

ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

ANUARIO 2005



**Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España**

ÍNDICE

I. PRÓLOGO	4
II. INTRODUCCIÓN	6
III. ANÁLISIS DE RESULTADOS Y EVOLUCIÓN	7
1. Precio medio de la vivienda	10
1.1. Significado	10
1.2. Presentación de resultados	10
1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas	10
1.2.2. Provincias	16
1.2.3. Capitales de provincias	19
1.2.4. Según superficie media	24
1.3. Comparación internacional del precio de la vivienda	28
2. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros	31
2.1. Significado	31
2.2. Presentación de resultados	31
3. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales	38
3.1. Significado	38
3.2. Presentación de resultados	38
4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios	42
4.1. Significado	42
4.2. Presentación de resultados	42
5. Distribución de transacciones de vivienda	46
5.1. Significado	46
5.2. Presentación de resultados	46
6. Superficie media de vivienda (m²)	50
6.1. Significado	50
6.2. Presentación de resultados	50
7. Distribución de transacciones de vivienda (pisos) según su superficie media	54
7.1. Significado	54
7.2. Presentación de resultados	54
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	58
8.1. Significado	58
8.2. Presentación de resultados	58
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	64
9.1. Significado	64
9.2. Presentación de resultados	64
10. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	67
10.1. Significado	67
10.2. Presentación de resultados	67
11. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	74
11.1. Significado	74
11.2. Presentación de resultados	74

12. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda	81
12.1. Significado	81
12.2. Presentación de resultados	81
13. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda	87
13.1. Significado	87
13.2. Presentación de resultados	87
14. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera	95
14.1. Significado	95
14.2. Presentación de resultados	95
15. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	101
15.1. Significado	101
15.2. Presentación de resultados	101
16. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio	105
16.1. Significado	105
16.2. Presentación de resultados	105
IV. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA	113
1. Análisis estadístico de la evolución mensual de los precios a lo largo del año 2005	113
2. Análisis estadístico de la distribución de precios por comunidades autónomas	119
V. CONCLUSIONES	126
VI. METODOLOGÍA	130
1. Objetivos	130
2. Límites de la información disponible	131
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	132
3.1. Tamaño muestral	132
3.2. Datos de referencia	132
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	135
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	135

I. PRÓLOGO

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

La evolución del mercado inmobiliario se ha convertido en el núcleo central de la actividad productiva de numerosos países de la OCDE. La incidencia del mercado inmobiliario sobre la economía se ha acentuado desde que, hacia la mitad de la década de los años noventa, se haya desarrollado un proceso de aumento continuado de los precios de las viviendas en la mayoría de los países industriales. Los altos precios alcanzados por las viviendas han estimulado el crecimiento económico a través del gasto de consumo, impulsado por el aumento de la riqueza de los hogares y por el creciente endeudamiento de los hogares.

El proceso de alza de los precios de las viviendas ha afectado plenamente a la economía española. Durante los casi nueve años transcurridos de auge inmobiliario (1998-2006) el aumento de los precios de la vivienda en España se ha aproximado al 175% y el número de viviendas iniciadas se ha situado en torno a los 5,5 millones. Las consecuencias sobre la economía española de un auge inmobiliario tan prolongado están a la vista. La construcción ha elevado hasta el 17% su aportación al PIB desde el lado de la demanda. El crédito inmobiliario (promoción, construcción y adquisición de vivienda) ha llegado a superar al 60% del crédito al sector privado de la economía. El conjunto de los sectores productores de mercancías (agricultura, industria y energía) han visto reducirse sensiblemente su peso en la actividad productiva.

Estas circunstancias subrayan la trascendencia de disponer de información estadística rigurosa y actualizada sobre el mercado de la vivienda. En este sentido, la información procedente de las escrituras de compraventas de viviendas y de las hipotecas registradas resulta de la mayor utilidad. Dicha información ha ganado trascendencia a la vista de que cubre algunos elementos del mercado inmobiliario respecto de los cuales no se disponía, hasta ahora, de información alternativa.

El Anuario 2005 de la Estadística Registral Inmobiliaria incluye información sobre las transacciones de viviendas, los precios de venta declarados, la rentabilidad de la inversión en vivienda, los tipos de interés contratados en los préstamos hipotecarios, el plazo de los préstamos hipotecarios y la cuota mensual media de las hipotecas para compra de vivienda. De dicha fuente estadística se deduce, por ejemplo, que las 989.341 transacciones de vivienda registradas en 2005, cuya superficie media fue de 97,36 metros cuadrados construidos, a un precio medio de 1.748,78 euros por metro cuadrado, ascendieron al 18,6% del valor del PIB de la economía española en 2005.

La estadística citada contribuye de forma relevante a un mejor conocimiento de la evolución del mercado de vivienda, en especial por la información que incluye sobre las transacciones realizadas de viviendas y por la amplitud de la información recogida. Hasta ahora se disponía de información sobre la oferta de nuevas viviendas, pero apenas había datos de las transacciones realizadas. La Estadística Registral Inmobiliaria aporta información sobre las transacciones de vivienda y sobre su composición entre nuevas y protegidas. También incluye información sobre los precios de venta de las viviendas, en este caso sobre los precios declarados en las escrituras de compraventa. Esta última estadística complementa la de los precios de tasación, que es la que sirve de base al índice de precios de la vivienda que publica el Ministerio de Vivienda.

La estadística de los registradores ha reforzado la información disponible sobre la financiación hipotecaria para compra de vivienda en España. Dicha financiación resulta imprescindible para el acceso a la vivienda y su incremento durante el auge ha sido paralelo al del endeudamiento

de los hogares. De ahí el interés de la información sobre hipotecas incluida en la estadística registral, puesto que las condiciones financieras afectan al nivel de esfuerzo de los hogares para acceder a la vivienda. Esto resulta importante en un país como España, en el que el peso de la vivienda en propiedad es el más elevado de entre todos los países de la OCDE.

En poco tiempo, la Estadística Registral Inmobiliaria, apoyada en los datos recogidos en las escrituras de compraventa y en las de hipotecas, se ha convertido en un componente destacado de la información disponible sobre un mercado, el de vivienda, cuya evolución resulta decisiva en el comportamiento actual de la economía española, lo que justifica y respalda la iniciativa de realizar dicha estadística.

Julio Rodríguez López
Doctor en CC Económicas.
Ex presidente del Banco Hipotecario de España
Vocal del Consejo Superior de Estadística

II. INTRODUCCIÓN

Mariano ÁLVAREZ PÉREZ

Por segundo año, siguiendo los pasos iniciados en el 2004, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España alumbró la estadística inmobiliaria elaborada por sus servicios, en este caso la correspondiente al año 2005. Manteniendo la línea que inspiró su aparición se van incorporando a ella nuevos datos con el valor añadido de permitir ya exámenes comparativos entre los que arrojan uno y otro ejercicio y la consiguiente posibilidad de cuantificar y valorar las variaciones experimentadas por los mismos.

La asunción por el Colegio de la tarea de recibir, para su remisión a los destinatarios, tanto la estadística prevista en el Reglamento Hipotecario para su publicación por la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la relativa a las hipotecas a publicar por el Instituto Nacional de Estadística, ha obligado a aquél a dotarse de los necesarios instrumentos técnicos y humanos que le permitieran tratar y depurar la información que por él debía transitar. Ese flujo de información, unido a las facilidades que brinda la progresiva implantación en los diferentes Registros de la Propiedad de sistemas informáticos más evolucionados, con el desarrollo de bases de datos más complejas que proporcionan una información más detallada y rápida, llevó a la Junta de Gobierno de la corporación a tomar la decisión de brindar a la sociedad el resultado de ese trabajo que ofrece una perspectiva muy completa de la composición y evolución del tráfico jurídico inmobiliario.

La estadística se elabora con el acopio de los datos que resultan de todas las inscripciones que se practican en los Registros de la Propiedad que, en número superior a novecientos, se distribuyen por todo el Estado cuyo territorio abarcan en su integridad y en los que tiene acogida un porcentaje muy superior al noventa por ciento de la contratación sobre la propiedad inmobiliaria que, pese a la voluntariedad de la inscripción, decide acudir al paraguas protector de la publicidad registral, correspondiendo el resto, en su práctica totalidad, a propiedad rústica minifundista y de escasa relevancia en lo económico. No puede, por tanto, hablarse de muestreo o extrapolación de datos, sino de agregación de los correspondientes a la práctica totalidad de las operaciones jurídico inmobiliarias que tiene lugar, con lo que claramente puede concluirse en la fiabilidad de la información que proporciona la estadística.

Tampoco puede silenciarse el hecho de que cada vez en mayor medida tanto los datos físicos relativos a las fincas, sea su naturaleza o superficie, como los jurídico administrativos, caso de la clasificación del suelo, de las viviendas, la protección de la ordenación urbanística o la calificación medioambiental, se apoyen en justificantes técnicos, si bien existe aun un porcentaje cuya fuente está en la mera declaración privada, origen éste, por otra parte, de los datos relativos al precio satisfecho en las transmisiones o el importe de los préstamos u otros obligaciones que se garantizan con hipoteca. Si ello pudiera dar lugar a un cierto margen para el escepticismo sobre la realidad de los resultados que pasan a integrar la estadística, el tratamiento profesional de que es objeto la información por los servicios colegiales con el asesoramiento y control de un cualificado equipo asesor de la Universidad de Zaragoza, y la lógica reserva sobre la exactitud de los precios declarados en las transmisiones, permiten sostener el alto valor que para el común de los ciudadanos y para las Administraciones públicas ofrece una información tan útil como aprovechable.

Dado el significado que la propiedad inmobiliaria y particularmente la vivienda tienen hoy para la sociedad y los llamados a dirigir sus destinos, consideramos que el producto que aquí les ofrecemos puede ser de interés para la una y los otros. Para aquélla complementando la función de servicio público que el Registro de la Propiedad está llamado a desempeñar como garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario con una información sobre la composición y evolución de ese tráfico en varias de sus magnitudes pues es una realidad que la información es otro instrumento de singular importancia a la hora de brindar seguridad. Para los estudiosos del fenómeno y su problemática, aportándoles un nuevo material de análisis. Y para quienes están llamados a adoptar decisiones políticas, contribuyendo a darles una mayor y más fiable información de la realidad social sobre la que tales decisiones han de adoptarse.

Convencidos de que el esfuerzo merece la pena ofrecemos a todos el resultado de nuestro trabajo con el ánimo decidido a seguir en el empeño de perfeccionarlo.

III. ANÁLISIS DE RESULTADOS Y EVOLUCIÓN

Luis Alberto FABRA GARCÉS

En este apartado se incorporan los resultados correspondientes a dieciséis informes del mercado inmobiliario e hipotecario español. En consecuencia, representa una ampliación del contenido de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria, que trimestralmente hace públicos los resultados de diez de estos informes.

Esta ampliación es consecuencia del periodo objeto de análisis, en este caso el año 2005, donde entra en juego la posibilidad de incorporar, junto a las variables con cierto grado de dinamismo trimestral, aquellas que anualmente ven modificado su comportamiento.

Asimismo, junto al enfoque aportado por el Informe de Coyuntura, se incorporan un conjunto de herramientas informativas que permite aportar una perspectiva más amplia del comportamiento de todos aquellos contenidos contemplados a lo largo de los diversos informes del mercado inmobiliario e hipotecario.

De este modo, la estructura general de contenidos para cada uno de los informes viene a ser la siguiente:

- Significado. Descripción del informe.
- Presentación de resultados:
 - o Análisis estático:
 - Resultados medios del año 2005.
 - Tabla de números índices del año 2005.
 - Resultados medios del cuarto trimestre de 2005 (ocasionalmente).
 - o Análisis dinámico:
 - Evolución anual del año 2005.
 - Evolución por trimestres de los resultados interanuales absolutos y de las tasas de variación trimestrales de los años 2004 y 2005.

En todos los casos, los resultados son presentados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas. La excepción al planteamiento general es el informe que mayor interés presenta, que es el correspondiente al precio medio de la vivienda. En este caso se realiza un esfuerzo adicional, proporcionando resultados para un ámbito geográfico mucho más amplio al contemplar las provincias y las capitales de provincias. Asimismo, junto a la desagregación espacial se añade un amplio análisis del comportamiento de dicha variable en función de la superficie media de la vivienda, obteniendo con todo ello un importante desglose informativo, tal y como corresponde a una de las mayores preocupaciones de la sociedad española. A todo ello se le incorpora un pequeño análisis descriptivo del precio de la vivienda desde una perspectiva internacional, comprobando las diferencias y similitudes entre el comportamiento de esta variable en nuestro país y otros países de referencia.

La fotografía que con todo ello se presenta del mercado inmobiliario e hipotecario español a lo largo de los siguientes apartados entendemos que puede ser una importante herramienta para la mejora en el conocimiento de importantes aspectos económicos y sociales. El elevado grado analítico de cada uno de los informes 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 simplemente nos queda desear que la aportación del Anuario 2005 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

Antes de adentrarse en cada uno de los informes se va a hacer referencia al número de datos que respaldan los resultados presentados en dichos informes. Para ello se presentan dos tablas, en ambas distinguiendo entre Compraventas e Hipotecas, correspondiendo a las dos fuentes de datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como son las escrituras de compraventa y las escrituras de hipotecas. La diferencia entre ambas tablas radica en el ámbito geográfico, ya que mientras la primera de ellas contempla el conjunto de comunidades autónomas, la segunda de ellas corresponde a las provincias. En ambos casos se incorpora una última fila con el total nacional.

Tal y como puede observarse se trata de un significativo número de compraventas e hipotecas, constituyendo uno de los factores más relevantes por lo que respecta a la fiabilidad de los resultados presentados ya que el respaldo cuantitativo existente detrás de los informes difícilmente resulta alcanzable en cualquier estudio del mercado inmobiliario o hipotecario.

Para cada una de las agrupaciones (compraventas e hipotecas), desagregadas atendiendo a un criterio geográfico (nacional, comunidades autónomas y provincias), se ha diferenciado entre las que tienen como finalidad la vivienda y las que corresponden a otras naturalezas urbanas de bienes inmuebles (locales comerciales, naves industriales, garajes, trasteros...).

Asimismo, debe destacarse que las citadas cuantías se alcanzan tras aplicar los correspondientes filtros, donde, por ejemplo, por lo que respecta a las compraventas, únicamente se toman aquellas en las que se transfiere el 100% de la propiedad del bien, o en hipotecas únicamente se toman lo que son constituciones.

Conseguir procesar más de un millón y medio de compraventas y constituciones de hipoteca de bienes inmuebles representa uno de los mayores logros de la Estadística Registral Inmobiliaria, constituyendo, como se ha señalado, uno de los más importantes factores de fiabilidad de los resultados finalmente presentados en los correspondientes informes.

	COMPRAVENTAS		HIPOTECAS	
CCAA	VIVIENDAS	OTRAS URBANAS	VIVIENDAS	OTRAS URBANAS
ANDALUCIA	192.412	98.837	229.891	125.358
ARAGON	28.156	12.716	31.779	10.713
ASTURIAS	19.365	12.053	19.989	6.643
BALEARES	25.590	12.910	36.274	17.329
CANARIAS	46.141	16.259	60.532	28.973
CANTABRIA	15.331	6.113	13.315	7.158
CASTILLA Y LEON	50.100	30.380	48.123	21.467
CASTILLA-LA MANCHA	39.590	15.910	46.328	26.237
CATALUÑA	166.562	99.660	226.170	71.208
EXTREMADURA	18.386	7.340	17.724	5.227
GALICIA	43.646	24.269	43.758	17.101
MADRID	106.006	68.659	157.390	38.716
MURCIA	34.639	10.564	49.147	18.088
NAVARRA	9.865	7.271	12.390	5.177
PAIS VASCO	35.313	22.221	40.304	14.469
LA RIOJA	7.736	4.000	7.888	2.554
VALENCIA	148.610	63.447	176.204	68.980
CEUTA	970	950	953	269
MELILLA	923	253	1.129	361
TOTAL	989.341	513.812	1.219.288	486.028

PROVINCIAS	COMPRASVENTAS		HIPOTECAS	
	VIVIENDAS	OTRAS URBANAS	VIVIENDAS	OTRAS URBANAS
A CORUÑA	19.458	9.378	20.019	6.767
ALAVA	4.837	2.948	5.620	2.891
ALBACETE	6.633	3.045	8.617	7.518
ALICANTE	68.075	25.610	72.508	27.196
ALMERIA	19.985	9.788	23.130	11.721
ASTURIAS	19.365	12.053	19.989	6.643
AVILA	3.064	1.883	2.278	1.045
BADAJOS	11.260	4.594	11.138	3.217
BALEARES	25.590	12.910	36.274	17.329
BARCELONA	109.930	64.511	159.713	45.068
BURGOS	8.063	5.183	8.035	3.529
CACERES	7.126	2.746	6.586	2.010
CADIZ	31.856	12.236	34.296	14.820
CANTABRIA	15.331	6.113	13.315	7.158
CASTELLON	16.146	7.092	21.175	8.242
CEUTA	970	950	953	269
CIUDAD REAL	8.508	3.772	8.871	4.787
CORDOBA	12.345	7.630	16.754	10.876
CUENCA	3.810	1.322	4.261	1.676
GIRONA	24.162	16.275	29.645	10.943
GRANADA	18.297	10.565	20.116	12.171
GUADALAJARA	8.413	2.785	9.789	3.976
GUIPUZCOA	11.755	6.984	12.629	3.595
HUELVA	14.084	5.628	18.799	8.092
HUESCA	6.130	3.236	6.079	2.541
JAEN	10.157	7.612	11.063	7.613
LA RIOJA	7.736	4.000	7.888	2.554
LAS PALMAS	25.970	8.190	36.112	16.115
LEON	9.781	5.682	9.528	4.625
LUGO	5.271	3.284	3.940	1.784
LLEIDA	8.975	7.703	10.304	6.070
MADRID	106.006	68.659	157.390	38.716
MALAGA	48.275	30.200	52.687	34.631
MELILLA	923	253	1.129	361
MURCIA	34.639	10.564	49.147	18.088
NAVARRA	9.865	7.271	12.390	5.177
OURENSE	4.732	3.314	3.563	2.025
PALENCIA	3.532	1.993	3.004	1.243
PONTEVEDRA	14.185	8.293	16.236	6.525
SALAMANCA	6.703	3.662	6.220	2.609
SEGOVIA	3.564	2.339	3.351	949
SEVILLA	37.413	15.178	53.046	25.434
SORIA	2.127	1.478	1.576	697
TARRAGONA	23.495	11.171	26.508	9.127
TENERIFE	20.171	8.069	24.420	12.858
TERUEL	2.168	1.097	1.527	728
TOLEDO	12.226	4.986	14.790	8.280
VALENCIA	64.389	30.745	82.521	33.542
VALLADOLID	10.029	6.187	11.064	5.330
VIZCAYA	18.721	12.289	22.055	7.983
ZAMORA	3.237	1.973	3.067	1.440
ZARAGOZA	19.858	8.383	24.173	7.444
TOTAL	989.341	513.812	1.219.288	486.028

1. Precio medio de la vivienda

1.1. Significado

El informe *Precio medio de la vivienda* muestra dicho precio medio, desagregando los resultados atendiendo a dos criterios: geográfico y grado de uso. Desde un punto de vista geográfico se proporciona el precio medio (€/m²) de la vivienda para el total nacional y cada una de las distintas comunidades autónomas. Atendiendo al grado de uso se diferencia entre precio medio de la vivienda nueva y usada.

Con todo ello se alcanza un elevado grado de conocimiento acerca de la situación y evolución del precio medio de la vivienda de los distintos ámbitos geográficos y para las tipologías de vivienda generalmente utilizadas (nueva y usada).

La principal novedad que el informe de precio medio de la vivienda presenta con respecto a otros informes de precio medio de la vivienda de diversas instituciones públicas y privadas es que, en este caso, el dato de referencia es el precio de compraventa declarado por las partes (oferente y demandante) y rubricado en documento público, proporcionando una visión global del mercado inmobiliario ya que aglutina las perspectivas de las distintas partes que configuran una transacción, es decir, tanto los intereses del vendedor como los del comprador. Esta visión global resulta determinante para la adecuada comprensión del funcionamiento del mercado inmobiliario.

El desarrollo de la propia estadística permitirá que en el futuro se pueda trabajar en la construcción de informes de precio medio de la vivienda para ámbitos geográficos de menor tamaño (en la actualidad ya provincias y capitales de provincia), así como en la desagregación de la tipología de vivienda que no sólo considere la distinción entre nueva y usada, incorporando, fundamentalmente, distintas agrupaciones dependiendo de la superficie de dichas viviendas y/o antigüedad. Precisamente, en el Anuario 2005, dentro de este mismo informe de precio medio de la vivienda, se incorpora un análisis del comportamiento del precio de la vivienda atendiendo a su superficie media.

1.2. Presentación de resultados

1.2.1. Nacional y Comunidades Autónomas

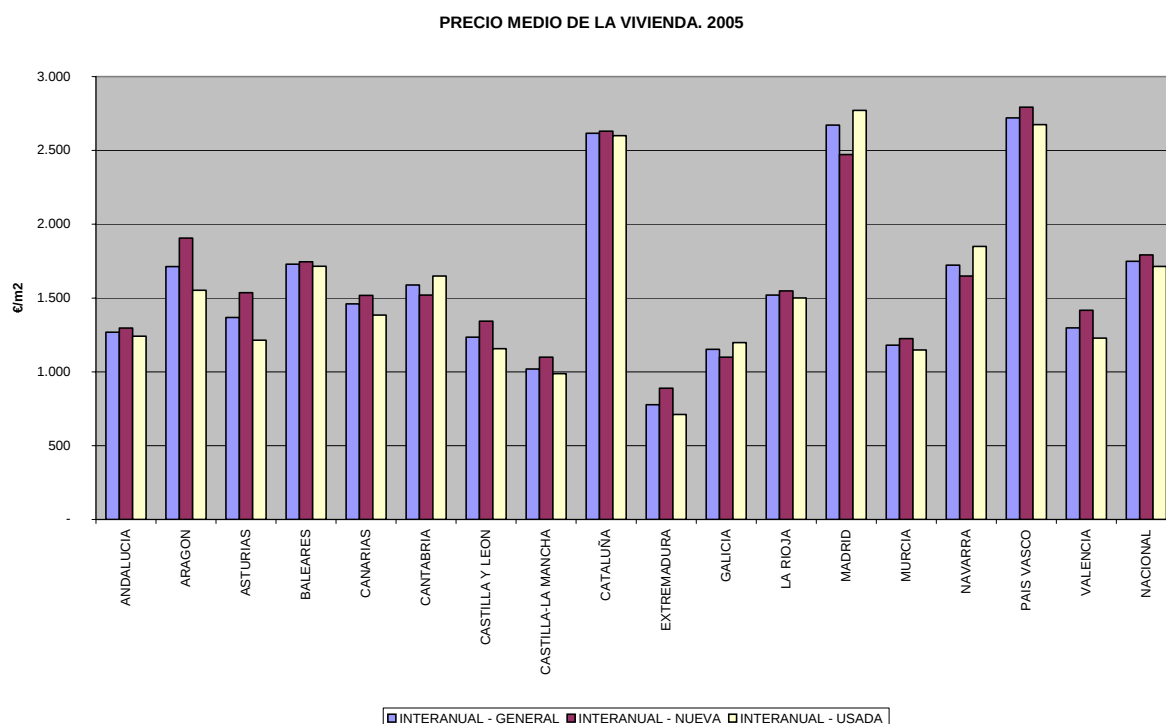
La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2005 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, así como el total general.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. 2005			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.268,75	1.296,17	1.241,87
ARAGON	1.712,47	1.906,47	1.551,57
ASTURIAS	1.368,29	1.536,28	1.214,27
BALEARES	1.729,54	1.745,00	1.715,43
CANARIAS	1.460,75	1.518,08	1.384,43
CANTABRIA	1.588,55	1.519,30	1.649,44
CASTILLA Y LEON	1.234,74	1.342,28	1.156,83
CASTILLA-LA MANCHA	1.018,14	1.099,83	986,77
CATALUÑA	2.615,82	2.630,36	2.599,72
EXTREMADURA	776,57	888,63	710,50
GALICIA	1.152,37	1.098,85	1.198,71
LA RIOJA	1.519,23	1.547,91	1.501,29
MADRID	2.672,37	2.472,11	2.772,33
MURCIA	1.180,63	1.224,97	1.148,22
NAVARRA	1.722,68	1.649,11	1.849,57
PAIS VASCO	2.719,92	2.793,34	2.674,34
VALENCIA	1.297,65	1.417,01	1.227,17
NACIONAL	1.748,78	1.792,04	1.714,34

Tal y como puede observarse, el precio medio de la vivienda en 2005 se situó en los 1.748,78 €/m². Distinguiendo en atención al grado de uso, la vivienda nueva alcanzó los 1.792,04 €/m² y la vivienda usada los 1.714,34 €/m².

Adentrándose en el análisis del comportamiento del precio de la vivienda para las distintas comunidades autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², han sido País Vasco (2.719,92 €/m²), Madrid (2.672,37 €/m²) y Cataluña (2.615,82 €/m²). Por el contrario, las comunidades autónomas más baratas han sido Extremadura (776,57 €/m²), que es la única que no alcanza los 1.000 €/m², y Castilla – La Mancha (1.018,14 €/m²).

El siguiente gráfico permite comprobar las diferencias existentes en el precio de la vivienda dependiendo de la comunidad autónoma en la que se resida. De igual modo, se observa el equilibrio en el precio de la vivienda de las distintas clasificaciones presentadas en el informe (general, nueva y usada).



También se observa cómo, a diferencia del planteamiento generalizado en el que se señala que la vivienda nueva es más cara que la usada, hay comunidades autónomas en las que no es así, concretamente, en el año 2005, esta circunstancia se presenta en Cantabria, Galicia, Madrid y Navarra. Este hecho es consecuencia del factor localización ya que resulta razonable que el mayor número de transacciones de vivienda usada en núcleos urbanos consolidados se presente en ámbitos geográficos con un mayor precio por metro cuadrado que lo que representan transacciones de vivienda nueva con un menor impacto del factor localización ya que la inexistencia de terreno disponible lleva a que, en muchos casos, deban construirse en lugares distantes del núcleo urbano y, en consecuencia, a pesar de ser viviendas nuevas, con un menor precio por metro cuadrado consecuencia del menor coste de repercusión del suelo.

El hecho de que cada vez se presente un mayor número de comunidades autónomas con precio de la vivienda usada superior a la vivienda nueva es consecuencia del agotamiento del suelo urbano en los núcleos urbanos, con la necesidad de edificación de vivienda nueva en ámbitos periféricos, con una repercusión de menor precio medio de vivienda nueva.

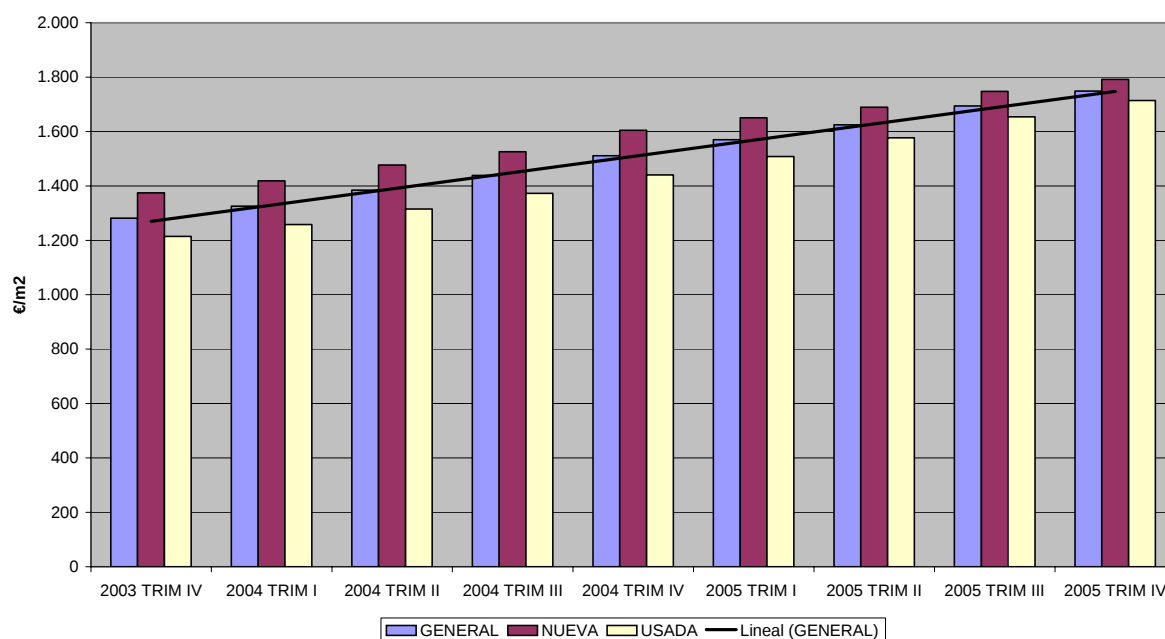
A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (comunidades autónomas) en relación a la media nacional.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICES 2005			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	72,55	72,33	72,44
ARAGON	97,92	106,39	90,51
ASTURIAS	78,24	85,73	70,83
BALEARES	98,90	97,38	100,06
CANARIAS	83,53	84,71	80,76
CANTABRIA	90,84	84,78	96,21
CASTILLA Y LEON	70,61	74,90	67,48
CASTILLA-LA MANCHA	58,22	61,37	57,56
CATALUÑA	149,58	146,78	151,65
EXTREMADURA	44,41	49,59	41,44
GALICIA	65,90	61,32	69,92
LA RIOJA	86,87	86,38	87,57
MADRID	152,81	137,95	161,71
MURCIA	67,51	68,36	66,98
NAVARRA	98,51	92,02	107,89
PAIS VASCO	155,53	155,87	156,00
VALENCIA	74,20	79,07	71,58
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

Resultan destacables los casos de País Vasco, Madrid y Cataluña, con un precio medio superior en un 50% a la media nacional. Esta diferencia es todavía mayor en vivienda usada, que supera el 60% en Madrid y el 50% en País Vasco y Cataluña. En contraposición encontramos el caso de Extremadura con precios interanuales que no llegan ni siquiera al 50% de la media nacional en todas las tipologías de vivienda analizadas.

El siguiente gráfico muestra los precios medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres, desde el cuarto trimestre de 2003 hasta el cuarto trimestre de 2005, para el ámbito geográfico nacional. Tal y como puede observarse a través del comportamiento de los citados resultados medios se ha producido un constante incremento de precios de la vivienda, tanto para el total general, como en vivienda nueva y usada. El mayor importe medio a lo largo de los nueve trimestres ha correspondido a la vivienda nueva, aunque existe un progresivo acercamiento del precio de la vivienda usada como consecuencia, tal y como podrá comprobarse más adelante, de las mayores tasas de crecimiento de precio de la vivienda de esta modalidad de vivienda.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. TOTAL NACIONAL (€/m²; precio medio interanual)



Concretamente, el cuarto trimestre de 2005 el precio medio de la vivienda alcanzó los 1.798,55 €/m². La vivienda nueva se situó en los 1.836,87 €/m² y la usada en los 1.764,03 €/m². Por comunidades autónomas, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², fueron Madrid (2.775,70 €/m²), País Vasco (2.766,37 €/m²) y Cataluña (2.754,81 €/m²). Por el contrario, las comunidades autónomas más baratas, por debajo de los 1.000 €/m², fueron Extremadura (781,12 €/m²) y Castilla-La Mancha, que se aproximó a los 1.100 €/m².

En cuanto a la evolución anual del precio de la vivienda durante 2005 en relación al precio medio de 2004 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, tanto para el total general como para la distinción entre vivienda nueva y usada, ha sido la que refleja la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL 2005			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	11,37%	6,92%	15,13%
ARAGON	25,27%	31,74%	19,03%
ASTURIAS	15,07%	16,67%	11,85%
BALEARES	-2,44%	-1,13%	-3,97%
CANARIAS	3,43%	2,11%	4,08%
CANTABRIA	9,99%	0,55%	17,64%
CASTILLA Y LEON	17,86%	19,52%	15,29%
CASTILLA-LA MANCHA	22,48%	22,97%	22,44%
CATALUÑA	25,30%	22,45%	28,59%
EXTREMADURA	12,90%	11,15%	13,44%
GALICIA	22,60%	15,74%	28,93%
LA RIOJA	25,87%	26,50%	25,47%
MADRID	7,04%	-1,22%	11,15%
MURCIA	8,12%	5,27%	10,70%
NAVARRA	13,75%	11,13%	19,51%
PAIS VASCO	13,97%	13,57%	15,14%
VALENCIA	16,21%	13,85%	17,06%
NACIONAL	15,71%	11,64%	18,99%

El año 2005 se ha cerrado con un incremento del precio medio de la vivienda del 15,71%. La vivienda nueva ha incrementado sus precios un 11,64% y la vivienda usada un 18,99%, siendo la tipología de vivienda que mayor incremento de precios ha sufrido.

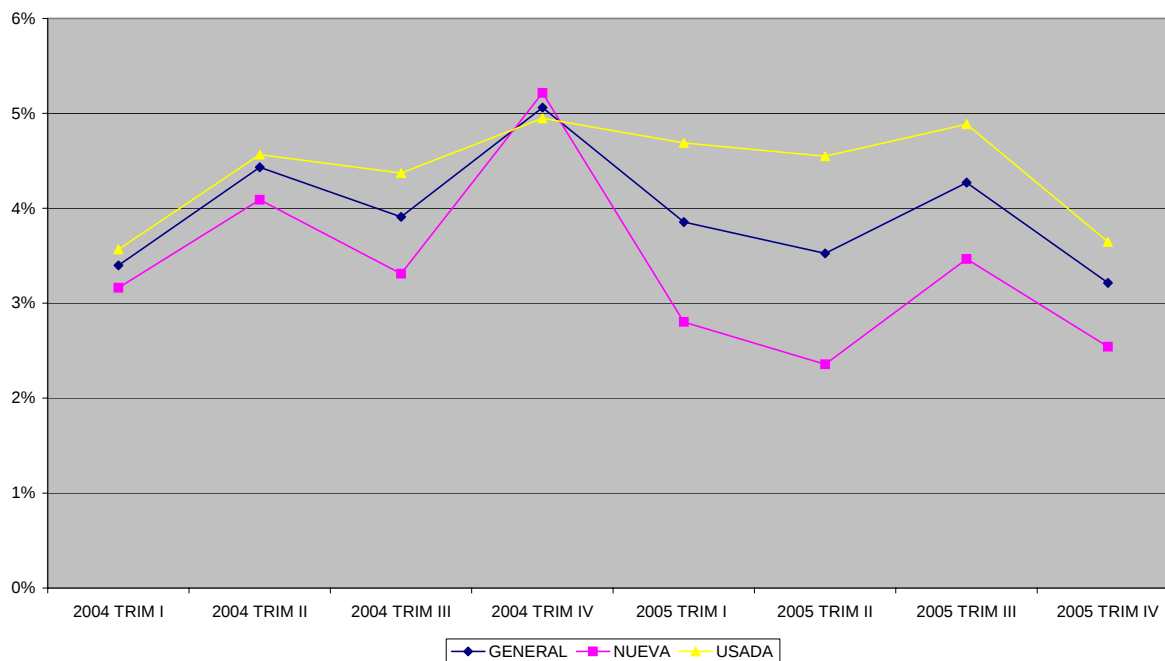
Por comunidades autónomas, en la agrupación de vivienda correspondiente al total general, únicamente cinco comunidades autónomas presentan cuantías inferiores al 10%: Baleares (-2,44%), Canarias (3,43%), Madrid (7,04%), Murcia (8,12%) y Cantabria (9,99%). El resto de comunidades autónomas presentan variaciones de precios en vivienda superiores al 10%, destacando como comunidades autónomas con mayor incremento de precios durante 2005, con más de un 25%, La Rioja, Aragón y Cataluña.

Desagregando en atención al tipo de vivienda, por lo que respecta a la vivienda nueva, hay seis comunidades autónomas con tasas de variación interanuales inferiores al 10%, e incluso dos comunidades autónomas con tasas negativas, concretamente Baleares y Madrid, entorno al -1%. Esta circunstancia puede ser consecuencia del elevado número de viviendas nuevas que son construidas en los extrarradios de los núcleos urbanos, con la correspondiente repercusión sobre el precio medio. También hay comunidades autónomas con incrementos superiores al 20%, como son los casos de Aragón (31,74%), La Rioja (26,50%), Castilla-La Mancha (22,97%) y Cataluña (22,45%).

En cuanto a la vivienda usada, por debajo del 10% de tasa de variación de precios se encuentran Baleares, con un descenso del -3,97%, y Canarias, con un incremento del 4,08%. En el otro extremo, como comunidades autónomas con mayores incrementos de precios de la vivienda usada durante el año 2005, con cuantías superiores al 20%, están Galicia (28,93%), Cataluña (28,59%), La Rioja (25,47%) y Castilla-La Mancha (22,44%).

Realizando una desagregación más analítica, distinguiendo en atención al comportamiento de la evolución de precios para cada uno de los trimestres de 2004 y 2005, a través del siguiente gráfico se observa el comportamiento del precio de la vivienda general, así como de la vivienda nueva y usada, en todos estos casos relativos al ámbito geográfico nacional.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (%)



Tal y como puede comprobarse, a lo largo de los dos últimos años el comportamiento de las tasas de variación del precio de la vivienda ha resultado paralelo en la mayoría de los casos, incrementándose el diferencial a lo largo de 2005 en la distinción entre vivienda nueva y usada. De este modo la vivienda usada ha seguido contando con una mayor fuerza alcista de precios, con cuantías superiores al 4% a lo largo de prácticamente todos los trimestres de 2005, mientras que la vivienda nueva ha presentado tasas de variación que se sitúan en un entorno próximo al 3% trimestral.

La siguiente tabla nos muestra dichas tasas de variación trimestrales, pero desagregadas para cada una de las comunidades autónomas y el año 2005.

CCAA	2005 TRIM I	2005 TRIM II	2005 TRIM III	2005 TRIM IV
ANDALUCIA	2,29%	3,15%	2,77%	2,70%
ARAGON	3,91%	5,07%	6,63%	7,60%
ASTURIAS	2,07%	3,25%	2,91%	6,11%
BALEARES	0,50%	-1,68%	-2,35%	1,11%
CANARIAS	0,79%	0,84%	0,27%	1,48%
CANTABRIA	3,97%	0,43%	3,21%	2,07%
CASTILLA Y LEON	5,37%	3,22%	3,58%	4,61%
CASTILLA-LA MANCHA	5,56%	4,16%	5,63%	5,46%
CATALUÑA	5,97%	5,74%	6,88%	4,62%
EXTREMADURA	3,56%	5,96%	0,97%	1,91%
GALICIA	3,94%	4,19%	8,32%	4,51%
LA RIOJA	4,64%	7,28%	6,18%	5,60%
MADRID	2,13%	1,20%	1,36%	2,17%
MURCIA	1,41%	2,45%	3,59%	0,46%
NAVARRA	2,01%	1,91%	4,61%	4,59%
PAIS VASCO	4,24%	3,76%	3,52%	1,79%
VALENCIA	3,93%	3,55%	4,31%	3,52%
NACIONAL	3,86%	3,53%	4,27%	3,21%

Considerando el ámbito geográfico nacional, durante el año 2005 el precio medio de la vivienda ha presentado un comportamiento de constante crecimiento, con cuantías próximas al 4% de variación media trimestral. El primer trimestre presentó un incremento del 3,86%, que suponía una tasa de variación de precios ligeramente superior a la del último trimestre de 2004. Esa tasa de variación se vio ligeramente reducida en el segundo trimestre, con una tasa de variación del 3,53%. A partir de ahí, el tercer trimestre de 2005 volvió a repuntar, alcanzando el máximo del año, con un incremento del 4,27%, para finalizar el año con la menor subida general, concretamente del 3,21% de tasa de variación en el cuarto trimestre.

El comportamiento de las diversas comunidades autónomas, tal y como resulta razonable, presenta un mayor grado de aleatoriedad. Valencia es la comunidad autónoma con un comportamiento más parecido a la media nacional. Aragón está aumentando claramente su ritmo de crecimiento de precios, mientras que País Vasco lo reduce, sobretudo en el último trimestre. Asimismo, resulta destacable también el caso de Baleares que, tras dos trimestres de descenso de precios, vuelve a la senda alcista, incrementándose en poco más del 1%. Castilla-La Mancha, Galicia, Cataluña y La Rioja muestran importantes incrementos de precios en los cuatro trimestres, si bien menores en el último.

En resumen, en el último trimestre del año en todas las comunidades autónomas se ha incrementado el precio de la vivienda, pero mientras en algunas comunidades autónomas se han presentado cuantías similares a la media nacional, en otras el incremento ha sido muy superior. En la mayoría de comunidades autónomas el incremento de precios en el cuarto trimestre de 2005 ha sido inferior a los anteriores, produciéndose una desaceleración del incremento de precios.

En todo caso, teniendo en cuenta los efectos de la inflación, se presentan los resultados de precio medio de la vivienda deflactados. La siguiente tabla presenta dichos resultados, tomando como periodo base el año 2001 y como índice deflactor la media geométrica del IPC general a lo largo del año 2005.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA DEFLACTADO. 2005			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.119,81	1.144,02	1.096,09
ARAGON	1.511,45	1.682,67	1.369,44
ASTURIAS	1.207,67	1.355,94	1.071,73
BALEARES	1.526,51	1.540,16	1.514,06
CANARIAS	1.289,28	1.339,88	1.221,92
CANTABRIA	1.402,07	1.340,95	1.455,82
CASTILLA Y LEON	1.089,80	1.184,71	1.021,03
CASTILLA-LA MANCHA	898,62	970,72	870,94
CATALUÑA	2.308,76	2.321,59	2.294,55
EXTREMADURA	697,73	798,41	638,36
GALICIA	1.035,37	987,29	1.077,01
LA RIOJA	1.330,32	1.355,44	1.314,61
MADRID	2.356,59	2.179,99	2.444,74
MURCIA	1.041,12	1.080,22	1.012,54
NAVARRA	1.519,12	1.454,24	1.631,01
PAIS VASCO	2.398,52	2.463,26	2.358,32
VALENCIA	1.145,32	1.250,67	1.083,12
NACIONAL	1.539,01	1.577,08	1.508,70

1.2.2. Provincias

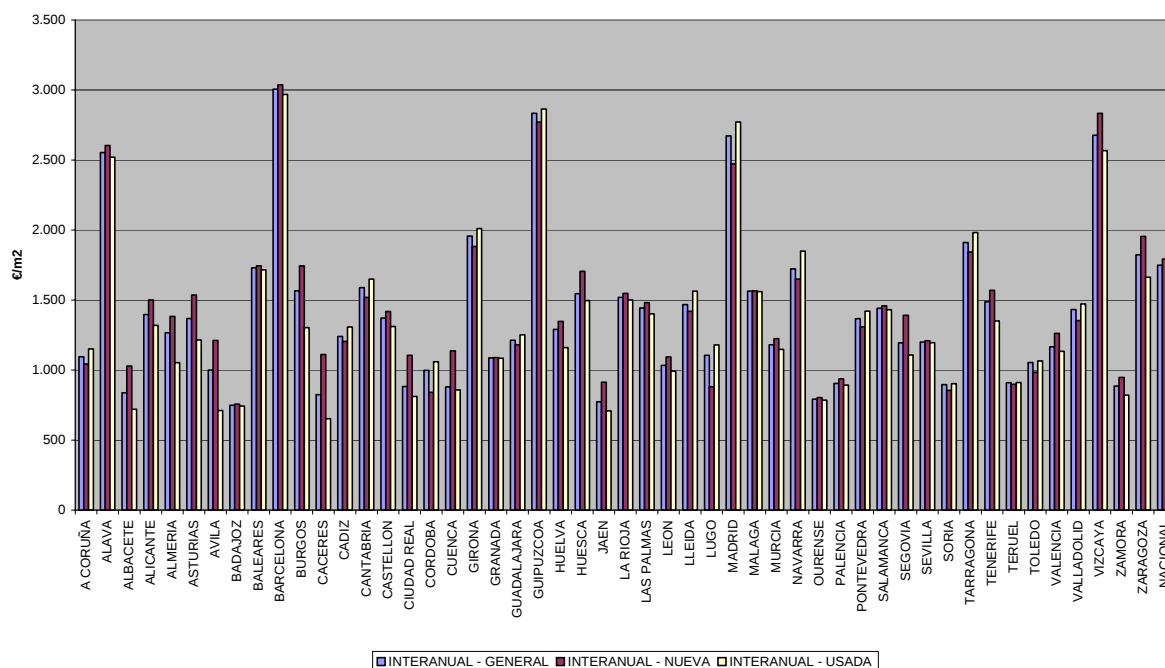
La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2005 para los ámbitos geográficos nacional y provincial, distinguiendo, nuevamente, en general, nueva y usada.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA. PROVINCIAS. 2005			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	1.094,44	1.044,32	1.149,87
ALAVA	2.552,65	2.604,48	2.520,45
ALBACETE	837,81	1.027,99	719,90
ALICANTE	1.396,25	1.501,05	1.318,81
ALMERIA	1.265,94	1.382,68	1.052,99
ASTURIAS	1.368,29	1.536,28	1.214,27
AVILA	999,31	1.211,37	710,38
BADAJOS	748,56	756,62	743,86
BALEARES	1.729,54	1.745,00	1.715,43
BARCELONA	3.005,61	3.037,13	2.968,43
BURGOS	1.566,60	1.744,79	1.302,54
CACERES	824,56	1.111,02	652,81
CADIZ	1.240,74	1.205,22	1.306,80
CANTABRIA	1.588,55	1.519,30	1.649,44
CASTELLON	1.370,74	1.418,78	1.310,93
CIUDAD REAL	882,81	1.105,35	811,00
CORDOBA	998,09	842,08	1.058,81
CUENCA	879,37	1.137,13	858,12
GIRONA	1.956,65	1.882,98	2.010,11
GRANADA	1.086,71	1.088,65	1.084,83
GUADALAJARA	1.213,04	1.180,45	1.251,91
GUIPUZCOA	2.833,47	2.771,52	2.864,54
HUELVA	1.290,28	1.346,67	1.160,67
HUESCA	1.544,80	1.705,94	1.496,78
JAEN	772,86	912,45	709,22
LA RIOJA	1.519,23	1.547,91	1.501,29
LAS PALMAS	1.443,89	1.480,40	1.401,39
LEON	1.033,69	1.093,38	992,99
LLEIDA	1.468,53	1.419,53	1.563,94
LUGO	1.104,86	881,26	1.178,30
MADRID	2.672,37	2.472,11	2.772,33
MALAGA	1.563,14	1.565,64	1.561,21
MURCIA	1.180,63	1.224,97	1.148,22
NAVARRA	1.722,68	1.649,11	1.849,57
OURENSE	792,12	803,01	783,88
PALENCIA	903,64	937,65	892,22
PONTEVEDRA	1.366,64	1.308,47	1.421,38
SALAMANCA	1.440,93	1.457,91	1.430,69
SEGOVIA	1.195,30	1.390,61	1.107,62
SEVILLA	1.200,20	1.208,21	1.195,62
SORIA	895,46	854,43	902,16
TARRAGONA	1.911,23	1.843,73	1.982,12
TENERIFE	1.487,48	1.569,58	1.351,41
TERUEL	909,68	899,13	911,70
TOLEDO	1.053,24	983,97	1.065,48
VALENCIA	1.166,85	1.261,97	1.133,04
VALLADOLID	1.432,21	1.352,70	1.472,93
VIZCAYA	2.677,42	2.834,14	2.566,93
ZAMORA	886,11	946,69	819,63
ZARAGOZA	1.822,40	1.954,34	1.662,92
NACIONAL	1.748,78	1.792,04	1.714,34

Los resultados del año 2005 por provincias, para el ámbito geográfico nacional, coinciden, lógicamente, con los presentados por comunidades autónomas, ya que en ambos casos se está tomando el total de transacciones. Centrándose en las provincias, que es lo que en este caso representa una novedad, las más caras, por encima de los 2.000 €/m², son Barcelona (3.005,61 €/m²), Guipúzcoa (2.833,47 €/m²), Vizcaya (2.677,42 €/m²), Madrid (2.672,37 €/m²) y Álava (2.552,65 €/m²). Por el contrario, las provincias más baratas, por debajo de los 800 €/m², han sido Badajoz (748,56 €/m²), Jaén (772,86 €/m²) y Ourense (792,12 €/m²).

El siguiente gráfico muestra, entre otros aspectos, el elevado equilibrio en el precio de la vivienda de las distintas clasificaciones presentadas (general, nueva y usada), así como las diferencias existentes en el precio medio de la vivienda dependiendo de la provincia en la que se resida.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIAS. 2005



En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2005, las provincias más caras, por encima de los 2.000 €/m², han sido, junto a las citadas en los resultados interanuales (Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Álava y Vizcaya), Girona (2.137,95 €/m²), Tarragona (2.025,90 €/m²) y Zaragoza (2.024,32 €/m²). Por el contrario, las provincias más baratas, por debajo de los 800 €/m², han sido Cáceres (749,65 €/m²), Jaén (792,08 €/m²) y Badajoz (798,30 €/m²).

La siguiente tabla corresponde a los números índices de precio medio de la vivienda por provincias correspondiente al año 2005. Con ello, al tomar la media nacional con índice 100, se puede comprobar la posición relativa de cada provincia en relación a la media nacional, observándose al mayor o menor precio medio en cada caso. En la misma se observa claramente el diferencial de precios existente entre las diversas provincias españolas, destacando especialmente el caso de las provincias con precios más altos, correspondiendo a las ya identificadas Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Álava y Vizcaya, que en la mayoría de los casos superan en más de un 50% el precio medio nacional.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR PROVINCIAS. NÚMEROS ÍNDICES 2005			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
A CORUÑA	62,58	58,28	67,07
ALAVA	145,97	145,34	147,02
ALBACETE	47,91	57,36	41,99
ALICANTE	79,84	83,76	76,93
ALMERIA	72,39	77,16	61,42
ASTURIAS	78,24	85,73	70,83
AVILA	57,14	67,60	41,44
BADAJOS	42,80	42,22	43,39
BALEARES	98,90	97,38	100,06
BARCELONA	171,87	169,48	173,15
BURGOS	89,58	97,36	75,98
CACERES	47,15	62,00	38,08
CADIZ	70,95	67,25	76,23
CANTABRIA	90,84	84,78	96,21
CASTELLON	78,38	79,17	76,47
CIUDAD REAL	50,48	61,68	47,31
CORDOBA	57,07	46,99	61,76
CUENCA	50,28	63,45	50,06
GIRONA	111,89	105,07	117,25
GRANADA	62,14	60,75	63,28
GUADALAJARA	69,36	65,87	73,03
GUIPUZCOA	162,03	154,66	167,09
HUELVA	73,78	75,15	67,70
HUESCA	88,34	95,20	87,31
JAEN	44,19	50,92	41,37
LA RIOJA	86,87	86,38	87,57
LAS PALMAS	82,57	82,61	81,75
LEON	59,11	61,01	57,92
LLEIDA	83,97	79,21	91,23
LUGO	63,18	49,18	68,73
MADRID	152,81	137,95	161,71
MALAGA	89,38	87,37	91,07
MURCIA	67,51	68,36	66,98
NAVARRA	98,51	92,02	107,89
OURENSE	45,30	44,81	45,72
PALENCIA	51,67	52,32	52,04
PONTEVEDRA	78,15	73,02	82,91
SALAMANCA	82,40	81,35	83,45
SEGOVIA	68,35	77,60	64,61
SEVILLA	68,63	67,42	69,74
SORIA	51,20	47,68	52,62
TARRAGONA	109,29	102,88	115,62
TENERIFE	85,06	87,59	78,83
TERUEL	52,02	50,17	53,18
TOLEDO	60,23	54,91	62,15
VALENCIA	66,72	70,42	66,09
VALLADOLID	81,90	75,48	85,92
VIZCAYA	153,10	158,15	149,73
ZAMORA	50,67	52,83	47,81
ZARAGOZA	104,21	109,06	97,00
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

1.2.3. Capitales de provincias

La siguiente tabla muestra los resultados del precio medio de la vivienda en 2005 para los ámbitos geográficos nacional y capitales de provincia. El ámbito nacional corresponde al precio medio de la vivienda considerando exclusivamente los precios de las capitales de provincia.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA POR CAPITAL DE PROVINCIA. 2005	
MUNICIPIO	€/m²
Albacete	1.120,05
Alicante/Alacant	1.474,95
Almería	1.190,19
Ávila	1.369,48
Badajoz	1.027,47
Barcelona	3.798,90
Bilbao	2.820,48
Burgos	2.044,00
Cáceres	1.276,66
Cádiz	1.639,67
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1.399,08
Ceuta	1.292,22
Ciudad Real	1.393,95
Córdoba	1.299,29
Coruña (A)	1.809,59
Cuenca	1.196,37
Donostia-San Sebastián	3.856,89
Girona	2.136,54
Granada	1.516,98
Guadalajara	1.470,52
Huelva	1.308,08
Huesca	1.476,04
Jaén	1.148,28
León	1.203,83
Lleida	1.565,38
Logroño	2.016,42
Lugo	1.377,85
Madrid	3.213,21
Málaga	1.440,89
Melilla	1.005,80
Murcia	1.111,61
Ourense	864,82
Oviedo	1.548,60
Palencia	1.051,18
Palma de Mallorca	1.705,38
Palmas de Gran Canaria (Las)	1.519,64
Pamplona/Iruña	2.174,51
Pontevedra	1.387,28
Salamanca	1.697,14
Santa Cruz de Tenerife	1.554,24
Santander	2.258,04
Segovia	1.974,96
Sevilla	1.640,14
Soria	1.441,40
Tarragona	1.636,35
Teruel	1.321,88
Toledo	1.489,80
Valencia	1.472,19
Valladolid	1.725,99
Vitoria-Gasteiz	2.770,49
Zamora	1.101,27
Zaragoza	2.172,63
MEDIA NACIONAL	2.160,56

Los resultados del año 2005 muestran cómo el precio medio de la vivienda, considerando exclusivamente las capitales de provincia, se situó en los 2.160,56 €/m² (1.836,30 €/m² en el

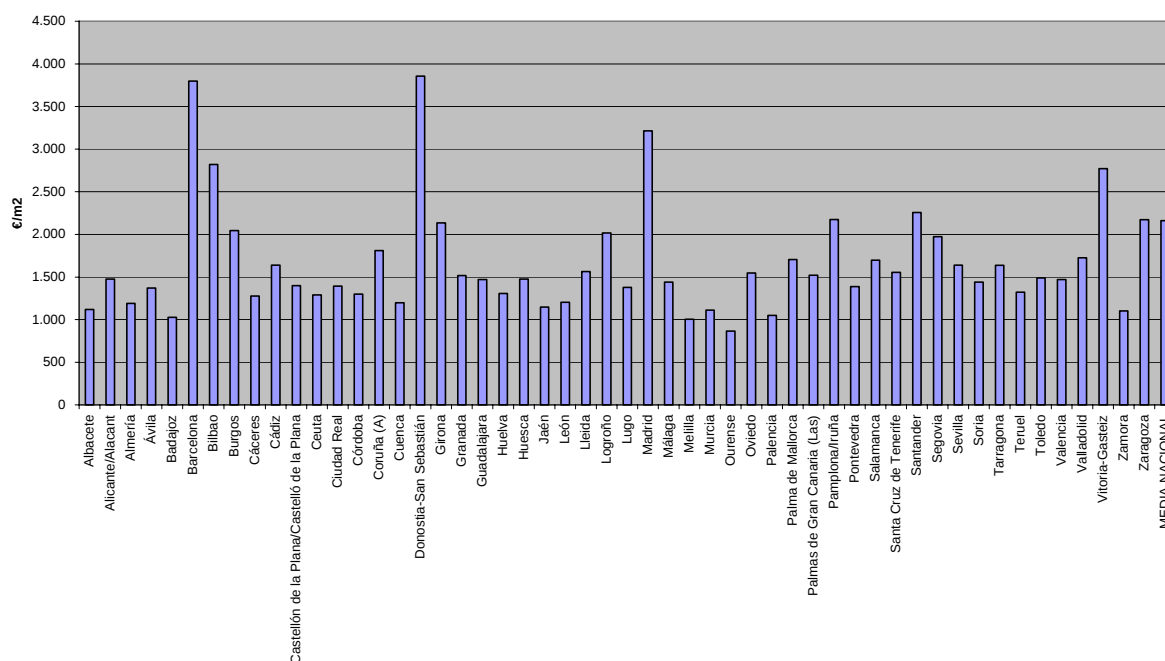
año 2004). Este resultado, como resulta lógico, es superior al precio medio de la vivienda de los informes precedentes (comunidades autónomas y provincias, 1.748,78 €/m²), ya que en dichos casos se contemplaba todo el universo del mercado de la vivienda, incluyendo tanto las capitales de provincia como municipios de escaso tamaño y precio medio. Concretamente la diferencia es del 23,55% (23,28% en el año 2004).

