

HIPOTECARIO E INMOBILIARIO

Suplemento N.º 264

Editado en colaboración con

BBVA

El stock de vivienda tuvo un ligero descenso durante el ejercicio pasado.

El excedente de viviendas de obra nueva alcanzó las 687.523 unidades a finales de 2010, lo que significa un descenso del 0,08% con respecto al excedente acumulado hasta 2009,

según el informe del Ministerio de Fomento sobre stock de vivienda nueva. En 2010, la tendencia a la ralentización de la acumulación del stock alcanzó su punto máximo.

El excedente de viviendas fue de 687.523 unidades al cierre de 2010

Primera reducción del 'stock' desde 2005

En términos relativos, el descenso del año pasado continúa la tendencia de los dos ejercicios precedentes en los que se había moderado el ritmo de crecimiento del stock, de forma más acusada en 2009. Así, en 2010, la tendencia de ralentización de la acumulación del stock alcanzó su punto máximo, llegando a revertirse ligeramente ya que el ritmo de reducción de la construcción de viviendas nuevas fue similar al de 2009, mientras que las transacciones registraron una cierta recuperación.

El stock acumulado disminuye en 12 comunidades autónomas, destacando Extremadura (-30,17%), Cantabria (-26,08%) y Comunidad Foral de Navarra (-17,26%). Tres Comunidades Autónomas registran el 50% del total del stock de 2010: Comunidad Valenciana (19,35%), Andalucía (16,33%), y Cataluña (15,03%). Por su parte, Ceuta y Melilla (0,02%), Cantabria (0,42%), Extremadura (0,53%) y Navarra (0,77%) son las que tienen menor porcentaje de

stock acumulado sobre el total. Las provincias que componen la costa mediterránea concentran el 47,73% del total del stock. También destacan Madrid, Toledo y Santa Cruz de Tenerife.

El análisis de Fomento sobre la proporción del stock de cada comunidad autónoma sobre el parque de viviendas en cada territorio refleja que las que presentan una mayor acumulación de stock en relación a su parque son La Rioja (4,69%), Castilla-La Mancha (4,22%), Comunidad Valenciana (4,15%), Canarias (3,8%) y Murcia (3,7%). En situación opuesta se encuentran Extremadura (0,54%), Cantabria (0,81%), País Vasco (1,22%), Navarra (1,65%), Madrid (1,72%) y Asturias (1,88%).

Por provincias, los mayores porcentajes de stock/parque de viviendas se dan en Castellón (10,26%), Toledo (6,17%) y Almería (6,13%).

Si embargo, algunos expertos señalan que los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento

sobre la reducción del stock de viviendas nuevas en 2010 no responden a la situación real y afirman que el número de viviendas sin vender volvió a crecer el año pasado y sigue haciéndolo este año. Por ejemplo, Analistas Financieros Internacionales (AFI) indica que tras el desplome de las compraventas por el cambio en la fiscalidad de la vivienda en 2011, el stock no sólo no ha bajado sino que ha seguido creciendo hasta las 700.000 unidades.

Las provincias de la costa mediterránea concentran el 47,73% del total del 'stock'

Los mayores porcentajes de 'stock'/parque de viviendas se dan en Castellón (10,26%), Toledo (6,17%) y Almería (6,13%)

En la misma línea, Horizonte Consulting Inmobiliario, destaca que algunas viviendas que pasan a los bancos desde la promotora son parte del stock y que no se tiene en cuenta. Catalunyacaixa también considera que el volumen de vivienda nueva sin vender supera la cifra aportada por España cuenta con 800.000 viviendas nuevas sin vender a término de 2010, según los cálculos de Catalunyacaixa. El 85% de ellas se sitúa principalmente en el área de la costa mediterránea, así como en Madrid, Castilla y León, y algunas zonas del norte de España, según el informe, que también dice que este año unas 150.000 nuevas viviendas pasarán a engrosar el stock de casas sin vender, y 125.000 lo harán el próximo año, en ambos casos por debajo de las previsiones de creación de nuevos hogares cada año, unos 138.000 cada año hasta 2015.

