

### **Recuadro**

#### **Esfuerzo familiar en la adquisición de la vivienda 2000-2005: una aproximación por deciles de renta y CC.AA.**

En los últimos trimestres, el muy intenso ritmo de expansión de precios que caracteriza el mercado de la vivienda en España parece haber entrado en un proceso de creciente moderación. Todo indica, y en este sentido se mueven las estimaciones de Caixa Catalunya, que en el decurso de 2006 el aumento medio del precio de la vivienda nueva tendría que situarse en torno al 8%, tendiendo cada vez de manera más evidente a un avance convergente con el del resto de bienes y servicios. Sin embargo, a pesar de esta ralentización en las fuertes tasas de crecimiento, lo cierto es que la acumulación de los avances de estos últimos años, muy por encima de los de la renta familiar disponible, ha ido apartando, cada vez más, colectivos crecientes de ciudadanos que no pueden comprar este bien de primera necesidad.

En consecuencia, ahora que el mercado comienza a presentar incrementos compatibles con una expansión a largo plazo, es el momento de efectuar un balance de cuál es la situación en que los fuertes aumentos anteriores han dejado la capacidad de compra de los hogares. Este balance, lógicamente, tiene que incorporar la variable regional, ya que una de las características que mejor definen el mercado inmobiliario español es la enorme disparidad en los valores absolutos, y en sus ritmos de avance, del precio de la vivienda.

#### **1. Metodología de la estimación del esfuerzo familiar en la adquisición de la vivienda: estimación de una ecuación de ingresos por trabajo**

En otros estudios efectuados desde estas mismas páginas se ha incidido en dos aproximaciones para medir esta capacidad. Así, en el número 92 del *Informe de Coyuntura*, de diciembre de 2003, se estimó qué parte de la renta de los hogares, en cada una de las CC.AA. españolas, habría que dedicar en el futuro para poder comprar una vivienda tipo del orden de 100 m<sup>2</sup>. En aquel trabajo ya aparecía con claridad que los pesos que la carga financiera generaba sobre la renta media de los hogares, en especial en algunas CC.AA., como Madrid, Cataluña o el País Vasco, eran excesivos. Lógicamente, tratándose de valores medios, lo que estos datos reflejaban era el *proceso de expulsión del mercado inmobiliario* de amplios contingentes de hogares con rentas situadas por debajo o cerca del promedio de cada CC.AA. Una segunda aproximación a este mismo fenómeno se efectuó en el número 98 del *Informe de Coyuntura*, de diciembre de 2004. En aquella publicación estábamos más interesados en una medida *objetiva* del esfuerzo financiero que tenía que efectuar un hogar, en cada una de las CC.AA. españolas, y en cómo había aumentado aquel valor medio. La medida que tomábamos reflejaba el *total de años de salarios medios necesarios* para la compra de una vivienda tipo en cada CC.AA. La base estadística de aquel estudio partía de los salarios por CC.AA. y efectuaba una sencilla aproximación a este importante problema.

En la actual edición hemos avanzado en esta última aproximación, refinando la metodología utilizada y dotándola de mayor rigor académico. Por ello se ha procedido en *estimar una función de ingresos familiares*, a partir de un modelo ampliado fundamentado en la tradicional relación salarios-nivel educativo formulada por Schultz (1961) y Becker (1964) y formalizada empíricamente por Mincer (1974). Lo que postula esta aproximación, conocida con el nombre de *Capital Humano* en la literatura económica, es que el salario refleja fundamentalmente la capacidad productiva del individuo. Y que esta capacidad procede bien del conjunto de conocimientos *genéricos* adquiridos en su vida formativa, bien de conocimientos *específicos*, producto de la experiencia en el mercado de trabajo. La teoría parte de la hipótesis que las familias, o los individuos, *invierten en educación* porque esperan obtener de ella un rendimiento en el curso de su vida. Éste procede tanto de los mayores ingresos que comporta un nivel educativo más elevado como de la menor probabilidad de paro asociada. También predice que el *perfil de ciclo vital* de los ingresos salariales presenta una forma cóncava, con un máximo que depende del nivel educativo de los individuos (más tardío cuanto más educado sea), y que, de acuerdo con la inversión efectuada, a más elevado nivel educativo mayor salario (Barceinas et al, 2001a, 2001b).

Esta aproximación de *Ciclo Vital* ha sido objeto de críticas, en especial las que postulan que el salario *no refleja más que de forma parcial* las habilidades del individuo (y, por lo tanto, su nivel de

conocimiento genérico o adquirido), sino que es expresión del puesto de trabajo (Thurow, 1975). De manera que los fenómenos de *sobrecalificación* que se observan en nuestras economías (como es evidente en el caso español, véase Oliver y Raymond 2003) no son temporales (como prevería *Capital Humano*, fruto de los desajustes por la entrada en el mercado de trabajo), sino que pueden ser permanentes. La crítica de Thurow ha sido incorporada en algunas nuevas aproximaciones, que postulan que el rendimiento del puesto de trabajo (el salario) depende del nivel educativo que se adecua a él, pero que una parte del salario refleja que el exceso de educación también es valorado positivamente por el empresario.

A pesar de los problemas que las tesis de ciclo vital comportan, lo cierto es que constituye hoy una buena aproximación al comportamiento de los salarios ingresados por diferentes individuos con distintos niveles educativos y experiencias. Una de las vías en que esta aproximación se ha mostrado más fructífera ha sido en la ampliación del modelo básico de Mincer, incorporando otras variables que ayudan a entender el nivel salarial. Por ejemplo, se argumenta que los *individuos casados* o con *responsabilidades familiares* tienden a ganar más, a igualdad de nivel educativo y experiencia. Igualmente, el salario depende, también a igualdad de condiciones individuales, de la dimensión de la empresa, el sector de actividad en que está ubicada, si se trata o no del sector público, la posición en la ocupación del individuo y de otros variables representativas de las condiciones de habilidad e inteligencia individual o de las capacidades productivas de la empresa.

En síntesis, para la estimación de la renta familiar hemos especificado una función de ingresos salariales tipo Mincer ampliada a todos aquellos individuos que estén ocupados y reciban salarios exclusivamente (caso de los asalariados) o bien que parte de sus rentas sean del trabajo (caso de los autónomos o empresarios). La ecuación tiene como variable dependiente INDOCUP, que es el índice de renta salarial de un individuo respecto a la media de España de la renta individual neta de los ocupados, de forma que:

$$\text{INDOCUP} = \text{RID}/\text{RIE}$$

Siendo RID: la renta individual neta procedente de ingresos por ocupación. Ésta es la variable que queremos estimar. Y siendo RIE: el promedio de España de la renta individual neta de los ocupados, obtenida por cada uno de los años a partir de la CNE. Por lo tanto, una vez estimado INDOCUP, se obtiene

$$\text{RID} = \text{INDOCUP} * \text{RIE}$$

Las variables explicativas utilizadas se agrupan en tres vectores de características: las relativas a cada individuo (sexo, experiencia, nivel de estudios, años de escolarización, situación familiar de la persona, que se obtiene mediante las variables que expresan si se vive en pareja y si la pareja trabaja y tipo de contrato), las que caracterizan el puesto de trabajo (sector económico y ocupación de cada puesto de trabajo y horas trabajadas a la semana) y otras variables (las diferencias regionales mediante una variante continua expresiva del peso que la inmigración tiene sobre el total de ocupados en cada CC.AA. y el cambio de base de la CNE).

La fuente primaria de información de renta y de las variables del modelo han sido la Encuesta de Presupuestos Familiares, para aquellos hogares en que, como mínimo, hay uno ocupado a jornada completa, utilizando el conjunto de datos del periodo 1997-2003, deflactando los valores de la renta para cada una de las diferentes funciones de gasto. Sin embargo, algunas variables han sido construidas con la EPA. En concreto, la variable que aproxima la calificación y las horas trabajadas en cada ocupación y sector se han obtenido a partir de los datos de la EPA, al igual que las horas medias de trabajo de cada sector. Se ha utilizado la EPA en especial porque la determinación de los años de estudio de cada ocupado es mucho más precisa: en la ECPF sólo hay 3 niveles de estudio, mientras que en la EPA hay 18. Las variables utilizadas, pues, han sido las siguientes:

#### 1. Vector de variables individuales:

EXPER: experiencia laboral, definida como la edad-años de estudio-6

EXP<sup>2</sup>: EXPER\*EXPER

EMPRESARIO: es una variable ficticia que toma el valor 1 cuando el ocupado es empresario

AUTONOMO: variable ficticia que toma el valor 1 cuando el ocupado es autónomo o profesional

MUJER: variable ficticia que toma el valor 1 si el individuo es una mujer

CONYUGE: variable ficticia que toma el valor 1 si el individuo tiene pareja

CONTRA: variable ficticia que toma el valor 1 si el individuo tiene pareja que está ocupada

CONIND: variable ficticia que toma el valor 1 si el individuo es un asalariado con contrato indefinido  
 SOBRAMA: variable que expresa la diferencia entre los años efectivos de estudio del individuo menos los años que necesitaría para efectuar el trabajo en el sector y ocupación donde está (QUALRAM). Si el valor de esta variable es positivo, indica que el individuo tiene un nivel educativo superior al del trabajo que realiza (individuo sobreeducado). Si es negativo, es la situación contraria (individuo subeducado)

## 2. Vector de variables del puesto de trabajo:

SECHOR<sub>ij</sub>: horas trabajadas a la semana del sector *j* en el puesto de trabajo *i* /media anual de horas trabajadas a la semana de todos los sectores y ocupaciones de la economía.

QUALRAM<sub>ij</sub>: aproximación a la calificación necesaria de cada puesto de trabajo. Se obtiene como media ponderada de los años de estudio (que se asignan a partir de los niveles de estudio) que corresponden a cada uno de los *j* sectores (18 en total) y las *i* ocupaciones (9 en total) diferentes en que se ha dividido la muestra de la EPA .

## 3. Otros variables:

BAS2000: variable ficticia que recoge el impacto del cambio a la base de la CNE (base 2000), de forma que toma el valor 1 si el año  $\geq$  2000

IMMCAA: porcentaje de ocupación inmigrada sobre el total en cada una de las CC.AA.

Y la ecuación finalmente estimada, con los estadísticos correspondientes, es la siguiente:

Hogares seleccionadas: hogares con uno o más ocupados  
 Ingresos estimados: los generados por trabajo, según modelo  
 Dependiente Variable: LOG(INDOCUP),  
 Method: Least Squares  
 Date: 03/29/06 Time: 10:22  
 Sample (adjusted): 1 11932  
 Included observations: 11932 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3,029733	0,027943	108,4249	0,000
EMPRESARIO	0,319418	0,017539	18,21151	0,000
AUTÓNOMO	0,107290	0,015569	6,891281	0,000
BAS2000	-0,038096	0,007215	-5,280015	0,000
LOG(INDHOR)	0,264049	0,058021	4,550878	0,000
EXPER	0,021479	0,001459	14,71714	0,000
EXPAL2	-0,000301	0,000025	-11,92067	0,000
QUALRAM	0,081264	0,001430	56,83509	0,000
SOBRAMA	0,029453	0,001405	20,96061	0,000
MUJER	-0,10817	0,012134	-8,914571	0,000
CÓNYUGE	0,119573	0,010337	11,56797	0,000
CONTRA	0,138575	0,017126	8,091554	0,000
CONIND	0,181375	0,009694	18,70967	0,000
IMMCAA	0,010580	0,001213	8,725599	0,000
R-squared	0,326111	Mean dependiente var	4,546021	
Adjusted R-squared	0,325376	S.D. dependiente var	0,422136	
S.E. of regression	0,346723	Akaike info criterion	0,720594	
Sum squared resid	1432,747	Schwarz criterion	0,729261	
Log likelihood	-4285,062	F-statistic	443,6473	
Durbin-Watson stat	1,857176	Prob(F-statistic)	0,00000	

## 2. De los ingresos salariales brutos a la renta familiar disponible

Los salarios obtenidos han sido elevados a salarios brutos, para conocer las cotizaciones sociales. Obtenida la renta familiar como suma de las ingresadas por cada uno de los diferentes ocupados que la componen, para cada una de los hogares se ha procedido a efectuar la correspondiente declaración de la renta, atendiendo a las características personales y familiares

que la misma EPA permitía conocer. Lo cual quiere decir que la estimación de la *renta familiar neta disponible* (después de impuestos, por lo tanto) no ha podido incorporar decisiones relevantes de los hogares, como por ejemplo las desgravaciones fiscales para la compra de vivienda u otros tipos de desgravaciones vinculadas a fondos de pensión, etc. En síntesis, para 2000 se han estimado 65.359 declaraciones individuales, y para 2005, 63.064, atendiendo a las características personales y familiares que la misma EPA permitía conocer. Y una vez obtenida la renta neta se ha multiplicado por el factor poblacional de la EPA para obtener la renta total.

**Cuadro 1. Renta familiar del trabajo<sup>1</sup> neta disponible en España de los hogares con ocupados, por deciles de renta. 2000-2005**

Hogares, renta familiar neta disponible total en miles de euros y por hogar en euros

	Hogares		Renta familiar del trabajo <sup>1</sup> neta disponible	
	Valor	Peso	Total	Por hogar
<b>A. 2000</b>				
Decil 1	955.982	10,0	8.029.665	8.399,4
Decil 2	955.343	10,0	10.511.628	11.003,0
Decil 3	956.729	10,0	12.073.411	12.619,5
Decil 4	955.888	10,0	13.741.855	14.376,0
Decil 5	956.071	10,0	16.677.323	17.443,6
Decil 6	955.548	10,0	20.062.638	20.995,9
Decil 7	956.359	10,0	23.387.856	24.455,1
Decil 8	956.386	10,0	27.211.422	28.452,3
Decil 9	956.041	10,0	32.523.476	34.018,9
Decil 10	956.103	10,0	42.955.616	44.927,8
Total	9.560.451	100,0	207.174.889	21.670,0
<b>B. 2005</b>				
Decil 1	1.132.537	10,0	11.521.027	10.172,8
Decil 2	1.133.108	10,0	15.300.063	13.502,7
Decil 3	1.132.885	10,0	17.594.439	15.530,6
Decil 4	1.132.784	10,0	20.611.592	18.195,5
Decil 5	1.133.065	10,0	25.463.190	22.472,9
Decil 6	1.132.705	10,0	30.412.466	26.849,4
Decil 7	1.132.996	10,0	35.070.521	30.953,8
Decil 8	1.132.737	10,0	40.471.278	35.728,8
Decil 9	1.132.913	10,0	47.650.765	42.060,4
Decil 10	1.133.044	10,0	62.530.181	55.187,8
Total	11.328.774	100,0	306.625.521	27.066,1

1. No incorpora las rentas puras del capital ni los beneficios de las actividades de empresarios individuales, autónomos y profesionales, ni las transferencias (de las AA.PP. o de otros sectores).

Fuente: Caixa Catalunya a partir de los datos del INE.

Es preciso advertir que los resultados de este trabajo *no son del todo comparables* con los publicados en una edición previa de este *Informe de Coyuntura* (la correspondiente al diciembre de 2004). Las diferencias proceden de diversos aspectos: distintos universos considerados, modificación en el crecimiento de la ocupación y emergencia de un amplio colectivo de asalariados infraestimados por la antigua EPA, diferencia en el procedimiento de cálculo de la renta familiar neta y revisión de las series de precios de la vivienda.

En lo que concierne a los *diferentes universos considerados*, en el estudio de 2004 sólo se consideraban los hogares integrados por *asalariados y/o pensionistas*, ya que la fuente de los ingresos eran sólo las rentas salariales de estos hogares. En cambio en esta aproximación se ha estimado una *ecuación de ingresos por todas las rentas derivadas del trabajo, tanto de asalariados como de empresarios o autónomos*. Por lo tanto, el universo de hogares es diferente y, además, incorpora más individuos que generan ingresos, lo cual produce una alza en la renta media por este concepto y, aún, como resultado de la *modificación en el total de ocupados de la economía española* que la EPA de los últimos dos años ha revisado al alza.

Además, en cuanto a la *renta familiar neta*, en esta edición se ha procedido al cálculo del IRPF, en la hipótesis que todos los ocupados hacen declaración de la renta individual, y sumando después las rentas netas para obtener la renta del hogar. En síntesis, en la nueva estimación *hay una tendencia al alza de la renta*, que no se recogía en los valores anteriores, ya que en la serie anterior el crecimiento anual acumulativo del ingreso neto de los hogares con asalariados era un 3,9%, mientras que en la nueva serie el aumento anual de los años 2000-2005 se sitúa en el 4,5%, lo que implica un crecimiento acumulado 2000-2005 del 21% en el primer caso y del 25% en el segundo.

**Cuadro 2. Asalariados por hogar (en hogares con al menos un asalariado) y ocupados por hogar. 2003**

	Asalariados <sup>1</sup>	Ocupados <sup>2</sup>
Andalucía	1,44	1,52
Aragón	1,53	1,65
Asturias	1,41	1,52
Baleares	1,66	1,68
Canarias	1,59	1,66
Cantabria	1,49	1,60
Castilla y León	1,49	1,61
Castilla-La Mancha	1,49	1,58
Cataluña	1,64	1,75
Comunidad Valenciana	1,56	1,67
Extremadura	1,42	1,54
Galicia	1,48	1,68
Madrid	1,59	1,70
Murcia	1,61	1,71
Navarra	1,58	1,73
País Vasco	1,53	1,67
La Rioja	1,52	1,67
Ceuta y Melilla	1,54	1,65
<b>España</b>	<b>1,54</b>	<b>1,65</b>

1. Asalariados por hogar en hogares que tienen al menos uno.; 2. Ocupados por hogar.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE.

Adicionalmente, los datos de precios que se utilizan en esta estimación corresponden a las nuevas series del Ministerio de la Vivienda que presentan diferencias sensibles respecto a las anteriormente utilizadas, procedentes del Ministerio de Fomento, en especial en el ritmo acumulado de crecimiento de los años 2000-2005. En efecto, el gráfico y el cuadro adjuntos resumen las principales diferencias observadas. Sucintamente, lo que los nuevos datos del Ministerio de la Vivienda implican es una *reducción en el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda*, ya que en el conjunto español, partiendo de valores similares, en 2000 (alrededor de los 900/950 euros) la antigua serie crece mucho más intensamente hasta 2003 (un 57,4%) que la nueva (un 38,6%). Eso implica que, en el caso español, el valor de la antigua serie del MF de 2003 no se alcanza aproximadamente hasta un año después.<sup>1</sup>

**Cuadro 3. Cambio en los precios de la vivienda en España: antigua y nueva serie. 2000-2003**

Euros por metro cuadrado y cambio acumulado en porcentaje

	2000		2003		Crece. 2000/03		Orden decreciente por importancia del cambio			
	Antigua	Nueva	Antigua	Nueva	Antigua	Nueva	Antigua		Nueva	
Andalucía	663	762	1.072	1.199	61,7	57,3	Madrid	84,6	Andalucía	57,3
Aragón	770	925	1.141	1.269	48,3	37,2	Murcia	66,0	Como. Valenciana	55,6
Asturias	796	993	1.097	1.404	37,8	41,4	Andalucía	61,7	Murcia	52,9
Baleares	1.153	1.265	1.725	1.732	49,6	37,0	Cataluña	58,1	Madrid	46,3
Canarias	963	972	1.320	1.290	37,1	32,7	Como. Valenciana	55,9	País Vasco	44,4
Cantabria	876	996	1.347	1.431	53,8	43,6	La Rioja	55,6	Cantabria	43,6
Castilla y León	819	847	1.087	1.086	32,7	28,2	Cantabria	53,8	Extremadura	41,7
Castilla-La Mancha	520	684	780	940	50,1	37,5	País Vasco	51,1	Asturias	41,4
Cataluña	1.171	1.118	1.851	1.507	58,1	34,8	Castilla-La Mancha	50,1	La Rioja	38,7
Como. Valenciana	659	798	1.028	1.241	55,9	55,6	Navarra	50,0	Castilla-La Mancha	37,5
Extremadura	458	537	616	761	34,4	41,7	Baleares	49,6	Aragón	37,2
Galicia	661	784	864	1.008	30,7	28,5	Aragón	48,3	Baleares	37,0
Madrid	1.346	1.392	2.485	2.037	84,6	46,3	Asturias	37,8	Cataluña	34,8
Murcia	538	665	893	1.017	66,0	52,9	Canarias	37,1	Canarias	32,7
Navarra	970	1.095	1.454	1.345	50,0	22,8	Extremadura	34,4	Galicia	28,5
País Vasco	1.417	1.488	2.140	2.149	51,1	44,4	Castilla y León	32,7	Castilla y León	28,2
La Rioja	791	861	1.231	1.194	55,6	38,7	Galicia	30,7	Navarra	22,8
<b>España</b>	<b>907</b>	<b>957</b>	<b>1.428</b>	<b>1.326</b>	<b>57,4</b>	<b>38,6</b>	<b>España</b>	<b>57,4</b>	<b>España</b>	<b>38,6</b>

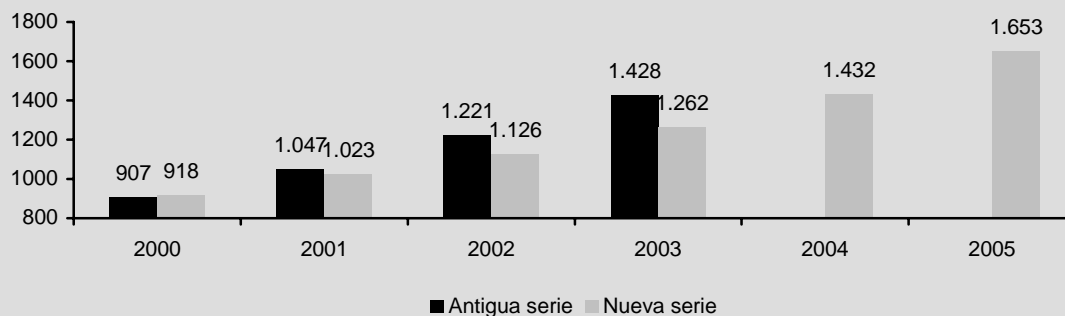
Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos INE y MFOM.

<sup>1</sup> En las series utilizadas sorprende la diferencia en favor de los pisos de 2 años y más. Puesto que los datos son medias de CC.AA., esta diferencia podría reflejar que los precios de 2 años y más estén reflejando diferencias entre los pisos de más edad de las grandes ciudades y las viviendas nuevas de las periferias, más caros los primeros que las segundas.

Además, en las comunidades donde los precios han tendido a crecer más intensamente este proceso de reducción ha sido más importante. Éste es el caso de Madrid, que, con los datos del MF, presentaba un fuerte avance del 84,6% y encabezaba el ránking de aumentos del país y que con la nueva cae a la novena posición y presenta un aumento mucho menor, del 41,3%. Lo mismo sucede en Cataluña, con un 58,1% (y cuarta por orden de importancia en el crecimiento según el MF) y un 34,8% (decimotercera en la nueva ordenación).

### Gráfico 1. El cambio en los precios de la vivienda en España: antigua y nueva serie. 2000-20031

Euros por metro cuadrado



1. Para la nueva serie, valores del total de viviendas. Valores medios de los cuatro trimestres de cada año.  
Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de Fomento (antigua serie) y del Ministerio de la Vivienda (nueva serie).

