

Estadística Registral Inmobiliaria

Tercer 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	6
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 tercer trimestre del año 2006 el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 945.042. De estas, 531.384 corresponden a compraventas de vivienda usada y 413.658 a compraventas de vivienda nueva. Las comunidades autónomas con mayor población y disponibilidad de zona costera son las que han presentado 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 181.904, seguida de Cataluña, con 158.914, Valencia, con 142.226, y Madrid, con 106.087, siendo las únicas comunidades autónomas que superan las 100.000 transacciones de vivienda anuales. Por el contrario, las comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria son aquellas con un menor volumen de población y disponibilidad de zona costera, como son los casos de La Rioja, con 7.667, Navarra, con 10.083, y Cantabria, con 13.718, siendo las únicas que no superan las 15.000 transacciones de vivienda anuales registradas.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRAVENTAS REGISTRADAS)						
	INTERANUAL 3T06			TRIMESTRAL 3T06		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	181.904	92.005	89.899	44.143	22.177	21.966
ARAGON	25.193	11.149	14.044	5.990	2.489	3.501
ASTURIAS	19.174	8.335	10.839	4.611	1.877	2.734
BALEARES	24.930	11.894	13.036	6.856	3.004	3.852
CANARIAS	46.434	27.430	19.004	10.479	6.156	4.323
CANTABRIA	13.718	6.009	7.709	2.671	1.095	1.576
CASTILLA Y LEON	47.647	18.844	28.803	11.951	4.227	7.724
CASTILLA-LA MANCHA	38.639	12.116	26.523	8.740	2.984	5.756
CATALUÑA	158.914	73.490	85.424	38.545	14.334	24.211
EXTREMADURA	17.354	5.942	11.412	3.911	1.165	2.746
GALICIA	40.041	19.703	20.338	8.891	4.430	4.461
LA RIOJA	7.667	3.328	4.339	2.132	1.160	972
MADRID	106.087	35.407	70.680	22.798	6.725	16.073
MURCIA	34.223	15.435	18.788	8.503	4.013	4.490
NAVARRA	10.083	6.721	3.362	2.419	1.643	776
PAIS VASCO	30.808	11.122	19.686	7.019	2.298	4.721
VALENCIA	142.226	54.728	87.498	34.396	13.114	21.282
NACIONAL	945.042	413.658	531.384	224.055	92.891	131.164

En cuanto a los resultados trimestrales, para el total nacional y el conjunto de viviendas, las compraventas de vivienda registradas han sido de 224.055. De estas, 131.164 corresponden a compraventas de vivienda usada y 92.891 a compraventas de vivienda nueva. Estos resultados, comparados con los del pasado trimestre, muestran una clara reducción del número de transacciones, tanto para el total general, como en la desagregación de vivienda nueva y usada, ya que en dicho periodo el total general fue de 232.904, de las que 136.480 correspondieron a compraventas de vivienda usada y 96.424 a compraventas de vivienda nueva.

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. De este modo, Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de transacciones de vivienda registradas, con 44.143, seguida de Cataluña, con

38.545, Valencia, con 34.396, y Madrid, con 22.798. Por el contrario, las comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria son La Rioja, con 2.132, Navarra, con 2.419, y Cantabria, con 2.671, siendo las únicas que no superan las 3.000 transacciones de vivienda trimestrales registradas.

Por lo que respecta a los resultados de transacciones de vivienda por cada mil habitantes, durante los últimos doce meses el resultado medio para el total nacional ha sido de 21,43 transacciones por cada mil habitantes, de las que 9,38 son viviendas nuevas y 12,05 viviendas usadas. Esta cuantía, para el total general, es ligeramente inferior a la del pasado trimestre, que era del 21,55, siendo inferior en vivienda nueva (9,55 segundo trimestre) y superior en vivienda usada (12 segundo trimestre). La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Valencia, con 30,31 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Murcia con 25,62, La Rioja con 25,46 y Baleares con 25,36, siendo las únicas que superan las 25 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo han sido Galicia y País Vasco, con 14,50, Extremadura con 16,01 y Navarra con 16,99.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS POR CADA 1000 HAB.)						
	INTERANUAL 3T06			TRIMESTRAL 3T06		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	23,17	11,72	11,45	5,62	2,83	2,80
ARAGON	19,85	8,79	11,07	4,72	1,96	2,76
ASTURIAS	17,81	7,74	10,07	4,28	1,74	2,54
BALEARES	25,36	12,10	13,26	6,97	3,06	3,92
CANARIAS	23,59	13,94	9,66	5,32	3,13	2,20
CANTABRIA	24,40	10,69	13,71	4,75	1,95	2,80
CASTILLA Y LEON	18,98	7,51	11,47	4,76	1,68	3,08
CASTILLA-LA MANCHA	20,39	6,39	14,00	4,61	1,57	3,04
CATALUÑA	22,72	10,51	12,21	5,51	2,05	3,46
EXTREMADURA	16,01	5,48	10,53	3,61	1,07	2,53
GALICIA	14,50	7,13	7,36	3,22	1,60	1,62
LA RIOJA	25,46	11,05	14,41	7,08	3,85	3,23
MADRID	17,79	5,94	11,85	3,82	1,13	2,69
MURCIA	25,62	11,55	14,07	6,37	3,00	3,36
NAVARRA	16,99	11,32	5,66	4,08	2,77	1,31
PAIS VASCO	14,50	5,23	9,26	3,30	1,08	2,22
VALENCIA	30,31	11,66	18,65	7,33	2,79	4,54
NACIONAL	21,43	9,38	12,05	5,08	2,11	2,97

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, nueve comunidades autónomas superan las 10 transacciones de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Canarias con 13,94, Baleares con 12,10 y Andalucía con 11,72. Por el contrario País Vasco encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva, con 5,23, seguida de Extremadura con 5,48 y Madrid con 5,94. En cuanto a la vivienda usada, Valencia encabeza el número de transacciones de vivienda usada registrada, con 18,65, seguida de La Rioja con 14,41, Murcia con 14,07 y Castilla-La Mancha con 14,00.

Los resultados del último trimestre muestran cómo, para el total nacional, se han producido 5,08 transacciones por cada mil habitantes, de las que 2,11 son viviendas nuevas y 2,97 viviendas usadas. Estos resultados muestran un claro descenso de la actividad inmobiliaria, tanto para el total general como en la desagregación en vivienda nueva y usada, ya que el pasado trimestre fueron 5,28 transacciones por cada mil habitantes, de las que 2,19 eran viviendas nuevas y 3,09 viviendas usadas. La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es, nuevamente, Valencia, con 7,33 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de La Rioja con 7,08, Baleares con 6,97, y Murcia con 6,37. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Galicia con 3,22, País Vasco con 3,30, Extremadura con 3,61, y Madrid con 3,82.

En cuanto a los resultados por provincias, cuyo desglose se presenta en el apartado correspondiente de Informes, señalar que, durante el último año, Madrid es la provincia con un mayor número de transacciones de vivienda registrada, con 106.087, seguida de Barcelona, con 102.688, Alicante, con 65.579, y Valencia, con 58.415. Por lo que respecta a los resultados de transacciones de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Alicante, con 37,85 transacciones, seguida de Gerona con 35,22 y Guadalajara con 34,55, que han intercambiado su posición respecto al pasado trimestre. Por encima de 30 transacciones de vivienda por cada mil habitantes están también Almería (34,31), Castellón (33,55), Tarragona (32,10) y Málaga (30,71).

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria, medida a través del número de transacciones de compraventa de vivienda registradas, durante el tercer trimestre del año 2006 se ha apreciado una ligera reducción del número de transacciones, concretamente del 0,58% para el total nacional. Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, los resultados han sido distintos, ya que mientras en vivienda nueva se ha producido una reducción del número de compraventas de vivienda del 1,83%, en vivienda usada se ha producido un ligero incremento, concretamente del 0,42%.

Tomando la evolución acumulada del año, es decir, los nueve primeros meses, en dicho periodo la actividad inmobiliaria se ha reducido un 4,29%. Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos se ha presentado una importante reducción del nivel de actividad inmobiliaria, con cuantías relativamente similares, concretamente del -4,56% en vivienda nueva y del -4,09% en vivienda usada. De las 51 agrupaciones (17 comunidades autónomas por tres agrupaciones), tan sólo en doce casos se presenta una tasa de variación positiva en el número de compraventas de vivienda registradas.

2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el tercer trimestre, corresponde a la vivienda usada, con un 58,57%, representando las transacciones de vivienda nueva un 41,43%, de las que el 38,72% del total general son nuevas libres y el 2,71% nuevas protegidas. Estos resultados, respecto al pasado trimestre, mantienen el peso relativo de vivienda usada (58,66%) y vivienda nueva (41,34%), destacando, en todo caso, la reducción del peso relativo de transacciones de vivienda nueva protegida (3,26%).

Por comunidades autónomas, Canarias, Andalucía, La Rioja 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 Madrid (70,50%), Extremadura (69,93%), País Vasco (67,30%), Castilla-La Mancha (65,41%), Castilla y León (64,48%), Cataluña (62,81%) y Valencia (62,01%), siendo las únicas que superan el 60% de vivienda usada.

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 Extremadura (7,51%) y Navarra (6,80%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, están a Baleares (0,69%), Castilla y León (1,98%), Cataluña (1,69%), La Rioja (1,51%), Madrid (1,59%) y Murcia (1,76%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el tercer trimestre del año 2006, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 58,31%, seguidas de los Bancos, con un 34,91% y Otras entidades financieras, con un 6,78%. Analizando los resultados por comunidades autónomas, al comparar el porcentaje de Bancos y Cajas de Ahorro, se comprueba cómo en todas ellas las Cajas de Ahorro superan a los Bancos 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 tercer 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 1,36% (1,03% pasado trimestre), lo que ha supuesto un recorte para el resto de agrupaciones de entidades financieras, concretamente de un 0,78% en los Bancos y un 0,58% en Otras entidades financieras.

En cuanto a la evolución de los últimos doce meses, se ha producido un fuerte incremento en la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, concretamente del 4,13%, correspondiéndose con la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-1,96%) y Otras entidades financieras (-2,17%). 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, tal y como se puede comprobar en el apartado de "análisis gráfico de evolución". 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 tercer trimestre del año 2006, se ha situado en los 1.749,58 €/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 1.776,88 €/m², seguidas a muy corta distancia por los Bancos, con 1.754,45 €/m², y, a una mayor distancia, Otras entidades financieras, con 1.526,55 €/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, la comunidad autónoma de Madrid es la única que supera los 2.500 €/m², alcanzando los 2.693,16 €/m², seguida de Cataluña, con 2.444,36 €/m², y País Vasco con 2.273,60 €/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 (784,38 €/m²) y Castilla-La Mancha (978,08 €/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 29,12% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el tercer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,56%, ligeramente inferior al del segundo trimestre del año 2006 (2,94%). 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 2,97%, seguidas de los Bancos, con un 1,92%, y Otras entidades financieras, con un 1,78%.

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 (14,56%), seguidas de los Bancos (9,81%) y Otras entidades financieras (8,66%).

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el tercer trimestre del año 2006, se ha situado en los 147.904,78 €. 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 157.282,05 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 146.436,09 €, y Otras entidades financieras, con 121.318,49 €.

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 222.104,52 €, Cataluña con 181.768,41 €, País Vasco con 165.677,07 € y Baleares con 162.805,13 €. De hecho prácticamente todas las comunidades autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura (90.388,72 €).

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 2,71%, inferior al presentado el pasado trimestre (3,57%). 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 3,22%, seguidas de los Bancos, con un 2,37%, y Otras entidades financieras, con un 0,76%.

Globalmente, en los últimos doce meses, se ha producido un crecimiento del 12,56%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos (12,45%) y Cajas de Ahorro (13,91%), quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras (4,34%).

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 98,84% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,16% 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 83,95% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 11,39% de los contratos a IRPH, quedando un 3,50% 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 únicamente Baleares presenta más del 2% de contratos a tipo de interés fijo, concretamente el 2,60%. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, únicamente se encuentran el caso de Cataluña (22,53%), Andalucía (10,26%), Canarias (14,07%) y Valencia (10,02%).

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 1,24% 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 3,32%, reduciéndose los contratos a IRPH en un 1,63% y Otros índices de referencia en un 0,45%.

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 alternativas 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 tercer trimestre del año 2006 la duración media se ha situado en los 327 meses (27 años y 3 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), los del primer trimestre de 2006 315 meses (26 años y 3 meses) y los del segundo trimestre 322 meses (26 años y 10 meses). Por tanto, en un solo trimestre la duración media se ha incrementado en cinco 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 hace unos meses 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 331 meses (27 años y 7 meses), seguidas de los Bancos, con 327 meses (27 años y 3 meses) y Otras entidades financieras, con 300 meses (25 años).

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 336 meses de duración media (28 años), Madrid (351 meses; 29 años y 3 meses) y Cataluña (344 meses; 28 años y 8 meses), y superando los 27 años (324 meses) Baleares (330 meses), Canarias (326 meses), Castilla-La Mancha (329 meses), Extremadura (327 meses), Galicia (330 meses), Navarra (333 meses) y País Vasco (334 meses). El primer trimestre del año 2006 únicamente tres comunidades autónomas superaba los 27 años, en el segundo trimestre eran seis, y en el tercer trimestre ya son nueve.

El análisis de evolución, para el tercer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,92%, superior al pasado trimestre (1,62%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido mayores en Cajas de Ahorro y Bancos, con un 1,57% y 2,27%, respectivamente. Otras entidades financieras han sufrido un crecimiento del 0,67%.

Durante los últimos doce meses el crecimiento ha sido del 5,98%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las Cajas de Ahorro y los Bancos han seguido marcando la pauta, con un 6,25% y 5,69%, respectivamente. Otras entidades financieras han presentado un crecimiento del 1,70%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el tercer trimestre del año 2006, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 879,84 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 54,19%¹. Considerando un plazo de contratación variable (duración media del tercer 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 725,51 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 44,68%.

