

Estadística Registral Inmobiliaria

Tercer Trimestre 2007



ÍNDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	3
1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA	3
2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA	6
3. DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA	6
4. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO	7
5. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA	7
6. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA	8
7. DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA	8
8. CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO	9
II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN	11
III. INFORMES	21
IV. METODOLOGÍA	40
1. OBJETIVOS	40
2. INFORMES	44

I. RESUMEN EJECUTIVO

Se indican a continuación las principales conclusiones de los resultados presentados en el apartado III. Informes.

1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS)

Durante los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 830.605, correspondiendo 477.535 a vivienda usada y 353.070 a vivienda nueva. La comunidad autónoma con mayor número de compraventas durante el último año ha sido Andalucía con 174.787, seguida de Cataluña (123.919), Comunidad Valenciana (118.467) y Comunidad de Madrid (91.804). Entre estas cuatro comunidades autónomas cubren el 61,28% del mercado inmobiliario español.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS REGISTRADAS)						
	INTERANUAL 3T07			TRIMESTRAL 3T07		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	174.787	88.407	86.380	42.261	22.824	19.437
ARAGON	21.805	9.309	12.496	4.992	2.358	2.634
ASTURIAS	18.417	7.651	10.766	4.128	1.635	2.493
BALEARES	22.719	10.754	11.965	4.648	2.201	2.447
CANARIAS	37.571	20.148	17.423	7.773	3.885	3.888
CANTABRIA	11.989	5.832	6.157	3.031	1.443	1.588
CASTILLA Y LEON	43.521	16.012	27.509	9.595	3.469	6.126
CASTILLA-LA MANCHA	38.478	12.959	25.519	8.627	3.071	5.556
CATALUÑA	123.919	50.239	73.680	25.575	10.593	14.982
EXTREMADURA	15.220	3.080	12.140	3.301	763	2.538
GALICIA	33.376	16.101	17.275	7.185	3.364	3.821
LA RIOJA	7.516	3.053	4.463	1.904	707	1.197
MADRID	91.804	30.186	61.618	22.449	7.973	14.476
MURCIA	32.685	15.547	17.138	7.239	3.785	3.454
NAVARRA	10.510	6.837	3.673	2.254	1.404	850
PAIS VASCO	27.821	11.505	16.316	5.965	2.570	3.395
VALENCIA	118.467	45.450	73.017	27.329	11.259	16.070
NACIONAL	830.605	353.070	477.535	188.256	83.304	104.952

En cuanto a los resultados trimestrales, las compraventas de vivienda registradas han sido de 188.256, de las cuales 104.952 han correspondido a vivienda usada y 83.304 a vivienda nueva, reduciéndose con respecto al pasado trimestre, tanto por lo que respecta al total general (205.998), como en vivienda nueva (85.555) y en vivienda usada (119.443).

La estructura de resultados trimestrales por comunidades autónomas resulta similar a los interanuales, con el liderazgo de Andalucía (42.261), seguida de Valencia (27.329), Cataluña (25.575) y Madrid (22.449), dando lugar a una reducción del número de compraventas en todos los casos con respecto al pasado trimestre.

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria, medida a través del número de compraventas de vivienda registradas, durante el tercer trimestre del año 2007, utilizando resultados medios interanuales, se ha reducido el número de compraventas de vivienda un 4,13%, intensificándose con respecto al pasado trimestre (3,01%). Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, el mayor ajuste se ha producido en vivienda usada, con una reducción en el número de compraventas del 5,20% (3,27% el pasado trimestre), mientras que la vivienda nueva ha contado con una reducción del 2,64% (2,65% el pasado trimestre).

La evolución del número de compraventas de vivienda usada es la que mejor mide el comportamiento del mercado, en la medida que recoge compromisos de compraventa más recientes que la vivienda nueva.

Obteniendo la tasa de variación trimestral con resultados medios trimestrales, es decir, comparando las compraventas del segundo trimestre del año 2007 con las del tercer trimestre del año 2007, se obtiene una reducción en el número de compraventas del 8,61%, 3,76% en vivienda nueva y 12,13% en vivienda usada. Debe advertirse que en este caso se pueden estar recogiendo factores estacionales.

Durante los nueve primeros meses del año 2007 la reducción en el número de compraventas ha sido del 9,33%, con una bajada del 9,37% en compraventas de vivienda nueva y del 9,30% en vivienda usada.

Tomando la evolución interanual, el número de compraventas registradas se ha reducido un 12,11%, siendo mayor que el pasado trimestre que fue del 8,85%. Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos se ha presentado una reducción del nivel de actividad inmobiliaria, con cuantías más elevadas en vivienda nueva (14,65%) que en vivienda usada (10,13%). De las diecisiete comunidades autónomas, únicamente una de ellas ha presentado tasas de variación positivas en el número de compraventas.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el último año el resultado medio ha sido de 18,58, de las que 7,90 son viviendas nuevas y 10,68 viviendas usadas. Estas cuantías son ligeramente inferiores a las del pasado trimestre, tanto para el total general, cuyo resultado fue de 19,38, como en la desagregación en vivienda nueva (8,11) y vivienda usada (11,27).

La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido la Comunidad Valenciana, con 24,65, seguida de La Rioja (24,53), Murcia (23,85) y Baleares (22,69), siendo las únicas que superan las veintidós compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Galicia (12,06), País Vasco (13,04) y Extremadura (14,01).

CCAA	INTERANUAL 3T07			TRIMESTRAL 3T07		
	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	21,92	11,08	10,83	5,30	2,86	2,44
ARAGON	17,07	7,29	9,78	3,91	1,85	2,06
ASTURIAS	17,10	7,10	10,00	3,83	1,52	2,31
BALEARES	22,69	10,74	11,95	4,64	2,20	2,44
CANARIAS	18,82	10,10	8,73	3,89	1,95	1,95
CANTABRIA	21,10	10,27	10,84	5,34	2,54	2,80
CASTILLA Y LEON	17,25	6,35	10,90	3,80	1,37	2,43
CASTILLA-LA MANCHA	19,91	6,71	13,21	4,46	1,59	2,88
CATALUÑA	17,37	7,04	10,33	3,58	1,48	2,10
EXTREMADURA	14,01	2,84	11,17	3,04	0,70	2,34
GALICIA	12,06	5,82	6,24	2,60	1,22	1,38
LA RIOJA	24,53	9,96	14,57	6,21	2,31	3,91
MADRID	15,28	5,02	10,26	3,74	1,33	2,41
MURCIA	23,85	11,35	12,51	5,28	2,76	2,52
NAVARRA	17,46	11,36	6,10	3,74	2,33	1,41
PAIS VASCO	13,04	5,39	7,65	2,80	1,20	1,59
VALENCIA	24,65	9,46	15,19	5,69	2,34	3,34
NACIONAL	18,58	7,90	10,68	4,21	1,86	2,35

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, seis comunidades autónomas superan las diez compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Navarra (11,36), Baleares (11,35) y Andalucía (11,08). Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menores compraventas

registradas de vivienda nueva, con 2,84, seguida de la Comunidad de Madrid (5,02) y País Vasco (5,39). En cuanto a la vivienda usada, la Comunidad Valenciana encabeza la clasificación, con 15,19, seguida de La Rioja (14,57), Castilla-La Mancha (13,21) y Murcia (12,51).

Los resultados del último trimestre muestran cómo, para el total nacional, se han producido 4,21 compraventas por cada mil habitantes, de las que 1,86 son viviendas nuevas y 2,35 viviendas usadas. Estos resultados muestran una reducción de la actividad inmobiliaria con respecto al segundo trimestre del año 2007, tanto para el total general como en la desagregación en vivienda nueva y usada, ya que el pasado trimestre los resultados fueron de 4,61 compraventas por cada mil habitantes, de las que 1,94 eran viviendas nuevas y 2,67 viviendas usadas.

En cuanto a los resultados por provincias, cuyo desglose se presenta en el apartado correspondiente de Informes, señalar que, durante el último trimestre, Madrid ha sido la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 22.449, seguida de Barcelona (15.659), Alicante (13.357), Málaga (10.615) y Valencia (10.554), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda trimestrales. Con carácter general se aprecia una tendencia a la reducción en el número de compraventas, dando lugar a que en el último trimestre treinta y ocho de las cincuenta provincias españolas hayan presentado tasas trimestrales negativas.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas interanuales de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Almería, con 35,20, seguida de Alicante con 31,74, siendo las únicas provincias que superan las 30 compraventas de vivienda por cada mil habitantes.

El recurso al número de compraventas de vivienda registradas como indicador de actividad inmobiliaria puede ser más fiable en la medida que se recurra principalmente a compraventas de vivienda usada, ya que son operaciones cerradas en su totalidad en el periodo objeto de análisis, o en un momento previo no superior a tres meses. Sin embargo, la vivienda nueva puede estar recogiendo un número relativamente elevado de compraventas de vivienda acordadas con carácter previo, aunque firmadas y escrituradas en el periodo de referencia (tercer trimestre de 2007).

Atendiendo a esta circunstancia, tal y como ha podido comprobarse, el número de compraventas de vivienda usada ha contado con un recorte más moderado que la vivienda nueva en sus tasas interanuales, sin embargo, la tasa de variación trimestral ha dado lugar a una mayor reducción en el número de compraventas de vivienda usada, por lo que es previsible que en la actualidad el mayor ajuste se esté produciendo en vivienda usada. Por otro lado, los resultados del tercer trimestre del año 2007 han sido más intensos que los correspondientes al segundo trimestre por lo que respecta a la reducción en el número de compraventas. Con todo ello resulta previsible que el mercado inmobiliario siga presentando un cierto agotamiento, dando lugar a reducciones en el número de compraventas, con tasas trimestrales negativas en torno al 4%, pudiendo cerrar el año 2007 con un volumen total de compraventas de vivienda próximo a las 800.000.

En la medida que el comportamiento del empleo, los salarios y la población, fundamentalmente como consecuencia de la entrada de ciudadanos extranjeros, mantenga el crecimiento de los últimos periodos, se mantendrá el ritmo de demanda de viviendas como bien de uso, aunque no a niveles de años precedentes. Sin embargo, la reducción de las expectativas respecto a los precios de la vivienda, el impacto del crecimiento de los índices de referencia hipotecarios, fundamentalmente el EURIBOR, está dando lugar a que, por un lado, la demanda de vivienda como bien de inversión se vea reducida y, por otro lado, una parte de los demandantes de vivienda como bien de uso opten por la vía del arrendamiento o por esperar un desenlace más favorable para sus intereses.

En definitiva, el escenario del mercado inmobiliario español, por lo que respecta a las compraventas de viviendas, en la actualidad está contando con un ritmo de desaceleración bajo unos parámetros de ajuste normales para un mercado saturado tras diez años consecutivos con incrementos de precios. La mayor o menor intensificación de dicho ajuste dependerá del comportamiento de distintas variables económicas y sociales, fundamentalmente el empleo, los salarios, la inmigración, las expectativas y los tipos de interés.

2. DISTRIBUCIÓN DE COMPRAS DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de compraventas de vivienda, durante el tercer trimestre, ha correspondido a la vivienda usada, con un 55,82%, representando las compraventas de vivienda nueva un 44,18%, de las que el 41,11% del total general son nuevas libres y el 3,07% nuevas protegidas. Estos resultados, respecto al pasado trimestre, suponen una reducción del peso relativo de vivienda usada (58,00%) y un incremento en vivienda nueva (42,00%), ratificando los resultados obtenidos en el apartado anterior.

Por comunidades autónomas únicamente Andalucía, Murcia y Navarra rompen con la estructura general de mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva, siendo en consecuencia las que han acometido un mayor grado de renovación de su parque inmobiliario de vivienda durante el citado periodo. Como comunidades autónomas con un menor grado de renovación (mayor número relativo de compraventas de vivienda usada) están Extremadura (76,88%), Comunidad de Madrid (64,47%), Castilla-La Mancha (64,39%), y Castilla y León (63,84%).

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda protegida durante el último trimestre, por encima del 4%, son País Vasco (9,75%), Navarra (9,44%), Extremadura (9,09%), Asturias (5,27%) y Andalucía (4,05%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 2%, están Baleares (0,51%), Cantabria (1,33%), Castilla y León (1,61%), Cataluña (1,85%), Galicia (1,65%), Comunidad de Madrid (1,59%), y Murcia (1,37%).

Durante el último año el peso relativo de compraventas de vivienda usada ha descendido 1,43 puntos porcentuales con respecto a las compraventas de vivienda nueva, ratificando la mayor reducción en vivienda usada en el número de compraventas.

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el tercer trimestre del año 2007, correspondió a las Cajas de Ahorro (57,47%), seguidas de los Bancos (34,65%) y Otras entidades financieras (7,88%). En dieciséis de las diecisiete comunidades autónomas las Cajas de Ahorros cuentan con mayores cuotas de mercado que los Bancos.

La evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el tercer trimestre del año 2007 ha dado lugar a variaciones mínimas en la cuota de mercado de cada una de las agrupaciones de entidades financieras, destacando el incremento de Otras entidades financieras (0,26%), frente a la reducción en Cajas de Ahorro (-0,20%) y Bancos (-0,06%).

Los resultados de los nueve primeros meses del año proporcionan un mayor recorrido de resultados, con un incremento de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro en 1,59 puntos porcentuales, y Otras entidades financieras (0,47 puntos porcentuales), correspondiendo a la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (2,06 puntos porcentuales).

Los resultados interanuales ratifican el crecimiento de cuota de mercado de Cajas de Ahorro, con una ganancia de 2,03 puntos porcentuales, así como Otras entidades financieras, con 0,31 puntos porcentuales, en detrimento de Bancos, que pierden 2,34 puntos porcentuales en cuota de mercado en contratación de nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda.

En consecuencia, las Cajas de Ahorro ratifican su recorrido alcista de los últimos años por lo que respecta al diferencial de cuota de mercado en contratación de nuevos créditos hipotecarios con respecto a los Bancos, incrementando asimismo Otras entidades financieras su cuota de mercado.

4. IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

El importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el tercer trimestre del año 2007, se ha situado en los 1.979,60 €/m². Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, al igual que el pasado trimestre, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda es concedido por los Bancos (2.045,55 €/m²), seguidos de las Cajas de Ahorro (1.960,23 €/m²), y Otras entidades financieras (1.844,63 €/m²).

Los resultados por comunidades autónomas muestran cómo el mayor importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, como resulta razonable y viene siendo habitual, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Comunidad de Madrid, Cataluña y País Vasco). Concretamente, la Comunidad de Madrid es la única que supera los 2.700 €/m², alcanzando los 2.786,99 €/m², seguida de Cataluña, con 2.660,48 €/m², y País Vasco con 2.347,05 €/m². Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², se encuentra únicamente Extremadura (952,15 €/m²), seguida de Castilla-La Mancha (1.296,01 €/m²), Murcia (1.390,19 €/m²) y Castilla y León (1.402,43 €/m²). En consecuencia, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos son Comunidad de Madrid y Extremadura, con un 34,16% de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Extremadura respecto a la Comunidad de Madrid.

El análisis de evolución del tercer trimestre del año 2007 permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,81%, ligeramente superior a la del segundo trimestre (2,04%). Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos. Concretamente, la que mayor crecimiento ha sufrido ha sido, al igual que el pasado trimestre, Otras entidades financieras, con un 4,32%, seguida de Bancos, con un 3,55%, y Cajas de Ahorro, con un 2,22%.

En el último año el incremento del endeudamiento hipotecario ha sido del 9,69%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, el crecimiento ha sido relativamente similar en las distintas agrupaciones de entidades financieras (10,75% Bancos, 8,86% Cajas de Ahorro, 12,15% Otras entidades financieras).

5. IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

El importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el tercer trimestre del año 2007, se ha situado en los 153.892,76 €. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, tal y como viene siendo habitual, el mayor importe ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos (166.189,34 €), seguidos de las Cajas de Ahorro (150.262,25 €) y Otras entidades financieras (133.974,85 €).

