
SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.

Informe trimestral.
3^{er} trimestre de 2010.

**Secretaría Confederal
de Política Social.**



Secretaría de Política Social. UGT-CEC
C/ Hortaleza, 88. 28004 Madrid.
Tel. 91 589 77 13 - Fax. 91 589 08 91.
Email: jdelpino@cec.ugt.org

La tendencia del sector inmobiliario sigue similar a trimestres anteriores, registrándose tasas interanuales negativas (mismo trimestre del año anterior) en todas las variables. No hay signos de una clara recuperación, en todo caso se ralentizan las pérdidas o reducciones. Algunas variables como las hipotecas constituidas y la compraventa que parecían recuperarse en los trimestres anteriores vuelven a la tendencia reduccionista. Algunas reducciones que se venían produciendo desde el inicio de la crisis, y que tenían efectos positivos sobre el esfuerzo a realizar para la adquisición de vivienda, como las de Euribor, han cambiado su tendencia.

Variable	% Variación trimestral	% Variación interanual
Viviendas iniciadas	-25,4	-22,9
Viviendas terminadas	-39,7	-48,4
Visados de obra nueva	-21	-13,2
Certificados fin de obra	-32,4	-41,6
Compraventa (notarios)	-48,3	-26,3
Compraventa (registradores)	12,88	12,54
Precio vivienda libre	-0,9	-3,7
Precio del suelo	-9,4	-19,7
Hipotecas constituidas	-4,3	-15,4
Euribor	10,6	-20,5
Esfuerzo para la adquisición de una vivienda	-0,3	-9,5

LA OFERTA

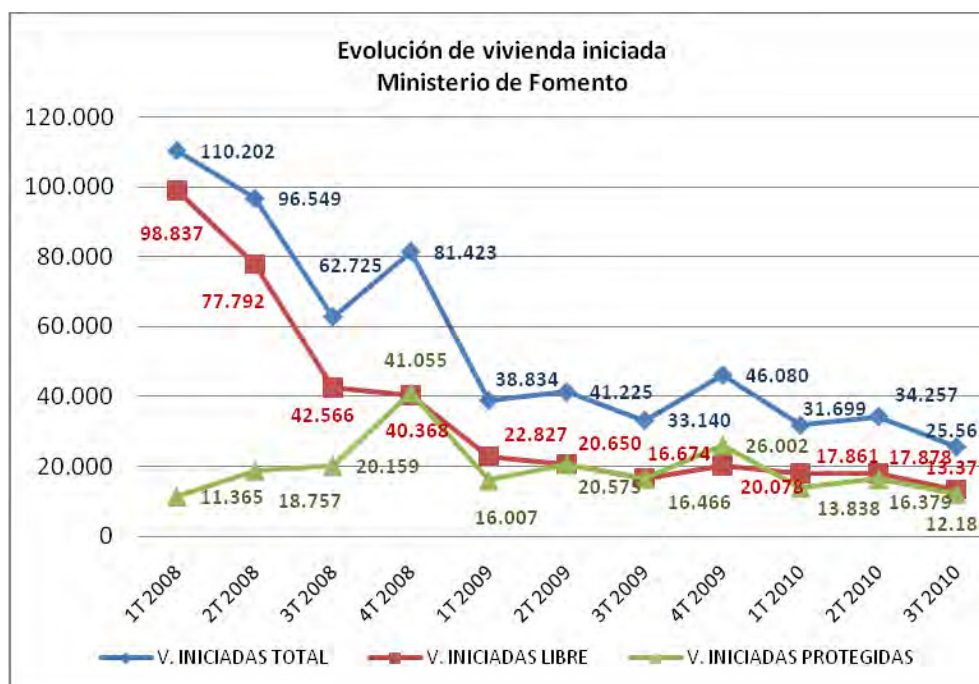
El Banco de España en su Boletín económico de diciembre de 2010, estima que en el tercer trimestre de 2010, el stock de vivienda sin vender se situaría entre 700.000 y 1,1 millones de viviendas, lo que representa entre el 2,8% y el 4,6% del parque estimado de vivienda existente en España. Según esta publicación, se puede observar que los stocks sin vender por encima de la media nacional se concentran en regiones en donde el peso de la vivienda secundario es elevado. El Banco de España estima que hay regiones en España que representan en torno al 40% de la población total que muestran un stock de vivienda sin vender por debajo del 2% del parque total de viviendas, lo que estaría muy cerca de lo que se considera normal en este mercado.

Viviendas iniciadas y terminadas

Después del relativo incremento registrado el trimestre anterior, durante el tercer trimestre se continúa con reducciones hacia mínimos históricos de vivienda libre iniciada. Respecto a la vivienda protegida, no se registraban datos tan bajos desde enero de 2008.

La evolución de viviendas iniciadas tanto libre como protegida ha sido similar durante este trimestre. En tasas trimestrales la vivienda libre disminuye un 25,2% y la VPO un 25,6%. En cuanto a tasas interanuales, la vivienda libre disminuye un 19,8%, y la VPO un 26%.

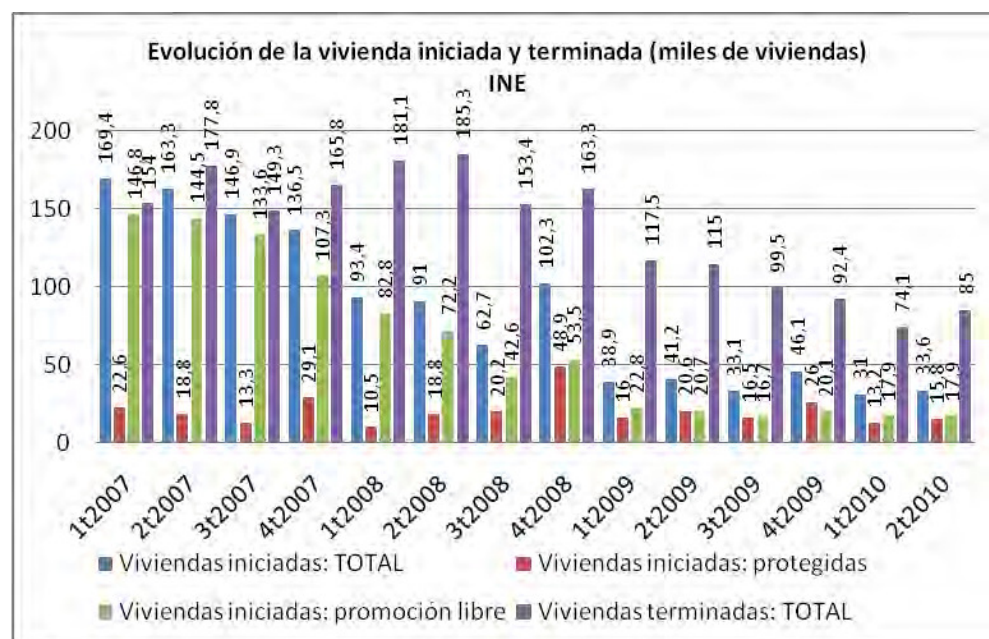
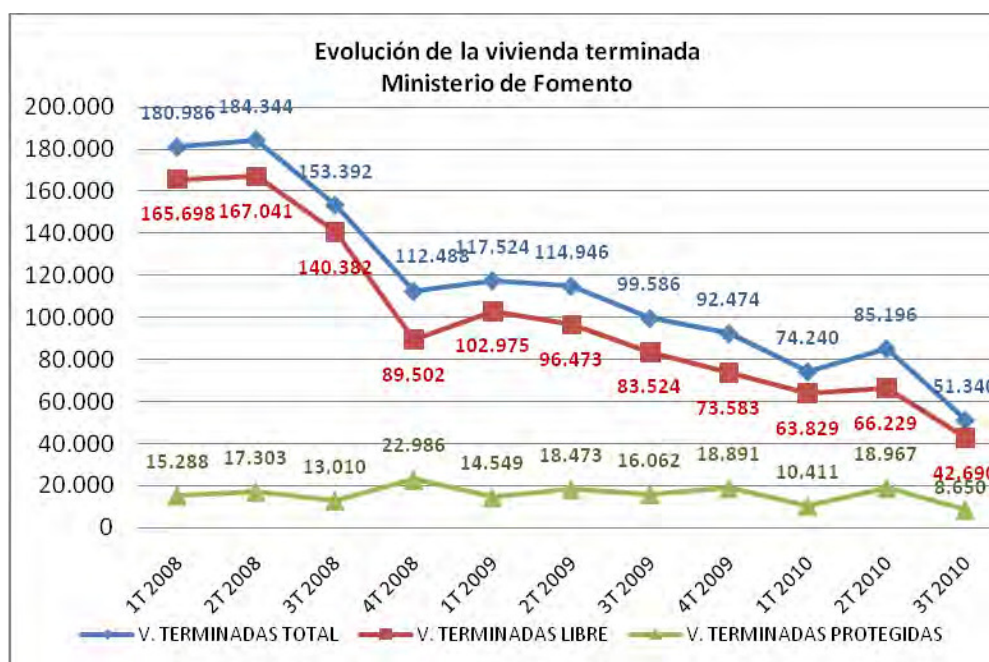
En cuanto a la evolución durante los últimos doce meses, se registran reducciones tanto en vivienda libre como protegida. Se iniciaron durante los últimos doce meses 69.194 viviendas libres (-31,2%) y 68.407 viviendas protegidas (-27,3%).



En vivienda terminada se registran igualmente reducciones, incluso superiores a las de la vivienda iniciada, y con más diferencia entre la vivienda libre y la protegida.

En tasa intertrimestral la vivienda libre terminada se redujo un 35,5%, mientras la vivienda protegida terminada lo hizo en un 54,4%. En tasa interanual, sin embargo la mayor reducción se registró en vivienda libre (-48,9), la vivienda protegida se redujo un 46,1%.

En el acumulado de los últimos 12 meses se terminaron 246.331 viviendas libres (-33,9%), mientras que protegidas se terminaron 56.919 (-21%).



Por Comunidades Autónomas

Viviendas iniciadas

CC.AA	Viviendas Libres Iniciadas		Calificaciones provisionales de VPO		
	Número	Número por cada 100.000 habitantes	Número	Número por cada 100.000 habitantes	Plan Estatal (%)
Total	13.377	35	12.188	32	90,8
Andalucía	2.080	31	2.947	44	99,7
Asturias (Principado de)	478	50	181	19	100
Baleares, Illes	506	56	123	14	100
Canarias	239	14	18	1	72,2
Cantabria	197	39	88	18	100
Castilla y León	1.841	84	1.393	63	88,4
Castilla-La Mancha	1.102	65	726	43	99,4
Cataluña	1.330	22	2.125	35	100
Comunitat Valenciana	913	22	1.114	27	100
Extremadura	322	36	339	38	88,5
Galicia	1.236	51	198	8	100
Madrid (Comunidad de)	1.068	20	1.480	28	94,3
Murcia (Región de)	661	58	141	12	100
Navarra (Comunidad Foral)	281	54	503(*)	97	0,0(*)
País Vasco	469	26	321(*)	17	0,0(*)
Rioja, La	255	95	197	74	100
Ceuta	18	30	0	0	0
Melilla	51	94	8	15	100

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

(*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos

En número totales el mayor número de viviendas libres iniciadas se produjo en Andalucía (2.080 v.i.) y Castilla León (1.841 v.i.). En relación con el volumen de población las CC.AA. de La Rioja (95 v.i. por cada 100.000 hab.) y Melilla (94 v.i. por cada 100.000 hab.) fueron las CC.AA. con mayor actividad.

Las CC.AA. con mayor número de calificaciones provisionales de vivienda protegidas fueron Andalucía (2.947) y Cataluña (2.125). En relación con su población corresponden las mayores proporciones de calificaciones provisionales a Navarra (97 calificaciones provisionales por cada 100.000 hab.) y La Rioja (74 calificaciones provisionales por cada 100.000 hab.)

Las CC.AA. de Cantabria, Cataluña, C. Valenciana, Murcia, La Rioja y Melilla iniciaron viviendas protegidas exclusivamente al amparo del PEVR.

Viviendas terminadas

CC.AA	Viviendas Libres Terminadas		Calificaciones Definitivas VPO		
	Número	Número por cada 100.000 habitantes	Número	Número por cada 100.000 habitantes	Plan Estatal (%)
Total	42.690	111	8.650	22	81,4
Andalucía	7.786	117	1.546	23	97,2
Asturias (Principado de)	1.672	176	178	19	100
Balears, Illes	1.037	115	81	9	100
Canarias	2.695	156	2	0	0
Cantabria	862	173	41	8	36,6
Castilla y León	3.242	148	139	6	69,8
Castilla-La Mancha	3.186	188	572	34	83,6
Cataluña	5.487	89	1.885	31	94,9
Comunitat Valenciana	3.814	91	673	16	100
Extremadura	1.154	128	493	55	64,9
Galicia	3.376	140	225	9	80,4
Madrid (Comunidad de)	2.167	41	1.803	34	78,9
Murcia (Región de)	2.409	210	163	14	100
Navarra (Comunidad Foral de)	263	51	202(*)	39	0,0(*)
País Vasco	1.354	74	509(*)	28	0,0(*)
Rioja, La	623	233	63	24	100
Ceuta	30	50	0	0	0
Melilla	75	139	0	0	0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

(*)Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos

El mayor número de viviendas libres terminadas se registraron en Andalucía (7.786) y Cataluña (5.487). Teniendo en cuenta el peso de su población las CC.AA. con más viviendas libres terminadas por cada 100.00 hab. fueron La Rioja (233) y Murcia (210).

En cuanto a calificaciones definitivas de vivienda protegida, el mayor número se registró en Cataluña (1.885) y Madrid (1.803). Teniendo en cuenta el peso de su población las CC.AA. con más viviendas protegidas terminadas por cada 100.00 hab. fueron Extremadura (55) y Navarra (39).

En las CC.AA de Asturias, Baleares, C. Valenciana, Murcia y La Rioja y Melilla todas las calificaciones definitivas estaban acogidas al PEVR.

Visados y certificados de fin de obra

El número de visados y certificados de fin de obra se redujeron respecto al trimestre anterior un 21,2% y un 32,4%% respectivamente. Respecto al mismo trimestre del año anterior los visados decrecieron un 13,2%, mientras que los certificados de fin de obra disminuyeron un 41,6%.