El trimestre anterior, atendiendo al plazo de contratación variable, se alcanzaron los 692,62 € en la cuota hipotecaria mensual media y el 45,03% de porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Por tanto, la comparación directa de resultados trimestrales muestra cómo se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria, acompañada de una leve reducción de su porcentaje respecto al coste salarial.

¹ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del tercer trimestre del año 2006, se han utilizado los correspondientes al segundo trimestre. El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

Por comunidades autónomas y considerando un plazo de contratación variable, 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, Madrid (1.025,62 €), Cataluña (875,81 €), Baleares (802,35 €) y País Vasco (798,96 €). 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 (439,45 €), Galicia (548,46 €), Asturias (561,99 €), Canarias (572,64 €) y Murcia (589,63 €).

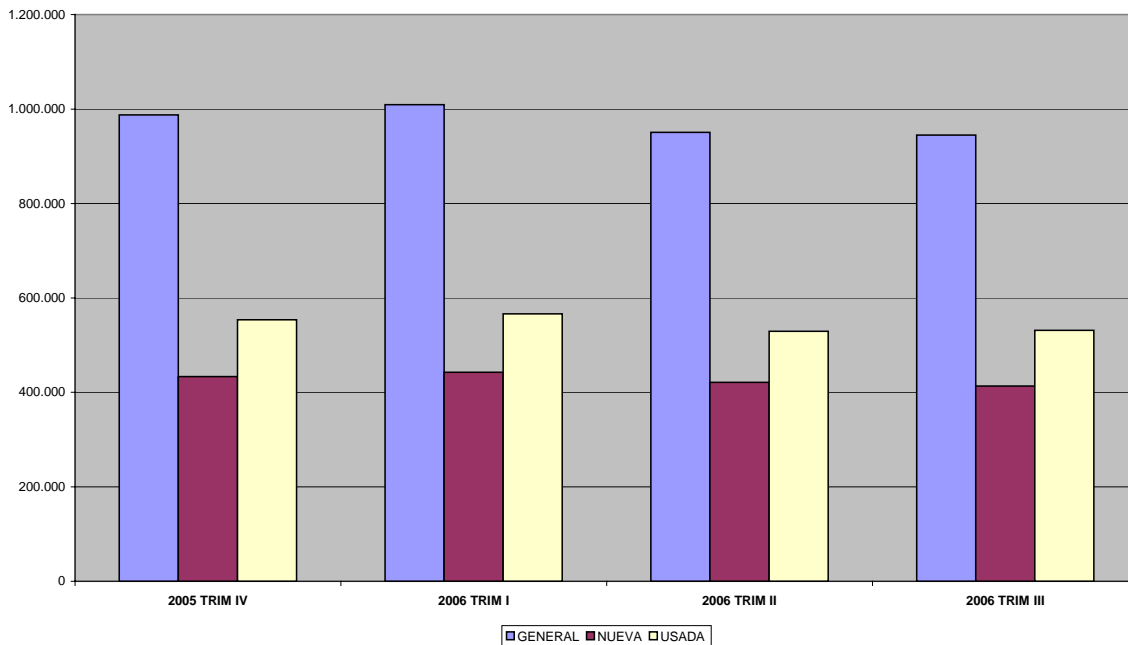
Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo al plazo de contratación del periodo, las comunidades autónomas con mayor porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, superando el 45%, son Baleares (55,00%), Madrid (52,72%) y Cataluña (48,70%). De las diecisiete comunidades autónomas catorce superan el 40%, encontrándose por debajo únicamente Extremadura (34,77%), Asturias (35,38%) y Murcia (37,96%).

El análisis de evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio, con un plazo de contratación variable, para el tercer trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,28% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,27% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Esta situación es consecuencia de los citados factores de endeudamiento y tipos de interés. El pasado trimestre ya se había detectado los primeros síntomas en este sentido, con un incremento del 3,48% en la cuota hipotecaria mensual media y un 0,82% en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial. Esta circunstancia muestra la clara insuficiencia del incremento de los plazos de contratación para contrarrestar el incremento de las cuotas hipotecarias y su efecto sobre el coste salarial.

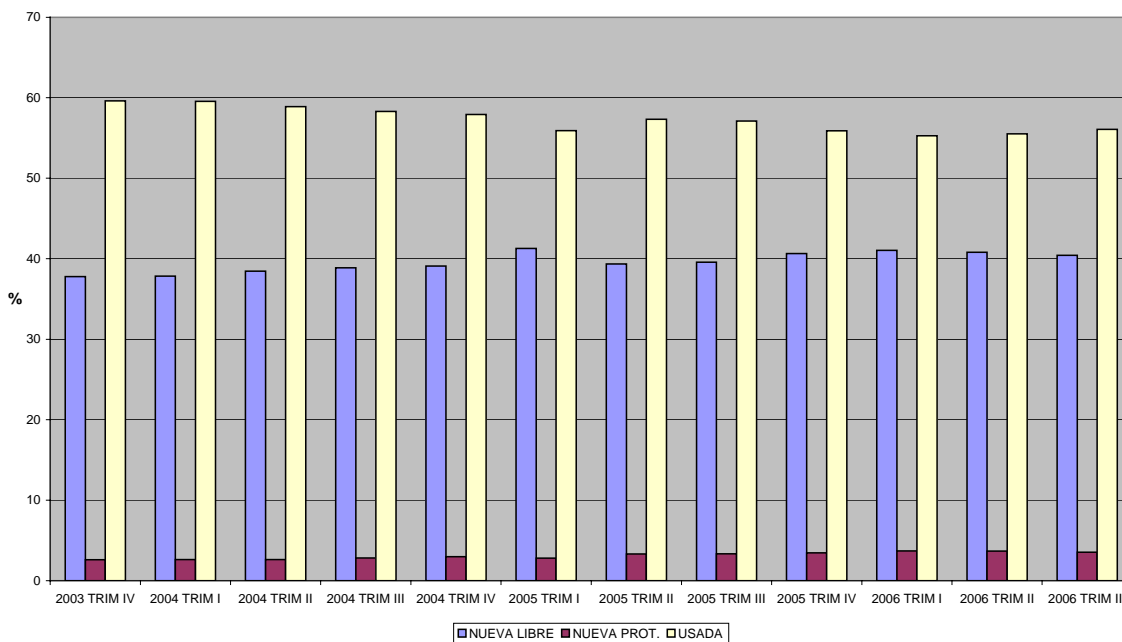
A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación variable, se ha producido un incremento del 11,66% en la cuota hipotecaria mensual media y del 3,12% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Durante los nueve primeros meses del año, dicho incremento ha sido 9,57% y 2,83%, respectivamente. Este conjunto de cifras, tal y como se puede observar en el correspondiente gráfico de análisis gráfico de evolución, muestran un claro deterioro del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN

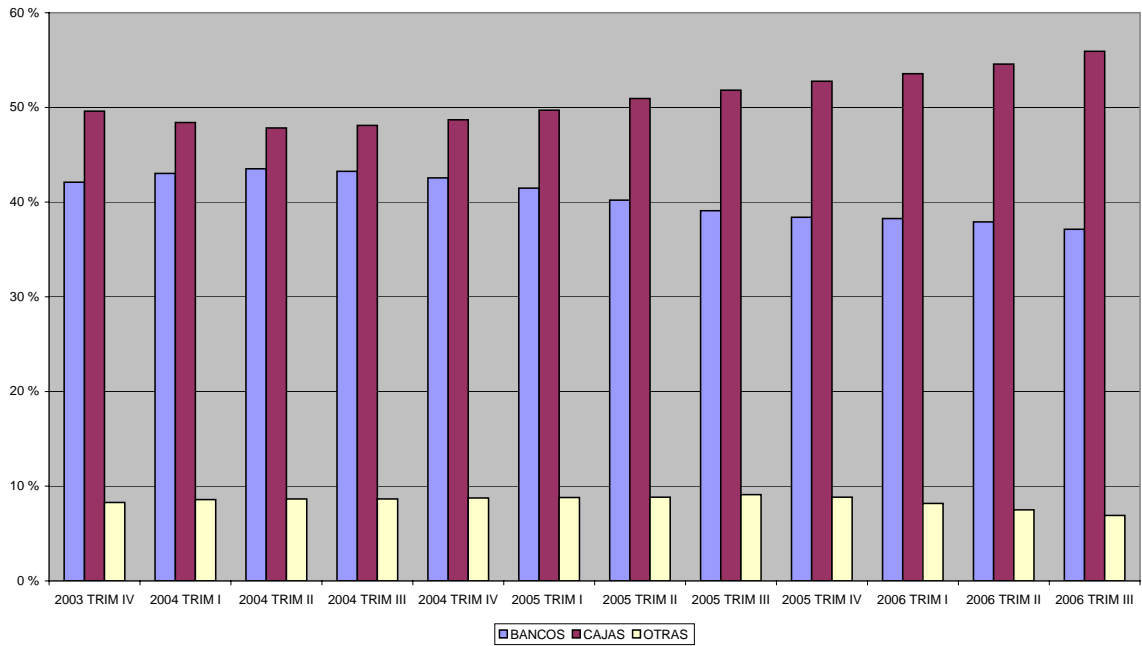
Evolución del número de transacciones interanuales de vivienda. Total nacional.



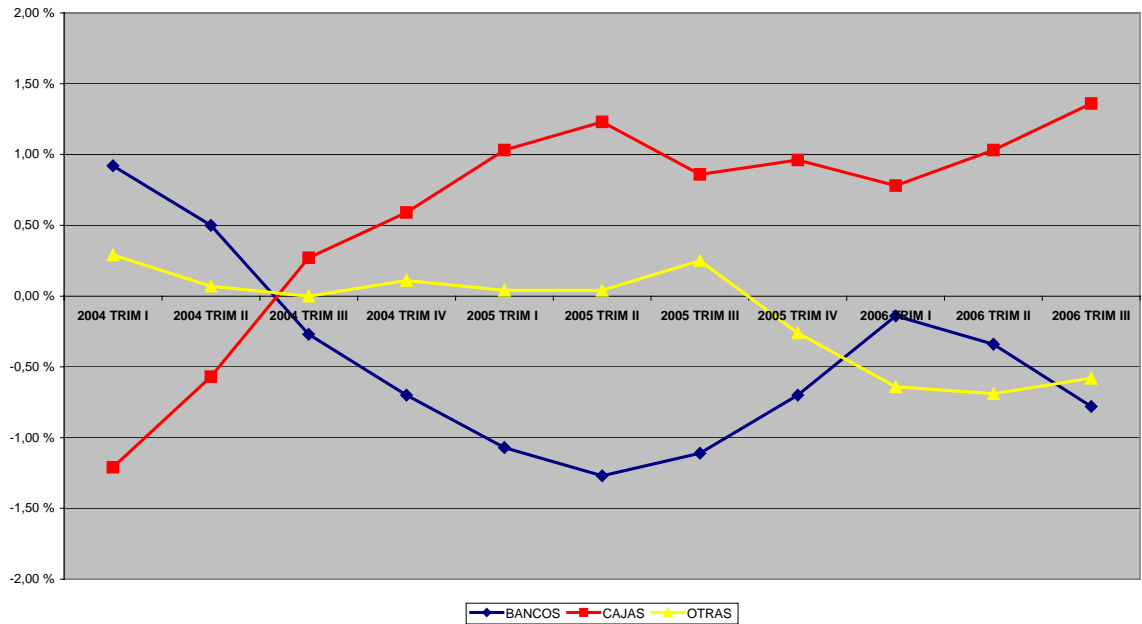
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



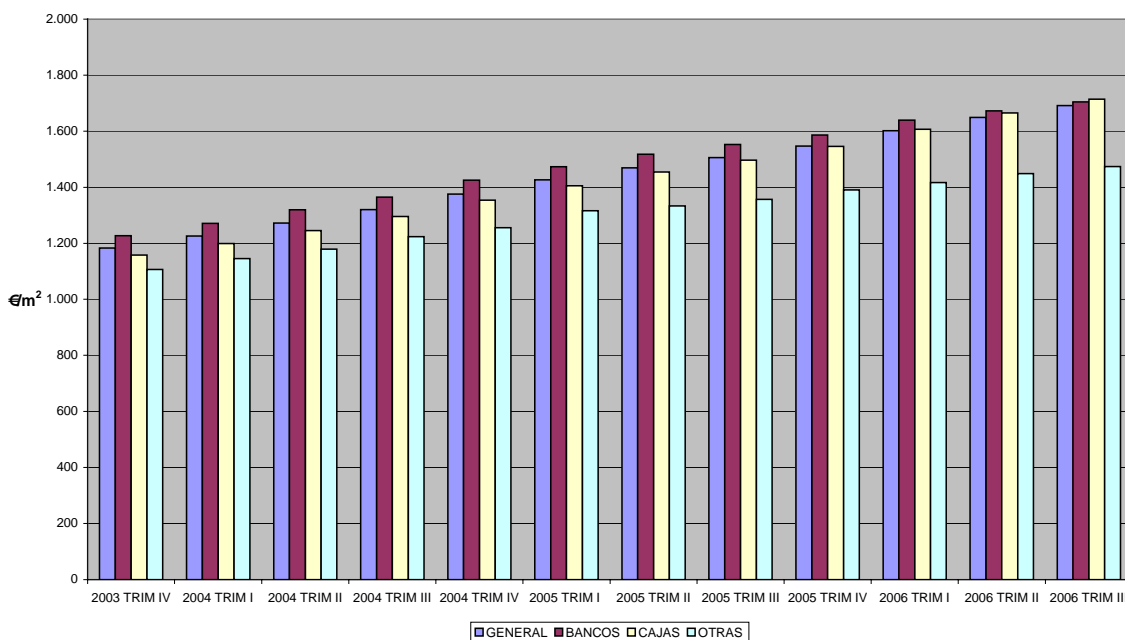
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



