

Estadística Registral Inmobiliaria

El Mercado Hipotecario Español Situación y Evolución



1. Introducción	3
2. Mercado Hipotecario	4
2.1. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	5
2.2. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	9
2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	12
2.4. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m ² de vivienda comprado	19
2.5. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda	22
2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda	28
2.7. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera	34
2.8. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	38
2.9. Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje respecto al coste salarial mensual medio	42
3. Análisis sintético de variables relevantes	47
3.1. Plazos de contratación	47
3.2. Endeudamiento	49
3.3. Tipos de interés	52
3.4. Salarios	54
3.5. Análisis conjunto	55
4. Conclusiones	58
5. Metodología	62

1. Introducción

El presente trabajo constituye una descripción de los aspectos más relevantes del mercado hipotecario que pueden ser obtenidos a través del procesamiento de las escrituras de hipoteca de bienes inmuebles depositadas en los Registros de la Propiedad.

Esta información resulta de especial interés ya que constituye un importante esfuerzo por dar a conocer datos que con anterioridad a la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria resultaban desconocidos. El vertiginoso crecimiento del mercado hipotecario, así como su relevancia internacional en el caso español, obliga a intentar suministrar el mayor grado de información posible al respecto de la situación y evolución de aquellas variables que puedan ser objeto de interés, tanto para las instituciones del sector financiero como para el gran público en general.

La metodología utilizada corresponde a la descrita regularmente en la Estadística Registral Inmobiliaria. De este modo, en el segundo apartado, *Mercado Hipotecario*, se describen los resultados de los nueve Informes del ámbito hipotecario publicados en los Informes de Coyuntura y/o Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria. Para cada uno de ellos se presentan, como mínimo, los siguientes resultados:

- Tabla de resultados absolutos del segundo trimestre del año 2006 para el ámbito geográfico nacional y autonómico.
- Tabla de tasas de variación acumuladas del año natural (primer semestre del año 2006) para el ámbito geográfico nacional y autonómico.
- Gráfico de evolución trimestral de los resultados absolutos interanuales desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (cuarto trimestre del año 2003) para el ámbito geográfico nacional.
- Gráfico de evolución de las tasas de variación trimestrales desde el primer trimestre del año 2004 para el ámbito geográfico nacional.

A continuación, en el tercer apartado, se analizan algunas de las variables explicativas más representativas desde el punto de vista de la evolución del mercado hipotecario, fundamentalmente desde la perspectiva del comportamiento de las cuotas hipotecarias y su incidencia sobre la accesibilidad. De este modo, se comprobará la evolución sufrida por los plazos de contratación, el endeudamiento, los tipos de interés y los salarios, realizando un análisis individualizado de cada una de ellas, así como un análisis conjunto que permita comprobar la interrelación entre dichas variables y sus consecuencias en la cuota hipotecaria mensual media y la accesibilidad.

Se finaliza el presente trabajo con un cuarto apartado de *Conclusiones*, donde se sintetizan los aspectos más relevantes identificados a lo largo del documento.

2. Mercado Hipotecario

A continuación se presentan cada uno de los nueve Informes del Mercado Hipotecario que son objeto de análisis en los Informes de Coyuntura y Anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria:

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras.
- Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado.
- Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda.
- Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble.
- Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje respecto al coste salarial mensual medio.

Para cada uno de estos Informes, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, se presentarán, como mínimo, los siguientes resultados:

- Tabla de resultados absolutos del segundo trimestre del año 2006 para el ámbito geográfico nacional y autonómico.
- Tabla de tasas de variación acumuladas del año natural (primer semestre del año 2006) para el ámbito geográfico nacional y autonómico.
- Gráfico de evolución trimestral de los resultados absolutos desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (cuarto trimestre del año 2003) para el ámbito geográfico nacional.
- Gráfico de evolución de las tasas de variación trimestrales desde el primer trimestre del año 2004 para el ámbito geográfico nacional.

Con todo ello se pretende contar con la más amplia radiografía posible de la situación y evolución de las principales variables del Mercado Hipotecario español, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, que puede ser obtenida en base a los datos captados de las escrituras de hipotecas de bienes inmuebles depositadas en los correspondientes Registros de la Propiedad.

Para cada uno de estos Informes se han destacado los resultados correspondientes a la comunidad autónoma de Andalucía. Esta circunstancia se debe a que el presente trabajo se presenta en el III Congreso del Colegio de Registradores, celebrado en Granada. Asimismo, por lo que respecta al Informe de Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda, se desarrolla un análisis especial correspondiente a las capitales de provincia andaluzas.

2.1. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria* proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario contratado por las distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para 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.

Con todo ello puede conocerse la situación del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria, así como la evolución de la misma, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la ganancia o pérdida de cuota de mercado en la contratación de créditos hipotecarios por parte de las distintas agrupaciones de entidades financieras.

La tabla que a continuación se presenta proporciona los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el segundo trimestre del año 2006.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA (%). 2º TRIMESTRE 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	41,81	49,14	9,05
ARAGON	25,60	63,96	10,44
ASTURIAS	36,90	51,14	11,96
BALEARES	37,62	53,37	9,01
CANARIAS	48,91	46,98	4,11
CANTABRIA	30,80	65,55	3,65
CASTILLA Y LEON	33,14	57,42	9,44
CASTILLA-LA MANCHA	25,76	67,60	6,64
CATALUÑA	39,05	58,17	2,78
EXTREMADURA	44,50	51,05	4,45
GALICIA	45,06	52,40	2,54
LA RIOJA	33,42	58,95	7,63
MADRID	37,52	58,78	3,70
MURCIA	23,73	66,73	9,54
NAVARRA	16,24	61,05	22,71
PAIS VASCO	36,80	49,02	14,18
VALENCIA	33,85	58,36	7,79
NACIONAL	37,02	56,32	6,66

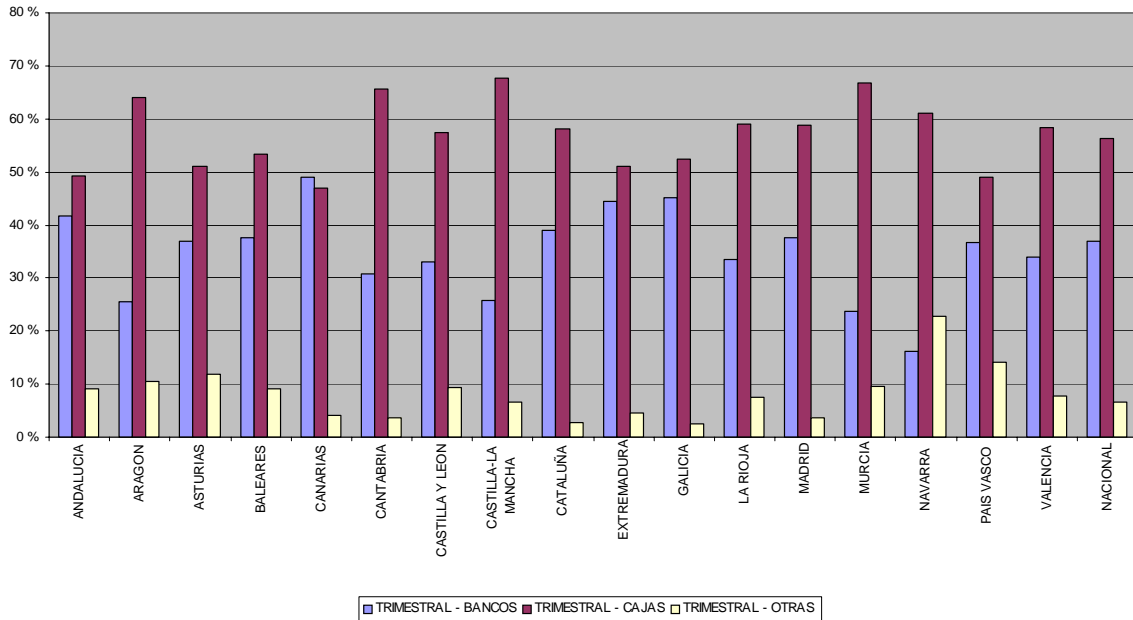
La distribución porcentual del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria para la finalidad de vivienda mantuvo el tradicional liderazgo de las Cajas de Ahorro, con un 56,32%, seguida de los Bancos, con un 37,02%, y Otras entidades financieras, con un 6,66%. Estos resultados, como podrá comprobarse en el análisis de evolución, ratifican el distanciamiento de las Cajas de Ahorros descrito en trimestres anteriores, con una progresiva ganancia de su cuota de mercado.

Analizando los resultados por comunidades autónomas, al comparar el porcentaje de Bancos y Cajas, se comprueba cómo únicamente en Canarias los Bancos superan a las Cajas de Ahorro en contratación de nuevo crédito hipotecario. Asimismo, en la práctica totalidad de comunidades autónomas la agrupación "Otras entidades financieras" cuenta con un peso relativo residual, con la excepción de Navarra, que supera a los Bancos, y que junto a Aragón, Asturias y País Vasco son las únicas que superan el 10%.

En cuanto a Andalucía, mantiene un liderazgo de las Cajas de Ahorro, aproximándose al 50% del total del nuevo crédito hipotecario concedido, situándose por debajo de la media nacional. Los Bancos, en consecuencia, presentan un resultado ligeramente superior a la media nacional, con cerca del 42%, y Otras entidades financieras mantienen un peso residual del 9%.

El siguiente gráfico muestra los resultados del segundo trimestre del año 2006 para el conjunto de comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera (%).
2º Trimestre 2006.



A continuación se incorpora la tabla de números índices espaciales correspondiente al segundo trimestre del año 2006, donde se muestra la variación del volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas y Otras entidades financieras).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2º TRIMESTRE 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	112,94	87,25	135,89
ARAGON	69,15	113,57	156,76
ASTURIAS	99,68	90,80	179,58
BALEARES	101,62	94,76	135,29
CANARIAS	132,12	83,42	61,71
CANTABRIA	83,20	116,39	54,80
CASTILLA Y LEON	89,52	101,95	141,74
CASTILLA-LA MANCHA	69,58	120,03	99,70
CATALUÑA	105,48	103,28	41,74
EXTREMADURA	120,21	90,64	66,82
GALICIA	121,72	93,04	38,14
LA RIOJA	90,28	104,67	114,56
MADRID	101,35	104,37	55,56
MURCIA	64,10	118,48	143,24
NAVARRA	43,87	108,40	340,99
PAIS VASCO	99,41	87,04	212,91
VALENCIA	91,44	103,62	116,97
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En el caso de los Bancos, la comunidad autónoma que presenta un mayor crédito hipotecario relativo respecto a la media nacional es la comunidad autónoma de Canarias (132,12), seguida de Galicia (121,72) y Extremadura (120,21). Por otro lado, el menor grado relativo lo presenta la comunidad autónoma de Navarra (43,87), seguida de Murcia (64,10) y Aragón (69,15).

En las Cajas de Ahorro el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha (120,03), seguida de Murcia (118,48) y Cantabria (116,39). El menor peso relativo en Cajas de Ahorro lo presentan Canarias (83,42), País Vasco (87,04) y Andalucía (87,25).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (340,99), triplicando la media nacional, y a más distancia País Vasco (212,91) y Asturias (179,58). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo en Otras entidades financieras son Galicia (38,14), Cataluña (41,74) y Cantabria (54,80).

La evolución en los seis primeros meses del año 2006 de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

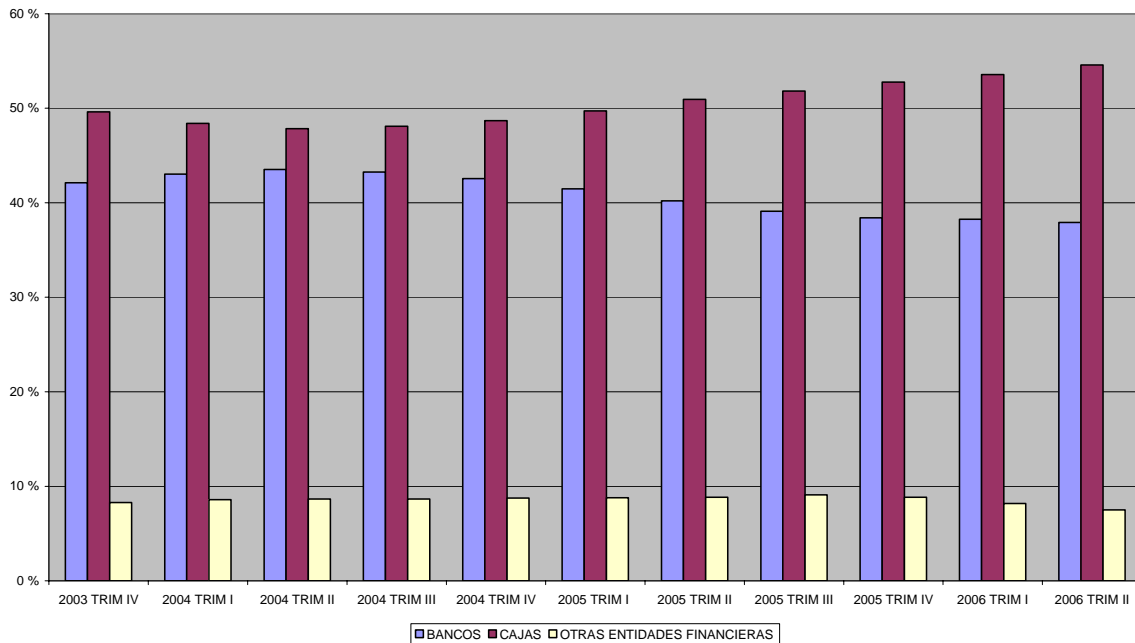
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	0,50	0,64	-1,14
ARAGON	-0,67	1,22	-0,55
ASTURIAS	-1,16	1,13	0,03
BALEARES	-0,58	3,21	-2,63
CANARIAS	-1,50	2,01	-0,51
CANTABRIA	-3,64	8,24	-4,60
CASTILLA Y LEON	1,53	-2,78	1,25
CASTILLA-LA MANCHA	-1,82	1,47	0,35
CATALUÑA	-0,50	3,00	-2,50
EXTREMADURA	1,99	-1,90	-0,09
GALICIA	-1,92	1,90	0,02
LA RIOJA	-0,17	2,69	-2,52
MADRID	-1,65	3,20	-1,55
MURCIA	-1,38	2,66	-1,28
NAVARRA	-2,64	0,72	1,92
PAIS VASCO	2,72	0,50	-3,22
VALENCIA	0,07	0,67	-0,74
NACIONAL	-0,48	1,81	-1,33

Dichos resultados muestran cómo se produce una mejora de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro (1,81%), correspondiendo a la pérdida de cuota de mercado de los Bancos (-0,48%) y, fundamentalmente, Otras entidades financieras (-1,33%). Esta estructura de resultados se repite en la práctica totalidad de comunidades autónomas.

Por lo que respecta a Andalucía, mantiene la tónica general de crecimiento de la cuota de mercado en Cajas de Ahorro, aunque en menor cuantía que la media nacional (0,64%). Sin embargo, como factor diferencial, los Bancos también ganan cuota de mercado, concretamente un 0,5%, dando lugar con ello a una reducción de la cuota de mercado de Otras entidades financieras, concretamente del 1,14%.

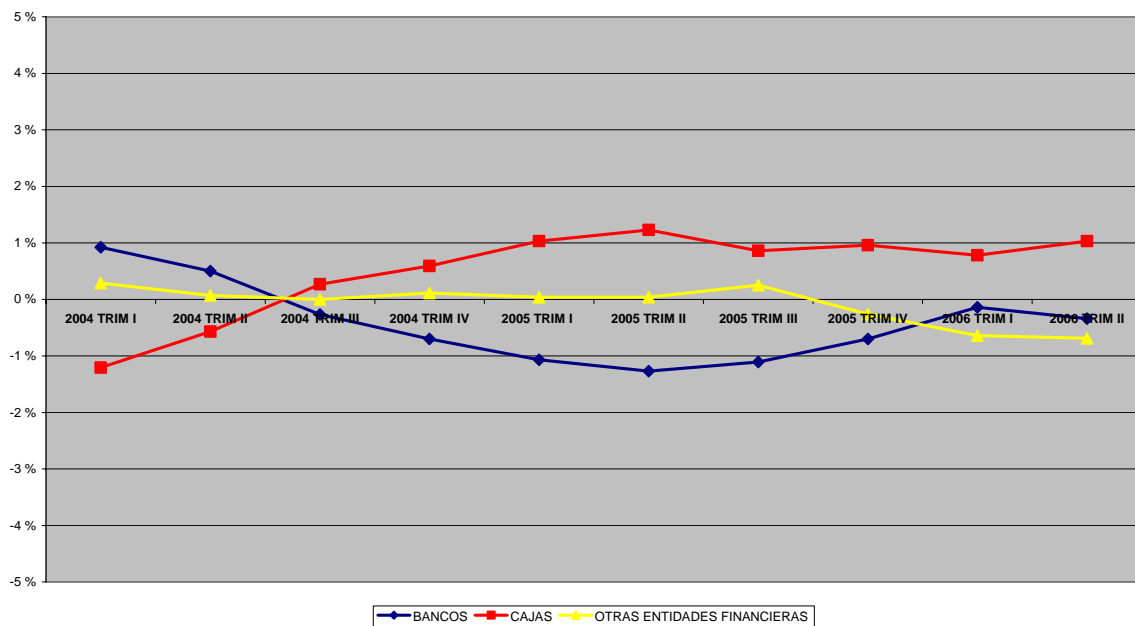
Realizando una desagregación por trimestres y tomando los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el segundo trimestre del año 2006 (once trimestres), puede observarse la evolución en el comportamiento de la contratación del crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de entidades financieras, tal y como muestra el siguiente gráfico. En el mismo se observa claramente cómo a lo largo del año 2004 se estaba produciendo una reducción de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro a favor de los Bancos, pero a partir del año 2005 y en el año 2006 se ha dado lugar a un cambio importante de tendencia, con un importante incremento de cuota de mercado en Cajas de Ahorro y una reducción espectacular en Bancos y significativa en Otras entidades financieras.

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



Precisamente, el siguiente gráfico muestra la evolución de la cuota de mercado en cada uno de los diez últimos trimestres, comprobando cómo, en la primera parte del año 2004 los Bancos estaban ganando cuota de mercado a las Cajas de Ahorro en la concesión de nuevo crédito hipotecario, pero a partir del tercer trimestre del año 2004 se ha producido un constante y progresivo deterioro en la cuota de mercado de los Bancos con el correspondiente crecimiento de las Cajas de Ahorro, dando lugar a la posición descrita anteriormente, que parece estabilizarse desde finales del año 2005 en tasas de crecimiento trimestral en Cajas de Ahorro del 1%, con la correspondiente pérdida en Bancos y Otras entidades financieras.

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



2.2. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble* proporciona 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 permiten conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

La identificación del peso relativo de nuevo crédito hipotecario asociado a cada tipo de bien inmueble, cuyo valor representa la principal garantía real para la devolución del crédito hipotecario, constituye una aportación de gran interés, fundamentalmente desde el análisis del riesgo en la concesión del crédito hipotecario. El suministro en los correspondientes Anuarios de información acerca del comportamiento del precio de la mayor parte de bienes inmuebles identificados en el presente informe permite completar adecuadamente la citada perspectiva.

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el segundo trimestre del año 2006, desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

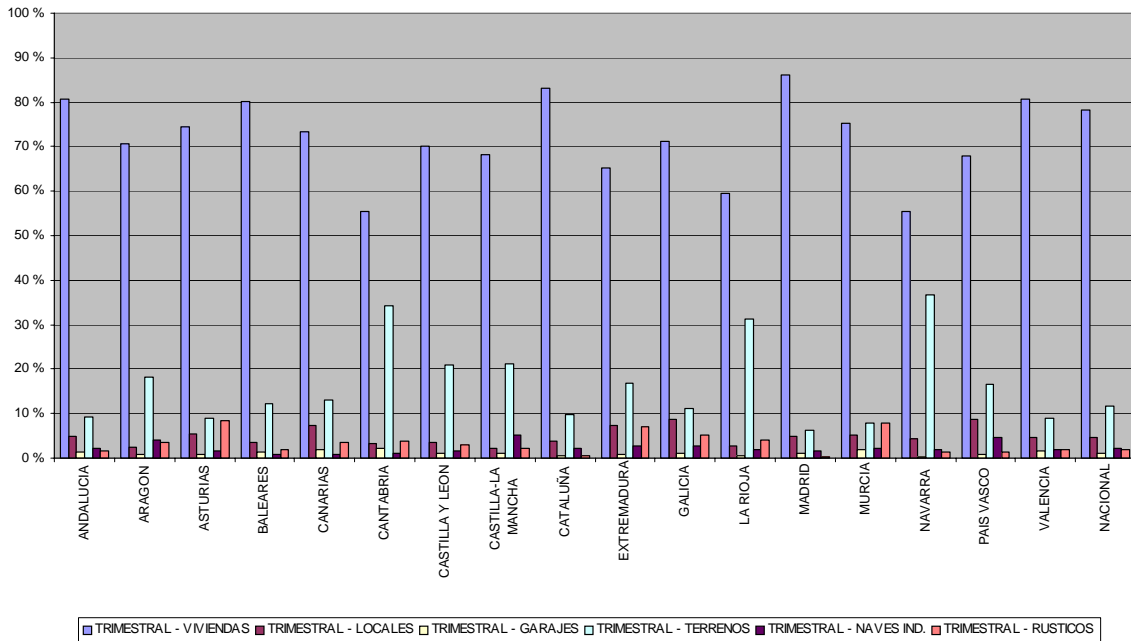
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%) 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	80,67	4,78	1,43	9,24	2,20	1,68
ARAGON	70,71	2,57	0,93	18,15	4,07	3,57
ASTURIAS	74,50	5,49	0,78	9,00	1,68	8,55
BALEARES	80,18	3,45	1,39	12,21	0,83	1,94
CANARIAS	73,38	7,21	1,86	13,05	0,91	3,59
CANTABRIA	55,56	3,22	2,11	34,31	1,07	3,73
CASTILLA Y LEON	70,05	3,46	1,18	20,79	1,57	2,95
CASTILLA-LA MANCHA	68,20	2,15	1,15	21,23	5,03	2,24
CATALUÑA	83,17	3,74	0,65	9,85	2,06	0,53
EXTREMADURA	65,24	7,29	0,76	16,86	2,83	7,02
GALICIA	71,27	8,61	1,15	11,25	2,68	5,04
LA RIOJA	59,49	2,85	0,43	31,25	1,92	4,06
MADRID	86,13	4,84	0,97	6,27	1,55	0,24
MURCIA	75,19	5,23	1,78	7,78	2,13	7,89
NAVARRA	55,43	4,42	0,20	36,81	1,82	1,32
PAIS VASCO	68,01	8,68	0,75	16,47	4,71	1,38
VALENCIA	80,84	4,52	1,73	9,08	1,99	1,84
NACIONAL	78,38	4,64	1,09	11,76	2,18	1,95

Durante dicho periodo la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda, con prácticamente el 80%, concretamente el 78,38%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado algo más del 10% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido (11,76%), seguido de locales comerciales con poco menos del 5% (4,64%), naves industriales con poco más del 2% (2,18%), bienes inmuebles rústicos con el 1,95% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,09%.

En el caso de Andalucía la estructura de resultados es muy similar, con un claro predominio de la vivienda como destino del crédito hipotecario, que supera el 80%, seguida de terrenos, con algo menos del 10%, quedando el resto de naturalezas de bienes inmuebles a una significativa distancia, con cuantías similares a la media nacional.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el segundo trimestre del año 2006 con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble (%). 2º Trimestre 2006.



La evolución en los seis primeros meses del año 2006 de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-0,29	0,11	-0,22	0,78	-0,19	-0,19
ARAGON	-2,12	-0,22	-0,02	1,34	0,37	0,65
ASTURIAS	-3,10	0,00	0,11	1,68	-0,18	1,49
BALEARES	-1,47	-0,72	-0,05	1,99	0,01	0,24
CANARIAS	0,56	-0,56	0,15	-0,01	-0,26	0,12
CANTABRIA	-0,58	0,25	0,20	0,16	-0,25	0,22
CASTILLA Y LEON	-0,55	0,05	0,09	0,84	-0,16	-0,27
CASTILLA-LA MANCHA	-0,40	-0,11	0,28	0,53	0,58	-0,88
CATALUÑA	-0,32	0,24	-0,65	0,51	0,12	0,10
EXTREMADURA	1,29	0,92	0,02	-3,31	-0,38	1,46
GALICIA	-1,37	0,70	-0,03	-0,66	0,19	1,17
LA RIOJA	0,13	-0,29	0,14	-1,07	-0,22	1,31
MADRID	0,44	-0,33	0,22	0,24	-0,41	-0,16
MURCIA	-0,88	0,09	0,31	-1,34	-0,44	2,26
NAVARRA	-6,61	-1,93	-0,06	9,32	-0,08	-0,64
PAIS VASCO	-3,04	0,13	0,05	2,25	0,50	0,11
VALENCIA	-1,48	-0,17	0,40	1,13	-0,04	0,16
NACIONAL	-0,77	-0,05	-0,05	0,76	-0,04	0,15

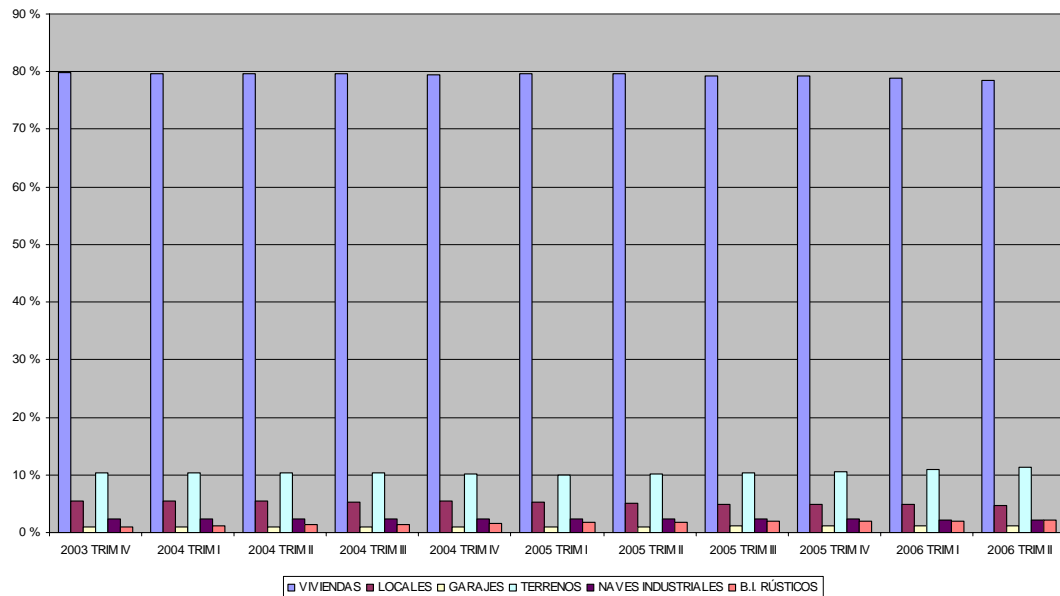
Tal y como puede observarse, en general las variaciones han sido muy reducidas, tal y como resulta razonable de acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario e hipotecario en dicho periodo.