Una última diferencia responde a la vivienda *tipo* que se ha cogido para cada CC.AA. En el anterior estudio se utilizó un *promedio ponderado de las superficies de cada CC.AA.*, mientras que en éste, puesto que lo que se quiere es determinar la *exclusión del mercado inmobiliario*, o la *concentración de ciertas rentas en determinadas dimensiones*, entre otros elementos, se han cogido como valor en metros cuadrados diversas opciones, y ha parecido más pertinente homogeneizar las superficies, sin diferenciarlas por CC.AA.

La estructura del trabajo es la siguiente. En el apartado primero se presentan las variaciones en el esfuerzo que debe hacer un hogar con ocupados entre 2000 y 2005 para comprar una vivienda estándar, tanto respecto al conjunto de España como a la división de los hogares en o entre CC.AA. La segunda parte estima la proporción de renta que tendría que dedicar un hogar tipo de cada decil y de cada CC.AA. según diferentes características de la vivienda (precio y superficie) y del crédito hipotecario.

## 1. Crecimiento de la renta y del precio de la vivienda en España: el aumento del esfuerzo familiar por deciles de renta y por CC.AA. 2000-2005

***El coste medio de la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup> en España ha aumentado desde 4,4 años de media en 2000 a 6,4 en 2005, un crecimiento del esfuerzo de la familia por encima del 45%...***

Sin olvidar las advertencias sobre los cambios que han experimentado los datos y el procedimiento de cálculo, el primer dato que destaca de los resultados conseguidos es el del *fuerte aumento del total de años de renta familiar procedente del trabajo* necesarios para adquirir una vivienda tipo en España. Tomando como unidad de medida el coste de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de menos de 2 años de construcción, el coste ha aumentado desde 4,4 años de media en 2000 a 6,4 en 2005, un crecimiento del esfuerzo de la familia por encima del 45%.

***... por un aumento de la renta neta familiar disponible próximo al 25% , contra el incremento del 80% del precio de la vivienda***

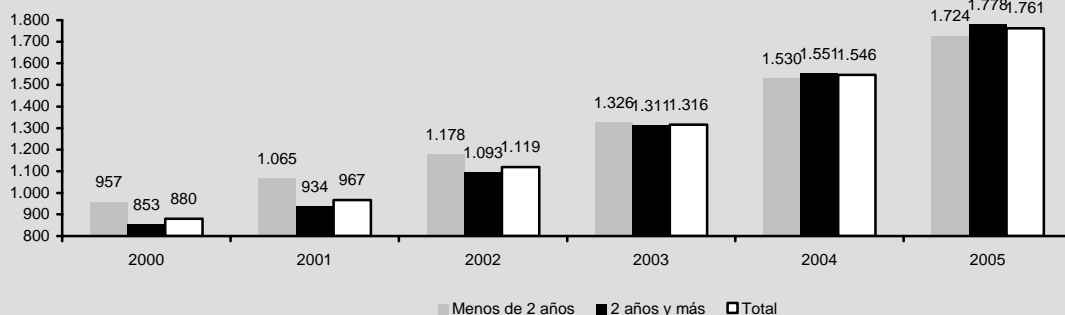
Este aumento del número de años de ingresos del trabajo netos de impuestos necesarios para la compra de una vivienda tipo refleja la disparidad de incrementos entre la renta neta familiar disponible y el precio de la vivienda entre 2000 y 2005: un 4,5% anual acumulativo la primera, frente a un 12,5% el segundo. Dicho en otros términos, mientras la renta neta familiar disponible ha

aumentado un 24,6% en términos nominales, el precio de la vivienda medio de menos de 2 años lo ha hecho un 80,2%.

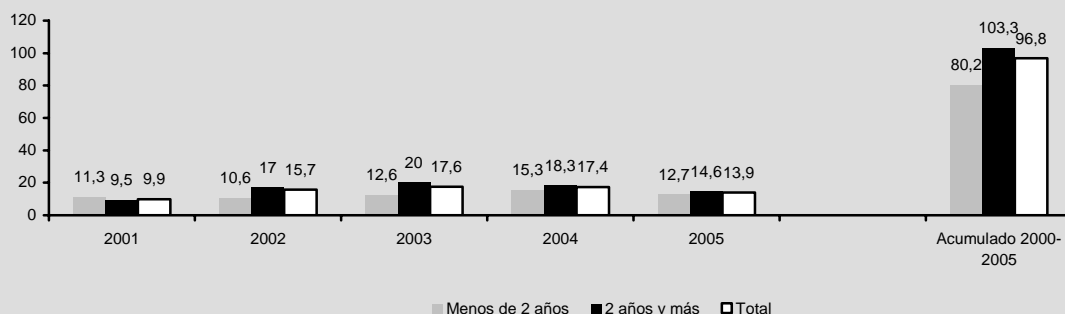
## Gráfico 2. Precio de la vivienda en España. 2000-2005

Euros por m<sup>2</sup> y tasas de crecimiento interanual y totales en porcentaje

### A. Valores absolutos



### B. Crecimiento (en %)



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de Vivienda.

### **El coste medio aumenta más del 100% si la vivienda tiene una edad de 2 o más años**

Si de la consideración de las viviendas con menos de 2 años de antigüedad se pasa a la de las de más de 2 años, la diferencia aún se amplía más, ya que el avance de estos precios ha sido del 103,3%, lo que sitúa el cambio en el total de años desde 3,9 a 6,6, un incremento próximo al 69% en el esfuerzo final del hogar medio español.

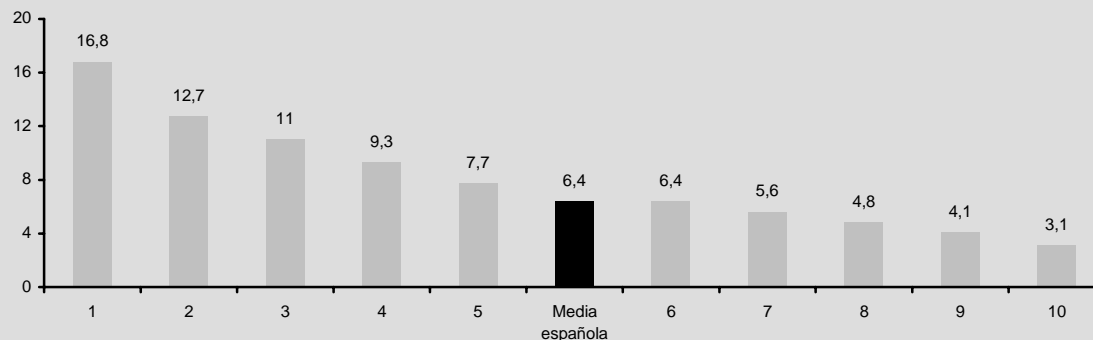
### **En 2005, los hogares más pobres necesitaban más de 16 años de renta familiar para comprar una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de menos de 2 años, frente a los 3,1 años de las más ricas**

¿Qué repercusión ha tenido esta evolución en la exclusión de cierto colectivos de la demanda de vivienda? A pesar de que más abajo se efectúa una evaluación más precisa (con un cómputo de la renta que quedaría afectada por el pago de una hipoteca de duración y tipo de interés medios), la sola consideración del número de años de ingresos familiares netos para la compra de la vivienda da una idea suficientemente adecuada del grueso de hogares que quedan al margen del mercado. En efecto, si se toman como medida los precios de la vivienda de menos de 2 años, aquellos 6,4 años de media reflejan una muy amplia dispersión, desde los 16,8 años de los hogares ubicados en el primer decil de renta (los de menos ingresos) hasta los 3,1 años de los que se ubican en el último decil (los más ricos). Lógicamente, este aumento del esfuerzo es aún más elevado si se toman las viviendas de 2 años y más, que pasan desde 3,9 a 6,6 años de media, un aumento del 69%, reflejo de una dispersión que se mueve entre los 17,3 años del primer decil a los 3,2 del más rico (gráfico 3). En síntesis, unas diferencias de esfuerzo que oscilan de 1 a 5 o de 1 a 6, indicativas del hecho que a muchos colectivos situados en la banda baja del escala de la renta no les es posible comprar una vivienda tipo.

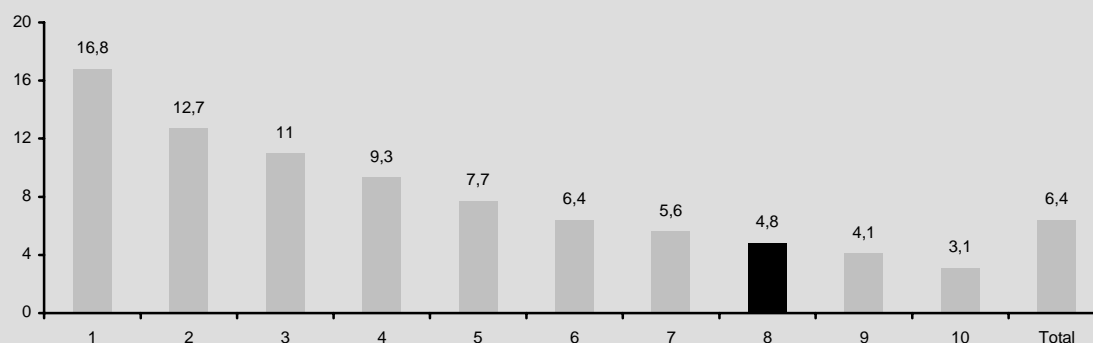
### Gráfico 3. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda: las diferencias por deciles en España. 2000-2005

En años de rentas del trabajo netas de impuestos por familia

#### A. Viviendas de menos de 2 años de antigüedad



#### B. Viviendas de 2 y más años de antigüedad



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**En Castilla y León, Castilla-La Mancha, Galicia y Extremadura se puede adquirir una vivienda de 100 m<sup>2</sup> con unos 3-4 años de ingresos, mientras que en Madrid se necesitan entre 8 i 9**

Lógicamente, puesto que los precios de las viviendas presentan diferencias territoriales muy significativas, tanto en valor absoluto como en ritmo de crecimiento, este esfuerzo medio español, de 6,4 o 6,6 años de ingresos de trabajo netos de impuestos para la compra de una vivienda estándar de 100 m<sup>2</sup> según la fecha de construcción, presenta muy amplias oscilaciones, como se puede deducir de los datos que acompañan los cuadros 6 y 7 del anexo (donde se reproducen los valores por CC.AA. y deciles de renta).

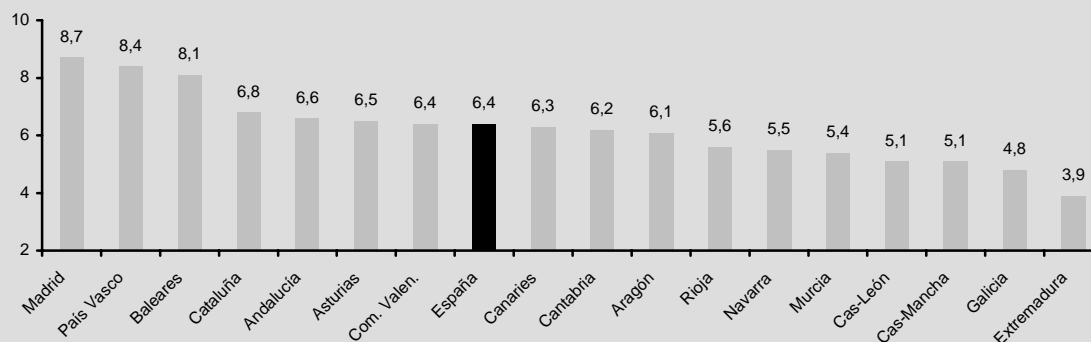
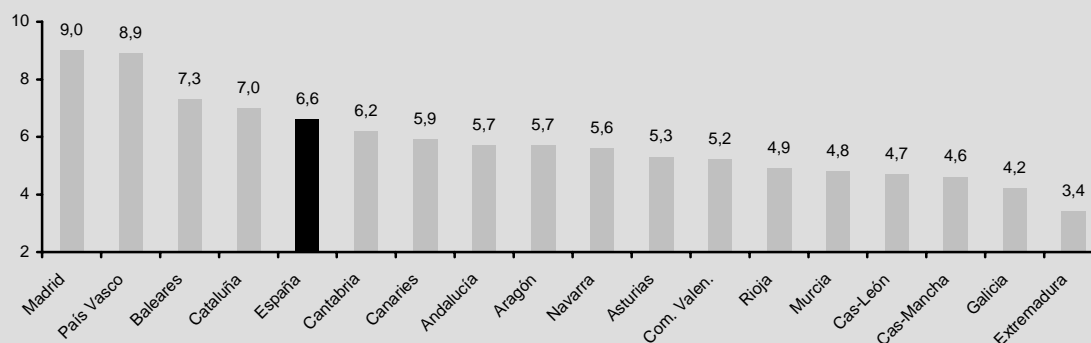
Sucintamente, lo que allí aparece se resume en el gráfico 4 adjunto, en el cual se han ordenado las CC.AA. según el esfuerzo de cada hogar para la adquisición de vivienda. Es preciso observar que este esfuerzo refleja tanto los precios de la vivienda como las tasas de ocupación de cada comunidad autónoma. Las diferencias, como se deduce del gráfico, son realmente muy significativas. En general, en las CC.AA. más ricas (Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña), a pesar de que las tasas de ocupación son más elevadas, al igual que los ingresos por hogar, la diferencia en el valor absoluto de los precios de la vivienda hace que estas comunidades tengan el esfuerzo relativo más elevado, con un promedio de años que se sitúa por encima de los 8 años en las viviendas de menos de 2 años y que alcanza los 9 años en los de 2 y más para Madrid. En el extremo contrario, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Galicia y Extremadura tienen el esfuerzo financiero relativo más bajo, con años de rentas del trabajo netas para comprar una vivienda media de 100 m<sup>2</sup> del orden de 3,5-5, dependiendo de la comunidad y la tipología de la vivienda.

En síntesis, un esfuerzo familiar que *prácticamente se dobla* entre Madrid, el País Vasco, Cataluña y las Islas Baleares, por una parte, y las dos Castillas, Galicia y Extremadura, por la otra. En medio de estos valores extremos se sitúan el resto de CC.AA. Cabe destacar el fuerte esfuerzo necesario en Andalucía, en especial en las viviendas de menos de 2 años, ya que esta comunidad se sitúa inmediatamente después de Catalunya (y con 6,6 años necesarios).



**Gráfico 4. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda: las diferencias por CC.AA. 2000-2005**

En años de rentas del trabajo netas de impuestos por familia

**A. Viviendas de menos de 2 años de antigüedad****B. Viviendas de 2 y más años de antigüedad**

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**2. Esfuerzo familiar y exclusión del mercado inmobiliario**

Los datos que se han resumido en el apartado anterior permiten tener una visión agregada del esfuerzo familiar, y de su cambio, por la adquisición de la vivienda en el periodo 2000-2005. Sin embargo no ilustran *sobre la posibilidad de la compra* de la vivienda tipo considerado. Para avanzar en este aspecto, y poder determinar los colectivos que están quedando, total o parcialmente, excluidos del mercado inmobiliario, a continuación se presentan los resultados de simular la *carga financiera* (retorno del capital más intereses) que aparece en determinadas circunstancias (tipos de interés, plazos de amortización e importe de la hipoteca en relación con el valor total de la vivienda). En el anexo C se presentan los resultados detallados (por deciles, CC.AA. y dimensión de la vivienda de una hipoteca equivalente al 75% o al 100% del valor total de la vivienda), mientras aquí se ofrecen los resultados sintéticos de esta y otras hipótesis de amortización. Aquí sólo se comentan los resultados agregados para el caso español.<sup>2</sup>

**Con una hipoteca del 75% del valor, aproximadamente sólo el 50% de los hogares españoles pueden comprar una vivienda media de 100 m<sup>2</sup> y de menos de 2 años de antigüedad...**

Tomando como valor medio las viviendas de 100 m<sup>2</sup>, los datos reproducidos en los gráficos adjuntos y en los cuadros del anexo muestran como, en lo que concierne a los comprados con menos de 2 años de antigüedad y con un préstamo hipotecario equivalente al 75% del valor, aproximadamente el 50% de los hogares españoles (panel D del gráfico 5) se sitúan con pagos por carga hipotecaria iguales o por encima del 40% de la renta, una cifra que ciertamente puede considerarse que ya está en el límite de la capacidad económica del hogar. Así, las familias ubicadas en el quinto decil de renta pagarían, en esta hipótesis, cerca del 42% de su renta en amortización y en intereses del capital prestado, y estos porcentajes aumentan a medida que nos movemos abajo en la escala de renta: cerca del 52% los hogares del cuarto decil, por encima del

<sup>2</sup> El umbral para definir la capacidad de compra se ha situado alrededor del 40% de la renta destinada a financiar el pago de la hipoteca.

60% el tercero, casi el 70% el segundo y más del 90% el primero, cifras que las sitúan claramente fuera del mercado inmobiliario en viviendas tipo de estas características.

**.... porcentaje que se reduce al 30-40% si la hipoteca equivale al 100%**

¿Qué sucede si el préstamo hipotecario se aumenta al 100% del valor del piso o la casa? Manteniendo el resto de condiciones del préstamo idénticas a las anteriores (tipos de interés del 4% y precios de compra de viviendas de menos de 2 años), el panel I del gráfico mencionado muestra que ya el cuarto decil de renta comenzaría a tener dificultades para asumir este pago, con más del 40% de su renta disponible neta colapsada por el retorno del crédito hipotecario, y los correspondientes valores de los deciles inferiores lógicamente suben bastante más que antes, de manera que se obtienen valores próximos o cercanos al 47, 55, 69, 81, 93 y 123% para el resto de deciles de menos renta.

En ambos casos, lo que esta simulación muestra es la existencia de una *amplia demanda solvente*, que ayuda a entender la dinámica del mercado inmobiliario. En efecto, entre un 50 y un 30% de los hogares tendrían la capacidad, sólo con el recurso a sus rentas del trabajo netas de impuestos, de pagar una hipoteca a un tipo de interés del 4% y con un plazo de amortización de 20 años. En la hipótesis de pagar el 75% del valor de la propiedad, la parte de renta que queda afectada cae del 35% del quinto decil a valores alrededor del 30, 26, 22 y 17% a medida que ascendemos en la escala de renta. En el supuesto de un crédito equivalente al 100%, estos pesos lógicamente suben pero no hasta el punto de excluir ninguno de los cinco deciles de más renta del mercado inmobiliario, de forma que los pagos en proporción de la renta serían, en este caso, del 35, el 3 y el 23%, respectivamente.

En síntesis, en el mercado de las viviendas nuevas, de menos de 2 años y con el 75% de pago, únicamente cerca de un 50% de los hogares pueden entrar en el mercado para la compra de una vivienda de 100 metros cuadrados, mientras el otro 50% quedaría excluido. Si el pago es del 100%, esta exclusión afectaría al 70% de las familias.

**Si la vivienda fuese de 60 m<sup>2</sup>, sólo quedarían excluidos del mercado un 20% de los hogares, mientras que si la dimensión se elevase a 80 m<sup>2</sup>, la exclusión afectaría un 40%**

¿Cuál ha sido la respuesta de los hogares ante esta problemática? Parte de esta exclusión se ha derivado hacia la compra de pisos de menores dimensiones. En efecto, los paneles B y C (para crédito hipotecario del 75% del valor de la propiedad) y los G y H (equivalente al 100%) muestran que el conjunto de hogares excluidos del mercado cae de manera suficientemente intensa una vez se reduce la dimensión de la vivienda. Así, en la hipótesis del 75% de préstamo, y con una dimensión de 60 m<sup>2</sup>, *sólo quedarían excluidos del mercado un 20% de los hogares*, mientras que si la dimensión se elevase a 80 m<sup>2</sup>, un 40% no tendría capacidad para adquirir una vivienda de estas características. En la hipótesis del 100% de préstamo, y con 60 m<sup>2</sup>, continúan excluidos cerca del 40% de los hogares, y a 80 m<sup>2</sup> el 50%.

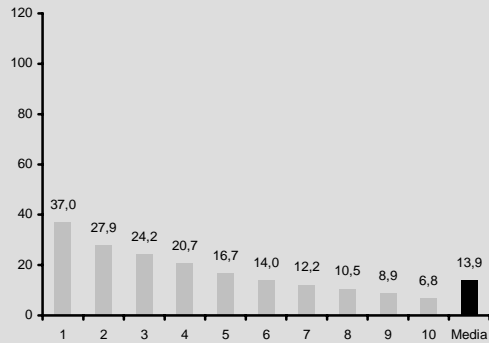
Finalmente, si se considera la hipótesis de 40 m<sup>2</sup>, la exclusión *se reduce drásticamente*. Con una hipoteca del 75%, un plazo de amortización de 20 años, un tipo de interés del 4% y unos precios medios de España por debajo de 2 años, *prácticamente ningún hogar quedaría excluido de la adquisición* (panel A del gráfico 5), mientras que si el préstamo se eleva al 100%, entre el 10 y el 20% de los hogares no podrían hacer frente a los pagos del crédito correspondiente.

Es preciso observar que estas simulaciones se han efectuado *únicamente pensando en los hogares que tienen ocupados*. Por lo tanto hay otro contingente de excluidos del mercado inmobiliario que serían aquellas familias en que nadie está ocupado. De todas maneras, dado el elevado nivel de ocupación de los nativos del país y la muy intensa reducción de la tasa de paro, la simulación efectuada parece ser que permite representar bastante adecuadamente el hogar medio español.