La previsión es que en ese año sólo queden 186.000 casas nuevas por vender, necesitando nue-

va producción en un gran número de territorios. El estudio calcula que el precio de la obra nueva en España debería bajar un 10% aún para recuperar los valores medios que las casas tenían en el intervalo entre 1998 y 2003, justo antes del boom, niveles considerados razonables para la accesibilidad a la vivienda.

Demanda

Por su parte, la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas) señala que la demanda de viviendas en 2011 no parece que vaya a ser superior a la del año pasado. Durante 2011, señala, se podría registrar una disminución del stock de viviendas terminadas de entre 64.000 y 100.000 unidades. Se trataría de una reducción modesta si se tiene en cuenta que a finales del pasado ejercicio el stock oscilaba "entre 700.000 y 1.100.000 viviendas", según datos de esta institución. Funcas considera que el descenso de las ventas en el pasado mes de marzo puede ser un "indicio de la debilidad del mercado", y considera que los buenos resultados alcanzados en el primer trimestre son la consecuencia de los efectos de la eliminación de la desgravación por compra de vivienda para algunos tramos de renta. La fundación explica el descenso previsto del stock de vivienda por el descenso en el número de viviendas terminadas, inferior al de pisos nuevos comprados. No obstante, señala que "no parece que el mercado de la vivienda presente en 2011 un potencial de demanda superior al pasado ejercicio".

Pasa a página 11

Viene de página I

Por otra parte, las principales inmobiliarias de España, que conforman el G-14, piden al Gobierno medidas para incentivar la compra de casas por particulares y también una mayor agresividad para canalizar la compra de viviendas vacacionales por parte de extranjeros. Además, solicitan medidas para redimensionar el sector a través de fusiones entre las empresas. Las grandes inmobiliarias del país solicitan que las operaciones de fusión y compraventa de inmobiliarias queden exentas del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que actualmente grava estas operaciones. En opinión de las inmobiliarias, este impuesto ha impedido fusiones que hubieran "permitido un ajuste menos traumático en el sector, ya que se habría evitado la desaparición y caída en concurso de acreedores de algunas empresas".

Rehabilitación

El Gobierno ha aprobado medidas para fomentar la protección social de los ciudadanos, la sostenibilidad de las finanzas públicas y la actividad empresarial. La norma incorpora, en materia de edificación y vivienda, una serie de medidas para impulsar la rehabilitación y reforzar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario. Según Fomento, "la mejora de la calidad y la sostenibilidad en el medio urbano hacen necesario impulsar la rehabilitación complementando los contenidos de la Ley de Economía Sostenible". En el Real Decreto-Ley aprobado se promueven medidas para favorecer la viabilidad y eficacia de las actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana, suprimir las trabas que las dificultan, y promover la accesibilidad universal. Así, se impulsa lo que se entiende por rehabilitación en el medio urbano, que engloba actuaciones de conservación, mejora y regeneración urbana. Para asegurar su buen estado y debida conservación, se establece como obligatoria una Inspección Técnica (ITE) de los edificios de uso resi-

El parque disminuye en 12 comunidades autónomas, destacando Extremadura (30,17%), Cantabria (26,08%) y Navarra (17,26%)

dencial y más de 50 años, situados en los municipios de más de 25.000 habitantes, salvo que las Comunidades Autónomas fijen una antigüedad u estándares poblacionales distintos, así como en aquellos que las Administraciones incluyan en las áreas o entornos que delimiten. También se impulsa la rehabilitación edificatoria a través de la mejora de la calidad y sostenibilidad de los edificios con bajas condiciones de habitabilidad, que podrán establecerse como necesarias en zonas concretas que así lo requieran, mediante planes y programas de rehabilitación municipales y autonómicos. Asimismo, se establece la posibilidad de acometer actuaciones de regeneración urbana en áreas o ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, con la finalidad de lograr el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social. Se facilitan las actividades de rehabilitación ofreciendo nuevos instrumentos de gestión y ampliando las facultades reconocidas a las comu-

nidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas, para, por ejemplo, poder ser beneficiarias directas de ayudas o para poder actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica en toda clase de operaciones, incluidas las crediticias.