LA DEMANDA

Compraventa de vivienda

A partir del año próximo las entidades tendrán cada vez más viviendas, tanto por el crecimiento de los embargos como porque en 2011 finalizan muchas refinanciaciones pactadas con promotores.

En paralelo, el Banco de España ha cambiado las provisiones para que bancos y cajas se deshagan de las viviendas que tienen disponibles, dentro del proceso de reestructuración y "limpieza" del sistema financiero español.

De momento la mayoría ha optado por preservar los fondos propios intentando no sacarse de encima activos inmobiliarios con pérdidas, y generar la liquidez que necesitan vía captación de depósitos o financiación barata del Banco Central Europeo.

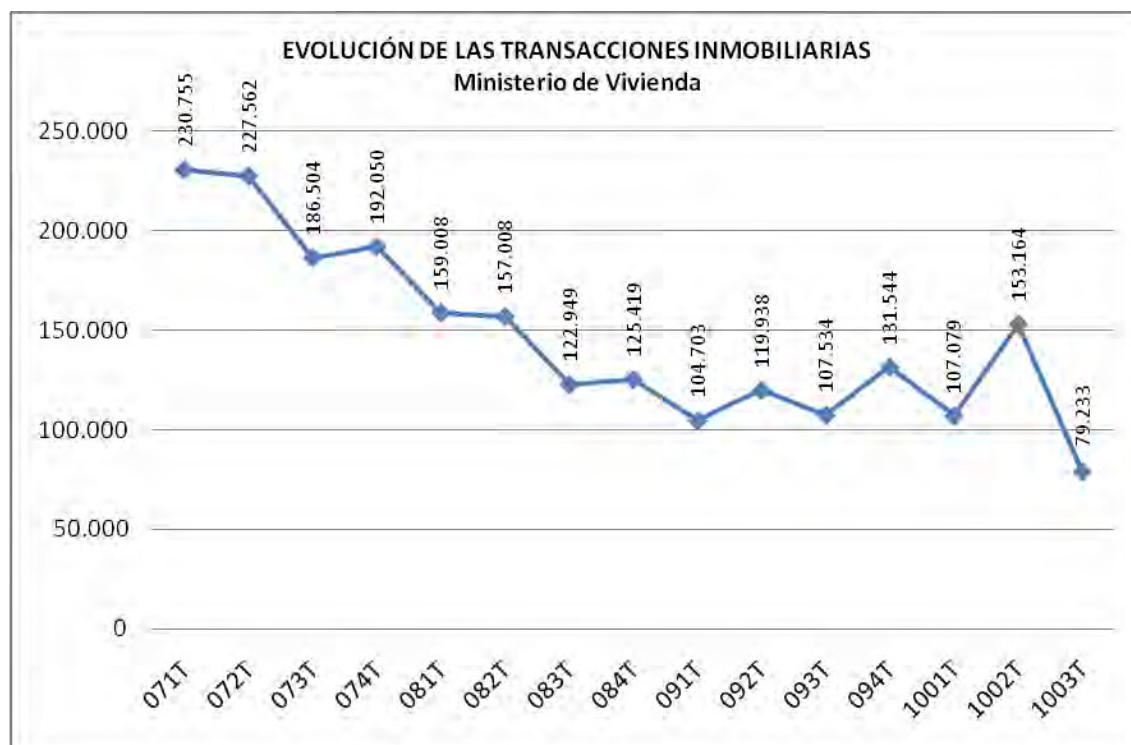
Sin embargo, "para algunas entidades, que se han dado cuenta de que probablemente es mejor sacar ahora la mayor parte de activos que tienen en balance que seguir esperando y aplazando el problema, la situación puede empezar a cambiar".

Además, la banca se está empezando a dar cuenta de que los activos inmobiliarios tienen costes de mantenimiento, ya que las promociones se deterioran con el paso del tiempo (hay vandalismo, se cobran impuestos y hay que hacer provisiones).

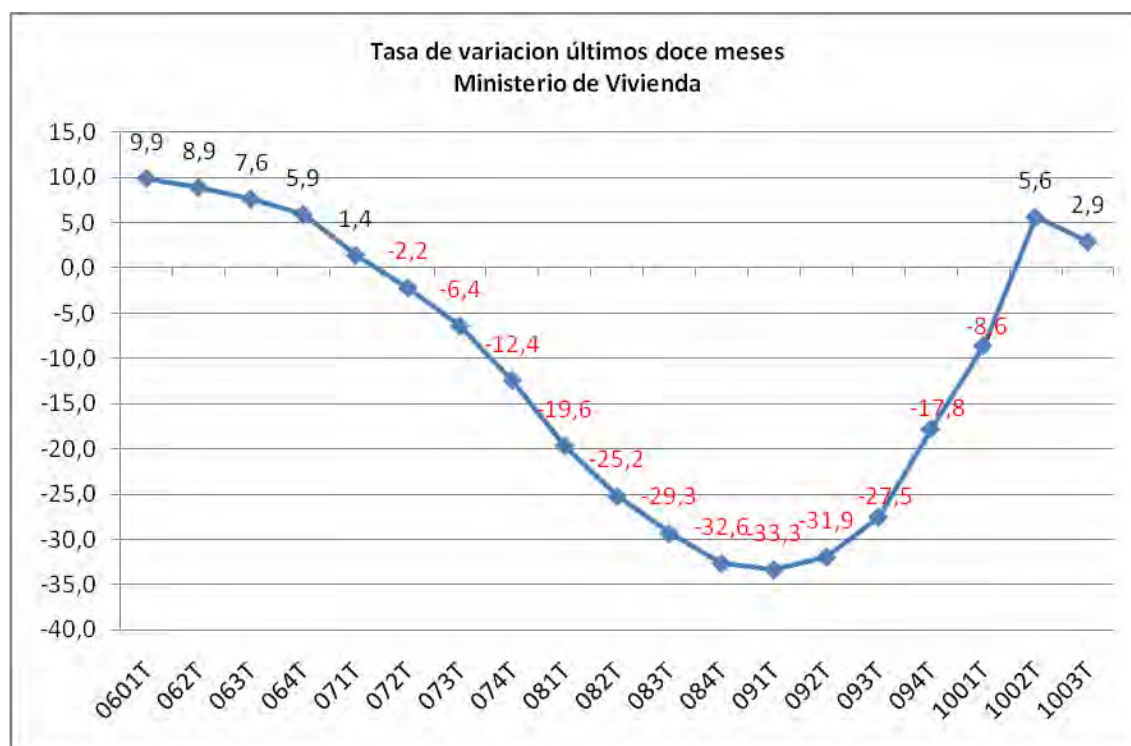
Los pisos que están terminados se podrán vender antes o después, pero el gran problema que afrontan los bancos son los suelos adquiridos de las promotoras a precios desorbitados, algunos de ellos sin ningún tipo de futuro ya que no hay demanda para desarrollar planes de urbanismo.

Los formadores de hogares actuales deberían ser parejas jóvenes, pero dicho segmento de la población está en muchos casos sin ahorros y/o con un trabajo precario.

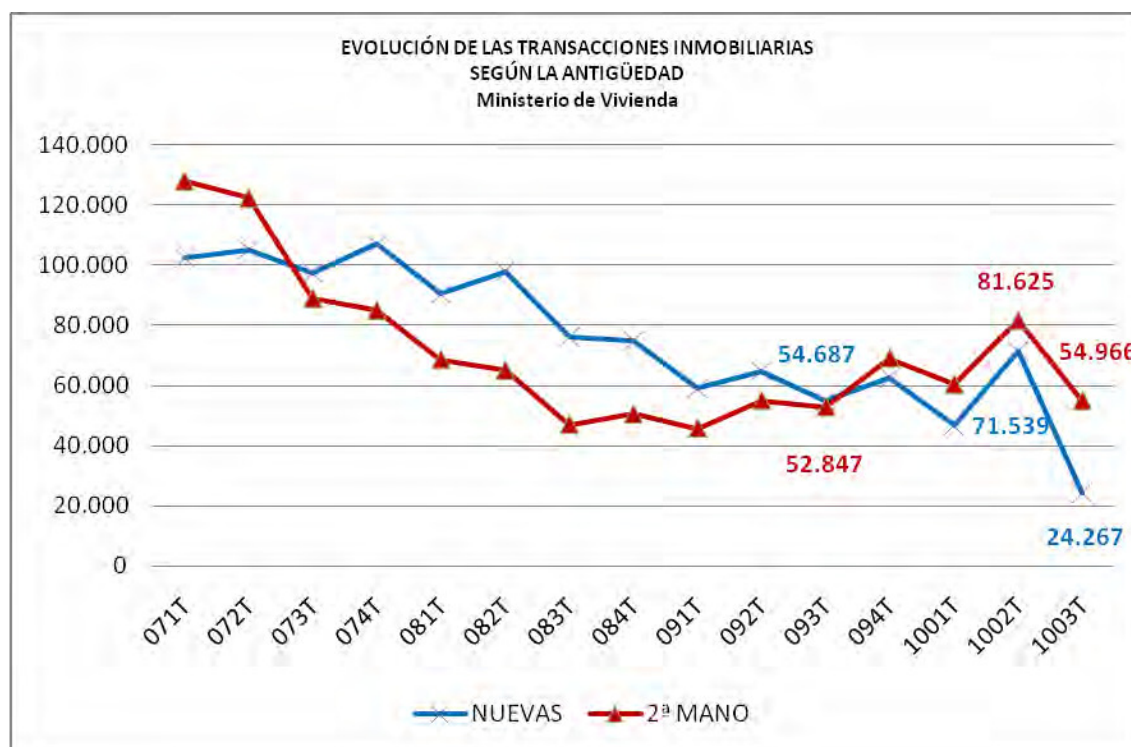
Asimismo, cada vez llegan a la edad de adquirir una vivienda más hijos únicos, que a medio plazo heredarán una o varias casas y además están viviendo el derrumbe de una burbuja inmobiliaria, por lo que su predisposición a comprar no es tan imperiosa como en generaciones pasadas.

Compraventa formalizada en escritura pública en oficina notaria

Durante el tercer trimestre de 2010 se ha reducido significativamente el número de compraventas formalizadas en escritura pública (-48,3%) después del importante incremento del mes anterior (39,6%). Respecto al mismo trimestre del año anterior la reducción acumulada es de -26,3%. Parece confirmarse que el aumento del número de compraventas registrado en el trimestre anterior se debió en gran parte al efecto de la subida del IVA. Es la primera vez que el número de transacciones inmobiliarias baja de las 100.000. Y parece confirmarse para el siguiente trimestre esta tendencia reductora, ya que en el mes de octubre se han registrado descensos del 17,7%. Habrá que observar para el último trimestre del año si la finalización de las deducciones fiscales por compra de vivienda tiene un efecto semejante al del IVA, ayudando a la recuperación de la venta de viviendas. O por el contrario, se confirma una tendencia en la que la compraventa se va hundiendo más. En todo caso, en esta variable cada vez se hace más evidente su correlación con las expectativas económicas. Si las expectativas de recuperación son positivas, mejora, pero si empeoran (como durante en este último trimestre con el rescate de Irlanda y la especulación de la deuda portuguesa y española) el consumo se retrae, sobre todo en inversiones tan importantes como la compraventa de vivienda.

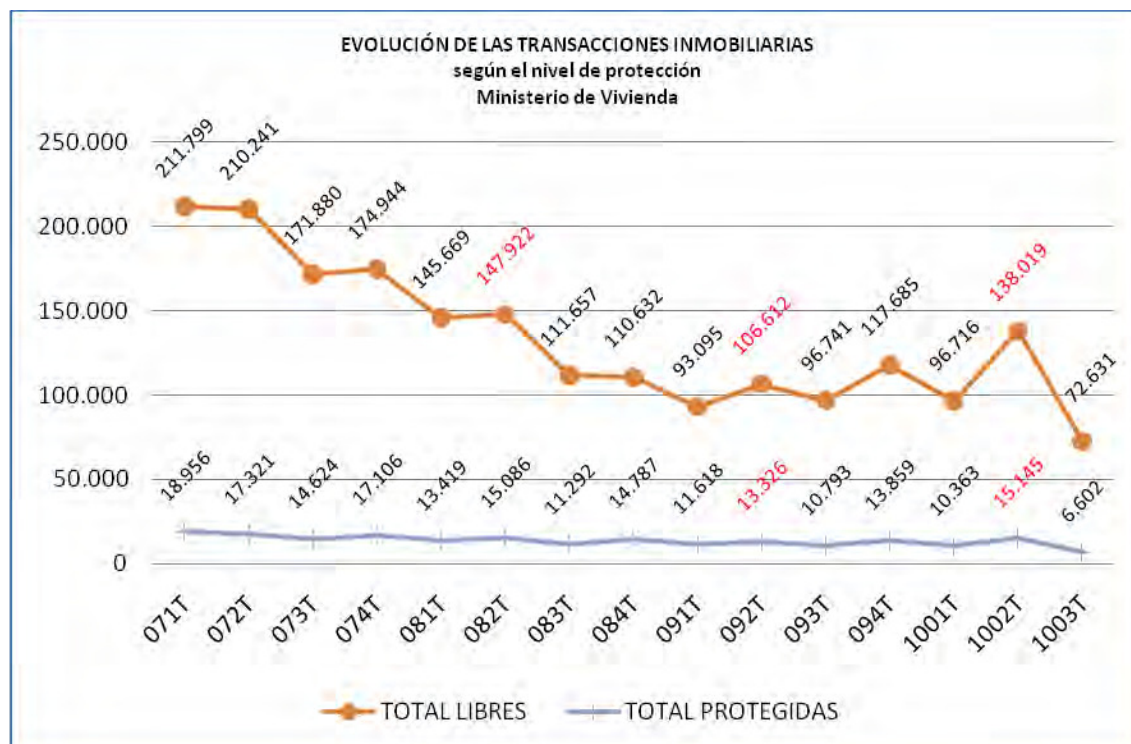


En el segundo trimestre de 2010 por primera vez desde enero de 2007 se producían valores positivos en la tasa de variación correspondiente a los últimos 12 meses. Durante el tercer trimestre siguen registrándose valores positivos, gracias al crecimiento del trimestre anterior, pero se rompe la tendencia ascendente que se producía desde enero del 2009.



