

**ESTADÍSTICA
REGISTRAL
INMOBILIARIA**

ANUARIO

2004



**Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España**

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| I. PRÓLOGO | 4 |
| II. METODOLOGÍA | 5 |
| 1. Objetivos | 5 |
| 2. Límites de la información disponible | 6 |
| 3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación | 7 |
| 3.1. Tamaño muestral | 7 |
| 3.2. Datos de referencia | 7 |
| 4. Análisis y validación de los informes estadísticos | 9 |
| 4.1. Herramientas de análisis utilizadas | 9 |
| IV. INFORMES | 10 |
| 1. Precio medio de la vivienda | 12 |
| 1.1. Significado | 12 |
| 1.2. Presentación de resultados | 12 |
| 1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas | 12 |
| 1.2.2. Provincias | 17 |
| 1.2.3. Capitales de provincias | 19 |
| 1.3. Reflexiones estadísticas | 22 |
| 1.4. Comparación internacional del precio de la vivienda | 34 |
| 2. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros | 35 |
| 2.1. Significado | 35 |
| 2.2. Presentación de resultados | 35 |
| 3. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales | 42 |
| 3.1. Significado | 42 |
| 3.2. Presentación de resultados | 42 |
| 4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios | 45 |
| 4.1. Significado | 45 |
| 4.2. Presentación de resultados | 45 |
| 5. Distribución de transacciones de vivienda | 49 |
| 5.1. Significado | 49 |
| 5.2. Presentación de resultados | 49 |
| 6. Superficie media de vivienda (m²) | 56 |
| 6.1. Significado | 56 |
| 6.2. Presentación de resultados | 56 |
| 7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria | 59 |
| 7.1. Significado | 59 |
| 7.2. Presentación de resultados | 59 |

| | |
|---|------------|
| 8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble | 63 |
| 8.1. Significado | 63 |
| 8.2. Presentación de resultados | 63 |
| 9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras | 66 |
| 9.1. Significado | 66 |
| 9.2. Presentación de resultados | 66 |
| 10. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado | 75 |
| 10.1. Significado | 75 |
| 10.2. Presentación de resultados | 75 |
| 11. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda | 81 |
| 11.1. Significado | 81 |
| 11.2. Presentación de resultados | 81 |
| 12. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda | 87 |
| 12.1. Significado | 87 |
| 12.2. Presentación de resultados | 87 |
| 13. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera | 94 |
| 13.1. Significado | 94 |
| 13.2. Presentación de resultados | 94 |
| 14. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble | 100 |
| 14.1. Significado | 100 |
| 14.2. Presentación de resultados | 100 |
| 15. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio | 103 |
| 15.1. Significado | 103 |
| 15.2. Presentación de resultados | 103 |
| V. CONCLUSIONES | 115 |

I. PRÓLOGO

Luis Fernández Del Pozo

Parece ocioso insistir sobre algo tan evidente como la trascendencia de la información estadística en la actividad inmobiliaria. La transparencia, amén de constituir un valor democrático de nuestro marco constitucional, es columna vertebral del recto funcionamiento del orden económico pues no en vano constituye uno de los requisitos de funcionamiento eficiente del mercado. Y de la importancia del mercado inmobiliario en nuestro sistema económico poco hay que decir que no sea obviedad. Con todo, no creemos que el aparato estadístico del Estado en materia inmobiliaria sea bastante. De aquí el interés de toda nueva fuente de datos como la que aquí se prolonga.

Desde siempre los Registradores de la Propiedad –cuyo estatuto moderno arranca de 1861- han desempeñado una función estadística de primer orden. En la medida en que la economía moderna exige una universalización de la propiedad registrada (la propiedad inmueble no registrada tiene reconocido en el mercado un escaso valor comparativo y una presencia muy marginal en nuestro sistema económico), las oficinas registrales constituyen la fuente idónea de recepción de la información en su fuente.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, consciente de la relevancia de la estadística colegial, constituyó en su seno un nuevo servicio, el Centro de Procesos Estadísticos, que se encarga, entre otras cosas, de centralizar el tratamiento de la información inmobiliaria procedente de 926 oficinas registrales distribuidas por toda la geografía nacional. Dicha información, relativa a constituciones, modificaciones y cancelaciones de hipotecas así como a las transmisiones de propiedad de las fincas registradas se documenta en fichas electrónicas normalizadas que se recogen, procesan y contrastan en el centro creado al efecto en que trabajan algunas decenas de profesionales. Con toda esa riquísima información y con el inestimable apoyo científico de nuestro equipo asesor, el Colegio ha asumido el compromiso social de divulgar la estadística trimestral inmobiliaria y la confección y divulgación de un informe anual cuyo primer ejemplar es el que el lector tiene ahora a su disposición (en papel o en la red).

Estamos convencidos de la utilidad social de nuestro esfuerzo. También estamos razonablemente seguros de la calidad de los resultados. Aún aceptando errores y apelando a la comprensión de quienes hayan de enjuiciar nuestro trabajo –no nos resta sino agradecer las sugerencias que se nos quieran dirigir- déjense sentirnos un poco orgullosos del trabajo hecho. De lo que queda por hacer y mejorar hablaremos en otro momento.

II. METODOLOGÍA

José Meléndez Pineda

1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos quince años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos constituya más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa deberá ser la más importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder del casi millar de Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (compraventas) inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

2. Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca que obran en poder de los registros de la propiedad españoles.

Esta virtud fundamental de Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan pues los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos, de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos, especialmente importantes en el caso de precios medios declarados de la vivienda o en el importe del crédito hipotecario, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada Comunidad autónoma, para conocer previamente al establecimiento de los rangos válidos, el nivel de los registros (“out-layers”) que quedarían fuera en cada informe.

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación

3.1. Tamaño muestral

La estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 926 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.500.000 transmisiones (de todo tipo) y 1.500.000 constituciones de hipoteca.

Por todo ello debe hablarse más bien de "tamaño censal", por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como "Límites de la información disponible".

3.2. Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

- **Transmisiones**

Selección de las escrituras inscritas en el registro que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

- **Fecha de inscripción en el registro**

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

- **Precio de la compraventa**

Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Constituye el numerador de la fórmula para obtener el precio del metro cuadrado de las fincas.

- **Naturaleza de la finca**

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

- **Superficie**

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el registro de la propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

- *Naturaleza – viviendas.* En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de

transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

- *Naturalezas – otras.* Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

La cifra obtenida finalmente después del análisis de superficies y naturalezas anterior constituye el denominador de la fórmula que permite obtener el precio por metro cuadrado.

- **Importe del crédito hipotecario**

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

- **Duración del crédito hipotecario**

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

- **Entidad financiera**

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en tres tipos: bancos, cajas y otras entidades.

- **Tipos de interés**

Datos de la escritura del crédito inscrita en el registro relativos a: tipo efectivo e índice de referencia: fijo o variable (MIBOR, EURIBOR, IRPH, Otros)

- **Datos externos**

Son datos externos al registro de la propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del registro en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica: coste salarial (INE), Deuda a 5, 10 ó 15 años (Banco de España), IBEX 35 (CNMV), precio de tasación (TASADORAS a través del Ministerio de la Vivienda).

Proceso de obtención y agregación de datos



En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene:

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los registros de la propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al registro indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual, intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los "out-layers" que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación.

4. Análisis y validación de los informes estadísticos

4.1. Herramientas de análisis utilizadas

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- **Análisis de tamaño de la serie de datos.** Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- **Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos** trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares. Histogramas y diagramas triangulares.
- **Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación** trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: AHE, Banco de España, Tasadoras, servicios de estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles respecto de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros "out-layers" si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores.

III. INFORMES

Luis A. Fabra Garcés

Los quince informes relativos al mercado inmobiliario e hipotecario español presentados en este apartado constituyen una ampliación de los que trimestralmente se vienen presentando en el Informe de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria.

El periodo temporal de referencia, que en este caso es el año 2004, ha permitido esta ampliación del número de informes, pudiendo proporcionar una visión más amplia del comportamiento de las variables relevantes que regularmente pueden ser procesadas por el Colegio de Registradores acerca de los citados mercados.

En consecuencia, los nuevos informes son, fundamentalmente, aquellos que con carácter trimestral apenas presentan oscilaciones, por tanto carece de sentido su presentación con dicha periodicidad, sin embargo anualmente pueden resultar de gran interés.

Junto a la justificación del carácter temporal de la información, resulta destacable cómo el propio discurrir de la Estadística Registral Inmobiliaria ha permitido profundizar en el análisis científico de la propia información, dando lugar a importantes conclusiones, que sintéticamente son objeto de incorporación en los correspondientes apartados, justificando asimismo la ampliación del contenido informativo del Anuario respecto al Informe de Coyuntura.

De este modo, para cada uno de los quince informes se presenta un primer apartado, con la descripción del significado del informe, y un segundo apartado con la presentación de los resultados más relevantes de dicho informe. En este segundo apartado se proporcionan, básicamente, los siguientes contenidos para cada uno de los ámbitos geográficos (nacional y autonómico):

- Resultados medios anuales de 2004.
- Resultados más destacados del cuarto trimestre de 2004.
- Evolución anual de 2004 (tasas de variación medias anuales).
- Evolución por trimestres de 2004 (tasas de variación trimestrales de los cuatro trimestres de 2004).

El primero de los informes, relativo al precio medio de la vivienda, constituye una excepción a este formato general. Su justificación radica en el especial interés que el comportamiento de esta variable despierta, por lo que se ha realizado un importante esfuerzo por abordar una presentación de resultados con un mayor desglose informativo, fundamentalmente atendiendo al suministro de resultados de ámbitos geográficos más reducidos, como son las provincias y las capitales de provincias, la realización de un interesante análisis estadístico relativo al comportamiento de la variable precio de la vivienda, así como un pequeño análisis descriptivo del precio de la vivienda a nivel internacional.

La amplitud de los informes y el elevado grado analítico de cada uno de ellos han supuesto un gran esfuerzo del conjunto de personas que regularmente trabajan en la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria. En todo este trabajo siempre ha estado presente un objetivo: alcanzar una amplia y rigurosa radiografía de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español, teniendo en cuenta el conjunto de datos que regularmente pueden ser procesados por el Colegio de Registradores a través de la información procedente del casi millar de oficinas del Registro de la Propiedad en España. Este esfuerzo, que claramente ha sido descrito en el apartado de Metodología, ha tenido como fruto el "output" informativo que a continuación se presenta y que esperamos sea considerado como una detallada radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario español.

A partir de la publicación de este Anuario por el Colegio de Registradores, el mercado inmobiliario español resultará más transparente. Esta circunstancia es de agradecer no sólo por aquellas personas que, desde una perspectiva científica, nos dedicamos al estudio de dicho ámbito, sino, dada la relevancia de su contenido, por la sociedad en general.

Antes de adentrarse en cada uno de los Informes se va a hacer referencia al número de datos que respaldan los resultados presentados en dichos informes. Para ello se presenta la

siguiente tabla, distinguiendo entre Compraventas e Hipotecas, correspondiendo a las dos fuentes de datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como son las escrituras de compraventa y las escrituras de hipotecas.

| CCAA | COMPRAVENTAS | | HIPOTECAS | |
|--------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | VIVIENDAS | OTRAS URBANAS | VIVIENDAS | OTRAS URBANAS |
| ANDALUCIA | 199.408 | 117.391 | 185.577 | 87.993 |
| ARAGON | 23.484 | 19.885 | 27.061 | 10.401 |
| ASTURIAS | 17.755 | 15.842 | 21.706 | 7.050 |
| BALEARES | 24.103 | 17.494 | 29.706 | 12.730 |
| CANARIAS | 38.955 | 24.725 | 45.281 | 26.138 |
| CANTABRIA | 12.547 | 10.801 | 12.814 | 7.188 |
| CASTILLA Y LEON | 46.159 | 39.592 | 49.690 | 19.943 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 31.855 | 29.298 | 35.430 | 17.278 |
| CATALUÑA | 160.312 | 125.504 | 209.308 | 63.584 |
| CEUTA | 1.275 | 801 | 1.156 | 292 |
| EXTREMADURA | 16.704 | 11.061 | 15.575 | 4.275 |
| GALICIA | 37.791 | 34.075 | 40.885 | 16.614 |
| LA RIOJA | 6.615 | 5.935 | 7.720 | 2.591 |
| MADRID | 108.158 | 73.142 | 140.060 | 32.077 |
| MELILLA | 895 | 570 | 1.183 | 552 |
| MURCIA | 30.363 | 19.748 | 40.282 | 15.016 |
| NAVARRA | 7.313 | 7.081 | 8.344 | 4.457 |
| PAIS VASCO | 30.008 | 30.361 | 37.729 | 16.102 |
| VALENCIA | 145.853 | 87.111 | 146.720 | 48.220 |
| TOTAL | 939.553 | 670.417 | 1.056.227 | 392.501 |

Tal y como puede observarse se trata de un significativo número de compraventas e hipotecas, constituyendo uno de los factores más relevantes por lo que respecta a la fiabilidad de los resultados presentados ya que el respaldo cuantitativo existente detrás de los informes difícilmente resulta alcanzable en cualquier estudio del mercado inmobiliario o hipotecario.

Para cada una de las agrupaciones (compraventas e hipotecas), desagregadas atendiendo a un criterio geográfico (nacional y Comunidades Autónomas), se ha diferenciado entre la que tienen como finalidad la vivienda y las que corresponden a otras naturalezas urbanas de bienes inmuebles (locales comerciales, naves industriales, garajes, trasteros...).

Asimismo, debe destacarse que las citadas cuantías se alcanzan tras aplicar los correspondientes filtros, donde, por ejemplo, por lo que respecta a las compraventas, únicamente se toman aquellas en las que se transfiere el 100% de la propiedad del bien, o en hipotecas únicamente se toman lo que son constituciones.

Tras todo ello, conseguir procesar cerca de un millón de compraventas de vivienda y más de un millón de constituciones de hipoteca sobre vivienda representa uno de los mayores logros de la Estadística Registral Inmobiliaria, constituyendo, como se ha señalado, uno de los más importantes factores de fiabilidad de los resultados finalmente presentados en los correspondientes informes.

1. Precio medio de la vivienda

1.1. Significado

El informe *Precio medio de la vivienda* muestra dicho precio medio, desagregando los resultados atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el precio medio (€/m²) de la vivienda para el total nacional, cada una de las distintas Comunidades Autónomas, las Provincias y los Municipios que son capitales de provincia. Atendiendo al grado de uso se diferencia entre precio medio de la vivienda nueva y usada.

Con todo ello se alcanza un elevado grado de conocimiento acerca de la situación y evolución del precio medio de la vivienda de los ámbitos geográficos de mayor interés y para las tipologías de vivienda generalmente utilizadas (nueva y usada).

La principal novedad que el informe de precio medio de la vivienda presenta con respecto a otros informes de precio medio de la vivienda de diversas instituciones públicas y privadas es que, en este caso, el dato de referencia es el precio de compraventa declarado por las partes (oferente y demandante) y rubricado en documento público, proporcionando una perspectiva global del mercado inmobiliario ya que aglutina las perspectivas de las distintas partes que configuran una transacción, es decir, tanto los intereses del vendedor como los del comprador. Esta perspectiva global resulta determinante para la adecuada comprensión del funcionamiento del mercado inmobiliario.

El desarrollo de la propia estadística permitirá que en el futuro se pueda trabajar en la construcción de informes de precio medio de la vivienda para ámbitos geográficos de menor tamaño, así como en la desagregación de la tipología de vivienda que no sólo considere la distinción entre nueva y usada, incorporando, fundamentalmente, distintas agrupaciones dependiendo de la superficie de dichas viviendas y/o antigüedad.

1.2. Presentación de resultados

1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

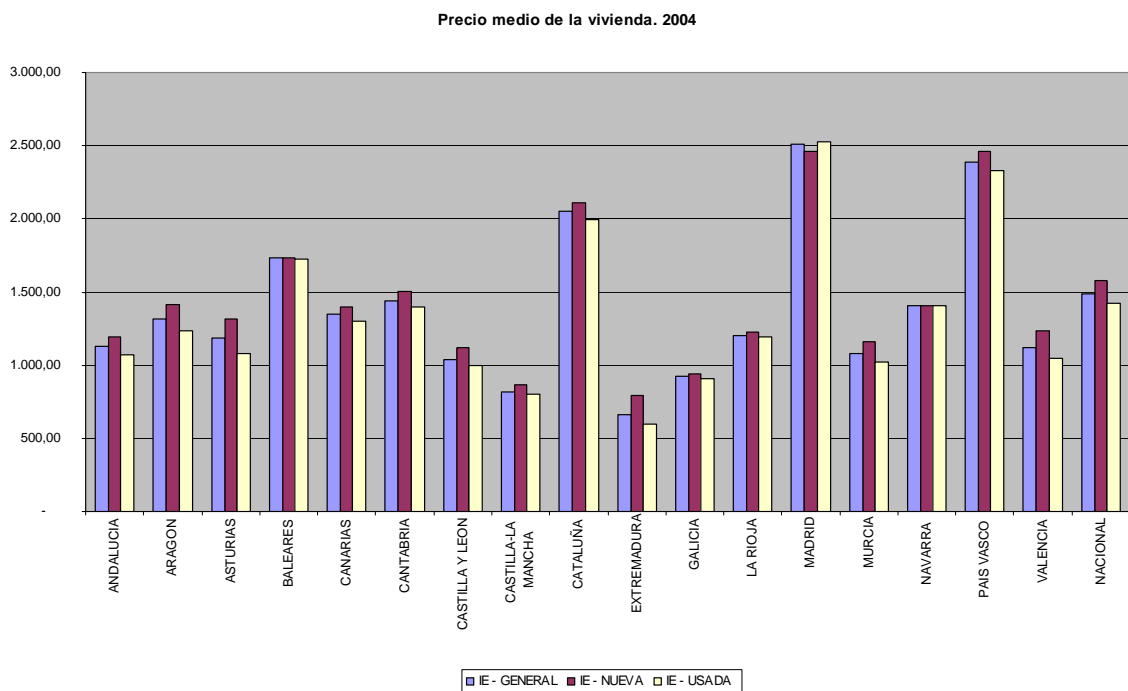
La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2004 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, así como el total general.

| PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. 2004 | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| CCAA | GENERAL | NUEVA | USADA |
| ANDALUCIA | 1.126,57 | 1.194,87 | 1.069,92 |
| ARAGON | 1.314,74 | 1.410,83 | 1.238,32 |
| ASTURIAS | 1.183,33 | 1.314,99 | 1.076,57 |
| BALEARES | 1.733,14 | 1.736,38 | 1.727,50 |
| CANARIAS | 1.350,97 | 1.395,49 | 1.302,18 |
| CANTABRIA | 1.438,67 | 1.505,23 | 1.396,71 |
| CASTILLA Y LEON | 1.040,00 | 1.116,46 | 995,09 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 820,18 | 863,22 | 802,94 |
| CATALUÑA | 2.052,92 | 2.109,10 | 1.991,55 |
| EXTREMADURA | 665,90 | 793,71 | 595,12 |
| GALICIA | 924,59 | 939,96 | 908,00 |
| LA RIOJA | 1.203,37 | 1.223,62 | 1.190,63 |
| MADRID | 2.508,62 | 2.461,00 | 2.527,64 |
| MURCIA | 1.080,28 | 1.157,92 | 1.020,91 |
| NAVARRA | 1.406,96 | 1.406,13 | 1.407,91 |
| PAIS VASCO | 2.389,76 | 2.457,72 | 2.329,79 |
| VALENCIA | 1.115,85 | 1.237,69 | 1.050,37 |
| NACIONAL | 1.489,54 | 1.574,61 | 1.425,43 |

Tal y como puede observarse, el precio medio de la vivienda en 2004 se situó en los 1.489,54 €/m². Distinguiendo en atención al grado de uso, la vivienda nueva alcanzó los 1.574,61 €/m² y la vivienda usada los 1.425,43 €/m².

Adentrándose en el análisis del comportamiento del precio de la vivienda para las distintas Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², han sido Madrid (2.508,62 €/m²), País Vasco (2.389,76 €/m²) y Cataluña (2.052,92 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², han sido Extremadura (665,90 €/m²), Castilla-La Mancha (820,18 €/m²) y Galicia (924,59 €/m²).

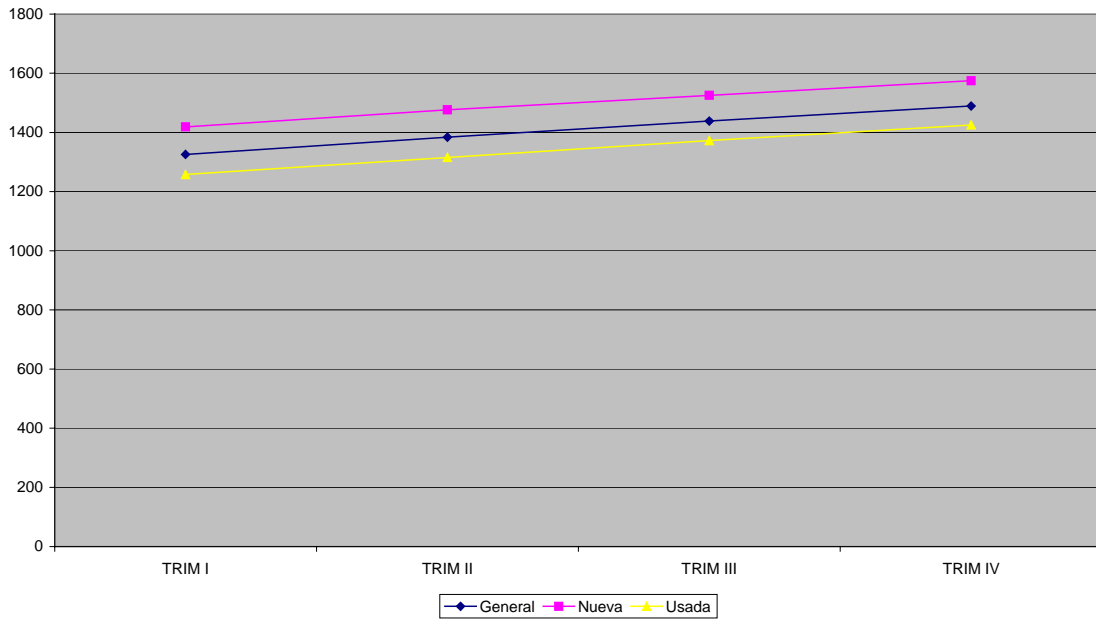
El siguiente gráfico permite comprobar las diferencias existentes en el precio de la vivienda dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se resida. De igual modo, se observa el equilibrio en el precio de la vivienda de las distintas clasificaciones presentadas en el informe (general, nueva y usada).



Los resultados medios interanuales de precios medios de la vivienda al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 para el ámbito geográfico nacional han presentado el comportamiento que muestra el siguiente gráfico. Tal y como puede observarse a través del comportamiento de los citados resultados medios en términos absolutos se ha producido un constante incremento de precios de la vivienda, tanto para el total general, como en vivienda nueva y usada. El mayor importe medio a lo largo de los cuatro trimestres ha correspondido a la vivienda nueva.

Concretamente, el cuarto trimestre de 2004 el precio medio de la vivienda alcanzó los 1.540,53 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.624,87 €/m² y la usada en los 1.477,65 €/m². Por Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/ m², fueron Madrid (2.561,32 €/m²), País Vasco (2.523,98 €/m²) y Cataluña (2.209,38 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², fueron Extremadura (711,28 €/m²), Castilla – La Mancha (856,43 €/m²) y Galicia (997,20 €/m²).

EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. 2004



La evolución anual del precio de la vivienda durante 2004 en relación al precio medio de 2003 para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, tanto para el total general como para la distinción entre vivienda nueva y usada, ha sido la que refleja la siguiente tabla.

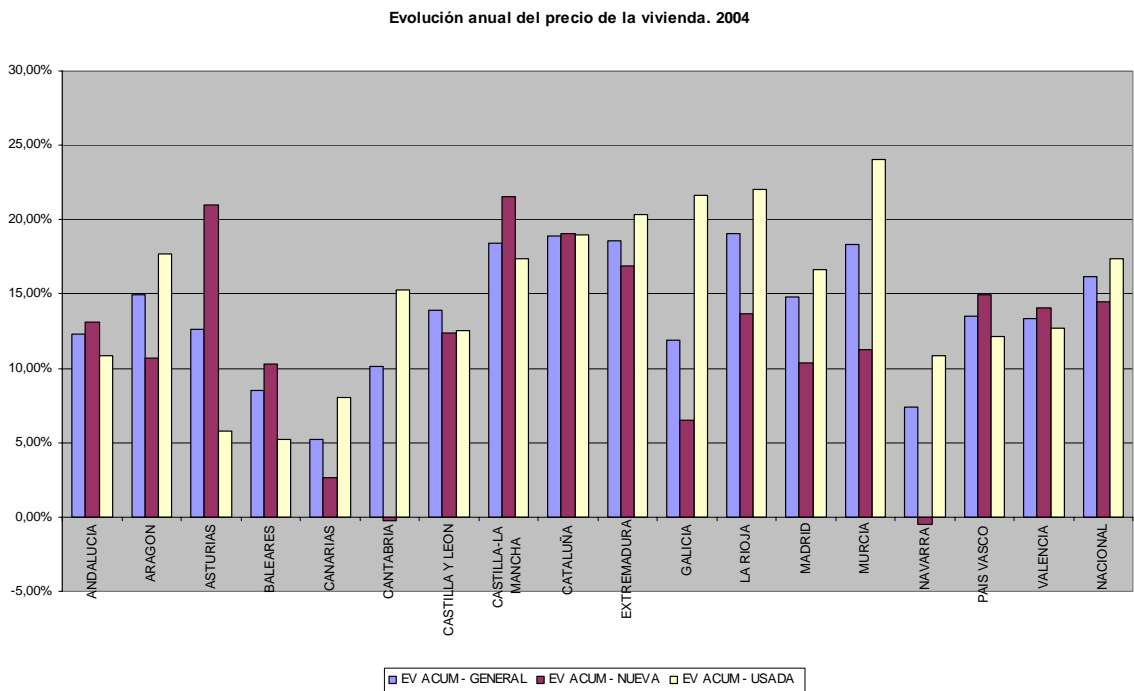
| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| CCAA | GENERAL | NUEVA | USADA |
| ANDALUCIA | 12,29% | 13,10% | 10,86% |
| ARAGON | 14,97% | 10,70% | 17,66% |
| ASTURIAS | 12,60% | 20,95% | 5,80% |
| BALEARES | 8,50% | 10,32% | 5,24% |
| CANARIAS | 5,21% | 2,63% | 8,06% |
| CANTABRIA | 10,15% | -0,25% | 15,31% |
| CASTILLA Y LEON | 13,88% | 12,39% | 12,54% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 18,45% | 21,55% | 17,39% |
| CATALUÑA | 18,87% | 19,04% | 18,95% |
| EXTREMADURA | 18,58% | 16,87% | 20,32% |
| GALICIA | 11,88% | 6,49% | 21,61% |
| LA RIOJA | 19,09% | 13,67% | 22,06% |
| MADRID | 14,79% | 10,33% | 16,64% |
| MURCIA | 18,36% | 11,22% | 24,06% |
| NAVARRA | 7,36% | -0,50% | 10,89% |
| PAIS VASCO | 13,53% | 14,92% | 12,18% |
| VALENCIA | 13,33% | 14,05% | 12,70% |
| NACIONAL | 16,19% | 14,50% | 17,35% |

El año 2004 se ha cerrado con un incremento del precio medio de la vivienda del 16,19%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios un 14,50% y la vivienda usada un 17,35%, siendo la tipología de vivienda que mayor incremento de precios ha sufrido.

Por Comunidades Autónomas, en vivienda general únicamente tres Comunidades Autónomas presentan cuantías inferiores al 10%: Baleares (8,50%), Canarias (5,21%) y Navarra (7,36%). El resto de Comunidades Autónomas presentan variaciones de precios en la vivienda superiores al 10%, destacando como Comunidades Autónomas con mayor incremento de precios de la vivienda durante 2004, con más de un 15%, La Rioja (19,09%), Cataluña (18,87%), Extremadura (18,58%), Castilla-La Mancha (18,45%) y Murcia (18,36%).

Desagregando en atención al tipo de vivienda, por lo que respecta a la vivienda nueva, las Comunidades Autónomas que más han subido sus precios, superando el 20%, son Asturias (20,95%) y Castilla-La Mancha (21,55%). En cuanto a la vivienda usada, las Comunidades Autónomas con menor incremento del precio de la vivienda, por debajo del 10%, son Asturias (5,80%), Baleares (5,24%) y Canarias (8,06%). Como Comunidades Autónomas con mayores incrementos en vivienda usada durante 2004, con cuantías superiores al 20%, están Murcia (24,06%), La Rioja (22,06%), Galicia (21,61%) y Extremadura (20,32%).

El siguiente gráfico muestra el comportamiento de las tasas de variación anuales del precio de la vivienda en 2004 para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, distinguiendo entre el total general y la vivienda nueva y usada.



Realizando una desagregación más analítica, distinguiendo en atención al comportamiento de la evolución de precios para cada uno de los trimestres de 2004, a través de la siguiente tabla se puede observar cuál ha sido el comportamiento del precio de la vivienda general para cada uno de los ámbitos geográficos identificados a lo largo de los distintos trimestres de 2004.

Esta desagregación permite identificar la configuración de la tasa de variación anual en cada uno de los periodos, así como la tendencia en el comportamiento del precio de la vivienda para cada ámbito geográfico.

| CCAA | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|--------------------|--------|---------|----------|---------|
| ANDALUCIA | 2,75% | 3,43% | 3,61% | 1,98% |
| ARAGON | 2,48% | 5,77% | 2,51% | 3,47% |
| ASTURIAS | 4,22% | 2,18% | 3,99% | 1,68% |
| BALEARES | 1,34% | 3,17% | 3,74% | 0,04% |
| CANARIAS | 2,56% | 2,10% | 0,87% | -0,40% |
| CANTABRIA | 1,12% | 4,47% | 2,06% | 2,16% |
| CASTILLA Y LEON | 2,55% | 3,85% | 3,34% | 3,48% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 3,45% | 4,83% | 4,45% | 4,57% |
| CATALUÑA | 3,77% | 4,77% | 4,76% | 4,37% |
| EXTREMADURA | 2,46% | 3,65% | 5,47% | 5,86% |
| GALICIA | 1,67% | 2,00% | 3,00% | 4,74% |
| LA RIOJA | 4,39% | 3,37% | 4,36% | 5,75% |
| MADRID | 3,50% | 4,00% | 3,09% | 3,44% |
| MURCIA | 5,67% | 4,73% | 3,08% | 3,75% |
| NAVARRA | 1,34% | 5,46% | 2,27% | -1,77% |
| PAIS VASCO | 2,88% | 3,24% | 3,35% | 3,42% |
| VALENCIA | 2,97% | 3,56% | 3,09% | 3,09% |
| NACIONAL | 3,40% | 4,43% | 3,91% | 3,55% |

Durante 2004 el precio medio de la vivienda ha presentado un comportamiento, para el ámbito geográfico nacional, relativamente desigual. El primer trimestre presentó un incremento del 3,40%, que suponía una tasa de variación de precios relativamente baja en comparación con las tasas de variación que se venían arrastrando desde el origen del ciclo alcista (segunda mitad de 1997). Esa tasa de variación enseguida se vio incrementada considerablemente, presentando durante el segundo trimestre una tasa de variación del 4,43%. A partir de ahí, los dos siguientes trimestres de 2004 han dado lugar a una progresiva ralentización de precios que parecen marcar una tendencia de moderación en el comportamiento del precio de la vivienda, finalizando 2004 con una tasa de variación trimestral próxima a la del primer trimestre de 2004.

La desagregación del análisis por Comunidades Autónomas permite comprobar la tendencia en el comportamiento de precios de cada una de ellas. Sin entrar al detalle de cada Comunidad Autónoma, simplemente indicar la posibilidad de agrupación que puede realizarse en función del comportamiento más o menos homogéneo que se observa en los precios de las mismas. De este modo, como Comunidades Autónomas con un fuerte grado de incremento de precios a lo largo de 2004 se encuentran Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura, Galicia y La Rioja. Por otro lado, como Comunidades Autónomas con menor grado de fuerza en la subida de precios, incluso con claras tendencias descendentes, se encuentran Canarias y Navarra. El resto de Comunidades Autónomas se mantienen en posiciones intermedias con respecto a las identificadas, así como, en muchos casos, con un comportamiento aleatorio, sin definir una tendencia clara en la evolución de sus precios.

Los resultados presentados permiten ratificar la existencia de una suave desaceleración de los precios de la vivienda, con unas tasas de crecimiento para el cuarto trimestre, en la mayoría de los casos, inferiores al tercer trimestre.

En todo caso, teniendo en cuenta los efectos de la inflación pueden presentarse los resultados de precio medio de la vivienda deflactados. La siguiente tabla presenta dichos resultados,

tomando como periodo base el año 2001 y como índice deflactor la media geométrica del IPC general a lo largo del año 2004.

| PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA DEFLACTADO. 2004 | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| CCAA | GENERAL | NUEVA | USADA |
| ANDALUCIA | 1025.13 | 1087.28 | 973.58 |
| ARAGON | 1200.04 | 1287.75 | 1130.29 |
| ASTURIAS | 1072.81 | 1192.17 | 976.02 |
| BALEARES | 1576.03 | 1578.98 | 1570.90 |
| CANARIAS | 1258.28 | 1299.75 | 1212.84 |
| CANTABRIA | 1318.97 | 1380.00 | 1280.50 |
| CASTILLA Y LEON | 954.67 | 1024.86 | 913.45 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 749.45 | 788.77 | 733.69 |
| CATALUÑA | 1848.05 | 1898.62 | 1792.81 |
| EXTREMADURA | 615.39 | 733.51 | 549.98 |
| GALICIA | 837.62 | 851.55 | 822.59 |
| LA RIOJA | 1092.56 | 1110.95 | 1081.00 |
| MADRID | 2282.07 | 2238.75 | 2299.37 |
| MURCIA | 972.61 | 1042.51 | 919.16 |
| NAVARRA | 1280.04 | 1279.28 | 1280.90 |
| PAIS VASCO | 2176.07 | 2237.95 | 2121.46 |
| VALENCIA | 1019.53 | 1130.86 | 959.71 |
| NACIONAL | 1355.15 | 1432.54 | 1296.82 |

1.2.2. Provincias

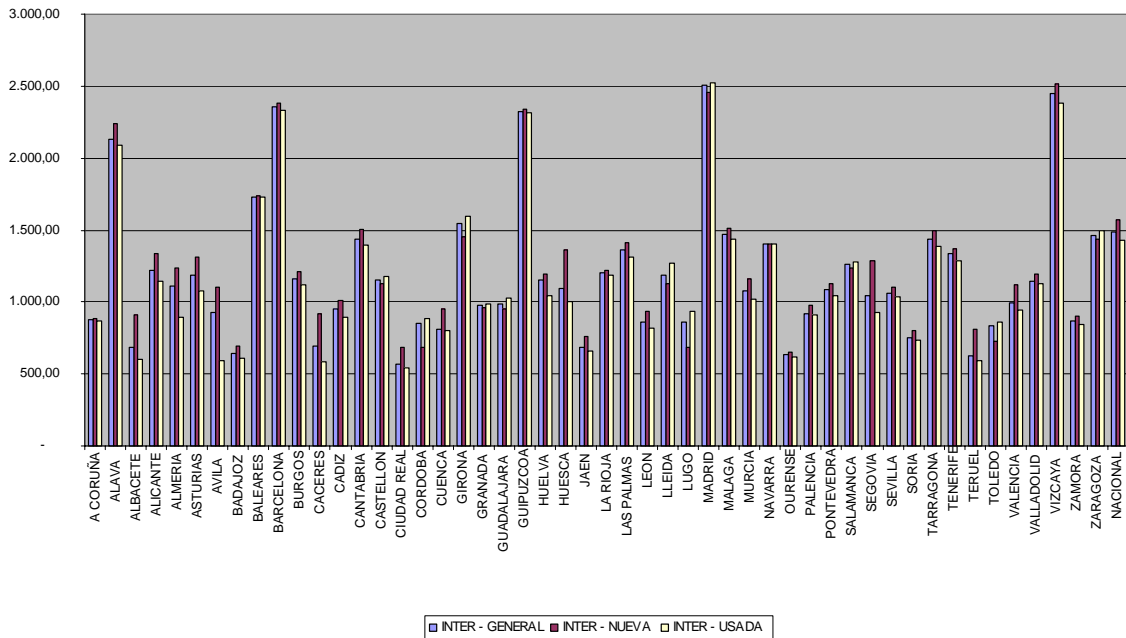
La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2004 para los ámbitos geográficos nacional y provincial, distinguiendo, nuevamente, en general, nueva y usada.

| PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIAS. 2004 | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| CCAA | GENERAL | NUEVA | USADA |
| A CORUÑA | 876,48 | 882,73 | 868,57 |
| ALAVA | 2.132,32 | 2.243,48 | 2.087,95 |
| ALBACETE | 688,09 | 907,99 | 602,27 |
| ALICANTE | 1.220,04 | 1.338,13 | 1.141,36 |
| ALMERIA | 1.111,76 | 1.234,39 | 891,17 |
| ASTURIAS | 1.183,33 | 1.314,99 | 1.076,57 |
| AVILA | 924,28 | 1.106,36 | 591,20 |
| BADAJOS | 640,66 | 695,55 | 607,79 |
| BALEARES | 1.733,14 | 1.736,38 | 1.727,50 |
| BARCELONA | 2.358,78 | 2.379,51 | 2.331,65 |
| BURGOS | 1.160,18 | 1.209,31 | 1.121,24 |
| CACERES | 694,97 | 919,95 | 581,39 |
| CADIZ | 950,94 | 1.013,60 | 895,69 |
| CANTABRIA | 1.438,67 | 1.505,23 | 1.396,71 |
| CASTELLON | 1.156,95 | 1.125,33 | 1.178,89 |
| CEUTA | 1.107,62 | 1.367,36 | 986,46 |
| CIUDAD REAL | 566,30 | 687,94 | 545,79 |
| CORDOBA | 848,82 | 683,51 | 882,79 |
| CUENCA | 813,35 | 955,46 | 801,35 |
| GIRONA | 1.547,11 | 1.457,18 | 1.599,64 |
| GRANADA | 975,09 | 963,15 | 984,44 |
| GUADALAJARA | 988,22 | 955,83 | 1.027,13 |
| GUIPUZCOA | 2.325,00 | 2.343,93 | 2.313,16 |
| HUELVA | 1.156,98 | 1.195,82 | 1.045,48 |
| HUESCA | 1.095,17 | 1.362,84 | 1.003,16 |
| JAEN | 685,96 | 758,40 | 656,40 |
| LA RIOJA | 1.203,37 | 1.223,62 | 1.190,63 |
| LAS PALMAS | 1.358,98 | 1.409,56 | 1.307,82 |
| LEON | 864,13 | 937,68 | 819,23 |
| LLEIDA | 1.189,69 | 1.129,49 | 1.267,22 |
| LUGO | 858,01 | 685,34 | 937,56 |
| MADRID | 2.508,62 | 2.461,00 | 2.527,64 |
| MALAGA | 1.473,84 | 1.516,00 | 1.440,93 |
| MELILLA | 980,03 | 1.142,42 | 857,07 |
| MURCIA | 1.080,28 | 1.157,92 | 1.020,91 |
| NAVARRA | 1.406,96 | 1.406,13 | 1.407,91 |
| OURENSE | 633,50 | 649,86 | 619,72 |
| PALENCIA | 920,63 | 978,82 | 908,66 |
| PONTEVEDRA | 1.090,34 | 1.130,29 | 1.041,08 |
| SALAMANCA | 1.264,02 | 1.236,13 | 1.277,29 |
| SEGOVIA | 1.046,97 | 1.287,18 | 927,83 |
| SEVILLA | 1.060,29 | 1.104,27 | 1.037,11 |
| SORIA | 755,14 | 806,01 | 739,49 |
| TARRAGONA | 1.438,33 | 1.492,31 | 1.390,50 |
| TENERIFE | 1.336,78 | 1.373,05 | 1.290,94 |
| TERUEL | 622,97 | 809,19 | 593,92 |
| TOLEDO | 831,85 | 725,26 | 859,90 |
| VALENCIA | 992,63 | 1.115,96 | 944,30 |
| VALLADOLID | 1.147,64 | 1.190,87 | 1.124,34 |
| VIZCAYA | 2.452,56 | 2.516,93 | 2.378,16 |
| ZAMORA | 865,58 | 899,01 | 845,25 |
| ZARAGOZA | 1.464,06 | 1.434,43 | 1.498,98 |
| NACIONAL | 1.488,63 | 1.574,12 | 1.424,26 |

Los resultados de año 2004, para el total nacional, situaron el precio de la vivienda por provincias en los 1.488,63 €/m². La vivienda nueva alcanzó los 1.574,12 €/m², mientras que la usada se situó en los 1.424,26 €/m². Centrándose en los resultados de las Provincias, las más caras, con precios medios de la vivienda por encima de los 2.000 €/m², son Madrid (2.508,62 €/m²), Vizcaya (2.452,56 €/m²), Barcelona (2.358,78 €/m²), Guipúzcoa (2.325,00 €/m²) y Álava (2.132,32 €/m²). Por el contrario, las Provincias con precios medios de la vivienda más económicos, por debajo de los 700 €/m², son Ciudad Real (566,30 €/m²), Teruel (622,97 €/m²), Orense (633,50 €/m²), Badajoz (640,66 €/m²), Jaén (685,96 €/m²), Albacete (688,09 €/m²) y Cáceres (694,97 €/m²).

El siguiente gráfico permite observar, entre otros aspectos, el elevado equilibrio en el precio de la vivienda de las distintas clasificaciones presentadas (general, nueva y usada), así como las diferencias existentes en el precio medio de la vivienda dependiendo de la provincia en la que se resida.

Precio medio de la vivienda. 2004.



En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2004, el precio medio de la vivienda alcanzó los 1.539,48 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.624,36 €/m², mientras que la usada alcanzó los 1.476,26 €/m².

1.2.3. Capitales de provincias

La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2004 para los ámbitos geográficos nacional y capitales de provincia. El ámbito nacional corresponde al precio medio de la vivienda considerando exclusivamente los precios de las capitales de provincia.

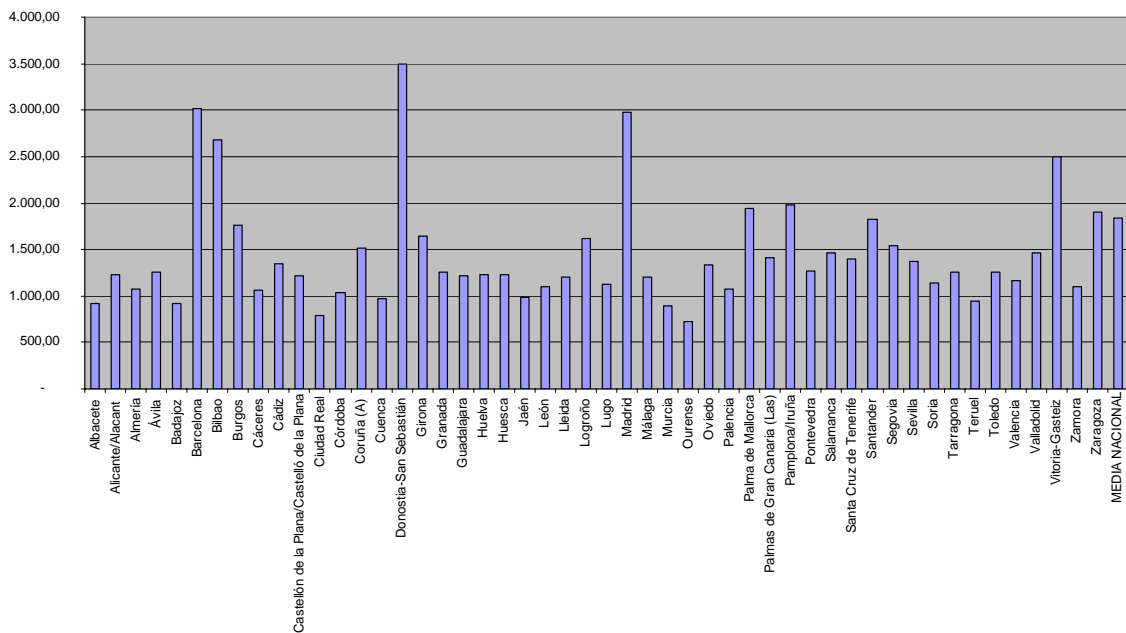
| PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR CAPITALES DE PROVINCIA. 2004 | |
|---|-----------------|
| MUNICIPIO | |
| Albacete | 922,26 |
| Alicante/Alacant | 1.225,96 |
| Almería | 1.071,01 |
| Ávila | 1.259,90 |
| Badajoz | 922,43 |
| Barcelona | 3.014,49 |
| Bilbao | 2.676,89 |
| Burgos | 1.763,46 |
| Cáceres | 1.059,71 |
| Cádiz | 1.346,14 |
| Castellón de la Plana/Castelló de la Plana | 1.210,46 |
| Ceuta | 1.107,62 |
| Ciudad Real | 785,14 |
| Córdoba | 1.031,60 |
| Coruña (A) | 1.513,37 |
| Cuenca | 975,47 |
| Donostia-San Sebastián | 3.493,28 |
| Girona | 1.644,19 |
| Granada | 1.251,50 |
| Guadalajara | 1.222,53 |
| Huelva | 1.232,61 |
| Huesca | 1.232,55 |
| Jaén | 978,41 |
| León | 1.103,03 |
| Lleida | 1.205,48 |
| Logroño | 1.620,92 |
| Lugo | 1.122,04 |
| Madrid | 2.974,91 |
| Málaga | 1.201,81 |
| Melilla | 980,03 |
| Murcia | 897,95 |
| Ourense | 728,79 |
| Oviedo | 1.338,49 |
| Palencia | 1.069,08 |
| Palma de Mallorca | 1.939,05 |
| Palmas de Gran Canaria (Las) | 1.407,67 |
| Pamplona/Iruña | 1.980,59 |
| Pontevedra | 1.269,85 |
| Salamanca | 1.467,20 |
| Santa Cruz de Tenerife | 1.396,61 |
| Santander | 1.827,20 |
| Segovia | 1.544,30 |
| Sevilla | 1.378,36 |
| Soria | 1.139,40 |
| Tarragona | 1.258,35 |
| Teruel | 948,76 |
| Toledo | 1.254,35 |
| Valencia | 1.165,62 |
| Valladolid | 1.460,93 |
| Vitoria-Gasteiz | 2.500,11 |
| Zamora | 1.104,12 |
| Zaragoza | 1.901,94 |
| MEDIA NACIONAL | 1.836,30 |

Los resultados del año 2004 muestran cómo el precio medio de la vivienda, considerando exclusivamente las capitales de provincia, se situó en los 1.836,30 €/m². Este resultado, como resulta lógico, es superior al precio medio de la vivienda de los informes precedentes (Comunidades Autónomas y Provincias, 1.489,54 €/m²), ya que en dichos casos se contemplaba todo el universo del mercado de la vivienda, incluyendo tanto las capitales de provincia como municipios de escaso tamaño y precio medio. Concretamente la diferencia es del 23,28%.

Centrándose en las capitales de provincia, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², son San Sebastián (3.493,28 €/m²), Barcelona (3.014,49 €/m²), Madrid (2.974,91 €/m²), Bilbao (2.676,89 €/m²) y Vitoria (2.500,11 €/m²). Por el contrario, las capitales de provincia más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², son Orense (728,79 €/m²), Ciudad Real (785,14 €/m²), Murcia (897,95 €/m²), Albacete (922,26 €/m²), Badajoz (922,43 €/m²), Teruel (948,76 €/m²), Cuenca (975,47 €/m²), Jaén (978,41 €/m²) y Melilla (980,03 €/m²).

El siguiente gráfico permite observar, para la totalidad de capitales de provincia, el comportamiento del precio de la vivienda, comprobando las importantes diferencias existentes dependiendo de la capital de provincia en la que se resida.

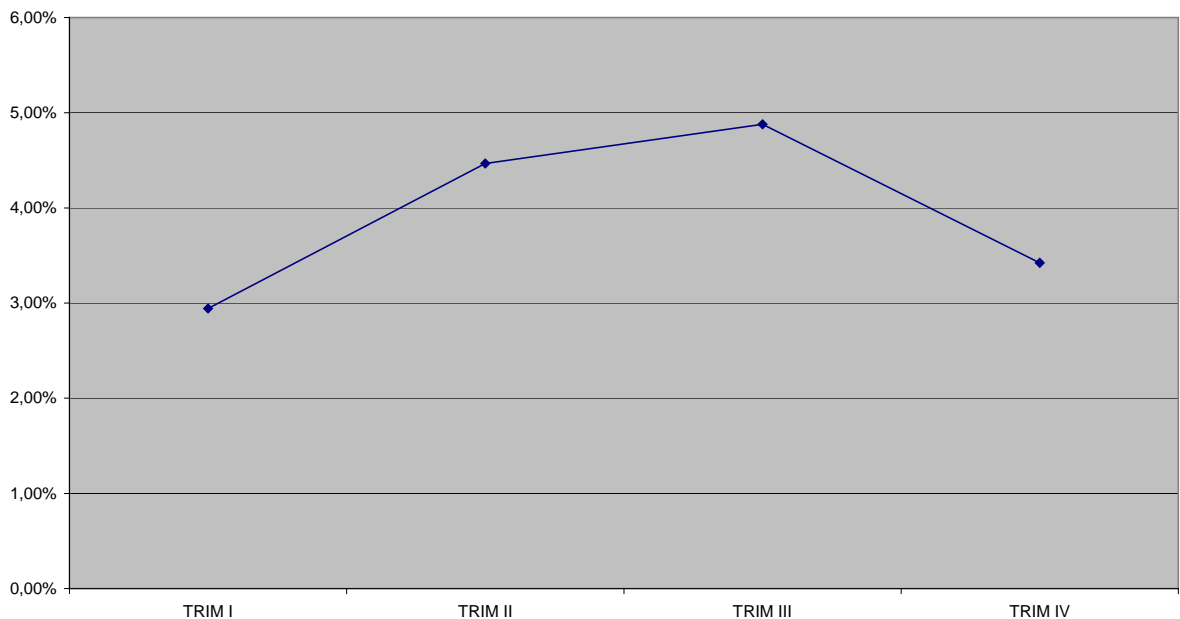
Precio medio de la vivienda en capitales de provincia. 2004.



