

Estadística **Registral Inmobiliaria**

Anuario 2006



ÍNDICE

I. PRÓLOGO	4
II. MERCADO INMOBILIARIO	6
1. Actividad inmobiliaria de vivienda	8
1.1. Significado	8
1.2. Presentación de resultados	9
1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	9
1.2.2. Provincias	15
2. Distribución de transacciones de vivienda	22
2.1. Significado	22
2.2. Presentación de resultados	22
2.2.1. Vivienda general	22
2.2.2. Pisos según superficie media	26
3. Superficie media de vivienda (m²)	30
3.1. Significado	30
3.2. Presentación de resultados	30
4. Compraventas de vivienda según nacionalidad	35
4.1. Significado	35
4.2. Presentación de resultados	35
III. MERCADO HIPOTECARIO	40
1. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	42
1.1. Significado	42
1.2. Presentación de resultados	42
2. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	48
2.1. Significado	48
2.2. Presentación de resultados	48
3. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	52
3.1. Significado	52
3.2. Presentación de resultados	52
4. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	61
4.1. Significado	61
4.2. Presentación de resultados	61
5. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda	68
5.1. Significado	68
5.2. Presentación de resultados	68
6. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda	74
6.1. Significado	74
6.2. Presentación de resultados	74
7. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera	81
7.1. Significado	81
7.2. Presentación de resultados	81

8. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	88
8.1. Significado	88
8.2. Presentación de resultados	88
9. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio	93
9.1. Significado	93
9.2. Presentación de resultados	94
IV. CONCLUSIONES	102
V. METODOLOGÍA	107
1. Objetivos	107
2. Límites de la información disponible	108
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	109
3.1. Tamaño muestral	109
3.2. Datos de referencia	109
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	112
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	112

I. PRÓLOGO

Ignacio SAN MARTÍN

Por tercer año consecutivo, y con vocación de permanencia, se presenta el Anuario Estadístico del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Inmuebles y Mercantiles de España. Implementar las estadísticas es un importante paso adelante para mejorar el conocimiento. En este sentido, este anuario 2006 que tiene en sus manos amplía y profundiza la información más relevante de los mercados inmobiliario e hipotecario que emana del conjunto de los Registros de la Propiedad españoles.

El importante crecimiento del mercado inmobiliario en España en los últimos años, en los que el número de transacciones de bienes inmuebles más que duplica a las que se realizaban hace tan solo una década, y la extraordinaria dimensión que ha alcanzado el mercado hipotecario español, cuyo volumen de crédito existente es casi equivalente al valor de la producción total del conjunto del país, hacen de este Anuario 2006 un instrumento inmensamente valioso para entender la realidad social y económica en la que nos movemos, a la vez permite avanzar en el necesario análisis de los factores que sustentan dicha realidad.

Conocer con exactitud, por fin, el número de transacciones de bienes inmuebles que se realizan en España, así como su distribución geográfica, es la primera gran aportación de las estadísticas del Colegio de Registradores. En este Anuario 2006 se amplían dichos datos con matices relevantes como son los referidos al tamaño de las viviendas o al país de origen de los compradores. Matices que nos permiten un mejor conocimiento de la composición de la demanda en unos años en los que los cambios sociológicos y la llegada de nuevos vecinos están enriqueciendo y aportando elementos diferenciales al mercado inmobiliario español.

Como hecho relevante de 2006, se puede resaltar el ligero descenso que se ha producido en la compraventa de viviendas a lo largo del año y que los datos cuantifican en una reducción del 7,2% en tasas interanuales. Así, el número total de transacciones en el año ha superado las 916.000 unidades; es de resaltar que la vivienda usada ha supuesto algo más del 57% de éste total, y que tan solo el 3,3% ha correspondido a vivienda nueva protegida.

Desde el punto de vista espacial, este suave descenso de las transacciones ha sido generalizado en casi todas las Comunidades Autónomas, tanto en las costeras como en las del interior, lo que pone de manifiesto la moderada ralentización de la demanda, tanto de primera como de segunda residencia. Con los nuevos datos aportados en este anuario 2006, sabemos que la participación de los ciudadanos extranjeros en el mercado inmobiliario tuvo un peso de casi el 9% en el total de las compraventas de vivienda.

Otra importante aportación de las estadísticas de los Registradores de la Propiedad está relacionada con el importante enriquecimiento de los datos que ya se disponían en relación al mercado hipotecario. Así, el conocimiento más profundo y detallado de la distribución de los nuevos flujos de crédito por tipo de entidades y por ámbito geográfico permite una aplicación más intensa de las herramientas de análisis a las entidades financieras. Además, la desagregación de los datos según el tipo de inmueble hipotecado aporta una visión más amplia del destino de los recursos financieros y permite una disección más ajustada tanto del mercado hipotecario como del inmobiliario.

Los datos de 2006 ponen de manifiesto que continúan siendo las Cajas de Ahorro las entidades que tienen un mayor protagonismo en el mercado hipotecario español, con un peso relativo de casi el 57% en los nuevos créditos concedidos a lo largo del año. Además, el importe medio de las nuevas hipotecas ha crecido casi un 12% en relación con los datos de 2005. Estos nuevos créditos se han formalizado, en su amplísima mayoría, a tipo de interés variable, siendo el Euribor el tipo de interés de referencia más solicitado.

A lo anterior hay que añadir la importante contribución que supone disponer de un conjunto de nuevos ratios, tales como el importe hipotecado por metro cuadrado, los tipos de interés según el ámbito geográfico o la duración media de las hipotecas, etc., para un mejor conocimiento de la realidad hipotecaria.

El lector encontrará en este Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria un valioso material que le permitirá extraer conclusiones más precisas sobre la evolución de los mercados inmobiliario e hipotecario en España. Los datos que se recogen en esta obra, y la forma clara en la que se exponen, serán intensamente apreciados por todos aquellos que se acerquen al conocimiento más detallado de la realidad inmobiliaria en España.

Ignacio SAN MARTÍN

**Economista Principal
Servicio de Estudios BBVA.**

II. MERCADO INMOBILIARIO

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS

Universidad de Zaragoza

El Anuario 2006 constituye una ampliación de los contenidos de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria que son objeto de publicación trimestralmente. Dicha ampliación se materializa en un mayor detalle en el análisis de las variables objeto de descripción y análisis en los Informes de Coyuntura, así como en la incorporación de variables adicionales, cuyo desglose informativo tiene mayor sentido que sea realizado anualmente.

En esta ocasión, a diferencia de la estructura utilizada en los Anuarios 2004 y 2005, se ha desagregado en dos grandes apartados, abordando de forma separada los dos grandes ámbitos objeto de descripción en la Estadística Registral Inmobiliaria, como son el correspondiente al Mercado Inmobiliario (apartado III) y al Mercado Hipotecario (apartado IV). El vínculo existente entre los citados ámbitos lleva al análisis en un solo documento. Sin embargo, al tratarse de dos ámbitos relacionados, pero a su vez diferenciados, su descripción debe ajustarse a dicha circunstancia. Por otro lado, esta división es consecuencia de la naturaleza de la fuente informativa utilizada, como son las escrituras de compraventa de bienes inmuebles y las escrituras de hipoteca constituidas sobre dichos bienes, en ambos casos depositadas en los Registros de la Propiedad.

El producto final está configurado por trece variables, que van a ser objeto de desagregación atendiendo a distintos criterios. En todo caso, para cada una de ellas se va a adoptar una estructura de contenidos relativamente similar, atendiendo fundamentalmente al siguiente formato:

- Significado. Explicación del significado de la variable objeto de análisis, los niveles de desagregación y aquellos aspectos generales considerados más relevantes.
- Presentación de resultados:
 - Análisis estático. Muestra la situación de la variable objeto de análisis en el año 2006 para el nivel de desagregación informativa establecido. Se formaliza, además de con la correspondiente tabla de resultados, con la incorporación de diversos gráficos comparativos de resultados entre las distintas comunidades autónomas, tablas de números índices que posicionan los resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional...
 - Análisis dinámico. Muestra las tasas de variación anuales correspondientes al año 2006, así como la evolución de los resultados absolutos interanuales desde el cuarto trimestre del año 2003 y las tasas de variación trimestrales calculadas con resultados medios interanuales desde el primer trimestre del año 2004. En consecuencia, el análisis dinámico, junto a la evolución anual de 2006, proporciona información de la evolución sufrida por la correspondiente variable durante los últimos tres años.

Por lo que respecta a la desagregación geográfica, en todos los casos los resultados son presentados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas. La excepción al planteamiento general es la variable de actividad inmobiliaria. En este caso se realiza un esfuerzo adicional, proporcionando resultados para un ámbito geográfico más amplio al contemplar las provincias.

Por otro lado, por primera vez desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, se presentan resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del adquirente. En este caso, a diferencia del resto de variables, se toma una muestra estadísticamente representativa de compraventas, dando lugar a la presentación de resultados de un determinado periodo del año 2006. En consecuencia, tal y como se explica en el correspondiente apartado, la estructura de contenidos es muy diferente al resto de apartados.

La fotografía que con todo ello se presenta del mercado inmobiliario e hipotecario español a lo largo de los siguientes apartados puede ser una importante herramienta para la mejora del conocimiento de importantes aspectos económicos y sociales. El grado analítico de cada uno de los apartados pretende aportar el grado de transparencia necesaria para ese adecuado conocimiento. Sin duda, todo ello parte de una premisa fundamental, como es la importante labor desarrollada por cada uno de los Registros de la Propiedad españoles, haciendo un gran

esfuerzo por enviar en tiempo y forma millones de datos, sin los cuales sería imposible presentar los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Desde el enfoque científico del conjunto de personas que aportamos nuestro conocimiento para conseguir el mayor y mejor contenido informativo del mercado inmobiliario e hipotecario simplemente nos queda desear que la aportación del Anuario 2006 cubra las expectativas generadas, asumiendo en todo momento la posibilidad de mejora cualitativa y cuantitativa, respecto de la cual estamos abiertos a cualquier tipo de sugerencia, tal y como regularmente se viene produciendo y, en la medida de lo posible, se viene asumiendo

Centrándose exclusivamente en el ámbito del mercado inmobiliario, las variables que van a ser objeto de análisis a lo largo de los siguientes apartados son las siguientes:

- Actividad inmobiliaria de vivienda.
- Distribución de transacciones de vivienda.
- Superficie de vivienda.
- Compraventas de vivienda según nacionalidad.

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, con la única excepción de la actividad inmobiliaria de vivienda, cuyos resultados van ser proporcionados también por provincias, y compraventa de vivienda según nacionalidad, cuyos resultados corresponden al total nacional.

La desagregación de contenidos correspondiente a cada una de las variables generales identificadas va a ser la siguiente:

- Actividad inmobiliaria de vivienda:
 - Compraventas de vivienda.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
 - Compraventas de vivienda por cada mil habitantes.
 - Vivienda general.
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda usada.
- Distribución de transacciones de vivienda:
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre.
 - Vivienda nueva protegida.
 - Vivienda usada.
 - Según superficie de vivienda (pisos).
 - Pisos con superficie inferior a 40m².
 - Pisos con superficie entre 40m² y 60m².
 - Pisos con superficie entre 60m² y 80m².
 - Pisos con superficie superior a 80m².
- Superficie de vivienda:
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre.
 - Vivienda nueva protegida.
 - Vivienda usada.
- Compraventas de vivienda según nacionalidad:
 - Número según nacionalidad, % según nacionalidad y % sobre total de extranjeros.
 - Según nacionalidad y grado de uso (nueva y usada).
 - Según nacionalidad y superficie:
 - Superficie inferior a 40m².
 - Superficie entre 40m² y 60m².
 - Superficie entre 60m² y 80m².
 - Superficie entre 80m² y 100m².
 - Superficie superior a 100 m².

1. Actividad inmobiliaria de vivienda

1.1. Significado

El apartado *Actividad inmobiliaria de vivienda* muestra el número de compraventas de dicha naturaleza de bien inmueble, desagregando los resultados atendiendo a un criterio geográfico y al distinto grado de uso. En el primero de los casos, se proporciona el número de compraventas de vivienda registradas para el total nacional, cada una de las distintas comunidades autónomas y provincias españolas. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se ha tomado la población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente a 1 de enero del año 2006.

De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por mil, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada mil habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventas, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

El objetivo es la consecución del mayor volumen informativo posible acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas realizadas en cada periodo. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo.

Hasta la fecha son muy pocas las fuentes informativas que muestran adecuadamente dicha información. Una de las series de datos más utilizadas es la correspondiente a viviendas iniciadas, del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), entre otros aspectos por el largo periodo de información contemplado por dicho dato. Sin embargo, el dato en sí no es el que mejor puede representar la actividad inmobiliaria del periodo. Con este apartado se pretende complementar y mejorar la calidad informativa del nivel de actividad inmobiliaria, y en la medida que se vaya avanzando en la elaboración de la serie, convertirse en una referencia informativa al respecto.

En todo caso, debe asumirse que dicho número de compraventas corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Puede producirse situaciones de compraventa que no sean registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de compraventa. Estudios previos demuestran que dichas situaciones son escasamente representativas, especialmente en periodos en los que la mayoría de las compraventas son hipotecadas, debiéndose realizar las gestiones correspondientes de inscripción registral dentro de los plazos establecidos por exigencia de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca transferida.

En todo caso, desde el realismo propio de la Estadística Registral Inmobiliaria debe realizarse dicha apreciación, destacando el objetivo habitual de proporcionar una mayor y mejor información dentro del ámbito inmobiliario, sin pretender sustituir a fuente informativa alguna, sino complementar a las ya existentes, dentro del habitual déficit informativo del sector, tal y como habitualmente se hace referencia desde instituciones que trabajan en el análisis del mercado inmobiliario.

1.2. Presentación de resultados

1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

Los resultados de actividad inmobiliaria de vivienda del año 2006 para cada una de las comunidades autónomas españolas y el total nacional, expresados en número de compraventas, son presentados a través de la siguiente tabla. En la misma se muestra el volumen de compraventas de vivienda para el total general, así como desagregando atendiendo a la tipología de vivienda, considerando como tal la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	178.189	88.986	89.203
ARAGON	23.708	9.556	14.152
ASTURIAS	19.023	8.154	10.869
BALEARES	25.199	11.699	13.500
CANARIAS	44.189	25.519	18.670
CANTABRIA	12.738	5.508	7.230
CASTILLA Y LEON	46.950	18.130	28.820
CASTILLA-LA MANCHA	37.994	12.262	25.732
CATALUÑA	152.802	65.411	87.391
EXTREMADURA	16.751	5.321	11.430
GALICIA	38.457	18.899	19.558
LA RIOJA	7.407	3.395	4.012
MADRID	101.635	32.691	68.944
MURCIA	34.250	15.280	18.970
NAVARRA	10.119	6.697	3.422
PAIS VASCO	29.972	10.755	19.217
VALENCIA	136.720	51.331	85.389
NACIONAL	916.103	389.594	526.509

Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2006 para el total nacional y el conjunto de viviendas han sido de 916.103. De estas, 526.509 corresponden a compraventas de vivienda usada y 389.594 a compraventas de vivienda nueva. En consecuencia, existe un claro predominio de compraventas de vivienda usada.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se comprueba cómo aquellas con mayor población y disponibilidad de zona costera suelen ser las que presentan un mayor número de transacciones de vivienda. De este modo, Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 178.189, seguida de Cataluña, con 152.802, Valencia, con 136.720, y Madrid, con 101.635, siendo las únicas comunidades autónomas que superan las 100.000 transacciones de vivienda anuales. Por el contrario, las comunidades autónomas con menor actividad inmobiliaria son aquellas con un menor volumen de población y/o disponibilidad de zona costera, como son los casos de La Rioja, con 7.407, Navarra, con 10.119, y Cantabria, con 12.738, siendo las únicas que no superan las 15.000 compraventas de vivienda anuales registradas.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, las conclusiones resultan muy similares al total general. En todo caso, por lo que respecta a las comunidades autónomas más activas, destaca el equilibrio entre compraventas de vivienda nueva y usada en el caso de Andalucía, así como el desequilibrio en los casos de Cataluña, Valencia y Madrid, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada. Por lo general existe un predominio de compraventas de vivienda usada frente a vivienda nueva, siendo Canarias y Navarra las únicas excepciones.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el año 2006 el resultado medio para el total nacional ha sido de 20,49 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, de las que 8,71 son viviendas nuevas y 11,78 viviendas usadas.

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, la comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Valencia, con 28,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Baleares con 25,17, Murcia con 24,99 y La Rioja con 24,18, siendo las únicas que superan las 23 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativo son Galicia con 13,90, País Vasco, con 14,05, y Extremadura con 15,42.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, siete comunidades autónomas superan las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Canarias con 12,79, Baleares con 11,69 y Andalucía con 11,16. Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menor compraventa registrada de vivienda nueva, con 4,90, seguida de País Vasco con 5,04 y Madrid con 5,44. En cuanto a la vivienda usada, Valencia encabeza el número de compraventas de vivienda usada registrada, con 17,76, seguida de Murcia con 13,84, Baleares con 13,49, Castilla-La Mancha con 13,32, y La Rioja con 13,09.

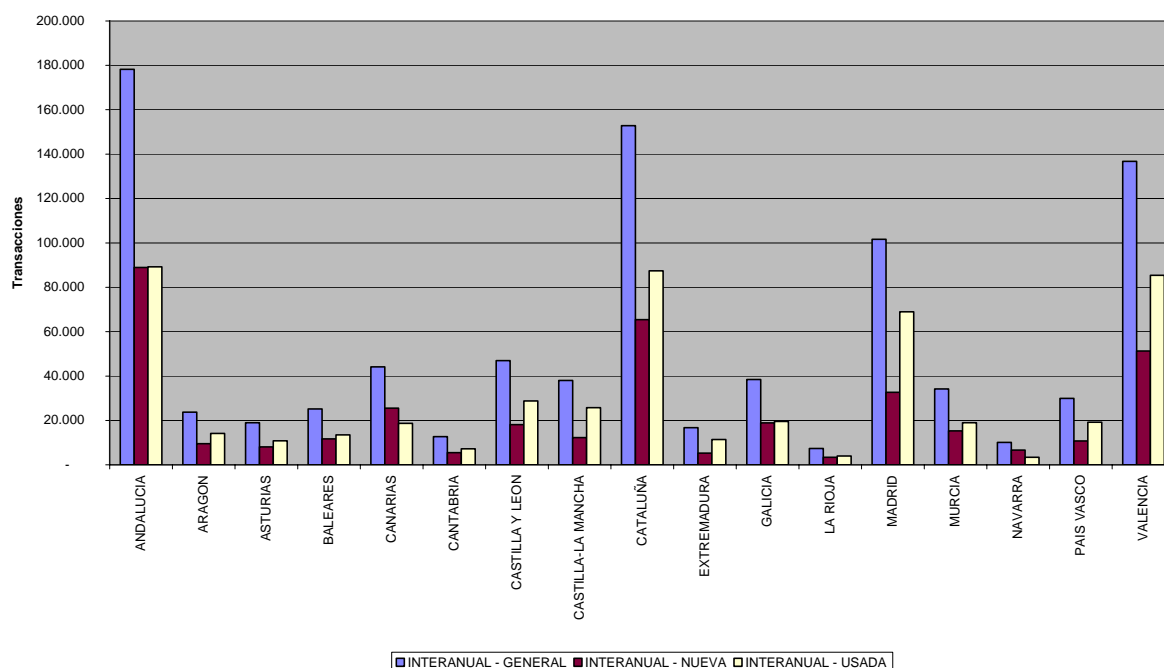
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	22,34	11,16	11,18
ARAGON	18,56	7,48	11,08
ASTURIAS	17,66	7,57	10,09
BALEARES	25,17	11,69	13,49
CANARIAS	22,14	12,79	9,35
CANTABRIA	22,42	9,70	12,73
CASTILLA Y LEON	18,61	7,19	11,42
CASTILLA-LA MANCHA	19,66	6,35	13,32
CATALUÑA	21,42	9,17	12,25
EXTREMADURA	15,42	4,90	10,52
GALICIA	13,90	6,83	7,07
LA RIOJA	24,18	11,08	13,09
MADRID	16,92	5,44	11,48
MURCIA	24,99	11,15	13,84
NAVARRA	16,81	11,13	5,69
PAIS VASCO	14,05	5,04	9,01
VALENCIA	28,44	10,68	17,76
NACIONAL	20,49	8,71	11,78

Los siguientes dos gráficos representan los resultados de número de compraventas y número de compraventas por cada mil habitantes, respectivamente. En ambos casos se observan las diferencias entre las distintas comunidades autónomas para cada una de las desagregaciones realizadas (general, nueva y usada).

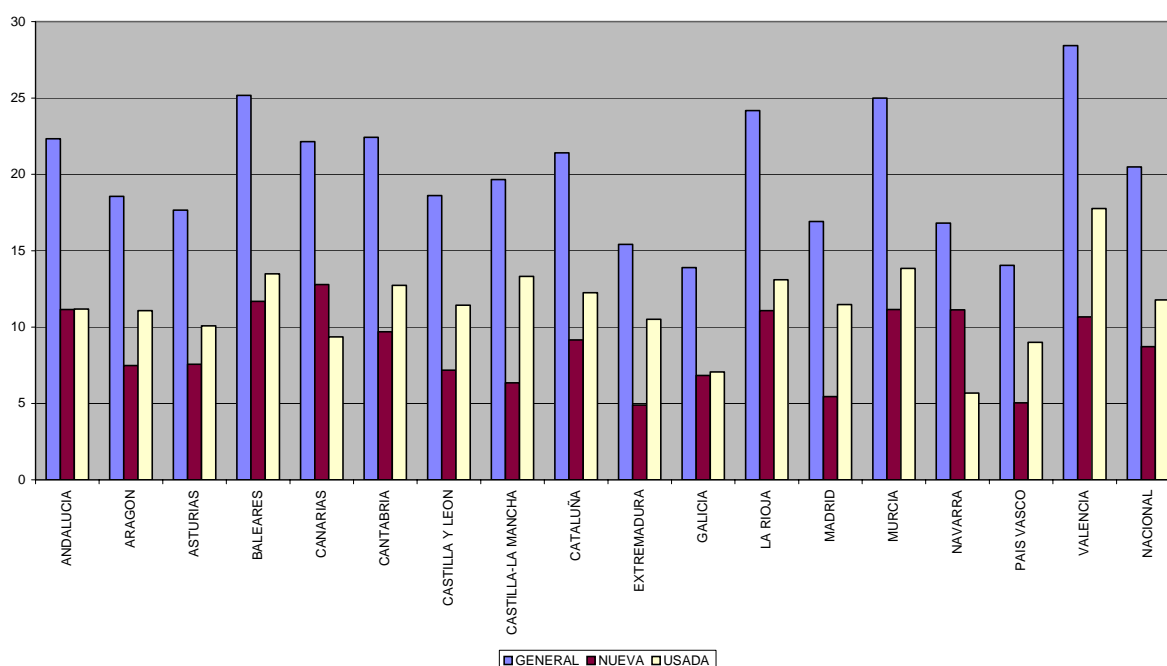
Finalmente, por lo que respecta a los resultados del año 2006, se presenta una tabla de números índices, donde tomando la media nacional como índice 100 se comprueba la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional.

En este caso, por lo que respecta al número de compraventas de vivienda, se muestra el peso relativo de cada comunidad autónoma sobre el total del mercado inmobiliario nacional. En el otro caso, número de transacciones de vivienda por cada mil habitantes, se muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional. La interpretación de resultados, lógicamente, resultan coherentes con respecto a los comentarios realizados en párrafos anteriores.

Transacciones de vivienda por Comunidades Autónomas. 2006



Transacciones de vivienda por cada 1.000 habitantes. CC.AA. y nacional. 2006



La siguiente tabla proporciona la cuota de mercado de cada comunidad autónoma en compraventas de vivienda. La mayor cuota de mercado la ostenta la comunidad autónoma de Andalucía, con el 19,45%, seguida de Cataluña, con el 16,68%, Valencia, con el 14,92% y Madrid, con el 11,09%, siendo las únicas comunidades autónomas que cuentan con más de un 10% de cuota de mercado. Por su parte, las comunidades autónomas con una menor cuota de mercado, por debajo del 2%, son La Rioja, con un 0,81%, Navarra, con un 1,10%, Cantabria, con un 1,39%, y Extremadura, con un 1,83%. La distinción entre vivienda nueva y usada aporta conclusiones similares.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. NUMEROS INDICE. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	19,45	22,84	16,94
ARAGON	2,59	2,45	2,69
ASTURIAS	2,08	2,09	2,06
BALEARES	2,75	3,00	2,56
CANARIAS	4,82	6,55	3,55
CANTABRIA	1,39	1,41	1,37
CASTILLA Y LEON	5,12	4,65	5,47
CASTILLA-LA MANCHA	4,15	3,15	4,89
CATALUÑA	16,68	16,79	16,60
EXTREMADURA	1,83	1,37	2,17
GALICIA	4,20	4,85	3,71
LA RIOJA	0,81	0,87	0,76
MADRID	11,09	8,39	13,09
MURCIA	3,74	3,92	3,60
NAVARRA	1,10	1,72	0,65
PAIS VASCO	3,27	2,76	3,65
VALENCIA	14,92	13,18	16,22
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta al número de compraventas por cada mil habitantes, la tabla de números índice proporciona la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional. En este caso destacan los resultados en la Comunidad Valenciana, que encabeza el número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, superando en un 38,81% la media nacional. A continuación le siguen Baleares, Murcia, y La Rioja, siendo las únicas comunidades que superan en más de un 10% la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria en relación al número de habitantes están encabezadas por Galicia, que se sitúa a un 67,82% de la media nacional, seguida del País Vasco, con un 68,55% y Extremadura, con un 75,25%, siendo las únicas comunidades autónomas que se encuentran a más de un 20% de la media nacional.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. NUMEROS INDICE. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	109,03	128,04	94,97
ARAGON	90,57	85,84	94,07
ASTURIAS	86,21	86,89	85,70
BALEARES	122,85	134,11	114,51
CANARIAS	108,05	146,73	79,43
CANTABRIA	109,43	111,26	108,07
CASTILLA Y LEON	90,82	82,46	97,00
CASTILLA-LA MANCHA	95,96	72,82	113,08
CATALUÑA	104,52	105,21	104,01
EXTREMADURA	75,25	56,21	89,34
GALICIA	67,82	78,37	60,01
LA RIOJA	117,99	127,16	111,20
MADRID	82,56	62,44	97,44
MURCIA	121,98	127,96	117,55
NAVARRA	82,05	127,69	48,28
PAIS VASCO	68,55	57,84	76,48
VALENCIA	138,81	122,55	150,84
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La desagregación en vivienda nueva y usada muestra cómo, por lo que respecta a vivienda nueva, las comunidades autónomas con un mayor grado de actividad inmobiliaria en relación a su población son Canarias, con un 46,73% por encima de la media nacional, y Baleares, con un 35,11% por encima de la media nacional. Las comunidades autónomas con un menor índice de actividad inmobiliaria relativa en vivienda nueva son Extremadura, con un 56,21% de la media nacional, y País Vasco, con un 57,84%. En vivienda usada, la Comunidad Valenciana

vuelve a encabezar destacadamente la clasificación superando en más de un 50% la media nacional.

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria durante el año 2006, cabe destacar que se ha producido una significativa reducción del número de compraventas de vivienda, concretamente del 7,23% para el total general en el ámbito geográfico nacional. Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, en ambas se ha producido una reducción de la actividad inmobiliaria, aunque más acusada en el caso de la vivienda nueva, que presenta una reducción del 10,11%, mientras que en vivienda usada dicha reducción ha sido del 4,97%.

Distinguiendo en atención al ámbito geográfico de referencia, para el total general en la práctica totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, con la única excepción de Navarra. Las más destacadas, superando el -10%, se han producido en Cantabria (-16,91%), Aragón (-15,80%), País Vasco (-15,12%) y Galicia (-11,89%).

En vivienda nueva han sido trece las comunidades autónomas que presentan reducciones en el nivel de actividad, destacando con una reducción superior al 20% las siguientes comunidades autónomas: Cataluña (-25,02%), País Vasco (-24,19%), Aragón (-23,15%) y Cantabria (-22,47%). En vivienda usada han sido catorce las comunidades autónomas con reducciones en el número de compraventas de vivienda durante el año 2006, dando lugar a cuantías inferiores a las presentadas en vivienda nueva, destacando con una reducción superior al 15% las siguientes comunidades autónomas: Galicia (-15,87%) y La Rioja (-15,39%).

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	-7,39%	-5,80%	-8,93%
ARAGON	-15,80%	-23,15%	-9,99%
ASTURIAS	-1,77%	-9,40%	4,86%
BALEARES	-1,53%	-5,30%	1,99%
CANARIAS	-4,23%	-1,38%	-7,87%
CANTABRIA	-16,91%	-22,47%	-12,12%
CASTILLA Y LEON	-6,29%	-12,13%	-2,20%
CASTILLA-LA MANCHA	-4,03%	13,94%	-10,74%
CATALUÑA	-8,26%	-25,02%	10,18%
EXTREMADURA	-8,89%	-19,57%	-2,89%
GALICIA	-11,89%	-7,36%	-15,87%
LA RIOJA	-4,25%	13,39%	-15,39%
MADRID	-4,12%	-8,04%	-2,14%
MURCIA	-1,12%	7,55%	-7,15%
NAVARRA	2,57%	9,86%	-9,21%
PAIS VASCO	-15,12%	-24,19%	-9,04%
VALENCIA	-8,00%	-4,03%	-10,23%
NACIONAL	-7,23%	-10,11%	-4,97%

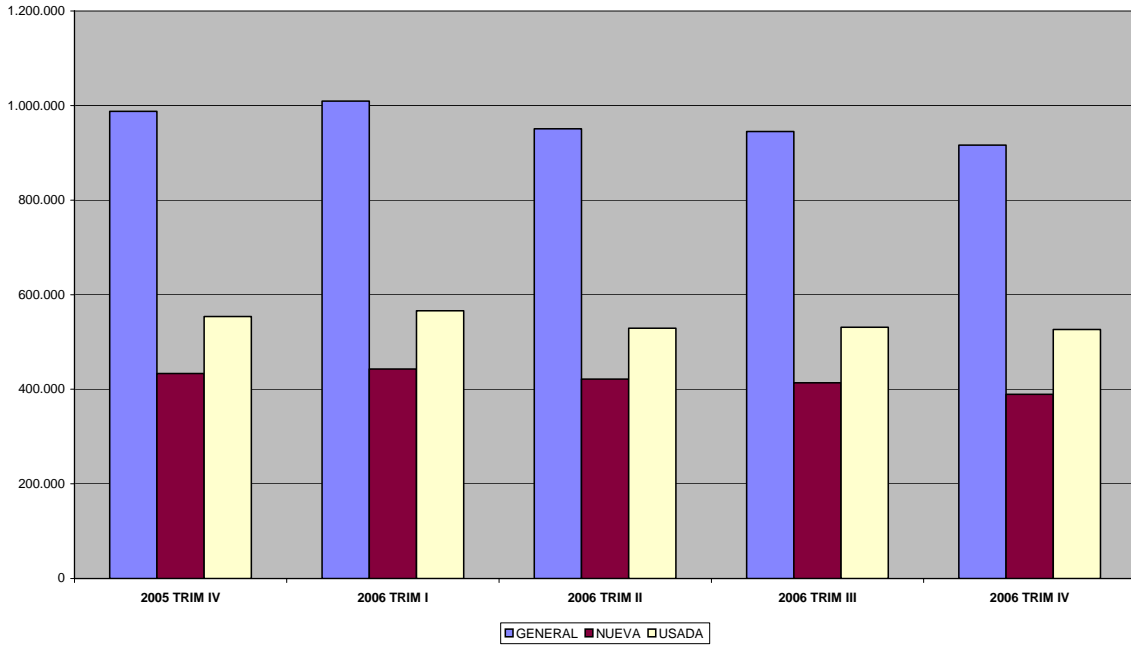
El siguiente gráfico muestra la evolución de las compraventas interanuales de vivienda al cierre de cada uno de los trimestres para el ámbito geográfico nacional desde el cuarto trimestre del año 2005, fecha en la que se publicaron los primeros resultados de actividad inmobiliaria. Dicha evolución recoge tanto el total general de compraventas de vivienda, como la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada.

En el citado gráfico, por lo que respecta al total general del número de compraventas de vivienda, se aprecia una tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda, alcanzando el tope en el primer trimestre del año 2006, con un número de compraventas de vivienda ligeramente por encima del millón, que muy pronto es abandonado para ir aproximándose a las 900.000 transacciones anuales.

En cuanto a la desagregación en vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, cuenta con un menor peso relativo, mostrando también una tendencia claramente descendente, yendo desde las 450.000 compraventas de vivienda nueva anuales en el primer

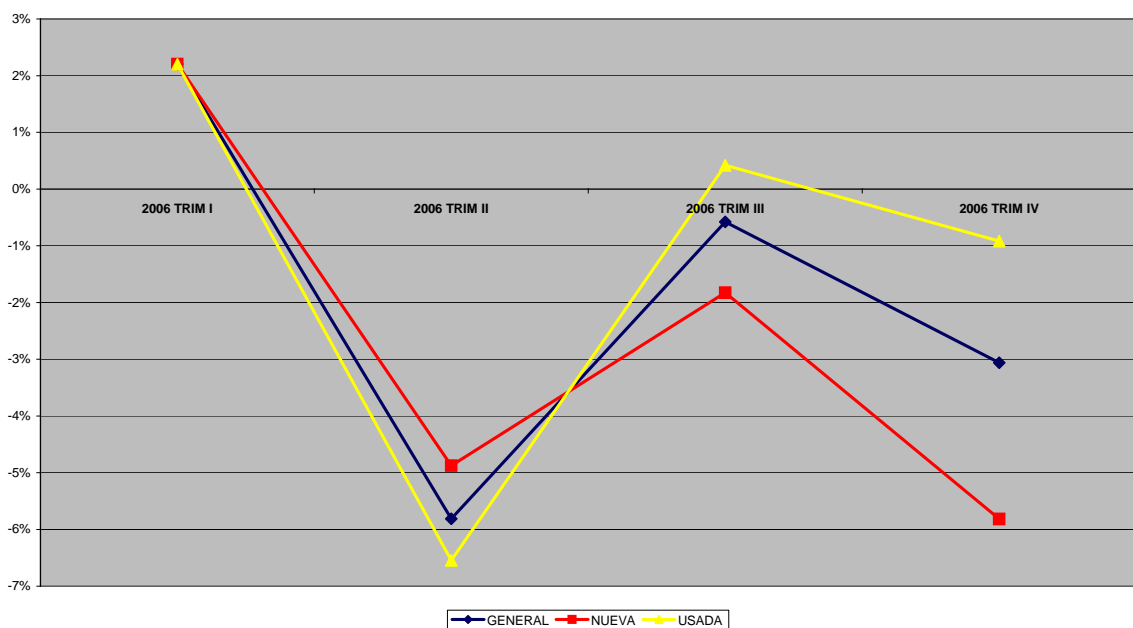
trimestre del año a menos de 390.000 transacciones en el cuarto trimestre del año 2006. Por su parte, en vivienda usada, también se aprecia un descenso de las cuantías absolutas, situándose en un entorno próximo a las 525.000 compraventas de vivienda, aunque con una tendencia a ir descendiendo paulatinamente.

Evolución del número de transacciones interanuales de vivienda. Total nacional.



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del número de compraventas de vivienda, calculadas con resultados medios interanuales, tanto para el total general como para la distinción entre vivienda nueva y usada. En el mismo todavía no se aprecia una clara tendencia ya que son pocos los periodos de referencia. Con el paso de los trimestres se podrá ir apreciando más claramente la tendencia definida en la evolución de las tasas de variación, que en principio parecen mostrar una desaceleración del ritmo de compraventas de vivienda.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de transacciones interanuales de vivienda. Total Nacional. (%)



1.2.2. Provincias

En este apartado se presentan los resultados de compraventas de vivienda del año 2006, pero relativos a las provincias españolas, diferenciando asimismo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada. De igual modo se presentan resultados en términos absolutos (compraventas de vivienda) y relativos (compraventas de vivienda por cada mil habitantes).

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. PROVINCIAS. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	17.283	9.304	7.979
ALAVA	4.314	1.651	2.663
ALBACETE	6.400	2.773	3.627
ALICANTE	64.528	28.214	36.314
ALMERIA	21.832	13.793	8.039
ASTURIAS	19.023	8.154	10.869
AVILA	2.854	1.205	1.649
BADAJOS	10.914	3.841	7.073
BALEARES	25.199	11.699	13.500
BARCELONA	96.956	40.389	56.567
BURGOS	7.140	3.643	3.497
CACERES	5.837	1.480	4.357
CADIZ	29.112	18.644	10.468
CANTABRIA	12.738	5.508	7.230
CASTELLON	17.304	8.040	9.264
CIUDAD REAL	8.853	2.916	5.937
CORDOBA	12.129	4.773	7.356
CUENCA	3.174	244	2.930
GIRONA	22.831	9.498	13.333
GRANADA	16.432	8.286	8.146
GUADALAJARA	6.786	3.599	3.187
GUIPUZCOA	9.496	3.768	5.728
HUELVA	12.342	8.865	3.477
HUESCA	5.951	1.955	3.996
JAEN	8.694	3.133	5.561
LA RIOJA	7.407	3.395	4.012
LAS PALMAS	23.254	13.541	9.713
LEON	8.965	4.049	4.916
LLEIDA	10.109	5.890	4.219
LUGO	4.840	1.408	3.432
MADRID	101.635	32.692	68.943
MALAGA	43.434	19.381	24.053
MURCIA	34.250	15.280	18.970
NAVARRA	10.119	6.697	3.422
OURENSE	3.882	1.746	2.136
PALENCIA	3.350	1.099	2.251
PONTEVEDRA	12.453	6.441	6.012
SALAMANCA	7.476	2.413	5.063
SEGOVIA	3.198	866	2.332
SEVILLA	34.214	12.111	22.103
SORIA	1.963	604	1.359
TARRAGONA	22.906	9.634	13.272
TENERIFE	20.935	11.978	8.957
TERUEL	1.928	385	1.543
TOLEDO	12.781	2.730	10.051
VALENCIA	54.887	15.076	39.811
VALLADOLID	9.077	3.001	6.076
VIZCAYA	16.162	5.336	10.826
ZAMORA	2.927	1.250	1.677
ZARAGOZA	15.829	7.216	8.613
NACIONAL	916.103	389.594	526.509

En cuanto a los resultados totales de compraventas de vivienda registradas en el año 2006, señalar que los resultados lógicamente coinciden con los presentados en el apartado anterior ya que el total de comunidades autónomas coincide con el total de provincias.

Por tanto, adentrándose en los resultados por provincias se comprueba cómo aquellas con mayor población y/o disponibilidad de zona costera vuelven a ser las que presentan un mayor número de compraventas de vivienda. De este modo, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 101.635, seguida de Barcelona, con 96.956, Alicante, con 64.528, y Valencia, con 54.887, siendo las únicas que superan las 50.000 compraventas de vivienda. Por el contrario, las provincias con menor actividad inmobiliaria son aquellas con un menor volumen de población y/o menor disponibilidad de zona costera, como son los casos de Ávila con 2.854, Soria con 1.963, y Teruel con 1.928.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a las provincias más activas, destaca el equilibrio entre compraventas de vivienda nueva y usada en los casos de Alicante y Barcelona, así como el desequilibrio en los casos de Valencia y Madrid, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada. En cuanto a los resultados, por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor grado de actividad inmobiliaria lo han presentado, con más de 20.000 compraventas de vivienda, Barcelona (40.389), Madrid (32.692) y Alicante (28.214). Por su parte, en vivienda usada han destacado, también con más de 20.000 compraventas de vivienda, Madrid (68.943), Barcelona (56.567), Valencia (39.811), Alicante (36.314), Málaga (24.053) y Sevilla (22.103).

En cuanto a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, tal y como muestra la siguiente tabla, los totales nacionales vuelven a coincidir con los presentados en el apartado anterior.

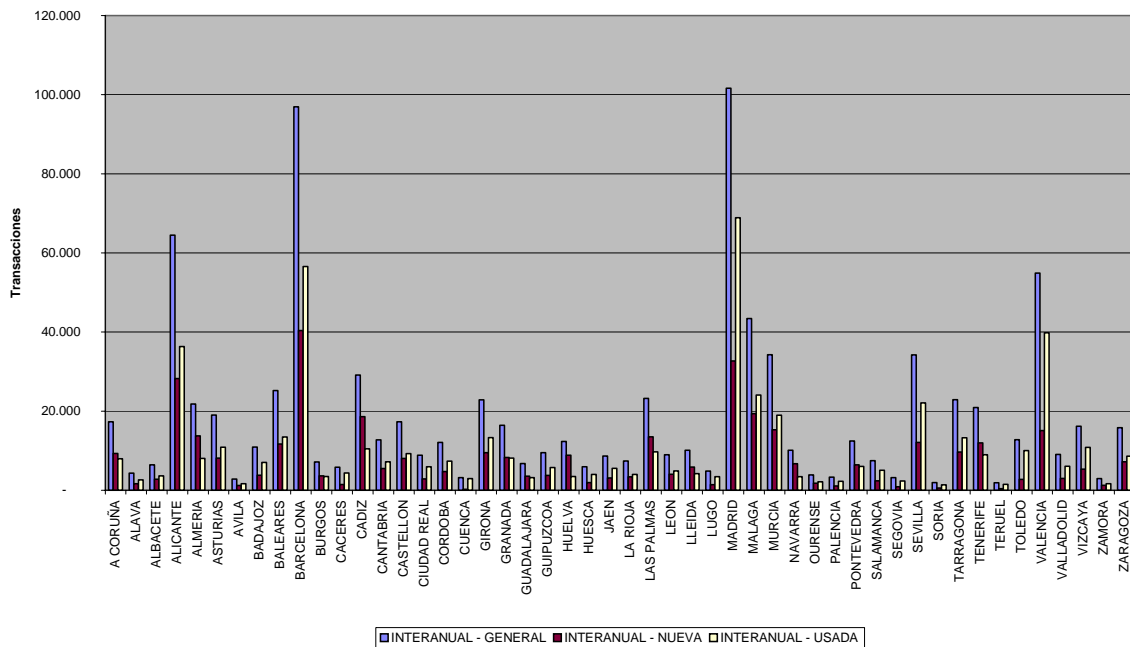
En consecuencia, adentrándose en los resultados por provincias, cabe señalar que la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Alicante, con 36,18 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Almería con 34,34, Girona con 33,22, Guadalajara con 31,78, Tarragona con 31,36, y Castellón con 30,91, siendo las únicas provincias que superan las 30 compraventas de vivienda por cada mil habitantes en el año 2006. Por el contrario, las provincias con un menor grado de actividad inmobiliaria en relación a su población son Álava con 14,29, Cáceres con 14,14, Guipúzcoa con 13,72, Jaén con 13,12, Lugo con 13,57, Ourense con 11,46, Pontevedra con 13,20, Teruel con 13,56, Vizcaya con 14,18 y Zamora con 14,82, siendo las únicas provincias con menos de 15 compraventas por cada mil habitantes en el año 2006.