Centrándose en las capitales de provincia, las más caras, por encima de los 2.000 €/m² y superando la media nacional, son Donostia-San Sebastián (3.856,89 €/m²), Barcelona (3.798,90 €/m²), Madrid (3.213,21 €/m²), Bilbao (2.820,48 €/m²), Vitoria-Gasteiz (2.770,49 €/m²), Santander (2.258,04 €/m²), Pamplona/Iruña (2.174,51 €/m²) y Zaragoza (2.172,63 €/m²). Asimismo, resultan también destacables otras ciudades como Girona, Burgos o Logroño, que superan los 2.000 €/m², pero que no llegan a la media nacional de capitales de provincia.

Por el contrario, las capitales de provincia más baratas han sido Ourense (864,82 €/m²), única capital de provincia que no llega a 1.000 €/m², y Melilla (1.005,80 €/m²), que por primera vez supera los 1.000 €/m². Recordemos que en el año 2004 el número de capitales de provincia que no superaban los 1.000 €/m² era de nueve, mientras que en el año 2005, tal y como se ha podido comprobar, únicamente queda el caso de Ourense.

El siguiente gráfico permite observar, para la totalidad de capitales de provincia, el precio de la vivienda en el año 2005, comprobando las importantes diferencias existentes dependiendo de la capital de provincia en la que se resida.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN CAPITALES DE PROVINCIA. 2005



A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición del resto de ámbitos geográficos (capitales de provincia) en relación a la media nacional. Los resultados muestran cómo, por encima de la media nacional, destacan los casos de Donostia-San Sebastián (178,51), Barcelona (175,83), Madrid (148,72), Bilbao (130,54) y Vitoria-Gasteiz (128,23). Por debajo de la media nacional destacan Ourense (40,03), Melilla (46,55), Badajoz (47,56) y Palencia (48,65).

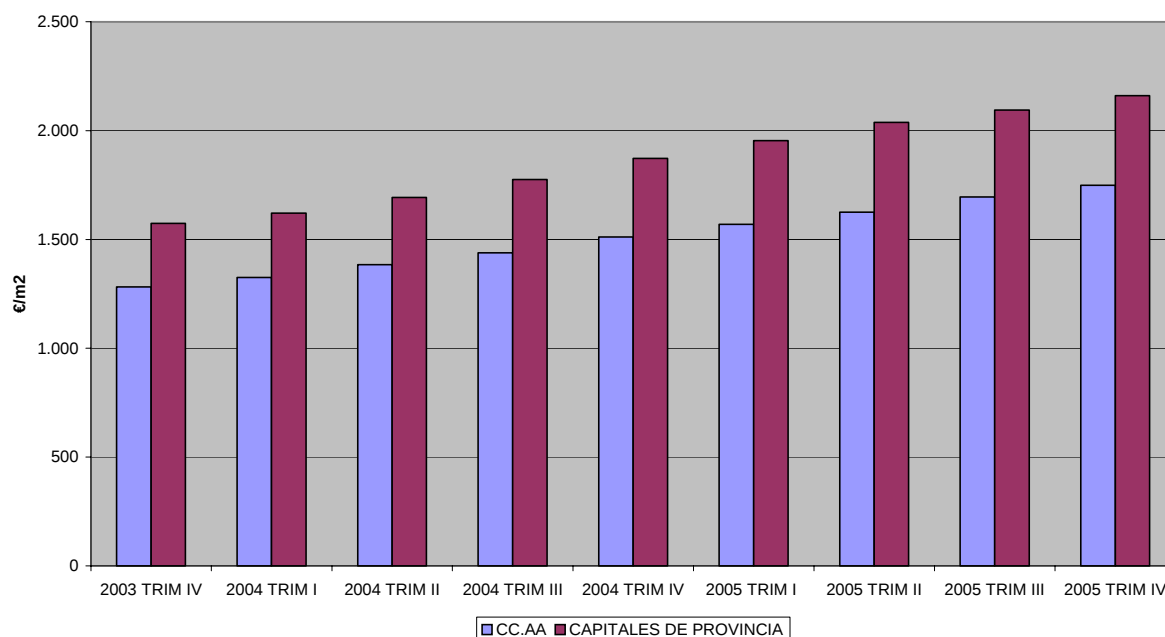
MUNICIPIO	2005
Albacete	51,84
Alicante/Alacant	68,27
Almería	55,09
Ávila	63,39
Badajoz	47,56
Barcelona	175,83
Bilbao	130,54
Burgos	94,61
Cáceres	59,09
Cádiz	75,89
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	64,76
Ceuta	59,81
Ciudad Real	64,52
Córdoba	60,14
Coruña (A)	83,76
Cuenca	55,37
Donostia-San Sebastián	178,51
Girona	98,89
Granada	70,21
Guadalajara	68,06
Huelva	60,54
Huesca	68,32
Jaén	53,15
León	55,72
Lleida	72,45
Logroño	93,33
Lugo	63,77
Madrid	148,72
Málaga	66,69
Melilla	46,55
Murcia	51,45
Ourense	40,03
Oviedo	71,68
Palencia	48,65
Palma de Mallorca	78,93
Palmas de Gran Canaria (Las)	70,34
Pamplona/Iruña	100,65
Pontevedra	64,21
Salamanca	78,55
Santa Cruz de Tenerife	71,94
Santander	104,51
Segovia	91,41
Sevilla	75,91
Soria	66,71
Tarragona	75,74
Teruel	61,18
Toledo	68,95
Valencia	68,14
Valladolid	79,89
Vitoria-Gasteiz	128,23
Zamora	50,97
Zaragoza	100,56
MEDIA NACIONAL	100,00

En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2005, el precio medio de la vivienda en las capitales de provincia alcanzó los 2.215,04 €/m². Las capitales de provincia más caras en dicho trimestre, por encima de los 2.500 €/m², fueron Donostia-San Sebastián (4.084,69 €/m²), Barcelona (3.995,02 €/m²), Madrid (3.288,76 €/m²), Vitoria-Gasteiz (2.914,60€/m²) y Bilbao (2.728,74 €/m²). Además, por encima de los 2.000 €/m² están, Pamplona/Iruña, Santander, Zaragoza, Burgos, Girona y Logroño. Por el contrario, como capital de provincia más barata está Ourense, que ya supera los 1.000 €/m² (1.005,72 €/m²), seguida a muy poca distancia de Jaén, Badajoz y Melilla.

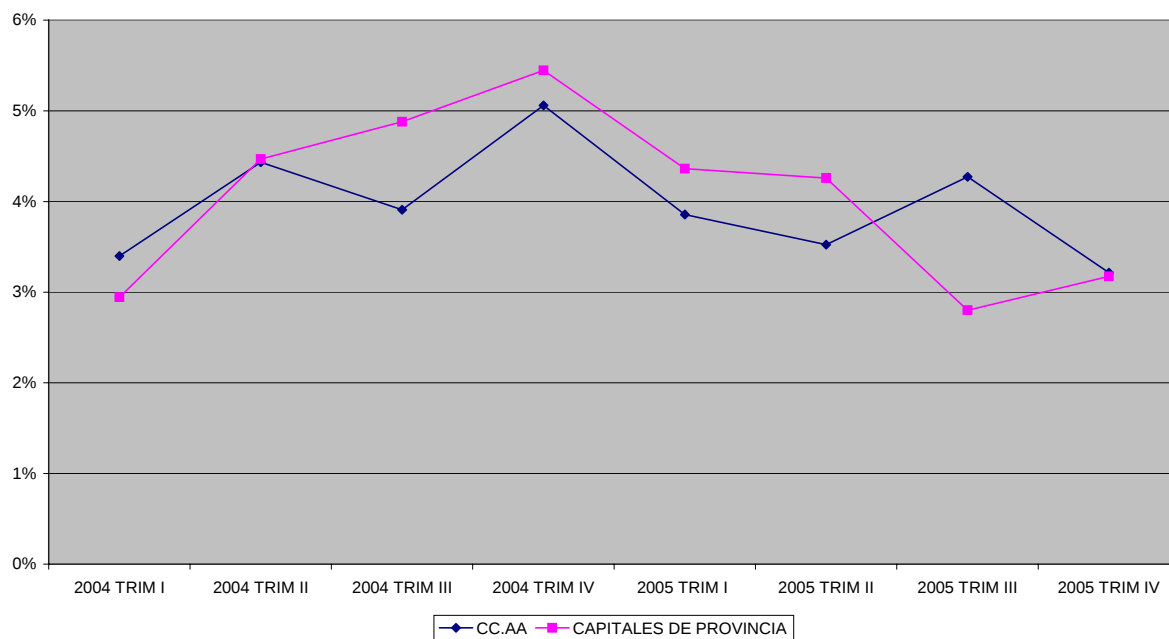
Por lo que respecta al comportamiento de los precios en las capitales de provincias, durante 2005 se han incrementado un 15,40%, situándose ligeramente por debajo de la tasa de crecimiento del año 2004, que fue del 16,65%.

El siguiente gráfico muestra la evolución por trimestres del precio medio interanual de la vivienda para el ámbito geográfico nacional considerando, por un lado, todo el ámbito inmobiliario español y, por otro lado, únicamente las capitales de provincia, desde el cuarto trimestre de 2003 hasta el cuarto trimestre de 2005. Tal y como se puede observar existe un paralelismo en dicho comportamiento en la medida que el incremento de precios se ha producido en ambos casos, aunque con unas cuantías absolutas superiores en las capitales de provincia.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²; precio medio interanual).
CCAA vs CAPITALES DE PROVINCIA



Tomando exclusivamente las tasas de variación de precios trimestrales para cada una de las distintas agrupaciones geográficas, a través del siguiente gráfico se puede observar cómo el comportamiento ha sido relativamente similar, no existiendo diferencias significativas en las variaciones de precios de ambas agrupaciones. De los ocho trimestres, en cinco de ellos el incremento de precios ha sido superior en las capitales de provincia y en tres en las comunidades autónomas, pero en todos los casos con diferencias poco significativas.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA. CCAA
vs CAPITALES DE PROVINCIA

1.2.4. Según superficie media

A continuación se presentan los resultados del precio medio de la vivienda en 2005 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, pero atendiendo a su superficie media. El motivo de esta desagregación de resultados es el elevado interés que en la actualidad existe acerca del precio de la vivienda en función de su superficie.

Para ello se ha realizado un esfuerzo adicional, tomando exclusivamente la agrupación de vivienda “pisos”, que es la que mayor demanda genera por parte de los ciudadanos españoles, y desagregando entre aquellos que cuentan con una superficie media inferior a los 40 m², los que cuentan con una superficie entre 40 y 60 m², los de superficie entre 60 y 80 m², y aquellos pisos con más de 80 m². Con ello se pueden obtener importantes conclusiones acerca de cómo la extensión media de un piso presenta importantes consecuencias sobre sus precios por metro cuadrado.

Esta desagregación es una de las muchas que podrían realizarse. En este caso, el criterio de desagregación ha intentado ajustarse al número de habitaciones o estancias que en cada caso suele acompañar a cada una de las agrupaciones de pisos.

La siguiente tabla presenta los resultados de precio medio de los pisos atendiendo a las citadas desagregaciones de superficie media correspondientes al año 2005.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. 2005				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	1.866,65	1.485,84	1.255,20	1.165,96
ARAGON	2.454,59	2.217,52	1.828,99	1.500,86
ASTURIAS	1.899,86	1.490,54	1.413,90	1.369,80
BALEARES	2.146,98	1.883,43	1.726,99	1.593,32
CANARIAS	1.929,65	1.732,58	1.383,31	1.229,05
CANTABRIA	2.082,30	1.876,98	1.684,54	1.501,34
CASTILLA Y LEON	1.707,86	1.452,51	1.411,07	1.229,06
CASTILLA-LA MANCHA	1.655,12	1.585,72	1.289,52	986,34
CATALUÑA	3.544,88	3.063,21	2.642,98	2.340,05
EXTREMADURA	863,20	789,13	827,08	776,34
GALICIA	2.000,31	1.416,51	1.237,95	1.040,92
LA RIOJA	1.623,45	1.627,75	1.631,89	1.486,57
MADRID	4.009,18	3.076,40	2.608,12	2.396,55
MURCIA	1.512,34	1.429,57	1.359,33	1.061,36
NAVARRA	2.675,04	2.139,52	1.985,14	1.677,41
PAIS VASCO	3.596,24	3.061,55	2.513,77	2.345,55
VALENCIA	1.855,97	1.624,59	1.360,93	1.118,39
NACIONAL	2.712,62	2.226,83	1.818,07	1.470,16

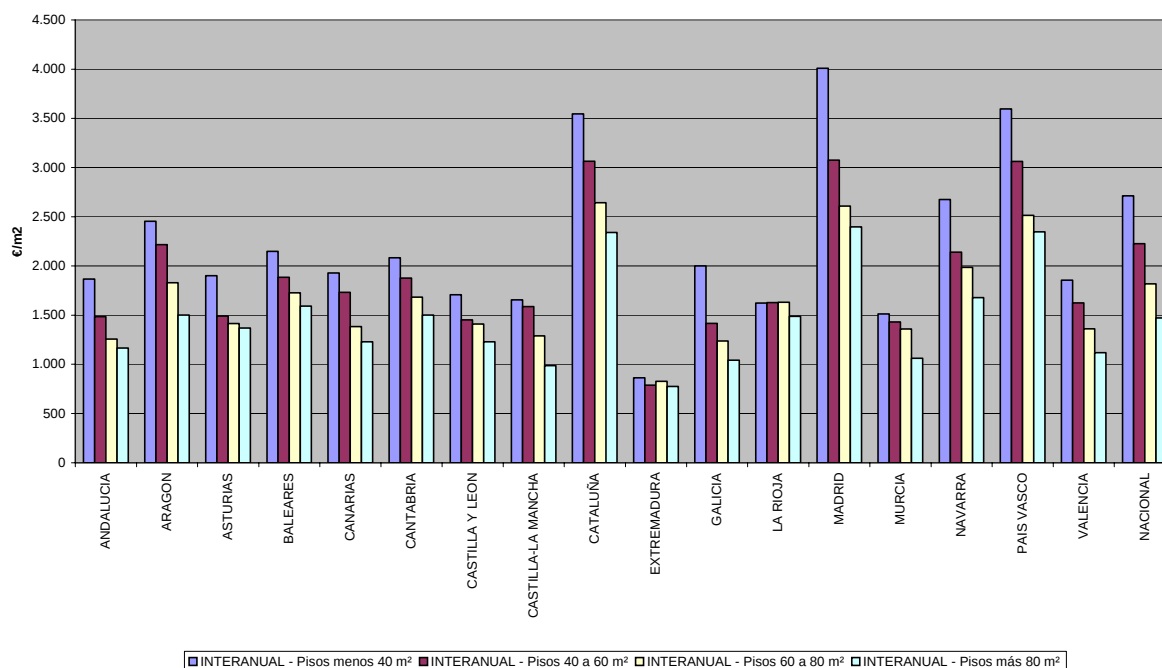
Los resultados muestran cómo el tamaño influye significativamente en el precio ya que a menor superficie media de vivienda mayor precio por metro cuadrado. De hecho, la práctica totalidad de comunidades autónomas presentan resultados medios de mayor precio unitario cuanto menor es la superficie media del piso.

Concretamente, los pisos con una superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados han presentado un precio medio de 2.712,62 €/m² en el año 2005, los pisos con una superficie media entre cuarenta y sesenta metros cuadrados 2.226,83 €/m², los pisos con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados 1.818,07 €/m², y los pisos con superficie media superior a los ochenta metros cuadrados 1.470,16 €/m². Estos resultados ratifican claramente las diferencias en precios medios dependiendo de la superficie de vivienda.

En todo caso, resulta igualmente destacable el hecho de que la estructura de comunidades autónomas más caras y baratas se mantiene con independencia de la superficie media. Esta circunstancia se demuestra al comprobar que únicamente Madrid, País Vasco y Cataluña superan los 2.000 €/m² en las cuatro agrupaciones de superficies medias de pisos. Por el contrario, Extremadura es la única comunidad autónoma que no supera los 1.000 €/m² en las cuatro agrupaciones de superficie media de pisos.

El siguiente gráfico presenta los citados resultados medios para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas.

PRECIO MEDIO DE LOS PISOS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. 2005



A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales correspondientes al año 2005, donde tomando la media nacional como base 100 se observa la posición relativa de las distintas comunidades autónomas y agrupaciones de pisos según superficie media con respecto a la media nacional. Los resultados muestran cómo Cataluña, Madrid y País Vasco están destacadamente por encima de la media nacional en todas las agrupaciones de vivienda, incorporándose a dicho grupo de mayores precios medios, en alguna de las agrupaciones de vivienda, Aragón, Baleares Cantabria y Navarra, principalmente.

PRECIO MEDIO DE LOS PISOS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICES 2005

CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCÍA	68,81	66,72	69,04	79,31
ARAGON	90,49	99,58	100,60	102,09
ASTURIAS	70,04	66,94	77,77	93,17
BALEARES	79,15	84,58	94,99	108,38
CANARIAS	71,14	77,80	76,09	83,60
CANTABRIA	76,76	84,29	92,66	102,12
CASTILLA Y LEON	62,96	65,23	77,61	83,60
CASTILLA-LA MANCHA	61,02	71,21	70,93	67,09
CATALUÑA	130,68	137,56	145,37	159,17
EXTREMADURA	31,82	35,44	45,49	52,81
GALICIA	73,74	63,61	68,09	70,80
LA RIOJA	59,85	73,10	89,76	101,12
MADRID	147,80	138,15	143,46	163,01
MURCIA	55,75	64,20	74,77	72,19
NAVARRA	98,61	96,08	109,19	114,10
PAIS VASCO	132,57	137,48	138,27	159,54
VALENCIA	68,42	72,96	74,86	76,07
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución anual de los precios de las distintas agrupaciones de pisos según su superficie media en 2005, el siguiente gráfico presenta los resultados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas.

PRECIO MEDIO DE LOS PISOS SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	13,26%	18,09%	14,19%	11,91%
ARAGON	28,96%	19,85%	12,68%	9,62%
ASTURIAS	18,59%	17,57%	8,29%	7,08%
BALEARES	31,00%	-3,07%	-2,92%	-7,98%
CANARIAS	11,76%	10,47%	2,27%	-0,88%
CANTABRIA	9,47%	14,88%	17,89%	15,83%
CASTILLA Y LEON	23,24%	13,14%	14,55%	10,24%
CASTILLA-LA MANCHA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CATALUÑA	26,60%	21,57%	20,47%	20,87%
EXTREMADURA	34,14%	6,46%	9,62%	12,31%
GALICIA	16,05%	7,24%	7,28%	9,57%
LA RIOJA	5,61%	6,54%	15,75%	21,59%
MADRID	13,70%	11,95%	11,70%	7,68%
MURCIA	17,01%	7,97%	22,25%	22,21%
NAVARRA	29,06%	10,13%	4,46%	7,11%
PAIS VASCO	8,63%	13,76%	4,99%	7,91%
VALENCIA	28,30%	19,11%	22,07%	14,75%
NACIONAL	21,74%	16,96%	14,81%	12,65%

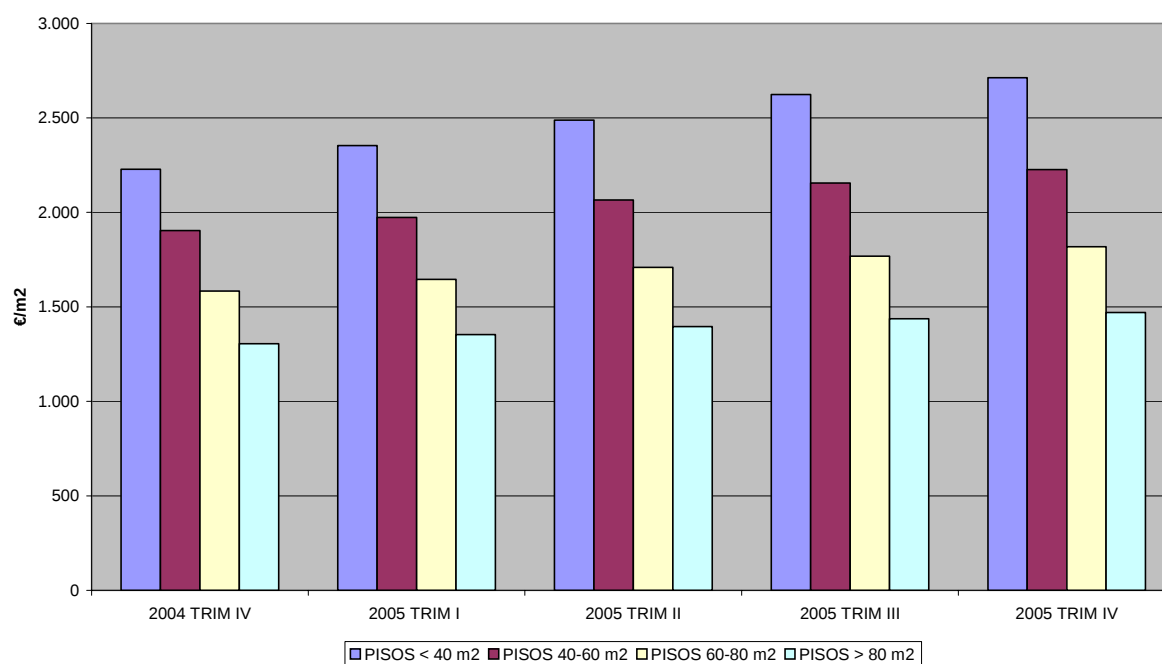
En cuanto a los resultados obtenidos, destacar, nuevamente, el mayor incremento en precios cuanto menor superficie media de vivienda, ya que los pisos con menos de 40 m² han incrementado sus precios un 21,74%, mientras que los pisos entre 40 y 60 m² lo han hecho en un 16,96%, los pisos entre 60 y 80 m² lo han hecho en un 14,81% y los pisos con más de 80 m² han incrementado sus precios un 12,65%. Esta estructura de tasas de variación según superficies se repite en la mayor parte de comunidades autónomas, aunque la mayor aleatoriedad se presenta en los pisos de menos de 40 m², justificándose por el menor número de transacciones contempladas en este caso, así como por la mezcla entre el carácter marginal de este tipo de vivienda para algunos casos y el factor elitista en otros, que hace de la misma una modalidad de vivienda difícilmente homogénea.

A través del siguiente gráfico se aborda la evolución de precios para un periodo más amplio de tiempo, al tomar los resultados interanuales al final de cada uno de los trimestres, a partir del cuarto trimestre de 2004, y para cada una de las agrupaciones de pisos según su superficie media. En el mismo se observa claramente la tendencia al crecimiento de precios en todas las agrupaciones. Sin embargo, el crecimiento resulta claramente superior cuanto menor es la superficie media del piso.

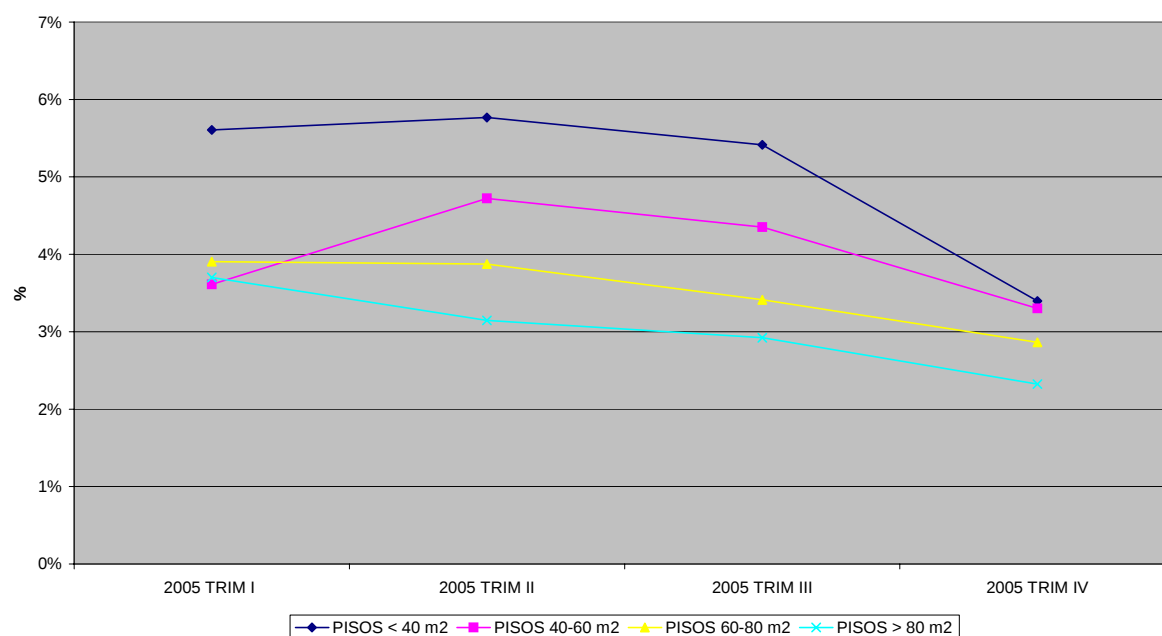
Precisamente, en el segundo de los gráficos, al presentar las tasas de variación trimestrales del precio de los pisos según su superficie media, se comprueba la existencia de tasas positivas para todas las agrupaciones de vivienda, ratificándose la constante tendencia al crecimiento de precios en las diversas agrupaciones. Asimismo se observa cómo las tasas de variación trimestrales son superiores cuanto menor es la superficie media de vivienda. Concretamente, la modalidad de pisos de menos de 40 m² es la que mayor incremento de precios ha sufrido, con unas tasas de variación trimestrales en todos los casos superiores al 5%, con la excepción del cuarto trimestre, que ha sido del 3,40%. En los pisos con superficie media entre 40 y 60 m² las tasas de variación han presentado un mayor grado de aleatoriedad, dando lugar a cuantías por encima del 4% en el segundo y tercer trimestre del año, y contando con tasas de variación por encima del 3% en el primer y cuarto trimestre. Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² han presentado tasas de variación por encima del 3% durante los tres primeros trimestres, finalizando el año con un crecimiento del 2,86%. Finalmente, los pisos con superficie media superior a los 80 m² son los que menores tasas de crecimiento de precios han presentado,

contando con tasas superiores al 3% la primera mitad del año, y superiores al 2% la segunda mitad del año.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE MEDIA



EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE MEDIA



1.3. Comparación internacional del precio de la vivienda

Si tuviese que sintetizarse en una frase el comportamiento del precio de la vivienda durante el año 2005 en el ámbito internacional, la misma podría ser que el precio de la vivienda se ha caracterizado por un comportamiento desigual.

El incremento de precios de la vivienda durante la última década en un conjunto bastante amplio de países es una realidad que ha sido ampliamente descrita en uno de los estudios publicados por la OCDE a lo largo del año 2005 (OCDE, Economic Outlook, nº 78). Tal y como señala dicho trabajo, a diferencia de otros ciclos alcistas del precio de la vivienda, en este caso se han producido algunos aspectos específicos respecto de los cuales no existían precedentes, como el tamaño y la larga duración de los incrementos, su capacidad de traslación a otros países, dando lugar a una generalización del fenómeno, y la desconexión con respecto al ciclo económico.

Este proceso de incremento del precio de la vivienda ha llevado a subidas prácticamente generalizadas hasta el año 2004. Sin embargo en el año 2005 han aparecido los primeros signos de agotamiento en algunos países, dando lugar a un distanciamiento en el comportamiento del precio de la vivienda del conjunto de países con mayor fuerza alcista en los últimos años.

La siguiente tabla de resultados, publicada por la revista The Economist (Hear that hissing sound?, 8 de diciembre de 2005), pone de manifiesto esta situación al incorporar, por un lado, las tasas de variación de precios interanuales al cierre del tercer trimestre del año 2005 para los denominados principales países industriales y, por otro lado, su tasa de variación de precios como fruto de la comparación de los precios de la vivienda en los años 1997 y 2005.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LOS PRINCIPALES PAÍSES INDUSTRIALES. ÍNDICES THE ECONOMIST			
		TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL TRIM III 2005	TASA DE VARIACIÓN 1997-2005
UNIÓN SUDAFRICANA		15,8%	271%
NUEVA ZELANDA		14,5%	79%
DINAMARCA		14,3%	73%
FRANCIA		14,2%	100%
HONG KONG		14,1%	-43%
ESPAÑA		13,4%	150%
ESTADOS UNIDOS		12,0%	85%
SUECIA		9,5%	98%
BÉLGICA		9,4%	71%
ITALIA		7,3%	81%
IRLANDA		7,2%	208%
CHINA		6,6%	---
HOLANDA		5,6%	85%
CANADÁ		4,4%	50%
SINGAPUR		3,3%	---
REINO UNIDO		2,4%	166%
SUIZA		1,3%	13%
AUSTRALIA		1,0%	112%
ALEMANIA		---	---
JAPÓN		-4,7%	-30%

Dichos resultados muestran claramente el diferente comportamiento del precio de la vivienda entre los distintos países desde lo que puede constituir la comparación entre el citado ciclo alcista (1997-2005) y el último año. En el caso de España, se mantiene la fuerza inflacionista del precio de la vivienda a lo largo del último año, acompañado de una fuerte revalorización durante el periodo 1997-2005. En esta misma situación se encuentra la Unión Sudafricana,

Francia, Suecia o Estados Unidos, entre otros. Sin embargo, hay otro conjunto de países, que en dicho periodo han ido acumulando fuertes incrementos de precios de la vivienda, pero que, sin embargo, empiezan a presentar los primeros signos de agotamiento, como ocurre, principalmente, en el Reino Unido, Australia o Irlanda.

Uno de los puntos sobre los que los citados trabajos hacen una especial incidencia es acerca de la posible sobrevaloración de la vivienda. Una reinterpretación por parte de The Economist de los resultados de la OCDE le llevan a concluir que España es el tercer país con mayor sobrevaloración de la vivienda al cierre del tercer trimestre del año 2005, cuantificándola en un 25%, únicamente superados por Australia (48%) y Gran Bretaña (35%).

Los bajos tipos de interés son uno de los aspectos comunes existentes a lo largo del ciclo alcista en la mayor parte de países identificados, resultando especial atractivos para el aumento del endeudamiento hipotecario al resultar más accesible la vivienda. En este contexto las tasas de crecimiento del endeudamiento hipotecario han sido espectaculares, no existiendo precedentes de volúmenes de crecimiento acumulados tan elevados en términos absolutos.

Sin embargo, el proceso de desaceleración, que tal y como se ha señalado, se ha empezado a producir en no pocos de los países más pujantes en la última década con respecto al precio de la vivienda, todavía no ha llegado a España. El cambio de tendencia de los tipos de interés, con un progresivo incremento del EURIBOR, que es la referencia de tipos de interés hipotecarios más relevante en España, junto a la incertidumbre por el comportamiento de otras importantes variables, como los salarios, el IPC, la inmigración o las propias expectativas, lleva a la generación de las dudas pertinentes acerca de si en el caso español nos estamos o no aproximando al final del ciclo alcista del precio de la vivienda.

Los resultados de precios de la vivienda presentados a lo largo de los últimos trimestres o los últimos datos de volumen de viviendas iniciadas, que constituye una variable de gran relevancia desde lo que representa el anticipo del comportamiento del precio de la vivienda, no parecen mostrar el grado de agotamiento que en principio sería de esperar. Sin embargo, el panorama internacional, por lo que respecta a algunos de los países citados, parece ir mostrando una realidad bien diferente. Ante todo ello quedan dos posibles alternativas, por un lado pensar que España es diferente y, por otro lado, pensar que una vez más vamos a sentir los signos de debilitamiento internacional con cierto retardo.

Junto a los citados resultados, a través de la siguiente tabla se muestran las tasas interanuales de variación del precio de la vivienda, expresadas en términos reales, durante cada uno de los trimestres del año 2005 para un conjunto de países más o menos dentro de lo que podría considerarse como el entorno económico de España, especialmente por lo que respecta a los países europeos. Dichos resultados son los que regularmente hace públicos el Banco de España a través de sus Indicadores del Mercado Inmobiliario.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (%). 2005				
	TRIM I 05	TRIM II 05	TRIM III 05	TRIM IV 05
ESPAÑA	12,1%	10,4%	9,8%	9,0%
FRANCIA	9,5%	9,1%	9,0%	10,0%
HOLANDA	1,8%	2,2%	2,6%	---
REINO UNIDO	7,6%	2,9%	0,5%	---
ESTADOS UNIDOS	9,8%	10,9%	8,4%	8,9%

Dichos resultados muestran cómo España, durante el año 2005, no ha sido una excepción por lo que respecta a la fuerza alcista del precio de la vivienda, ya que países como Francia o Estados Unidos han vivido una continuada subida del precio de la vivienda a lo largo del citado año, con tasas interanuales en términos reales similares a las españolas. Por otro lado están algunos de los casos identificados por la OCDE, como ocurre con Gran Bretaña, que tras arrastrar importantes subidas de precios en vivienda a lo largo de años recientes, ha comenzado un importante proceso de aterrizaje a lo largo del año 2005, dando lugar incluso a tasas interanuales prácticamente nulas en el tercer trimestre del año. Finalmente están aquellos países que, habiendo vivido importantes incrementos en el precio de la vivienda, aunque no con las tasas presentadas en los países mediterráneos o anglosajones, ya llevan un

periodo de tiempo con moderación de precios, dando lugar a la presentación de tasas interanuales similares a las de sus correspondientes bienes de consumo.

Una perspectiva más amplia del comportamiento del precio de la vivienda en el ámbito europeo, concretamente en los países de la zona euro, puede obtenerse a través del análisis de la siguiente tabla, donde se recogen las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda durante los últimos cinco años. Dichos resultados fueron publicados por el Banco de España (Boletín Mensual, febrero 2006) y proporcionan una perspectiva más amplia, tanto por el número de países como por el periodo temporal, sin embargo carecen de los resultados completos para el año 2005. A pesar de esta circunstancia representa una importante referencia para comprender qué ha pasado con el precio de la vivienda en la zona euro durante los últimos años.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA ZONA EURO								
	2001	2002	2003	2004	TRIM I 05	TRIM II 05	TRIM III 05	TRIM IV 05
BÉLGICA	5,3%	7,7%	7,8%	6,8%	---	---	---	---
ALEMANIA	0,1%	-1,2%	-0,9%	-2,1%	---	---	---	---
GRECIA	14,5%	13,0%	5,7%	2,6%	7,3%	---	---	---
ESPAÑA	9,9%	15,7%	17,6%	17,4%	15,7%	13,9%	13,4%	---
FRANCIA	7,9%	8,3%	11,7%	15,3%	15,1%	12,2%	---	---
IRLANDA	8,1%	10,1%	15,2%	11,4%	11,1%	10,5%	---	---
ITALIA	8,0%	12,9%	10,0%	9,0%	---	---	---	---
LUXENBURGO	13,8%	11,9%	13,3%	---	---	---	---	---
PAÍSES BAJOS	11,2%	8,4%	4,7%	3,9%	4,3%	4,1%	3,8%	---
AUSTRIA	-3,6%	-1,0%	0,9%	-0,6%	---	---	---	---
PORTUGAL	3,6%	1,1%	1,6%	0,4%	0,5%	3,2%	---	---
FINLANDIA	-0,5%	7,4%	6,3%	7,3%	3,8%	4,5%	6,0%	---

En dicha tabla se observa cómo el proceso de incremento del precio de la vivienda durante los últimos años no ha sido un proceso aislado de España ya que países como Francia, Irlanda o Italia también han presentado tasas interanuales de dos dígitos en dicho periodo. Estos resultados vuelven a mostrar aquellos países que están comenzando a ajustar sus precios de la vivienda, procediendo de periodos con elevadas tasas de variación y encontrándose en el momento actual con tasas de variación interanuales próximas al índice de precios al consumo, como son los casos de Países Bajos o Grecia. Junto a todos ellos se encuentran aquellos países en los que el precio de la vivienda se ha alejado de procesos inflacionistas, manteniéndose con tasas de variación interanual prácticamente nulas o incluso negativas, como son los casos de Alemania, Austria o Portugal.

La conclusión que todo este abanico de cifras proporciona es que, en el ámbito internacional, el fuerte incremento del precio de la vivienda está dando lugar al correspondiente proceso de agotamiento, quedando un conjunto cada vez más reducido de países que todavía mantienen una importante fuerza inflacionista en vivienda, entre los que se encuentra España.

2. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros

2.1. Significado

El informe *Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Vivienda, garajes y trasteros* representa una desagregación y ampliación del informe *Precio medio de la vivienda* ya que se adentra, más allá del análisis del precio de la vivienda, en la descripción del precio medio de un amplio conjunto de bienes inmuebles, sobre los que existe un elevado interés informativo y, en bastantes casos, una ausencia de información pública disponible, como son los pisos, las viviendas adosadas, las viviendas aisladas, los garajes y los trasteros. Esta información desagregada, en la mayoría de los casos, constituye una novedad informativa para la sociedad española.

El criterio de desagregación se ha fundamentado en el análisis de aquellos bienes inmuebles destinados a la finalidad de vivienda, atendiendo a las modalidades comúnmente consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas), así como aquellos bienes inmuebles que, sin ser vivienda, cuentan con una elevada vinculación, como son los garajes y trasteros.

Con todo ello, el informe proporciona una visión más amplia del precio de la vivienda, atendiendo al análisis de los distintos segmentos de vivienda comúnmente considerados por los ciudadanos y regularmente procesados por los Registros de la Propiedad.

2.2. Presentación de resultados

Los resultados de precios medios de las distintas tipologías de vivienda identificadas en el presente informe (pisos –general, nuevos y usados-, viviendas adosadas y viviendas aisladas) correspondientes al año 2005, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. VIVIENDAS. 2005					
CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	1.251,67	1.280,76	1.223,68	1.062,97	1.046,03
ARAGON	1.824,76	1.928,68	1.715,00	1.239,70	1.198,72
ASTURIAS	1.429,85	1.589,07	1.295,62	1.168,78	1.057,23
BALEARES	1.716,04	1.714,03	1.717,88	1.571,86	1.986,82
CANARIAS	1.435,40	1.487,38	1.363,00	1.515,78	1.232,19
CANTABRIA	1.667,51	1.650,45	1.682,24	1.386,97	1.329,63
CASTILLA Y LEON	1.318,59	1.414,40	1.245,32	993,18	851,92
CASTILLA-LA MANCHA	1.108,18	1.226,85	1.058,40	902,38	549,51
CATALUÑA	2.684,63	2.691,16	2.676,06	2.006,03	2.177,18
EXTREMADURA	786,78	848,78	740,46	602,90	345,83
GALICIA	1.191,98	1.126,25	1.256,44	914,54	1.041,09
LA RIOJA	1.546,84	1.604,28	1.506,65	1.142,39	927,65
MADRID	2.678,80	2.499,67	2.778,84	1.732,46	3.325,22
MURCIA	1.173,73	1.231,04	1.133,14	1.148,52	851,48
NAVARRA	1.811,33	1.743,49	1.928,92	1.356,37	1.295,05
PAIS VASCO	2.573,04	2.633,44	2.526,90	2.394,99	3.932,66
VALENCIA	1.258,80	1.391,40	1.181,32	1.364,74	1.279,50
NACIONAL	1.740,42	1.796,14	1.693,41	1.325,07	1.682,99

La modalidad de vivienda con precios más elevados durante 2005 fue los pisos, con 1.740,42 €/m². Los pisos nuevos alcanzaron los 1.796,14 €/m², mientras que los usados se situaron en los 1.693,41 €/m². Por su parte, las viviendas aisladas presentaron unos resultados absolutos

próximos a los pisos, situándose en los 1.682,99 €/m², y las viviendas adosadas fueron la modalidad de vivienda más económica, con un precio medio de 1.325,07 €/m².

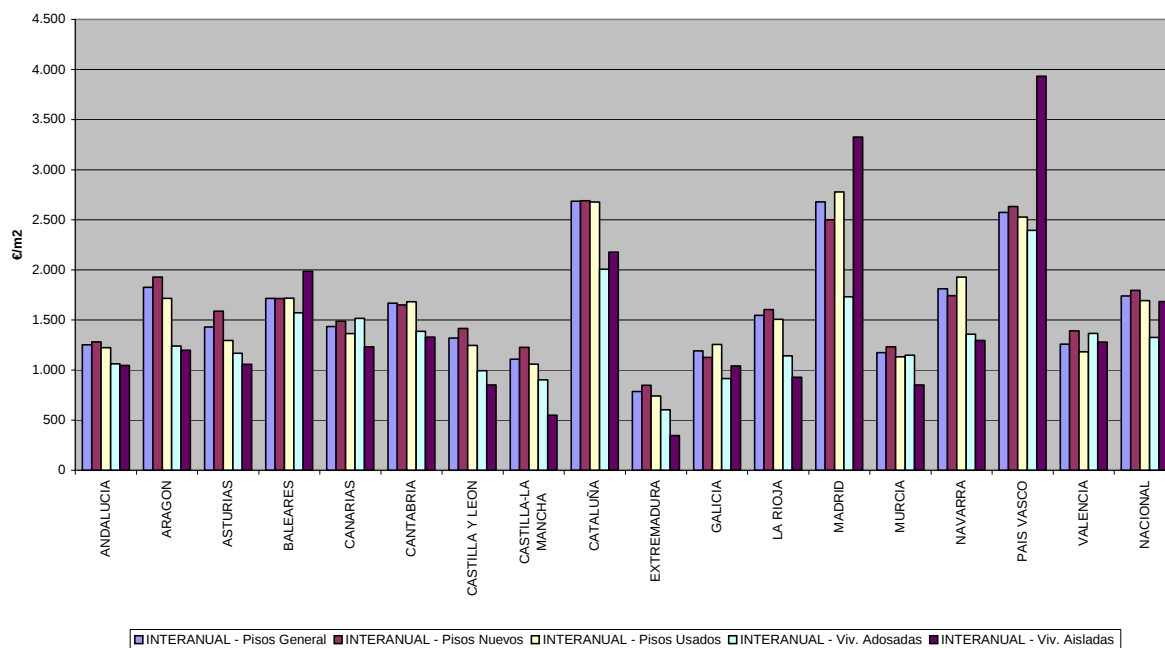
En consecuencia, a lo largo del año 2005 se ha producido un importante incremento de precios en todas las agrupaciones ya que las cuantías son significativamente mayores que las presentadas en el año 2004, que fueron las siguientes: pisos 1.480,80 €/m² (nuevos 1.594,31 €/m² y usados 1.399,48 €/m²), viviendas aisladas 1.463,48 €/m² y viviendas adosadas 1.189,24 €/m².

Por comunidades autónomas, los pisos más caros, por encima de los 2.000 €/m², fueron los de Cataluña (2.684,63 €/m²), Madrid (2.678,80 €/m²) y País Vasco (2.573,04 €/m²). Por el contrario, las comunidades autónomas con pisos más baratos fueron Extremadura (786,78 €/m²), que es la única que se mantiene con precios por debajo de los 1.000 €/m², Castilla-La Mancha (1.108,18 €/m²) y Murcia (1.173,73 €/m²).

En cuanto a las viviendas, tanto adosadas como aisladas, únicamente superaron los 2.000 €/m², el País Vasco, con 2.394,99 €/m² en vivienda adosada y 3.932,66 €/m² en vivienda aislada, Madrid en vivienda aislada, con 3.325,22 €/m², y Cataluña, con 2.006,03 en vivienda adosada y 2.177,18 en vivienda aislada.

El siguiente gráfico muestra los resultados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas para cada una de las agrupaciones de vivienda identificadas en el informe. En el mismo se observa cómo en la práctica totalidad de comunidades autónomas existe un elevado equilibrio en el precio de las distintas opciones de vivienda.

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. PISOS, VIVIENDAS ADOSADAS Y AISLADAS. 2005



A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales correspondientes al año 2005, donde tomando la media nacional como base 100 se observa la posición relativa de las distintas comunidades autónomas y agrupaciones de vivienda con respecto a la media nacional. Los resultados muestran cómo Cataluña, Madrid y País Vasco están muy por encima de la media nacional en todas las agrupaciones de vivienda, incorporándose a dicho grupo de mayores precios medios, en alguna de las agrupaciones de vivienda, Aragón, Baleares y Navarra, principalmente.

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. NÚMEROS ÍNDICES 2005					
CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	71,92	71,31	72,26	80,22	62,15
ARAGON	104,85	107,38	101,27	93,56	71,23
ASTURIAS	82,16	88,47	76,51	88,21	62,82
BALEARES	98,60	95,43	101,45	118,62	118,05
CANARIAS	82,47	82,81	80,49	114,39	73,21
CANTABRIA	95,81	91,89	99,34	104,67	79,00
CASTILLA Y LEON	75,76	78,75	73,54	74,95	50,62
CASTILLA-LA MANCHA	63,67	68,30	62,50	68,10	32,65
CATALUÑA	154,25	149,83	158,03	151,39	129,36
EXTREMADURA	45,21	47,26	43,73	45,50	20,55
GALICIA	68,49	62,70	74,20	69,02	61,86
LA RIOJA	88,88	89,32	88,97	86,21	55,12
MADRID	153,92	139,17	164,10	130,74	197,58
MURCIA	67,44	68,54	66,91	86,68	50,59
NAVARRA	104,07	97,07	113,91	102,36	76,95
PAIS VASCO	147,84	146,62	149,22	180,74	233,67
VALENCIA	72,33	77,47	69,76	102,99	76,03
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a los resultados de precios en 2005 de las naturalezas de bienes inmuebles vinculadas a la vivienda, es decir, garajes y trasteros, los mismos se muestran en la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. 2005		
CCAA	Garajes	Trasteros
ANDALUCIA	936,65	855,25
ARAGON	973,92	808,64
ASTURIAS	1.175,14	807,18
BALEARES	1.038,67	955,26
CANARIAS	1.171,95	908,98
CANTABRIA	805,12	682,78
CASTILLA Y LEON	977,64	964,23
CASTILLA-LA MANCHA	824,03	699,53
CATALUÑA	1.143,87	1.015,04
EXTREMADURA	689,08	684,84
GALICIA	1.307,80	1.336,78
LA RIOJA	925,84	739,25
MADRID	1.037,22	889,49
MURCIA	935,56	770,23
NAVARRA	993,20	881,69
PAIS VASCO	1.109,99	1.055,99
VALENCIA	931,76	770,85
NACIONAL	1.029,00	898,43

Por lo que respecta a los garajes se observa la existencia de una elevada homogeneidad en precios entre los distintos ámbitos geográficos. El precio medio para el ámbito geográfico nacional se ha situado en los 1.029 €/m², representando un importante incremento con respecto al año 2004, cuyo precio fue de 849,20 €/m². De hecho mientras en el año 2004 únicamente una comunidad autónoma superaba los 1.000 €/m², en el año 2005 son ya siete, concretamente, Asturias, Baleares, Canarias, Cataluña, Galicia, Madrid y País Vasco. Como comunidades autónomas más económicas, con precios inferiores a los 900 €/m², se encuentran Extremadura, Cantabria y Castilla-La Mancha.

En cuanto a los trasteros, también se observa la existencia de una elevada homogeneidad en precios entre los distintos ámbitos geográficos. El precio medio para el ámbito geográfico

nacional se ha situado en los 898,43 €/m², suponiendo también un importante incremento con respecto al año 2004, cuyo resultado medio fue de 691,06 €/m². Como comunidades autónomas con precios más elevados, por encima de los 1.000 €/m², destacan Galicia (1.336,78 €/m²), País Vasco (1.055,99 €/m²) y Cataluña (1.015,04 €/m²). Por su parte, las comunidades autónomas con precios más bajos, por debajo de los 700 €/m², fueron Extremadura (684,84 €/m²) y Castilla-La Mancha (699,53€/m²).

En cuanto a la evolución anual de los precios de las distintas agrupaciones de vivienda en 2005 con respecto a los resultados de 2004 señalar que, como aspecto más destacado, en todas ellas se ha mantenido la tendencia alcista de precios. El siguiente gráfico presenta los resultados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas.

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. EVOLUCIÓN ANUAL 2005					
CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	13,66%	7,16%	19,51%	15,45%	11,87%
ARAGON	13,93%	17,93%	9,23%	16,93%	16,55%
ASTURIAS	9,88%	11,99%	6,89%	20,99%	22,14%
BALEARES	-2,92%	-0,59%	-6,08%	-4,91%	15,25%
CANARIAS	4,17%	3,64%	4,19%	3,97%	7,66%
CANTABRIA	15,48%	9,80%	19,45%	13,58%	9,21%
CASTILLA Y LEON	12,22%	6,27%	15,86%	6,25%	17,22%
CASTILLA-LA MANCHA	34,60%	33,55%	33,07%	9,20%	14,19%
CATALUÑA	21,74%	19,42%	25,06%	23,65%	20,95%
EXTREMADURA	11,51%	13,00%	9,20%	-13,57%	-2,50%
GALICIA	8,98%	5,74%	12,24%	-2,43%	5,34%
LA RIOJA	18,84%	24,04%	15,36%	n.d.	22,26%
MADRID	10,05%	4,88%	12,97%	-1,93%	23,95%
MURCIA	19,41%	20,71%	19,17%	34,64%	22,89%
NAVARRA	6,59%	2,51%	13,60%	9,66%	8,41%
PAIS VASCO	8,42%	8,92%	8,45%	-15,22%	0,58%
VALENCIA	17,39%	12,80%	19,45%	-9,25%	-1,20%
NACIONAL	14,77%	10,28%	18,55%	9,34%	11,37%

Los precios medios de las distintas agrupaciones de vivienda, tal y como se ha señalado, han mantenido la tendencia alcista durante el año 2005, con un incremento del 14,77% en los pisos (10,28% pisos nuevos y 18,55% pisos usados), 9,34% las viviendas adosadas y 11,37% las viviendas aisladas. En el año 2004 las tasas de variación fueron del 16,17% en pisos (14,73% pisos nuevos y 16,97% pisos usados), 7,80% las viviendas adosadas y 19,25% las viviendas aisladas. En consecuencia se mantiene la tendencia alcista de precios en todas las agrupaciones de vivienda. La modalidad de vivienda que menos incrementa sus precios es la vivienda adosada y la que más incrementa sus precios es la de pisos usados.

Por lo que respecta a las naturalezas de bienes inmuebles Garajes y Trasteros, la siguiente tabla presenta las tasas de variación de precios correspondientes al año 2005 en relación a 2004.

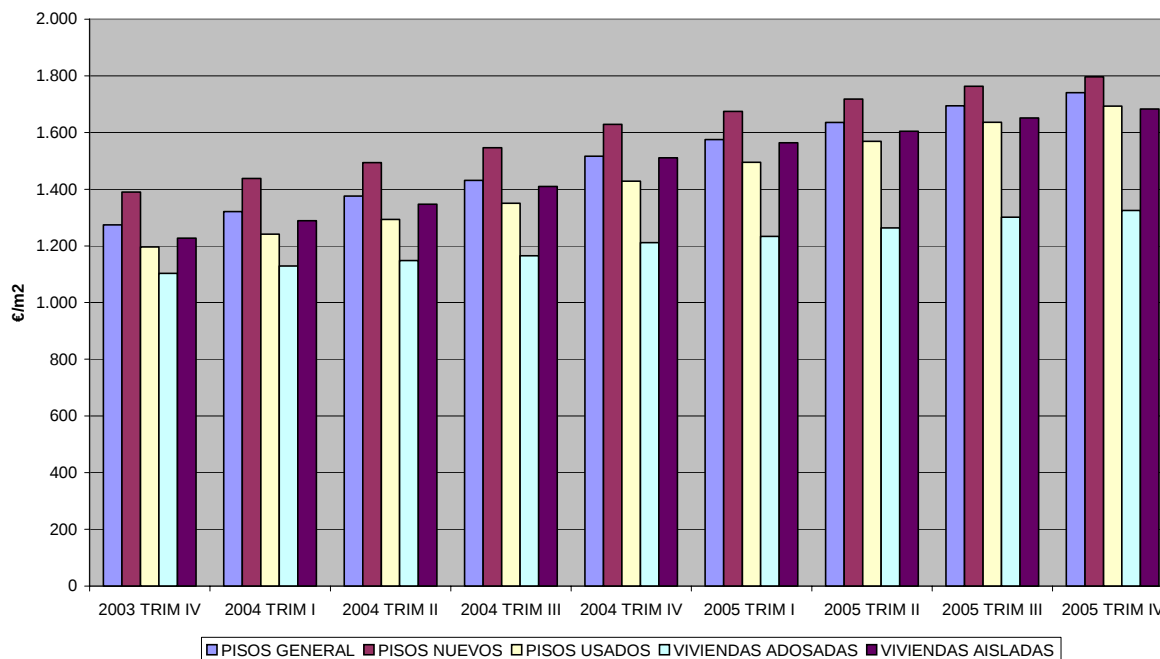
Los garajes han presentado una tasa de variación anual para el ámbito geográfico nacional del 3,90% y los trasteros del 4,79%. En cuanto a la desagregación por comunidades autónomas, los resultados presentan un mayor grado de aleatoriedad, tanto en garajes como en trasteros, tal y como resulta razonable, especialmente en una agrupación de esta naturaleza.

PRECIO MEDIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. EVOLUCIÓN ANUAL 2005		
CCAA	Garajes	Trasteros
ANDALUCIA	-5,83%	-6,34%
ARAGON	4,99%	1,34%
ASTURIAS	-0,82%	-3,73%
BALEARES	-0,89%	-3,27%
CANARIAS	9,05%	2,48%
CANTABRIA	-10,80%	-7,86%
CASTILLA Y LEON	-3,12%	17,89%
CASTILLA-LA MANCHA	24,25%	8,43%
CATALUÑA	11,57%	13,98%
EXTREMADURA	-11,24%	22,14%
GALICIA	-0,34%	11,98%
LA RIOJA	3,12%	24,23%
MADRID	5,78%	4,74%
MURCIA	0,39%	-5,73%
NAVARRA	-12,17%	-10,31%
PAIS VASCO	2,14%	7,12%
VALENCIA	11,13%	8,05%
NACIONAL	3,90%	4,79%

Una perspectiva más amplia del análisis de evolución para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles identificadas en el presente informe se obtiene a lo largo de los siguientes dos gráficos, donde se presentan los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de cada periodo temporal.

En el primero de ellos, correspondiente a las tipologías de vivienda pisos (nuevos y usados), viviendas adosadas y viviendas aisladas, se observa cómo, para todo el conjunto de agrupaciones, se han producido crecimientos de precios importantes a lo largo de todo el periodo considerado, que arranca del cuarto trimestre del año 2003.

