

Estadística Registral Inmobiliaria



Tercer 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

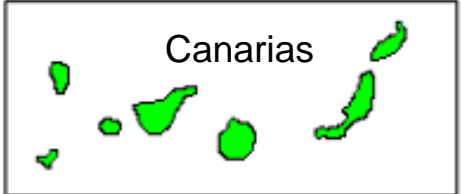
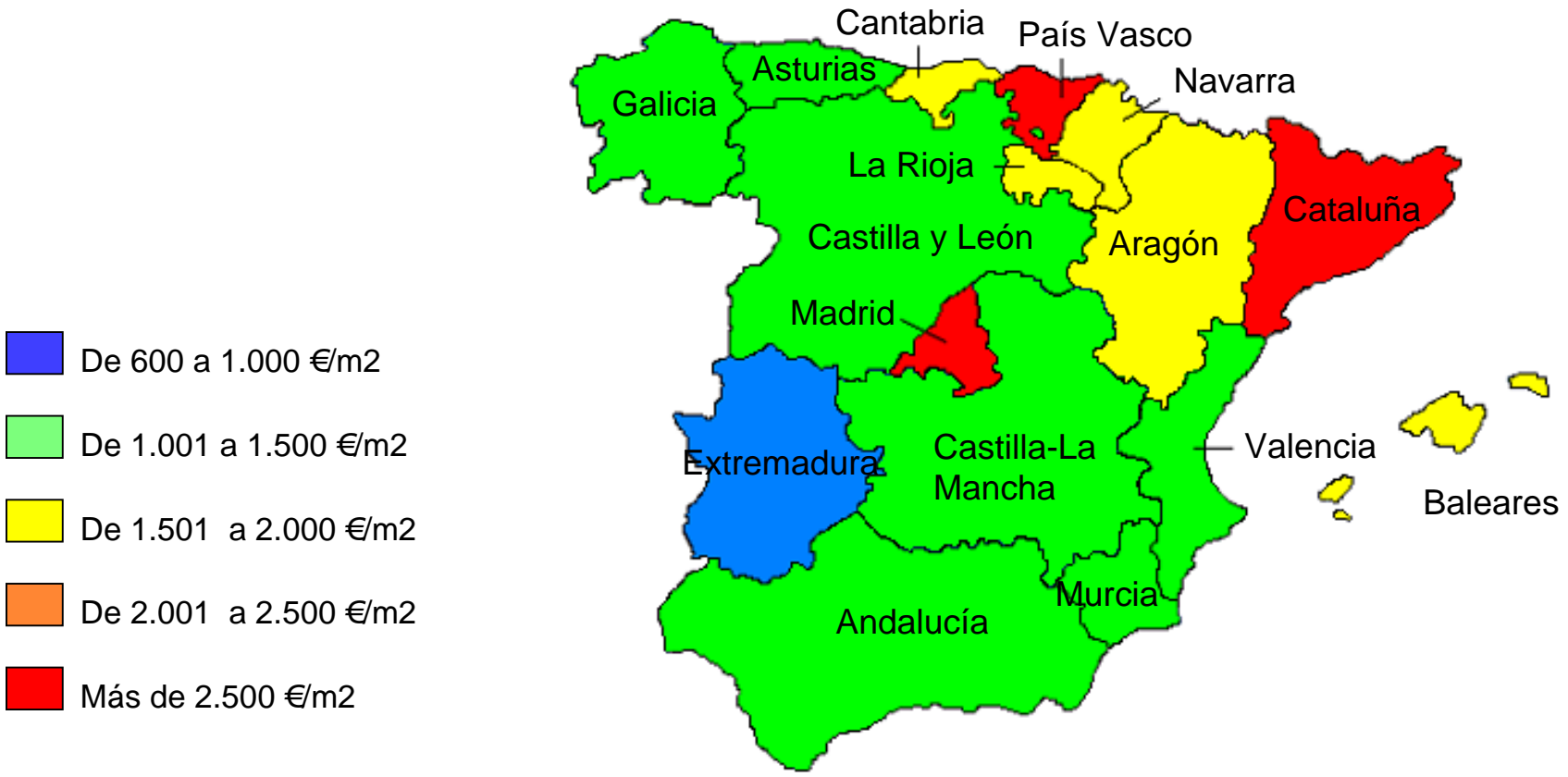
De julio de 2.005
a septiembre de 2.005

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

	TOTAL GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.325,56	1.318,32	1.332,44
ARAGON	1.733,42	1.909,38	1.599,26
ASTURIAS	1.387,55	1.477,45	1.281,01
BALEARES	1.737,37	1.688,23	1.775,75
CANARIAS	1.450,61	1.529,89	1.360,68
CANTABRIA	1.699,30	1.709,95	1.690,82
CASTILLA Y LEON	1.201,91	1.301,78	1.131,78
CASTILLA-LA MANCHA	1.054,00	1.097,41	1.035,47
CATALUÑA	2.715,46	2.739,95	2.688,29
EXTREMADURA	804,51	865,00	767,87
GALICIA	1.250,60	1.178,87	1.308,19
LA RIOJA	1.578,55	1.592,63	1.569,67
MADRID	2.672,87	2.409,77	2.785,18
MURCIA	1.236,27	1.295,74	1.187,72
NAVARRA	1.774,49	1.732,16	1.850,57
PAIS VASCO	2.791,96	2.906,73	2.725,48
VALENCIA	1.329,19	1.413,21	1.276,68
NACIONAL	1.811,11	1.840,43	1.788,15

(*) Vease apartado 3 de la metodología.

Precio medio declarado de la vivienda (€/m²) – 3^{er} Trim. 2005





Estadística Registral Inmobiliaria

De julio de 2.005
a septiembre de 2.005

PRECIO MEDIO DECLARADO(*) DE LA VIVIENDA

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

ANDALUCIA	
Almería	1.132,90
Cádiz	1.806,13
Córdoba	1.327,45
Granada	1.490,79
Huelva	1.366,30
Jaén	1.416,89
Málaga	1.531,66
Sevilla	1.653,01
ARAGON	
Huesca	1.541,02
Teruel	1.644,22
Zaragoza	2.039,23
ASTURIAS	
Oviedo	1.542,66
BALEARES	
Palma de Mallorca	1.750,93
CANARIAS	
Palmas de Gran Canaria (Las)	1.531,12
Santa Cruz de Tenerife	1.584,79
CANTABRIA	
Santander	2.412,74
CASTILLA Y LEON	
Ávila	1.379,84
Burgos	1.859,24
León	1.122,29
Palencia	1.028,60
Salamanca	1.692,01
Segovia	1.875,19
Soria	1.633,08
Valladolid	1.610,66
Zamora	1.063,33
CASTILLA-LA MANCHA	
Albacete	1.087,06
Ciudad Real	1.332,71
Cuenca	1.213,78
Guadalajara	1.504,02
Toledo	1.582,78
CATALUÑA	
Barcelona	3.835,91
Girona	2.225,93
Lleida	1.536,82
Tarragona	1.586,81



COLEGIO DE REGISTRADORES - Centro de Procesos Estadísticos

Estadística Registral Inmobiliaria

De julio de 2.005
a septiembre de 2.005

PRECIO MEDIO DECLARADO(*) DE LA VIVIENDA

CAPITALES DE PROVINCIA

GENERAL(€M2)

CEUTA	
Ceuta	1.297,04
EXTREMADURA	
Badajoz	1.078,42
Cáceres	1.164,92
GALICIA	
Coruña (A)	1.892,16
Lugo	1.485,78
Ourense	809,46
Pontevedra	1.362,65
LA RIOJA	
Logroño	2.103,25
MADRID	
Madrid	3.293,78
MELILLA	
Melilla	1.174,98
MURCIA	
Murcia	1.173,85
NAVARRA	
Pamplona/Iruña	2.316,87
PAIS VASCO	
Vitoria-Gasteiz	2.694,82
Donostia-San Sebastián	3.781,67
Bilbao	2.800,60
VALENCIA	
Alicante/Alacant	1.494,06
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1.413,69
Valencia	1.495,02

