

Estadística Registral Inmobiliaria

**Comunidad Valenciana
Anuario 2006**



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. MERCADO INMOBILIARIO	6
1. Actividad inmobiliaria de vivienda	7
1.1. Significado	7
1.2. Presentación de resultados	8
1.2.1. Comunidades Autónomas	8
1.2.2. Provincias de la Comunidad Valenciana	13
2. Precio medio declarado de la vivienda	15
2.1. Significado	15
2.2. Presentación de resultados	16
2.2.1. Comunidades Autónomas	16
2.2.2. Provincias	21
2.2.3. Capitales de provincias	24
2.2.4. Municipios de más de 25.000 habitantes	28
2.2.5. Según superficie media	30
2.2.6. Según tipología de vivienda (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas)	34
2.2.7. Garajes y trasteros	38
3. Precio medio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales	41
3.1. Significado	41
3.2. Presentación de resultados	41
4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios	45
4.1. Significado	45
4.2. Presentación de resultados	46
5. Distribución de transacciones de vivienda	48
5.1. Significado	48
5.2. Presentación de resultados	48
5.2.1. Vivienda general	48
5.2.2. Pisos según superficie media	52
6. Superficie media de vivienda (m²)	56
6.1. Significado	56
6.2. Presentación de resultados	56
III. MERCADO HIPOTECARIO	60
7. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria	62
7.1. Significado	62
7.2. Presentación de resultados	62
8. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble	67
8.1. Significado	67
8.2. Presentación de resultados	67
9. Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras	71
9.1. Significado	71
9.2. Presentación de resultados	71
10. Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado	76
10.1. Significado	76
10.2. Presentación de resultados	76

11. Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda	81
11.1. Significado	81
11.2. Presentación de resultados	81
12. Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda	86
12.1. Significado	86
12.2. Presentación de resultados	86
13. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera	93
13.1. Significado	93
13.2. Presentación de resultados	93
14. Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble	98
14.1. Significado	98
14.2. Presentación de resultados	98
15. Cuota hipotecaria mensual media y Porcentaje respecto al coste salarial mensual medio	102
15.1. Significado	102
15.2. Presentación de resultados	103
IV. CONCLUSIONES	111
V. METODOLOGÍA	116
1. Objetivos	116
2. Límites de la información disponible	117
3. Datos: tamaño muestral, datos de referencia y proceso de obtención y agregación	118
3.1. Tamaño muestral	118
3.2. Datos de referencia	118
4. Análisis y validación de los informes estadísticos	121
4.1. Herramientas de análisis utilizadas	121

I. INTRODUCCIÓN

José MELÉNDEZ PINEDA
Director Centro Procesos Estadísticos
Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS
Universidad de Zaragoza

Los resultados correspondientes a los informes que tradicionalmente se vienen elaborando en los Anuarios nacionales de la Estadística Registral Inmobiliaria van a ser objeto de presentación y análisis en el presente Anuario 2006 para el caso específico de la Comunidad Valenciana.

El Anuario representa una ampliación del contenido de los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria que trimestralmente se viene elaborando para la Comunidad Valenciana desde el cuarto trimestre del año 2005. Esta ampliación es consecuencia del periodo objeto de análisis, en este caso el año 2006, 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, se profundiza en la descripción de algunas de las variables, incorporando herramientas de análisis adicionales.

En cuanto al contenido, se contemplan dos grandes ámbitos de actuación, como son el ámbito inmobiliario (*apartado III*) y el ámbito hipotecario (*apartado IV*). Esta división se ajusta a la naturaleza de la fuente informativa utilizada, como son las escrituras de compraventa de bienes inmuebles y las escrituras de hipoteca constituidas sobre dichos bienes, en ambos casos depositadas en los respectivos Registros de la Propiedad españoles.

La estructura general de los contenidos de cada uno de los apartados, correspondiente a cada una de las variables analizadas del mercado inmobiliario o hipotecario, es prácticamente coincidente, comenzando por un apartado general de *descripción del informe*, donde se explica el significado de la variable objeto de análisis en dicho apartado, los niveles de desagregación y aquellos aspectos generales considerados más relevantes. A continuación se presentan los resultados del año 2006, correspondiendo al *análisis estático*, ya que fundamentalmente se muestra la situación puntual de la variable objeto de análisis para el nivel de desagregación informativa establecido en un momento del tiempo. Dicho análisis estático se formaliza, además de con la correspondiente tabla de resultados, con la incorporación de diversos gráficos comparativos de resultados entre las distintas comunidades autónomas, tablas de números índices que posicionan los resultados de cada ámbito geográfico con respecto a la media nacional... El paso siguiente es la realización del *análisis dinámico*, en el que se muestran las tasas de variación anuales correspondientes al año 2006, así como la evolución de los resultados absolutos interanuales y las tasas de variación trimestrales desde que se dispone de datos con la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, es decir, el cuarto trimestre del año 2003. En consecuencia, el análisis dinámico, junto a la evolución anual de 2006, proporciona información de la evolución sufrida por la correspondiente variable durante los últimos tres años.

Una vez realizado el análisis de las correspondientes variables del mercado inmobiliario e hipotecario, se incorpora un apartado de *Conclusiones* (*apartado V*), en el que sintéticamente se describen los aspectos más destacados observados en el desarrollo de los apartados anteriores. El documento finaliza con el apartado de *Metodología* (*apartado VI*), donde se explica los aspectos metodológicos del proceso seguido desde la recepción del dato hasta la elaboración y presentación de la información.

En cuanto a la desagregación geográfica de las variables objeto de análisis, en todos los casos los resultados son presentados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas, destacando los resultados de la Comunidad Valenciana, que son sobre los que se realiza todo el análisis descriptivo a lo largo del texto del documento. Para determinadas variables de especial relevancia en el ámbito inmobiliario y elevada repercusión territorial, como son la actividad inmobiliaria de vivienda (compraventa de vivienda) y el precio declarado de la vivienda, la desagregación geográfica se amplía. En el primero de los casos, abordando los

resultados por provincias, y en el segundo de los casos incorporando junto a las provincias, las capitales de provincia y los municipios de más de 25.000 habitantes de la Comunidad Valenciana.

Junto a la desagregación geográfica, por lo que respecta a la actividad inmobiliaria de vivienda y el precio declarado de la vivienda, se añade un amplio análisis del comportamiento de dichas variables en función de la superficie media de la vivienda, obteniendo con todo ello un importante desglose informativo, tal y como corresponde a unas de las mayores preocupaciones sociales.

La fotografía que con todo ello se presenta del mercado inmobiliario e hipotecario puede ser una importante herramienta para la mejora en el conocimiento de importantes aspectos económicos y sociales de la Comunidad Valenciana. El elevado grado analítico de cada una de las variables 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, haciendo un gran esfuerzo por enviar en tiempo y forma millones de datos, sin los cuales sería imposible presentar los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Desde el enfoque científico del conjunto de personas que aportamos nuestro conocimiento para conseguir el mayor y mejor contenido informativo del mercado inmobiliario e hipotecario simplemente queda desear que la aportación del Anuario 2006 de la Comunidad Valenciana 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.

II. MERCADO INMOBILIARIO

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS
Universidad de Zaragoza

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

- Actividad inmobiliaria de vivienda.
- Precio declarado de la vivienda.
- Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales.
- Indicadores de rentabilidad y variación de precios.
- Distribución de transacciones de vivienda.
- Superficie de vivienda.

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, con las siguientes excepciones:

- Actividad inmobiliaria de vivienda: provincias.
- Precio declarado de la vivienda: provincias, capitales de provincia, municipios de más de 25.000 habitantes.

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

- Actividad inmobiliaria de vivienda:
 - Compraventas de vivienda: vivienda general, vivienda nueva y vivienda usada.
 - Compraventas de vivienda por cada mil habitantes: vivienda general, vivienda nueva y vivienda usada.
- Precio declarado de la vivienda:
 - Total de Vivienda: vivienda general, vivienda nueva y vivienda usada.
 - Según superficie de vivienda: <40m², 40m²-60m², 60m²-80m², >80m².
 - Según tipología de vivienda: pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas.
 - Garajes y trasteros
- Precio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil:
 - Locales comerciales.
 - Naves industriales.
- Indicadores de rentabilidad y variación de precios:
 - Precio declarado de la vivienda.
 - IPC.
 - Coste salarial.
 - Rentabilidad IBEX-35.
 - Rentabilidad Deuda Pública a largo plazo (5, 10 y 15 años de vencimiento).
- Distribución de transacciones de vivienda:
 - Total de vivienda: vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida, vivienda usada.
 - Según superficie de vivienda: <40m², 40m²-60m², 60m²-80m², >80m².
- Superficie de vivienda:
 - Total de vivienda.
 - Vivienda nueva libre.
 - Vivienda nueva protegida.
 - Vivienda usada.

1. Actividad inmobiliaria de vivienda

1.1. Significado

El apartado *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 las provincias de la Comunidad Valenciana. Atendiendo al grado de uso, se distingue entre compraventas de vivienda nueva y compraventas de vivienda usada.

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

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

El objetivo es la consecución del mayor volumen informativo posible acerca del volumen de actividad del mercado inmobiliario, representado a través de esta aproximación a las compraventas realizadas en cada periodo. Desde un punto de vista económico, cualquier mercado exige contar con información relevante acerca del volumen en el que se sustentan los precios de cada periodo, ya que muestran lo que en términos de mercado financiero se conoce como "soportes". Es decir, más allá de un simple precio de un conjunto de operaciones, resulta posiblemente de mayor interés el número de operaciones al que se ha cerrado dicho precio. En definitiva, para cualquier mercado el volumen de operaciones que hay detrás de cada precio resulta del máximo interés.

Hasta la fecha son muy pocas las fuentes informativas que muestran adecuadamente dicha información. La serie de datos comúnmente utilizada ha sido la de viviendas iniciadas, del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), fundamentalmente por el largo periodo de información contemplado por dicho dato. Sin embargo, el dato en sí no es el que mejor puede representar la actividad inmobiliaria del periodo. Con este informe se pretende complementar y mejorar la calidad informativa del nivel de actividad inmobiliaria, y en la medida que se vaya avanzando en la elaboración de la serie, convertirse en la referencia informativa al respecto.

En todo caso, debe asumirse que dicho número de compraventas corresponde a aquellas que son inscritas en los Registros de la Propiedad españoles. Puede producirse situaciones de compraventa que no sean registradas con una proximidad temporal con respecto a la fecha de compraventa. Estudios previos demuestran que dichas situaciones son escasamente representativas, especialmente en periodos en los que la mayoría de las compraventas son hipotecadas, debiéndose realizar las gestiones correspondientes de inscripción registral dentro de los plazos establecidos por exigencia de la entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, consecuencia de constituir una de las partes especialmente interesadas en la adecuada inscripción registral de la finca transferida. En todo caso, desde el realismo propio de la Estadística Registral Inmobiliaria debe realizarse dicha apreciación, señalando el objetivo habitual de proporcionar una mayor y mejor información dentro del ámbito inmobiliario, sin pretender sustituir a fuente informativa alguna, sino complementar a las ya existentes, dentro del habitual déficit informativo del sector, tal y como habitualmente se hace referencia desde instituciones que trabajan en el análisis del mercado inmobiliario.

1.2. Presentación de resultados

1.2.1. Comunidades Autónomas

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

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

La Comunidad Valenciana presentó durante el año 2006 un total de 136.720 transacciones de vivienda. De ellas, 51.331 correspondieron a vivienda nueva y 85.389 a vivienda usada. Estas cuantías representan, para el total general, el 14,92% del mercado inmobiliario español, situándose como la tercera comunidad autónoma con mayor cuota de mercado inmobiliario. En vivienda usada supone el 16,22% del mercado inmobiliario español, ocupando también la tercera posición, mientras que en vivienda nueva presenta una cuota de mercado del 13,18%, situándose nuevamente en tercer lugar, siempre después de Andalucía y Cataluña. Estos resultados demuestran que, en términos absolutos, la Comunidad Valenciana es uno de los mercados inmobiliarios más activos del territorio nacional.

Si se compara dicha actividad inmobiliaria de vivienda con el número de habitantes de cada ámbito geográfica se puede obtener un resultado relativo de actividad inmobiliaria. Para ello se ha multiplicado el cociente entre compraventa de vivienda y número de habitantes por mil, obteniendo con ello el número de transacciones de vivienda por cada mil habitantes.

Los resultados de actividad inmobiliaria relativa para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional para el año 2006, desagregando igualmente para el total general de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada, son presentados en la siguiente tabla.

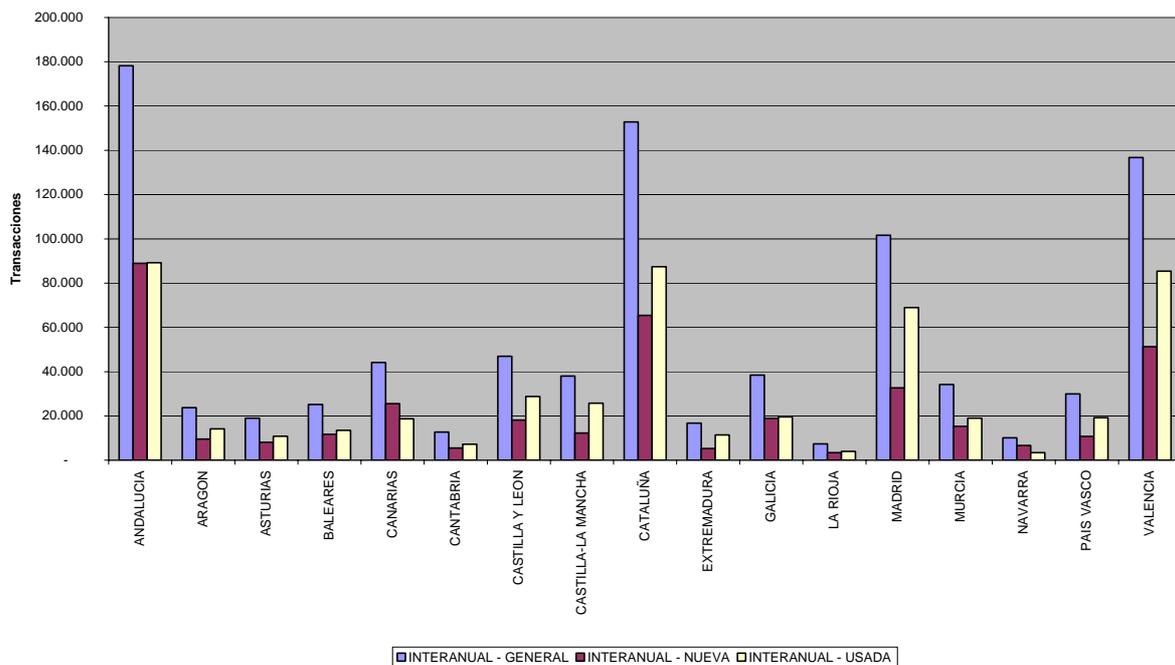
En la misma se observa cómo en la Comunidad Valenciana, a lo largo del año 2006, se han producido 28,44 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, de las que 10,68 han correspondido a compraventas de vivienda nueva y 17,76 a compraventas de vivienda usada. Estas cuantías, comparadas con el resto de comunidades autónomas, muestran cómo, para el total general, la Comunidad Valenciana es la comunidad autónoma con mayor actividad inmobiliaria en relación con su población. En la desagregación entre vivienda nueva y usada, por lo que respecta a la vivienda usada, la Comunidad Valenciana vuelve a liderar claramente la clasificación de actividad inmobiliaria por cada mil habitantes. Sin embargo, en vivienda usada la Comunidad Valencia pasa a ocupar el séptimo puesto. Estas cuantías superan ampliamente la media nacional en todas las agrupaciones, especialmente, en el total general y en vivienda usada.

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

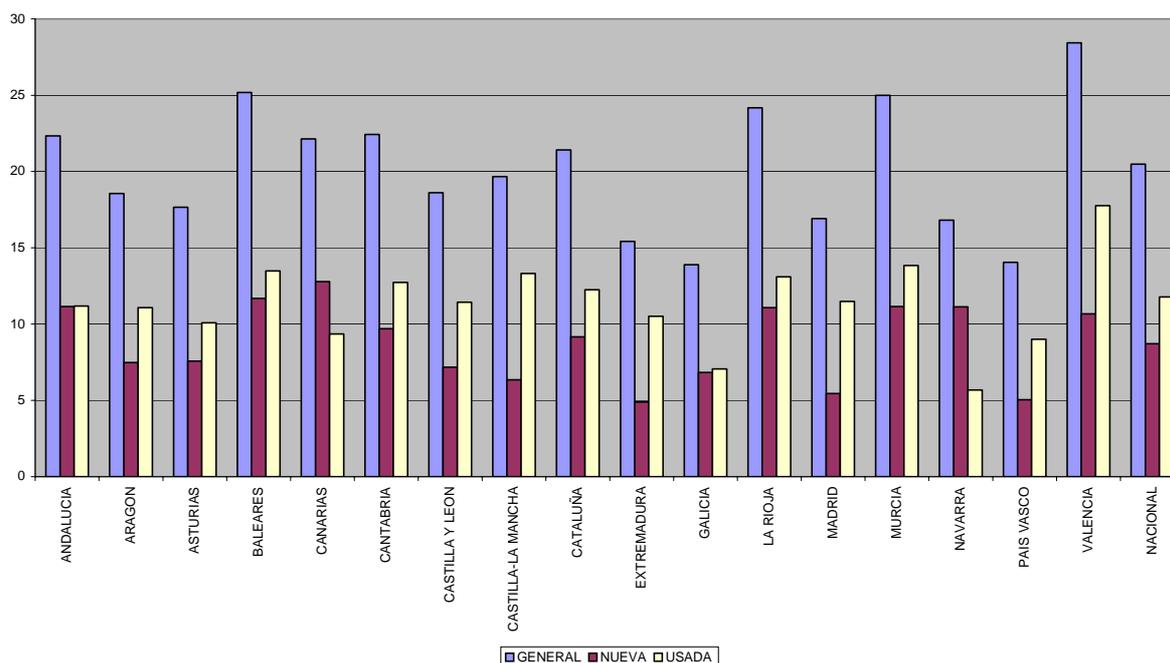
A través de los siguientes dos gráficos se puede comprobar las diferencias existentes en la actividad inmobiliaria dependiendo de la comunidad autónoma en la que se resida, tanto en términos absolutos (compraventa de vivienda) como relativos (compraventa de vivienda por cada mil habitantes), en ambos casos para el total de vivienda, vivienda nueva y vivienda usada.

De este modo, por lo que respecta a los resultados absolutos, se comprueba el tercer puesto de la Comunidad Valenciana en compraventas totales de vivienda durante el año 2006. En cuanto a los resultados de actividad relativa en vivienda (compraventas de vivienda por cada mil habitantes), se observa claramente el liderazgo de la Comunidad Valenciana, tanto para el total general como en vivienda usada.

Transacciones de vivienda por Comunidades Autónomas. 2006



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



La siguiente tabla de números índices correspondiente al número de transacciones de vivienda muestra perfectamente la situación descrita en párrafos anteriores, situando a la Comunidad Valenciana con una cuota de mercado del 14,92% en transacciones de vivienda. En la desagregación entre vivienda nueva y usada, la cuota de mercado es del 16,22% en vivienda usada y del 13,18% en vivienda nueva.

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

Por lo que respecta al número de transacciones por cada mil habitantes, la siguiente tabla proporciona los números índices relativos a esta variable para el año 2006. Por lo que respecta a los resultados en la Comunidad Valenciana, se ratifica su liderazgo en actividad inmobiliaria de vivienda relativa, al presentar el mayor índice, con una cuantía de 138,81, es decir, un número de transacciones de vivienda por cada mil habitantes un 38,81% superior a la media nacional. En vivienda usada dicho liderazgo es todavía más evidente, con un índice de 150,84, superando en más de un 50% la media nacional. En vivienda nueva la Comunidad Valenciana

presenta unos resultados más próximos a otro conjunto de comunidades autónomas, pero también por encima de la media nacional, concretamente en un 22,55%.

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

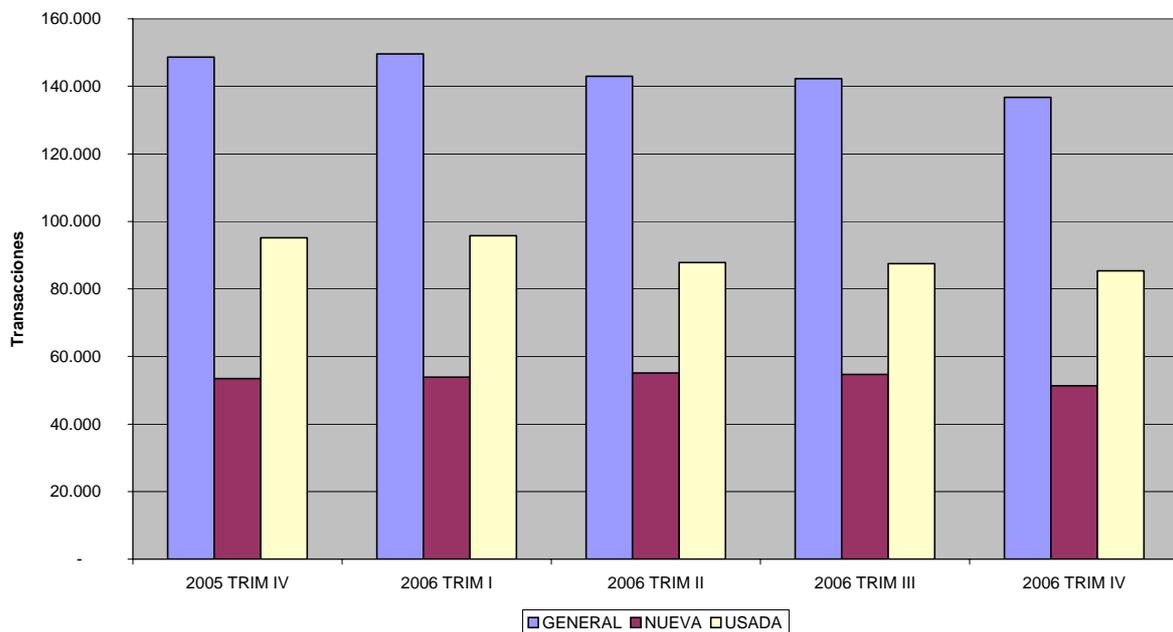
En cuanto a la evolución de la actividad inmobiliaria durante el año 2006, la Comunidad Valenciana ha presentado una importante reducción en el número de compraventas de vivienda, concretamente del 8%. Distinguiendo en relación a la tipología de vivienda (nueva y usada), en ambos casos se han presentado importantes reducciones de actividad inmobiliaria, especialmente en vivienda usada. Concretamente, en vivienda nueva la reducción del número de compraventas ha sido del 4,03%, mientras que en vivienda usada dicha reducción ha sido del 10,23%. Esta situación, por lo que respecta al total general de vivienda, es relativamente similar a la media nacional. Sin embargo, en la desagregación en vivienda nueva y usada el comportamiento es precisamente el inverso ya que mientras en vivienda nueva la reducción es superior en la media nacional, en vivienda usada la reducción es mayor en la Comunidad Valenciana.

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

El siguiente gráfico muestra la evolución de las compraventas interanuales de vivienda en la Comunidad Valenciana al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2005, distinguiendo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada.

Para el total general se observa una ligera tendencia a la reducción del número de transacciones, bajando del soporte de las 140.000 compraventas de vivienda interanuales. Distinguiendo en atención a la tipología de vivienda, en vivienda nueva existe un cierto equilibrio del número de transacciones de vivienda ya que la evolución en el tiempo muestra una relativa estabilidad, aunque con una mayor reducción en el último trimestre del año 2006, situándose en cuantías próximas a las 51.000 compraventas de vivienda anuales. Sin embargo, la vivienda usada está sufriendo una clara ralentización, explicando una buena parte del resultado presentado para el total general. De este modo, de las más de 95.000 compraventas anuales de vivienda usada que se estaban alcanzando a finales del año 2005 y al cierre del primer trimestre del año 2006, en el cuarto trimestre del año 2006 se ha reducido hasta algo más de 85.000.

Evolución del número de compraventas de vivienda. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



1.2.2. Provincias de la Comunidad Valenciana

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

En cuanto a los resultados de compraventas de vivienda, Alicante es la provincia de la Comunidad Valenciana con un mayor número de compraventas de vivienda, con 64.528, seguida de Valencia, con 54.887, y, a una mayor distancia, Castellón, con 17.304. Por lo que respecta a vivienda nueva, durante el año 2006 Alicante ha sido destacadamente la provincia con un mayor número de transacciones de esta tipología de vivienda (28.214), duplicando prácticamente a Valencia (15.076), quedando a una mayor distancia Castellón (8.040). En cuanto a vivienda usada Valencia es la provincia con un mayor número de transacciones (39.811), seguida de Alicante (36.314) y Castellón (9.264).

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. PROVINCIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. 2006			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
ALICANTE	64.528	28.214	36.314
CASTELLÓN	17.304	8.040	9.264
VALENCIA	54.887	15.076	39.811
COMUNIDAD VALENCIANA	136.719	51.330	85.389

Tomando los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, Alicante vuelve a encabezar la clasificación, con 36,18 compraventas, seguida de Castellón, con 30,91 y Valencia, con 22,28. En los tres casos los resultados se encuentran por encima de la media nacional. En la desagregación en vivienda nueva y usada, en ambos casos Alicante es la provincia de la Comunidad Valenciana con mayor actividad de vivienda por habitante, con 15,82 y 20,36, respectivamente. En vivienda nueva está secundada por Castellón, con 14,36, quedando en tercer lugar Valencia, a una gran distancia, con 6,12. En vivienda usada el orden es el mismo, aunque los resultados de Castellón y Valencia son muy próximos, con 16,55 y 16,16, respectivamente.

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA POR CADA MIL HABITANTES. PROVINCIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALICANTE	36,18	15,82	20,36
CASTELLON	30,91	14,36	16,55
VALENCIA	22,28	6,12	16,16
NACIONAL	20,56	8,74	11,81

Por lo que respecta a la evolución del número de compraventas de vivienda durante el año 2006 en cada una de las provincias de la Comunidad Valenciana, en todas ellas se ha reducido la actividad inmobiliaria en vivienda, aunque con resultados muy desiguales ya que mientras en la provincia de Valencia dicha reducción ha sido del 16,80%, en Alicante y Castellón han sido mucho menores, con un 1,08% y 0,60%, respectivamente. Tanto en vivienda nueva como en usada las mayores reducciones se han producido en la provincia de Valencia, con un 12,18% y 18,43%, respectivamente. En vivienda nueva le ha secundado Castellón con una reducción del 10,34%, mientras que Alicante ha presentado un crecimiento del 3,14%. En vivienda usada a Valencia le ha secundado Alicante, con una reducción del 4,12%, mientras que Castellón ha presentado un crecimiento del 9,75%.

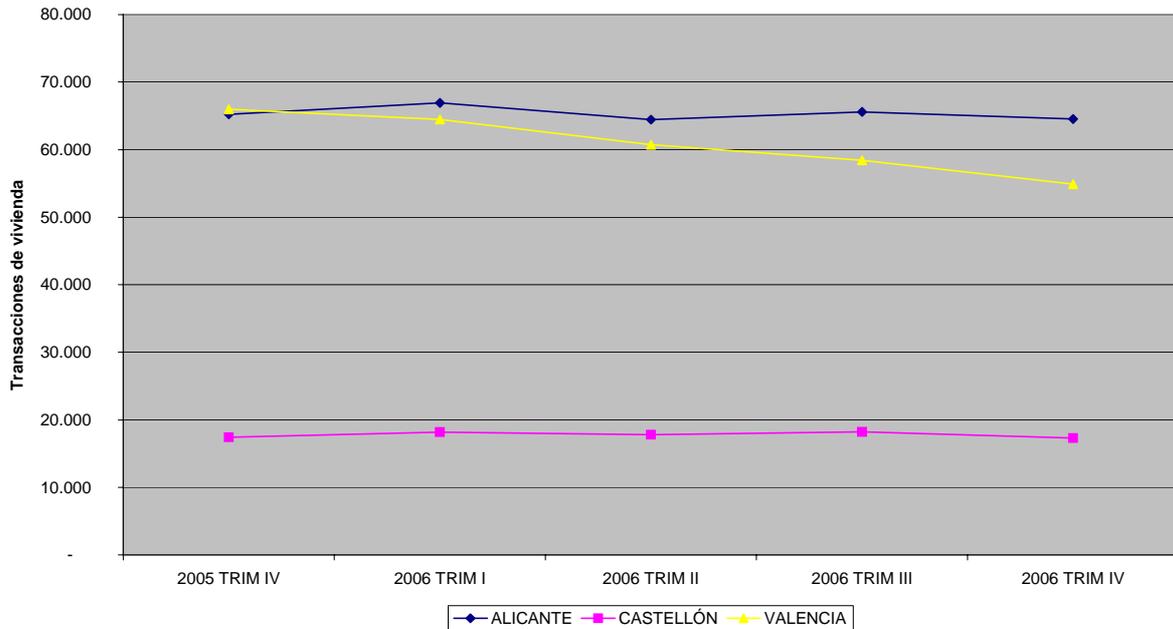
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. EVOLUCIÓN INTERANUAL. 4º TRIMESTRE 2006			
PROVINCIA	GENERAL	NUEVA	USADA
ALICANTE	-1,08%	3,14%	-4,12%
CASTELLON	-0,60%	-10,34%	9,75%
VALENCIA	-16,80%	-12,18%	-18,43%
NACIONAL	-7,23%	-10,11%	-4,97%

El siguiente gráfico muestra la evolución del número de transacciones de vivienda en cada una de las provincias de la Comunidad Valenciana durante los últimos cinco trimestres. Dichos

resultados corresponden a los resultados medios interanuales al finalizar cada uno de dichos trimestres. Con carácter general se aprecia una cierta estabilidad de resultados en Alicante y Castellón, con una clara tendencia a la desaceleración del volumen de compraventas de vivienda en la provincia de Valencia.

En términos absolutos, la provincia de Alicante se configura como el mayor mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana, seguido de Valencia, que va perdiendo fuerza a lo largo de los trimestres, quedando a una mayor distancia Castellón.

Evolución del número de compraventas de vivienda. Provincias de la Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



2. Precio medio declarado de la vivienda

2.1. Significado

El apartado *Precio medio declarado de la vivienda* muestra dicho precio medio, desagregando los resultados atendiendo a cuatro criterios: geográfico, grado de uso, superficie media y tipología de vivienda.

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 (*apartado 2.2.1*), así como para las provincias de la Comunidad Valenciana (*apartado 2.2.2*), sus capitales de provincia (*apartado 2.2.3*) y sus municipios con más de 25.000 habitantes (*apartado 2.2.4*).

Atendiendo al grado de uso se diferencia entre precio medio de la vivienda nueva y usada.

Por lo que respecta a la superficie media, se desagregan los resultados de precio de la vivienda en función de la superficie de la vivienda, creando las siguientes agrupaciones: menos de cuarenta metros cuadrados, entre cuarenta y sesenta metros cuadrados, entre sesenta y ochenta metros cuadrados y más de ochenta metros cuadrados (*apartado 2.2.5*).

Finalmente, se realiza una desagregación en función de la tipología de vivienda, diferenciando entre pisos, viviendas aisladas y viviendas adosadas (*apartado 2.2.6*).

Por otro lado, se incorpora el análisis de dos bienes inmuebles, que sin ser vivienda cuentan con una especial vinculación con la misma, como son los garajes y trasteros (*apartado 2.2.7*).

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, grados de uso, superficies y tipologías.

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, que en el caso de la Comunidad Valenciana alcanza a los municipios de más de 25.000 habitantes, así como en otros tipos de desagregaciones, como puede ser la antigüedad, que actualmente no es procesada ya que no puede ser recogida directamente en el procesamiento de las escrituras de compraventa, al no ser un dato que figura en dicho documento.

2.2. Presentación de resultados

2.2.1. Comunidades Autónomas

Los resultados de precio medio de la vivienda correspondientes al año 2006 para cada una de las comunidades autónomas españolas y la media nacional quedan presentados a través de la siguiente tabla. En la misma se incorpora la desagregación atendiendo al grado de uso, distinguiendo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada.

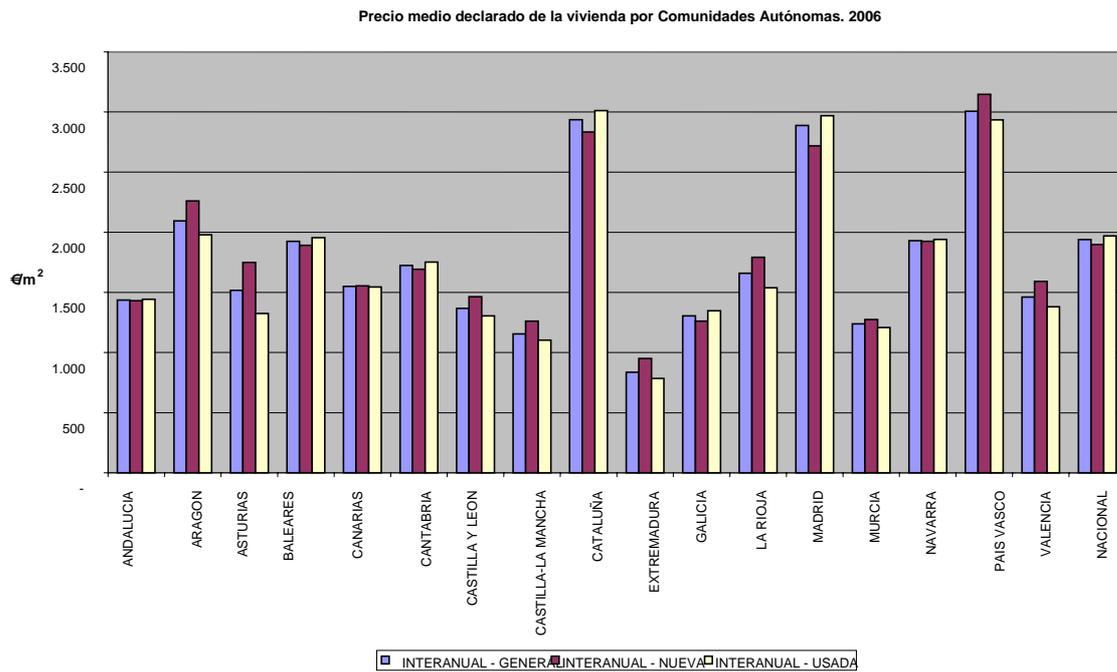
PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	1.435,90	1.429,28	1.442,88
ARAGON	2.095,17	2.259,87	1.978,88
ASTURIAS	1.517,07	1.747,91	1.323,33
BALEARES	1.924,39	1.891,45	1.953,75
CANARIAS	1.550,23	1.554,69	1.544,04
CANTABRIA	1.723,62	1.692,57	1.751,17
CASTILLA Y LEON	1.367,06	1.463,73	1.304,56
CASTILLA-LA MANCHA	1.154,05	1.260,38	1.103,43
CATALUÑA	2.935,06	2.832,96	3.010,84
EXTREMADURA	836,69	950,65	784,78
GALICIA	1.304,22	1.262,37	1.346,64
LA RIOJA	1.658,84	1.790,63	1.538,07
MADRID	2.887,09	2.717,37	2.969,13
MURCIA	1.237,79	1.273,56	1.207,34
NAVARRA	1.929,67	1.923,97	1.940,05
PAIS VASCO	3.006,42	3.146,61	2.934,64
VALENCIA	1.461,74	1.590,87	1.379,19
NACIONAL	1.938,58	1.898,24	1.969,30

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, es una de las comunidades autónomas con precios de la vivienda más económicos del ámbito geográfico nacional. En el año 2006 el precio medio de la vivienda en la Comunidad Valenciana ha sido de 1.461,74 €/m², es decir, 476,84 €/m² más barato que la media nacional, siendo la séptima comunidad autónoma española con menores precios medios de la vivienda.

Desagregando en función del grado de uso de la vivienda (vivienda nueva y vivienda usada), la Comunidad Valenciana también se mantiene con unos precios muy por debajo de la media nacional, presentando en dicho periodo un precio medio en vivienda nueva de 1.590,87 €/m² y en vivienda usada de 1.379,19 €/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, comprobando la posición de la Comunidad Valenciana en relación al resto de comunidades autónomas, ratificando la posición de bajos precios medios comparativamente.

De igual modo, se observa el equilibrio existente en la gran mayoría de comunidades autónomas entre el precio de la vivienda nueva y usada, dándose incluso casos de mayor precio medio en vivienda usada como consecuencia de corresponder la vivienda nueva, en su gran mayoría, a situaciones de menor atractivo inmobiliario debido a la saturación de suelo urbano en dichos ámbitos geográficos. En la Comunidad Valenciana todavía se mantiene un mayor precio en vivienda nueva que en vivienda usada.



La siguiente tabla de números índices proporciona la posición de los precios de la vivienda en la Comunidad Valenciana en relación a la media nacional (índice 100) para el año 2006. De este modo, por lo que respecta al total general, la Comunidad Valenciana presenta un precio medio de vivienda igual al 75,40% de la media nacional, es decir, un 24,60% más económica. En vivienda nueva se encuentra en un 83,81% de la media nacional, es decir, un 16,19% más económica que la media nacional. Mientras que en vivienda usada es donde mayores diferencias se presentan al dar lugar la Comunidad Valenciana a un precio medio igual a un 70,03% del precio medio nacional, es decir, la vivienda usada en la Comunidad Valenciana es casi un 30% más económica que la media nacional.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. NUMEROS INDICE. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	74,07	75,30	73,27
ARAGON	108,08	119,05	100,49
ASTURIAS	78,26	92,08	67,20
BALEARES	99,27	99,64	99,21
CANARIAS	79,97	81,90	78,41
CANTABRIA	88,91	89,17	88,92
CASTILLA Y LEON	70,52	77,11	66,24
CASTILLA-LA MANCHA	59,53	66,40	56,03
CATALUÑA	151,40	149,24	152,89
EXTREMADURA	43,16	50,08	39,85
GALICIA	67,28	66,50	68,38
LA RIOJA	85,57	94,33	78,10
MADRID	148,93	143,15	150,77
MURCIA	63,85	67,09	61,31
NAVARRA	99,54	101,36	98,51
PAIS VASCO	155,08	165,76	149,02
VALENCIA	75,40	83,81	70,03
NACIONAL	100,00	100,00	100,00

En cuanto a la variación de precios de la vivienda correspondiente al año 2006, la Comunidad Valenciana ha presentado una importante fuerza alcista en el comportamiento del precio de la vivienda, dando lugar a un incremento del 12,65%, situándose por encima de la media nacional, que ha presentado un incremento del 10,85%.

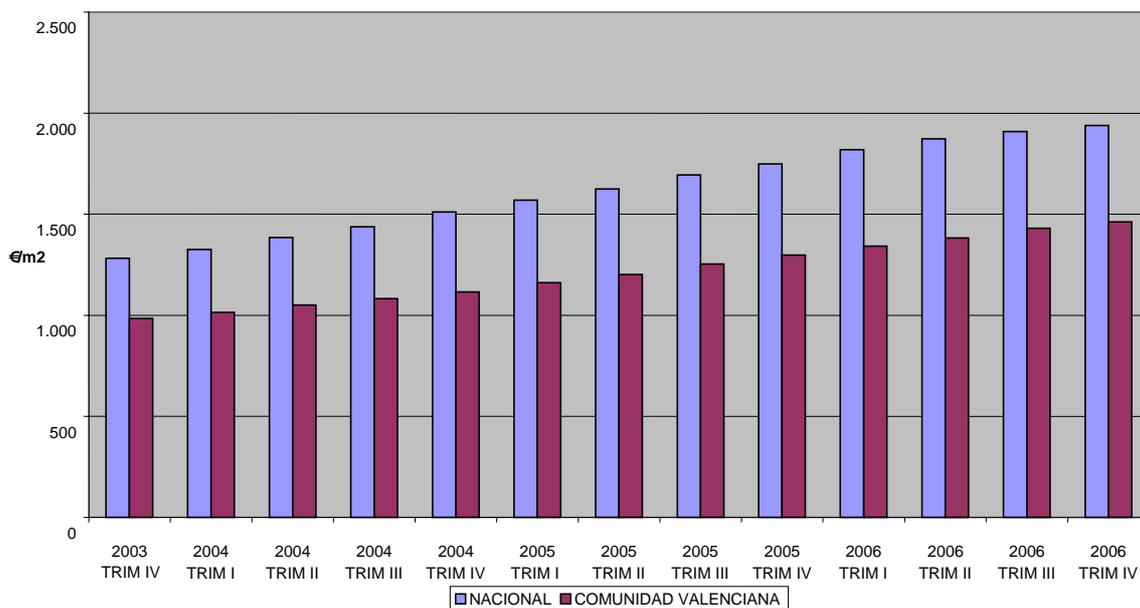
En consecuencia la Comunidad Valenciana se muestra como un ámbito geográfico activo por lo que respecta al comportamiento del precio de la vivienda, siendo la quinta comunidad autónoma por lo que respecta a las mayores subidas del precio de la vivienda.

Desagregando en atención a la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada, las variaciones han sido similares, concretamente del 12,27% en vivienda nueva y del 12,39% en vivienda usada. Estos resultados, por lo que respecta a la vivienda nueva, se sitúa muy por encima de la media nacional, ya que esta tipología de vivienda es la que está presentando un mayor ajuste en sus precios medios. Sin embargo, en vivienda usada el incremento de precios de la Comunidad Valenciana durante el año 2006 se sitúa ligeramente por debajo de la media nacional.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006			
CCAA	GENERAL	NUEVA	USADA
ANDALUCIA	13,17%	10,27%	16,19%
ARAGON	22,35%	18,54%	27,54%
ASTURIAS	10,87%	13,78%	8,98%
BALEARES	11,27%	8,39%	13,89%
CANARIAS	6,13%	2,41%	11,53%
CANTABRIA	8,50%	11,40%	6,17%
CASTILLA Y LEON	10,72%	9,05%	12,77%
CASTILLA-LA MANCHA	13,35%	14,60%	11,82%
CATALUÑA	12,20%	7,70%	15,81%
EXTREMADURA	7,74%	6,98%	10,45%
GALICIA	13,18%	14,88%	12,34%
LA RIOJA	9,19%	15,68%	2,45%
MADRID	8,03%	9,92%	7,10%
MURCIA	4,84%	3,97%	5,15%
NAVARRA	12,02%	16,67%	4,89%
PAIS VASCO	10,53%	12,65%	9,73%
VALENCIA	12,65%	12,27%	12,39%
NACIONAL	10,85%	5,93%	14,87%

El siguiente gráfico muestra la evolución trimestral de los precios medios interanuales para la Comunidad Valenciana y la media nacional, desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

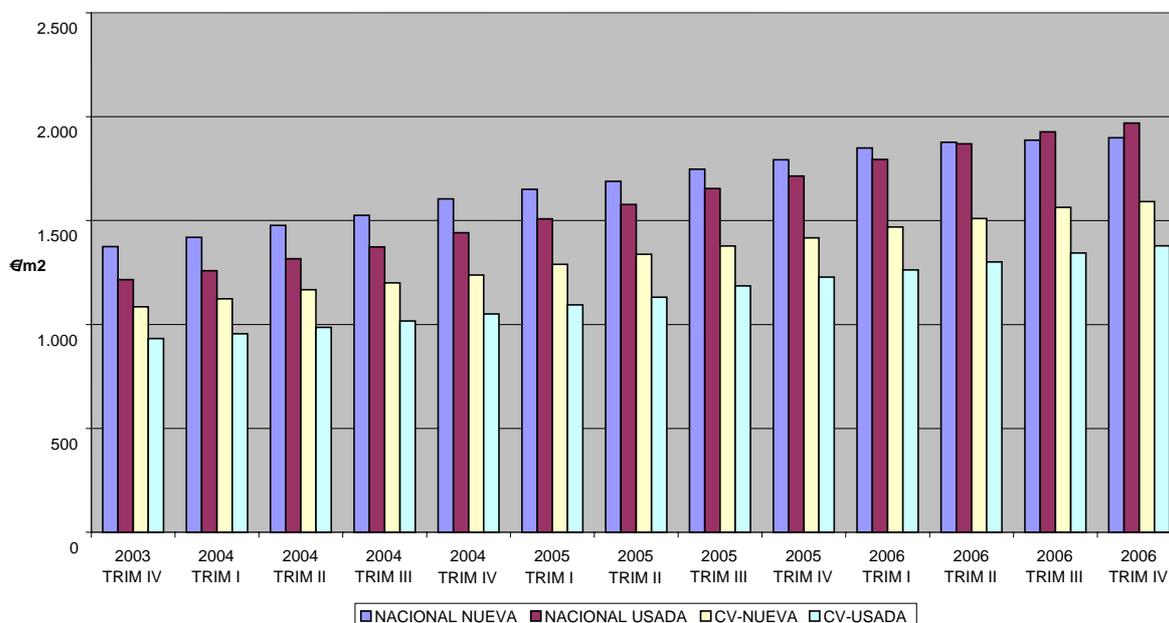
Evolución del precio medio declarado de la vivienda. Nacional y Comunidad Valenciana (€/m²; precios medios interanuales)



Como puede comprobarse existe una clara tendencia al incremento, tanto para el ámbito geográfico nacional como para la Comunidad Valenciana, manteniéndose durante todos los trimestres. Asimismo puede observarse el correspondiente diferencial de precios entre la Comunidad Valenciana y la media nacional, tal y como se ha señalado en párrafos anteriores, incrementándose dicho diferencial con el paso del tiempo, especialmente a partir de mediados del año 2004.

