

# Estadística Registral Inmobiliaria



2º Trimestre 2004

METODOLOGÍA.....	Pág. 3
INFORMES.....	Pág. 13
RESUMEN EJECUTIVO.....	Pág. 32

## **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 la referencia 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 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 no están sujetos pues a una representatividad estadística desde el punto de vista técnico, pero el volumen de información aportado hace prácticamente innecesario que ello sea así, al 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. 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. Tamaño muestral y proceso de obtención y agregación de datos.

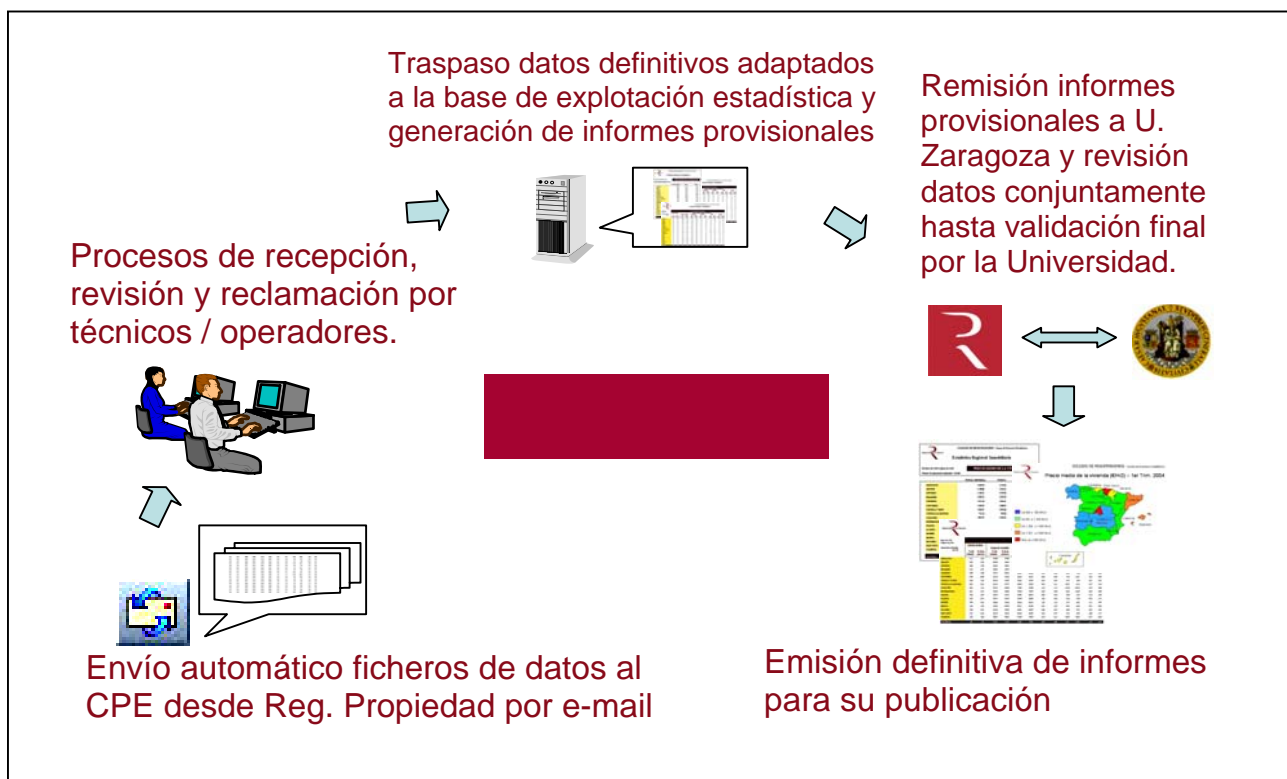
#### 3.1.1 Tamaño muestral.

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 compraventas y 1.500.000 constituciones de hipoteca .

Por todo ello debe hablarse más bien de “tamaño censal”, por incluir en la práctica todas las transacciones de compraventa y constitución de hipotecas inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Las salvedades técnicas y garantías de tratamiento de datos (motivadas por el alto número de oficinas que remiten información y de personal que introduce los datos), se encuentran en el punto anterior, definido como “Límites de la información disponible”.

#### 3.1.2 Proceso de obtención y agregación de datos.



## **4. INFORMES.**

### **4.1.1 INCREMENTO DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA.**

Este Informe muestra el precio medio de la vivienda, desagregando dicha información atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso. De este modo, se proporcionan resultados acerca del precio medio de la vivienda para el total nacional y cada una de las Comunidades Autónomas, distinguiendo entre precio general de la vivienda, y precio de la vivienda nueva y usada. Los resultados aportados por este informe hacen referencia al precio de compraventa, transcrito en documento público y con efectos jurídicos. No se fundamenta pues en aproximaciones a través de perspectivas subjetivas de oferentes (precio de oferta), sino en el precio acordado entre oferente y demandante, verdadera referencia para estimar el valor de mercado.

### **4.1.2 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES. CRITERIO GEOGRÁFICO Y GRADO DE USO**

Representa una desagregación y ampliación del Informe 3.1.1, expresando, más allá del análisis del precio de la vivienda, la descripción del precio medio de un amplio conjunto de bienes inmuebles, sobre los que existe un elevado interés informativo. La agrupación en tres grupos de todo el conjunto de naturalezas de bienes inmuebles analizadas da lugar a la consecución de los correspondientes tres informes, que a continuación se describen:

#### **4.1.2.1 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS**

Muestra los precios medios de los bienes inmuebles rústicos, distinguiendo las siguientes naturalezas: terrenos rústicos de secano, terrenos rústicos de regadío, viviendas rústicas, edificios agrícolas rústicos y explotaciones agrícolas.

#### **4.1.2.2 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. PISOS, VIVIENDAS ADOSADAS, VIVIENDAS AISLADAS, GARAJES Y TRASTEROS.**

Este Informe muestra los precios medios de los bienes inmuebles urbanos, centrándose exclusivamente en aquellos destinados a la finalidad de vivienda (pisos, viviendas adosadas, viviendas aisladas) o tengan vinculación con estos últimos (garajes y trasteros).

#### 4.1.2.3 PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. LOCALES COMERCIALES, TERRENOS Y NAVES INDUSTRIALES.

Representa los precios medios de aquellos bienes inmuebles urbanos no destinados a la finalidad de vivienda o no vinculados con ellas, como son los locales comerciales, los terrenos y las naves industriales.

Para los tres informes anteriores se desagrega atendiendo tanto a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico, como a un criterio de uso, diferenciando entre precio total general (nuevo y usado), precio de bienes inmuebles nuevos y precio de bienes inmuebles usados, dando lugar a un completo panorama informativo sobre los precios de los diferentes tipos de bienes inmuebles en España.

#### 4.1.3 INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS.

Representa la comparación en la evolución del precio de la vivienda con respecto a otro conjunto de variables proporcionando una importante significación económica. De este modo, la comparación directa del precio de la vivienda con respecto a cada una de estas variables proporciona lo siguiente:

- Índice de Precios al Consumo (IPC, fuente: INE). Supone la comparación entre la evolución del precio 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 su 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 (fuente: INE). Supone la comparación entre el precio medio 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 como la vivienda.

- Rentabilidad IBEX-35 y Rentabilidad Deuda (fuentes: Bolsa y Banco de España). 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, que representa prácticamente el 30% del total de vivienda para el caso de España. En este caso, el objetivo lo constituye la comparación entre las distintas opciones de inversión, concretadas en vivienda, bolsa y 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, es decir, si para un determinado período la opción más rentable hubiera sido comprar una vivienda, invertir en Bolsa o adquirir títulos de Deuda.

## 4.2.1 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 usadas (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. Se pretende delimitar claramente el comportamiento del mercado de la vivienda español en relación a la oferta de vivienda, es decir, 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 CC.AA, observando la política de promoción de esta tipología de vivienda, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las transacciones de vivienda usada sobre el total.

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

Permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona 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 viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite obtener información acerca de un aspecto importante relativo al estilo de vida de la sociedad española.

## 4.3.1 DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO.

Este Informe proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas. Para ello realiza una desagregación atendiendo a los distintos grupos de interés informativo, obteniendo tres grandes grupos que dan lugar a sus correspondientes tres informes, que pasamos a describir sintéticamente a continuación:



#### 4.3.1.1 DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%). ENTIDADES FINANCIERAS.

Este informe muestra el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras. De este modo puede comprobarse la situación y evolución del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad concesionaria.

#### 4.3.1.2 DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%). NATURALEZA DEL BIEN INMUEBLE.

Expresa el peso relativo de nuevo crédito hipotecario para la financiación de cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas (Viviendas, Locales comerciales, Garajes y Trasteros, Terrenos, Naves industriales y Bienes rústicos). De este modo puede comprobarse la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al destino de la misma.

#### 4.3.1.3 DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%). GRADO DE PROTECCIÓN Y ENTIDADES FINANCIERAS.

Indica el peso relativo de crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida, así como, para cada una de ellas, 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, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación para uno de estos dos destinos de vivienda.