NACIONAL

2.174,62

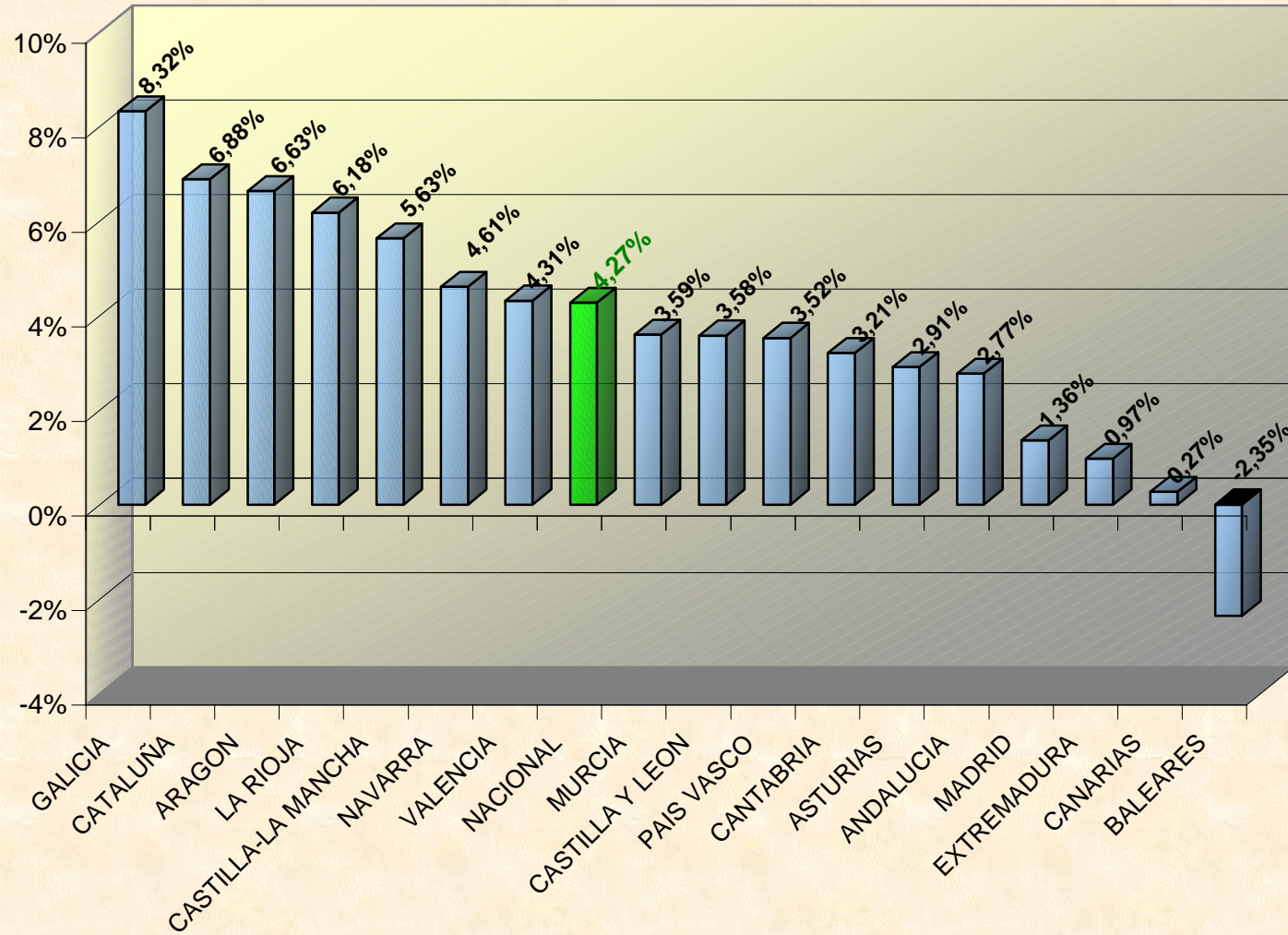
(*) Vease apartado 3 de la metodología.



Precio medio de la vivienda (€/M2)

Tasas de variación. Tercer trimestre 2005

Incremento tercer trimestre 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

Tercer 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	10,69	3,63	3,30	34,68	2,63	3,16	3,31
ARAGON	20,66	3,73	2,90	34,68	2,63	3,16	3,31
ASTURIAS	10,26	3,63	1,80	34,68	2,63	3,16	3,31
BALEARES	-3,02	3,24	3,30	34,68	2,63	3,16	3,31
CANARIAS	0,81	2,72	4,20	34,68	2,63	3,16	3,31
CANTABRIA	10,24	3,63	3,30	34,68	2,63	3,16	3,31
CASTILLA Y LEON	16,59	3,74	3,30	34,68	2,63	3,16	3,31
CASTILLA-LA MANCHA	22,67	4,04	4,60	34,68	2,63	3,16	3,31
CATALUÑA	24,92	4,16	3,00	34,68	2,63	3,16	3,31
EXTREMADURA	17,52	3,11	2,00	34,68	2,63	3,16	3,31
GALICIA	20,64	3,94	1,80	34,68	2,63	3,16	3,31
LA RIOJA	26,00	3,92	5,20	34,68	2,63	3,16	3,31
MADRID	8,85	3,34	3,70	34,68	2,63	3,16	3,31
MURCIA	11,87	3,92	3,90	34,68	2,63	3,16	3,31
NAVARRA	6,31	3,74	3,70	34,68	2,63	3,16	3,31
PAIS VASCO	16,17	3,74	4,10	34,68	2,63	3,16	3,31
VALENCIA	16,02	3,63	3,40	34,68	2,63	3,16	3,31
NACIONAL	16,16	3,64	3,40	34,68	2,63	3,16	3,31

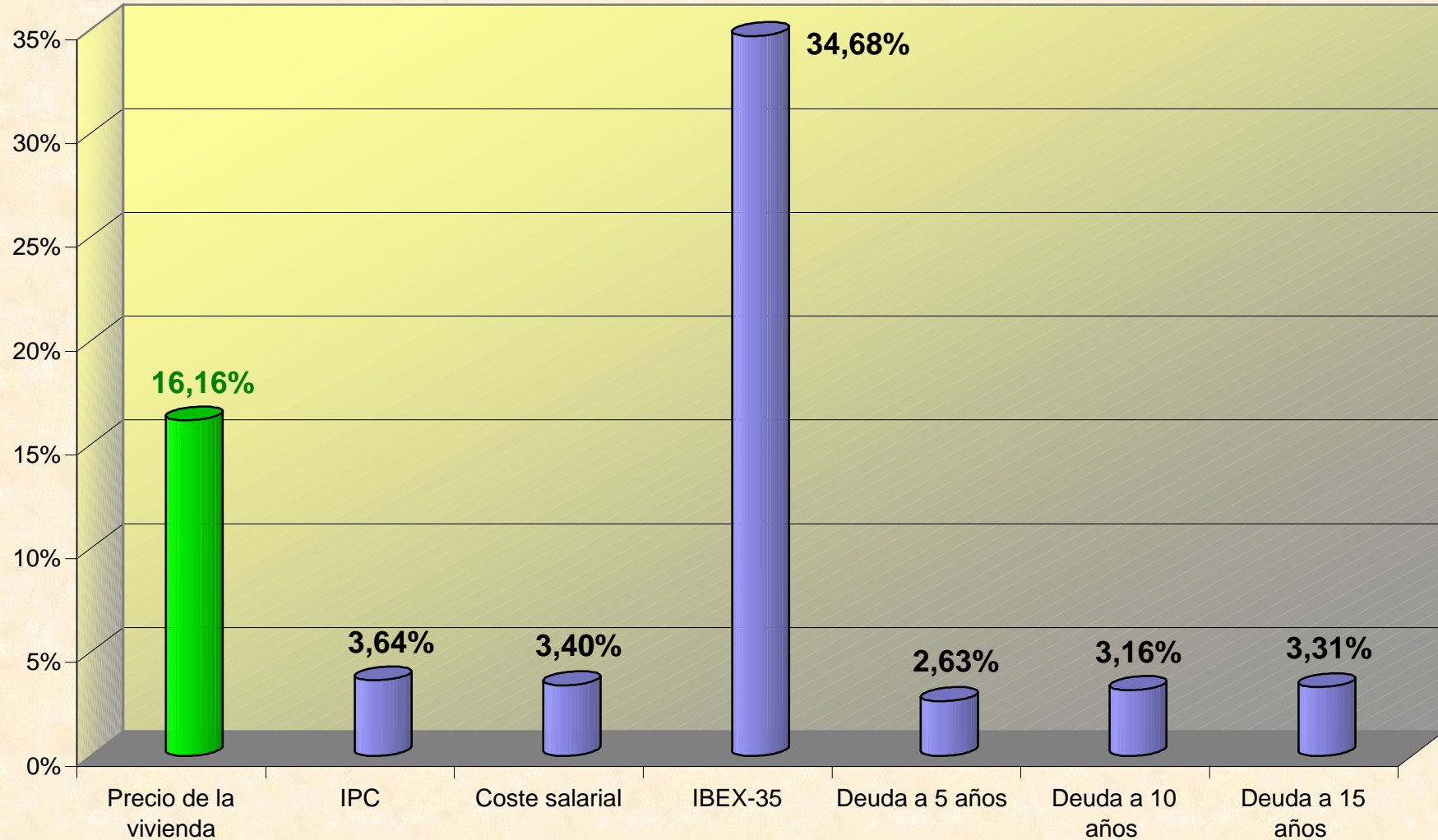
* Coste salarial: Incremento anual al segundo trimestre de 2005