En el caso de Andalucía las variaciones también han sido mínimas, con unas tendencias similares a la media nacional, con incremento en la financiación de terrenos, reduciendo ligeramente el peso relativo de financiación hipotecaria del resto de agrupaciones de bienes inmuebles.

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble durante cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003. De este modo, se observa claramente cómo existe un predominio de la

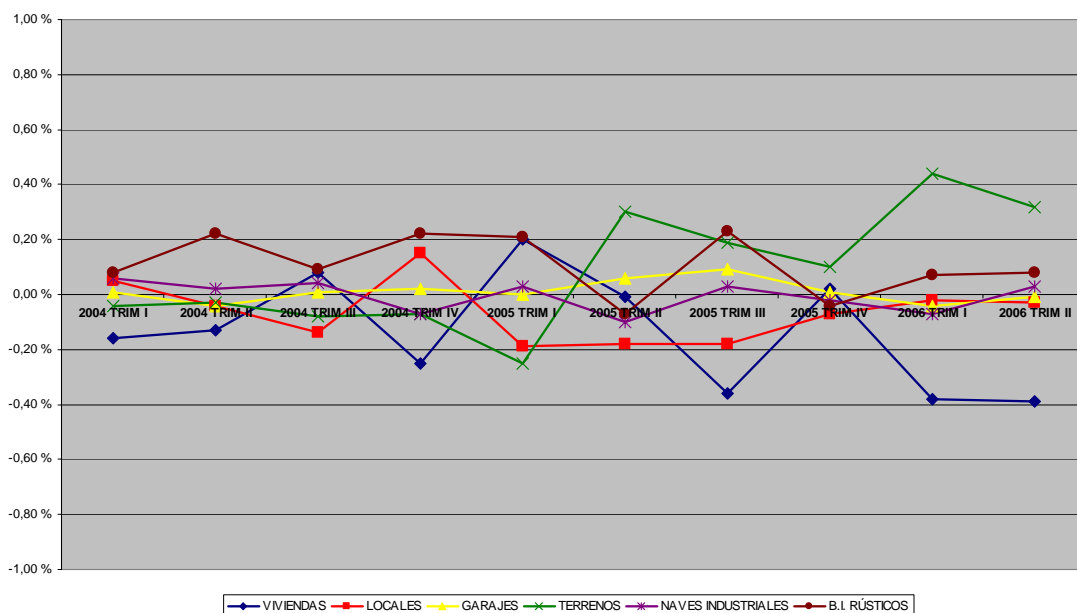
nueva financiación hipotecaria destinada a vivienda, con cuantías muy próximas al 80% en todos los periodos, pero con una ligerísima tendencia a la reducción de dicho peso relativo. Por su parte, el resto de agrupaciones también mantiene cuantías de peso relativo muy estables, destacando los terrenos con cuantías entorno al 10% y locales comerciales entorno al 5%. El resto de agrupaciones de bienes inmuebles presentan cuantías muy reducidas comparativamente.

Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



A continuación se presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble, comprobando con ello la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación. Este gráfico ratifica las conclusiones del gráfico anterior ya que muestra claramente la estabilidad de las tasas de variación, destacando en todo caso el ligero incremento de los últimos cinco trimestres para el caso de los terrenos, así como la ligera reducción en los últimos trimestres de la agrupación vivienda. En todo caso, las variaciones son escasas, manteniendo unos resultados que podrían considerarse estructurales a lo largo de todos los periodos objeto de análisis.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



2.3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra 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 obtiene 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.

La siguiente tabla muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el segundo trimestre del año 2006, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2º TRIMESTRE 2006		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	92,02	7,98
ARAGON	88,30	11,70
ASTURIAS	83,31	16,69
BALEARES	96,54	3,46
CANARIAS	94,67	5,33
CANTABRIA	85,12	14,88
CASTILLA Y LEON	91,18	8,82
CASTILLA-LA MANCHA	94,61	5,39
CATALUÑA	95,71	4,29
EXTREMADURA	85,28	14,72
GALICIA	96,00	4,00
LA RIOJA	90,34	9,66
MADRID	94,34	5,66
MURCIA	93,20	6,80
NAVARRA	88,63	11,37
PAIS VASCO	94,58	5,42
VALENCIA	87,76	12,24
NACIONAL	92,87	7,13

Durante dicho periodo el 92,87% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre, mientras que el 7,13% ha correspondido a vivienda protegida. Por comunidades autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida destacan, Asturias (16,69%), Cantabria (14,88%), Extremadura (14,72%), Valencia (12,24%), Aragón (11,70%) y Navarra (11,37%).

En el caso de Andalucía los resultados son similares a la media nacional, con un 92,02% de financiación hipotecaria destinada a vivienda libre y un 7,98% a vivienda protegida.

A continuación se presenta, en la primera tabla, la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras, y, en la segunda tabla, la estructura de resultados relativa a la financiación de vivienda protegida.

En el caso de la vivienda libre, el 55,72% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro, mientras que los Bancos han otorgado un 34,42% y Otras entidades financieras el 9,87%. En consecuencia se mantiene el claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se ve ratificado en la totalidad de comunidades autónomas, incluyendo Canarias.

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro es todavía mayor, con el 61,46%, frente a los Bancos, con un 24,95% y Otras entidades financieras, con un 13,59%. En consecuencia vuelve a existir un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se vuelve a ver ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE (%). 2º TRIMESTRE 2006			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	38,66	49,65	11,69
ARAGON	20,43	54,81	24,76
ASTURIAS	28,73	54,26	17,01
BALEARES	35,28	55,06	9,66
CANARIAS	46,04	48,98	4,98
CANTABRIA	26,47	53,09	20,44
CASTILLA Y LEON	30,87	61,31	7,82
CASTILLA-LA MANCHA	28,28	65,94	5,79
CATALUÑA	34,89	55,97	9,14
EXTREMADURA	42,47	52,98	4,55
GALICIA	41,77	55,73	2,49
LA RIOJA	19,31	68,72	11,97
MADRID	34,69	57,27	8,04
MURCIA	21,82	69,24	8,94
NAVARRA	13,03	50,98	35,99
PAIS VASCO	33,93	44,17	21,90
VALENCIA	34,16	58,97	6,86
NACIONAL	34,42	55,72	9,87

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA (%). 2º TRIMESTRE 2006			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	34,61	53,36	12,04
ARAGON	16,49	60,90	22,61
ASTURIAS	27,09	47,40	25,51
BALEARES	29,67	62,73	7,59
CANARIAS	49,97	42,34	7,69
CANTABRIA	28,66	67,85	3,50
CASTILLA Y LEON	24,50	65,12	10,38
CASTILLA-LA MANCHA	26,66	68,03	5,31
CATALUÑA	19,14	64,31	16,55
EXTREMADURA	41,97	50,13	7,90
GALICIA	33,54	59,66	6,80
LA RIOJA	16,54	70,15	13,31
MADRID	20,17	63,77	16,05
MURCIA	12,99	70,51	16,51
NAVARRA	4,58	64,25	31,17
PAIS VASCO	19,58	53,77	26,65
VALENCIA	22,77	67,52	9,71
NACIONAL	24,95	61,46	13,59

Por lo que respecta a la evolución durante los seis primeros meses del año de este conjunto de variables, en general las variaciones han sido muy reducidas, tal y como muestran las siguientes tres tablas.

Por lo que respecta a la distinción entre vivienda libre y protegida, se ha producido un ligerísimo incremento del volumen de crédito hipotecario destinado a vivienda libre frente a la vivienda protegida, concretamente del 0,09%. En el caso de Andalucía dicha variación ha sido ligeramente superior, concretamente del 0,52%.

En cuanto al origen de la financiación hipotecaria en la distinción entre vivienda libre y protegida, atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras, por lo que respecta a la vivienda libre se ha producido una reducción importante de la cuota de mercado de Bancos (-1,82%), que ha sido asumida en su totalidad por Otras entidades financieras (1,92%). En el caso de la vivienda protegida las variaciones han sido superiores, con una

importante reducción de cuota de mercado en dicho periodo por parte de los Bancos, con una reducción del 3,87%, que ha sido asumida por las Cajas de Ahorro (1,88%) y Otras entidades financieras (1,99%).

Por lo que respecta al caso de Andalucía, en vivienda libre ha presentado oscilaciones mínimas, con una leve ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorro con la correspondiente reducción en Bancos y Otras entidades financieras. En vivienda protegida sí que ha presentado mayores oscilaciones, con una importante reducción de cuota de mercado en Bancos (-2,64%), que ha sido aprovechada prácticamente en su totalidad por las Cajas de Ahorro (2,33%).

**DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO
CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE
PROTECCIÓN. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%).
2º TRIMESTRE 2006**

CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	0,52	-0,52
ARAGON	-1,43	1,43
ASTURIAS	-1,47	1,47
BALEARES	0,32	-0,32
CANARIAS	0,21	-0,21
CANTABRIA	-0,69	0,69
CASTILLA Y LEON	1,79	-1,79
CASTILLA-LA MANCHA	0,68	-0,68
CATALUÑA	-0,21	0,21
EXTREMADURA	0,72	-0,72
GALICIA	0,00	0,00
LA RIOJA	1,29	-1,29
MADRID	0,73	-0,73
MURCIA	0,59	-0,59
NAVARRA	-2,92	2,92
PAIS VASCO	-1,35	1,35
VALENCIA	-0,45	0,45
NACIONAL	0,09	-0,09

**DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO
HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA.
VIVIENDA LIBRE.
EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006**

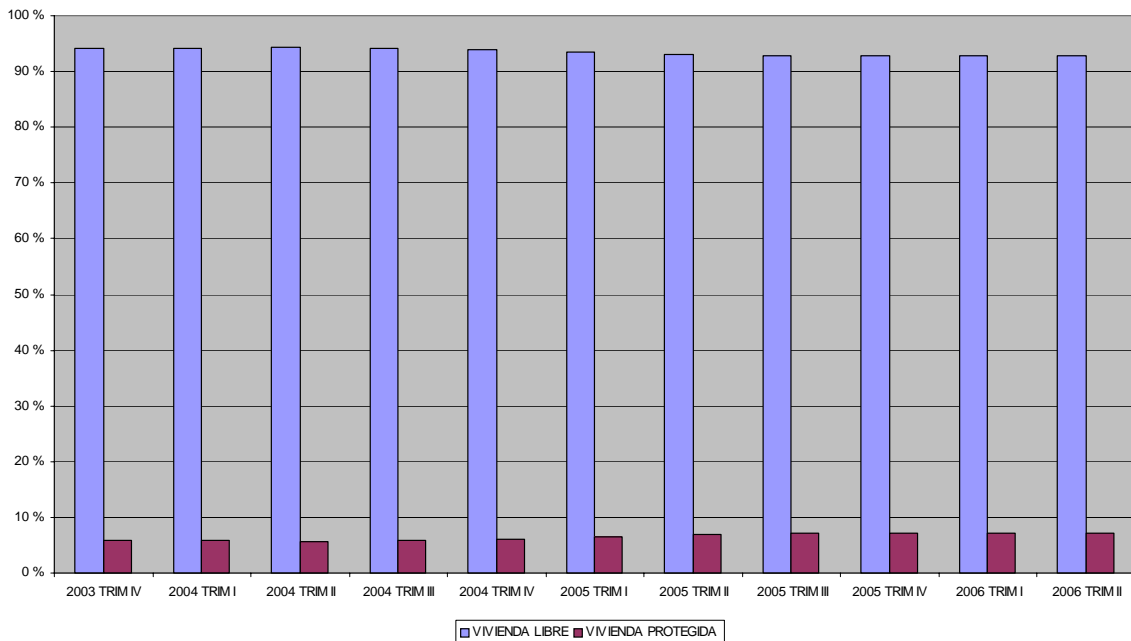
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	-0,10	0,43	-0,32
ARAGON	-4,86	-4,98	9,84
ASTURIAS	-4,27	1,35	2,91
BALEARES	-2,53	-1,00	3,53
CANARIAS	-1,24	-0,38	1,63
CANTABRIA	-6,25	-0,87	7,12
CASTILLA Y LEON	-1,74	-0,78	2,52
CASTILLA-LA MANCHA	-1,20	0,86	0,34
CATALUÑA	-2,88	-0,10	2,97
EXTREMADURA	2,67	-2,65	-0,02
GALICIA	-1,07	1,37	-0,30
LA RIOJA	-2,21	2,25	-0,03
MADRID	-2,61	0,29	2,32
MURCIA	-1,95	2,83	-0,88
NAVARRA	-4,37	-4,39	8,76
PAIS VASCO	-3,07	-0,65	3,72
VALENCIA	0,41	-0,42	0,01
NACIONAL	-1,82	-0,09	1,92

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006

CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	-2,64	2,33	0,30
ARAGON	-4,87	-3,42	8,29
ASTURIAS	-4,50	-2,71	7,21
BALEARES	-2,86	3,64	-0,77
CANARIAS	-0,21	0,50	-0,29
CANTABRIA	-10,37	9,35	1,02
CASTILLA Y LEON	-4,45	0,26	4,19
CASTILLA-LA MANCHA	1,36	-1,36	0,00
CATALUÑA	-4,56	-1,56	6,12
EXTREMADURA	1,37	-0,14	-1,23
GALICIA	-6,05	4,62	1,43
LA RIOJA	-0,11	0,40	-0,30
MADRID	-7,11	5,26	1,85
MURCIA	-1,21	3,72	-2,52
NAVARRA	-2,98	-5,36	8,34
PAIS VASCO	-3,97	-1,88	5,85
VALENCIA	-2,53	2,57	-0,04
NACIONAL	-3,87	1,88	1,99

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de volumen de nuevo crédito hipotecario distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, durante cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003. De este modo, se observa claramente cómo existe un claro predominio de financiación de vivienda libre, con cuantías próximas al 95%, dando lugar en el último año y medio a una ligera tendencia al incremento de la financiación de vivienda protegida, aunque con un peso relativo comparativamente muy bajo.

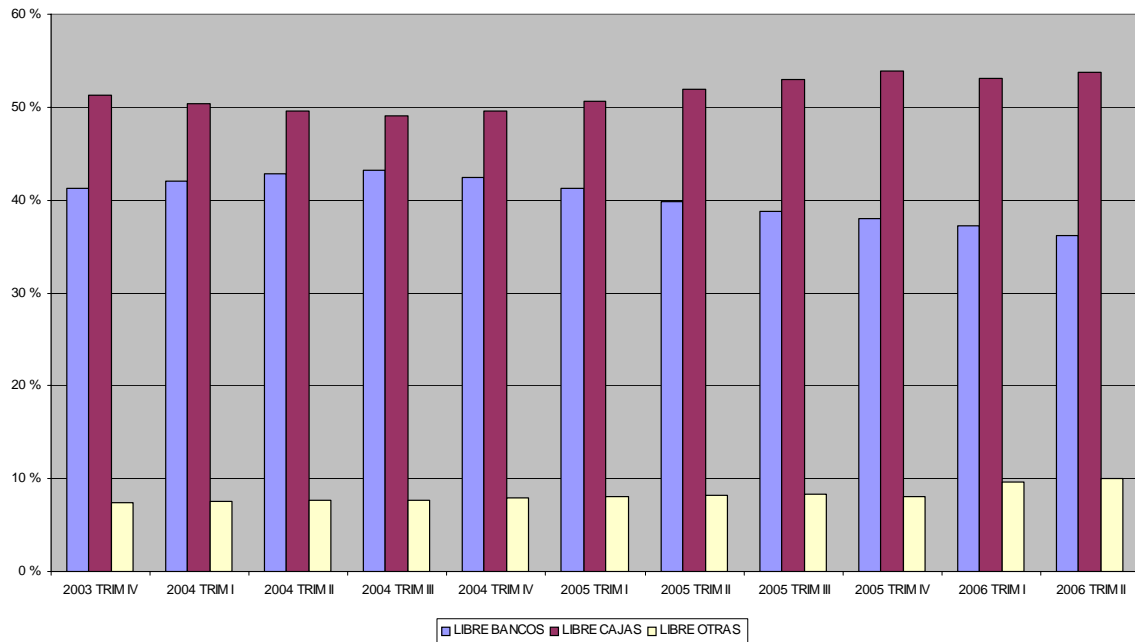
Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre vs protegida (%)



El siguiente gráfico presenta la evolución de la distribución de nuevo crédito hipotecario, pero únicamente en el caso de vivienda libre, distinguiendo en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario. Por lo que respecta a la interpretación de los resultados, existe un claro predominio de la financiación de crédito hipotecario a vivienda libre por parte de las Cajas de Ahorro, con una evidente intensificación de dicho predominio a partir del segundo trimestre del año 2005. En dicho periodo los Bancos han ido cediendo terreno en la

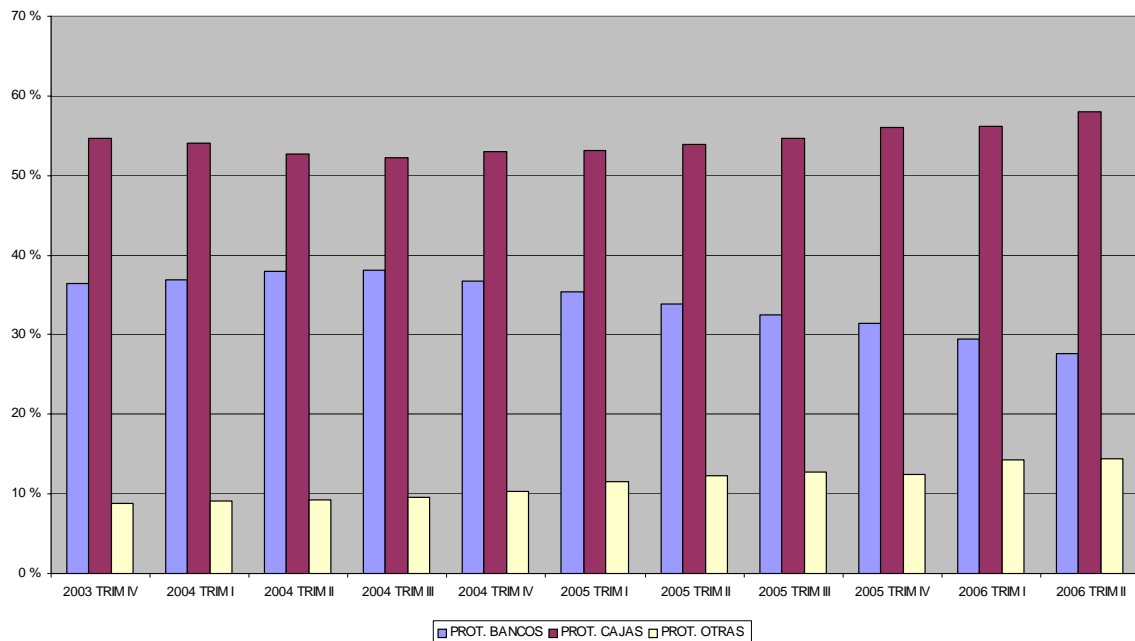
financiación hipotecaria. Por su parte, Otras entidades financieras, desde su modesta posición han ido progresivamente ganando cuota de mercado, hasta situarse en el segundo trimestre del año 2006 con una cuota del 10%.

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según el tipo de entidad financiera (%)



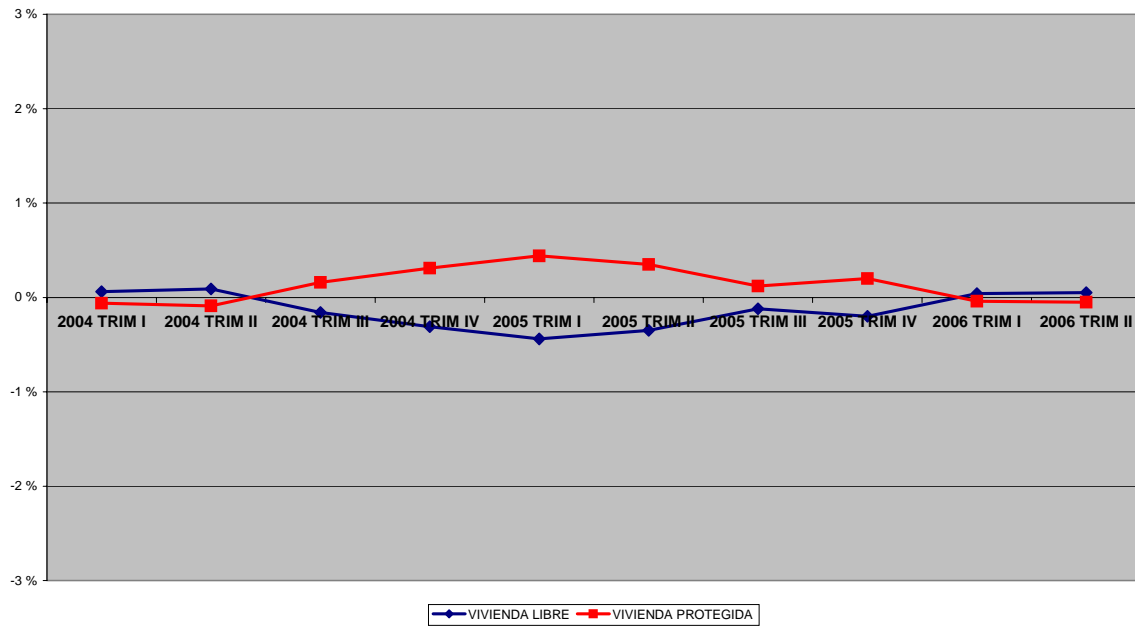
En cuanto a vivienda protegida, la interpretación de los resultados es similar a la vivienda libre, aunque con una mayor intensificación de las mejoras en Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, con la correspondiente reducción en Bancos.

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según el tipo de entidad financiera (%)

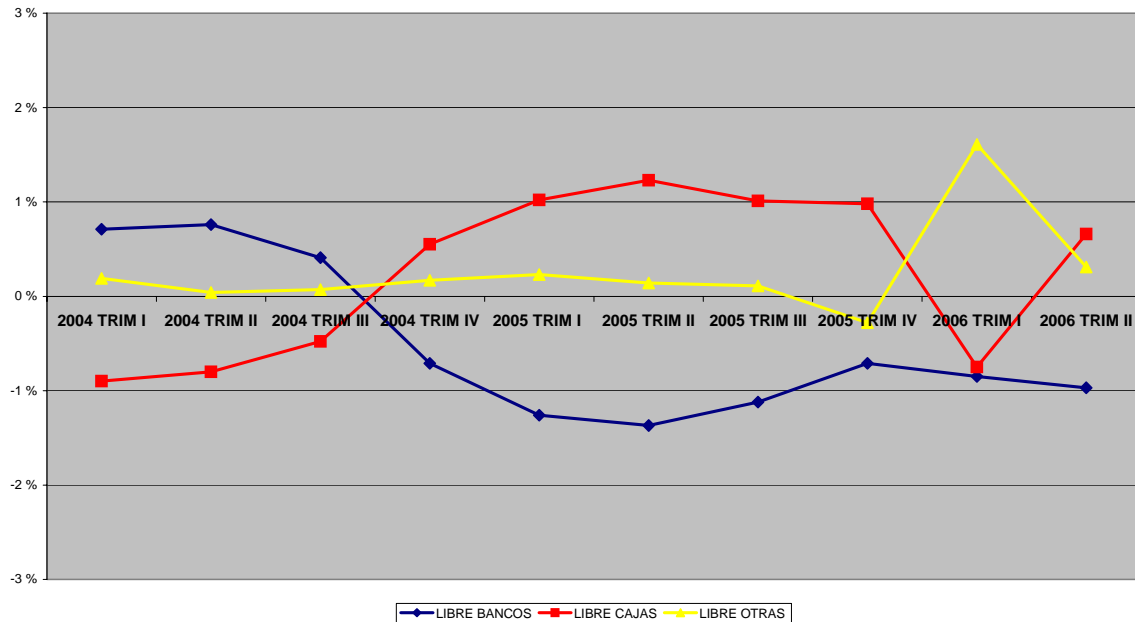


Los siguientes tres gráficos presentan la evolución de las tasas de variación trimestrales de cada una de las variables identificadas en cada uno de los tres gráficos anteriores, ratificando los análisis realizados en cada caso.

