

## 2006. El año del mercado titubeante

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista. Gerente de la Universidad de Alcalá

“De hecho, parece que el alza de precios del inmobiliario (del uso, principalmente) ha provocado un deterioro sensible de la solvencia de los candidatos al acceso a la vivienda. Se ha asistido, pues, a un retroceso importante del peso en las ventas de las categorías profesionales más modestas y a un avance rápido de los cuadros superiores y de las profesiones liberales. Al hacerse más selectivo el mercado de acceso a la vivienda, ha caído la cuota en dicho mercado de las clientelas más frágiles, como es el caso de los primo accedentes.”

“Los primo-accedants sont-ils exclus du marché? M. MOUILLART & V. VAILLANT, *L'Observateur de l'immobilier*, 68, septiembre 2006.

### I. INTRODUCCIÓN

**1.1.** La economía mundial mantuvo en 2006 un ritmo significativo de crecimiento, en línea con los tres años precedentes. Dentro de dicha evolución volvió a destacar el comportamiento expansivo de los países asiáticos emergentes, a lo que se unió el perfil más dinámico de la economía de la eurozona, que creció en dicho año en un 2,7%. Los bancos centrales procedieron a elevar en 2006 los tipos de intervención, aunque los tipos a largo apenas si crecieron, reflejando con su comportamiento el exceso de ahorro sobre la inversión existente a nivel mundial.

1.2. La economía española creció en 2006 en un 3,8%, volviendo a apoyarse dicho comportamiento en el dinamismo de la

demanda interna, en la que volvió a destacar el auge de la construcción y resto de la inversión productiva, así como el consumo privado. En 2006 la tasa de desempleo se situó por debajo del 8%, se desaceleró el aumento de los precios de consumo hasta el 2,7%, gracias a los menores precios del petróleo. El descenso de la tasa de ahorro de las familias contribuyó notablemente al fuerte déficit exterior de balanza de pagos, que se aproximará al 9% del PIB en 2006.

1.3. En 2006 se publicaron los resultados del primer ejercicio de ejecución del vigente plan de vivienda 2005-2008, que consiguió una buena aproximación global a los objetivos establecidos. Se reguló el Registro de viviendas protegidas, que estará a cargo de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda. Se corrigió a la baja el

alcance de la desgravación al acceso a la vivienda en propiedad dentro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Está prevista la aprobación en 2007 de la nueva Ley estatal del Suelo.

1.4. En el mercado de la vivienda en España en 2006 destacó la mayor fuerza de la nueva oferta respecto de la demanda. El aumento anual de los precios de la vivienda se desaceleró en 2006 hasta el 9,1%. El aumento acumulado de los precios de la vivienda en el periodo de nueve años, 1998-2006, fue del 183,2%, superior en más de seis veces al aumento de los salarios y de los precios de consumo en el mismo periodo de tiempo. El número de viviendas iniciadas en dicho periodo se aproximó a los 5,5 millones, casi dos millones más que los 3,7 millones netos de hogares creados en el mismo periodo de tiempo.

1.5. En 2006 subieron en 1,4 puntos porcentuales los tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda, actuando como principal factor propulsor de dicho aumento las elevaciones realizadas por el Banco Central Europeo a lo largo del pasado año. Se desaceleró el crecimiento de los créditos a comprador, mientras que mantuvo una fuerte expansión el crédito a promotor. Esta evolución estuvo asociada con las compras de suelo por parte de dichos agentes económicos. Entre septiembre y diciembre de 2006 descendieron sobre el mismo periodo del año anterior los nuevos préstamos formalizados a comprador de vivienda, lo que contrastó con el fuerte aumento de dichos préstamos en la primera mitad del mismo año.

1.6. El hecho de que los precios de las viviendas crecieran más de tres veces lo que los salarios y la subida de los tipos de interés contribuyó a elevar, un año más, el esfuerzo de acceso a la vivienda en 2006. En España la vivienda accesible a los hogares de ingresos medios alcanzó en dicho año un nivel de precios equivalente al precio medio de la vivienda protegida.

## 2. ECONOMÍA MUNDIAL. UN AÑO DE CRECIMIENTO NOTABLE

2006 volvió a ser un año de crecimiento económico significativo a nivel mundial. En

dicho año destacó el logro de un ritmo de aumento del PIB situado en torno al 5%, equivalente al del año precedente. Lo más trascendente de 2006 fue la distribución más homogénea de dicho crecimiento a nivel mundial. En el pasado ejercicio resultó decisiva para el logro del importante crecimiento de la economía mundial la aportación de los países emergentes asiáticos y, sobre todo, el mayor dinamismo de la UE y de la eurozona.

En 2006 numerosos bancos centrales situaron los tipos de interés en unos niveles más elevados y más coherentes con el mayor ritmo de crecimiento de la economía. Las elevaciones de los tipos de interés a corto plazo no estuvieron acompañadas de aumentos equivalentes de los tipos a largo. Dicha evolución aproximó los niveles de los tipos de interés a corto y largo y "acható" la curva de tipos de interés.

En la primera parte del año 2006 los precios del petróleo mantuvieron un tono alcista que culminó en las primeras semanas de agosto, cuando el precio en cuestión superó los 70 dólares/barril. A partir del final del verano se inició una tendencia decreciente en los citados precios, que continuó en enero de 2007, mes este en el que el precio del petróleo "brent" ha alcanzado un nivel inferior en un 15% al correspondiente al mismo mes de 2006. A pesar de la evolución a la baja de dichos precios en el segundo semestre de 2006, el precio medio del petróleo en este año superó al de 2005 en un 19,7%.

El cambio de signo del mercado de la vivienda en Estados Unidos en 2006 ha tenido una incidencia limitada sobre el ritmo de crecimiento de la economía de dicho país, que volvió a crecer en torno al 3,3% en el pasado año (FIG. 1). La tasa de desempleo de dicha economía descendió hasta el 4,5% de los activos en diciembre del pasado año, a la vez que los menores precios del petróleo contribuyeron de forma decisiva a la desaceleración en un punto del aumento de los precios de consumo, cuyo aumento fue del 2,5% en 2006. La persistencia de un ritmo de crecimiento significativo ha aplazado la corrección a la baja del tipo de intervención de la Reserva Federal, que se ha mantenido estable en el 5,25% desde agosto de 2006.

El crecimiento del PIB de la Eurozona en un 2,7% (1,4% en 2005) superó a las previsiones efectuadas al comienzo del año, destacando sobre todo la recuperación

FIG. 1. OCDE, USA y Zona Euro. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real

	2006 <sup>(*)</sup>	2007 <sup>(*)</sup>
<b>1. PIB precios constantes</b>		
Total OCDE	3,2	2,5
Estados Unidos	3,3	2,7
Zona Euro	2,7	2,3
<b>2. Inflación. Deflactor PIB</b>		
Total OCDE	2,2	2,2
Estados Unidos	2,9	2,6
Zona Euro	1,8	2,0
<b>3. Desempleo (% Activos)</b>		
Total OCDE	6,0	5,8
Estados Unidos	4,6	4,8
Zona Euro	7,9	7,4
<b>4. Balanza P. C Corriente (% PIB)</b>		
Total OCDE	-2,0	-1,9
Estados Unidos	-6,6	-6,5
Zona Euro	-0,3	-0,1
<b>5. Tipos interés corto plazo</b>		
Estados Unidos	5,2	5,3
Zona Euro	3,1	3,8
<b>6. Comercio Mundial</b>	9,6	7,7
<b>7. PIB Mundial</b>	5,1	4,9

<sup>(\*)</sup> Previsión.

Fuente: OCDE y FMI.

registrada en la evolución de la demanda interna, dentro de la cual destacó el aumento real del 2% por parte del consumo de las familias, y se aproximó al 5% la expansión de la inversión en capital fijo (FIGS. 2 y 3). El crecimiento parece fortalecerse en Alemania, donde la expansión de la demanda interna no ha frenado el aumento de las exportaciones. El aumento anual de los precios de consumo fue del 1,9% en diciembre de 2006 en la eurozona, y la tasa de desempleo descendió por debajo del 8% en el pasado ejercicio.

El Banco Central Europeo mantuvo en 2006 un perfil menos "laxo" de la política monetaria, efectuando cinco elevaciones del 0,25% en dicho año en el tipo de interés de intervención, que se unieron a la que tuvo lugar con la misma intensidad en diciembre de 2005. El tipo fijado el 7 de diciembre de 2006 fue el 3,50%, apuntando todos los indicios a que en marzo de 2007 dicho tipo podría elevarse en otro cuarto de punto porcentual. La actuación del BCE ha afectado a los mercados de vivienda de los países miembros de la Eurozona, a la vez que ha sido objeto de críticas desde algunos de dichos países, en especial por parte de Francia,

donde se ha considerado que la actuación del BCE podría afectar negativamente a la recuperación del conjunto de la eurozona.