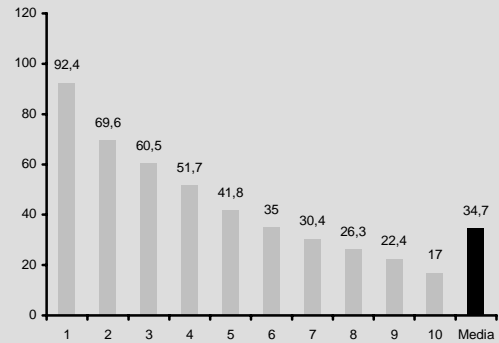
**Gráfico 5. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda y exclusión del mercado inmobiliario por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad y 20 años de amortización. 2005**  
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible, con un 4% de interés

**1. Hipoteca equivalente al 75% del coste de la vivienda**

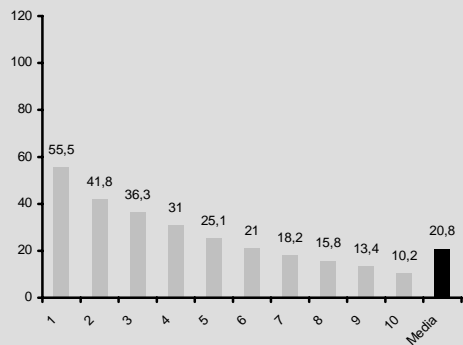
**A. Vivienda de 40 m<sup>2</sup>**



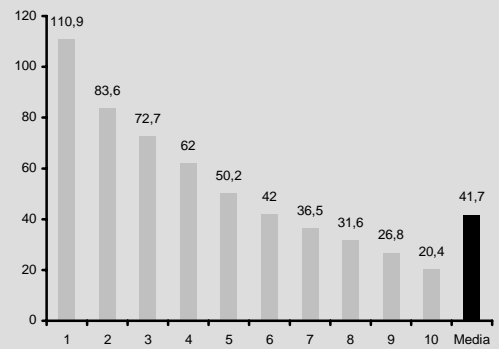
**D. Vivienda de 100 m<sup>2</sup>**



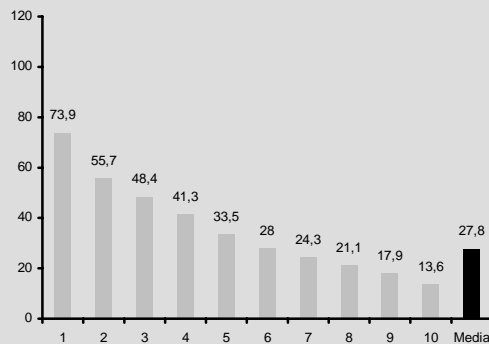
**B. Vivienda de 60 m<sup>2</sup>**



**E. Vivienda de 120 m<sup>2</sup>**

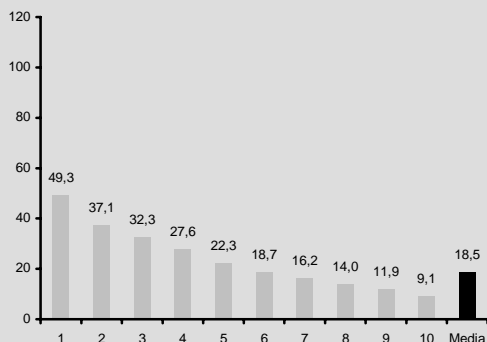


**C. Vivienda de 80 m<sup>2</sup>**

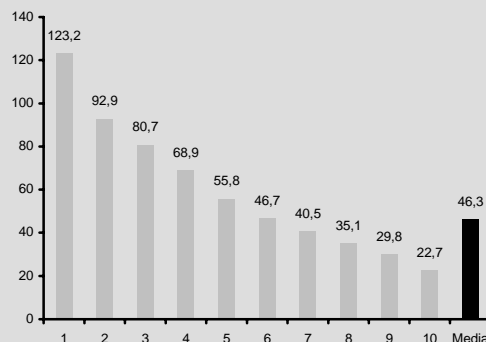


## 2. Hipoteca equivalente al 100% del coste de la vivienda

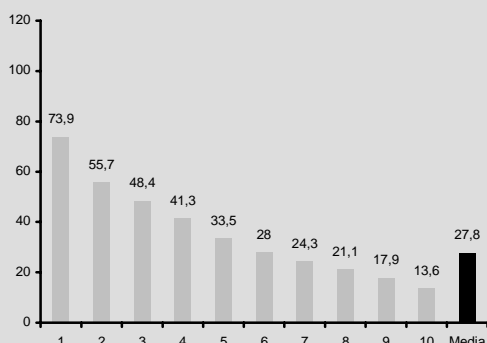
F. Vivienda de 40 m<sup>2</sup>



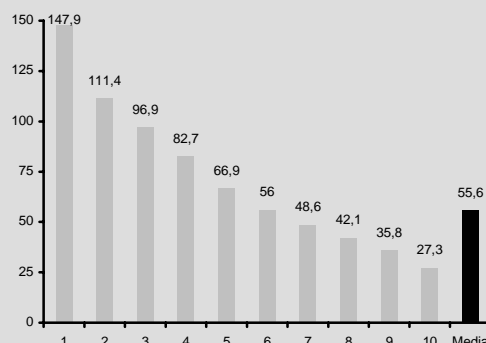
Y. Vivienda de 100 m<sup>2</sup>



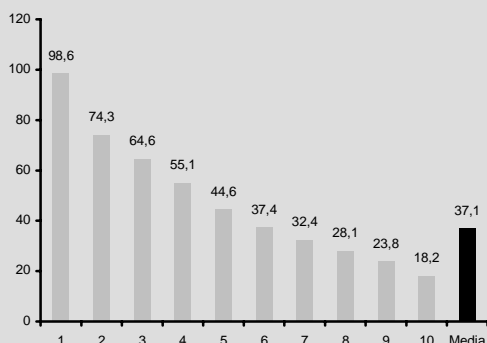
G. Vivienda de 60 m<sup>2</sup>



J. Vivienda de 120 m<sup>2</sup>



H. Vivienda de 80 m<sup>2</sup>



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**El alargamiento del crédito de 20 a 30 años amplía hasta el 60% el total de hogares con posibilidades de adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>**

Además de la *reducción en la dimensión media de la vivienda*, otra fórmula para hacer frente al fuerte aumento de los precios ha sido la *ampliación de los plazos de pago de los créditos hipotecarios*. Para contrastar el efecto de este proceso, el gráfico 6 muestra la misma simulación de antes pero referida ahora a créditos de 30 años de duración. Se ha distinguido, como en el caso anterior, entre las dos situaciones de pagos del 75 o del 100% del coste de la vivienda en el momento de la compra.

En la hipótesis del pago del 75%, el alargamiento de los plazos de amortización del crédito tiene la virtud de permitir ampliar el colectivo de hogares que pueden entrar al mercado inmobiliario. En la hipótesis de 100 m<sup>2</sup>, ahora un 10% de familias adicional podría también incorporarse, dejando fuera del mercado un 40%. La cifra se va reduciendo a medida que disminuye la superficie del piso: en el de 80 m<sup>2</sup>, entre el 20 y el 30% quedan fuera; en el de 60 m<sup>2</sup>, sólo quedan fuera el 10% de hogares con menores ingresos, y en los hipotéticos de 40 m<sup>2</sup>, ninguna familia quedaría excluida. Si el pago

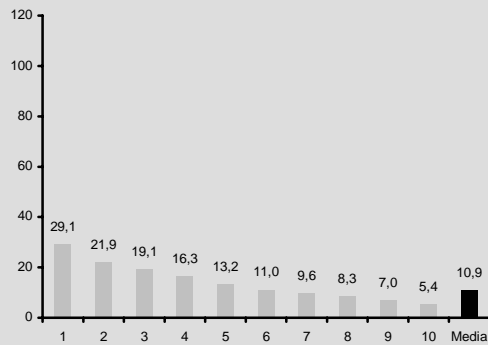
fuese del 100%, el escalado sería el mismo, pero siempre la proporción de personas que pueden comprarse un piso de 100 m<sup>2</sup> sería menor.

Es preciso advertir, para finalizar, que los datos comentados se han efectuado con los precios de la vivienda de menos de 2 años, que son bastante superiores que los de 2 años y más. Por lo tanto, en la hipótesis que hubiésemos tomado como precios los de más antigüedad (incluyendo aquí la segunda mano), las conclusiones sobre la exclusión serían algo menos severas.

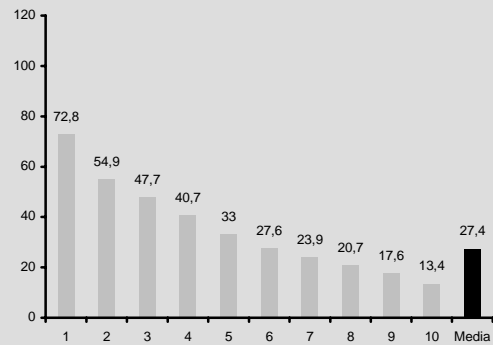
**Gráfico 6. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda y exclusión del mercado inmobiliario por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad y 30 años de amortización. 2005**  
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible, con un 4% de interés

### 1. Hipoteca equivalente al 75% del coste de la vivienda

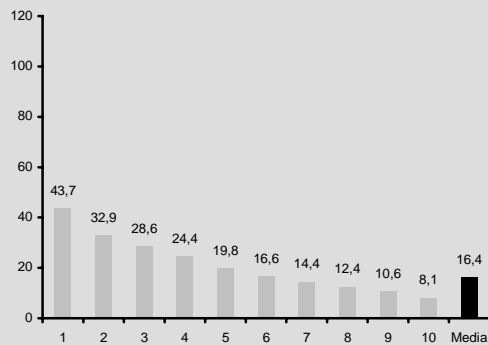
#### A. Vivienda de 40 m<sup>2</sup>



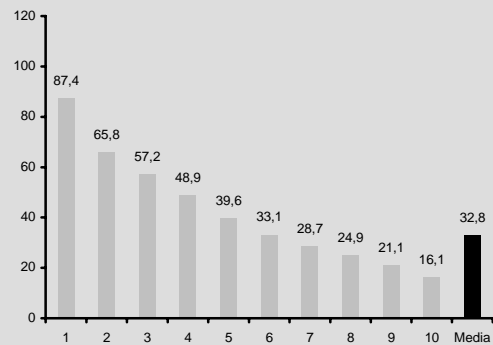
#### D. Vivienda de 100 m<sup>2</sup>



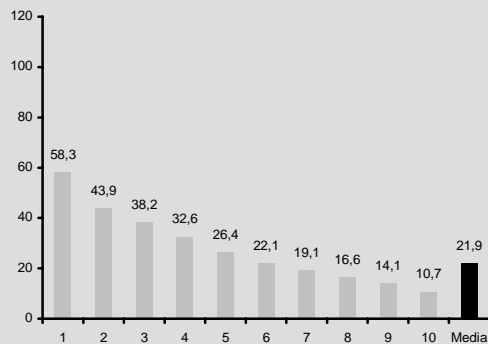
#### B. Vivienda de 60 m<sup>2</sup>



#### E. Vivienda de 120 m<sup>2</sup>

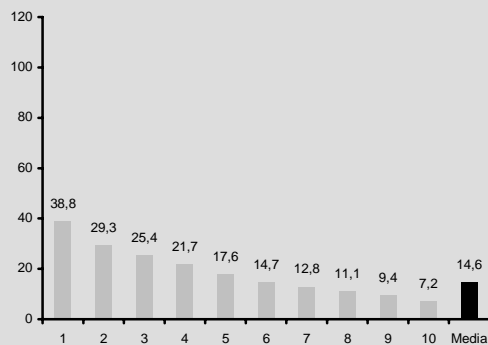


#### C. Vivienda de 80 m<sup>2</sup>

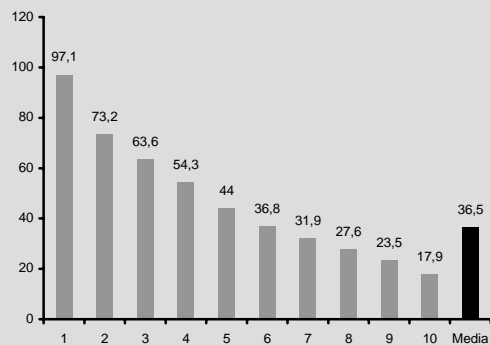


## 2. Hipoteca equivalente al 100% del coste de la vivienda

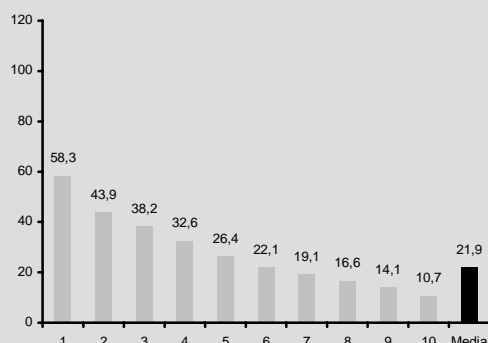
### F. Vivienda de 40 m<sup>2</sup>



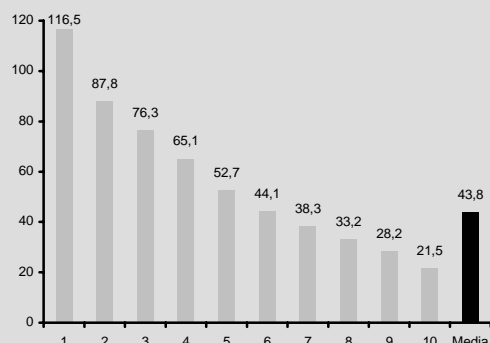
### Y. Vivienda de 100 m<sup>2</sup>



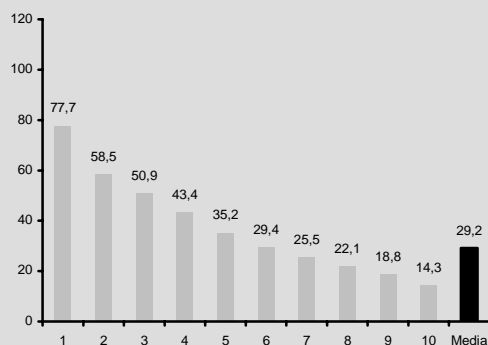
### G. Vivienda de 60 m<sup>2</sup>



### J. Vivienda de 120 m<sup>2</sup>



### H. Vivienda de 80 m<sup>2</sup>



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**Entre un 50 y un 20% de hogares pueden pagar una vivienda de 120 m<sup>2</sup>, dependiendo de las condiciones del crédito hipotecario**

Además de la consideración de quién queda excluido del mercado inmobiliario, tiene interés el análisis de qué hogares pueden permitirse pagar una vivienda de 120 m<sup>2</sup>. Éstos oscilan entre el 50% de familias, si el crédito es del 75% del valor total y 30 años de amortización, y el 20%, si el préstamo hipotecario es sobre el 100% del valor de la vivienda y se vuelve en 20 años (paneles E y J de los gráficos 6 y 5, respectivamente).

**Con un crédito del 100% y 20 años de amortización para la compra de un piso de 100 m<sup>2</sup>, en Madrid sólo los hogares más ricos pueden permitirse la operación, mientras que en Extremadura el 60% de los hogares con ocupados pueden financiarla**

Finalmente, una última consideración sobre estos valores medios. Toda la simulación comentada parte de unos precios hipotéticos de viviendas medias españolas que, probablemente, no se encuentran en ninguna parte del país, ya que los promedios responden a precios muy

diferentes (como se ha visto en la primera parte de este trabajo) por CC.AA. Por lo tanto, la posibilidad de que un hogar pueda comprar y financiar una vivienda de 100 m<sup>2</sup> como las que hemos analizado antes depende críticamente de la CC.AA. donde reside. A manera de ejemplo, a continuación se comenta la situación de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> en cada comunidad. El gráfico 7 las ordena en función del número de hogares que podrían eventualmente financiar la compra de una vivienda en su CC.AA. de origen y en los dos paneles se reproducen las dos situaciones extremas: un crédito equivalente al 100% del precio de la vivienda a volver en 20 años (panel A) y otro del 75% a devolver en 30 años (panel B). El umbral que determina esta posibilidad se ha definido algo más ancho que en los comentarios anteriores, de forma que el porcentaje de ingresos límite se ha considerado alrededor del 40% de los ingresos. Dicho de otra manera, por debajo del 40% se considera que no hay dificultades para financiar la adquisición de la vivienda.

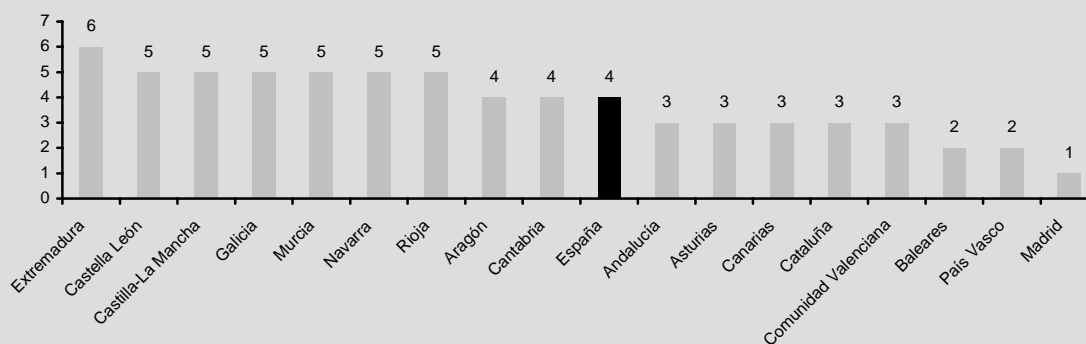
Como puede comprobarse, en la primera de las situaciones, en España aproximadamente el 40% de los hogares podían hacer frente a la compra de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>, de menos de 2 años de antigüedad, pagando el 100% del precio en forma de crédito hipotecario y amortizándolo en 20 años. Sin embargo, esta media refleja valores muy dispares, de manera que si en Madrid sólo los hogares más ricos (los ubicados en el primero decil) pueden permitirse esta compra, en Extremadura el 60% de los hogares con ocupados pueden financiarla. Por debajo el promedio se encuentran Andalucía, Asturias, Canarias, Cataluña y la Comunidad Valenciana, grupo donde sólo el 30% de los hogares puede entrar en el mercado de dicho tipo de vivienda, mientras en las Islas Baleares y el País Vasco sólo podrían permitírselo el 20%.

El panel B presenta la simulación contraria, la más favorable, ya que se financia sólo el 75% de la compra de la vivienda y el periodo se alarga hasta 30 años. En esta situación, el 60% de hogares que pueden entrar en el mercado de esta vivienda en España, a comparar con el 40% anterior, sólo deja por debajo el promedio las comunidades de las Islas Baleares, Madrid y el País Vasco, todas ellas con un 50%. En el extremo contrario, de nuevo en Extremadura, el 90% de las familias podrían financiar una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>.

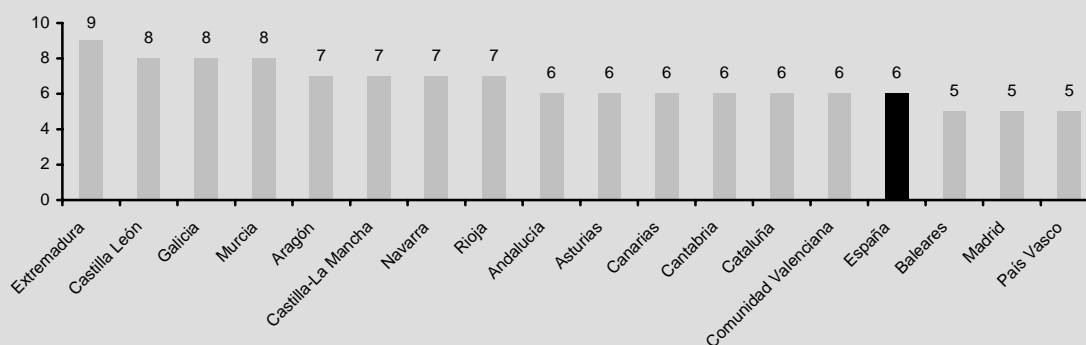
#### Gráfico 7. Número de deciles de renta con posibilidades de compra de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>, por CC.AA.

Tipos de interés al 4%

##### A. Crédito del 100% de la vivienda y 20 años de amortización



##### B. Crédito del 75% de la vivienda y 30 años de amortización



### 3. Condiciones hipotecarias y esfuerzo familiar: el impacto del cambio en el mercado hipotecario

En el apartado anterior se han destacado las características que se derivan de simular dos situaciones relativamente extremas, que se pueden considerar representativas de dos tipologías de compradores de viviendas de edades relativamente diferentes. La primera y más extrema es la de unas condiciones de retorno del crédito a 20 años y con una financiación por el 75% del coste de vivienda. Ésta podría considerarse representativa de compradores de edad media y que pueden utilizar parte de su ahorro en la venta de la vivienda anterior. El otro, 30 años de amortización y un 100% del valor del inmueble, responde más a la tipología de compradores jóvenes y con poco ahorro previo para hacer frente a los pagos iniciales que comporta la adquisición de la vivienda.

Lógicamente, entre estos valores hay un amplio abanico de situaciones diferentes, que tienen efectos importantes sobre el volumen de hogares teóricamente excluidos del mercado inmobiliario. Esta sección, en consecuencia, se dirige a intentar establecer umbrales máximos y mínimos de esfuerzo familiar por deciles de renta, modificando las condiciones de financiación del crédito hipotecario, tanto en lo que se refiere a la duración de la financiación (se consideran las hipótesis de 20, 25, 30, 35 y 40 años) como a los tipos de interés (4 y 4,5% como dos alternativas razonables). Para todos los casos, se han estimado los esfuerzos correspondientes a dos tipos de viviendas, de 60 y 100 m<sup>2</sup>, de menos de 2 años. Para no ampliar en exceso el abanico de hipótesis, sólo se consideran, pues, los valores que resultan de cruzar estas tres variables: plazo de amortización, tipos de interés y dimensión de la vivienda y referidas al caso español (véase en el anejo el detalle por deciles y comunidades autónomas de cada una de las hipótesis consideradas).

***Mientras con un crédito a 20 años un 20% de los hogares no pueden pagar una vivienda de 60 m<sup>2</sup>, si la hipoteca es a 40 años todas las familias podrían...***

Ciertamente que alargar los plazos de amortización conlleva un aumento muy importante del número de hogares que pueden acceder a la vivienda, sea cual sea la dimensión que se considere. El gráfico 8 reproduce en sus diferentes paneles el esfuerzo de un hogar medio con ingresos por trabajo de cada una de los diferentes deciles de renta y por diferentes periodos de amortización de una vivienda de menos de 2 años y de 60 de superficie, con un tipo de interés del 4% y un importe del crédito equivalente al 75% del coste total. Como puede comprobarse en el escalado que se reproduce, el número de hogares excluidos del mercado inmobiliario cae desde el 20% cuando el periodo es de 20 años hasta prácticamente ninguna familia cuando el plazo de devolución del crédito se alarga hasta 40 años (el decil más pobre tendría que destinar cerca del 38% de la renta familiar en esta última hipótesis).

***... y ampliando la superficie a 100 m<sup>2</sup>, la reducción también se produce, aunque más de un 30% de los hogares no podrían financiar una vivienda de estas características con hipotecas a 40 años***

Lógicamente, ampliar la superficie de la vivienda hasta 100 m<sup>2</sup> implica un aumento correlativo de los hogares que quedan excluidos, tal y como se reproduce en los paneles F a J del gráfico mencionado: se pasa del 50% de los hogares fuera del mercado en hipotecas a 20 años a sólo el 30% en hipotecas a 40.

