



Situación actual de la venta de viviendas en España

POR FERNANDO ACEDO-RICO HENNING Registrador de la Propiedad*

Después de varios años de descenso en la venta de viviendas en nuestro País, parece que hemos tocado fondo. 'Grosso modo', nos encontramos con un 'stock' de viviendas usadas del entorno de las 700.000 a 800.000 unidades y se continúa con un 'goteo' lento sobre las viviendas de nueva construcción. En cuanto a esta última la cifra, a fecha de hoy resulta insignificante, se está construyendo a través de fórmulas de autogestión, cooperativas, comunidades de bienes y con grandes dificultades para encontrar financiación por parte de las entidades financieras. Continúa en aumento la demanda de los extranjeros, liderada por ciudadanos británicos, franceses y rusos.

Después de años de descenso en la venta de viviendas en nuestro país, parece que hemos tocado fondo. Grosso modo, nos encontramos con un stock de viviendas usadas del entorno de 700.000 a 800.000 unidades y se continúa con un goteo lento en cuanto a las viviendas de nueva construcción. En cuanto a esta última, la cifra a fecha de hoy es insignificante. Se está construyendo a través de fórmulas de autogestión, cooperativas, comunidades de bienes y con grandes dificultades para encontrar financiación por parte de las entidades financieras.

En cuanto al mercado de segunda mano o viviendas construidas, según el último Boletín Estadístico Registral del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de septiembre de 2013, refleja aspectos claves de la actual coyuntura económica.

En la estadística del segundo trimestre de este año destaca nuevamente el bajo número de compraventas, dando lugar a un descenso intertrimestral del -21,60 por ciento, una vez superados los efectos fiscales que provocaron el aumento del primer trimestre. En los últimos doce meses el resultado ha sido de 341.284 compraventas, ligeramente por encima del mínimo histórico de 328.118 en el tercer trimestre de 2012.

Continúa en aumento la demanda de los extranjeros, liderada por ciudadanos británicos, franceses y rusos. Con relación al precio de la vivienda, el índice de ventas repetidas por la metodología Case & Shiller, muestra un descenso trimestral del -2,84 por ciento, con un acumulado interanual del -12,56 por ciento y un descenso acumulado desde máximos históricos. En cuanto a la financiación, los contratos a tipo de interés fijo siguen ganando peso relativo y han superado durante el 2º trimestre el 5,32 por ciento del total realizado. La cuantía media de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos ha sido del 4,14 por ciento durante el segundo trimestre.

La estadística mercantil, que tiene especial transcendencia sobre el ciclo económico, mostró un nuevo aumento de sociedades constituidas, 13,14 por ciento superior al segundo trimestre de 2012, pero al mismo tiempo, las extinciones crecieron a una tasa del 24,62 por ciento respecto al mismo período anterior y todavía más intenso fue el crecimiento de las sociedades en serias dificultades que se declararon en concurso de acreedores.

En cuanto a la capitalización, disminuyó ligeramente durante el segundo trimestre el número de ampliaciones de capital realizadas, sin embargo aumentó mucho (quintuplicó el mismo trimestre del año anterior) el capital desembolsado, que llegó a superar los 24.000 millones de euros, si bien hay que matizar que incluye los casi 12.000 millones de la ampliación de capital público de Bankia, realizada en el mes de mayo.

El anuario finalmente hace referencia a la Estadística Concursal, ofrece una amplia visión de los concursos de acreedores durante el ejercicio 2012. Entre las principales conclusiones destaca que casi el 95 por ciento de los concursos termina en liquidación y el 21 por ciento entre en

Todas las inversiones se están produciendo por una credibilidad en el país, incluso en el sector inmobiliario

Recientemente, Gilmar reconocía que se estaban vendiendo un tercio más de viviendas en el año 2013

liquidación desde la apertura de la misma del proceso. En cuanto al tamaño societario, el 10,69 por ciento ofrecía pasivos superiores a 10 millones de euros y el 43,69 por ciento pasivos inferiores al millón de euros.

La sociedad típica concursada daba empleo a nueve asalariados y tenía una edad desde el inicio de operaciones entre los 5 y 15 años. En general, la situación de entrada al concurso está muy deteriorada y el 57 por ciento de ellas generaron recursos negativos el año anterior y más del 73 por ciento no podrían hacer frente a sus pasivos en menos de 25 años.

En cuanto a las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios, el valor actual de los compromisos acordados con el deudor en 2012 se situó, en promedio, en el 50,88 por ciento del valor nominal. No cabe duda que estos datos afectan a la evolución del mercado inmobiliario.

Por último se está produciendo un "fenómeno" en los últimos meses, la compra de "paquetes" de viviendas por parte de Fondos de Inversión de Estados Unidos y otros países a la Sareb.

Es evidente que todas las inversiones se están produciendo por una credibilidad en el país y su recuperación económica, incluso en el sector inmobiliario, aunque en este último caso nos llevará más tiempo. Recientemente en declaraciones a un periódico de tirada nacional, Gilmar reconocía que en una comparativa interanual se estaban vendiendo un tercio más de viviendas en el año 2013.

Igualmente sorprende la compra a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid por 125 millones de euros de 12 promociones inmobiliarias por parte del Fondo Holandés Black Stone o al Instituto de la Vivienda de Madrid otro paquete importante de viviendas por parte de Goldman Sach y un Fondo de Inversión. Algo está cambiando en el mundo inmobiliario en nuestro país, esperemos que esta buena racha continúe.

* Fernando Acedo Rico-Henning es decano de Castilla-La Mancha del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, doctor en Derecho, profesor de Derecho Civil y consejero de la Revista Derecho Urbanístico



Es evidente que todas las inversiones se están produciendo por una credibilidad en el país y su recuperación económica, incluso en el sector inmobiliario, aunque en este último caso nos llevará más tiempo. Igualmente sorprende la compra a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid por 125 millones de euros de 12 promociones inmobiliarias por parte del Fondo Holandés Black Stone o al Instituto de la Vivienda de Madrid otro paquete importante de viviendas por parte de Goldman Sach y un Fondo de Inversión. Algo está cambiando en el mundo inmobiliario en nuestro país, esperemos que esta 'buena racha' continúe.