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. Tercer trimestre 2005



* Coste salarial: Incremento anual al segundo trimestre de 2005

Estadística Registral Inmobiliaria

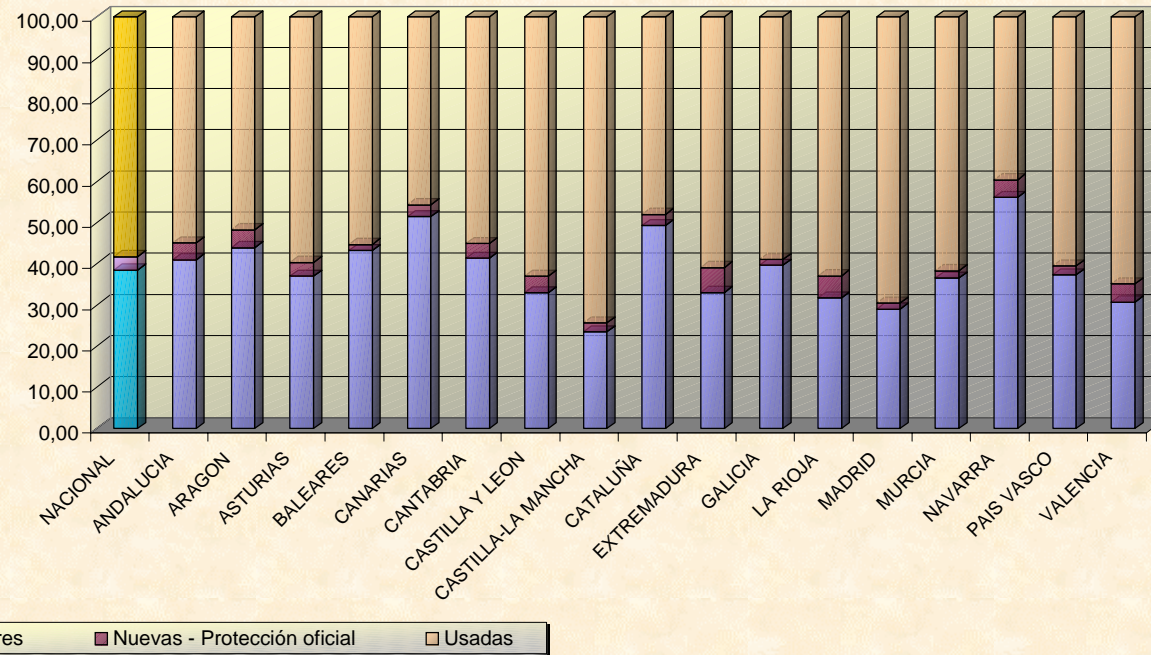
De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVO		USADO
	Libres	Protección oficial	
ANDALUCIA	43,37	4,34	52,29
ARAGON	39,63	3,45	56,92
ASTURIAS	47,75	2,73	49,52
BALEARES	42,17	0,61	57,22
CANARIAS	50,12	2,21	47,67
CANTABRIA	40,27	3,80	55,93
CASTILLA Y LEON	36,68	3,22	60,10
CASTILLA-LA MANCHA	27,97	2,12	69,91
CATALUÑA	50,20	2,87	46,93
EXTREMADURA	30,42	10,13	59,45
GALICIA	42,41	1,69	55,90
LA RIOJA	34,83	4,41	60,76
MADRID	28,46	1,42	70,12
MURCIA	42,94	1,19	55,87
NAVARRA	60,91	3,02	36,07
PAIS VASCO	35,33	1,88	62,79
VALENCIA	33,03	4,49	62,48
NACIONAL	40,23	3,23	56,54



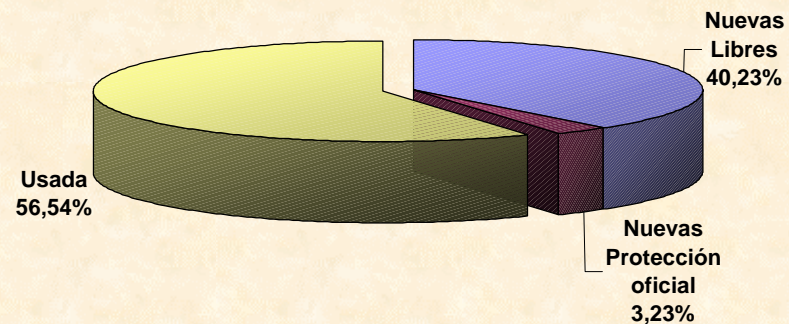
Distribución de compraventa de viviendas

Tercer trimestre de 2005



Distribución de compraventa de viviendas

Grado de protección. 3^{er} trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

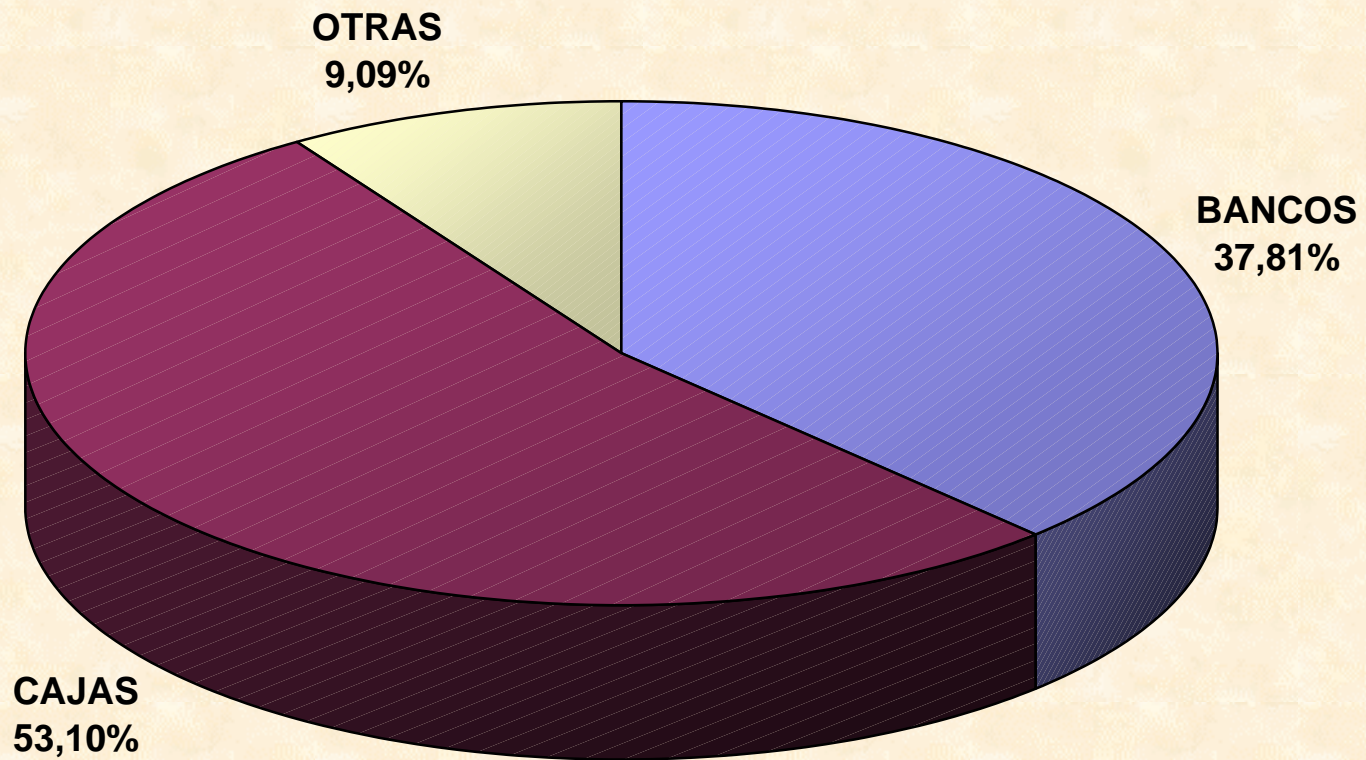
De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	36,14	53,53	10,33
ARAGON	31,11	53,68	15,21
ASTURIAS	40,12	48,74	11,14
BALEARES	40,96	46,75	12,29
CANARIAS	47,35	45,80	6,85
CANTABRIA	29,80	57,51	12,69
CASTILLA Y LEON	29,00	63,91	7,09
CASTILLA-LA MANCHA	31,95	62,44	5,61
CATALUÑA	42,48	49,60	7,92
EXTREMADURA	39,36	51,03	9,61
GALICIA	46,77	50,50	2,73
LA RIOJA	23,23	66,84	9,93
MADRID	37,25	54,77	7,98
MURCIA	24,01	62,68	13,31
NAVARRA	21,12	56,87	22,01
PAIS VASCO	43,32	39,68	17,00
VALENCIA	37,51	55,43	7,06
NACIONAL	37,81	53,10	9,09