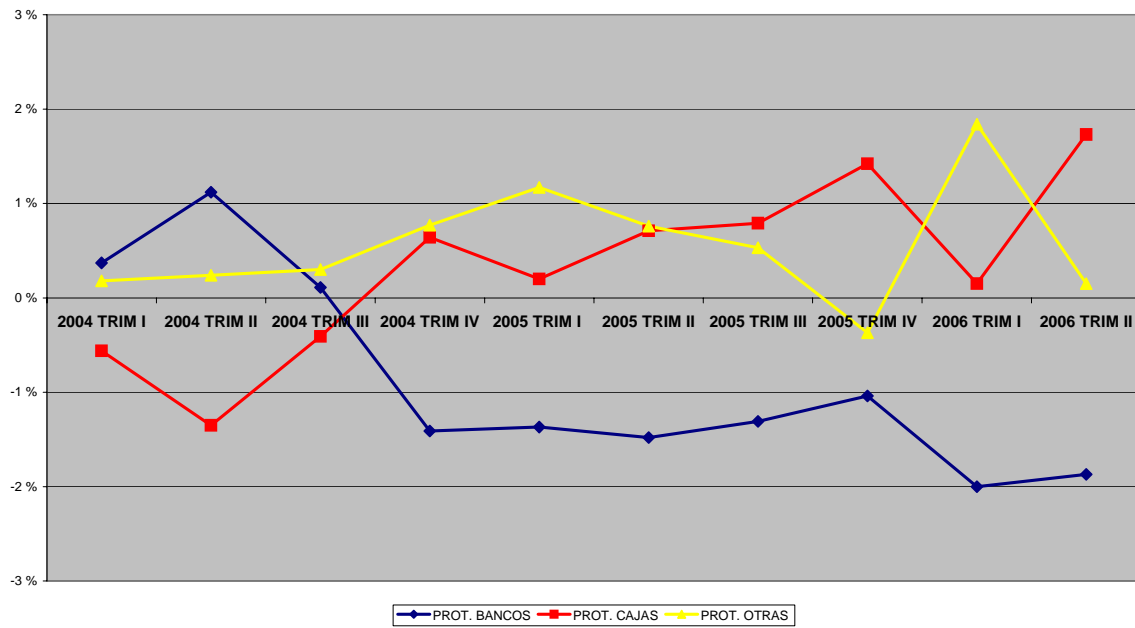
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida (%)



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según el tipo de entidad financiera (%)



Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según el tipo de entidad financiera (%)



2.4. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado

El informe *Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado* muestra el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado.

Desde un punto de vista geográfico se proporciona el endeudamiento en la adquisición de vivienda (€/m²) tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. Asimismo, se proporcionan tanto los resultados del total general como la desagregación en atención al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, con la distinción ya descrita en informes anteriores de Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Con todo ello se proporciona una nueva perspectiva acerca del endeudamiento contraído por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, la política de concesión de créditos hipotecarios, así como el riesgo asumido en dichas operaciones. Todo ello tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las distintas comunidades autónomas.

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.

La siguiente tabla presenta los resultados del segundo trimestre del año 2006 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con los resultados generales y la desagregación en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2^o TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	1.260,14	1.369,78	1.183,05	1.214,81
ARAGON	1.952,89	1.772,30	2.089,46	1.706,65
ASTURIAS	1.233,98	1.222,05	1.246,14	1.218,18
BALEARES	1.824,93	1.768,36	1.889,69	1.702,50
CANARIAS	1.357,74	1.359,69	1.364,72	1.345,93
CANTABRIA	1.368,85	1.473,78	1.314,05	1.434,42
CASTILLA Y LEON	1.202,09	1.229,98	1.214,72	1.051,40
CASTILLA-LA MANCHA	997,49	1.011,15	995,21	958,12
CATALUÑA	2.403,44	2.322,30	2.488,35	1.964,32
EXTREMADURA	829,22	884,16	784,75	745,24
GALICIA	1.148,40	1.129,65	1.197,68	783,60
LA RIOJA	1.327,78	1.436,39	1.341,96	1.126,96
MADRID	2.706,23	2.623,54	2.772,30	2.496,54
MURCIA	1.111,67	1.201,83	1.108,90	880,69
NAVARRA	1.592,80	1.579,07	1.587,71	1.608,49
PAIS VASCO	2.165,27	2.146,81	2.272,48	1.927,40
VALENCIA	1.278,94	1.301,97	1.286,05	1.118,69
NACIONAL	1.725,65	1.728,84	1.764,62	1.442,58

En dicho periodo el importe medio se ha situado en los 1.725,65 €/m². Atendiendo 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, a diferencia de trimestres anteriores, por las Cajas de Ahorro, con 1.764,62 €/m², seguidos de los Bancos, con 1.728,84 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.442,58 €/m².

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, Cataluña y País Vasco). Concretamente, la comunidad autónoma de Madrid es la única que supera los 2.500 €/m², alcanzando los 2.706,23 €/m², seguida de Cataluña, con 2.403,44 €/m², y País Vasco, con 2.165,27 €/m². Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², se encuentran únicamente Extremadura (829,22 €/m²) y Castilla-La Mancha (997,49 €/m²).

Por lo que respecta a Andalucía, en este caso presenta resultados claramente distintos de la media nacional, consecuencia del menor importe de precio medio de vivienda. Concretamente presenta un importe medio de endeudamiento por metro cuadrado de vivienda comprado de 1.260,14 €/m², con un mayor importe en el caso de los Bancos, que supera en cerca de 200 €/m² a las Cajas de Ahorro.

Con estos resultados, lógicamente, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos son Madrid (2.706,23 €/m²) y Extremadura (829,22 €/m²), es decir, el endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado de vivienda adquirido durante el segundo trimestre del año 2006 en el caso de un ciudadano extremeño ha sido un 30,64% del de un ciudadano madrileño.

En cuanto a la evolución durante los seis primeros meses del año 2006 del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la desagregación en atención a la agrupación de entidades financieras, ha sido la que refleja la siguiente tabla.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2^º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	7,71%	7,76%	8,08%	8,35%
ARAGON	11,90%	6,86%	15,27%	7,12%
ASTURIAS	3,24%	2,55%	2,82%	7,46%
BALEARES	13,85%	8,23%	9,81%	n.d
CANARIAS	2,44%	1,85%	3,34%	3,35%
CANTABRIA	5,78%	5,86%	5,26%	8,93%
CASTILLA Y LEON	5,58%	5,86%	5,83%	3,32%
CASTILLA-LA MANCHA	3,78%	0,97%	5,71%	6,35%
CATALUÑA	9,16%	7,81%	9,83%	7,21%
EXTREMADURA	7,33%	4,56%	9,62%	3,63%
GALICIA	5,79%	3,93%	8,28%	-3,53%
LA RIOJA	5,58%	6,88%	5,04%	5,38%
MADRID	6,28%	5,11%	7,34%	4,74%
MURCIA	8,31%	8,35%	9,34%	3,08%
NAVARRA	7,41%	3,33%	9,08%	7,26%
PAIS VASCO	6,02%	4,00%	7,68%	4,48%
VALENCIA	7,80%	7,74%	7,76%	7,24%
NACIONAL	6,61%	5,44%	7,73%	4,16%

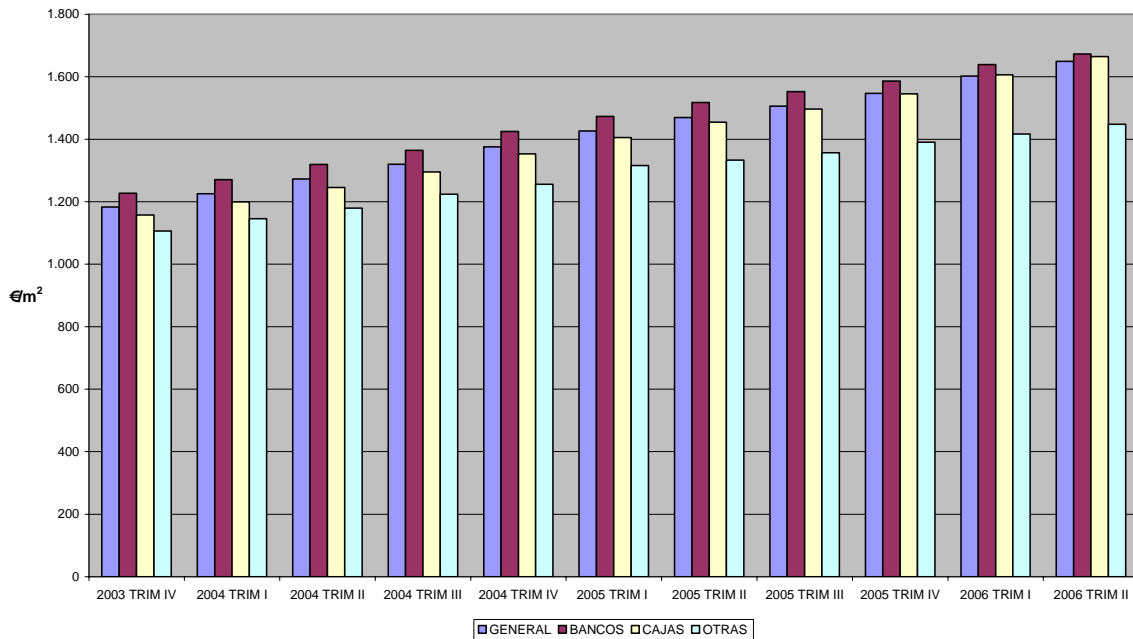
En dicho periodo, considerando el ámbito geográfico nacional, se ha producido un incremento del 6,61% del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos, destacando el caso de las Cajas de Ahorro, con un incremento del 7,73%, seguida de los Bancos, con un 5,44%, y Otras entidades financieras, con un 4,16%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en prácticamente todas ellas y para todas las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación, con la única excepción de Galicia en Otras entidades financieras (-3,53%).

En el caso de Andalucía se ha producido un incremento en dicho periodo del 7,71% en el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado. Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria, las variaciones han sido muy similares.

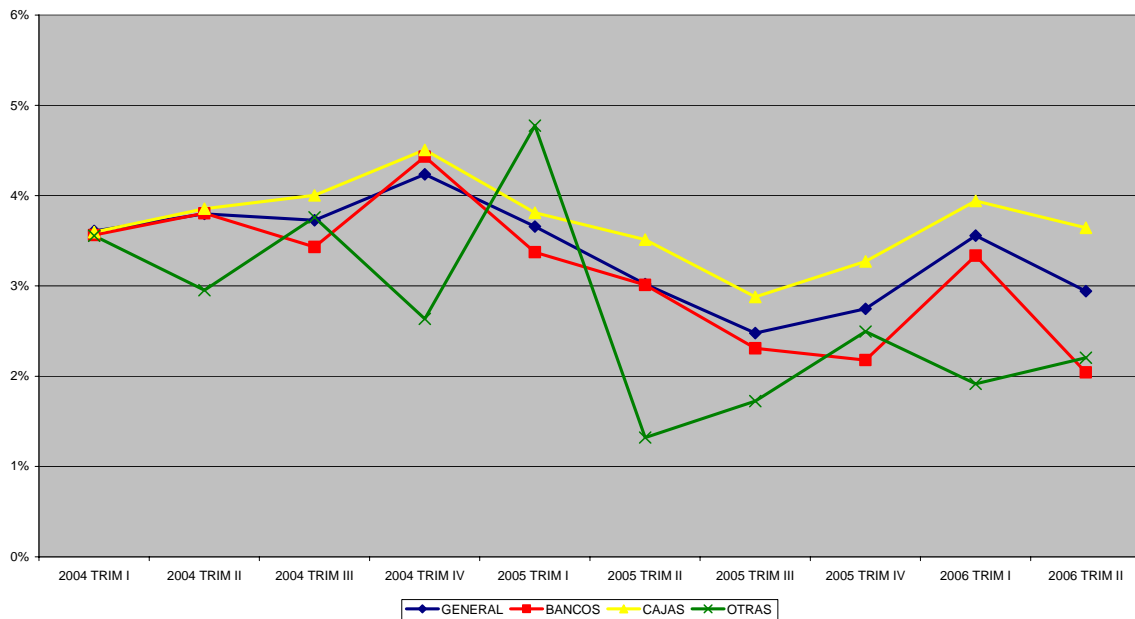
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003. Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento en todos los casos, con un ligero diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorro, que con el paso del tiempo se ha ido estrechando. Por otro lado, Otras entidades financieras mantiene a lo largo del tiempo el correspondiente diferencial con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras.

Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



A continuación se presentan las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004. Con carácter general puede afirmarse la existencia de una ligera tendencia a la reducción de las tasas de crecimiento de dicho importe medio de endeudamiento. Atendiendo a la distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, las Cajas de Ahorro son las que han presentado mayores tasas de crecimiento, acompañadas por los Bancos, que presentan un comportamiento relativamente paralelo, pero presentando menores cuantías de crecimiento. Otras entidades financieras presentan un comportamiento más aleatorio, propio de dicha agrupación, aunque en prácticamente todos los periodos con cuantías medias inferiores al resto de agrupaciones de entidades financieras.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



2.5. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda

El informe *Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda* muestra, al igual que los informes precedentes, la situación y evolución del endeudamiento hipotecario pero, en este caso, medido en relación a la deuda media contraída en cada compraventa de vivienda.

En cuanto a los ámbitos geográficos objeto de análisis, al igual que la mayoría de los informes, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de informes relacionados con el endeudamiento hipotecario, se desagrega para el conjunto de agrupaciones de entidades financieras concesionarias de crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

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 volverá a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada agrupación de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

La siguiente tabla proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el segundo trimestre del año 2006 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas a lo largo de los informes hipotecarios.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (€). 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	125.724,71	139.154,81	119.402,85	112.875,37
ARAGON	135.806,62	150.128,49	133.226,17	124.575,05
ASTURIAS	101.246,43	103.972,00	102.802,42	88.500,11
BALEARES	154.702,94	156.601,68	155.432,91	138.037,76
CANARIAS	117.843,05	115.843,18	121.820,07	101.140,27
CANTABRIA	125.176,81	148.522,77	118.337,30	92.396,57
CASTILLA Y LEON	120.026,11	126.297,35	119.909,77	97.245,45
CASTILLA-LA MANCHA	126.282,00	129.472,16	126.426,02	110.262,84
CATALUÑA	171.707,60	178.424,90	169.574,92	141.775,23
EXTREMADURA	93.306,20	96.000,96	92.939,80	78.262,27
GALICIA	115.913,17	111.880,27	120.541,05	93.081,35
LA RIOJA	127.861,29	133.557,06	131.497,72	103.260,71
MADRID	215.140,32	228.704,83	211.030,90	177.903,03
MURCIA	118.045,41	139.699,13	114.643,99	104.295,86
NAVARRA	138.578,37	146.717,43	137.987,93	136.153,74
PAIS VASCO	154.564,94	168.041,29	151.565,45	137.075,06
VALENCIA	124.464,04	135.508,32	121.720,08	105.265,29
NACIONAL	143.585,36	152.467,01	141.895,25	118.536,44

Dichos resultados muestran cómo en dicho periodo el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda se ha situado en los 143.585,36 €. 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 152.467,01 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 141.895,25 €, y Otras entidades financieras, con 118.536,44 €.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda vuelve a corresponder, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (215.140,32 €), Cataluña (171.707,60 €), País Vasco (154.564,94 €) y Baleares (154.702,94 €). Asimismo, prácticamente todas comunidades autónomas superan los importes medios de hipoteca de 100.000 €, tan sólo Extremadura no alcanza esta cantidad.

En el caso de Andalucía, nuevamente los resultados son significativamente inferiores a la media nacional, consecuencia del menor importe medio de precio de la vivienda. En consecuencia, un ciudadano andaluz necesita un endeudamiento medio en la compra de vivienda igual al 87,56% del endeudamiento de un ciudadano medio español.

Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda en el caso de los Bancos se rompe en Canarias y Galicia, donde las Cajas de Ahorro alcanzan un mayor importe medio. Para el resto de comunidades autónomas se mantiene la estructura de predominio de concesión de mayores importes medios de crédito hipotecario por parte de los Bancos, seguidos de las Cajas de Ahorro y por último Otras Entidades Financieras.

A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100) se comprueba la posición relativa del resto de comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones de entidades financieras (General, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras) en el periodo temporal correspondiente al segundo trimestre del año 2006.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	87,56	91,27	84,15	95,22
ARAGON	94,58	98,47	93,89	105,09
ASTURIAS	70,51	68,19	72,45	74,66
BALEARES	107,74	102,71	109,54	116,45
CANARIAS	82,07	75,98	85,85	85,32
CANTABRIA	87,18	97,41	83,40	77,95
CASTILLA Y LEON	83,59	82,84	84,51	82,04
CASTILLA-LA MANCHA	87,95	84,92	89,10	93,02
CATALUÑA	119,59	117,03	119,51	119,60
EXTREMADURA	64,98	62,97	65,50	66,02
GALICIA	80,73	73,38	84,95	78,53
LA RIOJA	89,05	87,60	92,67	87,11
MADRID	149,83	150,00	148,72	150,08
MURCIA	82,21	91,63	80,79	87,99
NAVARRA	96,51	96,23	97,25	114,86
PAIS VASCO	107,65	110,21	106,82	115,64
VALENCIA	86,68	88,88	85,78	88,80
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el periodo correspondiente al segundo trimestre del año 2006 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en Madrid, con 149,83, mientras que el mínimo está en Extremadura, con 64,98.

Para el total general únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo a las comunidades autónomas más caras (Madrid, Cataluña, País Vasco y Baleares). Realizando el mismo análisis por tipo de entidad financiera, se comprueba cómo en todos los casos Madrid marca el máximo y Extremadura el mínimo, manteniéndose en todos los casos únicamente las citadas cuatro comunidades autónomas por encima de la media, con la única excepción de Aragón y Navarra en Otras Entidades Financieras, que superan el índice 100.

La evolución durante los seis primeros meses del año 2006 del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción de cada una de las agrupaciones de entidades financieras ha sido la que refleja la siguiente tabla.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	7,47%	9,13%	6,77%	5,38%
ARAGON	8,02%	7,86%	8,17%	7,90%
ASTURIAS	3,40%	5,68%	2,39%	0,78%
BALEARES	6,83%	8,45%	6,33%	4,07%
CANARIAS	5,62%	6,61%	4,30%	4,63%
CANTABRIA	1,12%	8,64%	-0,98%	-5,48%
CASTILLA Y LEON	7,57%	10,03%	6,52%	5,78%
CASTILLA-LA MANCHA	6,69%	7,53%	6,37%	7,42%
CATALUÑA	8,87%	8,47%	9,96%	0,99%
EXTREMADURA	7,56%	8,00%	7,17%	4,77%
GALICIA	7,67%	7,46%	8,11%	3,27%
LA RIOJA	6,71%	3,52%	8,14%	5,45%
MADRID	5,10%	5,85%	4,83%	1,77%
MURCIA	9,42%	12,31%	9,56%	5,67%
NAVARRA	8,63%	7,24%	9,42%	9,49%
PAIS VASCO	4,28%	4,56%	4,55%	2,31%
VALENCIA	7,49%	6,91%	7,90%	5,63%
NACIONAL	6,61%	6,98%	7,02%	1,71%

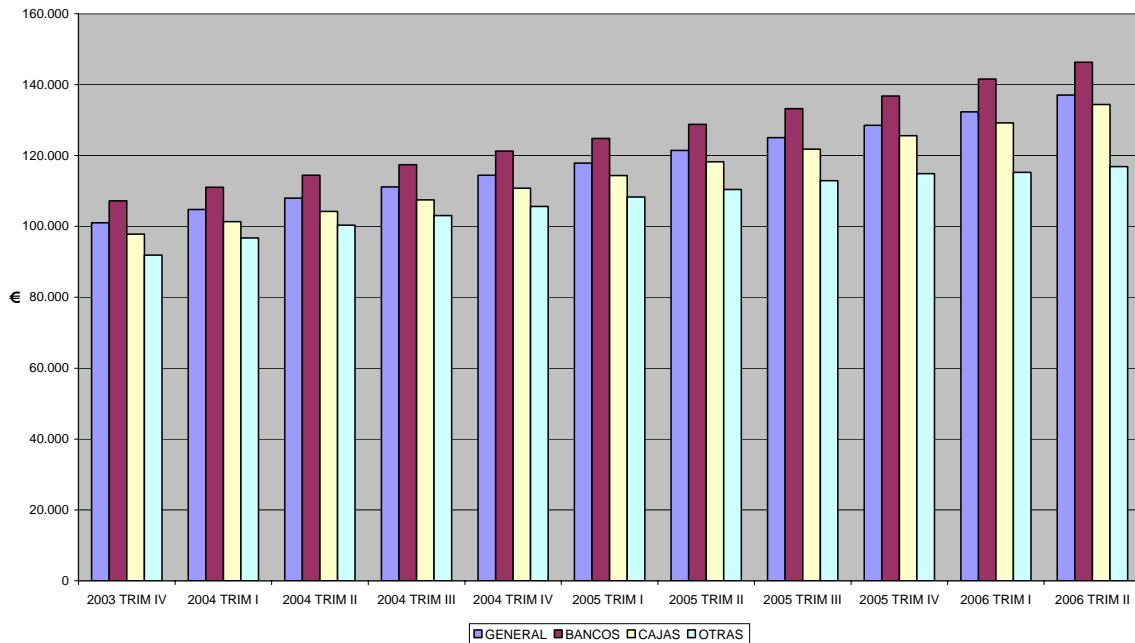
Durante dicho periodo se ha producido un crecimiento para el ámbito geográfico nacional del 6,61% en el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido similares entre Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro con un 7,02%, seguida de los Bancos con un 6,98%. Otras entidades financieras han presentado un crecimiento del 1,71%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general se han producido incrementos en la totalidad de ellas. Desagregando por tipo de entidad financiera se observa la misma tendencia, salvo el caso de Cantabria en Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, que presenta una reducción del 0,98% y 5,48%, respectivamente. En la mayoría de los casos las tasas de crecimiento se sitúan entre el 5% y el 10%.

Por lo que respecta a Andalucía, presenta tasas de variación ligeramente superiores a la media nacional, especialmente en Bancos, con un crecimiento del 9,13%.

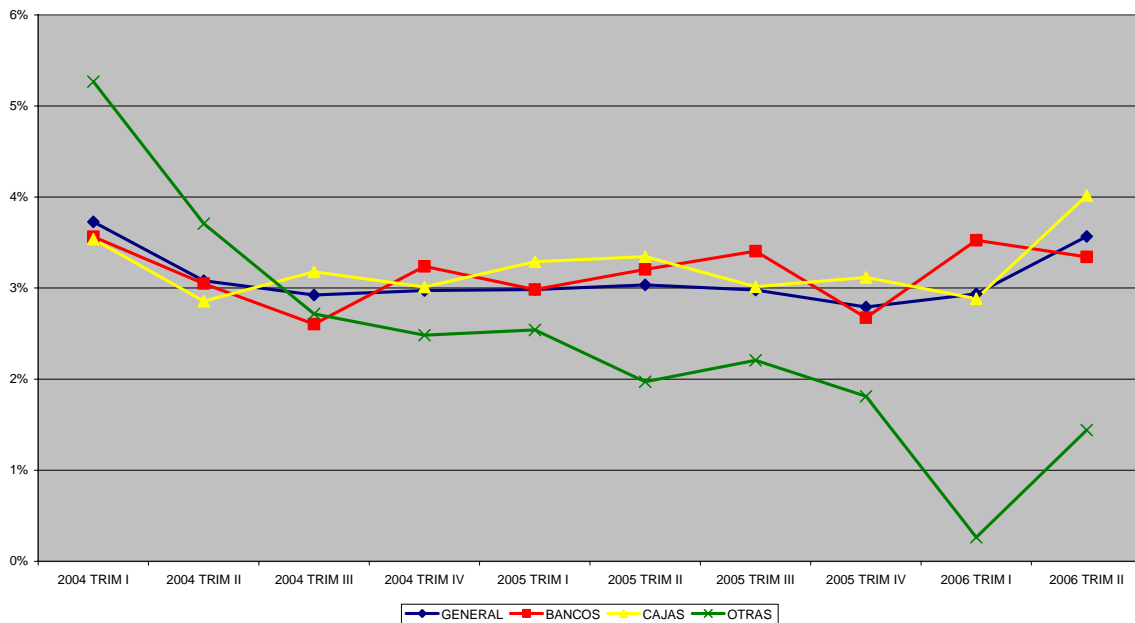
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda comprado a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el segundo trimestre del año 2006 (once trimestres). Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un diferencial entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, que con el paso del tiempo se ha ido incrementando. Con carácter general se observa un significativo incremento del endeudamiento, especialmente acusado en Bancos y Cajas de Ahorro.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda comprado para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 (diez trimestres). Tal y como puede observarse en el caso de las Cajas de Ahorro y Bancos la evolución ha sido muy similar, con tasas trimestrales que se sitúan muy próximas al 3% en la práctica totalidad de los casos, apreciándose una ligera tendencia al incremento en los últimos trimestres. Sin embargo, en la agrupación Otras entidades financieras, la tendencia es claramente distinta ya que el progresivo descenso se ha producido durante prácticamente todos los trimestres, aunque con tasas positivas en todos los casos. Esta tendencia descendente de Otras entidades financieras se ha roto durante el último trimestre.

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



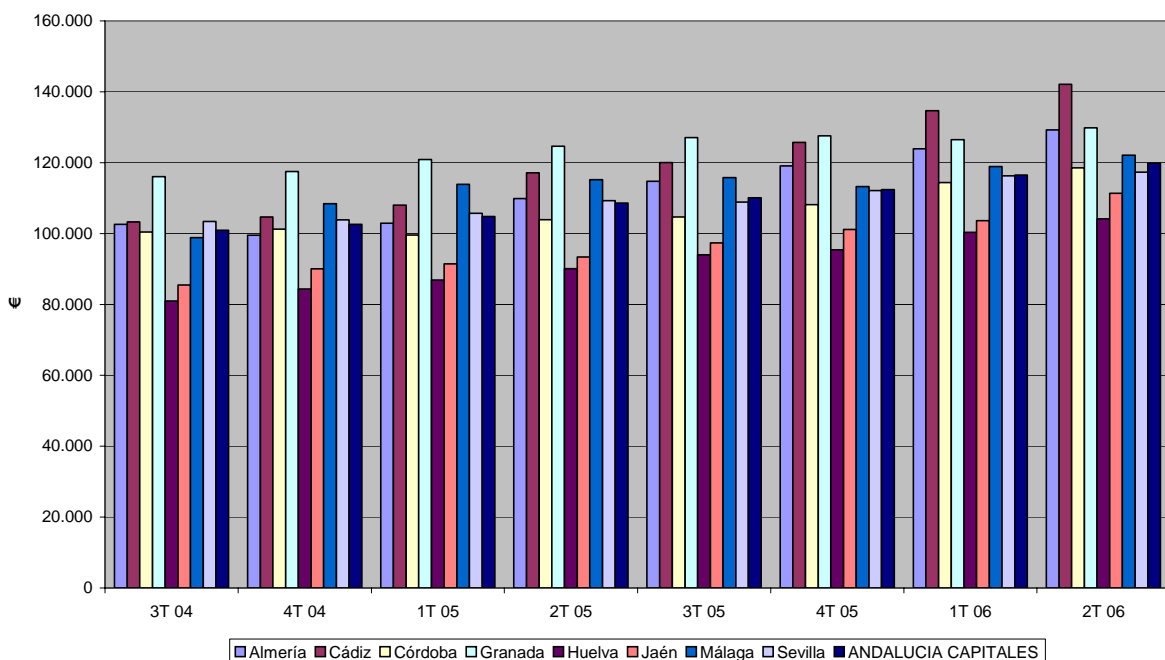
La siguiente tabla presenta los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda exclusivamente para las capitales de provincia andaluzas, así como la media conjunta de dichos municipios y la media nacional, para el segundo trimestre del año 2006.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. CAPITALS DE PROVINCIA. ANDALUCÍA. 2º TRIMESTRE 2006	
CCAA	GENERAL
Almería	138.664,62
Cádiz	153.732,01
Córdoba	123.390,40
Granada	149.258,02
Huelva	110.680,67
Jaén	119.160,83
Málaga	132.705,04
Sevilla	116.999,96
ANDALUCÍA (capitales)	126.823,39
NACIONAL	143.585,36

El resultado medio de las capitales de provincia andaluzas es ligeramente superior a los 125.000 €, a cierta distancia de la media nacional. En consecuencia, un ciudadano medio de una capital de provincia andaluza asume un menor endeudamiento hipotecario en la compra de vivienda que un ciudadano medio español. Dicha circunstancia no se presenta en todas las capitales de provincia andaluzas, ya que Cádiz y Granada superan la media nacional. Las que menor endeudamiento medio presentan son Huelva, Sevilla, Jaén y Córdoba, situándose en una posición intermedia Almería y Málaga.

