

Estadística Registral Inmobiliaria



3er Trimestre 2004

METODOLOGÍA.....	Pág. 3
INFORMES.....	Pág. 14
RESUMEN EJECUTIVO.....	Pág. 33

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 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. 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 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 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 demasiado alejada en el tiempo al período que se estudia en cada momento.

Precio de la compraventa.

Importe en euros declarado en documento público inscrito 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. 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, etc.)

Indicadores externos.

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

3.1.3 Proceso de obtención y agregación de datos.



4. INFORMES.

4.1 INFORMES DISPONIBLES

4.1.1 PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA.

Muestra el precio medio declarado de la vivienda, desagregando en atención 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 efectos jurídicos correspondientes.

4.1.2 INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS

Realiza la comparación entre la evolución del 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 declarado 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 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.

4.1.3 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 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 Comunidades Autónomas, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las transacciones de vivienda usada sobre el total.

4.1.4 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 puede comprobarse la situación y evolución del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria.

4.1.5 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). De este modo, se proporciona información detallada 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.

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 en relación con el endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

4.1.6 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.

4.1.7 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.

4.1.8 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.

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

4.2 INFORMES EN PROCESO DE ELABORACIÓN

4.2.1 PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS

Este Informe mostrará los precios medios de los bienes inmuebles rústicos, distinguiendo en atención a distintas agrupaciones de este tipo de naturalezas.

4.2.2 PRECIO MEDIO DECLARADO 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 y los garajes y trasteros.

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, 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.

4.2.3 PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. LOCALES, TERRENOS Y NAVES INDUSTRIALES

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

Para cada naturaleza se desagregará atendiendo tanto a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico, como a un criterio de uso, diferenciando entre precio de bienes inmuebles nuevos y usados, excepto en el caso de los terrenos no edificados, en los que carece de sentido este último desglose.

4.2.4 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 aspecto importante relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

4.2.5 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 y Trasteros, Terrenos no edificados, 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.

4.2.6 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 para uno de estos dos destinos de vivienda.

4.2.7 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 y trasteros, terrenos no edificados 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.

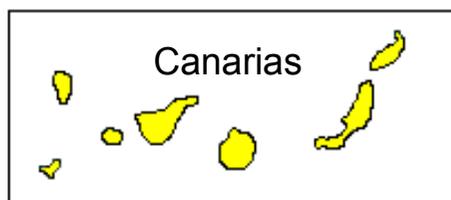
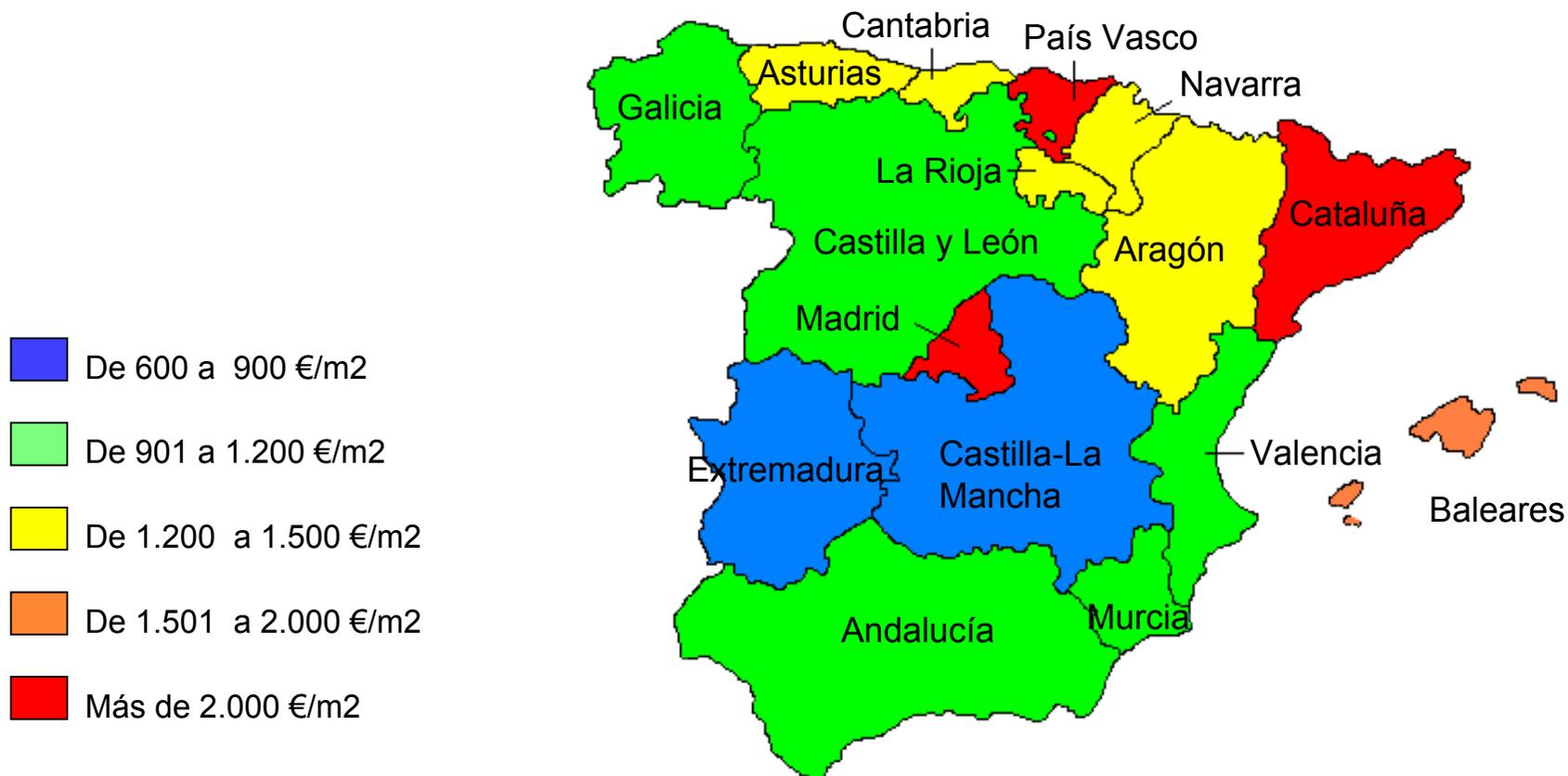
Estadística Registral Inmobiliaria

De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA (€/M2)

	TOTAL GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.178,94	1.219,49	1.143,87
ARAGON	1.308,67	1.384,54	1.245,86
ASTURIAS	1.247,88	1.374,94	1.144,29
BALEARES	1.903,19	1.883,99	1.937,51
CANARIAS	1.363,57	1.391,48	1.334,12
CANTABRIA	1.493,04	1.521,32	1.461,70
CASTILLA Y LEON	1.032,40	1.066,27	1.012,18
CASTILLA-LA MANCHA	839,23	890,41	816,70
CATALUÑA	2.109,85	2.165,16	2.050,68
EXTREMADURA	713,44	848,43	619,44
GALICIA	928,98	952,78	904,72
LA RIOJA	1.230,06	1.292,01	1.197,03
MADRID	2.545,14	2.482,69	2.566,67
MURCIA	1.071,14	1.134,37	1.019,36
NAVARRA	1.388,11	1.388,38	1.387,77
PAIS VASCO	2.431,65	2.508,73	2.370,40
VALENCIA	1.134,70	1.249,21	1.075,53
NACIONAL	1.525,79	1.591,63	1.476,09