Por otro lado, el siguiente gráfico muestra la evolución trimestral de los precios medios interanuales de la vivienda en la Comunidad Valenciana y la media nacional, pero distinguiendo entre vivienda nueva y vivienda usada. Nuevamente, en ambos casos y agrupaciones de vivienda existe una clara tendencia al incremento de precios, dando lugar a un significativo paralelismo en el comportamiento de las variables. En todo caso, como aspecto diferencial señalar que mientras en el ámbito geográfico nacional el precio medio de la vivienda usada ha superado al de la vivienda nueva a partir del tercer trimestre del año 2006, en la Comunidad Valenciana el diferencial en precios de dichas tipologías se ha mantenido constante con el paso del tiempo, situándose en todos los casos la vivienda nueva con precios medios superiores a la vivienda usada.

Evolución del precio declarado de la vivienda nueva y usada. Nacional y Comunidad Valenciana (€/m²; precios medios interanuales)



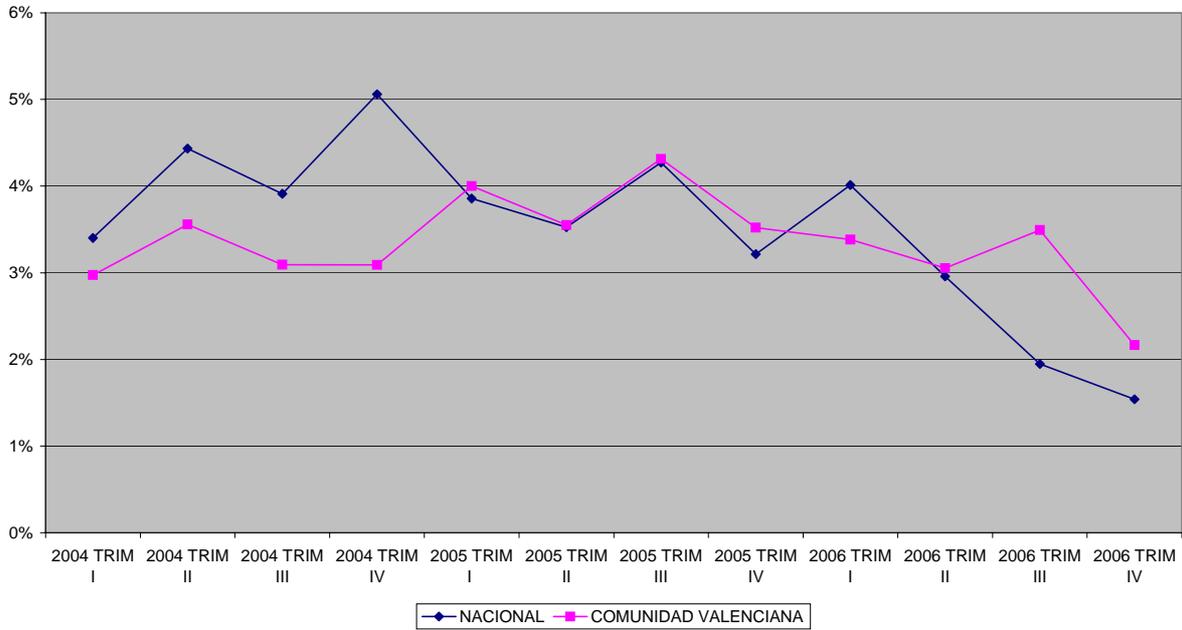
Considerando las tasas de variación trimestrales de precio de la vivienda, tanto para el ámbito geográfico nacional como en la Comunidad Valenciana, el siguiente gráfico muestra la evolución de dichas tasas desde el primer trimestre del año 2004 hasta el cuarto trimestre del año 2006.

En el mismo se comprueba cómo existe una clara tendencia al crecimiento de precios de la vivienda en ambos ámbitos geográficos ya que durante todos los trimestres las tasas de variación de precios han sido positivas. A lo largo del año 2004 las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana estaban por debajo de la media nacional. Sin embargo, a lo largo del año 2005 y la primera mitad del año 2006 las cuantías presentadas han sido muy similares en ambos ámbitos geográficos. Durante la segunda mitad del año 2006 las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana han sido superiores a la media nacional, dando lugar a una aproximación de los precios absolutos.

En términos medios, las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana, a lo largo del año 2004, se situaron entre el 3% y el 3,5%, mientras que en el año 2005 pasaron a unas cuantías entre el 3,5% y el 4,5%, acelerándose el incremento de precios de la vivienda. Sin embargo, a lo largo del año 2006 se ha vuelto a unas cuantías

próximas al 3%, finalizando el año ligeramente por encima del 2%, dando lugar a una clara tendencia descendente de las tasas de variación de precios de la vivienda, en línea con lo que está ocurriendo para el total nacional, percibiéndose la existencia de una desaceleración del precio de la vivienda, aunque menos intensa que para el ámbito geográfico nacional.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda. Nacional y Comunidad Valenciana



2.2.2. Provincias

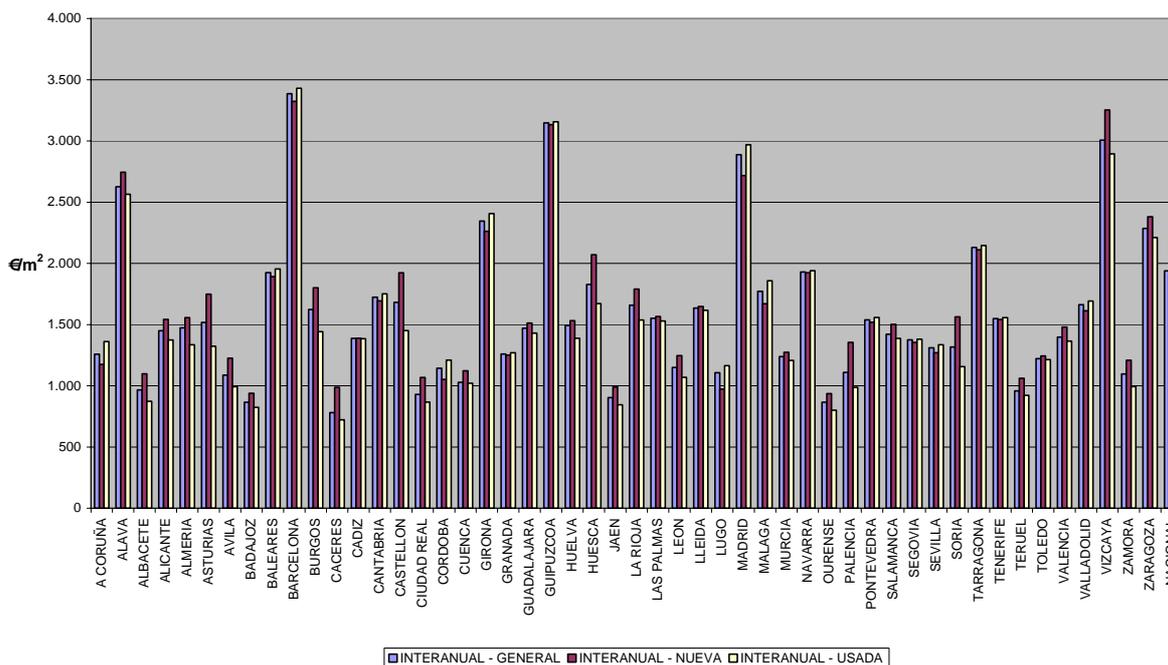
La siguiente tabla desagrega los resultados de precio medio de la vivienda correspondientes al año 2006 atendiendo a cada una de las provincias de la Comunidad Valenciana, diferenciando asimismo entre vivienda nueva y usada.

Como aspectos destacables señalar que en el año 2006 la provincia de Castellón ha sido la provincia con precios más elevados de la Comunidad Valenciana, con 1.681,60 €/m², situándose a una relativa distancia Alicante, con 1.448,91 €/m², y Valencia, con 1.397,25 €/m², que es la provincia con precios de la vivienda más económicos. Esta estructura de resultados se mantiene para la distinción entre vivienda nueva y usada, aunque dando lugar a una mayor homogeneidad de precios en vivienda usada.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. PROVINCIAS COMUNIDAD VALENCIANA. 2006 (€/m ²)			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
ALICANTE	1.448,91	1.541,66	1.373,68
CASTELLÓN	1.681,60	1.922,99	1.451,53
VALENCIA	1.397,25	1.478,93	1.365,74
COMUNIDAD VALENCIANA	1.461,74	1.590,87	1.379,19

El siguiente gráfico muestra los resultados de todas las provincias españolas, distinguiendo entre el total general, vivienda nueva y vivienda usada. Con ello puede comprobarse la situación de las provincias de la Comunidad Valenciana en relación al resto de provincias españolas, tanto para el total general, como para la distinción en vivienda nueva y vivienda usada.

Precio medio declarado de la vivienda por Provincias. 2006



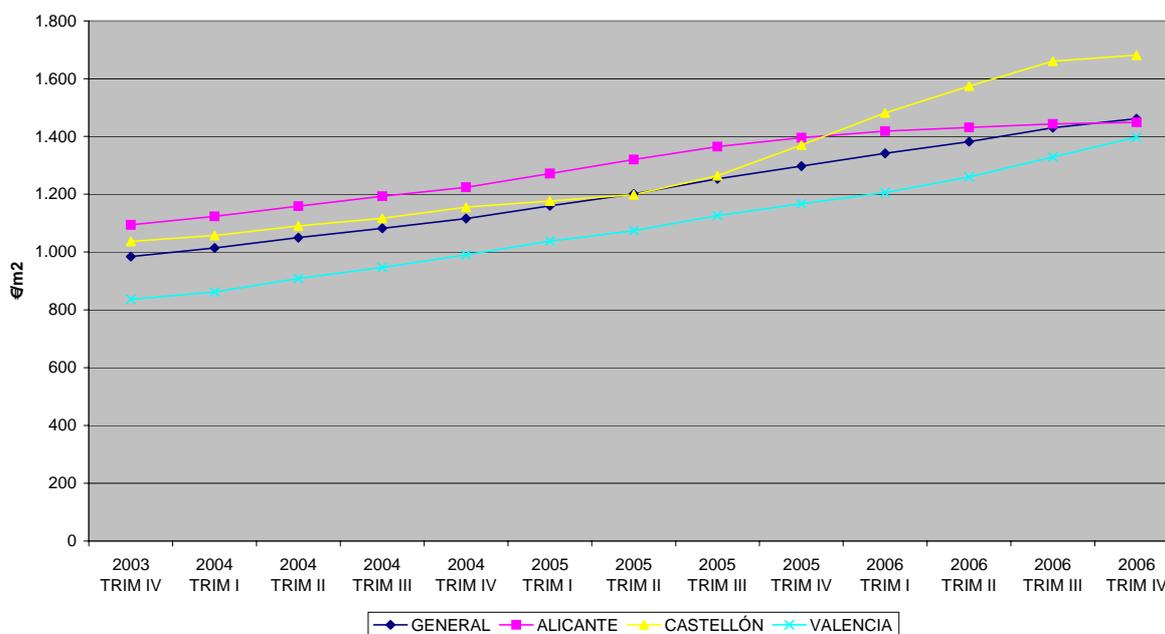
Por lo que respecta a la evolución de precios durante el año 2006 en las provincias de la Comunidad Valenciana, a continuación se presentan las correspondientes tasas de variación de precios, distinguiendo para el total general, así como para vivienda nueva y usada.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. PROVINCIAS COMUNIDAD VALENCIANA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
ALICANTE	3,77%	2,71%	4,16%
CASTELLÓN	22,68%	35,54%	10,73%
VALENCIA	19,75%	17,19%	20,54%
COMUNIDAD VALENCIANA	12,65%	12,27%	12,39%

Los resultados han sido muy desiguales. Mientras Castellón y Valencia han presentado unas elevadas tasas de crecimiento del precio de la vivienda durante el último año, con un incremento del 22,68% y 19,75%, respectivamente, Alicante proporciona un incremento de precios del 3,77%, siendo una de las provincias españolas con menor incremento de precios de la vivienda durante dicho periodo. La distinción entre vivienda nueva y usada vuelve a otorgar la misma perspectiva, con elevados incrementos de precios en las provincias de Castellón y Valencia, y una moderación en la provincia de Alicante.

Precisamente, el siguiente gráfico permite contar con una perspectiva más amplia del análisis de evolución del precio de la vivienda en las provincias de la Comunidad Valenciana, al incorporar la descripción de dicha evolución desde el cuarto trimestre del año 2003, comprobándose cómo en todas las provincias se ha producido un incremento continuado, destacando la fuerza alcista de la provincia de Castellón durante los cinco últimos trimestres, que le ha llevado a encabezar los resultados interanuales de precio de la vivienda en las provincias de la Comunidad Valenciana. Por su parte, Alicante ha moderado significativamente sus tasas de crecimiento, tendiendo a la convergencia en sus resultados absolutos con la provincia de Valencia a corto plazo. Finalmente, señalar que la provincia de Valencia también ha presentado un importante crecimiento durante los últimos trimestres, aproximándose progresivamente a la media de la Comunidad Valenciana.

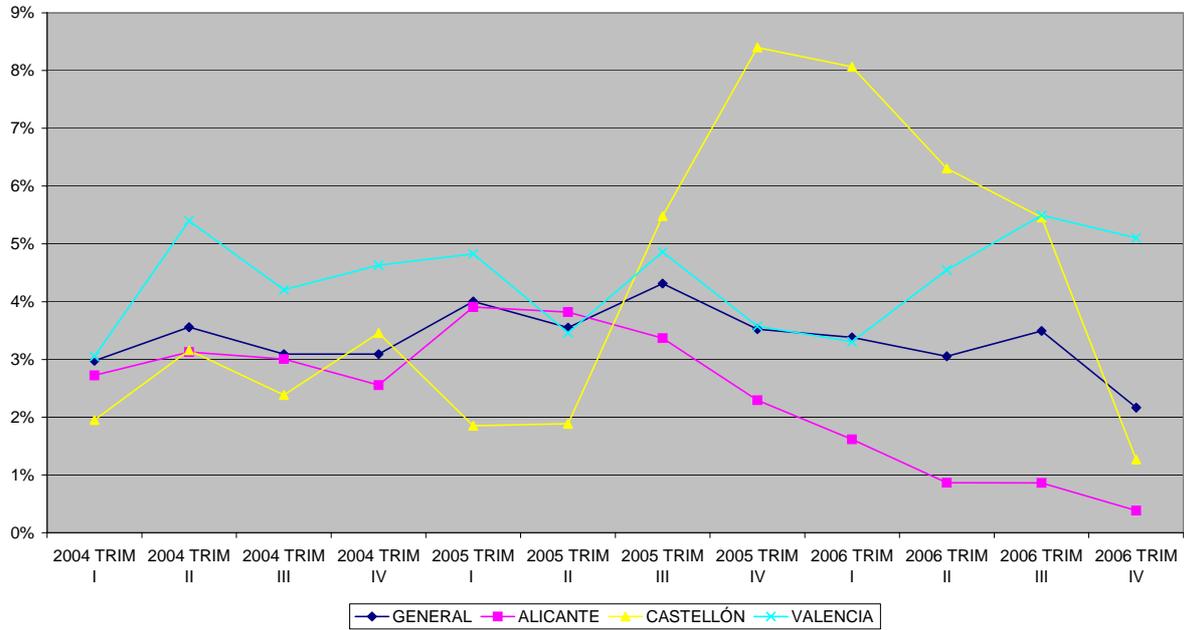
Evolución del precio de la vivienda en las provincias de la Comunidad Valenciana (€/m²; precios medios interanuales)



La descripción del gráfico anterior queda perfectamente justificada a través del análisis del siguiente gráfico, donde se muestra el comportamiento de las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en cada una de las provincias de la Comunidad Valenciana. En dicho gráfico se observa perfectamente cómo todas las provincias han ido teniendo tasas de crecimiento del precio de la vivienda positivas durante todos los trimestres. El comportamiento es muy diferente dependiendo de la provincia considerada. El mayor grado de aleatoriedad lo presenta la provincia de Castellón, que hasta el segundo trimestre del año 2005 presentó tasas de crecimiento situadas en un entorno próximo al 2%-3%, sin embargo, a partir de entonces comenzó una escalada alcista hasta el primer trimestre del año 2006, dando lugar, a partir de entonces, a una reducción progresiva de las tasas de crecimiento, finalizando el año 2006 con una cuantía ligeramente superior al 1%. La provincia de Valencia, por su parte, ha presentado importantes tasas de crecimiento durante el periodo objeto de análisis, con cuantías incluso progresivamente superiores, aunque con crecimientos mucho más moderados que la provincia de Castellón, aunque manteniendo la fuerza alcista durante todos los trimestres. Finalmente, la

provincia de Alicante está en un claro proceso de ralentización del precio de la vivienda ya que desde mediados del año 2005 lleva reduciendo todos los trimestres las cuantías de tasas de crecimiento del precio de la vivienda, finalizando el año 2006 con una tasa de crecimiento por debajo del 0,4%.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en las provincias de la Comunidad Valenciana



2.2.3. Capitales de provincias

En cuanto a los resultados de precios medios de la vivienda en las capitales de provincia, la media nacional ha sido de 2.441,20 €/m², encontrándose muy por encima de la media de precios de todas las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana. Por lo que respecta a los precios de dichos municipios, existen importantes diferencias. Concretamente, la capital de provincia con mayor importe medio de precio de la vivienda es Valencia, con 1.829,00 €/m², situándose en segundo lugar Castellón, con 1.669,25 €/m², quedando en tercer lugar Alicante, con 1.506,15 €/m².

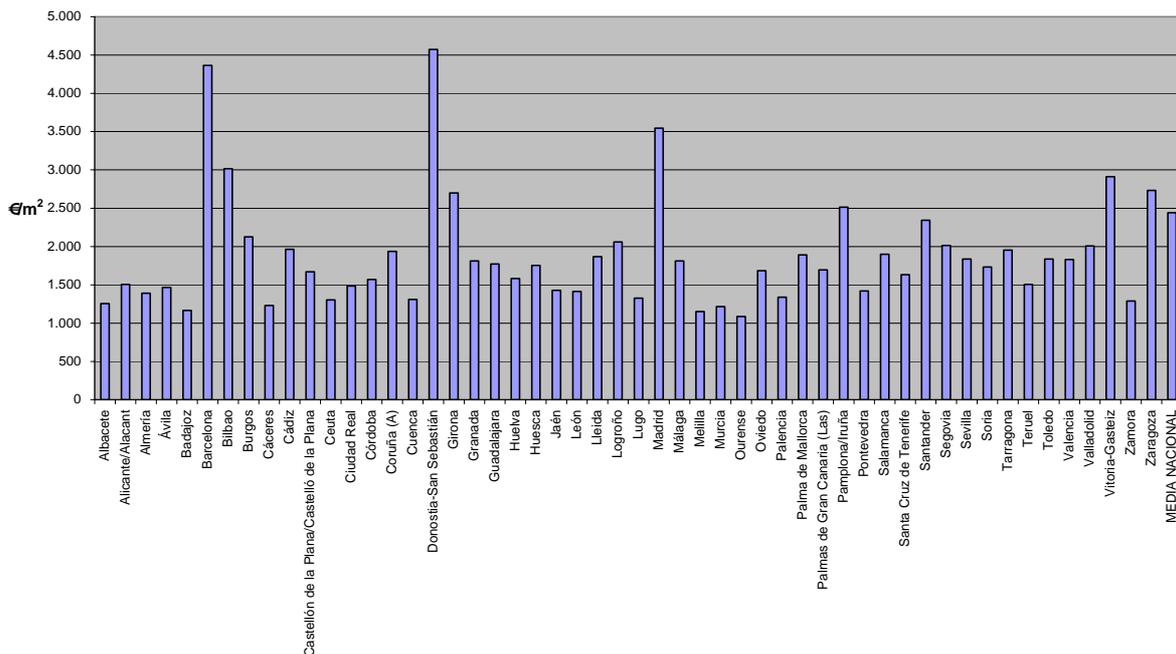
PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA (€/m ²). CAPITALES DE PROVINCIA COMUNIDAD VALENCIANA. 2006	
Alicante/Alacant	1.506,15
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	1.669,25
Valencia	1.829,00
MEDIA NACIONAL	2.441,20

A continuación se presenta una tabla de números índices, donde se muestra la posición relativa de los precios medios de cada una de las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana en relación a la media nacional para el año 2006. Tal y como se puede comprobar los precios son significativamente más bajos que para la gran parte del territorio nacional, oscilando entre el 61,70% de Alicante y el 74,92% de Valencia. En consecuencia, las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana presentan un precio medio de la vivienda entorno a un 30% más bajo que la media nacional.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. CAPITALES DE PROVINCIA COMUNIDAD VALENCIANA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006	
MUNICIPIO	GENERAL
Alicante/Alacant	61,70
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	68,38
Valencia	74,92
NACIONAL	100,00

El siguiente gráfico muestra los precios medios de la vivienda en todas las capitales de provincia españolas, pudiendo comparar los resultados de las correspondientes a la Comunidad Valenciana con el resto de capitales de provincia españolas.

Precio medio declarado de la vivienda por capitales de provincia. 2006

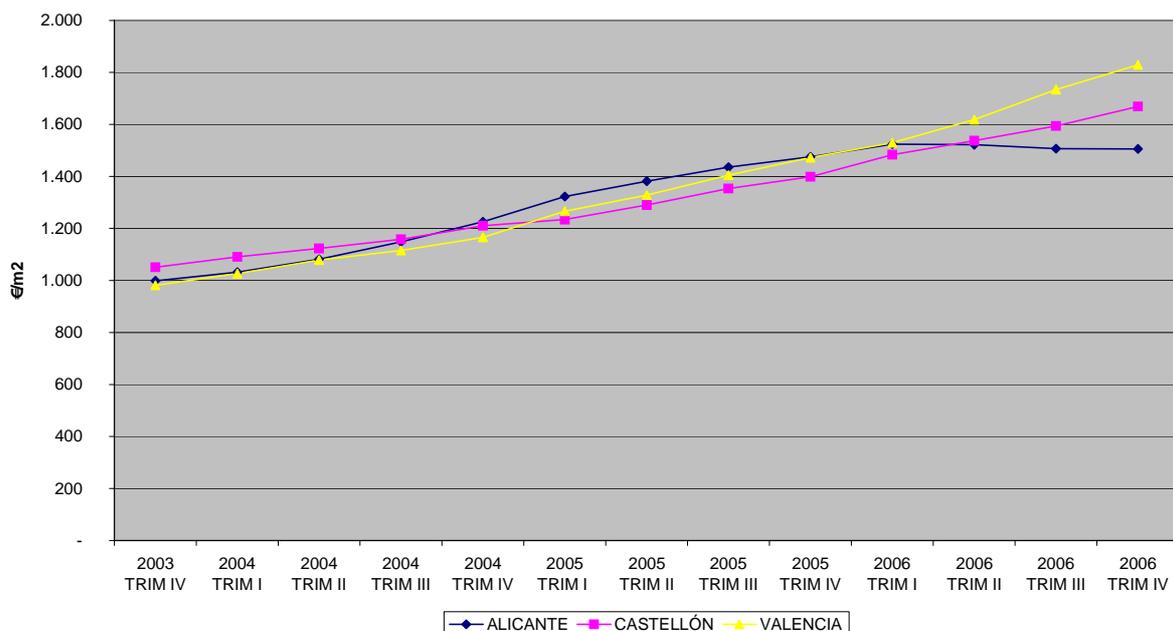


Por lo que respecta a las tasas de variación de precios en las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana, la siguiente tabla muestra dichas tasas de variación para el año 2006. Tal y como puede observarse, existe una importante asimetría en el comportamiento del precio de la vivienda en dichos ámbitos geográficos para el periodo de referencia, ya que mientras Valencia y Castellón han sufrido importantes incrementos de precios de la vivienda, con unas tasas del 24,24% y 19,31%, respectivamente, en Alicante el incremento de precios ha sido mucho más moderado, con una tasa del 2,12%. Tanto Castellón como Valencia superan ampliamente la media nacional (12,99%), situándose muy por debajo Alicante.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. CAPITALES DE PROVINCIA COMUNIDAD VALENCIANA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006	
Alicante/Alacant	2,12%
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	19,31%
Valencia	24,24%
MEDIA NACIONAL	12,99%

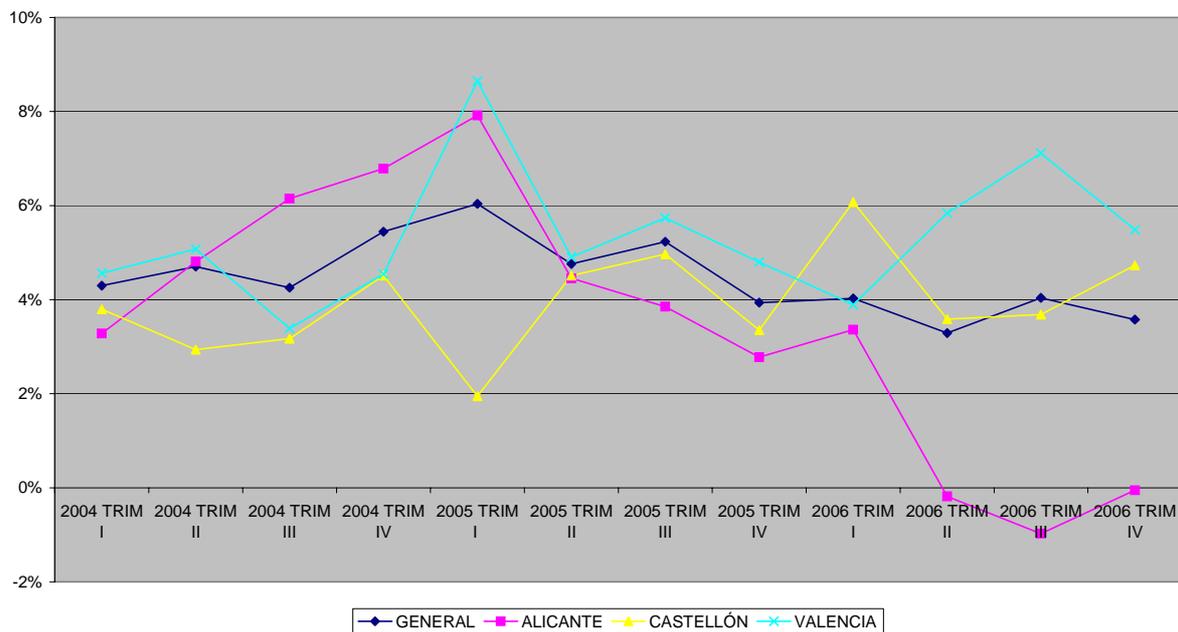
En el siguiente gráfico puede observarse la evolución del precio medio de la vivienda en las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana desde el cuarto trimestre del año 2003, comprobándose cómo en prácticamente todas las capitales se ha producido un incremento continuado y con cuantías muy próximas en términos absolutos. En todo caso, en los últimos tres trimestres se aprecia un comportamiento relativamente distinto en los casos de Valencia y Alicante. En cuanto a Valencia, cuenta con un fuerte impulso de sus precios, destacando como la capital de provincia con mayores cuantías de la Comunidad Valenciana. Por su parte, Alicante ha experimentado el proceso inverso, descendiendo a cuantías absolutas que la sitúan como la capital de provincia de la Comunidad Valenciana más económica, dando lugar incluso a una cierta tendencia descendente de sus precios absolutos.

Evolución del precio de la vivienda en las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana (€/m²; precios medios interanuales)



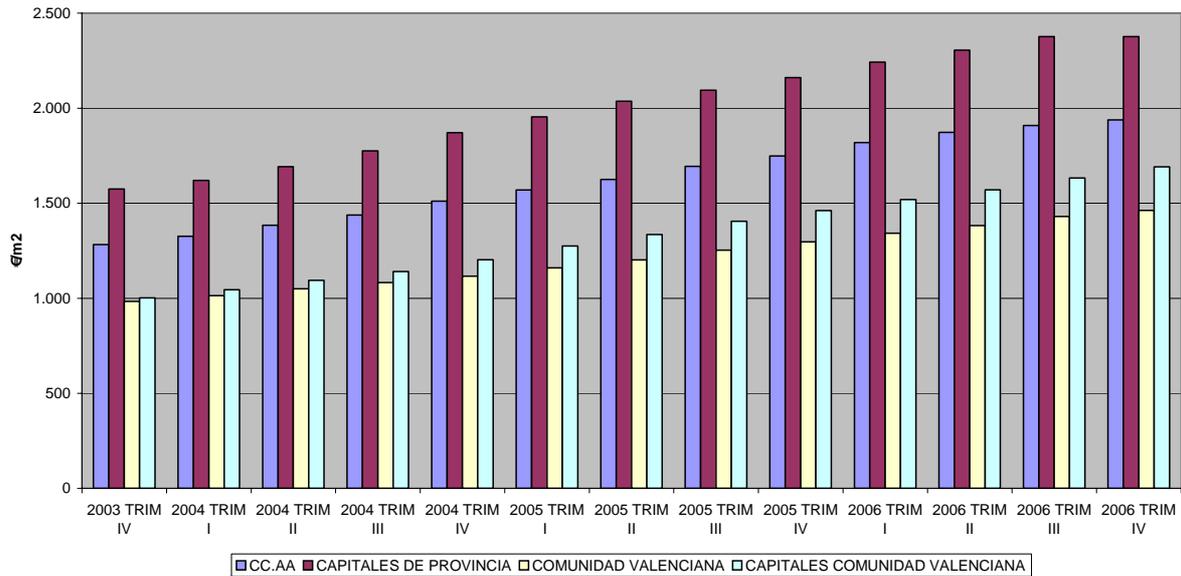
Tomando las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en las ciudades capitales de provincia, a través del siguiente gráfico se comprueba el comportamiento de cada una de ellas desde el primer trimestre del año 2004. Castellón era la capital de provincia de la Comunidad Valenciana con un comportamiento más estable del precio de la vivienda, situándose en unas tasas de variación trimestrales que se movían entre el 2% y el 6%. Por otro lado, Alicante y Valencia presentan un mayor recorrido en sus tasas de variación, pero con un comportamiento muy distinto ya que mientras Alicante presentó unas elevadas tasas a lo largo del año 2004, desde el primer trimestre del año 2005 ha presentado un progresivo descenso de sus tasas de variación, llegando incluso a obtener tasas negativas los tres últimos trimestres. Por su parte, Valencia ha presentado una gran aleatoriedad, con un componente alcista significativo en la mayoría de trimestres, y con un fuerte impulso a lo largo de los últimos trimestres.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del precio de la vivienda en las capitales de provincia de la Comunidad Valenciana



El diferencial entre, por un lado, el precio de la vivienda para el total nacional por comunidades autónomas y las capitales de provincia y, por otro lado, la Comunidad Valenciana en su conjunto y sus capitales de provincia, puede comprobarse en el siguiente gráfico. Los resultados ratifican el diferencial existente en precios entre las capitales de provincia y el conjunto de los correspondientes ámbitos geográficos, consecuencia, fundamentalmente, del factor localización en la fijación del precio.

Evolución del precio de la vivienda. Comunidades Autónomas vs Capitales de provincia vs Comunidad Valenciana vs Capitales de provincia de la Comunidad Valenciana (precio medio interanual)



Sin embargo, mientras para el ámbito geográfico nacional este diferencial resulta especialmente acusado, en la Comunidad Valenciana dicho diferencial es mucho menor. Esta circunstancia es consecuencia del fuerte atractivo que ámbitos geográficos diferentes a las capitales de provincia presentan en la Comunidad de Valencia, especialmente por lo que respecta a las zonas costeras, con un elevado interés turístico. En todo caso, resulta igualmente destacable el paralelismo en el comportamiento de los precios de la vivienda para ambas delimitaciones geográficas.

2.2.4. Municipios de más de 25.000 habitantes

En este apartado se presentan los resultados de precio de la vivienda correspondientes a la última de las desagregaciones geográficas, comprendiendo aquellos municipios de la Comunidad Valenciana con una población superior a los 25.000 habitantes. Concretamente, se trata de cuarenta municipios, diecisiete correspondientes a la provincia de Alicante, cinco a Castellón y dieciocho a Valencia. Para aquellos municipios que coinciden con las capitales de provincia (Alicante, Castellón y Valencia) no se va a proporcionar resultados en al medida que han sido desarrollados en el correspondiente apartado de capitales de provincia. Concretamente, los resultados de precio medio de la vivienda en dichos municipios para el año 2006 se presentan en la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. (€/m ²). COMUNIDAD VALENCIANA. MUNICIPIOS DE MÁS DE 25.000 HABITANTES. 2006			
PROVINCIAS	GENERAL	NUEVA	USADA
Alcoy/Alcoi	861,68	959,28	853,35
Benidorm	2.071,69	2.347,69	2.011,19
Calpe/Calp	1.580,32	1.850,68	1.560,42
Crevillent	ND	ND	ND
Dénia	1.886,06	1.976,68	1.824,31
Elche/Elx	1.013,16	1.213,58	942,55
Elda	735,55	964,60	689,08
Jávea/Xàbia	1.846,93	1.894,56	1.832,76
Novelda	ND	ND	ND
Orihuela	1.556,15	1.596,25	1.441,23
Petrer	749,55	865,23	713,63
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	1.587,11	1.557,74	1.714,39
Santa Pola	1.437,77	1.371,03	1.494,59
Torreveija	1.622,48	1.692,49	1.527,67
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	1.875,82	1.951,40	1.447,65
Villena	800,17	764,19	800,61
Burriana	1.321,51	1.303,71	1.338,09
Vall d'Uixó (la)	1.023,58	1.075,94	1.011,25
Villarreal/Vila-real	1.262,54	1.192,46	1.355,42
Vinaròs	1.581,64	1.636,36	1.542,28
Alaquàs	ND	ND	ND
Aldaia	ND	ND	ND
Algemesí	826,41	837,22	824,55
Alzira	1.088,38	1.103,53	1.083,56
Burjassot	1.349,13	1.254,76	1.403,42
Gandia	1.266,38	1.259,37	1.267,46
Manises	1.385,73	1.394,74	1.377,51
Mislata	1.364,58	1.580,74	1.291,61
Oliva	1.341,87	1.865,24	1.245,74
Ontinyent	755,04	859,28	753,11
Paterna	1.522,76	1.494,74	1.760,79
Quart de Poblet	ND	ND	ND
Sagunto/Sagunt	1.373,76	1.495,70	1.325,58
Sueca	1.256,90	1.196,82	1.280,07
Torrent	1.413,67	1.551,18	1.300,17
Xàtiva	950,83	895,92	955,51
Xirivella	1.278,56	1.325,17	1.218,86

Los municipios con mayores precios de la vivienda, superando los 1.500 €/m² han sido Benidorm, que es el único municipio con más de 2.000 €/m², al presentar un resultado de 2.071,69 €/m², seguido de Denia, con 1.886,06 €/m², Villajoyosa, con 1.875,82 €/m², y Javea, con 1.846,93 €/m².

En cuanto al incremento de precios de la vivienda durante el año 2006 en dichos municipios, a través de la siguiente tabla se presentan los correspondientes resultados, en este caso únicamente para el total general de vivienda. Dichos resultados proporcionan las tasas de variación del precio de la vivienda en los correspondientes ámbitos geográficos del precio de la vivienda durante el año 2006 con respecto a los correspondientes al año 2005.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA. COMUNIDAD VALENCIANA. MUNICIPIOS DE MÁS DE 25.000 HABITANTES. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006	
PROVINCIAS	GENERAL
Alcoy/Alcoi	-19,85%
Benidorm	9,21%
Calpe/Calp	7,91%
Crevillent	ND
Dénia	20,01%
Elche/Elx	-7,18%
Elda	1,17%
Jávea/Xàbia	19,07%
Novelda	ND
Orihuela	2,45%
Petrer	6,17%
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	21,41%
Santa Pola	11,38%
Torreveija	-0,35%
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	-0,60%
Villena	8,57%
Burriana	16,56%
Vall d'Uixó (la)	ND
Villarreal/Vila-real	23,57%
Vinaròs	25,73%
Alaquàs	ND
Aldaia	ND
Algemesí	18,85%
Alzira	21,85%
Burjassot	23,20%
Gandia	11,75%
Manises	28,78%
Mislata	-0,19%
Oliva	8,65%
Ontinyent	8,71%
Paterna	18,56%
Quart de Poblet	ND
Sagunto/Sagunt	33,55%
Sueca	16,84%
Torrent	-11,77%
Xàtiva	-3,01%
Xirivella	30,52%

2.2.5. Según superficie media

A continuación se presentan los resultados del precio medio de la vivienda en el año 2006 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 existe acerca de cómo el precio de una vivienda, expresado en euros por metro cuadrados, se ve modificado en función de su superficie.

Para ello se han tomado 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 2006.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. 2006. €/m ²				
CCAA	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	2.220,55	1.753,26	1.457,38	1.307,00
ARAGON	2.762,99	2.499,05	2.232,71	1.927,79
ASTURIAS	1.834,63	1.540,51	1.480,53	1.486,11
BALEARES	2.204,89	2.196,73	1.902,77	1.739,00
CANARIAS	1.958,22	1.814,43	1.485,62	1.309,80
CANTABRIA	2.323,67	2.148,11	1.711,29	1.561,22
CASTILLA Y LEON	1.838,67	1.654,10	1.540,28	1.293,55
CASTILLA-LA MANCHA	1.918,77	1.639,02	1.396,78	1.078,90
CATALUÑA	4.034,77	3.464,44	2.947,05	2.618,74
EXTREMADURA	805,82	911,51	926,16	815,59
GALICIA	2.153,76	1.558,87	1.335,25	1.132,49
LA RIOJA	1.687,72	1.885,41	1.775,47	1.511,74
MADRID	4.350,26	3.398,98	2.872,89	2.554,10
MURCIA	1.521,34	1.642,75	1.519,87	1.076,39
NAVARRA	2.900,44	2.346,77	2.120,88	1.769,05
PAIS VASCO	4.013,95	3.473,33	2.945,79	2.603,76
VALENCIA	2.016,89	1.773,15	1.587,32	1.264,42
NACIONAL	2.964,59	2.507,27	2.031,05	1.627,79

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.

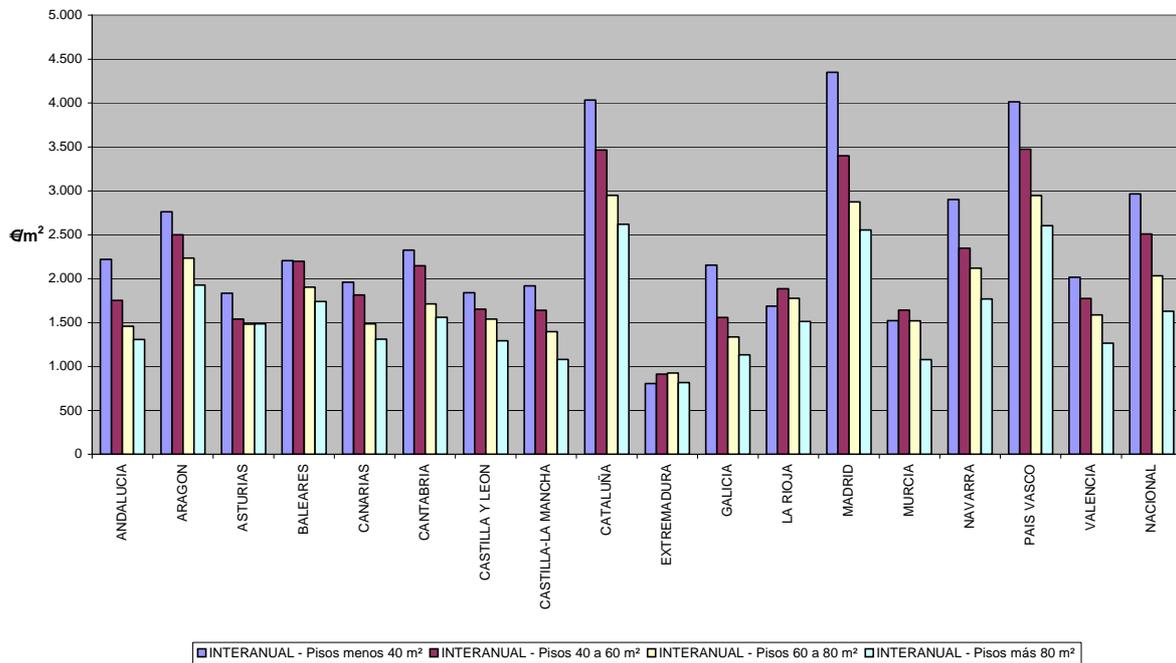
Concretamente, en la Comunidad Valenciana, los pisos con una superficie media inferior a los cuarenta metros cuadrados han presentado un precio medio de 2.016,89 €/m² en el año 2006, los pisos con una superficie media entre cuarenta y sesenta metros cuadrados 1.773,15 €/m², los pisos con superficie media entre sesenta y ochenta metros cuadrados 1.587,32 €/m², y los pisos con superficie media superior a los ochenta metros cuadrados 1.264,42 €/m². Estos resultados ratifican claramente las diferencias en precios medios dependiendo de la superficie de vivienda. Concretamente, una vivienda de más de ochenta metros cuadrados tiene un precio por metro cuadrado un 59,51% más bajo que una vivienda de menos de cuarenta metros cuadrados.

Resulta igualmente destacable el hecho de que en todas las modalidades de superficie el precio de los pisos en la Comunidad Valenciana se encuentra por debajo de la media nacional.