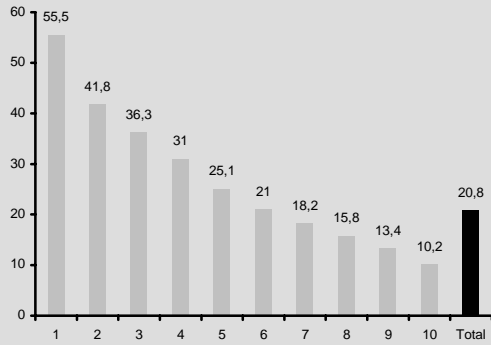


**Gráfico 8. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad, tipos de interés del 4% e hipoteca del 75% del coste total, por plazos. 2005**

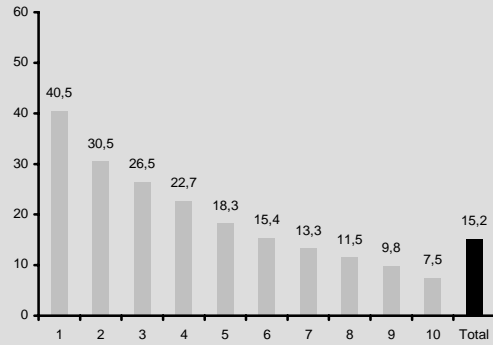
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible

**1. Superficie de 60 m<sup>2</sup>**

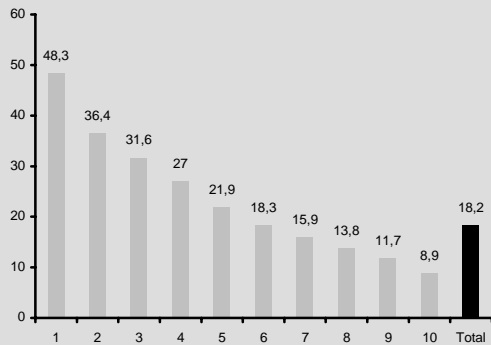
**A. Hipoteca a 20 años**



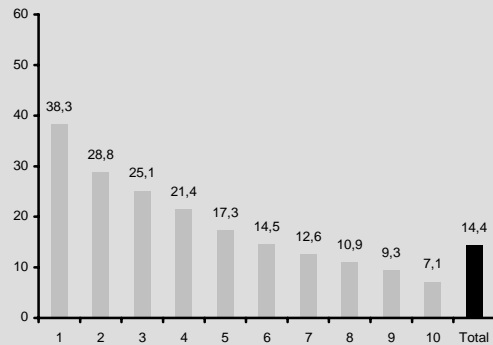
**D. Hipoteca a 35 años**



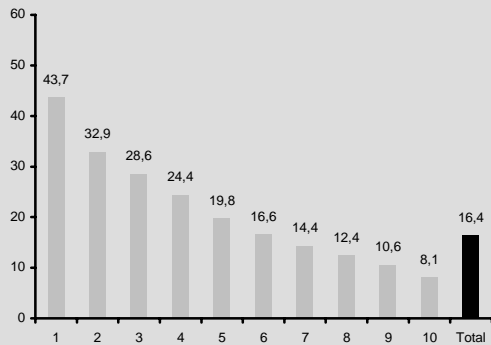
**B. Hipoteca a 25 años**



**E. Hipoteca a 40 años**



**C. Hipoteca a 30 años**

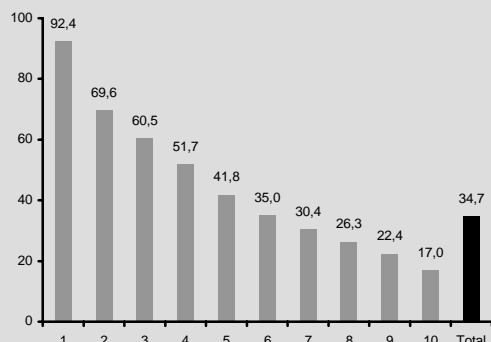


### Gráfico 9. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad, tipos de interés del 4% e hipoteca del 75% del coste total, por plazos. 2005

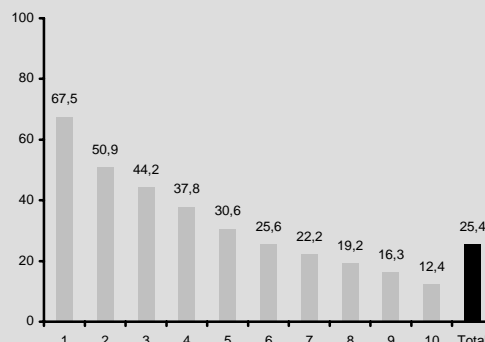
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible

#### 2. Superficie de 100 m<sup>2</sup>

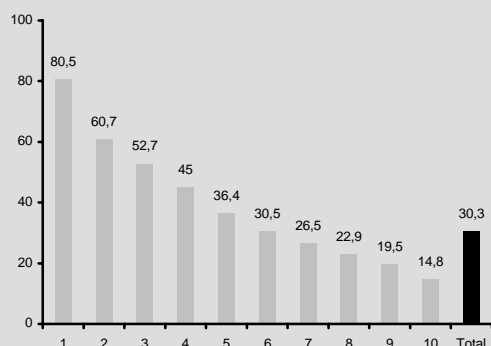
F. Hipoteca a 20 años



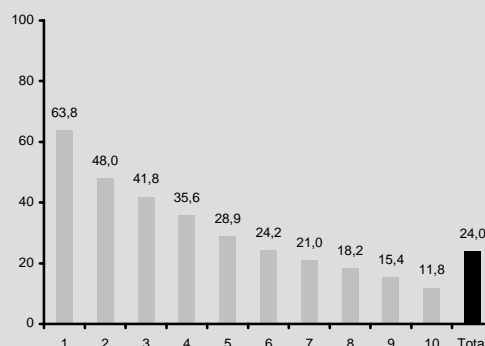
Y. Hipoteca a 35 años



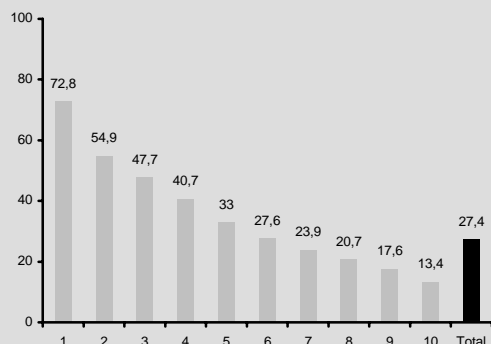
G. Hipoteca a 25 años



J. Hipoteca de 40 años



H. Hipoteca a 30 años



Fuente: Caixa de Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**La elevación del tipo de interés del 4 al 4,5% tiene un efecto mínimo sobre el total de hogares que no pueden acceder a la compra de una vivienda**

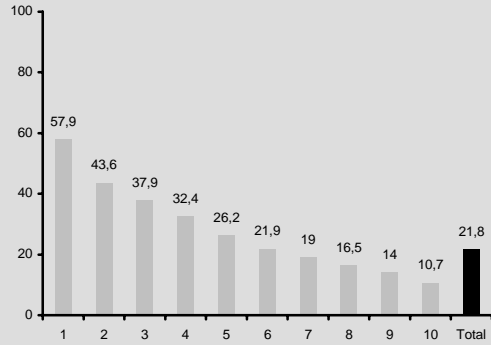
En cuanto a la segunda hipótesis de considerar un tipo de interés al 4,5%, lógicamente aumenta el número de familias fuera del mercado, a pesar de que de forma muy modesta. De esta manera, en el caso de viviendas con una superficie de 60 m<sup>2</sup>, se mantienen excluidos los mismos deciles que en la simulación para un tipo del 4%, y se añade el decil de rentas más bajas en el caso de una hipoteca a 40 años. Por otro lado, al elevar la superficie a 100 m<sup>2</sup> y con 20 años de amortización quedan fuera un 50% de los hogares, y un 30% de los hogares cuando el crédito es a 40 años, los mismos porcentajes, en ambos casos, que cuando la simulación se hace con un tipo del 4%. En el caso de hipotecas a 35 años, se amplía del 30 al 40% el número de hogares excluidos.

**Gráfico 10. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad, tipos de interés del 4,5% e hipoteca del 75% del coste total, por plazos. 2005**

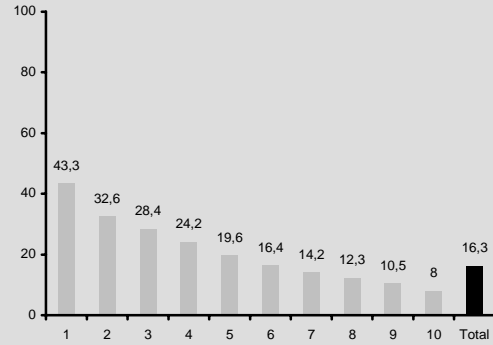
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible

**1. Superficie de 60 m<sup>2</sup>**

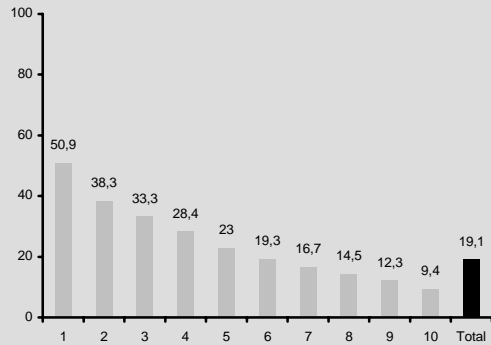
**A. Hipoteca a 20 años**



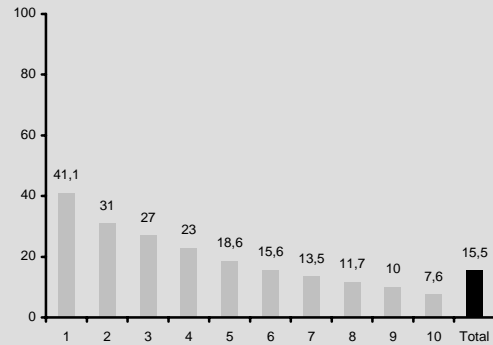
**D. Hipoteca a 35 años**



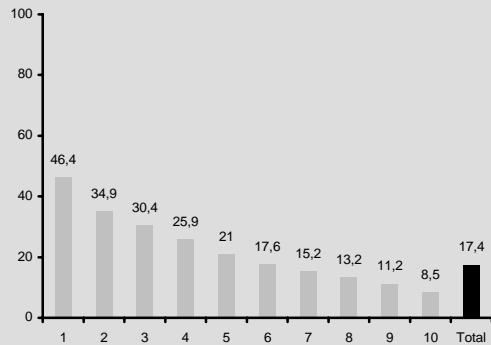
**B. Hipoteca a 25 años**



**E. Hipoteca de 40 años**



**C. Hipoteca a 30 años**

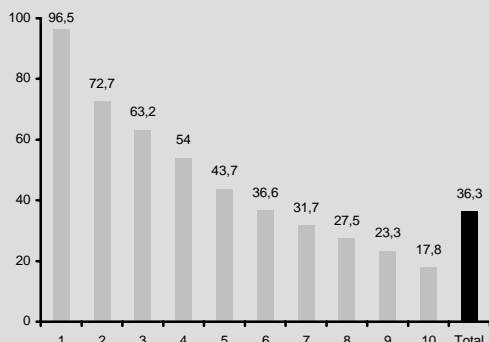


**Gráfico 11. Esfuerzo familiar para la compra de vivienda por deciles de renta en viviendas de menos de 2 años de antigüedad, tipos de interés del 4,5% e hipoteca del 75% del coste total, por plazos. 2005**

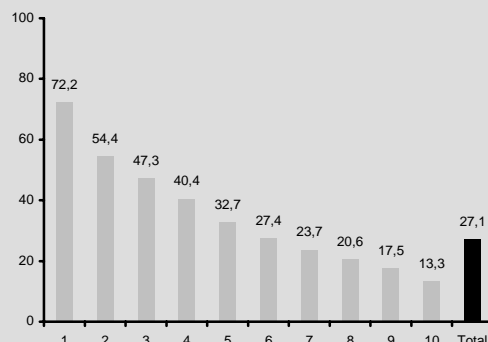
Coste del endeudamiento hipotecario en porcentaje de la renta familiar neta disponible

**2. Superficie de 100 m<sup>2</sup>**

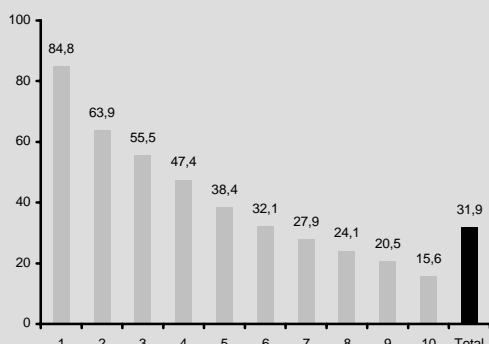
**A. Hipoteca a 20 años**



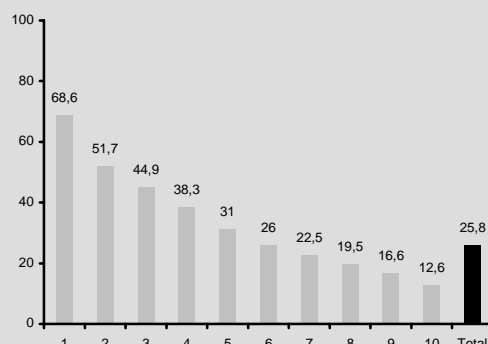
**D. Hipoteca a 35 años**



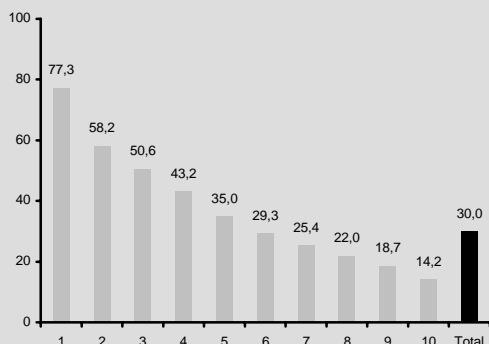
**B. Hipoteca a 25 años**



**E. Hipoteca a 40 años**



**C. Hipoteca a 30 años**



Fuente: Caixa de Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

## Conclusiones finales

Las diferentes simulaciones que se han presentado en las páginas precedentes describen una historia caracterizada por un importante aumento del esfuerzo familiar en la compra de una vivienda. A pesar de que la simulación efectuada no refleja la totalidad de los hogares españoles (o su mediana, más específicamente), sí que es cierto que con el análisis de aquellos que sólo tienen ingresos derivados del trabajo se está recogiendo un porcentaje muy relevante del total de familias del país. Desde este punto de vista, las conclusiones que acto seguido se comentan parece ser que pueden hacerse extensivas a la totalidad de la sociedad española.

Lo primero que destaca del análisis efectuado es el fuerte aumento del esfuerzo en la compra de la vivienda, medido en términos del número de años necesarios para adquirir una vivienda estándar. Así, medido según el número de años de rentas del trabajo netas de impuestos, el coste medio de la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup> en España ha aumentado desde 4,4 años de media en 2000 a 6,4 en 2005, un crecimiento del esfuerzo de la familia por encima del 44%. Este incremento deriva, lógicamente, de un aumento nominal en la renta familiar neta derivada de fuentes del trabajo alrededor del 30%, frente al incremento, mucho más intenso, del 80% del precio de la vivienda.

Una segunda conclusión destacada de este trabajo mostraría como este esfuerzo presenta diferencias relativas, por nivel de renta, muy notables. Así, en 2005, los hogares más pobres (situados en el decil de menos ingresos) necesitaban más de 16 años de renta familiar para la compra de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de menos de 2 años, frente a los 3,1 años de las más ricas (las ubicadas en el decil superior).

En tercer lugar, el valor medio español de 6,4 años refleja, también, diferencias entre CC.AA. muy notables, de forma que en Castilla y León, Castilla-La Mancha, Galicia y Extremadura se podía adquirir una vivienda de 100 m<sup>2</sup> con el esfuerzo equivalente a unos 3-4 años de ingresos netos derivados del trabajo, mientras en Madrid se necesitaba prácticamente 3 veces más, con un total de años necesarios ubicados entre 8 y 9. Este aspecto merece ser destacado, ya que lo que se postula es que las diferencias de renta familiar neta entre CC.AA. son muy menores que las existentes en los precios de las viviendas.

Un cuarto bloque de conclusiones avanza en términos no de esfuerzo teórico (número de años potencialmente necesarios para adquirir una vivienda), sino en el efectivo, es decir, en la capacidad real para un hogar de un decil determinado de hacer frente a los pagos que comporta un crédito hipotecario, demandado para la compra de la vivienda. Las simulaciones efectuadas muestran que, con una hipoteca del 75% del valor, aproximadamente sólo el 50% de los hogares españoles podían comprar una vivienda media de 100 m<sup>2</sup> y de menos de 2 años de antigüedad en 2005, porcentaje que se reduce al 30-40% si la hipoteca equivale al 100%. Unos valores tan elevados de familias ubicadas fuera del mercado inmobiliario son claramente contradictorios con el fuerte empujón de los últimos años. Porque lo que ha sucedido es que, ante el aumento del esfuerzo, los hogares han reaccionado demandando viviendas de menor superficie y el sistema financiero lo ha hecho también modificando las condiciones de financiación, para facilitar el acceso a la vivienda a hogares que, en otras situaciones, estarían excluidos.

Así, si la vivienda fuese de 60 m<sup>2</sup>, sólo quedarían fuera del mercado un 20% de las familias, mientras que si la dimensión se eleva a 80 m<sup>2</sup>, un 40% permanecería fuera de sus capacidades de adquisición, mientras que el alargamiento del crédito de 20 a 30 años amplía hasta el 60% el total de hogares con posibilidades de adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>. Además, y con un crédito del 100% y 20 años de amortización para la compra de un piso de 100 m<sup>2</sup>, en Madrid sólo los hogares más ricos podían permitirse esta compra, mientras que en Extremadura el 60% de los hogares con ocupados podrían financiarla.

Por otro lado, si con un crédito a 20 años y el 75% del importe total sólo un 20% de los hogares no pueden pagar una vivienda de 60 m<sup>2</sup>, cuando se pasa a una hipoteca a 40 años prácticamente todas las familias podrían hacer frente a ello, y ampliando la superficie a 100 m<sup>2</sup>, la reducción también se produce, aunque un 30% de los hogares no podrían financiar una vivienda de estas características con hipotecas a 40 años. Finalmente, una moderada elevación de los tipos de interés tiene efectos moderados sobre estas distribuciones, de manera que elevarlo desde el 4 al 4,5% hace aumentar en menos de un 10% el total de hogares que no pueden acceder a la compra de una vivienda.

## Anexo estadístico

### A. Precios y renta familiar

**Cuadro 4. Precios de la vivienda en España, por CC.AA. y antigüedad de la construcción. 2000-20051**

En euros por metro cuadrado

	2000	2001	2002	2003	2004	Crecimiento 2000/2005		
						2005	Total	Anual
<b>A. Precios viviendas hasta 2 años de antigüedad</b>								
Andalucía	762	874	1.022	1.199	1.399	1.625	118,8	16,95
Aragón	925	1.056	1.150	1.269	1.467	1.667	70,9	11,32
Asturias	993	1.114	1.255	1.404	1.559	1.681	73,9	11,70
Baleares	1.265	1.466	1.600	1.732	1.851	2.124	74,2	11,74
Canarias	972	1.084	1.166	1.290	1.455	1.619	68,9	11,05
Cantabria	996	1.169	1.273	1.431	1.593	1.690	73,0	11,59
Castilla y León	847	922	1.001	1.086	1.227	1.346	60,5	9,93
Castilla-La Mancha	684	759	849	940	1.096	1.306	85,9	13,20
Cataluña	1.118	1.224	1.343	1.507	1.771	1.988	76,1	11,98
Comunidad Valenciana	798	905	1.071	1.241	1.412	1.652	104,5	15,38
Extremadura	537	615	679	761	874	952	76,4	12,02
Galicia	784	838	911	1.008	1.132	1.277	61,6	10,07
Madrid	1.392	1.532	1.764	2.037	2.323	2.635	86,9	13,33
Murcia	665	769	898	1.017	1.273	1.436	116,9	16,75
Navarra	1.095	1.194	1.257	1.345	1.433	1.540	46,0	7,86
País Vasco	1.488	1.691	1.964	2.149	2.284	2.384	65,0	10,54
La Rioja	861	964	1.078	1.194	1.277	1.533	89,0	13,58
<b>España</b>	<b>957</b>	<b>1.065</b>	<b>1.178</b>	<b>1.326</b>	<b>1.530</b>	<b>1.724</b>	<b>80,2</b>	<b>12,50</b>
<b>B. Precios viviendas de 2 y más años de antigüedad</b>								
Andalucía	626	727	839	994	1.220	1.400	120,3	17,11
Aragón	768	873	1.023	1.145	1.342	1.559	104,9	15,43
Asturias	796	861	953	1.058	1.206	1.367	75,4	11,90
Baleares	1.095	1.245	1.380	1.534	1.713	1.920	80,8	12,58
Canarias	956	1.076	1.180	1.284	1.381	1.530	66,1	10,68
Cantabria	893	1.032	1.181	1.307	1.458	1.685	89,7	13,67
Castilla y León	762	832	895	970	1.101	1.244	60,3	9,89
Castilla-La Mancha	564	628	715	825	981	1.180	104,5	15,38
Cataluña	1.079	1.224	1.359	1.553	1.815	2.021	89,7	13,67
Comunidad Valenciana	654	743	856	988	1.129	1.337	99,6	14,82
Extremadura	468	510	562	625	715	837	75,1	11,86
Galicia	673	731	789	876	995	1.127	67,2	10,83
Madrid	1.224	1.408	1.705	2.070	2.425	2.722	124,2	17,53
Murcia	536	619	717	858	1.083	1.270	129,4	18,06
Navarra	981	1.104	1.196	1.295	1.399	1.566	69,2	11,09
País Vasco	1.408	1.628	1.818	2.052	2.242	2.527	86,9	13,33
La Rioja	738	873	1.004	1.125	1.192	1.346	82,8	12,82
<b>España</b>	<b>853</b>	<b>934</b>	<b>1.093</b>	<b>1.311</b>	<b>1.551</b>	<b>1.778</b>	<b>103,3</b>	<b>15,24</b>
<b>C. Precios totales</b>								
Andalucía	666	772	896	1.058	1.277	1.469	119,8	17,06
Aragón	828	938	1.070	1.190	1.386	1.593	89,8	13,67
Asturias	856	941	1.046	1.161	1.313	1.461	74,8	11,82
Baleares	1.145	1.333	1.457	1.587	1.747	1.972	79,2	12,38
Canarias	964	1.082	1.174	1.288	1.411	1.566	66,9	10,79
Cantabria	921	1.081	1.226	1.364	1.513	1.687	84,5	13,03
Castilla y León	797	868	937	1.017	1.152	1.285	60,3	9,89
Castilla-La Mancha	608	677	767	874	1.030	1.233	98,8	14,73
Cataluña	1.092	1.225	1.355	1.543	1.805	2.013	85,5	13,16
Comunidad Valenciana	701	796	922	1.066	1.216	1.431	100,4	14,91
Extremadura	487	539	595	662	759	865	75,4	11,90
Galicia	726	781	846	937	1.060	1.210	64,8	10,50
Madrid	1.251	1.431	1.723	2.066	2.407	2.706	117,9	16,85
Murcia	573	664	776	915	1.154	1.326	127,3	17,84
Navarra	1.014	1.127	1.216	1.314	1.411	1.556	61,6	10,07
País Vasco	1.429	1.647	1.853	2.080	2.261	2.514	82,1	12,74
La Rioja	795	922	1.044	1.160	1.256	1.419	85,2	13,11
<b>España</b>	<b>880</b>	<b>967</b>	<b>1.119</b>	<b>1.316</b>	<b>1.546</b>	<b>1.761</b>	<b>96,8</b>	<b>14,51</b>

1. Datos correspondientes a la media de los cuatro trimestres de cada año.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