Por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (225.510,76 €), Cataluña (189.635,13 €), Baleares (183.447,34 €) y País Vasco (171.558,64 €).

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 0,97%, siendo claramente inferior al presentado el pasado trimestre (1,34%), ratificando la progresiva moderación de las tasas de crecimiento del endeudamiento hipotecario. Por tipo de entidad financiera concesionaria destaca, al igual que en otras variables hipotecarias, el mayor crecimiento de Otras entidades financieras (2,45%), seguidas de Bancos (1,38%) y Cajas de Ahorro (0,62%).

En el último año se ha producido un crecimiento del 7,24%, lo que supone un nuevo ajuste con respecto al interanual del trimestre anterior, que en esta ocasión fue del 9,09%. Por tipo de entidad

financiera concesionaria las variaciones han sido similares, con un incremento del 8,38% en Bancos, 8,18% en Otras entidades financieras, y 6,99% en Cajas de Ahorro. En el caso de Bancos y Cajas de Ahorro estas tasas de crecimiento han supuesto un ajuste de unos dos puntos porcentuales con respecto al pasado trimestre. Por su parte, Otras entidades financieras ha seguido incrementando su tasa de crecimiento con respecto a periodos anteriores.

La evolución del comportamiento de las tasas de variación trimestral e interanual durante los últimos trimestres muestra una progresiva ralentización en el crecimiento del endeudamiento hipotecario, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2006, momento en el que se aprecia una tendencia a la reducción de las cuantías de crecimiento del crédito hipotecario en Bancos y Cajas de Ahorro.

6. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Los resultados del tercer trimestre del año 2007 muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, concretamente el 98,83%, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,17%. 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 87,79% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 7,66% de los contratos a IRPH, quedando un 3,38% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es similar a la de trimestres anteriores, consolidándose la tendencia a la mayor contratación a tipo de interés variable, a pesar del incremento de los tipos de interés hipotecarios, así como el progresivo incremento en la utilización del EURIBOR como índice de referencia en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable y una reducción del resto de índices de referencia, especialmente el IRPH.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo vuelve a existir una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacados, señalar que únicamente Asturias (2,05%) presenta más del 2% de contratos a tipo de interés fijo. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, únicamente se encuentra Cataluña (15,32%).

La evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el último año, con distinción entre tipos fijos y variables, permite ratificar los comentarios previos, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en 0,17 puntos porcentuales, así como, por lo que respecta a los índices de referencia, el abrumador dominio del EURIBOR, con un incremento de peso relativo de contratación en dicho periodo de 2,65 puntos porcentuales, reduciéndose los contratos a IRPH en 2,49 puntos porcentuales.

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

La duración de los créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda sigue superando sus máximos aunque con menor fuerza que en periodos anteriores, manteniéndose como una de las pocas alternativas de los ciudadanos ante el actual precio de la vivienda y las subidas de los tipos de interés hipotecarios.

En el tercer trimestre del año 2007 la duración media se ha situado en los 339 meses (28 años y 3 meses). Recuérdese que los resultados del pasado trimestre fueron de 338 meses (28 años y 2 meses), por lo que en el último trimestre se ha ampliado el periodo medio de contratación únicamente en un mes.

Este largo periodo de contratación resulta razonable de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, buscando alargar el

periodo de contratación para reducir el efecto del incremento del precio de la vivienda y el endeudamiento sobre la cuota hipotecaria e, indirectamente, sobre la renta disponible. Con ello se consigue mejorar la capacidad de consumo actual, aunque condicionando la capacidad de consumo futura.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se presenta, al igual que el pasado trimestre, en los Bancos, con 344 meses (28 años y 8 meses), seguidos de las Cajas de Ahorro, con 340 meses (28 años y 4 meses), quedando en último lugar Otras entidades financieras, con 317 meses (26 años y 5 meses).

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio, 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 348 meses de duración (29 años), Comunidad de Madrid (355 meses; 29 años y 7 meses), Castilla-La Mancha (351 meses; 29 años y 3 meses), Cataluña (350 meses; 29 años y 2 meses), y Navarra (349 meses; 29 años y 1 mes).

El análisis de evolución en el tercer trimestre del año 2007 permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 0,60%, inferior al del pasado trimestre (1,22%). Por tipo de entidad financiera concesionaria el mayor crecimiento en el plazo ha sido en Bancos, con un 1,50%, seguidos de Otras entidades financieras con un 1,31%, y las Cajas de Ahorro con un 0,60%.

Durante el último año el crecimiento ha sido del 5,02%. Por tipo de entidad financiera concesionaria los Bancos han seguido marcando la pauta, con un 7,28%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 4,64%, y Otras entidades financieras con un 3,34%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el tercer trimestre del año 2007, atendiendo al plazo de contratación del periodo (28 años y 3 meses), se ha situado en los 832,64 €, y el porcentaje de dicha cuota hipotecaria respecto al coste salarial mensual en el 49,38%¹. Estos resultados suponen, en términos de comparación trimestral de resultados, un incremento de la cuota hipotecaria ya que el pasado trimestre alcanzó los 802,74 €, pero una reducción del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial, que fue del 50,02%.

Por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media vuelve a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Comunidad de Madrid (1.174,65 €), Cataluña (1.023,17 €), Baleares (994,83 €), y País Vasco (911,70 €), siendo las únicas que superan la media nacional. 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 de Extremadura (463,41 €), Galicia (631,23 €) y Asturias (648,39 €).

Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, cuatro comunidades autónomas superan el 50%, siendo que el pasado trimestre lo superaban ocho. Dichas comunidades autónomas son Baleares (64,85%), Comunidad de Madrid (58,61%),

¹ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del tercer trimestre del año 2007, se han utilizado los correspondientes al segundo trimestre del año 2007. El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

Cataluña (54,45%), y Murcia (50,91%). De las diecisiete comunidades autónomas quince superan el 40%, encontrándose únicamente por debajo Asturias (38,65%) y Extremadura (34,68%).

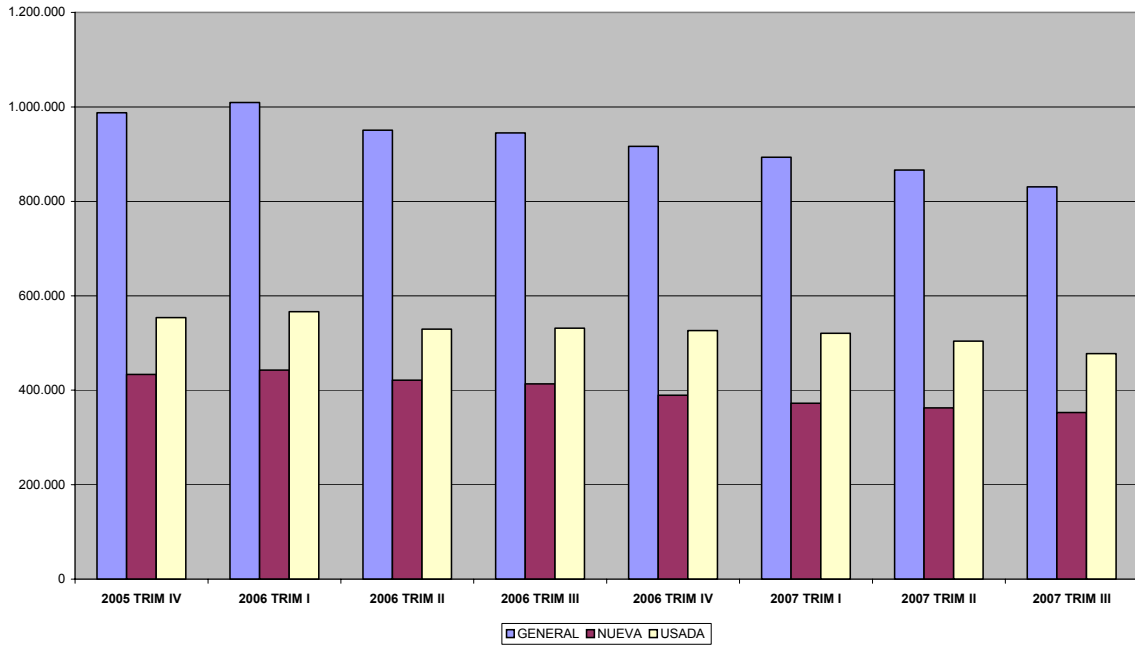
Durante el tercer trimestre del año 2007 se ha producido un incremento del 3,14% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,02% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Esta situación es consecuencia de los citados factores de endeudamiento hipotecario y tipos de interés, que presionan sobre la cuota hipotecaria, dando lugar al correspondiente incremento, a pesar del alargamiento del plazo de contratación. De igual modo, las subidas salariales permiten contrarrestar parcialmente los incrementos de la cuota hipotecaria, dando lugar a un progresivo deterioro de la accesibilidad, resultando en el presente trimestre más reducido que en anteriores como consecuencia de la moderación del crecimiento del precio de la vivienda y los tipos de interés, así como el mayor incremento de los salarios.

En el último año se ha producido un incremento del 17,12% en la cuota hipotecaria mensual media y del 5,48% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Estas cifras demuestran el progresivo deterioro de la accesibilidad a la vivienda, tal y como se puede comprobar con una mayor perspectiva temporal al contemplar los resultados de los últimos cuatro años en el apartado "Resumen gráfico de evolución".

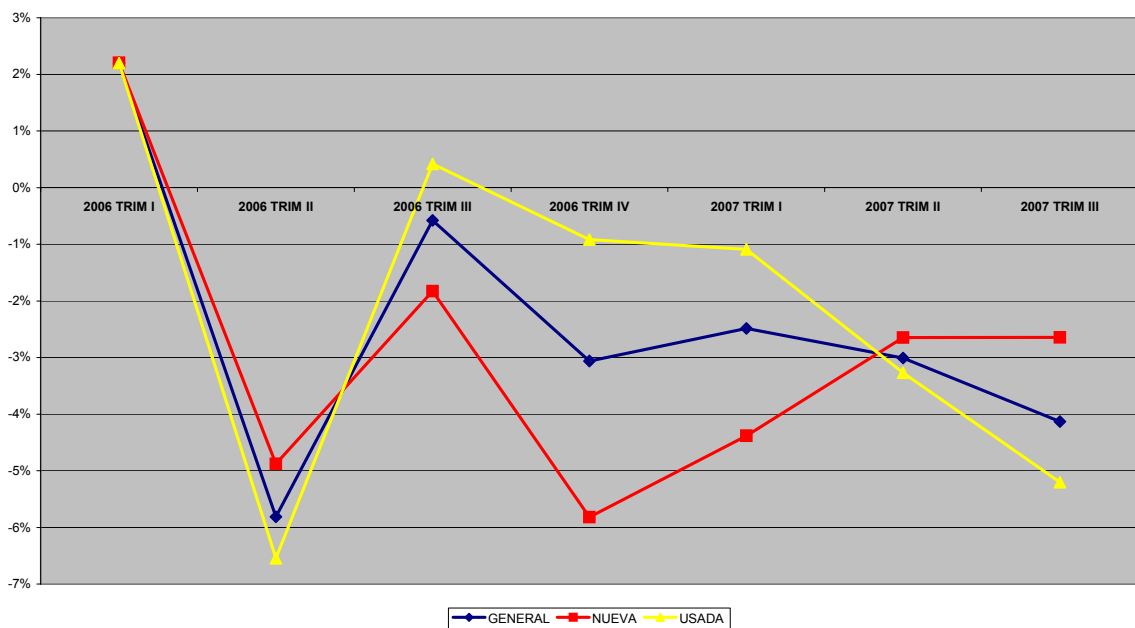
Sin embargo es probable que nos encontremos en los preámbulos de un cambio de tendencia en el comportamiento de la accesibilidad a la vivienda. La continuidad en la moderación del precio de la vivienda, la ya evidente paralización de las subidas de tipos de interés y el mantenimiento de las subidas salariales pueden dar lugar a un freno en el deterioro de la accesibilidad a la vivienda, pasando a un cambio de escenario en sentido contrario, con una progresiva mejora en la capacidad de compra de vivienda.

II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN²

Evolución del número de transacciones interanuales de vivienda. Total nacional.

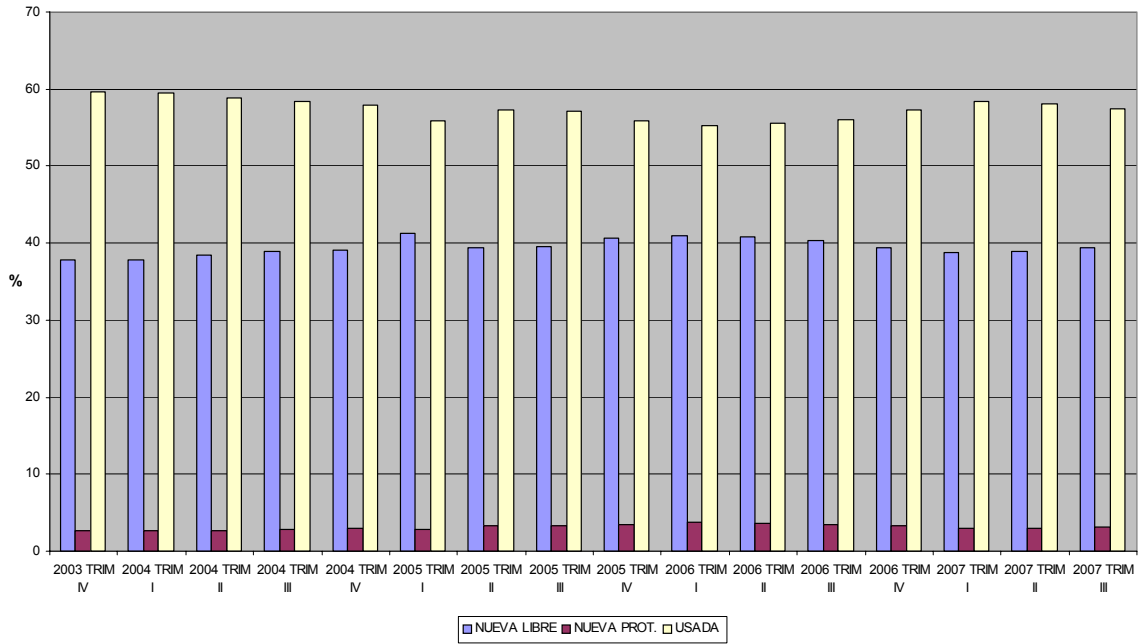


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de transacciones interanuales de vivienda. Total Nacional. (%)

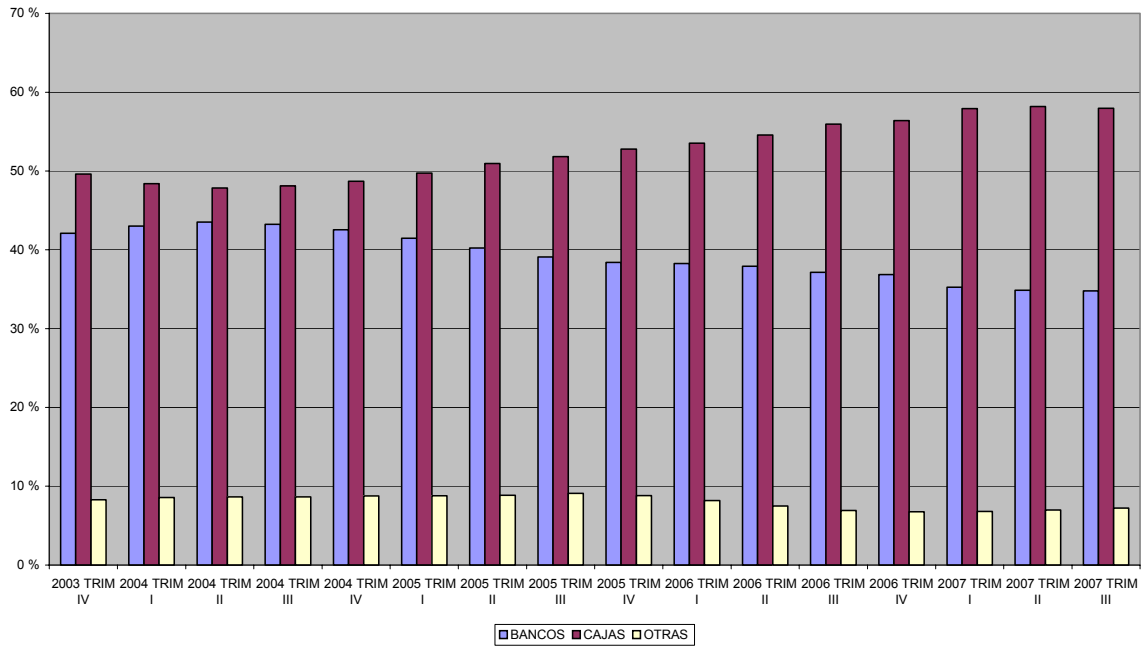


² Todos los resultados absolutos y tasas de variación presentadas en este apartado corresponden o han sido obtenidas a través de resultados medios interanuales.