El siguiente gráfico presenta los citados resultados medios para el ámbito geográfico nacional y cada una de las comunidades autónomas, comprobándose las diferencias existentes entre los

distintos ámbitos geográficos, así como entre las distintas agrupaciones de pisos dependiendo de su superficie.

Precio medio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Pisos (por superficies). 2006



A continuación se presenta la tabla de números índices espaciales correspondientes al año 2006, 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.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	Pisos menos 40 m²	Pisos 40 a 60 m²	Pisos 60 a 80 m²	Pisos más 80 m²
ANDALUCIA	74,90	69,93	71,76	80,29
ARAGON	93,20	99,67	109,93	118,43
ASTURIAS	61,88	61,44	72,89	91,30
BALEARES	74,37	87,61	93,68	106,83
CANARIAS	66,05	72,37	73,15	80,46
CANTABRIA	78,38	85,68	84,26	95,91
CASTILLA Y LEON	62,02	65,97	75,84	79,47
CASTILLA-LA MANCHA	64,72	65,37	68,77	66,28
CATALUÑA	136,10	138,18	145,10	160,88
EXTREMADURA	27,18	36,35	45,60	50,10
GALICIA	72,65	62,17	65,74	69,57
LA RIOJA	56,93	75,20	87,42	92,87
MADRID	146,74	135,56	141,45	156,91
MURCIA	51,32	65,52	74,83	66,13
NAVARRA	97,84	93,60	104,42	108,68
PAIS VASCO	135,40	138,53	145,04	159,96
VALENCIA	68,03	70,72	78,15	77,68
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Los resultados muestran cómo la Comunidad Valenciana se encuentra muy por debajo de la media nacional en todas las agrupaciones de pisos, especialmente en las de menor superficie. Los resultados oscilan entre el 78,15% en los pisos de superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados, y el 68,03% en los pisos de menos de cuarenta metros cuadrados.

En cuanto a la evolución anual de los precios de las distintas agrupaciones de pisos según su superficie media en el año 2006, la siguiente tabla presenta los resultados para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LA VIVIENDA (PISOS) SEGÚN SUPERFICIE MEDIA. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006				
CCAA	Pisos menos 40 m ²	Pisos 40 a 60 m ²	Pisos 60 a 80 m ²	Pisos más 80 m ²
ANDALUCIA	18,96%	18,00%	16,11%	12,10%
ARAGON	12,56%	12,70%	22,07%	28,45%
ASTURIAS	-3,43%	3,35%	4,71%	8,49%
BALEARES	2,70%	16,63%	10,18%	9,14%
CANARIAS	1,48%	4,72%	7,40%	6,57%
CANTABRIA	11,59%	14,45%	1,59%	3,99%
CASTILLA Y LEON	7,66%	13,88%	9,16%	5,25%
CASTILLA-LA MANCHA	15,93%	3,36%	8,32%	9,38%
CATALUÑA	13,82%	13,10%	11,50%	11,91%
EXTREMADURA	-6,65%	15,51%	11,98%	5,06%
GALICIA	7,67%	10,05%	7,86%	8,80%
LA RIOJA	3,96%	15,83%	8,80%	1,69%
MADRID	8,51%	10,49%	10,15%	6,57%
MURCIA	0,60%	14,91%	11,81%	1,42%
NAVARRA	8,43%	9,69%	6,84%	5,46%
PAIS VASCO	11,62%	13,45%	17,19%	11,01%
VALENCIA	8,67%	9,14%	16,63%	13,06%
NACIONAL	9,29%	12,59%	11,71%	10,72%

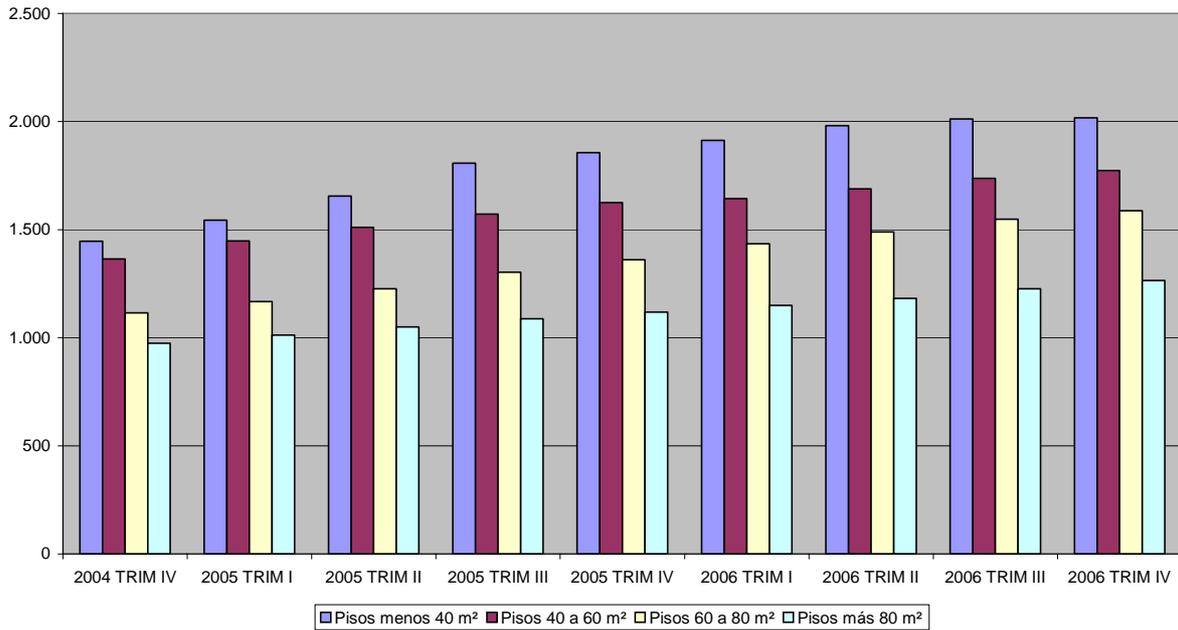
En el caso de la Comunidad Valenciana, en todos los casos se han producido importantes incrementos del precio de los pisos, con independencia de su superficie media. En principio los mayores incrementos se han presentado en los pisos de mayor superficie media, siendo la modalidad de superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados la que mayor incremento presenta, con un 16,63%, seguido de los pisos con más de ochenta metros cuadrados, con un incremento del 13,06%, situándose en ambos casos por encima de la media nacional. Por su parte, los pisos de menor superficie han sufrido menores incrementos de precios, con cuantías por debajo del 10% y por debajo de la media nacional. Concretamente, los pisos con una superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados han incrementado sus precios durante el año 2006 un 9,14%, mientras que los pisos de menos de cuarenta metros cuadrados lo han hecho en un 8,67%.

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 del año 2004, y para cada una de las agrupaciones de pisos según su superficie media. En el mismo se observa claramente la tendencia en la Comunidad Valenciana al crecimiento de precios en todas las agrupaciones, incrementándose con el paso del tiempo el diferencial de precios de los pisos dependiendo de su superficie media.

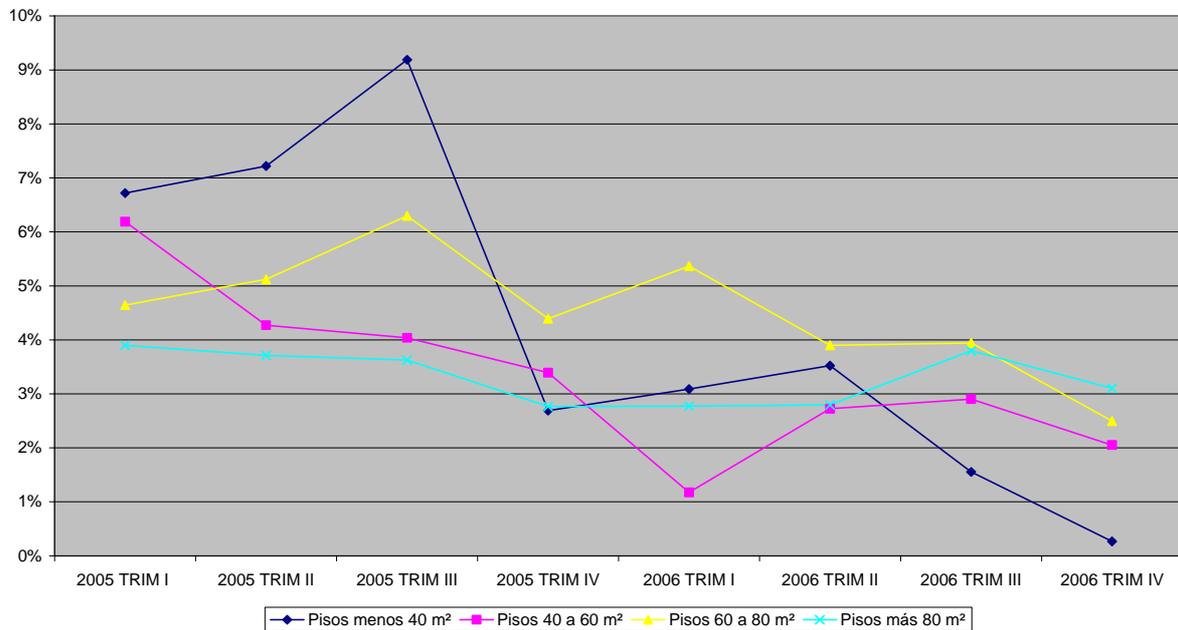
Precisamente, en el segundo de los gráficos, al presentar las tasas de variación trimestrales del precio de los pisos según su superficie media en la Comunidad Valenciana, se comprueba la existencia de tasas positivas para todas las agrupaciones de vivienda, ratificándose la constante tendencia al crecimiento de precios en las diversas agrupaciones, aunque en cuantías progresivamente inferiores. Esta circunstancia ratifica la ralentización del incremento de precio de la vivienda, en este caso para el caso de los pisos, y con independencia de su superficie media.

Durante el año 2005 los mayores crecimientos se produjeron en las viviendas de menor superficie, sin embargo, desde finales de dicho año, las tasas de crecimiento han resultado relativamente similares con independencia de la agrupación de superficie, destacando en todo caso el mayor crecimiento de precios en viviendas de mayor superficie media. Por otro lado, resulta destacable que la modalidad de pisos con un menor componente aleatorio de resultados son los pisos de superficie superior a los ochenta metros cuadrados, cuyas tasas de variación trimestrales se sitúan entre el 3% y el 4% de forma prácticamente constante. En cierta medida puede afirmarse que la vivienda con menor superficie media es la que cuenta con un comportamiento menos estable en sus resultados de precios.

**Evolución del precio de los bienes inmuebles de uso residencial (€/m²; resultados interanuales).
Pisos según superficie. Comunidad Valenciana**



**Evolución de las tasas de variación trimestrales de precios de bienes inmuebles de uso residencial
. Pisos según superficie. Comunidad Valenciana**



2.2.6. Según tipología de vivienda (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas)

La última de las desagregaciones de vivienda es la que distingue en función de la tipología de vivienda, considerando como tal los pisos, las viviendas adosadas y las viviendas aisladas. El motivo es atender al interés existente por contar con información diferenciada en atención a dicha clasificación de viviendas, sobre los que existe un elevado interés informativo y, en bastantes casos, una ausencia de información pública disponible.

Con ello se 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.

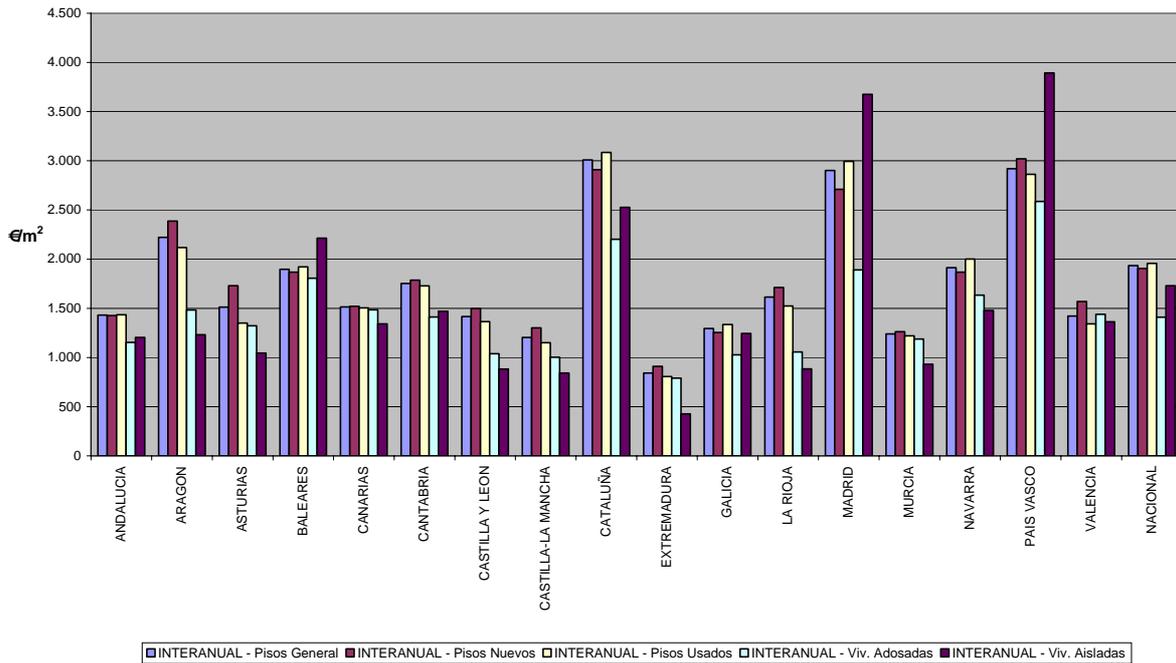
Los resultados de precios medios de las distintas tipologías de vivienda identificadas correspondientes al año 2006, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. PISOS, VIVIENDAS ADOSADAS Y VIVIENDAS AISLADAS. 2006					
CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	1.431,24	1.426,37	1.435,97	1.154,91	1.203,81
ARAGON	2.222,04	2.387,94	2.118,56	1.482,79	1.231,49
ASTURIAS	1.513,17	1.730,69	1.349,92	1.322,60	1.045,15
BALEARES	1.897,50	1.867,63	1.921,50	1.806,42	2.213,68
CANARIAS	1.514,14	1.520,34	1.505,73	1.485,31	1.341,33
CANTABRIA	1.752,63	1.785,96	1.728,49	1.412,23	1.470,96
CASTILLA Y LEON	1.417,03	1.498,29	1.364,51	1.039,63	882,59
CASTILLA-LA MANCHA	1.203,70	1.301,44	1.152,01	1.003,47	841,87
CATALUÑA	3.008,93	2.909,63	3.084,21	2.201,49	2.526,97
EXTREMADURA	842,74	911,08	807,20	790,89	426,75
GALICIA	1.295,00	1.254,34	1.335,73	1.027,75	1.245,75
LA RIOJA	1.614,91	1.712,79	1.524,60	1.056,37	884,57
MADRID	2.901,98	2.710,72	2.993,35	1.890,80	3.675,60
MURCIA	1.239,69	1.262,80	1.220,84	1.188,07	932,36
NAVARRA	1.912,64	1.866,88	2.001,34	1.634,11	1.479,37
PAIS VASCO	2.918,41	3.019,65	2.863,10	2.587,19	3.892,59
VALENCIA	1.422,09	1.568,92	1.342,19	1.439,62	1.363,38
NACIONAL	1.934,94	1.904,32	1.957,20	1.410,31	1.731,22

La modalidad de vivienda con precios más elevados en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 fue la vivienda adosada, con 1.439,62 €/m². A continuación se situaron los pisos, con 1.422,09 €/m², cuya desagregación entre nuevos y usados otorgó un resultado de 1.568,92 €/m² y 1.342,19 €/m², respectivamente. Por su parte, la vivienda aislada fue la modalidad de vivienda más económica, con un precio de 1.363,38 €/m². En la práctica totalidad de modalidades de vivienda los resultados en la Comunidad Valenciana se encuentran por debajo de los precios medios nacionales, con la excepción de la modalidad de vivienda adosada.

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 mismo se observan las diferencias existentes en las distintas modalidades de vivienda para cada uno de los ámbitos geográficos, así como las diferencias existentes entre cada una de las comunidades autónomas, comprobando cómo tanto la tipología de vivienda como, sobre todo, la localización inciden decisivamente en el precio que un ciudadano tiene que pagar por su vivienda.

Precio medio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Pisos y Viviendas. 2006



A continuación se presenta la tabla de números índices correspondientes al año 2006, 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.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. PISOS Y VIVIENDAS. NÚMEROS ÍNDICE. 2006					
CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	73,97	74,90	73,37	81,89	69,54
ARAGON	114,84	125,40	108,24	105,14	71,13
ASTURIAS	78,20	90,88	68,97	93,78	60,37
BALEARES	98,07	98,07	98,18	128,09	127,87
CANARIAS	78,25	79,84	76,93	105,32	77,48
CANTABRIA	90,58	93,78	88,31	100,14	84,97
CASTILLA Y LEON	73,23	78,68	69,72	73,72	50,98
CASTILLA-LA MANCHA	62,21	68,34	58,86	71,15	48,63
CATALUÑA	155,51	152,79	157,58	156,10	145,96
EXTREMADURA	43,55	47,84	41,24	56,08	24,65
GALICIA	66,93	65,87	68,25	72,87	71,96
LA RIOJA	83,46	89,94	77,90	74,90	51,10
MADRID	149,98	142,35	152,94	134,07	212,31
MURCIA	64,07	66,31	62,38	84,24	53,86
NAVARRA	98,85	98,03	102,26	115,87	85,45
PAIS VASCO	150,83	158,57	146,29	183,45	224,85
VALENCIA	73,50	82,39	68,58	102,08	78,75
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, tal y como se ha señalado en todas las agrupaciones de vivienda se encuentra por debajo de la media nacional, con la única excepción de la vivienda adosada, que supera en un 2,08% el precio medio nacional. En el resto de modalidades se sitúa entorno a un 25% por debajo de la media nacional, destacando el caso de los pisos usados, con un resultado igual al 68,58% de la media nacional.

En cuanto a la evolución anual de los precios de las distintas agrupaciones de vivienda en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 con respecto a los resultados del año 2005 señalar que en todas ellas se ha mantenido la tendencia alcista de precios. Los mayores incrementos se han presentado en los pisos, con una tasa de crecimiento del 12,97%. Dicho incremento se

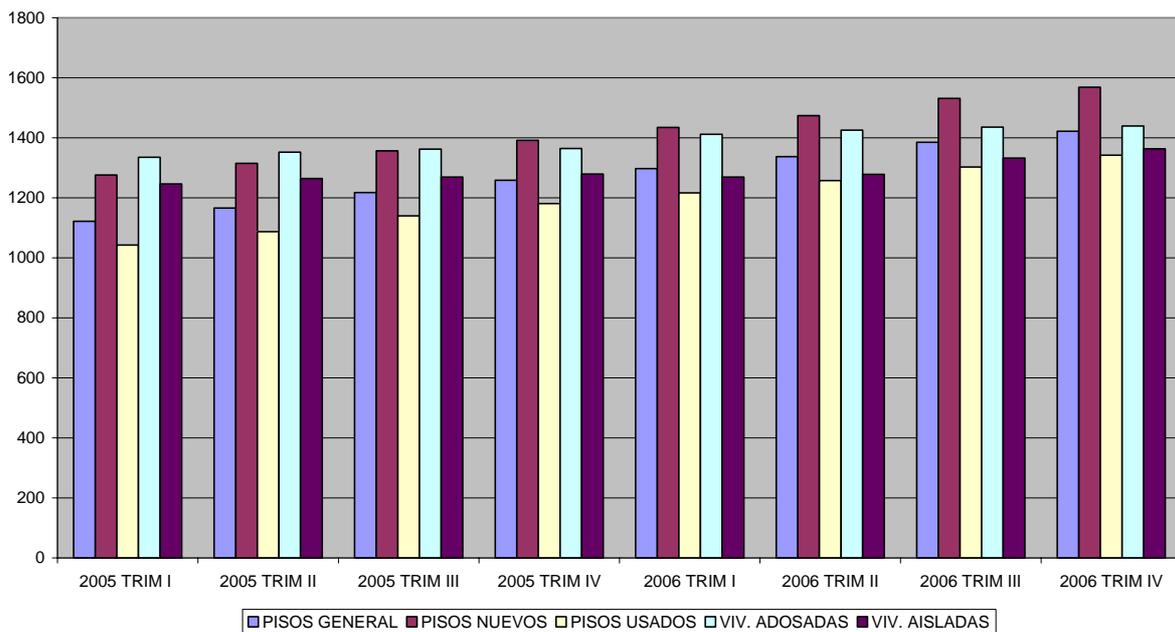
ha producido con independencia de su grado de uso, ya que mientras los pisos nuevos han incrementado sus precios durante el año 2006 en un 12,76%, los pisos usados lo han hecho en un 13,62%. En cuanto a las viviendas adosadas y aisladas, han presentado un comportamiento más moderado en sus precios, con un incremento del 5,49% y 6,56%, respectivamente. Estos resultados, por lo que respecta a los pisos nuevos y viviendas aisladas han sido muy superiores a la media nacional, mientras que en pisos usados y viviendas adosadas se han situado ligeramente por debajo de la media nacional.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL. PISOS Y VIVIENDAS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006

CCAA	Pisos General	Pisos Nuevos	Pisos Usados	Viv. Adosadas	Viv. Aisladas
ANDALUCIA	14,35%	11,37%	17,35%	8,65%	15,08%
ARAGON	21,77%	23,81%	23,53%	19,61%	2,73%
ASTURIAS	5,83%	8,91%	4,19%	13,16%	-1,14%
BALEARES	10,57%	8,96%	11,85%	14,92%	11,42%
CANARIAS	5,49%	2,22%	10,47%	-2,01%	8,86%
CANTABRIA	5,10%	8,21%	2,75%	1,82%	10,63%
CASTILLA Y LEON	7,47%	5,93%	9,57%	4,68%	3,60%
CASTILLA-LA MANCHA	8,62%	6,08%	8,84%	11,20%	53,20%
CATALUÑA	12,08%	8,12%	15,25%	9,74%	16,07%
EXTREMADURA	7,11%	7,34%	9,01%	31,18%	23,40%
GALICIA	8,64%	11,37%	6,31%	12,38%	19,66%
LA RIOJA	4,40%	6,76%	1,19%	-7,53%	-4,64%
MADRID	8,33%	8,44%	7,72%	9,14%	10,54%
MURCIA	5,62%	2,58%	7,74%	3,44%	9,50%
NAVARRA	5,59%	7,08%	3,75%	20,48%	14,23%
PAIS VASCO	13,42%	14,67%	13,30%	8,03%	-1,02%
VALENCIA	12,97%	12,76%	13,62%	5,49%	6,56%
NACIONAL	11,18%	6,02%	15,58%	6,43%	2,87%

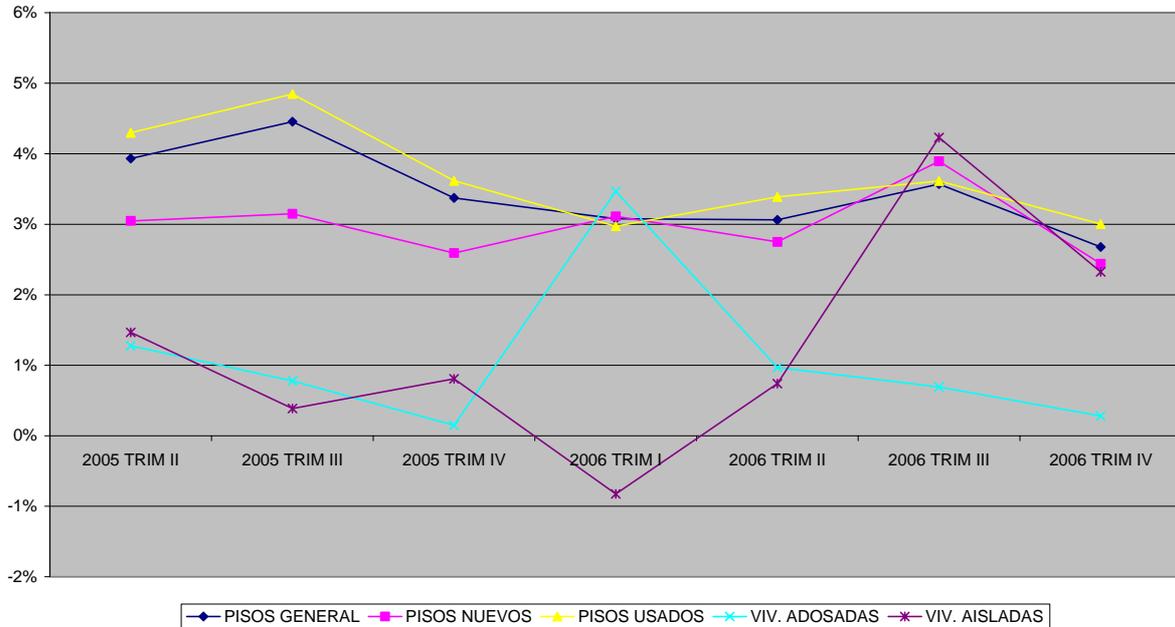
Una perspectiva más amplia del análisis de evolución para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles identificadas en el presente apartado se obtiene en el siguiente gráfico, donde se presentan los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de cada periodo temporal para el conjunto de agrupaciones de vivienda.

Evolución del precio de los bienes inmuebles de uso residencia (€/m2; resultados interanuales). Pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas. Comunidad Valenciana



El siguiente gráfico muestra el comportamiento de las tasas de variación de precios a lo largo de los correspondientes trimestres objeto de descripción. En el mismo se observa la estabilidad de las tasas de variación trimestrales en la modalidad de pisos, con independencia de si son nuevos o usados, presentado cuantías entorno al 3%-4%. Sin embargo, las viviendas adosadas y aisladas presentan un mayor grado de aleatoriedad, con cuantías generalmente positivas.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de los precios de los bienes inmuebles de uso residencial. Pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas



2.2.7. Garajes y trasteros

Finalmente, junto a las distintas desagregaciones de precio de la vivienda, se ha considerado interesante incorporar información relativa a dos tipos de bienes inmuebles, que sin ser vivienda tienen una especial vinculación con la misma, como son los garajes y trasteros.

En cuanto a los resultados de precios correspondientes al año 2006, quedan reflejados a través de la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. 2006		
CCAA	Garajes	Trasteros
ANDALUCIA	887,84	874,42
ARAGON	1.194,07	879,13
ASTURIAS	961,54	838,74
BALEARES	1.063,96	1.008,18
CANARIAS	1.015,52	923,22
CANTABRIA	822,11	832,72
CASTILLA Y LEON	963,64	949,96
CASTILLA-LA MANCHA	802,37	774,94
CATALUÑA	1.239,18	1.066,56
EXTREMADURA	727,25	706,28
GALICIA	1.041,40	942,47
LA RIOJA	1.005,41	862,57
MADRID	1.185,95	1.244,41
MURCIA	802,92	760,74
NAVARRA	1.072,34	1.154,43
PAIS VASCO	1.327,26	1.292,31
VALENCIA	984,98	788,87
NACIONAL	1.050,62	952,36

En la misma se observa cómo, por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, el precio de los garajes se ha situado en los 984,98 €/m² y el de los trasteros en 788,87 €/m², dando lugar en ambos casos a cuantías por debajo de la media nacional, al igual que ocurre en el caso de la vivienda.

A continuación se presenta la tabla de números índice, donde se puede comprobar con exactitud la posición de la Comunidad Valenciana en relación a la media nacional, con un resultado de precios en garajes igual al 93,75% de la media nacional, y del 82,83% en trasteros. Estas cuantías se aproximan más a los resultados medios nacionales de lo que lo hacían la mayoría de agrupaciones de vivienda analizadas.

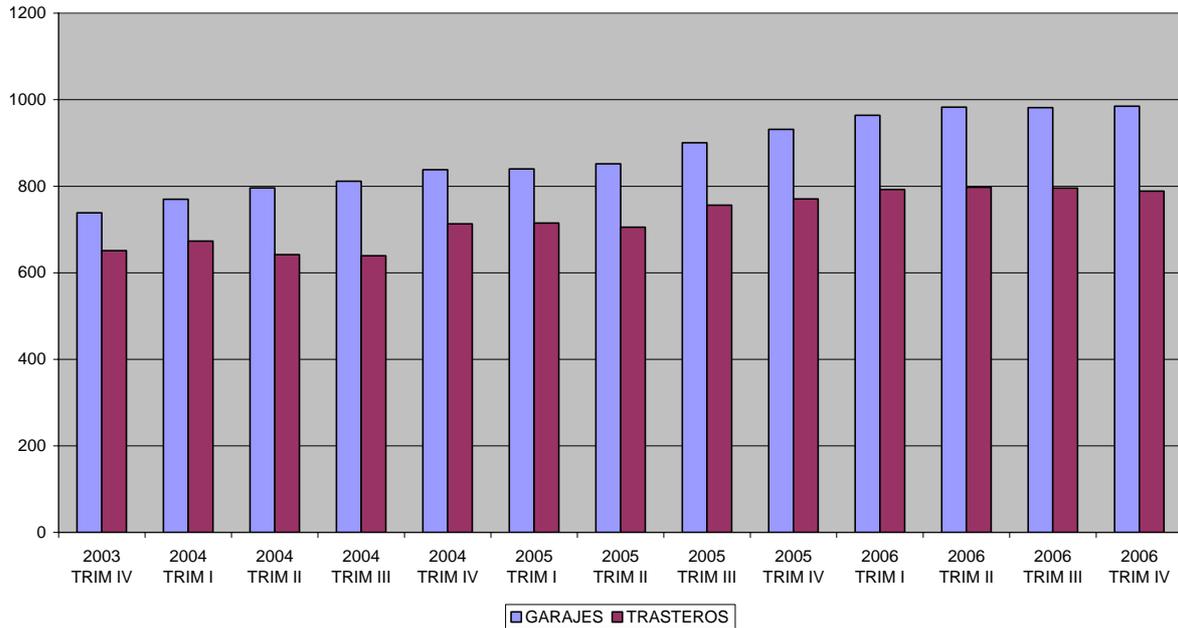
PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. NÚMEROS ÍNDICE. 2006		
CCAA	Garajes	Trasteros
ANDALUCIA	84,51	91,82
ARAGON	113,65	92,31
ASTURIAS	91,52	88,07
BALEARES	101,27	105,86
CANARIAS	96,66	96,94
CANTABRIA	78,25	87,44
CASTILLA Y LEON	91,72	99,75
CASTILLA-LA MANCHA	76,37	81,37
CATALUÑA	117,95	111,99
EXTREMADURA	69,22	74,16
GALICIA	99,12	98,96
LA RIOJA	95,70	90,57
MADRID	112,88	130,67
MURCIA	76,42	79,88
NAVARRA	102,07	121,22
PAIS VASCO	126,33	135,70
VALENCIA	93,75	82,83
NACIONAL	100,00	100,00

A continuación se muestran las tasas de variación de precios durante el año 2006 correspondientes a ambas naturalezas de bienes inmuebles. En la Comunidad Valenciana los garajes han presentado una tasa de variación anual del 5,71% y los trasteros del 2,34%. Estos resultados son prácticamente inversos a los resultados medios nacionales, ya que en dicho caso los trasteros han dado lugar a un incremento de precios superior a los garajes.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS GARAJES Y TRASTEROS. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006		
CCAA	Garajes	Trasteros
ANDALUCIA	5,21%	2,24%
ARAGON	22,60%	8,72%
ASTURIAS	18,18%	3,91%
BALEARES	2,43%	5,54%
CANARIAS	13,35%	1,57%
CANTABRIA	2,11%	21,96%
CASTILLA Y LEON	1,43%	1,48%
CASTILLA-LA MANCHA	2,63%	10,78%
CATALUÑA	8,33%	5,08%
EXTREMADURA	5,54%	3,13%
GALICIA	20,37%	29,50%
LA RIOJA	8,59%	16,68%
MADRID	14,34%	39,90%
MURCIA	14,18%	1,23%
NAVARRA	7,97%	30,93%
PAIS VASCO	19,57%	22,38%
VALENCIA	5,71%	2,34%
NACIONAL	2,10%	6,00%

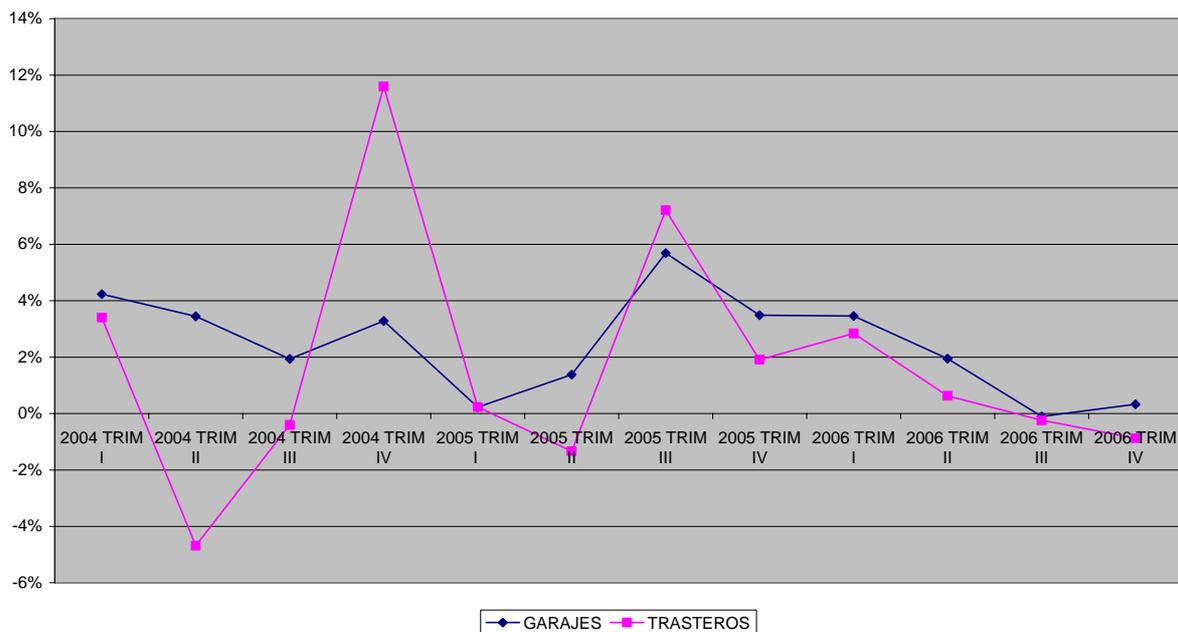
El siguiente gráfico presenta los resultados medios interanuales de los garajes y trasteros desde el cuarto trimestre del año 2003. En el mismo se observa la tendencia al crecimiento de precios para ambas naturalezas de bienes inmuebles, al igual que ocurría para el caso de la vivienda. Asimismo se observa el mayor crecimiento de precio en los garajes frente a los trasteros, al incrementarse el diferencial de precios de ambas naturalezas con el paso del tiempo.

**Evolución del precio de los bienes inmuebles de uso residencial (€/m²; resultados interanuales).
Garajes y Trasteros. Comunidad Valenciana**



En el siguiente gráfico se presentan las tasas de variación trimestral en garajes y trasteros para la Comunidad Valenciana desde el cuarto trimestre de 2004. En el mismo se observa cómo los garajes han presentado un comportamiento más estable, frente a la aleatoriedad de los trasteros, especialmente a lo largo del año 2004. En ambos casos se aprecia una ralentización del incremento de precios a partir de la segunda mitad del año 2005, dando lugar incluso a la aparición de tasas de variación trimestrales negativas a finales del año 2006.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de precios de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial. Garajes y trasteros. Comunidad Valenciana



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

3.1. Significado

El apartado *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, abordando el análisis específico de los resultados de la Comunidad Valenciana.

Los resultados obtenidos en este apartado, junto con los resultados del apartado anterior, 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 y en la Comunidad Valenciana, especialmente de comercio minorista y pequeña y mediana empresa.

3.2. Presentación de resultados

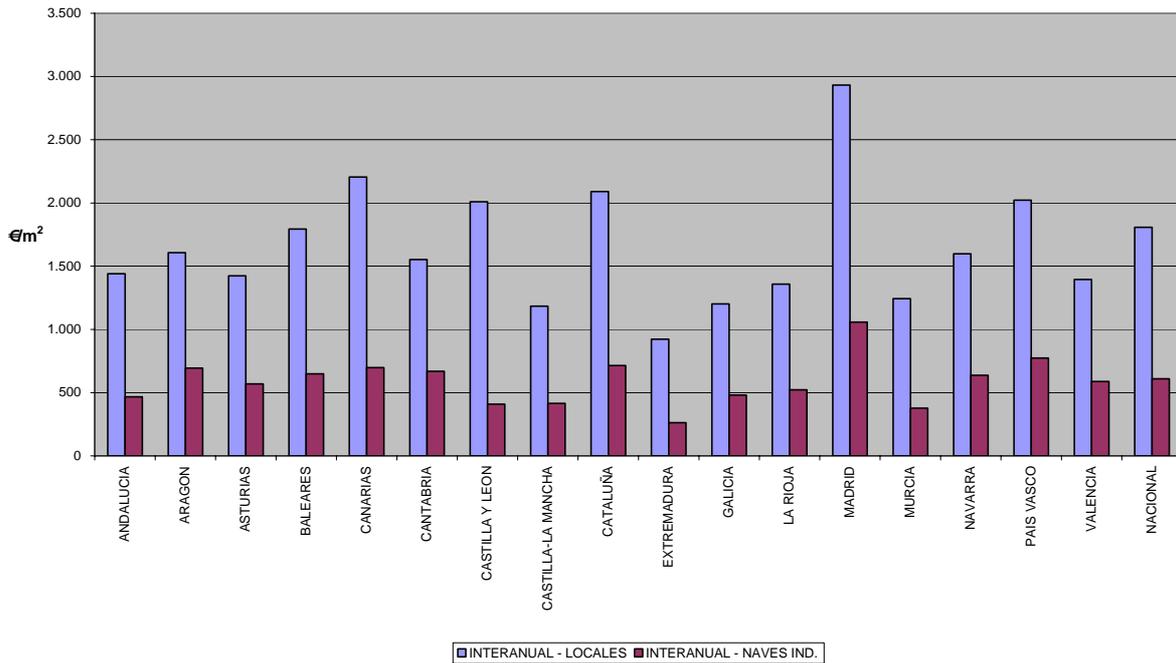
Los resultados de precios medios de los locales comerciales y las naves industriales en el año 2006 para el ámbito geográfico nacional y autonómico se presentan a través de la siguiente tabla.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. 2006		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	1.440,74	467,72
ARAGON	1.606,48	695,19
ASTURIAS	1.423,52	570,24
BALEARES	1.793,85	649,44
CANARIAS	2.205,00	698,31
CANTABRIA	1.551,94	669,33
CASTILLA Y LEON	2.009,16	409,15
CASTILLA-LA MANCHA	1.184,44	415,76
CATALUÑA	2.089,79	714,69
EXTREMADURA	922,37	263,40
GALICIA	1.202,45	481,63
LA RIOJA	1.357,96	522,63
MADRID	2.931,19	1.058,08
MURCIA	1.243,99	377,07
NAVARRA	1.598,36	638,09
PAIS VASCO	2.022,74	774,39
VALENCIA	1.395,15	588,30
NACIONAL	1.807,26	609,72

Los locales comerciales alcanzaron un precio medio en la Comunidad Valenciana de 1.395,15 €/m², mientras que las naves industriales presentaron un resultado de 588,30 €/m². En ambos casos los resultados se situaron por debajo de la media nacional, especialmente en locales comerciales.

El siguiente gráfico muestra los precios medios de los locales comerciales y las naves industriales en el año 2006 para el ámbito geográfico nacional y las distintas comunidades autónomas, comprobándose las diferencias existentes en precios entre los correspondientes ámbitos geográficos.

Precio medio declarado de los bienes inmuebles urbanos de uso mercantil por Comunidades Autónomas. 2006



La siguiente tabla, correspondiente a los números índice, permite comprobar la posición de cada comunidad autónoma con respecto a la media nacional, que se toma con índice 100.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. NÚMEROS ÍNDICE. 2006		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	79,72	76,71
ARAGON	88,89	114,02
ASTURIAS	78,77	93,52
BALEARES	99,26	106,51
CANARIAS	122,01	114,53
CANTABRIA	85,87	109,78
CASTILLA Y LEON	111,17	67,10
CASTILLA-LA MANCHA	65,54	68,19
CATALUÑA	115,63	117,22
EXTREMADURA	51,04	43,20
GALICIA	66,53	78,99
LA RIOJA	75,14	85,72
MADRID	162,19	173,54
MURCIA	68,83	61,84
NAVARRA	88,44	104,65
PAIS VASCO	111,92	127,01
VALENCIA	77,20	96,49
NACIONAL	100,00	100,00

De este modo se observa cómo, para el caso de los locales comerciales, la Comunidad Valenciana presenta unos resultados significativamente más bajos a la media nacional, con un resultado de precio medio igual al 77,20% de la media nacional. Por su parte, en naves industriales el precio se sitúa muy próximo a la media nacional, dando lugar a un resultado del 96,49%.

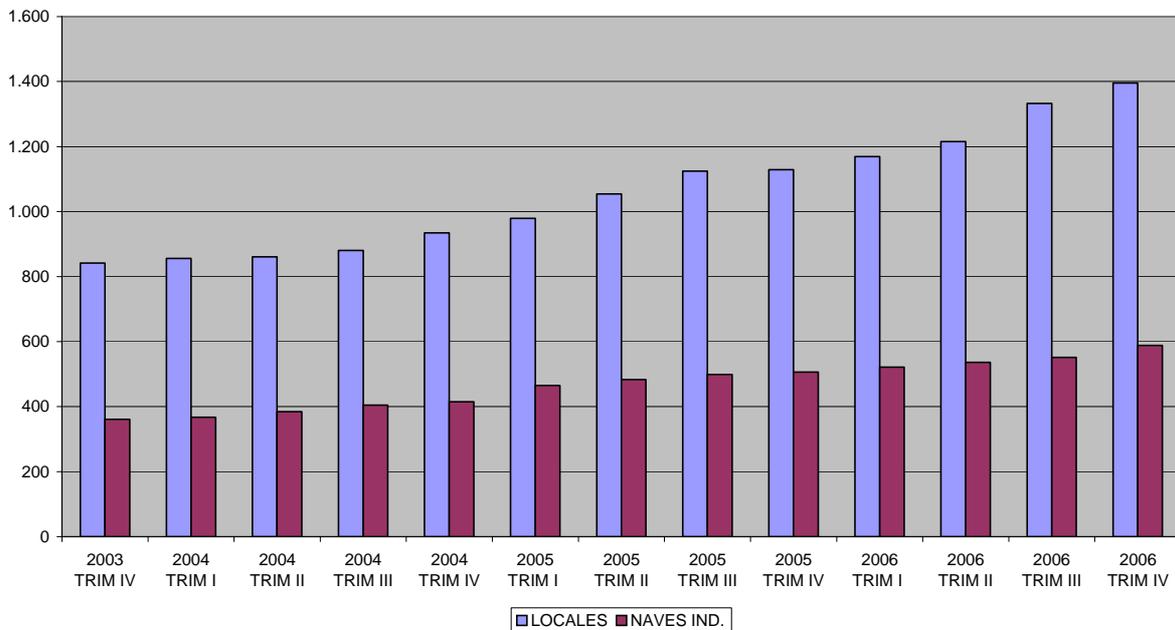
Por lo que respecta a la evolución de los precios durante el año 2006, en la Comunidad Valenciana, tanto los locales comerciales como las naves industriales han presentado un importante incremento de precios. Concretamente, los locales comerciales han incrementado sus precios en un 23,60% durante el año 2006, mientras que las naves industriales lo han hecho en un 16,29%. En ambos casos los resultados se encuentran muy por encima de la

media nacional, situada tanto para los locales comerciales como para las naves industriales por debajo del 10%.

