

# **Estadística** Registral Inmobiliaria

## Cuarto Trimestre 2006



## ÍNDICE

<b>I. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
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 <sup>2</sup> 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	8
7. DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA	8
8. CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO	9
<b>II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN</b>	<b>11</b>
<b>III. INFORMES</b>	<b>20</b>
<b>IV. METODOLOGÍA</b>	<b>39</b>
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 cuarto trimestre del año 2006 el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 916.103. De estas, 526.509 corresponden a compraventas de vivienda usada y 389.594 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 178.189, seguida de Cataluña, con 152.802, Valencia, con 136.720, y Madrid, con 101.635, 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, como son los casos de La Rioja, con 7.407, Navarra, con 10.119, y Cantabria, con 12.738, siendo las únicas que no superan las 15.000 transacciones de vivienda anuales registradas.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRAVENTAS REGISTRADAS)						
	INTERANUAL 4T06			TRIMESTRAL 4T06		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	178.189	88.986	89.203	42.100	20.803	21.297
ARAGON	23.708	9.556	14.152	4.903	1.686	3.217
ASTURIAS	19.023	8.154	10.869	4.429	2.058	2.371
BALEARES	25.199	11.699	13.500	6.042	2.947	3.095
CANARIAS	44.189	25.519	18.670	9.914	5.698	4.216
CANTABRIA	12.738	5.508	7.230	2.666	1.260	1.406
CASTILLA Y LEON	46.950	18.130	28.820	11.257	4.476	6.781
CASTILLA-LA MANCHA	37.994	12.262	25.732	9.359	3.148	6.211
CATALUÑA	152.802	65.411	87.391	31.214	12.212	19.002
EXTREMADURA	16.751	5.321	11.430	4.157	951	3.206
GALICIA	38.457	18.899	19.558	9.278	4.720	4.558
LA RIOJA	7.407	3.395	4.012	1.537	754	783
MADRID	101.635	32.691	68.944	21.109	6.625	14.484
MURCIA	34.250	15.280	18.970	7.963	3.501	4.462
NAVARRA	10.119	6.697	3.422	2.640	1.720	920
PAIS VASCO	29.972	10.755	19.217	6.745	2.704	4.041
VALENCIA	136.720	51.331	85.389	28.680	10.511	18.169
<b>NACIONAL</b>	<b>916.103</b>	<b>389.594</b>	<b>526.509</b>	<b>203.993</b>	<b>85.774</b>	<b>118.219</b>

En cuanto a los resultados trimestrales, para el total nacional y el conjunto de viviendas, las compraventas de vivienda registradas han sido de 203.993. De estas, 118.219 corresponden a compraventas de vivienda usada y 85.774 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 224.055, de las que 131.164 correspondieron a compraventas de vivienda usada y 92.891 a compraventas de vivienda nueva.

La estructura de resultados por comunidades autónomas resulta similar a los resultados interanuales, con el liderazgo de Andalucía (42.100), Cataluña (31.214), Valencia (28.680) y Madrid (21.109), así como el mantenimiento de La Rioja (1.537), Navarra (2.640) y Cantabria (2.666) como comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria en términos absolutos.

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 20,49 transacciones por cada mil habitantes, de las que 8,71 son viviendas nuevas y 11,78 viviendas usadas. Estas cuantías son inferiores a las del pasado trimestre, tanto para el total general, cuyo resultado fue de 21,43, como en la desagregación en vivienda nueva (9,38) y vivienda usada (12,05). La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Valencia, con 28,44 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Baleares con 25,17, Murcia con 24,99 y La Rioja con 24,18, siendo las únicas que superan las 23 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 con 13,90, País Vasco, con 14,05, y Extremadura con 15,42.

<b>ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS POR CADA 1000 HAB.)</b>						
	<b>INTERANUAL 4T06</b>			<b>TRIMESTRAL 4T06</b>		
<b>CCAA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>	<b>GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	22,34	11,16	11,18	5,28	2,61	2,67
ARAGON	18,56	7,48	11,08	3,84	1,32	2,52
ASTURIAS	17,66	7,57	10,09	4,11	1,91	2,20
BALEARES	25,17	11,69	13,49	6,04	2,94	3,09
CANARIAS	22,14	12,79	9,35	4,97	2,85	2,11
CANTABRIA	22,42	9,70	12,73	4,69	2,22	2,47
CASTILLA Y LEON	18,61	7,19	11,42	4,46	1,77	2,69
CASTILLA-LA MANCHA	19,66	6,35	13,32	4,84	1,63	3,21
CATALUÑA	21,42	9,17	12,25	4,37	1,71	2,66
EXTREMADURA	15,42	4,90	10,52	3,83	0,88	2,95
GALICIA	13,90	6,83	7,07	3,35	1,71	1,65
LA RIOJA	24,18	11,08	13,09	5,02	2,46	2,56
MADRID	16,92	5,44	11,48	3,51	1,10	2,41
MURCIA	24,99	11,15	13,84	5,81	2,55	3,26
NAVARRA	16,81	11,13	5,69	4,39	2,86	1,53
PAIS VASCO	14,05	5,04	9,01	3,16	1,27	1,89
VALENCIA	28,44	10,68	17,76	5,97	2,19	3,78
<b>NACIONAL</b>	<b>20,49</b>	<b>8,71</b>	<b>11,78</b>	<b>4,56</b>	<b>1,92</b>	<b>2,64</b>

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, siete comunidades autónomas superan las diez transacciones de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Canarias con 12,79, Baleares con 11,69 y Andalucía con 11,16. Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva por cada mil habitantes, con 4,90, seguida de País Vasco con 5,04 y Madrid con 5,44. En cuanto a la vivienda usada, Valencia encabeza dicha clasificación, con 17,76, seguida de Murcia con 13,84, Baleares con 13,49, Castilla-La Mancha con 13,32, y La Rioja con 13,09.

Los resultados del último trimestre muestran cómo, para el total nacional, se han producido 4,56 transacciones por cada mil habitantes, de las que 1,92 son viviendas nuevas y 2,64 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 los resultados fueron de 5,08 transacciones por cada mil habitantes, de las que 2,11 eran viviendas nuevas y 2,97 viviendas usadas. La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Baleares con 6,04 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Valencia con 5,97, Murcia con 5,81, y Andalucía con 5,28. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son País Vasco con 3,16, Galicia con 3,35, Madrid con 3,51, y Extremadura con 3,83.

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 101.635, seguida de Barcelona, con 96.956, Alicante, con 64.528, y Valencia, con 54.887, siendo las únicas que superan las 50.000

compraventas de vivienda. 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 36,18, seguida de Almería con 34,34, Gerona con 33,22, Guadalajara con 31,78, Tarragona con 31,36, y Castellón con 30,90, siendo las únicas provincias que superan las 30 compraventas de vivienda por cada mil habitantes.

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria, medida a través del número de transacciones de compraventa de vivienda registradas, durante el cuarto trimestre del año 2006 se ha apreciado una importante reducción del número de transacciones, concretamente del 3,06% para el total nacional (0,58% el pasado trimestre). 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 importante reducción del número de compraventas de vivienda, concretamente del 5,82%, en vivienda usada se ha producido también una reducción, aunque en una cuantía mucho más moderada, concretamente del 0,92%. En relación al pasado trimestre, el comportamiento ha sido de una intensificación de la desaceleración de la actividad inmobiliaria, ya que en dicho periodo el ritmo de compraventa de vivienda nueva se redujo en un 1,83%, mientras que en vivienda usada se produjo un leve incremento del 0,42%.

Tomando la evolución interanual, durante el año 2006, en relación al año 2005, la actividad inmobiliaria se ha reducido un 7,23%. Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos se ha presentado una importante reducción del nivel de actividad inmobiliaria, con cuantías más elevadas en vivienda nueva, Concretamente la vivienda nueva ha presentado una reducción del 10,11% y la vivienda usada del 4,97%. De las 51 agrupaciones (17 comunidades autónomas y tres divisiones –general, nueva y usada-), tan sólo en ocho casos se presenta una tasa de variación positiva en el número de compraventas de vivienda registradas. Asimismo, de las cincuenta capitales de provincia únicamente en ocho se ha producido un incremento de compraventas de vivienda registradas durante el año 2006 en relación al año 2005.

## 2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el cuarto trimestre, corresponde a la vivienda usada, con un 57,90%, representando las transacciones de vivienda nueva un 42,10%, de las que el 39,06% del total general son nuevas libres y el 3,04% nuevas protegidas. Estos resultados, respecto al pasado trimestre, mantienen el peso relativo de vivienda usada (58,57%) y vivienda nueva (41,43%).

Por comunidades autónomas, Canarias, Galicia 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 relativo de transacciones de vivienda usada) están Extremadura (77,14%), Madrid (68,62%), Castilla-La Mancha (66,36%) y Aragón (65,61%), siendo las únicas que superan el 65% 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 Canarias (6,19%), Extremadura (5,59%), La Rioja (6,46%) y Navarra (8,50%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, están Aragón (1,69%), Baleares (0,77%), Cantabria (1,73%), Cataluña (1,54%), Madrid (1,27%) y Murcia (1,32%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el cuarto trimestre del año 2006, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 56,77%, seguidas de los Bancos, con un 36,36% y Otras entidades financieras, con un 6,87%. Analizando los resultados por comunidades autónomas, al comparar la cuota de mercado 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 cuarto trimestre del año 2006 muestra cómo, para el ámbito geográfico nacional, se mantiene el fuerte ritmo de crecimiento de la cuota de mercado del nuevo crédito hipotecario por parte de las Cajas de Ahorro al conseguir en dicho periodo un nuevo incremento de su cuota de mercado, en esta ocasión del 0,44% (1,36% pasado trimestre), lo que ha supuesto un recorte para el resto de agrupaciones de entidades financieras, concretamente de un 0,28% en los Bancos y un 0,16% 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, ganando un 3,61% de cuota de mercado de nuevas contrataciones de crédito hipotecario durante el año 2006. Dicha cuantía ha correspondido exactamente a la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-1,54%) y Otras entidades financieras (-2,07%). 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. En todo caso, los resultados del último trimestre parecen mostrar una moderación en el diferencial de contratación de nuevo crédito hipotecario entre Bancos y Cajas de Ahorros.

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el cuarto trimestre del año 2006, se ha situado en los 1.741,39 €/m<sup>2</sup>. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda es concedido por los Bancos, con 1.779,82 €/m<sup>2</sup>, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.754,81 €/m<sup>2</sup>, y Otras entidades financieras, con 1.480,46 €/m<sup>2</sup>. El pasado trimestre eran las Cajas de Ahorro las que, por primera vez, encabezaban esta clasificación.

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 €/m<sup>2</sup>, alcanzando los 2.690,40 €/m<sup>2</sup>, seguida de Cataluña, con 2.438,11 €/m<sup>2</sup>, y País Vasco con 2.213,14 €/m<sup>2</sup>. Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000

€/m<sup>2</sup>, se encuentra únicamente Extremadura (790,33 €/m<sup>2</sup>), seguida de Castilla-La Mancha (1.058,85 €/m<sup>2</sup>) y Galicia (1.145,05 €/m<sup>2</sup>). En consecuencia, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos son Madrid y Extremadura, con un 29,38% de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el cuarto trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,01%, ligeramente inferior al del tercer trimestre del año 2006 (2,56%). Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos del endeudamiento. Concretamente, la que mayor incremento ha sufrido han sido los Bancos, con un 2,18%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 1,96%, y Otras entidades financieras, con un 1,11%.

En los últimos doce meses el incremento ha sido del 11,53%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, el mayor incremento en el último año se ha producido en las Cajas de Ahorro (13,10%), seguidas de los Bancos (9,81%) y Otras entidades financieras (7,19%). A pesar de las elevadas cuantías, suponen un retroceso con respecto a las tasas de variación interanual y trimestral de periodos anteriores, lo que representa que el endeudamiento se está moderando paulatinamente. Dicha circunstancia se puede comprobar con una mayor perspectiva temporal en el apartado de "resumen gráfico de evolución".

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el cuarto trimestre del año 2006, se ha situado en los 146.683,41 €. 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 158.474,11 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 144.049,54 €, y Otras entidades financieras, con 120.830,79 €.

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 (218.574,46 €), Cataluña (179.655,26 €), País Vasco (165.556,68 €) y Baleares (159.337,68 €). De hecho prácticamente todas las comunidades autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura (90.097,65 €).

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 2,25%, inferior al presentado el pasado trimestre (2,71%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido superiores en Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 2,62%, seguido de las Cajas de Ahorro, con un 2,23%, y Otras entidades financieras, con un 1,04%.

Globalmente, en los últimos doce meses, se ha producido un crecimiento del 11,97%, inferior al del pasado trimestre (12,56%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos (12,39%) y Cajas de Ahorro (12,93%), quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras (3,54%). Tanto las tasas interanuales como trimestrales presentan cuantías inferiores a las del pasado trimestre, lo que ratifica la ralentización en el crecimiento del endeudamiento hipotecario.

## 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 98,72% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,28% 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 84,38% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 10,96% de los contratos a IRPH, quedando un 3,38% 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 subidas 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 Castilla-La Mancha presenta más del 2% de contratos a tipo de interés fijo, concretamente el 2,25%. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, únicamente se encuentran los casos de Cataluña (22,12%), Baleares (12,92%) y Andalucía (10,36%).

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 1,10% de peso relativo total, así como, por lo que respecta a los índices de referencia, el abrumador dominio del EURIBOR, con un incremento de peso relativo de contratación en dicho periodo del 3,01%, reduciéndose los contratos a IRPH en un 1,58% y Otros índices de referencia en un 0,33%.

## 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 de la vivienda y el endeudamiento hipotecario, así como las recientes subidas de tipos de interés. El sistema financiero está contribuyendo favorablemente a que esto sea así, dando pie a un alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Concretamente, para el cuarto trimestre del año 2006 la duración media se ha situado en los 332 meses (27 años y 8 meses). Recuérdese que los resultados del pasado trimestre fueron de 327 meses (27 años y 3 meses). En consecuencia, se ha ampliado el periodo medio de contratación cinco meses en un trimestre.

Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, buscando alargar el periodo de contratación para reducir el efecto del incremento del precio de la vivienda y el endeudamiento sobre la cuota



hipotecaria e, indirectamente, sobre la renta disponible. Con ello se consigue mejorar la capacidad de consumo actual condicionando la capacidad de consumo futura.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda este trimestre se presenta de forma conjunta en Bancos y Cajas de Ahorro, ya que en ambos casos el resultado es de 334 meses (27 años y 10 meses), quedando en último lugar Otras entidades financieras, con 301 meses (25 años y 1 mes).