#### 4.3.2 IMPORTE MEDIO DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO.

Este Informe proporciona información relativa al importe de nuevo crédito hipotecario contratado en relación a distintos elementos de comparación, con gran significación económica y social, como son los metros cuadrados comprados, el importe de compraventa y las transacciones. De este modo, la comparación del importe de nuevo crédito hipotecario contratado queda relativizada con respecto a estas variables, incrementando significativamente la representatividad de la información obtenida. La comparación con estas tres variables da lugar a la consecución de los correspondientes tres informes, cuya interpretación específica pasamos a describir a continuación.

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

Muestra el grado de endeudamiento contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado. El análisis de la situación y evolución de esta magnitud es de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento, pero en relación a la superficie de vivienda adquirida, siendo un fiel reflejo de la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en vivienda. En el mismo se mide el endeudamiento a nivel general, así como se desagrega atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorros, Otras entidades financieras). De este modo, se proporciona información desagregada acerca del grado de endeudamiento adquirido por cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, se refleja la política de financiación y riesgo asumido por las mismas.

#### 4.3.2.2 IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA.

Indica la situación y evolución del volumen de nuevo crédito hipotecario medio contratado por cada transacción de vivienda, mostrando el importe medio general, así como diferenciando los importes medios dependiendo del tipo de entidad concesionaria (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras). Al igual que los dos informes anteriores muestran el grado de endeudamiento, pero medido en relación a cada transacción de vivienda. Nuevamente, uno de los aspectos más significativos va a ser 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.

#### 4.3.3 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 uno de ellos se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés. 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. La preferencia por un tipo fijo o variable resalta el grado de exposición de los ciudadanos a eventuales movimientos en los tipos de interés que podrían afectar a su capacidad financiera para afrontar el pago del crédito hipotecario.

#### 4.3.4 DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Este Informe muestra la situación y evolución de la variable duración media (meses) de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Para ello se realiza una desagregación atendiendo a dos criterios de gran interés en este caso, como son, por un lado, el criterio tipo de entidad concesionaria, y, por otro lado, el criterio tipo de bien inmueble objeto de hipoteca, dando lugar a los correspondientes informes, cuyo significado pasamos a describir a continuación:

##### 4.3.4.1 DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES). TIPO DE ENTIDAD CONCESIONARIA.

Permite observar 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 y Otras entidades financieras. De este modo, se comprueba 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.

##### 4.3.4.2 DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE OBJETO DE HIPOTECA.

Este Informe muestra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios, pero distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos y naves industriales). Esta información permite 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.

#### 4.3.5 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, asumiendo un periodo de contratación del crédito hipotecario de veinte años y el porcentaje que representa la “cuota hipotecaria mensual media” con respecto al “coste salarial mensual medio” (fuente: INE).

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, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas.

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 de cuota hipotecaria con la variable salario 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, como magnitud representativa de la evolución del volumen de ingresos de los ciudadanos españoles. 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.

## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

**PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA (€/M<sup>2</sup>)**

Operaciones analizadas: 113.594

	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>NUEVA</b>	<b>USADA</b>
ANDALUCIA	1.102,82	1.184,87	1.035,75
ARAGON	1.356,48	1.507,86	1.206,10
ASTURIAS	1.106,53	1.211,66	1.019,99
BALEARES	1.720,85	1.670,93	1.839,64
CANARIAS	1.355,22	1.418,56	1.276,81
CANTABRIA	1.477,28	1.645,26	1.371,69
CASTILLA Y LEON	1.075,24	1.138,26	1.041,08
CASTILLA-LA MANCHA	812,08	863,94	789,37
CATALUÑA	2.027,62	2.104,44	1.944,20
EXTREMADURA	611,28	712,77	551,89
GALICIA	896,73	934,67	848,42
LA RIOJA	1.145,56	1.110,74	1.166,12
MADRID	2.503,36	2.541,66	2.487,84
MURCIA	1.076,18	1.154,02	1.018,74
NAVARRA	1.504,49	1.414,11	1.594,89
PAIS VASCO	2.323,24	2.348,71	2.298,36
VALENCIA	1.101,76	1.227,42	1.032,98
<b>NACIONAL</b>	<b>1.482,34</b>	<b>1.581,00</b>	<b>1.406,37</b>

# Precio medio de la vivienda (€/m<sup>2</sup>) – 2º Trim. 2004

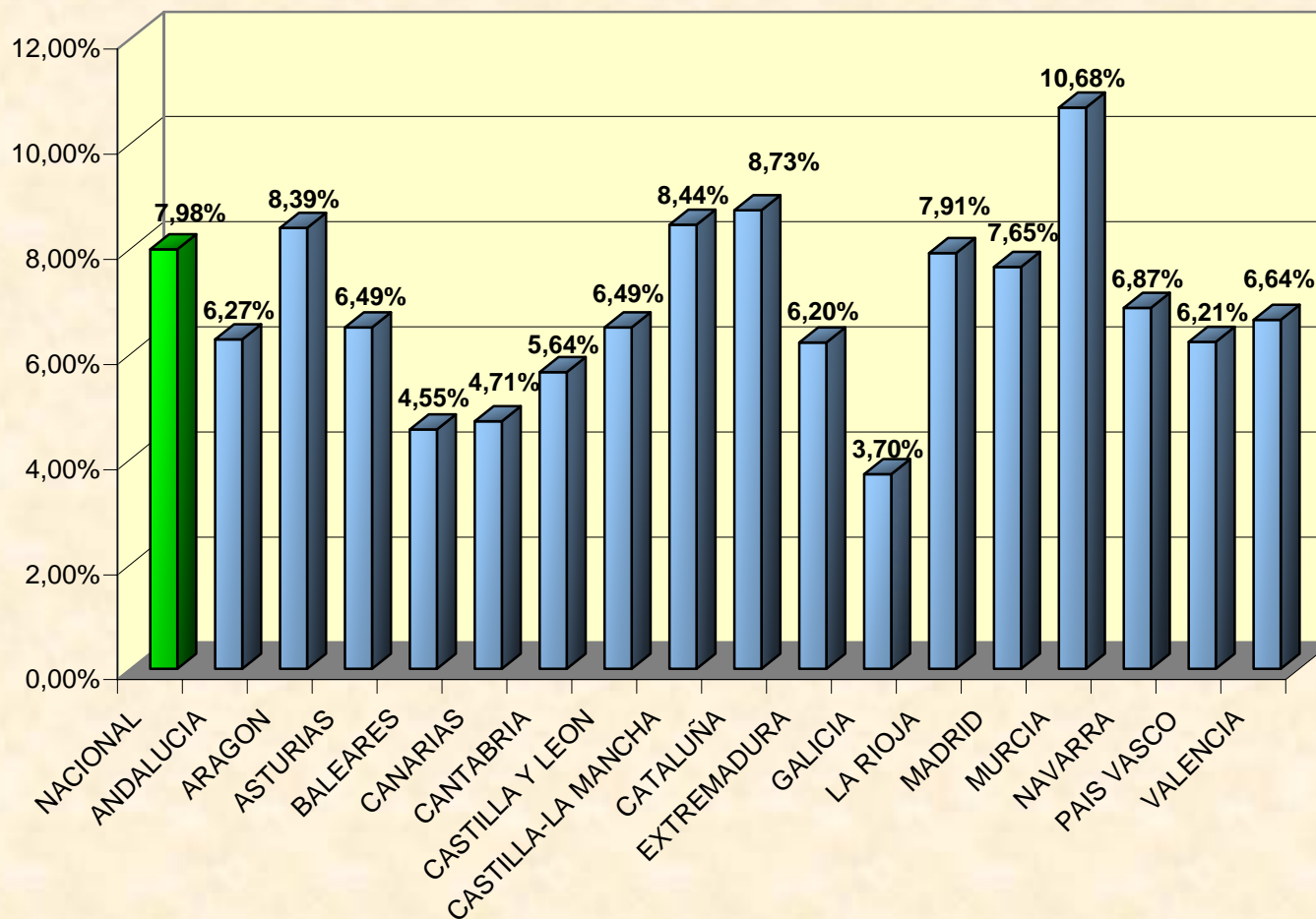




## Precio medio de la vivienda (€/M2)

Tasas de variación. Primer semestre de 2004

Incremento primer semestre 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

Selección:

Segundo trimestre de 2004

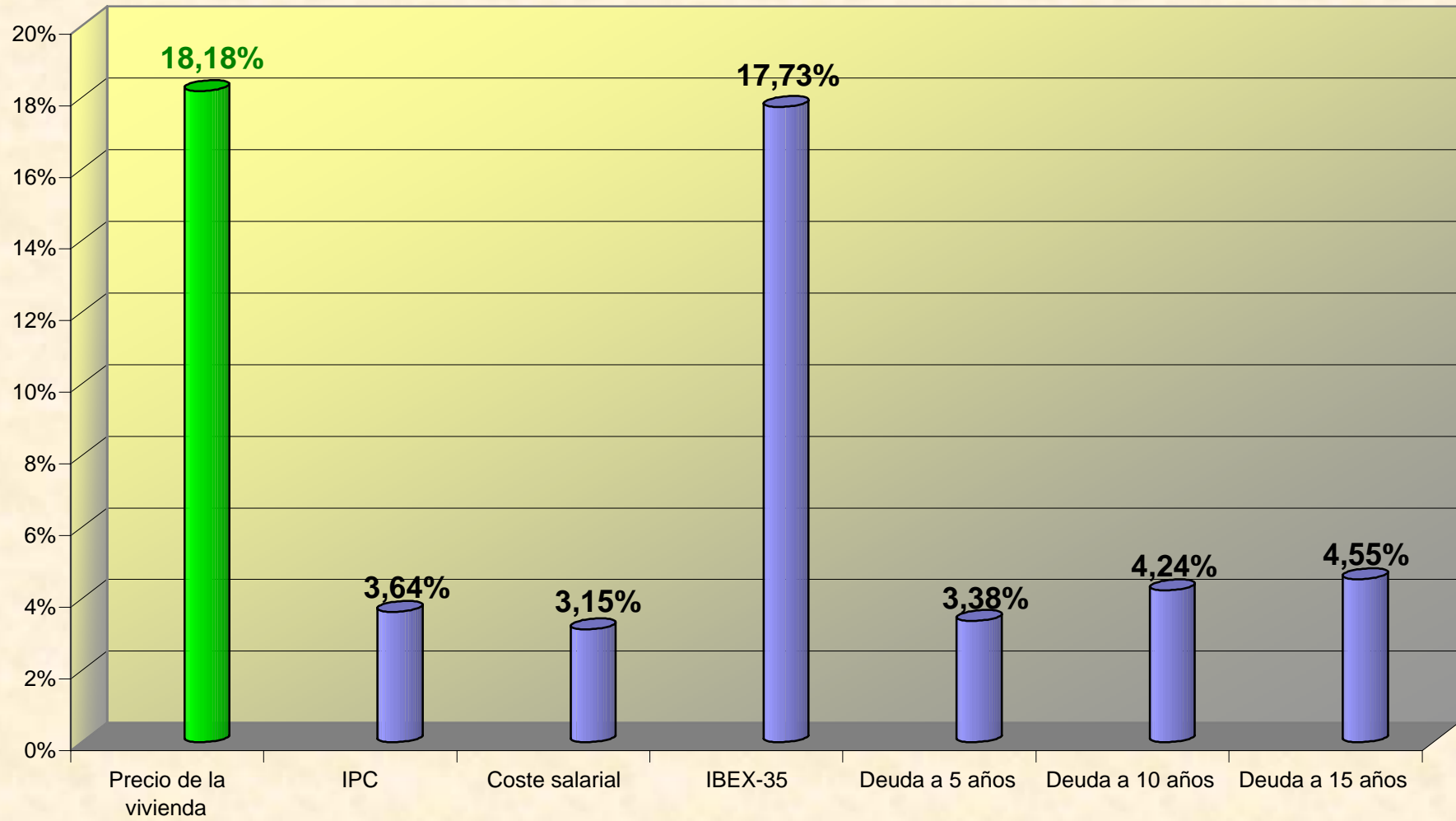
	<b>INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACION DE PRECIOS</b>						
	<b>PORCENTAJES DE VARIACION ANUAL</b>			<b>RENTABILIDADES ANUALES</b>			
	<b>PRECIO DE LA VIVIENDA</b>	<b>IPC</b>	<b>COSTE SALARIAL</b>	<b>IBEX-35</b>	<b>RENTABILIDAD DE LA DEUDA</b>		
				<b>5 AÑOS</b>	<b>10 AÑOS</b>	<b>15 AÑOS</b>	
ANDALUCIA	13,31	3,63	1,47	17,73	3,38	4,24	4,55
ARAGON	23,85	3,33	2,41	17,73	3,38	4,24	4,55
ASTURIAS	9,20	3,53	3,68	17,73	3,38	4,24	4,55
BALEARES	14,25	3,13	4,41	17,73	3,38	4,24	4,55
CANARIAS	7,36	2,31	2,57	17,73	3,38	4,24	4,55
CANTABRIA	17,68	3,22	3,74	17,73	3,38	4,24	4,55
CASTILLA Y LEON	16,58	3,43	2,00	17,73	3,38	4,24	4,55
CASTILLA-LA MANCHA	20,11	3,64	3,85	17,73	3,38	4,24	4,55
CATALUÑA	19,95	3,95	4,08	17,73	3,38	4,24	4,55
EXTREMADURA	17,21	2,91	2,09	17,73	3,38	4,24	4,55
GALICIA	8,68	3,43	1,41	17,73	3,38	4,24	4,55
LA RIOJA	15,02	3,21	2,46	17,73	3,38	4,24	4,55
MADRID	15,30	3,24	3,87	17,73	3,38	4,24	4,55
MURCIA	19,95	3,95	5,27	17,73	3,38	4,24	4,55
NAVARRA	20,00	3,53	3,76	17,73	3,38	4,24	4,55
PAIS VASCO	12,61	3,44	2,87	17,73	3,38	4,24	4,55
VALENCIA	14,96	3,43	3,53	17,73	3,38	4,24	4,55
<b>NACIONAL</b>	<b>18,18</b>	<b>3,64</b>	<b>3,15</b>	<b>17,73</b>	<b>3,38</b>	<b>4,24</b>	<b>4,55</b>





## Indicadores de rentabilidad y variación de precios

Incrementos anuales. Segundo trimestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

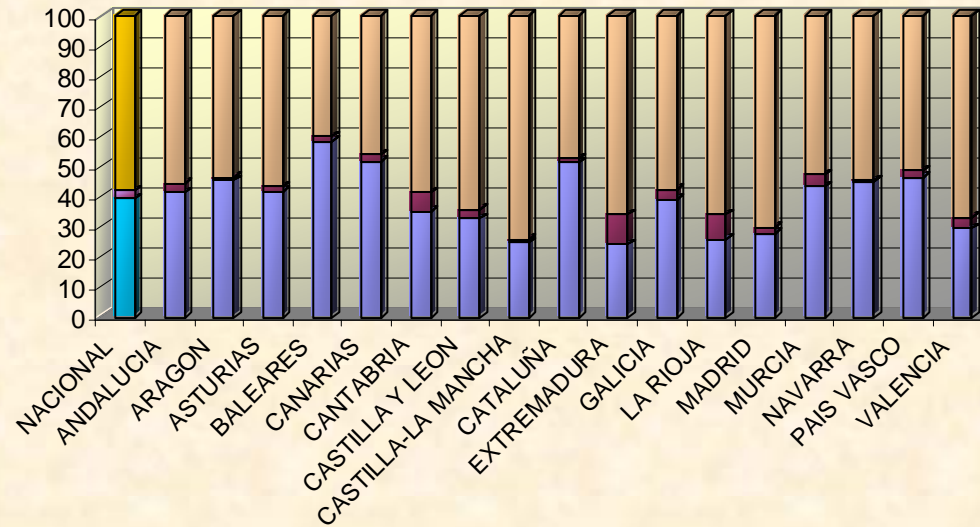
Operaciones analizadas:  
148.321

	<b>Distribución de transacciones de vivienda (%)</b>		
	<b>NUEVO</b>		<b>USADO</b>
	<b>Libres</b>	<b>Protección oficial</b>	
ANDALUCIA	41,47	2,84	55,69
ARAGON	45,49	0,98	53,53
ASTURIAS	41,78	1,51	56,71
BALEARES	58,28	1,82	39,90
CANARIAS	51,65	2,40	45,95
CANTABRIA	34,93	6,37	58,70
CASTILLA Y LEON	32,85	2,72	64,43
CASTILLA-LA MANCHA	24,74	1,10	74,16
CATALUÑA	51,36	1,41	47,23
EXTREMADURA	24,24	9,72	66,04
GALICIA	39,13	3,32	57,55
LA RIOJA	25,76	8,39	65,85
MADRID	27,67	2,20	70,13
MURCIA	43,48	3,84	52,68
NAVARRA	44,85	0,56	54,59
PAIS VASCO	46,26	2,44	51,30
VALENCIA	29,52	3,40	67,08
<b>NACIONAL</b>	<b>39,46</b>	<b>2,68</b>	<b>57,86</b>



## Distribución de compraventa de viviendas

2º trimestre de 2004



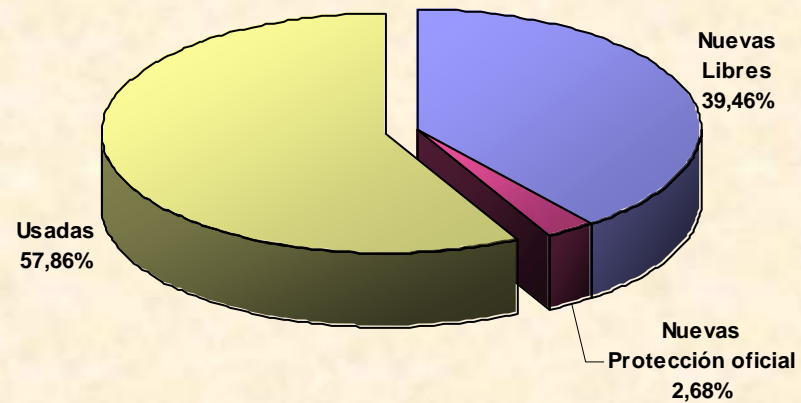
Nuevas - Libres

Nuevas - Protección oficial

Usadas

## Distribución de compraventa de viviendas

Grado de protección. 2º trimestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