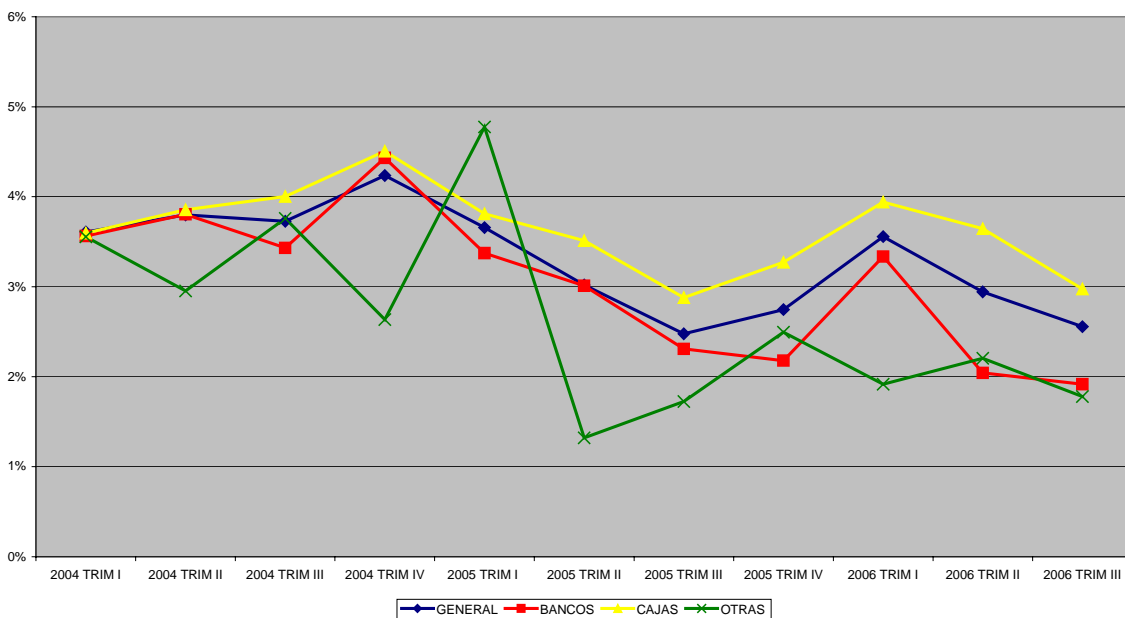
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



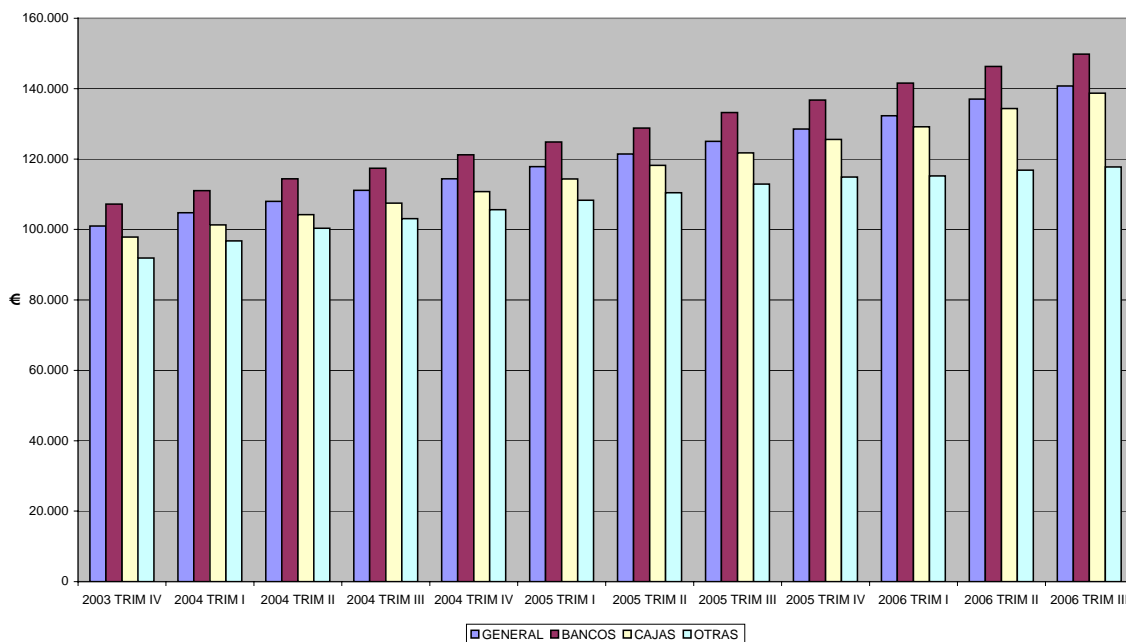
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



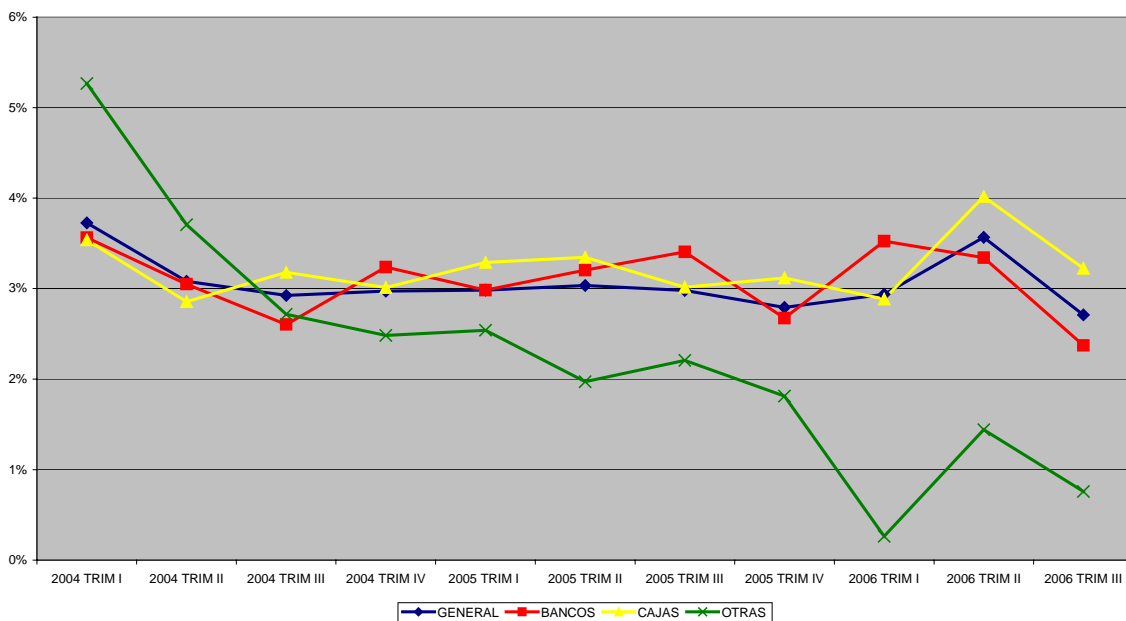
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



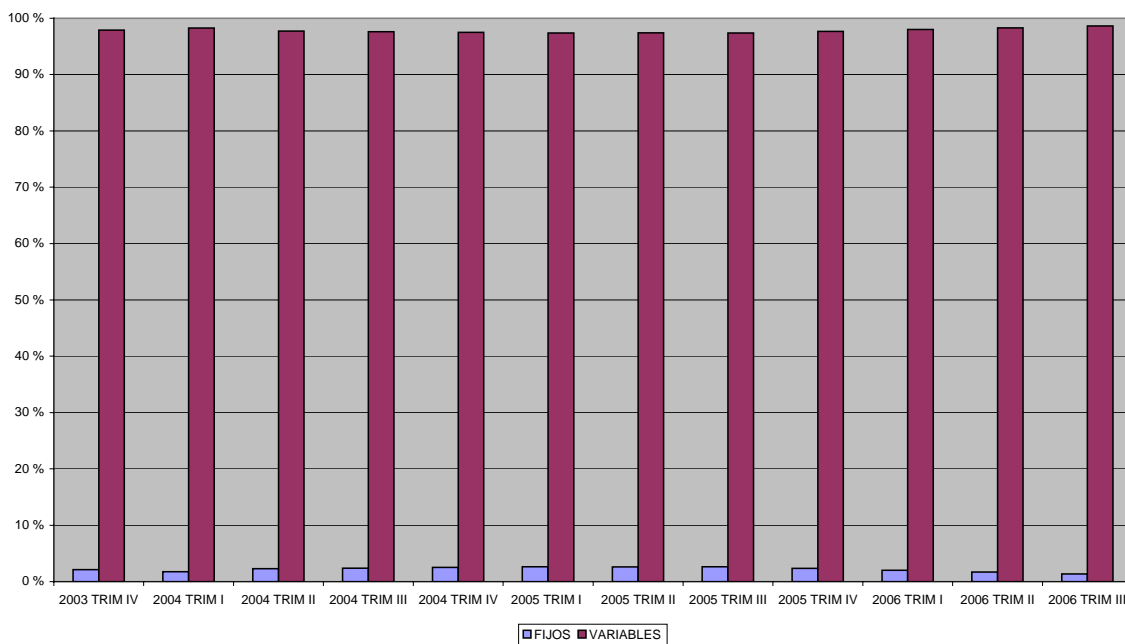
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



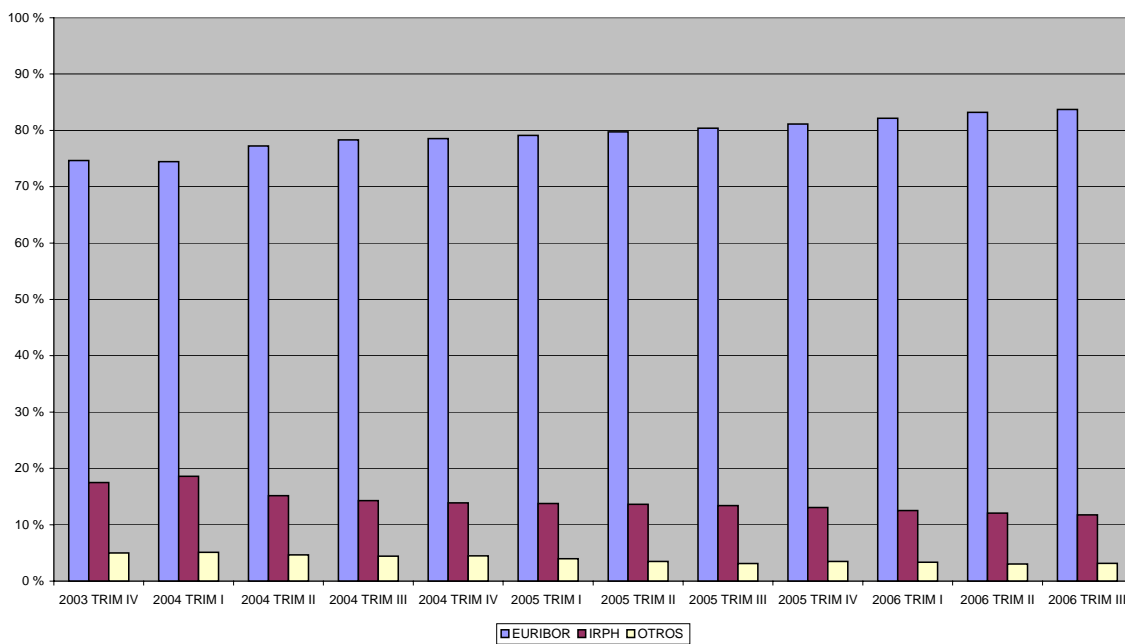
Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



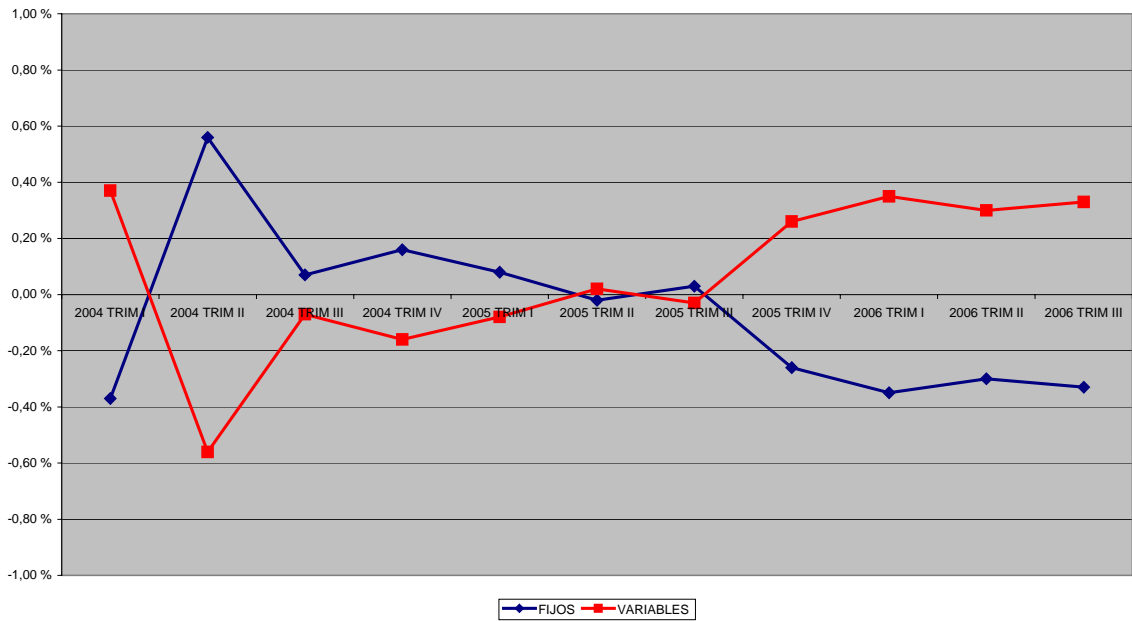
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