El número de compraventas formalizadas en escritura pública de segunda mano sigue superando al de vivienda nueva, tendencia que comenzó durante el tercer trimestre de 2009 y se ha ido consolidando durante el año 2010.

La compraventa de vivienda nueva se ha hundido durante el tercer trimestre de 2010, se ha reducido un-66,1%, con una tasa interanual de -55,6%. Nunca antes había bajado de 50.000 compraventas trimestrales y en este trimestre se ha situado en la MITAD de esa cifra. Mientras tanto la vivienda de segunda mano se ha reducido, pero en menor medida (32,7%), situándose todavía lejos del mínimo del primer trimestre de 2009 (45.720 compraventas), manteniendo una tasa interanual positiva (4%).



Respecto al nivel de protección se han producido reducciones importantes tanto en la vivienda libre (-47,4%) como en la vivienda protegida (-56,4%), registrando ambas mínimos históricos.

Compraventas de vivienda registradas

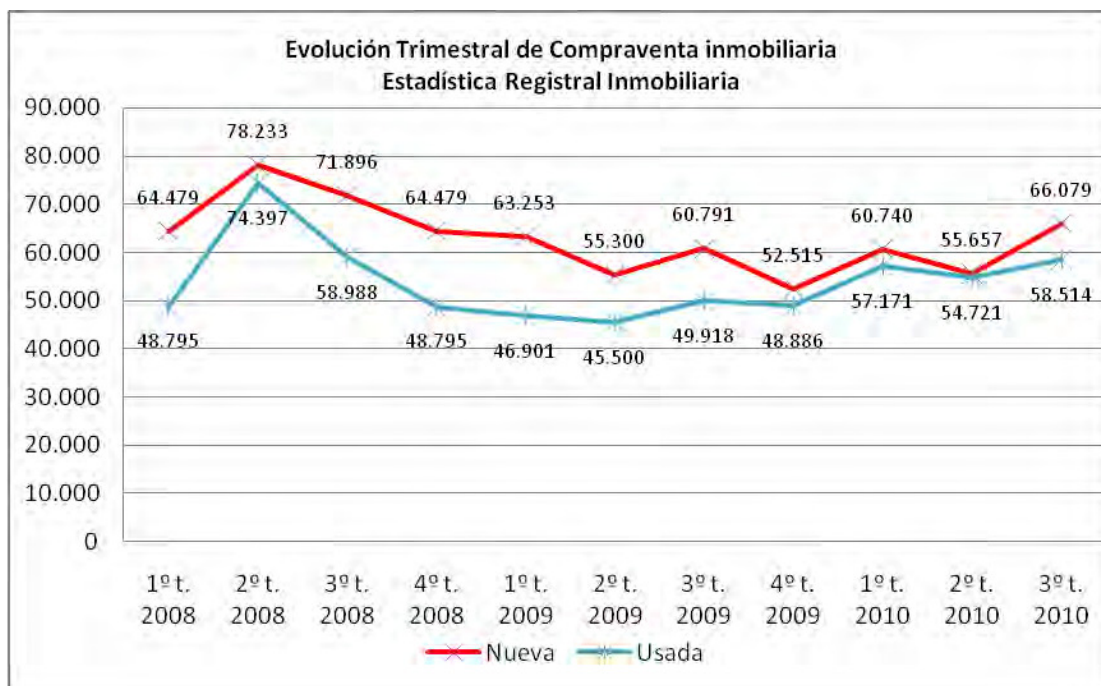
La Estadística Registral del tercer trimestre de 2010 sin embargo, recoge fuertes incrementos en el número de compraventas de viviendas, tanto en variación trimestral (12,88%) como interanual (12,54%).

Respecto a la comparativa con el trimestre anterior la compraventa de vivienda nueva libre se incrementó (27,53%) por encima de la vivienda usada (6,93%). Sin embargo la vivienda protegida disminuyó el número de compraventas (-18,21%), aunque la variación interanual registró un importante incremento (46,52%)

Estadística Registral Inmobiliaria

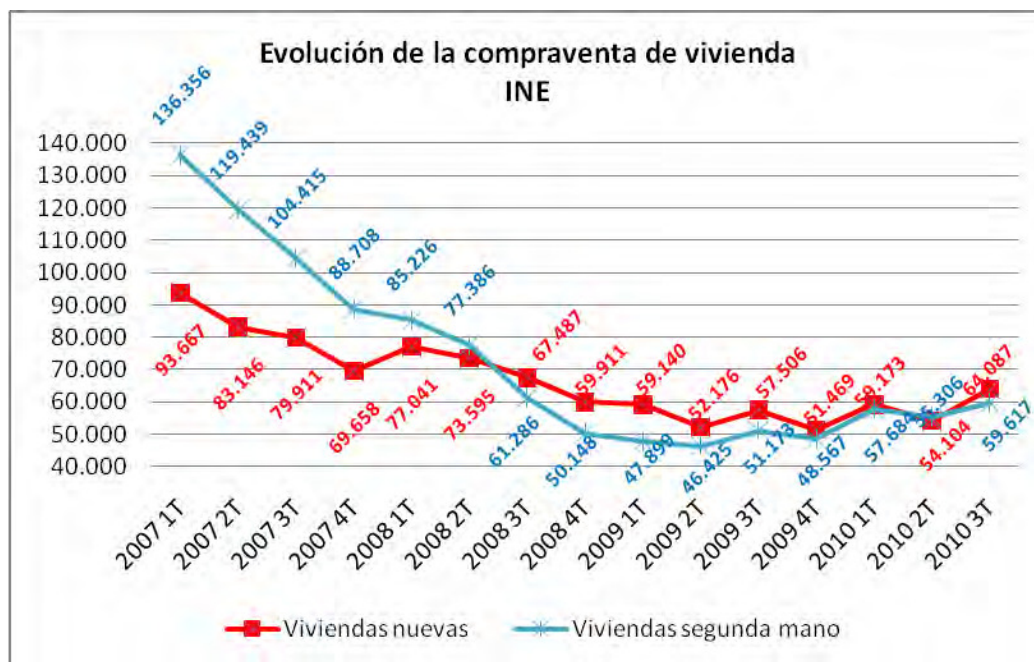
	3º t. 2009	2º t. 2010	3º t. 2010	Variación trimestral	Variación interanual
TOTAL TRIMESTRAL	110.709	110.378	124.593	12,88	12,54
Nueva	60.791	55.657	66.079	18,73	8,7
nueva libre	54.812	44.948	57.320	27,53	4,58
nueva protegida	5.978	10.709	8.759	-18,21	46,52
Usada	49.918	54.721	58.514	6,93	17,22
TOTAL INTERANUAL	434.987	440.399	454.283	3,15	4,44
nueva	243.823	229.703	234.991	2,3	-3,62
nueva libre	218.668	204.785	203.055	-0,84	-7,14
nueva protegida	25.155	24.918	31.936	28,16	26,96
Usada	191.164	210.696	219.292	4,08	14,71

Fuente: Colegio de Registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España

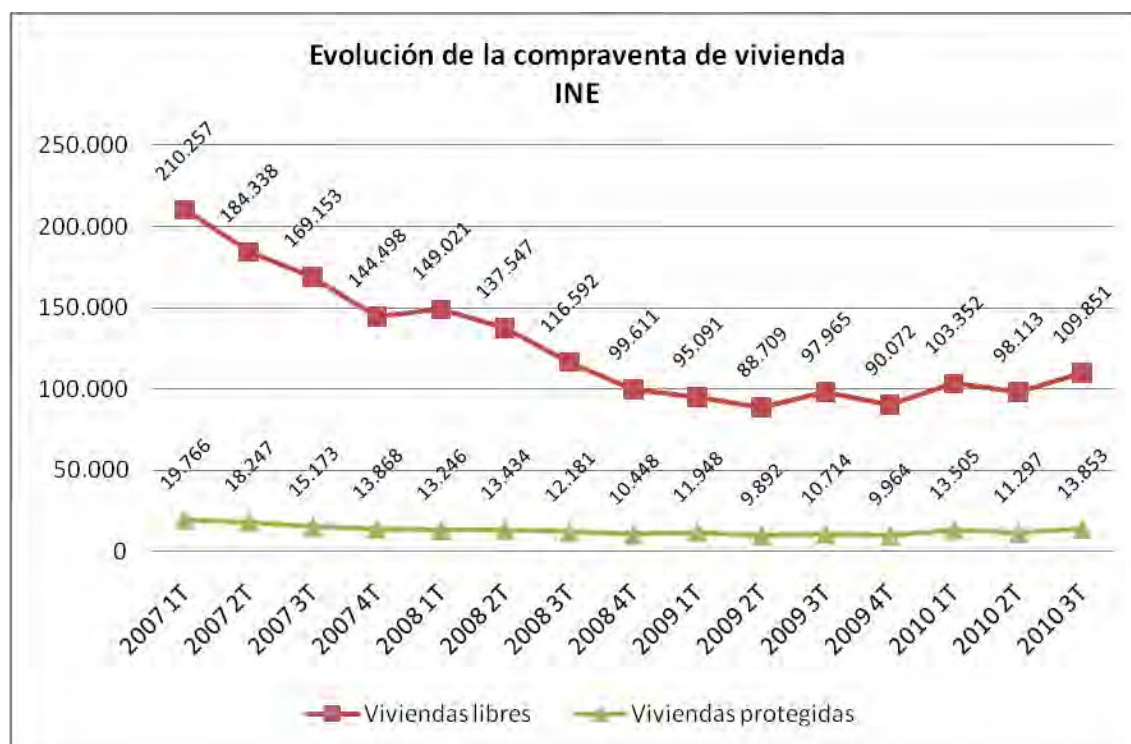


Después de tres trimestres con registros similares entre la compraventa de vivienda usada y nueva, este trimestre se incrementan las diferencias entre ambas. En concreto la vivienda nueva registra el número de compraventas más alto de los últimos dos años. La vivienda usada por su parte, aunque con menor número de compraventas que la nueva, también registra el número de compraventas más alto de los últimos tres años (3^{er} trimestre de 2008).

Estadística del INE

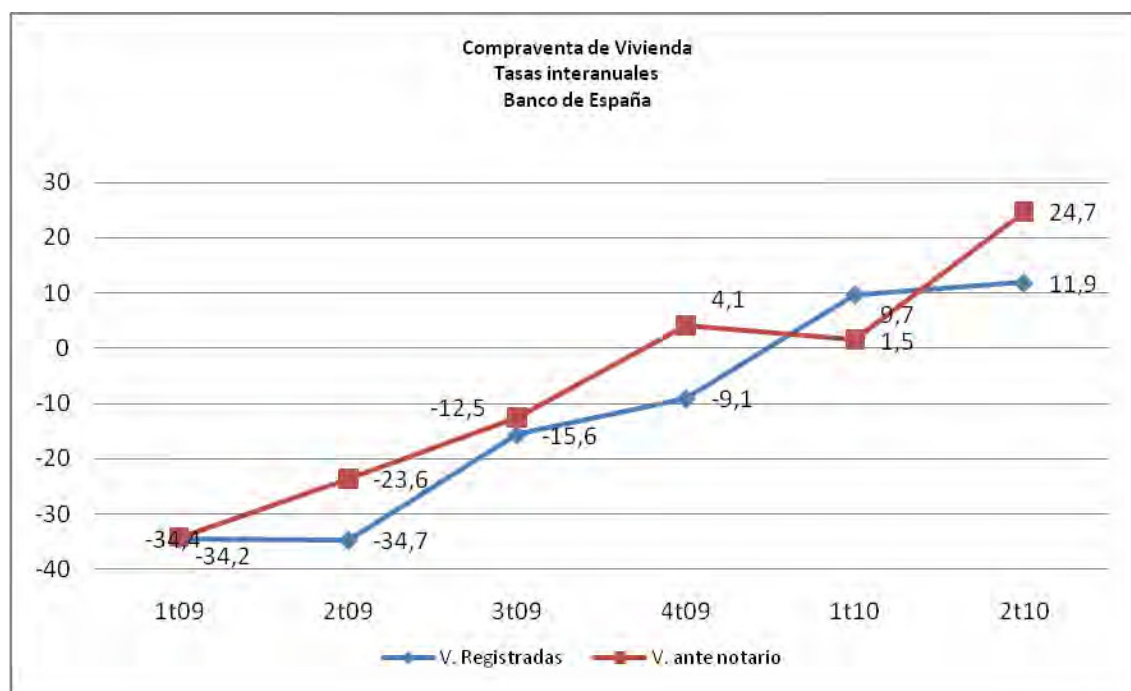


La estadística de compraventas del INE recoge las compraventas registradas por lo que coincide, con algunas pequeñas diferencias, con la estadística del Colegio de Registradores.



La compraventa de vivienda libre, al contrario que el trimestre pasado, se ha incrementado al igual que la vivienda protegida, ambas se mantienen en valores superiores a los del mismo trimestre del año anterior.

Estadísticas del Banco de España



En este gráfico se ve la evolución de las estadísticas de compraventa de vivienda notariales y registrales en tasas interanuales, ambas se incrementan experimentando valores positivos.

En esta tabla podemos observar las estadísticas opuestas que presentan ambas instituciones, mientras que los notarios describen una situación de caída histórica de las compraventas, sobre todo de la vivienda nueva, en vivienda de segunda mano se dan valores positivos, los registradores describen un panorama opuesto, de recuperación del mercado de la vivienda, registrando incrementos, incluso para la vivienda nueva.