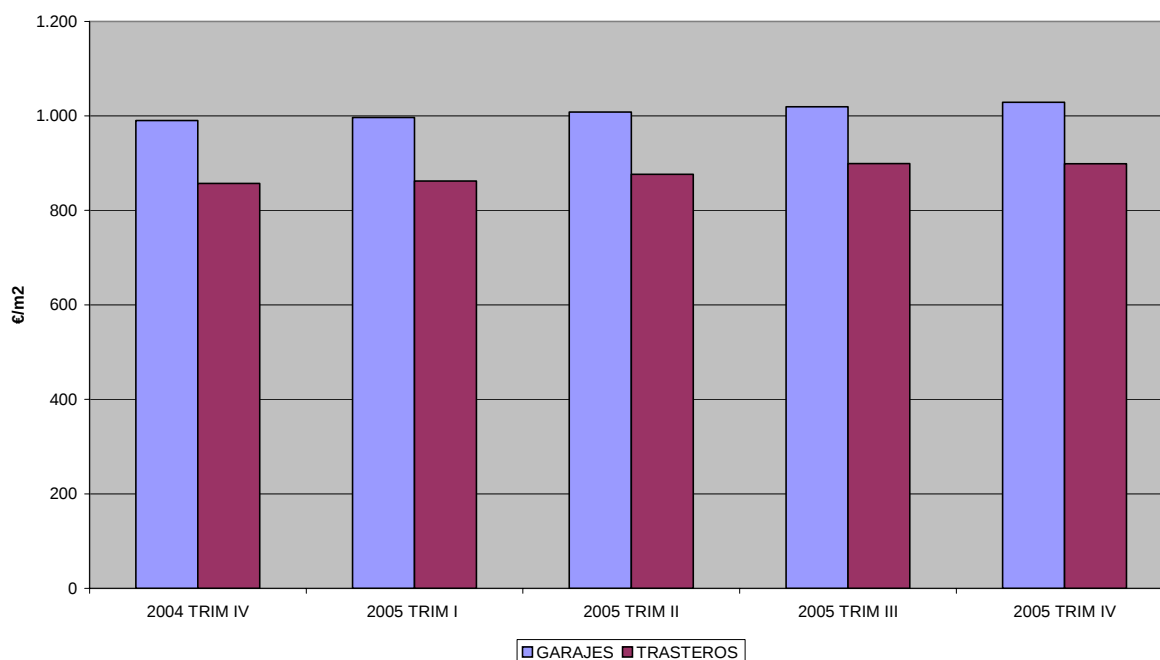
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS. PISOS, VIVIENDAS ADOSADAS Y AISLADAS



El siguiente gráfico realiza la misma desagregación de resultados, pero para las naturalezas de bienes inmuebles garajes y trasteros, tomando sus resultados interanuales a partir del cierre

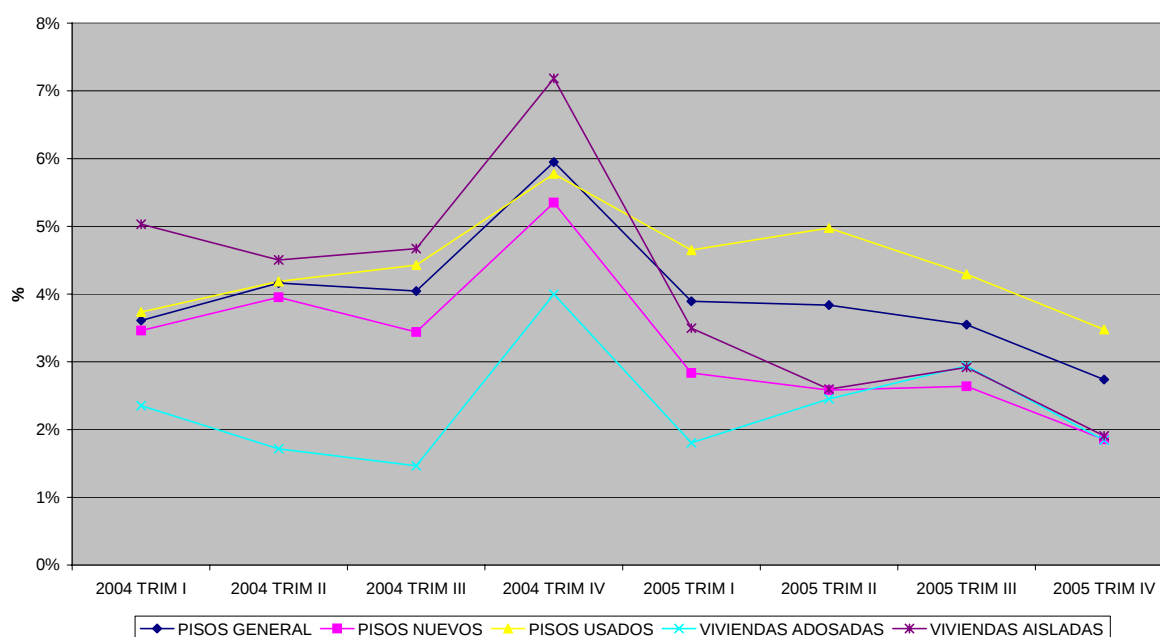
del cuarto trimestre de 2004. En el mismo se observa también la tendencia al crecimiento de precios para ambas naturalezas de bienes inmuebles.

EVOLUCIÓN EL PRECIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS



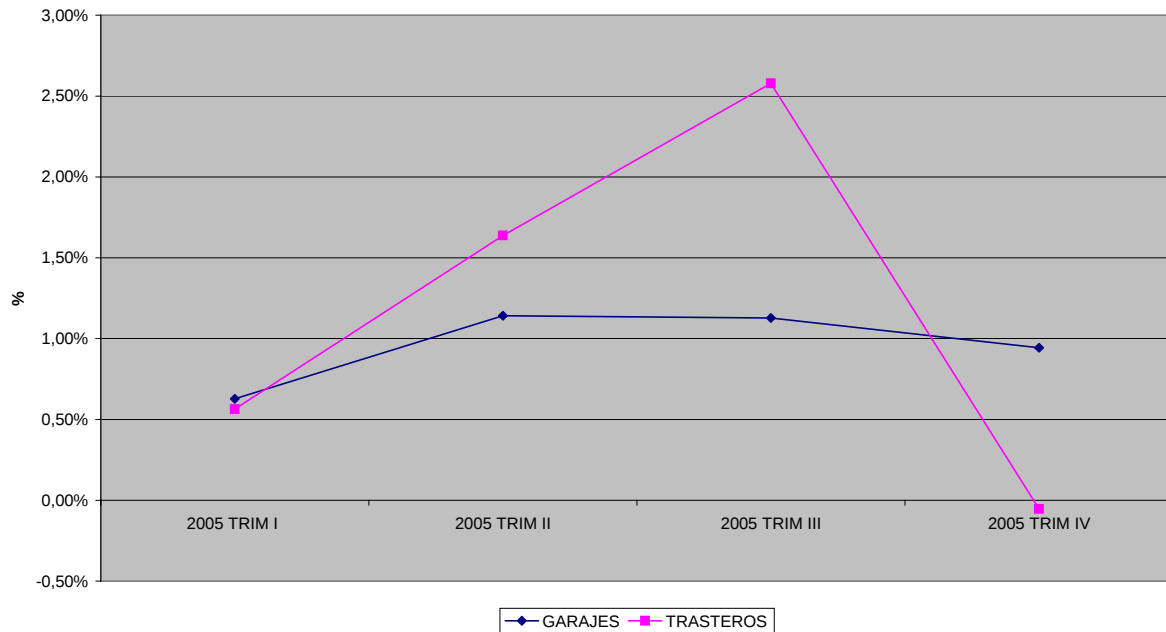
Los siguientes dos gráficos muestran el comportamiento de las tasas de variación de precios a lo largo de los correspondientes trimestres objeto de descripción. En el primero de ellos se muestra las tasas de variación trimestrales de pisos (nuevos y usados), viviendas adosadas y aisladas. En todos los casos las tasas de variación han sido positivas, presentándose un cierto grado de ralentización de dichas tasas, especialmente a partir del cuarto trimestre de 2004. En cuanto a los resultados, los pisos han sido la modalidad de vivienda con mayores crecimientos, especialmente los usados.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA. PISOS, VIVIENDAS ADOSADAS Y AISLADAS



En el siguiente gráfico se presentan las tasas de variación trimestral, desde el cuarto trimestre de 2004, para los garajes y trasteros. En ambos casos las tasas de variación presentan cuantías mucho más bajas que para el resto de agrupaciones. En todo caso destacar que los garajes han presentado un comportamiento más estable, situándose con tasas de crecimiento entorno al 1% trimestral, mientras que los trasteros han presentado un comportamiento mucho más aleatorio.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DEL PRECIO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS



3. Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales

3.1. Significado

El informe *Precio medio de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y Naves industriales* presenta los precios medios de dichas naturalezas de bienes inmuebles (locales comerciales y naves industriales), es decir, aquellos bienes inmuebles urbanos no destinados a la finalidad de vivienda o no vinculados con ella y destinados, generalmente, a un uso mercantil.

Para cada una de estas naturalezas se desagrega atendiendo a un criterio geográfico, distinguiendo entre precios para el ámbito nacional y autonómico.

Los resultados obtenidos en este informe, junto con los resultados del resto de informes de precios de bienes inmuebles, completan el análisis del precio de los bienes inmuebles, dando lugar a la consecución de una información con un elevado grado de desagregación analítica, calidad, volumen de datos y representatividad.

En este caso se trata de bienes inmuebles con un gran interés social, fundamentalmente por el peso que la actividad mercantil tiene en nuestro país, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa. El esfuerzo por la desagregación geográfica aporta todavía un mayor valor añadido, que sin duda se irá ampliando conforme el análisis dé lugar a una mayor desagregación geográfica, contemplando ámbitos geográficos como las capitales de provincia, los municipios o, incluso, las calles o polígonos.

3.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de precios medios de los locales comerciales y las naves industriales para el año 2005, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. 2005		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	1.491,87	446,99
ARAGON	1.445,83	532,91
ASTURIAS	1.276,46	435,78
BALEARES	1.951,46	782,91
CANARIAS	2.190,58	792,83
CANTABRIA	1.329,73	653,38
CASTILLA Y LEON	1.289,89	353,99
CASTILLA-LA MANCHA	1.042,85	384,12
CATALUÑA	1.772,42	699,47
EXTREMADURA	988,93	266,94
GALICIA	1.280,77	432,76
LA RIOJA	1.558,11	367,44
MADRID	2.607,24	898,54
MURCIA	1.551,86	377,60
NAVARRA	1.537,38	557,89
PAIS VASCO	2.097,79	745,31
VALENCIA	1.128,78	505,87
NACIONAL	1.666,16	567,56

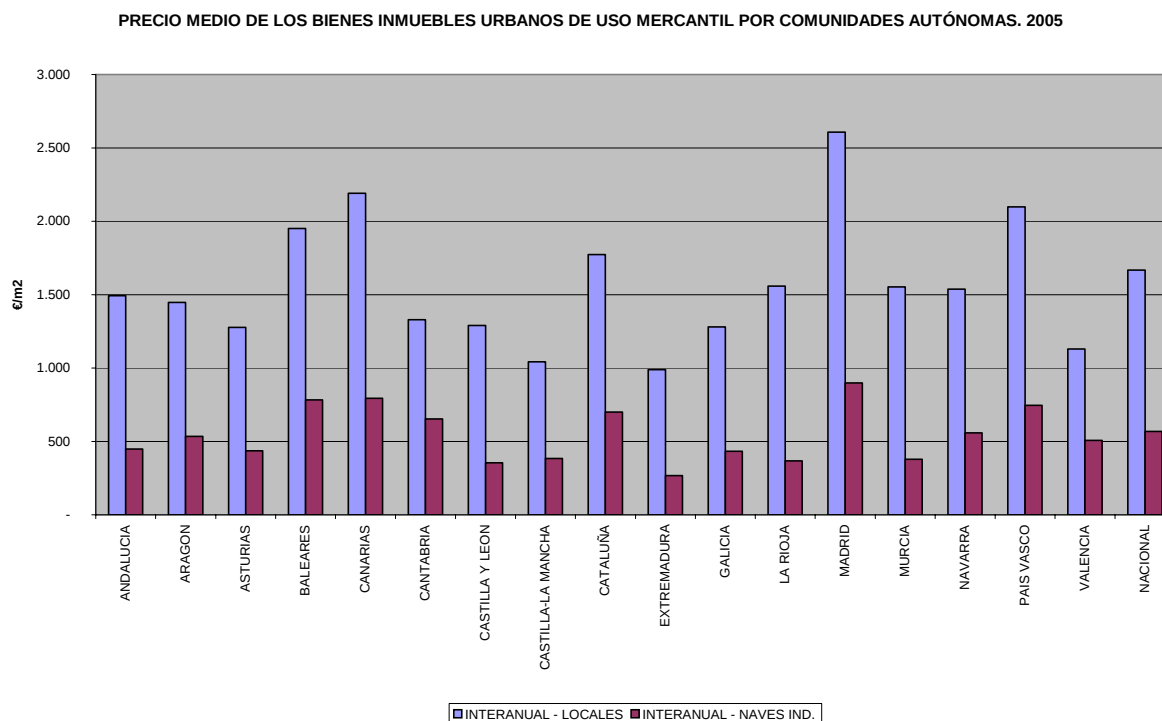
Los locales comerciales alcanzaron un precio medio, para el ámbito geográfico nacional, de 1.666,16 €/m². En el año 2004 el precio medio estaba situado en los 1.494,57 €/m². En

consecuencia, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución, se ha producido un importante incremento de precios en esta naturaleza de bien inmueble durante el año 2005.

Por comunidades autónomas, las más caras, por encima de la media nacional, fueron Madrid (2.607,24 €/m²), Canarias (2.190,58 €/m²), País Vasco (2.097,79 €/m²), Baleares (1.951,46 €/m²) y Cataluña (1.772,42 €/m²). Por el contrario, la comunidad autónoma más económica, situándose incluso por debajo de los 1.000 €/m², fue Extremadura, con 988,93 €/m².

En cuanto a las naves industriales, en 2005 alcanzaron un precio medio de 567,56 €/m² para el ámbito geográfico nacional. En el año 2004 el precio medio estaba situado en los 518,73 €/m², por lo que también se ha producido un importante crecimiento de precios a lo largo del año 2005. Las comunidades autónomas más caras, por encima de los 700 €/m², fueron Madrid (898,54 €/m²), Canarias (792,83 €/m²), Baleares (782,91 €/m²) y País Vasco (745,21 €/m²). En cuanto a las más económicas, por debajo de los 400 €/m², se encuentran Extremadura (266,94 €/m²), Castilla y León (353,99 €/m²), La Rioja (367,44 €/m²), Murcia (277,60 €/m²) y Castilla-La Mancha (384,12 €/m²).

El siguiente gráfico muestra los precios medios de los locales comerciales y las naves industriales de 2005 para el ámbito geográfico nacional y las comunidades autónomas.



La siguiente tabla, correspondiente a los números índice espaciales, permite comprobar la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional, que se toma con índice 100. De este modo se observa cómo, para el caso de los locales comerciales, únicamente cinco comunidades autónomas presentan un precio medio por encima de la media nacional. Son las clásicas tres comunidades autónomas con mayores precios en la práctica totalidad de bienes inmuebles (Madrid, País Vasco y Cataluña), a las que se les unen Canarias y Baleares. El resto de comunidades autónomas presentan un precio medio por debajo de la media nacional.

Por lo que respecta a las naves industriales, el comportamiento es muy similar ya que vuelven a repetir las citadas cinco comunidades autónomas con precios por encima de la media nacional, incorporándose Cantabria, que supera en algo más de un 15% el precio medio nacional. El resto de comunidades autónomas presentan precios medios por debajo de la media nacional.

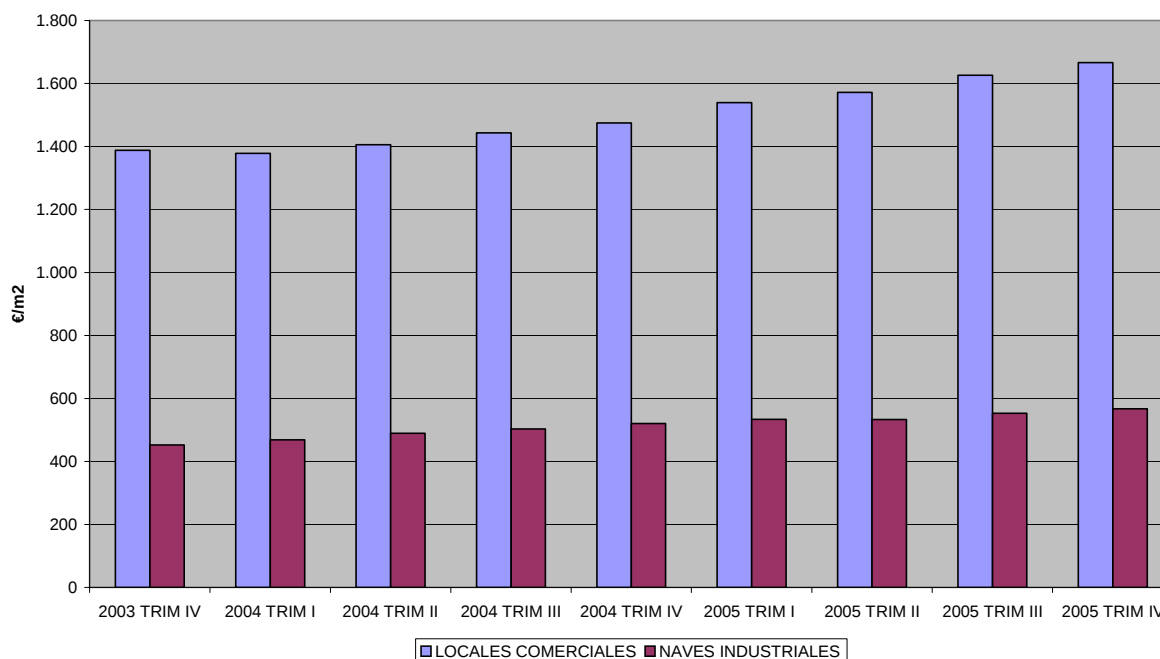
PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. NÚMEROS ÍNDICE 2005		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	89,54	78,76
ARAGON	86,78	93,89
ASTURIAS	76,61	76,78
BALEARES	117,12	137,94
CANARIAS	131,47	139,69
CANTABRIA	79,81	115,12
CASTILLA Y LEON	77,42	62,37
CASTILLA-LA MANCHA	62,59	67,68
CATALUÑA	106,38	123,24
EXTREMADURA	59,35	47,03
GALICIA	76,87	76,25
LA RIOJA	93,52	64,74
MADRID	156,48	158,32
MURCIA	93,14	66,53
NAVARRA	92,27	98,30
PAIS VASCO	125,91	131,32
VALENCIA	67,75	89,13
NACIONAL	100,00	100,00

En el cuarto trimestre de 2005 los locales comerciales presentaron un precio medio, para el ámbito geográfico nacional, de 1.706,53 €/m² y las naves industriales de 587,16 €/m².

Por lo que respecta a la evolución de los precios, durante 2005 los locales comerciales, para el ámbito geográfico nacional, han incrementado sus precios en un 12,96%. En cuanto a las naves industriales, dicha tasa ha sido del 9,07%.

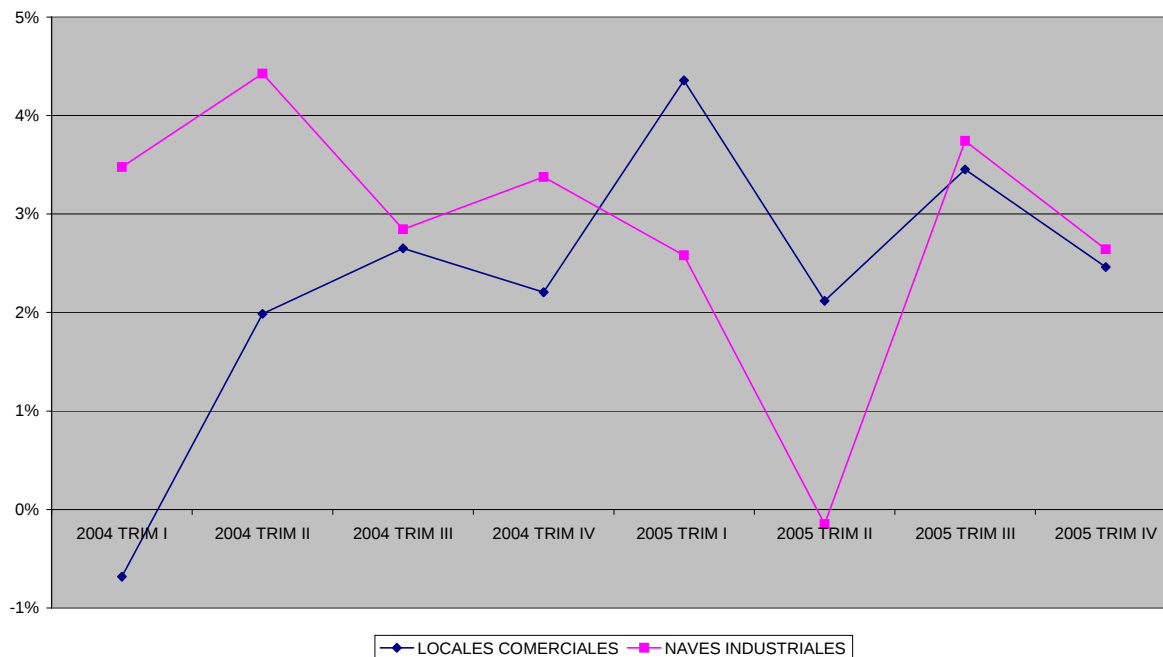
Una visión más completa de la evolución del precio de los locales comerciales y naves industriales la proporciona el siguiente gráfico, donde se muestran los resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres, desde el cuarto trimestre de 2004 hasta el cuarto trimestre de 2005. En ambos casos se observa un claro crecimiento de precios, especialmente acusado en los locales comerciales y a lo largo del año 2005.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES



El siguiente gráfico muestra también la evolución de precios de locales comerciales y naves industriales, pero a través del comportamiento de las tasas de variación trimestrales de los años 2004 y 2005. En ambos casos las tasas han sido positivas en la práctica totalidad de los trimestres, por lo que en ambos casos se han producido crecimientos de precios en los dos últimos años. Sin embargo, mientras en naves industriales las tasas de 2004 fueron superiores a las de 2005, sufriendo un progresivo descenso dichas tasas, en locales comerciales se ha producido precisamente el efecto contrario, es decir, han sufrido un progresivo incremento las tasas de variación, pasando de una tasa negativa en el primer trimestre de 2004 a unas tasas estables durante 2005 en un entorno del 3%.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL PRECIO DE LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES



4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios

4.1. Significado

El informe *Indicadores de rentabilidad y variación de precios* recoge la comparación en la evolución del precio de la vivienda con respecto a otro conjunto de variables de importante significación económica, como son el precio del conjunto de bienes de consumo (IPC), el coste salarial, la rentabilidad del mercado de capitales (IBEX-35) y la rentabilidad del mercado de deuda (deuda con vencimiento a 5, 10 y 15 años).

De este modo, la comparación directa del precio de la vivienda con respecto a cada una de estas variables proporciona el siguiente significado económico:

- Índice de Precios al Consumo (IPC). Supone la comparación entre la evolución del precio medio de la vivienda y la evolución del precio del conjunto de bienes de la cesta de consumo. De este modo, puede observarse hasta qué punto la vivienda presenta un comportamiento en sus precios por encima o por debajo de la evolución de los precios del conjunto de bienes de consumo, para cada uno de los periodos temporales contemplados y ámbitos geográficos (nacional y autonómico).
- Coste salarial. Supone la comparación entre el precio medio de la vivienda y el comportamiento del coste salarial. De este modo, puede comprobarse hasta qué punto la evolución del precio de la vivienda se distancia o no del comportamiento de los salarios, dificultando o facilitando la accesibilidad a un bien tan significativo para el ciudadano español como la vivienda.
- Rentabilidad IBEX-35 y Rentabilidad Deuda. En este caso el análisis se realiza desde la perspectiva del inversor. Esta circunstancia es muy habitual en el caso español, por tanto de gran interés, ya que existe un elevado grado de componente inversor en la adquisición de vivienda, especialmente en segunda vivienda y vivienda desocupada, que representa prácticamente el 30% del total de vivienda en España. En este caso, el objetivo lo constituye la comparación entre las distintas opciones de inversión, concretadas en mercado de vivienda, mercado de capitales y mercado de deuda. De este modo, a través de los resultados obtenidos se observa el comportamiento de las distintas alternativas de inversión, permitiendo comprobar, para cada uno de los periodos analizados y zonas geográficas consideradas, cuál ha sido la alternativa de inversión más adecuada, es decir, si para un determinado periodo la opción más rentable hubiera sido comprar una vivienda, invertir en acciones o adquirir títulos de deuda a largo plazo.

Todos los indicadores de rentabilidad y variación de precios se muestran en términos anuales, permitiendo con ello la comparación directa. En cuanto al ámbito geográfico de referencia, en este caso es el ámbito nacional y autonómico.

Con todo ello se proporciona una perspectiva más amplia del comportamiento del precio de la vivienda como consecuencia de la comparación de dicha magnitud con otras variables directa o indirectamente vinculadas, situando al mercado de la vivienda en relación con otros mercados con los que, en algunos casos, es competencia.

Por otro lado, la desagregación para distintos ámbitos geográficos permite comparar los efectos del comportamiento de dichas variables en relación al lugar en el que se resida o invierta. De este modo pueden extraerse las correspondientes conclusiones respecto a las alternativas de inversión más adecuadas, atendiendo al tipo de inversión (vivienda, capital o deuda), pero también respecto a los ámbitos geográficos en los que dichas inversiones han resultado más atractivas, tal y como ocurre en el caso de la vivienda.

4.2. Presentación de resultados

La tabla que se muestra a continuación refleja los resultados de los indicadores de rentabilidad y variación de precios identificados en el apartado anterior para el año 2005, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS (%). 2005							
CCAA	PRECIO VIVIENDA	IPC	COSTE SALARIAL	IBEX-35	DEUDA 5 AÑOS	DEUDA 10 AÑOS	DEUDA 15 AÑOS
ANDALUCIA	11,37	3,63	0,70	18,64	3,02	3,38	3,45
ARAGON	25,27	3,74	3,60	18,64	3,02	3,38	3,45
ASTURIAS	15,07	3,63	1,20	18,64	3,02	3,38	3,45
BALEARES	-2,44	3,45	3,50	18,64	3,02	3,38	3,45
CANARIAS	3,43	2,72	2,10	18,64	3,02	3,38	3,45
CANTABRIA	9,99	3,64	0,80	18,64	3,02	3,38	3,45
CASTILLA Y LEON	17,86	3,74	2,30	18,64	3,02	3,38	3,45
CASTILLA-LA MANCHA	22,48	3,73	3,30	18,64	3,02	3,38	3,45
CATALUÑA	25,30	4,16	2,00	18,64	3,02	3,38	3,45
EXTREMADURA	12,90	3,01	2,10	18,64	3,02	3,38	3,45
GALICIA	22,60	3,84	2,40	18,64	3,02	3,38	3,45
LA RIOJA	25,87	4,34	3,10	18,64	3,02	3,38	3,45
MADRID	7,04	3,55	1,50	18,64	3,02	3,38	3,45
MURCIA	8,12	4,13	2,50	18,64	3,02	3,38	3,45
NAVARRA	13,75	3,74	2,20	18,64	3,02	3,38	3,45
PAIS VASCO	13,97	3,85	3,70	18,64	3,02	3,38	3,45
VALENCIA	16,21	3,74	1,40	18,64	3,02	3,38	3,45
NACIONAL	15,71	3,74	1,90	18,64	3,02	3,38	3,45

En cuanto a la interpretación económica del conjunto de resultados obtenidos, señalar que el precio medio de la vivienda, para el ámbito geográfico nacional y el año 2005, se ha incrementado un 15,71%, manteniéndose muy por encima de la evolución del IPC, con un incremento del 3,74%.

Por otro lado, la evolución del coste salarial, con un incremento del 1,90%¹, también ha tenido un comportamiento muy distinto al precio de la vivienda, dando lugar a una significativa reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles.

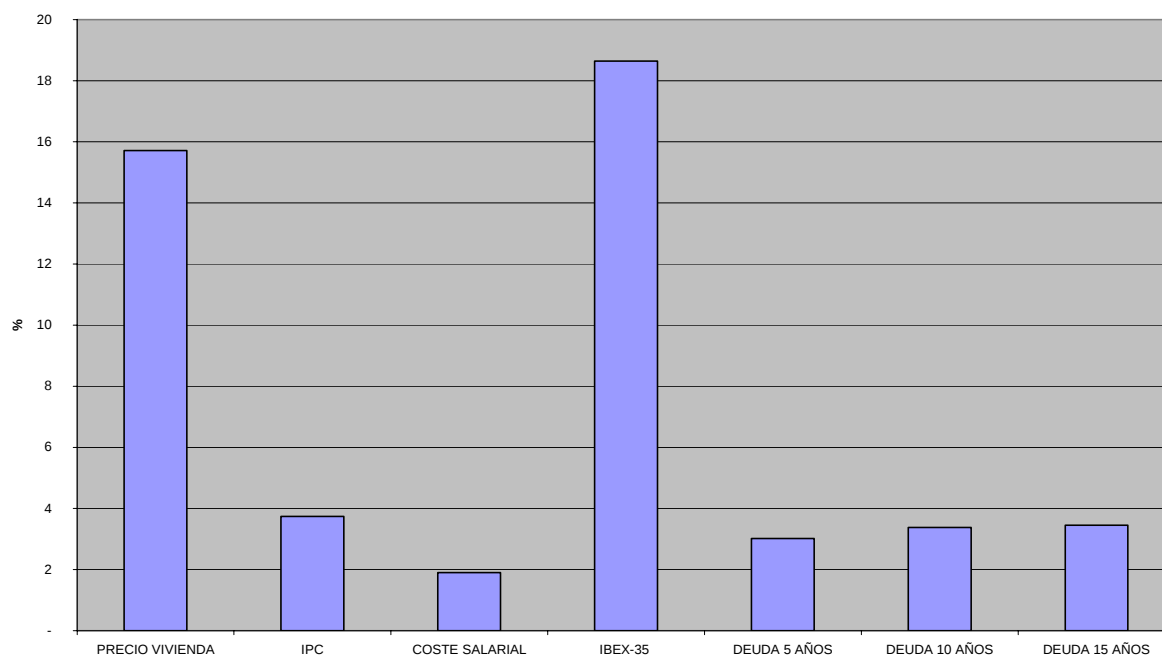
Desde una perspectiva de inversión, la vivienda se ha comportado como un activo muy rentable (15,71%). En comparación con la deuda pública a largo plazo, la rentabilidad de la vivienda ha sido muy superior (5 años 3,02%, 10 años 3,38% y 15 años 3,45%). Concretamente, en términos medios, la vivienda ha aportado una rentabilidad prácticamente cinco veces mayor que la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en comparación con el mercado de capitales (IBEX-35), la vivienda ha tenido una rentabilidad inferior durante el último año. Concretamente, el IBEX-35 ha aportado una rentabilidad del 18,64%, frente al 15,71% de la vivienda.

En el ámbito geográfico autonómico, las conclusiones son muy similares al ámbito nacional ya que las variaciones de IPC y Coste Salarial presentan muy leves diferencias por comunidades autónomas. Por otro lado, las Rentabilidades del Mercado de Deuda y Capitales, lógicamente, son homogéneas para todas las comunidades autónomas. En todo caso, cabe destacar que, en la medida que el comportamiento del precio de la vivienda es distinto por comunidades autónomas, hay comunidades autónomas en las que la rentabilidad procedente de la inversión en vivienda ha tenido un comportamiento distinto al interpretado con carácter general. Como casos extremos encontramos a Baleares, con una reducción de precios para dicho periodo del 2,44%, que junto a Canarias (3,43%), Cantabria (9,99%), Madrid (7,04%) y Murcia (8,12%) son las únicas que no superan el 10% de subida de precios de la vivienda en 2005. Por el contrario, las comunidades autónomas en las que el precio de la vivienda se ha incrementado por encima de la rentabilidad del IBEX-35 son Aragón (25,27%), Castilla-La Mancha (22,48%), Cataluña (25,30%), Galicia (22,60%) y La Rioja (25,87%).

El siguiente gráfico muestra perfectamente, para el ámbito geográfico nacional, las diferencias existentes entre los distintos indicadores de rentabilidad y precios en el año 2005.

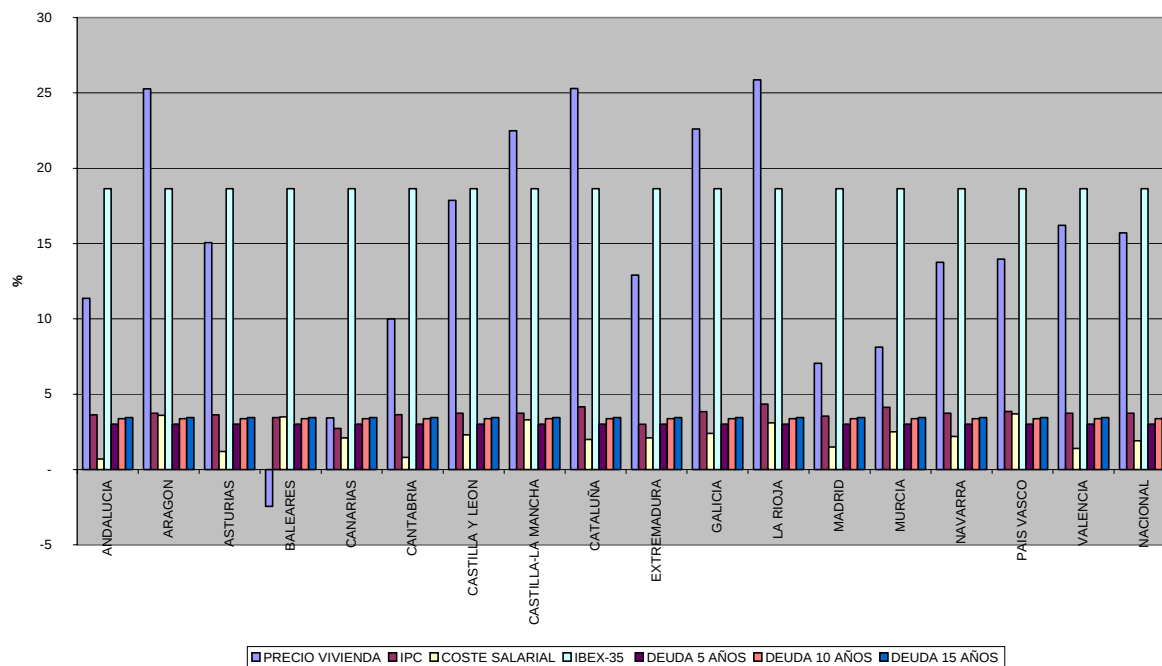
¹ Datos interanuales al cierre del tercer trimestre de 2005.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS (%). 2005



Considerando el ámbito geográfico autonómico, las diferencias entre los distintos indicadores de rentabilidad y precios quedan perfectamente representadas a través del siguiente gráfico.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS (%). COMUNIDADES AUTÓNOMAS. 2005

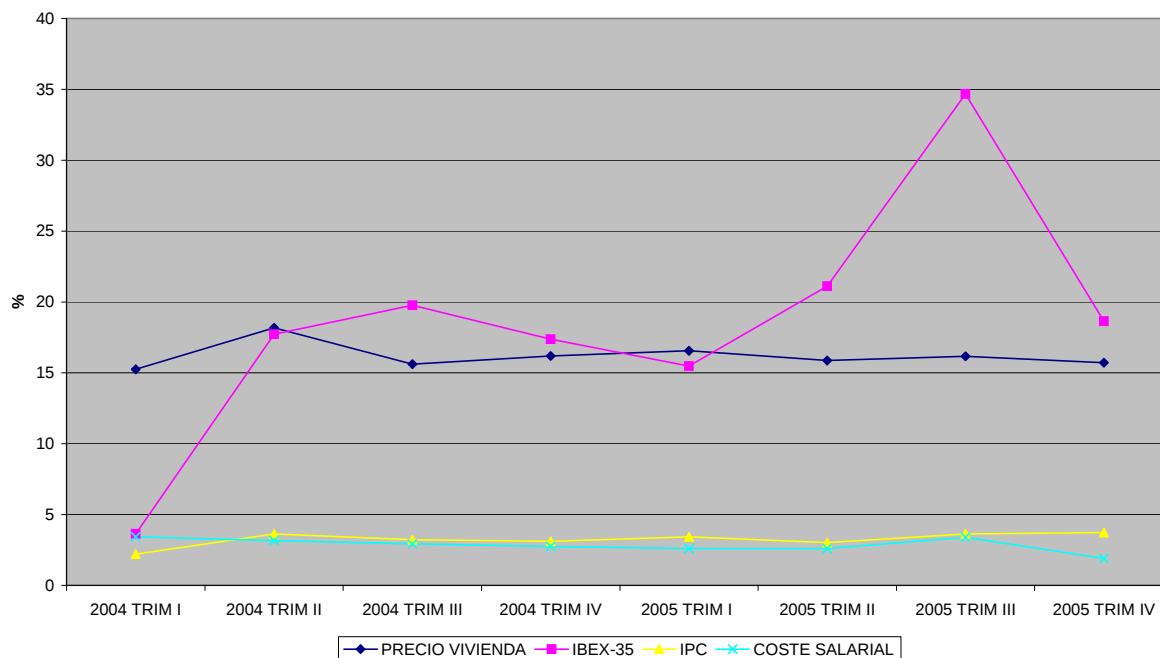


La siguiente tabla muestra la evolución en el comportamiento trimestral de las distintas variables objeto de análisis en el presente informe. Para ello se han tomado los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de 2005.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS (%). VARIACIÓN TRIMESTRAL 2005				
INDICADORES	2005 TRIM I	2005 TRIM II	2005 TRIM III	2005 TRIM IV
PRECIO VIVIENDA	16,55	15,87	16,16	15,71
IPC	3,43	3,02	3,64	3,74
COSTE SALARIAL	2,60	2,60	3,40	1,90
IBEX-35	15,47	21,10	34,68	18,64
DEUDA 5 AÑOS	3,03	2,69	2,63	3,02
DEUDA 10 AÑOS	3,65	3,29	3,16	3,38
DEUDA 15 AÑOS	3,78	3,46	3,31	3,45

La representación gráfica de los resultados de la presente tabla, unidos a los correspondientes al año 2004, permite comprobar cómo durante los dos últimos años la vivienda ha sido la opción de inversión más estable, aunque no siempre la más beneficiosa ya que, en no pocas ocasiones, la rentabilidad interanual del IBEX-35 ha superado a la vivienda. Esta circunstancia se ha presentado especialmente a lo largo del año 2005, donde de los ocho trimestres, en cinco de ellos la rentabilidad del mercado de capitales ha sido significativamente superior a la vivienda, en dos muy similar y únicamente en el primer trimestre de 2004 fue claramente inferior. El resto de variables se mantienen estables, pero con tasas comparativamente muy bajas.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA vs IBEX-35 vs IPC vs COSTE SALARIAL



5. Distribución de transacciones de vivienda

5.1. Significado

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

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

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

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.

Resulta evidente que con el desarrollo de las Estadística Registral Inmobiliaria se podrá ir alcanzando un mayor grado de desagregación, tanto a nivel geográfico, obteniendo resultados para los ámbitos provinciales y municipales, como a nivel de distintas características físicas, como puede ser la superficie de vivienda transferida, llegando a conocer el porcentaje de viviendas nuevas y usadas transferidas atendiendo a distintas agrupaciones de superficie.

5.2. Presentación de resultados

Los resultados de la distribución de transacciones de vivienda del año 2005 quedan reflejados en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, distinguiendo entre vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%). 2005			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	43,83	4,73	51,44
ARAGON	42,81	3,91	53,28
ASTURIAS	41,04	3,85	55,11
BALEARES	45,91	1,04	53,05
CANARIAS	53,08	3,65	43,27
CANTABRIA	43,21	3,06	53,73
CASTILLA Y LEON	37,34	3,29	59,37
CASTILLA-LA MANCHA	25,92	2,24	71,84
CATALUÑA	50,60	2,73	46,67
EXTREMADURA	30,06	9,42	60,52
GALICIA	42,25	2,41	55,34
LA RIOJA	33,77	4,44	61,79
MADRID	32,10	1,81	66,09
MURCIA	39,83	1,43	58,74
NAVARRA	58,42	6,00	35,58
PAIS VASCO	37,10	3,54	59,36
VALENCIA	32,03	4,24	63,73
NACIONAL	40,62	3,47	55,91

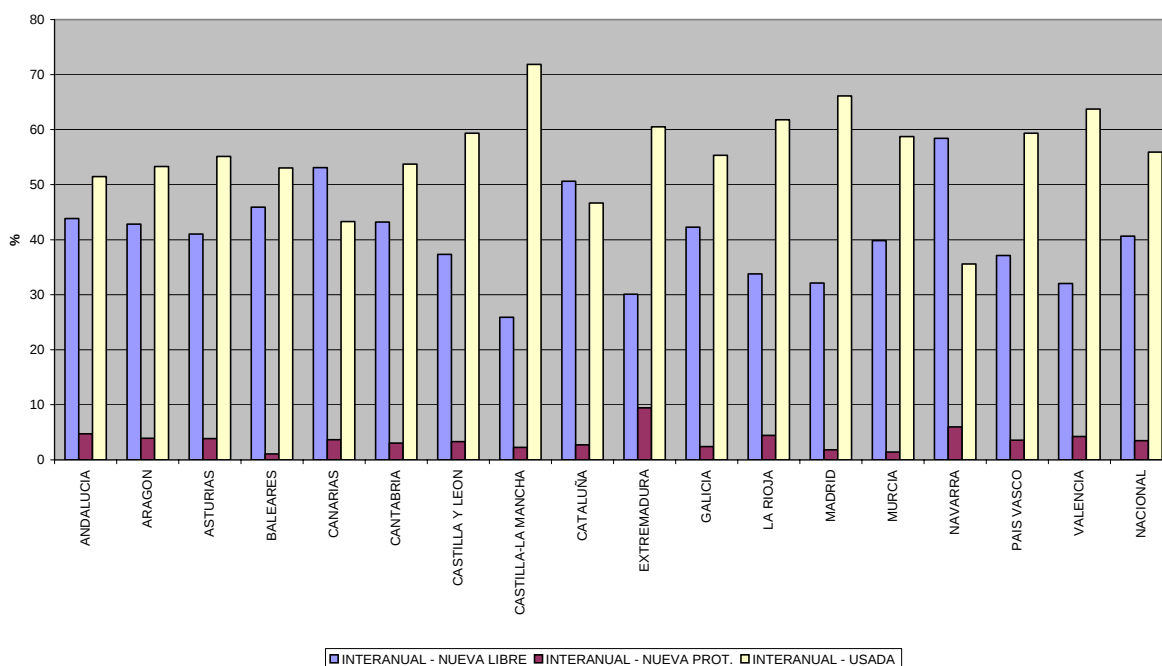
La distribución porcentual de transacciones de vivienda durante 2005 muestra cómo la vivienda usada es la tipología de vivienda con mayor número de transacciones, con el 55,91% del total, seguida de la vivienda nueva libre con un 40,62% y la vivienda nueva protegida con un 3,47%.

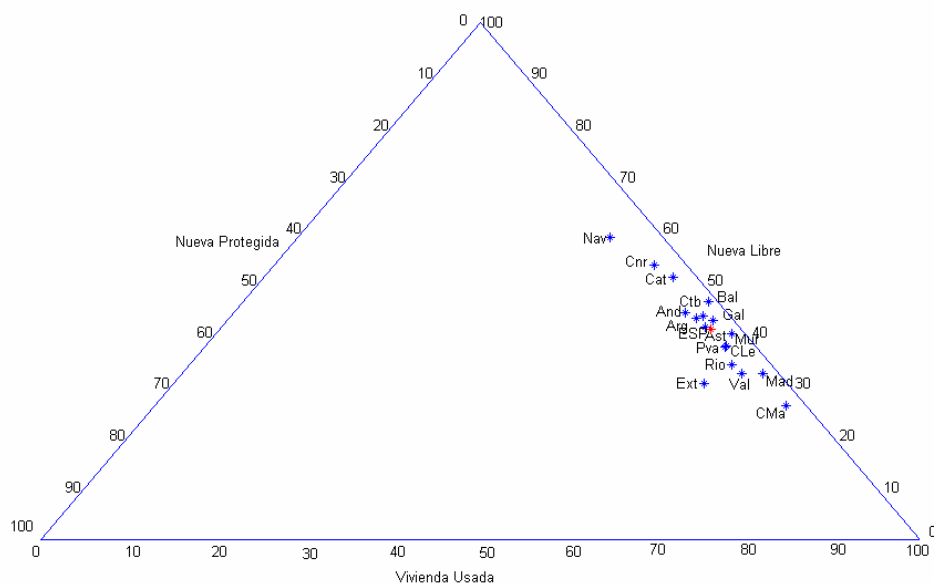
Por comunidades autónomas únicamente Canarias, Cataluña y Navarra rompen con la estructura general de mayor número de transacciones de vivienda usada que nueva. Por tanto, estas comunidades autónomas son las que, proporcionalmente, están acometiendo un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria. Como comunidades autónomas con un menor grado de renovación del mercado inmobiliario (mayor porcentaje de transacciones de vivienda usada) se encuentran Castilla-La Mancha (71,84%), Madrid (66,09%) y Valencia (63,73%).

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 por Extremadura con un 9,42%, Navarra con un 6,00%, Andalucía con 4,73%, La Rioja con 4,44% y Valencia con 4,24%. Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida, con menos del 2%, se encuentran Baleares con un 1,04%, Murcia con un 1,43% y Madrid con un 1,81%.

Los siguientes gráficos muestra la realidad inmobiliaria relativa a las transacciones de vivienda descrita en párrafos anteriores. El primero de ellos es simplemente un diagrama de barras que muestra el peso relativo de las transacciones de cada modalidad de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico, y el segundo es un diagrama triangular que posiciona a cada comunidad autónoma en relación al porcentaje de transacciones de cada una de las tres agrupaciones, comprobando su situación relativa, así como respecto a la posición media nacional.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%). 2005





En el cuarto trimestre de 2005, la distribución porcentual de transacciones de vivienda mantuvo el liderazgo de la vivienda usada, con un 52,91%, seguida de la vivienda nueva libre con un 43,24%, y la vivienda nueva protegida con un 3,85%.

Por comunidades autónomas, Canarias, Baleares, Cataluña 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, durante el cuarto trimestre de 2005, han acometido un mayor grado de renovación de su oferta inmobiliaria. Como comunidades autónomas con un menor grado de renovación del mercado inmobiliario se encuentran Castilla-La Mancha, con un 69,34% en vivienda usada, Madrid, con un 63,22% y La Rioja, con un 62,40%.

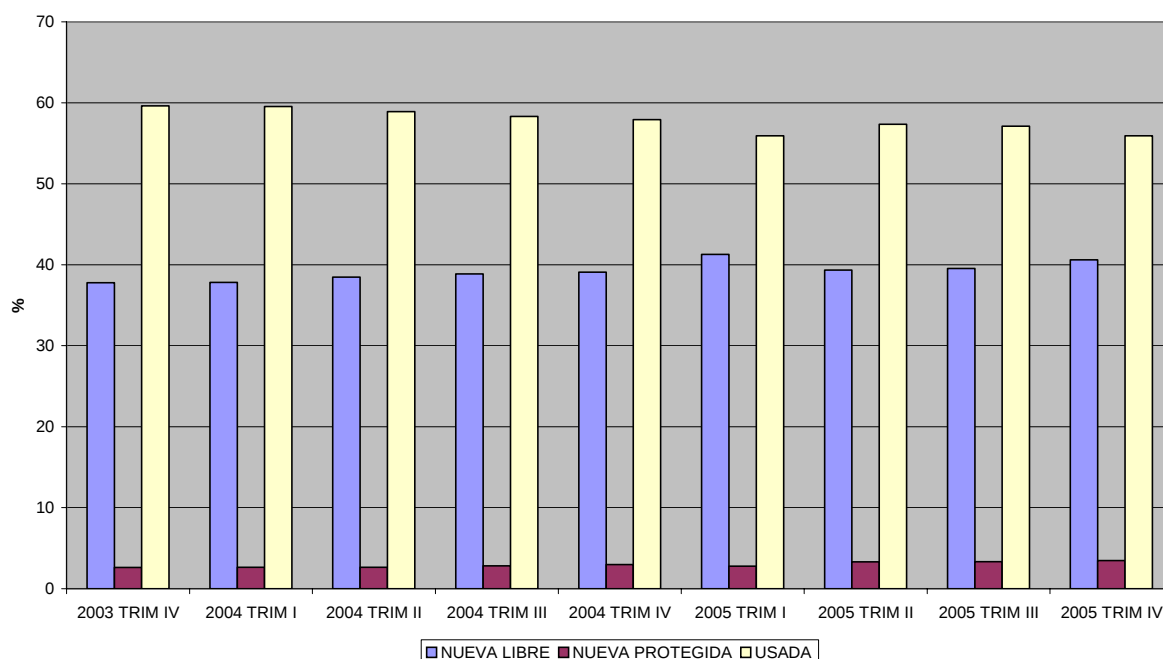
La evolución anual de la distribución de transacciones de vivienda durante 2005 en relación a 2004 para el ámbito geográfico nacional y autonómico para cada una de las agrupaciones de vivienda (nueva libre, nueva protegida y usada) ha sido la que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL (%) 2005			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	2,96	1,14	-4,10
ARAGON	0,94	1,32	-2,26
ASTURIAS	0,42	1,74	-2,16
BALEARES	-8,99	-0,26	9,25
CANARIAS	4,40	0,99	-5,39
CANTABRIA	9,03	-0,96	-8,07
CASTILLA Y LEON	2,49	0,85	-3,34
CASTILLA-LA MANCHA	1,82	0,72	-2,54
CATALUÑA	-0,36	0,58	-0,22
EXTREMADURA	4,31	1,54	-5,85
GALICIA	2,70	-0,24	-2,46
LA RIOJA	2,50	-0,21	-2,29
MADRID	2,99	-0,19	-2,80
MURCIA	-3,09	-1,62	4,71
NAVARRA	n.d	n.d	n.d
PAIS VASCO	-6,74	-1,10	7,84
VALENCIA	2,58	0,51	-3,09
NACIONAL	1,53	0,49	-2,02

Como puede observarse el año se ha cerrado con variaciones muy poco significativas en la distribución de transacciones de vivienda. Concretamente la vivienda nueva, al igual que en el año 2004, ha incrementado su peso relativo, tanto en vivienda libre (1,53%) como protegida (0,49%), reduciéndose el peso relativo de transacciones de vivienda usada (2,02%).

El siguiente gráfico muestra la evolución de las tres agrupaciones de vivienda para el ámbito geográfico nacional al proporcionar los resultados interanuales al cierre de cada uno de los ocho trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005. El mismo permite comprobar la existencia de un cierto grado de estabilidad en el peso relativo de cada una de las agrupaciones, con una ligera tendencia a la reducción del peso relativo de transacciones de vivienda usada a favor del incremento del número de transacciones de vivienda nueva. En general se comprueba cómo la vivienda usada se sitúa en un entorno próximo al 55%, la vivienda nueva libre entorno al 40%, y la vivienda nueva protegida en cuantías muy bajas, aunque progresivamente crecientes.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA



6. Superficie media de vivienda (m²)

6.1. Significado

El informe *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 ahora, 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 trimestralmente.

Asimismo, al igual que ocurre con otros informes, se va a intentar alcanzar un mayor grado de desglose informativo acerca de la superficie media de vivienda, fundamentalmente a través de un estudio más pormenorizado desde una perspectiva geográfica, así como en atención a las distintas tipologías de vivienda.

6.2. Presentación de resultados

Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2005 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.

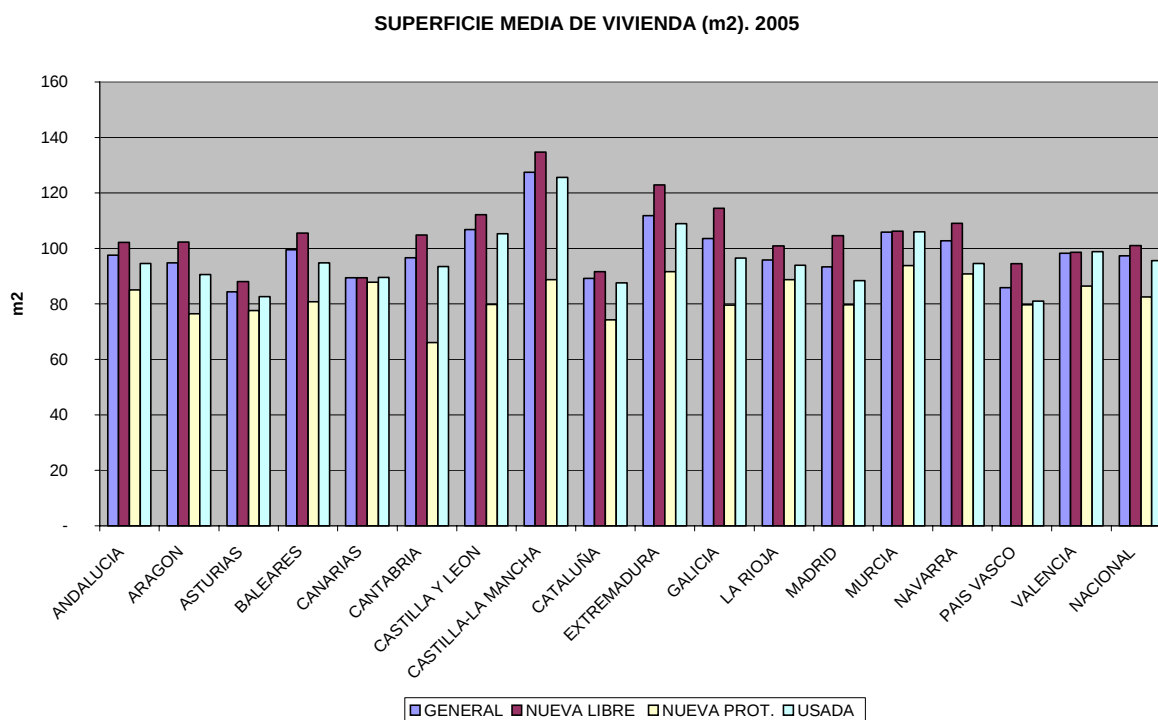
SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²). 2005				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	97,63	102,18	85,04	94,69
ARAGON	94,85	102,25	76,47	90,60
ASTURIAS	84,44	88,07	77,61	82,69
BALEARES	99,65	105,50	80,84	94,80
CANARIAS	89,44	89,44	87,88	89,55
CANTABRIA	96,73	104,83	66,15	93,51
CASTILLA Y LEON	106,88	112,23	79,76	105,25
CASTILLA-LA MANCHA	127,42	134,70	88,73	125,67
CATALUÑA	89,23	91,66	74,31	87,58
EXTREMADURA	111,81	122,83	91,60	109,03
GALICIA	103,65	114,51	79,59	96,57
LA RIOJA	95,91	100,88	88,72	93,92
MADRID	93,34	104,64	79,66	88,33
MURCIA	105,89	106,27	93,77	105,98
NAVARRA	102,76	109,07	90,81	94,64
PAIS VASCO	85,85	94,48	79,71	81,14
VALENCIA	98,31	98,69	86,43	98,83
NACIONAL	97,36	101,07	82,56	95,62

La superficie media de las transacciones de vivienda se ha situado en 2005 en los 97,36 m², superando ligeramente los resultados del año 2004, que fueron de 97,30 m². Distinguiendo en atención a la desagregación de vivienda establecida (nueva libre, nueva protegida y usada), se observa cómo, durante el último año, la mayor superficie media de vivienda transferida se presenta en la vivienda nueva libre, con 101,07 m², seguida de la vivienda usada, con 95,62 m², y la vivienda nueva protegida, con 82,56 m².

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo aquellas 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 127,42 m², Extremadura, con 111,81 m², y Castilla y León, con 106,88 m². Resultada destacable también el hecho de que todas estas comunidades autónomas cuentan con bajas tasas de densidad poblacional.

Por el contrario, las comunidades autónomas que presentan menores niveles de superficie media de vivienda transferida son, en la mayoría de los casos, aquellas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, así como las que cuentan con importantes restricciones geográficas. Concretamente, por debajo de los 90 m² se encuentran las siguientes comunidades autónomas: Asturias (84,44 m²), País Vasco (85,85 m²), Cataluña (89,23 m²) y Canarias (89,44 m²).

El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a la superficie media de vivienda descrita en párrafos anteriores.