Precio medio declarado de la vivienda (€/m²) - 3er Trim. 2004

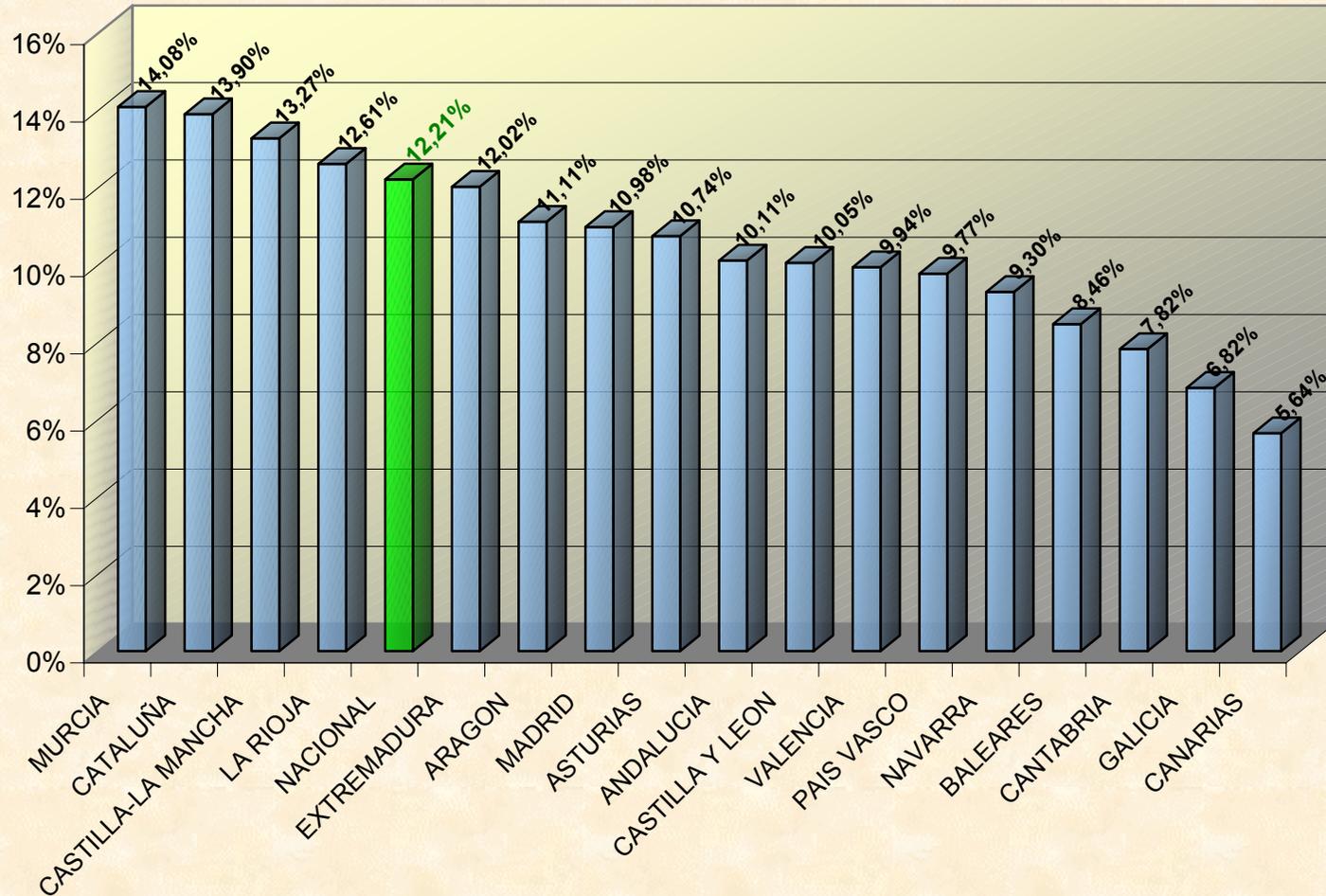




Precio medio declarado de la vivienda (€/M2)

Tasas de variación. Nueve primeros meses 2004

Incremento nueve primeros meses 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