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio, con una tendencia hacia el incremento de la duración media de los contratos hipotecarios, generalmente, en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 336 meses de duración media (28 años), Madrid (353 meses; 29 años y 5 meses), Cataluña (348 meses; 29 años), y Castilla-La Mancha y Galicia, ambas con 338 meses (28 años y 2 meses). El primer trimestre del año 2006 únicamente tres comunidades autónomas superaba los 27 años, en el segundo trimestre eran seis, en el tercer trimestre ya eran nueve, y se ha finalizado el año con once.

El análisis de evolución, para el cuarto trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,57%, ligeramente inferior al del pasado trimestre (1,92%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido mayores en Bancos y Cajas de Ahorro, con un 1,90% y 1,55%, respectivamente. Otras entidades financieras han sufrido un crecimiento del plazo de contratación de nuevos créditos hipotecarios del 0,33%.

Durante los últimos doce meses el crecimiento ha sido del 6,58%. Por tipo de entidad financiera concesionaria los Bancos y las Cajas de Ahorro han seguido marcando la pauta, con un 6,98% y 6,49%, respectivamente. Otras entidades financieras han presentado un crecimiento del 1,69%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el cuarto trimestre del año 2006, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 902,07 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 58,22%<sup>1</sup>. Considerando un plazo de contratación variable (duración media del cuarto trimestre del año 2006), la cuota hipotecaria mensual media, lógicamente, presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del diferencial entre los plazos de contratación (27 años y 8 meses) y el plazo fijo de 20 años, alcanzando los 745,87 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 48,14%.

---

<sup>1</sup> Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del cuarto trimestre del año 2006, se han utilizado los correspondientes al tercer 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.

El trimestre anterior, atendiendo al plazo de contratación variable, se alcanzaron los 725,51 € en la cuota hipotecaria mensual media y el 44,68% 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 y de su porcentaje respecto al coste salarial.

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 (1.073,25 €), Cataluña (899,58 €), País Vasco (833,92 €) y Baleares (833,09 €), que junto a Aragón (746,95 €) son las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por debajo de los 600 €, de Extremadura (453,35 €), Asturias (558,23 €) y Galicia (565,61 €).

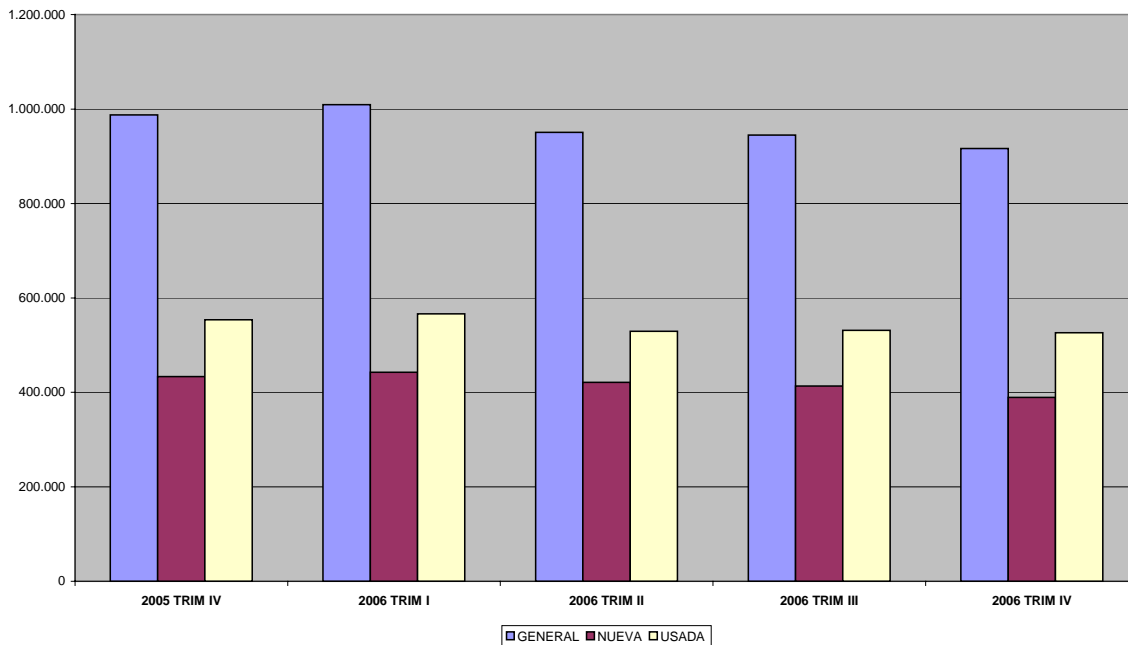
Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo al plazo de contratación del periodo, las comunidades autónomas con mayor porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, superando el 50%, son Baleares (57,60%), Madrid (57,79%) y Cataluña (55,59%). De las diecisiete comunidades autónomas catorce superan el 40%, encontrándose por debajo únicamente Extremadura (35,61%) y Asturias (36,42%).

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 cuarto trimestre del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,86% en la cuota hipotecaria mensual media y una reducción del 0,89% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Esta situación es consecuencia de los citados factores de endeudamiento hipotecario y tipos de interés, que presionan sobre la cuota hipotecaria, dando lugar al correspondiente incremento, a pesar del alargamiento del plazo de contratación. Sin embargo, el porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial se ha reducido en el cuarto trimestre, por lo que en dicho periodo el incremento de los salarios, unido al alargamiento de los plazos de contratación, ha podido contrarrestar totalmente el incremento del endeudamiento, consecuencia del incremento del precio de la vivienda, y las subidas de los tipos de interés hipotecarios.

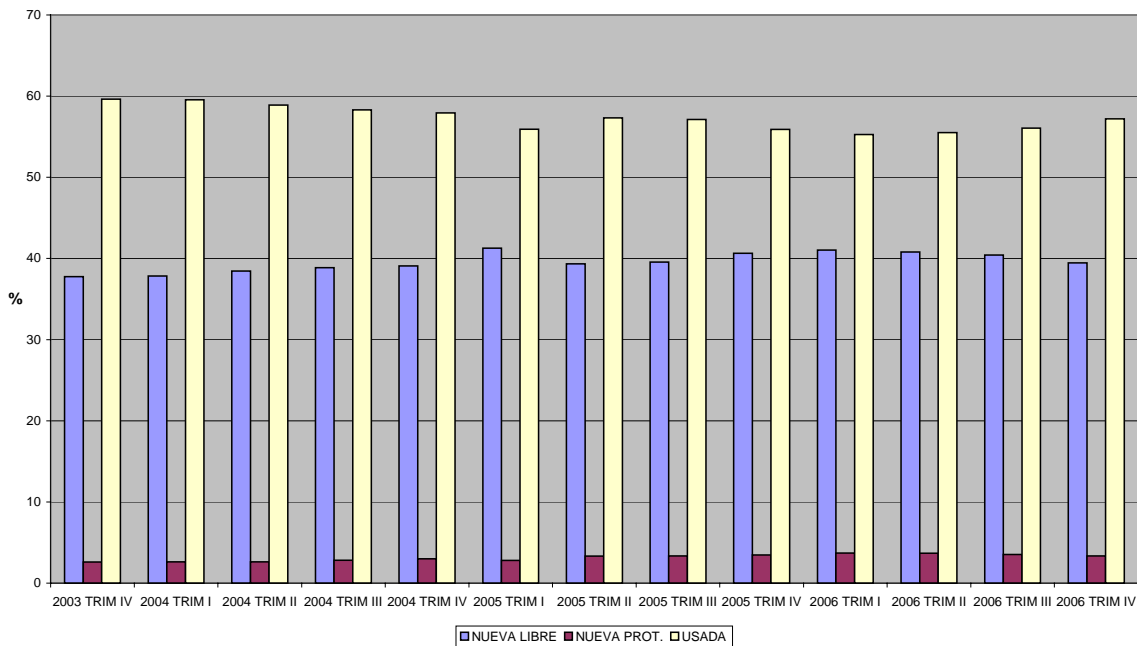
A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación variable, se ha producido un incremento del 13,80% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,94% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Estas cifras demuestran que en el año 2006 se ha seguido deteriorando la accesibilidad a la vivienda, aunque en cuantías inferiores a periodos anteriores, tal y como se puede comprobar en el “resumen gráfico de evolución”. En dicho periodo los incrementos del precio de la vivienda, con el correspondiente efecto sobre el incremento del endeudamiento, y las subidas de los tipos de interés, no han podido ser contrarrestadas totalmente por el alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios y los incrementos del coste salarial.

## II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN

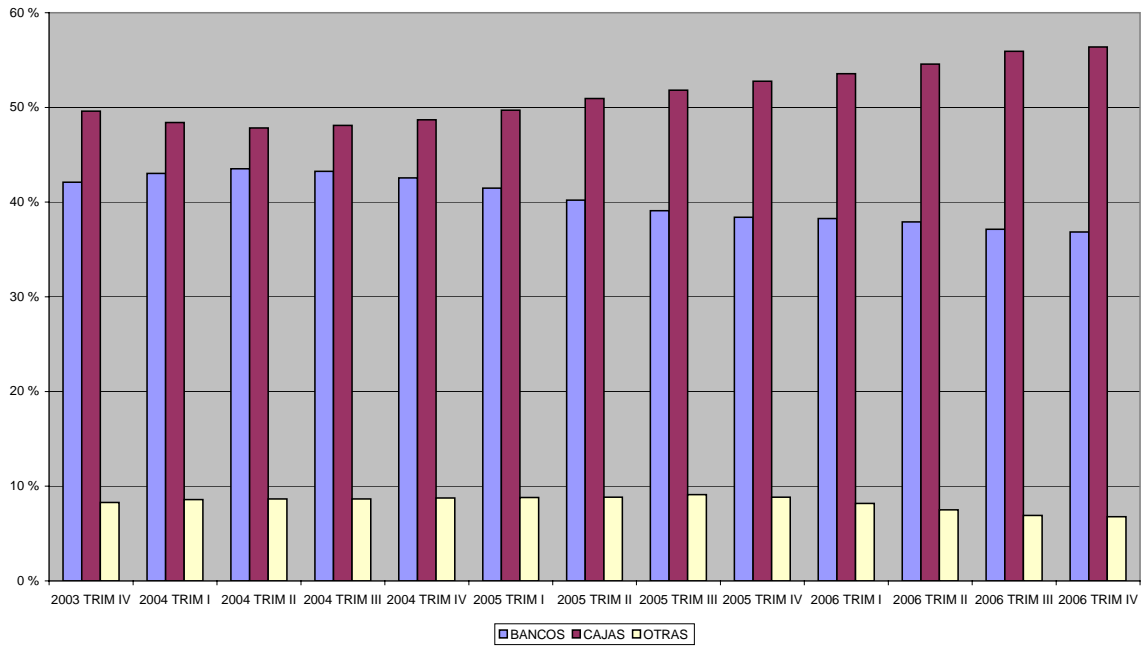
Evolución del número de transacciones interanuales de vivienda. Total nacional.



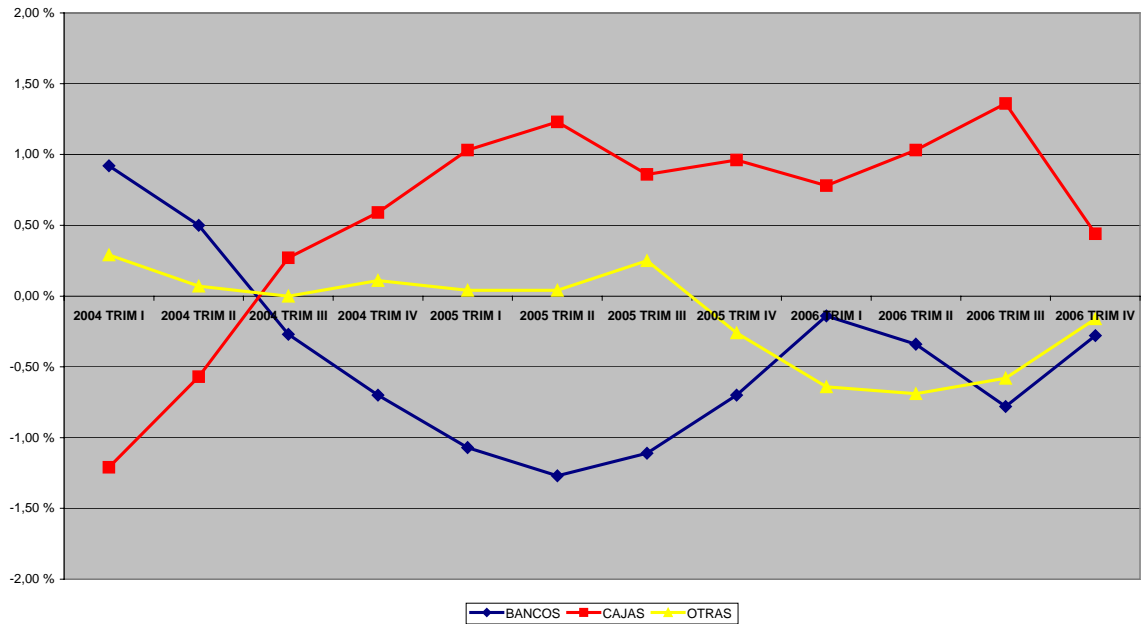
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