**Cuadro 5. Renta por hogar<sup>1</sup> y por deciles y CCAA. 2000-2005**

Euros/año por hogar y crecimiento acumulado y anual en porcentaje

CC.AA.\deciles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 2000</b>											
Andalucía	7.695	10.108	11.412	12.935	14.614	17.365	20.453	24.294	29.939	42.251	19.111
Aragón	8.664	11.223	12.811	14.590	17.919	21.972	24.832	28.330	34.413	44.898	21.976
Asturianos	8.818	10.922	12.429	13.333	15.380	18.897	22.249	25.484	30.662	41.732	20.006
Baleares	8.544	10.885	12.632	14.563	17.961	21.792	24.966	28.214	32.835	43.106	21.570
Canarias	8.036	10.644	12.336	14.214	17.084	20.281	23.574	27.227	32.475	43.151	20.911
Cantabria	9.167	11.373	12.658	14.183	16.249	19.757	23.913	27.821	32.341	42.494	21.014
Castilla y León	8.554	11.180	12.480	14.073	16.817	20.206	23.521	27.261	32.761	43.898	21.080
Castilla-La Mancha	8.352	10.522	11.772	13.315	15.461	18.635	21.812	25.550	30.964	41.626	19.807
Cataluña	8.812	11.523	13.231	15.842	20.091	23.844	27.073	31.121	35.975	46.019	23.357
Comunidad Valenciana	8.225	11.006	12.667	14.454	17.736	21.241	24.218	27.865	32.990	43.439	21.390
Extremadura	7.457	10.056	11.531	12.828	14.705	17.667	21.282	25.545	31.769	44.578	19.753
Galicia	8.140	10.609	12.200	13.952	17.135	20.401	23.486	27.133	32.294	43.731	20.916
Madrid	9.470	12.322	13.996	16.726	20.254	23.920	27.852	32.449	38.015	49.023	24.412
Murcia	8.002	10.629	12.484	14.241	17.268	20.398	24.053	28.435	34.059	45.983	21.580
Navarra	9.113	11.631	13.181	15.277	19.581	23.104	26.250	30.029	35.109	44.873	22.831
País Vasco	8.773	11.586	13.127	15.235	18.728	22.227	25.557	29.298	34.523	44.506	22.365
La Rioja	9.031	11.266	12.525	14.338	17.828	21.728	24.828	28.413	33.113	43.892	21.734
España	8.494	11.097	12.653	14.636	17.697	21.102	24.402	28.318	33.635	44.584	21.670
<b>B. 2005</b>											
Andalucía	9.483	12.503	14.187	16.181	19.011	23.091	27.277	32.241	38.775	52.345	24.516
Aragón	10.748	13.833	16.123	19.587	23.954	27.968	31.747	35.823	41.275	53.072	27.430
Asturianos	9.548	13.460	15.292	17.252	20.466	25.281	29.471	33.988	39.815	52.753	25.754
Baleares	10.000	13.382	15.185	17.270	22.187	27.207	31.212	35.206	39.977	51.608	26.359
Canarias	10.053	12.810	14.511	16.788	20.361	25.120	29.273	34.008	40.714	53.463	25.737
Cantabria	10.408	13.530	15.470	17.549	21.876	26.722	30.893	35.616	42.408	57.369	27.220
Castilla y León	10.314	13.352	15.044	17.212	21.119	25.899	30.116	34.951	41.148	54.142	26.339
Castilla-La Mancha	10.398	13.276	14.993	16.842	20.416	25.011	29.235	33.836	39.923	52.053	25.607
Cataluña	10.870	14.351	16.661	20.681	25.861	29.964	33.394	37.764	43.848	57.155	29.065
Comunidad Valenciana	9.685	13.074	15.044	17.307	21.195	25.618	29.468	33.959	39.741	52.497	25.773
Extremadura	9.154	12.707	14.218	16.014	19.225	23.259	27.590	32.015	38.040	50.675	24.308
Galicia	9.724	13.395	15.283	17.908	21.864	26.139	29.866	34.801	41.573	54.868	26.554
Madrid	11.306	15.009	18.029	21.910	25.844	29.858	34.277	39.839	46.362	59.262	30.180
Murcia	9.792	13.372	15.342	18.131	22.397	26.168	30.117	34.586	41.063	54.471	26.554
Navarra	10.170	14.094	16.063	19.232	23.227	27.948	31.960	36.939	43.185	54.452	27.759
País Vasco	10.701	14.279	16.230	18.957	23.461	28.351	32.815	38.236	44.170	56.657	28.403
La Rioja	10.603	13.593	15.570	18.753	23.823	28.005	31.902	36.509	41.564	54.181	27.483
España	10.269	13.626	15.708	18.519	22.500	26.801	30.828	35.617	41.844	54.814	27.066
<b>C. Cambio total 2000-2005</b>											
Andalucía	23,2	23,7	24,3	25,1	30,1	33,0	33,4	32,7	29,5	23,9	28,3
Aragón	24,1	23,3	25,9	34,3	33,7	27,3	27,8	26,5	19,9	18,2	24,8
Asturianos	8,3	23,2	23,0	29,4	33,1	33,8	32,5	33,4	29,9	26,4	28,7
Baleares	17,0	22,9	20,2	18,6	23,5	24,9	25,0	24,8	21,8	19,7	22,2
Canarias	25,1	20,3	17,6	18,1	19,2	23,9	24,2	24,9	25,4	23,9	23,1
Cantabria	13,5	19,0	22,2	23,7	34,6	35,3	29,2	28,0	31,1	35,0	29,5
Castilla y León	20,6	19,4	20,5	22,3	25,6	28,2	28,0	28,2	25,6	23,3	24,9
Castilla-La Mancha	24,5	26,2	27,4	26,5	32,0	34,2	34,0	32,4	28,9	25,0	29,3
Cataluña	23,4	24,5	25,9	30,5	28,7	25,7	23,3	21,3	21,9	24,2	24,4
Comunidad Valenciana	17,8	18,8	18,8	19,7	19,5	20,6	21,7	21,9	20,5	20,9	20,5
Extremadura	22,8	26,4	23,3	24,8	30,7	31,7	29,6	25,3	19,7	13,7	23,1
Galicia	19,5	26,3	25,3	28,4	27,6	28,1	27,2	28,3	28,7	25,5	27,0
Madrid	19,4	21,8	28,8	31,0	27,6	24,8	23,1	22,8	22,0	20,9	23,6
Murcia	22,4	25,8	22,9	27,3	29,7	28,3	25,2	21,6	20,6	18,5	23,0
Navarra	11,6	21,2	21,9	25,9	18,6	21,0	21,8	23,0	23,0	21,3	21,6
País Vasco	22,0	23,2	23,6	24,4	25,3	27,6	28,4	30,5	27,9	27,3	27,0
La Rioja	17,4	20,7	24,3	30,8	33,6	28,9	28,5	28,5	25,5	23,4	26,5
España	20,9	22,8	24,2	26,5	27,1	27,0	26,3	25,8	24,4	22,9	24,9

**B. Esfuerzo (años necesarios) para la compra de una vivienda****Cuadro 6. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de menos de 2 años de antigüedad, por deciles y por CC.AA. 2000-2005**

Años de trabajo necesarios para un hogar con ocupados

CC.AA. \ deciles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 2000</b>											
Andalucía	9,9	7,5	6,7	5,9	5,2	4,4	3,7	3,1	2,5	1,8	4,0
Aragón	10,7	8,2	7,2	6,3	5,2	4,2	3,7	3,3	2,7	2,1	4,2
Asturias	11,3	9,1	8,0	7,4	6,5	5,3	4,5	3,9	3,2	2,4	5,0
Baleares	14,8	11,6	10,0	8,7	7,0	5,8	5,1	4,5	3,9	2,9	5,9
Canarias	12,1	9,1	7,9	6,8	5,7	4,8	4,1	3,6	3,0	2,3	4,6
Cantabria	10,9	8,8	7,9	7,0	6,1	5,0	4,2	3,6	3,1	2,3	4,7
Castilla y León	9,9	7,6	6,8	6,0	5,0	4,2	3,6	3,1	2,6	1,9	4,0
Castilla-La Mancha	8,2	6,5	5,8	5,1	4,4	3,7	3,1	2,7	2,2	1,6	3,5
Cataluña	12,7	9,7	8,5	7,1	5,6	4,7	4,1	3,6	3,1	2,4	4,8
Comunidad Valenciana	9,7	7,2	6,3	5,5	4,5	3,8	3,3	2,9	2,4	1,8	3,7
Extremadura	7,2	5,3	4,7	4,2	3,7	3,0	2,5	2,1	1,7	1,2	2,7
Galicia	9,6	7,4	6,4	5,6	4,6	3,8	3,3	2,9	2,4	1,8	3,7
Madrid	14,7	11,3	9,9	8,3	6,9	5,8	5,0	4,3	3,7	2,8	5,7
Murcia	8,3	6,3	5,3	4,7	3,9	3,3	2,8	2,3	2,0	1,4	3,1
Navarra	12,0	9,4	8,3	7,2	5,6	4,7	4,2	3,6	3,1	2,4	4,8
País Vasco	17,0	12,8	11,3	9,8	7,9	6,7	5,8	5,1	4,3	3,3	6,7
La Rioja	9,5	7,6	6,9	6,0	4,8	4,0	3,5	3,0	2,6	2,0	4,0
España	11,3	8,6	7,6	6,5	5,4	4,5	3,9	3,4	2,8	2,1	4,4
<b>B. 2005</b>											
Andalucía	17,1	13,0	11,5	10,0	8,5	7,0	6,0	5,0	4,2	3,1	6,6
Aragón	15,5	12,0	10,3	8,5	7,0	6,0	5,3	4,7	4,0	3,1	6,1
Asturias	17,6	12,5	11,0	9,7	8,2	6,6	5,7	4,9	4,2	3,2	6,5
Baleares	21,2	15,9	14,0	12,3	9,6	7,8	6,8	6,0	5,3	4,1	8,1
Canarias	16,1	12,6	11,2	9,6	8,0	6,4	5,5	4,8	4,0	3,0	6,3
Cantabria	16,2	12,5	10,9	9,6	7,7	6,3	5,5	4,7	4,0	2,9	6,2
Castilla y León	13,0	10,1	8,9	7,8	6,4	5,2	4,5	3,9	3,3	2,5	5,1
Castilla-La Mancha	12,6	9,8	8,7	7,8	6,4	5,2	4,5	3,9	3,3	2,5	5,1
Cataluña	18,3	13,9	11,9	9,6	7,7	6,6	6,0	5,3	4,5	3,5	6,8
Comunidad Valenciana	17,1	12,6	11,0	9,5	7,8	6,4	5,6	4,9	4,2	3,1	6,4
Extremadura	10,4	7,5	6,7	5,9	5,0	4,1	3,5	3,0	2,5	1,9	3,9
Galicia	13,1	9,5	8,4	7,1	5,8	4,9	4,3	3,7	3,1	2,3	4,8
Madrid	23,3	17,6	14,6	12,0	10,2	8,8	7,7	6,6	5,7	4,4	8,7
Murcia	14,7	10,7	9,4	7,9	6,4	5,5	4,8	4,2	3,5	2,6	5,4
Navarra	15,1	10,9	9,6	8,0	6,6	5,5	4,8	4,2	3,6	2,8	5,5
País Vasco	22,3	16,7	14,7	12,6	10,2	8,4	7,3	6,2	5,4	4,2	8,4
La Rioja	14,5	11,3	9,8	8,2	6,4	5,5	4,8	4,2	3,7	2,8	5,6
España	16,8	12,7	11,0	9,3	7,7	6,4	5,6	4,8	4,1	3,1	6,4



**Cuadro 6. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de menos de 2 años de antigüedad, por deciles y por CC.AA. 2000-2005 (continuación)**

Años de trabajo necesarios para un hogar con ocupados

CC.AA. \ deciles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. Cambio total 2000-2005 (en años)</b>											
Andalucía	7,2	5,5	4,8	4,1	3,3	2,6	2,2	1,9	1,6	1,3	2,6
Aragón	4,8	3,8	3,1	2,2	1,8	1,7	1,5	1,4	1,3	1,1	1,9
Asturias	6,3	3,4	3,0	2,3	1,8	1,4	1,2	1,0	1,0	0,8	1,6
Baleares	6,4	4,3	4,0	3,6	2,5	2,0	1,7	1,6	1,5	1,2	2,2
Canarias	4,0	3,5	3,3	2,8	2,3	1,7	1,4	1,2	1,0	0,8	1,6
Cantabria	5,4	3,7	3,1	2,6	1,6	1,3	1,3	1,2	0,9	0,6	1,5
Castilla y León	3,1	2,5	2,2	1,8	1,3	1,0	0,9	0,7	0,7	0,6	1,1
Castilla-La Mancha	4,4	3,3	2,9	2,6	2,0	1,6	1,3	1,2	1,1	0,9	1,6
Cataluña	5,6	4,2	3,5	2,6	2,1	1,9	1,8	1,7	1,4	1,0	2,1
Comunidad Valenciana	7,4	5,4	4,7	4,0	3,3	2,7	2,3	2,0	1,7	1,3	2,7
Extremadura	3,2	2,2	2,0	1,8	1,3	1,1	0,9	0,9	0,8	0,7	1,2
Galicia	3,5	2,1	1,9	1,5	1,3	1,0	0,9	0,8	0,6	0,5	1,1
Madrid	8,6	6,3	4,7	3,7	3,3	3,0	2,7	2,3	2,0	1,6	3,0
Murcia	6,4	4,5	4,0	3,3	2,6	2,2	2,0	1,8	1,5	1,2	2,3
Navarra	3,1	1,5	1,3	0,8	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,7
País Vasco	5,3	3,9	3,4	2,8	2,2	1,7	1,4	1,2	1,1	0,9	1,7
La Rioja	4,9	3,6	3,0	2,2	1,6	1,5	1,3	1,2	1,1	0,9	1,6
España	5,5	4,0	3,4	2,8	2,3	1,9	1,7	1,5	1,3	1,0	2,0
<b>D. Cambio relativo (en porcentaje)</b>											
Andalucía	73,0	72,3	71,5	70,4	63,9	60,3	59,8	60,6	64,6	72,1	66,2
Aragón	45,2	46,1	43,1	34,2	34,8	41,5	40,9	42,5	50,2	52,4	44,3
Asturias	56,4	37,4	37,6	30,8	27,2	26,5	27,8	26,9	30,4	33,9	31,5
Baleares	43,5	36,6	39,7	41,7	36,0	34,6	34,4	34,6	38,0	40,3	37,5
Canarias	33,1	38,4	41,6	41,0	39,8	34,5	34,1	33,4	32,9	34,5	35,4
Cantabria	49,4	42,6	38,8	37,1	26,0	25,4	31,3	32,5	29,4	25,7	31,0
Castilla y León	31,8	33,0	31,8	29,9	26,5	24,0	24,1	23,9	26,5	28,8	27,2
Castilla-La Mancha	53,4	51,4	50,0	51,0	44,7	42,3	42,5	44,3	48,2	52,8	47,8
Cataluña	44,1	42,8	41,2	36,2	38,1	41,5	44,1	46,5	45,9	43,2	42,9
Comunidad Valenciana	75,9	74,3	74,4	72,9	73,3	71,7	70,2	69,9	71,9	71,3	71,9
Extremadura	44,4	40,3	43,8	42,0	35,6	34,6	36,7	41,4	48,0	55,9	44,0
Galicia	36,4	29,0	30,0	26,9	27,7	27,1	28,1	27,0	26,5	29,8	28,3
Madrid	58,6	55,5	47,0	44,6	48,4	51,7	53,9	54,2	55,3	56,6	53,2
Murcia	76,4	71,6	75,7	69,6	66,5	68,3	72,4	77,5	79,1	82,3	75,5
Navarra	26,0	16,0	15,4	11,7	18,5	16,2	15,5	14,3	14,3	15,9	15,6
País Vasco	31,3	30,0	29,6	28,7	27,9	25,6	24,8	22,8	25,2	25,8	26,1
La Rioja	51,7	47,6	43,2	36,1	33,3	38,2	38,6	38,6	41,9	44,2	40,8
España	49,0	46,8	45,1	42,4	41,7	41,9	42,6	43,3	44,8	46,6	44,3

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE y del Ministerio de la Vivienda.

**Cuadro 7. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de más de 2 años de antigüedad, por deciles y por CC.AA. 2000-2005**

Años de trabajo necesarios para un hogar con ocupados

CC.AA. \ deciles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 2000</b>											
Andalucía	8,1	6,2	5,5	4,8	4,3	3,6	3,1	2,6	2,1	1,5	3,3
Aragón	8,9	6,8	6,0	5,3	4,3	3,5	3,1	2,7	2,2	1,7	3,5
Asturias	9,0	7,3	6,4	6,0	5,2	4,2	3,6	3,1	2,6	1,9	4,0
Baleares	12,8	10,1	8,7	7,5	6,1	5,0	4,4	3,9	3,3	2,5	5,1
Canarias	11,9	9,0	7,7	6,7	5,6	4,7	4,1	3,5	2,9	2,2	4,6
Cantabria	9,7	7,9	7,1	6,3	5,5	4,5	3,7	3,2	2,8	2,1	4,2
Castilla y León	8,9	6,8	6,1	5,4	4,5	3,8	3,2	2,8	2,3	1,7	3,6
Castilla-La Mancha	6,8	5,4	4,8	4,2	3,6	3,0	2,6	2,2	1,8	1,4	2,8
Cataluña	12,2	9,4	8,2	6,8	5,4	4,5	4,0	3,5	3,0	2,3	4,6
Comunidad Valenciana	7,9	5,9	5,2	4,5	3,7	3,1	2,7	2,3	2,0	1,5	3,1
Extremadura	6,3	4,6	4,1	3,6	3,2	2,6	2,2	1,8	1,5	1,0	2,4
Galicia	8,3	6,3	5,5	4,8	3,9	3,3	2,9	2,5	2,1	1,5	3,2
Madrid	12,9	9,9	8,7	7,3	6,0	5,1	4,4	3,8	3,2	2,5	5,0
Murcia	6,7	5,0	4,3	3,8	3,1	2,6	2,2	1,9	1,6	1,2	2,5
Navarra	10,8	8,4	7,4	6,4	5,0	4,2	3,7	3,3	2,8	2,2	4,3
País Vasco	16,0	12,2	10,7	9,2	7,5	6,3	5,5	4,8	4,1	3,2	6,3
La Rioja	8,2	6,6	5,9	5,1	4,1	3,4	3,0	2,6	2,2	1,7	3,4
España	10,0	7,7	6,7	5,8	4,8	4,0	3,5	3,0	2,5	1,9	3,9
<b>B. 2005</b>											
Andalucía	14,8	11,2	9,9	8,6	7,4	6,1	5,1	4,3	3,6	2,7	5,7
Aragón	14,5	11,3	9,7	8,0	6,5	5,6	4,9	4,4	3,8	2,9	5,7
Asturias	14,3	10,2	8,9	7,9	6,7	5,4	4,6	4,0	3,4	2,6	5,3
Baleares	19,2	14,4	12,6	11,1	8,7	7,1	6,2	5,5	4,8	3,7	7,3
Canarias	15,2	11,9	10,5	9,1	7,5	6,1	5,2	4,5	3,8	2,9	5,9
Cantabria	16,2	12,5	10,9	9,6	7,7	6,3	5,5	4,7	4,0	2,9	6,2
Castilla y León	12,1	9,3	8,3	7,2	5,9	4,8	4,1	3,6	3,0	2,3	4,7
Castilla-La Mancha	11,4	8,9	7,9	7,0	5,8	4,7	4,0	3,5	3,0	2,3	4,6
Cataluña	18,6	14,1	12,1	9,8	7,8	6,7	6,1	5,4	4,6	3,5	7,0
Comunidad Valenciana	13,8	10,2	8,9	7,7	6,3	5,2	4,5	3,9	3,4	2,5	5,2
Extremadura	9,1	6,6	5,9	5,2	4,4	3,6	3,0	2,6	2,2	1,7	3,4
Galicia	11,6	8,4	7,4	6,3	5,2	4,3	3,8	3,2	2,7	2,1	4,2
Madrid	24,1	18,1	15,1	12,4	10,5	9,1	7,9	6,8	5,9	4,6	9,0
Murcia	13,0	9,5	8,3	7,0	5,7	4,9	4,2	3,7	3,1	2,3	4,8
Navarra	15,4	11,1	9,7	8,1	6,7	5,6	4,9	4,2	3,6	2,9	5,6
País Vasco	23,6	17,7	15,6	13,3	10,8	8,9	7,7	6,6	5,7	4,5	8,9
La Rioja	12,7	9,9	8,6	7,2	5,7	4,8	4,2	3,7	3,2	2,5	4,9
España	17,3	13,0	11,3	9,6	7,9	6,6	5,8	5,0	4,2	3,2	6,6

**Cuadro 7. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> de más de 2 años de antigüedad, por deciles y por CC.AA. 2000-2005 (continuación)**

Años de trabajo necesarios para un hogar con ocupados

CC.AA. \ deciles	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. Cambio total 2000-2005 (en años)</b>											
Andalucía	6,6	5,0	4,4	3,8	3,1	2,5	2,1	1,8	1,5	1,2	2,4
Aragón	5,6	4,4	3,7	2,7	2,2	2,1	1,8	1,6	1,5	1,2	2,2
Asturias	5,3	2,9	2,5	1,9	1,5	1,2	1,1	0,9	0,8	0,7	1,3
Baleares	6,4	4,3	4,0	3,6	2,6	2,0	1,8	1,6	1,5	1,2	2,2
Canarias	3,3	3,0	2,8	2,4	1,9	1,4	1,2	1,0	0,8	0,6	1,4
Cantabria	6,4	4,6	3,8	3,3	2,2	1,8	1,7	1,5	1,2	0,8	1,9
Castilla y León	3,2	2,5	2,2	1,8	1,4	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	1,1
Castilla-La Mancha	4,6	3,5	3,1	2,8	2,1	1,7	1,5	1,3	1,1	0,9	1,8
Cataluña	6,3	4,7	4,0	3,0	2,4	2,2	2,1	1,9	1,6	1,2	2,3
Comunidad Valenciana	5,9	4,3	3,7	3,2	2,6	2,1	1,8	1,6	1,4	1,0	2,1
Extremadura	2,9	1,9	1,8	1,6	1,2	1,0	0,8	0,8	0,7	0,6	1,1
Galicia	3,3	2,1	1,9	1,5	1,2	1,0	0,9	0,8	0,6	0,5	1,0
Madrid	11,2	8,2	6,4	5,1	4,5	4,0	3,5	3,1	2,7	2,1	4,0
Murcia	6,3	4,5	4,0	3,2	2,6	2,2	2,0	1,8	1,5	1,2	2,3
Navarra	4,6	2,7	2,3	1,7	1,7	1,4	1,2	1,0	0,8	0,7	1,3
País Vasco	7,6	5,5	4,8	4,1	3,3	2,6	2,2	1,8	1,6	1,3	2,6
La Rioja	4,5	3,4	2,8	2,0	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0	0,8	1,5
<b>España</b>	<b>7,3</b>	<b>5,4</b>	<b>4,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>
<b>D. Cambio relativo (en porcentaje)</b>											
Andalucía	81,6	80,9	80,0	78,9	72,0	68,3	67,8	68,6	72,8	80,6	74,4
Aragón	63,7	64,7	61,3	51,3	51,9	59,5	58,8	60,6	69,3	71,8	62,7
Asturias	58,5	39,3	39,5	32,7	29,0	28,3	29,6	28,7	32,2	35,8	33,3
Baleares	49,8	42,6	45,9	47,9	42,0	40,5	40,3	40,5	44,0	46,5	43,5
Canarias	28,0	33,0	36,1	35,5	34,3	29,2	28,9	28,2	27,7	29,2	30,1
Cantabria	66,2	58,6	54,4	52,5	40,1	39,5	46,0	47,4	43,9	39,8	45,7
Castilla y León	35,4	36,7	35,4	33,4	30,0	27,3	27,5	27,3	29,9	32,3	30,6
Castilla-La Mancha	68,1	65,9	64,4	65,5	58,5	56,0	56,2	58,1	62,3	67,4	61,9
Cataluña	51,8	50,4	48,8	43,5	45,5	49,1	51,9	54,4	53,7	50,8	50,5
Comunidad Valenciana	73,7	72,2	72,2	70,8	71,2	69,6	68,1	67,8	69,8	69,2	69,8
Extremadura	45,8	41,7	45,2	43,4	36,9	36,0	38,1	42,8	49,5	57,5	45,5
Galicia	40,2	32,6	33,7	30,5	31,2	30,7	31,7	30,6	30,1	33,5	31,9
Madrid	86,4	82,7	72,7	69,8	74,4	78,2	80,8	81,2	82,4	84,0	80,0
Murcia	93,7	88,4	92,8	86,1	82,7	84,7	89,3	94,8	96,5	100,0	92,6
Navarra	43,0	31,7	31,0	26,8	34,6	31,9	31,1	29,8	29,8	31,5	31,3
País Vasco	47,2	45,7	45,2	44,3	43,3	40,7	39,8	37,6	40,3	41,0	41,4
La Rioja	55,4	51,2	46,7	39,5	36,5	41,5	42,0	42,0	45,3	47,8	44,2
<b>España</b>	<b>72,4</b>	<b>69,7</b>	<b>67,8</b>	<b>64,7</b>	<b>63,9</b>	<b>64,1</b>	<b>64,9</b>	<b>65,7</b>	<b>67,5</b>	<b>69,5</b>	<b>66,8</b>

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE y del Ministerio de la Vivienda.