Distribución del volumen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Tercer trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

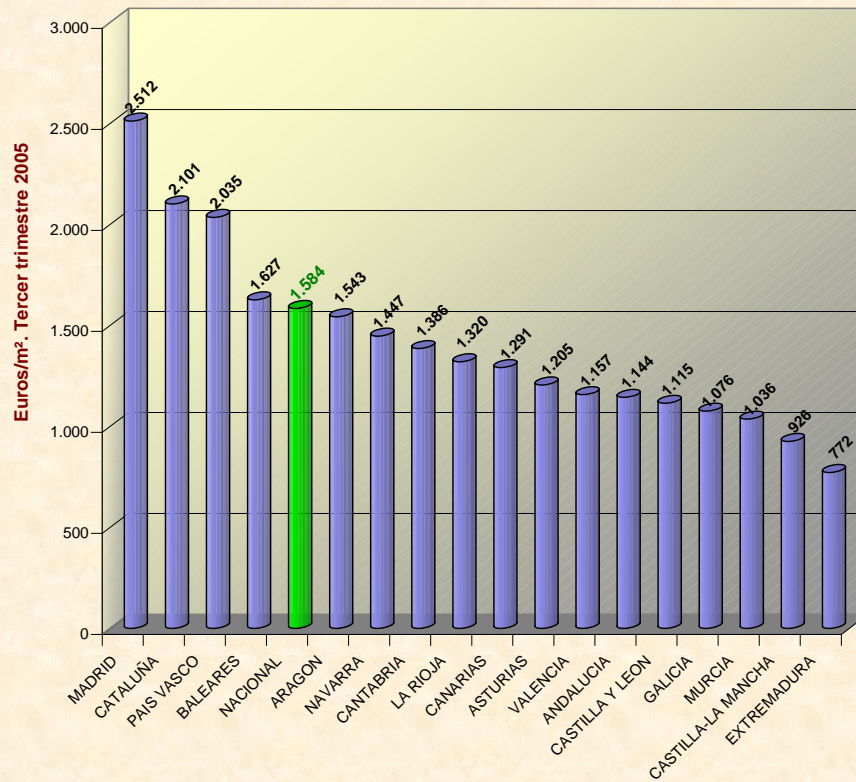
De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA				
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.143,92	1.235,34	1.096,10	1.013,62
ARAGON	1.543,10	1.585,89	1.533,50	1.497,71
ASTURIAS	1.205,01	1.220,86	1.181,48	1.236,83
BALEARES	1.626,65	1.617,92	1.633,42	1.635,75
CANARIAS	1.291,21	1.294,44	1.278,09	1.311,88
CANTABRIA	1.385,61	1.400,01	1.393,48	1.272,72
CASTILLA Y LEON	1.114,61	1.120,65	1.132,37	1.019,68
CASTILLA-LA MANCHA	925,83	1.027,78	907,02	707,62
CATALUÑA	2.101,39	2.065,96	2.191,51	1.761,25
EXTREMADURA	772,19	838,48	714,09	731,46
GALICIA	1.075,65	1.072,41	1.075,58	1.131,27
LA RIOJA	1.320,03	1.278,47	1.348,99	1.272,21
MADRID	2.512,00	2.495,37	2.508,73	2.633,05
MURCIA	1.036,10	1.109,98	1.029,53	911,81
NAVARRA	1.446,96	1.494,32	1.424,08	1.462,66
PAIS VASCO	2.034,78	2.082,66	2.071,59	1.864,19
VALENCIA	1.157,33	1.207,43	1.145,75	1.019,84
NACIONAL	1.583,80	1.625,67	1.581,97	1.426,29



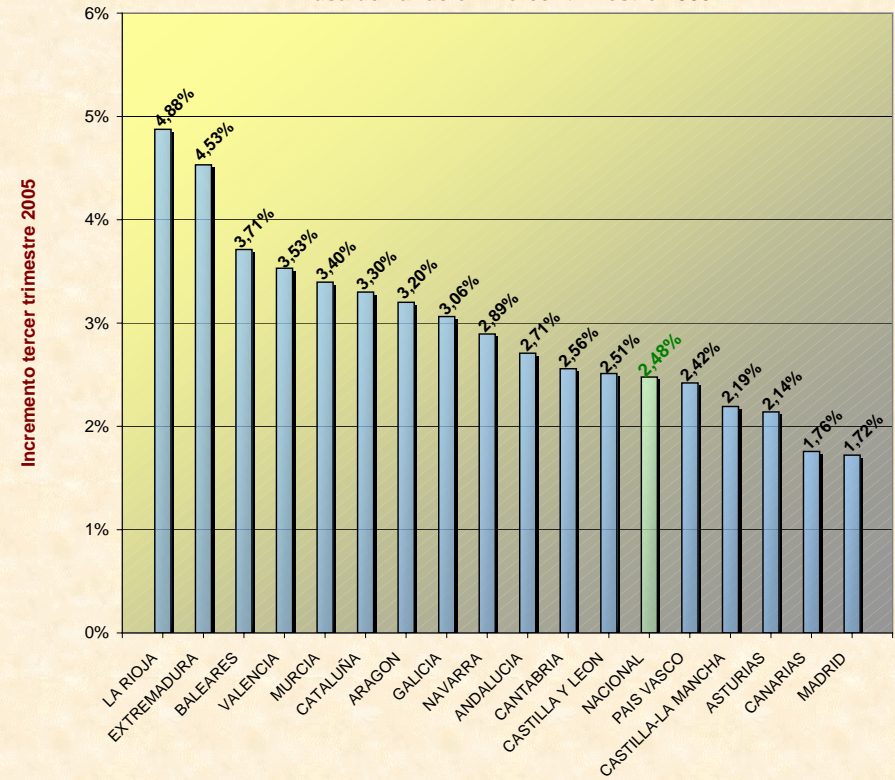
Importe medio por m² comprado

Valores absolutos. Tercer trimestre de 2005



Importe medio por m² comprado

Tasa de variación. Tercer trimestre 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

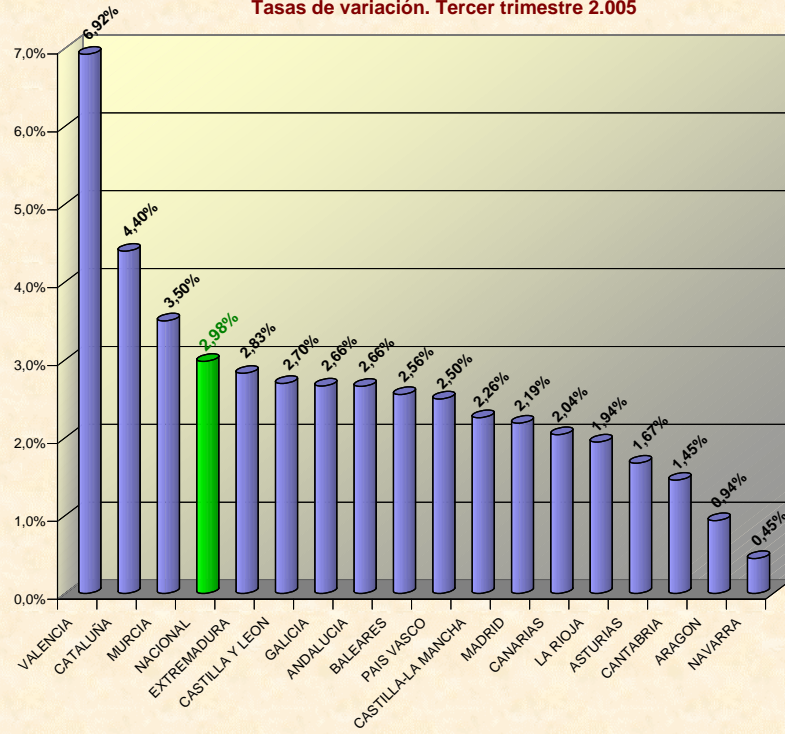
De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	117.504,12	131.269,33	111.034,46	103.892,08
ARAGON	114.790,62	132.059,26	109.890,31	106.949,47
ASTURIAS	100.114,33	99.319,15	103.973,86	86.914,94
BALEARES	144.122,20	143.981,31	139.652,30	166.582,47
CANARIAS	111.709,72	104.732,00	122.939,92	96.587,80
CANTABRIA	109.592,38	120.366,80	105.137,18	103.326,07
CASTILLA Y LEON	112.968,15	119.286,11	113.060,73	90.755,53
CASTILLA-LA MANCHA	112.715,76	120.367,62	109.926,89	106.896,80
CATALUÑA	154.922,38	160.090,43	152.434,07	146.394,98
EXTREMADURA	84.000,76	89.304,83	82.050,74	71.146,09
GALICIA	106.008,49	109.026,78	104.491,75	93.830,70
LA RIOJA	109.972,35	110.764,80	110.189,08	107.366,45
MADRID	201.042,74	205.366,93	200.491,31	179.517,10
MURCIA	104.652,28	115.343,56	103.822,79	93.823,78
NAVARRA	124.010,71	140.540,00	119.718,65	120.645,58
PAIS VASCO	146.068,12	157.686,57	140.363,07	136.133,21
VALENCIA	122.131,78	143.815,35	113.746,66	97.171,05
NACIONAL	133.181,45	143.119,48	129.412,96	117.762,05