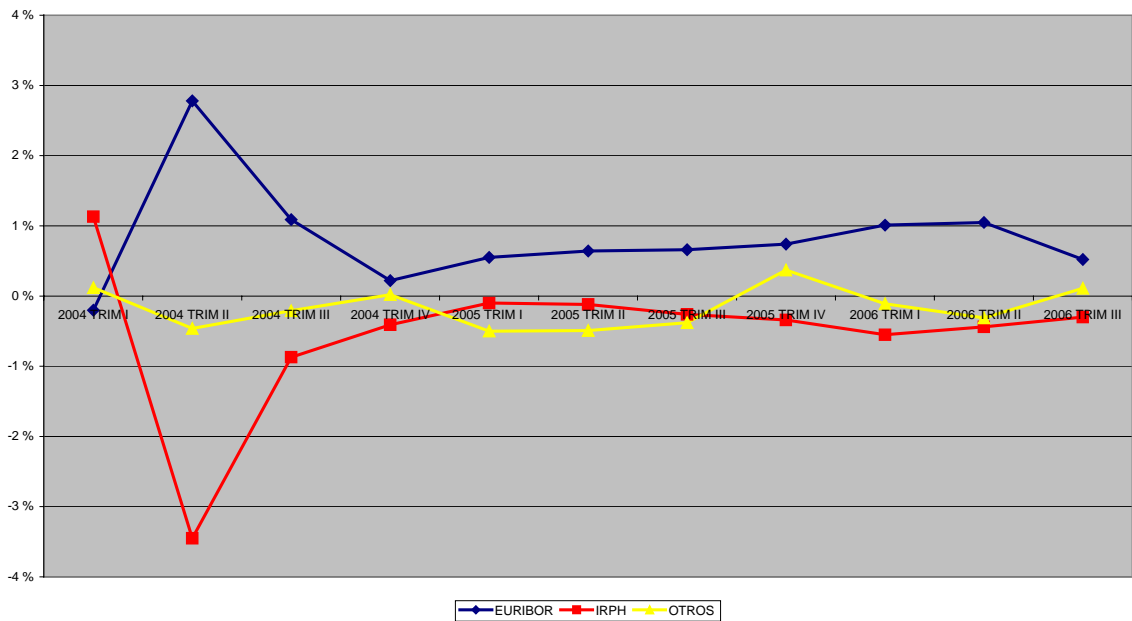
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



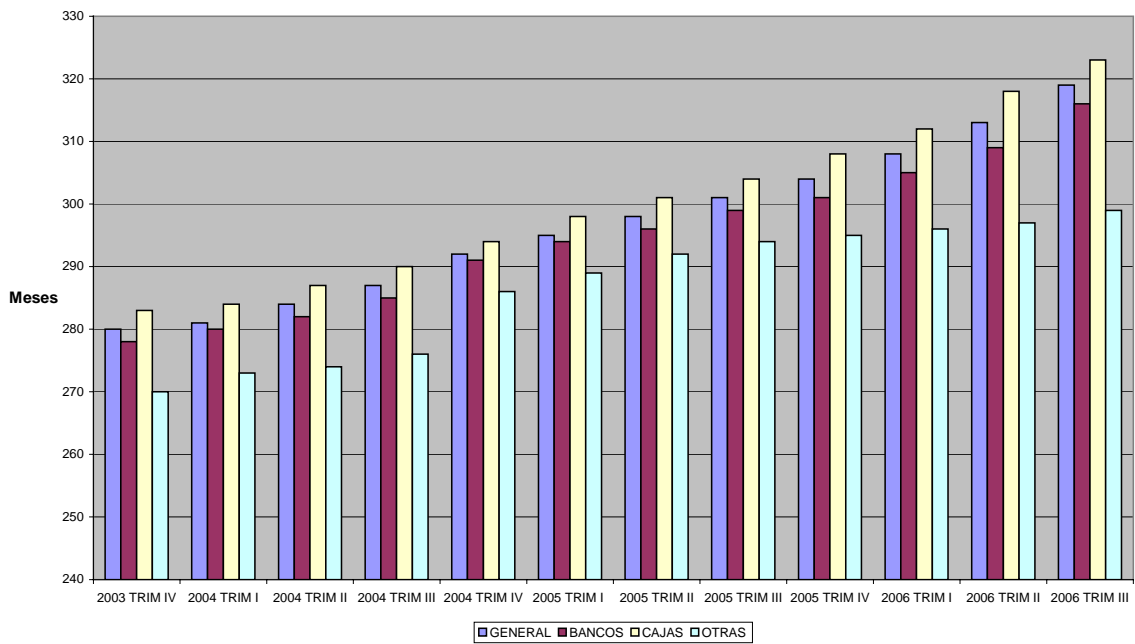
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
Fijos vs Variables



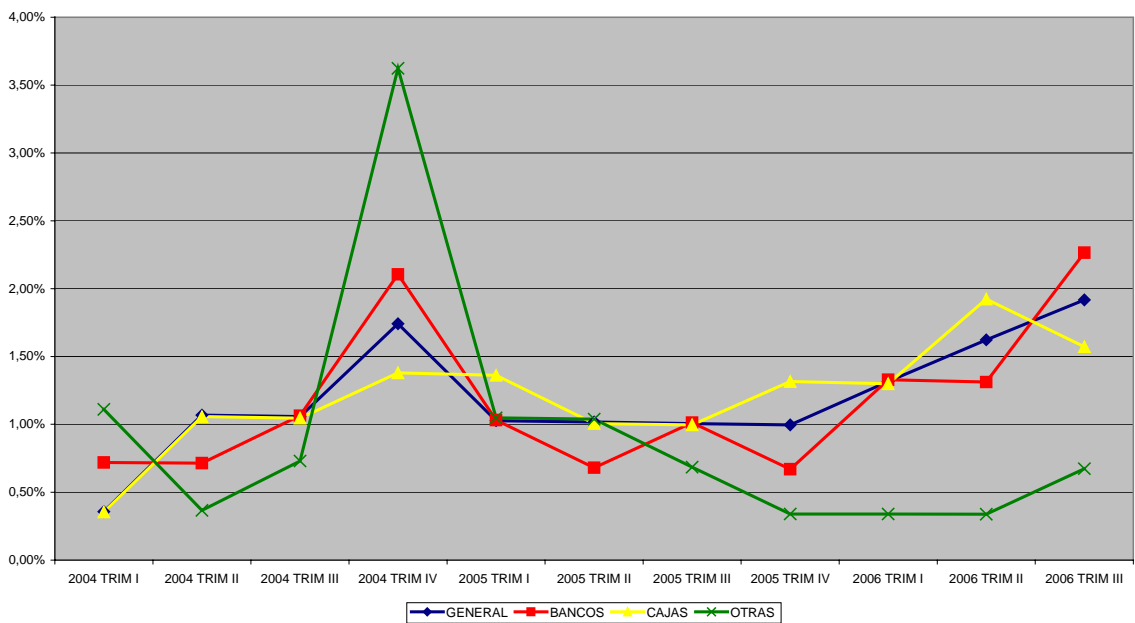
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



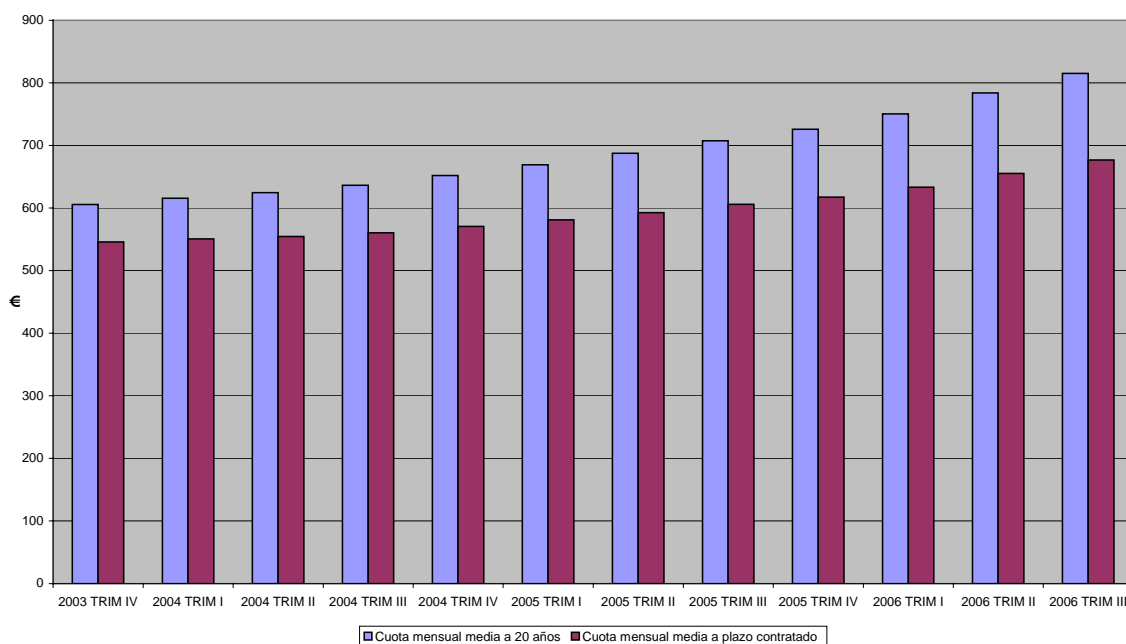
Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



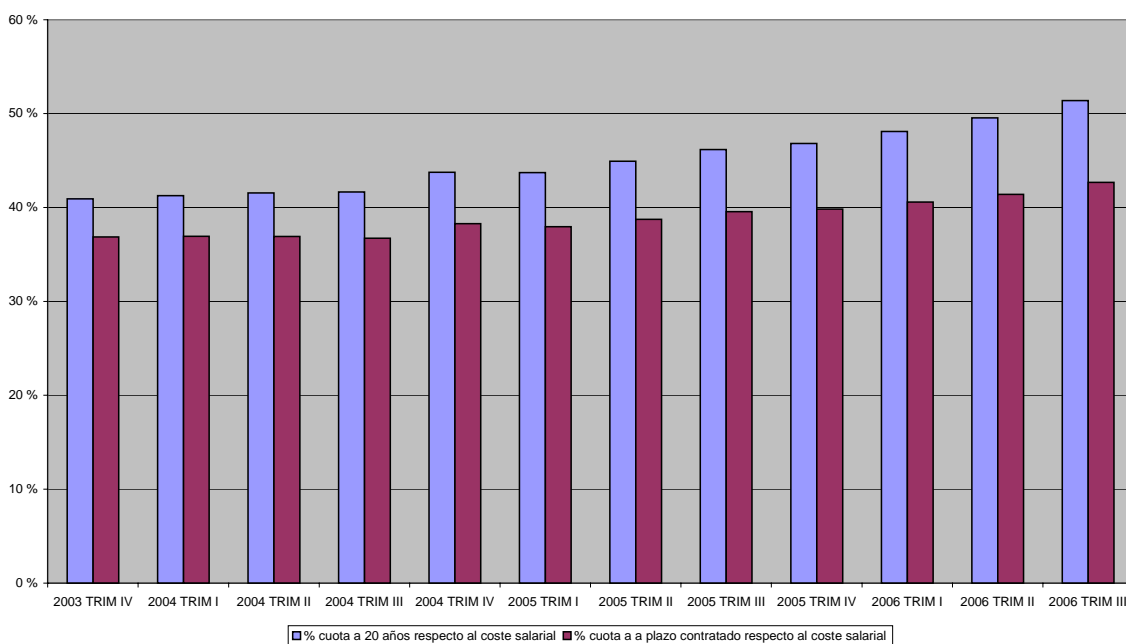
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



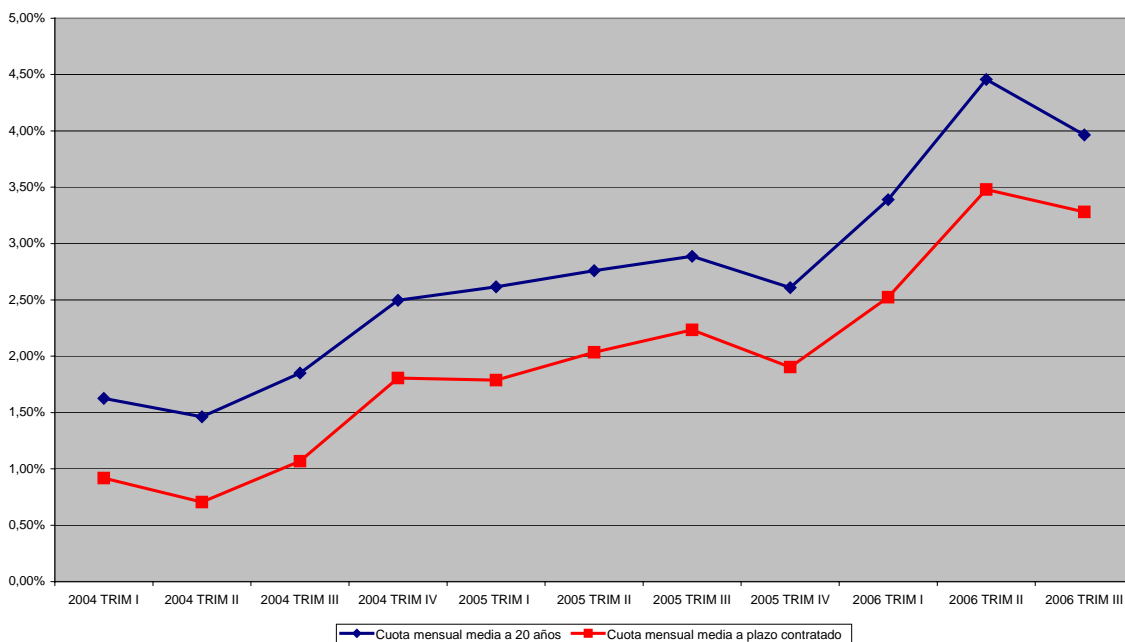
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