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índices espaciales, donde tomando la media nacional como índice de referencia (100), se comprueba la posición 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.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICES 2005				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	100,28	101,10	103,00	99,03
ARAGON	97,42	101,17	92,62	94,75
ASTURIAS	86,73	87,14	94,00	86,48
BALEARES	102,35	104,38	97,92	99,14
CANARIAS	91,87	88,49	106,44	93,65
CANTABRIA	99,35	103,72	80,12	97,79
CASTILLA Y LEON	109,78	111,04	96,61	110,07
CASTILLA-LA MANCHA	130,88	133,27	107,47	131,43
CATALUÑA	91,65	90,69	90,01	91,59
EXTREMADURA	114,84	121,53	110,95	114,02
GALICIA	106,46	113,30	96,40	100,99
LA RIOJA	98,51	99,81	107,46	98,22
MADRID	95,87	103,53	96,49	92,38
MURCIA	108,76	105,14	113,58	110,83
NAVARRA	105,55	107,92	109,99	98,98
PAIS VASCO	88,18	93,48	96,55	84,86
VALENCIA	100,98	97,65	104,69	103,36
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

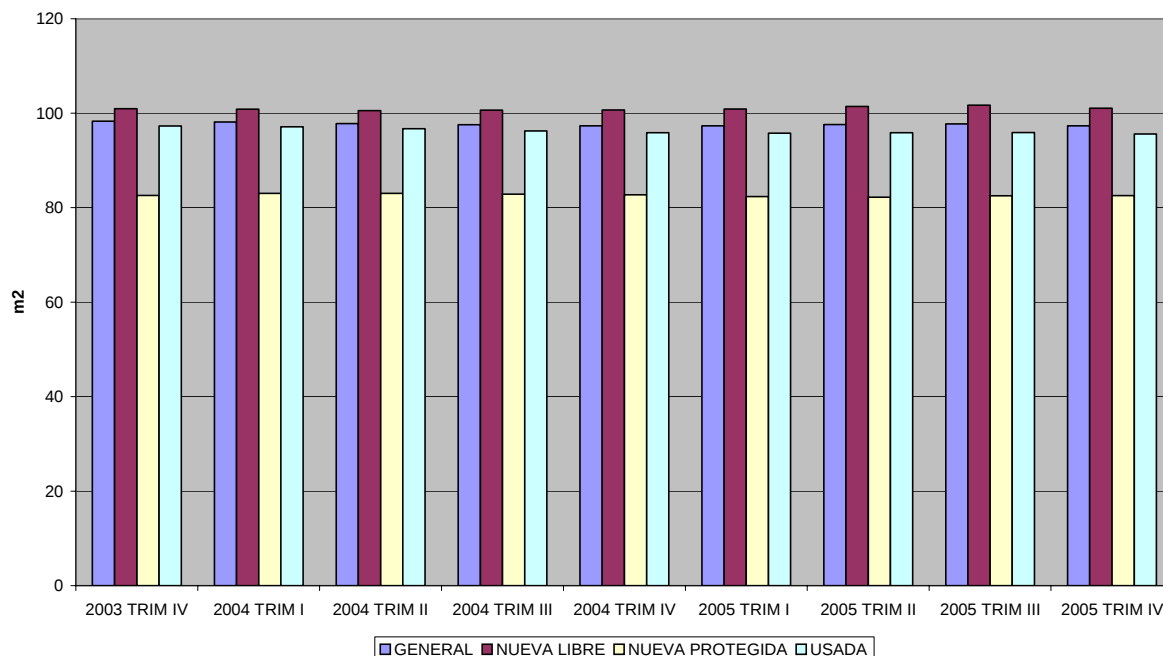
En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2005, la siguiente tabla proporciona dicha información, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	GENERAL	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	-0,56%	-0,19%	-0,32%	-1,18%
ARAGON	3,01%	5,25%	3,52%	1,32%
ASTURIAS	0,05%	-2,71%	0,83%	2,50%
BALEARES	-2,36%	-0,90%	2,21%	-2,64%
CANARIAS	0,39%	-2,72%	-3,38%	3,81%
CANTABRIA	3,50%	9,88%	-9,05%	-0,32%
CASTILLA Y LEON	-1,19%	-6,92%	3,50%	2,20%
CASTILLA-LA MANCHA	-2,33%	-9,21%	4,20%	0,47%
CATALUÑA	-0,59%	0,88%	1,64%	-2,02%
EXTREMADURA	0,79%	-1,11%	-1,21%	0,84%
GALICIA	0,68%	1,70%	-2,51%	-0,80%
LA RIOJA	-2,76%	-10,99%	-5,62%	0,88%
MADRID	0,16%	2,97%	0,43%	-1,93%
MURCIA	1,39%	1,97%	0,45%	0,74%
NAVARRA	-0,70%	-1,67%	2,60%	-2,89%
PAIS VASCO	1,69%	5,07%	-0,44%	0,48%
VALENCIA	0,15%	-0,83%	0,48%	0,63%
NACIONAL	0,02%	0,40%	-0,18%	-0,27%

Tal y como puede comprobarse, a lo largo del año 2005, la superficie media de vivienda apenas se ha modificado con respecto al año 2004, ya que, para el total general, la superficie media se ha incrementado en un 0,02%. Atendiendo a la desagregación establecida, la única agrupación que ha incrementado su superficie media en 2005 ha sido la vivienda nueva libre, concretamente en un 0,40%, reduciéndose en vivienda usada (-0,27%) y en vivienda nueva protegida (-0,18%).

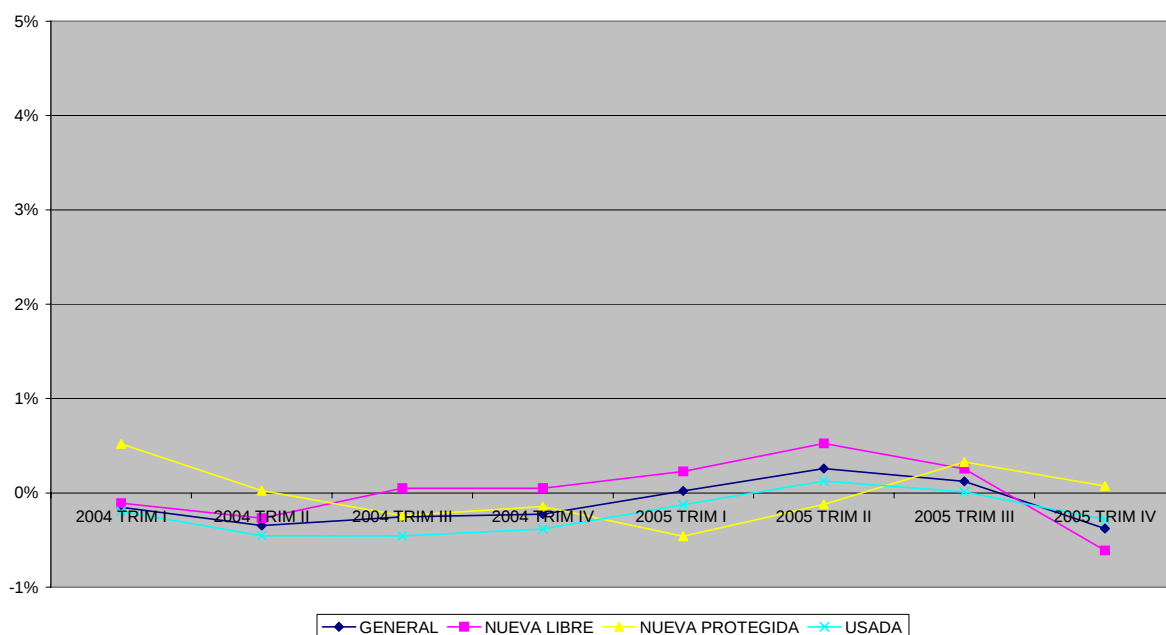
El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva del comportamiento de la superficie media de vivienda para el ámbito geográfico nacional al presentar los resultados interanuales al

cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005. El mismo muestra una clara estabilidad de la variable en todas sus agrupaciones, presentando una leve reducción de la superficie media a lo largo del tiempo. Por su parte existe un claro predominio de mayor tamaño medio de la vivienda nueva libre.

EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (m²)

El comportamiento de las tasas de variación trimestrales de la superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres de 2004 y 2005 queda representado en el siguiente gráfico, ratificándose la estabilidad en el comportamiento de la superficie media para todas las agrupaciones de vivienda identificadas.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA (%)



7. Distribución de transacciones de vivienda (pisos) según su superficie media

7.1. Significado

El informe *Distribución de transacciones de vivienda (pisos) según su superficie media* representa una desagregación del informe *Distribución de transacciones de vivienda* y del informe *Superficie media de vivienda*, de tal modo que, considerando exclusivamente la tipología de vivienda “pisos”, se desagrega en atención a distintas agrupaciones de superficie media, comprobando el peso relativo de transacciones de cada una de las tipologías.

Con ello se obtiene la situación y evolución del volumen de transacciones 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 vivienda regularmente transferida y, en consecuencia, demanda.

Las agrupaciones de superficie media de vivienda consideradas han sido las siguientes: transacciones de vivienda con superficie media inferior a los 40 m², transacciones de vivienda con superficie media entre 40 y 60 m², transacciones de vivienda con superficie media entre 60 y 80 m², y transacciones de vivienda con superficie media superior a los 80 m². Estas, en principio, podrían ser ilimitadas. En este caso, con respecto al año 2004, se ha pasado de tres agrupaciones a cuatro agrupaciones, intentando con ello acercarse en mayor medida a la superficie media de los pisos según el número de habitaciones incluidas en el mismo.

7.2. Presentación de resultados

Tomando la distribución de transacciones de la modalidad de vivienda “pisos” en atención a su superficie media, los resultados medios de 2005 son los que muestra la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR SUPERFICIE MEDIA (%). 2005				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	3,01	13,64	26,20	57,15
ARAGON	4,27	27,03	30,75	37,95
ASTURIAS	3,46	18,42	36,66	41,47
BALEARES	6,25	16,33	25,69	51,72
CANARIAS	7,30	21,03	27,34	44,33
CANTABRIA	2,51	22,92	36,37	38,21
CASTILLA Y LEON	1,65	12,87	27,85	57,62
CASTILLA-LA MANCHA	1,36	8,71	18,40	71,53
CATALUÑA	5,41	25,25	33,02	36,32
EXTREMADURA	1,83	8,20	16,18	73,78
GALICIA	4,64	13,78	27,95	53,62
LA RIOJA	1,81	11,48	26,75	59,96
MADRID	6,32	21,33	27,49	44,86
MURCIA	1,70	11,05	20,95	66,29
NAVARRA	1,54	7,42	25,52	65,52
PAIS VASCO	1,79	21,82	37,20	39,18
VALENCIA	2,29	12,34	24,11	61,26
NACIONAL	3,74	16,99	27,52	51,75

Los resultados de 2005 muestran cómo la distribución porcentual de transacciones de vivienda según superficie media ha situado a la vivienda de mayor superficie media (más de 80 m²) como la tipología de vivienda con mayor número de transacciones, con el 51,75% del total, seguida por el resto de agrupaciones de mayor a menor superficie media, es decir, la que se

encuentra entre 60 y 80 m² con un 27,52%, la que se encuentra entre los 40 y 60 m² con un 16,99% y la de menos de 40 m² con un 3,74%.

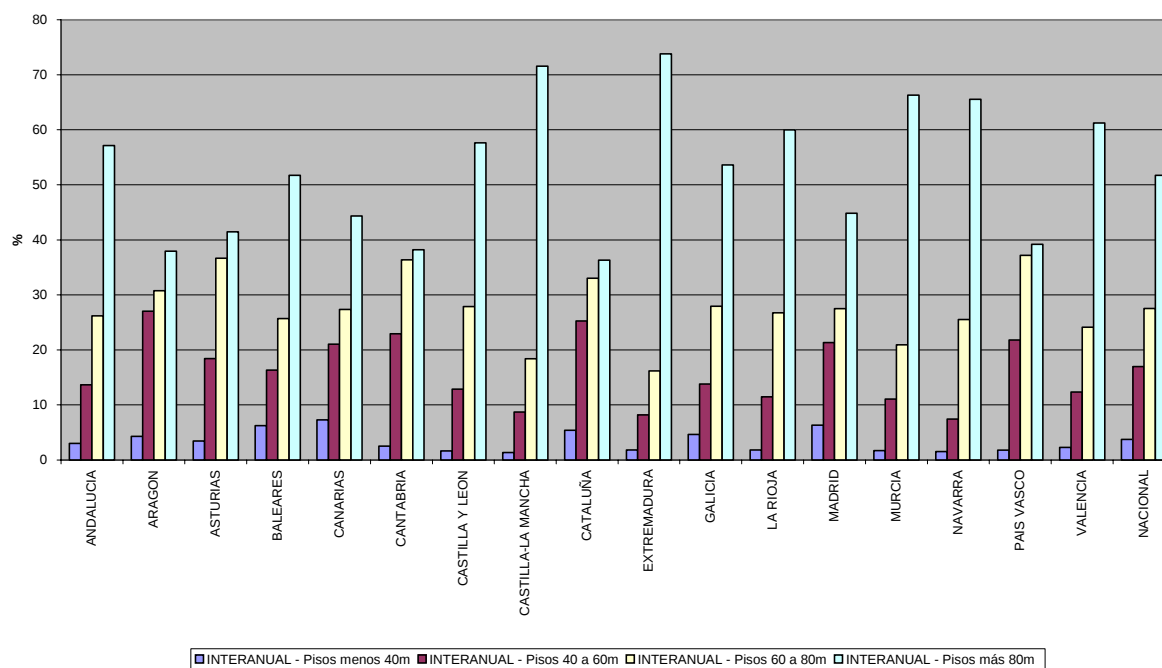
Por comunidades autónomas, en todas ellas se mantiene el mayor peso relativo cuanto mayor es la superficie media. Las comunidades autónomas con precios más elevados presentan un mayor equilibrio de peso relativo entre las distintas agrupaciones (Aragón, Cataluña, Madrid, País Vasco), sin embargo, las comunidades autónomas con precios más bajos y menor densidad poblacional presentan 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: Canarias (7,30%), Madrid (6,32%), Baleares (6,25%), Cataluña (5,41%).
- Entre 40 y 60 m²: Aragón (27,03%), Cataluña (25,25%), Cantabria (22,92%).
- Entre 60 y 80 m²: País Vasco (37,20%), Asturias (36,66%), Cantabria (36,37%), Cataluña (33,02%).
- Más de 80 m²: Extremadura (73,78%), Castilla-La Mancha (71,53%), Murcia (66,29%), Navarra (65,52%).

El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a las transacciones de vivienda según su superficie media descrita en párrafos anteriores.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE MEDIA (%). 2005



A través de la siguiente tabla de números índices espaciales 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 POR SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICES 2005				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	80,48	80,28	95,20	110,43
ARAGON	114,17	159,09	111,74	73,33
ASTURIAS	92,51	108,42	133,21	80,14
BALEARES	167,11	96,12	93,35	99,94
CANARIAS	195,19	123,78	99,35	85,66
CANTABRIA	67,11	134,90	132,16	73,84
CASTILLA Y LEON	44,12	75,75	101,20	111,34
CASTILLA-LA MANCHA	36,36	51,27	66,86	138,22
CATALUÑA	144,65	148,62	119,99	70,18
EXTREMADURA	48,93	48,26	58,79	142,57
GALICIA	124,06	81,11	101,56	103,61
LA RIOJA	48,40	67,57	97,20	115,86
MADRID	168,98	125,54	99,89	86,69
MURCIA	45,45	65,04	76,13	128,10
NAVARRA	41,18	43,67	92,73	126,61
PAIS VASCO	47,86	128,43	135,17	75,71
VALENCIA	61,23	72,63	87,61	118,38
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Durante 2005 la evolución de dichas transacciones de pisos según su superficie media ha sido la que muestra la siguiente tabla.

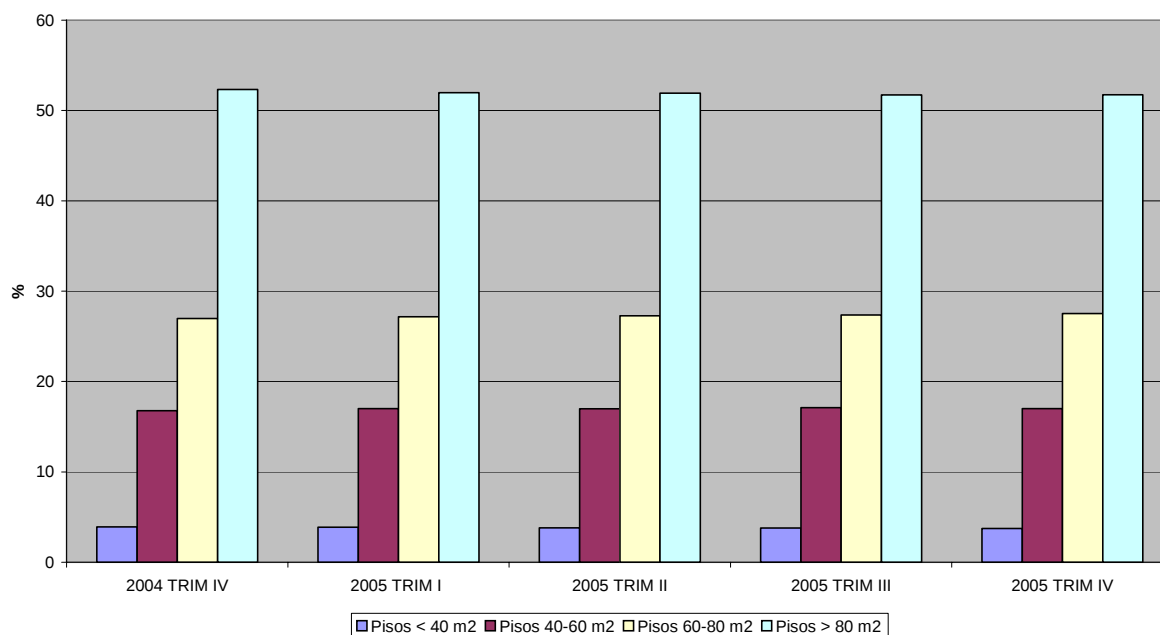
DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR SUPERFICIE MEDIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%) 2005				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	-0,12	0,97	1,16	-2,00
ARAGON	0,10	-1,29	-1,48	2,67
ASTURIAS	0,14	-1,44	-1,33	2,64
BALEARES	-0,76	2,68	0,93	-2,86
CANARIAS	-0,26	-0,55	1,50	-0,69
CANTABRIA	-0,76	-1,36	2,44	-0,32
CASTILLA Y LEON	0,04	-0,02	-0,02	-0,01
CASTILLA-LA MANCHA	-0,07	1,52	1,65	-3,09
CATALUÑA	-0,14	0,98	0,60	-1,44
EXTREMADURA	-0,73	-1,00	-1,56	3,28
GALICIA	0,93	-0,16	-0,76	-0,02
LA RIOJA	-0,13	0,04	3,80	-3,71
MADRID	-0,02	-0,42	-0,33	0,77
MURCIA	-0,80	-1,03	1,07	0,76
NAVARRA	0,09	-0,72	-2,29	2,92
PAIS VASCO	-0,16	0,33	1,35	-1,53
VALENCIA	-0,45	-0,37	0,44	0,37
NACIONAL	-0,17	0,21	0,54	-0,57

La distribución de transacciones de vivienda según su superficie media, durante el año 2005, sufrió leves variaciones. Concretamente, la vivienda de menor superficie media (menos de 40 m²) redujo su peso relativo un 0,17%, la vivienda entre 40 y 60 m² incrementó levemente su peso relativo (0,21%), la vivienda con superficie media entre 60 y 80 m² incrementó su peso relativo un 0,54%, y la vivienda con más de 80 m² redujo su peso relativo en un 0,57%.

El siguiente gráfico muestra la evolución de las cuatro agrupaciones de pisos según su superficie media para el ámbito geográfico nacional durante el año 2005 al presentar sus resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres,

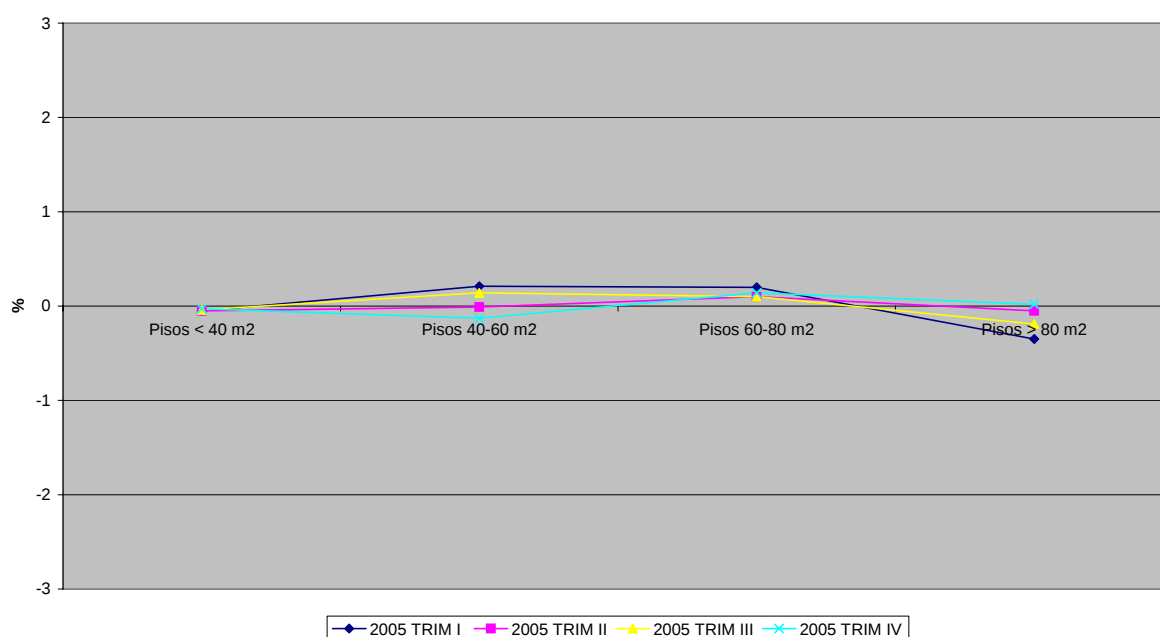
comprobándose la estabilización en el comportamiento de todas ellas, contando con una sólida estructura de transacciones de cada agrupación a lo largo del tiempo. En general se comprueba cómo los pisos de más de 80 m² cuentan con un peso relativo ligeramente superior al 50%, los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ligeramente por debajo del 30%, los pisos entre 40 y 60 m² ligeramente por debajo del 20% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE PISOS SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%)



Las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2005 en cada una de las agrupaciones quedan representadas en el siguiente gráfico, ratificándose la existencia de tasas de variación prácticamente insignificantes, y sin una tendencia clara en ninguno de los casos.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%)



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

8.1. Significado

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

Esta información, atendiendo a un criterio geográfico, se desagrega para el ámbito nacional y autonómico, permitiendo comprobar la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas.

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

Este informe, así como la mayor parte de los que son analizados en los siguientes apartados, a diferencia de los descritos hasta ahora, 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.

8.2. 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 2005, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas en el apartado anterior, es decir, Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

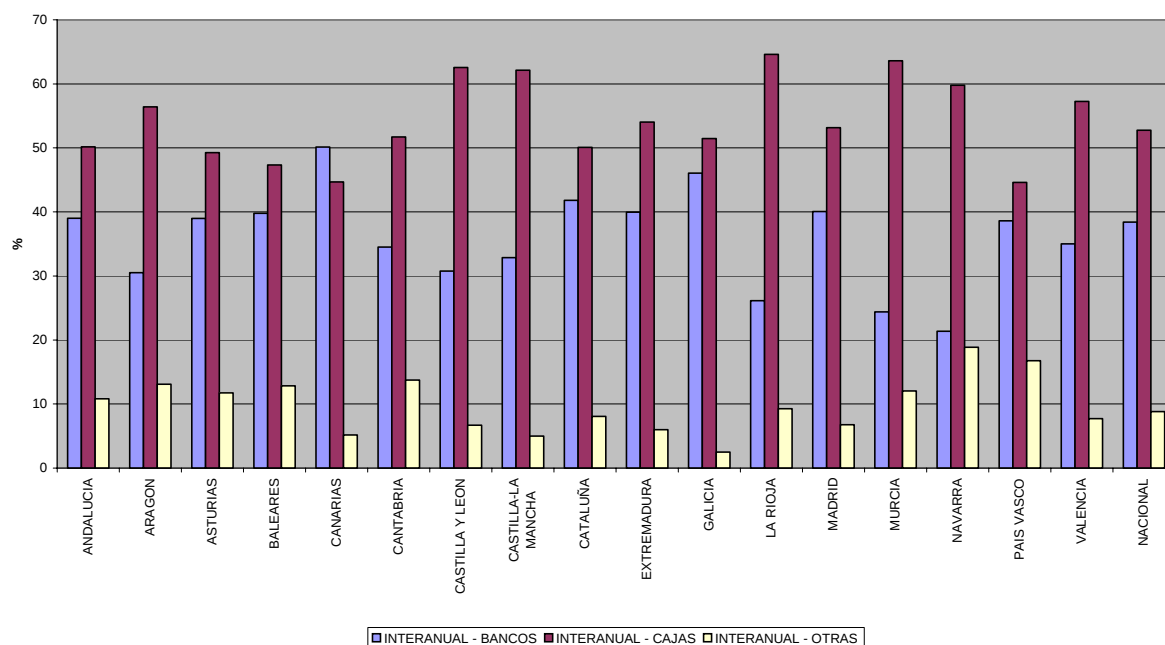
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA (%). 2005			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	39,02	50,17	10,81
ARAGON	30,52	56,39	13,09
ASTURIAS	38,98	49,26	11,76
BALEARES	39,80	47,34	12,86
CANARIAS	50,15	44,67	5,18
CANTABRIA	34,53	51,71	13,76
CASTILLA Y LEON	30,76	62,54	6,70
CASTILLA-LA MANCHA	32,87	62,15	4,98
CATALUÑA	41,82	50,09	8,09
EXTREMADURA	39,97	54,05	5,98
GALICIA	46,05	51,45	2,50
LA RIOJA	26,12	64,61	9,27
MADRID	40,07	53,17	6,76
MURCIA	24,37	63,60	12,03
NAVARRA	21,35	59,78	18,87
PAIS VASCO	38,60	44,63	16,77
VALENCIA	35,02	57,24	7,74
NACIONAL	38,40	52,77	8,83

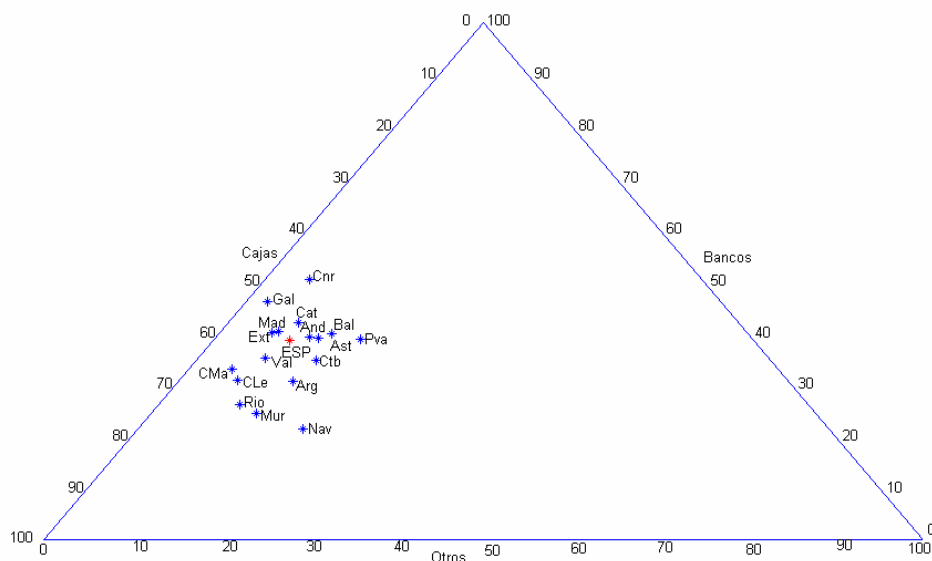
Los resultados de 2005 muestran cómo el mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario para la finalidad de vivienda corresponde a las Cajas de Ahorro, con un destacado 52,77%, seguido de los Bancos, con un 38,40% y Otras entidades financieras, con un 8,83%.

Por comunidades autónomas, tan sólo hay una, Canarias, en la que la 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. En todo caso, con más de un 15%, resultan destacables los casos de Navarra (18,87%) y País Vasco (16,77%).

Los siguientes gráficos muestra los resultados del año 2005 para el conjunto de comunidades autónomas y total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras. El primero de ellos a través de un gráfico de barras y el segundo a través de un diagrama triangular donde quedan posicionadas todas las comunidades autónomas en relación a los resultados obtenidos para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras, así como en relación a la media nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA
CONCESIONARIA (%). 2005





A continuación presentamos una tabla de números índices espaciales correspondiente al año 2005, donde se muestra la diferencia en el volumen de nuevo crédito hipotecario de cada comunidad autónoma respecto al total nacional (100) para cada una de las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. NÚMEROS ÍNDICES 2005			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	101,61	95,07	122,42
ARAGON	79,48	106,86	148,24
ASTURIAS	101,51	93,35	133,18
BALEARES	103,65	89,71	145,64
CANARIAS	130,60	84,65	58,66
CANTABRIA	89,92	97,99	155,83
CASTILLA Y LEON	80,10	118,51	75,88
CASTILLA-LA MANCHA	85,60	117,78	56,40
CATALUÑA	108,91	94,92	91,62
EXTREMADURA	104,09	102,43	67,72
GALICIA	119,92	97,50	28,31
LA RIOJA	68,02	122,44	104,98
MADRID	104,35	100,76	76,56
MURCIA	63,46	120,52	136,24
NAVARRA	55,60	113,28	213,70
PAIS VASCO	100,52	84,57	189,92
VALENCIA	91,20	108,47	87,66
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En el caso de los Bancos, las comunidades autónomas que presentan un mayor crédito hipotecario relativo respecto a la media nacional son las comunidades autónomas de Canarias (130,60) y Galicia (119,92). En el lado contrario, el menor grado relativo lo presenta, la comunidad autónoma de Navarra (55,60), seguida de Murcia (63,46). En las Cajas de Ahorro el mayor peso relativo lo presenta la comunidad autónoma de La Rioja (122,44), seguido de

Murcia (120,52) y Castilla y León (118,51). El menor peso relativo en Cajas de Ahorro corresponde a País Vasco (84,57), siendo el segundo menor Canarias (84,65). Por último, en Otras entidades financieras el mayor peso relativo lo presentan las comunidades autónomas de Navarra (213,70) y País Vasco (189,92). Por el contrario, las que cuentan con un menor peso relativo en Otras entidades financieras son Galicia (28,31) y Castilla-La Mancha (56,40).

En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2005, la distribución porcentual del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad concesionaria para la finalidad de vivienda mantuvo el liderazgo de las Cajas de Ahorro, con un 54,80%, seguida de los Bancos, con un 37,61%, y Otras entidades financieras, con un 7,59%. Estos resultados vuelven a ratificar el distanciamiento de las Cajas de Ahorros, ya que en el tercer trimestre de 2005 los resultados fueron los siguientes: Cajas de Ahorro 53,10%, Bancos 37,81% y Otras entidades financieras 9,09%.

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante 2005 en relación a 2004 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.

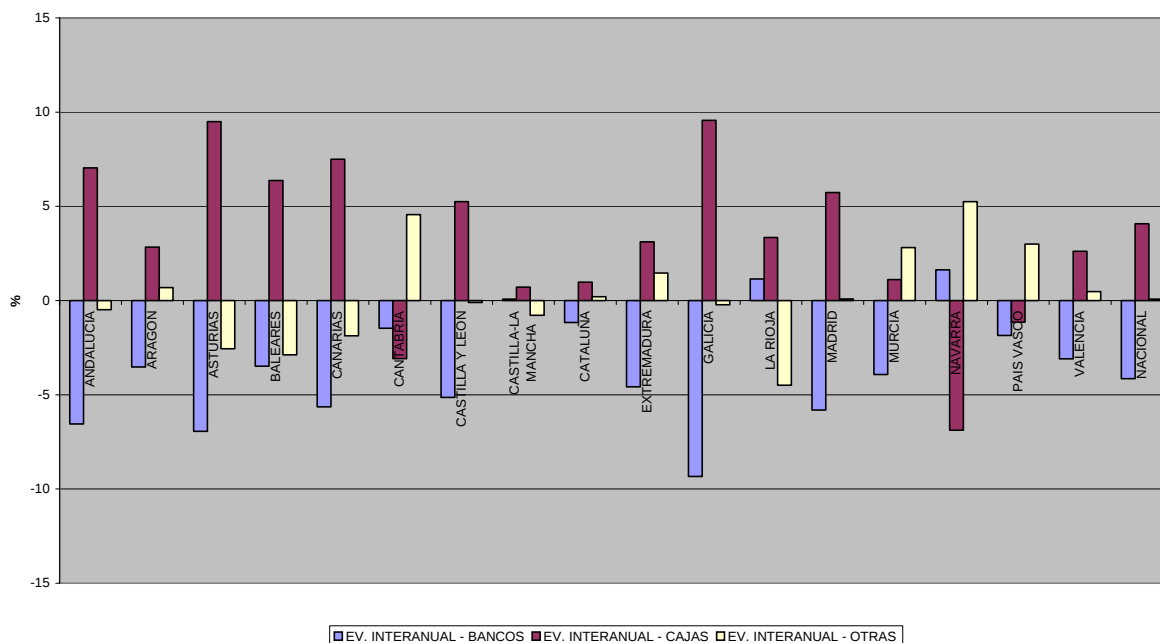
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%) 2005			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	-6,55	7,04	-0,49
ARAGON	-3,53	2,84	0,69
ASTURIAS	-6,94	9,50	-2,56
BALEARES	-3,49	6,37	-2,88
CANARIAS	-5,64	7,51	-1,87
CANTABRIA	-1,47	-3,09	4,56
CASTILLA Y LEON	-5,14	5,25	-0,11
CASTILLA-LA MANCHA	0,07	0,71	-0,78
CATALUÑA	-1,17	0,97	0,20
EXTREMADURA	-4,58	3,12	1,46
GALICIA	-9,34	9,56	-0,22
LA RIOJA	1,14	3,35	-4,49
MADRID	-5,81	5,73	0,08
MURCIA	-3,92	1,11	2,81
NAVARRA	1,63	-6,88	5,25
PAIS VASCO	-1,85	-1,15	3,00
VALENCIA	-3,10	2,62	0,48
NACIONAL	-4,15	4,08	0,07

El año 2005 se ha cerrado con una importante disminución de la cuota de mercado de los Bancos, concretamente del 4,15%, que ha sido absorbida principalmente por las Cajas de Ahorro, cuya cuota de nuevo crédito hipotecario ha aumentado en un 4,08%. Otras entidades financieras han presentado una variación mínima, incrementando su cuota de mercado en los últimos doce meses un 0,07%.

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 de 2005 en la mayoría de comunidades autónomas, tal y como muestran los resultados y se puede observar claramente a través del siguiente gráfico.

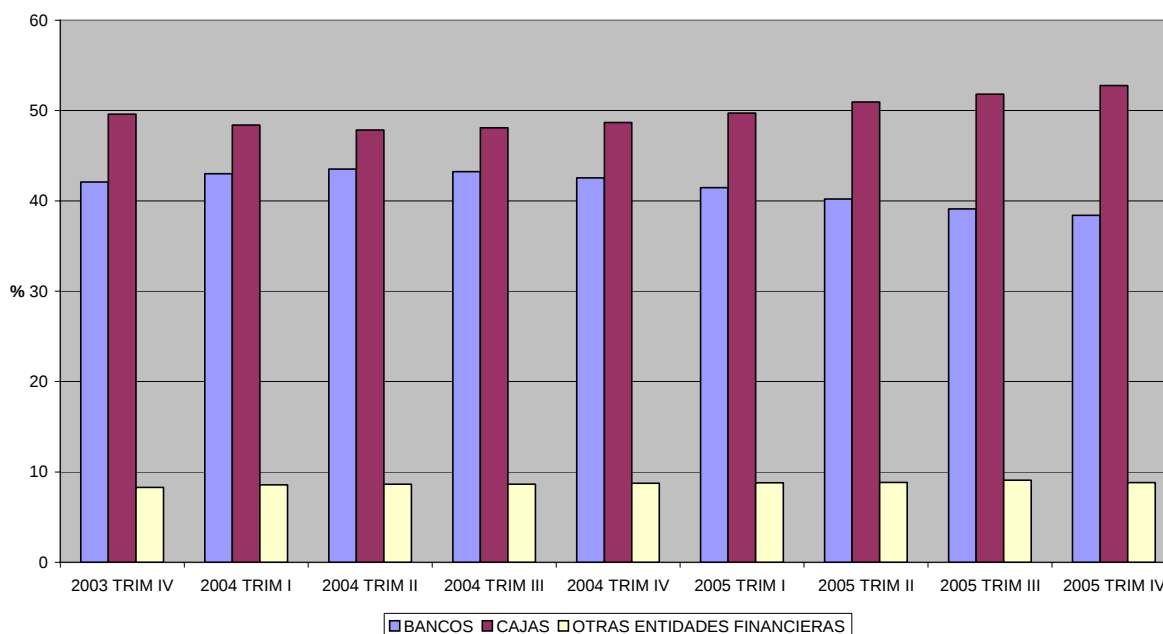
En consecuencia, puede afirmarse que el año 2005 ha sido el año de las Cajas de Ahorro en relación al crédito hipotecario ya que, desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, no se había obtenido un distanciamiento tan significativo en las cuotas de mercado de nuevo crédito hipotecario.

EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA (%). 2005



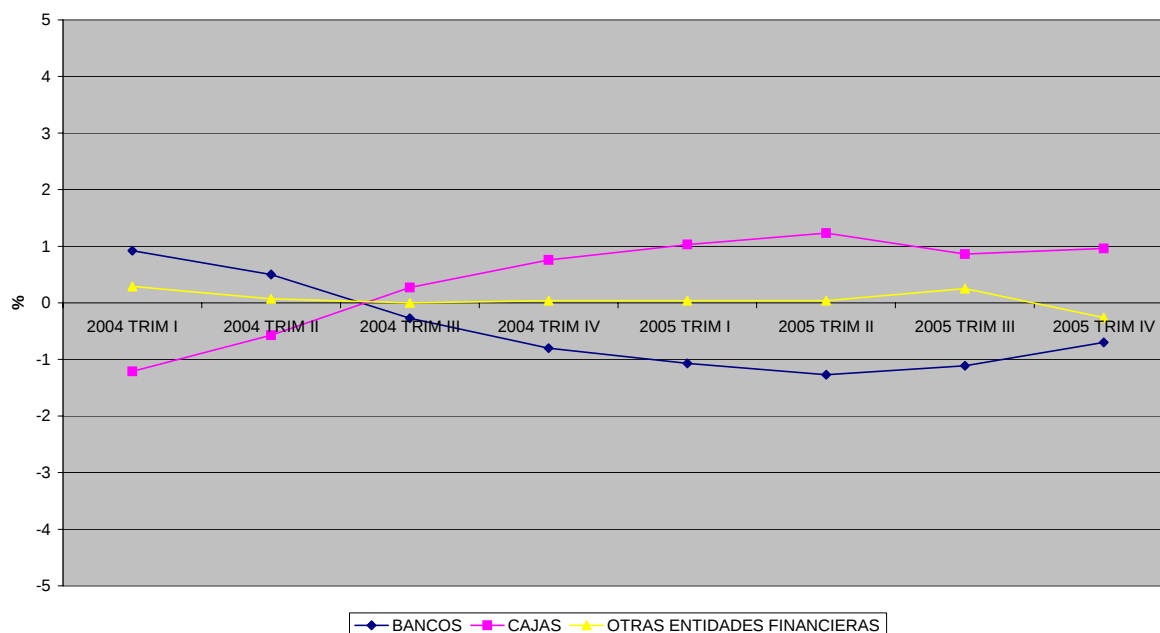
Realizando una desagregación por trimestres y tomando los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005, puede observarse la evolución en el comportamiento de la contratación del crédito hipotecario para cada una de las agrupaciones de entidades financieras, tal y como muestra el siguiente gráfico. En el mismo se observa claramente el progresivo crecimiento de las Cajas de Ahorro, acompasado por la reducción de la cuota de mercado de Bancos y la estabilización de Otras entidades financieras. Esta tendencia resulta especialmente acusada a lo largo del año 2005.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA



Precisamente, el siguiente gráfico muestra la evolución de la cuota de mercado en cada uno de los ocho trimestres correspondientes a los años 2004 y 2005, comprobando cómo, en la primera parte del año 2004 los Bancos estaban ganando cuota de mercado a las Cajas de Ahorro en la concesión de nuevo crédito hipotecario, pero a partir del tercer trimestre de 2004 se ha producido un constante y progresivo deterioro en la cuota de mercado de los Bancos con el correspondiente crecimiento de las Cajas de Ahorro, dando lugar a la posición descrita anteriormente.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LA CUOTA DE MERCADO DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA



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

9.1. Significado

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble* proporciona información acerca de la distribución del nuevo crédito hipotecario contratado para cada uno de los periodos y zonas geográficas analizadas, atendiendo a cada una de las distintas naturalezas de bienes inmuebles consideradas: viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados, naves industriales y bienes inmuebles rústicos.

Los resultados del presente informe permiten conocer la situación y evolución del destino de la financiación hipotecaria atendiendo al tipo de bien inmueble objeto de financiación, ahondando en uno de los objetivos de la Estadística Registral Inmobiliaria, como es proporcionar un conocimiento más amplio acerca de la vinculación entre el mercado inmobiliario e hipotecario.

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

9.2. Presentación de resultados

Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2005 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 (%). 2005						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	80,96	4,36	1,80	8,50	2,38	2,00
ARAGON	70,81	2,97	0,78	16,08	4,78	4,58
ASTURIAS	76,04	4,54	0,70	10,37	1,70	6,65
BALEARES	82,22	4,74	1,31	8,60	0,96	2,17
CANARIAS	73,28	7,28	1,40	13,61	1,63	2,80
CANTABRIA	61,24	2,57	1,12	27,64	1,29	6,14
CASTILLA Y LEON	69,17	3,50	0,90	21,55	2,01	2,87
CASTILLA-LA MANCHA	71,15	2,34	0,61	17,47	4,23	4,20
CATALUÑA	82,15	4,72	1,92	8,40	2,35	0,46
EXTREMADURA	66,06	5,32	0,67	18,13	3,32	6,50
GALICIA	72,65	5,25	1,27	13,51	2,57	4,75
LA RIOJA	68,79	3,84	0,35	23,71	1,67	1,64
MADRID	84,41	5,90	0,47	7,44	1,55	0,23
MURCIA	79,75	4,50	1,17	8,85	3,28	2,45
NAVARRA	69,81	7,25	0,41	13,90	3,11	5,52
PAIS VASCO	71,91	6,86	0,68	16,30	2,12	2,13
VALENCIA	83,15	4,51	0,99	7,08	2,25	2,02
NACIONAL	79,27	4,83	1,16	10,52	2,28	1,94

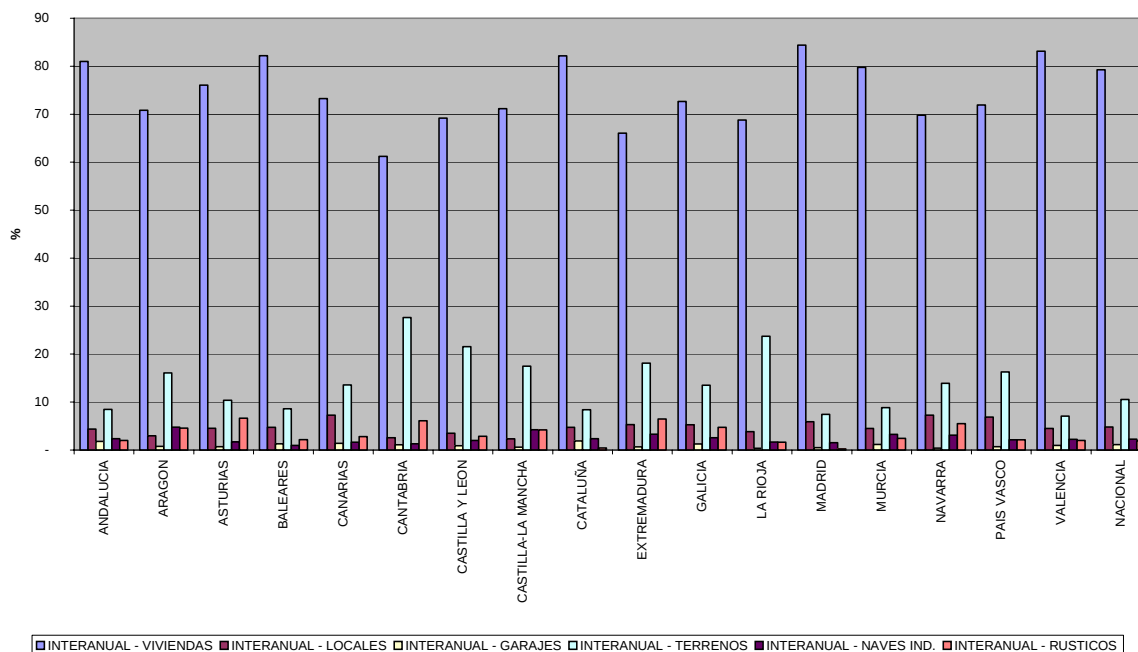
Durante el año 2005 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda, con prácticamente el 80%, concretamente el 79,27%. A continuación se ha situado la financiación de terrenos no edificados, que ha representado algo más del 10% del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido (10,52%), seguido de locales comerciales con poco menos del

5% (4,83%), naves industriales con poco más del 2% (2,28%), bienes inmuebles rústicos con el 1,94% y, finalmente, los garajes y trasteros con el 1,16%.

En el año 2004, la agrupación vivienda utilizaba el 79,51% de la financiación hipotecaria, los terrenos el 9,93%, los locales comerciales el 5,42%, las naves industriales el 2,54%, los bienes inmuebles rústicos el 1,61% y los garajes y trasteros el 0,99%. En consecuencia, la estructura de resultados del 2005 se ajusta significativamente a la existente en el año 2004.

El siguiente gráfico muestra la posición de cada uno de los ámbitos geográficos en el año 2005 con respecto a las distintas agrupaciones de bienes inmuebles.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). 2005



A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales, 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.

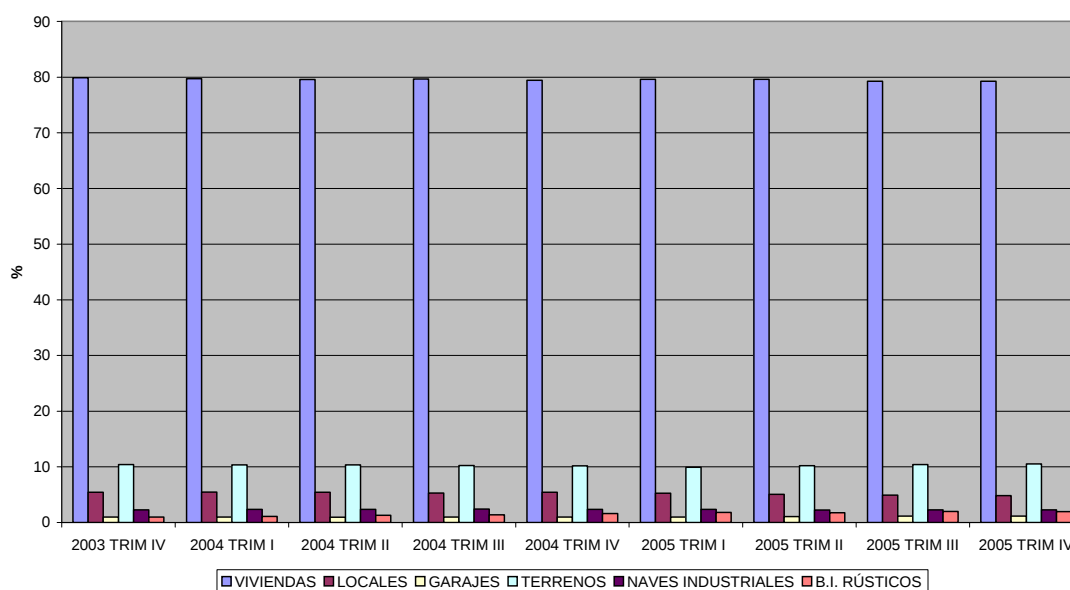
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICES 2005

CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	102,13	90,27	155,17	80,80	104,39	103,09
ARAGON	89,33	61,49	67,24	152,85	209,65	236,08
ASTURIAS	95,93	94,00	60,34	98,57	74,56	342,78
BALEARES	103,72	98,14	112,93	81,75	42,11	111,86
CANARIAS	92,44	150,72	120,69	129,37	71,49	144,33
CANTABRIA	77,25	53,21	96,55	262,74	56,58	316,49
CASTILLA Y LEON	87,26	72,46	77,59	204,85	88,16	147,94
CASTILLA-LA MANCHA	89,76	48,45	52,59	166,06	185,53	216,49
CATALUÑA	103,63	97,72	165,52	79,85	103,07	23,71
EXTREMADURA	83,34	110,14	57,76	172,34	145,61	335,05
GALICIA	91,65	108,70	109,48	128,42	112,72	244,85
LA RIOJA	86,78	79,50	30,17	225,38	73,25	84,54
MADRID	106,48	122,15	40,52	70,72	67,98	11,86
MURCIA	100,61	93,17	100,86	84,13	143,86	126,29
NAVARRA	88,07	150,10	35,34	132,13	136,40	284,54
PAIS VASCO	90,72	142,03	58,62	154,94	92,98	109,79
VALENCIA	104,89	93,37	85,34	67,30	98,68	104,12
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la evolución de resultados, comparando los resultados medios de 2005 con los de 2004 se observa la existencia, tal y como se anticipó, de muy poca variabilidad. Concretamente, para el ámbito geográfico nacional el comportamiento ha sido prácticamente plano, con una reducción del 0,15% en vivienda, 0,62% en locales comerciales y 0,06% en naves industriales. Por su parte, garajes y trasteros han incrementado un 0,16%, terrenos un 0,34% y los bienes inmuebles rústicos un 0,33%.

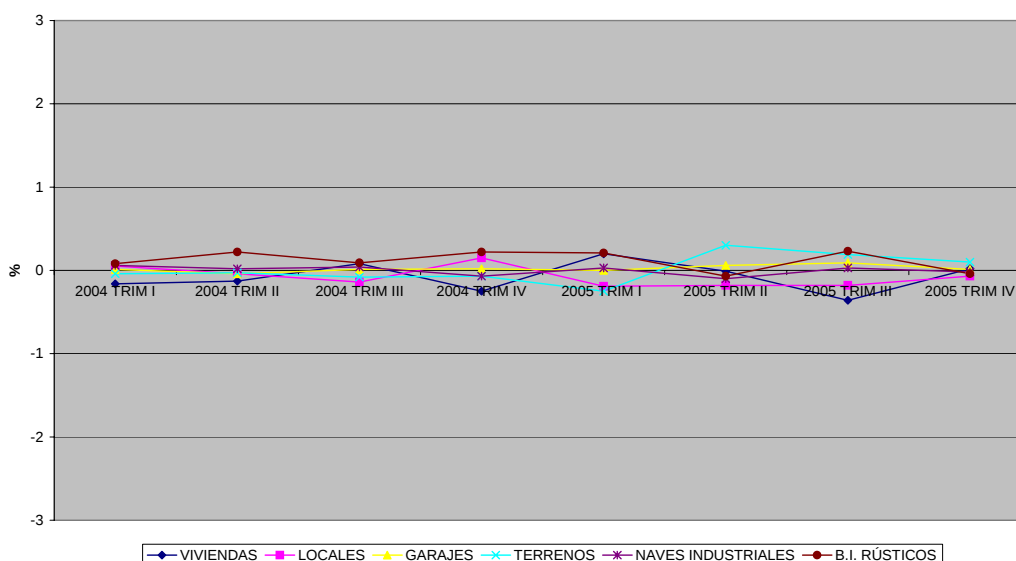
El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005, para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas en el informe. Tal y como se observa en el gráfico existe una estabilidad en la estructura de resultados a lo largo del tiempo, con un predominio de la vivienda.

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



El siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales de 2005 para el ámbito geográfico nacional y cada una de las naturalezas de bien inmueble, ratificándose la escasa variabilidad global.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DISTRIBUCIÓN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%)



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

10.1. Significado

El informe *Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras* muestra el peso relativo del nuevo crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida. Asimismo, para cada una de estas tipologías de vivienda se obtiene el peso relativo de nuevo crédito hipotecario concedido por las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras).

De este modo, para cada uno de los periodos y zonas geográficas, puede observarse la situación y evolución de financiación destinada a vivienda libre y protegida, así como el origen de la financiación para uno de estos dos destinos de vivienda.

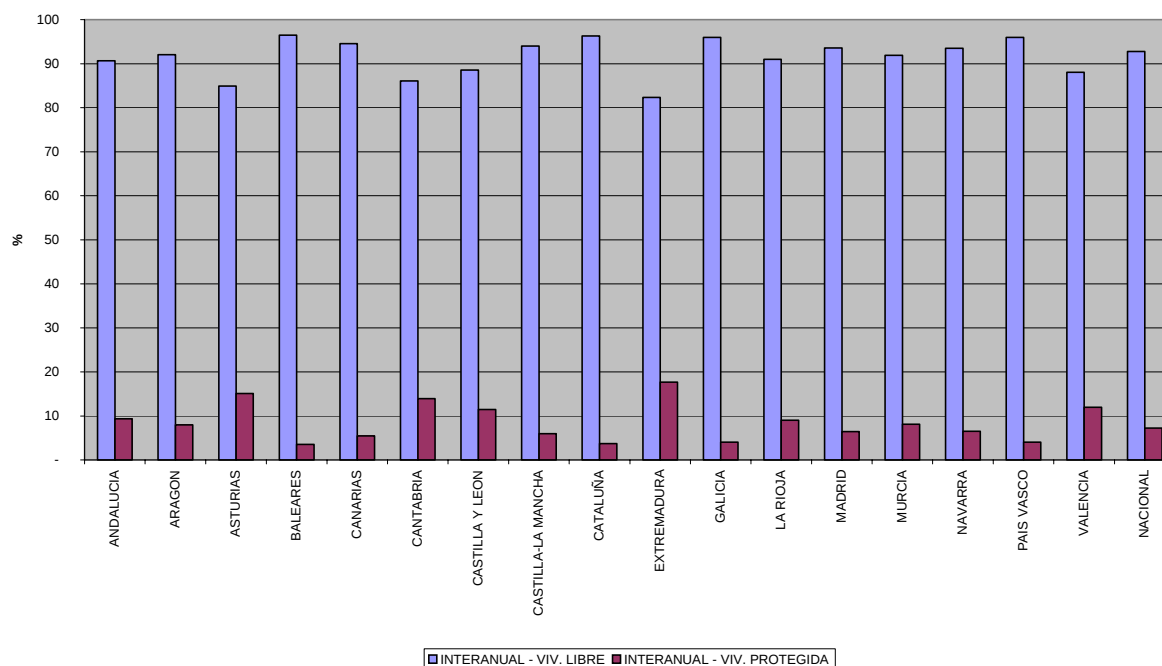
10.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla muestra la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2005, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%). GRADO DE PROTECCIÓN 2005		
CCAA	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA
ANDALUCIA	90,68	9,32
ARAGON	92,04	7,96
ASTURIAS	84,91	15,09
BALEARES	96,48	3,52
CANARIAS	94,55	5,45
CANTABRIA	86,08	13,92
CASTILLA Y LEON	88,53	11,47
CASTILLA-LA MANCHA	94,00	6,00
CATALUÑA	96,29	3,71
EXTREMADURA	82,32	17,68
GALICIA	95,96	4,04
LA RIOJA	90,99	9,01
MADRID	93,57	6,43
MURCIA	91,86	8,14
NAVARRA	93,45	6,55
PAIS VASCO	95,95	4,05
VALENCIA	88,03	11,97
NACIONAL	92,74	7,26

Durante el año 2005 el 92,74% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha sido destinada a la adquisición de vivienda libre, mientras que el 7,26% ha correspondido a vivienda protegida. Por comunidades autónomas, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad. En todo caso, con más de un 10% de financiación destinada a vivienda protegida destacan, Extremadura (17,68%), Asturias (15,09%), Cantabria (13,92%), Valencia (11,97%) y Castilla y León (11,47%).

