

Estadística Registral Inmobiliaria

Segundo Trimestre 2007



ÍNDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO	3
1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA	3
2. DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA	5
3. DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA	6
4. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO	6
5. IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA	7
6. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA	8
7. DURACIÓN MEDIA DE LOS NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA	8
8. CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO	9
II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN	11
III. INFORMES	21
IV. METODOLOGÍA	40
1. OBJETIVOS	40
2. INFORMES	44

I. RESUMEN EJECUTIVO

Se indican a continuación las principales conclusiones de los resultados presentados en el apartado III. Informes.

1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRARENTAS)

Durante los últimos doce meses el número de compraventas de vivienda registradas ha sido de 866.404, correspondiendo 503.747 a vivienda usada y 362.657 a vivienda nueva. La comunidad autónoma con mayor número de compraventas durante el último año ha sido Andalucía con 176.669, seguida de Cataluña (136.889), Valencia (125.534) y Madrid (92.153). Entre estas cuatro comunidades autónomas cubren el 61,32% del mercado inmobiliario español.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRARENTAS REGISTRADAS)						
	INTERANUAL 2T07			TRIMESTRAL 2T07		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	176.669	87.760	88.909	43.227	21.531	21.696
ARAGON	22.803	9.440	13.363	5.697	2.385	3.312
ASTURIAS	18.900	7.893	11.007	4.706	1.805	2.901
BALEARES	24.927	11.557	13.370	5.401	2.408	2.993
CANARIAS	40.277	22.419	17.858	8.860	4.196	4.664
CANTABRIA	11.629	5.484	6.145	2.777	1.284	1.493
CASTILLA Y LEON	45.877	16.770	29.107	10.488	3.562	6.926
CASTILLA-LA MANCHA	38.591	12.872	25.719	9.532	3.350	6.182
CATALUÑA	136.889	53.980	82.909	30.744	12.897	17.847
EXTREMADURA	15.830	3.482	12.348	3.668	607	3.061
GALICIA	35.082	17.167	17.915	7.803	3.703	4.100
LA RIOJA	7.744	3.506	4.238	2.242	875	1.367
MADRID	92.153	28.938	63.215	23.227	7.369	15.858
MURCIA	33.949	15.775	18.174	8.625	4.204	4.421
NAVARRA	10.675	7.076	3.599	2.569	1.657	912
PAIS VASCO	28.875	11.233	17.642	6.731	2.697	4.034
VALENCIA	125.534	47.305	78.229	29.701	12.025	17.676
NACIONAL	866.404	362.657	503.747	205.998	86.555	119.443

En cuanto a los resultados trimestrales, las compraventas de vivienda registradas han sido de 205.998, de las cuales 119.443 han correspondido a vivienda usada y 86.555 a vivienda nueva, reduciéndose con respecto al pasado trimestre, tanto por lo que respecta al total general (232.358), como en vivienda nueva (97.437) y en vivienda usada (134.921).

La estructura de resultados trimestrales por comunidades autónomas resulta similar a los interanuales, con el liderazgo de Andalucía (43.227), seguida de Cataluña (30.744), Valencia (29.701) y Madrid (23.227).

En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria, medida a través del número de compraventas de vivienda registradas, durante el segundo trimestre del año 2007, utilizando resultados medios interanuales, se ha reducido el número de compraventas de vivienda un 3,01% (2,49% el pasado trimestre). Atendiendo a la desagregación en vivienda nueva y vivienda usada, el mayor ajuste se ha producido en vivienda usada, con una reducción en el número de compraventas del 3,27%, mientras que la vivienda nueva ha contado con una reducción del 2,65%.

Obteniendo la tasa de variación trimestral con resultados medios trimestrales, es decir, comparando las compraventas del primer trimestre del año 2007 con las del segundo trimestre del año 2007, se obtiene una reducción en el número de compraventas del 11,34%, siendo del 11,17% en vivienda nueva y del 11,47% en vivienda usada.

Durante los seis primeros meses del año 2007 la reducción en el número de compraventas ha sido del 5,43%, con una reducción del 6,91% en compraventas de vivienda nueva y del 4,32% en vivienda usada.

Tomando la evolución interanual, el número de compraventas registradas se ha reducido un 8,85%, siendo menor que el pasado trimestre que fue del 11,48%. Distinguiendo entre vivienda nueva y usada, en ambos casos se ha presentado una reducción del nivel de actividad inmobiliaria, con cuantías más elevadas en vivienda nueva (13,93%) que en vivienda usada (4,81%). De las diecisiete comunidades autónomas, únicamente tres de ellas han presentado tasas de variación positivas en el número de compraventas.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, durante el último año el resultado medio ha sido de 19,38, de las que 8,11 son viviendas nuevas y 11,27 viviendas usadas. Estas cuantías son ligeramente inferiores a las del pasado trimestre, tanto para el total general, cuyo resultado fue de 19,98, como en la desagregación en vivienda nueva (8,33) y vivienda usada (11,65).

La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativa ha sido Valencia, con 26,12, seguida de La Rioja (25,28), Baleares (24,90) y Murcia (24,77), siendo las únicas que superan las veinticuatro compraventas de vivienda registradas por cada mil habitantes. Por el contrario, las comunidades autónomas con un menor grado de actividad inmobiliaria relativa han sido Galicia (12,68), País Vasco (13,53) y Extremadura (14,57).

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA (COMPRVENTAS POR CADA 1000 HAB.)						
	INTERANUAL 2T07			TRIMESTRAL 2T07		
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	22,15	11,00	11,15	5,42	2,70	2,72
ARAGON	17,85	7,39	10,46	4,46	1,87	2,59
ASTURIAS	17,55	7,33	10,22	4,37	1,68	2,69
BALEARES	24,90	11,54	13,36	5,40	2,41	2,99
CANARIAS	20,18	11,23	8,95	4,44	2,10	2,34
CANTABRIA	20,47	9,65	10,82	4,89	2,26	2,63
CASTILLA Y LEON	18,18	6,65	11,54	4,16	1,41	2,75
CASTILLA-LA MANCHA	19,97	6,66	13,31	4,93	1,73	3,20
CATALUÑA	19,19	7,57	11,62	4,31	1,81	2,50
EXTREMADURA	14,57	3,21	11,37	3,38	0,56	2,82
GALICIA	12,68	6,20	6,47	2,82	1,34	1,48
LA RIOJA	25,28	11,44	13,83	7,32	2,86	4,46
MADRID	15,34	4,82	10,52	3,87	1,23	2,64
MURCIA	24,77	11,51	13,26	6,29	3,07	3,23
NAVARRA	17,74	11,76	5,98	4,27	2,75	1,52
PAIS VASCO	13,53	5,26	8,27	3,15	1,26	1,89
VALENCIA	26,12	9,84	16,27	6,18	2,50	3,68
NACIONAL	19,38	8,11	11,27	4,61	1,94	2,67

Atendiendo a la distinción entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda nueva, seis comunidades autónomas superan las diez compraventas de vivienda nueva por cada mil habitantes, estando encabezadas por Navarra (11,76), Baleares (11,54) y Murcia (11,51). Por el contrario Extremadura encabeza las comunidades autónomas con menores compraventas registradas de vivienda nueva, con 3,21, seguida de Madrid (4,82) y País Vasco (5,26). En cuanto a la vivienda usada, Valencia encabeza la clasificación, con 16,27, seguida de La Rioja (13,83), Baleares (13,36), Castilla-La Mancha (13,31) y Murcia (13,26).

Los resultados del último trimestre muestran cómo, para el total nacional, se han producido 4,61 compraventas por cada mil habitantes, de las que 1,94 son viviendas nuevas y 2,67 viviendas usadas. Estos resultados muestran una reducción de la actividad inmobiliaria con respecto al primer trimestre del año 2007, tanto para el total general como en la desagregación en vivienda nueva y usada, ya que el pasado trimestre los resultados fueron de 5,20 compraventas por cada

mil habitantes, de las que 2,18 eran viviendas nuevas y 3,02 viviendas usadas. La comunidad autónoma con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo durante este trimestre ha sido La Rioja (7,32), seguida de Murcia (6,29) y Valencia (6,18).

En cuanto a los resultados por provincias, cuyo desglose se presenta en el apartado correspondiente de Informes, señalar que, durante el último trimestre, Madrid ha sido la provincia con un mayor número de compraventas de vivienda registradas, con 23.227, seguida de Barcelona (18.409), Alicante (13.967), Valencia (12.808) y Málaga (11.208), siendo las únicas que superan las 10.000 compraventas de vivienda trimestrales. Con carácter general se aprecia una tendencia a la reducción en el número de compraventas, dando lugar a que en el último trimestre treinta y cinco de las cincuenta provincias españolas hayan presentado tasas trimestrales negativas.

Por lo que respecta a los resultados de compraventas interanuales de vivienda por cada mil habitantes, la provincia con mayor grado de actividad inmobiliaria relativo ha sido Almería, con 34,98, seguida de Alicante (33,64), Tarragona (30,46) y Gerona (30,31), siendo las únicas provincias que superan las 30 compraventas de vivienda por cada mil habitantes.

El recurso al número de compraventas de vivienda registradas como indicador de actividad inmobiliaria puede ser más fiable en la medida que se recurra principalmente a compraventas de vivienda usada, ya que son operaciones cerradas en su totalidad en el periodo objeto de análisis, o en un momento previo no superior a tres meses. Sin embargo, la vivienda nueva puede estar recogiendo un número relativamente elevado de compraventas de vivienda acordadas con carácter previo, aunque firmadas y escrituradas en el periodo de referencia (segundo trimestre de 2007).

Atendiendo a esta circunstancia, tal y como ha podido comprobarse, el número de compraventas de vivienda usada ha contado con un recorte más moderado que la vivienda nueva en sus tasas interanuales y semestrales, sin embargo, la tasa de variación trimestral ha dado lugar a una mayor reducción en el número de compraventas de vivienda usada. Por otro lado, los resultados del segundo trimestre del año 2007 han sido más moderados que los correspondientes al primer trimestre del año 2007. Con todo ello resulta previsible que el mercado inmobiliario siga presentando un cierto agotamiento, dando lugar a reducciones en el número de compraventas, aunque en cuantías moderadas, con tasas trimestrales negativas próximas al 3%.

El comportamiento del empleo y el incremento de población, fundamentalmente como consecuencia de la entrada de ciudadanos extranjeros, sigue manteniendo el ritmo de demanda de viviendas como bien de uso. Sin embargo, la reducción de las expectativas respecto a los precios de la vivienda, el impacto del crecimiento de los índices de referencia hipotecarios, fundamentalmente el EURIBOR, está dando lugar a que, por un lado, la demanda de vivienda como bien de inversión se vea reducida y, por otro lado, una parte de los demandantes de vivienda como bien de uso opten por la vía del arrendamiento o por esperar un desenlace más favorable para sus intereses.

En definitiva, el escenario del mercado inmobiliario español, por lo que respecta a las compraventas de viviendas, en la actualidad está contando con un ritmo de desaceleración bajo unos parámetros de ajuste deseables para cualquier mercado saturado, por lo que, en la medida que las variables macroeconómicas y sociales se mantengan dentro de las actuales previsiones, el sentimiento debería ser más de tranquilidad que de temor.

2. DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA

El mayor porcentaje de compraventas de vivienda, durante el segundo trimestre, ha correspondido a la vivienda usada, con un 58%, representando las compraventas de vivienda nueva un 42%, de las que el 38,68% del total general son nuevas libres y el 3,32% nuevas protegidas. Estos resultados, respecto al pasado trimestre, mantienen el peso relativo de vivienda usada (58,07%) y vivienda nueva (41,93%).

Por comunidades autónomas únicamente Navarra rompe con la estructura general de mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva, siendo en consecuencia las que han acometido un mayor grado de renovación de su parque inmobiliario de vivienda durante el citado

periodo. Como comunidades autónomas con un menor grado de renovación (mayor número relativo de compraventas de vivienda usada) están Extremadura (83,44%), Madrid (68,27%) y Castilla y León (66,03%), siendo las únicas que superan el 65% en vivienda usada.

En cuanto a los resultados en vivienda protegida, las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas porcentuales de vivienda protegida durante el último trimestre, por encima del 4%, son País Vasco (6,67%), Navarra (5,27%), Extremadura (4,98%), Galicia (4,77%), Asturias (4,06%) y Andalucía (4,05%). Como comunidades autónomas con un menor porcentaje de vivienda protegida transferida durante el último trimestre, con menos del 2%, están La Rioja (0,44%) y Castilla y León (1,22%).

Durante el último año el peso relativo de compraventas de vivienda usada ha crecido 2,63 puntos porcentuales con respecto a las compraventas de vivienda nueva, ratificando la mayor reducción en vivienda nueva en el número de compraventas.

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

El mayor porcentaje de nuevo crédito hipotecario contratado, durante el segundo trimestre del año 2007, correspondió a las Cajas de Ahorros (57,42%), seguidas de los Bancos (35,30%) y Otras entidades financieras (7,28%). En quince de las diecisiete comunidades autónomas las Cajas de Ahorros cuentan con mayores cuotas de mercado que los Bancos.

La evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el segundo trimestre del año 2007 ha dado lugar a variaciones mínimas en la cuota de mercado de cada una de las agrupaciones de entidades financieras, no existiendo diferencias dignas de significación.

Los resultados semestrales proporcionan un mayor recorrido de resultados, con una reducción de la cuota de mercado de las Cajas de Ahorros en 2 puntos porcentuales, correspondiendo a la ganancia de cuota de mercado de los Bancos (1,79 puntos porcentuales) y Otras entidades financieras (0,21 puntos porcentuales). Estos resultados muestran un cambio de tendencia con respecto a trimestres anteriores, con constantes ganancias de cuota de mercado de las Cajas de Ahorros, en detrimento de los Bancos. De hecho las tasas de variación interanuales mantienen esa realidad, con un crecimiento de las Cajas de Ahorros en 3,59 puntos porcentuales, y una reducción de Bancos en 3,06 puntos porcentuales y Otras entidades financieras en 0,53 puntos porcentuales.

En consecuencia, las Cajas de Ahorros ven frenado su recorrido alcista por lo que respecta al diferencial de cuota de mercado en contratación de nuevos créditos hipotecarios con respecto a los Bancos y Otras entidades financieras.

4. IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

El importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado, para el segundo trimestre del año 2007, se ha situado en los 1.878,48 €/m². Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, a diferencia del pasado trimestre, el mayor importe de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda es concedido por los Bancos (1.915,56 €/m²), seguidos en esta ocasión de las Cajas de Ahorros (1.887,56 €/m²), y Otras entidades financieras (1.677,64 €/m²).

Los resultados por comunidades autónomas muestran cómo el mayor importe de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado corresponde, como resulta razonable y viene siendo habitual, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados (Madrid, Cataluña y País Vasco). Concretamente, la Comunidad de Madrid es la única que supera los 2.700 €/m², alcanzando los 2.752,64 €/m², seguida de Cataluña

(2.557,26 €/m²), y País Vasco (2.358,24 €/m²). Como comunidades autónomas con menor endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, por debajo de los 1.000 €/m², se encuentra únicamente Extremadura (897,26 €/m²), seguida de Castilla-La Mancha (1.250,63 €/m²), Galicia (1.279,34 €/m²) y Castilla y León (1.294,92 €/m²). En consecuencia, se observa la existencia de importantes diferencias dependiendo del lugar de residencia. Los casos extremos son Madrid y Extremadura, con un 32,60% de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en Extremadura respecto a Madrid.

El análisis de evolución del segundo trimestre del año 2007 permite observar cómo se ha producido un incremento del 2,04%, inferior al del primer trimestre del año 2007 (2,50%), ratificando la tendencia a la progresiva reducción del crecimiento del endeudamiento hipotecario. Por tipo de entidad financiera concesionaria, en todas ellas se han producido incrementos. Concretamente, la que mayor crecimiento ha sufrido ha sido, a diferencia del pasado trimestre, Otras entidades financieras, con un 3,73%, seguida de los Bancos, con un 2,48%, y las Cajas de Ahorros, con un 1,60%.

En el último año el incremento del endeudamiento hipotecario ha sido del 9,42%. Por tipo de entidad financiera concesionaria, el crecimiento ha sido similar en las distintas agrupaciones de entidades financieras (9% Bancos, 9,66% Cajas de Ahorros, 9,41% Otras entidades financieras). Estas cuantías, a pesar de ser relativamente elevadas en comparación con el precio de la vivienda, suponen un progresivo retroceso en el ritmo de crecimiento del endeudamiento hipotecario. Dicha circunstancia se puede comprobar con una adecuada perspectiva temporal en el apartado de "Resumen gráfico de evolución".

Otro aspecto de interés en los resultados es el hecho de que se viene reduciendo el distanciamiento entre el endeudamiento hipotecario de las distintas comunidades autónomas, de modo que las que presentaban mayores cuantías de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda son las que menores tasas de crecimiento han presentado y viceversa. Esta circunstancia es otra prueba de que en cierta medida se está "tocando techo" en el endeudamiento hipotecario.

5. IMPORTE DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

El importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, para el segundo trimestre del año 2007, se ha situado en los 151.505,30 €. Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo, tal y como viene siendo habitual, el mayor importe ha correspondido, de forma destacada, a los Bancos (164.138,03 €), seguidos de las Cajas de Ahorros (148.537,51 €) y Otras entidades financieras (128.518,70 €).

Por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe corresponde, lógicamente, a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (223.636,12 €), Cataluña (185.942,40 €), País Vasco (169.508,26 €) y Baleares (160.274,06 €).

El análisis de evolución a través de los resultados interanuales permite observar cómo se ha producido un crecimiento trimestral del 1,34%, siendo claramente inferior al presentado el pasado trimestre (2,50%), ratificando la progresiva moderación de las tasas de crecimiento del endeudamiento hipotecario. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido relativamente similares, con un mayor crecimiento en Otras entidades financieras (2,09%), seguidas de Bancos (1,88%) y Cajas de Ahorros (1,13%).

En el último año se ha producido un crecimiento del 9,09%, lo que supone un importante ajuste con respecto al interanual del pasado trimestre, que fue del 11,49%. Por tipo de entidad financiera concesionaria las variaciones han sido muy similares en Bancos (9,45%) y Cajas de Ahorro (9,75%), ajustándose en ambos casos unos dos puntos porcentuales la tasa de variación con respecto al pasado trimestre. A una mayor distancia se encuentran Otras entidades financieras (6,39%), aunque con tasas de variación progresivamente superiores.

La evolución del comportamiento de las tasas de variación trimestral e interanual durante los últimos trimestres muestra una progresiva ralentización en el crecimiento del endeudamiento hipotecario, especialmente a partir del segundo trimestre del año 2006, momento en el que se aprecia una tendencia a la reducción de las cuantías de crecimiento del crédito hipotecario en Bancos y Cajas de Ahorros.

6. TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

Los resultados del segundo trimestre del año 2007 muestran cómo la mayor parte de los contratos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, concretamente el 98,79%, presentando los contratos a tipo de interés fijo un peso residual, con el 1,21%. 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 87,17% de los contratos se referencia a EURIBOR, en el 8,92% de los contratos a IRPH, quedando un 2,70% de contratos que utilizan otros índices de referencia.

Esta estructura de resultados es similar a la de trimestres anteriores, consolidándose la tendencia a la mayor contratación a tipo de interés variable, a pesar del incremento de los tipos de interés hipotecarios, así como el progresivo incremento en la utilización del EURIBOR como índice de referencia en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable y una reducción del resto de índices de referencia, especialmente el IRPH.

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa cómo vuelve a existir una elevada homogeneidad en el peso relativo de los tipos de interés contratados y los índices de referencia utilizados. En todo caso, como aspectos destacados, señalar que únicamente Asturias (3,24%) y Baleares (2,13%) presentan más del 2% de contratos a tipo de interés fijo. Asimismo, como comunidades autónomas con un destacado uso del IRPH como índice de referencia, con más de un 10%, únicamente se encuentran Cataluña (17,85%) y Canarias (11,16%).

La evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda durante el último año, con distinción entre tipos fijos y variables, permite ratificar los comentarios previos, incrementándose los contratos a tipo de interés variable con respecto a los contratos a tipo de interés fijo en 0,5 puntos porcentuales, así como, por lo que respecta a los índices de referencia, el abrumador dominio del EURIBOR, con un incremento de peso relativo de contratación en dicho periodo de 2,2 puntos porcentuales, reduciéndose los contratos a IRPH en 1,88 puntos porcentuales.

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

La duración de los créditos hipotecarios para la finalidad de compraventa de vivienda sigue superando sus máximos, manteniéndose como una de las pocas alternativas de los ciudadanos ante el aumento del precio de la vivienda y muy especialmente, en la actual coyuntura, las subidas de los tipos de interés hipotecarios. El sistema financiero está contribuyendo favorablemente a que esto sea así, dando pie a un alargamiento de los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios. Esta circunstancia mantiene su lógica desde lo que representa el análisis de la vinculación entre la duración de la financiación y la vida útil del bien financiado.

En el segundo trimestre del año 2007 la duración media se ha situado en los 338 meses (28 años y 2 meses). Recuérdese que los resultados del pasado trimestre fueron de 334 meses (27 años y 10 meses), por lo que en un trimestre se ha ampliado el periodo medio de contratación cuatro meses.

Estos resultados resultan razonables de acuerdo al comportamiento, fundamentalmente, del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, buscando alargar el periodo de contratación para reducir el efecto del incremento del precio de la vivienda y el endeudamiento sobre la cuota hipotecaria e, indirectamente, sobre la renta disponible. Con ello se consigue mejorar la capacidad de consumo actual, aunque condicionando la capacidad de consumo futura.

Distinguiendo en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, se observa cómo la mayor duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda se presenta en los Bancos, con 342 meses (28 años y 6 meses), que sustituyen en el liderazgo a las Cajas de Ahorros, con 339 meses (28 años y 3 meses), quedando en último lugar Otras entidades financieras, con 312 meses (26 años).

Analizando los resultados por comunidades autónomas se observa la existencia de un gran equilibrio, con una tendencia hacia el incremento de la duración media de los contratos hipotecarios, generalmente, en aquellas comunidades autónomas con precios más elevados, destacando, con más de 336 meses de duración (28 años), Madrid (358 meses; 29 años y 10 meses), Cataluña (351 meses; 29 años y 3 meses), Navarra (349 meses; 29 años y 1 mes), Extremadura (347 meses; 28 años y 11 meses), País Vasco (343 meses; 28 años y 7 meses), Castilla-La Mancha (338 meses; 28 años y 2 meses) y Galicia (337 meses; 28 años y 1 mes).

El análisis de evolución en el segundo trimestre del año 2007 permite observar cómo se ha producido un crecimiento del 1,22%, ligeramente inferior al del pasado trimestre (1,52%). Por tipo de entidad financiera concesionaria el mayor crecimiento en el plazo ha sido en Bancos, con un 1,83%, quedando las Cajas de Ahorros y Otras entidades financieras en cuantías muy próximas al 1% de crecimiento.

Durante el último año el crecimiento ha sido del 6,39%. Por tipo de entidad financiera concesionaria los Bancos han seguido marcando la pauta, con un 8,09%, seguidos de las Cajas de Ahorros, con un 5,66%, y Otras entidades financieras con un 2,69%.

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

La cuota hipotecaria mensual media, para el segundo trimestre del año 2007, atendiendo al plazo de contratación del periodo (28 años y 2 meses), se ha situado en los 802,74 €, y el porcentaje de dicha cuota hipotecaria respecto al coste salarial mensual en el 50,02%¹. Estos resultados suponen un incremento de ambas variables con respecto al pasado trimestre, en el que la cuota hipotecaria alcanzó los 787,73 € y el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial el 45,18%.

Por comunidades autónomas se observa cómo el mayor importe de cuota hipotecaria mensual media vuelve a corresponder a las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda más elevados, es decir, Madrid (1.137,59 €), Cataluña (980,90 €), País Vasco (882,83 €) y Baleares (869,08 €), siendo las únicas que superan la media nacional. Por el contrario, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado de vivienda menos elevados son las que menores cuotas hipotecarias mensuales medias presentan, como es el caso, por debajo de los 600 €, de Extremadura (465,86 €) y Asturias (586,26 €).

Por lo que respecta al porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, ocho comunidades autónomas superan el 50%, siendo que el pasado trimestre únicamente lo superaban dos. Por encima del 55% se encuentran Baleares (57,63%), Cataluña (57,54%) y Madrid (57,04%). Por debajo del 40% únicamente están Asturias (36,71%) y Extremadura (35,68%).

¹ Al no haberse publicado hasta la fecha los resultados de Coste Salarial del segundo trimestre del año 2007, se han utilizado los correspondientes al primer trimestre del año 2007. El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, "comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador". Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social.

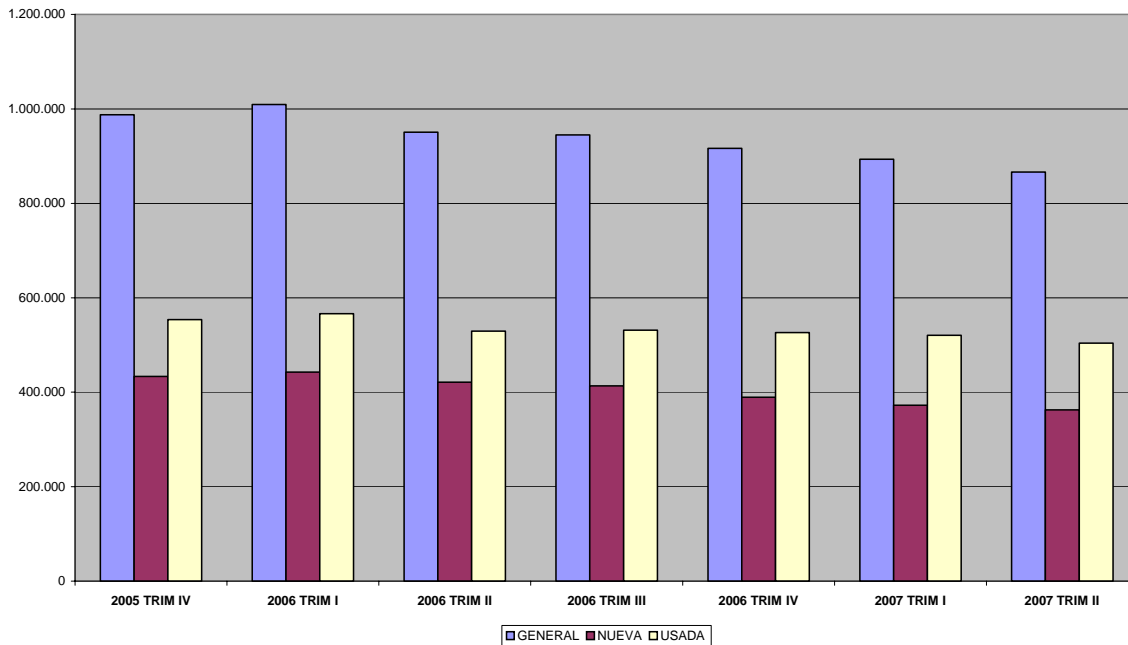
Durante el segundo trimestre del año 2007 se ha producido un incremento del 4,04% en la cuota hipotecaria mensual media y del 1,36% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Esta situación es consecuencia de los citados factores de endeudamiento hipotecario y tipos de interés, que presionan sobre la cuota hipotecaria, dando lugar al correspondiente incremento, a pesar del alargamiento del plazo de contratación. De igual modo, las subidas salariales permiten contrarrestar sólo parcialmente los incrementos de la cuota hipotecaria, dando lugar a un progresivo deterioro de la accesibilidad, resultando en el presente trimestre más moderado que en anteriores como consecuencia de la moderación del crecimiento del precio de la vivienda, aunque se mantiene la presión al alza de los tipos de interés.

En el último año se ha producido un incremento del 17,28% en la cuota hipotecaria mensual media y del 5,73% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. Estas cifras demuestran el progresivo deterioro de la accesibilidad a la vivienda, tal y como se puede comprobar con una mayor perspectiva temporal al contemplar los resultados de los últimos cuatro años en el apartado "Resumen gráfico de evolución".

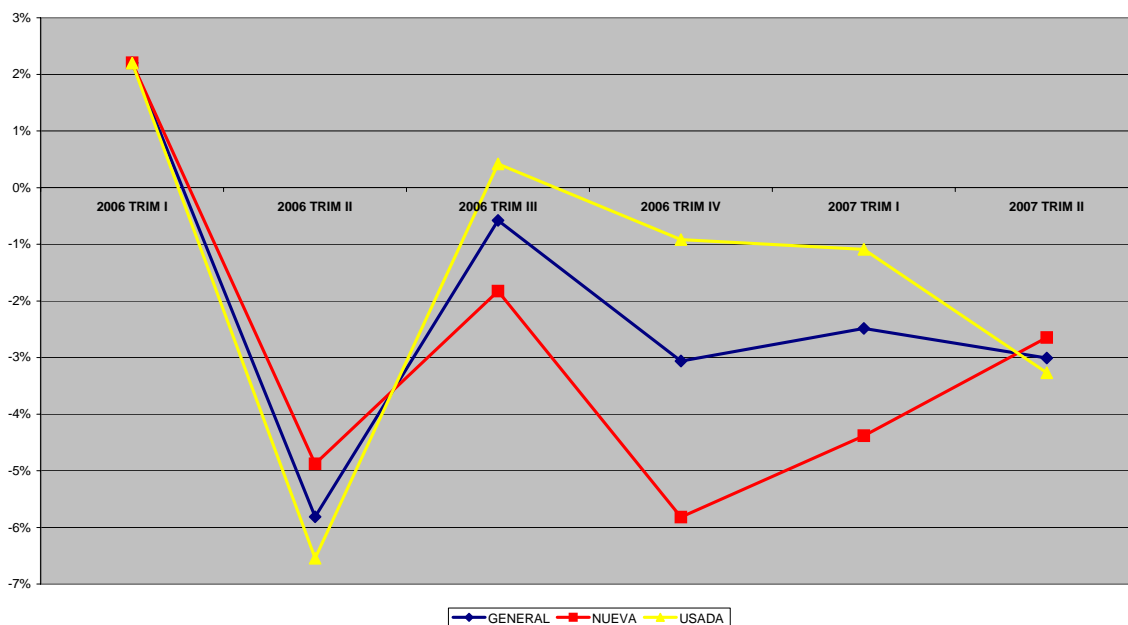
Sin embargo es probable que nos encontremos en los preámbulos de un cambio de tendencia en el comportamiento de la accesibilidad a la vivienda. La continuidad en la moderación del precio de la vivienda, la probable paralización de las subidas de tipos de interés y el mantenimiento de las subidas salariales pueden dar lugar a un freno en el deterioro de la accesibilidad a la vivienda, pasando a un cambio de escenario en sentido contrario, con una progresiva mejora en la capacidad de compra de vivienda.

II. RESUMEN GRÁFICO DE EVOLUCIÓN²

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

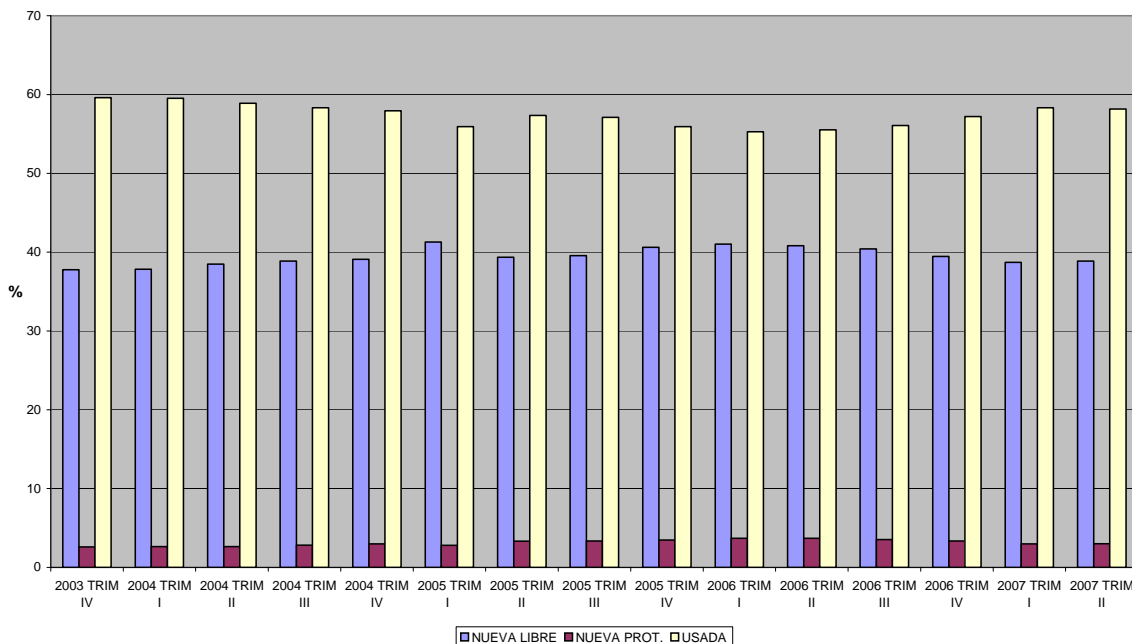


Evolución de las tasas de variación trimestrales del número de transacciones interanuales de vivienda. Total Nacional. (%)

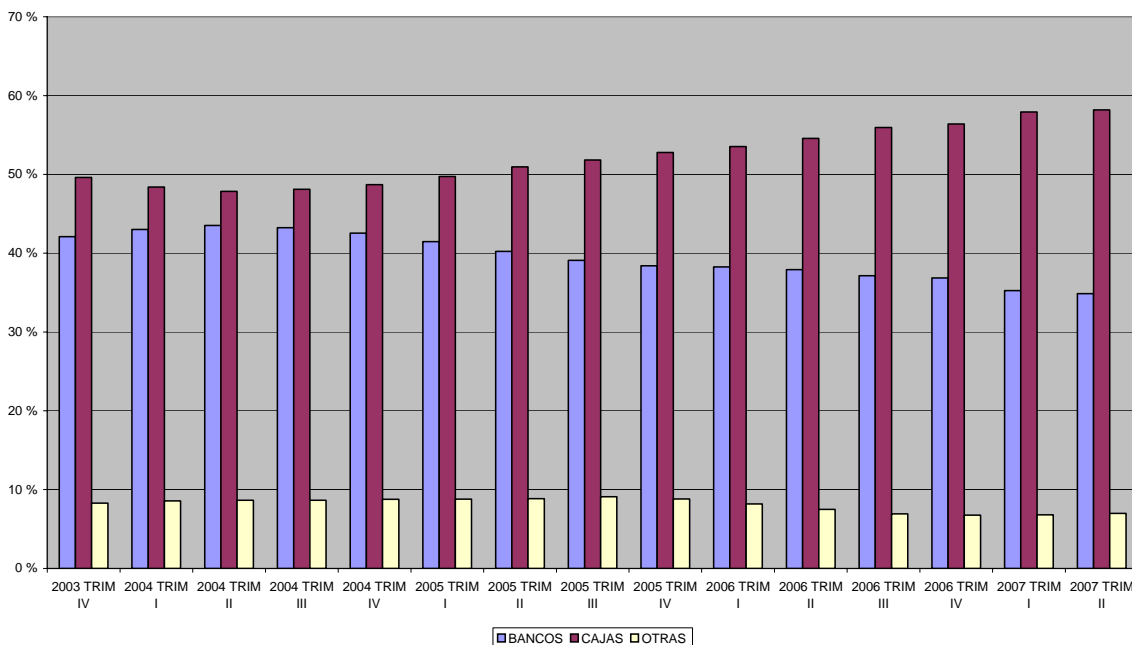


² Todos los resultados absolutos y tasas de variación presentadas en este apartado corresponden o han sido obtenidas a través de resultados absolutos interanuales.

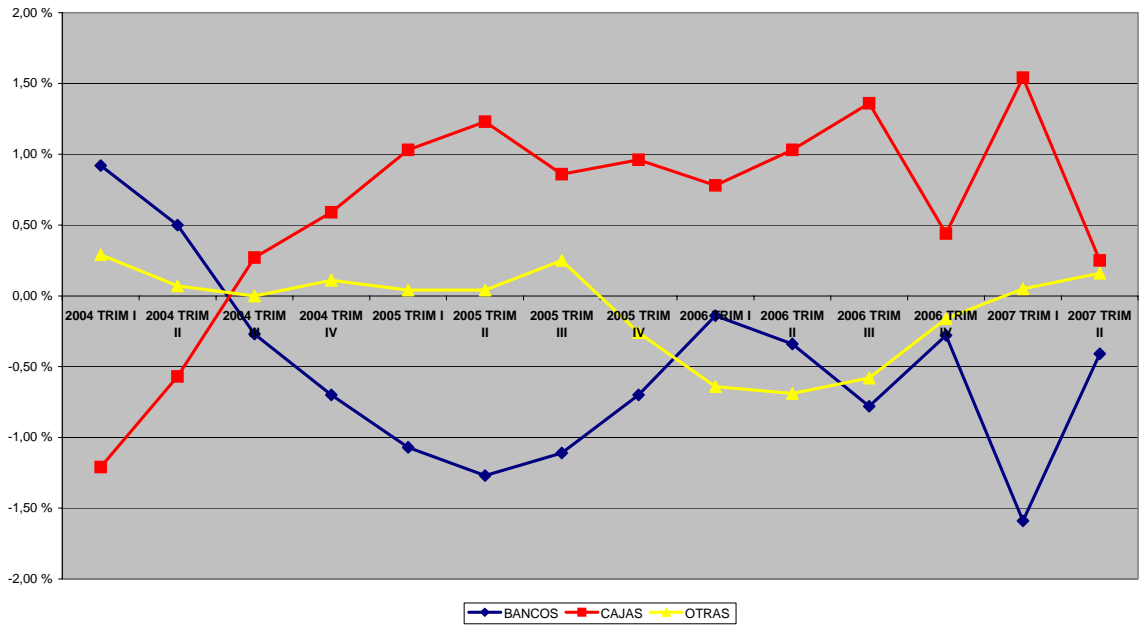
Evolución de la distribución de transacciones de vivienda



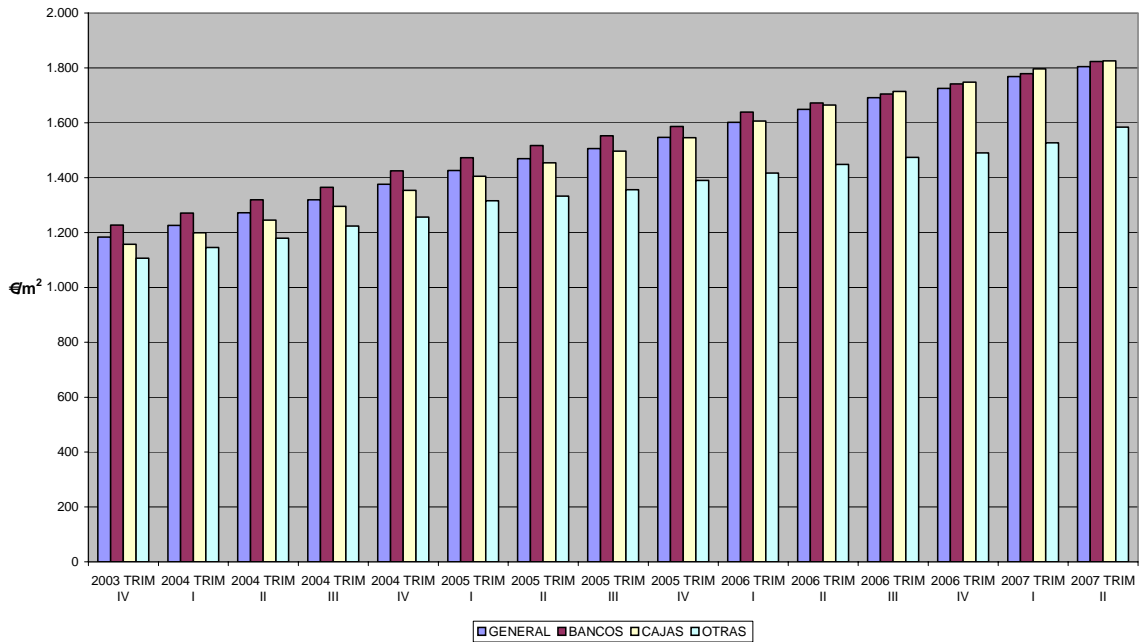
Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



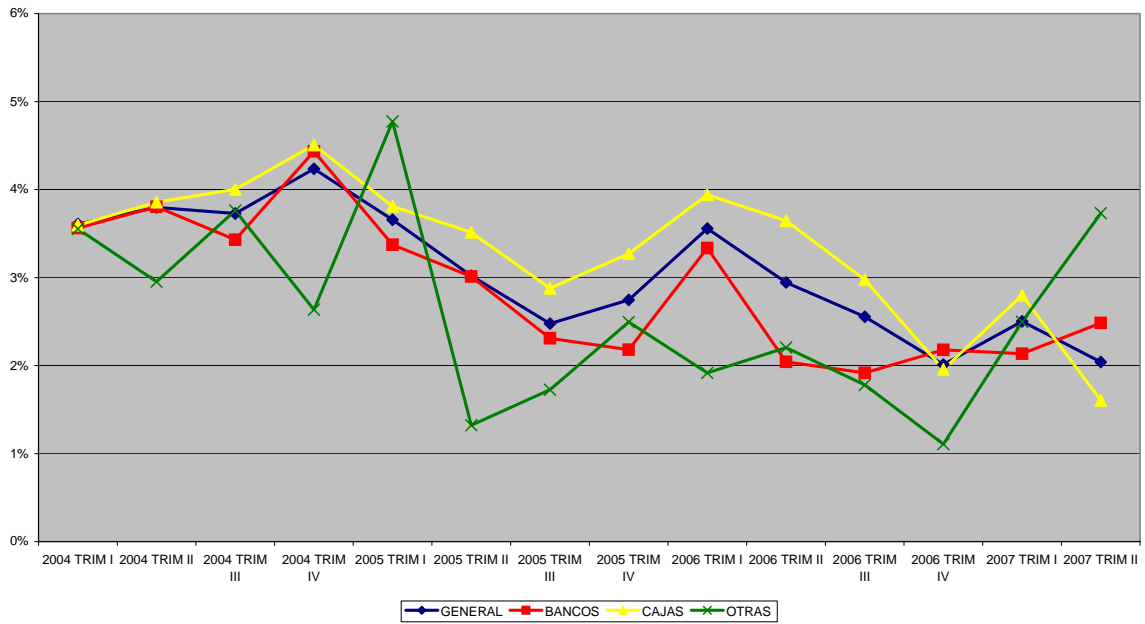
Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria



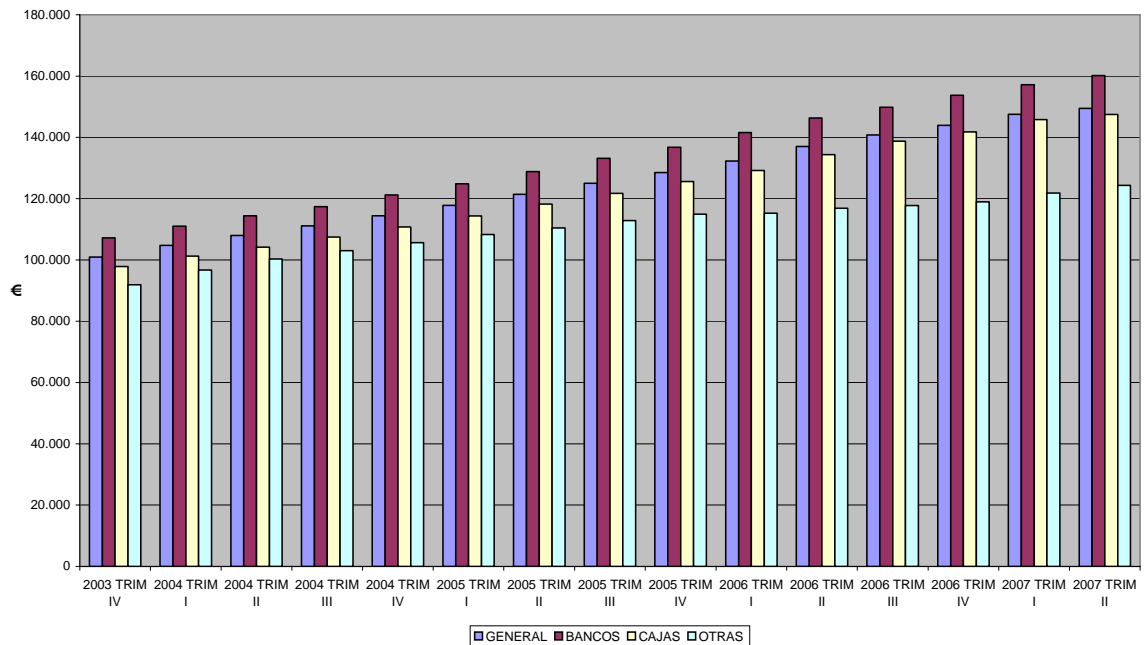
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



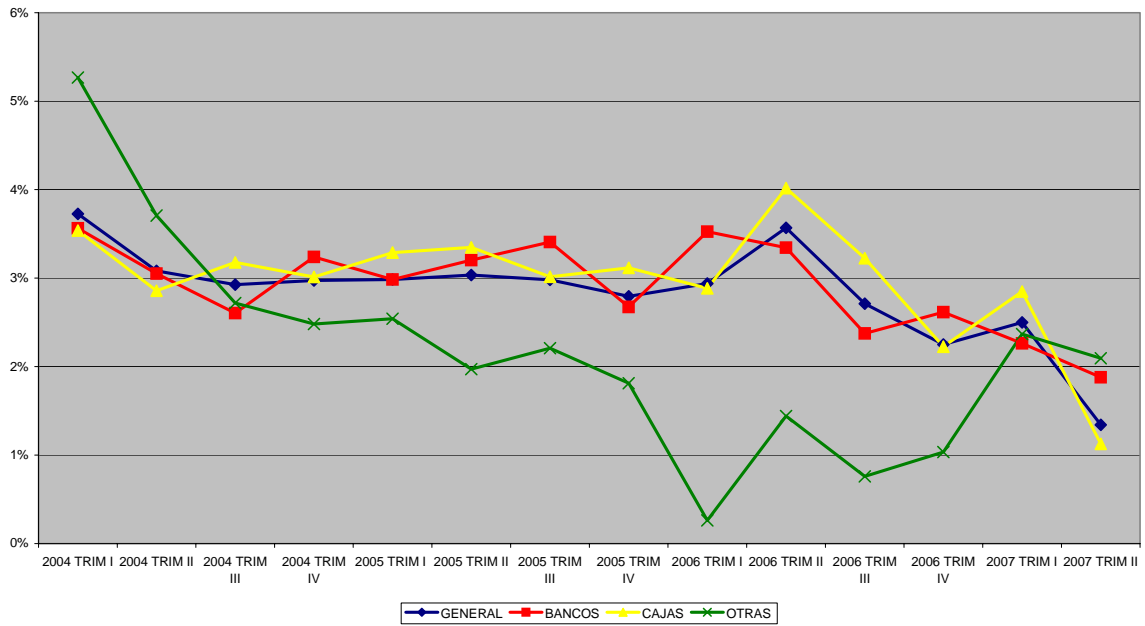
Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado



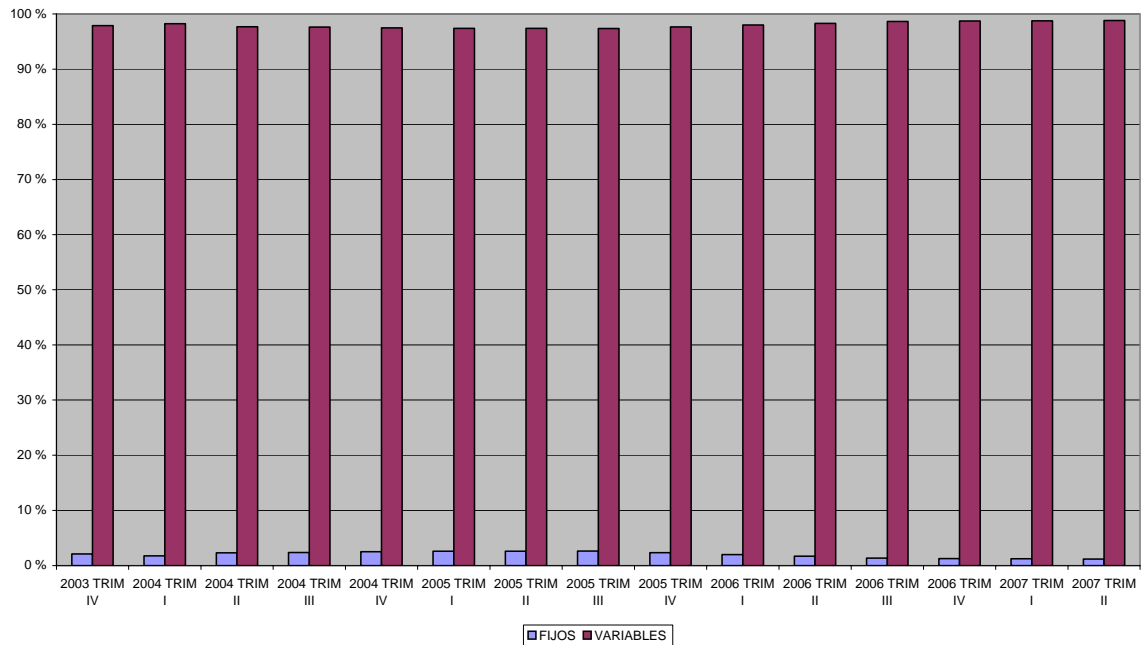
Evolución del importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



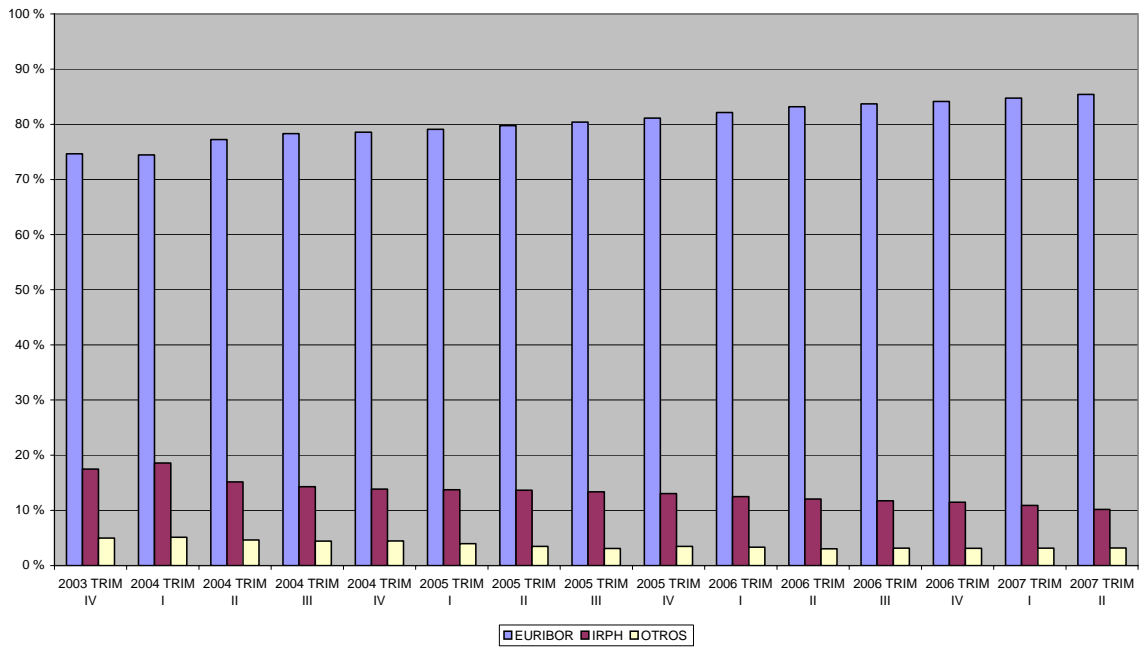
Evolución de las tasas de variación trimestrales de importe de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda



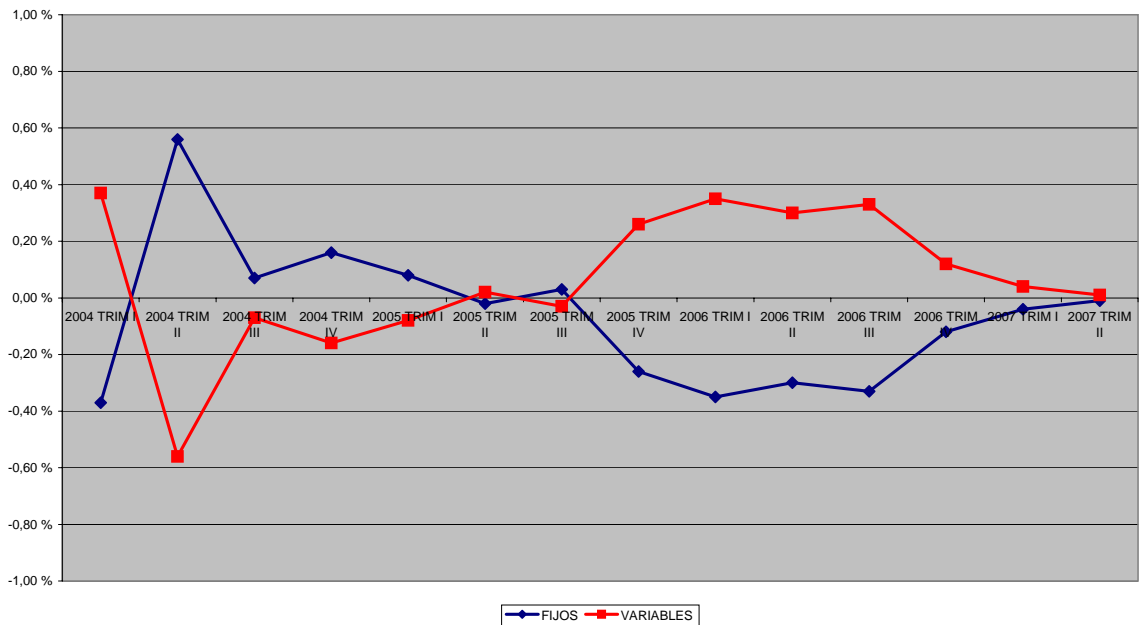
Evolución de los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



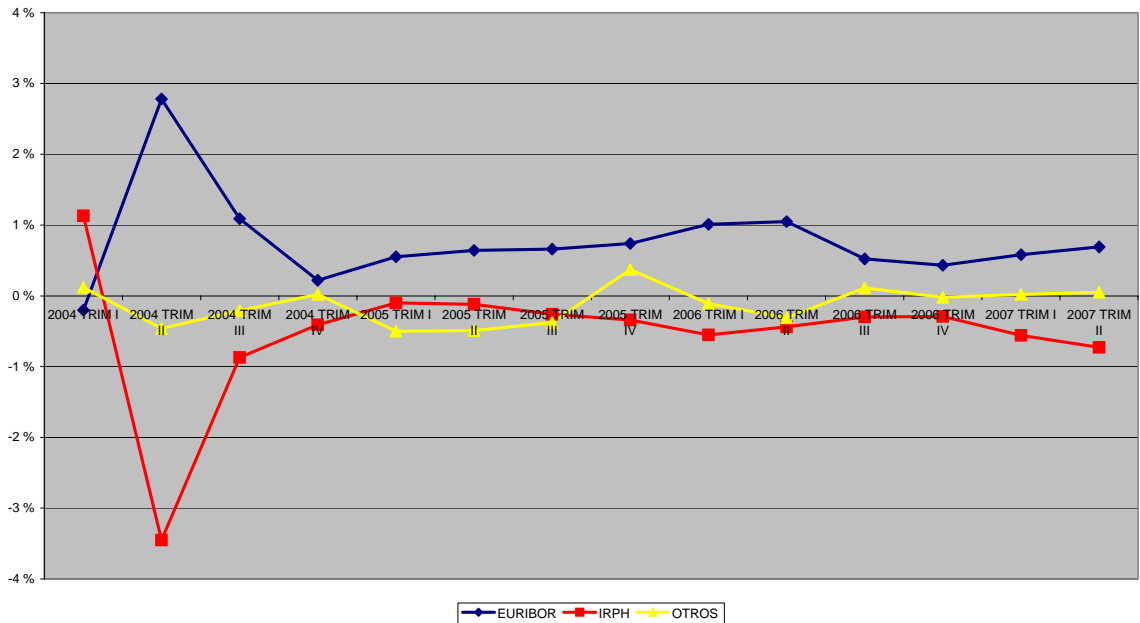
Evolución de los índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



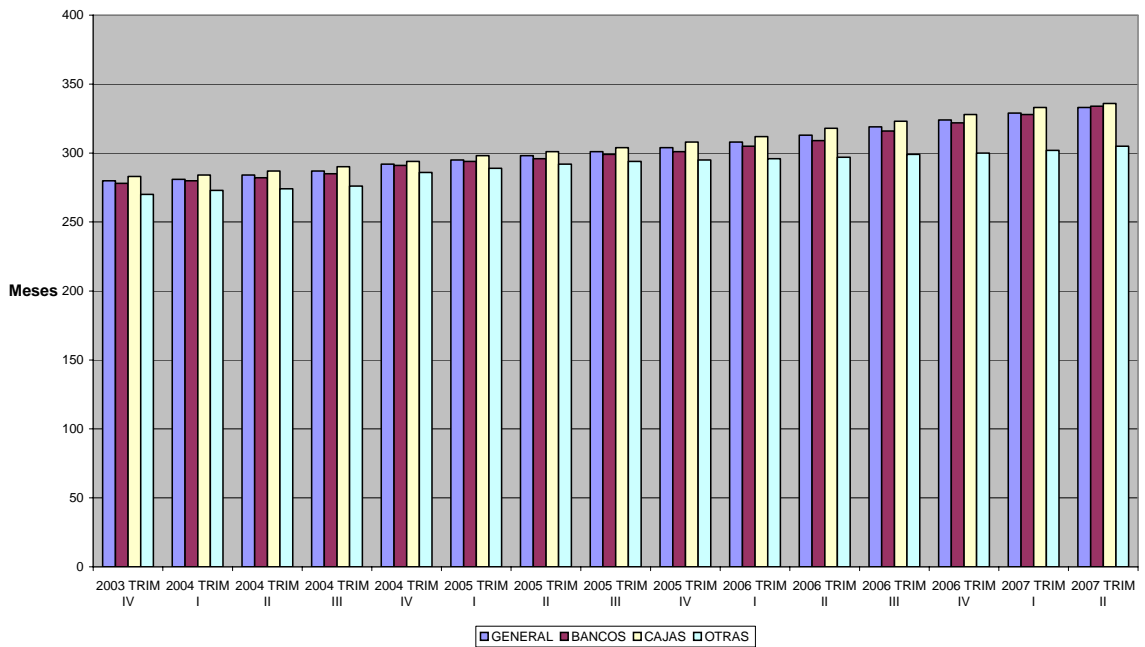
Evolución de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables



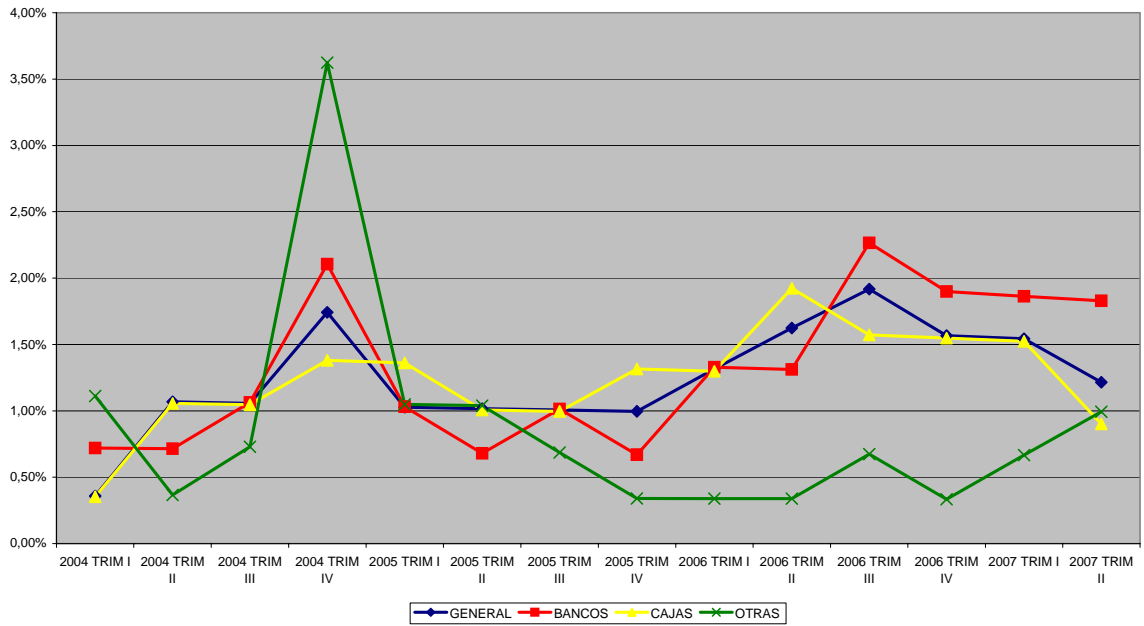
Evolución de las tasas de variación trimestrales de índices de referencia contratados en los créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable



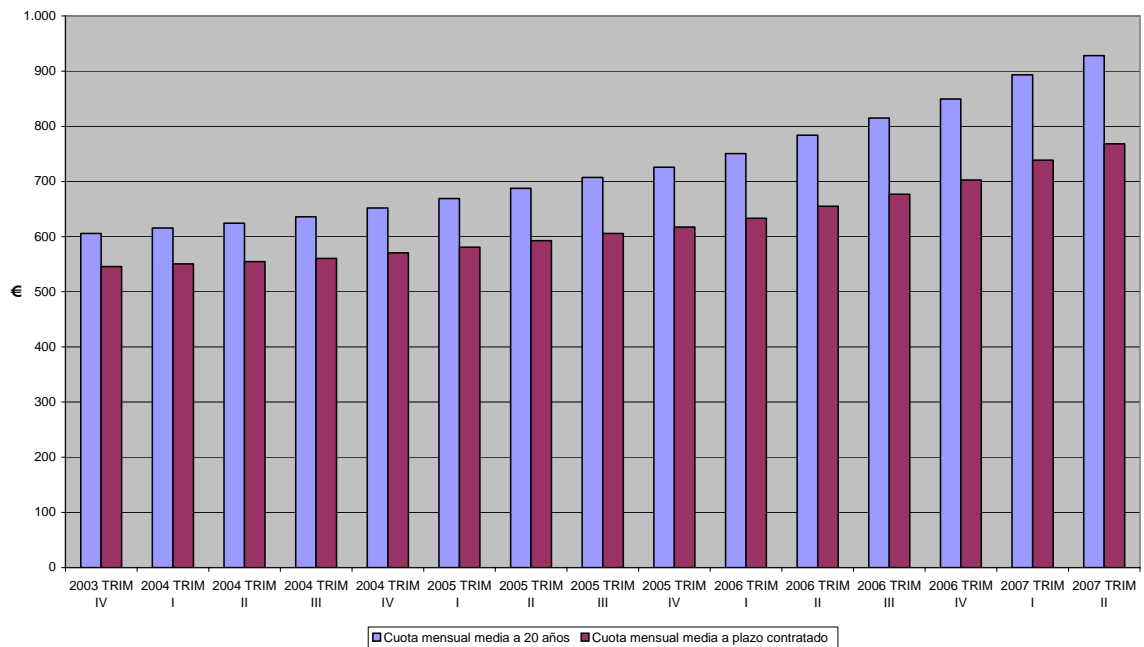
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



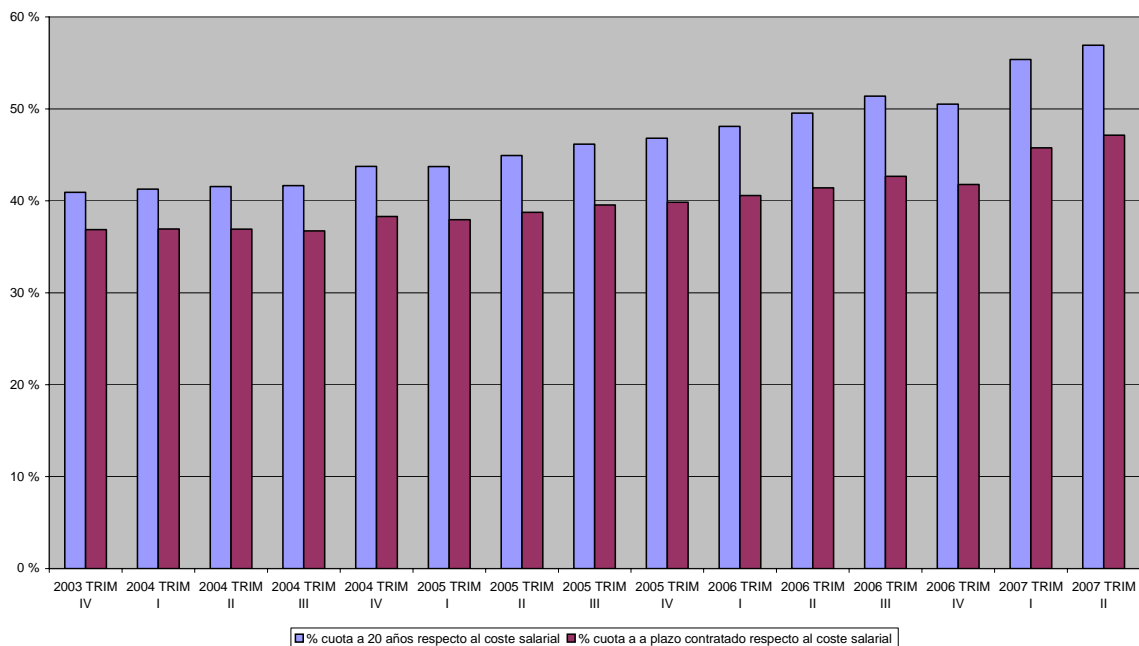
Evolución de las tasas de variación trimestrales de duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda



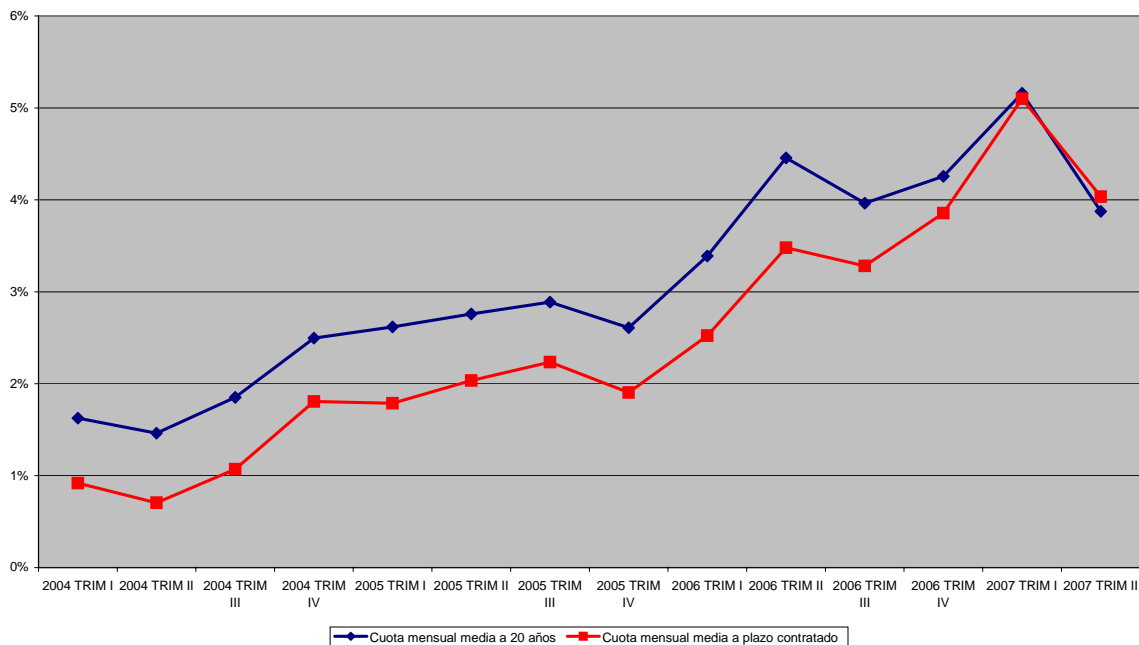
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media



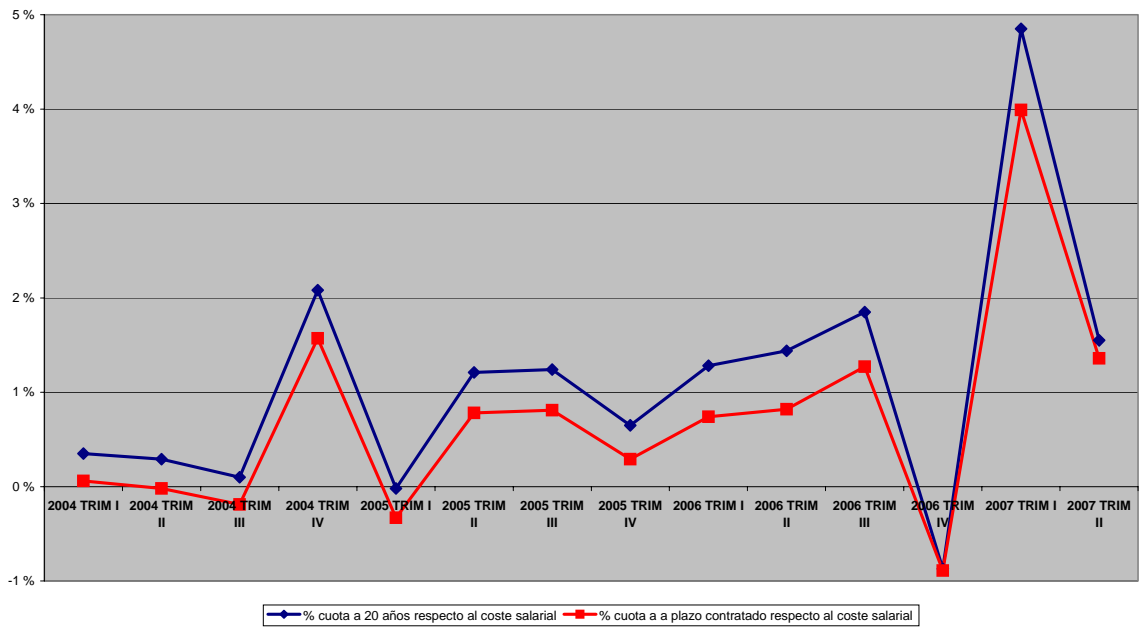
Evolución de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio



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



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



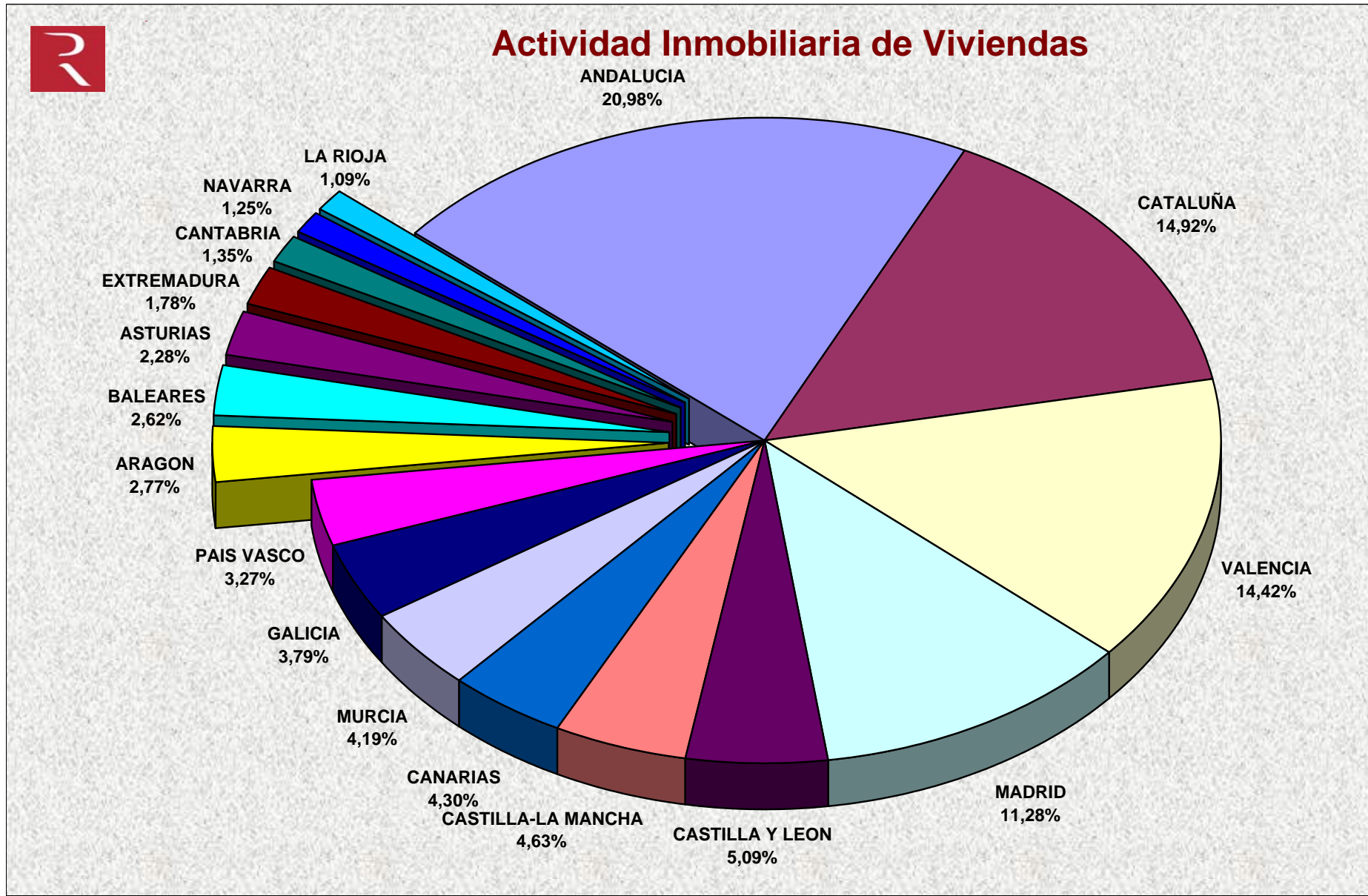
III. INFORMES

2º trimestre de 2007

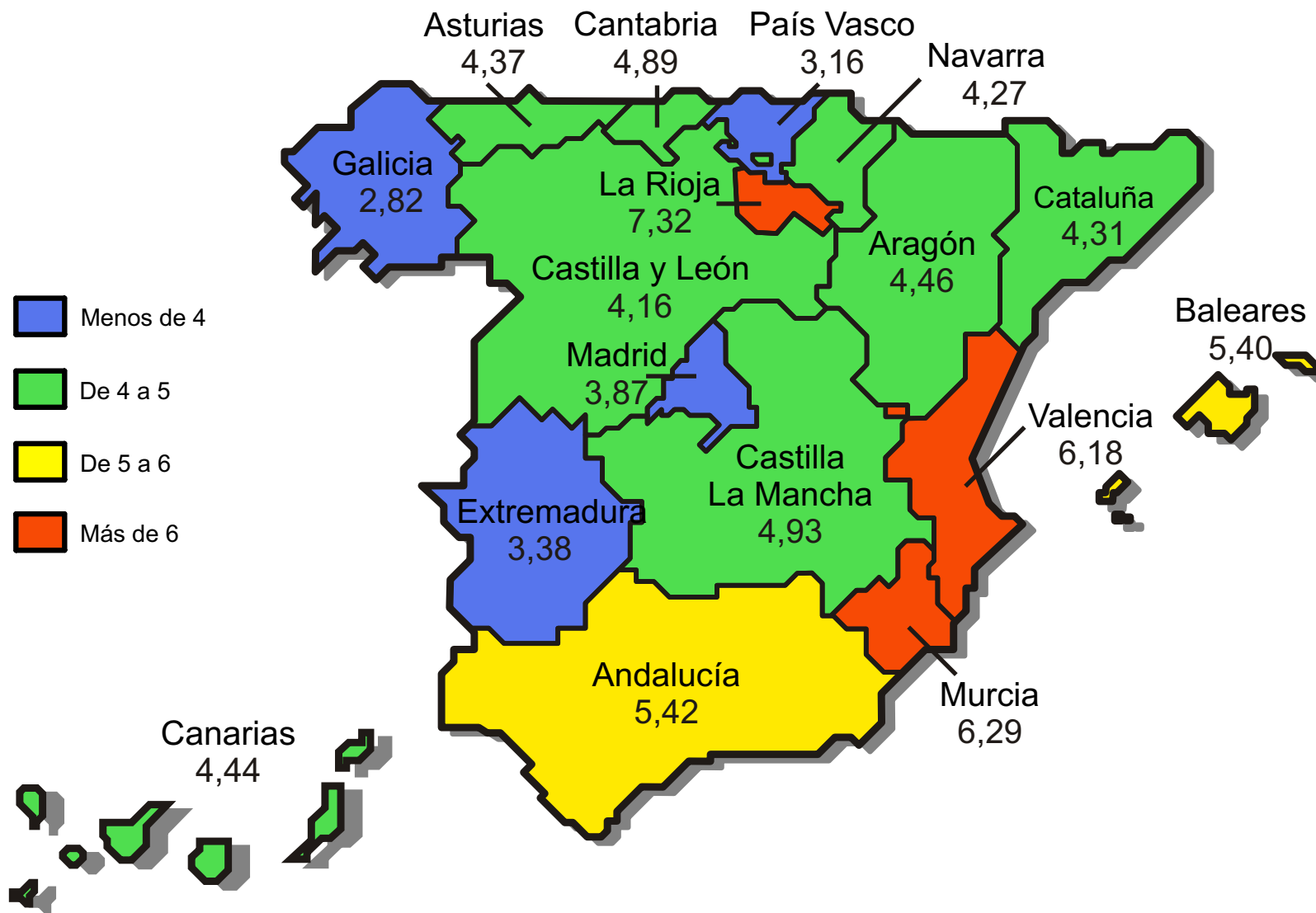
	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
ANDALUCIA	43.227	21.531	21.696
ALMERIA	5.450	2.559	2.891
CADIZ	6.351	4.327	2.024
CORDOBA	3.024	1.492	1.532
GRANADA	3.998	1.941	2.057
HUELVA	2.699	1.605	1.094
JAEN	2.978	1.126	1.852
MALAGA	11.208	5.265	5.943
SEVILLA	7.519	3.216	4.303
ARAGON	5.697	2.385	3.312
HUESCA	1.386	624	762
TERUEL	512	186	326
ZARAGOZA	3.799	1.575	2.224
ASTURIAS	4.706	1.805	2.901
ASTURIAS	4.706	1.805	2.901
BALEARES	5.401	2.408	2.993
BALEARES	5.401	2.408	2.993
CANARIAS	8.860	4.196	4.664
LAS PALMAS	3.481	1.496	1.985
TENERIFE	5.379	2.700	2.679
CANTABRIA	2.777	1.284	1.493
CANTABRIA	2.777	1.284	1.493
CASTILLA Y LEON	10.488	3.562	6.926
AVILA	729	132	597
BURGOS	1.572	732	840
LEON	1.839	765	1.074
PALENCIA	372	35	337
SALAMANCA	1.488	552	936
SEGOVIA	834	235	599
SORIA	370	145	225
VALLADOLID	2.552	664	1.888
ZAMORA	732	302	430
CASTILLA-LA MANCHA	9.532	3.350	6.182
ALBACETE	1.562	661	901
CIUDAD REAL	1.984	727	1.257
CUENCA	809	136	673
GUADALAJARA	1.453	697	756
TOLEDO	3.724	1.129	2.595

2º trimestre de 2007	ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDAS		
	Total	Nuevas	Usadas
CATALUÑA	30.744	12.897	17.847
BARCELONA	18.409	7.308	11.101
GIRONA	4.677	2.281	2.396
LLEIDA	2.448	1.374	1.074
TARRAGONA	5.210	1.934	3.276
EXTREMADURA	3.668	607	3.061
BADAJOZ	1.918	348	1.570
CACERES	1.750	259	1.491
GALICIA	7.803	3.703	4.100
A CORUÑA	3.192	1.393	1.799
LUGO	1.036	594	442
OURENSE	771	343	428
PONTEVEDRA	2.804	1.373	1.431
LA RIOJA	2.242	875	1.367
LA RIOJA	2.242	875	1.367
MADRID	23.227	7.369	15.858
MADRID	23.227	7.369	15.858
MURCIA	8.625	4.204	4.421
MURCIA	8.625	4.204	4.421
NAVARRA	2.569	1.657	912
NAVARRA	2.569	1.657	912
PAIS VASCO	6.731	2.697	4.034
ALAVA	1.186	404	782
GUIPUZCOA	2.018	894	1.124
VIZCAYA	3.527	1.399	2.128
VALENCIA	29.701	12.025	17.676
ALICANTE	13.967	6.249	7.718
CASTELLON	2.926	994	1.932
VALENCIA	12.808	4.782	8.026
NACIONAL	205.998	86.555	119.443

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



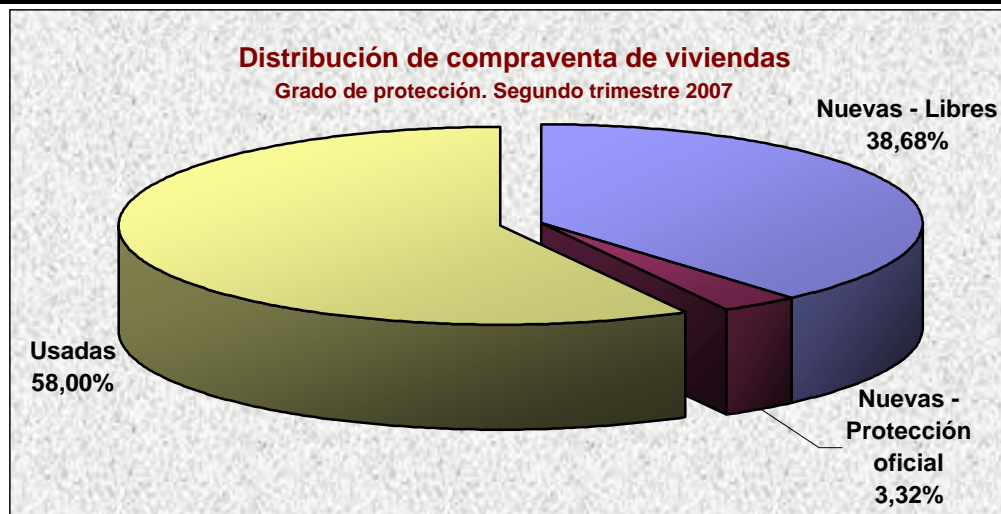
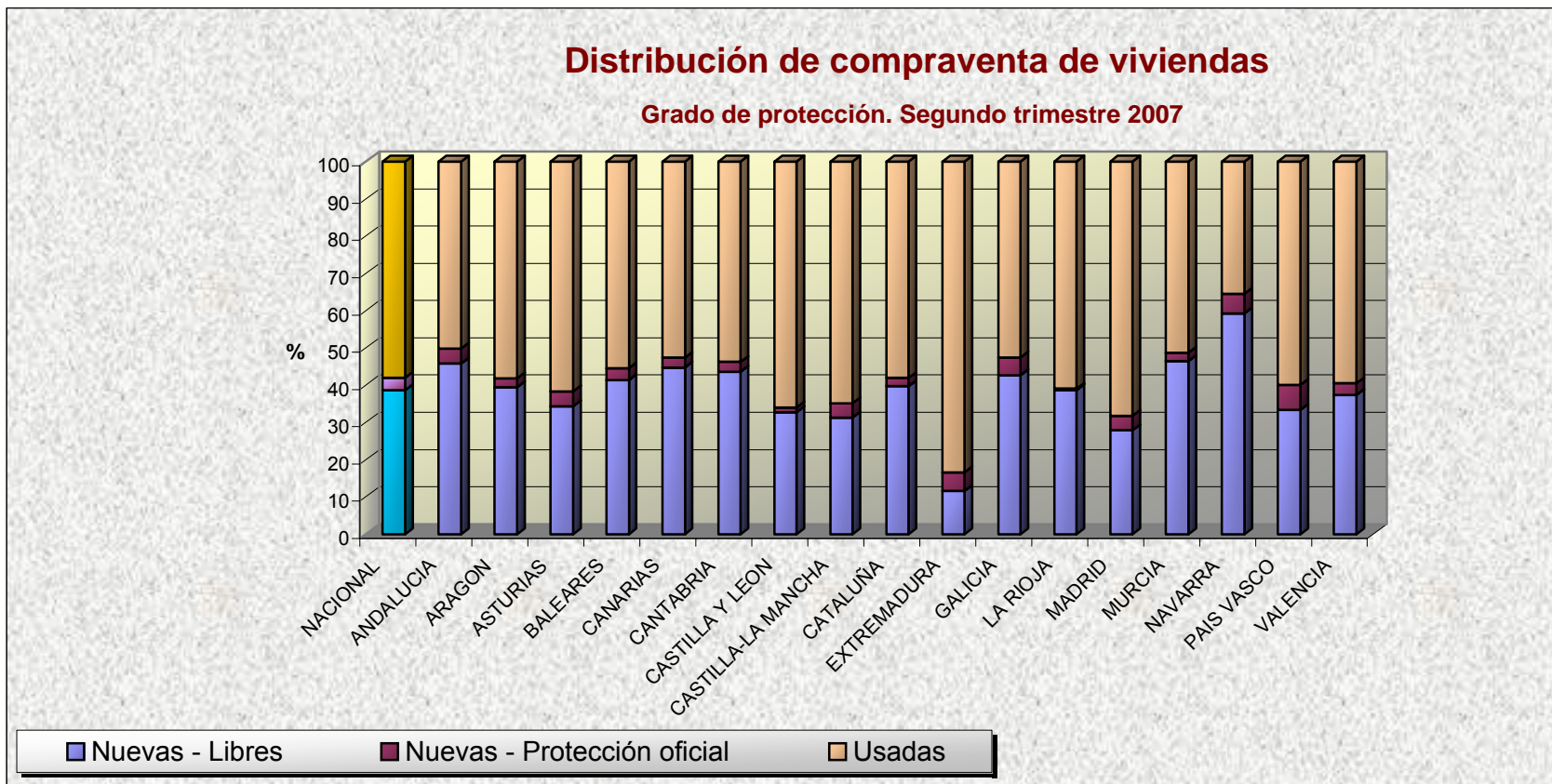
Actividad inmobiliaria de vivienda (compraventas/1.000 hab.) - 2º Trim. 2007



2º Trimestre 2007

	DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA (%)		
	NUEVA		USADA
	Libre	Protección oficial	
ANDALUCIA	45,76	4,05	50,19
ARAGON	39,51	2,37	58,12
ASTURIAS	34,30	4,06	61,64
BALEARES	41,38	3,21	55,41
CANARIAS	44,77	2,60	52,63
CANTABRIA	43,60	2,63	53,77
CASTILLA Y LEON	32,75	1,22	66,03
CASTILLA-LA MANCHA	31,26	3,89	64,85
CATALUÑA	39,67	2,28	58,05
EXTREMADURA	11,58	4,98	83,44
GALICIA	42,69	4,77	52,54
LA RIOJA	38,60	0,44	60,96
MADRID	27,88	3,85	68,27
MURCIA	46,51	2,24	51,25
NAVARRA	59,23	5,27	35,50
PAIS VASCO	33,40	6,67	59,93
VALENCIA	37,40	3,09	59,51
NACIONAL	38,68	3,32	58,00

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología

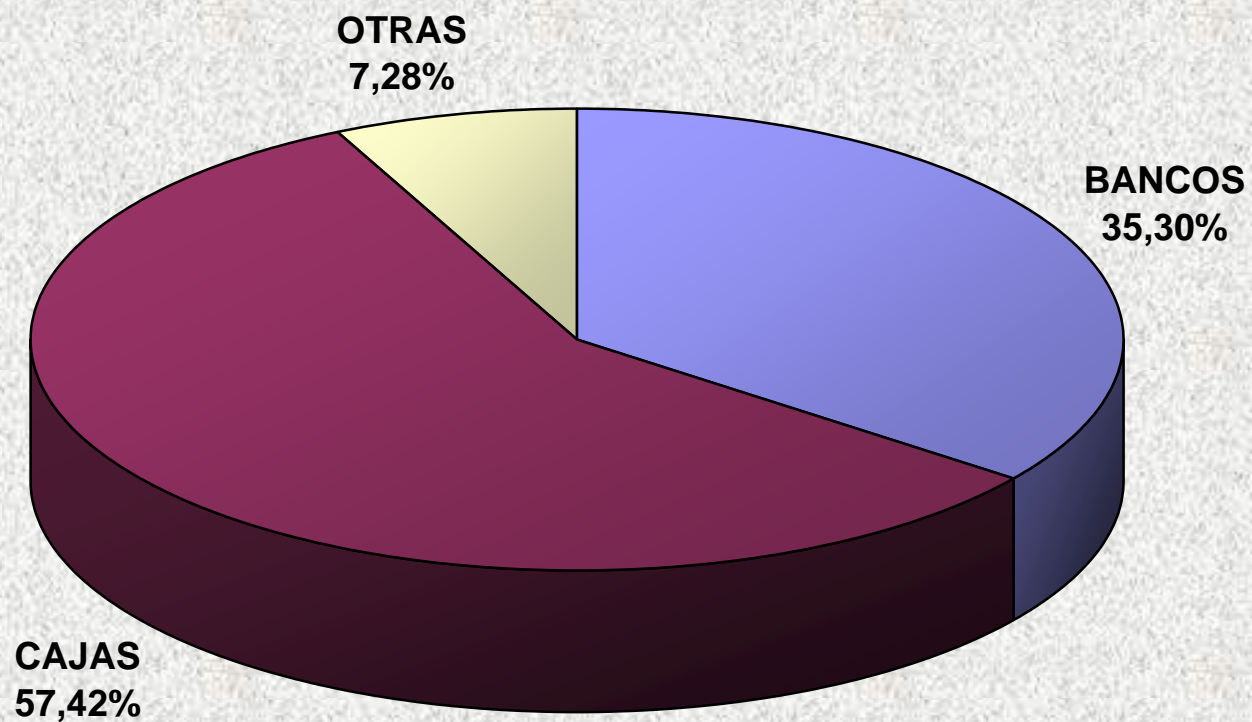


2º Trimestre 2007	DISTRIBUCION DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO (%)		
	ENTIDADES FINANCIERAS		
	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	37,41	52,53	10,06
ARAGON	27,46	60,84	11,70
ASTURIAS	39,26	48,08	12,66
BALEARES	41,31	53,42	5,27
CANARIAS	49,99	44,94	5,07
CANTABRIA	28,52	66,69	4,79
CASTILLA Y LEON	31,83	60,43	7,74
CASTILLA-LA MANCHA	29,59	65,13	5,28
CATALUÑA	30,38	65,05	4,57
EXTREMADURA	50,02	46,61	3,37
GALICIA	40,96	57,01	2,03
LA RIOJA	25,58	65,10	9,32
MADRID	41,28	54,37	4,35
MURCIA	26,92	61,94	11,14
NAVARRA	23,61	51,20	25,19
PAIS VASCO	25,72	59,86	14,42
VALENCIA	36,53	54,83	8,64
NACIONAL	35,30	57,42	7,28



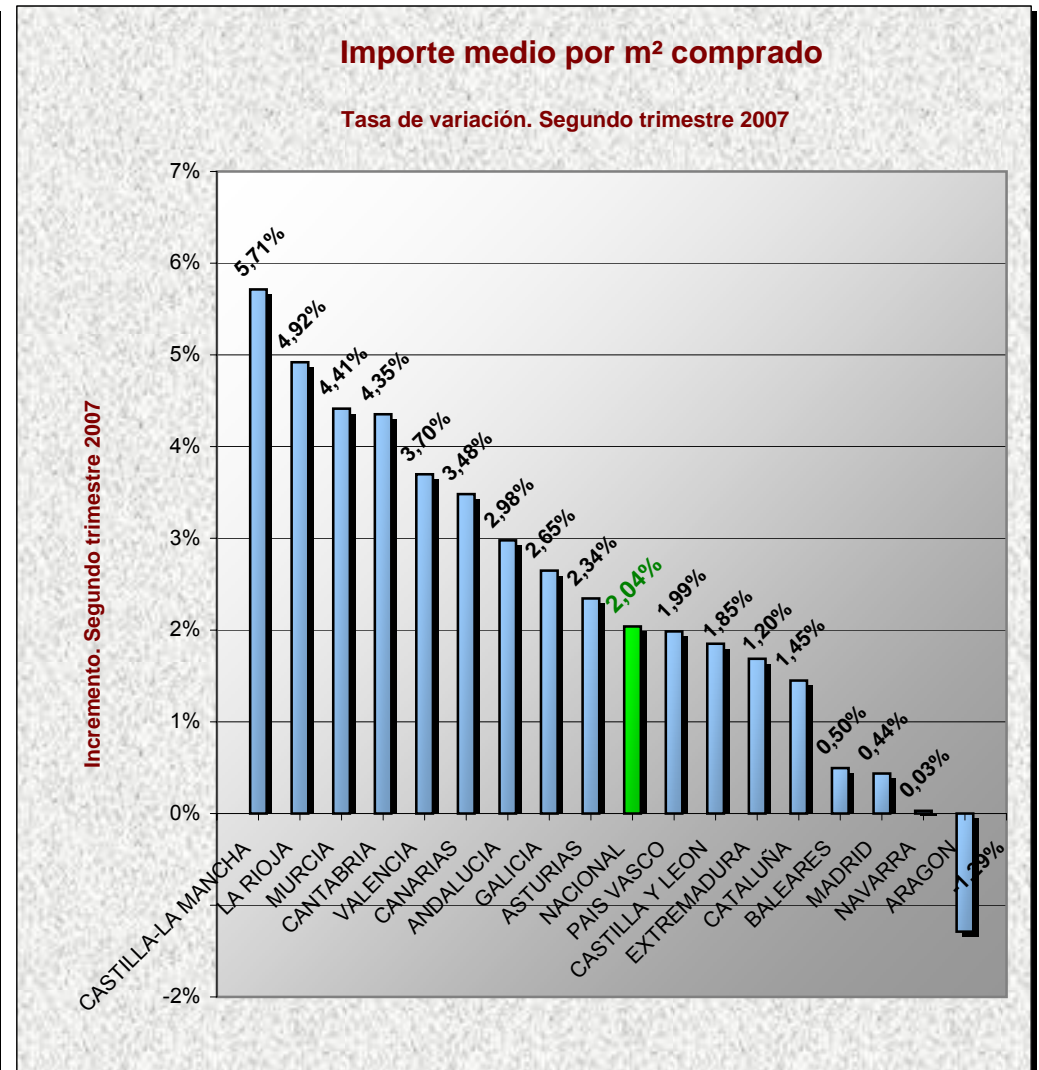
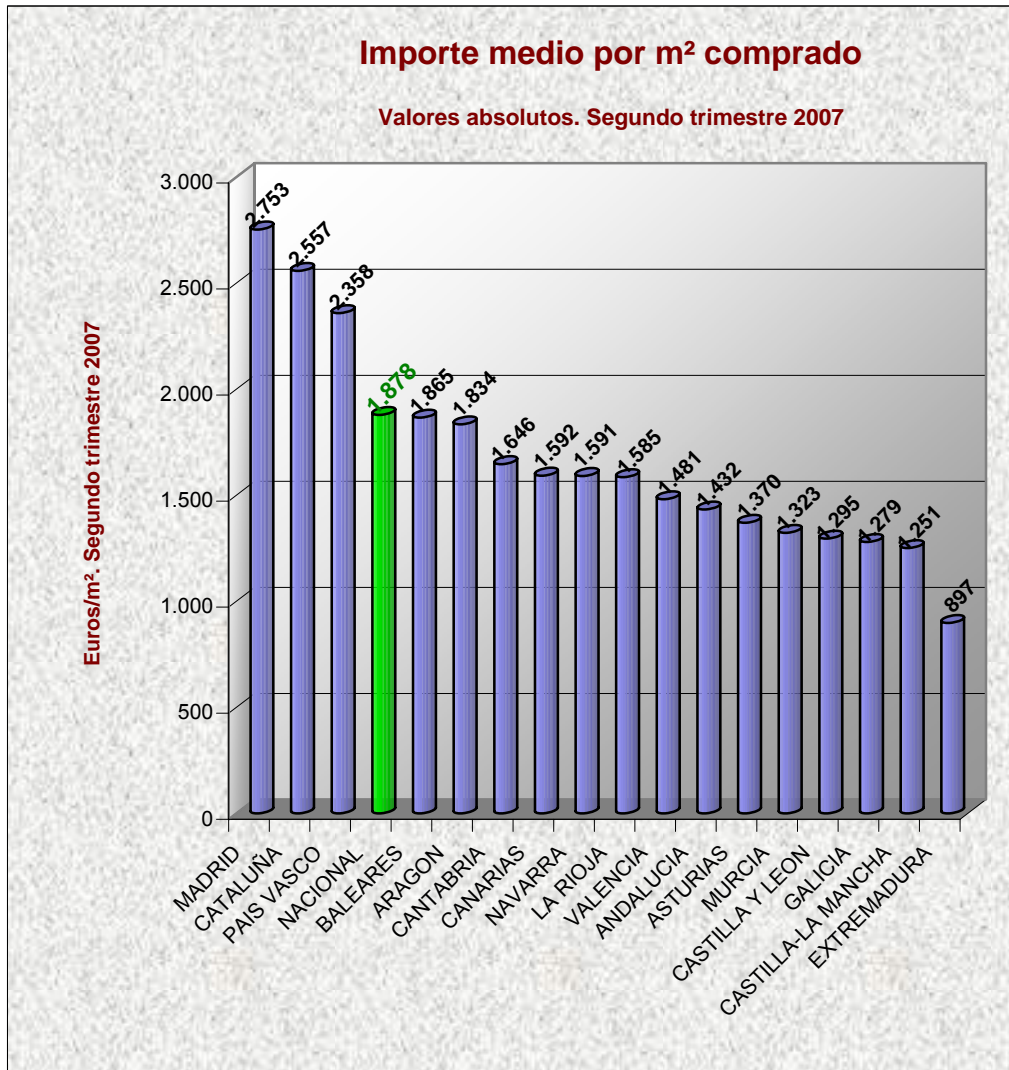
Distribución del volúmen del nuevo crédito

Tipo de entidad prestamista. Segundo trimestre 2007



2º Trimestre 2007

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DECLARADO DE VIVIENDA ADQUIRIDA			
	Media general	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	1.432,40	1.552,03	1.357,48	1.345,28
ARAGON	1.833,97	1.984,47	1.774,77	1.811,27
ASTURIAS	1.369,95	1.426,63	1.332,36	1.353,29
BALEARES	1.865,45	1.899,36	1.880,40	1.539,98
CANARIAS	1.591,97	1.577,92	1.643,43	1.329,25
CANTABRIA	1.646,48	1.637,57	1.639,94	1.765,70
CASTILLA Y LEON	1.294,92	1.297,15	1.304,20	1.239,95
CASTILLA-LA MANCHA	1.250,63	1.372,62	1.202,03	1.142,82
CATALUÑA	2.557,26	2.617,38	2.548,24	2.337,14
EXTREMADURA	897,26	1.011,57	803,35	691,07
GALICIA	1.279,34	1.316,96	1.257,59	1.105,19
LA RIOJA	1.584,90	1.686,09	1.541,43	1.645,78
MADRID	2.752,64	2.747,09	2.759,86	2.722,91
MURCIA	1.322,64	1.419,98	1.302,59	1.225,39
NAVARRA	1.590,58	1.712,57	1.524,90	1.644,44
PAIS VASCO	2.358,24	2.494,62	2.359,52	2.170,65
VALENCIA	1.480,75	1.527,03	1.466,92	1.364,42
NACIONAL	1.878,48	1.915,56	1.887,56	1.677,64

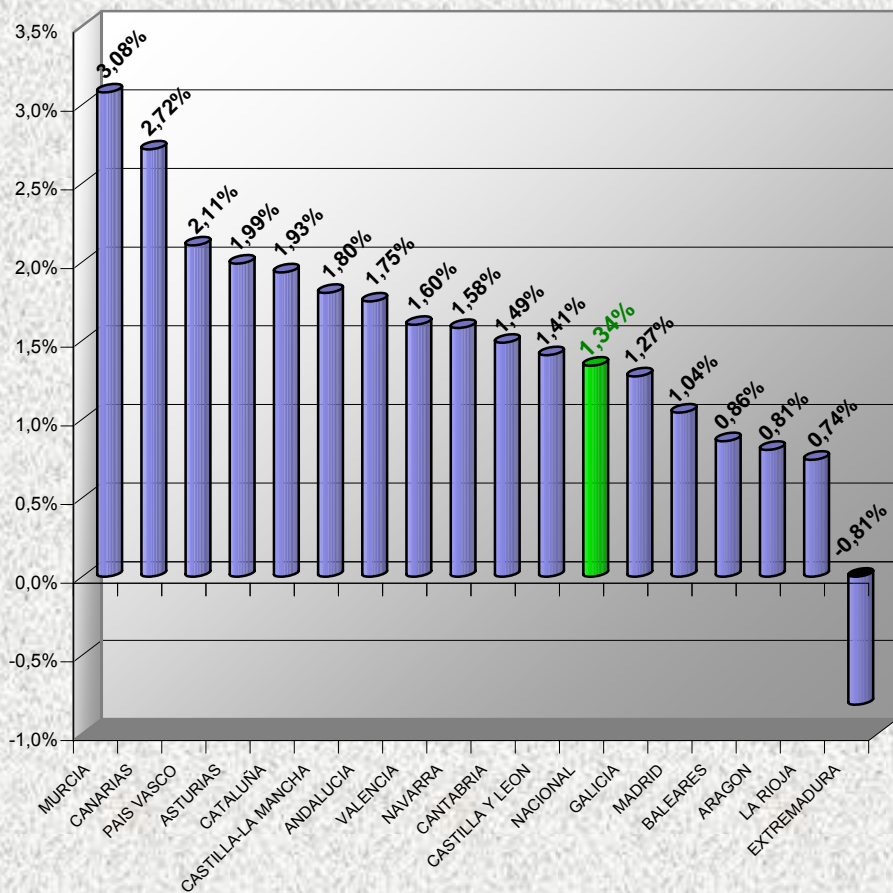


2º Trimestre 2007

	IMPORTE MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCION DE VIVIENDA			
	Crédito medio	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	135.021,20	153.415,33	126.714,09	124.141,53
ARAGON	140.501,36	154.194,33	136.738,22	134.625,52
ASTURIAS	110.597,56	115.124,58	109.580,26	103.597,87
BALEARES	160.274,06	177.194,07	162.456,19	83.382,35
CANARIAS	131.568,73	135.156,85	130.765,39	110.185,13
CANTABRIA	132.162,35	147.767,64	127.651,14	116.049,42
CASTILLA Y LEON	126.653,35	137.285,54	123.421,88	108.374,38
CASTILLA-LA MANCHA	134.991,18	154.924,93	129.775,55	115.276,79
CATALUÑA	185.942,40	207.071,99	181.659,47	151.245,07
EXTREMADURA	90.610,30	92.569,70	88.777,34	89.559,82
GALICIA	121.287,63	121.875,73	122.087,14	100.902,98
LA RIOJA	131.365,95	128.313,77	133.001,52	122.569,96
MADRID	223.636,12	237.329,22	218.613,98	189.230,47
MURCIA	131.881,95	164.357,69	124.657,43	120.309,43
NAVARRA	148.018,48	167.913,88	144.257,44	143.276,46
PAIS VASCO	169.508,26	187.284,58	167.673,79	153.564,12
VALENCIA	132.443,08	144.400,31	128.909,48	115.048,70
NACIONAL	151.505,30	164.138,03	148.537,51	128.518,70

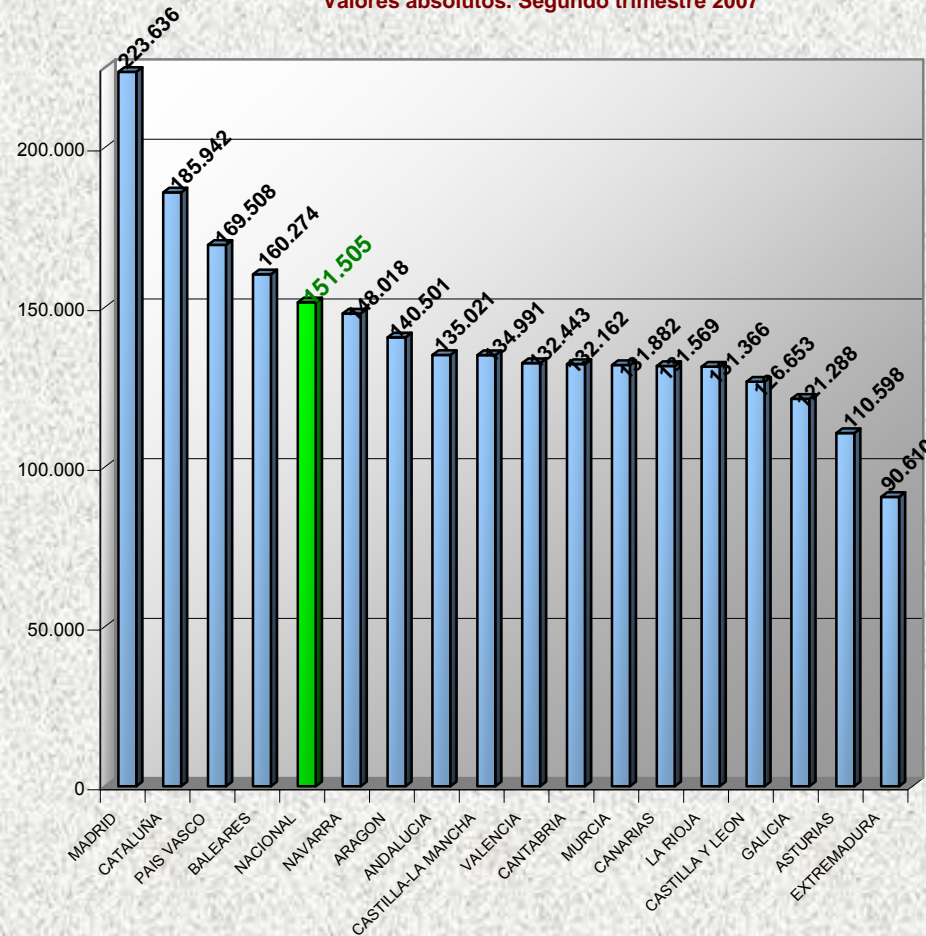
Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Tasas de variación. Segundo trimestre 2007



Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda

Valores absolutos. Segundo trimestre 2007



TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS

2º Trimestre 2007

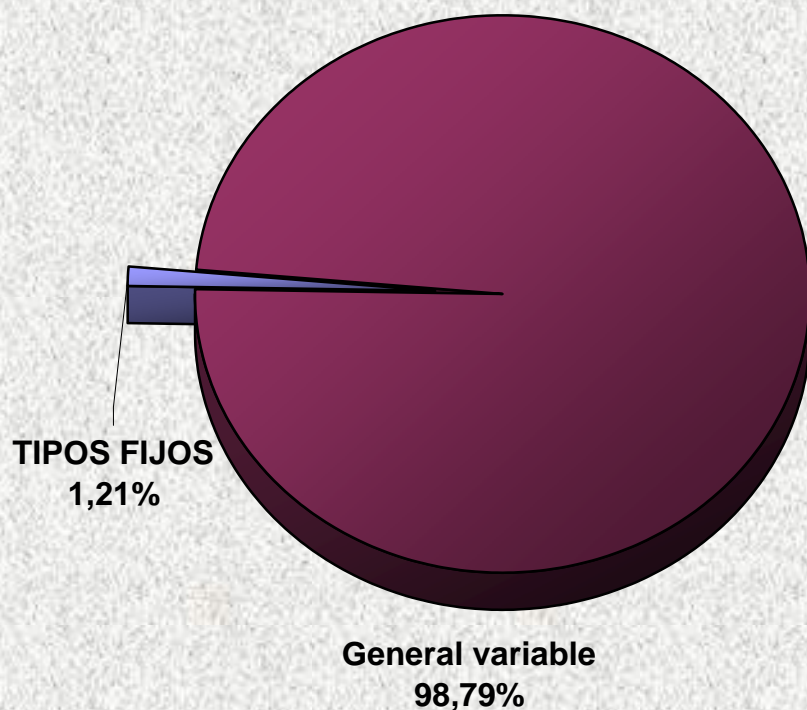
	TIPOS FIJOS		TIPOS VARIABLES (índices de referencia)							
	% del volumen	% de los contratos	General variable		EURIBOR		IRPH		OTROS	
			% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos	% del volumen	% de los contratos
ANDALUCIA	1,66	1,26	98,34	98,74	88,52	86,38	7,19	9,34	2,63	3,02
ARAGON	1,09	0,92	98,91	99,08	92,56	90,17	2,53	3,97	3,82	4,94
ASTURIAS	2,46	3,24	97,54	96,76	91,17	88,59	3,34	4,81	3,03	3,36
BALEARES	1,99	2,13	98,01	97,87	87,81	86,34	8,76	9,38	1,44	2,15
CANARIAS	0,93	0,69	99,07	99,31	88,06	86,86	9,97	11,16	1,04	1,29
CANTABRIA	0,25	0,66	99,75	99,34	91,70	92,24	2,14	4,39	5,91	2,71
CASTILLA Y LEON	0,84	0,67	99,16	99,33	91,41	89,47	4,02	5,35	3,73	4,51
CASTILLA-LA MANCHA	0,77	1,63	99,23	98,37	94,54	92,89	2,71	2,91	1,98	2,57
CATALUÑA	1,10	1,39	98,90	98,61	82,56	78,46	14,11	17,85	2,23	2,30
EXTREMADURA	0,16	0,31	99,84	99,69	90,66	86,52	5,45	7,01	3,73	6,16
GALICIA	1,62	0,92	98,38	99,08	94,11	92,16	2,43	4,25	1,84	2,67
LA RIOJA	0,16	0,23	99,84	99,77	86,89	82,26	1,59	2,79	11,36	14,72
MADRID	1,06	0,94	98,94	99,06	92,83	91,14	4,42	5,38	1,69	2,54
MURCIA	1,10	0,55	98,90	99,45	90,65	88,65	6,80	8,63	1,45	2,17
NAVARRA	0,86	0,69	99,14	99,31	92,36	91,74	4,36	5,23	2,42	2,34
PAIS VASCO	1,02	1,15	98,98	98,85	90,64	89,87	5,34	7,54	3,00	1,44
VALENCIA	1,16	1,43	98,84	98,57	90,57	89,33	6,65	7,52	1,62	1,72
NACIONAL	1,19	1,21	98,81	98,79	89,14	87,17	7,34	8,92	2,33	2,70

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología

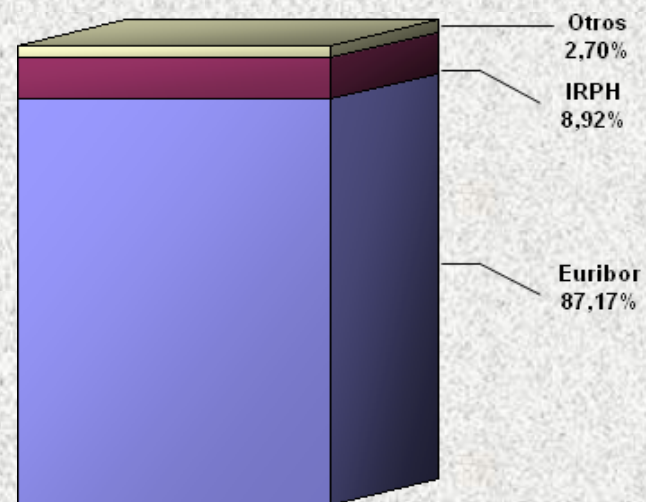


Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de viviendas

Porcentaje de contratos. Segundo trimestre 2007

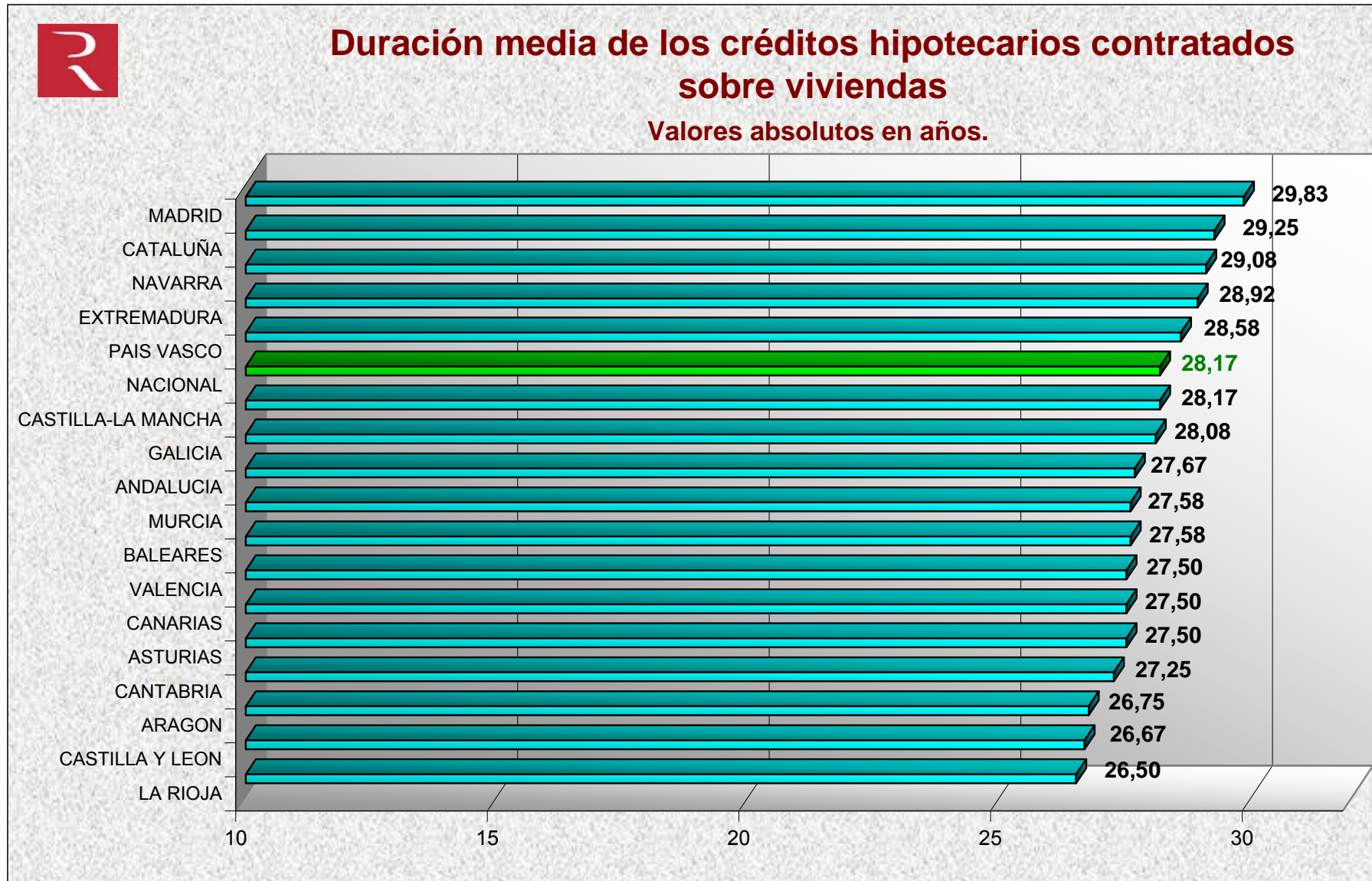


Estructura de los tipos variables



2º Trimestre 2007

	DURACIÓN MEDIA DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (MESES)			
	Duración media	Duración media por tipo de entidad concesionaria		
		Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	332	342	328	320
ARAGON	321	329	323	299
ASTURIAS	330	329	333	320
BALEARES	331	338	343	229
CANARIAS	330	326	337	317
CANTABRIA	327	330	331	292
CASTILLA Y LEON	320	333	314	308
CASTILLA-LA MANCHA	338	355	336	305
CATALUÑA	351	353	355	304
EXTREMADURA	347	347	347	337
GALICIA	337	331	344	315
LA RIOJA	318	315	319	318
MADRID	358	352	363	348
MURCIA	331	345	328	330
NAVARRA	349	351	357	333
PAIS VASCO	343	343	347	332
VALENCIA	330	341	330	293
NACIONAL	338	342	339	312



2º trimestre de 2.007

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO							
Hipoteca media	Tipo interés medio	Cuota mensual media		Coste salarial mensual medio *	% cuota hipotecaria respecto al coste salarial		
		Plazo 20 años	Plazo medio contratado		Plazo 20 años	Plazo medio contratado	
ANDALUCIA	135.021,20	4,64	864,45	723,02	1.434,24	60,27	50,41
ARAGON	140.501,36	4,65	900,30	765,28	1.551,82	58,02	49,31
ASTURIAS	110.597,56	4,52	700,89	586,26	1.597,20	43,88	36,71
BALEARES	160.274,06	4,74	1.034,85	869,08	1.508,03	68,62	57,63
CANARIAS	131.568,73	4,62	840,92	704,46	1.359,73	61,84	51,81
CANTABRIA	132.162,35	4,49	835,41	700,76	1.469,73	56,84	47,68
CASTILLA Y LEON	126.653,35	4,40	794,45	673,14	1.447,37	54,89	46,51
CASTILLA-LA MANCHA	134.991,18	4,50	854,02	704,95	1.380,70	61,85	51,06
CATALUÑA	185.942,40	4,75	1.201,60	980,90	1.704,71	70,49	57,54
EXTREMADURA	90.610,30	4,47	571,78	465,86	1.305,84	43,79	35,68
GALICIA	121.287,63	4,52	768,64	635,63	1.362,99	56,39	46,63
LA RIOJA	131.365,95	4,28	815,57	691,30	1.410,63	57,82	49,01
MADRID	223.636,12	4,51	1.416,04	1.137,59	1.994,53	71,00	57,04
MURCIA	131.881,95	4,67	846,50	709,01	1.344,35	62,97	52,74
NAVARRA	148.018,48	4,62	946,05	771,90	1.698,73	55,69	45,44
PAIS VASCO	169.508,26	4,54	1.076,06	882,83	1.820,78	59,10	48,49
VALENCIA	132.443,08	4,70	852,27	715,93	1.420,79	59,99	50,39
NACIONAL	151.505,30	4,62	968,34	802,74	1.604,69	60,34	50,02

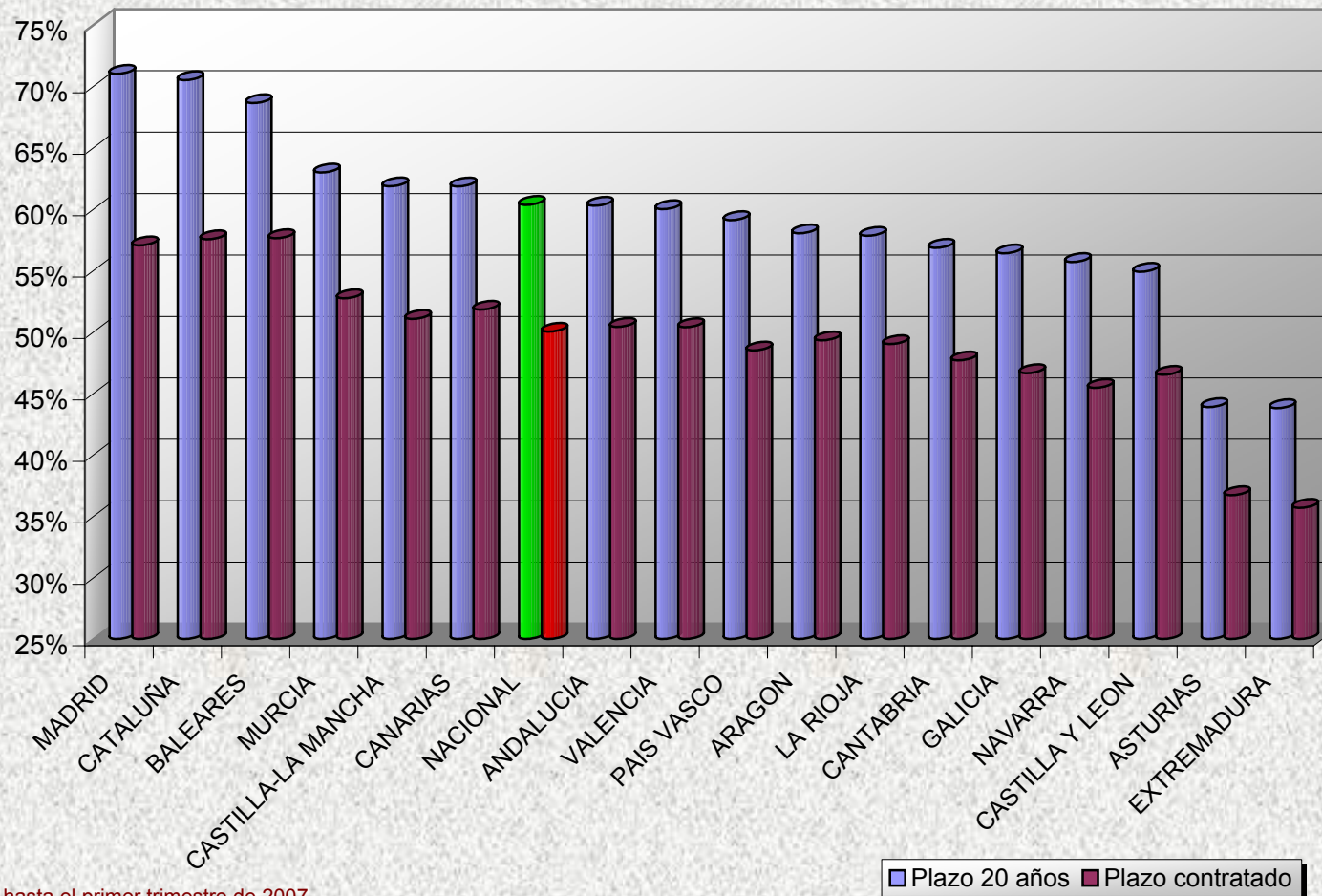
* Datos correspondientes al trimestre anterior

Los datos del estudio, elaborados con la información suministrada por los Registros de la Propiedad, están sujetos a los condicionantes indicados en la Metodología



Porcentaje de la cuota mensual media respecto al coste salarial medio *

Segundo trimestre 2007



* Coste salarial medio anual hasta el primer trimestre de 2007

IV. METODOLOGÍA

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.

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, 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.

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

Tamaño muestral

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

El universo de los datos para el estudio sería de aproximadamente 2.500.000 compraventas y 1.500.000 constituciones de hipoteca.

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

Datos de referencia

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

Transmisiones

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

Fecha de inscripción en el registro

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

Naturaleza de la finca

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

Superficie

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

Naturaleza – viviendas.

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

Naturalezas – otras.

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

Importe del crédito hipotecario

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

Duración del crédito hipotecario

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

Entidad financiera

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

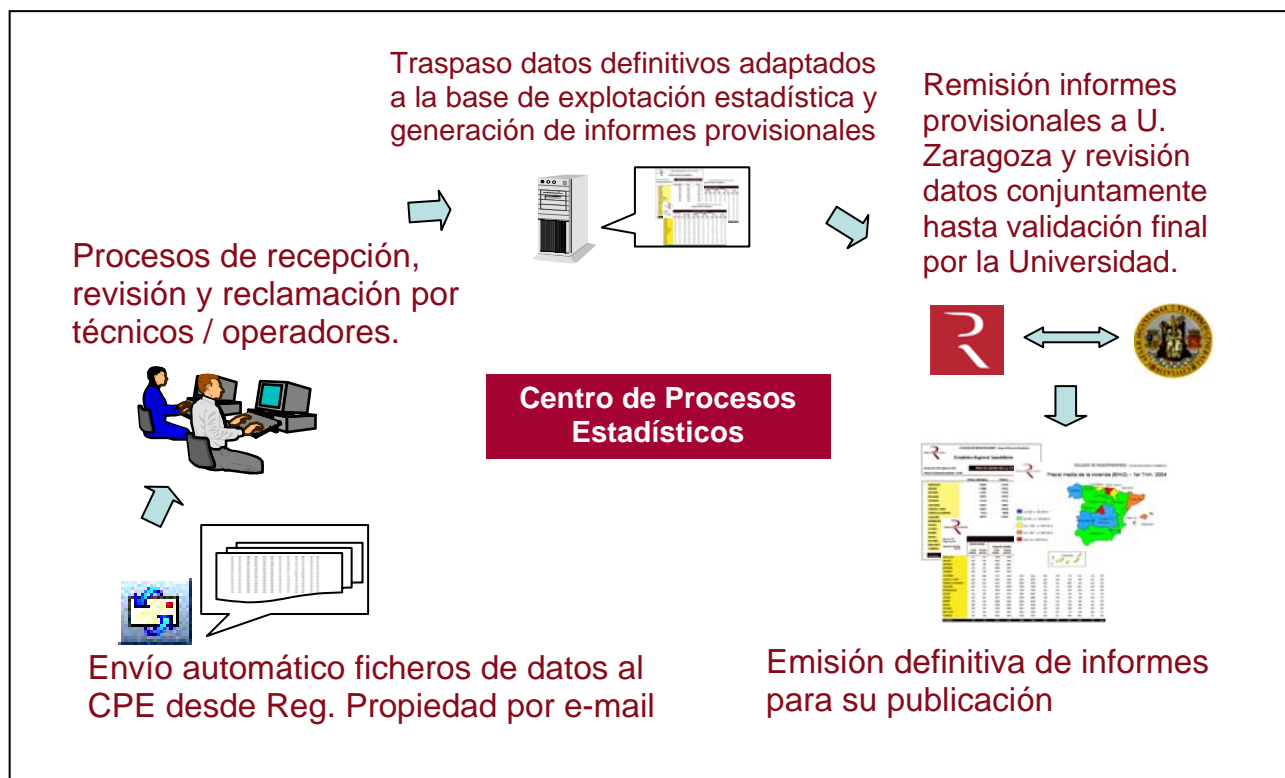
Tipos de interés

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

Indicadores externos

Son datos externos al registro de la propiedad, que tienen por objeto poder ser comparados con los datos propios del registro en los informes estadísticos correspondientes, cuya evolución se obtiene de otras instituciones oficiales de forma periódica: coste salarial (INE).

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.

2. INFORMES

INFORMES DISPONIBLES TRIMESTRALMENTE

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE VIVIENDA

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

Junto a esta dimensión global de actividad inmobiliaria, representada a través del conjunto de compraventas de vivienda registradas en cada periodo temporal, ámbito geográfico y tipología de vivienda, se intenta proporcionar una dimensión relativa de actividad inmobiliaria, comparando el número de compraventas registradas con la población de cada ámbito geográfico. Para ello se toma la población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente a 1 de enero del año 2005. De este modo, se divide el número de compraventas de cada ámbito geográfico por la población, y dicho resultado se multiplica por 1.000, obteniendo el número de compraventas de vivienda registradas en el periodo para dicho ámbito geográfico por cada 1.000 habitantes. Con todo ello, más allá de los resultados globales de compraventa, se obtiene un resultado relativo de actividad inmobiliaria, no condicionado por el número de habitantes.

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

Los resultados aportados por este Informe se obtienen exclusivamente de las compraventas registradas en los Registros de la Propiedad españoles, con transmisión del pleno dominio.

DISTRIBUCION DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA

Con el presente Informe se obtiene información acerca de la distribución de transacciones de vivienda, distinguiendo entre viviendas nuevas y usadas (grado de uso), y para las viviendas nuevas, diferenciando entre viviendas libres y protegidas (grado de protección). De este modo, para cada uno de los periodos temporales y zonas geográficas analizadas, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

En consecuencia, delimita claramente el comportamiento del mercado de vivienda español en relación 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.

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

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

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

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO

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

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

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA

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

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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

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

La importancia de este informe radica, principalmente, en el conocimiento periódico de las preferencias de los ciudadanos y entidades financieras en relación a los tipos de interés seleccionados para formalizar los correspondientes contratos hipotecarios (fijos o variables) y, en el caso de elegir un tipo de interés variable, cuáles son las opciones de índice de referencia comúnmente contratadas.

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

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

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

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

Este Informe proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

La “cuota hipotecaria mensual media”, estimada en base a la hipoteca media y el tipo de interés medio, asumiendo dos supuestos distintos: de una parte, un periodo de contratación del crédito hipotecario de veinte años y, de la otra, el período medio efectivamente contratado en cada ámbito geográfico analizado.

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

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

En cuanto al “porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio” supone una mejora informativa en tanto en cuanto se compara la variable cuota hipotecaria con una variable representativa de la renta del ciudadano, como es el coste salarial

mensual medio, proporcionando información acerca de la situación y evolución del peso relativo que, en términos medios, supone la cuota hipotecaria en relación al coste salarial.

El coste salarial, de acuerdo a la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales³ y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social⁴

INFORMES DISPONIBLES ANUALMENTE

SUPERFICIE MEDIA (m²)

Permitirá observar la evolución del tamaño medio de las viviendas transferidas. Para ello se proporcionará información relativa al tamaño medio general de la vivienda, así como información diferenciada acerca del tamaño medio de las viviendas nuevas, distinguiendo según criterio de protección (libres y protegidas), y el tamaño medio de las viviendas transferidas usadas.

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

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

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

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

³ Las Percepciones no Salariales son las retribuciones percibidas por el trabajador no por el desarrollo de su actividad laboral sino como compensación de gastos ocasionados por la ejecución del trabajo o para cubrir necesidades o situaciones de inactividad no imputables al trabajador. Comprenden las prestaciones sociales directas (pagos por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido...), pagos compensatorios (quebranto de moneda, desgaste de útiles o herramientas, adquisición de prendas de trabajo, gastos de locomoción y dietas de viaje, plus de distancia y transporte urbano, indemnizaciones por traslados, por finalización de contrato...), y otras percepciones no salariales.

⁴ Las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social son las aportaciones legalmente establecidas que el empleador hace al Sistema de la Seguridad Social en favor de sus empleados para cubrir las prestaciones que el Sistema establece y que son las derivadas de situaciones de enfermedad, maternidad, accidente laboral, invalidez, jubilación, familia, supervivencia, desempleo, formación profesional, garantía salarial o cualquier otra contingencia cubierta por el Sistema de Seguridad Social.

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

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

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

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