



HIGIEZINEN ERREGISTRO ESTATISTIKA

Laginareen tamaina eta erreferentziako datuak

1. Lagin-tamaina

Higiezin erregistro-estatistikan Espainiako Jabetza-Erregistro ia gehienak parte hartzen dute, hau da, Espainiako geografia osoan egoki banatutako 1.103 bulegok.

Agian, "errolda-tamainaz" hitz egin beharko genuke, praktikan, Espainiako Jabetza-Erregistroetan inskribatutako salerosketa eta hipotekak eratzeko transakzio guztiak barne hartzen baititu. Salbuespen teknikoak eta datuen tratamendurako bermeak (asko baitira informazioa igortzen duten bulegoak, baita datuak sartzen dituzten langileak ere) aurreko puntuan daude jasota, "Eskuragarri dagoen informazioaren mugak" izenekoan.

2. Erreferentziako datuak

Higiezin erregistro-estatistikako txosten guztien oinarria dira datu horiek. Jarraian aipatzen dira, nola dauden osatuta eta nola lortzen diren labur-labur deskribatzen delarik.

Eskualdaketak

Erregistroan inskribatutako eskrituren sorta, jabariaren %100 eskualdatzeko diren salerosketa eskriturak baino ez.

Erregistroko inskripzio-data

Txosten ezberdienen aldiak ezartzeko oinarri-data. Eskritura egiten denetik, 45 eguneko atzerapena du, batez beste. Txostenetan behar bezala kontrolatzen den alderdia da, eta une bakoitzean aztertzen den denboraldiari ez dagozkion eskriturei buruzko eragiketarak kanpoan uzteko balio du.

Salerosketaren prezioa

Dagokion jabetza erregistroan inskribatutako eskrituran azaltzen den zenbatekoa eurotan. Finken metro koadroaren prezioa lortzeko formularen zenbakitzailea da.

Finka-mota

Nolako finka-mota den: etxebizitza (dauden mota ezberdinak barne hartuta, hau da, etxebizitza isolatua, adosatua, pisua, eta abar), merkataritzako lokala, industria-pabilioia, landa-finka, eta abar.



Azalera

Aztergai dagoen finkaren hedadura metro koadrotan, dagokion jabetza erregistroan jasota dauden datuen arabera. Posible diren hedadura ezberdinak etxebizitza motaren arabera hartzen dira kontuan: azalera eraikia, eraikigarritasuna, azalera erabilgarria edo azalera eraiki osoa. Azalerak honela hartuko dira kontuan:

Finka-mota: etxebizitzak.

Etxebizitza-mota ezberdinei dagokienean, eraikitako azalera da erreferentzia, dagokion dokumentu publikoan jasotakoa, alegia. Gerta daiteke, baina, dokumentu horretan azalera erabilgarria baino ez adieraztea. Horrelakoetan, azalera hori hartu eta zuzendu egiten da esperientzia-faktorearen bitartez. Datu-baseko milioi bat transakzio baino gehiagoren artean lortzen da, eta azalera hori eraikitako metro koadroen balio homogeneo batera proiektatzen da.

Bestelako finka-motak.

Honelakoetan, azalera ezberdinak erabiltzen dira zenbait kasutan, landa- edo hiri-lurzoruetan, esaterako, non guztizko azalera erabiltzen den.

Azaleren eta moten aurreko azterketa egin ondoren, azkenean lortutako zifra da metro koadroaren prezioa lortzeko balio duen formularen izendatzailea.

Metro koadroaren batez besteko prezioa

T izango da aztertutako denbora tarte eta G kontuan hartutako eremu geografikoa. Aztertutako datuak honela emango dira:

$$\{p_{ij}^t; j = 1, \dots, n_{it}, i \in G, t \in T\}$$

p_{ij}^t izango da i eremu geografikoan kokatutako etxebizitzaren t datan egindako j-garren transakzioaren metro koadroko prezioa; eta n_{it} izango da i eremu geografikoan t datan egindako transakzioen kopurua.

G eremu geografikoan T denbora tartean metro koadroaren batez besteko prezioa kalkulatzeko honako formula hau erabili da:

$$\bar{p}_G^T = \frac{\sum_{(i,t,j) \in A} p_{ij}^t}{\sum_{(i,t) \in B} n_{it}}$$

Formula horretan, $A = \{G \text{ eremu geografikoan } T \text{ denbora tartean egindako transakzioak}\}$ eta $B = G \times T$



Hipoteka-kredituaren zenbatekoa

Dagokion eskrituran jasotako zenbatekoa eurotan, dagokion txosteneko finka-motei buruzkoa (etxebizitza, esaterako).

Hipoteka-kredituaren iraupena

Hasiera batean kontratatutako denboraldia, hilabeteetan, hipotekaren eskrituran jasota dagoena.

Finantza entitatea

Eragiketa finantzatzen duen entitatea, kredituaren eskrituraren inskripzioaren arabera. Estatistika-txostenen ondorioetarako hiru multzotan daude banatuta: bankuak, kutzak eta bestelako entitateak.

Interes-tasak

Erregistroan inskribatutako kredituaren eskriturari buruzko datuak, honako hauei buruzkoak: interes-tasa efektiboa eta erreferentzia-tasa: finkoa edo aldakorra (MIBOR, EURIBOR, IRPH, eta abar).

Kanpoko adierazleak

Jabetza Erregistroaz kanpoko datuak dira, dena delako estatistikako txostenetan erregistroko datu propioekin alderatzeko direnak. Datu horien eboluzioa aldizka jasotzen da beste erakunde ofizial batzuetatik: soldaten kostua (INE), 5, 10 edo 15 urterako zorra (Espainiako Bankua), IBEX 35 (Burtsa).