

# **Estadística** Registral Inmobiliaria

## Primer Trimestre 2006



## ÍNDICE

<b>I. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
1. NÚMERO DE COMPRAVENTAS	3
2. PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA	4
3. INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS	5
4. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA	5
5. DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA	6
6. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO	6
7. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA	7
8. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA	8
9. DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA	8
10. CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO	9
<b>II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN</b>	<b>11</b>
<b>III. INFORMES</b>	<b>22</b>
<b>IV. METODOLOGÍA</b>	<b>44</b>
1. OBJETIVOS	44
2. INFORMES	48

# I. RESUMEN EJECUTIVO

Se indican a continuación las principales conclusiones de los informes presentados, con una breve referencia inicial al número de compraventas.

## 1. NÚMERO DE COMPRAVENTAS

El número de compraventas de vivienda que ha sido procesado durante el primer trimestre del año 2006 ha sido de 255.151. Tomando las transacciones de los últimos doce meses al cierre del primer trimestre del año 2006 se alcanzaron 1.009.192. En todos los casos se consideran transacciones de acuerdo a los criterios identificados en la metodología, es decir, con la transmisión del 100% de la propiedad. Estos resultados suponen un incremento en el número de transacciones procesadas durante el último trimestre con respecto al cuarto trimestre del año 2005, concretamente del 9,35%.

Atendiendo a la distinción de vivienda en función del grado de uso (nueva versus usada), el mayor grado de actividad inmobiliaria, tal y como se viene reflejando en el informe de "distribución de transacciones de vivienda" corresponde a la vivienda usada. Existen excepciones a esta situación general, correspondiendo a las comunidades autónomas con mayor grado de renovación inmobiliaria, como son los casos de Andalucía, Canarias, Cataluña y Navarra, para las que el número de transacciones de vivienda nueva supera a la usada en el último trimestre.

Las comunidades autónomas con mayor grado de actividad inmobiliaria en términos absolutos durante el primer trimestre del año 2006 han sido Andalucía (47.595), Cataluña (44.418), Valencia (37.511) y Madrid (30.475).

Comparando el número de transmisiones interanuales con la población de cada comunidad autónoma se comprueba cómo el mayor nivel de actividad inmobiliaria relativo (por cada 1.000 habitantes) a lo largo del último año lo han presentado Valencia (31,87), Murcia (27,10), Cantabria (26,88), Baleares (26,65) y La Rioja (26,43).

CC.AA.	1er Trimestre 2006			Interanual (1er Ttre.2006)		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
ANDALUCIA	23.809	23.786	47.595	94.360	97.845	192.205
ARAGON	3.213	3.703	6.916	12.768	16.106	28.874
ASTURIAS	2.676	2.721	5.397	9.454	10.827	20.281
BALEARES	3.178	3.279	6.457	12.656	13.549	26.205
CANARIAS	7.430	5.118	12.548	27.081	21.096	48.177
CANTABRIA	1.682	1.910	3.592	7.002	8.112	15.114
CASTILLA Y LEON	4.962	6.925	11.887	20.844	29.761	50.605
CASTILLA-LA MANCHA	2.973	7.327	10.300	11.141	29.764	40.905
CATALUÑA	23.255	21.163	44.418	89.658	81.518	171.176
EXTREMADURA	1.797	2.936	4.733	6.929	12.281	19.210
GALICIA	5.150	5.672	10.822	21.140	24.062	45.202
LA RIOJA	708	1.143	1.851	3.079	4.878	7.957
MADRID	10.207	20.268	30.475	37.427	74.179	111.606
MURCIA	4.230	5.203	9.433	14.908	21.293	36.201
NAVARRA	1.619	918	2.537	6.354	3.915	10.269
PAIS VASCO	3.187	5.492	8.679	14.305	21.331	35.636
VALENCIA	14.429	23.082	37.511	53.856	95.713	149.569
<b>Nacional</b>	<b>114.505</b>	<b>140.646</b>	<b>255.151</b>	<b>442.962</b>	<b>566.230</b>	<b>1.009.192</b>

## 2. PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA

El precio medio declarado de la vivienda, durante el primer trimestre del año 2006, alcanzó los 1.916,13 €/m<sup>2</sup>. La vivienda nueva se situó en los 1.919,75 €/m<sup>2</sup> y la usada en los 1.913,05 €/m<sup>2</sup>. Por comunidades autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m<sup>2</sup>, han sido Cataluña (2.902,69 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.852,76 €/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.802,63 €/m<sup>2</sup>), incorporándose por primera vez al "club de los 2.000 €/m<sup>2</sup>" Aragón, con 2.007,37 €/m<sup>2</sup>. En cuanto a las comunidades autónomas más baratas, han sido Extremadura (843,72 €/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (1.129,05 €/m<sup>2</sup>), Murcia (1.131,63 €/m<sup>2</sup>) y Galicia (1.283,35 €/m<sup>2</sup>).

Tomando los resultados de precios medios interanuales se ratifica el mantenimiento de la tendencia alcista de precios de la vivienda, presentando unas tasas de variación trimestral e interanual con cuantías ligeramente superiores a las del trimestre anterior. Concretamente, en cuanto a la evolución durante el primer trimestre del año 2006 se ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 4,01%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios en un 3,18%, mientras que la usada lo ha hecho en un 4,67%. Las comunidades autónomas con mayores incrementos de precios para el primer trimestre del año 2006, por encima del 5%, han sido Aragón (7,68%), Asturias (5,57%), Galicia (5,56%), La Rioja (5,48%) y Navarra (5,04%). Por lo que respecta a las comunidades autónomas con mayores cuantías de precios en términos absolutos, el comportamiento ha sido dispar ya que mientras Cataluña mantenía la fuerza alcista, con un incremento del 4,84%, País Vasco y Madrid presentaban menores tasas de crecimiento, con un 1,85% y 2,30%, respectivamente. En todas las comunidades autónomas las tasas de variación han sido positivas, con la única excepción de Murcia (-0,44%), manteniéndose la tendencia alcista del precio de la vivienda, con independencia del ámbito geográfico.

En cuanto a la evolución interanual de precios de la vivienda, la tasa de variación ha sido del 15,89% para el total general. Recordemos que al cierre del cuarto trimestre del año 2005 era del 15,71%, en el tercer trimestre del 16,16%, en el segundo trimestre del 15,87% y en el primer trimestre del 16,55%. En consecuencia, resulta evidente la estabilización de las tasas interanuales de incremento de precios de la vivienda para el total nacional en unas cuantías ligeramente superiores al 15%, ratificándose la perspectiva de mantenimiento de las tasas de crecimiento del precio de la vivienda. La vivienda nueva ha incrementado sus precios declarados en un 12,05%, mientras que la usada ha mantenido su mayor recorrido presentando una cuantía del 18,96%. Las comunidades autónomas con un mayor incremento de precios declarados durante el último año, superando el 20%, son Aragón (29,81%), La Rioja (26,88%), Galicia (24,51%), Cataluña (23,96%) y Castilla-La Mancha (21,64%). Por su parte, Baleares es la única comunidad autónoma con una tasa interanual negativa, concretamente del 0,90%, encontrándose con una tasa de crecimiento interanual del precio de la vivienda de un solo dígito cuatro comunidades autónomas, concretamente Canarias (4,71%), Murcia (6,14%), Madrid (7,22%) y Cantabria (8,24%).

Tomando exclusivamente las capitales de provincia, el precio medio declarado de la vivienda ha continuado su fuerza alcista, superando en el primer trimestre del año 2006 los 2.300 €/m<sup>2</sup>, alcanzando los 2.357,40 €/m<sup>2</sup>. Las capitales de provincia más caras, por encima de los 2.500 €/m<sup>2</sup>, son San Sebastián (4.385,10 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (4.213,79 €/m<sup>2</sup>), Madrid (3.374,53 €/m<sup>2</sup>), Vitoria (2.921,77 €/m<sup>2</sup>) y Bilbao (2.914,84 €/m<sup>2</sup>). Además, por encima de los 2.000 €/m<sup>2</sup> están Pamplona, Santander, Zaragoza, Burgos, Gerona, Logroño y Cádiz. Por el contrario, como capital de provincia más barata está Orense (1.056,26 €/m<sup>2</sup>), seguida a poca distancia de Cuenca, Ceuta, Badajoz y Melilla. En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda en las capitales de provincia, durante el primer trimestre del año 2006, el incremento ha sido del 3,79%, y durante los últimos doce

meses del 14,77%, resultando en ambos casos ligeramente inferior a las tasas de crecimiento de precios de las comunidades autónomas (4,01% y 15,89%, respectivamente).

### 3. INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS

El precio medio declarado de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y los últimos doce meses al cierre del primer trimestre del año 2006, se ha incrementado un 15,89%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,75%. Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 2,50%<sup>1</sup>, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio declarado de la vivienda, dando lugar a una reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles teniendo en cuenta exclusivamente estas dos variables.

Desde una perspectiva de inversión, la vivienda, tal y como viene siendo habitual en los últimos años, se ha vuelto a comportar como un activo muy rentable al presentar la citada tasa de crecimiento interanual del 15,89%. En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 3,39%, 10 años 3,58% y 15 años 3,64%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad prácticamente cinco veces mayor que la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en comparación con el mercado de capitales (IBEX-35), la vivienda ha tenido una rentabilidad muy inferior durante el último año ya que el IBEX-35 presentó una revalorización en dicho periodo del 28,03%. En consecuencia, en el último año al cierre del primer trimestre del año 2006 el mercado de capitales, sintetizado en el IBEX-35, ha sido la mejor alternativa de inversión. Considerando distintos ámbitos geográficos la revalorización de la vivienda en dicho periodo ha sido superior a la del IBEX-35 únicamente en Aragón.

### 4. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el primer trimestre, corresponde a vivienda usada, con un 54,10%, representando las transacciones de vivienda nueva un 45,90%, de las que el 41,67% del total general son nuevas libres y el 4,23% nuevas protegidas. Estos resultados son similares a los del trimestre anterior, donde la vivienda usada contaba con un 52,91%, la vivienda nueva libre un 43,24% y la vivienda nueva protegida un 3,85%. En consecuencia se ha incrementado ligeramente el peso relativo de transacciones de vivienda usada, reduciéndose la compraventa relativa de vivienda nueva, especialmente libre.

Por comunidades autónomas, Canarias, Cataluña y Navarra rompen con la estructura general de mayor número de transacciones 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 de transacciones de vivienda usada) están Castilla-La Mancha (67,67%), País Vasco (66,08%), Madrid (63,50%) y La Rioja (62,56%).

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de transacciones porcentuales de vivienda protegida durante el último trimestre, por

---

<sup>1</sup> Resultado interanual del cierre del cuarto trimestre del año 2005.

encima del 5%, son Navarra (17,81%), Extremadura (9,97%), Castilla-La Mancha (5,86%), Andalucía (5,82%) y Canarias (5,54%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, encontramos únicamente a Baleares, con un 0,77%.

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el primer trimestre del año 2006, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 54,04%, seguidas de los Bancos, con un 39,22% y Otras entidades financieras, con un 6,74%. Analizando los resultados por comunidades autónomas, únicamente en Canarias y País Vasco los Bancos superan a las Cajas de Ahorro en contratación de nuevo crédito hipotecario.

El análisis de la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria durante el primer trimestre del año 2006 muestra cómo, para el ámbito geográfico nacional, se sigue manteniendo el fuerte ritmo de crecimiento de la cuota de mercado del nuevo crédito hipotecario por parte de las Cajas de Ahorro al conseguir en dicho periodo un nuevo incremento de su cuota de mercado, en esta ocasión del 0,78%, lo que ha supuesto un recorte para el resto de agrupaciones de entidades financieras, concretamente de un 0,14% en los Bancos y un 0,64% en Otras entidades financieras.

En cuanto a la evolución de los últimos doce meses, se ha producido un incremento en la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro del 3,83%, correspondiéndose con la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-3,22%) y Otras entidades financieras (-0,61%). En consecuencia, las Cajas de Ahorro siguen incrementando progresivamente el diferencial de cuota de mercado en contratación de nuevos créditos hipotecarios con respecto a los Bancos, que pierden cuota de mercado en este ámbito de actividad. Este proceso se viene produciendo desde el cambio de tendencia del tercer trimestre del año 2004. Hasta entonces las tasas de crecimiento trimestrales de la cuota de mercado hipotecario mostraban un progresivo recorte de cuota de mercado de los Bancos con respecto a las Cajas de Ahorro.

## **6. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DE VIVIENDA COMPRADO**

El importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el primer trimestre del año 2006, se ha situado en los 1.686,24 €/m<sup>2</sup>. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda es concedido por los Bancos, con 1.710,87 €/m<sup>2</sup>, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.693,65 €/m<sup>2</sup>, y Otras entidades financieras, con 1.509,77 €/m<sup>2</sup>. Esta estructura de resultados, con predominio de mayores importes medios en los Bancos, se mantiene la lo largo de todos los trimestres.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor nivel 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 (Madrid, Cataluña y País Vasco). Concretamente, Madrid supera

nuevamente los 2.500 €/m<sup>2</sup>, alcanzando los 2.659,78 €/m<sup>2</sup>, seguida de Cataluña, con 2.377,28 €/m<sup>2</sup>, y País Vasco, con 2.117,65 €/m<sup>2</sup>. Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup>, encontramos únicamente a Extremadura (777,41 €/m<sup>2</sup>). En consecuencia, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos vuelven a ser Madrid y Extremadura, con un 29,23% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el primer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,56%, sensiblemente superior al del cuarto trimestre del año 2005. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos positivos y relativamente similares. Concretamente, la que mayor incremento ha sufrido han sido las Cajas de Ahorro, con un 3,94%, seguidas de los Bancos, con un 3,34%, y Otras entidades financieras, con un 1,92%.

En los últimos doce meses el incremento ha sido del 12,33%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, el mayor incremento en el último año se ha producido nuevamente en las Cajas de Ahorro (14,31%), seguidas de los Bancos (11,28%) y Otras entidades financieras (7,66%).

## **7. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA**

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el primer trimestre del año 2006, se ha situado en los 137.729,00 €. 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, con 147.821,96 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 134.608,52 €, y Otras entidades financieras, con 115.350,93 €.

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, Madrid con 207.455,01 €, Cataluña con 167.095,69 €, País Vasco con 151.703,67 € y Baleares con 151.313,21 €. De hecho ya prácticamente todas las comunidades autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura (86.698,62 €).

De nuevo 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 41,79% del que asume un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid.

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 2,94%, en línea con las de los tres últimos trimestres (2,79%, 2,98% y 3,04%, respectivamente). Esta circunstancia ratifica la percepción de incremento del endeudamiento hipotecario en cuantías estables próximas al 3% trimestral. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos y Cajas. Concretamente, el mayor incremento se ha producido, al igual que el trimestre anterior, en los Bancos, con un 3,52%, seguido de las Cajas de Ahorro, con un 2,88%, y Otras entidades financieras, con un 0,26%.

Globalmente, en los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 12,27%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos (13,43%), seguidos de las Cajas de Ahorro (12,95%) y Otras entidades financieras (6,39%).

## 8. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Los resultados muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 98,63% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,37% 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 83,86% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 11,62% de los contratos a IRPH, quedando un 3,15% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a la de trimestres anteriores, consolidándose la estructura actual de contratos a tipo de interés fijo y variable, con un progresivo incremento de 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.

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 ninguna comunidad autónoma cuenta con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, aproximándose Canarias, con un 3,85%, y Cantabria, con 3,68%. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, se encuentran los casos de Cataluña, con un 21,29%, y Baleares, con 15,17%.

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante los últimos doce meses, con distinción entre tipos fijos y variables, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en un 0,60% de peso relativo. En cuanto a la evolución de los índices de referencia, se observa cómo la variación también ha sido muy reducida, con una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR (3,40%), para la mayoría de comunidades autónomas, reduciéndose los contratos a IRPH (-1,27%) y Otros índices de referencia (-1,17%).

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

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda sigue incrementándose espectacularmente. Concretamente, para el primer trimestre del año 2006 la duración media se ha situado en los 315 meses (26 años y 3 meses). Recordemos que los resultados del primer trimestre del año 2005 fueron de 298 meses (24 años y 10 meses), los del segundo trimestre 301 meses (25 años y 1 mes), los del tercer trimestre 306 meses (25 años y 6 meses) y los del cuarto trimestre 309 meses (25 años y 9 meses).



Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, de los precios de la vivienda, 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 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 ha vuelto a presentar en las Cajas de Ahorro, con 318 meses (26 años y 6 meses), seguidas de los Bancos, con 313 meses (26 años y 1 mes) y Otras entidades financieras, con 301 meses (25 años y 1 mes).

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 324 meses de duración media (27 años), Cataluña (331 meses; 27 años y 7 meses), Madrid (330 meses; 27 años y 6 meses) y Baleares (324 meses; 27 años). En este trimestre ya prácticamente la totalidad de comunidades autónomas sobrepasan los 25 años de media, concretamente dieciséis de las diecisiete.

El análisis de evolución, para el primer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,32%, ligeramente superior al del cuarto y tercer trimestre del año 2005 (1% y 1,01%, respectivamente). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en Bancos, con un 1,33%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 1,30%, y Otras entidades financieras, con un 0,34%.

Durante los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 4,41%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro (4,70%), seguidas de Bancos (3,74%) y Otras entidades financieras (2,42%).

## **10. CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO**

La cuota hipotecaria mensual media, para el primer trimestre del año 2006, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 789,23 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 46,93%<sup>2</sup>. Recordemos que en el cuarto trimestre del año 2005 la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 749,59 €, en el tercer trimestre en los 750,68 €, en el segundo trimestre en los 709,21 € y en el primer trimestre en los 692,10 €. Asimismo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el cuarto trimestre del año 2005 se situó en el 50,32%, en el tercer trimestre en el 47,65%, en el segundo trimestre en el 47,48% y en el primer trimestre en el 42,17%. En consecuencia se ha incrementado significativamente la cuota mensual media, reduciéndose su porcentaje respecto al coste salarial medio.

<sup>2</sup> Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del primer trimestre del año 2006, se han utilizado los correspondientes al cuarto trimestre del año 2005.

Este incremento es consecuencia, fundamentalmente, del progresivo incremento del precio de la vivienda, que tiene su correspondiente repercusión sobre el incremento del importe de la hipoteca mensual media y, en consecuencia, sobre el incremento de la cuota hipotecaria mensual media. Sin embargo, el efecto sobre su porcentaje respecto al coste salarial se ha reducido como consecuencia del incremento de los salarios.

Considerando un plazo de contratación variable (duración media del primer trimestre del año 2006), la cuota hipotecaria mensual media, lógicamente, presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del diferencial entre los plazos de contratación y el plazo fijo de 20 años, alcanzando los 656,62 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 39,04%.

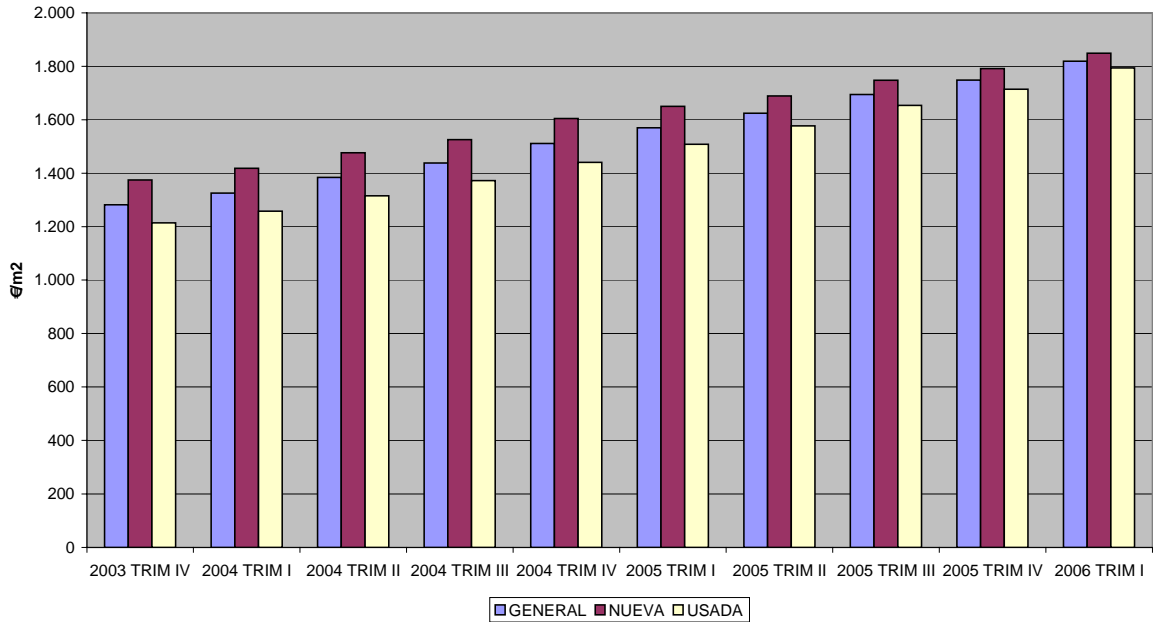
Por comunidades autónomas y considerando un plazo de contratación fijo de 20 años, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media vuelve a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, por encima de los 800 €, Madrid (1.170,00 €), Cataluña (946,73 €), País Vasco (865,82 €) y Baleares (864,65 €). 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 debajo de los 600 €, de Extremadura (493,51 €) y Asturias (591,84 €). Tomando un plazo de contratación variable, esta estructura de comunidades autónomas se mantiene.

El análisis de 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 primer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,39% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,28% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Recordemos que en el cuarto trimestre del año 2005 se produjo un incremento del 2,61% en la cuota hipotecaria mensual media, en el tercer trimestre del 2,89%, en el segundo trimestre del 2,76% y en el primer trimestre del 2,58%. Asimismo, en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio el incremento en el cuarto trimestre del año 2005 fue del 0,65%, en el tercer trimestre del 1,24%, en el segundo trimestre del 1,21% y en el primer trimestre del 1,11%. En consecuencia se está viviendo un proceso de progresivo incremento de ambas variables. Para un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado en un 2,52% y el porcentaje respecto al coste salarial un 0,74%.

A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha producido un incremento del 12,16% en la cuota hipotecaria mensual media y del 4,38% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Tomando un plazo de contratación variable dichos incrementos han sido del 8,98% y 2,62%, respectivamente.

## II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN

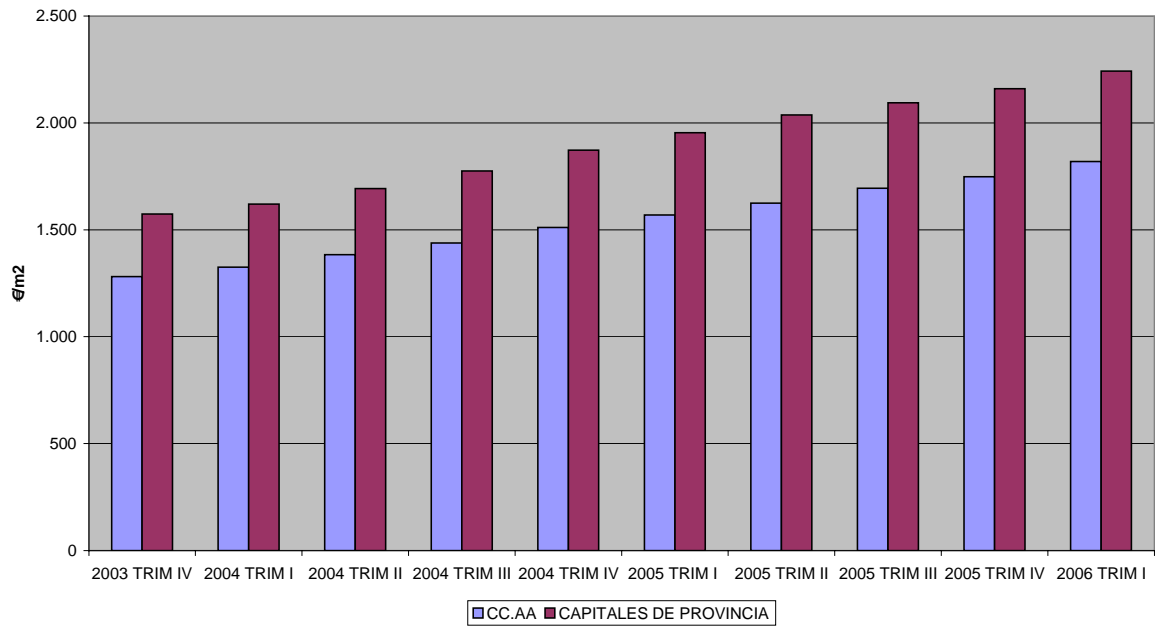
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. TOTAL NACIONAL (€/m<sup>2</sup>; precio medio interanual)



EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (%)



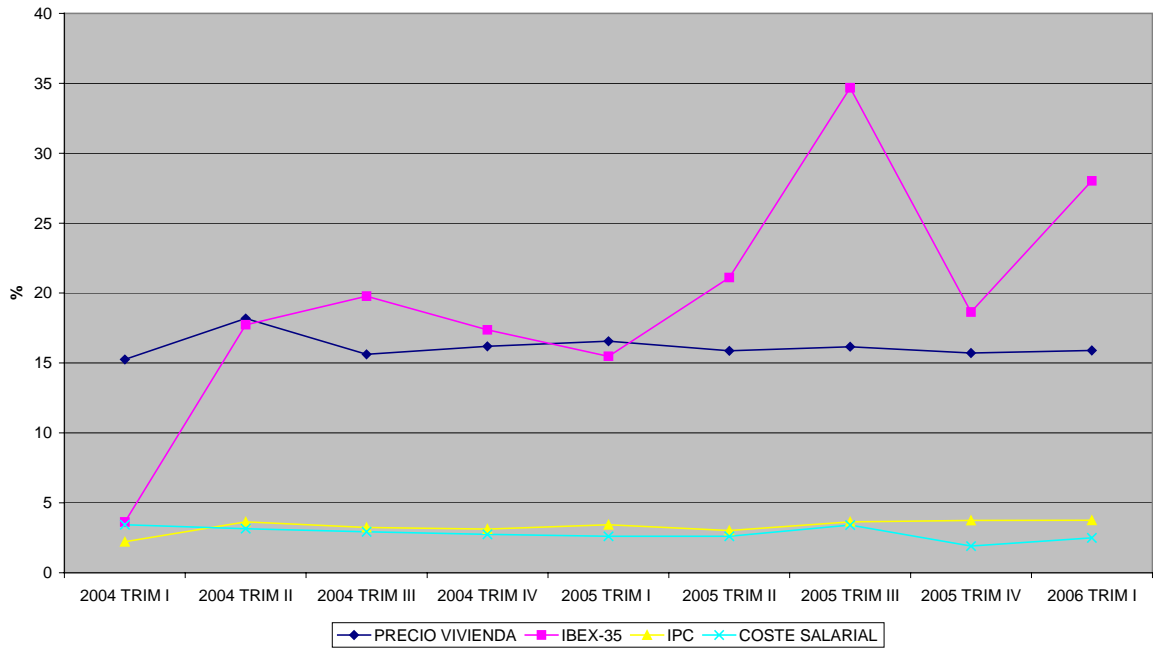
**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>; precio medio interanual).  
CCAA vs CAPITALES DE PROVINCIA**



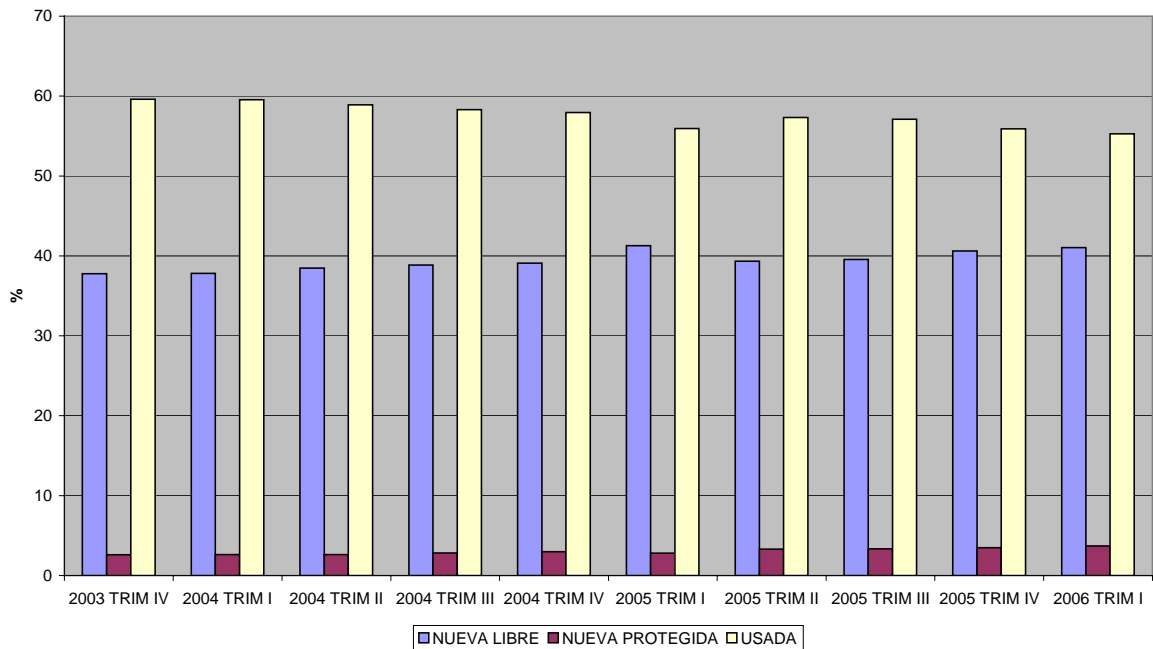
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA. CCAA  
vs CAPITALES DE PROVINCIA**



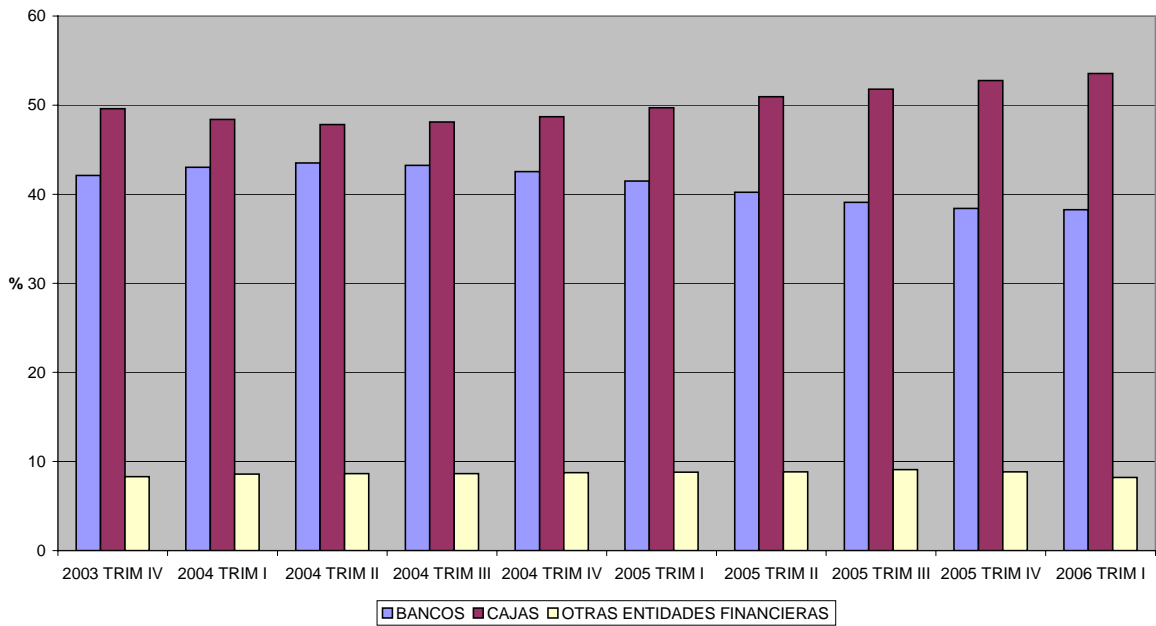
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA vs IBEX-35 vs IPC vs COSTE SALARIAL



