

Estadística Registral Inmobiliaria

Segundo Trimestre 2006



ÍNDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	3
1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA	3
2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA	5
3. DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA	5
4. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO	6
5. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA	7
6. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA	7
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	20
IV. METODOLOGÍA	39
1. OBJETIVOS	39
2. INFORMES	43

I. RESUMEN EJECUTIVO

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

1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA

Durante los doce meses anteriores al cierre del segundo trimestre del año 2006 el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 950.537. De estas, 529.176 corresponden a compraventas de vivienda usada y 421.363 a compraventas de vivienda nueva. Las comunidades autónomas con mayor población y disponibilidad de zona costera son las que presentan un mayor número de transacciones de vivienda. De este modo, Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de transacciones de vivienda registrada, con 181.030, seguida de Cataluña, con 161.464, Valencia, con 142.939, y Madrid, con 107.592. Por el contrario, las comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria son aquellas con un menor volumen de población y menor disponibilidad de zona costera, como son los casos de La Rioja, con 7.415, y Navarra, con 9.815, siendo las únicas que no superan las 10.000 transacciones de vivienda anuales registradas.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a las comunidades autónomas más activas, destaca el equilibrio entre compraventas de vivienda nueva y usada en los casos de Andalucía y Cataluña, frente a los casos de Valencia y Madrid, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada. Por lo general existe un predominio de compraventas de vivienda usada frente a vivienda nueva.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRAVENTAS REGISTRADAS)						
	INTERANUAL 2T06			TRIMESTRAL 2T06		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	181.030	90.915	90.115	44.351	22.197	22.154
ARAGON	26.064	11.628	14.436	5.899	2.168	3.731
ASTURIAS	18.952	8.838	10.114	4.586	1.543	3.043
BALEARES	24.234	11.591	12.643	5.844	2.570	3.274
CANARIAS	45.888	26.553	19.335	11.248	6.235	5.013
CANTABRIA	14.353	6.381	7.972	3.809	1.471	2.338
CASTILLA Y LEON	47.279	19.395	27.884	11.855	4.465	7.390
CASTILLA-LA MANCHA	38.611	11.738	26.873	9.595	3.157	6.438
CATALUÑA	161.464	80.761	80.703	38.625	15.610	23.015
EXTREMADURA	17.534	6.320	11.214	3.950	1.408	2.542
GALICIA	41.466	19.866	21.600	9.466	4.599	4.867
LA RIOJA	7.415	2.895	4.520	1.887	773	1.114
MADRID	107.592	35.952	71.640	27.253	9.134	18.119
MURCIA	34.090	15.184	18.906	8.351	3.536	4.815
NAVARRA	9.815	6.460	3.355	2.523	1.715	808
PAIS VASCO	31.811	11.766	20.045	7.529	2.566	4.963
VALENCIA	142.939	55.118	87.821	36.133	13.277	22.856
NACIONAL	950.537	421.361	529.176	232.904	96.424	136.480

En cuanto a los resultados trimestrales, para el total nacional y el conjunto de viviendas, las compraventas de vivienda registradas han sido de 232.904, de las que 136.480 son compraventas de vivienda usada y 96.424 compraventas de vivienda nueva, manteniéndose el predominio de compraventas de vivienda usada. La estructura de resultados por comunidades autónomas resulta similar a los resultados interanuales, con el liderazgo de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid, así como el mantenimiento de La Rioja y Navarra como comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria en términos absolutos, siendo las únicas que no superan las 3.000 transacciones de vivienda anuales registradas.

Por lo que respecta a los resultados de transacciones de vivienda por cada 1.000 habitantes, durante los últimos doce meses el resultado medio para el total nacional ha sido de 21,55, de las que 9,55 son viviendas nuevas y 12 viviendas usadas. La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Valencia, con 30,46 transacciones de vivienda registradas por cada 1.000 habitantes, seguida de Cantabria con 25,53 y Murcia con 25,52, siendo las únicas que superan las 25 transacciones de vivienda registradas por cada 1.000 habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son el País Vasco con 14,97, Galicia con 15,01, Extremadura con 16,18 y Navarra con 16,54.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS POR CADA 1000 HAB.)						
	INTERANUAL 2T06			TRIMESTRAL 2T06		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	23,06	11,58	11,48	5,65	2,83	2,82
ARAGON	20,54	9,16	11,38	4,65	1,71	2,94
ASTURIAS	17,60	8,21	9,39	4,26	1,43	2,83
BALEARES	24,65	11,79	12,86	5,94	2,61	3,33
CANARIAS	23,31	13,49	9,82	5,71	3,17	2,55
CANTABRIA	25,53	11,35	14,18	6,77	2,62	4,16
CASTILLA Y LEON	18,83	7,72	11,11	4,72	1,78	2,94
CASTILLA-LA MANCHA	20,38	6,20	14,18	5,06	1,67	3,40
CATALUÑA	23,08	11,55	11,54	5,52	2,23	3,29
EXTREMADURA	16,18	5,83	10,35	3,64	1,30	2,35
GALICIA	15,01	7,19	7,82	3,43	1,66	1,76
LA RIOJA	24,63	9,62	15,01	6,27	2,57	3,70
MADRID	18,04	6,03	12,01	4,57	1,53	3,04
MURCIA	25,52	11,37	14,15	6,25	2,65	3,60
NAVARRA	16,54	10,89	5,65	4,25	2,89	1,36
PAIS VASCO	14,97	5,54	9,43	3,54	1,21	2,34
VALENCIA	30,46	11,75	18,72	7,70	2,83	4,87
NACIONAL	21,55	9,55	12,00	5,28	2,19	3,09

La distinción entre vivienda nueva y usada muestra cómo ocho comunidades autónomas superan las 10 transacciones de vivienda nueva por cada 1.000 habitantes, estando encabezadas por Canarias con 13,49, Baleares con 11,79 y Valencia con 11,75. Por el contrario, País Vasco encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva, con 5,54, seguida de Extremadura con 5,83 y Madrid con 6,03. En cuanto a la vivienda usada, Valencia encabeza el número de transacciones de vivienda usada registrada, con 18,72, seguida de La Rioja con 15,01, y Cantabria y Castilla-La Mancha, ambas con 14,18.

Los resultados del último trimestre muestran cómo, para el total nacional, se han producido 5,28 transacciones por cada 1.000 habitantes, de las que 2,19 son viviendas nuevas y 3,09 viviendas usadas. La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido, nuevamente, Valencia, con 7,70 transacciones, seguida de Cantabria con 6,77, La Rioja con 6,27, y Murcia con 6,25. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Galicia con 3,43, País Vasco con 3,54 y Extremadura con 3,64.

En cuanto a los resultados por provincias, cuyo desglose se presenta en el apartado correspondiente de Informes, señalar que, durante el último año, Madrid ha sido la provincia con un mayor número de transacciones de vivienda registradas, con 107.592, seguida de Barcelona, con 104.870, Alicante, con 64.432, y Valencia, con 60.708. Por lo que respecta a los resultados de transacciones de vivienda por cada 1.000 habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Alicante, con 37,19 transacciones, seguida de Guadalajara con 36,48 y Gerona con 35,94, siendo las únicas que superan las 35 transacciones de vivienda registradas por cada 1.000 habitantes.

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria, medida a través del número de transacciones de compraventa de vivienda registradas, durante el segundo trimestre del año 2006 se ha

apreciado una significativa reducción del número de transacciones, concretamente del 5,81% para el total nacional. Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambos casos se ha presentado una importante reducción del nivel de actividad inmobiliaria, destacando el caso de la vivienda usada, con una reducción del 6,54% en el número de compraventas de vivienda, frente al 4,88% en la vivienda nueva. Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, para el total general y para el caso de la vivienda usada, en todos los casos se ha presentado una reducción del número de compraventas de vivienda registradas. De las 51 agrupaciones (17 comunidades autónomas por tres agrupaciones), únicamente en cuatro casos se presenta una tasa de variación positiva (vivienda nueva de Castilla-La Mancha, Murcia, Navarra y Valencia).

Durante los seis primeros meses del año 2006 se ha producido una reducción de la actividad inmobiliaria del 3,74% para el total general en el ámbito geográfico nacional. Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambos casos se ha presentado una reducción del nivel de actividad inmobiliaria, destacando, una vez más, el caso de la vivienda usada, con una reducción del 4,49% en el número de compraventas de vivienda, frente al 2,78% en la vivienda nueva.

2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el segundo trimestre, corresponde a la vivienda usada, con un 58,66%, representando las transacciones de vivienda nueva un 41,34%, de las que el 38,08% del total general son nuevas libres y el 3,26% nuevas protegidas. Estos resultados ratifican la reducción de transacciones de vivienda nueva, ya que en este trimestre su peso relativo se ha visto reducido significativamente, tanto en vivienda libre como protegida, ya que el pasado trimestre contaban con un peso relativo del 41,67% y 4,23%, respectivamente.

Por comunidades autónomas, Canarias, Andalucía 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 (67,10%), Madrid (66,48%), Asturias (66,37%) y País Vasco (65,92%).

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 encima del 5%, son Navarra (11,70%), La Rioja (6,22%) y Extremadura (5,80%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, están a Baleares (1,62%) y Cantabria (1,64%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el segundo trimestre del año 2006, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 56,32%, seguidas de los Bancos, con un 37,02% y Otras entidades financieras, con un 6,66%. Analizando los resultados por comunidades autónomas, únicamente en Canarias 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 segundo trimestre del año 2006 muestra cómo, para el ámbito

geográfico nacional, se ha intensificado todavía en mayor grado 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 1,03%, lo que ha supuesto un recorte para el resto de agrupaciones de entidades financieras, concretamente de un 0,34% en los Bancos y un 0,69% 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 3,63%, correspondiéndose con la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-2,29%) y Otras entidades financieras (-1,34%). 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.

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el segundo trimestre del año 2006, se ha situado en los 1.725,65 €/m². 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 las Cajas de Ahorro, con 1.764,62 €/m², seguidas a muy corta distancia por los Bancos, con 1.728,84 €/m², y, a una mayor distancia, Otras entidades financieras, con 1.442,58 €/m².

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 los 2.700 €/m², alcanzando los 2.706,23 €/m², seguida de Cataluña, con 2.403,44 €/m², y País Vasco, con 2.165,27 €/m². Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², están los casos de Extremadura (829,22 €/m²) y Castilla – La Mancha (997,49 €/m²). 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 30,64% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el segundo trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,94%, ligeramente inferior al del primer trimestre del año 2006. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos positivos. Concretamente, la que mayor incremento ha sufrido han sido las Cajas de Ahorro, con un 3,65%, seguidas de Otras entidades financieras, con un 2,20%, y los Bancos, con un 2,04%.

En los últimos doce meses el incremento ha sido del 12,25%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, el mayor incremento en el último año se ha producido nuevamente en las Cajas de Ahorro (14,46%), seguidas de los Bancos (10,23%) y Otras entidades financieras (8,60%).

5. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el segundo trimestre del año 2006, se ha situado en los 143.585,36 €. 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 152.467,01 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 141.895,25 €, y Otras entidades financieras, con 118.536,44 €.

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 215.140,32 €, Cataluña con 171.707,60 €, País Vasco con 154.564,94 € y Baleares con 154.702,94 €. De hecho prácticamente todas las comunidades autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura (93.306,20 €).

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 3,57%, superando claramente las tasas de trimestres anteriores, así como a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda, ratificando la percepción de que a pesar de la ligera moderación de los precios de la vivienda, el endeudamiento continúa su tendencia alcista y todavía con mayor fuerza. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido especialmente altas en Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro, con un 4,02%, seguidas de los Bancos, con un 3,34%, y Otras entidades financieras, con un 1,44%.

Globalmente, en los últimos doce meses, se ha producido un crecimiento del 12,85%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro (13,68%), seguidas de los Bancos (13,59%) y Otras entidades financieras (5,84%).

6. 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 98,75% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,25% 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 84,40% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 11,82% de los contratos a IRPH, quedando un 2,53% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a la de trimestres anteriores, consolidándose la tendencia a la mayor contratación a tipo de interés variable, a pesar del incremento del riesgo de incremento de tipos de interés, 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.

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 3% 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 15%, únicamente se encuentra el caso de Cataluña, con un 23,21%.

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 ratificar los comentarios previos, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en un 0,88% de peso relativo, así como, por lo que respecta a los índices de referencia, sigue el abrumador dominio del EURIBOR, con un incremento de peso relativo de contratación en dicho periodo del 3,46%, reduciéndose los contratos a IRPH en un 1,59% y los Otros índices de referencia en un 0,99%.

7. 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 superando límites máximos de crecimiento, manteniéndose como una de las pocas salidas de los ciudadanos ante los incrementos de precios y endeudamiento, así como las recientes subidas de tipos de interés. El sistema financiero está contribuyendo favorablemente a que esto sea así, entre otras razones por propio interés.

Concretamente, para el segundo trimestre del año 2006 la duración media se ha situado en los 322 meses (26 años y 10 meses). Recuérdese 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), los del cuarto trimestre 309 meses (25 años y 9 meses) y los del primer trimestre de 2006 fueron de 315 meses (26 años y 3 meses). Por tanto, en un solo trimestre la duración media se ha incrementado en siete 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. A este escenario se le ha incorporado un nuevo jugador, que hasta la fecha estaba en el partido, pero sin apenas intervenir en el juego. Se trata de los tipos de interés, cuya reactivación ha dado lugar a que, tal y como podrá comprobarse en el punto siguiente, el incremento del plazo de contratación por sí solo no pueda contrarrestar los efectos del incremento del endeudamiento y los tipos de interés.