En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2004, el precio medio de la vivienda en las capitales de provincia se situó en los 1.891,84 €/m². Las capitales de provincia más caras en dicho trimestre, por encima de los 2.000 €/m², fueron las mismas que en los resultados de 2004, es decir, San Sebastián (3.811,14 €/m²), Barcelona (3.257,92 €/m²), Madrid (3.146,40 €/m²), Bilbao (2.844,29 €/m²) y Vitoria (2.522,48 €/m²).

Por lo que respecta al comportamiento de los precios en las capitales de provincias, durante 2004 se han incrementado un 16,65%. El siguiente gráfico muestra la evolución por trimestres del precio de la vivienda en las capitales de provincia a lo largo de 2004, observándose el progresivo incremento de las tasas de variación a lo largo de los tres primeros trimestres, cambiando la tendencia en el cuarto trimestre.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA. 2004



1.3. Reflexiones estadísticas

En este apartado se realiza un análisis estadístico de los precios por metro cuadrado de las viviendas nueva y usada transferidas en España a lo largo del año 2004. Para cada transacción se obtuvo información acerca del mes en el que se llevó a cabo, la Comunidad Autónoma en la que se realizó, el precio por metro cuadrado pagado en la transacción y el tipo de vivienda (nueva o usada).

El análisis se ha realizado a dos niveles: uno, nacional, en el que se analiza la evolución mensual de dichos precios distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas; otro, a nivel autonómico en el que se estudia, para cada Comunidad Autónoma, el comportamiento de dichos precios a lo largo del año 2004.

Análisis de la evolución mensual de los precios a lo largo del 2004

En la Tabla 1 se muestran los resultados numéricos obtenidos al analizar la evolución mensual de la distribución de los precios por m² de las viviendas españolas a lo largo del año 2004 distinguiendo entre vivienda nueva y usada.

Tabla 1
Estadísticos descriptivos de la evolución mensual de la distribución de los precios por m² en el año 2004 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

Cubos OLAP

| | TIPO | MES | Transacciones | Media | Desv. tip. | Mediana | Asimetría | Curtosis | Mínimo | Máximo |
|-----------------------|-------|--------|---------------|---------|------------|---------|-----------|----------|----------|----------|
| Precio m ² | Nueva | En | 15672 | 1501.35 | 958.49 | 1265.80 | 1.96 | 8.13 | 61.96 | 14525.00 |
| | | Fb | 15696 | 1503.87 | 973.89 | 1271.19 | 2.04 | 7.86 | 57.70 | 12509.66 |
| | | Mr | 15825 | 1498.13 | 967.42 | 1258.93 | 1.82 | 5.85 | 63.94 | 10887.90 |
| | | Ab | 14672 | 1588.18 | 1041.59 | 1342.09 | 1.94 | 7.09 | 76.32 | 11851.85 |
| | | My | 17746 | 1569.26 | 1022.50 | 1321.35 | 1.93 | 6.83 | 59.19 | 11986.48 |
| | | Jn | 16997 | 1587.05 | 1066.80 | 1325.86 | 2.08 | 8.35 | 60.50 | 13788.14 |
| | | Jl | 17251 | 1580.07 | 1023.93 | 1328.57 | 1.59 | 3.78 | 56.96 | 8874.51 |
| | | Ag | 15400 | 1589.90 | 1014.23 | 1350.45 | 1.84 | 6.10 | 60.91 | 12521.09 |
| | | Sp | 18208 | 1604.04 | 1076.36 | 1332.27 | 2.08 | 8.74 | 59.81 | 17305.83 |
| | | Oc | 16152 | 1568.18 | 1022.66 | 1302.19 | 1.89 | 6.32 | 52.99 | 12000.00 |
| | | Nv | 17490 | 1617.86 | 1109.89 | 1343.98 | 2.35 | 12.53 | 57.13 | 16805.61 |
| | | Dc | 14226 | 1619.22 | 1080.71 | 1349.21 | 1.87 | 5.70 | 50.42 | 11039.00 |
| | | Total | 195335 | 1569.49 | 1032.68 | 1315.79 | 1.98 | 7.62 | 50.42 | 17305.83 |
| Usada | En | 21898 | 1307.71 | 981.39 | 1054.76 | 2.50 | 12.74 | 57.03 | 13291.60 | |
| | Fb | 20554 | 1338.59 | 968.03 | 1089.47 | 2.05 | 7.67 | 50.36 | 13192.93 | |
| | Mr | 21044 | 1377.19 | 1007.11 | 1126.90 | 2.53 | 16.34 | 54.33 | 17651.52 | |
| | Ab | 18963 | 1371.19 | 1001.77 | 1105.30 | 2.23 | 10.68 | 50.08 | 16361.00 | |
| | My | 22779 | 1416.07 | 1038.01 | 1158.20 | 2.43 | 13.68 | 53.73 | 16129.03 | |
| | Jn | 22437 | 1426.27 | 1024.60 | 1158.73 | 2.00 | 7.55 | 54.10 | 13176.04 | |
| | Jl | 22409 | 1446.02 | 1026.94 | 1192.31 | 1.86 | 7.08 | 52.61 | 14133.06 | |
| | Ag | 20709 | 1495.65 | 1086.84 | 1235.52 | 2.20 | 8.94 | 50.08 | 13522.75 | |
| | Sp | 24250 | 1487.17 | 1092.59 | 1211.24 | 2.53 | 16.01 | 50.85 | 17008.93 | |
| | Oc | 21364 | 1403.24 | 1051.55 | 1142.16 | 2.52 | 14.25 | 50.10 | 15111.14 | |
| | Nv | 21439 | 1439.15 | 1097.56 | 1170.00 | 2.54 | 15.75 | 50.62 | 17840.91 | |
| | Dc | 20066 | 1482.30 | 1093.38 | 1208.24 | 2.11 | 9.87 | 50.08 | 15883.88 | |
| | Total | 257912 | 1416.80 | 1042.17 | 1153.85 | 2.31 | 12.02 | 50.08 | 17840.91 | |
| Total | En | 37570 | 1388.48 | 976.57 | 1141.16 | 2.25 | 10.59 | 57.03 | 14525.00 | |
| | Fb | 36250 | 1410.16 | 974.01 | 1174.37 | 2.02 | 7.65 | 50.36 | 13192.93 | |
| | Mr | 36869 | 1429.10 | 992.06 | 1187.65 | 2.23 | 12.06 | 54.33 | 17651.52 | |
| | Ab | 33635 | 1465.84 | 1024.98 | 1212.13 | 2.07 | 8.79 | 50.08 | 16361.00 | |
| | My | 40525 | 1483.15 | 1034.03 | 1235.95 | 2.20 | 10.58 | 53.73 | 16129.03 | |
| | Jn | 39434 | 1495.57 | 1046.02 | 1235.46 | 2.03 | 7.90 | 54.10 | 13788.14 | |
| | Jl | 39660 | 1504.33 | 1027.77 | 1255.42 | 1.73 | 5.57 | 52.61 | 14133.06 | |
| | Ag | 36109 | 1535.85 | 1057.50 | 1289.44 | 2.05 | 7.87 | 50.08 | 13522.75 | |
| | Sp | 42458 | 1537.29 | 1087.18 | 1265.89 | 2.33 | 12.87 | 50.85 | 17305.83 | |
| | Oc | 37516 | 1474.25 | 1042.40 | 1217.95 | 2.24 | 10.80 | 50.10 | 15111.14 | |
| | Nv | 38929 | 1519.44 | 1106.67 | 1251.15 | 2.43 | 14.07 | 50.62 | 17840.91 | |
| | Dc | 34292 | 1539.10 | 1090.22 | 1267.92 | 2.00 | 8.08 | 50.08 | 15883.88 | |
| | Total | 453247 | 1482.60 | 1040.84 | 1227.68 | 2.15 | 10.00 | 50.08 | 17840.91 | |

Si se analiza la distribución de los precios por m² lo primero que llama la atención es el elevado grado de asimetría positiva y apuntamiento de la misma, tanto para viviendas nuevas como para viviendas usadas. Este hecho queda patente tanto de forma gráfica como numérica. Así, en la Figura 1 se muestran sendas estimaciones no paramétricas de las densidades de dichas distribuciones, en las que se pone de manifiesto su carácter unimodal y un fuerte desequilibrio hacia la cola de la derecha. Asimismo, en la Tabla 1 se observa que tanto los coeficientes de asimetría como los de curtosis son claramente positivos, manteniéndose esta característica a lo largo de todos los meses del estudio. Ello es debido a la existencia de un número no despreciable de transacciones con precios mucho más elevados que el resto, dándose este hecho en todos los meses analizados (ver la gran cantidad de puntos extremos presentes en los diagramas de caja de la Figura 2) y en todas las Comunidades Autónomas (ver los diagramas de caja de la Figura 6).

Este hecho hace perder representatividad al precio medio como medida de síntesis de la información contenida en dicha distribución, debido a su excesiva sensibilidad a la presencia de dichas transacciones que le hace sobre-estimar la tendencia central de la distribución de los precios. Por esta razón en este apartado se han analizado no sólo los precios medios sino también los precios medianos (aquéllos que dividen a la distribución en dos partes iguales) que son muchos menos sensibles a la influencia de dichas transacciones y que, por lo tanto, pueden constituir una medida de síntesis más representativa de la distribución de precios y, en consecuencia, una estimación más adecuada del nivel general de precios.

Conviene hacer notar, sin embargo, que en términos dinámicos la evolución de ambos indicadores es muy similar (ver, por ejemplo, la Figura 3), por lo que se ha optado realizar el estudio dinámico en términos de los precios medios dado el uso habitual que se hace de ellos en la literatura.

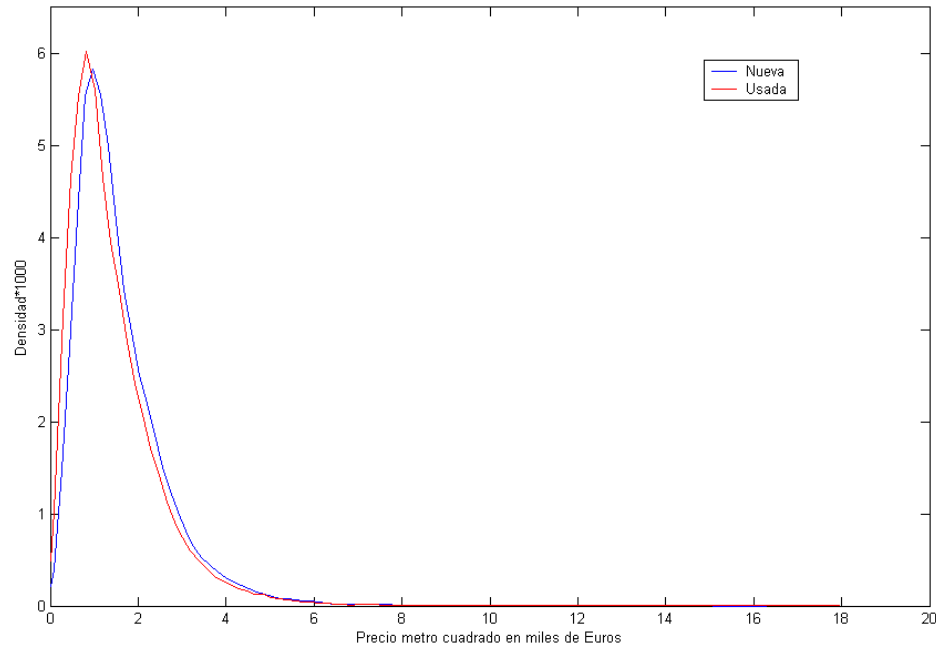


Figura 1: Estimaciones no paramétricas de las distribuciones de los precios de las viviendas nuevas y usadas en el año 2004

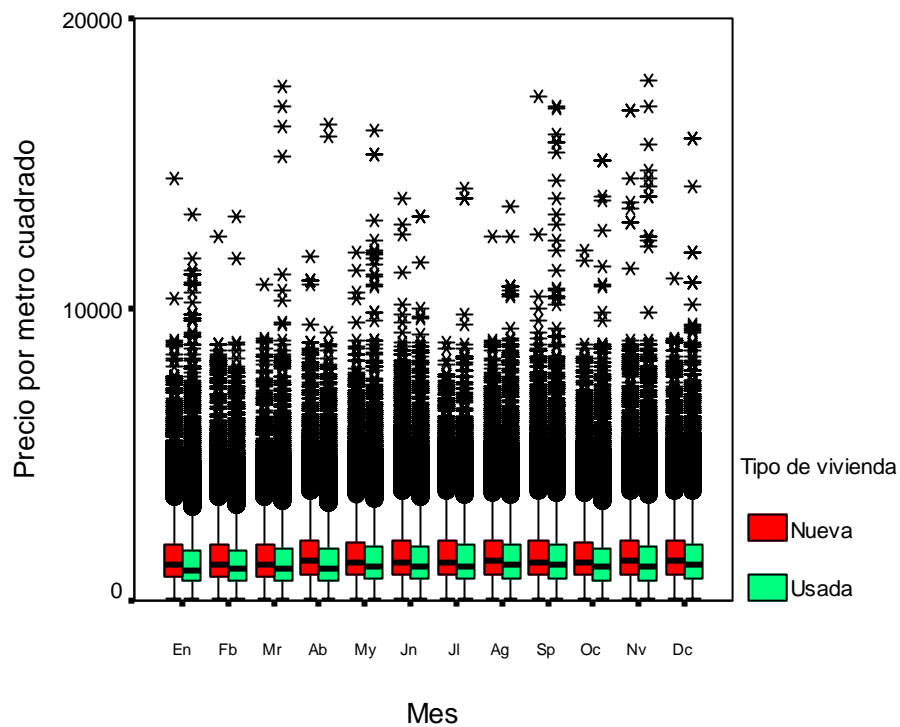


Figura 2: Evolución mensual de la distribución de los precios por m² de las viviendas nuevas y usadas en el año 2004

El precio medio por m² fue 1.482,60 € y el precio mediano 1.227,68 € (ver Tabla 1) siendo las viviendas nuevas, en promedio, alrededor de un 14.03% (ver Tabla 4) más caras que las usadas. Analizando la evolución mensual de dichos precios (ver Figura 3) se observa la existencia de una tendencia creciente en todas las series, estimándose en un 11.89% anual y un 0.94% mensual el incremento habido en el nivel medio de los precios a lo largo del año. Este incremento ha sido mayor en el precio medio de la vivienda usada (14.65% anual y 1.46% mensual) que en el de la vivienda nueva (8.59% anual y 0.69% mensual).

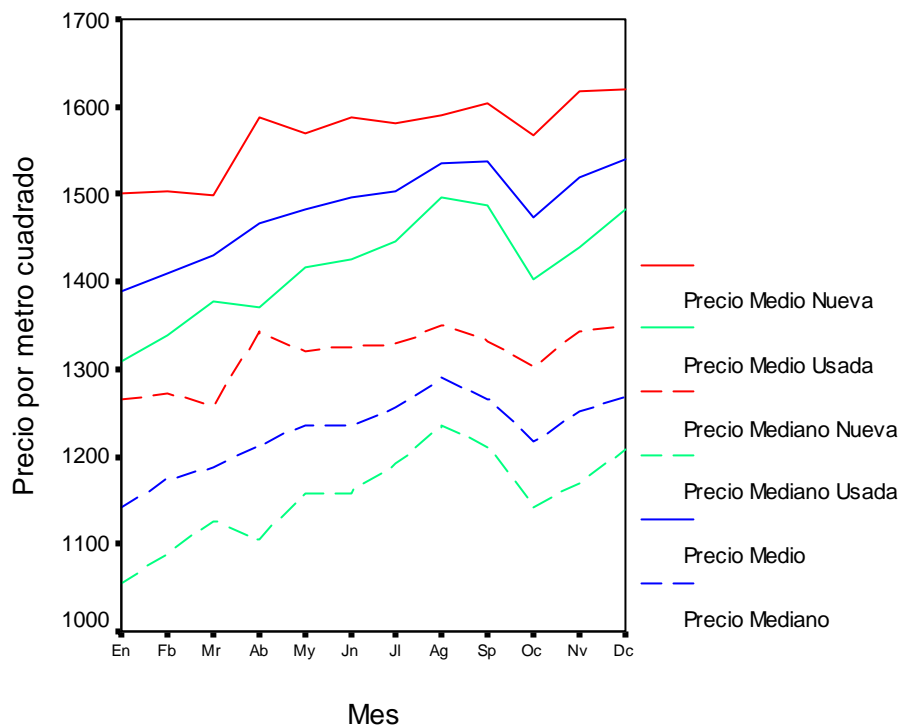


Figura 3: Evolución mensual de los precios medio y mediano por m² a lo largo del año 2004 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

Si se analiza la evolución del grado de dispersión de la distribución de precios se observa que, en términos absolutos, ha habido un aumento de la variabilidad de alrededor del 12.76% anual (1.01% mensual) (ver Figura 4) siendo dicha evolución muy similar para el precio de las viviendas nuevas y usadas. Este aumento del nivel de precios ha sido, sin embargo, muy similar en todas las viviendas del mismo tipo ya que el nivel de concentración de precios, medido por el coeficiente de variación de los mismos, se ha mantenido groseramente constante a lo largo del tiempo (ver Tabla 2 y Figura 5). Se observa, finalmente, que el grado de concentración existente en el precio de las viviendas usadas es mayor que en el precio de las nuevas.

Tabla 2
**EVOLUCIÓN MENSUAL DE LOS COEFICIENTES DE VARIACIÓN (CV)
 DE LOS PRECIOS POR M² A LO LARGO DE 2004
 DISTINGUIENDO ENTRE VIVIENDA NUEVA Y USADA**

| MES | Nueva | Usada | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ENERO | 0.638 | 0.750 | 0.703 |
| FEBRERO | 0.648 | 0.723 | 0.691 |
| MARZO | 0.646 | 0.731 | 0.694 |
| ABRIL | 0.656 | 0.731 | 0.699 |
| MAYO | 0.652 | 0.733 | 0.697 |
| JUNIO | 0.672 | 0.718 | 0.699 |
| JULIO | 0.648 | 0.710 | 0.683 |
| AGOSTO | 0.638 | 0.727 | 0.689 |
| SEPTIEMBRE | 0.671 | 0.735 | 0.707 |
| OCTUBRE | 0.652 | 0.749 | 0.707 |
| NOVIEMBRE | 0.686 | 0.763 | 0.728 |
| DICIEMBRE | 0.667 | 0.738 | 0.708 |
| TOTAL | 0.658 | 0.736 | 0.702 |

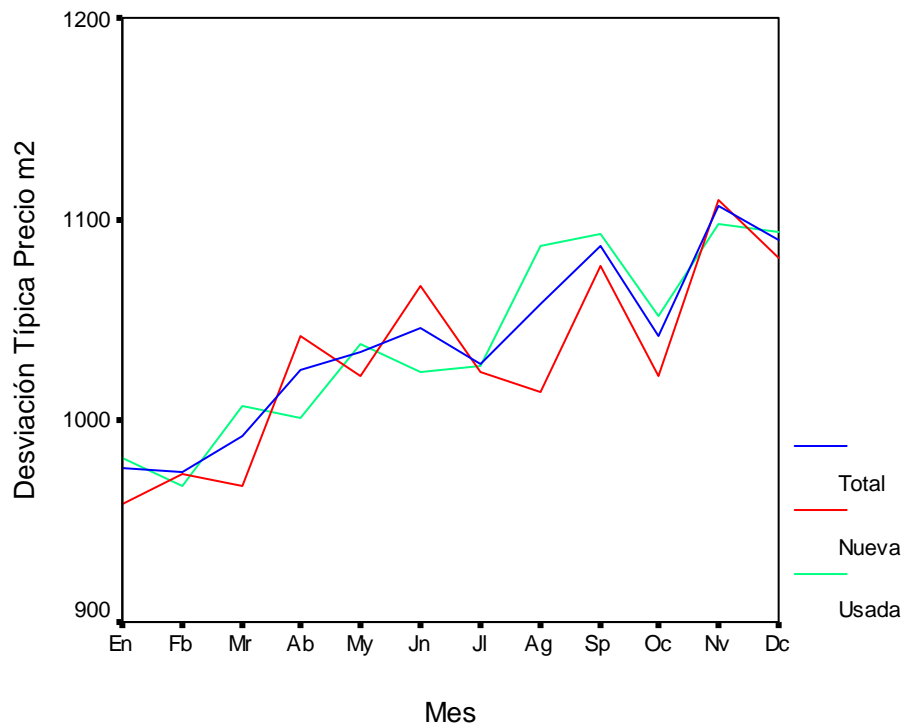


Figura 4: Evolución mensual de las desviaciones típicas de los precios por m² a lo largo de 2004 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

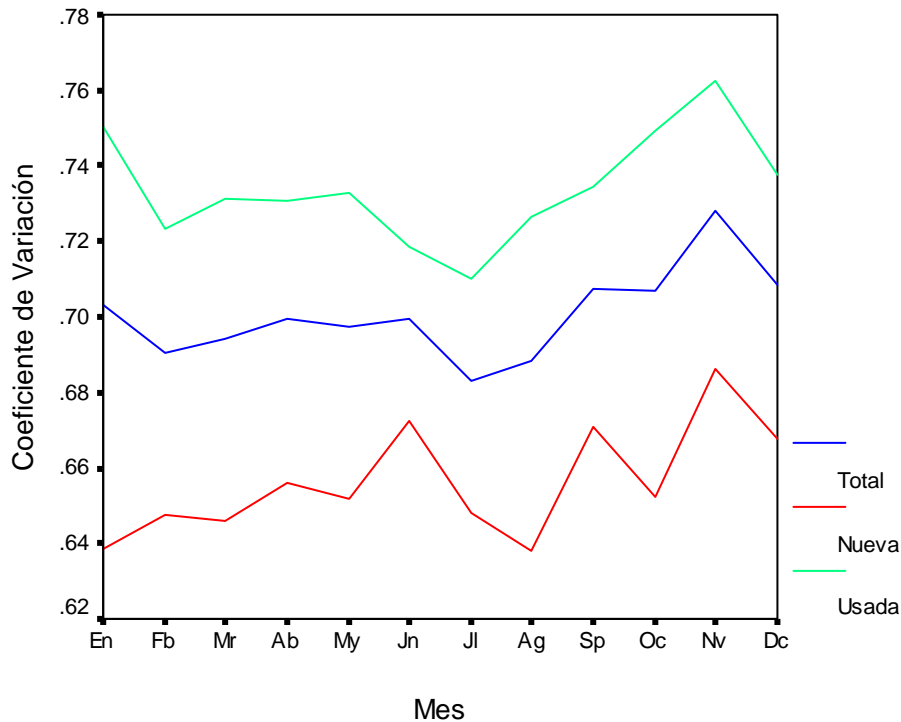


Figura 5: Evolución mensual de los coeficientes de variación de los precios por m² a lo largo de 2004 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

Análisis estadístico de la distribución de los precios por Comunidades Autónomas

En la Tabla 3 se muestran los resultados numéricos obtenidos al analizar las distribuciones de los precios por m² de la vivienda en cada CCAA. El número de transacciones en cada CCAA está directamente relacionado con el tamaño de la misma siendo, en general, el número de viviendas usadas adquiridas superior al de viviendas nuevas (aproximadamente un 25% más de transacciones de viviendas usada que de nuevas). Esta tendencia se invierte en las CCAA “costeras” con un alto nivel de turismo (Baleares, Canarias y Cataluña), Navarra y Galicia (ver Tabla 3).

Al igual que ocurría con la distribución de precios a nivel nacional, existe un alto grado de asimetría positiva y leptocurtosis en dichas distribuciones. Ello se debe, de nuevo, a la existencia de un número no despreciable de transacciones con precios muy superiores a los del resto (ver Figura 6), tendiendo a ser este fenómeno más acusado cuanto mayor es el número de transacciones realizadas en la CCAA. Es aconsejable, por lo tanto, utilizar medidas de tendencia central robustas como, por ejemplo, la mediana, como indicador del nivel general de precios en cada CCAA.

Tabla 3
Estadísticos descriptivos de la distribución de los precios por m²
distinguiendo por CCAA

| TIPO | CCAA | Transacciones | Media | Desv. típ. | Mediana | Asimetría | Curtosis | Mínimo | Máximo | |
|-----------------------|------------|-----------------|---------|------------|---------|-----------|----------|--------|----------|----------|
| Precio m ² | Nueva | 37435 | 1194.64 | 891.36 | 968.97 | 3.14 | 15.72 | 150.09 | 8907.03 | |
| | | Aragón | 3427 | 1398.91 | 767.03 | 1210.30 | 1.31 | 3.22 | 78.86 | 5946.86 |
| | | Asturias | 3227 | 1317.80 | 717.72 | 1266.92 | .99 | 2.45 | 75.45 | 5658.10 |
| | | Baleares | 6039 | 1738.06 | 919.06 | 1577.66 | 1.12 | 1.70 | 153.85 | 5946.18 |
| | | Canarias | 10363 | 1394.49 | 728.87 | 1265.29 | 1.64 | 5.18 | 75.13 | 5951.10 |
| | | Cantabria | 2139 | 1503.78 | 698.80 | 1414.15 | 1.24 | 4.29 | 101.06 | 6363.66 |
| | | Cast. y León | 8506 | 1121.13 | 668.74 | 1001.69 | 1.82 | 7.00 | 75.37 | 5897.44 |
| | | Cast.-La Mancha | 4584 | 864.16 | 523.51 | 783.46 | 1.96 | 8.23 | 76.04 | 5428.57 |
| | | Cataluña | 53514 | 2102.73 | 1135.29 | 1916.35 | 1.40 | 3.34 | 250.01 | 8989.68 |
| | | Extremadura | 2921 | 791.90 | 420.82 | 717.39 | 1.07 | 1.97 | 50.42 | 3381.25 |
| | | Galicia | 7346 | 938.23 | 556.58 | 849.16 | 1.86 | 5.90 | 75.91 | 4984.00 |
| | | La Rioja | 1336 | 1215.28 | 446.82 | 1198.82 | 2.33 | 18.27 | 154.55 | 5780.00 |
| | | Madrid | 10895 | 2474.63 | 1278.05 | 2206.90 | 2.65 | 15.15 | 901.52 | 17305.83 |
| | | Murcia | 5000 | 1168.17 | 685.75 | 1065.68 | 1.84 | 6.10 | 101.70 | 5882.23 |
| | | Navarra | 1122 | 1399.92 | 730.59 | 1246.33 | 1.11 | 1.72 | 100.15 | 4808.10 |
| | País Vasco | 5847 | 2442.91 | 905.10 | 2351.79 | 1.16 | 3.65 | 509.00 | 8724.37 | |
| | Valencia | 31634 | 1237.14 | 635.36 | 1140.68 | 2.84 | 18.80 | 200.33 | 8874.51 | |
| | Total | 195335 | 1569.49 | 1032.68 | 1315.79 | 1.98 | 7.62 | 50.42 | 17305.83 | |
| Usada | Andalucía | 45081 | 1068.22 | 756.21 | 896.25 | 2.76 | 14.55 | 150.05 | 8800.00 | |
| | | Aragón | 4249 | 1225.13 | 832.76 | 1066.67 | 1.02 | 1.58 | 75.13 | 5724.14 |
| | | Asturias | 3986 | 1079.18 | 657.39 | 984.74 | 1.31 | 3.64 | 75.08 | 5330.74 |
| | | Baleares | 3472 | 1724.56 | 1025.49 | 1586.92 | .99 | 1.22 | 158.27 | 5902.80 |
| | | Canarias | 9397 | 1302.34 | 683.24 | 1212.41 | 1.37 | 4.33 | 75.65 | 5929.41 |
| | | Cantabria | 3348 | 1399.04 | 682.35 | 1255.22 | 1.51 | 5.10 | 101.01 | 6868.57 |
| | | Cast. y León | 14347 | 994.45 | 664.38 | 876.48 | 1.63 | 4.96 | 75.08 | 5780.52 |
| | | Cast.-La Mancha | 11223 | 805.67 | 547.62 | 698.85 | 1.76 | 6.20 | 75.13 | 5818.27 |
| | | Cataluña | 48978 | 1981.69 | 1140.18 | 1777.78 | 1.49 | 3.74 | 250.42 | 8948.40 |
| | | Extremadura | 5299 | 593.93 | 429.87 | 500.00 | 1.54 | 4.71 | 50.08 | 3976.92 |
| | | Galicia | 6767 | 902.19 | 619.47 | 793.86 | 2.05 | 7.09 | 75.95 | 4949.53 |
| | | La Rioja | 2008 | 1171.84 | 551.82 | 1107.90 | .81 | 1.49 | 150.63 | 4240.47 |
| | | Madrid | 27112 | 2514.75 | 1348.09 | 2197.82 | 2.96 | 17.82 | 900.45 | 17840.91 |
| | | Murcia | 6494 | 1034.99 | 676.57 | 883.04 | 1.92 | 6.21 | 100.17 | 5714.29 |
| | | Navarra | 990 | 1403.17 | 753.09 | 1369.60 | .45 | .14 | 101.70 | 4078.30 |
| | País Vasco | 6434 | 2312.94 | 882.65 | 2279.85 | .87 | 2.95 | 500.84 | 8766.67 | |
| | Valencia | 58727 | 1050.45 | 634.04 | 916.67 | 2.58 | 15.62 | 200.19 | 8928.57 | |
| | Total | 257912 | 1416.80 | 1042.17 | 1153.85 | 2.31 | 12.02 | 50.08 | 17840.91 | |
| Total | Andalucía | 82516 | 1125.57 | 822.69 | 923.69 | 3.02 | 15.86 | 150.05 | 8907.03 | |
| | | Aragón | 7676 | 1302.71 | 808.66 | 1134.03 | 1.09 | 2.17 | 75.13 | 5946.86 |
| | | Asturias | 7213 | 1185.94 | 695.19 | 1092.59 | 1.15 | 2.87 | 75.08 | 5658.10 |
| | | Baleares | 9511 | 1733.13 | 959.25 | 1581.40 | 1.06 | 1.52 | 153.85 | 5946.18 |
| | | Canarias | 19760 | 1350.67 | 709.02 | 1241.38 | 1.53 | 4.89 | 75.13 | 5951.10 |
| | | Cantabria | 5487 | 1439.87 | 690.64 | 1306.96 | 1.40 | 4.69 | 101.01 | 6868.57 |
| | | Cast. y León | 22853 | 1041.60 | 668.80 | 921.05 | 1.68 | 5.67 | 75.08 | 5897.44 |
| | | Cast.-La Mancha | 15807 | 822.63 | 541.37 | 723.15 | 1.80 | 6.69 | 75.13 | 5818.27 |
| | | Cataluña | 102492 | 2044.89 | 1139.23 | 1850.00 | 1.44 | 3.51 | 250.01 | 8989.68 |
| | | Extremadura | 8220 | 664.28 | 437.05 | 584.91 | 1.28 | 3.22 | 50.08 | 3976.92 |
| | | Galicia | 14113 | 920.95 | 587.83 | 825.98 | 1.96 | 6.64 | 75.91 | 4984.00 |
| | | La Rioja | 3344 | 1189.19 | 512.83 | 1142.68 | 1.20 | 5.55 | 150.63 | 5780.00 |
| | | Madrid | 38007 | 2503.25 | 1328.50 | 2200.05 | 2.88 | 17.22 | 900.45 | 17840.91 |
| | | Murcia | 11494 | 1092.92 | 683.74 | 959.26 | 1.87 | 6.05 | 100.17 | 5882.23 |
| | | Navarra | 2112 | 1401.44 | 741.05 | 1283.99 | .79 | .93 | 100.15 | 4808.10 |
| | País Vasco | 12281 | 2374.82 | 895.73 | 2315.86 | 1.01 | 3.32 | 500.84 | 8766.67 | |
| | Valencia | 90361 | 1115.81 | 640.72 | 1001.69 | 2.59 | 16.17 | 200.19 | 8928.57 | |
| | Total | 453247 | 1482.60 | 1040.84 | 1227.68 | 2.15 | 10.00 | 50.08 | 17840.91 | |

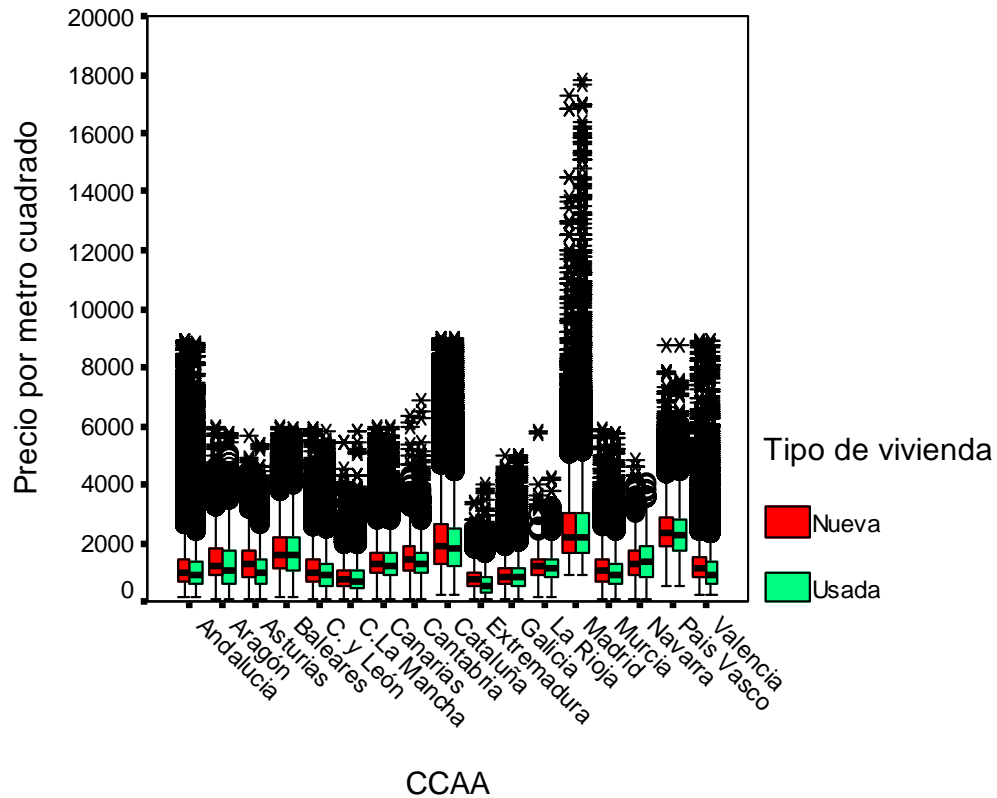


Figura 6: Diagramas de caja del precio por m² por CCAA en el año 2004 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

En la Tabla 4 se comparan los niveles de precios de cada CCAA utilizando números índices espaciales. Se observan que las CCAA más caras son las más ricas y/o pobladas, a saber País Vasco en el que una vivienda tiende a ser un 88.64% más cara que la media nacional, Madrid (79.20%), Cataluña (50.69%) y Baleares (28.81%). Las CCAA más baratas son Extremadura en la que una vivienda cuesta el 47.64% de una vivienda media, Castilla La Mancha (58.90%), Galicia (67.28%) y Castilla y León (70.26%). Estos rankings tienden a mantenerse tanto para viviendas nuevas como usadas.

En dicha Tabla también se muestran los resultados obtenidos al comparar el nivel de precios de las viviendas nuevas y usadas en cada Comunidad (ver última columna de la Tabla 4). Se observa que, en la mayor parte de las CCAA, los precios de las viviendas nuevas son superiores a los de las viviendas usadas con las únicas excepciones de Navarra y Baleares en las que una vivienda nueva tiende a valer un 91.00% y un 99.42% del valor de una vivienda usada, respectivamente. Las mayores diferencias entre los precios de uno y otro tipo de vivienda ocurren en Extremadura, Asturias, Valencia y Murcia en las que una vivienda nueva tiende a ser un 43.48%, 28.66% 24.44% y 20.68% más cara que una usada, respectivamente.

Tabla 4

**COMPARACIÓN DEL NIVEL DE PRECIOS POR M² EN CADA CCAA
DISTINGUIENDO POR TIPOS DE VIVIENDA**

| CCAA | Nueva | Usada | Total | 100*PNueva/PUusada |
|--------------------|--------|--------|--------|--------------------|
| ANDALUCÍA | 73.64 | 77.67 | 75.24 | 108.11 |
| ARAGÓN | 91.98 | 92.44 | 92.37 | 113.47 |
| ASTURIAS | 96.29 | 85.34 | 89.00 | 128.66 |
| BALEARES | 119.90 | 137.53 | 128.81 | 99.42 |
| CASTILLA Y LEÓN | 76.13 | 75.96 | 75.02 | 114.28 |
| CASTILLA LA MANCHA | 59.54 | 60.57 | 58.90 | 112.11 |
| CANARIAS | 96.16 | 105.08 | 101.12 | 104.36 |
| CANTABRIA | 107.48 | 108.79 | 106.46 | 112.66 |
| CATALUÑA | 145.64 | 154.07 | 150.69 | 107.79 |
| EXTREMADURA | 54.52 | 43.33 | 47.64 | 143.48 |
| GALICIA | 64.54 | 68.80 | 67.28 | 106.97 |
| LA RIOJA | 91.11 | 96.02 | 93.08 | 108.21 |
| MADRID | 167.72 | 190.48 | 179.20 | 100.41 |
| MURCIA | 80.99 | 76.53 | 78.14 | 120.68 |
| NAVARRA | 94.72 | 118.70 | 104.59 | 91.00 |
| PAÍS VASCO | 178.74 | 197.59 | 188.64 | 103.16 |
| VALENCIA | 86.69 | 79.44 | 81.59 | 124.44 |
| ESPAÑA | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 114.03 |

Si nos fijamos en los niveles de dispersión de precios, se observa la existencia de una relación directa entre el número de transacciones y el grado de variabilidad, siendo las CCAA con un número mayor de transacciones (Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña) aquéllas en las que existe un mayor grado de dispersión y las CCAA con un número menor de transacciones (Extremadura, Castilla La Mancha, La Rioja, Galicia) las más homogéneas. No se aprecian, además, la existencia de grandes diferencias en el nivel de de variabilidad de los precios de viviendas nuevas y usadas (ver Figura 7).

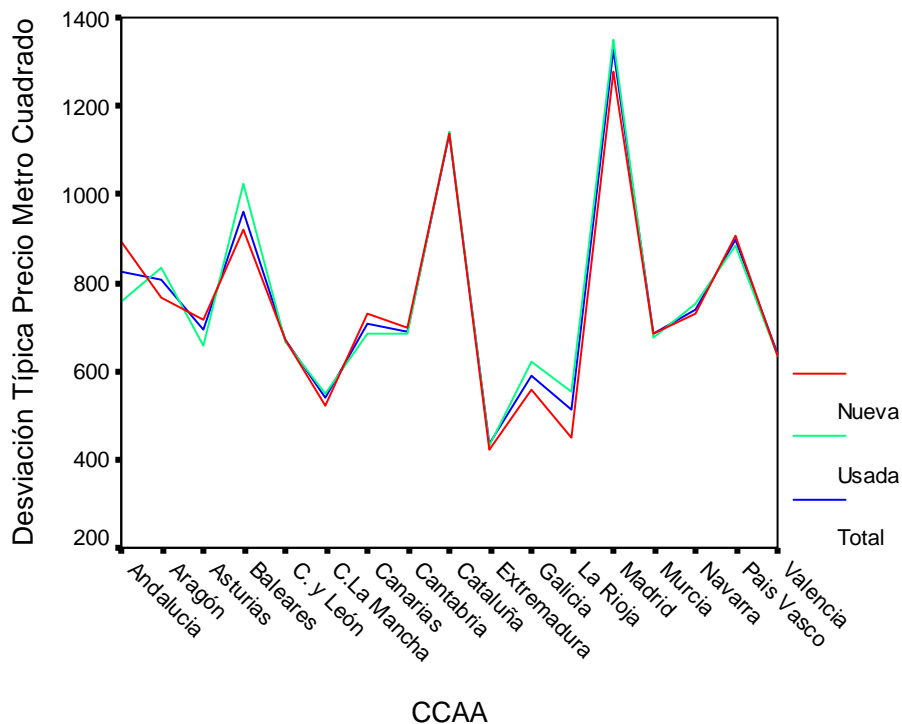


Figura 7: Desviaciones típicas de los precios m² por CCAA

Si se analiza, sin embargo, el nivel de concentración de los precios (ver Tabla 5 y Figura 8) se observa que, con carácter general, el nivel de concentración de los precios de las viviendas nuevas es más alto que en las usadas. Por CCAA los mayores niveles de concentración tienden a darse en el País Vasco, La Rioja y Cantabria y la mayor dispersión se da en Andalucía, Extremadura, las dos Castillas, Galicia, Murcia y Aragón, que son, con la única excepción de Aragón, CCAA con un nivel de precios mucho menor que la media.

Tabla 5

| COEFICIENTES DE VARIACIÓN DE LOS PRECIOS M ² POR CCAA | | | |
|--|--------|--------|--------|
| CCAA | Nueva | Usada | Total |
| ANDALUCÍA | 0.7461 | 0.7079 | 0.7309 |
| ARAGÓN | 0.5483 | 0.6797 | 0.6207 |
| ASTURIAS | 0.5446 | 0.6092 | 0.5862 |
| BALEARES | 0.5288 | 0.5946 | 0.5535 |
| CASTILLA Y LEÓN | 0.5965 | 0.6681 | 0.6421 |
| CASTILLA LA MANCHA | 0.6058 | 0.6797 | 0.6581 |
| CANARIAS | 0.5227 | 0.5246 | 0.5249 |
| CANTABRIA | 0.4647 | 0.4877 | 0.4797 |
| CATALUÑA | 0.5399 | 0.5754 | 0.5571 |
| EXTREMADURA | 0.5314 | 0.7238 | 0.6579 |
| GALICIA | 0.5932 | 0.6866 | 0.6383 |
| LA RIOJA | 0.3677 | 0.4709 | 0.4312 |
| MADRID | 0.5165 | 0.5361 | 0.5307 |
| MURCIA | 0.5870 | 0.6537 | 0.6256 |
| NAVARRA | 0.5219 | 0.5367 | 0.5288 |
| PAÍS VASCO | 0.3705 | 0.3816 | 0.3772 |
| VALENCIA | 0.5136 | 0.6036 | 0.5742 |
| ESPAÑA | 0.6580 | 0.7356 | 0.7020 |

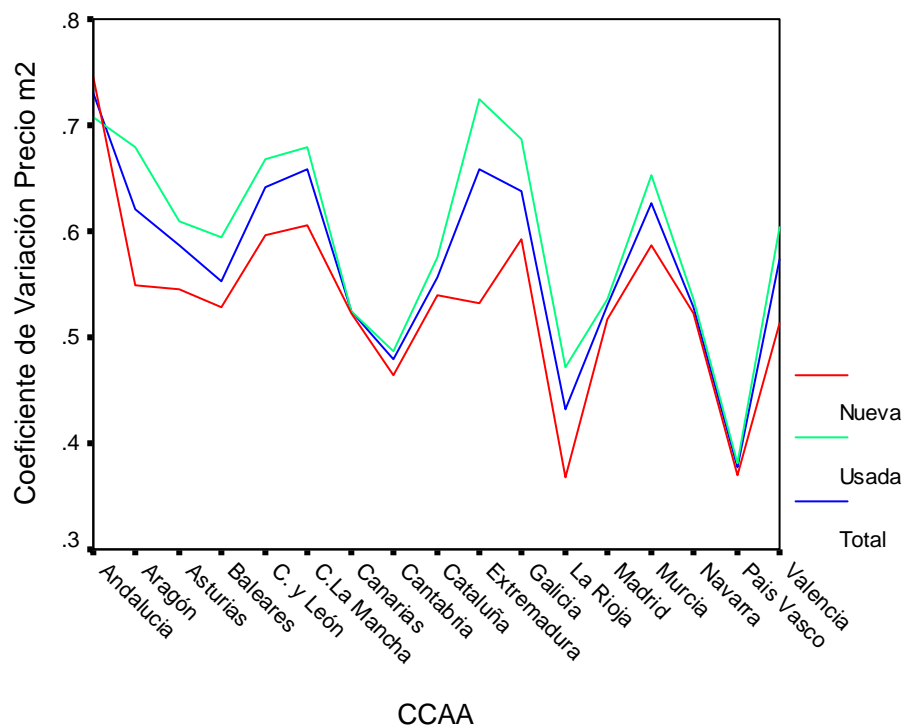


Figura 8: Coeficientes de variación de los precios m² por CCAA

Finalmente, en las Figuras 9 a 12 se muestran, para cada CCAA, la evolución mensual a lo largo de 2004 del número de transacciones de vivienda (Figura 9), precio m² mediano (Figura 10), dispersión (Figura 11) y concentración (Figura 12). Se observa, en general, un gran paralelismo en la evolución de dichas series poniendo de manifiesto que las tendencias y posiciones relativas entre CCAA descritas anteriormente, se han mantenido groseramente constantes a lo largo de todo el año.

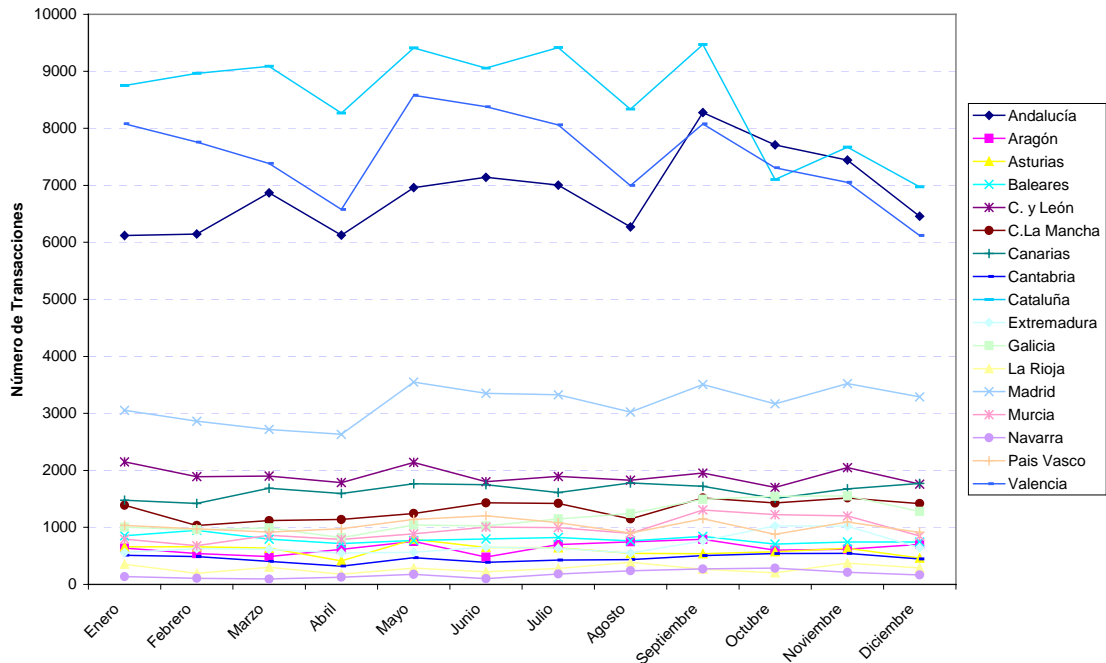


Figura 9: Evolución mensual en 2004 del número de transacciones de vivienda producidas en cada CCAA

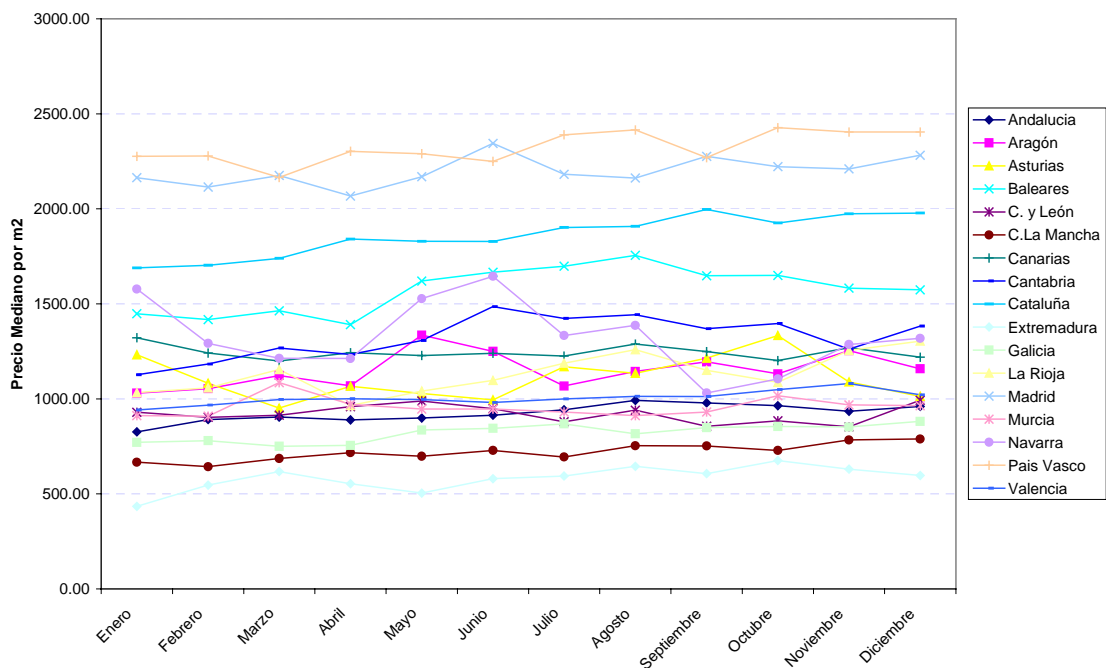


Figura 10: Evolución mensual en 2004 del precio m² mediano en cada CCAA

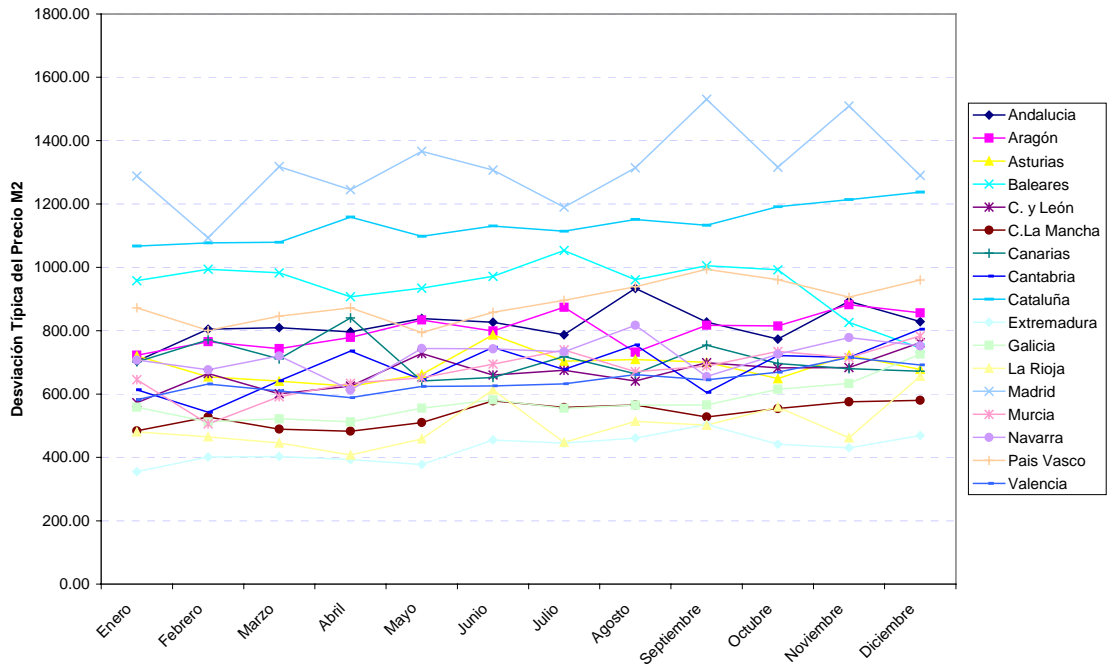


Figura 11: Evolución mensual en 2004 de la desviación típica del precio m² en cada CCAA

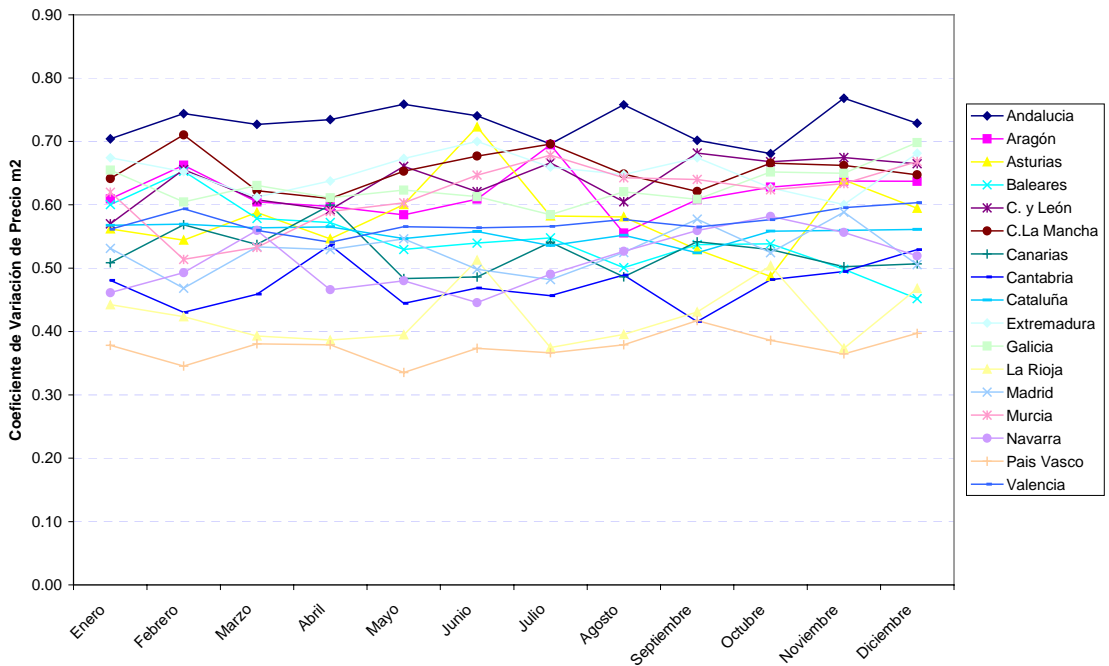


Figura 12: Evolución mensual en 2004 del coeficiente de variación del precio m² en cada CCAA

1.4. Comparación internacional del precio de la vivienda

El mercado inmobiliario español presenta importantes características particulares que lo hacen distinto de la gran mayoría de mercados inmobiliarios de otros países de especial significación en el panorama económico mundial. Dentro de los importantes aspectos diferenciadores, como el sentido de la propiedad, el grado de arrendamiento de la vivienda habitual, la edad media de adquisición de vivienda... nos centraremos expresamente en el que posiblemente sintetiza todos los demás, como es el precio de la vivienda.