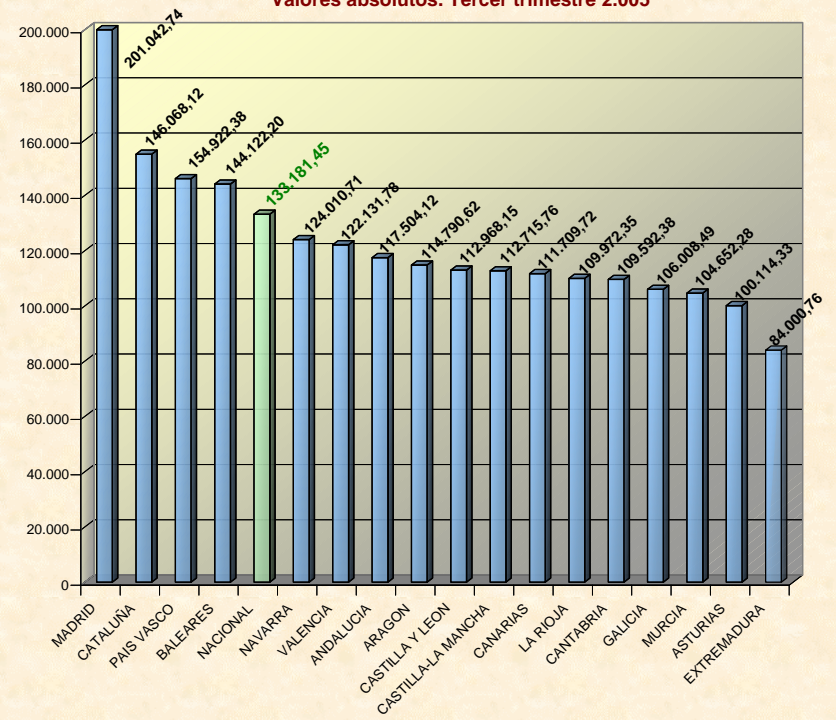
Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Tercer trimestre 2.005



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Tercer trimestre 2.005



Estadística Registral Inmobiliaria

De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

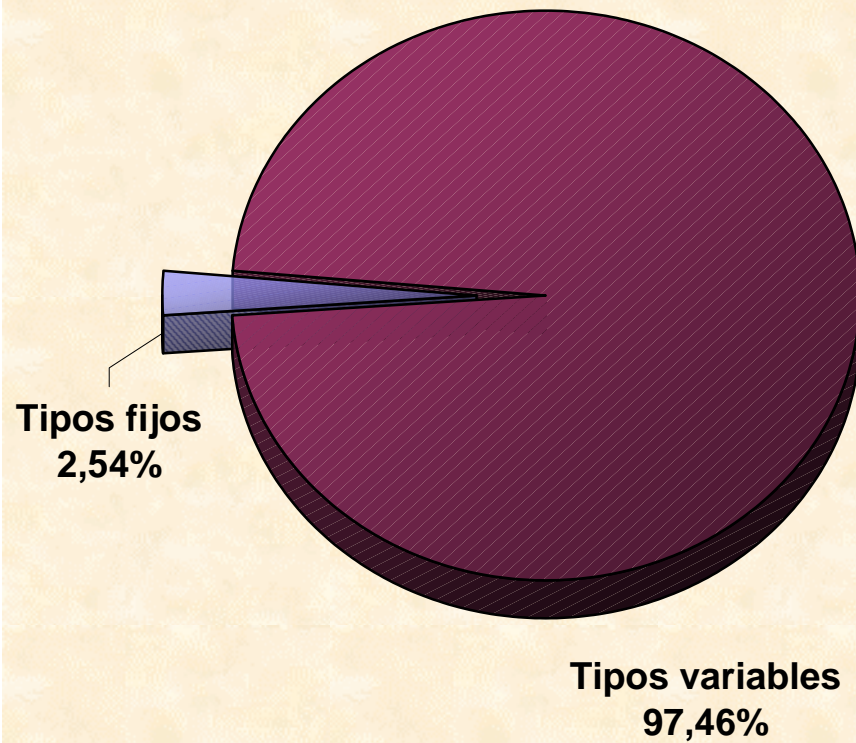
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

	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	2,79	2,77	97,21	97,23	86,03	81,00	0,40	0,49	8,42	12,61	2,36	3,13
ARAGON	4,33	5,02	95,67	94,98	89,39	87,68	0,08	0,11	3,65	3,64	2,55	3,55
ASTURIAS	4,30	4,24	95,70	95,76	88,32	84,57	1,77	2,73	5,07	7,47	0,54	0,99
BALEARES	1,40	1,72	98,60	98,28	88,89	85,86	0,03	0,06	9,02	11,37	0,66	0,99
CANARIAS	3,47	4,08	96,53	95,92	84,49	81,51	0,10	0,13	10,03	11,84	1,91	2,44
CANTABRIA	7,92	6,65	92,08	93,35	84,40	82,43	0,32	0,10	5,80	8,52	1,56	2,30
CASTILLA Y LEON	1,35	0,75	98,65	99,25	92,13	90,10	0,13	0,19	5,05	6,78	1,34	2,18
CASTILLA-LA MANCHA	5,30	4,82	94,70	95,18	89,04	87,26	0,24	0,26	4,09	5,53	1,33	2,13
CATALUÑA	2,15	1,89	97,85	98,11	76,87	72,60	1,18	0,93	18,29	23,01	1,51	1,57
EXTREMADURA	1,59	2,30	98,41	97,70	83,03	76,47	0,58	0,82	8,79	11,00	6,01	9,41
GALICIA	1,89	1,29	98,11	98,71	92,41	90,07	0,11	0,10	3,36	4,96	2,23	3,58
LA RIOJA	6,39	8,70	93,61	91,30	88,68	83,63	0,63	0,77	2,07	4,17	2,23	2,73
MADRID	2,62	2,94	97,38	97,06	87,86	85,85	0,14	0,15	7,57	8,03	1,81	3,03
MURCIA	1,72	1,24	98,28	98,76	88,58	85,17	0,12	0,11	8,50	11,96	1,08	1,52
NAVARRA	22,29	7,55	77,71	92,45	70,90	80,39	0,43	0,48	5,09	9,61	1,29	1,97
PAIS VASCO	2,35	2,36	97,65	97,64	91,08	87,35	0,40	0,48	5,61	9,08	0,56	0,73
VALENCIA	2,85	1,56	97,15	98,44	84,69	81,95	0,11	0,14	9,96	12,82	2,39	3,53
NACIONAL	2,88	2,54	97,12	97,46	85,01	81,76	0,45	0,43	9,82	12,64	1,84	2,63

