DOSIER DE PRENSA

COHISPANIA

PASADO, PRESENTE Y FUTURO DEL VALOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA 2006-2007

- **EL ESTUDIO ANALIZA 3.2 MILLONES DE DATOS sobre el precio de la vivienda, los incrementos en 2005, la previsión del crecimiento al cierre de 2006 y en 2007. Un informe riguroso del pasado, el presente y el futuro del sector inmobiliario a nivel nacional, provincial y por capitales de provincia.**

- **LA INFORMACIÓN SOCIAL DEL ESTUDIO se plasma en el análisis del esfuerzo familia para adquirir una vivienda, que se refleja con datos nacionales y autonómicos. Además, se presenta un histórico desde 1985 hasta la actualidad.**

- **METODOLOGÍA: El estudio está basado en un preciso modelo econométrico desarrollado por Cohispania, sociedad de tasación y valoración.**

- **VARIABLES DEL ESTUDIO:**
  - **IBEX 35**
  - **Tasa de paro**
  - **PIB**
  - **Número de hogares**
  - **Tipo de Interés (Euribor)**
  - **250.000 tasaciones realizadas por Cohispania desde 2002**

- **AUTORES:**
  - **Dr. Andrés Toledo Casado, Director Dpto. de Estudios Cohispania**
  - **Lcda. Patricia Rodríguez Pérez**
  - **Lcda. Cristina Oyágüez Ugidos**

ÍNDICE

1. LA DESACELERACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

1.1 Desaceleración del precio de la vivienda en España pág. 3
1.2 Desaceleración del precio de la vivienda por CC.AA. pág. 4
1.3 Desaceleración del precio de la vivienda por provincias pág. 6

2. INCREMENTOS EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

2.1 Incremento del precio de la vivienda en España pág. 8
2.2 Incremento del precio de la vivienda por CC.AA. pág. 9
2.3 Incremento del precio de la vivienda por provincias pág. 10

3. COMUNIDAD DE MADRID

3.1 Comparativa por CC.AA. pág. 11
3.2 Comparativa por capitales de provincia pág. 12
3.3 Comparativa por zonas pág. 13
3.4 Comunidad de Madrid _ Catalunya pag. 14

4. CATALUNYA

4.1 Comparativa por CC.AA. pág. 15
4.2 Comparativa por capitales de provincia pág. 17
4.3 Comparativa por comarcas de Barcelona pág. 18

5. ESFUERZO SALARIAL FAMILIAR PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

5.1 Esfuerzo salarial pág. 19
5.2 En España pág. 20
5.3 Esfuerzo salarial por CC.AA. pág. 21
5.4 Comparativa de esfuerzo salarial ante migraciones entre comunidades pág. 22
5.4 Comparativa histórica del esfuerzo salarial 1985-2005 pág. 26

6. EL MERCADO HIPOTECARIO ESPAÑOL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

6.1 En España pág. 28
6.2 Hipotecas concedidas por CC.AA pág. 28

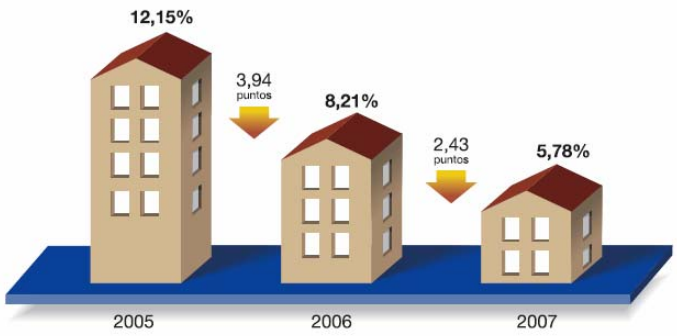
7. EL MÉTODO ECONOMÉTRICO CREADO POR COHISPANIA

7.1 Metodología pág. 30
7.2 Comportamiento de las variables pág. 31
7.3 Eficacia del método pág. 32
7.4 Leyenda pág. 32

1. Desaceleración del precio de la vivienda

1.1 EN ESPAÑA

LA VIVIENDA EN ESPAÑA SUBIRÁ EN 2007 UN 5,78%, 2,43 PUNTOS MENOS QUE EL INCREMENTO ANUAL QUE REGISTARÁ AL CIERRE DE 2006



El precio de la vivienda en España sufrirá una desaceleración el próximo año de 2,43 puntos. Si al finalizar 2006 registrará un incremento del 8,21%, al cerrar 2007 esta cifra descenderá hasta el 5,78%.

La tendencia a la desaceleración continúa, aunque de modo más moderado. En 2006, la diferencia con la subida registrada en 2005 (12,15% - 8,21%) era de 3,94 puntos, mientras que en 2007 la desaceleración se amortiguará hasta los 2,43 puntos.

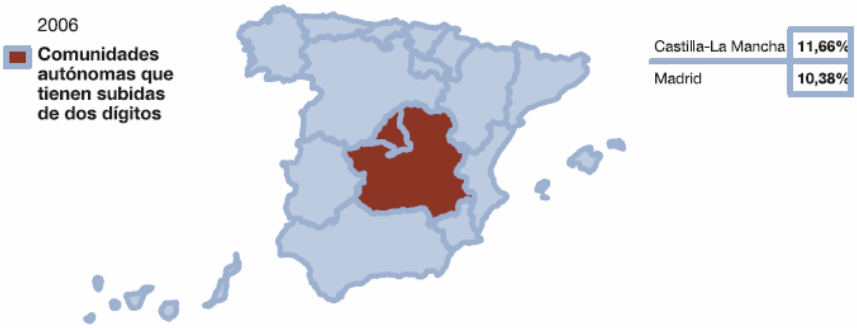
Valor medio	Previsión 2006	Previsión 2007	Desaceleración
España	8,21	5,78	2,43

1.2 DESACELERACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR COMUNIDADES

SIETE COMUNIDADES DE 17 REGISTRARON INCREMENTOS DE DOS DÍGITOS EN 2005

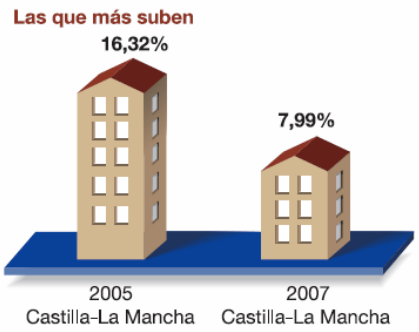
Los incrementos en el precio de la vivienda, compuestos por dos dígitos, desaparecerán en 2007. Hace dos años, siete comunidades registraban subidas superiores al 11%: Castilla–La Mancha (16,32), Comunidad Valenciana (14,955), Madrid (13,09%), Cataluña (11,80%), La rioja (11,40%), Andalucía (11,25%) y Murcia (11,24).

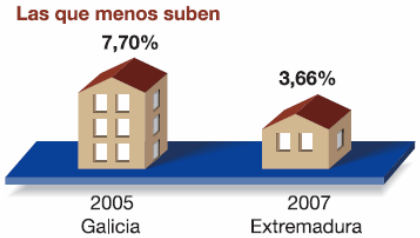
SÓLO CASTILLA-LA MANCHA Y MADRID REGISTRARON EN 2006 INCREMENTOS DE DOS DÍGITOS



En sólo un año, en 2006, únicamente Castilla – La Mancha y Madrid, pertenecían al grupo de las subidas de dos dígitos; con un crecimiento del 11,66% y del 10,38%, respectivamente. En 2007, ninguna comunidad alcanzará un crecimiento mayor al 8%.

EN 2007 LOS INCREMENTOS DEL PRECIO HABRÁN CAIDO A LA MITAD EN SÓLO DOS AÑOS



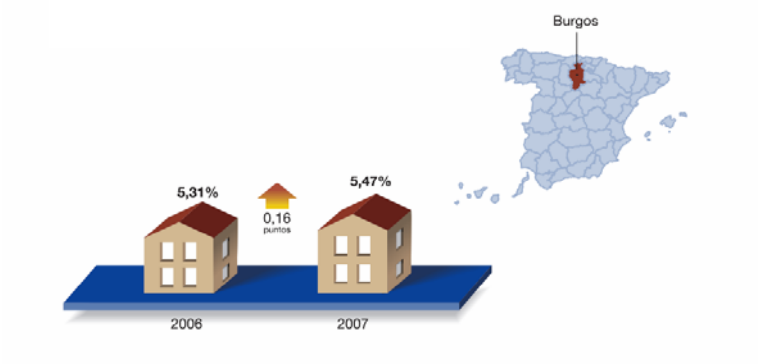


Del estudio de Cohispania se desprende que la comunidad autónoma en la que más subirá el precio de la vivienda en 2007 es Castilla-La Mancha, dónde se registrará un incremento del 7,99%. En 2005, esta comunidad también se encontraba a la cabeza en cuanto a incrementos, pero con una cifra mucho más alta, el 16,32%. La que menos crecerá en 2007 es Extremadura, que se estima que suba un 3,66%. Hace tan sólo dos años, en 2005, el menor incremento lo registraba Galicia, pero con cifras considerablemente más altas, un 7,77%.

Comunidades autónomas	Previsión 2006	Previsión 2007	Desaceleración
Castilla-La Mancha	11,66	7,99	3,67
Andalucía	8,83	5,26	3,57
Madrid	10,38	6,88	3,50
Cantabria	7,4	4,24	3,16
C. Valenciana	8,57	5,24	3,33
Catalunya	8,53	6,18	2,35
Galicia	6,2	4,16	2,04
La Rioja	6,98	4,94	2,04
Extremadura	5,56	3,66	1,9
Euskadi	6,53	4,80	1,73
Castilla y León	6,9	5,18	1,72
Región de Murcia	7,21	5,69	1,52
Aragón	6,32	4,82	1,50
Illes Balears	6,24	4,97	1,27
Navarra	5,79	4,58	1,21
Islas Canarias	5,14	4,32	0,82
Asturias	5,68	5,27	0,41

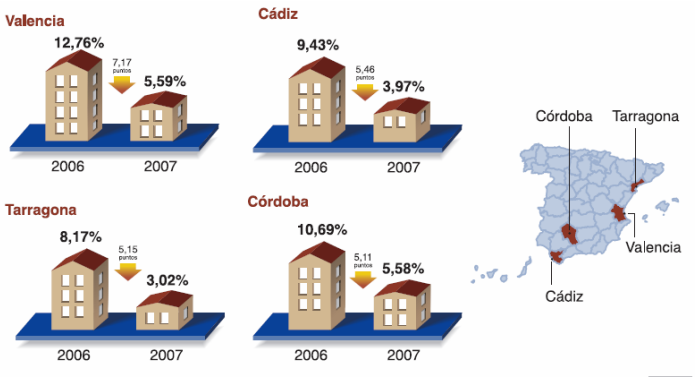
1.3 DESACELERACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIAS

TODAS LAS CAPITALES DE PROVINCIA SE DESACELERARÁN EN 2007, EXCEPTO BURGOS



La desaceleración del precio de la vivienda se plasma en todas las capitales de provincia españolas, excepto en Burgos. Esta localidad es la única que subirá más que en el año anterior. Pasará de registrar una subida en 2006 del 5,31%, a un 5,47% en 2007, lo que supone una diferencia de 0,16 puntos más que en el ejercicio anterior.