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, diecisiete provincias superan las 10 compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Almería con 21,69, Huelva con 18,01 y Guadalajara con 16,86. Por el contrario, siete provincias se encuentran por debajo de las 5 transacciones de vivienda por cada mil habitantes, estando encabezadas por Cuenca con 1,17, seguida de Teruel con 2,71, Cáceres con 3,58 y Lugo con 3,95. En cuanto a la vivienda usada, únicamente cuatro provincias superan las 18 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, concretamente Alicante con 20,36, Girona con 19,40, Huesca con 18,33 y Tarragona con 18,17. Por el contrario ninguna provincia se encuentra por debajo de las 5 transacciones de vivienda por cada mil habitantes, aproximándose Navarra con 5,69.

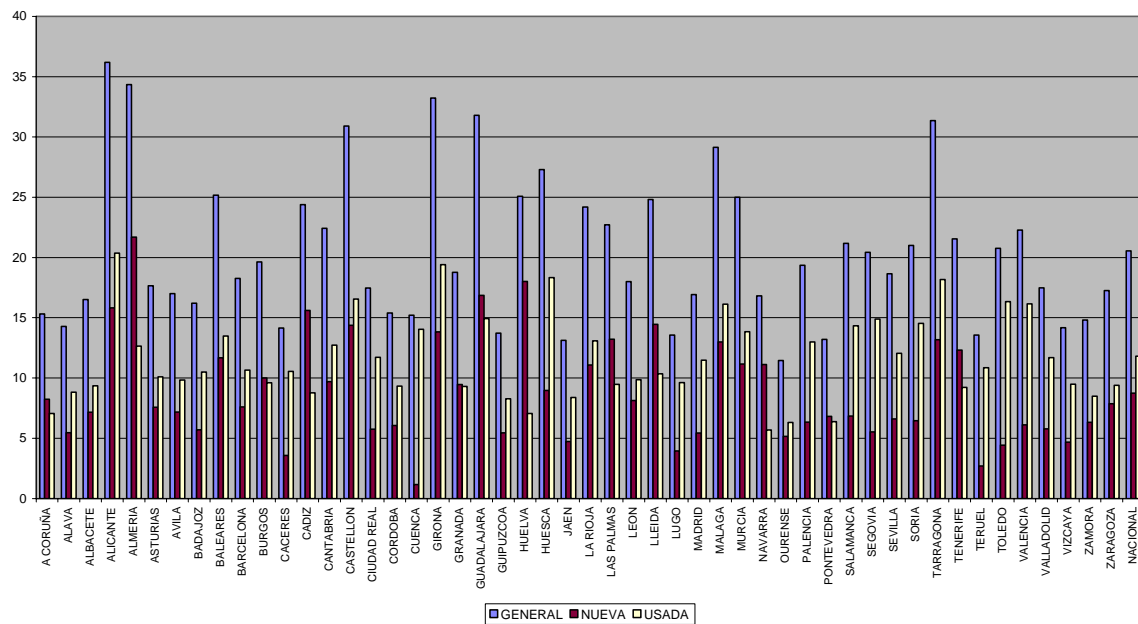
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. PROVINCIAS. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	15,31	8,24	7,07
ALAVA	14,29	5,47	8,82
ALBACETE	16,51	7,15	9,36
ALICANTE	36,18	15,82	20,36
ALMERIA	34,34	21,69	12,64
ASTURIAS	17,66	7,57	10,09
AVILA	17,01	7,18	9,83
BADAJOS	16,21	5,70	10,50
BALEARES	25,17	11,69	13,49
BARCELONA	18,26	7,61	10,65
BURGOS	19,62	10,01	9,61
CACERES	14,14	3,58	10,55
CADIZ	24,38	15,61	8,77
CANTABRIA	22,42	9,70	12,73
CASTELLON	30,91	14,36	16,55
CIUDAD REAL	17,47	5,75	11,71
CORDOBA	15,39	6,05	9,33
CUENCA	15,21	1,17	14,04
GIRONA	33,22	13,82	19,40
GRANADA	18,75	9,46	9,30
GUADALAJARA	31,78	16,86	14,93
GUIPUZCOA	13,72	5,45	8,28
HUELVA	25,08	18,01	7,06
HUESCA	27,30	8,97	18,33
JAEN	13,12	4,73	8,39
LA RIOJA	24,18	11,08	13,09
LAS PALMAS	22,70	13,22	9,48
LEON	17,99	8,13	9,87
LLEIDA	24,81	14,45	10,35
LUGO	13,57	3,95	9,62
MADRID	16,92	5,44	11,47
MALAGA	29,13	13,00	16,13
MURCIA	24,99	11,15	13,84
NAVARRA	16,81	11,13	5,69
OURENSE	11,46	5,16	6,31
PALENCIA	19,35	6,35	13,00
PONTEVEDRA	13,20	6,83	6,37
SALAMANCA	21,17	6,83	14,34
SEGOVIA	20,42	5,53	14,89
SEVILLA	18,64	6,60	12,04
SORIA	20,99	6,46	14,53
TARRAGONA	31,36	13,19	18,17
TENERIFE	21,55	12,33	9,22
TERUEL	13,56	2,71	10,85
TOLEDO	20,76	4,43	16,33
VALENCIA	22,28	6,12	16,16
VALLADOLID	17,48	5,78	11,70
VIZCAYA	14,18	4,68	9,50
ZAMORA	14,82	6,33	8,49
ZARAGOZA	17,26	7,87	9,39
NACIONAL	20,56	8,74	11,81

Los dos siguientes gráficos presentan los resultados de número de compraventas de vivienda y número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, respectivamente. En ambos casos se observan las diferencias entre las distintas provincias para cada una de las desagregaciones realizadas (general, nueva y usada).

Transacciones de vivienda por Provincias. Interanual 4º Trimestre 2006.



Transacciones de vivienda por cada 1.000 habitantes. Provincias. Interanual 4º Trimestre 2006.



A continuación se presentan dos tablas de números índice, donde tomando la media nacional como índice 100 se comprueba la posición de cada provincia con respecto a la media nacional. Por lo que respecta a la primera de las tablas, relativa al número de compraventas de vivienda, se muestra el peso relativo de cada provincia sobre el total del mercado inmobiliario nacional,

proporcionando la cuota de mercado en compraventas de vivienda de cada provincia española. En este caso pueden destacarse como provincias con mayor cuota de mercado Madrid (11,09%) y Barcelona (10,58%), siendo las únicas provincias españolas con una cuota de mercado en compraventa de vivienda superior al 10%.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. NUMEROS INDICE. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1,89	2,39	1,52
ALAVA	0,47	0,42	0,51
ALBACETE	0,70	0,71	0,69
ALICANTE	7,04	7,24	6,90
ALMERIA	2,38	3,54	1,53
ASTURIAS	2,08	2,09	2,06
AVILA	0,31	0,31	0,31
BADAJOS	1,19	0,99	1,34
BALEARES	2,75	3,00	2,56
BARCELONA	10,58	10,37	10,74
BURGOS	0,78	0,94	0,66
CACERES	0,64	0,38	0,83
CADIZ	3,18	4,79	1,99
CANTABRIA	1,39	1,41	1,37
CASTELLON	1,89	2,06	1,76
CIUDAD REAL	0,97	0,75	1,13
CORDOBA	1,32	1,23	1,40
CUENCA	0,35	0,06	0,56
GIRONA	2,49	2,44	2,53
GRANADA	1,79	2,13	1,55
GUADALAJARA	0,74	0,92	0,61
GUIPUZCOA	1,04	0,97	1,09
HUELVA	1,35	2,28	0,66
HUESCA	0,65	0,50	0,76
JAEN	0,95	0,80	1,06
LA RIOJA	0,81	0,87	0,76
LAS PALMAS	2,54	3,48	1,84
LEON	0,98	1,04	0,93
LLEIDA	1,10	1,51	0,80
LUGO	0,53	0,36	0,65
MADRID	11,09	8,39	13,09
MALAGA	4,74	4,97	4,57
MURCIA	3,74	3,92	3,60
NAVARRA	1,10	1,72	0,65
OURENSE	0,42	0,45	0,41
PALENCIA	0,37	0,28	0,43
PONTEVEDRA	1,36	1,65	1,14
SALAMANCA	0,82	0,62	0,96
SEGOVIA	0,35	0,22	0,44
SEVILLA	3,73	3,11	4,20
SORIA	0,21	0,16	0,26
TARRAGONA	2,50	2,47	2,52
TENERIFE	2,29	3,07	1,70
TERUEL	0,21	0,10	0,29
TOLEDO	1,40	0,70	1,91
VALENCIA	5,99	3,87	7,56
VALLADOLID	0,99	0,77	1,15
VIZCAYA	1,76	1,37	2,06
ZAMORA	0,32	0,32	0,32
ZARAGOZA	1,73	1,85	1,64
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por su parte, con la siguiente tabla de números índices relativos al número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, se muestra la simetría o no de resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional. En este caso destacan, superando en más de un 50% la media nacional, Alicante, Almería, Castellón, Girona, Guadalajara y Tarragona.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR CADA 1000 HABITANTES. NUMEROS INDICE. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	74,46	94,26	59,81
ALAVA	69,51	62,55	74,66
ALBACETE	80,31	81,83	79,20
ALICANTE	176,00	180,96	172,34
ALMERIA	167,03	248,14	107,02
ASTURIAS	85,93	86,61	85,43
AVILA	82,73	82,14	83,17
BADAJOS	78,84	65,24	88,90
BALEARES	122,46	133,68	114,15
BARCELONA	88,84	87,02	90,18
BURGOS	95,46	114,53	81,35
CACERES	68,77	41,00	89,32
CADIZ	118,61	178,61	74,21
CANTABRIA	109,08	110,91	107,73
CASTELLON	150,39	164,30	140,09
CIUDAD REAL	84,97	65,81	99,15
CORDOBA	74,85	69,26	78,99
CUENCA	74,02	13,38	118,88
GIRONA	161,59	158,07	164,20
GRANADA	91,23	108,18	78,70
GUADALAJARA	154,62	192,83	126,35
GUIPUZCOA	66,77	62,30	70,07
HUELVA	121,99	206,04	59,80
HUESCA	132,79	102,57	155,14
JAEN	63,82	54,08	71,02
LA RIOJA	117,61	126,76	110,84
LAS PALMAS	110,45	151,24	80,27
LEON	87,54	92,96	83,52
LLEIDA	120,68	165,34	87,64
LUGO	66,03	45,17	81,47
MADRID	82,29	62,24	97,13
MALAGA	141,69	148,66	136,52
MURCIA	121,59	127,56	117,18
NAVARRA	81,79	127,28	48,13
OURENSE	55,76	58,97	53,39
PALENCIA	94,12	72,60	110,04
PONTEVEDRA	64,23	78,12	53,96
SALAMANCA	103,00	78,17	121,37
SEGOVIA	99,35	63,26	126,05
SEVILLA	90,70	75,50	101,95
SORIA	102,13	73,89	123,03
TARRAGONA	152,55	150,87	153,79
TENERIFE	104,82	141,02	78,03
TERUEL	65,98	30,98	91,87
TOLEDO	101,00	50,73	138,20
VALENCIA	108,38	70,00	136,78
VALLADOLID	85,04	66,11	99,05
VIZCAYA	68,98	53,55	80,39
ZAMORA	72,10	72,40	71,88
ZARAGOZA	83,95	89,99	79,48
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2006 en las provincias españolas, en cuarenta y dos de ellas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda durante el año 2006 en relación al año 2005. En vivienda nueva han reducido actividad treinta y tres, y en vivienda usada treinta y seis.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	-11,65%	-5,53%	-17,84%
ALAVA	-5,79%	-6,51%	-5,33%
ALBACETE	8,84%	24,52%	-0,71%
ALICANTE	-1,08%	3,14%	-4,12%
ALMERIA	3,77%	2,72%	5,62%
ASTURIAS	-1,77%	-9,40%	4,86%
AVILA	-18,53%	-40,70%	12,10%
BADAJOS	-5,64%	-3,32%	-6,85%
BALEARES	-1,53%	-5,30%	1,99%
BARCELONA	-10,55%	-30,44%	12,39%
BURGOS	-12,10%	-23,77%	4,58%
CACERES	-14,41%	-44,00%	4,31%
CADIZ	-15,92%	-16,98%	-13,98%
CANTABRIA	-16,91%	-22,47%	-12,12%
CASTELLON	-0,60%	-10,34%	9,75%
CIUDAD REAL	21,49%	57,37%	9,26%
CORDOBA	3,96%	35,44%	-9,66%
CUENCA	-8,11%	-17,01%	-7,28%
GIRONA	-7,68%	-11,55%	-4,71%
GRANADA	-11,18%	-11,81%	-10,53%
GUADALAJARA	-21,37%	-21,04%	-21,73%
GUIPUZCOA	-12,24%	2,64%	-19,89%
HUELVA	-10,04%	-5,21%	-20,38%
HUESCA	-1,08%	54,67%	-15,91%
JAEN	-7,47%	9,97%	-15,06%
LA RIOJA	-4,25%	13,39%	-15,39%
LAS PALMAS	-11,38%	-1,37%	-22,36%
LEON	-11,16%	-3,41%	-16,66%
LLEIDA	-4,31%	-16,00%	18,78%
LUGO	-15,46%	-16,49%	-15,03%
MADRID	-4,12%	-8,04%	-2,15%
MALAGA	-1,50%	-0,69%	-2,15%
MURCIA	-1,12%	7,55%	-7,15%
NAVARRA	2,57%	9,86%	-9,21%
OURENSE	-18,51%	-20,38%	-16,92%
PALENCIA	-6,03%	15,56%	-13,89%
PONTEVEDRA	-8,41%	-3,46%	-13,18%
SALAMANCA	29,54%	4,73%	46,03%
SEGOVIA	-20,09%	-36,70%	-11,47%
SEVILLA	-13,09%	-13,15%	-13,06%
SORIA	-2,97%	90,54%	-20,34%
TARRAGONA	0,14%	-15,70%	15,94%
TENERIFE	5,19%	-1,39%	15,50%
TERUEL	-9,36%	0,79%	-11,58%
TOLEDO	-10,87%	49,18%	-19,65%
VALENCIA	-16,80%	-12,18%	-18,43%
VALLADOLID	-6,04%	2,91%	-9,92%
VIZCAYA	-18,83%	-39,01%	-3,02%
ZAMORA	-12,91%	-29,54%	5,67%
ZARAGOZA	-20,91%	-33,11%	-6,63%
NACIONAL	-7,23%	-10,11%	-4,97%

2. Distribución de transacciones de vivienda

2.1. Significado

El apartado *Distribución de transacciones de vivienda* proporciona información relativa a la distribución de compraventas de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección).

De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

Esta variable delimita claramente el comportamiento del mercado de la vivienda en relación al tipo de vivienda que regularmente es transferida, ya que permite observar la evolución de la construcción de nueva vivienda para cada ámbito geográfico, comprobando, por tanto, la renovación del parque de vivienda a nivel autonómico y nacional. De igual modo, puede observarse la política de expansión o no de la oferta inmobiliaria, la evolución de la vivienda protegida por comunidades autónomas, con un gran impacto social, o la evolución del peso de las compraventas de vivienda usada sobre el total.

Con todo ello se obtiene un mayor grado de conocimiento acerca de la situación y evolución de las transacciones de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico, así como para las tipologías de vivienda nueva (libre y protegida) y usada.

Por otro lado, en un segundo apartado, se ha realizado una desagregación de la distribución de transacciones de vivienda atendiendo a su superficie media. Para ello se han considerado exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, distinguiendo en función de las siguientes agrupaciones de superficie: compraventas de pisos con superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, compraventas de pisos con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados, y compraventas de pisos con superficie media superior a los ochenta metros cuadrados.

Con ello se puede conocer la situación y evolución del volumen de compraventas de la tipología de vivienda más demandada (pisos), atendiendo a su superficie media. Esta circunstancia permite comprobar un aspecto de gran interés social, como es el tipo de piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado y edificado.

2.2. Presentación de resultados

2.2.1. Vivienda general

Los resultados de la distribución de transacciones de vivienda en función del grado de uso y protección, correspondientes al año 2006, quedan reflejados en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

La distribución porcentual de transacciones de vivienda durante el año 2006 muestra cómo, tal y como viene ocurriendo desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, la vivienda usada es la tipología de vivienda con mayor número de transacciones, con el 57,21% del total, correspondiendo a la vivienda nueva el 42,79% de compraventas de vivienda, de las que el 39,45% del total corresponde a vivienda nueva libre y el 3,34% a vivienda nueva protegida.

Por comunidades autónomas, únicamente Andalucía, Canarias y Navarra, rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, proporcionalmente, están acometiendo un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria.

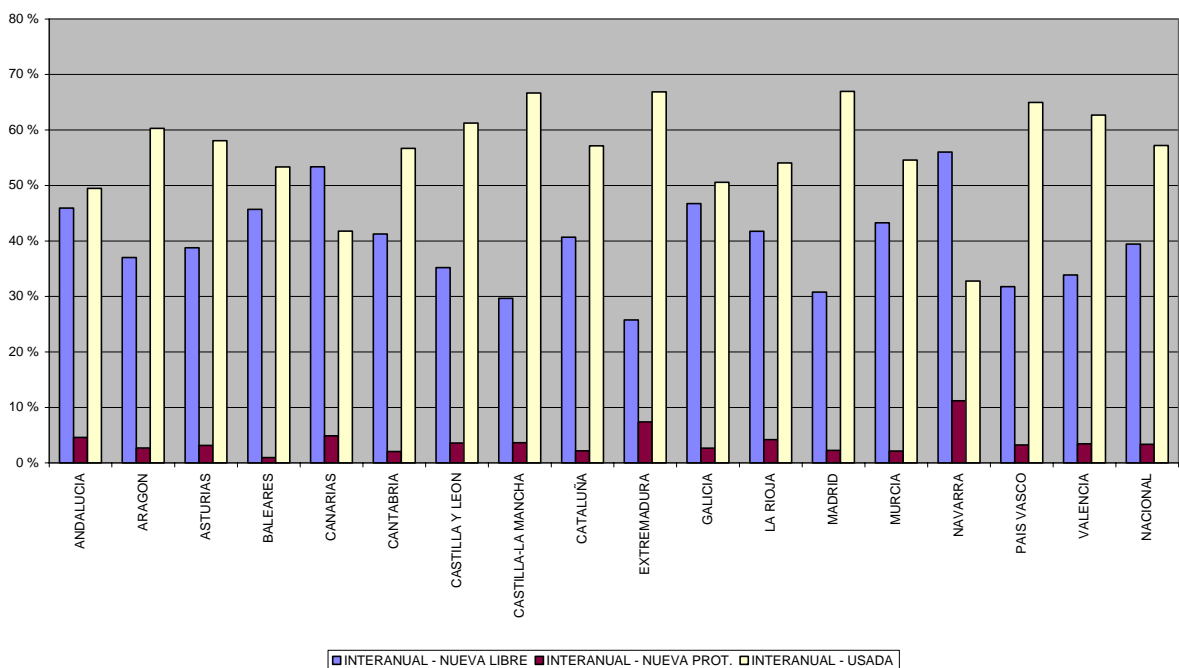
Como comunidades autónomas con menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de transacciones de vivienda usada) se encuentran Madrid (66,96%), Extremadura (66,87%), Castilla-La Mancha (66,69%) y País Vasco (64,98%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan el 64% de transacciones de vivienda usada.

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, de gran interés social y político, las comunidades autónomas con un mayor número de transacciones porcentuales de vivienda protegida están encabezadas, en esta ocasión, por Navarra con un 11,20%, superando a Extremadura, con un 7,38%, Canarias, con un 4,87%, Andalucía, con un 4,58%, y La Rioja, con un 4,21%, todas ellas con más del 4%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 2,5%, se encuentran Baleares (0,95%), Cantabria (2,06%), Murcia (2,14%), Cataluña (2,18%) y Madrid (2,26%).

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%). 2006			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	45,93	4,58	49,49
ARAGON	37,03	2,69	60,28
ASTURIAS	38,78	3,14	58,08
BALEARES	45,70	0,95	53,35
CANARIAS	53,36	4,87	41,77
CANTABRIA	41,25	2,06	56,69
CASTILLA Y LEON	35,20	3,57	61,23
CASTILLA-LA MANCHA	29,66	3,65	66,69
CATALUÑA	40,69	2,18	57,13
EXTREMADURA	25,75	7,38	66,87
GALICIA	46,74	2,68	50,58
LA RIOJA	41,73	4,21	54,06
MADRID	30,78	2,26	66,96
MURCIA	43,28	2,14	54,58
NAVARRA	56,03	11,20	32,77
PAIS VASCO	31,77	3,25	64,98
VALENCIA	33,87	3,43	62,70
NACIONAL	39,45	3,34	57,21

El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a las transacciones de vivienda descritas en párrafos anteriores, proporcionando el peso relativo de las transacciones de cada modalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico.

Distribución de transacciones de vivienda (%). 2006



Por su parte, a través de la siguiente tabla se muestran los números índice de la distribución de transacciones de vivienda correspondiente al año 2006, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	116,43	137,13	86,51
ARAGON	93,87	80,54	105,37
ASTURIAS	98,30	94,01	101,52
BALEARES	115,84	28,44	93,25
CANARIAS	135,26	145,81	73,01
CANTABRIA	104,56	61,68	99,09
CASTILLA Y LEON	89,23	106,89	107,03
CASTILLA-LA MANCHA	75,18	109,28	116,57
CATALUÑA	103,14	65,27	99,86
EXTREMADURA	65,27	220,96	116,89
GALICIA	118,48	80,24	88,41
LA RIOJA	105,78	126,05	94,49
MADRID	78,02	67,66	117,04
MURCIA	109,71	64,07	95,40
NAVARRA	142,03	335,33	57,28
PAIS VASCO	80,53	97,31	113,58
VALENCIA	85,86	102,69	109,60
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Como comunidades autónomas con un destacado porcentaje de transacciones de vivienda usada, tal y como se ha señalado, están Madrid, que supera en un 17,04% la media nacional, Extremadura, que la supera en un 16,89%, y Castilla-La Mancha, con un 16,57% por encima de la media nacional. Respecto a las transacciones de vivienda nueva libre destaca Navarra, que supera en un 42,03% la media nacional, Canarias, que la rebasa en un 35,26%, y Baleares, que lo hace en un 15,84%. En vivienda protegida resultan destacables los casos de Navarra y Extremadura, que sobradamente triplican y duplican, respectivamente, la media nacional. Andalucía, Canarias y La Rioja también presentan importantes tasas relativas en porcentaje de transacciones de vivienda nueva protegida.

La evolución anual de la distribución de transacciones de vivienda durante el año 2006 en relación al año 2005 para el ámbito geográfico nacional y autonómico para cada una de las agrupaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada) ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	2,10	-0,15	-1,95
ARAGON	-5,78	-1,22	7,00
ASTURIAS	-2,26	-0,71	2,97
BALEARES	-0,21	-0,09	0,30
CANARIAS	0,28	1,22	-1,50
CANTABRIA	-1,96	-1,00	2,96
CASTILLA Y LEON	-2,14	0,28	1,86
CASTILLA-LA MANCHA	3,74	1,41	-5,15
CATALUÑA	-9,91	-0,55	10,46
EXTREMADURA	-4,31	-2,04	6,35
GALICIA	4,49	0,27	-4,76
LA RIOJA	7,96	-0,23	-7,73
MADRID	-1,32	0,45	0,87
MURCIA	3,45	0,71	-4,16
NAVARRA	-2,39	5,20	-2,81
PAIS VASCO	-5,33	-0,29	5,62
VALENCIA	1,84	-0,81	-1,03
NACIONAL	-1,17	-0,13	1,30

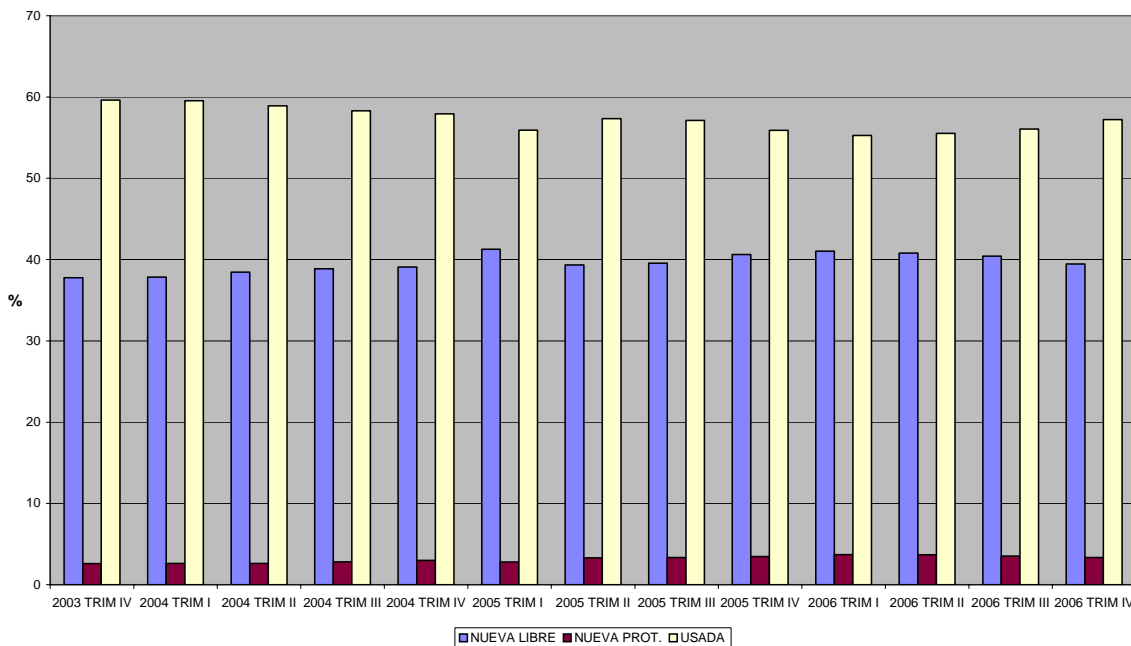
En la misma se observa cómo, durante el año 2006, se ha producido un incremento del peso relativo de transacciones de vivienda usada, con un incremento del 1,30%, reduciéndose el peso relativo de transacciones de vivienda nueva, tanto en vivienda libre (-1,17%) como en protegida (-0,13%).

Desagregando por comunidades autónomas, en vivienda protegida las variaciones han sido mínimas, destacando el incremento de Navarra (5,20%) y la reducción de Extremadura (-2,04%). En vivienda nueva libre los resultados más destacados, por encima del $\pm 5\%$, los han presentado Aragón (-5,78%), Cataluña (-9,91%), La Rioja (7,96%) y País Vasco (-5,33%). Finalmente, en vivienda usada, los resultados más destacados, con variaciones por encima del $\pm 5\%$, los presentan Aragón (7%), Castilla-La Mancha (-5,15%), Cataluña (10,46%), Extremadura (6,35%), La Rioja (-7,73%) y País Vasco (5,62%).

El siguiente gráfico recoge los resultados interanuales de la distribución de transacciones de vivienda del total nacional al final de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006, es decir, los resultados correspondientes a los últimos trece trimestres.

Tal y como puede observarse, desde finales del año 2003 hasta el primer trimestre del año 2006 se estaba produciendo una ligera reducción del peso relativo de transacciones de vivienda usada a favor de las transacciones de vivienda nueva, principalmente vivienda nueva libre. Sin embargo, a partir del segundo trimestre del año 2006, con la ralentización del mercado inmobiliario, se ha producido un incremento progresivo del número relativo de transacciones de vivienda usada, en detrimento, fundamentalmente del peso de la vivienda nueva libre, ya que la vivienda nueva protegida ha mantenido un peso relativamente estable, dando lugar incluso a un ligero incremento con el paso del tiempo.

Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



2.2.2. Pisos según superficie media

A continuación se desarrolla el apartado de *Distribución de transacciones de vivienda*, pero tomando exclusivamente la agrupación de vivienda generalmente más demandada, como es la correspondiente a pisos, y desagregando en atención a su superficie, comprobando con ello el peso relativo de transacciones de cada una de las agrupaciones. Los resultados correspondientes al año 2006 son los que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). 2006				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	2,83	13,71	26,58	56,88
ARAGON	4,12	25,94	33,04	36,90
ASTURIAS	4,95	18,48	34,68	41,89
BALEARES	7,04	17,46	24,53	50,97
CANARIAS	6,55	21,99	29,07	42,39
CANTABRIA	2,41	20,05	37,50	40,04
CASTILLA Y LEON	1,27	12,39	28,93	57,41
CASTILLA-LA MANCHA	1,42	8,88	19,97	69,74
CATALUÑA	4,99	24,60	33,29	37,12
EXTREMADURA	2,56	8,94	17,36	71,14
GALICIA	4,08	13,23	29,02	53,66
LA RIOJA	2,12	10,57	23,50	63,81
MADRID	5,27	19,79	26,21	48,73
MURCIA	1,73	9,24	22,08	66,95
NAVARRA	0,95	7,56	23,93	67,56
PAIS VASCO	1,77	19,59	36,27	42,37
VALENCIA	2,03	12,17	24,55	61,25
NACIONAL	3,54	16,65	27,89	51,92

Los resultados del año 2006 muestran cómo la distribución porcentual de transacciones de pisos según superficie media ha situado a la vivienda de mayor superficie media (más de ochenta metros cuadrados) como la tipología de vivienda con mayor número de compraventas, con el 51,92% del total, seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se encuentra entre los sesenta y los ochenta metros cuadrados con un 27,89%, la que se encuentra entre los cuarenta y sesenta metros cuadrados con un 16,65% y la de menos de cuarenta metros cuadrados con un 3,54%.

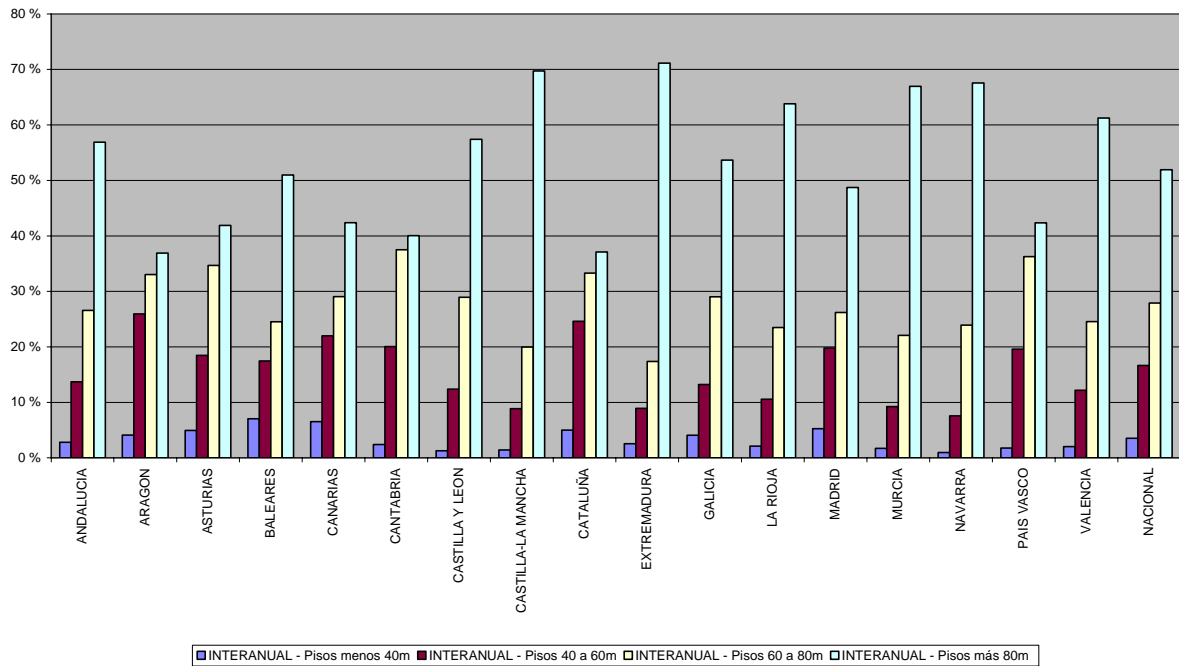
Por comunidades autónomas, en todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones (Aragón, Cataluña, Madrid, País Vasco), sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional presentan un mayor desequilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones (Castilla-La Mancha, Extremadura, Murcia, Navarra).

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media son las siguientes:

- Menos de 40 m²: Baleares (7,04%), Canarias (6,55%), Madrid (5,27%) y Cataluña (4,99%).
- Entre 40 y 60 m²: Aragón (25,94%), Cataluña (24,60%), Canarias (21,99%) y Cantabria (20,05%).
- Entre 60 y 80 m²: Cantabria (37,50%), País Vasco (36,27%), Asturias (34,68%), Cataluña (33,29%) y Aragón (33,04%).
- Más de 80 m²: Extremadura (71,14%), Castilla-La Mancha (69,74%), Navarra (67,56%) y Murcia (66,95%),

El siguiente gráfico muestra el peso relativo de transacciones de vivienda según su superficie media para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose la posición relativa de cada ámbito geográfico para cada una de las agrupaciones de superficie media de pisos.

Distribución de transacciones de vivienda según su superficie media. 2006



A través de la siguiente tabla de números índices se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las desagregaciones de vivienda de superficie media, en relación a la media nacional (100).

En ella se ratifica perfectamente cómo las comunidades autónomas con precios más elevados cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de menor superficie media y las comunidades con precios más bajos cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCÍA	79,94	82,34	95,30	109,55
ARAGON	116,38	155,80	118,47	71,07
ASTURIAS	139,83	110,99	124,35	80,68
BALEARES	198,87	104,86	87,95	98,17
CANARIAS	185,03	132,07	104,23	81,64
CANTABRIA	68,08	120,42	134,46	77,12
CASTILLA Y LEON	35,88	74,41	103,73	110,57
CASTILLA-LA MANCHA	40,11	53,33	71,60	134,32
CATALUÑA	140,96	147,75	119,36	71,49
EXTREMADURA	72,32	53,69	62,24	137,02
GALICIA	115,25	79,46	104,05	103,35
LA RIOJA	59,89	63,48	84,26	122,90
MADRID	148,87	118,86	93,98	93,86
MURCIA	48,87	55,50	79,17	128,95
NAVARRA	26,84	45,41	85,80	130,12
PAIS VASCO	50,00	117,66	130,05	81,61
VALENCIA	57,34	73,09	88,02	117,97
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Durante el año 2006 la evolución de compraventas de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

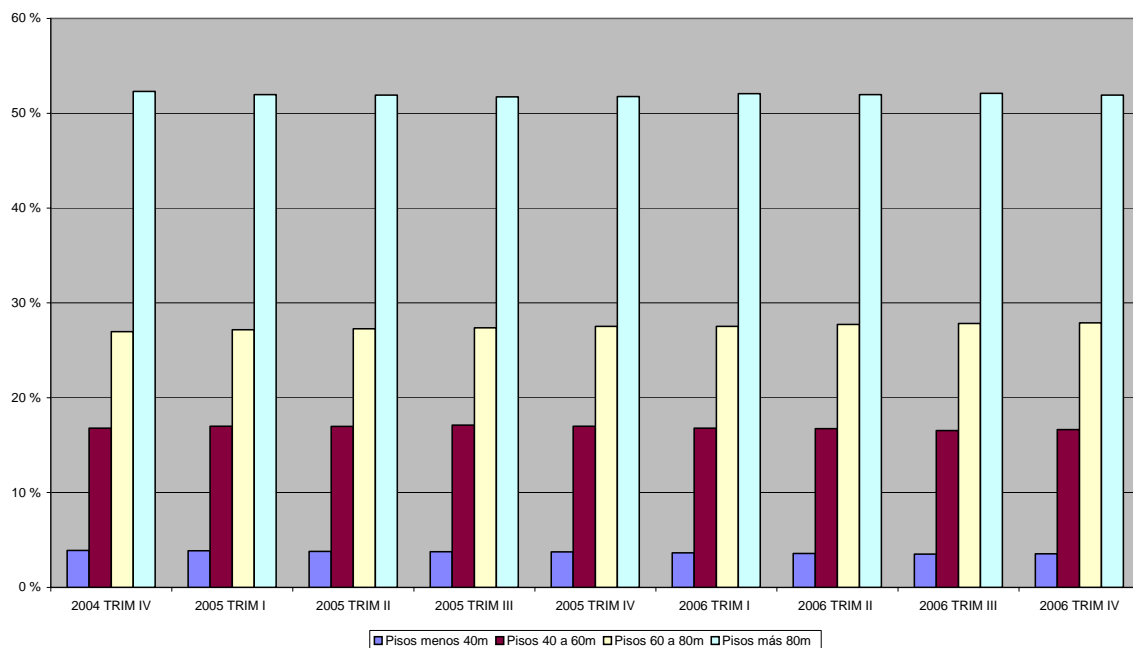
DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006

CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	-0,18	0,07	0,38	-0,27
ARAGON	-0,15	-1,09	2,29	-1,05
ASTURIAS	1,49	0,06	-1,98	0,42
BALEARES	0,79	1,13	-1,16	-0,75
CANARIAS	-0,75	0,96	1,73	-1,94
CANTABRIA	-0,10	-2,87	1,13	1,83
CASTILLA Y LEON	-0,38	-0,48	1,08	-0,21
CASTILLA-LA MANCHA	0,06	0,17	1,57	-1,79
CATALUÑA	-0,42	-0,65	0,27	0,80
EXTREMADURA	0,73	0,74	1,18	-2,64
GALICIA	-0,56	-0,55	1,07	0,04
LA RIOJA	0,31	-0,91	-3,25	3,85
MADRID	-1,05	-1,54	-1,28	3,87
MURCIA	0,03	-1,81	1,13	0,66
NAVARRA	-0,59	0,14	-1,59	2,04
PAIS VASCO	-0,02	-2,23	-0,93	3,19
VALENCIA	-0,26	-0,17	0,44	-0,01
NACIONAL	-0,20	-0,34	0,37	0,17

La distribución de transacciones de vivienda según su superficie media durante el año 2006 sufrió leves variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de cuarenta metros cuadrados) redujo su peso relativo un 0,20%, la vivienda entre cuarenta y sesenta metros cuadrados también redujo levemente su peso relativo, concretamente un 0,34%, la vivienda con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados incrementó su peso relativo un 0,37%, y la vivienda con más de ochenta metros cuadrados incrementó su peso relativo en un 0,17%. Por tanto, tal y como se puede observar y resulta razonable para la variable objeto de análisis, las modificaciones han sido muy reducidas.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las cuatro agrupaciones de pisos según su superficie media para el ámbito geográfico nacional durante los últimos nueve trimestres al presentar sus resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres.

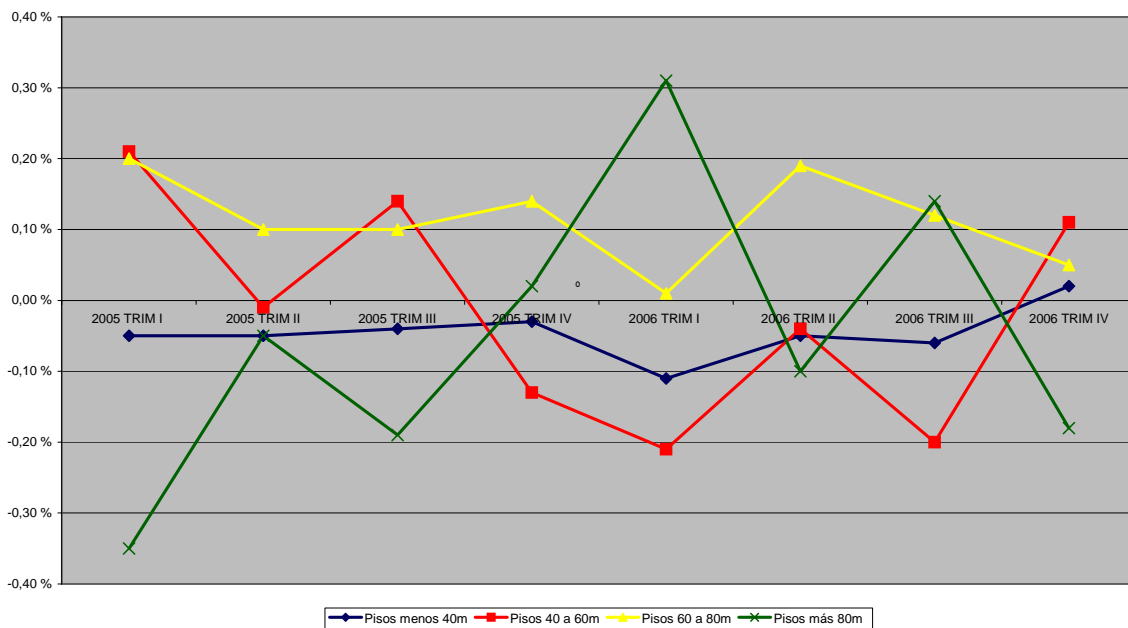
Evolución de la distribución de transacciones de pisos según su superficie media (%)



Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo los pisos de más de ochenta metros cuadrados cuentan con un peso relativo ligeramente superior al 50%, los pisos con superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre cuarenta y sesenta metros cuadrados ligeramente por debajo del 20% y los pisos con una superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados por debajo del 5%. Esta estructura de resultados se ha mantenido a lo largo de los tres últimos años sin apenas modificaciones.