Efectivamente, mientras en la gran mayoría de los países las tasas de variación del precio de la vivienda presentan cuantías entorno al índice de precios al consumo, en el caso español el precio de la vivienda en el año 2004 prácticamente ha multiplicado por cinco el IPC. Este diferencial tiene importantes consecuencias sociales, financieras... en las que no se va a entrar ya que no es el objetivo del presente texto.

La siguiente tabla muestra las tasas de variación interanuales de precios de la vivienda al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 de un conjunto de países que pueden considerarse como representativos, fundamentalmente atendiendo a lo que supone el comportamiento del precio de la vivienda, por un lado, en países de la Europa continental (Holanda y Francia) y, por otro lado, en países anglosajones (Reino Unido y Estados Unidos). Estos datos se han tomado de los Indicadores del Mercado Inmobiliario del Banco de España. Corresponden a tasas interanuales, expresadas en términos reales. Por otro lado tenemos el caso de España, que corresponde a resultados del Informe de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria de cada uno de los correspondientes trimestres. En este último caso los resultados están presentados en términos nominales. Para que puedan hacerse una idea, la inflación interanual al cierre de cada uno de los cuatro trimestres en España fue de 2,1%, 3,5%, 3,2% y 3,2%.

| VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (%) | | | | |
|---|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | TRIM I 04 | TRIM II 04 | TRIM III 04 | TRIM IV 04 |
| ESPAÑA | 15,25% | 18,18% | 15,61% | 16,19% |
| FRANCIA | 5,7% | 5,4% | 6,9% | 7,1% |
| HOLANDA | 2,6% | 2,8% | 4,9% | 0,5% |
| REINO UNIDO | 6,4% | 9,0% | 10,5% | |
| ESTADOS UNIDOS | 6,6% | 6,9% | 10,3% | 7,5% |

En consecuencia, a pesar de la diferencia existente como consecuencia de expresarse los resultados en términos nominales o reales¹, el diferencial en el comportamiento del precio de la vivienda en España y el resto de países identificados es digno de significación.

El hecho de distinguir países de la Europa continental, países anglosajones y España no es casualidad ya que en los últimos años se está viviendo un comportamiento claramente diferenciado en el precio de la vivienda para cada uno de estos grupos de países. Tal y como señalábamos tradicionalmente en muchos países el precio de la vivienda ha presentado cuantías similares al índice de precios al consumo, sin embargo, en los últimos años los países del ámbito anglosajón, representados fundamentalmente por Estados Unidos y Reino Unido, están presentando lo que podríamos denominar como un proceso de "españolización", ya que, tal y como se puede observar, el precio de la vivienda se está alejando de la senda del IPC, dando lugar a la primera aparición de tasas de variación interanuales de dos dígitos.

En todo caso, a pesar de estos destacados incrementos, claramente identificados por organismos financieros internacionales, en ningún caso se llega a alcanzar la situación española, con tasas de variación interanuales en fechas próximas que sobrepasaban el 20%.

¹ El Anuario 2004 presenta los resultados medios del precio de la vivienda en términos nominales y reales.

2. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros

2.1. Significado

El informe *Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros* representa una desagregación y ampliación del informe *Precio medio de la vivienda* ya que se adentra, más allá del análisis del precio de la vivienda, en la descripción del precio medio de un amplio conjunto de bienes inmuebles, sobre los que existe un elevado interés informativo y, en bastantes casos, una ausencia de información pública disponible, como son los pisos, las viviendas adosadas, las viviendas aisladas, los garajes y los trasteros. Esta información desagregada, en la mayoría de los casos, constituye una novedad informativa para la sociedad española.

El criterio de desagregación se ha fundamentado en el análisis de aquellos bienes inmuebles destinados a la finalidad de vivienda, atendiendo a las modalidades comúnmente consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas), así como aquellos bienes inmuebles que, sin ser vivienda, cuentan con una elevada vinculación, como son los garajes y trasteros.

Con todo ello, el informe proporciona una visión más amplia del precio de la vivienda, atendiendo al análisis de los distintos segmentos de vivienda comúnmente considerados por los ciudadanos y regularmente recogido por los Registros de la Propiedad.

Asimismo, atendiendo al elevado interés que en la actualidad existe acerca del precio de la vivienda en función de su superficie, se ha realizado un esfuerzo adicional, captando los precios medios de los pisos, pero desagregando entre aquellos que cuentan con menos de 40 m² de superficie media, los que se encuentran entre 40 y 70 m², y aquellos con más de 70 m². Con ello se obtienen importantes conclusiones acerca de cómo la extensión media de un piso presenta importantes consecuencias sobre los precios por metro cuadrado de dichos pisos.

2.2. Presentación de resultados

Los resultados de precios medios de las distintas tipologías de vivienda identificadas en el presente informe (pisos –general, nuevos y usados-, viviendas adosadas y viviendas aisladas) correspondientes al año 2004, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

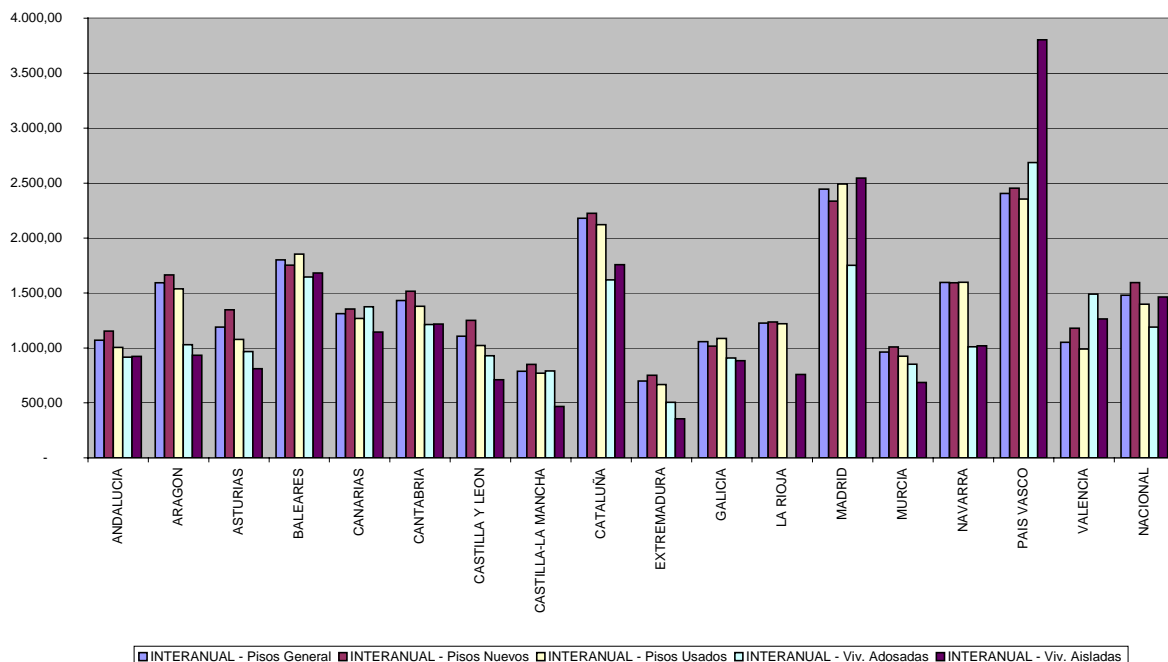
| PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. VIVIENDAS 2004 | | | | | |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| CCAA | Pisos General | Pisos Nuevos | Pisos Usados | Viv. Adosadas | Viv. Aisladas |
| ANDALUCIA | 1.069,40 | 1.153,48 | 1.005,11 | 916,22 | 923,69 |
| ARAGON | 1.593,50 | 1.666,09 | 1.538,25 | 1.030,44 | 934,96 |
| ASTURIAS | 1.190,38 | 1.347,23 | 1.077,95 | 965,99 | 810,16 |
| BALEARES | 1.801,55 | 1.754,07 | 1.854,19 | 1.645,44 | 1.682,51 |
| CANARIAS | 1.311,45 | 1.355,47 | 1.268,52 | 1.374,46 | 1.144,50 |
| CANTABRIA | 1.430,76 | 1.515,82 | 1.377,96 | 1.213,41 | 1.217,49 |
| CASTILLA Y LEON | 1.105,92 | 1.250,85 | 1.023,93 | 929,10 | 710,46 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 786,56 | 851,47 | 770,39 | 791,25 | 468,79 |
| CATALUÑA | 2.180,55 | 2.225,64 | 2.121,98 | 1.619,19 | 1.758,34 |
| EXTREMADURA | 698,03 | 751,78 | 667,00 | 506,78 | 354,70 |
| GALICIA | 1.057,33 | 1.016,41 | 1.087,03 | 908,39 | 883,52 |
| LA RIOJA | 1.227,20 | 1.237,12 | 1.221,53 | n.d | 758,76 |
| MADRID | 2.445,50 | 2.336,91 | 2.491,69 | 1.752,80 | 2.544,98 |
| MURCIA | 963,62 | 1.008,72 | 925,34 | 853,05 | 685,36 |
| NAVARRA | 1.595,80 | 1.592,65 | 1.598,44 | 1.010,59 | 1.020,19 |
| PAIS VASCO | 2.405,60 | 2.453,57 | 2.355,46 | 2.685,86 | 3.804,43 |
| VALENCIA | 1.052,52 | 1.180,01 | 990,47 | 1.489,92 | 1.264,39 |
| NACIONAL | 1.480,80 | 1.594,31 | 1.399,48 | 1.189,24 | 1.463,48 |

La modalidad de vivienda con precios más elevados durante 2004 fueron los pisos, que alcanzaron en 2004 un precio medio de 1.480,80 €/m², seguidos muy de cerca de la vivienda aislada, con 1.463,48 €/m², siendo la modalidad de vivienda más económica la vivienda adosada con un precio medio de 1.189,24 €/m². Distinguiendo la modalidad pisos en atención a si es nuevo o usado, los pisos nuevos fijaron un precio medio de 1.594,31 €/m², mientras que los usados se situaron en los 1.399,48 €/m².

Por Comunidades Autónomas, los pisos más caros, por encima de los 2.000 €/ m², fueron Madrid (2.445,50 €/m²), País Vasco (2.405,60 €/m²) y Cataluña (2.180,55 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con pisos más baratos, por debajo de los 1.000 €/m², fueron Extremadura (698,03 €/m²), Castilla – La Mancha (786,56 €/m²) y Murcia (963,62 €/m²). En cuanto a las viviendas, tanto adosadas como aisladas, únicamente superaron los 2.000 €/m² País Vasco, con 2.685,86 €/m² en vivienda adosada y 3.804,43 €/m² en vivienda aislada, y Madrid en vivienda aislada, con 2.544,08 €/m².

El siguiente gráfico muestra, para la totalidad de Comunidades Autónomas, el elevado equilibrio existente en el precio de las distintas opciones de vivienda.

Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Pisos y Viviendas. 2004



En cuanto a la desagregación del precio de los pisos atendiendo a la superficie media, la siguiente tabla presenta dichos resultados atendiendo a las citadas tres agrupaciones de superficie media.

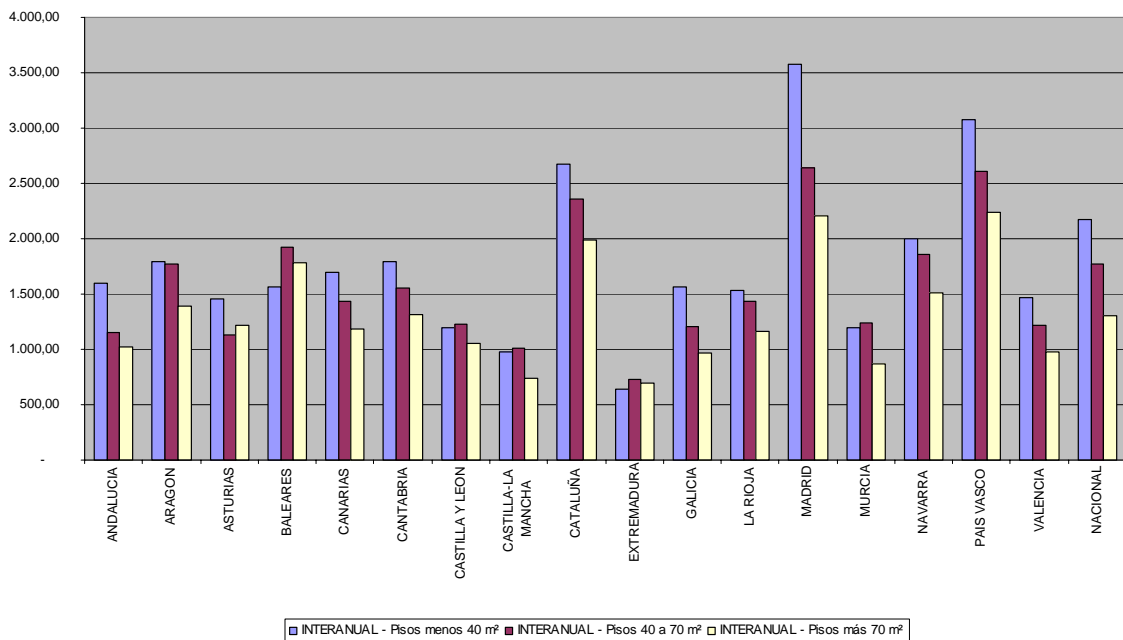
Los resultados muestran cómo el tamaño influye significativamente en el precio ya que a menor superficie media de vivienda mayor precio por metro cuadrado. De hecho la diferencia media en precio por metro cuadrado de vivienda entre un piso con una superficie inferior a los 40 m² y un piso con una superficie superior a los 70 m² es del 66,31%.

La mayoría de Comunidades Autónomas presentan resultados medios de mayor precio unitario cuanto menor es la superficie media del piso. Resulta igualmente destacable el hecho de que la estructura de Comunidades Autónomas más caras y baratas se mantiene con independencia de la superficie media. Esta circunstancia se demuestra al comprobar que únicamente Madrid, País Vasco y Cataluña superan los 2.000 €/m² en las tres agrupaciones de superficies medias de pisos. Por el contrario, Extremadura es la única Comunidad Autónoma que no supera los 1.000 €/m² en las tres agrupaciones de superficie media de pisos.

PRECIO MEDIO DE LOS PISOS SEGÚN SUPERFICIES. 2004

| CCAA | Pisos menos 40 m ² | Pisos 40 a 70 m ² | Pisos más 70 m ² |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ANDALUCIA | 1.595,78 | 1.156,78 | 1.019,18 |
| ARAGON | 1.796,44 | 1.777,01 | 1.390,89 |
| ASTURIAS | 1.452,31 | 1.134,04 | 1.215,87 |
| BALEARES | 1.565,79 | 1.919,14 | 1.783,37 |
| CANARIAS | 1.695,51 | 1.436,72 | 1.182,19 |
| CANTABRIA | 1.798,60 | 1.551,05 | 1.315,81 |
| CASTILLA Y LEON | 1.191,09 | 1.231,99 | 1.057,22 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 974,22 | 1.008,59 | 740,94 |
| CATALUÑA | 2.679,27 | 2.356,08 | 1.987,06 |
| EXTREMADURA | 643,52 | 727,95 | 693,40 |
| GALICIA | 1.567,28 | 1.211,15 | 962,46 |
| LA RIOJA | 1.537,14 | 1.433,34 | 1.162,40 |
| MADRID | 3.574,33 | 2.638,18 | 2.207,85 |
| MURCIA | 1.192,82 | 1.236,11 | 871,53 |
| NAVARRA | 1.996,66 | 1.863,15 | 1.514,02 |
| PAIS VASCO | 3.078,37 | 2.609,95 | 2.238,52 |
| VALENCIA | 1.462,23 | 1.214,42 | 982,37 |
| NACIONAL | 2.174,28 | 1.766,37 | 1.307,39 |

Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Pisos (por superficies). 2004



Finalmente se presentan los resultados de precios en 2004 de las naturalezas de bienes inmuebles vinculadas a la vivienda, es decir, garajes y trasteros.

Por lo que respecta a los garajes se observa la existencia de una elevada homogeneidad en precios entre los distintos ámbitos geográficos. El precio medio para el ámbito geográfico nacional se ha situado en los 849,20 €/m². La Comunidad Autónoma con precios más elevados, superando los 1.000 €/m², es el País Vasco, con 1.048,71 €/m². Como Comunidades Autónomas más económicas, con precios inferiores a los 700 €/m², se encuentra a las habituales Extremadura, Cantabria, Castilla-La Mancha y Murcia.

En cuanto a los trasteros, también se observa la existencia de una elevada homogeneidad en precios entre los distintos ámbitos geográficos. El precio medio para el ámbito geográfico

nacional se ha situado en los 691,06 €/m². Prácticamente todas las Comunidades Autónomas se sitúan entre los 500 y 800 €/m².

| PRECIO MEDIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. 2004 | | |
|--|----------------|------------------|
| CCAA | Garajes | Trasteros |
| ANDALUCIA | 708,45 | 681,65 |
| ARAGON | 895,87 | 692,95 |
| ASTURIAS | 843,51 | 655,62 |
| BALEARES | 863,87 | 805,67 |
| CANARIAS | 841,82 | 734,85 |
| CANTABRIA | 611,75 | 645,90 |
| CASTILLA Y LEON | 767,18 | 657,13 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 611,59 | 546,01 |
| CATALUÑA | 967,25 | 755,39 |
| EXTREMADURA | 675,93 | 487,78 |
| GALICIA | 723,04 | 654,16 |
| LA RIOJA | 869,44 | 517,05 |
| MADRID | 945,84 | 726,10 |
| MURCIA | 657,61 | 569,76 |
| NAVARRA | 949,79 | 768,02 |
| PAIS VASCO | 1.048,71 | 829,39 |
| VALENCIA | 830,97 | 645,15 |
| NACIONAL | 849,20 | 691,06 |

Los resultados del cuarto trimestre de 2004 muestran la tendencia alcista en el precio de todo el conjunto de bienes inmuebles identificado en el presente informe. Concretamente el precio medio de los pisos se situó en los 1.526,39 €/m², frente a los 1.480,80 €/m² de todo el 2004. Los pisos nuevos alcanzaron los 1.638,68 €/m², mientras que los usados se situaron en los 1.444,87 €/m². Por su parte, las viviendas aisladas nuevamente presentaron unos resultados absolutos próximos a los pisos, situándose en los 1.487,61 €/m², y las viviendas adosadas volvieron a ser la modalidad de vivienda más económica, con un precio medio de 1.194,09 €/m².

Por Comunidades Autónomas, los pisos más caros, por encima de los 2.000 €/m², fueron, nuevamente, Madrid (2.538,11 €/m²), País Vasco (2.494,90 €/m²) y Cataluña (2.333,07 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con pisos más baratos, por debajo de los 1.000 €/m², fueron únicamente Extremadura (731,89 €/m²) y Castilla – La Mancha (877,92 €/m²). En cuanto a las viviendas, tanto adosadas como aisladas, únicamente superaron los 2.000 €/m², al igual que en los resultados anuales, País Vasco, con 2.162,90 €/m² en vivienda adosada y 3.948,60 €/m² en vivienda aislada, y Madrid en vivienda aislada, con 2.694,75 €/m².

En cuanto a la desagregación del precio de los pisos atendiendo a la superficie media, los resultados volvieron a mostrar cómo el tamaño influye significativamente en el precio. Concretamente, los pisos con superficie media inferior a los 40 m² presentaron un precio medio de 2.332,41 €/m², los de superficie entre 40 y 70 m² alcanzaron un precio medio de 1.824,14 €/m², y los pisos con más de 70 m² los 1.343,09 €/m².

Por su parte, los garajes alcanzaron un precio medio para el ámbito geográfico nacional de 862,61 €/m², y los trasteros se situaron en los 696,59 €/m².

La evolución anual de precios en 2004 respecto a 2003, para las distintas agrupaciones de vivienda, ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 16,17% en los pisos (14,73% pisos nuevos y 16,97% pisos usados), 7,80% en viviendas adosadas y 19,25% en viviendas aisladas. Recordemos que la vivienda general presentó un incremento de precios durante el año 2004 del 16,19%. En consecuencia, para todas las modalidades de vivienda se mantiene el proceso de crecimiento de precios, aunque, tal y como se comprobará más adelante, con tasas trimestrales progresivamente inferiores.

La modalidad de vivienda que menos incrementa sus precios es la vivienda adosada y la que más incrementa sus precios es la vivienda aislada.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL PRECIO MEDIO DE LOS BIENES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. VIVIENDA. 2004

| CCAA | Pisos General | Pisos Nuevos | Pisos Usados | Viv. Adosadas | Viv. Aisladas |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| ANDALUCIA | 9,09% | 10,01% | 7,72% | 3,89% | 19,91% |
| ARAGON | 16,50% | 15,24% | 17,46% | 2,76% | 10,79% |
| ASTURIAS | 15,22% | 20,58% | 11,28% | 17,96% | -1,99% |
| BALEARES | 10,31% | 15,42% | 4,64% | -1,44% | -1,15% |
| CANARIAS | 8,39% | 4,02% | 12,52% | -3,76% | 12,50% |
| CANTABRIA | 14,38% | 8,66% | 16,43% | 7,49% | 10,68% |
| CASTILLA Y LEON | 13,39% | 12,73% | 10,70% | 14,11% | 8,41% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 21,42% | 26,42% | 20,42% | 21,17% | 1,32% |
| CATALUÑA | 19,88% | 20,32% | 19,51% | 13,58% | 18,63% |
| EXTREMADURA | 16,29% | 16,92% | 15,85% | 1,70% | 15,61% |
| GALICIA | 14,06% | 10,90% | 16,25% | -10,30% | -7,98% |
| LA RIOJA | 15,34% | 16,65% | 14,66% | n.d | 34,45% |
| MADRID | 14,83% | 9,75% | 16,99% | -6,25% | -9,11% |
| MURCIA | 21,83% | 19,75% | 23,73% | 11,06% | 22,75% |
| NAVARRA | 7,81% | 9,91% | 6,97% | -3,05% | -0,19% |
| PAIS VASCO | 12,59% | 12,16% | 12,36% | 25,08% | 13,73% |
| VALENCIA | 13,88% | 13,55% | 13,55% | 13,27% | 3,60% |
| NACIONAL | 16,17% | 14,73% | 16,97% | 7,80% | 19,25% |

Atendiendo a la desagregación de pisos por su superficie, a través de la siguiente tabla se presentan los resultados de tasas de variación de precios para el año 2004.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL PRECIO MEDIO DE LOS PISOS SEGÚN SUPERFICIES. 2004

| CCAA | Pisos menos 40 m ² | Pisos 40 a 70 m ² | Pisos más 70 m ² |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ANDALUCIA | 25,11% | 13,05% | 6,60% |
| ARAGON | 11,86% | 19,38% | 11,65% |
| ASTURIAS | 26,14% | 8,61% | 19,26% |
| BALEARES | -4,66% | 12,81% | 10,88% |
| CANARIAS | 7,29% | 5,07% | 9,15% |
| CANTABRIA | 20,13% | 16,12% | 11,82% |
| CASTILLA Y LEON | 3,51% | 12,76% | 13,50% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 28,61% | 30,32% | 18,65% |
| CATALUÑA | 25,37% | 21,29% | 17,47% |
| EXTREMADURA | n.d | 16,40% | 15,73% |
| GALICIA | 20,30% | 13,84% | 12,13% |
| LA RIOJA | n.d | 21,40% | 12,08% |
| MADRID | 16,99% | 16,18% | 12,14% |
| MURCIA | 3,49% | 26,88% | 18,65% |
| NAVARRA | 7,95% | 1,80% | 8,24% |
| PAIS VASCO | 10,25% | 14,13% | 11,18% |
| VALENCIA | 17,34% | 14,30% | 13,63% |
| NACIONAL | 21,16% | 17,69% | 13,79% |

En cuanto a los resultados obtenidos destacar el mayor incremento en precios cuanto menor superficie media de vivienda, ya que los pisos con menos de 40 m² han incrementado sus

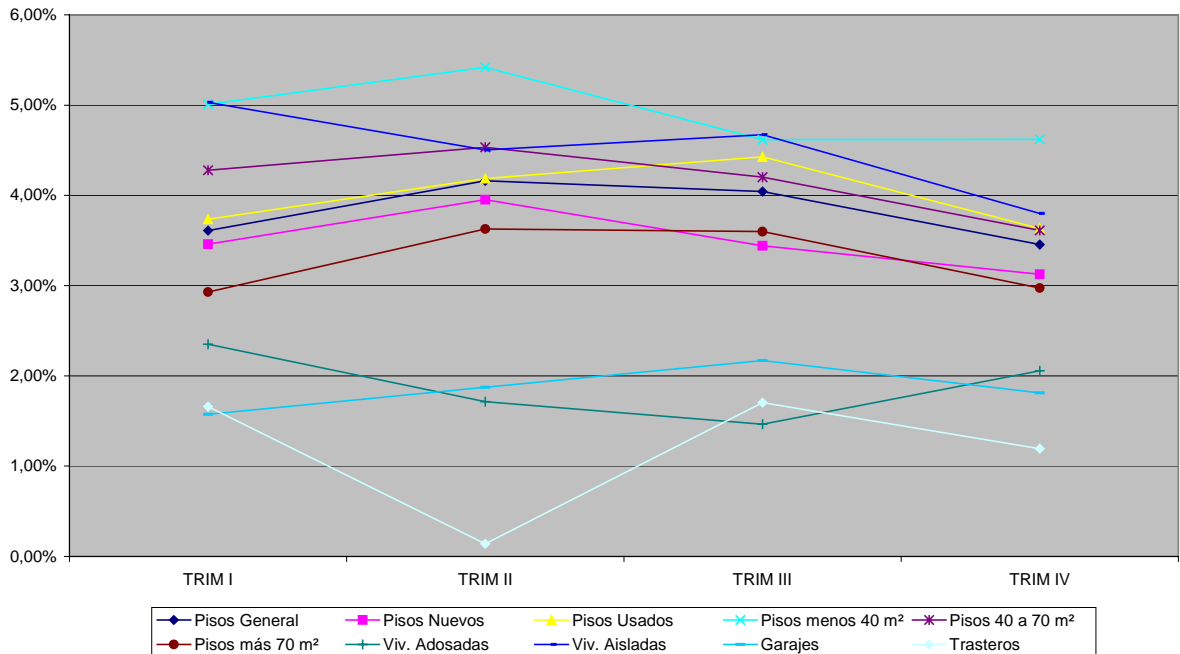
precios un 21,16%, mientras que los pisos entre 40 y 70 m² lo han hecho en un 17,69%, y los pisos con más de 70 m² han incrementado sus precios un 13,79%. Esta estructura de tasas de variación según superficies se repite en la mayor parte de Comunidades Autónomas, aunque la mayor aleatoriedad se presenta en los pisos de menos de 40 m², fundamentalmente como consecuencia de la combinación que dicha agrupación supone, al combinar pequeñas viviendas de carácter marginal, y en consecuencia con un reducido precio por metro cuadrado, con pequeñas viviendas de un elevado grado de calidad y diseño y, en consecuencia, un elevado precio por metro cuadrado. En definitiva, las viviendas de menos de 40 m² son una modalidad de vivienda difícilmente homogénea, lo que da lugar a contar con un mayor grado de aleatoriedad en las tasas de variación de precios, al igual que ocurre con las modalidades de vivienda adosada y aislada.

Por lo que respecta a las naturalezas de bienes inmuebles Garajes y Trasteros, la siguiente tabla presenta las tasas de variación de precios correspondientes al año 2004 en relación a 2003. Los garajes han presentado una tasa de variación anual para el ámbito geográfico nacional del 7,64% y los Trasteros del 4,77%.

| EVOLUCIÓN ANUAL DEL PRECIO MEDIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. 2004 | | |
|--|----------------|------------------|
| CCAA | Garajes | Trasteros |
| ANDALUCIA | 7,85% | 8,49% |
| ARAGON | 3,23% | 8,98% |
| ASTURIAS | -9,49% | -5,34% |
| BALEARES | 3,23% | 3,94% |
| CANARIAS | -3,09% | -1,12% |
| CANTABRIA | 2,17% | 16,55% |
| CASTILLA Y LEON | 7,99% | 4,90% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 12,38% | 12,41% |
| CATALUÑA | 7,35% | 9,02% |
| EXTREMADURA | 9,64% | 1,65% |
| GALICIA | 9,91% | 15,39% |
| LA RIOJA | 13,03% | n.d |
| MADRID | 11,61% | 0,95% |
| MURCIA | 6,68% | 4,70% |
| NAVARRA | 22,30% | -0,17% |
| PAIS VASCO | -2,51% | -0,49% |
| VALENCIA | 12,51% | -0,94% |
| NACIONAL | 7,64% | 4,77% |

Finalmente, a través del siguiente gráfico se representa la evolución de las tasas de variación de precios trimestrales de cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles presentas en el informe correspondientes al año 2004, comprobando la tendencia en el precio de cada caso para el ámbito geográfico nacional.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL PRECIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL. 2004



Durante 2004 el precio medio de la modalidad de vivienda Pisos ha presentado un comportamiento muy equilibrado a lo largo de los cuatro trimestres. Concretamente, el primer trimestre presentó un incremento del 3,61%, que suponía una tasa de variación de precios relativamente baja en comparación con las tasas de variación que se venían arrastrando desde el origen del ciclo alcista en el que nos encontramos (segunda mitad de 1997). Esa tasa de variación se incrementó el segundo trimestre a una tasa de variación del 4,16%. A partir de ahí, los dos siguientes trimestres de 2004 han dado lugar a una progresiva ralentización de precios que parecen marcar una tendencia de ligera moderación en el comportamiento del precio de la vivienda, aunque todavía en unas tasas elevadas, concretamente del 4,04% y 3,45% en el tercer y cuarto trimestre de 2004, respectivamente.

En cuanto a la distinción entre Pisos nuevos y usados, señalar que, por lo que respecta a los pisos nuevos, han presentado un comportamiento estabilizado en su crecimiento de precios, con tasas trimestrales por encima del 3%. Por lo que respecta a los pisos usados, las tasas de variación de precios trimestrales han presentado cuantías superiores, rebasando el 4% durante el segundo y tercer trimestre.

Por lo que respecta a las tipologías de Vivienda adosada y Vivienda aislada existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas de variación, siendo las viviendas aisladas la modalidad de vivienda con mayores incrementos de precios durante 2004 y las viviendas adosadas la modalidad de vivienda con menores incrementos de precios.

Atendiendo a la desagregación por superficies, la modalidad de vivienda Pisos ha presentado un comportamiento muy equilibrado a lo largo de los cuatro trimestres, con predominio de mayores tasas cuanto menor superficie media presenta el piso. Concretamente, la modalidad de pisos de menos de 40 m² es la que mayor incremento de precios ha sufrido, con unas tasas de variación trimestrales en todos los casos entorno al 5%. En los pisos con superficie media entre 40 y 70 m² las tasas de variación han estado en prácticamente todos los trimestres por encima del 4%. Finalmente, los pisos con superficie media superior a los 70 m² han presentado tasas de variación de precios trimestrales entorno al 3%. En todos ellos se da la circunstancia de progresiva reducción de las tasas de variación a lo largo de los trimestres.

Los garajes han presentado un comportamiento en sus precios muy equilibrado, con tasas de variación trimestrales muy próximas al 2% en todos los casos. Por su parte, los trasteros han incrementado sus precios algo más de un 1% por trimestre en la mayoría de los casos.

3. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales

3.1. Significado

El informe *Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales* muestra los precios de dichos bienes inmuebles, es decir, aquellos bienes inmuebles urbanos no destinados a la finalidad de vivienda o no vinculados con ella (informe del apartado 3) y destinados, generalmente, a un uso mercantil. Para cada una de estas naturalezas se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

3.2. Presentación de resultados

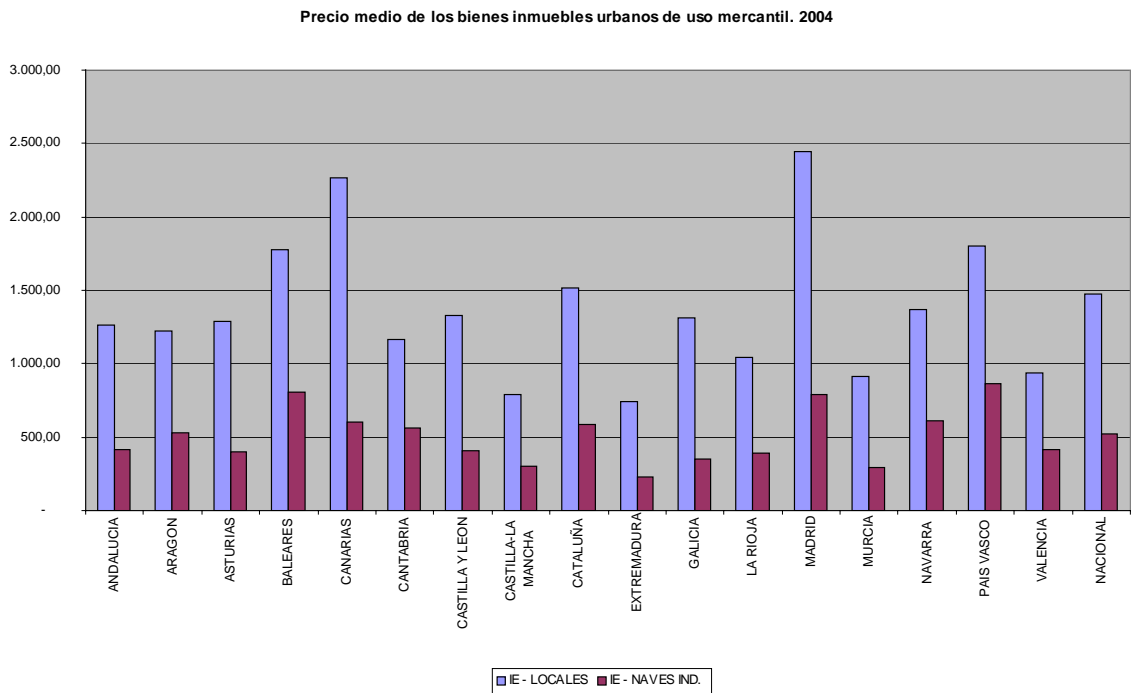
La siguiente tabla presenta los resultados de precios medios de los locales comerciales y las naves industriales para el año 2004, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

| PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. 2004 | | |
|--|-----------------|-------------------|
| CCAA | LOCALES | NAVES IND. |
| ANDALUCIA | 1.260,20 | 411,78 |
| ARAGON | 1.220,99 | 530,72 |
| ASTURIAS | 1.285,02 | 401,06 |
| BALEARES | 1.777,44 | 804,96 |
| CANARIAS | 2.262,98 | 601,86 |
| CANTABRIA | 1.168,92 | 564,17 |
| CASTILLA Y LEON | 1.326,12 | 403,55 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 794,76 | 301,91 |
| CATALUÑA | 1.514,07 | 588,62 |
| EXTREMADURA | 744,22 | 229,99 |
| GALICIA | 1.310,53 | 350,55 |
| LA RIOJA | 1.040,73 | 394,31 |
| MADRID | 2.445,75 | 793,10 |
| MURCIA | 911,05 | 296,65 |
| NAVARRA | 1.370,78 | 610,61 |
| PAIS VASCO | 1.804,90 | 860,53 |
| VALENCIA | 934,77 | 414,95 |
| NACIONAL | 1.475,01 | 518,73 |

Los locales comerciales alcanzaron un precio medio, para el ámbito geográfico nacional, de 1.475,01 €/m². Por Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de la media nacional, fueron Madrid (2.445,75 €/m²), Canarias (2.262,98 €/m²), País Vasco (1.804,90 €/m²), Baleares (1.777,44 €/m²) y Cataluña (1.514,07 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más económicas, por debajo de los 1.000 €/m², son Extremadura (744,22 €/m²), Castilla-La Mancha (794,76 €/m²), Murcia (911,05 €/m²) y Valencia (934,77 €/m²).

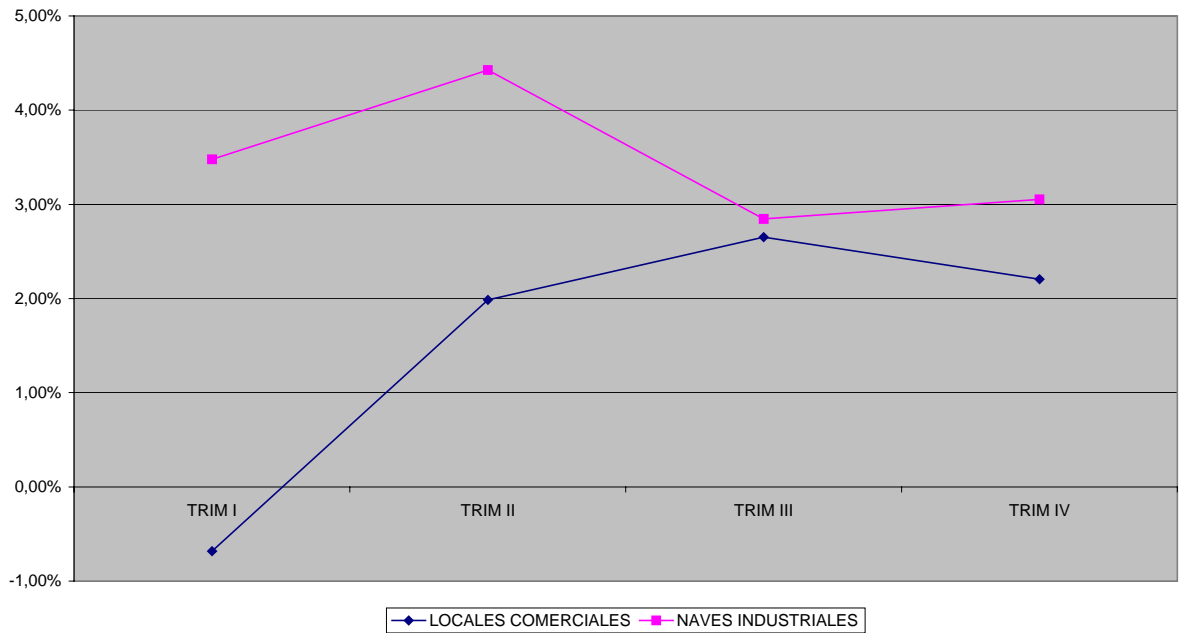
En cuanto a las naves industriales, en 2004 alcanzaron un precio medio de 518,73 €/m² para el ámbito geográfico nacional. Las Comunidades Autónomas más caras, por encima de los 750 €/m², fueron País Vasco (860,53 €/m²), Baleares (804,96 €/m²) y Madrid (793,10 €/m²). En cuanto a las más económicas, por debajo de los 350 €/m², se encuentran Extremadura (229,99 €/m²), Murcia (296,65 €/m²) y Castilla-La Mancha (301,91 €/m²).

El siguiente gráfico muestra los precios medios de los locales comerciales y las naves industriales de 2004 para el ámbito geográfico nacional y las Comunidades Autónomas.



En el cuarto trimestre de 2004 los locales comerciales presentaron un precio medio, para el ámbito geográfico nacional, de 1.519,45 €/m² y las naves industriales de 519,62 €/m².

En cuanto al comportamiento de los precios durante 2004 con respecto a 2003 señalar que se produjo un incremento de precios del 6,27% en los locales comerciales y del 14,52% en las naves industriales. El siguiente gráfico muestra la evolución de precios a través del comportamiento de las tasas de variación trimestrales del año 2004, tanto para locales comerciales como naves industriales.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE PRECIOS DE LOCALES
COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES. 2004

Como puede observarse el precio medio de los locales comerciales ha presentado un comportamiento, para el ámbito geográfico nacional, de progresivo crecimiento en sus tasas de variación, estabilizándose ligeramente por encima del 2% trimestral. En cuanto a las naves industriales, sus precios han presentado un comportamiento de mayor crecimiento, con un constante crecimiento durante 2004, que parece estabilizarse entorno a unas tasas trimestrales del 3,25%.

4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios

4.1. Significado

El informe *Indicadores de rentabilidad y variación de precios* recoge la comparación en la evolución del precio de la vivienda con respecto a otro conjunto de variables de importante significación económica, como son el precio del conjunto de bienes de consumo (IPC), el coste salarial, la rentabilidad del mercado de capitales (IBEX-35) y la rentabilidad del mercado de deuda (deuda con vencimiento a 5, 10 y 15 años).

De este modo, la comparación directa del precio de la vivienda con respecto a cada una de estas variables proporciona el siguiente significado económico:

- Índice de Precios al Consumo (IPC). Supone la comparación entre la evolución del precio medio de la vivienda y la evolución del precio del conjunto de bienes de la cesta de consumo. De este modo, puede observarse hasta qué punto la vivienda presenta un comportamiento en sus precios por encima o por debajo de la evolución de los precios del conjunto de bienes de consumo, para cada uno de los periodos temporales contemplados y ámbitos geográficos (nacional y autonómico).
- Coste salarial. Supone la comparación entre el precio medio de la vivienda y el comportamiento del coste salarial. De este modo, puede comprobarse hasta qué punto la evolución del precio de la vivienda se distancia o no del comportamiento de los salarios, dificultando o facilitando la accesibilidad a un bien tan significativo para el ciudadano español como la vivienda.
- Rentabilidad IBEX-35 y Rentabilidad Deuda. En este caso el análisis se realiza desde la perspectiva del inversor. Esta circunstancia es muy habitual en el caso español, por tanto de gran interés, ya que existe un elevado grado de componente inversor en la adquisición de vivienda, especialmente en segunda vivienda y vivienda desocupada, que representa prácticamente el 30% del total de vivienda en España. En este caso, el objetivo lo constituye la comparación entre las distintas opciones de inversión, concretadas en mercado de vivienda, mercado de capitales y mercado de deuda. De este modo, a través de los resultados obtenidos se observa el comportamiento de las distintas alternativas de inversión, permitiendo comprobar, para cada uno de los periodos analizados y zonas geográficas consideradas, cuál ha sido la alternativa de inversión más adecuada, es decir, si para un determinado periodo la opción más rentable hubiera sido comprar una vivienda, invertir en acciones o adquirir títulos de deuda a largo plazo.

Todos los indicadores de rentabilidad y variación de precios se muestran en términos anuales, permitiendo con ello la comparación directa. En cuanto al ámbito geográfico de referencia, en este caso es el ámbito nacional y autonómico.

Con todo ello se proporciona una perspectiva más amplia del comportamiento del precio de la vivienda como consecuencia de la comparación de dicha magnitud con otras variables directa o indirectamente vinculadas, situando al mercado de la vivienda en relación con otros mercados con los que, en algunos casos, es competencia.

Por otro lado, la desagregación para distintos ámbitos geográficos permite comparar los efectos del comportamiento de dichas variables en relación al lugar en el que se resida o invierta. De este modo pueden extraerse las correspondientes conclusiones respecto a las alternativas de inversión más adecuadas, atendiendo al tipo de inversión (vivienda, capital o deuda), pero también respecto a los ámbitos geográficos en los que dichas inversiones han resultado más atractivas, tal y como ocurre en el caso de la vivienda.

4.2. Presentación de resultados

La tabla que se muestra a continuación refleja los resultados de los indicadores de rentabilidad y variación de precios identificados en el apartado anterior para el año 2004, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS. 2004

| CCAA | PRECIO VIVIENDA | IPC | COSTE SALARIAL | IBEX-35 | DEUDA 5 AÑOS | DEUDA 10 AÑOS | DEUDA 15 AÑOS |
|--------------------|-----------------|------|----------------|---------|--------------|---------------|---------------|
| ANDALUCIA | 12,29 | 3,12 | 1,51 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| ARAGON | 14,97 | 3,22 | 1,44 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| ASTURIAS | 12,60 | 3,11 | 2,54 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| BALEARES | 8,50 | 3,13 | 5,12 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| CANARIAS | 5,21 | 2,31 | 3,28 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| CANTABRIA | 10,15 | 2,81 | 4,10 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| CASTILLA Y LEON | 13,88 | 3,22 | 2,46 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 18,45 | 3,42 | 2,63 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| CATALUÑA | 18,88 | 3,64 | 3,58 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| EXTREMADURA | 18,58 | 2,60 | 1,18 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| GALICIA | 11,88 | 3,32 | 1,46 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| LA RIOJA | 19,09 | 3,30 | 2,16 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| MADRID | 14,79 | 2,93 | 3,38 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| MURCIA | 18,36 | 3,32 | 4,92 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| NAVARRA | 7,36 | 3,33 | 3,83 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| PAIS VASCO | 13,53 | 3,13 | 2,87 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| VALENCIA | 13,34 | 3,33 | 2,38 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |
| NACIONAL | 16,19 | 3,12 | 2,75 | 17,37 | 3,10 | 3,75 | 3,98 |

En cuanto a la interpretación económica del conjunto de resultados obtenidos, señalar que el precio medio de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y el año 2004, se ha incrementado un 16,19%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,12%.