Aunque se había previsto que la elevación importante en el tipo impositivo del IVA que Alemania va a introducir en 2007 podría reducir el ritmo de crecimiento de dicho país y afectar al conjunto de la eurozona, todo parece indicar que la recuperación iniciada en 2006 es lo suficientemente sólida como para que dicha actuación no le afecte de forma significativa. Un comportamiento más dinámico de la economía de la eurozona puede ayudar a un mayor crecimiento de las exportaciones españolas hacia el resto de dicha área en 2007.

### 3. ECONOMÍA ESPAÑOLA. PERSISTIÓ EL DINAMISMO

En 2006 la economía española creció en un 3,8%, crecimiento que superó al del año anterior (3,5%). El crecimiento en cuestión volvió a superar en algo más de un punto al correspondiente a la eurozona (FIGS. 4 y 5). El fuerte dinamismo de la demanda interna

FIG. 2. Previsiones del BCE para la Eurozona. Tasa de crecimiento interanuales(\*). Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	Previsiones	
	2006	2007
Índice precios de consumo armonizado	2,2	1,9
<b>PIB real</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>
Consumo de los hogares	2,0	1,8
Consumo público	2,0	1,0
Formación de capital fijo	4,9	4,0
Exportaciones	8,0	5,8
Importaciones	8,0	5,6
<i>Supuestos</i>		
PIB extra Eurozona	5,3	4,8
Exportaciones extra Eurozona	10,2	7,1

(\*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2006 y 2007.

Fuente: BCE, boletín mensual, diciembre 2006.

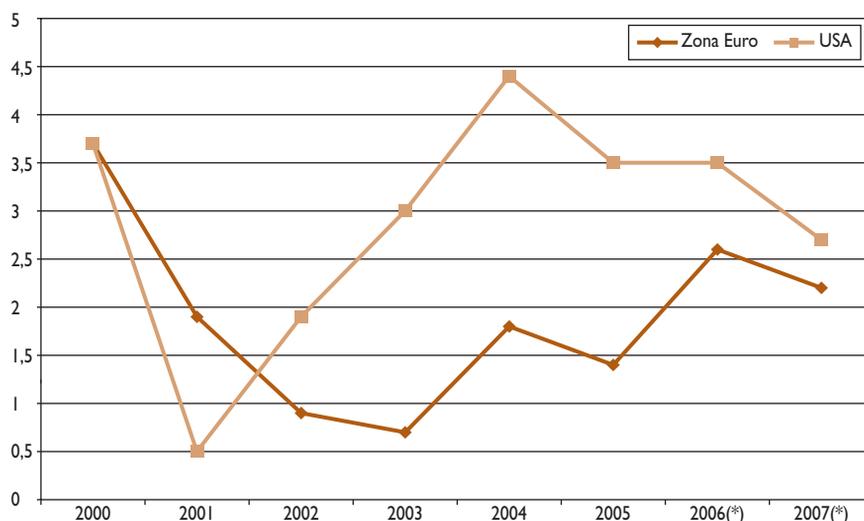


FIG. 3. PIB, Estados Unidos y Eurozona. Tasas anuales, 2000-2007

(\*) Previsión.

Fuente: OCDE.

fue el principal factor de persistencia de un ritmo de crecimiento significativo. El resto del mundo efectuó una detracción al crecimiento de 1,3 puntos porcentuales.

Dentro de la demanda interna destacaron los aumentos reales del consumo familiar (3,8%) y de la inversión en capital fijo (6,8%). El aumento citado del consumo familiar supuso una reducción absoluta del volumen de ahorro, descendiendo así la tasa de ahorro de los hogares hasta el 7,2% de la renta disponible (10,6% en 2006). El ahorro

financiero de los hogares (ahorro no financiero menos inversión) volvió a ser negativo por cuarto año consecutivo en 2006, evolución que contribuyó al mayor déficit corriente de balanza de pagos de la economía española, que se habrá aproximado en 2006 al -9% del PIB.

El empleo creció en España en 2007 entorno al 3,3%, según los avances de la Contabilidad Nacional Trimestral disponibles hasta el tercer trimestre de 2006. La tasa media de desempleo retrocedió hasta el 7,9%

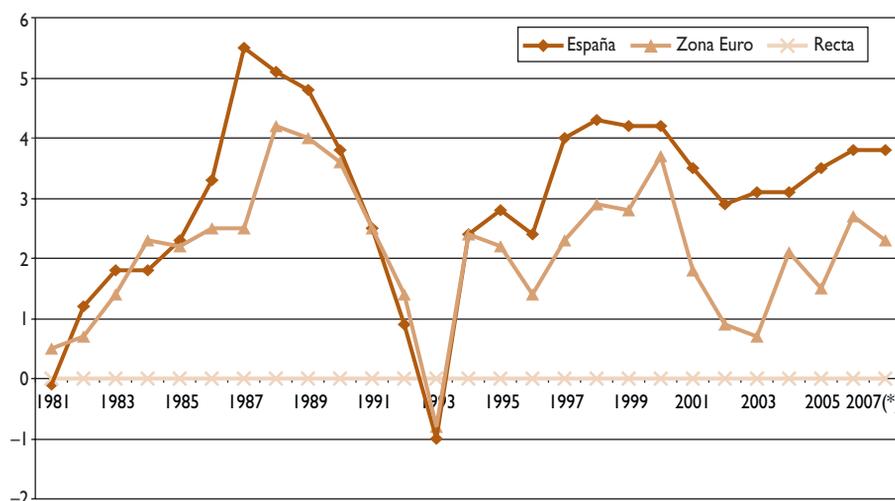
**FIG. 4. España. Principales macromagnitudes. 2004-2005. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes**

España	Previsiones	
	2006	2007
<b>1. PIB, precios mercado</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>
2. Consumo Privado	3,8	3,6
3. Consumo Público	4,7	5,0
4. Formación Bruta de Capital fijo	6,8	6,2
4.1. Construcción	6,2	5,7
4.2. Resto FBCF	7,6	7,0
<b>5. Demanda Interna</b>	<b>5,0</b>	<b>4,9</b>
6. Exportaciones	5,6	4,0
7. Importaciones	8,9	7,2
8. Exportaciones netas (% PIB)	-1,3	-1,3
9. Empleo. Ocupados (*)	3,3	3,0
Tasas de desempleo (% Activos)	7,9	7,5
10. Índice de precios de consumo (**)	3,5	2,3
11. Deflactor del PIB	3,9	3,7
12. Salario por persona ocupada	3,3	3,0
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-8,7	-9,4
<b>Crecimiento resto del mundo</b>		
14. PIB, Estados Unidos	3,4	2,7
15. PIB, zona euro	2,7	2,3

(\*) Datos de la Contabilidad Nacional, relativos a puestos de trabajo.

(\*\*) Aumentos medios anuales.

Fuente: Funcas.



**FIG. 5. Crecimiento PIB España-Eurozona. 1981-2007**

(\*) Previsión.

Fuente: INE, Funcas y BCE.

en 2006. De acuerdo con la Encuesta de Población Activa, en 2006 el empleo medio en España aumentó en un 4,1% sobre el año anterior (5,6% en 2005).

La construcción volvió a ser el sector con un aumento mayor del empleo, el 7,9%, mientras que los servicios lo hicieron en un 5,1%. Dentro de este sector, destacaron los aumentos registrados por los subsectores de comercio (4,3%) y de Servicios a empresas, alquileres y actividades inmobiliarias (10,7%). El aumento de la productividad del empleo fue del 0,5%, equivalente al de años anteriores (FIG. 6).

El índice de precios de consumo aumentó en diciembre de 2006 en un 2,7% sobre el mismo mes de 2005, lo que supuso un punto porcentual de desaceleración respecto del aumento registrado por dicho índice en el año precedente. El descenso registrado por los precios de la energía en la segunda parte del año influyó de forma destacada en el comportamiento del índice citado, dentro del cual destacaron los aumentos registrados por los grupos especiales de alimentos no elaborados (4,5%) y servicios (3,1%) y por la rúbrica relativa a alquiler de vivienda, que creció en un 4,5%, casi dos puntos por encima del índice general de precios de consumo. La evolución de los alquileres volvió a reflejar la inflación que en 2006 todavía mantenía el

mercado de la vivienda. En 2006 Grecia presentó una inflación superior a la de España entre los países miembros de la eurozona, donde el aumento de los precios de consumo fue del 1,9% en 2006.