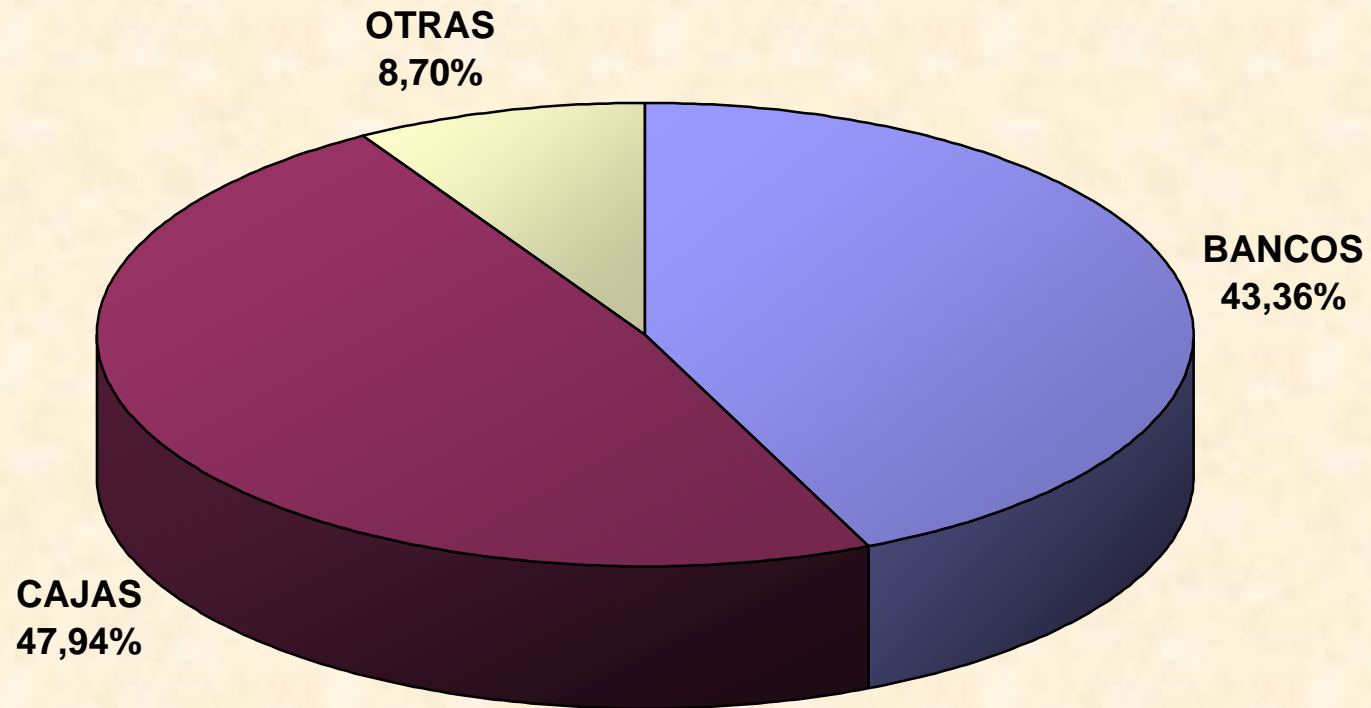
Operaciones analizadas:  
328.457

	<b>Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario (%)</b>		
	<b>ENTIDADES FINANCIERAS</b>		
	<b>BANCOS</b>	<b>CAJAS</b>	<b>OTRAS</b>
ANDALUCIA	46,43	43,33	10,24
ARAGON	37,06	48,10	14,84
ASTURIAS	44,31	41,17	14,52
BALEARES	42,72	39,84	17,44
CANARIAS	58,34	35,46	6,20
CANTABRIA	33,52	58,07	8,41
CASTILLA Y LEON	39,09	54,43	6,48
CASTILLA-LA MANCHA	30,20	64,59	5,21
CATALUÑA	43,62	49,16	7,22
EXTREMADURA	42,65	53,17	4,18
GALICIA	56,73	41,05	2,22
LA RIOJA	22,58	63,99	13,43
MADRID	47,20	45,80	7,00
MURCIA	32,69	56,58	10,73
NAVARRA	16,92	67,58	15,50
PAIS VASCO	37,74	43,93	18,33
VALENCIA	38,83	53,67	7,50
<b>NACIONAL</b>	<b>43,36</b>	<b>47,94</b>	<b>8,70</b>



## Distribución del volúmen del nuevo crédito hipotecario

Tipo de entidad prestamista. 2º trimestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004  
Operaciones analizadas:  
58.092

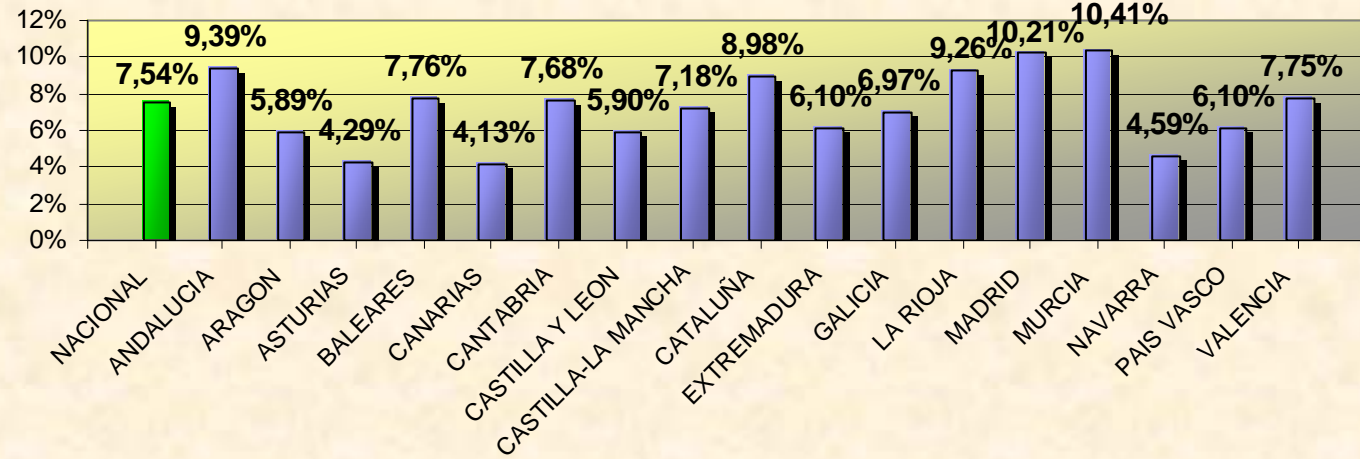
<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO</b>				
	<b>Media general</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	987,23	1.078,02	911,78	828,34
ARAGON	1.343,46	1.349,16	1.370,39	1.194,22
ASTURIAS	1.059,51	1.036,79	1.028,13	1.205,65
BALEARES	1.377,98	1.414,49	1.322,87	1.401,60
CANARIAS	1.132,66	1.163,10	1.114,39	1.015,19
CANTABRIA	1.198,28	1.240,77	1.170,38	1.153,70
CASTILLA Y LEON	1.020,95	1.016,88	1.028,30	1.001,58
CASTILLA-LA MANCHA	766,61	817,04	728,45	788,51
CATALUÑA	1.732,12	1.756,33	1.731,96	1.533,21
EXTREMADURA	529,61	576,22	490,24	536,16
GALICIA	918,94	963,79	870,77	747,51
LA RIOJA	1.038,22	1.088,12	1.041,70	954,77
MADRID	2.060,28	2.097,21	2.008,63	2.123,56
MURCIA	838,52	909,84	820,80	731,20
NAVARRA	1.329,45	1.391,78	1.305,86	1.374,75
PAIS VASCO	1.770,70	1.860,57	1.750,92	1.617,56
VALENCIA	939,77	976,41	926,37	812,53
<b>NACIONAL</b>	<b>1.356,28</b>	<b>1.404,92</b>	<b>1.331,63</b>	<b>1.235,35</b>