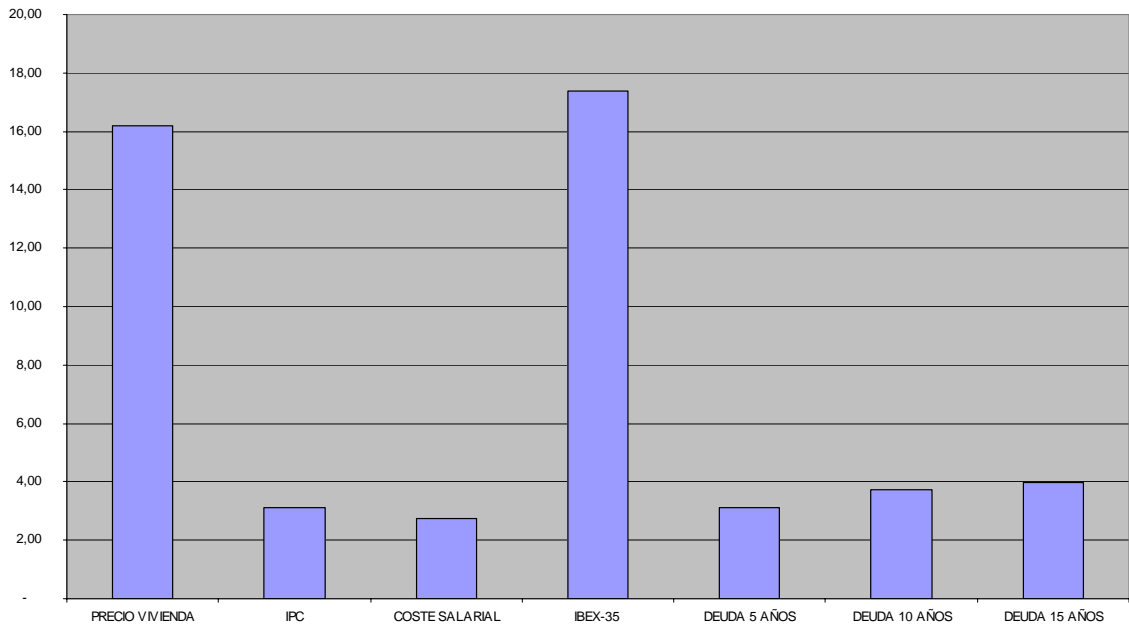
Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 2,75%, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio de la vivienda, dando lugar a una significativa reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Desde una perspectiva de inversión, la vivienda se ha comportado como un activo muy rentable (16,19%). En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 3,10%, 10 años 3,75% y 15 años 3,98%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad más de cuatro veces superior a la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en comparación con el mercado de capitales (IBEX-35), la vivienda ha tenido una menor rentabilidad durante el último año. Concretamente, el IBEX-35 ha aportado una rentabilidad del 17,37%, frente al 16,19% de la vivienda.

En el ámbito geográfico autonómico, las conclusiones son muy similares al ámbito nacional ya que las variaciones de IPC y Coste Salarial presentan muy leves diferencias por Comunidades Autónomas. Por otro lado, las Rentabilidades del Mercado de Deuda y Capitales, lógicamente, son homogéneas para todas las Comunidades Autónomas. En todo caso, cabe destacar que, en la medida que el comportamiento del precio de la vivienda es distinto por Comunidades Autónomas, hay Comunidades Autónomas en las que la rentabilidad procedente de la inversión en vivienda ha tenido un comportamiento distinto al interpretado con carácter general. Como casos extremos encontramos a La Rioja, con un incremento de precios para dicho periodo del 19,09%, que junto a Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura y Murcia son las únicas Comunidades Autónomas con un incremento de precios de vivienda superior a la rentabilidad del IBEX-35.

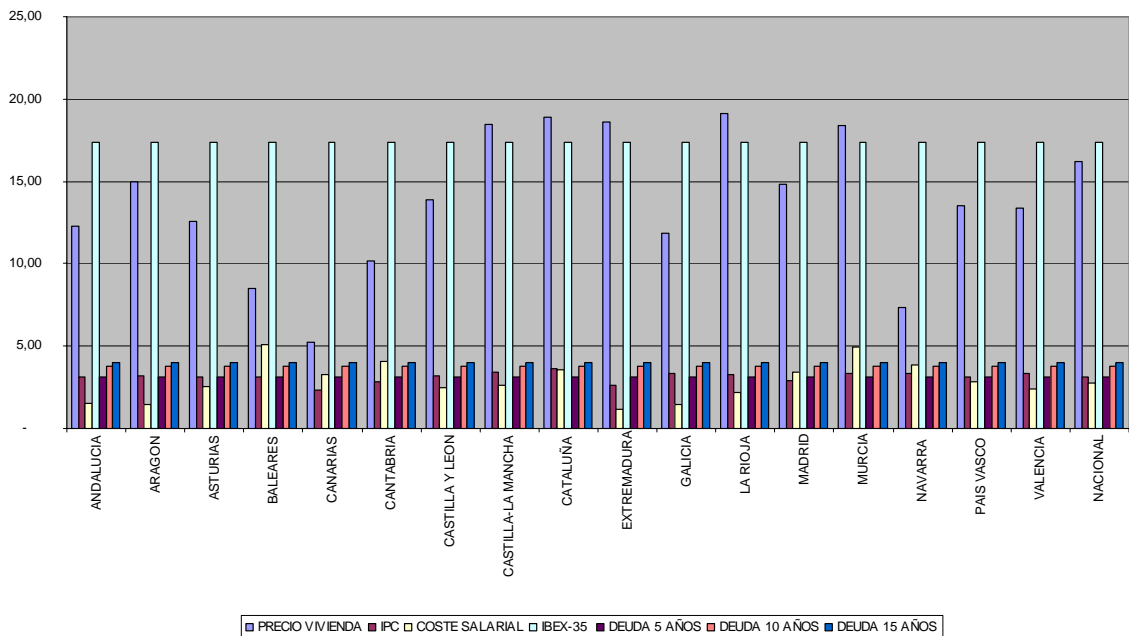
El siguiente gráfico muestra perfectamente, para el ámbito geográfico nacional, las diferencias existentes entre los distintos indicadores de rentabilidad y precios.

Indicadores de rentabilidad y variación de precios. 2004. Ambito Nacional (%)



Considerando el ámbito geográfico autonómico, las diferencias entre los distintos indicadores de rentabilidad y precios quedan perfectamente representadas a través del siguiente gráfico.

Indicadores de rentabilidad y variación de precios. 2004. Ambito Autonómico (%)

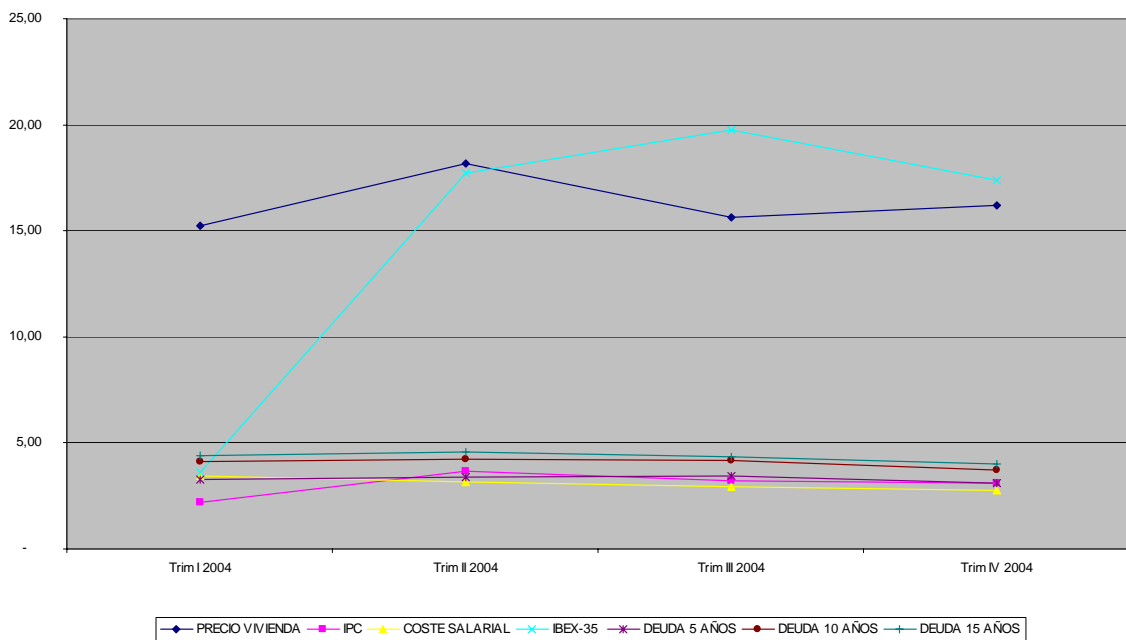


La siguiente tabla muestra la evolución en el comportamiento trimestral de las distintas variables objeto de análisis en el presente informe, medidas todas ellas en términos interanuales.

| INDICADORES | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|-----------------|--------|---------|----------|---------|
| PRECIO VIVIENDA | 15,25 | 18,18 | 15,61 | 16,19 |
| IPC | 2,21 | 3,64 | 3,23 | 3,12 |
| COSTE SALARIAL | 3,43 | 3,15 | 2,93 | 2,75 |
| IBEX-35 | 3,63 | 17,73 | 19,77 | 17,37 |
| DEUDA 5 AÑOS | 3,30 | 3,38 | 3,42 | 3,10 |
| DEUDA 10 AÑOS | 4,14 | 4,24 | 4,15 | 3,75 |
| DEUDA 15 AÑOS | 4,42 | 4,55 | 4,36 | 3,98 |

La representación gráfica de los resultados de la presente tabla permiten comprobar cómo durante 2004 la vivienda ha sido la opción de inversión más estable y beneficiosa. Asimismo se observa la aleatoriedad de la rentabilidad del mercado de capitales, aunque a partir del primer trimestre de 2004 se ha producido una relativa estabilidad, y además con elevadas tasas. El resto de variables se mantienen estables, pero con tasas comparativamente muy bajas.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS. 2004 (%)



5. Distribución de transacciones de vivienda

5.1. Significado

El informe *Distribución de transacciones de vivienda* proporciona información relativa a la distribución de dichas transacciones de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

Este Informe delimita claramente el comportamiento del mercado de la vivienda español en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada Comunidad Autónoma, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y, en consecuencia, nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por Comunidades Autónomas, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las transacciones de vivienda usada sobre el total.

Con todo ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las transacciones de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico, así como para las tipologías de vivienda nueva (libre y protegida) y usada.

Resulta evidente que con el desarrollo de las Estadística Registral Inmobiliaria se podrá ir alcanzando un mayor grado de desagregación, tanto a nivel geográfico, obteniendo resultados para los ámbitos provinciales y municipales, como a nivel de distintas características físicas, como puede ser la superficie de vivienda transferida, llegando a conocer el porcentaje de viviendas nuevas y usadas transferidas atendiendo a distintas agrupaciones de superficie.

Precisamente, atendiendo al especial interés que ha tomado el conocimiento de la superficie media de vivienda, se incorporan resultados de transacciones de vivienda dependiendo de su superficie media, distinguiendo entre transacciones de vivienda con superficie media inferior a los 40 m², transacciones de vivienda con superficie media entre 40 y 70 m², y transacciones de vivienda con superficie media superior a los 70 m².

5.2. Presentación de resultados

Los resultados de la distribución de transacciones de vivienda del año 2004 quedan reflejados en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, distinguiendo entre vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. 2004

| CCAA | NUEVA LIBRE | NUEVA PROTEGIDA | USADA |
|--------------------|--------------|-----------------|--------------|
| ANDALUCIA | 40,84 | 3,59 | 55,57 |
| ARAGON | 41,91 | 2,60 | 55,49 |
| ASTURIAS | 40,65 | 2,11 | 57,24 |
| BALEARES | 54,98 | 1,31 | 43,71 |
| CANARIAS | 48,47 | 2,67 | 48,86 |
| CANTABRIA | 34,17 | 4,02 | 61,81 |
| CASTILLA Y LEON | 34,83 | 2,44 | 62,73 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 24,01 | 1,52 | 74,47 |
| CATALUÑA | 51,01 | 2,15 | 46,84 |
| EXTREMADURA | 25,82 | 7,91 | 66,27 |
| GALICIA | 39,58 | 2,66 | 57,76 |
| LA RIOJA | 31,28 | 4,66 | 64,06 |
| MADRID | 29,33 | 2,04 | 68,63 |
| MURCIA | 42,96 | 3,04 | 54,00 |
| NAVARRA | 47,66 | 1,58 | 50,76 |
| PAIS VASCO | 44,06 | 4,66 | 51,28 |
| VALENCIA | 29,61 | 3,77 | 66,62 |
| NACIONAL | 39,18 | 3,00 | 57,82 |

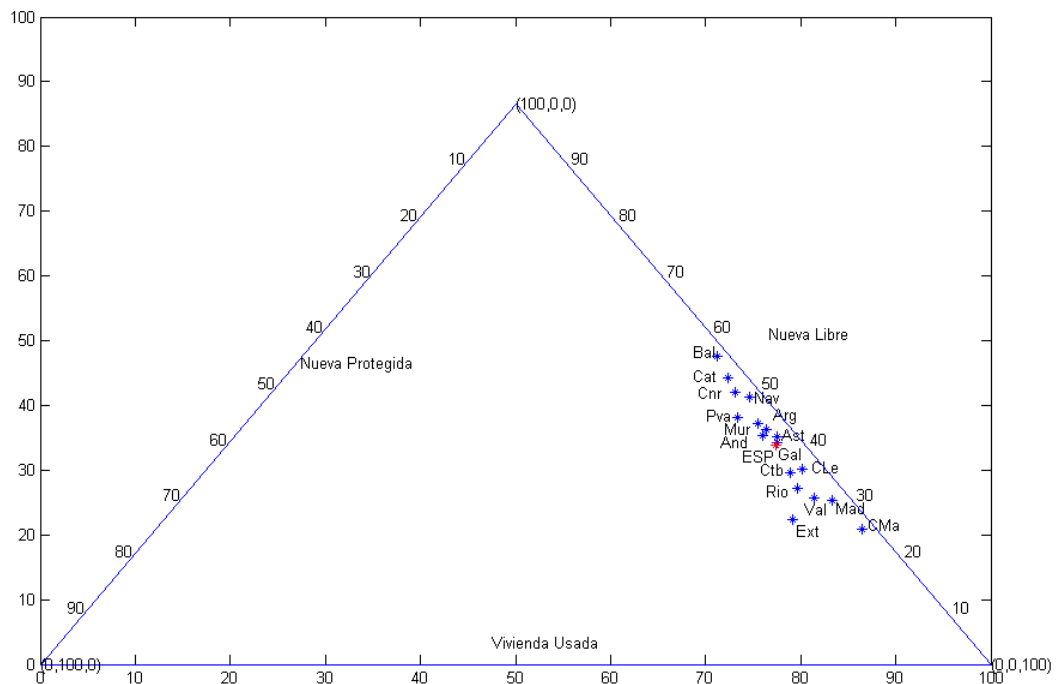
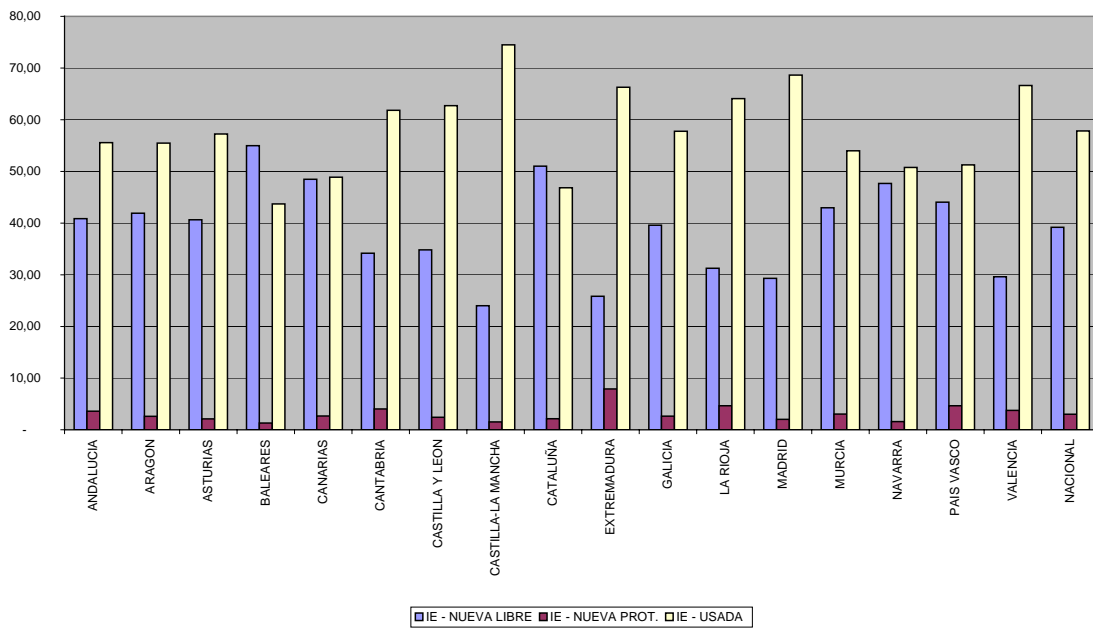
La distribución porcentual de transacciones de vivienda durante 2004 muestra cómo la vivienda usada es la tipología de vivienda con mayor número de transacciones, con el 57,82% del total, seguida de la vivienda nueva libre con un 39,18% y la vivienda nueva protegida con un 3,00%.

Por Comunidades Autónomas únicamente Baleares y Cataluña rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas Comunidades Autónomas son las que, proporcionalmente, están acometiendo un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria. Como Comunidades Autónomas con un menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de transacciones de vivienda usada) se encuentra a Castilla-La Mancha (74,47%), Madrid (68,63%) y Valencia (66,62%).

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, de gran interés social y político, las Comunidades Autónomas con un mayor número de transacciones porcentuales de vivienda protegida están encabezadas por Extremadura con un 7,91%, La Rioja con un 4,66%, y País Vasco con un 4,66%. Como Comunidades Autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 2%, se encuentran Baleares (1,31%), Castilla-La Mancha (1,52%) y Navarra (1,58%).

Los siguientes gráficos muestra la realidad inmobiliaria relativa a las transacciones de vivienda descrita en párrafos anteriores. El primero de ellos es simplemente un diagrama de barras que muestra el peso relativo de las transacciones de cada modalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico, y el segundo es un diagrama triangular que posiciona a cada Comunidad Autónoma en relación al porcentaje de transacciones de cada una de las tres agrupaciones, comprobando su situación relativa, así como respecto a la posición media nacional.

Distribución de transacciones de vivienda (%). 2004



Tal y como puede observarse en este último gráfico, en la mayor parte de las Comunidades Autónomas predominan las transacciones de viviendas usadas, que constituyen el 57.82% de las transacciones totales siendo este fenómeno especialmente acusado en las Comunidades Autónomas de Castilla-La Mancha (74.47%), Madrid (68.63%), Valencia (66.62%) y Extremadura (66.27%). Por su parte, las viviendas libres tienden a transferirse con más frecuencia en las Comunidades Autónomas costeras con un alto nivel de vida como son Baleares (54.98%) y Cataluña (51.01%). Destaca, además, el bajo porcentaje de viviendas nuevas protegidas construidas en España (3%) siendo este hecho común a todas las

Comunidades Autónomas, siendo Extremadura (7.91%) la Comunidad Autónoma con un mayor porcentaje de vivienda nueva protegida construida en España.

En el cuarto trimestre de 2004, la distribución porcentual de transacciones de vivienda mantuvo el liderazgo de la vivienda usada, con un 57,25%, seguida de la vivienda nueva libre con un 39,40%, y la vivienda nueva protegida con un 3,35%. Durante el tercer trimestre de 2004, las transacciones de vivienda usada fueron del 57,30%, de vivienda nueva libre el 39,53% y de vivienda nueva protegida el 3,17%. En consecuencia, la estructura de distribución de vivienda se consolida en estas cuantías estables ya que apenas se producen cambios dignos de significación. Por Comunidades Autónomas, junto a las clásicas Baleares y Cataluña, se incorpora Navarra, como comunidades que rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas Comunidades Autónomas se mantienen como las que han acometido un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria.

Como Comunidades Autónomas con un menor grado de renovación del mercado inmobiliario se encuentran Castilla-La Mancha (73,44%), que repite en el liderazgo (71,97% en el tercer trimestre), Valencia (66,95%), Madrid (65,67%), Extremadura (64,98%), Castilla y León (62,96%) y La Rioja (62,69%).

La evolución anual de la distribución de transacciones de vivienda durante 2004 en relación a 2003 para el ámbito geográfico nacional y autonómico para cada una de las agrupaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada) ha sido la que muestra la siguiente tabla.

| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | |
|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| CCAA | NUEVA LIBRE | NUEVA PROTEGIDA | USADA |
| ANDALUCIA | 2,94 | 0,87 | -3,82 |
| ARAGON | 2,34 | 0,07 | -2,41 |
| ASTURIAS | -2,86 | 0,71 | 2,15 |
| BALEARES | 0,67 | -0,09 | -0,58 |
| CANARIAS | 1,56 | 0,82 | -2,39 |
| CANTABRIA | 4,98 | 1,68 | -6,66 |
| CASTILLA Y LEON | 8,37 | 0,21 | -8,58 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -2,06 | 0,53 | 1,53 |
| CATALUÑA | -1,50 | -0,32 | 1,82 |
| EXTREMADURA | 0,11 | 0,55 | -0,66 |
| GALICIA | 0,00 | -0,31 | 0,31 |
| LA RIOJA | 7,52 | 0,51 | -8,03 |
| MADRID | -1,28 | 0,17 | 1,12 |
| MURCIA | 1,37 | -0,42 | -0,95 |
| NAVARRA | n.d | 0,81 | n.d |
| PAIS VASCO | 4,59 | 1,86 | -6,45 |
| VALENCIA | 1,07 | 0,65 | -1,72 |
| NACIONAL | 1,41 | 0,39 | -1,79 |

Como puede observarse el año se ha cerrado con variaciones muy poco significativas en la distribución de transacciones de vivienda. Concretamente la vivienda nueva ha incrementado su peso relativo, tanto en vivienda libre (1,41%) como protegida (0,39%), reduciéndose el peso relativo de transacciones de vivienda usada (1,79%).

Tomando la distribución de transacciones de la modalidad de vivienda "pisos" en atención a su superficie media, los resultados medios de 2004 son los que muestra la siguiente tabla.

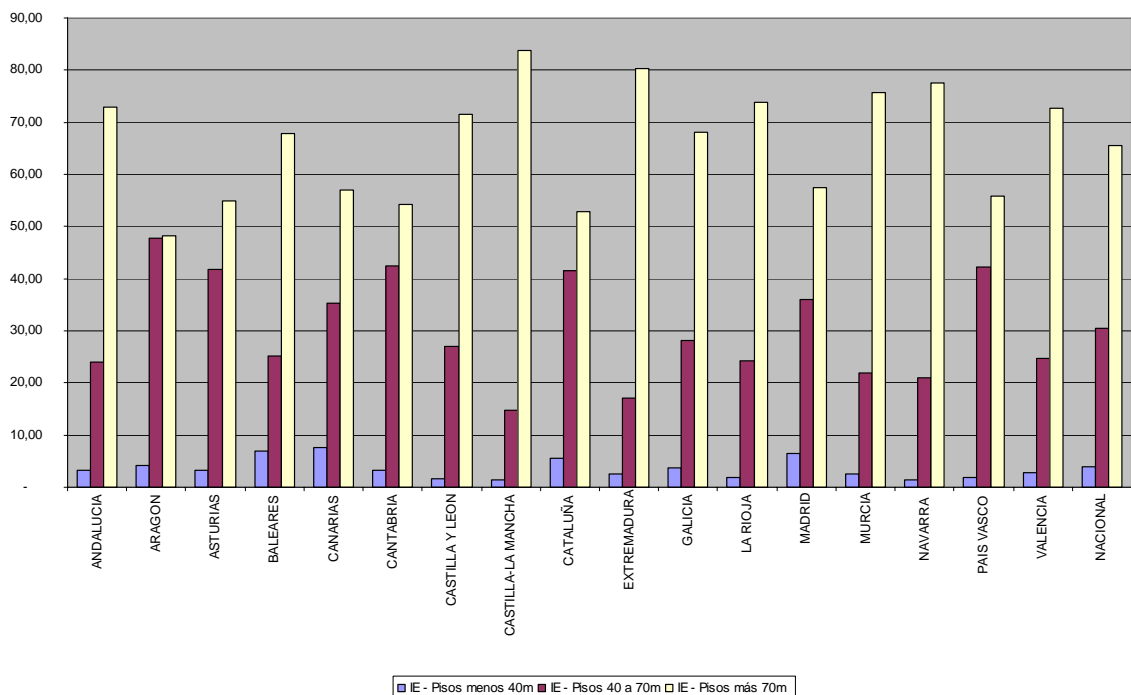
DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR SUPERFICIE MEDIA. 2004

| CCAA | Pisos menos 40 m ² | Pisos 40 a 70 m ² | Pisos más 70 m ² |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ANDALUCIA | 3,14 | 23,96 | 72,90 |
| ARAGON | 4,15 | 47,70 | 48,15 |
| ASTURIAS | 3,32 | 41,70 | 54,98 |
| BALEARES | 7,00 | 25,25 | 67,74 |
| CANARIAS | 7,59 | 35,36 | 57,05 |
| CANTABRIA | 3,26 | 42,43 | 54,31 |
| CASTILLA Y LEON | 1,60 | 26,92 | 71,48 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,43 | 14,69 | 83,88 |
| CATALUÑA | 5,55 | 41,65 | 52,80 |
| EXTREMADURA | 2,57 | 17,04 | 80,39 |
| GALICIA | 3,70 | 28,24 | 68,06 |
| LA RIOJA | 1,94 | 24,19 | 73,87 |
| MADRID | 6,46 | 36,04 | 57,50 |
| MURCIA | 2,50 | 21,85 | 75,65 |
| NAVARRA | 1,44 | 21,05 | 77,51 |
| PAIS VASCO | 1,88 | 42,27 | 55,85 |
| VALENCIA | 2,69 | 24,72 | 72,59 |
| NACIONAL | 3,89 | 30,46 | 65,65 |

Los resultados muestran perfectamente cómo el número de transacciones de pisos con superficie media inferior a los 40 m² es inferior al 4%, correspondiendo el mayor número de transacciones a pisos de más de 70 m², con el 65,65%, seguido de los pisos situados entre los 40 y 70 m², que superan el 30%.

Por Comunidades Autónomas los resultados son muy homogéneos. Resulta destacable que las Comunidades Autónomas con un mayor grado de transacciones de pisos de baja superficie media son las islas y las Comunidades más caras, es decir, Baleares, Canarias, Madrid y Cataluña. Por otro lado, las Comunidades Autónomas con menor densidad geográfica y precios más económicos son las que cuentan con una mayor porcentaje de transacciones de pisos de mayor superficie media.

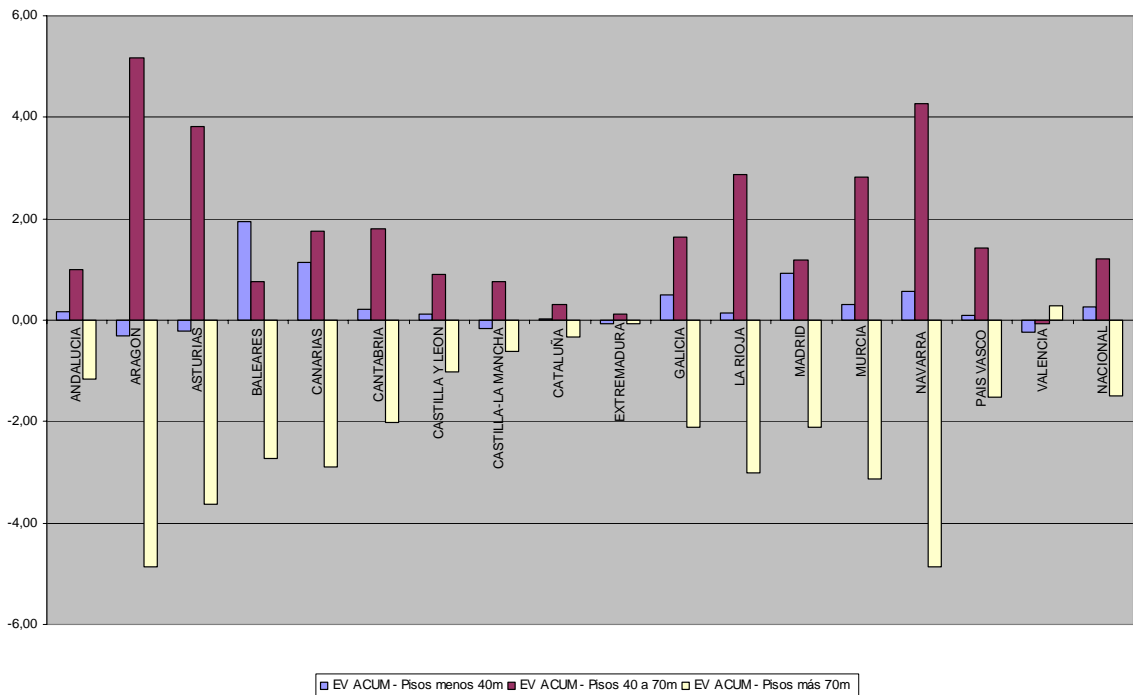
El siguiente gráfico muestra perfectamente la estructura de la distribución de vivienda atendiendo a su superficie media para el ámbito geográfico nacional y cada una de las Comunidades Autónomas.



Durante 2004 la evolución de dichas transacciones de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

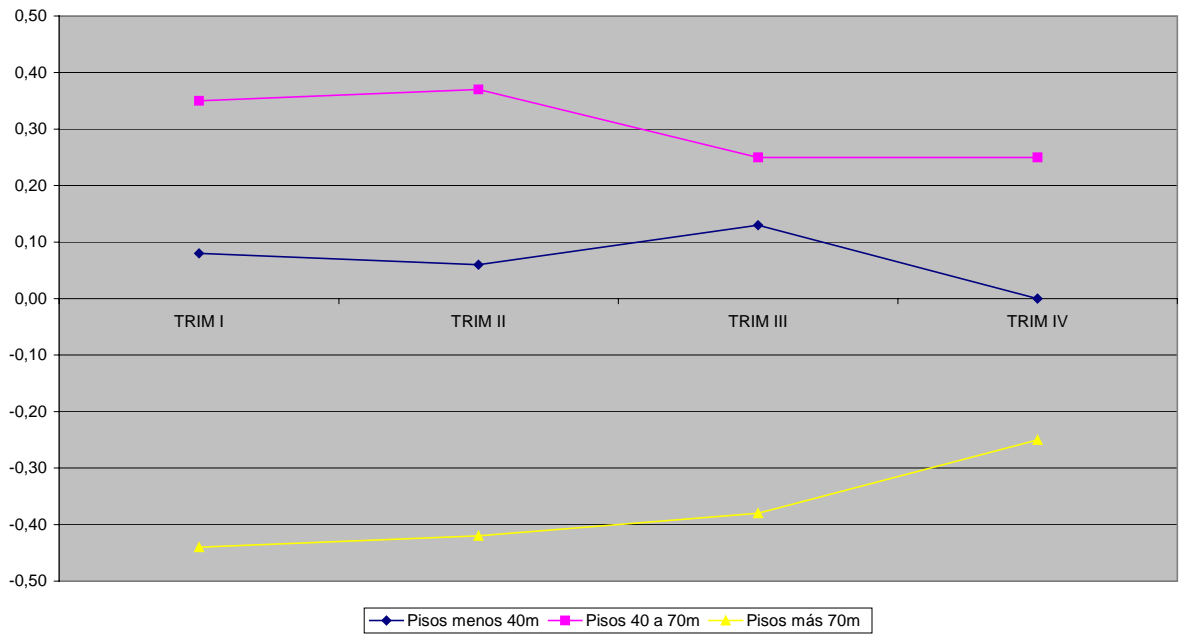
| EVOLUCIÓN ANUAL DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR SUPERFICIE. 2004 | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| CCAA | Pisos menos 40 m² | Pisos 40 a 70 m² | Pisos más 70 m² |
| ANDALUCIA | 0,17 | 1,00 | -1,17 |
| ARAGON | -0,30 | 5,17 | -4,87 |
| ASTURIAS | -0,22 | 3,83 | -3,62 |
| BALEARES | 1,95 | 0,75 | -2,72 |
| CANARIAS | 1,13 | 1,76 | -2,89 |
| CANTABRIA | 0,21 | 1,81 | -2,02 |
| CASTILLA Y LEON | 0,12 | 0,89 | -1,01 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,16 | 0,77 | -0,61 |
| CATALUÑA | 0,03 | 0,30 | -0,34 |
| EXTREMADURA | -0,06 | 0,12 | -0,06 |
| GALICIA | 0,49 | 1,63 | -2,11 |
| LA RIOJA | 0,15 | 2,86 | -3,01 |
| MADRID | 0,93 | 1,19 | -2,12 |
| MURCIA | 0,30 | 2,82 | -3,12 |
| NAVARRA | 0,58 | 4,28 | -4,86 |
| PAIS VASCO | 0,09 | 1,43 | -1,51 |
| VALENCIA | -0,23 | -0,07 | 0,29 |
| NACIONAL | 0,27 | 1,22 | -1,49 |

Las variaciones han sido muy poco significativas, con un incremento de las transacciones de vivienda de tamaño intermedio (entre 40 y 70 m²), una reducción del peso relativo de las transacciones de vivienda de mayor tamaño y una estabilización de las transacciones de vivienda de menor tamaño, con las excepciones de algunas Comunidades Autónomas, como Baleares y Canarias. El siguiente gráfico muestra perfectamente esta realidad.



El siguiente gráfico muestra la evolución por trimestres de la distribución de transacciones de vivienda, comprobando la tendencia en el comportamiento de cada una de las modalidades.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. 2004



6. Superficie media de vivienda (m²)

6.1. Significado

El informe *Superficie media de vivienda (m²)* permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según grado de protección (libres y protegidas), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

La mejora en la consecución de esta información se incrementa significativamente con la Estadística Registral Inmobiliaria ya que, hasta ahora, únicamente se podía tener acceso a la misma a través de la Dirección General del Catastro, pero con el importante inconveniente de que se obtenía aproximadamente cada diez años. Con la Estadística Registral Inmobiliaria la información actualizada acerca del tamaño medio de la vivienda, así como su evolución, puede conocerse trimestralmente.

Asimismo, al igual que ocurre con otros informes, se va a intentar alcanzar un mayor grado de desglose informativo acerca de la superficie media de vivienda, fundamentalmente a través de un estudio más pormenorizado desde una perspectiva geográfica, así como en atención a las distintas tipologías de vivienda.

6.2. Presentación de resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2004 se muestran en la siguiente tabla, recogiendo los ámbitos geográficos nacional y autonómico, así como el total general y la desagregación en vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

| SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (M ²). 2004 | | | | |
|--|---------|-------------|-----------------|--------|
| CCAA | GENERAL | NUEVA LIBRE | NUEVA PROTEGIDA | USADA |
| ANDALUCIA | 98,24 | 102,46 | 85,45 | 95,85 |
| ARAGON | 92,07 | 97,24 | 73,87 | 89,31 |
| ASTURIAS | 84,42 | 90,65 | 76,97 | 80,64 |
| BALEARES | 101,79 | 106,31 | 79,09 | 96,93 |
| CANARIAS | 89,02 | 91,86 | 91,00 | 86,21 |
| CANTABRIA | 93,51 | 95,42 | 72,81 | 93,87 |
| CASTILLA Y LEON | 108,28 | 120,77 | 77,08 | 103,06 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 130,48 | 148,51 | 85,07 | 125,09 |
| CATALUÑA | 89,26 | 90,43 | 73,25 | 88,78 |
| EXTREMADURA | 110,72 | 123,74 | 92,72 | 108,00 |
| GALICIA | 103,13 | 112,99 | 81,71 | 97,46 |
| LA RIOJA | 98,65 | 113,37 | 94,00 | 93,12 |
| MADRID | 94,00 | 102,43 | 79,65 | 90,84 |
| MURCIA | 104,50 | 104,27 | 93,39 | 105,25 |
| NAVARRA | 104,04 | 111,51 | 88,51 | 97,96 |
| PAIS VASCO | 83,52 | 88,32 | 80,19 | 80,22 |
| VALENCIA | 97,71 | 99,10 | 86,08 | 97,73 |
| NACIONAL | 97,30 | 100,60 | 82,87 | 95,84 |

La superficie media de las transacciones de vivienda se ha situado en 2004 en los 97,30 m². Los resultados interanuales del tercer trimestre fueron de 97,56 m², y los interanuales del segundo trimestre de 97,81 m². En consecuencia, se viene produciendo una leve reducción del tamaño medio de la vivienda transferida.

Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida (nueva libre, nueva protegida y usada), se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre, con 100,60 m², seguida de la vivienda usada, con 95,84 m², y la vivienda nueva protegida, con 82,87 m².

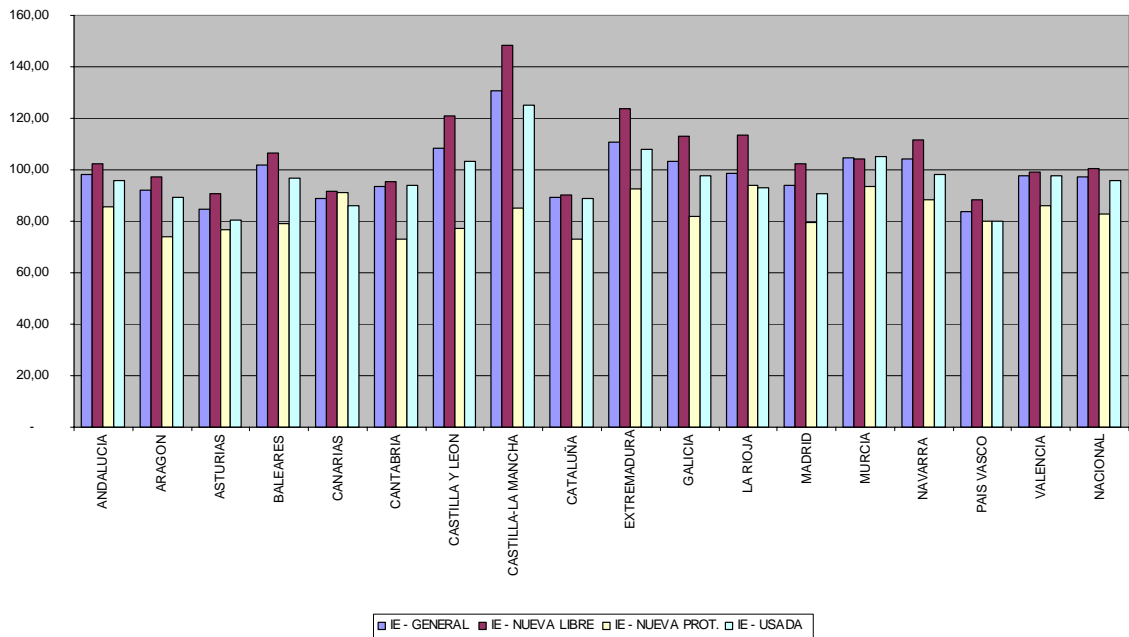
Esta estructura de resultados coincide con la del trimestre anterior, donde la superficie media de vivienda transferida en vivienda nueva libre alcanzó los 100,62 m², la vivienda usada los 96,25 m², y la vivienda nueva protegida los 82,83 m².

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, destacando los casos de Castilla-La Mancha, con 148,51 m², Extremadura, con 123,74 m², y Castilla y León, con 120,77 m², todas ellas en vivienda nueva libre. Precisamente estas Comunidades Autónomas coinciden con las que encabezaban en el tercer trimestre de 2004 la superficie media, con resultados muy próximos a los del presente trimestre: Castilla-La Mancha 148,89 m², Extremadura 124,14 m², y Castilla y León 123,28 m², todas ellas también en vivienda nueva libre. Resultada coincidente el hecho de que todas estas Comunidades Autónomas cuenten con bajas tasas de densidad poblacional.

Por el contrario, las Comunidades Autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, como son los casos de País Vasco, con 88,32 m², y Cataluña, con 90,43 m², ambas en vivienda nueva libre. También el trimestre anterior encabezaban estas Comunidades Autónomas el menor tamaño medio, con cuantías muy próximas.

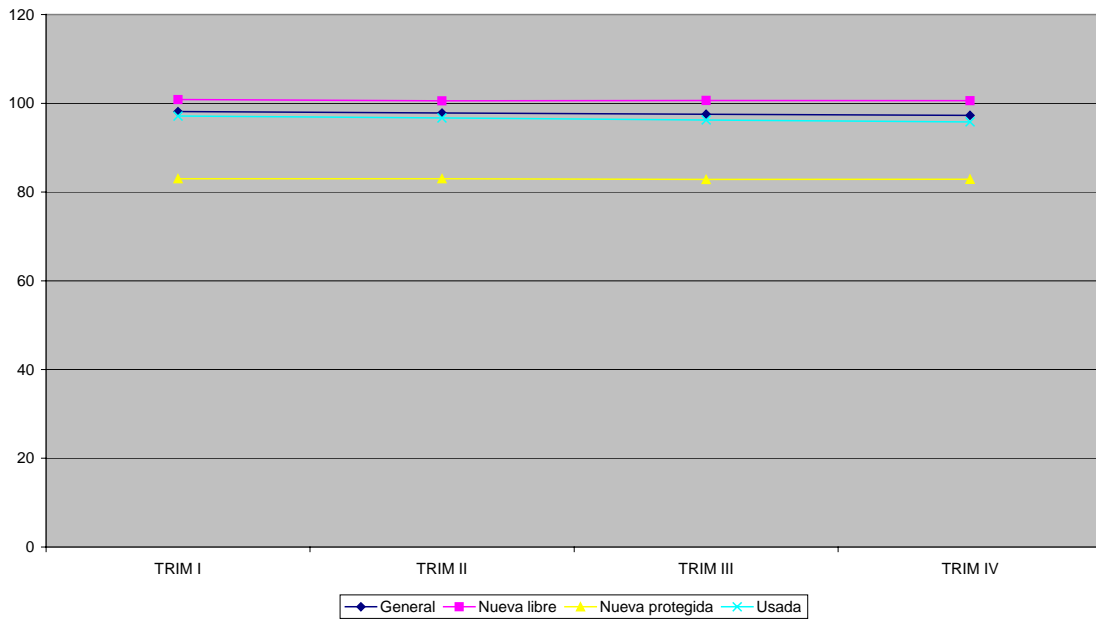
El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a la superficie media de vivienda descrita en párrafos anteriores.

Superficie media de vivienda (m²). 2004



Los resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 para el ámbito geográfico nacional muestran el siguiente comportamiento en términos absolutos.

EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DE LA SUPERFICIE MEDIA (M2). 2004



Tal y como puede observarse, el comportamiento ha sido prácticamente plano, con un predominio de la superficie media en la vivienda nueva libre, que es la única que supera la media general.

7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

7.1. Significado

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria* proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario contratado por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

El desarrollo de la Estadística Registral Inmobiliaria permitirá ir alcanzando un mayor desglose informativo, en este caso especialmente atendiendo a una mayor desagregación geográfica, obteniendo resultados por provincias, municipios...

Este informe, así como la mayor parte de los que son analizados en los siguientes apartados, a diferencia de los descritos hasta ahora, presentan un enfoque fundamentalmente financiero, es decir, realizan una descripción del mercado inmobiliario, pero desde la vertiente del crédito hipotecario. Esta circunstancia es consecuencia de la especial relevancia que el mercado hipotecario representa dentro del mercado inmobiliario, así como del especial interés que para el sector financiero presenta el profundo conocimiento de la situación y evolución de las distintas variables relacionadas con el mercado hipotecario.

7.2. Presentación de resultados

La tabla que a continuación se presenta proporciona los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el año 2004, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas en el apartado anterior, es decir, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

**DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO
HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA
CONCESIONARIA. 2004**

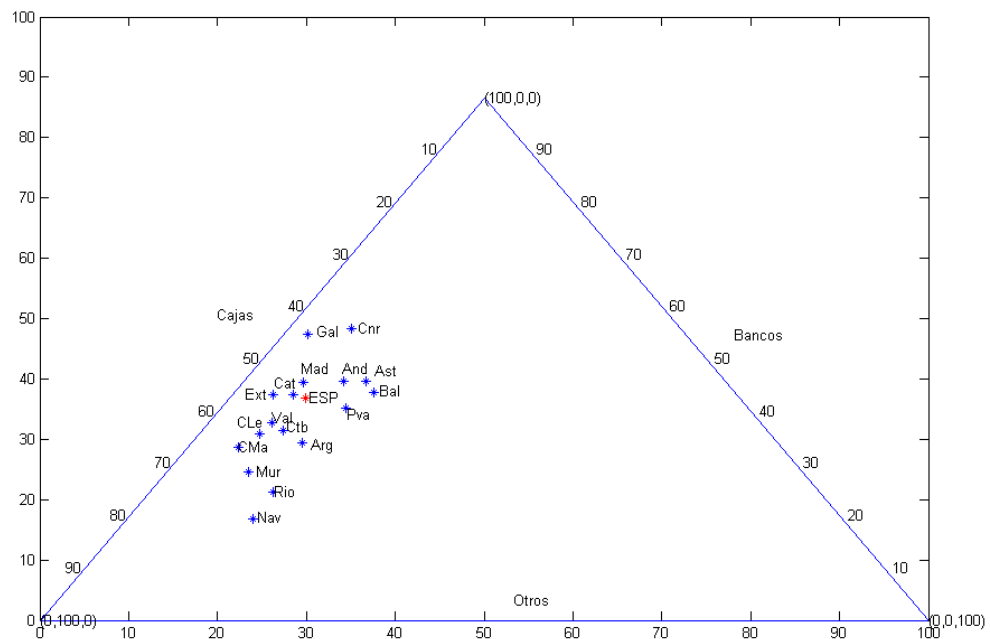
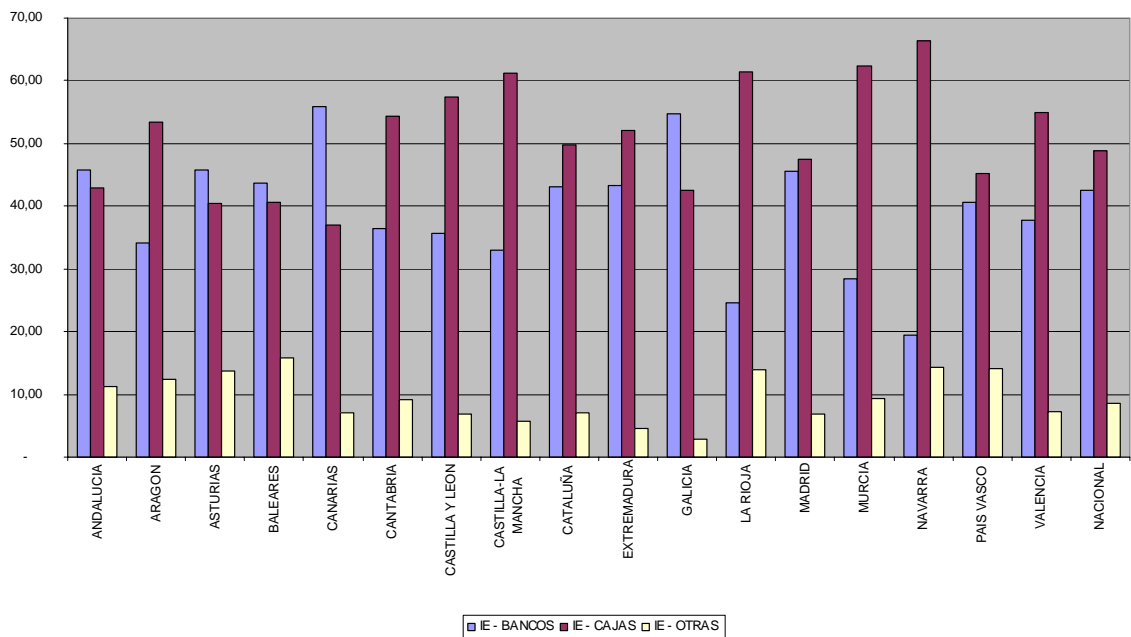
| CCAA | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|
| ANDALUCIA | 45,78 | 42,89 | 11,33 |
| ARAGON | 34,06 | 53,47 | 12,47 |
| ASTURIAS | 45,80 | 40,44 | 13,76 |
| BALEARES | 43,68 | 40,57 | 15,75 |
| CANARIAS | 55,83 | 37,04 | 7,13 |
| CANTABRIA | 36,38 | 54,42 | 9,20 |
| CASTILLA Y LEON | 35,64 | 57,41 | 6,95 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 33,02 | 61,18 | 5,80 |
| CATALUÑA | 43,09 | 49,87 | 7,04 |
| EXTREMADURA | 43,24 | 52,11 | 4,65 |
| GALICIA | 54,71 | 42,49 | 2,80 |
| LA RIOJA | 24,57 | 61,47 | 13,96 |
| MADRID | 45,62 | 47,54 | 6,84 |
| MURCIA | 28,42 | 62,30 | 9,28 |
| NAVARRA | 19,40 | 66,35 | 14,25 |
| PAIS VASCO | 40,68 | 45,23 | 14,09 |
| VALENCIA | 37,72 | 55,02 | 7,26 |
| NACIONAL | 42,56 | 48,80 | 8,64 |

Los resultados de 2004 muestran cómo el mayor porcentaje de crédito hipotecario corresponde a las Cajas de Ahorro, con un 48,80%, seguido de los Bancos, con un 42,56% y Otras entidades financieras, con un 8,64%. Estos resultados son muy similares a los resultados interanuales del trimestre anterior (48,09% Cajas de Ahorro, 43,26% Bancos y 8,65% Otras entidades financieras).

Por Comunidades Autónomas hay cinco en las que la financiación hipotecaria para la finalidad de vivienda concedida por los Bancos supera a la de las Cajas de Ahorro: Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias y Galicia. En el resto de Comunidades Autónomas existe una mayoría de volumen de crédito hipotecario para vivienda concedido por las Cajas de Ahorro. En todas las Comunidades Autónomas Otras entidades financieras cuenta con un peso relativo muy inferior con respecto a las otras agrupaciones.

Los siguientes gráficos muestra los resultados de 2004 para el conjunto de Comunidades Autónomas y total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras. El primero de ellos a través de un sencillo gráfico de barras y el segundo a través de un diagrama triangular donde quedan posicionadas todas las Comunidades Autónomas en relación a los resultados obtenidos para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras, así como en relación a la media nacional.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%). 2004



En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2004, la distribución porcentual del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria para la finalidad de vivienda mantuvo el liderazgo de las Cajas de Ahorro, con un 50,91%, seguida de los Bancos, con un 40,50%, y Otras entidades financieras, con un 8,59%. Estos resultados resultaron similares a los del tercer trimestre de 2004: Cajas de Ahorro 49,74%, Bancos 42,07% y Otras entidades financieras 8,20%.