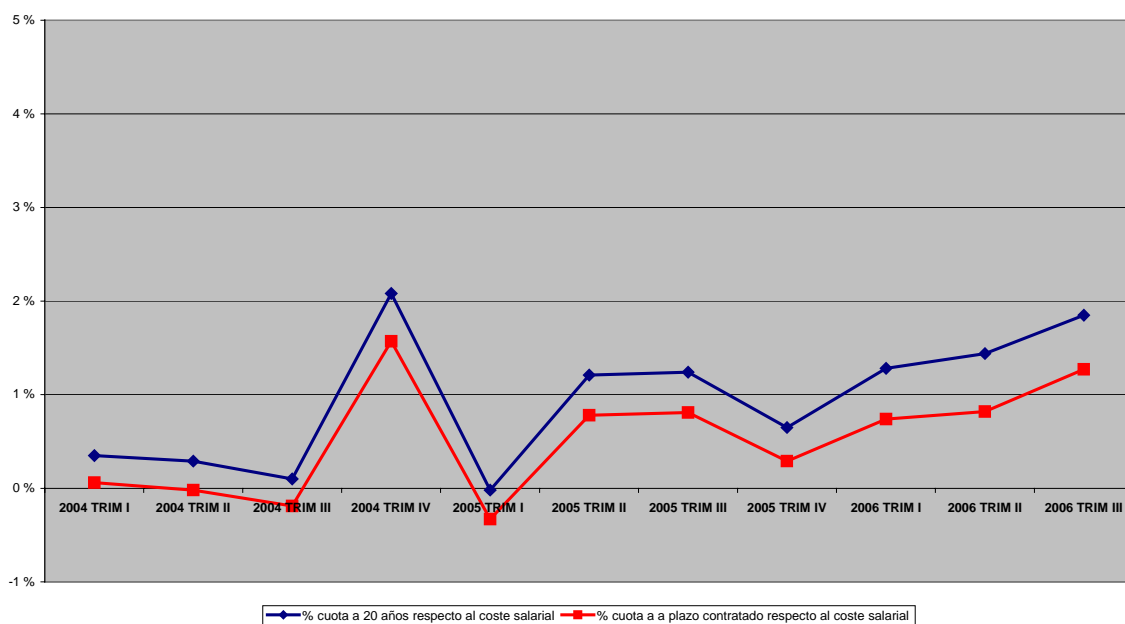
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



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

3º trimestre de 2006

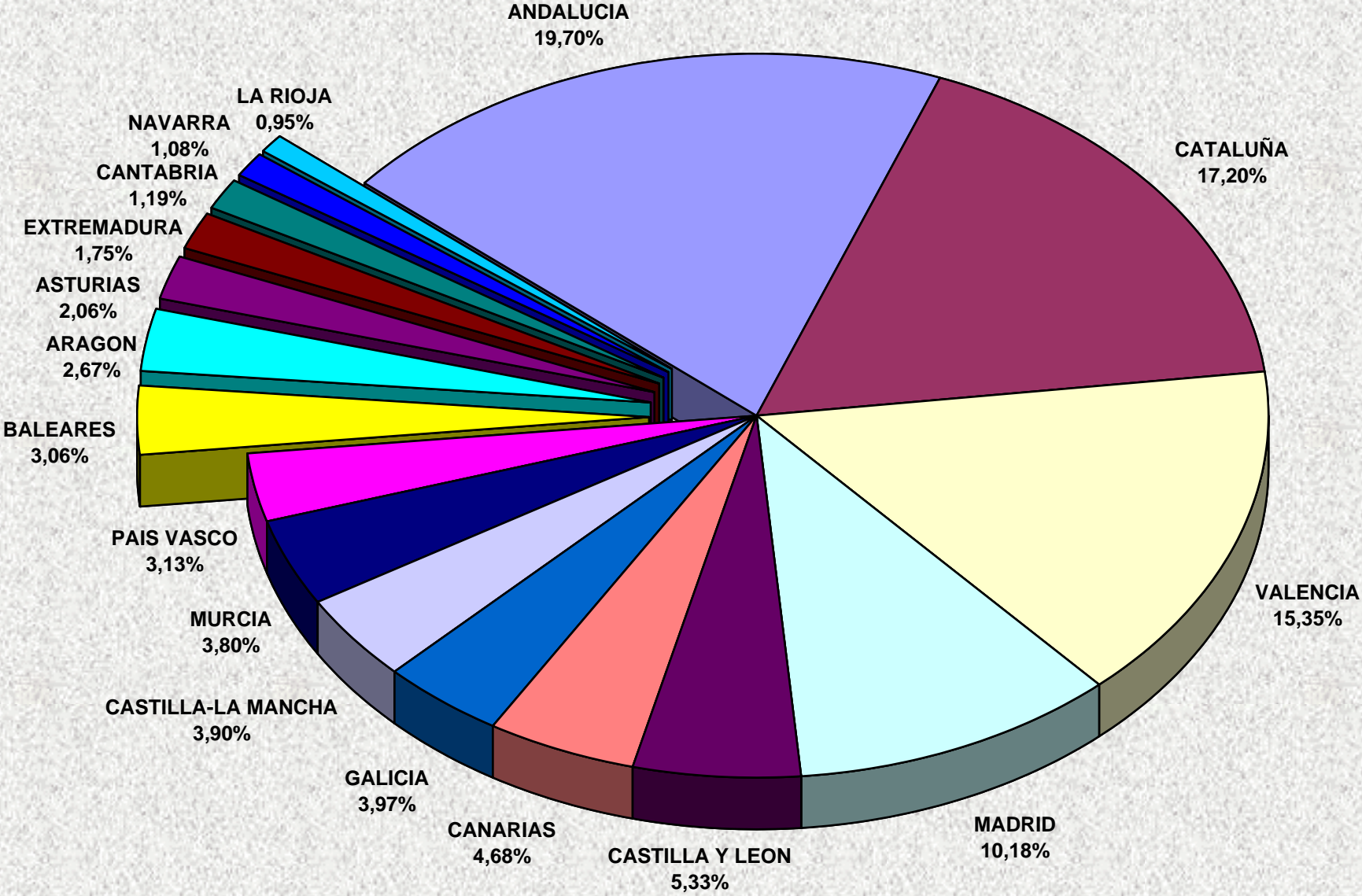
	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
ANDALUCIA	44.143	22.177	21.966
ALMERIA	5.164	3.346	1.818
CADIZ	7.395	4.566	2.829
CORDOBA	2.875	1.287	1.588
GRANADA	4.607	2.487	2.120
HUELVA	2.542	1.844	698
JAEN	2.013	741	1.272
MALAGA	11.089	4.991	6.098
SEVILLA	8.458	2.915	5.543
ARAGON	5.990	2.489	3.501
HUESCA	1.473	715	758
TERUEL	469	152	317
ZARAGOZA	4.048	1.622	2.426
ASTURIAS	4.611	1.877	2.734
ASTURIAS	4.611	1.877	2.734
BALEARES	6.856	3.004	3.852
BALEARES	6.856	3.004	3.852
CANARIAS	10.479	6.156	4.323
LAS PALMAS	5.459	3.499	1.960
TENERIFE	5.020	2.657	2.363
CANTABRIA	2.671	1.095	1.576
CANTABRIA	2.671	1.095	1.576
CASTILLA Y LEON	11.951	4.227	7.724
AVILA	738	257	481
BURGOS	1.801	810	991
LEON	2.385	1.013	1.372
PALENCIA	964	357	607
SALAMANCA	1.819	371	1.448
SEGOVIA	686	105	581
SORIA	557	311	246
VALLADOLID	2.446	842	1.604
ZAMORA	555	161	394
CASTILLA-LA MANCHA	8.740	2.984	5.756
ALBACETE	1.560	621	939
CIUDAD REAL	2.228	858	1.370
CUENCA	716	47	669
GUADALAJARA	1.433	730	703
TOLEDO	2.803	728	2.075

3º trimestre de 2006	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
CATALUÑA	38.545	14.334	24.211
BARCELONA	24.663	8.637	16.026
GIRONA	5.797	2.339	3.458
LLEIDA	2.371	1.246	1.125
TARRAGONA	5.714	2.112	3.602
EXTREMADURA	3.911	1.165	2.746
BADAJOZ	2.648	906	1.742
CACERES	1.263	259	1.004
GALICIA	8.891	4.430	4.461
A CORUÑA	3.778	2.005	1.773
LUGO	1.254	407	847
OURENSE	926	375	551
PONTEVEDRA	2.933	1.643	1.290
LA RIOJA	2.132	1.160	972
LA RIOJA	2.132	1.160	972
MADRID	22.798	6.725	16.073
MADRID	22.798	6.725	16.073
MURCIA	8.503	4.013	4.490
MURCIA	8.503	4.013	4.490
NAVARRA	2.419	1.643	776
NAVARRA	2.419	1.643	776
PAIS VASCO	7.019	2.298	4.721
ALAVA	896	332	564
GUIPUZCOA	2.322	910	1.412
VIZCAYA	3.801	1.056	2.745
VALENCIA	34.396	13.114	21.282
ALICANTE	16.733	7.237	9.496
CASTELLON	4.983	2.168	2.815
VALENCIA	12.680	3.709	8.971
NACIONAL	224.055	92.891	131.164

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

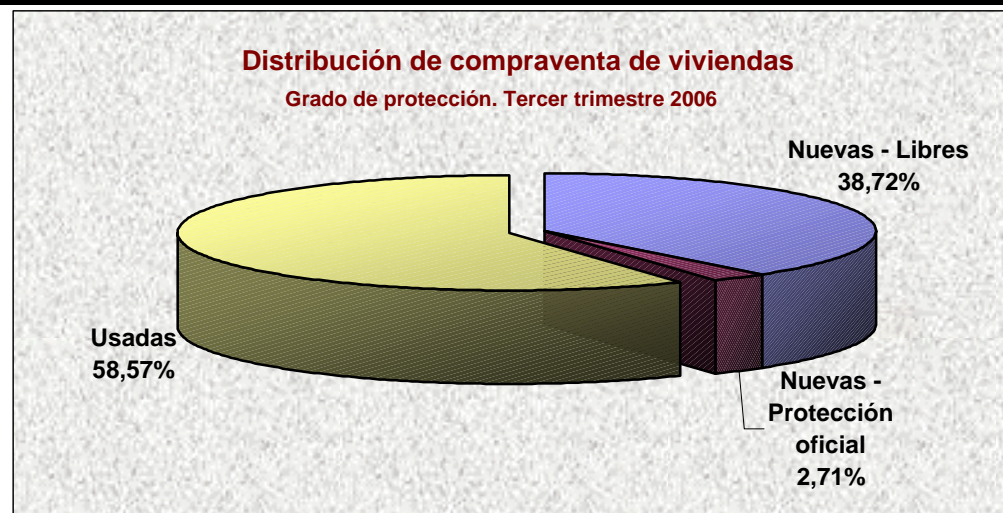
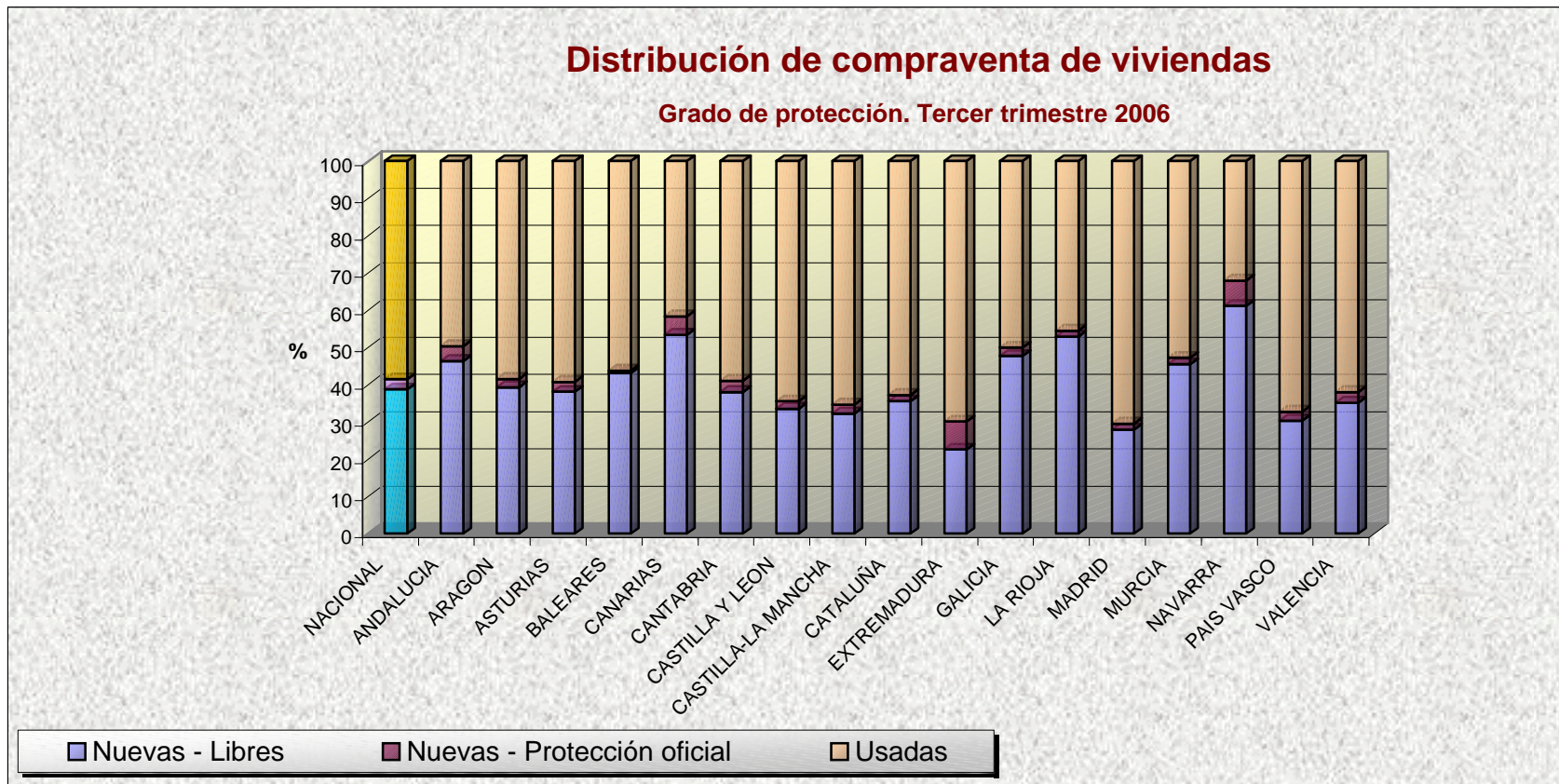