Tasa interanual de compraventa de vivienda 3^{er} trimestre 2010

Estadística	Total vivienda	Vivienda nueva	Vivienda de 2^a mano
C. Notarios	-26,3	-55,5	4
C. Registradores	13,4	10,4	16,8

Fuente: Banco de España

EL ACCESO A LA VIVIENDA

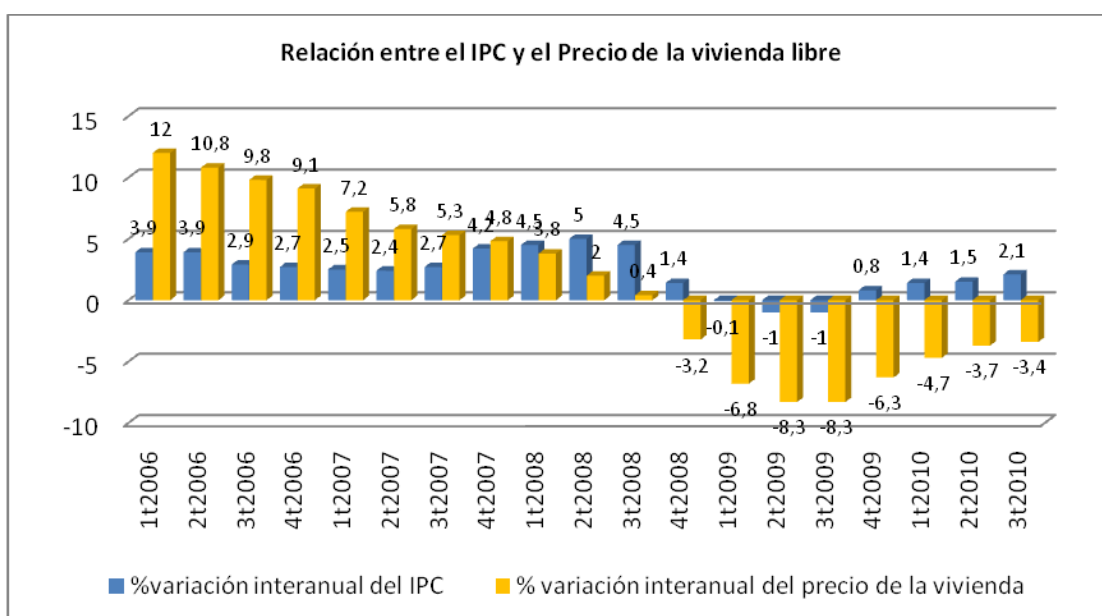
EL PRECIO DE LA VIVIENDA

En España, según el Banco de España, los precios muestran cierta rigidez a la baja, en la medida en que algunos propietarios prefieren retrasar la venta de sus viviendas, o sustituir esa decisión por la del alquiler, antes que aceptar una rebaja de su precio, lo que induce a un comportamiento asimétrico de los precios residenciales. Según los datos sobre tasaciones del Ministerio de Fomento, los precios acumularon un descenso en términos reales del 16% entre 2007 y el tercer trimestre de 2010.

En los últimos trimestres se han moderado los ritmos de caída de precios, con descensos intertrimestrales más leves que en parte, podrían venir explicados por el impulso de la demanda procedente de los cambios fiscales y de la mejora de los indicadores de accesibilidad (reducción de los tipos de interés)

Si tenemos en cuenta los datos del INE, el ajuste en términos reales hasta el tercer trimestre fue del 17%, con una diferencia significativa en el ajuste de los precios de la vivienda nueva (-10%) y de segunda mano (-22%). Este ajuste es similar al que se produjo durante la recesión de los años 90, en aquel ciclo, las caídas continuaron durante dos años más que las que se han producido ahora.

Según el tipo de vivienda, observamos que el ajuste de los precios ha sido mayor en las segundas residencias (como las zonas costeras) que en las capitales de provincia, donde se concentra la vivienda habitual. Dentro de estas últimas, el ajuste ha sido mayor en las zonas periféricas que en los barrios céntricos.



Se ha pasado de una situación en la que el precio de la vivienda se incrementaba por encima de IPC, a una situación en la que el precio de la vivienda disminuye

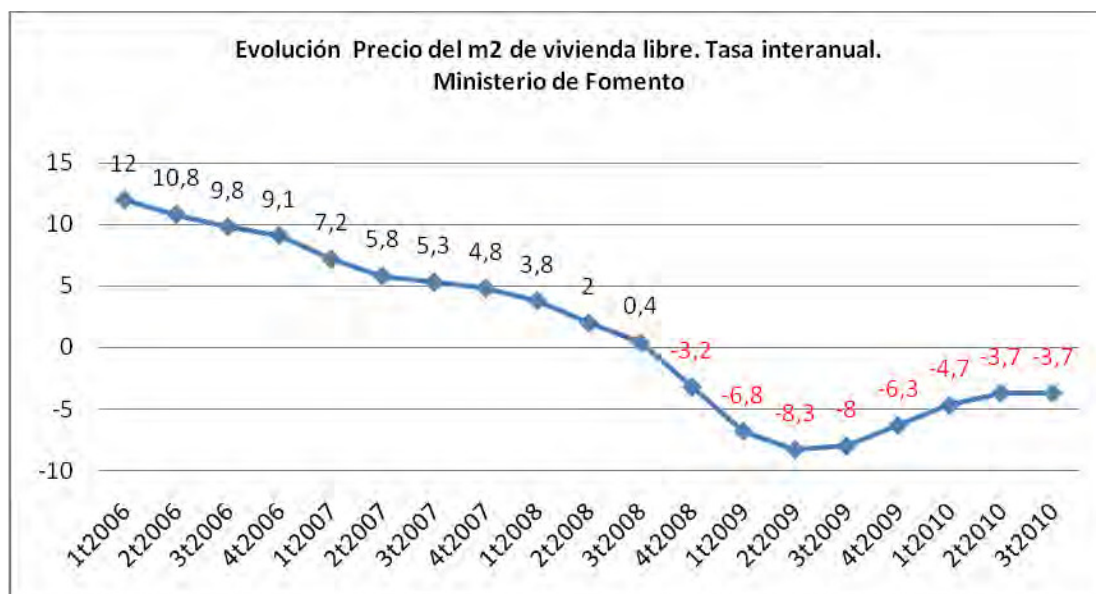
muy por debajo del IPC. Aunque en los últimos trimestres las diferencias entre uno y otro se han reducido.

Precio de la vivienda 3^{er} trimestre 2010

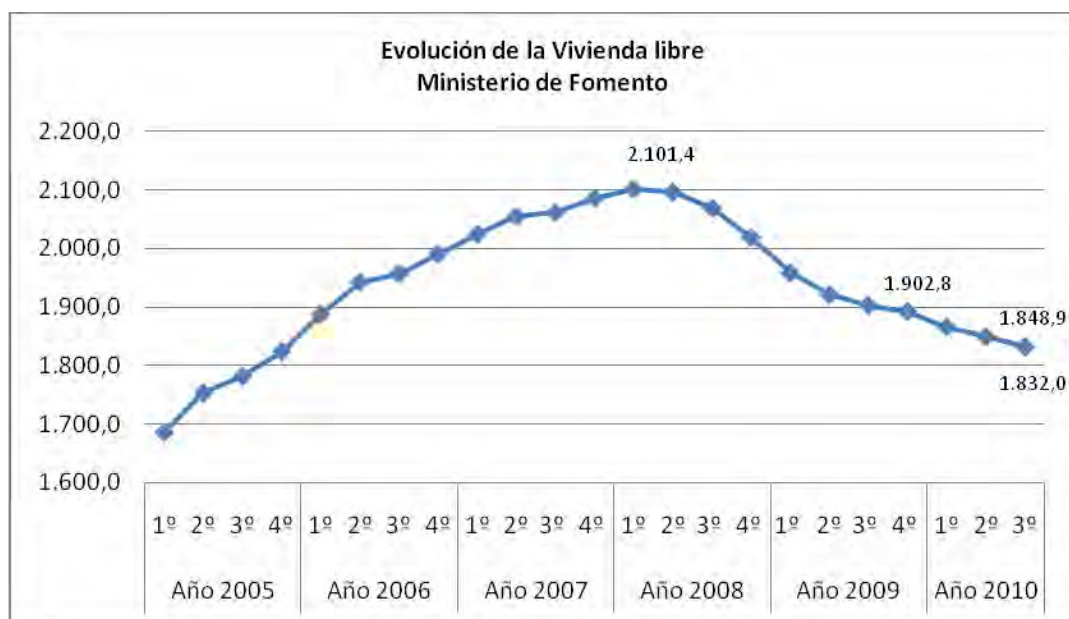
	Índice General de Precio	Vivienda Libre	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Libre 2 ^a mano	Vivienda Protegida
Precio		1.832	1.846,7	1.827,7	1.148,4
% Variación trimestral		-0,9	0	-1,5	0,6
% Variación interanual	-3,4	-3,4	-3,4	-3,3	3,1

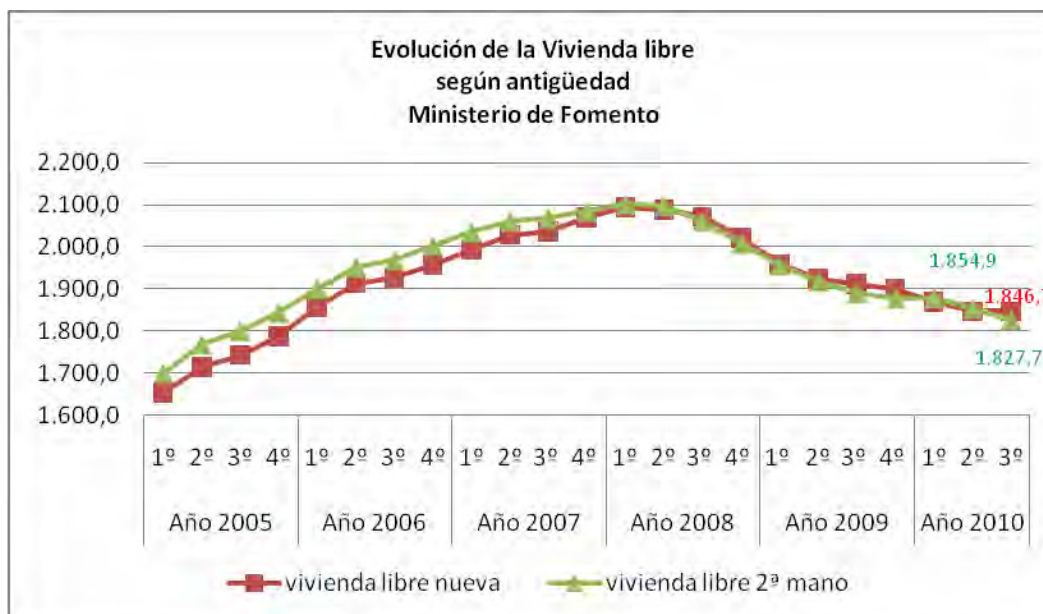
Fuente: Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda libre sigue disminuyendo, pero cada vez en menor medida. La vivienda libre nueva por primera vez desde hace dos años y medio, no disminuye. Sin embargo la vivienda libre de segunda disminuye 1,5% en un sólo trimestre. El precio de la vivienda protegida sigue incrementando en porcentajes similares a trimestres anteriores.

Vivienda libre

Sigue produciéndose una reducción de los precios de la vivienda libre, pero cada vez de manera más suave.





La vivienda libre nueva es la primera vez en 10 trimestres (2 años y medio) que no baja su precio, se mantiene igual que en el trimestre anterior, circunstancia esta que ya sí dio en la vivienda libre de segunda mano entre el cuarto trimestre de 2009 y el primer trimestre de 2010 para después seguir disminuyendo, incluyendo el tercer trimestre de 2010.

Evolución del precio de la vivienda en las CC.AA

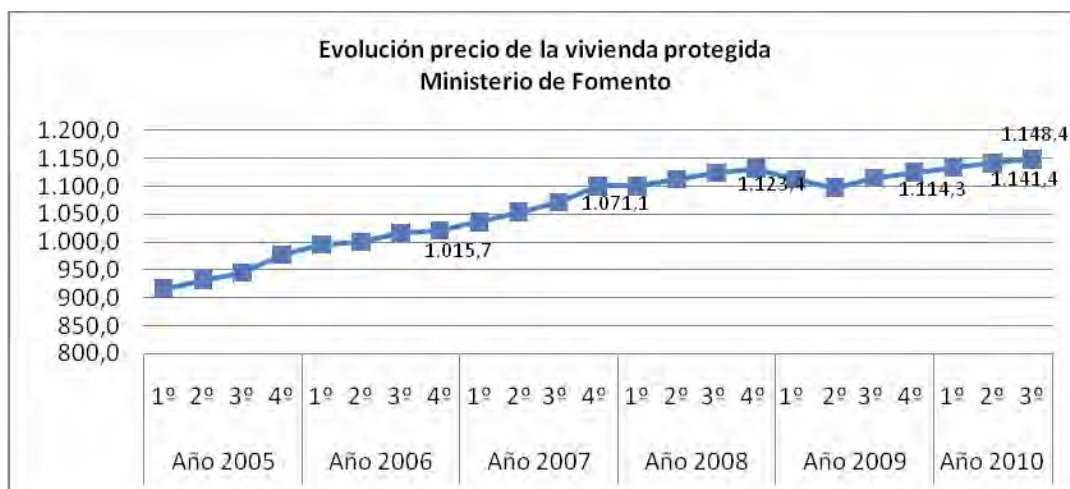
En algunas CC.AA. se ha incrementado el precio de la vivienda libre durante el último año. Así algunas CC.AA. presentan tasas interanuales positivas: Asturias (3,6%), Cantabria (1,7%), Castilla la Mancha (1,4%) y Galicia (1%). Sin embargo otras registran fuertes caídas del precio de la vivienda libre: Canarias (-6,8%), Navarra (-6,2%) y Madrid (-6,1%).

Respecto a la caída acumulada del precio de la vivienda libre desde su precio máximo. La media estatal se sitúa en 12,02%. Las CC.AA. que acumulan las mayores reducciones del precio de la vivienda libre son Madrid (16,64%), Murcia (15,93%) y la Comunidad Valenciana (15,58%). Las CC.AA. que menos han reducido el precio de la vivienda libre son Ceuta y Melilla (4,01%), Extremadura (4,07%), Galicia (8,49%) y La Rioja (8,67%).