## Importe medio hipotecado por M<sup>2</sup> comprado

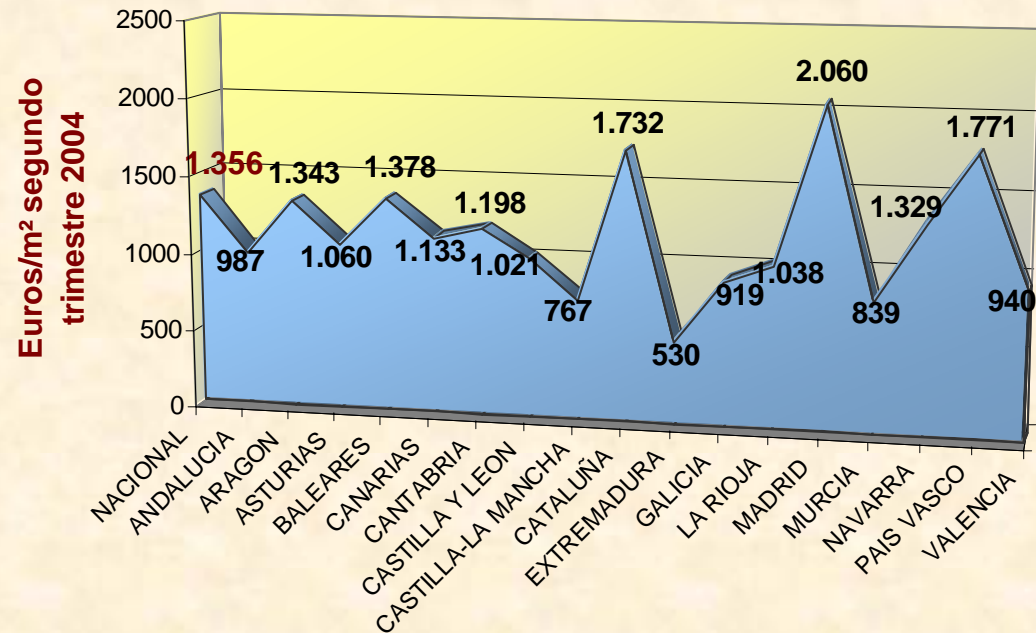
Incremento primer semestre 2004

Tasa de variación primer semestre 2004



## Importe medio hipotecado por m<sup>2</sup> comprado

Valores absolutos. Segundo trimestre 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

Operaciones analizadas: 242.421

	<b>IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA</b>			
	<b>Crédito medio</b>	<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	95.173,03	103.596,12	90.150,69	83.782,74
ARAGON	104.830,69	114.454,05	99.732,96	105.158,47
ASTURIAS	90.721,65	96.833,34	83.978,32	91.532,51
BALEARES	122.399,49	123.651,35	117.145,36	135.423,28
CANARIAS	93.842,08	93.248,46	96.552,21	84.655,76
CANTABRIA	102.790,32	112.138,07	96.374,03	110.375,41
CASTILLA Y LEON	99.491,82	101.541,15	100.901,63	79.417,07
CASTILLA-LA MANCHA	98.858,79	100.926,98	98.971,16	83.704,32
CATALUÑA	126.884,56	131.736,60	122.679,27	130.971,50
EXTREMADURA	70.167,02	75.952,18	66.575,41	62.327,74
GALICIA	88.504,13	93.164,70	84.907,34	70.431,71
LA RIOJA	107.236,15	115.711,21	98.348,12	122.957,50
MADRID	161.319,07	171.724,64	153.021,39	154.067,92
MURCIA	88.456,04	98.420,72	84.486,25	83.342,85
NAVARRA	116.248,85	125.338,54	115.984,35	109.168,82
PAIS VASCO	134.486,07	147.516,95	126.913,48	128.493,60
VALENCIA	93.110,53	99.322,73	90.371,09	83.455,69
<b>NACIONAL</b>	<b>111.351,39</b>	<b>118.157,83</b>	<b>107.144,58</b>	<b>103.938,96</b>

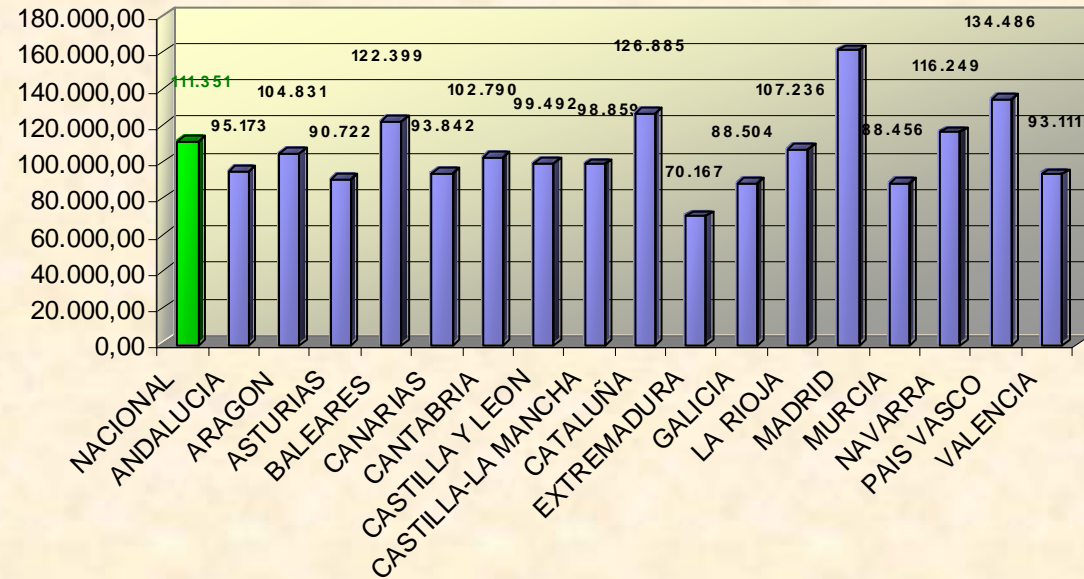




### Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

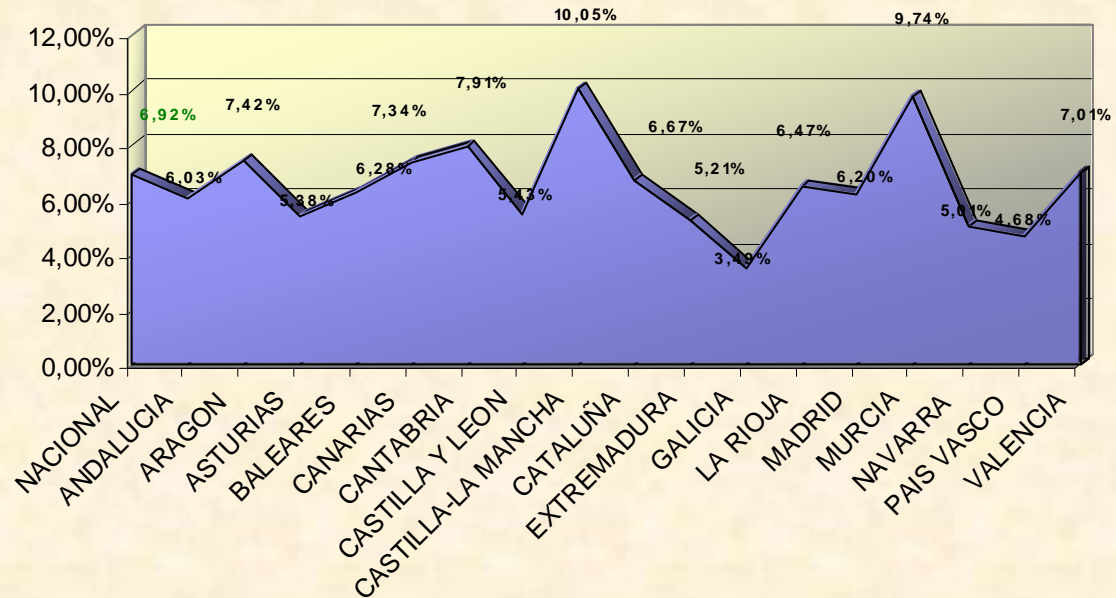
Valores absolutos. 2º trimestre de 2004

161.319



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

Tasas de variación. Primer semestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