Actividad inmobiliaria de vivienda (compraventas/1.000 hab.) - 3^{er} Trim. 2006



3º Trimestre 2006	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVA		USADA
	Libre	Protección oficial	
ANDALUCIA	46,33	4,03	49,64
ARAGON	39,32	2,17	58,51
ASTURIAS	38,06	2,65	59,29
BALEARES	43,12	0,69	56,19
CANARIAS	53,38	4,95	41,67
CANTABRIA	38,00	3,00	59,00
CASTILLA Y LEON	33,54	1,98	64,48
CASTILLA-LA MANCHA	32,20	2,39	65,41
CATALUÑA	35,50	1,69	62,81
EXTREMADURA	22,56	7,51	69,93
GALICIA	47,68	2,26	50,06
LA RIOJA	52,92	1,51	45,57
MADRID	27,91	1,59	70,50
MURCIA	45,43	1,76	52,81
NAVARRA	61,13	6,80	32,07
PAIS VASCO	30,33	2,37	67,30
VALENCIA	35,13	2,86	62,01
NACIONAL	38,72	2,71	58,57

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

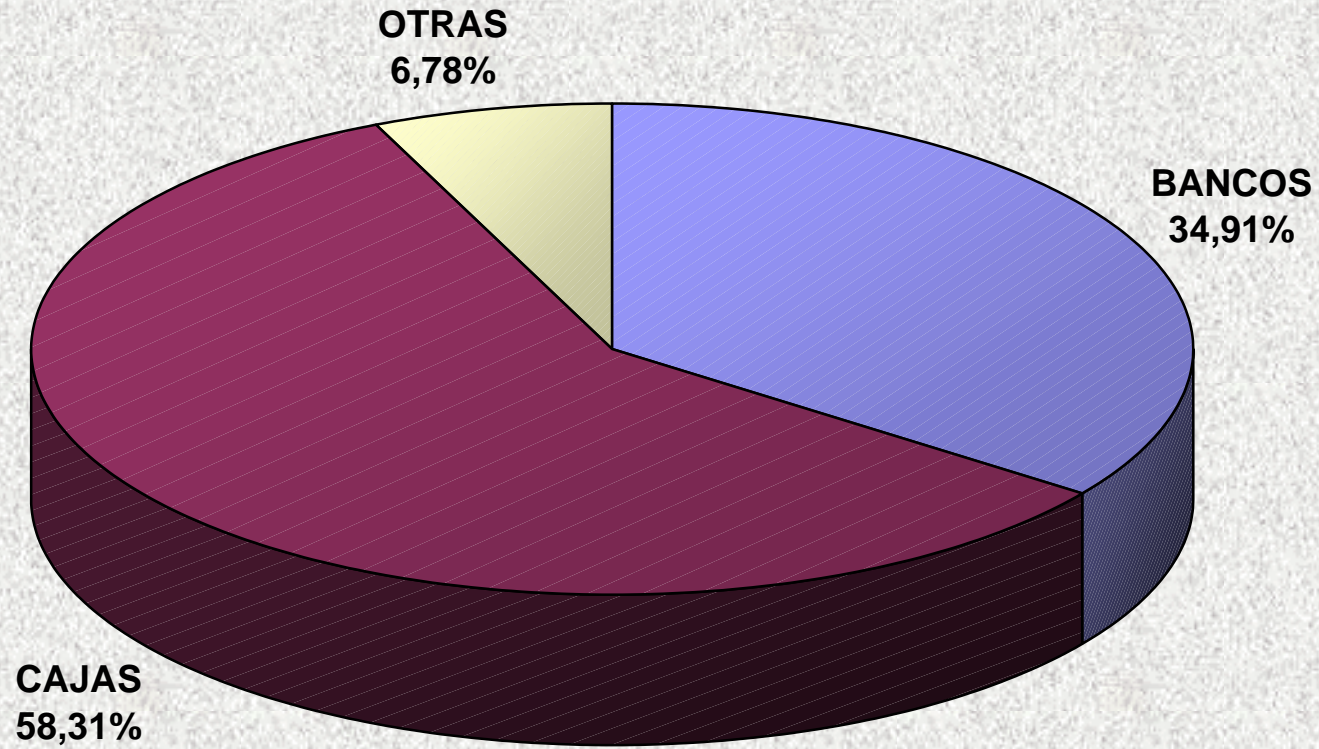


3º Trimestre 2006	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	38,00	52,37	9,63
ARAGON	21,48	66,91	11,61
ASTURIAS	40,25	49,11	10,64
BALEARES	38,96	54,74	6,30
CANARIAS	45,87	49,74	4,39
CANTABRIA	29,56	64,94	5,50
CASTILLA Y LEON	27,99	63,93	8,08
CASTILLA-LA MANCHA	28,21	67,33	4,46
CATALUÑA	36,72	60,22	3,06
EXTREMADURA	42,32	54,61	3,07
GALICIA	43,99	52,93	3,08
LA RIOJA	15,56	78,11	6,33
MADRID	35,49	59,68	4,83
MURCIA	18,82	64,11	17,07
NAVARRA	19,31	59,69	21,00
PAIS VASCO	34,46	55,04	10,50
VALENCIA	33,52	58,76	7,72
NACIONAL	34,91	58,31	6,78



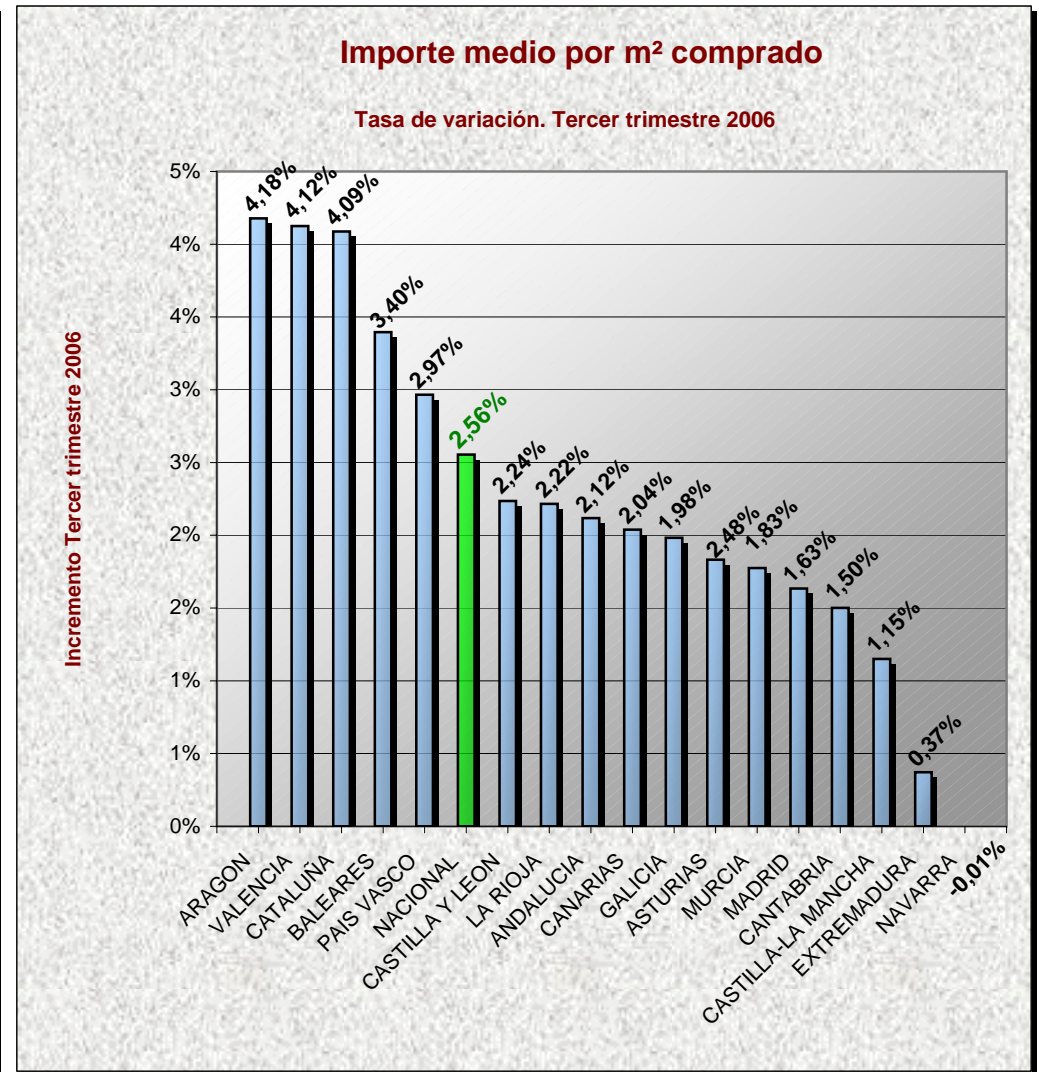
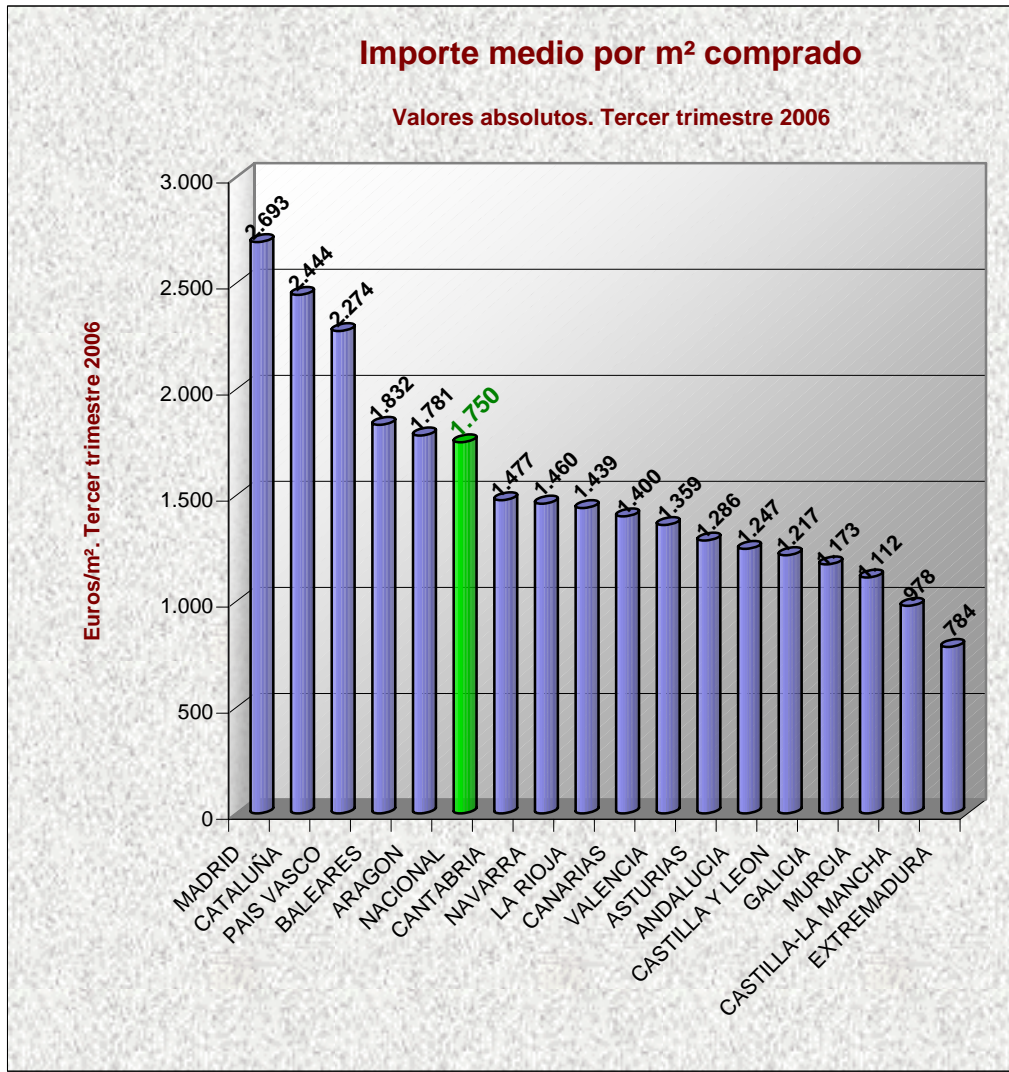
Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Tercer trimestre 2006