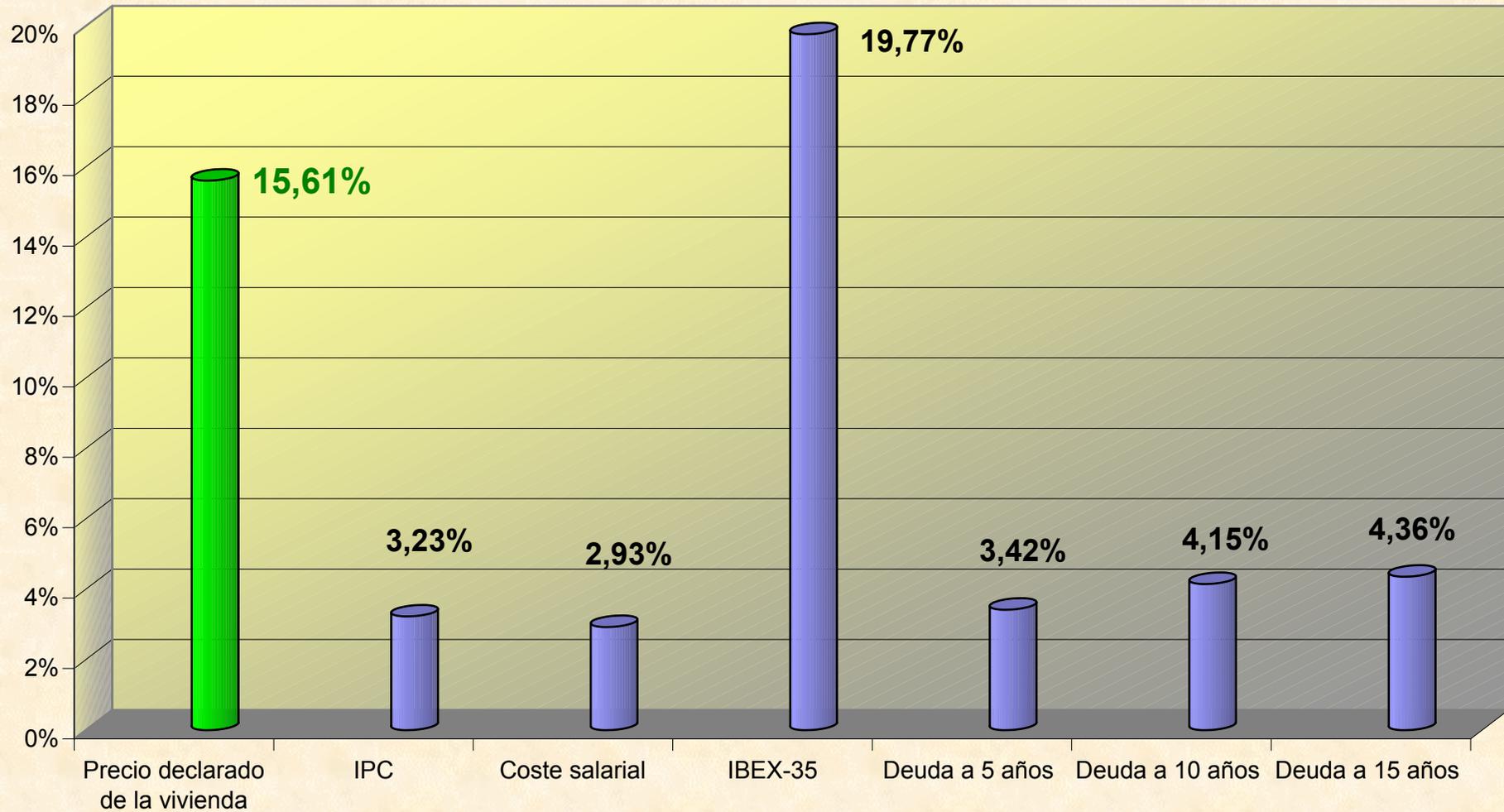
Tercer trimestre de 2004

	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	13,42	3,22	1,61	19,77	3,42	4,15	4,36
ARAGON	9,06	2,81	1,79	19,77	3,42	4,15	4,36
ASTURIAS	16,35	3,12	3,06	19,77	3,42	4,15	4,36
BALEARES	14,33	3,13	4,62	19,77	3,42	4,15	4,36
CANARIAS	4,29	2,42	2,73	19,77	3,42	4,15	4,36
CANTABRIA	7,22	2,92	3,74	19,77	3,42	4,15	4,36
CASTILLA Y LEON	14,23	3,43	1,89	19,77	3,42	4,15	4,36
CASTILLA-LA MANCHA	16,88	3,23	3,16	19,77	3,42	4,15	4,36
CATALUÑA	19,00	3,74	3,84	19,77	3,42	4,15	4,36
EXTREMADURA	21,08	2,30	1,07	19,77	3,42	4,15	4,36
GALICIA	11,02	3,22	1,30	19,77	3,42	4,15	4,36
LA RIOJA	17,35	2,79	2,69	19,77	3,42	4,15	4,36
MADRID	12,46	3,03	3,58	19,77	3,42	4,15	4,36
MURCIA	12,63	3,32	5,07	19,77	3,42	4,15	4,36
NAVARRA	9,04	3,12	3,63	19,77	3,42	4,15	4,36
PAIS VASCO	13,01	3,13	3,07	19,77	3,42	4,15	4,36
VALENCIA	13,02	3,23	3,09	19,77	3,42	4,15	4,36
NACIONAL	15,61	3,23	2,93	19,77	3,42	4,15	4,36



Indicadores de rentabilidad y variación de precios

Incrementos anuales. Tercer trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

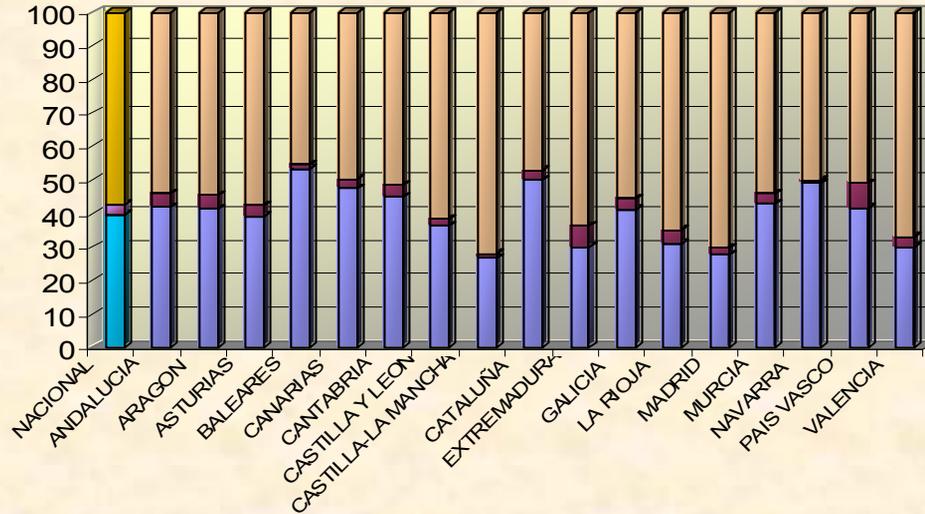
De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVO		USADO
	Libres	Protección oficial	
ANDALUCIA	41,88	4,01	54,11
ARAGON	41,46	4,10	54,44
ASTURIAS	39,10	3,23	57,67
BALEARES	53,36	1,35	45,29
CANARIAS	47,58	2,67	49,75
CANTABRIA	45,08	3,28	51,64
CASTILLA Y LEON	36,36	1,96	61,68
CASTILLA-LA MANCHA	26,66	1,36	71,98
CATALUÑA	50,04	2,77	47,19
EXTREMADURA	30,04	6,25	63,71
GALICIA	41,05	3,50	55,45
LA RIOJA	31,05	4,01	64,94
MADRID	27,67	2,21	70,12
MURCIA	42,74	3,34	53,92
NAVARRA	48,96	0,79	50,25
PAIS VASCO	41,61	7,24	51,15
VALENCIA	29,93	3,09	66,98
NACIONAL	39,53	3,17	57,30



Distribución de compraventa de viviendas

Tercer trimestre de 2004



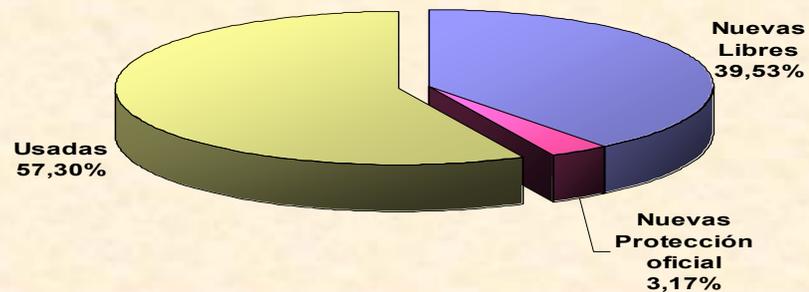
■ Nuevas - Libres

■ Nuevas - Protección oficial

■ Usadas

Distribución de compraventa de viviendas

Grado de protección. 3^{er} trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

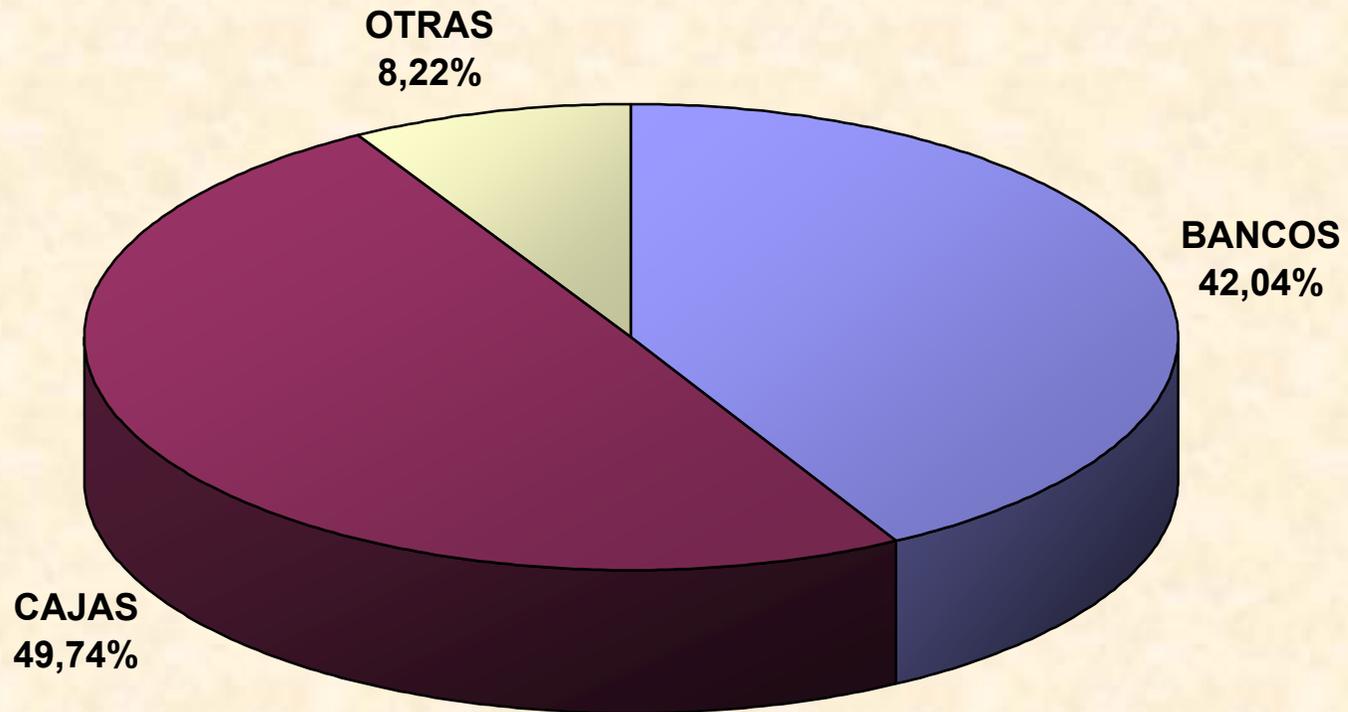
De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	44,55	44,17	11,28
ARAGON	35,12	53,10	11,78
ASTURIAS	43,97	43,83	12,20
BALEARES	43,53	42,92	13,55
CANARIAS	56,97	37,71	5,32
CANTABRIA	37,66	53,27	9,07
CASTILLA Y LEON	34,22	57,06	8,72
CASTILLA-LA MANCHA	31,03	62,66	6,31
CATALUÑA	44,53	49,41	6,06
EXTREMADURA	43,13	52,41	4,46
GALICIA	54,10	43,73	2,17
LA RIOJA	26,64	42,76	30,60
MADRID	43,64	49,32	7,04
MURCIA	30,43	61,07	8,50
NAVARRA	17,87	68,06	14,07
PAIS VASCO	41,79	47,26	10,95
VALENCIA	35,49	58,12	6,39
NACIONAL	42,07	49,73	8,20



Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Tercer trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

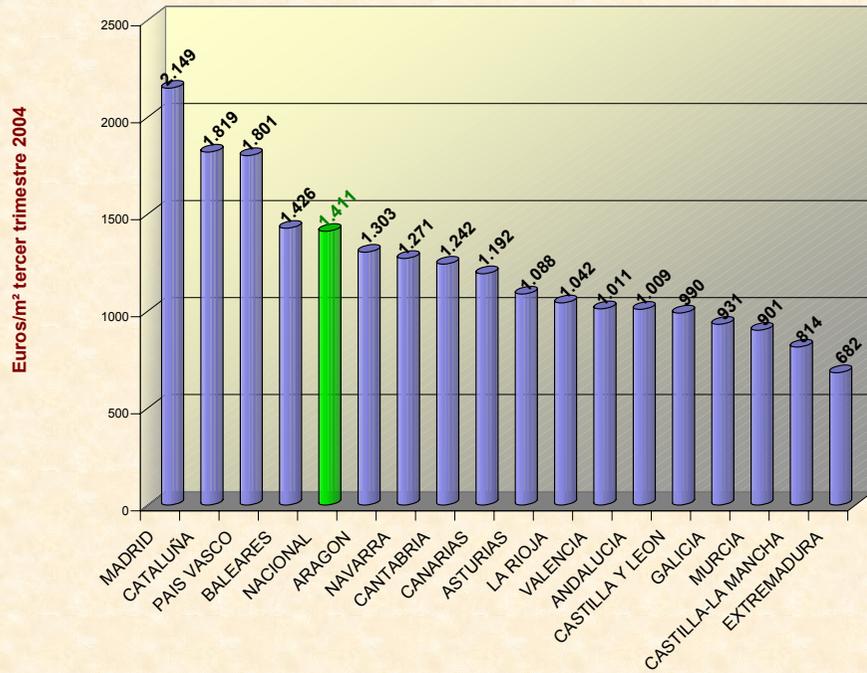
De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO				
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.008,92	1.065,56	974,13	905,95
ARAGON	1.303,29	1.309,79	1.288,37	1.363,84
ASTURIAS	1.087,78	1.087,53	1.013,25	1.303,42
BALEARES	1.426,32	1.431,79	1.420,26	1.425,01
CANARIAS	1.192,17	1.228,52	1.134,26	1.176,14
CANTABRIA	1.241,83	1.322,69	1.141,44	1.393,89
CASTILLA Y LEON	989,85	1.025,98	974,88	923,30
CASTILLA-LA MANCHA	814,15	883,40	781,97	746,02
CATALUÑA	1.818,88	1.809,85	1.850,84	1.647,81
EXTREMADURA	573,94	629,89	532,05	469,84
GALICIA	931,21	974,80	880,70	872,91
LA RIOJA	1.041,91	1.131,53	1.054,36	902,75
MADRID	2.148,64	2.176,43	2.088,33	2.306,78
MURCIA	900,80	953,82	890,05	809,40
NAVARRA	1.271,11	1.338,79	1.202,29	1.430,22
PAIS VASCO	1.800,88	1.889,39	1.795,10	1.589,41
VALENCIA	1.011,15	1.020,55	1.018,30	898,63
NACIONAL	1.412,85	1.458,04	1.386,77	1.324,90



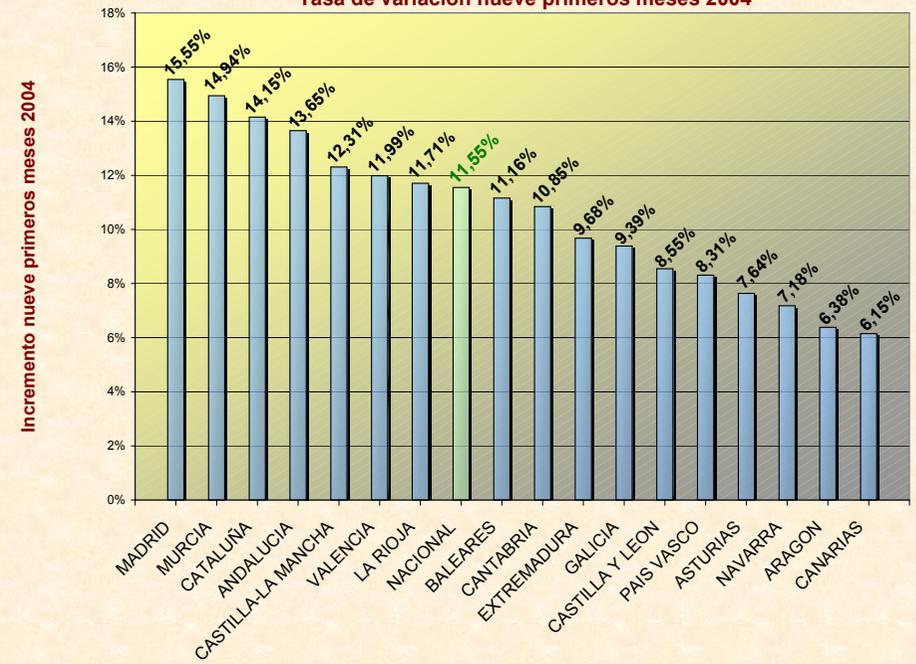
Importe medio por m² comprado

Valores absolutos. Tercer trimestre de 2004



Importe medio por m² comprado

Tasa de variación nueve primeros meses 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

