien hipotecado con los precios máximo y mínimo. La tasación la realiza un perito para que la valoración que dan sobre el bien hipotecado sirva de tipo, en caso de impago, en la subasta. En la Estadística se anotará el valor máximo.

4.14 COSTAS

Suma que representa los gastos judiciales que ocasionan las garantías accesorias, que no sean ni principal ni interés.

4.15 SUPERFICIE

Extensión que ocupa el bien hipotecado. Según las características que se tengan en cuenta, la superficie puede ser:

- **Superficie edificada construida.**- Superficie edificada de la finca, incluidos los espacios no aptos para habitar o usar.
- **Superficie edificada útil.**- Superficie edificada de la finca apta para habitar o usar (no incluye lo ocupado por tabiques, elementos comunes, etc.).
- **Superficie del terreno.**- Superficie total del terreno.

4.16 NATURALEZA DE LA FINCA

Las fincas hipotecada se clasifican según su naturaleza en naturaleza rústica, naturaleza urbana y otras naturalezas.

Naturaleza rústica. Se consideran fincas rústicas cuando pertenecen a zonas rurales o tienen relación con el campo. Las fincas rústicas se desagregan en la siguiente clasificación:

- **Secano.-** Finca rústica no regada. Su cultivo se obtiene sólo con agua de lluvia.
- **Regadío.-** Finca rústica que se puede regar y su cultivo se obtiene a través de algún sistema de riego.
- **Vivienda rústica.-** Construcción utilizada para vivienda, fuera del casco urbano.
- **Edificio agrario rústico.-** Construcción utilizada para servicios agrarios. Incluye a los silos, hórreos, granjas, explotaciones ganaderas, etc. y otras edificaciones de uso agrario análogas, determinadas en la Ley y Reglamento Hipotecario.
- **Explotación agrícola.-** Superficie rústica dedicada a la labranza o cultivo de la tierra o la ganadería. Puede incluir o no vivienda/as, naves u otras edificaciones. A modo de ejemplo: cortijos, masías, etc.
- **Otras rústicas.-** Incluye las fincas y edificaciones rústicas no contempladas en las cinco rúbricas anteriores.

Naturaleza urbana.- Se consideran fincas de naturaleza urbanas cuando están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear o desarrollar un núcleo urbano. Se desagregan en la siguiente clasificación:

1. Viviendas

- **Piso con anejos.-** Se denomina anejo, aquel elemento que no se puede separar de la vivienda porque sirve para su uso, es decir, en este epígrafe se incluyen aquellas viviendas que además del piso, tienen también un garaje o/y un trastero, no destinado a vivienda y utilizable para otros usos, estando así contemplado en la Ley de división horizontal y constatado en la escritura pública de la vivienda.
- **Piso sin anejos.-** Viviendas que no tienen ningún habitáculo dependiente de ellas. Esta rúbrica incluye también a los pisos, que teniendo anejos, éstos tengan escritura independiente y en el momento de hipotecarlos, hay una parte del préstamo diferenciada e independiente del piso, que corresponde a al anejo.
- **Vivienda adosada.-** Vivienda unifamiliar unida por los tabiques derecho e izquierdo de su fachada principal a otras viviendas unifamiliares. Puede ser de una o varias plantas, tener o no anejos, estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio. En esta rúbrica se anotarán también las viviendas pareadas (viviendas construidas de forma que se unen por un muro lateral de dos en dos). Pueden ser de una o varias plantas; tener o no anejos; estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.
- **Vivienda aislada.-** Viviendas unifamiliares, construidas, de forma aislada, es decir, todos sus muros son independientes. Puede ser de una o varias plantas; tener o no anejos; estar dentro de una parcela de terreno igual o mayor que el edificio.

2. Solares

- **Terreno no edificado.-** Suelo urbano sin edificar, con independencia de si constituye o no solar. En el caso de suelo rústico urbanizable se incluirán las parcelas (a modo de ejemplo, una urbanización).