Por su parte, el siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de las citadas agrupaciones de pisos. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de compraventas de vivienda según su superficie media. En este sentido señalar cómo, tal y como se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han sido muy reducidas. De hecho en prácticamente ningún caso las tasas de variación están por encima del $\pm 0,3\%$. En todo caso, señalar que la agrupación con una presencia prácticamente constante de crecimiento del peso relativo es la agrupación de pisos entre sesenta y ochenta metros cuadrados. Por su parte, los pisos con superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados presentan una constante reducción, así como los pisos de menos de cuarenta metros cuadrados en la mayoría de trimestres. Los pisos de mayor superficie media (superior a los ochenta metros cuadrados) presentan un comportamiento más irregular, sin definir una clara tendencia. En todo caso, en todas las agrupaciones se trata de variaciones muy reducidas.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la distribución de transacciones de vivienda según su superficie media (%)



3. Superficie media de vivienda (m²)

3.1. Significado

El apartado *Superficie media de vivienda (m²)* permite observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporciona información relativa al tamaño medio general de la vivienda, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas transferidas nuevas, distinguiendo según el grado de protección (libre y protegida), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

En este caso, la mayor relevancia viene dada por los resultados relativos a las viviendas nuevas transferidas ya que muestran la tendencia del tamaño medio de la vivienda nueva edificada, es decir, el tamaño medio de la nueva oferta inmobiliaria, lo cual permite alcanzar un mayor conocimiento acerca de un importante aspecto relativo al estilo de vida, en este caso, de la sociedad española.

La mejora en la consecución de esta información se incrementa significativamente con la Estadística Registral Inmobiliaria ya que, hasta su creación, únicamente se podía tener acceso a la misma a través de la Dirección General del Catastro, pero con el importante inconveniente de que se obtenía aproximadamente cada diez años. Con la Estadística Registral Inmobiliaria la información actualizada acerca del tamaño medio de la vivienda, así como su evolución, puede conocerse anualmente.

3.2. Presentación de resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2006 se muestran en la siguiente tabla, recogiendo los ámbitos geográficos nacional y autonómico, así como el total general y la desagregación en vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m ²). 2006				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	99,29	103,02	84,66	97,31
ARAGON	94,67	101,49	76,16	91,44
ASTURIAS	82,98	85,35	77,69	81,88
BALEARES	96,31	99,54	84,51	93,69
CANARIAS	87,82	89,32	83,49	86,57
CANTABRIA	94,09	99,07	73,71	91,40
CASTILLA Y LEON	106,16	110,07	82,11	105,53
CASTILLA-LA MANCHA	127,46	130,67	88,91	127,96
CATALUÑA	89,25	94,43	74,39	86,22
EXTREMADURA	113,28	124,75	94,90	110,83
GALICIA	100,88	107,25	83,77	96,25
LA RIOJA	96,38	98,71	92,34	95,13
MADRID	95,12	104,87	83,52	91,36
MURCIA	104,80	104,10	96,55	105,64
NAVARRA	101,06	106,14	84,22	99,78
PAIS VASCO	86,26	91,78	75,52	84,47
VALENCIA	98,13	98,55	87,45	98,48
NACIONAL	97,46	101,17	83,45	95,91

La superficie media de las transacciones de vivienda se ha situado en el año 2006 en los 97,46 m², superando ligeramente los resultados del año 2005, que fueron de 97,36 m². En consecuencia, se viene produciendo un leve incremento del tamaño medio de la vivienda transferida, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

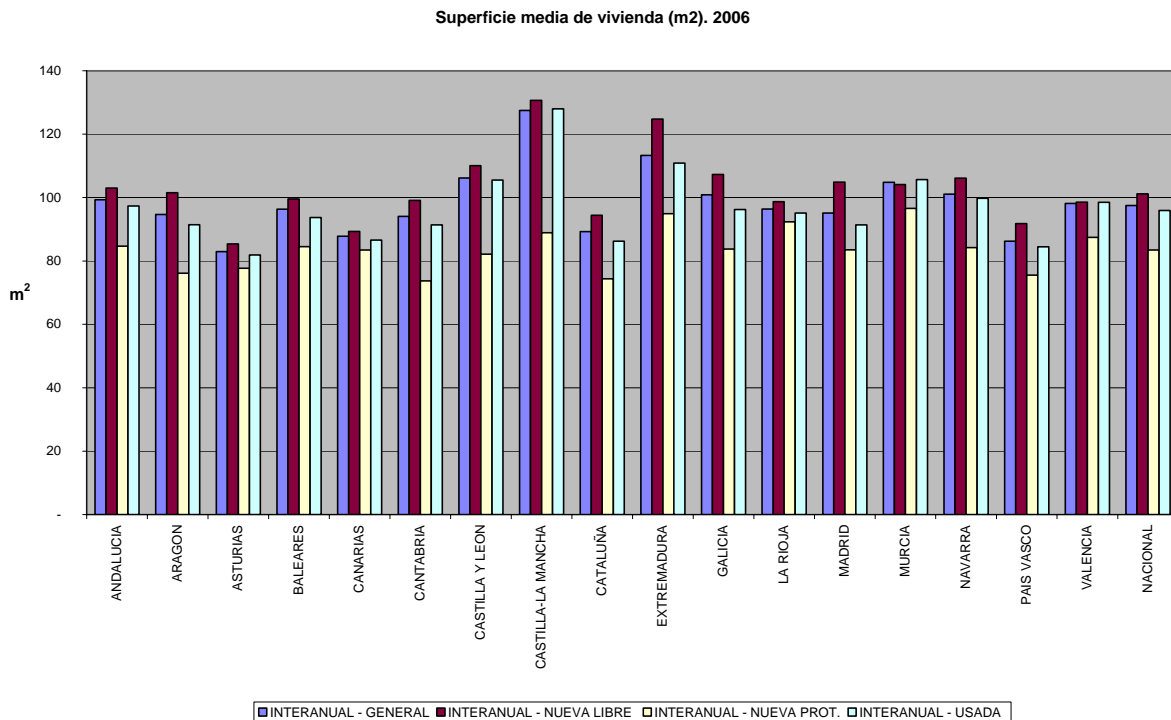
Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida, se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre, con 101,17 m², seguida de la vivienda usada, con 95,91 m², y la vivienda nueva protegida, con 83,45 m². Estas cuantías resultan muy similares a las del año 2005, en

cuyo periodo la vivienda nueva libre presentó una superficie media de 101,07 m², la vivienda usada 95,62 m² y la vivienda nueva protegida 82,56 m². Por tanto, existe un elevado grado de concordancia y equilibrio en los resultados de los distintos periodos.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo las que cuentan con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, destacando los casos de Castilla-La Mancha, con 127,46 m², Extremadura, con 113,28 m², y Castilla y León, con 106,16 m². Precisamente estas comunidades autónomas coinciden con las que encabezaban en el año 2005 la superficie media. Resultada asimismo coincidente el hecho de que todas estas comunidades autónomas cuenten con bajas tasas de densidad poblacional.

Por el contrario, algunas de las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Destacan como comunidades autónomas con menor superficie media, situándose por debajo de los 90 m², Asturias (82,98 m²), País Vasco (86,26 m²), Canarias (87,82 m²) y Cataluña (89,25 m²), coincidiendo exactamente con las correspondientes al año 2005.

El siguiente gráfico muestra la superficie media de vivienda transferida en cada una de las agrupaciones realizadas, para cada comunidad autónoma y la media nacional, comprobándose las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos y agrupaciones de vivienda.



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índice, 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, ratificándose la perspectiva descrita en párrafos anteriores en relación a las comunidades autónomas con mayor y menor superficie media.

Por lo que respecta al total general, tal y como se ha señalado, Castilla-La Mancha es la comunidad autónoma con mayor superficie media de la vivienda transferida durante el año 2006, superando en más de un 30% la media nacional, seguida de Extremadura, que supera dicha media en un 16,23%. El resto de comunidades autónomas se sitúan en cuantías mucho más próximas, encontrando también casos con una superficie media por debajo de la media nacional en más de un 10%, como ocurre en Asturias y País Vasco.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	101,88	101,83	101,45	101,46
ARAGON	97,14	100,32	91,26	95,34
ASTURIAS	85,14	84,36	93,10	85,37
BALEARES	98,82	98,39	101,27	97,69
CANARIAS	90,11	88,29	100,05	90,26
CANTABRIA	96,54	97,92	88,33	95,30
CASTILLA Y LEON	108,93	108,80	98,39	110,03
CASTILLA-LA MANCHA	130,78	129,16	106,54	133,42
CATALUÑA	91,58	93,34	89,14	89,90
EXTREMADURA	116,23	123,31	113,72	115,56
GALICIA	103,51	106,01	100,38	100,35
LA RIOJA	98,89	97,57	110,65	99,19
MADRID	97,60	103,66	100,08	95,26
MURCIA	107,53	102,90	115,70	110,14
NAVARRA	103,69	104,91	100,92	104,04
PAIS VASCO	88,51	90,72	90,50	88,07
VALENCIA	100,69	97,41	104,79	102,68
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2006, la siguiente tabla proporciona dicha información, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	1,70%	0,82%	-0,45%	2,77%
ARAGON	-0,19%	-0,74%	-0,41%	0,93%
ASTURIAS	-1,73%	-3,09%	0,10%	-0,98%
BALEARES	-3,35%	-5,65%	4,54%	-1,17%
CANARIAS	-1,81%	-0,13%	-5,00%	-3,33%
CANTABRIA	-2,73%	-5,49%	11,43%	-2,26%
CASTILLA Y LEON	-0,67%	-1,92%	2,95%	0,27%
CASTILLA-LA MANCHA	0,03%	-2,99%	0,20%	1,82%
CATALUÑA	0,02%	3,02%	0,11%	-1,55%
EXTREMADURA	1,31%	1,56%	3,60%	1,65%
GALICIA	-2,67%	-6,34%	5,25%	-0,33%
LA RIOJA	0,49%	-2,15%	4,08%	1,29%
MADRID	1,91%	0,22%	4,85%	3,43%
MURCIA	-1,03%	-2,04%	2,96%	-0,32%
NAVARRA	-1,65%	-2,69%	-7,26%	5,43%
PAIS VASCO	0,48%	-2,86%	-5,26%	4,10%
VALENCIA	-0,18%	-0,14%	1,18%	-0,35%
NACIONAL	0,10%	0,10%	1,08%	0,30%

Tal y como puede comprobarse, a lo largo del año 2006, la superficie media de vivienda apenas se ha modificado con respecto al año 2005, ya que, para el total general, la superficie media se ha incrementado en un 0,10%. En el año 2005 se produjo un incremento del 0,02%, y en el año 2004 una reducción del 1,02%.

Distinguiendo por tipo de vivienda las variaciones han sido también muy reducidas, aunque en todos los casos dando lugar a incrementos. Concretamente, el mayor incremento se ha

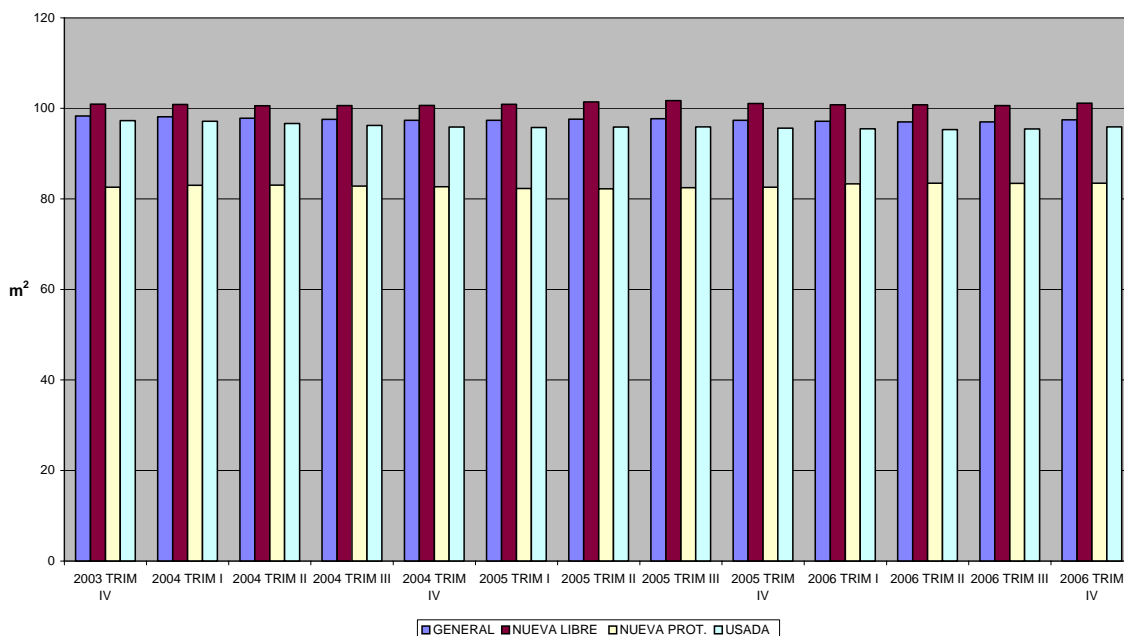
presentado en la vivienda nueva protegida, con un 1,08%, seguida de la vivienda usada, con un 0,30%, y la vivienda nueva libre, con un 0,10%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, existe un cierto equilibrio entre incrementos y decrementos de superficie media. Los mayores incrementos de superficie media se producen en Madrid (1,91%), Andalucía (1,70%) y Extremadura (1,31%). Por su parte, las mayores reducciones se han producido en Baleares (-3,35%), Cantabria (-2,73%) y Galicia (-2,67%).

El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva del comportamiento de la superficie media de vivienda para el ámbito geográfico nacional al presentar los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

Como puede observarse existe una estabilización de resultados para todas las agrupaciones, dando lugar a resultados que apenas se ven modificados con el paso del tiempo. De este modo, la vivienda nueva libre se sitúa ligeramente por encima de los 100 metros cuadrados, la vivienda nueva protegida entorno a los 82 metros cuadrados y la vivienda usada entorno a los 98 metros cuadrados.

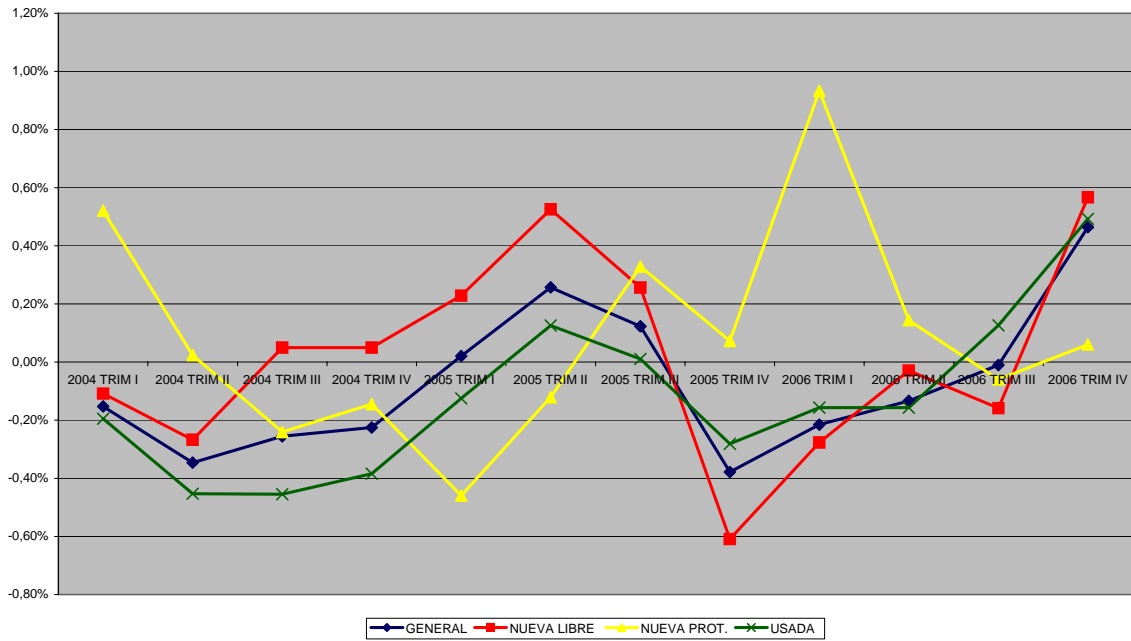
Evolución de la superficie media de vivienda (m²)



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de cada una de las modalidades de vivienda objeto de análisis, calculadas a través de los resultados medios interanuales. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de la superficie media.

En principio debe señalarse que las cuantías de las tasas de variación son muy reducidas, por lo que, tal y como mostraba el gráfico de resultados absolutos, las oscilaciones han sido mínimas. En todo caso, al margen de las tasas presentadas por la vivienda nueva protegida, puede destacarse el paralelismo en el comportamiento de las tasas de vivienda nueva libre y vivienda usada. De este modo, desde comienzos del año 2004 se produjo un progresivo incremento de las cuantías de las tasas trimestrales, tomando un signo positivo a comienzos del año 2005, que llevó hasta mediados de dicho año. Posteriormente se produjo una reducción de dichas tasas, hasta finales de dicho año, dando lugar a lo largo del año 2006 a una progresiva recuperación de las tasas trimestrales de variación de superficie media de la vivienda y, en consecuencia, a una tendencia al ligero incremento de la superficie de la vivienda transferida.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la superficie media de vivienda (%)



4. Compraventas de vivienda según nacionalidad

4.1. Significado

El apartado *Compraventas de vivienda según nacionalidad* se adentra en el análisis del perfil del comprador de vivienda de acuerdo a su nacionalidad. Una vez considerada la nacionalidad se presentan los resultados de acuerdo a distintas características de la vivienda adquirida, como son el grado de uso (nueva y usada) y su superficie media (menor a cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta, entre sesenta y ochenta, entre ochenta y cien, más de cien).

Esta información constituye una novedad en la medida que es la primera vez que el Colegio de Registradores presenta resultados de esta naturaleza desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria. La misma resulta de gran interés como consecuencia del importante incremento vivido durante los últimos años en cuanto al número de residentes extranjeros. De hecho, en no pocas ocasiones la compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros se ha utilizado como una importante variable explicativa del incremento del precio de la vivienda en España durante el último ciclo. Esta circunstancia justificaba la necesidad de realizar un esfuerzo por cuantificar los resultados correspondientes a las compraventas de viviendas por extranjeros, intentando alcanzar el mayor grado de desglose informativo posible.

Desde el Colegio de Registradores se ha realizado dicho esfuerzo al procesar estadísticamente la nacionalidad del comprador de vivienda en un elevado número de operaciones. A diferencia del resto de variables, que son procesadas para el conjunto de operaciones, en este caso se ha tomado una muestra. De este modo se han procesado 265.912 compraventas de vivienda, de las 916.103 del ejercicio, lo que supone un 29,03%. Todas ellas son compraventas del segundo trimestre del año 2006, con representación en todas las provincias españolas.

Las mismas corresponden exclusivamente a viviendas transmitidas mediante compraventa, que han sido clasificadas según la nacionalidad del comprador. Los resultados no se adentran en el concepto de residencia, ya que no es un dato que quede recogido en la escritura de compraventa, por lo que no se puede desagregar entre residentes y no residentes.

Atendiendo a la amplitud del número de nacionalidades, únicamente se han individualizado los resultados para aquellas que superan el 0,9% del total de adquisiciones por extranjeros. El resto se han agrupado bajo el concepto "resto mundo".

Con el paso del tiempo se intentará incrementar el volumen de datos disponibles, así como la información de resultados, dando lugar, junto a la presentación de resultados estáticos, al correspondiente análisis de evolución, tal y como se realiza en el resto de apartados. Sin duda, con todo ello, el Colegio de Registradores, nuevamente, estará dando un importante paso para trasladar a la sociedad un mayor conocimiento acerca del comportamiento del mercado inmobiliario español.

4.2. Presentación de resultados

Los resultados de compraventas de vivienda según la nacionalidad del comprador se muestran en la siguiente tabla. En la misma se observa cómo, de acuerdo al muestreo realizado, el 8,97% de las compraventas de vivienda realizadas en España corresponden a ciudadanos extranjeros, contando los nacionales con un peso del 91,03%.

Atendiendo a la desagregación por nacionalidades, considerando exclusivamente las compras de viviendas realizadas por extranjeros, la nacionalidad con mayor peso relativo en la compra de vivienda en España es la británica, con un 27,54%. En segundo lugar, a una significativa distancia, se sitúan los ecuatorianos, con el 11,74%, quedando el resto de nacionalidades con un peso relativo por debajo del 10%, estando encabezadas por marroquíes (7,07%), rumanos (5,98%), colombianos (4,80%) y alemanes (3,34%).

COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR			
Nacionalidades	Recuento	%	% s/extranjeros
01.- UK	6.565	2,47%	27,54%
02.- Ecuador	2.800	1,05%	11,74%
03.- Marruecos	1.685	0,63%	7,07%
04.- Rumania	1.425	0,54%	5,98%
05.- Colombia	1.145	0,43%	4,80%
06.- Alemania	796	0,30%	3,34%
07.- Irlanda	689	0,26%	2,89%
08.- Francia	687	0,26%	2,88%
09.- Italia	663	0,25%	2,78%
10.- Argentina	414	0,16%	1,74%
11.- Pakistán	362	0,14%	1,52%
12.- Países Bajos	328	0,12%	1,38%
13.- Perú	321	0,12%	1,35%
14.- China	306	0,12%	1,28%
15.- Rusia	296	0,11%	1,24%
16.- Ucrania	268	0,10%	1,12%
17.- Bulgaria	259	0,10%	1,09%
18.- Dinamarca	230	0,09%	0,96%
19.- Bélgica	226	0,08%	0,95%
20.- Resto Mundo	4.377	1,65%	18,36%
EXTRANJEROS	23.842	8,97%	100,00%
NACIONALES	242.070	91,03%	
TOTAL	265.912	100,00%	

Considerando la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada, a través de la siguiente tabla se muestra el número de compraventas de vivienda para cada una de las nacionalidades de acuerdo al muestreo realizado.

COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
01.- UK	3.772	2.793	6.565
02.- Ecuador	667	2.133	2.800
03.- Marruecos	338	1.347	1.685
04.- Rumania	353	1.072	1.425
05.- Colombia	320	825	1.145
06.- Alemania	322	474	796
07.- Irlanda	319	370	689
08.- Francia	204	483	687
09.- Italia	260	403	663
10.- Argentina	141	273	414
11.- Pakistán	36	326	362
12.- Países Bajos	150	178	328
13.- Perú	60	261	321
14.- China	103	203	306
15.- Rusia	121	175	296
16.- Ucrania	94	174	268
17.- Bulgaria	71	188	259
18.- Dinamarca	104	126	230
19.- Bélgica	97	129	226
20.- Resto Mundo	1.400	2.977	4.377
NACIONALES	99.299	142.768	242.067
TOTAL	108.231	157.678	265.909

Sin embargo, al tratarse de un muestreo, presenta mayor interés el análisis del peso relativo de dichas cuantías, tal y como recoge la siguiente tabla. En la misma se comprueba cómo, dentro de los adquirentes extranjeros, la nacionalidad con mayor peso de compra de vivienda, como es la británica, es a su vez la que más se decanta por la compra de vivienda nueva ya que en

el 57,46% de los casos decide comprar dicha tipología de vivienda. En segundo lugar se sitúan los irlandeses, con un 46,30%, seguidos de holandeses, con un 45,73%, daneses, con un 45,22%, que junto a belgas, rusos y alemanes, son los únicos que superan el 40% de compras de vivienda nueva. De acuerdo a dicho muestreo, los españoles compran vivienda nueva en el 41,02% de los casos, situándose ligeramente por encima de la media general, que es del 40,70%.

Estos resultados muestran cómo el perfil de ciudadano extranjero que opta preferentemente por la compra de una vivienda nueva es la de un ciudadano europeo, con un poder adquisitivo elevado, cuya finalidad es la realización de un uso turístico de dicha vivienda, con un mayor o menor periodo de estancia en la misma dependiendo, fundamentalmente, de sus condiciones laborales.

Por el contrario, las nacionalidades que menos se decantan por la compra de una vivienda nueva, es decir, que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada, de acuerdo al muestreo realizado, se encuentran encabezadas por pakistaníes, que en un 90,06% de los casos optan por la compra de una vivienda usada, seguidos de los peruanos, con un 81,31%, marroquíes, con un 79,94%, ecuatorianos, con un 76,18%, rumanos, con un 75,23%, que junto a colombianos, franceses y búlgaros superan el 70% de compras de viviendas usadas.

Estos resultados muestran cómo el poder adquisitivo determina la tipología de vivienda comprada ya que las nacionalidades que optan por la vivienda usada cuentan, por lo general, con un menor poder adquisitivo. Asimismo, el perfil de ciudadano extranjero que opta por la compra de una vivienda usada es, preferentemente, la de un ciudadano que se ha desplazado a España con el objetivo, fundamentalmente, de mejorar sus condiciones laborales, destinando el uso de la vivienda a la de una residencia permanente, condicionando su ubicación por el lugar en el que desempeña su trabajo y no por el entorno turístico.

COMPRAVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y GRADO DE USO (%)			
Nacionalidades	Nueva	Usada	Total
01.- UK	57,46%	42,54%	100,00%
02.- Ecuador	23,82%	76,18%	100,00%
03.- Marruecos	20,06%	79,94%	100,00%
04.- Rumania	24,77%	75,23%	100,00%
05.- Colombia	27,95%	72,05%	100,00%
06.- Alemania	40,45%	59,55%	100,00%
07.- Irlanda	46,30%	53,70%	100,00%
08.- Francia	29,69%	70,31%	100,00%
09.- Italia	39,22%	60,78%	100,00%
10.- Argentina	34,06%	65,94%	100,00%
11.- Pakistán	9,94%	90,06%	100,00%
12.- Países Bajos	45,73%	54,27%	100,00%
13.- Perú	18,69%	81,31%	100,00%
14.- China	33,66%	66,34%	100,00%
15.- Rusia	40,88%	59,12%	100,00%
16.- Ucrania	35,07%	64,93%	100,00%
17.- Bulgaria	27,41%	72,59%	100,00%
18.- Dinamarca	45,22%	54,78%	100,00%
19.- Bélgica	42,92%	57,08%	100,00%
20.- Resto Mundo	31,99%	68,01%	100,00%
NACIONALES	41,02%	58,98%	100,00%
MEDIA	40,70%	59,30%	100,00%

Finalmente se han tomado las compras de vivienda realizadas en el muestreo establecido de acuerdo a las nacionalidades identificadas, pero desagregando en función de la superficie de la vivienda. La siguiente tabla presenta los resultados para dichas nacionalidades y desagregaciones de vivienda según superficie, pero atendiendo al número de compras de vivienda. El mayor interés informativo, en la medida que se trata de un muestreo, no viene dado por el número de compras, sino por el peso relativo de cada una de las agrupaciones. De este modo, en una segunda tabla se presentan dichos resultados de porcentaje de compras de cada agrupación de vivienda según su superficie media y nacionalidad del adquirente, donde

se comprueba, para cada nacionalidad, el peso relativo de compra de vivienda de acuerdo a su superficie media.

COMPRVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE						
Nacionalidades	< 40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	> 100 m ²	Total
01.- UK	288	949	1.644	1.354	2.330	6.565
02.- Ecuador	54	687	956	607	496	2.800
03.- Marruecos	54	386	630	342	273	1.685
04.- Rumania	32	212	459	358	364	1.425
05.- Colombia	35	228	416	279	187	1.145
06.- Alemania	72	140	167	110	307	796
07.- Irlanda	12	163	184	116	214	689
08.- Francia	77	150	191	83	186	687
09.- Italia	43	140	164	121	195	663
10.- Argentina	26	68	109	113	98	414
11.- Pakistán	11	154	114	40	43	362
12.- Países Bajos	15	39	55	54	165	328
13.- Perú	12	87	126	58	38	321
14.- China	5	36	73	74	118	306
15.- Rusia	14	57	84	52	89	296
16.- Ucrania	11	45	82	63	67	268
17.- Bulgaria	3	59	72	57	68	259
18.- Dinamarca	6	23	70	31	100	230
19.- Bélgica	20	60	44	37	65	226
20.- Resto Mundo	210	872	1.420	832	1.043	4.377
NACIONALES	11.720	34.869	56.732	51.976	86.773	242.070
TOTAL	12.720	39.424	63.792	56.757	93.219	265.912

COMPRVENTA DE VIVIENDA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR Y SUPERFICIE (%)						
Nacionalidades	< 40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	> 100 m ²	Total
01.- UK	4,39%	14,46%	25,04%	20,62%	35,49%	100,00%
02.- Ecuador	1,93%	24,54%	34,14%	21,68%	17,71%	100,00%
03.- Marruecos	3,20%	22,91%	37,39%	20,30%	16,20%	100,00%
04.- Rumania	2,25%	14,88%	32,21%	25,12%	25,54%	100,00%
05.- Colombia	3,06%	19,91%	36,33%	24,37%	16,33%	100,00%
06.- Alemania	9,05%	17,59%	20,98%	13,82%	38,57%	100,00%
07.- Irlanda	1,74%	23,66%	26,71%	16,84%	31,06%	100,00%
08.- Francia	11,21%	21,83%	27,80%	12,08%	27,07%	100,00%
09.- Italia	6,49%	21,12%	24,74%	18,25%	29,41%	100,00%
10.- Argentina	6,28%	16,43%	26,33%	27,29%	23,67%	100,00%
11.- Pakistán	3,04%	42,54%	31,49%	11,05%	11,88%	100,00%
12.- Países Bajos	4,57%	11,89%	16,77%	16,46%	50,30%	100,00%
13.- Perú	3,74%	27,10%	39,25%	18,07%	11,84%	100,00%
14.- China	1,63%	11,76%	23,86%	24,18%	38,56%	100,00%
15.- Rusia	4,73%	19,26%	28,38%	17,57%	30,07%	100,00%
16.- Ucrania	4,10%	16,79%	30,60%	23,51%	25,00%	100,00%
17.- Bulgaria	1,16%	22,78%	27,80%	22,01%	26,25%	100,00%
18.- Dinamarca	2,61%	10,00%	30,43%	13,48%	43,48%	100,00%
19.- Bélgica	8,85%	26,55%	19,47%	16,37%	28,76%	100,00%
20.- Resto Mundo	4,80%	19,92%	32,44%	19,01%	23,83%	100,00%
NACIONALES	4,84%	14,40%	23,44%	21,47%	35,85%	100,00%
TOTAL	4,78%	14,83%	23,99%	21,34%	35,06%	100,00%

Los resultados muestran cómo, por lo general, las nacionalidades con mayor poder adquisitivo son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie, así como por la compra de una vivienda de menor superficie. Es decir, se sitúan preferentemente en los extremos. Estas compras se vinculan principalmente con un uso secundario de la vivienda, fundamentalmente en el caso de las viviendas de menor superficie media.

Por lo que respecta a la agrupación de viviendas con una superficie superior a los cien metros cuadrados, las nacionalidades con un mayor peso relativo de esta tipología de vivienda, superando el 35%, son Países Bajos, con un 50,30%, es decir, en más del 50% de las compras de viviendas en España la superficie de la vivienda adquirida supera los cien metros cuadrados, seguidos de los daneses (43,48%), alemanes (38,57%), chinos (38,56%), españoles (35,85%) y británicos (35,49%).

Estos resultados llevan a la conclusión de que cuanto mayor es el poder adquisitivo medio de los países de origen mayor es la superficie de la vivienda adquirida por sus compatriotas ya que las nacionalidades de los adquirentes de vivienda con superficie superior a los cien metros cuadrados corresponde a los países, generalmente, de mayor poder adquisitivo. Por el contrario los países con menor poder adquisitivo de sus ciudadanos son los que menos demanda realizan de este tipo de vivienda, como es el caso, por debajo del 20%, de ecuatorianos (17,71%), marroquíes (16,20%), colombianos (16,33%) y pakistaníes (11,88%).

En cuanto al resto de agrupaciones de superficie, el nivel de demanda se reduce con respecto a la vivienda de más de cien metros cuadrados ya que mientras en este caso la media es del 35,06% de las compras de vivienda, en el resto de agrupaciones de superficie en ningún caso se supera el 25%, tendiendo a existir una reducción del peso relativo de compras conforme se reduce la superficie de la vivienda.

De este modo, en el caso de la vivienda con superficie entre ochenta y cien metros cuadrados, los porcentajes de nacionalidades con mayor demanda de este tipo de vivienda, superando el 25%, son argentinos (27,29%) y rumanos (25,12%).

En el caso de la vivienda entre sesenta y ochenta metros cuadrados, las mayor demanda de este tipo de vivienda la realizan, superando el 35%, peruanos (39,25%), marroquíes (37,39%) y colombianos (36,33%).

En cuanto a la vivienda con superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, el mayor peso relativo de demanda de esta tipología de vivienda, superando el 25%, la realizan pakistaníes (42,54%), peruanos (27,10%) y belgas (26,55%).

Finalmente, la modalidad de vivienda con menos de cuarenta metros cuadrados es la menos demandada, superando el 10% únicamente en el caso de los franceses (11,21%), dando lugar en este caso a encabezar la clasificación, curiosamente, países con mayor poder adquisitivo, ya que a continuación de los franceses se encuentran, por encima del 5%, alemanes (9,05%), belgas (8,85%), italianos (6,49%) y argentinos (6,28%). Esta circunstancia puede encontrar su explicación en la búsqueda de viviendas en lugares atractivos desde un punto de vista turístico, generalmente en las zonas costeras, o viviendas en grandes ciudades, con un elevado precio de la vivienda, que dado el uso secundario que se realiza de la misma, así como el menor tamaño medio de las familias que ocupan dicha vivienda, da lugar a la búsqueda de una vivienda con estas características físicas.

III. MERCADO HIPOTECARIO

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS
Universidad de Zaragoza

Las variables del mercado hipotecario que van a ser objeto de descripción y análisis a lo largo de los siguientes apartados son las siguientes:

- 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 por metro cuadrado de vivienda comprado.
- Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda.
- Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble.
- Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial mensual.

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales.

La desagregación de contenidos correspondiente a cada una de las variables hipotecarias identificadas va a ser la siguiente:

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria:
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras:
 - Vivienda libre. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
 - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
- Importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado:
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras
- Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda:
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.

- Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda:
 - Fijos y variables.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
 - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera:
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble:
 - Total de bienes inmuebles.
 - Vivienda.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
- Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial mensual.
 - Hipoteca media.
 - Tipo de interés medio de contratación inicial.
 - Cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación de veinte años.
 - Cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación del periodo.
 - Coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación de veinte años respecto al coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación del periodo respecto al coste salarial mensual medio.

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

1.1. Significado

El apartado *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.

Este apartado, así como la mayor parte de los que son descritos en adelante, presentan un enfoque fundamentalmente financiero, es decir, realizan una descripción del mercado inmobiliario, pero desde la vertiente del crédito hipotecario. Esta circunstancia es consecuencia de la especial relevancia que el mercado hipotecario representa dentro del mercado inmobiliario, así como del especial interés que para el sector financiero presenta el profundo conocimiento de la situación y evolución de las distintas variables relacionadas con el mercado hipotecario.

1.2. Presentación de resultados

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 año 2006, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas, es decir, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA (%). 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	39,36	51,30	9,34
ARAGON	26,83	62,15	11,02
ASTURIAS	38,38	50,51	11,11
BALEARES	38,94	54,03	7,03
CANARIAS	47,79	47,98	4,23
CANTABRIA	28,06	65,27	6,67
CASTILLA Y LEON	32,83	58,69	8,48
CASTILLA-LA MANCHA	30,78	63,90	5,32
CATALUÑA	38,78	57,79	3,43
EXTREMADURA	43,50	52,20	4,30
GALICIA	43,67	53,75	2,58
LA RIOJA	22,16	70,53	7,31
MADRID	38,40	57,11	4,49
MURCIA	22,53	65,00	12,47
NAVARRA	17,64	60,30	22,06
PAIS VASCO	38,95	49,14	11,91
VALENCIA	33,91	58,84	7,25
NACIONAL	36,86	56,38	6,76

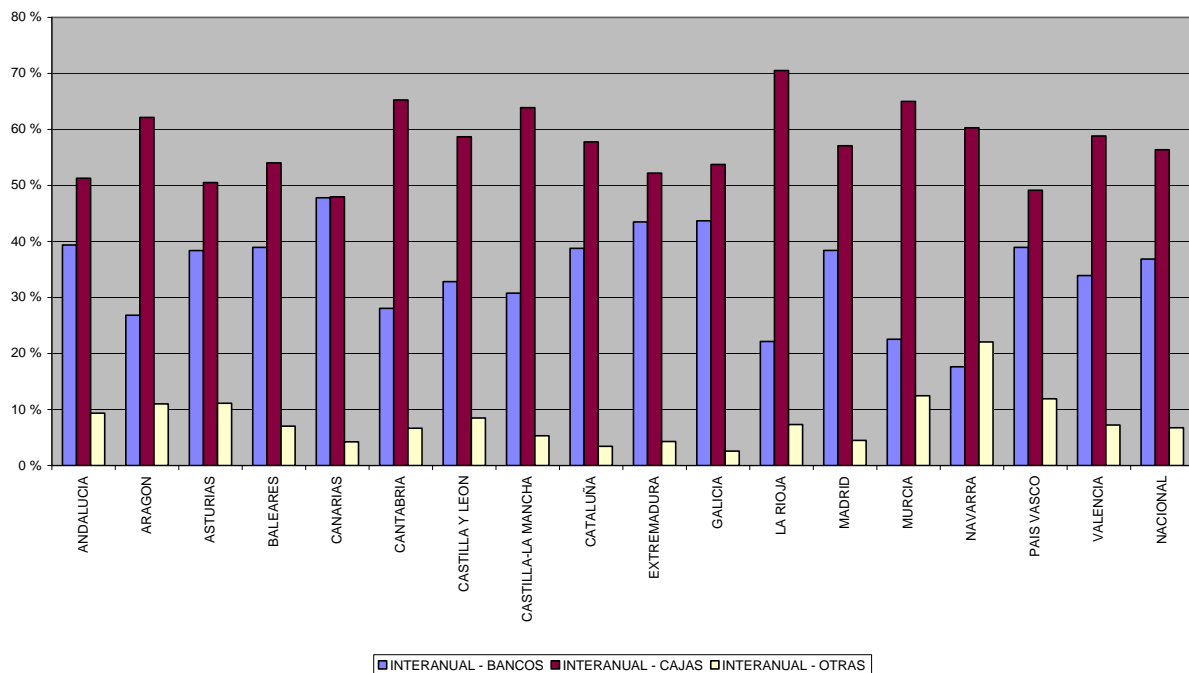
Los resultados del año 2006 correspondientes a la distribución porcentual del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria para la finalidad de vivienda, muestran cómo el mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario corresponde destacadamente a las Cajas de Ahorro, con un 56,38%, seguido de los Bancos, con un 36,86% y Otras entidades financieras, con un 6,76%.

Por comunidades autónomas, tan sólo hay una, Canarias, en la que la nueva financiación hipotecaria para la finalidad de vivienda concedida por los Bancos supera a la de las Cajas de Ahorro. En el resto de comunidades autónomas existe una mayoría de contratos de crédito hipotecario para vivienda concedidos por las Cajas de Ahorro. En todas las comunidades autónomas "Otras entidades financieras" cuentan con un peso relativo muy inferior con respecto al resto de agrupaciones, con la excepción de Navarra, que superan a los Bancos.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por los Bancos, superando el 40% de cuota de mercado, son Canarias (47,79%), Galicia (43,67%) y Extremadura (43,50%). Por su parte, en Cajas de Ahorro, por encima del 60% de cuota de mercado se encuentran Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, La Rioja, Murcia y Navarra. En Otras entidades financieras, con más de un 10% de cuota de mercado se encuentran Navarra (22,06%), País Vasco (11,91%), Aragón (11,02%), Asturias (11,11%) y Murcia (12,47%).

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

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



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

En el caso de los Bancos, las comunidades autónomas que presentan un mayor crédito hipotecario relativo respecto a la media nacional son Canarias (129,65), Galicia (118,48) y Extremadura (118,01). En el lado contrario, el menor grado relativo lo presenta, una vez más, la comunidad autónoma de Navarra (47,86), seguida de La Rioja (60,12) y Murcia (61,12).

En las Cajas de Ahorro el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de La Rioja (125,10), seguida de Cantabria (115,77), Murcia (115,29) y Castilla-La Mancha (113,34). El menor peso relativo en Cajas de Ahorro lo presentan Canarias (85,10) y País Vasco (87,16).

Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (326,33), Murcia (184,47), País Vasco (176,18), Asturias (164,35), y Aragón (163,02). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo son Galicia (38,17) y Cataluña (50,74).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	106,78	90,99	138,17
ARAGON	72,79	110,23	163,02
ASTURIAS	104,12	89,59	164,35
BALEARES	105,64	95,83	103,99
CANARIAS	129,65	85,10	62,57
CANTABRIA	76,13	115,77	98,67
CASTILLA Y LEON	89,07	104,10	125,44
CASTILLA-LA MANCHA	83,51	113,34	78,70
CATALUÑA	105,21	102,50	50,74
EXTREMADURA	118,01	92,59	63,61
GALICIA	118,48	95,34	38,17
LA RIOJA	60,12	125,10	108,14
MADRID	104,18	101,29	66,42
MURCIA	61,12	115,29	184,47
NAVARRA	47,86	106,95	326,33
PAIS VASCO	105,67	87,16	176,18
VALENCIA	92,00	104,36	107,25
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2006 en relación al año 2005 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.

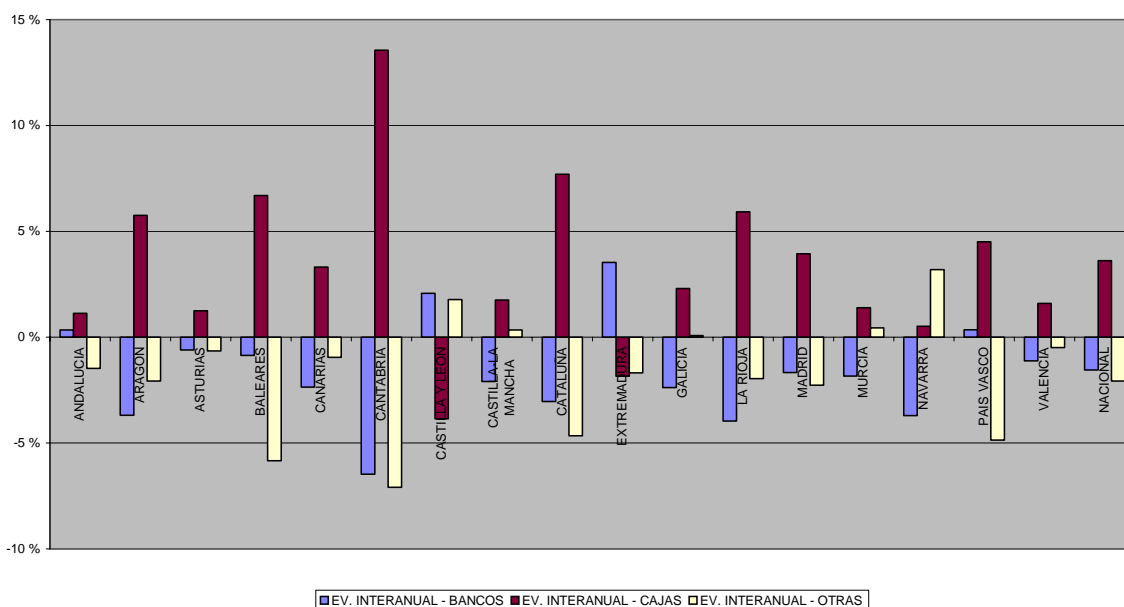
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	0,34	1,13	-1,47
ARAGON	-3,69	5,76	-2,07
ASTURIAS	-0,60	1,25	-0,65
BALEARES	-0,86	6,69	-5,83
CANARIAS	-2,36	3,31	-0,95
CANTABRIA	-6,47	13,56	-7,09
CASTILLA Y LEON	2,07	-3,85	1,78
CASTILLA-LA MANCHA	-2,09	1,75	0,34
CATALUÑA	-3,04	7,70	-4,66
EXTREMADURA	3,53	-1,85	-1,68
GALICIA	-2,38	2,30	0,08
LA RIOJA	-3,96	5,92	-1,96
MADRID	-1,67	3,94	-2,27
MURCIA	-1,84	1,40	0,44
NAVARRA	-3,71	0,52	3,19
PAIS VASCO	0,35	4,51	-4,86
VALENCIA	-1,11	1,60	-0,49
NACIONAL	-1,54	3,61	-2,07

El año 2006 se ha cerrado con un importante incremento de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, concretamente del 3,61%, dando lugar a una pérdida de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos (-1,54%) y Otras entidades financieras (-2,07%).

Esta situación de crecimiento generalizado de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de vivienda por parte de las Cajas de Ahorro se ha presentado a lo largo del año 2006 en la mayoría de comunidades autónomas, tal y como muestran los resultados y se puede observar claramente a través del siguiente gráfico.

En consecuencia, puede afirmarse que el año 2006, al igual que ocurrió con el año 2005, ha sido el año de las Cajas de Ahorro en relación al nuevo crédito hipotecario ya que, desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, no se había obtenido un distanciamiento tan significativo en las cuotas de mercado de nuevo crédito hipotecario.

Evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria (%). Interanual 4º Trimestre 2006.



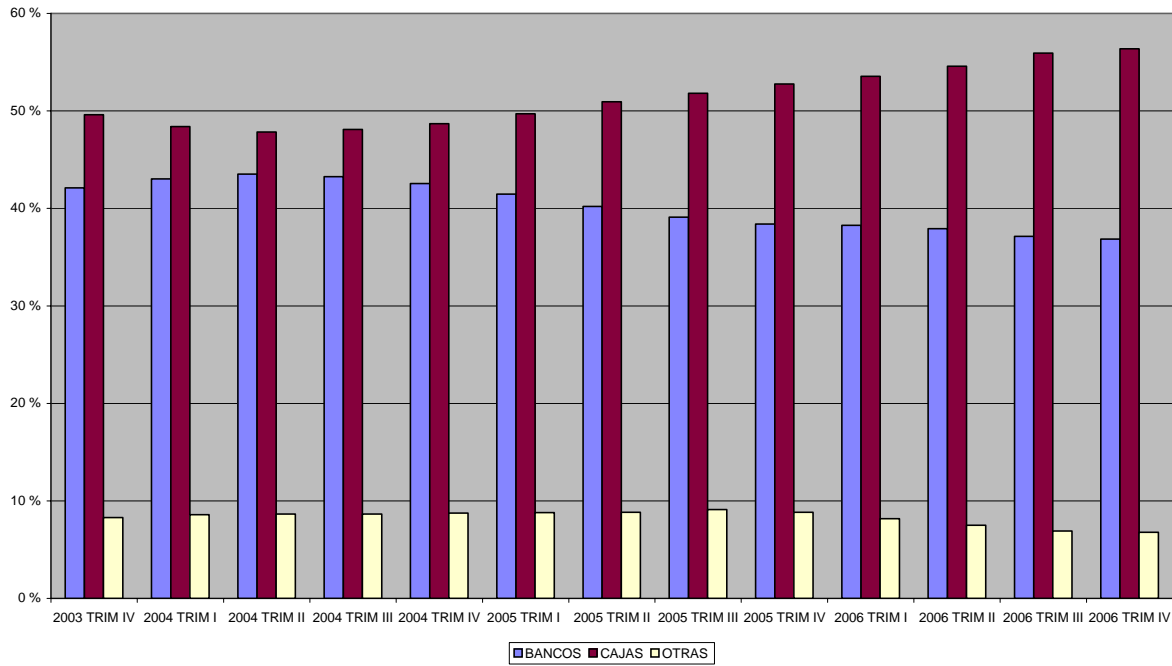
El siguiente gráfico muestra la evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para el ámbito geográfico nacional durante un periodo más largo, concretamente los últimos trece trimestres, tomando para ello los resultados interanuales al cierre de cada uno de estos trimestres.

Los resultados ratifican el distanciamiento en las cuotas de mercado de nuevo crédito hipotecario de Bancos y Cajas de Ahorro, ratificando el claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, situándose en cuantías que van progresivamente incrementándose hasta alcanzar cerca del 60% del volumen de nuevo crédito hipotecario. Por su parte, los Bancos presentan unas cuantías en continuo descenso, situándose entre el 30% y el 35% de la cuota de mercado del nuevo crédito hipotecario contratado en dichos periodos. Finalmente, la agrupación Otras entidades financieras presentan unas cuantías entre al 5% y el 10% de la cuota de mercado, con resultados relativamente estables.

Esta situación se está produciendo desde finales del año 2004 ya que desde finales del año 2003 hasta la segunda mitad del año 2004 el proceso era precisamente el inverso, es decir, un recorte de la distancia por parte de los Bancos con respecto a las Cajas de Ahorro. Sin embargo, tal y como se ha señalado, a partir de entonces las Cajas de Ahorro han vivido un

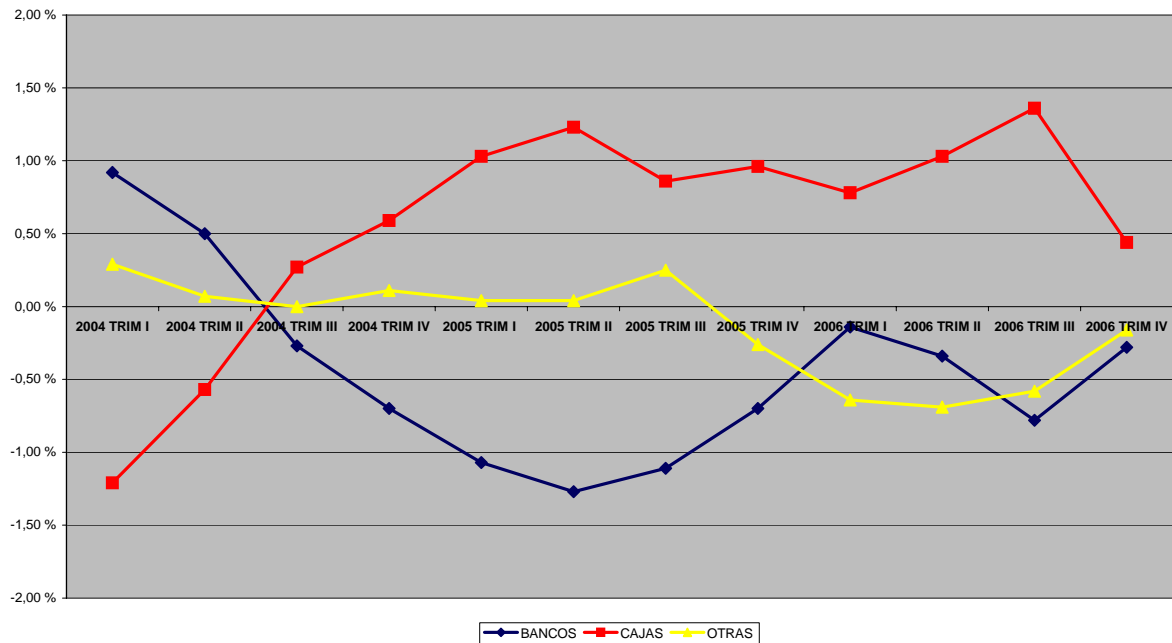
continuo proceso de recuperación, dando lugar a un claro liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario en España.

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



A continuación se presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria, comprobando con ello la tendencia de crecimiento o decrecimiento en cada agrupación.

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



Este gráfico ratifica las conclusiones del gráfico anterior ya que muestra claramente el cambio de tendencia a partir de la segunda mitad del año 2004, dando lugar a constantes incrementos de la cuota de mercado en contratación de nuevo crédito hipotecario por parte de las Cajas de Ahorro en detrimento, principalmente, de los Bancos, así como, en ocasiones, de Otras entidades financieras.

En todo caso, debe destacarse que los resultados del cuarto trimestre del año 2006 pueden dar lugar a un cambio de tendencia, aproximándose las tasas de crecimiento o reducción de las distintas agrupaciones de entidades financieras, por lo que las Cajas de Ahorro siguen ampliando su diferencial en contratación de nuevo crédito hipotecario con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras, pero en cuantías progresivamente inferiores.

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

2.1. Significado

El apartado *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 apartado 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, precisamente, de información acerca del comportamiento del precio de la mayor parte de bienes inmuebles identificados en el presente apartado permite completar adecuadamente la citada perspectiva.

2.2. Presentación de resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el 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.

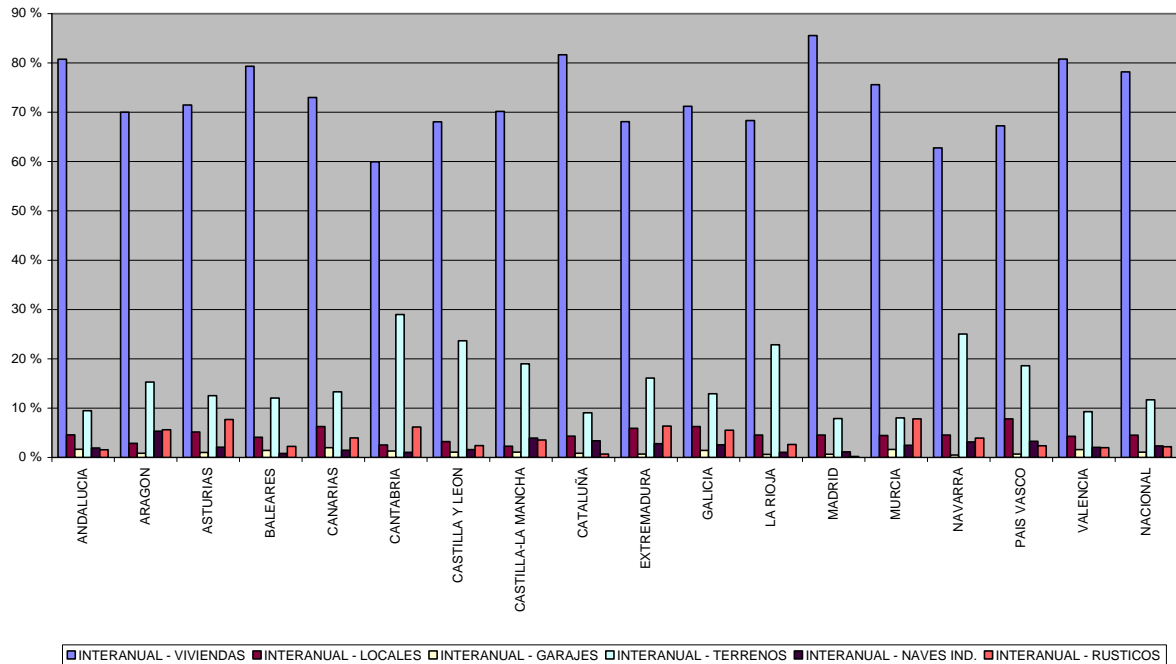
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). 2006						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	80,73	4,60	1,66	9,49	1,95	1,57
ARAGON	70,00	2,87	0,86	15,29	5,33	5,65
ASTURIAS	71,46	5,17	1,03	12,54	2,09	7,71
BALEARES	79,32	4,11	1,44	12,05	0,81	2,27
CANARIAS	72,98	6,27	1,98	13,30	1,48	3,99
CANTABRIA	59,93	2,55	1,31	28,97	1,05	6,19
CASTILLA Y LEON	68,04	3,23	1,08	23,65	1,59	2,41
CASTILLA-LA MANCHA	70,17	2,29	1,08	19,01	3,92	3,53
CATALUÑA	81,65	4,33	0,86	9,07	3,39	0,70
EXTREMADURA	68,11	5,92	0,69	16,10	2,82	6,36
GALICIA	71,22	6,29	1,43	12,93	2,58	5,55
LA RIOJA	68,30	4,54	0,63	22,86	1,05	2,62
MADRID	85,53	4,56	0,67	7,90	1,14	0,20
MURCIA	75,59	4,45	1,63	8,03	2,46	7,84
NAVARRA	62,79	4,57	0,49	25,03	3,18	3,94
PAIS VASCO	67,23	7,82	0,68	18,60	3,28	2,39
VALENCIA	80,78	4,30	1,60	9,30	2,04	1,98
NACIONAL	78,17	4,52	1,09	11,68	2,35	2,19

Durante el año 2006 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 el 78,17%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado el 11,68% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, seguido de locales comerciales con el 4,52%, naves industriales con el 2,35%, bienes inmuebles rústicos con el 2,19% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,09%.

En el año 2005, la agrupación vivienda utilizaba el 79,27% de la financiación hipotecaria, los terrenos no edificados el 10,52%, los locales comerciales el 4,83%, las naves industriales el 2,28%, los bienes inmuebles rústicos el 1,94% y los garajes y trasteros el 1,16%. En consecuencia, la estructura de resultados del año 2006 se ajusta significativamente a la existente en el año 2005.

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

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. 2006



A continuación se presenta la tabla de números índice, 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.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2006

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	103,27	101,77	152,29	81,25	82,98	71,69
ARAGON	89,55	63,50	78,90	130,91	226,81	257,99
ASTURIAS	91,42	114,38	94,50	107,36	88,94	352,05
BALEARES	101,47	90,93	132,11	103,17	34,47	103,65
CANARIAS	93,36	138,72	181,65	113,87	62,98	182,19
CANTABRIA	76,67	56,42	120,18	248,03	44,68	282,65
CASTILLA Y LEON	87,04	71,46	99,08	202,48	67,66	110,05
CASTILLA-LA MANCHA	89,77	50,66	99,08	162,76	166,81	161,19
CATALUÑA	104,45	95,80	78,90	77,65	144,26	31,96
EXTREMADURA	87,13	130,97	63,30	137,84	120,00	290,41
GALICIA	91,11	139,16	131,19	110,70	109,79	253,42
LA RIOJA	87,37	100,44	57,80	195,72	44,68	119,63
MADRID	109,42	100,88	61,47	67,64	48,51	9,13
MURCIA	96,70	98,45	149,54	68,75	104,68	357,99
NAVARRA	80,32	101,11	44,95	214,30	135,32	179,91
PAIS VASCO	86,00	173,01	62,39	159,25	139,57	109,13
VALENCIA	103,34	95,13	146,79	79,62	86,81	90,41
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

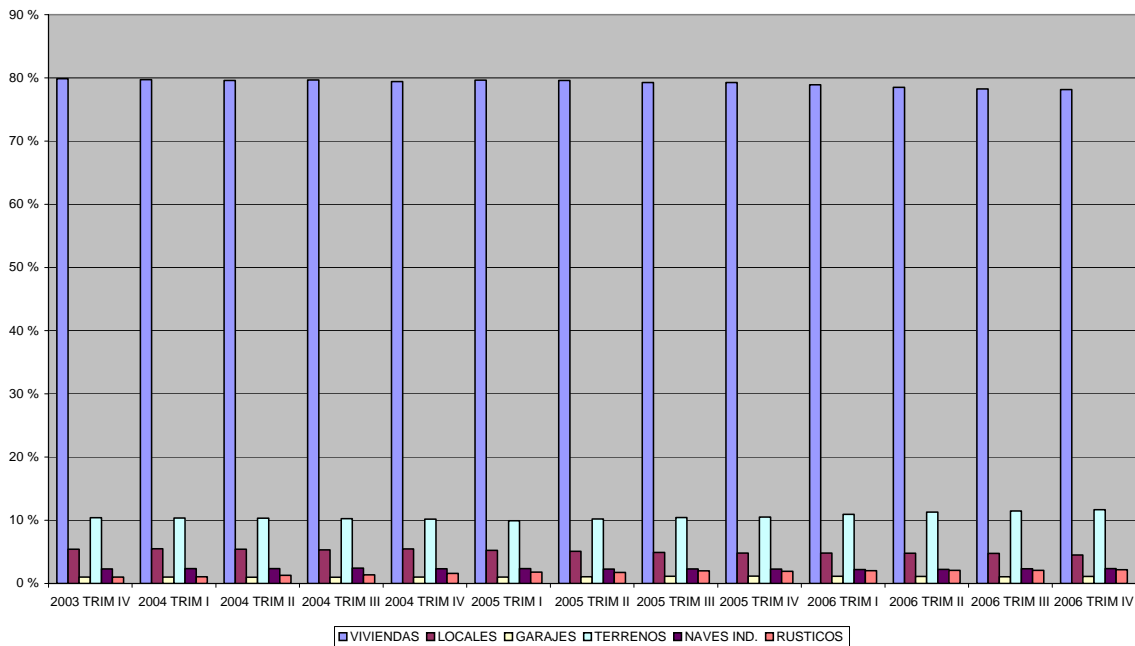
En cuanto a la evolución de resultados, comparando los resultados medios del año 2006 con los del año 2005 se observa la existencia, tal y como se anticipó, de muy poca variabilidad. En todo caso cabe destacar la reducción que se ha producido en vivienda, con una bajada del 1,10%, comparativamente mucho más elevada a la que se produjo en el año 2005, que fue del 0,15%. Los locales comerciales también han perdido peso relativo como destino de la financiación hipotecaria, al igual que ocurrió en el año 2005, concretamente en un 0,31%. Para el resto de agrupaciones puede ser destacable, en todo caso, el incremento de los terrenos urbanos no edificados como destino de la financiación hipotecaria, que han incrementado su cuota de mercado en un 1,16%.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-0,23	0,24	-0,14	0,99	-0,43	-0,43
ARAGON	-0,81	-0,10	0,08	-0,79	0,55	1,07
ASTURIAS	-4,58	0,63	0,33	2,17	0,39	1,06
BALEARES	-2,90	-0,63	0,13	3,45	-0,15	0,10
CANARIAS	-0,30	-1,01	0,58	-0,31	-0,15	1,19
CANTABRIA	-1,31	-0,02	0,19	1,33	-0,24	0,05
CASTILLA Y LEON	-1,13	-0,27	0,18	2,10	-0,42	-0,46
CASTILLA-LA MANCHA	-0,98	-0,05	0,47	1,54	-0,31	-0,67
CATALUÑA	-0,50	-0,39	-1,06	0,67	1,04	0,24
EXTREMADURA	2,05	0,60	0,02	-2,03	-0,50	-0,14
GALICIA	-1,43	1,04	0,16	-0,58	0,01	0,80
LA RIOJA	-0,49	0,70	0,28	-0,85	-0,62	0,98
MADRID	1,12	-1,34	0,20	0,46	-0,41	-0,03
MURCIA	-4,16	-0,05	0,46	-0,82	-0,82	5,39
NAVARRA	-7,02	-2,68	0,08	11,13	0,07	-1,58
PAIS VASCO	-4,68	0,96	0,00	2,30	1,16	0,26
VALENCIA	-2,37	-0,21	0,61	2,22	-0,21	-0,04
NACIONAL	-1,10	-0,31	-0,07	1,16	0,07	0,25

El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006 para el ámbito geográfico nacional y para cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas.

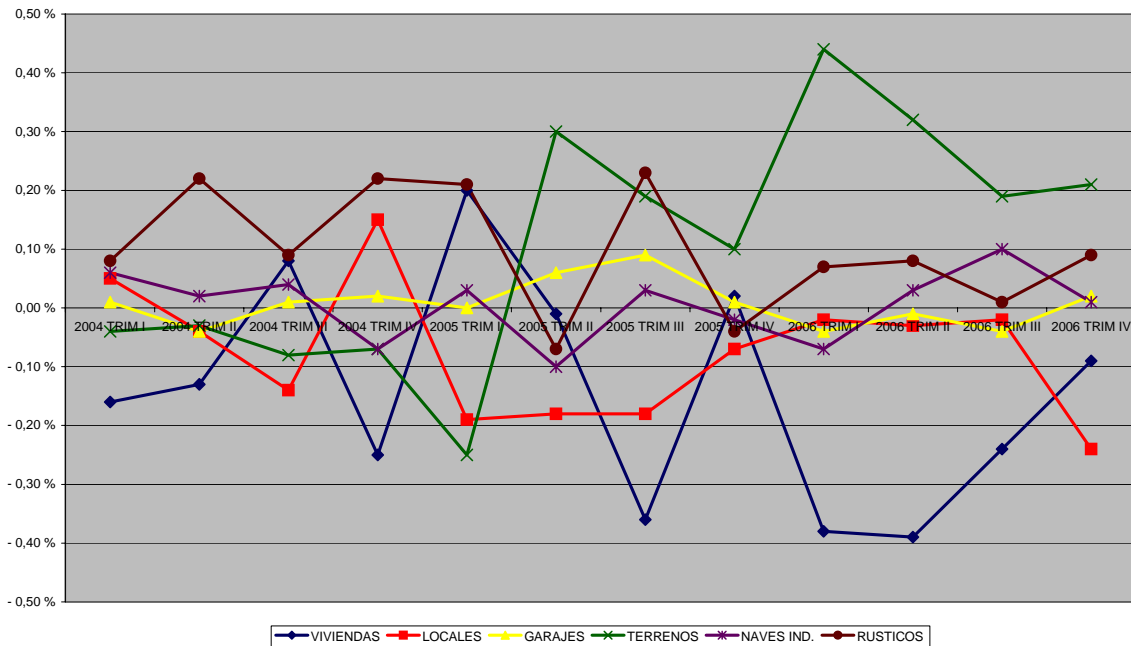
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble



Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo la vivienda va perdiendo progresivamente el soporte del 80% del destino del nuevo crédito hipotecario contratado. Por otro lado se comprueba la progresiva recuperación de los terrenos no edificados como destino de la nueva financiación hipotecaria, superando el 10% del nuevo crédito hipotecario. El resto de agrupaciones de bienes inmuebles por lo general presentan cuantías comparativamente muy bajas, con un comportamiento relativamente estable.

El siguiente gráfico presenta la evolución de las tasas de variación trimestrales. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles.

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



En este sentido cabe señalar que, tal y cómo se mostraba en los resultados interanuales, las modificaciones han sido muy reducidas. De hecho en prácticamente ningún caso las tasas de variación están fuera del $\pm 0,4\%$. En todo caso, señalar que la agrupación con una presencia prácticamente constante de crecimiento del peso relativo a partir del año 2005 es la correspondiente a los terrenos urbanos no edificados, con un comportamiento prácticamente contrario al caso de la vivienda, que ha ido perdiendo peso relativo durante los dos últimos años. El resto de naturalezas de bienes inmuebles apenas han visto modificado su peso relativo, presentando tasas de variación trimestrales prácticamente nulas.

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

3.1. Significado

El apartado *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.

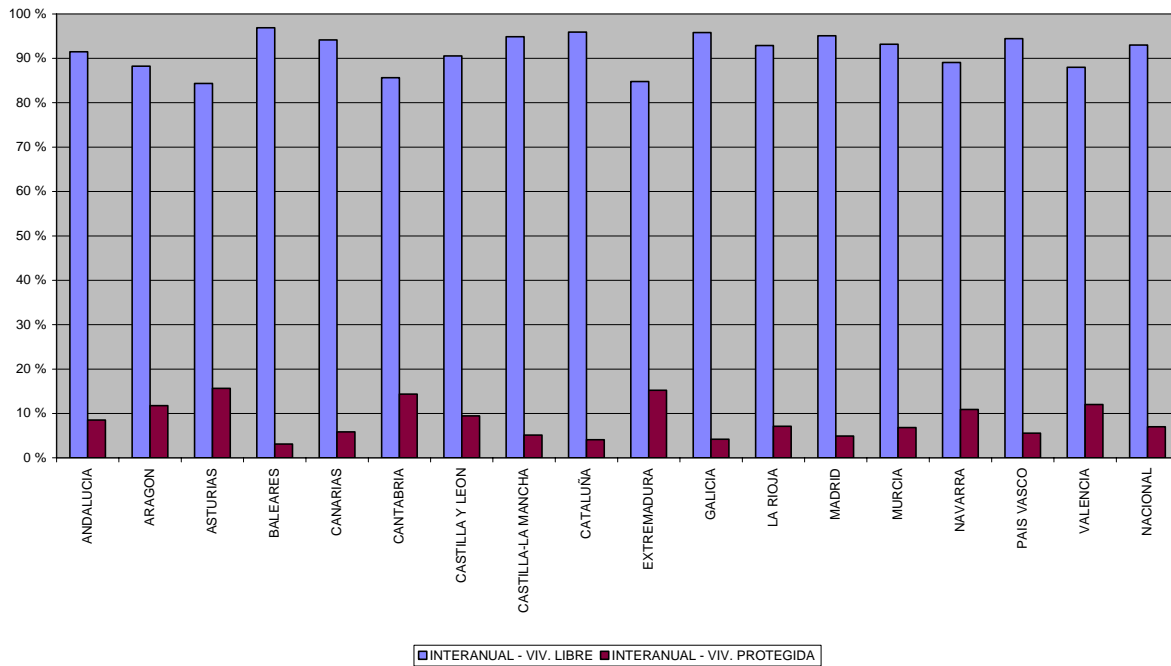
3.2. Presentación de resultados

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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2006		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCIA	91,49	8,51
ARAGON	88,24	11,76
ASTURIAS	84,34	15,66
BALEARES	96,91	3,09
CANARIAS	94,13	5,87
CANTABRIA	85,65	14,35
CASTILLA Y LEON	90,54	9,46
CASTILLA-LA MANCHA	94,88	5,12
CATALUÑA	95,92	4,08
EXTREMADURA	84,76	15,24
GALICIA	95,83	4,17
LA RIOJA	92,90	7,10
MADRID	95,08	4,92
MURCIA	93,18	6,82
NAVARRA	89,07	10,93
PAIS VASCO	94,42	5,58
VALENCIA	87,99	12,01
NACIONAL	92,99	7,01

Durante el año 2006 el 92,99% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre (92,74% en el año 2005), mientras que el 7,01% ha correspondido a vivienda protegida (7,26% en el año 2005). 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 las comunidades autónomas de Asturias (15,66%), Extremadura (15,24%), Cantabria (14,35%), Valencia (12,01%), Aragón (11,76%) y Navarra (10,93%).

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por grado de protección. 2006



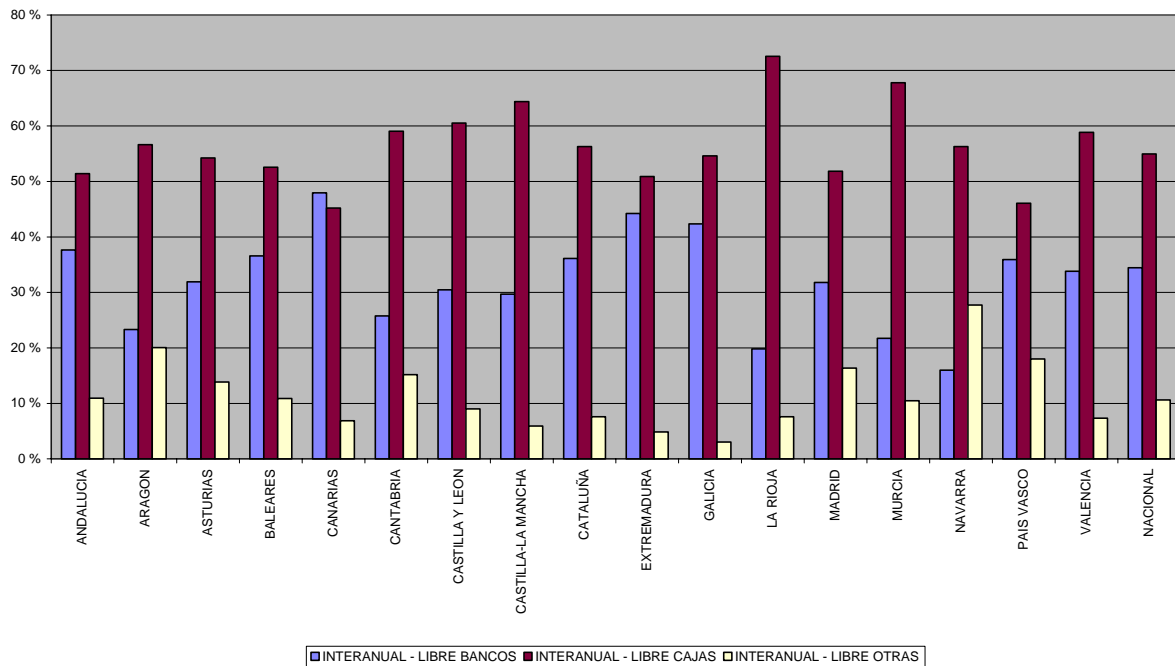
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2006 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. VIVIENDA LIBRE (%). 2006			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	37,65	51,43	10,93
ARAGON	23,31	56,63	20,06
ASTURIAS	31,92	54,22	13,86
BALEARES	36,57	52,55	10,88
CANARIAS	47,93	45,21	6,86
CANTABRIA	25,77	59,06	15,17
CASTILLA Y LEON	30,48	60,52	9,00
CASTILLA-LA MANCHA	29,69	64,40	5,91
CATALUÑA	36,12	56,27	7,61
EXTREMADURA	44,24	50,90	4,86
GALICIA	42,35	54,62	3,03
LA RIOJA	19,83	72,56	7,61
MADRID	31,79	51,85	16,36
MURCIA	21,73	67,80	10,47
NAVARRA	15,97	56,30	27,73
PAIS VASCO	35,92	46,07	18,01
VALENCIA	33,81	58,86	7,33
NACIONAL	34,43	54,94	10,63

En el caso de la vivienda libre, más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro (54,94%), mientras que los Bancos han otorgado un 34,43% y Otras entidades financieras el 10,63%. En consecuencia existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, que se ve ratificado en la práctica totalidad de comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias. Este liderazgo de las Cajas de Ahorro se ha incrementado a lo largo del año 2006 ya que en el año 2005 su cuota de mercado era del 53,80%, correspondiendo a los Bancos el 38,02% y a Otras entidades financieras el 8,08%.

El siguiente gráfico muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda libre distinguiendo en atención al tipo de entidad financiera concesionaria, para cada una de las comunidades y el total nacional.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda libre. 2006



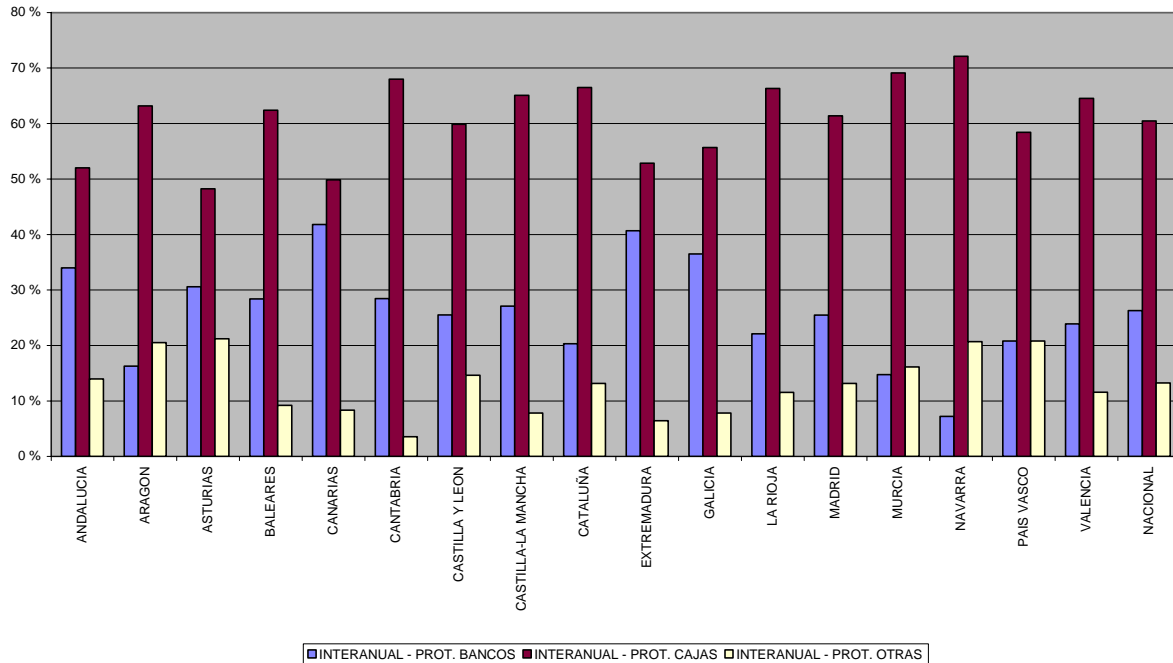
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2006 relativo a la financiación de vivienda protegida atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. 2006			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	33,99	52,02	13,99
ARAGON	16,29	63,18	20,53
ASTURIAS	30,58	48,22	21,20
BALEARES	28,40	62,40	9,20
CANARIAS	41,80	49,85	8,35
CANTABRIA	28,45	68,00	3,55
CASTILLA Y LEON	25,50	59,85	14,65
CASTILLA-LA MANCHA	27,10	65,09	7,81
CATALUÑA	20,31	66,51	13,18
EXTREMADURA	40,68	52,85	6,46
GALICIA	36,48	55,68	7,84
LA RIOJA	22,10	66,33	11,56
MADRID	25,47	61,38	13,15
MURCIA	14,74	69,12	16,13
NAVARRA	7,20	72,12	20,68
PAIS VASCO	20,79	58,42	20,79
VALENCIA	23,89	64,53	11,58
NACIONAL	26,29	60,47	13,25

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro es todavía mayor, con el 60,47%, frente a los Bancos, con un 26,29% y Otras entidades financieras, con un 13,25%. 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, nuevamente, de Canarias. En el año 2005 ya se contaba con esta

estructura de resultados, ya que las Cajas de Ahorro disponían del 58,05% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 31,50% y Otras entidades financieras con un 13,25%. En consecuencia, se mantiene el avance de las Cajas de Ahorro y de Otras entidades financieras, en detrimento de los Bancos.

Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda protegida. 2006



Por lo que respecta a la evolución anual en el año 2006 respecto al año 2005 de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida, señalar que existe una gran estabilidad, incrementándose un 0,25% la financiación relativa en vivienda libre frente a vivienda protegida. En todo caso, como comunidades autónomas con mayor grado de dinamismo destacar, con una variación superior al $\pm 2,5\%$, Aragón y Navarra, con una variación del 3,80% y 4,38%, respectivamente a favor de la vivienda protegida.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006		
CCAA	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
ANDALUCÍA	0,81	-0,81
ARAGON	-3,80	3,80
ASTURIAS	-0,57	0,57
BALEARES	0,43	-0,43
CANARIAS	-0,42	0,42
CANTABRIA	-0,43	0,43
CASTILLA Y LEÓN	2,01	-2,01
CASTILLA-LA MANCHA	0,88	-0,88
CATALUÑA	-0,37	0,37
EXTREMADURA	2,44	-2,44
GALICIA	-0,13	0,13
LA RIOJA	1,91	-1,91
MADRID	1,51	-1,51
MURCIA	1,32	-1,32
NAVARRA	-4,38	4,38
PAIS VASCO	-1,53	1,53
VALENCIA	-0,04	0,04
NACIONAL	0,25	-0,25

Centrándose en la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2006 en relación al año 2005 del 1,05% en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de las Cajas de Ahorro y del 2,55% en Otras entidades financieras. Esta cuota de mercado es exactamente la que ha perdido los Bancos (-3,59%).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	-2,04	2,95	-0,89
ARAGON	-7,11	-1,88	8,99
ASTURIAS	-6,19	4,03	2,15
BALEARES	-2,28	2,33	-0,05
CANARIAS	-2,08	0,87	1,21
CANTABRIA	-11,03	4,59	6,45
CASTILLA Y LEON	-3,15	0,92	2,23
CASTILLA-LA MANCHA	-2,40	1,69	0,71
CATALUÑA	-4,34	3,48	0,86
EXTREMADURA	4,91	-4,62	-0,30
GALICIA	-1,58	1,64	-0,06
LA RIOJA	-5,95	6,95	-1,00
MADRID	-6,78	-3,33	10,11
MURCIA	-0,41	0,66	-0,25
NAVARRA	-4,36	-6,68	11,04
PAIS VASCO	-4,60	1,94	2,67
VALENCIA	-0,43	-0,14	0,57
NACIONAL	-3,59	1,05	2,55

En vivienda protegida, la ganancia en cuota de mercado de crédito hipotecario también se ha producido en las Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, con un incremento del 4,42% y 0,79%, respectivamente. Por su parte, los Bancos han perdido un 5,21% de cuota de mercado.