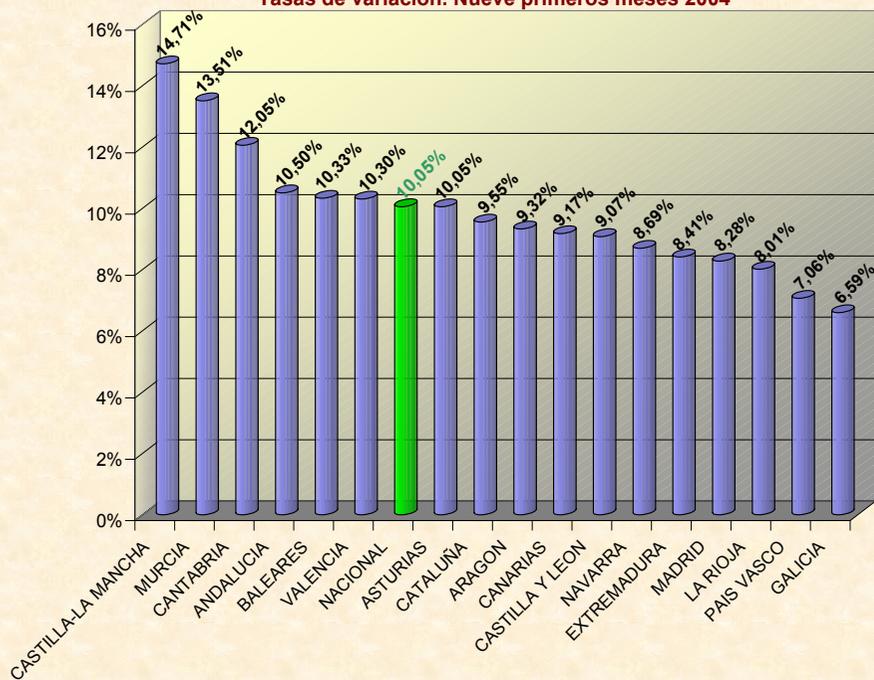
De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	104.474,47	117.823,83	94.150,22	93.782,98
ARAGON	110.289,89	130.571,95	99.675,27	108.406,04
ASTURIAS	93.518,09	94.081,93	91.593,52	99.255,56
BALEARES	130.700,98	136.460,52	123.933,83	138.045,08
CANARIAS	99.379,33	101.245,78	98.868,88	87.105,45
CANTABRIA	100.552,74	111.230,22	93.586,00	92.414,54
CASTILLA Y LEON	100.265,68	101.972,99	99.901,25	95.097,15
CASTILLA-LA MANCHA	102.973,96	104.673,45	101.792,78	104.981,53
CATALUÑA	132.099,53	137.003,59	128.846,38	125.863,59
EXTREMADURA	73.854,24	71.899,19	76.437,68	64.604,50
GALICIA	93.769,72	97.275,11	92.698,44	61.104,80
LA RIOJA	99.623,86	116.238,01	92.634,65	93.684,26
MADRID	169.362,30	169.693,19	169.579,07	165.532,18
MURCIA	90.868,11	95.291,93	90.353,42	83.424,63
NAVARRA	117.900,26	128.235,15	116.733,77	113.760,72
PAIS VASCO	139.425,64	153.930,87	130.251,13	129.673,67
VALENCIA	96.596,92	100.107,45	96.259,84	82.892,97
NACIONAL	117.766,72	124.772,85	113.937,94	107.926,25



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Nueve primeros meses 2004



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Tercer trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

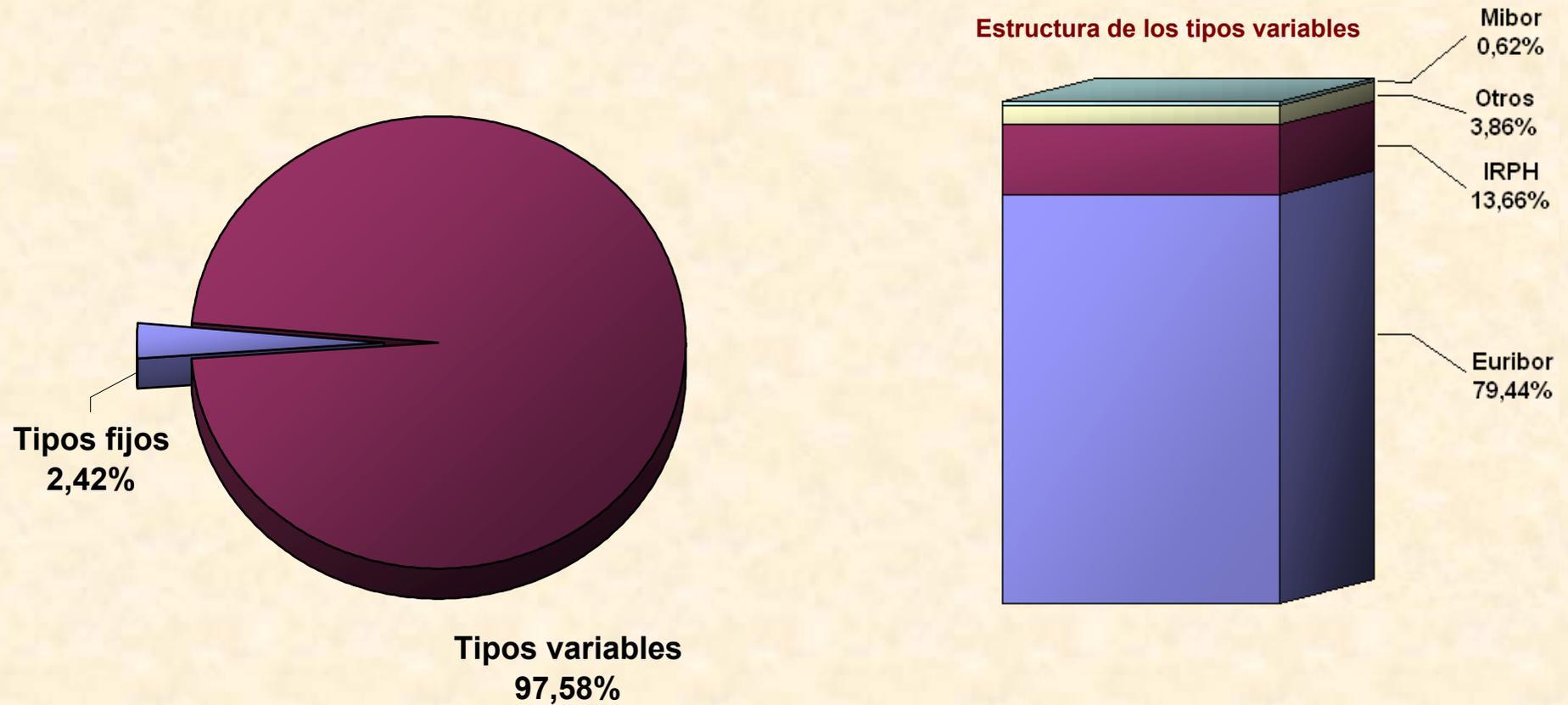
TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)									
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		MIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	3,82	3,93	96,18	96,07	77,89	76,45	0,79	0,67	12,78	14,14	4,72	4,81
ARAGON	0,96	0,99	99,04	99,01	94,28	92,78	0,26	0,25	3,24	4,62	1,26	1,36
ASTURIAS	3,58	4,08	96,42	95,92	85,71	82,90	2,01	2,61	6,00	7,16	2,70	3,25
BALEARES	1,75	1,20	98,25	98,80	86,25	85,88	0,48	0,78	9,95	10,49	1,57	1,65
CANARIAS	2,12	2,31	97,88	97,69	87,32	86,65	0,60	0,40	8,35	8,55	1,61	2,09
CANTABRIA	3,34	3,93	96,66	96,07	82,91	77,52	0,66	0,51	8,60	12,14	4,49	5,90
CASTILLA Y LEON	4,31	4,96	95,69	95,04	88,26	84,52	0,35	0,19	4,76	6,89	2,32	3,44
CASTILLA-LA MANCHA	4,79	4,30	95,21	95,70	72,00	76,83	0,22	0,28	7,06	7,59	15,93	11,00
CATALUÑA	2,04	1,73	97,96	98,27	74,11	69,58	1,04	1,07	19,48	23,69	3,33	3,93
EXTREMADURA	3,21	3,26	96,79	96,74	81,27	75,49	1,24	1,38	8,96	11,87	5,32	8,00
GALICIA	1,79	1,70	98,21	98,30	89,76	88,32	0,12	0,18	4,62	5,14	3,71	4,66
LA RIOJA	1,93	2,93	98,07	97,07	83,68	75,21	1,07	1,50	6,12	9,10	7,20	11,26
MADRID	1,99	2,09	98,01	97,91	88,45	86,91	0,25	0,25	7,71	9,03	1,60	1,72
MURCIA	1,55	0,88	98,45	99,12	88,67	85,95	0,15	0,35	7,96	10,58	1,67	2,24
NAVARRA	4,21	5,08	95,79	94,92	86,74	82,28	2,11	2,33	5,87	8,17	1,07	2,14
PAIS VASCO	2,99	2,71	97,01	97,29	87,58	86,86	1,45	0,58	7,26	8,98	0,72	0,87
VALENCIA	0,77	0,68	99,23	99,32	80,91	79,28	0,17	0,20	15,21	16,03	2,94	3,81
NACIONAL	2,45	2,42	97,55	97,58	81,84	79,44	0,64	0,62	11,72	13,66	3,35	3,86



Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentajes. Tercer trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

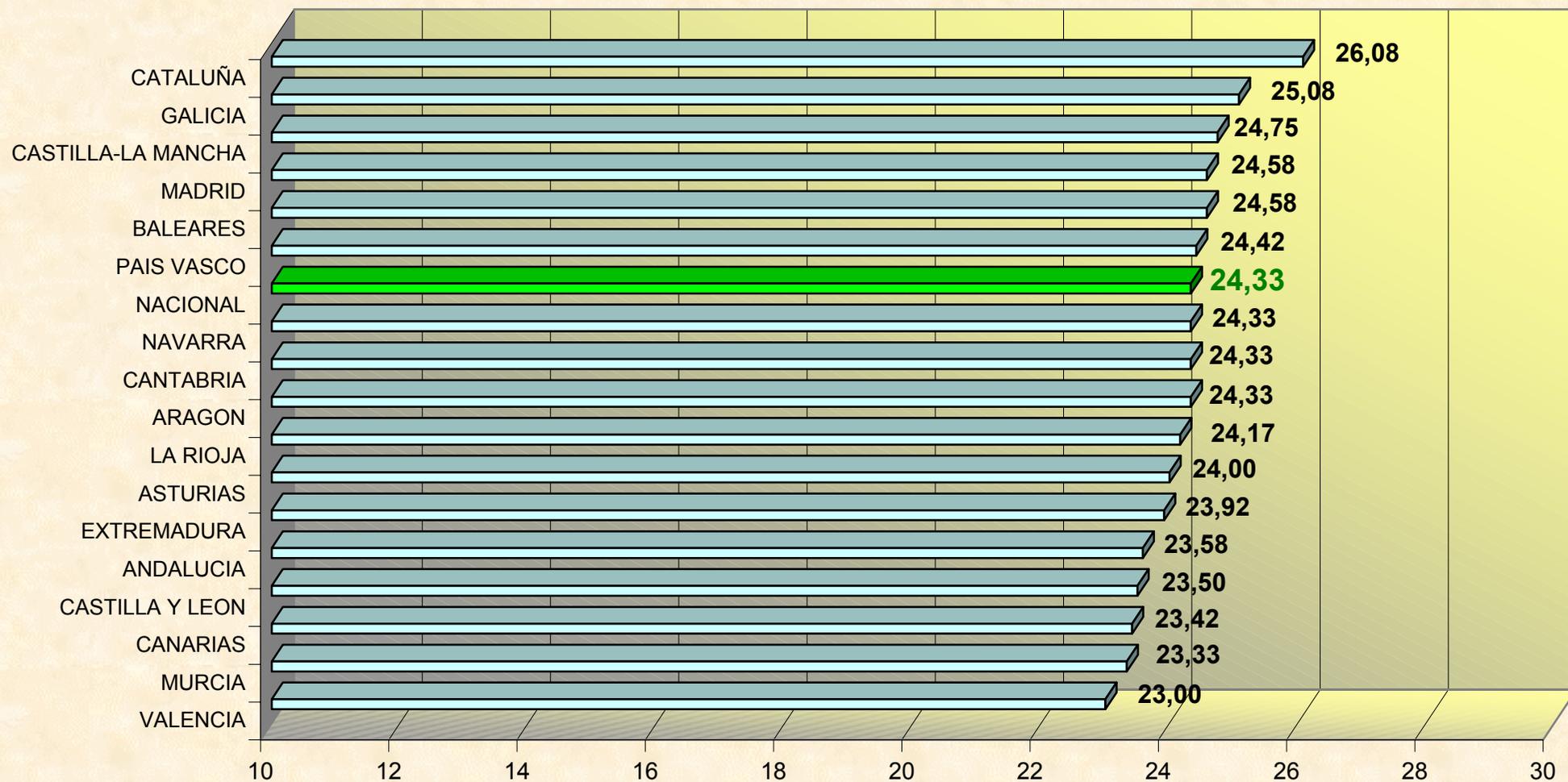
De julio de 2.004
a septiembre de 2.004

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	283	284	284	281
ARAGON	292	308	289	265
ASTURIAS	288	294	282	293
BALEARES	295	298	297	276
CANARIAS	281	273	288	300
CANTABRIA	292	292	295	270
CASTILLA Y LEON	282	290	277	279
CASTILLA-LA MANCHA	297	299	298	282
CATALUÑA	313	306	320	299
EXTREMADURA	287	280	291	290
GALICIA	301	293	309	276
LA RIOJA	290	284	294	284
MADRID	295	292	300	274
MURCIA	280	270	284	279
NAVARRA	292	282	297	280
PAIS VASCO	293	294	296	280
VALENCIA	276	274	279	265
NACIONAL	292	290	295	280