PRECIO MEDIO DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	-3,43%	4,64%
ARAGON	11,11%	30,45%
ASTURIAS	11,52%	30,86%
BALEARES	-8,08%	-17,05%
CANARIAS	0,66%	-11,92%
CANTABRIA	16,71%	2,44%
CASTILLA Y LEON	55,76%	15,58%
CASTILLA-LA MANCHA	13,58%	8,24%
CATALUÑA	17,91%	2,18%
EXTREMADURA	-6,73%	-1,33%
GALICIA	-6,12%	11,29%
LA RIOJA	-12,85%	42,24%
MADRID	12,43%	17,76%
MURCIA	-19,84%	-0,14%
NAVARRA	3,97%	14,38%
PAIS VASCO	-3,58%	3,90%
VALENCIA	23,60%	16,29%
NACIONAL	8,47%	7,43%

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 del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006 en el caso de la Comunidad Valenciana. En el mismo se observa un claro incremento de precios, especialmente acusado en los locales comerciales, dando lugar a un mayor recorrido de precios que en las naves industriales.

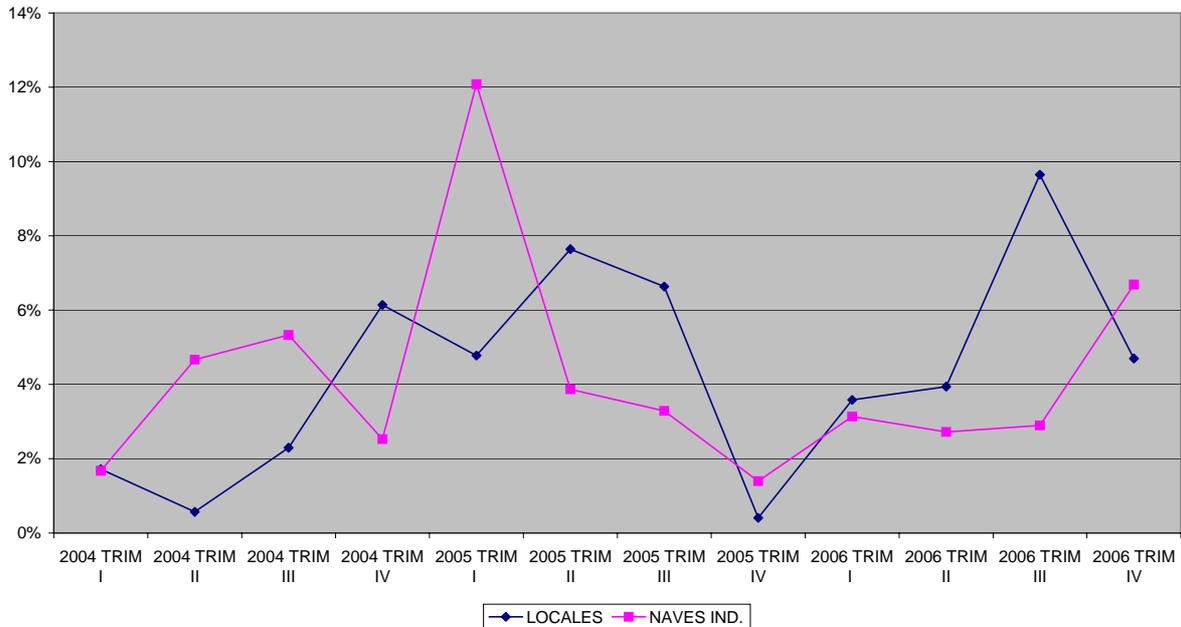
Evolución del precio de los bienes inmuebles de uso mercantil (€/m²; resultados interanuales).
Locales comerciales y naves industriales. Comunidad Valenciana



El siguiente gráfico muestra también la evolución de precios de locales comerciales y naves industriales en la Comunidad Valenciana, pero a través del comportamiento de las tasas de variación trimestrales de los años 2004, 2005 y 2006. En ambos casos las tasas han sido positivas en la totalidad de los trimestres, por lo que en ambos casos se han producido

crecimientos de precios en los tres últimos años. Por lo general las tasas de variación de precios en locales comerciales han sido superiores a las de naves industriales, especialmente en los dos últimos años. Por su parte, las naves industriales han presentado un mayor grado de aleatoriedad, con momentos puntuales en los que los incrementos de precios han sido especialmente altos. En principio no se percibe una tendencia clara con respecto al comportamiento futuro del precio de dichas agrupaciones de bienes inmuebles.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del precio de los bienes inmuebles de uso mercantil. Locales comerciales y naves industriales. Comunidad Valenciana



4. Indicadores de rentabilidad y variación de precios

4.1. Significado

El apartado *Indicadores de rentabilidad y variación de precios* recoge la comparación en la evolución del precio declarado 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.
- Coste salarial¹. 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. 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, haciendo especial hincapié en los resultados de la Comunidad Valenciana.

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

¹ 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.

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

Los resultados de los indicadores de rentabilidad y variación de precios identificados para el año 2006, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, se muestran a través de la siguiente tabla.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y VARIACIÓN DE PRECIOS (%). 2006							
CCAA	PRECIO DECLARADO VIVIENDA	IPC	COSTE SALARIAL	IBEX-35	DEUDA 5 AÑOS	DEUDA 10 AÑOS	DEUDA 15 AÑOS
ANDALUCIA	13,17	3,02	4,60	31,40	3,79	3,84	3,85
ARAGON	22,35	2,82	6,10	31,40	3,79	3,84	3,85
ASTURIAS	10,87	2,40	2,70	31,40	3,79	3,84	3,85
BALEARES	11,27	2,72	2,00	31,40	3,79	3,84	3,85
CANARIAS	6,13	2,21	2,00	31,40	3,79	3,84	3,85
CANTABRIA	8,50	3,03	3,60	31,40	3,79	3,84	3,85
CASTILLA Y LEON	10,72	2,82	4,30	31,40	3,79	3,84	3,85
CASTILLA-LA MANCHA	13,35	2,72	5,80	31,40	3,79	3,84	3,85
CATALUÑA	12,20	2,82	4,40	31,40	3,79	3,84	3,85
EXTREMADURA	7,74	2,30	4,90	31,40	3,79	3,84	3,85
GALICIA	13,18	2,71	4,80	31,40	3,79	3,84	3,85
LA RIOJA	9,19	3,10	4,30	31,40	3,79	3,84	3,85
MADRID	8,03	2,52	4,20	31,40	3,79	3,84	3,85
MURCIA	4,84	2,71	2,90	31,40	3,79	3,84	3,85
NAVARRA	10,47	2,20	1,70	31,40	3,79	3,84	3,85
PAIS VASCO	10,53	2,72	1,80	31,40	3,79	3,84	3,85
VALENCIA	12,65	2,51	4,80	31,40	3,79	3,84	3,85
NACIONAL	10,84	2,62	4,00	31,40	3,79	3,84	3,85

El precio declarado de la vivienda en el año 2006 se ha incrementado en la Comunidad Valenciana por encima de la media nacional, con un 12,65%. Esta subida de precios es muy superior al comportamiento de los precios de los bienes de consumo (IPC), que se incrementaron en la Comunidad Valenciana durante dicho periodo un 2,51%.

Asimismo, analizando el comportamiento de la accesibilidad a la vivienda a través de la comparación directa del comportamiento de los precios de la vivienda y los salarios se observa cómo, el crecimiento de los salarios (4,80%), por encima de la media nacional (4,00%), dista bastante del incremento de precios de la vivienda, dando lugar a un agravamiento del problema de accesibilidad durante dicho periodo en la Comunidad de Valencia.

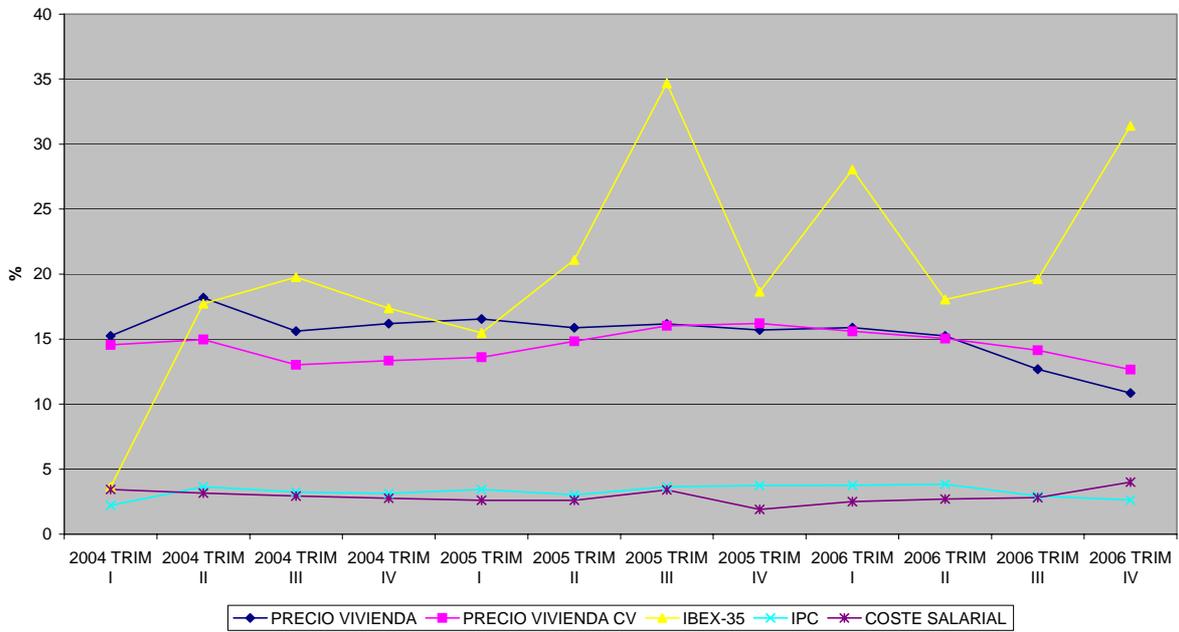
Desde una perspectiva de inversión, en la Comunidad Valenciana la vivienda no ha sido la mejor alternativa de inversión, situándose por debajo del IBEX-35, que ha presentado una revalorización del 31,40%. Tanto la vivienda como el mercado de capitales presentan una rentabilidad muy superior a la deuda a largo plazo. En consecuencia, la compra de vivienda en la Comunidad Valenciana ha seguido siendo una buena alternativa de inversión, aunque coyunturalmente con tasas de rentabilidad inferiores al mercado de capitales y ligeramente superiores a la media de vivienda del ámbito geográfico nacional.

El siguiente gráfico muestra la evolución del comportamiento de algunas de las principales variables descritas en el presente apartado, correspondiente al año 2006.

Tal y como se puede observar, la vivienda es la opción de inversión más estable, tanto en la Comunidad Valenciana como en el ámbito geográfico nacional, aunque no siempre la más rentable. Para el periodo descrito, en el caso de la Comunidad Valenciana, con independencia de las excepcionales rentabilidades presentadas por el IBEX-35 en momentos puntuales, la vivienda ha sido una buena alternativa de inversión en los últimos tres años, presentando tasas de rentabilidad muy similares a la media nacional, situándose en casi todos los trimestres ligeramente por debajo, excepto en la segunda mitad del año 2005, y los dos últimos trimestres, aunque con diferenciales muy pequeños.

Comparando la rentabilidad del IBEX-35 con la del precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana, excepto en el primer trimestre del año 2004 el resto de trimestres el IBEX-35 ha presentado rentabilidades interanuales superiores a la vivienda.

Evolución del Precio de la vivienda nacional vs Comunidad Valenciana vs IBEX-35 vs IPC vs Coste salarial



5. Distribución de transacciones de vivienda

5.1. Significado

El apartado *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, con especial referencia a la Comunidad Valenciana, se comprueba el peso relativo de cada tipología de vivienda, de acuerdo a la clasificación anterior.

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

Por otro lado, en un segundo apartado, se ha realizado una desagregación de la distribución de transacciones de vivienda atendiendo a su superficie media. Para ello se han considerado exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, distinguiendo en función de las agrupaciones de superficie realizada en la delimitación de precios de esta modalidad de vivienda según la superficie. De este modo, se obtiene el peso relativo de compraventa de pisos en función de su superficie media.

En consecuencia, las agrupaciones de superficie media de vivienda consideradas han sido las siguientes: compraventas de pisos con superficie media inferior a los 40 m², compraventas de pisos con superficie media entre 40 y 60 m², compraventas de pisos con superficie media entre 60 y 80 m², y compraventas de pisos con superficie media superior a los 80 m².

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 piso regularmente transferido y, en consecuencia, demandado.

5.2. Presentación de resultados

5.2.1. Vivienda general

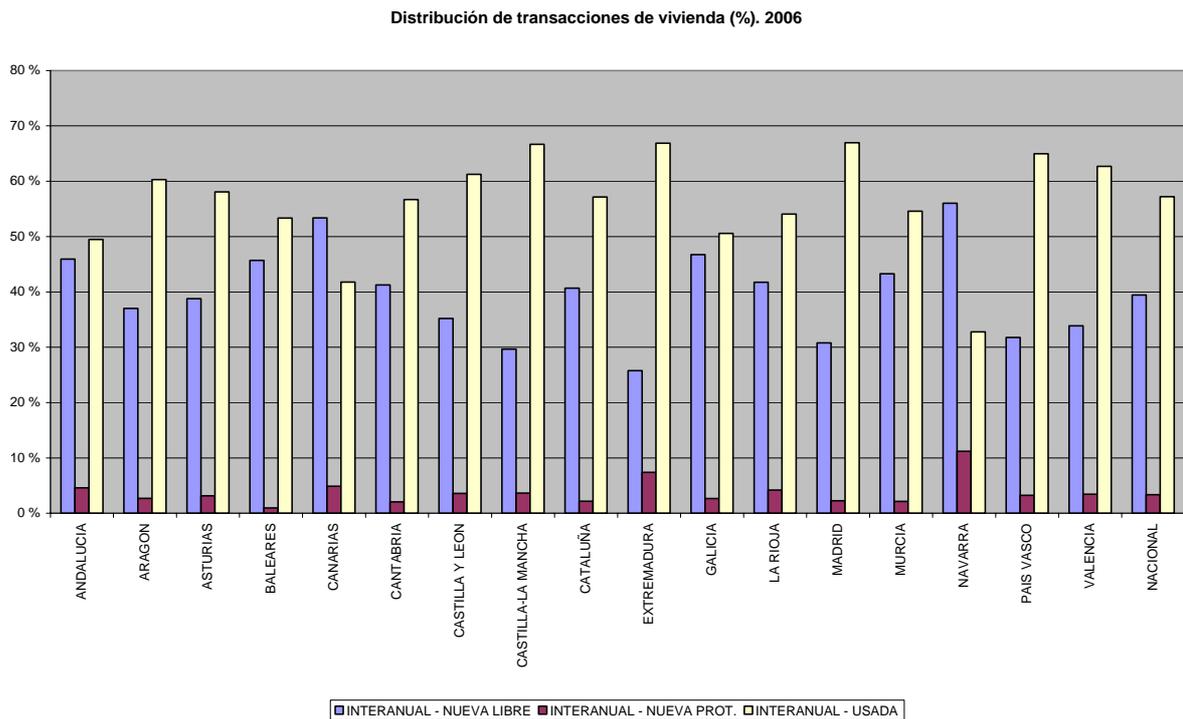
Los resultados de la distribución de transacciones de vivienda en función del grado de uso y protección, correspondientes al año 2006, quedan reflejados en la siguiente tabla, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico.

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, es una de las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada. En consecuencia, puede afirmarse que la Comunidad Valenciana es una comunidad autónoma con un bajo grado de renovación de su mercado inmobiliario.

Concretamente, la Comunidad Valenciana, a lo largo del año 2006, presentó un volumen de compraventas de vivienda nueva libre igual al 33,87%, mientras que la vivienda usada representó el 62,70% del total, siendo la quinta comunidad autónoma con mayor peso relativo de compraventas de vivienda usada. Por su parte, por lo que respecta a la vivienda protegida, es una comunidad autónoma que viene presentando cuantías similares a la media nacional. Concretamente, durante el año 2006 las compraventas de vivienda protegida nueva representaron el 3,43% del total de compraventas de vivienda.

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

El siguiente gráfico muestra la realidad inmobiliaria relativa a las transacciones de vivienda descrita en párrafos anteriores para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional.



Por su parte, a través de la siguiente tabla se muestran los números índice de la distribución de transacciones de vivienda correspondiente al año 2006, proporcionando la posición de cada una de las comunidades autónomas en relación a la media nacional. Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, en vivienda usada se encuentra un 9,60% por encima de la media nacional, y en vivienda nueva protegida un 2,69%. Sin embargo, en vivienda nueva libre el número de compraventas está un 14,14% por debajo de la media nacional.

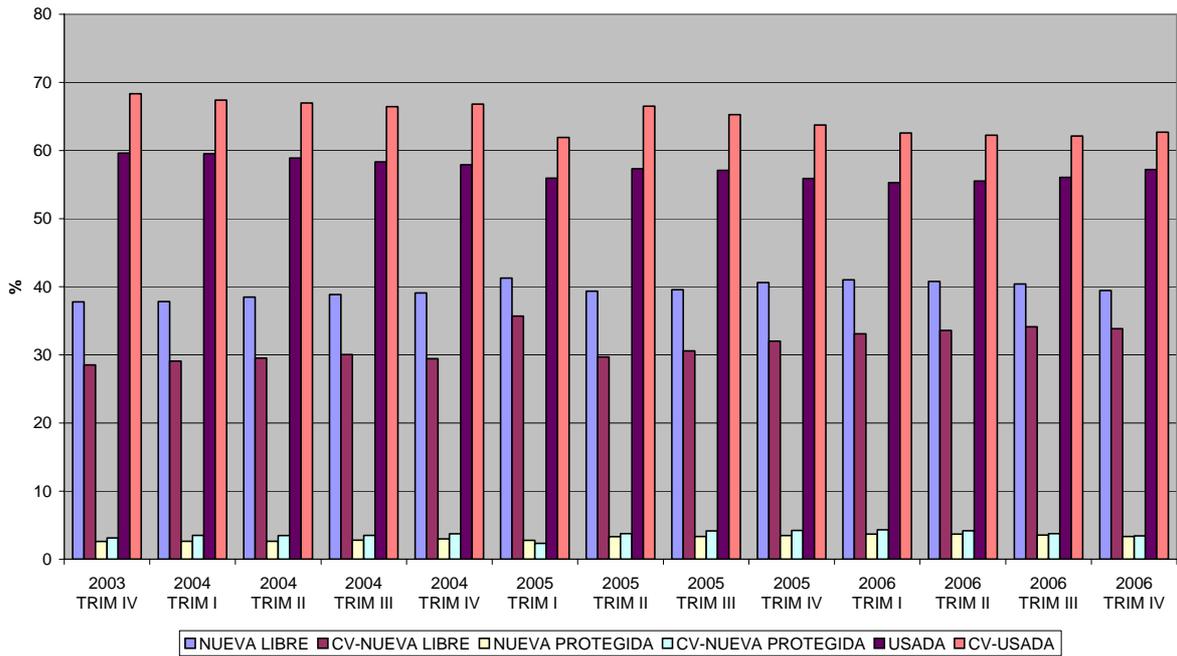
DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006			
CCAA	NUEVA LIBRE	NUEVA PROT.	USADA
ANDALUCIA	116,43	137,13	86,51
ARAGON	93,87	80,54	105,37
ASTURIAS	98,30	94,01	101,52
BALEARES	115,84	28,44	93,25
CANARIAS	135,26	145,81	73,01
CANTABRIA	104,56	61,68	99,09
CASTILLA Y LEON	89,23	106,89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

La evolución anual de la distribución de transacciones de vivienda durante el año 2006 en relación al año 2005 para el caso de la Comunidad Valenciana ha dado lugar a un incremento del peso relativo de transacciones de vivienda nueva libre en un 1,84%, reduciéndose el peso relativo en vivienda nueva protegida y vivienda usada, con un 0,81% y 1,03%, respectivamente.

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

El siguiente gráfico permite comprobar la distribución de transacciones de vivienda para los trece últimos trimestres, comparando la situación de la Comunidad Valenciana con respecto a la media nacional. Dicho gráfico constata el diferencial entre la estructura de compraventas para el ámbito geográfico nacional y la Comunidad Valenciana por lo que respecta al peso relativo de compraventas de vivienda nueva y usada a lo largo de todos los trimestres identificados. Por otro lado, permite comprobar la ligera tendencia a la reducción del peso relativo de las compraventas de vivienda usada en la Comunidad Valenciana, así como el progresivo y ligero incremento del peso relativo de vivienda nueva, mejorándose en consecuencia la estructura del parque inmobiliario de la Comunidad Valenciana. En cuanto a la vivienda protegida, se ratifica el equilibrio con respecto a los resultados medios nacionales.

Evolución de la distribución de transacciones de vivienda. Nacional vs Comunidad Valenciana



5.2.2. Pisos según superficie media

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

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

En la misma se observa cómo, por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, el mayor peso relativo corresponde a las compraventas de vivienda de mayor superficie media, viendo reducido su peso relativo conforme se ve reducida la superficie media. De este modo, los pisos de más de ochenta metros cuadrados en el año 2006 han presentado un peso relativo del 61,25% de las compraventas, los pisos con superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados el 24,55%, los pisos entre cuarenta y sesenta metros cuadrados el 12,17%, y los pisos con una superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados únicamente el 2,03%. Esta estructura de resultados es muy similar a la media nacional, aunque contando la Comunidad Valenciana con mayor peso relativo en los pisos de mayor superficie media y viceversa.

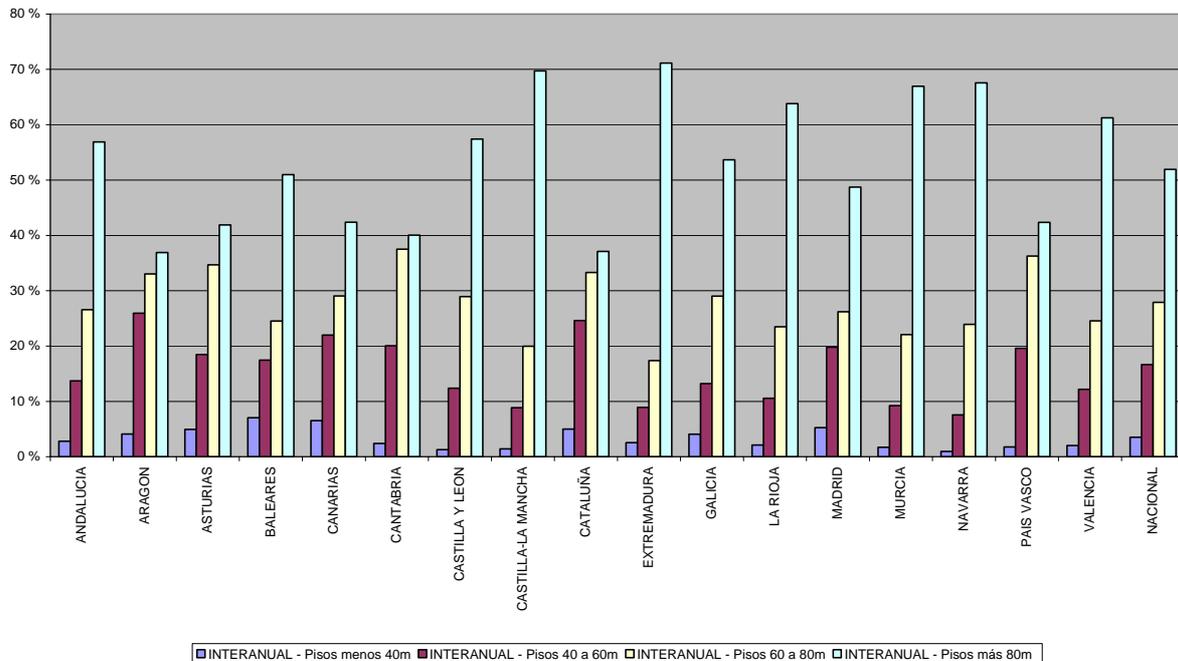
A través de la siguiente tabla de números índices se comprueba la posición de cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las desagregaciones de vivienda de superficie media, en relación a la media nacional (100). En ella se ratifica perfectamente cómo las comunidades autónomas con precios más elevados cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de menor superficie media y las comunidades con precios más bajos cuentan con un mayor peso relativo en las agrupaciones de mayor superficie media.

Concretamente, por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, en pisos con superficie superior a los ochenta metros cuadrados presenta un volumen de compraventas un 17,97% superior a la media nacional en el año 2006, situándose en el resto de agrupaciones por debajo de la media nacional ya que en pisos con superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados se sitúa a un 88,02% de la media nacional, en pisos con superficie entre cuarenta y sesenta metros cuadrados a un 73,09% de la media nacional, y en pisos con una superficie inferior a los cuarenta metros cuadrados a un 57,34% de la media nacional.

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

A través del siguiente gráfico se muestra el peso relativo de transacciones de vivienda según su superficie media para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional, comprobándose cómo la Comunidad Valenciana es una de las comunidades autónomas con mayor peso relativo en compraventas de vivienda con una superficie media superior a los ochenta metros cuadrados, ocupando concretamente el sexto lugar, situándose por debajo de la media nacional en el resto de agrupaciones.

Distribución de transacciones de vivienda según su superficie media. 2006



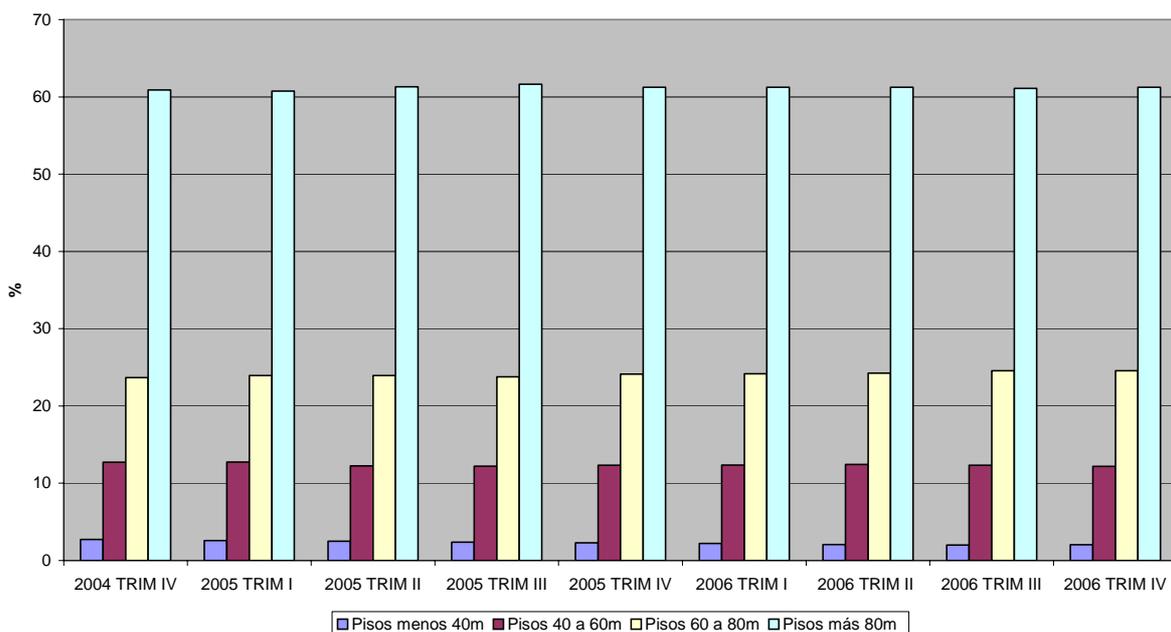
En cuanto a la evolución sufrida durante el año 2006 con respecto al año 2005, las variaciones han sido mínimas. De este modo, las compraventas de pisos con superficie entre sesenta y ochenta metros cuadrados son las únicas que han incrementado su peso relativo, con un

aumento del 0,44%, reduciéndose en el resto de agrupaciones en cuantías muy reducidas. Estos resultados son muy similares a la media nacional, contando con una estructura prácticamente fija de compraventas de pisos según superficie media.

DISTRIBUCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SEGÚN SU SUPERFICIE MEDIA (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006				
CCAA	Pisos menos 40m	Pisos 40 a 60m	Pisos 60 a 80m	Pisos más 80m
ANDALUCIA	-0,18	0,07	0,38	-0,27
ARAGON	-0,15	-1,09	2,29	-1,05
ASTURIAS	1,49	0,06	-1,98	0,42
BALEARES	0,79	1,13	-1,16	-0,75
CANARIAS	-0,75	0,96	1,73	-1,94
CANTABRIA	-0,10	-2,87	1,13	1,83
CASTILLA Y LEON	-0,38	-0,48	1,08	-0,21
CASTILLA-LA MANCHA	0,06	0,17	1,57	-1,79
CATALUÑA	-0,42	-0,65	0,27	0,80
EXTREMADURA	0,73	0,74	1,18	-2,64
GALICIA	-0,56	-0,55	1,07	0,04
LA RIOJA	0,31	-0,91	-3,25	3,85
MADRID	-1,05	-1,54	-1,28	3,87
MURCIA	0,03	-1,81	1,13	0,66
NAVARRA	-0,59	0,14	-1,59	2,04
PAIS VASCO	-0,02	-2,23	-0,93	3,19
VALENCIA	-0,26	-0,17	0,44	-0,01
NACIONAL	-0,20	-0,34	0,37	0,17

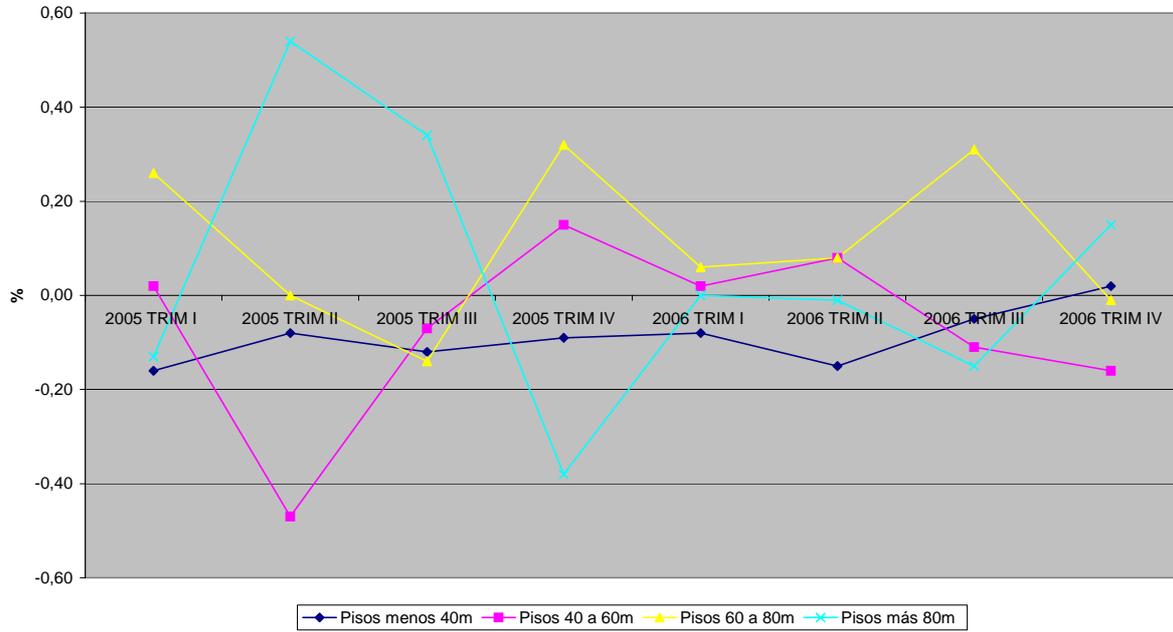
El siguiente gráfico muestra la evolución de las cuatro agrupaciones de pisos según su superficie media en la Comunidad Valenciana desde el cuarto trimestre del año 2004, al presentar sus resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los correspondientes trimestres. En el mismo se comprueba la estabilidad de los resultados, contando con una sólida estructura de compraventas 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 60%, los pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² ligeramente por debajo del 25%, los pisos entre 40 m² y 60 m² ligeramente por encima del 10% y los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² por debajo del 5%.

Evolución de la distribución de compraventas de pisos según su superficie media. Comunidad Valenciana



Las tasas de variación trimestrales en cada una de las agrupaciones durante los años 2005 y 2006 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 compraventas de pisos según su superficie media. Comunidad Valenciana



6. Superficie media de vivienda (m²)

6.1. Significado

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

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

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 trimestral y anualmente.

6.2. Presentación de resultados

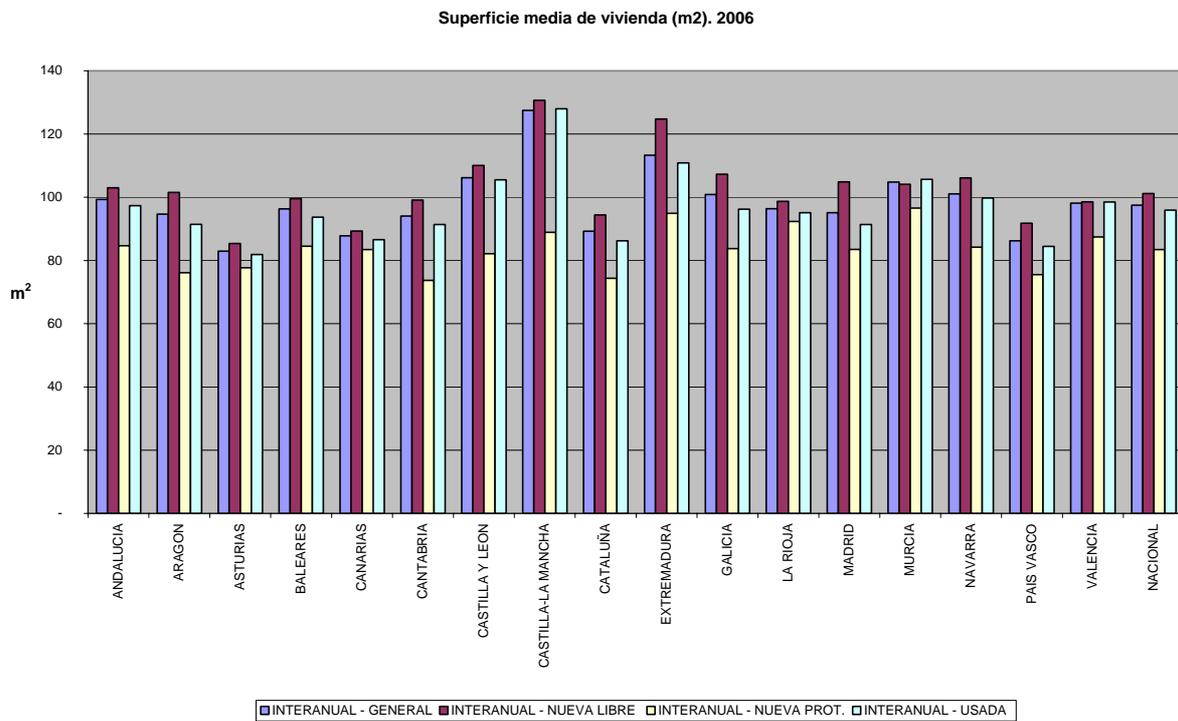
Los resultados de la superficie media de vivienda del año 2006 se muestran en la siguiente tabla, recogiendo los ámbitos geográficos nacional y autonómico, así como el total general y la desagregación en vivienda nueva libre, vivienda nueva protegida y vivienda usada.

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

La Comunidad Valenciana presenta una superficie media de vivienda transferida durante el año 2006 próxima a los 100 m², concretamente de 98,13 m², situándose ligeramente por encima de la media nacional, que es de 97,46 m². Atendiendo a la distinción de la tipología de vivienda en función de su grado de uso y antigüedad, la mayor superficie media de vivienda transferida en la Comunidad Valenciana lo presenta la vivienda nueva libre, con 98,55 m², que supera por muy poco a la vivienda usada, que cuenta con una superficie media de 98,48 m². En consecuencia, la nueva oferta inmobiliaria (vivienda nueva libre), por lo que respecta a la superficie, muestra una gran semejanza con respecto a la oferta inmobiliaria ya existente en la Comunidad Valenciana. Por su parte, la vivienda protegida presenta una superficie media de 87,45 m², superando en 4 m² la media nacional.

En general, las comunidades autónomas con precios por metro cuadrado más económicos son las que presentan mayores superficies medias de vivienda transferida, y, 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.

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



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índices espaciales, comprobando la posición de cada comunidad autónomas en relación a la media nacional.

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

La Comunidad Valenciana presenta unos resultados muy próximos a la media nacional, situándose ligeramente por encima en el total general (100,69%). En la desagregación de tipologías de viviendas, en vivienda nueva libre es la única agrupación que cuenta con una superficie media inferior a la media nacional (97,74%). En el resto de agrupaciones la superficie media es superior, concretamente un 4,79% superior en vivienda protegida, y un 2,68% superior en vivienda usada.

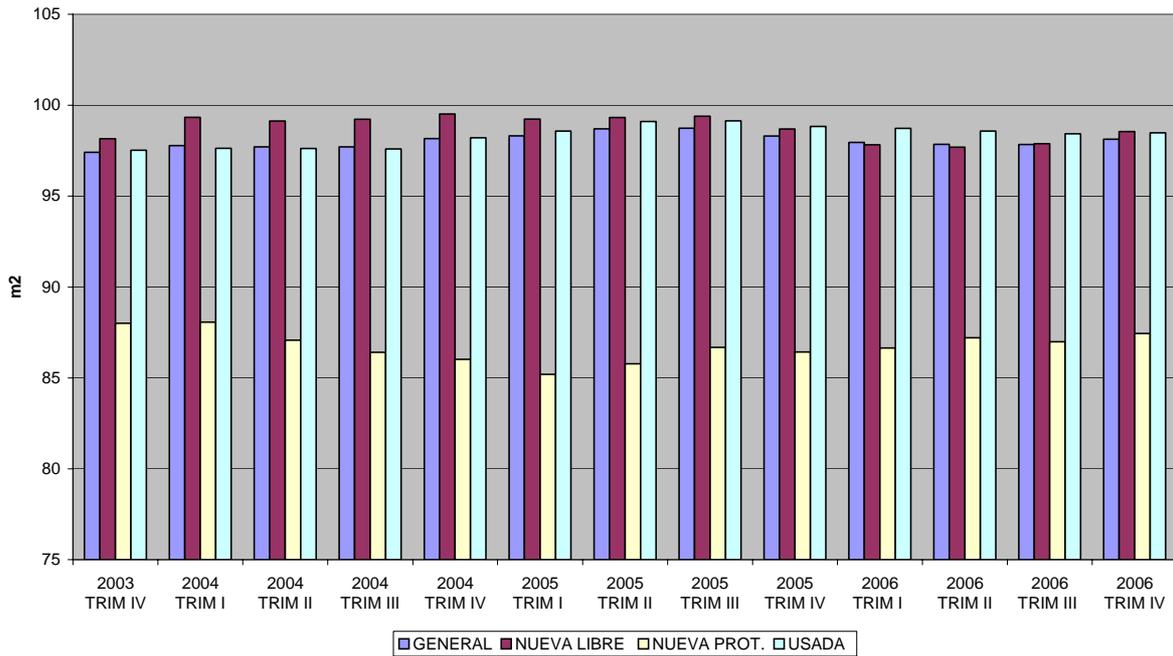
En cuanto a la evolución de la superficie media a lo largo del año 2006, la siguiente tabla proporciona dicha información, tanto para el ámbito geográfico nacional como para cada una de las comunidades autónomas.

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

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, las mayores modificaciones se han producido en vivienda nueva protegida, que ha incrementado un 1,18% su superficie media en el año 2006. Por su parte, tanto la vivienda usada como la vivienda nueva libre han reducido ligeramente su superficie media, concretamente un 0,35% y 0,14%, respectivamente.

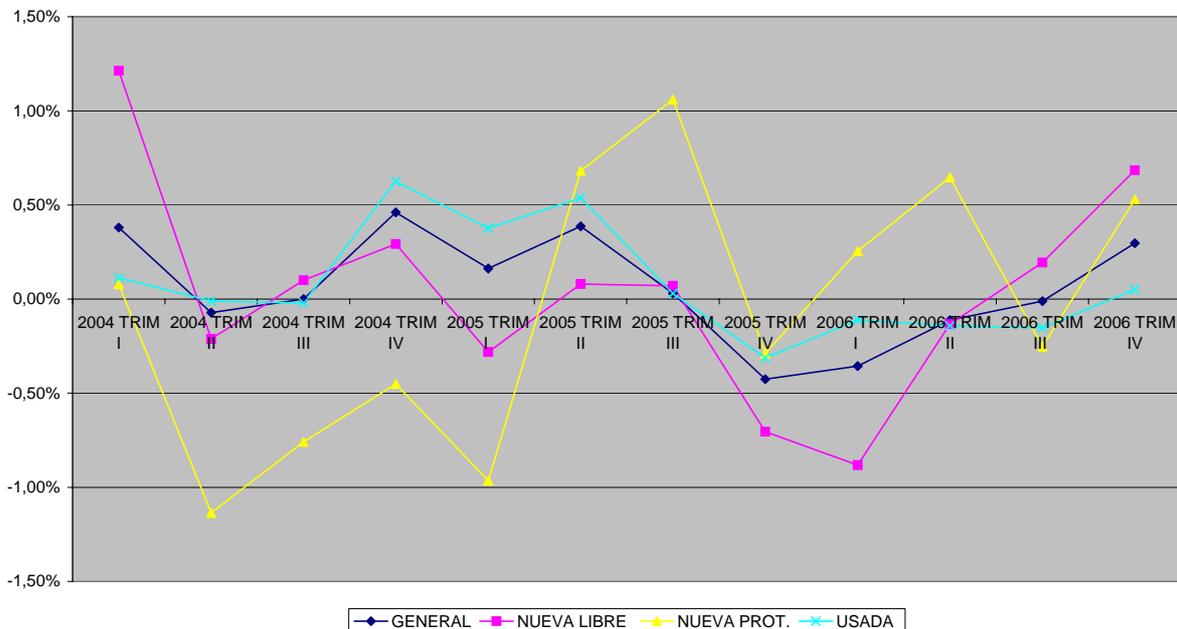
El siguiente gráfico proporciona una mejor perspectiva del comportamiento de la superficie media de vivienda en la Comunidad Valenciana al presentar los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006. El mismo muestra una cierta estabilidad de la variable en todas sus agrupaciones, presentando una leve tendencia al incremento de la superficie media durante el año 2004 y primera mitad del año 2005, y una ligera tendencia a la reducción durante la segunda mitad del año 2005 y el año 2006. Por su parte se mantiene el equilibrio de la superficie media de la vivienda nueva libre y la vivienda usada en la Comunidad Valenciana con el paso del tiempo, por lo que la nueva oferta inmobiliaria, por lo que respecta a la superficie, se ajusta a la ya existente.

Evolución de la superficie media de vivienda transferida. Comunidad Valenciana



El comportamiento de las tasas de variación trimestrales de la superficie media a lo largo de cada uno de los trimestres de los años 2004, 2005 y 2006 en la Comunidad Valenciana 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. Comunidad Valenciana



III. MERCADO HIPOTECARIO

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS
Universidad de Zaragoza

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

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

En todos los casos la desagregación geográfica va a ser por comunidades autónomas, mostrando igualmente los resultados medios nacionales y haciendo especial hincapié en los resultados de la Comunidad Valenciana.