Reducción máxima del Precio de la vivienda libre

CC.AA.	3T2009	3T2010	Variación interanual	% Máxima Reducción
Andalucía	1.634,7	1.561,3	-4,5	13,54
Aragón	1.697,1	1.667,6	-1,7	15,04
Asturias	1.560,8	1.616,4	3,6	9,27
Baleares	2.183,2	2.056,8	-5,8	15,25
Canarias	1.673,0	1.559,5	-6,8	15,29
Cantabria	1.803,2	1.833,3	1,7	11,70
Castilla y León	1.384,9	1.369,0	-1,1	10,08
Castilla la Mancha	1.223,6	1.240,3	1,4	14,31
Cataluña	2.260,9	2.222,3	-1,7	10,77
Comunidad Valenciana	1.542,8	1.433,5	-7,1	15,58
Extremadura	1.019,4	985,2	-3,4	4,07
Galicia	1.426,4	1.440,3	1	8,49
Madrid	2.669,7	2.507,5	-6,1	16,64
Murcia	1.382,2	1.361,0	-1,5	15,93
Navarra	1.601,8	1.502,1	-6,2	14,26
País Vasco	2.767,3	2.620,6	-5,3	13,68
La Rioja	1.539,3	1.501,6	-2,4	8,67
Ceuta y Melilla	1.696,1	1.679,5	-1	4,01
España	1.902,8	1.832,0	-3,7	12,02

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Vivienda Protegida

La evolución del precio de la vivienda protegida, de manera opuesta al precio de la vivienda libre, continúa incrementándose. De nuevo este trimestre se ha registrado el precio máximo del m2 de vivienda protegida. Aunque todavía las diferencias entre el precio de la vivienda libre y protegida son enormes, con cada estadística la diferencia entre ambos se reduce.

Evolución del Precio de la Vivienda Protegida

CC.AA	3ºT2007	3º T2008	3ºT2009	2ºT2010	3º T2010	Trimestral	Anual
TOTAL NACIONAL	1.053,6	1.123,4	1.114,3	1.141,4	1.148,4	0,6	3,1
Andalucía	951,4	1.014,1	993,7	1.046,5	1.045,0	-0,1	5,2
Aragón	1.004,3	1.047,0	1.041,3	1.076,7	1.067,9	-0,8	2,6
Asturias (Principado de)	1.040,3	1.100,2	1.094,9	1.127,4	1.131,7	0,4	3,4
Balears (Illes)	1.106,9	1.170,2	1.163,2	1.178,0	1.201,1	2,0	3,3
Canarias	1.041,8	1.095,3	1.036,0	1.086,1	1.076,1	-0,9	3,9
Cantabria	1.071,7	1.128,3	1.137,2	1.164,0	1.170,4	0,5	2,9
Castilla y León	1.006,9	1.072,0	1.037,4	1.049,3	1.049,3	0,0	1,1
Castilla-La Mancha	916,1	1.004,3	1.008,5	1.039,9	1.036,5	-0,3	2,8
Cataluña	1.201,3	1.276,0	1.248,7	1.270,8	1.263,6	-0,6	1,2
Comunidad Valenciana	1.050,6	1.117,1	1.110,3	1.149,0	1.166,4	1,5	5,1
Extremadura	792,6	914,2	941,8	934,9	922,7	-1,3	-2,0
Galicia	973,9	1.056,3	1.023,0	1.041,4	1.040,8	-0,1	1,7
Madrid (Comunidad de)	1.101,1	1.187,5	1.189,1	1.241,3	1.246,5	0,4	4,8
Murcia (Región de)	966,5	1.039,6	1.059,6	1.086,0	1.092,4	0,6	3,1
Navarra (Comunidad Foral)	1.169,2	1.270,3	1.242,5	1.284,5	1.299,5	1,2	4,6
País Vasco	1.179,0	1.254,6	1.202,3	1.249,0	1.256,0	0,6	4,5
Rioja (La)	1.037,0	1.084,3	1.031,7	1.062,5	1.074,6	1,1	4,2
Ceuta y Melilla	906,4	953,8	958,4	970,3	980,0	1,0	2,3

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

La única Comunidad Autónoma con variaciones interanuales negativas es Extremadura (-2%). En esta Comunidad Autónoma es más barata la vivienda protegida en este año que el año anterior. Sin embargo, las CC.AA. donde más se ha incrementado el precio de la vivienda protegida son Andalucía (5,2%), Comunidad Valenciana (5,1%), Madrid (4,8%) y Navarra (4,6%).

Relación entre el Precio de VL y VPO

CC.AA	vivienda protegida 3T2010	vivienda libre 3T2010	Diferencia	% dif VPO-VL
TOTAL NACIONAL	1.148,40	1.832,00	-683,60	-37,3
Andalucía	1.045,00	1.561,30	-516,30	-33,1
Aragón	1.067,90	1.667,60	-599,70	-36,0
Asturias (Principado de)	1.131,70	1.616,40	-484,70	-30,0
Baleares (Illes)	1.201,10	2.056,80	-855,70	-41,6
Canarias	1.076,10	1.559,50	-483,40	-31,0
Cantabria	1.170,40	1.833,30	-662,90	-36,2
Castilla y León	1.049,30	1.369,00	-319,70	-23,4
Castilla-La Mancha	1.036,50	1.240,30	-203,80	-16,4
Cataluña	1.263,60	2.222,30	-958,70	-43,1
Comunidad Valenciana	1.166,40	1.433,50	-267,10	-18,6
Extremadura	922,7	985,2	-62,50	-6,3
Galicia	1.040,80	1.440,30	-399,50	-27,7
Madrid (Comunidad de)	1.246,50	2.507,50	-1.261,00	-50,3
Murcia (Región de)	1.092,40	1.361,00	-268,60	-19,7
Navarra (Comunidad Foral de)	1.299,50	1.502,10	-202,60	-13,5
País Vasco	1.256,00	2.620,60	-1.364,60	-52,1
Rioja (La)	1.074,60	1.501,60	-427,00	-28,4
Ceuta y Melilla	980	1.679,50	-699,50	-41,6

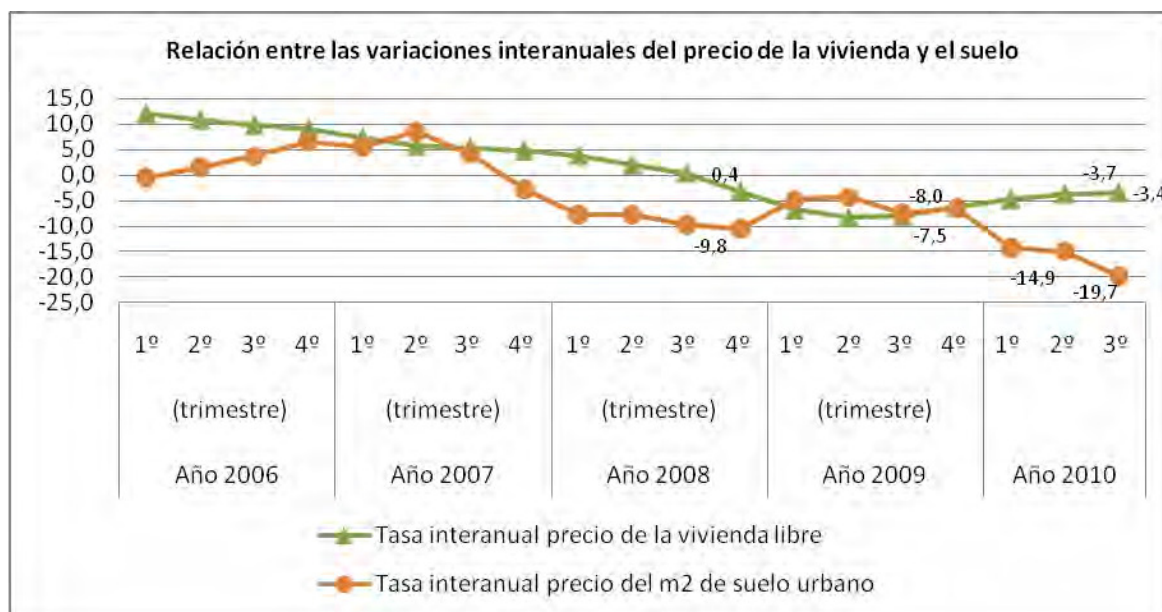
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

El problema de la venta de viviendas se está extendiendo a la VPO. En el 25% de los casos los adjudicatarios de este tipo de viviendas renuncian a las mismas. El problema principal es la dificultad para el pago de la entrada (20% del total). Por primera vez se están dando casos en los que la oferta supera a la demanda (por ejemplo en Huelva). En algunas provincias y CC.AA. el problema es que la VPO ha subido mucho y se ha equiparado a la vivienda libre.

En CC.AA. como Extremadura (-6,3%), Navarra (-13,5%) y Castilla la Mancha (-16,4%) las diferencias entre el precio de la vivienda libre y de la vivienda protegida son muy pequeñas, y sin embargo las limitaciones de la vivienda protegida muchas, por lo que en la mayoría de los casos no compensa, a no ser que se asegure la financiación. En cambio en CC.AA. como País Vasco (-52,1%), Madrid (-50,3%) o Cataluña (-43,1%) las diferencias son muy importantes y compensa las limitaciones de la VPO.

Precio del Suelo

Después del incremento habitual del segundo trimestre, durante el tercer trimestre se ha continuado con el descenso igualmente habitual del precio del m2 de suelo urbano que en este trimestre ha sido de -9,4% respecto al anterior trimestre y del -19,7% respecto al mismo mes del año anterior, intensificándose así las reducciones. Hay que recordar que el precio del suelo urbano supone entre el 40% y el 60% del precio final de las viviendas. En los municipios de más de 50.000 habitantes ha sido donde el precio del suelo ha descendido más en tasa interanual, un 30,6%, tras situarse en 416 €/m2. En los municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes, el precio del m2 fue de 232,5 €, lo que representa un descenso interanual del 11,9%.



La comparativa en la evolución del precio del suelo respecto al de la vivienda libre pone de relieve como durante los tres últimos trimestres el precio del suelo urbano

se ha ido rebajando en mayor porcentaje que el precio de la vivienda, a pesar de representar entre el 40% y 60% del precio final de la vivienda.

El precio del m2 de suelo urbano se ha reducido un 52,9% en Murcia en el último año. También son importantes las reducciones interanuales de las CC.AA. de Asturias (-45,1%) y Galicia (-46,1%). Por provincias Soria (-62,3%) y Burgos son las provincias con mayores reducciones.

La única Comunidad Autónoma que conserva crecimiento interanuales es Castilla la Mancha (1,2%) Por provincias los mayores incrementos fueron en Jaén (33,9%), Salamanca (27,1%) y Toledo (18,9%).

Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por Comunidades Autónomas

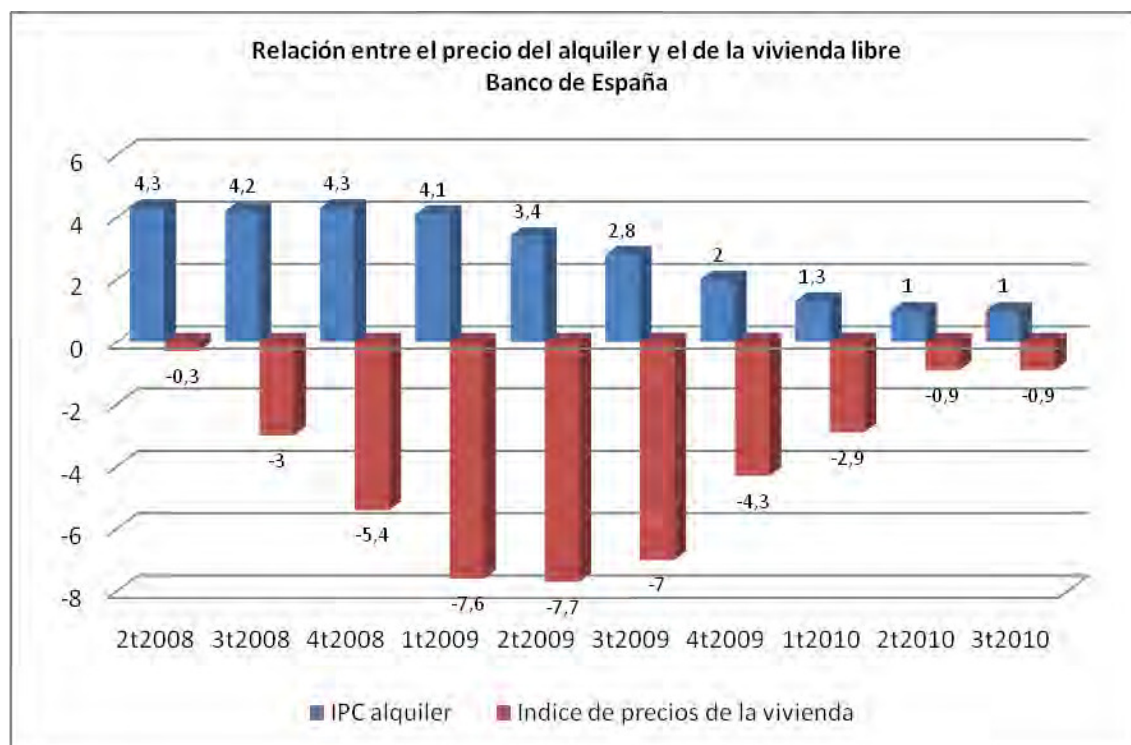
CC.AA.	Valor Max.	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010		Variación Interanual	Variación Max.
		(trimes)	(trimes)	(trimes)	(trimes)			
		3º	3º	3º	2º	3º		
TOTAL NACIONAL	285,0	285,0	257,1	237,7	210,7	190,8	-14,9	-33,1
Andalucía	289,9	289,9	255,1	246,1	210,5	228,3	-15,8	-21,3
Aragón	227,2	227,2	225,2	198,1	150,9	152,4	-11,5	-32,9
Asturias	362,5	293,3	271,9	362,5	298,8	199,1	-2,0	-45,1
Balears	337,4	313,8	331,4	316,9	272,7	239,9	-9,7	-28,9
Canarias	405,4	378,9	380,5	358,8	288,8	229,0	-23,3	-43,5
Cantabria	268,7	212,1	204,6	268,7	167,5	173,4	-25,5	-35,5
Castilla y León	139,8	132,4	124,0	97,7	102,9	62,9	-20,9	-55,0
Castilla-La Mancha	189,5	177,3	180,1	139,4	181,5	141,1	3,0	-25,5
Cataluña	315,8	315,8	297,5	266,5	231,6	215,7	-12,2	-31,7
Valencia	392,7	359,4	310,1	293,2	228,0	263,0	-26,4	-33,0
Extremadura	162,2	122,3	124,1	156,3	151,9	120,2	9,6	-25,9
Galicia	260,7	260,7	244,4	203,9	168,9	109,9	-17,7	-57,8
Madrid	641,8	573,7	525,0	528,1	366,9	462,8	-28,0	-27,9
Murcia	422,8	392,8	395,5	311,0	196,7	146,4	-49,5	-65,4
Navarra	215,2	186,3	209,7	160,2	172,2	182,8	-20,0	-15,0
País Vasco	404,4	396,5	395,9	391,9	372,1	303,7	1,0	-24,9
Rioja	299,6	299,6	234,3	184,2	176,5	147,7	-21,9	-50,7
Ceuta y Melilla	625,8	389,7	358,0	332,1	262,4	397,5	-36,9	-36,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Las CC.AA. que más han reducido el precio del m2 de suelo urbano desde su valor máximo han sido Murcia (-65,4%) y Galicia (-57,8%). La que menos ha reducido el precio ha sido Navarra (-15%).

Precio del alquiler

El precio del alquiler sigue incrementándose.



RELACIÓN ENTRE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDAS

CC.AA.	precio m2 (Ministerio de vivienda)	interés (Registra- dores)	Cuota Mensual Préstamo m2	Renta de Alquiler m2 (SPA)	dif	% de préstam o sobre alquiler
Andalucía	1.561,3	3,28	7,63	7,13	0,50	7,03
Aragón	1.667,6	3,4	8,26	8,68	-0,42	-4,89
Asturias	1.616,4	3,44	8,04	6,88	1,16	16,84
Cantabria	1.833,3	3,54	9,22	7,10	2,12	29,80
Castilla y León	1.369,0	3,34	6,74	5,43	1,31	24,01
Castilla-Mancha	1.240,3	3,31	6,08	6,60	-0,52	-7,85
Cataluña	2.222,3	3,38	10,98	10,53	0,45	4,26
C. Valenciana	1.433,5	3,21	6,96	6,87	0,09	1,27
Extremadura	985,2	3,36	4,86	5,74	-0,88	-15,26
Galicia	1.440,3	3,46	7,18	6,17	1,01	16,32
Islas Baleares	2.056,8	3,18	9,95	7,64	2,31	30,17
Islas Canarias	1.559,5	3,61	7,9	6,43	1,47	22,91
Madrid	2.507,5	2,67	11,46	10,72	0,74	6,91
Murcia	1.361,0	3,37	6,72	6,35	0,37	5,87
Navarra	1.502,1	2,97	7,1	10,72	-3,62	-33,75
País Vasco	2.620,6	2,9	12,29	10,56	1,73	16,42
Rioja	1.501,6	3,48	7,5	7,02	0,48	6,91
España	1.832,0	3,23	8,91	8,59	0,32	3,68

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de SPA, Ministerio de Vivienda y Colegio de Registradores

Las CC.AA con mayor diferencias entre el coste del alquiler y de la adquisición, son Islas Baleares (30,17%), Cantabria (29,8%), Castilla León (24,01%) y Canarias (22,91%).

En las CC.AA. de Aragón, Castilla la Mancha, Extremadura y Navarra cuesta más pagar el alquiler que la cuota mensual de un préstamo hipotecario.

Renta Básica de Emancipación

Durante el tercer trimestre han comenzado a cobrar la ayuda 39.133 jóvenes, un 18,3% más que en el trimestre anterior. La RBE ha llegado ya a 252.390 jóvenes. En total 402.069 jóvenes han solicitado la RBE. De ellos 296.047 han obtenido resoluciones positivas de las CC.AA y se les ha reconocido el derecho al cobro de los 210 € (73,6%). Por tanto, el Ministerio de Fomento ha efectuado el pago del 85,25% del total de jóvenes con derecho a cobro de la RBE. Lo que supone que hay 43.657 jóvenes con derecho a cobro que todavía no han recibido la ayuda. De ellos 40.372 no han cobrado porque todavía el Ministerio no ha verificado el cobro del alquiler.

Solicitudes	Resoluciones positivas	Sin verificar el pago del alquiler	Total de pagos
402.069	296.047	40.372	252.390

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Durante este periodo se han registrado 47.689 incidencias. El 54,1% se ha debido a no acreditar el pago del alquiler (25.826), el 31,9% ha incumplimientos con Hacienda o SS (15.225) y el resto, 14%, se ha debido a errores en la justificación de recibos bancarios del pago del alquiler (6.638).

La RBE supone una reducción del 44,3% del esfuerzo que tienen que hacer los jóvenes para afrontar el pago del alquiler de una vivienda. En cuando a las CC.AA. debido a la diferencia de precios, ya que los 210 € de la ayuda son independientes de la cuantía del pago del alquiler, en CC.AA. como Extremadura la RBE supone un 63,3% del esfuerzo para el pago, mientras que en la C. de Madrid sólo llega a poco más de la mitad (33,6%).

Capacidad de reducción de la RBE

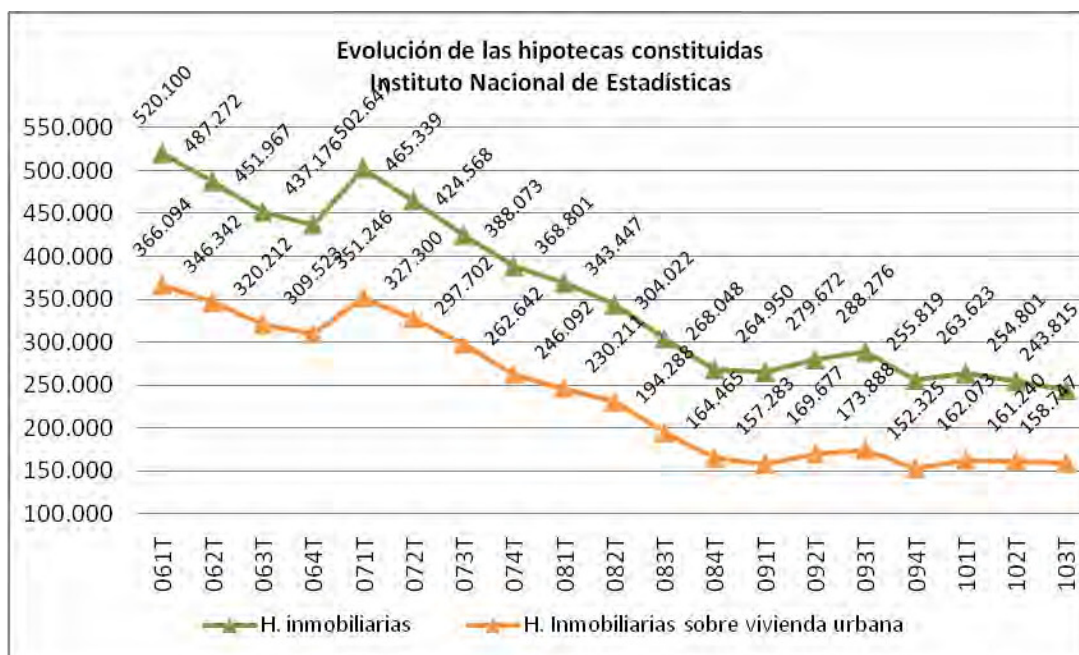
CC.AA.	% Esfuerzo sin ayuda	% esfuerzo con ayuda	% Reducción
Andalucía	45	22,7	49,6
Aragón	40,3	21,5	46,7
Asturias	43,3	20,4	52,9
Baleares	47,8	29,1	39,1
Canarias	46,4	23	50,4
Cantabria	46	24,6	46,5
Castilla y León	39,5	18,8	52,4
Castilla. La Mancha	40,6	19,9	51,0
Cataluña	45,4	28	38,3
Extremadura	39,2	14,4	63,3
Galicia	37,8	16,3	56,9
Madrid	44,9	29,8	33,6
Murcia	43,5	21,9	49,7
Navarra	41,5	25,6	38,3
La Rioja	40	19,5	51,3
Com. Valenciana	41,5	21,2	48,9
País Vasco	45,4	29,7	34,6
Ceuta	46,4	28,6	38,4
Melilla	41,4	21,3	48,6
Nacional	43,3	24,1	44,3

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

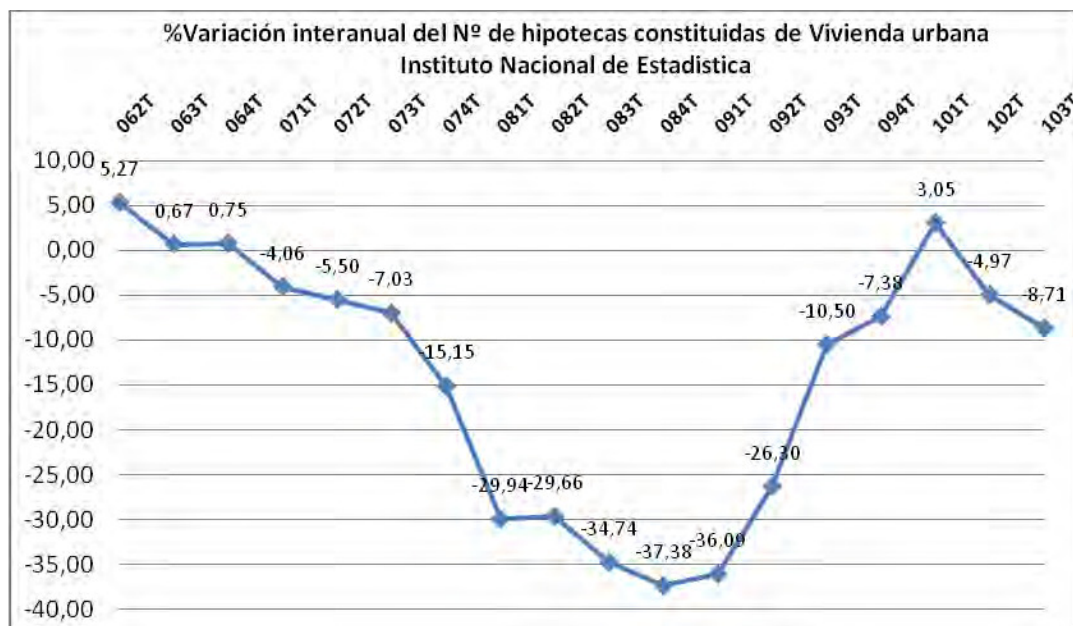
Condiciones de Financiación

Hipotecas constituidas

Es el segundo trimestre consecutivo que disminuye el número total de hipotecas constituidas inmobiliarias y las destinadas a vivienda urbana, respecto al trimestre anterior (-4,3% y -1% respectivamente) y sobre el mismo trimestre del año anterior (-15,4% y -8,7% respectivamente).



Se vuelve a una situación de caída en la concesión de préstamos hipotecarios



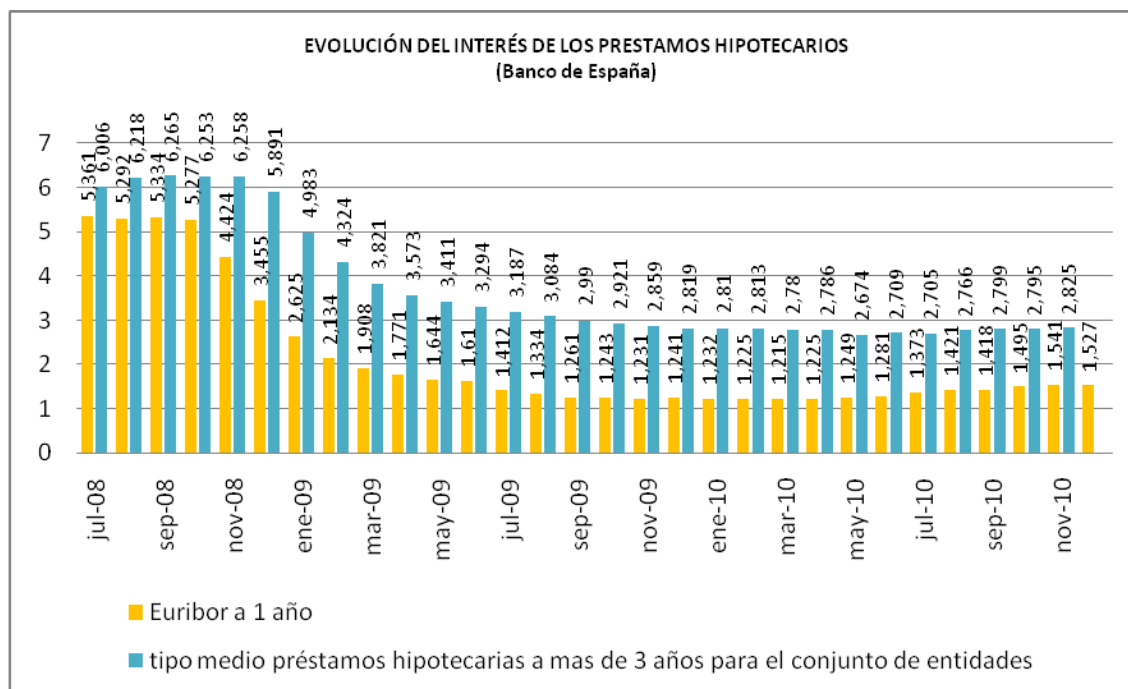
Hipotecas constituidas sobre vivienda urbana

	3t2010	2t2010	3t2009	var. Trimestral	var. Interanual
TOTAL	158747	161.240	173.888	-1,55	-8,71
Andalucía	27435	27.604	31.321	-0,61	-12,41
Aragón	4553	4.896	5.225	-7,01	-12,86
Asturias (Ppdo de)	3743	3.957	4.036	-5,41	-7,26
Balears (Illes)	5052	4.748	4.626	6,40	9,21
Canarias	5897	7.333	8.847	-19,58	-33,34
Cantabria	2273	2.618	3.303	-13,18	-31,18
Castilla y León	8342	8.698	8.765	-4,09	-4,83
Castilla-La Mancha	6622	6.370	7.787	3,96	-14,96
Cataluña	25008	24.510	25.771	2,03	-2,96
Comunitat Valenciana	18794	18.654	23.443	0,75	-19,83
Extremadura	3296	3.680	3.021	-10,43	9,10
Galicia	7992	8.434	8.758	-5,24	-8,75
Madrid (Comunidad de)	22201	23.131	21.407	-4,02	3,71
Murcia (Región de)	5557	5.103	6.261	8,90	-11,24
Navarra (Com. Foral de)	1842	1.840	2.025	0,11	-9,04
País Vasco	7968	7.790	7.448	2,28	6,98
Rioja (La)	1656	1.458	1.561	13,58	6,09
Ceuta y Melilla	516	416	283	24,04	82,33

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

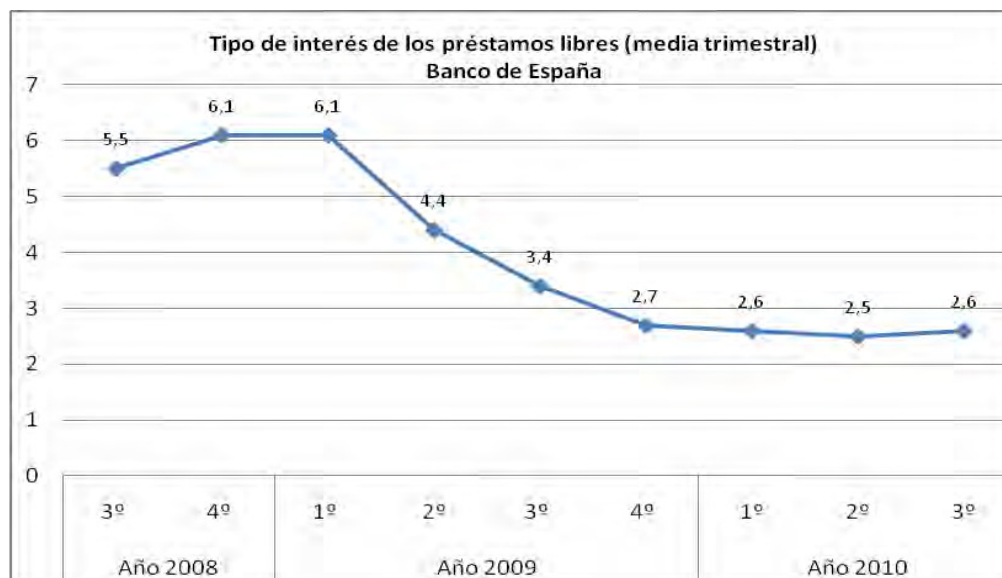
Las únicas CC.AA. con crecimientos positivos (intertrimestral e interanual) son Balears (6,4% y 9,21% respectivamente), País Vasco (2,28%-6,98%), La Rioja (13,58%-6,09%) y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (24,04%-82,33%).

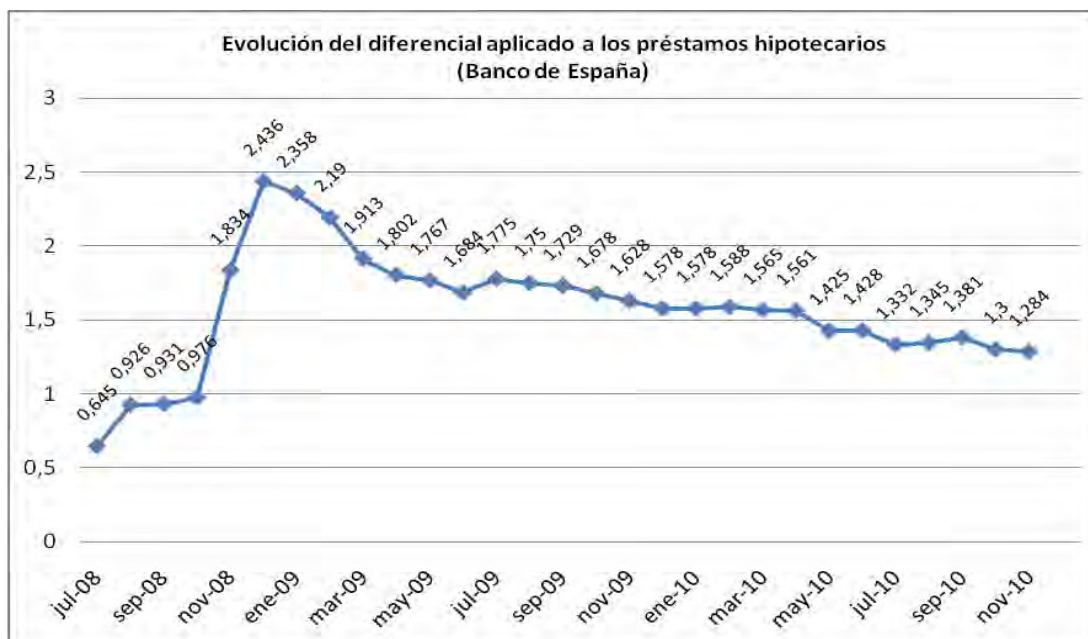
Las mayores reducciones trimestrales se produjeron en Canarias (-19,58%) y en Cantabria (-13,18%). Al igual que las mayores reducciones interanuales (-33,34% y -31,18% respectivamente).

Euribor

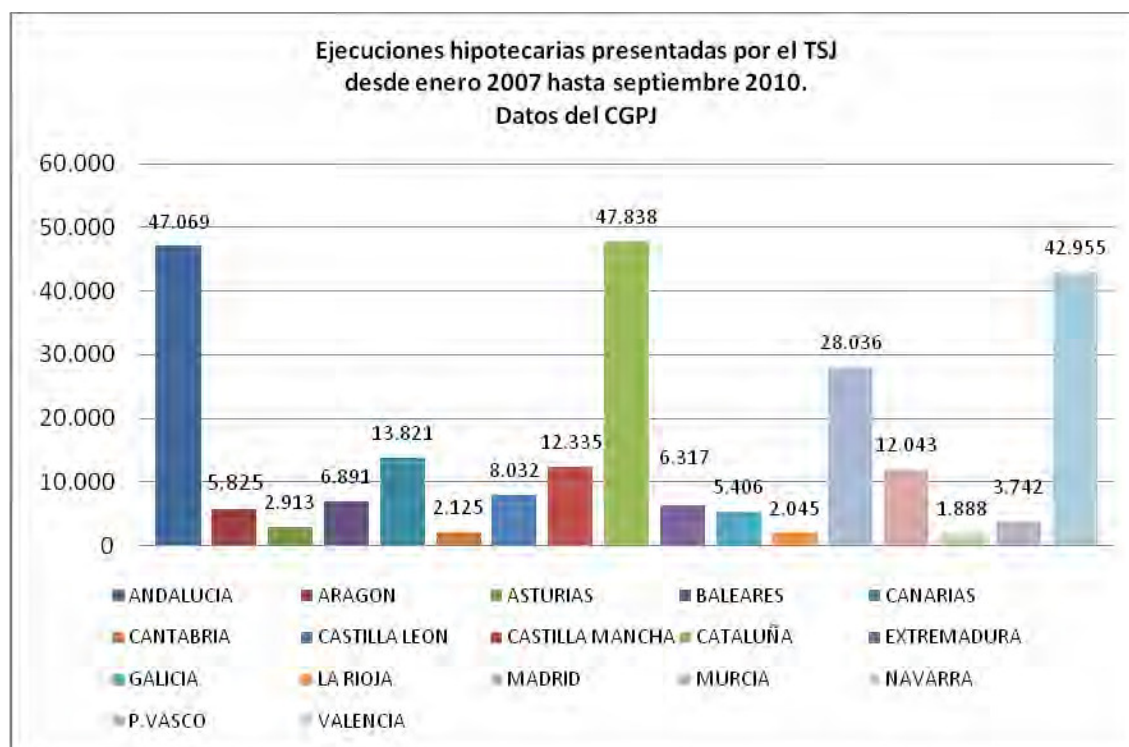
Durante el tercer trimestre el Euribor a 1 año se incrementó en un 10,6% (0.137 puntos porcentuales) y el tipo medio de préstamos hipotecarios un 3,32% (0,09 puntos porcentuales).

En tasa interanual el Euribor se ha reducido durante el tercer trimestre en un 20,5% (0,331 puntos porcentuales) y tipo medio de préstamos hipotecarios en un 17,6% (0,585 puntos porcentuales).





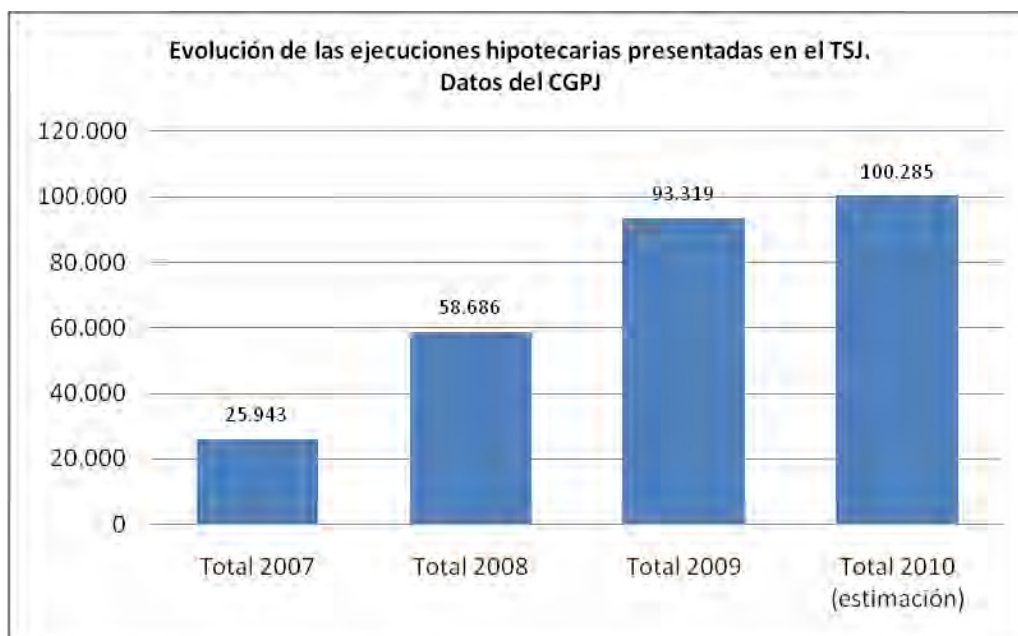
El diferencial aplicado al tipo de interés ha disminuido de media durante el tercer trimestre un 3.3% (0.047 puntos porcentuales).



Desde la Confederación de UGT venimos observando con preocupación como el número de familias trabajadoras que pierden su vivienda se incrementa alarmantemente mes a mes. Desde enero de 2007 a septiembre de 2010 se han presentado 249.281 ejecuciones hipotecarias, Las estimaciones son que a finales de 2010 se llegarán a más de 278.000 ejecuciones hipotecarias presentadas. Los procesos de ejecución hipotecaria no afectan a un solo individuo sino a la unidad familiar que reside en la vivienda, además de a las personas que avalaron el crédito

hipotecario, que incluye al entorno de familiar y a amigos. Por ello podemos decir que las ejecuciones hipotecarias afectan a más de un millón de ciudadanos.

La evolución en de crecimiento, y las perspectivas para el año 2011 no son halagüeñas, dado el crecimiento sostenido del desempleo y la retirada de las ayudas a los parados.



Créditos hipotecarios

Según los datos del Colegio de Registradores, para el tercer trimestre de 2010 la concesión de nuevo crédito hipotecario ha pasado a estar liderada por los Bancos (45,87%). Las Cajas (44,69%) han perdido una hegemonía que duraba desde la creación de la Estadísticas Registral. El resto de entidades financieras se han vuelto a situar por debajo del 10% (9,44%).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado de vivienda comprado ha presentado el tercer trimestre consecutivo de incremento (0,56%) tras siete trimestres de descensos, gracias al incremento de los bancos, ya que tanto las Cajas de Ahorros como otras entidades financieras han mantenido ligeros descensos trimestrales. El endeudamiento por metro cuadrado el tercer trimestre de 2010 ha sido de 1.647 €/m². El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha contado con un ligero repunte (1,40%). Concretamente el endeudamiento hipotecario por vivienda ha sido en el tercer trimestre de 2010 de 125.266 €.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda acumulan tres trimestres consecutivos de crecimientos con tasas cada vez más elevadas con el paso de los trimestres. El plazo medio de contratación del tercer trimestre del año ha sido de 306 meses (25 años y 6 meses), aumentando 6 meses en un solo trimestre.

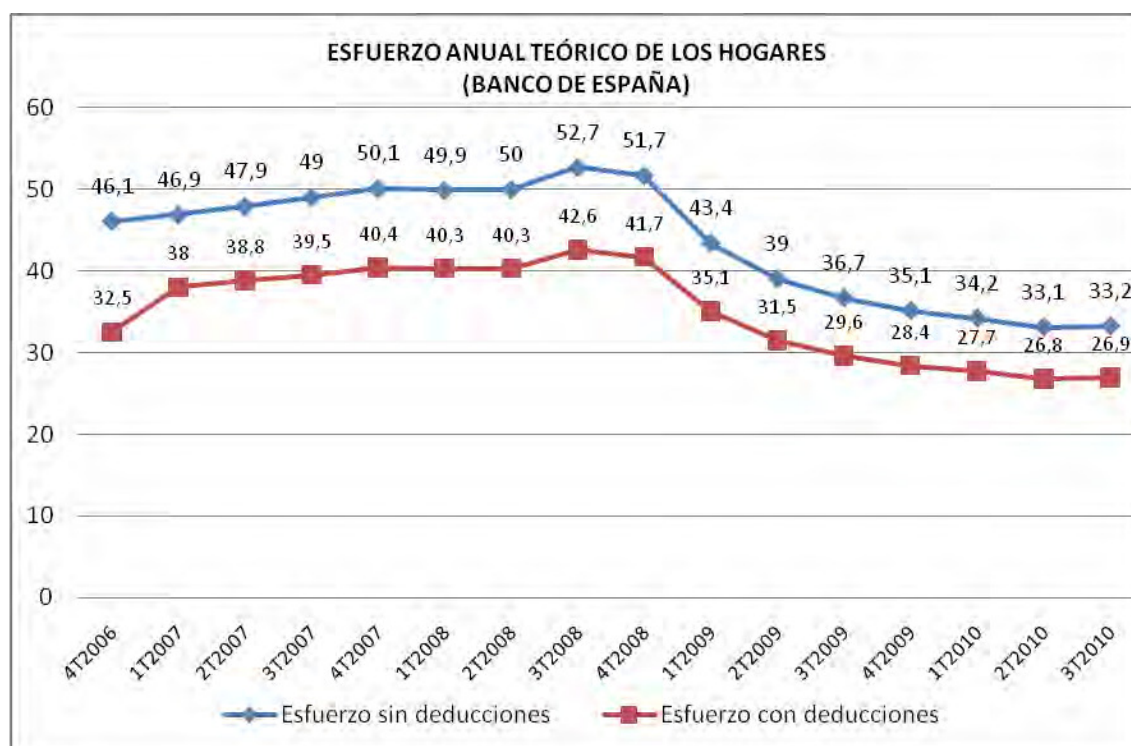
Morosidad

El total de créditos dudosos (aquellos que acumulan 3 o más cuotas impagadas) fue en septiembre de 2010 de 101.263 millones de euros, lo que supone una tasa de impago de 5,49, dado que el total de crédito ascendió a 1.843.383 millones de euros. Lo que supone un aumento de 0,63 puntos porcentuales respecto a la tasa de impago de septiembre de 2009 (4,86).