LAS CUATRO CAPITALES DE PROVINCIA QUE MÁS SE DESACELERARÁN EN 2007



La capital de provincia que sufrirá la mayor desaceleración de toda España es Valencia, con un descenso en el incremento del precio de 7,17 puntos.
Las siguientes capitales que encabezan la lista tienen cifras en torno a los cinco puntos. Cádiz registrará una desaceleración de 5,46 puntos; seguida de Tarragona, con una bajada de 5,15 puntos; y de Córdoba con un descenso de 5,11 puntos.

DESACELERACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR CAPITALES DE PROVINCIA

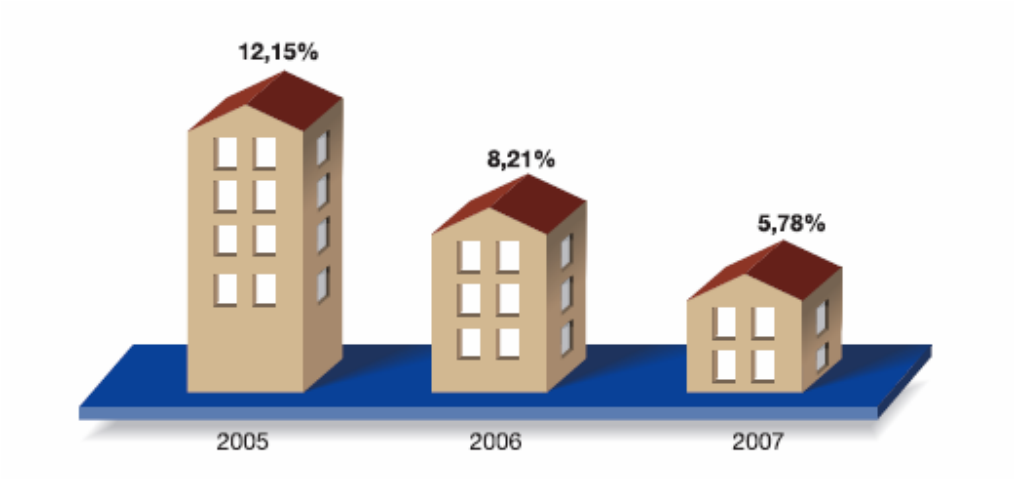
Comunidades autónomas	Previsión 2006	Previsión 2007	Desaceleración
Valencia Capital	12,76	5,59	7,17
Cádiz Capital	9,43	3,97	5,46
Tarragona Capital	8,17	3,02	5,15
Córdoba Capital	10,69	5,58	5,11
Málaga Capital	9,11	4,24	4,87
Jaén Capital	9,12	4,34	4,78
Granada Capital	10,7	5,99	4,71
Alicante Capital	9,76	5,2	4,56
Valladolid Capital	9,87	5,32	4,55
Santander	8,18	4,21	3,97
Castellón Capital	7,72	3,8	3,92
Madrid Capital	11,72	8,12	3,6
Sevilla Capital	11,53	8,18	3,35
Palencia Capital	8,41	5,21	3,2
Girona Capital	9,99	6,81	3,18
Barcelona Capital	6,14	3,07	3,07
Albacete Capital	12,2	9,27	2,93
Guadalajara Capital	12,73	9,86	2,87
Palma de Mallorca	7,27	4,42	2,85
Ciudad Real Capital	10,23	7,44	2,79
Donostia-San Sebastián	5,21	2,46	2,75
Almería Capital	7,11	4,54	2,57
Huelva Capital	5,09	2,63	2,46
Bilbao	5,92	3,50	2,42
Toledo Capital	8,02	5,67	2,35

Comunidades autónomas	Previsión 2006	Previsión 2007	Desaceleración
Zamora Capital	9,51	7,18	2,33
Vitoria-Gasteiz	4,95	2,80	2,15
Cáceres Capital	7,7	5,55	2,15
Murcia Capital	10,97	8,83	2,14
Santa Cruz de Tenerife	4,37	2,47	1,9
Palmas de Gran Canaria (Las)	4,28	2,49	1,79
Cuenca Capital	4,9	3,13	1,77
Huesca Capital	8,95	7,21	1,74
Pamplona	6,36	4,68	1,68
Zaragoza Capital	5,6	3,95	1,65
Teruel Capital	6,28	4,76	1,52
Badajoz Capital	5,04	3,53	1,51
Ávila Capital	9,16	7,68	1,48
Lleida Capital	6,55	5,09	1,46
Pontevedra Capital	3,84	2,46	1,38
Oviedo	3,7	2,37	1,33
Segovia Capital	6,89	5,75	1,14
Ourense Capital	2,49	1,84	0,64
Logroño	7,26	6,18	1,08
A Coruña Capital	3,96	3,03	0,93
Lugo Capital	2,63	2,12	0,51
Salamanca Capital	6,4	5,86	0,54
Soria Capital	3,32	2,96	0,36
León Capital	2,77	2,69	0,08
Burgos Capital	5,31	5,47	- 0,16

2. Incremento del precio de la vivienda

2.1 INCREMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

LA VIVIENDA EN ESPAÑA CERRARÁ EL 2006 CON UNA SUBIDA DEL 8,21% Y EN 2007 CRECERÁ UN 5,78



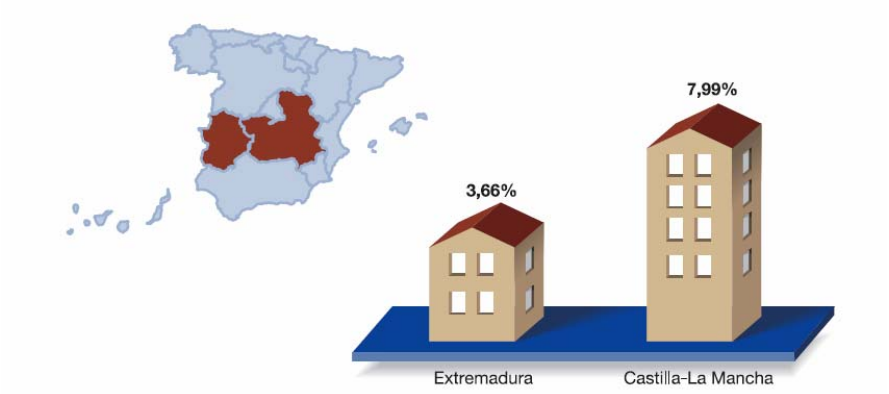
El precio de la vivienda en España crecerá a lo largo de 2007 un 5,78%. Aunque varias capitales de provincia registrarán incrementos muy superiores como Guadalajara, con un 9,86%; Albacete, con un 9,27%; Murcia, un 8,83% y Sevilla, un 8,18%.

2.2 INCREMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

NUEVE COMUNIDADES CRECERÁN POR DEBAJO DEL 5%

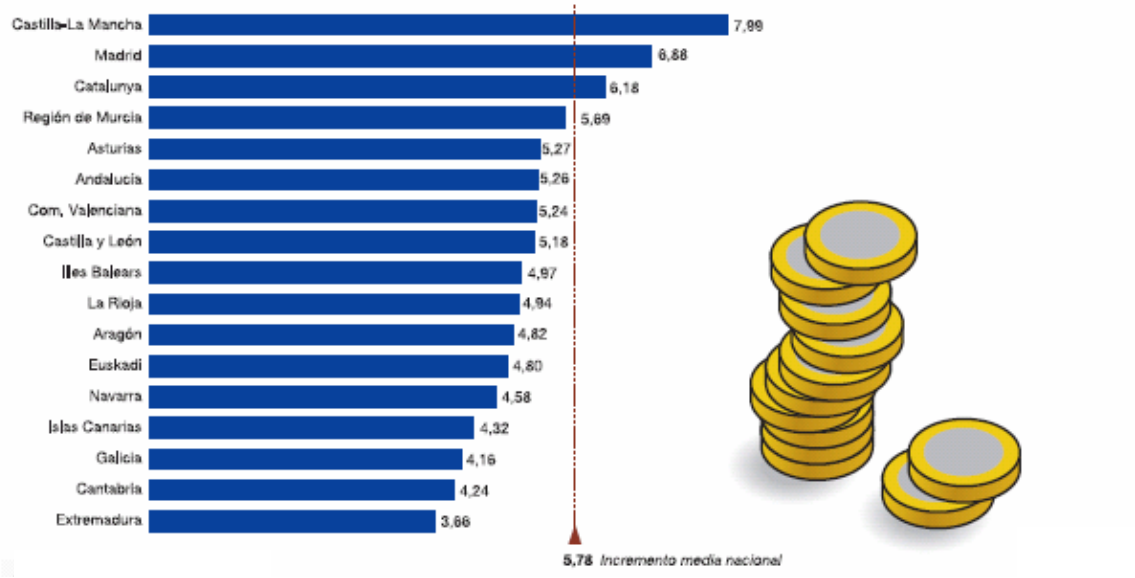
La desaceleración en el incremento del precio de la vivienda se plasma también en las capitales de provincias. Nueve de ellas crecerán por debajo del 5%: Galicia (4,16%), Cantabria (4,24%), La Rioja (4,94%), Navarra (4,56%), Aragón (4,82), El País Vasco (4,80%), Extremadura (3,66%), Canarias (4,32%) y Illes Balears (4,97%)

CASTILLA–LA MANCHA ES LA COMUNIDAD QUE MÁS SUBIRÁ EN 2007 CON UN 7,99%. EXTREMADURA, LA QUE MENOS CON UN 3,66%

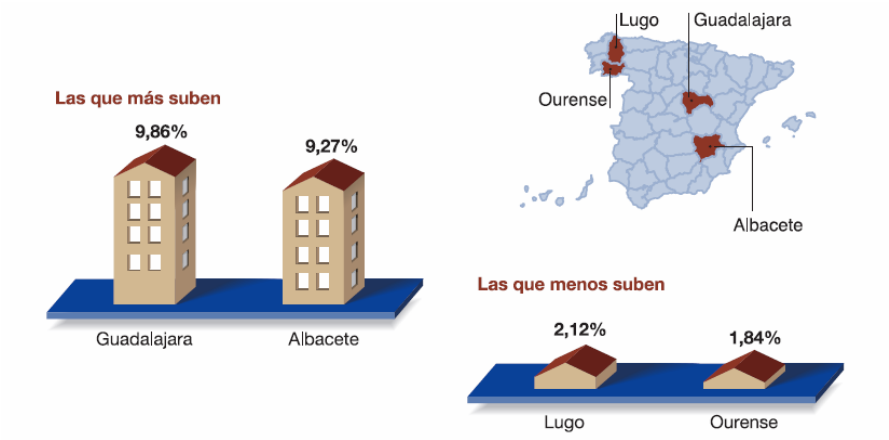


Por comunidades, Castilla-La Mancha registrará en 2007 el mayor incremento de las autonomías españolas, un 7,99%. Justo en el polo opuesto se encuentra Extremadura, que crecerá menos de la mitad, un 7,99%. Madrid y Catalunya continúan la lista de las subidas más altas en el precio, con un 7,99% y 6,88%, respectivamente.

EL PRECIO DE LA VIVIENDA CRECERÁ A RITMOS MUY DISTINTOS SEGÚN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS



GUADALAJARA Y ALBACETE SE SUTUARÁN A LA CABEZA EN CUANTO AL CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, MIENTRAS QUE LUGO Y ORENSE SON LAS DOS CAPITALES DE PROVINCIA QUE MENOS SUBIRÁN EN 2007



2.3 INCREMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA POR CAPITALES DE PROVINCIA

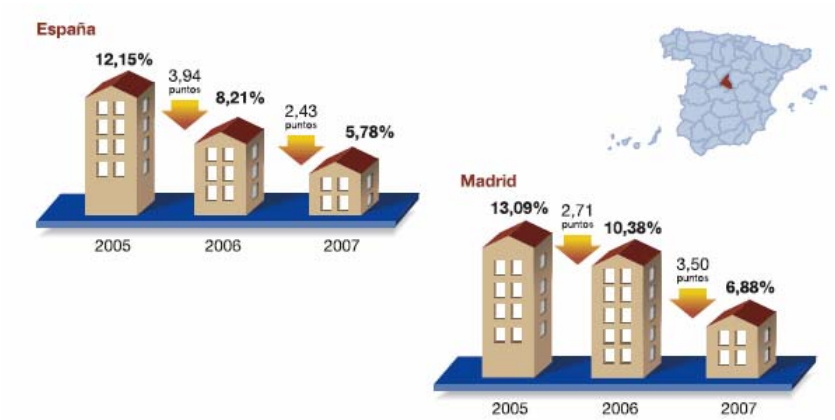
Las diferencias en el crecimiento del precio de la vivienda por capitales de provincia son significativas. Si comparamos Guadalajara con Lugo, hallamos 8 puntos de diferencia. Mientras se prevé un incremento para Guadalajara del 9,86%, Lugo tan sólo ascenderá un 1,84%.

Tras Guadalajara, la lista de las cinco capitales que más crecerán, continúa con Albacete y Murcia, que subirán el próximo año un 9,27 y un 8,83%, respectivamente. Entre las cuatro que menos ascenderán se encuentran tres capitales gallegas: Orense, un 1,84%; Lugo, un 2,12%; y Pontevedra, un 2,46%. Oviedo, que ocupa el tercer puesto por la cola, subirá en 2007, un 2,37%.

3. Comunidad de Madrid

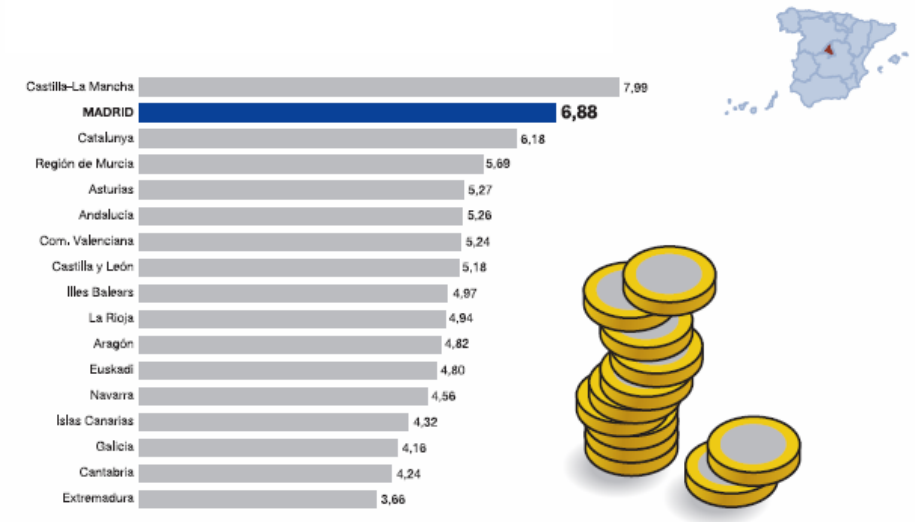
3.1 COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

MADRID SE DESACELERARÁ MÁS RÁPIDO QUE LA MEDIA NACIONAL EN 2007



La desaceleración que sufre la Comunidad de Madrid desde 2005 es más rápida que la media nacional. Mientras que al finalizar 2006 registrará una desaceleración respecto al incremento de 2005, de 2,71 puntos; en 2007 se desacelerará más, 3,50 puntos. En cambio, en España, la desaceleración de 2007 será menor a la de 2006.

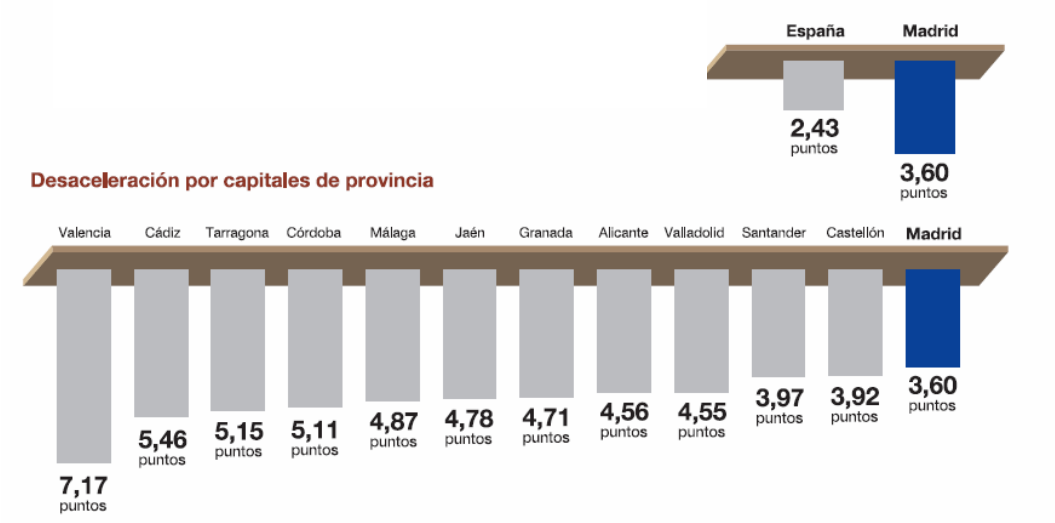
MADRID SE SITUARÁ COMO LA SEGUNDA COMUNIDAD AUTÓNOMA QUE MÁS SUBIRÁ DE TODA ESPAÑA



Por comunidades, Madrid es la segunda de toda España donde más subirá el precio de la vivienda el próximo año, un 6,88%. El primer puesto lo ocupa Castilla-La Mancha que registrará un incremento del 7,99%. A muy poca distancia de Madrid se encuentra Catalunya, que crecerá una media del 6,18%.

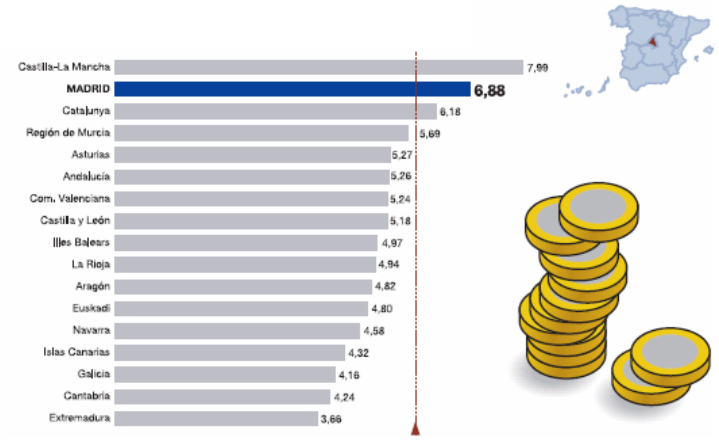
3.2 COMPARATIVA POR CAPITALES DE PROVINCIA

MADRID, ENTRE LAS DOCE CAPITALES DE PROVINCIA QUE MÁS SE DESACELERARÁN EN 2007



La capital madrileña se comportará de manera muy distinta a la Comunidad en cuanto a la desaceleración. Mientras que regionalmente ocupará el segundo puesto, por capitales de provincia descenderá hasta el puesto número doce. Se prevé que en 2007 sufra una desaceleración de 3,60 puntos.

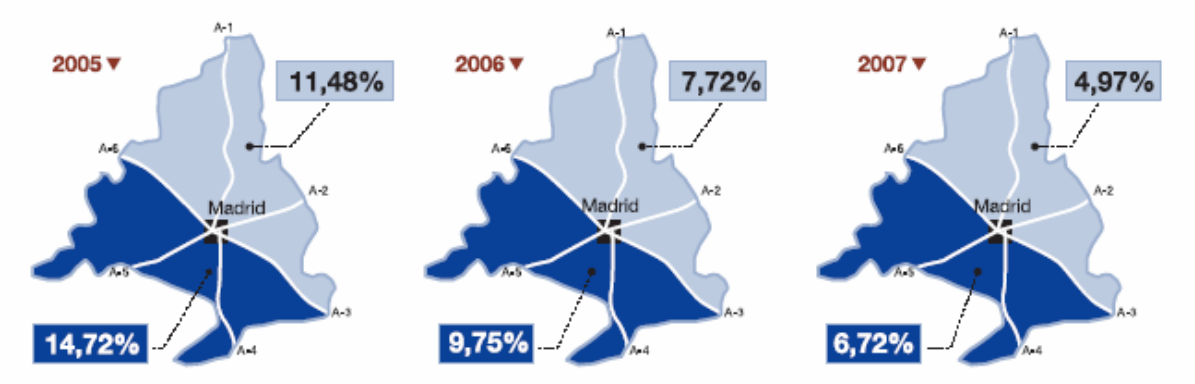
MADRID SERÁ LA QUINTA CAPITAL DE PROVINCIA QUE MÁS SUBIRÁ EN TODA ESPAÑA EN 2007



En cuanto a incrementos, la subida prevista para la capital madrileña es del 8,12%. Ocupa así, el cuarto puesto entre las capitales de provincia españolas. En la que más se prevé que crecerá la vivienda es en Guadalajara, con un ascenso del 9,86%. Le siguen Albacete, Murcia y Sevilla, donde estima una subida del 9,27%, 8,83% y 8,18%, respectivamente.

3.3 COMPARATIVA POR ZONAS

LAS DIFERENCIA EN EL INCREMENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA ENTRE N-NE Y S-SO SE ACORTARÁ EN 2007

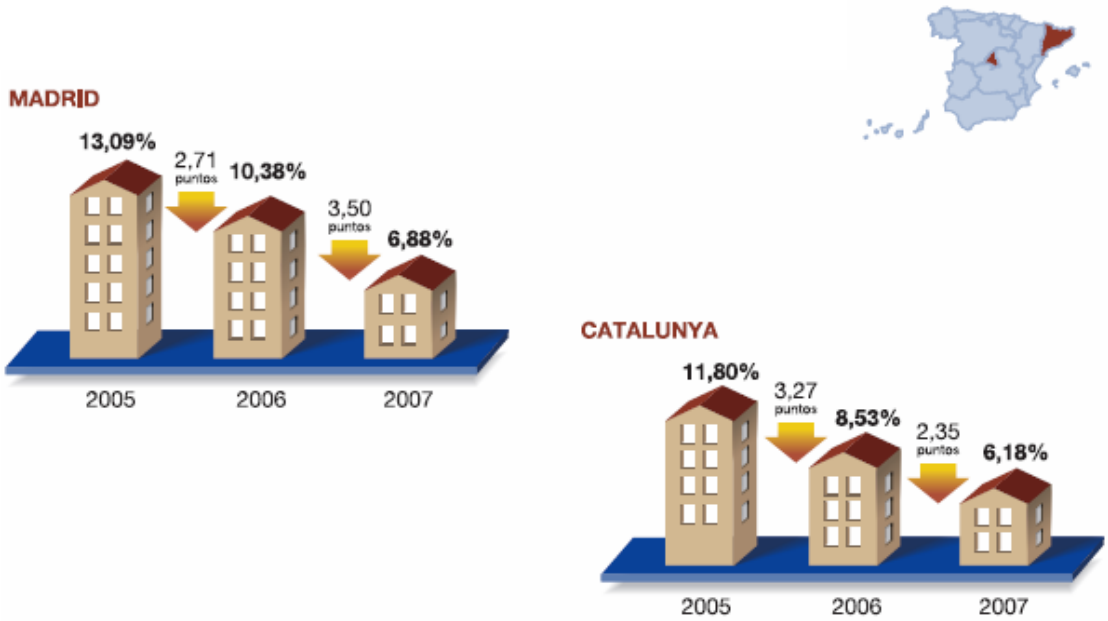


Madrid se divide en dos zonas en cuanto a la subida del precio de la vivienda. Desde 2005, la zona Norte-Noreste registra incrementos menores que los de la zona Sur-Suroeste. Estas diferencias serán menos notables en 2007.

En la zona Norte-Noreste se prevé una subida del 4,97%; inferior a la Sur-Suroeste, que se situará en un 6,72%. Al finalizar 2006, la diferencia entre ambas áreas será de 2,03, mientras que en 2007 se reducirá hasta 1,75 puntos.

3.4 COMUNIDAD DE MADRID - CATALUNYA

CATALUNYA SE DESACELERARÁ MÁS LENTAMENTE QUE MADRID

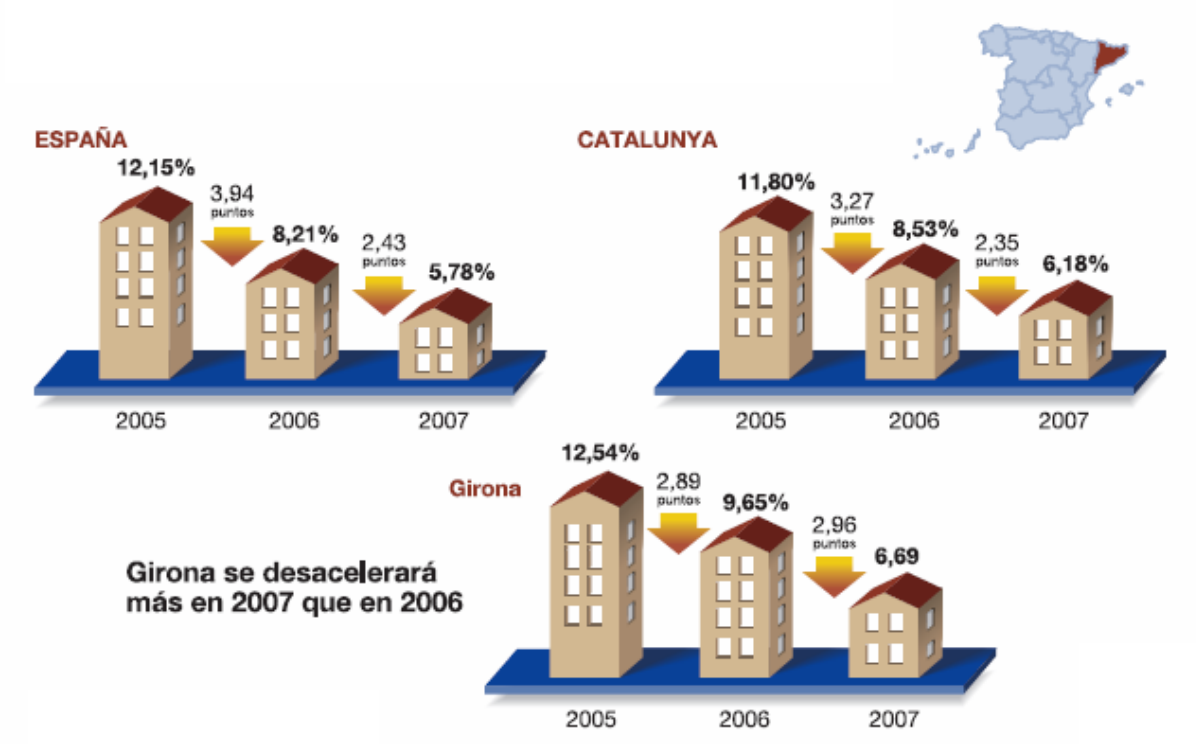


Tanto la Comunidad de Madrid como Catalunya se desacelerarán en 2007, pero a ritmos muy distintos. Catalunya registrará incrementos menos distantes entre 2006 y 2007 que Madrid. La comunidad madrileña pasa de una desaceleración en 2006 del 2,71 puntos, a 3,50 puntos en 2007. Mientras, Catalunya amortigua esta desaceleración y pasa de 3,27 puntos en 2006 a 2,35 el año que viene.

4. Catalunya

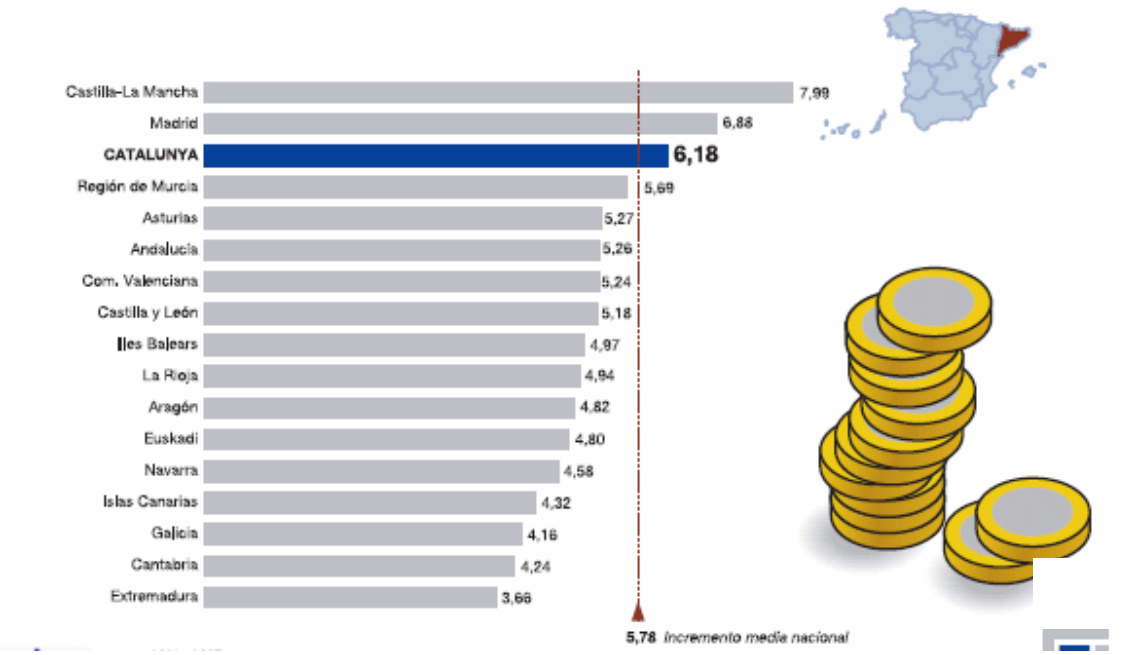
4.1 COMPARATIVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

CATALUNYA SE DESACELERARÁ MENOS EN 2007 QUE EN 2006, EN CAMBIO, GIRONA SE DESACELERARÁ MÁS EN 2007 QUE EN 2006



Catalunya se desacelerará de media más en 2007 que en 2006, pero la provincia de Girona se comportará de manera opuesta. Girona en 2007 registrará un incremento superior al año anterior, un 2,96%, mientras que al finalizar 2006, será de un 2,89%. De este modo, Girona rompe la tendencia a la desaceleración de Catalunya que será más leve en 2007 que en 2006.

CATALUNYA ES LA TERCERA COMUNIDAD QUE MÁS SUBIRÁ EN 2007, POR DETRÁS DE CASTILLA-LA MANCHA Y MADRID

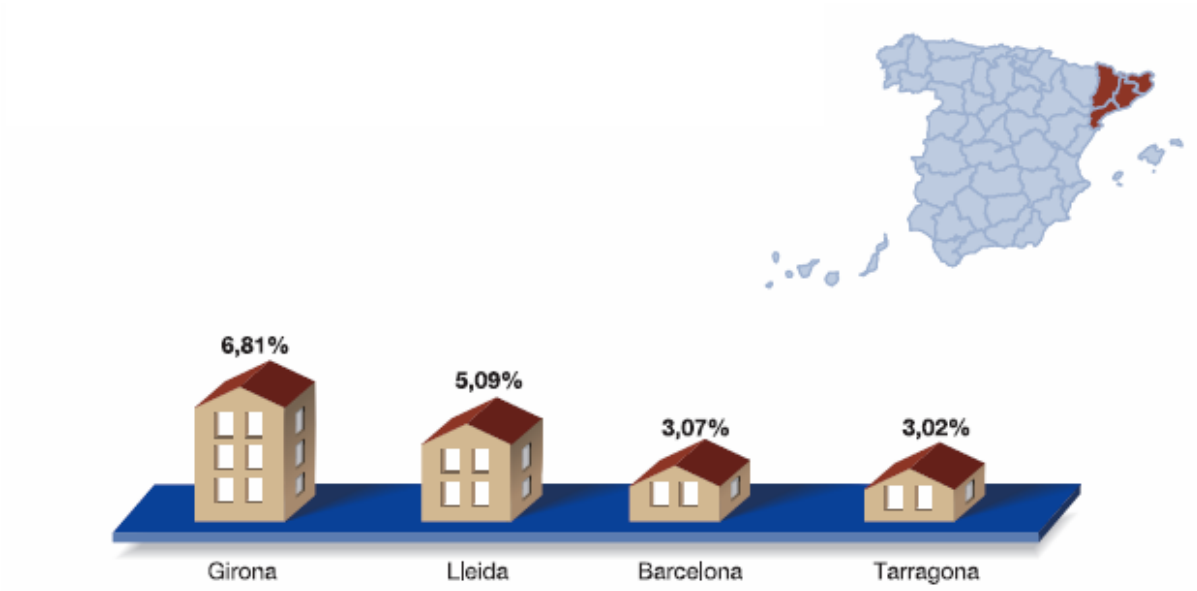


Catalunya ocupa uno de los lugares más altos en la clasificación de los incrementos por comunidades autónomas. Su ascenso se situará en 2007 en un 6,18%, más de medio punto por encima de la media nacional que se prevé en un 5,78%.

Las comunidades de Castilla-La Mancha y Madrid se situarán en el primer y segundo puesto, con un crecimiento del 7,99% y 6,88%, respectivamente.

4.2 COMPARATIVA DE CAPITALES DE PROVINCIAS CATALANAS

GIRONA REGISTRARÁ EL MAYOR INCREMENTO DE TODAS LAS CAPITALES DE PROVINCIA DE CATALUNYA, UN 6,81%

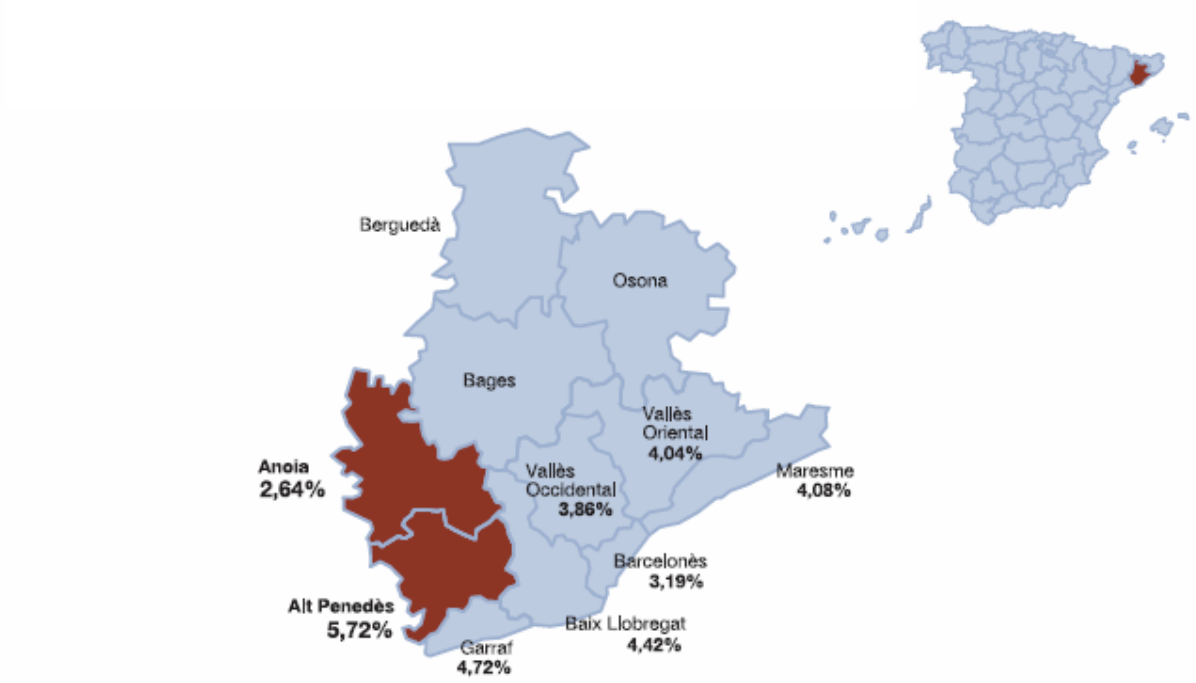


Girona es la capital catalana que más crecerá en 2007, un 6,81%. Le siguen Lleida, Barcelona y Tarragona, con incrementos previstos del 5,09, 3,07 y 3,02%, respectivamente.

La única capital que supera a la media nacional es Girona. El resto se situará por debajo tanto de la media nacional, un 5,78%, como de la autonómica, un 6,18%.

4.3 COMPARATIVA POR COMARCAS DE BARCELONA

LA COMARCA DEL ALT PENEDÈS SUBIRÁ MÁS DEL DOBLE QUE LA DE ANOIA EN 2007

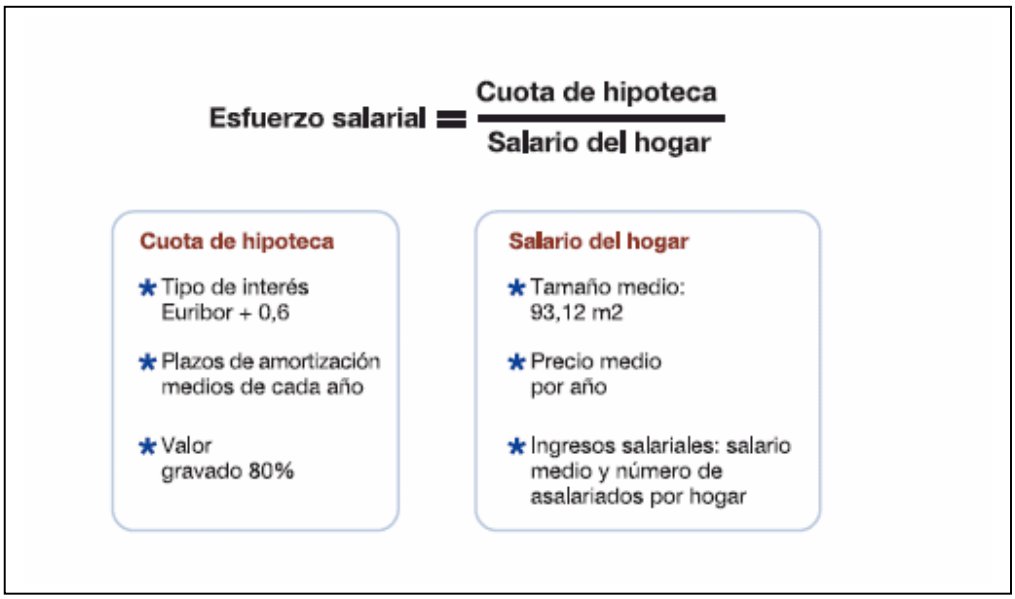


De todas las comarcas de Barcelona analizadas por Cohispania, sólo registrará en 2007 un incremento superior al 5%, la comarca de l'Alt Penedès que se estima que crezca un 5,72%. Garraf, Baix Llobregat, El Maresme y El Vallès Oriental subirán un 4,72%, un 4,42%, un 4,08%, un 4,04, respectivamente.

Al final de la lista, se encuentran la del Vallès Occidental, un 3,86%, y la de Anoia, un 2,64%

5. Esfuerzo salarial familiar

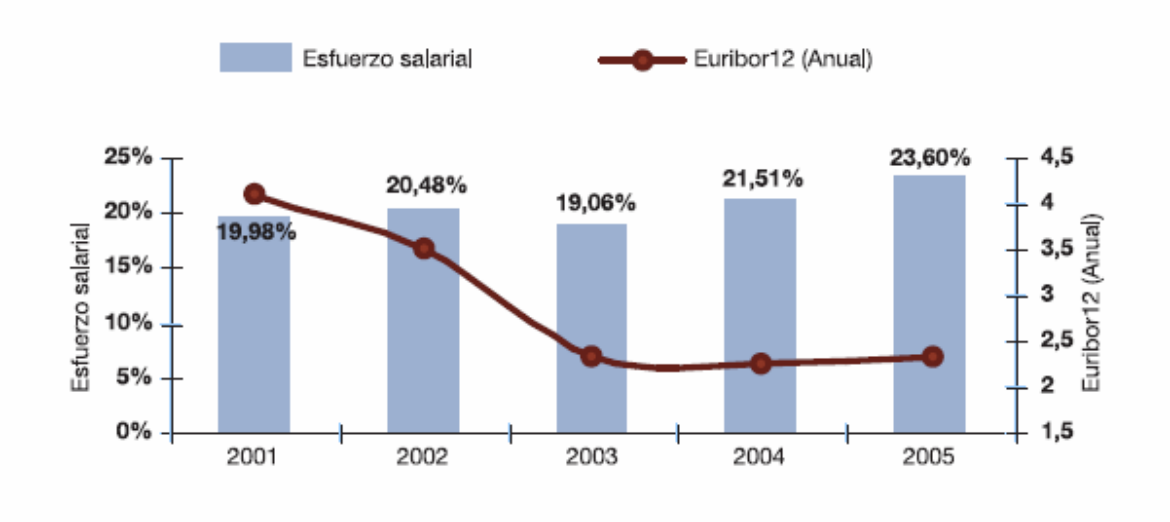
5.1 Esfuerzo salarial



El estudio ha considerado como esfuerzo salarial el cociente entre la cuota de hipoteca y el salario por hogar. La cuota de la hipoteca se ha determinado considerando las condiciones del tipo de interés (EURIBOR) de cada año más un diferencial de 0,6; un importe de concesión de hipoteca del 80% del valor de mercado; así como los plazos de amortización medios de cada año (en 2005, se ha considerado 40 años como plazo de amortización por la tendencia seguida por las entidades financieras). Para realizar este escenario económico, Cohispania ha tomado como tamaño medio de la vivienda en España 93,12 metros cuadrados.

5.2 En España

DESDE 2003, EL ESFUERZO ECONÓMICO DE LAS FAMILIAS ESPAÑOLAS HA AUMENTADO EN CUATRO PUNTOS Y MEDIO



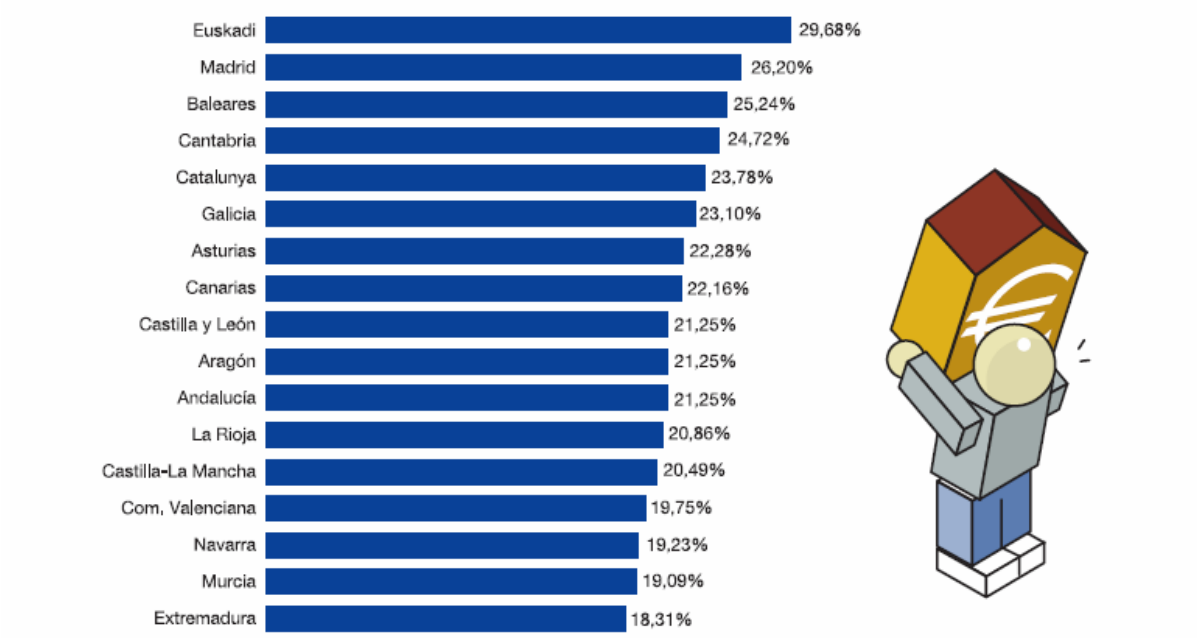
El porcentaje del sueldo que se destina a la compra de una vivienda se denomina esfuerzo salarial. El estudio de Cohispania ha analizado este dato por hogar teniendo en cuenta todos los sueldos de los familiares que residen en la misma vivienda.

El esfuerzo salarial familiar ha aumentado paulatinamente desde el año 2003. La tasa se situó en 2005 en el 23,60%, lo que supone que cada familia destina ese porcentaje de los sueldos familiares a adquirir una vivienda durante una media de 40 años.

El Euribor es una de las variables que más influye en el esfuerzo salarial, a medida que su tasa se eleva, el esfuerzo responde de igual modo.

5.3 ESFUERZO SALARIAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

LAS FAMILIAS DEL PAIS VASCO REALIZAN EL MAYOR ESFUERZO SALARIAL PARA COMPRAR UNA VIVIENDA

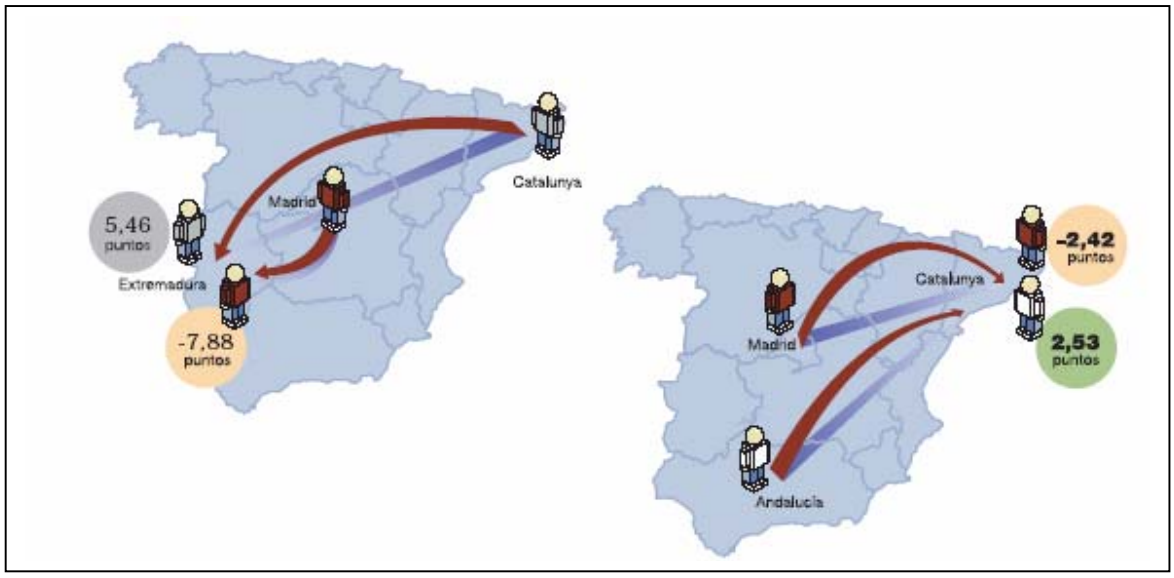


Por autonomías, el esfuerzo salarial destinado a comprar una vivienda es muy distinto. Como referencia se ha tomado el sueldo medio y el precio medio de la vivienda por cada comunidad. A partir de esto, se llega a la conclusión de que en la comunidad que mayor esfuerzo hacen las familias para comprar una vivienda es en Euskadi, donde destinan el 29,68% del salario del hogar.

Madrid y Baleares se encuentran entre las comunidades con tasas más altas, un 26,20% y un 25,24%, respectivamente. Donde menos porcentaje del sueldo se destina a la vivienda es en Extremadura, un 18,31%, considerando el salario medio de esa comunidad autónoma.

5.4 COMPARATIVA DE ESFUERZO SALARIAL ANTE MIGRACIONES ENTRE COMUNIDADES

SI UNA FAMILIA DE CATALUNYA SE TRASLADASE A EXTREMADURA DESTINARÍA 5,46 PUNTOS MENOS EN ADQUIRIR UNA CASA DE IGUAL TAMAÑO QUE EN LA QUE VIVÍA



El estudio refleja la diferencia del esfuerzo salarial que se dedica en el caso hipotético de que una familia se traslade de provincia manteniendo los metros cuadrados de su vivienda de origen.

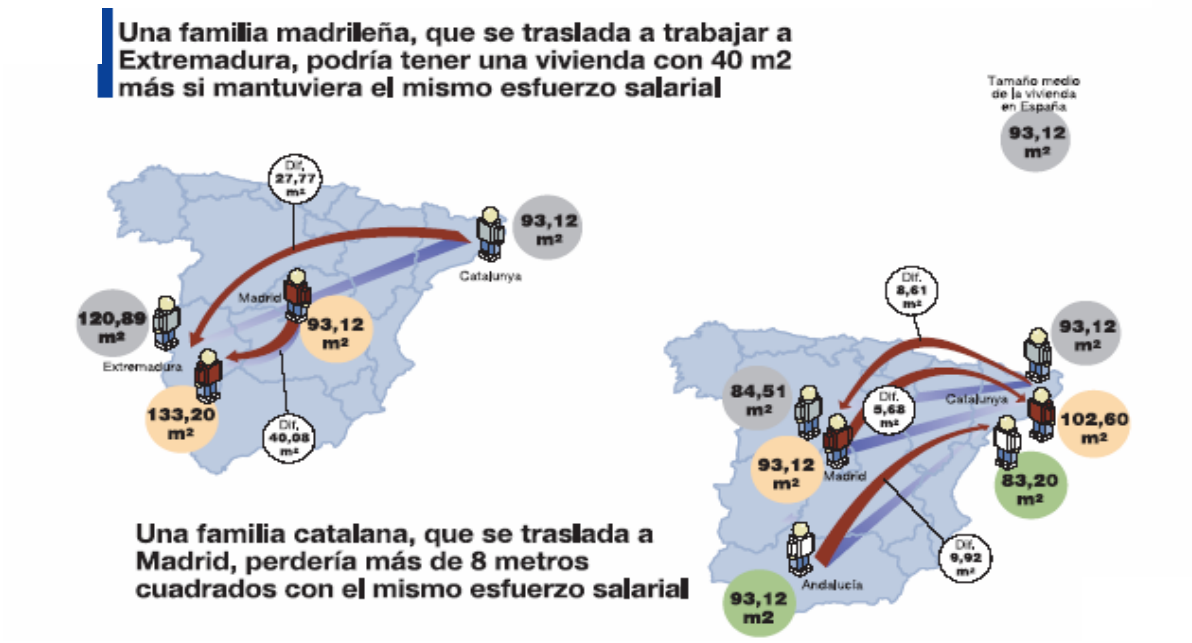
Así, por ejemplo si una familia catalana se trasladase a Extremadura a una casa con los mismos metros cuadrados destinaría 5,46 puntos menos de su nuevo salario a adquirir la vivienda, con lo que obtendría un ahorro de su sueldo en esa partida.
En el caso, de que un madrileño se trasladase a Extremadura, destinaría 7,88 puntos menos a la compra de una vivienda de igual tamaño.

El estudio ha tomado como referencia una vivienda plurifamiliar de tamaño medio en España. Su dimensión es de 93,12 metros cuadrados.

COMPARATIVA DE LA VARIACIÓN EN EL PORCENTAJE DE ESFUERZO SALARIAL ANTE MIGRACIONES ENTRE CC.AA MANTENIENDO EL MISMO TAMAÑO DE VIVIENDA

RESIDENCIA DE ORIGEN	RESIDENCIA DE DESTINO																
ZONA	Euskadi	Madrid	Baleares	Cantabria	Catalunya	Galicia	Asturias	Canarias	Castilla León	Aragón	Andalucía	La Rioja	Castilla Mancha	C Valenciana	Navarra	Murcia	Extremadura
Euskadi		-3,48	-4,43	-4,96	-5,90	-6,58	-7,39	-7,52	-8,43	-8,43	-8,43	-8,82	-9,18	-9,92	-10,44	-10,59	-11,36
Madrid	3,48		-0,96	-1,48	-2,42	-3,10	-3,92	-4,04	-4,95	-4,95	-4,96	-5,34	-5,71	-6,44	-6,97	-7,11	-7,88
Baleares	4,43	0,96		-0,52	-1,47	-2,15	-2,96	-3,08	-3,99	-4,00	-4,00	-4,38	-4,75	-5,49	-6,01	-6,15	-6,93
Cantabria	4,96	1,48	0,52		-0,94	-1,62	-2,44	-2,56	-3,47	-3,47	-3,47	-3,86	-4,23	-4,96	-5,49	-5,63	-6,40
Catalunya	5,90	2,42	1,47	0,94		-0,68	-1,49	-1,62	-2,53	-2,53	-2,53	-2,92	-3,29	-4,02	-4,54	-4,69	-5,46
Galicia	6,58	3,10	2,15	1,62	0,68		-0,81	-0,94	-1,85	-1,85	-1,85	-2,24	-2,60	-3,34	-3,86	-4,01	-4,78
Asturias	7,39	3,92	2,96	2,44	1,49	0,81		-0,12	-1,03	-1,04	-1,04	-1,42	-1,79	-2,53	-3,05	-3,19	-3,97
Canarias	7,52	4,04	3,08	2,56	1,62	0,94	0,12		-0,91	-0,91	-0,92	-1,30	-1,67	-2,40	-2,93	-3,07	-3,84
Castilla León	8,43	4,95	3,99	3,47	2,53	1,85	1,03	0,91		0,00	-0,01	-0,39	-0,76	-1,50	-2,02	-2,16	-2,94
Aragón	8,43	4,95	4,00	3,47	2,53	1,85	1,04	0,91	0,00		0,00	-0,39	-0,76	-1,49	-2,01	-2,16	-2,93
Andalucía	8,43	4,96	4,00	3,47	2,53	1,85	1,04	0,92	0,01	0,00		-0,39	-0,75	-1,49	-2,01	-2,15	-2,93
La Rioja	8,82	5,34	4,38	3,86	2,92	2,24	1,42	1,30	0,39	0,39	0,39		-0,37	-1,10	-1,63	-1,77	-2,54
C Mancha	9,18	5,71	4,75	4,23	3,29	2,60	1,79	1,67	0,76	0,76	0,75	0,37		-0,74	-1,26	-1,40	-2,18
C Valenciana	9,92	6,44	5,49	4,96	4,02	3,34	2,53	2,40	1,50	1,49	1,49	1,10	0,74		-0,52	-0,66	-1,44
Navarra	10,44	6,97	6,01	5,49	4,54	3,86	3,05	2,93	2,02	2,01	2,01	1,63	1,26	0,52		-0,14	-0,92
Murcia	10,59	7,11	6,15	5,63	4,69	4,01	3,19	3,07	2,16	2,16	2,15	1,77	1,40	0,66	0,14		-0,77
Extremadura	11,36	7,88	6,93	6,40	5,46	4,78	3,97	3,84	2,94	2,93	2,93	2,54	2,18	1,44	0,92	0,77	

EN EL SUPUESTO QUE UNA FAMILIA MADRILEÑA SE TRASLADASE A EXTREMADURA MANTENIENDO SU ESFUERZO SALARIAL PODRÍA DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA CON 40 METROS CUADRADOS MÁS



El estudio ha medido las variaciones en el tamaño de la vivienda que supondría un traslado de domicilio a otra comunidad manteniendo el mismo esfuerzo salarial.

A modo de ejemplo, si una familia madrileña que destina un 26,20% de su sueldo a la compra de una vivienda se fuese a trabajar a Extremadura y mantuviese su esfuerzo salarial podría adquirir una vivienda mayor que la que tenía en origen, exactamente de 133,20 metros cuadrados. Así disfrutaría de 40,08 metros cuadrados más.

El estudio ha tomado como referencia una vivienda plurifamiliar de tamaño medio en España. Su dimensión es de 93,12 metros cuadrados.

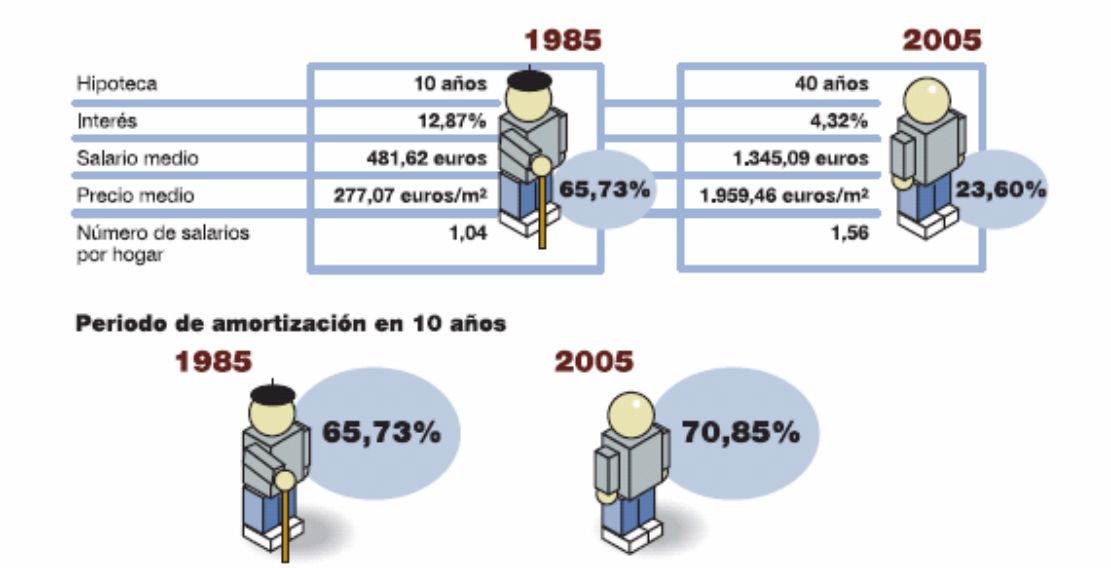
MANTENIENDO EL MISMO ESFUERZO SALARIAL, VARIACIÓN EN LOS METROS CUADRADOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR ANTE MIGRACIONES ENTRE COMUNIDADES

RESIDENCIA DE ORIGEN	RESIDENCIA DE DESTINO																
ZONA	**Euskadi**	**Madrid**	**Baleares**	**Cantabria**	**Catalunya**	**Galicia**	**Asturias**	**Canarias**	**Castilla León**	**Aragón**	**Andalucía**	**La Rioja**	**Castilla Mancha**	**C Valenciana**	**Navarra**	**Murcia**	**Extremadura**
Euskadi	93,12	105,48	109,48	111,80	116,23	119,65	124,02	124,72	130,04	130,07	130,09	132,49	134,86	139,89	143,69	144,76	150,88
Madrid	82,21	93,12	96,65	98,70	102,60	105,63	109,48	110,10	114,80	114,82	114,84	116,96	119,05	123,50	126,85	127,79	133,20
Baleares	79,21	89,72	93,12	95,09	98,86	101,77	105,49	106,08	110,61	110,63	110,65	112,69	114,71	118,99	122,22	123,13	128,34
Cantabria	77,56	87,86	91,19	93,12	96,81	99,66	103,30	103,88	108,31	108,33	108,35	110,35	112,33	116,52	119,68	120,57	125,67
Catalunya	74,61	84,51	87,71	89,57	93,12	95,86	99,36	99,92	104,19	104,21	104,23	106,15	108,05	112,08	115,12	115,98	120,89
Galicia	72,47	82,09	85,20	87,01	90,46	93,12	96,52	97,06	101,21	101,23	101,24	103,11	104,96	108,87	111,83	112,66	117,43
Asturias	69,92	79,20	82,20	83,95	87,27	89,84	93,12	93,64	97,64	97,66	97,68	99,48	101,26	105,04	107,89	108,69	113,29
Canarias	69,53	78,76	81,74	83,48	86,78	89,34	92,60	93,12	97,10	97,11	97,13	98,93	100,69	104,45	107,29	108,09	112,66
Castilla León	66,68	75,53	78,40	80,06	83,23	85,68	88,81	89,31	93,12	93,14	93,15	94,87	96,57	100,17	102,89	103,66	108,04
Aragón	66,67	75,52	78,38	80,04	83,21	85,66	88,79	89,29	93,10	93,12	93,14	94,86	96,55	100,15	102,88	103,64	108,02
Andalucía	66,66	75,51	78,37	80,03	83,20	85,65	88,78	89,27	93,09	93,10	93,12	94,84	96,54	100,14	102,86	103,62	108,01
La Rioja	65,45	74,14	76,95	78,58	81,69	84,10	87,17	87,66	91,40	91,42	91,43	93,12	94,79	98,32	100,99	101,74	106,05
C–la Mancha	64,30	72,83	75,59	77,20	80,25	82,62	85,63	86,12	89,79	89,81	89,82	91,48	93,12	96,59	99,22	99,96	104,18
Valenciana	61,99	70,22	72,88	74,42	77,37	79,65	82,56	83,02	86,56	86,58	86,59	88,19	89,77	93,12	95,65	96,36	100,44
Navarra	60,35	68,36	70,95	72,45	75,32	77,54	80,37	80,82	84,27	84,29	84,30	85,86	87,40	90,66	93,12	93,81	97,78
Murcia	59,90	67,85	70,42	71,92	74,77	76,97	79,78	80,23	83,65	83,67	83,68	85,23	86,75	89,99	92,43	93,12	97,06
Extremadura	57,47	65,10	67,57	69,00	71,73	73,84	76,54	76,97	80,26	80,27	80,29	81,77	83,23	86,34	88,68	89,34	93,12

93,12 : Tamaño medio de la vivienda española en metros cuadrados.

5.5 COMPARATIVA HISTÓRICA DEL ESFUERZO SALARIAL-1985-2005

EL ESFUERZO ECONÓMICO POR HOGAR DESTINADO A LA VIVIENDA HA AUMENTADO MÁS DE UN 5% EN 20 AÑOS



A lo largo de los últimos 20 años el escenario económico del esfuerzo salarial ha variado en muchos aspectos. Desde el número de años de amortización, que se situaba en una media de diez en 1985 y ahora es de 40 años, hasta el interés del préstamos que era casi tres veces más alto en 1985 que en la actualidad.

De este modo, podemos concluir que el esfuerzo salarial para adquirir una vivienda es 42.13 puntos menor en la actualidad que hace veinte años, pero el periodo de amortización es cuatro veces superior.

A modo de ejemplo, si tomásemos como referencia el periodo de amortización habitual en 1985, es decir 10 años, y computásemos las condiciones actuales de salario, precios de la vivienda, número de salarios por hogar, y tipos de interés, el esfuerzo salarial actual sería del 70,85%, es decir 5,12 puntos superior al de hace 20 años.

RANKING HISTÓRICO DEL ESFUERZO SALARIAL EN ESPAÑA POR COMUNIDADES AÚTONOMAS

RANKING HISTÓRICO DEL ESFUERZO SALARIAL									
2001		2002		2003		2004		2005	
Euskadi	27,32%	Euskadi	27,50%	Euskadi	24,38%	Euskadi	26,75%	Euskadi	29,68%
Baleares	25,77%	Baleares	24,52%	Madrid	22,47%	Madrid	25,36%	Madrid	26,20%
Madrid	23,02%	Madrid	23,71%	Baleares	21,32%	Baleares	22,33%	Baleares	25,24%
Cantabria	22,97%	Cantabria	23,40%	Cantabria	20,25%	Cantabria	21,29%	Cantabria	24,72%
Canarias	22,16%	Canarias	21,85%	Canarias	19,36%	Catalunya	21,19%	Catalunya	23,78%
Catalunya	20,66%	Catalunya	20,38%	Catalunya	18,27%	Canarias	20,72%	Galicia	23,10%
Asturias	20,15%	La Rioja	19,56%	La Rioja	17,27%	Asturias	19,54%	Asturias	22,28%
Navarra	20,10%	Asturias	19,44%	Asturias	17,09%	Andalucía	18,97%	Canarias	22,16%
La Rioja	20,02%	Aragón	19,28%	Aragón	16,59%	La Rioja	18,64%	Castilla y León	21,25%
Aragón	19,58%	Navarra	18,25%	Andalucía	16,23%	Aragón	18,43%	Aragón	21,25%
Castilla y León	19,05%	Galicia	17,63%	Comunidad Valenciana	15,73%	Castilla y León	17,62%	Andalucía	21,24%
Galicia	17,58%	Castilla y León	17,57%	Castilla y León	15,61%	Murcia	17,47%	La Rioja	20,86%
Andalucía	17,58%	Andalucía	17,21%	Navarra	15,25%	Comunidad Valenciana	17,24%	Castilla-La Mancha	20,49%
Murcia	16,43%	Comunidad Valenciana	16,81%	Galicia	15,03%	Galicia	16,77%	Comunidad Valenciana	19,75%
Comunidad Valenciana	16,25%	Murcia	16,09%	Murcia	14,00%	Castilla-La Mancha	16,68%	Navarra	19,23%
Castilla-La Mancha	16,15%	Castilla-La Mancha	15,81%	Castilla-L a Mancha	13,89%	Navarra	16,03%	Murcia	19,09%
Extremadura	13,77%	Extremadura	13,41%	Extremadura	11,82%	Extremadura	13,30%	Extremadura	18,31%

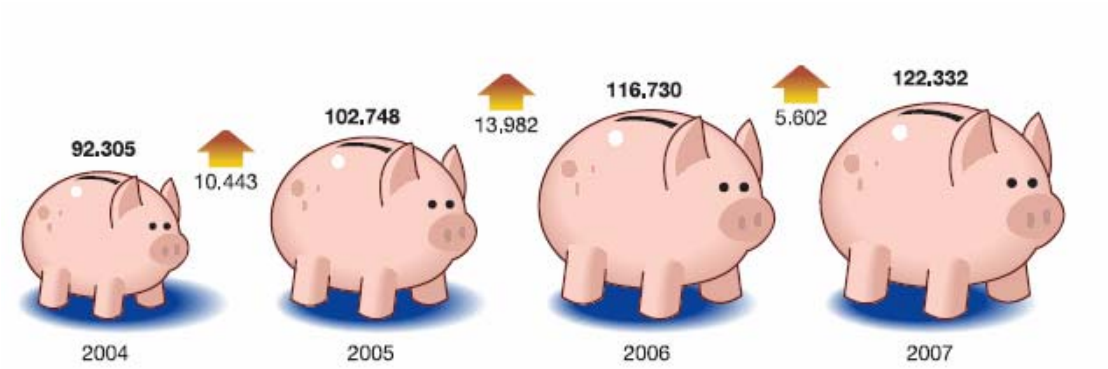
RANKING HISTÓRICO DEL ESFUERZO SALARIAL NACIONAL

Año	Esfuerzo Salarial Nacional
2001	19,88%
2002	20,48%
2003	19,06%
2004	21,51%
2005	23,60%

6. El mercado hipotecario español por CC.AA

6.1 En España

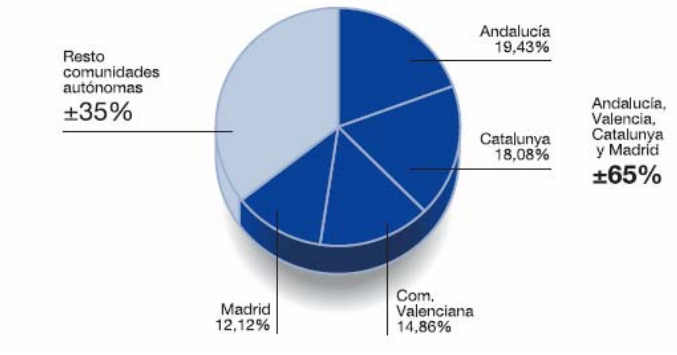
EL NÚMERO DE HIPOTECAS CONCEDIDAS MENSUALMENTE EN ESPAÑA CRECERÁ A MENOR VELOCIDAD EN 2007



El número de firmas de hipotecas en España reducirá su velocidad de crecimiento en el año 2007, ya que sólo se firmarán 5.602 hipotecas mensuales más que en el ejercicio anterior.

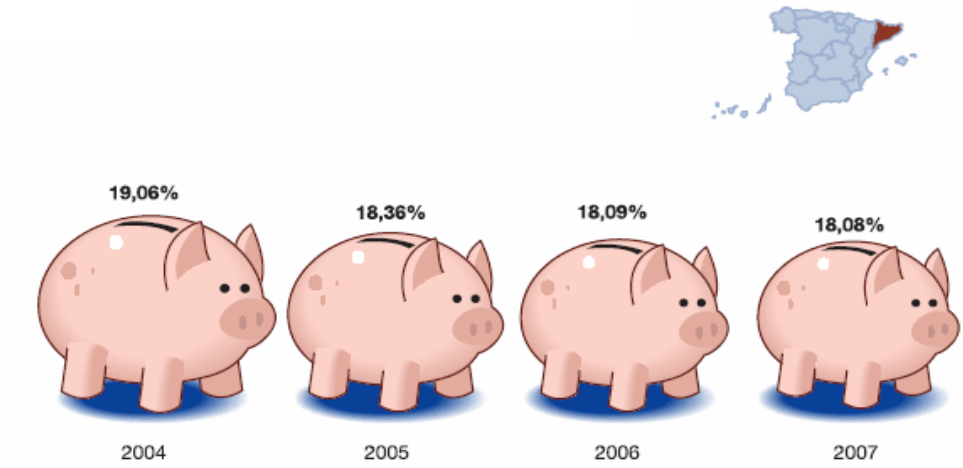
6.2 HIPOTECAS CONCEDIDAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

DESDE EL AÑO 2004 EN TORNO AL 65% DE TODAS LAS HIPOTECAS DE ESPAÑA SE HAN FIRMADO EN ANDALUCÍA, CATALUNYA Y MADRID



Desde 2004, Andalucía, Catalunya, la Comunidad Valenciana y Madrid suman cerca del 65% del total de las hipotecas concedidas en España. En 2007 se prevé que estas cuatro autonomías continúen con los porcentajes más altos: en Andalucía se firmarán el 19,43%; en Catalunya, el 18,08%; en la Comunidad Valenciana, el 14,86%; y en Madrid, el 12,12%. Desde 2004 hasta 2007 se firmarán un total 434.310 hipotecas al mes en España. Cada año el número de firmas ha ido aumentando. Si en 2004 se formalizaron 92.305 hipotecas mensuales, en 2007 se firmarán 122.332.

CATALUNYA ES LA ÚNICA COMUNIDAD AUTÓNOMA QUE DISMINUYE SU CUOTA DE PARTICIPACIÓN NACIONAL DESDE 2004



Catalunya, a pesar de seguir entre las cuatro comunidades donde se firman más hipotecas, su porcentaje de hipotecas concedidas sobre el total nacional disminuye paulatinamente desde 2004. Así, si en 2004 representó el 19,06% del total nacional, en 2007 bajará hasta el 18,08%.

RANKING HISTÓRICO DE CUOTA DE PARTICIPACIÓN							
2004		2005		2006		2007	
Catalunya	19,06	Andalucía	19,17	Andalucía	20,10	Andalucía	19,43
Andalucía	18,04	Catalunya	18,36	Catalunya	18,09	Catalunya	18,08
C. Valenciana	14,16	C. Valenciana	14,54	C. Valenciana	15,27	C. Valenciana	14,86
Madrid	13,87	Madrid	13,01	Madrid	11,44	Madrid	12,12
Canarias	4,62	Canarias	4,71	Canarias	4,75	Canarias	4,82
Castilla y León	4,28	Castilla y León	4,06	Castilla-La Mancha	4,45	Murcia	4,23
Galicia	4,01	Murcia	4,03	Murcia	4,04	Castilla y León	4,20
Murcia	3,82	Castilla-La Mancha	3,81	Castilla y León	3,65	Castilla-La Mancha	3,78
Castilla-La Mancha	3,49	Galicia	3,58	Galicia	3,37	Galicia	3,46
País Vasco	3,36	País Vasco	3,35	Baleares	3,10	País Vasco	3,19
Baleares	2,70	Baleares	2,94	País Vasco	3,10	Aragón	2,96
Aragón	2,46	Aragón	2,64	Aragón	2,70	Baleares	2,85
Asturias	1,92	Asturias	1,68	Asturias	1,65	Asturias	1,67
Extremadura	1,37	Extremadura	1,46	Extremadura	1,45	Extremadura	1,30
Cantabria	1,12	Cantabria	1,09	Cantabria	1,31	Cantabria	1,21
Navarra	1,05	Navarra	0,92	Navarra	0,87	Navarra	1,01
La Rioja	0,66	La Rioja	0,64	La Rioja	0,66	La Rioja	0,83

7. Método econométrico creado por Cohispania

7.1 METODOLOGÍA

El estudio de la evolución, tanto pasada como futura, de los precios de la vivienda en España se realiza a partir de una serie de modelos matemáticos que interrelacionan este mercado con las más importantes variables macroeconómicas.

Cohispania ha diseñado su propio modelo econométrico que con el análisis de la influencia de las variables IBEX, producto interior bruto, tasa de paro, número de hogares y tipo de interés interbancario, junto con datos de Cohispania prevén una serie nacional del precio por metro cuadrado. Formulación matemática:

$$P = \mu \cdot IB^{\beta} \cdot PIBph^{\delta} \cdot TP^{\gamma} \cdot Hog^{\pi} \cdot VA^{\alpha} \cdot e^{\varepsilon}$$

7.2 COMPORTAMIENTO DE LAS VARIABLES

Cohispania ha desarrollado un modelo econométrico propio para calcular la previsión del precio de la vivienda. El análisis de la evolución de los precios se realiza a partir de distintos modelos matemáticos que se interrelacionan con las variables macroeconómicas del IBEX, PIB, tasa de paro, número de hogares y tipo de interés interbancario.

Dr. Andrés Toledo, Director del Dpto. de Estudios de Cohispania y autor del estudio. A su izda. Patricia Rodríguez y Cristina Oyágüez, coautoras del informe Pasado, presente y Futuro del valor de la Vivienda en España

De este método se desprende que si el IBEX aumentara un 1%, el precio medio de la vivienda disminuiría un 0,42%. Del mismo modo, por cada unidad porcentual que aumentara la tasa de paro, el precio de la vivienda decrecería un 0,69%. Por otro lado, un aumento del 1% en el número de hogares, el PIB o el valor actual del tipo de interés provocaría un incremento en el precio medio de los inmuebles residenciales del 1,19%, del 0,76% y del 0,28%, respectivamente.

7.3 EFICACIA DEL MODELO ECONOMÉTRICO

	Previsión Cohispania 2005 (%)	Realidad Cohispania 2005 (%)	Margen de error absoluto
Estado	**12,30**	**12,15**	**0,15**

3,2 millones
de datos analizados

7.4 LEYENDA

- **Datos analizados:**
  - 3,2 millones de datos analizados
  - Más de 250.000 tasaciones realizadas
  - Vivienda nueva de toda España
  - Vivienda usada de toda España
- **Variables analizadas:**
  - PIB
  - IPC
  - Tasa Paro
  - IBEX
  - EURIBOR
- **Fuentes:**
  - Ministerio de Fomento
  - Instituto Nacional de Estadística (INE)
  - Banco de España
  - Cohispania
- **Metodología:**
  - Modelo econométrico desarrollado por Cohispania