En 2006 el déficit de la balanza de pagos registró un aumento del 32,5% en los diez primeros meses del año respecto del mismo periodo del año anterior (50,9% fue el aumento de 2005) (FIG. 7). El déficit comercial desaceleró el aumento desde el 25,1% en 2005 hasta el 19,4% en los diez primeros meses de 2006. El superávit de los servicios se redujo en un -14,7% en el periodo citado, a lo que contribuyó la disminución en un -3,8% del saldo neto de los ingresos por turismo en el periodo citado del pasado año.

En 2006 se redujo, pues, el desequilibrio de la economía española en materia de inflación, gracias a la reducción del precio del petróleo y a la menor fiscalidad que grava el consumo de dicho producto en España, lo que acentúa las fluctuaciones de los cambios en los precios. En cambio, el desequilibrio exterior ha continuado creciendo, reflejo tanto del mayor precio medio de la energía en 2006 respecto del año precedente y también como consecuencia de la pérdida de competitividad de la economía española.

La previsión para 2007 apunta hacia el mantenimiento en este año de un ritmo de

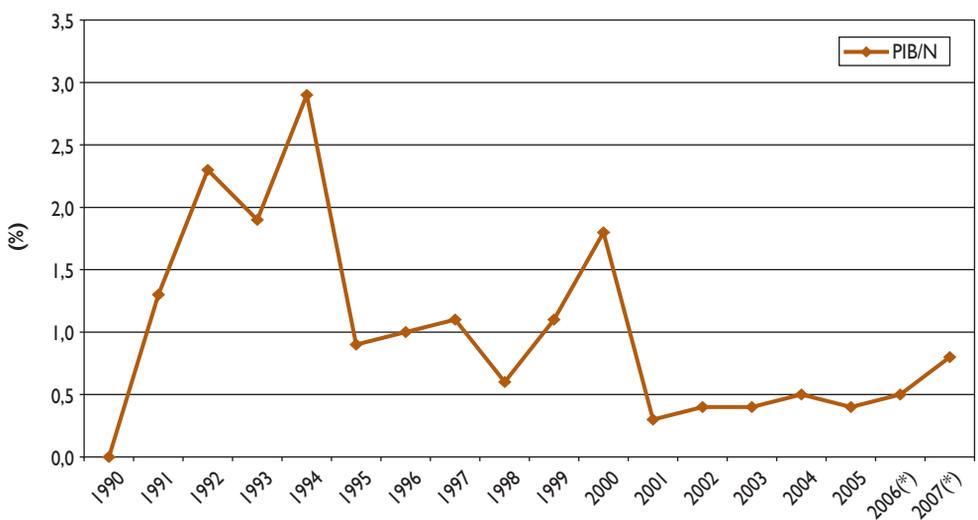
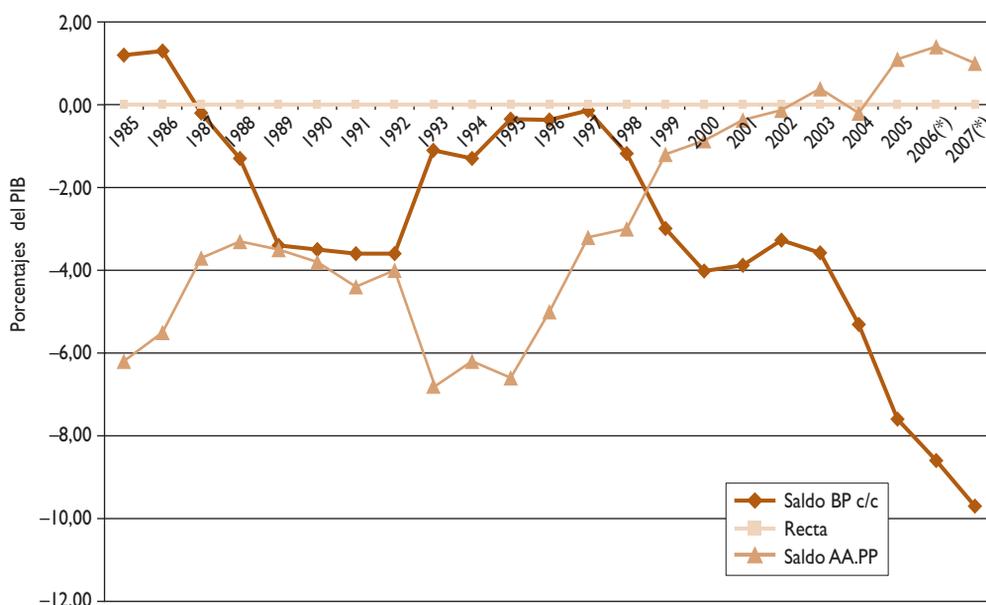


FIG. 6. Productividad del empleo. Tasas anuales de variación. España

(\*) Previsión.

Fuente: INE, Funcas.



**FIG. 7. España. Saldos anuales de balanza de pagos y de las Administraciones públicas. Porcentaje del PIB, 1985-2007**

(\*) Previsión.

Fuente: INE, BdE, Funcas.

crecimiento equivalente al de 2006 por parte de la economía española (3,8%), donde la demanda interna continuará soportando la expansión. La reducción del ahorro familiar permitirá de nuevo un importante aumento del consumo privado, evolución que volverá de nuevo a reflejarse en el amplio déficit exterior. De persistir los más bajos precios del petróleo continuará en 2007 la desaceleración de la inflación (ver FIG. 4).

#### 4. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2006

En 2006, en materia de vivienda protegida destacó la fijación del volumen máximo de préstamos convenidos para el ejercicio 2006 del Plan 2005-2008 (Orden 1516/2006 del Ministerio de Vivienda, *BOE*, de 29.4.2006), junto a la Resolución de 10 de mayo de 2006 (*BOE*, de 19.5.2006), que fijó en el 3,14% el tipo de interés de los préstamos convenidos para actuaciones de política de vivienda precisadas de financiación crediticia.

En la segunda parte del año se creó el Consejo del Plan Estatal de Vivienda, cuya función básica es la de informar sobre

estrategias y medidas de ejecución del Plan 2005-2008 (Orden 2668/2006 del Ministerio de Vivienda, *BOE*, de 17.8.2006) y la regulación de las condiciones de la rehabilitación aislada (Orden del Ministerio de Vivienda 2784/2006, *BOE*, de 12.9.2006).

En 2006 se ha regulado el Registro de viviendas protegidas, por Orden 2784/2006 del Ministerio de Vivienda (*BOE*, de 16.10.2006), que desarrolla la Disposición Adicional 6.<sup>a</sup> y el artículo 78.g del Real Decreto 801/2005. Según la Orden citada, el Registro se ha creado en el Ministerio de Vivienda, en concreto en la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda. El contenido del mismo incluye información sobre los promotores de nuevas viviendas protegidas y de actuaciones de rehabilitación, junto a los beneficiarios de ayudas financieras y no financieras, así como de las viviendas protegidas creadas, entre otros aspectos.

En cuanto a la fiscalidad, la reforma introducida en 2006 en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas limita la desgravación al acceso a la vivienda en propiedad al 15% de una cuantía máxima de

la base imponible desgravable de 9.015 euros. El citado tributo, en su artículo 23.2, mantiene la desgravación del 50% del rendimiento neto declarado por el contribuyente que arrienda una vivienda. La reducción será del 100% si el arrendatario tiene una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

Los Presupuestos Generales del Estado de 2007 mantienen las medidas de aplicación del Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 vigente, cuya cuantía es de 1.234,35 millones de euros, un 14,4% más que en 2006. A dichas ayudas hay que añadir el importe previsto de la desgravación del acceso a la vivienda en propiedad y el alcance de la fijación de un tipo superreducido del IVA del 7% sobre el precio de venta de la vivienda de nueva construcción. La cuantía total de las ayudas directas y fiscales contempladas en los Presupuestos Generales del Estado de 2007 citados es de 9.003 millones de euros, un 13,1% más que la correspondiente a los Presupuestos de 2006.

El Boletín Oficial de las Cortes Generales, de 8 de septiembre, publicó el Proyecto de Ley del Suelo, aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de julio de 2006. Como principales novedades del proyecto de ley citado destacan las de la reserva de edificabilidad del 25% para viviendas protegidas, y la cesión por el promotor al ayuntamiento de una proporción del aprovechamiento situada entre el 5% y el 15%. También recoge la obligación de someter a información pública durante 20 días los planes urbanísticos, el sometimiento obligatorio de dichos planes a la evaluación ambiental y la necesidad de un informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia de recursos hídricos.