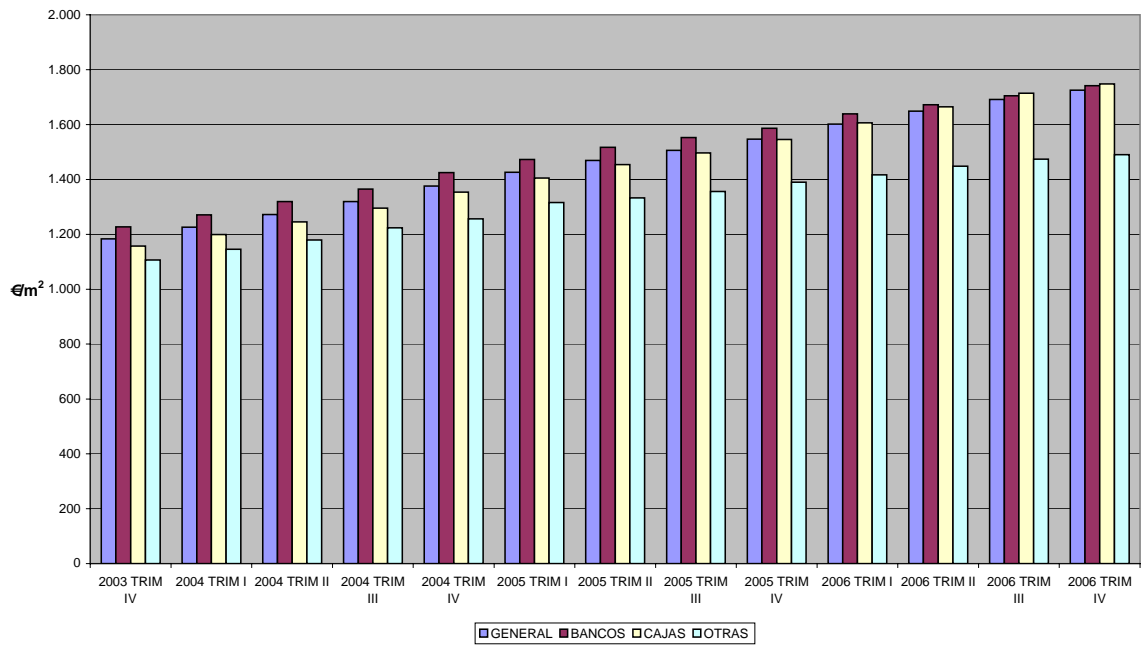
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



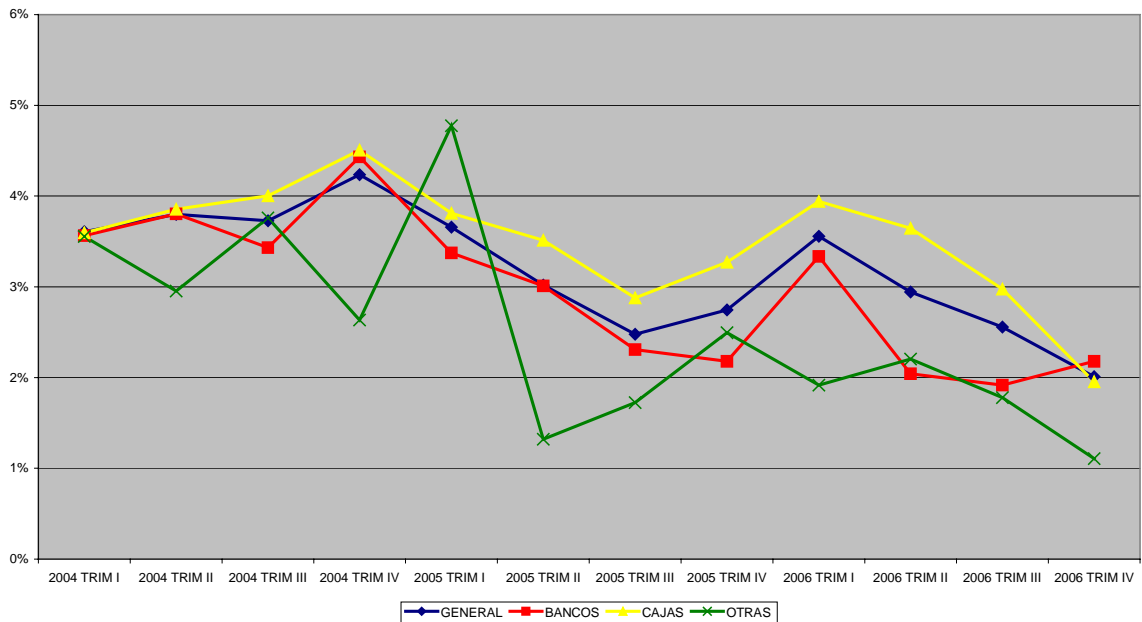
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



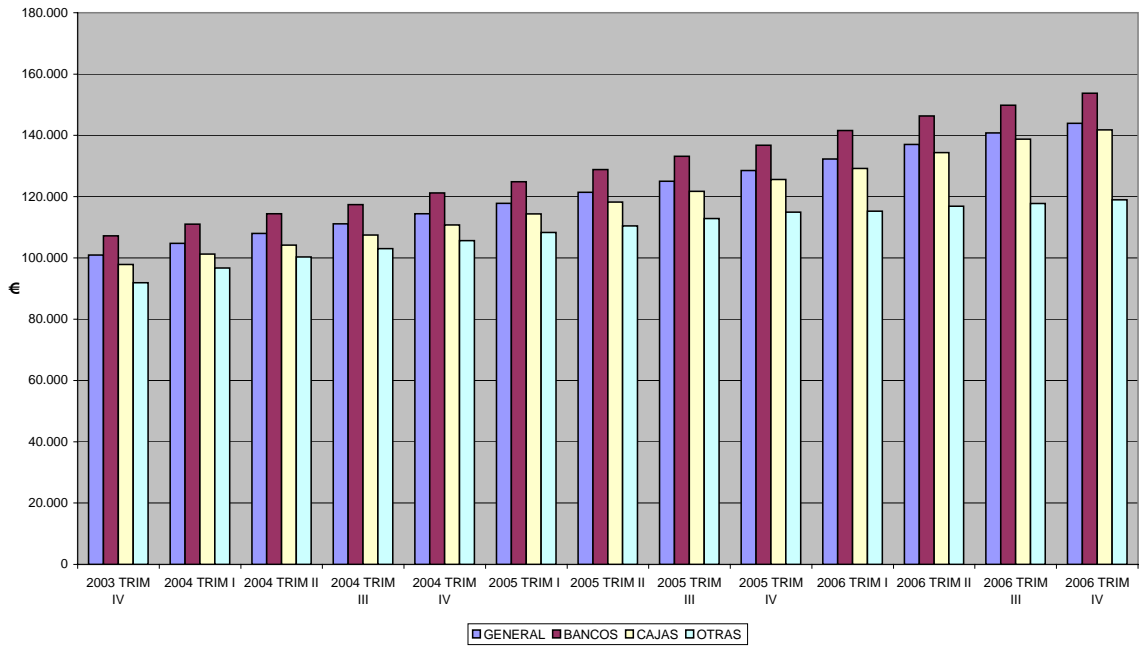
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



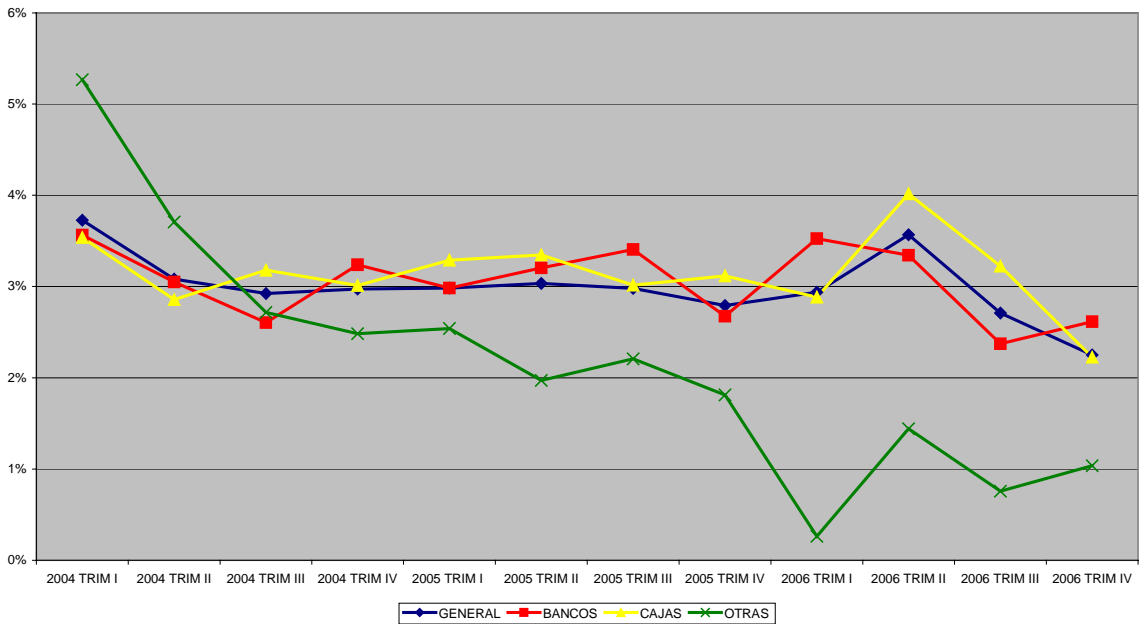
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado



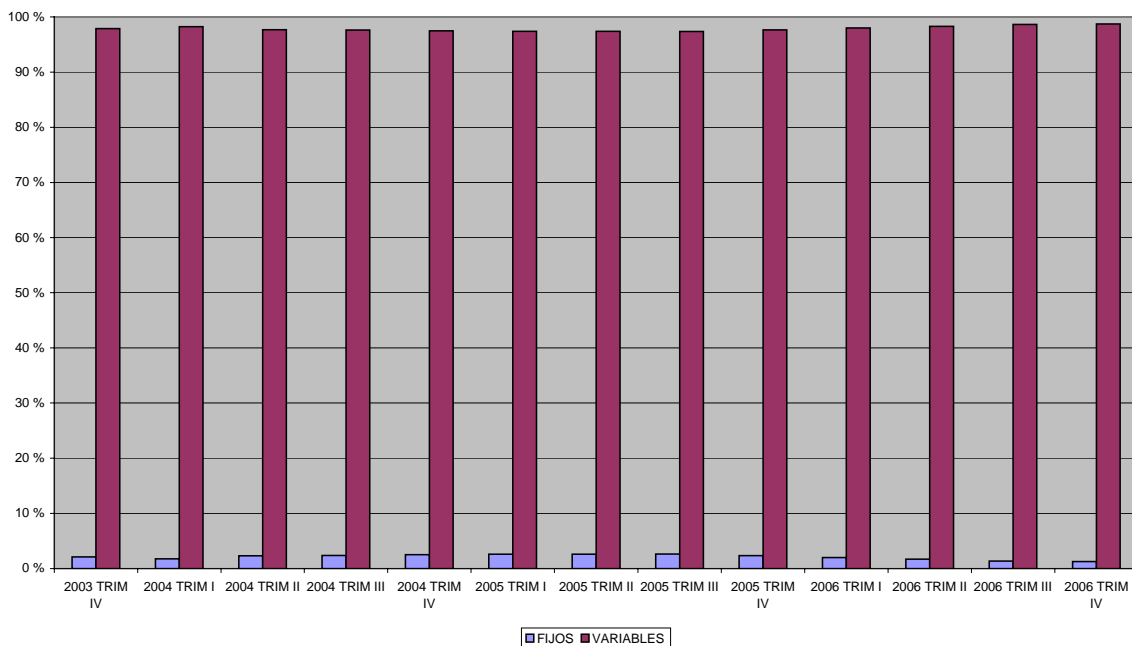
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



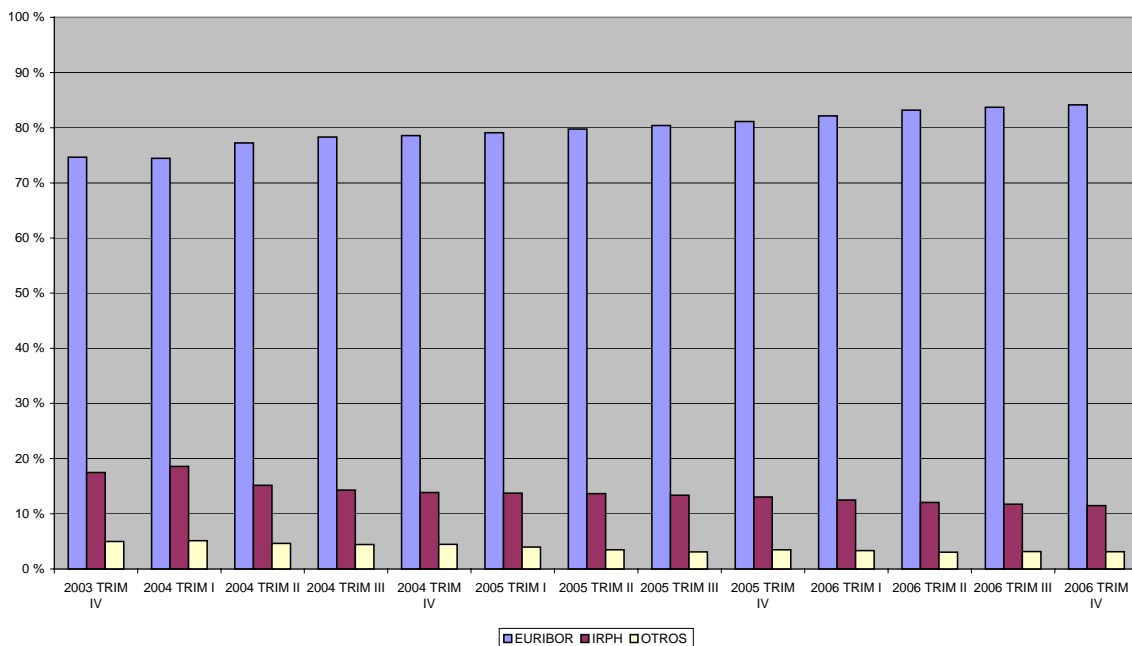
Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