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

- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria:
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble:
 - Viviendas.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
 - Bienes inmuebles rústicos.
- Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario. Grado de protección y entidades financieras:
 - Vivienda libre. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
 - Vivienda protegida. Bancos, Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras.
- Importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado:
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras
- Importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda:
 - Total general.
 - Bancos.
 - Cajas de Ahorro.
 - Otras entidades financieras.
- Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda:
 - Fijos y variables.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
 - EURIBOR, IRPH, Otros índices de referencia.
 - Volumen de crédito hipotecario.
 - Número de contratos.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda. Tipo de entidad financiera:
 - Total general.

- Bancos.
- Cajas de Ahorro.
- Otras entidades financieras.
- Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados. Tipo de bien inmueble:
 - Total de bienes inmuebles.
 - Vivienda.
 - Locales comerciales.
 - Garajes y trasteros.
 - Terrenos no edificados.
 - Naves industriales.
- Cuota hipotecaria mensual y porcentaje respecto al coste salarial mensual.
 - Hipoteca media.
 - Tipo de interés medio de contratación inicial.
 - Cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación de veinte años.
 - Cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación del periodo.
 - Coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación de veinte años respecto al coste salarial mensual medio.
 - Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con un plazo de contratación del periodo respecto al coste salarial mensual medio.

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

7.1. Significado

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

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

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

Este apartado, así como la mayor parte de los que son analizados más adelante, 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.

7.2. Presentación de resultados

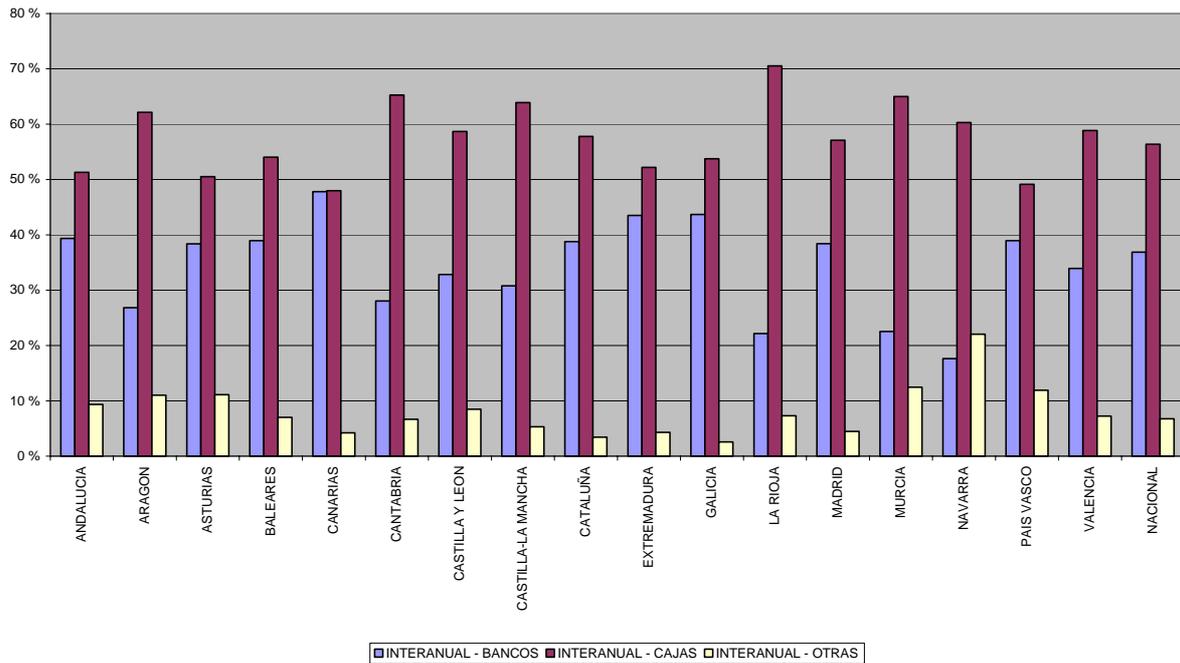
La tabla que a continuación se presenta proporciona los resultados de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en el año 2006, en tanto por ciento, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, distinguiendo en atención a la agrupación de entidades financieras descritas 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 (%). 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	39,36	51,30	9,34
ARAGON	26,83	62,15	11,02
ASTURIAS	38,38	50,51	11,11
BALEARES	38,94	54,03	7,03
CANARIAS	47,79	47,98	4,23
CANTABRIA	28,06	65,27	6,67
CASTILLA Y LEON	32,83	58,69	8,48
CASTILLA-LA MANCHA	30,78	63,90	5,32
CATALUÑA	38,78	57,79	3,43
EXTREMADURA	43,50	52,20	4,30
GALICIA	43,67	53,75	2,58
LA RIOJA	22,16	70,53	7,31
MADRID	38,40	57,11	4,49
MURCIA	22,53	65,00	12,47
NAVARRA	17,64	60,30	22,06
PAIS VASCO	38,95	49,14	11,91
VALENCIA	33,91	58,84	7,25
NACIONAL	36,86	56,38	6,76

En la Comunidad Valenciana, durante el año 2006, el 33,91% del nuevo crédito hipotecario ha sido concedido por los Bancos, el 58,84% por las Cajas de Ahorro, y el 7,25% por Otras entidades financieras. Por tanto, existe un claro liderazgo de las Cajas de Ahorro en el mercado hipotecario de la Comunidad Valenciana, al igual que en la mayoría de comunidades autónomas, aunque en este caso superando ligeramente la media nacional.

El siguiente gráfico muestra los resultados del año 2006 para el conjunto de comunidades autónomas y el total nacional, correspondientes a las distintas agrupaciones de entidades financieras, comprobándose las diferencias existentes en el origen de la financiación hipotecaria dependiendo del lugar de residencia.

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



A continuación se presenta la correspondiente tabla de números índices del año 2006.

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

En la misma se comprueba cómo en las agrupaciones de Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario contratado en la Comunidad Valenciana es ligeramente superior a la media nacional, mientras que en Bancos dicha cuota de mercado es un 8% inferior, intensificándose el liderazgo de las Cajas de Ahorro.

La evolución anual de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria durante el año 2006 en relación al año 2005 para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas, para cada una de las agrupaciones de entidades financieras identificadas, ha sido la que muestra la siguiente tabla.

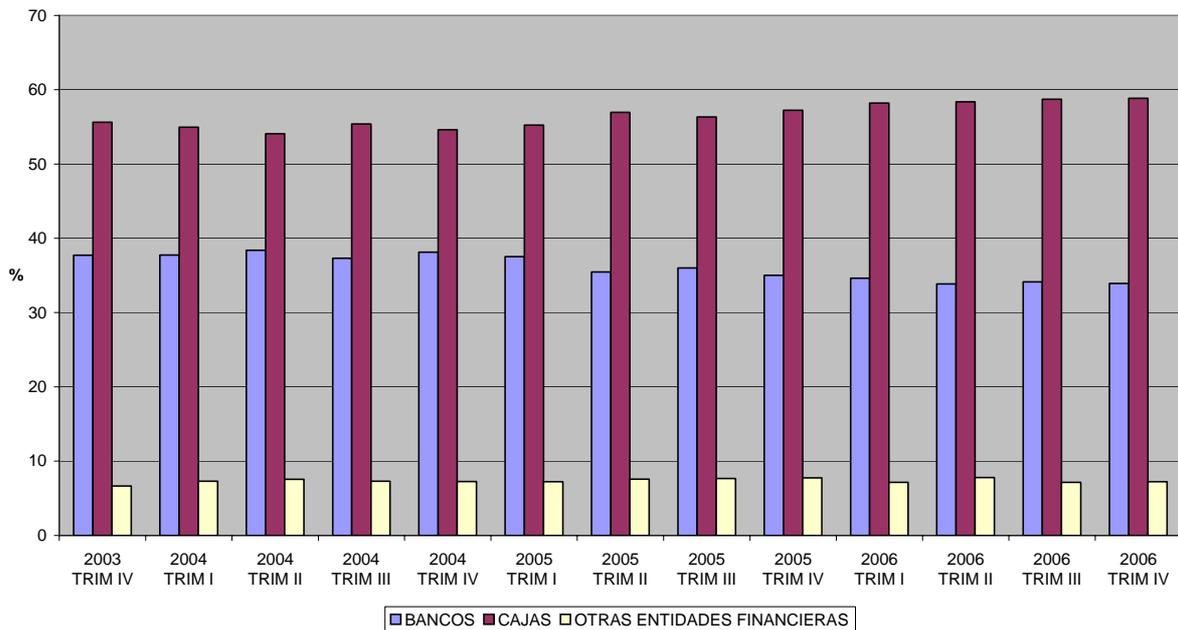
DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA CONCESIONARIA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006			
CCAA	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	0,34	1,13	-1,47
ARAGON	-3,69	5,76	-2,07
ASTURIAS	-0,60	1,25	-0,65
BALEARES	-0,86	6,69	-5,83
CANARIAS	-2,36	3,31	-0,95
CANTABRIA	-6,47	13,56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

El año 2006 se ha cerrado en la Comunidad Valenciana con una importante disminución de la cuota de mercado en contratación de nuevo crédito hipotecario por parte de los Bancos, concretamente del 1,11%, acompañada de la correspondiente reducción en Otras entidades financieras, con un resultado del -0,49%. Estas pérdidas de cuota de mercado han sido absorbidas por las Cajas de Ahorro, cuya cuota de nuevo crédito hipotecario ha aumentado en un 1,60%. Esta estructura de resultados coincide con la media nacional, aunque con cuantías más moderadas.

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

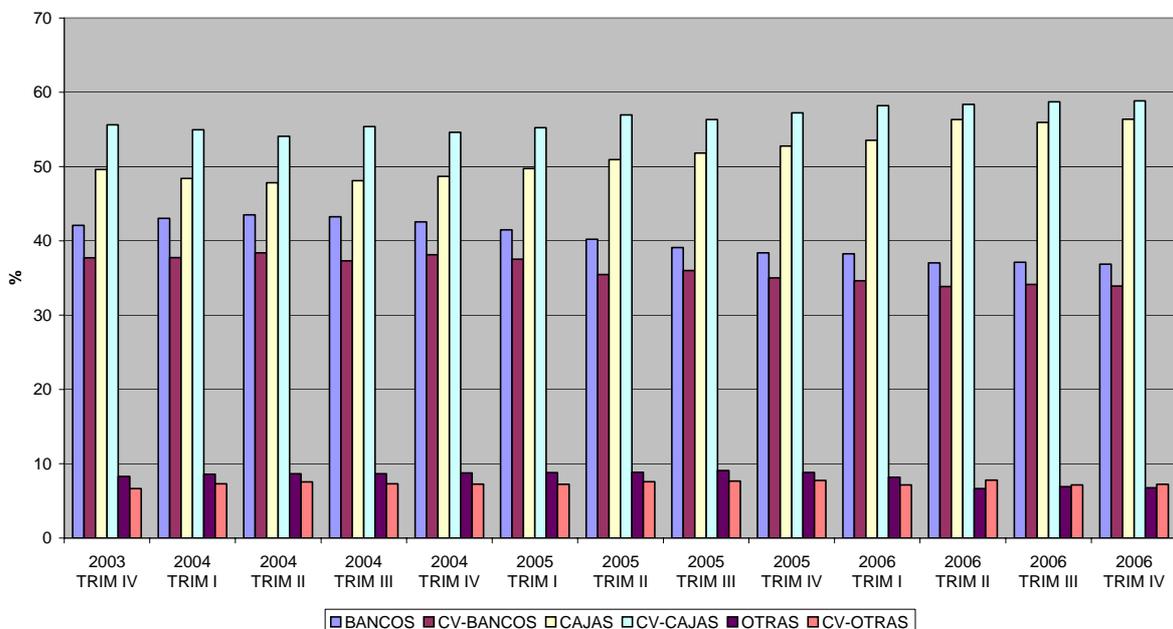
Los resultados ratifican el citado liderazgo de las Cajas de Ahorro, situándose en cuantías que van progresivamente incrementándose hasta alcanzar cerca del 60% del volumen de nuevo crédito hipotecario. Por su parte, los Bancos presentan unas cuantías en continuo descenso, situándose entre el 30% y el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

Evolución de la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Comunidad Valenciana (resultados interanuales)



El siguiente gráfico realiza la comparación entre la media nacional y los resultados de la Comunidad Valenciana en relación a la distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera para cada una de las agrupaciones de entidades financieras. De este modo se puede comprobar la posición relativa de la Comunidad Valenciana con respecto a la media nacional.

Evolución de la distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria. Nacional vs Comunidad Valenciana

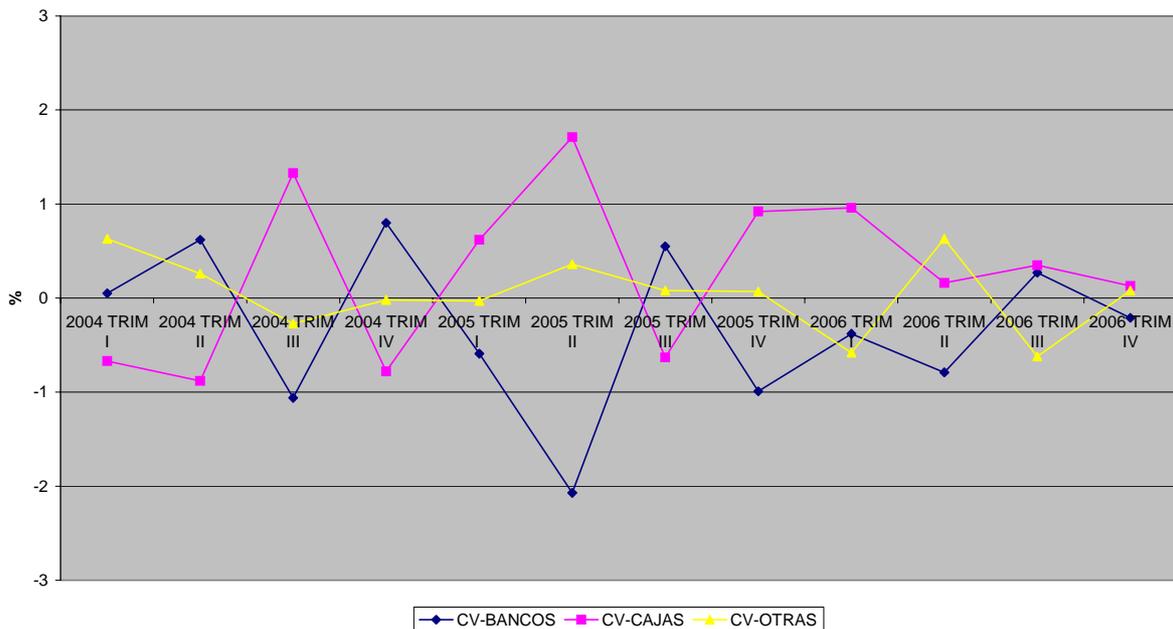


Comparando las citadas cuantías, a través del gráfico se comprueba cómo el liderazgo de las Cajas de Ahorro en el ámbito geográfico nacional resulta menos acusado que en el caso de la Comunidad Valenciana, dando lugar, en consecuencia, a un mayor peso relativo de crédito hipotecario en la agrupación Bancos para el ámbito geográfico nacional que en la Comunidad Valenciana. En todo caso, los resultados entre ambos ámbitos geográficos van convergiendo

progresivamente, tendiendo a que la Comunidad Valenciana pueda considerarse como una buena representación de la media nacional. Finalmente, por lo que respecta a los resultados de la agrupación Otras entidades financieras, las cuantías resultan muy similares en ambos ámbitos geográficos.

Tomando las tasas de variación del volumen de crédito hipotecario por agrupación de entidad financiera para el caso específico de la Comunidad Valenciana, se comprueba cómo se ha mantenido una situación relativamente aleatoria en las cuotas de mercado, aunque presentando tasas de variación muy pequeñas, con una ligera tendencia al incremento en las Cajas de Ahorro y Otras entidades financieras, en detrimento de los Bancos. En todo caso, durante los últimos trimestres las variaciones están siendo mínimas, tendiendo a una consolidación de la estructura de resultados.

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



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

8.1. Significado

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

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

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

8.2. Presentación de resultados

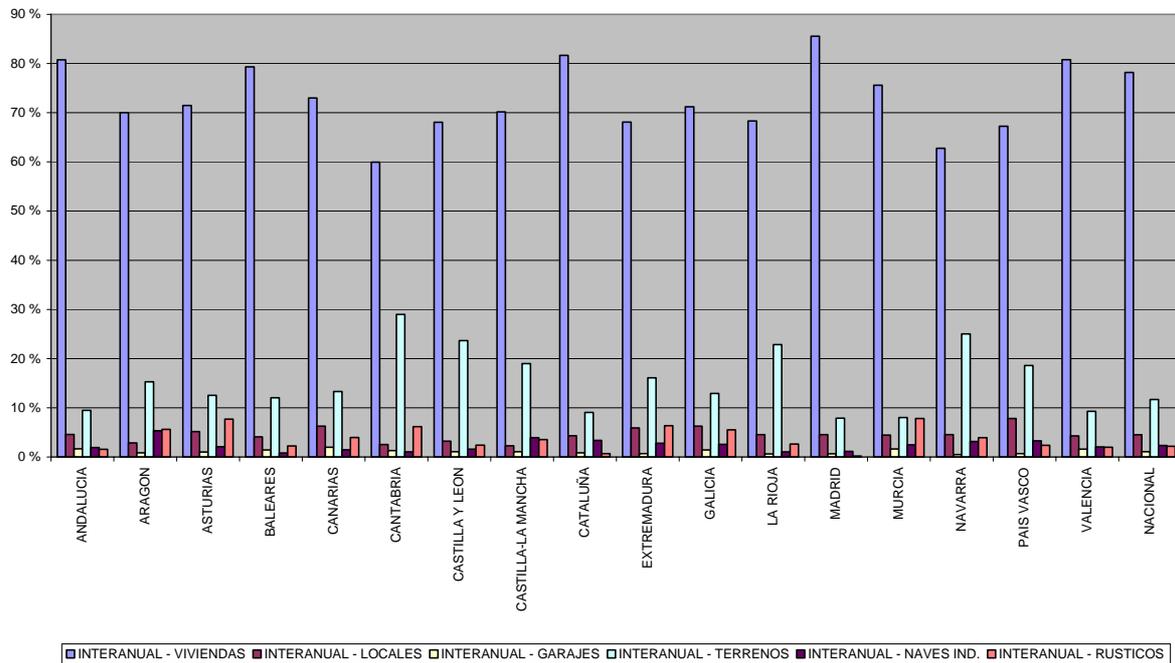
Los resultados de distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario en el año 2006 desagregado en atención al tipo de bien inmueble que constituye la garantía real de devolución de dicho crédito, tanto para el ámbito geográfico nacional como autonómico, quedan presentados en la siguiente tabla.

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

En el caso de la Comunidad Valenciana, durante el año 2006 la mayor parte del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido por las entidades financieras ha tenido como destino la naturaleza de bien inmueble vivienda, concretamente el 80,78%. El resto de agrupaciones de bienes inmuebles han quedado a una significativa distancia, no superando en ninguno de los casos el 10%. De este modo, los terrenos no edificados han contado con el 9,30% de la financiación hipotecaria, los locales comerciales el 4,30%, las naves industriales el 2,04%, los bienes inmuebles rústicos el 1,98% y los garajes y trasteros el 1,60%.

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

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



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

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2006						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCÍA	103,27	101,77	152,29	81,25	82,98	71,69
ARAGON	89,55	63,50	78,90	130,91	226,81	257,99
ASTURIAS	91,42	114,38	94,50	107,36	88,94	352,05
BALEARES	101,47	90,93	132,11	103,17	34,47	103,65
CANARIAS	93,36	138,72	181,65	113,87	62,98	182,19
CANTABRIA	76,67	56,42	120,18	248,03	44,68	282,65
CASTILLA Y LEON	87,04	71,46	99,08	202,48	67,66	110,05
CASTILLA-LA MANCHA	89,77	50,66	99,08	162,76	166,81	161,19
CATALUÑA	104,45	95,80	78,90	77,65	144,26	31,96
EXTREMADURA	87,13	130,97	63,30	137,84	120,00	290,41
GALICIA	91,11	139,16	131,19	110,70	109,79	253,42
LA RIOJA	87,37	100,44	57,80	195,72	44,68	119,63
MADRID	109,42	100,88	61,47	67,64	48,51	9,13
MURCIA	96,70	98,45	149,54	68,75	104,68	357,99
NAVARRA	80,32	101,11	44,95	214,30	135,32	179,91
PAIS VASCO	86,00	173,01	62,39	159,25	139,57	109,13
VALENCIA	103,34	95,13	146,79	79,62	86,81	90,41
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

De este modo se comprueba cómo la Comunidad Valenciana se sitúa ligeramente por encima de la media nacional en vivienda, concretamente un 3,34%. La mayor diferencia se presenta en Garajes y Trasteros, cuyo resultado en el año 2006 es un 46,79% superior a la media nacional. En el resto de agrupaciones la financiación hipotecaria se encuentra por debajo de la media nacional.

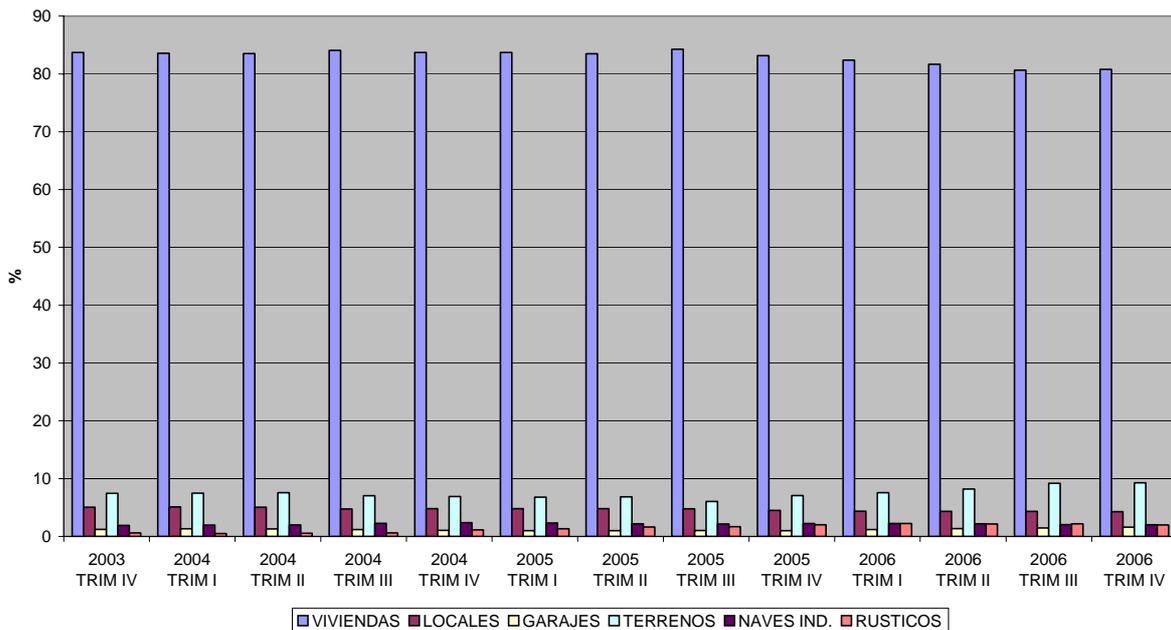
En cuanto a la evolución de resultados, comparando los resultados del año 2006 con los del año 2005, las modificaciones más relevantes han sido la reducción del 2,37% en el caso de las

viviendas, que ha sido prácticamente asumida en su totalidad por los terrenos no edificados, que han presentado un incremento del 2,22%. En el resto de agrupaciones de bienes inmuebles las variaciones han sido inferiores al ±1%.

DISTRIBUCIÓN DEL VOLUMEN DE NUEVO CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE BIEN INMUEBLE (%). EVOLUCIÓN ANUAL. 2006						
CCAA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.	RUSTICOS
ANDALUCIA	-0,23	0,24	-0,14	0,99	-0,43	-0,43
ARAGON	-0,81	-0,10	0,08	-0,79	0,55	1,07
ASTURIAS	-4,58	0,63	0,33	2,17	0,39	1,06
BALEARES	-2,90	-0,63	0,13	3,45	-0,15	0,10
CANARIAS	-0,30	-1,01	0,58	-0,31	-0,15	1,19
CANTABRIA	-1,31	-0,02	0,19	1,33	-0,24	0,05
CASTILLA Y LEON	-1,13	-0,27	0,18	2,10	-0,42	-0,46
CASTILLA-LA MANCHA	-0,98	-0,05	0,47	1,54	-0,31	-0,67
CATALUÑA	-0,50	-0,39	-1,06	0,67	1,04	0,24
EXTREMADURA	2,05	0,60	0,02	-2,03	-0,50	-0,14
GALICIA	-1,43	1,04	0,16	-0,58	0,01	0,80
LA RIOJA	-0,49	0,70	0,28	-0,85	-0,62	0,98
MADRID	1,12	-1,34	0,20	0,46	-0,41	-0,03
MURCIA	-4,16	-0,05	0,46	-0,82	-0,82	5,39
NAVARRA	-7,02	-2,68	0,08	11,13	0,07	-1,58
PAIS VASCO	-4,68	0,96	0,00	2,30	1,16	0,26
VALENCIA	-2,37	-0,21	0,61	2,22	-0,21	-0,04
NACIONAL	-1,10	-0,31	-0,07	1,16	0,07	0,25

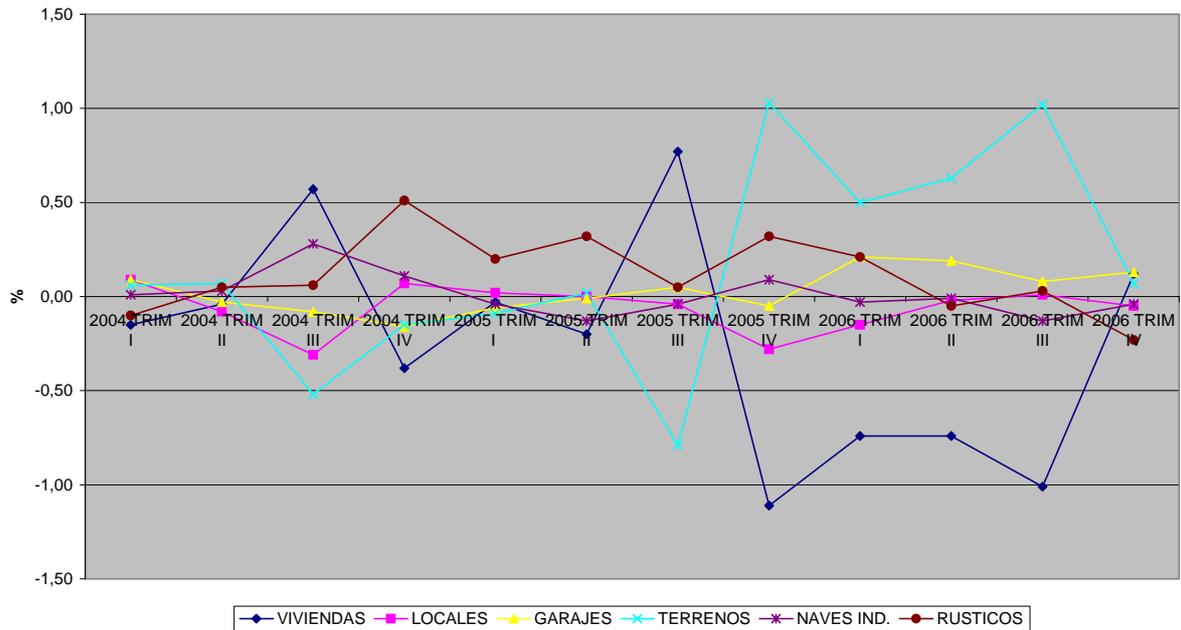
El siguiente gráfico muestra los resultados interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006 en el caso de la Comunidad Valenciana para cada una de las naturalezas de bienes inmuebles identificadas. Tal y como puede observarse existe un claro liderazgo de la vivienda como destino de la financiación hipotecaria, aunque con una ligera tendencia descendente que le lleva a situarse ligeramente por encima del soporte del 80%. El resto de agrupaciones de bienes inmuebles cuentan con resultados comparativamente mucho más bajos, destacando únicamente el crecimiento de la agrupación terrenos no edificados.

Evolución de la distribución de nuevo crédito hipotecario por tipo de bien inmueble. Comunidad Valenciana



Por su parte, el siguiente gráfico muestra la evolución de las tasas de variación trimestrales durante los años 2004, 2005 y 2006 en la Comunidad Valenciana para cada una de las naturalezas de bienes inmuebles, ratificándose la escasa variabilidad global, con las excepciones de vivienda y terrenos no edificados desde el cuarto trimestre del año 2005 hasta el tercer trimestre del año 2006.

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



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

9.1. Significado

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

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

9.2. Presentación de resultados

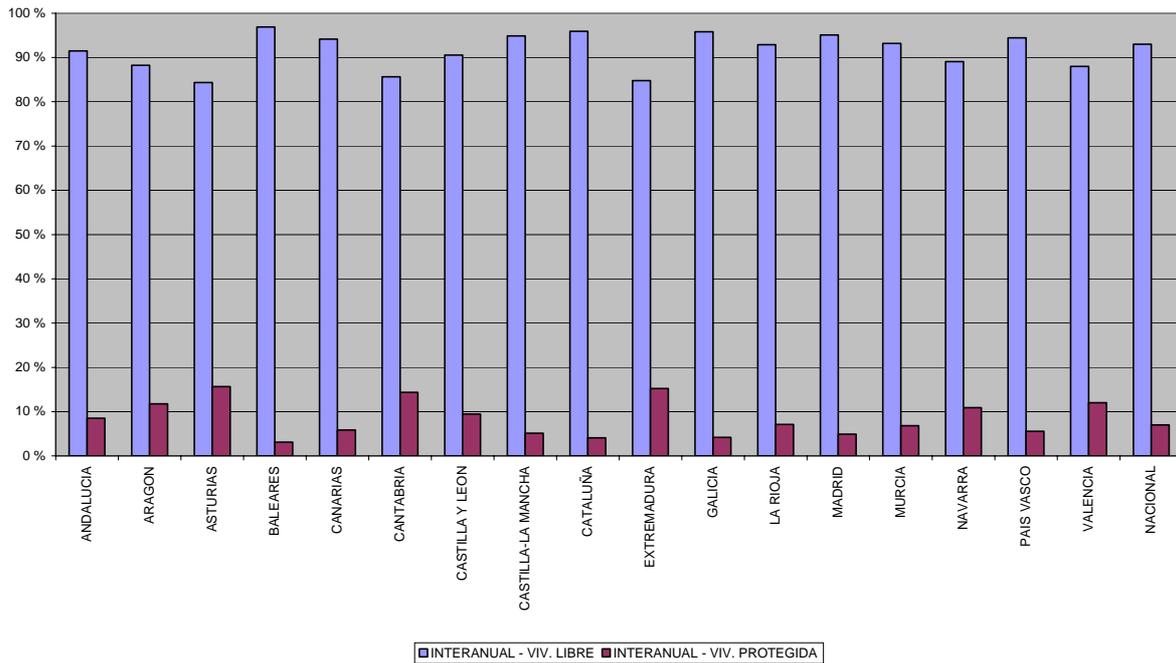
La distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario para el año 2006, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida, tanto para el ámbito geográfico autonómico como nacional, queda representado a través de la siguiente tabla.

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

En el caso de la Comunidad Valenciana la mayoría del nuevo crédito hipotecario tuvo como destino la vivienda libre, concretamente el 87,99%, mientras que la vivienda protegida contó únicamente con el 12,01%, que a pesar de ser una escasa cuantía en comparación con la financiación destinada a vivienda libre, en comparación con la media nacional, es una cuantía elevada al superar ampliamente dicho resultado.

El siguiente gráfico muestra los resultados correspondientes al año 2006 para el conjunto de comunidades autónomas y la media nacional, ratificándose la existencia de escasas diferencias entre los distintos ámbitos geográficos.

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



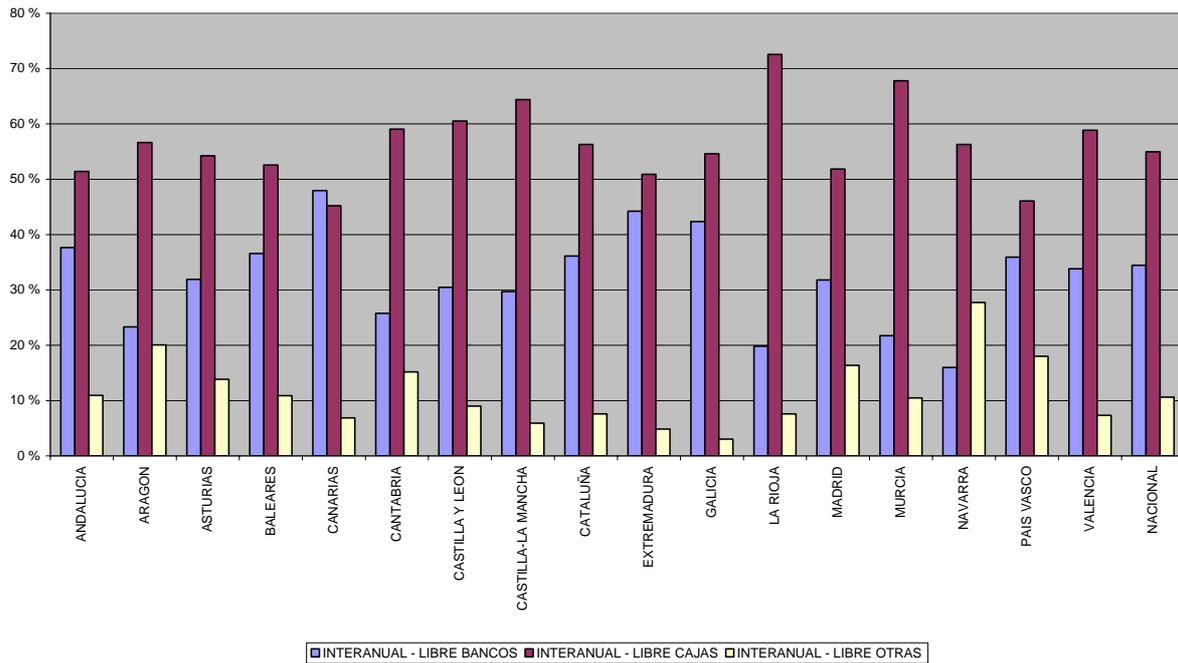
A continuación se presenta la estructura de resultados correspondiente al año 2006 relativo a la financiación de vivienda libre atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

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

En este caso, nuevamente, por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, las Cajas de Ahorro lideran la concesión del nuevo crédito hipotecario, ya que financian el 58,86% del nuevo crédito hipotecario, seguidas a una importante distancia por los Bancos, con un 33,81%, y Otras entidades financieras, con un 7,33%.

El siguiente gráfico muestra la estructura de resultados en vivienda libre para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, pudiendo observarse las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos.

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



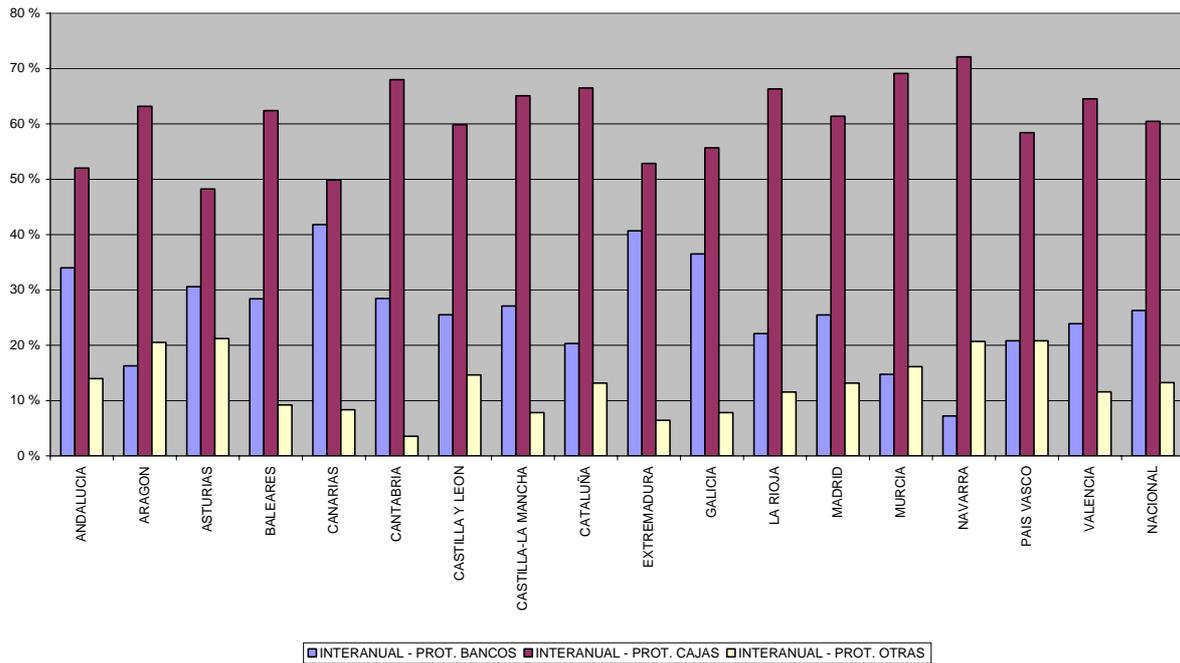
A continuación se presenta la estructura de resultados en vivienda protegida, atendiendo a las distintas agrupaciones de entidades financieras.

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

En este caso el liderazgo de las Cajas de Ahorro en la Comunidad Valenciana es todavía mayor, ya que financian el 64,53% del nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda protegida, seguidas de los Bancos, que cuentan con una cuota de mercado del 23,89%, y Otras entidades financieras, con un 11,58%.

El siguiente gráfico muestra la estructura de resultados en vivienda protegida para cada una de las comunidades autónomas y el total nacional, pudiendo observarse las diferencias existentes entre los distintos ámbitos geográficos.

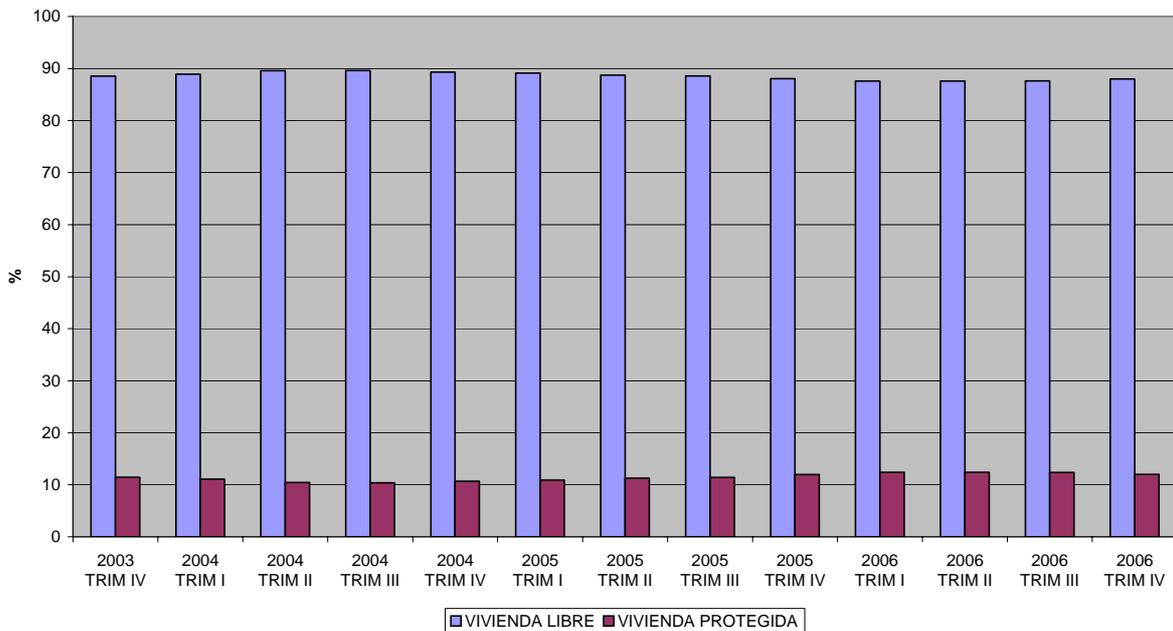
Distribución del volumen de nuevo crédito hipotecario por entidad financiera. Vivienda protegida. 2006



Los siguientes tres gráficos muestran la evolución de la financiación hipotecaria de vivienda libre y protegida en la Comunidad Valenciana 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 2006.

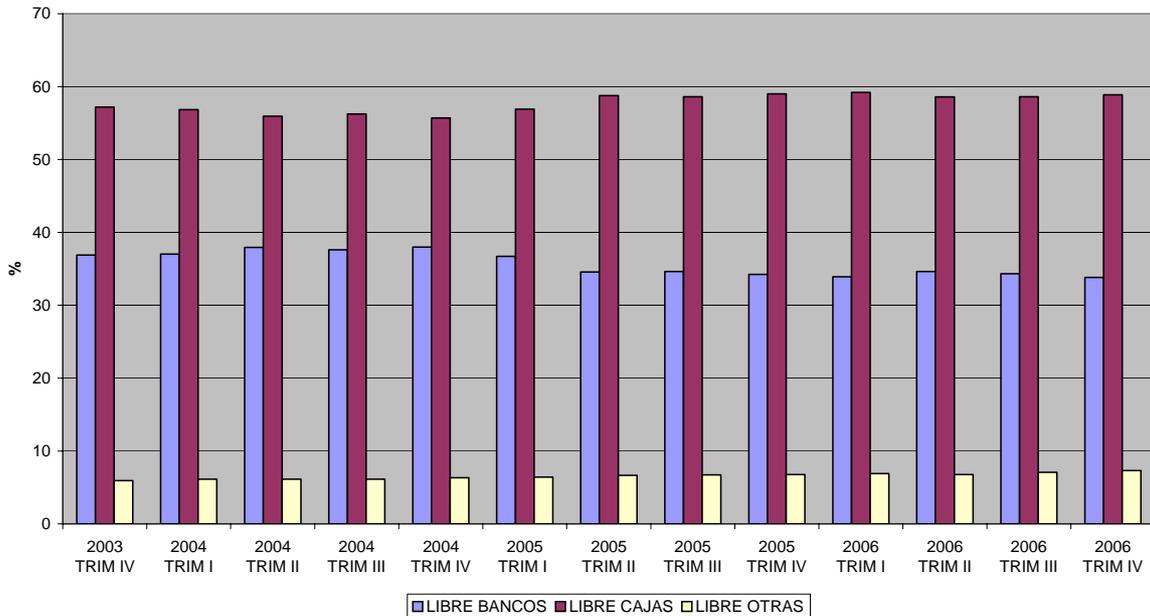
En el primero de estos gráficos se observa la estabilidad en el peso relativo de la financiación de vivienda libre y protegida, con un claro liderazgo de la financiación de la vivienda libre, que se sitúa muy próxima al 90% de la nueva financiación hipotecaria.

Evolución de la distribución de nuevo crédito hipotecario. Vivienda libre y vivienda protegida. Comunidad Valenciana



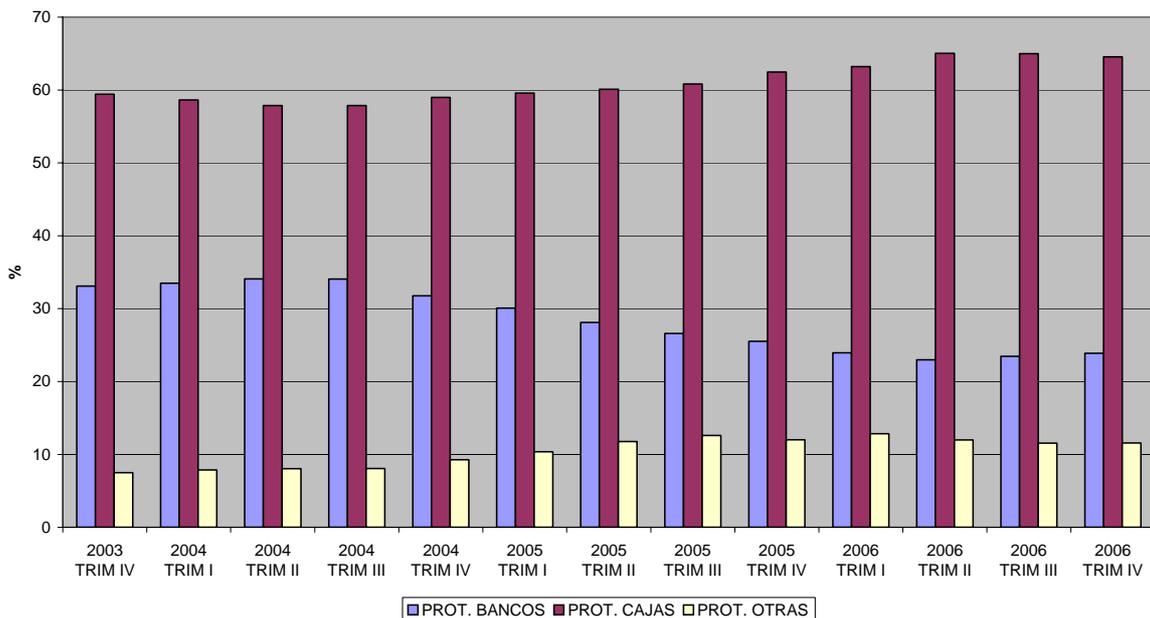
Tomando exclusivamente la vivienda libre, a través del siguiente gráfico se muestra el tipo de entidad financiera que asume la contratación de los nuevos créditos hipotecarios. En el mismo se comprueba el claro liderazgo de las Cajas de Ahorro, con una tendencia creciente en el año 2005, estabilizándose a lo largo del año 2006, llegando a cuantías durante los dos últimos años cercanas al 60%. Por su parte, los Bancos han ido reduciendo su peso relativo, situándose a lo largo de los dos últimos años ligeramente por debajo del 35%. Finalmente, Otras entidades financieras han mantenido una cuota de mercado relativamente estable, entorno al 7%-8% de la contratación del nuevo crédito hipotecario destinado a vivienda libre.

Evolución de la distribución de nuevo crédito hipotecario en vivienda libre según el tipo de entidad financiera. Comunidad Valenciana



El siguiente gráfico realiza el mismo análisis, pero en vivienda protegida. El proceso seguido ha sido muy similar a vivienda libre, pero con mayor crecimiento de las Cajas de Ahorros en detrimento de los Bancos.

Evolución de la distribución del nuevo crédito hipotecario en vivienda protegida según el tipo de entidad financiera. Comunidad Valenciana



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

10.1. Significado

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

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

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 valenciana 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.

10.2. Presentación de resultados

La siguiente tabla presenta los resultados de importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el año 2006 para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, proporcionando los resultados generales y la desagregación en atención a la agrupación de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario.

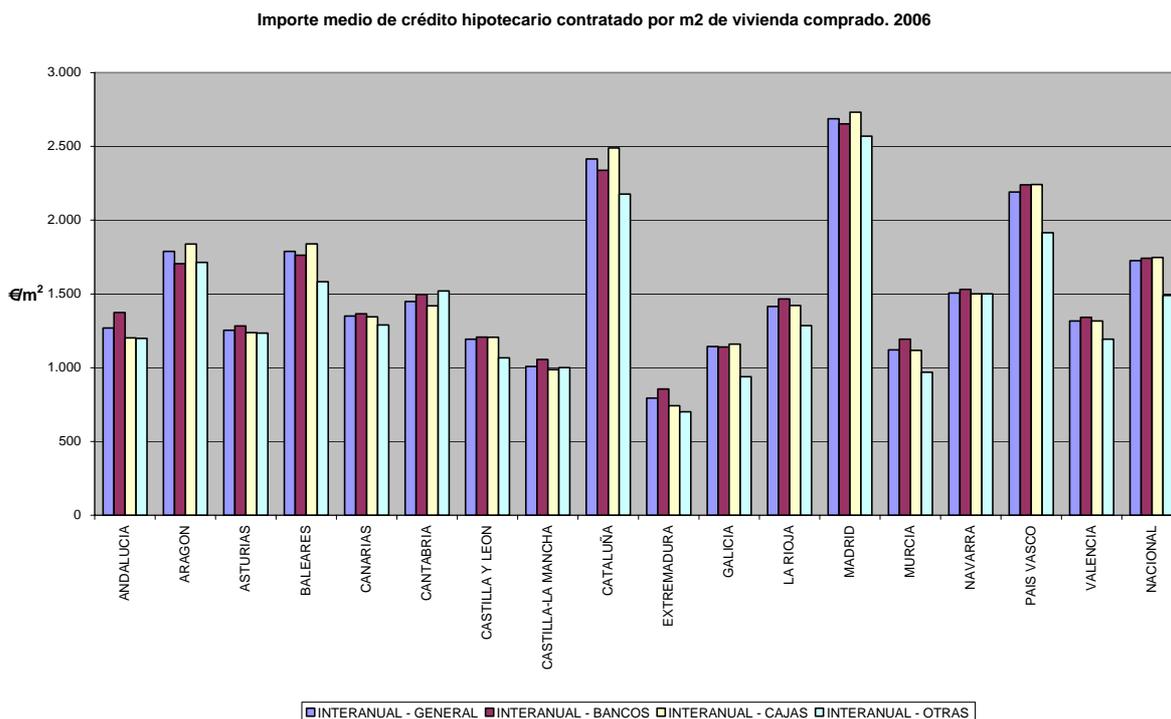
IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M ² DE VIVIENDA COMPRADO (€/m ²). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	1.269,44	1.374,39	1.202,49	1.198,11
ARAGON	1.788,65	1.704,84	1.837,69	1.713,33
ASTURIAS	1.253,52	1.283,18	1.237,85	1.234,99
BALEARES	1.788,04	1.762,45	1.839,20	1.582,26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

La Comunidad Valenciana, durante el año 2006, ha presentado un bajo importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda en comparación con los resultados medios nacionales. Concretamente, en dicho periodo se alcanzó una cuantía media de 1.316,40 €/m², que representa el 76,30% de la media nacional. En consecuencia, los ciudadanos de la Comunidad Valenciana, durante el año 2006, han tenido que realizar un

menor esfuerzo en la adquisición de vivienda, en términos de volumen medio de préstamo hipotecario. Concretamente un 23,70% inferior a la media nacional.

Atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, las diferencias han sido muy reducidas, presentando un mayor importe medio durante el año 2006 los Bancos, con 1.341,78 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.316,15 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.193,03 €/m².

El siguiente gráfico presenta el importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado para cada una de las comunidades autónomas, así como la media nacional, durante el año 2006. De este modo se puede comprobar la posición relativa de la Comunidad Valenciana con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.



La siguiente tabla corresponde a los números índices del año 2006.

IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR M² DE VIVIENDA COMPRADO. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	73,57	78,90	68,79	80,40
ARAGON	103,67	97,87	105,13	114,97
ASTURIAS	72,65	73,66	70,81	82,87
BALEARES	103,63	101,17	105,22	106,18
CANARIAS	78,24	78,35	76,94	86,50
CANTABRIA	83,97	85,89	81,19	102,00
CASTILLA Y LEON	69,13	69,35	69,01	71,62
CASTILLA-LA MANCHA	58,45	60,62	56,43	67,16
CATALUÑA	139,98	134,18	142,38	146,11
EXTREMADURA	46,04	49,15	42,44	47,08
GALICIA	66,31	65,48	66,37	63,02
LA RIOJA	82,04	84,16	81,34	86,25
MADRID	155,74	152,24	156,26	172,41
MURCIA	64,97	68,51	63,95	65,09
NAVARRA	87,26	87,92	85,85	100,67
PAIS VASCO	126,96	128,54	128,20	128,48
VALENCIA	76,30	77,03	75,29	80,06
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

Por lo que respecta a la Comunidad Valenciana, se ratifica el menor importe medio de endeudamiento por metro cuadrado de vivienda adquirido, en línea con lo ocurrido en todas aquellas comunidades autónomas con menores precios de la vivienda. De este modo, tal y como se ha señalado, el importe medio se ha situado a un 76,30% de la media nacional. En la desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria los resultados han sido muy similares, situándose a una mayor distancia en la agrupación Cajas de Ahorro, con un 75,29%, seguida de los Bancos, con un 77,03%, y Otras entidades financieras, con un 80,06%.

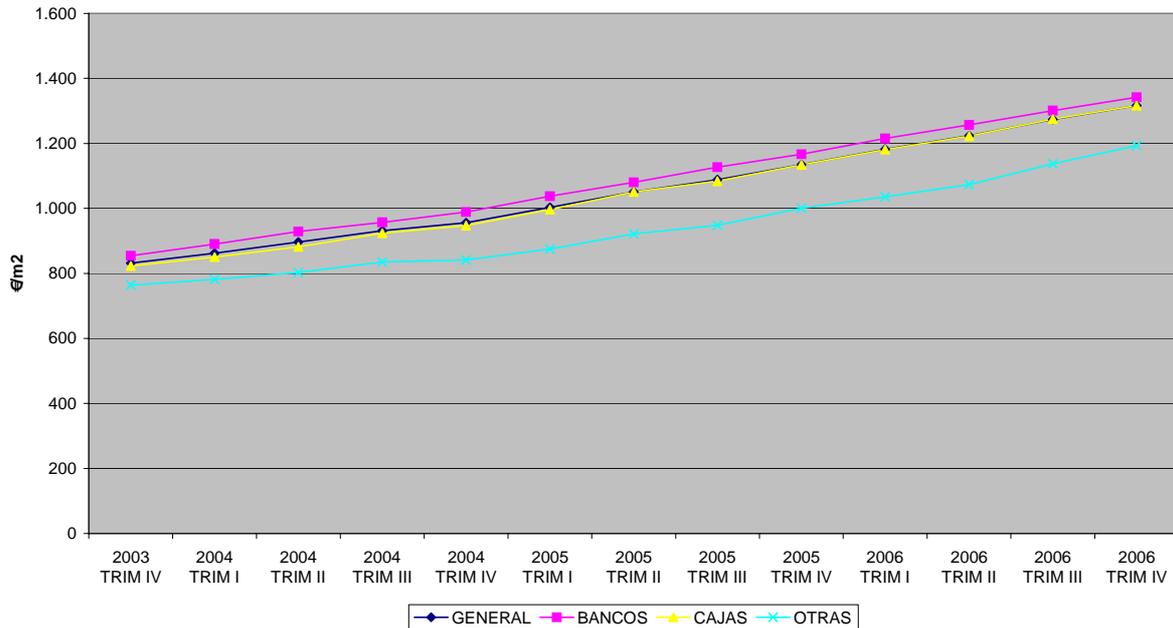
En cuanto a la evolución de dicho endeudamiento hipotecario durante el año 2006, tal y como muestra la siguiente tabla, la Comunidad Valenciana ha sido la cuarta comunidad autónoma con mayor incremento del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado, con un 15,97%, superando ampliamente la media nacional (11,53%). En dicho periodo las distintas agrupaciones de entidades financieras han presentado tasas de crecimiento relativamente similares, superando en todos los casos la media nacional: Bancos 15,02%, Cajas de Ahorro 16,04% y Otras entidades financieras 19,20%. En consecuencia, la ralentización del crecimiento del precio de la vivienda no ha estado acompañada de una ralentización del crecimiento del endeudamiento hipotecario.

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

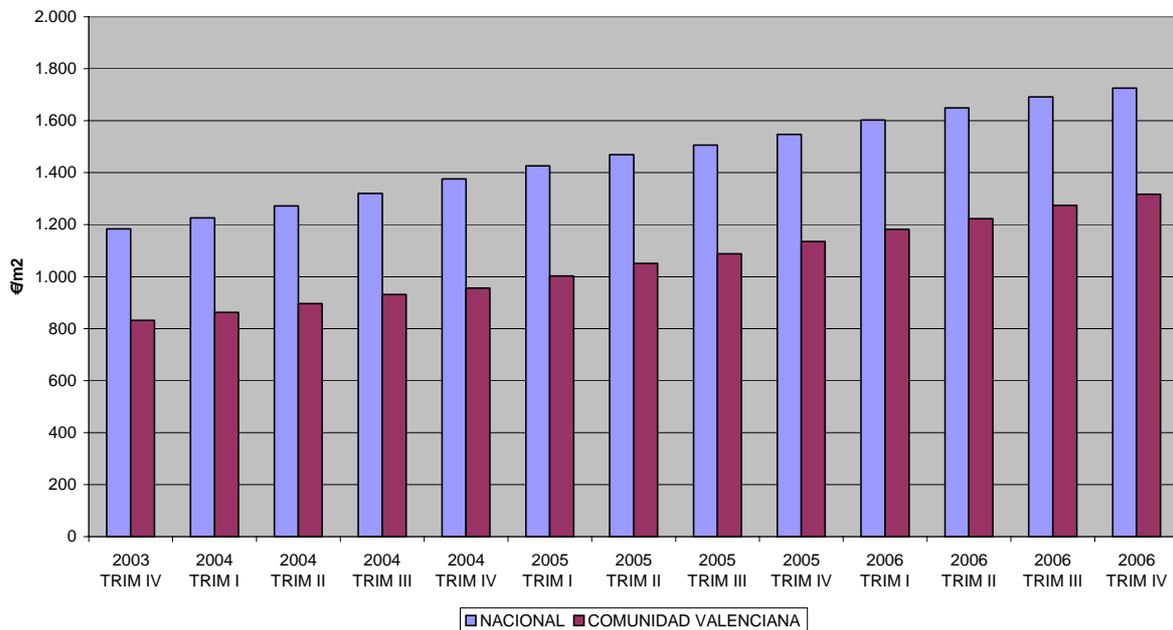
El siguiente gráfico permite comprobar la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en el caso de la Comunidad Valenciana. En el mismo se observa claramente el progresivo incremento, tanto para el total general como para cada una de las agrupaciones de entidades financieras, presentando resultados paralelos, lo que ratifica la estabilidad de los resultados con independencia de la agrupación de entidad financiera. En todos los casos la agrupación Bancos marca el mayor importe de endeudamiento por metro cuadrado de vivienda comprado, seguidos muy de cerca de las Cajas de Ahorro y, a mayor distancia, Otras entidades financieras.

La comparación entre la evolución de los resultados medios nacionales y la Comunidad Valenciana se observa en el segundo de los gráficos presentados a continuación, comprobándose cómo existe un comportamiento de progresivo incremento en ambos casos, manteniéndose un significativo diferencial en el importe medio como consecuencia del menor importe de precio medio de la vivienda en la Comunidad Valenciana con respecto a los precios medios nacionales.

Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por m2 de vivienda comprado. Comunidad Valenciana (resultados interanuales)



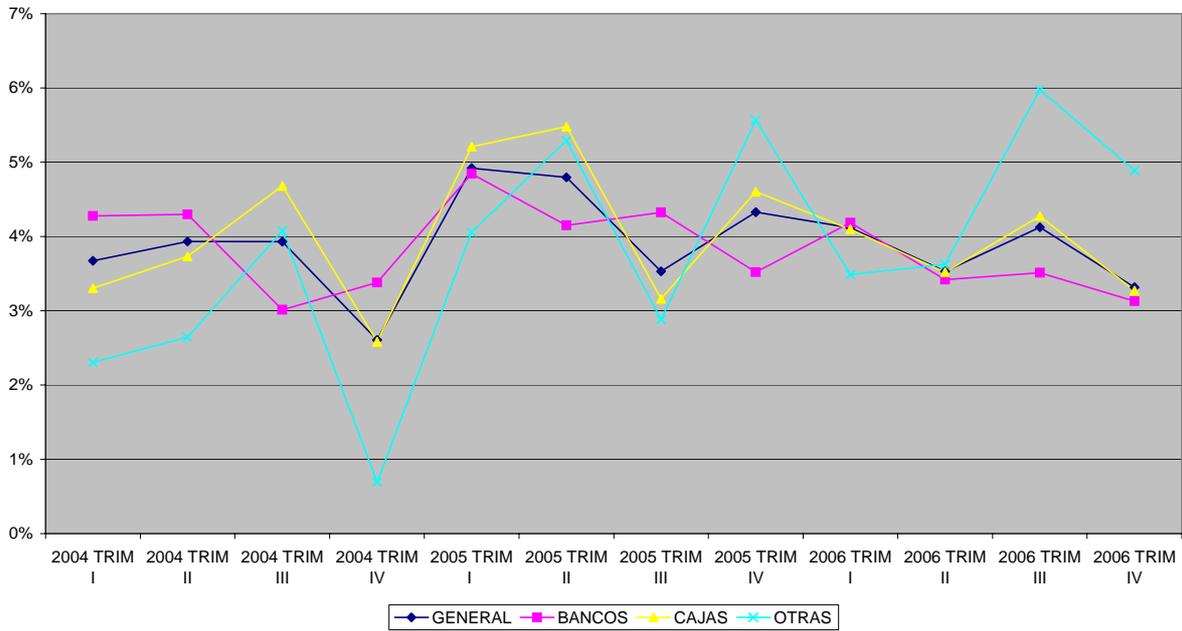
Evolución del importe medio de crédito hipotecario por m2 de vivienda comprado. Nacional vs Comunidad Valenciana (resultados interanuales)



Por lo que respecta a la evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en la Comunidad Valenciana, a través del siguiente gráfico se comprueba cómo existe un incremento continuado en las distintas agrupaciones de entidades financieras, presentando tasas de variación positivas en los tres últimos años para todas las agrupaciones de entidades financieras. Asimismo, existe un comportamiento muy similar en las dos grandes agrupaciones de entidades financieras (Bancos y Cajas de Ahorros). La agrupación Otras entidades financieras presenta un mayor grado de aleatoriedad. En principio, con carácter general se aprecia una cierta estabilización de

las tasas de variación trimestrales en cuantías próximas al 3,5%, con una tendencia ligeramente descendente.

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



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

11.1. Significado

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

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

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

11.2. Presentación de resultados

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

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

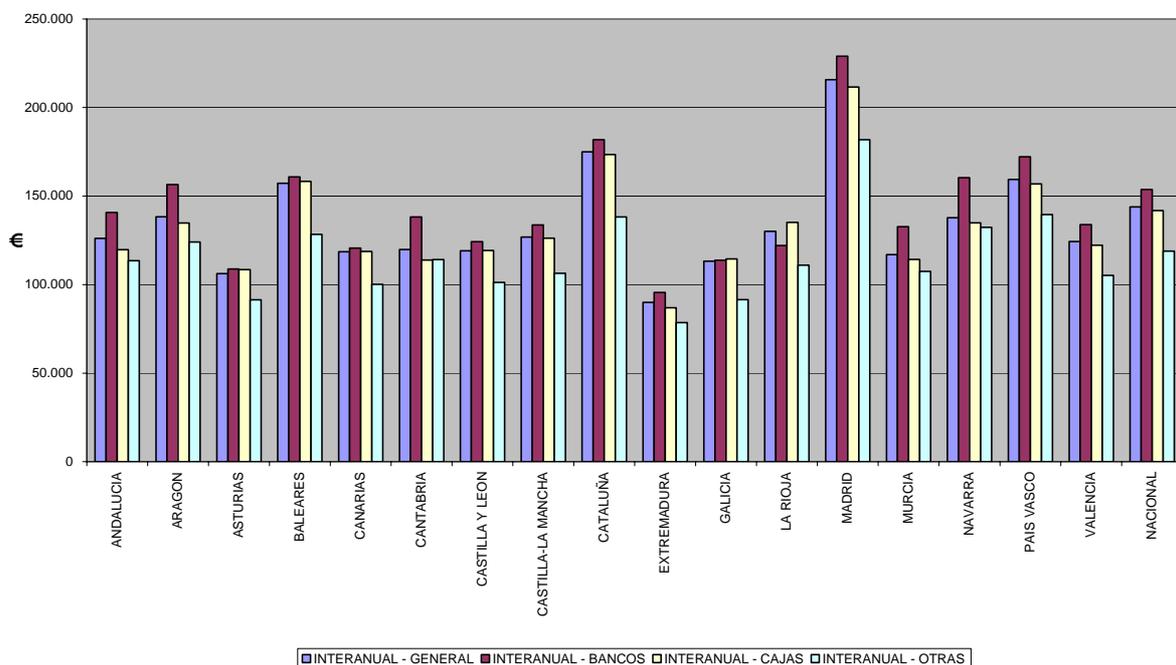
La Comunidad Valenciana presentó un importe medio de 124.291,43 € durante el año 2006, situándose en un 86,37% de la media nacional. En consecuencia, se mantiene la coherencia entre la estructura de precios y endeudamiento, situándose en ambos casos la Comunidad Valenciana por debajo de los resultados medios nacionales.

Atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, tal y como es habitual para la práctica totalidad de las comunidades autónomas, el mayor importe de crédito hipotecario en el año 2006 fue concedido por los Bancos (133.893,24 €), seguidos por las Cajas de Ahorro (122.195,91 €) y Otras entidades financieras (105.262,95 €).

Nuevamente las comunidades autónomas con mayores importes de endeudamiento corresponden a aquellas con mayores precios de la vivienda (Madrid, Cataluña, País Vasco, Baleares, Aragón).

El siguiente gráfico permite comprobar 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. 2006



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

La Comunidad Valenciana, tal y como se ha señalado presenta un resultado por debajo de la media nacional, situándose a un 86,37% de la media nacional. Es decir, un ciudadano de la Comunidad Valenciana, durante el año 2006, ha asumido en la compra de su vivienda un endeudamiento hipotecario un 13,63% por debajo de la media nacional. La desagregación por tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario otorga resultados similares. Concretamente, en el caso de los Bancos el resultado es un 87,10% de la media nacional, las Cajas de Ahorro un 86,17%, y Otras entidades financieras un 88,47%.

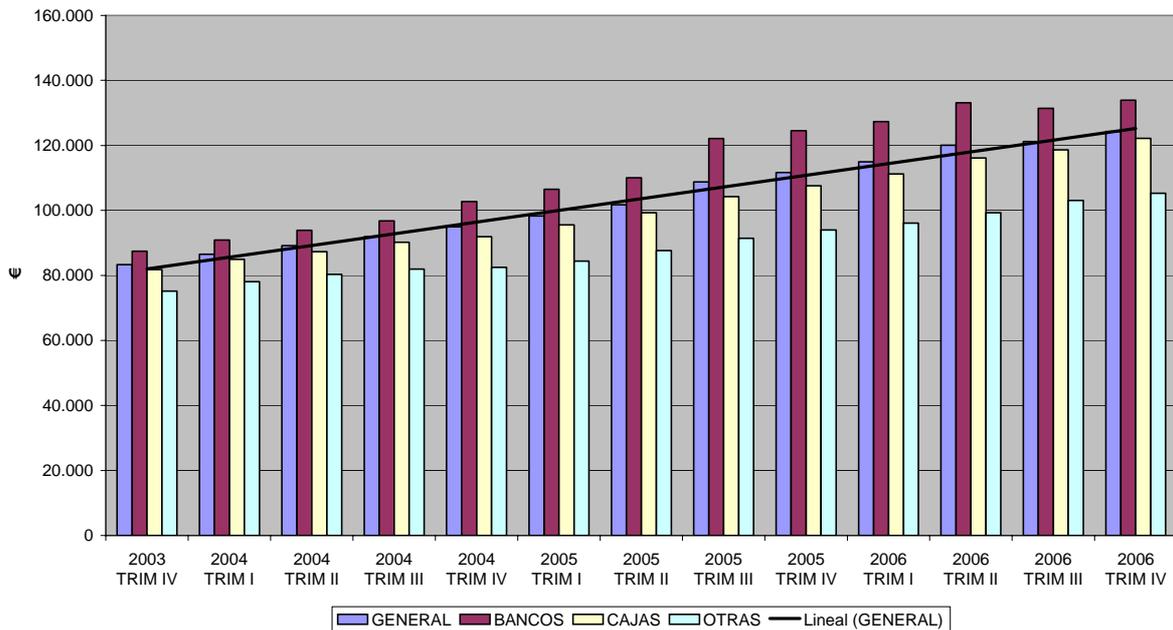
IMPORTE MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO CONTRATADO POR TRANSACCIÓN DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	87,66	91,52	84,43	95,40
ARAGON	96,11	101,83	95,01	104,28
ASTURIAS	73,82	70,77	76,49	76,84
BALEARES	109,26	104,64	111,63	107,87
CANARIAS	82,38	78,48	83,74	84,24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

En cuanto a la evolución del importe medio de crédito hipotecario, al igual que el endeudamiento por metro cuadrado y el precio de la vivienda, ha mantenido una tendencia de constante crecimiento durante el año 2006, tal y como muestra la siguiente tabla. En esta ocasión, la Comunidad Valenciana ha presentado unos resultados ligeramente inferiores a la media nacional para el total general, con un incremento del 11,30%, siendo mayor en el caso de las Cajas de Ahorro, con un 13,56%, seguido de Otras entidades financieras, con un 11,98%, y quedando a una mayor distancia los Bancos, con un 7,53%.

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

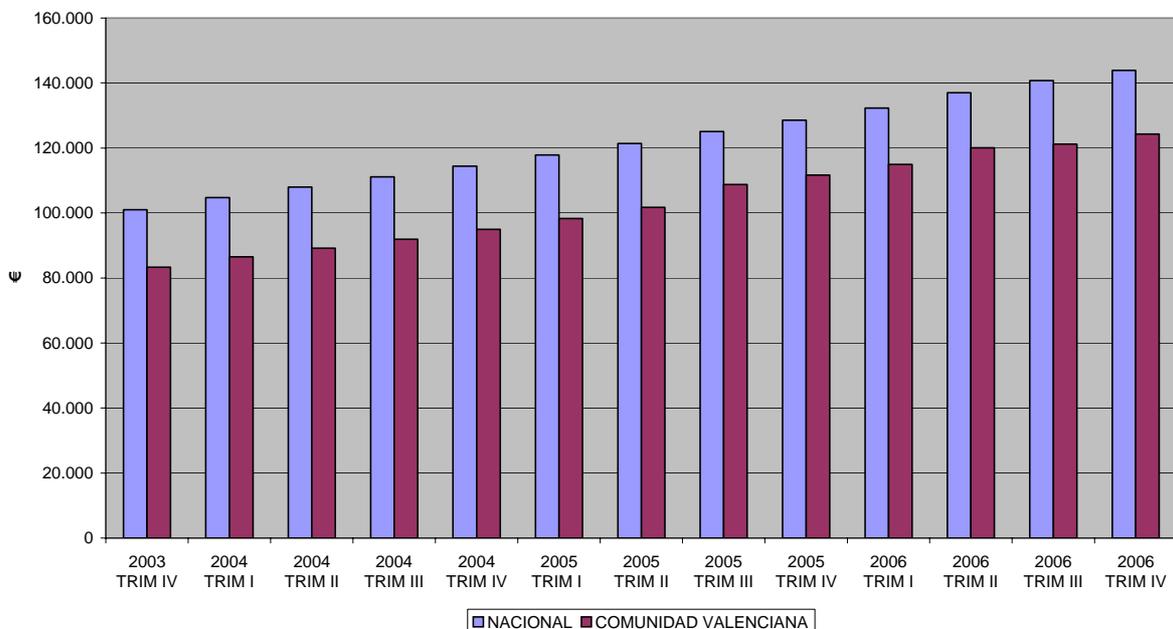
Un análisis más completo de la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunidad Valenciana puede realizarse a través del siguiente gráfico, donde se toman los resultados absolutos interanuales al cierre de cada uno de los trimestres desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006. La línea de tendencia permite comprobar el progresivo incremento a lo largo de los trimestres, acompasado por todas las desagregaciones de entidades financieras.

Evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



Comparando los resultados de la Comunidad Valenciana con la media nacional a lo largo de los citados periodos, a través del siguiente gráfico se puede observar la existencia del correspondiente diferencial en importes, consecuencia del menor precio de vivienda en la Comunidad Valenciana, así como el paralelismo existente en las tasas de crecimiento entre ambos ámbitos geográficos.

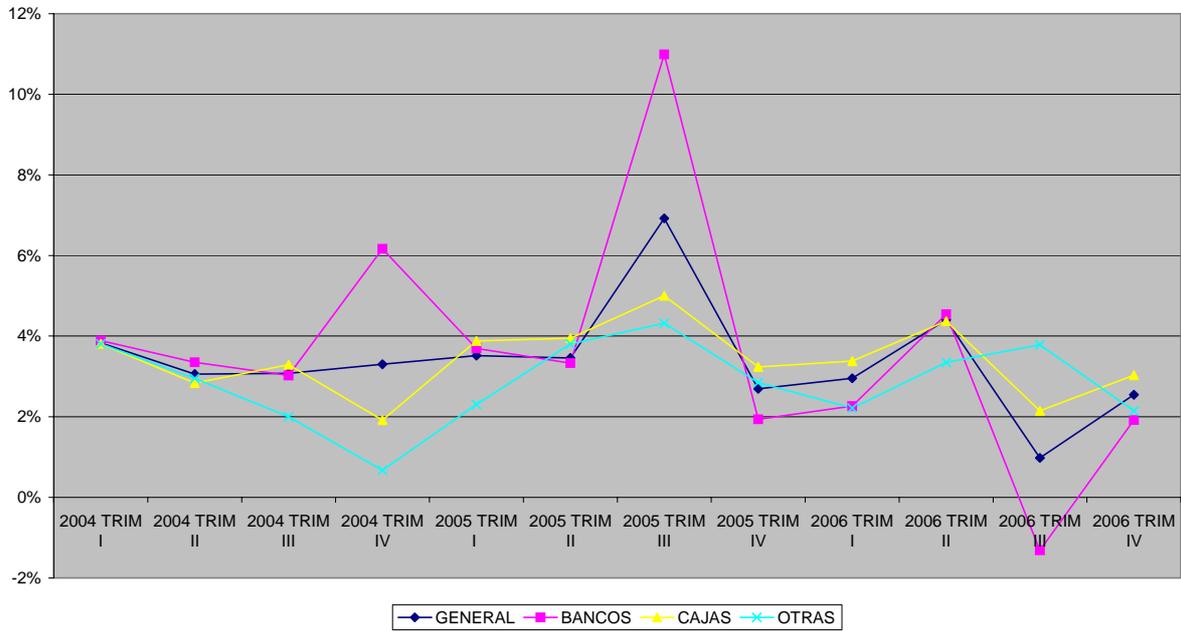
Evolución del importe medio de crédito hipotecario por transacción de vivienda. Nacional vs Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



En cuanto a las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunidad Valenciana, tal y como muestra el siguiente gráfico, a lo largo de los últimos tres años se han mostrado positivas en prácticamente todos los casos, existiendo un relativo paralelismo en su comportamiento, con la excepción de

los Bancos en determinados trimestres, que han presentado un mayor recorrido en sus tasas de variación, aunque en el mismo sentido que el resto de agrupaciones.

Evolución de las tasas de variación trimestrales del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Comunidad Valenciana



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

12.1. Significado

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

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

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.

12.2. Presentación de resultados

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

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

La estructura de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda mantiene un claro predominio en la Comunidad Valenciana de la contratación a tipo de interés variable. Concretamente, durante el año 2006 en la Comunidad Valenciana, el 99,16% de los contratos hipotecarios de vivienda se formalizaron a tipo de interés variable, firmándose créditos

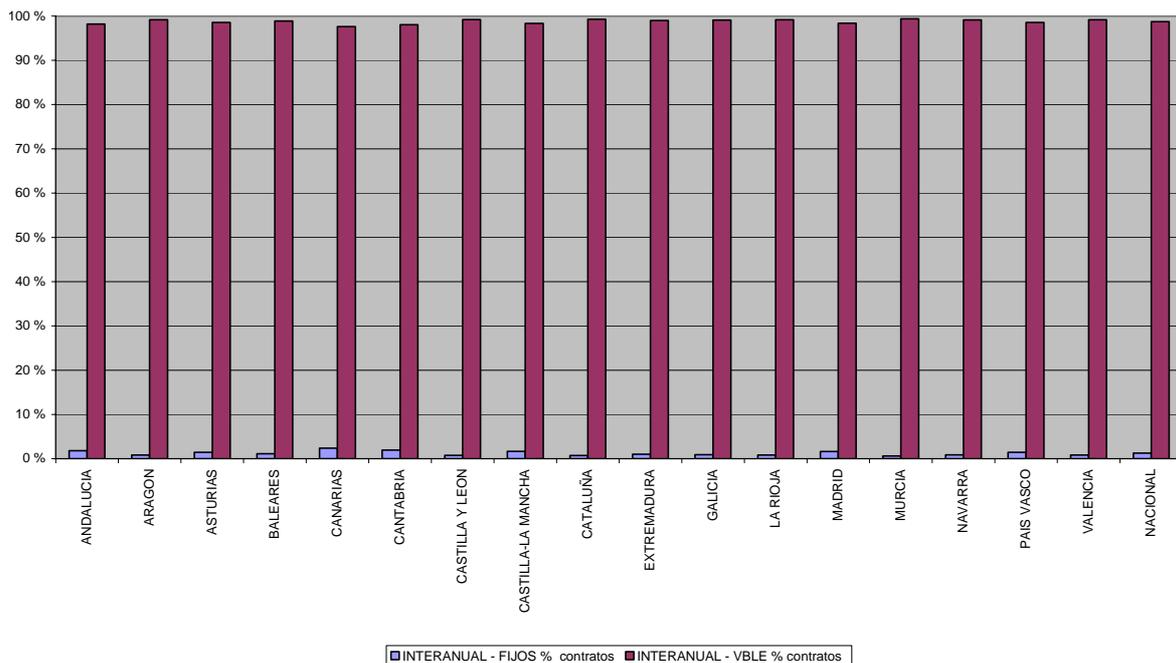
hipotecarios a tipo de interés fijo únicamente en el 0,84% de los casos. La Comunidad Valenciana es una de las que mayor porcentaje de contratos hipotecarios formaliza a tipo de interés variable y, en consecuencia, menor a tipo de interés fijo.

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

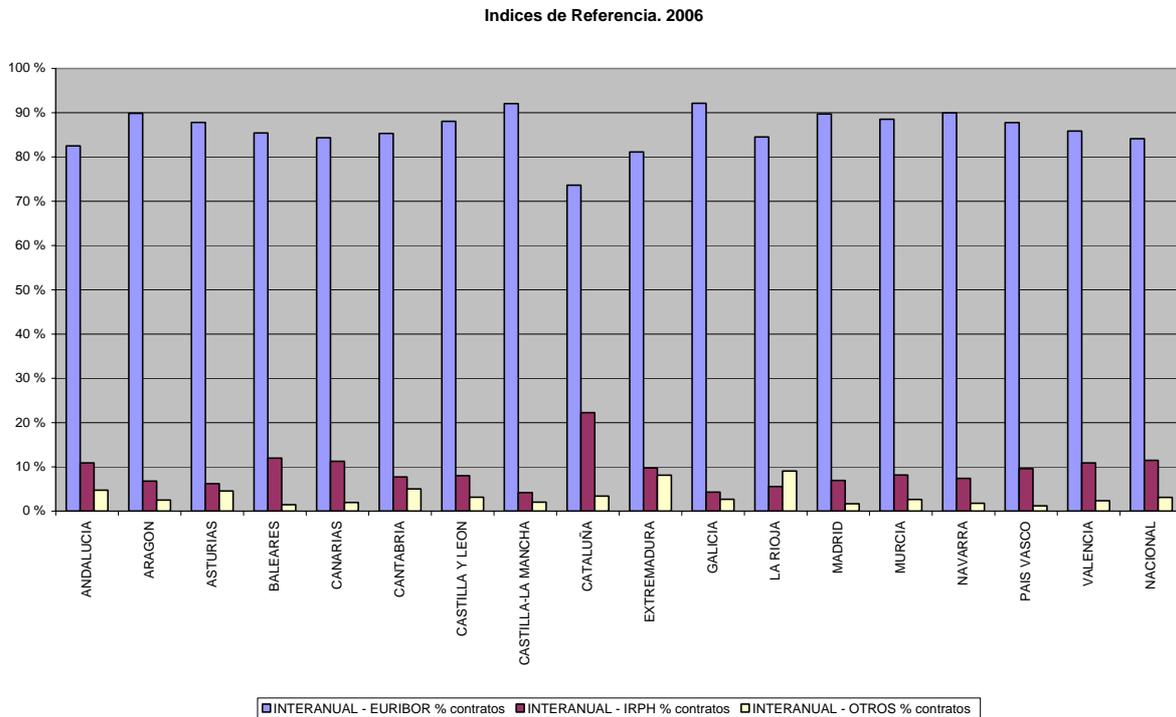
Por lo que respecta a los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, el índice de referencia más utilizado es el EURIBOR, utilizándose en el 85,86% de los contratos de crédito hipotecario en el año 2006, seguido a gran distancia del IRPH, que en el caso de la Comunidad Valenciana presenta un destacado 10,93%, quedando el resto de índices de referencia con un peso relativo del 2,37%.

El siguiente gráfico presenta los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de compraventa de vivienda para cada una de las comunidades autónomas y la media nacional.

Tipos Fijos y Variables. 2006



Por su parte el siguiente gráfico muestra los índices de referencia más utilizados en los casos de contratación a tipo de interés variable. De este modo se puede comprobar la posición relativa de la Comunidad Valenciana con respecto al resto de comunidades autónomas y la media nacional.



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

TIPOS DE INTERÉS CONTRATADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. NÚMEROS ÍNDICE. 2006				
CCAA	FIJOS % volumen	FIJOS % contratos	VBLE % volumen	VBLE % contratos
ANDALUCIA	146,26	144,44	99,31	99,43
ARAGON	75,51	67,46	100,37	100,42
ASTURIAS	88,44	114,29	100,17	99,82
BALEARES	58,50	89,68	100,62	100,13
CANARIAS	164,63	191,27	99,04	98,84
CANTABRIA	138,10	155,56	99,43	99,29
CASTILLA Y LEON	65,31	61,90	100,52	100,49
CASTILLA-LA MANCHA	136,05	133,33	99,46	99,57
CATALUÑA	70,75	56,35	100,44	100,56
EXTREMADURA	55,78	80,16	100,66	100,25
GALICIA	129,93	72,22	99,55	100,35
LA RIOJA	140,82	66,67	99,39	100,43
MADRID	111,56	130,16	99,83	99,62
MURCIA	82,31	50,79	100,26	100,63
NAVARRA	57,82	69,84	100,63	100,38
PAIS VASCO	77,55	115,87	100,33	99,80
VALENCIA	72,11	66,67	100,42	100,43
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00

La Comunidad Valenciana cuenta con un menor peso relativo en contratación a tipo de interés fijo, situándose ligeramente por encima de la media nacional en contratación a tipo de interés variable.

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

Por lo que respecta a los índices de referencia, la Comunidad Valenciana muestra un mayor grado de contratación en relación con la media nacional en cuanto al índice de referencia EURIBOR, situándose ligeramente por debajo de la media nacional en contratación a IRPH, quedando muy por debajo en contratación a 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 2006 en relación al año 2005, para el total nacional y cada una de las comunidades autónomas queda recogida en la siguiente tabla.

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

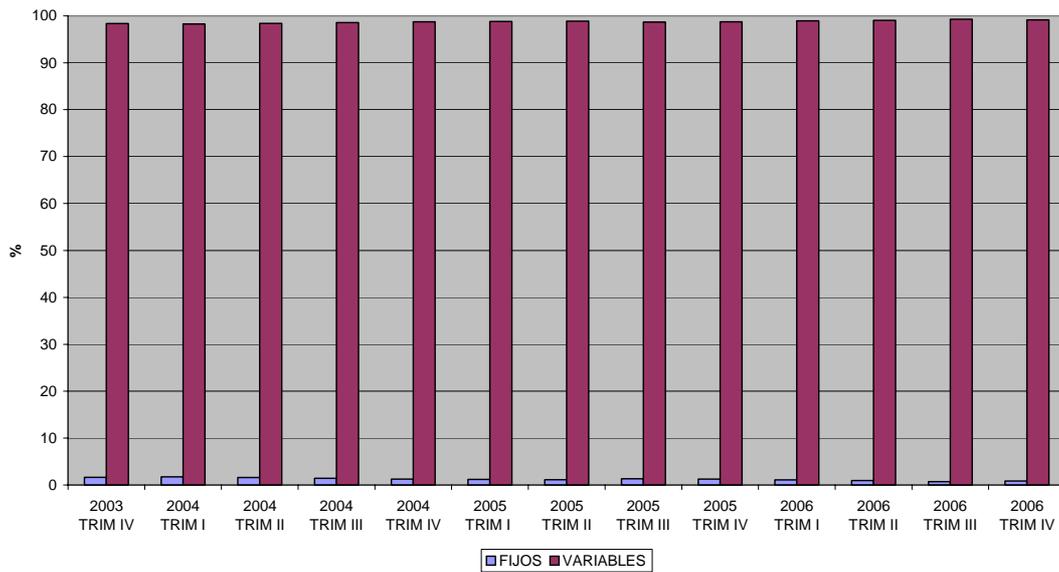
Por lo que respecta a la contratación de tipo de interés fijo y variable en la Comunidad Valenciana, las modificaciones han sido prácticamente nulas, incrementándose durante el año 2006 la contratación a tipo de interés variable un 0,41%, a pesar del progresivo incremento de los índices de referencia durante dicho periodo.

Por su parte, la contratación de dichos índices de referencia ha continuado con la tendencia de incremento del peso de contratación a EURIBOR, con una mejora en su cuota de mercado del

4,87%, correspondiente a la reducción de contratación a IRPH (3,08%) y Otros índices de referencia (1,38%).