Destaca en el proyecto de ley citado el nuevo régimen de valoración del suelo. Se establecen criterios objetivos para dicha valoración, de forma que se tasarán los mismos por la ocupación que se le de al suelo en el momento de la valoración, en caso de expropiación, en lugar de hacerlo por las posibilidades de desarrollo urbanístico del mismo. Este punto modifica la normativa urbanística vigente (Ley 6/1998, de 13 de

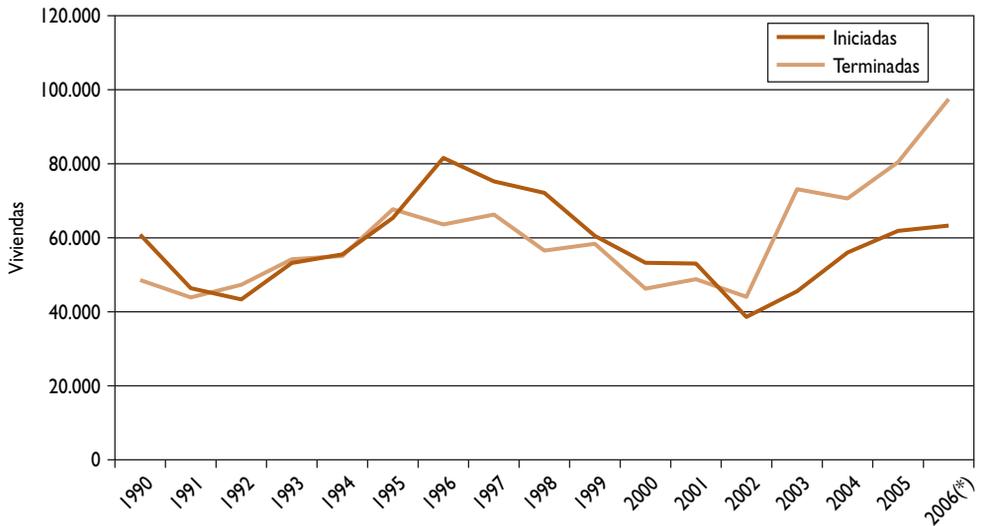
abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, BOE, de 14.4.1998, y Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, BOE, de 24.6.2000).

Los objetivos del Proyecto se pueden simplificar en cuatro (VAQUER, 2006). Primero, ampliar la transparencia del proceso de desarrollo inmobiliario, mejorando la participación de los ciudadanos en la adopción y control de las decisiones urbanísticas. Segundo, asentar las políticas urbanas sobre las bases de un desarrollo territorial y urbano sostenible. Tercero, asegurar una mayor oferta efectiva de suelo para viviendas protegidas. Cuarto, aumentar la eficiencia de los mercados de suelo, desincentivando la especulación con este bien.

En cuanto a la financiación de la vivienda, se ha conocido el contenido de un Anteproyecto de Ley de Modernización del Mercado Hipotecario, de Regulación del Régimen de las Hipotecas Inversas y del Seguro de Dependencia. Se pretende ampliar la capacidad de elección de las familias españolas para contratar un préstamo hipotecario. Asimismo, se fomenta la independencia de las entidades de tasación y la oferta de diferentes tipos de crédito.

En el anteproyecto se pretende establecer un nuevo régimen para la cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios, basado en el principio de que las penalizaciones que satisfagan los prestatarios reflejen los riesgos y costes en los que incurrir las entidades. Se reducen los costes arancelarios de registradores y notarios por la cancelación anticipada, novación modificativa y subrogación de créditos hipotecarios.

En cuanto a la evolución de la construcción de nuevas viviendas protegidas en 2006, los datos disponibles hasta septiembre de 2006 ponen de manifiesto que en dicho ejercicio han aumentado las viviendas iniciadas en un 21,2% en enero-septiembre respecto del mismo periodo de 2005 (FIG. 8), lo que implica que el total de viviendas protegidas iniciadas en este año se aproximarían a las 90.000. En 2005 el 19,1% de las viviendas protegidas iniciadas correspondieron a regímenes específicos de las diferentes autonomías (FIG. 9). Los aumentos interanuales más intensos en dicho periodo han tenido lugar en las



**FIG. 8. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2006**

(\*) Previsión, datos hasta septiembre.

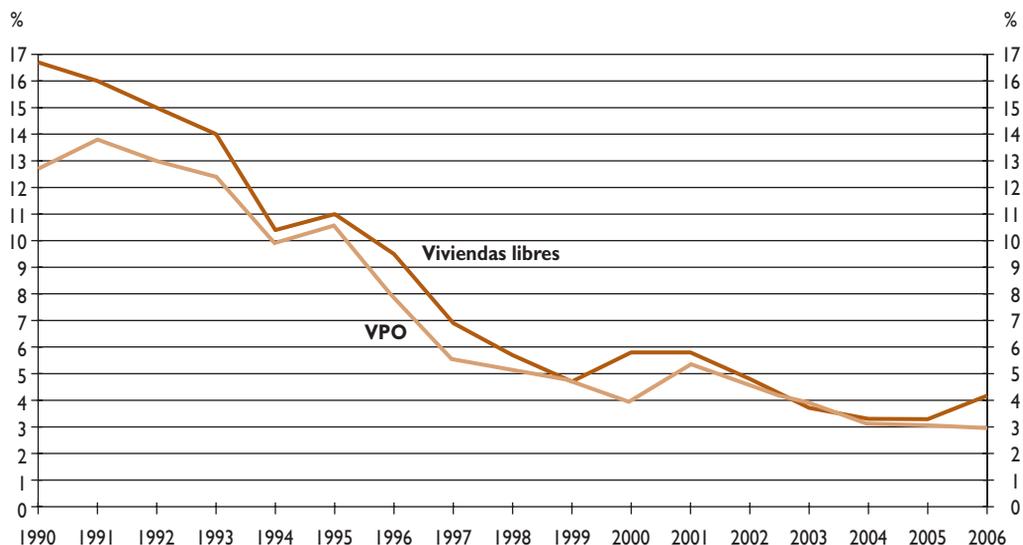
Fuente: Ministerio de Vivienda.

**FIG. 9. Viviendas Protegidas de nueva promoción Detalle entre Planes Estatales y Autonómicos, por Comunidades Autónomas, 2005**

Comunidades Autónomas	Planes Estatales	Políticas Autonómicas	Totales
Andalucía	12.710	1.432	14.142
Aragón	2.171		2.171
Asturias	1.769		1.769
Baleares	321		321
Canarias	2.840	577	3.417
Cantabria	801	172	973
Castilla y León	3.629	1.675	5.304
Castilla-La Mancha	3.788		3.788
Cataluña	6.610	322	6.932
C. Valenciana	6.470	4	6.474
Extremadura	577	434	1.011
Galicia	2.666		2.666
Madrid	18.423	2.239	20.662
Murcia	1.346	23	1.369
Navarra		3.717	3.717
País Vasco		4.625	4.625
Rioja, La	1.027		1.027
Ceuta-Melilla		169	169
<b>España</b>	<b>65.148</b>	<b>15.389</b>	<b>80.537</b>

Nota: Desde 1992, Navarra y el País Vasco, que tienen haciendas forales, desarrollan exclusivamente actuaciones propias.

Fuente: Ministerio de Vivienda.



**FIG. 10. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO**

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

Fuente: Banco de España y BOE.

autonomías de Aragón, Baleares y Cataluña (FIG. 9bis).

La elevación de los tipos de interés de mercado en 2006 ha contribuido a acentuar la diferencia entre los tipos de mercado y los fijados para las viviendas protegidas, diferencia que al inicio de 2007 es de 1,6 puntos porcentuales (FIG. 10), lo que convierte en más atractiva financiación a través de la calificación de las nuevas viviendas como protegidas.

## 5. EL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN 2006

Los indicadores del mercado de la vivienda en España distan de formar un conjunto coherente. Las ventas de viviendas se aproximan por medio de los datos procedentes de Notarios y Registradores, estadísticas estas últimas que en 2006 presentaron hasta septiembre comportamientos diferentes. La oferta se analiza a través de los proyectos visados de los Colegios de Arquitectos y de Aparejadores, destacando la suspensión producida en 2006 de la publicación de la primera de las dos estadísticas citadas, la

más antigua de las disponibles sobre el mercado de vivienda en España.

Los indicadores más representativos del mercado de la vivienda (FIG. 11) en 2006 parecen indicar con su comportamiento una evolución bastante más intensa de la oferta que de la demanda de vivienda en dicho año. Los proyectos de los aparejadores aumentaron espectacularmente sobre el año anterior hasta el mes de octubre, posiblemente como consecuencia de la entrada en vigor del Código de la Edificación. La desaceleración de los precios de venta de las viviendas fue paralela a la registrada por los nuevos préstamos formalizados para compra de vivienda, que redujo la tasa de aumento sobre 2005 a la mitad de la registrada el año precedente. Los más altos tipos de interés dejaron sentir su influencia sobre los hogares endeudados en la segunda parte del año, destacando el importante aumento de la cuota a pagar por un préstamo a un plazo de más de 25 años (14,5% en diciembre de 2006 sobre el mismo mes del año anterior).