Seguridad jurídica

El Real-Decreto-ley incluye nuevas medidas para reforzar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario que complementan las aprobadas en los últimos años para racionalizar las actuaciones sobre el territorio, combatir la especulación con el suelo y luchar contra la corrupción y el fraude. Entre las modificaciones que incorpora la nueva norma destaca el establecimiento del silencio negativo para que el retraso en la contestación por parte de la Administración municipal no permita a los particulares y promotores inmobiliarios obtener licencia para ejecutar parcelaciones, construcciones u ocupar edificios de nueva planta sin supervisión municipal previa. Con ello se trata de evitar que se consoliden actuaciones que tienen una gran repercusión en contra del interés general y de la legalidad urbanística. Los Ayuntamientos, por tanto, estarán obligados a resolver expresamente. Asimismo, recoge el incremento de la protección de los adquirentes de vivienda cuando la compra se realice directamente al promotor inmobiliario ya que no será posible inscribir en el Registro ninguna obra nueva ya terminada si no consta, la licencia de primera ocupación además de los requisitos tradicionales de la licencia de obras y la certificación técnica de que la obra corresponde al proyecto que obtuvo la licencia. Y, por último, la inscripción en el Registro de la Propiedad, con carácter preceptivo, de la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas. En todo caso, la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva. Con ello se pretende evitar que terceros adquirentes de buena fe deban soportar las consecuencias de actuaciones en las que no han sido parte.

Viviendas iniciadas

En el primer trimestre de 2011 se iniciaron 15.398 viviendas libres, lo que supone un aumento del 11,2% con respecto al cuarto trimestre de 2010 y una bajada del 13,8% en tasa interanual, según datos del Ministerio de Fomento. En cuanto a las viviendas terminadas, entre enero y marzo se finalizaron 30.809 viviendas libres, un 33% menos que en el trimestre anterior y un 51,7% menos en tasa interanual.

Entre abril de 2010 y marzo de 2011 se iniciaron 60.627 viviendas libres, un 19,4% menos que en el mismo periodo anterior y se terminaron 185.552, un 41,5% menos. El mayor número de viviendas libres iniciadas en el primer trimestre por cada 100.000 habitantes se registró en el País Vasco, Navarra y Melilla, mientras que los mayores porcentajes de viviendas libres terminadas se dieron en Ceuta, Extremadura, Melilla y La Rioja. Cinco

La morosidad de los créditos para rehabilitación llega al 2,7%

La morosidad de los préstamos para la rehabilitación de viviendas se situó en el 2,7% en el primer trimestre del año. Un dato que está por encima de la registrada en las hipotecas para adquisición, que no pasó del 2,4%, según datos del Banco de España. Las entidades financieras concedieron créditos por valor de 30.010 millones de euros para

realizar obras de rehabilitación de viviendas entre enero y marzo de 2011, lo que supuso un 1,1% menos que en el trimestre anterior. Además, la morosidad registrada en este periodo se situó en 814 millones de euros, un 0,8% menos. La mora en los préstamos para compra está en el 2,4%. En el caso de los créditos para la adquisición de viviendas, la concesión

ha disminuido un 0,6% en el primer trimestre respecto al cierre de 2010. Si bien, la morosidad, siendo más baja que la de la rehabilitación y se sitúa en el 2,4%. Pese a estos resultados, el Gobierno ha puesto en marcha la campaña publicitaria 'Mejora tu calidad de vida. Revaloriza tu vivienda' sobre las ayudas del Gobierno para la rehabilitación de viviendas. Entre ellas,

destaca la deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por obras de mejora, aplicable a cualquier tipo de vivienda propiedad del contribuyente, ya sea la residencia habitual o cualquier otra, incluidas las que se ponen en alquiler, con la única excepción de que no estén afectas a actividades económicas por parte del contribuyente.