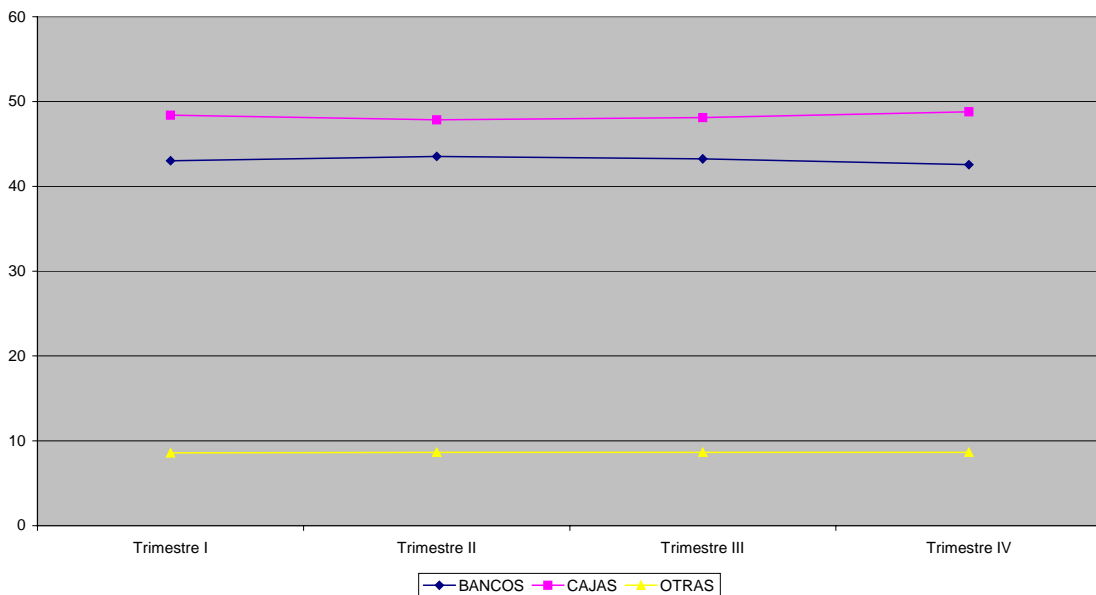
La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante 2004 en relación a 2003 para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | |
|-----------------------|--------|-------|-------|
| CCAA | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
| ANDALUCIA | 1,71 | -2,36 | 0,65 |
| ARAGON | 0,46 | -3,59 | 3,13 |
| ASTURIAS | 1,79 | -0,83 | -0,96 |
| BALEARES | 2,48 | -3,81 | 1,33 |
| CANARIAS | 0,02 | 0,48 | -0,51 |
| CANTABRIA | 1,99 | -1,20 | -0,79 |
| CASTILLA Y LEON | 0,23 | 0,02 | -0,25 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,27 | -1,31 | 0,04 |
| CATALUÑA | 2,82 | -2,64 | -0,18 |
| EXTREMADURA | 4,08 | -3,01 | -1,07 |
| GALICIA | 4,17 | -2,52 | -1,65 |
| LA RIOJA | -4,46 | 4,56 | -0,11 |
| MADRID | -4,45 | 3,60 | 0,84 |
| MURCIA | 3,64 | -5,40 | 1,76 |
| NAVARRA | -3,57 | 10,63 | -7,06 |
| PAIS VASCO | 2,04 | -3,06 | 1,02 |
| VALENCIA | 0,01 | -0,60 | 0,60 |
| NACIONAL | 0,46 | -0,81 | 0,35 |

El año 2004 se ha cerrado con una reducción del volumen de contratación de crédito hipotecario con las Cajas de Ahorro del 0,81%, ganando dicha cuota de mercado los Bancos (0,46%) y Otras entidades financieras (0,35%).

Realizando una desagregación por trimestres del año 2004 para el ámbito geográfico nacional a través de la presentación de los resultados interanuales en cada trimestre, se obtiene la evolución en el comportamiento de la contratación del crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de entidades financieras, tal y como muestra el siguiente gráfico.

EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DE LA CUOTA DE MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARI POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2004



Tal y como puede observarse, la estructura de cuota de mercado del crédito hipotecario se mantiene prácticamente plana para todos los trimestre de 2004, con un predominio de las Cajas de Ahorro sobre los Bancos, y una presencia residual del resto de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario.

8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

8.1. Significado

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble* proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: Viviendas, Locales comerciales, Garajes y Trasteros, Terrenos no edificados, Naves industriales, y Bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permiten conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación.

8.2. Presentación de resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario de 2004 desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). 2004

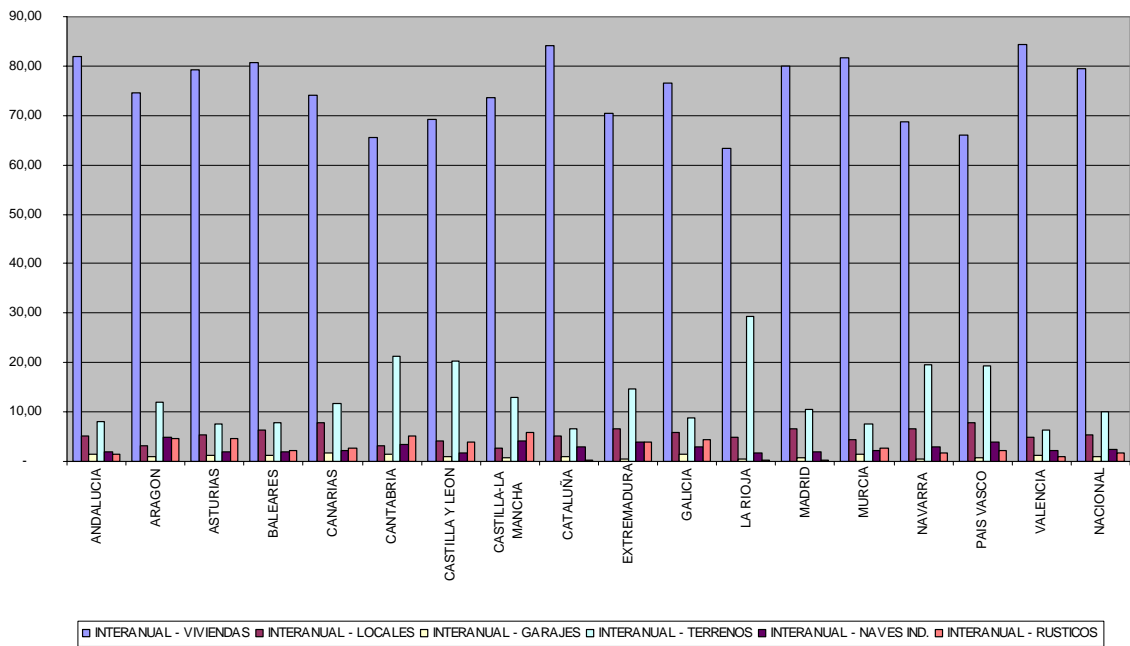
| CCAA | VIVIENDAS | LOCALES | GARAJES | TERRENOS | NAVES IND. | RUSTICOS |
|--------------------|-----------|---------|---------|----------|------------|----------|
| ANDALUCIA | 81,82 | 5,10 | 1,37 | 8,10 | 2,06 | 1,55 |
| ARAGON | 74,55 | 3,10 | 0,88 | 12,00 | 4,94 | 4,53 |
| ASTURIAS | 79,29 | 5,39 | 1,22 | 7,48 | 1,87 | 4,75 |
| BALEARES | 80,62 | 6,27 | 1,11 | 7,87 | 2,03 | 2,10 |
| CANARIAS | 74,12 | 7,72 | 1,75 | 11,67 | 2,17 | 2,57 |
| CANTABRIA | 65,48 | 3,07 | 1,51 | 21,38 | 3,36 | 5,20 |
| CASTILLA Y LEON | 69,17 | 4,09 | 0,92 | 20,25 | 1,73 | 3,84 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 73,51 | 2,64 | 0,78 | 12,89 | 4,25 | 5,93 |
| CATALUÑA | 84,21 | 5,07 | 0,94 | 6,56 | 3,00 | 0,22 |
| EXTREMADURA | 70,38 | 6,49 | 0,60 | 14,70 | 3,99 | 3,84 |
| GALICIA | 76,64 | 5,76 | 1,39 | 8,88 | 2,98 | 4,35 |
| LA RIOJA | 63,39 | 4,92 | 0,38 | 29,28 | 1,73 | 0,30 |
| MADRID | 80,02 | 6,52 | 0,74 | 10,48 | 1,95 | 0,29 |
| MURCIA | 81,73 | 4,42 | 1,39 | 7,59 | 2,26 | 2,61 |
| NAVARRA | 68,67 | 6,54 | 0,45 | 19,61 | 3,03 | 1,70 |
| PAIS VASCO | 65,96 | 7,73 | 0,70 | 19,29 | 4,02 | 2,30 |
| VALENCIA | 84,33 | 5,00 | 1,27 | 6,34 | 2,19 | 0,87 |
| NACIONAL | 79,51 | 5,42 | 0,99 | 9,93 | 2,54 | 1,61 |

Durante el año 2004 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble Vivienda, con prácticamente el 80%, concretamente el 79,51%. A continuación se ha situado la financiación de Terrenos no edificados, que ha representado alrededor del 10% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido (9,93%), seguido de Locales comerciales con poco más del 5% (5,42%) y Naves industriales con poco más del 2% (2,54%). El resto de naturalezas se ha situado entorno al 1% de representatividad.

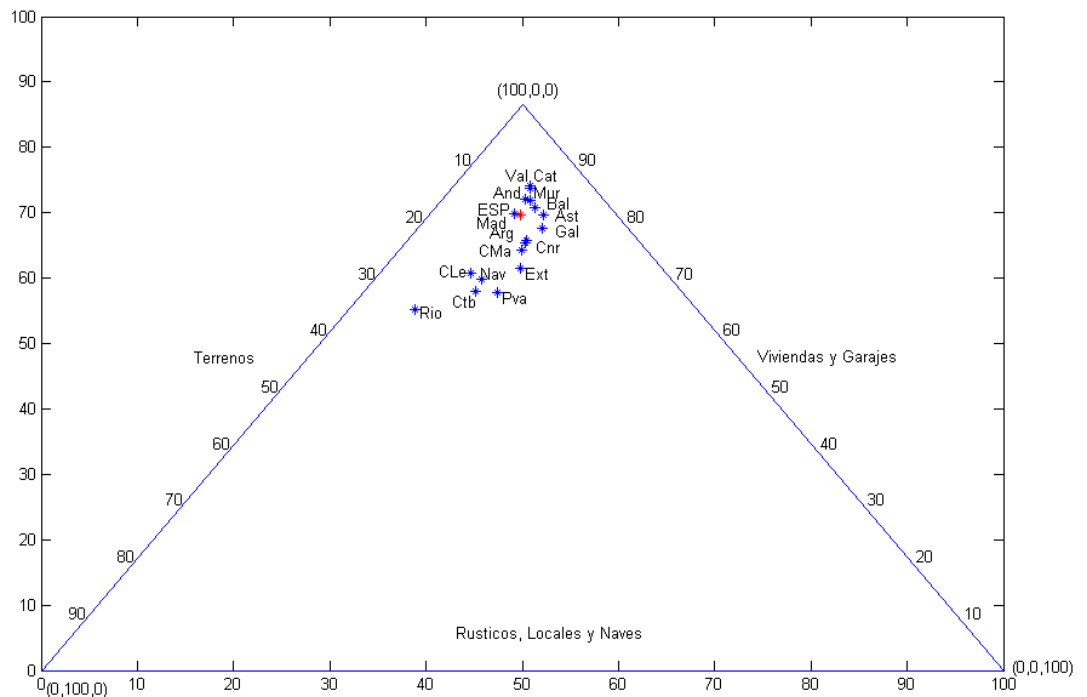
Por Comunidades Autónomas, tal y como muestra el siguiente gráfico, existe un elevado grado de equilibrio en el peso relativo de cada naturaleza de bien inmueble, con la excepción de

Terrenos, para la que operaciones coyunturales de elevado peso relativo en pequeñas Comunidades Autónomas puede ocasionar cierto grado de dispersión en dichos porcentajes.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. 2004



El siguiente diagrama triangular posiciona a las distintas Comunidades Autónomas en función de los resultados presentados que, en este caso, se agrupan en créditos para vivienda, garajes y trasteros, créditos para Terrenos y créditos para rústico, locales y naves industriales. Tal y como puede comprobarse, la mayor parte de los créditos se solicitan para comprar viviendas y garajes (80.5%). Por CCAA son las CCAA costeras del Mediterráneo (Valencia, Andalucía, Murcia, Baleares) junto con Madrid las que tienen mayor porcentaje de créditos concedidos por este concepto.

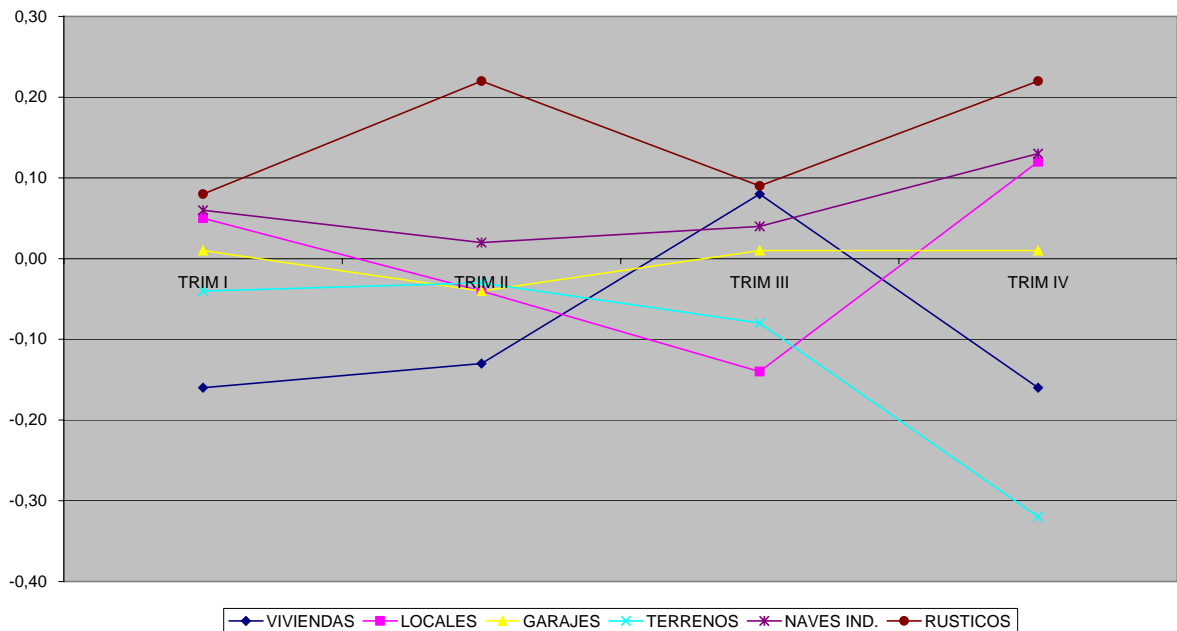


En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2004, señalar que se mantienen muy similares a los del año 2004, tal y como corresponde a la variable objeto de análisis, cuya variabilidad en el tiempo debe ser muy reducida. Concretamente, en dicho periodo, el 78,92% del nuevo crédito hipotecario tuvo como destino la financiación de Vivienda, el 9,74% Terrenos, el 5,57% Locales, el 2,86% Naves industriales, el 1,89% Bienes inmuebles rústicos, y el 1,02% Garajes y trasteros.

En cuanto a la evolución de resultados, comparando los resultados medios de 2004 con los de 2003 se observa la existencia, tal y como se anticipó, de muy poca variabilidad. Concretamente, para el ámbito geográfico nacional el comportamiento ha sido prácticamente plano, con una reducción del 0,16% en vivienda y del 0,32% en Terreno, y un incremento del 0,12% en Locales, del 0,01 en Garajes y Trasteros, del 0,13% en Naves industriales y del 0,22% en Bienes inmuebles rústicos.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de 2004 para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bien inmueble, comprobándose la escasa variabilidad en la totalidad de naturalezas de bienes inmuebles, manteniéndose prácticamente en todos los casos las tasas de variación trimestrales dentro del intervalo del $\pm 0,20\%$.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2004



9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras

9.1. Significado

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación para uno de estos dos destinos de vivienda.

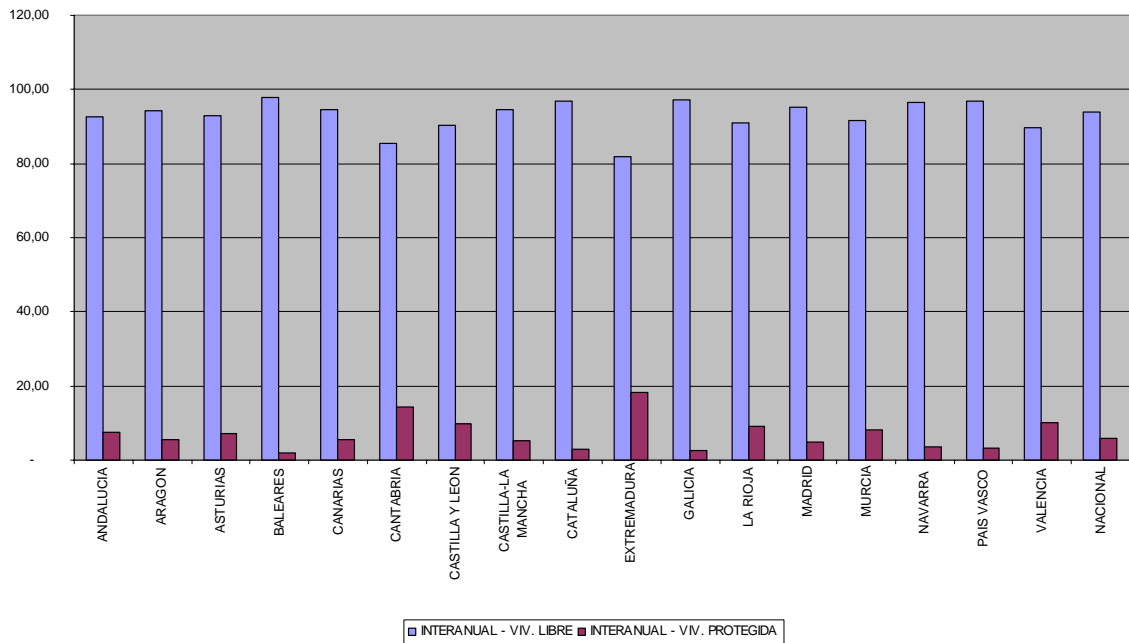
9.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2004, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional.

| DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO DE PROTECCIÓN. 2004 | | |
|---|-----------------------|---------------------------|
| CCAA | VIVIENDA LIBRE | VIVIENDA PROTEGIDA |
| ANDALUCIA | 92,48 | 7,52 |
| ARAGON | 94,40 | 5,60 |
| ASTURIAS | 92,78 | 7,22 |
| BALEARES | 97,97 | 2,03 |
| CANARIAS | 94,42 | 5,58 |
| CANTABRIA | 85,49 | 14,51 |
| CASTILLA Y LEON | 90,27 | 9,73 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 94,70 | 5,30 |
| CATALUÑA | 96,95 | 3,05 |
| EXTREMADURA | 81,88 | 18,12 |
| GALICIA | 97,23 | 2,77 |
| LA RIOJA | 90,97 | 9,03 |
| MADRID | 95,09 | 4,91 |
| MURCIA | 91,73 | 8,27 |
| NAVARRA | 96,45 | 3,55 |
| PAIS VASCO | 96,85 | 3,15 |
| VALENCIA | 89,83 | 10,17 |
| NACIONAL | 94,02 | 5,98 |

Durante el año 2004 algo más del 94% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre, mientras que prácticamente el 6% ha correspondido a vivienda protegida. Por Comunidades Autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida destacan las Comunidades Autónomas de Extremadura (18,12%), Cantabria (14,51%) y Valencia (10,17%).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección. 2004



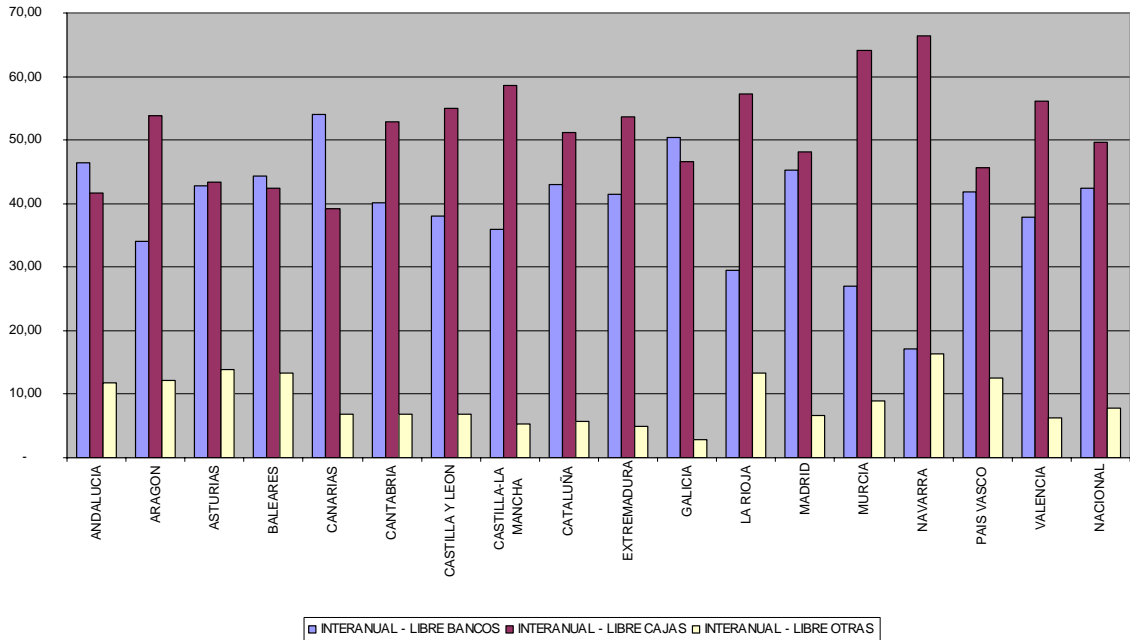
Tomando únicamente las viviendas libres y distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito, puede señalarse que cerca del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro (49,74%), mientras que los Bancos han otorgado un 42,42% y Otras entidades financieras el 7,84%. En consecuencia existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se ve ratificado en la práctica totalidad de Comunidades Autónomas, con las excepciones de Andalucía, Baleares, Canarias y Galicia.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004

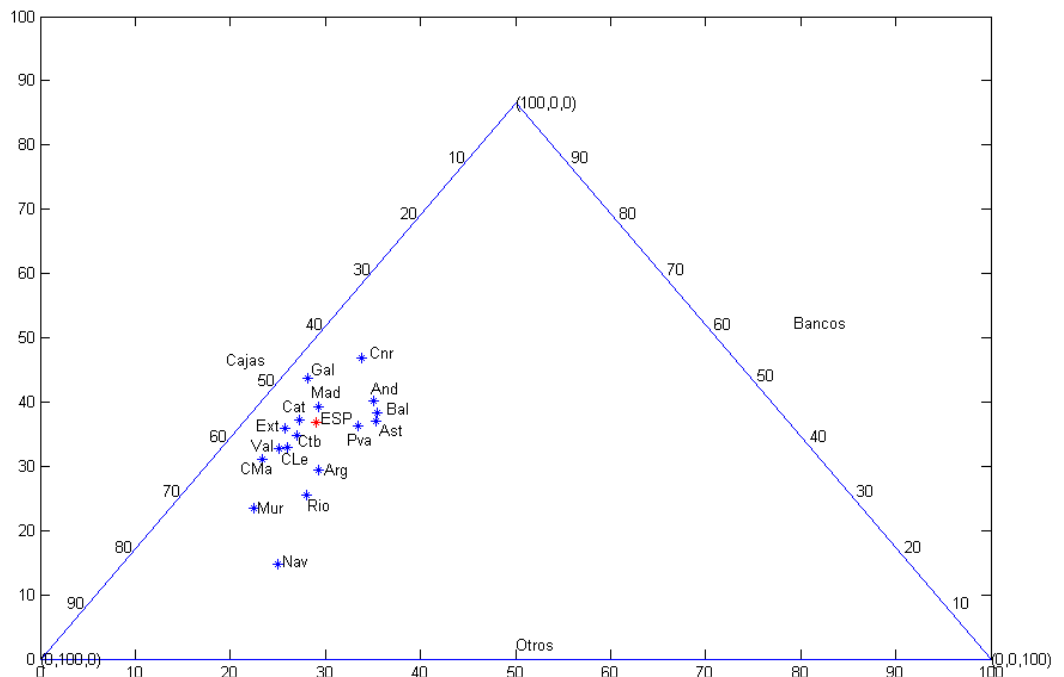
| CCAA | LIBRE BANCOS | LIBRE CAJAS | LIBRE OTRAS |
|--------------------|--------------|-------------|-------------|
| ANDALUCIA | 46,46 | 41,71 | 11,83 |
| ARAGON | 33,99 | 53,75 | 12,26 |
| ASTURIAS | 42,71 | 43,35 | 13,94 |
| BALEARES | 44,25 | 42,45 | 13,30 |
| CANARIAS | 54,09 | 39,14 | 6,77 |
| CANTABRIA | 40,17 | 52,90 | 6,93 |
| CASTILLA Y LEON | 38,10 | 54,97 | 6,94 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 35,96 | 58,67 | 5,37 |
| CATALUÑA | 43,01 | 51,23 | 5,76 |
| EXTREMADURA | 41,44 | 53,56 | 5,00 |
| GALICIA | 50,41 | 46,67 | 2,92 |
| LA RIOJA | 29,42 | 57,27 | 13,31 |
| MADRID | 45,22 | 48,06 | 6,72 |
| MURCIA | 27,09 | 64,02 | 8,89 |
| NAVARRA | 17,13 | 66,43 | 16,44 |
| PAIS VASCO | 41,86 | 45,59 | 12,54 |
| VALENCIA | 37,77 | 56,03 | 6,20 |
| NACIONAL | 42,42 | 49,74 | 7,84 |

El siguiente gráfico muestra la estructura de resultados para cada una de las Comunidades Autónomas y el total nacional.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2004



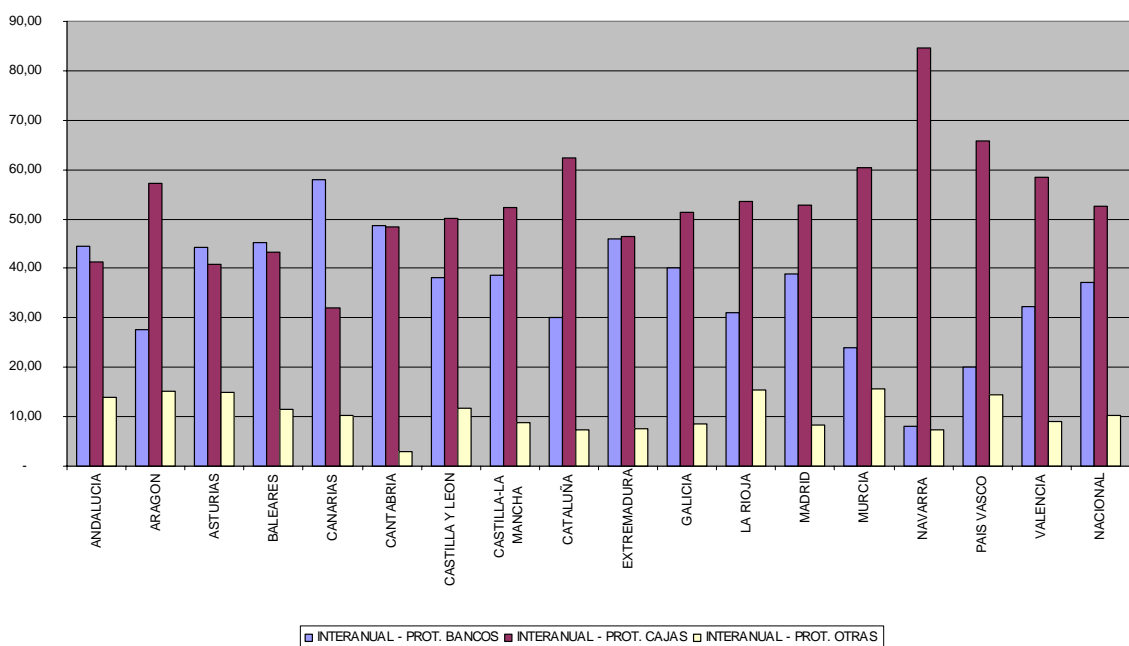
A través del siguiente diagrama triangular se comprueba la posición de cada Comunidad Autónoma en función de los resultados obtenidos para cada una de las distintas agrupaciones de vivienda libre.



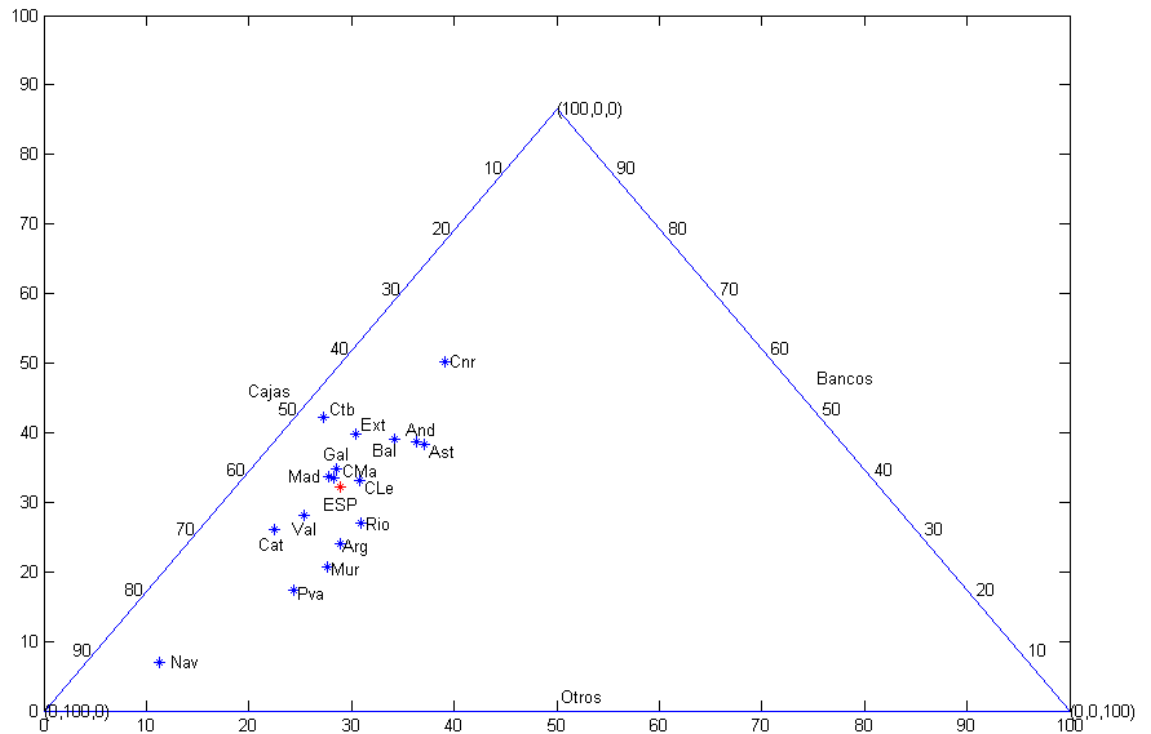
En vivienda protegida el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro es todavía mayor, con el 52,50%, frente a los Bancos, con un 37,12% y Otras entidades financieras, con un 10,38%. En consecuencia vuelve a existir un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se vuelve a ver ratificado en la práctica totalidad de Comunidades Autónomas, con las excepciones de Andalucía, Canarias y Cantabria.

| DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004 | | | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| CCAA | PROT. BANCOS | PROT. CAJAS | PROT. OTRAS |
| ANDALUCIA | 44,61 | 41,34 | 14,05 |
| ARAGON | 27,64 | 57,29 | 15,07 |
| ASTURIAS | 44,34 | 40,74 | 14,92 |
| BALEARES | 45,14 | 43,26 | 11,60 |
| CANARIAS | 57,91 | 31,92 | 10,18 |
| CANTABRIA | 48,73 | 48,38 | 2,89 |
| CASTILLA Y LEON | 38,19 | 50,11 | 11,69 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 38,73 | 52,34 | 8,92 |
| CATALUÑA | 30,16 | 62,41 | 7,43 |
| EXTREMADURA | 45,93 | 46,56 | 7,51 |
| GALICIA | 40,11 | 51,45 | 8,44 |
| LA RIOJA | 31,11 | 53,57 | 15,32 |
| MADRID | 38,96 | 52,78 | 8,26 |
| MURCIA | 23,95 | 60,41 | 15,64 |
| NAVARRA | 8,05 | 84,67 | 7,28 |
| PAIS VASCO | 20,01 | 65,68 | 14,31 |
| VALENCIA | 32,37 | 58,46 | 9,17 |
| NACIONAL | 37,12 | 52,50 | 10,38 |

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda protegida. 2004



El siguiente diagrama triangular muestra la posición de cada Comunidad Autónoma en función de los resultados obtenidos para cada una de las distintas agrupaciones de vivienda protegida.



En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2004, señalar que son muy similares a los obtenidos para todo el 2004. Concretamente, el 93,66% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre, mientras que el 6,34% ha correspondido a vivienda protegida. Por Comunidades Autónomas, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida, destacan Extremadura (19,15%), Cantabria (12,92%) y Asturias (11,62%).

En el caso de la vivienda libre, más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro (51,44%), mientras que los Bancos han otorgado un 40,38% y Otras entidades financieras el 8,18%. En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro ha sido todavía mayor, con el 53,37%, frente a los Bancos, con un 34,63% y Otras entidades financieras, con un 11,99%.

Por lo que respecta a la evolución anual en 2004 respecto a 2003 de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida, señalar que vuelve a existir una gran estabilidad, incrementándose un 0,14% la financiación relativa en vivienda protegida frente a vivienda libre, tal y como muestra la siguiente tabla.

En todo caso, como Comunidades Autónomas con mayor grado de dinamismo destacan Aragón, con un incremento del 1,03% en vivienda protegida frente a vivienda libre, Asturias, con un incremento del 1,56% en vivienda protegida frente a vivienda libre, Cantabria, con un incremento del 1,53% en vivienda libre frente a vivienda protegida, y Navarra, con un incremento del 1,78% en vivienda protegida frente a vivienda libre.

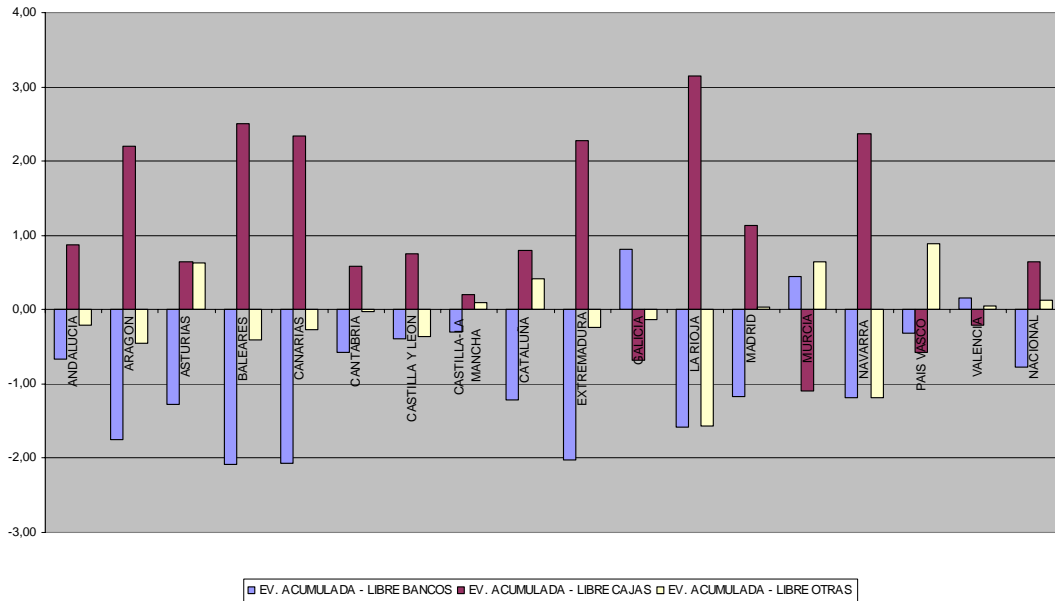
| EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO. 2004 | | |
|--|-------------------|-----------------------|
| CCAA | VIV. LIBRE | VIV. PROTEGIDA |
| ANDALUCIA | -0,08 | 0,08 |
| ARAGON | -1,03 | 1,03 |
| ASTURIAS | -1,56 | 1,56 |
| BALEARES | -0,25 | 0,25 |
| CANARIAS | 0,05 | -0,05 |
| CANTABRIA | 1,53 | -1,53 |
| CASTILLA Y LEON | -0,25 | 0,25 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,16 | -0,16 |
| CATALUÑA | -0,20 | 0,20 |
| EXTREMADURA | -0,63 | 0,63 |
| GALICIA | -0,26 | 0,26 |
| LA RIOJA | 0,45 | -0,45 |
| MADRID | -0,23 | 0,23 |
| MURCIA | 0,25 | -0,25 |
| NAVARRA | -1,78 | 1,78 |
| PAIS VASCO | -0,15 | 0,15 |
| VALENCIA | 0,23 | -0,23 |
| NACIONAL | -0,14 | 0,14 |

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2004 en relación a 2003 del 0,64% en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de las Cajas de Ahorro y del 0,13% en Otras entidades financieras. Esta cuota de mercado es exactamente la que han perdido los Bancos (0,77%).

| EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE POR AGRUPACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004 | | | |
|---|-------------------------|------------------------|------------------------|
| CCAA | LIBRE BANCOS | LIBRE CAJAS | LIBRE OTRAS |
| ANDALUCIA | -0,66 | 0,87 | -0,21 |
| ARAGON | -1,75 | 2,20 | -0,45 |
| ASTURIAS | -1,28 | 0,65 | 0,63 |
| BALEARES | -2,09 | 2,50 | -0,41 |
| CANARIAS | -2,07 | 2,34 | -0,27 |
| CANTABRIA | -0,57 | 0,59 | -0,02 |
| CASTILLA Y LEON | -0,39 | 0,75 | -0,36 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,30 | 0,21 | 0,10 |
| CATALUÑA | -1,21 | 0,80 | 0,41 |
| EXTREMADURA | -2,02 | 2,27 | -0,24 |
| GALICIA | 0,81 | -0,68 | -0,13 |
| LA RIOJA | -1,58 | 3,14 | -1,57 |
| MADRID | -1,17 | 1,14 | 0,03 |
| MURCIA | 0,44 | -1,09 | 0,65 |
| NAVARRA | -1,19 | 2,37 | -1,18 |
| PAIS VASCO | -0,32 | -0,58 | 0,89 |
| VALENCIA | 0,16 | -0,21 | 0,05 |
| NACIONAL | -0,77 | 0,64 | 0,13 |

Por Comunidades Autónomas el siguiente gráfico muestra perfectamente la tendencia hacia la mejora de cuota de mercado por parte de las Cajas de Ahorro y la correspondiente pérdida en los Bancos.

Evolución acumulada del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2004



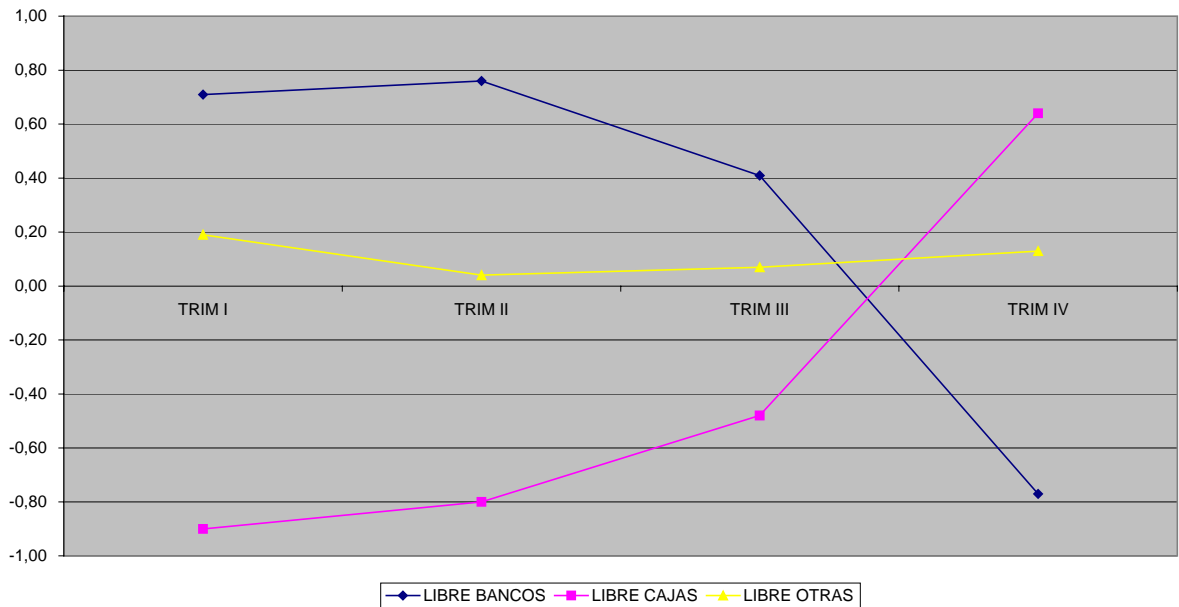
En vivienda protegida, sin embargo, la ganancia en cuota de mercado de crédito hipotecario se ha producido especialmente en Otras entidades financieras, con un incremento del 0,78%, y en las Cajas de Ahorro, con una mejora del 0,21%, manteniéndose la pérdida de cuota de mercado de los Bancos, en este caso del 0,99%.

EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA POR AGRUPACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004

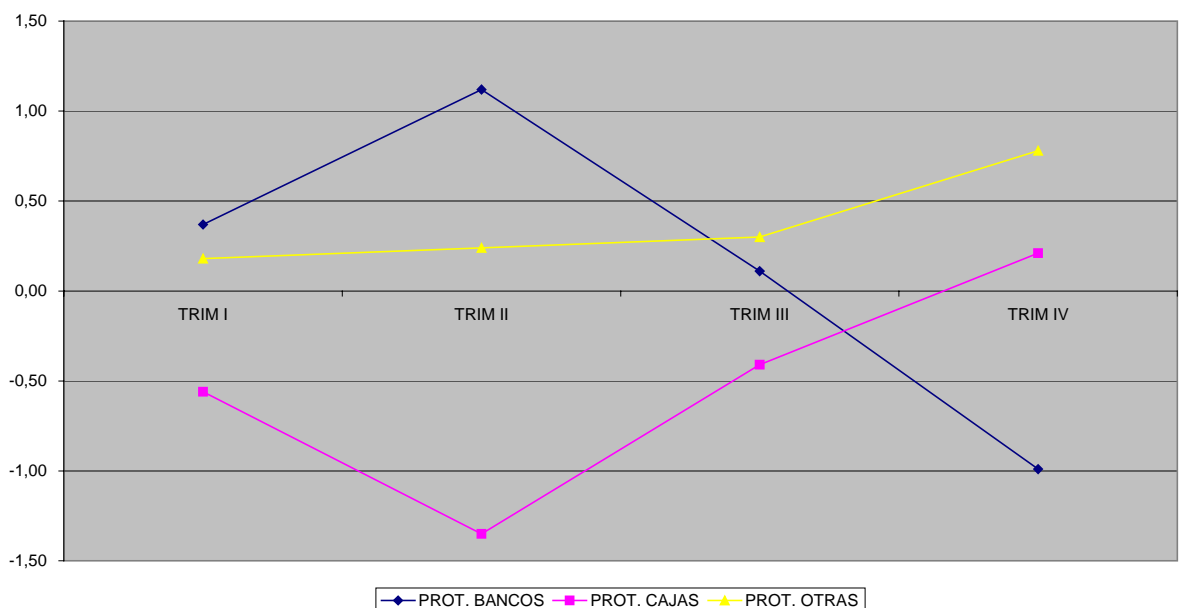
| CCAA | PROT. BANCOS | PROT. CAJAS | PROT. OTRAS |
|--------------------|--------------|-------------|-------------|
| ANDALUCIA | -0,79 | 0,22 | 0,57 |
| ARAGON | -1,56 | -0,77 | 2,34 |
| ASTURIAS | -0,53 | 1,19 | -0,66 |
| BALEARES | -3,98 | 0,66 | 3,31 |
| CANARIAS | -1,33 | 1,32 | 0,02 |
| CANTABRIA | -1,47 | 0,65 | 0,82 |
| CASTILLA Y LEON | 0,15 | -0,73 | 0,57 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -1,09 | -0,96 | 2,04 |
| CATALUÑA | -0,22 | -0,57 | 0,79 |
| EXTREMADURA | -0,94 | 1,86 | -0,91 |
| GALICIA | -1,16 | 1,41 | -0,26 |
| LA RIOJA | -0,52 | 0,66 | -0,13 |
| MADRID | -1,57 | 0,77 | 0,79 |
| MURCIA | -1,04 | 0,54 | 0,50 |
| NAVARRA | -4,26 | 11,39 | -7,13 |
| PAIS VASCO | 2,20 | -1,25 | -0,94 |
| VALENCIA | -1,69 | 0,61 | 1,08 |
| NACIONAL | -0,99 | 0,21 | 0,78 |

Los siguientes dos gráficos muestran el comportamiento trimestral de las tasas de variación en la contratación de crédito hipotecario tanto en vivienda libre como protegida por parte de cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras concesionarias (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras) para el ámbito geográfico nacional.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE ATENDIENDO A LA AGRUPACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2004



EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA ATENDIENDO A LA AGRUPACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2004



En vivienda libre durante el año 2004 las oscilaciones han sido muy reducidas. Concretamente, en el caso de los Bancos, a lo largo de los tres primeros trimestres se ha ido ganando cuota de mercado, perdiendo en el cuarto y último trimestre. Las Cajas de Ahorro han presentado, precisamente, un comportamiento inverso, es decir, han ido perdiendo cuota de mercado durante los tres primeros trimestres, ganando en el cuarto. Sin embargo, Otras entidades financieras han ganado cuota de mercado a lo largo de los cuatro trimestres, aunque en cuantías muy reducidas.

En vivienda protegida las oscilaciones también han sido muy reducidas. Los Bancos, a lo largo de los tres primeros trimestres, han ido ganando cuota de mercado, perdiendo en el cuarto y último trimestre, al igual que ha ocurrido en vivienda libre. Las Cajas de Ahorro han presentado, nuevamente, un comportamiento inverso, es decir, han ido perdiendo cuota de mercado durante los tres primeros trimestres, ganando en el cuarto. Finalmente, Otras entidades financieras, al igual que en vivienda libre, han ganado cuota de mercado a lo largo de los cuatro trimestres, aunque en cuantías también muy reducidas.

10. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

10.1. Significado

El informe *Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado* muestra el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción ya descrita en informes anteriores de Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello, tal y como se ha señalado, tanto para el ámbito geográfico nacional, como para cada una de las distintas Comunidades Autónomas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando claramente la actitud de la sociedad española en relación con el endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

Nuevamente resultan destacables las posibilidades de ampliación del informe, fundamentalmente atendiendo a una mayor desagregación geográfica, así como a una distinción del concepto de vivienda en atención a distintas agrupaciones habitualmente utilizadas, tanto como consecuencia de su forma como superficie.

10.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en 2004 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, proporcionando tanto los resultados generales como la desagregación de resultados en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

| CCAA | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ANDALUCIA | 982,81 | 1.061,18 | 931,54 | 845,17 |
| ARAGON | 1.314,47 | 1.325,05 | 1.324,61 | 1.246,91 |
| ASTURIAS | 1.075,27 | 1.068,32 | 1.038,82 | 1.188,34 |
| BALEARES | 1.387,44 | 1.401,47 | 1.367,29 | 1.395,57 |
| CANARIAS | 1.148,01 | 1.189,59 | 1.097,60 | 1.076,10 |
| CANTABRIA | 1.184,70 | 1.234,50 | 1.144,82 | 1.184,74 |
| CASTILLA Y LEON | 992,82 | 1.006,22 | 990,64 | 950,68 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 792,22 | 856,14 | 753,92 | 772,04 |
| CATALUÑA | 1.761,72 | 1.767,04 | 1.782,92 | 1.572,81 |
| EXTREMADURA | 609,63 | 647,43 | 575,31 | 577,61 |
| GALICIA | 929,22 | 977,72 | 877,76 | 848,36 |
| LA RIOJA | 1.073,42 | 1.112,29 | 1.075,61 | 1.007,75 |
| MADRID | 2.064,83 | 2.095,88 | 2.015,78 | 2.152,48 |
| MURCIA | 878,53 | 959,30 | 857,31 | 764,29 |
| NAVARRA | 1.233,78 | 1.328,32 | 1.189,09 | 1.335,50 |
| PAIS VASCO | 1.797,81 | 1.870,35 | 1.794,63 | 1.628,24 |
| VALENCIA | 964,76 | 998,52 | 955,73 | 849,62 |
| NACIONAL | 1.362,99 | 1.409,33 | 1.342,55 | 1.246,96 |

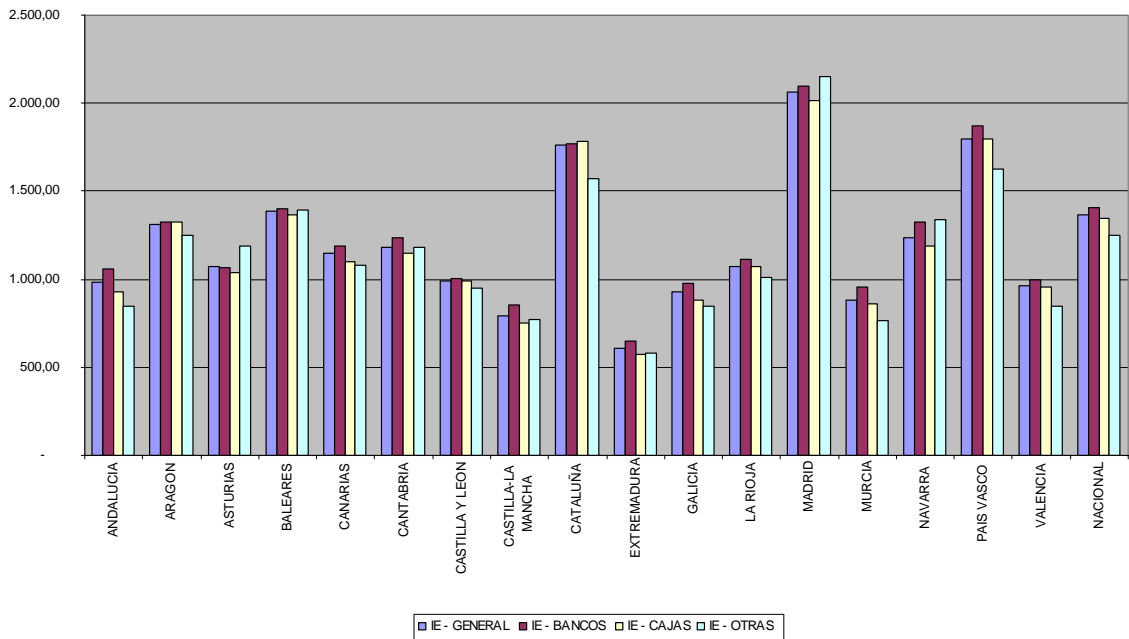
Los resultados de 2004 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.362,99 €/m², dando lugar a un ligero incremento con respecto al interanual del tercer trimestre de 2004, en línea con el comportamiento de los precios, cuyo importe medio fue de 1.320 €/m².