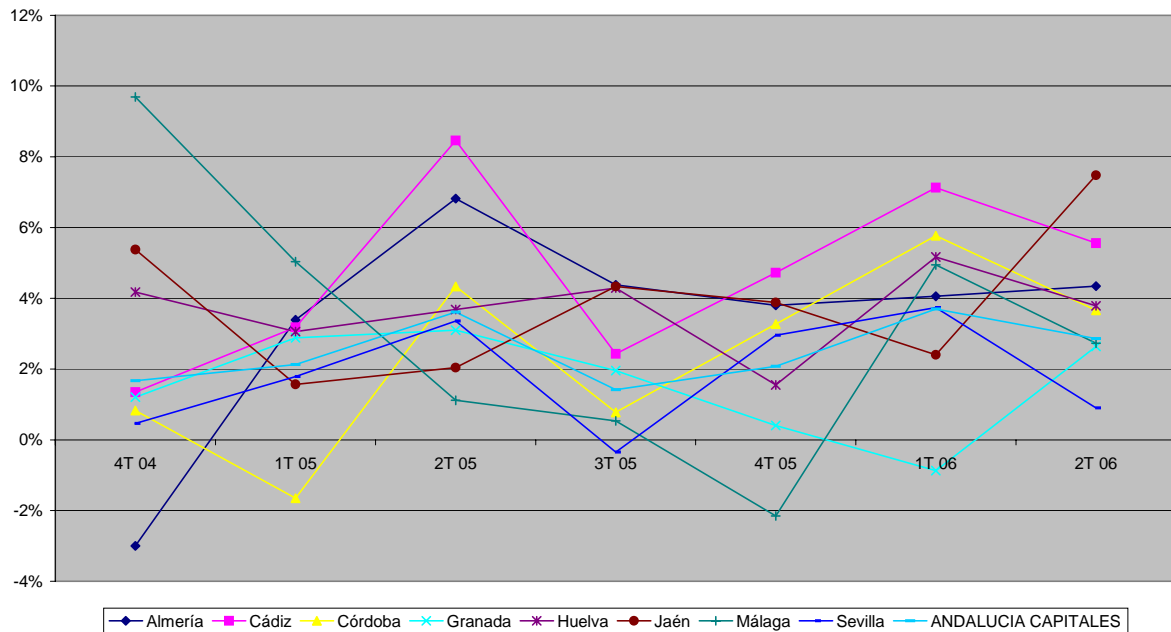
Tomando los resultados medios interanuales a lo largo de los últimos ocho trimestres, a través del siguiente gráfico se puede observar la evolución del endeudamiento en cada uno de los ámbitos geográficos objeto de análisis, ratificándose la percepción de progresivo incremento en todos los casos. Resulta destacable la situación de Cádiz, que a finales del año 2003 se encontraba en una situación muy próxima a otras cinco capitales de provincia andaluzas, pero que, sin embargo, a mediados del año 2006 encabeza claramente el ranking de mayor importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda.

Evolución trimestral del importe medio de crédito hipotecario. Capitales de provincia. Andalucía



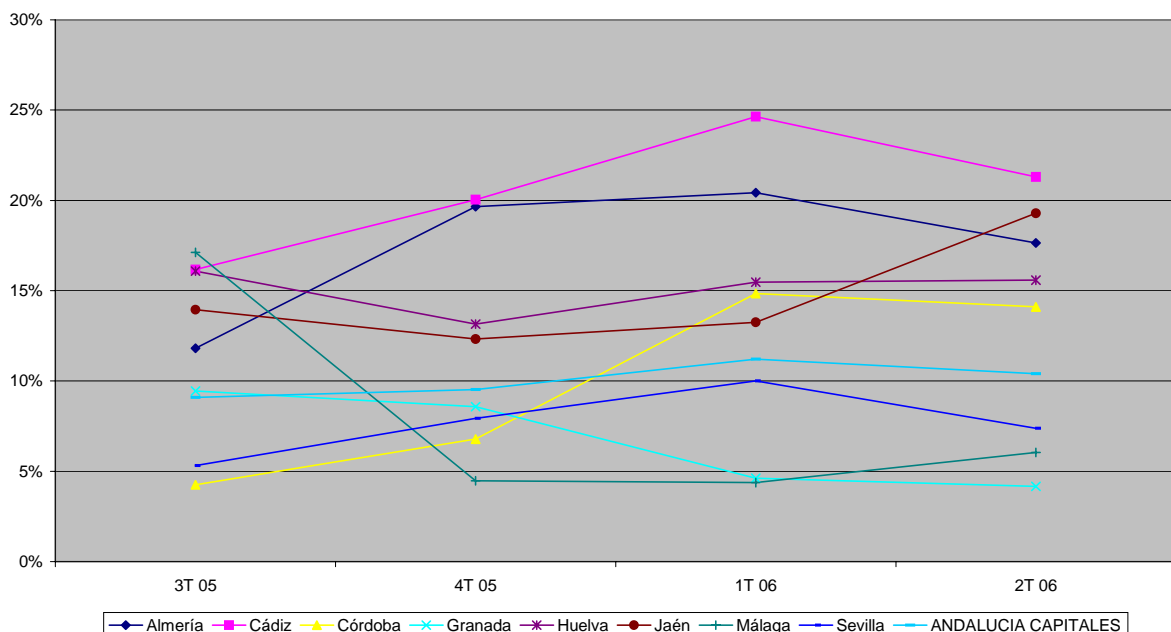
A continuación se presentan las tasas de variación trimestrales de los últimos siete trimestres para cada uno de los ámbitos geográficos. En principio no existe una tendencia claramente definida, con una tendencia general a presentar tasas positivas de crecimiento del endeudamiento y, a diferencia de la tendencia nacional, con tasas progresivamente superiores durante los últimos trimestres. Asimismo, este gráfico ratifica la evolución de Cádiz, siendo la capital de provincia con mayores tasas de crecimiento durante los últimos trimestres.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de hipoteca por transacción de vivienda. Capitales de provincia. Andalucía



En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las tasas de variación interanuales, con un predominio de mayores tasas de crecimiento en ciudades como Cádiz, Almería, Huelva y Jaén, frente al menor crecimiento del endeudamiento de Granada o Sevilla. En términos medios se ha situado muy próximo todos los trimestres al 10% de crecimiento interanual.

Evolución trimestral de las tasas de variación interanuales del importe medio de hipoteca por transacción de vivienda. Capitales de provincia. Andalucía



2.6. Tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda

El informe *Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda* presenta 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 presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, 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. De igual modo resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

Las dos siguientes tablas presentan los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el segundo trimestre del año 2006 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo, por un lado, entre tipos de interés fijos y variables, y, por otro lado, índices de referencia EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia.

CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	2,26	2,22	97,74	97,78
ARAGON	0,86	0,69	99,14	99,31
ASTURIAS	1,58	1,79	98,42	98,21
BALEARES	0,55	0,49	99,45	99,51
CANARIAS	2,45	2,41	97,55	97,59
CANTABRIA	0,44	0,88	99,56	99,12
CASTILLA Y LEON	0,93	0,68	99,07	99,32
CASTILLA-LA MANCHA	1,73	1,16	98,27	98,84
CATALUÑA	0,98	0,74	99,02	99,26
EXTREMADURA	0,34	0,45	99,66	99,55
GALICIA	1,14	1,12	98,86	98,88
LA RIOJA	0,44	1,15	99,56	98,85
MADRID	1,53	1,53	98,47	98,47
MURCIA	1,22	0,75	98,78	99,25
NAVARRA	0,50	0,48	99,50	99,52
PAIS VASCO	1,58	1,78	98,42	98,22
VALENCIA	0,88	0,66	99,12	99,34
NACIONAL	1,35	1,25	98,65	98,75

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	84,94	81,82	9,10	11,91	3,70	4,05
ARAGON	89,54	89,45	4,90	7,52	4,70	2,34
ASTURIAS	88,99	84,71	5,80	7,39	3,63	6,11
BALEARES	89,32	87,72	8,52	9,91	1,61	1,88
CANARIAS	83,88	85,87	12,45	10,33	1,22	1,39
CANTABRIA	90,14	87,88	7,02	9,22	2,40	2,02
CASTILLA Y LEON	91,44	89,66	6,19	7,46	1,44	2,20
CASTILLA-LA MANCHA	93,77	93,16	3,44	4,18	1,06	1,50
CATALUÑA	76,76	72,48	18,94	23,21	3,32	3,57
EXTREMADURA	89,17	85,91	8,14	10,05	2,35	3,59
GALICIA	93,53	92,23	3,95	4,89	1,38	1,76
LA RIOJA	90,92	85,55	2,54	4,46	6,10	8,84
MADRID	91,15	91,01	6,52	6,49	0,80	0,97
MURCIA	90,26	89,09	6,20	8,30	2,32	1,86
NAVARRA	67,87	88,85	30,19	8,22	1,44	2,45
PAIS VASCO	90,73	86,80	6,73	10,34	0,96	1,08
VALENCIA	89,42	86,40	8,65	11,62	1,05	1,32
NACIONAL	86,24	84,40	10,18	11,82	2,23	2,53

Los resultados vuelven a mostrar cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 98,75% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,25% de los contratos.

Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados, cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 84,40% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 11,82% de los contratos a IRPH, quedando un 2,53% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe 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 3% de contratos a tipo de interés fijo, no se encuentra ninguna comunidad autónoma. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, está únicamente el caso de Cataluña (23,21%); superando el 10% Andalucía, Canarias, Extremadura, País Vasco y Valencia.

Por lo que respecta a Andalucía, en cuanto a la distinción entre contratación a tipo de interés fijo y variable, presenta resultados muy similares a la media nacional, con un ligero mayor peso de la contratación a interés fijo (2,22%). En cuanto a los índices de referencia, los resultados también resultan similares a la media nacional, con un leve incremento de la contratación a IRPH y Otros índices de referencia.

Las dos siguientes tablas de números índices espaciales muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el periodo correspondiente al segundo trimestre del año 2006 y cada una de las agrupaciones de tipos de interés realizada, es decir, tipos de interés fijos y variables en la primera tabla, e índices de referencia en la segunda tabla.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	167,41	177,60	99,08	99,02
ARAGON	63,70	55,20	100,50	100,57
ASTURIAS	117,04	143,20	99,77	99,45
BALEARES	40,74	39,20	100,81	100,77
CANARIAS	181,48	192,80	98,88	98,83
CANTABRIA	32,59	70,40	100,92	100,37
CASTILLA Y LEON	68,89	54,40	100,43	100,58
CASTILLA-LA MANCHA	128,15	92,80	99,61	100,09
CATALUÑA	72,59	59,20	100,38	100,52
EXTREMADURA	25,19	36,00	101,02	100,81
GALICIA	84,44	89,60	100,21	100,13
LA RIOJA	32,59	92,00	100,92	100,10
MADRID	113,33	122,40	99,82	99,72
MURCIA	90,37	60,00	100,13	100,51
NAVARRA	37,04	38,40	100,86	100,78
PAIS VASCO	117,04	142,40	99,77	99,46
VALENCIA	65,19	52,80	100,48	100,60
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional para los contratos a tipo fijo oscila entre los límites del 36,00 en el caso de Castilla y León y el 192,80 en el caso de Canarias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, siendo las mayores diferencias Canarias, que presenta el mínimo con 98,83, y Extremadura con el máximo en 100,81.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,49	96,94	89,39	100,76	165,92	160,08
ARAGON	103,83	105,98	48,13	63,62	210,76	92,49
ASTURIAS	103,19	100,37	56,97	62,52	162,78	241,50
BALEARES	103,57	103,93	83,69	83,84	72,20	74,31
CANARIAS	97,26	101,74	122,30	87,39	54,71	54,94
CANTABRIA	104,52	104,12	68,96	78,00	107,62	79,84
CASTILLA Y LEON	106,03	106,23	60,81	63,11	64,57	86,96
CASTILLA-LA MANCHA	108,73	110,38	33,79	35,36	47,53	59,29
CATALUÑA	89,01	85,88	186,05	196,36	148,88	141,11
EXTREMADURA	103,40	101,79	79,96	85,03	105,38	141,90
GALICIA	108,45	109,28	38,80	41,37	61,88	69,57
LA RIOJA	105,43	101,36	24,95	37,73	273,54	349,41
MADRID	105,69	107,83	64,05	54,91	35,87	38,34
MURCIA	104,66	105,56	60,90	70,22	104,04	73,52
NAVARRA	78,70	105,27	296,56	69,54	64,57	96,84
PAIS VASCO	105,21	102,84	66,11	87,48	43,05	42,69
VALENCIA	103,69	102,37	84,97	98,31	47,09	52,17
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a los índices de referencia, por lo que respecta al comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional, destaca la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 110,38 de Castilla-La Mancha y el 85,88 de Cataluña. El resto de comunidades autónomas se encuentran entorno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, que se justifica por el menor volumen de contratos realizados.

La evolución en los seis primeros meses del año 2006 de los tipos de los contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable, así como los índices de referencia utilizados en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	-0,69	0,69	1,74	-1,18	0,13
ARAGON	-0,80	0,80	0,39	0,56	-0,15
ASTURIAS	-0,84	0,84	2,70	-0,93	-0,93
BALEARES	-0,65	0,65	-0,67	1,24	0,08
CANARIAS	-0,28	0,28	0,51	-0,15	-0,08
CANTABRIA	-2,71	2,71	1,53	-1,20	2,38
CASTILLA Y LEON	-0,13	0,13	1,54	-0,87	-0,54
CASTILLA-LA MANCHA	-1,09	1,09	3,07	-0,79	-1,19
CATALUÑA	-0,78	0,78	1,74	-0,99	0,03
EXTREMADURA	-1,18	1,18	4,56	-1,33	-2,05
GALICIA	-1,20	1,20	3,76	-0,50	-2,06
LA RIOJA	-3,07	3,07	2,11	-0,91	1,87
MADRID	-0,65	0,65	2,92	-1,70	-0,57
MURCIA	-0,06	0,06	2,58	-1,21	-1,31
NAVARRA	-2,87	2,87	3,73	-1,03	0,17
PAIS VASCO	-0,16	0,16	0,36	0,73	-0,93
VALENCIA	-0,31	0,31	2,90	-1,61	-0,98
NACIONAL	-0,65	0,65	2,06	-0,99	-0,42

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante dicho periodo, con distinción entre tipos fijos y variables, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en un 0,65%.

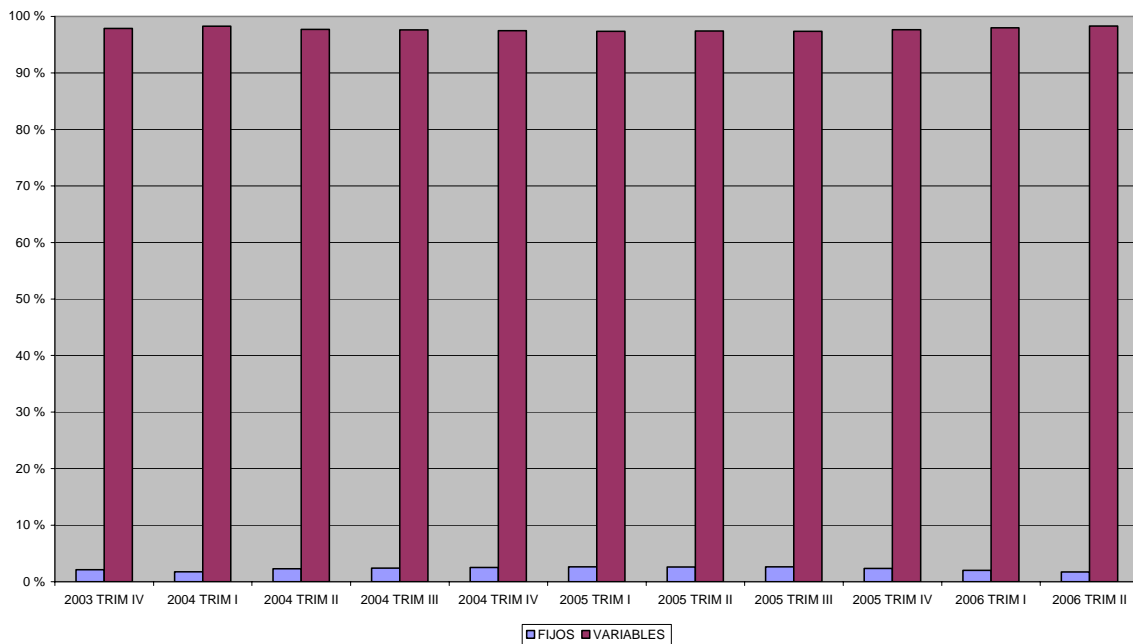
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la práctica totalidad las variaciones han sido muy reducidas, con una tendencia generalizada hacia el incremento relativo de contratos a tipos de interés variable ya que en todas ellas se ha presentado dicha circunstancia.

Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para los seis primeros meses del año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo también se ha producido una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR para la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Baleares. El incremento medio a nivel nacional ha sido del 2,06%. Por su parte se ha producido una clara reducción del peso relativo en la contratación a índices de referencia IRPH y otros índices de referencia, concretamente del -0,99% y -0,42%, respectivamente.

En el caso de Andalucía los resultados vuelven a presentar el mismo sentido que la media nacional, con un ligero incremento de la contratación a índice de referencia variable frente a fijo, así como un significativo incremento de la contratación de los créditos hipotecarios a tipo de interés variable con referencia a EURIBOR, dando lugar a una significativa reducción del IRPH, así como una ligera reducción de Otros índices de referencia.

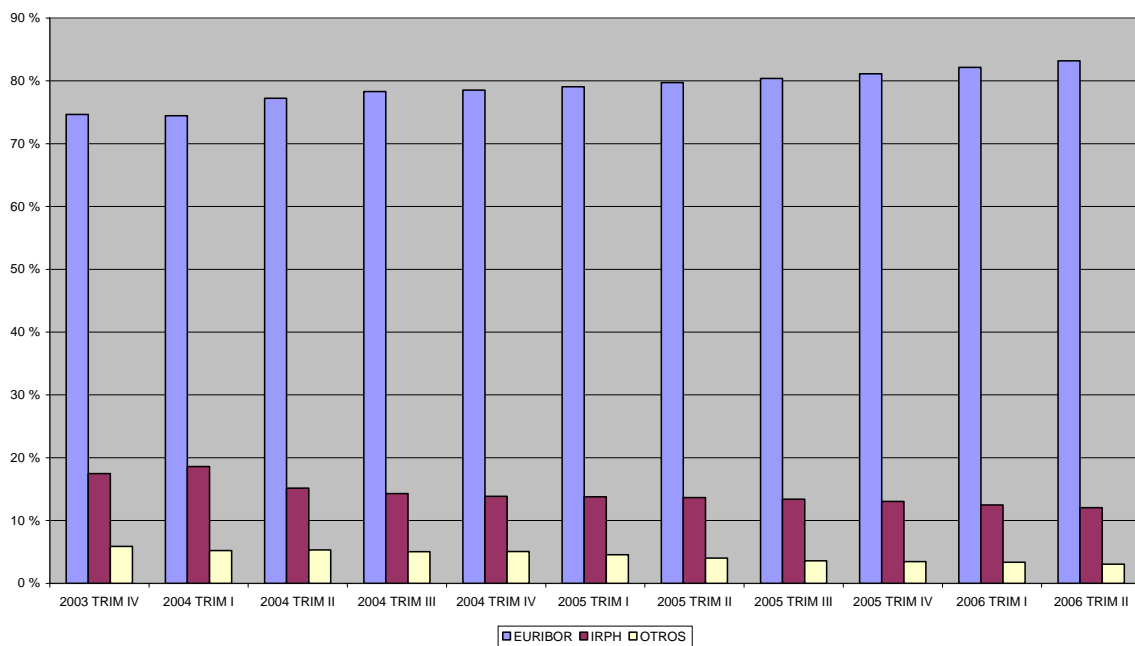
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el segundo trimestre del año 2006 (once trimestres). Como puede observarse existe un claro predominio de la contratación a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo residual. A lo largo del año 2005 se produjo un ligero incremento de dicha contratación a tipo de interés fijo, pero dicho incremento ha dejado de producirse en el año 2006, volviendo a remitir en su peso relativo de nueva contratación de créditos hipotecarios para financiación en la adquisición de vivienda.

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



Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable, desagregando para cada uno de los índices de referencia (EURIBOR, IRPH, OTROS), mostrando dichos resultados también a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003. En este caso se observa un claro incremento de la contratación a índice de referencia EURIBOR durante todo el periodo analizado, así como una clara reducción de la utilización del IRPH como índice de referencia, así como de Otros índices de referencia, aunque en este último caso de forma más moderada.

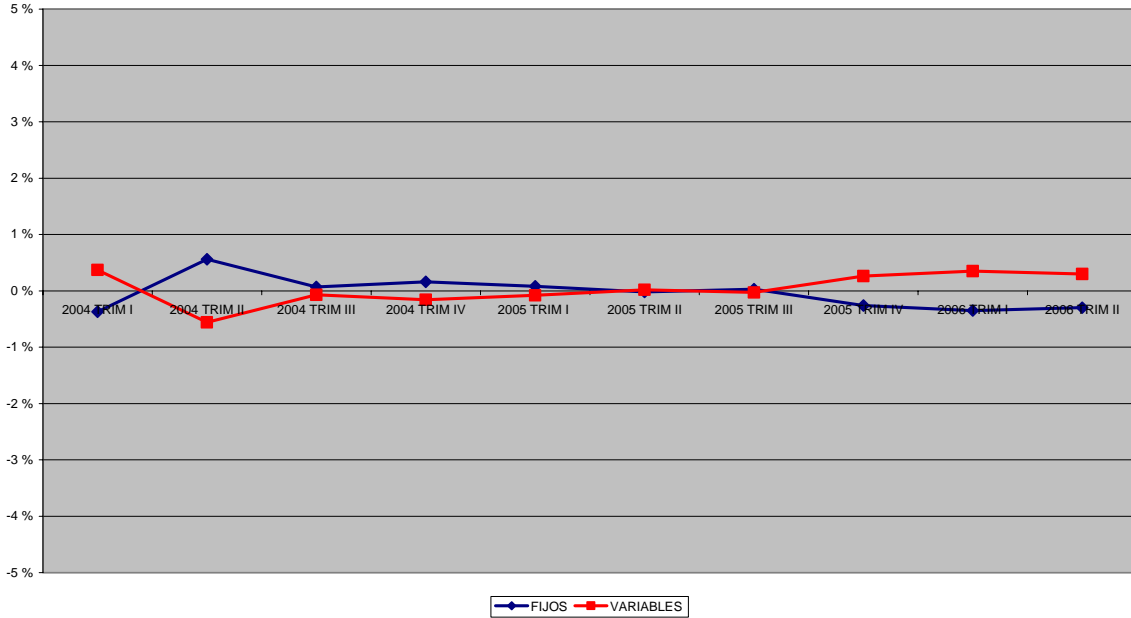
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación a tipo de interés fijo y variable para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 (diez trimestres). Tal y como puede observarse las oscilaciones han sido mínimas, aunque mientras en parte del año 2004 y durante el año 2005 parecía apreciarse una reactivación de la

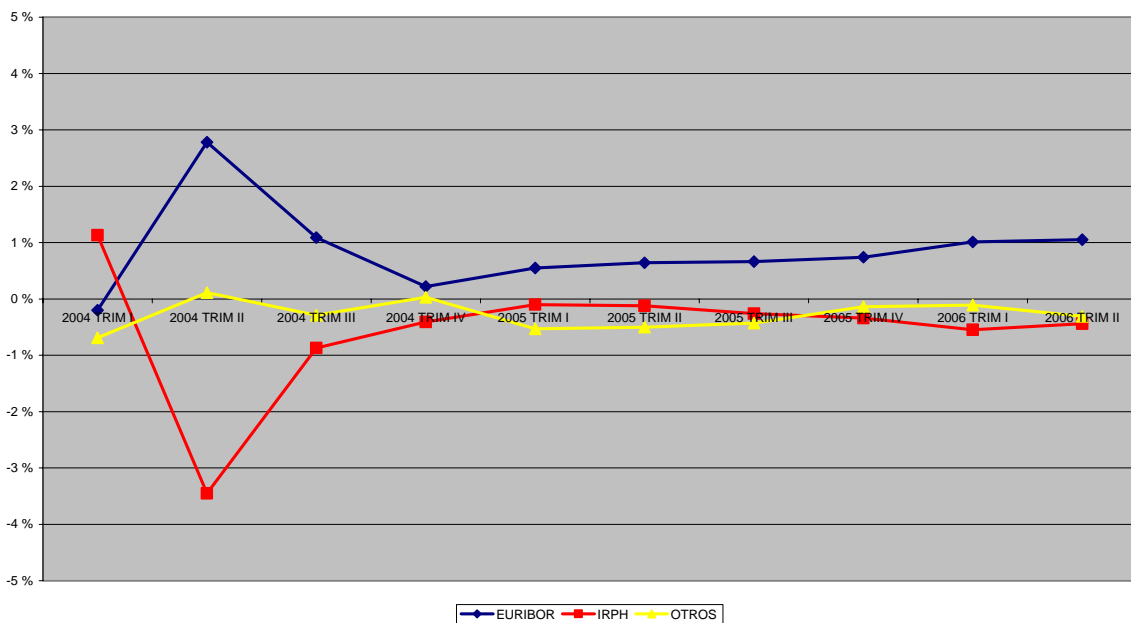
contratación a tipo de interés fijo, tal y como se ha adelantado, en los últimos tres trimestres dicha tendencia ha cambiado, dando lugar a una contratación todavía mayor a tipo de interés variable.