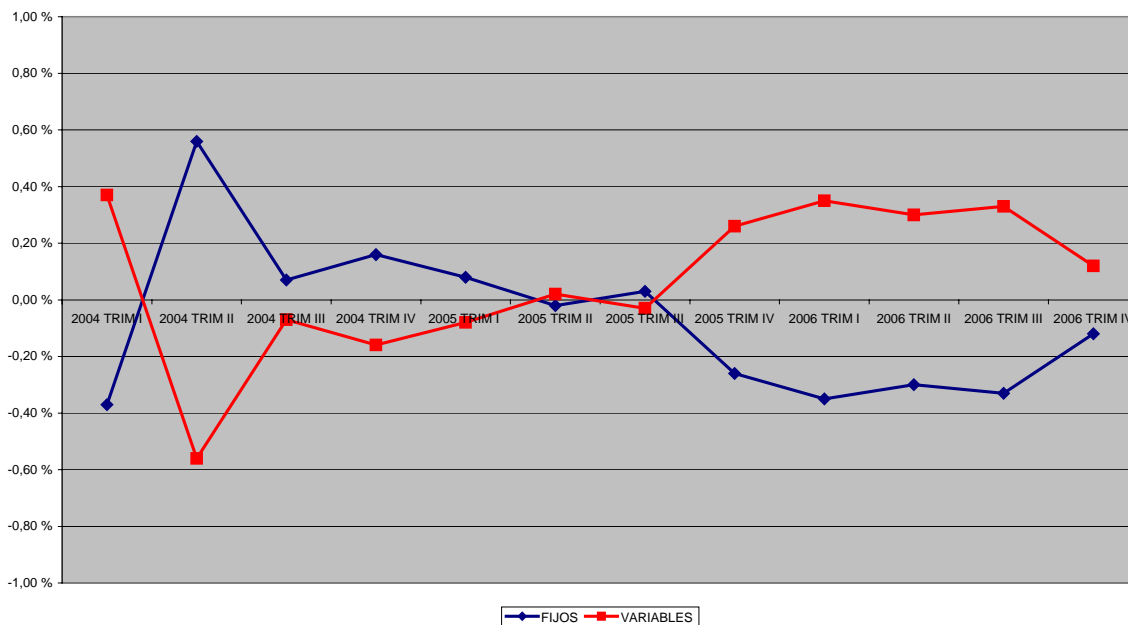
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



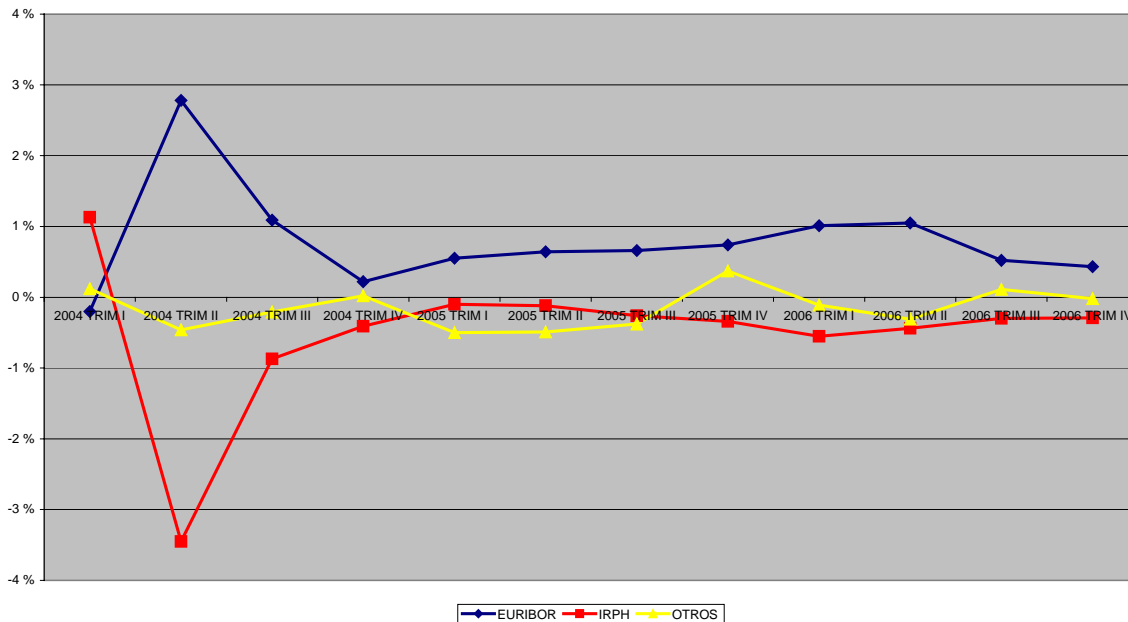
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



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

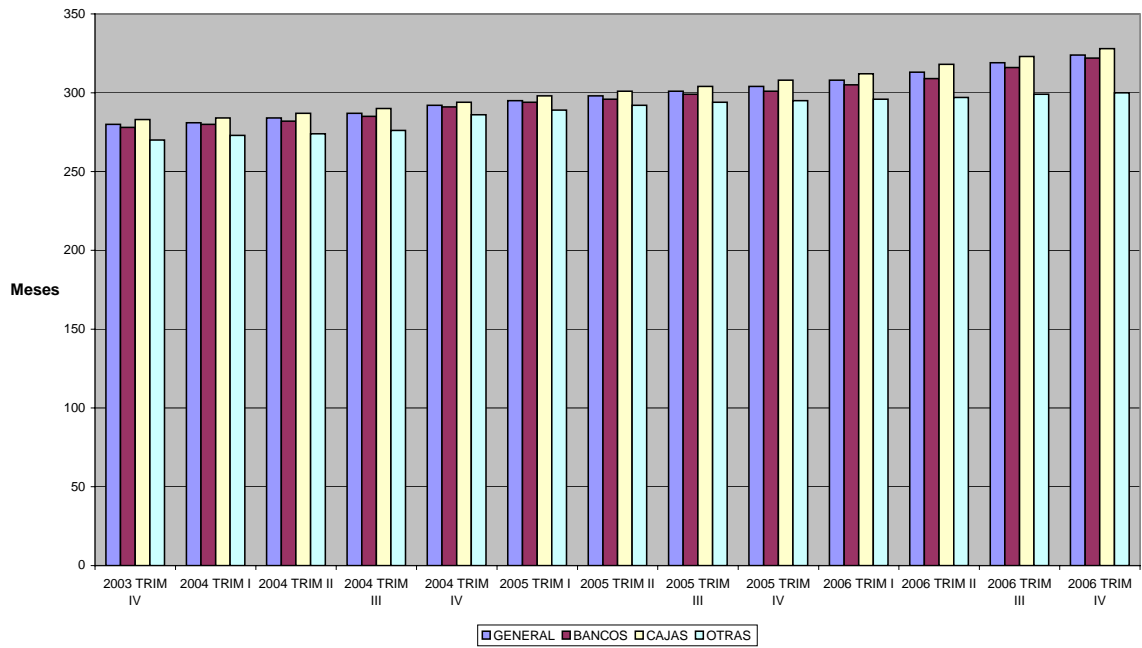


Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable

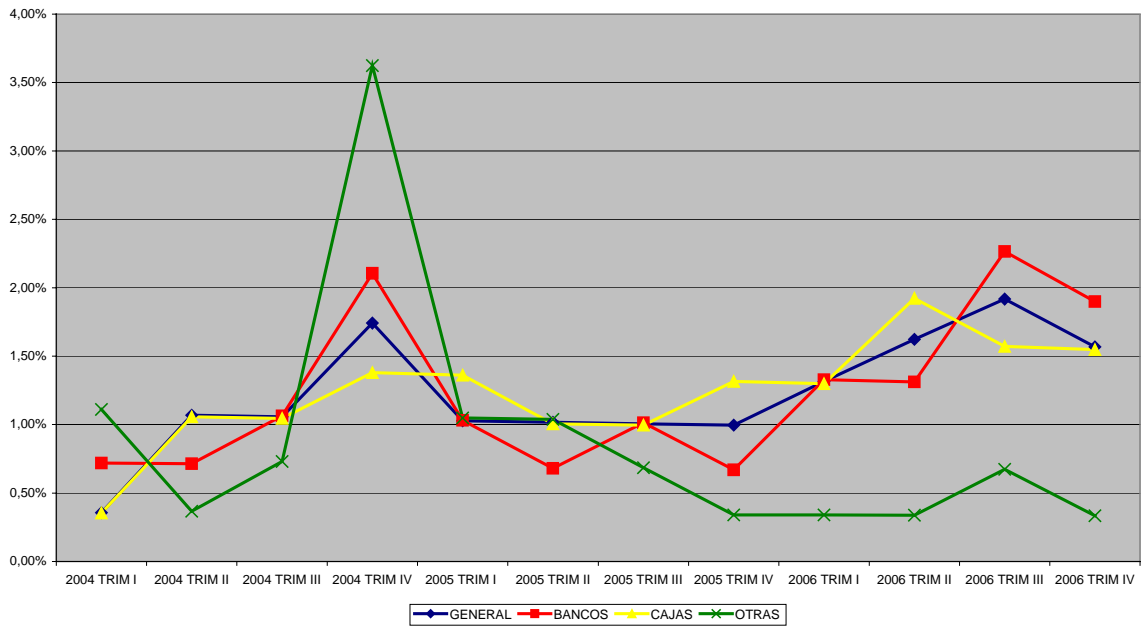




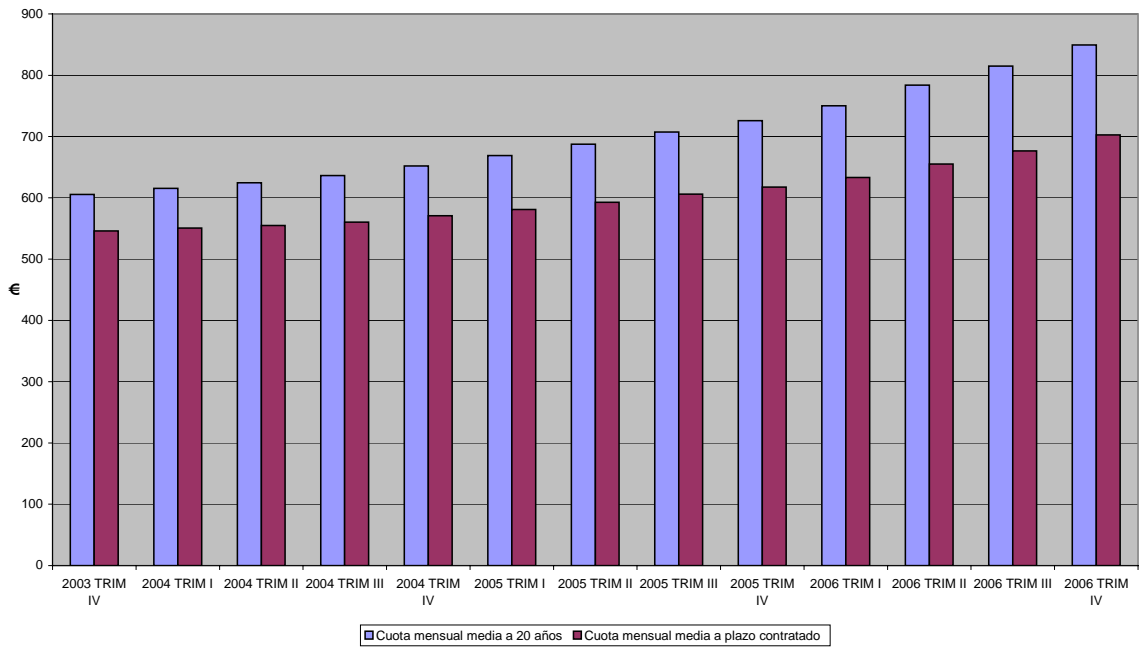
Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



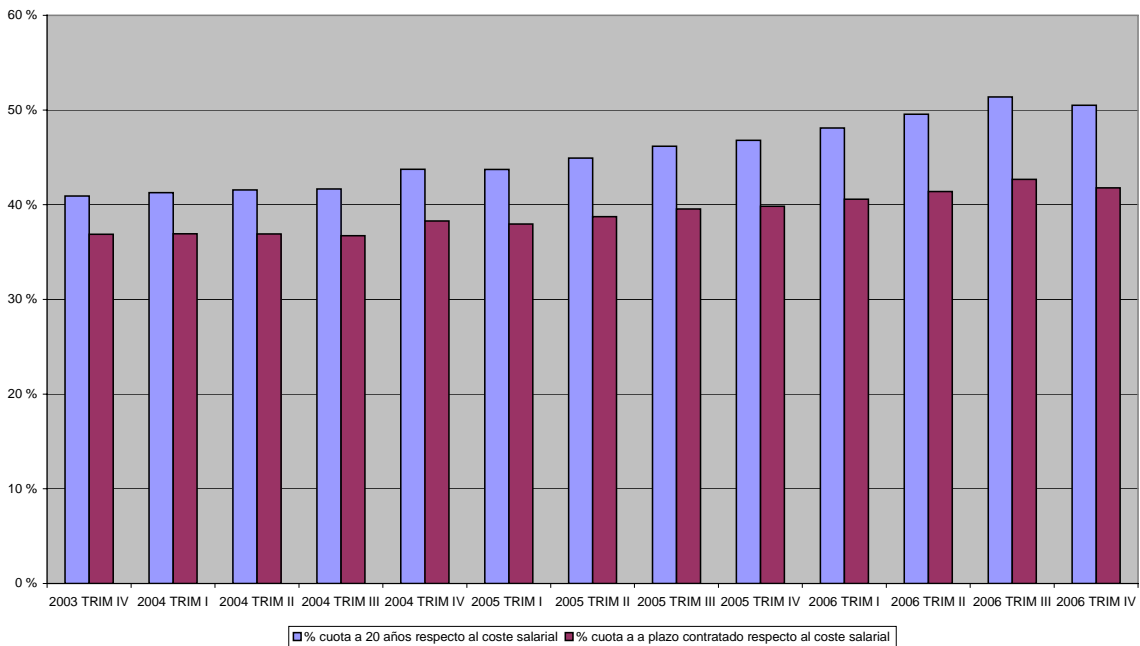
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



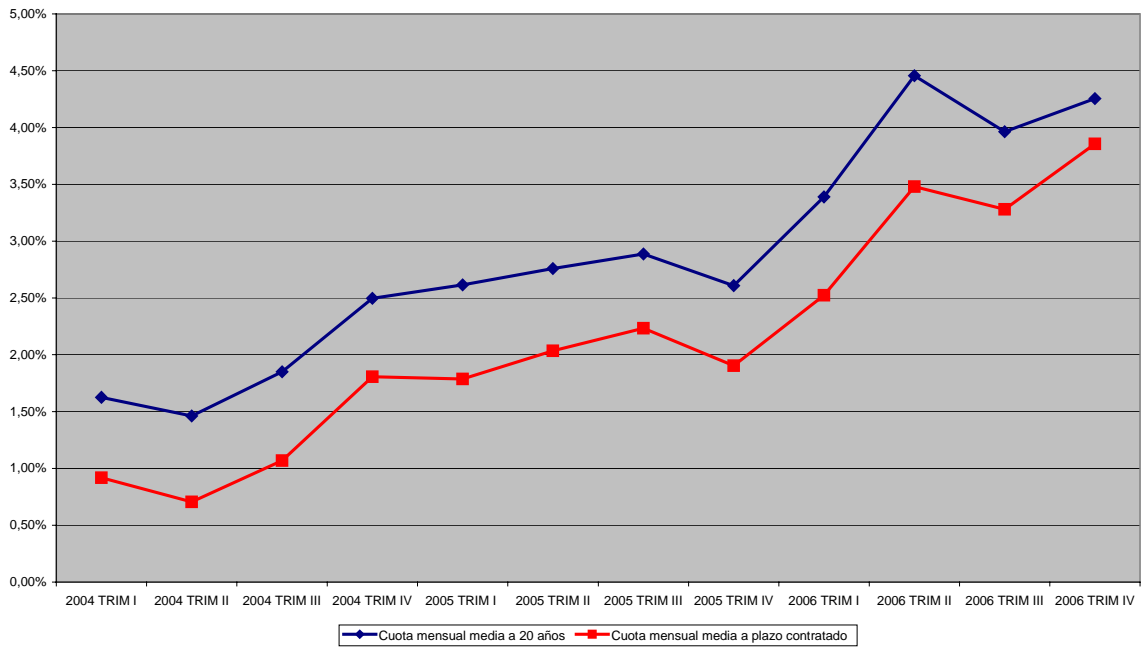
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



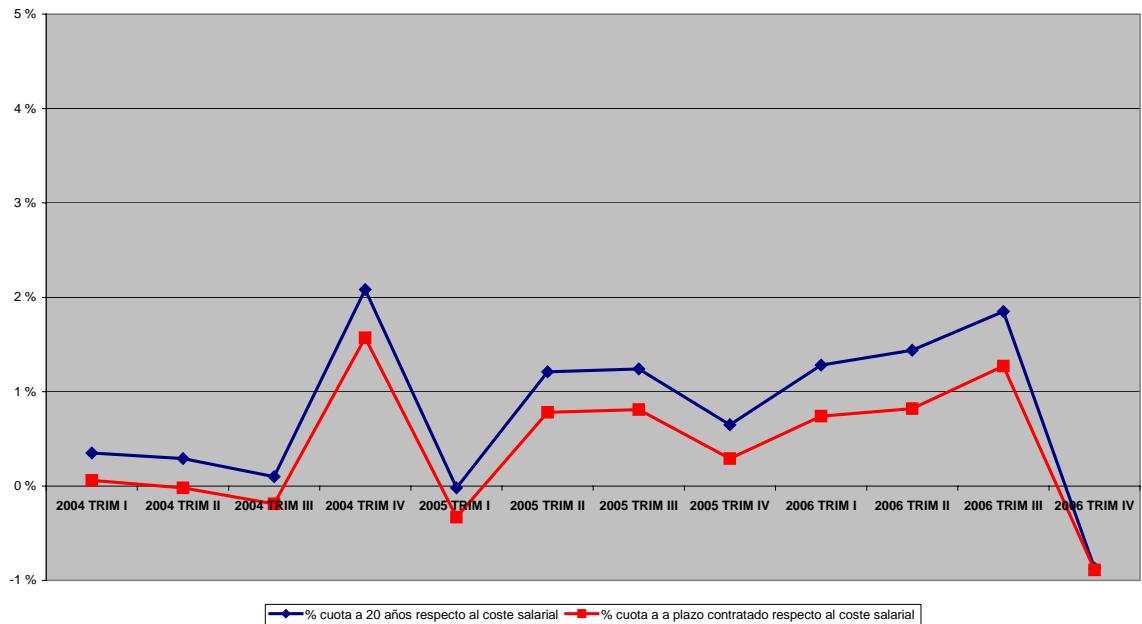
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



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**

---

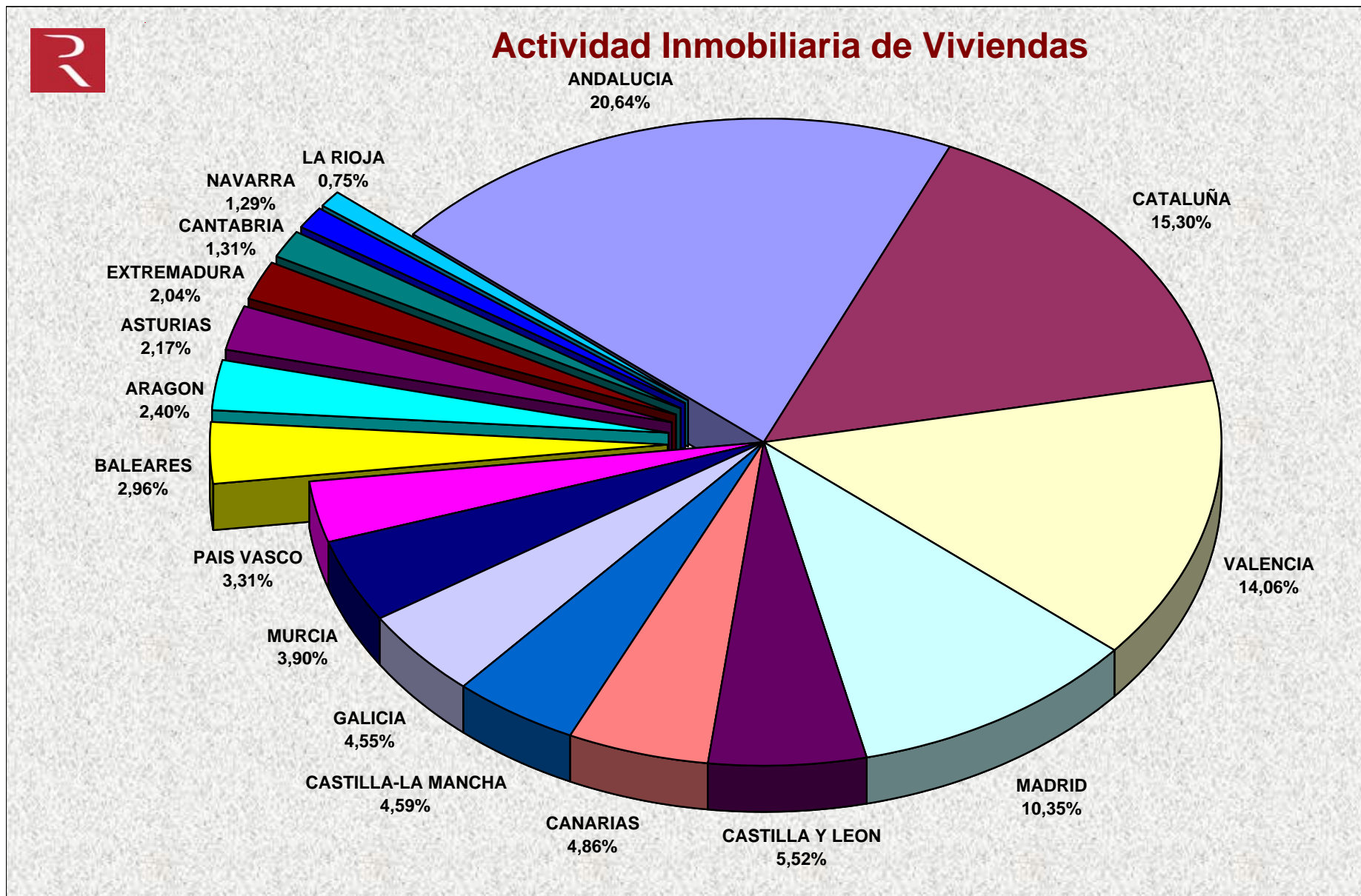
4º trimestre de 2006

	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
<b>ANDALUCIA</b>	<b>42.100</b>	<b>20.803</b>	<b>21.297</b>
ALMERIA	5.692	3.299	2.393
CADIZ	6.169	3.712	2.457
CORDOBA	2.819	1.286	1.533
GRANADA	3.763	1.533	2.230
HUELVA	2.994	2.145	849
JAEN	2.282	858	1.424
MALAGA	10.000	4.715	5.285
SEVILLA	8.381	3.255	5.126
<b>ARAGON</b>	<b>4.903</b>	<b>1.686</b>	<b>3.217</b>
HUESCA	1.186	396	790
TERUEL	494	77	417
ZARAGOZA	3.223	1.213	2.010
<b>ASTURIAS</b>	<b>4.429</b>	<b>2.058</b>	<b>2.371</b>
ASTURIAS	4.429	2.058	2.371
<b>BALEARES</b>	<b>6.042</b>	<b>2.947</b>	<b>3.095</b>
BALEARES	6.042	2.947	3.095
<b>CANARIAS</b>	<b>9.914</b>	<b>5.698</b>	<b>4.216</b>
LAS PALMAS	5.118	3.120	1.998
TENERIFE	4.796	2.578	2.218
<b>CANTABRIA</b>	<b>2.666</b>	<b>1.260</b>	<b>1.406</b>
CANTABRIA	2.666	1.260	1.406
<b>CASTILLA Y LEON</b>	<b>11.257</b>	<b>4.476</b>	<b>6.781</b>
AVILA	690	114	576
BURGOS	1.727	824	903
LEON	2.261	1.208	1.053
PALENCIA	677	167	510
SALAMANCA	1.514	546	968
SEGOVIA	797	132	665
SORIA	441	155	286
VALLADOLID	2.353	986	1.367
ZAMORA	797	344	453
<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>	<b>9.359</b>	<b>3.148</b>	<b>6.211</b>
ALBACETE	1.377	561	816
CIUDAD REAL	2.162	726	1.436
CUENCA	945	54	891
GUADALAJARA	1.647	939	708
TOLEDO	3.228	868	2.360

4º trimestre de 2006	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
<b>CATALUÑA</b>	<b>31.214</b>	<b>12.212</b>	<b>19.002</b>
BARCELONA	18.057	6.462	11.595
GIRONA	5.130	2.125	3.005
LLEIDA	2.503	1.387	1.116
TARRAGONA	5.524	2.238	3.286
<b>EXTREMADURA</b>	<b>4.157</b>	<b>951</b>	<b>3.206</b>
BADAJOZ	2.571	789	1.782
CACERES	1.586	162	1.424
<b>GALICIA</b>	<b>9.278</b>	<b>4.720</b>	<b>4.558</b>
LUGO	1.029	396	633
OURENSE	988	507	481
PONTEVEDRA	3.012	1.612	1.400
A CORUÑA	4.249	2.205	2.044
<b>LA RIOJA</b>	<b>1.537</b>	<b>754</b>	<b>783</b>
LA RIOJA	1.537	754	783
<b>MADRID</b>	<b>21.109</b>	<b>6.625</b>	<b>14.484</b>
MADRID	21.109	6.625	14.484
<b>MURCIA</b>	<b>7.963</b>	<b>3.501</b>	<b>4.462</b>
MURCIA	7.963	3.501	4.462
<b>NAVARRA</b>	<b>2.640</b>	<b>1.720</b>	<b>920</b>
NAVARRA	2.640	1.720	920
<b>PAIS VASCO</b>	<b>6.745</b>	<b>2.704</b>	<b>4.041</b>
ALAVA	1.162	461	701
GUIPUZCOA	1.942	928	1.014
VIZCAYA	3.641	1.315	2.326
<b>VALENCIA</b>	<b>28.680</b>	<b>10.511</b>	<b>18.169</b>
ALICANTE	13.704	5.922	7.782
CASTELLON	3.457	1.263	2.194
VALENCIA	11.519	3.326	8.193
<b>NACIONAL</b>	<b>203.993</b>	<b>85.774</b>	<b>118.219</b>

\* 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



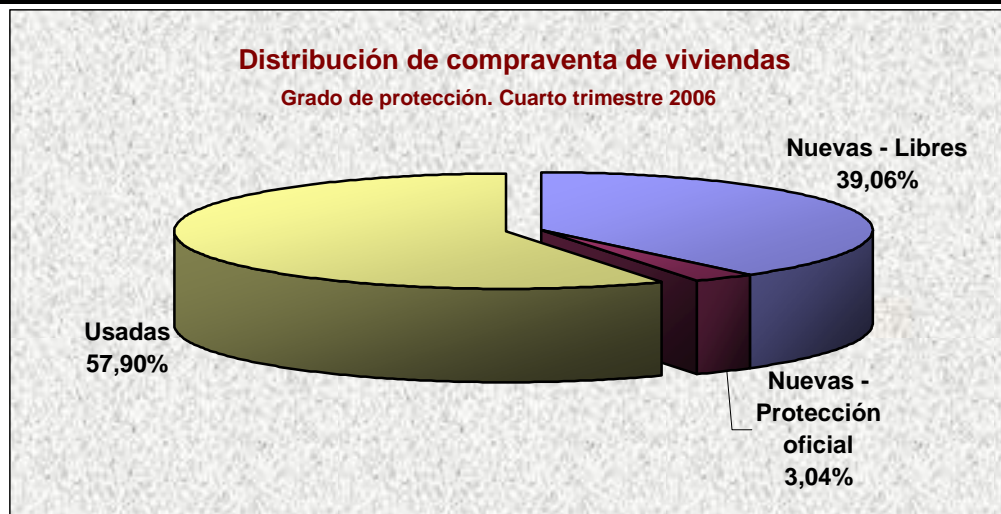
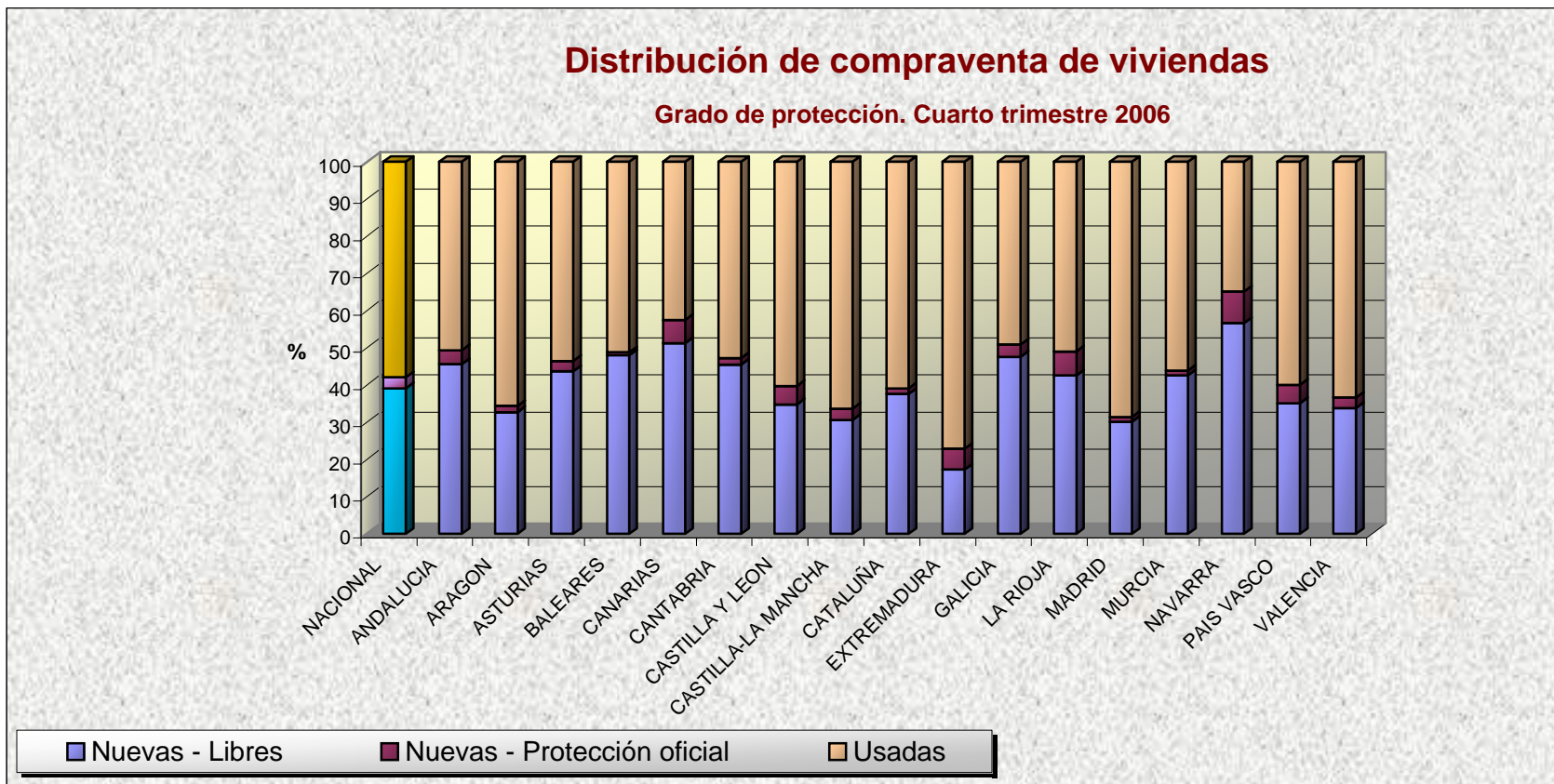
## Actividad inmobiliaria de vivienda (compraventas/1.000 hab.) - 4º Trim. 2006





4º Trimestre 2006	<b>DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)</b>		
	<b>NUEVA</b>		<b>USADA</b>
	<b>Libre</b>	<b>Protección oficial</b>	
ANDALUCIA	45,59	3,82	50,59
ARAGON	32,70	1,69	65,61
ASTURIAS	43,67	2,80	53,53
BALEARES	48,01	0,77	51,22
CANARIAS	51,28	6,19	42,53
CANTABRIA	45,50	1,73	52,77
CASTILLA Y LEON	34,84	4,92	60,24
CASTILLA-LA MANCHA	30,58	3,06	66,36
CATALUÑA	37,58	1,54	60,88
EXTREMADURA	17,27	5,59	77,14
GALICIA	47,59	3,28	49,13
LA RIOJA	42,58	6,46	50,96
MADRID	30,11	1,27	68,62
MURCIA	42,64	1,32	56,04
NAVARRA	56,65	8,50	34,85
PAIS VASCO	35,13	4,96	59,91
VALENCIA	33,89	2,76	63,35
<b>NACIONAL</b>	<b>39,06</b>	<b>3,04</b>	<b>57,90</b>

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

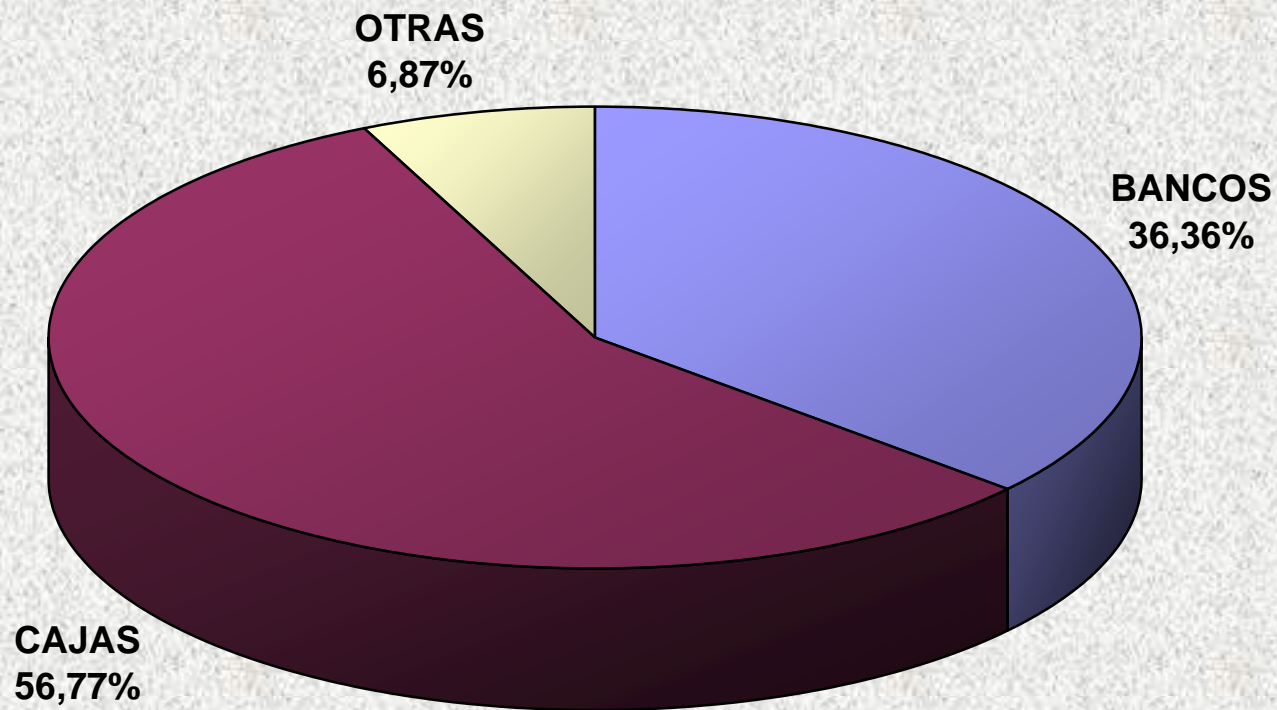


4º Trimestre 2006	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	37,12	53,53	9,35
ARAGON	31,40	57,83	10,77
ASTURIAS	35,87	53,72	10,41
BALEARES	39,83	55,64	4,53
CANARIAS	45,48	50,01	4,51
CANTABRIA	24,89	69,32	5,79
CASTILLA Y LEON	35,53	55,08	9,39
CASTILLA-LA MANCHA	30,45	64,21	5,34
CATALUÑA	37,50	59,94	2,56
EXTREMADURA	41,30	54,06	4,64
GALICIA	42,50	55,16	2,34
LA RIOJA	21,20	66,61	12,19
MADRID	40,44	53,91	5,65
MURCIA	24,08	63,56	12,36
NAVARRA	17,76	58,90	23,34
PAIS VASCO	35,86	51,98	12,16
VALENCIA	33,86	58,54	7,60
<b>NACIONAL</b>	<b>36,36</b>	<b>56,77</b>	<b>6,87</b>



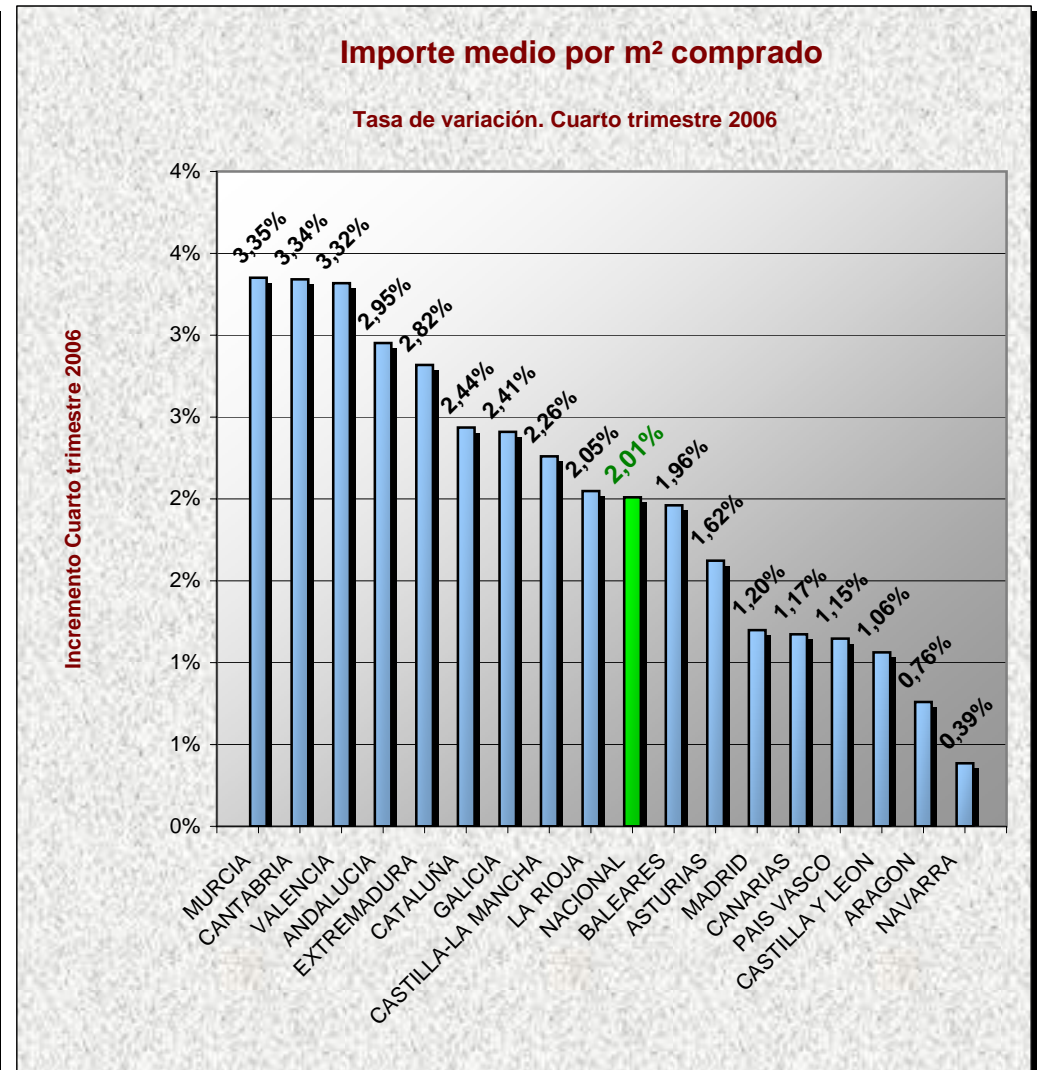
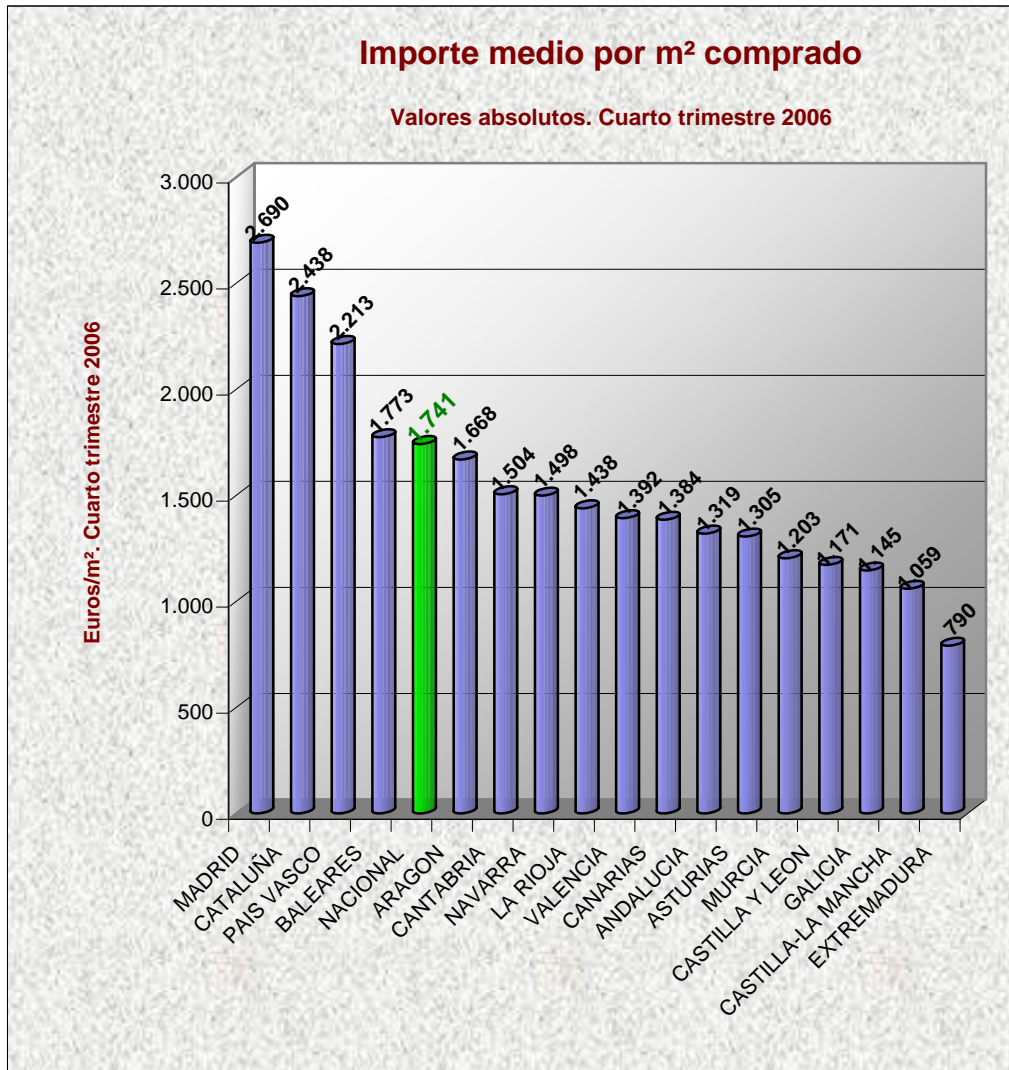
## Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Cuarto trimestre 2006



4º Trimestre 2006

	<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M<sup>2</sup> DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA</b>			
	<b>Media general</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	1.319,01	1.433,58	1.256,89	1.210,71
ARAGON	1.668,24	1.721,33	1.665,33	1.561,00
ASTURIAS	1.305,18	1.379,68	1.254,68	1.311,30
BALEARES	1.773,44	1.785,12	1.797,17	1.531,24
CANARIAS	1.384,15	1.391,57	1.377,61	1.378,52
CANTABRIA	1.504,48	1.563,74	1.462,37	1.753,90
CASTILLA Y LEON	1.171,32	1.197,07	1.188,09	1.025,39
CASTILLA-LA MANCHA	1.058,85	1.069,26	1.051,17	1.080,78
CATALUÑA	2.438,11	2.423,44	2.475,17	1.983,50
EXTREMADURA	790,33	871,55	726,74	716,21
GALICIA	1.145,05	1.176,80	1.127,91	1.021,21
LA RIOJA	1.438,06	1.535,59	1.437,90	1.208,78
MADRID	2.690,40	2.702,23	2.701,65	2.566,60
MURCIA	1.202,83	1.184,56	1.235,87	1.083,73
NAVARRA	1.498,24	1.631,24	1.459,72	1.491,93
PAIS VASCO	2.213,14	2.250,77	2.267,79	1.915,02
VALENCIA	1.391,72	1.417,49	1.389,58	1.291,37
<b>NACIONAL</b>	<b>1.741,39</b>	<b>1.779,82</b>	<b>1.754,81</b>	<b>1.480,46</b>

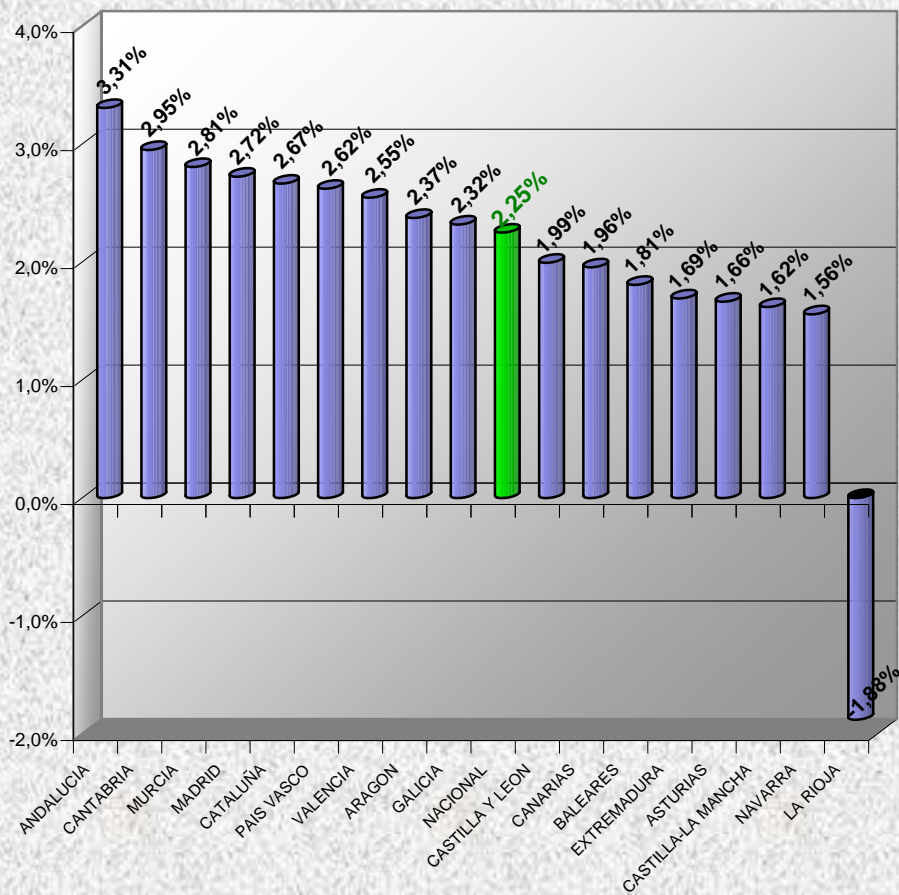


4º Trimestre 2006

	<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA</b>			
	<b>Crédito medio</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	130.856,20	146.463,04	124.456,32	117.951,84
ARAGON	143.338,50	178.356,62	132.922,84	130.611,63
ASTURIAS	108.349,54	111.000,75	109.921,23	96.254,52
BALEARES	159.337,68	155.731,44	165.530,94	123.518,66
CANARIAS	123.119,46	126.659,27	122.439,54	102.066,00
CANTABRIA	127.420,54	138.136,56	124.953,95	121.407,58
CASTILLA Y LEON	118.885,18	127.305,28	116.913,17	107.386,26
CASTILLA-LA MANCHA	128.785,45	140.626,14	127.199,13	104.186,03
CATALUÑA	179.655,26	188.298,11	178.185,49	125.648,40
EXTREMADURA	90.097,65	97.479,18	86.302,17	78.387,72
GALICIA	113.879,50	115.243,34	114.911,03	86.910,27
LA RIOJA	121.020,84	137.466,59	116.058,39	121.207,42
MADRID	218.574,46	238.369,03	211.993,77	185.169,65
MURCIA	119.783,82	129.101,32	117.948,59	114.014,76
NAVARRA	140.227,10	182.485,31	135.006,22	129.544,03
PAIS VASCO	165.556,68	176.264,38	163.859,22	147.887,49
VALENCIA	130.005,11	141.414,45	127.977,92	106.989,39
<b>NACIONAL</b>	<b>146.683,41</b>	<b>158.474,11</b>	<b>144.049,54</b>	<b>120.830,79</b>

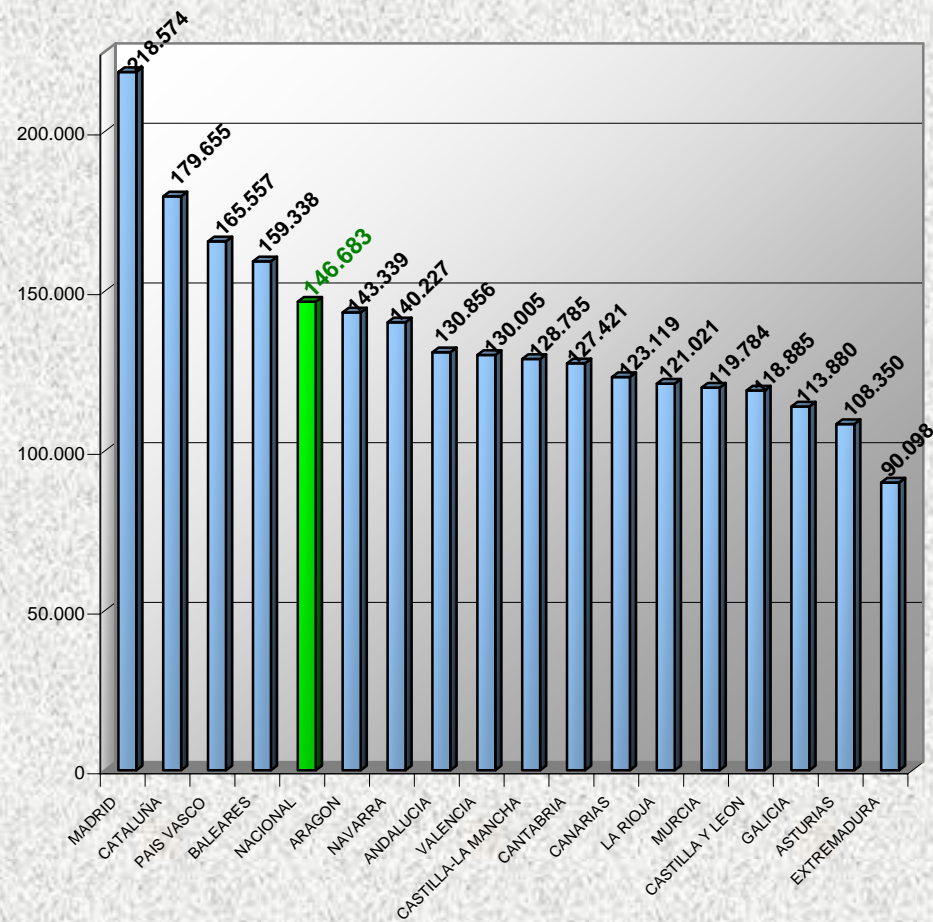
### Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Cuarto trimestre 2006



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

Valores absolutos. Cuarto trimestre 2006





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

4º Trimestre 2006

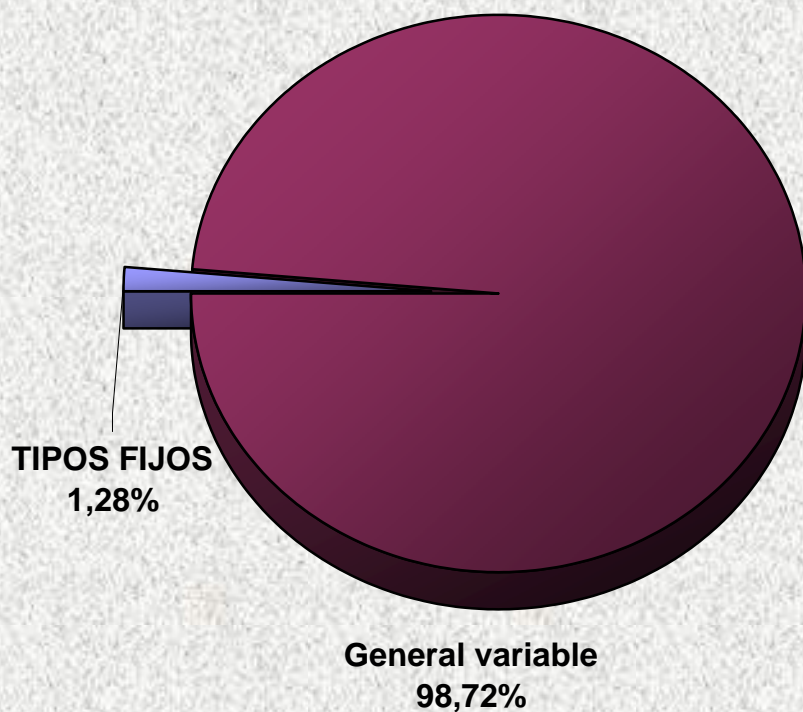
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	1,54	1,58	98,46	98,42	87,02	83,83	7,77	10,36	3,67	4,23
ARAGON	0,82	0,81	99,18	99,19	89,01	89,56	5,03	8,16	5,14	1,47
ASTURIAS	1,55	1,35	98,45	98,65	90,74	85,79	3,93	6,45	3,78	6,41
BALEARES	0,69	0,63	99,31	99,37	87,70	85,22	10,40	12,92	1,21	1,23
CANARIAS	0,85	1,72	99,15	98,28	89,83	87,59	7,52	9,37	1,80	1,32
CANTABRIA	0,50	1,04	99,50	98,96	91,31	89,61	3,41	5,93	4,78	3,42
CASTILLA Y LEON	1,65	1,16	98,35	98,84	89,97	86,85	5,13	7,90	3,25	4,09
CASTILLA-LA MANCHA	2,07	2,25	97,93	97,75	93,00	91,06	3,38	4,76	1,55	1,93
CATALUÑA	1,39	0,72	98,61	99,28	77,48	73,11	17,57	22,12	3,56	4,05
EXTREMADURA	0,46	0,54	99,54	99,46	83,96	81,84	8,93	8,00	6,65	9,62
GALICIA	0,75	0,89	99,25	99,11	93,60	91,54	3,32	3,72	2,33	3,85
LA RIOJA	8,37	0,82	91,63	99,18	81,11	80,39	4,60	8,17	5,92	10,62
MADRID	2,14	1,77	97,86	98,23	92,85	88,08	4,29	9,11	0,72	1,04
MURCIA	0,97	0,52	99,03	99,48	91,52	90,04	5,97	7,45	1,54	1,99
NAVARRA	0,64	1,18	99,36	98,82	84,62	90,79	13,51	6,44	1,23	1,59
PAIS VASCO	0,67	1,11	99,33	98,89	91,24	88,97	6,17	8,51	1,92	1,41
VALENCIA	1,52	1,43	98,48	98,57	88,18	85,34	7,26	9,32	3,04	3,91
<b>NACIONAL</b>	<b>1,50</b>	<b>1,28</b>	<b>98,50</b>	<b>98,72</b>	<b>87,45</b>	<b>84,38</b>	<b>8,36</b>	<b>10,96</b>	<b>2,69</b>	<b>3,38</b>