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado es concedido por los Bancos, con 1.409,33 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.342,55 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.246,96 €/m². Esta estructura de resultados coincide con los interanuales del tercer trimestre de 2004, donde los Bancos también eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito concedían por metro de vivienda adquirido, con 1.365 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.295 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.224 €/m².

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa la existencia de un elevado equilibrio en las cuantías medias de crédito hipotecario, con independencia de la agrupación de entidad financiera concesionaria. El mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid, País Vasco y Cataluña. De este modo se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por cada metro cuadrado de vivienda que adquiere, en términos medios, igual al 29,52% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad Autónoma de Madrid.

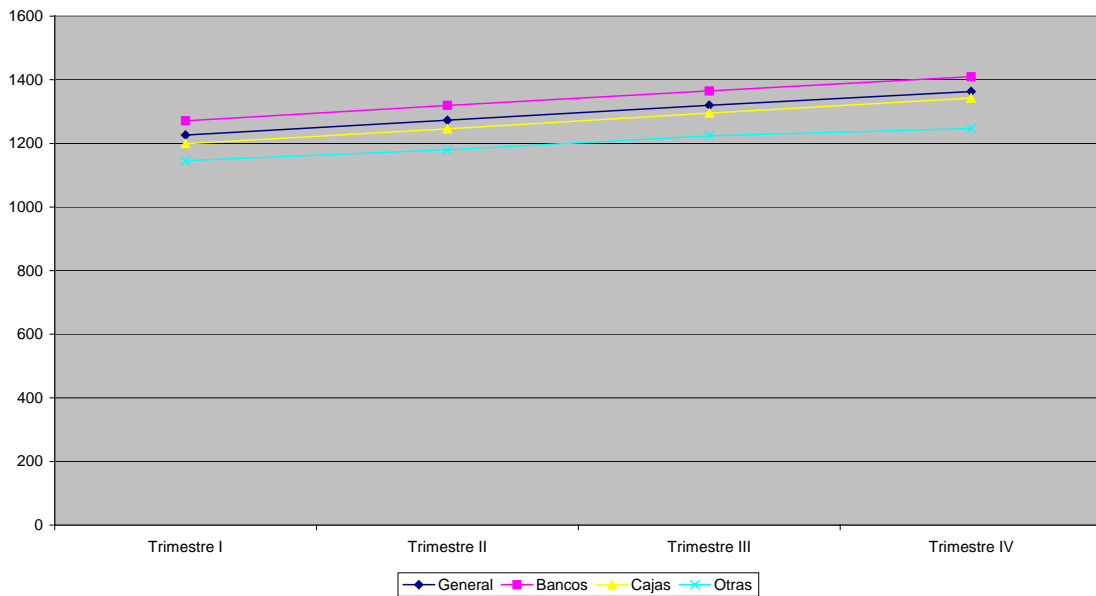
Asimismo, el análisis por Comunidades Autónomas muestra cómo la estructura general de mayor volumen de crédito hipotecario concedido por los Bancos se rompe únicamente en el caso de Cataluña, donde las Cajas de Ahorro alcanzan una mayor cuantía media, y Asturias, Madrid y Navarra, para las que el mayor importe medio es concedido por Otras entidades financieras.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2004.



Los resultados interanuales de importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el ámbito geográfico nacional al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 quedan representados en el siguiente gráfico.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO. 2004



Tal y como puede observarse, existe un elevado paralelismo en el comportamiento de la variable para el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras. En todos los casos se produce un crecimiento progresivo del importe medio del crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirida, manteniéndose la estructura de mayor a menor importe dependiendo de la agrupación de entidad financiera a lo largo de los cuatro trimestres de 2004.

En cuanto a los resultados del cuatro trimestre de 2004, señalar que el importe medio se situó en los 1.399,58 €/m². Los Bancos fueron nuevamente los que presentaron un mayor importe medio, con 1.452,90 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.383,08 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.252,28 €/m². Por Comunidades Autónomas destacaron por sus elevados importes medios Madrid, que alcanzó los 2.129,32 €/m², País Vasco, con 1.878,49 €/m², y Cataluña, con 1.840,01 €/m². Como Comunidades Autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², estaban Extremadura (693,87 €/m²), Castilla-La Mancha (836,45 €/m²), Murcia (928,72 €/m²) y Galicia (965,67 €/m²). Con estos resultados, lógicamente vuelve a observarse la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos vuelven a ser Madrid y Extremadura, con un 32,59% de Extremadura respecto a Madrid.

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante 2004 en relación al importe medio de 2003, para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras (Bancos, Cajas, Otras), ha sido la que refleja la siguiente tabla.

| CCAA | EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | |
|--------------------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
| ANDALUCIA | 18,23% | 17,64% | 20,81% | 12,96% |
| ARAGON | 10,37% | 10,41% | 11,19% | 7,14% |
| ASTURIAS | 11,31% | 7,78% | 14,29% | 13,31% |
| BALEARES | 14,26% | 14,03% | 16,03% | 6,63% |
| CANARIAS | 6,88% | 8,23% | 5,24% | 5,24% |
| CANTABRIA | 13,89% | 18,21% | 9,04% | 21,33% |
| CASTILLA Y LEON | 10,99% | 11,81% | 10,47% | 10,06% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 18,57% | 18,13% | 18,96% | 14,16% |
| CATALUÑA | 18,83% | 16,93% | 20,84% | 18,83% |
| EXTREMADURA | 19,23% | 21,06% | 16,92% | 15,60% |
| GALICIA | 13,42% | 14,42% | 11,60% | 11,86% |
| LA RIOJA | 16,51% | 9,54% | 22,47% | 11,51% |
| MADRID | 20,01% | 19,20% | 20,80% | 21,47% |
| MURCIA | 20,62% | 24,71% | 17,36% | 27,71% |
| NAVARRA | 7,35% | 11,15% | 5,44% | 15,13% |
| PAIS VASCO | 10,97% | 14,13% | 9,86% | 6,94% |
| VALENCIA | 15,98% | 16,91% | 16,11% | 11,17% |
| NACIONAL | 15,19% | 14,83% | 15,97% | 12,71% |

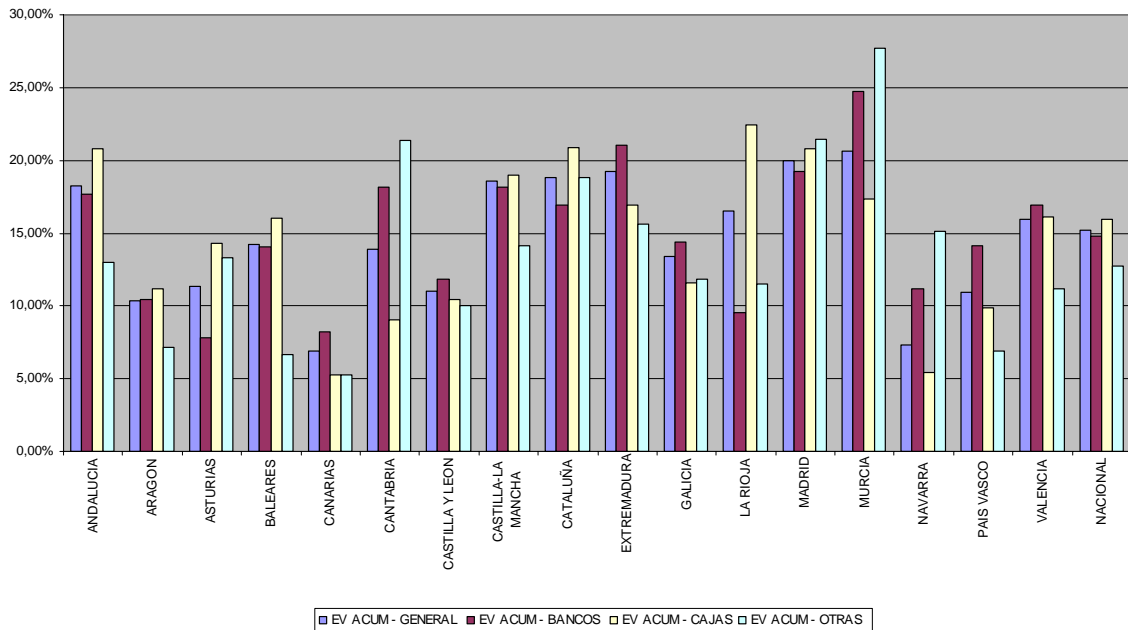
El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante 2004 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 15,19%.

Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos muy similares. Concretamente, las que mayor incremento han sufrido son las Cajas de Ahorro, con un 15,97%, seguidas de los Bancos, con un 14,83%, y Otras entidades financieras, con un 12,71%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por Comunidades Autónomas, en todas ellas y para todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación, situándose en la mayoría de los casos entorno al 15%.

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento de las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras (bancos, cajas de ahorro y otras entidades financieras).

Evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



A continuación se presenta una tabla que recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo de 2004 del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de las variables objeto de análisis.

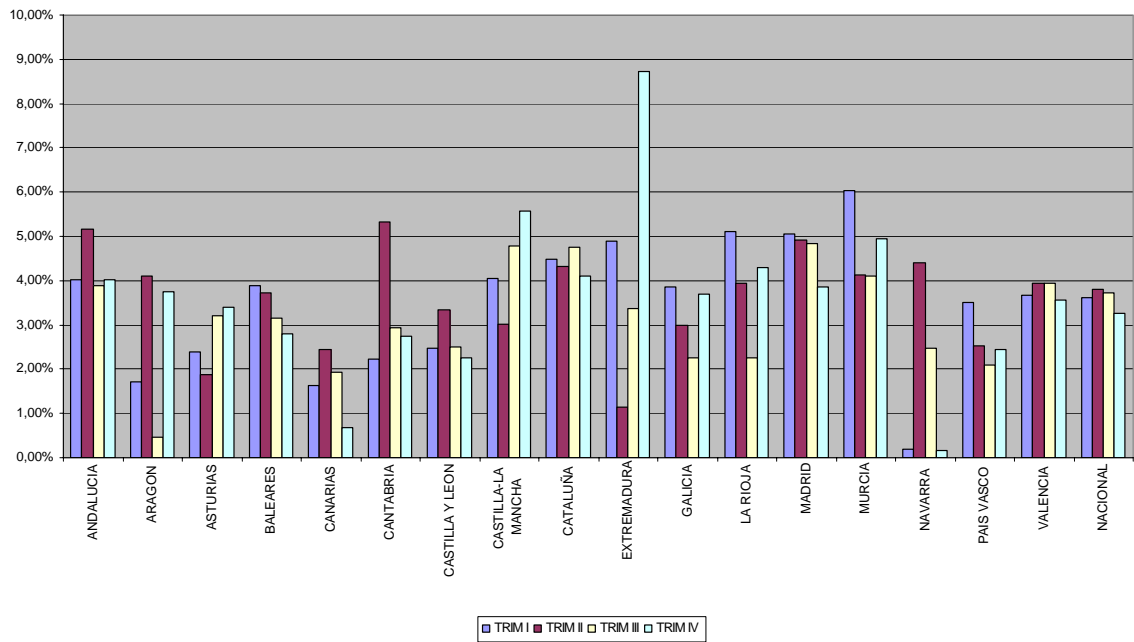
| CCAA | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|--------------------|--------|---------|----------|---------|
| ANDALUCÍA | 4,02% | 5,16% | 3,90% | 4,03% |
| ARAGON | 1,72% | 4,10% | 0,47% | 3,75% |
| ASTURIAS | 2,38% | 1,86% | 3,21% | 3,41% |
| BALEARES | 3,89% | 3,73% | 3,15% | 2,79% |
| CANARIAS | 1,64% | 2,45% | 1,94% | 0,69% |
| CANTABRIA | 2,24% | 5,33% | 2,94% | 2,75% |
| CASTILLA Y LEON | 2,47% | 3,35% | 2,50% | 2,25% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4,04% | 3,02% | 4,79% | 5,58% |
| CATALUÑA | 4,48% | 4,31% | 4,74% | 4,10% |
| EXTREMADURA | 4,90% | 1,14% | 3,37% | 8,71% |
| GALICIA | 3,85% | 3,00% | 2,26% | 3,69% |
| LA RIOJA | 5,11% | 3,94% | 2,24% | 4,30% |
| MADRID | 5,05% | 4,91% | 4,84% | 3,86% |
| MURCIA | 6,03% | 4,13% | 4,10% | 4,94% |
| NAVARRA | 0,18% | 4,40% | 2,47% | 0,16% |
| PAIS VASCO | 3,49% | 2,52% | 2,08% | 2,46% |
| VALENCIA | 3,67% | 3,93% | 3,93% | 3,56% |
| NACIONAL | 3,61% | 3,80% | 3,73% | 3,26% |

El análisis del comportamiento trimestral muestra cómo, en términos generales, se producen incrementos trimestrales estables entorno al 3,60%, con una tendencia a la reducción a partir del segundo trimestre de 2004.

Por Comunidades Autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque los mayores incrementos se presentan en las Comunidades

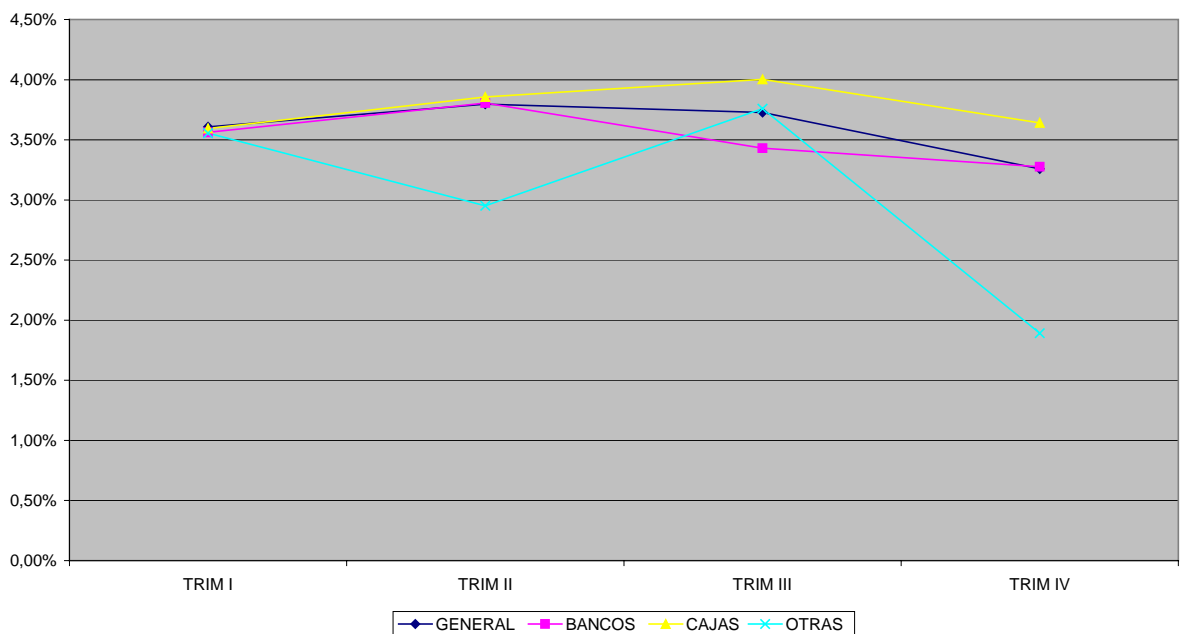
Autónomas más caras y en las que están creciendo más rápidamente sus precios durante los últimos trimestres, que curiosamente están siendo las más económicas.

Evolución por trimestres del importe medio de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado (%). 2004.



El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral a lo largo de 2004 del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional, desagregando para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO. 2004



11. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda

11.1. Significado

El informe *Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda* muestra, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario que se viene utilizando: Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside.

La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

Una vez más debe mostrarse el interés por intentar proporcionar en un futuro próximo resultados más desagregados, atendiendo fundamentalmente a agrupaciones geográfica más reducidas, como son las provincias y los municipios (capitales de provincia).

11.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para 2004 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas a lo largo de los informes vinculados con el endeudamiento hipotecario.

**IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR
TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. 2004**

| CCAA | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ANDALUCIA | 99.381,31 | 108.721,99 | 93.650,11 | 88.381,97 |
| ARAGON | 108.283,67 | 118.152,26 | 104.714,91 | 101.063,14 |
| ASTURIAS | 89.853,31 | 93.926,64 | 85.586,07 | 90.959,49 |
| BALEARES | 124.829,95 | 126.305,43 | 120.720,46 | 134.908,16 |
| CANARIAS | 95.264,09 | 95.585,26 | 95.727,52 | 90.294,16 |
| CANTABRIA | 99.725,74 | 109.559,03 | 93.887,08 | 93.308,75 |
| CASTILLA Y LEON | 98.404,08 | 100.814,44 | 98.693,62 | 85.540,09 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 100.168,82 | 104.684,17 | 98.613,08 | 90.321,08 |
| CATALUÑA | 129.746,08 | 134.312,56 | 126.543,24 | 127.120,39 |
| EXTREMADURA | 70.103,31 | 74.229,73 | 67.776,73 | 63.888,38 |
| GALICIA | 88.901,51 | 92.818,73 | 86.021,66 | 75.820,83 |
| LA RIOJA | 108.390,30 | 110.925,78 | 109.106,14 | 100.155,10 |
| MADRID | 164.353,02 | 170.203,16 | 158.773,41 | 168.709,80 |
| MURCIA | 90.617,27 | 95.336,07 | 89.912,60 | 83.658,85 |
| NAVARRA | 111.295,64 | 120.926,57 | 109.520,48 | 110.201,48 |
| PAIS VASCO | 137.246,42 | 149.644,78 | 130.340,83 | 128.332,61 |
| VALENCIA | 95.356,05 | 101.168,81 | 93.140,19 | 84.869,20 |
| NACIONAL | 113.809,58 | 120.166,97 | 110.220,76 | 105.975,53 |

Los resultados de 2004 muestran cómo se ha situado en 113.809,58 € el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, dando lugar a un ligero incremento con respecto a los resultados interanuales del tercer trimestre de 2004, que presentó una cuantía media de crédito hipotecario por transacción de vivienda de 111.127 €.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo durante 2004 el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde, de forma destacada, tal y como viene siendo costumbre a lo largo de los distintos trimestres, a los Bancos, con 120.166,97 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 110.220,76 €, y Otras entidades financieras, con 105.975,53 €. En todas las agrupaciones se ha producido incrementos respecto a los resultados interanuales del tercer trimestre de 2004, que presentó los siguientes resultados: Bancos 117.403 €, Cajas de Ahorro 107.501 €, y Otras entidades financieras 103.052 €.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (164.353,02 €), País Vasco (137.246,42 €), Cataluña (129.746,08 €) y Baleares (124.829,95 €). Esta estructura de resultados vuelve a ser coincidente con la del trimestre anterior: Madrid (160.901 €), País Vasco (133.488 €), Cataluña (126.713 €) y Baleares (121.054 €).

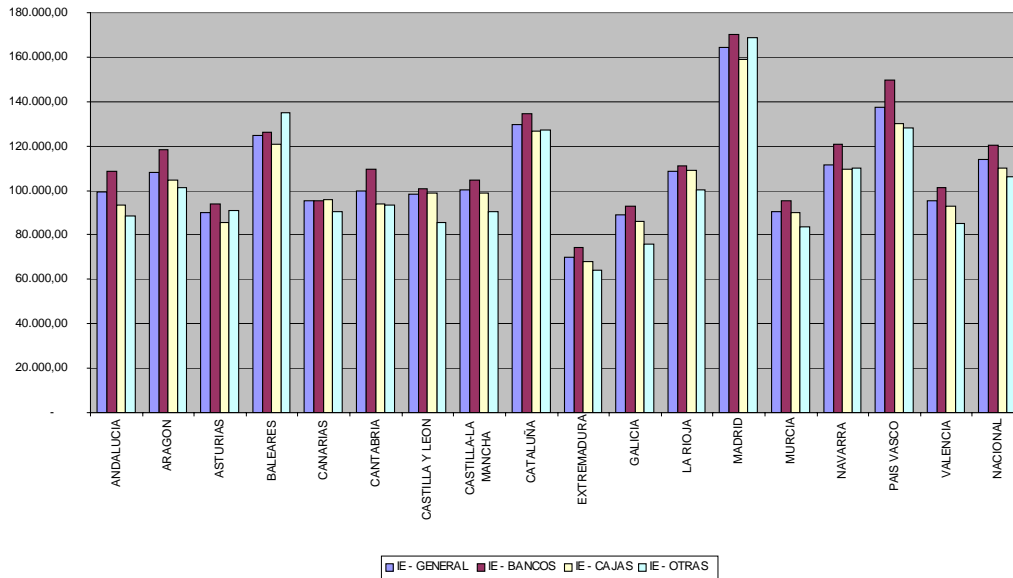
En este caso, al igual que en informes precedentes, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por transacción de vivienda, en términos medios, igual al 42,65% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad Autónoma de Madrid.

Asimismo, el análisis por Comunidades Autónomas muestra cómo la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por transacción en el caso de los Bancos respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras se rompe en el caso de Baleares, donde Otras entidades financieras alcanzan un mayor importe, y Canarias, donde, por muy poco, las Cajas de Ahorro alcanzan también un mayor importe medio. Para el resto de Comunidades Autónomas se mantiene la estructura de predominio de concesión de mayores importes medios de crédito hipotecario por parte de los Bancos.

El siguiente gráfico permite comprobar los aspectos identificados en párrafos precedentes, destacando las diferencias existentes en el importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se resida. De igual modo, se observa un significativo equilibrio en el importe medio de crédito hipotecario para las

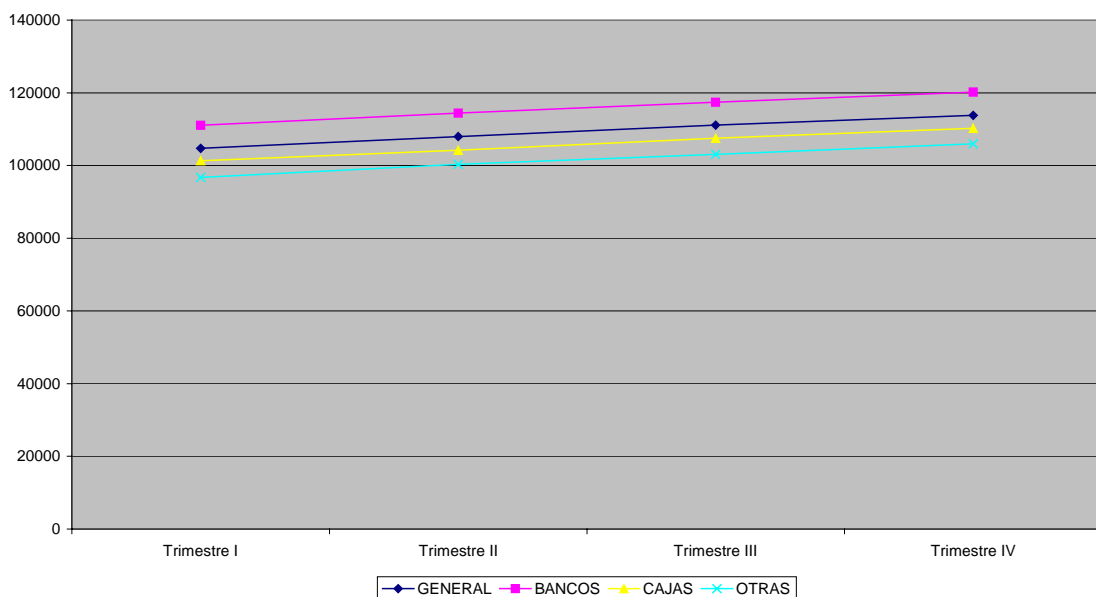
distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras).

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. 2004.



Realizando una desagregación por trimestres del año 2004 para el ámbito geográfico nacional a través de la presentación de los resultados interanuales en cada trimestre, se obtiene la evolución en el comportamiento del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para cada una de las agrupaciones de entidades financieras, tal y como muestra el siguiente gráfico.

EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA Y AGRUPACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. 2004



Tal y como puede observarse en el gráfico, tanto con carácter general como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras concesionarias, el importe medio de crédito hipotecario se mantiene en constante y progresivo incremento a lo largo de todos los trimestres

de 2004, manteniéndose el paralelismo entre las líneas y, en consecuencia, la estructura de liderazgo de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Concretamente, el cuarto trimestre de 2004 el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda se situó en los 116.024,81 €. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda volvió a corresponder, de forma destacada, a los Bancos, con 123.029,72 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 112.029,72 €, y Otras entidades financieras, con 112.714,33 €. Por Comunidades Autónomas, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda correspondió a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (169.725,84 €), País Vasco (142.121,26 €), Cataluña (134.826,32 €) y Baleares (129.120,13 €). De hecho ya había once Comunidades Autónomas que superaban los importes medios de hipoteca de 100.000 €, cuando en el tercer trimestre sólo lo superaban diez, y en el segundo trimestre seis.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda durante 2004 en relación al importe medio de 2003 para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

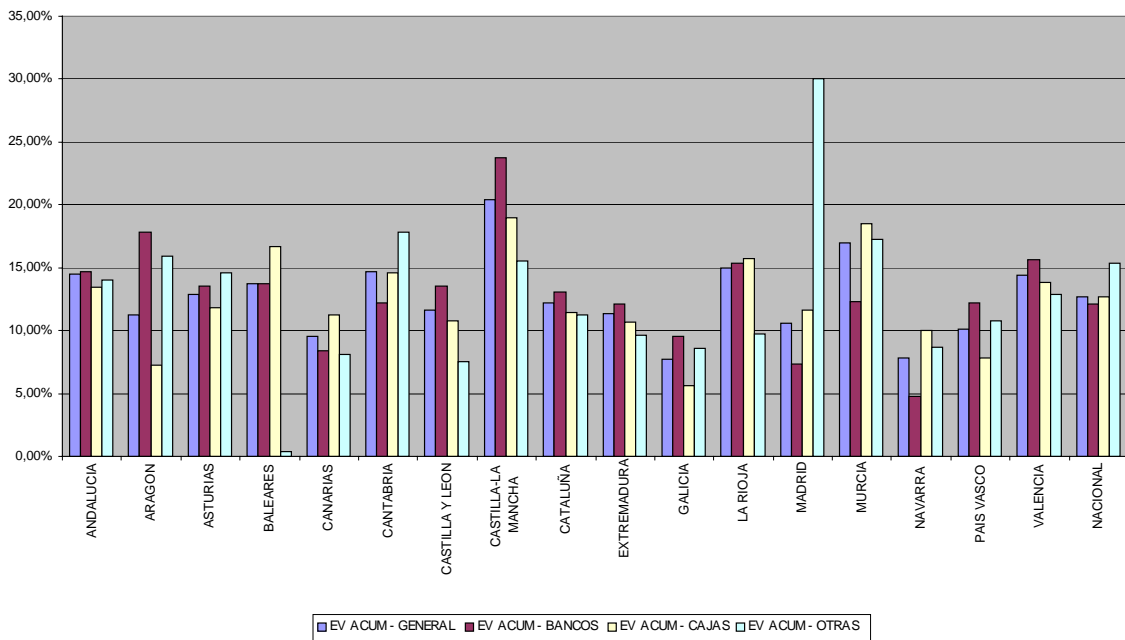
| CCAA | EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | |
|--------------------|-----------------------|--------|--------|--------|
| | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
| ANDALUCIA | 14,48% | 14,66% | 13,42% | 13,97% |
| ARAGON | 11,25% | 17,83% | 7,24% | 15,91% |
| ASTURIAS | 12,89% | 13,57% | 11,87% | 14,58% |
| BALEARES | 13,77% | 13,69% | 16,71% | 0,40% |
| CANARIAS | 9,58% | 8,37% | 11,27% | 8,12% |
| CANTABRIA | 14,69% | 12,19% | 14,56% | 17,82% |
| CASTILLA Y LEON | 11,62% | 13,58% | 10,76% | 7,52% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 20,43% | 23,71% | 18,95% | 15,59% |
| CATALUÑA | 12,17% | 13,02% | 11,46% | 11,23% |
| EXTREMADURA | 11,30% | 12,09% | 10,63% | 9,66% |
| GALICIA | 7,69% | 9,52% | 5,60% | 8,60% |
| LA RIOJA | 14,93% | 15,39% | 15,74% | 9,69% |
| MADRID | 10,60% | 7,39% | 11,59% | 30,06% |
| MURCIA | 16,98% | 12,33% | 18,48% | 17,25% |
| NAVARRA | 7,82% | 4,81% | 9,97% | 8,68% |
| PAIS VASCO | 10,07% | 12,24% | 7,85% | 10,78% |
| VALENCIA | 14,42% | 15,68% | 13,85% | 12,89% |
| NACIONAL | 12,71% | 12,08% | 12,66% | 15,32% |

El análisis de la evolución durante 2004 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 12,71% en el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Esta tasa de crecimiento se ajusta significativamente a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda para dicho periodo (16,19%).

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en Otras entidades financieras con un 15,32%, seguido de las Cajas de Ahorro con un 12,66% y los Bancos con un 12,08%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por Comunidades Autónomas, en la totalidad se han producido incrementos, concentrándose en la mayoría de los casos entre el 10% y el 18%, tal y como muestra el siguiente gráfico. En general, las tasas de variación de las distintas Comunidades Autónomas presentan una elevada homogeneidad con independencia de la agrupación de entidad concesionaria.

Evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. 2004

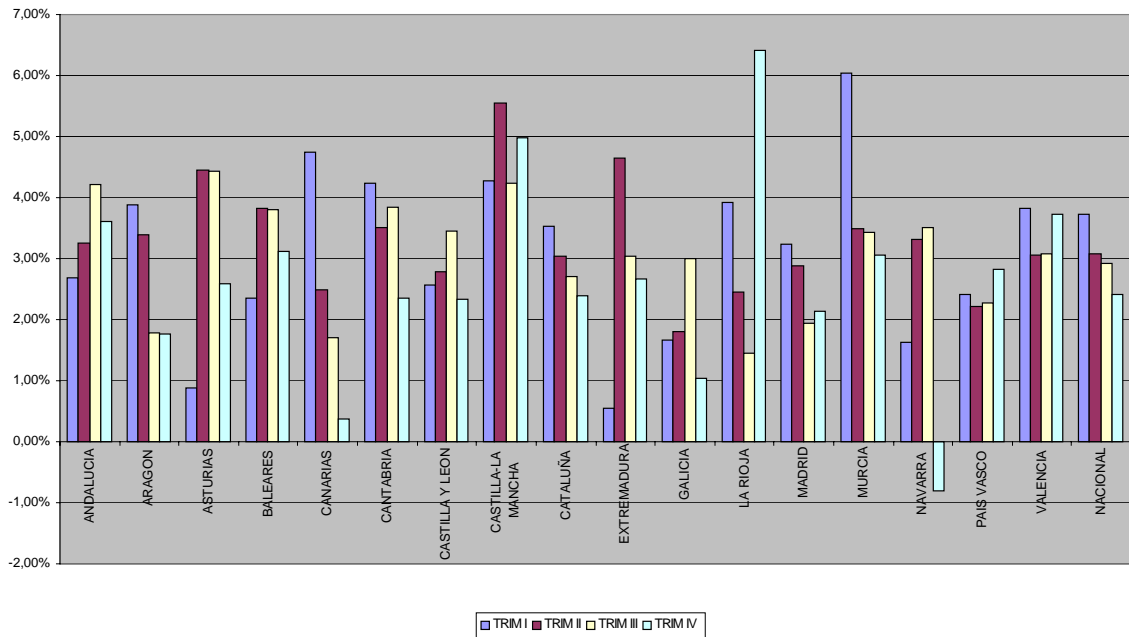


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo de 2004 del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de las variables objeto de análisis.

| CCAA | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|--------------------|--------|---------|----------|---------|
| ANDALUCIA | 2,69% | 3,25% | 4,22% | 3,61% |
| ARAGON | 3,89% | 3,40% | 1,78% | 1,76% |
| ASTURIAS | 0,89% | 4,44% | 4,44% | 2,58% |
| BALEARES | 2,36% | 3,83% | 3,81% | 3,12% |
| CANARIAS | 4,74% | 2,49% | 1,70% | 0,38% |
| CANTABRIA | 4,24% | 3,52% | 3,84% | 2,36% |
| CASTILLA Y LEON | 2,57% | 2,79% | 3,46% | 2,33% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4,27% | 5,54% | 4,23% | 4,98% |
| CATALUÑA | 3,53% | 3,03% | 2,70% | 2,39% |
| EXTREMADURA | 0,54% | 4,64% | 3,05% | 2,67% |
| GALICIA | 1,66% | 1,80% | 2,99% | 1,03% |
| LA RIOJA | 3,92% | 2,45% | 1,45% | 6,41% |
| MADRID | 3,24% | 2,87% | 1,95% | 2,15% |
| MURCIA | 6,04% | 3,49% | 3,43% | 3,06% |
| NAVARRA | 1,64% | 3,32% | 3,51% | -0,80% |
| PAIS VASCO | 2,42% | 2,21% | 2,27% | 2,82% |
| VALENCIA | 3,83% | 3,06% | 3,08% | 3,73% |
| NACIONAL | 3,73% | 3,08% | 2,93% | 2,41% |

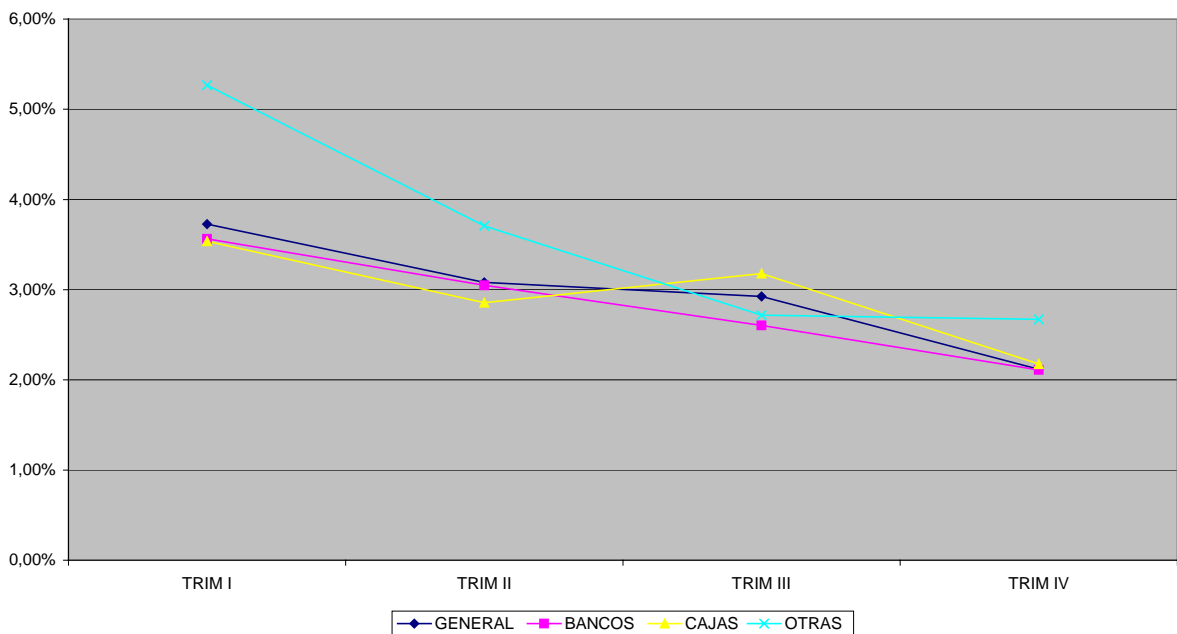
El análisis trimestral muestra cómo, en términos generales, se produce un comportamiento de constante crecimiento, pero en cuantías descendentes. Por Comunidades Autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque en la totalidad de los casos positivas y, en la mayoría entre el 2% y el 4%.

Evolución por trimestres del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda (%). 2004.



El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral a lo largo de 2004 del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional, desagregando para cada una de las agrupaciones de entidades financieras. Tal y como puede observarse las tasas de variación son positivas a lo largo de todos los trimestres, pero en cuantías progresivamente inferiores.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. 2004



12. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda

12.1. Significado

El informe *Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda* presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados pero atendiendo a las distintas modalidades de índices de referencia comúnmente utilizadas: EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas seis variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas. De igual modo resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

Al igual que en la mayoría de informes precedentes existe la intención de ir alcanzando un mayor desglose informativo, fundamentalmente a través de una mayor desagregación geográfica, contemplando ámbitos territoriales más homogéneos como son, fundamentalmente, los municipios.

12.2. Presentación de resultados

Las dos siguientes tablas presentan los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para 2004 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo, por un lado, entre tipos de interés fijos y variables, y, por otro lado, índices de referencia EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros índices de referencia.

**TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2004**

| CCAA | FIJOS % volumen | FIJOS % contratos | VBLE % volumen | VBLE % contratos |
|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| ANDALUCIA | 3,57 | 2,99 | 96,43 | 97,01 |
| ARAGON | 1,08 | 1,06 | 98,92 | 98,94 |
| ASTURIAS | 3,43 | 3,09 | 96,57 | 96,91 |
| BALEARES | 1,14 | 1,07 | 98,86 | 98,93 |
| CANARIAS | 2,92 | 2,69 | 97,08 | 97,31 |
| CANTABRIA | 6,05 | 6,09 | 93,95 | 93,91 |
| CASTILLA Y LEON | 5,41 | 4,64 | 94,59 | 95,36 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 5,25 | 5,23 | 94,75 | 94,77 |
| CATALUÑA | 1,65 | 1,60 | 98,35 | 98,40 |
| EXTREMADURA | 4,06 | 3,34 | 95,94 | 96,66 |
| GALICIA | 2,75 | 2,34 | 97,25 | 97,66 |
| LA RIOJA | 0,62 | 1,17 | 99,38 | 98,83 |
| MADRID | 2,71 | 2,62 | 97,29 | 97,38 |
| MURCIA | 3,44 | 1,96 | 96,56 | 98,04 |
| NAVARRA | 5,29 | 5,32 | 94,71 | 94,68 |
| PAIS VASCO | 2,66 | 2,90 | 97,34 | 97,10 |
| VALENCIA | 1,39 | 1,26 | 98,61 | 98,74 |
| NACIONAL | 2,73 | 2,48 | 97,27 | 97,52 |

**ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE
VIVIENDA. 2004**

| CCAA | EURIBOR % volumen | EURIBOR % contratos | MIBOR % volumen | MIBOR % contratos | IRPH % volumen | IRPH % contratos | OTROS % volumen | OTROS % contratos |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| ANDALUCIA | 78,68 | 76,08 | 0,66 | 0,58 | 12,72 | 15,28 | 4,37 | 5,07 |
| ARAGON | 90,11 | 88,84 | 0,84 | 0,48 | 3,91 | 5,36 | 4,06 | 4,26 |
| ASTURIAS | 84,23 | 83,86 | 1,16 | 1,54 | 5,67 | 7,74 | 5,51 | 3,77 |
| BALEARES | 83,82 | 81,98 | 0,46 | 0,65 | 10,75 | 12,40 | 3,83 | 3,90 |
| CANARIAS | 87,13 | 85,56 | 0,25 | 0,26 | 7,61 | 8,74 | 2,09 | 2,75 |
| CANTABRIA | 83,02 | 79,07 | 0,35 | 0,16 | 7,67 | 11,04 | 2,91 | 3,64 |
| CASTILLA Y LEON | 86,36 | 85,47 | 0,26 | 0,36 | 4,69 | 6,53 | 3,28 | 3,00 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 75,80 | 77,21 | 0,15 | 0,23 | 6,45 | 6,59 | 12,35 | 10,74 |
| CATALUÑA | 73,29 | 68,44 | 1,17 | 1,14 | 20,71 | 25,01 | 3,18 | 3,81 |
| EXTREMADURA | 79,00 | 73,55 | 0,79 | 1,01 | 9,15 | 12,08 | 7,00 | 10,02 |
| GALICIA | 86,57 | 84,89 | 0,10 | 0,12 | 6,02 | 6,84 | 4,56 | 5,81 |
| LA RIOJA | 81,58 | 71,52 | 1,55 | 1,47 | 4,66 | 8,49 | 11,59 | 17,35 |
| MADRID | 89,04 | 87,31 | 0,57 | 0,69 | 6,52 | 7,75 | 1,16 | 1,63 |
| MURCIA | 86,45 | 84,70 | 0,21 | 0,29 | 7,82 | 10,43 | 2,08 | 2,62 |
| NAVARRA | 81,62 | 80,64 | 1,00 | 1,00 | 8,52 | 8,67 | 3,57 | 4,37 |
| PAIS VASCO | 87,10 | 85,96 | 0,69 | 0,48 | 7,19 | 8,53 | 2,36 | 2,13 |
| VALENCIA | 80,90 | 79,09 | 0,17 | 0,20 | 14,58 | 15,81 | 2,96 | 3,64 |
| NACIONAL | 81,62 | 78,79 | 0,62 | 0,59 | 11,51 | 13,91 | 3,52 | 4,23 |

Los resultados muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 97,52% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 2,48% de los contratos.

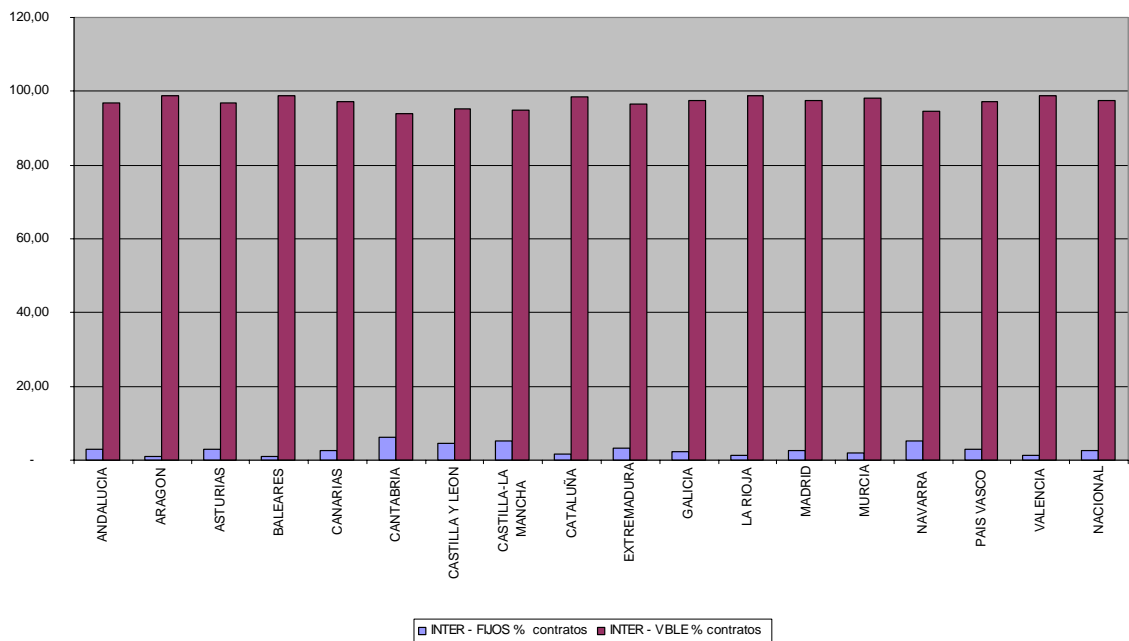
Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 78,79% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 13,91% de los contratos a IRPH, en el 0,62% de los contratos a MIBOR, quedando un 4,23% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a los interanuales del tercer trimestre de 2004, donde los tipos de interés fijos se utilizaban en el 2,37% de los contratos, mientras los tipos de interés variables en el 97,63% de los contratos. Respecto a los índices de referencia, el EURIBOR se utilizó en el 78,32% de los contratos, el MIBOR en el 0,59%, el IRPH en el 14,28% y Otros en el 4,44%.

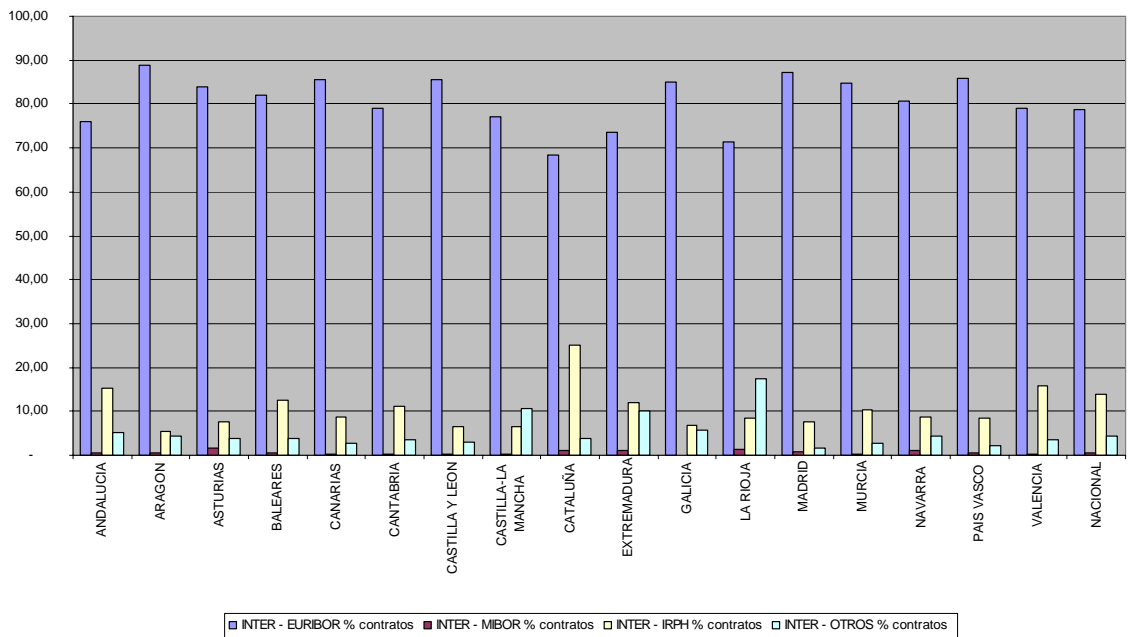
Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos diferenciales señalar que, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, se encuentran los casos de las Comunidades Autónomas de Cantabria (6,09%), Castilla-La Mancha (5,23%) y Navarra (5,32%). Asimismo, como Comunidades Autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, están los casos de Andalucía (15,28%), Cataluña (25,01%) y Valencia (15,81%).

Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente las realidades descritas en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable y utilización del índice de referencia EURIBOR.

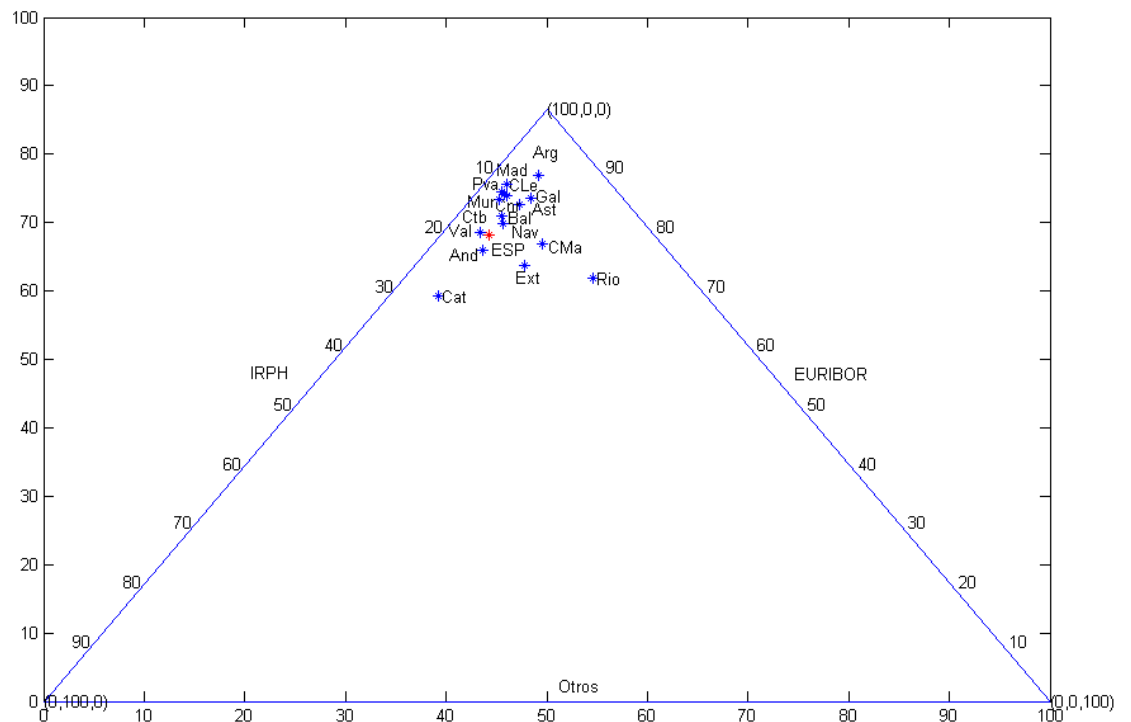
Tipos Fijos y Variables. 2004.



Indices de Referencia. 2004.



Por otro lado, a través del siguiente diagrama triangular se comprueba la posición de cada una de las distintas Comunidades Autónomas en función de sus resultados de porcentaje de contratos a tipo de interés variable referenciados a EURIBOR, IRPH u otro tipo de interés de referencia, comprobando asimismo la posición de cada Comunidad Autónoma en relación a la posición media nacional.