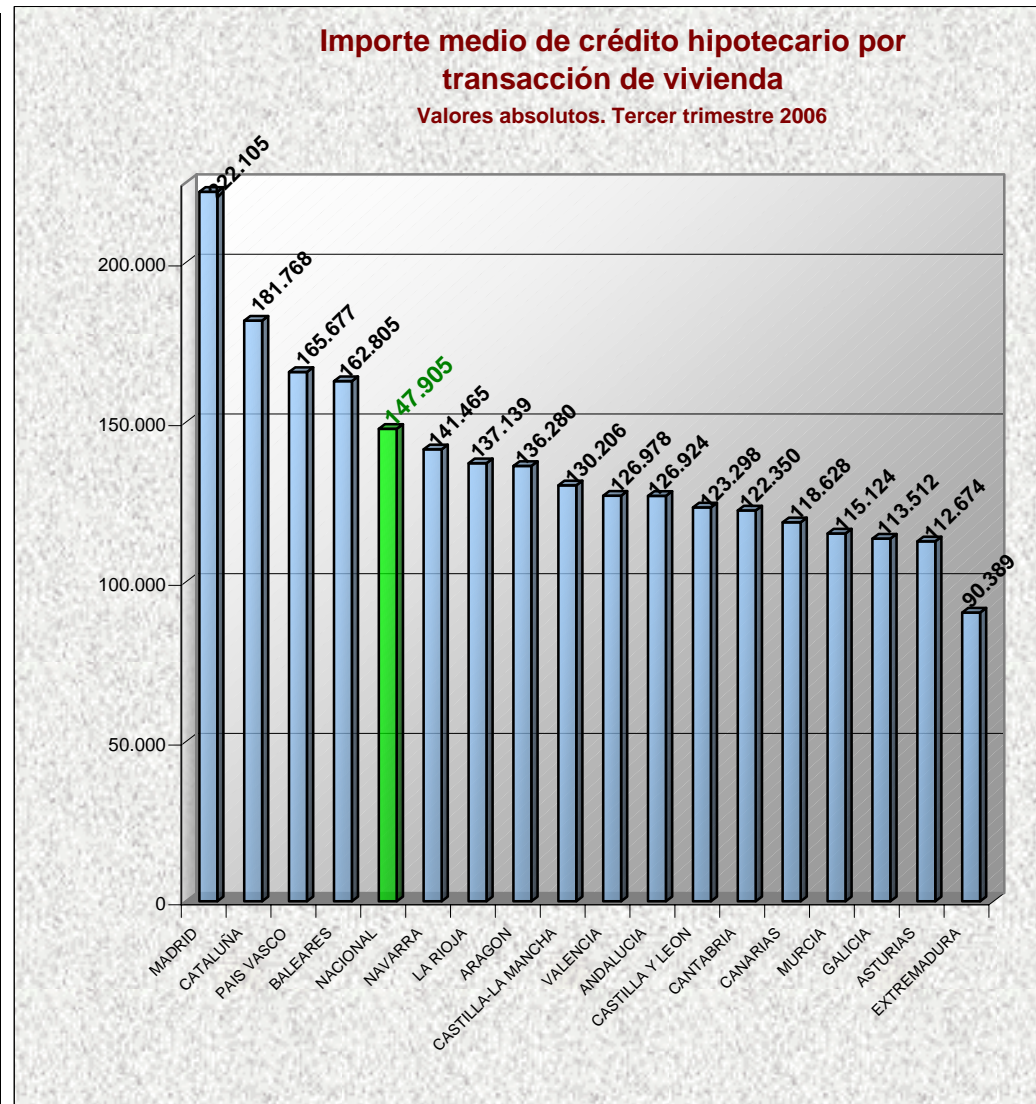
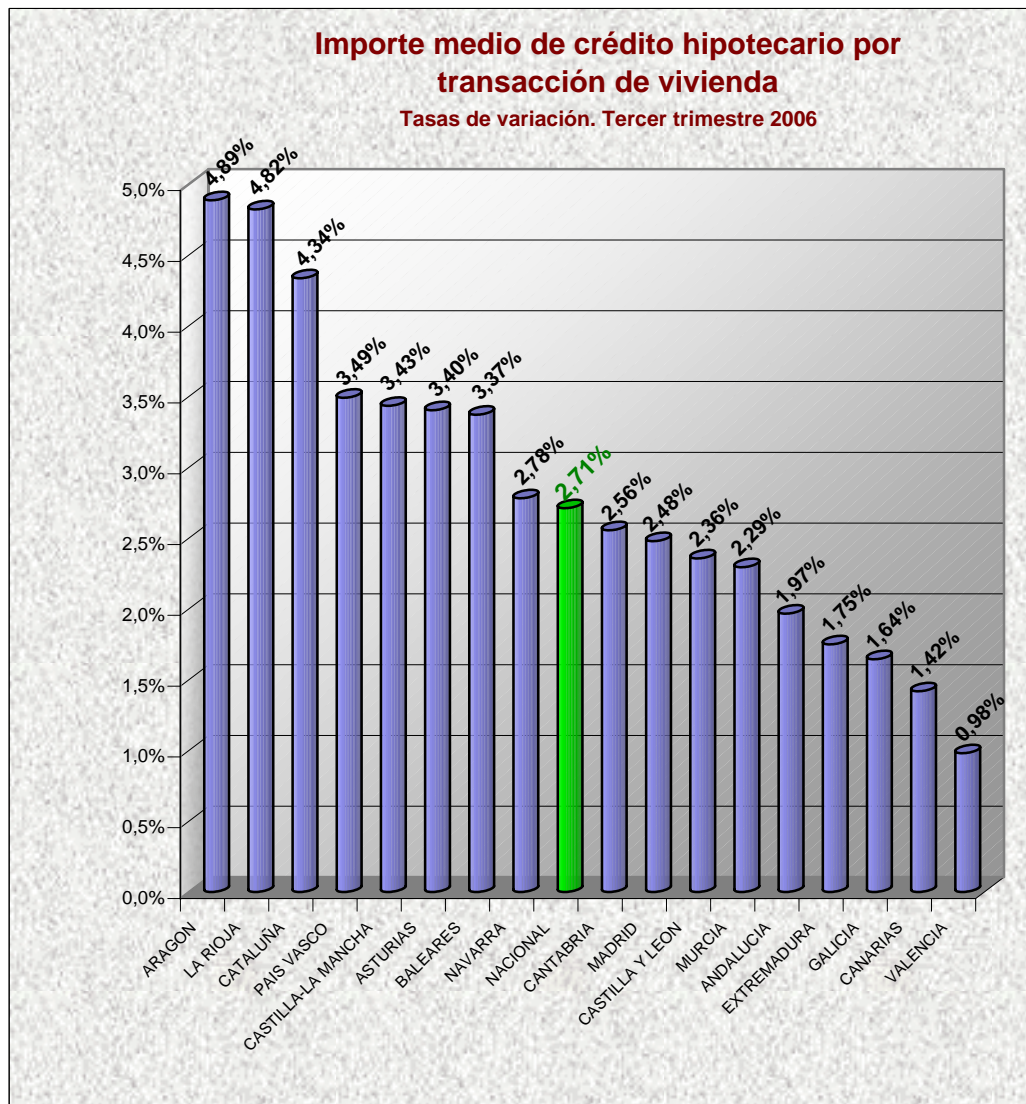
3º Trimestre 2006

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA			
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.246,72	1.348,01	1.181,53	1.205,18
ARAGON	1.781,46	1.734,38	1.782,61	1.867,94
ASTURIAS	1.285,85	1.294,28	1.311,25	1.175,78
BALEARES	1.831,92	1.794,46	1.907,77	1.484,29
CANARIAS	1.400,04	1.438,94	1.378,36	1.293,09
CANTABRIA	1.476,51	1.517,75	1.444,98	1.583,25
CASTILLA Y LEON	1.217,04	1.222,84	1.234,44	1.078,71
CASTILLA-LA MANCHA	978,08	1.073,51	932,60	1.013,50
CATALUÑA	2.444,36	2.351,80	2.521,53	2.243,88
EXTREMADURA	784,38	877,03	681,07	704,17
GALICIA	1.173,44	1.167,60	1.191,16	947,56
LA RIOJA	1.439,05	1.413,63	1.453,44	1.409,49
MADRID	2.693,16	2.612,61	2.784,51	2.560,92
MURCIA	1.112,01	1.223,93	1.092,18	956,50
NAVARRA	1.460,05	1.349,83	1.482,84	1.473,46
PAIS VASCO	2.273,60	2.319,92	2.316,08	2.002,36
VALENCIA	1.359,07	1.386,98	1.353,45	1.265,82
NACIONAL	1.749,58	1.754,45	1.776,88	1.526,55



3º Trimestre 2006

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	126.924,35	142.162,62	120.677,97	114.578,65
ARAGON	136.280,40	146.694,13	135.090,04	127.241,06
ASTURIAS	112.674,09	113.462,34	117.754,49	89.081,07
BALEARES	162.805,13	170.229,56	165.098,77	109.814,79
CANARIAS	118.628,19	121.088,07	118.984,44	98.518,21
CANTABRIA	122.350,16	134.271,32	117.301,73	121.319,96
CASTILLA Y LEON	123.297,56	125.355,23	125.726,29	100.734,17
CASTILLA-LA MANCHA	130.206,10	134.925,67	130.259,65	108.287,53
CATALUÑA	181.768,41	188.961,01	180.348,37	137.446,25
EXTREMADURA	90.388,72	94.633,06	87.930,83	77.461,43
GALICIA	113.511,98	115.398,65	112.958,99	102.492,41
LA RIOJA	137.139,35	103.969,93	149.036,08	116.117,23
MADRID	222.104,52	234.866,05	219.492,78	185.010,25
MURCIA	115.124,07	128.040,54	112.847,01	109.845,59
NAVARRA	141.464,98	163.952,77	138.107,41	137.346,36
PAIS VASCO	165.677,07	179.330,06	163.102,10	143.537,54
VALENCIA	126.978,48	137.654,11	123.925,01	111.605,18
NACIONAL	147.904,78	157.282,05	146.436,09	121.318,49



TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

3º Trimestre 2006

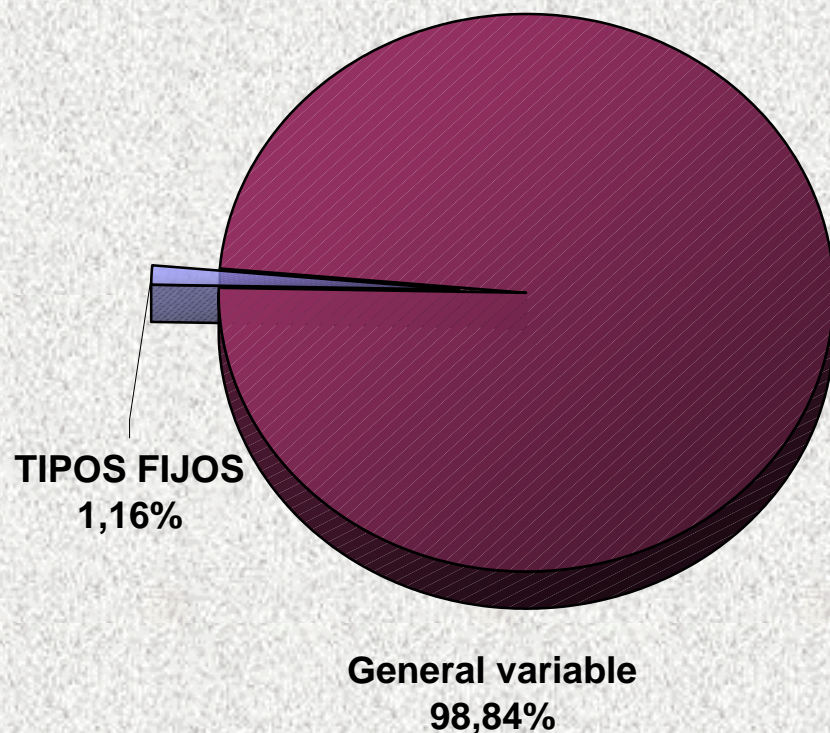
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	1,92	1,79	98,08	98,21	85,84	83,16	7,59	10,26	4,65	4,79
ARAGON	1,04	0,66	98,96	99,34	87,40	86,39	6,56	8,98	5,00	3,97
ASTURIAS	1,33	1,79	98,67	98,21	91,64	88,75	3,64	5,86	3,39	3,60
BALEARES	1,03	2,60	98,97	97,40	89,48	85,67	8,14	9,80	1,35	1,93
CANARIAS	1,20	1,47	98,80	98,53	84,35	81,87	11,88	14,07	2,57	2,59
CANTABRIA	2,22	1,34	97,78	98,66	88,96	86,27	6,75	9,26	2,07	3,13
CASTILLA Y LEON	1,00	0,98	99,00	99,02	89,07	86,73	6,35	8,29	3,58	4,00
CASTILLA-LA MANCHA	2,51	1,36	97,49	98,64	91,83	91,42	3,32	3,71	2,34	3,51
CATALUÑA	1,16	0,65	98,84	99,35	77,51	73,29	18,19	22,53	3,14	3,53
EXTREMADURA	1,31	1,74	98,69	98,26	87,63	80,20	6,19	9,21	4,87	8,85
GALICIA	0,81	0,87	99,19	99,13	92,42	90,67	3,50	4,35	3,27	4,11
LA RIOJA	0,39	0,79	99,61	99,21	91,64	88,22	3,89	3,74	4,08	7,25
MADRID	1,02	1,17	98,98	98,83	90,73	90,76	7,17	6,49	1,08	1,58
MURCIA	1,83	0,74	98,17	99,26	89,39	86,44	5,17	7,10	3,61	5,72
NAVARRA	0,69	0,83	99,31	99,17	84,16	90,67	14,35	7,54	0,80	0,96
PAIS VASCO	1,00	1,25	99,00	98,75	90,32	87,57	6,70	9,49	1,98	1,69
VALENCIA	0,70	0,64	99,30	99,36	90,15	86,92	7,43	10,02	1,72	2,42
NACIONAL	1,26	1,16	98,74	98,84	86,26	83,95	9,64	11,39	2,84	3,50

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

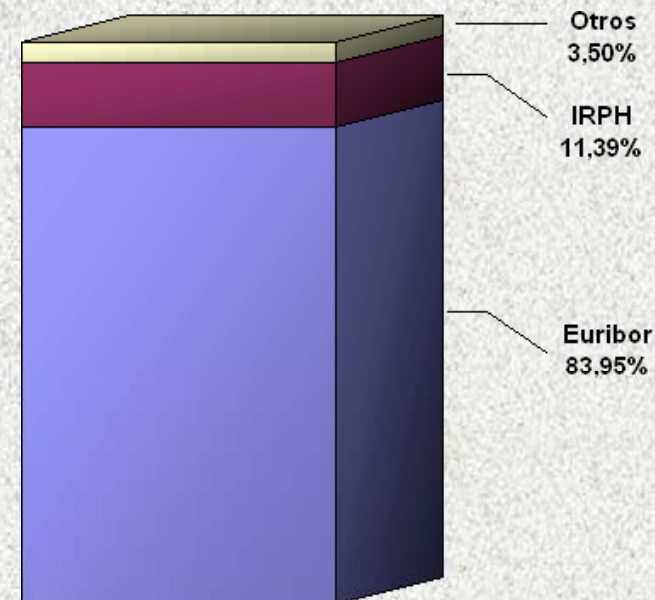


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Tercer trimestre 2006



Estructura de los tipos variables



3º 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	319	322	319	309
ARAGON	320	316	326	292
ASTURIAS	314	312	319	304
BALEARES	330	330	339	259
CANARIAS	326	321	335	299
CANTABRIA	318	311	321	310
CASTILLA Y LEON	312	320	314	282
CASTILLA-LA MANCHA	329	333	331	288
CATALUÑA	344	342	350	283
EXTREMADURA	327	335	322	318
GALICIA	330	322	338	306
LA RIOJA	316	315	318	299
MADRID	351	337	359	338
MURCIA	312	305	314	310
NAVARRA	333	328	338	319
PAIS VASCO	334	336	335	327
VALENCIA	310	311	314	279
NACIONAL	327	327	331	300

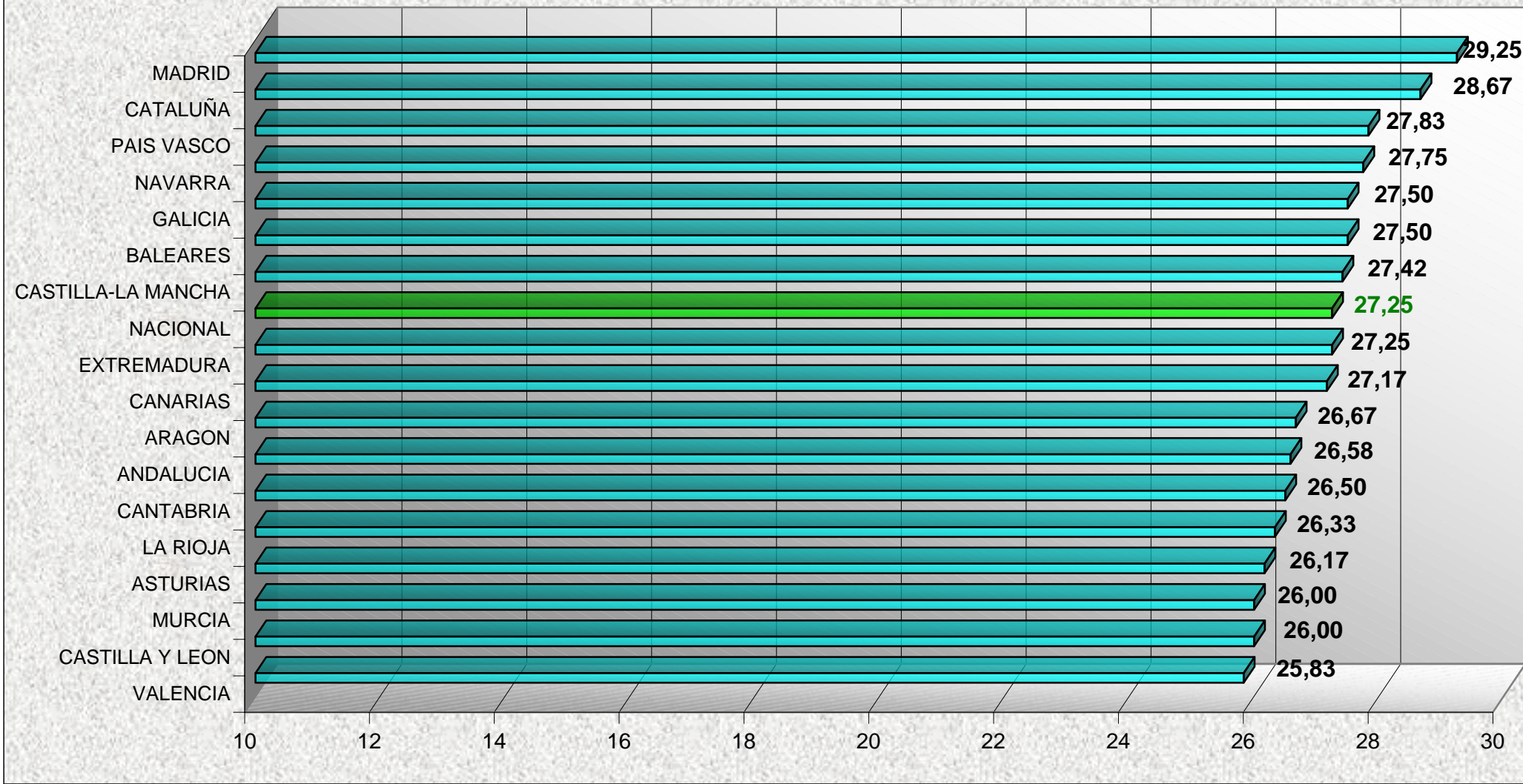
Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología





Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Tercer trimestre 2006



3º 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	126.924,35	3,82	757,15	634,34	1.455,65	52,01	43,58
ARAGON	136.280,40	3,80	811,54	678,41	1.662,73	48,81	40,80
ASTURIAS	112.674,09	3,73	666,86	561,99	1.588,57	41,98	35,38
BALEARES	162.805,13	3,87	975,45	802,35	1.458,86	66,86	55,00
CANARIAS	118.628,19	3,63	695,95	572,64	1.324,55	52,54	43,23
CANTABRIA	122.350,16	3,68	720,95	603,44	1.448,62	49,77	41,66
CASTILLA Y LEON	123.297,56	3,65	724,62	611,93	1.472,60	49,21	41,55
CASTILLA-LA MANCHA	130.206,10	3,73	770,62	632,48	1.445,58	53,31	43,75
CATALUÑA	181.768,41	3,88	1.090,02	875,81	1.798,47	60,61	48,70
EXTREMADURA	90.388,72	3,71	534,02	439,35	1.263,66	42,26	34,77
GALICIA	113.511,98	3,69	669,46	548,46	1.335,84	50,12	41,06
LA RIOJA	137.139,35	3,65	805,96	676,27	1.574,09	51,20	42,96
MADRID	222.104,52	3,61	1.300,71	1.025,62	1.945,47	66,86	52,72
MURCIA	115.360,85	3,90	693,00	589,63	1.371,77	50,52	42,98
NAVARRA	141.464,98	3,84	845,37	691,55	1.821,60	46,41	37,96
PAIS VASCO	165.677,07	3,74	981,42	798,96	1.791,12	54,79	44,61
VALENCIA	126.978,48	3,91	763,46	651,37	1.448,93	52,69	44,96
NACIONAL	147.879,94	3,79	879,84	725,51	1.623,73	54,19	44,68

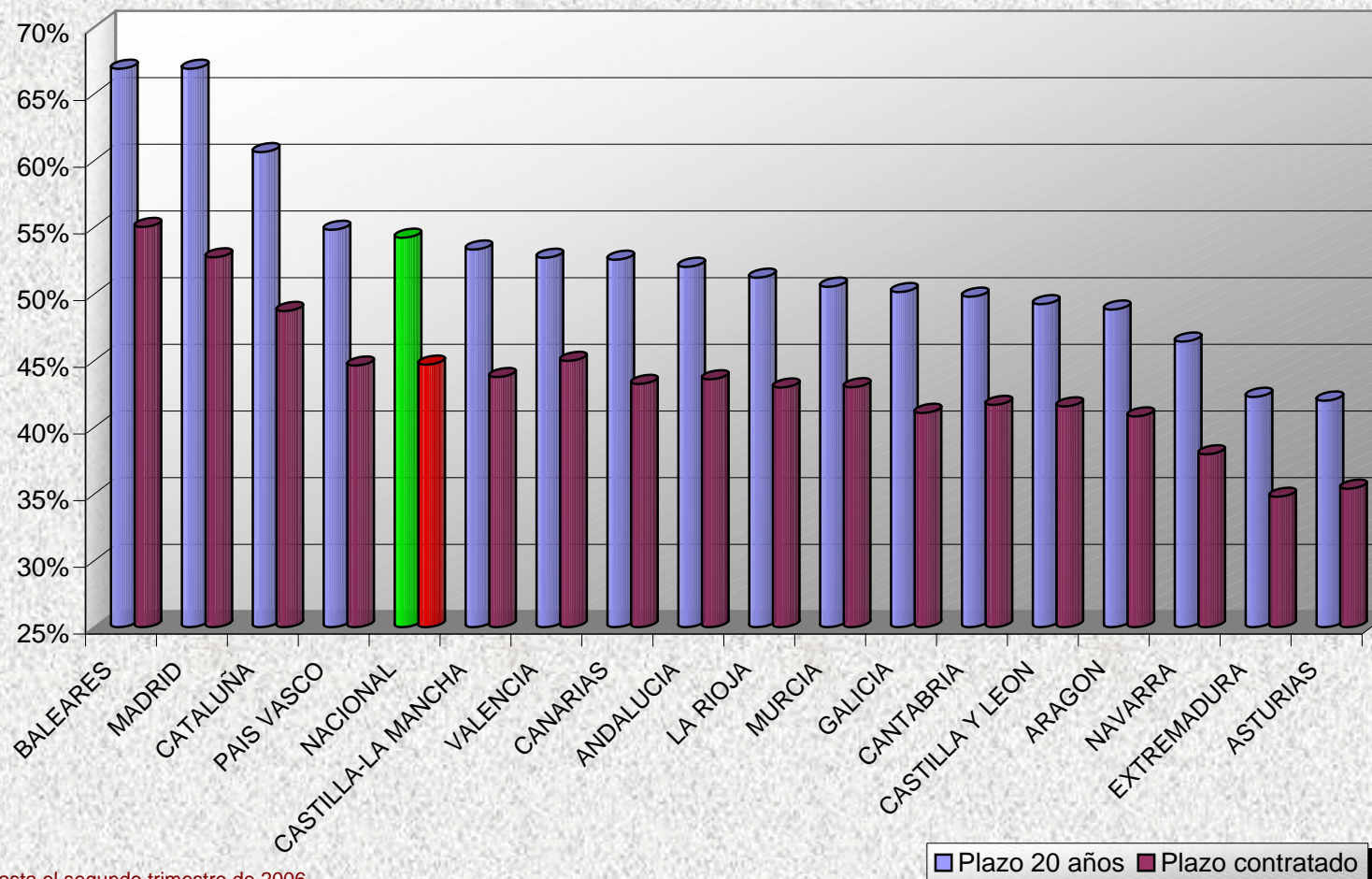
* Datos correspondientes al trimestre anterior

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



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

Tercer trimestre 2006



* Coste salarial medio anual hasta el segundo 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.

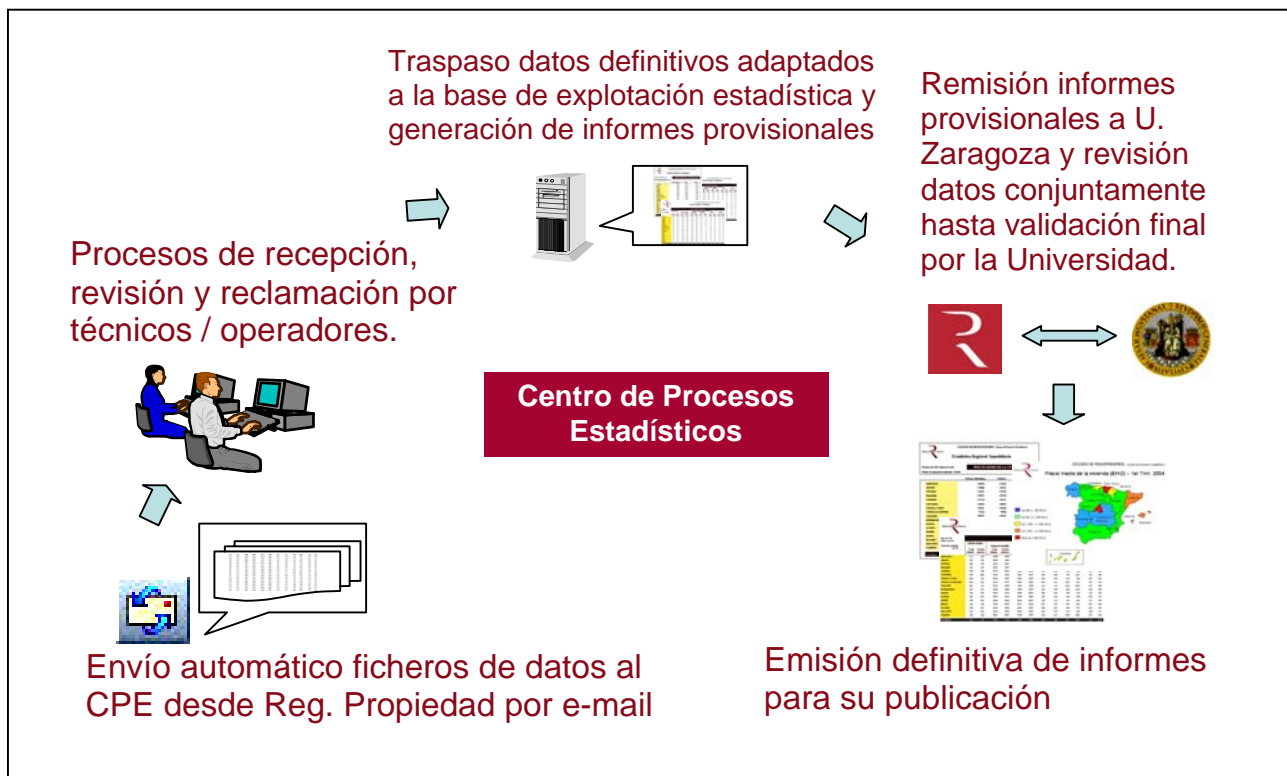
Tipos de interés

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, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos

estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³

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.

² Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

³ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

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.