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 328 meses (27 años y 4 meses), seguidas de los Bancos, con 318 meses (26 años y 6 meses) y Otras entidades financieras, con 298 meses (24 años y 10 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 324 meses de duración media (27 años), Madrid (344 meses; 28 años y 8 meses), Cataluña (338 meses; 28 años y 2 meses), Baleares (332 meses; 27 años y 8 meses), Galicia (330 meses; 27 años y 6 meses), País Vasco (326 meses; 27 años y 2 meses) y

Extremadura (325 meses; 27 años y 1 mes). El pasado trimestre únicamente tres comunidades autónomas superaba los 27 años, sin embargo en este trimestre se han duplicado. En este caso ya todas las comunidades autónomas superan los 25 años de duración media.

El análisis de evolución, para el segundo trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,62%, significativamente superior a trimestres anteriores (1,32%, 1%, 1,01%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido mayores en Cajas de Ahorro y Bancos, con un 1,92% y 1,31%, respectivamente. Otras entidades financieras han sufrido un crecimiento del 0,34%.

Durante los últimos doce meses el crecimiento ha sido del 5,03%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las Cajas de Ahorro y Bancos han seguido marcando la pauta, con un 5,65% y 4,39%, respectivamente. Otras entidades financieras han presentado un crecimiento del 1,71%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el segundo trimestre del año 2006, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 838,81 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 54,53%¹. Recuérdese que en el primer trimestre del año 2006 la cuota hipotecaria se situó en los 789,23 €, en el cuarto trimestre del año 2005 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 primer trimestre del año 2006 se situó en el 46,93%, en el cuarto trimestre del año 2005 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%.

Este aumento 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. Asimismo, junto a esta justificación, presente durante los últimos años, se incorpora como novedad la citada reactivación de los tipos de interés. Sin duda, ambas circunstancias son imposibles de contrarrestar por los incrementos salariales, dando lugar a un significativo recorte de la renta disponible del ciudadano hipotecado.

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 692,62 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 45,03%. Sin embargo, ambas variables incrementan sus cuantías significativamente con respecto al pasado trimestre, por lo que se puede afirmar que ni los salarios ni el incremento del plazo de contratación pueden hacer frente al recorte de renta disponible como consecuencia del incremento del endeudamiento y los tipos de interés.

¹ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del segundo trimestre del año 2006, se han utilizado los correspondientes al primer trimestre.

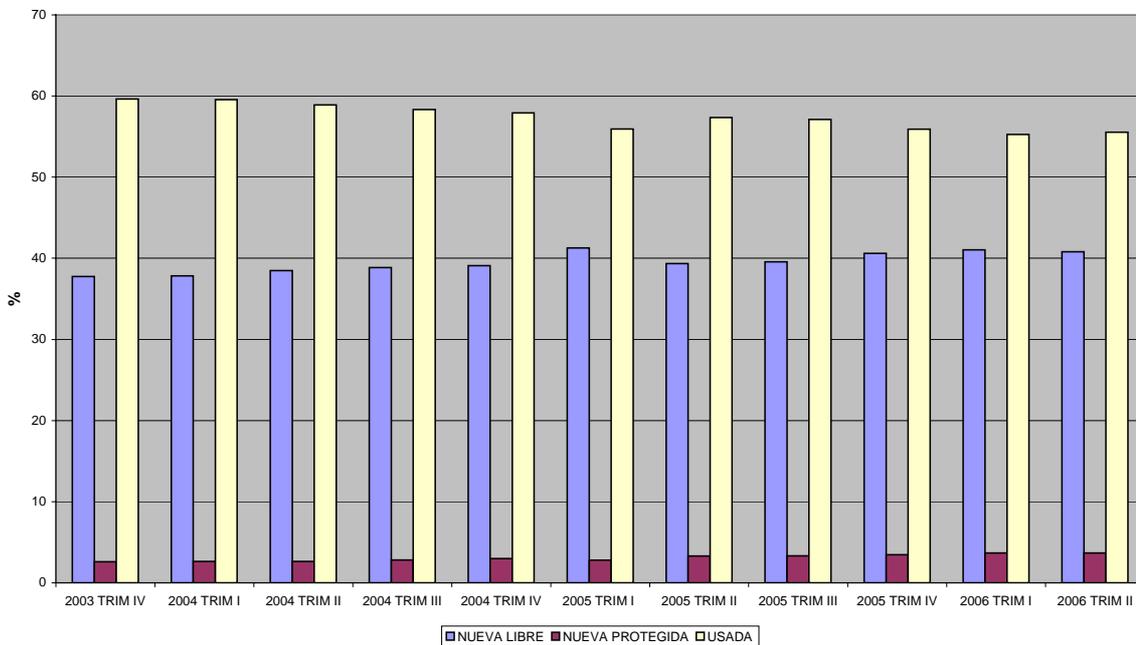
Por comunidades autónomas y considerando un plazo de contratación fijo de 20 años, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media vuelve a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, por encima de los 800 €, Madrid (1.232,08 €), Cataluña (1.002,46 €), País Vasco (903,47 €) y Baleares (902,66 €). 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 (541,62 €) y Asturias (598,02 €). 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 segundo trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 4,46% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,44% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Recuérdese que para el primer trimestre del año 2006 se produjo un incremento del 3,39% en la cuota hipotecaria mensual media, en el cuarto trimestre del año 2005 del 2,61%, 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 primer trimestre del año 2006 fue del 1,28%, en el cuarto trimestre del año 2005 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 en el último trimestre se ha producido un incremento especialmente elevado en ambas variables, sin duda como consecuencia de los citados factores de endeudamiento y tipos de interés. Para un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado en un 3,48% y el porcentaje respecto al coste salarial un 0,82%, que también representan cuantías especialmente elevadas con respecto a los resultados de trimestres anteriores, haciendo insuficiente el esfuerzo por el incremento de los plazos de contratación.

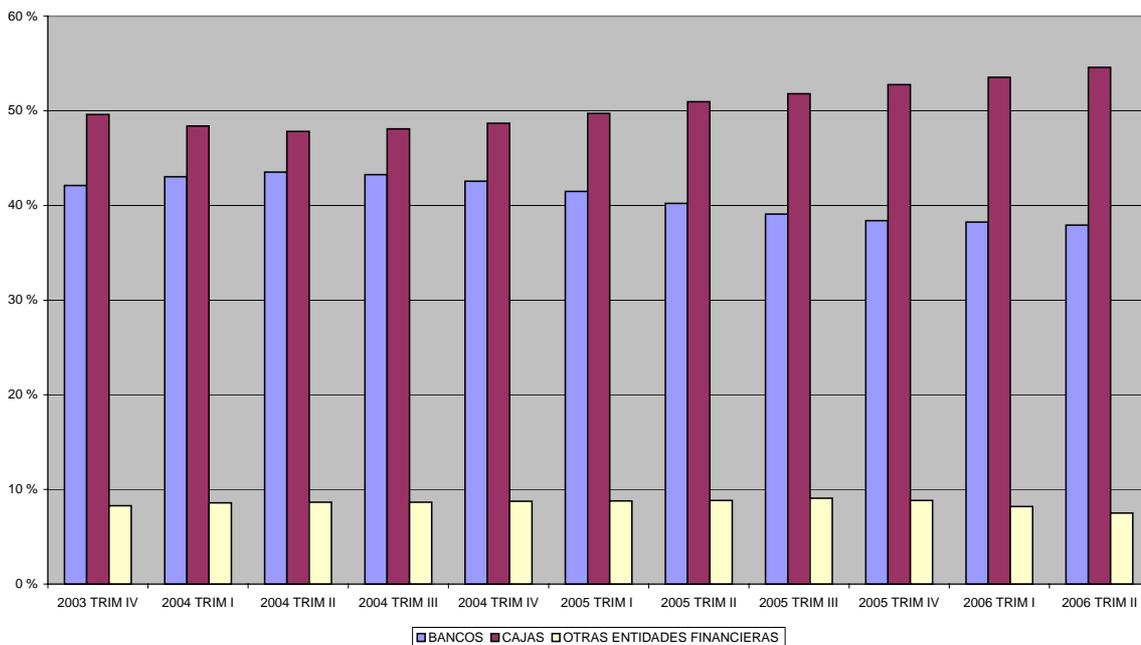
A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha producido un incremento del 14,01% en la cuota hipotecaria mensual media y del 4,61% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Tomando un plazo de contratación variable dichos incrementos han sido del 10,52% y 2,66%, respectivamente.

II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN

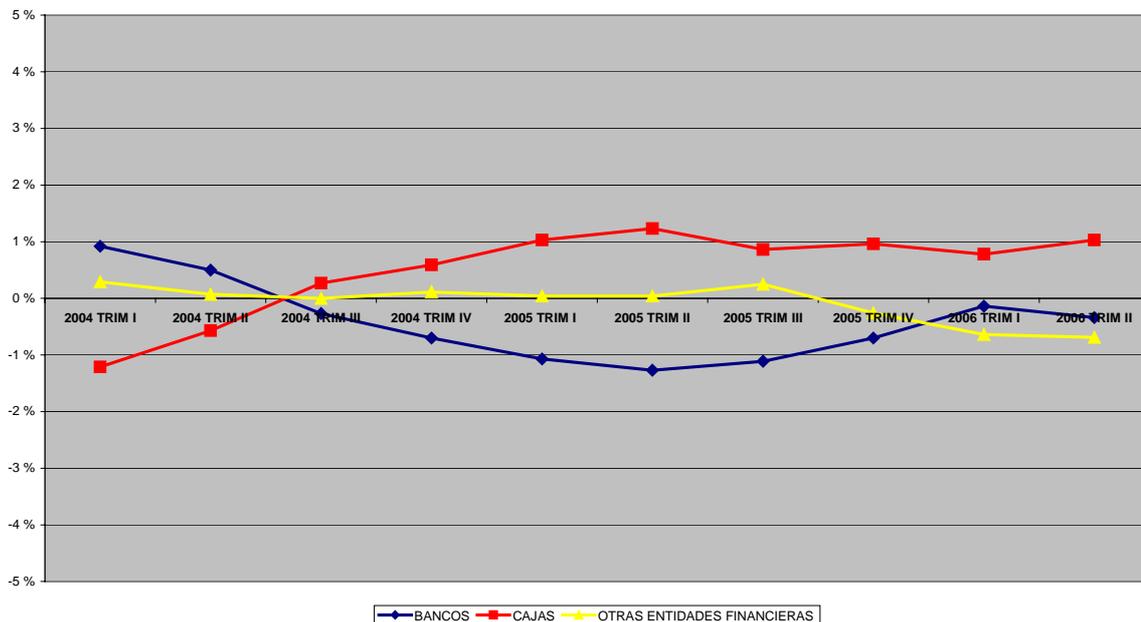
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



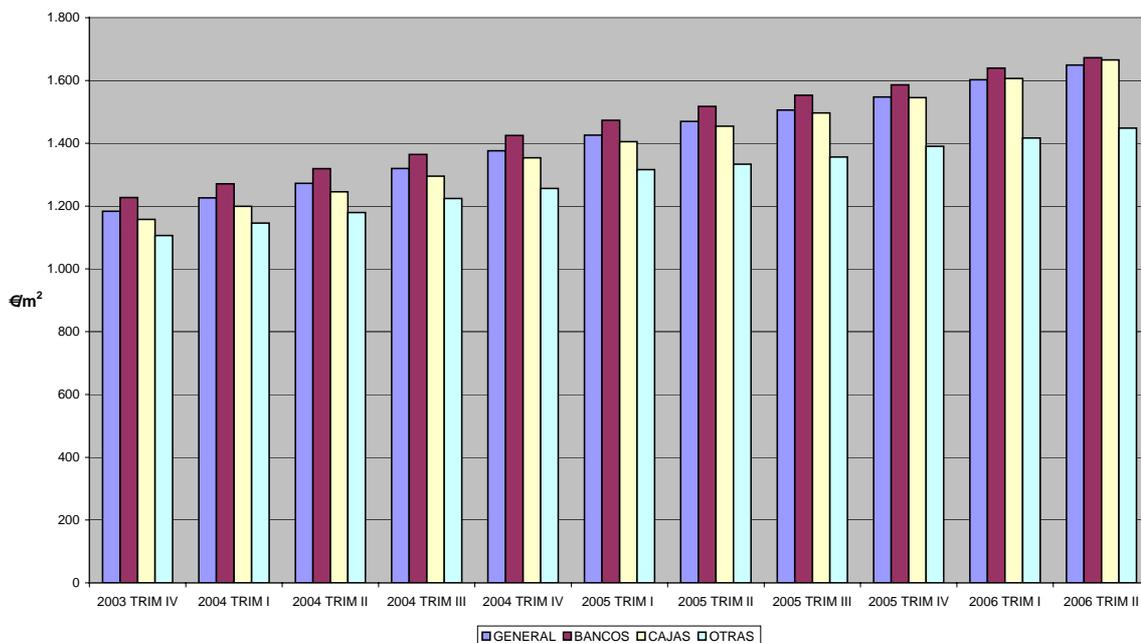
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