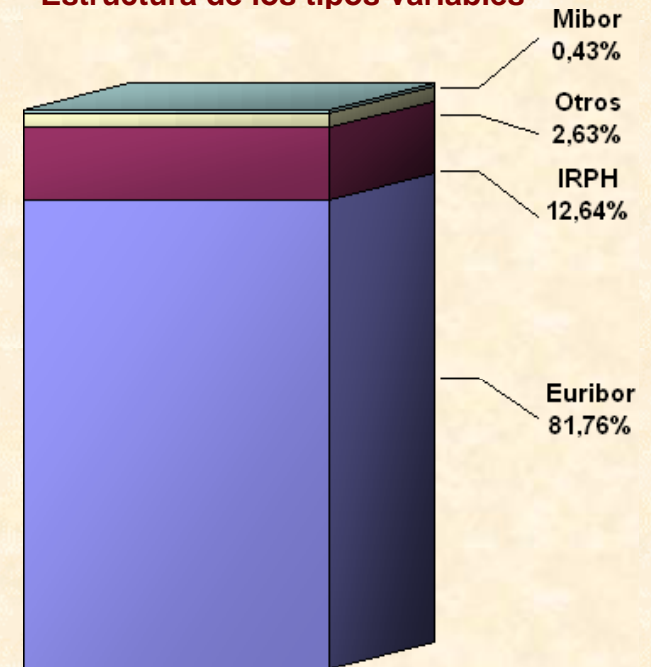


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentajes. Tercer trimestre de 2005



Estructura de los tipos variables



Estadística Registral Inmobiliaria

De Julio de 2.005
a Setiembre de 2.005

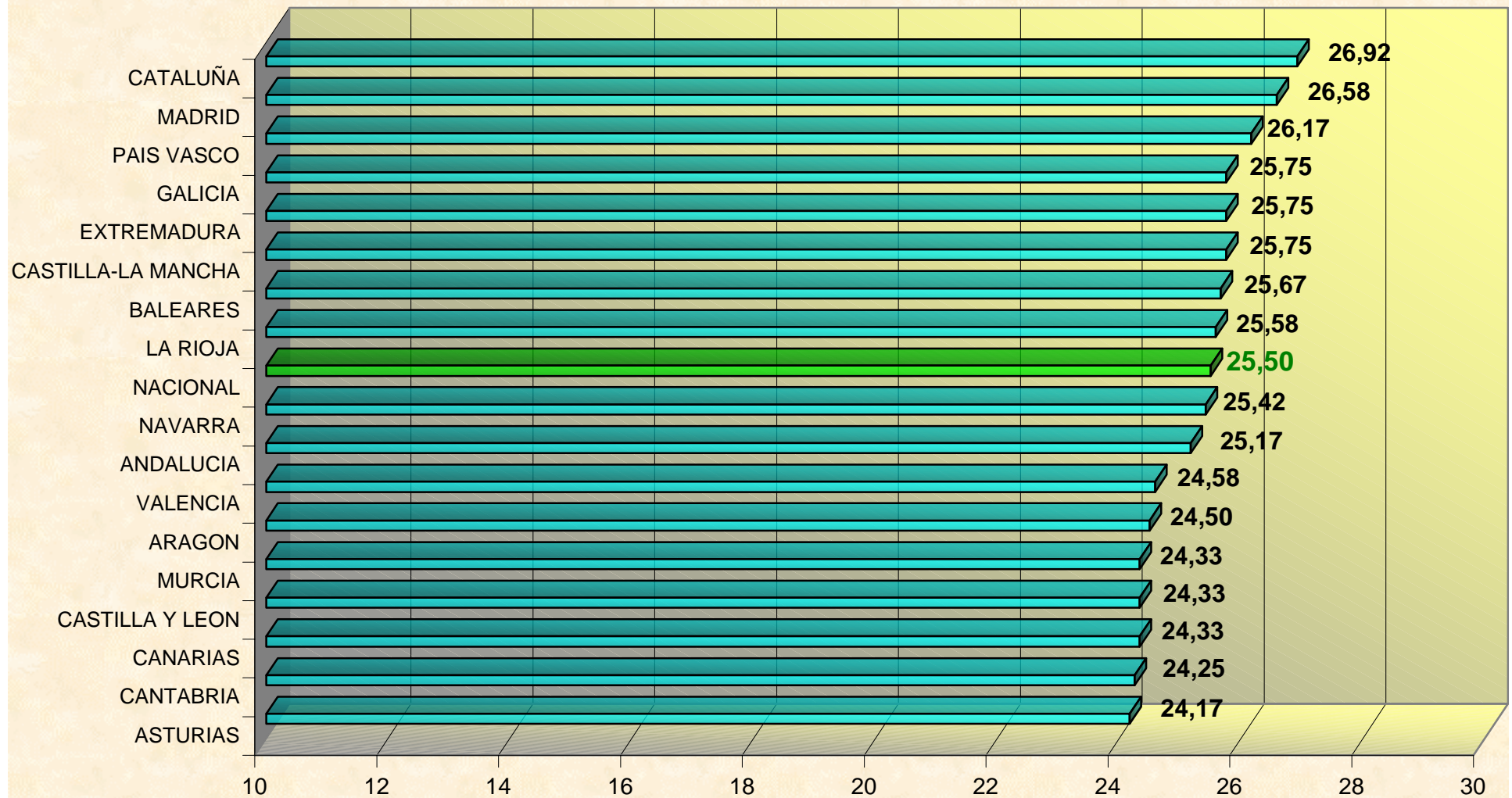
DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)

Duración media	Duración media por tipo de entidad concesionaria			
	Bancos	Cajas	Otras	
ANDALUCIA	302	299	305	296
ARAGON	294	299	299	259
ASTURIAS	290	296	288	281
BALEARES	308	303	315	294
CANARIAS	292	277	308	304
CANTABRIA	291	288	294	285
CASTILLA Y LEON	292	290	294	286
CASTILLA-LA MANCHA	309	306	312	286
CATALUÑA	323	317	330	303
EXTREMADURA	309	305	313	302
GALICIA	309	295	322	279
LA RIOJA	307	293	312	306
MADRID	319	308	327	314
MURCIA	292	278	297	281
NAVARRA	305	294	313	287
PAIS VASCO	314	312	316	317
VALENCIA	295	292	298	282
NACIONAL	306	301	311	294



Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Tercer trimestre de 2005



Estadística Registral Inmobiliaria

Tercer 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	117.504,12	3,22	664,69	568,87	1.394,43	47,67	40,80
ARAGON	114.790,62	3,29	653,42	569,68	1.583,40	41,27	35,98
ASTURIAS	100.114,33	3,19	564,80	495,73	1.543,56	36,59	32,12
BALEARES	144.122,20	3,20	813,80	686,98	1.401,83	58,05	49,01
CANARIAS	111.709,72	3,13	626,83	547,51	1.282,04	48,89	42,71
CANTABRIA	109.592,38	3,15	616,06	538,63	1.427,62	43,15	37,73
CASTILLA Y LEON	112.968,15	3,11	632,76	552,53	1.435,22	44,09	38,50
CASTILLA-LA MANCHA	112.715,76	3,13	632,48	531,91	1.382,37	45,75	38,48
CATALUÑA	154.922,38	3,23	877,14	718,79	1.744,16	50,29	41,21
EXTREMADURA	84.000,76	3,24	476,02	401,04	1.229,83	38,71	32,61
GALICIA	106.008,49	3,12	594,31	499,63	1.274,29	46,64	39,21
LA RIOJA	109.972,35	3,11	615,98	520,09	1.531,21	40,23	33,97
MADRID	201.042,74	3,09	1.124,06	924,75	1.904,83	59,01	48,55
MURCIA	104.652,28	3,18	589,87	515,19	1.327,46	44,44	38,81
NAVARRA	124.010,71	3,07	692,11	586,62	1.798,49	38,48	32,62
PAIS VASCO	146.068,12	3,04	813,02	674,52	1.755,53	46,31	38,42
VALENCIA	122.131,78	3,18	688,40	597,55	1.408,94	48,86	42,41
NACIONAL	133.181,45	3,18	750,68	635,90	1.575,43	47,65	40,36