El crédito destinado a rehabilitación ha experimentado un ligero descenso en el primer trimestre del año.

comunidades autónomas concentraron el 56,01% de las viviendas libres iniciadas entre enero y marzo: Andalucía, Cataluña, País Vasco, Madrid y Castilla y León. El mayor número de viviendas libres terminadas se localizó en Andalucía, Cataluña, Castilla y León, Galicia, Comunidad Valenciana y Madrid, que concentraron el 56,89 % del total.

Entre enero y marzo se calificaron provisionalmente (planes estatales y autonómicos) 7.619 viviendas protegidas, un 45,4% menos que en el mismo trimestre de 2010 y un 62,2% menos que en el trimestre anterior.

En 2011 se podría registrar una disminución del 'stock' de viviendas terminadas de entre 64.000 y 100.000 unidades

Durante el primer trimestre de 2011 se calificaron definitivamente 10.439 viviendas protegidas, lo que supone un descenso del 3,3% y del 47,2% en las tasas interanual e intertrimestral, respectivamente. De abril de 2010 a marzo de 2011 se calificaron provisionalmente 54.191 vivien-

das protegidas, lo que supone un descenso del 29,6% respecto a los doce meses anteriores y se calificaron definitivamente 57.952, un 9,7% menos.

El 79,5% de las calificaciones definitivas en el primer trimestre de 2011 pertenecían al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación. Las comunidades autónomas con un mayor número de calificaciones provisionales por cada 100.000 habitantes durante el primer trimestre de 2011 fueron: Navarra, País Vasco, Asturias y Madrid. En el caso de las calificaciones definitivas estas comunidades fueron: Asturias, Madrid y Extremadura.

Madrid, País Vasco y Cataluña concentraron el 52,74% de las calificaciones provisionales (planes estatales y autonómicos). El 58,87% de las calificaciones definitivas se dieron en Madrid, Andalucía y Cataluña.

El 68% de las calificaciones provisionales en 2010 se destinaron a la venta, el 26,5%, al alquiler y el resto, 5,5%, son viviendas en autopromoción. En 2009, los porcentajes fueron de 79,3%, 19,3%, y 1,4% respectivamente. Según el tipo de promotor, el 86% corresponde a actuaciones promovidas por promotores públicos o privados, el 13% a cooperativas y el 1% a autopromoción. En 2009, los porcentajes fueron de 86,4%, 12,2%, y 1,4% respectivamente.

La caída de precios en Madrid se sitúa en el 21,75%

El mercado residencial prime de Madrid, a pesar del escaso ajuste en precios de salida, muestra una importante actividad, principalmente en activos de segunda mano, según un informe

publicado recientemente por la consultora inmobiliario Aguirre Newman. Un piso medio en Madrid capital tiene una superficie media de 87 metros cuadrados, un precio medio por metro cuadrado de

3.644 euros y un precio medio final de 318.042 euros. El estudio señala también que el plazo medio para la comercialización de una promoción en Madrid capital es de 58,8 meses, frente a los 48,7 meses de 2010.



Alquilar un apartamento en las costas españolas es más barato este año que en 2010.

Los precios del alquiler en las casas y apartamentos de la costa española registran un descenso medio de un 3% respecto a 2010. El portal inmobiliario *fotocasa.es* ha elaborado un análisis comparativo respecto al año

2010 que ofrece un *ranking* de la variación del precio del alquiler en las poblaciones de la costa española en base a la oferta de más de 800.000 inmuebles a disposición de los usuarios de su web.