## C. Esfuerzo y exclusión: peso del gasto hipotecario sobre la renta, en diversas simulaciones

**Cuadro 8. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de menos de 2 años de antigüedad con hipoteca equivalente al 75% del coste total y a 20 años, por dimensión, deciles y CC.AA. 2005**  
Porcentaje de la cuota mensual sobre la renta

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>1. Viviendas de 40 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	37,4	28,3	25,0	21,9	18,6	15,3	13,0	11,0	9,1	6,8	14,5
Aragón	33,8	26,3	22,6	18,6	15,2	13,0	11,5	10,2	8,8	6,9	13,3
Asturias	38,4	27,2	24,0	21,3	17,9	14,5	12,4	10,8	9,2	7,0	14,2
Baleares	46,3	34,6	30,5	26,8	20,9	17,0	14,8	13,2	11,6	9,0	17,6
Canarias	35,1	27,6	24,3	21,0	17,3	14,1	12,1	10,4	8,7	6,6	13,7
Cantabria	35,4	27,2	23,8	21,0	16,9	13,8	11,9	10,4	8,7	6,4	13,5
Castilla y León	28,5	22,0	19,5	17,1	13,9	11,3	9,7	8,4	7,1	5,4	11,1
Castilla-La Mancha	27,4	21,5	19,0	16,9	14,0	11,4	9,7	8,4	7,1	5,5	11,1
Cataluña	39,9	30,2	26,0	21,0	16,8	14,5	13,0	11,5	9,9	7,6	14,9
Comunidad Valenciana	37,2	27,6	24,0	20,8	17,0	14,1	12,2	10,6	9,1	6,9	14,0
Extremadura	22,7	16,3	14,6	13,0	10,8	8,9	7,5	6,5	5,5	4,1	8,5
Galicia	28,7	20,8	18,2	15,6	12,7	10,7	9,3	8,0	6,7	5,1	10,5
Madrid	50,9	38,3	31,9	26,2	22,2	19,3	16,8	14,4	12,4	9,7	19,0
Murcia	32,0	23,4	20,4	17,3	14,0	12,0	10,4	9,1	7,6	5,8	11,8
Navarra	33,0	23,8	20,9	17,5	14,5	12,0	10,5	9,1	7,8	6,2	12,1
País Vasco	48,6	36,4	32,0	27,4	22,2	18,3	15,8	13,6	11,8	9,2	18,3
La Rioja	31,5	24,6	21,5	17,8	14,0	11,9	10,5	9,2	8,0	6,2	12,2
España	37,0	27,9	24,2	20,7	16,7	14,0	12,2	10,5	8,9	6,8	13,9
<b>2. Viviendas de 60 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	56,1	42,5	37,5	32,9	28,0	23,0	19,5	16,5	13,7	10,2	21,7
Aragón	50,7	39,4	33,8	27,8	22,8	19,5	17,2	15,2	13,2	10,3	19,9
Asturias	57,6	40,9	36,0	31,9	26,9	21,8	18,7	16,2	13,8	10,4	21,4
Baleares	69,5	51,9	45,8	40,3	31,3	25,5	22,3	19,7	17,4	13,5	26,4
Canarias	52,7	41,4	36,5	31,6	26,0	21,1	18,1	15,6	13,0	9,9	20,6
Cantabria	53,1	40,9	35,7	31,5	25,3	20,7	17,9	15,5	13,0	9,6	20,3
Castilla y León	42,7	33,0	29,3	25,6	20,9	17,0	14,6	12,6	10,7	8,1	16,7
Castilla-La Mancha	41,1	32,2	28,5	25,4	20,9	17,1	14,6	12,6	10,7	8,2	16,7
Cataluña	59,9	45,3	39,1	31,5	25,2	21,7	19,5	17,2	14,8	11,4	22,4
Comunidad Valenciana	55,8	41,4	35,9	31,2	25,5	21,1	18,3	15,9	13,6	10,3	21,0
Extremadura	34,0	24,5	21,9	19,5	16,2	13,4	11,3	9,7	8,2	6,1	12,8
Galicia	43,0	31,2	27,3	23,3	19,1	16,0	14,0	12,0	10,1	7,6	15,7
Madrid	76,3	57,5	47,8	39,4	33,4	28,9	25,2	21,6	18,6	14,6	28,6
Murcia	48,0	35,2	30,6	25,9	21,0	18,0	15,6	13,6	11,4	8,6	17,7
Navarra	49,6	35,8	31,4	26,2	21,7	18,0	15,8	13,6	11,7	9,3	18,2
País Vasco	72,9	54,6	48,1	41,2	33,3	27,5	23,8	20,4	17,7	13,8	27,5
La Rioja	47,3	36,9	32,2	26,7	21,1	17,9	15,7	13,7	12,1	9,3	18,3
España	55,5	41,8	36,3	31,0	25,1	21,0	18,2	15,8	13,4	10,2	20,8
<b>3. Viviendas de 80 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	74,7	56,7	50,0	43,8	37,3	30,7	26,0	22,0	18,3	13,5	28,9
Aragón	67,7	52,6	45,1	37,1	30,4	26,0	22,9	20,3	17,6	13,7	26,5
Asturias	76,8	54,5	48,0	42,5	35,8	29,0	24,9	21,6	18,4	13,9	28,5
Baleares	92,7	69,3	61,0	53,7	41,8	34,1	29,7	26,3	23,2	18,0	35,2
Canarias	70,3	55,1	48,7	42,1	34,7	28,1	24,1	20,8	17,4	13,2	27,4
Cantabria	70,8	54,5	47,7	42,0	33,7	27,6	23,9	20,7	17,4	12,9	27,1
Castilla y León	56,9	44,0	39,0	34,1	27,8	22,7	19,5	16,8	14,3	10,8	22,3
Castilla-La Mancha	54,8	42,9	38,0	33,8	27,9	22,8	19,5	16,8	14,3	11,0	22,3
Cataluña	79,8	60,5	52,1	41,9	33,5	29,0	26,0	23,0	19,8	15,2	29,8
Comunidad Valenciana	74,4	55,1	47,9	41,6	34,0	28,1	24,5	21,2	18,1	13,7	28,0
Extremadura	45,4	32,7	29,2	25,9	21,6	17,9	15,1	13,0	10,9	8,2	17,1
Galicia	57,3	41,6	36,5	31,1	25,5	21,3	18,7	16,0	13,4	10,2	21,0
Madrid	101,7	76,6	63,8	52,5	44,5	38,5	33,5	28,9	24,8	19,4	38,1
Murcia	64,0	46,9	40,8	34,6	28,0	24,0	20,8	18,1	15,3	11,5	23,6
Navarra	66,1	47,7	41,8	34,9	28,9	24,0	21,0	18,2	15,6	12,3	24,2
País Vasco	97,2	72,8	64,1	54,9	44,3	36,7	31,7	27,2	23,5	18,4	36,6
La Rioja	63,1	49,2	43,0	35,7	28,1	23,9	21,0	18,3	16,1	12,3	24,3
España	73,9	55,7	48,4	41,3	33,5	28,0	24,3	21,1	17,9	13,6	27,8

**4. Viviendas de 100 m<sup>2</sup>**

Andalucía	93,4	70,9	62,5	54,8	46,6	38,4	32,5	27,5	22,8	16,9	36,1
Aragón	84,6	65,7	56,4	46,4	38,0	32,5	28,6	25,4	22,0	17,1	33,1
Asturias	96,0	68,1	60,0	53,1	44,8	36,3	31,1	27,0	23,0	17,4	35,6
Baleares	115,9	86,6	76,3	67,1	52,2	42,6	37,1	32,9	29,0	22,4	44,0
Canarias	87,8	68,9	60,9	52,6	43,4	35,2	30,2	26,0	21,7	16,5	34,3
Cantabria	88,6	68,1	59,6	52,5	42,1	34,5	29,8	25,9	21,7	16,1	33,9
Castilla y León	71,2	55,0	48,8	42,6	34,8	28,3	24,4	21,0	17,8	13,6	27,9
Castilla-La Mancha	68,5	53,7	47,5	42,3	34,9	28,5	24,4	21,1	17,8	13,7	27,8
Cataluña	99,8	75,6	65,1	52,4	41,9	36,2	32,5	28,7	24,7	19,0	37,3
Comunidad Valenciana	93,0	68,9	59,9	52,1	42,5	35,2	30,6	26,5	22,7	17,2	35,0
Extremadura	56,7	40,9	36,5	32,4	27,0	22,3	18,8	16,2	13,7	10,2	21,4
Galicia	71,6	52,0	45,6	38,9	31,9	26,7	23,3	20,0	16,8	12,7	26,2
Madrid	127,1	95,8	79,7	65,6	55,6	48,1	41,9	36,1	31,0	24,3	47,6
Murcia	80,0	58,6	51,1	43,2	35,0	29,9	26,0	22,7	19,1	14,4	29,5
Navarra	82,6	59,6	52,3	43,7	36,2	30,1	26,3	22,7	19,4	15,4	30,3
País Vasco	121,5	91,1	80,1	68,6	55,4	45,9	39,6	34,0	29,4	22,9	45,8
La Rioja	78,8	61,5	53,7	44,6	35,1	29,9	26,2	22,9	20,1	15,4	30,4
España	92,4	69,6	60,5	51,7	41,8	35,0	30,4	26,3	22,4	17,0	34,7

**5. Viviendas de 120 m<sup>2</sup>****B. 2005**

Andalucía	112,1	85,0	74,9	65,7	55,9	46,0	39,0	33,0	27,4	20,3	43,4
Aragón	101,5	78,9	67,7	55,7	45,5	39,0	34,4	30,5	26,4	20,6	39,8
Asturias	115,2	81,7	71,9	63,8	53,8	43,5	37,3	32,4	27,6	20,9	42,7
Baleares	139,0	103,9	91,6	80,5	62,7	51,1	44,5	39,5	34,8	26,9	52,7
Canarias	105,4	82,7	73,0	63,1	52,0	42,2	36,2	31,2	26,0	19,8	41,2
Cantabria	106,3	81,7	71,5	63,0	50,6	41,4	35,8	31,1	26,1	19,3	40,6
Castilla y León	85,4	66,0	58,6	51,2	41,7	34,0	29,2	25,2	21,4	16,3	33,4
Castilla-La Mancha	82,2	64,4	57,0	50,8	41,9	34,2	29,2	25,3	21,4	16,4	33,4
Cataluña	119,7	90,7	78,1	62,9	50,3	43,4	39,0	34,5	29,7	22,8	44,8
Comunidad Valenciana	111,6	82,7	71,9	62,5	51,0	42,2	36,7	31,8	27,2	20,6	42,0
Extremadura	68,1	49,0	43,8	38,9	32,4	26,8	22,6	19,5	16,4	12,3	25,6
Galicia	86,0	62,4	54,7	46,7	38,2	32,0	28,0	24,0	20,1	15,2	31,5
Madrid	152,6	114,9	95,7	78,7	66,7	57,8	50,3	43,3	37,2	29,1	57,1
Murcia	96,0	70,3	61,3	51,9	42,0	35,9	31,2	27,2	22,9	17,3	35,4
Navarra	99,1	71,5	62,7	52,4	43,4	36,1	31,5	27,3	23,3	18,5	36,3
País Vasco	145,8	109,3	96,1	82,3	66,5	55,0	47,5	40,8	35,3	27,5	54,9
La Rioja	94,6	73,8	64,4	53,5	42,1	35,8	31,4	27,5	24,1	18,5	36,5
España	110,9	83,6	72,7	62,0	50,2	42,0	36,5	31,6	26,8	20,4	41,7

1. Tipos de interés del 4% y 12 pagos anuales.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE.

**Cuadro 9. Esfuerzo en la adquisición de una vivienda de menos de 2 años de antigüedad con hipoteca equivalente al 100% del coste total y a 20 años, por dimensión, deciles y CC.AA. 2005**  
Porcentaje de la cuota mensual sobre la renta

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>1. Viviendas de 40 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	49,8	37,8	33,3	29,2	24,9	20,5	17,3	14,7	12,2	9,0	19,3
Aragón	45,1	35,0	30,1	24,8	20,2	17,3	15,3	13,5	11,7	9,1	17,7
Asturias	51,2	36,3	32,0	28,3	23,9	19,3	16,6	14,4	12,3	9,3	19,0
Baleares	61,8	46,2	40,7	35,8	27,9	22,7	19,8	17,6	15,5	12,0	23,4
Canarias	46,8	36,8	32,5	28,1	23,1	18,7	16,1	13,8	11,6	8,8	18,3
Cantabria	47,2	36,3	31,8	28,0	22,5	18,4	15,9	13,8	11,6	8,6	18,1
Castilla y León	38,0	29,3	26,0	22,7	18,5	15,1	13,0	11,2	9,5	7,2	14,9
Castilla-La Mancha	36,5	28,6	25,3	22,6	18,6	15,2	13,0	11,2	9,5	7,3	14,8
Cataluña	53,2	40,3	34,7	28,0	22,4	19,3	17,3	15,3	13,2	10,1	19,9
Comunidad Valenciana	49,6	36,8	31,9	27,8	22,7	18,8	16,3	14,2	12,1	9,2	18,6
Extremadura	30,3	21,8	19,5	17,3	14,4	11,9	10,0	8,7	7,3	5,5	11,4
Galicia	38,2	27,7	24,3	20,7	17,0	14,2	12,4	10,7	8,9	6,8	14,0
Madrid	67,8	51,1	42,5	35,0	29,7	25,7	22,4	19,2	16,5	12,9	25,4
Murcia	42,7	31,2	27,2	23,0	18,7	16,0	13,9	12,1	10,2	7,7	15,7
Navarra	44,0	31,8	27,9	23,3	19,3	16,0	14,0	12,1	10,4	8,2	16,1
País Vasco	64,8	48,6	42,7	36,6	29,6	24,5	21,1	18,1	15,7	12,2	24,4
La Rioja	42,1	32,8	28,6	23,8	18,7	15,9	14,0	12,2	10,7	8,2	16,2
España	49,3	37,1	32,3	27,6	22,3	18,7	16,2	14,0	11,9	9,1	18,5
<b>2. Viviendas de 60 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	74,7	56,7	50,0	43,8	37,3	30,7	26,0	22,0	18,3	13,5	28,9
Aragón	67,7	52,6	45,1	37,1	30,4	26,0	22,9	20,3	17,6	13,7	26,5
Asturias	76,8	54,5	48,0	42,5	35,8	29,0	24,9	21,6	18,4	13,9	28,5
Baleares	92,7	69,3	61,0	53,7	41,8	34,1	29,7	26,3	23,2	18,0	35,2
Canarias	70,3	55,1	48,7	42,1	34,7	28,1	24,1	20,8	17,4	13,2	27,4
Cantabria	70,8	54,5	47,7	42,0	33,7	27,6	23,9	20,7	17,4	12,9	27,1
Castilla y León	56,9	44,0	39,0	34,1	27,8	22,7	19,5	16,8	14,3	10,8	22,3
Castilla-La Mancha	54,8	42,9	38,0	33,8	27,9	22,8	19,5	16,8	14,3	11,0	22,3
Cataluña	79,8	60,5	52,1	41,9	33,5	29,0	26,0	23,0	19,8	15,2	29,8
Comunidad Valenciana	74,4	55,1	47,9	41,6	34,0	28,1	24,5	21,2	18,1	13,7	28,0
Extremadura	45,4	32,7	29,2	25,9	21,6	17,9	15,1	13,0	10,9	8,2	17,1
Galicia	57,3	41,6	36,5	31,1	25,5	21,3	18,7	16,0	13,4	10,2	21,0
Madrid	101,7	76,6	63,8	52,5	44,5	38,5	33,5	28,9	24,8	19,4	38,1
Murcia	64,0	46,9	40,8	34,6	28,0	24,0	20,8	18,1	15,3	11,5	23,6
Navarra	66,1	47,7	41,8	34,9	28,9	24,0	21,0	18,2	15,6	12,3	24,2
País Vasco	97,2	72,8	64,1	54,9	44,3	36,7	31,7	27,2	23,5	18,4	36,6
La Rioja	63,1	49,2	43,0	35,7	28,1	23,9	21,0	18,3	16,1	12,3	24,3
España	73,9	55,7	48,4	41,3	33,5	28,0	24,3	21,1	17,9	13,6	27,8
<b>3. Viviendas de 80 m<sup>2</sup></b>											
Andalucía	99,7	75,6	66,6	58,4	49,7	40,9	34,6	29,3	24,4	18,1	38,5
Aragón	90,2	70,1	60,1	49,5	40,5	34,7	30,5	27,1	23,5	18,3	35,3
Asturias	102,4	72,7	64,0	56,7	47,8	38,7	33,2	28,8	24,6	18,5	38,0
Baleares	123,6	92,3	81,4	71,6	55,7	45,4	39,6	35,1	30,9	23,9	46,9
Canarias	93,7	73,5	64,9	56,1	46,3	37,5	32,2	27,7	23,1	17,6	36,6
Cantabria	94,5	72,7	63,5	56,0	44,9	36,8	31,8	27,6	23,2	17,1	36,1
Castilla y León	75,9	58,6	52,0	45,5	37,1	30,2	26,0	22,4	19,0	14,5	29,7
Castilla-La Mancha	73,1	57,2	50,7	45,1	37,2	30,4	26,0	22,5	19,0	14,6	29,7
Cataluña	106,4	80,6	69,4	55,9	44,7	38,6	34,6	30,6	26,4	20,2	39,8
Comunidad Valenciana	99,2	73,5	63,9	55,5	45,3	37,5	32,6	28,3	24,2	18,3	37,3
Extremadura	60,5	43,6	39,0	34,6	28,8	23,8	20,1	17,3	14,6	10,9	22,8
Galicia	76,4	55,5	48,6	41,5	34,0	28,4	24,9	21,4	17,9	13,5	28,0
Madrid	135,6	102,1	85,0	70,0	59,3	51,3	44,7	38,5	33,1	25,9	50,8
Murcia	85,3	62,5	54,5	46,1	37,3	31,9	27,7	24,2	20,4	15,3	31,5
Navarra	88,1	63,6	55,8	46,6	38,6	32,1	28,0	24,3	20,7	16,5	32,3
País Vasco	129,6	97,1	85,4	73,2	59,1	48,9	42,3	36,3	31,4	24,5	48,8
La Rioja	84,1	65,6	57,3	47,6	37,4	31,8	28,0	24,4	21,5	16,5	32,4
España	98,6	74,3	64,6	55,1	44,6	37,4	32,4	28,1	23,8	18,2	37,1

**4. Viviendas de 100 m<sup>2</sup>**

Andalucía	124,6	94,5	83,3	73,0	62,1	51,2	43,3	36,6	30,5	22,6	48,2
Aragón	112,8	87,6	75,2	61,9	50,6	43,3	38,2	33,8	29,4	22,8	44,2
Asturias	128,0	90,8	79,9	70,9	59,7	48,4	41,5	36,0	30,7	23,2	47,5
Baleares	154,5	115,4	101,7	89,4	69,6	56,8	49,5	43,9	38,6	29,9	58,6
Canarias	117,1	91,9	81,1	70,1	57,8	46,9	40,2	34,6	28,9	22,0	45,7
Cantabria	118,1	90,8	79,4	70,0	56,2	46,0	39,8	34,5	29,0	21,4	45,1
Castilla y León	94,9	73,3	65,1	56,9	46,3	37,8	32,5	28,0	23,8	18,1	37,2
Castilla-La Mancha	91,4	71,6	63,4	56,4	46,5	38,0	32,5	28,1	23,8	18,3	37,1
Cataluña	133,0	100,8	86,8	69,9	55,9	48,3	43,3	38,3	33,0	25,3	49,7
Comunidad Valenciana	124,0	91,9	79,9	69,4	56,7	46,9	40,8	35,4	30,2	22,9	46,6
Extremadura	75,6	54,5	48,7	43,2	36,0	29,8	25,1	21,6	18,2	13,7	28,5
Galicia	95,5	69,3	60,8	51,9	42,5	35,5	31,1	26,7	22,3	16,9	35,0
Madrid	169,5	127,7	106,3	87,5	74,2	64,2	55,9	48,1	41,3	32,3	63,5
Murcia	106,7	78,1	68,1	57,6	46,6	39,9	34,7	30,2	25,4	19,2	39,3
Navarra	110,1	79,5	69,7	58,2	48,2	40,1	35,0	30,3	25,9	20,6	40,3
País Vasco	162,0	121,4	106,8	91,4	73,9	61,1	52,8	45,3	39,2	30,6	61,0
La Rioja	105,1	82,0	71,6	59,4	46,8	39,8	34,9	30,5	26,8	20,6	40,6
España	123,2	92,9	80,7	68,9	55,8	46,7	40,5	35,1	29,8	22,7	46,3

**5. Viviendas de 120 m<sup>2</sup>**

Andalucía	149,5	113,4	99,9	87,6	74,6	61,4	52,0	44,0	36,6	27,1	57,8
Aragón	135,3	105,1	90,2	74,3	60,7	52,0	45,8	40,6	35,2	27,4	53,0
Asturias	153,6	109,0	95,9	85,0	71,7	58,0	49,8	43,2	36,8	27,8	57,0
Baleares	185,4	138,5	122,1	107,3	83,6	68,1	59,4	52,7	46,4	35,9	70,3
Canarias	140,5	110,3	97,4	84,2	69,4	56,2	48,3	41,5	34,7	26,4	54,9
Cantabria	141,7	109,0	95,3	84,0	67,4	55,2	47,7	41,4	34,8	25,7	54,2
Castilla y León	113,9	88,0	78,1	68,2	55,6	45,3	39,0	33,6	28,5	21,7	44,6
Castilla-La Mancha	109,6	85,9	76,0	67,7	55,8	45,6	39,0	33,7	28,6	21,9	44,5
Cataluña	159,6	120,9	104,1	83,9	67,1	57,9	52,0	45,9	39,6	30,4	59,7
Comunidad Valenciana	148,8	110,3	95,8	83,3	68,0	56,3	48,9	42,5	36,3	27,5	55,9
Extremadura	90,8	65,4	58,4	51,9	43,2	35,7	30,1	26,0	21,8	16,4	34,2
Galicia	114,6	83,2	72,9	62,2	51,0	42,6	37,3	32,0	26,8	20,3	42,0
Madrid	203,4	153,2	127,5	105,0	89,0	77,0	67,1	57,7	49,6	38,8	76,2
Murcia	128,0	93,7	81,7	69,1	56,0	47,9	41,6	36,2	30,5	23,0	47,2
Navarra	132,1	95,4	83,7	69,9	57,9	48,1	42,0	36,4	31,1	24,7	48,4
País Vasco	194,4	145,7	128,2	109,7	88,7	73,4	63,4	54,4	47,1	36,7	73,2
La Rioja	126,2	98,4	85,9	71,3	56,1	47,8	41,9	36,6	32,2	24,7	48,7
España	147,9	111,4	96,9	82,7	66,9	56,0	48,6	42,1	35,8	27,3	55,6

1. Tipos de interés del 4% y 12 pagos anuales.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE.

**Cuadro 10. Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 20 años de amortización</b>											
Andalucía	56,1	42,5	37,5	32,9	28,0	23,0	19,5	16,5	13,7	10,2	21,7
Aragón	50,7	39,4	33,8	27,8	22,8	19,5	17,2	15,2	13,2	10,3	19,9
Asturias	57,6	40,9	36,0	31,9	26,9	21,8	18,7	16,2	13,8	10,4	21,4
Baleares	69,5	51,9	45,8	40,3	31,3	25,5	22,3	19,7	17,4	13,5	26,4
Canarias	52,7	41,4	36,5	31,6	26,0	21,1	18,1	15,6	13,0	9,9	20,6
Cantabria	53,1	40,9	35,7	31,5	25,3	20,7	17,9	15,5	13,0	9,6	20,3
Castilla y León	42,7	33,0	29,3	25,6	20,9	17,0	14,6	12,6	10,7	8,1	16,7
Castilla La Mancha	41,1	32,2	28,5	25,4	20,9	17,1	14,6	12,6	10,7	8,2	16,7
Cataluña	59,9	45,3	39,1	31,5	25,2	21,7	19,5	17,2	14,8	11,4	22,4
Comunidad Valenciana	55,8	41,4	35,9	31,2	25,5	21,1	18,3	15,9	13,6	10,3	21,0
Extremadura	34,0	24,5	21,9	19,5	16,2	13,4	11,3	9,7	8,2	6,1	12,8
Galicia	43,0	31,2	27,3	23,3	19,1	16,0	14,0	12,0	10,1	7,6	15,7
Madrid	76,3	57,5	47,8	39,4	33,4	28,9	25,2	21,6	18,6	14,6	28,6
Murcia	48,0	35,2	30,6	25,9	21,0	18,0	15,6	13,6	11,4	8,6	17,7
Navarra	49,6	35,8	31,4	26,2	21,7	18,0	15,8	13,6	11,7	9,3	18,2
Pais Vasco	72,9	54,6	48,1	41,2	33,3	27,5	23,8	20,4	17,7	13,8	27,5
Rioja	47,3	36,9	32,2	26,7	21,1	17,9	15,7	13,7	12,1	9,3	18,3
España	55,5	41,8	36,3	31,0	25,1	21,0	18,2	15,8	13,4	10,2	20,8
<b>B. 25 años de amortización</b>											
Andalucía	48,8	37,0	32,6	28,6	24,4	20,1	17,0	14,4	11,9	8,8	18,9
Aragón	44,2	34,3	29,5	24,3	19,8	17,0	15,0	13,3	11,5	9,0	17,3
Asturias	50,2	35,6	31,3	27,8	23,4	19,0	16,3	14,1	12,0	9,1	18,6
Baleares	60,5	45,2	39,9	35,1	27,3	22,3	19,4	17,2	15,1	11,7	23,0
Canarias	45,9	36,0	31,8	27,5	22,7	18,4	15,8	13,6	11,3	8,6	17,9
Cantabria	46,3	35,6	31,1	27,4	22,0	18,0	15,6	13,5	11,4	8,4	17,7
Castilla y León	37,2	28,7	25,5	22,3	18,2	14,8	12,7	11,0	9,3	7,1	14,6
Castilla La Mancha	35,8	28,0	24,8	22,1	18,2	14,9	12,7	11,0	9,3	7,2	14,5
Cataluña	52,1	39,5	34,0	27,4	21,9	18,9	17,0	15,0	12,9	9,9	19,5
Comunidad Valenciana	48,6	36,0	31,3	27,2	22,2	18,4	16,0	13,9	11,8	9,0	18,3
Extremadura	29,6	21,4	19,1	16,9	14,1	11,7	9,8	8,5	7,1	5,4	11,2
Galicia	37,4	27,2	23,8	20,3	16,7	13,9	12,2	10,5	8,8	6,6	13,7
Madrid	66,4	50,0	41,7	34,3	29,1	25,2	21,9	18,9	16,2	12,7	24,9
Murcia	41,8	30,6	26,7	22,6	18,3	15,6	13,6	11,8	10,0	7,5	15,4
Navarra	43,2	31,1	27,3	22,8	18,9	15,7	13,7	11,9	10,2	8,1	15,8
Pais Vasco	63,5	47,6	41,9	35,8	29,0	24,0	20,7	17,8	15,4	12,0	23,9
Rioja	41,2	32,1	28,1	23,3	18,3	15,6	13,7	12,0	10,5	8,1	15,9
España	48,3	36,4	31,6	27,0	21,9	18,3	15,9	13,8	11,7	8,9	18,2



**Cuadro 10 (continuación). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA.**

Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. 30 años de amortización</b>											
Andalucía	44,2	33,5	29,5	25,9	22,0	18,1	15,4	13,0	10,8	8,0	17,1
Aragón	40,0	31,1	26,7	21,9	17,9	15,4	13,5	12,0	10,4	8,1	15,7
Asturias	45,4	32,2	28,3	25,1	21,2	17,1	14,7	12,8	10,9	8,2	16,8
Baleares	54,8	40,9	36,1	31,7	24,7	20,1	17,5	15,6	13,7	10,6	20,8
Canarias	41,5	32,6	28,8	24,9	20,5	16,6	14,3	12,3	10,3	7,8	16,2
Cantabria	41,9	32,2	28,2	24,8	19,9	16,3	14,1	12,2	10,3	7,6	16,0
Castilla y León	33,6	26,0	23,1	20,2	16,4	13,4	11,5	9,9	8,4	6,4	13,2
Castilla La Mancha	32,4	25,4	22,5	20,0	16,5	13,5	11,5	10,0	8,4	6,5	13,2
Cataluña	47,2	35,7	30,8	24,8	19,8	17,1	15,4	13,6	11,7	9,0	17,6
Comunidad Valenciana	44,0	32,6	28,3	24,6	20,1	16,6	14,5	12,5	10,7	8,1	16,5
Extremadura	26,8	19,3	17,3	15,3	12,8	10,6	8,9	7,7	6,5	4,8	10,1
Galicia	33,9	24,6	21,5	18,4	15,1	12,6	11,0	9,5	7,9	6,0	12,4
Madrid	60,1	45,3	37,7	31,0	26,3	22,8	19,8	17,1	14,7	11,5	22,5
Murcia	37,8	27,7	24,1	20,4	16,5	14,2	12,3	10,7	9,0	6,8	13,9
Navarra	57,4	43,0	37,9	32,4	26,2	21,7	18,7	16,1	13,9	10,8	21,6
País Vasco	37,3	29,1	25,4	21,1	16,6	14,1	12,4	10,8	9,5	7,3	14,4
Rioja											
España	43,7	32,9	28,6	24,4	19,8	16,6	14,4	12,4	10,6	8,1	16,4
<b>D. 35 años de amortización</b>											
Andalucía	41,0	31,1	27,4	24,0	20,4	16,8	14,2	12,0	10,0	7,4	15,8
Aragón	37,1	28,8	24,7	20,3	16,6	14,2	12,6	11,1	9,7	7,5	14,5
Asturias	42,1	29,9	26,3	23,3	19,6	15,9	13,6	11,8	10,1	7,6	15,6
Baleares	50,8	38,0	33,4	29,4	22,9	18,7	16,3	14,4	12,7	9,8	19,3
Canarias	38,5	30,2	26,7	23,1	19,0	15,4	13,2	11,4	9,5	7,2	15,0
Cantabria	36,8	29,9	26,1	23,0	18,5	15,1	13,1	11,3	9,5	7,0	14,8
Castilla y León	31,2	24,1	21,4	18,7	15,2	12,4	10,7	9,2	7,8	5,9	12,2
Castilla La Mancha	30,0	23,5	20,8	18,5	15,3	12,5	10,7	9,2	7,8	6,0	12,2
Cataluña	43,7	33,1	28,5	23,0	18,4	15,9	14,2	12,6	10,8	8,3	16,4
Comunidad Valenciana	40,8	30,2	26,3	22,8	18,6	15,4	13,4	11,6	9,9	7,5	15,3
Extremadura	24,9	17,9	16,0	14,2	11,8	9,8	8,3	7,1	6,0	4,5	9,4
Galicia	31,4	22,8	20,0	17,1	14,0	11,7	10,2	8,8	7,3	5,6	11,5
Madrid	55,7	42,0	34,9	28,8	24,4	21,1	18,4	15,8	13,6	10,6	20,9
Murcia	35,1	25,7	22,4	18,9	15,3	13,1	11,4	9,9	8,4	6,3	12,9
Navarra	36,2	26,1	22,9	19,1	15,9	13,2	11,5	10,0	8,5	6,8	13,3
País Vasco	53,3	39,9	35,1	30,1	24,3	20,1	17,4	14,9	12,9	10,1	20,1
Rioja	34,6	27,0	23,5	19,5	15,4	13,1	11,5	10,0	8,8	6,8	13,3
España	40,5	30,5	26,5	22,7	18,3	15,4	13,3	11,5	9,8	7,5	15,2

**Cuadro 10 (final). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>E. 40 años de amortización</b>											
Andalucía	38,7	29,3	25,8	22,7	19,3	15,9	13,4	11,4	9,5	7,0	15,0
Aragón	35,0	27,2	23,3	19,2	15,7	13,5	11,8	10,5	9,1	7,1	13,7
Asturias	39,7	28,2	24,8	22,0	18,5	15,0	12,9	11,2	9,5	7,2	14,7
Baleares	47,9	35,8	31,6	27,8	21,6	17,6	15,4	13,6	12,0	9,3	18,2
Canarias	36,3	28,5	25,2	21,8	17,9	14,5	12,5	10,7	9,0	6,8	14,2
Cantabria	36,6	28,2	24,7	21,7	17,4	14,3	12,3	10,7	9,0	6,6	14,0
Castilla y León	29,5	22,7	20,2	17,6	14,4	11,7	10,1	8,7	7,4	5,6	11,5
Castilla La Mancha	28,4	22,2	19,7	17,5	14,4	11,8	10,1	8,7	7,4	5,7	11,5
Cataluña	41,3	31,3	26,9	21,7	17,4	15,0	13,4	11,9	10,2	7,9	15,4
Comunidad Valenciana	38,5	28,5	24,8	21,5	17,6	14,6	12,7	11,0	9,4	7,1	14,5
Extremadura	23,5	16,9	15,1	13,4	11,2	9,2	7,8	6,7	5,6	4,2	8,8
Galicia	29,6	21,5	18,9	16,1	13,2	11,0	9,7	8,3	6,9	5,3	10,9
Madrid	52,6	39,6	33,0	27,1	23,0	19,9	17,4	14,9	12,8	10,0	19,7
Murcia	33,1	24,2	21,1	17,9	14,5	12,4	10,8	9,4	7,9	6,0	12,2
Navarra	34,2	24,7	21,6	18,1	15,0	12,4	10,9	9,4	8,0	6,4	12,5
País Vasco	50,3	37,7	33,1	28,4	22,9	19,0	16,4	14,1	12,2	9,5	18,9
Rioja	32,6	25,5	22,2	18,4	14,5	12,4	10,8	9,5	8,3	6,4	12,6
España	38,3	28,8	25,1	21,4	17,3	14,5	12,6	10,9	9,3	7,1	14,4

**Cuadro 11. Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 20 años de amortización</b>											
Andalucía	58,5	44,4	39,1	34,3	29,2	24,0	20,3	17,2	14,3	10,6	22,6
Aragón	53,0	41,2	35,3	29,1	23,8	20,4	17,9	15,9	13,8	10,7	20,8
Asturias	60,1	42,7	37,6	33,3	28,1	22,7	19,5	16,9	14,4	10,9	22,3
Baleares	72,6	54,2	47,8	42,0	32,7	26,7	23,3	20,6	18,2	14,1	27,5
Canarias	55,0	43,2	38,1	32,9	27,2	22,0	18,9	16,3	13,6	10,3	21,5
Cantabria	55,5	42,7	37,3	32,9	26,4	21,6	18,7	16,2	13,6	10,1	21,2
Castilla y León	44,6	34,4	30,6	26,7	21,8	17,8	15,3	13,2	11,2	8,5	17,5
Castilla La Mancha	42,9	33,6	29,8	26,5	21,9	17,8	15,3	13,2	11,2	8,6	17,4
Cataluña	62,5	47,3	40,8	32,8	26,3	22,7	20,3	18,0	15,5	11,9	23,4
Comunidad Valenciana	58,3	43,2	37,5	32,6	26,6	22,0	19,2	16,6	14,2	10,8	21,9
Extremadura	35,5	25,6	22,9	20,3	16,9	14,0	11,8	10,2	8,6	6,4	13,4
Galicia	44,9	32,6	28,6	24,4	20,0	16,7	14,6	12,5	10,5	8,0	16,4
Madrid	79,6	60,0	49,9	41,1	34,8	30,2	26,3	22,6	19,4	15,2	29,8
Murcia	50,1	36,7	32,0	27,1	21,9	18,8	16,3	14,2	12,0	9,0	18,5
Navarra	51,7	37,3	32,8	27,4	22,7	18,8	16,5	14,2	12,2	9,7	19,0
País Vasco	76,1	57,0	50,2	43,0	34,7	28,7	24,8	21,3	18,4	14,4	28,7
Rioja	49,4	38,5	33,6	27,9	22,0	18,7	16,4	14,3	12,6	9,7	19,1
España	57,9	43,6	37,9	32,4	26,2	21,9	19,0	16,5	14,0	10,7	21,8
<b>B. 25 años de amortización</b>											
Andalucía	51,4	39,0	34,4	30,1	25,6	21,1	17,9	15,1	12,6	9,3	19,9
Aragón	46,5	36,2	31,0	25,5	20,9	17,9	15,8	14,0	12,1	9,4	18,2
Asturias	52,8	37,5	33,0	29,2	24,7	20,0	17,1	14,8	12,7	9,6	19,6
Baleares	63,8	47,6	42,0	36,9	28,7	23,4	20,4	18,1	15,9	12,4	24,2
Canarias	48,3	37,9	33,5	28,9	23,9	19,3	16,6	14,3	11,9	9,1	18,9
Cantabria	48,7	37,5	32,8	28,9	23,2	19,0	16,4	14,2	12,0	8,8	18,6
Castilla y León	39,2	30,3	26,9	23,5	19,1	15,6	13,4	11,6	9,8	7,5	15,3
Castilla La Mancha	37,7	29,5	26,2	23,3	19,2	15,7	13,4	11,6	9,8	7,5	15,3
Cataluña	54,9	41,6	35,8	28,9	23,1	19,9	17,9	15,8	13,6	10,4	20,5
Comunidad Valenciana	51,2	37,9	33,0	28,7	23,4	19,4	16,8	14,6	12,5	9,4	19,2
Extremadura	31,2	22,5	20,1	17,8	14,9	12,3	10,4	8,9	7,5	5,6	11,8
Galicia	39,4	28,6	25,1	21,4	17,5	14,7	12,8	11,0	9,2	7,0	14,4
Madrid	70,0	52,7	43,9	36,1	30,6	26,5	23,1	19,9	17,1	13,3	26,2
Murcia	44,0	32,2	28,1	23,8	19,3	16,5	14,3	12,5	10,5	7,9	16,2
Navarra	46,5	32,8	28,8	24,0	19,9	16,5	14,5	12,5	10,7	8,5	16,7
País Vasco	66,9	50,1	44,1	37,7	30,5	25,2	21,8	18,7	16,2	12,6	25,2
Rioja	43,4	33,8	29,6	24,5	19,3	16,4	14,4	12,6	11,1	8,5	16,7
España	50,9	38,3	33,3	28,4	23,0	19,3	16,7	14,5	12,3	9,4	19,1

**Cuadro 11 (continuación). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. 30 años de amortización</b>											
Andalucía	46,9	35,5	31,3	27,5	23,4	19,2	16,3	13,8	11,5	8,5	18,1
Aragón	42,4	33,0	28,3	23,3	19,0	16,3	14,4	12,7	11,0	8,6	16,6
Asturias	48,2	34,2	30,1	26,7	22,5	18,2	15,6	13,5	11,6	8,7	17,9
Baleares	58,1	43,4	38,3	33,7	26,2	21,4	18,6	16,5	14,5	11,3	22,1
Canarias	44,1	34,6	30,5	26,4	21,8	17,6	15,1	13,0	10,9	8,3	17,2
Cantabria	44,4	34,2	29,9	26,3	21,1	17,3	15,0	13,0	10,9	8,1	17,0
Castilla y León	35,7	27,6	24,5	21,4	17,4	14,2	12,2	10,5	8,9	6,8	14,0
Castilla La Mancha	34,4	26,9	23,8	21,2	17,5	14,3	12,2	10,6	9,0	6,9	14,0
Cataluña	50,0	37,9	32,7	26,3	21,0	18,2	16,3	14,4	12,4	9,5	18,7
Comunidad Valenciana	46,7	34,6	30,0	26,1	21,3	17,6	15,3	13,3	11,4	8,6	17,5
Extremadura	28,5	20,5	18,3	16,3	13,6	11,2	9,4	8,1	6,8	5,1	10,7
Galicia	35,9	26,1	22,9	19,5	16,0	13,4	11,7	10,0	8,4	6,4	13,2
Madrid	63,8	48,0	40,0	32,9	27,9	24,1	21,0	18,1	15,6	12,2	23,9
Murcia	40,1	29,4	25,6	21,7	17,5	15,0	13,1	11,4	9,6	7,2	14,8
Navarra	41,4	29,9	26,2	21,9	18,1	15,1	13,2	11,4	9,8	7,7	15,2
Pais Vasco	61,0	45,7	40,2	34,4	27,8	23,0	19,9	17,1	14,8	11,5	23,0
Rioja	39,6	30,9	26,9	22,4	17,6	15,0	13,1	11,5	10,1	7,7	15,3
España	46,4	34,9	30,4	25,9	21,0	17,6	15,2	13,2	11,2	8,5	17,4
<b>D. 35 años de amortización</b>											
Andalucía	43,8	33,2	29,3	25,7	21,8	18,0	15,2	12,9	10,7	7,9	16,9
Aragón	39,6	30,8	26,4	21,7	17,8	15,2	13,4	11,9	10,3	8,0	15,5
Asturias	45,0	31,9	28,1	24,9	21,0	17,0	14,6	12,6	10,8	8,1	16,7
Baleares	54,3	40,6	35,8	31,4	24,5	20,0	17,4	15,4	13,6	10,5	20,6
Canarias	41,2	32,3	28,5	24,6	20,3	16,5	14,1	12,2	10,2	7,7	16,1
Cantabria	41,5	31,9	27,9	24,6	19,7	16,2	14,0	12,1	10,2	7,5	15,9
Castilla y León	33,3	25,8	22,9	20,0	16,3	13,3	11,4	9,8	8,4	6,4	13,1
Castilla La Mancha	32,1	25,1	22,3	19,8	16,4	13,3	11,4	9,9	8,4	6,4	13,0
Cataluña	46,7	35,4	30,5	24,6	19,6	17,0	15,2	13,5	11,6	8,9	17,5
Comunidad Valenciana	43,6	32,3	28,1	24,4	19,9	16,5	14,3	12,4	10,6	8,0	16,4
Extremadura	26,6	19,2	17,1	15,2	12,7	10,5	8,8	7,6	6,4	4,8	10,0
Galicia	33,6	24,4	21,4	18,2	14,9	12,5	10,9	9,4	7,9	5,9	12,3
Madrid	59,6	44,9	37,4	30,7	26,1	22,6	19,6	16,9	14,5	11,4	22,3
Murcia	37,5	27,5	23,9	20,2	16,4	14,0	12,2	10,6	8,9	6,7	13,8
Navarra	27,9	20,5	18,1	16,1	13,6	11,4	10,1	8,8	7,5	6,2	14,2
Pais Vasco	56,9	42,7	37,5	32,1	26,0	21,5	18,6	15,9	13,8	10,8	21,4
Rioja	36,9	28,8	25,2	20,9	16,4	14,0	12,3	10,7	9,4	7,2	14,3
España	43,3	32,6	28,4	24,2	19,6	16,4	14,2	12,3	10,5	8,0	16,3

**Cuadro 11 (final). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 60 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>E. 40 años de amortización</b>											
Andalucía	41,6	31,5	27,8	24,4	20,7	17,1	14,5	12,2	10,2	7,5	16,1
Aragón	37,6	29,3	25,1	20,7	16,9	14,5	12,7	11,3	9,8	7,6	14,8
Asturias	42,7	30,3	26,7	23,7	19,9	16,1	13,8	12,0	10,2	7,7	15,8
Baleares	51,6	38,5	34,0	29,9	23,2	19,0	16,5	14,6	12,9	10,0	19,6
Canarias	39,1	30,7	27,1	23,4	19,3	15,6	13,4	11,6	9,7	7,4	15,3
Cantabria	39,4	30,3	26,5	23,4	18,8	15,4	13,3	11,5	9,7	7,2	15,1
Castilla y León	31,7	24,5	21,7	19,0	15,5	12,6	10,8	9,3	7,9	6,0	12,4
Castilla La Mancha	30,5	23,9	21,2	18,8	15,5	12,7	10,8	9,4	7,9	6,1	12,4
Cataluña	44,4	33,6	29,0	23,3	18,7	16,1	14,5	12,8	11,0	8,4	16,6
Comunidad Valenciana	41,4	30,7	26,7	23,2	18,9	15,7	13,6	11,8	10,1	7,6	15,6
Extremadura	25,3	18,2	16,3	14,4	12,0	9,9	8,4	7,2	6,1	4,6	9,5
Galicia	31,9	23,1	20,3	17,3	14,2	11,9	10,4	8,9	7,5	5,7	11,7
Madrid	56,6	42,6	35,5	29,2	24,8	21,4	18,7	16,1	13,8	10,8	21,2
Murcia	35,6	26,1	22,7	19,2	15,6	13,3	11,6	10,1	8,5	6,4	13,1
Navarra	36,8	26,5	23,3	19,4	16,1	13,4	11,7	10,1	8,7	6,9	13,5
País Vasco	54,1	40,5	35,7	30,5	24,7	20,4	17,6	15,1	13,1	10,2	20,4
Rioja	35,1	27,4	23,9	19,8	15,6	13,3	11,7	10,2	9,0	6,9	13,5
España	41,1	31,0	27,0	23,0	18,6	15,6	13,5	11,7	10,0	7,6	15,5