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



Por su parte, el siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la contratación con las distintas agrupaciones de índice de referencia señaladas (EURIBOR, IRPH, OTROS) para el ámbito geográfico nacional, también desde el primer trimestre del año 2004. En este caso se aprecia la constante y progresiva ganancia de cuota de mercado de la contratación a índice de referencia EURIBOR, dando lugar a la correspondiente reducción de la utilización del IRPH y Otros índices de referencia en la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés variable.

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



2.7. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera

El informe *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera* presenta los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Con todo ello 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.

Esta última circunstancia resulta de gran interés ya que se comprueba cómo el plazo de contratación es utilizado hoy en día por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en 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 suele también incrementarse, contrarrestando parte del efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un intento de mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda en el segundo trimestre del año 2006 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, son los que presenta la siguiente tabla.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	314	311	317	307
ARAGON	312	304	321	278
ASTURIAS	306	295	315	293
BALEARES	332	327	335	333
CANARIAS	311	302	320	318
CANTABRIA	321	325	323	271
CASTILLA Y LEON	309	312	309	299
CASTILLA-LA MANCHA	319	316	323	285
CATALUÑA	338	334	345	273
EXTREMADURA	325	326	327	304
GALICIA	330	321	339	298
LA RIOJA	312	316	312	303
MADRID	344	327	354	329
MURCIA	315	314	318	298
NAVARRA	320	295	326	318
PAIS VASCO	326	324	331	318
VALENCIA	308	307	313	272
NACIONAL	322	318	328	298

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en dicho periodo se situó en los 322 meses (26 años y 10 meses). Los resultados del primer trimestre del año 2005 eran de 298 meses (24 años y 10 meses), en el segundo trimestre eran de 301 meses (25 años y 1 mes), trimestre en el que se superaba por primera vez la barrera de los 25 años, los del tercer trimestre eran de 306 meses (25 años y 6 meses), los del cuarto trimestre del año 2005 eran de 309 meses (25 años y 9 meses) y los del primer trimestre del año 2006 eran de 315 meses (26 años y 3 meses). En consecuencia, se ha ampliado el periodo medio de contratación siete 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. Esta tendencia de crecimiento del plazo de contratación, tal y como podrá comprobarse en párrafos posteriores, resulta una constante a lo largo de los últimos trimestres.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último trimestre, la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se ha vuelto a presentar en las Cajas de Ahorro, que superan por primera vez los 27 años al alcanzar un resultado medio de 328 meses (27 años y 4 meses), seguidas de los Bancos, que alcanzan los 318 meses (26 años y 6 meses) y Otras entidades financieras, con 298 meses (24 años y 10 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, generalmente, en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 324 meses de duración (27 años), Madrid (344 meses; 28 años y 8 meses), Cataluña (338 meses; 28 años y 2 meses), Baleares (332 meses; 27 años y 8 meses), Galicia (330 meses; 27 años y 6 meses), País Vasco (326 meses; 27 años y 2 meses) y Extremadura (325 meses; 27 años y 1 mes). El pasado trimestre únicamente tres comunidades autónomas superaba los 27 años, sin embargo en este trimestre se han duplicado. En este caso ya todas las comunidades autónomas superan los 25 años de duración media.

No existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia, presentándose un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación de las distintas comunidades autónomas. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Madrid, con 344 meses (28 años y 8 meses), y Asturias, con 306 meses (25 años y 6 meses).

Asimismo, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor duración de contratación del crédito hipotecario para la finalidad de vivienda en el caso de las Cajas de Ahorro tan sólo se rompe en Cantabria, Castilla-León y La Rioja, donde los Bancos presentan un mayor periodo de contratación. Para el resto de comunidades autónomas se mantiene la estructura de predominio de mayor duración de la contratación de los créditos hipotecarios por parte de las Cajas de Ahorro.

En el caso de Andalucía, presenta una duración media de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compra de vivienda inferior a la media nacional, con 314 meses (26 años y 2 meses). Asimismo, en las agrupaciones Bancos y Cajas de Ahorro los periodos de contratación también son inferiores a la media nacional, con 311 meses y 317 meses, respectivamente. Por su parte, en Otras entidades financieras el plazo de contratación es superior a la media nacional (307 meses), aunque todavía inferior al resto de agrupaciones de entidades financieras en Andalucía, dando lugar a un elevado grado de homogeneidad en los plazos de contratación con independencia de la entidad financiera seleccionada.

En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda, a través de la siguiente tabla se observa los resultados correspondientes al primer semestre del año 2006, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

El análisis de la evolución durante dicho periodo de la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un crecimiento 2,96%. Esta tasa de crecimiento resulta razonable dado el comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda durante dicho periodo y el endeudamiento.

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 3,25%, seguido de los Bancos, con un 2,66% y Otras entidades financieras, con un 0,68%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en la práctica totalidad se ha producido incrementos, con las excepciones de Aragón, Cantabria, Cataluña y Valencia, en todos los casos en la agrupación Otras entidades financieras.

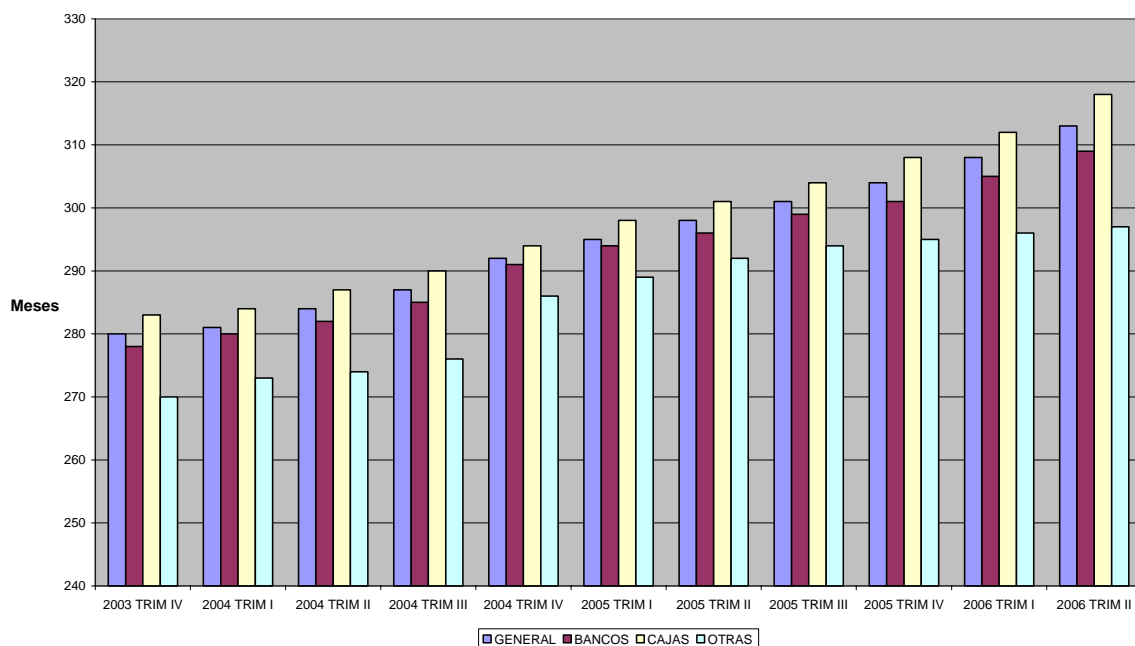
En el caso de Andalucía también se ha producido un incremento de los plazos de contratación, ligeramente inferior a la media nacional. Este incremento ha sido consecuencia, fundamentalmente, del incremento sufrido en Bancos, con un 3,34%, y en Cajas de Ahorro, con

un 2,34%. La agrupación Otras entidades financieras ha presentado un ligero incremento del 0,67%. Estos resultados desagregados por agrupaciones de entidades financieras son muy similares a la media nacional de cada uno de ellos.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	2,68%	2,34%	3,34%	0,67%
ARAGON	3,07%	1,35%	3,69%	-0,37%
ASTURIAS	4,56%	2,06%	7,12%	2,11%
BALEARES	4,92%	4,97%	4,52%	4,68%
CANARIAS	4,51%	5,04%	4,03%	2,65%
CANTABRIA	0,67%	2,68%	0,00%	-1,65%
CASTILLA Y LEON	3,44%	3,08%	3,77%	2,10%
CASTILLA-LA MANCHA	2,61%	2,29%	2,58%	2,93%
CATALUÑA	2,49%	2,22%	2,44%	-0,99%
EXTREMADURA	4,32%	4,32%	4,33%	3,27%
GALICIA	3,91%	3,69%	4,11%	8,30%
LA RIOJA	2,30%	2,28%	1,62%	3,13%
MADRID	3,13%	1,90%	3,69%	0,00%
MURCIA	4,83%	6,79%	4,42%	2,43%
NAVARRA	4,00%	2,37%	3,59%	8,16%
PAIS VASCO	2,56%	2,92%	2,54%	1,29%
VALENCIA	3,08%	3,83%	3,38%	-0,36%
NACIONAL	2,96%	2,66%	3,25%	0,68%

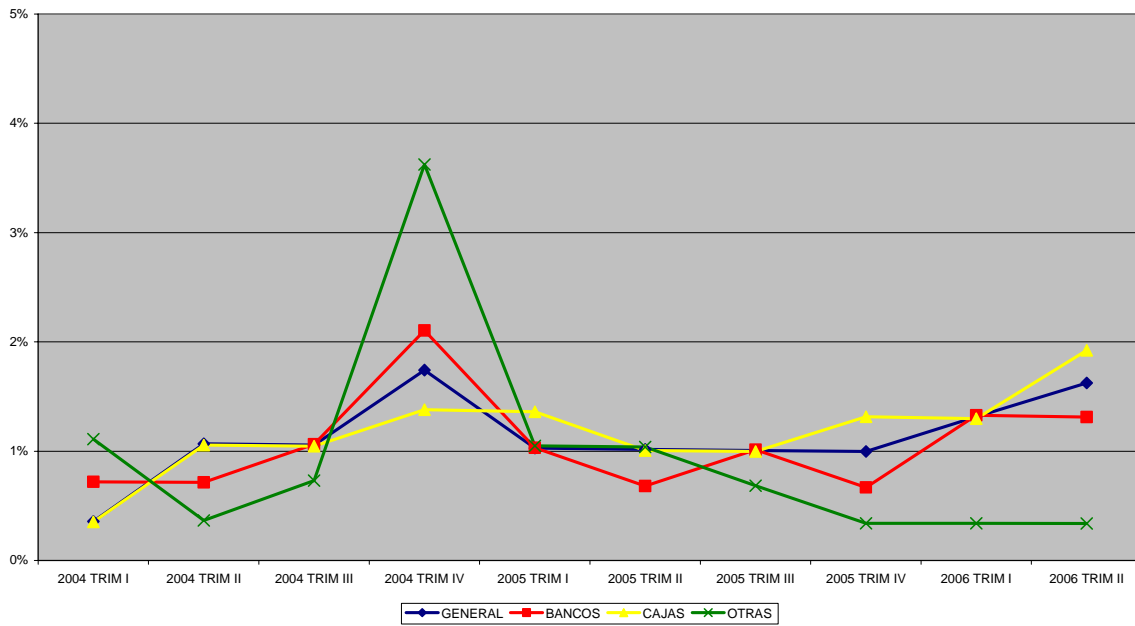
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003 (once trimestres). Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores, especialmente los últimos trimestres. Asimismo, con el paso del tiempo se mantiene el diferencial en plazos de contratación entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, pudiendo llegar incluso a afirmar que con el paso del tiempo se han ido incrementando. Con carácter general se observa un significativo incremento del plazo de contratación, especialmente acusado en Bancos y Cajas de Ahorro.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 (diez trimestres). Tal y como puede observarse en el caso de las Cajas de Ahorro y Bancos la evolución ha sido relativamente similar, con tasas trimestrales que se sitúan muy próximas al 1%, apreciándose una ligera tendencia al incremento en los últimos trimestres, especialmente en Cajas de Ahorro, alcanzando cuantías próximas al 2%. Sin embargo, en la agrupación Otras entidades financieras, la tendencia es claramente distinta ya que cuenta con un comportamiento mucho más aleatorio, presentando cuantías positivas, pero con una clara tendencia descendente a lo largo de los últimos trimestres.

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



2.8. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble

El informe *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra 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 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.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios del segundo trimestre del año 2006 para cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles se presenta en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (meses). 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	289	311	210	309	162	169
ARAGON	299	314	215	318	133	158
ASTURIAS	291	304	196	340	171	144
BALEARES	308	329	199	304	155	140
CANARIAS	297	307	196	326	138	140
CANTABRIA	303	320	203	275	261	182
CASTILLA Y LEON	289	308	204	317	167	166
CASTILLA-LA MANCHA	292	318	208	303	140	156
CATALUÑA	323	337	220	341	172	168
EXTREMADURA	297	323	223	311	189	192
GALICIA	316	329	241	335	229	166
LA RIOJA	290	310	249	316	159	174
MADRID	315	327	197	334	142	188
MURCIA	295	314	216	320	169	161
NAVARRA	299	320	211	354	212	164
PAIS VASCO	304	325	198	309	203	181
VALENCIA	290	306	217	297	141	167
NACIONAL	302	319	211	318	165	170

La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se situó en los 302 meses (25 años y 2 meses). La naturaleza de bien inmueble con un mayor plazo de contratación es, lógicamente, la vivienda, con 319 meses (26 años y 7 meses), seguido muy de cerca de garajes y trasteros, con 318 meses (26 años y 6 meses). El resto de naturalezas de bienes inmuebles cuenta con un menor periodo de contratación. Concretamente, los locales comerciales 211 meses (17 años y 7 meses), los terrenos no edificados 165 meses (13 años y 9 meses) y las naves industriales 170 meses (14 años y 2 meses).

El análisis por comunidades autónomas vuelve a ratificar la existencia de un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación para la práctica totalidad de naturalezas. Por lo que respecta a Andalucía, nuevamente presenta resultados inferiores a la media nacional, con 289 meses, destacando los 311 meses en vivienda y 309 en garajes y trasteros, frente a los 162 meses en terrenos, 169 meses en naves industriales y 210 meses en locales comerciales.

A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales correspondientes al segundo trimestre del año 2006, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	95,70	97,49	99,53	97,17	98,18	99,41
ARAGON	99,01	98,43	101,90	100,00	80,61	92,94
ASTURIAS	96,36	95,30	92,89	106,92	103,64	84,71
BALEARES	101,99	103,13	94,31	95,60	93,94	82,35
CANARIAS	98,34	96,24	92,89	102,52	83,64	82,35
CANTABRIA	100,33	100,31	96,21	86,48	158,18	107,06
CASTILLA Y LEON	95,70	96,55	96,68	99,69	101,21	97,65
CASTILLA-LA MANCHA	96,69	99,69	98,58	95,28	84,85	91,76
CATALUÑA	106,95	105,64	104,27	107,23	104,24	98,82
EXTREMADURA	98,34	101,25	105,69	97,80	114,55	112,94
GALICIA	104,64	103,13	114,22	105,35	138,79	97,65
LA RIOJA	96,03	97,18	118,01	99,37	96,36	102,35
MADRID	104,30	102,51	93,36	105,03	86,06	110,59
MURCIA	97,68	98,43	102,37	100,63	102,42	94,71
NAVARRA	99,01	100,31	100,00	111,32	128,48	96,47
PAIS VASCO	100,66	101,88	93,84	97,17	123,03	106,47
VALENCIA	96,03	95,92	102,84	93,40	85,45	98,24
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución en los seis primeros meses del año 2006, destacar que los resultados muestran cómo se ha producido un incremento prácticamente generalizado del plazo de contratación y en cuantías muy similares con independencia del tipo de bien inmueble, con la única excepción de la agrupación terrenos no edificados, que presenta una variación negativa en dicho periodo.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	2,89%	2,35%	4,55%	2,83%	3,47%	2,94%
ARAGON	3,21%	3,41%	5,34%	1,27%	-0,65%	2,92%
ASTURIAS	4,06%	4,23%	6,15%	6,10%	-11,24%	3,52%
BALEARES	4,93%	4,61%	2,05%	5,42%	-3,55%	-1,27%
CANARIAS	4,73%	4,17%	3,37%	7,14%	2,60%	3,03%
CANTABRIA	1,37%	1,00%	-1,98%	-3,49%	3,66%	10,32%
CASTILLA Y LEON	2,18%	3,44%	3,14%	3,32%	-20,51%	1,94%
CASTILLA-LA MANCHA	3,21%	2,30%	5,00%	0,32%	0,56%	4,64%
CATALUÑA	2,28%	2,50%	3,41%	1,87%	-3,33%	1,80%
EXTREMADURA	5,05%	4,35%	3,26%	7,12%	5,78%	1,65%
GALICIA	3,38%	3,91%	8,17%	1,54%	0,51%	8,33%
LA RIOJA	1,73%	1,64%	5,16%	-2,13%	-6,70%	11,52%
MADRID	3,45%	3,29%	4,71%	7,29%	-5,74%	16,06%
MURCIA	4,44%	4,14%	4,10%	2,77%	10,26%	3,97%
NAVARRA	4,41%	4,00%	2,93%	6,01%	6,96%	7,33%
PAIS VASCO	2,40%	2,58%	5,43%	0,98%	-12,55%	6,85%
VALENCIA	2,51%	3,10%	2,38%	1,36%	-0,75%	0,61%
NACIONAL	3,16%	2,98%	4,02%	3,01%	-2,44%	4,40%

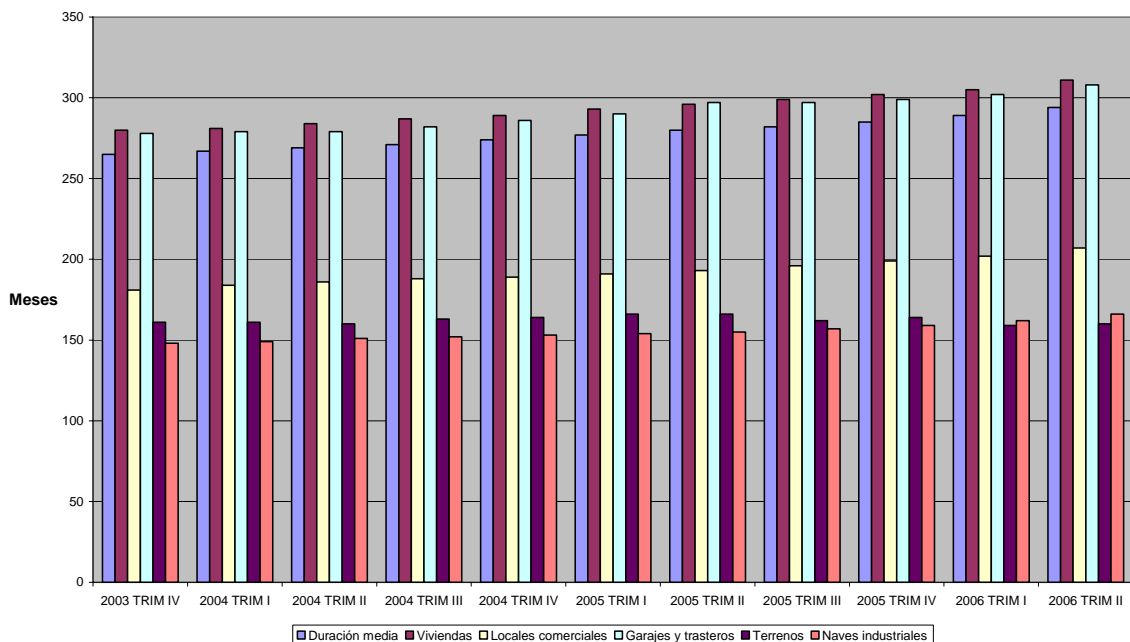
En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 3,16% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios. Con la excepción de terrenos no edificados, el resto de agrupaciones presentan resultados muy similares, concretamente, el mayor incremento en el plazo de contratación en los últimos seis meses lo han sufrido las naves industriales, con un incremento del 4,40%, seguidas de los locales comerciales, con un 4,02%. A mayor distancia se encuentra la vivienda,

con un 2,98% y los garajes y trasteros, con un 3,01%. Por último, como se ha señalado, se encuentran los terrenos no edificados, con una reducción del 2,44%.

El análisis por comunidades autónomas permite obtener unas conclusiones muy similares a las realizadas para el ámbito geográfico nacional, pero lógicamente con un mayor grado de dispersión. Por lo que respecta a Andalucía, los incrementos de plazos se han presentado en todas las agrupaciones de bienes inmuebles, con un incremento medio del 2,89%, ligeramente por debajo de la media nacional. Las variaciones han oscilado entre el 2,35% en viviendas y el 4,55% en locales comerciales.

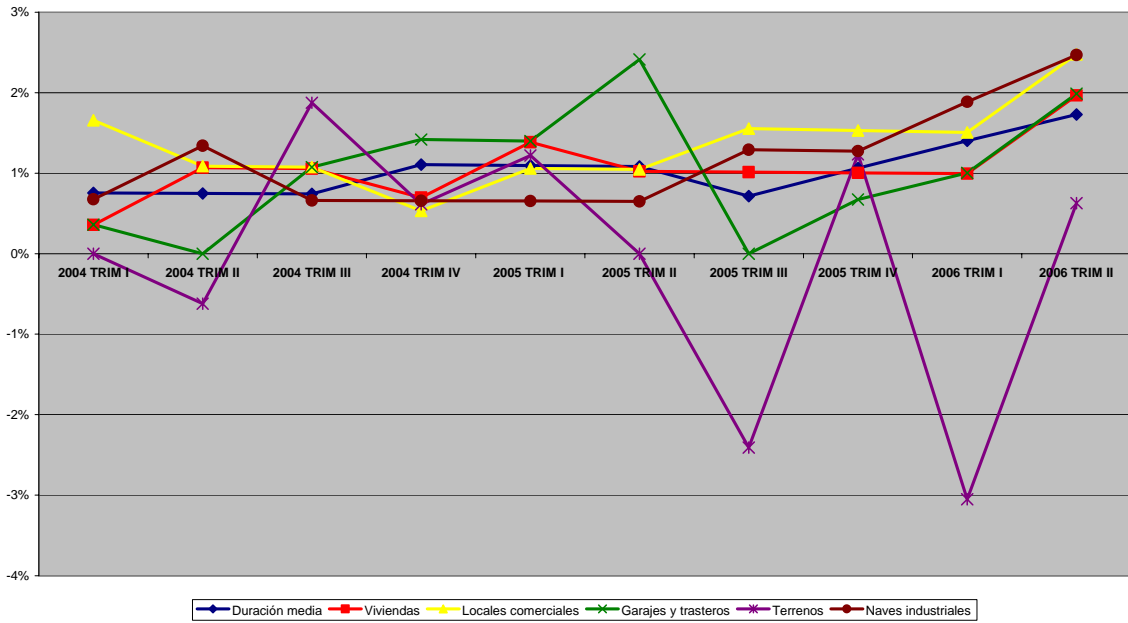
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la duración media de la contratación de los nuevos créditos hipotecarios para las distintas agrupaciones de bienes inmuebles a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003 (once trimestres). Como puede observarse existe un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores, especialmente los últimos trimestres. Asimismo, con el paso del tiempo se mantiene el diferencial en plazos de contratación entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles. Con carácter general se observa un significativo incremento del plazo de contratación.

Evolución de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para las distintas agrupaciones de bienes inmuebles para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004 (diez trimestres). Tal y como puede observarse, con la excepción de terrenos no edificados, el resto de naturalezas de bienes inmuebles presentan cuantías en progresivo incremento, dando lugar a un generalizado alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios, con independencia de la naturaleza de bien inmueble. Las cuantías han ido siendo progresivamente superiores, arrancando a comienzos del año 2004 con tasas trimestrales próximas la 1% y situándose a mediados del año 2006 con cuantías que van consolidando el 2% de crecimiento trimestral.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble (%)



2.9. Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje respecto al coste salarial mensual medio

El informe *Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio* 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 distintos periodos de contratación del crédito hipotecario:
 - Periodo fijo de veinte años.
 - Periodo variable, obtenido en base al periodo de contratación del informe de *Duración media de los créditos hipotecarios*.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio, contemplando ambas situaciones: plazo de contratación fijo de veinte años y variable.

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 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 se toma de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral publicada regularmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Dicho coste salarial comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador.