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR GRADO DE PROTECCIÓN (%). 2005



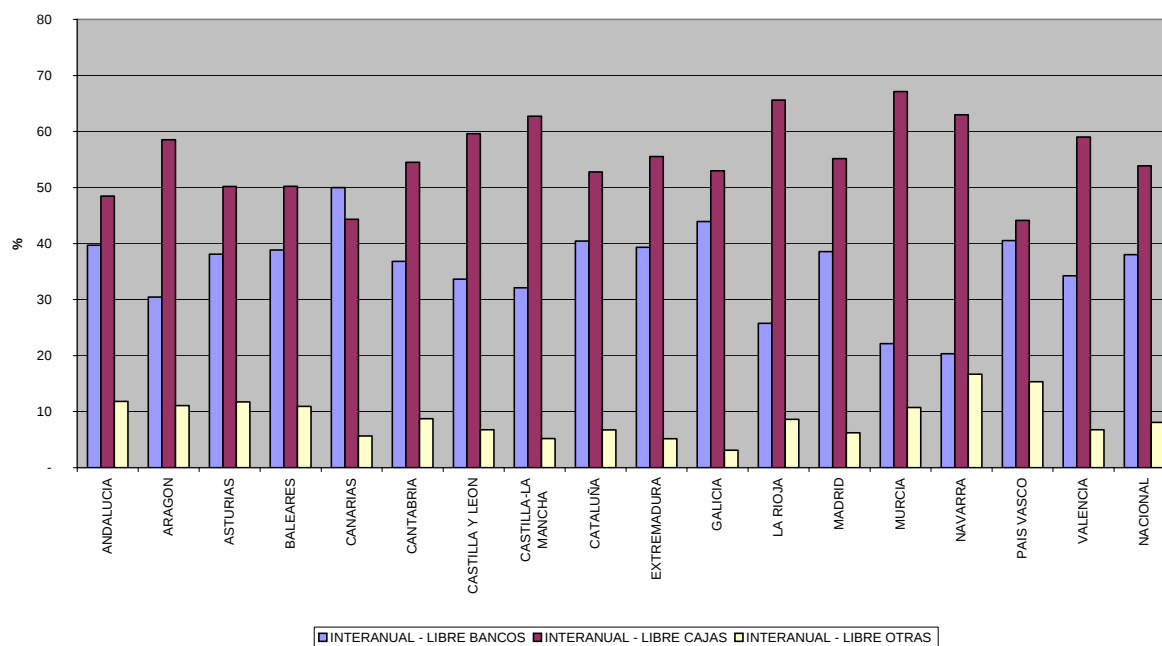
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2005 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2005			
CCAA	LIBRE BANCOS	LIBRE CAJAS	LIBRE OTRAS
ANDALUCIA	39,69	48,48	11,82
ARAGON	30,42	58,51	11,07
ASTURIAS	38,11	50,19	11,71
BALEARES	38,85	50,22	10,93
CANARIAS	50,01	44,34	5,65
CANTABRIA	36,80	54,47	8,72
CASTILLA Y LEON	33,63	59,60	6,77
CASTILLA-LA MANCHA	32,09	62,71	5,20
CATALUÑA	40,46	52,79	6,75
EXTREMADURA	39,33	55,52	5,16
GALICIA	43,93	52,98	3,09
LA RIOJA	25,78	65,61	8,61
MADRID	38,57	55,18	6,25
MURCIA	22,14	67,14	10,72
NAVARRA	20,33	62,98	16,69
PAIS VASCO	40,52	44,13	15,34
VALENCIA	34,24	59,00	6,76
NACIONAL	38,02	53,89	8,08

En este caso más del 50% del nuevo crédito hipotecario ha sido financiado por las Cajas de Ahorro (53,80%), mientras que los Bancos han otorgado un 38,02% y Otras entidades financieras el 8,08%. 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 2005 ya que en el año 2004 su cuota de mercado era del 49,74%, correspondiendo a los Bancos el 42,42% y a Otras entidades financieras el 7,84%.

El siguiente gráfico muestra la estructura de resultados para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA LIBRE. 2005



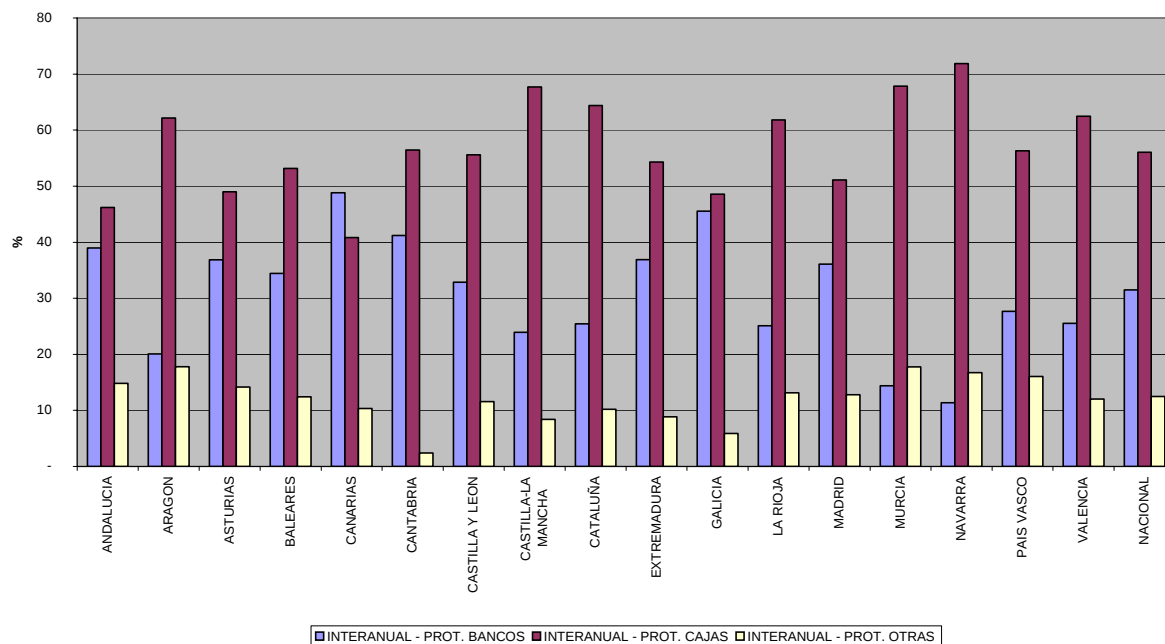
A continuación se presenta la estructura de resultados en vivienda protegida, atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA (%). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2005			
CCAA	PROT. BANCOS	PROT. CAJAS	PROT. OTRAS
ANDALUCÍA	39,00	46,17	14,84
ARAGON	20,06	62,16	17,78
ASTURIAS	36,85	48,99	14,16
BALEARES	34,43	53,16	12,40
CANARIAS	48,83	40,83	10,34
CANTABRIA	41,18	56,43	2,39
CASTILLA Y LEON	32,86	55,59	11,55
CASTILLA-LA MANCHA	23,90	67,72	8,38
CATALUÑA	25,44	64,38	10,18
EXTREMADURA	36,87	54,29	8,84
GALICIA	45,55	48,56	5,89
LA RIOJA	25,08	61,82	13,11
MADRID	36,10	51,09	12,81
MURCIA	14,41	67,86	17,74
NAVARRA	11,38	71,88	16,73
PAIS VASCO	27,65	56,30	16,05
VALENCIA	25,52	62,46	12,02
NACIONAL	31,50	56,05	12,46

En vivienda protegida, el porcentaje de financiación otorgada por las Cajas de Ahorro es todavía mayor, con el 58,05%, frente a los Bancos, con un 31,50% y Otras entidades financieras, con un 12,46%. 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 2004 ya se contaba con esta estructura de resultados, aunque no con un liderazgo tan claro de las Cajas de Ahorro, que contaban con el 52,50% de la cuota de mercado, frente a los Bancos con un 37,12% y Otras entidades financieras con un 10,38%. En consecuencia, se ha producido un importante avance de las Cajas de Ahorro y de Otras entidades financieras, en perjuicio de los Bancos.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR ENTIDAD FINANCIERA (%). VIVIENDA PROTEGIDA. 2005



Por lo que respecta a la evolución anual en el año 2005 de la financiación hipotecaria de vivienda libre y vivienda protegida, señalar que ha existido una gran estabilidad, incrementándose un 1,11% la financiación relativa a vivienda protegida frente a la financiación en vivienda libre. En el año 2004 dicho incremento fue del 0,14%.

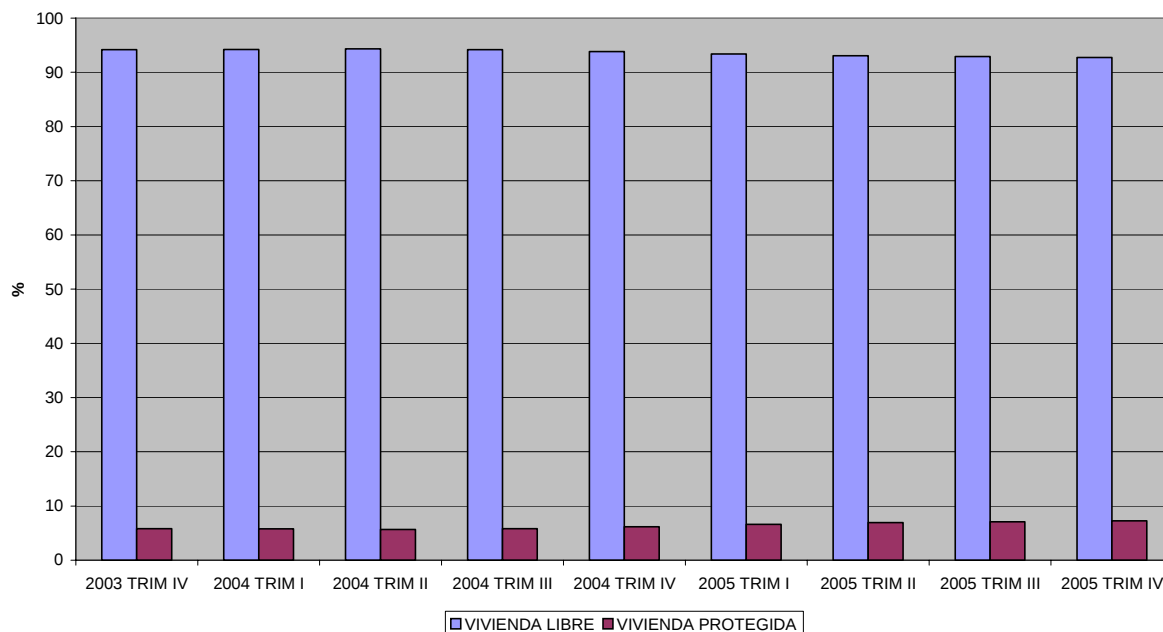
Centrándose en la evolución anual de la vivienda libre, pero atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se ha producido un crecimiento durante el año 2005 en relación a 2004 del 4,24% en la financiación hipotecaria de vivienda libre por parte de las Cajas de Ahorro y del 0,20% en Otras entidades financieras. Esta cuota de mercado es exactamente la que han perdido los Bancos (4,46%).

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 3,12% y 2,09%, respectivamente. Por su parte, los Bancos han perdido un 5,20% de cuota de mercado.

Los siguientes tres gráficos muestran la evolución de la financiación hipotecaria de vivienda libre y protegida para un periodo más amplio de tiempo, en ambos casos atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria. En cada caso, 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 2005.

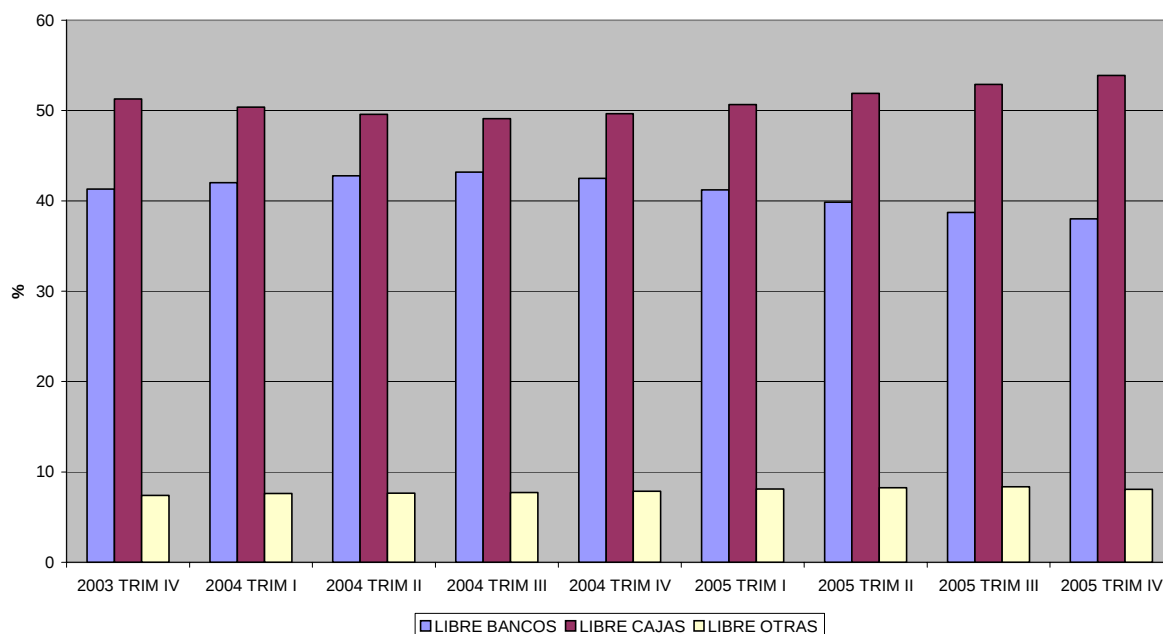
En el primero de estos gráficos se observa la estabilidad en el peso relativo de la financiación de vivienda libre y protegida, con un claro liderazgo de la financiación de la vivienda libre, que en todos los casos supera claramente el 90% de la nueva financiación hipotecaria.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO. VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA (%)



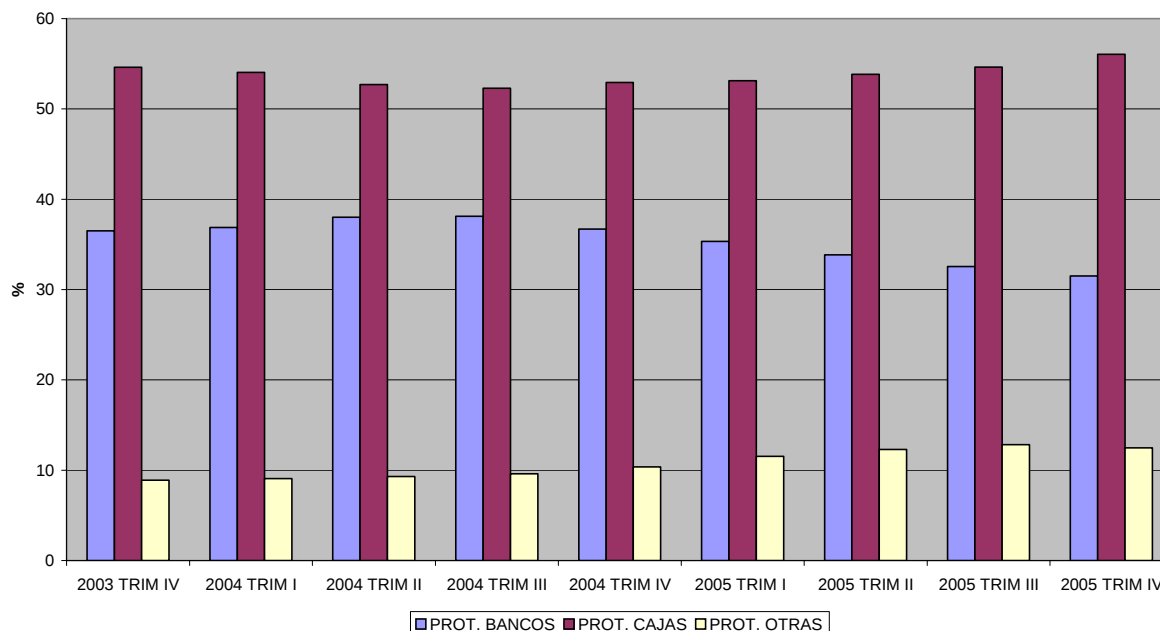
Tomando exclusivamente la vivienda libre, a través del siguiente gráfico se comprueba el tipo de entidad financiera que asume la contratación de los nuevos créditos hipotecarios. En el mismo se comprueba el claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, con una tendencia descendente a lo largo del año 2004 que llevó incluso a bajar de la cuota del 50%, acompañada por una recuperación de la cuota de mercado de los Bancos, pero que sin embargo, a lo largo del año 2005, ha seguido el camino inverso, con un importante incremento de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorro, con una importante reducción de los Bancos. Otras entidades financieras mantienen una cuota de mercado relativamente estable.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE SEGÚN EL TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA (%)



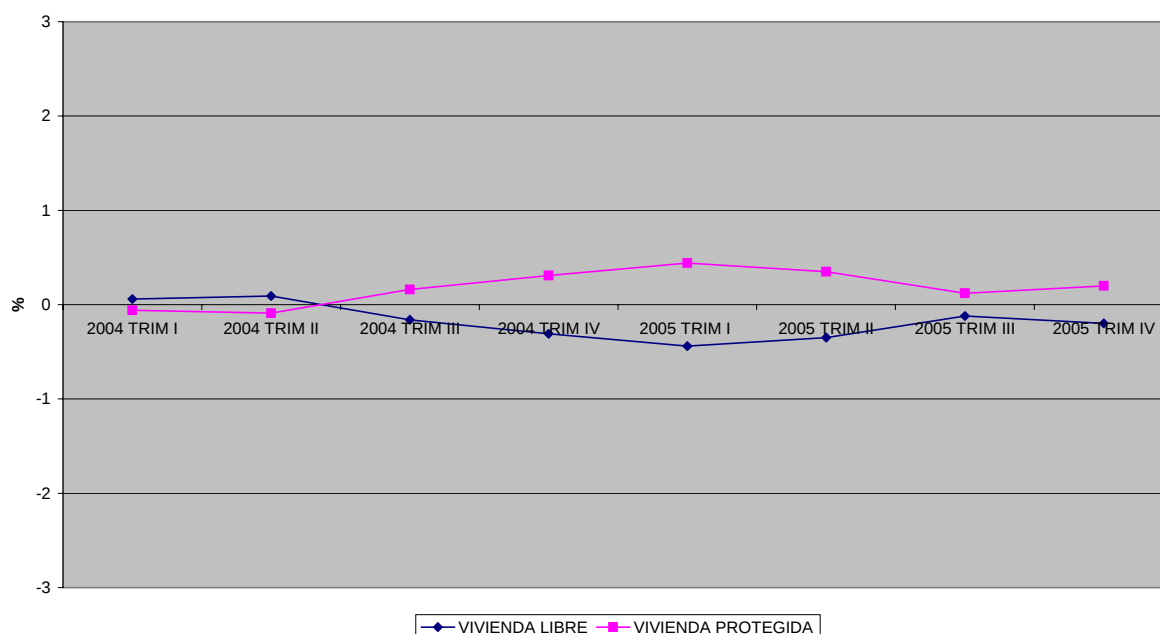
El siguiente gráfico realiza el mismo análisis, pero en vivienda protegida. El proceso seguido es muy similar al de vivienda libre, con un liderazgo de Cajas de Ahorro, ralentizado a lo largo del año 2004, pero que sin embargo ha seguido creciendo a lo largo del año 2005. En este sector la agrupación Otras entidades financieras muestra una clara tendencia ascendente, especialmente a lo largo del año 2005.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN EL TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA (%)

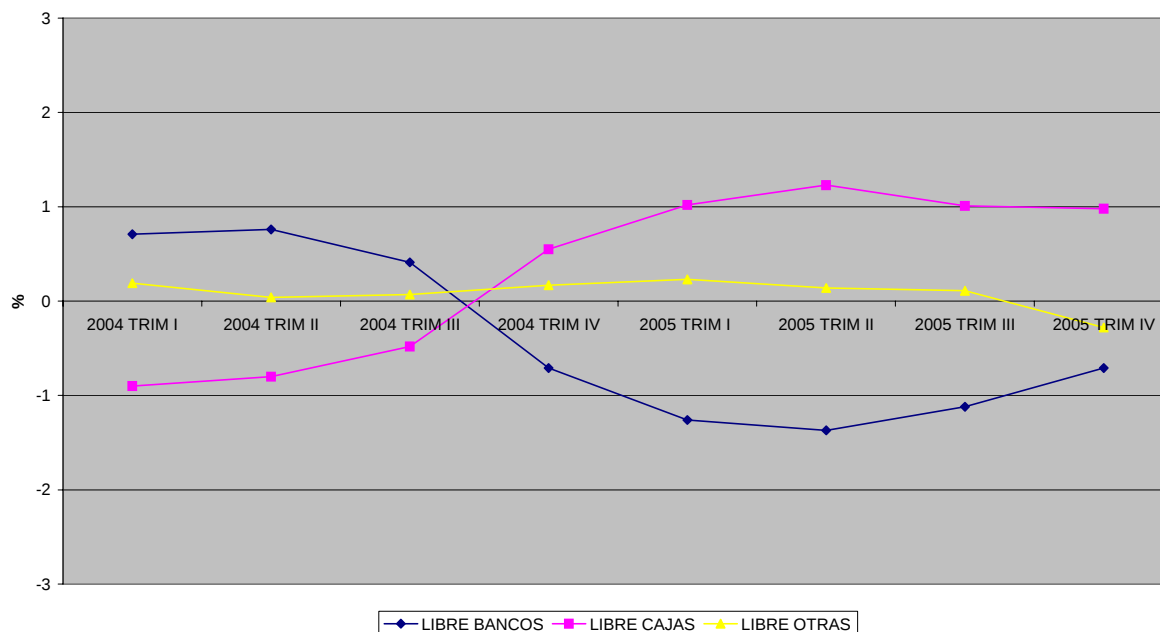


A través de los siguientes tres gráficos se comprueba el comportamiento de las tasas de variación trimestrales de cada una de las variables objeto de análisis en los tres gráficos anteriores. En general, se ratifica la estabilidad de la estructura de financiación hipotecaria en vivienda libre y protegida, así como la clara tendencia ascendente en cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por parte de las Cajas de Ahorro, en detrimento de los Bancos.

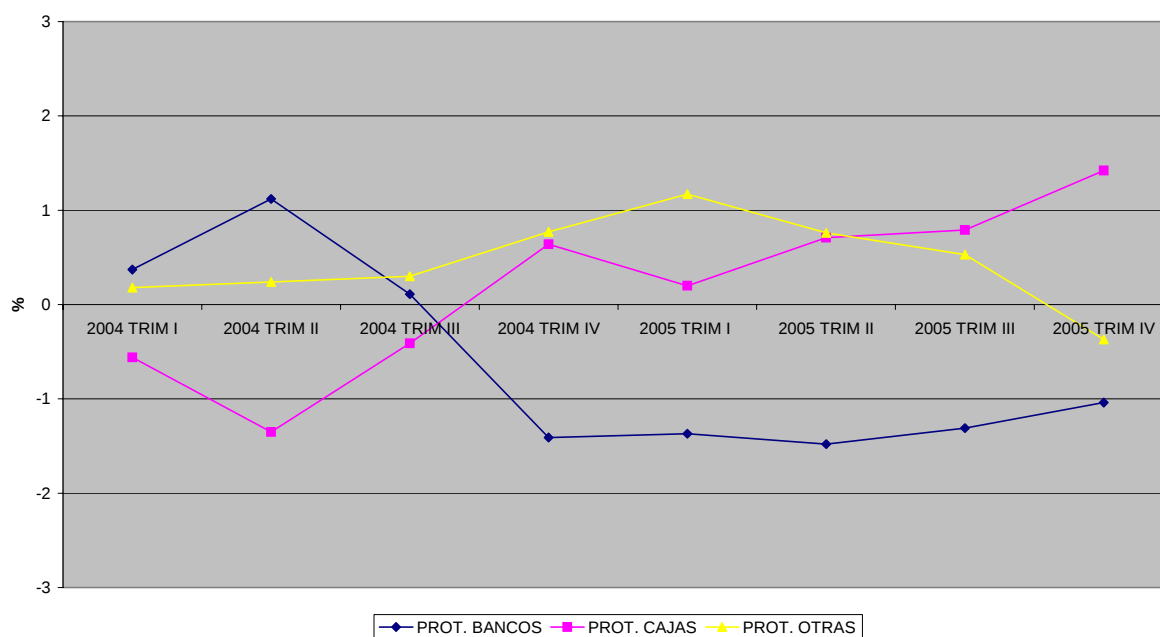
EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA (%)



**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO
CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA LIBRE SEGÚN EL TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA (%)**



**EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DISTRIBUCIÓN DEL NUEVO
CRÉDITO HIPOTECARIO EN VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN EL TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA (%)**



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

11.1. Significado

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

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

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

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

Nuevamente resultan destacables las posibilidades de ampliación del informe, 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.

11.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en 2005 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 M² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m²). 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	1.121,08	1.215,96	1.056,28	1.019,02
ARAGON	1.522,80	1.496,72	1.541,58	1.500,76
ASTURIAS	1.173,24	1.192,72	1.170,04	1.123,72
BALEARES	1.489,67	1.549,24	1.579,78	1.094,26
CANARIAS	1.276,42	1.291,42	1.266,56	1.218,13
CANTABRIA	1.305,73	1.328,77	1.305,75	1.218,00
CASTILLA Y LEON	1.093,37	1.091,57	1.108,11	1.024,27
CASTILLA-LA MANCHA	939,45	1.022,30	904,25	836,72
CATALUÑA	2.075,15	2.039,19	2.145,91	1.818,77
EXTREMADURA	717,06	804,80	649,63	667,13
GALICIA	1.035,41	1.049,49	1.022,07	1.022,49
LA RIOJA	1.285,21	1.297,29	1.305,42	1.182,20
MADRID	2.458,26	2.460,23	2.458,25	2.447,52
MURCIA	983,97	1.055,15	971,76	877,74
NAVARRA	1.396,37	1.470,34	1.369,31	1.397,82
PAIS VASCO	1.983,90	2.069,85	1.985,95	1.819,15
VALENCIA	1.135,16	1.166,60	1.134,22	1.000,86
NACIONAL	1.547,04	1.586,43	1.545,53	1.390,24

Los resultados de 2005 muestran cómo el importe medio se ha situado en los 1.547,04 €/m², dando lugar a un ligero incremento con respecto al interanual del tercer trimestre de 2005, en línea con el comportamiento de los precios, cuyo importe medio fue de 1.505,69 €/m².

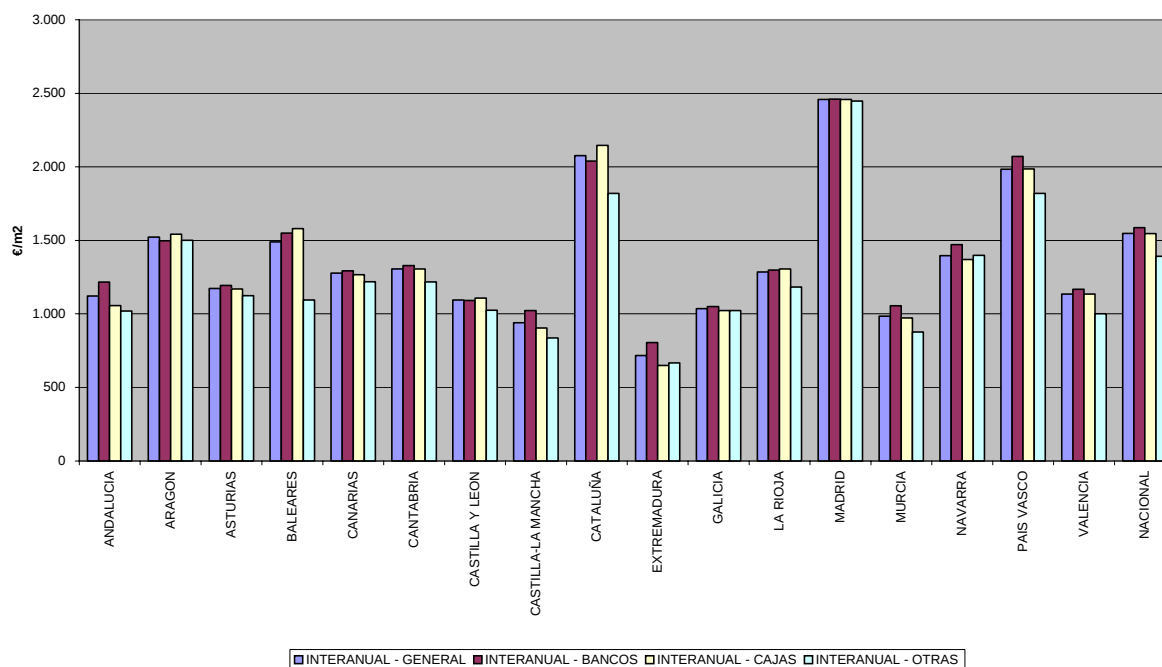
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el año 2005, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda ha vuelto a ser concedido por los Bancos, con 1.586,43 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.545,53 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.390,24 €/m². Esta estructura de resultados coincide con la de trimestres anteriores, donde los Bancos también eran los que, en términos medios, mayor volumen de crédito concedía por metro de vivienda adquirido.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de una elevada homogeneidad, con independencia de la entidad financiera concesionaria. 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 (2.458,26 €/m²), Cataluña (2.075,15 €/m²) y País Vasco (1.983,90 €/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 717,06 €/m² y un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid asume un crédito hipotecario de 2.458,26 €/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 29,16% del que asume un ciudadano que resida en la comunidad autónoma de Madrid.

Por otro lado, el análisis por comunidades autónomas muestra cómo la estructura general de mayor volumen de crédito hipotecario concedido por los Bancos se rompe únicamente en el caso de Aragón, Cataluña, Baleares, La Rioja y Castilla-León, donde las Cajas de Ahorro alcanzan una mayor cuantía media.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO. 2005



La siguiente tabla corresponde a los números índices espaciales de 2005, 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 ÍNDICES 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	72,47	76,65	68,34	73,30
ARAGON	98,43	94,35	99,74	107,95
ASTURIAS	75,84	75,18	75,70	80,83
BALEARES	96,29	97,66	102,22	78,71
CANARIAS	82,51	81,40	81,95	87,62
CANTABRIA	84,40	83,76	84,49	87,61
CASTILLA Y LEON	70,67	68,81	71,70	73,68
CASTILLA-LA MANCHA	60,73	64,44	58,51	60,19
CATALUÑA	134,14	128,54	138,85	130,82
EXTREMADURA	46,35	50,73	42,03	47,99
GALICIA	66,93	66,15	66,13	73,55
LA RIOJA	83,08	81,77	84,46	85,04
MADRID	158,90	155,08	159,06	176,05
MURCIA	63,60	66,51	62,88	63,14
NAVARRA	90,26	92,68	88,60	100,55
PAIS VASCO	128,24	130,47	128,50	130,85
VALENCIA	73,38	73,54	73,39	71,99
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

De este modo, para el total general, únicamente tres comunidades autónomas presentan un endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido superior a la media nacional. Concretamente son Madrid (159,90), País Vasco (128,24) y Cataluña (134,14). 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 46,35 en el caso de Extremadura y el 158,90 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 o 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).

Los resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2005 situaron el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en los 1.599,38 €/m². Atendiendo a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda se concedió por los Bancos, con 1.626,65 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.609,41 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.419,34 €/m². Por comunidades autónomas se observa cómo el mayor nivel de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado vuelve a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Madrid, País Vasco y Cataluña). Concretamente, la comunidad autónoma de Madrid, supera los 2.500 €/m², alcanzando los 2.548,62 €/m², seguida de Cataluña, con 2.198,46 €/m², y País Vasco con 2.110,87 €/m². Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², se encuentra Extremadura (706,43 €/m²) y Castilla-La Mancha (965,82 €/m²).

En cuanto a la evolución anual del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante 2005 en relación al importe medio de 2004, 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.

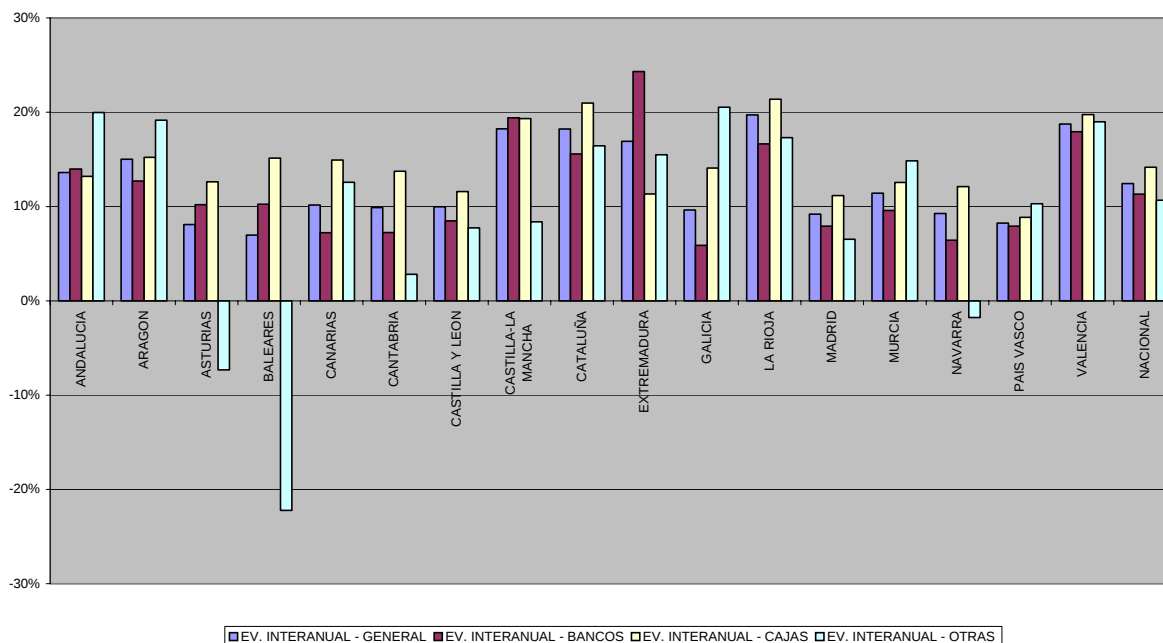
IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	13,62%	13,98%	13,18%	19,98%
ARAGON	15,00%	12,70%	15,22%	19,15%
ASTURIAS	8,10%	10,20%	12,63%	-7,32%
BALEARES	6,97%	10,26%	15,13%	-22,22%
CANARIAS	10,17%	7,23%	14,92%	12,58%
CANTABRIA	9,90%	7,25%	13,75%	2,81%
CASTILLA Y LEON	9,99%	8,48%	11,58%	7,74%
CASTILLA-LA MANCHA	18,25%	19,41%	19,32%	8,38%
CATALUÑA	18,23%	15,58%	20,98%	16,45%
EXTREMADURA	16,91%	24,31%	11,33%	15,50%
GALICIA	9,63%	5,88%	14,08%	20,53%
LA RIOJA	19,73%	16,63%	21,37%	17,31%
MADRID	9,19%	7,93%	11,15%	6,53%
MURCIA	11,42%	9,59%	12,57%	14,84%
NAVARRA	9,25%	6,42%	12,12%	-1,77%
PAIS VASCO	8,25%	7,94%	8,85%	10,30%
VALENCIA	18,76%	17,93%	19,75%	19,00%
NACIONAL	12,44%	11,32%	14,17%	10,68%

El análisis de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado durante el año 2005 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un incremento del 12,44%, ligeramente inferior al correspondiente al año 2004, que fue del 15,19%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos muy similares. Concretamente, las que mayor incremento han sufrido son las Cajas de Ahorro, con un 14,17%, seguida de los Bancos, con un 11,32%, y Otras entidades financieras, con un 10,68%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas existen un mayor grado de dispersión, especialmente en la agrupación Otras entidades financieras y en los ámbitos geográficos de menor tamaño población. La agrupación correspondiente a las Cajas de Ahorro es la que presenta un comportamiento más homogéneo.

El siguiente gráfico permite comprobar el comportamiento 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 (%). 2005



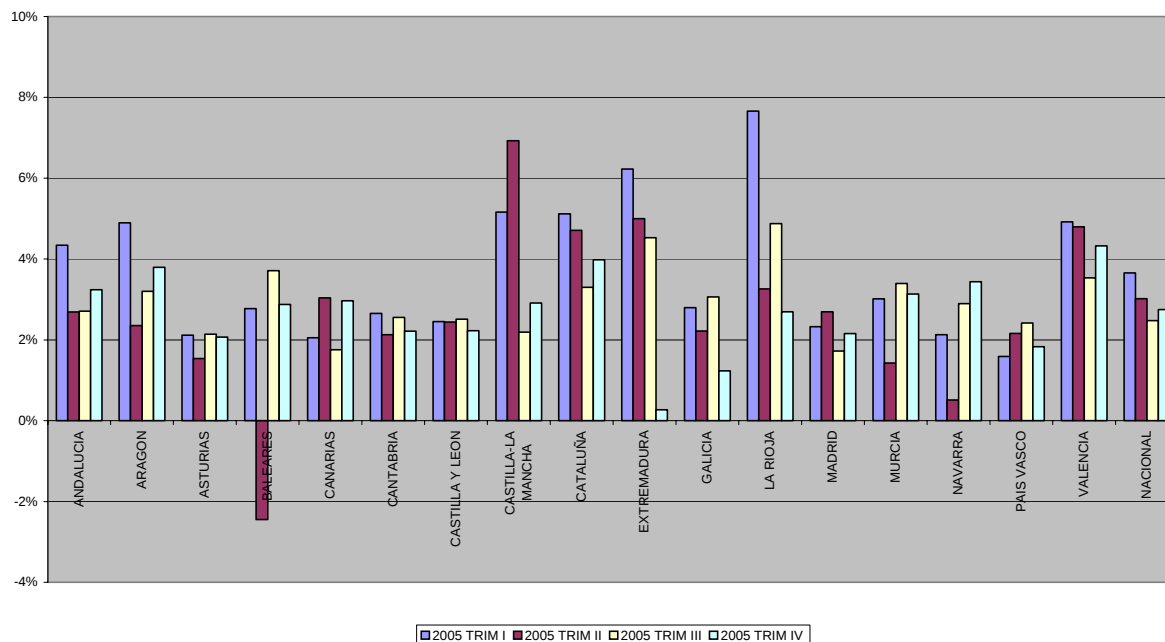
A continuación se presenta una tabla que recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2005 del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado general para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación 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 objeto de análisis.

CCAA	2005 TRIM I	2005 TRIM II	2005 TRIM III	2005 TRIM IV
ANDALUCIA	4,34%	2,69%	2,71%	3,24%
ARAGON	4,89%	2,35%	3,20%	3,80%
ASTURIAS	2,12%	1,54%	2,14%	2,07%
BALEARES	2,77%	-2,45%	3,71%	2,88%
CANARIAS	2,05%	3,04%	1,76%	2,96%
CANTABRIA	2,66%	2,13%	2,56%	2,21%
CASTILLA Y LEON	2,45%	2,44%	2,51%	2,23%
CASTILLA-LA MANCHA	5,16%	6,93%	2,19%	2,91%
CATALUÑA	5,12%	4,71%	3,30%	3,98%
EXTREMADURA	6,23%	5,00%	4,53%	0,27%
GALICIA	2,80%	2,22%	3,06%	1,23%
LA RIOJA	7,66%	3,26%	4,88%	2,69%
MADRID	2,32%	2,69%	1,72%	2,16%
MURCIA	3,01%	1,43%	3,40%	3,14%
NAVARRA	2,13%	0,51%	2,89%	3,44%
PAIS VASCO	1,59%	2,16%	2,42%	1,83%
VALENCIA	4,92%	4,80%	3,53%	4,33%
NACIONAL	3,66%	3,02%	2,48%	2,75%

El análisis del comportamiento trimestral del importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda muestra cómo, en términos generales, se producen incrementos trimestrales estables entorno al 3%. Por comunidades autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque los mayores incrementos se presentan en

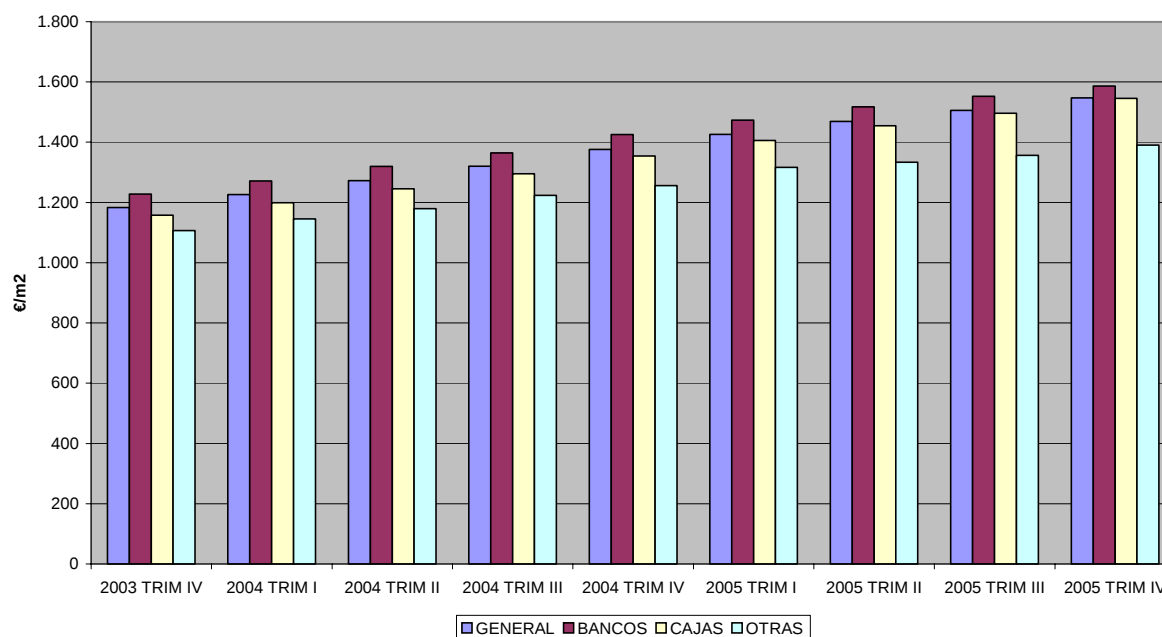
algunas de las comunidades autónomas más caras (Cataluña) y en algunas de las que están creciendo más rápidamente sus precios durante los últimos trimestres (Castilla-La Mancha, Extremadura, La Rioja y Valencia), que curiosamente están siendo algunas de las más económicas.

EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO (%). 2005



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 2005.

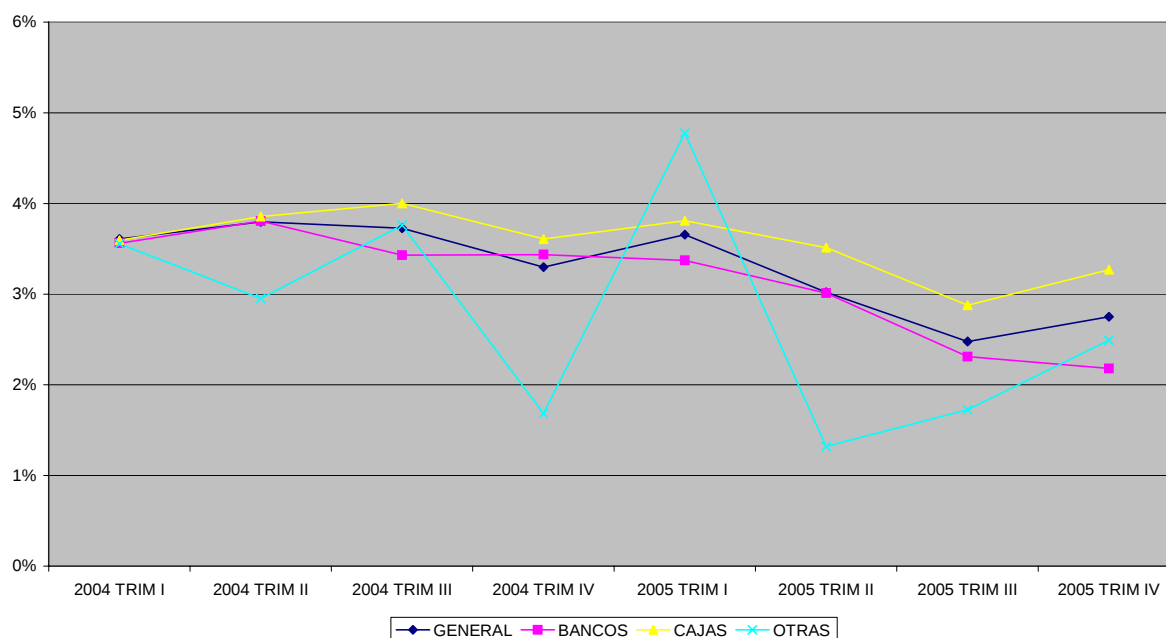
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO



Tal y como puede observarse, existe un elevado paralelismo en el comportamiento del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado para el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras. En todos los casos se produce un crecimiento progresivo, manteniéndose la estructura a lo largo de todos los trimestres descritos, con un predominio de los Bancos sobre Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral a lo largo de 2004 y 2005 del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado para el total nacional, desagregando para cada una de las agrupaciones de entidades financieras. En el mismo se observa un claro paralelismo en el comportamiento de las agrupaciones Bancos y Cajas de Ahorro, presentando mayores tasas de crecimiento trimestral las Cajas de Ahorro, aunque con ligeras diferencias con respecto a los Bancos. La agrupación Otras entidades financieras, tal y como suele corresponder a esta naturaleza, presenta un comportamiento más aleatorio. En general se percibe un constante crecimiento del importe medio de crédito hipotecario, pero con una ligera tendencia a la reducción de dichas tasas de crecimiento.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M2 DE VIVIENDA COMPRADO



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

12.1. Significado

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

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

Uno de los aspectos más significativos va a ser, nuevamente, la comprobación de las diferencias existentes en el volumen de endeudamiento hipotecario medio para las distintas comunidades autónomas, observando las diferencias que, en términos medios, supone la necesidad de financiación para la adquisición de una vivienda que debe asumir un ciudadano dependiendo de la comunidad autónoma en la que reside.

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

Una vez más debe mostrarse el interés por intentar proporcionar en un futuro próximo resultados más desagregados, atendiendo fundamentalmente a agrupaciones geográfica más reducidas, como son las provincias y los municipios (capitales de provincia).

12.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla proporciona los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el año 2005 y los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo entre el total general y cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas a lo largo de los informes hipotecarios.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA (€). 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	111.433,44	121.560,53	106.344,47	102.198,31
ARAGON	119.255,36	134.856,60	115.813,13	105.716,86
ASTURIAS	97.734,46	97.895,44	100.056,18	88.481,21
BALEARES	139.862,78	140.728,21	138.624,84	142.391,06
CANARIAS	108.550,69	106.874,96	113.008,15	93.544,33
CANTABRIA	112.235,16	118.867,31	108.102,71	112.553,42
CASTILLA Y LEON	106.100,79	107.285,25	108.118,20	88.475,58
CASTILLA-LA MANCHA	113.124,95	118.013,89	112.421,30	96.965,76
CATALUÑA	150.054,44	156.781,70	146.294,50	142.986,67
EXTREMADURA	80.873,23	85.766,10	78.648,02	72.535,33
GALICIA	101.122,65	102.338,46	101.127,02	86.777,90
LA RIOJA	118.546,17	126.870,66	118.851,39	98.099,81
MADRID	194.952,17	202.455,59	193.394,38	171.754,61
MURCIA	101.613,45	112.948,55	99.562,57	95.057,40
NAVARRA	121.491,84	136.083,91	118.932,77	116.414,79
PAIS VASCO	143.948,01	154.720,55	139.844,34	132.184,18
VALENCIA	111.669,22	124.518,10	107.609,42	94.002,96
NACIONAL	128.534,46	136.772,95	125.572,24	114.912,59

Los resultados del año 2005 muestran cómo se ha situado en 128.534,46 € el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, dando lugar a un importante incremento con respecto a los resultados del año 2004, que presentaron una cuantía media de crédito hipotecario por transacción de vivienda de 113.809,58 €. Esta circunstancia es consecuencia del proceso de incremento de precios de la vivienda que se está produciendo en España, trasladándose a los importes medios de crédito hipotecario.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el año 2005, 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 136.772,95 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 125.572,24 €, y Otras entidades financieras, con 114.912,59 €.

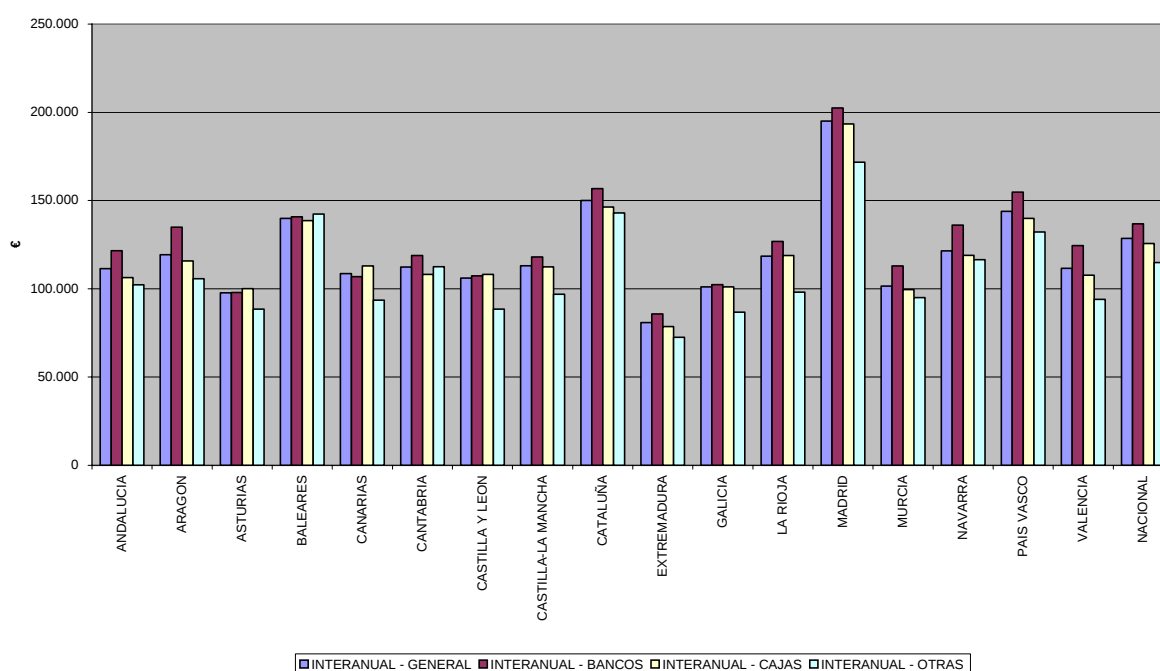
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda corresponde a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (194.952,17 €), Cataluña (150.054,44 €), País Vasco (143.948,01 €) y Baleares (139.862,78 €).

En este caso, al igual que en el informe precedente, 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 41,48% 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, se rompe en el caso de Asturias, Canarias y Castilla y León, así como en el caso de Baleares, donde Otras Entidades Financieras alcanzan un mayor importe medio. Para el resto de comunidades autónomas se mantiene la estructura de predominio de concesión de mayores importes medios de crédito hipotecario por parte de los Bancos, seguidos de las Cajas de Ahorros y por último Otras Entidades Financieras.

El siguiente gráfico permite comprobar los aspectos identificados en párrafos precedentes, destacando las diferencias existentes en el importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda dependiendo de la comunidad autónoma en la que se resida. De igual modo, se observa un significativo equilibrio en el importe medio de crédito hipotecario para las distintas agrupaciones de entidades financieras (Bancos, Cajas de Ahorro, Otras entidades financieras).

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. 2005



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

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICES 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	86,70	88,88	84,69	88,94
ARAGON	92,78	98,60	92,23	92,00
ASTURIAS	76,04	71,58	79,68	77,00
BALEARES	108,81	102,89	110,39	123,91
CANARIAS	84,45	78,14	89,99	81,40
CANTABRIA	87,32	86,91	86,09	97,95
CASTILLA Y LEON	82,55	78,44	86,10	76,99
CASTILLA-LA MANCHA	88,01	86,28	89,53	84,38
CATALUÑA	116,74	114,63	116,50	124,43
EXTREMADURA	62,92	62,71	62,63	63,12
GALICIA	78,67	74,82	80,53	75,52
LA RIOJA	92,23	92,76	94,65	85,37
MADRID	151,67	148,02	154,01	149,47
MURCIA	79,06	82,58	79,29	82,72
NAVARRA	94,52	99,50	94,71	101,31
PAIS VASCO	111,99	113,12	111,37	115,03
VALENCIA	86,88	91,04	85,70	81,80
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La variación relativa del importe medio de crédito contratado por comunidad autónoma para el año 2005 con respecto a la media nacional muestra cómo el máximo se encuentra en Madrid, con 151,67, mientras que el mínimo está en Extremadura, con 62,92. Con carácter general únicamente cuatro comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, correspondiendo a las comunidades autónomas más caras (Madrid, Cataluña, País Vasco y Baleares).

Realizando el mismo análisis por tipo de entidad financiera, se comprueba cómo en todos los casos Madrid marca el máximo y Extremadura el mínimo, manteniéndose únicamente las citadas cuatro comunidades autónomas por encima de la media, con la única excepción de Navarra, que en Otras Entidades Financieras supera ligeramente el índice 100.

En cuanto a los resultados del cuarto trimestre de 2005, señalar que en dicho periodo el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda se situó en los 133.108,20 €. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda correspondió, nuevamente, de forma destacada, a los Bancos, con 141.612,51 €, seguidos de las Cajas de Ahorro, con 130.615,14 €, y Otras entidades financieras, con 115.866,49 €. Por comunidades autónomas el mayor importe de crédito hipotecario por transacción de vivienda volvió a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (194.989,13 €), Cataluña (159.558,91 €), País Vasco (148.427,46 €) y Baleares (147.401,24 €). Asimismo, prácticamente todas comunidades autónomas superaron los importes medios de hipoteca de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura.

La evolución anual del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda durante el año 2005 en relación al importe medio del año 2004 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.

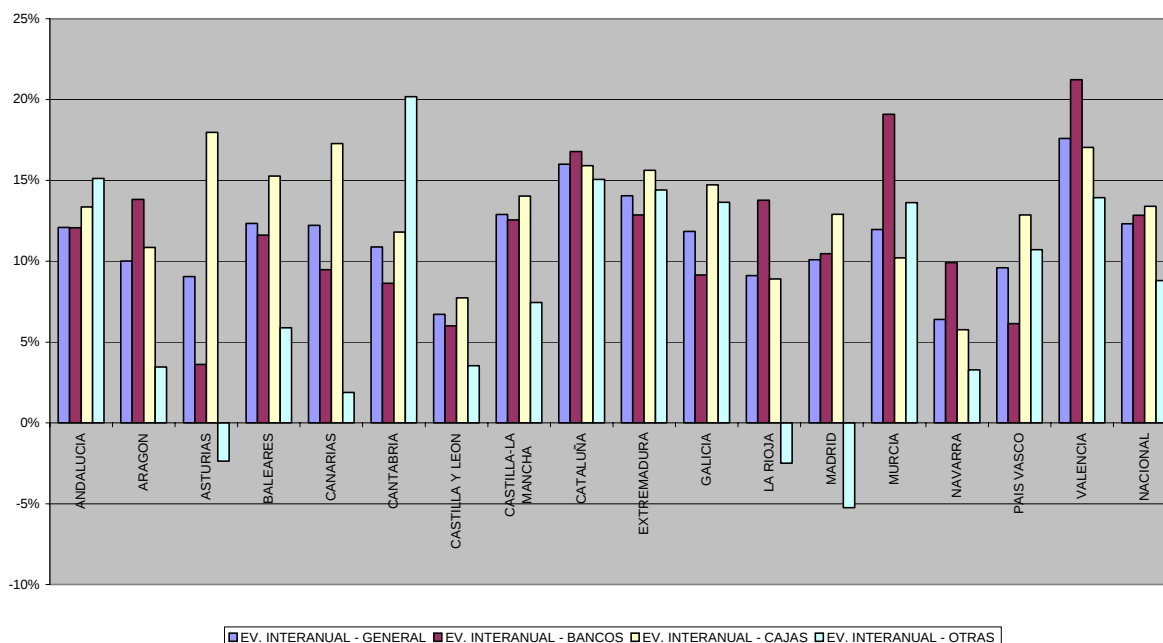
IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	12,09%	12,08%	13,36%	15,12%
ARAGON	10,01%	13,83%	10,85%	3,45%
ASTURIAS	9,06%	3,61%	17,96%	-2,36%
BALEARES	12,33%	11,63%	15,26%	5,89%
CANARIAS	12,22%	9,47%	17,27%	1,89%
CANTABRIA	10,88%	8,63%	11,80%	20,17%
CASTILLA Y LEON	6,71%	6,00%	7,73%	3,55%
CASTILLA-LA MANCHA	12,89%	12,56%	14,03%	7,45%
CATALUÑA	16,00%	16,79%	15,91%	15,06%
EXTREMADURA	14,05%	12,86%	15,63%	14,41%
GALICIA	11,84%	9,16%	14,72%	13,64%
LA RIOJA	9,11%	13,77%	8,90%	-2,49%
MADRID	10,09%	10,48%	12,90%	-5,25%
MURCIA	11,96%	19,10%	10,22%	13,63%
NAVARRA	6,40%	9,92%	5,76%	3,29%
PAIS VASCO	9,59%	6,15%	12,86%	10,72%
VALENCIA	17,60%	21,23%	17,05%	13,94%
NACIONAL	12,32%	12,84%	13,39%	8,81%

El análisis de la evolución durante el año 2005 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 12,32% en el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Esta tasa de crecimiento se ajusta significativamente a la tasa de crecimiento del precio de la vivienda para dicho periodo. Asimismo resulta ligeramente inferior a la presentada en el año 2004, que fue del 12,71%.

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 13,39%, seguido de los Bancos con un 12,84% y, por último, Otras entidades financieras con un 8,81%.

Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en prácticamente la totalidad se han producido incrementos, salvo en Otras Entidades Financieras, que presenta tres comunidades autónomas con decrecimiento: Asturias (2,36%), La Rioja (2,49%) y Madrid (5,25%). En la mayoría de los casos la tasa de crecimiento se sitúa 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 (%). 2005

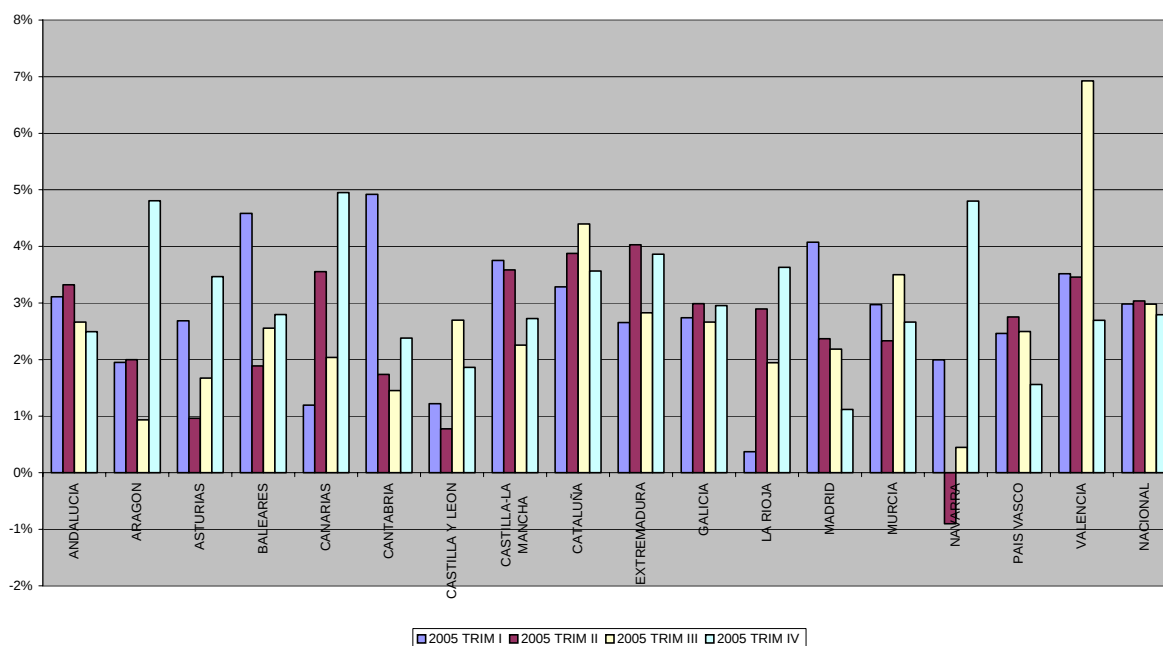


La siguiente tabla recoge la evolución en el comportamiento de las tasas de variación trimestrales a lo largo del año 2005 del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional y autonómico. Esta desagregación permite el análisis de la evolución 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.

CCAA	2005 TRIM I	2005 TRIM II	2005 TRIM III	2005 TRIM IV
ANDALUCIA	3,11%	3,32%	2,66%	2,49%
ARAGON	1,95%	2,00%	0,94%	4,81%
ASTURIAS	2,69%	0,96%	1,67%	3,46%
BALEARES	4,58%	1,89%	2,56%	2,80%
CANARIAS	1,19%	3,55%	2,04%	4,95%
CANTABRIA	4,92%	1,74%	1,45%	2,38%
CASTILLA Y LEON	1,22%	0,78%	2,70%	1,86%
CASTILLA-LA MANCHA	3,75%	3,59%	2,26%	2,73%
CATALUÑA	3,28%	3,88%	4,40%	3,57%
EXTREMADURA	2,65%	4,03%	2,83%	3,86%
GALICIA	2,74%	2,99%	2,66%	2,95%
LA RIOJA	0,37%	2,90%	1,94%	3,63%
MADRID	4,08%	2,37%	2,19%	1,12%
MURCIA	2,97%	2,33%	3,50%	2,66%
NAVARRA	2,00%	-0,90%	0,45%	4,80%
PAIS VASCO	2,46%	2,75%	2,50%	1,56%
VALENCIA	3,52%	3,46%	6,92%	2,69%
NACIONAL	2,98%	3,03%	2,98%	2,79%

El análisis trimestral del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda muestra cómo, en términos generales, se produce un comportamiento de constante 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, con la única excepción de Navarra en el segundo trimestre de 2005.

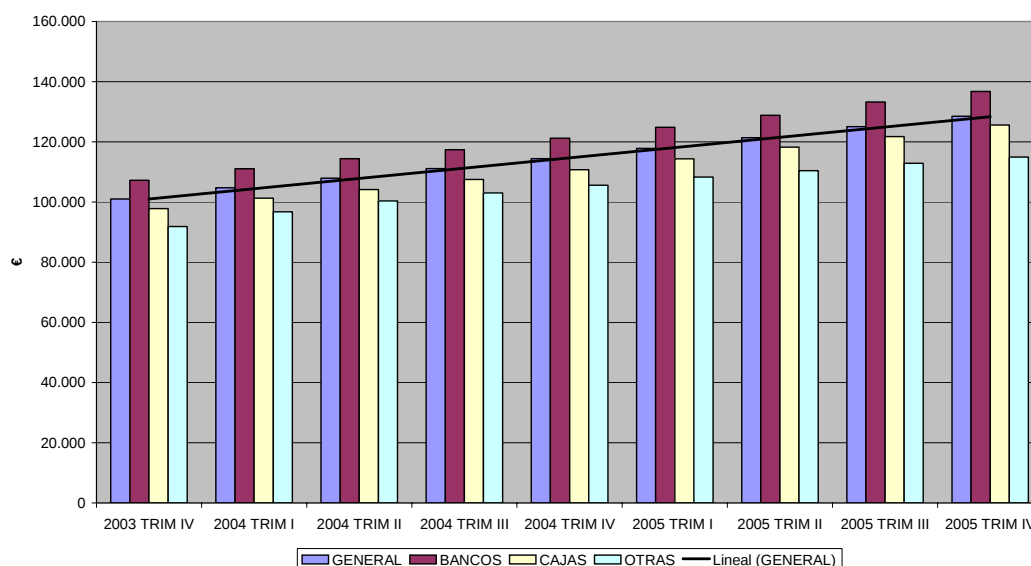
EVOLUCIÓN POR TRIMESTRES DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. 2005



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 2005.

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

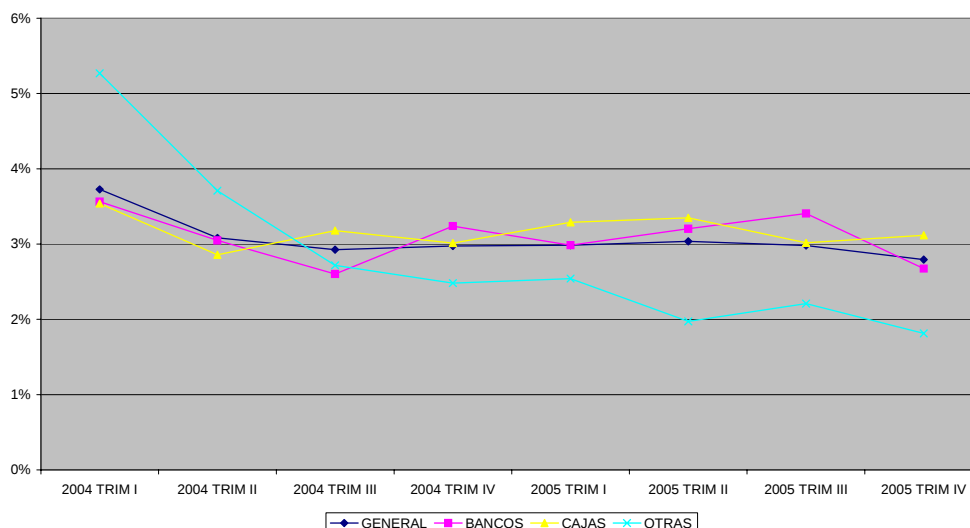


Tal y como puede observarse existe un constante crecimiento del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda, especialmente en el caso de los Bancos y las Cajas de Ahorro. En todas las agrupaciones se produce un constante crecimiento, manteniéndose el liderazgo de los Bancos en términos absolutos

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral a lo largo de los años 2004 y 2005 del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda para el ámbito geográfico nacional, desagregando para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

En el mismo se observa, nuevamente, un claro paralelismo en el comportamiento de las agrupaciones Bancos y Cajas de Ahorro, alterándose en la presentación de mayores y menores tasas, pero en todo caso con un diferencial mínimo entre ambas agrupaciones. La agrupación Otras entidades financieras presenta un comportamiento más aleatorio. En general, a lo largo del año 2004 se percibía una ligera tendencia a la reducción, que sin embargo se ha estabilizado en 2005, situándose en tasas de crecimiento trimestral entorno al 3%, tanto para las Cajas de Ahorro como para los Bancos.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA



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

13.1. Significado

El informe *Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda* presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

En consecuencia, para cada una de estas cinco variables (tipos fijos, tipos variables, EURIBOR, IRPH y Otros) se obtiene el peso relativo atendiendo tanto al número de contratos como al volumen de crédito hipotecario asociado a dicho tipo de interés o índice de referencia.

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas. De igual modo resulta destacable comprobar las diferencias existentes en las preferencias por la contratación de tipos de interés e índices de referencia dependiendo del lugar de residencia.

Al igual que en la mayoría de informes precedentes existe la intención de ir alcanzando un mayor desglose informativo, a través de una mayor desagregación geográfica, contemplando ámbitos territoriales más homogéneos como son, fundamentalmente, los municipios.

13.2. 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 2005 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 (%). 2005				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	3,37	2,93	96,63	97,07
ARAGON	3,01	2,94	96,99	97,06
ASTURIAS	3,06	3,34	96,94	96,66
BALEARES	1,50	1,59	98,50	98,41
CANARIAS	4,50	4,00	95,50	96,00
CANTABRIA	7,15	6,28	92,85	93,72
CASTILLA Y LEON	0,97	0,70	99,03	99,30
CASTILLA-LA MANCHA	4,42	3,76	95,58	96,24
CATALUÑA	2,29	1,84	97,71	98,16
EXTREMADURA	1,83	2,53	98,17	97,47
GALICIA	2,93	2,17	97,07	97,83
LA RIOJA	4,15	5,86	95,85	94,14
MADRID	2,54	2,79	97,46	97,21
MURCIA	1,41	0,88	98,59	99,12
NAVARRA	12,90	5,50	87,10	94,50
PAIS VASCO	2,25	2,05	97,75	97,95
VALENCIA	1,86	1,25	98,14	98,75
NACIONAL	2,76	2,36	97,24	97,64

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA (%). 2005						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	82,95	79,13	10,10	13,55	3,58	4,39
ARAGON	91,89	90,20	2,84	4,16	2,26	2,70
ASTURIAS	88,09	84,14	5,57	7,63	3,28	4,89
BALEARES	88,26	86,39	8,99	10,73	1,25	1,29
CANARIAS	83,60	82,25	9,54	11,43	2,36	2,32
CANTABRIA	84,22	81,44	6,34	9,22	2,29	3,06
CASTILLA Y LEON	90,68	88,01	6,17	8,31	2,18	2,98
CASTILLA-LA MANCHA	89,58	87,72	3,81	5,36	2,19	3,16
CATALUÑA	76,44	72,05	18,83	23,36	2,44	2,75
EXTREMADURA	80,29	74,49	10,47	12,43	7,41	10,55
GALICIA	90,14	88,31	3,88	5,01	3,05	4,51
LA RIOJA	87,52	82,32	4,00	5,96	4,33	5,86
MADRID	87,52	85,24	7,92	8,68	2,02	3,29
MURCIA	87,93	85,11	8,43	11,12	2,23	2,89
NAVARRA	79,36	83,61	6,39	9,03	1,35	1,86
PAIS VASCO	90,03	87,57	5,93	8,44	1,79	1,94
VALENCIA	84,03	80,99	11,34	14,01	2,77	3,75
NACIONAL	84,18	81,13	10,45	13,05	2,61	3,46

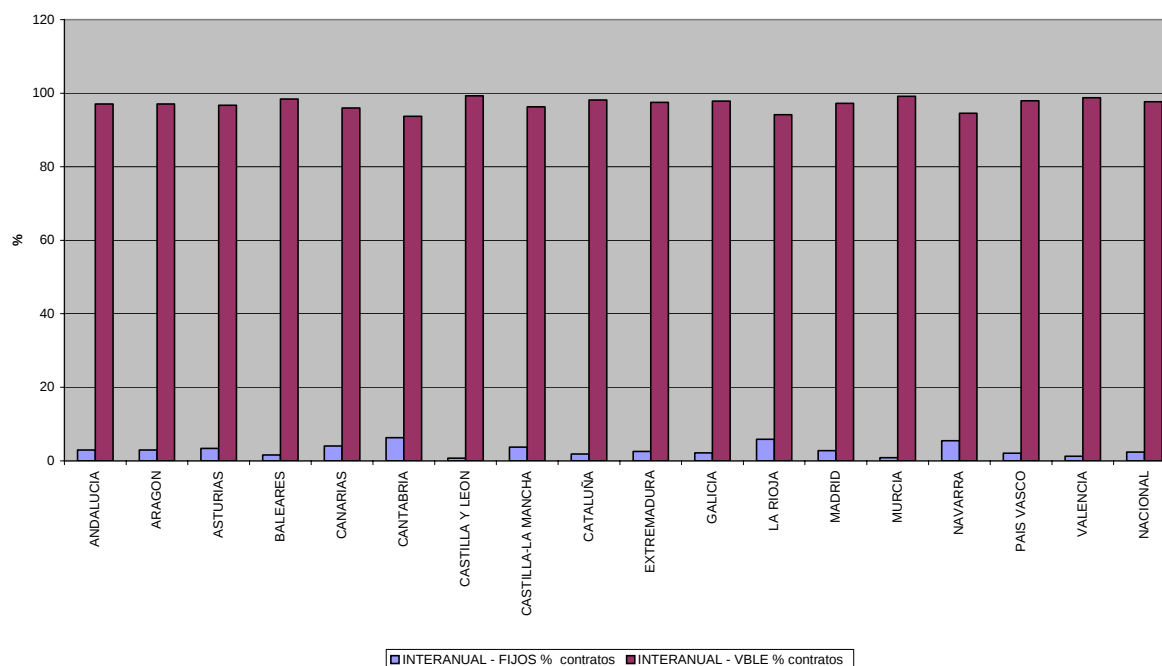
Los resultados muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizaron en el año 2005 a tipo de interés variable, concretamente el 97,64% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso relativamente residual, con el 2,36% de los contratos.

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 81,13% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 13,05% de los contratos a IRPH, quedando un 3,46% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

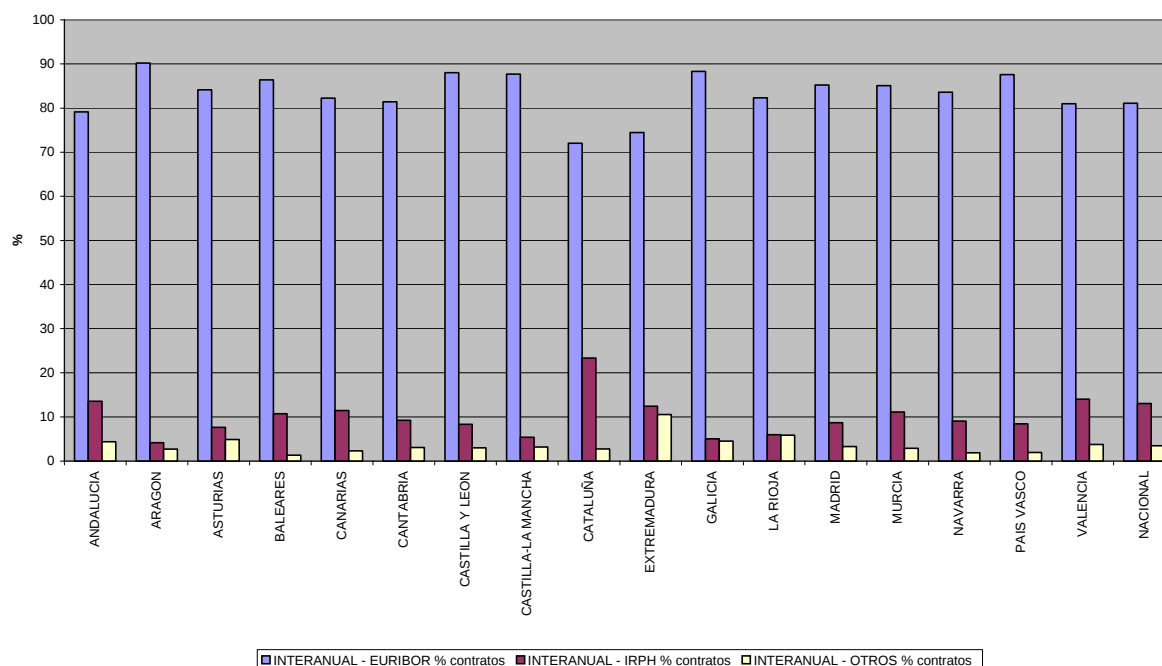
Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo existe una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos diferenciales señalar que, con más del 5% de contratos a tipo de interés fijo, se encuentran tan sólo tres comunidades autónomas: Cantabria (6,28%), La Rioja (5,86%) y Navarra (5,50%). Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 15%, tan sólo está el caso de Cataluña (23,36%).

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.

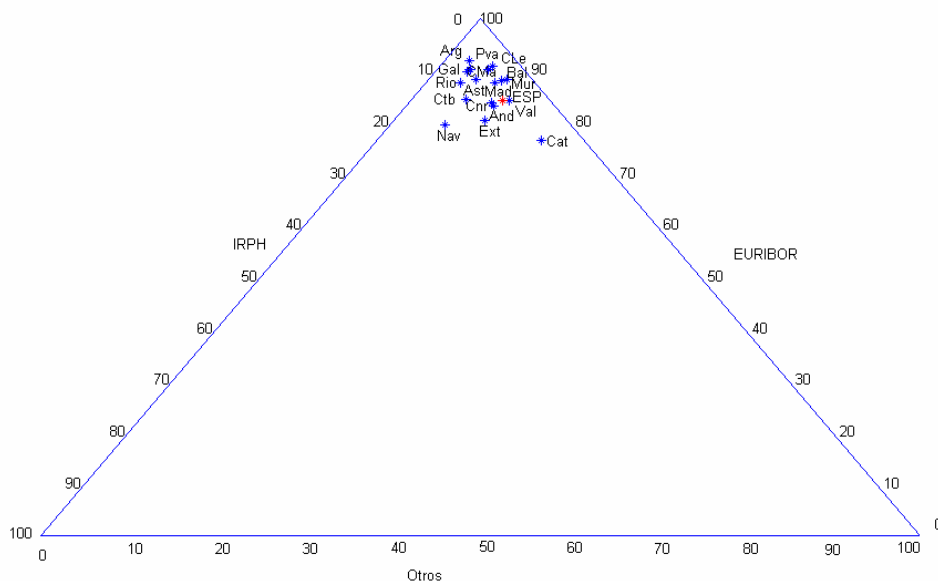
CONTRATACIÓN HIPOTECARIA A TIPO DE INTERÉS FIJO Y VARIABLE (%). 2005



CONTRATACIÓN HIPOTECARIA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICES DE REFERENCIA (%). 2005



Por otro lado, a través del siguiente diagrama triangular se comprueba la posición de cada una de las distintas comunidades autónomas en función de sus resultados de porcentaje de contratos a tipo de interés variable referenciados a EURIBOR, IRPH u otro tipo de índice de referencia, comprobando asimismo la posición de cada comunidad autónoma en relación a la posición media nacional.



La dos siguientes tablas de números índices espaciales muestran la posición relativa de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional (índice 100) para el periodo interanual 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 2005

CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	122,10	124,15	99,37	99,42
ARAGON	109,06	124,58	99,74	99,41
ASTURIAS	110,87	141,53	99,69	99,00
BALEARES	54,35	67,37	101,30	100,79
CANARIAS	163,04	169,49	98,21	98,32
CANTABRIA	259,06	266,10	95,49	95,99
CASTILLA Y LEON	35,14	29,66	101,84	101,70
CASTILLA-LA MANCHA	160,14	159,32	98,29	98,57
CATALUÑA	82,97	77,97	100,48	100,53
EXTREMADURA	66,30	107,20	100,96	99,83
GALICIA	106,16	91,95	99,83	100,19
LA RIOJA	150,36	248,31	98,57	96,42
MADRID	92,03	118,22	100,23	99,56
MURCIA	51,09	37,29	101,39	101,52
NAVARRA	467,39	233,05	89,57	96,78
PAIS VASCO	81,52	86,86	100,52	100,32
VALENCIA	67,39	52,97	100,93	101,14
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

El comportamiento de las comunidades autónomas respecto a la media nacional, para los contratos a tipo de interés fijo, oscila entre los límites de 29,66 en el caso de Castilla y León y el 266,10 en el caso de Cantabria. El comportamiento de los contratos a tipo variable difiere muy poco de la media nacional, siendo las mayores diferencias: Cantabria, que presenta el mínimo con 95,99 y Castilla y León con el máximo en 101,70.

ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE 2005						
CCAA	EURIBOR % volumen	EURIBOR % contratos	IRPH % volumen	IRPH % contratos	OTROS % volumen	OTROS % contratos
ANDALUCIA	98,54	97,53	96,65	103,83	137,16	126,88
ARAGON	109,16	111,18	27,18	31,88	86,59	78,03
ASTURIAS	104,64	103,71	53,30	58,47	125,67	141,33
BALEARES	104,85	106,48	86,03	82,22	47,89	37,28
CANARIAS	99,31	101,38	91,29	87,59	90,42	67,05
CANTABRIA	100,05	100,38	60,67	70,65	87,74	88,44
CASTILLA Y LEON	107,72	108,48	59,04	63,68	83,52	86,13
CASTILLA-LA MANCHA	106,41	108,12	36,46	41,07	83,91	91,33
CATALUÑA	90,81	88,81	180,19	179,00	93,49	79,48
EXTREMADURA	95,38	91,82	100,19	95,25	283,91	304,91
GALICIA	107,08	108,85	37,13	38,39	116,86	130,35
LA RIOJA	103,97	101,47	38,28	45,67	165,90	169,36
MADRID	103,97	105,07	75,79	66,51	77,39	95,09
MURCIA	104,45	104,91	80,67	85,21	85,44	83,53
NAVARRA	94,27	103,06	61,15	69,20	51,72	53,76
PAIS VASCO	106,95	107,94	56,75	64,67	68,58	56,07
VALENCIA	99,82	99,83	108,52	107,36	106,13	108,38
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 de referencia resulta destacable la mayor estabilidad para los contratos referenciados a EURIBOR, que oscila entre los límites del 111,18 en el caso de Aragón y el 88,81 en el caso de Cataluña. El resto de las comunidades autónomas se encuentran entorno a la media nacional. En relación a los demás índices se observa un mayor grado de aleatoriedad, justificado como consecuencia del menor volumen de contratos realizados.

En el cuarto trimestre de 2005 los resultados vuelven a mostrar cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se formalizan a tipo de interés variable, concretamente el 98,22% de los contratos, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,78% 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 82,45% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 12,29% de los contratos a IRPH, quedando un 3,48% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

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 2005 en relación al año 2004, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

El análisis de la evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante 2005, con distinción entre tipos fijos y variables, y el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo la variación ha sido muy reducida, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en un 0,17%.

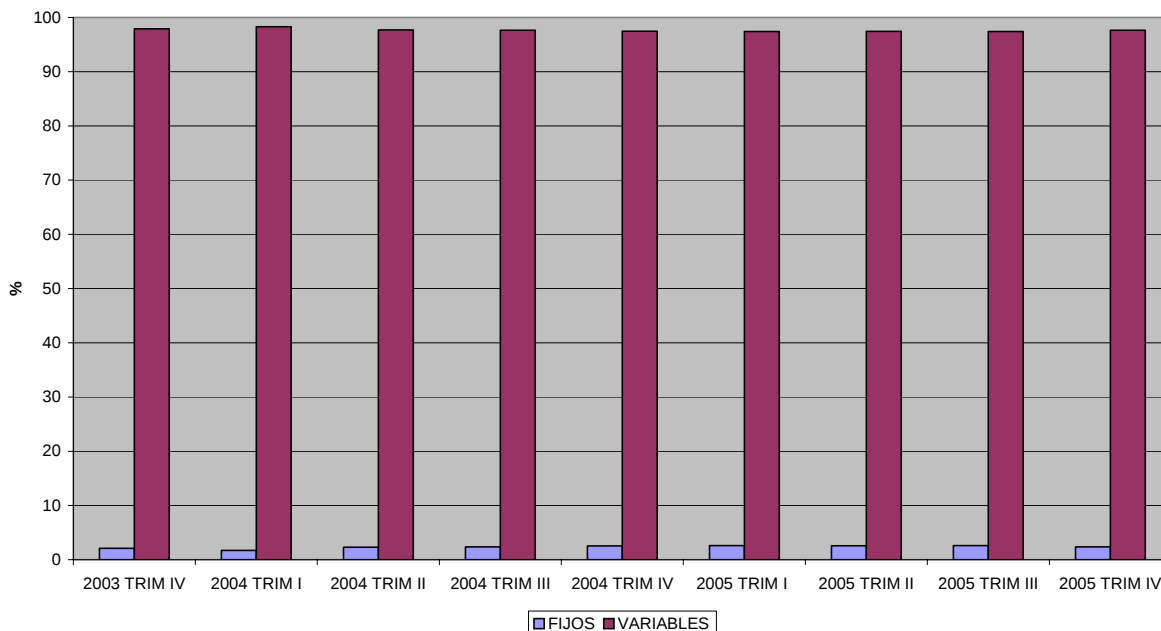
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la práctica totalidad las variaciones han sido muy reducidas, con una leve tendencia hacia el incremento relativo de contratos a tipos de interés variable.

Por lo que respecta a los índices de referencia, el análisis de su evolución para el año 2005 y el ámbito geográfico nacional permite observar cómo la variación también ha sido muy reducida, pero con una clara tendencia hacia la mayor contratación a EURIBOR, para la mayoría de comunidades autónomas, reduciéndose los contratos a Otros índices de referencia en la práctica totalidad de comunidades autónomas, y reduciéndose los contratos a IRPH en bastantes de ellas.

TIPOS DE INTERÉS E ÍNDICES DE REFERENCIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%) 2005					
CCAA	FIJOS	VBLE	EURIBOR	IRPH	OTROS
ANDALUCIA	-0,06	0,06	3,02	-1,71	-1,25
ARAGON	1,88	-1,88	1,35	-1,19	-2,04
ASTURIAS	0,25	-0,25	0,28	-0,11	-0,42
BALEARES	0,52	-0,52	4,41	-1,67	-3,26
CANARIAS	1,31	-1,31	-3,32	2,70	-0,69
CANTABRIA	0,20	-0,20	2,35	-1,81	-0,74
CASTILLA Y LEON	-3,93	3,93	2,55	1,75	-0,37
CASTILLA-LA MANCHA	-1,46	1,46	10,50	-1,22	-7,82
CATALUÑA	0,20	-0,20	3,86	-1,82	-2,24
EXTREMADURA	-0,82	0,82	0,94	0,35	-0,47
GALICIA	-0,18	0,18	3,39	-1,81	-1,40
LA RIOJA	4,69	-4,69	10,77	-2,52	-12,94
MADRID	-0,28	0,28	0,68	1,51	-1,91
MURCIA	-1,07	1,07	0,42	0,67	-0,02
NAVARRA	-0,10	0,10	3,14	0,42	-3,46
PAIS VASCO	-0,89	0,89	1,98	-0,37	-0,72
VALENCIA	-0,02	0,02	2,01	-1,89	-0,10
NACIONAL	-0,17	0,17	2,60	-0,82	-1,61

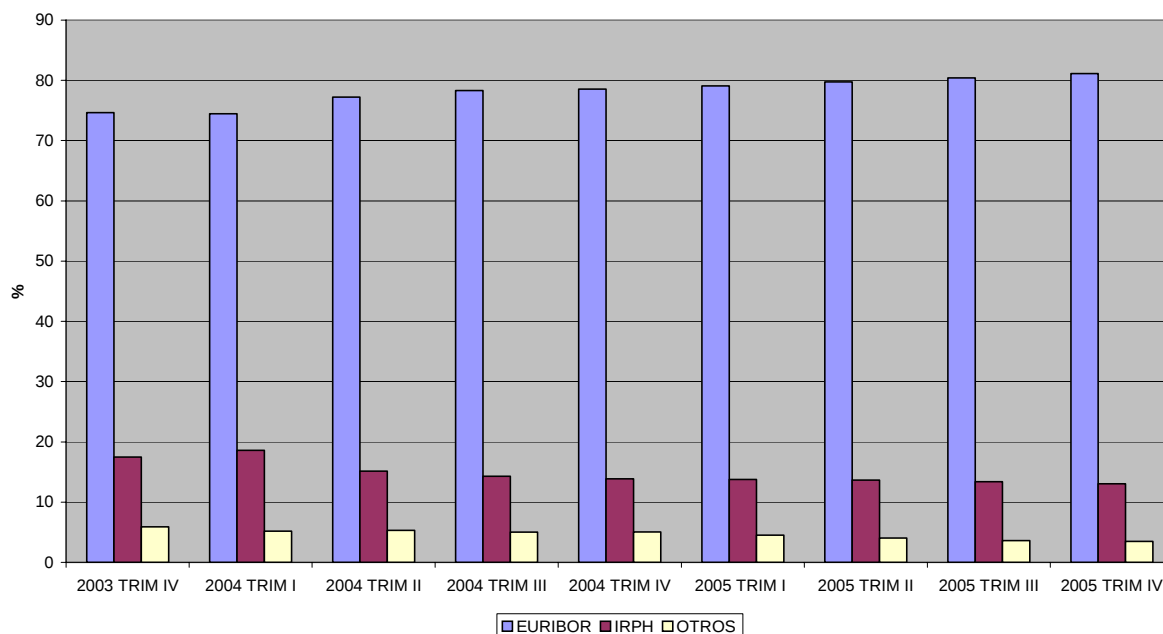
A través de los siguientes dos gráficos se puede observar la evolución de la contratación a tipo de interés fijo y variables, así como de los índices de referencia. El primero de ellos presenta los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005, 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.

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. FIJOS vs VARIABLES



Tal y como muestra el primero de estos gráficos la contratación a tipo de interés fijo y variable cuenta con una estructura claramente definida de consolidación de la contratación a tipo de interés variable, contando con un peso residual la contratación a tipo de interés fijo, con independencia del periodo temporal de referencia.

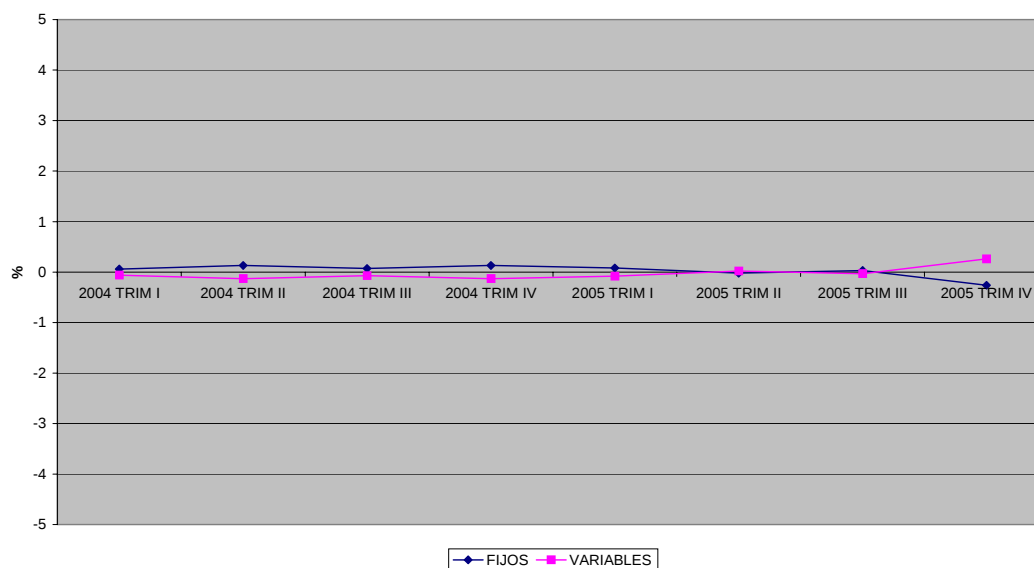
**EVOLUCIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS DE VIVIENDA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE**



El segundo de los gráficos también muestra una estructura sólida de contratación a índice de referencia EURIBOR, pero con una clara tendencia al incremento de dicha alternativa de contratación, reduciéndose la utilización del IRPH, así como otros índices de referencia.

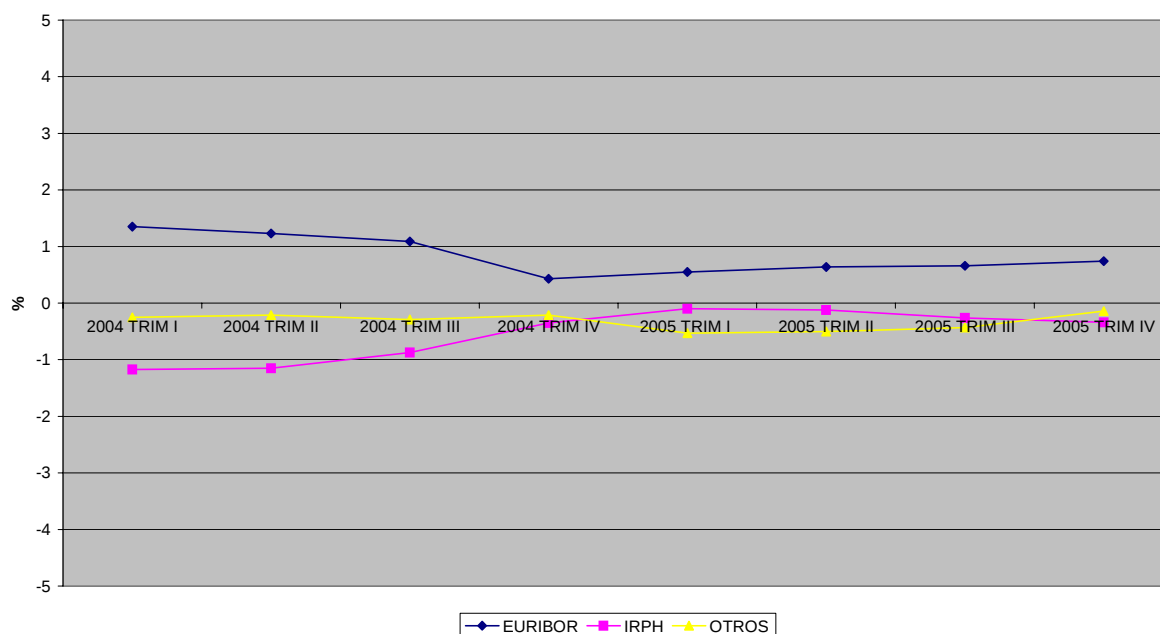
Por su parte, a través de los siguientes dos gráficos se va a comprobar la evolución trimestral de dichas variables, pero a través de lo que ha sido el comportamiento de las tasas de variaciones trimestrales. En el primero de los gráficos se va a mostrar el comportamiento de las tasas de variación trimestrales 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 TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS
EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. FIJOS vs VARIABLES**



El gráfico anterior muestra el comportamiento prácticamente plano de las tasas de variación trimestrales de los tipos de interés fijo y variable, ratificando la estabilidad de la situación estructural de predominio de la contratación a tipo de interés variable.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE ÍNDICES DE REFERENCIA
CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE



Este último gráfico muestra claramente la tendencia de crecimiento de la contratación a índice de referencia EURIBOR, presentando tasas de crecimiento trimestrales positivas a lo largo de los ocho últimos trimestres, dando lugar a una progresiva reducción de la contratación a IRPH y a otros índices de referencia.

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

14.1. Significado

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

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

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.

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

14.2. Presentación de resultados

Los resultados de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda en el año 2005 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, con distinción entre el total general y las citadas agrupaciones de entidades financieras, son los que presenta la siguiente tabla.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	299	299	299	299
ARAGON	293	297	298	267
ASTURIAS	285	291	281	285
BALEARES	305	302	310	299
CANARIAS	288	278	298	302
CANTABRIA	300	299	300	303
CASTILLA Y LEON	291	292	292	286
CASTILLA-LA MANCHA	306	306	310	273
CATALUÑA	321	316	328	302
EXTREMADURA	301	301	300	306
GALICIA	307	298	316	277
LA RIOJA	305	307	308	288
MADRID	320	315	325	318
MURCIA	290	280	294	288
NAVARRA	300	295	306	282
PAIS VASCO	312	308	315	311
VALENCIA	292	287	296	278
NACIONAL	304	301	308	295

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en el año 2005 se situó en los 304 meses (25 años y 4 meses), superando por segundo trimestre consecutivo los 300 meses. Los resultados del año 2004 fueron de 289 meses (24 años y 1 mes). En consecuencia, tal y como se comprobará en el análisis de evolución, se ha ampliado de forma significativa el periodo medio de contratación.

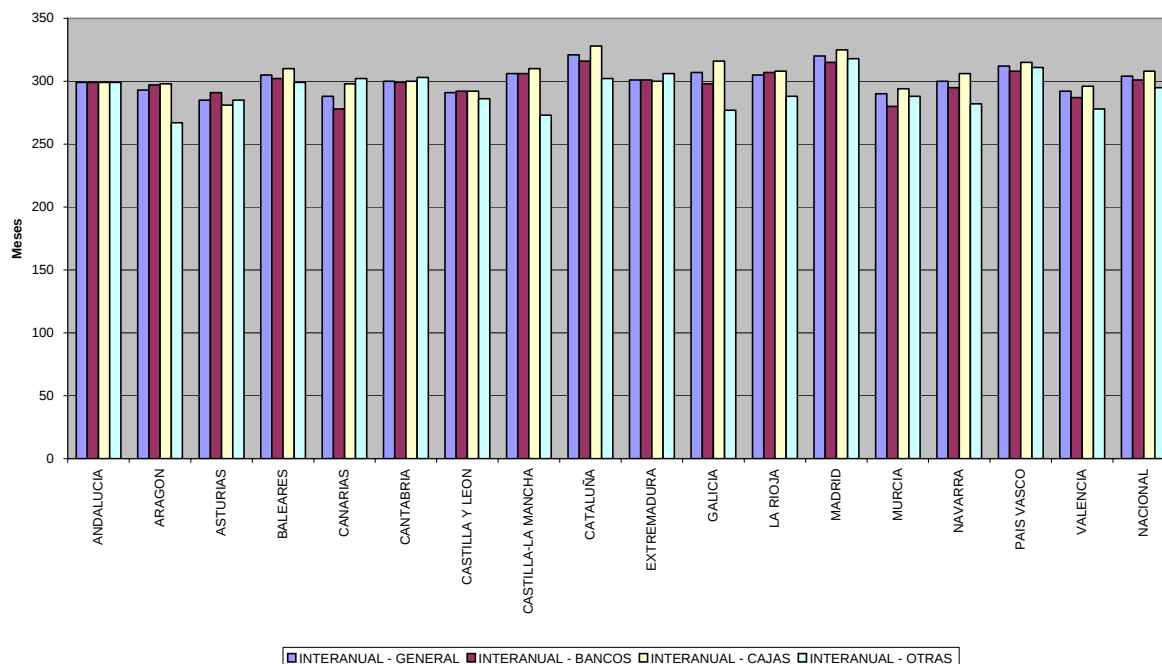
Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, durante el último año, la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se presenta en las Cajas de Ahorro con 308 meses (25 años y 8 meses), seguidas de los Bancos, que saltan por primera vez los 25 años, con 301 meses (25 años y 1 mes), y Otras entidades financieras, con 295 meses (24 años y 7 meses).

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio y una elevada homogeneidad, con tendencia hacia el mayor incremento de la duración media de los contratos hipotecarios generalmente en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 26 años de duración media, Cataluña (321 meses; 26 años y 9 meses), Madrid (320 meses; 26 años y 8 meses) y País Vasco (312 meses; 26 años). Con mas de 25 años se encuentran Galicia (307 meses; 25 años y 7 meses), Castilla-La Mancha (306 meses; 25 años y 6 meses), La Rioja (305 meses; 25 años y 5 meses), Baleares (305 meses; 25 años y 5 meses) y Extremadura (301 meses; 25 años y 1 mes).

Esta tendencia al incremento de la duración media de los contratos hipotecarios se ve claramente reflejada en la evolución interanual, ya que mientras en el primer trimestre del año 2005 eran tres comunidades autónomas las que sobrepasan los 25 años, en el segundo trimestre eran ya cinco, en el tercero eran seis las que lo sobrepasan y en el cuarto ya han sido ocho las comunidades autónomas que han superado dicho plazo de contratación.

En este caso no existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia, presentándose un elevado grado de homogeneidad en los periodos de contratación de las distintas comunidades autónomas. Los casos extremos, tomando los resultados del total general, son Cataluña, con 321 meses (26 años y 9 meses) y Asturias, con 285 meses (23 años y 9 meses).

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (meses). 2005



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 Asturias, donde los Bancos presentan un mayor periodo medio de contratación, así como en Canarias, Cantabria y Extremadura, donde Otras entidades

financieras son las que presentan el mayor periodo de contratación. Para el resto de comunidades autónomas se mantiene la estructura de predominio de mayor duración de la contratación de los créditos hipotecarios por parte de las Cajas de Ahorro.

La siguiente tabla muestra los números índices espaciales correspondientes al año 2005. 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 NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. NÚMEROS ÍNDICE 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	98,36	99,34	97,08	101,36
ARAGON	96,38	98,67	96,75	90,51
ASTURIAS	93,75	96,68	91,23	96,61
BALEARES	100,33	100,33	100,65	101,36
CANARIAS	94,74	92,36	96,75	102,37
CANTABRIA	98,68	99,34	97,40	102,71
CASTILLA Y LEON	95,72	97,01	94,81	96,95
CASTILLA-LA MANCHA	100,66	101,66	100,65	92,54
CATALUÑA	105,59	104,98	106,49	102,37
EXTREMADURA	99,01	100,00	97,40	103,73
GALICIA	100,99	99,00	102,60	93,90
LA RIOJA	100,33	101,99	100,00	97,63
MADRID	105,26	104,65	105,52	107,80
MURCIA	95,39	93,02	95,45	97,63
NAVARRA	98,68	98,01	99,35	95,59
PAIS VASCO	102,63	102,33	102,27	105,42
VALENCIA	96,05	95,35	96,10	94,24
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Los resultados del año 2005 muestran cómo la variación respecto a la media nacional es mínima. Como casos extremos destacar a Asturias, que marca el mínimo con 93,75, y Cataluña, con un 105,59, que marca el máximo. Casi la totalidad de comunidades autónomas se encuentran entre los índices 95 y 105.

Durante el cuarto trimestre del año 2005 la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se situó en los 309 meses (25 años y 9 meses). Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, de los precios de la vivienda, buscando alargar el periodo de contratación para reducir el efecto de la cuota hipotecaria sobre la renta disponible. Esta tendencia de crecimiento del plazo de contratación, tal y como podrá comprobarse en el análisis de evolución, resulta una constante a lo largo de los últimos trimestres. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, en el cuarto trimestre del año 2005 la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se volvió a presentar en las Cajas de Ahorro, que superaban destacadamente los 300 meses, superando por primera vez los 26 años al alcanzar un resultado medio de 313 meses (26 años y 1 mes), seguidas de los Bancos, que alcanzaban los 305 meses (25 años y 5 meses), y Otras entidades financieras, con 295 meses (24 años y 7 meses).

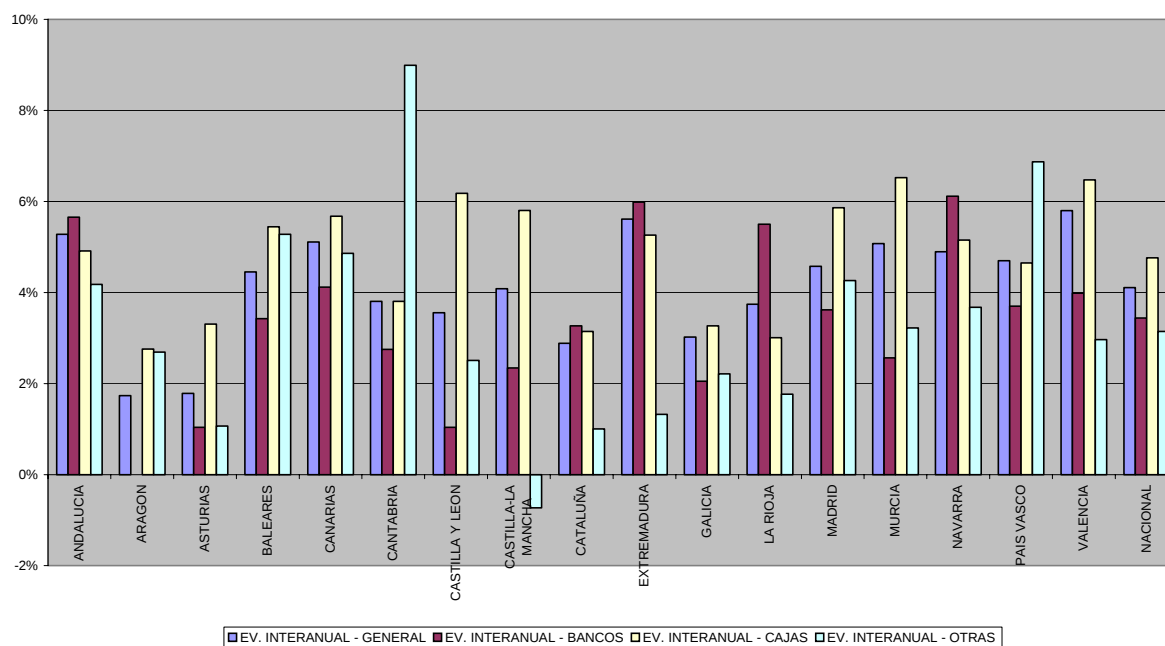
En cuanto a la evolución sufrida por la duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda, a través de la siguiente tabla se observa los resultados correspondientes al año 2005, tanto para el total general, como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras.

DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCÍA	5,28%	5,65%	4,91%	4,18%
ARAGON	1,74%	0,00%	2,76%	2,69%
ASTURIAS	1,79%	1,04%	3,31%	1,06%
BALEARES	4,45%	3,42%	5,44%	5,28%
CANARIAS	5,11%	4,12%	5,67%	4,86%
CANTABRIA	3,81%	2,75%	3,81%	8,99%
CASTILLA Y LEON	3,56%	1,04%	6,18%	2,51%
CASTILLA-LA MANCHA	4,08%	2,34%	5,80%	-0,73%
CATALUÑA	2,88%	3,27%	3,14%	1,00%
EXTREMADURA	5,61%	5,99%	5,26%	1,32%
GALICIA	3,02%	2,05%	3,27%	2,21%
LA RIOJA	3,74%	5,50%	3,01%	1,77%
MADRID	4,58%	3,62%	5,86%	4,26%
MURCIA	5,07%	2,56%	6,52%	3,23%
NAVARRA	4,90%	6,12%	5,15%	3,68%
PAIS VASCO	4,70%	3,70%	4,65%	6,87%
VALENCIA	5,80%	3,99%	6,47%	2,96%
NACIONAL	4,11%	3,44%	4,76%	3,15%

Durante el año 2005 la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para el ámbito geográfico nacional se ha incrementado en el 4,11%. Esta tasa de crecimiento resulta razonable dado el comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda durante dicho periodo. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares. Concretamente, el mayor incremento se ha producido en las Cajas de Ahorro, con un 4,76%, seguida de los Bancos, con un 3,44%, y Otras entidades financieras, con un 3,15%. Atendiendo a la desagregación geográfica por comunidades autónomas, en la práctica totalidad se ha producido incrementos.

La mayoría de las comunidades autónomas presentan tasas de variación anuales en el año 2005 que se encuentran entre el 2% y el 6%, tal y como se observa en el siguiente gráfico.

EVOLUCIÓN ANUAL DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA.
2005



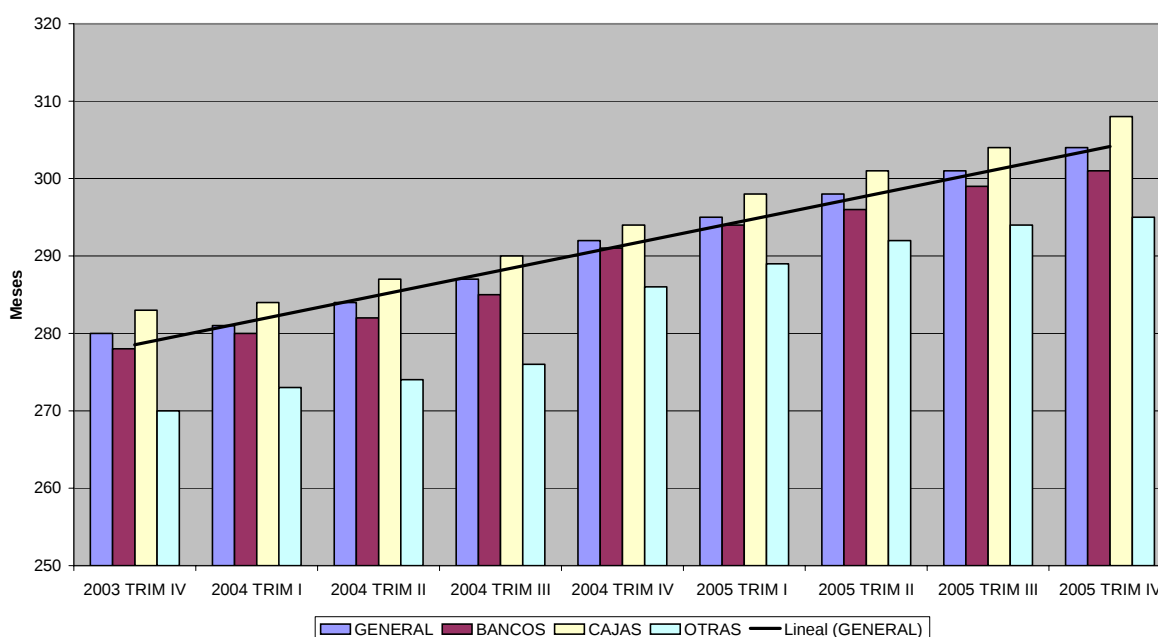
Desagregando las tasas de variación del total general tomando las tasas de variación trimestrales para cada uno de los trimestres del año 2005 puede observarse la evolución de dichas tasas de variación, comprobando el comportamiento de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios de vivienda para los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CCAA	2005 TRIM I	2005 TRIM II	2005 TRIM III	2005 TRIM IV
ANDALUCIA	1,06%	1,39%	1,72%	1,01%
ARAGON	0,69%	0,34%	0,34%	0,34%
ASTURIAS	0,36%	0,36%	0,00%	1,06%
BALEARES	1,03%	0,68%	1,01%	1,67%
CANARIAS	0,36%	2,18%	0,71%	1,77%
CANTABRIA	2,08%	1,02%	-0,34%	1,01%
CASTILLA Y LEON	0,36%	1,06%	0,70%	1,39%
CASTILLA-LA MANCHA	1,36%	1,34%	0,99%	0,33%
CATALUÑA	0,64%	0,96%	0,63%	0,63%
EXTREMADURA	1,40%	1,04%	1,71%	1,35%
GALICIA	1,01%	0,33%	0,66%	0,99%
LA RIOJA	1,02%	0,67%	1,00%	0,99%
MADRID	2,29%	0,96%	0,63%	0,63%
MURCIA	1,81%	0,71%	1,06%	1,40%
NAVARRA	0,70%	1,04%	0,69%	2,39%
PAIS VASCO	1,34%	0,66%	1,64%	0,97%
VALENCIA	1,45%	1,07%	1,77%	1,39%
NACIONAL	1,03%	1,02%	1,01%	1,00%

Los resultados muestran cómo, en términos generales, se produce un comportamiento de constante crecimiento estabilizado durante los cuatro últimos trimestres en un entorno próximo al 1% de crecimiento trimestral. Por comunidades autónomas existe un mayor grado de aleatoriedad en las tasas trimestrales de crecimiento, aunque en la casi totalidad de los casos son positivas y, en la mayoría, entre el 0,5% y el 1,5%.

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 2005 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.

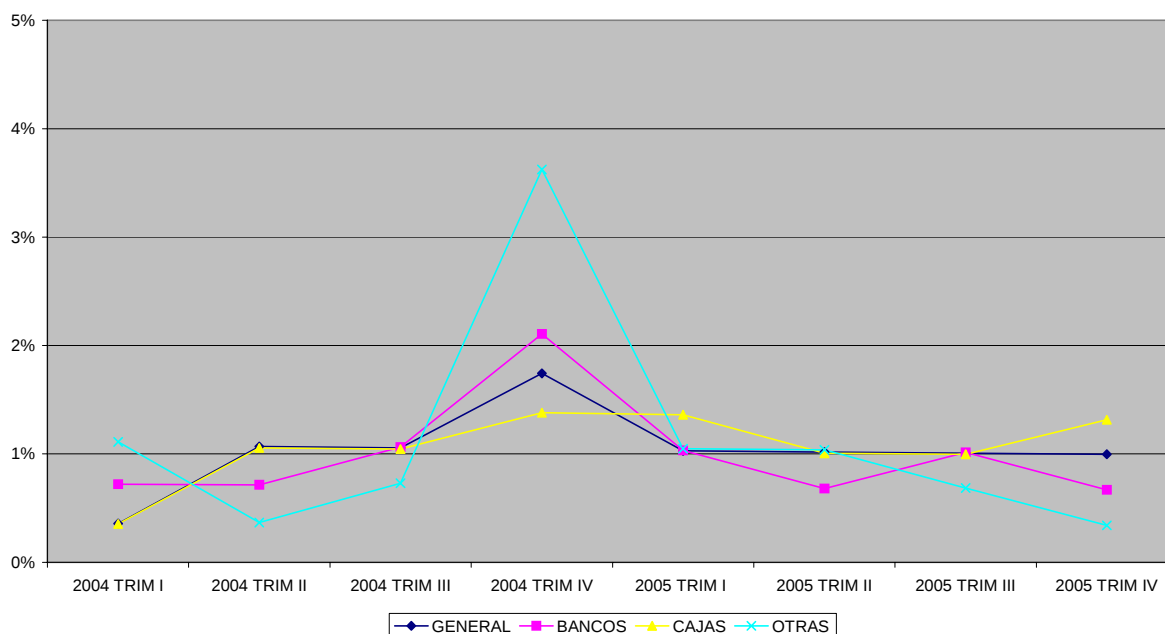
EVOLUCIÓN DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA



Tal y como se ha señalado se observa el predominio de la mayor duración de los contratos hipotecarios en las Cajas de Ahorro, siendo la única agrupación de entidad financiera que se encuentra por encima del total general, dando lugar incluso a un cierto distanciamiento con respecto a los Bancos. Con carácter general en todas las agrupaciones de entidades financieras existe una clara tendencia a la progresiva ampliación de los contratos de crédito hipotecario.

El siguiente gráfico realiza el mismo análisis, pero tomando las tasas de variación trimestrales de cada uno de los trimestres de los años 2004 y 2005. En general se observa una clara tendencia al aumento del plazo de contratación del crédito hipotecario, presentándose tasas positivas a lo largo de todos los trimestres y para todas las agrupaciones de entidades financieras. Con respecto a cada una de dichas agrupaciones de entidades financieras, no se aprecian diferencias significativas, destacando, en todo caso, la mayor aleatoriedad de la agrupación Otras entidades financieras. Con carácter general, las tasas de crecimiento trimestral de los plazos de contratación de crédito hipotecario para la finalidad de vivienda se estabilizan entorno al 1% de crecimiento trimestral a lo largo del año 2005.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA



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

15.1. Significado

El informe *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble* muestra la duración media de los nuevos créditos hipotecarios distinguiendo entre las distintas naturalezas de bienes inmuebles utilizadas a lo largo de la Estadística Registral Inmobiliaria (viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, terrenos no edificados y naves industriales).

Esta información permite conocer los plazos a los que habitualmente se suele contratar los créditos hipotecarios dependiendo del tipo de bien inmueble a financiar, así como la tendencia al incremento o reducción de los periodos de contratación para cada caso y ámbito geográfico.

15.2. Presentación de resultados

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios del año 2005 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). 2005						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	277	298	198	283	144	170
ARAGON	280	293	206	314	155	171
ASTURIAS	271	284	179	295	169	142
BALEARES	284	304	195	277	169	158
CANARIAS	275	288	178	294	154	132
CANTABRIA	293	299	202	315	246	155
CASTILLA Y LEON	275	291	191	301	195	155
CASTILLA-LA MANCHA	280	304	200	312	179	151
CATALUÑA	307	320	205	321	180	167
EXTREMADURA	277	299	215	309	173	182
GALICIA	296	307	208	325	198	144
LA RIOJA	289	304	252	328	209	165
MADRID	290	304	191	288	122	137
MURCIA	270	290	195	289	117	151
NAVARRA	272	300	205	316	158	150
PAIS VASCO	292	310	184	306	231	146
VALENCIA	279	290	210	294	133	165
NACIONAL	285	302	199	299	164	159

La duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se situó en los 285 meses (23 años y 9 meses). En el año 2004 la duración media fue de 273 meses (22 años y 9 meses). Es decir, en un año se ha incrementado precisamente en un año la duración media de los créditos hipotecarios.

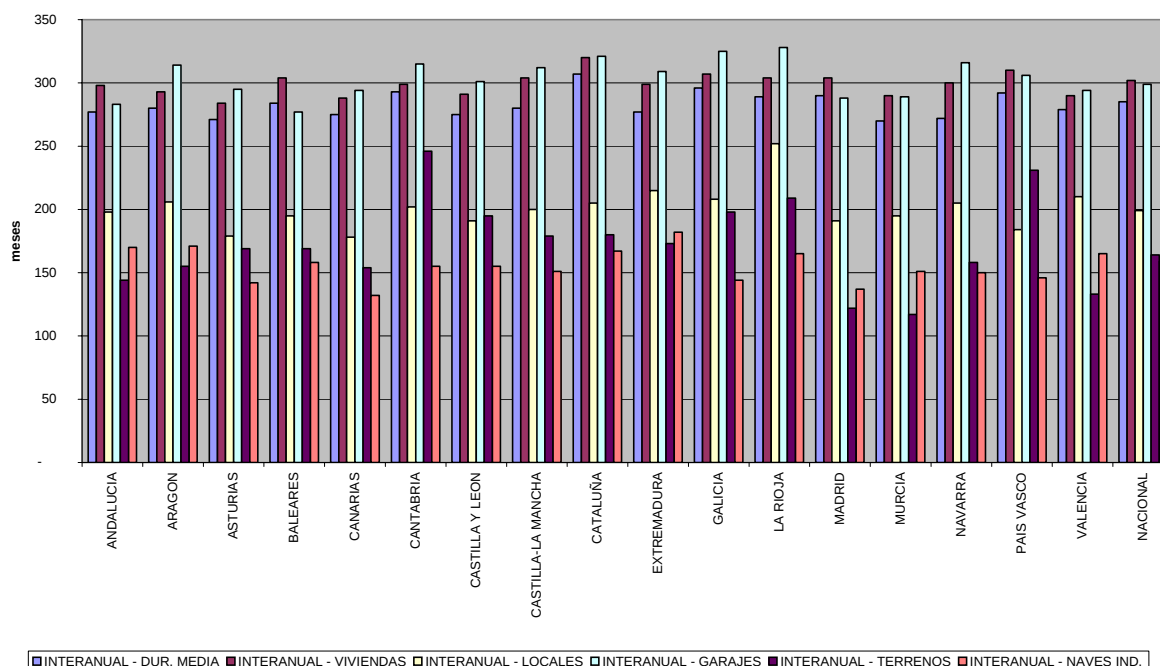
Atendiendo al tipo de bien inmueble, la mayor duración media se presentó, lógicamente, para el caso de la vivienda, con 302 meses (25 años y 2 meses), incrementándose nuevamente de forma significativa con respecto al año 2004, cuya duración media fue de 289 meses (24 años y 1 mes). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros fue muy similar a la de vivienda, con 299 meses (24 años y 11 meses), habiéndose incrementado también de forma destacada ya que en el año 2004 la duración media fue de 286 meses (23 años y 10 meses).

El resto de naturalezas de bienes inmuebles 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 2005 un periodo de contratación medio de 199 meses (16 años y 7 meses), incrementándose también significativamente con respecto al año 2004, en cuyo periodo la duración media fue de 190 meses (15 años y 10 meses). Por su parte, los terrenos no edificados presentaron una duración media de 164 meses (13 años y 8 meses), resultando muy similar al resultado del año 2004, que fue de 163 meses (13 años y 7 meses). Finalmente, las naves industriales son la agrupación de bien inmueble con menor plazo de contratación, concretamente en el año 2005 de 159 meses (13 años y 3 meses), incrementándose con respecto al año 2004, cuyo resultado fue de 153 meses (12 años y 9 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.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (meses). 2005



La tabla de números índices espaciales 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 2005						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	97,19	98,68	99,50	94,65	87,80	106,92
ARAGON	98,25	97,02	103,52	105,02	94,51	107,55
ASTURIAS	95,09	94,04	89,95	98,66	103,05	89,31
BALEARES	99,65	100,66	97,99	92,64	103,05	99,37
CANARIAS	96,49	95,36	89,45	98,33	93,90	83,02
CANTABRIA	102,81	99,01	101,51	105,35	150,00	97,48
CASTILLA Y LEON	96,49	96,36	95,98	100,67	118,90	97,48
CASTILLA-LA MANCHA	98,25	100,66	100,50	104,35	109,15	94,97
CATALUÑA	107,72	105,96	103,02	107,36	109,76	105,03
EXTREMADURA	97,19	99,01	108,04	103,34	105,49	114,47
GALICIA	103,86	101,66	104,52	108,70	120,73	90,57
LA RIOJA	101,40	100,66	126,63	109,70	127,44	103,77
MADRID	101,75	100,66	95,98	96,32	74,39	86,16
MURCIA	94,74	96,03	97,99	96,66	71,34	94,97
NAVARRA	95,44	99,34	103,02	105,69	96,34	94,34
PAIS VASCO	102,46	102,65	92,46	102,34	140,85	91,82
VALENCIA	97,89	96,03	105,53	98,33	81,10	103,77
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Los resultados del cuarto trimestre del año 2005 fueron en la totalidad de los casos superiores a los medios del año 2005. Esta circunstancia resulta razonable dada la tendencia al progresivo incremento del plazo de contratación. Concretamente, la duración media de los contratos de crédito hipotecario, para el conjunto de bienes inmuebles, se situó en los 291 meses (24 años y 3 meses). La naturaleza de bien inmueble con un mayor plazo de contratación fue, nuevamente, la vivienda, con 306 meses (25 años y 6 meses), seguida muy de cerca de garajes y trasteros, con 303 meses (25 años y 3 meses). El resto de naturalezas de bienes inmuebles volvieron a contar con un menor periodo de contratación, concretamente, los locales comerciales 206 meses (17 años y 2 meses), los terrenos no edificados 166 meses (13 años y 10 meses) y las naves industriales 163 meses (13 años y 7 meses).

En cuanto a la evolución anual del año 2005 respecto al año 2004, destacar que los resultados muestran cómo se ha producido un incremento generalizado del plazo de contratación y en cuantías muy similares con independencia del tipo de bien inmueble, con la única excepción de la agrupación terrenos no edificados, que presenta una variación nula en dicho periodo.

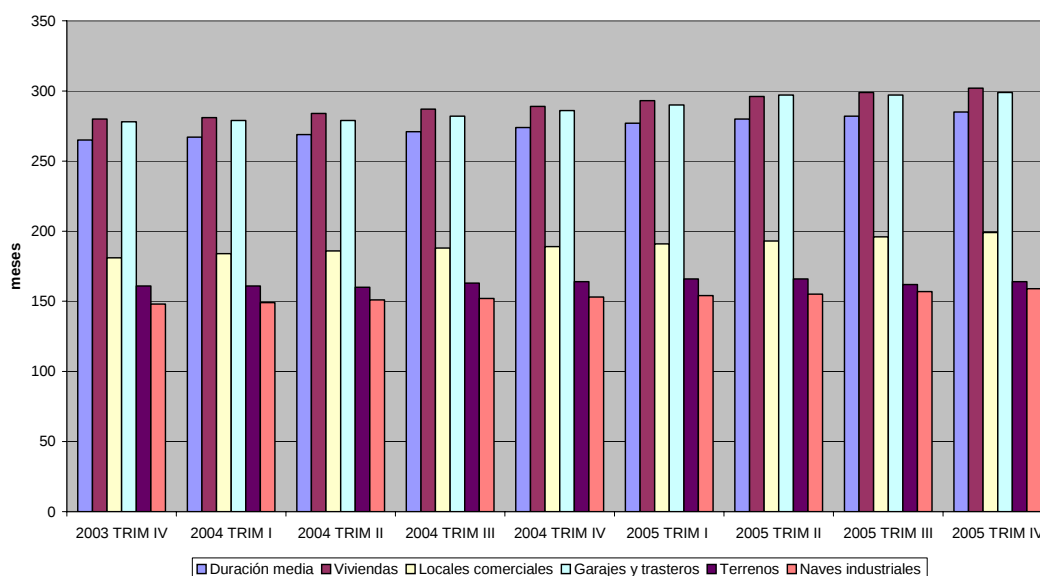
DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL 2005						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	6,13%	5,67%	3,66%	8,43%	4,35%	4,94%
ARAGON	1,82%	1,74%	-0,96%	6,08%	-11,43%	5,56%
ASTURIAS	1,88%	2,16%	2,29%	1,03%	6,29%	9,23%
BALEARES	4,80%	5,19%	4,84%	1,09%	1,20%	7,48%
CANARIAS	6,18%	5,11%	4,09%	8,49%	-1,28%	-1,49%
CANTABRIA	4,27%	3,82%	5,76%	2,61%	9,82%	8,39%
CASTILLA Y LEON	5,36%	5,05%	2,14%	7,12%	13,37%	2,65%
CASTILLA-LA MANCHA	4,48%	4,11%	5,82%	4,35%	19,33%	0,00%
CATALUÑA	3,02%	3,23%	4,06%	3,22%	-9,09%	7,74%
EXTREMADURA	4,53%	5,65%	5,39%	0,65%	-10,82%	6,43%
GALICIA	3,50%	3,02%	7,22%	5,18%	-1,49%	3,60%
LA RIOJA	4,33%	4,11%	n.d.	7,89%	0,48%	-7,82%
MADRID	4,32%	4,83%	9,14%	2,13%	3,39%	-3,52%
MURCIA	4,25%	5,45%	4,28%	6,25%	-0,85%	2,72%
NAVARRA	0,37%	4,90%	-2,38%	1,94%	-35,77%	-5,06%
PAIS VASCO	4,66%	4,73%	1,10%	6,99%	2,21%	8,15%
VALENCIA	5,28%	5,45%	6,60%	1,38%	-5,67%	5,10%
NACIONAL	4,01%	4,50%	5,29%	4,55%	0,00%	3,92%

En concreto, los resultados muestran cómo, para el ámbito geográfico nacional, en términos medios, se ha producido un incremento del 4,01% 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 2005 lo han sufrido los locales comerciales, con un incremento del 5,29%, seguidos de la vivienda y, garajes y trasteros, con un 4,50% y 4,55%, respectivamente, quedando las naves industriales con un incremento del 3,92%.

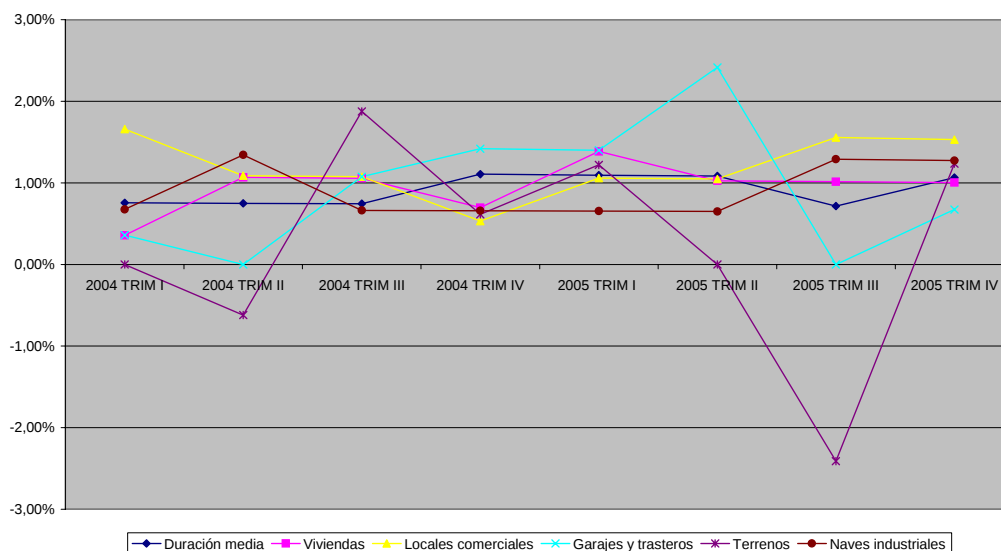
A través del siguiente gráfico puede observarse su evolución desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005, para el ámbito geográfico nacional, a través de la representación de los resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de los citados periodos. En el mismo se observa el constante y progresivo incremento de los plazos de contratación para el conjunto de agrupaciones de bienes inmuebles.

EVOLUCIÓN DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (meses)



El siguiente gráfico muestra el comportamiento de las tasas de variación trimestrales para el ámbito geográfico nacional y cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles durante los años 2004 y 2005, ratificándose la tendencia al constante crecimiento de los plazos de contratación para el conjunto de bienes inmuebles. En todo caso, la naturaleza "terrenos" es la que cuenta con mayor grado de aleatoriedad, justificada por sus características propias.

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRALES DE LA DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%)



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

16.1. Significado

El informe *Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio* proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

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

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

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

El coste salarial integra tanto la renta neta percibida por el trabajador como las cargas asociadas a dicha renta (seguridad social, IRPF...). Resulta evidente que una magnitud de renta neta sería más representativa, sin embargo el coste salarial es la variable que, atendiendo a los plazos de publicación de las variables de renta y alternativas existentes, entendemos que resulta más adecuada en la elaboración del presente informe.

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

16.2. Presentación de resultados

La tabla que a continuación se presenta recoge los resultados de hipoteca media, obtenida de uno de los informes precedentes, tipo de interés medio, que corresponde al tipo de interés contratado inicialmente en la formalización del crédito hipotecario, la cuota hipotecaria mensual media para un plazo fijo de veinte años y el plazo de contratación obtenido en otro informe precedente, el coste salarial mensual medio, que es la única magnitud obtenida externamente a través de los resultados proporcionados periódicamente por el Instituto Nacional de Estadística, y el porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo tanto al plazo fijo de veinte años como al plazo de contratación. Todos estos resultados corresponden al año 2005 y a los ámbitos geográficos nacional y autonómico.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. 2005

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	111.433,44	3,23	630,92	543,13	1.382,01	45,65	39,30
ARAGON	119.255,36	3,33	681,26	594,75	1.509,80	45,12	39,39
ASTURIAS	97.734,46	3,22	552,86	490,68	1.527,44	36,20	32,12
BALEARES	139.862,78	3,26	794,01	674,45	1.443,44	55,01	46,73
CANARIAS	108.550,69	3,20	612,95	540,63	1.286,75	47,64	42,02
CANTABRIA	112.235,16	3,10	628,09	537,93	1.437,25	43,70	37,43
CASTILLA Y LEON	106.100,79	3,12	594,83	519,97	1.426,10	41,71	36,46
CASTILLA-LA MANCHA	113.124,95	3,17	637,06	539,20	1.339,24	47,57	40,26
CATALUÑA	150.054,44	3,24	850,34	699,32	1.669,31	50,94	41,89
EXTREMADURA	80.873,23	3,24	458,30	392,97	1.244,99	36,81	31,56
GALICIA	101.122,65	3,18	569,98	481,57	1.307,32	43,60	36,84
LA RIOJA	118.546,17	3,17	667,59	565,96	1.422,78	46,92	39,78
MADRID	194.952,17	3,10	1.090,99	895,98	1.875,69	58,16	47,77
MURCIA	101.613,45	3,16	571,72	501,19	1.308,91	43,68	38,29
NAVARRA	121.491,84	3,12	681,11	583,38	1.755,22	38,80	33,24
PAIS VASCO	143.948,01	3,06	802,66	669,83	1.802,71	44,53	37,16
VALENCIA	111.669,22	3,23	632,25	553,28	1.377,11	45,91	40,18
NACIONAL	128.534,46	3,20	725,79	617,48	1.550,03	46,82	39,84

Los resultados del año 2005 muestran cómo, atendiendo a un plazo fijo de contratación de veinte años, la cuota hipotecaria mensual media se sitúa en los 725,79 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 46,82%. En el año 2004 la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 646,54 € y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 43,38%

Considerando un plazo de contratación variable, atendiendo a los resultados del informe "Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda", la cuota hipotecaria mensual media presenta resultados sensiblemente inferiores, consecuencia del incremento de los plazos de contratación respecto al plazo fijo de veinte años, alcanzando los 617,48 €. 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 39,84%. En el año 2004 los resultados fueron de 566,12 € y del 37,98%, respectivamente.

Desagregando los resultados por comunidades autónomas y considerando un plazo de contratación fijo de veinte 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 los 700 € se encuentran Madrid (1.090,99 €), Cataluña (850,34 €), País Vasco (802,66 €) y Baleares (794,01 €). Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por ejemplo, con menos de 600 €, de Extremadura (458,30 €), Asturias (552,86 €), Galicia (569,98 €), Murcia (571,72 €) y Castilla y León (594,83 €).

Atendiendo a un plazo de contratación variable, esta estructura de comunidades autónomas se mantiene, con leves modificaciones. Concretamente, Madrid, Cataluña y Baleares son las que presentan mayores importes de cuota hipotecaria mensual, situándose en cuarto lugar la comunidad autónoma del País Vasco.

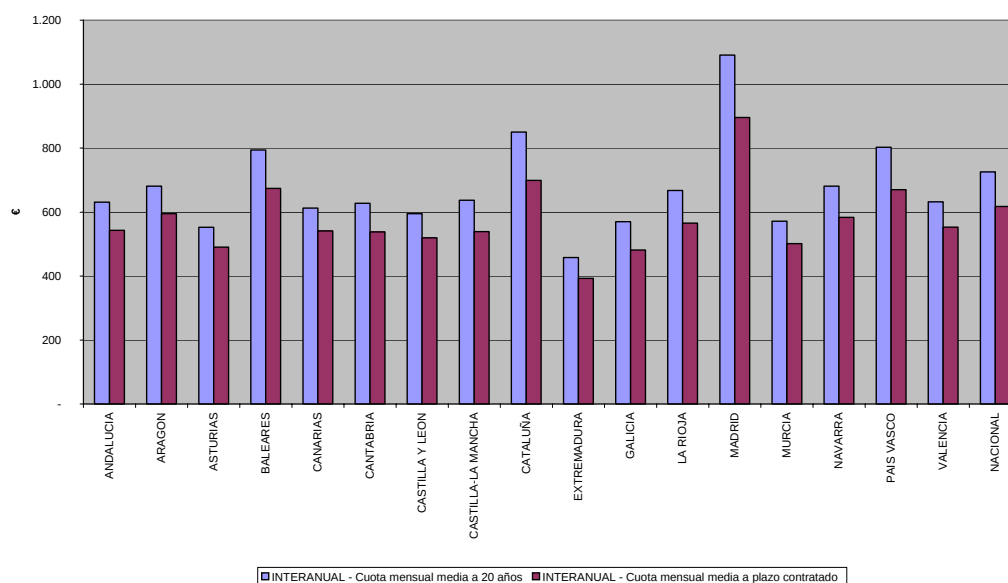
Por lo que respecta al porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial, atendiendo a un plazo fijo de veinte años, por comunidades autónomas, a pesar de las diferencias salariales por zonas geográficas, vuelven a ser las comunidades autónomas con precios de la vivienda más caros las que presentan un mayor porcentaje de renta, concretamente, con más del 50%, Madrid (58,16%), Baleares (55,01%) y Cataluña (50,94%). Por el contrario, las comunidades autónomas que deben destinar un menor volumen de renta al pago de su hipoteca, con menos

del 40%, al igual que en trimestres anteriores, son Asturias (36,20%), Extremadura (36,81%) y Navarra (38,80%).

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 2,38 veces la correspondiente a Extremadura, con lo que ello representa en esfuerzo (21,35% menos de renta) y calidad de vida para un ciudadano dependiendo del lugar de residencia.

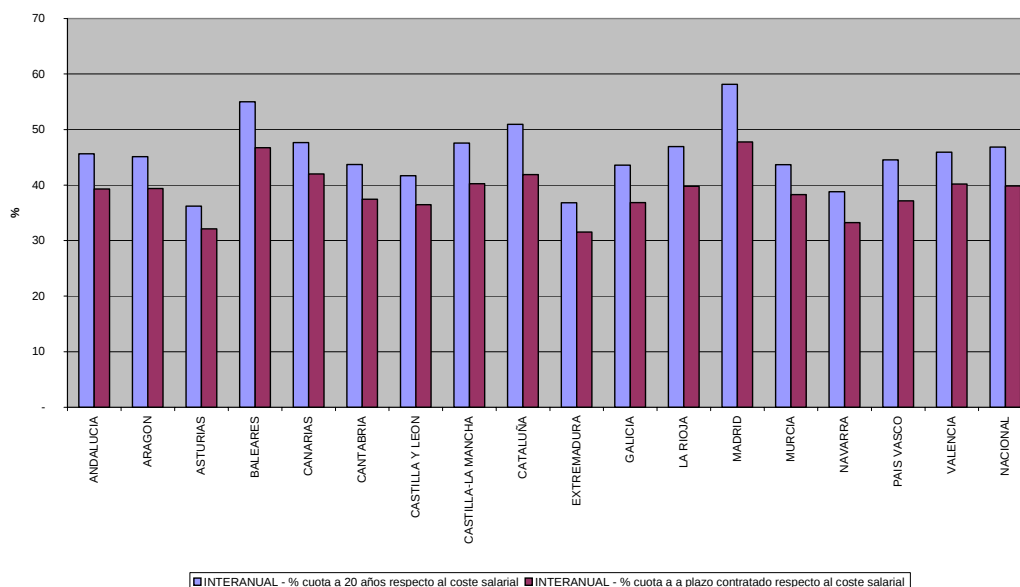
El siguiente gráfico muestra la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación en el año 2005, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas. La diferencia en cada caso es consecuencia del diferencial del plazo de contratación medio en cada ámbito geográfico con respecto al plazo fijo de veinte años.

CUOTA MENSUAL MEDIA A 20 AÑOS Y A PLAZO CONTRATADO (€). 2005



Por otro lado, el siguiente gráfico muestra los resultados en el año 2005 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. El diferencial es consecuencia del diferencial del plazo de contratación en cada ámbito geográfico con respecto al plazo fijo de veinte años.

% CUOTA HIPOTECARIA A 20 AÑOS Y A PLAZO CONTRATADO RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2005



La siguiente tabla muestra los números índices de cada una de las variables recogidas en el presente informe, mostrando la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las variables, con respecto a la media nacional (índice 100). De este modo se puede comprobar el diferencial existente en cada caso con respecto a la situación media.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICES 2005							
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	86,70	100,94	86,93	87,96	89,16	97,50	98,64
ARAGON	92,78	104,06	93,86	96,32	97,40	96,37	98,87
ASTURIAS	76,04	100,63	76,17	79,46	98,54	77,32	80,62
BALEARES	108,81	101,88	109,40	109,23	93,12	117,49	117,29
CANARIAS	84,45	100,00	84,45	87,55	83,01	101,75	105,47
CANTABRIA	87,32	96,88	86,54	87,12	92,72	93,34	93,95
CASTILLA Y LEON	82,55	97,50	81,96	84,21	92,00	89,09	91,52
CASTILLA-LA MANCHA	88,01	99,06	87,77	87,32	86,40	101,60	101,05
CATALUÑA	116,74	101,25	117,16	113,25	107,70	108,80	105,15
EXTREMADURA	62,92	101,25	63,14	63,64	80,32	78,62	79,22
GALICIA	78,67	99,38	78,53	77,99	84,34	93,12	92,47
LA RIOJA	92,23	99,06	91,98	91,66	91,79	100,21	99,85
MADRID	151,67	96,88	150,32	145,10	121,01	124,22	119,90
MURCIA	79,06	98,75	78,77	81,17	84,44	93,29	96,11
NAVARRA	94,52	97,50	93,84	94,48	113,24	82,87	83,43
PAIS VASCO	111,99	95,63	110,59	108,48	116,30	95,11	93,27
VALENCIA	86,88	100,94	87,11	89,60	88,84	98,06	100,85
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

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 2005 con respecto a las cuantías medias del año 2004, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

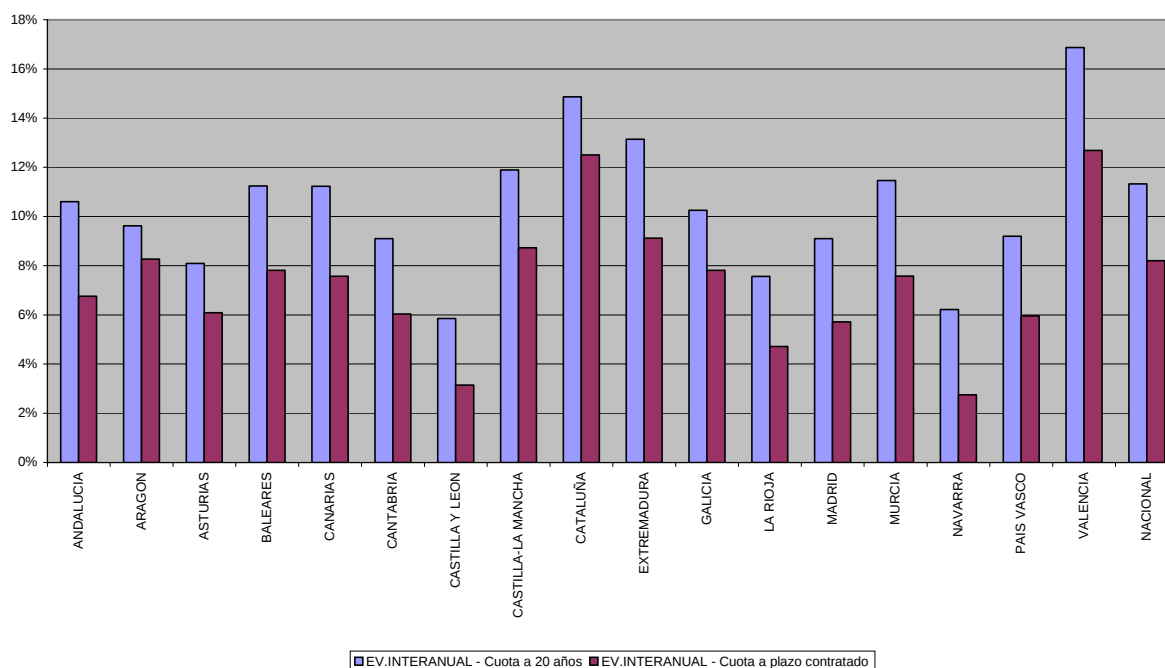
CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. EVOLUCIÓN ANUAL 2005				
CCAA	Cuota a 20 años	Cuota a plazo contratado	% cuota/coste sal. a 20 años	% cuota/coste sal. a plazo contratado
ANDALUCIA	10,60%	6,76%	2,79	1,08
ARAGON	9,62%	8,27%	-0,33	-0,78
ASTURIAS	8,09%	6,08%	0,41	-0,25
BALEARES	11,24%	7,81%	1,85	0,14
CANARIAS	11,22%	7,57%	2,58	0,92
CANTABRIA	9,10%	6,04%	1,09	-0,12
CASTILLA Y LEON	5,85%	3,15%	-1,11	-1,95
CASTILLA-LA MANCHA	11,89%	8,73%	0,41	-0,81
CATALUÑA	14,86%	12,51%	3,36	1,94
EXTREMADURA	13,14%	9,12%	2,62	1,16
GALICIA	10,25%	7,81%	2,05	0,94
LA RIOJA	7,56%	4,72%	-2,21	-3,00
MADRID	9,10%	5,71%	2,71	0,77
MURCIA	11,46%	7,57%	0,42	-1,01
NAVARRA	6,21%	2,75%	-1,71	-2,63
PAIS VASCO	9,20%	5,95%	0,29	-0,89
VALENCIA	16,86%	12,69%	4,12	2,25
NACIONAL	11,32%	8,20%	3,08	1,55

El análisis de la evolución en el año 2005, para el ámbito geográfico nacional, permite observar cómo se ha producido un 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 el año 2004 dichos incrementos fueron del 6,75% y 2,46%, respectivamente. En consecuencia, se está viviendo un proceso de progresivo incremento de ambas magnitudes.

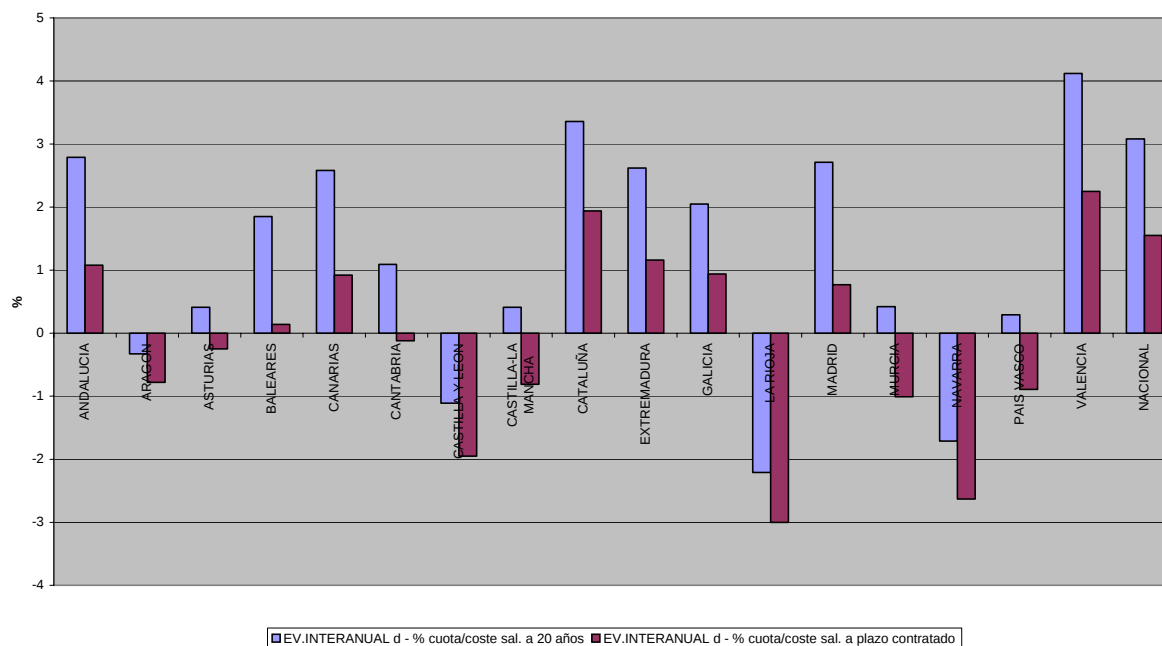
El análisis por comunidades autónomas permite concluir que en la totalidad de las mismas se ha producido un incremento de la cuota hipotecaria mensual media, destacando, con más de un 10% de incremento, los casos de Valencia (16,86%), Cataluña (14,86%), Extremadura (13,14%), Castilla-La Mancha (11,89%), Murcia (11,46%), Baleares (11,24%), Canarias (11,22%), Andalucía (10,60%) y Galicia (10,25%). Asimismo, para la práctica totalidad de comunidades autónomas se ha producido un incremento del porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio, con las únicas excepciones de La Rioja (-2,21%), Navarra (-1,71%), Castilla y León (-1,11%) y Aragón (-0,33%).

Los dos siguientes gráficos muestran, el primero de ellos, las tasas de variación anuales en el año 2005 de la cuota hipotecaria mensual media a un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación para el ámbito geográfico tanto para el ámbito geográfico nacional como para 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 HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA A 20 AÑOS Y PLAZO CONTRATADO (%). 2005

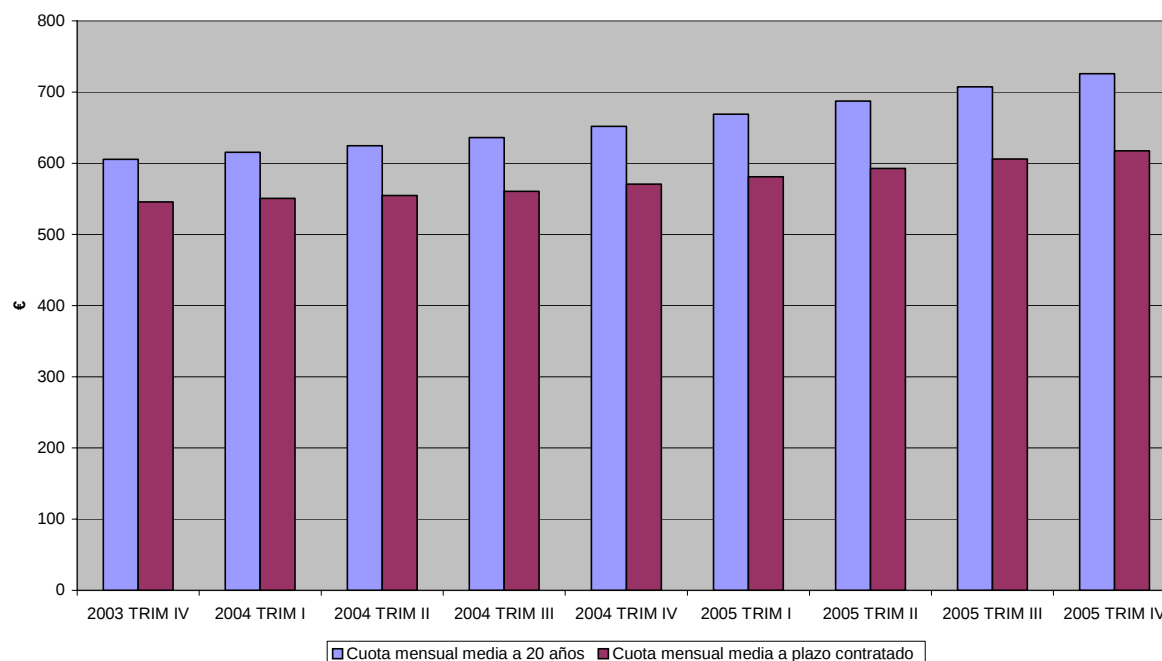


EVOLUCIÓN ANUAL DEL % DE LA CUOTA HIPOTECARIA A 20 AÑOS Y DEL % DE LA CUOTA HIPOTECARIA A PLAZO CONTRATADO RESPECTO AL COSTE SALARIAL. 2005



Una visión más amplia de la evolución del conjunto de variables del presente informe puede obtenerse a través del análisis de los resultados presentados desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005. Concretamente, en el siguiente gráfico se presentan los resultados interanuales obtenidos al final de cada uno de los citados trimestres de la cuota hipotecaria mensual media, tanto a un plazo fijo de veinte años como al plazo de contratación.

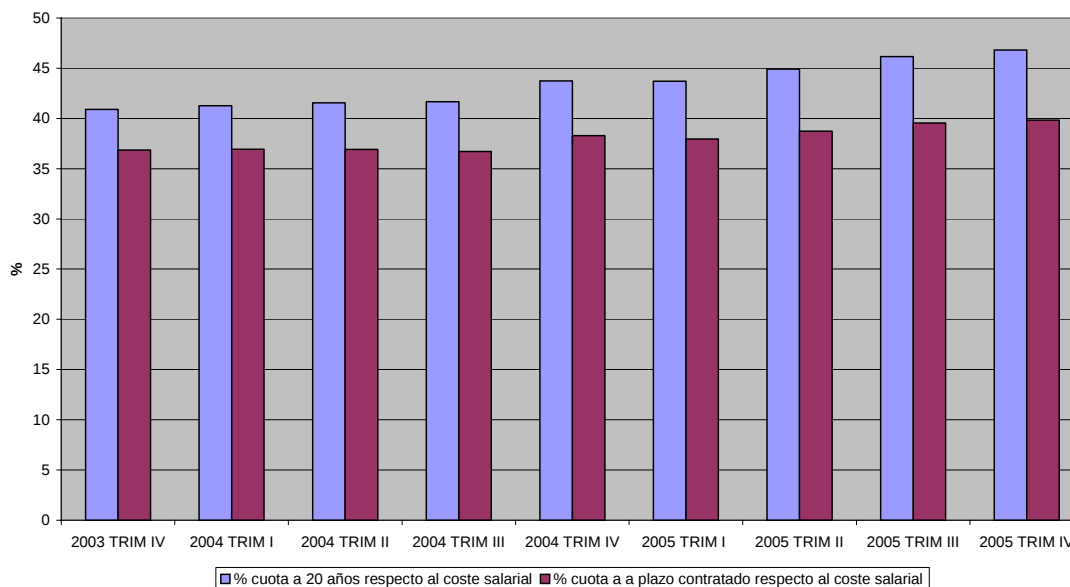
EVOLUCIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA



La evolución de la cuota hipotecaria mensual media ha sido de constante crecimiento a lo largo de los trimestres, con independencia del plazo de contratación. A pesar del incremento de los plazos de contratación, la presión de los precios de la vivienda ha llevado necesariamente al incremento de las cuotas hipotecarias resultantes en los contratos de crédito hipotecario.

A través del siguiente gráfico se presentan los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2005 del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, tanto a un plazo de contratación fijo de veinte años como al plazo de contratación formalizado en el periodo.

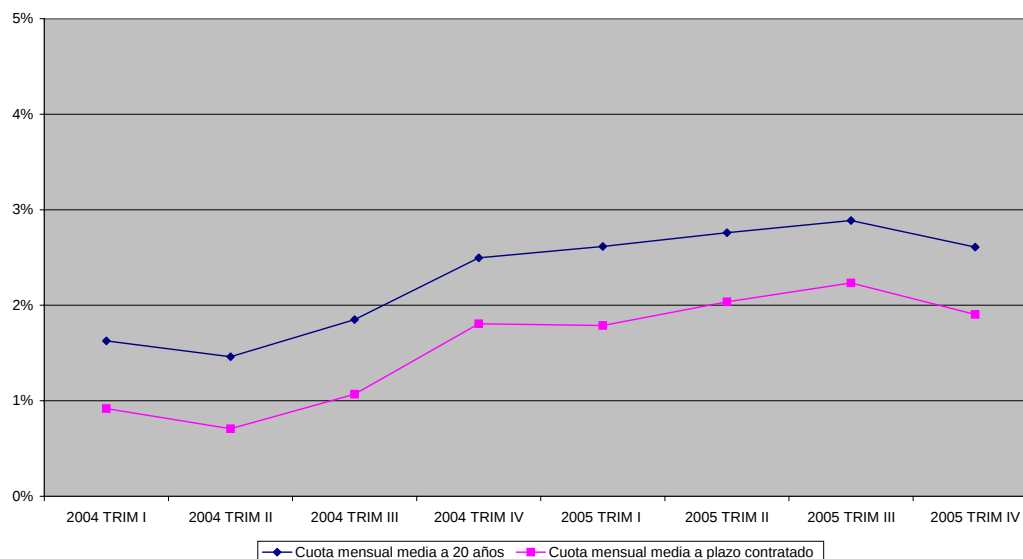
EVOLUCIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA CON RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO



Nuevamente se comprueba la tendencia al crecimiento del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial, especialmente cuando se considera el plazo de contratación fijo de veinte años. Sin embargo, al tomar el plazo de contratación variable, a pesar de detectarse claramente la tendencia al crecimiento, la misma se ha visto atenuada a través del importante incremento del plazo de contratación.

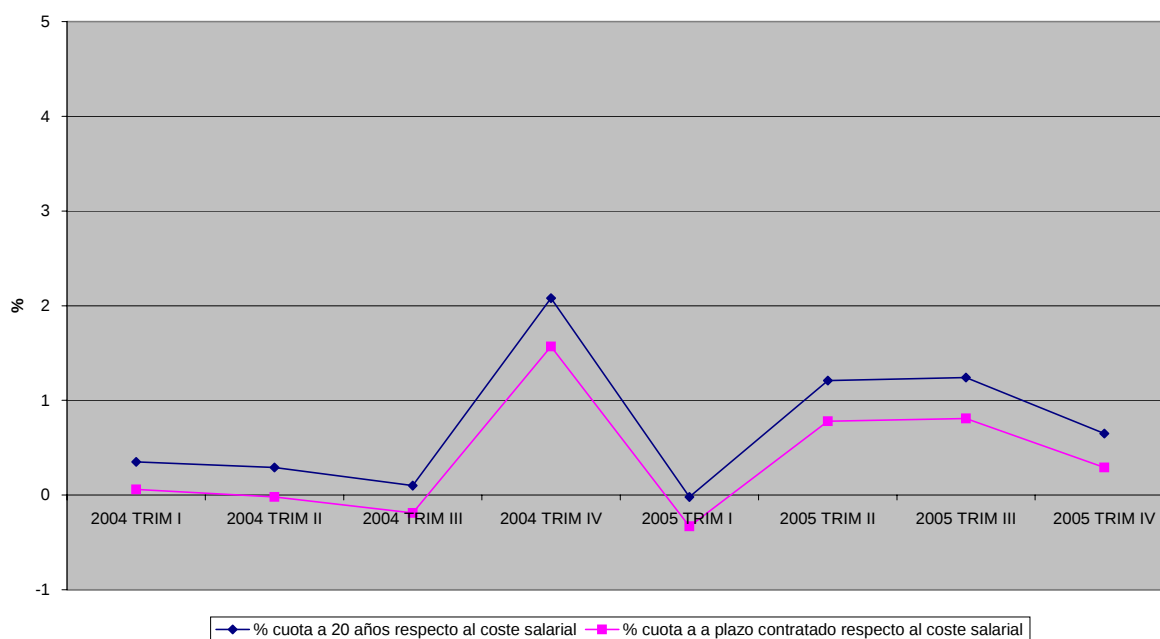
El siguiente gráfico presenta las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media a plazo fijo de veinte años y a plazo de contratación del periodo, observándose la tendencia al crecimiento de la cuota hipotecaria mensual media, consecuencia de la fuerza del crecimiento del precio de la vivienda, a pesar del incremento de los plazos de contratación.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA



Por último se presentan las tasas de variación trimestrales del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, tanto a plazo fijo de veinte años, como a plazo de contratación. En este caso se vuelve a ratificar la perspectiva de constante crecimiento, aunque en este caso contrarestado ligeramente por el crecimiento de los salarios, que resultan insuficientes para cubrir el crecimiento del endeudamiento hipotecario y sus consecuencias sobre la renta del ciudadano, debilitando en consecuencia la capacidad adquisitiva presente y futura.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TASAS DE VARIACIÓN DE LA CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO



IV. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Manuel SALVADOR FIGUERAS

Pilar GARGALLO VALERO

En este apartado se realiza un estudio estadístico de los precios por metro cuadrado de las viviendas nuevas y usadas transferidas en España a lo largo del año 2005. Para cada transacción se obtuvo información acerca del mes en el que se llevó a cabo, la comunidad autónoma en la que se realizó, el precio por metro cuadrado pagado en la transacción y el tipo de vivienda (nueva o usada).

El análisis se ha realizado a dos niveles:

- Nacional. En el que se analiza la evolución mensual de dichos precios distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas.
- Autonómico. En el que se estudia, para cada comunidad autónoma, el comportamiento de dichos precios a lo largo del año 2005.

1. Análisis estadístico de la evolución mensual de los precios a lo largo del año 2005

En la Tabla 1 se muestran los resultados numéricos obtenidos al analizar la evolución mensual de la distribución de los precios por metro cuadrado de las viviendas españolas a lo largo del año 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada.

El número de transacciones analizadas ha sido de 557.661, de las cuales 310.448 (55.67%) han correspondido a compraventas de viviendas usadas y 247.213 (44.33%) a compraventas de viviendas nuevas, siendo el mes de noviembre el que más transacciones se realizaron y el mes de marzo el que menos. No se aprecia, sin embargo, la existencia de una tendencia clara en la evolución del número de transacciones.

Con respecto a la distribución de los precios se aprecia, al igual que ya ocurría en el año 2004, la existencia de una elevada asimetría y leptocurtosis tanto para los precios de viviendas nuevas como usadas. Este hecho queda patente tanto de forma gráfica como numérica. Así, en la Figura 1, se muestran sendas estimaciones no paramétricas de las densidades de dichas distribuciones en las que se pone de manifiesto su carácter unimodal (con modas en torno a 860,34 € en los precios de las viviendas usadas y 1.113,30 € en los precios de las viviendas nuevas) y un fuerte desequilibrio hacia la cola de la derecha.

Asimismo, en la Tabla 1, se observa que, tanto los coeficientes de asimetría como los de curtosis, son claramente positivos manteniéndose esta característica a lo largo de todos los meses del estudio (ver también Figura 5). Ello es debido a la existencia de un número no despreciable de transacciones con precios mucho más elevados que el resto, dándose este hecho en todos los meses analizados (véase el elevado valor tomado por el percentil 95 con respecto al resto en la Figura 5) y en todas las comunidades autónomas (ver Tabla 3).

Cabe hacer notar además que, con respecto al año 2004, el valor tomado por dichos coeficientes fue mayor, poniendo de manifiesto que el nivel de disparidad de los precios ha tendido a aumentar tanto en términos absolutos (la desviación típica osciló entorno a 1.339,31 € frente a 1.040,84 € en el año 2004) como, sobre todo, en términos relativos, observándose un aumento en los niveles medios del coeficiente de variación que ha oscilado entorno a valores del 77% (el año 2004 se situó en niveles entorno al 70%). Todo ello es debido al mayor nivel de precios alcanzado por las transacciones de las viviendas más caras, cuyo valor ha tendido a alejarse mucho más del valor del resto de las transacciones. Se aprecia, sin embargo, una ligera tendencia decreciente en dicha disparidad a lo largo del año 2005 (ver Figura 4), que podría hacer pensar en un mayor grado de concentración de precios en el futuro.

Como ya se comentó en el Anuario de 2004, todos estos hechos hacen perder representatividad al precio medio como medida de síntesis de la información contenida en dicha distribución, debido a su excesiva sensibilidad al comportamiento en las colas de la misma que hace, en particular, que el precio medio tienda a sobreestimar la tendencia central de dicha distribución. Por esta razón en este apartado se han analizado no sólo los precios medios sino también los precios medianos (aquéllos que dividen a la distribución en dos partes iguales) que son mucho menos sensibles a la influencia de dichas transacciones y que, por lo tanto, pueden constituir una medida de síntesis más representativa de la distribución de precios y, en consecuencia, una estimación más adecuada del nivel general de precios.

Conviene hacer notar, sin embargo que, en términos dinámicos, la evolución de ambos indicadores es muy similar (ver Figura 2) por lo que se ha optado por realizar el estudio dinámico en términos de precios medios, dado el uso habitual que se hace de ellos en la literatura.

Tabla 1
Estadísticos descriptivos de la evolución mensual de la distribución de los precios por m² en el año 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

	Tipo	Mes	Transacciones	Media	Desv. típ.	Mediana	Asimetría	Curtosis	Mínimo	Máximo
Precio M2	Usada	1	24613	1562.59	1270.52	1230.96	3.14	21.43	51.60	23422.54
		2	24291	1603.03	1278.78	1265.63	3.06	22.15	50.33	22556.39
		3	23475	1685.53	1543.42	1332.17	5.54	58.58	53.56	23766.76
		4	26482	1665.02	1327.11	1333.33	3.30	26.14	50.10	23318.42
		5	26531	1676.99	1329.16	1328.81	2.79	16.73	51.19	22289.13
		6	25368	1698.08	1351.54	1343.75	3.19	24.43	50.39	21706.65
		7	24453	1751.12	1392.45	1402.36	2.89	19.22	59.16	23529.41
		8	25433	1818.92	1439.69	1454.06	2.84	17.88	50.26	23023.26
		9	28416	1792.49	1436.66	1430.50	3.21	23.03	53.66	23724.56
		10	27941	1718.80	1331.05	1370.97	2.67	16.26	50.25	23394.87
		11	28581	1771.01	1377.86	1422.11	2.86	19.33	52.17	22085.11
		12	24864	1806.82	1385.26	1473.07	2.66	16.43	51.74	22281.42
		Total	310448	1714.34	1375.35	1365.94	3.24	24.93	50.10	23766.76
	Nueva	1	19113	1698.52	1262.28	1368.16	3.06	20.31	56.11	20000.00
		2	18644	1726.64	1245.07	1407.81	2.98	19.68	60.16	23378.32
		3	18273	1696.63	1268.16	1378.16	3.38	27.02	70.63	20904.77
		4	18950	1735.26	1299.88	1409.91	3.52	29.20	76.92	22135.00
		5	19220	1754.32	1312.23	1430.80	3.15	21.39	55.33	23287.75
		6	18413	1808.23	1343.93	1465.00	2.66	13.49	79.31	20000.00
		7	18155	1860.43	1428.47	1500.00	3.53	27.94	75.37	23491.53
		8	20064	1823.56	1335.75	1487.51	2.89	18.13	61.22	23706.56
		9	23085	1839.37	1291.31	1496.60	2.52	13.26	56.95	19725.54
		10	24464	1807.05	1199.51	1514.06	2.52	15.85	58.14	22328.02
		11	26018	1851.05	1243.09	1557.17	2.72	16.88	51.61	22916.67
		12	22814	1852.67	1283.02	1534.89	2.85	19.33	60.24	23813.56
		Total	247213	1792.04	1291.33	1469.14	2.98	20.26	51.61	23813.56
Total	Total	1	43726	1622.01	1268.70	1295.52	3.09	20.81	51.60	23422.54
		2	42935	1656.71	1265.72	1335.58	3.02	21.03	50.33	23378.32
		3	41748	1690.39	1429.47	1353.19	4.95	52.15	53.56	23766.76
		4	45432	1694.32	1316.26	1368.42	3.38	27.33	50.10	23318.42
		5	45751	1709.48	1322.61	1375.20	2.94	18.61	51.19	23287.75
		6	43781	1744.41	1349.43	1403.23	2.96	19.78	50.39	21706.65
		7	42608	1797.69	1408.93	1446.81	3.17	23.17	59.16	23529.41
		8	45497	1820.97	1394.79	1470.33	2.86	18.08	50.26	23706.56
		9	51501	1813.50	1373.60	1463.09	2.96	19.82	53.66	23724.56
		10	52405	1760.00	1272.09	1445.78	2.61	16.21	50.25	23394.87
		11	54599	1809.15	1315.96	1492.54	2.81	18.53	51.61	22916.67
		12	47678	1828.76	1337.50	1502.57	2.74	17.70	51.74	23813.56
		Total	557661	1748.78	1339.31	1415.23	3.13	23.16	50.10	23813.56

El precio medio por metro cuadrado de las transacciones realizadas en el año 2005 fue de 1.748,78 € y el precio mediano de 1.415,23 €, siendo las viviendas nuevas entorno a un 4,53% más caras que las viviendas usadas (ver Tabla 4).

Analizando la evolución mensual de dichos precios (ver Figura 2) se observa la existencia de una tendencia creciente en todas las series, estimándose en un 15,98% anual y un 1,36% mensual, en términos nominales, y un 10,86% anual y 0,94% mensual en términos reales, el crecimiento habido en el nivel mediano de los precios a lo largo del año. Este incremento ha sido mayor en el precio mediano de la vivienda usada (19,67% anual y 1,65% mensual, en términos nominales y un 14,39% anual y 1,23% mensual, en términos reales) que en el de la

vivienda nueva (12,19% anual y 1,05% mensual, en términos nominales y un 7,24% anual y 0,64% mensual, en términos reales).

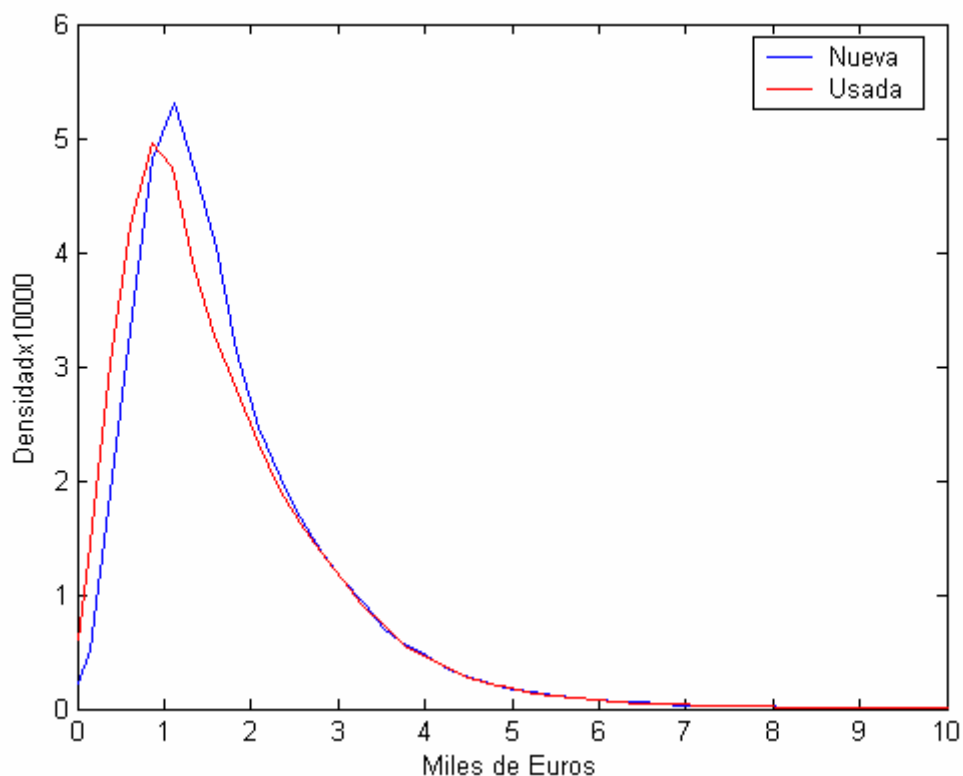


Figura 1

Estimaciones no paramétricas de las distribuciones de los precios de las viviendas nueva y usada en el año 2005

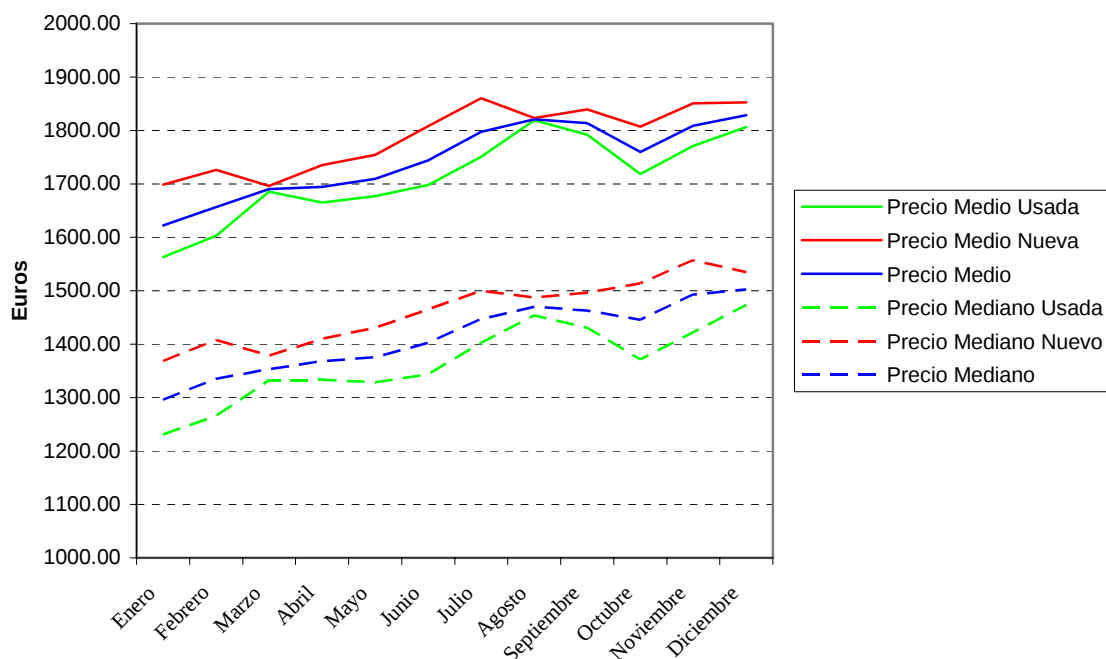


Figura 2

Evolución mensual de los precios medio y mediano por m² a lo largo de 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

Si se analiza la evolución del grado de dispersión de la distribución de precios no se observa, en términos absolutos, la existencia de una tendencia clara (ve Figura 3). El nivel de dispersión de los precios ha oscilado entorno a 1.339,31 € a lo largo del año 2005, habiendo sido mayor (entorno un 6,5%) el grado de dispersión en los precios de las viviendas usadas (ha oscilado entorno a 1.375,35 €) que en los precios de las viviendas nuevas (ha oscilado entorno a 1.291,33 €). En términos relativos se aprecia una ligera tendencia decreciente (ver Tabla 2 y Figura 4) debido al incremento habido en el nivel medio de los precios. El nivel de dispersión relativo comenzó con niveles del 78% en enero de 2005 bajando a niveles del 73% en diciembre de 2005 (un descenso de un 6% aproximadamente). De nuevo fue mayor el nivel de dispersión en los precios de las viviendas usadas (entorno a un 10% mayor), siguiendo ambas series evoluciones esencialmente paralelas a las de todos los precios (ver Figura 4).

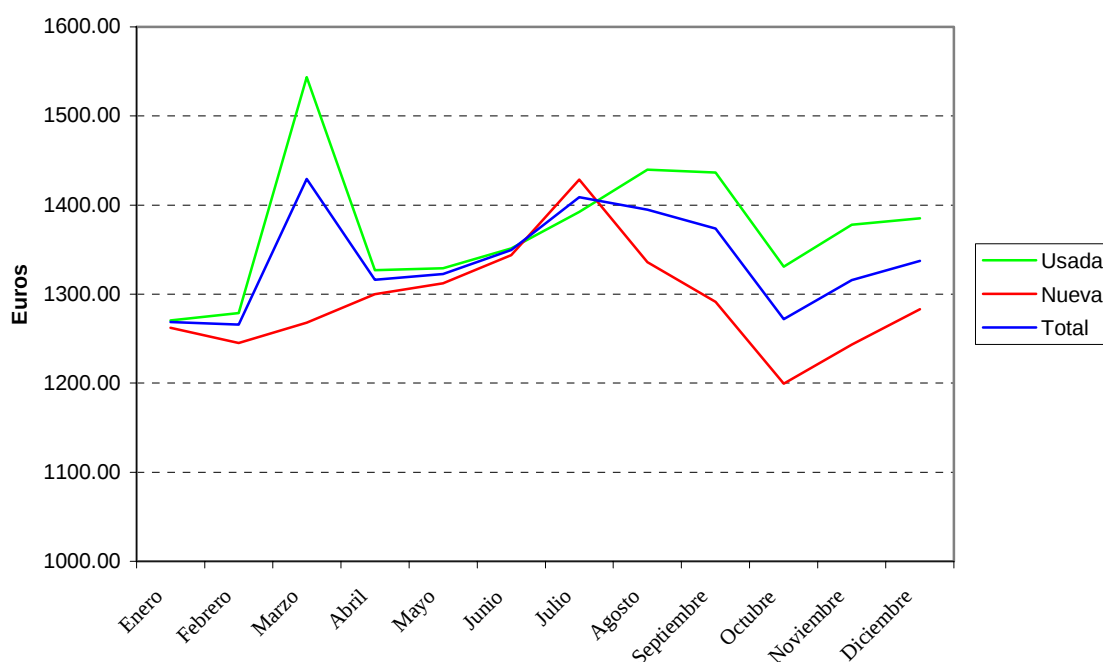


Figura 3

Evolución mensual de las desviaciones típicas de los precios por m² a lo largo de 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

Tabla 2

Evolución mensual de los coeficientes de variación (CV) de los precios por m² a lo largo de 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

MES	Nueva	Usada	Total
ENERO	0.74	0.81	0.78
FEBRERO	0.72	0.80	0.76
MARZO	0.75	0.92	0.85
ABRIL	0.75	0.80	0.78
MAYO	0.75	0.79	0.77
JUNIO	0.74	0.80	0.77
JULIO	0.77	0.80	0.78
AGOSTO	0.73	0.79	0.77
SEPTIEMBRE	0.70	0.80	0.76
OCTUBRE	0.66	0.77	0.72
NOVIEMBRE	0.67	0.78	0.73
DICIEMBRE	0.69	0.77	0.73
TOTAL	0.72	0.80	0.77

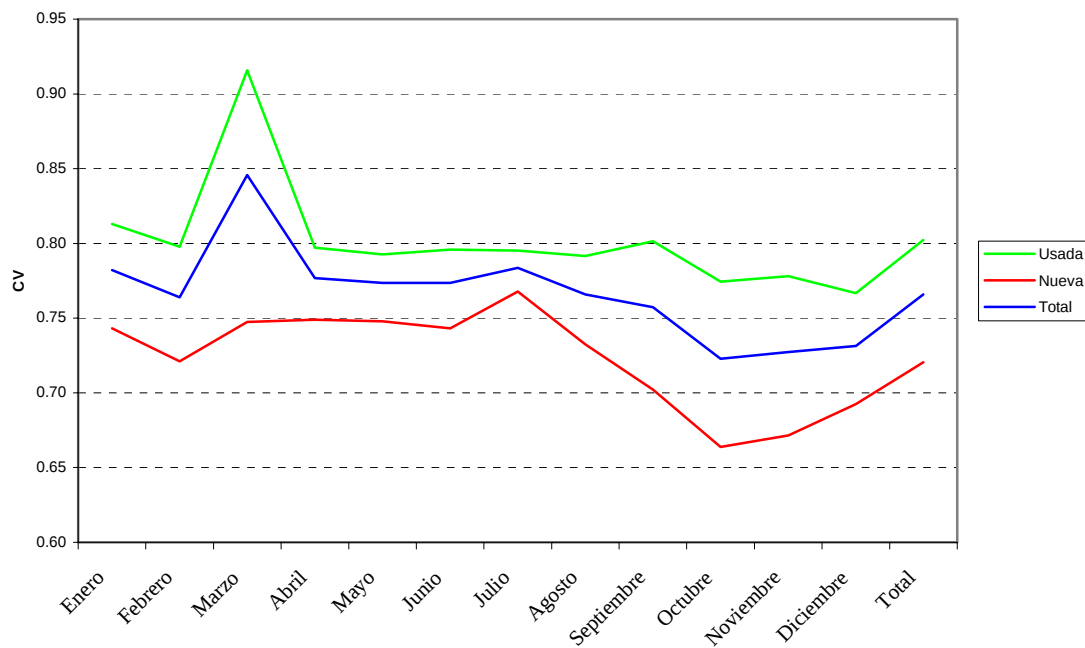


Figura 4
Evolución mensual de los coeficientes de variación de los precios por m² a lo largo de 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

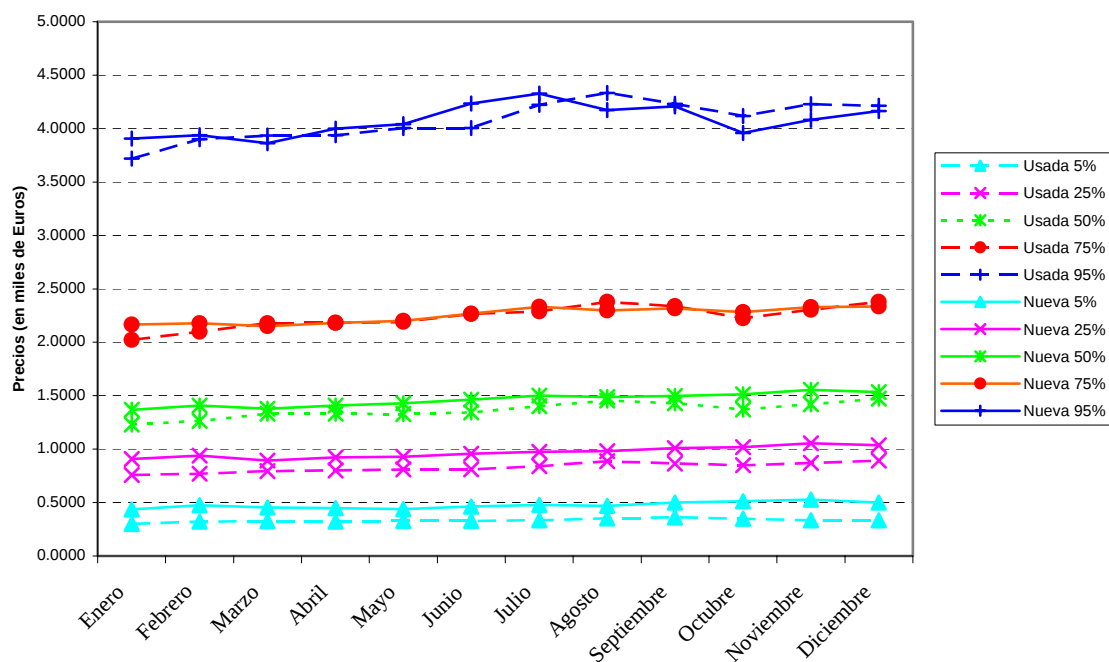


Figura 5
Evolución mensual de la distribución de los precios por m² a lo largo de 2005 distinguiendo entre vivienda nueva y usada

Finalmente, en la Figura 5 se analiza, de forma gráfica, la evolución de la distribución de los precios de las viviendas nueva y usada, mostrando la evolución de los percentiles 5, 25, 50, 75 y 95 de ambas distribuciones. Dichos percentiles han evolucionado de forma esencialmente paralela a lo largo del año 2005 con una tendencia creciente, con tasas de crecimiento similares a las del precio mediano. El nivel de precios de las viviendas nuevas es, en general, superior al de las usadas en las transacciones más baratas (percentiles 5 a 50%) observándose que en los percentiles altos (75%, 95%) dichas diferencias tienden a desaparecer. Se observa, finalmente, una clara persistencia en el tiempo del grado de asimetría positiva y leptocurtosis de ambas distribuciones, puestos de manifiesto por el mantenimiento de los altos niveles tomados por los percentiles 95% con respecto al resto a lo largo del periodo analizado.

2. Análisis estadístico de la distribución de precios por comunidades autónomas

En la Tabla 3 se muestran los resultados numéricos obtenidos al analizar las distribuciones de los precios por metro cuadrado de las viviendas en cada comunidad autónoma.

Se observa que el número de transacciones en cada comunidad autónoma está directamente relacionado con el tamaño de la misma siendo, en general, el número de viviendas usadas adquiridas superior al de viviendas nuevas (aproximadamente un 20% más de transacciones de viviendas usadas que de nuevas). Esta tendencia ha sido menor en las comunidades autónomas “costeras” con un alto nivel de turismo (Canarias, Cataluña, Andalucía, Baleares) y en Asturias y Navarra llegándose en tres de ellas (Canarias, Cataluña y Navarra) a invertirse totalmente.

Al igual que ocurría con la distribución de precios a nivel nacional, existe un alto grado de asimetría positiva y leptocurtosis en dichas distribuciones. Ello se debe, de nuevo, a la existencia de un número no despreciable de transacciones con precios muy superiores a los del resto, tendiendo a ser este fenómeno más acusado cuanto mayor es el número de transacciones realizadas en la comunidad autónoma. Es aconsejable, por lo tanto, utilizar medidas de tendencia central robustas como, por ejemplo, la mediana, como indicadores del nivel general de precios en cada comunidad autónoma.

En la Tabla 4 y en la Figura 6 se comparan los niveles de precios por metro cuadrado de cada comunidad autónoma distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas. Se observa que, en general, las comunidades autónomas más caras son las más “ricas”. Así, a lo largo del año 2005, una vivienda en el País Vasco ha tendido a ser un 84,70% más cara que la media nacional; en Madrid un 69,87%; en Cataluña un 65,15%; en Navarra un 13,42%; en Baleares un 13,40% y en Aragón, un 10,46%. Las comunidades autónomas más baratas han sido Extremadura, en la que una vivienda ha costado entorno a un 51,47% de la media nacional, Castilla-La Mancha (un 37,84%), Galicia (un 31,25%) y Murcia (un 31,13%). Esta ordenación tiende a mantenerse tanto para viviendas nuevas como usadas con las únicas excepciones de Aragón y Navarra. Así, en Aragón, el precio por metro cuadrado de una vivienda usada y en Navarra el de una vivienda nueva, se sitúan en niveles de la media nacional.

También se muestran los resultados obtenidos al comparar los niveles de precios de las viviendas nuevas y usadas en cada comunidad autónoma (ver última columna de la Tabla 4). Se observa que, para la mayor parte de las comunidades autónomas (2/3 de ellas, aproximadamente) las viviendas nuevas tienden a ser más caras. Las comunidades autónomas en las que dicha tendencia es más acusada son Extremadura, en la que una vivienda nueva es un 37,94% más cara que una usada; Aragón, en la que es entorno a un 32,21%; Asturias un 27,11%; Valencia, un 22,47% y Castilla y León, un 22,03%. La tendencia opuesta se da en, aproximadamente, un 1/3 de las comunidades autónomas, siendo Navarra y Madrid las dos comunidades en las que dicha tendencia se da con más fuerza. En Navarra una vivienda nueva es entorno a un 21,56% más barata que una usada y en Madrid es un 9,61%.

Tabla 3
Estadísticos descriptivos de la distribución de los precios por m² distinguiendo por CCAA

Tipo	CCAA	Transacciones	Media	Desv. típ.	Mediana	Asimetría	Curtosis	Mínimo	Máximo	
Precio m2	Usada	Andalucía	51891	1241.87	966.80	1042.26	3.82	26.61	150.21	11994.99
		Aragón	7582	1551.57	1105.35	1357.24	1.73	7.95	75.13	11641.23
		Asturias	4409	1214.27	728.44	1132.34	1.95	10.08	76.13	7692.31
		Baleares	7309	1715.43	991.39	1611.77	3.68	26.15	154.90	11888.89
		C. y León	15049	1156.83	882.75	982.91	2.98	18.69	75.13	11557.93
		C.La Mancha	16640	986.77	814.61	833.33	3.80	25.24	75.13	8815.33
		Canarias	10394	1384.43	830.14	1271.52	3.46	28.89	75.13	11774.94
		Cantabria	4713	1649.44	882.40	1483.98	1.63	5.72	100.78	8661.42
		Cataluña	51768	2599.72	1728.54	2341.28	3.61	28.20	180.31	23766.76
		Extremadura	6365	710.50	573.37	593.36	3.32	26.22	50.10	8868.31
		Galicia	12109	1198.71	900.80	996.55	2.71	13.53	75.13	9799.80
		La Rioja	2659	1501.29	785.13	1377.31	.68	.47	152.69	6612.25
		Madrid	39434	2772.33	1486.15	2494.77	2.81	18.92	900.90	23023.26
		Murcia	11214	1148.22	826.87	947.37	2.81	13.74	100.20	8997.37
		Navarra	1766	1849.57	985.38	1860.35	.73	1.71	100.19	7512.65
		Pais Vasco	11501	2674.34	1453.63	2575.77	3.56	31.84	240.40	23724.56
		Valencia	55645	1227.17	928.05	1029.57	4.84	43.53	150.04	14814.82
		Total	310448	1714.34	1375.35	1365.94	3.24	24.93	50.10	23766.76
	Nueva	Andalucía	50838	1296.17	947.54	1095.98	3.86	25.70	150.08	11935.71
		Aragón	6288	1906.47	1088.03	1794.40	1.70	6.61	83.33	11382.80
		Asturias	4042	1536.28	729.66	1439.33	1.51	5.58	76.27	7836.85
		Baleares	6676	1745.00	903.82	1597.63	2.19	11.73	150.25	11963.19
		C. y León	10901	1342.28	808.00	1199.47	2.62	17.07	75.13	11908.80
		C.La Mancha	6389	1099.83	635.02	988.33	2.36	13.90	75.59	7783.38
		Canarias	13835	1518.08	871.70	1379.31	3.36	24.70	78.05	11879.70
		Cantabria	4144	1519.30	727.24	1382.19	1.66	6.21	118.23	7512.65
		Cataluña	57279	2630.36	1622.67	2332.76	2.68	16.99	180.18	23706.56
		Extremadura	3753	888.63	472.86	818.49	1.78	11.89	51.61	6402.44
		Galicia	10485	1098.85	778.15	949.55	2.72	13.35	77.22	9556.42
		La Rioja	1665	1547.91	598.61	1486.71	1.29	6.17	152.50	6787.88
		Madrid	19684	2472.11	1303.50	2255.13	3.32	26.15	900.12	23813.56
		Murcia	8197	1224.97	842.84	1014.69	2.89	13.28	100.34	8878.13
		Navarra	3046	1649.11	851.82	1459.21	1.10	1.99	104.08	6084.32
		Pais Vasco	7138	2793.34	1323.94	2668.62	2.31	18.65	261.32	20033.74
		Valencia	32853	1417.01	873.33	1260.91	4.78	48.86	150.54	14901.12
		Total	247213	1792.04	1291.33	1469.14	2.98	20.26	51.61	23813.56
	Total	Andalucía	102729	1268.75	957.70	1072.08	3.83	26.14	150.08	11994.99
		Aragón	13870	1712.46	1111.63	1563.28	1.65	6.96	75.13	11641.23
		Asturias	8451	1368.28	746.52	1271.02	1.62	7.02	76.13	7836.85
		Baleares	13985	1729.55	950.68	1604.84	3.08	20.68	150.25	11963.19
		C. y León	25950	1234.73	857.03	1071.90	2.78	17.65	75.13	11908.80
		C.La Mancha	23029	1018.14	770.65	879.69	3.57	24.28	75.13	8815.33
		Canarias	24229	1460.74	856.66	1335.58	3.38	26.10	75.13	11879.70
		Cantabria	8857	1588.55	816.04	1430.77	1.69	6.23	100.78	8661.42
		Cataluña	109047	2615.81	1673.83	2337.26	3.17	23.09	180.18	23766.76
		Extremadura	10118	776.57	545.09	686.87	2.78	21.93	50.10	8868.31
		Galicia	22594	1152.37	847.54	973.02	2.74	13.84	75.13	9799.80
		La Rioja	4324	1519.24	719.34	1426.08	.81	1.71	152.50	6787.88
		Madrid	59118	2672.37	1434.91	2404.03	2.94	20.60	900.12	23813.56
		Murcia	19411	1180.63	834.50	974.61	2.84	13.51	100.20	8997.37
		Navarra	4812	1722.68	908.19	1605.21	.96	1.91	100.19	7512.65
		Pais Vasco	18639	2719.91	1406.53	2613.86	3.15	27.87	240.40	23724.56
		Valencia	88498	1297.65	912.73	1113.02	4.74	44.29	150.04	14901.12
		Total	557661	1748.78	1339.31	1415.23	3.13	23.16	50.10	23813.56

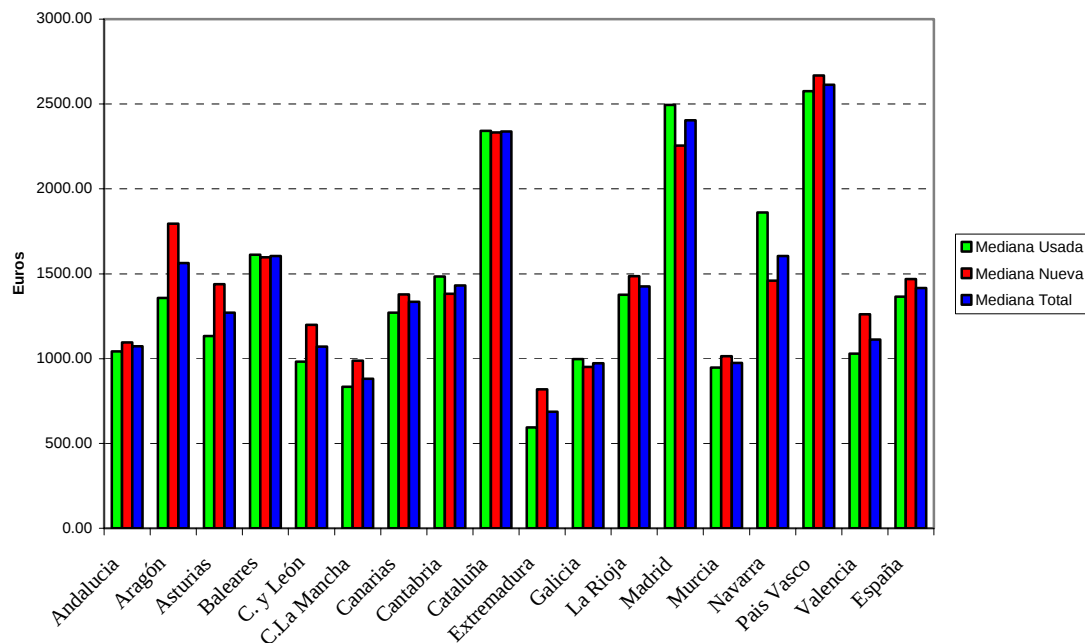


Figura 6

Nivel de precios mediano por CCAA a lo largo de 2005 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

Tabla 4

Números índices espaciales que comparan el nivel de precios mediano por m² en cada CCAA con el nivel de precios en España (100 = nivel de precio mediano en España)

CCAA	Nueva	Usada	Total	100*PNueva/PUusada
ANDALUCÍA	74.60	76.30	75.75	105.15
ARAGÓN	122.14	99.36	110.46	132.21
ASTURIAS	97.97	82.90	89.81	127.11
BALEARES	108.75	118.00	113.40	99.12
CASTILLA Y LEÓN	81.64	71.96	75.74	122.03
CASTILLA LA MANCHA	67.27	61.01	62.16	118.60
CANARIAS	93.89	93.09	94.37	108.48
CANTABRIA	94.08	108.64	101.10	93.14
CATALUÑA	158.78	171.40	165.15	99.64
EXTREMADURA	55.71	43.44	48.53	107.56
GALICIA	64.63	72.96	68.75	137.94
LA RIOJA	101.20	100.83	100.77	95.28
MADRID	153.50	182.64	169.87	107.94
MURCIA	69.07	69.36	68.87	90.39
NAVARRA	99.32	136.20	113.42	107.11
PAÍS VASCO	181.65	188.57	184.70	78.44
VALENCIA	85.83	75.37	78.65	103.60
ESPAÑA	100.00	100.00	100.00	107.56

Si nos fijamos en los niveles de dispersión absoluta de precios, se observa la existencia de una relación directa entre el número de transacciones y el grado de variabilidad, siendo las comunidades autónomas con un número mayor de transacciones (Cataluña, Madrid, País Vasco) aquellas en las que existe un mayor grado de dispersión, y las comunidades autónomas con un número menor de transacciones (Extremadura, Asturias, La Rioja, Castilla y León, Castilla La Mancha, Galicia) las más homogéneas. Se observa, además, que en la mayor parte de las comunidades autónomas el nivel de variabilidad de los precios de las viviendas usadas es superior (en torno a un 9%) que el de los precios de las viviendas nuevas (ver Figura 7).

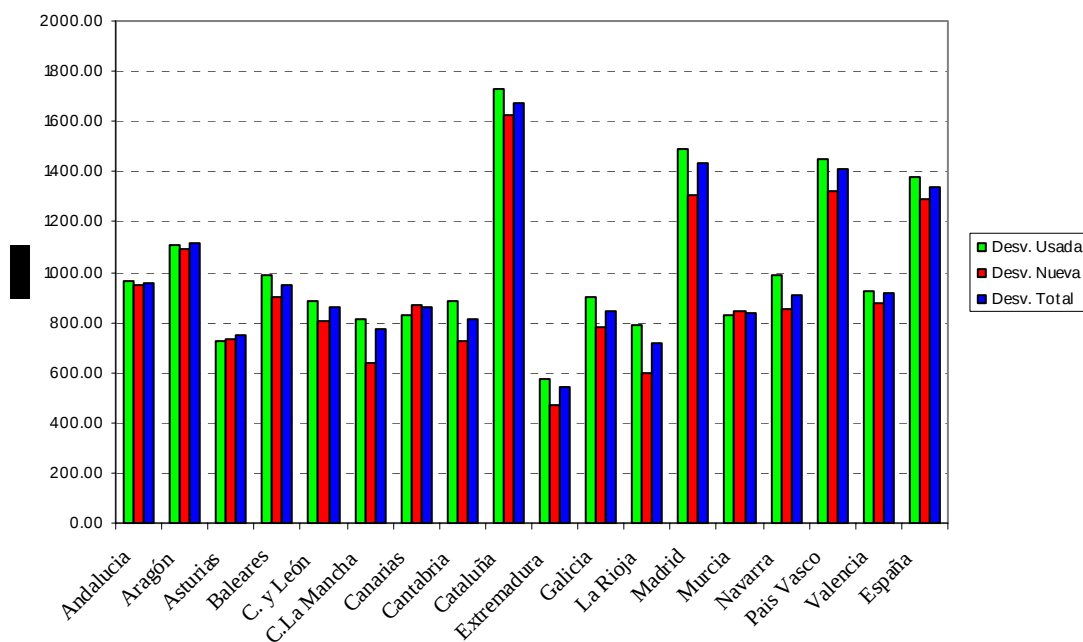


Figura 7

Desviaciones típicas del precio por m² en las CCAA a lo largo de 2005 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

Si se analiza el nivel de concentración de los precios (ver Tabla 5 y Figura 8) se observa que, con carácter general, el nivel de concentración de los precios de las viviendas nuevas ha sido más alto que el de las usadas (en torno a un 12%). Por comunidades autónomas los mayores niveles de concentración se dan en La Rioja, Cantabria, País Vasco, Navarra y Madrid. Los mayores niveles de dispersión, por el contrario, se dan en Castilla-La-Mancha, Andalucía, Galicia, Murcia, Valencia y Extremadura, que son comunidades autónomas cuyos niveles de precios son, en general, menores que la media.

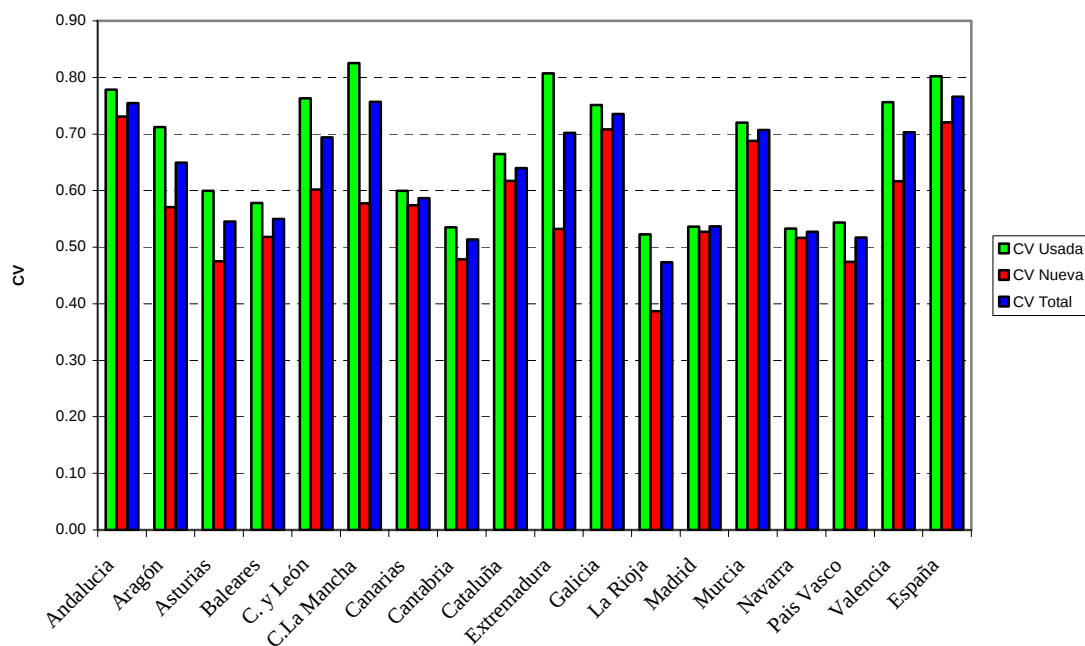


Figura 8

Coefficientes de Variación (CV) del precio por m² en las CCAA a lo largo de 2005 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

Tabla 5
Coeficientes de Variación (CV) de los precios de las CCAA en 2005 distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas

CCAA	Nueva	Usada	Total
ANDALUCÍA	0.73	0.78	0.75
ARAGÓN	0.57	0.71	0.65
ASTURIAS	0.47	0.60	0.55
BALEARES	0.52	0.58	0.55
CASTILLA Y LEÓN	0.60	0.76	0.69
CASTILLA LA MANCHA	0.58	0.83	0.76
CANARIAS	0.57	0.60	0.59
CANTABRIA	0.48	0.53	0.51
CATALUÑA	0.62	0.66	0.64
EXTREMADURA	0.53	0.81	0.70
GALICIA	0.71	0.75	0.74
LA RIOJA	0.39	0.52	0.47
MADRID	0.53	0.54	0.54
MURCIA	0.69	0.72	0.71
NAVARRA	0.52	0.53	0.53
PAÍS VASCO	0.47	0.54	0.52
VALENCIA	0.62	0.76	0.70
ESPAÑA	0.72	0.80	0.77

Finalmente, en las Figuras 9 a 12, se muestran, para cada comunidad autónoma, la evolución mensual a lo largo del año 2005 del número de transacciones de vivienda (Figura 9), precio metro cuadrado mediano (Figura 10), dispersión (Figura 11) y concentración de precios (Figura 12). Se observa, en general, un gran paralelismo en la evolución de todas estas series con la evolución de las correspondientes magnitudes a nivel nacional, poniendo de manifiesto la existencia de claras tendencias comunes en todas las comunidades autónomas y que, además, las posiciones relativas de las mismas se han mantenido aproximadamente invariables a lo largo del año.

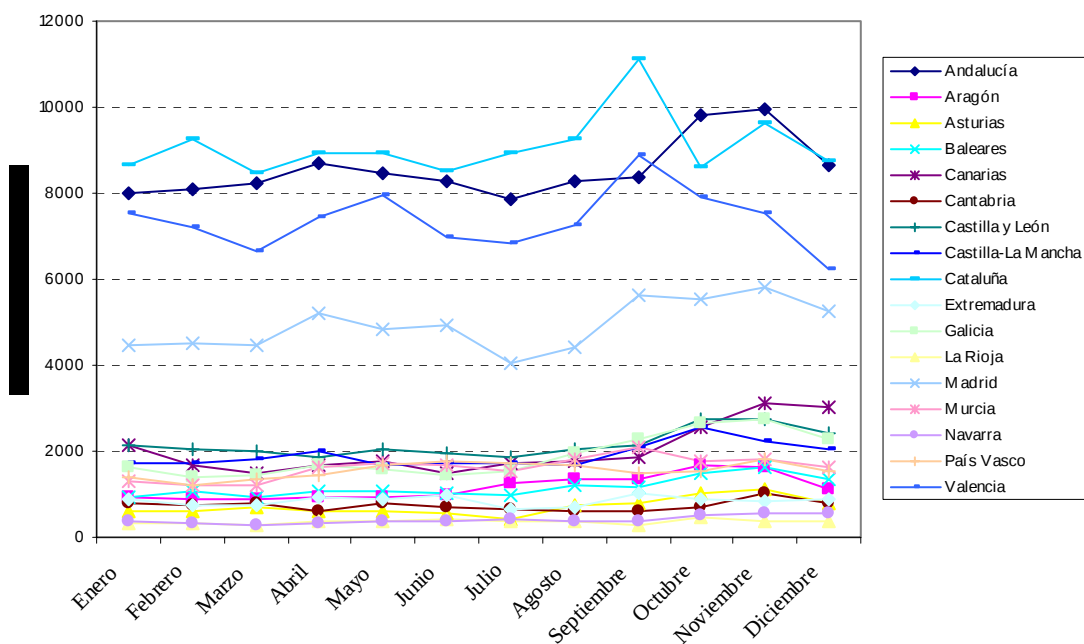


Figura 9
Evolución mensual en 2005 del número de transacciones de vivienda producidas en cada CCAA

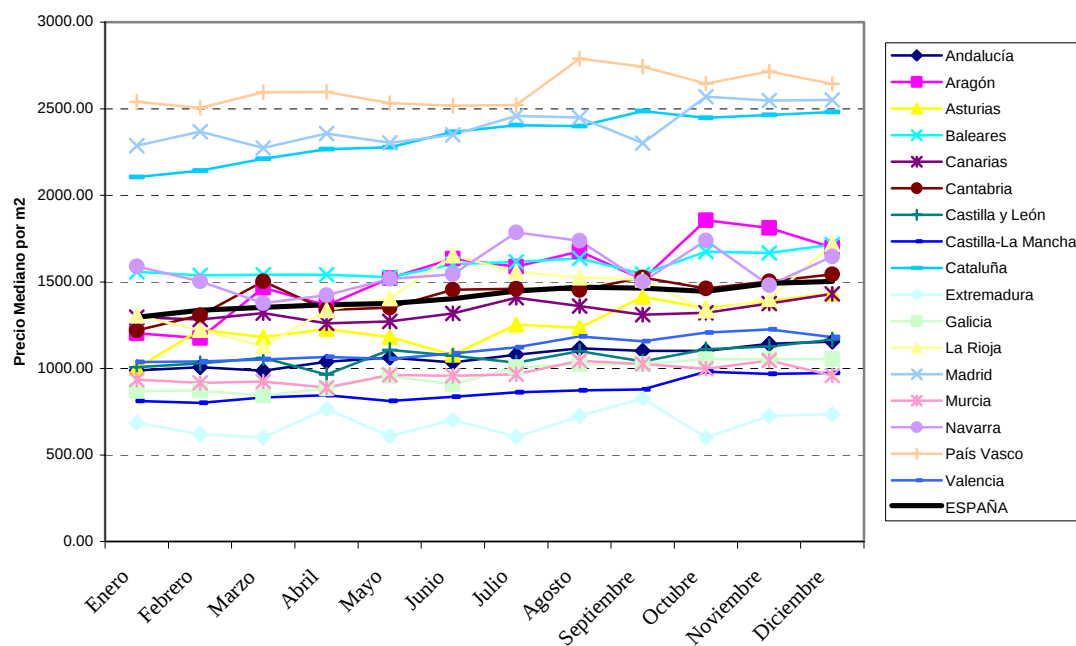


Figura 10
Evolución mensual del precio m² mediano en cada CCAA en 2005

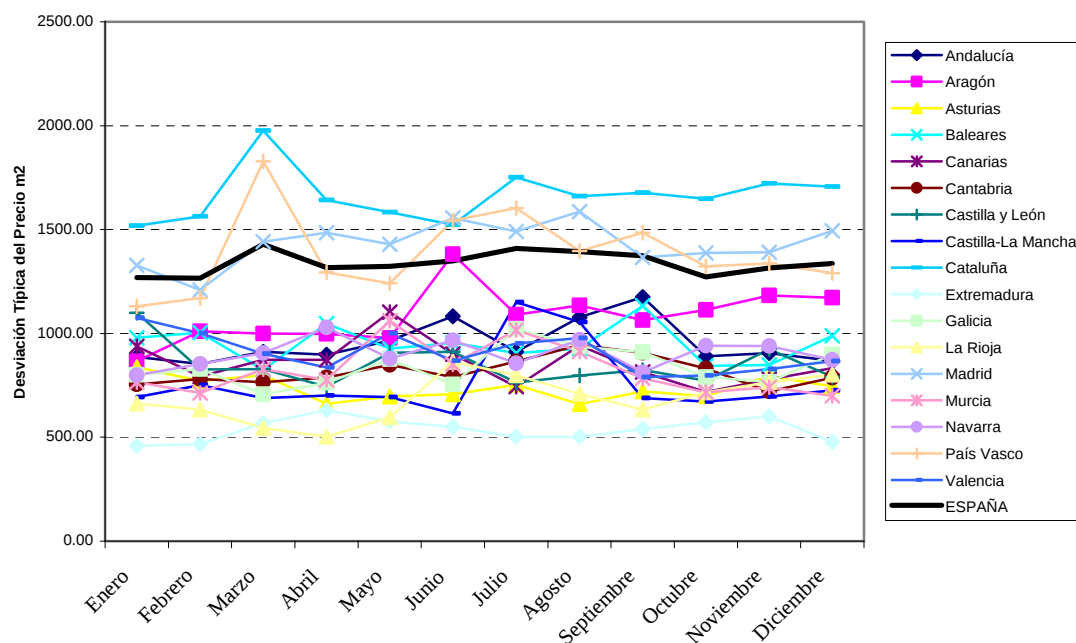


Figura 11
Evolución mensual de la desviación típica del precio m² en cada CCAA en 2005

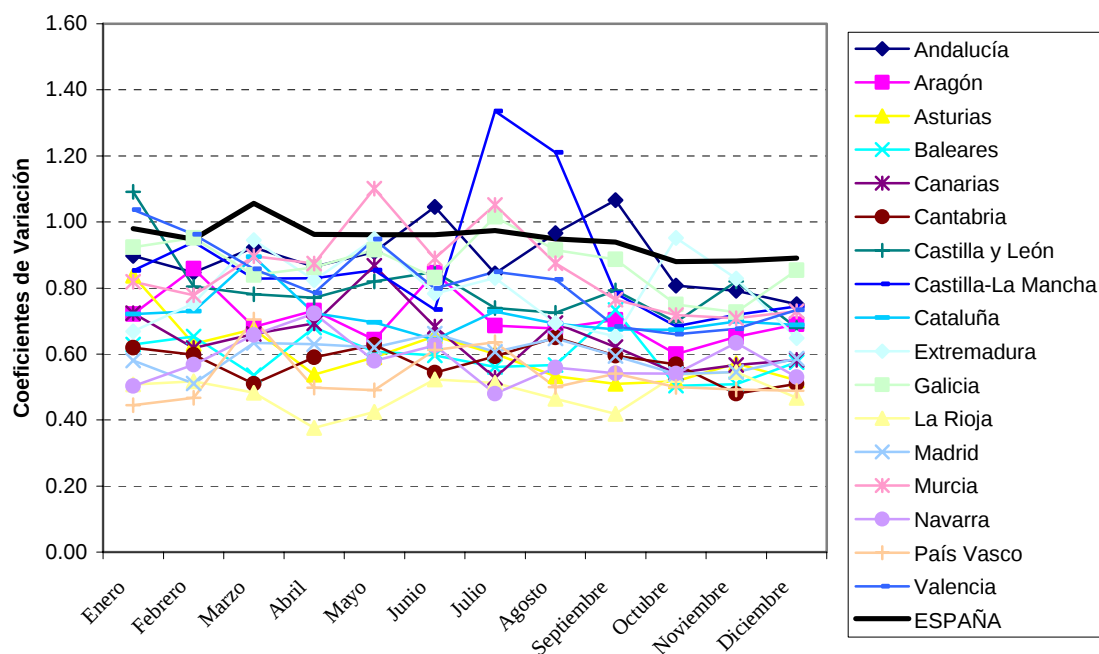


Figura 12
Evolución mensual del coeficiente de variación del precio m² en cada CCAA en 2005

V. CONCLUSIONES

Luis Alberto FABRA GARCÉS

El Anuario 2005 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:

- El precio medio de la vivienda sigue manteniendo la senda alcista iniciada en la segunda mitad del año 1997, presentando en el año 2005 tasas de variación significativamente elevadas, concretamente del 15,71% para el total general. El precio medio de la vivienda nueva se ha incrementado un 11,64%, mientras la usada lo ha hecho en un 18,99%.

Teniendo en cuenta exclusivamente las capitales de provincia, el precio medio nacional se ha situado en los 2.160,56 €/m², es decir, un 23,55% más que para el total nacional en su conjunto.

Las capitales de provincia más caras en el año 2005, por encima de la media nacional, han sido Donostia-San Sebastián (3.856,89 €/m²), Barcelona (3.798,90 €/m²), Madrid (3.213,21 €/m²), Bilbao (2.820,48 €/m²), Vitoria-Gasteiz (2.770,49 €/m²), Santander (2.258,04 €/m²), Pamplona/Iruña (2.174,51 €/m²) y Zaragoza (2.172,63 €/m²). Asimismo, resultan también destacables otras ciudades como Girona, Burgos o Logroño, que superan los 2.000 €/m².

Atendiendo a la superficie media de la vivienda, se ha comprobado cómo el tamaño influye significativamente en el precio. De acuerdo a la desagregación realizada para el caso de los pisos, durante el año 2005 el precio medio de los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² ha sido de 2.712,62 €/m², los de superficie entre 40 y 60 m² 2.226,83 €/m², los de superficie entre 60 y 80 m² 1.818,07 €/m², y los pisos con superficie superior a los 80 m² 1.470,16 €/m². Por otro lado, el precio de la vivienda en el año 2005 se ha incrementado más cuanto menor superficie media (21,74%, 16,96%, 14,81% y 12,65%, respectivamente).

En el ámbito internacional España ha mantenido su fuerza alcista por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda, acompañada de países como Francia, Irlanda, Dinamarca o Estados Unidos. Sin embargo, otros países con importantes incrementos de precios en vivienda durante los últimos años han comenzado un proceso de suave aterrizaje durante el año 2005, como son los casos, principalmente, de Reino Unido, Holanda o Australia.

- La modalidad de vivienda con precios más elevados durante el año 2005, atendiendo a la distinción entre pisos (nuevos y usados), viviendas aisladas y viviendas adosadas, ha correspondido a los pisos nuevos con 1.796,14 €/m². Por su parte, la modalidad de vivienda más económica ha sido la vivienda adosada, con un precio medio de 1.325,07 €/m².
- Atendiendo al comportamiento de los precios de bienes inmuebles generalmente vinculados a actividades mercantiles, los locales comerciales presentaron importantes tasas de crecimiento en sus precios durante el año 2005, con un incremento del 12,96%. En cuanto a las naves industriales dicha tasa fue del 9,07%. Los precios medios en términos absolutos fueron de 1.666,16 €/m² y 567,56 €/m², respectivamente.
- Durante el año 2005 se ha mantenido el diferencial en el comportamiento del precio de la vivienda (15,71%) con respecto al IPC (3,74%) y el Coste salarial (1,90%), continuando la progresiva reducción del grado de accesibilidad a la vivienda por parte de los ciudadanos españoles de los últimos años.

Desde una perspectiva de inversión la vivienda ha sido un activo muy rentable, especialmente en comparación con la renta fija a largo plazo. Sin embargo, en relación al mercado de capitales, representado por el comportamiento del IBEX-35, las tasas de rentabilidad han sido muy similares, siendo incluso ligeramente superiores en el caso de la renta variable (18,64%).

- La vivienda usada ha sido la tipología de vivienda con un mayor número de transacciones en el año 2005, con el 55,91% del total. La vivienda nueva ha supuesto, por tanto, el 44,09% de las transacciones de vivienda, el 40,62% vivienda nueva libre y el 3,47%

vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas de Canarias, Cataluña 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.

- La superficie media de vivienda transferida se ha mantenido estable durante el año 2005 en las distintas modalidades de vivienda. La mayor superficie media se ha presentado en el caso de la vivienda nueva libre, con 101,07 m², seguida de la vivienda usada, con 95,62 m², y la vivienda nueva protegida, con 82,56 m². Las comunidades autónomas con mayor superficie media han sido Castilla-La Mancha, con 127,42 m², Extremadura, con 111,81 m², y Castilla y León, con 106,88 m². Por el contrario, las de menor superficie media han sido las más caras y/o con mayores restricciones geográficas: Asturias (84,44 m²), País Vasco (85,85 m²), Cataluña (89,23 m²) y Canarias (89,44 m²).
- 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 2005 el 51,75%. El 27,52% de los pisos transferidos contaban con una superficie entre los 60 y 80 m², el 16,99% entre 40 y 60 m², y únicamente el 3,74% contaba con una superficie media inferior a los 40 m². Las comunidades autónomas con precios más elevados han presentado un elevado 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).
- La mayor cuota de nuevo mercado hipotecario en el año 2005 ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorro, con el 52,77%, seguidas de los Bancos, con el 38,40%, y Otras entidades financieras, con el 8,83%. 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 2005 con respecto al año anterior, las Cajas de Ahorro han mejorado su cuota de mercado un 4,08%, correspondiendo prácticamente a la pérdida por parte de los Bancos (-4,15%), incrementándose ligeramente en Otras entidades financieras (0,07%).
- 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 cerca del 80%, concretamente el 79,27%, seguido de los terrenos urbanos (10,52%), locales comerciales (4,83%), naves industriales (2,28%), bienes inmueble rústicos (1,94%) y garajes y trasteros (1,16%). Esta estructura de reparto del destino de la nueva financiación hipotecaria se ha mantenido muy estable a lo largo de los distintos periodos objeto de análisis.
- 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 2005 muestran cómo el 92,74% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 7,26% a vivienda protegida. Resultan destacables, con más de un 10% de nueva financiación hipotecaria a vivienda protegida, los casos de Extremadura (17,68%), Asturias (15,09%), Cantabria (13,92%), Valencia (11,97%) y Castilla y León (11,47%).

Desde el punto de vista de la agrupación de entidad financiera concesionaria de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre y protegida, por lo que respecta a la vivienda libre, se mantiene el liderazgo de las Cajas de Ahorro, con el 53,89%, seguidas de los Bancos, con el 38,02%, y Otras entidades financieras, con el 8,08%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el 56,05% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos, con el 31,50%, y Otras entidades financieras, con el 12,46%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado ha mantenido su tendencia alcista durante el año 2005, en línea con el comportamiento del precio de la vivienda, alcanzando en el cuarto trimestre los 1.599,38 €/m², con un incremento anual respecto al año 2004 del 12,44%. Atendiendo a la

agrupación por entidades financieras, el mayor volumen concedido ha correspondido a los Bancos, con una media en el año 2005 de 1.586,43 €/m², seguido de las Cajas de Ahorros, con 1.545,53 €/m² y Otras entidades financieras, con 1.390,24 €/m². Todas ellas han sufrido importantes incrementos en el año 2005, aunque destaca el caso de las Cajas de Ahorro, con un incremento medio del 14,17%. 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.

- 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 2005, alcanzando un importe medio para dicho periodo de 128.534,46 €. El mayor importe medio también ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos, con 136.772,95 €, frente a los 125.572,24 € 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.

Por comunidades autónomas, en el cuarto trimestre del año 2005 todas superaban los importes medios de crédito hipotecario de 100.000 €, con la única excepción de Extremadura. En este caso también existen importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos han correspondido a Extremadura y Madrid, de tal modo que un ciudadano extremeño, en el año 2005, asumió un crédito hipotecario medio por transacción de vivienda igual al 41,48% del correspondiente a un ciudadano madrileño.

La tasa de crecimiento anual del nuevo crédito hipotecario por transacción de vivienda ha sido del 12,32%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares (12,84% Bancos, 13,39% Cajas de Ahorro, 8,81% Otras entidades financieras).

- Los nuevos créditos hipotecarios, durante el año 2005, se han seguido formalizando principalmente a tipo de interés variable, concretamente el 97,64% de los contratos, presentando los tipos de interés fijos un carácter residual al formalizarse únicamente en el 2,36% de los contratos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha seguido siendo el EURIBOR, en el 81,13% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH, en el 13,05% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (3,46%).

Las tendencias marcan una estabilización de los pesos relativos de los contratos a tipo de interés fijo y variable, así como un crecimiento de la utilización del EURIBOR (2,60%) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (-1,61%) y el resto de índices de referencia (-0,82%).

- El plazo de contratación de los créditos hipotecarios 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 cuarto trimestre del año 2005 ha presentado un plazo medio de contratación en los nuevos créditos hipotecarios de 309 meses (25 años y 9 meses). En términos relativos el incremento anual del plazo de contratación ha sido del 4,11%, resultando muy similar para las distintas agrupaciones de entidades financieras (3,44% Bancos, 4,76% Cajas de Ahorro y 3,15% Otras entidades financieras).
- Dependiendo del tipo del bien inmueble al que está destinado el crédito hipotecario el plazo de contratación medio resulta distinto. De este modo, la naturaleza de bien inmueble objeto de hipoteca con mayor duración media en el año 2005 han sido las viviendas, con 302 meses (25 años y 2 meses). Los locales comerciales, sin embargo, se contratan a una duración media de 199 meses (16 años y 7 meses) y las naves industriales a 159 meses (13 años y 3 meses). En todas las naturalezas de bienes inmuebles se está produciendo el proceso de alargamiento del plazo de contratación experimentado para el caso de las viviendas.
- La cuota hipotecaria mensual media, atendiendo a un plazo fijo de veinte años, se situó en el año 2005 en los 725,79 €, representando el 46,82% del coste salarial mensual medio. Ambas variables han presentado un constante crecimiento a lo largo del año 2005, con un

crecimiento anual respecto al año 2004 del 11,32% y 3,08%, respectivamente. Esta circunstancia es una consecuencia lógica del comportamiento del precio de la vivienda, que tiene como efecto directo el incremento de endeudamiento hipotecario y, en consecuencia, considerando un plazo de contratación fijo de veinte años y con una estabilidad de los tipos de interés hipotecarios, un incremento de la cuota hipotecaria media y de su porcentaje respecto al coste salarial.

La consideración de un plazo de contratación variable atendiendo al obtenido en el informe de *Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda*, al presentar una mayor duración con respecto al plazo fijo de veinte años, ha permitido comprobar cómo, con dicho plazo, las variaciones de la cuota hipotecaria mensual media y su porcentaje respecto al coste salarial mensual medio han sido inferiores, concretamente del 8,20% y 1,55%, respectivamente. Esta circunstancia permite ratificar el uso que se está haciendo del periodo de contratación para mantener el grado de accesibilidad a la vivienda. Sin embargo esta política de actuación lleva a un mantenimiento del grado de accesibilidad y de la capacidad de gasto actual de los ciudadanos, pero condicionará la capacidad futura al trasladar disponibilidad actual a obligaciones futuras. En todo caso, atendiendo a la vida útil del tipo de bien que garantiza la devolución del crédito, dicha política de actuación está perfectamente justificada.

Este conjunto de conclusiones constituyen un intento de síntesis del amplio despliegue de resultados presentado en el Anuario 2005 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.

VI. 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.

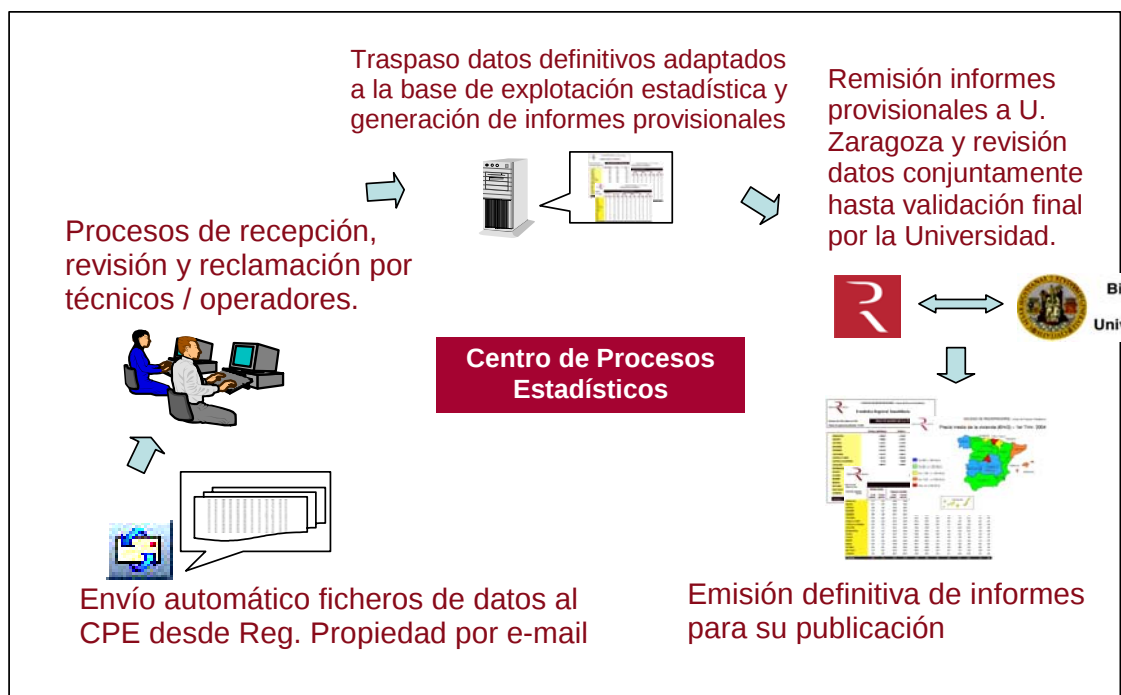
- **Tipos de interés**

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.