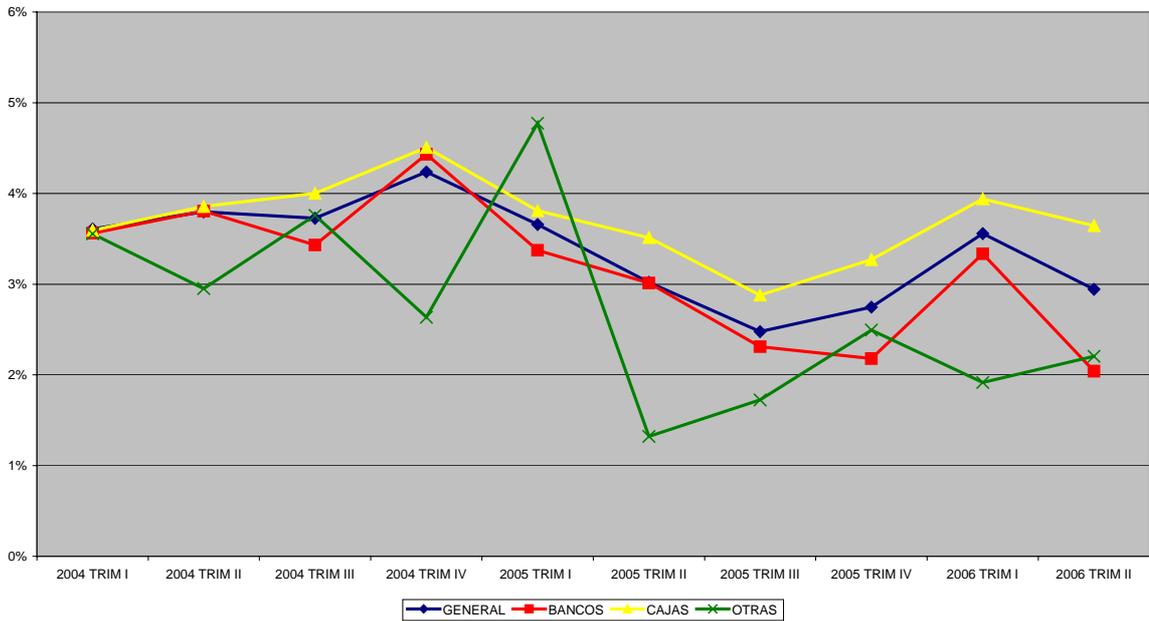
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



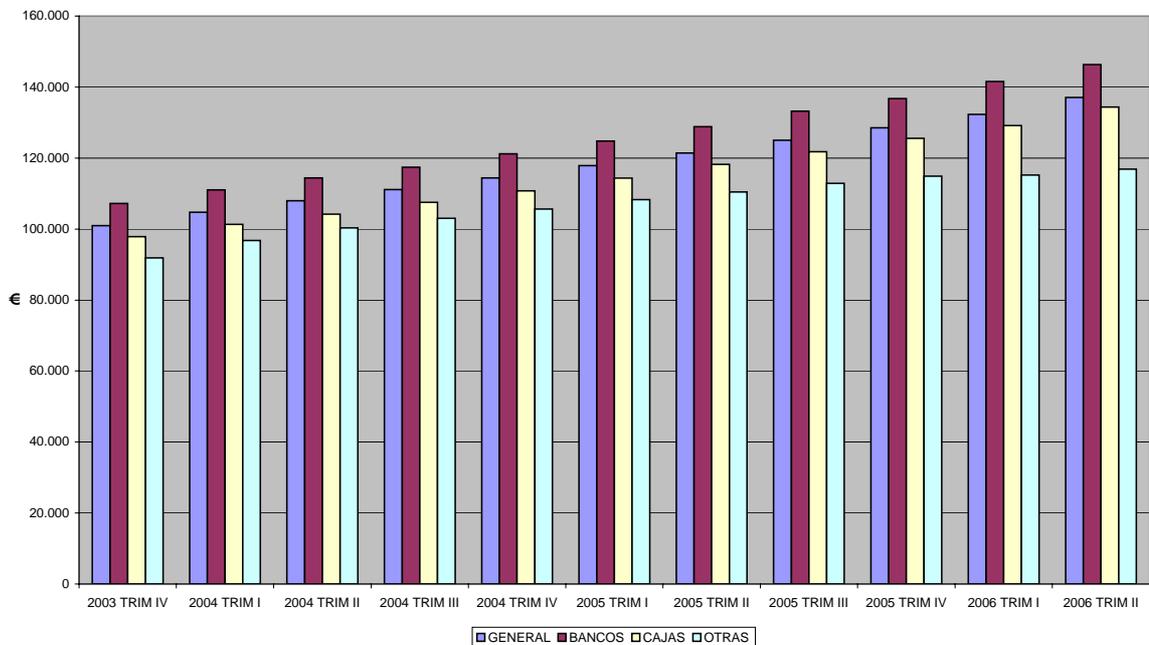
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



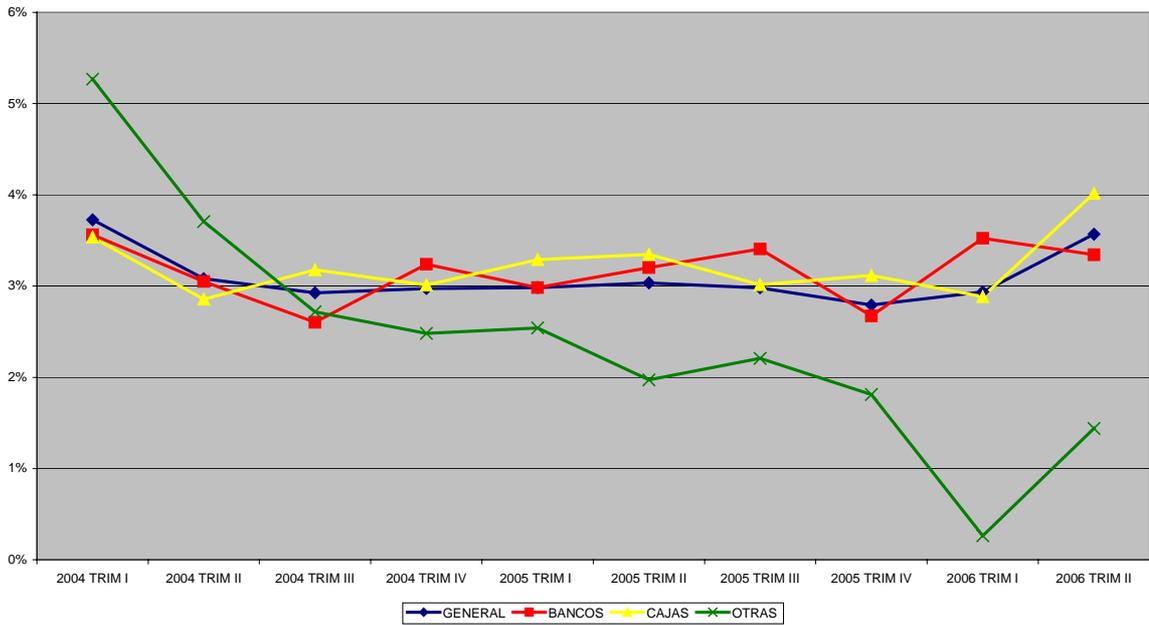
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



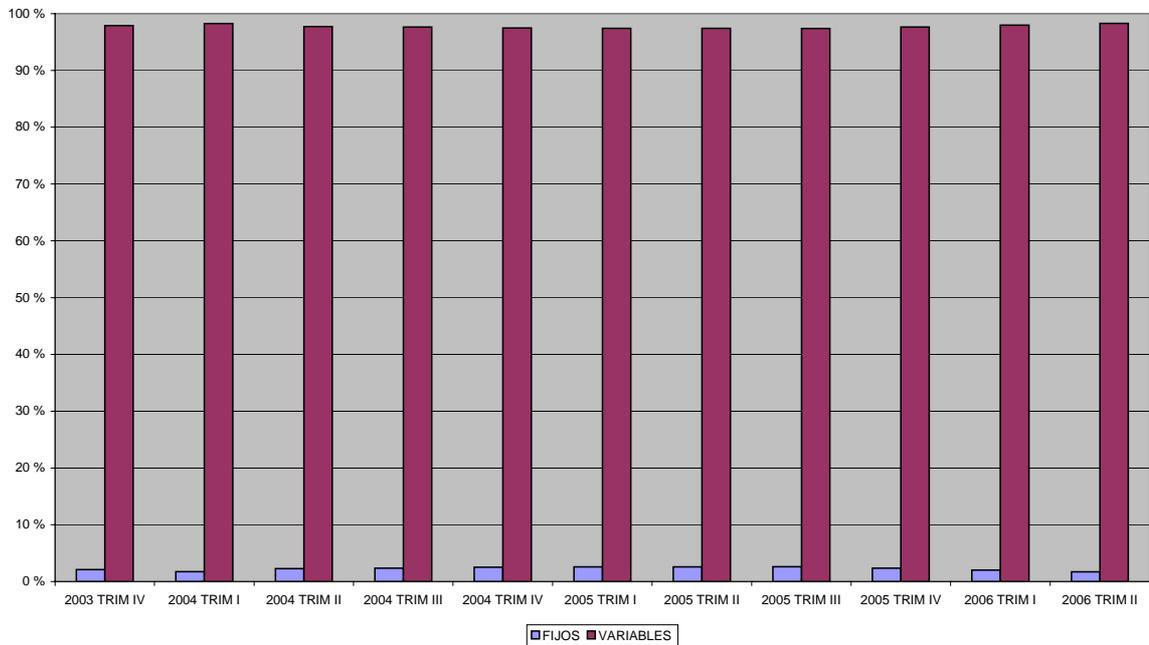
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



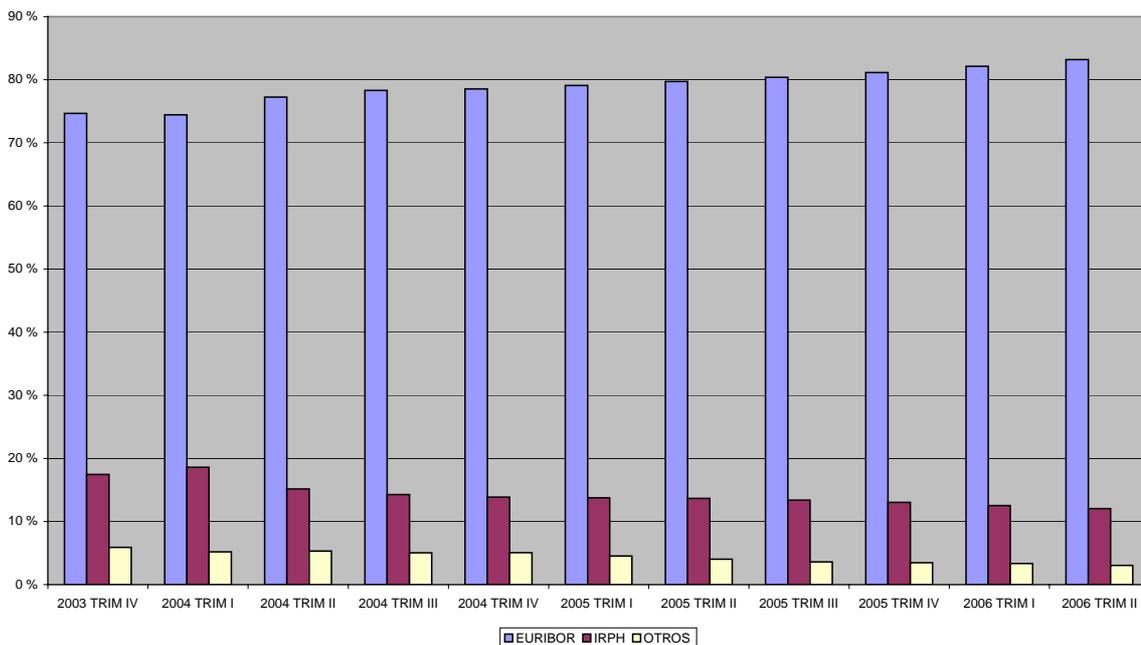
Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



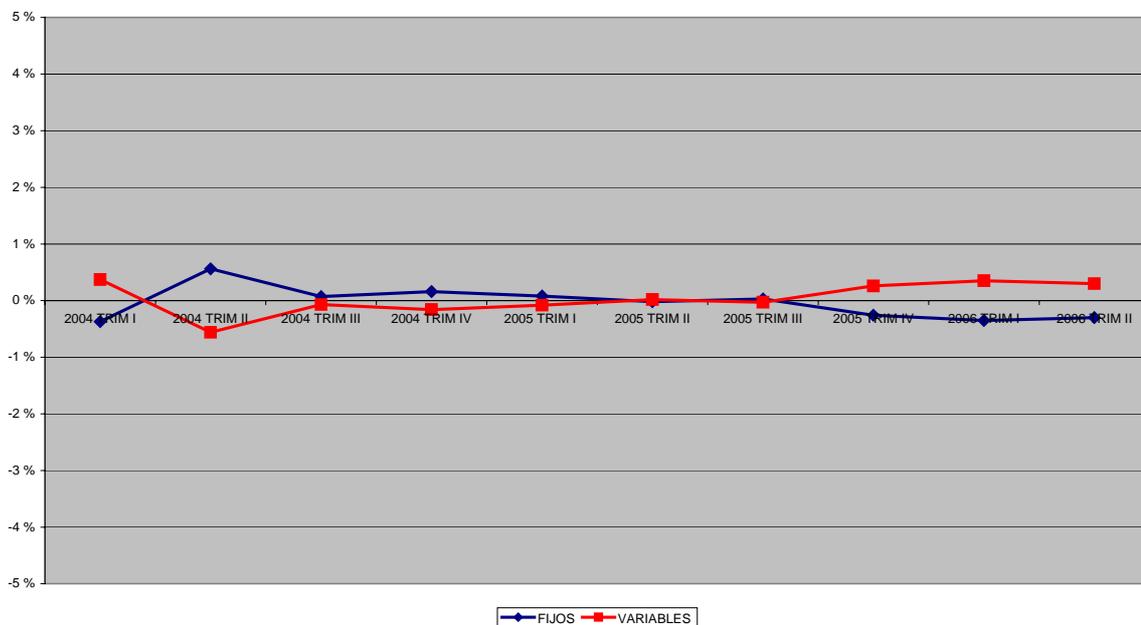
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



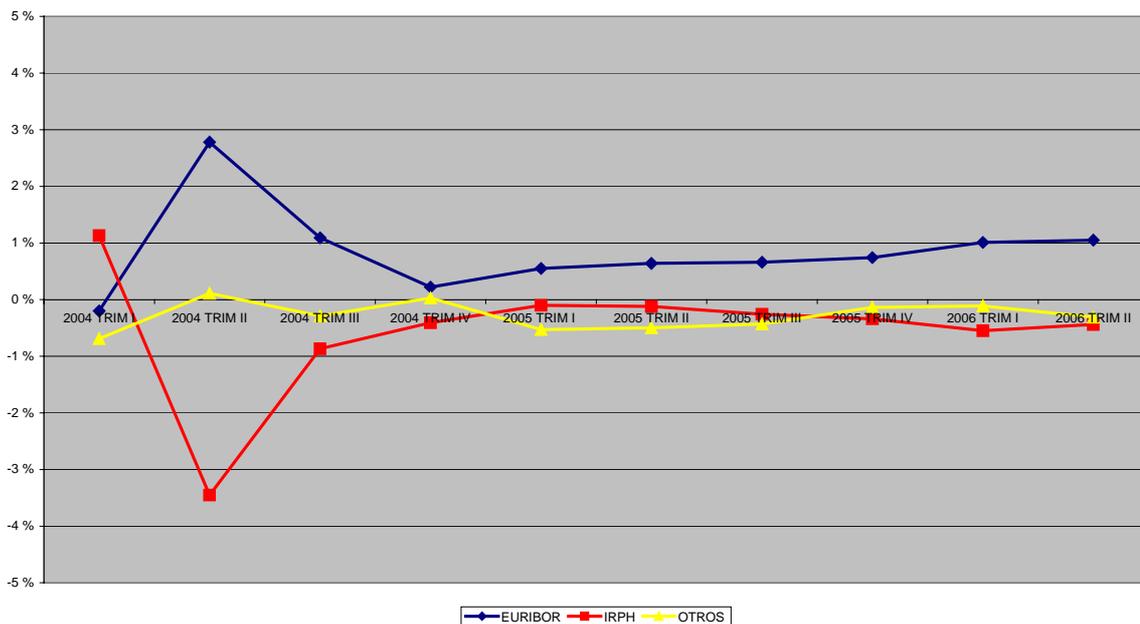
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



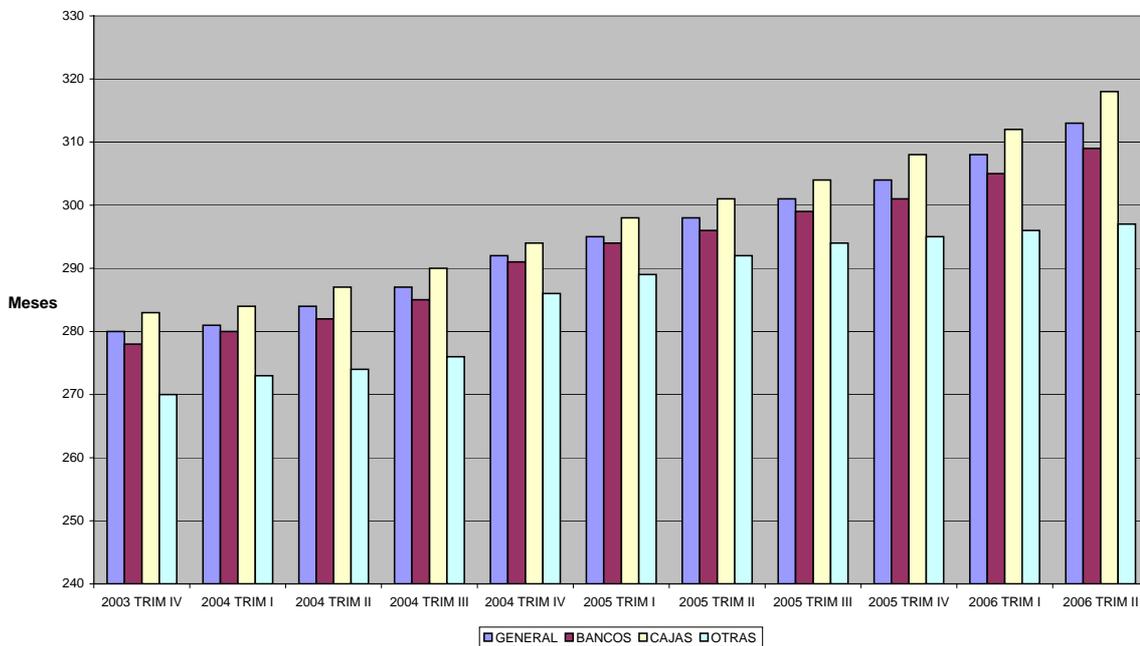
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



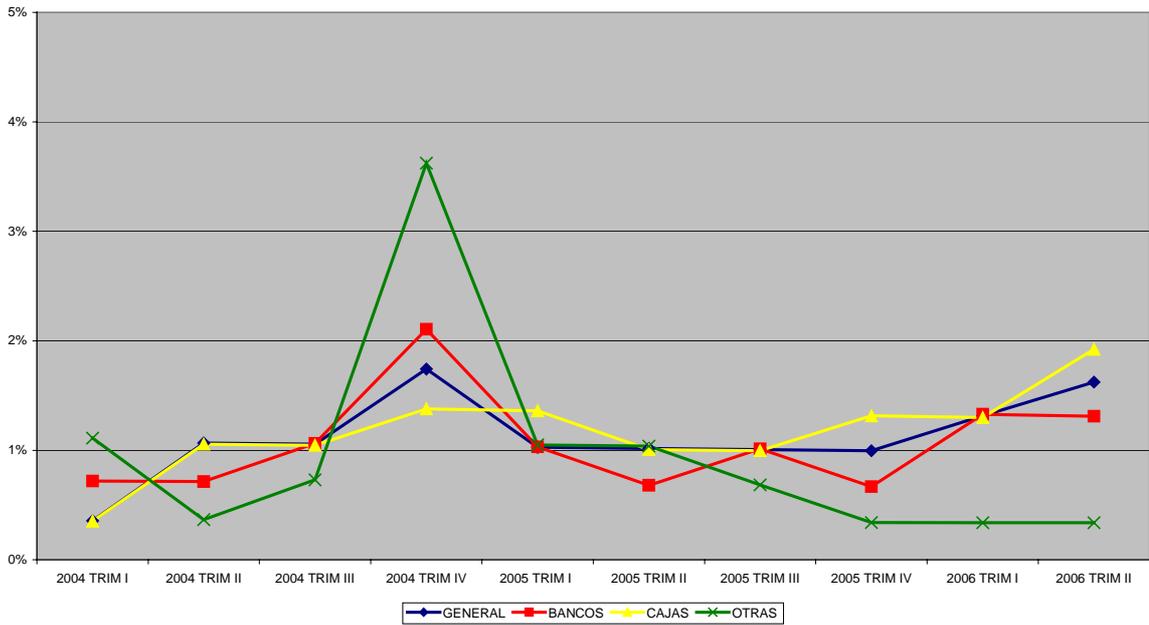
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



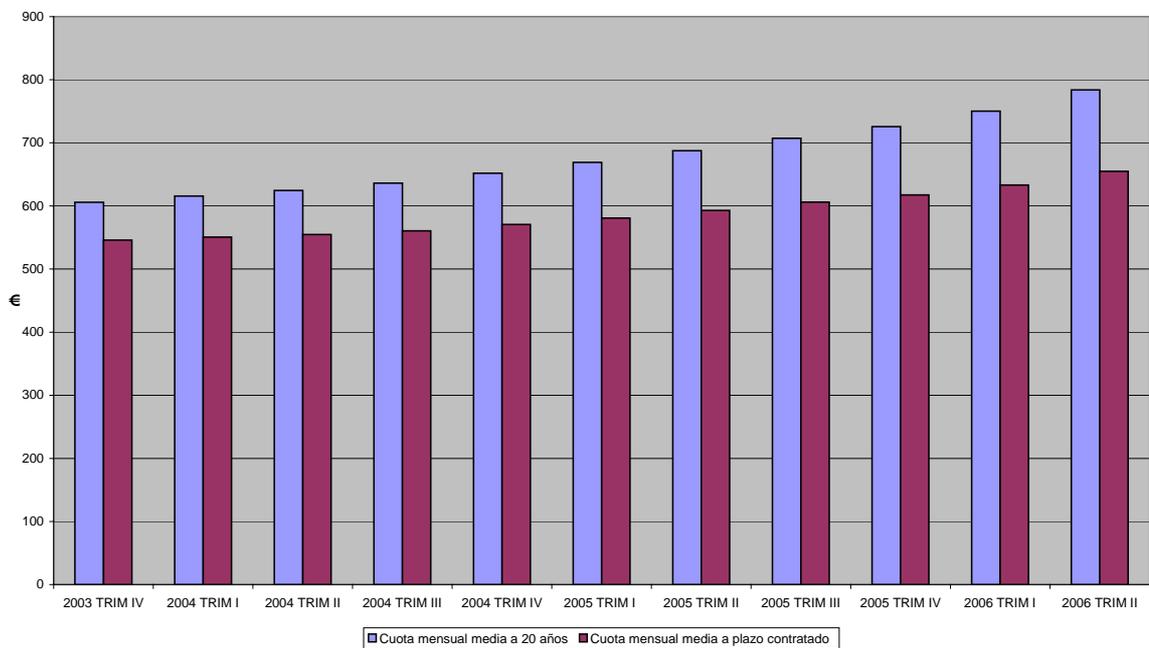
Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



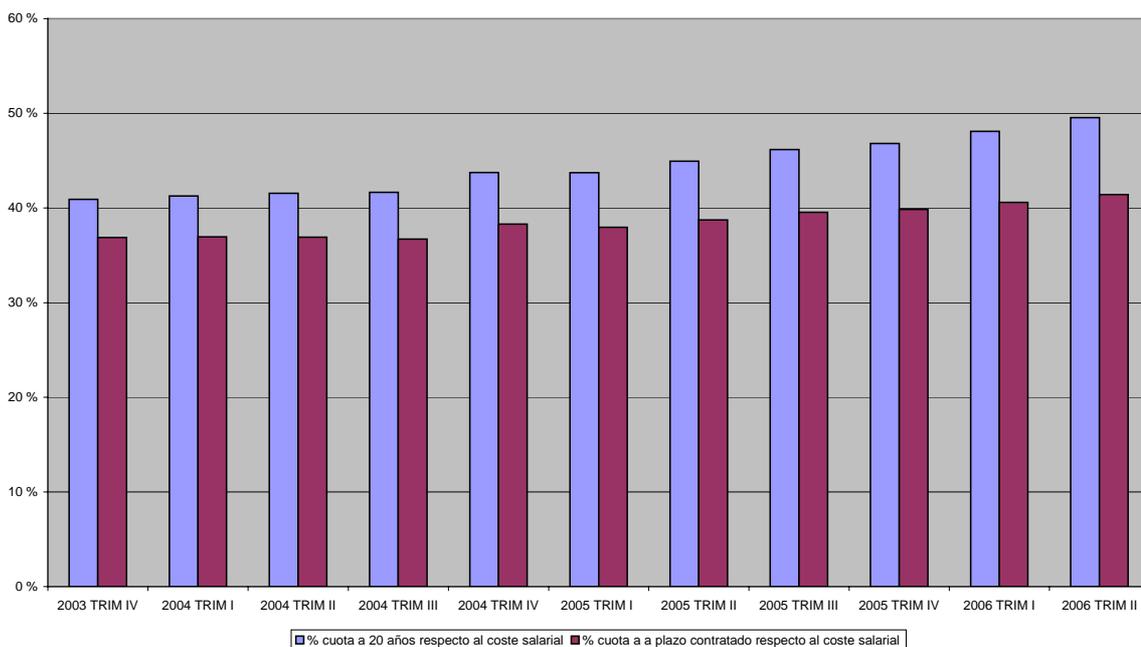
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



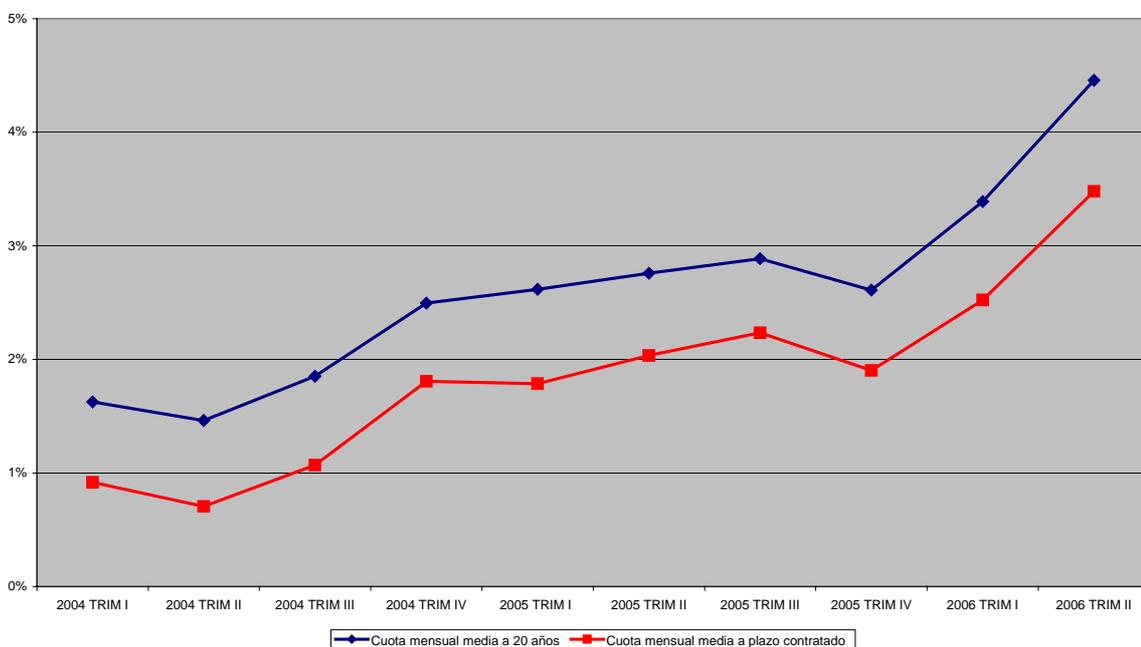
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



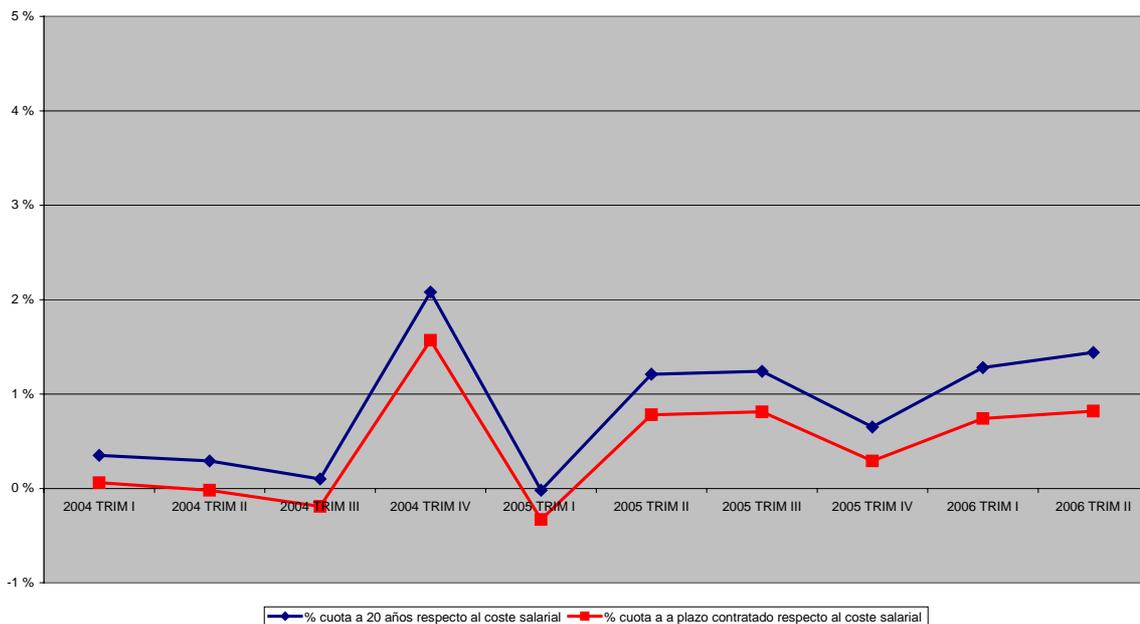
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



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

2º trimestre de 2006	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
ANDALUCIA	44.351	22.197	22.154
ALMERIA	5.833	3.906	1.927
CADIZ	7.385	4.802	2.583
CORDOBA	3.036	994	2.042
GRANADA	3.825	1.996	1.829
HUELVA	3.410	2.472	938
JAEN	2.062	613	1.449
MALAGA	10.754	4.739	6.015
SEVILLA	8.046	2.675	5.371
ARAGON	5.899	2.159	3.262
HUESCA	1.425	180	1.245
TERUEL	478	*	*
ZARAGOZA	3.996	1.979	2.017
ASTURIAS	4.586	1.543	3.043
ASTURIAS	4.586	1.543	3.043
BALEARES	5.844	2.570	3.274
BALEARES	5.844	2.570	3.274
CANARIAS	11.248	6.235	5.013
LAS PALMAS	5.970	2.956	3.014
TENERIFE	5.278	3.279	1.999
CANTABRIA	3.809	1.471	2.338
CANTABRIA	3.809	1.471	2.338
CASTILLA Y LEON	11.855	4.465	7.390
AVILA	628	356	272
BURGOS	1.603	922	681
LEON	2.086	772	1.314
PALENCIA	838	263	575
SALAMANCA	2.060	806	1.254
SEGOVIA	887	314	573
SORIA	516	45	471
VALLADOLID	2.482	703	1.779
ZAMORA	755	284	471
CASTILLA-LA MANCHA	9.595	3.157	6.438
ALBACETE	1.692	857	835
CIUDAD REAL	2.069	587	1.482
CUENCA	625	97	528
GUADALAJARA	1.882	1.056	826
TOLEDO	3.327	560	2.767

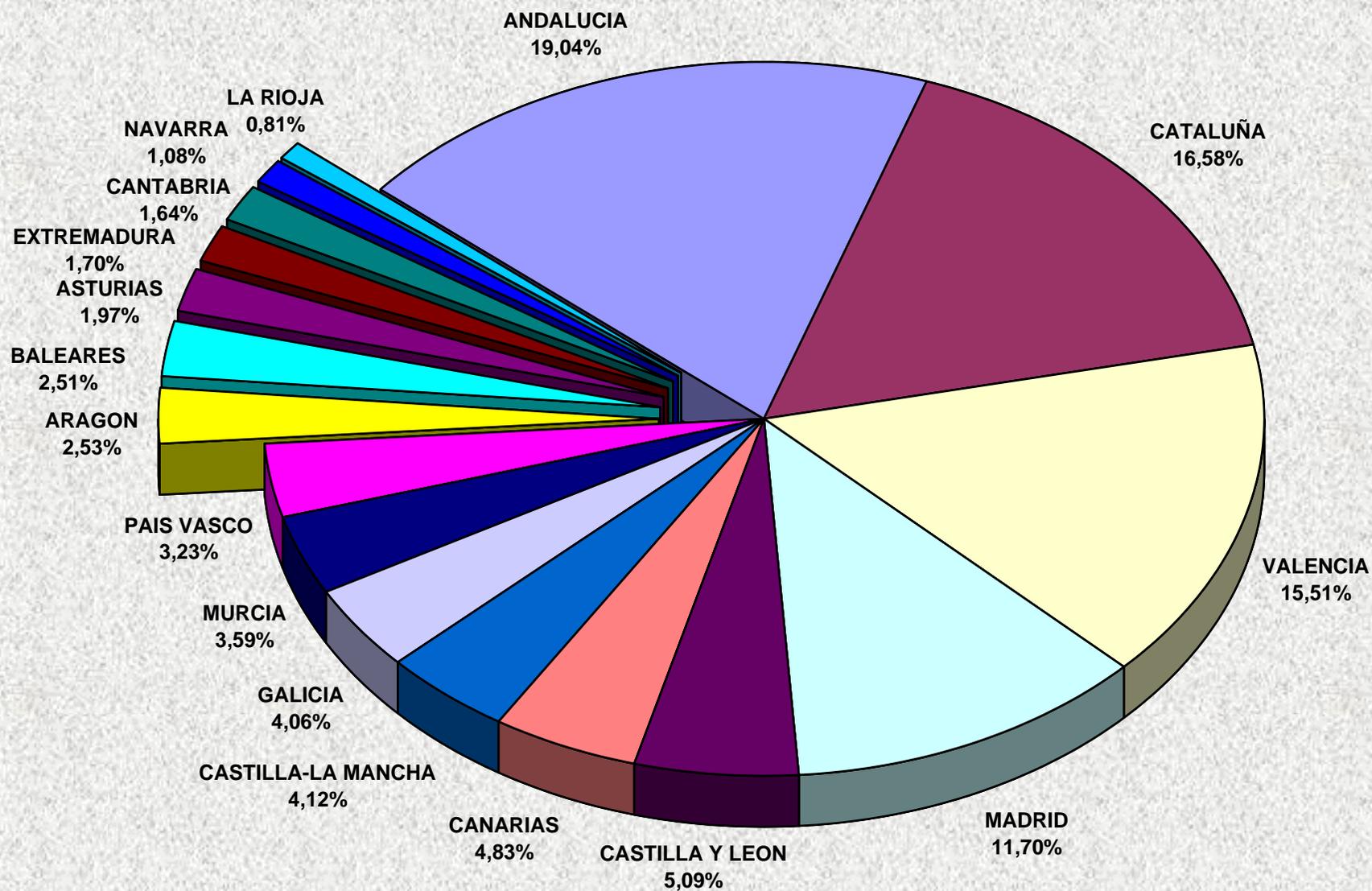
2º trimestre de 2006	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
CATALUÑA	38.625	15.610	23.015
BARCELONA	25.238	10.514	14.724
GIRONA	5.526	1.766	3.760
LLEIDA	2.463	1.308	1.155
TARRAGONA	5.398	2.022	3.376
EXTREMADURA	3.950	1.408	2.542
BADAJOZ	2.665	890	1.775
CACERES	1.285	518	767
GALICIA	9.466	4.599	4.867
A CORUÑA	4.224	2.368	1.856
LUGO	1.129	252	877
OURENSE	988	369	619
PONTEVEDRA	3.125	1.610	1.515
LA RIOJA	1.887	773	1.114
LA RIOJA	1.887	773	1.114
MADRID	27.253	9.134	18.119
MADRID	27.253	9.134	18.119
MURCIA	8.351	3.536	4.815
MURCIA	8.351	3.536	4.815
NAVARRA	2.523	1.715	808
NAVARRA	2.523	1.715	808
PAIS VASCO	7.529	2.566	4.963
ALAVA	1.027	430	597
GUIPUZCOA	2.520	759	1.761
VIZCAYA	3.982	1.377	2.605
VALENCIA	36.133	13.277	22.856
ALICANTE	16.166	6.932	9.234
CASTELLON	4.151	2.162	1.989
VALENCIA	15.816	4.183	11.633
NACIONAL	232.904	96.415	136.011

* La distribución de viviendas nuevas/usadas no ha podido obtenerse para este trimestre en la provincia de Teruel

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 Viviendas

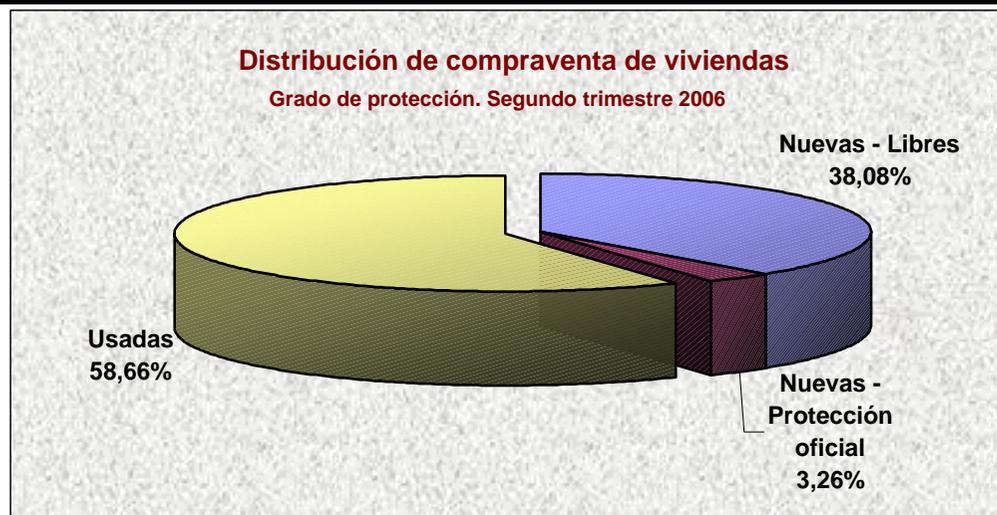
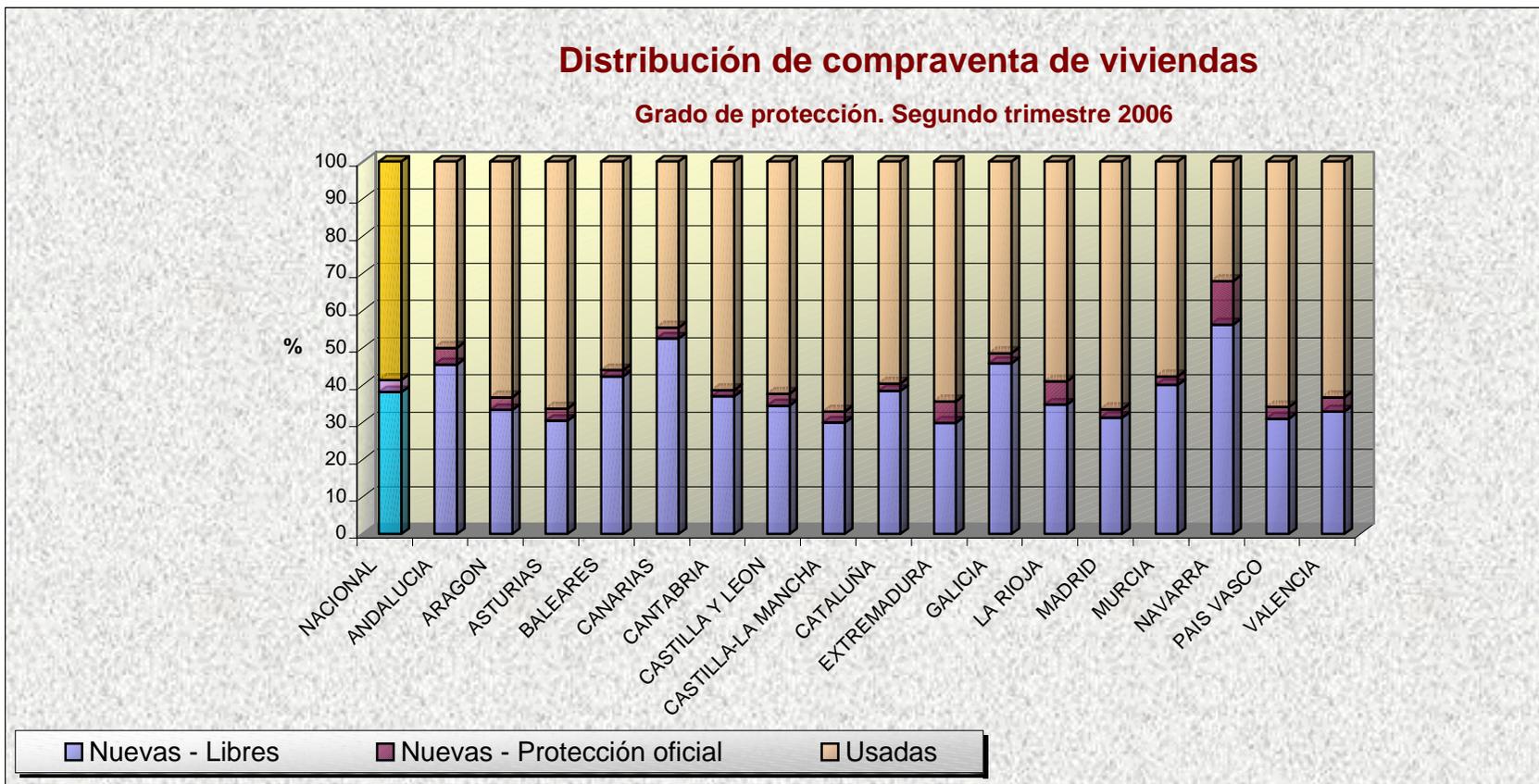


Actividad inmobiliaria de vivienda (compraventas/1.000 hab.) – 2º Trim. 2006



2º Trimestre 2006	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVA		USADA
	Libre	Protección oficial	
ANDALUCIA	45,52	4,53	49,95
ARAGON	33,26	3,48	63,26
ASTURIAS	30,40	3,23	66,37
BALEARES	42,36	1,62	56,02
CANARIAS	52,50	2,93	44,57
CANTABRIA	36,97	1,64	61,39
CASTILLA Y LEON	34,47	3,20	62,33
CASTILLA-LA MANCHA	29,91	2,99	67,10
CATALUÑA	38,41	2,01	59,58
EXTREMADURA	29,84	5,80	64,36
GALICIA	45,80	2,78	51,42
LA RIOJA	34,72	6,22	59,06
MADRID	31,21	2,31	66,48
MURCIA	39,98	2,36	57,66
NAVARRA	56,27	11,70	32,03
PAIS VASCO	30,96	3,12	65,92
VALENCIA	32,90	3,85	63,25
NACIONAL	38,08	3,26	58,66

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

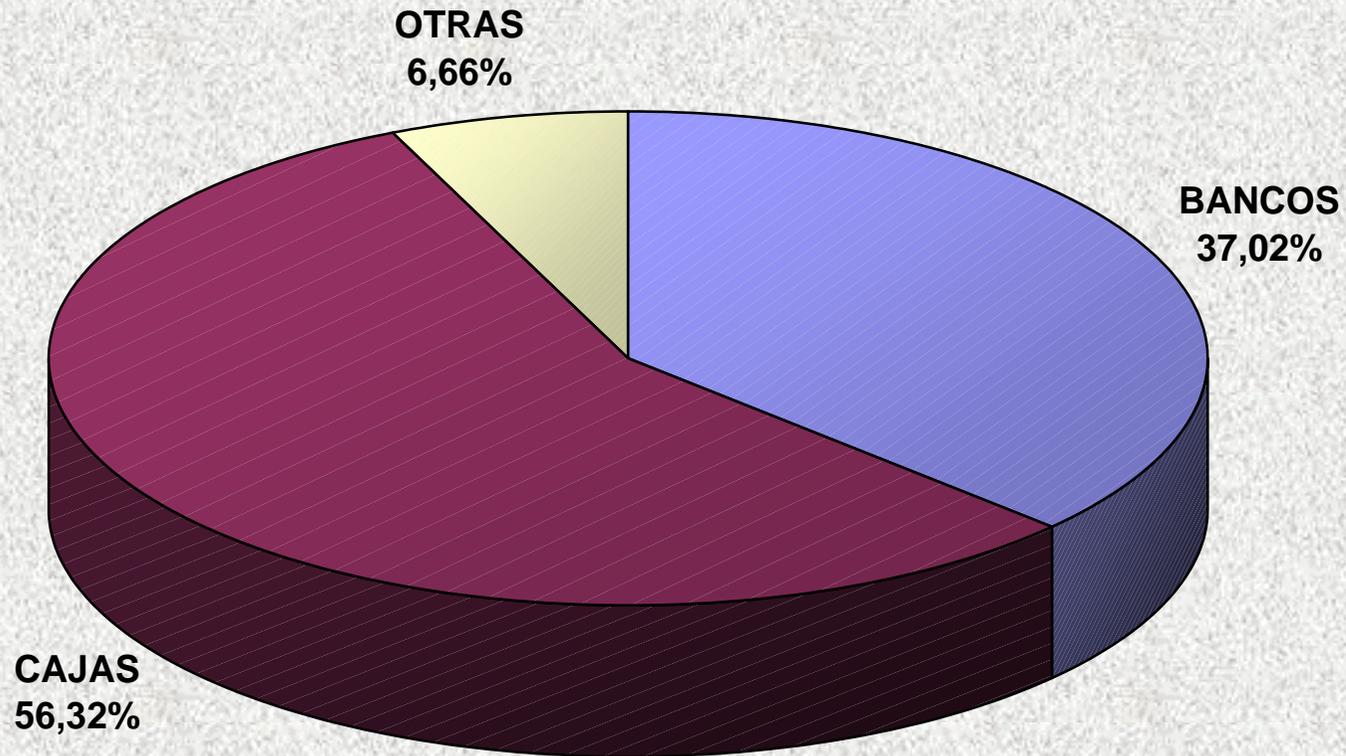


2º Trimestre 2006	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	41,81	49,14	9,05
ARAGON	25,60	63,96	10,44
ASTURIAS	36,90	51,14	11,96
BALEARES	37,62	53,37	9,01
CANARIAS	48,91	46,98	4,11
CANTABRIA	30,80	65,55	3,65
CASTILLA Y LEON	33,14	57,42	9,44
CASTILLA-LA MANCHA	25,76	67,60	6,64
CATALUÑA	39,05	58,17	2,78
EXTREMADURA	44,50	51,05	4,45
GALICIA	45,06	52,40	2,54
LA RIOJA	33,42	58,95	7,63
MADRID	37,52	58,78	3,70
MURCIA	23,73	66,73	9,54
NAVARRA	16,24	61,05	22,71
PAIS VASCO	36,80	49,02	14,18
VALENCIA	33,85	58,36	7,79
NACIONAL	37,02	56,32	6,66



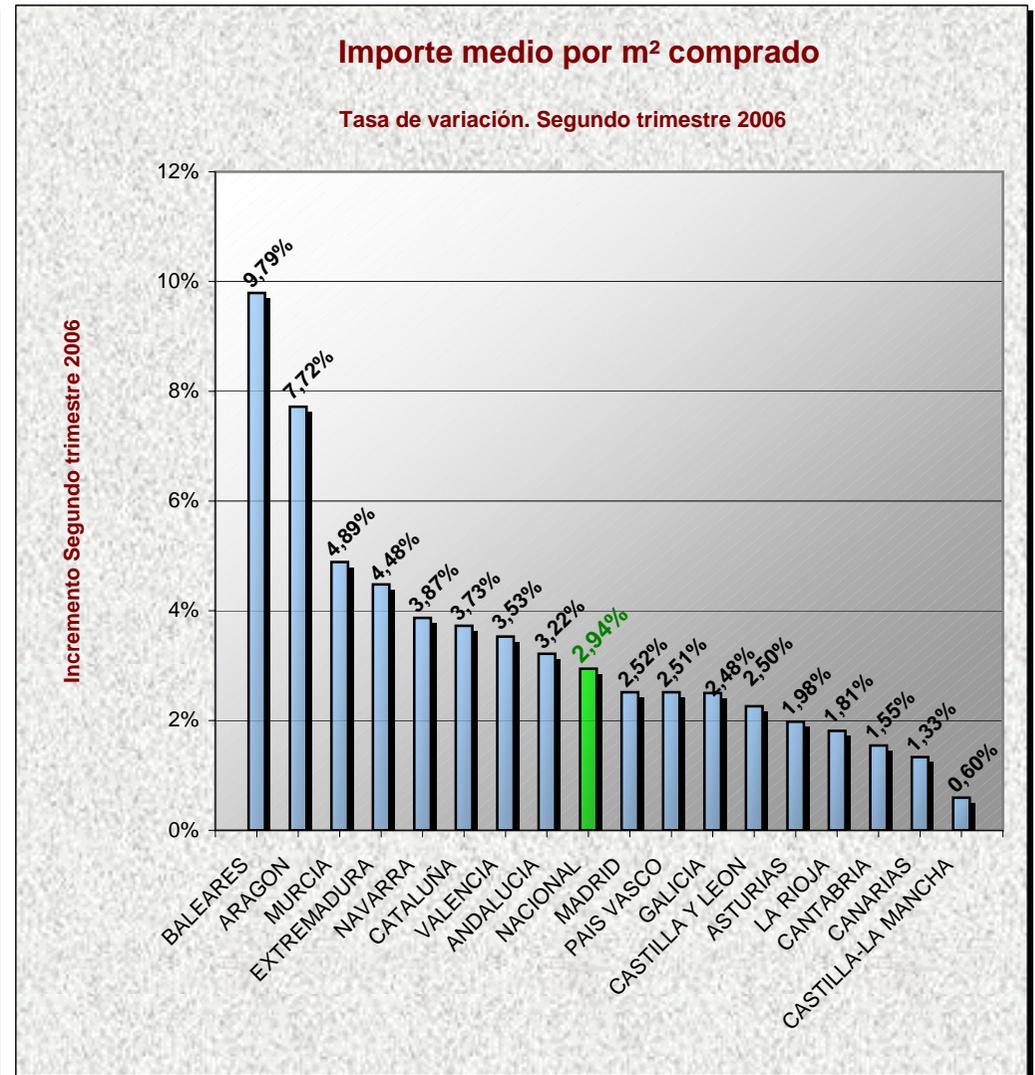
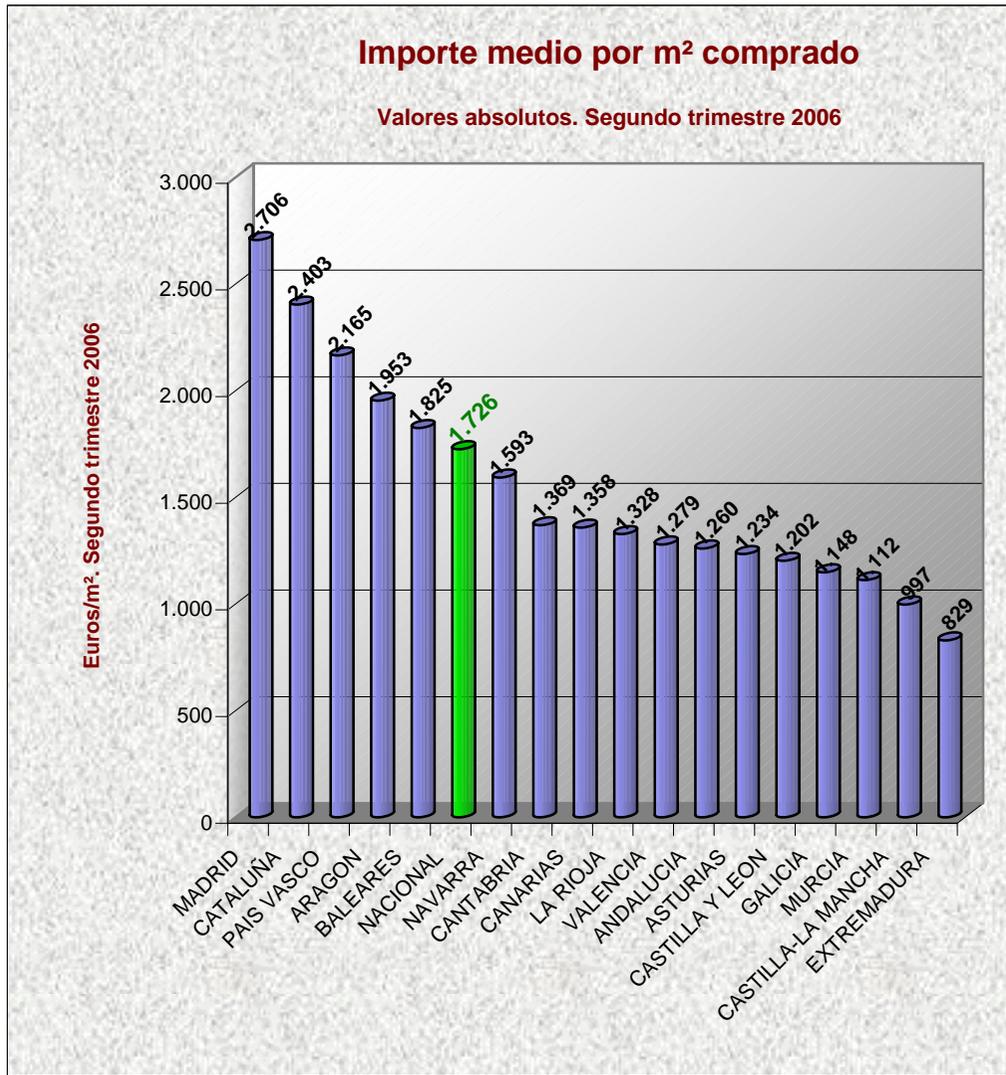
Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Segundo trimestre 2006



2º Trimestre 2006

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA			
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.260,14	1.369,78	1.183,05	1.214,81
ARAGON	1.952,89	1.772,30	2.089,46	1.706,65
ASTURIAS	1.233,98	1.222,05	1.246,14	1.218,18
BALEARES	1.824,93	1.768,36	1.889,69	1.702,50
CANARIAS	1.357,74	1.359,69	1.364,72	1.345,93
CANTABRIA	1.368,85	1.473,78	1.314,05	1.434,42
CASTILLA Y LEON	1.202,09	1.229,98	1.214,72	1.051,40
CASTILLA-LA MANCHA	997,49	1.011,15	995,21	958,12
CATALUÑA	2.403,44	2.322,30	2.488,35	1.964,32
EXTREMADURA	829,22	884,16	784,75	745,24
GALICIA	1.148,40	1.129,65	1.197,68	783,60
LA RIOJA	1.327,78	1.436,39	1.341,96	1.126,96
MADRID	2.706,23	2.623,54	2.772,30	2.496,54
MURCIA	1.111,67	1.201,83	1.108,90	880,69
NAVARRA	1.592,80	1.579,07	1.587,71	1.608,49
PAIS VASCO	2.165,27	2.146,81	2.272,48	1.927,40
VALENCIA	1.278,94	1.301,97	1.286,05	1.118,69
NACIONAL	1.725,65	1.728,84	1.764,62	1.442,58

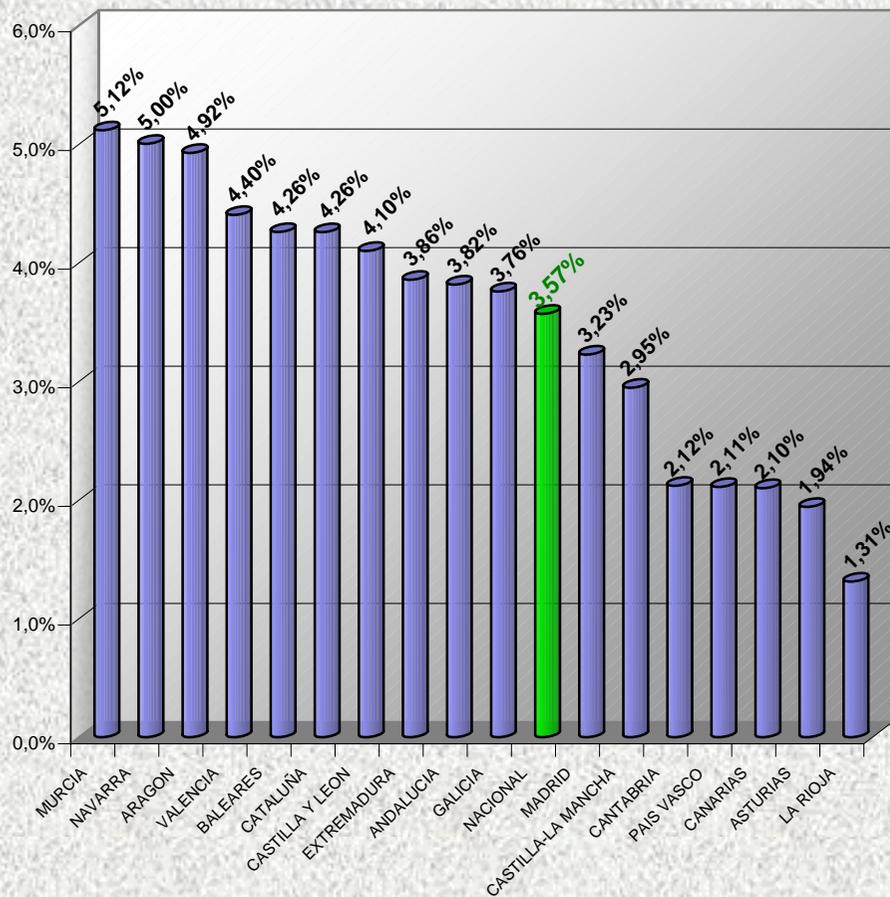


2º Trimestre 2006

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	125.724,71	139.154,81	119.402,85	112.875,37
ARAGON	135.806,62	150.128,49	133.226,17	124.575,05
ASTURIAS	101.246,43	103.972,00	102.802,42	88.500,11
BALEARES	154.702,94	156.601,68	155.432,91	138.037,76
CANARIAS	117.843,05	115.843,18	121.820,07	101.140,27
CANTABRIA	125.176,81	148.522,77	118.337,30	92.396,57
CASTILLA Y LEON	120.026,11	126.297,35	119.909,77	97.245,45
CASTILLA-LA MANCHA	126.282,00	129.472,16	126.426,02	110.262,84
CATALUÑA	171.707,60	178.424,90	169.574,92	141.775,23
EXTREMADURA	93.306,20	96.000,96	92.939,80	78.262,27
GALICIA	115.913,17	111.880,27	120.541,05	93.081,35
LA RIOJA	127.861,29	133.557,06	131.497,72	103.260,71
MADRID	215.140,32	228.704,83	211.030,90	177.903,03
MURCIA	118.045,41	139.699,13	114.643,99	104.295,86
NAVARRA	138.578,37	146.717,43	137.987,93	136.153,74
PAIS VASCO	154.564,94	168.041,29	151.565,45	137.075,06
VALENCIA	124.464,04	135.508,32	121.720,08	105.265,29
NACIONAL	143.585,36	152.467,01	141.895,25	118.536,44

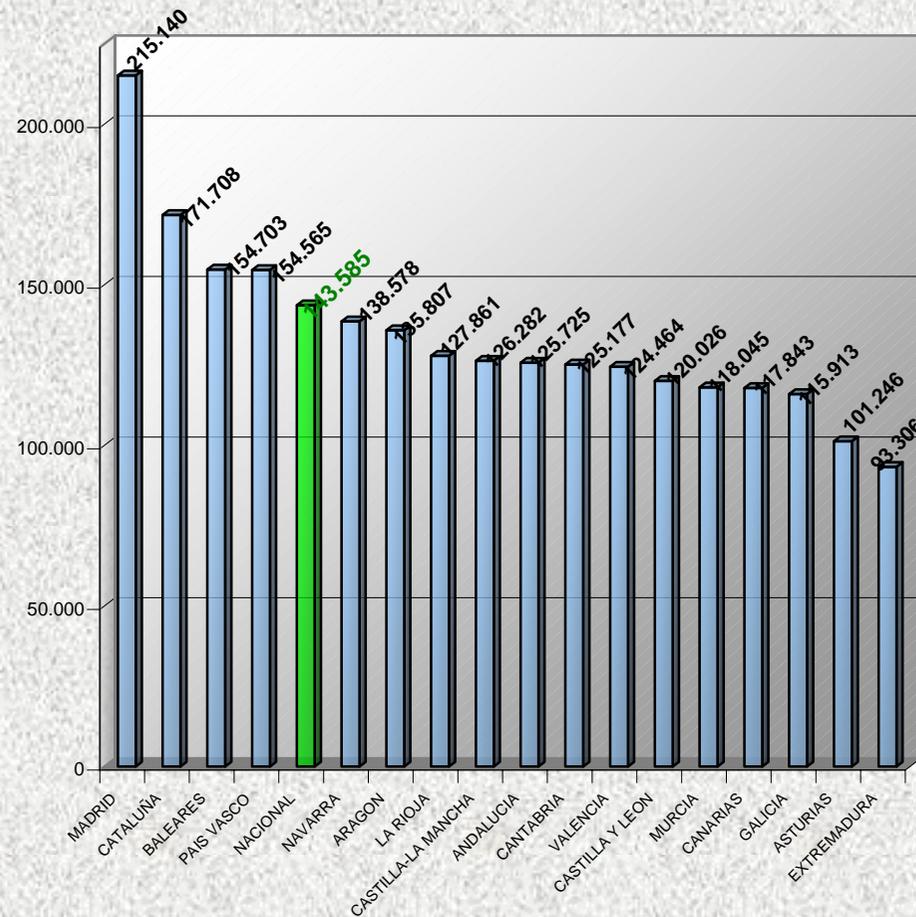
Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Segundo trimestre 2006



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Segundo trimestre 2006



TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

2º Trimestre 2006

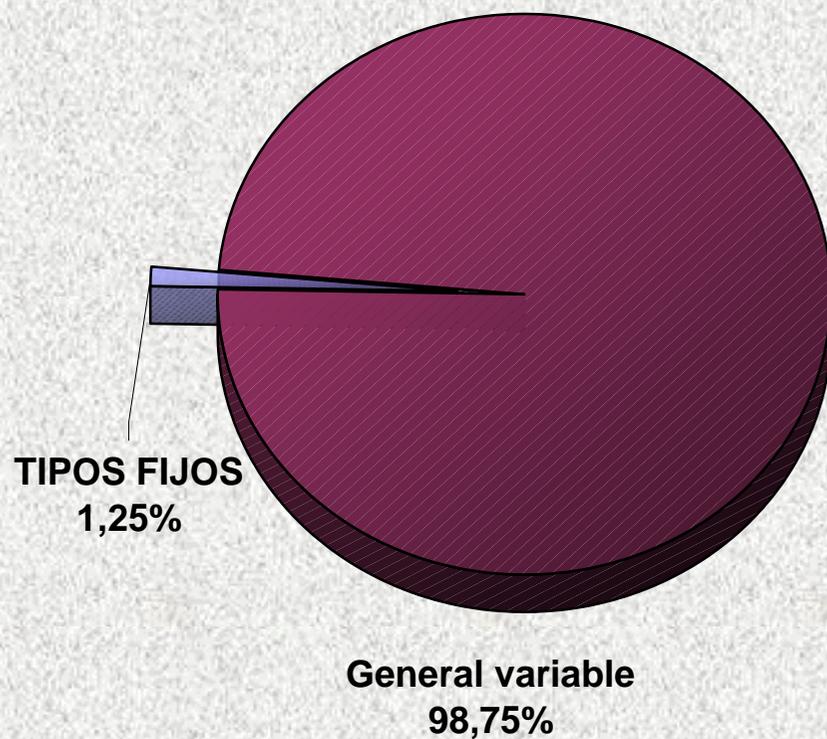
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	2,26	2,22	97,74	97,78	84,94	81,82	9,10	11,91	3,70	4,05
ARAGON	0,86	0,69	99,14	99,31	89,54	89,45	4,90	7,52	4,70	2,34
ASTURIAS	1,58	1,79	98,42	98,21	88,99	84,71	5,80	7,39	3,63	6,11
BALEARES	0,55	0,49	99,45	99,51	89,32	87,72	8,52	9,91	1,61	1,88
CANARIAS	2,45	2,41	97,55	97,59	83,88	85,87	12,45	10,33	1,22	1,39
CANTABRIA	0,44	0,88	99,56	99,12	90,14	87,88	7,02	9,22	2,40	2,02
CASTILLA Y LEON	0,93	0,68	99,07	99,32	91,44	89,66	6,19	7,46	1,44	2,20
CASTILLA-LA MANCHA	1,73	1,16	98,27	98,84	93,77	93,16	3,44	4,18	1,06	1,50
CATALUÑA	0,98	0,74	99,02	99,26	76,76	72,48	18,94	23,21	3,32	3,57
EXTREMADURA	0,34	0,45	99,66	99,55	89,17	85,91	8,14	10,05	2,35	3,59
GALICIA	1,14	1,12	98,86	98,88	93,53	92,23	3,95	4,89	1,38	1,76
LA RIOJA	0,44	1,15	99,56	98,85	90,92	85,55	2,54	4,46	6,10	8,84
MADRID	1,53	1,53	98,47	98,47	91,15	91,01	6,52	6,49	0,80	0,97
MURCIA	1,22	0,75	98,78	99,25	90,26	89,09	6,20	8,30	2,32	1,86
NAVARRA	0,50	0,48	99,50	99,52	67,87	88,85	30,19	8,22	1,44	2,45
PAIS VASCO	1,58	1,78	98,42	98,22	90,73	86,80	6,73	10,34	0,96	1,08
VALENCIA	0,88	0,66	99,12	99,34	89,42	86,40	8,65	11,62	1,05	1,32
NACIONAL	1,35	1,25	98,65	98,75	86,24	84,40	10,18	11,82	2,23	2,53

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

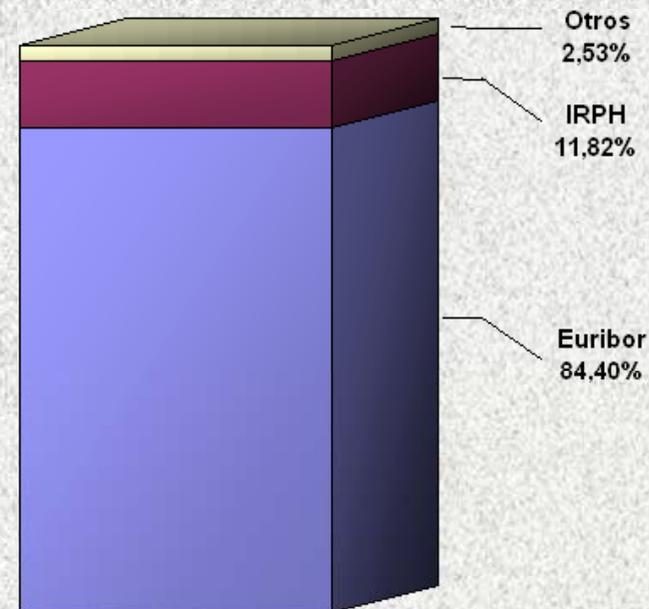


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Segundo trimestre 2006



Estructura de los tipos variables



2º Trimestre 2006

	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	314	311	317	307
ARAGON	312	304	321	278
ASTURIAS	306	295	315	293
BALEARES	332	327	335	333
CANARIAS	311	302	320	318
CANTABRIA	321	325	323	271
CASTILLA Y LEON	309	312	309	299
CASTILLA-LA MANCHA	319	316	323	285
CATALUÑA	338	334	345	273
EXTREMADURA	325	326	327	304
GALICIA	330	321	339	298
LA RIOJA	312	316	312	303
MADRID	344	327	354	329
MURCIA	315	314	318	298
NAVARRA	320	295	326	318
PAIS VASCO	326	324	331	318
VALENCIA	308	307	313	272
NACIONAL	322	318	328	298

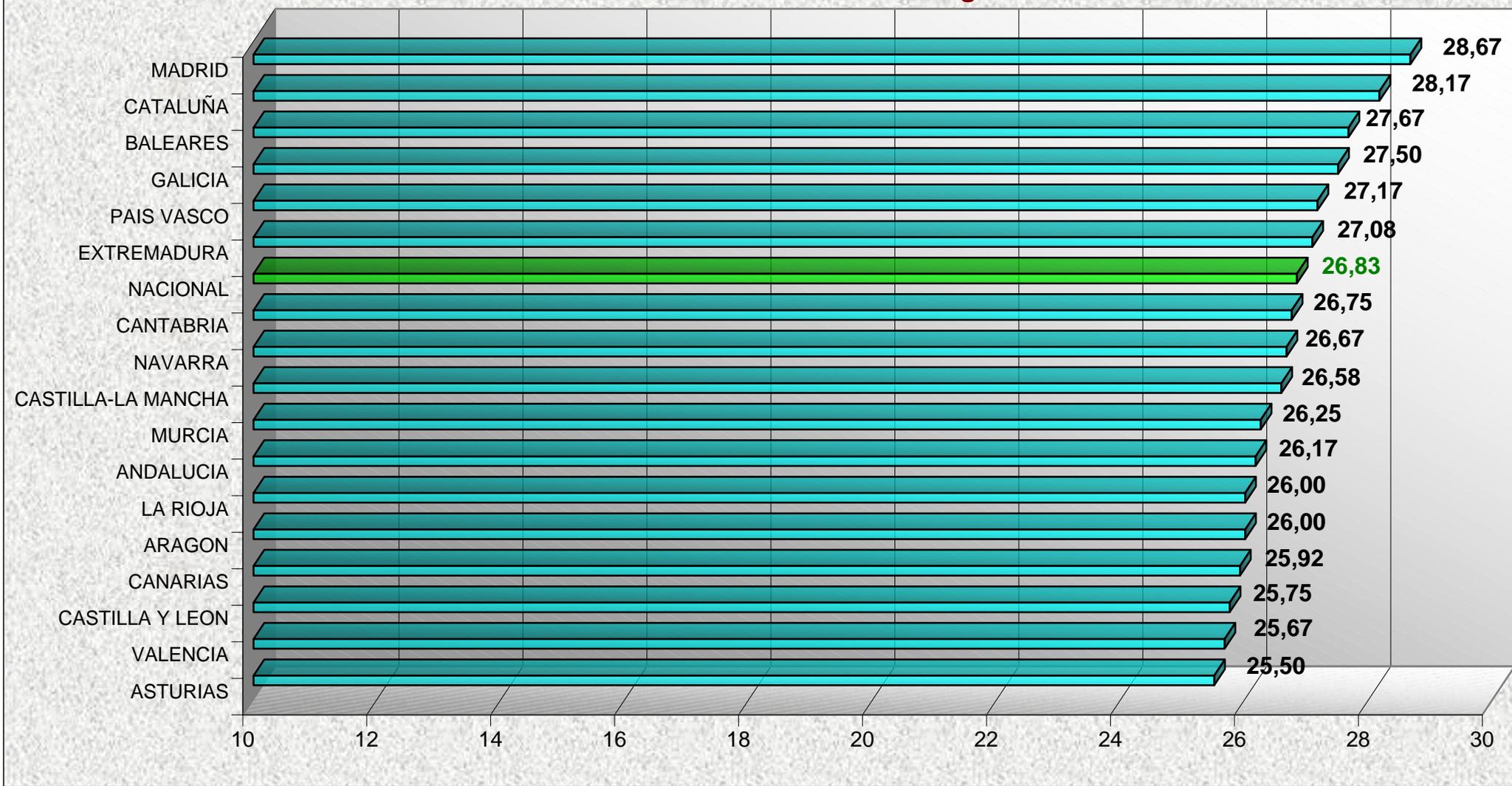
Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología





Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Segundo trimestre 2006



2º trimestre de 2.006

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	126.165,30	3,53	733,65	616,60	1.366,48	53,69	45,12
ARAGON	135.933,02	3,55	791,85	665,18	1.477,61	53,59	45,02
ASTURIAS	103.571,63	3,45	598,02	511,04	1.523,01	39,27	33,55
BALEARES	154.816,82	3,56	902,66	734,35	1.454,13	62,08	50,50
CANARIAS	117.531,04	3,39	675,01	567,94	1.289,52	52,35	44,04
CANTABRIA	127.437,62	3,41	733,21	604,39	1.422,85	51,53	42,48
CASTILLA Y LEON	119.816,58	3,39	688,13	581,94	1.427,42	48,21	40,77
CASTILLA-LA MANCHA	126.266,82	3,48	731,00	607,64	1.330,59	54,94	45,67
CATALUÑA	171.630,90	3,58	1.002,46	805,66	1.626,43	61,64	49,54
EXTREMADURA	93.306,20	3,51	541,62	445,17	1.245,74	43,48	35,74
GALICIA	115.896,88	3,44	668,59	543,37	1.313,78	50,89	41,36
LA RIOJA	126.925,37	3,45	732,86	617,85	1.383,12	52,99	44,67
MADRID	215.483,99	3,34	1.232,08	973,27	1.908,74	64,55	50,99
MURCIA	118.048,40	3,58	689,50	578,48	1.297,64	53,13	44,58
NAVARRA	137.211,61	3,44	791,55	655,78	1.652,72	47,89	39,68
PAIS VASCO	156.196,20	3,47	903,47	739,92	1.735,87	52,05	42,63
VALENCIA	124.452,98	3,59	727,55	619,27	1.373,27	52,98	45,09
NACIONAL	144.504,37	3,51	838,81	692,62	1.538,17	54,53	45,03

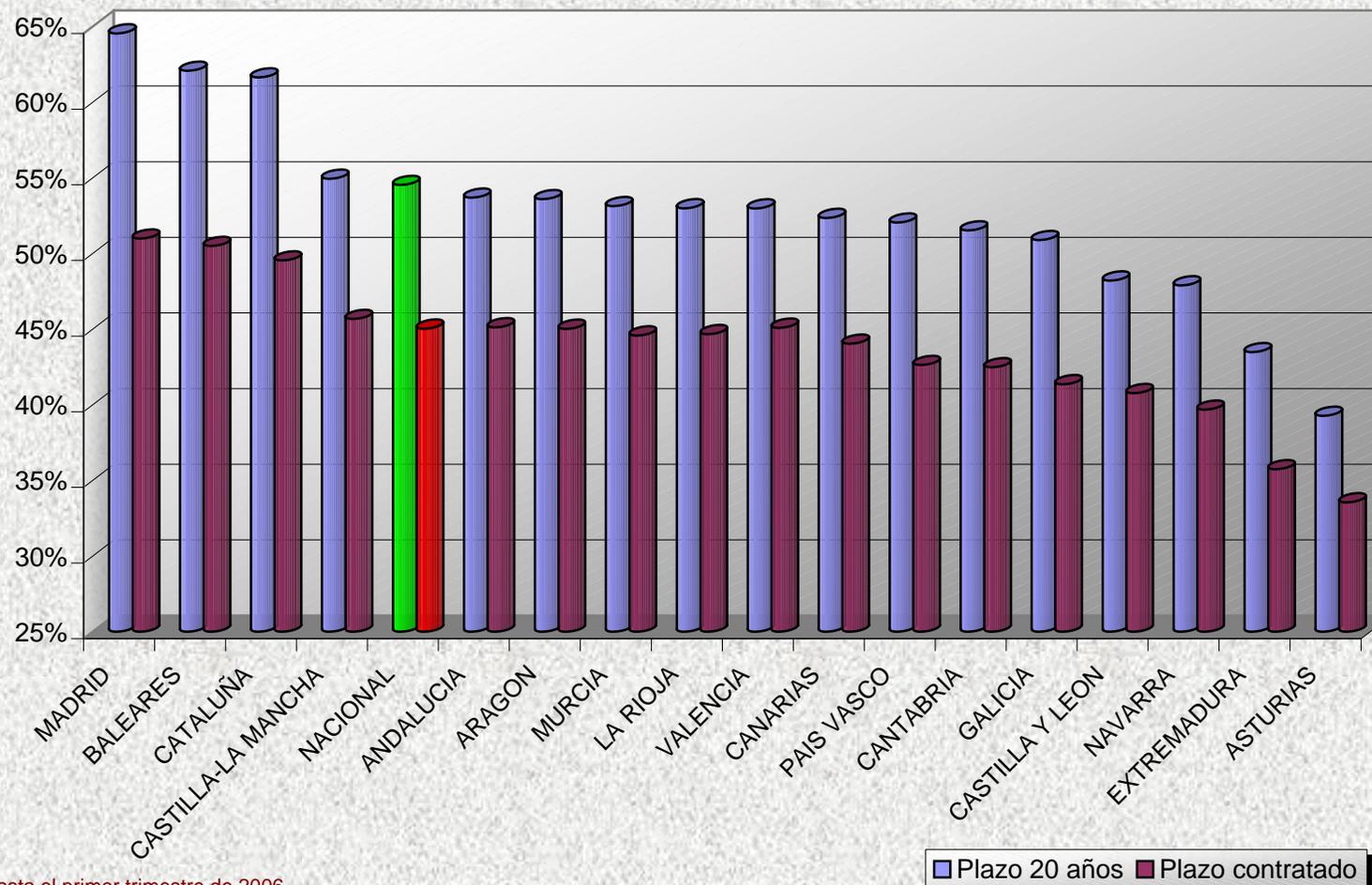
* Datos correspondientes al trimestre anterior

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 *

Segundo trimestre 2006



* Coste salarial medio anual hasta el primer trimestre de 2006

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 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 (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.

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.