3. Otras urbanas

- **Local Comercial.-** En este apartado se incluyen los locales cuya actividad principal sea el comercio.
- **Garajes.-** Se incluyen los aparcamientos públicos o privados. También incluyen todos aquellos garajes privados dentro de un edificio de viviendas u otros fines, pero con folio independiente.
- **Oficina.-** Locales destinados a prestar servicios públicos, pero de uso no comercial.
- **Trastero.-** Incluye los locales con folio independiente y uso no especificado en las otras rúbricas de locales, tanto los incluidos en el edificio de la vivienda del propietario, como los que estén en otro edificio.
- **Nave industrial.-** Cada uno de los espacios que se extienden entre muros para formar una fábrica, almacén u otra construcción de tipo industrial.
- **Edificio destinado a viviendas.-** Edificio cuyo destino principal son las viviendas, independientemente de poder tener también locales comerciales y/o garajes y/o trasteros.
- **Otros edificios no determinados con anterioridad.** Edificios (o complejo de edificios) cuyo destino principal no es la vivienda. Es decir, pueden ser colegios, clínicas hospitalarias, residencias, cines, hoteles, etc. Lo mismo que en la rúbrica anterior, la anotación de la inscripción de hipoteca se hará una sola vez en esta rúbrica con el importe total del préstamo, costas y valor de tasación, así como el resto de variables solicitadas.
- **Aprovechamiento urbanístico.-** Edificabilidad total del polígono, sector o unidad de actuación, una vez deducidos los metros cuadrados de construcción destinados a edificación dotacional de cesión obligatoria.
- **Otras urbanas.-** Se incluirán en este apartado las fincas de naturaleza urbana, cuya clasificación en las rúbricas anteriores no sea posible.

Otras naturalezas

- **Concesiones administrativas.-** En esta rúbrica se incluirán todas las concesiones otorgadas por la administración (minas, aguas, gasolineras, autopistas, etc.)
- **Otras naturalezas.-** Se incluirán en este apartado las fincas cuya naturaleza no responda a ninguna de las clasificadas anteriormente en rústica o urbana, tales como zonas verdes, ermitas, terreno ganado al mar, etc.

4.17 RÉGIMEN DE LA VIVIENDA

Esta variable recoge información sobre el régimen de protección en las viviendas, es decir, si éstas son de precio libre o tienen algún régimen de protección oficial.

4.18 ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA FINCA

El estado constructivo de la finca se refiere al estado de la construcción o edificio que esté ubicado en una finca. En las fincas urbanas, se clasifica en dos tipos: si la obra está en construcción o proyecto o si la obra esta terminada. Se codifica también la finca sin edificar.

4.19 TIPO DE INTERÉS

Cantidad que se paga como remuneración por la disponibilidad de una suma de dinero tomada en concepto de crédito. En esta estadística se refiere al interés que se paga en la concesión de los préstamos hipotecarios. Se clasifica en: interés fijo e interés variable.

- **Interés fijo.**- Interés que no cambia durante todo el plazo de tiempo que dure el préstamo, es decir, el tanto por cien se mantiene fijo. No se recoge el tipo anual efectivo o TAE. Se anotará el interés inicial.
- **Interés variable.**- Cuando no permanece fijo durante el plazo de tiempo que dure el préstamo. El interés variable consta de un índice de referencia (en esta estadística los índices de referencia se clasifican en ocho). Se anotará también el interés inicial.

4.20 CLASE DE HIPOTECA

Tal y como se ha descrito anteriormente, las hipotecas pueden ser voluntarias o legales.

4.21 DETERMINACIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA

El plazo previsto en la duración de la hipoteca para el pago de las cuotas del crédito hipotecario (u otra operación garantizada) puede concretarse de diferentes formas. En esta estadística se contempla el siguiente:

- **Plazo fijo.**- El crédito hipotecario se amortiza en un número de plazos mensuales fijos, independientemente de la cuota que puede variar todos los meses hasta amortizar la totalidad del préstamo.

5 Método de recogida

Los datos se reciben del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, siendo el Servicio de Sistemas de Información el encargado de recoger la información de los Registros de la Propiedad y suministrar dicha información al INE en soporte magnético, tratándose, por tanto, de una estadística administrativa.

6 Tratamiento de la información

Los datos obtenidos se someten a programas de depuración para subsanar posibles errores.

Una vez depurados los datos, tiene lugar una fase de imputación y estimación de datos con el fin de elevar los resultados obtenidos a la población objeto de estudio.

7 Difusión de la información

Terminadas estas fases de recogida, tratamiento y estimación, se tabula la información.

Con carácter provisional, la información se difunde mensualmente a través de una nota de prensa, que incorpora un conjunto de tablas con los datos más relevantes.

Anualmente se difunden datos con resultados definitivos. Se realiza una publicación electrónica con resúmenes mensuales y anuales con datos definitivos para el total nacional, las comunidades autónomas y las provincias.

Toda la información correspondiente a esta estadística puede encontrarse en la página web del INE <http://www.ine.es>