En Canarias los precios descienden un 4,5% de media

El alquiler de vivienda vacacional baja un 3%

En términos generales, el estudio realizado por *fotocasa.es* revela que los precios del alquiler en las casas y apartamentos de la costa española registran un descenso medio de un 3% con respecto a 2010. En el caso del municipio malagueño de Manilva, este descenso llega a un 14,8%, el más destacado de todo el país y sitúa el precio medio del alquiler en 6,03 euros el metro cuadrado al mes. En el lado opuesto, cabe destacar que Almuñécar, población situada en la costa de Granada, sube un 7,4% y este valor se sitúa en mayo de 2011 en 6,39 euros el metro cuadrado al mes. En cuanto a precios, el municipio valenciano de Sagunto es el más económico de toda la costa española para alquilar una vivienda este año, al situar el precio medio en 4,91 euros metro cuadrado al mes. Por el contrario, San Sebastián es la localidad costera más cara con un valor medio de 13,35 euros metro cuadrado al mes. Si se tienen en cuenta los datos que ofrece *fotocasa.es* para cada región, la costa andaluza ha visto caer el precio del alquiler en sus costas un 3% respecto a la temporada anterior. Como se ha destacado, es Manilva la población andaluza que registra la mayor caída en el precio del alquiler, un 14,8% anual. Le

siguen de cerca otros municipios como Isla Cristina (8,9%) o Vélez-Málaga (8,5%). De todas las poblaciones costeras analizadas, sólo tres experimentan incrementos en el precio del alquiler. Éstas son Almuñécar (7,4%), Cádiz (5,1%) y Sanlúcar de Barrameda (4,6%). En cuanto a la población con el precio del alquiler vacacional más alto es Cádiz, que lidera este ranking con un precio medio de 9,57 euros metro cuadrado al mes. Por el contrario, la localidad malagueña de Vélez-Málaga registra el precio más bajo, 5,55 euros metro cuadrado al mes.

Costas catalana y valenciana

En la costa catalana el precio del alquiler cae un 3,4% de media respecto al año 2010. La población que registra la mayor caída es Vilanova i la Geltrú, que cae un 9,8% y se sitúa en 8,54 euros metro cuadrado al mes. Le siguen de cerca Viladecans (9,3%) y Castelldefels (7%). Cabe destacar que en la costa catalana, sólo tres poblaciones experimentan incrementos en el precio de los apartamentos respecto al año pasado. Son Lloret de Mar (4,3%), Sitges (0,6%) y El Vendrell (0,3%). Esta última localidad es la que registra, además, el precio más económico de la costa catalana, 7,23 euros metro cua-

drado al mes. Barcelona capital, por su parte, sitúa su precio medio del alquiler en el lugar más alto del ranking, ya que en mayo se encontraba en 12,45 euros metro cuadrado al mes. En la Comunidad Valenciana el precio del alquiler cae una media de un 2,5% respecto al año pasado. Este descenso se refleja en las caídas de municipios como El Campello (9,1%), Sagunto (8,3%) y Dénia (5,5%). Por su parte, Sagunto es, además, la que registra el precio más bajo del alquiler, 4,91 euros metro cuadrado al mes. En la costa valenciana sólo tres municipios registran incrementos en el precio del alquiler. Son Guardamar del Segura (5,6%), Benidorm (2,7%) y Torreveja (1%). Benidorm destaca, también, por ser la localidad con el precio del alquiler más elevado, 7,38 euros metro cuadrado al mes.

En lo que respecta a las costas de Murcia, los precios caen un 4,6% de media respecto al año pasado. Los tres municipios analizados registran caídas en el precio del alquiler este último año son Los Alcázares (6,9%), Murcia (4,6%) y Cartagena (2,4%). La primera de estas poblaciones es la más cara de todas las analizadas con un precio medio de 6,92 euros metro cuadrado al mes, mientras que Murcia es la más

económica con un precio de 5,75 euros.

También caen

En las Islas Canarias los precios del alquiler bajan un 4,5% de media. Todas las poblaciones analizadas en el estudio registran descensos en el precio del alquiler, aunque las caídas de Granadilla de Abona (7,4%) y San Cristóbal de la Laguna (6,5%) son las más destacadas. La primera de estas localidades es, además, la que registra el precio más económico, 5,54 euros/m². Adeje, por su parte, ostenta el precio del alquiler más caro, 7,44 euros euros/m². Por su parte, alquilar un apartamento en Las Palmas de Gran Canaria este año es un 3,7% más económico, mientras que en Santa Cruz de Tenerife es un 2% más barato.