Operaciones analizadas:  
292.016

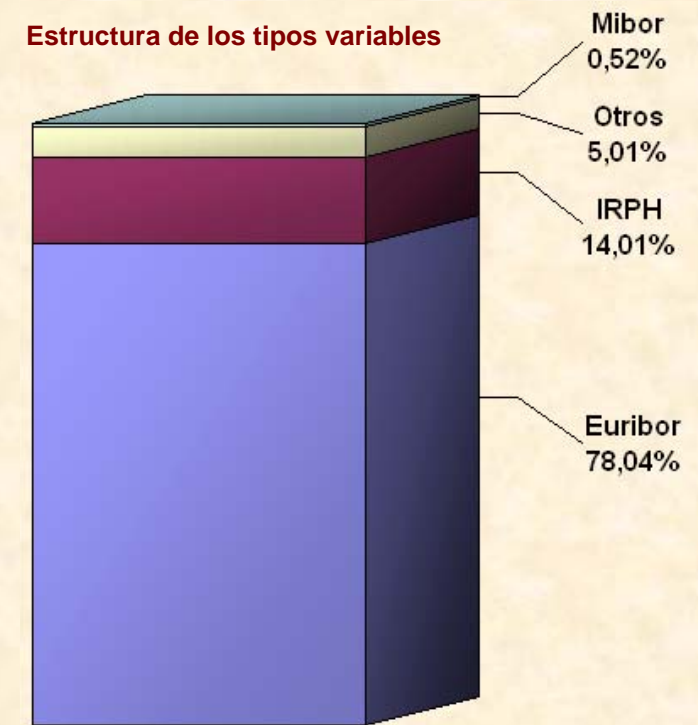
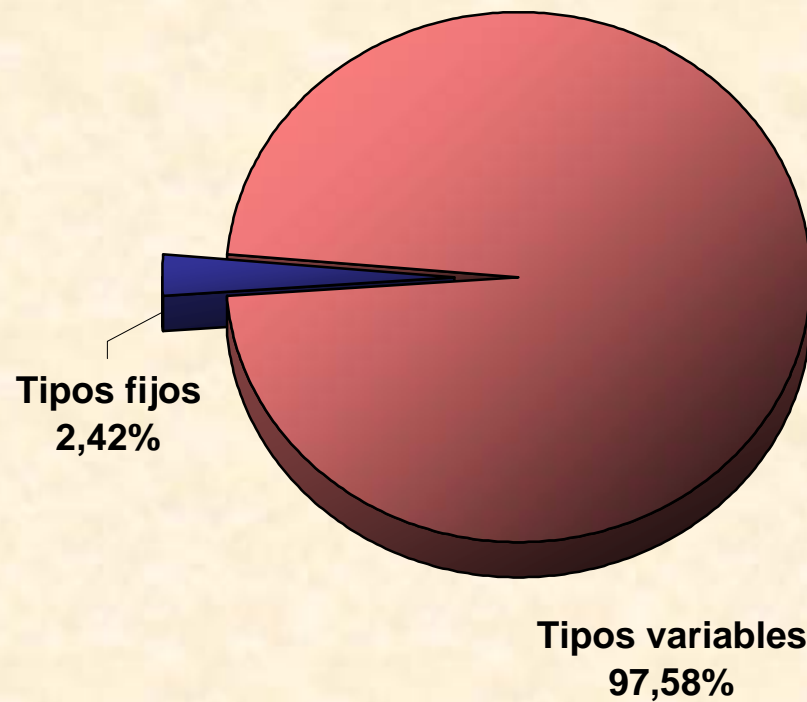
### TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

	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	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	4,11	2,47	95,89	97,53	77,54	75,91	0,55	0,51	13,02	16,22	4,78	4,89
ARAGON	0,73	0,86	99,27	99,14	81,77	83,64	2,31	0,32	3,82	3,98	11,37	11,20
ASTURIAS	1,78	1,66	98,22	98,34	86,38	83,91	0,44	0,60	5,80	7,74	5,60	6,09
BALEARES	1,11	0,61	98,89	99,39	75,26	76,62	0,17	0,18	12,78	12,86	10,68	9,73
CANARIAS	2,10	2,71	97,90	97,29	87,97	85,05	0,14	0,30	7,58	8,94	2,21	3,00
CANTABRIA	8,61	6,69	91,39	93,31	83,96	81,47	0,02	0,02	6,04	9,29	1,37	2,53
CASTILLA Y LEON	6,85	6,65	93,15	93,35	84,85	84,18	0,10	0,15	4,87	6,43	3,33	2,59
CASTILLA-LA MANCHA	6,10	5,98	93,90	94,02	70,68	71,12	0,07	0,10	4,79	6,12	18,36	16,68
CATALUÑA	1,06	0,96	98,94	99,04	73,80	68,48	0,99	0,98	20,18	24,83	3,97	4,75
EXTREMADURA	2,28	2,68	97,72	97,32	80,77	74,38	0,86	1,19	9,30	12,21	6,79	9,54
GALICIA	2,45	3,15	97,55	96,85	85,27	83,69	0,10	0,10	7,79	7,49	4,39	5,57
LA RIOJA	0,29	0,72	99,71	99,28	75,07	65,81	2,99	0,56	6,31	11,57	15,34	21,34
MADRID	3,13	1,98	96,87	98,02	87,04	87,15	0,86	1,08	7,52	7,99	1,45	1,80
MURCIA	2,82	4,41	97,18	95,59	88,24	83,87	0,26	0,42	7,64	10,25	1,04	1,05
NAVARRA	5,08	6,10	94,92	93,90	78,21	79,34	0,76	0,49	8,35	5,96	7,60	8,11
PAIS VASCO	1,82	2,19	98,18	97,81	85,64	85,46	0,26	0,19	7,39	7,53	4,89	4,63
VALENCIA	1,72	1,34	98,28	98,66	81,06	79,12	0,16	0,25	13,98	15,90	3,08	3,39
<b>NACIONAL</b>	<b>2,79</b>	<b>2,42</b>	<b>97,21</b>	<b>97,58</b>	<b>80,51</b>	<b>78,04</b>	<b>0,58</b>	<b>0,52</b>	<b>11,59</b>	<b>14,01</b>	<b>4,53</b>	<b>5,01</b>



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

Porcentajes. Segundo trimestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

De Abril de 2.004  
a Junio de 2.004

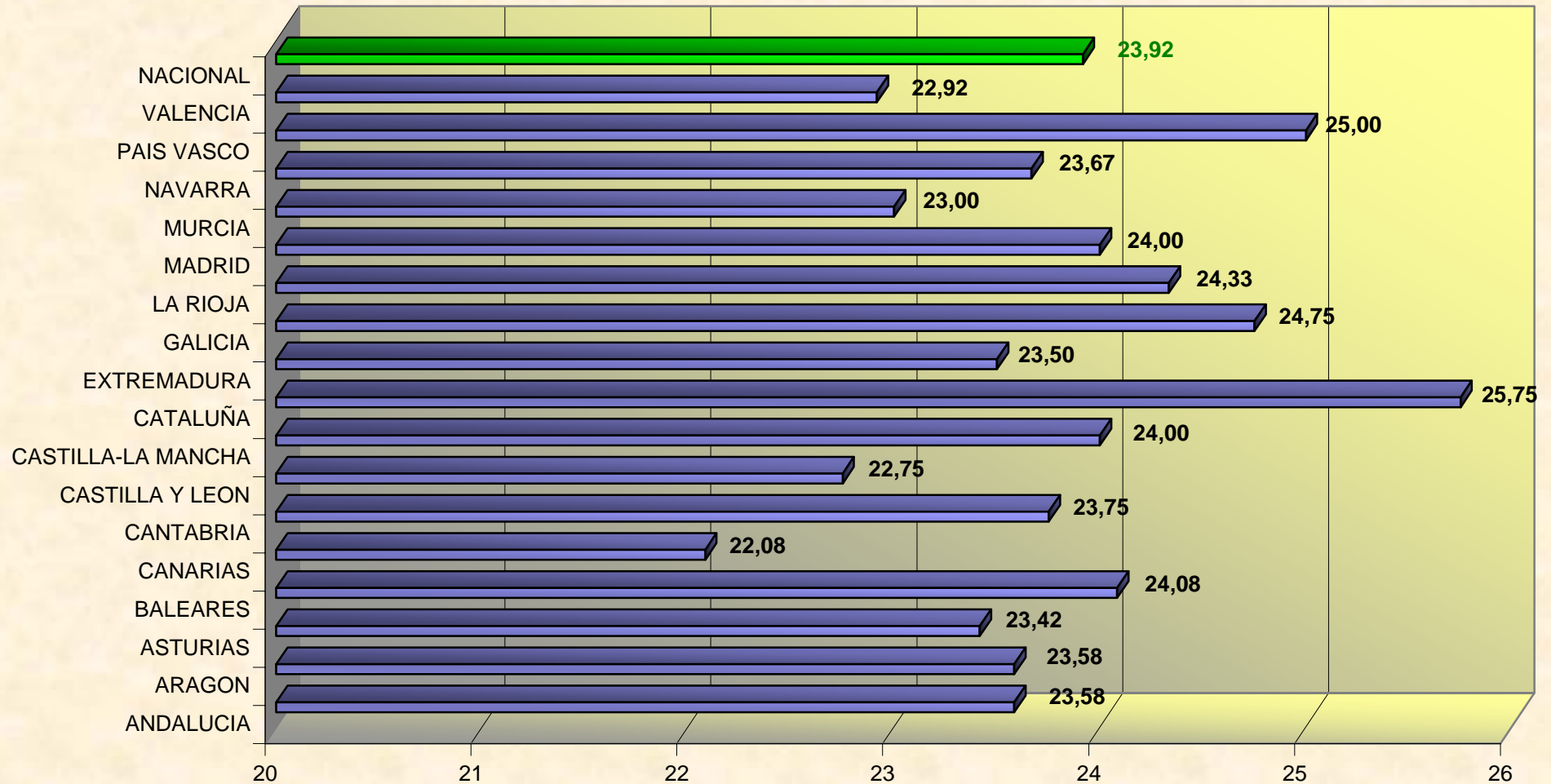
Operaciones analizadas:  
259.555

	<b>DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)</b>			
	<b>Duración media</b>	<b>Duración media por tipo de entidad concesionaria</b>		
		<b>Bancos</b>	<b>Cajas</b>	<b>Otras</b>
ANDALUCIA	283	279	287	277
ARAGON	283	288	284	268
ASTURIAS	281	291	269	282
BALEARES	289	290	290	278
CANARIAS	265	256	279	256
CANTABRIA	285	291	284	256
CASTILLA Y LEON	273	294	259	268
CASTILLA-LA MANCHA	288	293	287	256
CATALUÑA	309	306	314	291
EXTREMADURA	282	290	274	302
GALICIA	297	286	311	259
LA RIOJA	292	292	297	275
MADRID	288	287	290	268
MURCIA	276	277	275	277
NAVARRA	284	277	290	263
PAIS VASCO	300	296	304	293
VALENCIA	275	276	276	260
<b>NACIONAL</b>	<b>287</b>	<b>287</b>	<b>290</b>	<b>275</b>



## Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Segundo trimestre de 2004



## Estadística Registral Inmobiliaria

Segundo trimestre de 2.004

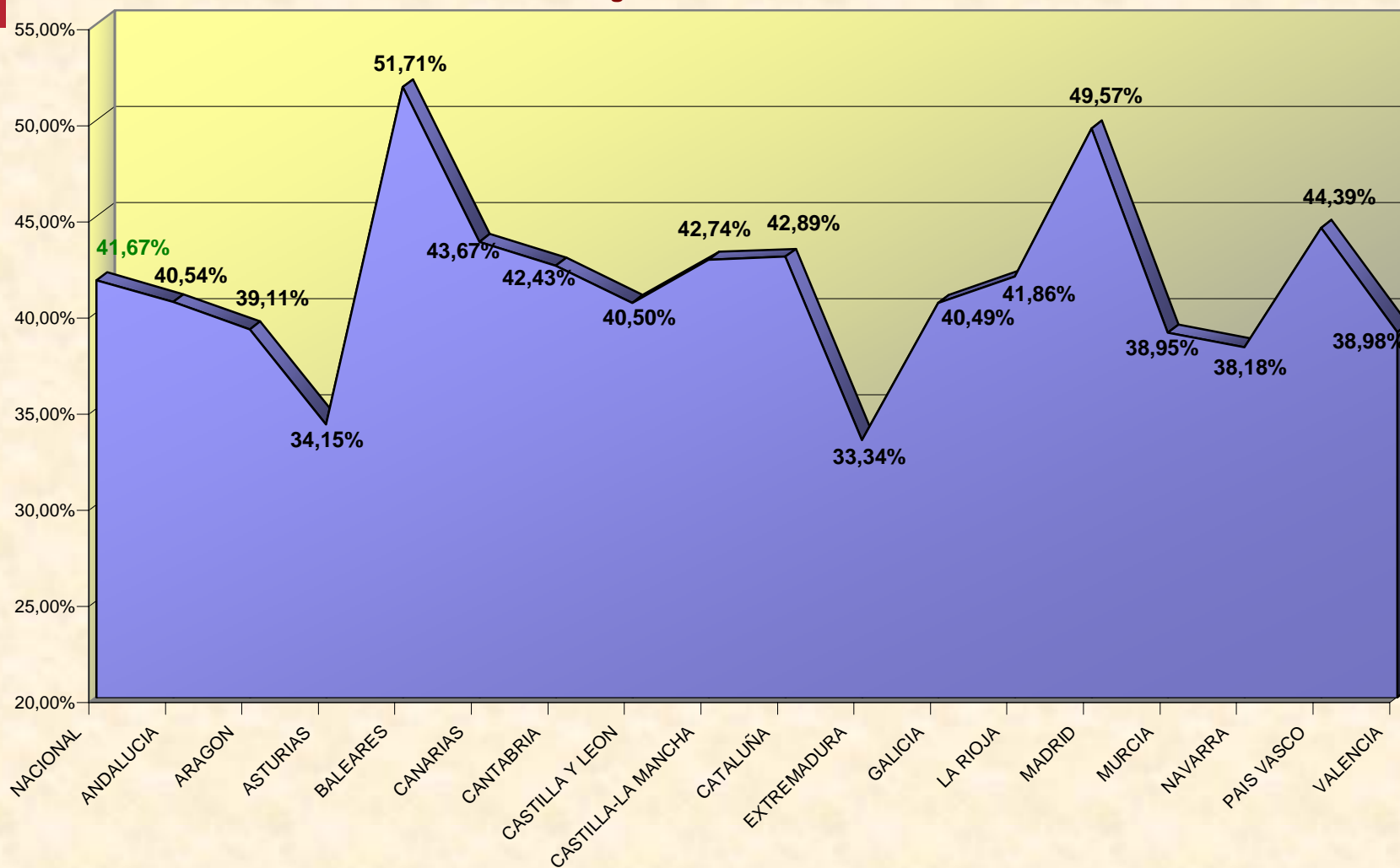
Operaciones analizadas:  
242.421

	<b>CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO</b>				
	<b>Hipoteca media</b>	<b>Tipo interés medio</b>	<b>Cuota mensual media (para un plazo de 20 años)</b>	<b>Coste salarial mensual medio</b>	<b>% Coste salarial sobre hipoteca</b>
ANDALUCIA	95.173,03	3,40	547,09	1.349,64	40,54
ARAGON	104.830,69	3,39	602,07	1.539,37	39,11
ASTURIAS	90.721,65	3,32	517,80	1.516,09	34,15
BALEARES	122.399,49	3,37	701,72	1.357,01	51,71
CANARIAS	93.842,08	3,36	537,52	1.230,92	43,67
CANTABRIA	102.790,32	3,31	586,16	1.381,42	42,43
CASTILLA Y LEON	99.491,82	3,22	562,80	1.389,66	40,50
CASTILLA-LA MANCHA	98.858,79	3,33	564,74	1.321,47	42,74
CATALUÑA	126.884,56	3,35	726,14	1.692,84	42,89
EXTREMADURA	70.167,02	3,36	401,91	1.205,42	33,34
GALICIA	88.504,13	3,36	506,94	1.252,05	40,49
LA RIOJA	107.236,15	3,27	609,33	1.455,57	41,86
MADRID	161.319,07	3,19	910,09	1.836,09	49,57
MURCIA	88.456,04	3,16	497,69	1.277,85	38,95
NAVARRA	116.248,85	3,30	662,31	1.734,55	38,18
PAIS VASCO	134.486,07	3,04	748,55	1.686,23	44,39
VALENCIA	93.110,53	3,31	530,96	1.362,04	38,98
<b>NACIONAL</b>	<b>111.351,39</b>	<b>3,31</b>	<b>634,97</b>	<b>1.523,93</b>	<b>41,67</b>



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

Segundo trimestre de 2004



## RESUMEN EJECUTIVO.

Se indican a continuación las principales conclusiones de los informes de coyuntura que se analizan.

### PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA.

El precio medio de la vivienda durante el segundo trimestre de 2004, para el ámbito geográfico nacional, alcanzó los 1.482,34 €/m<sup>2</sup>.

Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, la vivienda nueva se situó en los 1.581 €/m<sup>2</sup>, mientras que la usada alcanzó los 1.406,37 €/m<sup>2</sup>.

Por Comunidades Autónomas, las Comunidades Autónomas más caras, rebasando los 2.000 €/m<sup>2</sup>, han sido Madrid (2.503,36 €/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.323,24 €/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.027,62 €/m<sup>2</sup>). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más baratas, con precios medios inferiores a los 1.000 €/m<sup>2</sup>, son Extremadura (611,28 €/m<sup>2</sup>), Castilla – La Mancha (812,08 €/m<sup>2</sup>) y Galicia (896,73 €/m<sup>2</sup>).

En cuanto a la evolución de precios, durante el primer semestre, para el ámbito geográfico nacional, se ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 7,98%.

Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, las tasas de variación de precios en el primer semestre han sido muy similares. Concretamente, la vivienda nueva ha incrementado su precio en un 7,38%, mientras que la usada lo ha hecho en un 8,29%.

Por Comunidades Autónomas, destacar el equilibrio existente entre las distintas tasas de variación, manteniéndose en todos los casos muy próximas a la media nacional. Las Comunidades que más han incrementado sus precios durante el primer semestre de 2004, con tasas de variación superiores al 8%, han sido Aragón (8,39%), Castilla – La Mancha (8,44%), Cataluña (8,73%) y Murcia (10,68%). Por el contrario, las Comunidades Autónomas que menos han incrementado sus precios, con tasas de variación inferiores al 5%, son Baleares (4,55%), Canarias (4,71%) y Galicia (3,70%).

### INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS.

El precio medio de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y el último año (julio 2003 a junio 2004), se ha incrementado un 18,18%, 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 3,15%, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio de la vivienda, dando lugar a una significativa 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 (18,18%), aportando una rentabilidad muy superior a la deuda (5 años 3,38%, 10 años 4,24% y 15 años 4,55%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad cuatro 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 similar durante el último año. Concretamente, el IBEX-35 ha aportado una rentabilidad del 17,73%, frente al 18,18% de la vivienda.