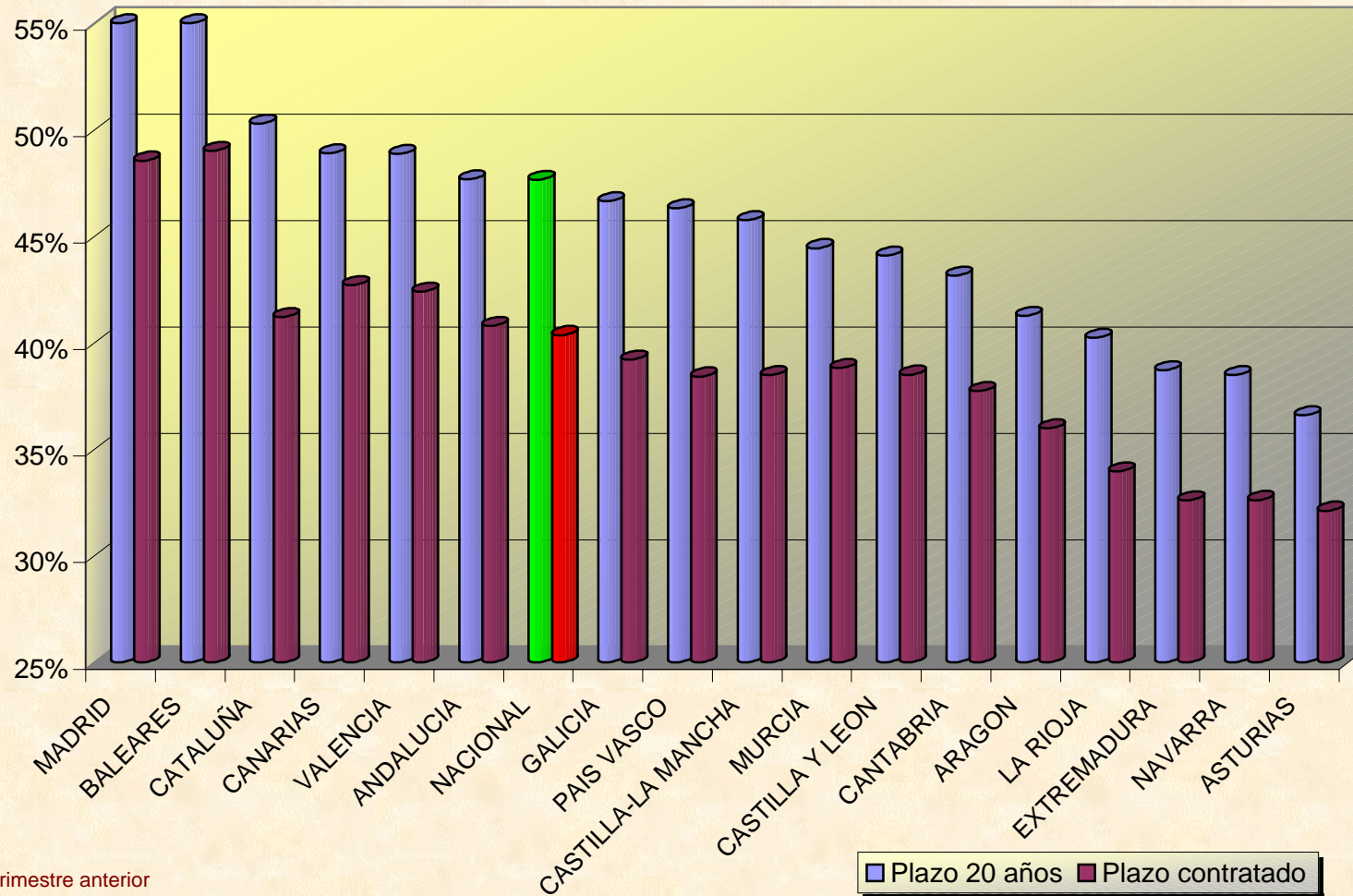
* Datos correspondientes al trimestre anterior

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



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

Tercer trimestre 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 durante el tercer trimestre de 2005 ha sido de 229.933. Tomando las transacciones de los últimos doce meses al cierre del tercer trimestre de 2005 se alcanzan las 904.643. En todos los casos se consideran transacciones de acuerdo a los criterios identificados en la metodología, es decir, con la transmisión del 100% de la propiedad.

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

Las Comunidades Autónomas con mayor grado de actividad inmobiliaria en términos absolutos durante el tercer trimestre de 2005 son Andalucía (43.269), Cataluña (41.095), Valencia (35.109) y Madrid (24.303). 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 (7,728), seguida de Murcia (6,465), Baleares (6,450), La Rioja (6,404) y Cataluña (6,032).

CC.AA.	3er Trimestre 2005			Interanual		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
ANDALUCIA	21.087	22.182	43.269	85.334	91.342	176.676
ARAGON	2.968	3.893	6.861	10.545	14.399	24.944
ASTURIAS	2.380	2.009	4.389	8.190	9.099	17.289
BALEARES	2.701	3.459	6.160	10.671	12.533	23.204
CANARIAS	5.279	4.654	9.933	21.284	18.405	39.689
CANTABRIA	1.467	1.839	3.306	6.378	7.657	14.035
CASTILLA Y LEON	4.778	6.805	11.583	18.150	26.520	44.670
CASTILLA-LA MANCHA	2.606	6.106	8.712	9.191	24.907	34.098
CATALUÑA	21.605	19.490	41.095	80.982	74.880	155.862
CEUTA	84	88	172	429	459	888
EXTREMADURA	1.543	2.548	4.091	6.421	10.849	17.270
GALICIA	4.593	5.723	10.316	17.681	21.436	39.117
LA RIOJA	727	1.153	1.880	2.709	4.271	6.980
MADRID	7.270	17.033	24.303	31.969	67.941	99.910
MELILLA	103	108	211	532	569	1.101
MURCIA	3.762	4.608	8.370	12.752	18.689	31.441
NAVARRA	1.382	769	2.151	4.939	3.190	8.129
PAIS VASCO	2.942	5.080	8.022	12.376	18.946	31.322
VALENCIA	13.504	21.605	35.109	48.818	89.200	138.018
Nacional	100.781	129.152	229.933	389.351	515.292	904.643

1. PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA

El precio medio declarado de la vivienda, durante el tercer trimestre de 2005, alcanzó los 1.811,11 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.840,43 €/m² y la usada en los 1.788,15 €/m². Por Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², han sido País Vasco (2.791,96 €/m²), Cataluña (2.715,46 €/m²) y Madrid (2.672,87 €/m²). En cuanto a las Comunidades Autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², únicamente se encuentra Extremadura, con 804,51 €/m².

Con estas cuantías se ratifica el mantenimiento de la tendencia alcista de precios de la vivienda, estabilizándose las tasas de variación trimestral e interanual en cuantías similares a las de periodos anteriores. Concretamente, en cuanto a la evolución durante el tercer trimestre de 2005 se ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 4,27%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios en un 3,47%, mientras que la usada lo ha hecho en un 4,89%. Las Comunidades Autónomas con mayores incrementos de precios para el tercer trimestre de 2005 son Galicia (8,32%), Cataluña (6,88%), Aragón (6,63%) y La Rioja (6,18%). La única Comunidad Autónoma que presenta descensos de precios es Baleares, con una reducción del 2,35%.

En cuanto a la evolución interanual de precios de la vivienda, la tasa de variación ha sido del 16,16% para el total general. Recordemos que al cierre del segundo trimestre era del 15,87%, al cierre del primer trimestre del 16,55% y al cierre del cuarto trimestre de 2004 del 16,19%, en consecuencia, resulta evidente la estabilización de las tasas interanuales de incremento de precios de la vivienda para el total nacional en unas cuantías ligeramente superiores al 15%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios declarados en un 12,32%, mientras que la usada lo ha hecho en un 19,38%. Las Comunidades Autónomas con un mayor incremento de precios declarados durante el último año, superando el 15%, son La Rioja (26%), Cataluña (24,92%), Castilla-La Mancha (22,67%), Aragón (20,66%), Extremadura (17,51%), Castilla y León (16,59%), País Vasco (16,17%) y Valencia (16,02%). Por su parte, las Baleares presenta una reducción de precios del 3,02% y Canarias un aumento interanual del 0,81%.

Resulta destacable el comportamiento diferenciado de distintos ámbitos geográficos ya que mientras, tal y como se comprobado en el párrafo anterior, hay Comunidades Autónomas que mantienen la fuerza alcista de precios de la vivienda, ya se percibe cierto grado de ralentización en determinadas Comunidades Autónomas, fundamentalmente en Canarias y Baleares, llegando esta última incluso a presentar reducciones de precios en términos nominales.

Tomando exclusivamente las capitales de provincia, el precio declarado de la vivienda ha continuado su fuerza alcista, volviendo a superar en el tercer trimestre de 2005 los 2.000 €/m², alcanzando los 2.174,62 €/m². Las capitales de provincia más caras, por encima de los 2.000 €/m², son Barcelona (3.835,91 €/m²), San Sebastián (3.781,67 €/m²), Madrid (3.293,78 €/m²), Bilbao (2.800,60 €/m²) y Vitoria (2.694,82 €/m²). En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda en las capitales de provincia, durante el tercer trimestre de 2005, el incremento ha sido del 2,80%, y durante los últimos doce meses del 15,81%.

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 tercer trimestre de 2005, se ha incrementado un 16,16%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,64%. Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 3,40%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 teniendo en cuenta exclusivamente estas dos variables.

¹ Resultado interanual del cierre del segundo trimestre de 2005.

