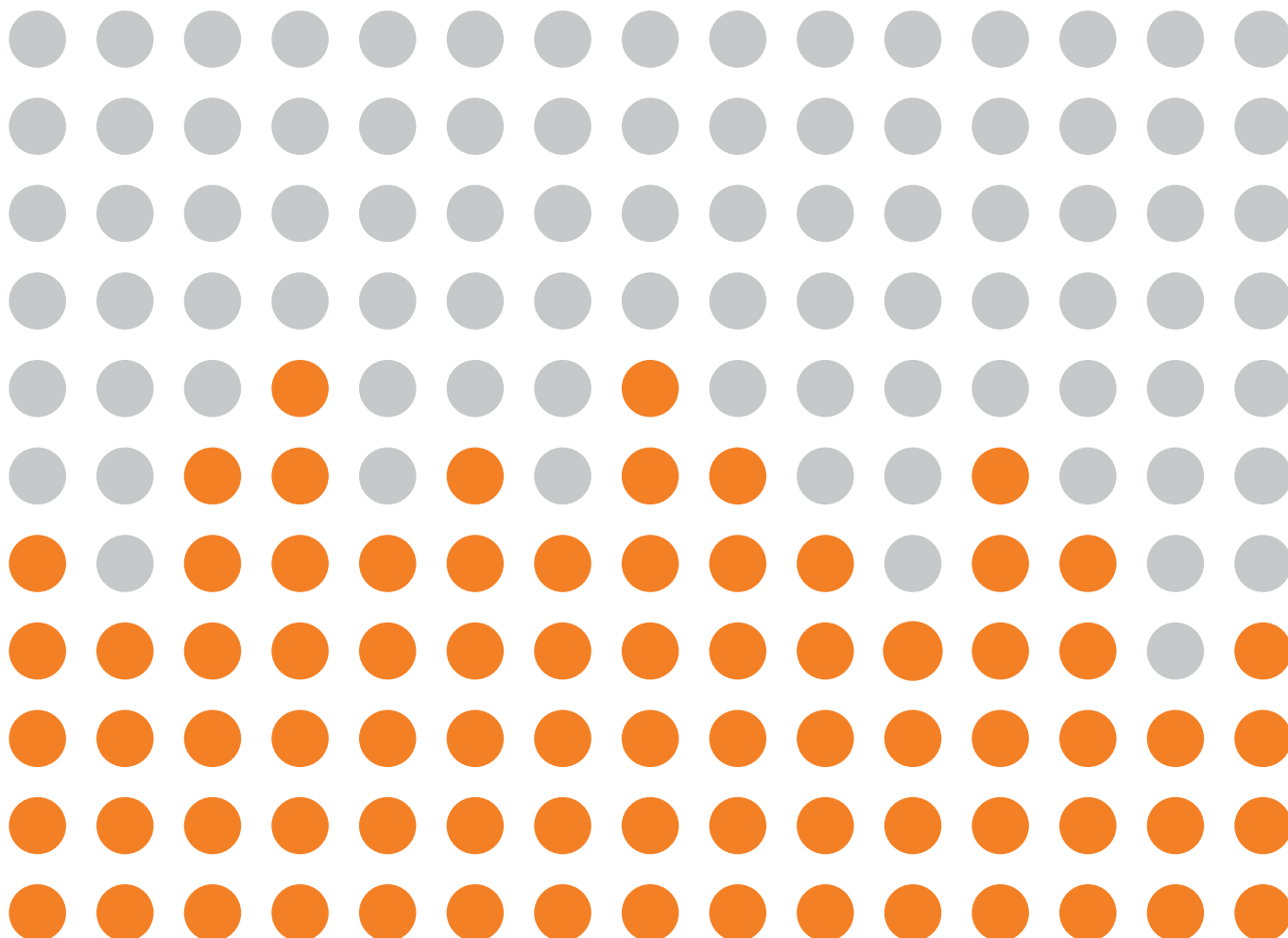


ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS

METODOLOGÍA



ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

**ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS
METODOLOGÍA
v 1.0**

Diseño, elaboración y edición:
Instituto Canario de Estadística

Luis Doreste Silva 101 – Planta 7.
35004 Las Palmas de Gran Canaria.
Tlf.: 928 290 062 – Fax: 928 243 354.

Rambla de Santa Cruz, 149, Edif. Mónaco. Planta baja.
38001 Santa Cruz de Tenerife.
Tlf.: 922 922 801 – Fax: 922 475 004.

Servidor Web: <http://www.gobiernodecanarias.org/istac>
E-mail: istac@gobiernodecanarias.org

Licencia:
Este documento se distribuye bajo Licencia de Reconocimiento 3.0 de Creative Commons.



Texto legal:
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/es/legalcode.es>

Introducción

La Estadística de Hipotecas da información mensual relativa a las grandes comarcas por islas de Canarias sobre el número e importe de las hipotecas constituidas durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles. Así mismo también se ofrecen datos sobre las cancelaciones y cambios registrales de las mismas.

También proporciona información de carácter mensual para Canarias y el resto de comunidades autónomas, y sus respectivas provincias 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.

Ámbito territorial

La información se ofrece por grandes comarcas de Canarias para el número e importe de las hipotecas constituidas, hipotecas canceladas y con cambios en el mes de referencia.

También se da información para las provincias y comunidades autónomas de España sobre el número e importe de las hipotecas constituidas en el mes de referencia.

Ámbito temporal

La estadística proporciona datos mensuales.

Conceptos y definiciones

A continuación se detallan los conceptos y variables estudiadas:

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 sólo aborda las hipotecas sobre bienes inmuebles (de naturaleza rústica, urbana y otras).

Constitución de Hipotecas:

La Estadística de Hipotecas contabiliza 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 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:

La Estadística de Hipotecas 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.

Cancelación Registral de Hipotecas:

La Estadística de Hipotecas 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.

Entidades prestamistas:

Entidades que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras.

Naturaleza de la finca:

Las fincas hipotecadas se clasifican según su naturaleza en rústicas, urbanas y otras.

Fincas rústicas: Se denomina una finca como rústica cuando pertenece al campo o zona rural.

Fincas urbanas: Se consideran aquellas que están ubicadas dentro de la ciudad o dentro de un terreno que se acondiciona para crear y desarrollar un núcleo urbano. Se desagregan en:

- Viviendas: incluye pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas.
- Solares: suelo urbano sin edificar con independencia de si constituye o no solar.
- Otras urbanas: incluyen locales comerciales, garajes, oficinas, trasteros, naves industriales, edificios destinados a viviendas, otros edificios, aprovechamiento urbanístico y otras urbanas.

Frecuencia

La frecuencia es mensual. Se considera como mes de referencia el de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, por ser el momento en el que se formaliza la hipoteca. Cada mes se publican los datos provisionales del segundo mes anterior al de la fecha de publicación. También se hacen definitivos datos correspondientes a meses anteriores, que no suelen superar el año tras su publicación.

Recogida de la información

Los datos proceden de las distintas oficinas de registro de la propiedad, siendo éstas responsables de la inscripción en dicho registro de las hipotecas constituidas, así como de las canceladas y de los cambios producidos en las mismas, que envían dicha información al Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, siendo el Servicio de Sistemas de Información el encargado de recoger dicha información y suministrarla al INE. Una vez recibida estos datos, éstos pasan por las fases de depuración, imputación y estimación con el fin de elevar los resultados obtenidos a la población objeto de estudio.

La Estadística de Hipotecas que elabora el ISTAC tiene dos fuentes de suministro:

- Se recibe mensualmente del INE información detallada de datos relativos a las oficinas de registro de la propiedad ubicadas en Canarias, tanto del último periodo con datos provisionales como de aquellos periodos cuyos datos se han actualizado y han pasado a ser definitivos.
- Por otro lado se recoge información de la Web del INE relativa a las provincias y comunidades autónomas, tanto de los datos provisionales como de los definitivos.

Tratamiento de los datos

Los datos a nivel de oficina de registro pasan en primer lugar por una fase de depuración para intentar detectar posible inconsistencias de los mismos. Posteriormente se elevan los resultados mediante ajustes proporcionales a los datos publicados por el INE a nivel de las provincias Canarias.

Difusión de los resultados

Con los datos, habiendo superado las fases arriba descritas, se realizan 2 publicaciones:

- Una para datos relativos a las grandes comarcas de Canarias con carácter mensual sobre las hipotecas constituidas, canceladas y con cambios.
- Otra con datos para las distintas provincias y comunidades autónomas de España sobre las hipotecas constituidas.