En el ámbito geográfico autonómico, las conclusiones son muy similares al ámbito nacional ya que las variaciones de IPC y Coste Salarial presentan muy leves diferencias por Comunidades Autónomas. Por otro lado, las Rentabilidades del Mercado de Deuda y Capitales, lógicamente, son homogéneas para todas las Comunidades Autónomas. En todo caso, cabe destacar que, en la medida que el comportamiento del precio de la vivienda es distinto por Comunidades Autónomas, hay Comunidades Autónomas en las que la rentabilidad procedente de la inversión en vivienda durante el último año ha sido más elevada. Los casos más destacados son los de Aragón, Castilla – La Mancha, Cataluña, Murcia y Navarra.

### DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

La distribución porcentual de transacciones de vivienda muestra cómo, para el segundo trimestre de 2004, el 57,86% han correspondido a transacciones de vivienda usada, mientras que el 42,14% son de vivienda nueva. De estas últimas, el 39,46% corresponden a transacciones de vivienda nueva libre, mientras que únicamente el 2,68% son transacciones de vivienda nueva protegida.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas, se observa cómo el menor grado de renovación del mercado inmobiliario (vivienda nueva) se produce en las Comunidades Autónomas de Castilla – La Mancha (25,84%), Madrid (29,87%) y Valencia (32,92%). Asimismo, las Comunidades Autónomas con un menor grado de vivienda nueva protegida, por debajo del 1%, son Aragón (0,98%) y Navarra (0,56%), frente a los casos con mayor volumen de vivienda nueva protegida que son las Comunidades Autónomas de Extremadura (9,72%) y La Rioja (8,39%).

El análisis de la variación de la distribución de transacciones de vivienda durante el primer semestre de 2004 permite comprobar la existencia de una escasa variabilidad, tendiendo a la consolidación de los resultados obtenidos, con un ligero incremento del volumen de transacciones de vivienda nueva frente a la usada (0,72%).

## DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%) POR ENTIDAD CONCESIONARIA

La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario entre las distintas agrupaciones de entidades financieras, para el segundo trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, mantiene a las Cajas de Ahorro como entidades líderes, con un 47,94%, seguidas de los Bancos, con un 43,86%, y el resto de entidades financieras, con un 8,70%.

En cuanto a la evolución de esta variable, durante el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, se observa el mantenimiento del liderazgo por parte de las Cajas de Ahorro, pero con un progresivo recorte por parte de los Bancos, dando lugar a que, en este periodo, los Bancos hayan presentado un incremento del 1,42%, Otras entidades financieras experimentan un incremento del 0,36%, mientras que las Cajas de Ahorro han reducido su cuota de contratación el 1,78%.

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

El importe medio de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado, para el segundo trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, mantiene la tendencia alcista, en línea con el comportamiento de los precios, dando lugar a un importe total de 1.356,28 €/m<sup>2</sup>.

Desagregando por tipo de entidad financiera, se observa una ligera tendencia hacia el mayor endeudamiento hipotecario en los Bancos (1.404,92 €/m<sup>2</sup>), frente a las Cajas de Ahorro (1.331,63 €/m<sup>2</sup>) y otras entidades financieras (1.235,35 €/m<sup>2</sup>).

En cuanto a los resultados por Comunidades Autónomas, destacar el caso de Madrid, que ya supera los 2.000 €/m<sup>2</sup>. Por el contrario, como Comunidades Autónomas con un importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado inferior a los 1.000 € se encuentran Andalucía, Castilla – La Mancha, Extremadura, Murcia y Valencia. En este sentido, resulta de gran interés comprobar las diferencias existentes dependiendo del lugar de residencia, llegando incluso al caso extremo de que, en términos medios, un ciudadano de Extremadura debe asumir un volumen de crédito hipotecario por cada metro cuadrado de vivienda que adquiere cuatro veces inferior que un ciudadano de Madrid.

El análisis de la evolución de esta importante variable, para el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento en línea con el incremento del precio de la vivienda, concretamente del 7,69%, no existiendo prácticamente diferencias atendiendo al tipo de entidad financiera.

Por Comunidades Autónomas se observa cómo en la totalidad de las mismas se ha producido un importante incremento del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado comprado de vivienda, con tasas de variación situadas generalmente entre el 5% y 10%.

### 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 2004 y el ámbito geográfico nacional, se sitúa en 111.351,39€

Atendiendo al tipo de entidad financiera, se mantiene el mayor importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda en el caso de los Bancos (118.157 €) frente a las Cajas de Ahorro (107.144 €) o el resto de entidades financieras (103.938 €).

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas, se observa cómo el mayor nivel de importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado más elevados, es decir, Madrid (161.319 €), País Vasco (134.486 €) y Cataluña (126.884 €).

El análisis de la evolución de esta variable, para el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 6,92% en términos medios, no existiendo prácticamente diferencias dependiendo del tipo de entidad financiera (Bancos -6,72%- y Cajas de Ahorro -6,50%-).

Por Comunidades Autónomas señalar que en la totalidad de las mismas se ha producido un importante incremento del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda (entre el 5% y 10% en la práctica totalidad), presentando un elevado grado de homogeneidad.

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

Los resultados correspondientes al comportamiento de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda, para el segundo trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, muestran cómo se mantiene el mayor peso de los contratos hipotecarios a tipo de interés variable (97,58%), y el peso residual de los contratos a tipo fijo (2,42%). Para los contratos a tipo variable, el índice de referencia más utilizado sigue siendo el EURIBOR (78,05%), seguido del IRPH (14,01%), el MIBOR (0,52%) y otros índices de referencia (5,01%).

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas, se observa cómo, en relación a los tipos de interés, el mayor peso relativo en la contratación de tipos de interés fijos se presenta en las Comunidades Autónomas de Cantabria (6,69%), Castilla y León (6,65%) y Navarra (6,10%). En cuanto a los índices de referencia, como aspectos más destacados señalar el elevado peso del IRPH en las Comunidades Autónomas de Cataluña (24,83%), Andalucía (16,22%) y Valencia (15,90%).

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda, con distinción entre tipos fijos y variables, para el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo la variación es muy reducida, incrementándose los contratos a tipo fijo con respecto a los contratos a tipo variable en un 0,19%.

En cuanto a la evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda, se observa cómo la variación también ha sido muy reducida, con una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR, para la mayoría de Comunidades Autónomas, reduciéndose los contratos a IRPH, presentando el MIBOR y el resto de índices de referencia un comportamiento desigual.

### DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD CONCESIONARIA

La duración media de los créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda, para el segundo trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, se sitúa en 287 meses (23,9 años).

Desagregando los resultados por tipo de entidad financiera, se observa cómo se produce un significativo equilibrio en los resultados, con una ligera tendencia hacia la mayor duración de los contratos hipotecarios por parte de las Cajas de Ahorro (290 meses), frente a los Bancos (287 meses) o el resto de entidades financieras (275 meses).

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas, se comprueba la existencia de un gran equilibrio, con una ligera tendencia hacia el incremento de la duración de los contratos hipotecarios en aquellas Comunidades Autónomas con precios más caros, destacando el caso de Cataluña, con una duración media de 309 meses (25,58 años) y País Vasco (300 meses), que se incorpora al club de los 300. Muy cerca se encuentra Galicia, con 297 meses.

El análisis de la evolución de la duración media de los créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda, para el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se han producido variaciones muy poco significativas. Concretamente, en términos medios, se ha producido un incremento del 1,58%, en el caso de las Cajas de Ahorro el 1,59%, en los Bancos el 1,58% y en el caso de Otras entidades financieras el 1,38%.

El análisis por Comunidades Autónomas permite concluir que en todas ellas se ha producido un incremento de la duración media de los créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda, presentando un significativo grado de homogeneidad las tasas de incremento de las distintas Comunidades Autónomas.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el segundo trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, se sitúa en los 634,97 euros. En cuanto al porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual, para el periodo y ámbito geográfico señalado, alcanza el 41,67%.

Desagregando los resultados por Comunidades Autónomas, se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (910,09 €), País Vasco (748,55 €) y Cataluña (726,14 €). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por ejemplo, de Extremadura (401,91 €) y Murcia (497,69 €).

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, por Comunidades Autónomas, Madrid ya salta la tasa del 50% (50,46%), Cataluña alcanza el 46,67%, siendo ligeramente rebasada, curiosamente, por Castilla – La Mancha con un 46,77%. Espectacular también es el caso de Baleares, que se incorpora al club de los 50, colocándose como la Comunidad Autónoma con mayor nivel de renta porcentual necesaria para el pago de la cuota hipotecaria, al alcanzar el 52,26%. En los niveles bajos se siguen manteniendo Extremadura (33,93%) y Asturias (36,23%).

En cuanto a la evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio, para el primer semestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, se observa cómo se ha producido un incremento del 3,13% en la cuota hipotecaria mensual media y del 0,65% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

El análisis por Comunidades Autónomas permite concluir que en la totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando los casos de Castilla – La Mancha (6,15%) y Murcia (5,92%), y en la mayoría se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.