En las Islas Baleares, el precio de las casas y apartamentos en alquiler cae un 4,1% de media respecto a la temporada anterior, según revela el estudio realizado por *fotocasa.es*. Sólo un municipio experimenta un incremento en este valor, Eivissa, que sube un 7,2% y su precio medio del alquiler se sitúa en 10,10 euros/m² al mes, el más caro. Lluçmajor (-13%), Inca (-8,2%) y Palma (-2,3%) experimentan caídas respecto a 2010. Inca, además, es, con un precio medio del

alquiler de 6,08 euros/m² al mes, el municipio más barato. La vivienda vacacional en las costas del norte de España cae una media de un 1,6% respecto al año 2010. Pontevedra (8,3%), Camargo (6,2%) y A Coruña (5,5%), son las que más bajan. En el lado opuesto, las poblaciones de Bilbao (5%), Getxo (2,9%) y San Sebastián (2%), son las que más suben. Esta última localidad es, además, la que registra el precio más alto del alquiler, 13,35 euros. Por el contrario, Ferrol, con un precio medio de 5,02 euros/metro cuadrado al mes, es la población de las costas del norte del país, con el precio del alquiler más bajo.

Compraventa

Por otra parte, el precio medio de la vivienda de segunda mano en España se sitúa en 2.180 euros por metro cuadrado, lo que supone un descenso del -2,2% en los últimos tres meses, según los datos analizados por *fotocasa.es* en su último informe "La vivienda en el segundo trimestre de 2011", elaborado por la escuela de negocios IESE.

En junio de 2011 el precio medio de la vivienda de segunda mano en España descendió un 6%, con lo que ya suman 44 meses con descensos continuos en términos interanuales. La caída de junio (2,2%) es la mayor de este año, ya que en marzo de 2011 la tasa de variación trimestral se situó en 1,4%. El precio de la vivienda de segunda mano en España registró su máximo histórico en abril de 2007, fecha en que alcanzó un valor medio de 2.952 euros/m². Desde entonces ha acumulado una caída de un 26,2%.

En la Comunidad de Madrid el precio medio desciende un 1,9% en el segundo trimestre del año y se sitúa en junio en 2.872 euros el metro cuadrado. En Madrid capital el precio de la vivienda se sitúa en 3.364 euros/m² tras un

Viene de página III

descenso del 2,1% en los últimos tres meses. Sólo son dos los municipios madrileños que cierran el trimestre en positivo. En el resto de ciudades analizadas la disminución de precios más destacada es la de Navalcarnero con una caída del 5,4%. En el primer trimestre del año el precio de la vivienda en Cataluña cayó un 2,7% y se situó de media en junio en 2.844 euros/m². En Barcelona capital, donde el precio medio de la vivienda se sitúa en 3.825 euros/m², el ritmo de descenso del precio se acentúa ya que en los últimos tres meses ha caído un 3,4%. Comparando el precio actual en la Ciudad Condal con el de hace un año, se puede hablar de un descenso constante, ya que la variación interanual es de -8,4%. Sólo seis municipios catalanes suben de precio en los últimos tres meses. En la Comunidad Valenciana la variación trimestral registrada es de -2%, lo que sitúa el precio medio de la vivienda en 1.715 euros/m². En Valencia capital, donde el precio medio alcanza los 2.112 euros, la variación trimestral es de -1%. Trece municipios de esta comunidad registraron valores positivos en los últimos tres meses.