Como antes se indicó, en los tres primeros trimestres de 2006 las transmisiones de viviendas intervenidas por los notarios crecieron en un 8,1% sobre 2005 (FIG. 12). El mayor aumento correspondió a las viviendas

FIG. 11. Mercado de vivienda. España principales magnitudes 2005-2006

	2005	2005/2004(%)	2006/2005(%)	Último dato
1. Compraventas. Viviendas (*)	987.448		-5,6	3.º trimestre
I.1. Nuevas	433.407		-6,1	
I.2. Usadas	554.041		-5,3	
2. Notarios. Transmisiones	901.600	6,3	8,1	Septiembre
3. Hogares	15.534,9	3,6	3,2	
4. Viviendas Iniciadas	729.700	6,2	21,6	Noviembre
5. Viviendas terminadas (**)	524.479	5,6	11,4	Noviembre
6. Viviendas tasadas	1.416.000	10,4	5,6	Junio
7. Precios viviendas	1.887,6 €/m <sup>2</sup>	12,8	9,1	
8. Precio del suelo	267,3 €/m <sup>2</sup>	8,1	3,7	Septiembre
9. Inversión extranjera viviendas equivalentes	32.000	-14,8	-12,1	Octubre
10. Créditos comprador vivienda formalizaciones (millon. euros)	154.015	25,7	10,6	
11. Tipos de interés medios créditos a comprador	3,28% TAE	-0,08	0,89	
12. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años	5,25	-0,8	10,5	

(\*) Registradores.

(\*\*) Visados de dirección de obra y Certificados de fin de obra de los CC. de Arquitectos Técnicos, respectivamente.

Fuente: Registradores de España, Ministerio de Vivienda y Banco de España.

FIG. 12. Notarios. Transacciones Inmobiliarias

	2005 Totales	2005/2004 (%)	2006/2005(*) (%)
Total viviendas	901.574	6,3	8,1
Viviendas nuevas	336.478	14,0	21,4
Nuevas libres	306.060	14,4	22,2
Nuevas VPO	30.418	9,8	12,4
Viviendas de segunda mano	565.096	2,2	0,1
Usadas libres	548.629	2,7	0,4
Usadas VPO	16.467	-13,3	-38,3
Viviendas libres	854.689	6,6	6,8
Viviendas protegidas	46.885	0,4	3,9
Valor medio de la vivienda euros	162.471	17,0	13,4

(\*) Enero-septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Consejo Superior del Notariado.

de nueva construcción (14%), mientras que el aumento citado fue más moderado en las viviendas usadas (2,2%). También fue superior el crecimiento de las ventas de viviendas libres (6,6%) al de las viviendas protegidas (0,4%). Por autonomías, los mayores aumentos fueron los de Navarra (79%) y Baleares (21%) (FIG. 13) en el primer semestre de 2006.

Las compraventas de viviendas registradas entre enero y septiembre de 2006 descendieron en un -5,6% sobre el año anterior, según la estadística de los registradores de la propiedad. Los mayores descensos fueron los de País Vasco (-16,2%) y Cantabria (-13,8%), mientras que Navarra (3%), Canarias (0,9%) y Madrid (0,1%) mantuvieron el nivel del año anterior (FIG. 13bis).

FIG. 13. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

Comunidades Autónomas	Totales 2005	Variaciones	
		2005/2004 (%)	2006/2005(*) (%)
Andalucía	152,5	3,3	12,4
Aragón	25,7	12,3	-8,2
Asturias	19,3	5,2	16,2
Baleares	20,6	12,7	21,7
Canarias	41,5	1,0	12,0
Cantabria	15,5	16,2	-6,5
Castilla-La Mancha	39,5	18,2	11,9
Castilla y León	44,3	8,5	18,1
Cataluña	162,8	19,4	2,1
Comunidad Valenciana	146,5	-2,2	2,9
Extremadura	15,0	-0,9	8,2
Galicia	36,1	15,8	9,7
Comunidad de Madrid	107,0	-3,5	5,7
Murcia	36,2	7,5	11,6
Navarra	6,4	14,2	79,0
País Vasco	22,0	22,8	18,3
Rioja, La	8,5	-3,8	19,3
Ceuta-Melilla	2,0	-36,2	13,3
<b>España</b>	<b>901,6</b>	<b>6,3</b>	<b>8,1</b>
Nuevas	336,5	14,0	21,4
Usadas	565,1	2,2	0,1

(\*) Primer semestre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

FIG. 13bis. Registradores de la propiedad Número de compraventas, primer trimestre de 2006

Comunidad Autónoma	Compraventas 2006. I	2006/2005 (%) (*)
Andalucía	47.595	
Aragón	6.916	
Asturias	5.397	
Baleares	6.457	
Canarias	12.548	
Cantabria	3.592	
Castilla y León	11.887	
Castilla-La Mancha	10.300	
Cataluña	44.418	
Extremadura	4.733	
Galicia	10.822	
La Rioja	1.851	
Madrid	30.475	
Murcia	9.433	
Navarra	2.537	
País Vasco	8.679	
Valencia	37.511	
<b>España. Total</b>	<b>255.151</b>	<b>8,5</b>
Nuevas	114.505	8,2
Usadas	140.646	8,7

Fuente: Registradores de España.

La inversión extranjera en inmuebles retrocedió entre enero y octubre de 2006 en un  $-12,1\%$  sobre 2005 (FIG. 14). Como ya se ha comentado, en los once primeros meses de 2006 los visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores aumentaron en un  $21,8\%$  sobre el mismo periodo de 2005, lo que implica un nivel de 887.000 visados en 2006

(FIG. 15). La cifra citada supuso un nivel de iniciaciones de viviendas superior en un  $78\%$  a los 497.900 hogares netos que se crearon en el pasado año, según la Encuesta de Población Activa. Aragón ( $45,3\%$ ) y Rioja ( $44,4\%$ ) presentaron los mayores aumentos de los visados de aparejadores en el periodo citado (FIG. 16).

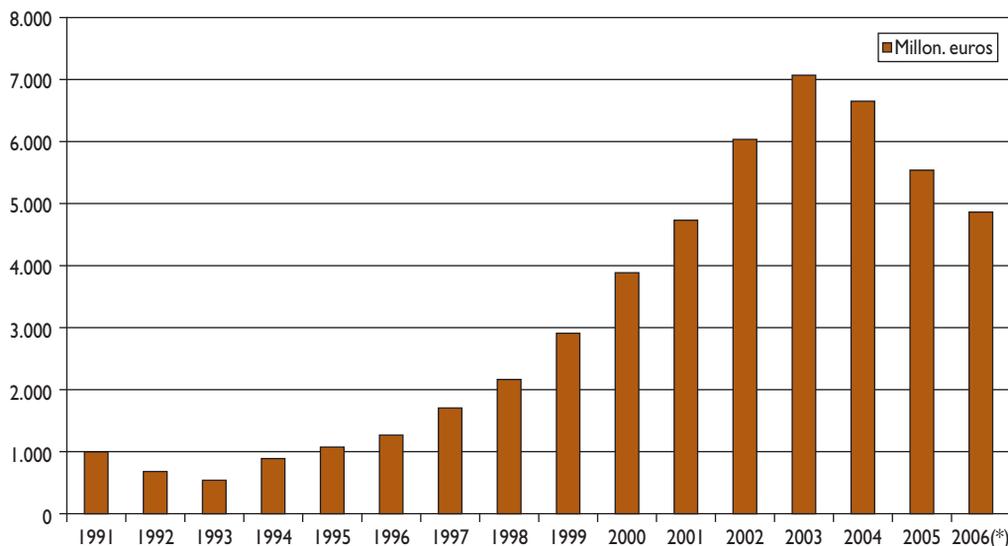


FIG. 14. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes. Millones de euros

(\*) Estimado con datos hasta octubre.

Fuente: Banco de España.