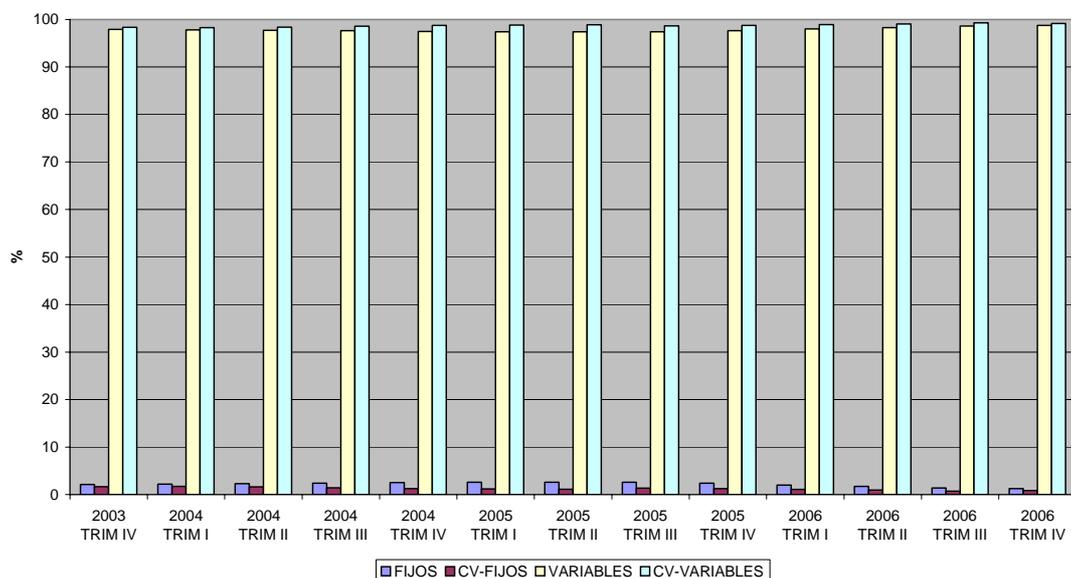
A través del siguiente gráfico se puede observar perfectamente la evolución sufrida en la contratación de créditos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable en la Comunidad Valenciana. De este modo, al presentar los resultados interanuales de contratos a tipo de interés fijo y variable al cierre de cada uno de los trece últimos trimestres, se observa la estabilización de cuantías próximas a prácticamente el 100% de los contratos en la formalización de créditos hipotecarios a tipo de interés variable. Los contratos a tipo de interés fijo quedan con un peso relativo prácticamente residual a lo largo de todos los trimestres, con una tendencia incluso a la reducción, a pesar de los incrementos de los índices de referencia sufridos durante los últimos trimestres.

Evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda. Fijos vs Variables. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



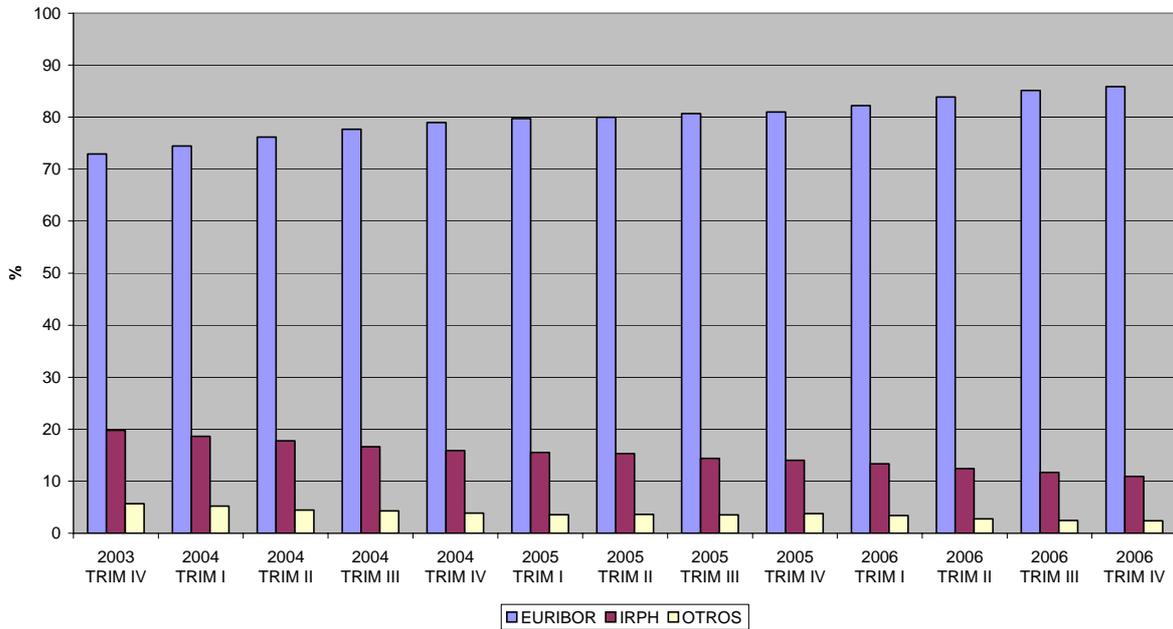
A través del siguiente gráfico se compara la estructura de contratos hipotecarios a tipo de interés fijo y variable en la Comunidad Valenciana con respecto a la media nacional, comprobándose la progresiva equiparación de ambos ámbitos geográficos.

Evolución del porcentaje de contratos a tipo de interés fijo y variable. Nacional vs Comunidad Valenciana



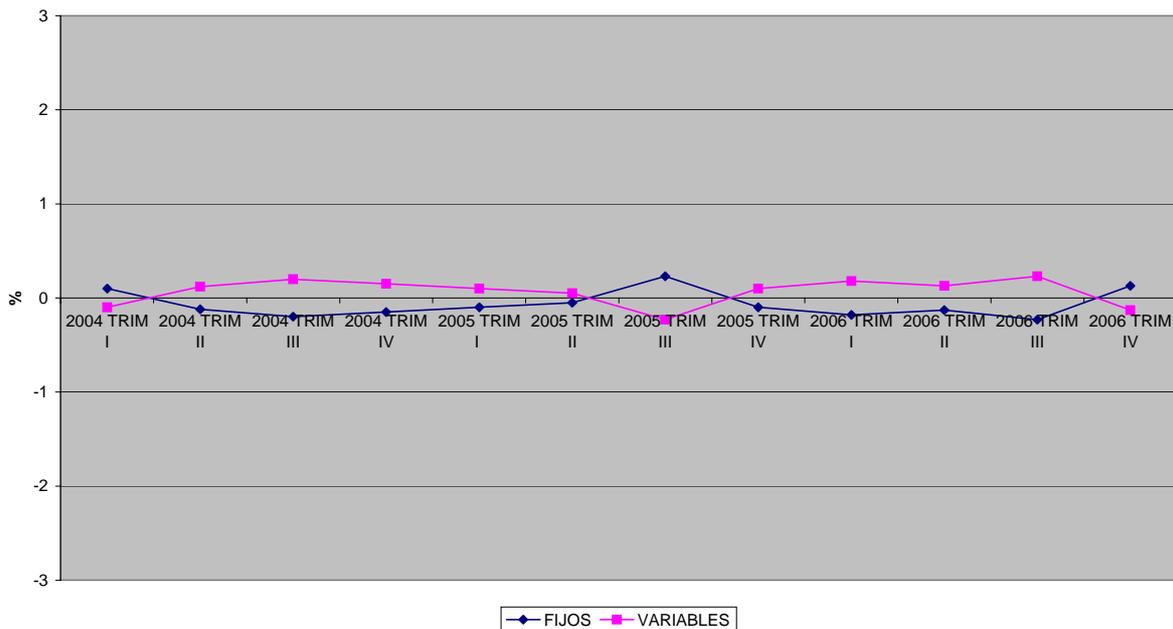
Por su parte, en el siguiente gráfico se observa claramente la progresión del EURIBOR como índice de referencia utilizado en la contratación hipotecaria a tipo de interés variable, reduciéndose el peso relativo del IRPH y Otros índices de referencia.

Evolución de los índices de referencia contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda a tipo de interés variable. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



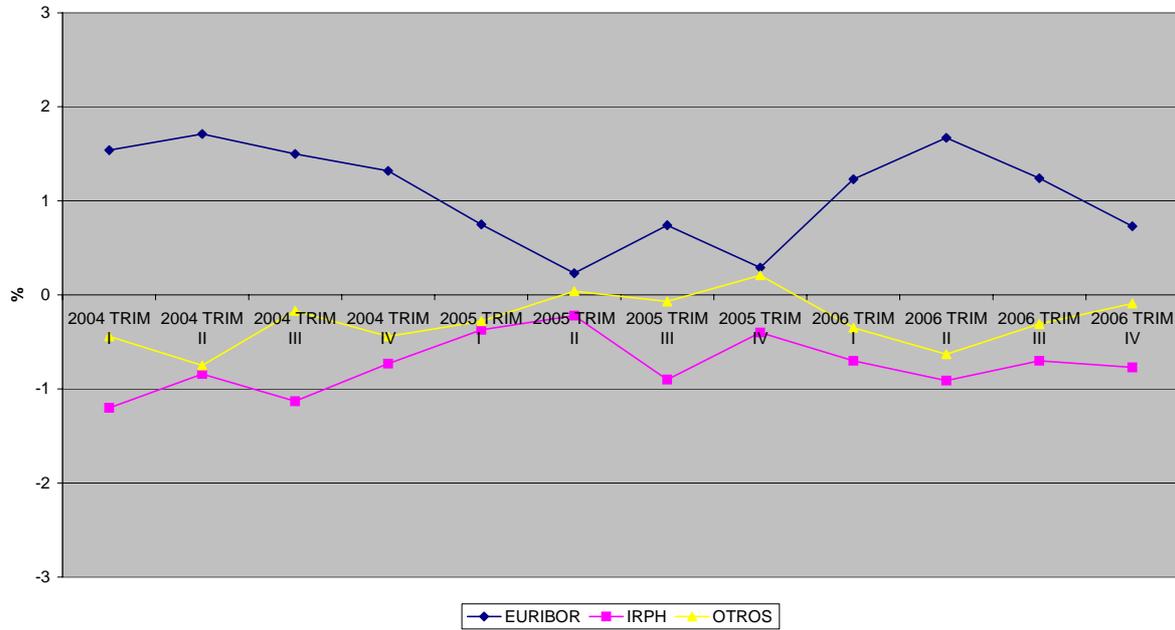
Por su parte, a través de los siguientes dos gráficos se va a comprobar la evolución trimestral de dichas variables, pero a través de lo que ha sido el comportamiento de las tasas de variación trimestrales. En el primero de los gráficos se va a mostrar el comportamiento de las tasas de variación trimestrales 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 de las tasas de variación trimestrales de tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda. Comunidad Valenciana. 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 en la Comunidad Valenciana.

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



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 todos los trimestres de los tres últimos años, dando lugar a una constante reducción de la contratación a IRPH y a otros índices de referencia.

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

13.1. Significado

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

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre la 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 se viene utilizando por un elevado número de adquirentes de vivienda como herramienta para la reducción del efecto del incremento del precio de la vivienda sobre la renta disponible neta ya que ante incrementos en algunos importantes factores que inciden en la adquisición de la vivienda, como por ejemplo el precio o los tipos de interés, la variable plazo de contratación suele también incrementarse, contrarrestando parcialmente el efecto sobre el nivel de renta destinado al pago de la financiación de la vivienda.

13.2. Presentación de resultados

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

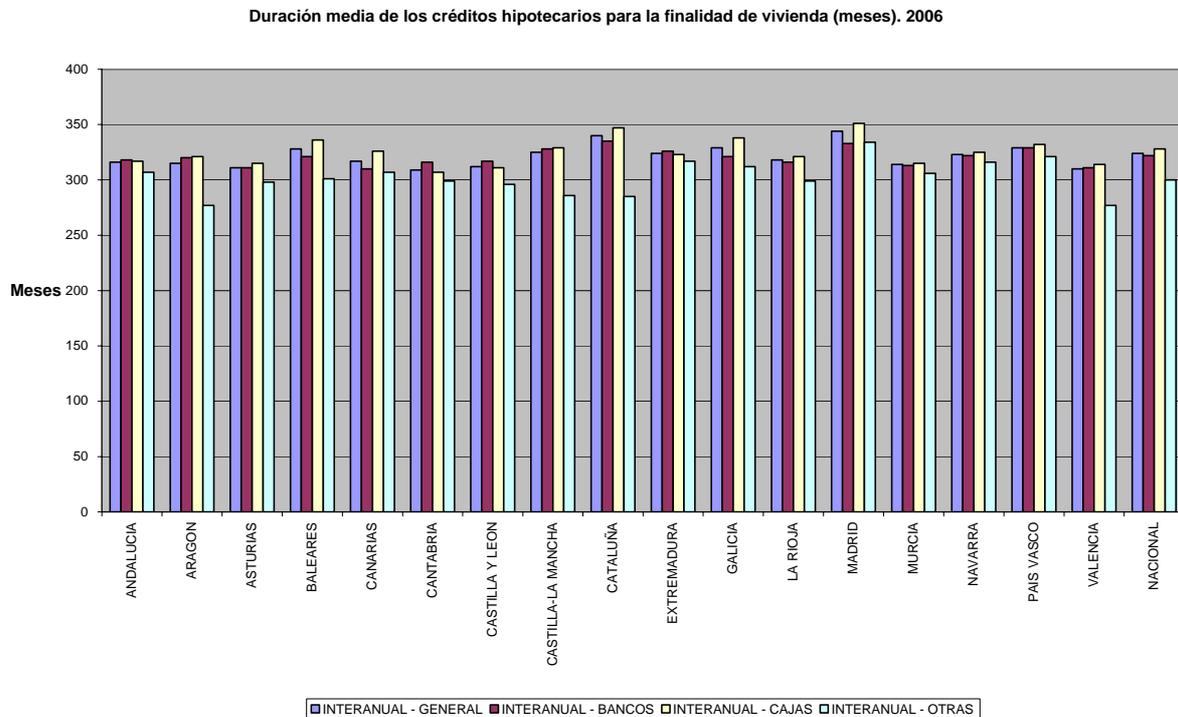
DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA (meses). TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	316	318	317	307
ARAGON	315	320	321	277
ASTURIAS	311	311	315	298
BALEARES	328	321	336	301
CANARIAS	317	310	326	307
CANTABRIA	309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

La Comunidad Valenciana es una de las comunidades autónomas con menor plazo de contratación de sus créditos hipotecarios durante el año 2006. De hecho es la segunda comunidad autónoma española con menor plazo de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda.

La duración media de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 se situó en los 310 meses (25 años y 10 meses), muy por debajo de la media nacional (324 meses; 27 años).

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, el plazo de contratación concedido por las Cajas de Ahorro ha sido superior al de los Bancos. De este modo, para el año 2006, el plazo medio de contratación en las Cajas de Ahorro ha sido de 314 meses (26 años y 2 meses), mientras que en los Bancos ha sido de 311 meses (25 años y 11 meses), quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras con 277 meses (23 años y 1 mes).

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



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

Por lo que respecta a los resultados de la Comunidad Valenciana, tal y como se ha señalado, los resultados son muy próximos a la media nacional, a pesar de ser la segunda comunidad autónoma con menor plazo de contratación de los créditos hipotecarios. Esta circunstancia es consecuencia de las escasas diferencias entre los distintos ámbitos geográficos. De este modo, para el total general la Comunidad Valenciana se encuentra a menos de un 5% de la media nacional. En las agrupaciones de Bancos y Cajas de Ahorro la distancia es todavía inferior, ampliándose en el caso de Otras entidades financieras.

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

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

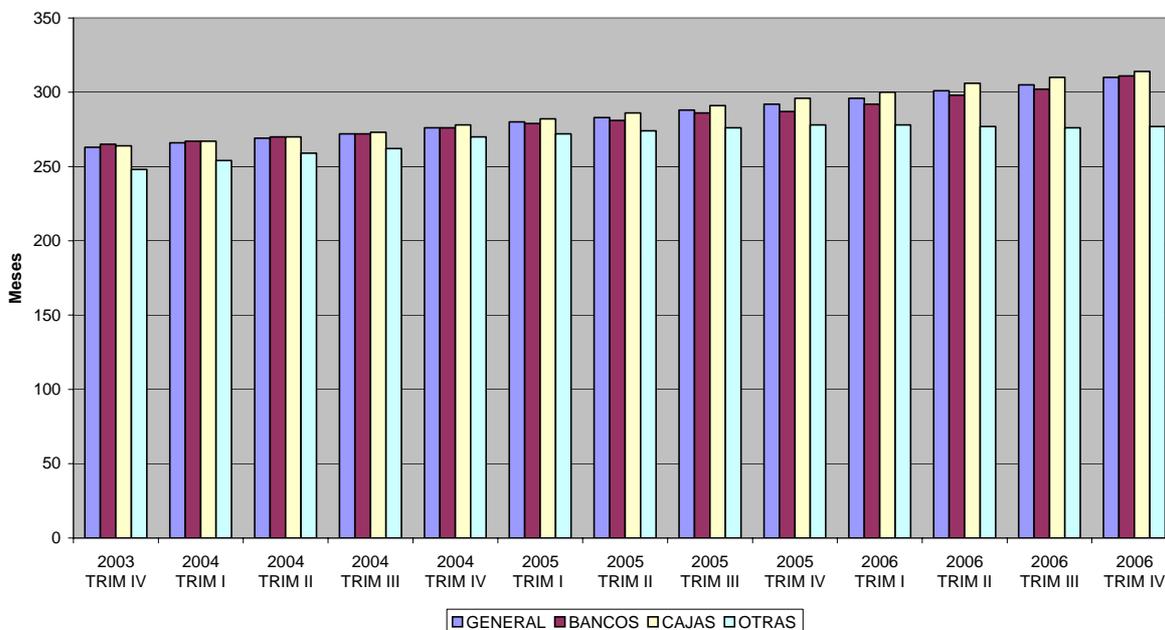
DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS PARA LA FINALIDAD DE VIVIENDA. TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA. EVOLUCIÓN ANUAL (%). 2006				
CCAA	GENERAL	BANCOS	CAJAS	OTRAS
ANDALUCIA	5,69%	6,35%	6,02%	2,68%
ARAGON	7,51%	7,74%	7,72%	3,75%
ASTURIAS	9,12%	6,87%	12,10%	4,56%
BALEARES	7,54%	6,29%	8,39%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

Durante el año 2006 se observa cómo la Comunidad Valenciana ha presentado un importante incremento del plazo de contratación, en línea con la media nacional. Concretamente, en dicho periodo se han incrementado los plazos de contratación un 6,16%, correspondiendo el mayor incremento a los Bancos, con un 8,36%, seguido de las Cajas de Ahorros, con un 6,08%. Esta evolución, tal y como se ha señalado, es una reacción lógica al incremento del precio de la vivienda y los tipos de interés hipotecarios, con el objetivo de reducir el efecto del endeudamiento hipotecario sobre la renta disponible.

El siguiente gráfico muestra la evolución de los plazos de contratación durante los últimos trece trimestres en la Comunidad Valenciana, aportando los resultados interanuales del plazo de contratación al cierre de cada uno de los citados trimestres, tanto para el total general como

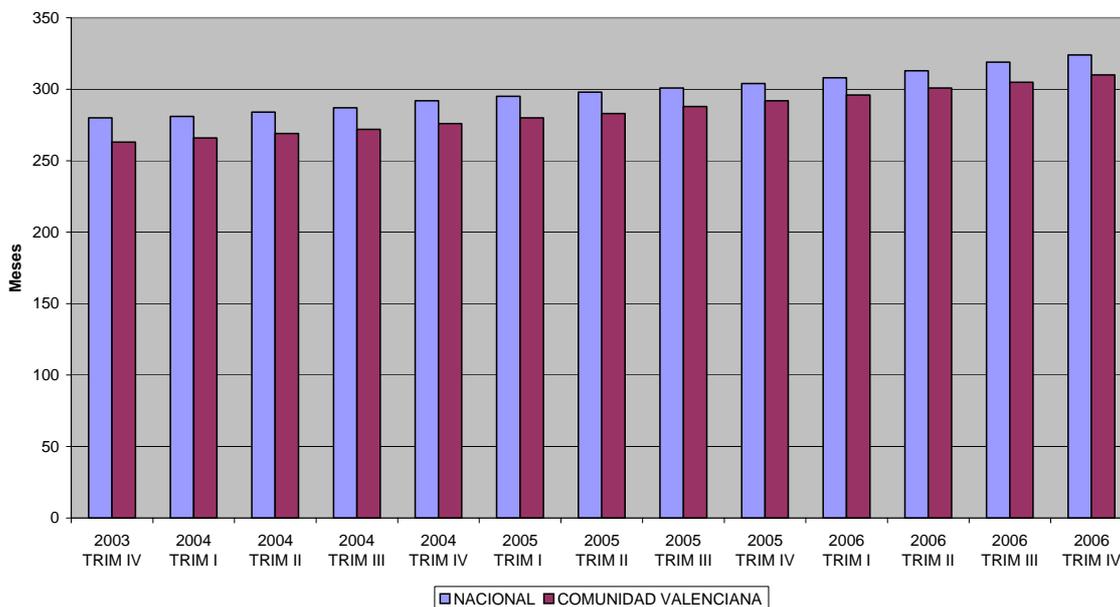
para cada una de las agrupaciones de entidades financieras. Dicho gráfico muestra claramente el progresivo incremento de los plazos de contratación, destacando el constante crecimiento en el caso de las Cajas de Ahorro, que partían de un estadio prácticamente de igualdad con los Bancos y a partir de la primera mitad del año 2004 los han superado. Por otro lado la agrupación Otras entidades financieras han ido incrementando el diferencial de plazos de contratación con respecto a los Bancos y Cajas de Ahorro.

Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



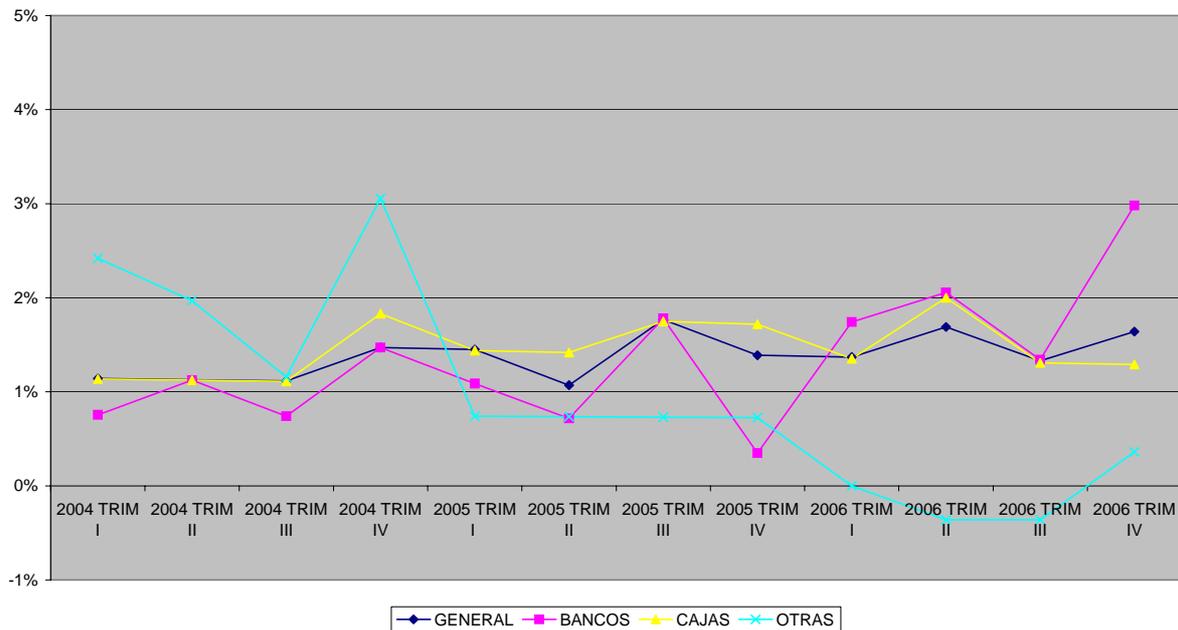
El siguiente gráfico compara la evolución de resultados en la Comunidad Valenciana con la media nacional, comprobándose la existencia del correspondiente diferencial como consecuencia del mayor plazo de contratación para la media nacional, aunque las tasas de crecimiento de la Comunidad Valenciana están llevando a un progresivo recorte de dicho diferencial.

Evolución de la duración media de los nuevos créditos hipotecarios. Nacional vs Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



Por último, se muestra a través del siguiente gráfico la evolución de las tasas de variación trimestrales de los plazos de contratación en la Comunidad Valenciana, tanto para el total general como para cada una de las desagregaciones de entidades financieras. El mismo ratifica el sentido positivo del incremento de los plazos de contratación en todos los trimestres desde la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria, así como para la práctica totalidad de agrupaciones de entidades financieras ya que Otras entidades financieras, a mediados del año 2006, ha presentado una tendencia descendente, que le ha llevado a presentar tasas negativas. Las Cajas de Ahorro son la agrupación de entidades financieras que tradicionalmente han mantenido una mayor fuerza alcista en la contratación de los plazos, acompañadas muy de cerca por los Bancos, que en los cuatro últimos trimestres son la agrupación con mayores tasas de crecimiento, con un especial incremento en el cuarto trimestre del año 2006.

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



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

14.1. Significado

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

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

14.2. Presentación de resultados

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

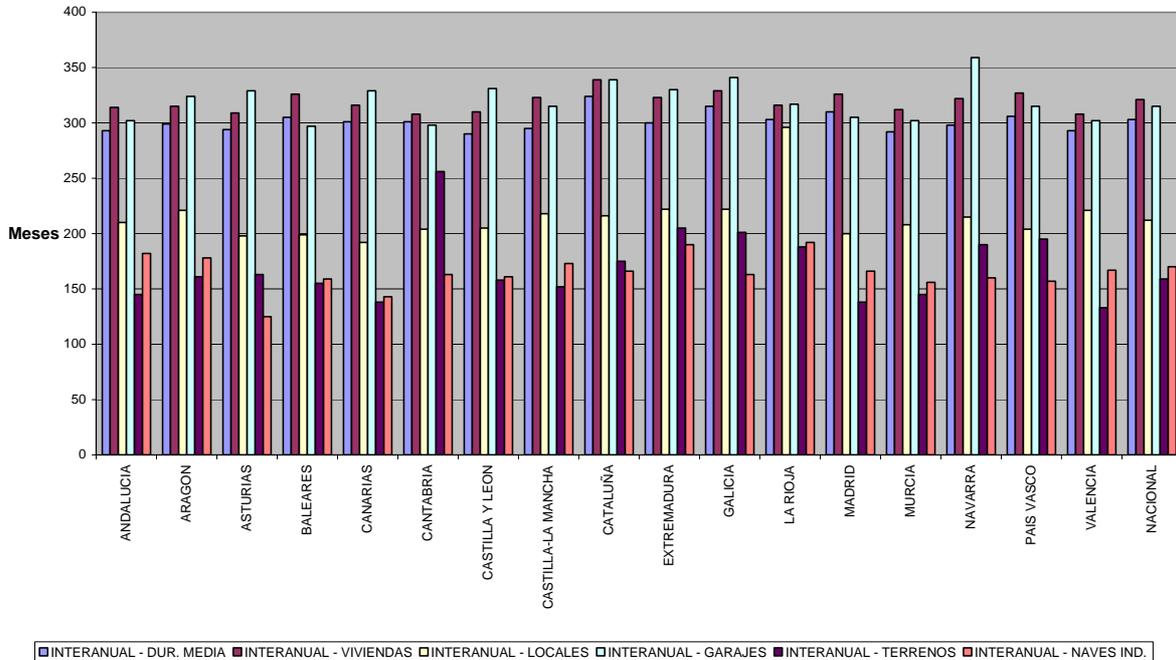
DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	293	314	210	302	145	182
ARAGON	299	315	221	324	161	178
ASTURIAS	294	309	198	329	163	125
BALEARES	305	326	199	297	155	159
CANARIAS	301	316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

La Comunidad Valenciana ha presentado un resultado de duración media de los contratos de crédito hipotecario de 293 meses (24 años y 5 meses) para el conjunto de bienes inmuebles.

Atendiendo al tipo de bien inmueble, la mayor duración media se presentó, lógicamente, para el caso de la vivienda, con 308 meses (25 años y 28 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros fue muy similar a la de vivienda, dada la vinculación existente entre dichos bienes inmuebles, con 302 meses (25 años y 2 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 2006 un periodo de contratación medio de 221 meses (18 años y 5 meses). Por su parte, las naves industriales presentaron una duración media de 167 meses (13 años y 9 meses). Finalmente, los terrenos no edificados son la agrupación de bien inmueble con menor plazo de contratación, concretamente de 133 meses (11 años y 1 mes).

Tal y como puede observarse en el siguiente gráfico, existe un elevado grado de homogeneidad entre los distintos ámbitos geográficos para la práctica totalidad de naturalezas de bienes inmuebles. 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. 2006



La tabla de números índices 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 CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. NÚMEROS ÍNDICE. 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	96,70	97,82	99,06	95,87	91,19	107,06
ARAGON	98,68	98,13	104,25	102,86	101,26	104,71
ASTURIAS	97,03	96,26	93,40	104,44	102,52	73,53
BALEARES	100,66	101,56	93,87	94,29	97,48	93,53
CANARIAS	99,34	98,44	90,57	104,44	86,79	84,12
CANTABRIA	99,34	95,95	96,23	94,60	161,01	95,88
CASTILLA Y LEON	95,71	96,57	96,70	105,08	99,37	94,71
CASTILLA-LA MANCHA	97,36	100,62	102,83	100,00	95,60	101,76
CATALUÑA	106,93	105,61	101,89	107,62	110,06	97,65
EXTREMADURA	99,01	100,62	104,72	104,76	128,93	111,76
GALICIA	103,96	102,49	104,72	108,25	126,42	95,88
LA RIOJA	100,00	98,44	139,62	100,63	118,24	112,94
MADRID	102,31	101,56	94,34	96,83	86,79	97,65
MURCIA	96,37	97,20	98,11	95,87	91,19	91,76
NAVARRA	98,35	100,31	101,42	113,97	119,50	94,12
PAIS VASCO	100,99	101,87	96,23	100,00	122,64	92,35
VALENCIA	96,70	95,95	104,25	95,87	83,65	98,24
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

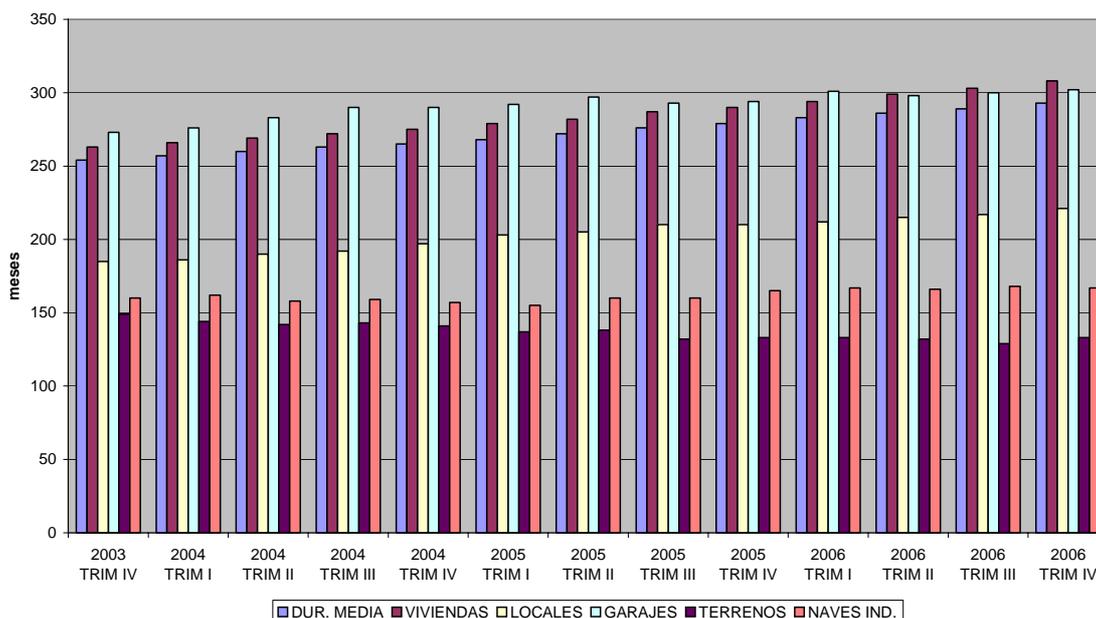
En cuanto a la evolución anual del año 2006 respecto al año 2005, destacar que los resultados muestran cómo se ha producido un incremento generalizado del plazo de contratación y en cuantías muy similares con independencia del tipo de bien inmueble, con la única excepción de la agrupación terrenos no edificados, que presenta una variación nula en dicho periodo.

DURACIÓN MEDIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONTRATADOS POR TIPO DE BIEN INMUEBLE. EVOLUCIÓN ANUAL. 2006						
CCAA	DUR. MEDIA	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	TERRENOS	NAVES IND.
ANDALUCIA	5,78%	5,37%	6,06%	6,71%	0,69%	7,06%
ARAGON	6,79%	7,51%	7,28%	3,18%	3,87%	4,09%
ASTURIAS	8,49%	8,80%	10,61%	11,53%	-3,55%	-11,97%
BALEARES	7,39%	7,24%	2,05%	7,22%	-8,28%	0,63%
CANARIAS	9,45%	9,72%	7,87%	11,90%	-10,39%	8,33%
CANTABRIA	2,73%	3,01%	0,99%	-5,40%	4,07%	5,16%
CASTILLA Y LEON	5,45%	6,53%	7,33%	9,97%	-18,97%	3,87%
CASTILLA-LA MANCHA	5,36%	6,25%	9,00%	0,96%	-15,08%	14,57%
CATALUÑA	5,54%	5,94%	5,37%	5,61%	-2,78%	-0,60%
EXTREMADURA	8,30%	8,03%	3,26%	6,80%	18,50%	4,40%
GALICIA	6,42%	7,17%	6,73%	4,92%	1,52%	13,19%
LA RIOJA	4,84%	3,95%	17,46%	-3,35%	-10,05%	16,36%
MADRID	6,90%	7,24%	4,71%	5,90%	13,11%	21,17%
MURCIA	8,15%	7,59%	6,67%	4,50%	23,93%	3,31%
NAVARRA	9,56%	7,33%	4,88%	13,61%	20,25%	6,67%
PAIS VASCO	4,79%	5,48%	10,87%	2,94%	-15,58%	7,53%
VALENCIA	5,02%	6,21%	5,24%	2,72%	0,00%	1,21%
NACIONAL	6,32%	6,29%	6,53%	5,35%	-3,05%	6,92%

En concreto, los resultados muestran cómo, para la Comunidad Valenciana, en términos medios, se ha producido un incremento del 5,02% en el plazo de contratación de los créditos hipotecarios. El mayor incremento en el plazo de contratación en el año 2006 lo ha sufrido la vivienda, con un incremento del 6,21%, seguida de los locales comerciales, con un 5,24%, quedando a una mayor distancia los garajes y trasteros, con un 2,72%, y las naves industriales, con un incremento del 1,21%.

A través del siguiente gráfico puede observarse su evolución en la Comunidad Valenciana desde el cuarto trimestre del año 2003 hasta el cuarto trimestre del año 2006, a través de la representación de los resultados medios interanuales al cierre de cada uno de los trimestres de los citados periodos.

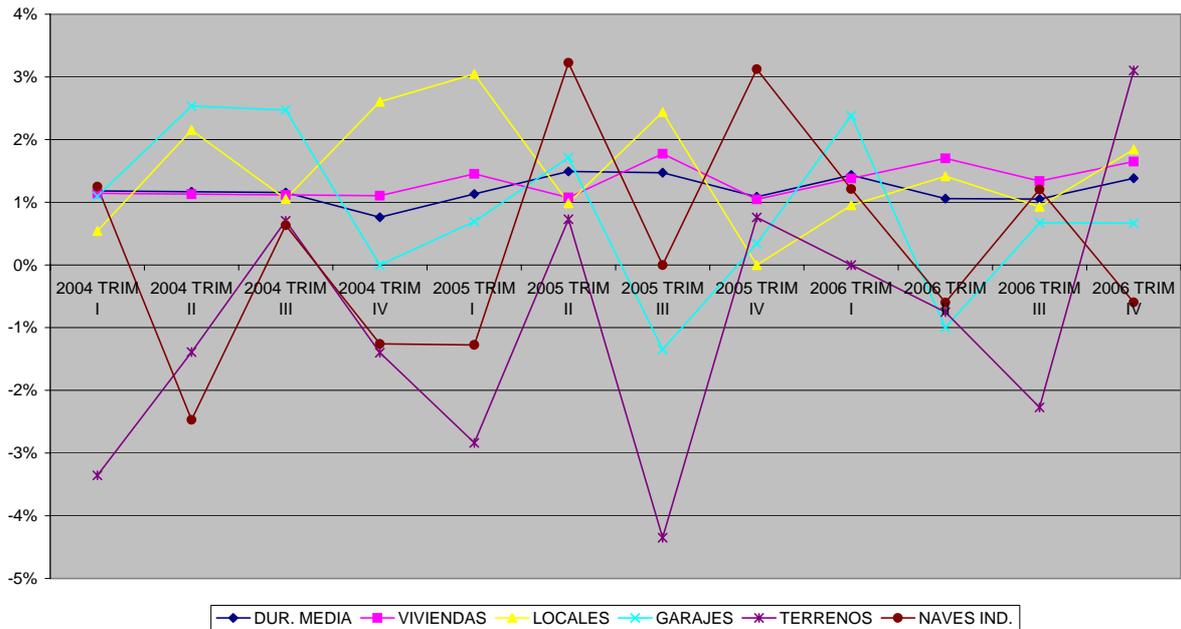
Duración de los créditos hipotecarios según el tipo de bien inmueble. Comunidad Valenciana



En el mismo se observa el constante y progresivo incremento de los plazos de contratación para la gran mayoría de bienes inmuebles, especialmente en vivienda, locales comerciales, y garajes y trasteros.

El siguiente gráfico muestra el comportamiento de las tasas de variación trimestrales en la Comunidad Valenciana para cada una de las agrupaciones de bienes inmuebles durante los años 2004, 2005 y 2006, ratificándose la tendencia al constante crecimiento de los plazos de contratación para la mayoría 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 de los créditos hipotecarios según el tipo de bien inmueble. Comunidad Valenciana



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

15.1. Significado

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

- La *Cuota hipotecaria mensual media*, estimada en base a la hipoteca media y el tipo de interés medio, asumiendo dos distintos periodos de contratación del crédito hipotecario:
 - Periodo fijo de veinte años.
 - Periodo variable, obtenido en base al periodo de contratación del apartado de *Duración media de los créditos hipotecarios*.
- 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 del periodo).

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, 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 Salariales² y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social³.

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

² 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.

³ 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.

15.2. Presentación de resultados

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

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

CCAA	Hipoteca media (€)	Tipo interés medio (%)	Cuota mensual media a 20 años (€)	Cuota mensual media a plazo contratado (€)	Coste salarial mensual medio (€)	% cuota a 20 años respecto al coste salarial	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	126.004,15	3,69	743,14	623,73	1.481,58	50,16	42,10
ARAGON	137.849,09	3,73	815,86	686,57	1.670,21	48,85	41,11
ASTURIAS	107.303,39	3,61	628,40	532,72	1.651,31	38,05	32,26
BALEARES	157.012,76	3,75	930,91	766,29	1.631,65	57,05	46,96
CANARIAS	118.409,19	3,62	694,05	580,64	1.355,94	51,19	42,82
CANTABRIA	120.756,55	3,57	704,69	597,58	1.518,47	46,41	39,35
CASTILLA Y LEON	119.222,75	3,55	694,51	586,21	1.579,64	43,97	37,11
CASTILLA-LA MANCHA	126.828,85	3,65	745,37	614,48	1.449,89	51,41	42,38
CATALUÑA	174.346,80	3,72	1.030,96	830,54	1.835,61	56,16	45,25
EXTREMADURA	90.007,31	3,65	528,97	437,38	1.356,65	38,99	32,24
GALICIA	113.233,50	3,60	662,54	541,60	1.434,38	46,19	37,76
LA RIOJA	129.882,48	3,61	760,63	635,30	1.561,53	48,71	40,68
MADRID	215.681,93	3,54	1.255,31	999,84	2.000,61	62,75	49,98
MURCIA	116.985,77	3,75	693,59	585,66	1.434,92	48,34	40,81
NAVARRA	137.110,28	3,64	805,08	667,55	1.925,38	41,81	34,67
PAIS VASCO	159.871,00	3,61	936,25	766,02	1.970,94	47,50	38,87
VALENCIA	124.215,96	3,74	735,82	625,70	1.486,18	49,51	42,10
NACIONAL	144.305,95	3,67	849,58	702,67	1.681,82	50,52	41,78

Los resultados del año 2006 muestran cómo, en la Comunidad Valenciana, atendiendo a un plazo fijo de contratación de veinte años, la cuota hipotecaria mensual media se situó en los 735,82 €, y el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial mensual en el 49,51%. Estas cuantías se sitúan ligeramente por debajo de la media nacional, consecuencia, fundamentalmente, del menor precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana.

Considerando un plazo de contratación variable, atendiendo a los resultados del apartado "Duración media de los nuevos créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda", 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 625,70 €. 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 42,10%. En este caso la cuota hipotecaria también se sitúa por debajo de la media nacional, a pesar del menor plazo de contratación de los créditos hipotecarios en la Comunidad Valenciana. Sin embargo, el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial es mayor a la media nacional. Esta circunstancia es consecuencia, fundamentalmente del menor coste salarial existente en la Comunidad Valenciana, dando lugar a un mayor deterioro de la accesibilidad a la vivienda que la media nacional.

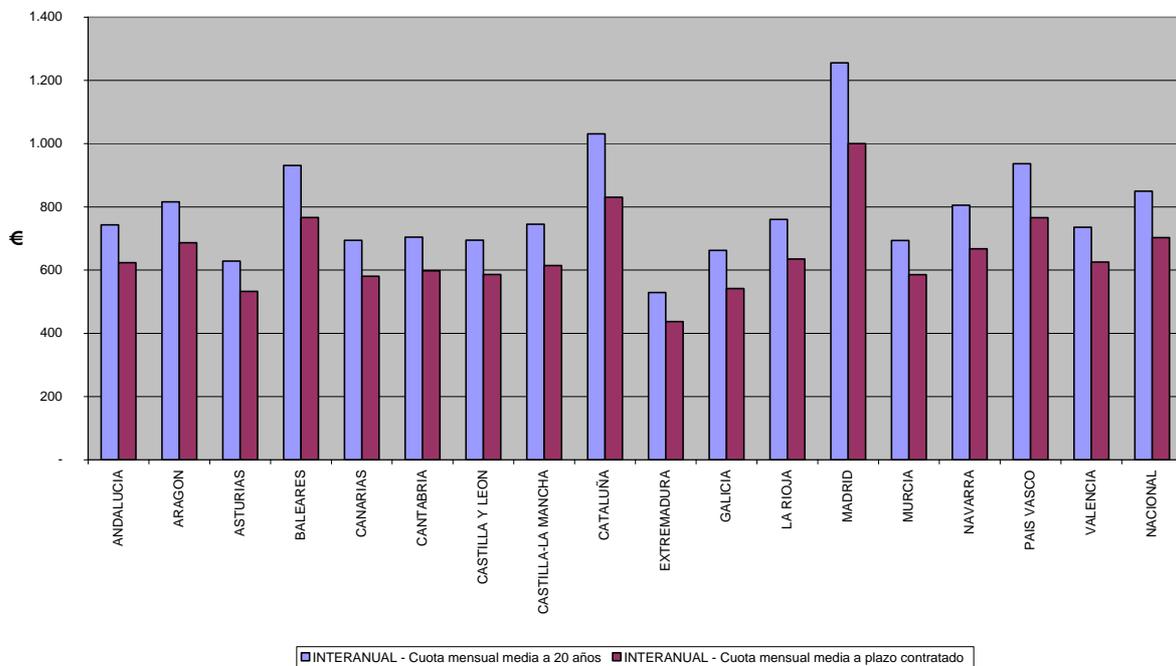
En general se observa cómo, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda y, en consecuencia, mayor endeudamiento hipotecario, son las que soportan un mayor importe de cuota hipotecaria. En

este sentido, los plazos de contratación también tienen su influencia, aunque tal y como se pudo comprobar, las diferencias geográficas con respecto a esta variable son mínimas.