Bajadas generalizadas

En el segundo trimestre del año todas las Comunidades Autónomas registraron descensos en el precio de la vivienda. Las que más bajaron son Cantabria con un 3,8%, La Rioja con un 3,7% y Castilla y León con un 3,3%. Por otro lado, las que tienen descensos menos pronunciados son el País Vasco y Galicia con -1% e Islas Baleares con 1,1%. Las comunidades más caras siguen siendo las mismas que en periodos anteriores: País Vasco (3.641 euros/m²), Madrid (2.872 euros/m²), Cataluña (2.844 euros/m²), Cantabria (2.400 euros/m²) y Navarra (2.386 euros/m²). Asimismo, se mantiene la tendencia de las más baratas: Extremadura (1.554 euros/m²), Castilla-La Mancha (1.601 euros/m²), Murcia (1.614 euros/m²), Comunidad Valenciana (1.715 euros/m²) y Canarias (1.755 euros/m²).

Por otra parte, el análisis del precio de la vivienda en venta en las capitales de provincia españolas arroja que un total de cinco cerraron el segundo trimestre con crecimiento: el primer lugar lo ocupa Ourense, con un 2%, seguida de Pontevedra (0,4%), León (0,3%), Toledo (0,2%) y Oviedo (0,1%).

De las que presentan descensos trimestrales, un total de siete lo hacen de forma leve con caídas inferiores al 1% (Las Palmas de Gran Canaria, Palma de Mallorca, Bilbao, Zamora, Ciudad Real, Almería y Cáceres), mientras que 37 registran caídas más pronunciadas, desde el 1% de Valencia capital hasta el 5,5% de Palencia.

En cuanto al ranking de capitales provinciales más caras para comprar una vivienda en España, lo siguen encabezando San Sebastián con 5.260 euros/m². Sin embargo, Bilbao sube al segundo puesto de las ciudades con los precios más altos con 3.876 euros/m², relegando a Barcelona a la tercera posición, donde el precio del metro cuadrado se sitúa en 3.825 euros. En cuanto a las más económicas, Huelva se mantiene como la capital de provincia más barata de España con 1.684 euros/m², seguida de Lleida, 1.706 euros, y Castellón de la Plana con 1.753 euros.



Los embargos han descendido por primera vez en los últimos cuatro años.

De todas las poblaciones costeras andaluzas analizadas, sólo tres experimentan incrementos en el precio del alquiler

Según el último informe, de los 10 barrios con el precio de la vivienda más elevado cinco corresponden a la ciudad de Madrid y los otros cinco a Barcelona. Los más caros, por encima de los 6.000 euros/m² son Salamanca - Goya - Recoletos (6.052 euros/m²) en Madrid y Sarrià - Tres Torres - Vallvidrera, en la ciudad condal (5.983 euros/m²). Precisamente este distrito es el que registra una mayor variación trimestral con un aumento del 4%. Le sigue el barrio valenciano de El Centro con una subida del 3,5%.

Dación en pago

La dación en pago podría ser negativa tanto para las entidades financieras como para los ciudadanos, según un estudio de la consultora Oliver Wyman, donde indica que los efectos de generalizar la entrega de la vivienda para saldar la deuda acarrearían un aumento de la morosidad hipotecaria de hasta el 8%, generarían necesidades de capital de hasta 4.100 millones de euros y dispararían la adjudicación de 400.000 viviendas más en el balance de los bancos. El estudio ha sido presentado por la Asociación Española de Banca (AEB) que asegura que la dación en pago tendría graves consecuencias para el sector financiero. El informe refleja que si el deudor hipotecario deja de estar obligado a pagar la deuda con todos sus bienes presentes y futuros, entonces "el incentivo para seguir pagando es menor".

Además, el informe alerta de que con la dación en pago algunos clientes "oportunistas" entregarían la vivienda en dación siempre que el valor cayera por debajo del valor del préstamo y habría una nueva oleada de viviendas en los balances de los bancos y cajas, lo que dañaría sus cuentas.

La entrega de la vivienda a la entidad financiera para cancelar la deuda es frecuente en el caso de los propietarios inmigrantes, ante la dificultad y el coste de cobrar la deuda, una vez que se marchan a su país de origen. Con esta práctica la banca también persigue contener la morosidad.

Mientras la banca se opone a generalizar que la entrega de las llaves de la casa sirva para liquidar la deuda hipotecaria de los ciudadanos, si lo acepta en algunos casos, mayoritariamente cuando el hipotecado es un inmigrante y se queda sin trabajo y sin ingresos. Los trámites legales y el coste que supondría para la entidad financiera reclamar la deuda pendiente a un inmigrante que vuelve a su país no sería rentable, por lo que en muchos casos ya han decidido quedarse con la casa y olvidarse de perseguir más al hipotecado. Una solución que evita largos trámites y permite reducir la mora de la entidad y que reclaman también ciudadanos españoles y organizaciones de afectados pero que ni el gobierno ni la banca están dispuestos a aceptar de manera generalizada. Sólo recurren a ella como última opción y cuando les resulta interesante.

Sin embargo, el Colegio de Registradores ha valorado positivamente las medidas de apoyo a los hipotecados. Para esta institución, la principal virtud de la medida es que el Gobierno ha optado por una solución de prudencia, es decir, por proteger a los deudores a través de medi-

En la costa catalana el descenso es de un 3,4% de media respecto al ejercicio pasado

das de protección social pero "sin imponer la dación en pago con carácter imperativo". A juicio de los registradores, generalizar que la entrega de la vivienda hipotecada al banco sirva para cancelar la deuda supone "un cambio en la estructura y la definición civil de las obligaciones contractuales y del principio de responsabilidad patrimonial universal que garantiza su cumplimiento".

Por otro lado, el Gobierno ha fijado el nuevo límite de ingresos salariales inembargables, en caso de ejecución de una hipoteca. Antes, esta cantidad se limitaba al salario mínimo interprofesional de 642 euros más un 10% en el caso de estos deudores, algo más de 700 euros. A partir de ahora, esa cantidad se eleva hasta el 150% del salario, es decir, 961 euros. En caso de que el hipotecado contra el que se practica la ejecución hipotecaria tenga hijos o cualquier persona o su cargo, el salario inembargable puede alcanzar los 1.350 euros.

Menos embargos

Las ejecuciones hipotecarias o embargos han descendido por primera vez en cuatro años, situándose en 21.787, según el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Entre enero y marzo de este año han caído un 21,1%. No obstante, los desahucios de viviendas, locales comerciales y oficinas se han disparado en un 36,9% en el primer trimestre de 2011 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Por su parte, los procesos monitorios cayeron un 10,3% y los

concursos de acreedores presentados ante los órganos judiciales descendieron un 10,9% respecto al año anterior.

Los juzgados y tribunales españoles han tramitado 30.444 asuntos por despidos, 43.183 por reclamaciones de cantidad, 2.109 relacionados con concursos y 15.491 lanzamientos judiciales que dan cumplimiento a sentencias de desahucio desde enero hasta marzo, lo que supuso un ligero incremento en relación con los últimos meses de 2010.

El informe 'La Justicia dato a dato' correspondiente al año 2010 refleja que los Juzgados de lo Mercantil estudiaron 2.109 litigios relacionados con concursos de acreedores, los cuales sufrieron un incremento del 10,9 por ciento respecto al primer trimestre de 2010.

A pesar de la crisis económica, las reclamaciones de cantidad han descendido en un 12,7 por ciento, según los datos recabados por el órgano de gobierno de los jueces.

Durante la presentación de esta memoria en la sede del CGPJ, la portavoz de este órgano, Gabriela Bravo, ha destacado la "loable rapidez" con la que los órdenes de lo Civil y lo Social han resuelto estos procedimientos y ha subrayado el "repunte" detectado en la cantidad de despidos en comparación con los últimos meses de 2010.

Andalucía, Madrid, las Islas Canarias, Murcia y la Comunidad Valenciana fueron las comunidades con mayores tasas de litigiosidad, llegando a alcanzar los 200 asuntos por cada mil habitantes. En el otro extremo se sitúa el País Vasco y La Rioja, cuyo índice de litigiosidad se sitúa por debajo de la media nacional que alcanza los 199 asuntos por cada mil habitantes, lo que representa un descenso del 2,8 por ciento menos que en 2009.