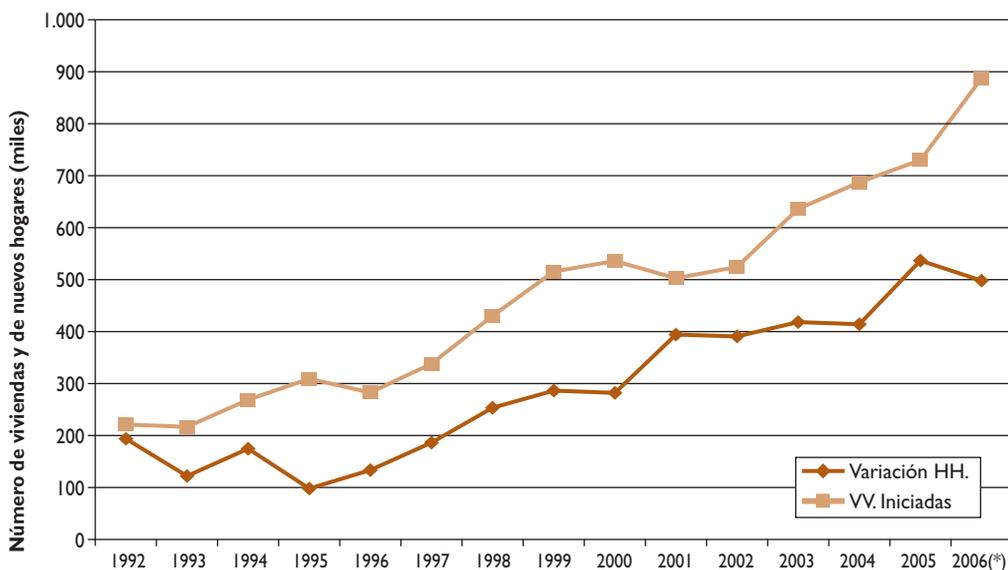


FIG. 15. Viviendas iniciadas y variación neta del número de hogares, 1992-2006. Totales anuales

(\*) Previsión con datos hasta noviembre para viviendas iniciadas.

Fuente: Colegio de Aparejadores (Ministerio de Vivienda) e INE.

**FIG. 16. Visados dirección de obra. Colegios de Arquitectos Técnicos Obra Nueva. Comunidades Autónomas Viviendas, 2005-2006**

Comunidades Autónomas	Viviendas visadas 2005	Viviendas/habitante 2005	Variación 2006/2005(*) %
Andalucía	148.679	18,9	15,2
Aragón	16.463	13,0	45,3
Asturias	12.651	11,7	34,4
Baleares	13.836	14,1	14,4
Canarias	29.527	15,0	40,6
Cantabria	9.774	17,4	28,4
Castilla-La Mancha	60.104	31,7	20,6
Castilla y León	43.076	17,2	23,6
Cataluña	109.144	15,6	18,2
C. Valenciana	100.204	21,4	23,1
Extremadura	13.074	12,1	25,3
Galicia	39.366	14,3	34,9
C. de Madrid	63.132	10,6	7,9
Murcia	40.544	30,3	29,1
Navarra	8.041	13,5	34,0
País Vasco	15.583	7,3	4,1
Rioja, La	6.454	21,4	44,4
<b>España</b>	<b>729.652</b>	<b>16,5</b>	<b>21,6</b>

(\*) Enero-noviembre.

Fuente: Ministerio de Fomento e INE.

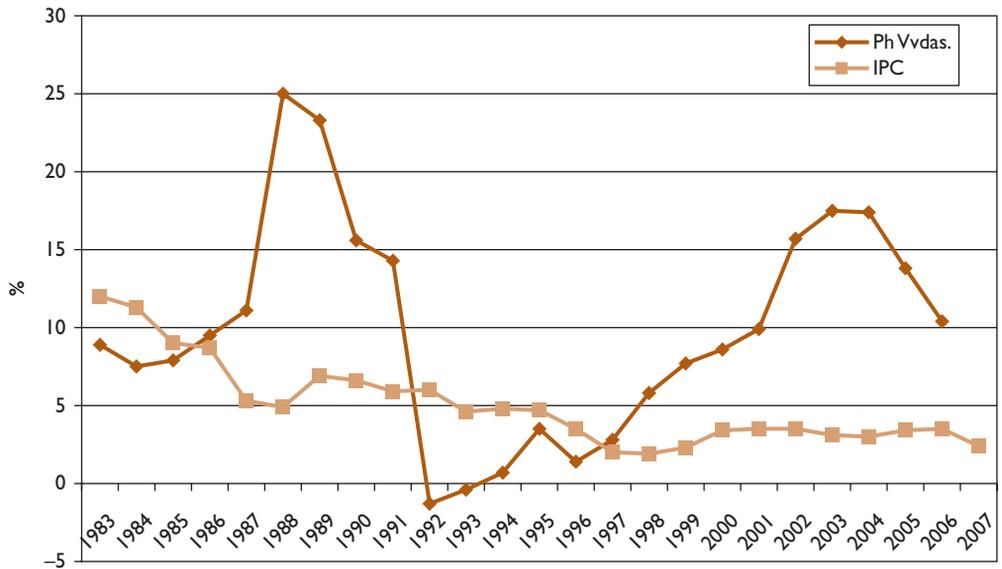
En el cuarto trimestre de 2001 el índice trimestral de precios de vivienda del Ministerio de Vivienda desaceleró su aumento sobre el mismo periodo del año anterior desde el 12,8% de 2005 hasta el 9,1%. Las viviendas nuevas registraron un aumento de precios (9,6%) superior al de las usadas (8,6%) (FIG. 17). A pesar de la desaceleración citada, todavía el aumento de los precios de las viviendas en 2006 más que triplicó al del índice de precios de consumo (2,7%) en el mismo periodo de tiempo.

En 2006 el componente "alquiler de vivienda" del índice de precios de consumo aumentó en un 4,5%, dos décimas más que en 2005. La desaceleración del aumento de los precios de venta de las viviendas ha coincidido con una aceleración del componente de alquileres del IPC, lo que implica que se está frenando el fuerte aumento de años anteriores en la relación precios de las viviendas/alquileres, relación

que aparece situada en unos niveles lejanos de los correspondientes al equilibrio.

Galicia fue la autonomía que registró en 2006 el mayor crecimiento interanual de los precios de las viviendas (12,9%), mientras que el menor aumento fue el de la Comunidad de Madrid (6,1%) (FIG. 18). El aumento acumulado de los precios de las viviendas en España en los nueve años transcurridos entre el cuarto trimestre de 1997 y el mismo periodo de 2006 fue del 183,2%, lo que supone un aumento medio anual del 12,3% en el periodo citado. El mayor aumento acumulado en el periodo en cuestión fue el de Baleares (246,2%), mientras que el más reducido fue el de Navarra (112,9%). Madrid, con un precio medio de 2.955 euros/m<sup>2</sup>, alcanzó el nivel de precios de venta más elevado entre las autonomías.

En 2006 los precios de venta de las viviendas protegidas, estimados también a



**FIG. 17. Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007**

(\*) Datos del IPC hasta enero de 2007.

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

**FIG. 18. Precios de tasación de las viviendas libres(\*) España. Comunidades Autónomas euros/m<sup>2</sup>. 4.º trimestre de 2006**

Comunidades Autónomas	Precios euros/m <sup>2</sup>	Aumentos 2006/2005(**)	Aumentos 2006/1997 (***)
C. de Madrid	2.955,0	6,1	177,4
Pais Vasco	2.824,1	9,2	192,5
Cataluña	2.316,8	10,7	188,7
Baleares	2.264,5	11,8	246,2
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.990,5</b>	<b>9,1</b>	<b>183,2</b>
Cantabria	1.943,1	12,3	156,9
Aragón	1.876,2	12,9	216,3
Canarias	1.726,4	8,0	152,4
Navarra	1.698,3	6,4	112,9
Andalucía	1.677,8	9,7	225,1
Asturias	1.634,9	8,6	143,2
La Rioja	1.600,8	9,8	160,8
C. Valenciana	1.598,2	7,2	205,9
Murcia	1.496,4	7,5	232,0
Castilla y León	1.451,3	9,9	120,7
Galicia	1.448,0	12,9	130,2
Castilla-La Mancha	1.401,6	9,6	161,5
Extremadura	974,2	8,4	139,7
España. Menos de 2 años	1.957,5	9,6	170,3
España. Más de 2 años	2.002,6	8,6	190,4

(\*) Nuevas y de segunda mano.

(\*\*) 4.º trimestre de 2006 sobre el mismo periodo de 2005.

(\*\*\*) 4.º trimestre de 2006 sobre el mismo periodo de 1997.

El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 12,3%.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

partir de los precios de tasación, crecieron en un 7,5%. El precio medio de venta de dicho tipo de vivienda en el cuarto trimestre de 2006 ascendió a 1.015,7 euros/m<sup>2</sup> (FIG. 19). Esto supone un precio medio de venta de 91.413 euros para una vivienda protegida de 90 metros cuadrados (alrededor de unos 15,2 millones de antiguas pesetas).

El precio de venta medio de una vivienda protegida equivalió al 51% del precio de mercado en el último trimestre de 2006. Los precios de venta más próximos a los de mercado fueron los de Extremadura (81,4%), volviendo a serlos más reducidos los de la Comunidad de Madrid (36,2%).

## 6. EL CRÉDITO INMOBILIARIO EN 2006

Lo más destacable del ejercicio de 2006 en materia de financiación fue el moderado aumento registrado en los tipos de interés,

con lo que se rompió en dicho año una tendencia prolongada de continuos retrocesos en la evolución de la variable citada. El tipo de interés de los préstamos para compra de vivienda ascendió en diciembre de 2006 al 4,75%, 1,35 puntos porcentuales más que en el mismo mes de 2005. El aumento consiguiente de la cuota de un préstamo a 25 años ha sido del 14,4%. El aumento medio anual (FIG. 20) fue de 0,89 puntos, lo que supuso un crecimiento de la cuota en un 10,5%.

La evolución de los tipos de interés a comprador de vivienda siguió con retraso el comportamiento del euríbor a doce meses, el índice más empleado en la actualización de los créditos a interés variable en España (FIG. 21). El euríbor citado anticipó con su evolución el perfil marcado por las actuaciones del Banco Central Europeo, que en un año elevó el tipo de intervención en punto y medio porcentual.

FIG. 19. Viviendas de protección oficial Precios de tasación. 4.º trimestre de 2006

Comunidades Autónomas	Euros/m <sup>2</sup>	Aumento (%) 2006/2005(*)	Relación VPO /VV. Libres (%) (**)
Andalucía	904,6	3,4	53,9
Aragón	965,2	7,8	51,4
Asturias	1.007,3	4,8	61,6
Baleares	1.048,1	3,6	46,3
Canarias	995,1	10,6	57,6
Cantabria	1.025,9	-1,1	52,8
Castilla-La Mancha	890,2	3,8	63,5
Castilla y León	979,5	5,4	67,5
Cataluña	1.162,4	3,1	50,2
C. Valenciana	979,6	5,9	61,3
Extremadura	792,8	2,9	81,4
Galicia	952,4	7,6	65,8
C. de Madrid	1.069,9	6,3	36,2
Murcia	912,0	0,2	60,9
Navarra	1.155,6	7,6	68,0
País Vasco	1.087,5	-6,4	38,5
Rioja, La	981,7	4,3	61,3
Ceuta-Melilla	921,8	6,1	59,6
<b>España</b>	<b>1.015,7</b>	<b>7,5</b>	<b>51,0</b>

Nota: se incluyen VPO nuevas y usadas.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

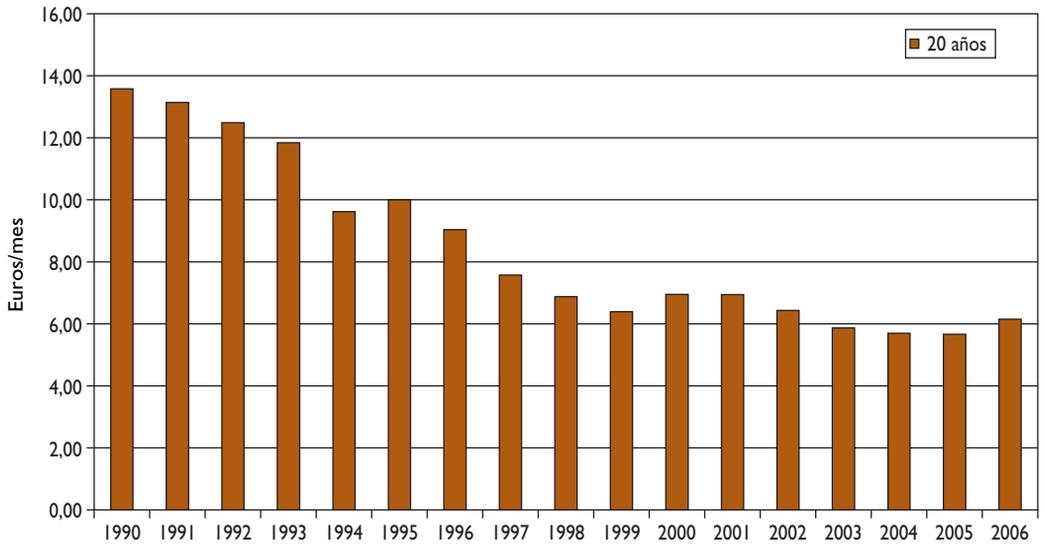


FIG. 20. Cuota a pagar por cada mil euros de préstamo a veinte años, al tipo medio anual de mercado de los préstamos para compra de vivienda, 1990-2006

Fuente: Banco de España y estimación propia.

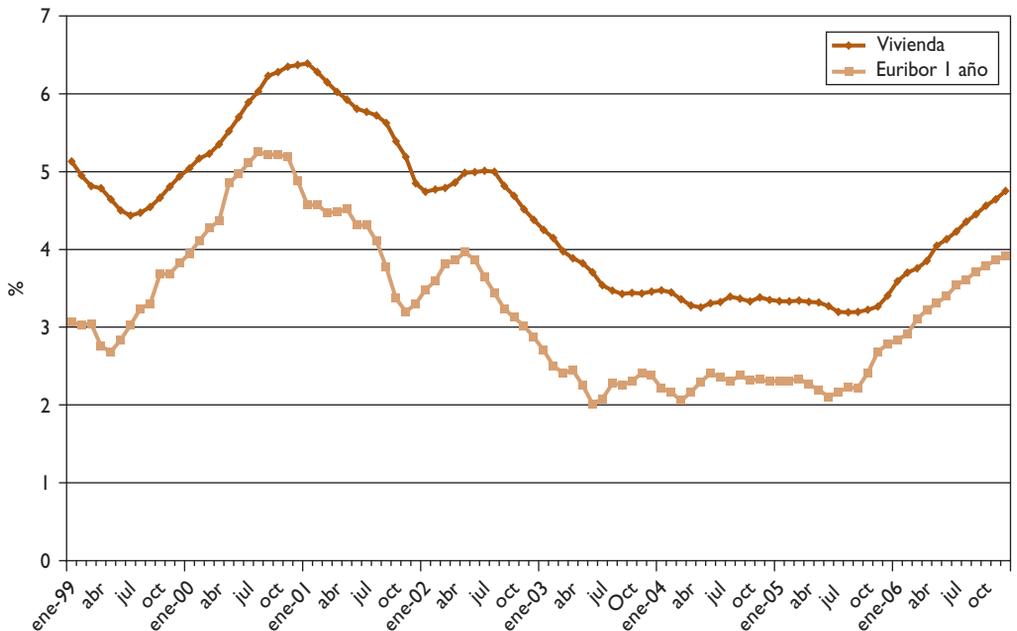


FIG. 18. Viviendas promovidas por cooperativas y empresas públicas. Proporción sobre el total, 1992-2005

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegios de Aparejadores.

El crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador de vivienda) desaceleró ligeramente el crecimiento interanual en septiembre de 2006 (29,3% frente al 29,6% de diciembre de 2005) (FIGS.

22 y 23), como consecuencia del menor aumento del crédito a comprador (21,8% en septiembre de 2006 frente al 24,5% de diciembre de 2005). El componente correspondiente al crédito promotor todavía

aceleró el crecimiento hasta el 49,1% en septiembre de 2006.

En cuanto a las nuevas operaciones de crédito a comprador de vivienda formalizadas (FIG. 23bis), destacó la fuerte desaceleración experimentada en el aumento de la cuantía

de dicho crédito en 2006, puesto que la variación interanual pasó desde el 25,7% de 2005 hasta el 10,6% de 2006. Entre enero y agosto de 2006 el crédito citado aumentó en un 31% sobre el mismo periodo de 2005, mientras que en los cuatro últimos meses la

**FIG. 22. Crédito al Subsector Inmobiliario Saldos, a 31.XII. Millones de euros**

	1997	2004	2005	2006 III	2005/2004 (%)	2006/2005 (%) <sup>(*)</sup>
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los titulizados)	105.309	381.698	474.499	545.322	24,5	21,8
2. Construcción edificios	15.469	56.904	75.918	97.394	33,4	35,3
3. Instalación y acabado de edificios	2.969	9.136	11.075	12.801	31,7	24,7
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	17.549	114.410	166.334	221.593	45,4	49,1
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	141.296	562.148	727.826	877.110	29,6	29,3
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	354.346	945.697	1.202.628	1.419.973		
7. Fondos de titulación. Total <sup>(**)</sup>		71.476	37.143	32.636	-15,0	-19,5
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados		1.017.173		1.452.629	21,9	19,6
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	39,9	55,3	58,7	60,4		
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	18,4	27,1	29,6	29,3		
12. Crédito Inmobiliario/PIB	28,4	67,1	80,5			

<sup>(\*)</sup> Septiembre/septiembre.

<sup>(\*\*)</sup> Incluye los relativos a créditos a hogares y a empresas no financieras.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

**FIG. 23bis. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés (\*) y volúmenes**

	2004	2005	2006 <sup>(**)</sup>
<b>I. Nuevas operaciones. Tipos de interés</b>			
I.1. TAE sin comisiones	3,24	3,22	4,05
I.2. TAE Créditos formalizados	3,41	3,37	4,23
I.3. Millones euros	122.552	154.015	170.296
I.4. Con actualización anual (% del total)	88,7%	95,3%	93,7%
I.5. Variación anual	18,8%	25,7%	10,6%
<b>2. Saldo vivo. Tipos de interés</b>	<b>31.XII.2004</b>	<b>31.XII.2005</b>	<b>31.XII.2006</b>
2.1. TAE sin comisiones Saldo créditos vivos	3,47	3,33	4,18
2.2. Millones de euros	335.127	447.419	542.972
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total	21,0%	33,5%	21,4%
Bancos	21,4%	33,9%	17,9%
Cajas de ahorros	19,2%	33,4%	24,4%

<sup>(\*)</sup> Tipos medios ponderados, en porcentaje.

<sup>(\*\*)</sup> Valores a fin de mes.

Fuente: Banco de España.

variación interanual fue de un retroceso del -3,3%. La desaceleración del saldo de crédito a comprador de vivienda fue muy acentuada en el caso de los bancos, en los que la tasa interanual del 21,4% en diciembre de 2006 se situó mas doce puntos porcentuales por debajo de la correspondiente a diciembre de 2005.

En los últimos meses de 2006 se ha advertido un crecimiento rápido de las hipotecas destinadas a aumentar el plazo de los "viejos" préstamos, evolución lógica a la vista de la corrección que el mayor plazo ejerce sobre la cuantía de unas cuotas de servicio del préstamo (principal e intereses) aumentada por los más altos tipos de interés en un contexto dominante de créditos a interés variable (el 93,7% de los nuevos créditos a comprador formalizados en 2006).

## 7. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2006 el precio medio de la vivienda creció en un 10,4% sobre 2005 (13,9% en este último año), frente a un aumento salarial del 3,3% en los tres primeros trimestres del año. El aumento de los tipos de interés supuso, como ya se indicó antes, un crecimiento medio de la cuota a pagar del 10,6% por un préstamo a 25 años. De la evolución citada de los indicadores que permiten anticipar el esfuerzo de acceso a una vivienda en propiedad para un hogar monosalarial se deriva que en 2006 el esfuerzo de acceso ascendió en España al 46,7% de la renta familiar, casi siete puntos porcentuales por encima del correspondiente a 2005 (FIG. 24).

En cuanto a la situación por autonomías del esfuerzo de acceso, el ultimo trimestre

**FIG. 27. Accesibilidad a la vivienda. España, primer acceso, 1990-2005**

	Precio medio vivienda (75 m <sup>2</sup> ) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (euros) (**)	Tipo interés Préstamo (%) (**)	Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto(***) 20 años %	25 años
	(1)	(2)	(3)	(4) = (1)/(2)	(5)	
1990	52.515	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	60.039	10.989	14,97	5,46	68,9	
1992	59.229	11.817	14,08	5,01	60,1	
1993	58.995	12.569	13,17	4,69	53,4	
1994	59.400	13.166	9,95	4,51	41,7	
1995	61.470	13.761	10,52	4,47	42,9	
1996	62.307	14.376	9,06	4,33	37,6	
1997	64.053	14.871	6,70	4,30	31,3	28,4
1998	67.770	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.218	15.917	5,62	4,98	33,2	29,7
2001	87.021	16.469	5,61	5,28	35,2	31,5
2002	100.719	17.104	4,69	5,89	36,3	32,1
2003	118.467	17.760	3,64	6,67	37,6	32,5
2004	139.140	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005	158.480	18.754	3,23	8,47	46,0	39,5
2006(P)	174.985	19.335	4,09	9,05	53,4	46,7

(\*) Vivienda de 90 metros cuadrados construidos. El precio corresponde a la media de España de la estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

(\*\*) INE. Índice de costes laborales. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial.

(\*\*\*) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial.

(P) Previsiones: salarios, crecen en un 3%, precios de las viviendas aumentan en un 14,3%, los tipos de interés se han previsto con datos.

Fuente: Estimaciones propias, INE, Ministerio de Vivienda y BdE.

para el que se dispone de información completa es el tercero de 2006 (FIG. 25). Las mayores relaciones precio de la vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos/renta familiar monosalarial anual fue la de la Comunidad de Madrid (11,8) y Baleares (11,5), mientras que las más reducidas fueron las de Extremadura (5,6) y Navarra (7,2). El mayor esfuerzo de acceso fue el de Madrid (61,3) y el menor correspondió a Extremadura (29,5%).

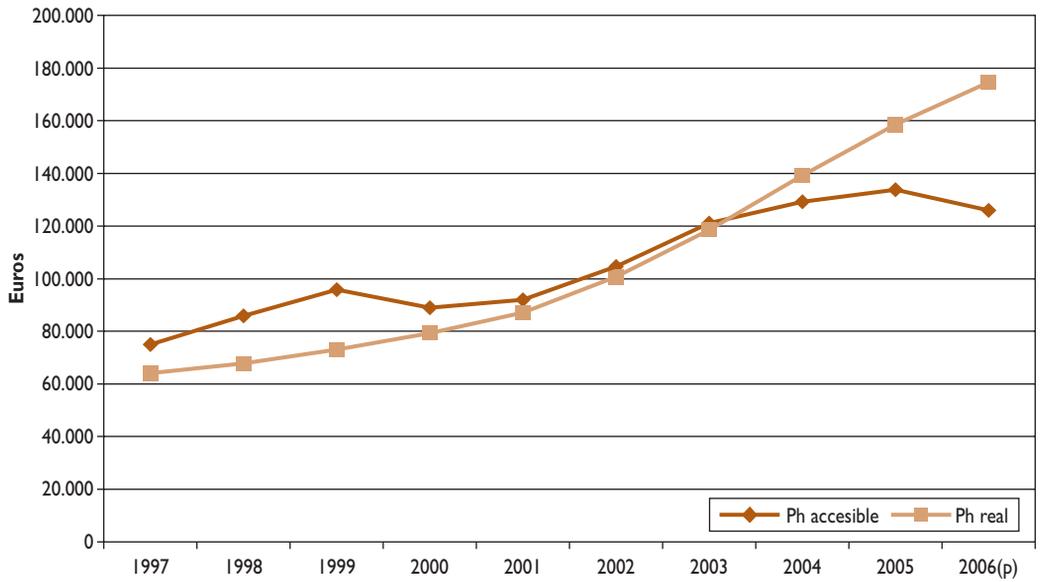
A pesar de la desaceleración de los precios de las viviendas en 2006, el crecimiento de los mismos superó ampliamente al de los salarios en dicho año. La evolución alcista de los tipos de interés contribuyó, asimismo, a acrecentar el esfuerzo de acceso a la vivienda en 2006. La vivienda media accesible al hogar que obtiene el salario medio es de 126.000 euros, equivalente al 72% del precio de mercado y al precio de venta medio de una vivienda protegida en España (FIG. 25bis).

**FIG. 25. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas, 2006, primer trimestre**

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar 25 años
Andalucía	142.866	16.398	3,62	8,7	42,4
Aragón	156.042	17.331	3,62	8,8	42,8
Asturias	140.733	18.276	3,62	7,7	37,5
Baleares	190.872	17.450	3,62	10,9	53,2
Canarias	149.202	15.474	3,62	9,6	46,9
Cantabria	164.943	17.074	3,62	9,7	47,0
Castilla-La Mancha	118.908	15.967	3,62	7,4	36,2
Castilla y León	123.642	17.129	3,62	7,2	35,1
Cataluña	195.840	19.517	3,62	10,0	48,8
C. Valenciana	139.266	16.479	3,62	8,5	41,1
Extremadura	81.891	14.949	3,62	5,5	26,6
Galicia	118.422	16.479	3,62	7,2	35,0
Madrid	258.651	22.905	3,62	11,3	55,0
Murcia	126.180	15.572	3,62	8,1	39,4
Navarra	146.925	19.833	3,62	7,4	36,1
País Vasco	244.440	20.830	3,62	11,7	57,1
Rioja, La	140.301	16.597	3,62	8,5	41,1
España	169.884	18.458	3,62	9,2	44,8

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo del crédito es de 20 años, 25 años.

Fuente: INE, Ministerio de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.



**FIG. 25bis. Precio de la vivienda. Precio accesible y precio de mercado**

(\*) Previsión.

Nota: el precio accesible se obtiene a partir de la tercera parte de los ingresos anuales y de la cuota de acceso derivada de los tipos de mercado.

Fuente: Ministerio de Vivienda, INE, BdE y estimación propia.

## BIBLIOGRAFÍA

VAQUER CABALLERÍA, M. (2006): “La nueva ley del suelo y la especulación urbanística”, *Claves de Razón Práctica*, 168, Madrid.