La evolución anual de los tipos de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, durante 2004 en relación a 2003, para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| CCAA | FIJOS | VBLE | EURIBOR | MIBOR | IRPH | OTROS |
| ANDALUCIA | 0,67 | -0,67 | 7,60 | 0,02 | -6,49 | -1,80 |
| ARAGON | 0,23 | -0,23 | -0,04 | 0,13 | -3,20 | 2,87 |
| ASTURIAS | 0,96 | -0,96 | -0,66 | 0,37 | -0,10 | -0,57 |
| BALEARES | 0,44 | -0,44 | 3,10 | -0,01 | -5,30 | 1,76 |
| CANARIAS | -1,29 | 1,29 | 7,67 | -0,10 | -3,15 | -3,14 |
| CANTABRIA | 1,77 | -1,77 | -2,90 | -0,13 | 1,08 | 0,18 |
| CASTILLA Y LEON | 3,47 | -3,47 | -2,36 | -0,84 | 0,81 | -1,08 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -2,65 | 2,65 | 9,52 | -2,45 | -0,70 | -3,73 |
| CATALUÑA | 0,57 | -0,57 | 4,20 | -0,09 | -5,23 | 0,55 |
| EXTREMADURA | 0,60 | -0,60 | 5,30 | 0,60 | -1,71 | -4,79 |
| GALICIA | 0,31 | -0,31 | 1,65 | -0,35 | -2,62 | 1,02 |
| LA RIOJA | -0,88 | 0,88 | -0,27 | -1,93 | 0,46 | 2,62 |
| MADRID | -0,69 | 0,69 | -0,16 | -0,31 | 0,50 | 0,67 |
| MURCIA | 0,56 | -0,56 | 3,28 | 0,11 | -1,76 | -2,19 |
| NAVARRA | 3,24 | -3,24 | -4,80 | 0,74 | -1,80 | 2,63 |
| PAIS VASCO | 2,26 | -2,26 | -1,98 | -0,48 | -0,68 | 0,88 |
| VALENCIA | -0,38 | 0,38 | 6,18 | 0,10 | -3,99 | -1,91 |
| NACIONAL | 0,37 | -0,37 | 4,14 | -0,20 | -3,56 | -0,76 |

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante 2004, con distinción entre tipos fijos y variables, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en un 0,37%.

El análisis por Comunidades Autónomas permite concluir que en la práctica totalidad las variaciones han sido muy reducidas, con una leve tendencia hacia el incremento relativo de contratos a tipos de interés fijos. De hecho, variaciones superiores al $\pm 4\%$ no se presentan en ninguna Comunidad Autónoma.

Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2004 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo la variación también ha sido muy reducida, pero con una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR, para la mayoría de Comunidades Autónomas, reduciéndose los contratos a Otros índices de referencia en bastantes Comunidades Autónomas, y reduciéndose los contratos a IRPH y MIBOR en la práctica totalidad de Comunidades Autónomas.

El análisis de la evolución trimestral de contratos hipotecarios a tipo de interés fijo en relación a los contratos a tipo de interés variable muestra cómo, en términos generales, se produce un comportamiento de ligero crecimiento constante de los contratos a tipo de interés fijo, estabilizado entorno al 0,1% trimestral.

En cuanto a los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, únicamente se va a destacar los casos del EURIBOR y del IRPH ya que para el resto de índices de referencia las variaciones han sido muy poco significativas.

A lo largo de los diversos trimestres de 2004, en términos generales, se ha producido un constante incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR en los créditos hipotecarios a tipo de interés variable, estabilizado en algo más del 1% trimestral, aunque con una tendencia de tasas de crecimiento cada trimestre más bajas. Por Comunidades Autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de variación, aunque con una tendencia generalizada al crecimiento en la contratación de este índice de referencia.

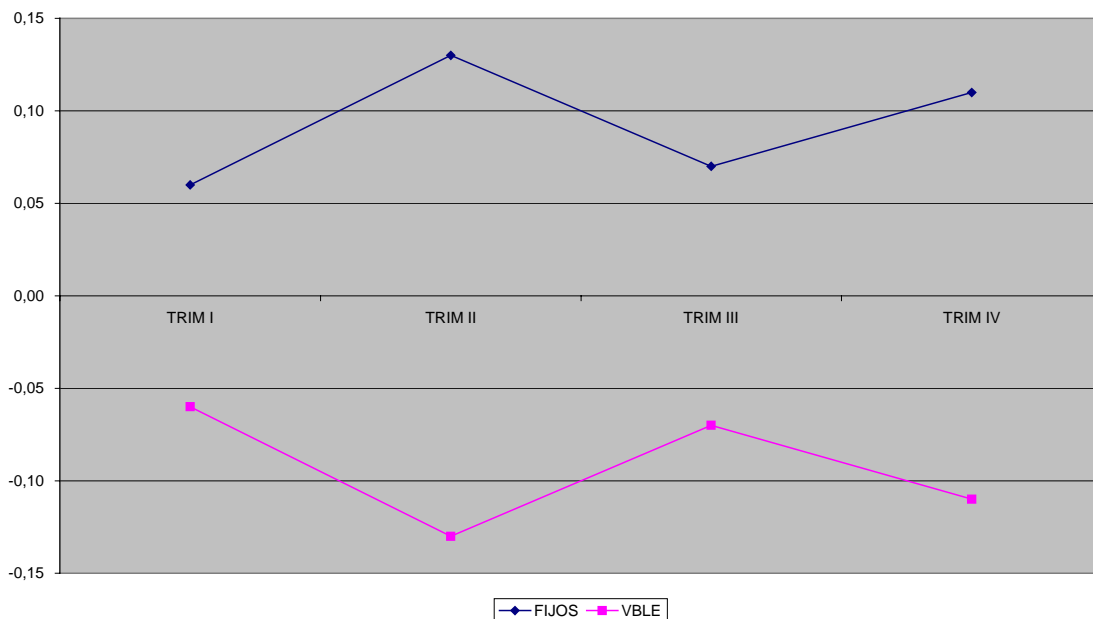
VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS CONTRATOS A TIPO DE INTERÉS VARIABLE CON ÍNDICE DE REFERENCIA IRPH. 2004

| CCAA | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ANDALUCIA | -1,62 | -1,98 | -1,54 | -1,35 |
| ARAGON | -0,64 | -1,92 | -0,87 | 0,23 |
| ASTURIAS | 0,45 | -0,14 | -0,37 | -0,04 |
| BALEARES | -1,72 | -1,54 | -1,74 | -0,30 |
| CANARIAS | -1,50 | -1,18 | -0,81 | 0,34 |
| CANTABRIA | 1,24 | -0,08 | 0,02 | -0,10 |
| CASTILLA Y LEON | 0,21 | -0,14 | 0,22 | 0,52 |
| CASTILLA-LA MANCHA | -0,32 | -0,21 | -0,04 | -0,13 |
| CATALUÑA | -1,76 | -1,75 | -1,62 | -0,10 |
| EXTREMADURA | -1,09 | -0,13 | 0,21 | -0,70 |
| GALICIA | -0,71 | -0,93 | -1,28 | 0,30 |
| LA RIOJA | -0,76 | 0,58 | -0,01 | 0,65 |
| MADRID | -0,02 | -0,07 | 0,62 | -0,03 |
| MURCIA | -1,26 | -0,27 | -0,27 | 0,04 |
| NAVARRA | -0,75 | -1,00 | -1,05 | 1,00 |
| PAIS VASCO | -0,25 | -0,31 | 0,12 | -0,24 |
| VALENCIA | -1,20 | -0,84 | -1,13 | -0,82 |
| NACIONAL | -1,17 | -1,15 | -0,87 | -0,37 |

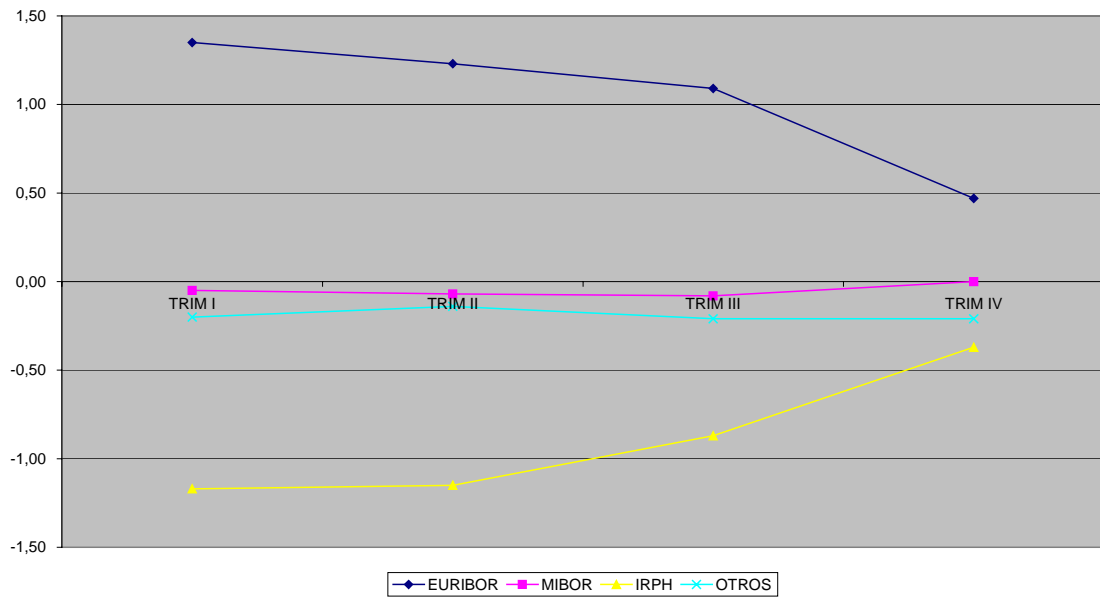
En el caso del índice de referencia IRPH el comportamiento ha sido prácticamente contrario al del EURIBOR, con un constante decremento de la contratación a este índice de referencia a lo largo de los diversos trimestres de 2004, pero con unas tasas de descenso cada trimestre más bajas, lo que permite prever una recuperación en la utilización del citado índice en el caso de que la tendencia se mantenga tal y como ha ocurrido a lo largo de los citados trimestres.

Los siguientes gráficos muestran, para el ámbito geográfico nacional, el comportamiento trimestral de las tasas de variación de contratación hipotecaria, por un lado, a tipo de interés fijo y variable, y, por otro lado, las tasas de variación de contratación hipotecaria a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA A TIPO FIJO Y VARIABLE. 2004



EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA CONTRATACIÓN DE ÍNDICES DE REFERENCIA EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2004



13. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera

13.1. Significado

El informe *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación es utilizado hoy en día por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

13.2. Presentación de resultados

Los resultados medios de 2004 de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, son los que presenta la siguiente tabla.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004

| CCAA | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
|--------------------|---------|--------|-------|-------|
| ANDALUCIA | 283 | 282 | 284 | 285 |
| ARAGON | 288 | 298 | 289 | 258 |
| ASTURIAS | 279 | 288 | 270 | 280 |
| BALEARES | 290 | 291 | 292 | 278 |
| CANARIAS | 274 | 267 | 281 | 286 |
| CANTABRIA | 288 | 289 | 288 | 277 |
| CASTILLA Y LEON | 277 | 288 | 270 | 276 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 293 | 297 | 293 | 271 |
| CATALUÑA | 311 | 305 | 317 | 295 |
| EXTREMADURA | 283 | 282 | 283 | 295 |
| GALICIA | 298 | 291 | 306 | 267 |
| LA RIOJA | 293 | 289 | 297 | 279 |
| MADRID | 290 | 289 | 294 | 269 |
| MURCIA | 275 | 273 | 276 | 278 |
| NAVARRA | 285 | 277 | 290 | 272 |
| PAIS VASCO | 296 | 295 | 300 | 286 |
| VALENCIA | 275 | 275 | 277 | 263 |
| NACIONAL | 289 | 288 | 292 | 279 |

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en 2004 se situó en los 289 meses (24 años y 1 mes). Los resultados interanuales del último trimestre eran de 287 meses (23 años y 11 meses). En consecuencia, se ha ampliado el periodo medio de contratación dos meses, en un trimestre.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se presenta en las Cajas de Ahorro, con 292 meses (24 años y 4 meses), seguidas de los Bancos, con 288 meses (24 años), y Otras entidades financieras, con 279 meses (23 años y 3 meses).

Esta estructura de resultados coincide con la del trimestre anterior, donde las Cajas de Ahorro alcanzaban una duración media de 290 meses, los Bancos 285 meses y Otras entidades financieras 276 meses. Por tanto existe un elevado grado de equilibrio en los resultados de los distintos periodos.

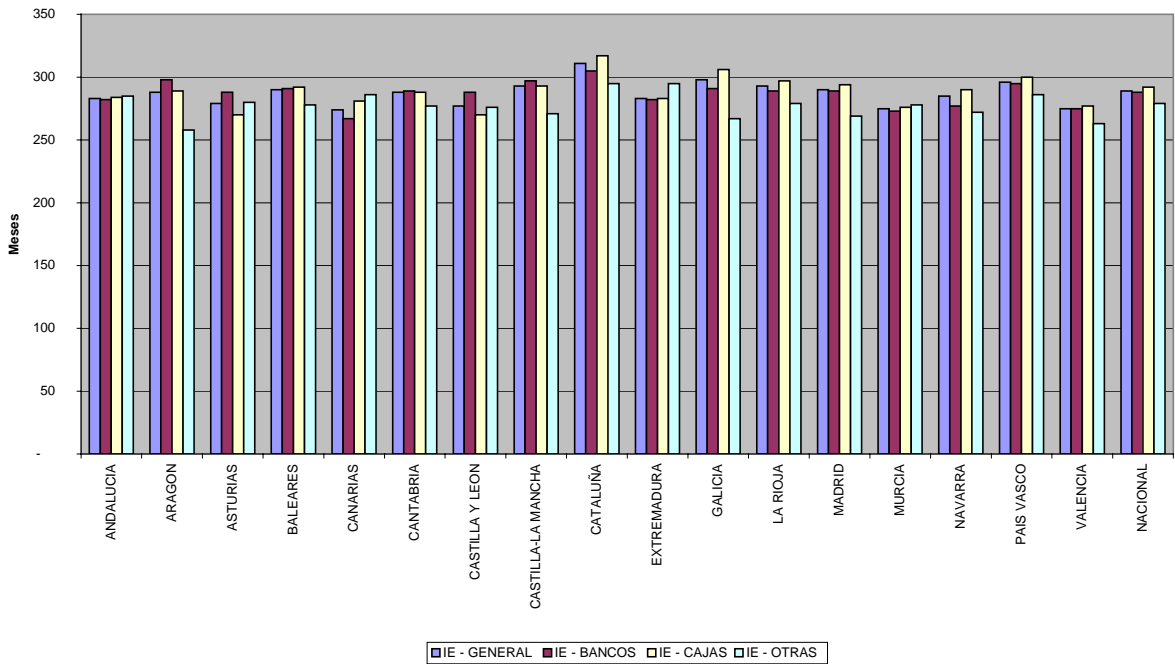
Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa también la existencia de un gran equilibrio y una elevada homogeneidad, con una tendencia hacia el incremento de la duración media de los contratos hipotecarios, generalmente, en aquellas Comunidades Autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 24 años de duración media (288 meses), Cataluña (311 meses; 25 años y 11 meses), Galicia (298 meses; 24 años y 10 meses), País Vasco (296 meses; 24 años y 8 meses), La Rioja (293 meses; 24 años y 5 meses), Castilla-La Mancha (293 meses; 24 años y 5 meses), Madrid (290 meses; 24 años y 2 meses) y Baleares (290 meses; 24 años y 2 meses). Los resultados interanuales al cierre del tercer trimestre de 2004 mostraban cómo únicamente las tres primeras Comunidades Autónomas entraban dentro del "club de los 24 años", mientras que en este trimestre, como puede observarse, el número de Comunidades Autónomas en dicha situación es más del doble.

En este caso no existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia, presentándose un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación de las distintas Comunidades Autónomas. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Cataluña, con 311 meses (25 años y 11 meses) y Canarias, con 274 meses (22 años y 10 meses).

Asimismo, el análisis por Comunidades Autónomas muestra cómo la estructura general de mayor duración de contratación del crédito hipotecario para la finalidad de vivienda en el caso de las Cajas de Ahorro se rompe en Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla y León, y Castilla-La Mancha, donde los Bancos presentan un mayor periodo medio de contratación, así como en Andalucía, Canarias, Extremadura y Murcia, donde Otras entidades financieras son las que presentan el mayor periodo de contratación. Para el resto de Comunidades Autónomas se mantiene la estructura de predominio de mayor duración de la contratación de los créditos hipotecarios por parte de las Cajas de Ahorro.

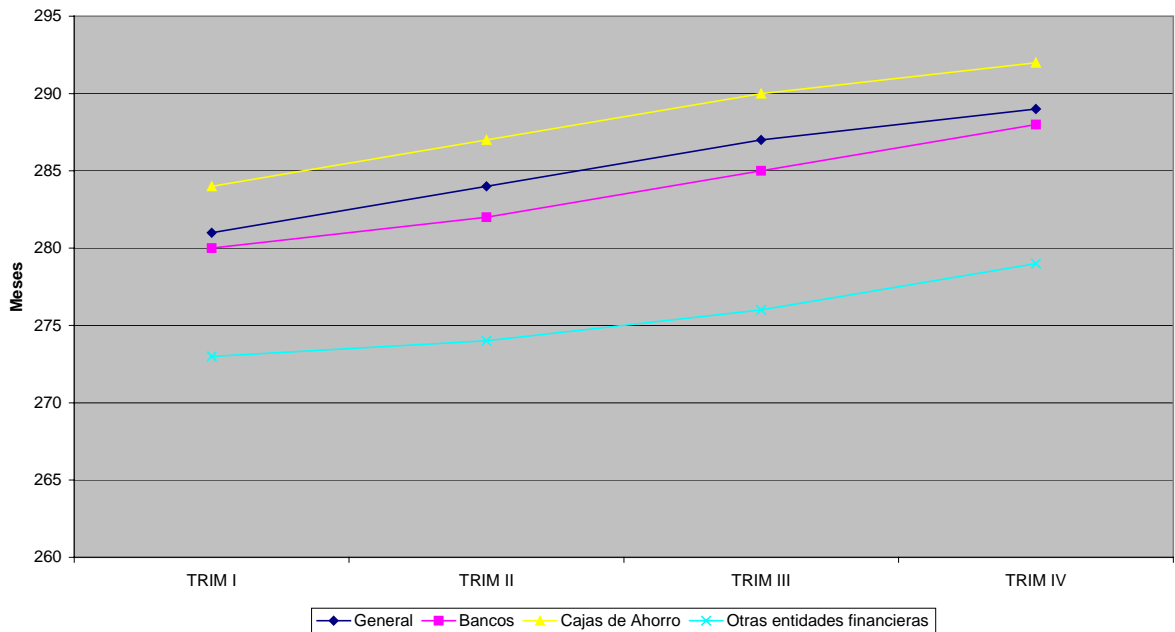
El siguiente gráfico muestra perfectamente la realidad descrita en los párrafos precedentes.

Duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda (meses). 2004.



Tomando los resultados medios interanuales en términos absolutos al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 para el ámbito geográfico nacional y proyectándolos a través del siguiente gráfico se comprueba la evolución de la duración media del total general y cada agrupación de entidades financieras.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2004



Tal y como se ha señalado se observa el predominio de la mayor duración de los contratos hipotecarios en las Cajas de Ahorro, siendo la única agrupación de entidad financiera que se encuentra por encima del total general.

Concretamente, en el cuatro trimestre de 2004 la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se situó en los 293 meses (24 años y 5 meses). Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda volvió a presentarse en las Cajas de Ahorro, con 295 meses (24 años y 7 meses), seguidas de los Bancos, con 294 meses (24 años y 6 meses), y Otras entidades financieras, con 282 meses (23 años y 6 meses). Por Comunidades Autónomas destacaron, con más de 300 meses de duración media (25 años), Cataluña (314 meses; 26 años y 2 meses), Galicia (301 meses; 25 años y 1 mes), Castilla-La Mancha (303 meses; 25 años y 3 meses) y País Vasco (301 meses; 25 años y 1 mes).

Observando la evolución, pero en términos relativos, a través de la siguiente tabla se muestra la evolución anual de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda durante 2004 respecto a la duración media de 2003, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las distintas agrupaciones de entidades financieras.

| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | | |
|------------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| CCAA | GENERAL | BANCOS | CAJAS | OTRAS |
| ANDALUCIA | 4,81% | 5,22% | 4,80% | 3,64% |
| ARAGON | 3,97% | 7,58% | 2,85% | 1,98% |
| ASTURIAS | 2,95% | 2,86% | 1,89% | 6,46% |
| BALEARES | 5,07% | 6,20% | 3,55% | 6,11% |
| CANARIAS | 3,40% | 5,12% | 2,18% | 0,00% |
| CANTABRIA | 3,97% | 5,09% | 2,49% | 7,78% |
| CASTILLA Y LEON | 2,21% | 5,49% | 0,37% | 2,22% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 4,64% | 6,07% | 4,27% | 4,23% |
| CATALUÑA | 1,97% | 2,01% | 1,93% | 1,03% |
| EXTREMADURA | 2,17% | 3,30% | 1,80% | 2,79% |
| GALICIA | 3,11% | 3,19% | 2,68% | 2,30% |
| LA RIOJA | 5,78% | 5,47% | 6,45% | 2,95% |
| MADRID | 2,84% | 3,21% | 2,44% | 0,00% |
| MURCIA | 4,17% | 1,87% | 5,34% | 6,11% |
| NAVARRA | 7,95% | 4,14% | 8,21% | 7,09% |
| PAIS VASCO | 3,50% | 3,51% | 3,09% | 4,38% |
| VALENCIA | 4,56% | 3,77% | 4,92% | 6,05% |
| NACIONAL | 3,21% | 3,60% | 3,18% | 3,33% |

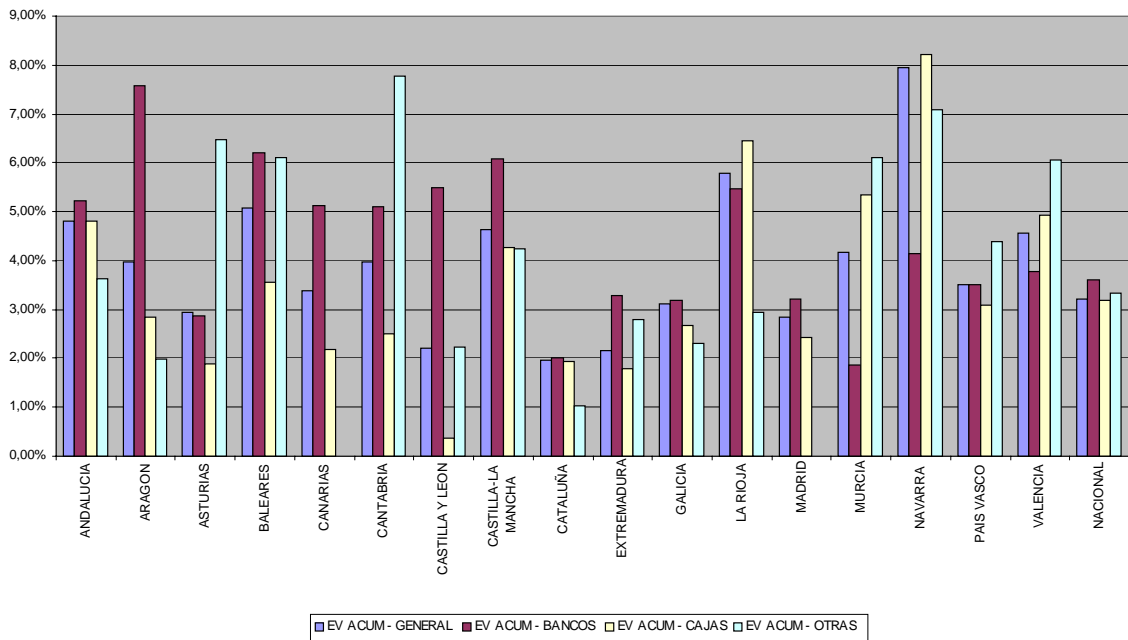
Durante 2004 la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para el ámbito geográfico nacional se ha incrementado en el 3,21%. Esta tasa de crecimiento ha sido muy similar a la del precio de la vivienda para el mismo periodo.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 3,60%, seguido de Otras entidades financieras, con un 3,33% y las Cajas de Ahorro, con un 3,18%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por Comunidades Autónomas, en la práctica totalidad se ha producido incrementos, con las únicas excepciones de Canarias y Madrid en Otras entidades financieras, que se han mantenido con una variación del 0,00%.

La mayoría de las Comunidades Autónomas presentan tasas de variación que se encuentran entre el 2% y el 6%, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico.

Evolución anual de la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda. 2004



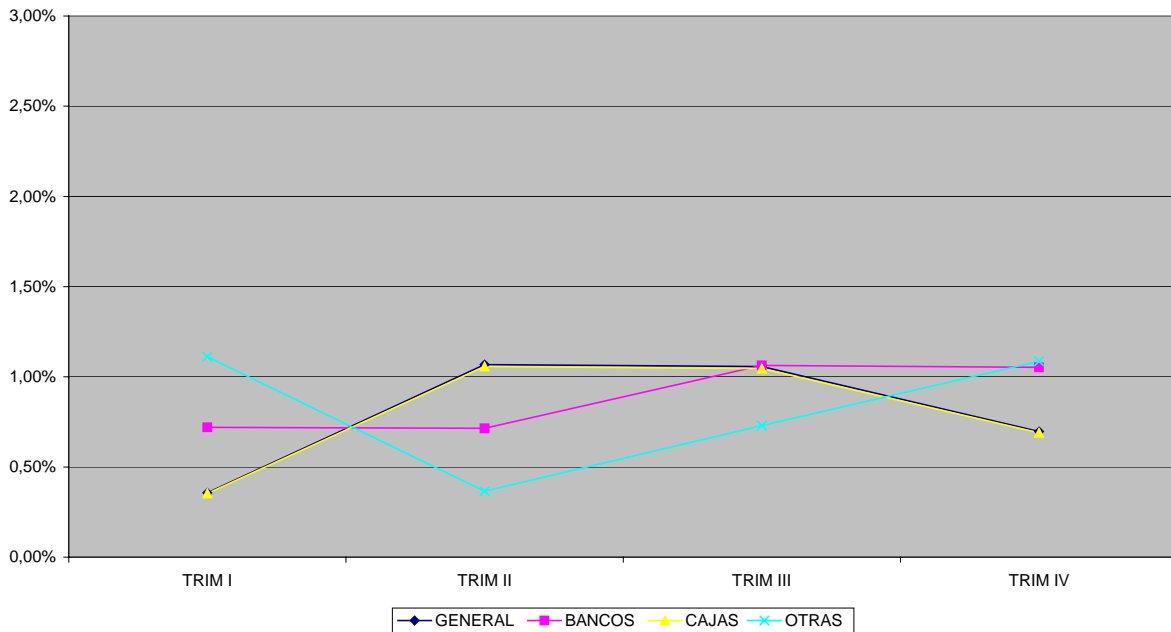
Desagregando las tasas de variación del total general tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres de 2004 puede observarse la evolución de dichas tasas de variación, observando el comportamiento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

| CCAA | TRIM I | TRIM II | TRIM III | TRIM IV |
|--------------------|--------|---------|----------|---------|
| ANDALUCIA | 0,74% | 1,47% | 1,45% | 1,07% |
| ARAGON | 1,08% | 0,71% | 1,42% | 0,70% |
| ASTURIAS | -0,74% | 1,86% | 1,46% | 0,36% |
| BALEARES | 0,72% | 1,08% | 1,78% | 1,40% |
| CANARIAS | 1,89% | 0,00% | 1,11% | 0,37% |
| CANTABRIA | 0,72% | 1,08% | 0,71% | 1,41% |
| CASTILLA Y LEON | 1,11% | 0,00% | 0,73% | 0,36% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 0,36% | 1,07% | 1,41% | 1,74% |
| CATALUÑA | 0,33% | 0,33% | 0,65% | 0,65% |
| EXTREMADURA | -0,36% | 0,72% | 0,72% | 1,07% |
| GALICIA | 1,04% | 0,68% | 1,02% | 0,34% |
| LA RIOJA | 1,44% | 0,71% | 1,41% | 2,09% |
| MADRID | 0,00% | 0,71% | 1,06% | 1,05% |
| MURCIA | 1,14% | 1,12% | 1,11% | 0,73% |
| NAVARRA | 1,52% | 2,24% | 2,92% | 1,06% |
| PAIS VASCO | 0,35% | 1,39% | 0,34% | 1,37% |
| VALENCIA | 1,14% | 1,13% | 1,12% | 1,10% |
| NACIONAL | 0,36% | 1,07% | 1,06% | 0,70% |

Los resultados muestran cómo se produce un comportamiento de constante crecimiento estabilizado durante los tres últimos trimestres en un entorno próximo al 1% de crecimiento trimestral. Por Comunidades Autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque en la práctica totalidad de los casos positivas y, en la mayoría de los casos, entre el 0,5% y el 1,5%.

El siguiente gráfico muestra el comportamiento de dichas tasas de variaciones trimestrales para cada una de las agrupaciones de entidades financieras y el total general. Tal y como puede observarse, el comportamiento ha sido relativamente aleatorio, no presentando una constante de comportamiento, salvo por la de presentar en todos los casos tasas de variación trimestrales de la duración media positivas. En todo caso, destacar asimismo el paralelismo entre el comportamiento medio general de las tasas de variación y el de las Cajas de Ahorro.

TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. 2004



14. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble

14.1. Significado

El informe *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

14.2. Presentación de resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios del año 2004 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presentan en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2004

| CCAA | DUR. MEDIA | VIVIENDAS | LOCALES | GARAJES | TERRENOS | NAVES IND. |
|--------------------|------------|-----------|---------|---------|----------|------------|
| ANDALUCIA | 262 | 283 | 192 | 263 | 134 | 162 |
| ARAGON | 274 | 288 | 209 | 296 | 177 | 163 |
| ASTURIAS | 267 | 279 | 176 | 293 | 149 | 129 |
| BALEARES | 271 | 290 | 187 | 277 | 163 | 149 |
| CANARIAS | 260 | 274 | 172 | 274 | 158 | 129 |
| CANTABRIA | 280 | 288 | 191 | 306 | 221 | 143 |
| CASTILLA Y LEON | 262 | 277 | 187 | 283 | 171 | 155 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 269 | 293 | 190 | 298 | 155 | 150 |
| CATALUÑA | 299 | 311 | 197 | 310 | 200 | 154 |
| EXTREMADURA | 265 | 283 | 204 | 309 | 195 | 172 |
| GALICIA | 285 | 298 | 193 | 309 | 196 | 137 |
| LA RIOJA | 277 | 293 | 200 | 306 | 206 | 179 |
| MADRID | 277 | 290 | 177 | 276 | 117 | 141 |
| MURCIA | 258 | 275 | 187 | 272 | 114 | 145 |
| NAVARRA | 263 | 285 | 211 | 309 | 245 | 158 |
| PAIS VASCO | 278 | 296 | 181 | 285 | 216 | 133 |
| VALENCIA | 266 | 275 | 196 | 290 | 140 | 156 |
| NACIONAL | 273 | 289 | 190 | 286 | 163 | 153 |

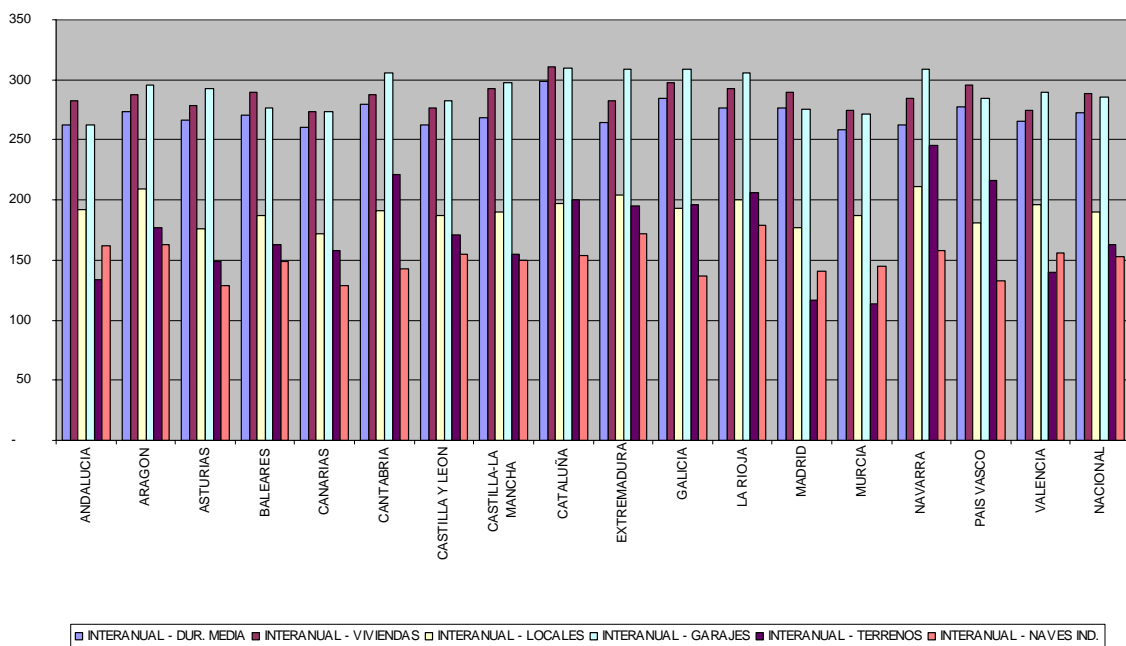
La duración media de los contratos de crédito hipotecario en el año 2004, para el conjunto de bienes inmuebles, se situó en los 22 años y 9 meses (273 meses), es decir, 16 meses menos que los créditos hipotecarios destinados exclusivamente a la adquisición de vivienda (289 meses; 24 años y 1 mes). Los resultados interanuales del segundo trimestre de 2004 para el conjunto de bienes inmuebles fueron de 268 meses (22 años y 4 meses), en consecuencia se ha ampliado el periodo medio de contratación cinco meses, en un semestre.

La financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido muy similar a la de vivienda, con 286 meses (23 años y 10 meses), 3 meses menos que la vivienda. Esta circunstancia resulta razonable ya que se trata de naturalezas de bienes inmuebles vinculadas en la mayoría de los casos. El resto de naturalezas, lógicamente, cuentan con un menor periodo de contratación ya

que, generalmente, suelen estar vinculadas a actividades empresariales, para las que existe un sensible recorte en la duración por política de reducción de riesgos por parte de las entidades financieras concesionarias del crédito hipotecario. En particular, los locales comerciales han presentado un periodo de contratación medio de 15 años y 10 meses (190 meses), los terrenos no edificados 13 años y 7 meses (163 meses) y las naves industriales 12 años y 9 meses (153 meses).

Por Comunidades Autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación para la práctica totalidad de naturalezas. En todo caso, la naturaleza de bien inmueble que presenta un relativo grado de aleatoriedad es Terrenos no edificados que, dadas sus características físicas y económicas, resulta razonable que no se presente una estabilidad en los periodos de contratación entre los distintos ámbitos geográficos y periodos temporales ya que depende, en cada caso, de su aprovechamiento urbanístico, coste económico, expectativas de explotación económica...

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2004



Los resultados del cuarto trimestre de 2004 han sido, en la práctica totalidad de los casos, superiores a los medios de 2004. Esta circunstancia resulta razonable dada la tendencia de progresivo incremento del plazo de contratación. La única excepción son los Terrenos, cuyas características particulares, tal y como se ha señalado, da lugar a que existan comportamientos relativamente aleatorios. Concretamente, la duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se ha situado en los 23 años y 2 meses (278 meses), es decir, 15 meses menos que los créditos hipotecarios destinados exclusivamente a la adquisición de vivienda (293 meses; 24 años y 5 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros vuelve a ser muy similar a la de vivienda, con 297 meses (24 años y 9 meses), 4 meses más que la vivienda, siendo la naturaleza de bien inmueble que más amplía su plazo de contratación. El resto de naturalezas, lógicamente, vuelve a contar con un menor periodo de contratación: locales comerciales 15 años y 11 meses (191 meses), terrenos no edificados 13 años y 1 mes (157 meses) y naves industriales 13 años (156 meses).

En cuanto a la evolución anual de 2004 respecto a 2003 del plazo de contratación de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble, destacar que los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 0,74% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios. Tan solo Locales y Garajes superan el 1%, concretamente con un incremento del 1,06% y 1,42%, respectivamente. Las Viviendas incrementaron el plazo de contratación un 0,70%, las Naves industriales un 0,66% y

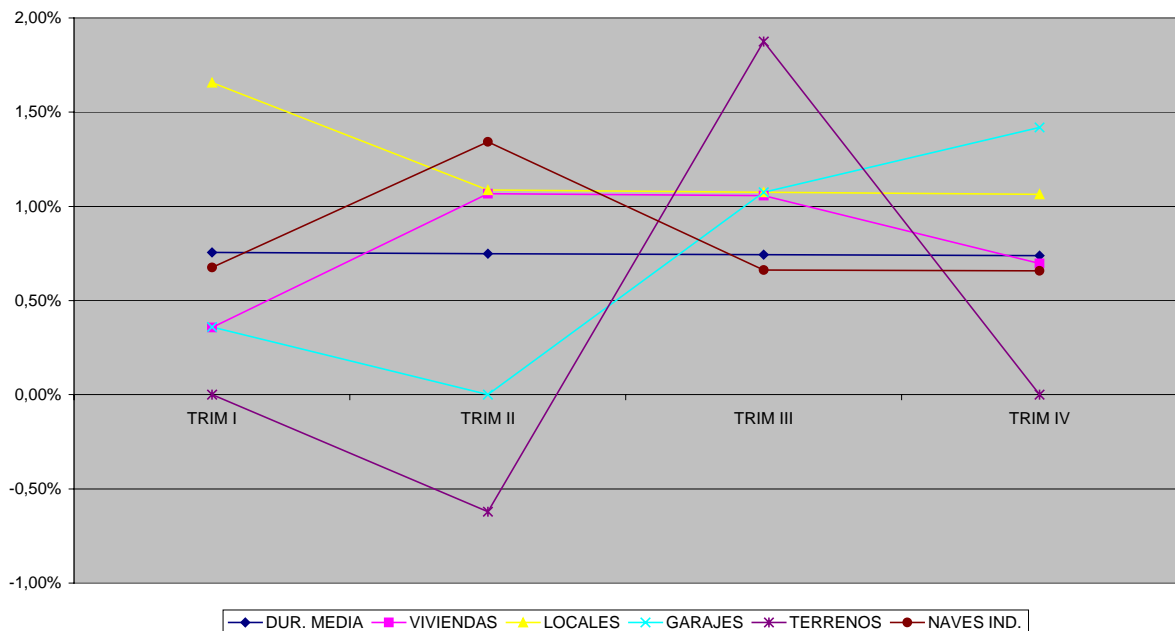
los Terrenos no vieron modificado en dicho periodo su plazo de contratación. La siguiente tabla presenta los citados resultados, así como la desagregación por Comunidades Autónomas.

EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2004

| CCAA | DUR. MEDIA | VIVIENDAS | LOCALES | GARAJES | TERRENOS | NAVES IND. |
|--------------------|------------|-----------|---------|---------|----------|------------|
| ANDALUCIA | 1,16% | 1,07% | 0,52% | 1,54% | 3,08% | -1,22% |
| ARAGON | 0,74% | 0,70% | 0,48% | 0,34% | 2,91% | 0,00% |
| ASTURIAS | 0,75% | 0,36% | -0,56% | 2,09% | 0,00% | 6,61% |
| BALEARES | 0,37% | 1,40% | 0,54% | -2,12% | -6,32% | 0,00% |
| CANARIAS | 1,56% | 0,37% | 1,78% | 5,79% | 2,60% | -2,27% |
| CANTABRIA | 0,72% | 1,41% | 0,00% | 1,66% | -2,64% | -1,38% |
| CASTILLA Y LEON | 0,38% | 0,36% | 0,54% | 2,54% | -1,16% | 1,31% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 1,13% | 1,74% | 2,15% | 1,71% | -6,06% | 1,35% |
| CATALUÑA | 0,34% | 0,65% | 0,00% | 0,32% | -3,38% | 0,65% |
| EXTREMADURA | 0,38% | 1,07% | 0,00% | -2,22% | -6,70% | 1,18% |
| GALICIA | 0,71% | 0,34% | 0,00% | 2,66% | -4,85% | 0,74% |
| LA RIOJA | 0,73% | 2,09% | -3,85% | -1,61% | 1,98% | 1,70% |
| MADRID | 1,47% | 1,05% | 2,31% | 2,22% | 5,41% | 0,71% |
| MURCIA | 0,78% | 0,73% | 1,08% | -0,73% | 3,64% | -2,68% |
| NAVARRA | 1,15% | 1,06% | -1,40% | 1,31% | -2,39% | -6,51% |
| PAIS VASCO | 1,83% | 1,37% | 1,12% | 3,26% | 1,89% | 2,31% |
| VALENCIA | 1,14% | 1,10% | 2,08% | 0,00% | -2,10% | -1,89% |
| NACIONAL | 0,74% | 0,70% | 1,06% | 1,42% | 0,00% | 0,66% |

A través del siguiente gráfico puede observarse la evolución del año 2004 para el ámbito geográfico nacional a través de la representación de las tasas de variación trimestrales de la duración media de los contratos de crédito hipotecario para cada naturaleza de bien inmueble.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2004



Con carácter general se observa un constante crecimiento de la duración media, aunque en cuantías no superiores al 2% trimestral, con un comportamiento muy homogéneo y estable, salvo en el caso de los Terrenos, que es la naturaleza de bien inmueble que presenta un mayor grado de dispersión.

15. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio

15.1. Significado

El informe *Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La *Cuota hipotecaria mensual media*, estimada en base a la hipoteca media y el tipo de interés medio, asumiendo dos distintos periodos de contratación del crédito hipotecario:
 - Periodo fijo de veinte años.
 - Periodo variable, obtenido en base al periodo de contratación del informe de *Duración media de los créditos hipotecarios*.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio, contemplando ambas situaciones: plazo de contratación fijo de veinte años y variable.

La *Cuota hipotecaria mensual media* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas. Esta variable es una de las principales atracciones informativas en el ámbito inmobiliario e hipotecario español, no resultando fácil acceder a información sistemática suficientemente fiable.

En cuanto al *Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio* supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable de cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial integra tanto la renta neta percibida por el trabajador como las cargas asociadas a dicha renta (seguridad social, IRPF...). Resulta evidente que una magnitud de renta neta sería más representativa, sin embargo el coste salarial es la variable que, atendiendo a los plazos de publicación de las variables de renta y alternativas existentes, entendemos que resulta más adecuada en la elaboración del presente informe.

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente la segunda de ellas, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

15.2. Presentación de resultados

La tabla que a continuación se presenta recoge los resultados de hipoteca media, obtenida de uno de los informes precedentes, tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para un plazo fijo de veinte años y el plazo de contratación obtenido en otro informe precedente, el coste salarial mensual medio, que es la única magnitud obtenida externamente a través de los resultados proporcionados periódicamente por el Instituto Nacional de Estadística, y el porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo tanto al plazo fijo de veinte años como al plazo de contratación. Todos estos resultados corresponden al año 2004 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. 2004

| CCAA | Hipoteca media | Tipo interés medio | Cuota mensual media a 20 años | Cuota mensual media a plazo contratado | Coste salarial mensual medio | % cuota a 20 años respecto al coste salarial | % cuota a plazo contratado respecto al coste salarial |
|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--|------------------------------|--|---|
| ANDALUCIA | 98.621,29 | 3,38 | 565,90 | 504,71 | 1.330,93 | 42,52 | 37,92 |
| ARAGON | 108.036,41 | 3,37 | 619,37 | 547,35 | 1.367,37 | 45,30 | 40,03 |
| ASTURIAS | 89.421,05 | 3,32 | 510,37 | 461,50 | 1.429,11 | 35,71 | 32,29 |
| BALEARES | 124.423,07 | 3,37 | 713,32 | 625,17 | 1.342,66 | 53,13 | 46,56 |
| CANARIAS | 95.521,09 | 3,30 | 544,22 | 496,24 | 1.222,95 | 44,50 | 40,58 |
| CANTABRIA | 99.599,63 | 3,28 | 566,44 | 499,19 | 1.350,94 | 41,93 | 36,95 |
| CASTILLA Y LEON | 98.049,89 | 3,21 | 554,15 | 496,98 | 1.312,40 | 42,22 | 37,87 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 100.030,57 | 3,27 | 568,38 | 495,11 | 1.207,36 | 47,08 | 41,01 |
| CATALUÑA | 129.311,78 | 3,34 | 739,37 | 618,87 | 1.556,05 | 47,52 | 39,77 |
| EXTREMADURA | 70.135,65 | 3,33 | 400,66 | 356,07 | 1.184,69 | 33,82 | 30,06 |
| GALICIA | 88.894,42 | 3,33 | 507,82 | 438,58 | 1.244,10 | 40,82 | 35,25 |
| LA RIOJA | 108.479,82 | 3,33 | 619,70 | 539,63 | 1.263,42 | 49,05 | 42,71 |
| MADRID | 163.793,85 | 3,20 | 924,88 | 796,29 | 1.803,45 | 51,28 | 44,15 |
| MURCIA | 90.277,11 | 3,21 | 510,22 | 463,43 | 1.185,61 | 43,03 | 39,09 |
| NAVARRA | 112.063,42 | 3,14 | 629,38 | 558,14 | 1.582,79 | 39,76 | 35,26 |
| PAIS VASCO | 136.996,53 | 3,09 | 765,97 | 649,83 | 1.661,66 | 46,10 | 39,11 |
| VALENCIA | 94.803,24 | 3,30 | 540,13 | 488,92 | 1.294,56 | 41,72 | 37,77 |
| NACIONAL | 113.480,51 | 3,30 | 646,54 | 566,12 | 1.490,57 | 43,38 | 37,98 |

Los resultados muestran cómo, atendiendo a un plazo fijo de contratación de 20 años, la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 646,54 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 43,38%. Recordemos que al cierre del tercer trimestre de 2004, la cuota hipotecaria mensual media se había situado en los 636,08 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 41,66%. En consecuencia, la cuota hipotecaria mensual media y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial se ha incrementado durante el cuarto trimestre de 2004.

Considerando un plazo de contratación variable, atendiendo a los resultados del informe "Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda" del mismo periodo, la cuota hipotecaria mensual media presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del incremento de los plazos de contratación respecto al plazo fijo de 20 años, alcanzando los 566,12 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual, atendiendo a este nuevo plazo de contratación, también se ve reducido, alcanzando el 37,98%. Respecto al trimestre anterior los resultados se han reducido ligeramente ya que eran de 580,45 € y 38,02%, respectivamente.

Esta aparente contradicción se justifica en base a que los incrementos de precios han supuesto un incremento del volumen de crédito hipotecario medio contratado, dando lugar a que, con un plazo fijo, la cuota hipotecaria se haya incrementado. Sin embargo, el incremento de plazo de contratación ha sido utilizado para contrarrestar este efecto, obteniendo globalmente a través de dicha herramienta una mejora en la accesibilidad a la vivienda, pero a costa de mejorar la renta disponible actual a cambio de condicionar la renta disponible futura.

Desagregando los resultados por Comunidades Autónomas y considerando un plazo de contratación fijo de 20 años, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde, lógicamente, a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, por encima de los 700 €, Madrid (924,88 €), País Vasco (765,97 €), Cataluña (739,37 €) y Baleares (713,32 €). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por ejemplo, de

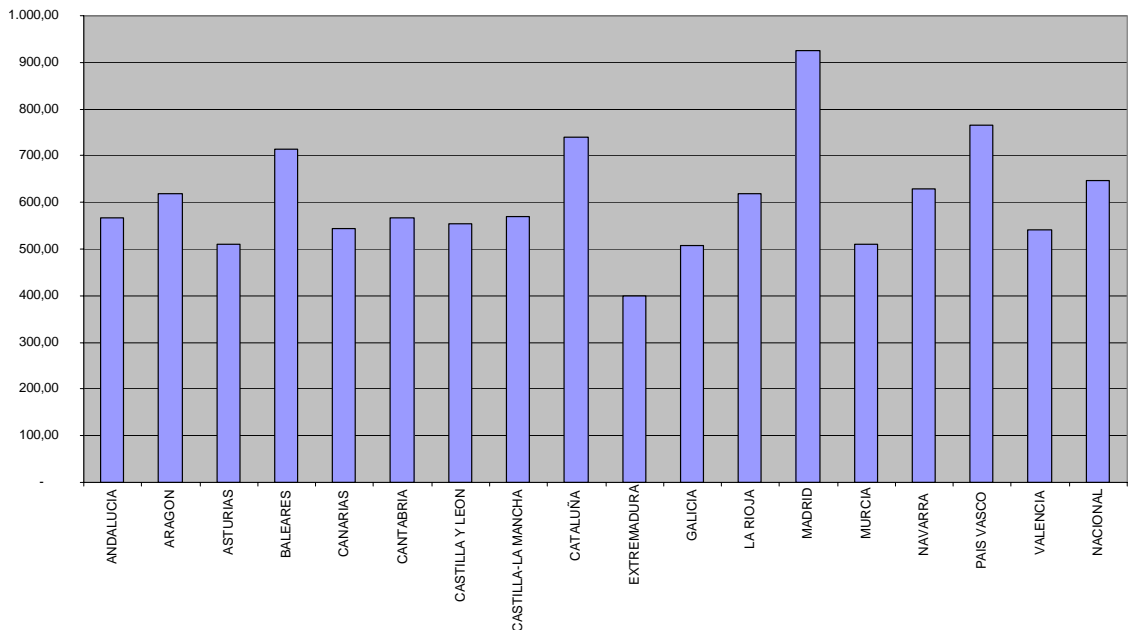
Extremadura (400,66 €), Galicia (507,82 €), Murcia (510,22 €) y Asturias (510,37 €). Esta clasificación, tanto por lo que respecta a las Comunidades Autónomas con mayor importe como las de menor importe, coincide con la del tercer trimestre de 2004.

Atendiendo a un plazo de contratación variable, esta estructura de Comunidades Autónomas se mantiene, con leves modificaciones. Concretamente, Madrid y País Vasco son las que presentan mayores importes de cuota hipotecaria mensual, situándose en tercer lugar la Comunidad Autónoma de Baleares, que desplaza a Cataluña al cuarto puesto, al igual que el trimestre anterior. Esta circunstancia es consecuencia del mayor plazo de contratación que se presenta en Cataluña, siendo la Comunidad Autónoma con mayor plazo medio de contratación. Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo a un plazo fijo de 20 años, por Comunidades Autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las Comunidades Autónomas con precios de la vivienda más caros las que presentan un mayor porcentaje de renta, concretamente Baleares (53,13%) y Madrid (51,28%). Por el contrario, las Comunidades Autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, al igual que el tercer trimestre de 2004, son Extremadura (33,82%) y Asturias (35,71%).