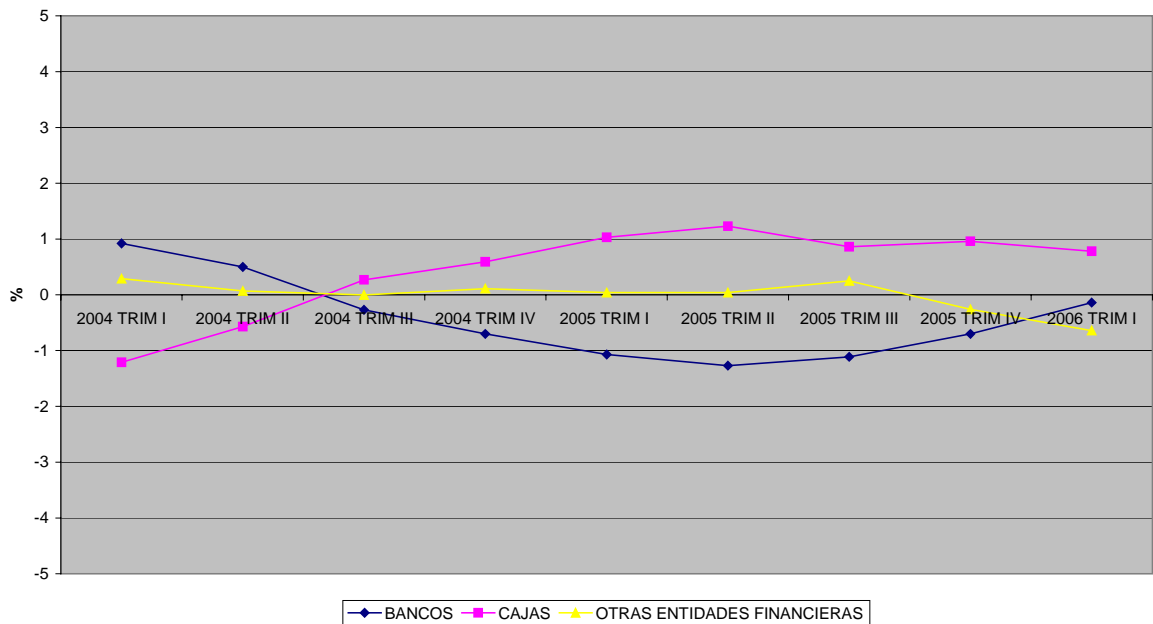
EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA



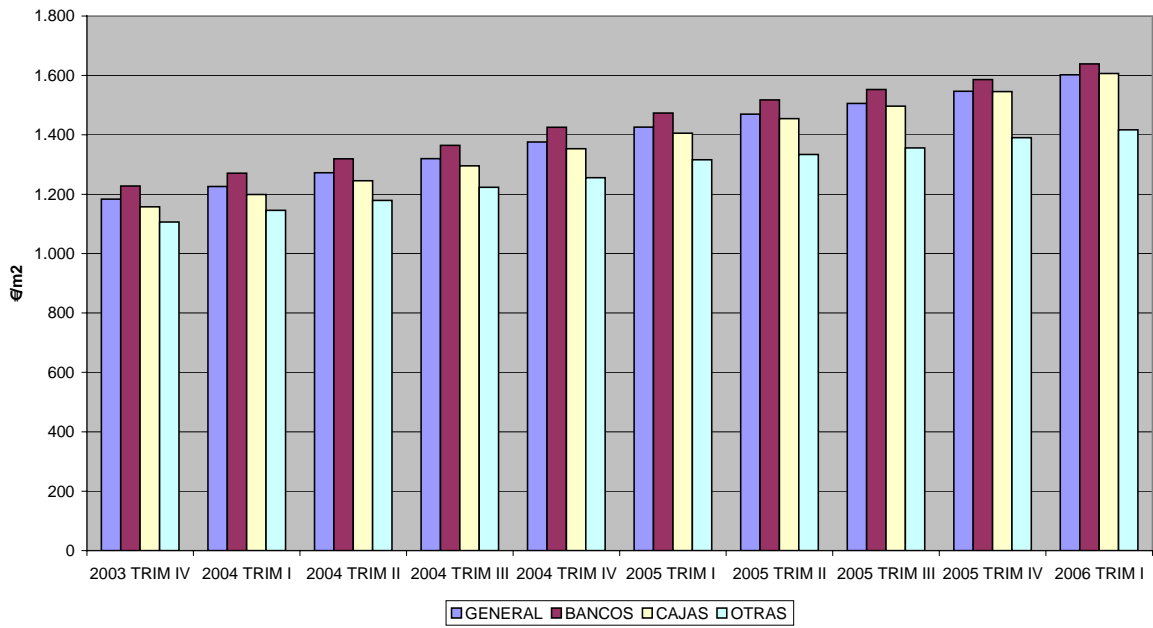
**EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA**



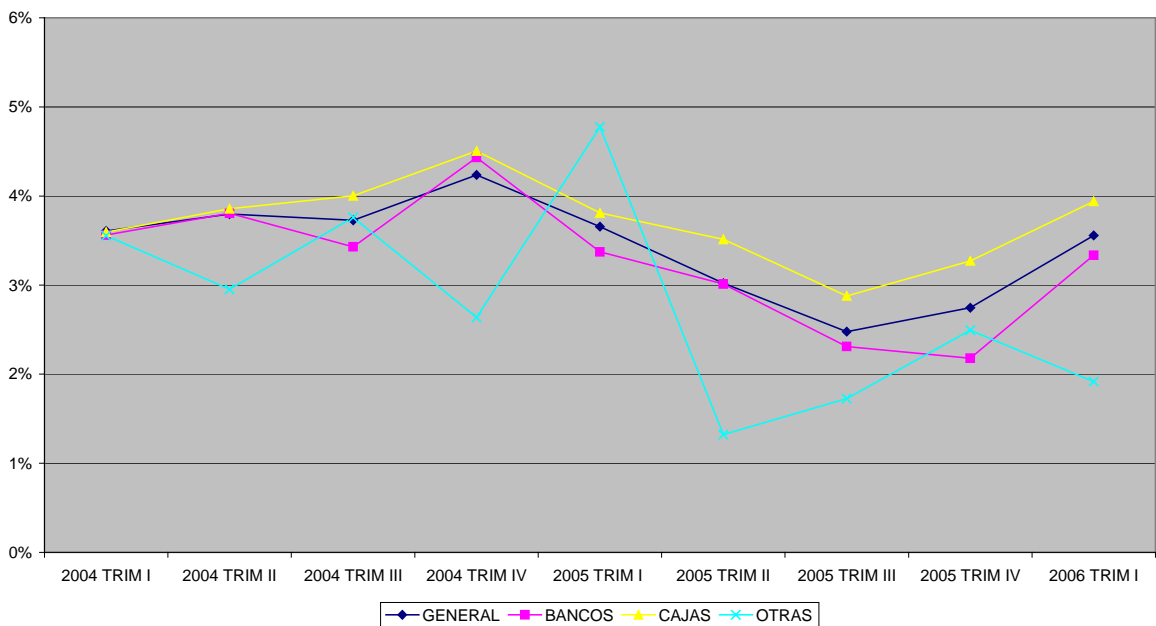
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA CUOTA DE MERCADO DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA**



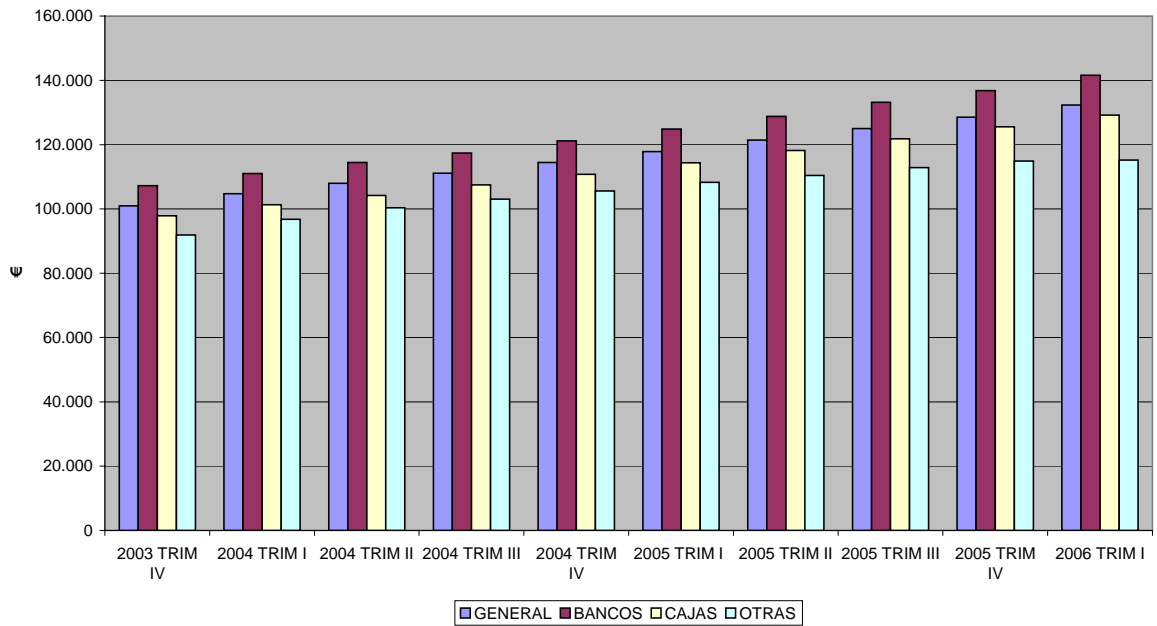
**EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO**



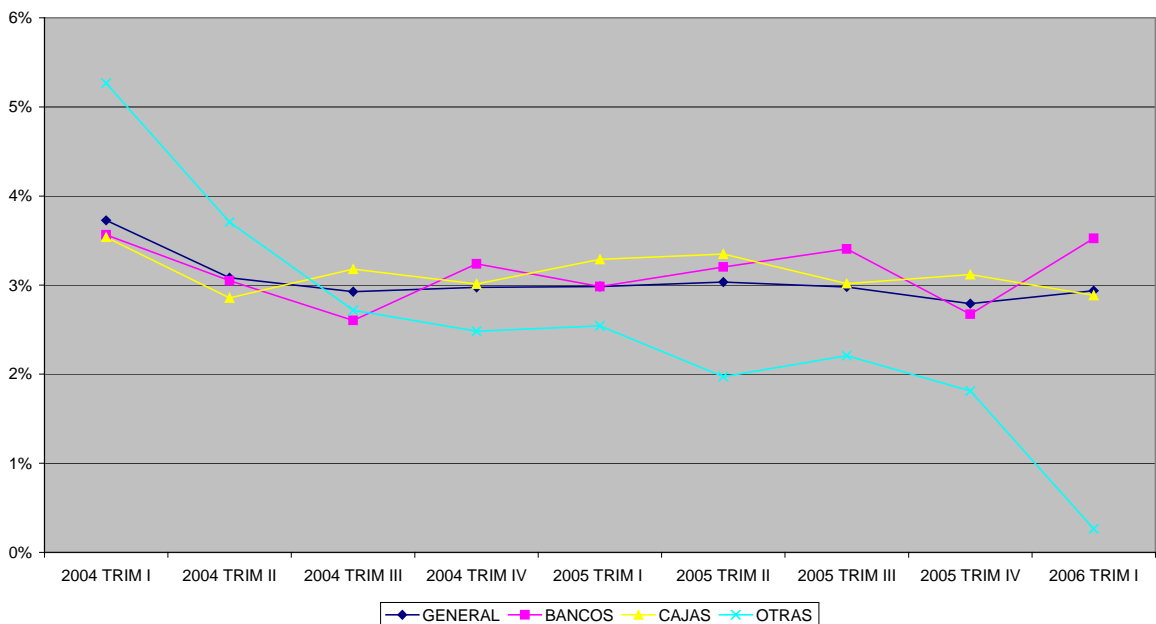
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO**



**EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA**

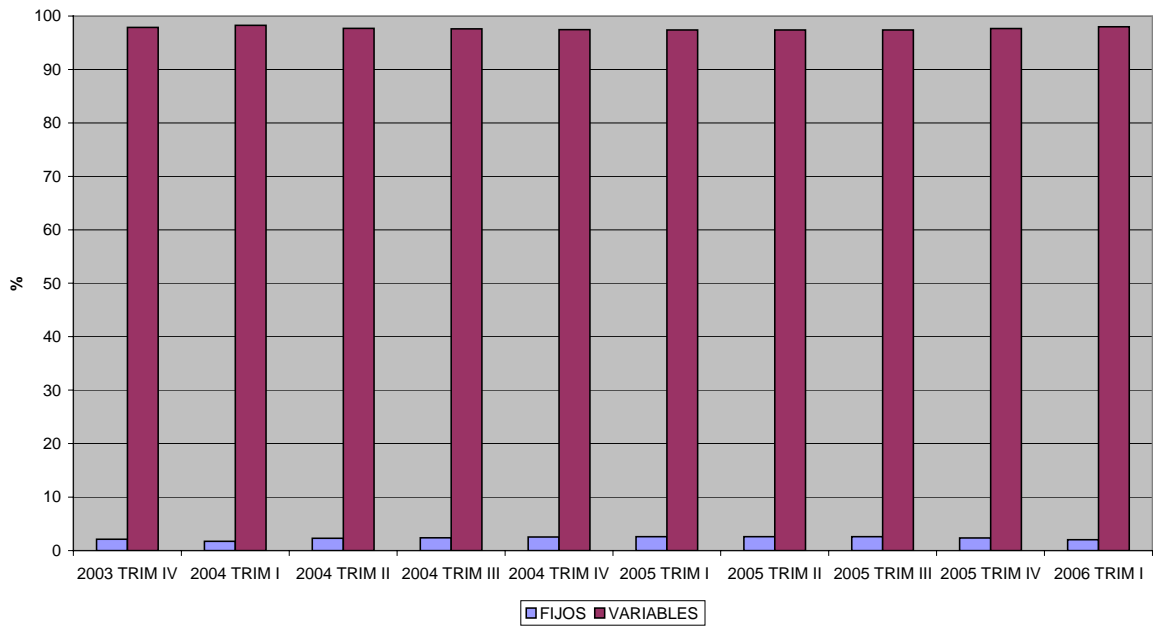


**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA**

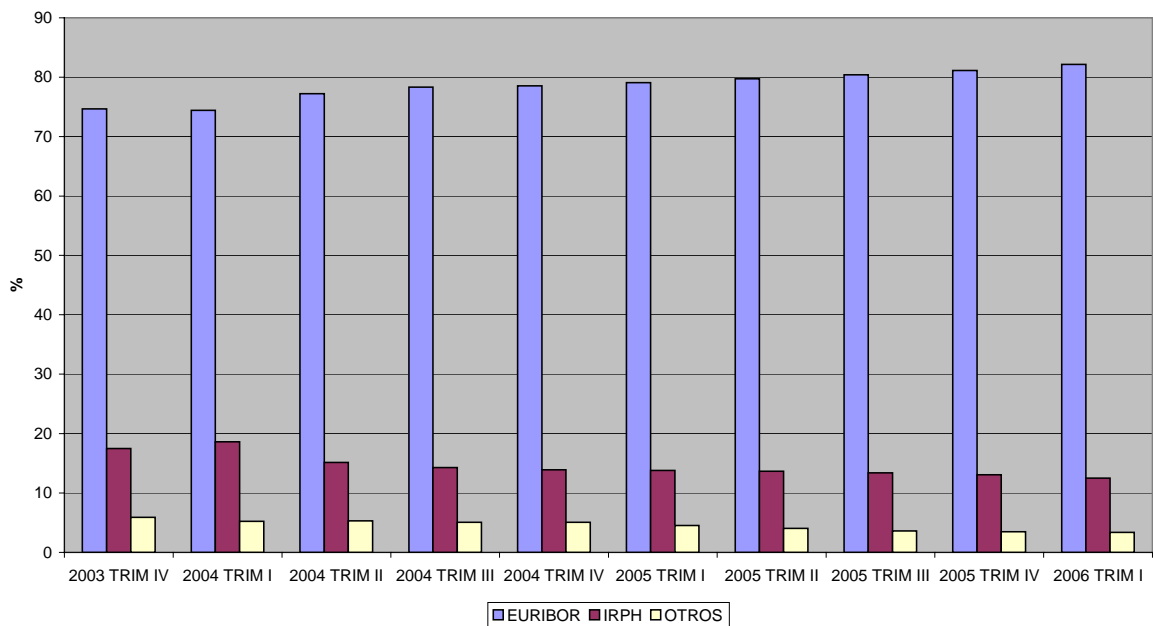




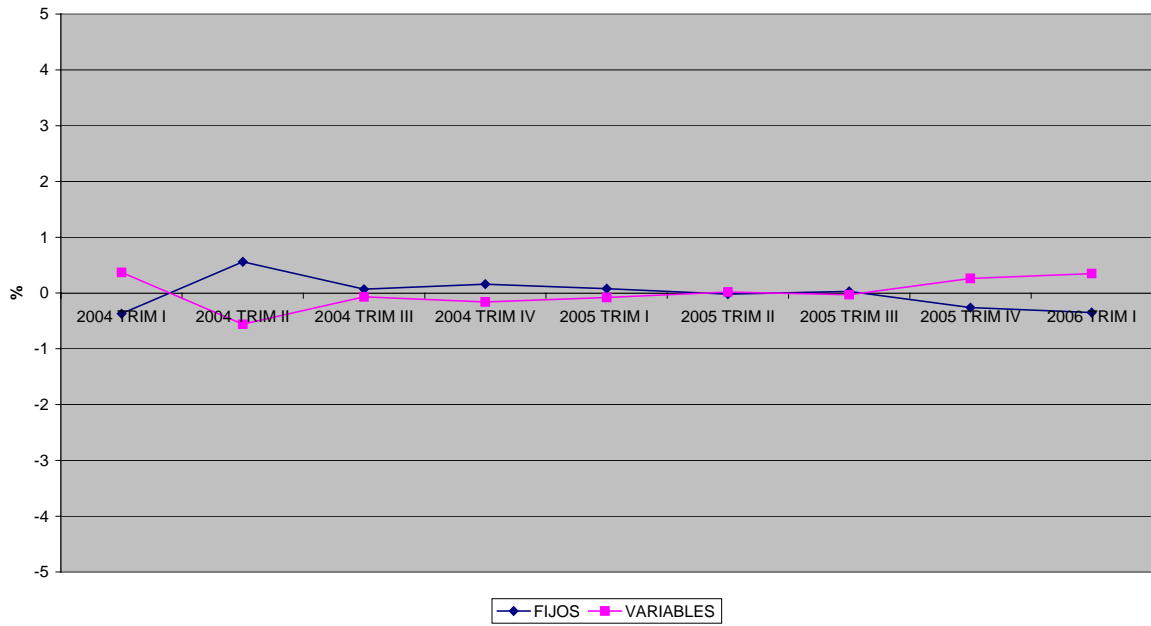
**EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. FIJOS vs VARIABLES**



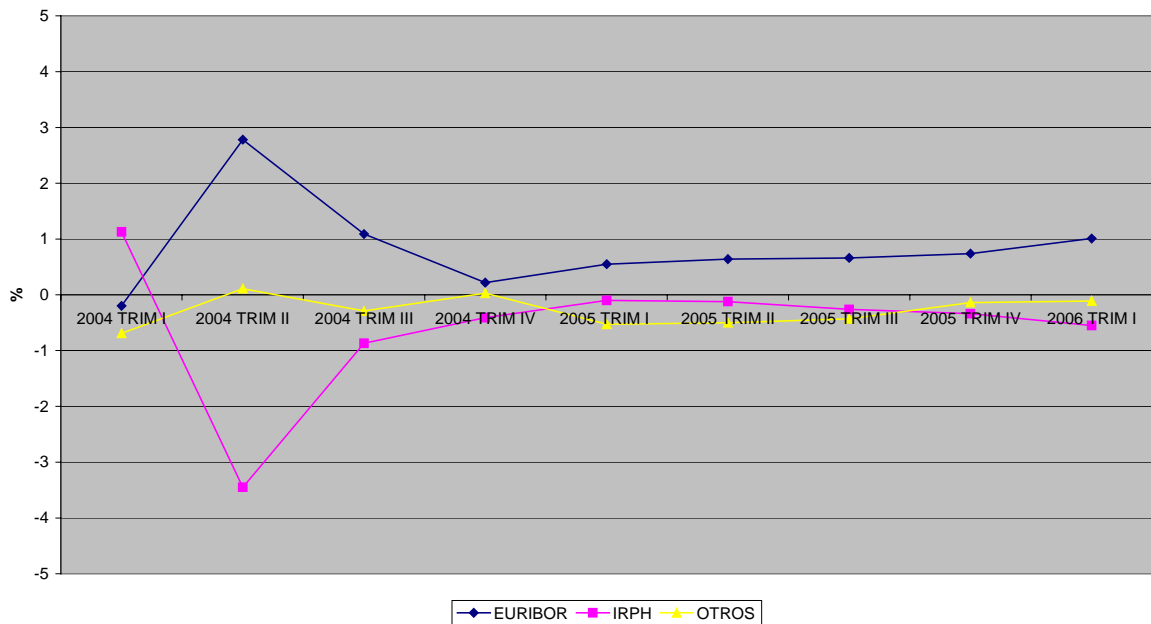
**EVOLUCIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE**



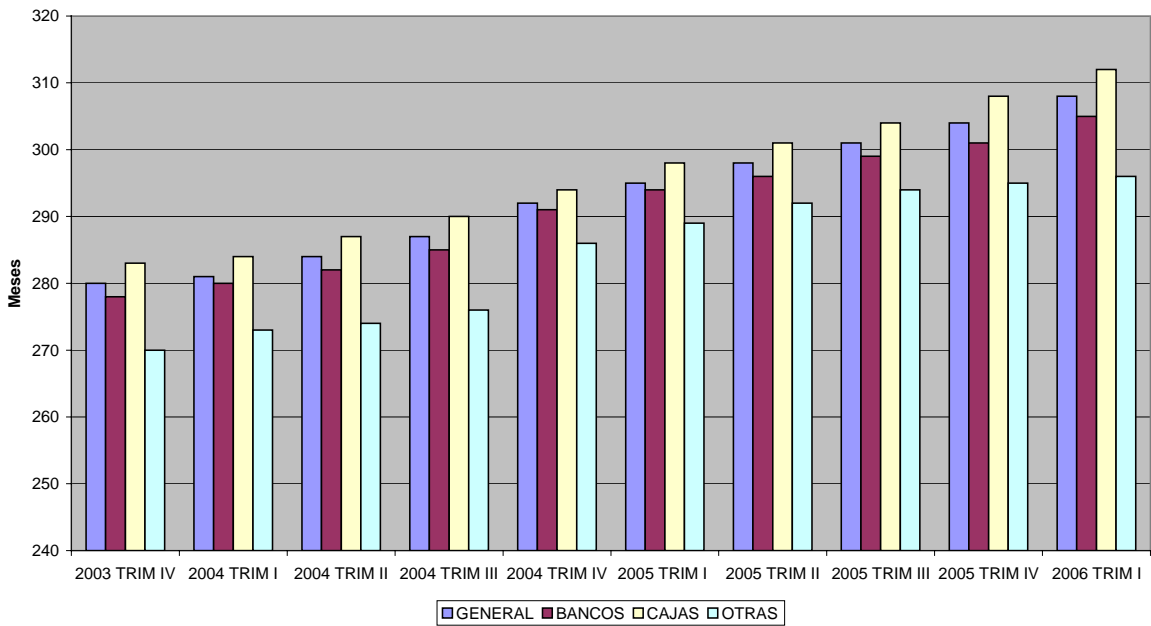
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. FIJOS vs VARIABLES**



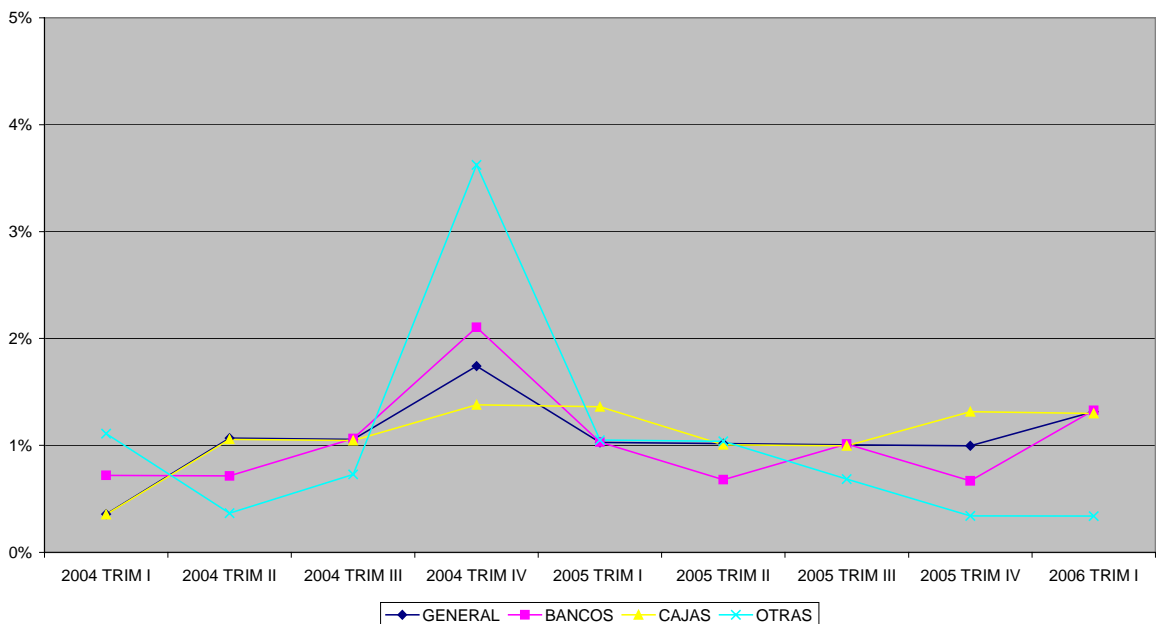
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE**



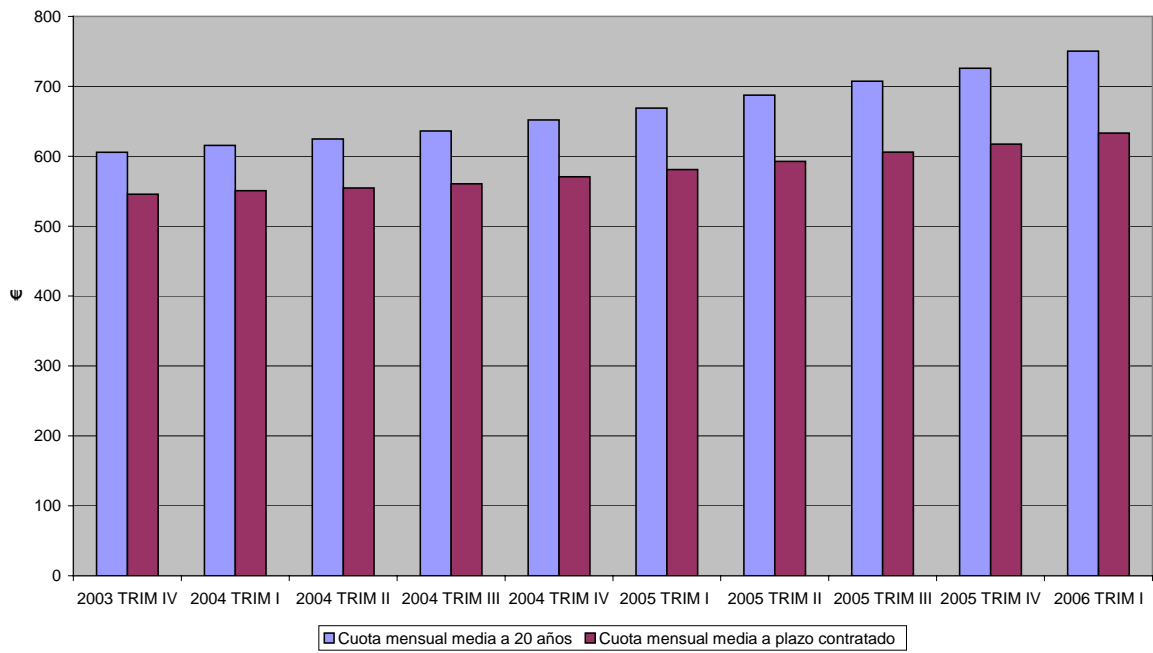
**EVOLUCIÓN DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA**



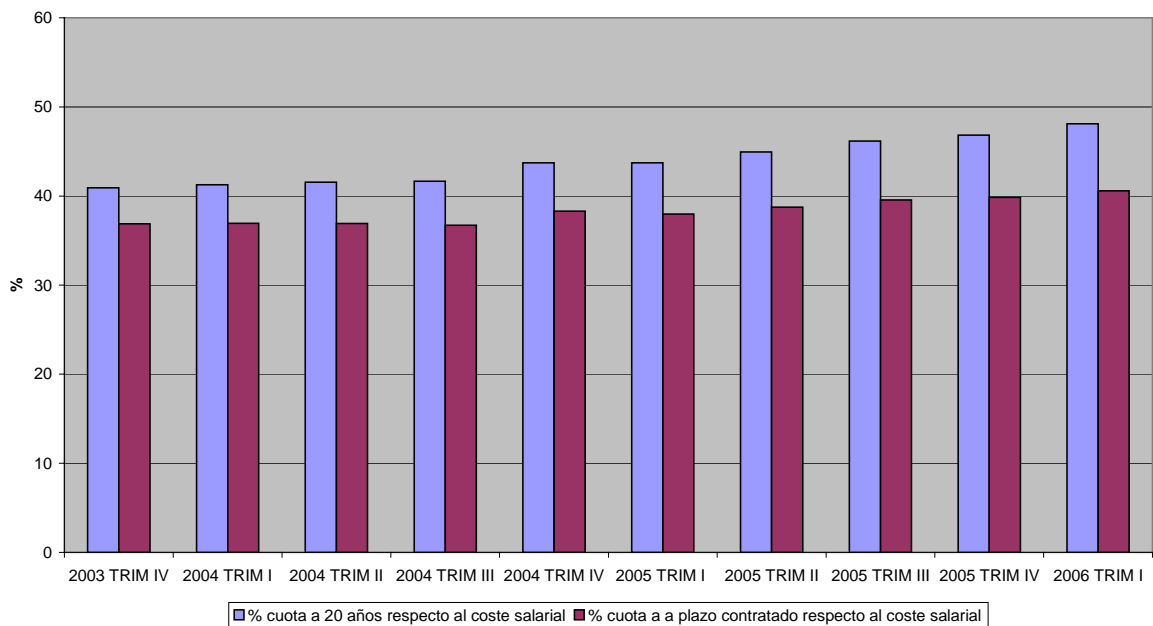
**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA**



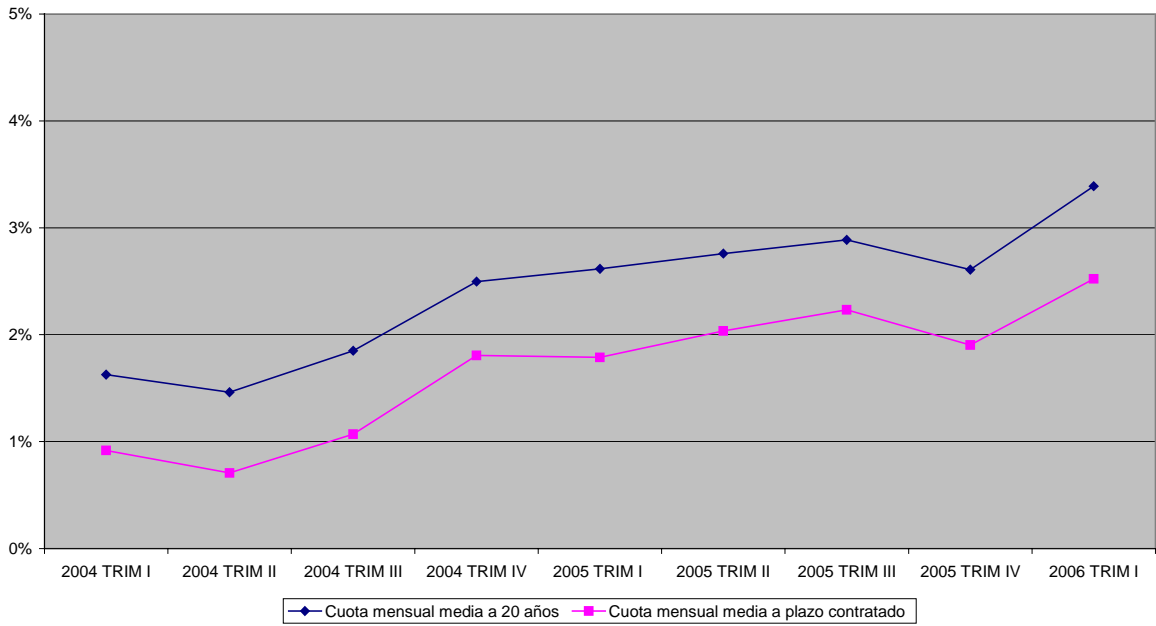
**EVOLUCIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA**



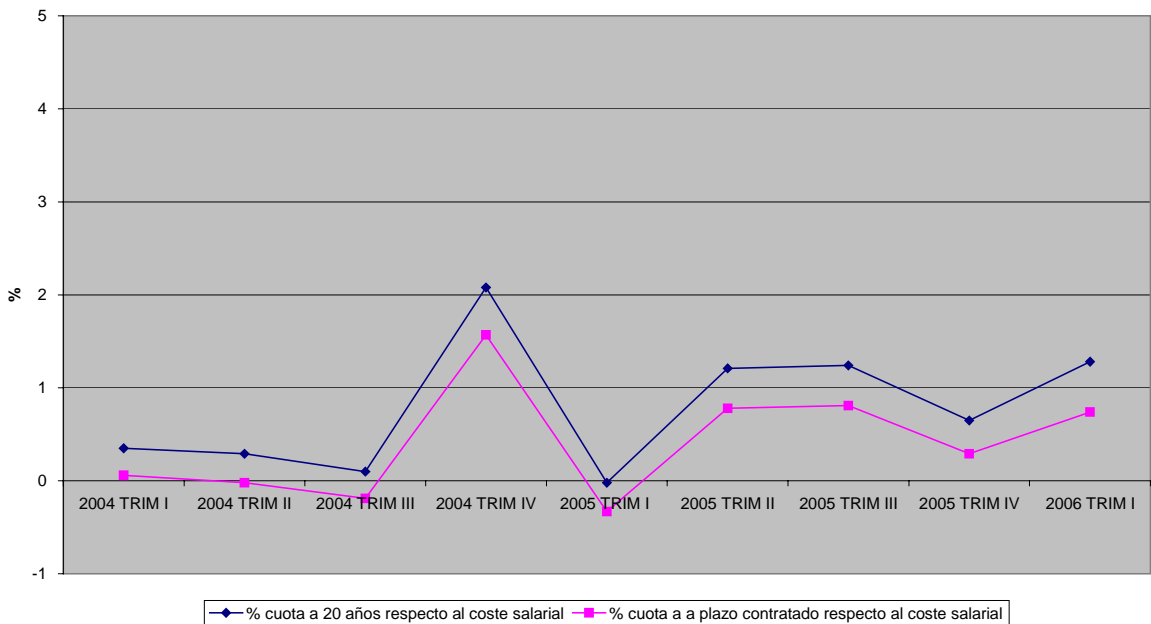
**EVOLUCIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO**



**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**

---

## PRECIO MEDIO DECLARADO(\*) DE LA VIVIENDA (€/M2)

1º Trimestre 2006

	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	1.409,04	1.379,53	1.441,18
ARAGON	2.007,37	2.209,90	1.836,97
ASTURIAS	1.530,85	1.765,26	1.289,30
BALEARES	1.811,06	1.824,54	1.797,22
CANARIAS	1.552,56	1.570,86	1.523,07
CANTABRIA	1.653,92	1.606,99	1.698,43
CASTILLA Y LEON	1.334,06	1.438,09	1.256,14
CASTILLA-LA MANCHA	1.129,05	1.224,23	1.089,04
CATALUÑA	2.902,69	2.849,78	2.959,73
EXTREMADURA	843,72	948,70	770,19
GALICIA	1.283,35	1.211,98	1.350,96
LA RIOJA	1.697,36	1.991,44	1.496,59
MADRID	2.802,29	2.638,91	2.892,09
MURCIA	1.131,63	1.157,77	1.107,36
NAVARRA	1.874,24	1.830,77	1.946,98
PAIS VASCO	2.852,76	2.973,14	2.793,10
VALENCIA	1.401,33	1.552,19	1.304,95
<b>NACIONAL</b>	<b>1.916,13</b>	<b>1.919,75</b>	<b>1.913,05</b>

(\*) Vease apartado 3 de la metodología.

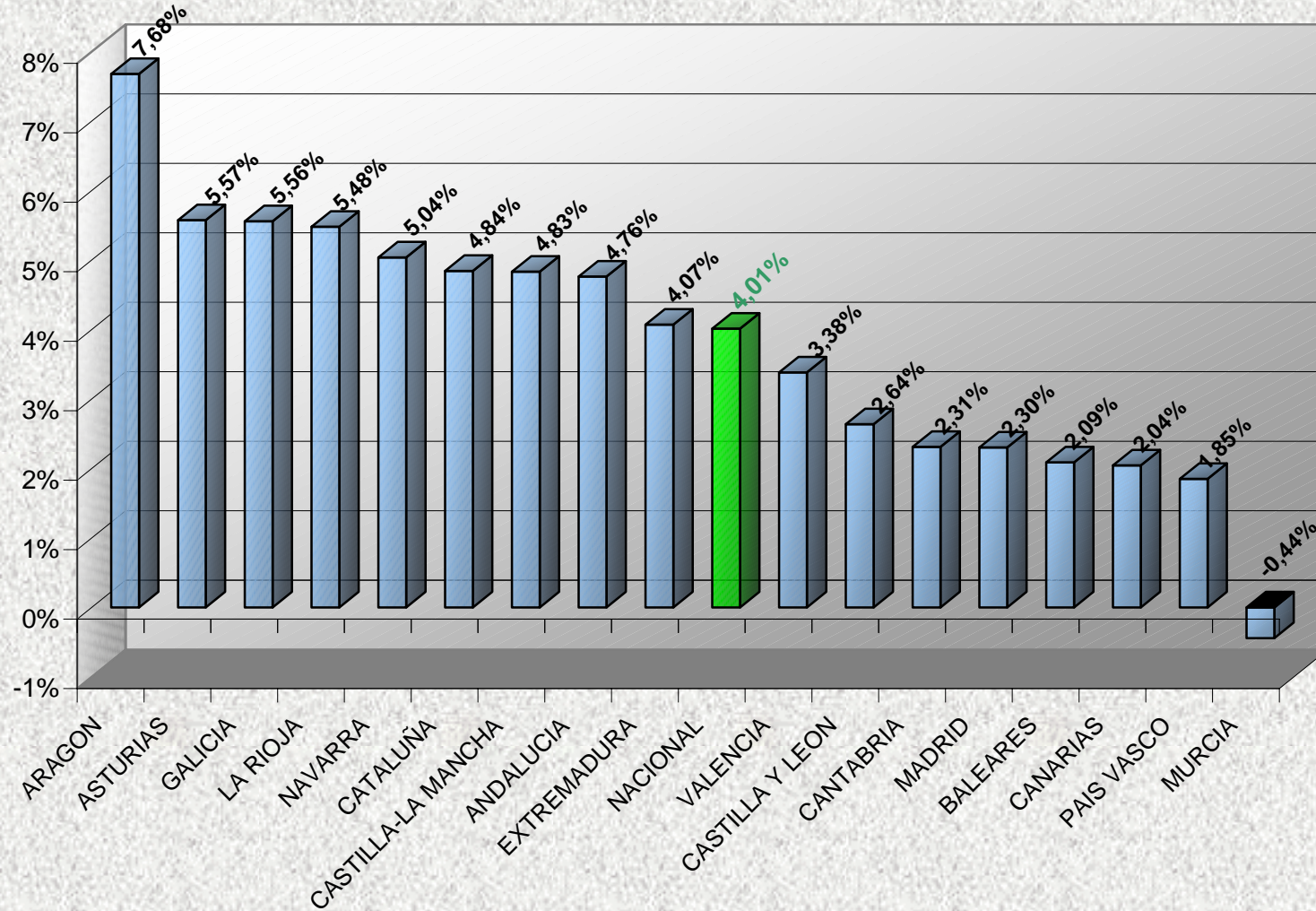
Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



## Precio medio de la vivienda (€/M2)

### Tasas de variación. Primer trimestre 2006

Incremento primer trimestre 2006





**PRECIO MEDIO DECLARADO(\*) DE LA VIVIENDA (€M2)**

1º Trimestre 2006

**CAPITALES DE PROVINCIA****GENERAL(€M2)**

<b>ANDALUCIA</b>	
Almería	1.222,30
Cádiz	2.248,63
Córdoba	1.384,06
Granada	1.662,87
Huelva	1.486,45
Jaén	1.305,31
Málaga	1.714,79
Sevilla	1.753,91
<b>ARAGON</b>	
Huesca	1.604,14
Teruel	1.360,54
Zaragoza	2.577,56
<b>ASTURIAS</b>	
Oviedo	1.718,59
<b>BALEARES</b>	
Palma de Mallorca	1.769,25
<b>CANARIAS</b>	
Palmas de Gran Canaria (Las)	1.714,53
Santa Cruz de Tenerife	1.660,13
<b>CANTABRIA</b>	
Santander	2.198,68
<b>CASTILLA Y LEON</b>	
Ávila	1.405,91
Burgos	2.004,05
León	1.401,29
Palencia	1.223,77
Salamanca	1.826,81
Segovia	1.972,63
Soria	1.550,10
Valladolid	1.906,20
Zamora	1.261,64
<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	
Albacete	1.334,19
Ciudad Real	1.386,58
Cuenca	1.163,69
Guadalajara	1.678,24
Toledo	1.682,76
<b>CATALUÑA</b>	
Barcelona	4.213,79
Girona	2.597,17
Lleida	1.717,75
Tarragona	1.942,94
<b>CEUTA</b>	
Ceuta	1.146,29

**PRECIO MEDIO DECLARADO(\*) DE LA VIVIENDA (€M2)**

1º Trimestre 2006

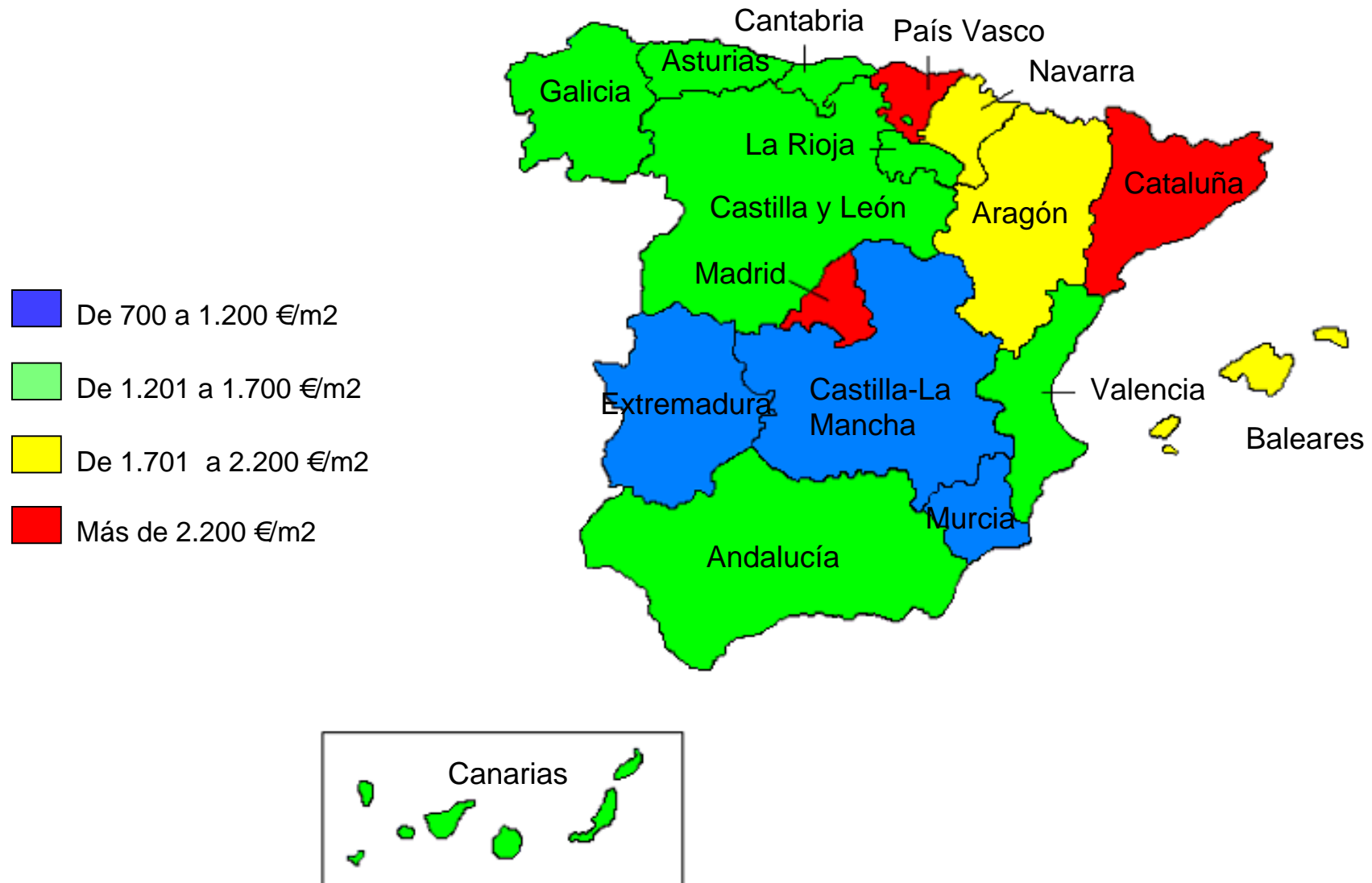
**CAPITALES DE PROVINCIA****GENERAL(€M2)**

<b>EXTREMADURA</b>	
Badajoz	1.115,28
Cáceres	1.338,24
<b>GALICIA</b>	
Coruña (A)	1.888,27
Lugo	1.423,87
Ourense	1.056,26
Pontevedra	1.311,36
<b>LA RIOJA</b>	
Logroño	2.309,87
<b>MADRID</b>	
Madrid	3.374,53
<b>MELILLA</b>	
Melilla	1.063,15
<b>MURCIA</b>	
Murcia	1.206,92
<b>NAVARRA</b>	
Pamplona/Iruña	2.432,72
<b>PAIS VASCO</b>	
Vitoria-Gasteiz	2.921,77
Donostia-San Sebastián	4.385,10
Bilbao	2.914,84
<b>VALENCIA</b>	
Alicante/Alacant	1.580,73
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1.594,09
Valencia	1.649,97
<b>NACIONAL</b>	<b>2.357,40</b>

(\*) Vease apartado 3 de la metodología.

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

# Precio medio declarado de la vivienda (€/m<sup>2</sup>) – 1<sup>er</sup> Trim. 2006



1º Trimestre 2006

	<b>INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACION DE PRECIOS</b>						
	<b>PORCENTAJES DE VARIACION ANUAL</b>			<b>RENTABILIDADES ANUALES</b>			
	<b>PRECIO DECLARADO DE LA VIVIENDA</b>	<b>IPC</b>	<b>COSTE SALARIAL *</b>	<b>IBEX-35</b>	<b>RENTABILIDAD DE LA DEUDA</b>		
				<b>5 AÑOS</b>	<b>10 AÑOS</b>	<b>15 AÑOS</b>	
ANDALUCIA	14,06	3,84	1,20	28,03	3,39	3,58	3,64
ARAGON	29,81	3,74	3,50	28,03	3,39	3,58	3,64
ASTURIAS	19,03	3,95	3,10	28,03	3,39	3,58	3,64
BALEARES	-0,90	3,66	4,30	28,03	3,39	3,58	3,64
CANARIAS	4,71	3,24	2,30	28,03	3,39	3,58	3,64
CANTABRIA	8,24	4,06	1,20	28,03	3,39	3,58	3,64
CASTILLA Y LEON	14,79	3,95	3,70	28,03	3,39	3,58	3,64
CASTILLA-LA MANCHA	21,64	4,36	2,80	28,03	3,39	3,58	3,64
CATALUÑA	23,96	3,96	2,10	28,03	3,39	3,58	3,64
EXTREMADURA	13,46	3,22	2,60	28,03	3,39	3,58	3,64
GALICIA	24,51	3,95	3,10	28,03	3,39	3,58	3,64
LA RIOJA	26,88	4,34	3,70	28,03	3,39	3,58	3,64
MADRID	7,22	3,75	2,40	28,03	3,39	3,58	3,64
MURCIA	6,14	4,24	2,40	28,03	3,39	3,58	3,64
NAVARRA	17,12	4,16	1,60	28,03	3,39	3,58	3,64
PAIS VASCO	11,35	3,85	3,80	28,03	3,39	3,58	3,64
VALENCIA	15,60	3,85	3,00	28,03	3,39	3,58	3,64
<b>NACIONAL</b>	<b>15,89</b>	<b>3,75</b>	<b>2,50</b>	<b>28,03</b>	<b>3,39</b>	<b>3,58</b>	<b>3,64</b>

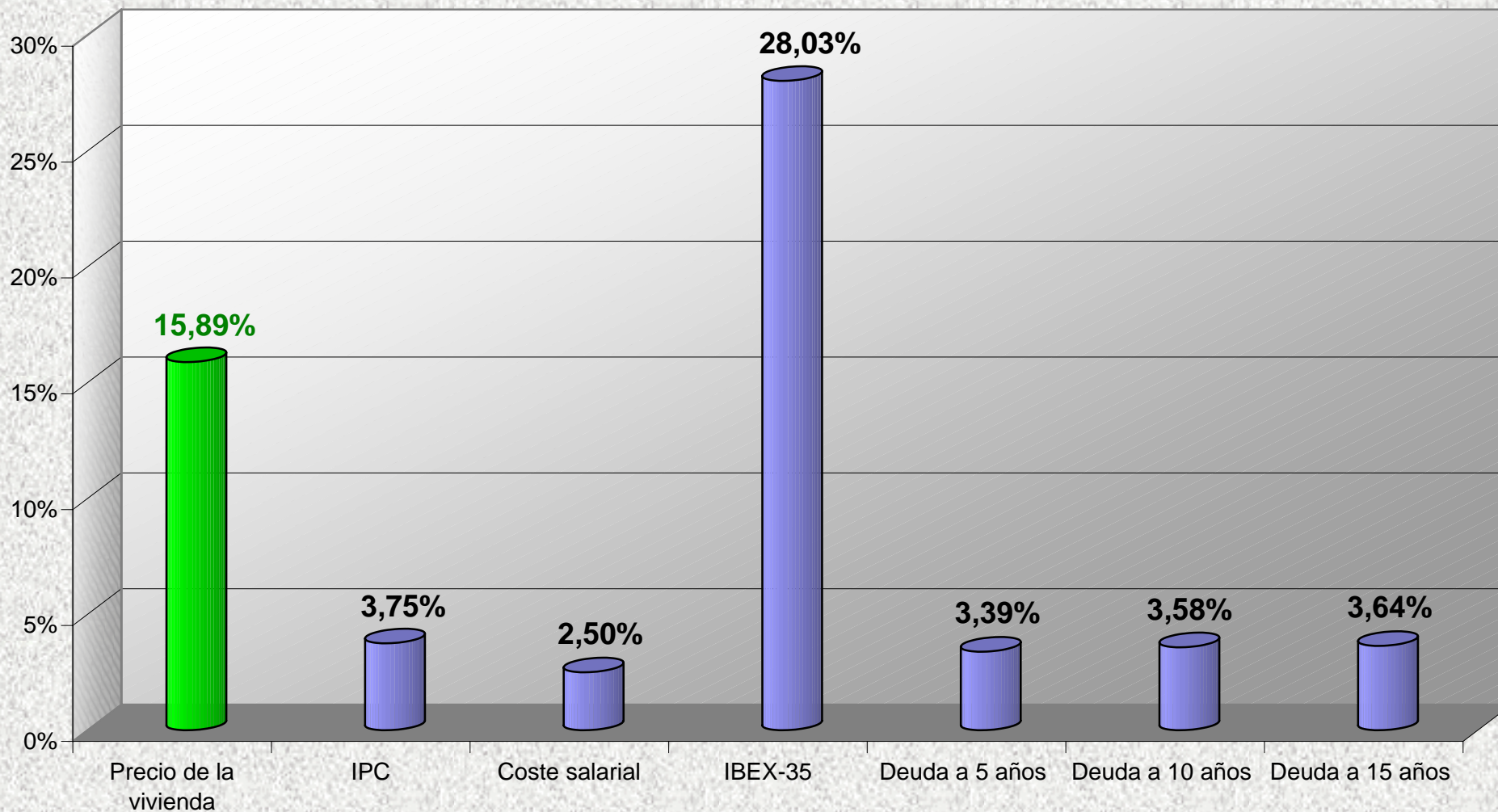
\* Coste salarial: Incremento anual al tercer trimestre de 2005

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



## Indicadores de rentabilidad y variación de precios

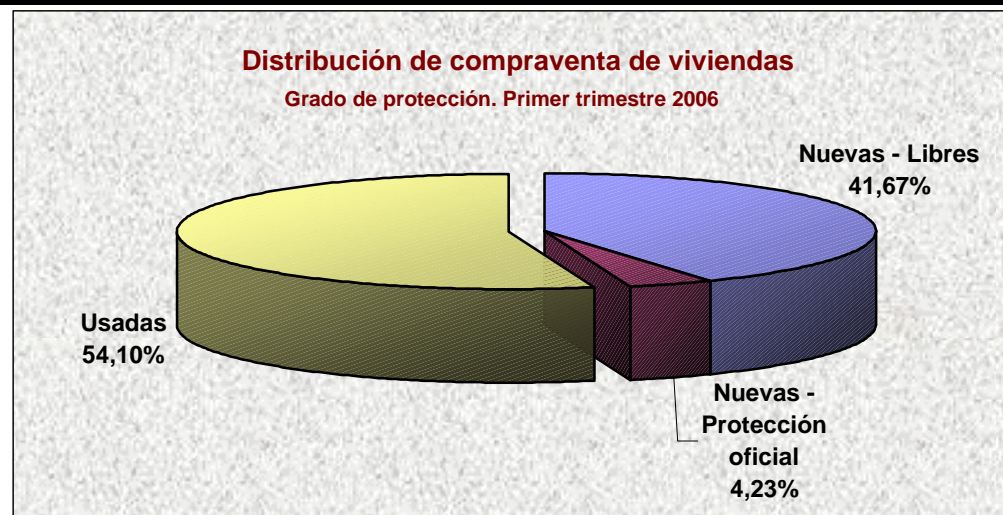
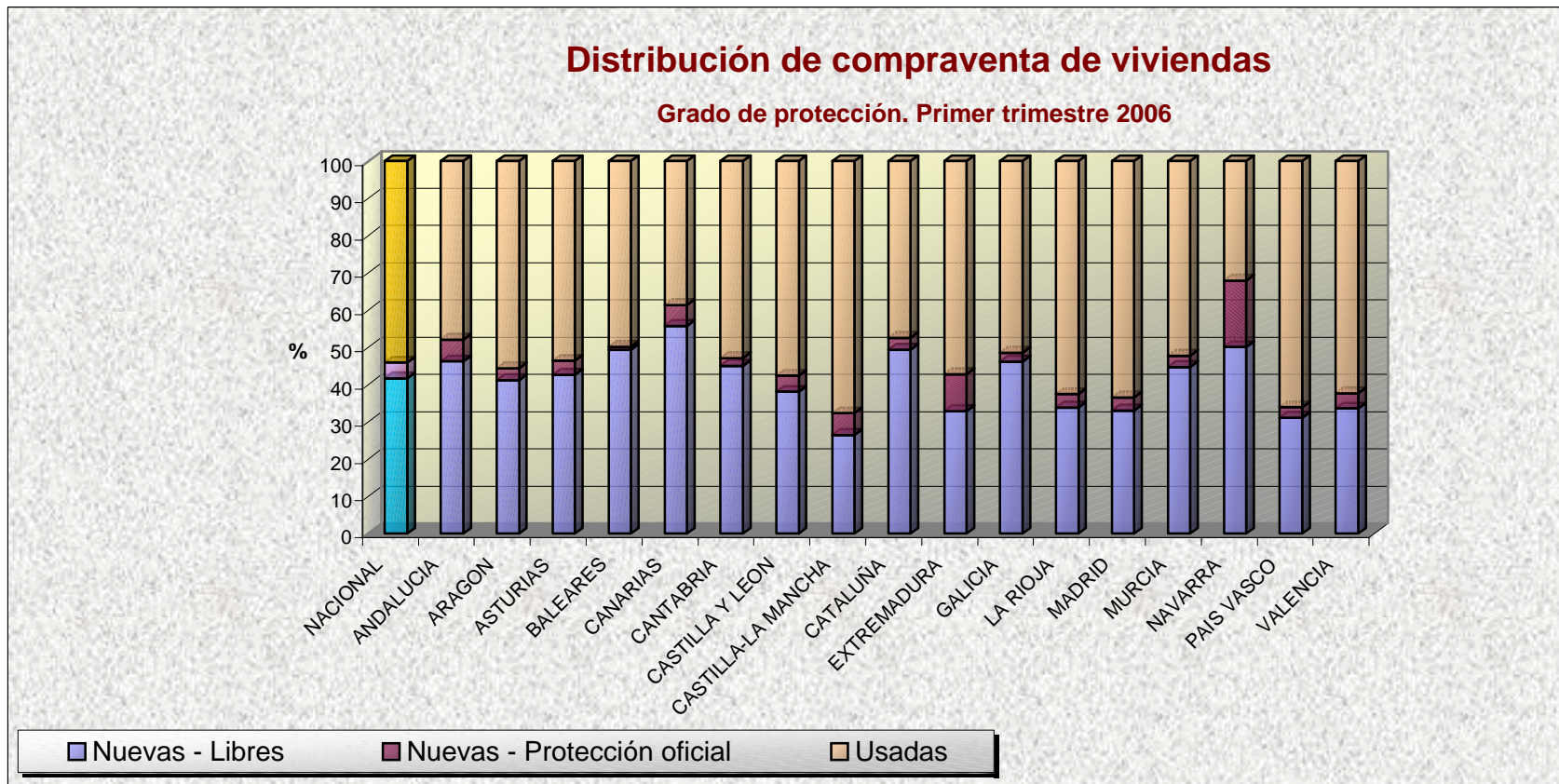
Incrementos anuales. Primer trimestre 2006



\* Coste salarial: Incremento anual al cuarto trimestre de 2005

1º Trimestre 2006	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVA		USADA
	Libre	Protección oficial	
ANDALUCIA	46,23	5,82	47,95
ARAGON	41,22	3,19	55,59
ASTURIAS	42,67	3,73	53,60
BALEARES	49,36	0,77	49,87
CANARIAS	55,77	5,54	38,69
CANTABRIA	45,01	2,09	52,90
CASTILLA Y LEON	38,08	4,31	57,61
CASTILLA-LA MANCHA	26,47	5,86	67,67
CATALUÑA	49,33	3,20	47,47
EXTREMADURA	32,83	9,97	57,20
GALICIA	46,11	2,48	51,41
LA RIOJA	33,88	3,56	62,56
MADRID	33,09	3,41	63,50
MURCIA	44,74	3,00	52,26
NAVARRA	50,07	17,81	32,12
PAIS VASCO	31,11	2,81	66,08
VALENCIA	33,58	4,05	62,37
<b>NACIONAL</b>	<b>41,67</b>	<b>4,23</b>	<b>54,10</b>

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



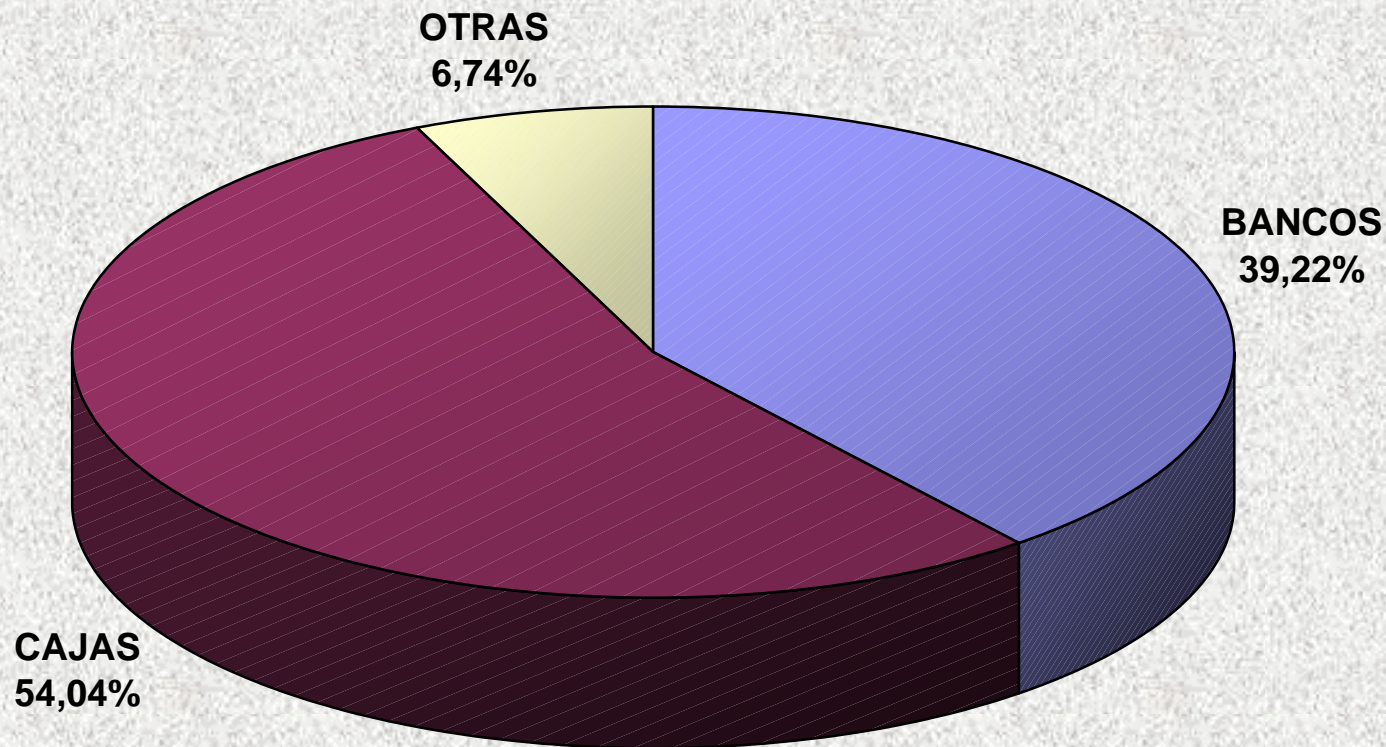
1º Trimestre 2006	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	40,38	50,27	9,35
ARAGON	31,65	57,23	11,12
ASTURIAS	40,09	48,25	11,66
BALEARES	39,56	52,06	8,38
CANARIAS	50,92	45,15	3,93
CANTABRIA	27,27	61,48	11,25
CASTILLA Y LEON	34,72	58,40	6,88
CASTILLA-LA MANCHA	38,01	57,20	4,79
CATALUÑA	42,10	52,60	5,30
EXTREMADURA	45,76	49,33	4,91
GALICIA	43,08	54,53	2,39
LA RIOJA	19,88	75,65	4,47
MADRID	40,43	55,70	3,87
MURCIA	23,76	65,51	10,73
NAVARRA	17,43	61,56	21,01
PAIS VASCO	48,60	40,01	11,39
VALENCIA	34,41	59,65	5,94
<b>NACIONAL</b>	<b>39,22</b>	<b>54,04</b>	<b>6,74</b>





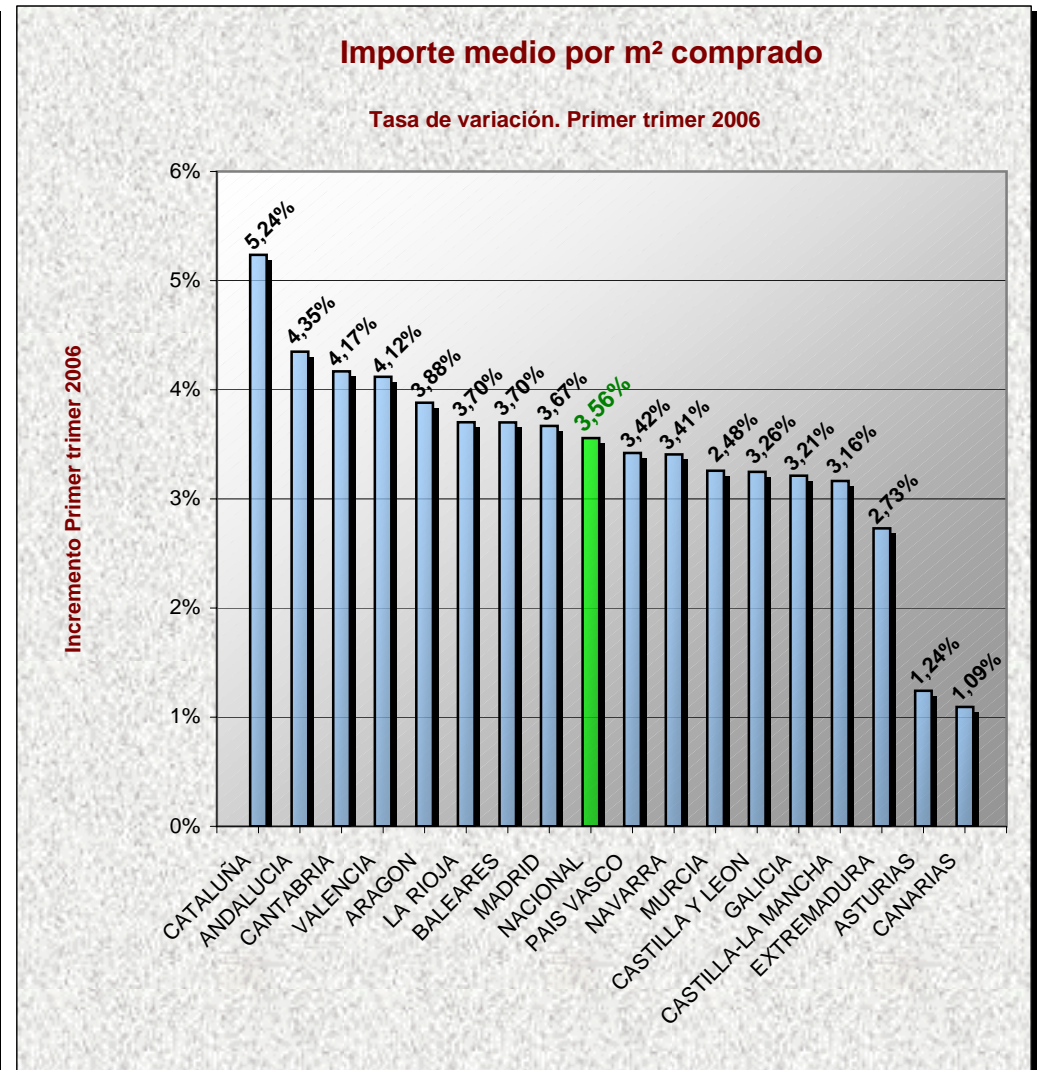
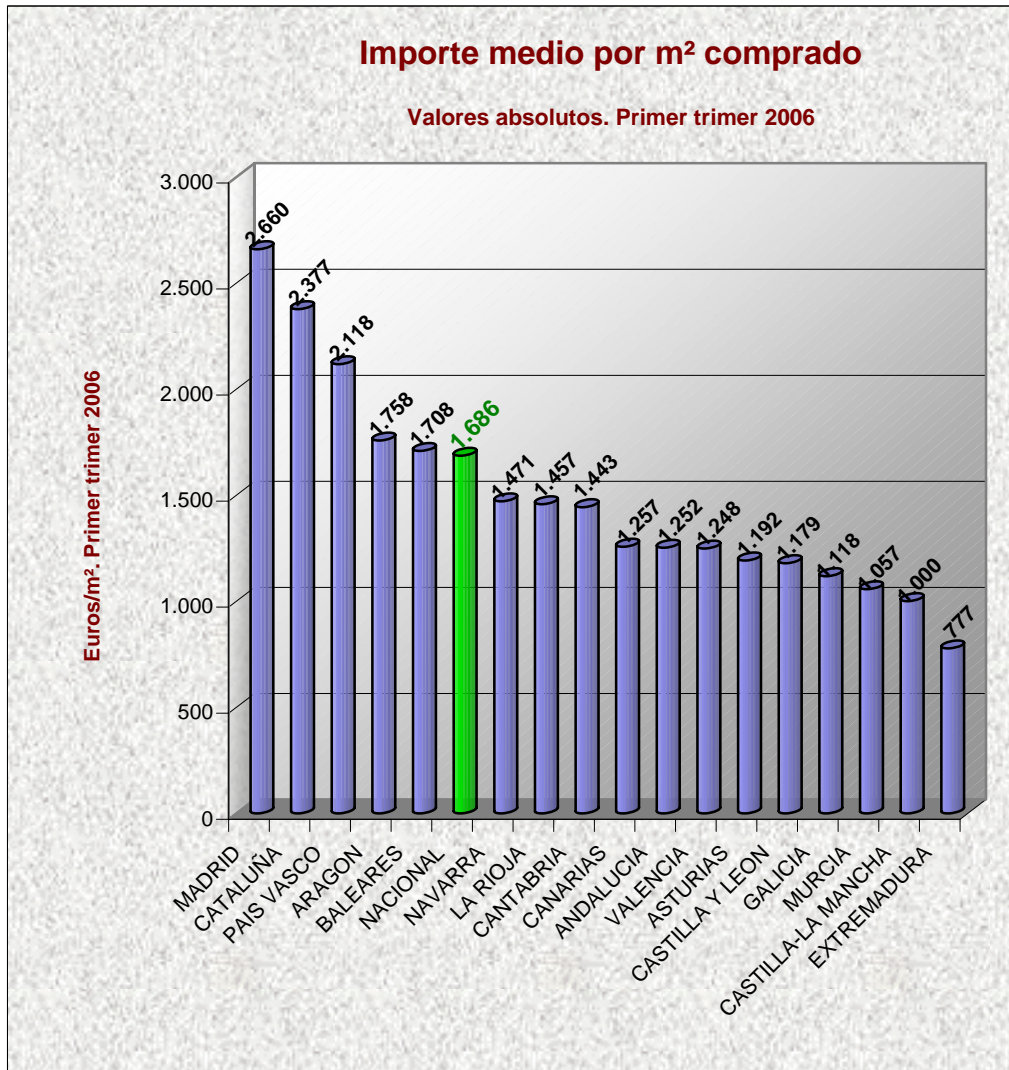
## Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Primer trimestre 2006



1º Trimestre 2006

	<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA</b>			
	<b>Media general</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	1.252,42	1.350,42	1.186,04	1.165,61
ARAGON	1.757,86	1.564,04	1.893,88	1.628,46
ASTURIAS	1.192,08	1.249,51	1.136,46	1.223,83
BALEARES	1.708,49	1.685,62	1.741,18	1.613,68
CANARIAS	1.257,09	1.286,40	1.235,43	1.116,85
CANTABRIA	1.443,49	1.440,19	1.452,77	1.398,20
CASTILLA Y LEON	1.179,40	1.182,50	1.184,66	1.135,20
CASTILLA-LA MANCHA	1.000,49	1.069,60	972,52	951,58
CATALUÑA	2.377,28	2.271,43	2.466,81	2.347,99
EXTREMADURA	777,41	802,17	768,39	656,89
GALICIA	1.118,09	1.104,04	1.132,55	1.093,98
LA RIOJA	1.457,35	1.489,53	1.455,49	1.412,48
MADRID	2.659,78	2.664,72	2.655,97	2.654,71
MURCIA	1.056,66	1.164,54	1.044,85	926,76
NAVARRA	1.471,13	1.551,71	1.480,48	1.361,54
PAIS VASCO	2.117,65	2.236,79	2.115,44	1.832,13
VALENCIA	1.248,24	1.275,52	1.248,05	1.088,65
<b>NACIONAL</b>	<b>1.686,24</b>	<b>1.710,87</b>	<b>1.693,65</b>	<b>1.509,77</b>

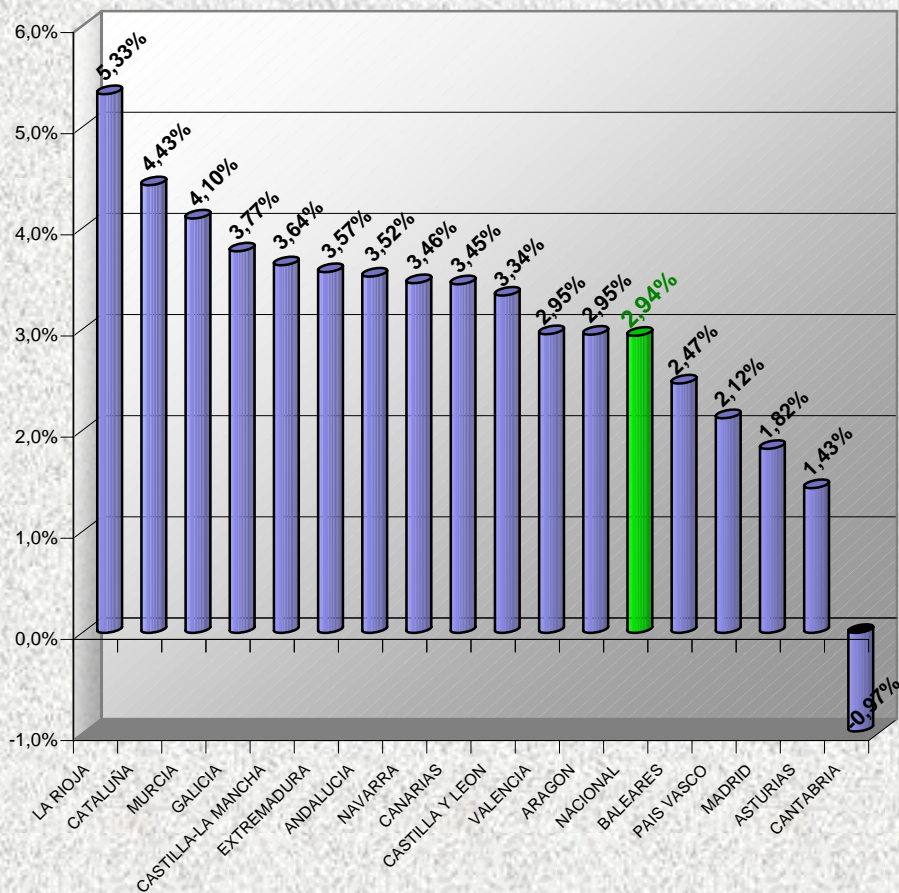


1º Trimestre 2006

	<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA</b>			
	<b>Crédito medio</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	121.380,30	136.048,25	114.139,31	109.158,45
ARAGON	138.623,02	150.170,04	138.847,72	105.447,58
ASTURIAS	102.026,77	106.463,52	101.843,35	91.539,19
BALEARES	151.313,21	159.940,74	145.839,73	146.145,67
CANARIAS	115.035,38	119.933,93	110.963,16	99.549,26
CANTABRIA	107.106,82	132.962,81	98.211,95	112.425,28
CASTILLA Y LEON	114.000,85	118.626,71	113.539,65	99.159,43
CASTILLA-LA MANCHA	122.541,08	130.728,84	120.955,85	104.059,81
CATALUÑA	167.095,69	173.265,93	164.987,19	143.647,54
EXTREMADURA	86.698,62	94.535,04	81.475,76	79.475,80
GALICIA	109.886,84	113.007,35	109.434,16	83.087,47
LA RIOJA	131.699,22	121.386,54	138.193,40	108.666,57
MADRID	207.455,01	217.280,10	203.411,39	178.163,94
MURCIA	114.957,18	133.976,94	112.036,70	102.403,32
NAVARRA	130.632,42	146.013,21	128.816,45	124.557,43
PAIS VASCO	151.703,67	165.640,76	147.614,50	130.805,67
VALENCIA	116.973,55	123.139,41	116.383,97	96.795,84
<b>NACIONAL</b>	<b>137.729,00</b>	<b>147.821,96</b>	<b>134.608,52</b>	<b>115.350,93</b>

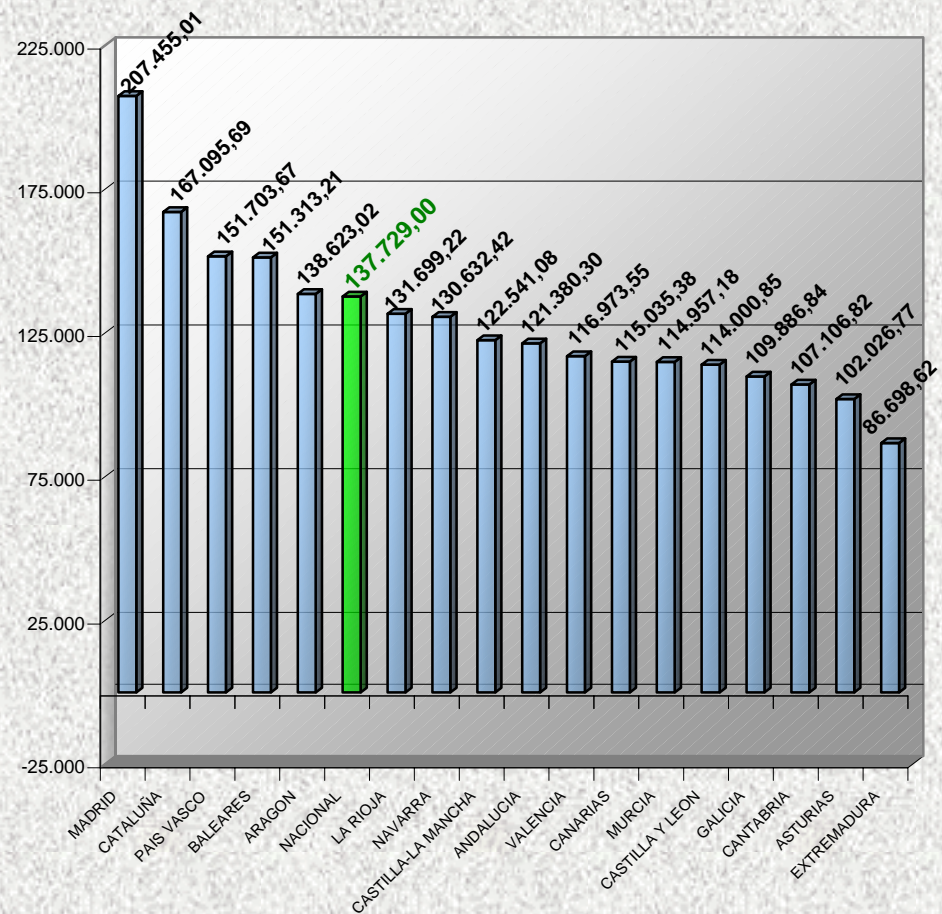
### Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Primer trimestre 2006



### Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Primer trimestre 2006



## TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

1º Trimestre 2006

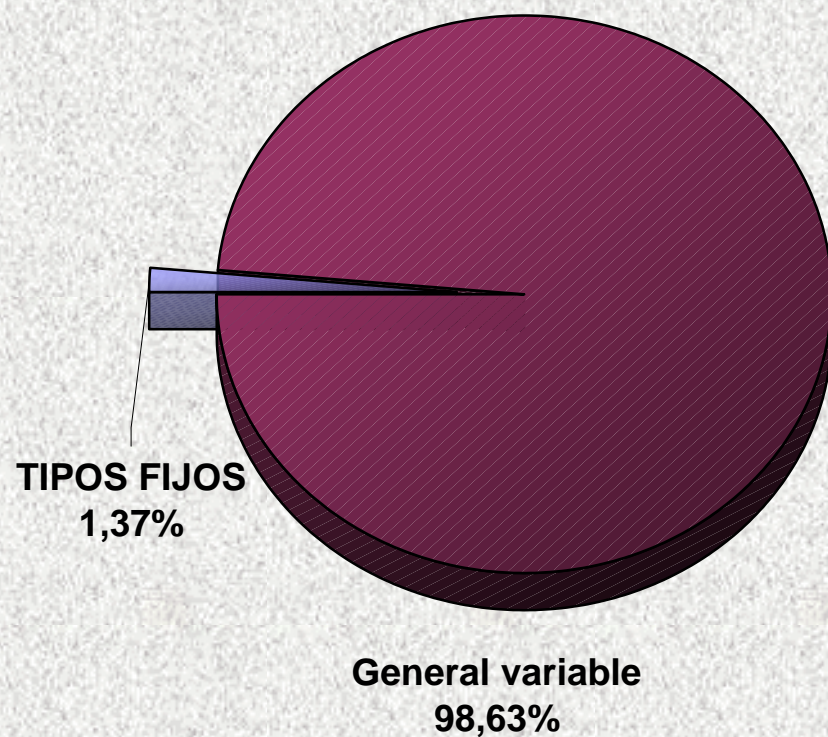
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	2,80	1,70	97,20	98,30	83,03	81,44	9,27	11,12	4,90	5,74
ARAGON	1,63	1,23	98,37	98,77	95,80	93,76	1,68	3,04	0,89	1,97
ASTURIAS	0,80	0,88	99,20	99,12	93,73	91,52	3,26	5,28	2,21	2,32
BALEARES	1,17	0,86	98,83	99,14	88,41	83,13	9,41	15,17	1,01	0,84
CANARIAS	4,82	3,85	95,18	96,15	81,52	82,65	9,68	11,03	3,98	2,47
CANTABRIA	4,36	3,68	95,64	96,32	86,66	80,18	4,81	6,87	4,17	9,27
CASTILLA Y LEON	0,36	0,38	99,64	99,62	92,03	88,74	6,00	8,43	1,61	2,45
CASTILLA-LA MANCHA	1,79	1,96	98,21	98,04	94,50	92,57	2,86	4,15	0,85	1,32
CATALUÑA	0,70	0,74	99,30	99,26	79,11	75,34	17,90	21,29	2,29	2,63
EXTREMADURA	1,23	1,30	98,77	98,70	82,48	77,21	10,12	11,53	6,17	9,96
GALICIA	4,68	0,77	95,32	99,23	89,82	93,69	3,23	4,14	2,27	1,40
LA RIOJA	0,49	0,66	99,51	99,34	89,96	83,08	3,28	6,36	6,27	9,90
MADRID	1,78	2,09	98,22	97,91	91,90	88,78	5,08	6,18	1,24	2,95
MURCIA	0,76	0,53	99,24	99,47	90,48	88,71	8,05	9,75	0,71	1,01
NAVARRA	1,52	1,05	98,48	98,95	91,93	89,74	5,20	7,30	1,35	1,91
PAIS VASCO	1,26	1,60	98,74	98,40	91,93	87,90	6,18	9,82	0,63	0,68
VALENCIA	1,18	0,74	98,82	99,26	86,19	84,80	10,33	12,36	2,30	2,10
<b>NACIONAL</b>	<b>1,74</b>	<b>1,37</b>	<b>98,26</b>	<b>98,63</b>	<b>86,34</b>	<b>83,86</b>	<b>9,47</b>	<b>11,62</b>	<b>2,45</b>	<b>3,15</b>

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

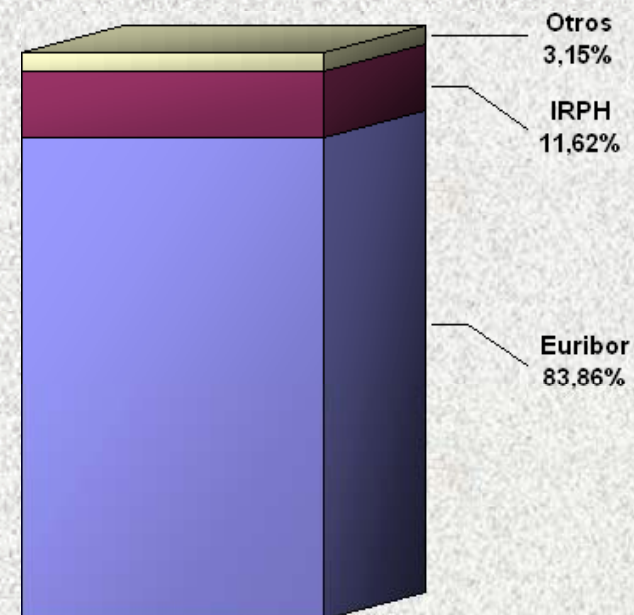


## Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Primer trimestre 2006



### Estructura de los tipos variables



1º Trimestre 2006

	<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)</b>			
	<b>Duración media</b>	<b>Duración media por tipo de entidad concesionaria</b>		
		<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	308	309	308	303
ARAGON	305	316	310	244
ASTURIAS	307	306	309	297
BALEARES	324	320	327	315
CANARIAS	308	304	313	311
CANTABRIA	291	312	283	313
CASTILLA Y LEON	307	309	308	291
CASTILLA-LA MANCHA	317	321	319	285
CATALUÑA	331	322	339	308
EXTREMADURA	314	314	311	335
GALICIA	321	310	331	318
LA RIOJA	316	315	318	300
MADRID	330	327	333	330
MURCIA	308	304	310	305
NAVARRA	311	310	312	304
PAIS VASCO	322	320	326	317
VALENCIA	303	300	307	279
<b>NACIONAL</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>318</b>	<b>301</b>

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

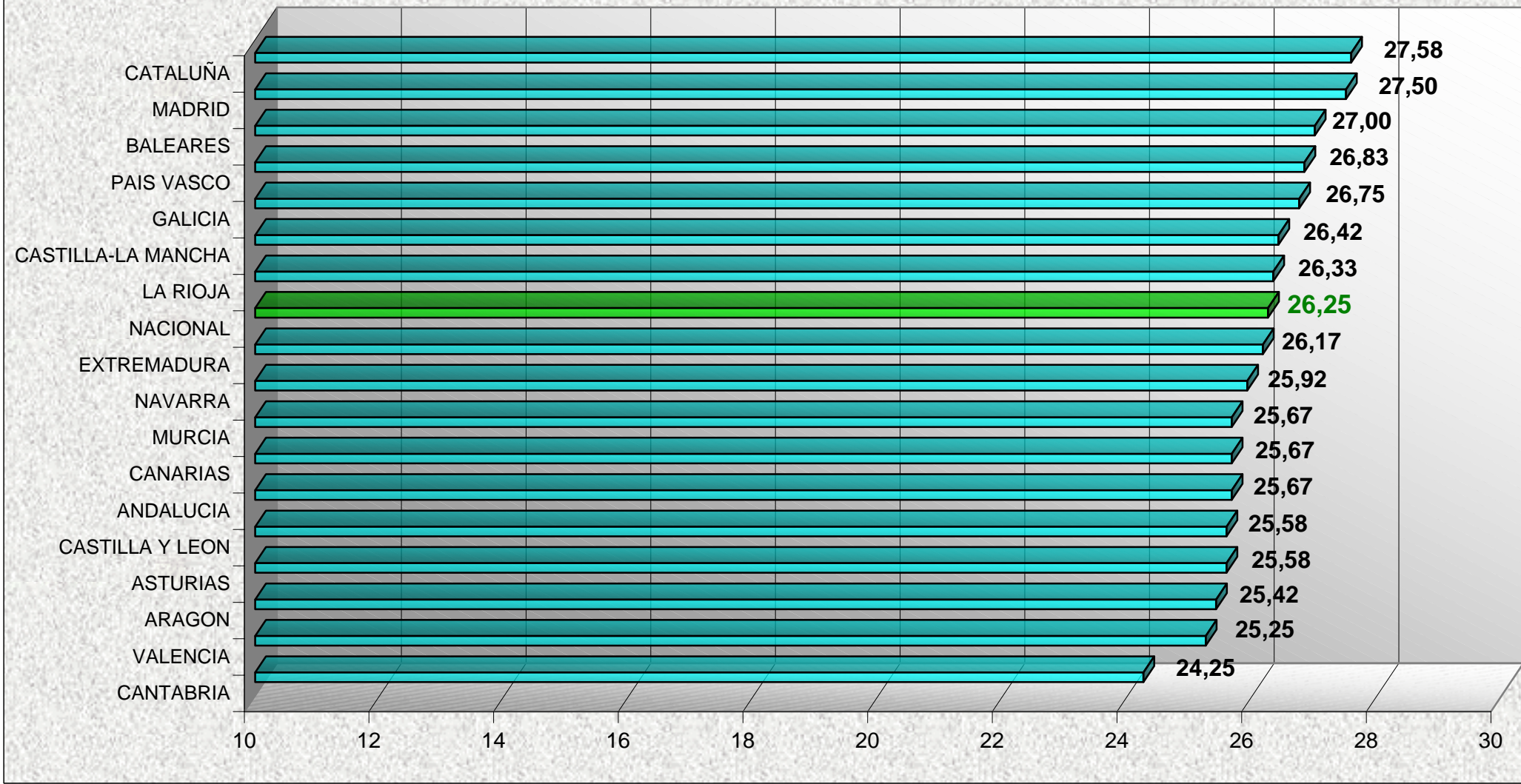






## Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Primer trimestre 2006



1º trimestre de	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	120.611,75	3,30	687,17	580,87	1.481,58	46,38	39,21
ARAGON	137.137,86	3,37	786,21	666,32	1.670,21	47,07	39,89
ASTURIAS	104.719,58	3,21	591,84	503,04	1.651,31	35,84	30,46
BALEARES	151.763,84	3,30	864,65	710,07	1.631,65	52,99	43,52
CANARIAS	115.168,07	3,23	652,06	550,39	1.355,94	48,09	40,59
CANTABRIA	109.533,99	3,25	621,27	541,32	1.518,47	40,91	35,65
CASTILLA Y LEON	114.851,59	3,15	645,62	544,20	1.579,64	40,87	34,45
CASTILLA-LA MANCHA	122.451,05	3,26	695,16	576,78	1.449,89	47,95	39,78
CATALUÑA	166.319,14	3,29	946,73	764,95	1.835,61	51,58	41,67
EXTREMADURA	86.698,62	3,29	493,51	412,21	1.356,65	36,38	30,38
GALICIA	109.886,84	3,23	622,16	511,37	1.434,38	43,37	35,65
LA RIOJA	131.699,22	3,17	741,66	615,18	1.561,53	47,50	39,40
MADRID	207.948,34	3,16	1.170,00	946,92	2.000,61	58,48	47,33
MURCIA	114.957,18	3,28	653,78	552,53	1.434,92	45,56	38,51
NAVARRA	130.970,18	3,23	741,53	622,07	1.925,38	38,51	32,31
PAIS VASCO	153.609,47	3,18	865,82	708,83	1.970,94	43,93	35,96
VALENCIA	116.897,90	3,34	668,39	571,59	1.486,18	44,97	38,46
<b>NACIONAL</b>	<b>138.896,67</b>	<b>3,27</b>	<b>789,23</b>	<b>656,62</b>	<b>1.681,82</b>	<b>46,93</b>	<b>39,04</b>

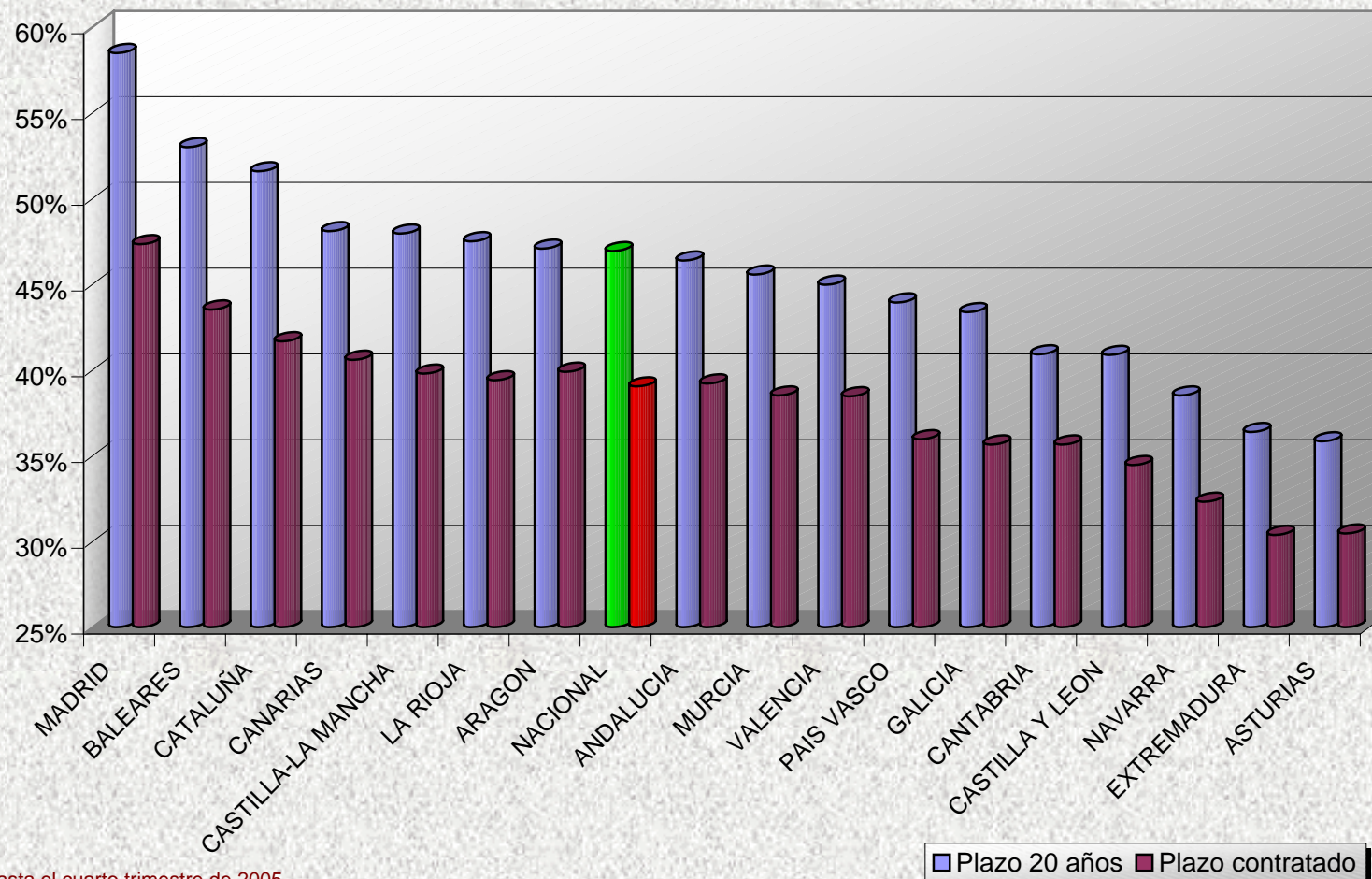
\* Datos correspondientes al trimestre anterior

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 \*

Primer trimestre 2006



\* Coste salarial medio anual hasta el cuarto trimestre de 2005

---

## 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, 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 el 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.

### 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, 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), Deuda a 5, 10 ó 15 años (Banco de España), IBEX 35 (BOLSA), 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..

## **2. INFORMES**

### **INFORMES DISPONIBLES TRIMESTRALMENTE**

#### **PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA**

Muestra el precio medio declarado de la vivienda, desagregando atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso. De este modo, se proporcionan resultados acerca del precio medio declarado de la vivienda para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, distinguiendo entre precio declarado general de la vivienda, y precio declarado de la vivienda nueva y usada.

Los resultados aportados por este Informe se obtienen de los precios de compraventa declarados por comprador y vendedor, transcritos en documento público con los correspondientes efectos jurídicos.

#### **INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS**

Realiza la comparación entre el precio declarado de la vivienda y 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 declarado 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 declarado de la vivienda y la evolución del resto 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 precios del resto de bienes, para cada uno de los periodos temporales contemplados y ámbitos geográficos.

Coste salarial. Supone la comparación entre el precio medio declarado 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. 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 inversora más adecuada.

#### 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 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 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 estos últimos resultados proporcionará información acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

#### INFORMES DISPONIBLES ANUALMENTE

##### SUPERFICIE MEDIA (m<sup>2</sup>)

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.

## 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.