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente la segunda de ellas, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

La tabla que a continuación se presenta recoge los resultados de hipoteca media, obtenida de uno de los informes precedentes, tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para un plazo fijo de veinte años y el plazo de contratación obtenido en otro informe precedente, el coste salarial mensual medio, que es la única magnitud obtenida externamente a través de los resultados proporcionados periódicamente por el Instituto Nacional de Estadística, y el porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo tanto al plazo fijo de veinte años como al plazo de contratación. Todos estos resultados corresponden al segundo trimestre del año 2006 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

Los resultados de la citada tabla muestran cómo, atendiendo a un plazo fijo de contratación de 20 años, la cuota hipotecaria mensual se sitúa en los 838,81 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 54,53%. En el primer trimestre de 2005 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 692,10 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 42,17%, en el segundo trimestre de 2005 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 709,21 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 47,48%, en el tercer trimestre de 2005 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 750,68 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 47,65%, en el cuarto trimestre de 2005 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 749,59 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 50,32%, y en el primer trimestre del año 2006 la cuota hipotecaria mensual se situó en los 789,23 €, y el porcentaje de la cuota

hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 46,93%. En consecuencia se está incrementando significativamente la cuota hipotecaria mensual media, así como el porcentaje de dicha cuantía con respecto al coste salarial mensual medio, lo que lleva a la conclusión de que el efecto sobre la cuota hipotecaria del incremento de precios de la vivienda, el endeudamiento y el incremento de los tipos de interés, no está siendo paliado parcialmente por el incremento de los salarios.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO (%). 2º TRIMESTRE 2006

CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a 20 años (€)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio (€)	% cuota a 20 años respecto al coste salarial	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	126.165,30	3,53	733,65	616,60	1.366,48	53,69	45,12
ARAGON	135.933,02	3,55	791,85	665,18	1.477,61	53,59	45,02
ASTURIAS	103.571,63	3,45	598,02	511,04	1.523,01	39,27	33,55
BALEARES	154.816,82	3,56	902,66	734,35	1.454,13	62,08	50,50
CANARIAS	117.531,04	3,39	675,01	567,94	1.289,52	52,35	44,04
CANTABRIA	127.437,62	3,41	733,21	604,39	1.422,85	51,53	42,48
CASTILLA Y LEON	119.816,58	3,39	688,13	581,94	1.427,42	48,21	40,77
CASTILLA-LA MANCHA	126.266,82	3,48	731,00	607,64	1.330,59	54,94	45,67
CATALUÑA	171.630,90	3,58	1.002,46	805,66	1.626,43	61,64	49,54
EXTREMADURA	93.306,20	3,51	541,62	445,17	1.245,74	43,48	35,74
GALICIA	115.896,88	3,44	668,59	543,37	1.313,78	50,89	41,36
LA RIOJA	126.925,37	3,45	732,86	617,85	1.383,12	52,99	44,67
MADRID	215.483,99	3,34	1.232,08	973,27	1.908,74	64,55	50,99
MURCIA	118.048,40	3,58	689,50	578,48	1.297,64	53,13	44,58
NAVARRA	137.211,61	3,44	791,55	655,78	1.652,72	47,89	39,68
PAIS VASCO	156.196,20	3,47	903,47	739,92	1.735,87	52,05	42,63
VALENCIA	124.452,98	3,59	727,55	619,27	1.373,27	52,98	45,09
NACIONAL	144.504,37	3,51	838,81	692,62	1.538,17	54,53	45,03

Coste Salarial, Fuente:INE.

Considerando un plazo de contratación variable, la cuota hipotecaria mensual media presenta, lógicamente, resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del incremento de los plazos de contratación respecto al plazo fijo de 20 años, alcanzando los 692,62 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual, atendiendo a este plazo de contratación variable, también se ve reducido, alcanzando el 45,03%. Recuérdese que el trimestre anterior se alcanzaron los 656,62 € en la cuota hipotecaria mensual media y el 39,04% de porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Por tanto, se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria, acompañada de un incremento de su porcentaje respecto al coste salarial. En consecuencia, el incremento de precio de la vivienda, con su correspondiente endeudamiento, así como de los tipos de interés, no está siendo contrarrestado por el incremento de salarios y plazos de contratación.

Desagregando los resultados 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, por encima de los 800 €, Madrid (1.232,08 €), Cataluña (1.002,46 €), País Vasco (903,47 €) y Baleares (902,66 €). Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por debajo de los 600 €, de Extremadura (541,62 €) y Asturias (598,02 €).

Atendiendo a un plazo de contratación variable, esta estructura de comunidades autónomas se mantiene.

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo a un plazo fijo de 20 años, por comunidades autónomas, el pasado trimestre únicamente tres comunidades autónomas saltaban el volumen del 50%, sin embargo este trimestre son ya trece. Por encima del 60% están Madrid (64,55%), Baleares (62,08%) y Cataluña (61,64%). En los niveles bajos, por debajo del 40%, únicamente se encuentra Asturias, con un 39,27%.

Por su parte, Andalucía presenta menores cuantías que la media nacional de cuota hipotecaria mensual media, tanto a plazo fijo de veinte años como a plazo variable, como consecuencia del menor importe de hipoteca media. Sin embargo, los porcentajes de dichas cuotas con respecto al coste salarial mensual medio son muy similares a la media nacional. Esta circunstancia es consecuencia del menor coste salarial mensual medio de Andalucía con respecto a la media nacional. En consecuencia, la ventaja comparativa de Andalucía de menor endeudamiento como consecuencia de un menor precio medio de la vivienda es anulada desde un punto de vista de análisis de la accesibilidad como consecuencia del menor salario medio.

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media a veinte años y a plazo contratado, así como la del porcentaje de dichas cuotas con respecto al coste salarial mensual medio durante los seis primeros meses del año 2006, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ACUMULADA (%). 2º TRIMESTRE 2006				
CCAA	Cuota a 20 años	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a 20 años	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	8,33%	6,71%	2,93	1,90
ARAGON	9,62%	7,34%	2,67	1,46
ASTURIAS	5,34%	2,54%	1,08	0,08
BALEARES	7,75%	4,69%	2,65	0,86
CANARIAS	6,07%	3,08%	2,20	0,70
CANTABRIA	3,41%	2,99%	0,77	0,51
CASTILLA Y LEON	8,44%	6,05%	2,25	1,12
CASTILLA-LA MANCHA	7,53%	6,03%	2,19	1,27
CATALUÑA	9,83%	8,32%	3,68	2,41
EXTREMADURA	8,24%	5,55%	2,36	1,19
GALICIA	8,15%	5,67%	2,49	1,21
LA RIOJA	6,90%	5,60%	1,54	0,80
MADRID	6,20%	4,44%	2,95	1,58
MURCIA	10,82%	7,81%	3,42	1,88
NAVARRA	9,50%	6,91%	2,51	1,31
PAIS VASCO	6,33%	4,85%	1,41	0,64
VALENCIA	8,51%	6,50%	2,91	1,76
NACIONAL	8,00%	6,09%	2,72	1,56

Coste Salarial, Fuente:INE.

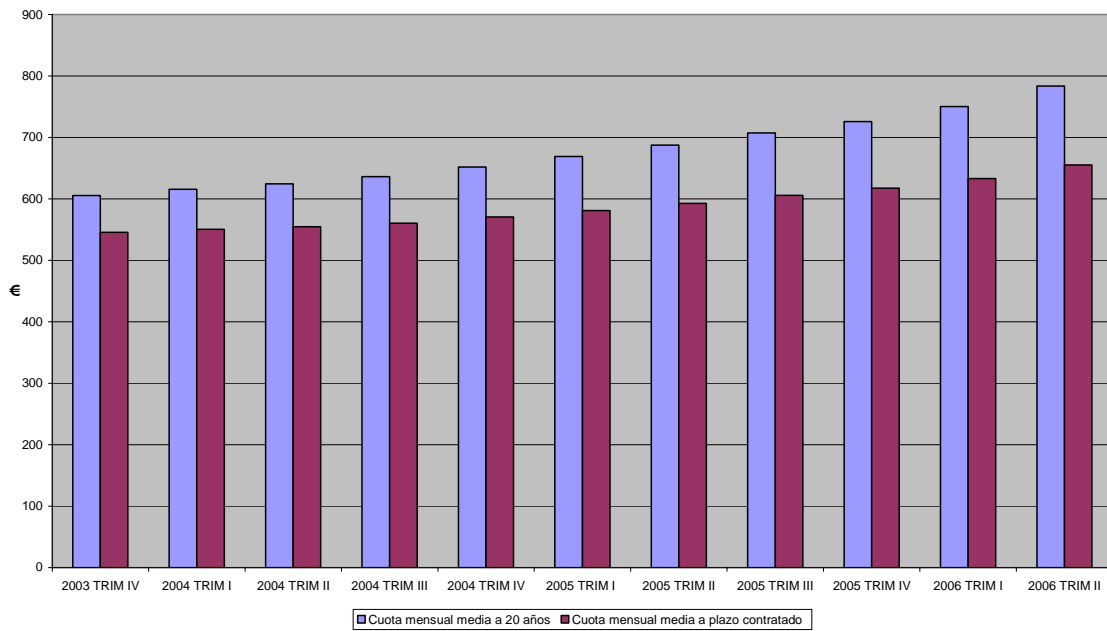
El análisis de la evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio con un plazo fijo de 20 años, para el periodo considerado, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 8,00% en la cuota hipotecaria mensual media y del 2,72% 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. Asimismo, para la totalidad de comunidades autónomas se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

Por lo que respecta a Andalucía, presenta unos resultados muy similares a la media nacional en todas las agrupaciones consideradas.

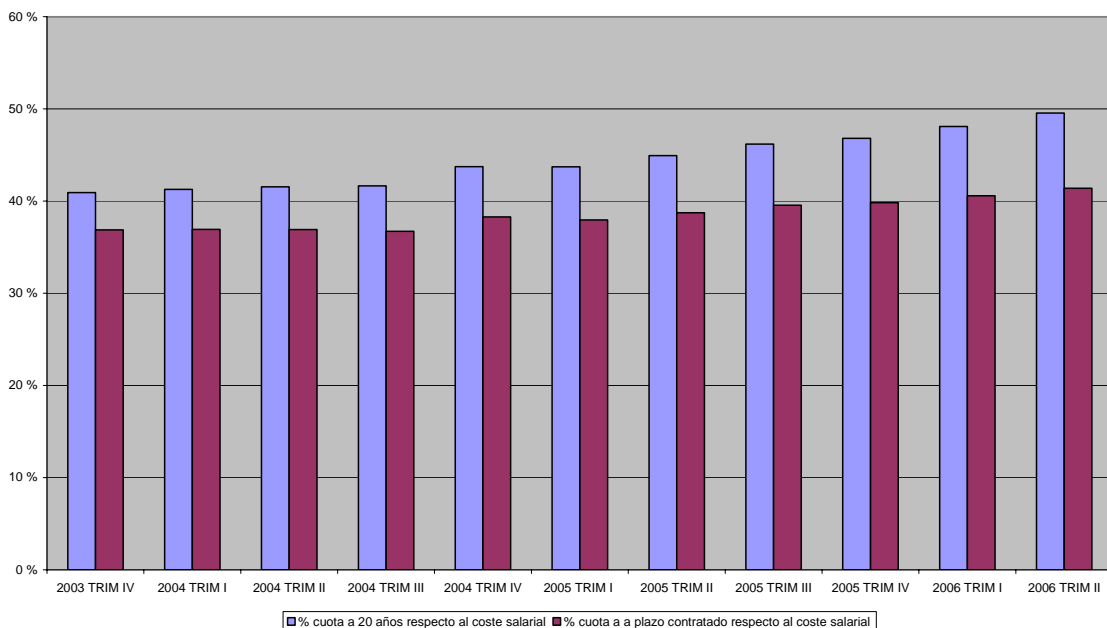
El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media, con un plazo de contratación fijo de veinte años y un plazo de contratación variable, a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003 (once trimestres). Como puede observarse existe una clara tendencia al incremento de la cuota hipotecaria mensual media, especialmente en los últimos trimestres. Asimismo, el diferencial presentado según el plazo de contratación se ha ido progresivamente ampliando como consecuencia del incremento de dichos plazos de contratación con respecto al plazo fijo establecido de veinte años.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



Por su parte, el siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, también distinguiendo entre el plazo de contratación fijo de veinte años y el plazo de contratación variable. En este caso se observa una clara tendencia al incremento de los porcentajes, aunque más moderadamente que las cuotas. Asimismo se mantiene la tendencia al distanciamiento de ambos porcentajes como consecuencia de los incrementos de plazos de contratación, llevando incluso a un comportamiento prácticamente plano del porcentaje a plazo contratado, que justifica la continuidad en la demanda de vivienda por parte de los ciudadanos al haber contrarrestado el incremento de precios de la vivienda con un aumento de los plazos de contratación, manteniendo prácticamente constantes las cuotas hipotecarias y su peso relativo con respecto al coste salarial. El problema añadido es que en este escenario no se contaba con el comportamiento de los tipos de interés, que ante una reactivación de los mismos, con su correspondiente incremento lleva a que sea difícil contrarrestar con plazos los efectos de precios y tipos, tal y como está ocurriendo los dos últimos trimestres.

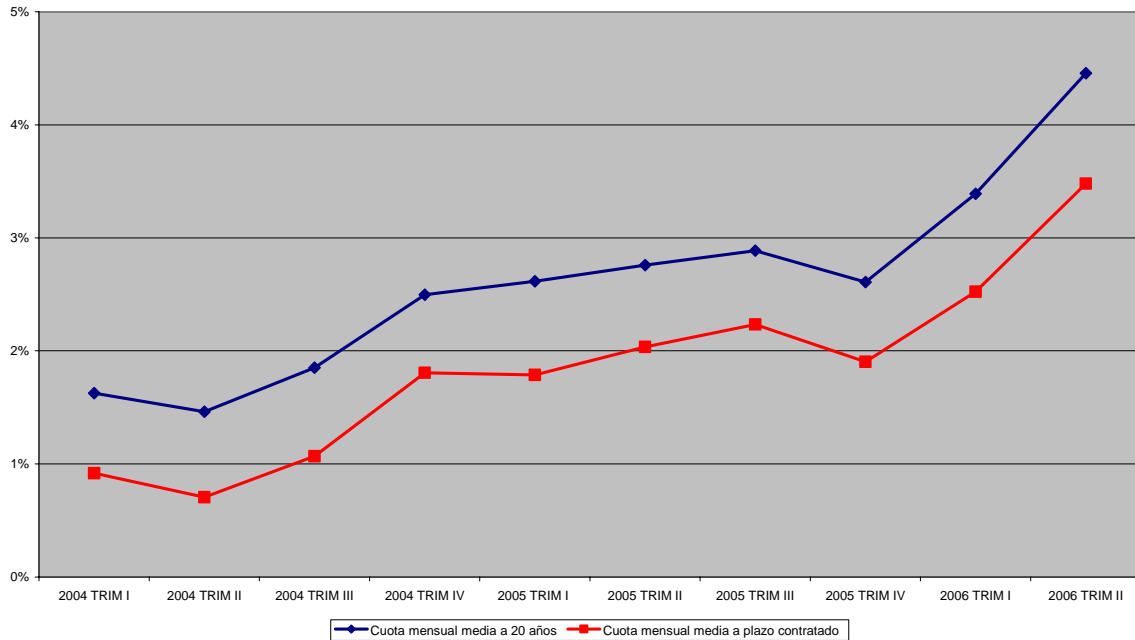
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



Coste Salarial, Fuente:INE.

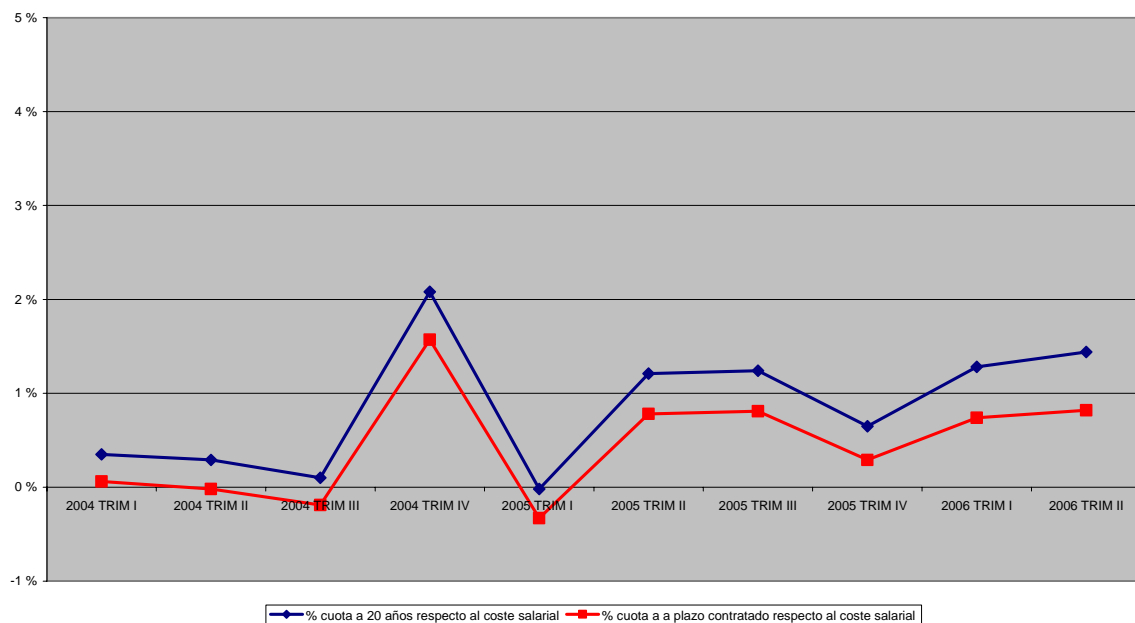
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media desde el primer trimestre del año 2004 (diez trimestres). Tal y como puede observarse se ha producido un constante incremento de las mismas, en cuantía progresivamente superiores, con una tendencia especialmente alcista en los últimos tres trimestres, con la incorporación de la variable tipo de interés en el escenario hipotecario español.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media



El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio. En este caso también se presenta una situación de progresivo incremento de las tasas de variación, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2006. Este crecimiento resulta más suave que el mostrado en el gráfico anterior como consecuencia de que en este caso se deja variable el plazo de contratación, dando lugar al correspondiente efecto de reducción de dicho porcentaje como consecuencia del alargamiento del plazo de contratación de los créditos hipotecarios.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio



Coste Salarial, Fuente:INE.

3. Análisis sintético de variables relevantes

En este apartado se desarrolla un análisis específico de algunas de las variables más relevantes del mercado hipotecario desde el punto de vista de la preocupación existente con respecto al comportamiento futuro de la accesibilidad, como variable explicativa fundamental del comportamiento del mercado inmobiliario durante los últimos años.

De este modo se va a hacer especial incidencia en el análisis del comportamiento de los plazos de contratación, endeudamiento, tipos de interés y salarios, abordando dicho análisis, en primer lugar, a través del estudio individualizado del comportamiento de cada una de ellas, para posteriormente, en segundo lugar, abordar una análisis conjunto de las mismas, intentando alcanzar una respuesta al equilibrio de fuerzas de dichas variables desde una perspectiva de análisis de incidencia sobre la accesibilidad.

3.1. Plazos de contratación

Los plazos de contratación han sido analizados en los apartados 2.7 para el caso específico de la vivienda y 2.8 para el conjunto de bienes inmuebles objeto de análisis en la Estadística Registral Inmobiliaria.

Para el caso de la vivienda, tomando los resultados del año 2003, el periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios en dicho periodo era de 280 meses, es decir, 23 años y 4 meses. Dicho resultado mostraba un equilibrio de contratación de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda con un periodo de vencimiento a 20 años y 25 años.

Dos años y medio después, es decir, tomando los resultados interanuales al cierre del segundo trimestre del año 2006, se comprueba cómo la contratación de dichos créditos hipotecarios presenta un resultado medio de 313 meses, es decir, 26 años y 1 mes. En consecuencia, en esos dos años y medio se ha incrementado el plazo interanual medio de contratación en 33 meses (2 años y 9 meses), que representa un 11,79%.

Tomando exclusivamente los resultados trimestrales, tal y como se ha podido comprobar en el apartado 2.7, el plazo medio de contratación del último trimestre disponible, es decir, el segundo trimestre del año 2006, ha sido de 322 meses (26 años y 10 meses), destacando los 328 meses (27 años y 4 meses) en el caso de las Cajas de Ahorro. En el caso de la comunidad autónoma de Madrid se han alcanzado los 344 meses (28 años y 8 meses) en dicho periodo, destacando el caso de las Cajas de Ahorro que han presentado un resultado medio de 354 meses (29 años y 6 meses).

Esta tendencia marca una clara consolidación de la contratación de nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda con vencimientos a treinta años, dándose lugar incluso a la contratación con cierto grado de habitualidad de contratos de más larga duración.

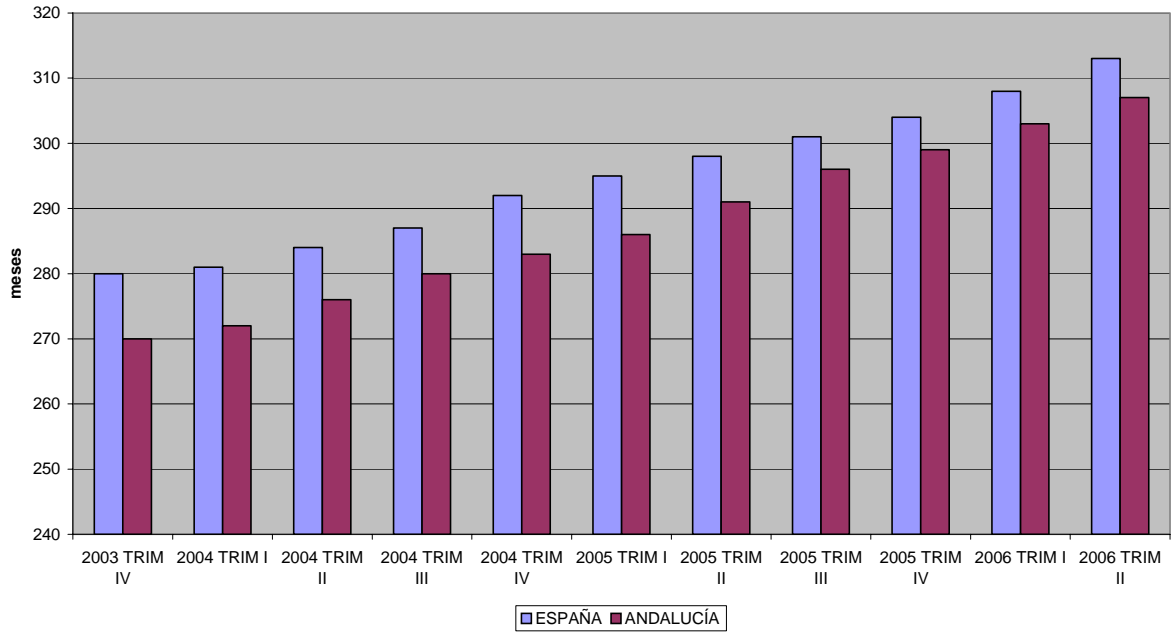
En definitiva, los plazos de contratación se están utilizando intensamente como herramienta de mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda, contrarrestando el efecto sobre la cuota hipotecaria mensual media consecuencia del elevado endeudamiento que debe asumirse. Sin duda efectivamente da lugar a dicha mejora de la capacidad adquisitiva en el momento de la contratación, pero obligándose a pagar durante un mayor periodo de tiempo dichas cuotas hipotecarias. Esta circunstancia supone, en cierta medida, adelantar capacidad de compra actual condicionando la disponibilidad futura.

Dentro de la constante tendencia al crecimiento del plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios demostrada en el apartado 2.7, destaca el mayor incremento presentado en los tres últimos trimestres, tal y como mostraba el gráfico de tasas de variación trimestrales. Este periodo de intensificación del periodo de contratación de los créditos hipotecarios de vivienda coincide precisamente con el periodo de repunte de los tipos de interés, tal y como se comprobará posteriormente. En consecuencia, la primera herramienta que está utilizando el ciudadano para seguir acudiendo al mercado a comprar vivienda ante un repunte de los tipos de interés está siendo el incremento de los plazos de contratación.

Tomando el caso de Andalucía se comprueba cómo la tendencia ha sido muy similar al caso español, dando lugar incluso a una mayor intensificación de los plazos de contratación en Andalucía. El siguiente gráfico compara dichas situaciones, comprobándose cómo el diferencial

entre ambos ámbitos geográficos, que en el año 2003 se situaba en 10 meses, se ha ido estrechando con el paso del tiempo, alcanzando a mediados del año 2006 los 6 meses, ratificándose la mayor intensidad en el alargamiento del plazo de contratación en el caso andaluz.

**Evolución de los plazos medios interanuales de contratación de nuevos créditos hipotecarios (meses).
España vs Andalucía**



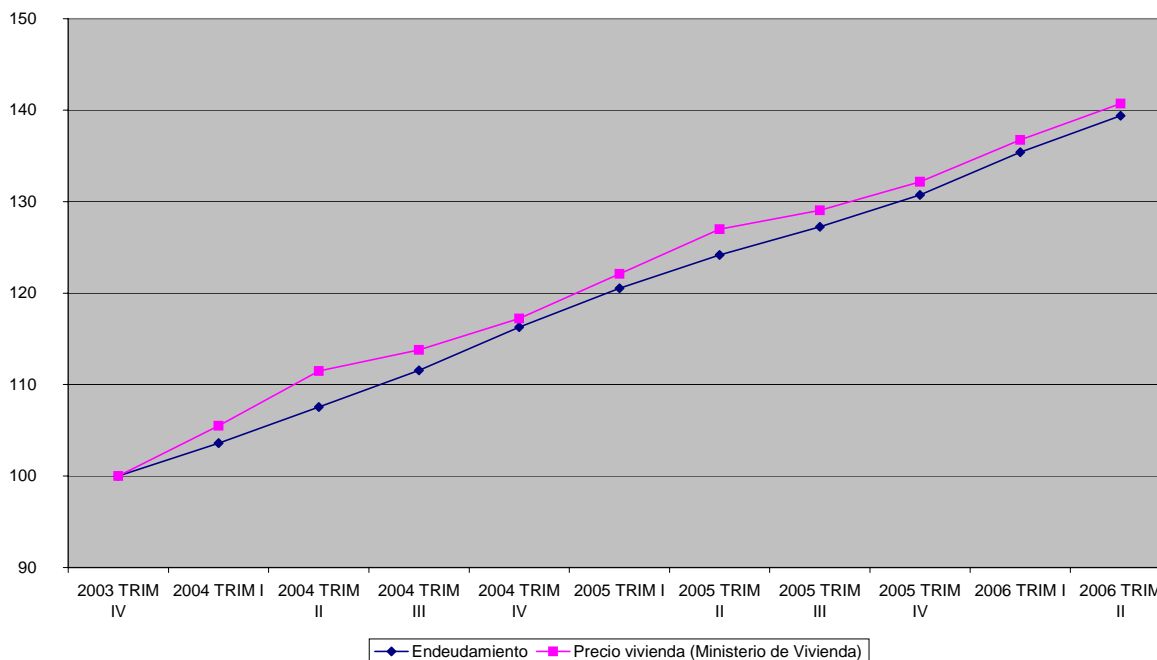
3.2. Endeudamiento

La Estadística Registral Inmobiliaria permite analizar la situación y evolución del endeudamiento desde dos perspectivas, por un lado desde el importe medio de hipoteca por metro cuadrado de vivienda comprado (apartado 2.4) y, por otro lado, desde el importe medio de hipoteca por compraventa de vivienda (apartado 2.5).