En el caso del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, entra en juego esta última variable, por lo que la mejor o peor accesibilidad ya no está únicamente condicionada por el precio de la vivienda, el endeudamiento, los plazos de contratación y los tipos de interés, sino que los salarios también tienen importantes consecuencias. El caso de la Comunidad Valenciana es un claro ejemplo de adecuado comportamiento de prácticamente todas las variables inmobiliarias e hipotecarias en relación a la media nacional, pero que da lugar a un peor grado de accesibilidad como consecuencia del bajo nivel salarial en relación a la media nacional.

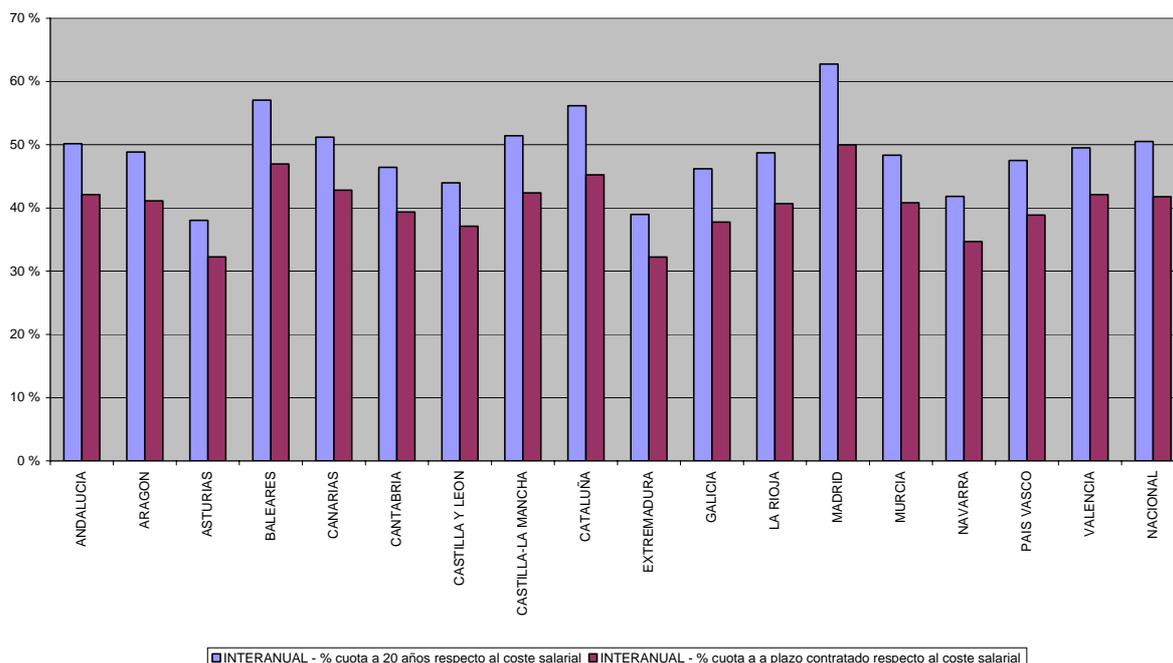
El siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados de la cuota hipotecaria mensual media a plazo fijo de veinte años y a plazo de contratación de cada periodo durante el año 2006. De este modo se puede obtener el correspondiente efecto que en cada comunidad autónoma presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años, así como las diferencias existentes entre cada uno de los ámbitos geográficos. En general la Comunidad Valenciana presenta unas cuotas hipotecarias entre un 10% y un 15% por debajo de la media nacional.

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



Por otro lado, el siguiente gráfico realiza una comparación entre los resultados del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial para el año 2006, distinguiendo entre un plazo fijo de 20 años y el plazo de contratación, respectivamente. De este modo puede comprobarse el efecto que, en cada comunidad autónoma, presenta la diferencia en el plazo de contratación con respecto al plazo fijo de 20 años sobre el porcentaje de cuota hipotecaria respecto al coste salarial. En el caso del porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial a plazo de contratación fijo, los resultados de la Comunidad Valenciana se encuentran ligeramente por debajo de la media nacional como consecuencia del menor precio de la vivienda y, en consecuencia, menor endeudamiento, pero perjudicados por el menor coste salarial. Sin embargo, cuando se toma el plazo de contratación variable del periodo este porcentaje se sitúa por encima de la media nacional ya que en este caso entra en juego el menor plazo de contratación de la Comunidad Valenciana.

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



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. De este modo se puede comprobar el diferencial existente en cada caso con respecto a la situación media, ratificando los comentarios realizados en párrafos anteriores.

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y PORCENTAJE RESPECTO AL COSTE SALARIAL MENSUAL MEDIO. NÚMEROS ÍNDICE. 2006

CCAA	Hipoteca media	Tipo interés medio	Cuota mensual media a 20 años	Cuota mensual media a plazo contratado	Coste salarial mensual medio	% cuota a 20 años respecto al coste salarial	% cuota a plazo contratado respecto al coste salarial
ANDALUCIA	87,32	100,54	87,47	88,77	88,09	99,29	100,77
ARAGON	95,53	101,63	96,03	97,71	99,31	96,69	98,40
ASTURIAS	74,36	98,37	73,97	75,81	98,19	75,32	77,21
BALEARES	108,81	102,18	109,57	109,05	97,02	112,93	112,40
CANARIAS	82,05	98,64	81,69	82,63	80,62	101,33	102,49
CANTABRIA	83,68	97,28	82,95	85,04	90,29	91,86	94,18
CASTILLA Y LEON	82,62	96,73	81,75	83,43	93,92	87,03	88,82
CASTILLA-LA MANCHA	87,89	99,46	87,73	87,45	86,21	101,76	101,44
CATALUÑA	120,82	101,36	121,35	118,20	109,14	111,16	108,31
EXTREMADURA	62,37	99,46	62,26	62,25	80,67	77,18	77,17
GALICIA	78,47	98,09	77,98	77,08	85,29	91,43	90,38
LA RIOJA	90,00	98,37	89,53	90,41	92,85	96,42	97,37
MADRID	149,46	96,46	147,76	142,29	118,96	124,21	119,63
MURCIA	81,07	102,18	81,64	83,35	85,32	95,68	97,68
NAVARRA	95,01	99,18	94,76	95,00	114,48	82,76	82,98
PAIS VASCO	110,79	98,37	110,20	109,02	117,19	94,02	93,03
VALENCIA	86,08	101,91	86,61	89,05	88,37	98,00	100,77
NACIONAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

La evolución anual de la cuota hipotecaria mensual media a veinte años y a plazo contratado, así como la del porcentaje de dichas cuotas con respecto al coste salarial mensual medio durante el año 2006 con respecto a las cuantías medias del año 2005, para los ámbitos geográficos nacional y autonómico, queda representada en la siguiente tabla.

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

El análisis de la evolución en el año 2006, para la Comunidad Valenciana, permite observar cómo, tomando un plazo de contratación fijo de veinte años, se ha producido un incremento del 16,38% en la cuota hipotecaria mensual media y del 3,60% en el porcentaje de dicha cuota respecto al coste salarial mensual medio. En consecuencia, durante el año 2006 se ha vivido un proceso de progresivo incremento de ambas magnitudes, en cuantías muy similares a la media nacional.

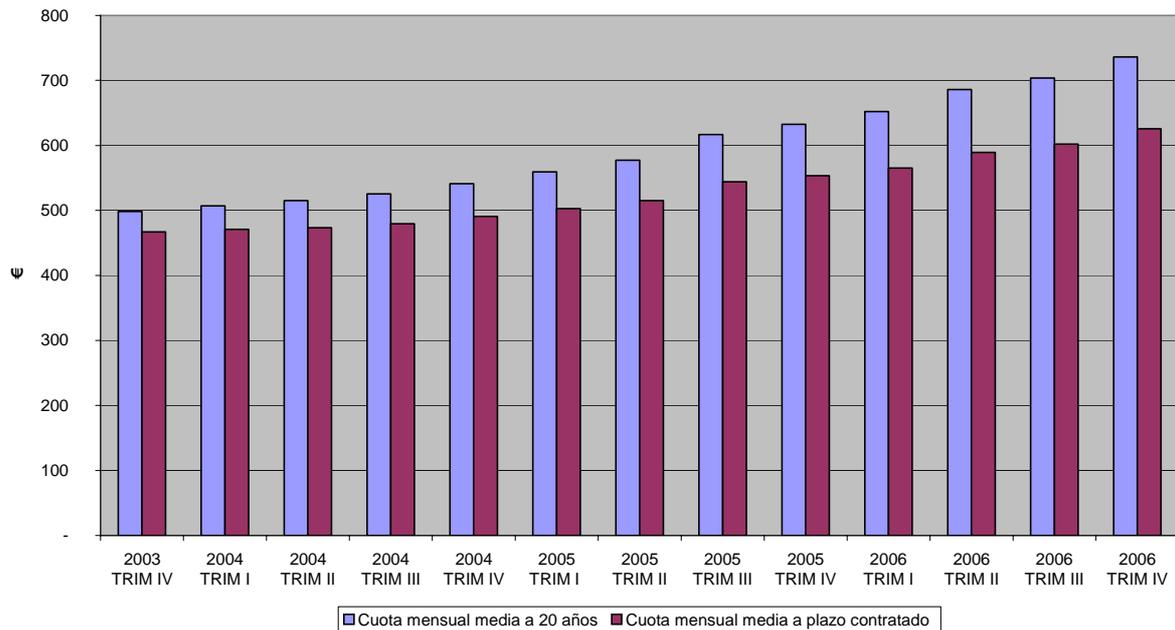
Considerando el plazo de contratación del periodo, la cuota hipotecaria mensual media se ha incrementado un 13,09% y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial un 1,92%. Estas cuantías se atenúan ligeramente con respecto a las comentadas anteriormente como consecuencia del alargamiento del plazo de contratación de los créditos hipotecarios sufrido durante el año 2006. En todo caso, las cuantías presentadas se sitúan muy próximas a la media nacional, no existiendo en este caso diferencias significativas.

Con los siguientes dos gráficos se muestra la evolución de la cuota hipotecaria mensual media y de su porcentaje respecto al coste salarial, presentando los resultados medios interanuales al final de cada uno de los últimos trece trimestres. En ambos casos se diferencia atendiendo a la consideración de un plazo fijo de veinte años y al plazo de contratación.

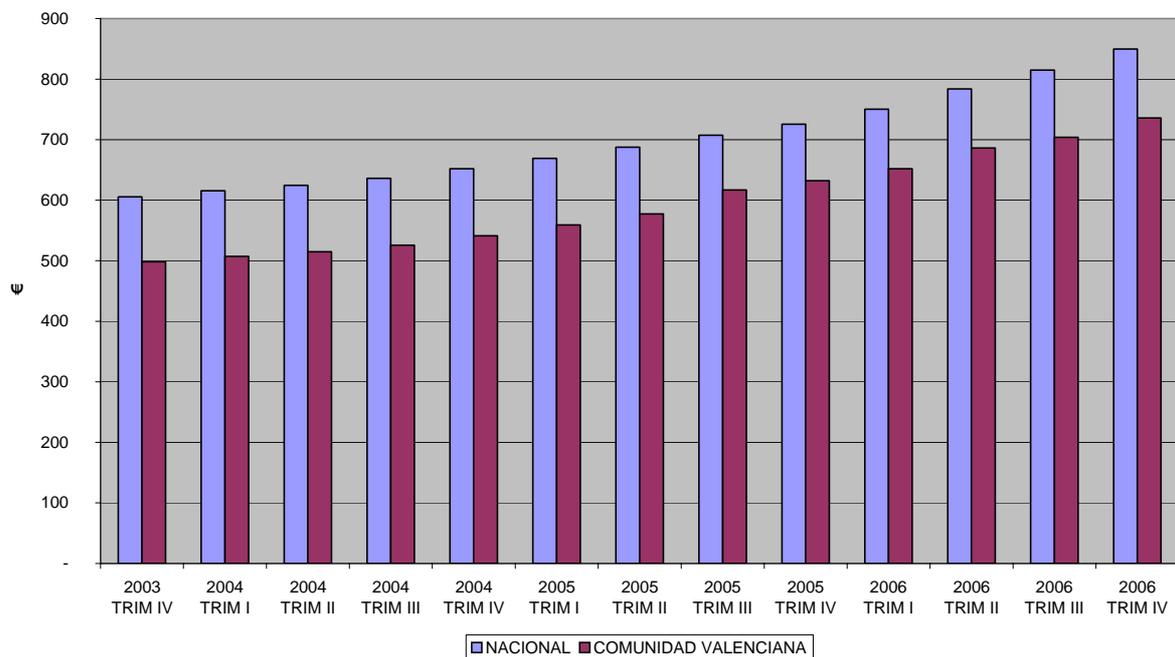
Tal y como se puede observar en el primero de los gráficos la cuota hipotecaria mensual media se ha ido incrementando progresivamente a lo largo de dicho periodo, tanto si se considera el plazo fijo de veinte años como el plazo de contratación de cada trimestre. El diferencial resultante de ambas columnas para cada uno de los trimestres es consecuencia, precisamente, del diferencial del plazo de contratación con respecto al plazo fijo de veinte años. Al incrementarse cada vez más el plazo de contratación el diferencial con respecto a la cuota con plazo fijo a veinte años se ha ido incrementando progresivamente.

El segundo de los gráficos compara los resultados de esta última variable en la Comunidad Valenciana con respecto a los resultados medios nacionales. En este caso se comprueba cómo el comportamiento ha sido similar en ambos casos, manteniéndose el diferencial existente de menor cuota hipotecaria en la Comunidad Valenciana con el paso del tiempo.

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



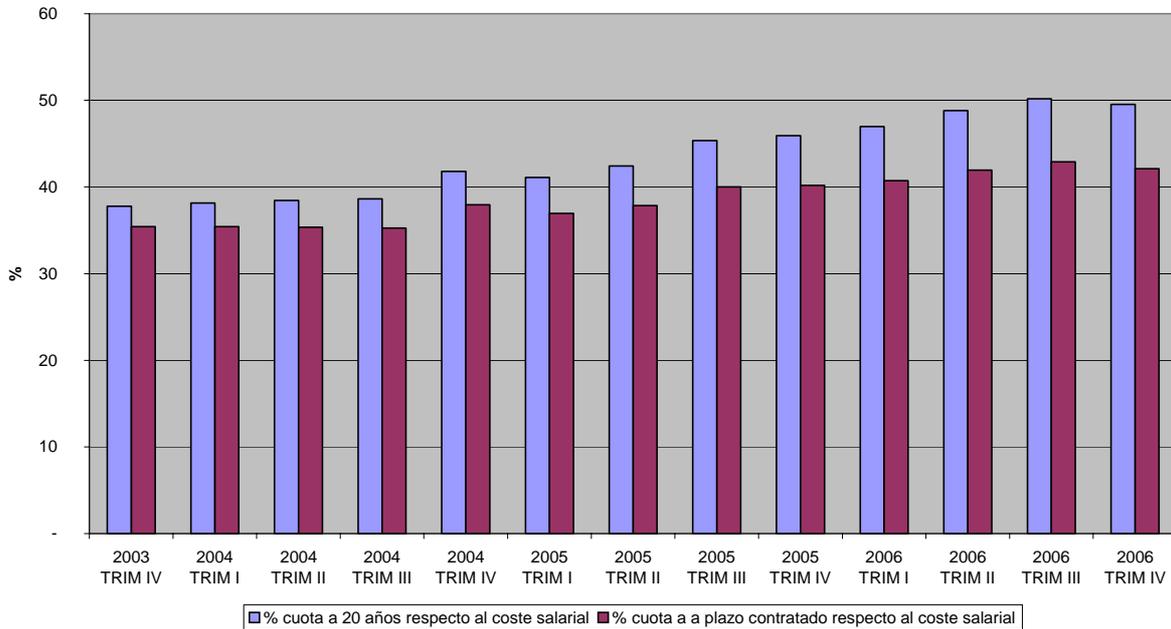
Cuota hipotecaria mensual media a veinte años. Nacional vs Comunidad Valenciana



A continuación se muestra la evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, diferenciando asimismo entre un plazo de contratación fijo de veinte años y el plazo de contratación de cada trimestre. También se observa un progresivo incremento de dicha variable, aunque en una menor cuantía que la cuota hipotecaria, especialmente cuando se toma el porcentaje de acuerdo al plazo de contratación variable, comprobándose el efecto del incremento del plazo de contratación sobre la accesibilidad para la compra de vivienda. Precisamente el último trimestre del año 2006 ha presentado una tasa negativa, lo que supone que los incrementos de los plazos de contratación

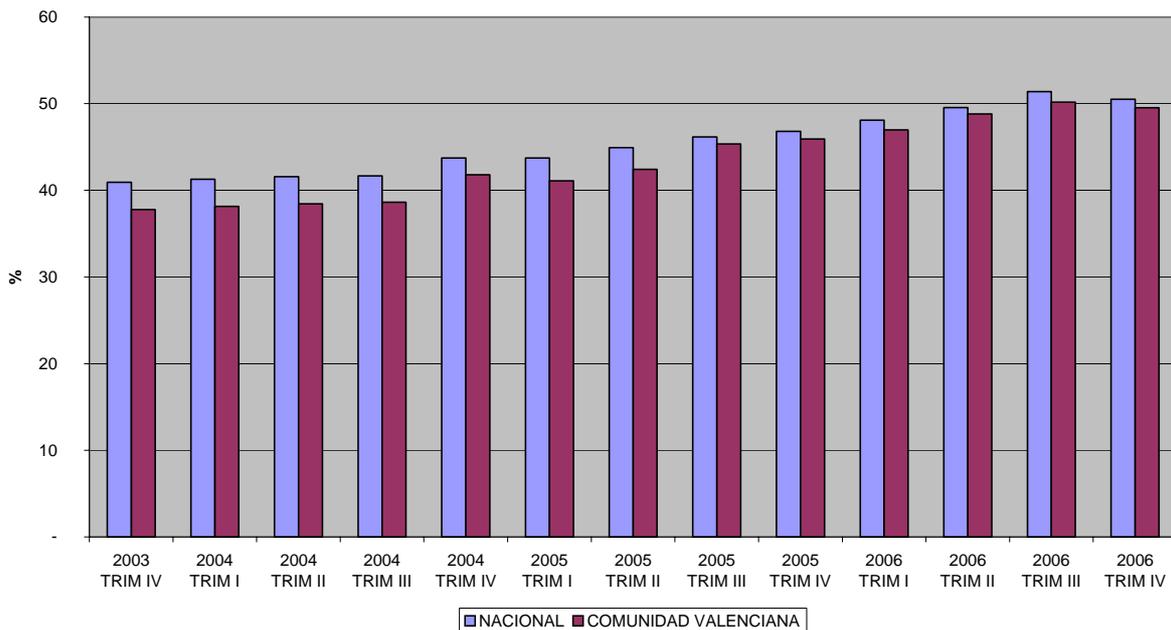
y del coste salarial han podido contrarrestar el incremento del endeudamiento hipotecario y las subidas de tipos de interés.

Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio. Comunidad Valenciana (resultados medios interanuales)



El siguiente gráfico compara el comportamiento del porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial a un plazo de veinte años en la Comunidad Valenciana con la media nacional. En este caso se vuelve a ratificar el paralelismo existente en el comportamiento de la variable en ambos casos, dando lugar en todo caso con el paso del tiempo a un acercamiento de los resultados a través de la reducción del diferencial existente. En principio parece apreciarse cómo durante los últimos trimestres se está suavizando el deterioro de la accesibilidad que se estaba produciendo en periodos anteriores, dando lugar incluso a una mejora de la misma, con la reducción presentada en el último trimestre del año 2006.

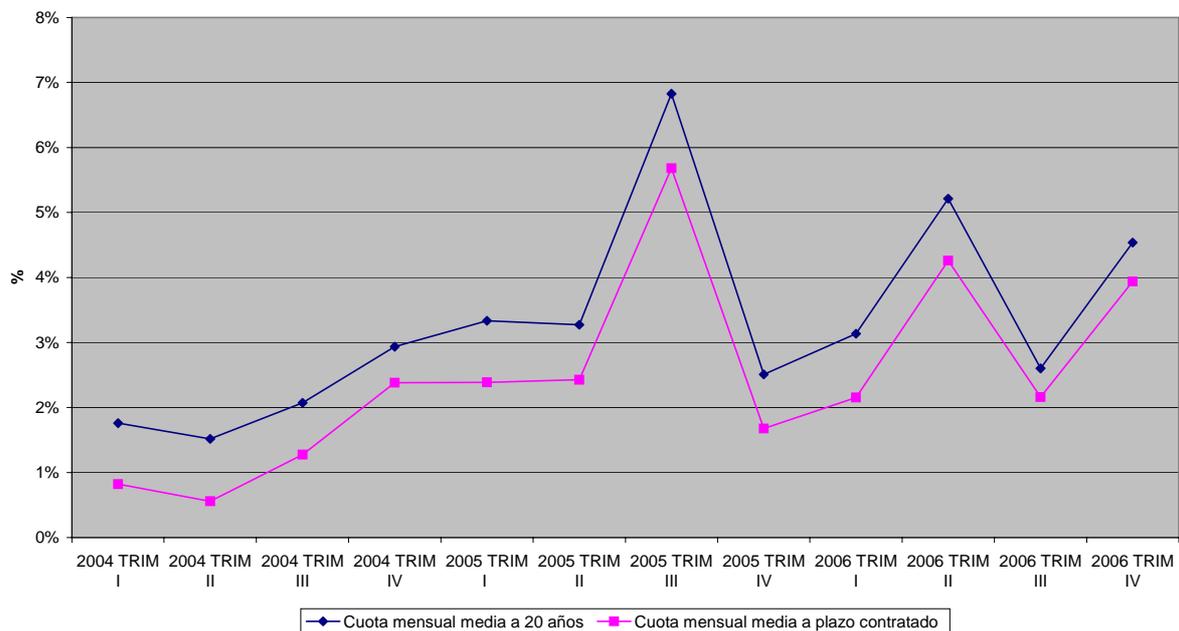
Porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media a veinte años con respecto al coste salarial mensual medio. Nacional vs Comunidad Valenciana



Los siguientes dos gráficos permiten comprobar la evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media, a plazo fijo y variable, y de su porcentaje con respecto al coste salarial mensual medio, durante los últimos tres años en la Comunidad Valenciana.

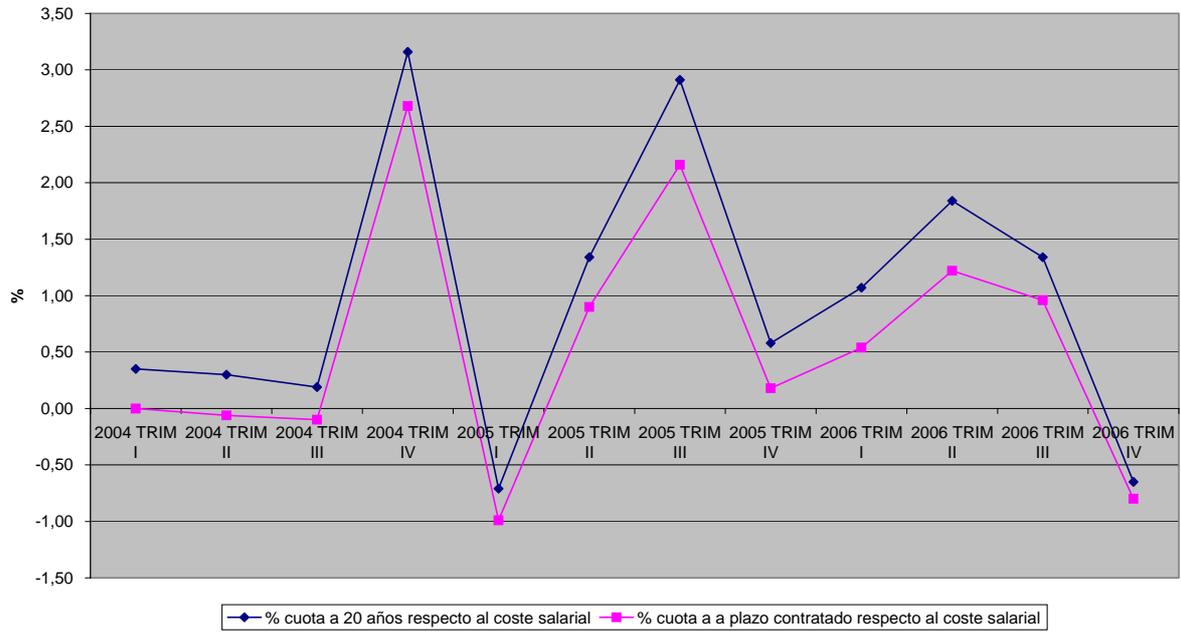
En el primero de los gráficos puede observarse cómo en todos los trimestres se han producido incrementos de la cuota hipotecaria mensual media, con independencia del plazo de contratación, existiendo un significativo paralelismo en el comportamiento de dicha variable atendiendo a la distinción en el plazo de contratación. Mientras a lo largo del año 2004 y la primera mitad del año 2005 el crecimiento ha sido continuado y constante, a partir de entonces se ha producido un crecimiento menos progresivo, en forma de dientes de sierra, con importantes tasas de crecimiento en determinados periodos y menores tasas en otros periodos, dando lugar a un comportamiento más irregular.

Evolución de las tasas de variación trimestrales de la cuota hipotecaria mensual media. Comunidad Valenciana



Por su parte, el siguiente gráfico permite comprobar cómo el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media ha sufrido un comportamiento todavía más aleatorio, con una tendencia media al ligero incremento, aunque con cierto grado de inestabilidad. Precisamente, durante los últimos trimestres, con la moderación del incremento del precio de la vivienda, que lógicamente se ha trasladado al endeudamiento hipotecario, y el alargamiento de los plazos de contratación de los créditos hipotecarios y las subidas salariales, se ha podido ralentizar las pérdidas de accesibilidad, dando lugar a una clara tendencia de las tasas de crecimiento de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial, finalizando el año 2006 con una tasa de crecimiento negativa.

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



IV. CONCLUSIONES

Dr. Luis Alberto FABRA GARCÉS
Universidad de Zaragoza

El Anuario 2006 de la Comunidad Valenciana constituye una amplia descripción de la situación y evolución de su mercado inmobiliario e hipotecario. Las conclusiones más destacadas de esta completa y rigurosa radiografía son las siguientes:

- La Comunidad Valenciana es uno de los mercados inmobiliarios más activos del territorio nacional. Durante el año 2006 presentó un total de 136.720 compraventas de vivienda, de las que 51.331 correspondieron a vivienda nueva y 85.389 a vivienda usada. Estas cuantías representan, para el total general, el 14,92% del mercado inmobiliario español (16,22% en vivienda usada y 13,18% en vivienda nueva), situándose como la tercera comunidad autónoma con mayor cuota de mercado inmobiliario.

A pesar de ello, durante el año 2006 la Comunidad Valenciana ha presentado una importante reducción en el número de compraventas de vivienda, concretamente del 8%, siendo del 4,03% en vivienda nueva y del 10,23% en vivienda usada.

En relación a su población, la Comunidad Valenciana es la comunidad autónoma con mayor actividad inmobiliaria a lo largo del año 2006. En dicho periodo se han producido 28,44 compraventas de vivienda por cada mil habitantes, de las que 10,68 han correspondido a compraventas de vivienda nueva y 17,76 a compraventas de vivienda usada. El total general supera en un 38,81% la media nacional, siendo más de un 50% la diferencia en vivienda usada.

- Alicante es la provincia de la Comunidad Valenciana con un mayor número de compraventas de vivienda en el año 2006, con 64.528, seguida de Valencia, con 54.887, y Castellón, con 17.304. Tomando los resultados de número de compraventas de vivienda por cada mil habitantes, Alicante vuelve a encabezar la clasificación, con 36,18 compraventas, seguida de Castellón, con 30,91 y Valencia, con 22,28.

Durante el año 2006 en todas las provincias de la Comunidad Valenciana se ha reducido la actividad inmobiliaria de vivienda, aunque con resultados muy desiguales ya que mientras en la provincia de Valencia dicha reducción ha sido del 16,80%, en Alicante y Castellón han sido mucho menores, con un 1,08% y 0,60%, respectivamente.

- La Comunidad Valenciana, es una de las comunidades autónomas con precios de la vivienda más económicos del ámbito geográfico nacional. En el año 2006 el precio medio declarado de la vivienda en la Comunidad Valenciana fue de 1.461,74 €/m² (1.590,87 €/m² la vivienda nueva y 1.379,19 €/m² la vivienda usada), 476,84 €/m² más barato que la media nacional, siendo la séptima comunidad autónoma española con menores precios medios, con un precio declarado igual al 75,40% de la media nacional, es decir, un 24,60% más económica (83,81% en vivienda nueva y un 70,03% en vivienda usada).

El incremento de precios declarados de la vivienda durante el año 2006 ha sido superior a la media nacional, con un 12,65% (12,27% en vivienda nueva y 12,39% en vivienda usada), mostrándose como un ámbito geográfico activo por lo que respecta a esta variable, siendo la quinta comunidad autónoma con mayores subidas del precio de la vivienda.

- La provincia de Castellón ha sido en el año 2006 la provincia con precios más elevados de la Comunidad Valenciana, con 1.681,60 €/m², situándose a una relativa distancia Alicante, con 1.448,91 €/m², y Valencia, con 1.397,25 €/m², que es la provincia con precios de la vivienda más económicos. Las tasas de variación han sido desiguales durante el año 2006 ya que mientras Castellón y Valencia han presentado unas elevadas tasas, con un incremento del 22,68% y 19,75%, respectivamente, Alicante proporciona un incremento de precios del 3,77%, siendo una de las provincias españolas con menor incremento de precios de la vivienda.
- La capital de provincia de la Comunidad Valenciana con mayor importe medio de precio de la vivienda durante el año 2006 ha sido Valencia, con 1.829,00 €/m², seguida de Castellón, con 1.669,25 €/m², y Alicante, con 1.506,15 €/m². Estos resultados son entorno a un 30% más bajos que la media nacional de capitales de provincia, oscilando entre el 61,70% de la media nacional de Alicante y el 74,92% de Valencia. Valencia y Castellón han sufrido importantes incrementos de precios declarados de la vivienda durante el año 2006, con

unas tasas del 24,24% y 19,31%, respectivamente. Por su parte, en Alicante el incremento ha sido mucho más moderado, con una tasa del 2,12%. Tanto Castellón como Valencia superan ampliamente la media nacional (12,99%).

- Los municipios de más de 25.000 habitantes de la Comunidad Valenciana, excluidas las capitales de provincia, con mayores precios de la vivienda durante el año 2006 fueron Benidorm, que fue el único municipio que superó los 2.000 €/m², al presentar un resultado de 2.071,69 €/m², seguido de Denia, con 1.886,06 €/m², Villajoyosa, con 1.875,82 €/m², y Javea, con 1.846,93 €/m².
- La superficie de la vivienda transferida influye significativamente en el precio declarado por metro cuadrado. En la Comunidad Valenciana, los pisos con una superficie media inferior a los 40 m² han presentado un precio medio de 2.016,89 €/m² en el año 2006, los de superficie entre 40 y 60 m² 1.773,15 €/m², los de superficie entre 60 y 80 m² 1.587,32 €/m², y los de superficie superior a los 80 m² 1.264,42 €/m². De este modo, un piso de más de 80 m² tiene un precio por metro cuadrado un 59,51% más bajo que un piso de menos de 40 m². En todas las modalidades de superficie el precio de los pisos en la Comunidad Valenciana se encuentra por debajo de la media nacional.

En todas las agrupaciones de pisos según superficie media se han producido importantes incrementos del precio declarado durante el año 2006. Los mayores incrementos se han presentado en los pisos de mayor superficie media, siendo la modalidad de superficie entre 60 y 80 m² la que mayor incremento ha presentado, con un 16,63%, seguidos de los pisos con más de 80 m², con un incremento del 13,06%, en ambos casos por encima de la media nacional. Los pisos de menor superficie han sufrido menores incrementos de precios, con cuantías por debajo del 10% y por debajo de la media nacional, correspondiendo un incremento del 9,14% a los pisos con superficie entre 40 y 60 m², mientras que los pisos de menos de 40 m² han incrementado sus precios un 8,67%.

- La modalidad de vivienda con precios declarados más elevados en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 fue la vivienda adosada, con 1.439,62 €/m². A continuación se situaron los pisos, con 1.422,09 €/m², cuya desagregación entre nuevos y usados otorgó un resultado de 1.568,92 €/m² y 1.342,19 €/m², respectivamente. Por su parte, la vivienda aislada fue la modalidad de vivienda más económica, con un precio de 1.363,38 €/m². En la práctica totalidad de modalidades de vivienda los resultados en la Comunidad Valenciana fueron inferiores a la media nacional, con la excepción de la vivienda adosada.

Todas las modalidades de vivienda han mantenido la tendencia alcista de precios durante el año 2006. Los mayores incrementos se han presentado en los pisos, con una tasa de crecimiento del 12,97%. Dicho incremento se ha producido con independencia de su grado de uso, ya que mientras los pisos nuevos han incrementado sus precios durante el año 2006 en un 12,76%, los pisos usados lo han hecho en un 13,62%. En cuanto a las viviendas adosadas y aisladas, han presentado un comportamiento más moderado en sus precios, con un incremento del 5,49% y 6,56%, respectivamente.

- El precio declarado de los garajes se ha situado durante el año 2006 en la Comunidad Valenciana en los 984,98 €/m² y el de los trasteros en 788,87 €/m², representando un 93,75% y 82,83% de la media nacional, respectivamente. El incremento de precios durante el año 2006 ha sido del 5,71% en garajes y del 2,34% en trasteros.
- Atendiendo al comportamiento de los precios de bienes inmuebles generalmente vinculados a actividades mercantiles, los locales comerciales alcanzaron un precio medio declarado en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 de 1.395,15 €/m², y las naves industriales 588,30 €/m², que representan un 77,20% y 96,49% respectivamente de la media nacional. Los locales comerciales han incrementado sus precios en un 23,60% durante el año 2006, mientras que las naves industriales lo han hecho en un 16,29%.
- El precio de la vivienda en el año 2006 se ha incrementado en la Comunidad Valenciana por encima de la media nacional, con un 12,65%. Esta subida de precios ha sido muy superior al comportamiento de los precios de los bienes de consumo (IPC), que se incrementaron en la Comunidad Valenciana durante dicho periodo un 2,51%.

Analizando el comportamiento de la accesibilidad a la vivienda a través de la comparación directa del precio declarado de la vivienda y los salarios, el crecimiento de los salarios en la

Comunidad Valenciana (4,80%), por encima de la media nacional (4,00%), dista bastante del incremento de precios de la vivienda, dando lugar a un agravamiento del problema de accesibilidad durante dicho periodo en la Comunidad de Valencia.

Desde una perspectiva de inversión, en la Comunidad Valenciana la vivienda no ha sido la mejor alternativa de inversión, situándose por debajo del IBEX-35, que ha presentado una revalorización del 31,40%. Tanto la vivienda como el mercado de capitales presentan una rentabilidad muy superior a la deuda a largo plazo.

- La Comunidad Valenciana es una de las comunidades autónomas con mayor porcentaje de compraventas de vivienda usada, siendo en consecuencia una comunidad autónoma con un bajo grado de renovación de su mercado inmobiliario. Durante el año 2006 presentó un volumen de compraventas de vivienda nueva libre igual al 33,87%, mientras que la vivienda usada representó el 62,70% del total, siendo la quinta comunidad autónoma con mayor peso relativo de compraventas de vivienda usada. Por lo que respecta a la vivienda nueva protegida las compraventas representaron el 3,43% del total de compraventas de vivienda.

Durante el año 2006 se ha producido un incremento del peso relativo de transacciones de vivienda nueva libre del 1,84%, reduciéndose el peso relativo en vivienda nueva protegida y vivienda usada en un 0,81% y 1,03%, respectivamente

- El mayor peso relativo de compraventas de pisos según su superficie media en la Comunidad Valenciana corresponde a aquellos de mayor superficie media, viendo reducido su peso relativo conforme se ve reducida la superficie media. De este modo, los pisos de más de 80 m² en el año 2006 han presentado un peso relativo del 61,25%, los pisos con superficie entre 60 m² y 80 m² el 24,55%, los pisos entre 40 m² y 60 m² el 12,17%, y los pisos con una superficie inferior a los 40 m² únicamente el 2,03%.
- La superficie media de vivienda transferida durante el año 2006 en la Comunidad Valenciana ha sido de 98,13 m², situándose ligeramente por encima de la media nacional, que es de 97,46 m². La mayor superficie media de vivienda transferida ha correspondido a la vivienda nueva libre, con 98,55 m², que supera por muy poco a la vivienda usada, que cuenta con una superficie media de 98,48 m². En consecuencia, la nueva oferta inmobiliaria cuenta con una superficie muy similar a la oferta inmobiliaria ya existente en la Comunidad Valenciana. Por su parte, la vivienda protegida transferida ha presentado una superficie media de 87,45 m², superando en 4 m² la media nacional.
- La mayor cuota de nuevo mercado hipotecario en el año 2006 en la Comunidad Valenciana ha correspondido a la agrupación de entidad financiera Cajas de Ahorro, con el 58,84%, seguidas de los Bancos, con el 33,91%, y Otras entidades financieras, con el 7,25%. Por lo que respecta a la evolución durante el año 2006, las Cajas de Ahorro han mejorado su cuota de mercado un 1,60%, correspondiendo a la pérdida por parte de los Bancos (-1,11%) y Otras entidades financieras (-0,49%).
- El destino del nuevo crédito hipotecario en la Comunidad Valenciana, atendiendo al tipo de bien inmueble en que queda garantizado dicho crédito, ha correspondido durante el año 2006, de forma destacada, a vivienda, con más del 80%, concretamente el 80,78%, seguida de los terrenos no edificados (9,30%), locales comerciales (4,30%), naves industriales (2,04%), bienes inmuebles rústicos (1,98%) y garajes y trasteros (1,60%). Durante el año 2006 las modificaciones más relevantes han sido la reducción del 2,37% en el caso de las viviendas, que ha sido prácticamente asumida en su totalidad por los terrenos no edificados, que han presentado un incremento del 2,22%. En el resto de agrupaciones de bienes inmuebles las variaciones han sido inferiores al ±1%
- Considerando el destino de la nueva financiación hipotecaria exclusivamente para vivienda y distinguiendo en atención a si es o no protegida, los resultados en la Comunidad Valenciana del año 2006 muestran cómo el 87,99% de la nueva financiación hipotecaria para vivienda ha correspondido a vivienda libre, y el 12,01% a vivienda protegida.

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 58,86%, seguidas de los Bancos, con el 33,81%, y Otras entidades financieras, con el 7,33%. En vivienda protegida existe todavía una mayor presencia del peso relativo de las Cajas de Ahorro, alcanzando el

64,53% del total de nuevo crédito hipotecario, seguidas de los Bancos, con el 23,89%, y Otras entidades financieras, con el 11,58%.

- El importe medio de nuevo crédito hipotecario contratado por metro cuadrado de vivienda comprado en la Comunidad Valenciana durante el año 2006 se ha situado en 1.316,40 €/m², que representa el 76,30% de la media nacional. En consecuencia, los ciudadanos de la Comunidad Valenciana han tenido que realizar un 23,70% menos de esfuerzo en la adquisición de vivienda en términos de endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda adquirido.

Atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, las diferencias han sido muy reducidas, presentando un mayor importe medio durante el año 2006 los Bancos, con 1.341,78 €/m², seguidos de las Cajas de Ahorro, con 1.316,15 €/m², y Otras entidades financieras, con 1.193,03 €/m².

Durante el año 2006 la Comunidad Valenciana ha sido la cuarta comunidad autónoma con mayor incremento del importe medio de crédito hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado, con un 15,97%, superando ampliamente la media nacional (11,53%). En dicho período las distintas agrupaciones de entidades financieras han presentado tasas de crecimiento relativamente similares, superando en todos los casos la media nacional: Bancos 15,02%, Cajas de Ahorro 16,04% y Otras entidades financieras 19,20%.

- La Comunidad Valenciana presentó un importe medio crédito hipotecario por compraventa de vivienda durante el año 2006 de 124.291,43 €, situándose en un 86,37% de la media nacional. Atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, el mayor importe fue concedido por los Bancos (133.893,24 €), seguidos por las Cajas de Ahorro (122.195,91 €) y Otras entidades financieras (105.262,95 €).

La tasa de crecimiento anual en la Comunidad Valenciana ha sido del 11,30%, siendo mayor en el caso de las Cajas de Ahorro, con un 13,56%, seguido de Otras entidades financieras, con un 11,98%, y quedando a una mayor distancia los Bancos, con un 7,53%.

- La Comunidad Valenciana es una de las comunidades autónomas con mayor porcentaje de contratos hipotecarios formalizados a tipo de interés variable durante el año 2006, concretamente el 99,16%, firmándose créditos hipotecarios a tipo de interés fijo únicamente en el 0,84% de los casos.

Respecto a los índices de referencia, el más utilizado, de forma destacada, ha sido el EURIBOR, en el 85,86% de los nuevos contratos hipotecarios, seguido muy de lejos por el IRPH, en el 10,93% de los contratos, presentando el resto de índices de referencia un carácter residual (2,37%).

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 (4,87%) en los contratos hipotecarios a tipo de interés variable, con una reducción del IRPH (-3,08%) y el resto de índices de referencia (-1,38%).

- 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. La Comunidad Valenciana es la segunda comunidad autónoma con menor plazo de contratación de los créditos hipotecarios para la finalidad de vivienda, con 310 meses (25 años y 10 meses), muy por debajo de la media nacional (324 meses; 27 años).

Atendiendo a la desagregación por tipo de entidad financiera, el plazo de contratación concedido por las Cajas de Ahorro ha sido superior al de los Bancos, con 314 meses (26 años y 2 meses) y 311 meses (25 años y 11 meses), respectivamente, quedando a una mayor distancia Otras entidades financieras con 277 meses (23 años y 1 mes).

Durante el año 2006 la Comunidad Valenciana ha presentado un importante incremento del plazo de contratación, concretamente un 6,16%, correspondiendo el mayor incremento a los Bancos, con un 8,36%, seguido de las Cajas de Ahorros, con un 6,08%.

- La Comunidad Valenciana ha presentado un resultado de duración media de los contratos de crédito hipotecario para el conjunto de bienes inmuebles durante el año 2006 de 293 meses (24 años y 5 meses). La mayor duración media se presentó, lógicamente, para el caso de la vivienda, con 308 meses (25 años y 28 meses). La financiación hipotecaria de garajes y trasteros fue muy similar a la de vivienda, dada la vinculación existente entre dichos bienes inmuebles, con 302 meses (25 años y 2 meses). El resto de naturalezas de bienes inmuebles han contado 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 un periodo de contratación medio de 221 meses (18 años y 5 meses). Por su parte, las naves industriales presentaron una duración media de 167 meses (13 años y 9 meses). Los terrenos no edificados son la agrupación de bien inmueble con menor plazo de contratación, concretamente de 133 meses (11 años y 1 mes). 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 la Comunidad Valenciana durante el año 2006 en los 735,82 €, representando el 49,51% del coste salarial mensual medio de dicha comunidad autónoma. Estas cuantías se sitúan ligeramente por debajo de la media nacional, consecuencia, fundamentalmente, del menor precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana. Ambas variables han presentado un importante crecimiento a lo largo del año 2006, con un incremento del 16,38% y 3,06%, respectivamente.

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, aporta una menor cuantía de cuota hipotecaria, concretamente 625,70 €, así como de su porcentaje con respecto al coste salarial, que alcanza el 42,10%. En este caso las variaciones durante el año 2006 han sido del 13,09% y del 1,92%, respectivamente.

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

V. METODOLOGÍA

José MELÉNDEZ PINEDA
Director Centro de Procesos Estadísticos

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.