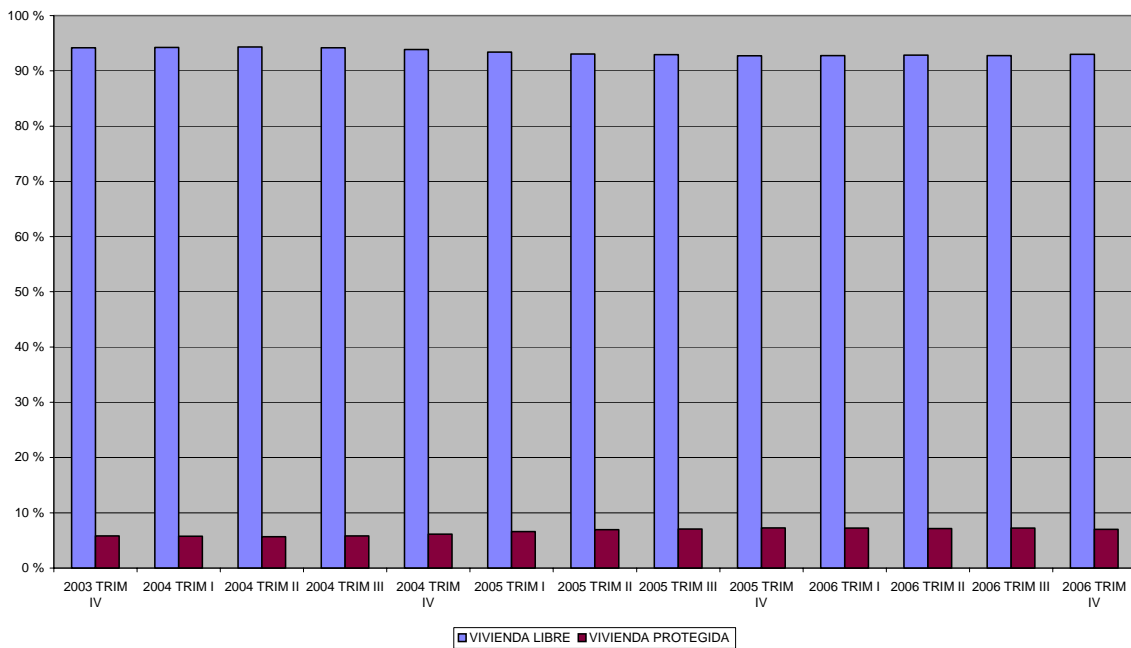
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. EVOLUCIÓN INTERANUAL. 4º TRIMESTRE 2006			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCIA	-5,01	5,85	-0,85
ARAGON	-3,77	1,02	2,75
ASTURIAS	-6,27	-0,77	7,04
BALEARES	-6,03	9,24	-3,20
CANARIAS	-7,03	9,02	-1,99
CANTABRIA	-12,73	11,57	1,16
CASTILLA Y LEON	-7,36	4,26	3,10
CASTILLA-LA MANCHA	3,20	-2,63	-0,57
CATALUÑA	-5,13	2,13	3,00
EXTREMADURA	3,81	-1,44	-2,38
GALICIA	-9,07	7,12	1,95
LA RIOJA	-2,98	4,51	-1,55
MADRID	-10,63	10,29	0,34
MURCIA	0,33	1,26	-1,61
NAVARRA	-4,18	0,24	3,95
PAIS VASCO	-6,86	2,12	4,74
VALENCIA	-1,63	2,07	-0,44
NACIONAL	-5,21	4,42	0,79

Los siguientes tres gráficos muestran la evolución de la financiación hipotecaria de vivienda libre y protegida en el ámbito geográfico nacional para un periodo más amplio de tiempo, en todos los casos atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria. Para ello se han tomado

los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

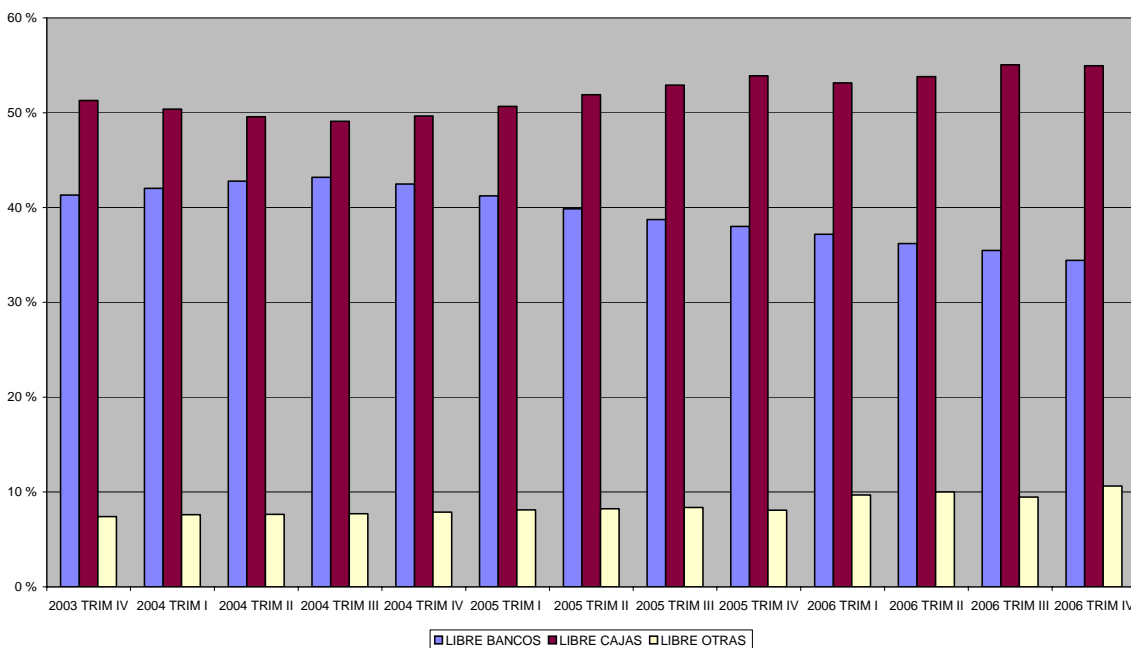
En el primero de estos gráficos se recogen los resultados interanuales de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario distinguiendo en atención a la vivienda libre y vivienda protegida a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional. Tal y como puede observarse existe una estabilidad de resultados con cuantías estables en las que se muestra cómo la vivienda libre presenta en todos los casos resultados por encima del 90%, dejando a la vivienda protegida por debajo del 10%.

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



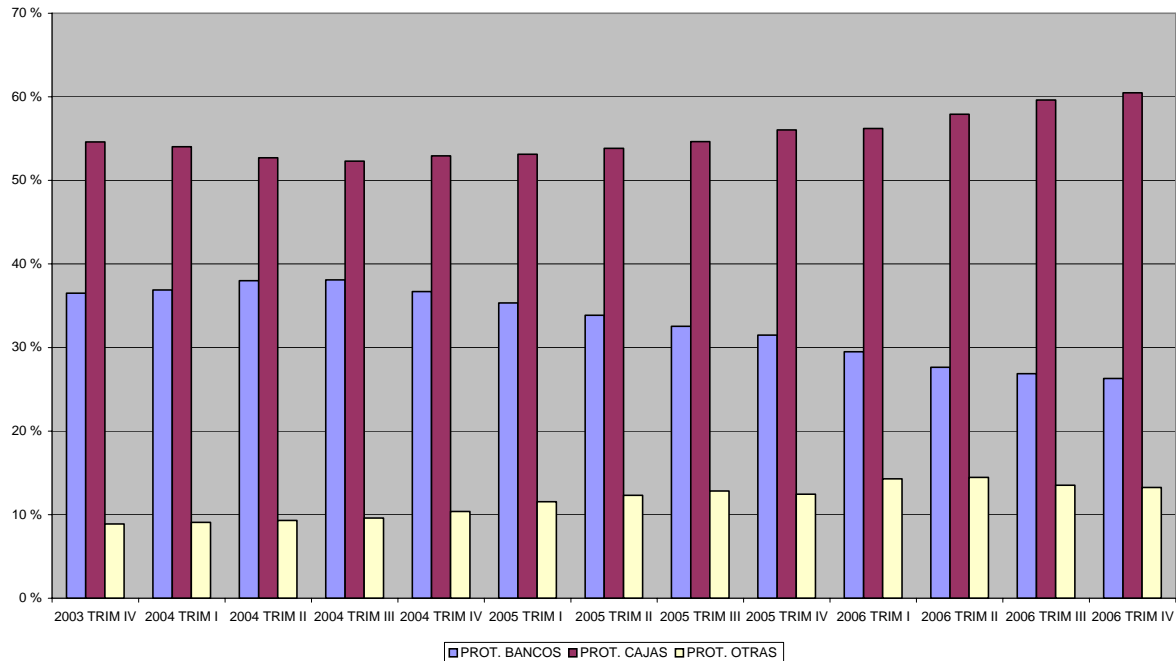
Los siguientes dos gráficos presentan la desagregación de ambas agrupaciones de vivienda (libre y protegida) atendiendo a la tipología de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

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



Por lo que respecta a la vivienda libre se observa la progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorro en la concesión de nuevo crédito hipotecario, especialmente desde comienzos del año 2005, que es cuando se alcanza el 50% de cuota de mercado. Los Bancos han tenido un comportamiento totalmente contrario, perdiendo progresivamente cuota de mercado, especialmente desde el año 2005, pasando de una cuota de mercado superior al 40% durante el año 2004 a aproximarse al 30% a finales del año 2006. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento más estable, pero con una progresiva ganancia de cuota de mercado, especialmente durante el año 2006, finalizando dicho año con más de un 10% de cuota de mercado.

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



En cuanto a la vivienda protegida las oscilaciones han sido similares, con una progresiva ganancia de cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, que les ha llevado a finalizar el año 2006 con más de un 60% de cuota de mercado. Los Bancos mantienen el deterioro de su cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario, aproximándose al 25%. Finalmente, Otras entidades financieras mantienen un mayor peso relativo en esta tipología de vivienda, llevando ya dos años con una cuota de mercado superior al 10%.

Por su parte, los siguientes tres gráficos presentan las tasas de variación trimestrales de las agrupaciones de vivienda y entidades financieras presentadas en los gráficos anteriores. Con ello puede observarse la tendencia en la variación de contratación de nuevo crédito hipotecario para cada una de estas agrupaciones.

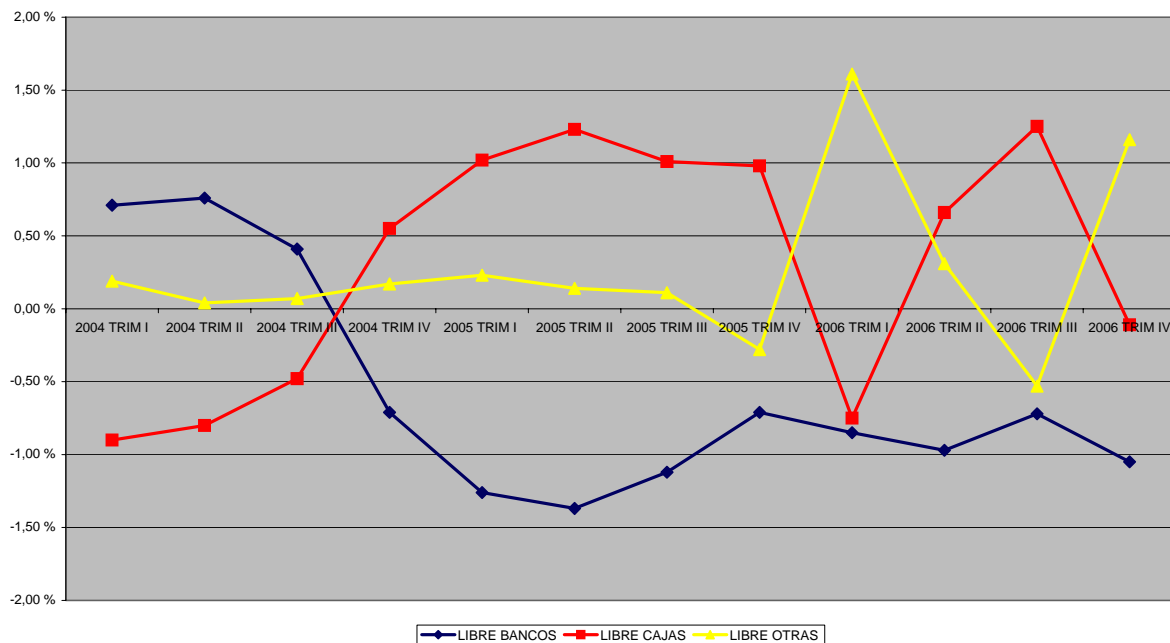
En el primero de ellos se muestra cómo la vivienda protegida contaba con un peso creciente en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante la segunda mitad del año 2004 y el año 2005. Sin embargo, a partir de ahí las tasas de variación se han aproximado, con cuantías comparativamente mucho más bajas, sin definirse una tendencia clara en su comportamiento.

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



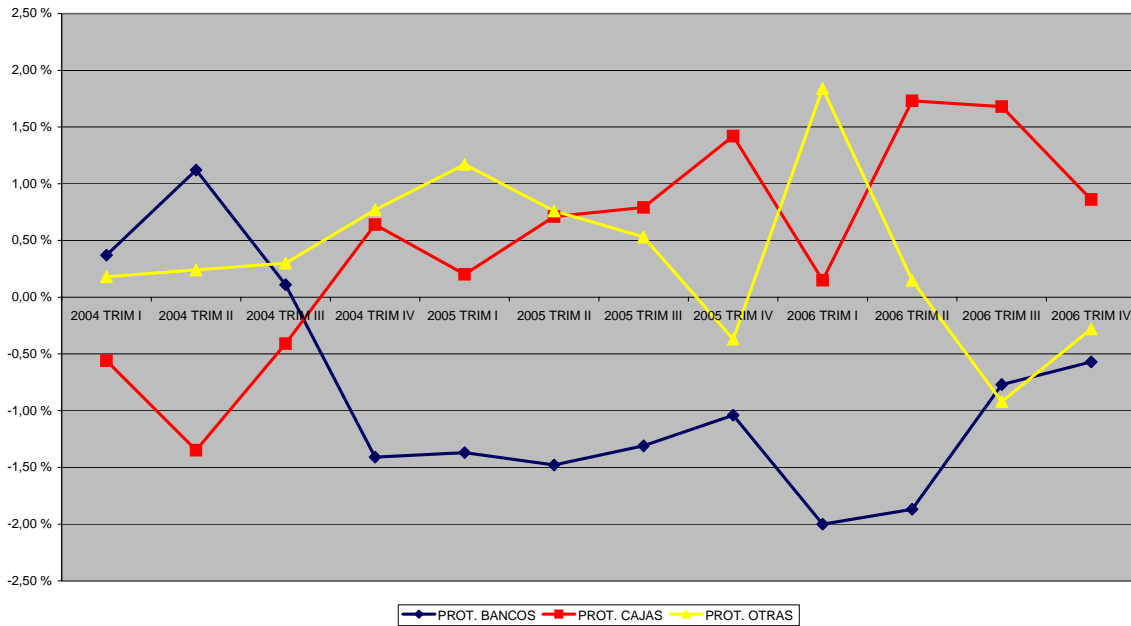
En cuanto a la financiación de vivienda libre, desde finales del año 2004 las Cajas de Ahorro han presentado de forma prácticamente constante incrementos de su cuota de mercado, en deterioro de las correspondientes a los Bancos. Otras entidades financieras apenas han modificado sus posiciones hasta el año 2006, en el que han combinado importantes incrementos y ligeras reducciones.

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



En vivienda protegida, el comportamiento de la financiación hipotecaria desde la perspectiva de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario muestra cómo nuevamente las Cajas de Ahorro han sido las que han ido ganando posiciones en la cuota de mercado desde mediados del año 2004, en detrimento de los Bancos. Otras entidades financieras han presentado un comportamiento aleatorio, aunque con un predominio de incrementos sobre reducciones, especialmente durante los años 2004 y 2005.

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



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

4.1. Significado

El apartado *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 apartados 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 con relación a la superficie de vivienda adquirida, reflejando claramente la actitud de la sociedad española respecto al endeudamiento hipotecario en la adquisición de vivienda, así como las importantes diferencias existentes dependiendo del lugar geográfico en el que se resida.

Resultan destacables las posibilidades de ampliación de este apartado, fundamentalmente atendiendo a una mayor desagregación geográfica, así como a una distinción del concepto de vivienda en atención a distintas agrupaciones habitualmente utilizadas, tanto como consecuencia de su forma como superficie.

4.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el año 2006 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, proporcionando 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 M ² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m ²). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	1.269,44	1.374,39	1.202,49	1.198,11
ARAGON	1.788,65	1.704,84	1.837,69	1.713,33
ASTURIAS	1.253,52	1.283,18	1.237,85	1.234,99
BALEARES	1.788,04	1.762,45	1.839,20	1.582,26
CANARIAS	1.349,91	1.364,89	1.344,93	1.289,07
CANTABRIA	1.448,77	1.496,16	1.419,20	1.520,09
CASTILLA Y LEON	1.192,75	1.208,15	1.206,35	1.067,24
CASTILLA-LA MANCHA	1.008,46	1.055,99	986,48	1.000,80
CATALUÑA	2.415,23	2.337,43	2.488,81	2.177,37
EXTREMADURA	794,28	856,15	741,88	701,63
GALICIA	1.144,04	1.140,61	1.160,14	939,19
LA RIOJA	1.415,43	1.466,05	1.421,91	1.285,28
MADRID	2.687,12	2.652,03	2.731,39	2.569,26
MURCIA	1.120,95	1.193,52	1.117,85	969,96
NAVARRA	1.505,50	1.531,57	1.500,65	1.500,25
PAIS VASCO	2.190,58	2.239,07	2.240,89	1.914,63
VALENCIA	1.316,40	1.341,78	1.316,15	1.193,03
NACIONAL	1.725,37	1.741,99	1.748,03	1.490,22

Los resultados del año 2006 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.725,37 €/m², dando lugar a un ligero incremento con respecto al resultado del tercer trimestre del año 2006, cuyo importe medio era de 1.691,37 €/m².

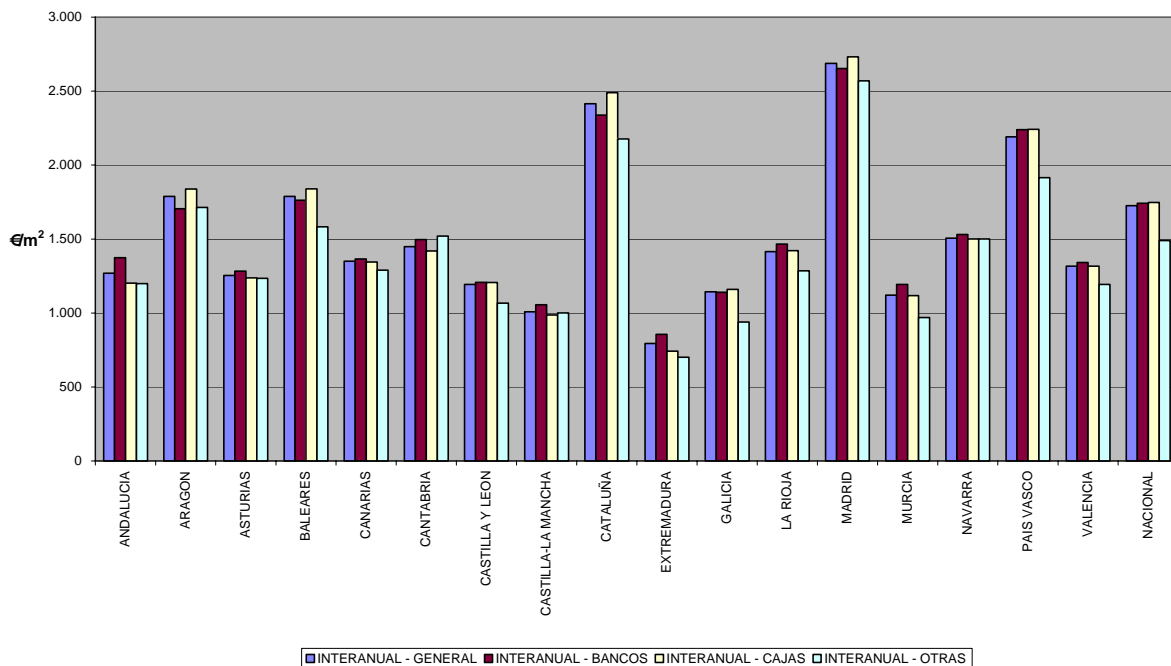
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda en esta ocasión, al igual que el pasado trimestre y a diferencia de anteriores trimestres, ha sido concedido por las Cajas de Ahorro, con 1.748,03 €/m², seguidas de los Bancos, con 1.741,99 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.490,22 €/m². Esta estructura de resultados, tal y como se ha anticipado, supone un cambio con respecto a la de trimestres anteriores a los dos últimos, donde los Bancos eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito hipotecario concedían por metro cuadrado de vivienda adquirido.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de una elevada homogeneidad entre las distintas agrupaciones de entidades financieras concesionarias. En cuanto a la interpretación de los resultados, el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (2.687,12 €/m²), Cataluña (2.415,23 €/m²) y País Vasco (2.190,58 €/m²), que sobrepasan los 2.000 €/m².

Asimismo, se observan las importantes diferencias que, en este sentido, surgen como consecuencia del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario de 794,28 €/m² y un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid asume un crédito hipotecario de 2.687,12 €/m², es decir, en términos medios, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por cada metro cuadrado de vivienda que adquiere, igual al 29,56% del que asume un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid.

Por otro lado, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la tradicional estructura general de mayor volumen de crédito hipotecario concedido por los Bancos se rompe en cinco comunidades autónomas, en las que las Cajas de Ahorro alcanzan una mayor cuantía media. En general se aprecia una tendencia a la equiparación de los resultados en la distinción entre Bancos y Cajas de Ahorro.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. 2006



La siguiente tabla corresponde a los números índice del año 2006, donde tomando la media nacional como referencia (índice 100), se comprueba la situación de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional para cada una de las agrupaciones (General, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

**IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M²
DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2006**

CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	73,57	78,90	68,79	80,40
ARAGON	103,67	97,87	105,13	114,97
ASTURIAS	72,65	73,66	70,81	82,87
BALEARES	103,63	101,17	105,22	106,18
CANARIAS	78,24	78,35	76,94	86,50
CANTABRIA	83,97	85,89	81,19	102,00
CASTILLA Y LEON	69,13	69,35	69,01	71,62
CASTILLA-LA MANCHA	58,45	60,62	56,43	67,16
CATALUÑA	139,98	134,18	142,38	146,11
EXTREMADURA	46,04	49,15	42,44	47,08
GALICIA	66,31	65,48	66,37	63,02
LA RIOJA	82,04	84,16	81,34	86,25
MADRID	155,74	152,24	156,26	172,41
MURCIA	64,97	68,51	63,95	65,09
NAVARRA	87,26	87,92	85,85	100,67
PAIS VASCO	126,96	128,54	128,20	128,48
VALENCIA	76,30	77,03	75,29	80,06
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

De este modo se comprueba cómo, para el total general, únicamente cinco comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media. Concretamente son Madrid (155,74), Cataluña (139,98), País Vasco (126,96), Aragón (103,67) y Baleares (103,63). El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional de endeudamiento hipotecario. Destacar, tal y como ya se ha señalado, las importantes diferencias existentes entre las diferentes comunidades autónomas, oscilando entre los límites del 46,04 en el caso de Extremadura y el 155,74 en Madrid.

Atendiendo a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, dada la homogeneidad de volumen de endeudamiento con independencia de la agrupación de entidad financiera, existe un elevado grado de correlación en la estructura de comunidades autónomas con respecto al total general. Concretamente, en todas ellas Madrid lidera el grado de endeudamiento, seguida de Cataluña y País Vasco. Asimismo, en todas las agrupaciones de entidades financieras Extremadura es la comunidad autónoma con menor grado de endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, acompañada por Castilla-La Mancha, Murcia y Galicia.

En definitiva, estos resultados muestran cómo el mayor porcentaje de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Madrid, País Vasco y Cataluña), y el menor porcentaje corresponde a las comunidades autónomas con precios más bajos por metro cuadrado de vivienda (Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia y Galicia).

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante el año 2006 en relación al importe medio del año 2005, 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 (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras), ha sido la que refleja la siguiente tabla.

El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el año 2006 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 11,53%, resultando un incremento ligeramente inferior al del resto de trimestres del año 2006 (12,33% tercer trimestre, 12,25% segundo trimestre; 12,33% primer trimestre).

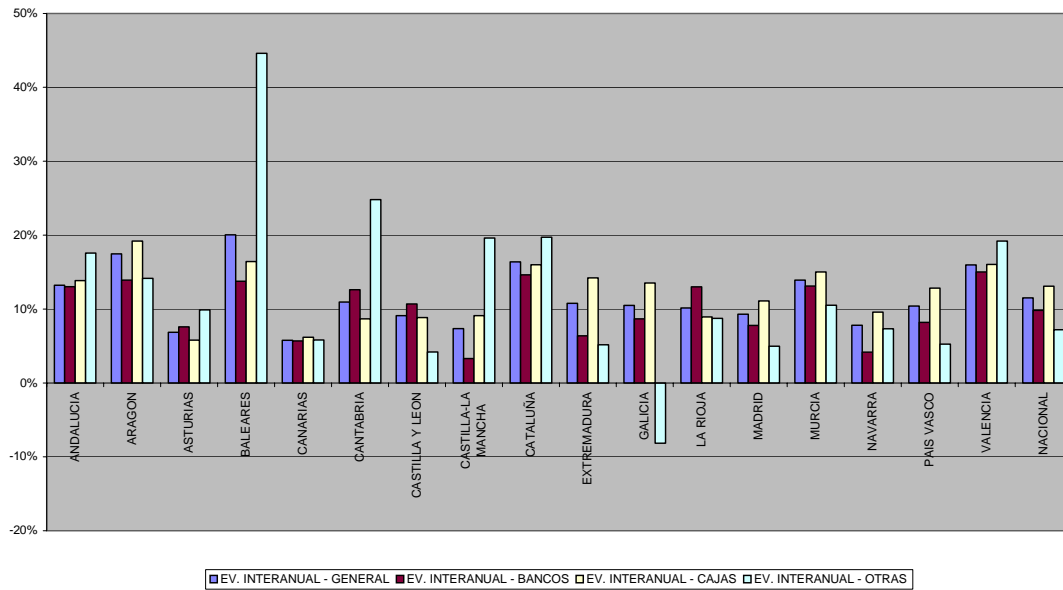
Por tipo de entidad financiera concesionaria, destaca el mayor incremento presentado en el caso de las Cajas de Ahorro. Concretamente, las Cajas de Ahorro han incrementado un 13,10% (14,56% el pasado trimestre), seguida de los Bancos, con un 9,81% (9,81% el pasado trimestre), y Otras entidades financieras, con un 7,19% (8,66% el pasado trimestre).

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	13,23%	13,03%	13,84%	17,57%
ARAGON	17,46%	13,91%	19,21%	14,16%
ASTURIAS	6,84%	7,58%	5,80%	9,90%
BALEARES	20,03%	13,76%	16,42%	44,60%
CANARIAS	5,76%	5,69%	6,19%	5,82%
CANTABRIA	10,95%	12,60%	8,69%	24,80%
CASTILLA Y LEON	9,09%	10,68%	8,87%	4,20%
CASTILLA-LA MANCHA	7,35%	3,30%	9,09%	19,61%
CATALUÑA	16,39%	14,63%	15,98%	19,72%
EXTREMADURA	10,77%	6,38%	14,20%	5,17%
GALICIA	10,49%	8,68%	13,51%	-8,15%
LA RIOJA	10,13%	13,01%	8,92%	8,72%
MADRID	9,31%	7,80%	11,11%	4,97%
MURCIA	13,92%	13,11%	15,03%	10,51%
NAVARRA	7,82%	4,16%	9,59%	7,33%
PAIS VASCO	10,42%	8,18%	12,84%	5,25%
VALENCIA	15,97%	15,02%	16,04%	19,20%
NACIONAL	11,53%	9,81%	13,10%	7,19%

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en todas ellas y para la práctica totalidad de las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación, destacando, con más de un 15% de crecimiento, las comunidades autónomas de Baleares (20,03%), Aragón (17,46%), Cataluña (16,39%) y Valencia (15,97%).

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento durante el año 2006 de las tasas de variación anuales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de ahorro y Otras entidades financieras).

Evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado.
Interanual 4º Trimestre 2006.



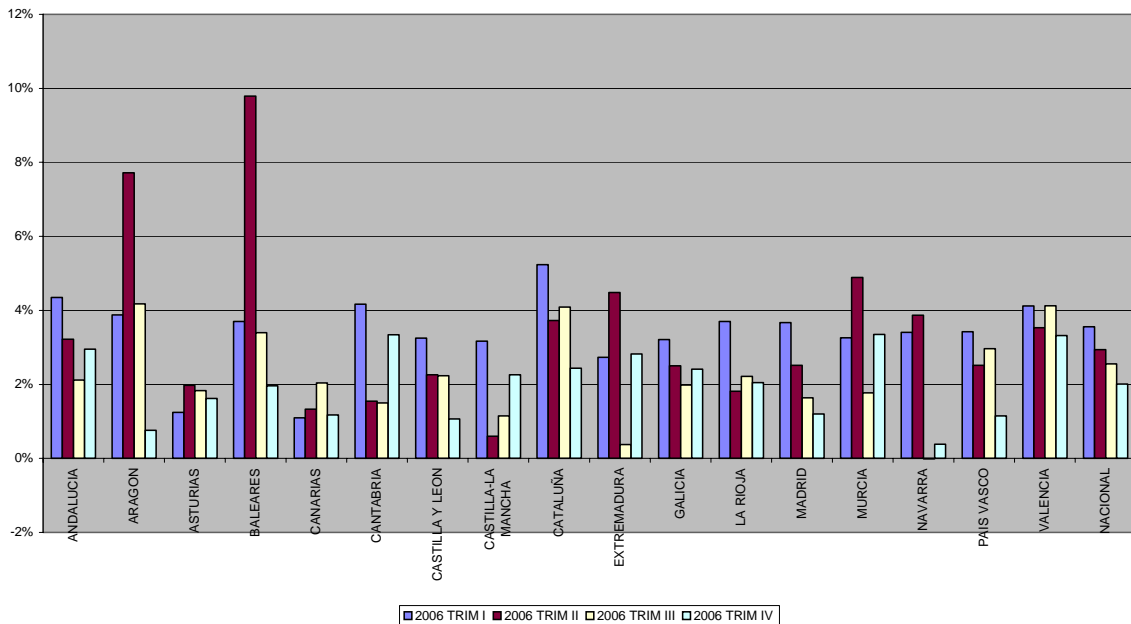
A continuación se presenta una tabla que recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2006 del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de las variables.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2006 TRIM I	2006 TRIM II	2006 TRIM III	2006 TRIM IV
ANDALUCIA	4,35%	3,22%	2,12%	2,95%
ARAGON	3,88%	7,72%	4,18%	0,76%
ASTURIAS	1,24%	1,98%	1,83%	1,62%
BALEARES	3,70%	9,79%	3,40%	1,96%
CANARIAS	1,09%	1,33%	2,04%	1,17%
CANTABRIA	4,17%	1,55%	1,50%	3,34%
CASTILLA Y LEON	3,25%	2,26%	2,24%	1,06%
CASTILLA-LA MANCHA	3,16%	0,60%	1,15%	2,26%
CATALUÑA	5,24%	3,73%	4,09%	2,44%
EXTREMADURA	2,73%	4,48%	0,37%	2,82%
GALICIA	3,21%	2,50%	1,98%	2,41%
LA RIOJA	3,70%	1,81%	2,22%	2,05%
MADRID	3,67%	2,52%	1,63%	1,20%
MURCIA	3,26%	4,89%	1,77%	3,35%
NAVARRA	3,41%	3,87%	-0,01%	0,39%
PAIS VASCO	3,42%	2,51%	2,97%	1,15%
VALENCIA	4,12%	3,53%	4,12%	3,32%
NACIONAL	3,56%	2,94%	2,56%	2,01%

El análisis del comportamiento trimestral del importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda muestra cómo, en términos generales, se producen incrementos trimestrales con una ligera tendencia descendente. Por comunidades autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad, aunque poco significativo. Durante los cuatro trimestres en prácticamente todas

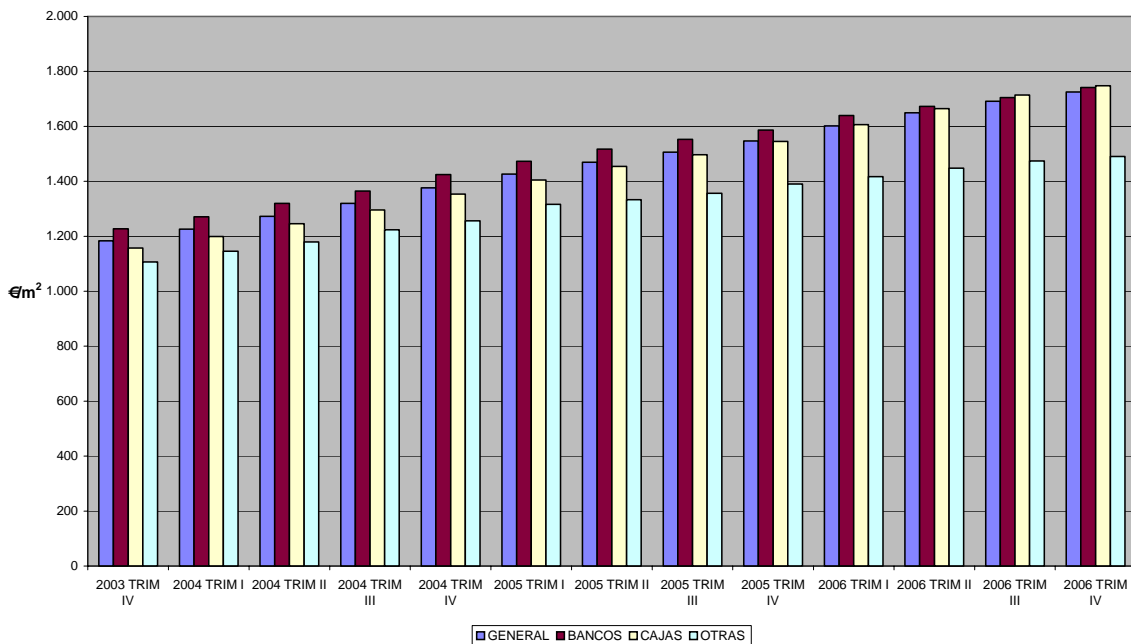
las comunidades autónomas se han producido incrementos del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado.

Evolución por trimestres del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado. Interanual 4º Trimestre 2006.



Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

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



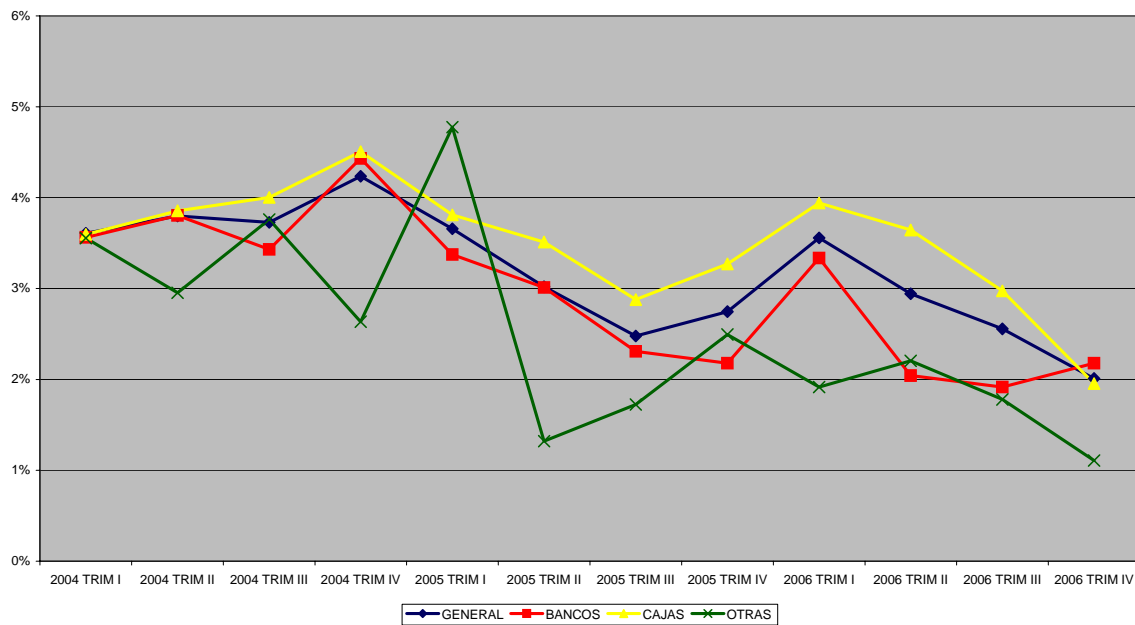
Tal y como puede observarse, existe un progresivo incremento de dicho importe medio de endeudamiento, con un ligero diferencial entre Bancos y Cajas de Ahorro, que con el paso del tiempo se ha ido estrechando, dando lugar en los dos últimos trimestres a superar las Cajas de Ahorro a los Bancos. Por otro lado, Otras entidades financieras mantiene a lo largo del tiempo

el correspondiente diferencial con respecto al resto de agrupaciones de entidades financieras, dando lugar incluso a un aumento de dicho diferencial con el paso del tiempo.

El siguiente gráfico presenta 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. Tal y como puede observarse 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, con la excepción del último trimestre. 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.

En general se aprecia una cierta tendencia descendente, dando lugar a una reducción del crecimiento del endeudamiento hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado.

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



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

5.1. Significado

El apartado *Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda* muestra, al igual que los apartados 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 apartados, agrupa los resultados medios para los ámbitos geográficos nacional y autonómico. Asimismo, tal y como se viene realizando para el conjunto de apartados 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 resida.

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.

5.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el 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 apartados relativos a créditos hipotecarios.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (€). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	126.154,16	140.680,07	119.721,50	113.505,73
ARAGON	138.320,70	156.536,42	134.732,12	124.078,26
ASTURIAS	106.237,23	108.791,58	108.465,37	91.420,65
BALEARES	157.245,81	160.855,24	158.301,60	128.346,37
CANARIAS	118.550,61	120.644,43	118.749,14	100.226,96
CANTABRIA	119.831,69	138.159,59	113.851,40	114.129,39
CASTILLA Y LEON	119.153,33	124.265,98	119.274,51	101.277,86
CASTILLA-LA MANCHA	126.858,04	133.682,54	126.188,88	106.432,61
CATALUÑA	174.993,53	181.788,14	173.453,47	138.189,18
EXTREMADURA	90.007,31	95.598,55	86.949,48	78.508,76
GALICIA	113.237,39	113.779,74	114.441,56	91.514,71
LA RIOJA	130.107,82	122.117,95	135.116,73	111.001,81
MADRID	215.701,54	228.911,73	211.596,68	181.869,23
MURCIA	116.932,56	132.716,59	114.266,42	107.530,02
NAVARRA	137.765,76	160.355,78	134.832,05	132.343,35
PAIS VASCO	159.418,67	172.177,80	156.878,83	139.514,31
VALENCIA	124.291,43	133.893,24	122.195,91	105.262,95
NACIONAL	143.914,03	153.716,94	141.806,74	118.980,34

Los resultados del año 2006 correspondientes al importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda muestran cómo se ha situado en 143.914,03 €, dando lugar a un ligero incremento con respecto al trimestre anterior, que presentó una cuantía media de crédito hipotecario por transacción de vivienda de 140.746,94 €. Esta circunstancia es

consecuencia del proceso de incremento de precios de la vivienda, trasladándose a los importes medios de crédito hipotecario, aunque con tasas de crecimiento menores que en trimestres anteriores, tal y como se podrá comprobar en el análisis de evolución.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde, de forma destacada, tal y como viene siendo costumbre a lo largo de los distintos trimestres, a los Bancos, con 153.716,94 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 141.806,74 €, y Otras entidades financieras, con 118.980,34 €. En todas las agrupaciones se han producido incrementos respecto al trimestre anterior, que presentó los siguientes resultados: Bancos 149.798,86 €, Cajas de Ahorro 138.718,87 € y Otras entidades financieras 117.761,38 €.

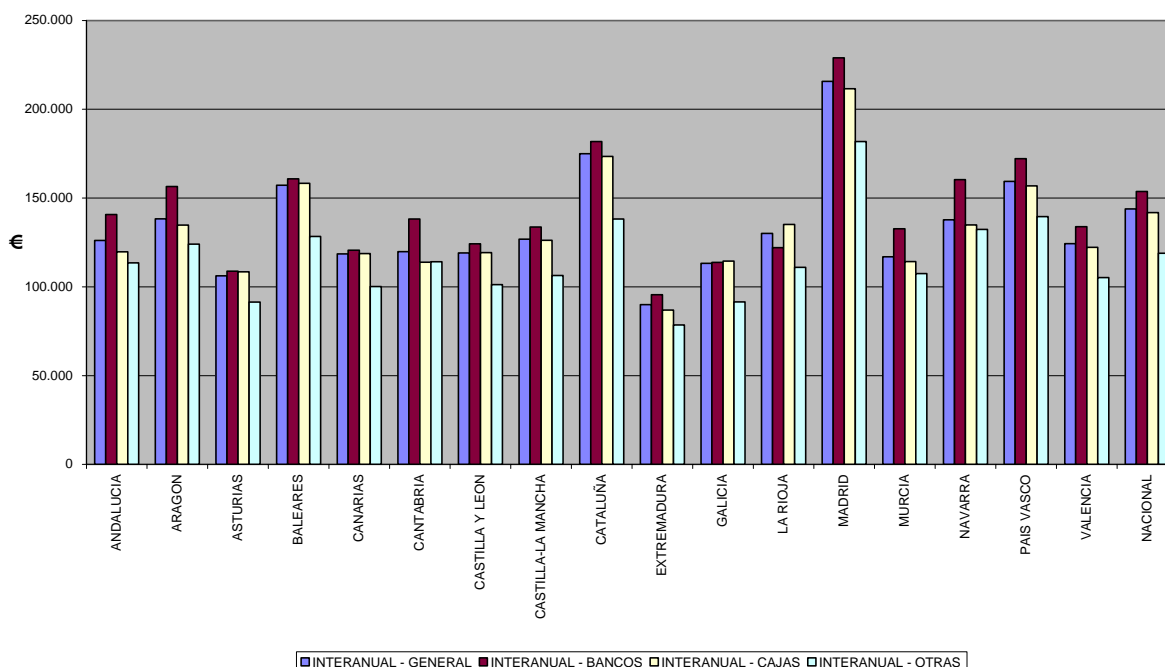
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (215.701,54 €), Cataluña (174.993,53 €), País Vasco (159.418,67 €) y Baleares (157.245,81 €).

En este caso, al igual que en el apartado anterior, existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Por ejemplo, un ciudadano que resida en Extremadura asume un crédito hipotecario por transacción de vivienda, en términos medios, igual al 41,73% del que asume un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid.

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 respecto a las Cajas de Ahorro, únicamente se rompe en los casos de Galicia y La Rioja a favor de las Cajas de Ahorro. 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.

El siguiente gráfico muestra perfectamente la realidad descrita en los párrafos anteriores.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. 2006



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índice, 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).

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	87,66	91,52	84,43	95,40
ARAGON	96,11	101,83	95,01	104,28
ASTURIAS	73,82	70,77	76,49	76,84
BALEARES	109,26	104,64	111,63	107,87
CANARIAS	82,38	78,48	83,74	84,24
CANTABRIA	83,27	89,88	80,29	95,92
CASTILLA Y LEON	82,79	80,84	84,11	85,12
CASTILLA-LA MANCHA	88,15	86,97	88,99	89,45
CATALUÑA	121,60	118,26	122,32	116,14
EXTREMADURA	62,54	62,19	61,32	65,98
GALICIA	78,68	74,02	80,70	76,92
LA RIOJA	90,41	79,44	95,28	93,29
MADRID	149,88	148,92	149,21	152,86
MURCIA	81,25	86,34	80,58	90,38
NAVARRA	95,73	104,32	95,08	111,23
PAIS VASCO	110,77	112,01	110,63	117,26
VALENCIA	86,37	87,10	86,17	88,47
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2006 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en Madrid, con 149,88, mientras que el mínimo está en Extremadura, con 62,54. Con carácter general únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo a las comunidades autónomas más caras en precio de la vivienda (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 nacional, con la única excepción de Aragón y Navarra en Bancos y Otras Entidades Financieras, que superan el índice 100.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda durante el año 2006 en relación al importe medio del año 2005 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.

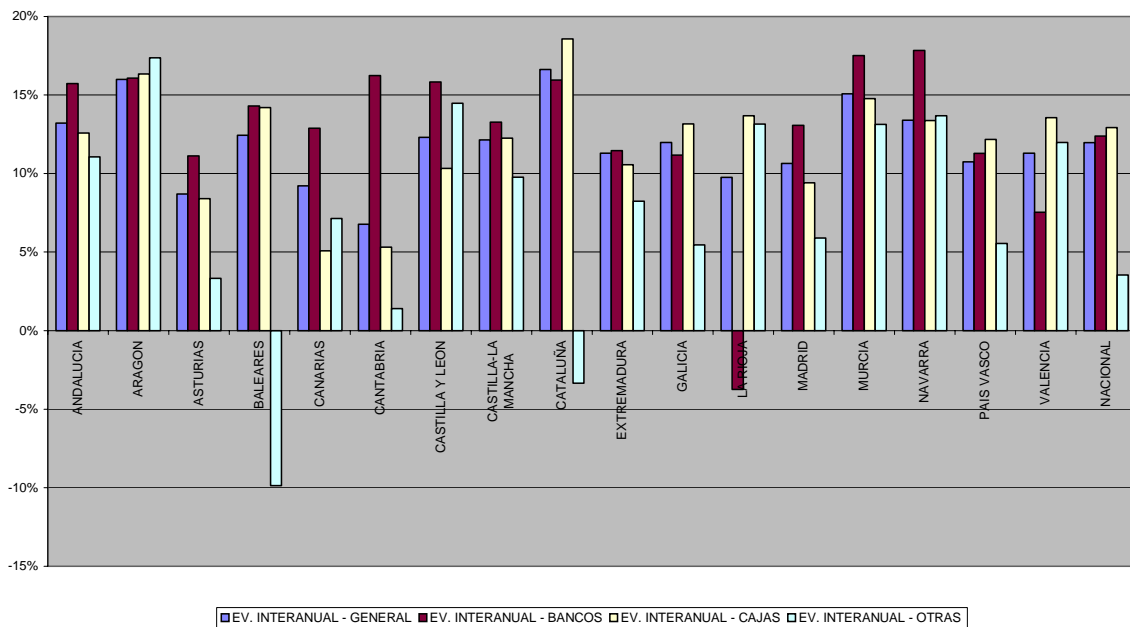
IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	13,21%	15,73%	12,58%	11,06%
ARAGON	15,99%	16,08%	16,34%	17,37%
ASTURIAS	8,70%	11,13%	8,40%	3,32%
BALEARES	12,43%	14,30%	14,19%	-9,86%
CANARIAS	9,21%	12,88%	5,08%	7,14%
CANTABRIA	6,77%	16,23%	5,32%	1,40%
CASTILLA Y LEON	12,30%	15,83%	10,32%	14,47%
CASTILLA-LA MANCHA	12,14%	13,28%	12,25%	9,76%
CATALUÑA	16,62%	15,95%	18,56%	-3,36%
EXTREMADURA	11,29%	11,46%	10,56%	8,24%
GALICIA	11,98%	11,18%	13,17%	5,46%
LA RIOJA	9,75%	-3,75%	13,69%	13,15%
MADRID	10,64%	13,07%	9,41%	5,89%
MURCIA	15,08%	17,50%	14,77%	13,12%
NAVARRA	13,40%	17,84%	13,37%	13,68%
PAIS VASCO	10,75%	11,28%	12,18%	5,55%
VALENCIA	11,30%	7,53%	13,56%	11,98%
NACIONAL	11,97%	12,39%	12,93%	3,54%

El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda durante el año 2006 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 11,97%, resultando ligeramente inferior al pasado año, que fue del 12,32%.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido también muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro con un 12,93% (13,39% el año 2005), seguida de los Bancos, con un 12,39% (12,84% el año 2005), y Otras entidades financieras con un 3,54% (8,81% el año 2005).

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en todas ellas se han producido incrementos, destacando con más de un 15% de crecimiento las comunidades autónomas de Aragón (15,99%), Cataluña (16,62%) y Murcia (15,08%). En la desagregación por tipo de entidad financiera, en algún caso se presentan ligeras reducciones. En la mayoría de los casos las tasas de crecimiento se sitúan entre el 7% y el 15%, tal y como muestra el siguiente gráfico.

Evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Interanual 4º Trimestre 2006.

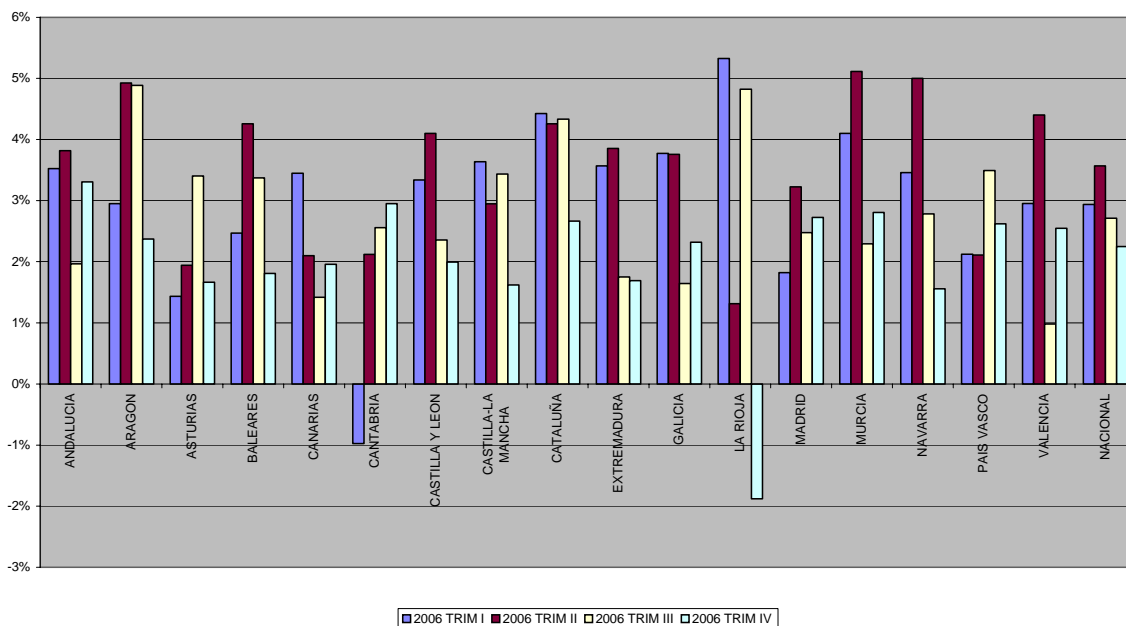


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2006 del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución de dicho importe medio para cada uno de los ámbitos geográficos, obteniendo las correspondientes conclusiones acerca de la tendencia en el comportamiento de la variable objeto de estudio.

En términos generales se produce un comportamiento de crecimiento sostenido hasta el segundo trimestre del año 2006, con un posterior retroceso en el tercer y cuarto trimestre de las tasas de crecimiento. Por comunidades autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque casi en la totalidad de los casos son positivas y en la mayoría de los casos entre el 2% y el 5%. En el último trimestre todas las comunidades autónomas han presentado tasas positivas, con la excepción de La Rioja.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (%). TOTAL GENERAL				
CCAA	2006 TRIM I	2006 TRIM II	2006 TRIM III	2006 TRIM IV
ANDALUCIA	3,52%	3,82%	1,97%	3,31%
ARAGON	2,95%	4,92%	4,89%	2,37%
ASTURIAS	1,43%	1,94%	3,40%	1,66%
BALEARES	2,47%	4,26%	3,37%	1,81%
CANARIAS	3,45%	2,10%	1,42%	1,96%
CANTABRIA	-0,97%	2,12%	2,56%	2,95%
CASTILLA Y LEON	3,34%	4,10%	2,36%	1,99%
CASTILLA-LA MANCHA	3,64%	2,95%	3,43%	1,62%
CATALUÑA	4,43%	4,26%	4,34%	2,67%
EXTREMADURA	3,57%	3,86%	1,75%	1,69%
GALICIA	3,77%	3,76%	1,64%	2,32%
LA RIOJA	5,33%	1,31%	4,82%	-1,88%
MADRID	1,82%	3,23%	2,48%	2,72%
MURCIA	4,10%	5,12%	2,29%	2,81%
NAVARRA	3,46%	5,00%	2,78%	1,56%
PAIS VASCO	2,12%	2,11%	3,49%	2,62%
VALENCIA	2,95%	4,40%	0,98%	2,55%
NACIONAL	2,94%	3,57%	2,71%	2,25%

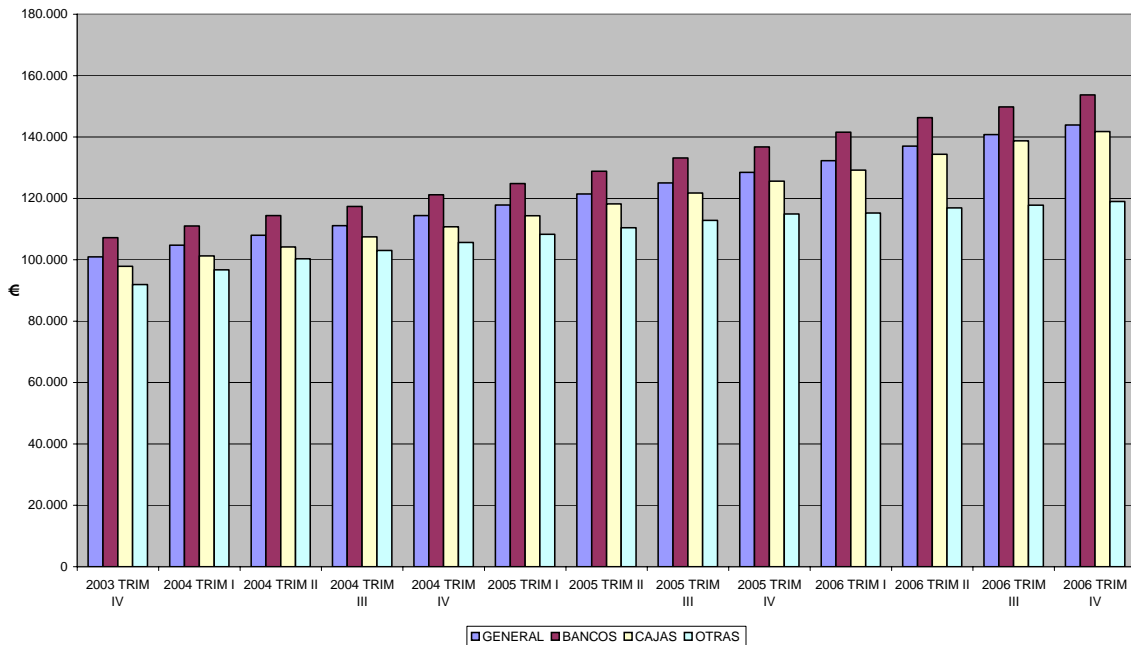
Evolución por trimestres del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Interanual 4º Trimestre 2006.



Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

Tal y 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.

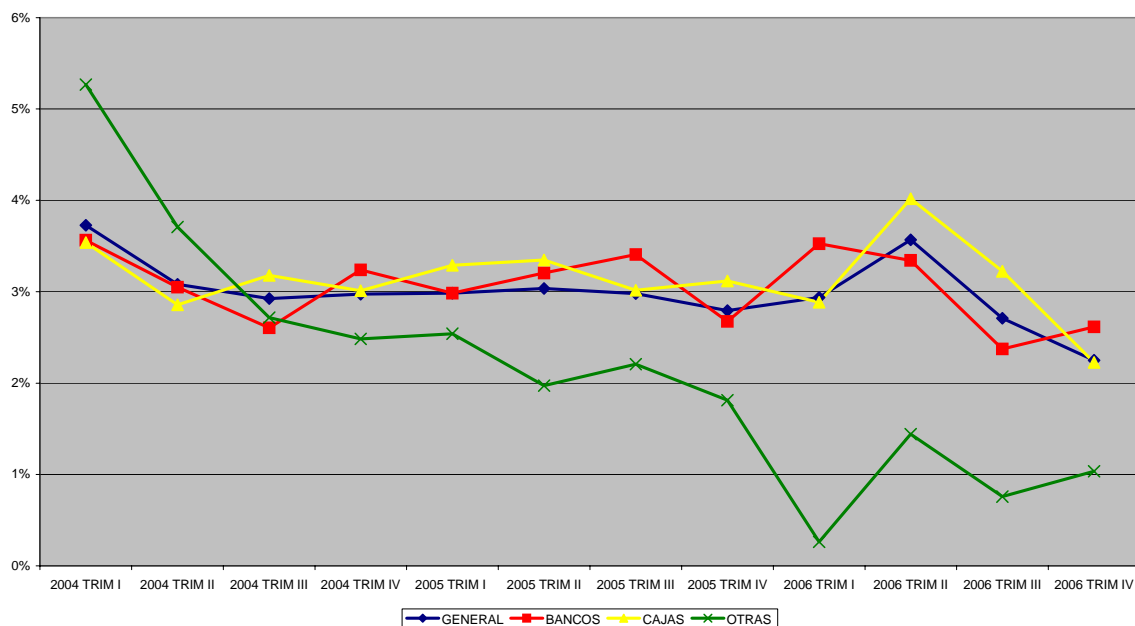
Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional desde el primer trimestre del año 2004, es decir, durante los tres últimos años.

En el mismo se observa cómo en el caso de las Cajas de Ahorro y los Bancos la evolución ha sido muy similar, con tasas trimestrales que se sitúan muy próximas al 3% en la práctica totalidad de los casos, aunque con un cambio de tendencia a partir del segundo trimestre del año 2006, momento en el que se aprecia una clara tendencia a la reducción de las cuantías de crecimiento del crédito hipotecario. En la agrupación Otras entidades financieras la tendencia es distinta ya que el progresivo descenso se ha producido durante prácticamente todos los trimestres, aunque con tasas positivas en todos los casos, dando lugar a una estabilización en los últimos trimestres, presentando cuantías de crecimiento próximas al 1% trimestral.

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



6. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda

6.1. Significado

El apartado *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 índices de referencia.

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 apartado 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.

6.2. Presentación de resultados

Las dos siguientes tablas presentan los resultados de tipos de interés e índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda para el 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.

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 2006				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	2,15	1,82	97,85	98,18
ARAGON	1,11	0,85	98,89	99,15
ASTURIAS	1,30	1,44	98,70	98,56
BALEARES	0,86	1,13	99,14	98,87
CANARIAS	2,42	2,41	97,58	97,59
CANTABRIA	2,03	1,96	97,97	98,04
CASTILLA Y LEON	0,96	0,78	99,04	99,22
CASTILLA-LA MANCHA	2,00	1,68	98,00	98,32
CATALUÑA	1,04	0,71	98,96	99,29
EXTREMADURA	0,82	1,01	99,18	98,99
GALICIA	1,91	0,91	98,09	99,09
LA RIOJA	2,07	0,84	97,93	99,16
MADRID	1,64	1,64	98,36	98,36
MURCIA	1,21	0,64	98,79	99,36
NAVARRA	0,85	0,88	99,15	99,12
PAIS VASCO	1,14	1,46	98,86	98,54
VALENCIA	1,06	0,84	98,94	99,16
NACIONAL	1,47	1,26	98,53	98,74

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 2006						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	85,16	82,52	8,45	10,93	4,24	4,73
ARAGON	90,61	89,85	4,47	6,80	3,81	2,50
ASTURIAS	91,37	87,80	4,10	6,22	3,23	4,54
BALEARES	88,77	85,42	9,07	11,98	1,30	1,47
CANARIAS	84,68	84,35	10,45	11,27	2,45	1,97
CANTABRIA	89,09	85,30	5,52	7,72	3,36	5,02
CASTILLA Y LEON	90,69	88,06	5,93	8,02	2,42	3,14
CASTILLA-LA MANCHA	93,35	92,08	3,24	4,20	1,41	2,04
CATALUÑA	77,75	73,63	18,17	22,27	3,04	3,39
EXTREMADURA	85,76	81,13	8,41	9,76	5,01	8,10
GALICIA	92,30	92,11	3,50	4,29	2,29	2,69
LA RIOJA	88,81	84,53	3,55	5,57	5,57	9,06
MADRID	91,71	89,74	5,70	6,94	0,95	1,68
MURCIA	90,39	88,55	6,31	8,16	2,09	2,65
NAVARRA	81,61	89,96	16,31	7,39	1,23	1,77
PAIS VASCO	91,07	87,76	6,45	9,59	1,34	1,19
VALENCIA	88,47	85,86	8,48	10,93	1,99	2,37
NACIONAL	86,55	84,14	9,43	11,47	2,55	3,13

Los resultados muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan en el año 2006 a tipo de interés variable, concretamente el 98,74% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 1,26% de los contratos.

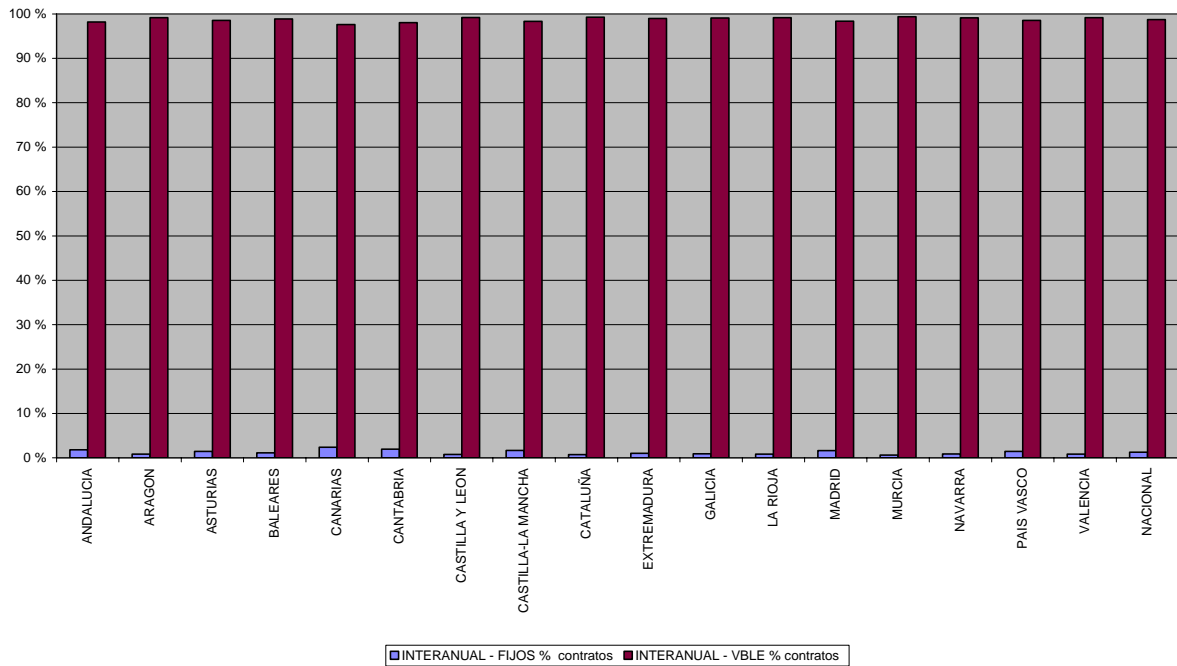
Por lo que respecta a los índices de referencia utilizados cuando el contrato de crédito hipotecario se formaliza a tipo de interés variable, en el 84,14% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 11,47% de los contratos a IRPH, quedando un 3,13% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es relativamente similar a la del año 2005, donde los tipos de interés fijos se utilizaban en el 2,36% de los contratos, mientras los tipos de interés variables se utilizaban en el 97,64% de los contratos. Respecto a los índices de referencia, el EURIBOR se utilizó en el 81,13% de los contratos, el IRPH en el 13,05% y Otros índices de referencia en el 3,46%. Por tanto, como puede observarse, existe una tendencia al incremento de la contratación a tipo de interés variable, a pesar del crecimiento de los tipos de interés hipotecarios, así como a elegir como índice de referencia el EURIBOR.

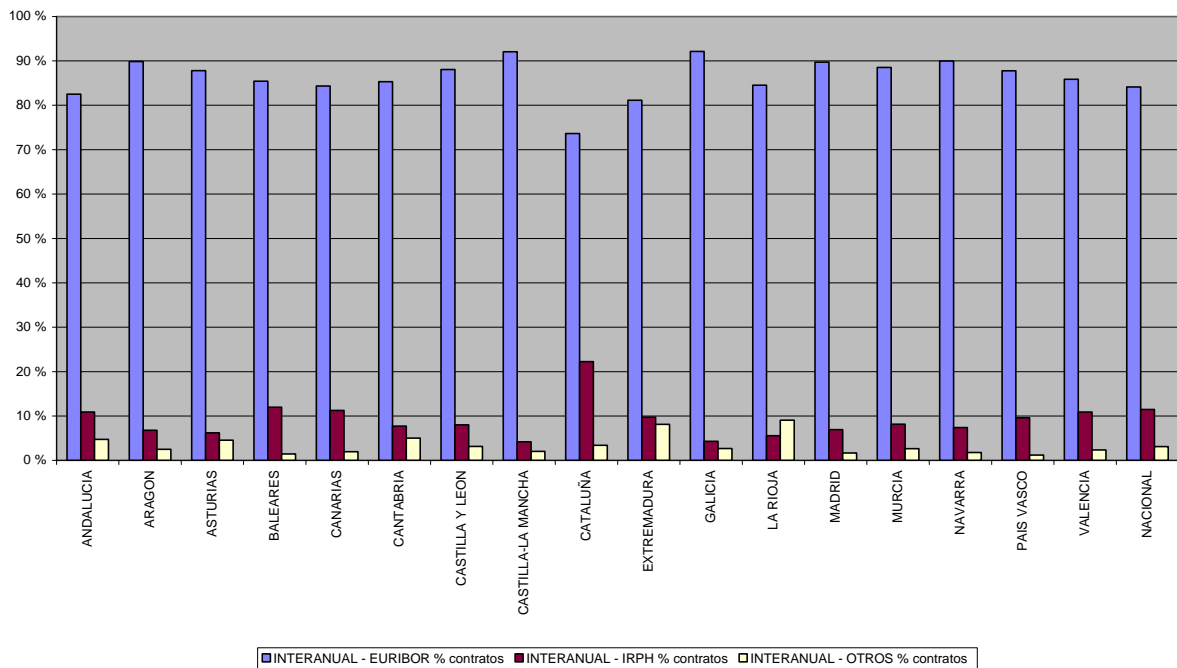
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos diferenciales señalar que, con más del 2% de contratos a tipo de interés fijo, únicamente se encuentra Canarias (2,41%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, tan sólo se encuentra el caso de Cataluña, con un 22,27%; situándose con más de un 10% Andalucía, Baleares, Canarias y Valencia.

Los dos siguientes gráficos muestran perfectamente las realidades descritas en los párrafos precedentes para el ámbito geográfico nacional y autonómico, con un predominio de la contratación a tipo de interés variable y utilización del índice de referencia EURIBOR.

Tipos Fijos y Variables. 2006



Indices de Referencia. 2006



La dos siguientes tablas de números índice muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el 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. 2006				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	146,26	144,44	99,31	99,43
ARAGON	75,51	67,46	100,37	100,42
ASTURIAS	88,44	114,29	100,17	99,82
BALEARES	58,50	89,68	100,62	100,13
CANARIAS	164,63	191,27	99,04	98,84
CANTABRIA	138,10	155,56	99,43	99,29
CASTILLA Y LEON	65,31	61,90	100,52	100,49
CASTILLA-LA MANCHA	136,05	133,33	99,46	99,57
CATALUÑA	70,75	56,35	100,44	100,56
EXTREMADURA	55,78	80,16	100,66	100,25
GALICIA	129,93	72,22	99,55	100,35
LA RIOJA	140,82	66,67	99,39	100,43
MADRID	111,56	130,16	99,83	99,62
MURCIA	82,31	50,79	100,26	100,63
NAVARRA	57,82	69,84	100,63	100,38
PAIS VASCO	77,55	115,87	100,33	99,80
VALENCIA	72,11	66,67	100,42	100,43
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas con respecto a la media nacional, para los contratos a tipo de interés fijo, oscila entre los límites de 50,79 en el caso de Murcia y el 191,27 en el caso de Canarias. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, presentando las mayores diferencias Canarias, que presenta el mínimo con 98,84 y Murcia con el máximo en 100,63.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,39	98,07	89,61	95,29	166,27	151,12
ARAGON	104,69	106,79	47,40	59,29	149,41	79,87
ASTURIAS	105,57	104,35	43,48	54,23	126,67	145,05
BALEARES	102,56	101,52	96,18	104,45	50,98	46,96
CANARIAS	97,84	100,25	110,82	98,26	96,08	62,94
CANTABRIA	102,93	101,38	58,54	67,31	131,76	160,38
CASTILLA Y LEON	104,78	104,66	62,88	69,92	94,90	100,32
CASTILLA-LA MANCHA	107,86	109,44	34,36	36,62	55,29	65,18
CATALUÑA	89,83	87,51	192,68	194,16	119,22	108,31
EXTREMADURA	99,09	96,42	89,18	85,09	196,47	258,79
GALICIA	106,64	109,47	37,12	37,40	89,80	85,94
LA RIOJA	102,61	100,46	37,65	48,56	218,43	289,46
MADRID	105,96	106,66	60,45	60,51	37,25	53,67
MURCIA	104,44	105,24	66,91	71,14	81,96	84,66
NAVARRA	94,29	106,92	172,96	64,43	48,24	56,55
PAIS VASCO	105,22	104,30	68,40	83,61	52,55	38,02
VALENCIA	102,22	102,04	89,93	95,29	78,04	75,72
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto al comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional para los contratos referenciados a cada uno de los índices resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 109,47 en el caso de Galicia y el 87,51 en el caso de Cataluña. El resto de las comunidades autónomas se encuentran entorno a la media nacional. En relación a los demás índices de referencia se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

La evolución anual 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, durante el año 2006 en relación al año 2005, 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 ANUAL (%). 2006					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	-1,11	1,11	3,39	-2,62	0,34
ARAGON	-2,09	2,09	-0,35	2,64	-0,20
ASTURIAS	-1,90	1,90	3,66	-1,41	-0,35
BALEARES	-0,46	0,46	-0,97	1,25	0,18
CANARIAS	-1,59	1,59	2,10	-0,16	-0,35
CANTABRIA	-4,32	4,32	3,86	-1,50	1,96
CASTILLA Y LEON	0,08	-0,08	0,05	-0,29	0,16
CASTILLA-LA MANCHA	-2,08	2,08	4,36	-1,16	-1,12
CATALUÑA	-1,13	1,13	1,58	-1,09	0,64
EXTREMADURA	-1,52	1,52	6,64	-2,67	-2,45
GALICIA	-1,26	1,26	3,80	-0,72	-1,82
LA RIOJA	-5,02	5,02	2,21	-0,39	3,20
MADRID	-1,15	1,15	4,50	-1,74	-1,61
MURCIA	-0,24	0,24	3,44	-2,96	-0,24
NAVARRA	-4,62	4,62	6,35	-1,64	-0,09
PAIS VASCO	-0,59	0,59	0,19	1,15	-0,75
VALENCIA	-0,41	0,41	4,87	-3,08	-1,38
NACIONAL	-1,10	1,10	3,01	-1,58	-0,33

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el año 2006, 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 1,10%, a pesar del incremento sufrido durante dicho periodo en los tipos de interés hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda.

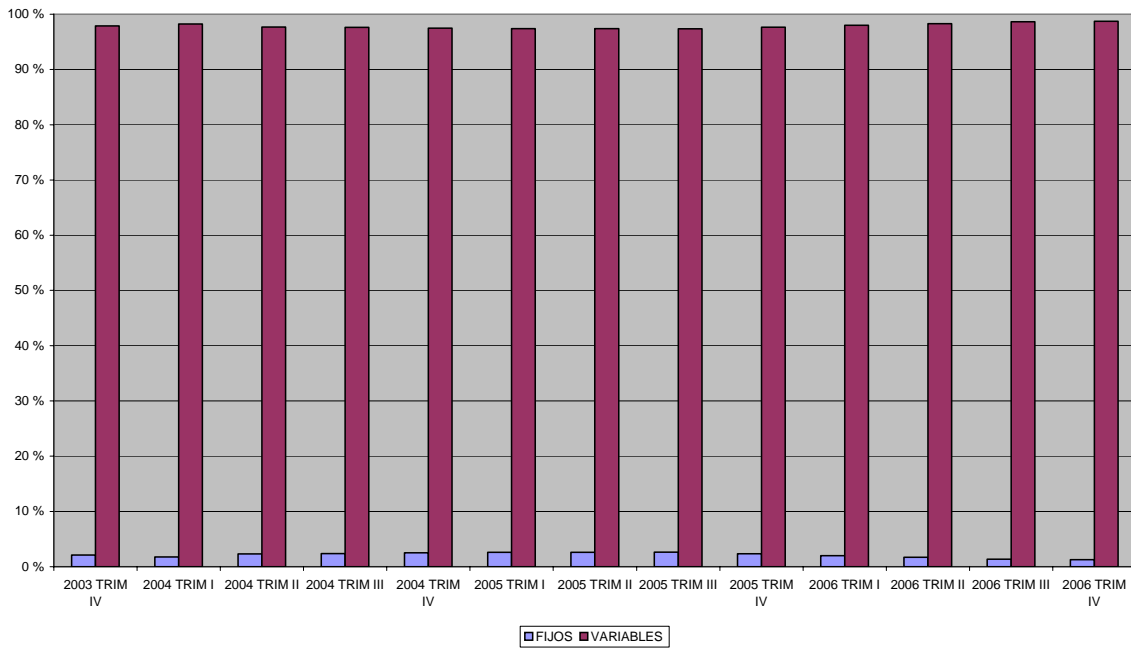
Las variaciones en las distintas comunidades autónomas han sido, en la gran mayoría, muy reducidas, con una tendencia hacia el incremento relativo de contratos a tipos de interés variable en todos los casos, con la única excepción de Castilla y León.

Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se repite la tendencia de mayor contratación a índice de referencia EURIBOR, que ve incrementado su peso relativo en dicho periodo un 3,01%, con un descenso de contratación a IRPH (-1,58%) y Otros índices de referencia (-0,33%). Esta estructura de resultados se repite para la mayor parte de comunidades autónomas.

A través de los siguientes dos gráficos se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variable, así como de los índices de referencia. El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006 de la contratación a tipo de interés fijo y variable. Por su parte, el segundo de los gráficos también muestra los resultados interanuales al cierre de cada uno de estos trimestres, pero de las distintas agrupaciones de índices de referencia.

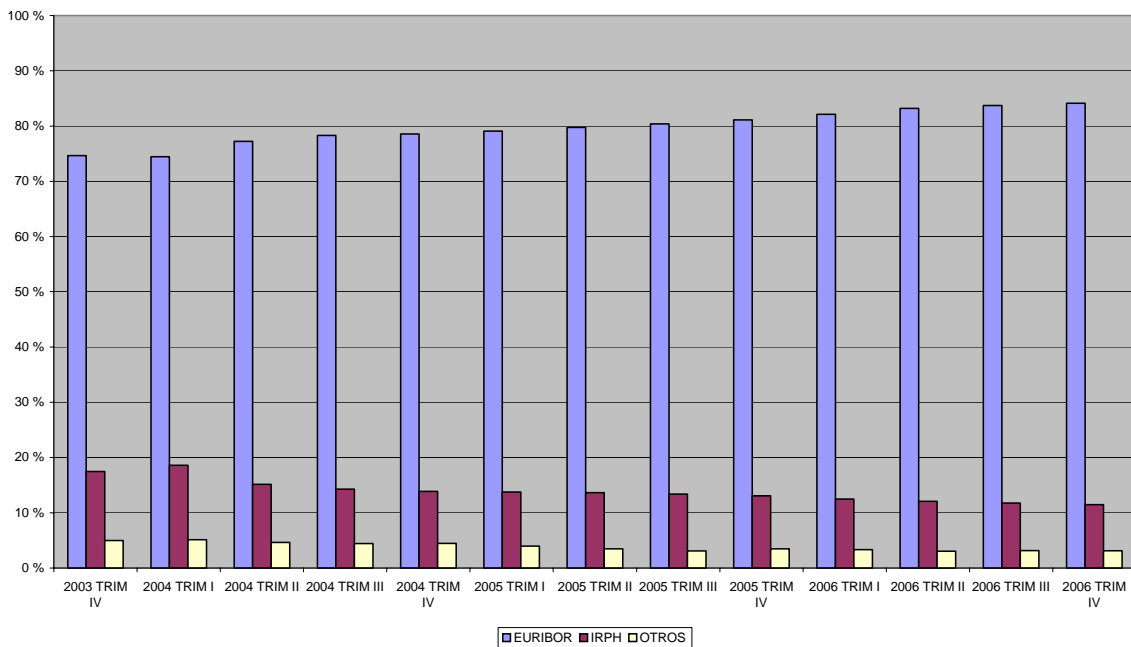
Por lo que respecta al primero de ellos, tal y como puede observarse existe un claro predominio de la contratación a tipo de interés variable, contando la contratación a tipo de interés fijo con un peso relativo residual. A lo largo del año 2005 se produjo un ligero incremento de dicha contratación a tipo de interés fijo, pero dicho incremento ha dejado de producirse en el año 2006, produciéndose, precisamente, el efecto contrario. Este comportamiento es, curiosamente, el inverso al correspondiente a las cuantías de los tipos de interés hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda.

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



Por su parte, el siguiente gráfico, que 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), 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, y de Otros índices de referencia, aunque en este último caso de forma más moderada.

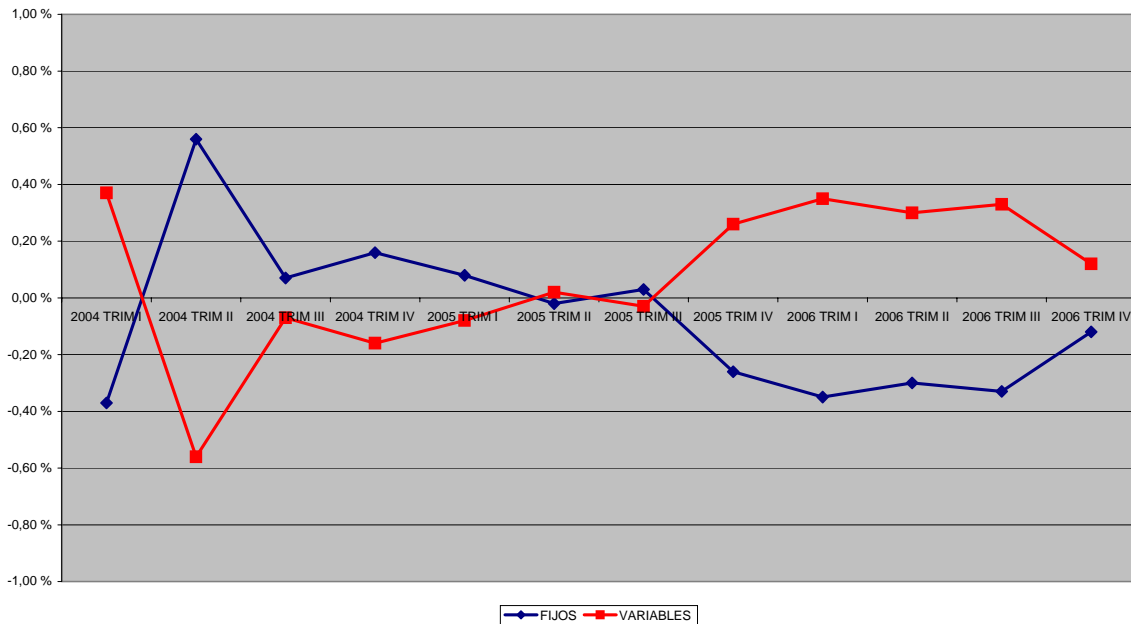
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



Por su parte, a través de los siguientes dos gráficos se va a comprobar la evolución trimestral de dichas variables, pero a través de lo que ha sido el comportamiento de las tasas de variaciones trimestrales durante los años 2004, 2005 y 2006. En el primero de los gráficos se va a mostrar el comportamiento de las tasas de variación trimestrales de los tipos de interés fijo

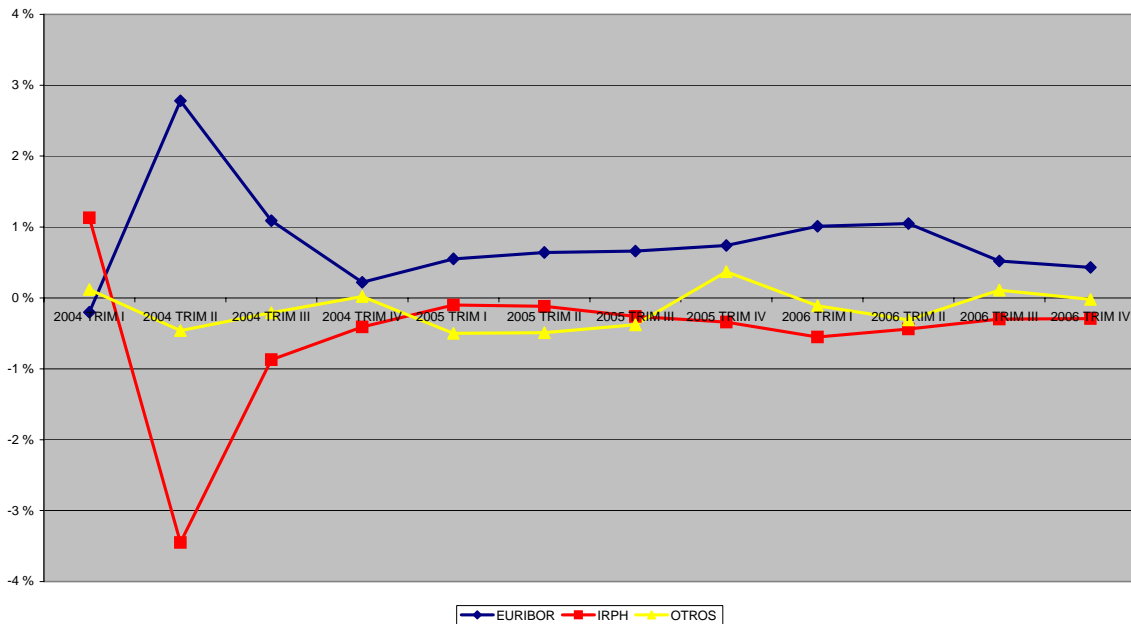
y variable, y en el segundo el de los índices de referencia EURIBOR, IRPH y Otros índices de referencia.

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



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



Por su parte, en este último gráfico 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 nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés variable.

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

7.1. Significado

El apartado *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 parcialmente el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda.

7.2. Presentación de resultados

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

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	316	318	317	307
ARAGON	315	320	321	277
ASTURIAS	311	311	315	298
BALEARES	328	321	336	301
CANARIAS	317	310	326	307
CANTABRIA	309	316	307	299
CASTILLA Y LEON	312	317	311	296
CASTILLA-LA MANCHA	325	328	329	286
CATALUÑA	340	335	347	285
EXTREMADURA	324	326	323	317
GALICIA	329	321	338	312
LA RIOJA	318	316	321	299
MADRID	344	333	351	334
MURCIA	314	313	315	306
NAVARRA	323	322	325	316
PAIS VASCO	329	329	332	321
VALENCIA	310	311	314	277
NACIONAL	324	322	328	300

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en el año 2006 se situó en los 324 meses (27 años). En el año 2005 dicho resultado fue de 304 meses (25 años y 4 meses). En consecuencia, se está produciendo un incremento progresivo de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios tal y como se comprobará en el análisis de evolución. En este caso concreto, se ha incrementado 20 meses en un año la duración media.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se ha presentado en las Cajas de Ahorro, con 328 meses (26 años y 11 meses), seguidas de los Bancos, con 322 meses (26 años y 4 meses), y Otras entidades financieras, con 300 meses (24 años y 11 meses).

Esta estructura de resultados coincide con la del año 2005, donde las Cajas de Ahorro alcanzaban una duración media de 308 meses, los Bancos 301 meses y Otras entidades financieras 295 meses. Con estos datos se vuelve a contemplar la clara tendencia a incrementarse paulatinamente el periodo medio de duración en la totalidad de las agrupaciones de entidades financieras, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio y homogeneidad, con una tendencia hacia la mayor duración media de los contratos hipotecarios, generalmente, en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 28 años de duración media (336 meses), Madrid (344 meses; 28 años y 8 meses) y Cataluña (340 meses; 28 años y 4 meses).

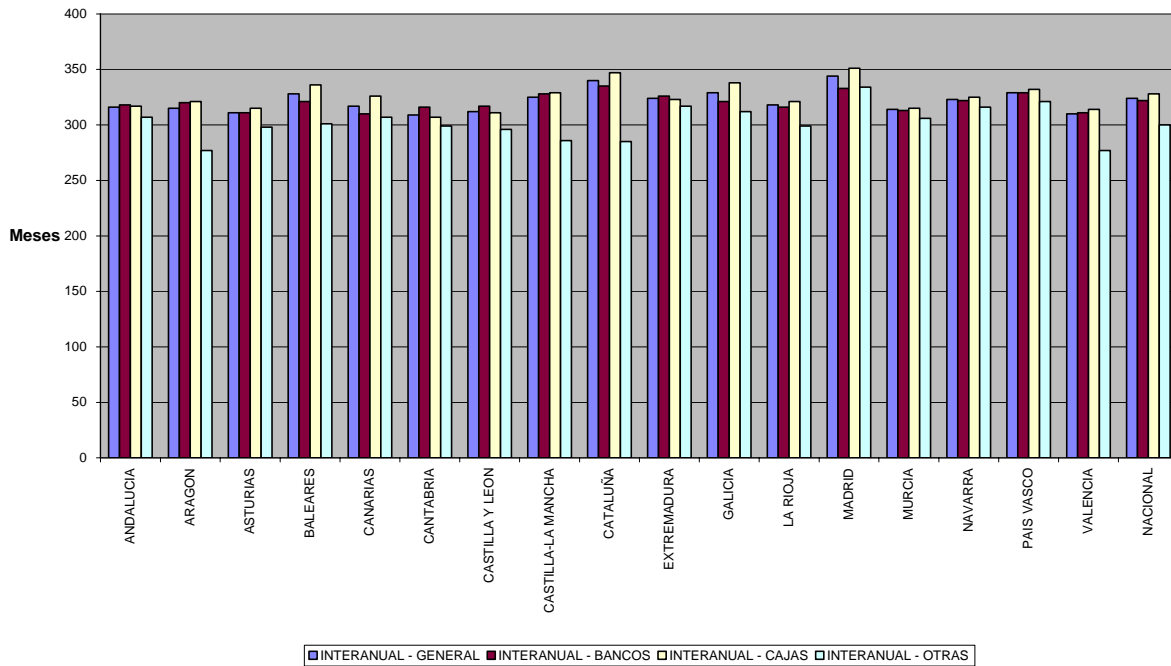
La tendencia al incremento de la duración media de los contratos hipotecarios se ve claramente reflejada en la evolución de los resultados interanuales, ya que mientras que en el primer trimestre del año 2005 eran tres comunidades autónomas que sobrepasan los 25 años, en el segundo trimestre eran ya cinco, en el tercero eran seis, en el cuarto eran ocho, en el primer trimestre del año 2006 eran diez, en el segundo trimestre eran dieciséis, y en el tercer y cuarto trimestre del año 2006 la totalidad de comunidades autónomas superaban los 25 años de plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda.

En este caso no existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia, presentándose un elevado grado de homogeneidad 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 Cantabria, con 309 meses (25 años y 9 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 se rompe en Andalucía, Cantabria, Castilla y León y Extremadura, donde los Bancos presentan un mayor periodo medio 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.

El siguiente gráfico presenta la duración media de la contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda para cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, correspondiente al año 2006. De este modo se puede comprobar la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose como, por lo que respecta a esta variable, las diferencias territoriales son muy reducidas.

Duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda (meses). 2006



La siguiente tabla muestra los números índice correspondientes al año 2006. En esta tabla se toma como base los resultados correspondientes a la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de la vivienda del ámbito geográfico nacional (índice 100) y se relaciona con la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en cada comunidad autónoma, tanto para el total general como para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas y Otras entidades financieras), obteniendo así la posición relativa que ocupan cada una de las comunidades autónomas respecto a la media nacional.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	97,53	98,76	96,65	102,33
ARAGON	97,22	99,38	97,87	92,33
ASTURIAS	95,99	96,58	96,04	99,33
BALEARES	101,23	99,69	102,44	100,33
CANARIAS	97,84	96,27	99,39	102,33
CANTABRIA	95,37	98,14	93,60	99,67
CASTILLA Y LEON	96,30	98,45	94,82	98,67
CASTILLA-LA MANCHA	100,31	101,86	100,30	95,33
CATALUÑA	104,94	104,04	105,79	95,00
EXTREMADURA	100,00	101,24	98,48	105,67
GALICIA	101,54	99,69	103,05	104,00
LA RIOJA	98,15	98,14	97,87	99,67
MADRID	106,17	103,42	107,01	111,33
MURCIA	96,91	97,20	96,04	102,00
NAVARRA	99,69	100,00	99,09	105,33
PAIS VASCO	101,54	102,17	101,22	107,00
VALENCIA	95,68	96,58	95,73	92,33
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Los resultados del año 2006 relativos a la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda muestran cómo la variación respecto a la media nacional es mínima. Como casos extremos destacar a Cantabria, que marca el mínimo con 95,37, y Madrid, con un 106,17, que marca el máximo. La práctica totalidad de comunidades autónomas se encuentran en el intervalo de un 5%, superior o inferior a la media nacional, es decir, entre 95 y 105.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, en los Bancos, la totalidad de las comunidades autónomas están dentro del intervalo de 95-105. Por lo que respecta a las Cajas de Ahorro, hay tres comunidades autónomas que están fuera del intervalo 95-105: Cantabria, con 93,60, Cataluña, con 105,79, y Madrid, con 107,01. Por último, en relación a Otras entidades financieras, la dispersión es superior, encontrándose seis comunidades autónomas fuera del intervalo 95-105.

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 observan los resultados correspondientes al año 2006, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	5,69%	6,35%	6,02%	2,68%
ARAGON	7,51%	7,74%	7,72%	3,75%
ASTURIAS	9,12%	6,87%	12,10%	4,56%
BALEARES	7,54%	6,29%	8,39%	0,67%
CANARIAS	10,07%	11,51%	9,40%	1,66%
CANTABRIA	3,00%	5,69%	2,33%	-1,32%
CASTILLA Y LEON	7,22%	8,56%	6,51%	3,50%
CASTILLA-LA MANCHA	6,21%	7,19%	6,13%	4,76%
CATALUÑA	5,92%	6,01%	5,79%	-5,63%
EXTREMADURA	7,64%	8,31%	7,67%	3,59%
GALICIA	7,17%	7,72%	6,96%	12,64%
LA RIOJA	4,26%	2,93%	4,22%	3,82%
MADRID	7,50%	5,71%	8,00%	5,03%
MURCIA	8,28%	11,79%	7,14%	6,25%
NAVARRA	7,67%	9,15%	6,21%	12,06%
PAIS VASCO	5,45%	6,82%	5,40%	3,22%
VALENCIA	6,16%	8,36%	6,08%	-0,36%
NACIONAL	6,58%	6,98%	6,49%	1,69%

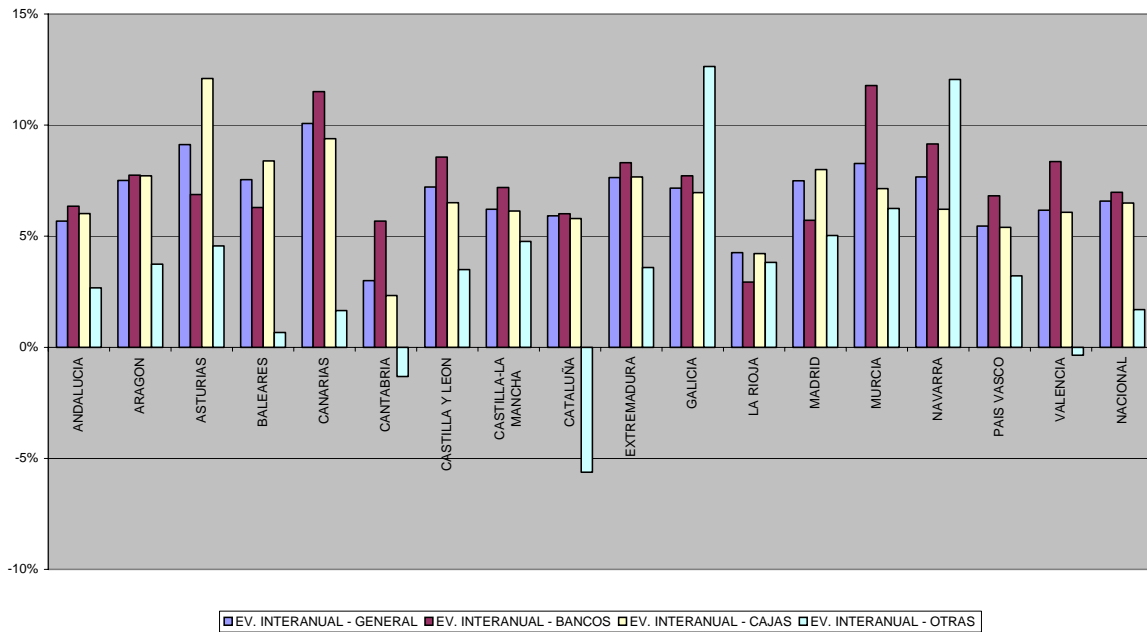
Durante el año 2006 la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para el ámbito geográfico nacional se ha incrementado en el 6,58%, superando el 4,11% del año 2005. Esta tasa de crecimiento resulta razonable dado el comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda durante dicho periodo y el endeudamiento. Por tanto, con el paso del tiempo se está alargando progresivamente cada vez más el plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.

Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 6,98%, seguido de las Cajas de Ahorro, con un 6,49%, quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras, con un 1,69%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en la totalidad se ha producido incrementos para el total general y la desagregación en Bancos y Cajas de Ahorro. Los mayores incrementos del plazo de contratación del nuevo crédito hipotecario durante el año 2006, superando el 8%, ha correspondido a las comunidades autónomas de Canarias, Asturias y Murcia.

El siguiente gráfico muestra las tasas de variación del año 2006 correspondiente a cada uno de los ámbitos geográficos, ratificando la homogeneidad existente en el comportamiento de esta variable.

Evolución anual de la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.
Interanual 4º Trimestre 2006.



Desagregando las tasas de variación del total general, tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2006, puede observarse la evolución de dichas tasas de variación, comprobando el comportamiento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

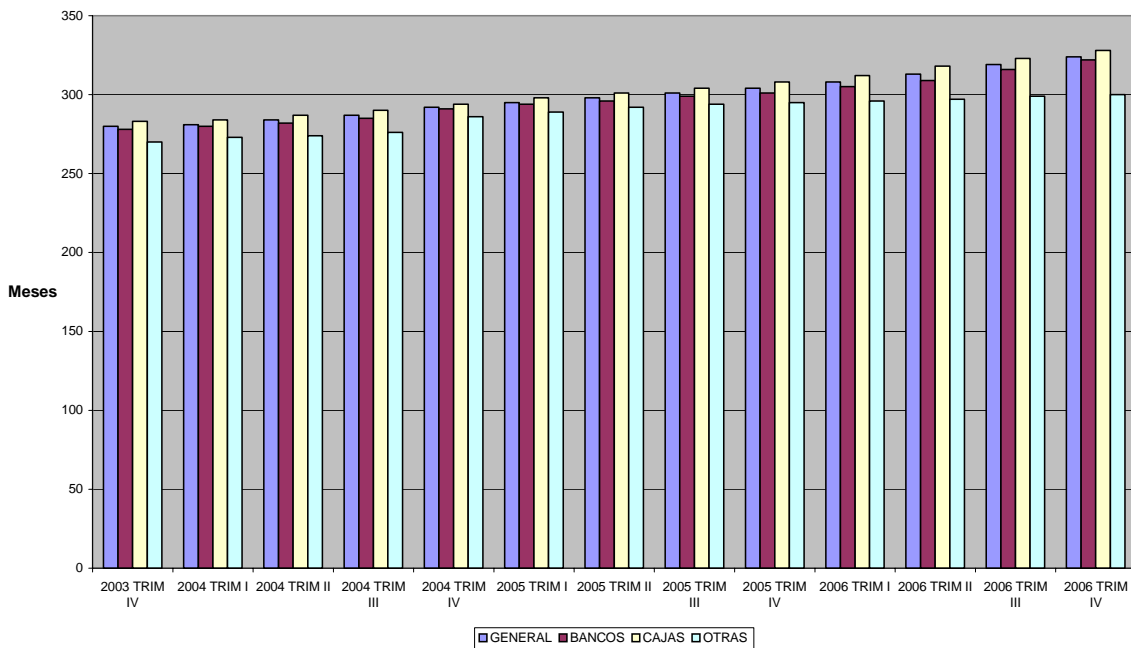
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. TOTAL GENERAL				
CCAA	2006 TRIM I	2006 TRIM II	2006 TRIM III	2006 TRIM IV
ANDALUCIA	1,34%	1,32%	1,30%	1,61%
ARAGON	0,68%	2,37%	2,32%	1,94%
ASTURIAS	2,81%	1,71%	2,35%	1,97%
BALEARES	2,30%	2,56%	1,88%	0,61%
CANARIAS	2,43%	2,03%	2,66%	2,59%
CANTABRIA	-1,00%	1,68%	1,99%	0,32%
CASTILLA Y LEON	1,72%	1,69%	1,99%	1,63%
CASTILLA-LA MANCHA	1,31%	1,29%	1,59%	1,88%
CATALUÑA	0,93%	1,54%	1,82%	1,49%
EXTREMADURA	1,99%	2,28%	1,27%	1,89%
GALICIA	1,30%	2,57%	1,57%	1,54%
LA RIOJA	1,64%	0,65%	0,64%	1,27%
MADRID	0,63%	2,48%	2,42%	1,78%
MURCIA	2,07%	2,70%	1,64%	1,62%
NAVARRA	2,00%	1,96%	1,92%	1,57%
PAIS VASCO	0,96%	1,59%	1,56%	1,23%
VALENCIA	1,37%	1,69%	1,33%	1,64%
NACIONAL	1,32%	1,62%	1,92%	1,57%

Los resultados muestran cómo, en términos generales, se produce un comportamiento de constante crecimiento, con cuantías progresivamente superiores, con la excepción del cuarto trimestre del año 2006, que ha presentado una cuantía inferior al tercer trimestre. Por comunidades autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de

crecimiento, aunque en la práctica totalidad de los casos son positivas y, en la mayoría de los casos, se sitúan entre el 0,5% y el 3%.

Tomando los resultados medios interanuales en términos absolutos al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006 para el ámbito geográfico nacional, a través del siguiente gráfico se comprueba la evolución de la duración media del total general y cada agrupación de entidades financieras.

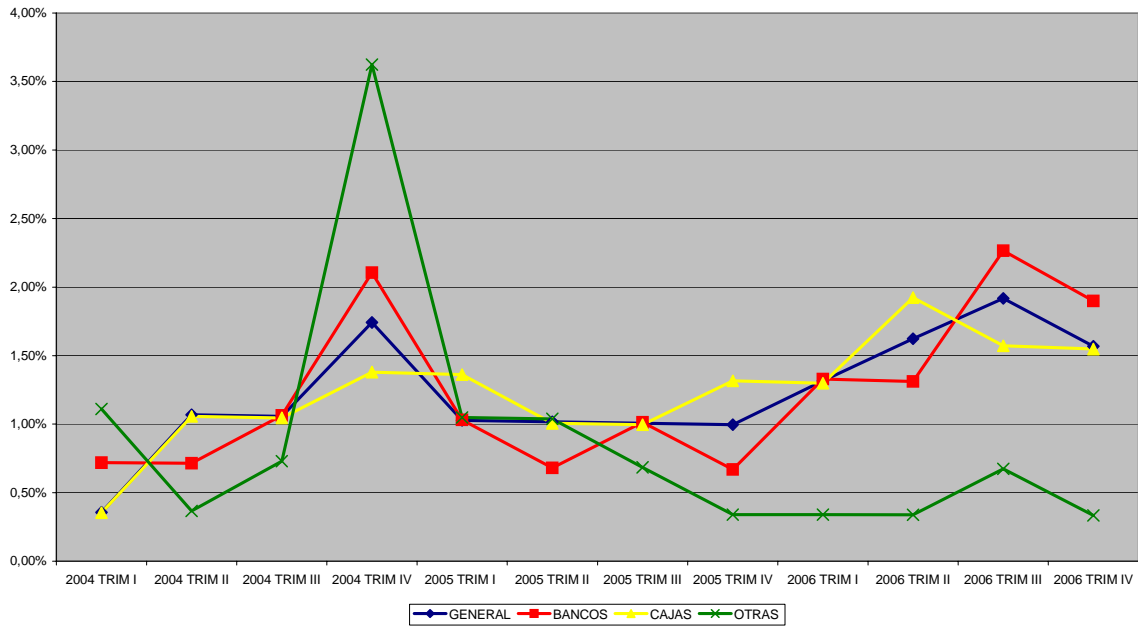
Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



Tal y como se ha señalado se observa como 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 los plazos de contratación entre Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, pudiendo llegar incluso a afirmar que con el paso del tiempo se ha ido incrementando. Con carácter general se observa un significativo incremento del plazo de contratación, especialmente acusado en Bancos y Cajas de Ahorro.

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. Tal y como puede observarse en el caso de las Cajas de Ahorro y los Bancos la evolución ha sido similar, con tasas trimestrales que se situaban entorno al 1% durante el año 2004 y parte del año 2005, apreciándose una tendencia al incremento desde finales del año 2005, alcanzando cuantías próximas al 2%. Sin embargo, en la agrupación Otras entidades financieras, la tendencia es claramente distinta ya que presenta un comportamiento mucho más aleatorio, con cuantías positivas, pero con una 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



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

8.1. Significado

El apartado *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.

8.2. Presentación de resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios en el 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 NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (meses). 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	293	314	210	302	145	182
ARAGON	299	315	221	324	161	178
ASTURIAS	294	309	198	329	163	125
BALEARES	305	326	199	297	155	159
CANARIAS	301	316	192	329	138	143
CANTABRIA	301	308	204	298	256	163
CASTILLA Y LEON	290	310	205	331	158	161
CASTILLA-LA MANCHA	295	323	218	315	152	173
CATALUÑA	324	339	216	339	175	166
EXTREMADURA	300	323	222	330	205	190
GALICIA	315	329	222	341	201	163
LA RIOJA	303	316	296	317	188	192
MADRID	310	326	200	305	138	166
MURCIA	292	312	208	302	145	156
NAVARRA	298	322	215	359	190	160
PAIS VASCO	306	327	204	315	195	157
VALENCIA	293	308	221	302	133	167
NACIONAL	303	321	212	315	159	170

La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se ha situado en los 303 meses (25 años y 3 meses). En el año 2005 la duración media fue de 285 meses (23 años y 9 meses). Es decir, en un año se ha incrementado en un año y medio la duración media de los créditos hipotecarios.

La mayor duración media se presenta, lógicamente, para el caso de la vivienda, con 321 meses (26 años y 9 meses), incrementándose nuevamente de forma significativa con respecto al año 2005, cuya duración media fue de 302 meses (25 años y 2 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros es muy similar a la de vivienda, con 315 meses (26 años y 3 meses), habiéndose incrementado también de forma destacada ya que en el año 2005 la duración media fue de 299 meses (24 años y 11 meses).

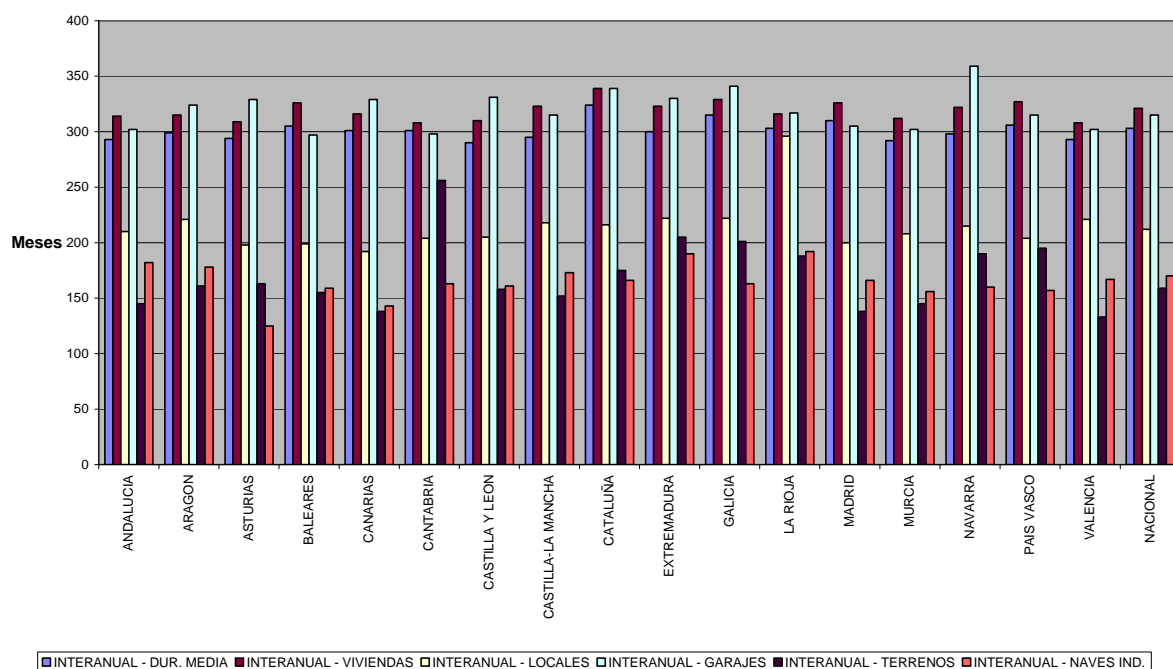
El resto de naturalezas de bienes inmuebles, lógicamente, cuentan con un menor periodo de contratación ya que, generalmente, suelen estar vinculadas a actividades empresariales, para las que existe un sensible recorte en la duración del plazo de contratación por política de reducción de riesgos por parte de las entidades financieras. En particular, los locales

comerciales tuvieron en el año 2006 un periodo de contratación medio de 212 meses (17 años y 8 meses), incrementándose también significativamente con respecto al año 2005, en cuyo periodo la duración media fue de 199 meses (16 años y 7 meses). Por su parte, los terrenos no edificados han presentado una duración media de 159 meses (13 años y 3 meses), resultando ligeramente inferior al resultado del año 2005, que fue de 164 meses (13 años y 8 meses), siendo la agrupación de bien inmueble con un periodo más corto de periodo de financiación hipotecaria. Finalmente, las naves industriales contaron con un periodo de contratación durante el año 2006 de 170 meses (14 años y 2 meses), incrementándose con respecto al año 2005, cuyo resultado fue de 159 meses (13 años y 3 meses).

Por comunidades autónomas, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación para la práctica totalidad de naturalezas. En todo caso, la naturaleza de bien inmueble que presenta un relativo grado de divergencia es la correspondiente a terrenos no edificados que, dadas sus características, resulta razonable que no se presente una estabilidad en los periodos de contratación ya que depende en gran medida de un número significativo de variables, como por ejemplo su aprovechamiento urbanístico, el coste económico o las expectativas de explotación.

En todo caso, cabe señalar que las comunidades autónomas con un mayor plazo de contratación medio para la financiación hipotecaria en la compraventa de bienes inmuebles, situándose por encima de la media nacional, han sido Cataluña (324 meses), Galicia (315 meses), Madrid (310 meses), País Vasco (306 meses) y Baleares (305 meses).

Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2006



A continuación se presenta la tabla de números índice, 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. Esta tabla es la que precisamente permite comprobar la homogeneidad en los plazos de contratación para los distintos ámbitos geográficos, ratificándose cómo, en todo caso, la naturaleza de bien inmueble que presenta cierto grado de divergencia es la correspondiente a terrenos no edificados.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2006

CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	96,70	97,82	99,06	95,87	91,19	107,06
ARAGON	98,68	98,13	104,25	102,86	101,26	104,71
ASTURIAS	97,03	96,26	93,40	104,44	102,52	73,53
BALEARES	100,66	101,56	93,87	94,29	97,48	93,53
CANARIAS	99,34	98,44	90,57	104,44	86,79	84,12
CANTABRIA	99,34	95,95	96,23	94,60	161,01	95,88
CASTILLA Y LEON	95,71	96,57	96,70	105,08	99,37	94,71
CASTILLA-LA MANCHA	97,36	100,62	102,83	100,00	95,60	101,76
CATALUÑA	106,93	105,61	101,89	107,62	110,06	97,65
EXTREMADURA	99,01	100,62	104,72	104,76	128,93	111,76
GALICIA	103,96	102,49	104,72	108,25	126,42	95,88
LA RIOJA	100,00	98,44	139,62	100,63	118,24	112,94
MADRID	102,31	101,56	94,34	96,83	86,79	97,65
MURCIA	96,37	97,20	98,11	95,87	91,19	91,76
NAVARRA	98,35	100,31	101,42	113,97	119,50	94,12
PAIS VASCO	100,99	101,87	96,23	100,00	122,64	92,35
VALENCIA	96,70	95,95	104,25	95,87	83,65	98,24
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución anual del año 2006 con respecto al año 2005, destacar que los resultados muestran cómo se ha producido un incremento generalizado del plazo de contratación y en cuantías relativamente 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 CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006

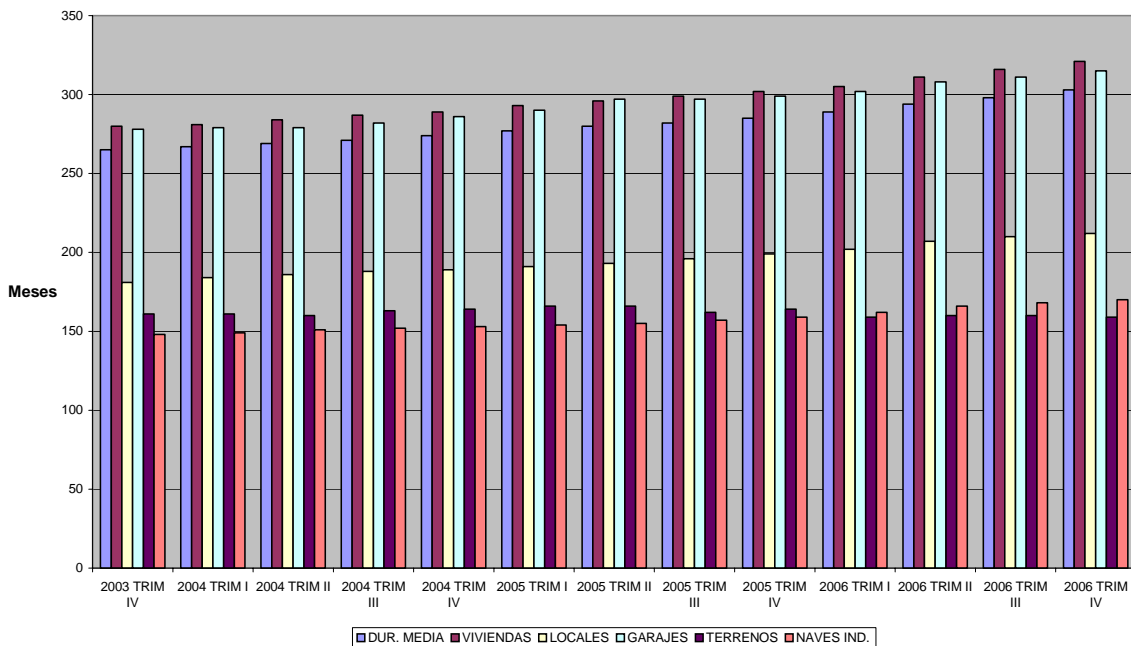
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	5,78%	5,37%	6,06%	6,71%	0,69%	7,06%
ARAGON	6,79%	7,51%	7,28%	3,18%	3,87%	4,09%
ASTURIAS	8,49%	8,80%	10,61%	11,53%	-3,55%	-11,97%
BALEARES	7,39%	7,24%	2,05%	7,22%	-8,28%	0,63%
CANARIAS	9,45%	9,72%	7,87%	11,90%	-10,39%	8,33%
CANTABRIA	2,73%	3,01%	0,99%	-5,40%	4,07%	5,16%
CASTILLA Y LEON	5,45%	6,53%	7,33%	9,97%	-18,97%	3,87%
CASTILLA-LA MANCHA	5,36%	6,25%	9,00%	0,96%	-15,08%	14,57%
CATALUÑA	5,54%	5,94%	5,37%	5,61%	-2,78%	-0,60%
EXTREMADURA	8,30%	8,03%	3,26%	6,80%	18,50%	4,40%
GALICIA	6,42%	7,17%	6,73%	4,92%	1,52%	13,19%
LA RIOJA	4,84%	3,95%	17,46%	-3,35%	-10,05%	16,36%
MADRID	6,90%	7,24%	4,71%	5,90%	13,11%	21,17%
MURCIA	8,15%	7,59%	6,67%	4,50%	23,93%	3,31%
NAVARRA	9,56%	7,33%	4,88%	13,61%	20,25%	6,67%
PAIS VASCO	4,79%	5,48%	10,87%	2,94%	-15,58%	7,53%
VALENCIA	5,02%	6,21%	5,24%	2,72%	0,00%	1,21%
NACIONAL	6,32%	6,29%	6,53%	5,35%	-3,05%	6,92%

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 6,32% 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 el año 2006 lo han sufrido las naves industriales, con un incremento del 6,92%, seguidas de los locales comerciales, con un 6,53%, la vivienda y garajes y trasteros, con un 6,29% y 5,35%, respectivamente, quedando los terrenos no edificados con una reducción en el plazo de contratación del 3,05%.

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. Atendiendo al total general, los mayores incrementos del plazo de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de bienes inmuebles los presentan las comunidades autónomas de Navarra (9,56%), Canarias (9,45%), Asturias (8,49%), Extremadura (8,30%) y Murcia (8,15%).

A través del siguiente gráfico puede observarse la evolución de los resultados absolutos interanuales al final de cada uno de los trimestres, desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006, para el ámbito geográfico nacional y para el conjunto de bienes inmuebles, así como para cada una de las desagregaciones (vivienda, locales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

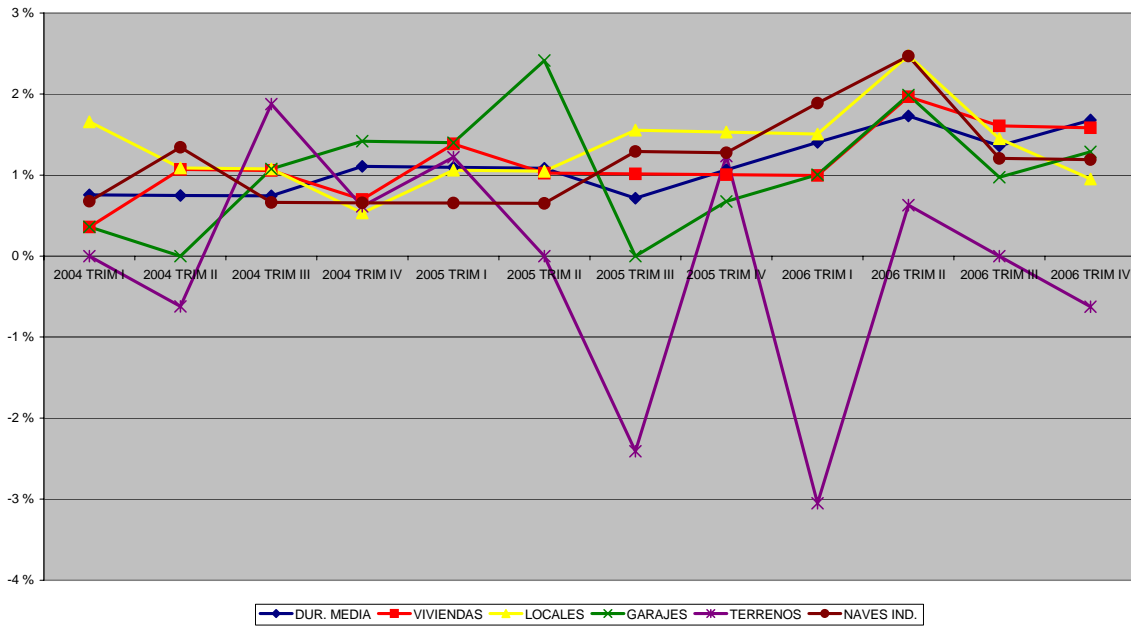
Duración media de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble. 2006.



En el mismo se comprueba cómo existe un progresivo incremento de dicha duración media, con cuantías progresivamente superiores en la práctica totalidad de las agrupaciones de bienes inmuebles, especialmente los últimos trimestres. Los terrenos no edificados son la excepción a este comportamiento ya que mantienen una tendencia relativamente aleatoria en los plazos de contratación de nuevo crédito hipotecario.

El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para el total general y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles. Con la excepción de terrenos no edificados, el resto de agrupaciones presentan un comportamiento relativamente similar, con tasas trimestrales de crecimiento en la práctica totalidad de los casos positivas, con cuantías entorno al 1% durante los años 2004 y 2005, repuntando hasta el 2% durante el año 2006.

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



9. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio

9.1. Significado

El apartado *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 apartado de *Duración media de los créditos hipotecarios*, en este caso el año 2006.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando ambas situaciones: plazo de contratación fijo de veinte años y variable (año 2006).

La *Cuota hipotecaria mensual media* presenta un gran significado económico, resultando de gran interés el conocimiento de su situación y evolución, ya que muestra el comportamiento de la financiación hipotecaria para la adquisición de vivienda, en términos medios y para cada una de las zonas geográficas analizadas. Esta variable es una de las principales atracciones informativas en el ámbito inmobiliario e hipotecario español, no resultando fácil acceder a información sistemática.

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 con relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “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”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales¹ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social².

La evolución de los resultados de las citadas magnitudes, especialmente del Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, proporcionará un mejor conocimiento acerca de la mejora o perjuicio del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

¹ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

² Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

9.2. Presentación de resultados

La tabla que a continuación se presenta recoge los resultados de hipoteca media, obtenida de uno de los apartados 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 del año 2006 obtenido en otro apartado 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 del año 2006. Todos estos resultados corresponden al año 2006 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO (%). 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	126.004,15	3,69	743,14	623,73	1.481,58	50,16	42,10
ARAGON	137.849,09	3,73	815,86	686,57	1.670,21	48,85	41,11
ASTURIAS	107.303,39	3,61	628,40	532,72	1.651,31	38,05	32,26
BALEARES	157.012,76	3,75	930,91	766,29	1.631,65	57,05	46,96
CANARIAS	118.409,19	3,62	694,05	580,64	1.355,94	51,19	42,82
CANTABRIA	120.756,55	3,57	704,69	597,58	1.518,47	46,41	39,35
CASTILLA Y LEON	119.222,75	3,55	694,51	586,21	1.579,64	43,97	37,11
CASTILLA-LA MANCHA	126.828,85	3,65	745,37	614,48	1.449,89	51,41	42,38
CATALUÑA	174.346,80	3,72	1.030,96	830,54	1.835,61	56,16	45,25
EXTREMADURA	90.007,31	3,65	528,97	437,38	1.356,65	38,99	32,24
GALICIA	113.233,50	3,60	662,54	541,60	1.434,38	46,19	37,76
LA RIOJA	129.882,48	3,61	760,63	635,30	1.561,53	48,71	40,68
MADRID	215.681,93	3,54	1.255,31	999,84	2.000,61	62,75	49,98
MURCIA	116.985,77	3,75	693,59	585,66	1.434,92	48,34	40,81
NAVARRA	137.110,28	3,64	805,08	667,55	1.925,38	41,81	34,67
PAIS VASCO	159.871,00	3,61	936,25	766,02	1.970,94	47,50	38,87
VALENCIA	124.215,96	3,74	735,82	625,70	1.486,18	49,51	42,10
NACIONAL	144.305,95	3,67	849,58	702,67	1.681,82	50,52	41,78

Los resultados muestran cómo, atendiendo a un plazo fijo de contratación de 20 años, la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 849,58 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 50,52%.

Recuérdese que en el año 2005 la cuota hipotecaria mensual media se había situado en los 725,79 € €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 46,82%. En consecuencia, tanto la cuota hipotecaria mensual media como el porcentaje de dicha cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial se han incrementado con respecto al pasado año.

Considerando un plazo de contratación variable, atendiendo a los resultados del apartado "Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda" del mismo periodo (año 2006), la cuota hipotecaria mensual media presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del incremento de los plazos de contratación respecto al plazo fijo de 20 años, alcanzando los 702,67 €. De igual modo, el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual, atendiendo a este nuevo plazo de contratación, también se ve reducido, alcanzando el 41,78%. Durante el año 2005 la cuota hipotecaria mensual media alcanzó los 617,48 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial el 39,84%. En consecuencia, se ha producido nuevamente un incremento del importe de la cuota hipotecaria mensual media y del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

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 corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro

cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional se encuentran Madrid (1.255,31 €), Cataluña (1.030,96 €), País Vasco (936,25 €) y Baleares (930,91 €). Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso de, con menos de 650 €, Extremadura (528,97 €) y Asturias (628,40 €).

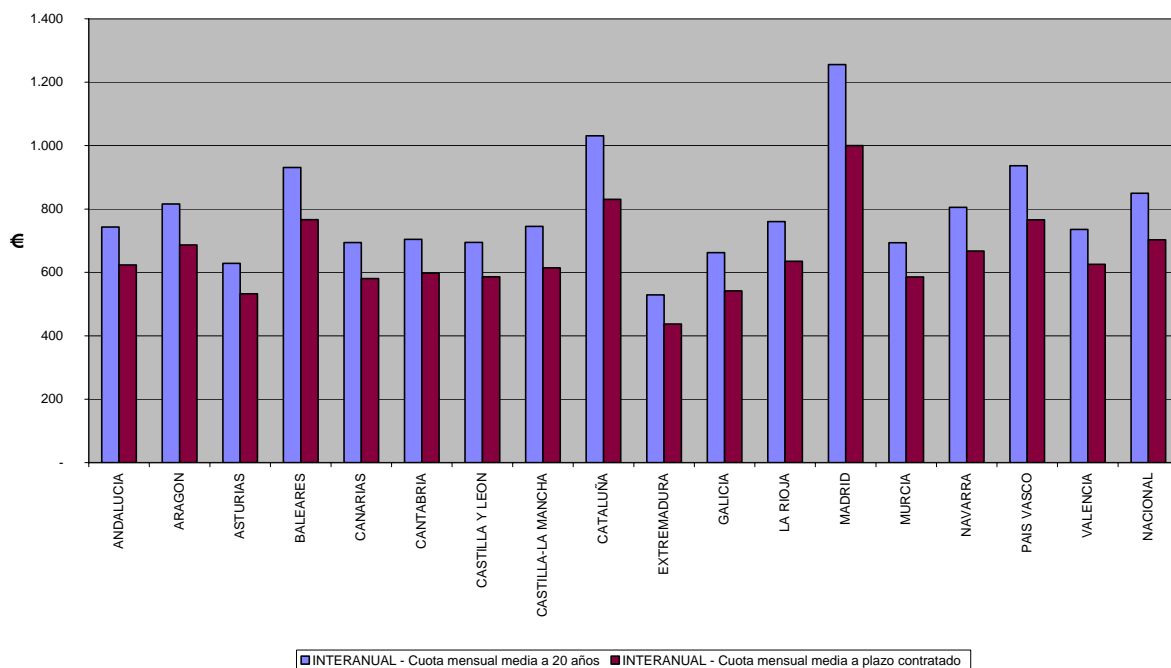
Atendiendo a un plazo de contratación variable, esta estructura de comunidades autónomas se mantiene, con leves modificaciones. Concretamente, Madrid (999,84 €), Cataluña (830,54 €), Baleares (766,29 €) y País Vasco (766,02 €) son las que presentan mayores importes de cuota hipotecaria mensual, siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional.

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo a un plazo fijo de 20 años, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las comunidades autónomas con precios de la vivienda más caros las que presentan un mayor porcentaje de renta, concretamente, con más del 55%, Madrid (62,75%), Baleares (57,05%) y Cataluña (56,16%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su cuota hipotecaria, con menos del 40%, son Asturias (38,05%) y Extremadura (38,99%).

En este sentido, resulta curioso comprobar, por ejemplo, cómo el importe de cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de veinte años en Madrid es 2,37 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (23,76% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano dependiendo del lugar de residencia.

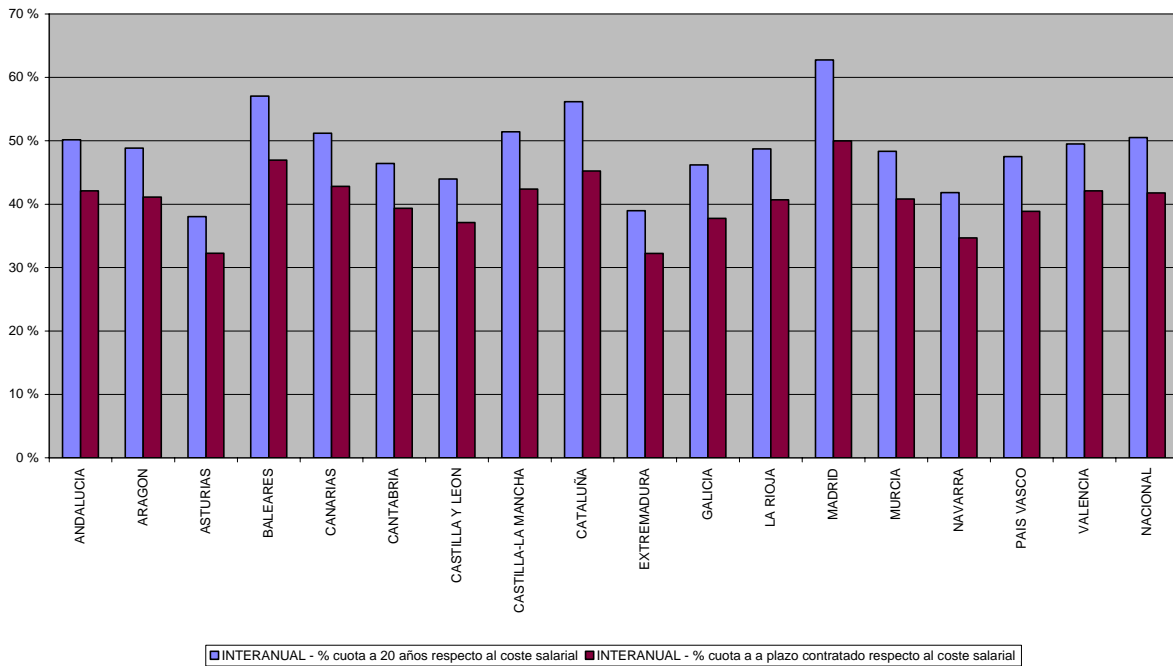
El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación en el año 2006, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas. La diferencia en cada caso es consecuencia del diferencial del plazo de contratación medio del crédito hipotecario en cada ámbito geográfico con respecto al plazo fijo de veinte años.

Cuota mensual media a 20 años y cuota mensual media a plazo contratado. 2006



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2006 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial, distinguiendo entre un plazo fijo de veinte años y el plazo de contratación del año 2006. El diferencial es consecuencia, nuevamente, del distinto plazo de contratación en cada ámbito geográfico con respecto al plazo fijo de veinte años.

% cuota hipotecaria a 20 años y % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial. 2006



La siguiente tabla muestra los números índice de cada una de las variables recogidas en el presente apartado, mostrando la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las variables, con respecto a la media nacional. De este modo se puede comprobar el diferencial existente en cada caso con respecto a la situación media, ratificando los comentarios realizados en párrafos anteriores.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 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
ANDALUCÍA	87,32	100,54	87,47	88,77	88,09	99,29	100,77
ARAGON	95,53	101,63	96,03	97,71	99,31	96,69	98,40
ASTURIAS	74,36	98,37	73,97	75,81	98,19	75,32	77,21
BALEARES	108,81	102,18	109,57	109,05	97,02	112,93	112,40
CANARIAS	82,05	98,64	81,69	82,63	80,62	101,33	102,49
CANTABRIA	83,68	97,28	82,95	85,04	90,29	91,86	94,18
CASTILLA Y LEON	82,62	96,73	81,75	83,43	93,92	87,03	88,82
CASTILLA-LA MANCHA	87,89	99,46	87,73	87,45	86,21	101,76	101,44
CATALUÑA	120,82	101,36	121,35	118,20	109,14	111,16	108,31
EXTREMADURA	62,37	99,46	62,26	62,25	80,67	77,18	77,17
GALICIA	78,47	98,09	77,98	77,08	85,29	91,43	90,38
LA RIOJA	90,00	98,37	89,53	90,41	92,85	96,42	97,37
MADRID	149,46	96,46	147,76	142,29	118,96	124,21	119,63
MURCIA	81,07	102,18	81,64	83,35	85,32	95,68	97,68
NAVARRA	95,01	99,18	94,76	95,00	114,48	82,76	82,98
PAIS VASCO	110,79	98,37	110,20	109,02	117,19	94,02	93,03
VALENCIA	86,08	101,91	86,61	89,05	88,37	98,00	100,77
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Concretamente, por lo que respecta a la cuota mensual media a plazo contratado, destacan los casos de Madrid, que supera en un 42,29% la media nacional, así como Cataluña, que supera en un 18,20% dicha media nacional. Asimismo Baleares y País Vasco superan algo menos de un 10% la media nacional. El resto de comunidades autónomas se encuentran por debajo de la media nacional.

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, destacan los resultados de Madrid, con un 19,63% por encima de la media nacional, Baleares con un 12,40% por encima, y Cataluña, con un 8,31% por encima. La situación más favorable la presenta Extremadura con un 22,83% por debajo de la media nacional.

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 el año 2006 con respecto a las cuantías medias del año 2005, 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 ANUAL (%). 2006				
CCAA	Cuota a 20 años	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a 20 años	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	17,79%	14,84%	4,51	2,80
ARAGON	19,76%	15,44%	3,73	1,72
ASTURIAS	13,66%	8,57%	1,85	0,14
BALEARES	17,24%	13,62%	2,04	0,23
CANARIAS	13,23%	7,40%	3,55	0,80
CANTABRIA	12,20%	11,09%	2,71	1,92
CASTILLA Y LEON	16,76%	12,74%	2,26	0,65
CASTILLA-LA MANCHA	17,00%	13,96%	3,84	2,12
CATALUÑA	21,24%	18,76%	5,22	3,36
EXTREMADURA	15,42%	11,30%	2,18	0,68
GALICIA	16,24%	12,47%	2,59	0,92
LA RIOJA	13,94%	12,25%	1,79	0,90
MADRID	15,06%	11,59%	4,59	2,21
MURCIA	21,32%	16,85%	4,66	2,52
NAVARRA	18,20%	14,43%	3,01	1,43
PAIS VASCO	16,64%	14,36%	2,97	1,71
VALENCIA	16,38%	13,09%	3,60	1,92
NACIONAL	17,06%	13,80%	3,70	1,94

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 año 2006 y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un incremento del 17,06% en la cuota hipotecaria mensual media y del 3,70% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio.

El año 2005 presentó unos resultados de incremento del 11,32% en la cuota hipotecaria mensual media y del 8,20% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. En consecuencia, se ha producido un mayor incremento en la cuota hipotecaria y un menor incremento en el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial.

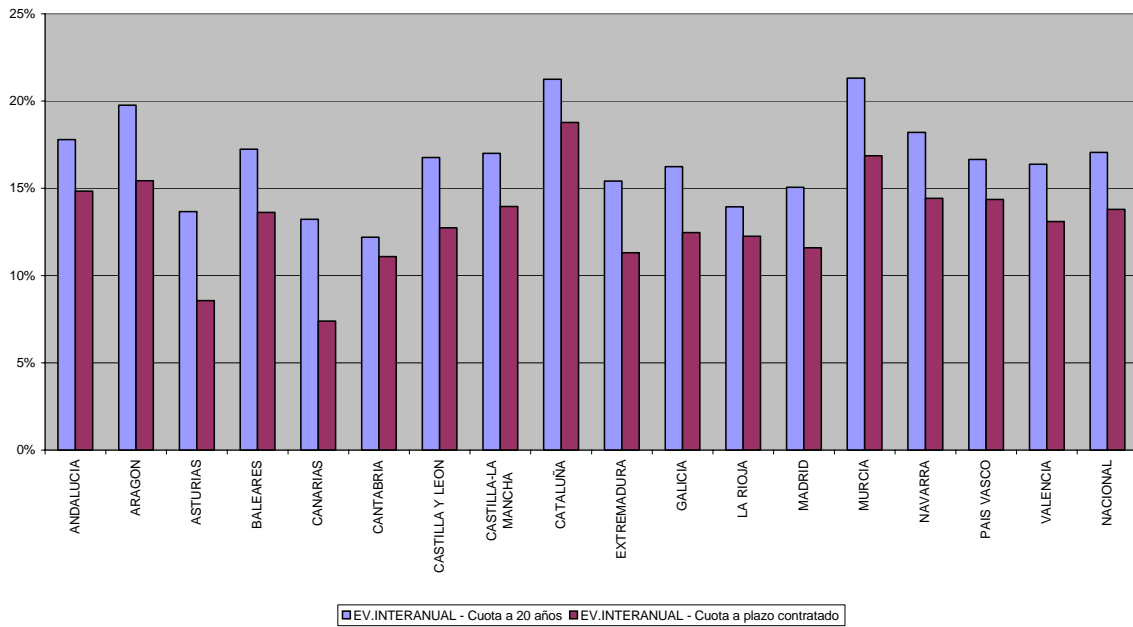
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que, nuevamente, en la totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 18% de incremento, los casos de Aragón, (19,76%), Cataluña (21,24%), Murcia (21,32%) y Navarra (18,20%). Asimismo, para la totalidad de comunidades autónomas se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio, destacando con más de un 5% de incremento únicamente el caso de Cataluña (5,22%).

Considerando un plazo de contratación variable (plazo de contratación del año 2006) la cuota hipotecaria se ha incrementado durante dicho periodo un 13,80% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial un 1,94%. El análisis por comunidades autónomas permite concluir que, nuevamente, en la totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, encontrándose por encima del 15% de tasa de variación interanual Aragón (15,44%), Cataluña (18,76%) y Murcia (16,85%). Asimismo, en la totalidad de comunidades autónomas se ha producido un aumento del porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio.

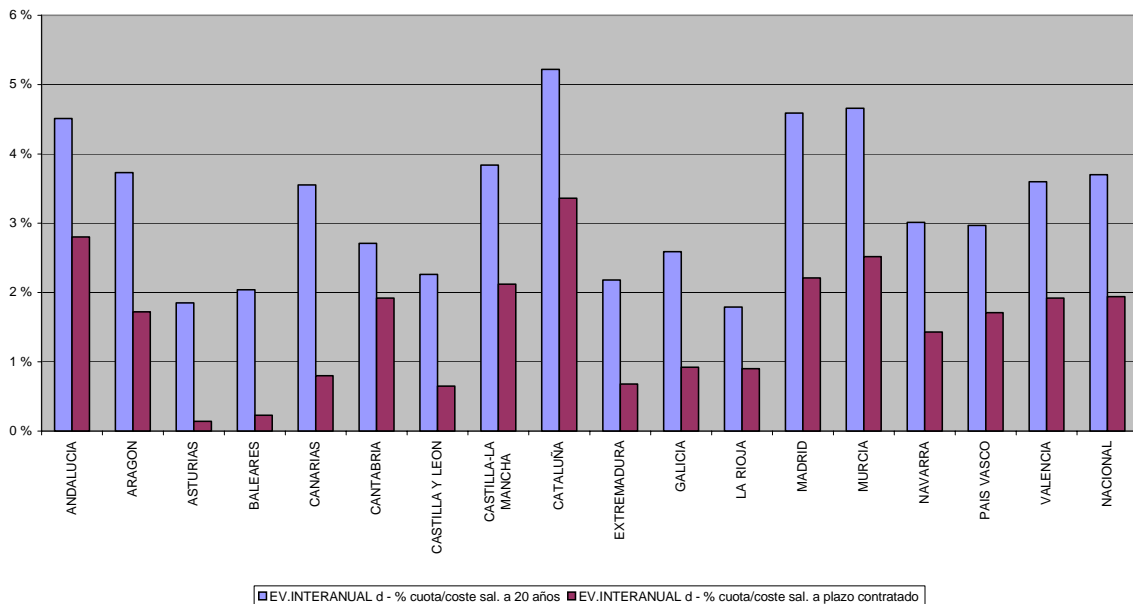
Los dos siguientes gráficos muestran, el primero de ellos, las tasas de variación del año 2006 en la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación

del periodo para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas. En el segundo de los casos se presenta el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media, a un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación, con respecto al coste salarial mensual medio, también para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas.

Evolución anual de la cuota mensual media a 20 años y la cuota mensual media a plazo contratado.
Interanual 4º Trimestre 2006.



Evolución anual del % cuota hipotecaria a 20 años y del % cuota hipotecaria a plazo contratado respecto al coste salarial.
Interanual 4º Trimestre 2006.

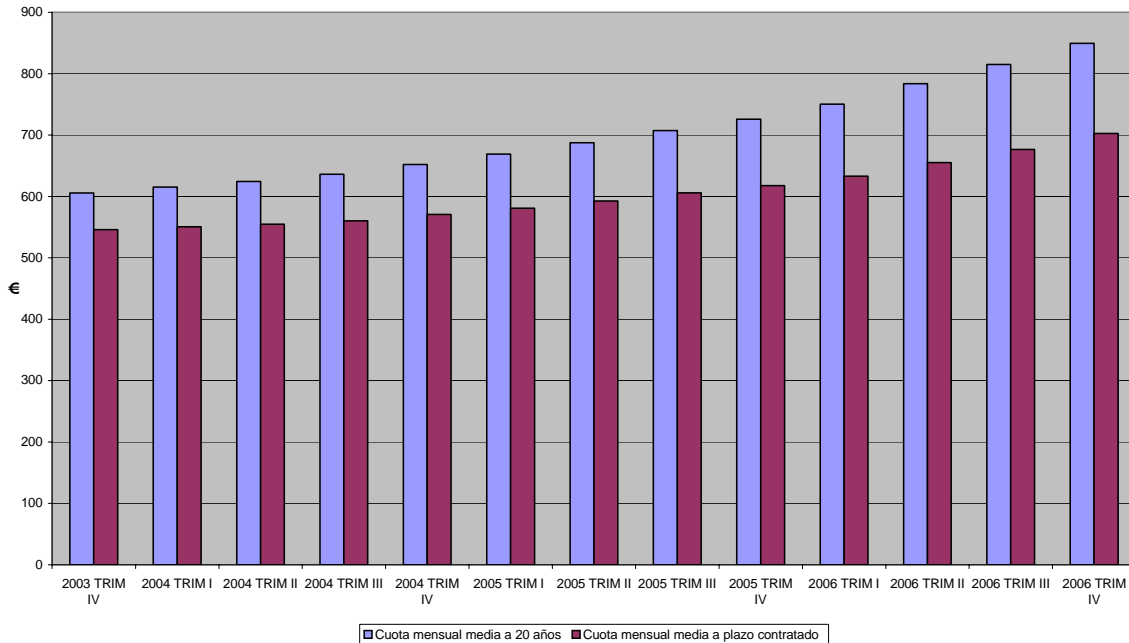


Una visión más amplia de la evolución del conjunto de variables del presente apartado puede obtenerse a través del análisis de los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

Concretamente, 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. Tal y como puede observarse existe una clara tendencia al incremento de la cuota hipotecaria mensual media, especialmente desde la segunda mitad del año 2005. 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.

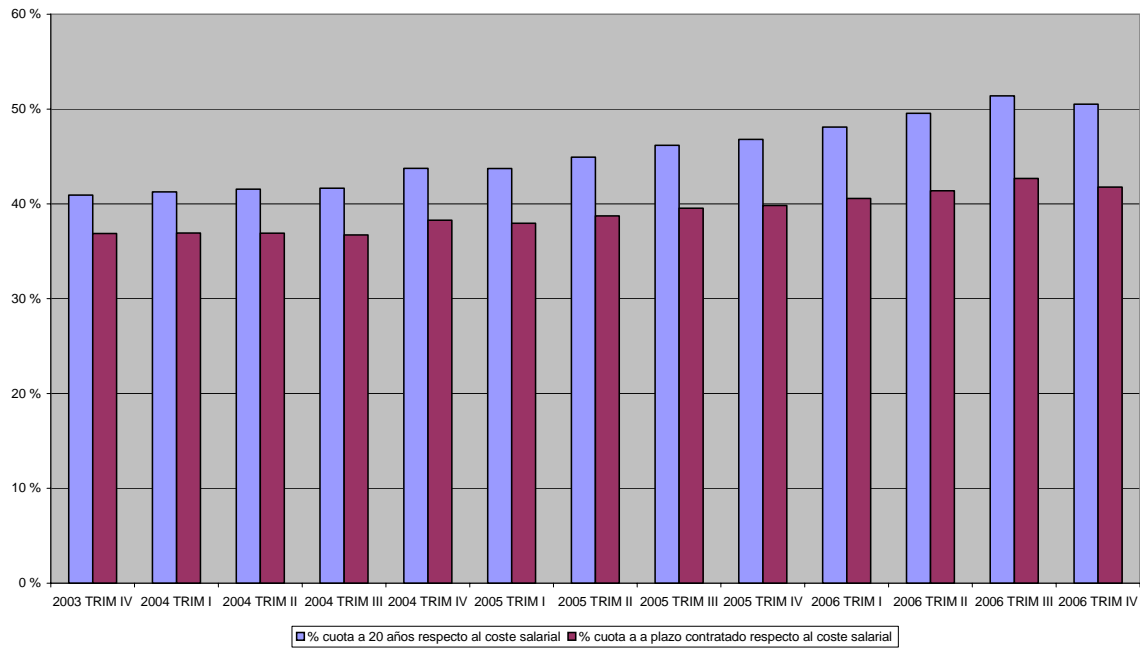
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



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, mostrando dichos resultados a lo largo de cada uno de los trimestres para el total nacional desde el cuarto trimestre del año 2003.

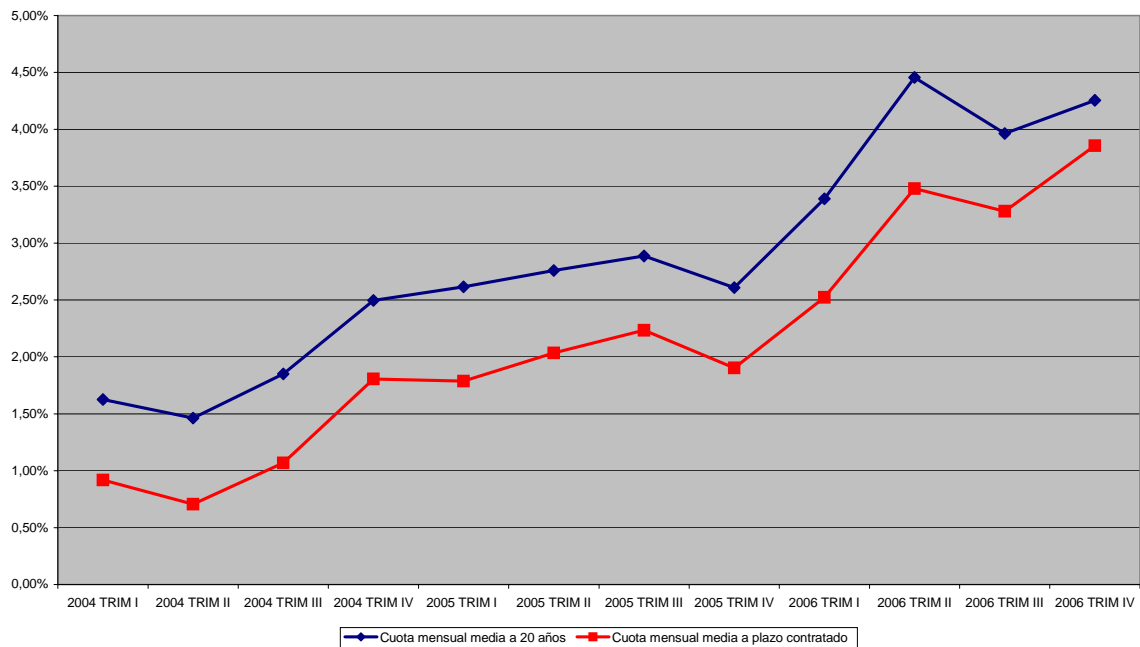
En este caso se observa una clara tendencia al incremento de los porcentajes, aunque más moderadamente que las cuotas. Asimismo se mantiene la tendencia al distanciamiento de ambos porcentajes como consecuencia de los incrementos de plazos de contratación, llevando incluso a un comportamiento prácticamente plano del porcentaje a plazo contratado en determinados periodos, que justificó 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 se observa con la evolución de las variables durante el año 2006.

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



El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media a plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación del periodo, durante los últimos tres años. Tal y como puede observarse se ha producido un constante incremento de las mismas, en cuantía progresivamente superiores, con una tendencia especialmente alcista durante el año 2006, con la reincorporación de la variable tipo de interés en el escenario hipotecario español.

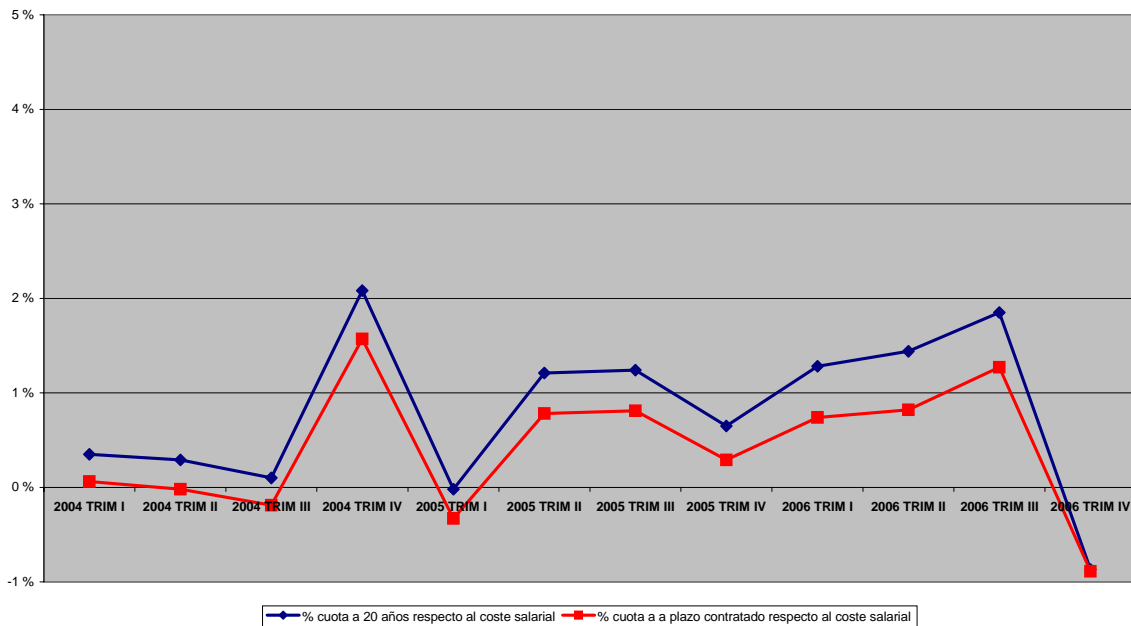
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media



Por su parte, el siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio desde el primer trimestre del año 2004. En este caso también se presenta una situación de progresivo incremento de las tasas de variación, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2005. 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. Sin embargo, también se notan los efectos del incremento de los tipos de interés al acentuarse el ciclo alcista durante los últimos tres trimestres, que sin embargo han sido claramente contrarrestados durante el último trimestre del año 2006, dando lugar a la mayor reducción de dichas tasas desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria.

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



IV. CONCLUSIONES

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS

Universidad de Zaragoza

El Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria constituye una amplia descripción de la situación y evolución del mercado inmobiliario e hipotecario español. Las conclusiones más destacadas de esta completa y rigurosa radiografía son las siguientes:

- Las compraventas de vivienda registradas durante el año 2006 han sido 916.103. De estas, 526.509 han correspondido a vivienda usada y 389.594 a vivienda nueva. Andalucía es la comunidad autónoma con un mayor número de compraventas de vivienda registrada, con 178.189 (19,45% del total), seguida de Cataluña, con 152.802 (16,68% del total), Valencia, con 136.720 (14,92% del total), y Madrid, con 101.635 (11,09%), siendo las únicas comunidades autónomas que superan las 100.000 compraventas de vivienda anuales.

El número de compraventas por cada mil habitantes ha sido de 20,49 en el año 2006, de las que 8,71 han sido viviendas nuevas y 11,78 viviendas usadas. Valencia, con 28,44 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, encabeza la clasificación, seguida de Baleares con 25,17, Murcia con 24,99 y La Rioja con 24,18, siendo las únicas que superan las 23 transacciones de vivienda registradas por cada mil habitantes.

Durante el año 2006 se ha producido una reducción del número de compraventas de vivienda del 7,23%. En vivienda nueva la reducción ha sido del 10,11% y en vivienda usada del 4,97%. En la práctica totalidad de comunidades autónomas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda, con la única excepción de Navarra. Las más destacadas han sido en Cantabria (-16,91%), Aragón (-15,80%), País Vasco (-15,12%) y Galicia (-11,89%).

En cuanto a los resultados por provincias, Madrid es la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 101.635 (11,09% del total), seguida de Barcelona, con 96.956 (10,58% del total), Alicante, con 64.528, y Valencia, con 54.887, siendo las únicas que superan las 50.000 compraventas de vivienda en el año 2006. Por lo que respecta a vivienda nueva, el mayor grado de actividad inmobiliaria lo han presentado, con más de 20.000 compraventas de vivienda, Barcelona (40.389), Madrid (32.692) y Alicante (28.214). Por su parte, en vivienda usada han destacado, también con más de 20.000 compraventas de vivienda, Madrid (68.943), Barcelona (56.567), Valencia (39.811), Alicante (36.314), Málaga (24.053) y Sevilla (22.103).

La provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo es Alicante, con 36,18 compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes, seguida de Almería con 34,34, Girona con 33,22, Guadalajara con 31,78, Tarragona con 31,36, y Castellón con 30,91, siendo las únicas provincias que superan las 30 compraventas de vivienda por cada mil habitantes en el año 2006.

En cuarenta y dos provincias españolas se han producido reducciones del número de compraventas de vivienda durante el año 2006 en relación al año 2005. En vivienda nueva han reducido el número de compraventas treinta y tres provincias, y en vivienda usada treinta y seis provincias.

- La vivienda usada ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de transacciones en el año 2006, con el 57,21% del total. La vivienda nueva ha supuesto, por tanto, el 42,79% de las transacciones de vivienda, el 39,45% vivienda nueva libre y el 3,34% vivienda nueva protegida.

Las comunidades autónomas de Andalucía, Canarias y Navarra han sido las únicas con mayor porcentaje de transacciones de vivienda nueva que usada, siendo, en consecuencia, las que han presentado un mayor grado de renovación de su mercado inmobiliario. Las comunidades autónomas con menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de transacciones de vivienda usada) han sido Madrid (66,96%), Extremadura (66,87%), Castilla-La Mancha (66,69%) y País Vasco (64,98%).

En vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de transacciones porcentuales han sido Navarra (11,20%), Extremadura (7,38%), Canarias (4,87%), Andalucía (4,58%) y La Rioja (4,21%).

- El análisis de la distribución de transacciones de vivienda según su superficie media ha demostrado que más del 50% de los pisos transferidos cuentan con una superficie media superior a los 80 m². Concretamente en el año 2006 han sido el 51,92%. Conforme se va reduciendo la superficie media se va reduciendo también el peso relativo de compraventas de pisos. De este modo, el 27,89% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 16,65% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,54% contaba con una superficie media inferior a los 40 m².

Las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados han presentado un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones (Aragón, Cataluña, Madrid, País Vasco). Sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional han presentado un elevado desequilibrio en el peso relativo de cada una de las agrupaciones, fomentando el mayor peso relativo en las agrupaciones de pisos de mayor superficie media (Castilla-La Mancha, Extremadura, Murcia, Navarra). En consecuencia, cuanto menor es el precio de la vivienda mayor es la superficie media de vivienda adquirida.

Las comunidades autónomas con mayor peso relativo en cada una de las agrupaciones de superficie media han sido las siguientes:

- Menos de 40 m²: Baleares (7,04%), Canarias (6,55%), Madrid (5,27%) y Cataluña (4,99%).
 - Entre 40 y 60 m²: Aragón (25,94%), Cataluña (24,60%), Canarias (21,99%) y Cantabria (20,05%)
 - Entre 60 y 80 m²: Cantabria (37,50%), País Vasco (36,27%), Asturias (34,68%), Cataluña (33,29%) y Aragón (33,04%).
 - Más de 80 m²: Extremadura (71,14%), Castilla-La Mancha (69,74%), Navarra (67,56%) y Murcia (66,95%),
- La superficie media de vivienda transferida se ha mantenido estable durante el año 2006 en las distintas modalidades de vivienda, presentando un resultado de 97,46 m². La mayor superficie media se ha presentado en el caso de la vivienda nueva libre, con 101,17 m², seguida de la vivienda usada, con 95,91 m², y la vivienda nueva protegida, con 83,45 m².

Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha, con 127,46 m², Extremadura, con 113,28 m², y Castilla y León, con 106,16 m². Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias (82,98 m²), País Vasco (86,26 m²), Canarias (87,82 m²) y Cataluña (89,25 m²).

- El 8,97% de las compras de vivienda realizadas en España, de acuerdo al muestreo realizado, corresponden a ciudadanos extranjeros. Los británicos son los que mayor peso relativo presentan, con un 27,54% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los ecuatorianos (11,74%), marroquíes (7,07%), rumanos (5,98%), colombianos (4,80%) y alemanes (3,34%).

Los británicos son los que más se decantan por la compra de vivienda nueva ya que en el 57,46% de los casos deciden comprar dicha tipología de vivienda, seguidos de irlandeses (46,30%), holandeses (45,73%) y daneses (45,22%), que junto a belgas, rusos y alemanes, son los únicos que superan el 40% de compras de vivienda nueva. Por el contrario, las nacionalidades que optan mayoritariamente por la compra de una vivienda usada se encuentran encabezadas por pakistaníes (90,06%), peruanos (81,31%), marroquíes (79,94%), ecuatorianos (76,18%) y rumanos (75,23%), que junto a colombianos, franceses y búlgaros superan el 70% de compras de viviendas usadas.

Las nacionalidades con mayor poder adquisitivo son las que optan preferentemente por la compra de una vivienda de mayor superficie, así como por la compra de una vivienda de menor superficie. Es decir, se sitúan preferentemente en los extremos. Estas compras se vinculan principalmente con un uso secundario de la vivienda, fundamentalmente en el caso de las viviendas de menor superficie. En el caso de las viviendas con más de cien metros cuadrados de superficie, las nacionalidades con un mayor peso relativo, superando el 35%, son Países Bajos (50,30%), daneses (43,48%), alemanes (38,57%), chinos (38,56%), españoles (35,85%) y británicos (35,49%). Por el contrario, por debajo del 20%, se encuentran ecuatorianos (17,71%), marroquíes (16,20%), colombianos (16,33%) y pakistaníes (11,88%).

- La mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2006 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorro, con el 56,38%, seguidas de los Bancos, con el 36,86%, y Otras entidades financieras, con el 6,76%. En todas las comunidades autónomas, con la única excepción de Canarias, el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario ha correspondido a las Cajas de Ahorro.

Por lo que respecta a la evolución en el año 2006 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorro han mejorado su cuota de mercado un 3,61%, dando lugar a una pérdida de cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos (-1,54%) y Otras entidades financieras (-2,07%).

- El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado dicho crédito, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con el 78,17%, seguido de los terrenos urbanos no edificados (11,68%), locales comerciales (4,52%), naves industriales (2,35%), bienes inmueble rústicos (2,19%) y garajes y trasteros (1,09%). Esta estructura de reparto del destino de la nueva financiación hipotecaria se ha mantenido relativamente estable a lo largo del año, dando lugar en todo caso a una pérdida de peso relativo en vivienda, a favor, principalmente, de los terrenos urbanos no edificados.
- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados del año 2006 muestran cómo el 92,99% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 7,01% a vivienda protegida. Por comunidades autónomas, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida, destacan Asturias (15,66%), Extremadura (15,24%), Cantabria (14,35%), Valencia (12,01%), Aragón (11,76%) y Navarra (10,93%).

Desde el punto de vista de la agrupación de entidad financiera concesionaria del 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 54,94%, seguidas de los Bancos, con el 34,43%, y Otras entidades financieras, con el 10,63%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el 60,47% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos, con el 26,29%, y Otras entidades financieras, con el 13,25%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido su tendencia alcista durante el año 2006, alcanzando los 1.725,37 €/m², con un incremento anual con respecto al año 2005 del 11,53% (12,44% en el año 2005).

Atendiendo a la agrupación por entidad financiera, el mayor volumen concedido ha correspondido, a diferencia de años anteriores, a las Cajas de Ahorro, con una media en el año 2006 de 1.748,03 €/m², seguidas de los Bancos, con 1.741,99 €/m² y Otras entidades financieras, con 1.490,22 €/m². Todas ellas han sufrido importantes incrementos en el año 2006, aunque destaca el caso de las Cajas de Ahorro, con un incremento medio del 13,10%, frente al 9,81% de los Bancos y el 7,19% de Otras entidades financieras.

Resulta asimismo reseñable las diferencias existentes dependiendo del ámbito geográfico, comprobando cómo el lugar de residencia incide decisivamente en el grado de endeudamiento del ciudadano. El mayor volumen de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha correspondido a las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados: Madrid (2.687,12 €/m²), Cataluña (2.415,23 €/m²) y País Vasco (2.190,58 €/m²).

En todas las comunidades autónomas y para la práctica totalidad de las agrupaciones de entidades financieras se han producido incrementos en los importes de contratación de crédito hipotecario durante el año 2006, destacando, con más de un 15% de crecimiento, las comunidades autónomas de Baleares (20,03%), Aragón (17,46%), Cataluña (16,39%) y Valencia (15,97%).

- La elevada correlación existente entre el precio de la vivienda y el endeudamiento hipotecario ha llevado a que el importe medio de nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda también haya mantenido su tendencia alcista durante el año 2006, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 143.914,03 (128.534,46 € en el año 2005). El

mayor importe medio ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con 153.716,94 €, frente a los 141.806,74 € 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. Otras entidades financieras se han quedado en los 118.980,34 €.

Por comunidades autónomas, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios de la vivienda más elevados, es decir, Madrid (215.701,54 €), Cataluña (174.993,53 €), País Vasco (159.418,67 €) y Baleares (157.245,81 €).

La tasa de crecimiento anual del nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda ha sido del 11,97%, resultando ligeramente inferior a la del año 2005, que fue del 12,32%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. El mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro con un 12,93% (13,39% en 2005), seguida de los Bancos, con un 12,39% (12,84% en 2005), y Otras entidades financieras con un 3,54% (8,81% en 2005). Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, para el total general, en todas ellas se han producido incrementos, destacando con más de un 15% de crecimiento Aragón (15,99%), Cataluña (16,62%) y Murcia (15,08%).

- Los nuevos créditos hipotecarios, durante el año 2006, se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 98,74% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un carácter residual al formalizarse únicamente en el 1,26% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR, en el 84,14% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH, en el 11,47% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (3,13%).

Las tendencias marcan un leve crecimiento del peso relativo de los contratos a tipo de variable (1,10%), a pesar del crecimiento de los índices de referencia, así como un importante crecimiento de la utilización del EURIBOR (3,01%) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (-1,58%) y el resto de índices de referencia (-0,33%).

- El plazo de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda se está incrementando significativamente, 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. Concretamente, el año 2006 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 324 meses (27 años). En el año 2005 dicho resultado fue de 304 meses (25 años y 4 meses). La mayor duración media se ha presentado en las Cajas de Ahorro, con 328 meses (26 años y 11 meses), seguidas de los Bancos, con 322 meses (26 años y 4 meses), y Otras entidades financieras, con 300 meses (24 años y 11 meses).

Por comunidades autónomas las diferencias en los plazos de contratación son muy reducidas, existiendo una tendencia hacia la mayor duración media de los contratos hipotecarios en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados. En este sentido resultan destacables, con más de 28 años de duración media (336 meses), Madrid (344 meses; 28 años y 8 meses) y Cataluña (340 meses; 28 años y 4 meses).

Durante el año 2006 la duración media se ha incrementado en el 6,58%, superando el 4,11% del año 2005. Por tanto, con el paso del tiempo se está alargando progresivamente cada vez más el plazo de contratación. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido similares en Bancos y Cajas de Ahorro. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en los Bancos, con un 6,98%, seguido de las Cajas de Ahorro, con un 6,49%, quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras, con un 1,69%.

- Dependiendo del tipo del bien inmueble al que está destinado el crédito hipotecario el plazo de contratación medio resulta distinto. La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se ha situado en los 303 meses (25 años y 3 meses). En el año 2005 la duración media fue de 285 meses (23 años y 9 meses).

La naturaleza de bien inmueble objeto de hipoteca con mayor duración media han sido las viviendas, con 321 meses (26 años y 9 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros ha sido similar a la de vivienda, con 315 meses (26 años y 3 meses). El resto de naturalezas de bienes inmuebles han contado con un menor periodo de contratación. En particular, los locales comerciales tuvieron un periodo de contratación de 212 meses (17 años y 8 meses), los terrenos no edificados 159 meses (13 años y 3 meses), y las naves industriales 170 meses (14 años y 2 meses).

En prácticamente todas las naturalezas de bienes inmuebles se está produciendo un alargamiento del plazo de contratación, con la única excepción de los terrenos urbanos no edificados. En concreto, para el conjunto de bienes inmuebles se ha producido un incremento del 6,32%. El mayor incremento lo han sufrido las naves industriales, con un 6,92%, seguidas de los locales comerciales, con un 6,53%, la vivienda y garajes y trasteros, con un 6,29% y 5,35%, respectivamente, quedando los terrenos no edificados con una reducción del 3,05%.

- La cuota hipotecaria mensual media, atendiendo a un plazo fijo de veinte años, se situó en el año 2006 en los 849,58 €, representando el 50,52% del coste salarial mensual medio. Ambas variables han presentado un constante crecimiento a lo largo del año 2006, con un crecimiento anual respecto al año 2005 del 17,06% y 3,70%, respectivamente. Esta circunstancia es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, que, en el primero de los casos, tiene como efecto directo el incremento de endeudamiento hipotecario y, en consecuencia, considerando un plazo de contratación fijo de veinte años, un incremento de la cuota hipotecaria y de su porcentaje con respecto al coste salarial.

La consideración de un plazo de contratación variable, tomando como tal el correspondiente al año 2006, al presentar una mayor duración con respecto al plazo fijo de veinte años, ha dado lugar a un resultado de 702,67 € en la cuota hipotecaria mensual media y del 41,78% en su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio. Las tasas de crecimiento en este caso han sido del 13,80% y del 1,94%, respectivamente.

Por comunidades autónomas, considerando un plazo de contratación fijo de 20 años, el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados. Por encima de la media nacional se encuentran Madrid (1.255,31 €), Cataluña (1.030,96 €), País Vasco (936,25 €) y Baleares (930,91 €). Atendiendo a un plazo de contratación variable, esta estructura de comunidades autónomas se mantiene, con leves modificaciones. Concretamente, Madrid (999,84 €), Cataluña (830,54 €), Baleares (766,29 €) y País Vasco (766,02 €) son las que presentan mayores importes de cuota hipotecaria mensual, siendo las únicas que se sitúan por encima de la media nacional.

Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, atendiendo a un plazo fijo de 20 años, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las comunidades autónomas con precios de la vivienda más caras las que presentan un mayor porcentaje de renta. Concretamente, con más del 55%, se encuentran Madrid (62,75%), Baleares (57,05%) y Cataluña (56,16%).

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2006 de la Estadística Registral Inmobiliaria. Esperamos que el objetivo inicialmente perseguido con este trabajo de seguir trasladando a la sociedad la más amplia radiografía del mercado inmobiliario e hipotecario posible, partiendo de los datos procesados por el Colegio de Registradores, se haya conseguido.

V. METODOLOGÍA

José MELÉNDEZ PINEDA

1. Objetivos

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos quince años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos constituya más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad han considerado especialmente relevante la consecución de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye la recopilación sistemática de datos inmobiliarios más potente de las desarrolladas hasta ahora tanto por instituciones públicas como privadas preocupadas por el funcionamiento del mercado inmobiliario. Esta circunstancia es la que, precisamente, ha hecho posible la consecución de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa deberá ser la más importante fuente de generación de conocimiento acerca del mercado inmobiliario, representando el colectivo de Registradores de la Propiedad una referencia clara para el adecuado conocimiento e interpretación de la realidad inmobiliaria española.

Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder del casi millar de Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, realizando una labor de captación, homogeneización, selección y tratamiento de los datos finales que se ofrecen a través del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. Se ha prestado atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (compraventas) inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

2. Límites de la información disponible

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

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

Esta virtud fundamental de Registral Inmobiliaria, que puede marcar la diferencia con otras informaciones habituales del sector inmobiliario español, lleva implícita también la enorme tarea adicional de filtrar y seleccionar escrupulosamente todos los movimientos que entran a formar parte de los informes suministrados, ya que los datos de origen proceden de casi un millar de oficinas, con miles de trabajadores introduciendo datos al sistema, cuya función fundamental no es, por supuesto, la estadística, sino la de servir de garantía jurídica al sistema de propiedad en nuestro país, con las implicaciones económicas y sociales de todo tipo que ello conlleva.

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

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

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

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

3.1. Tamaño muestral

La estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 926 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de toda la geografía española.

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.500.000 transmisiones (de todo tipo) y 1.500.000 constituciones de hipoteca.

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

3.2. Datos de referencia

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

- **Transmisiones**

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

- **Fecha de inscripción en el registro**

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

- **Precio de la compraventa**

Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Constituye el numerador de la fórmula para obtener el precio del metro cuadrado de las fincas.

- **Naturaleza de la finca**

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

- **Superficie**

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

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

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

La cifra obtenida finalmente después del análisis de superficies y naturalezas anterior constituye el denominador de la fórmula que permite obtener el precio por metro cuadrado.

- **Importe del crédito hipotecario**

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

- **Duración del crédito hipotecario**

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

- **Entidad financiera**

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

- **Tipos de interés**

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

- **Datos externos**

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

Proceso de obtención y agregación de datos



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

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

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

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

4. Análisis y validación de los informes estadísticos

4.1. Herramientas de análisis utilizadas

Antes de la publicación de cualquiera de los informes que componen la Estadística Registral Inmobiliaria, el equipo asesor de la Universidad de Zaragoza utiliza una serie de herramientas de análisis que detallamos a continuación:

- **Análisis de tamaño de la serie de datos.** Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- **Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos** trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares. Histogramas y diagramas triangulares.
- **Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación** trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de las mismas.
- **Comparación de resultados con fuentes externas.** Estudio permanente de las fuentes de generación de información inmobiliaria: AHE, Banco de España, Tasadoras, servicios de estudios del sector financiero, etc., con objeto de conocer el comportamiento de magnitudes que puedan ser útiles respecto de la Estadística Registral Inmobiliaria.
- **Análisis de tendencias.** Elaboración de tablas y gráficos con tasas de variación trimestrales sucesivas y valores absolutos, con una perspectiva descriptiva del comportamiento de las variables para localizar posibles comportamientos irregulares.

La utilización de las herramientas anteriores da lugar, como parte final del proceso, a la emisión por la Universidad de Zaragoza de un estudio detallado sobre cada informe de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas recomendaciones deberán ser positivas (en caso contrario se revisarán los datos en apariencia no coherentes, desde el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, procediendo de nuevo a su remisión una vez eliminados los registros "out-layers" si los hubiera) antes de proceder a la publicación definitiva por parte del Colegio de Registradores.