En cuanto al importe medio de hipoteca por metro cuadrado de vivienda comprado, en el año 2003 presentó un resultado medio de 1.183,29 €/m². Dos años y medio después, es decir, a mediados del año 2006, dicho resultado interanual se ha situado en los 1.649,23 €/m², dando lugar a prácticamente un incremento del 40% en ese breve espacio de tiempo.

En consecuencia, en términos medios, una persona que comprase su vivienda en el año 2003 debió asumir un endeudamiento por metro cuadrado de vivienda un 40% inferior al que asumió una persona que compró su vivienda el último año. El siguiente gráfico muestra dicho diferencial, así como comparación con respecto al precio de la vivienda¹, ratificándose la correlación existente entre ambas variables.

Evolución del Endeudamiento frente al Precio de la vivienda (Ministerio de Vivienda)

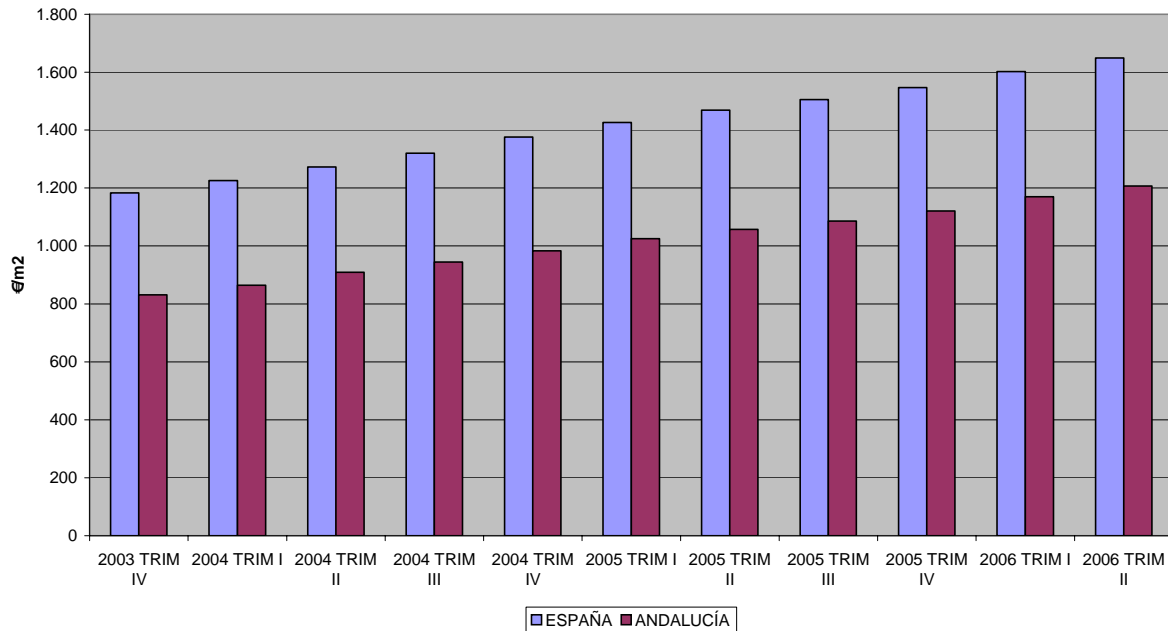


Estas cifras muestran claramente el gran incremento del endeudamiento hipotecario en la compra de vivienda durante el periodo objeto de análisis. Dentro de dicho periodo, tal y como se ha mostrado en el apartado 2.4, han existido distintas tendencias. Por un lado, a lo largo del año 2004 se mostraron las mayores tasas de crecimiento trimestrales, con cuantías entre el 3,5% y el 4%. Posteriormente, se produjo un retroceso hasta descender en la segunda mitad del año 2005 a cuantías próximas al 2,5% trimestral de crecimiento. Sin embargo, dicha tendencia descendente del endeudamiento se ha visto truncada a lo largo del año 2006, periodo en el que han ido creciendo dichas cuantías trimestrales a tasas incluso superiores al 3%, por lo que no parece apreciarse lo que a finales del año 2005 se podía prever como fin del crecimiento del endeudamiento.

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido en los casos de España y Andalucía, comprobándose cómo el proceso de incremento del endeudamiento se ha producido en ambos ámbitos geográficos, manteniéndose cierto grado de diferencial relativo como consecuencia del menor importe medio de precio de la vivienda en Andalucía.

¹ Datos de precio de la vivienda correspondientes al Ministerio de Vivienda.

Evolución del importe medio de crédito hipotecario por m2 de vivienda comprado.
España vs Andalucía



Analizando el endeudamiento desde el importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda se comprueba cómo también ha presentado un incremento espectacular. En el año 2003 el importe medio de crédito hipotecario en la compra de una vivienda era de 100.978 €. Dos años y medio después, es decir, a finales del segundo trimestre del año 2006 dicho importe medio de crédito hipotecario por compra de vivienda, en términos interanuales, se ha situado en los 137.032 €. Es decir, las personas que han comprado su vivienda en el último año se han tenido que endeudar, en términos medios, un 35,70% más. En consecuencia, el incremento del endeudamiento durante el periodo objeto de análisis ha sido espectacular.

Para hacerse una idea más cercana dicho ciudadano que ha adquirido su vivienda en el último año, además de asumir esos 37.000 € adicionales de importe de crédito hipotecario, deberá pagar, considerando un plazo de contratación de 25 años y un tipo hipotecario del 4,5%, una cuota hipotecaria adicional de 55,58 euros mensuales por cada 10.000 euros de hipoteca, es decir, en este caso, 205,65 euros mensuales. En total, bajo dichas condiciones, la cuota hipotecaria mensual de los 137.032 euros será de 761,45 euros, mientras que dos años y medio antes la cuota hipotecaria mensual media, bajo dichos parámetros de plazo y tipo de interés era de 555,80 euros.

Dentro de este espectacular crecimiento, considerando el periodo de referencia, es decir, esos dos años y medio, tal y como se ha podido comprobar en el apartado 2.5 a través del análisis de la evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario en la compraventa de vivienda, el crecimiento se ha estabilizado en tasas de crecimiento trimestrales muy próximas al 3%, dando lugar a un ligero repunte precisamente en el último trimestre.

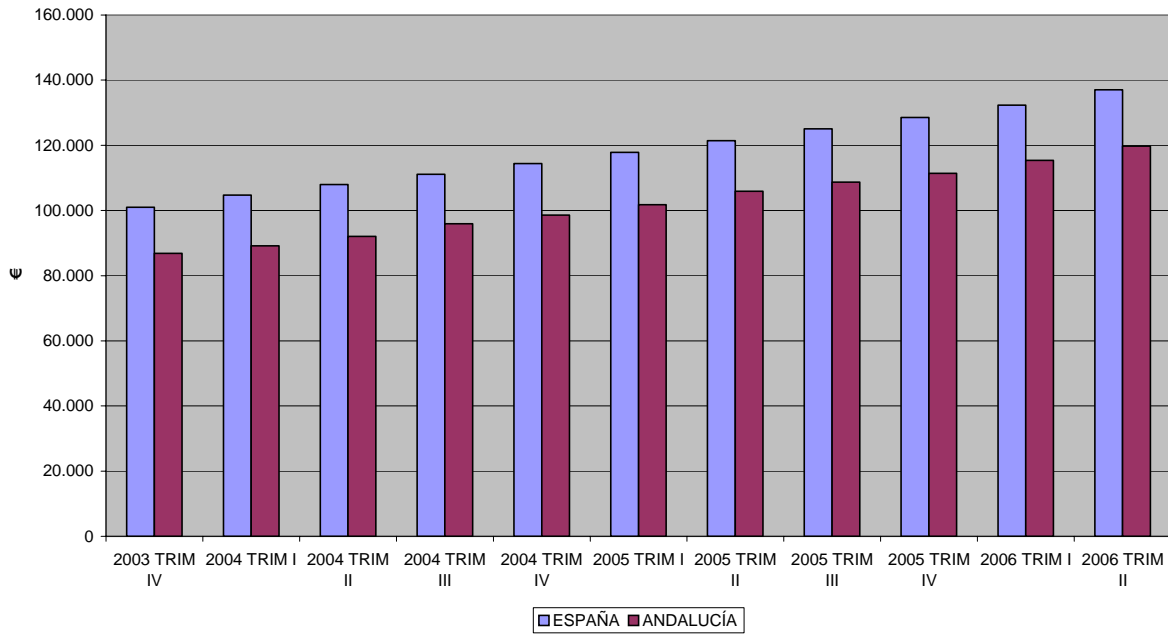
Esta circunstancia resulta de especial interés ya que demuestra que el endeudamiento no sigue exactamente la misma tendencia que el precio de la vivienda ya que a pesar de la suave ralentización del precio de la vivienda en los últimos trimestres, el endeudamiento no está siguiendo ese mismo cauce.

El análisis por comunidades autónomas ha permitido comprobar las importantes diferencias existentes en el grado de endeudamiento como consecuencia de las diferencias en el precio de la vivienda. Esta circunstancia lleva a que los resultados medios presentados no tengan por que considerarse de general aplicación a todos los casos, cuando precisamente se trata de una variable con grandes diferencias territoriales.

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda, en términos interanuales, comparando la situación media española y

la de Andalucía. En el mismo se comprueba la existencia del correspondiente diferencial como consecuencia de la diferencia en el precio medio de vivienda, así como la citada generalización en el crecimiento del endeudamiento. Esta situación se ha trasladado a todos los ámbito geográficos del territorio español.

**Evolución del importe medio de crédito hipotecario por compraventa de vivienda.
España vs Andalucía**



3.3. Tipos de interés

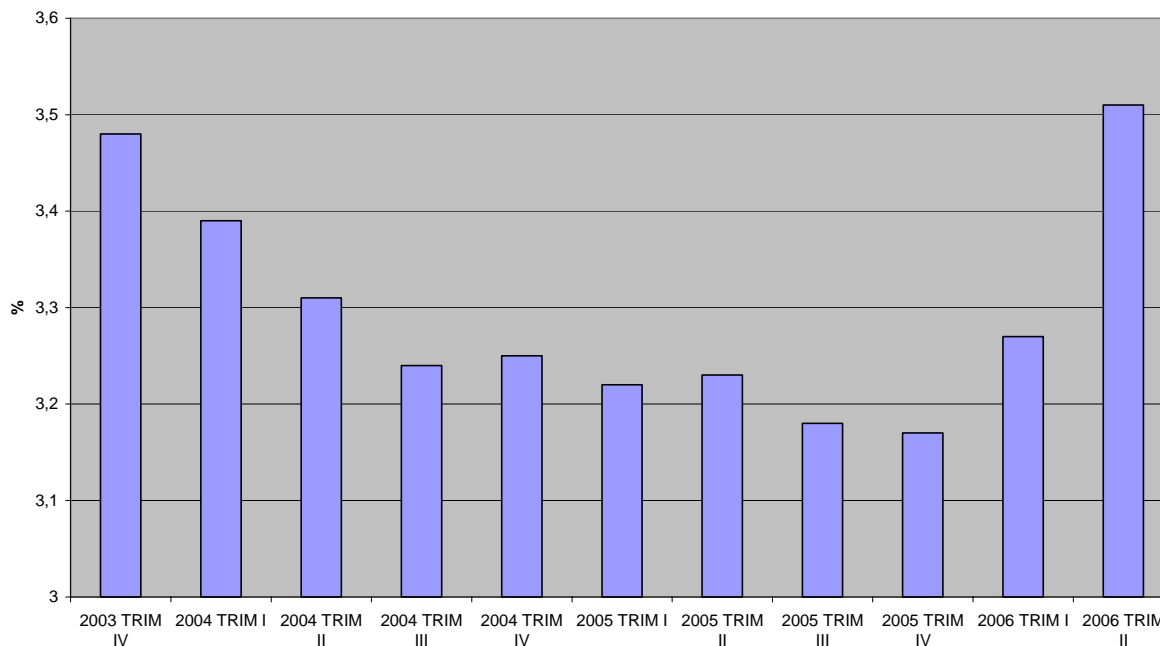
Los tipos de interés son una de las variables de mayor interés en el ámbito hipotecario. De hecho, su comportamiento en los últimos años se ha utilizado para explicar el espectacular crecimiento del precio de la vivienda. De este modo, efectivamente ha sido una de las variables más importantes, que junto a otras muchas (expectativas, renta familiar disponible, inmigración...), han dado lugar a una enorme actividad inmobiliaria, jamás vivida con tanta intensidad en nuestra reciente historia económica.

Sin embargo, para el periodo objeto de análisis podrá comprobarse cómo, en su mayor parte, los tipos de interés han sido lo que en términos futbolísticos podría considerarse como un jugador que ha “chupado” banquillo. Su intervención durante los dos últimos años y medio ha sido mínima en la medida que ha presentado cuantías bajas y estables. Sin embargo, en los dos últimos trimestres ha saltado al terreno de juego, contando con un papel muy relevante.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los tipos de interés de contratación inicial en los créditos hipotecarios. Obsérvese cómo desde el cuarto trimestre del año 2003 al segundo del año 2004 se produjo una reducción, manteniéndose estable posteriormente hasta prácticamente el primer trimestre del año 2006, para posteriormente, en un solo trimestre, superar la tasa máxima del cuarto trimestre del año 2003. Es decir, en un solo trimestre se ha perdido toda la ventaja en tipos de interés obtenida en prácticamente dos años y medio.

Este cambio producido por la introducción de esta nueva variable supone la introducción de una importante carga de incertidumbre respecto a la evolución futura del mercado hipotecario español, en la medida que la cuota hipotecaria resulta especialmente sensible al comportamiento de los tipos de interés, trasladándose al comportamiento de la accesibilidad.

Evolución de los tipos de interés iniciales de contratación de créditos hipotecarios de vivienda

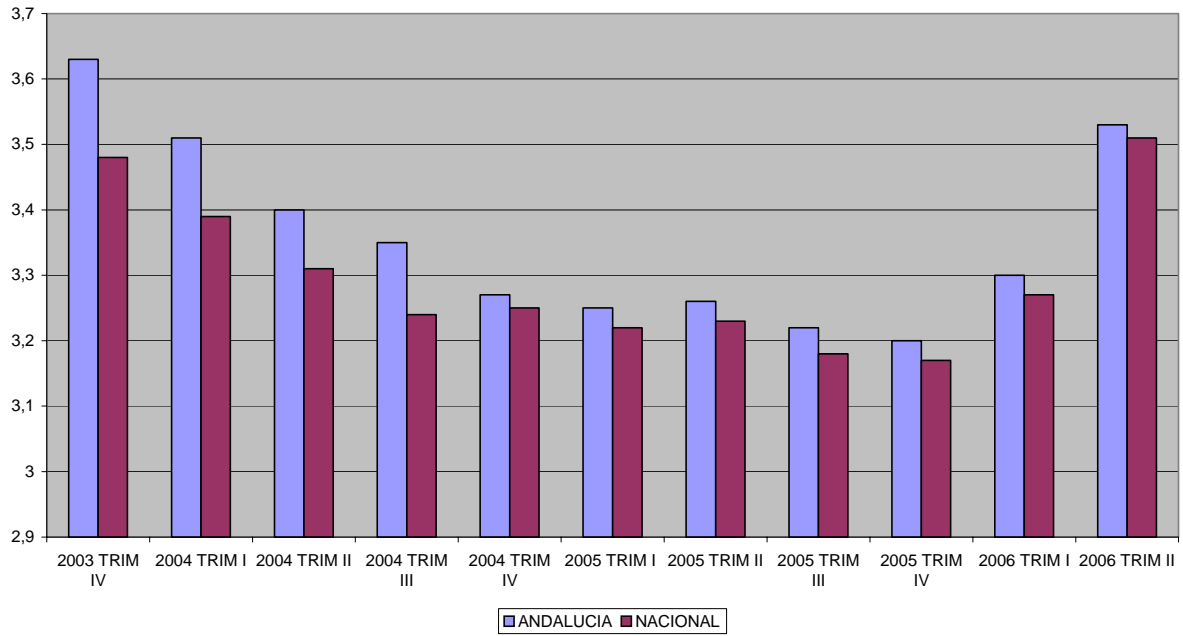


En este caso las diferencias geográficas son mínimas en la medida que el mercado hipotecario, desde la perspectiva de las entidades financieras, puede considerarse como un mercado global, donde los distintos ámbitos geográficos no dan lugar a la existencia de distintas condiciones de créditos hipotecarios. En todo caso puede dar lugar a una tendencia social a contratar voluntariamente a un mayor o menor plazo, pero siempre dentro de unos límites de variación mínimos.

Comprobando las diferencias de tipos de interés hipotecarios de contratación inicial en la compraventa de vivienda entre la media nacional y Andalucía, tal y como muestra el siguiente gráfico, las diferencias son mínimas. A finales del año 2003 y primeros del año 2004 existía una ligera diferencia de una décima, que posteriormente se ha ido recortando hasta prácticamente

igualarse. Asimismo, la tendencia es prácticamente la misma, tal y como resulta razonable y ocurre para la totalidad de ámbitos geográficos del territorio nacional.

**Evolución trimestral de los tipos de interés iniciales de contratación de créditos hipotecarios de vivienda.
Nacional vs Andalucía**

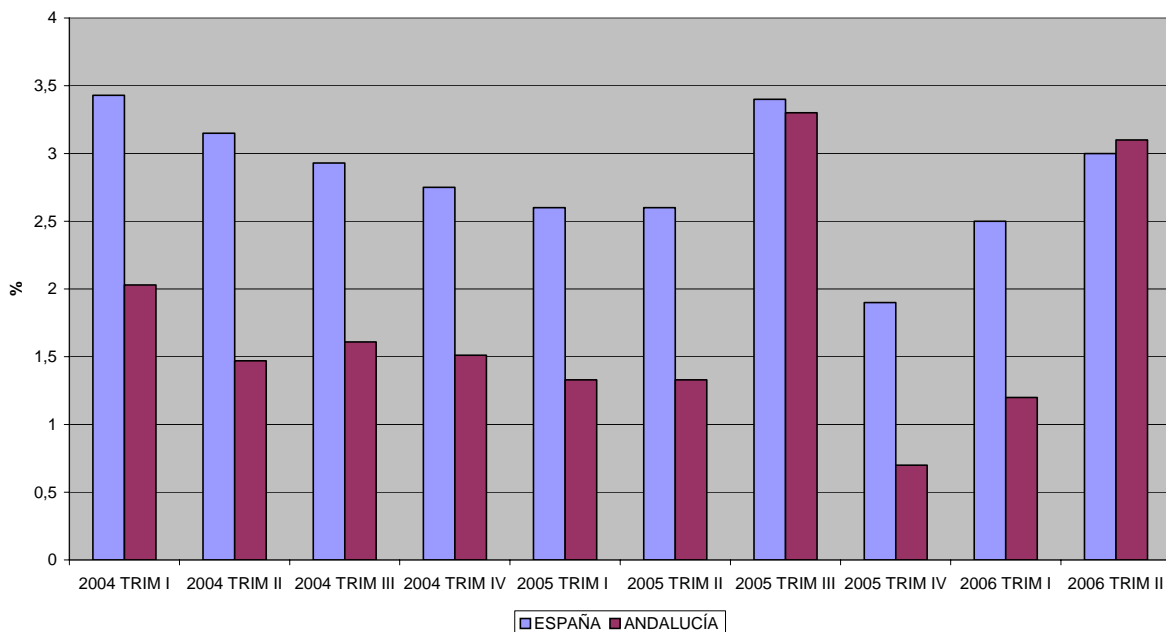


3.4. Salarios

Los salarios son otra de las variables de gran importancia en el ámbito hipotecario, en la medida que miden la capacidad de hacer frente a las obligaciones contraídas con el correspondiente crédito hipotecario. Al igual que el crédito hipotecario, en la medida que la mayor parte de los mismos se contratan a tipo de interés variables, se trata de una magnitud que evoluciona en el tiempo, dando lugar, generalmente, a mejoras en la accesibilidad a través de sus correspondientes incrementos.

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral de las tasas de variación interanuales del coste salarial para el caso medio español y andaluz. La tasa de variación interanual media durante dicho periodo, para el caso español, se ha situado en el 2,826%, mientras que en Andalucía ha sido del 1,758%.

Evolución trimestral de las tasas de variación interanuales del coste salarial (%).
España vs Andalucía



Coste Salarial, Fuente:INE.

La comparación directa de estas tasas interanuales con las del precio de la vivienda o el endeudamiento dan una clara muestra de que esta variable, por sí sola, no ha sido suficiente como para hacer frente a la adquisición de vivienda, debiendo intervenir otro conjunto de variables, tal y como se va a comprobar en el siguiente apartado.

En todo caso, resulta necesario aclarar que la compra de una vivienda generalmente supone la necesidad de contar con los recursos familiares, más que con los recursos individuales, por lo que puede resultar de gran interés incorporar el dato del número de miembros de la familia que están trabajando. En este sentido, puede señalarse que el último dato del año 2005 sitúa dicha cifra en 1,63, existiendo estimaciones para el año 2006 de 1,64.

3.5. Análisis conjunto

Las variables analizadas en los apartados anteriores (plazos de contratación, endeudamiento, tipos de interés y salarios) son algunas de las que más relevancia ha presentado en la situación y evolución del mercado hipotecario español durante los últimos años.

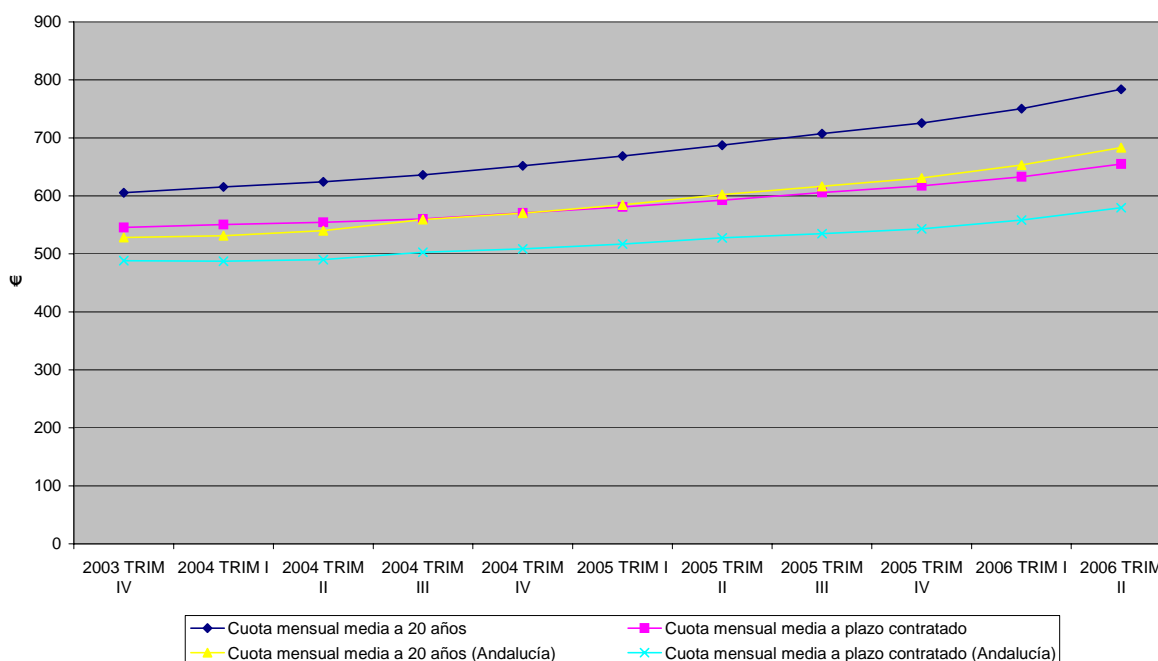
Todas ellas actúan sobre una variable que podría considerarse de síntesis, como es la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio, que son objeto de análisis sistemático en la Estadística Registral Inmobiliaria, habiendo sido desarrollado en el apartado 2.9 del presente trabajo.

Estas variables son como fuerzas que actúan a favor o en contra del ciudadano, mejorando o perjudicando la accesibilidad a la vivienda. Actualmente puede afirmarse que el endeudamiento, arrastrado por el precio de la vivienda, y los tipos de interés están jugando en contra, mientras que los plazos de contratación y los salarios están jugando a favor. Esta situación puntual conviene que sea analizada desde una orientación temporal más amplia, comprobando cuál ha sido el comportamiento histórico más reciente para poder sacar las correspondientes conclusiones acerca de cual es la trayectoria seguida y a qué posible escenario nos enfrentamos.

Tal y como muestra el siguiente gráfico, la cuota hipotecaria mensual media ha ido presentando un progresivo incremento a lo largo del tiempo. En el año 2003, considerando un plazo fijo de veinte años de contratación, para el importe medio de hipoteca y tipo de interés de dicho periodo, la cuota hipotecaria mensual media se situaba en los 605,67 €. Al cierre del segundo trimestre del año 2006, el resultado interanual de dicha cuota hipotecaria se ha situado en los 783,83 €, lo que representa un incremento del 29,42% en dos años y medio.

Considerando el plazo de contratación del periodo las cuotas hipotecarias mensuales medias se han visto reducidas como consecuencia del plazo de contratación superior a los veinte años fijos, pasado de un resultado medio en el año 2003 de 545,73 € a los 655,09 € del último año al cierre del segundo trimestre del año 2006, lo que representa un incremento del 20,04%. En consecuencia, durante dicho periodo, un 9,38% del incremento de la cuota hipotecaria mensual media ha sido paliado con el incremento del plazo de contratación de los créditos hipotecarios. Es decir, los incrementos de plazo de contratación han paliado parcialmente los incrementos del endeudamiento como consecuencia del precio de la vivienda, pero no totalmente. Como podrá comprobarse a continuación, los incrementos salariales también han contribuido a paliar dicha circunstancia.

Evolución trimestral de la Cuota hipotecaria mensual media (€). España vs Andalucía



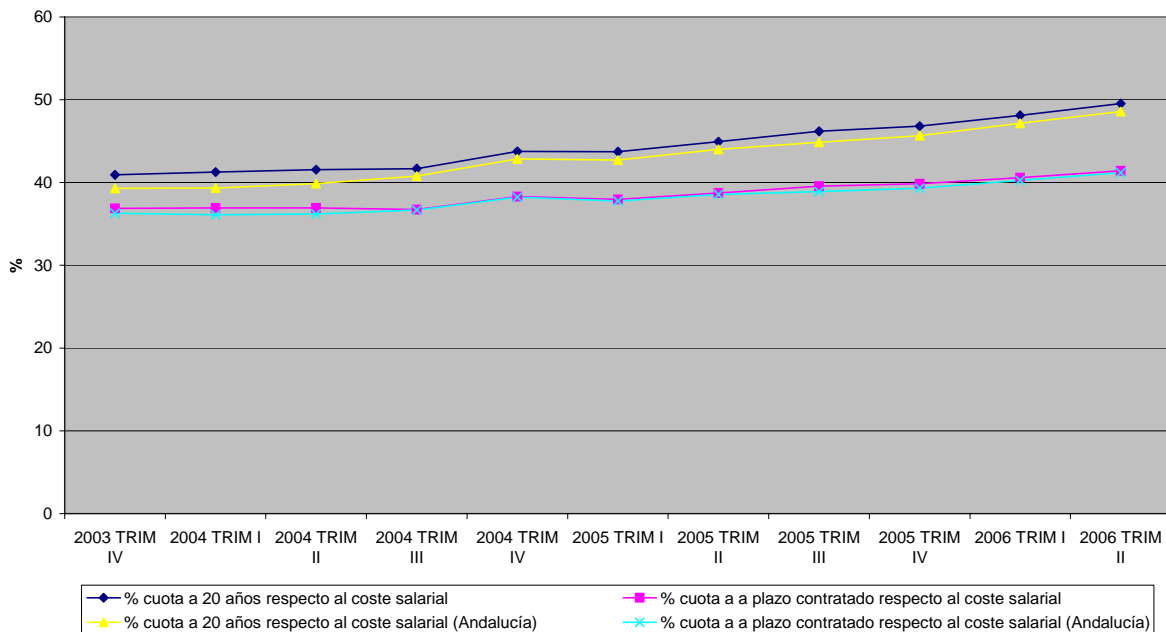
Por lo que respecta al caso de Andalucía, tal y como muestra el gráfico anterior, las cuantías han sido inferiores en términos absolutos, aunque la tendencia ascendente también ha estado presente en dicho ámbito geográfico, tal y como muestra el paralelismo de los resultados.

Comparando el comportamiento de la cuota hipotecaria mensual media con los salarios se consigue obtener la síntesis de las cuatro variables identificadas (endeudamiento, plazos de contratación, tipos de interés y salarios). De este modo, tal y como se ha mostrado anteriormente, parte de las consecuencias del incremento del endeudamiento y los tipos de interés sobre la cuota hipotecaria mensual media han sido paliados por el alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios. Ahora se trata de comprobar hasta qué punto los incrementos salariales han ayudado a suavizar dicho efecto.

El siguiente gráfico muestra la evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, para el ámbito geográfico nacional y andaluz, considerando un plazo de contratación fijo de veinte años y un plazo de contratación variable de acuerdo al plazo contratado en cada periodo.

Tomando esta última variable, es decir, la que deja en libertad de juego las cuatro variables (plazos, salarios, tipos de interés y endeudamiento) se comprueba cómo estas cuatro fuerzas han mantenido en equilibrio la accesibilidad de los ciudadanos españoles y andaluces durante la mayor parte del periodo objeto de análisis. De este modo, durante el año 2003, en términos medios, un ciudadano español que adquiriese su vivienda en ese momento debía dedicar el 36,87% de su salario individual al pago de la financiación hipotecaria. Dicha cuantía se ha mantenido en constante progresión, con tasas de crecimiento relativamente bajas en comparación con el endeudamiento y el precio de la vivienda, de tal modo que a finales del año 2005 todavía se encontraba en tasas por debajo del 40%. Ha sido durante el año 2006, con la reactivación de los tipos de interés, cuando dicha barrera se ha visto superada, dando lugar precisamente a lo mayores crecimientos durante el último trimestre, coincidiendo con las subidas de tipos de interés, hasta alcanzar el 41,40%.

Evolución trimestral del % de Cuota hipotecaria mensual media respecto al Coste salarial mensual medio. España vs Andalucía



Coste Salarial, Fuente:INE.

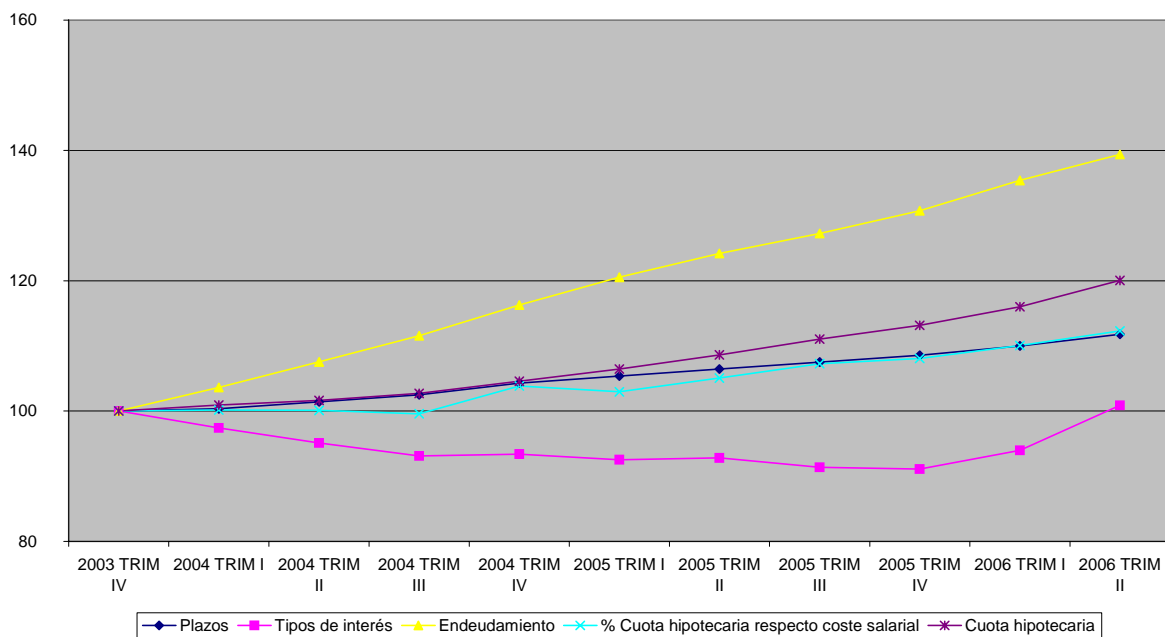
Esta circunstancia demuestra que hasta comienzos del año 2006 el incremento de plazos de contratación y salarios eran prácticamente suficientes para contrarrestar los incrementos del endeudamiento. Sin embargo, con la reincorporación de los tipos de interés al mercado hipotecario, dicha situación de equilibrio se ha descompuesto por lo que la accesibilidad se está viendo progresivamente deteriorada en cuantías progresivamente superiores.

Esta situación es posible que se vaya agravando con el paso del tiempo ya que el alargamiento de los plazos de contratación pronto dejará de ser interesante ya que en un escenario de

subidas de tipos de interés, las mejoras de cuantías de las cuotas hipotecarias mensuales se verán reducidas. Por otro lado, no parece previsible que los salarios, que constituye la otra fuerza que actúa a favor del ciudadano, se vean sensiblemente mejorados a corto plazo. En consecuencia, las mayores esperanzas deberán estar depositadas, curiosamente, en el freno de las dos "fuerzas negativas", es decir, la paralización del endeudamiento, consecuencia de una ralentización del precio de la vivienda, y/o la paralización de las tasas de crecimiento de los tipos de interés.

El siguiente gráfico toma como periodo base el cuarto trimestre del año 2003 y a partir de ahí muestra la evolución trimestral de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios, los tipos de interés de contratación inicial de los créditos hipotecarios, el endeudamiento, medido en importe medio de hipoteca por metro cuadrado de vivienda adquirido, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial mensual medio, como síntesis de todo lo anterior.

Evolución trimestral de Plazos, Tipos de interés, Endeudamiento (€/m2), Cuota hipotecaria, % Cuota hipotecaria respecto al Coste salarial. Base IV Ttre.2003



Coste Salarial, Fuente:INE.

En el mismo se observa cómo el endeudamiento ha sufrido un significativo y progresivo incremento, alcanzando el 40% de crecimiento en dicho periodo, pero que sin embargo se ha visto parcialmente contrarrestado en la cuota hipotecaria por el incremento de los plazos de contratación, la reducción de los tipos de interés y el incremento de los salarios, que no figura en este gráfico. Estas variables han seguido en todos los casos la misma tendencia, con la única excepción de los tipos de interés, que han roto su tendencia a la estabilidad, convirtiéndose en un adversario, con lo que ha llevado al incremento de pendiente del porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, dificultando la accesibilidad. Dicha circunstancia, tal y como se ha anticipado, supone una ruptura de la situación de equilibrio, que podrá dar lugar a una reorientación del propio mercado inmobiliario a través de una dificultad de acceso al mercado hipotecario, tal y como ya ocurrió en 1991, poniendo fin al ciclo alcista del precio de la vivienda en dicho periodo.

4. Conclusiones

El presente trabajo constituye una amplia descripción de la situación y evolución del mercado hipotecario español. A continuación se presentan las conclusiones obtenidas en el desarrollo de los apartados anteriores:

- La mayor cuota de nuevo crédito hipotecario corresponde a las Cajas de Ahorro con el 56,32%, seguidas de los Bancos con el 37,02% y Otras entidades financieras con el 6,66%. Esta estructura de resultados se mantiene en la práctica totalidad de comunidades autónomas. A esta situación se ha llegado tras un progresivo deterioro de la cuota de mercado en los Bancos, que tiene sus inicios en el segundo trimestre del año 2004, así como en Otras entidades financieras, desde finales del año 2005, siendo aprovechado perfectamente por las Cajas de Ahorro.
- El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con cerca del 80%, concretamente el 78,38%, seguido de los terrenos urbanos no edificados (11,76%), locales comerciales (4,64%), naves industriales (2,18%), bienes inmueble rústicos (1,95%) y garajes y trasteros (1,09%). Esta estructura de reparto del destino de la nueva financiación hipotecaria se ha mantenido estable a lo largo del tiempo, con cuantías próximas al 80% en vivienda, con una ligerísima tendencia a la reducción de dicho peso relativo, al 10% en terrenos y al 5% en locales comerciales.
- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados muestran cómo el 92,87% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 7,13% a vivienda protegida. Resultan destacables, con más de un 10% de nueva financiación hipotecaria a vivienda protegida, los casos de Asturias (16,69%), Cantabria (14,88%), Extremadura (14,72%), Valencia (12,24%), Aragón (11,70%) y Navarra (11,37%).

Desde el punto de vista de la agrupación de entidad financiera concesionaria de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida, por lo que respecta a la vivienda libre, se mantiene el liderazgo de las Cajas de Ahorro, con el 55,72%, seguidas de los Bancos, con el 34,42%, y Otras entidades financieras, con el 9,87%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el 61,46% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos, con el 24,95%, y Otras entidades financieras, con el 13,59%.

El predominio de la financiación de vivienda libre frente a vivienda protegida se ha mantenido a lo largo del tiempo, con cuantías en todos los casos claramente superiores al 90%. En cuanto a la vivienda libre, desde finales del año 2004 se está produciendo un importante incremento de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de las Cajas de Ahorro, en detrimento de los Bancos. Esta situación se repite para el caso de la financiación de vivienda protegida.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido su tendencia alcista durante el año 2006, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda, alcanzando en el segundo trimestre los 1.725,65 €/m², con un incremento en los seis primeros meses del año del 6,61%. Atendiendo a la desagregación según entidades financieras, el mayor volumen concedido ha correspondido a las Cajas de Ahorro, con 1.764,62 €/m², superando por primera vez a los Bancos, que han alcanzado los 1.728,84 €/m², quedando en último lugar Otras entidades financieras, con 1.442,58 €/m². Todas estas agrupaciones de entidades financieras han sufrido importantes incrementos durante la primera mitad del año 2006, aunque destaca el caso de las Cajas de Ahorro, con un incremento medio del 7,73%.

Asimismo, resultan reseñables las diferencias existentes dependiendo del ámbito geográfico, comprobando cómo el lugar de residencia incide decisivamente en el grado de endeudamiento del ciudadano. En este sentido existe una elevada correlación con el comportamiento del precio de la vivienda, de modo que aquellas comunidades autónomas con mayores precios por metro cuadrado de vivienda son las que presentan un mayor

grado de endeudamiento relativo (Madrid, Cataluña y País Vasco), y viceversa (Extremadura y Castilla-La Mancha).

El análisis de evolución demuestra el importante crecimiento acumulado del endeudamiento, con tasas de variación trimestrales entorno al 3% durante los dos años y medio pasados, no observándose una tendencia a la desaceleración de dicha variable. En esos dos años y medio el crecimiento ha sido de prácticamente un 40%. Una persona que comprase su vivienda en el año 2003 debió asumir un endeudamiento por metro cuadrado de vivienda comprado un 40% inferior al que asumió una persona que compró su vivienda el último año.

- El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda también ha presentado un importante crecimiento, ratificándose el generalizado aumento del endeudamiento hipotecario. De este modo, en el segundo trimestre del año 2006 se ha alcanzado un importe medio de 143.585 €. El mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con 152.467 €, frente a los 141.895 € de las Cajas de Ahorros, demostrando que los Bancos, en términos medios, cuentan con clientes con mayor poder adquisitivo y, en consecuencia, mayor capacidad de endeudamiento.

En este caso también existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. De igual modo, aquellas con mayores precios de la vivienda son las que presentan mayores importes medios de crédito hipotecario (Madrid 215.140 €, Cataluña 171.707 €, País Vasco 154.564 €, Baleares 154.703 €). Andalucía nuevamente presenta un endeudamiento hipotecario inferior a la media nacional. Concretamente, un ciudadano andaluz necesita un endeudamiento medio en la compra de vivienda igual al 87,56% del endeudamiento de un ciudadano medio español. Por su parte, un ciudadano madrileño asume un endeudamiento medio prácticamente un 50% superior a la media nacional.

La tasa de crecimiento del primer semestre del año 2006 ha sido del 6,61%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones en Bancos y Cajas de Ahorro han sido similares, concretamente del 9,98% y 7,02%, respectivamente. A lo largo de los dos últimos años y medio el endeudamiento ha crecido durante todos los trimestres, con tasas de variación estables entorno al 3%. En esos dos años y medio el crecimiento acumulado ha sido del 35,70%, es decir, las personas que han comprado su vivienda en el último año se han tenido que endeudar, en términos medios, un 35,70% más que aquellos que compraron en el año 2003.

- El grado de endeudamiento de las capitales de provincia andaluzas, medido en importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda, resulta significativamente inferior a la media nacional, con las excepciones de Cádiz y Granada. Frente a los 143.585 € de media nacional, las capitales andaluzas presentan un endeudamiento medio de 126.823 €. En todos los casos se ha producido un importante crecimiento del endeudamiento hipotecario durante los dos últimos años, dando lugar a tasas medias interanuales próximas al 10% de crecimiento.
- Los nuevos créditos hipotecarios se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 98,75% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual, al formalizarse únicamente el 1,25% de los contratos. Todo ello a pesar del endurecimiento de las condiciones financieras, por lo que los ciudadanos españoles siguen considerando poco atractivas las ofertas de tipo de interés fijo, prefiriendo contar con una mayor sensación de liquidez inicial, asumiendo un mayor riesgo.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR, en el 84,40% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH, en el 11,82% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (2,53%).

Las tendencias marcan un distanciamiento todavía mayor de las variables identificadas, con una tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés variable, así como a la utilización del EURIBOR como índice de referencia.

- El plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sigue presentando crecimientos espectaculares, siendo una de las pocas herramientas a disposición del ciudadano para contrarrestar los efectos del incremento del precio de la vivienda sobre su

renta disponible. El segundo trimestre del año 2006 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 322 meses (26 años y 10 meses), mostrando una clara consolidación de la contratación de nuevos créditos hipotecarios con vencimiento a treinta años.

El incremento durante los seis primeros meses del año 2006 del plazo de contratación ha sido del 2,96%, resultando muy similar para los Bancos y Cajas de Ahorro, con un 2,66% y 3,25%, respectivamente. Desde una perspectiva temporal más amplia, concretamente los dos últimos años y medio, el plazo medio de contratación se ha incrementado en 2 años y 9 meses, es decir, un 11,79%.

Desagregando por comunidades autónomas destacan los casos de Madrid, con 344 meses (28 años y 8 meses), Cataluña, con 338 meses (28 años y 2 meses), Baleares, con 332 meses (27 años y 8 meses), Galicia, con 330 meses (27 años y 6 meses) y País Vasco, con 326 meses (27 años y 2 meses). El pasado trimestre únicamente tres comunidades autónomas superaba los 27 años de media, sin embargo en este trimestre se han duplicado, superando ya todas las comunidades autónomas los 25 años de duración media.

Los plazos de contratación se están utilizando intensivamente como herramienta de mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda, contrarrestando el efecto sobre la cuota hipotecaria mensual media consecuencia del elevado endeudamiento que debe asumirse. Esta circunstancia se ha potenciado precisamente durante los últimos tres trimestres, coincidiendo con el repunte de los tipos de interés.

- Dependiendo del tipo de bien inmueble al que está destinado el crédito hipotecario el plazo de contratación medio resulta distinto. De este modo, la naturaleza de bien inmueble objeto de hipoteca con mayor duración media son las viviendas, con 319 meses (25 años y 2 meses). Los locales comerciales, sin embargo, se contratan a una duración media de 211 meses (17 años y 7 meses) y las naves industriales a 170 meses (14 años y 2 meses). En todas las naturalezas de bienes inmuebles se está produciendo el proceso de alargamiento del plazo de contratación experimentado para el caso de las viviendas.
- Los tipos de interés han vivido un proceso de reactivación durante el presente año, superando en un solo trimestre las reducciones de los dos últimos años. Esta circunstancia supone una importante carga de incertidumbre respecto a la evolución futura del mercado inmobiliario e hipotecario español, en la medida que las cuotas hipotecarias resultan especialmente sensibles al comportamiento de los tipos de interés, especialmente con una estructura de contratos de crédito hipotecario prácticamente en su totalidad formalizados a tipo de interés variable.
- La cuota hipotecaria mensual media, atendiendo a un plazo fijo de veinte años, se situó en los 838,81 €, representando el 54,53% del coste salarial mensual medio. Ambas variables han presentado un constante crecimiento a lo largo de la primera mitad del año 2006, con un crecimiento del 8,00% y 2,72%, respectivamente. Tomando los dos últimos años y medio, el crecimiento en la cuota hipotecaria mensual media ha sido del 29,42%

Esta circunstancia es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda, que tiene como efecto directo el incremento de endeudamiento hipotecario, así como el incremento de los tipos de interés, lo que, atendiendo a un plazo de contratación fijo de veinte años, da lugar a un incremento de la cuota hipotecaria media y de su porcentaje respecto al coste salarial, suavizado este último por el ligero incremento salarial.

La consideración de un plazo de contratación variable atendiendo al obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda*, al presentar una mayor duración con respecto al plazo fijo de veinte años, ha permitido comprobar cómo, con dicho plazo, las variaciones de la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio han sido inferiores, concretamente del 6,09% y 1,56%, respectivamente. Durante los dos últimos años y medio, el incremento de dicha cuota hipotecaria mensual media ha sido del 20,04%.

En consecuencia, durante dicho periodo, un 9,38% del incremento de la cuota hipotecaria mensual media ha sido paliada con el incremento del plazo de contratación de los créditos hipotecarios. Es decir, los plazos de contratación no han conseguido absorber la totalidad de los efectos del incremento del endeudamiento sobre la cuota hipotecaria. Junto a los

plazos, los incrementos salariales han sido la otra fuerza que ha ayudado a mejorar la capacidad de pago de la deuda hipotecaria.

De este modo, durante los dos últimos años y medio, el crecimiento del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio ha presentado unas cuantías moderadas en comparación con el precio de la vivienda y el endeudamiento. Sin embargo, en el año 2006, con la reactivación de los tipos de interés, se han producido los mayores crecimientos de dicha variable.

Esta circunstancia demuestra que hasta comienzos del año 2006 el incremento de plazos de contratación y salarios eran prácticamente suficientes para contrarrestar los incrementos del endeudamiento. Sin embargo, con la reincorporación de los tipos de interés al mercado hipotecario, dicha situación de equilibrio se ha descompuesto por lo que la accesibilidad se está viendo progresivamente deteriorada.

Esta situación es posible que se vaya agravando con el paso del tiempo ya que el alargamiento de los plazos de contratación pronto dejará de ser interesante ya que en un escenario de subidas de tipos de interés, las mejoras de cuantías de las cuotas hipotecarias mensuales se verán reducidas. Por otro lado, no parece previsible que los salarios, que constituye la otra fuerza que actúa a favor del ciudadano, se vean sensiblemente mejorados a corto plazo. Por tanto, las mayores esperanzas deberán estar depositadas, curiosamente, en el freno de las dos "fuerzas negativas", es decir, la paralización del endeudamiento, consecuencia de una ralentización del precio de la vivienda, y/o la paralización de las tasas de crecimiento de los tipos de interés.

5. Metodología

5.1. 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.

5.2. Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme

tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

Cada uno de estos informes se emite de forma provisional y se revisa por los expertos de la Universidad de Zaragoza, contrastándose datos y tasas de variación con varias fuentes externas habituales, oficiales y privadas, revisando en su caso, oficina por oficina, aquellos resultados que parezcan poco coherentes. Posteriormente se procede a la elaboración definitiva de los informes y la presentación de los resultados obtenidos.

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

5.3.1 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”.

5.3.2 Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

Naturaleza – viviendas.

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

Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

Tipos de interés

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

Indicadores externos

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

5.3.3 Proceso de obtención y agregación de datos



En el desarrollo del proceso de obtención y agregación de datos se producen tres niveles distintos de filtrado de la información que se obtiene:

Primeramente, se chequean los ficheros recibidos de los registros de la propiedad para detectar un nivel máximo de ausencias de información básica sobre datos de referencia (precios, superficie, naturaleza de la finca, etc.), procediendo a la devolución del fichero al registro indicando de forma automatizada sus errores para que lo remitan de nuevo una vez subsanados.

En segundo lugar, una vez superada la fase anterior de chequeo, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos. Es aquí donde se realizan cálculos necesarios sobre los datos de cada transacción y se adaptan los mismos de tal manera que su estructura, una vez almacenados, puede ser ya utilizada de forma directa por la aplicación que genera los informes estadísticos para extraer la información resultante.

Por último, la aplicación que genera los informes, con todos los controles previos y específicos para cada uno de ellos, procede a su elaboración, siendo remitidos de forma provisional al equipo de la Universidad de Zaragoza, donde son revisadas las tasas de variación y los valores absolutos con datos del trimestre y de la media móvil anual intertrimestral, asegurando la coherencia de los resultados en cada informe o proponiendo la revisión de alguna comunidad autónoma o ámbito geográfico respectivo por parte del equipo del Centro de Procesos Estadísticos, que realiza dicha revisión oficina por oficina registral, para eliminar los "out-layers" que estén causando la distorsión en el informe correspondiente, reelaborando posteriormente el mismo y remitiéndolo de nuevo a la Universidad de Zaragoza para su validación definitiva antes de proceder a su publicación..

5.4. INFORMES

5.4.1 INFORMES DISPONIBLES

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

Este Informe proporciona información acerca del peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por distintas agrupaciones de entidades financieras, distinguiendo entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

Para ello se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas. De este modo se observa la situación y evolución del origen de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria.

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

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

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

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

Mostrará el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se

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

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

Permite obtener el grado de endeudamiento hipotecario contraído por cada metro cuadrado de vivienda comprado, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico. De igual modo, mide el endeudamiento hipotecario general, así como una desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras). Con ello se proporciona información detallada acerca del grado de endeudamiento contraído con cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, se refleja la política de financiación y riesgo asumido por las mismas.

El análisis de la situación y evolución de esta magnitud resulta de gran relevancia ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario en relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando claramente la actitud de la sociedad española con respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

Recoge la situación y evolución del volumen de nuevo crédito hipotecario medio contratado por cada transacción de vivienda, suministrando el importe medio general, así como diferenciando los importes medios dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras). Al igual que el informe anterior informa acerca del grado de endeudamiento, pero, en este caso, medido en relación a cada transacción de vivienda.

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas Comunidades Autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que reside. La distinción dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria vuelve a otorgar una nueva perspectiva de la política de financiación hipotecaria adoptada por cada tipo de entidad financiera y, en consecuencia, del riesgo asumido.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Permite comprobar la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda. Para ello se diferencia entre tipos de interés fijos y tipos de interés variables, y, dentro de estos últimos, atendiendo a las distintas modalidades de índices de referencia comúnmente utilizadas: EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros. Para cada una de estas seis variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, MIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y,

en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

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

Suministra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios con carácter general, así como para cada tipo de entidad financiera concesionaria, distinguiendo entre duración media para Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras. En consecuencia, se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.

Con ello, entre otros importantes aspectos, se podrá comprobar cómo, ante un incremento de algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación tenderá a incrementarse, contrarrestando el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda a través de un mantenimiento en la cuota hipotecaria asociada a dicha financiación.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Este Informe indicará la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes, trasteros y naves industriales). Esta información permitirá conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

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 periodo medio efectivamente contratado en cada ámbito geográfico analizado.

El porcentaje que representa la “cuota hipotecaria mensual media”, calculada en base a los dos supuestos anteriores, con respecto al “coste salarial mensual medio”.

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

En cuanto al “porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio” supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste

salarial. El coste salarial se toma de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral publicada regularmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Dicho coste salarial comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador.