

Estadística Registral Inmobiliaria



Segundo trimestre 2005

METODOLOGÍA.....	Pág. 3
INFORMES.....	Pág. 16
RESUMEN EJECUTIVO.....	Pág. 37

METODOLOGIA

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.

2. Límites de la información disponible

La información que se suministra está sujeta a diferentes condicionantes, ligados a la naturaleza de las oficinas registrales, que constituyen la fuente de todos los datos aportados.

Para comprender el grado de fiabilidad de la estadística debe tenerse en cuenta que el volumen de información facilitada no tiene parangón desde el punto de vista de otras entidades públicas o privadas, ya que el universo de la muestra (en este caso no debería llamarse estrictamente “muestra” sino “censo” por abarcar la práctica totalidad) es el total de movimientos de transmisiones (compraventas) y constituciones de hipoteca que obran en poder de los registros de la propiedad españoles.

Esta virtud fundamental de Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

Los informes aportados a través de esta fuente superan pues los límites de la mera representatividad muestral, habitual en la inmensa mayoría de las estadísticas, para contemplar todo el universo de oficinas y movimientos disponibles. Al mismo tiempo debe comprenderse que las dificultades técnicas de un sistema tan complejo hacen que sea prácticamente imposible que todas las oficinas registrales puedan enviar sus datos en tiempo y forma adecuados durante todos los meses del año, por lo que el 100% teórico de la información no se alcanza habitualmente.

También debe precisarse que la labor de filtrado y selección de la información, realizada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, con el asesoramiento permanente de analistas económicos (especializados en el sector inmobiliario) y expertos estadísticos, de la Universidad de Zaragoza, ha sido puesta a punto durante un prolongado período de trabajo conjunto y permite seleccionar las operaciones con información adecuada y completa dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe. Para el establecimiento de esos rangos, especialmente importantes en el caso de precios medios declarados de la vivienda o en el importe del crédito hipotecario, han sido calculados previamente los centiles estadísticos del dato en cuestión a nivel de cada Comunidad autónoma, para conocer previamente 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.

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

3.1.1 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 transmisiones (de todo tipo) 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”.

3.1.2 Datos de referencia

Estos datos son la base de todos los informes de la estadística Registral Inmobiliaria y por ello se mencionan a continuación junto a una breve descripción de su composición y detalles sobre su obtención.

- Transmisiones

Selección de las escrituras inscritas en el registro que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

- Fecha de inscripción en el registro

La fecha base para establecer los períodos de los diferentes informes. Tiene una demora media de 45 días sobre la fecha de la escritura, aspecto éste debidamente controlado en los informes para excluir operaciones cuya escrituración resulta ajena en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

- Precio de la compraventa

Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Constituye el numerador de la fórmula para obtener el precio del metro cuadrado de las fincas.

- Naturaleza de la finca

Tipo de finca de la que se trata: vivienda (contempla a su vez los diferentes tipos existentes, tales como vivienda aislada, adosada, pisos, etc.), locales comerciales, naves industriales, rústica, etc.

- Superficie

Extensión en metros cuadrados de la finca cuya naturaleza se estudia según los datos que obran en el registro de la propiedad correspondiente. Las diferentes extensiones posibles son tenidas en cuenta según la naturaleza de la vivienda: superficie construida, edificada, útil o total, mediante el tratamiento de superficies siguiente:

Naturaleza – viviendas.

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

Naturalezas – otras.

Conllevan la utilización de superficies distintas en algunos casos, como en los terrenos rústicos o urbanos, donde se utiliza la superficie total.

La cifra obtenida finalmente después del análisis de superficies y naturalezas anterior constituye el denominador de la fórmula que permite obtener el precio por metro cuadrado.

- Importe del crédito hipotecario

Importe en euros reflejado en la correspondiente escritura relativo a fincas cuya naturaleza es la del informe en cuestión (vivienda, por ejemplo).

- Duración del crédito hipotecario

Período contratado inicialmente, en meses, reflejado en la escritura de hipoteca.

- Entidad financiera

Entidad que financia la operación según la inscripción de la escritura del crédito, agrupada a efectos de los informes estadísticos en tres tipos: bancos, cajas y otras entidades.

- Tipos de interés

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

- Datos externos

Son datos externos al registro de la propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del registro en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica: coste salarial (INE), Deuda a 5, 10 ó 15 años (Banco de España), IBEX 35 (CNMV), precio de tasación (TASADORAS a través del Ministerio de la Vivienda).

3.1.3 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..

4. ANÁLISIS Y VALIDACIÓN DE LOS INFORMES ESTADÍSTICOS.

4.1 Herramientas de análisis utilizadas.

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.

Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares. Histogramas y diagramas triangulares.

Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.

Comparación de resultados con fuentes externas. Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: AHE, Banco de España, Tasadoras, servicios de estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles respecto de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Análisis de tendencias. Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros “out-layers” si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores.

5. INFORMES

5.1 INFORMES DISPONIBLES TRIMESTRALMENTE

5.1.1 PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA

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

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

5.1.2 INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS

Realiza la comparación entre el precio declarado de la vivienda y otro conjunto de variables de importante significación económica, como son el precio del conjunto de bienes de consumo (IPC), el coste salarial, la rentabilidad del mercado de capitales (IBEX-35) y la rentabilidad del mercado de deuda (deuda con vencimiento a 5, 10 y 15 años).

De este modo, la comparación directa del precio declarado de la vivienda con respecto a cada una de estas variables proporciona el siguiente significado económico:

- Índice de Precios al Consumo (IPC). Supone la comparación entre la evolución del precio declarado de la vivienda y la evolución del resto de bienes de la cesta de consumo. De este modo, puede observarse hasta qué punto la vivienda presenta un comportamiento en sus precios por encima o por debajo de la evolución de precios del resto de bienes, para cada uno de los periodos temporales contemplados y ámbitos geográficos.
- Coste salarial. Supone la comparación entre el precio medio declarado de la vivienda y el comportamiento del coste salarial. De este modo, puede comprobarse hasta qué punto la evolución del precio de la vivienda se distancia o no del comportamiento de los salarios, dificultando o facilitando la accesibilidad a un bien tan significativo para el ciudadano español como la vivienda.
- Rentabilidad IBEX-35 y Rentabilidad Deuda. En este caso el análisis se realiza desde la perspectiva del inversor. Esta circunstancia es muy habitual en el caso español, por tanto de gran interés, ya que existe un elevado grado de componente inversor en la adquisición de vivienda, especialmente en segunda vivienda y vivienda desocupada. En este caso, el objetivo lo constituye la comparación entre las distintas opciones de inversión, concretadas en mercado de vivienda, mercado de capitales y mercado de deuda. De este modo, a través de los resultados obtenidos se observa el comportamiento de las distintas alternativas de inversión, permitiendo comprobar, para cada uno de los periodos analizados y zonas geográficas consideradas, cuál ha sido la alternativa inversora más adecuada.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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.

5.1.6 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.

5.1.7 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.

5.1.8 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.

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

Este Informe proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La “cuota hipotecaria mensual media”, estimada en base a la hipoteca media y el tipo de interés medio, asumiendo dos supuestos distintos: de una parte, un periodo de contratación del crédito hipotecario de veinte años y, de la otra, el período medio efectivamente contratado en cada ámbito geográfico analizado.
- El porcentaje que representa la “cuota hipotecaria mensual media”, calculada en base a los dos supuestos anteriores, con respecto al “coste salarial mensual medio”.

La “cuota hipotecaria mensual media” presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda atendiendo al desembolso que debe realizar en cada momento el comprador. Esta variable es una de las informaciones más importantes en el ámbito inmobiliario e hipotecario español.

En cuanto al “porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio” supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial. El coste salarial integra tanto la renta neta percibida por el trabajador como las cargas asociadas a dicha renta (seguridad social, IRPF,...). Resulta evidente que una magnitud de renta neta sería más representativa, sin embargo el coste salarial es la variable que, atendiendo a los plazos de publicación de las variables de renta y alternativas existentes, entendemos que resulta más adecuada en la elaboración del presente Informe. La evolución de estos últimos resultados proporcionará información acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

5.2 INFORMES DISPONIBLES ANUALMENTE

5.2.1 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. VIVIENDA GARAJES Y TRASTEROS

Este Informe representará una desagregación y ampliación del Informe “Precio medio declarado de la vivienda” ya que se adentrará, más allá del análisis del precio declarado de la vivienda, en la descripción del precio medio de un amplio conjunto de bienes inmuebles, sobre los que existe un elevado interés informativo y, en bastantes casos, un déficit notable de información pública disponible, como son los pisos, las viviendas adosadas, las viviendas aisladas, los garajes y trasteros. Además, para la agrupación pisos se desagregará en atención a distintas agrupaciones de superficie.

El criterio de desagregación se fundamenta en el análisis de aquellos bienes inmuebles destinados a la finalidad de vivienda, atendiendo a las modalidades comúnmente consideradas (pisos –por superficies-, viviendas adosadas y viviendas aisladas), así como aquellos bienes inmuebles que, sin ser vivienda, cuentan con una elevada vinculación,

como son los garajes y trasteros. Con todo ello, el Informe proporcionará una visión más amplia del precio declarado de la vivienda, atendiendo al análisis de los distintos segmentos de vivienda comúnmente considerados por los ciudadanos y regularmente recogido por los Registros de la Propiedad.

5.2.2 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. LOCALES Y NAVES INDUSTRIALES

Suministrará los precios medios declarados de los locales comerciales y naves industriales, es decir, aquellos bienes inmuebles urbanos no destinados a la finalidad de vivienda o no vinculados con ella, destinados fundamentalmente a actividades de explotación económica.

Para cada una de estas naturalezas se desagregará atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

5.2.3 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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.

5.2.6 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.



Estadística Registral Inmobiliaria

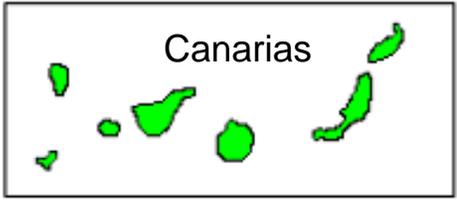
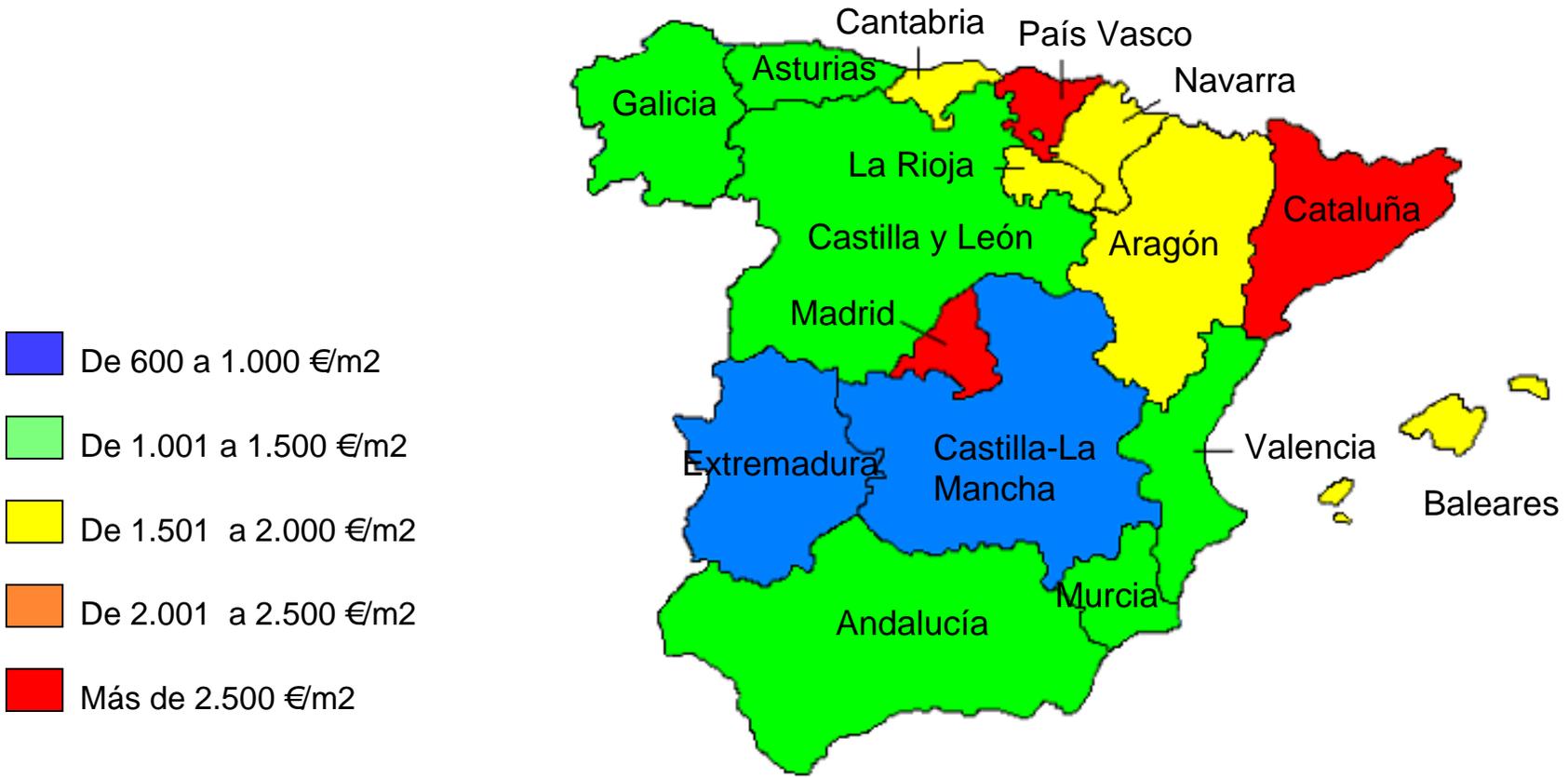
De abril de 2.005
a junio de 2.005

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

	TOTAL GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.257,69	1.305,86	1.215,98
ARAGON	1.642,58	1.883,96	1.447,89
ASTURIAS	1.275,64	1.443,20	1.149,93
BALEARES	1.671,58	1.685,20	1.660,33
CANARIAS	1.439,44	1.521,85	1.337,40
CANTABRIA	1.515,94	1.382,42	1.624,04
CASTILLA Y LEON	1.219,73	1.324,42	1.154,29
CASTILLA-LA MANCHA	962,40	1.031,85	938,82
CATALUÑA	2.544,30	2.567,50	2.520,43
EXTREMADURA	800,42	939,10	709,68
GALICIA	1.083,80	1.021,26	1.133,07
LA RIOJA	1.504,54	1.471,45	1.522,74
MADRID	2.646,50	2.422,66	2.745,37
MURCIA	1.174,51	1.144,48	1.193,72
NAVARRA	1.667,12	1.527,87	1.873,72
PAIS VASCO	2.638,38	2.689,67	2.607,04
VALENCIA	1.255,62	1.405,97	1.172,14
NACIONAL	1.715,71	1.765,48	1.679,77

(*) Vease apartado 3 de la metodología.

Precio medio declarado de la vivienda (€/m²) – 2º Trim. 2005





Estadística Registral Inmobiliaria

De abril de 2.005
a junio de 2.005

PRECIO MEDIO DECLARADO(*) DE LA VIVIENDA

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

ANDALUCIA	
Almería	1.184,11
Cádiz	1.597,52
Córdoba	1.331,77
Granada	1.607,97
Huelva	1.233,00
Jaén	1.165,85
Málaga	1.373,23
Sevilla	1.646,15
ARAGON	
Huesca	1.507,21
Teruel	1.166,73
Zaragoza	2.213,55
ASTURIAS	
Oviedo	1.492,87
BALEARES	
Palma de Mallorca	1.666,81
CANARIAS	
Palmas de Gran Canaria (Las)	1.525,97
Santa Cruz de Tenerife	1.371,36
CANTABRIA	
Santander	2.045,68
CASTILLA Y LEON	
Ávila	1.376,05
Burgos	2.075,18
León	1.216,15
Palencia	1.060,89
Salamanca	1.625,98
Segovia	2.055,22
Soria	1.379,91
Valladolid	1.722,37
Zamora	1.078,64
CASTILLA-LA MANCHA	
Albacete	1.100,89
Ciudad Real	1.369,58
Cuenca	1.148,73
Guadalajara	1.442,01
Toledo	1.446,75
CATALUÑA	
Barcelona	3.800,66
Girona	2.056,19
Lleida	1.492,90
Tarragona	2.011,14



Estadística Registral Inmobiliaria

De abril de 2.005
a junio de 2.005

PRECIO MEDIO DECLARADO(*) DE LA VIVIENDA

CAPITALES DE PROVINCIA

GENERAL(€M2)

CEUTA	
Ceuta	1.167,95
EXTREMADURA	
Badajoz	998,96
Cáceres	1.428,28
GALICIA	
Coruña (A)	1.742,75
Lugo	1.335,12
Ourense	774,79
Pontevedra	1.361,17
LA RIOJA	
Logroño	2.046,47
MADRID	
Madrid	3.224,53
MELILLA	
Melilla	916,80
MURCIA	
Murcia	1.116,86
NAVARRA	
Pamplona/Iruña	2.262,30
PAIS VASCO	
Vitoria-Gasteiz	2.784,60
Donostia-San Sebastián	3.809,89
Bilbao	2.916,92
VALENCIA	
Alicante/Alacant	1.391,35
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1.416,03
Valencia	1.394,34

NACIONAL

2.181,87

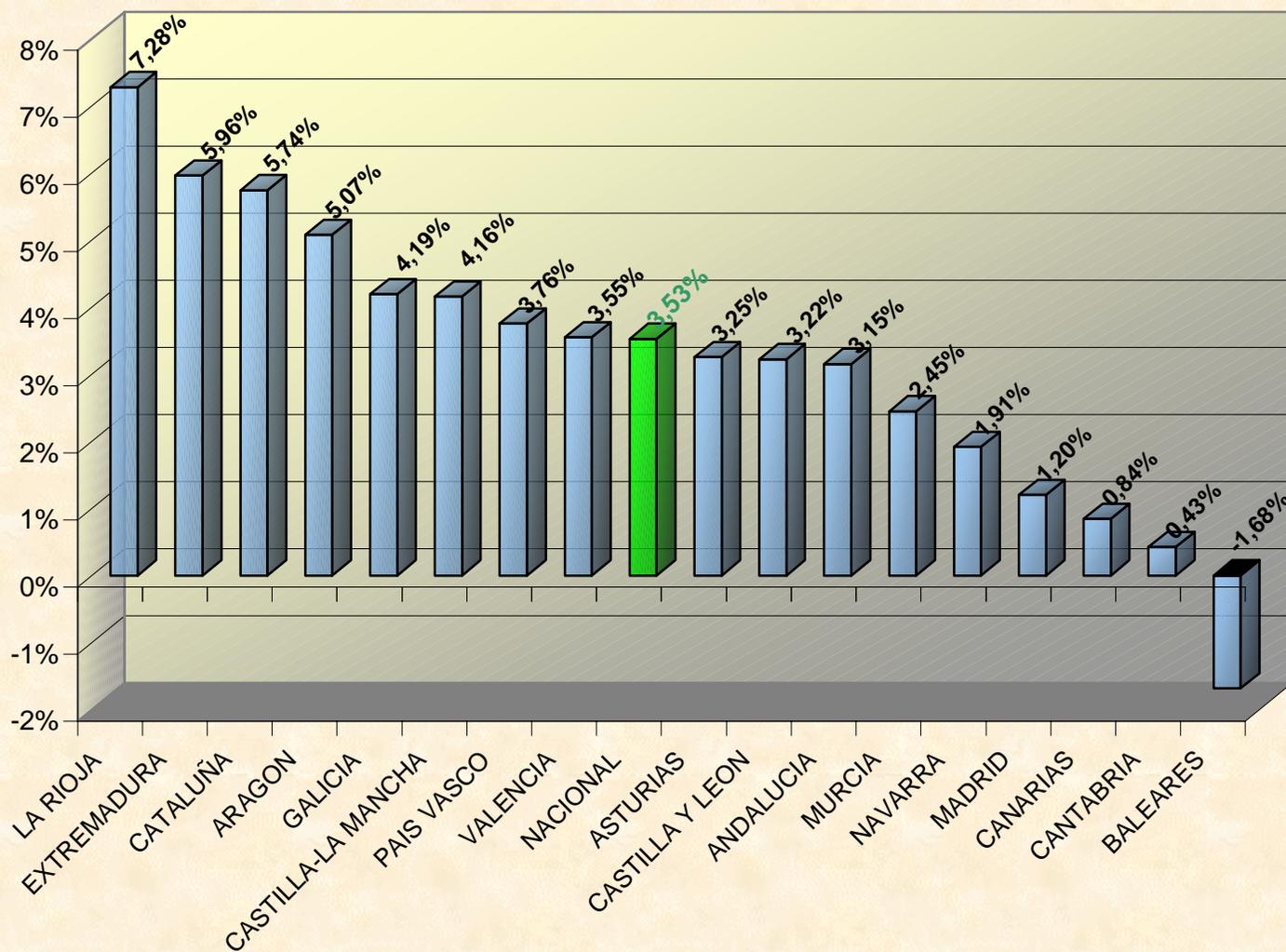
(*) Vease apartado 3 de la metodología.



Precio medio de la vivienda (€/M²)

Tasas de variación. Segundo trimestre 2005

Incremento segundo trimestre 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

Segundo trimestre de 2005

	INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACION DE PRECIOS						
	PORCENTAJES DE VARIACION ANUAL			RENTABILIDADES ANUALES			
	PRECIO DECLARADO DE LA VIVIENDA	IPC	COSTE SALARIAL *	IBEX-35	RENTABILIDAD DE LA DEUDA		
				5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	
ANDALUCIA	11,75	3,11	1,33	21,10	2,69	3,29	3,46
ARAGON	18,25	3,21	1,83	21,10	2,69	3,29	3,46
ASTURIAS	11,50	2,90	2,62	21,10	2,69	3,29	3,46
BALEARES	2,62	2,83	4,88	21,10	2,69	3,29	3,46
CANARIAS	1,26	2,01	2,93	21,10	2,69	3,29	3,46
CANTABRIA	8,97	2,91	4,01	21,10	2,69	3,29	3,46
CASTILLA Y LEON	16,32	3,12	2,49	21,10	2,69	3,29	3,46
CASTILLA-LA MANCHA	21,45	3,32	3,36	21,10	2,69	3,29	3,46
CATALUÑA	22,50	3,64	3,08	21,10	2,69	3,29	3,46
EXTREMADURA	25,37	2,49	1,58	21,10	2,69	3,29	3,46
GALICIA	14,70	3,11	1,43	21,10	2,69	3,29	3,46
LA RIOJA	24,26	3,50	2,56	21,10	2,69	3,29	3,46
MADRID	11,31	2,72	3,21	21,10	2,69	3,29	3,46
MURCIA	11,62	3,30	4,90	21,10	2,69	3,29	3,46
NAVARRA	2,39	3,12	4,03	21,10	2,69	3,29	3,46
PAIS VASCO	16,03	3,22	2,69	21,10	2,69	3,29	3,46
VALENCIA	14,83	3,22	2,34	21,10	2,69	3,29	3,46
NACIONAL	15,87	3,02	2,60	21,10	2,69	3,29	3,46

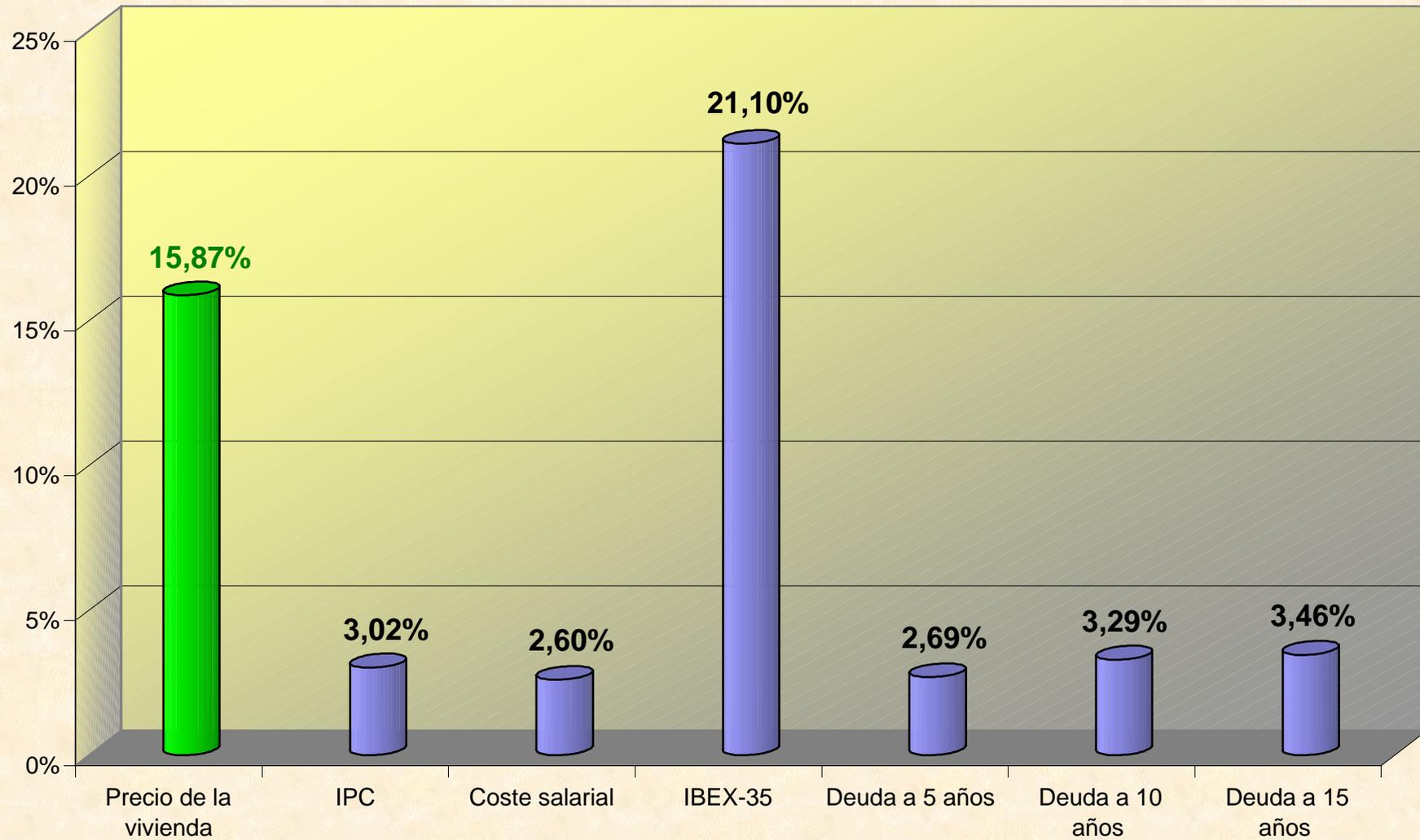
* Coste salarial: Incremento anual al primer trimestre de 2005

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



Indicadores de rentabilidad y variación de precios

Incrementos anuales. Segundo trimestre 2005



* Coste salarial: Incremento anual al primer trimestre de 2005

Estadística Registral Inmobiliaria

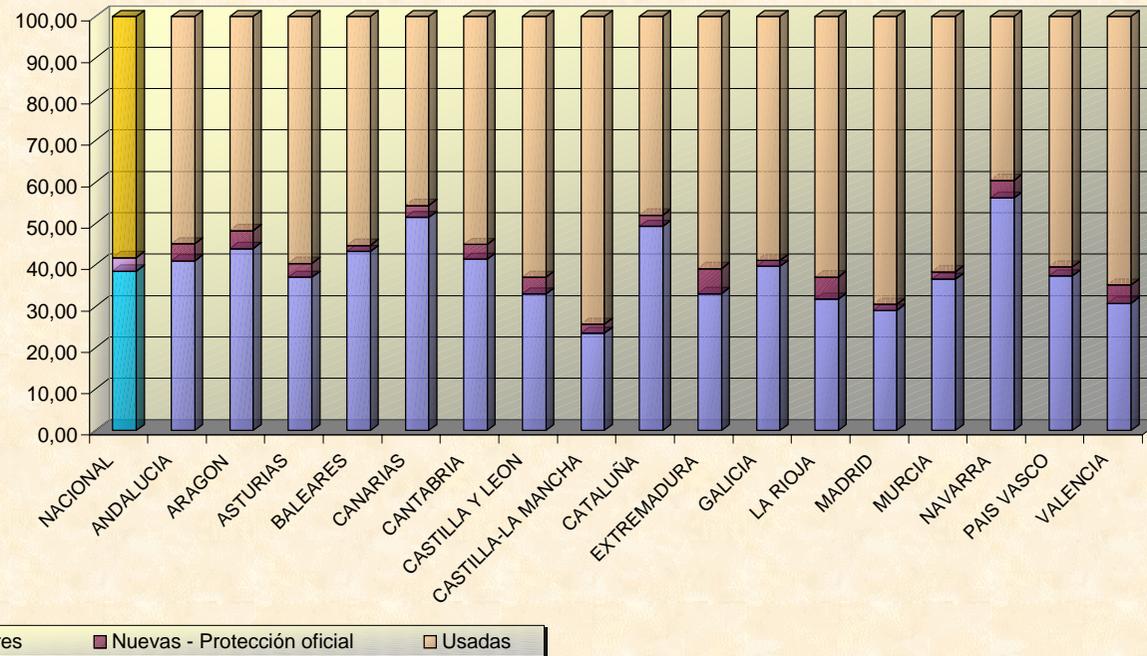
De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVO		USADO
	Libres	Protección oficial	
ANDALUCIA	41,01	4,08	54,91
ARAGON	43,90	4,39	51,71
ASTURIAS	37,05	3,32	59,63
BALEARES	43,23	1,50	55,27
CANARIAS	51,44	2,88	45,68
CANTABRIA	41,37	3,57	55,06
CASTILLA Y LEON	33,00	4,02	62,98
CASTILLA-LA MANCHA	23,52	2,17	74,31
CATALUÑA	49,31	2,68	48,01
EXTREMADURA	33,09	6,06	60,85
GALICIA	39,63	1,43	58,94
LA RIOJA	31,71	5,40	62,89
MADRID	28,99	1,49	69,52
MURCIA	36,58	1,77	61,65
NAVARRA	56,18	4,21	39,61
PAIS VASCO	37,31	2,20	60,49
VALENCIA	30,72	4,46	64,82
NACIONAL	38,49	3,24	58,27



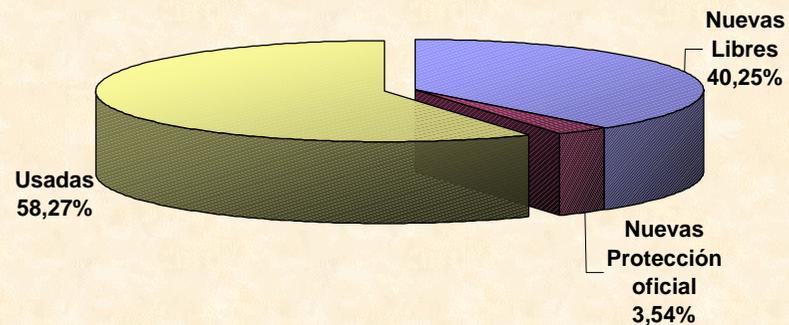
Distribución de compraventa de viviendas

Segundo trimestre de 2005



Distribución de compraventa de viviendas

Grado de protección. 2º trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

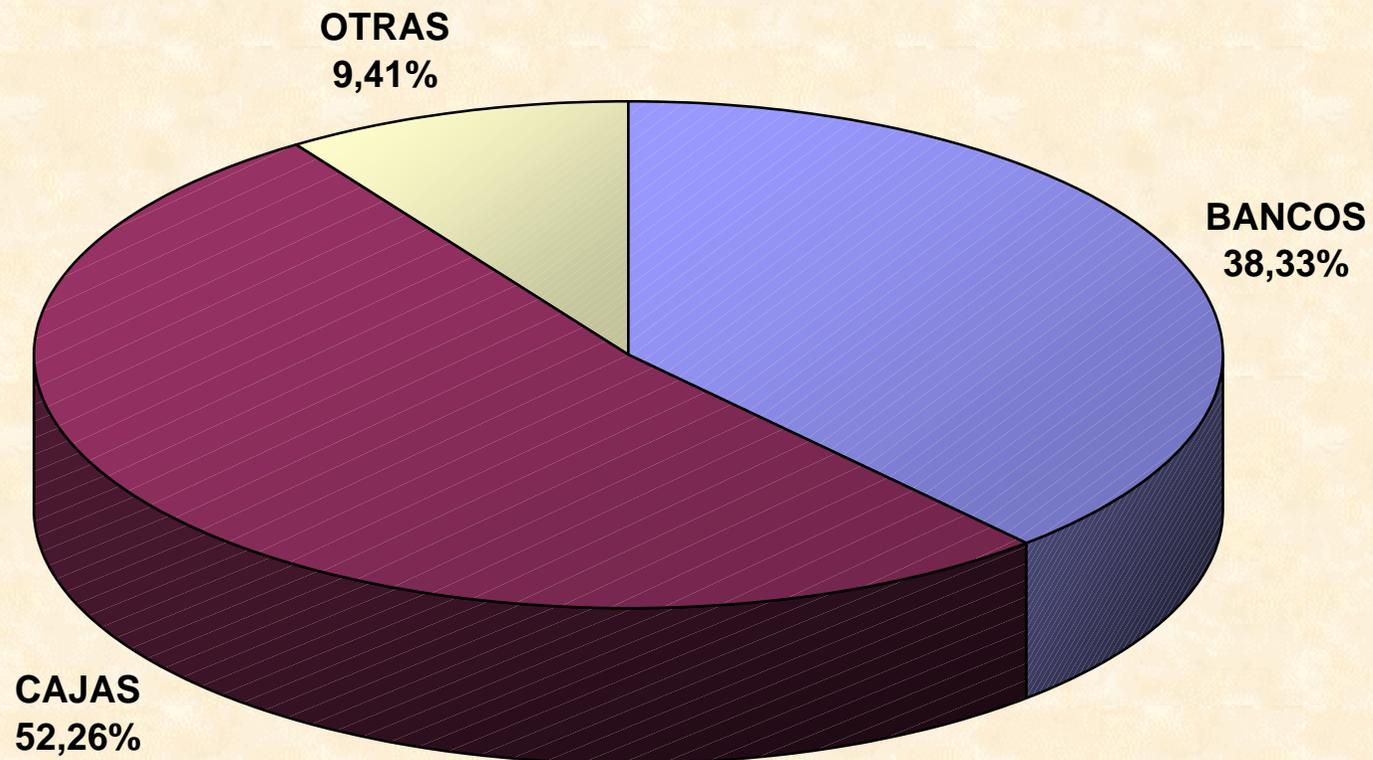
De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	38,75	49,85	11,40
ARAGON	27,93	60,82	11,25
ASTURIAS	41,63	46,52	11,85
BALEARES	41,38	46,08	12,54
CANARIAS	52,10	43,83	4,07
CANTABRIA	34,55	45,17	20,28
CASTILLA Y LEON	29,98	64,30	5,72
CASTILLA-LA MANCHA	39,08	56,29	4,63
CATALUÑA	41,14	49,32	9,54
EXTREMADURA	44,78	50,04	5,18
GALICIA	49,29	48,32	2,39
LA RIOJA	28,74	57,85	13,41
MADRID	40,55	52,52	6,93
MURCIA	24,77	64,01	11,22
NAVARRA	22,68	56,51	20,81
PAIS VASCO	38,47	41,75	19,78
VALENCIA	31,66	59,71	8,63
NACIONAL	38,33	52,26	9,41



Distribución del volumen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Segundo trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

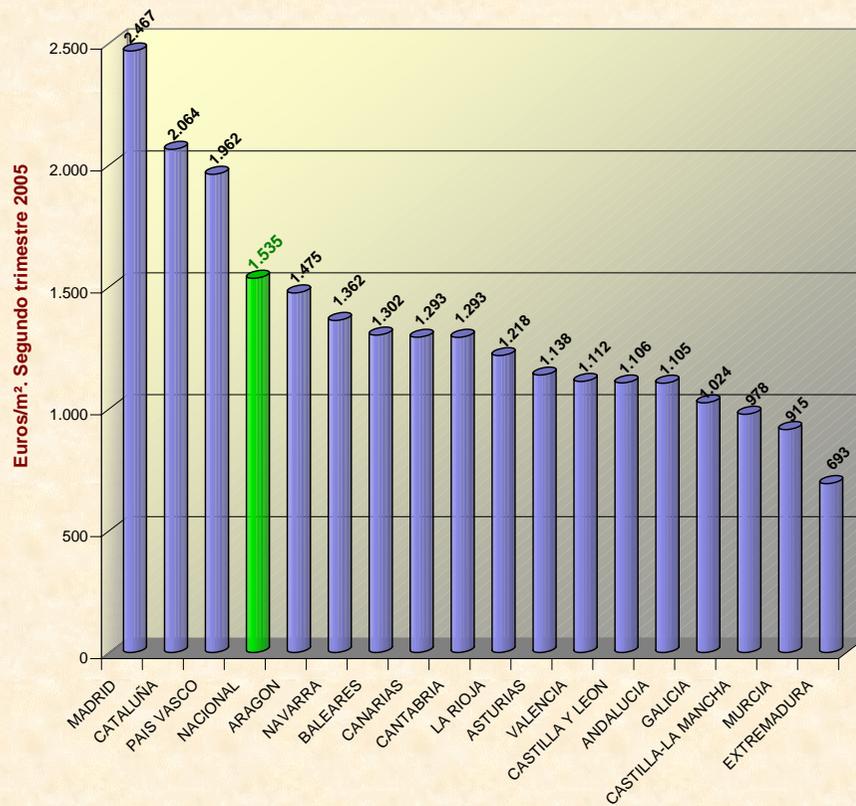
De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA				
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.104,70	1.194,59	1.042,75	1.008,83
ARAGON	1.475,03	1.470,64	1.486,64	1.436,52
ASTURIAS	1.138,11	1.146,49	1.141,82	1.104,25
BALEARES	1.302,23	1.508,93	1.545,89	680,50
CANARIAS	1.293,21	1.349,40	1.240,38	1.131,79
CANTABRIA	1.292,76	1.292,04	1.299,71	1.263,14
CASTILLA Y LEON	1.105,76	1.127,40	1.103,97	1.022,87
CASTILLA-LA MANCHA	977,58	1.087,34	911,70	942,31
CATALUÑA	2.064,11	2.015,96	2.132,10	1.896,07
EXTREMADURA	692,69	785,85	616,19	669,79
GALICIA	1.023,88	1.037,95	1.011,52	980,85
LA RIOJA	1.218,02	1.244,60	1.255,87	1.063,00
MADRID	2.467,22	2.481,63	2.449,12	2.491,16
MURCIA	914,52	1.026,38	884,32	836,26
NAVARRA	1.362,15	1.450,54	1.298,34	1.473,86
PAIS VASCO	1.961,77	2.048,66	1.997,03	1.742,89
VALENCIA	1.111,80	1.131,00	1.121,48	980,60
NACIONAL	1.535,29	1.590,66	1.532,17	1.332,80



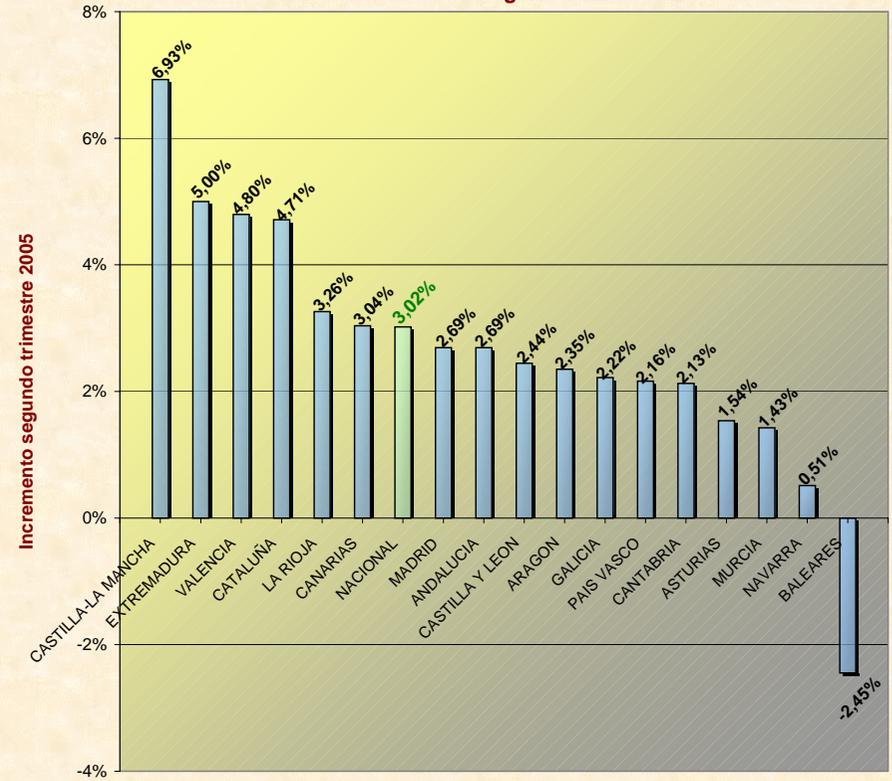
Importe medio por m² comprado

Valores absolutos. Segundo trimestre de 2005



Importe medio por M² comprado

Tasa de variación. Segundo trimestre 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

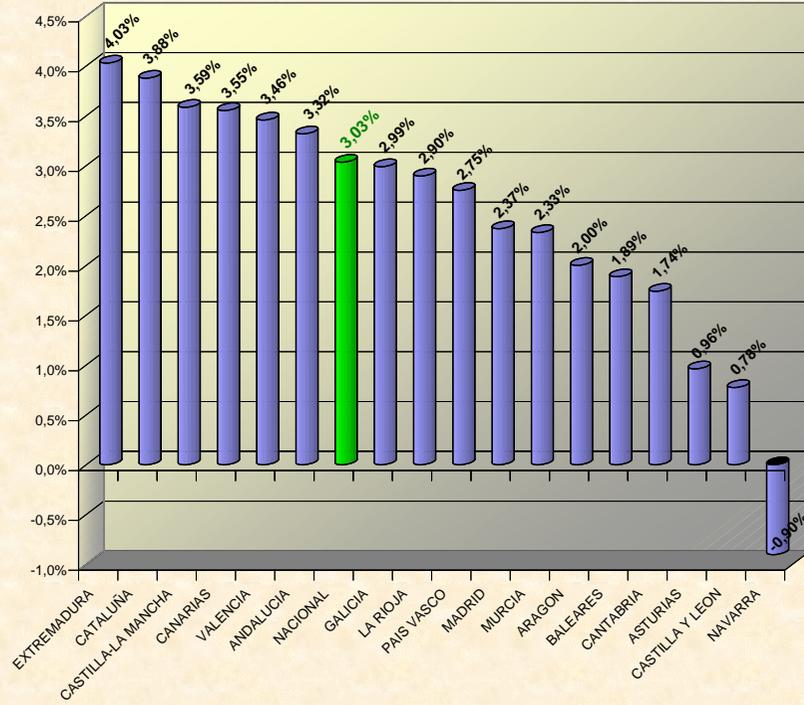
De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	108.562,87	118.271,31	103.914,04	99.229,41
ARAGON	113.490,35	126.437,05	110.579,23	103.231,63
ASTURIAS	94.049,35	92.934,96	96.777,48	87.024,80
BALEARES	132.922,12	140.649,40	130.862,84	117.805,50
CANARIAS	107.783,04	109.174,11	109.025,82	88.706,85
CANTABRIA	113.922,05	116.139,38	112.495,05	114.524,11
CASTILLA Y LEON	103.140,97	106.574,99	103.576,89	86.121,20
CASTILLA-LA MANCHA	112.678,96	114.466,15	114.098,31	90.320,17
CATALUÑA	145.909,50	152.759,32	142.136,06	137.713,08
EXTREMADURA	80.419,78	88.465,75	75.759,20	73.676,45
GALICIA	100.031,59	98.598,77	102.393,06	83.767,63
LA RIOJA	120.769,89	116.675,70	125.920,75	100.658,77
MADRID	191.363,55	200.203,20	187.774,50	171.471,43
MURCIA	97.154,32	113.806,25	93.161,11	90.898,35
NAVARRA	113.731,74	127.985,62	109.934,66	113.232,69
PAIS VASCO	142.429,49	156.662,85	136.202,79	131.830,28
VALENCIA	104.632,94	111.512,58	102.992,48	93.333,92
NACIONAL	125.262,04	133.799,75	122.030,02	112.198,08



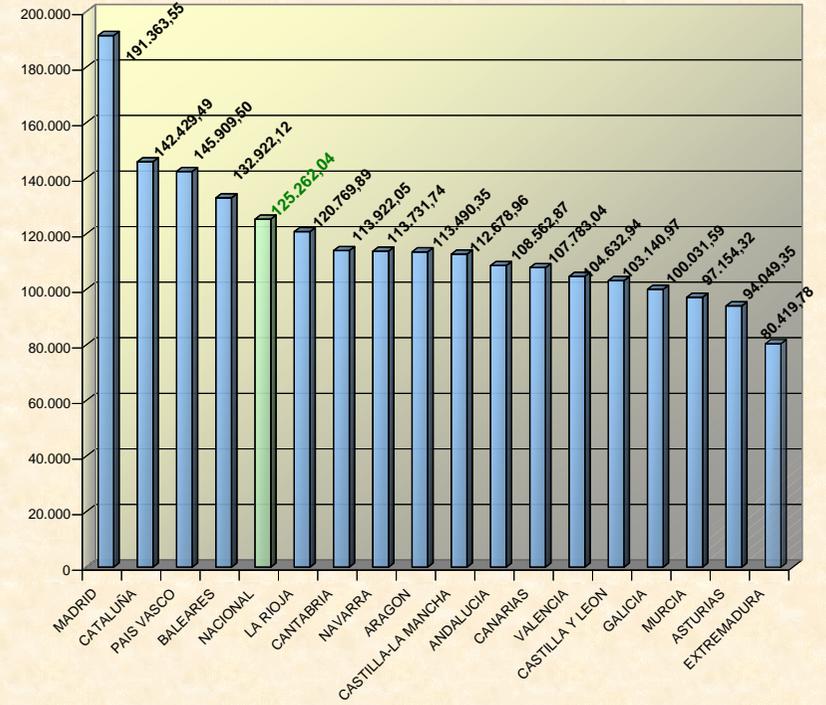
Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Segundo trimestre 2.005



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Segundo trimestre 2.005



Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

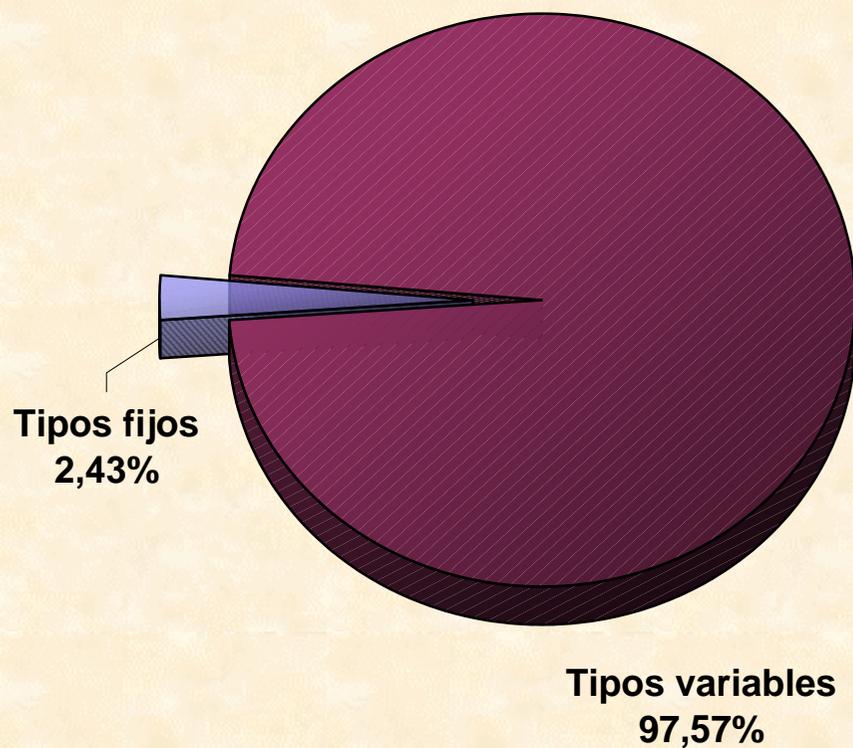
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)									
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		MIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	3,72	3,15	96,28	96,85	81,15	78,70	0,79	0,73	10,46	13,13	3,88	4,29
ARAGON	2,08	2,36	97,92	97,64	91,60	89,15	0,20	0,23	2,63	4,50	3,49	3,76
ASTURIAS	1,94	2,37	98,06	97,63	89,28	84,86	2,27	2,36	5,62	8,02	0,89	2,39
BALEARES	2,06	2,21	97,94	97,79	86,85	84,32	0,11	0,11	9,85	11,89	1,13	1,47
CANARIAS	3,24	2,75	96,76	97,25	84,62	83,51	0,17	0,21	9,26	10,94	2,71	2,59
CANTABRIA	7,12	7,55	92,88	92,45	83,29	79,64	0,03	0,06	7,34	10,51	2,22	2,24
CASTILLA Y LEON	0,82	0,90	99,18	99,10	91,66	87,56	0,08	0,19	6,08	9,23	1,36	2,12
CASTILLA-LA MANCHA	3,79	4,16	96,21	95,84	90,26	86,22	0,28	0,37	3,44	5,42	2,23	3,83
CATALUÑA	2,72	1,90	97,28	98,10	75,64	71,47	0,88	0,83	19,16	23,80	1,60	2,00
EXTREMADURA	2,07	3,45	97,93	96,55	78,66	73,44	0,59	0,59	12,79	13,30	5,89	9,22
GALICIA	3,87	3,44	96,13	96,56	87,20	83,91	0,15	0,19	5,18	6,48	3,60	5,98
LA RIOJA	3,52	4,72	96,48	95,28	88,80	81,36	0,71	0,78	4,92	8,08	2,05	5,06
MADRID	2,67	2,87	97,33	97,13	87,20	85,02	0,17	0,20	7,85	8,47	2,11	3,44
MURCIA	1,10	0,80	98,90	99,20	86,50	83,50	0,06	0,06	10,33	12,78	2,01	2,86
NAVARRA	11,48	5,93	88,52	94,07	78,02	81,44	0,03	0,12	9,12	10,64	1,35	1,87
PAIS VASCO	1,92	1,76	98,08	98,24	89,68	87,52	1,13	0,97	6,70	9,02	0,57	0,73
VALENCIA	1,61	1,17	98,39	98,83	82,04	79,87	0,27	0,25	13,29	15,19	2,79	3,52
NACIONAL	2,77	2,43	97,23	97,57	83,35	80,28	0,51	0,50	10,98	13,54	2,39	3,25

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

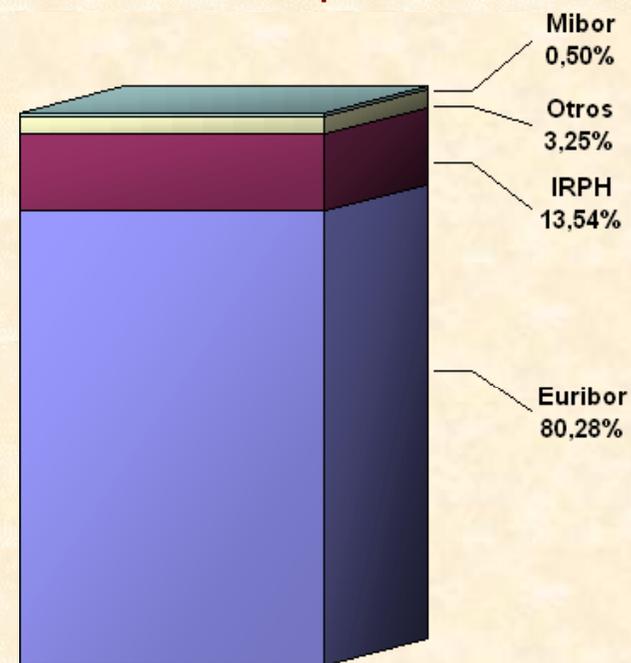


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentajes. Segundo trimestre de 2005



Estructura de los tipos variables



Estadística Registral Inmobiliaria

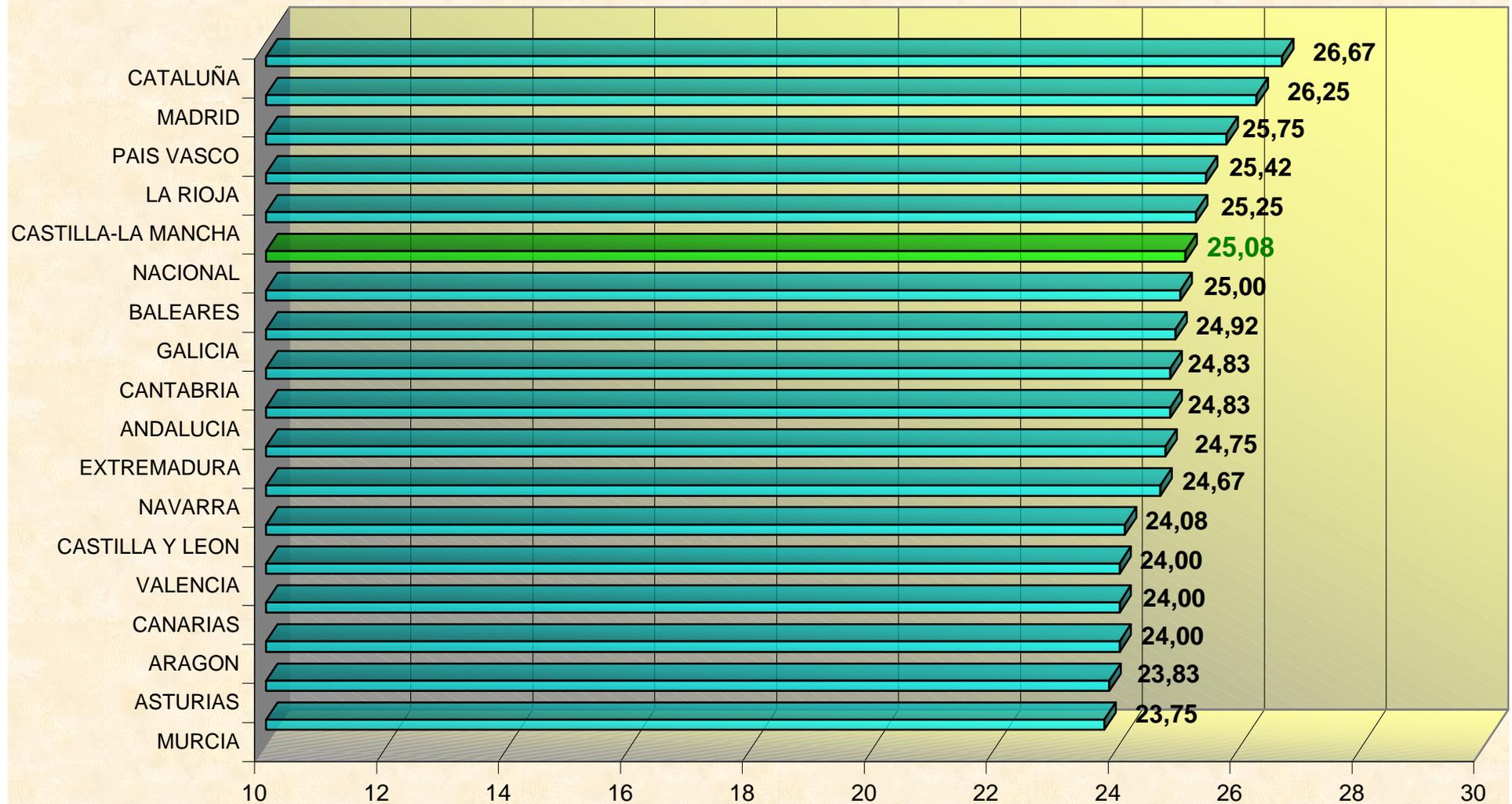
De Abril de 2.005
a Junio de 2.005

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	298	301	295	300
ARAGON	288	292	291	268
ASTURIAS	286	288	286	276
BALEARES	300	300	303	289
CANARIAS	288	281	296	299
CANTABRIA	298	302	294	310
CASTILLA Y LEON	289	293	288	277
CASTILLA-LA MANCHA	303	309	304	272
CATALUÑA	320	315	326	295
EXTREMADURA	297	296	297	305
GALICIA	299	291	307	290
LA RIOJA	305	300	307	302
MADRID	315	311	317	324
MURCIA	285	270	289	292
NAVARRA	296	290	303	276
PAIS VASCO	309	307	311	308
VALENCIA	288	285	292	275
NACIONAL	301	300	304	294



Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Segundo trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

Segundo trimestre de 2.005

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	108.562,87	3,26	616,31	532,36	1.324,98	46,51	40,18
ARAGON	113.490,35	3,34	648,91	573,52	1.406,82	46,13	40,77
ASTURIAS	94.049,35	3,22	532,01	471,89	1.472,13	36,14	32,05
BALEARES	132.922,12	3,32	758,66	652,20	1.390,19	54,57	46,91
CANARIAS	107.783,04	3,23	610,25	537,89	1.263,45	48,30	42,57
CANTABRIA	113.922,05	3,16	640,97	551,87	1.386,15	46,24	39,81
CASTILLA Y LEON	103.140,97	3,13	578,75	508,87	1.359,53	42,57	37,43
CASTILLA-LA MANCHA	112.678,96	3,27	640,25	546,55	1.266,18	50,57	43,17
CATALUÑA	145.909,50	3,26	828,33	683,64	1.585,69	52,24	43,11
EXTREMADURA	80.419,78	3,27	456,95	395,29	1.214,16	37,64	32,56
GALICIA	100.031,59	3,21	565,35	486,16	1.260,17	44,86	38,58
LA RIOJA	120.769,89	3,16	679,50	576,92	1.328,83	51,14	43,42
MADRID	191.363,55	3,12	1.072,83	890,41	1.860,47	57,66	47,86
MURCIA	97.154,32	3,19	548,10	486,42	1.233,54	44,43	39,43
NAVARRA	113.731,74	3,15	639,33	553,31	1.635,41	39,09	33,83
PAIS VASCO	142.429,49	3,09	796,34	668,99	1.709,39	46,59	39,14
VALENCIA	104.632,94	3,26	594,00	523,99	1.336,63	44,44	39,20
NACIONAL	125.262,04	3,23	709,21	607,17	1.493,80	47,48	40,65

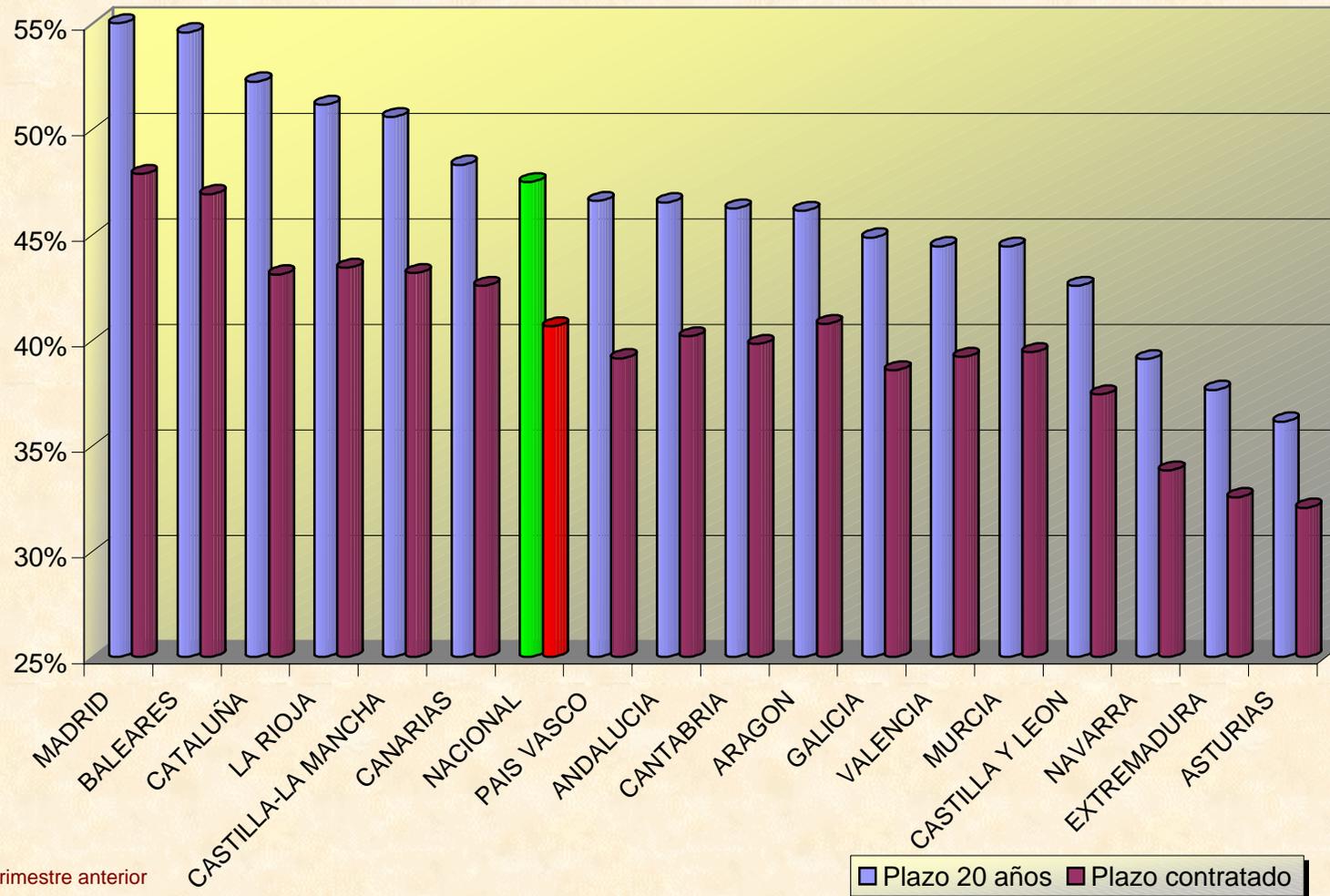
* Datos correspondientes al trimestre anterior

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



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

Segundo trimestre de 2005



* Coste salarial medio del trimestre anterior

RESUMEN EJECUTIVO

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

NÚMERO DE COMPRAVENTAS

El número de compraventas de vivienda que ha sido procesado de acuerdo a los criterios identificados en la metodología (transmisión del 100% de la propiedad) durante el segundo trimestre de 2005 ha sido de 249.824. Las Comunidades Autónomas con mayor grado de actividad inmobiliaria bruta son Andalucía (47.658), Cataluña (42.987), Valencia (37.467) y Madrid (28.219). Comparando dicho número de transmisiones con la población de cada Comunidad Autónoma, se comprueba como el mayor nivel de actividad inmobiliaria relativo (por cada 1.000 habitantes) lo presenta, de forma destacada, Valencia (7,226), seguida de Murcia (6,045), La Rioja (5,975), Baleares (5,923), Cantabria (5,901) y Cataluña (5,383).

Número de compraventas de vivienda 2º trimestre 2005	
ANDALUCIA	47.658
ARAGON	7.103
ASTURIAS	4.877
BALEARES	6.622
CANARIAS	10.311
CANTABRIA	3.922
CASTILLA Y LEON	12.466
CASTILLA-LA MANCHA	9.143
CATALUÑA	42.987
CEUTA	307
EXTREMADURA	5.068
GALICIA	10.937
LA RIOJA	2.051
MADRID	28.219
MELILLA	355
MURCIA	8.863
NAVARRA	2.109
PAIS VASCO	9.359
VALENCIA	37.467
Total	249.824

1. PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA

El precio medio declarado de la vivienda, durante el segundo trimestre de 2005, alcanzó los 1.715,71 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.765,48 €/m² y la usada en los 1.679,77 €/m². Por Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², han sido Madrid (2.646,50 €/m²), País Vasco (2.638,38 €/m²) y Cataluña (2.544,30 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², han sido Extremadura (800,42 €/m²) y Castilla-La Mancha (962,40 €/m²).

En cuanto a la evolución de los precios declarados, durante el segundo trimestre de 2005 se ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 3,53%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios en un 2,36%, mientras que la usada lo ha hecho en un 4,55%. Las Comunidades Autónomas con mayores incrementos de precios para el segundo trimestre de 2005 son La Rioja (7,28%), Extremadura (5,96%), Cataluña (5,74%) y Aragón (5,07%).

Durante los últimos doce meses al cierre del segundo trimestre de 2005 el precio declarado de la vivienda ha sufrido un incremento medio del 15,87%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios declarados en un 12,37%, mientras que la usada lo ha hecho en un 18,81%. La Comunidades Autónomas con un mayor incremento de precios declarados durante el último año, superando el 15%, son Extremadura (25,37%), La Rioja (24,26%), Cataluña (22,50%), Castilla-La Mancha (21,45%), Aragón (18,25%), Castilla y León (16,32%) y País Vasco (16,03%).

Tomando exclusivamente las capitales de provincia, el precio declarado de la vivienda ha continuado su fuerza alcista, volviendo a superar en el segundo trimestre de 2005 los 2.000 €/m², alcanzando los 2.181,87 €/m². Las capitales de provincia más caras, por encima de los 2.000 €/m², son San Sebastián (3.809,89 €/m²), Barcelona (3.800,66 €/m²), Madrid (3.224,53 €/m²), Bilbao (2.916,92 €/m²) y Vitoria (2.784,60 €/m²). En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda en las capitales de provincia, durante el segundo trimestre de 2005, el incremento ha sido del 4,26%, y durante los últimos doce meses del 18,43%.

2. INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS

El precio medio declarado de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y los últimos doce meses al cierre del segundo trimestre de 2005, se ha incrementado un 15,87%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,02%. Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 2,60%¹, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio declarado de la vivienda, dando lugar a una reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Desde una perspectiva de inversión, la vivienda se ha comportado como un activo muy rentable en los últimos doce meses (15,87%). En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 2,69%, 10 años 3,29% y 15 años 3,46%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad más de cinco veces mayor que la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en comparación con el mercado de capitales (IBEX-35), la vivienda ha tenido una menor rentabilidad durante el último año. Concretamente, el IBEX-35 ha aportado una rentabilidad del 21,10%, frente al 15,87% de la vivienda.