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

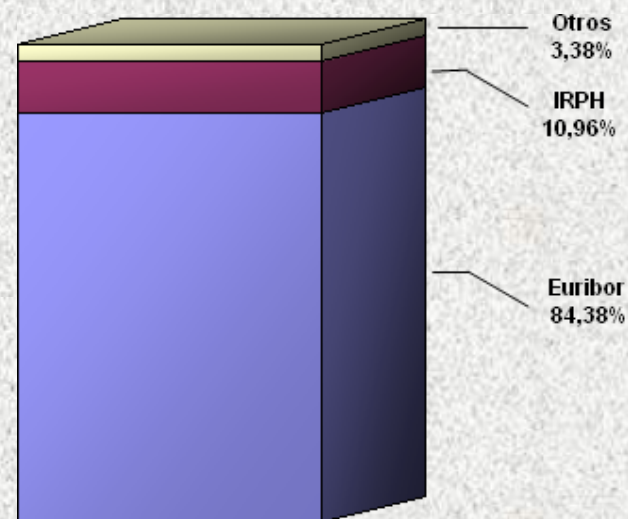


## Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Cuarto trimestre 2006

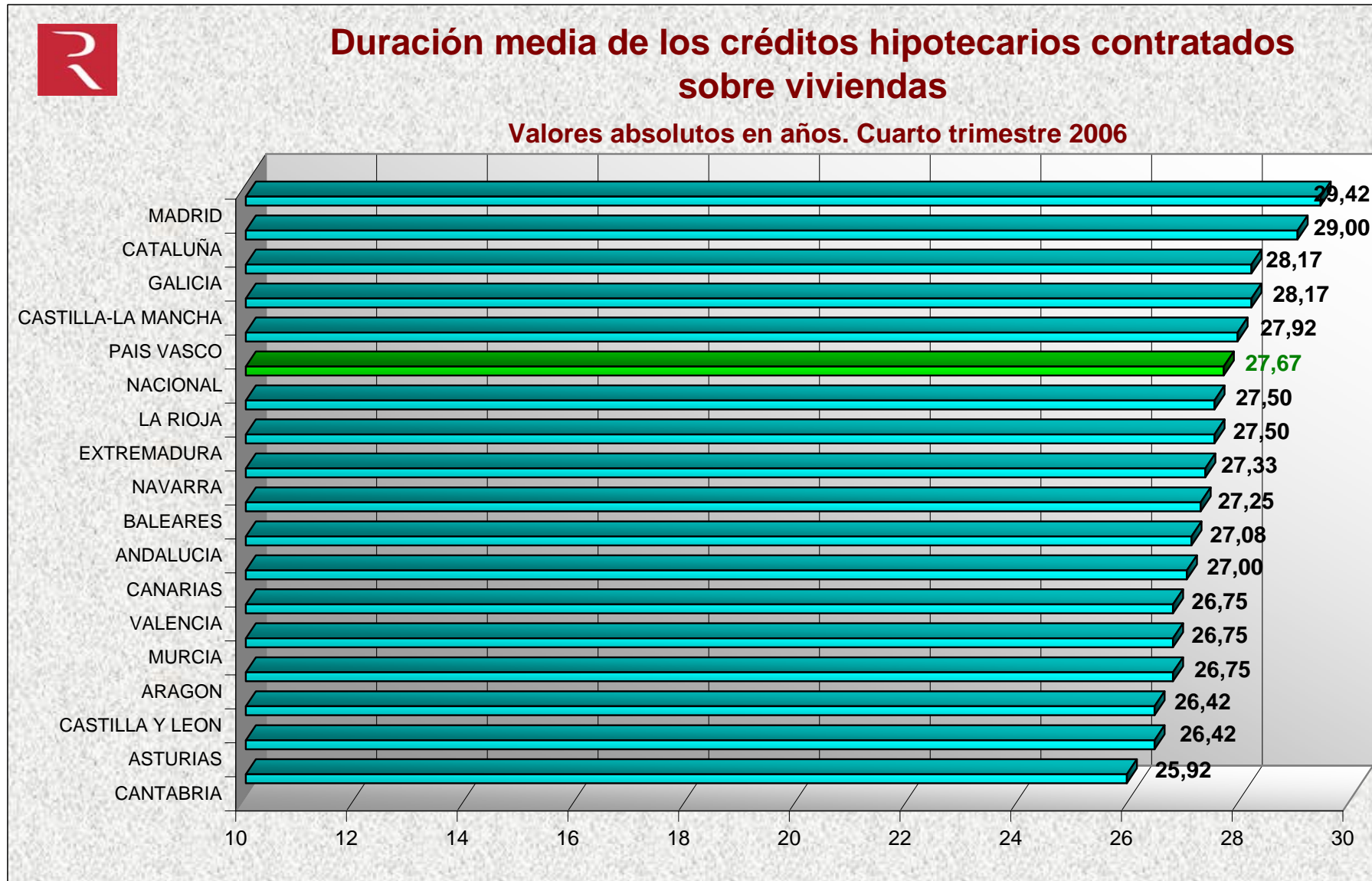


### Estructura de los tipos variables



4º Trimestre 2006

	<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)</b>			
	<b>Duración media</b>	<b>Duración media por tipo de entidad concesionaria</b>		
		<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	325	335	323	308
ARAGON	321	342	321	273
ASTURIAS	317	330	315	299
BALEARES	327	304	344	309
CANARIAS	324	313	335	304
CANTABRIA	311	317	311	295
CASTILLA Y LEON	317	327	313	310
CASTILLA-LA MANCHA	338	347	341	287
CATALUÑA	348	346	353	260
EXTREMADURA	330	329	333	306
GALICIA	338	331	343	324
LA RIOJA	330	320	337	293
MADRID	353	344	359	339
MURCIA	321	330	320	311
NAVARRA	328	351	326	319
PAIS VASCO	335	338	336	323
VALENCIA	321	332	322	279
<b>NACIONAL</b>	<b>332</b>	<b>334</b>	<b>334</b>	<b>301</b>



4º 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	130.856,20	4,12	801,26	668,67	1.405,90	56,99	47,56
ARAGON	143.338,50	4,23	886,07	746,95	1.522,15	58,21	49,07
ASTURIAS	108.349,54	4,07	660,58	558,23	1.532,94	43,09	36,42
BALEARES	159.337,68	4,35	995,19	833,09	1.446,38	68,81	57,60
CANARIAS	123.119,46	4,19	758,46	635,45	1.300,30	58,33	48,87
CANTABRIA	127.420,54	4,13	780,90	668,05	1.486,20	52,54	44,95
CASTILLA Y LEON	118.885,18	4,01	721,05	608,34	1.447,26	49,82	42,03
CASTILLA-LA MANCHA	128.785,45	4,09	786,54	642,49	1.373,24	57,28	46,79
CATALUÑA	179.655,26	4,25	1.112,49	899,58	1.618,22	68,75	55,59
EXTREMADURA	90.097,65	4,05	548,35	453,35	1.272,97	43,08	35,61
GALICIA	113.879,50	4,05	693,09	565,61	1.366,23	50,73	41,40
LA RIOJA	121.020,84	4,10	739,76	612,34	1.381,85	53,53	44,31
MADRID	218.574,46	4,15	1.341,86	1.073,25	1.857,23	72,25	57,79
MURCIA	119.783,82	4,24	741,10	624,73	1.310,74	56,54	47,66
NAVARRA	140.227,10	4,07	854,93	709,43	1.721,28	49,67	41,22
PAIS VASCO	165.556,68	4,13	1.014,62	833,92	1.879,85	53,97	44,36
VALENCIA	130.005,11	4,21	802,27	675,86	1.383,49	57,99	48,85
<b>NACIONAL</b>	<b>146.683,41</b>	<b>4,17</b>	<b>902,07</b>	<b>745,87</b>	<b>1.549,36</b>	<b>58,22</b>	<b>48,14</b>

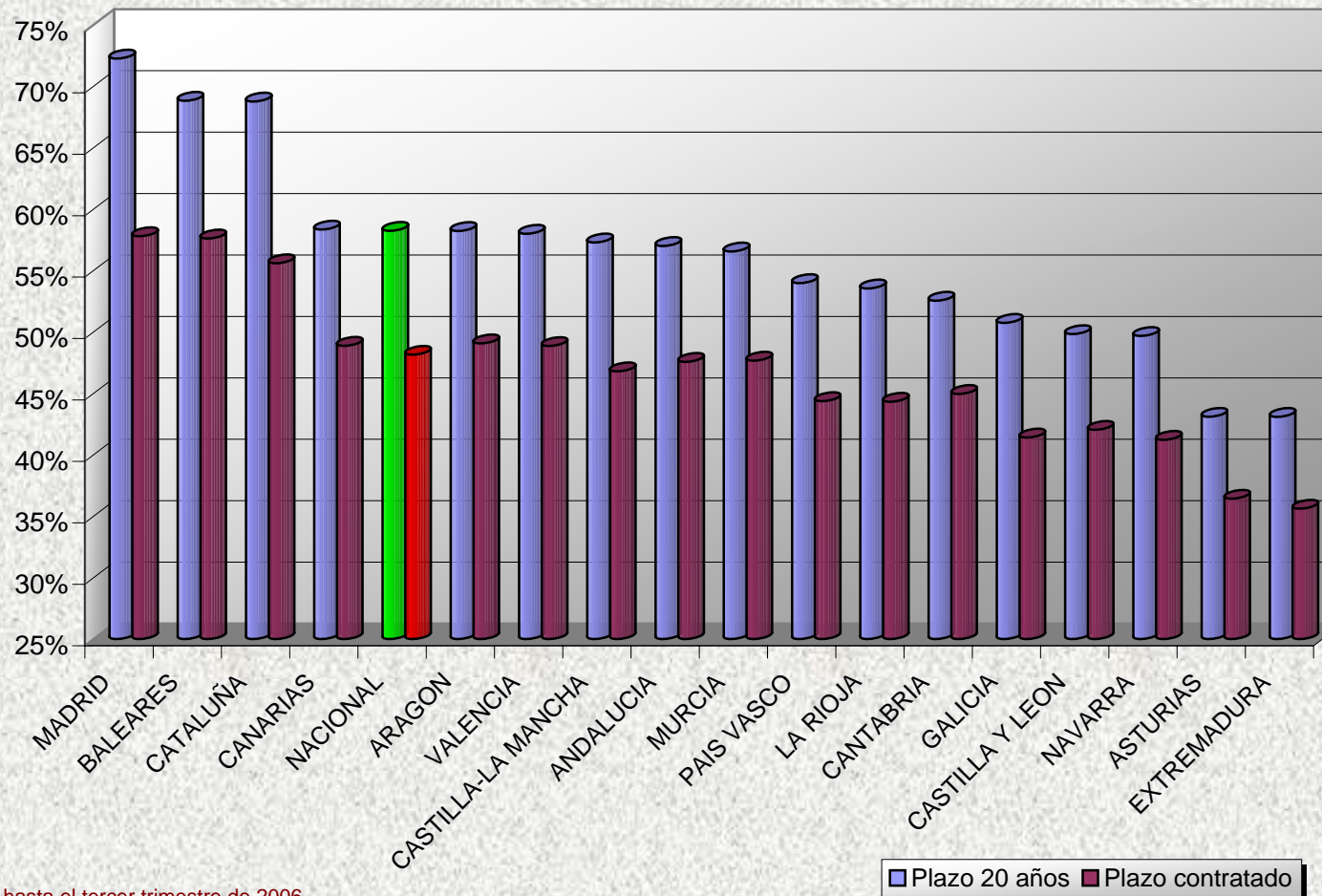
\* Datos correspondientes al trimestre anterior

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



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

Cuarto trimestre 2006



\* Coste salarial medio anual hasta el tercer 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.

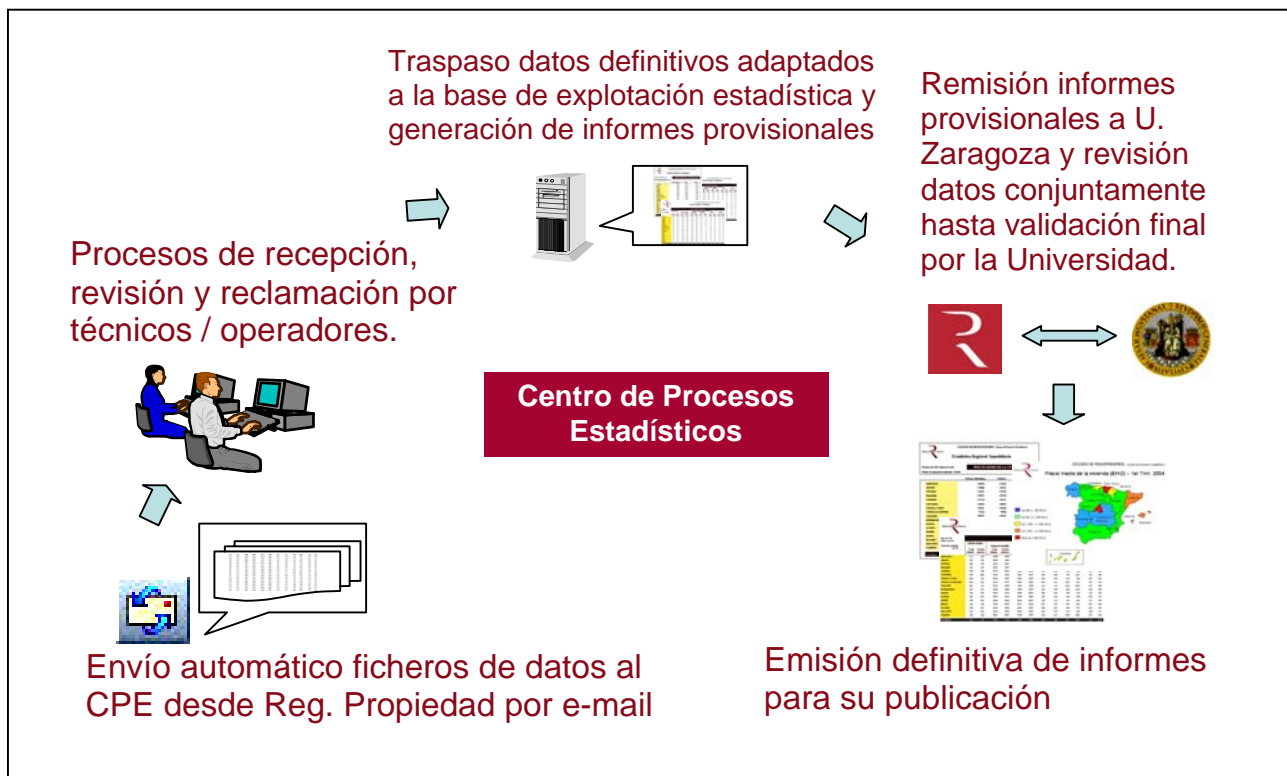
#### Tipos de interés

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 M<sup>2</sup> 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 Salariales<sup>2</sup> y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social<sup>3</sup>

## INFORMES DISPONIBLES ANUALMENTE

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

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

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

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

Proporcionará información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: Viviendas, Locales comerciales, Garajes, Trasteros, Naves industriales y Bienes inmuebles rústicos.

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

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

Mostrará el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtendrá el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras). De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, podrá observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.