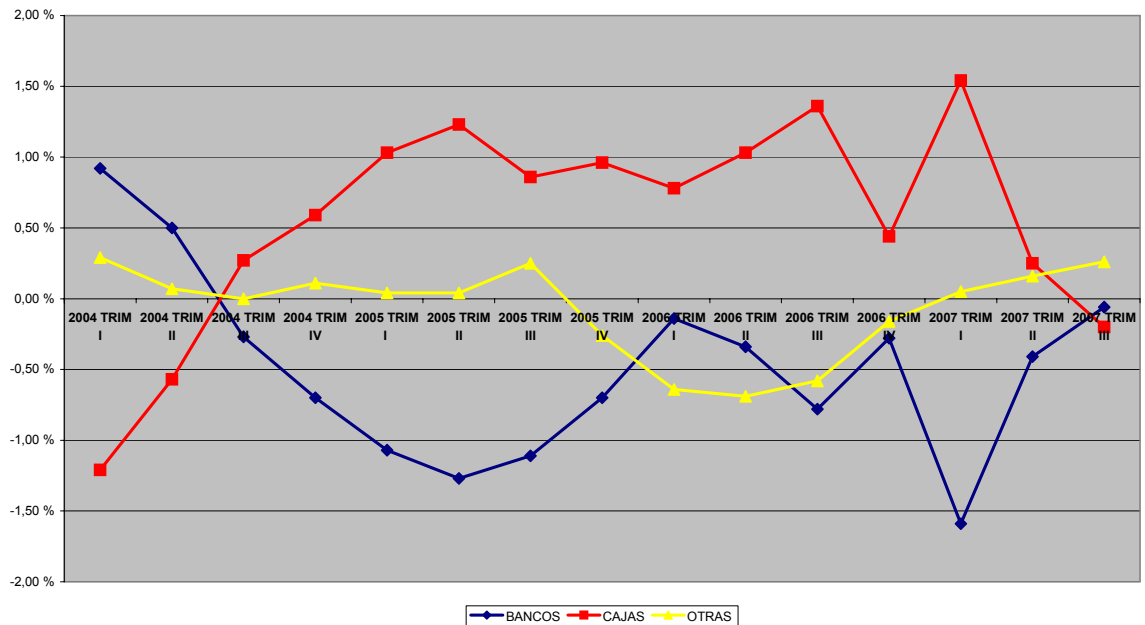
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



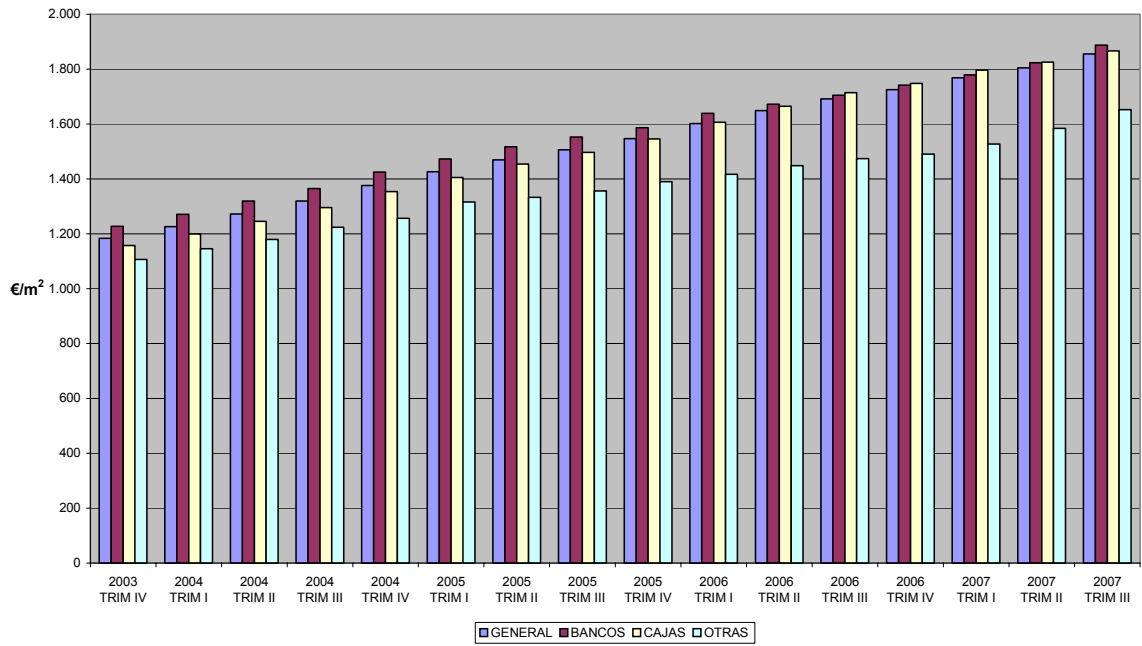
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



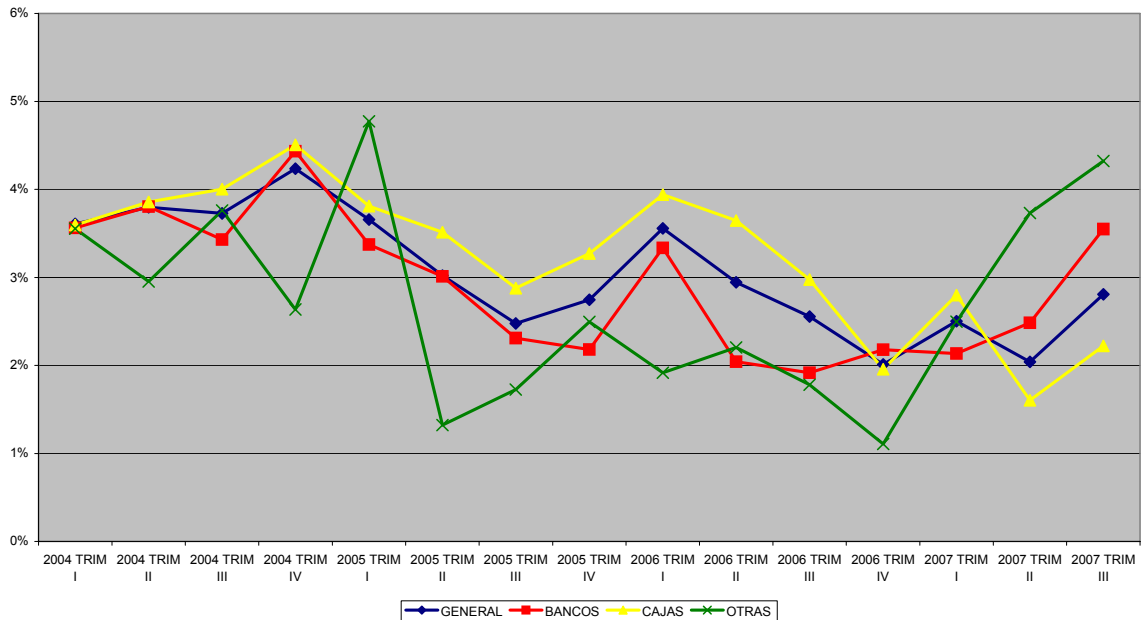
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



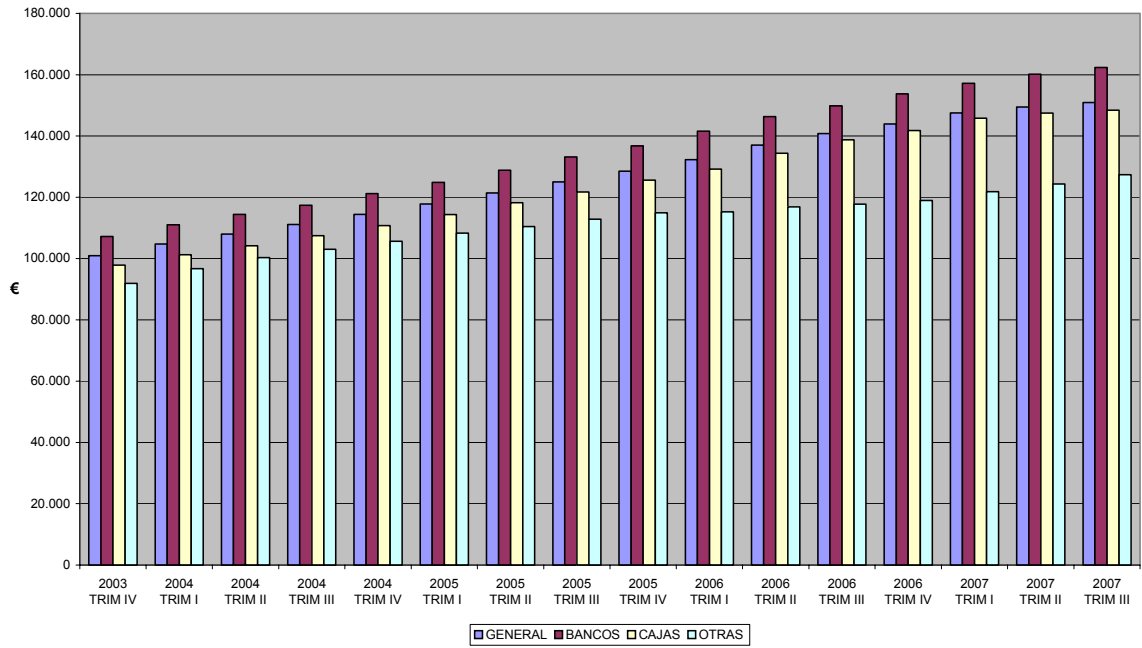
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



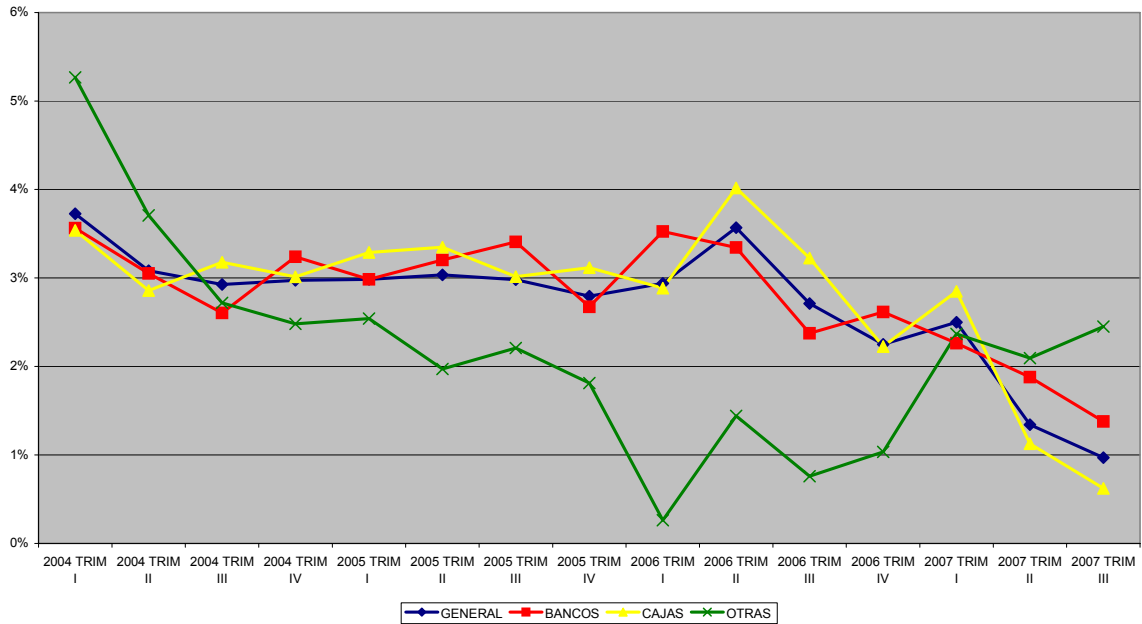
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



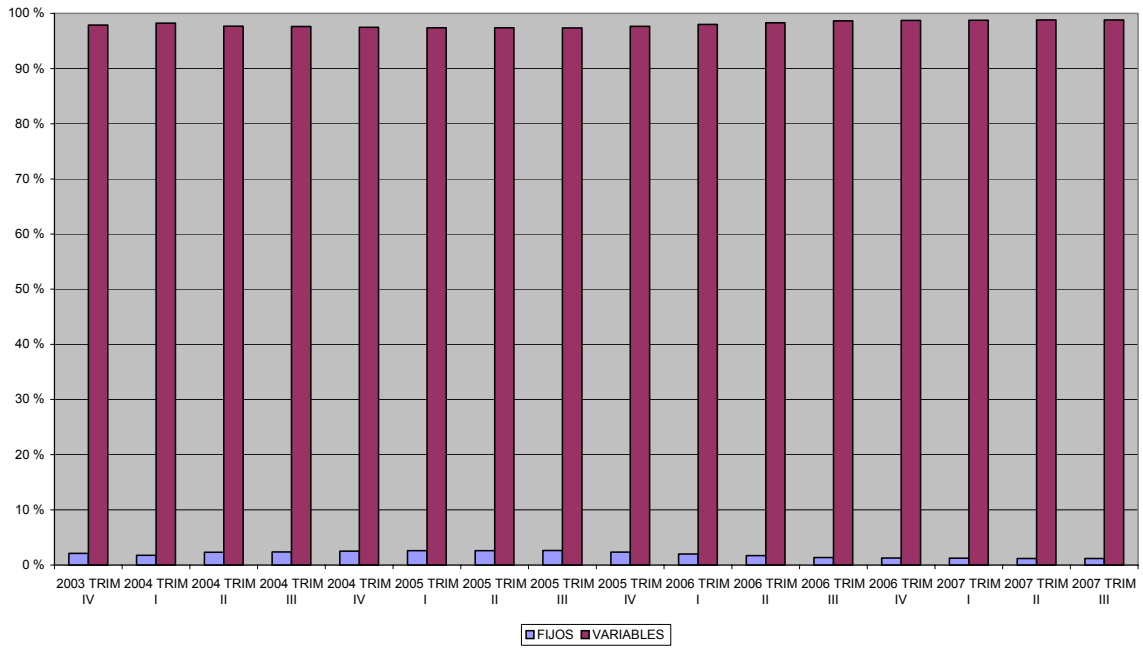
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



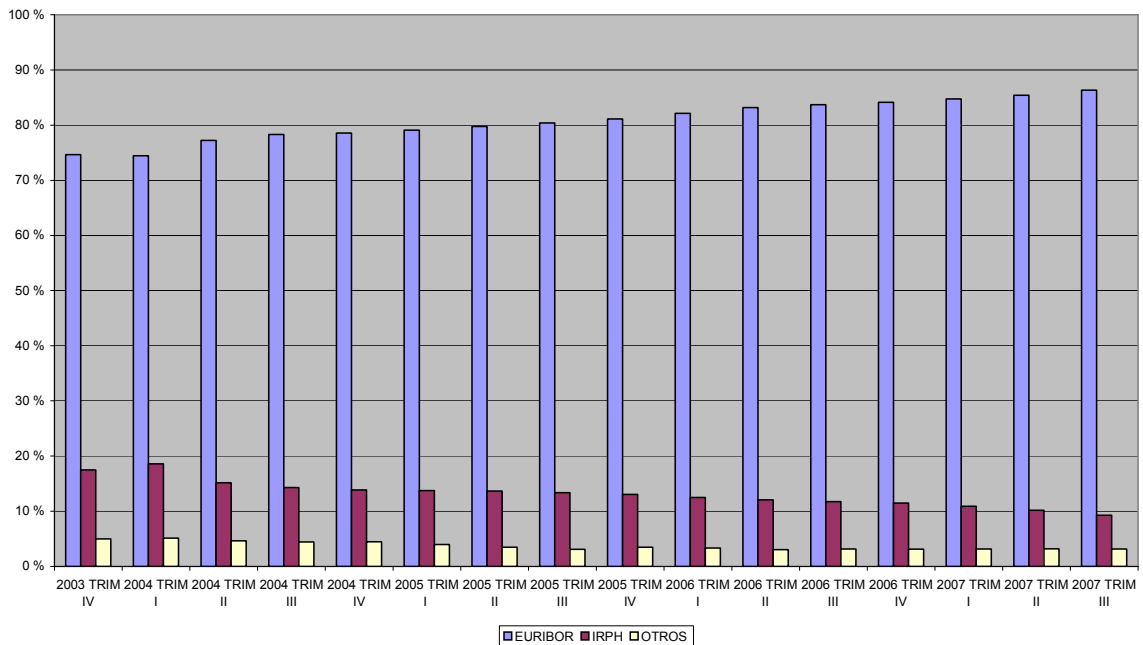
Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



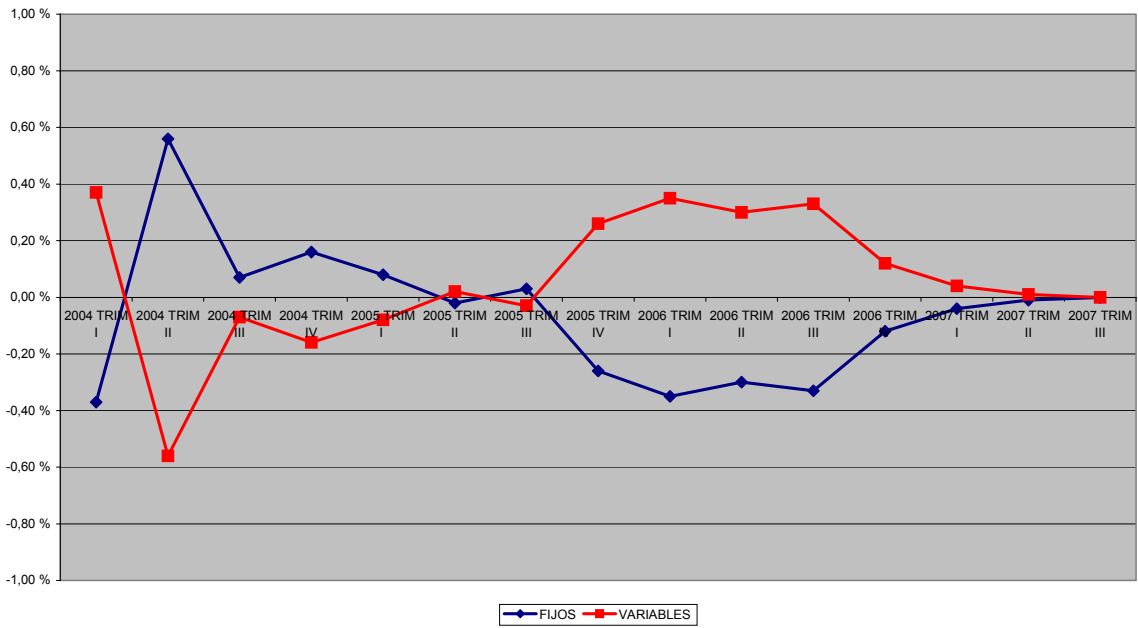
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



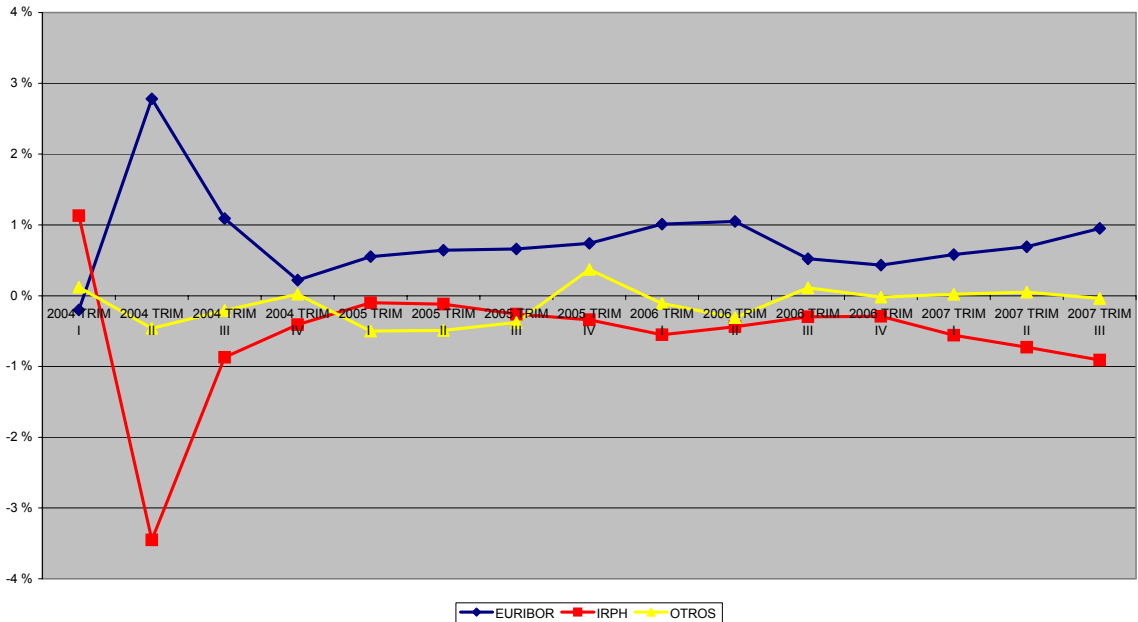
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



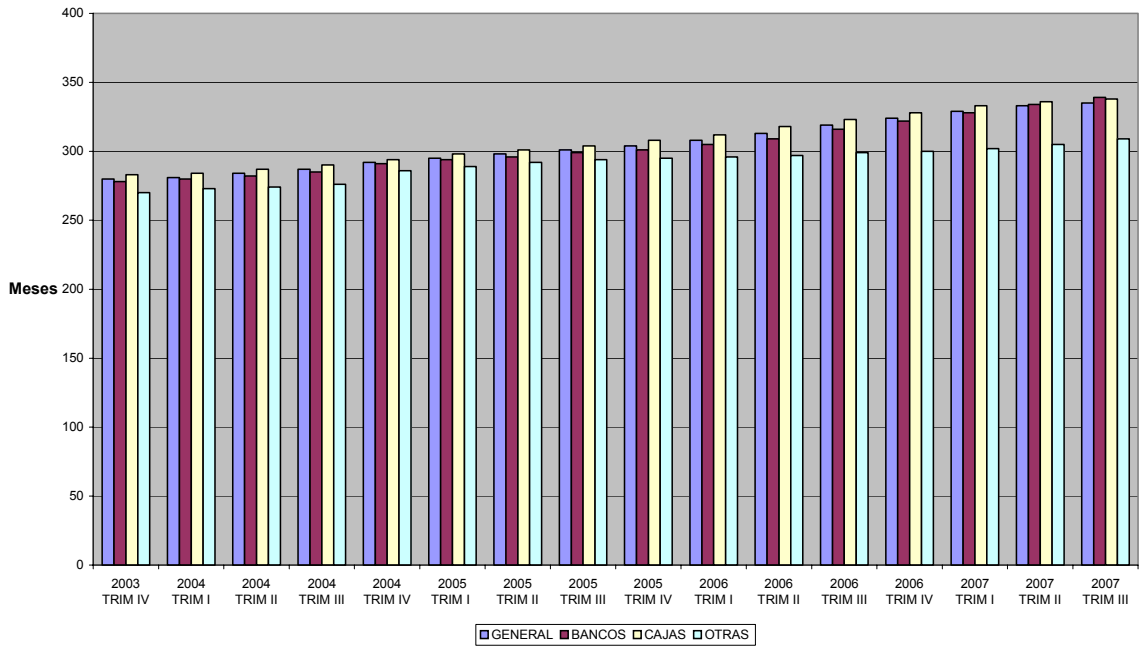
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
Fijos vs Variables



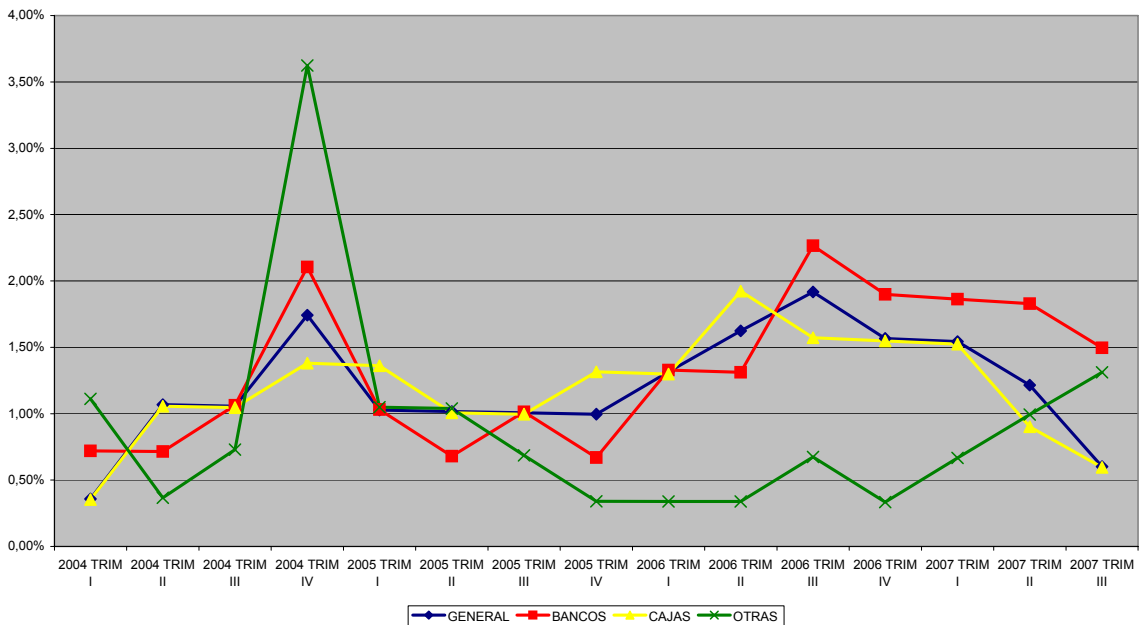
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



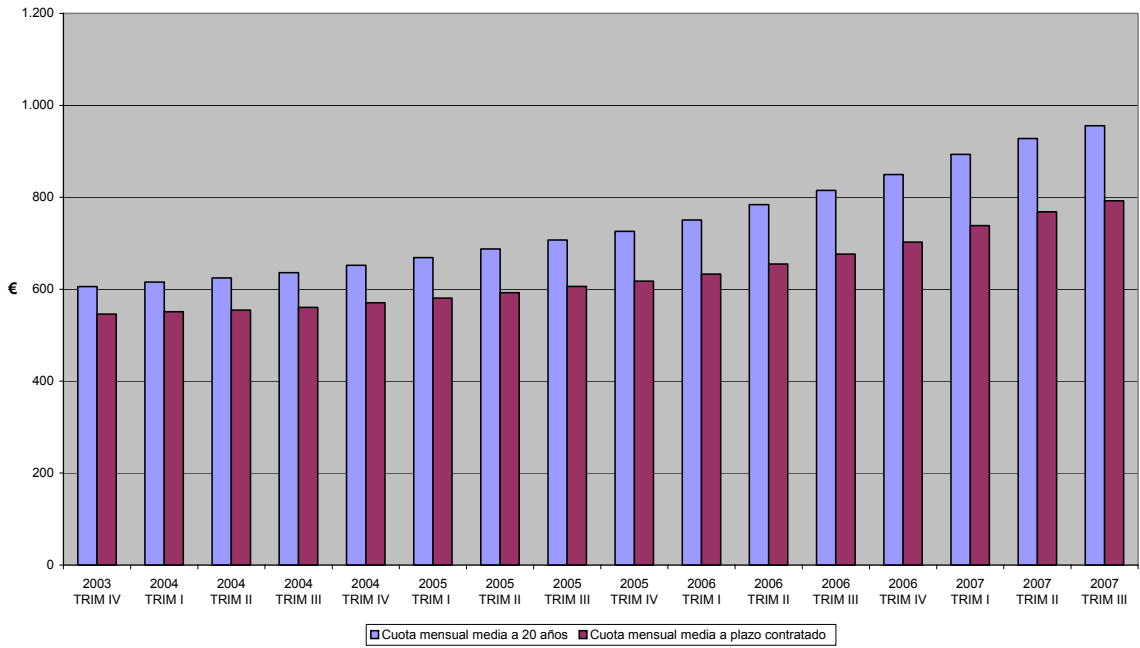
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



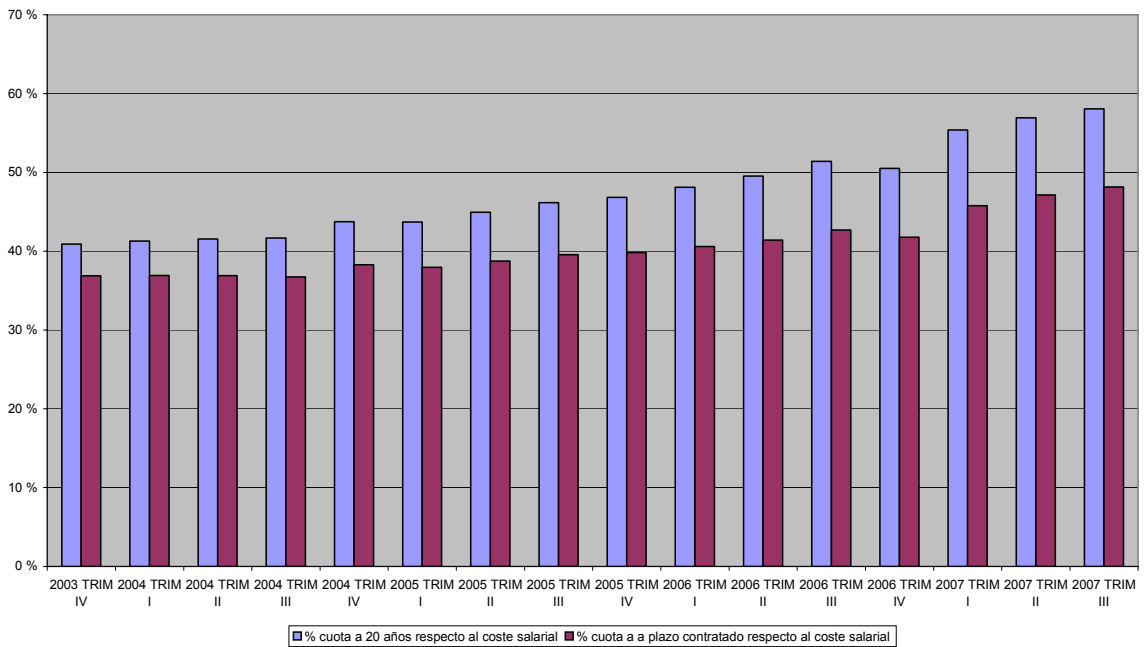
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



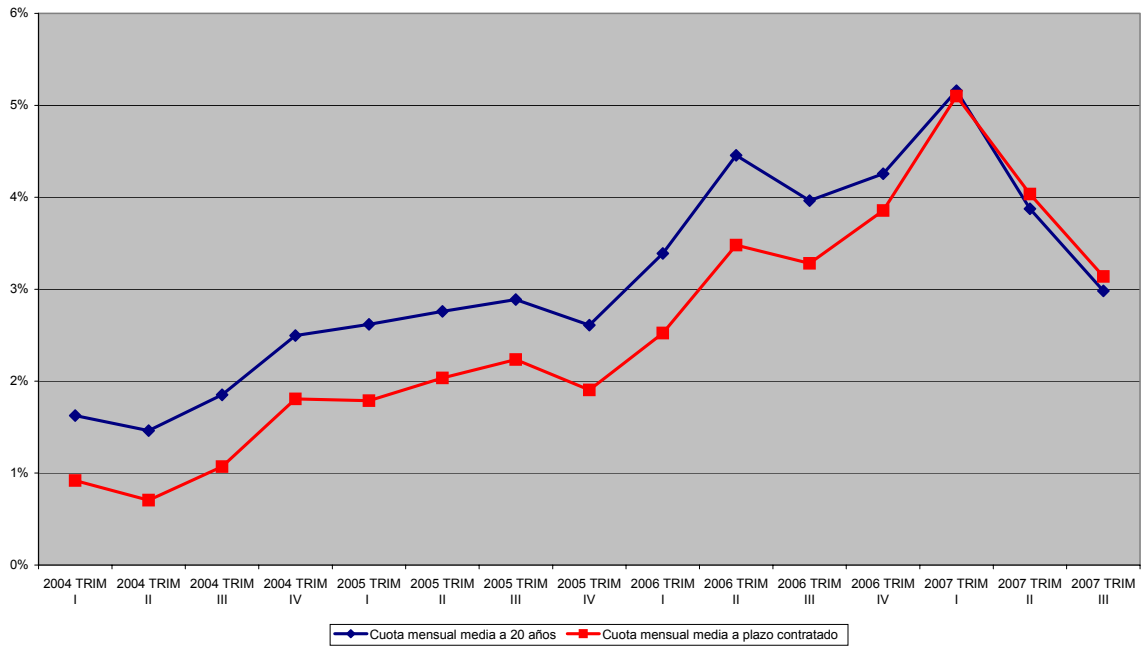
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



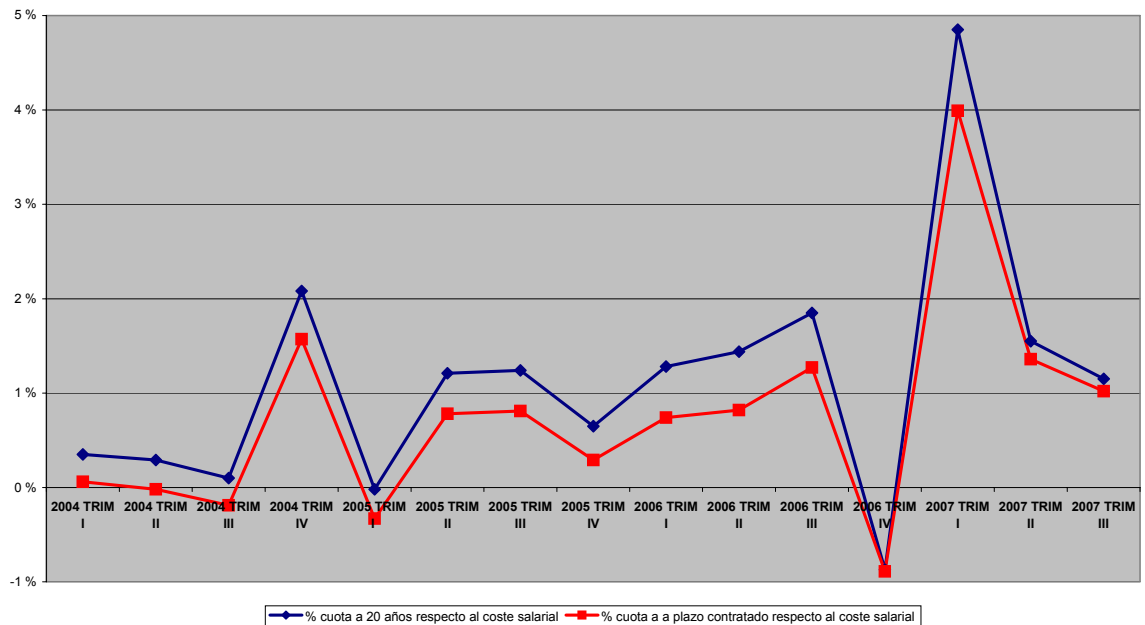
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio



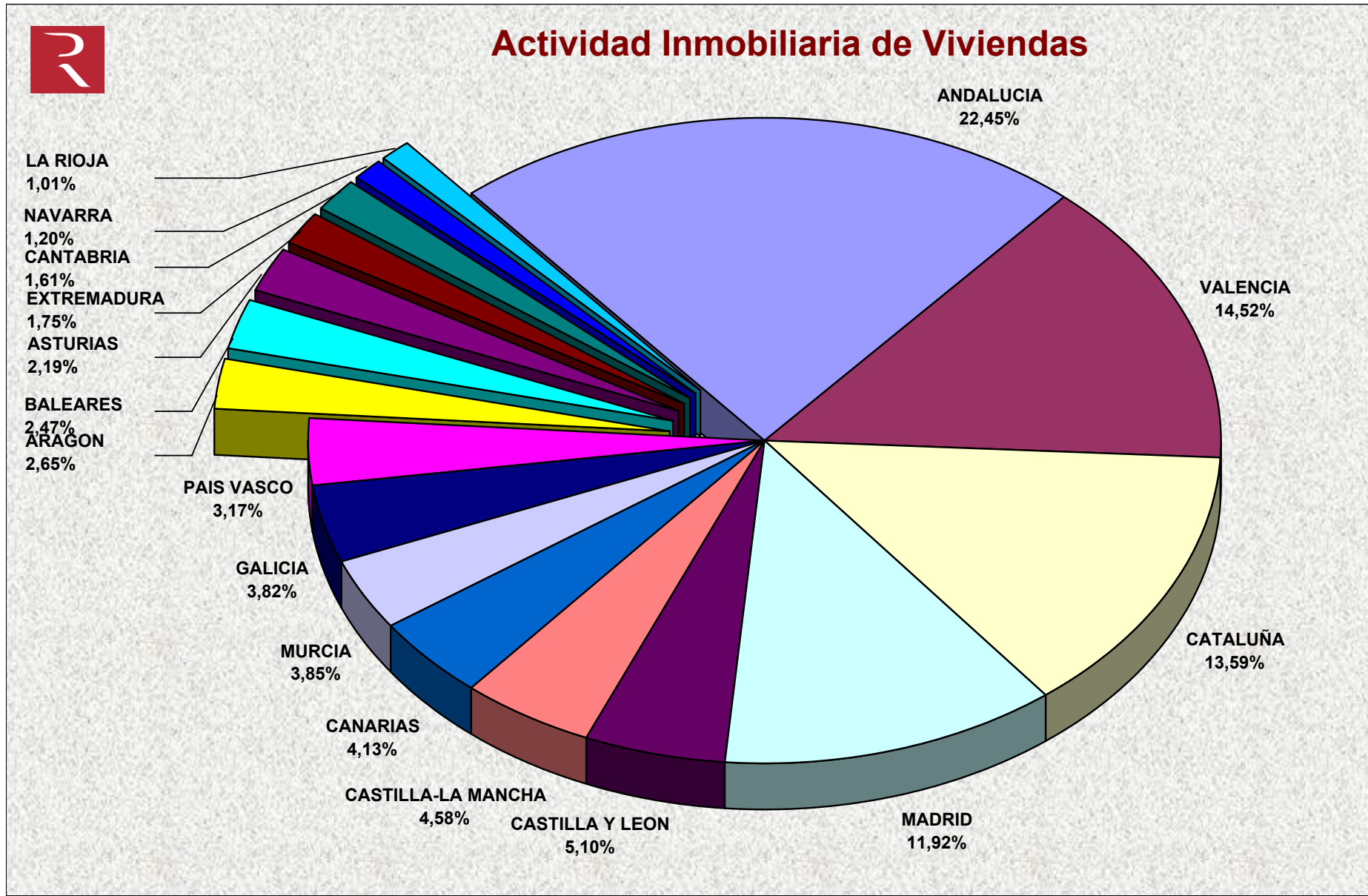
III. INFORMES

3º trimestre de 2007

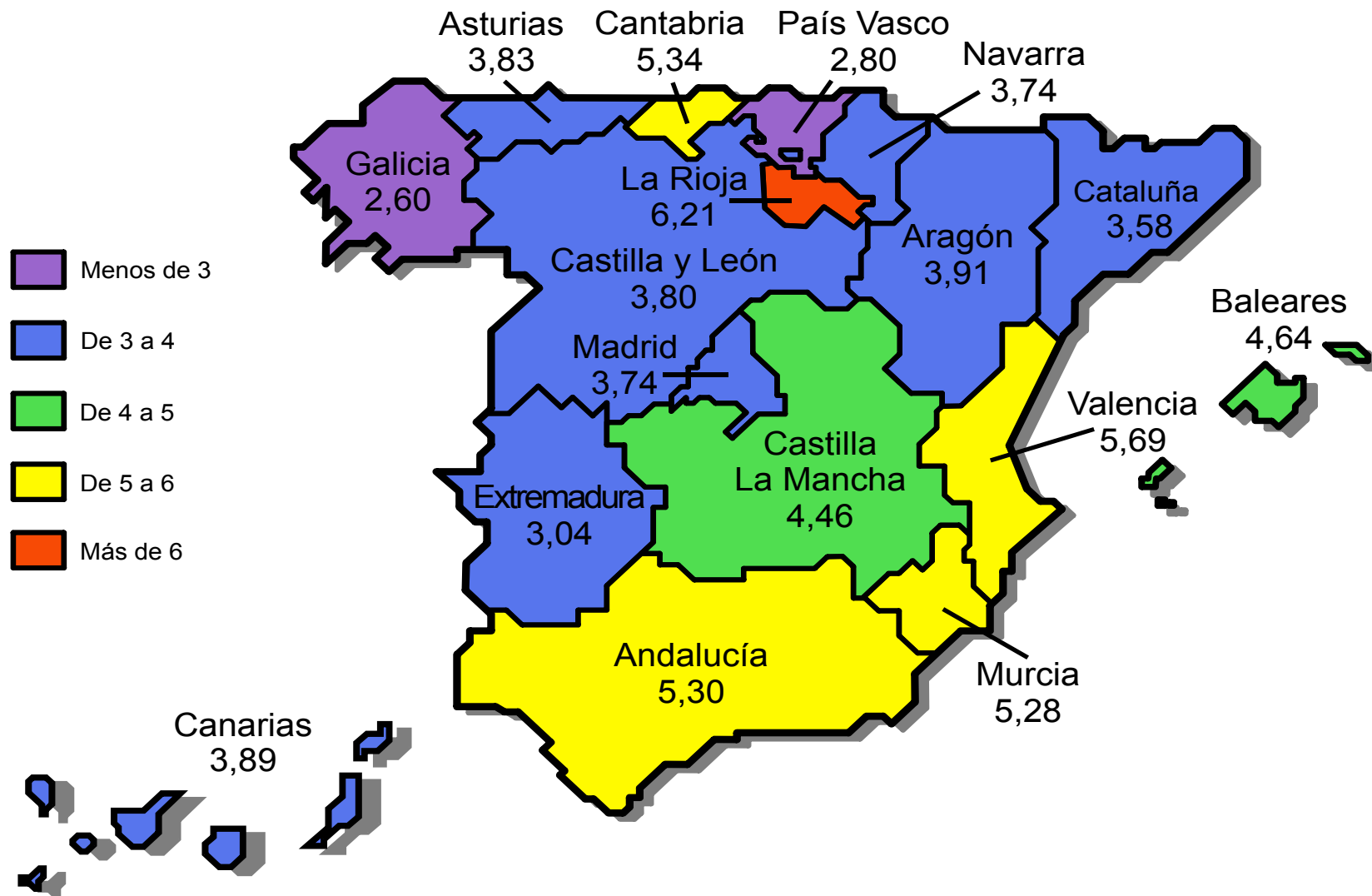
	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
ANDALUCIA	42.261	22.824	19.437
ALMERIA	5.303	3.419	1.884
CADIZ	6.260	4.726	1.534
CORDOBA	2.720	1.369	1.351
GRANADA	3.882	2.049	1.833
HUELVA	2.646	1.518	1.128
JAEN	2.192	759	1.433
MALAGA	10.615	5.290	5.325
SEVILLA	8.643	3.694	4.949
ARAGON	4.992	2.358	2.634
HUESCA	1.254	546	708
TERUEL	508	205	303
ZARAGOZA	3.230	1.607	1.623
ASTURIAS	4.128	1.635	2.493
ASTURIAS	4.128	1.635	2.493
BALEARES	4.648	2.201	2.447
BALEARES	4.648	2.201	2.447
CANARIAS	7.773	3.885	3.888
LAS PALMAS	3.573	1.570	2.003
TENERIFE	4.200	2.315	1.885
CANTABRIA	3.031	1.443	1.588
CANTABRIA	3.031	1.443	1.588
CASTILLA Y LEON	9.595	3.469	6.126
AVILA	723	148	575
BURGOS	1.371	797	574
LEON	1.846	624	1.222
PALENCIA	382	35	347
SALAMANCA	1.149	391	758
SEGOVIA	854	211	643
SORIA	456	254	202
VALLADOLID	2.156	726	1.430
ZAMORA	658	283	375
CASTILLA-LA MANCHA	8.627	3.071	5.556
ALBACETE	1.666	674	992
CIUDAD REAL	1.938	778	1.160
CUENCA	902	113	789
GUADALAJARA	1.322	702	620
TOLEDO	2.799	804	1.995

3º trimestre de 2007	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
CATALUÑA	25.575	10.593	14.982
BARCELONA	15.659	6.004	9.655
GIRONA	3.590	1.692	1.898
LLEIDA	2.205	1.264	941
TARRAGONA	4.121	1.633	2.488
EXTREMADURA	3.301	763	2.538
BADAJOZ	1.798	419	1.379
CACERES	1.503	344	1.159
GALICIA	7.185	3.364	3.821
LUGO	934	381	553
OURENSE	903	587	316
PONTEVEDRA	2.338	1.003	1.335
A CORUÑA	3.010	1.393	1.617
LA RIOJA	1.904	707	1.197
LA RIOJA	1.904	707	1.197
MADRID	22.449	7.973	14.476
MADRID	22.449	7.973	14.476
MURCIA	7.239	3.785	3.454
MURCIA	7.239	3.785	3.454
NAVARRA	2.254	1.404	850
NAVARRA	2.254	1.404	850
PAIS VASCO	5.965	2.570	3.395
ALAVA	1.088	503	585
GUIPUZCOA	1.871	802	1.069
VIZCAYA	3.006	1.265	1.741
VALENCIA	27.329	11.259	16.070
ALICANTE	13.357	5.821	7.536
CASTELLON	3.418	1.344	2.074
VALENCIA	10.554	4.094	6.460
NACIONAL	188.256	83.304	104.952

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



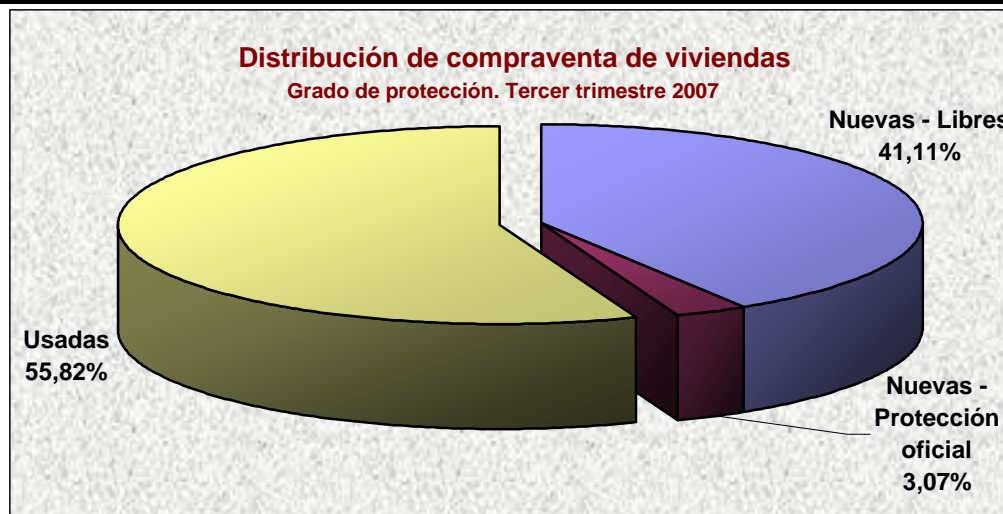
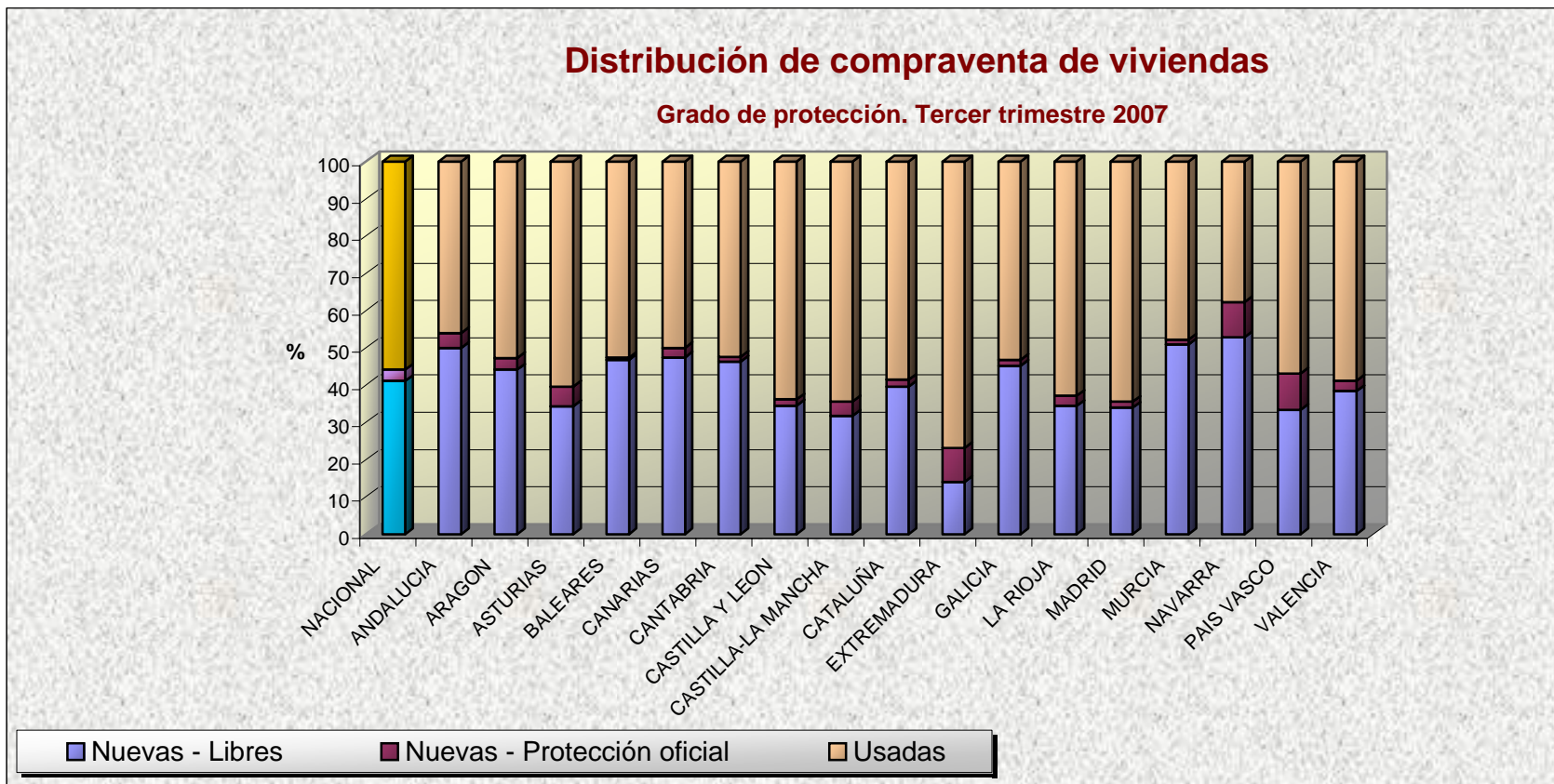
Actividad inmobiliaria de vivienda (compraventas/1.000 hab.) - 3^{er} Trim. 2007



3º Trimestre 2007

	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVA		USADA
	Libre	Protección oficial	
ANDALUCIA	49,97	4,05	45,98
ARAGON	44,15	3,11	52,74
ASTURIAS	34,36	5,27	60,37
BALEARES	46,86	0,51	52,63
CANARIAS	47,47	2,52	50,01
CANTABRIA	46,29	1,33	52,38
CASTILLA Y LEON	34,55	1,61	63,84
CASTILLA-LA MANCHA	31,74	3,87	64,39
CATALUÑA	39,59	1,85	58,56
EXTREMADURA	14,03	9,09	76,88
GALICIA	45,18	1,65	53,17
LA RIOJA	34,41	2,71	62,88
MADRID	33,94	1,59	64,47
MURCIA	50,92	1,37	47,71
NAVARRA	52,84	9,44	37,72
PAIS VASCO	33,34	9,75	56,91
VALENCIA	38,43	2,78	58,79
NACIONAL	41,11	3,07	55,82

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



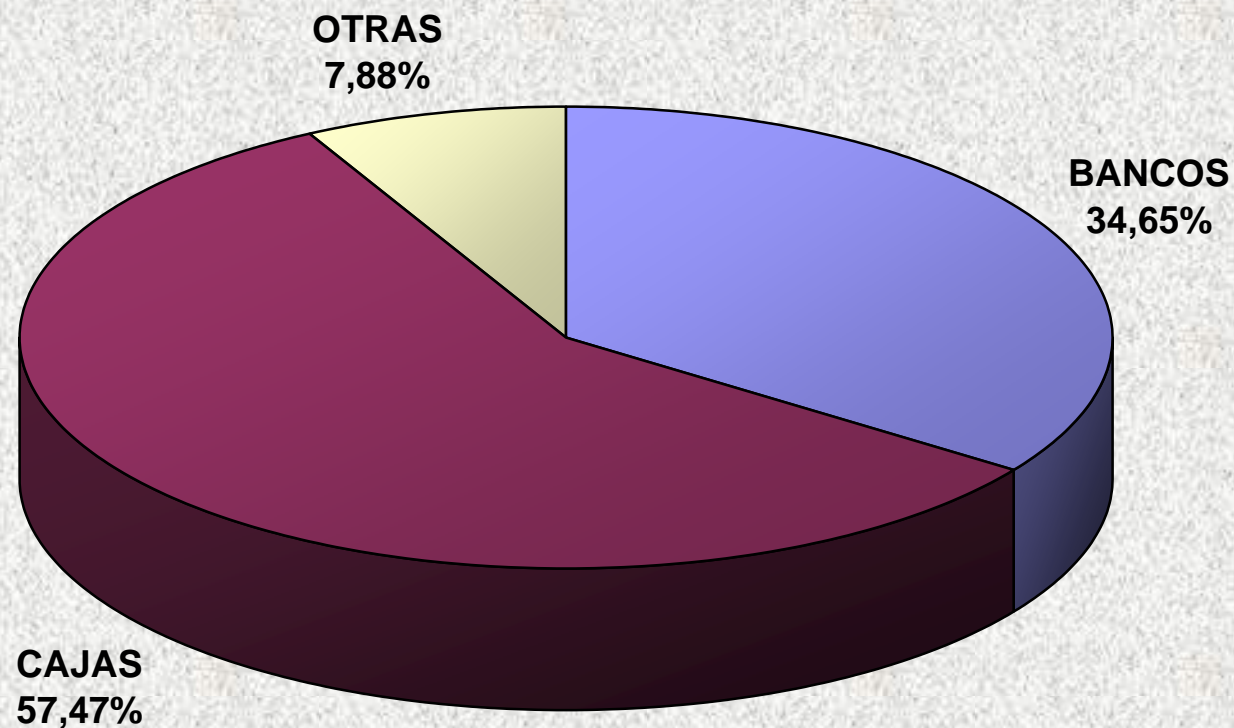
3º Trimestre 2007	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	37,02	52,19	10,79
ARAGON	28,93	56,00	15,07
ASTURIAS	31,66	53,85	14,49
BALEARES	38,33	56,46	5,21
CANARIAS	50,57	44,79	4,64
CANTABRIA	35,70	60,06	4,24
CASTILLA Y LEON	30,68	60,29	9,03
CASTILLA-LA MANCHA	25,89	68,50	5,61
CATALUÑA	28,61	66,03	5,36
EXTREMADURA	44,87	52,26	2,87
GALICIA	42,06	50,37	7,57
LA RIOJA	29,05	61,40	9,55
MADRID	41,28	54,76	3,96
MURCIA	29,09	59,34	11,57
NAVARRA	30,29	44,08	25,63
PAIS VASCO	26,98	59,51	13,51
VALENCIA	34,26	57,63	8,11
NACIONAL	34,65	57,47	7,88

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



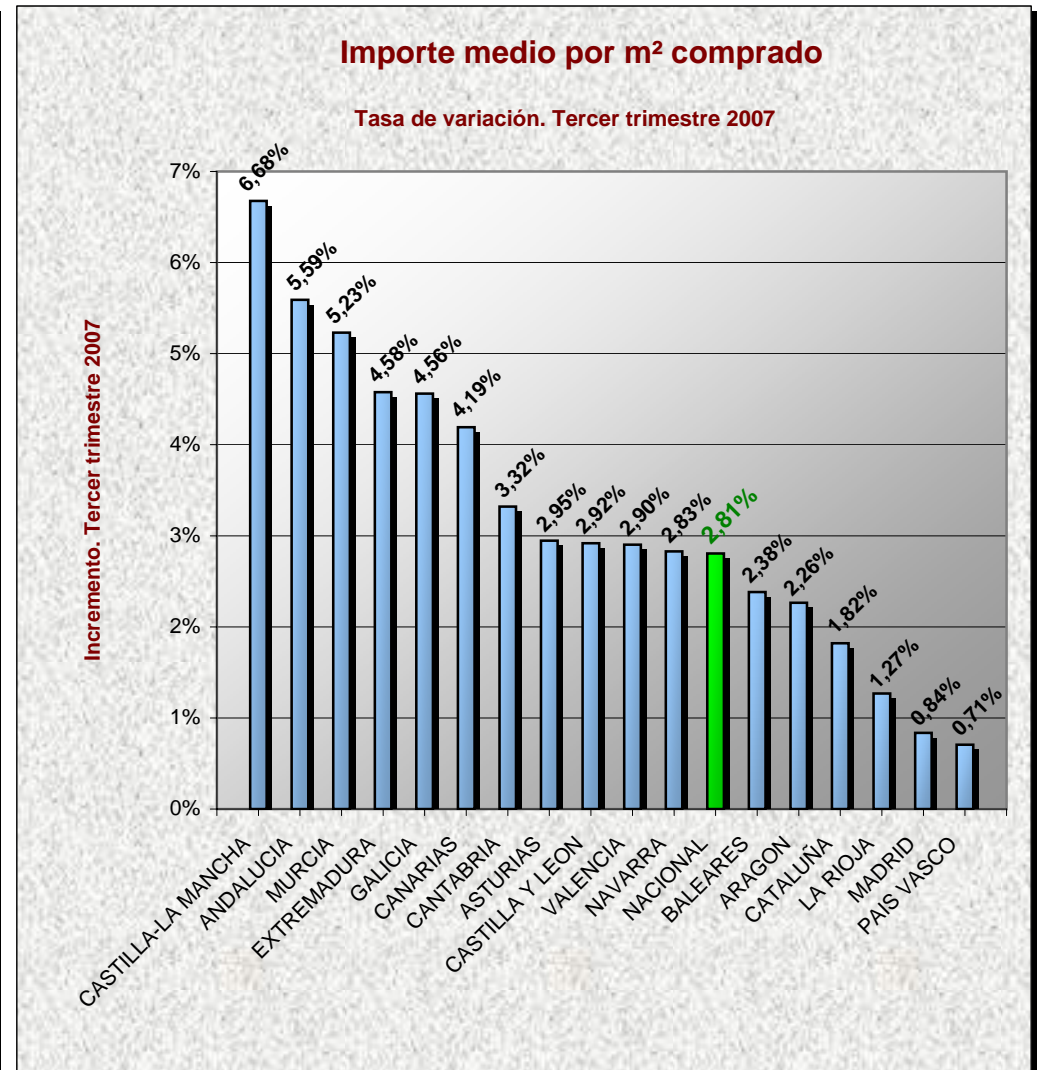
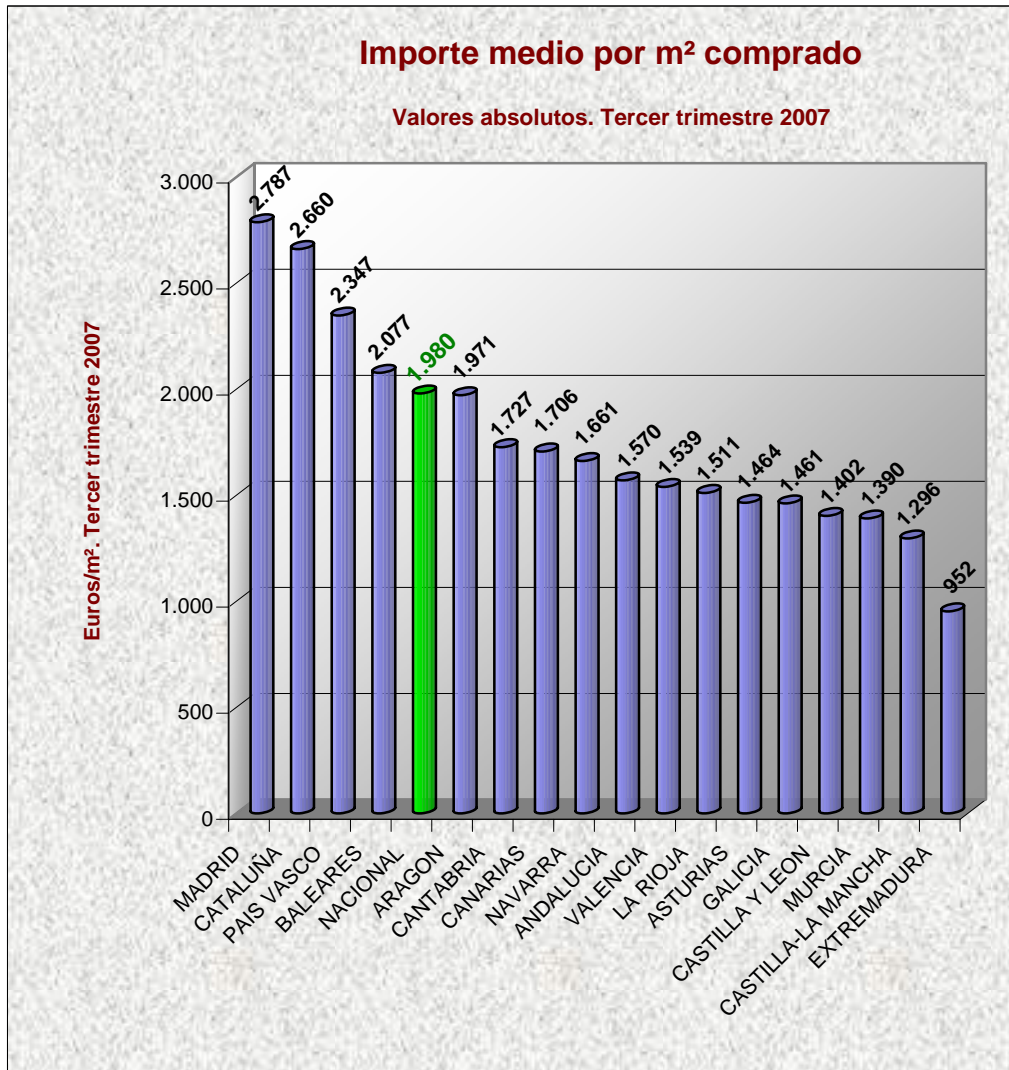
Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Tercer trimestre 2007



3º Trimestre 2007

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA			
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.569,87	1.673,72	1.494,77	1.519,66
ARAGON	1.971,28	2.135,80	1.899,90	2.009,17
ASTURIAS	1.464,29	1.499,03	1.464,22	1.399,88
BALEARES	2.076,72	2.102,63	2.082,34	1.846,64
CANARIAS	1.706,06	1.747,89	1.669,84	1.640,09
CANTABRIA	1.726,50	1.821,16	1.670,62	1.836,92
CASTILLA Y LEON	1.402,43	1.428,78	1.395,03	1.353,14
CASTILLA-LA MANCHA	1.296,01	1.395,31	1.257,27	1.227,50
CATALUÑA	2.660,48	2.776,01	2.613,56	2.572,85
EXTREMADURA	952,15	1.042,90	894,03	792,70
GALICIA	1.461,21	1.508,77	1.425,35	1.449,52
LA RIOJA	1.510,63	1.716,90	1.425,14	1.642,19
MADRID	2.786,99	2.839,17	2.747,25	2.798,04
MURCIA	1.390,19	1.495,11	1.387,92	1.222,70
NAVARRA	1.661,03	1.792,16	1.624,43	1.630,20
PAIS VASCO	2.347,05	2.587,42	2.278,68	2.261,73
VALENCIA	1.539,03	1.585,84	1.515,68	1.485,19
NACIONAL	1.979,60	2.045,55	1.960,23	1.844,63

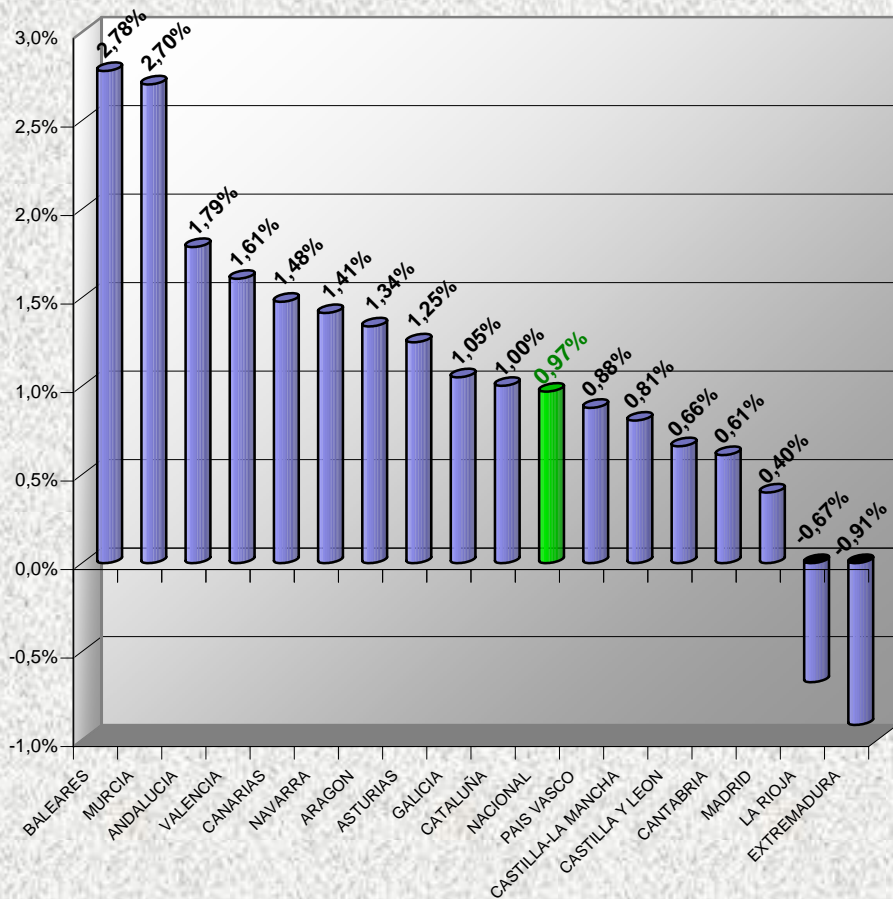


3º Trimestre 2007

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	136.519,06	153.509,61	127.941,63	131.098,07
ARAGON	143.801,09	181.468,13	133.287,97	129.122,39
ASTURIAS	118.508,87	126.241,25	115.259,12	110.706,26
BALEARES	183.447,34	188.244,75	183.954,51	148.106,48
CANARIAS	125.296,88	127.830,67	123.323,15	117.268,70
CANTABRIA	126.640,40	123.505,88	129.666,11	119.810,44
CASTILLA Y LEON	126.771,72	130.637,50	127.465,11	110.665,01
CASTILLA-LA MANCHA	134.964,89	144.102,29	133.161,78	115.219,87
CATALUÑA	189.635,13	212.998,81	183.721,19	164.386,93
EXTREMADURA	87.761,68	99.290,36	80.650,13	79.955,18
GALICIA	118.568,64	121.657,09	117.540,34	96.264,47
LA RIOJA	136.471,99	163.492,87	129.684,29	115.983,99
MADRID	225.510,76	244.999,88	215.328,38	194.939,99
MURCIA	128.516,37	143.066,18	125.276,23	117.485,25
NAVARRA	151.549,56	184.707,14	146.205,28	138.727,36
PAIS VASCO	171.558,64	196.766,78	166.590,53	154.929,05
VALENCIA	135.523,04	142.316,16	134.788,01	116.630,16
NACIONAL	153.892,76	166.189,34	150.262,25	133.974,85

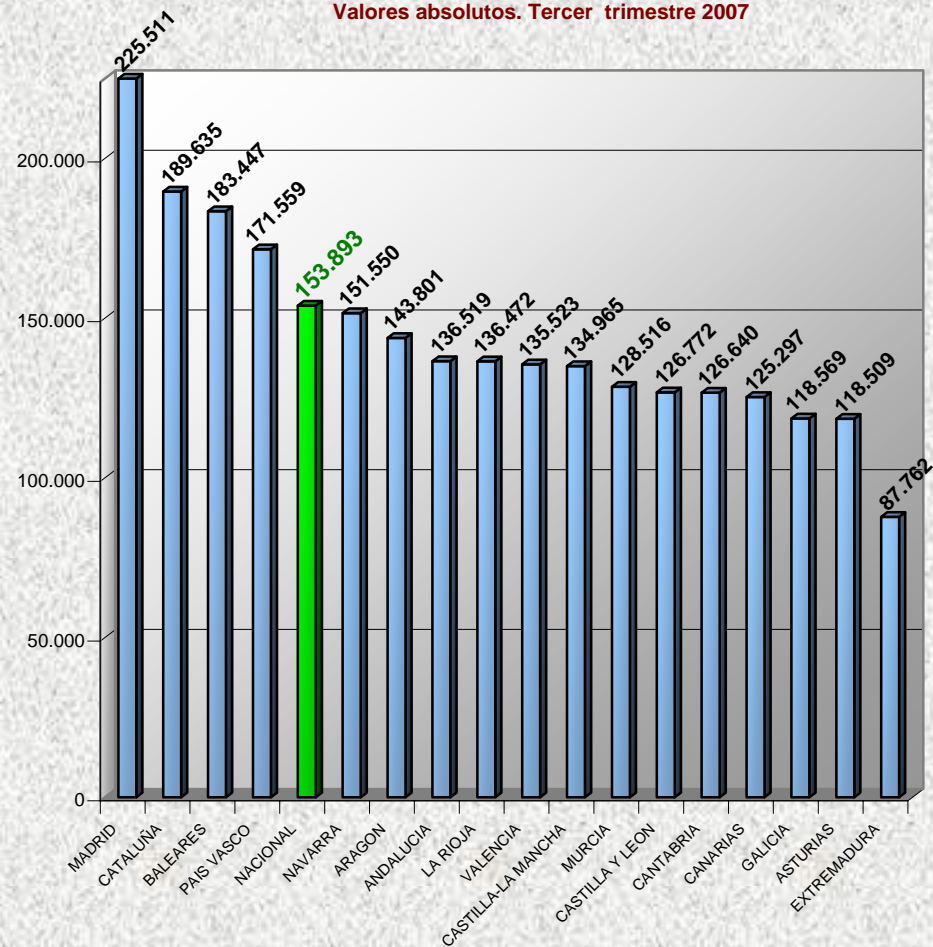
Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Tercer trimestre 2007



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Tercer trimestre 2007



TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

3º Trimestre 2007

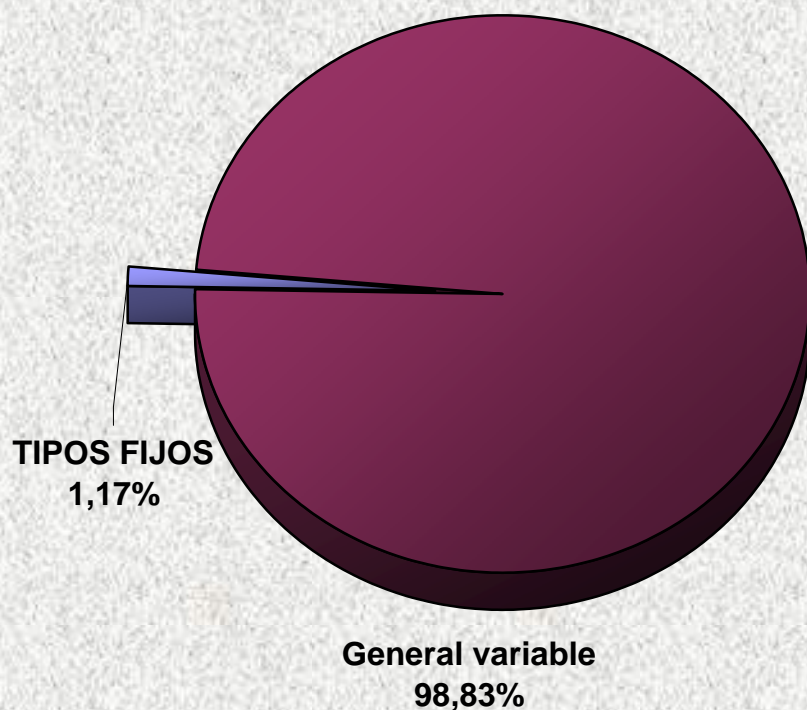
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	2,09	1,32	97,91	98,68	88,42	87,22	6,52	8,01	2,97	3,45
ARAGON	0,56	1,07	99,44	98,93	88,67	88,91	2,45	2,48	8,32	7,54
ASTURIAS	1,29	2,05	98,71	97,95	92,89	88,92	3,50	5,14	2,32	3,89
BALEARES	1,81	1,76	98,19	98,24	88,63	86,42	7,61	9,44	1,95	2,38
CANARIAS	0,52	0,53	99,48	99,47	87,31	86,68	8,54	9,88	3,63	2,91
CANTABRIA	0,76	1,21	99,24	98,79	92,82	93,42	4,13	4,02	2,29	1,35
CASTILLA Y LEON	0,77	1,06	99,23	98,94	91,78	90,01	4,76	4,88	2,69	4,05
CASTILLA-LA MANCHA	0,60	0,63	99,40	99,37	94,48	92,07	3,07	4,39	1,85	2,91
CATALUÑA	1,07	1,61	98,93	98,39	82,99	80,17	13,23	15,32	2,71	2,90
EXTREMADURA	0,38	0,41	99,62	99,59	85,66	80,26	6,74	8,65	7,22	10,68
GALICIA	1,79	1,47	98,21	98,53	92,83	91,51	2,55	3,57	2,83	3,45
LA RIOJA	1,24	1,30	98,76	98,70	92,54	86,44	1,43	4,00	4,79	8,26
MADRID	0,88	1,01	99,12	98,99	92,46	89,95	3,50	4,33	3,16	4,71
MURCIA	1,01	0,69	98,99	99,31	92,07	90,76	5,41	6,76	1,51	1,79
NAVARRA	1,66	1,52	98,34	98,48	91,71	92,26	5,83	5,30	0,80	0,92
PAIS VASCO	1,07	1,02	98,93	98,98	92,19	89,30	5,56	7,79	1,18	1,89
VALENCIA	0,97	0,98	99,03	99,02	93,30	91,13	4,07	5,58	1,66	2,31
NACIONAL	1,17	1,17	98,83	98,83	89,59	87,79	6,45	7,66	2,79	3,38

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología

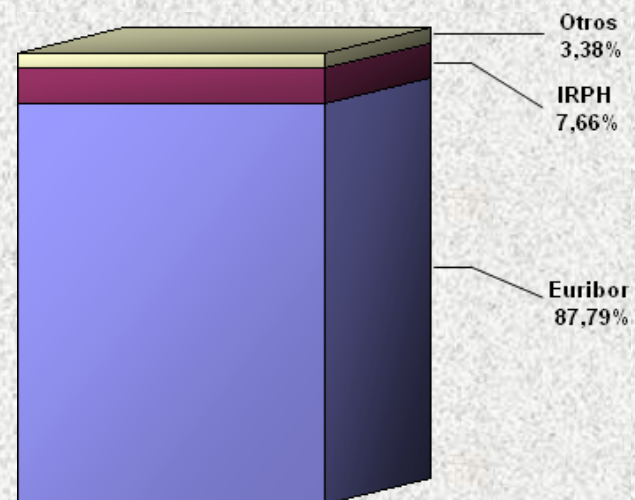


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Tercer trimestre 2007

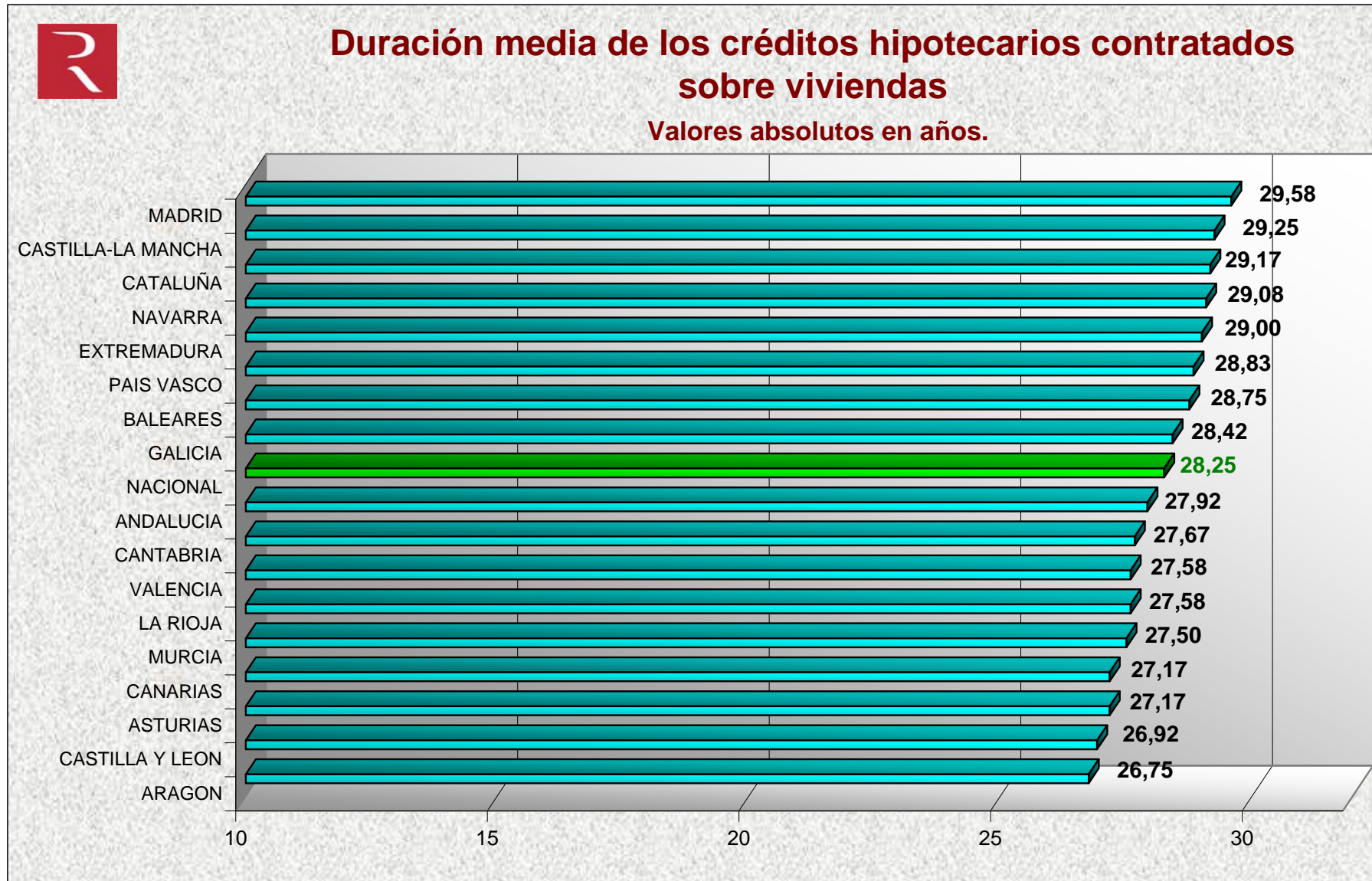


Estructura de los tipos variables



3º Trimestre 2007

	DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)			
	Duración media	Duración media por tipo de entidad concesionaria		
		Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	335	349	332	309
ARAGON	321	352	316	292
ASTURIAS	326	324	333	313
BALEARES	345	345	348	314
CANARIAS	326	317	335	332
CANTABRIA	332	343	327	289
CASTILLA Y LEON	323	338	318	308
CASTILLA-LA MANCHA	351	353	353	311
CATALUÑA	350	353	352	318
EXTREMADURA	348	359	343	306
GALICIA	341	342	344	297
LA RIOJA	331	342	331	308
MADRID	355	353	355	371
MURCIA	330	328	331	331
NAVARRA	349	348	354	341
PAIS VASCO	346	350	347	333
VALENCIA	331	337	333	302
NACIONAL	339	344	340	317



3º trimestre de 2.007

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO							
Hipoteca media	Tipo interés medio	Cuota mensual media		Coste salarial mensual medio *	% cuota hipotecaria respecto al coste salarial		
		Plazo 20 años	Plazo medio contratado		Plazo 20 años	Plazo medio contratado	
ANDALUCIA	136.519,06	4,86	890,44	745,76	1.508,58	59,03	49,43
ARAGON	143.801,09	4,79	932,42	795,66	1.746,48	53,39	45,56
ASTURIAS	118.508,87	4,76	766,48	648,39	1.677,72	45,69	38,65
BALEARES	183.447,34	4,92	1.202,58	994,83	1.534,08	78,39	64,85
CANARIAS	125.296,88	4,86	817,24	693,23	1.397,45	58,48	49,61
CANTABRIA	126.640,40	4,72	816,31	684,29	1.506,61	54,18	45,42
CASTILLA Y LEON	126.771,72	4,63	810,94	686,91	1.536,16	52,79	44,72
CASTILLA-LA MANCHA	134.964,89	4,69	867,76	707,78	1.483,43	58,50	47,71
CATALUÑA	189.635,13	4,94	1.245,23	1.023,17	1.879,15	66,27	54,45
EXTREMADURA	87.761,68	4,72	565,70	463,41	1.336,08	42,34	34,68
GALICIA	118.568,64	4,71	763,63	631,23	1.382,72	55,23	45,65
LA RIOJA	136.471,99	4,70	878,19	736,39	1.622,78	54,12	45,38
MADRID	225.510,76	4,68	1.448,70	1.174,65	2.004,16	72,28	58,61
MURCIA	128.516,37	4,97	846,02	714,87	1.404,29	60,25	50,91
NAVARRA	151.549,56	4,85	987,64	810,56	1.865,58	52,94	43,45
PAIS VASCO	171.558,64	4,75	1.108,65	911,70	1.872,57	59,20	48,69
VALENCIA	135.523,04	4,91	887,67	748,05	1.496,78	59,31	49,98
NACIONAL	153.892,76	4,83	1.001,23	832,64	1.686,18	59,38	49,38

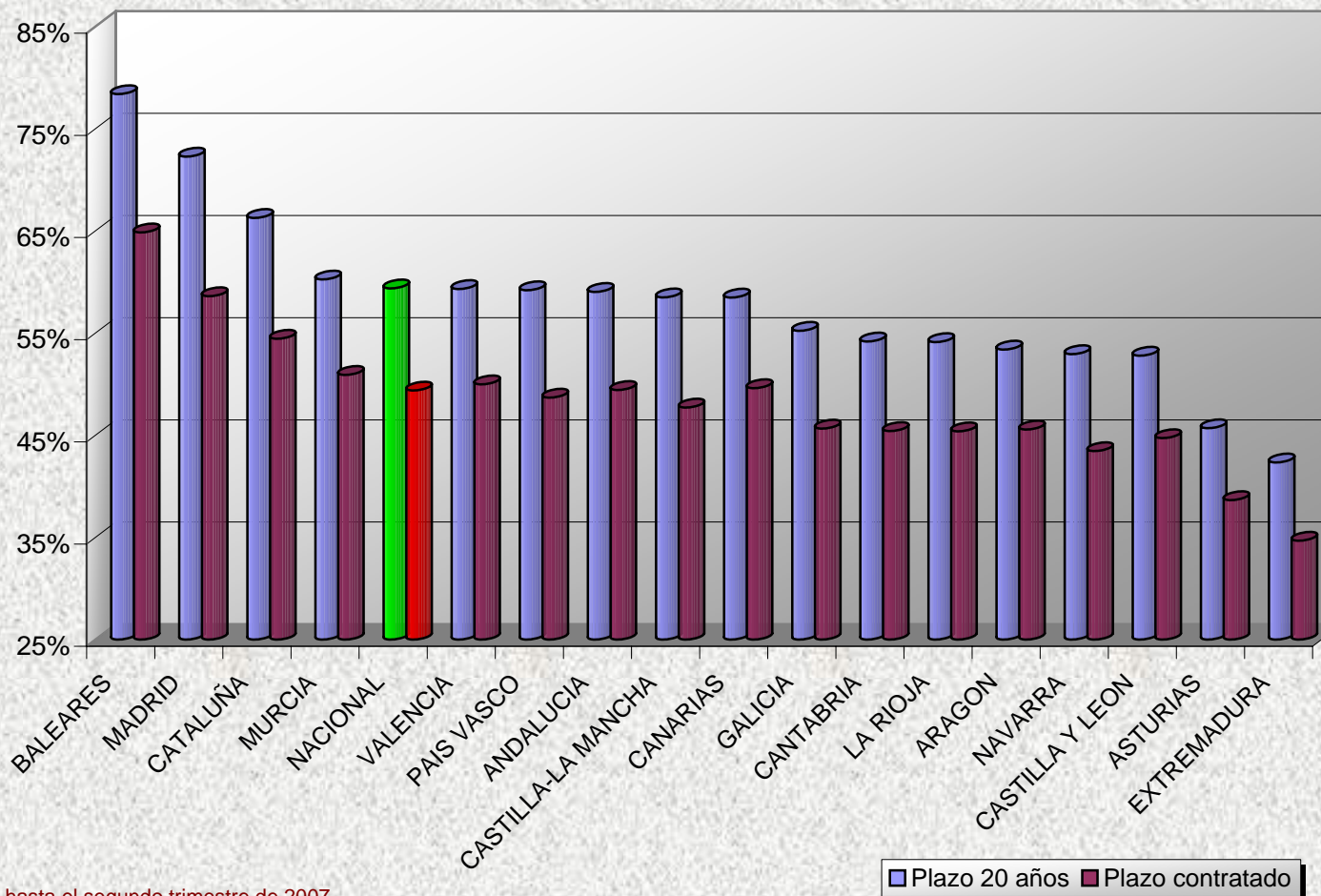
* Datos correspondientes al trimestre anterior

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



Porcentaje de la cuota mensual media respecto al coste salarial medio *

Tercer trimestre 2007



* Coste salarial medio anual hasta el segundo trimestre de 2007

IV. METODOLOGÍA

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.

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, 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.

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

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 compraventas 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”.

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.

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.

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.

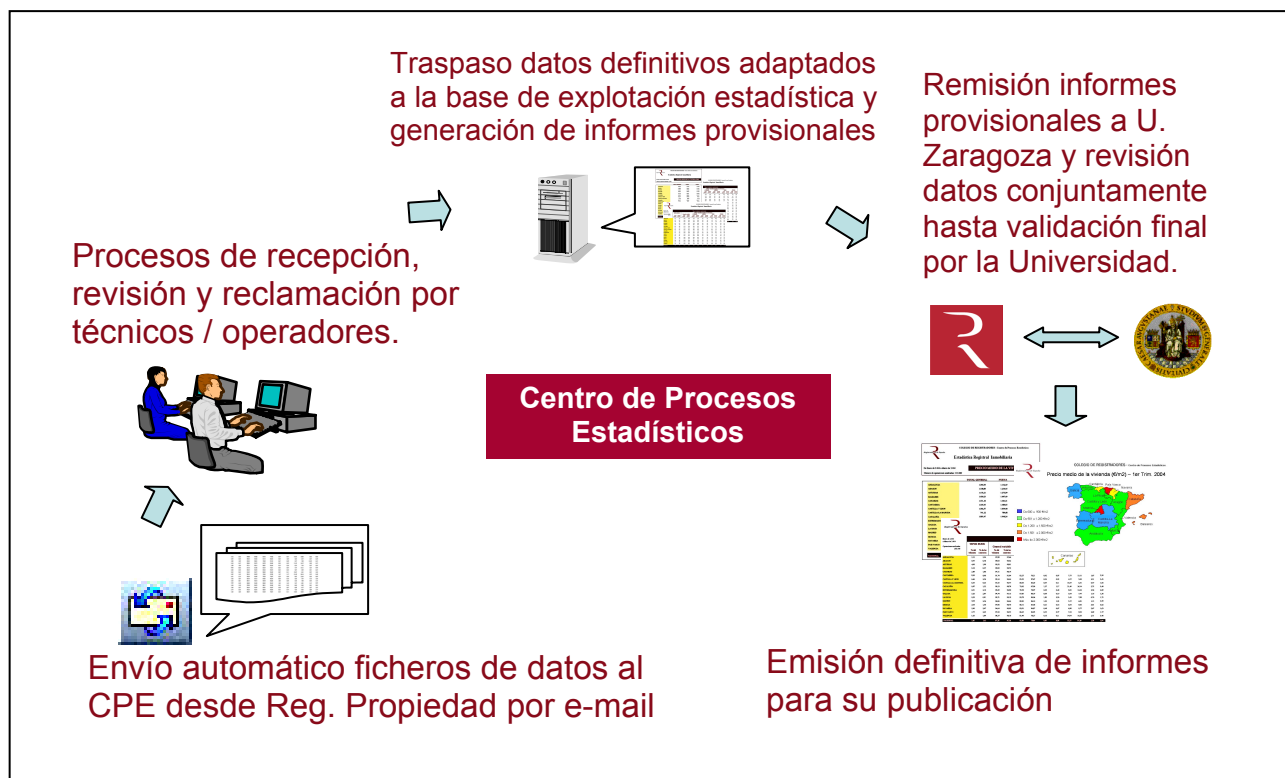
Tipos de interés

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

Indicadores 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).

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.

2. INFORMES

INFORMES DISPONIBLES TRIMESTRALMENTE

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA

Muestra el número de transacciones de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre transacciones de vivienda nueva y transacciones de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente a 1 de enero del año 2005. De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por 1.000, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada 1.000 habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor volumen informativo posible acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas realizadas en cada periodo. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad españoles, con transmisión del pleno dominio.

DISTRIBUCION DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de 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.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de 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.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD CONCESIONARIA

Este Informe proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Para ello se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre 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. De este modo se observa la situación y evolución del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. De igual modo, mide el endeudamiento hipotecario general, así como una desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras). Con ello se proporciona información detallada acerca del grado de endeudamiento contraído con cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, se refleja la política de financiación y riesgo asumido por las mismas.

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 con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

Recoge la situación y evolución del volumen de nuevo crédito hipotecario medio contratado por cada transacción de vivienda, suministrando el importe medio general, así como diferenciando los importes medios dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras). Al igual que el informe anterior informa acerca del grado de endeudamiento, pero, en este caso, medido en relación a cada transacción de vivienda.

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 vuelve a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Permite comprobar 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 diferencia entre tipos de interés fijos y tipos de interés variables, y, dentro de estos últimos, atendiendo a las distintas modalidades de índices de referencia comúnmente utilizadas: EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros. 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.

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

Suministra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios con carácter general, así como para cada tipo de entidad financiera concesionaria, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras. En consecuencia, 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.

Con ello, entre otros importantes aspectos, se podrá comprobar cómo, ante un incremento de 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 tenderá a 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.

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

Este Informe 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 supuestos distintos: de una parte, un periodo de contratación del crédito hipotecario de veinte años y, de la otra, el período medio efectivamente contratado en cada ámbito geográfico analizado.

El porcentaje que representa la “cuota hipotecaria mensual media”, calculada en base a los dos supuestos anteriores, con respecto al “coste salarial mensual medio”.

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 atendiendo al desembolso que debe realizar en cada momento el comprador. Esta variable es una de las informaciones más importantes en el ámbito inmobiliario e hipotecario español.

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 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, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴

INFORMES DISPONIBLES ANUALMENTE

SUPERFICIE MEDIA (m²)

Permitirá observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporcionará información relativa al tamaño medio general de la vivienda, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas nuevas, distinguiendo según criterio de protección (libres y protegidas), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE

Proporcionará 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, Trasteros, Naves industriales y Bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente Informe permitirán conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación. La identificación de las características asociadas al solicitante de la financiación para cada una de las naturalezas de bienes inmuebles, supondrá la posibilidad de conocer las variables vinculadas al riesgo en la concentración del crédito hipotecario para el sector financiero.

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. GRADO DE PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS

Mostrará 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 obtendrá 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, podrá observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Este Informe indicará 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, trasteros y naves industriales). Esta información permitirá 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.