**Cuadro 12. Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4%. 2005**

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 20 años de amortización</b>											
Andalucía	93,4	70,9	62,5	54,8	46,6	38,4	32,5	27,5	22,8	16,9	36,1
Aragón	84,6	65,7	56,4	46,4	38,0	32,5	28,6	25,4	22,0	17,1	33,1
Asturias	96,0	68,1	60,0	53,1	44,8	36,3	31,1	27,0	23,0	17,4	36,6
Baleares	115,9	86,6	76,3	67,1	52,2	42,6	37,1	32,9	29,0	22,4	44,0
Canarias	87,8	68,9	60,9	52,6	43,4	35,2	30,2	26,0	21,7	16,5	34,3
Cantabria	88,6	68,1	59,6	52,5	42,1	34,5	29,8	25,9	21,7	16,1	33,9
Castilla y León	71,2	55,0	48,8	42,6	34,8	28,3	24,4	21,0	17,8	13,6	27,9
Castilla La Mancha	68,5	53,7	47,5	42,3	34,9	28,5	24,4	21,1	17,8	13,7	27,8
Cataluña	99,8	75,6	65,1	52,1	41,9	36,2	32,5	28,7	24,7	19,0	37,3
Comunidad Valenciana	93,0	68,9	59,9	52,1	42,5	35,2	30,6	26,5	22,7	17,2	35,0
Extremadura	56,7	40,9	36,5	32,4	27,0	22,3	18,8	16,2	13,7	10,2	21,4
Galicia	171,6	52,0	45,6	38,9	31,9	26,7	23,3	20,0	16,8	12,7	26,2
Madrid	127,1	95,8	79,7	65,6	55,6	48,1	41,9	36,1	31,0	24,3	47,6
Murcia	80,0	58,6	51,1	43,2	35,0	29,9	26,0	22,7	19,1	14,4	29,5
Navarra	82,6	59,6	52,3	43,7	36,2	30,1	26,3	22,7	19,4	15,4	30,3
País Vasco	121,5	91,1	80,1	68,6	55,4	45,9	39,6	34,0	29,4	22,9	45,8
Rioja	78,8	61,5	53,7	44,6	35,1	29,9	26,2	22,9	20,1	15,4	30,4
España	92,4	69,6	60,5	51,7	41,8	35,0	30,4	26,3	22,4	17,0	34,7
<b>B. 25 años de amortización</b>											
Andalucía	81,4	61,7	54,4	47,7	40,6	33,4	28,3	23,9	19,9	14,7	31,5
Aragón	73,7	57,2	49,1	40,4	33,1	28,3	24,9	22,1	19,2	14,9	28,9
Asturias	83,6	59,3	52,2	46,3	39,0	31,6	27,1	23,5	20,1	15,1	31,0
Baleares	100,9	75,4	66,5	58,4	45,5	37,1	32,3	28,7	25,2	19,6	38,3
Canarias	76,5	60,0	53,0	45,8	37,8	30,6	26,3	22,6	18,9	14,4	29,9
Cantabria	77,1	59,3	51,9	45,7	36,7	30,0	26,0	22,5	18,9	14,0	29,5
Castilla y León	62,0	47,9	42,5	37,1	30,3	24,7	21,2	18,3	15,5	11,8	24,3
Castilla La Mancha	59,7	46,7	41,4	36,8	30,4	24,8	21,2	18,3	15,5	11,9	24,2
Cataluña	86,9	65,8	56,7	45,7	36,5	31,5	28,3	25,0	21,5	16,5	32,5
Comunidad Valenciana	81,0	60,0	52,2	45,3	37,0	30,6	26,6	23,1	19,7	15,0	30,5
Extremadura	49,4	35,6	31,8	28,2	23,5	19,4	16,4	14,1	11,9	8,9	18,6
Galicia	62,4	45,3	39,7	33,9	27,8	23,2	20,3	17,4	14,6	11,1	22,9
Madrid	110,7	83,4	69,4	57,1	48,4	41,9	36,5	31,4	27,0	21,1	41,5
Murcia	69,7	51,0	44,5	37,6	30,5	26,1	22,7	19,7	16,6	12,5	25,7
Navarra	71,9	51,9	45,5	38,0	31,5	26,2	22,9	19,8	16,9	13,4	26,4
País Vasco	105,8	79,3	69,8	59,7	48,3	39,9	34,5	29,6	25,6	20,0	39,9
Rioja	68,7	53,6	46,8	38,8	30,6	26,0	22,8	19,9	17,5	13,4	26,5
España	80,5	60,7	52,7	45,0	36,4	30,5	26,5	22,9	19,5	14,8	30,3

**Cuadro 12 (continuación). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA.**

Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. 30 años de amortización</b>											
Andalucía	73,6	55,8	49,2	43,1	36,7	30,2	25,6	21,6	18,0	13,3	28,5
Aragón	66,6	51,8	44,4	36,6	29,9	25,6	22,6	20,0	17,4	13,5	26,1
Asturias	75,6	53,7	47,2	41,9	35,3	28,6	24,5	21,3	18,1	13,7	28,0
Baleares	91,3	68,2	60,1	52,9	41,1	33,5	29,2	25,9	22,8	17,7	34,6
Canarias	69,2	54,3	47,9	41,4	34,2	27,7	23,8	20,5	17,1	13,0	27,0
Cantabria	69,8	53,7	46,9	41,4	33,2	27,2	23,5	20,4	17,1	12,7	26,7
Castilla y León	56,1	43,3	38,4	33,6	27,4	22,3	19,2	16,5	14,1	10,7	22,0
Castilla La Mancha	54,0	42,3	37,4	33,3	27,5	22,4	19,2	16,6	14,1	10,8	21,9
Cataluña	78,6	59,5	51,3	41,3	33,0	28,5	25,6	22,6	19,5	14,9	29,4
Comunidad Valenciana	73,3	54,3	47,2	41,0	33,5	27,7	24,1	20,9	17,9	13,5	27,5
Extremadura	44,7	32,2	28,8	25,5	21,3	17,6	14,8	12,8	10,8	8,1	16,8
Galicia	56,4	41,0	35,9	30,6	25,1	21,0	18,4	15,8	13,2	10,0	20,7
Madrid	100,2	75,4	62,8	51,7	43,8	37,9	33,0	28,4	24,4	19,1	37,5
Murcia	63,0	46,2	40,2	34,0	27,6	23,6	20,5	17,8	15,0	11,3	23,2
Navarra	65,1	47,0	41,2	34,4	28,5	23,7	20,7	17,9	15,3	12,2	23,8
Pais Vasco	95,7	71,7	63,1	54,0	43,7	36,1	31,2	26,8	23,2	18,1	36,1
Rioja	62,1	48,5	42,3	35,1	27,6	23,5	20,6	18,0	15,8	12,2	24,0
España	72,8	54,9	47,7	40,7	33,0	27,6	23,9	20,7	17,6	13,4	27,4
<b>D. 35 años de amortización</b>											
Andalucía	68,3	51,8	45,6	40,0	34,1	28,0	23,7	20,1	16,7	12,4	26,4
Aragón	61,8	48,0	41,2	33,9	27,7	23,7	20,9	18,5	16,1	12,5	24,2
Asturias	70,2	49,8	43,8	38,8	32,7	26,5	22,7	19,7	16,8	12,7	26,0
Baleares	84,6	63,3	55,7	49,0	38,2	31,1	27,1	24,0	21,2	16,4	32,1
Canarias	64,2	50,4	44,5	38,4	31,7	25,7	22,0	19,0	15,8	12,1	25,1
Cantabria	64,7	49,8	43,5	38,4	30,8	25,2	21,8	18,9	15,9	11,7	24,7
Castilla y León	52,0	40,2	35,7	31,2	25,4	20,7	17,8	15,3	13,0	9,9	20,4
Castilla La Mancha	50,1	39,2	34,7	30,9	25,5	20,8	17,8	15,4	13,0	10,0	20,3
Cataluña	72,9	55,2	47,6	38,3	30,6	26,4	23,7	21,0	18,1	13,9	27,3
Comunidad Valenciana	68,0	50,4	43,8	38,0	31,1	25,7	22,3	19,4	16,6	12,5	25,5
Extremadura	41,5	29,9	26,7	23,7	19,7	16,3	13,8	11,9	10,0	7,5	15,6
Galicia	52,3	38,0	33,3	28,4	23,3	19,5	17,0	14,6	12,2	9,3	19,2
Madrid	92,9	70,0	58,2	47,9	40,6	35,2	30,6	26,4	22,7	17,7	34,8
Murcia	58,5	42,8	37,3	31,6	25,6	21,9	19,0	16,6	13,9	10,5	21,6
Navarra	60,3	43,5	38,2	31,9	26,4	22,0	19,2	16,6	14,2	11,3	22,1
Pais Vasco	88,8	66,5	58,5	50,1	40,5	33,5	29,0	24,8	21,5	16,8	33,4
Rioja	57,6	44,9	39,2	32,6	25,6	21,8	19,1	16,7	14,7	11,3	22,2
España	67,5	50,9	44,2	37,8	30,6	25,6	22,2	19,2	16,3	12,4	25,4

**Cuadro 12 (final). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

Deciles de renta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>E. 40 años de amortización</b>											
Andalucía	64,4	48,9	43,1	37,8	32,1	26,5	22,4	19,0	15,8	11,7	24,9
Aragón	58,3	45,3	38,9	32,0	26,2	22,4	19,7	17,5	15,2	11,8	22,9
Asturias	66,2	47,0	41,3	36,7	30,9	25,0	21,5	18,6	15,9	12,0	24,6
Baleares	79,9	59,7	52,6	46,3	36,0	29,4	25,6	22,7	20,0	15,5	30,3
Canarias	60,6	47,5	42,0	36,3	29,9	24,2	20,8	17,9	15,0	11,4	23,7
Cantabria	61,1	47,0	41,1	36,2	29,1	23,8	20,6	17,8	15,0	11,1	23,4
Castilla y León	49,1	37,9	33,7	29,4	24,0	19,5	16,8	14,5	12,3	9,4	19,2
Castilla La Mancha	47,3	37,0	32,8	29,2	24,1	19,6	16,8	14,5	12,3	9,4	19,2
Cataluña	66,8	52,1	44,9	36,2	28,9	25,0	22,4	19,8	17,1	13,1	25,7
Comunidad Valenciana	64,2	47,5	41,3	35,9	29,3	24,3	21,1	18,3	15,6	11,8	24,1
Extremadura	39,1	28,2	25,2	22,4	18,6	15,4	13,0	11,2	9,4	7,1	14,7
Galicia	49,4	35,9	31,4	26,8	22,0	18,4	16,1	13,8	11,6	8,8	18,1
Madrid	87,7	66,0	55,0	45,2	38,4	33,2	28,9	24,9	21,4	16,7	32,8
Murcia	55,2	40,4	35,2	29,8	24,1	20,6	17,9	15,6	13,2	9,9	20,3
Navarra	57,0	41,1	36,1	30,1	24,9	20,7	18,1	15,7	13,4	10,6	20,9
País Vasco	83,8	62,8	55,2	47,3	38,2	31,6	27,3	23,5	20,3	15,8	31,6
Rioja	54,4	42,4	37,0	30,7	24,2	20,6	18,1	15,8	13,9	10,6	21,0
España	63,8	48,0	41,8	35,6	28,9	24,2	21,0	18,2	15,4	11,8	24,0



**Cuadro 13. Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**

Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>A. 20 años de amortización</b>											
Andalucía	97,5	74,0	65,2	57,2	48,7	40,1	33,9	28,7	23,9	17,7	37,7
Aragón	88,3	68,6	58,9	48,5	39,6	33,9	29,9	26,5	23,0	17,9	34,6
Asturias	100,2	71,1	62,6	55,5	46,8	37,9	32,5	28,2	24,0	18,1	37,2
Baleares	121,0	90,4	79,7	70,0	54,5	44,5	38,8	34,4	30,3	23,4	45,9
Canarias	91,7	72,0	63,5	54,9	45,3	36,7	31,5	27,1	22,6	17,2	35,8
Cantabria	92,5	71,1	62,2	54,8	44,0	36,0	31,1	27,0	22,7	16,8	35,3
Castilla y León	74,3	57,4	50,9	44,5	36,3	29,6	25,4	21,9	18,6	14,2	29,1
Castilla La Mancha	71,5	56,0	49,6	44,2	36,4	29,7	25,4	22,0	18,6	14,3	29,0
Cataluña	104,2	78,9	68,0	54,7	43,8	37,8	33,9	30,0	25,8	19,8	39,0
Comunidad Valenciana	97,1	72,0	62,5	54,4	44,4	36,7	31,9	27,7	23,7	17,9	36,5
Extremadura	59,2	42,7	38,1	33,9	28,2	23,3	19,7	16,9	14,3	10,7	22,3
Galicia	132,7	54,3	47,6	40,6	33,3	27,8	24,4	20,9	17,5	13,3	27,4
Madrid	100,0	100,0	83,2	68,5	58,1	50,3	43,8	37,7	32,4	25,3	49,7
Murcia	83,5	61,2	53,3	45,1	36,5	31,3	27,2	23,6	19,9	15,0	30,8
Navarra	86,2	62,2	54,6	45,6	37,8	31,4	27,4	23,7	20,3	16,1	31,6
Pais Vasco	126,8	95,1	83,6	71,6	57,9	47,9	41,4	35,5	30,7	24,0	47,8
Rioja	82,3	64,2	56,1	46,5	36,6	31,2	27,4	23,9	21,0	16,1	31,8
España	96,5	72,7	63,2	54,0	43,7	36,6	31,7	27,5	23,3	17,8	36,3
<b>B. 25 años de amortización</b>											
Andalucía	85,7	65,0	57,3	50,2	42,7	35,2	29,8	25,2	21,0	15,5	33,1
Aragón	77,6	60,3	51,7	42,6	34,8	29,8	26,3	23,3	20,2	15,7	30,4
Asturias	88,1	62,5	55,0	48,7	41,1	33,3	28,5	24,7	21,1	15,9	32,7
Baleares	106,3	79,4	70,0	61,5	47,9	39,1	34,0	30,2	26,6	20,6	40,3
Canarias	80,6	63,2	55,8	48,2	39,8	32,2	27,7	23,8	19,9	15,2	31,5
Cantabria	81,2	62,5	54,6	48,2	38,6	31,6	27,4	23,7	19,9	14,7	31,1
Castilla y León	65,3	50,4	44,8	39,1	31,9	26,0	22,4	19,3	16,4	12,4	25,6
Castilla La Mancha	62,9	49,2	43,6	38,8	32,0	26,1	22,4	19,3	16,4	12,6	25,5
Cataluña	91,5	69,3	59,7	48,1	38,5	32,2	29,8	26,3	22,7	17,4	34,2
Comunidad Valenciana	85,3	63,2	54,9	47,8	39,0	32,3	28,0	24,3	20,8	15,7	32,1
Extremadura	52,0	37,5	33,5	29,7	24,8	20,5	17,3	14,9	12,5	9,4	19,6
Galicia	65,7	47,7	41,8	35,7	29,2	24,4	21,4	18,4	15,4	11,6	24,1
Madrid	116,6	87,8	73,1	60,2	51,0	44,2	38,5	33,1	28,4	22,2	43,7
Murcia	73,4	53,7	46,8	39,6	32,1	27,5	23,9	20,8	17,5	13,2	27,1
Navarra	75,8	54,7	48,0	40,1	33,2	27,6	24,1	20,9	17,8	14,1	27,8
Pais Vasco	111,4	83,5	73,5	62,9	50,8	42,1	36,3	31,2	27,0	21,0	42,0
Rioja	72,3	56,4	49,3	40,9	32,2	27,4	24,0	21,0	18,4	14,2	27,9
España	84,8	63,9	55,5	47,4	38,4	32,1	27,9	24,1	20,5	15,6	31,9

**Cuadro 13 (continuación). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**

Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>C. 30 años de amortización</b>											
Andalucía	78,1	59,2	52,2	45,8	39,0	32,1	27,2	23,0	19,1	14,2	30,2
Aragón	70,7	54,9	47,1	38,8	31,7	27,2	23,9	21,2	18,4	14,3	27,7
Asturias	80,3	57,0	50,1	44,4	37,5	30,3	26,0	22,6	19,3	14,5	29,8
Baleares	96,9	72,4	63,8	56,1	43,7	35,6	31,0	27,5	24,2	18,8	36,8
Canarias	73,4	57,6	50,9	44,0	36,3	29,4	25,2	21,7	18,1	13,8	28,7
Cantabria	74,0	57,0	49,8	43,9	35,2	28,8	24,9	21,6	18,2	13,4	28,3
Castilla y León	59,5	46,0	40,8	35,7	29,1	23,7	20,4	17,6	14,9	11,3	23,3
Castilla La Mancha	57,3	44,9	39,7	35,4	29,2	23,8	20,4	17,6	14,9	11,4	23,3
Cataluña	83,4	63,2	54,4	43,8	35,1	30,3	27,2	24,0	20,7	15,9	31,2
Comunidad Valenciana	77,8	57,6	50,1	43,5	35,5	29,4	25,6	22,2	19,0	14,4	29,2
Extremadura	47,4	34,2	30,5	27,1	22,6	18,7	15,7	13,6	11,4	8,6	17,9
Galicia	59,9	43,5	38,1	32,5	26,6	22,3	19,5	16,7	14,0	10,6	21,9
Madrid	106,3	80,1	66,7	54,8	46,5	40,2	35,1	30,2	25,9	20,3	39,8
Murcia	66,9	49,0	42,7	36,1	29,2	25,0	21,8	18,9	16,0	12,0	24,7
Navarra	69,1	49,8	43,7	36,5	30,2	25,1	22,0	19,0	16,3	12,9	25,3
Pais Vasco	101,6	76,1	67,0	57,3	46,3	38,3	33,1	28,4	24,6	19,2	38,3
Rioja	65,9	51,4	44,9	37,3	29,3	25,0	21,9	19,1	16,8	12,9	25,4
España	77,3	58,2	50,6	43,2	35,0	29,3	25,4	22,0	18,7	14,2	29,0
<b>D. 35 años de amortización</b>											
Andalucía	73,0	55,3	48,8	42,8	36,4	30,0	25,4	21,5	17,8	13,2	28,2
Aragón	66,1	51,3	44,0	36,2	29,6	25,4	22,4	19,8	17,2	13,4	25,9
Asturias	75,0	53,2	46,8	41,5	35,0	28,3	24,3	21,1	18,0	13,6	27,8
Baleares	90,5	67,6	59,6	52,4	40,8	33,3	29,0	25,7	22,6	17,5	34,3
Canarias	68,6	53,8	47,5	41,1	33,9	27,5	23,6	20,3	16,9	12,9	26,8
Cantabria	69,2	53,2	46,5	41,0	32,9	26,9	23,3	20,2	17,0	12,5	26,4
Castilla y León	55,6	42,9	38,1	33,3	27,1	22,1	19,0	16,4	13,9	10,6	21,8
Castilla La Mancha	53,5	41,9	37,1	33,0	27,3	22,2	19,0	16,4	13,9	10,7	21,7
Cataluña	77,9	59,0	50,8	41,0	32,7	28,3	25,4	22,4	19,3	14,8	29,1
Comunidad Valenciana	72,7	53,8	46,8	40,7	33,2	27,5	23,9	20,7	17,7	13,4	27,3
Extremadura	44,3	31,9	28,5	25,3	21,1	17,4	14,7	12,7	10,7	8,0	16,7
Galicia	55,9	40,6	35,6	30,4	24,9	20,8	18,2	15,6	13,1	9,9	20,5
Madrid	99,3	74,8	62,3	51,2	43,4	37,6	32,7	28,2	24,2	18,9	37,2
Murcia	62,5	45,8	39,9	33,7	27,3	23,4	20,3	17,7	14,9	11,2	23,0
Navarra	64,5	46,5	40,8	34,1	28,2	23,5	20,5	17,8	15,2	12,0	23,6
Pais Vasco	94,9	71,1	62,6	53,6	43,3	35,8	30,9	26,6	23,0	17,9	35,7
Rioja	61,6	48,0	41,9	34,8	27,4	23,3	20,5	17,9	15,7	12,1	23,8
España	72,2	54,4	47,3	40,4	32,7	27,4	23,7	20,6	17,5	13,3	27,1

**Cuadro 14 (final). Esfuerzo financiero para la compra de una vivienda de menos de 2 años y 100 m<sup>2</sup>, de un hogar con ocupados en las diferentes CC.AA. españolas, con diversas simulaciones de amortización y tipos de interés del 4,5%. 2005**  
Hipoteca equivalente al 75 del coste de la vivienda

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
<b>E. 40 años de amortización</b>											
Andalucía	69,3	52,6	46,3	40,6	34,6	28,5	24,1	20,4	17,0	12,6	26,8
Aragón	62,7	48,8	41,8	34,4	28,2	24,1	21,2	18,8	16,3	12,7	24,6
Asturias	71,2	50,5	44,5	39,4	33,2	26,9	23,1	20,0	17,1	12,9	26,4
Baleares	85,9	64,2	56,6	49,8	38,7	31,6	27,5	24,4	21,5	16,7	32,6
Canarias	65,2	51,1	45,1	39,0	32,2	26,1	22,4	19,3	16,1	12,3	25,5
Cantabria	65,7	50,5	44,2	39,0	31,3	25,6	22,1	19,2	16,1	11,9	25,1
Castilla y León	52,8	40,8	36,2	31,6	25,8	21,0	18,1	15,6	13,2	10,1	20,7
Castilla La Mancha	50,8	39,8	35,3	31,4	25,9	21,1	18,1	15,6	13,2	10,2	20,6
Cataluña	74,0	56,1	48,3	38,9	31,1	26,8	24,1	21,3	18,3	14,1	27,7
Comunidad Valenciana	69,0	51,1	44,4	38,6	31,5	26,1	22,7	19,7	16,8	12,7	25,9
Extremadura	42,1	30,3	27,1	24,1	20,0	16,6	14,0	12,0	10,1	7,6	15,8
Galicia	53,1	38,6	33,8	28,9	23,6	19,8	17,3	14,8	12,4	9,4	19,5
Madrid	94,3	71,0	59,1	48,7	41,3	35,7	31,1	26,8	23,0	18,0	35,3
Murcia	59,4	43,5	37,9	32,1	26,0	22,2	19,3	16,8	14,2	10,7	21,9
Navarra	61,3	44,2	38,8	32,4	26,8	22,3	19,5	16,9	14,4	11,4	22,4
País Vasco	90,1	67,6	59,4	50,9	41,1	34,0	29,4	25,2	21,8	17,0	34,0
Rioja	58,5	45,6	39,8	33,1	26,0	22,1	19,4	17,0	14,9	11,4	22,6
<b>España</b>	<b>68,6</b>	<b>51,7</b>	<b>44,9</b>	<b>38,3</b>	<b>31,0</b>	<b>26,0</b>	<b>22,5</b>	<b>19,5</b>	<b>16,6</b>	<b>12,6</b>	<b>25,8</b>

**Bibliografía citada**

- Barceinas, F., Oliver, J., Raymond, J.L., Roig, J.L.. (2001), 'Private rates of return to human capital in Spain. New evidence', en Harmon, C. Walker, Y. y Westengard, N. (editores), **Education and earnings in Europe. A cross country analysis of returns to education**, Cheltenham, UK: Edward Elgar
- Barceinas, F, Oliver, J, Raymond, J. L. y Roig, J.L. (2001), 'Unemployment and returns to education in Europe', en Asplund, R. (editor), **Education and earnings: Further evidence from Europe**. Helsinki: ETLA, The Research Institute of the Finnish Economy
- Becker, G. (1964): *Human Capital: a theoretical analysis with special reference to education*. Columbia University Press. New York.
- Mincer, Jacob (1974), *Schooling, Experience and Earnings*, Columbia University Press, New York.
- Schultz (1961): "Investment in human capital," *American Economic Review*, 51.
- Thurow, L.C. (1975) *Generating Inequality*, New York: Basic Books.