Duración media de los créditos hipotecarios contratados sobre viviendas

Valores absolutos en años. Tercer trimestre de 2004



Estadística Registral Inmobiliaria

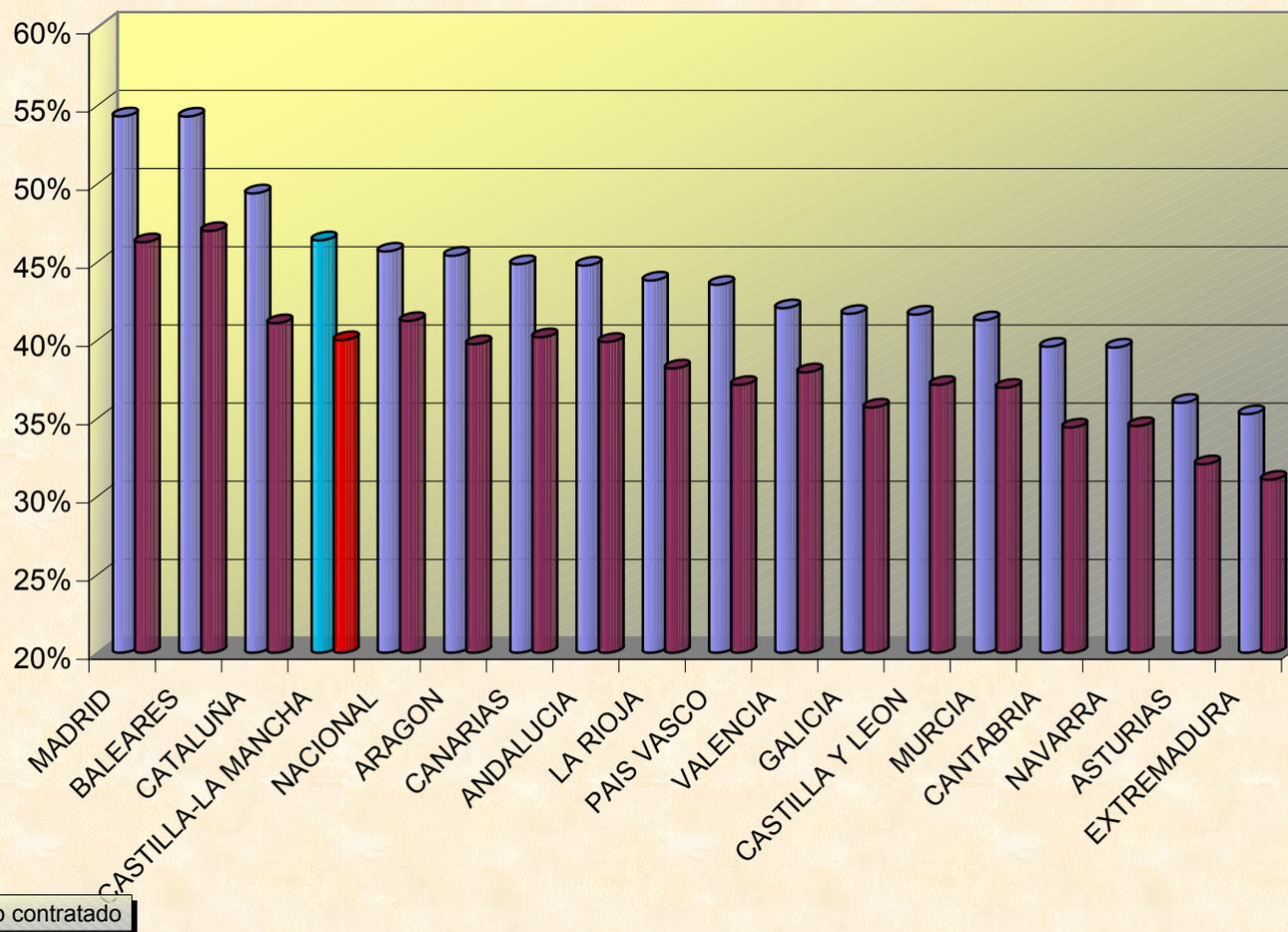
Tercer trimestre de 2.004

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	104.474,47	3,35	597,89	532,69	1.335,70	44,76	39,88
ARAGON	110.289,89	3,30	628,36	550,07	1.384,36	45,39	39,73
ASTURIAS	93.518,09	3,25	530,43	472,50	1.474,35	35,98	32,05
BALEARES	130.700,98	3,29	743,99	643,69	1.370,29	54,29	46,97
CANARIAS	99.379,33	3,18	560,15	501,61	1.248,85	44,85	40,17
CANTABRIA	100.552,74	3,12	563,72	490,22	1.424,45	39,57	34,41
CASTILLA Y LEON	100.265,68	3,16	564,14	503,24	1.355,48	41,62	37,13
CASTILLA-LA MANCHA	102.973,96	3,22	582,50	502,31	1.256,14	46,37	39,99
CATALUÑA	132.099,53	3,27	750,60	624,20	1.519,93	49,38	41,07
EXTREMADURA	73.854,24	3,25	418,90	369,11	1.187,87	35,26	31,07
GALICIA	93.769,72	3,22	530,43	454,19	1.272,99	41,67	35,68
LA RIOJA	99.623,86	3,21	563,04	490,80	1.285,37	43,80	38,18
MADRID	169.362,30	3,17	953,76	812,41	1.756,56	54,30	46,25
MURCIA	90.868,11	3,19	512,64	459,11	1.242,60	41,26	36,95
NAVARRA	117.900,26	3,01	654,46	570,46	1.656,01	39,52	34,45
PAIS VASCO	139.425,64	3,03	775,35	661,46	1.781,30	43,53	37,13
VALENCIA	96.596,92	3,24	547,40	494,02	1.302,31	42,03	37,93
NACIONAL	117.766,72	3,24	667,37	602,29	1.461,46	45,66	41,21



Porcentaje de la cuota mensual media respecto al coste salarial medio

Tercer trimestre de 2004



RESUMEN EJECUTIVO

Las principales conclusiones de los informes presentados, sobre 190.000 compraventas de vivienda analizadas en el tercer trimestre, serían:

1. PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA

El precio medio declarado de la vivienda, durante el tercer trimestre de 2004, alcanzó los 1.525,29 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.590,54 €/m², mientras que la usada alcanzó los 1.476,00 €/m². Por Comunidades Autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m, han sido Madrid (2.545,14 €/m²), País Vasco (2.431,65 €/m²) y Cataluña (2.109,85 €/m²). Por el contrario, las Comunidades Autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m, han sido Extremadura (713,44 €/m²), Castilla – La Mancha (839,23 €/m²) y Galicia (928,98 €/m²).

En cuanto a la evolución de los precios declarados, durante el tercer trimestre de 2004 se ha mantenido la tendencia alcista, con un incremento del 3,90%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios en un 3,29%, mientras que la usada lo ha hecho en un 4,37%. Las Comunidades Autónomas con mayores incrementos de precios para el tercer trimestre de 2004 son Extremadura (5,47%), Cataluña (4,76%), Castilla-La Mancha (4,45%) y La Rioja (4,36%).

Durante los nueve primeros meses de 2004 el precio declarado de la vivienda ha sufrido un incremento medio del 12,20%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios declarados en un 10,92%, mientras que la usada lo ha hecho en un 13,03%. La Comunidades Autónomas y modalidades de vivienda con un mayor incremento de precios declarados, superando el 15%, son Asturias en vivienda nueva, con un 15,18%, y Castilla-La Mancha en vivienda nueva con un 16,64%. Por el contrario, las Comunidades Autónomas y modalidades de vivienda con un menor incremento de precios declarados en lo que va de 2004, por debajo del 5%, son Navarra (vivienda nueva) con un 2,12%, Canarias (vivienda nueva) con un 3,18% y Cantabria (vivienda nueva) con un 4,01%.

2. INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS

El precio medio declarado de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y el último año (octubre 2003 a septiembre 2004), se ha incrementado un 15,61%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,23%. Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 2,93%, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio declarado de la vivienda, dando lugar a una reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

Desde una perspectiva de inversión, la vivienda se ha comportado como un activo muy rentable (15,61%), aunque ligeramente menos rentable que al cierre del trimestre anterior, que aportaba una rentabilidad anual del 18,18%. En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 3,42%, 10 años 4,15% y 15 años 4,36%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad prácticamente 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 menor

rentabilidad durante el último año. Concretamente, el IBEX-35 ha aportado una rentabilidad del 19,77%, frente al 15,61% de la vivienda.

3. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de transacciones de vivienda, durante el tercer trimestre, corresponde a vivienda usada, con un 57,30%, seguida de la vivienda nueva libre, con un 39,53% y la vivienda nueva protegida, con un 3,17%. Estos resultados son similares a los del trimestre anterior, donde la vivienda usada contaba con un 57,86%, la vivienda nueva libre un 39,46% y la vivienda libre protegida un 2,68%.

Por Comunidades Autónomas, vuelven a ser Baleares, Canarias y Cataluña las que rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva, al igual que el último trimestre y los últimos doce meses. Por tanto, estas Comunidades Autónomas vuelven a ser las que, durante el último trimestre, han acometido un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria. Como Comunidades Autónomas con un menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor número de transacciones de vivienda usada) encontramos a Castilla-La Mancha (71,97%), Madrid (70,13%), Valencia (66,98%), La Rioja (64,95%) y Castilla y León (61,68%).

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 son País Vasco (7,24%), Extremadura (6,25%), Aragón (4,10%), La Rioja (4,01%) y Andalucía 4,01%. Como Comunidades Autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 1,5%, encontramos a Navarra (0,79%), Baleares (1,35%) y Castilla-La Mancha (1,36%).

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario durante el tercer trimestre de 2004 correspondió a las Cajas de Ahorro, con un 49,74%, seguido de los Bancos, con un 42,07% y Otras entidades financieras, con un 8,20%. Estos resultados son muy similares a los del trimestre anterior.

Por Comunidades Autónomas, hay cinco en las que la financiación hipotecaria para la finalidad de vivienda concedida por los Bancos supera a la de las Cajas de Ahorro: Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias y Galicia.

El análisis de la evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria durante el tercer trimestre de 2004 muestra cómo, para el ámbito geográfico nacional, se ha producido un ligerísimo incremento en la contratación con las Cajas de Ahorro (0,26%), correspondiendo exactamente a la pérdida de contratación de los Bancos (-0,26%) ya que Otras entidades financieras no han visto modificada su cuota de contratación. Estos resultados globales suponen un cambio respecto a los del trimestre anterior ya que, en dicho periodo, los Bancos habían ganado una cuota de contratación

global del 0,25%, Otras entidades financieras un 0,11%, mientras que las Cajas de Ahorro habían perdido un 0,36%.

En cuanto a la evolución acumulada de 2004, es decir, los nueve primeros meses de 2004, se ha producido un incremento en la contratación con los Bancos (1,16%) y Otras entidades financieras (0,36%), reduciéndose la contratación con las Cajas de Ahorro (-1,52%).

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 1.413 €/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 1.458 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.387 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.325 €/m². Esta estructura de resultados coincide con la del trimestre anterior, donde los Bancos también eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito concedían por metro cuadrado de vivienda adquirido.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde a las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Madrid, País Vasco y Cataluña). Concretamente, Madrid, al igual que el trimestre anterior, vuelve a superar los 2.000 €/m², concretamente alcanza los 2.149 €/m², seguida de Cataluña, con 1.819 €/m², y País Vasco, con 1.801 €/m². Como Comunidades Autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², encontramos a Extremadura (574 €/m²), Castilla-La Mancha (814 €/m²), Murcia (901 €/m²), Galicia (931 €/m²) y Castilla y León (990 €/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 26,71% de Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución, para el tercer trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 3,73%, ligeramente inferior al del segundo trimestre de 2004, que había sido del 3,80%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos positivos y muy similares. Concretamente, la que mayor incremento ha sufrido han sido las Cajas de Ahorro, con un 4,00%, seguida de Otras entidades financieras, con un 3,76% y los Bancos, con un 3,43%.

En los nueve primeros meses de 2004 el incremento ha sido del 11,55%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos muy similares: Cajas de Ahorro, con un 11,90%, Bancos, con un 11,19% y Otras entidades financieras, con un 10,62%.

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 2004, se ha situado en los 117.767 € 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 124.773 € seguidos de las Cajas de Ahorro, con 113.938 € y Otras entidades financieras, con 107.926 € Esta estructura de resultados coincide con la del trimestre anterior y la interanual. Concretamente, en el segundo trimestre de 2004, los Bancos alcanzaron los 118.158 €, las Cajas de Ahorro los 107.145 € y Otras entidades financieras los 103.939 €

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 (169.362 €), País Vasco (139.426 €), Cataluña (132.100 €) y Baleares (130.701 €). De hecho ya hay diez Comunidades Autónomas que superan los importes medios de hipoteca de 100.000 € cuando en el trimestre anterior sólo lo superaban seis.

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 43,61% 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 del 2,93%, ligeramente inferior al del segundo trimestre de 2004, ya que se produjo un incremento del 3,08%. Esta tasa de crecimiento resulta razonable, ajustándose significativamente a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda. Obsérvese la relación entre ambas variables y cómo ante una reducción en la tasa de crecimiento de precios de la vivienda se produce también una reducción en la tasa de crecimiento del importe medio del crédito hipotecario.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro, con un 3,18%, seguido de Otras entidades financieras, con un 2,72% y los Bancos, con un 2,60%.

En los nueve primeros meses de 2004 se ha producido un crecimiento del 10,05%. Esta tasa de crecimiento resulta razonable, ajustándose significativamente a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda para dicho periodo (12,19%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en Otras entidades financieras (12,14%), seguido de las Cajas de Ahorro, con un 9,88% y los Bancos, con un 9,50%.

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 97,58% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 2,42% 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 79,43% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 13,66% de los contratos a IRPH, en el 0,62% de los contratos a MIBOR, quedando un 3,86% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es muy similar a la del segundo trimestre de 2004, donde los tipos de interés fijos se utilizaban en el 2,50% de los contratos, mientras los tipos de interés variables se utilizaban en el 97,50% de los contratos. Respecto a los índices de referencia, el EURIBOR se utilizó en el 78,68% de los contratos, el MIBOR en el 0,51% de los contratos, el IRPH en el 14,15% y Otros en el 4,17%.

Analizando los resultados por Comunidades Autónomas se observa cómo vuelve a existir una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacados señalar que, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente encontramos el caso de la Comunidad Autónoma de Navarra (5,08%). Asimismo, como Comunidades Autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, encontramos los casos de Cataluña (23,69%) y Valencia (16,03%).

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 los nueve primeros meses de 2004 y el ámbito geográfico nacional, 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 0,26%. 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, para la mayoría de Comunidades Autónomas, reduciéndose los contratos a MIBOR, IRPH y Otros índices de referencia.

8. DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda, para el tercer trimestre de 2004, se ha situado en 292 meses (24 años y 4 meses). Recordemos que los resultados del segundo trimestre de 2004 eran de 287 meses (23 años y 11 meses). En consecuencia, se ha ampliado el periodo medio de contratación cinco meses en un trimestre. Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, de los precios de la vivienda, buscando alargar el periodo de contratación para reducir el efecto de la cuota hipotecaria sobre la renta disponible.

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 295 meses (24 años y 7 meses), seguidas de los Bancos, con 290 meses (24 años y 2 meses), y Otras entidades financieras, con 280 meses (23 años y 4 meses). Esta estructura de resultados coincide con los resultados interanuales, así como con los correspondientes al segundo trimestre de 2004, donde las Cajas de Ahorro alcanzaban una duración media de 290 meses, los Bancos 287 meses y Otras entidades financieras 275 meses.

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 en aquellas Comunidades Autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 300 meses de duración media (25 años), Cataluña (313 meses; 26 años y 1 mes) y Galicia (301 meses; 25 años y 1 mes).

El análisis de evolución, para el tercer trimestre de 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,06%, ligeramente superior al del segundo trimestre de 2004 (0,95%). Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 1,06%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 1,05%, y de Otras entidades financieras, con un 0,73%.

Durante los nueve primeros meses de 2004 se ha producido un crecimiento del 2,50%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 2,52%, seguidos de las Cajas de Ahorro, con un 2,47%, y de Otras entidades financieras, con un 2,22%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el tercer trimestre de 2004, atendiendo a un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha situado en los 667,37 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 45,66%. Recordemos que en el segundo trimestre de 2004 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 634,97 € es decir, 32,40 € menos, que representa un incremento del 5,10%; y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 41,67%.

Sin embargo, considerando un plazo de contratación variable (duración media del tercer trimestre de 2004), la cuota hipotecaria mensual media, lógicamente, presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del diferencial entre los plazos de contratación y el fijo de 20 años, alcanzando los 602,30 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual también se ve reducido, alcanzando el 41,21%.

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 (953,47 €), País Vasco (775,66 €), Cataluña (750,34 €) y Baleares (743,86 €). Por el contrario, las Comunidades Autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan: Extremadura (418,76 €) y Murcia (512,66 €). Tomando un plazo de contratación variable, esta estructura de Comunidades Autónomas se mantiene, con leves modificaciones. Concretamente, Madrid y País Vasco son las que presentan mayores importes de cuota hipotecaria mensual, situándose en tercer lugar Baleares, que desplaza a Cataluña al cuarto puesto. Esta circunstancia es consecuencia del mayor plazo de contratación de Cataluña, siendo la Comunidad Autónoma con mayor plazo medio.

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 2004 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 1,85% en la cuota hipotecaria mensual media y del 0,10% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Recordemos que en el segundo trimestre de 2004 se produjo un incremento del 1,45% en la cuota hipotecaria mensual media y del 0,28% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Considerando un plazo de contratación variable, el incremento de la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en el 1,05%, sufriendo una reducción del 0,21% el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

El análisis por Comunidades Autónomas, con un plazo de contratación fijo de 20 años, permite concluir que en la totalidad se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 3% de incremento, los casos de Asturias (3,29%), Castilla – La Mancha (3,08%) y Andalucía (3,01%). Asimismo, en la mayoría se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

En los nueve primeros meses de 2004, con un plazo de contratación fijo de 20 años, se ha producido un incremento del 5,02% en la cuota hipotecaria mensual media y del 0,74% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Por Comunidades Autónomas, nuevamente, en la totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 8% de incremento, los casos de Castilla – La Mancha (9,48%) y Murcia (8,77%), y en la mayoría se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Tomando un plazo de contratación variable, el incremento de la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en el 2,25%, sufriendo una reducción del 0,33% el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.