¹ Resultado interanual del cierre del primer trimestre de 2005.

3. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el segundo trimestre, corresponde a vivienda usada, con un 58,27%, seguida de la vivienda nueva libre, con un 38,49% y la vivienda nueva protegida, con un 3,24%. Estos resultados son similares a los del trimestre anterior, donde la vivienda usada contaba con un 56,21%, la vivienda nueva libre un 40,25% y la vivienda libre protegida un 3,54%.

Por Comunidades Autónomas, al igual que el trimestre anterior, Canarias, Cataluña y Navarra rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva, siendo en consecuencia las que han acometido un mayor grado de renovación de su parque inmobiliario de vivienda durante el citado periodo. Como Comunidades Autónomas con un menor grado de renovación (mayor número de transacciones de vivienda usada) están Castilla-La Mancha (74,31%), Madrid (69,52%), Valencia (64,82%), Castilla y León (62,98), La Rioja (62,89%) y Murcia (61,65%).

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, superando el 4%, son Extremadura (6,06%), La Rioja (5,40%), Valencia (4,46%), Aragón (4,39%), Navarra (4,21%), Andalucía (4,08%) y Castilla-León (4,02%). Como Comunidades Autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, encontramos a Galicia (1,43%), Madrid (1,49%), Baleares (1,50%) y Murcia (1,77%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el segundo trimestre de 2005, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 52,26%, seguido de los Bancos, con un 38,33% y Otras entidades financieras, con un 9,41%.

Por Comunidades Autónomas, únicamente en Canarias y Galicia la financiación hipotecaria para la finalidad de vivienda concedida por los Bancos superó a la de las Cajas de Ahorro.

El análisis de la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria durante el segundo trimestre de 2005 muestra cómo, para el ámbito geográfico nacional, se ha producido un ligero incremento en la contratación con las Cajas de Ahorro (1,23%) y Otras entidades financieras (0,04%), correspondiendo exactamente a la pérdida de contratación de los Bancos (-1,27%).

En cuanto a la evolución de los últimos doce meses, se ha producido un incremento en la contratación con las Cajas de Ahorro (3,31%), manteniéndose la cuota de Otras entidades financieras con una variación nula, reduciéndose la contratación con los Bancos (-3,31%).

En consecuencia, las Cajas de Ahorro están incrementando el diferencial de cuota de mercado en contratación de nuevos créditos hipotecarios con respecto a los Bancos.

5. 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 último trimestre, se ha situado en los 1.535,29 €/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 los Bancos, con 1.590,66 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.532,17 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.332,80 €/m². Esta estructura de resultados coincide con la de trimestres anteriores, donde los Bancos también eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito concedía por metro cuadrado de vivienda adquirido.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Madrid, País Vasco y Cataluña). Concretamente, Madrid, al igual que en trimestres anteriores, vuelve a superar los 2.000 €/m², alcanzando los 2.467,22 €/m², seguida de Cataluña, con 2.064,11 €/m², incorporándose al “club de los 2.000”, y País Vasco, con 1.961,77 €/m². Como Comunidades Autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², encontramos a Extremadura (692,69 €/m²), Castilla-La Mancha (977,58 €/m²) y Murcia (914,52 €/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 28,07% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el segundo trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,02%, ligeramente inferior al del primer trimestre de 2005, que había sido del 3,63%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos positivos y muy similares en Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, la que mayor incremento ha sufrido han sido las Cajas de Ahorro, con un 3,51%, seguidas de los Bancos, con un 3,01%, y Otras entidades financieras, con un 1,32%.

En los últimos doce meses el incremento ha sido del 14,36%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos muy similares: Cajas de Ahorro (15,84%), Bancos (13,69%) y Otras entidades financieras (12,24%).

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el segundo trimestre de 2005, se ha situado en los 125.262,04 € Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo el mayor importe ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con 133.799,75 € seguidos de las Cajas de Ahorro, con 122.030,02 € y Otras entidades financieras, con 112.198,08 € Esta estructura de resultados coincide con la de trimestres anteriores.

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 (191.363,55 €), Cataluña (145.909,50 €), País Vasco (142.429,49 €) y Baleares (132.922,12 €). De hecho ya hay catorce Comunidades Autónomas que superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €

De nuevo existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por transacción de vivienda, en términos medios, igual al 42,02% del que asume un ciudadano que resida en la Comunidad Autónoma de Madrid.

El análisis de evolución permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 3,03%, que coincide exactamente con el del primer trimestre de 2005. Esta tasa de crecimiento resulta razonable, ajustándose significativamente a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda. De hecho existe una importante correlación entre ambas variables ya que ante un incremento en la tasa de crecimiento de precios de la vivienda se produce también un incremento en la tasa de crecimiento del importe medio del crédito hipotecario y viceversa.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos y Cajas. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro, con un 3,35%, seguida de los Bancos, con un 3,20%, y Otras entidades financieras, con un 1,97%.

Globalmente, en los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 11,84%. Esta tasa de crecimiento también resulta similar a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda para dicho periodo. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro (12,69%), seguidas de los Bancos (11,94%) y Otras entidades financieras (10,14%).

7. 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 97,57% de los contratos, presentando los contratos

a tipo de interés fijo un peso residual, con el 2,43% 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 80,28% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 13,54% de los contratos a IRPH, en el 0,50% de los contratos a MIBOR, quedando un 3,25% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a la del primer trimestre de 2005, donde los tipos de interés fijos se utilizaban en el 2,57% de los contratos, mientras los tipos de interés variables se utilizaban en el 97,43% de los contratos. Respecto a los índices de referencia, el EURIBOR se utilizó en el 80,31% de los contratos, el MIBOR en el 0,48%, el IRPH en el 13,67% y Otros en el 2,97%.

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, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente encontramos los casos de las Comunidades Autónomas de Cantabria (7,55%) y Navarra (5,93%). Asimismo, como Comunidades Autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, están únicamente los casos de Cataluña (23,80%) y Valencia (15,19%).

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante los últimos doce meses, con distinción entre tipos fijos y variables, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés fijo con respecto a los contratos a tipo de interés variable en un 0,24%. En cuanto a la evolución de los índices de referencia, se observa cómo la variación también ha sido muy reducida, con una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR (2,66%), para la mayoría de Comunidades Autónomas, reduciéndose los contratos a MIBOR (-0,13%), IRPH (-1,43%) y Otros índices de referencia (-1,34%).

8. 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, para el segundo trimestre de 2005, ya ha saltado de los 25 años, situándose en los 301 meses (25 años y 1 mes). Recordemos que los resultados del primer trimestre de 2005 fueron de 298 meses (24 años y 10 meses). En consecuencia, se ha ampliado el periodo medio de contratación tres meses en un trimestre.

Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, de los precios de la vivienda, buscando alargar el periodo de contratación para reducir el efecto del incremento del precio de la vivienda y el endeudamiento sobre la cuota hipotecaria e, indirectamente, sobre la renta disponible. Con ello se consigue mejorar la capacidad de consumo actual condicionando la capacidad de consumo futura.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se ha vuelto a presentar en las Cajas de Ahorro, con 304 meses (25 años y 4 meses), seguidas de los Bancos, con 300 meses (25 años) y Otras entidades financieras, con 294 meses (24 años y 6 meses). Esta estructura de resultados coincide con los resultados interanuales, así como con los correspondientes a trimestres anteriores.

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 312 meses de duración media (26 años), Cataluña (320 meses; 26 años y 8 meses) y Madrid (315 meses; 26 años y 3 meses). Con más de 25 años se encuentran País Vasco (309 meses; 25 años y 9 meses), La Rioja (305 meses; 25 años y 5 meses), Castilla-La Mancha (303 meses; 25 años y 3 meses) y Baleares (300 meses; 25 años).

El análisis de evolución, para el segundo trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,02%, ligeramente inferior al del primer trimestre de 2005 (1,38%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en Otras entidades financieras, con un 1,04%, seguidas de las Cajas de Ahorro, con un 1,01% y los Bancos, con un 0,68%.

Durante los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 3,83%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro (4,15%), seguidas de Otras entidades financieras (3,91%) y de los Bancos (3,86%).

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el segundo trimestre de 2005, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 709,21 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 47,48%². Recordemos que en el primer trimestre de 2005 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 692,10 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 42,17%.

Este incremento es consecuencia, fundamentalmente, de la reactivación de los precios de la vivienda durante los dos primeros trimestres de 2005, dando lugar a un incremento del endeudamiento y, en consecuencia, de la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial.

² Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del segundo trimestre de 2005, se han utilizado los correspondientes al primer trimestre de 2005.

Considerando un plazo de contratación variable (duración media del segundo trimestre de 2005), 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 607,17 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 40,65%.

Por Comunidades Autónomas y considerando un plazo de contratación fijo de 20 años, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media vuelve a corresponder a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (1.072,83 €), Cataluña (828,33 €), País Vasco (796,34 €) y Baleares (758,66 €). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso de Extremadura (456,95 €) y Asturias (532,01 €). Tomando un plazo de contratación variable, esta estructura de Comunidades Autónomas se mantiene, con leves modificaciones.

El análisis de evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio, con un plazo fijo de 20 años, para el segundo trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,76% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,21% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Recordemos que en el primer trimestre de 2005 se produjo un incremento del 2,58% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,11% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Para un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado en un 2,03% y el porcentaje respecto al coste salarial un 0,78%.

A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha producido un incremento del 9,47% en la cuota hipotecaria mensual media y del 3,14% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.