Desde una perspectiva de inversión, la vivienda se ha comportado como un activo muy rentable en los últimos doce meses (16,16%). En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 2,63%, 10 años 3,16% y 15 años 3,31%). 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 rentabilidad muy inferior durante el último año, fundamentalmente como consecuencia del buen comportamiento del IBEX-35, que ha aportado una rentabilidad para dicho periodo del 34,68%. Sin duda, para el periodo considerado, el mercado de capitales, sintetizado en el IBEX-35, ha sido la mejor alternativa de inversión, no superado por el mercado inmobiliario en ninguno de los ámbitos geográficos analizados.

3. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el tercer trimestre, corresponde a vivienda usada, con un 56,54%, seguida de la vivienda nueva libre, con un 40,23% y la vivienda nueva protegida, con un 3,23%. Estos resultados son similares a los del trimestre anterior, donde la vivienda usada contaba con un 58,27%, la vivienda nueva libre un 38,49% y la vivienda libre protegida un 3,24%.

Por Comunidades Autónomas, al igual que en trimestres anteriores, 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 Madrid (70,12%), Castilla-La Mancha (69,91%), País Vasco (62,79%) y Valencia (62,48%).

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 (10,13%), Valencia (4,49%), La Rioja (4,41%) y Andalucía (4,34%). Como Comunidades Autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, encontramos a Baleares (0,61%), Murcia (1,19%), Madrid (1,42%), Galicia (1,69%) y País Vasco (1,88%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el tercer trimestre de 2005, correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 53,10%, seguidas de los Bancos, con un 37,81% y Otras entidades financieras, con un 9,09%. Por Comunidades Autónomas, únicamente en Canarias y País Vasco 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 tercer trimestre de 2005 muestra cómo, para el ámbito geográfico nacional, se ha producido un ligero incremento en la contratación con las Cajas de Ahorro (0,86%) y Otras entidades financieras (0,25%), correspondiendo exactamente a la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-1,11%).

En cuanto a la evolución de los últimos doce meses, se ha producido un incremento en la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro (3,88%) y Otras entidades financieras (0,37%), reduciéndose en los Bancos (-4,25%). En consecuencia, las Cajas de Ahorro están 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.

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 1.583,80 €/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 1.625,67 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.581,97 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.426,29 €/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 supera por primera vez los 2.500 €/m², alcanzando los 2.512,00 €/m², seguida de Cataluña, con 2.101,39 €/m², y País Vasco, con 2.034,78 €/m². Como Comunidades Autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², encontramos a Extremadura (772,19 €/m²) y Castilla-La Mancha (925,83 €/m²). En consecuencia, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos vuelven a ser Madrid y Extremadura, con un 30,74% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el tercer trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,48%, ligeramente inferior al del segundo trimestre de 2005, que había sido del 3,02%. 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 2,88%, seguidas de los Bancos, con un 2,31%, y Otras entidades financieras, con un 1,72%.

En los últimos doce meses el incremento ha sido del 13,04%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos muy similares: Cajas de Ahorro (14,54%), Bancos (12,69%) y Otras entidades financieras (9,81%).

Con carácter general, analizando las tasas de variación de los últimos trimestres se observa cómo sigue incrementándose el endeudamiento hipotecario, pero en tasas progresivamente inferiores.

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el tercer trimestre de 2005, se ha situado en los 133.181,45 €. 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 143.119,48 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 129.412,96 €, y Otras entidades financieras, con 117.762,05 €. 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, que por primera vez supera los 200.000 €, con 201.042,74 €, Cataluña con 154.922,38 €, País Vasco con 146.068,12 € y Baleares con 144.122,20 €. De hecho ya prácticamente todas las Comunidades Autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única

excepción de Extremadura, cuando en el segundo trimestre de 2005 lo superaban catorce Comunidades Autónomas y en el primer trimestre doce.

De nuevo existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por transacción de vivienda, en términos medios, igual al 41,78% 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 2,98%, ligeramente inferior al del segundo trimestre que fue del 3,03%. Esta circunstancia ratifica la percepción de incremento del endeudamiento hipotecario, pero en cuantías progresivamente inferiores. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos y Cajas. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 3,41%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 3,02%, y Otras entidades financieras, con un 2,21%.

Globalmente, en los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 11,76%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos (12,69%), seguidos de las Cajas de Ahorro (12,33%) y Otras entidades financieras (9,64%).

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 97,46% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 2,54% 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 81,76% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 12,64% de los contratos a IRPH, en el 0,43% de los contratos a MIBOR, quedando un 2,63% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a la de trimestres anteriores, consolidándose la estructura actual de contratos a tipo de interés fijo y variable, con un progresivo incremento de la utilización del EURIBOR como índice de referencia en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable y una reducción del resto de índices de referencia.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo vuelve a existir una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacados señalar que, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentran los casos de las Comunidades Autónomas de La Rioja (8,70%), Navarra (7,55%), Cantabria (6,65%) y Aragón (5,02%). Asimismo, como Comunidades Autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, está únicamente el caso de Cataluña, con un 23,01%.

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 0,22%. 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 (2,28%), para la mayoría de Comunidades Autónomas, reduciéndose los contratos a MIBOR (-0,10%), IRPH (-0,83%) y Otros índices de referencia (-1,57%).

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 sigue incrementándose espectacularmente. Concretamente, para el tercer trimestre de 2005, ha vuelto a saltar por segundo trimestre consecutivo de los 25 años, situándose en los 306 meses (25 años y 6 meses). Recordemos que los resultados del primer trimestre fueron de 298 meses (24 años y 10 meses) y los del segundo trimestre 301 meses (25 años y 1 mes).

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 311 meses (25 años y 11 meses), seguidas de los Bancos, con 301 meses (25 años y 1 mes) y Otras entidades financieras, con 294 meses (24 años y 6 meses). Esta estructura de resultados coincide con los resultados interanuales, así como con 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 (323 meses; 26 años y 11 meses), Madrid (319 meses; 26 años y 7 meses) y País Vasco (314 meses; 26 años y 2 meses). Con más de 25 años se encuentran Castilla-La Mancha (309 meses; 25 años y 9 meses), Extremadura (309 meses; 25 años y 9 meses), Galicia (309 meses; 25 años y 9 meses), Baleares (308 meses; 25 años y 8 meses), La Rioja (307 meses; 25 años y 7 meses), Navarra (305 meses; 30 años y 5 meses) y Andalucía (302 meses; 25 años y 2 meses). En este trimestre son ya mayoría las Comunidades Autónomas que superan los 25 años de media, concretamente diez, cuando en el segundo y primer trimestre lo superaban seis y en los dos últimos trimestres de 2004 cuatro y dos Comunidades Autónomas, respectivamente.

El análisis de evolución, para el tercer trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,01%, ligeramente inferior al del segundo trimestre (1,02%) y el primer trimestre (1,38%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en Bancos, con un 1,01%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 1,00% y Otras entidades financieras, con un 0,68%.

Durante los últimos doce meses se ha producido un crecimiento del 4,15%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro (4,11%), seguidas de Otras entidades financieras (3,89%) y de los Bancos (3,82%).

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el tercer trimestre de 2005, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 750,68 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 47,65%². Recordemos que en el segundo trimestre la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 709,21 € y en el primer trimestre en los 692,10 €. Asimismo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el segundo trimestre se situó en el 47,48% y en el primer trimestre en el 42,17%.

Este incremento es consecuencia, fundamentalmente, del progresivo incremento del precio de la vivienda, que tiene su correspondiente repercusión sobre el incremento del importe de la hipoteca mensual media y, en consecuencia, sobre el incremento de la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial.

Considerando un plazo de contratación variable (duración media del tercer 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 635,90 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 40,36%.

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 (1.124,06 €), Cataluña (877,14 €), Baleares (813,80 €) y País Vasco (813,02 €). 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 (476,02 €) y Asturias (564,80 €). Tomando un plazo de contratación variable, esta estructura de Comunidades Autónomas se mantiene.

El análisis de evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio, con un plazo fijo de 20 años, para el tercer trimestre de 2005 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,89% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,24% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Recordemos que en el segundo trimestre se produjo un incremento en la cuota hipotecaria mensual media del 2,76% y en el primer trimestre del 2,58%. Asimismo, en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio el incremento en el segundo trimestre fue del 1,21% y en el primer trimestre del 1,11%. En consecuencia se está viviendo un proceso de progresivo incremento de ambas variables. Para un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado en un 2,23% y el porcentaje respecto al coste salarial un 0,81%.

A lo largo de los últimos doce meses, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha producido un incremento del 10,37% en la cuota hipotecaria mensual media y del 4,19% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

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

RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN