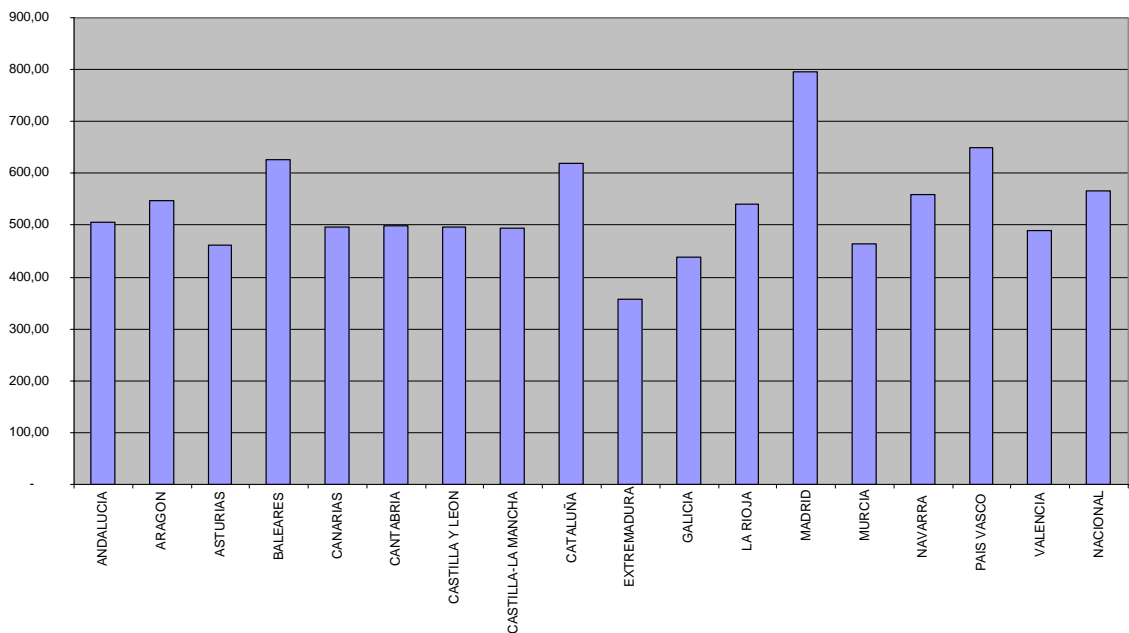
En este sentido, resulta curioso comprobar, por ejemplo, cómo el importe de cuota hipotecaria mensual media en Madrid es 2,31 veces el correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (17,46% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano dependiendo del lugar de residencia.

Los dos siguientes gráficos muestran el comportamiento de la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de 20 años y al plazo de contratación, respectivamente.

Cuota mensual media a 20 años. 2004.

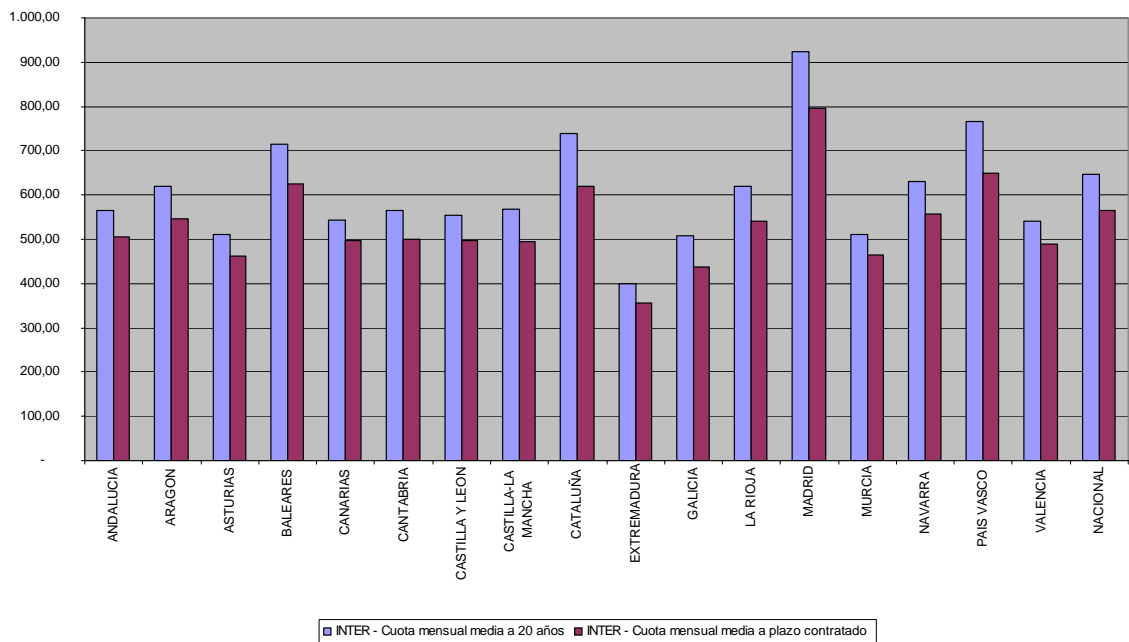


Cuota mensual media a plazo contratado. 2004.



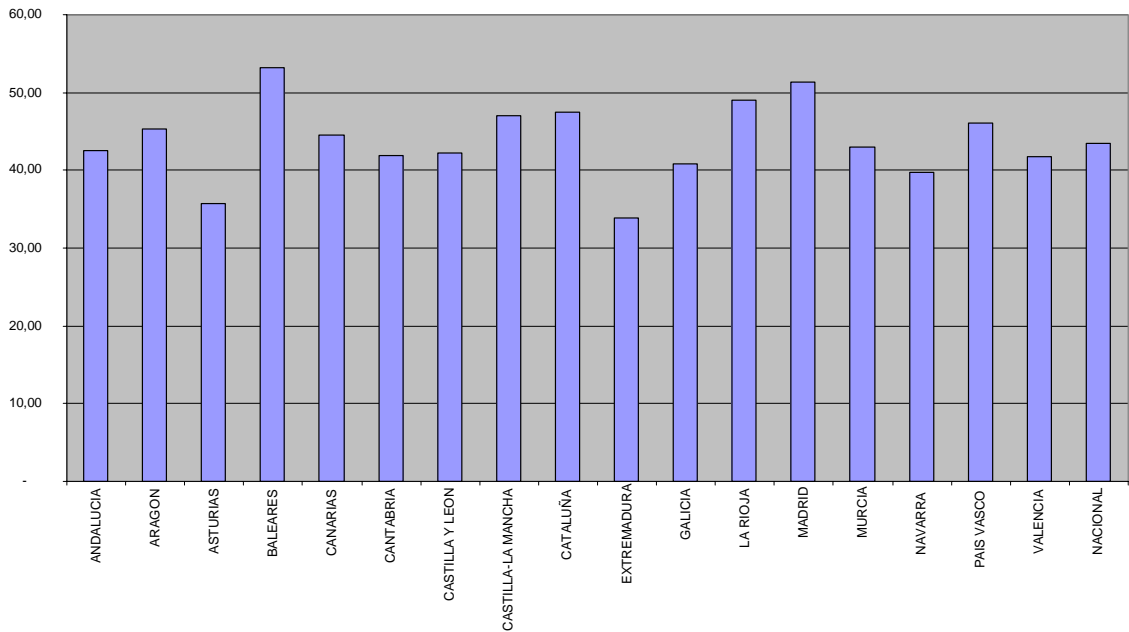
El siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados de los dos anteriores, observando el efecto que, en cada Comunidad Autónoma, presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años.

Cuota mensual media a 20 años y cuota mensual media a plazo contratado. 2004.

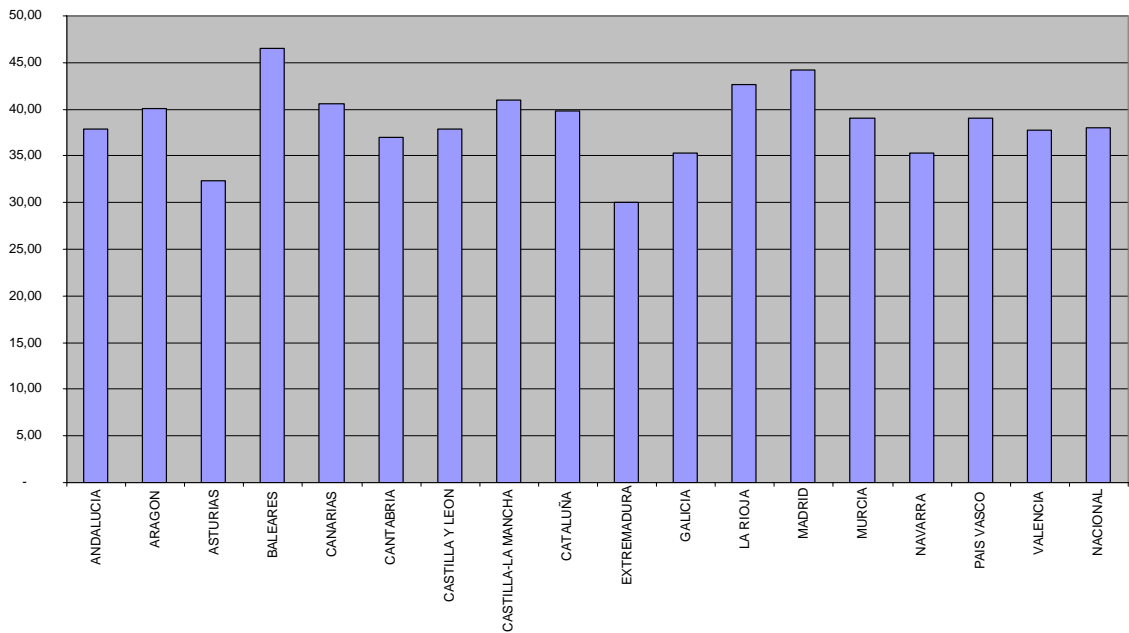


Los dos siguientes gráficos muestran el comportamiento, en este caso, del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, distinguiendo entre un plazo fijo de 20 años y el plazo de contratación, respectivamente.

% cuota hipotecaria a 20 años respecto al coste salarial. 2004.

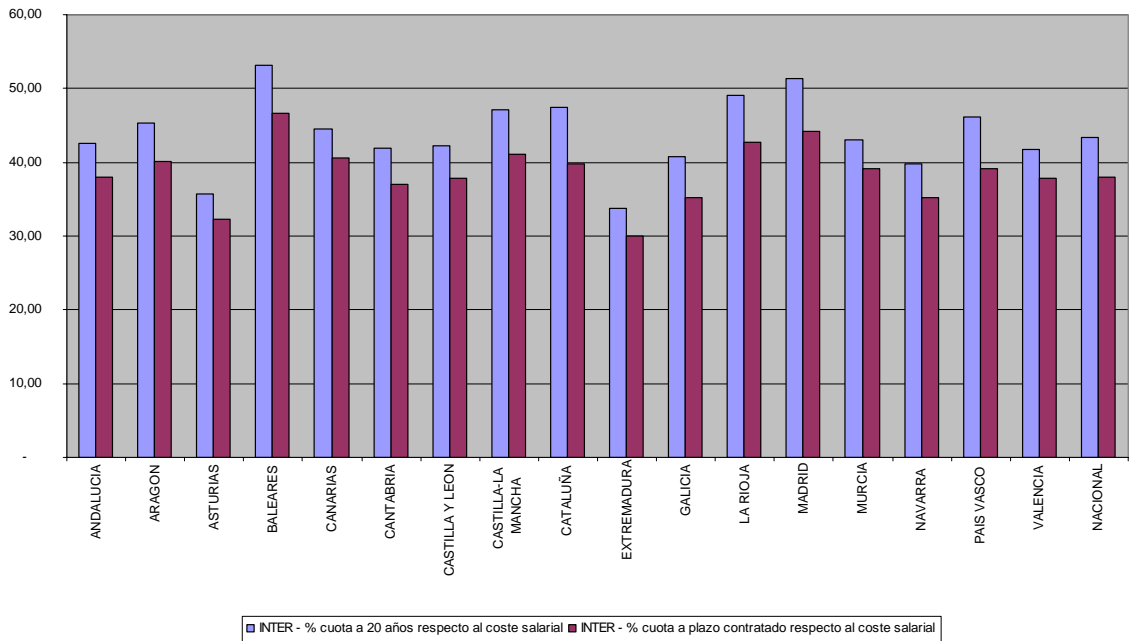


% cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2004.



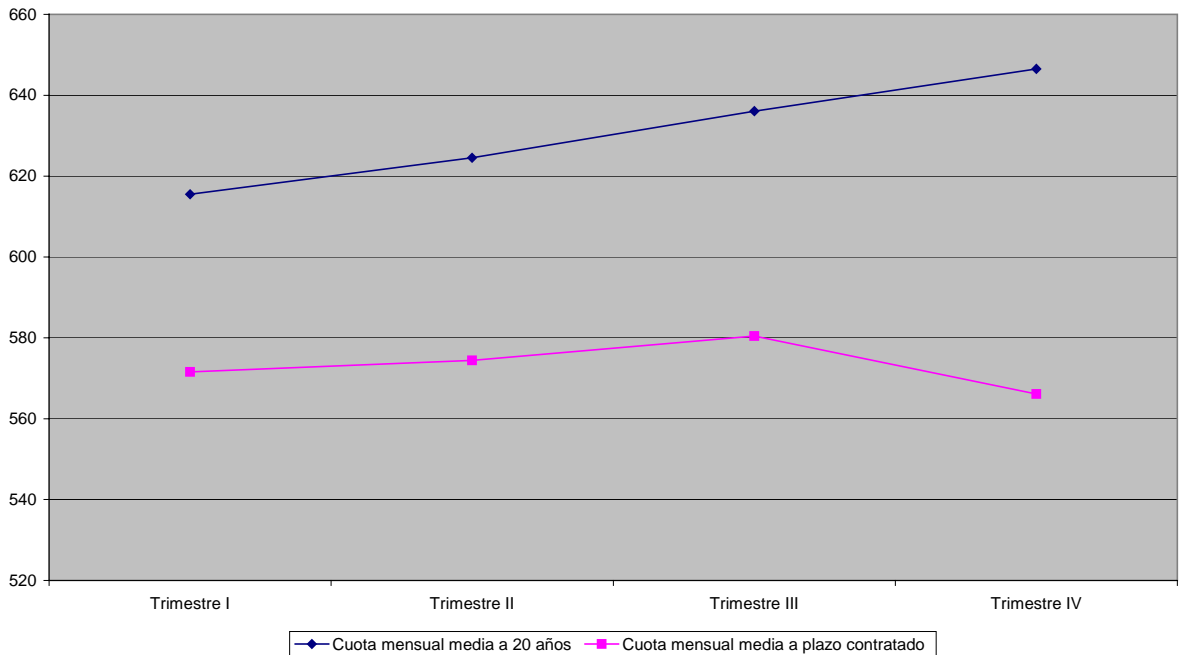
El siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados de los dos anteriores, observando el efecto que, en cada Comunidad Autónoma, presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años sobre el porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

% cuota hipotecaria a 20 años y % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2004



Con los resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de 2004 para el ámbito geográfico nacional puede obtenerse la evolución de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial medio, tal y como muestran los dos siguientes gráficos.

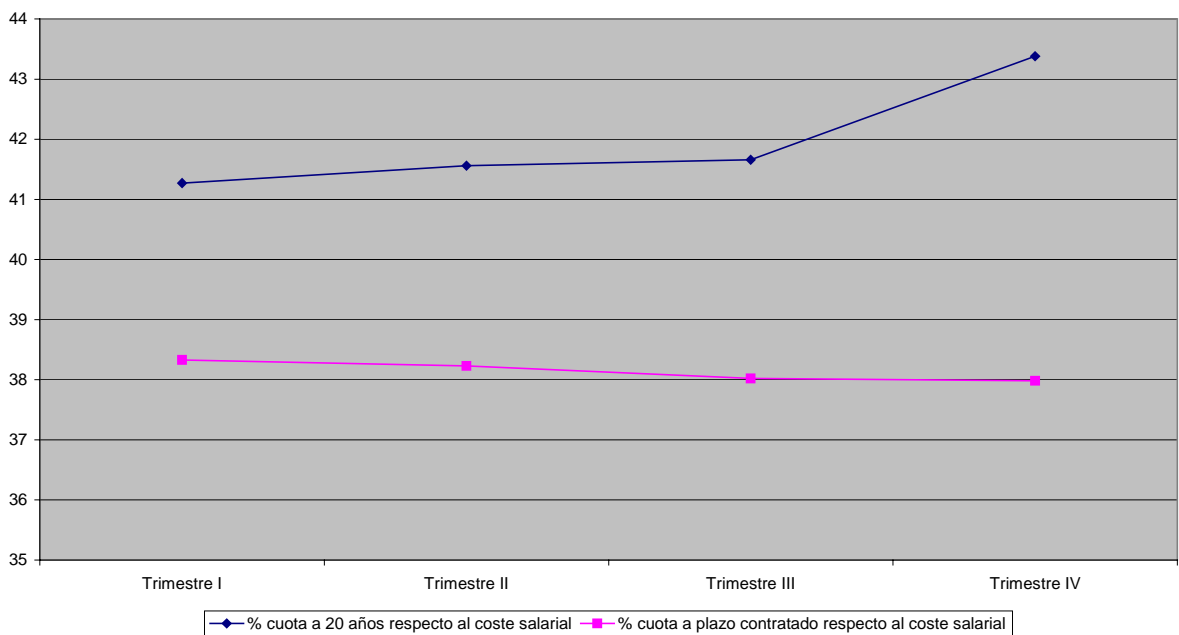
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA. 2004



La cuota hipotecaria mensual media a plazo fijo de 20 años se mantiene en constante crecimiento a lo largo de los cuatro trimestres de 2004. Esta circunstancia se debe al crecimiento del importe medio de crédito hipotecario, consecuencia a su vez del incremento de precios de la vivienda, ya que las otras dos variables que determinan la cuota hipotecaria mensual media como son el plazo y el tipo de interés se ha mantenido constante, el primero de ellos por hipótesis de partida y los tipos de interés por el comportamiento del propio mercado.

En cuanto a la cuota hipotecaria mensual media a plazo de contratación presenta menores cuantías, consecuencia del mayor plazo de contratación real con respecto a los veinte años de partida en el cálculo anterior. En cuanto a la evolución se ha mantenido la progresión a lo largo de los tres primeros trimestres, aunque más suavemente, produciéndose una reducción en el cuarto trimestre consecuencia, fundamentalmente, del mayor efecto del incremento del plazo de contratación que el importe de endeudamiento sobre la cuota hipotecaria mensual media.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL % DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. 2004



El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio presenta un comportamiento a lo largo de los cuatro trimestres de 2004 relativamente similar a la cuota hipotecaria mensual media, con un constante crecimiento en el caso de la hipótesis de veinte años de plazo fijo de contratación, y una progresiva reducción si se estima con el plazo de contratación de cada periodo, nuevamente como consecuencia del efecto de los incrementos en los plazos de contratación de los créditos hipotecarios, que se ha utilizado a lo largo de 2004 como la principal herramienta a disposición de los ciudadanos para reducir el impacto del incremento del precio de la vivienda y, en consecuencia, del endeudamiento, sobre la renta disponible.

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media a veinte años y al plazo contratado, así como la del porcentaje de dichas cuotas con respecto al coste salarial mensual medio durante 2004 con respecto a las cuantías medias de 2003, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

| EVOLUCIÓN ANUAL. 2004 | | | | |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| CCAA | Cuota a 20 años | Cuota a plazo contratado | % cuota/coste sal. a 20 años | % cuota/coste sal. a plazo contratado |
| ANDALUCIA | 7,11% | 3,37% | 3,24 | 1,62 |
| ARAGON | 5,83% | 2,54% | 5,09 | 3,35 |
| ASTURIAS | 6,83% | 4,26% | 3,17 | 2,14 |
| BALEARES | 7,19% | 3,36% | 3,46 | 1,42 |
| CANARIAS | 3,22% | 0,36% | 1,18 | -0,04 |
| CANTABRIA | 9,49% | 6,16% | 3,85 | 2,34 |
| CASTILLA Y LEON | 5,65% | 3,03% | 3,70 | 2,44 |
| CASTILLA-LA MANCHA | 13,85% | 9,60% | 7,64 | 5,32 |
| CATALUÑA | 6,04% | 3,61% | 3,52 | 2,08 |
| EXTREMADURA | 5,34% | 2,98% | 2,41 | 1,50 |
| GALICIA | 2,13% | -0,66% | 1,72 | 0,53 |
| LA RIOJA | 10,74% | 6,21% | 7,55 | 5,03 |
| MADRID | 5,62% | 3,48% | 2,02 | 0,86 |
| MURCIA | 11,39% | 7,46% | 5,39 | 3,65 |
| NAVARRA | 4,21% | -1,22% | 3,23 | 1,09 |
| PAIS VASCO | 5,55% | 2,75% | 3,61 | 2,08 |
| VALENCIA | 8,36% | 4,68% | 3,93 | 2,36 |
| NACIONAL | 6,75% | 3,74% | 2,46 | 1,11 |

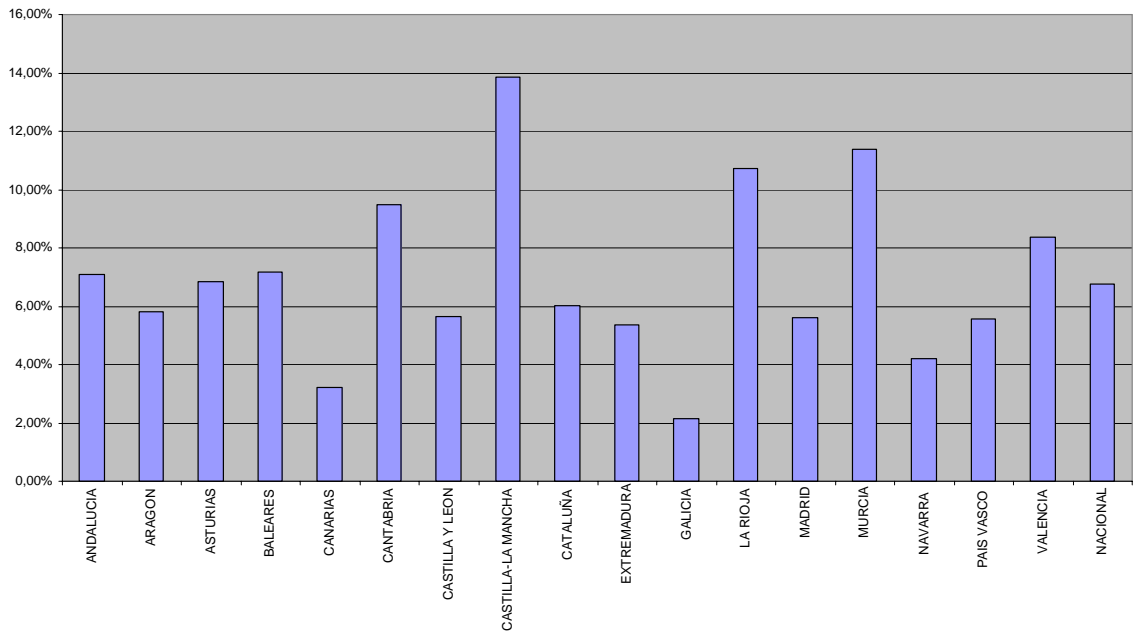
El análisis de la evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio con un plazo fijo de 20 años, para el año 2004, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 6,75% en la cuota hipotecaria mensual media y del 2,46% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

El análisis por Comunidades Autónomas permite concluir que, nuevamente, en la práctica totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 10% de incremento, los casos de Castilla – La Mancha (13,85%), La Rioja (10,74%) y Murcia (11,39%), y en todas se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

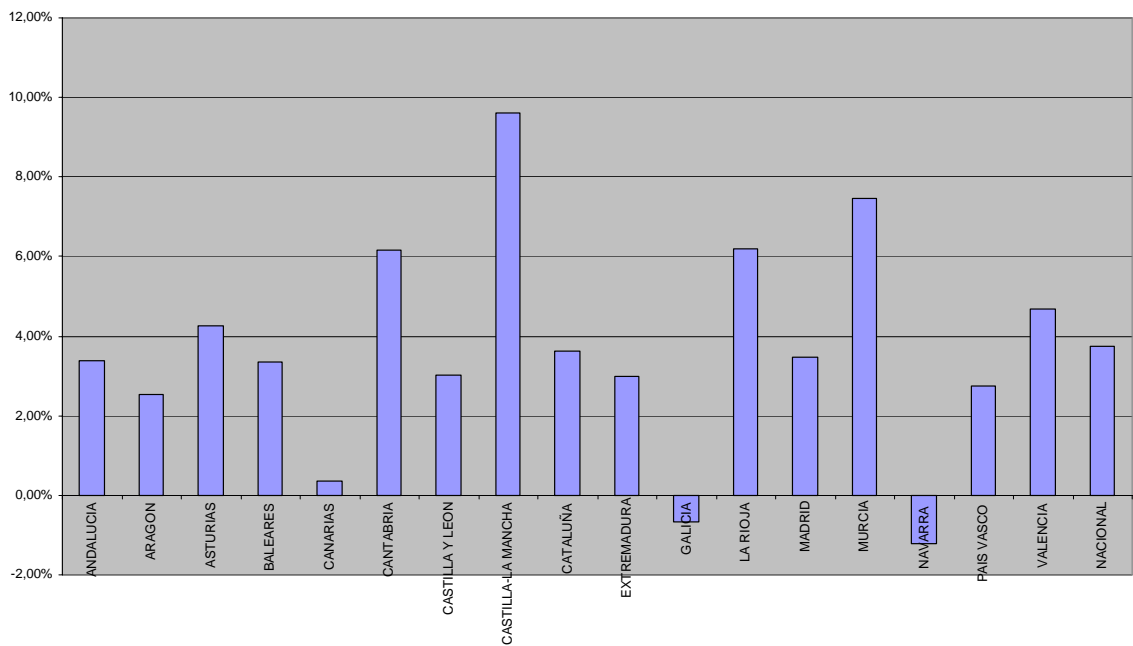
Considerando un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementando un 3,74% y su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio un 1,11%. Por Comunidades Autónomas en la práctica totalidad se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 7% de incremento, los casos de Castilla–La Mancha (9,60%) y Murcia (7,46%), y en la práctica totalidad se ha producido un ligero aumento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación trimestrales (%) de la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de 20 años y al plazo de contratación, respectivamente.

Evolución anual de la cuota mensual media a 20 años

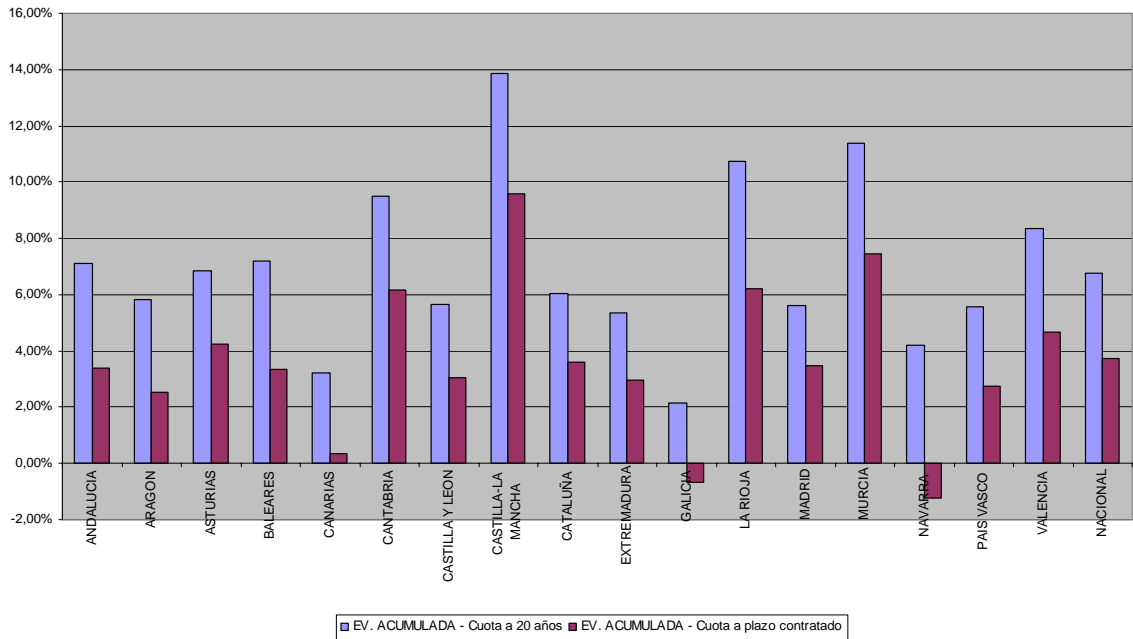


Evolución anual de la cuota mensual media a plazo contratado



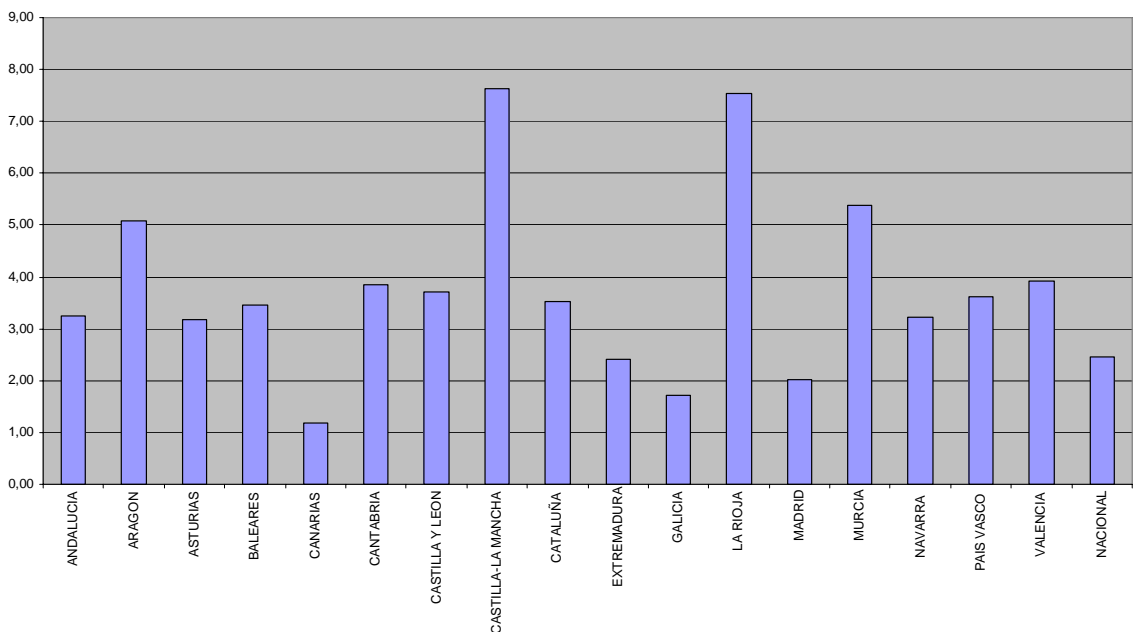
El siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados de los dos anteriores, observando el efecto que, en cada Comunidad Autónoma, presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años.

Evolución anual de la cuota mensual media a 20 años y la cuota mensual media a plazo contratado

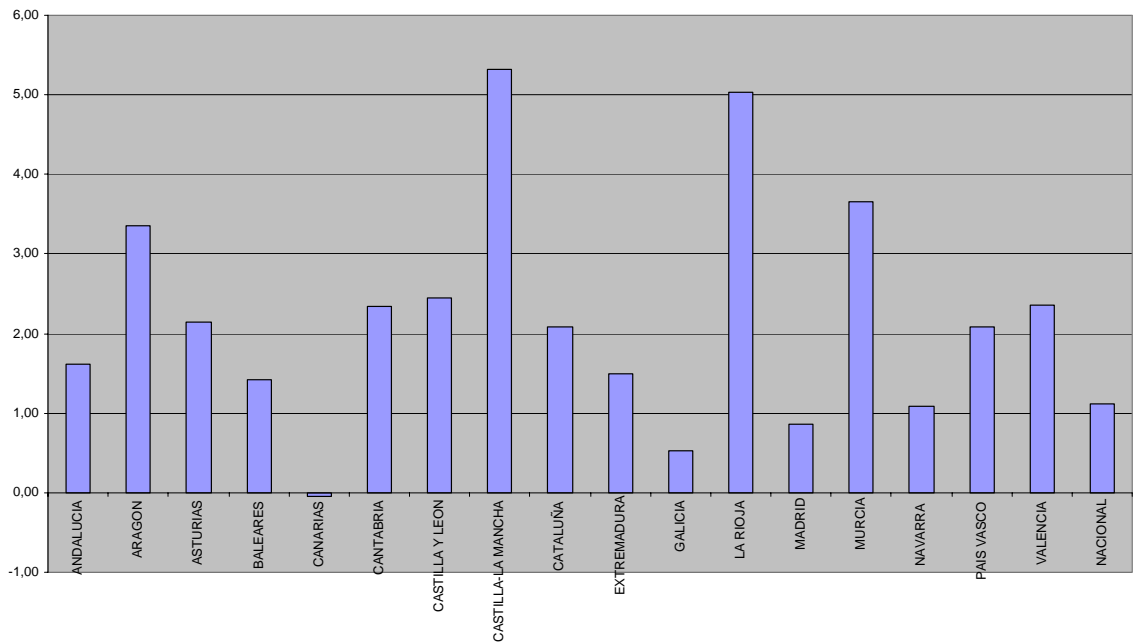


Los dos siguientes gráficos muestran las tasas de variación (%), en este caso del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, distinguiendo entre un plazo fijo de 20 años y el plazo de contratación, respectivamente.

Evolución anual del % cuota hipotecaria a 20 años respecto al coste salarial

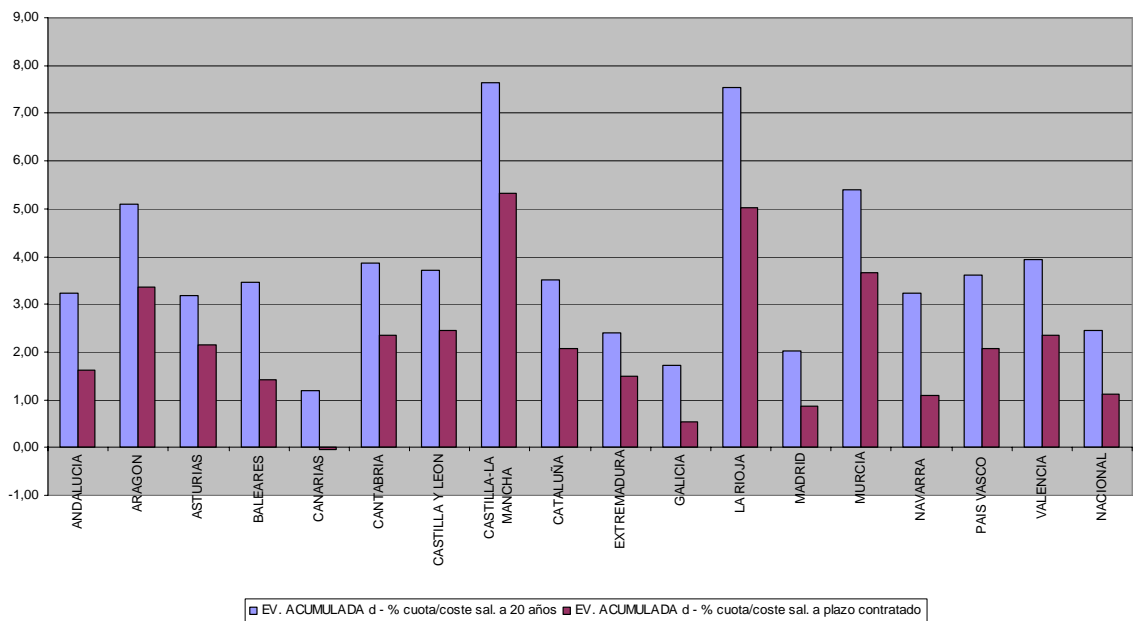


Evolución anual del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial



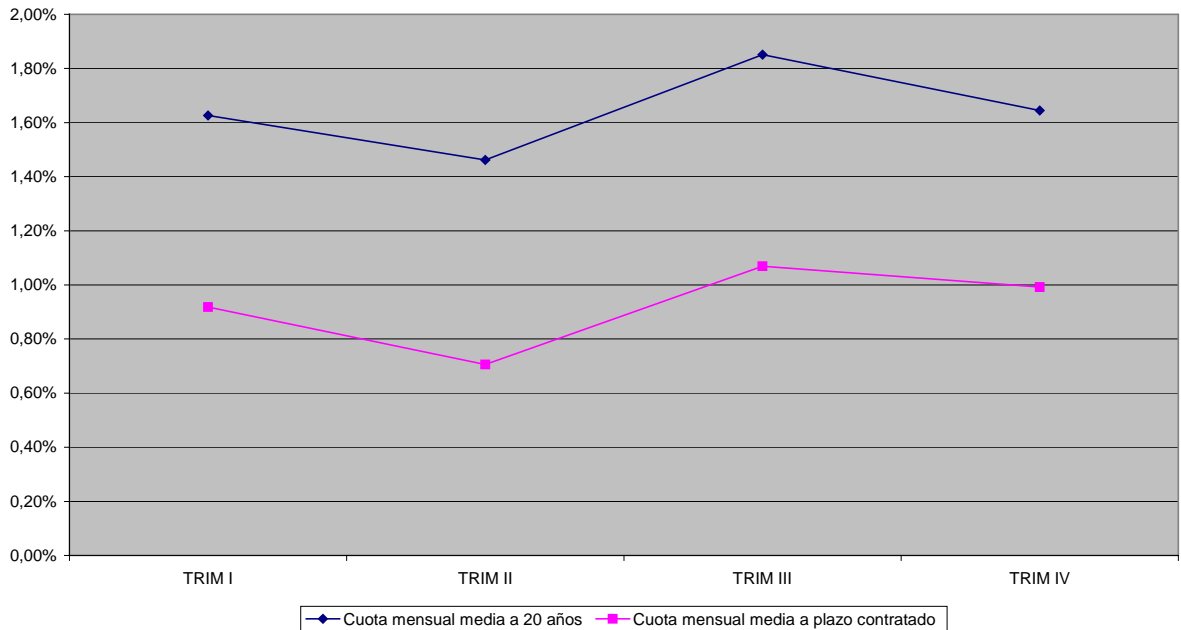
El siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados de los dos anteriores, observando el efecto que, en cada Comunidad Autónoma, presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años sobre el porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

Evolución anual del % cuota hipotecaria a 20 años y del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial



El siguiente gráfico muestra la evolución de la cuota hipotecaria mensual media atendiendo al comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo de 2004 para el ámbito geográfico nacional, con la distinción entre plazo de contratación fijo a veinte años y plazo de contratación real. Los resultados muestran cómo se produce un constante crecimiento de las tasas de variación trimestrales estabilizadas durante todo el 2004 en un entorno próximo al 1,7% de crecimiento trimestral. Tomando la evolución de la cuota mensual media a plazo de contratación se observa la existencia de un significativo paralelismo, aunque con menores tasas de variación, situadas en cuantías entorno al 0,9%.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA. 2004



IV. CONCLUSIONES

Luis A. Fabra Garcés

El Anuario 2004 de la Estadística Registral Inmobiliaria constituye, tal y como se ha podido comprobar, una amplia descripción de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español.

Las conclusiones más destacadas de esta completa y rigurosa radiografía son las siguientes:

- El precio medio de la vivienda mantiene la senda alcista iniciada en la segunda mitad de 1997, presentando todavía tasas de variación anuales significativamente elevadas (16,19% en 2004). El precio medio de la vivienda usada ha incrementado por encima de la vivienda nueva (17,3% y 14,5%, respectivamente).

Teniendo en cuenta exclusivamente las capitales de provincia, el precio medio nacional se ha situado en los 1.836,30 €/m², es decir, un 23,28% más que para el total nacional en su conjunto.

Las capitales de provincia más caras en 2004, por encima de los 2.000 €/m², han sido San Sebastián (3.493,28 €/m²), Barcelona (3.014,49 €/m²), Madrid (2.974,91 €/m²), Bilbao (2.676,89 €/m²) y Vitoria (2.500,11 €/m²).

La forma de la distribución del precio de la vivienda es asimétrica hacia la derecha, con un predominio de precios por encima de la media, que inciden significativamente en la estimación del precio medio.

El precio de la vivienda en España presenta un comportamiento claramente diferenciado con respecto a la mayoría de los países de especial significación en el panorama económico mundial, contando con tasas de variación interanuales que en la mayoría de los casos duplica a las de los citados países.

- La modalidad de vivienda con precios más elevados durante 2004, atendiendo a la distinción entre pisos, viviendas aisladas y viviendas adosadas, corresponde a los pisos, con 1.480,80 €/m², seguidos muy de cerca de la vivienda aislada, con 1.463,48 €/m². Por su parte, la modalidad de vivienda más económica ha sido la vivienda adosada, con un precio medio de 1.189,24 €/m².

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se ha comprobado cómo el tamaño influye significativamente en el precio. De hecho, la diferencia media en precio por metro cuadrado de vivienda entre los pisos con una superficie inferior a los 40 m² y superior a los 70 m² es del 66,31%. Por otro lado, el precio de la vivienda en 2004 se ha incrementado más cuanto menor superficie media.

- Las naves industriales también presentaron importantes tasas de crecimiento en sus precios durante 2004, con un incremento anual del 14,52%, alcanzando un precio medio en 2004 de 518,73 €/m². En cambio los locales comerciales presentaron tasas de variación más moderadas, concretamente del 6,27%, con un precio medio en 2004 de 1.475,01 €/m².
- Durante 2004 se ha mantenido el diferencial en el comportamiento del precio de la vivienda (16,19%) con respecto al IPC (3,12%) y el Coste salarial (2,75%), continuando la progresiva reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles de los últimos años.

Desde una perspectiva de inversión la vivienda ha sido un activo muy rentable, especialmente en comparación con la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en relación al mercado de capitales, representado por el comportamiento del IBEX-35, las tasas de rentabilidad han sido muy similares, siendo incluso ligeramente superiores en el caso de la renta variable (17,37%).

- La vivienda usada ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de transacciones en 2004, con el 57,82% del total. La vivienda nueva ha supuesto, por tanto, el 42,18% de las transacciones de vivienda, de las cuales el 39,18% han sido libres y el 3% protegidas. Las Comunidades Autónomas de Baleares, Cataluña y Navarra han sido las únicas con mayor porcentaje de transacciones de vivienda nueva que usada, siendo, en consecuencia, las que presentan un mayor grado de renovación de su mercado inmobiliario.

Atendiendo a la superficie media de la vivienda transferida, de acuerdo a la clasificación establecida de superficie media inferior a 40 m², entre 40 y 70 m², y más de 70 m², la actividad inmobiliaria de transmisiones de minipisos (menos de 40 m²) presenta un peso relativo residual, siendo inferior al 4% del total de transmisiones en 2004, destacando, con el 65,65% las transmisiones de pisos de más de 70 m². Sin embargo, de acuerdo a estas clasificaciones, la modalidad con mayor crecimiento relativo de transacciones ha sido la de pisos con superficie media entre 40 y 70 m².

- La superficie media de la vivienda transferida presenta una progresiva reducción, aunque en cuantías muy bajas. Durante 2004 la superficie media de la vivienda transferida ha sido de 97,30 m², presentándose importantes diferencias de acuerdo a los distintos ámbitos geográficos.
- La mayor cuota de nuevo mercado hipotecario en 2004 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorro, con el 48,80%, seguidas de los Bancos, con el 42,56%, y Otras entidades financieras, con el 8,64%. En las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias y Galicia el liderazgo del nuevo crédito hipotecario ha correspondido a los Bancos. Sin embargo, por lo que respecta a la evolución del año 2004 en relación al año anterior, a pesar del liderazgo de las Cajas de Ahorro, se ha producido una pérdida de cuota de mercado del 0,81%, que ha sido captada por los Bancos (0,46%) y Otras entidades financieras (0,35%).
- El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado dicho crédito, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con cerca del 80%, seguido de los terrenos urbanos (10%), locales comerciales (5,42%), naves industriales (2,54%), rústicos (1,61%) y garajes (0,99%). Esta estructura de reparto del destino de la nueva financiación hipotecaria se ha mantenido muy estable a lo largo de los distintos periodos de análisis.
- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente a vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados muestran cómo algo más del 94,02 de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y cerca del 6% a vivienda protegida. Resultan destacables, con más de un 10% de nueva financiación hipotecaria a vivienda, los casos de Extremadura (18,12%), Cantabria (14,51%) y Valencia (10,17%).

Desde el punto de vista de la agrupación de entidad financiera concesionaria de crédito hipotecario en vivienda libre y protegida, por lo que respecta a la vivienda libre, se mantiene el liderazgo de las Cajas de Ahorro en 2004, con cerca del 50%, seguido de los Bancos, con el 42,42%, y Otras entidades financieras, con el 7,84%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el 52,50% del total de nuevo crédito hipotecario, seguido de los Bancos, con el 37,12%, y Otras entidades financieras, con poco más del 10%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido su tendencia alcista durante 2004, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda, alcanzando en el cuarto trimestre de 2004 los 1.399,58 €/m², con un incremento anual respecto a 2003 del 15,19%. Atendiendo a la agrupación por entidades financieras, el mayor volumen concedido ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con una media en 2004 de 1.409,33 €/m², seguido de las Cajas de Ahorros, con 1.342,55 €/m² y Otras entidades financieras, con 1.246,96 €/m². Todas ellas han

sufrido importantes incrementos en 2004, aunque destaca el caso de las Cajas de Ahorro, con un incremento medio del 15,97%. Resulta en este caso destacable las diferencias existentes dependiendo del ámbito geográfico, comprobando cómo el lugar de residencia afecta decisivamente en el volumen de endeudamiento del ciudadano.

- La elevada correlación existente entre el precio de la vivienda y el endeudamiento hipotecario ha llevado a que el importe medio de nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda también haya mantenido su tendencia alcista durante 2004, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 113.809,58 €. El mayor importe medio también ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con 120.116,97 €, frente a los 110.220,76 € de las Cajas de Ahorros, demostrando que los Bancos, en términos medios, cuentan con clientes con mayor poder adquisitivo y, en consecuencia, mayor capacidad de endeudamiento.

Por Comunidades Autónomas, en el cuarto trimestre de 2004 ya había once que superaban los importes medios de crédito hipotecario de 100.000 €, cuando en el tercer trimestre de 2004 sólo lo superaban diez y en el segundo trimestre seis. En este caso también existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos corresponden a Extremadura y Madrid, de tal modo que un ciudadano extremeño asume un crédito hipotecario medio por transacción de vivienda igual al 42,65% del que asume un ciudadano madrileño.

La tasa de crecimiento anual del nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda ha sido del 12,71%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares.

- Los nuevos créditos hipotecarios, durante 2004, se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 97,52% de los contratos, presentando los tipos de interés fijos un carácter residual al formalizarse únicamente en el 2,48% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR, en el 78,79% de los nuevos contratos a tipo de interés variable, seguido muy de lejos por el IRPH, en el 13,91% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual.

Las tendencias marcan una estabilización de los pesos relativos de los contratos a tipo de interés fijo y variable, así como un crecimiento de la utilización del EURIBOR (4,14%) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del resto de índices, especialmente del IRPH (-3,56%).

- El plazo de contratación de los créditos hipotecarios se está incrementando significativamente, siendo una de las pocas herramientas a disposición del ciudadano para contrarrestar los efectos del incremento del precio de la vivienda sobre su renta disponible. Concretamente, el cuarto trimestre del año 2004 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 293 meses (24 años y 5 meses), superando seis Comunidades Autónomas los 24 años de plazo medio de contratación. En términos relativos el incremento anual del plazo de contratación ha sido del 3,21%, resultando muy similar para las distintas agrupaciones de entidades financieras.
- Dependiendo del tipo del bien inmueble al que está destinado el crédito hipotecario el plazo de contratación medio resulta distinto. De este modo, la naturaleza de bien inmueble objeto de hipoteca con mayor duración media son las viviendas, con 289 meses (24 años y 1 mes). Los locales comerciales, sin embargo, se contratan a una duración media de 190 meses (15 años y 10 meses) y las naves industriales a 153 meses (12 años y 9 meses). En todas las naturalezas de bienes inmuebles se está produciendo el proceso de alargamiento del plazo de contratación experimentado para el caso de las viviendas.

- La cuota hipotecaria mensual media, atendiendo a un plazo fijo de veinte años, se situó en 2004 en los 646,54 €, representando el 43,38% del coste salarial mensual medio. Ambas variables han presentado un constante crecimiento a lo largo de 2004, con un crecimiento anual respecto a 2003 del 6,75% y 3,74%, respectivamente. Esta circunstancia es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda, que tiene como efecto directo el incremento de endeudamiento hipotecario y, en consecuencia, considerando un plazo de contratación fijo de veinte años y con una estabilidad de los tipos de interés hipotecarios, un incremento de la cuota hipotecaria media y de su porcentaje respecto al coste salarial.

La consideración de un plazo de contratación variable atendiendo al obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda*, al presentar una mayor duración con respecto al plazo fijo de veinte años, ha permitido comprobar cómo, con dicho plazo, las variaciones de la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio eran prácticamente nulas e incluso, en algunos periodos, negativas. Esta circunstancia permite ratificar el uso que se está haciendo del periodo de contratación para mantener el grado de accesibilidad a la vivienda. Sin embargo esta política de actuación, efectivamente lleva a un mantenimiento del grado de accesibilidad y de la capacidad de gasto actual de los ciudadanos, pero condicionará la capacidad futura al trasladar disponibilidad actual a obligaciones futuras. En todo caso, atendiendo a la vida útil del tipo de bien que garantiza la devolución del crédito, dicha política de actuación no carece de sentido. Que duda cabe que la evolución del precio de la vivienda será la clave para que esta actitud de los ciudadanos no tenga consecuencias desfavorables para el sector financiero.

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2004. Esperamos que el objetivo inicialmente perseguido con este trabajo de trasladar a la sociedad la más amplia radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario que fuese posible partiendo de los datos procesados por el Colegio de Registradores se haya conseguido.