Según la entidad financiera, lo bancos acumularon un total de 46.669 millones de euros de créditos dudosos (5,58%), frente a los 45.401 millones de la cajas de ahorro (5,33%).

El 52 % de los créditos dudosos provienen de empresas dedicadas actividades inmobiliarias, lo que supone una tasa de impago del 11,7%. Los promotores acumulaban en septiembre de 2010 37.707 millones de euros en créditos dudosos (en septiembre de 2009 eran 28.315 millones de euros). De ellos los bancos acumulan una tasa de impago del 12,6%, las cajas del 11,2%, las Cooperativas de crédito el 9,6% y los Establecimiento de crédito 4,4%.

Las expectativas para el 2011 son de crecimientos. Dos hechos avalan esta previsión: Por una parte la evolución del paro y por otra el agotamiento de la prestaciones. Según las previsiones del Boletín Gesif Axesor sobre el seguimiento de la mora y la actividad empresarial. La morosidad de los bancos alcanzará el 6,42%, mientras que la de las cajas de ahorro se mantendrá por debajo del 5,4%.

Esfuerzo en el acceso para la adquisición de vivienda

Por primera vez en dos años este indicador ha experimentado un incremento, aunque con valores muy similares al trimestre anterior, lo que puede significar un principio de estabilización de este índice. Será interesante observar cómo cambia el esfuerzo con la eliminación de las deducciones por compra de vivienda para rentas superiores a los 24.000 €, las únicas con posibilidades de conseguir un crédito.

Relación cuota hipotecaria y coste salarial

CC.AA.	CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA	ESFUERZO: %CUOTA/COSTE SALARIAL
Andalucía	525,65	30,31
Aragón	569,5	31,3
Asturias (Principado de)	504,5	26,59
Baleares (Illes)	627,01	35,56
Canarias	509,2	32,6
Cantabria	601,95	34,96
Castilla y León	561,76	32,39
Castilla - La Mancha	506,53	30,32
Cataluña	694,65	34,67
Com. Madrid	827,13	38,15
Com. Valenciana	518,25	31
Extremadura	413,29	25,79
Galicia	490,72	29,71
La Rioja	582,09	33,08
Murcia (Región de)	471,5	27,19
Navarra (Comunidad Foral de)	537,87	27,54
País Vasco	704,74	32,22
NACIONAL	601,36	32,08

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Por CC.AA. los mayores esfuerzos para la adquisición de una vivienda se realizan en Madrid (38,15%), Baleares (35,56%) y Cantabria (34,96%). Los menores esfuerzos se realizan en Extremadura (25,79%), Asturias (26,59%) y Murcia (27,19%). Se encuentran también por debajo del 30% Navarra (27,54%) y Galicia (29,71%).

Estado del Sector de la Construcción

Recientemente Axesor, presentaba el estudio “La verdadera dimensión de la crisis del sector de la construcción” de la que os extraemos algunos datos.

- Las empresas relacionadas con el sector de la construcción ascendían a 595.394 (41,7% del tejido empresarial).
- El 41,5% de las bajas y ceses de actividad de empresas desde 2007, corresponden a empresas relacionadas con el sector de la construcción, un total de 153.048 empresas.
- El coste de la crisis inmobiliaria en cuanto a empleo roza el millón de puestos de trabajo en la actualidad.
- La calidad crediticia del sector inmobiliario ha caído un 197,75% desde 2007.
- La construcción del crédito hasta marzo de 2010 ha sido del 20,81% para empresas del sector de la construcción, mientras para promotoras e inmobiliarias ha caído tan sólo un 0,55%.

Por su parte el Banco de España en el Boletín económico de Diciembre de 2010, realizaba una valoración sobre la situación actual del ajuste de la inversión residencial en España. En el mismo se reflejan los siguientes términos:

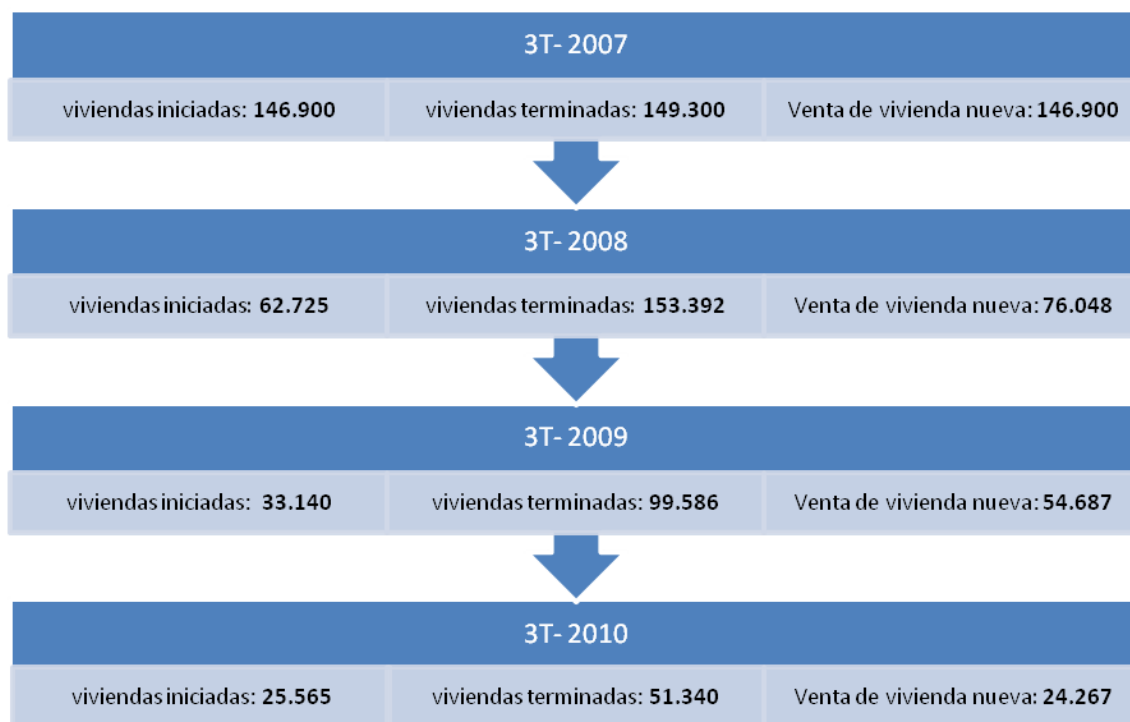
- La inversión residencial ha tenido en el tercer trimestre de 2010 un descenso acumulado desde su nivel máximo de un 45%.
- La inversión en vivienda aportó en el período de 1998-2007 en torno a 5 puntos porcentuales de media al crecimiento anual del PIB. En 2007 representaba el 9,5% del PIB en términos nominales. Posteriormente, el ajuste del sector ha contraído el PIB 4 puntos porcentuales (entre 2007 y 2010). Lo que deja un crecimiento neto entre 1998-2010 de un punto porcentual. En 2010 el peso de la inversión en vivienda en el PIB ha sido del 4,5%.
- El incremento de la producción de viviendas permitió entre 1998-2007 un crecimiento del empleo de 1,3 millones de personas, lo que representa el 25% del aumento del empleo en ese período, 900.000 empleos en construcción, y el resto (400.000), se distribuiría a partes iguales entre las ramas de la industria y los servicios. Las pérdidas de empleo desde 2007 causadas por la disminución de la inversión en vivienda se estiman en 1,1 millones de trabajadores, lo que representa el 60% del empleo destruido durante la crisis, de los cuales corresponderían a pérdidas directas en la ocupación del sector de la construcción 750.000.

Construcción y empleo



Sigue perdiéndose empleos. Durante el tercer trimestre se ha registrado al igual que en el trimestre anterior cierta reducción en el número de parados en este sector (-1,7%). Sin embargo durante el mes de septiembre de 2010 se registraron más parados en el sector de la construcción que durante el mismo mes del año anterior (2,7%). Los últimos datos correspondientes al mes de diciembre indican una evolución contraria un aumento trimestral (3,51%) y un descenso interanual (-3,7), el primero que se produce y mucho más indicativo de la evolución favorable del paro en este sector que las variaciones trimestrales.

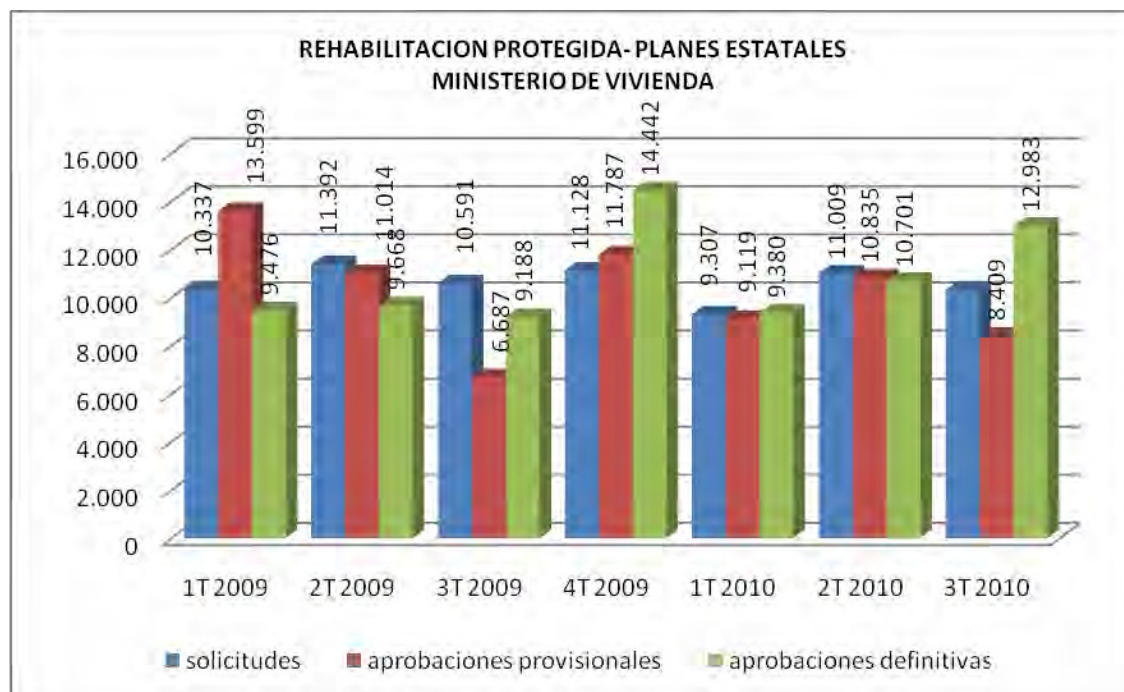


Actividad en el sector de la construcción

Continúa el proceso de ajuste de la actividad en el sector. Durante este trimestre, a pesar de que se asegura que se está reduciendo el stock de vivienda nueva, se han iniciado y terminado más vivienda que la que se ha vendido.

La rehabilitación

La Rehabilitación protegida (Ministerio de Fomento)



En el tercer trimestre de 2010 el número de aprobaciones provisionales de rehabilitación fue de 12.983, con un incremento del 94,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En relación al segundo trimestre de 2010 se produjo una subida del 21,8%.

Entre julio y septiembre de 2010 hubo 8.409 aprobaciones de rehabilitación definitivas, un 8,5% menos en tasa interanual y un 21,3% menos que en el segundo trimestre de 2010.

Rehabilitación Protegida

CC.AA	Aprobaciones Provisionales		Aprobaciones Definitivas	
	Número	Número por cada 100.000 habitantes	Número	Número por cada 100.000 habitantes
Total	12.983	34	8.409	22
Andalucía	0	0	20	0
Asturias (Principado de)	1.031	109	824	87
Balears, Illes	1.278	142	32	4
Canarias	0	0	0	0
Cantabria	1.633	327	646	129
Castilla y León	2.173	99	790	36
Castilla-La Mancha	268	16	59	3
Cataluña	0	0	0	0
Comunitat Valenciana	1.525	36	1.670	40
Extremadura	464	51	414	46
Galicia	2.780	116	2.192	91
Madrid (Comunidad de)	81	2	900	17
Murcia (Región de)	1.325	116	203	18
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0	0	0
País Vasco	0	0	0	0
Rioja, La	354	132	491	183
Ceuta	22	37	119	200
Melilla	49	91	49	91

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Galicia (2.780), Castilla y León (2.173) y Cantabria (1.633) concentran el 51% de las aprobaciones provisionales. En cuanto a su distribución por cada 100.000 habitantes destacan Cantabria (327), Illes Balears (142), La Rioja (132), Galicia (116), Murcia (116) y Asturias (109).



En el total de la inversión dirigida a rehabilitación de vivienda se registra un descenso de las inversiones, tanto respecto al anterior trimestre (14%) como interanuales (5%).

MEDIDAS LEGISLATIVAS

1- Real Decreto 1703/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

El pasado 18 de diciembre se publicó el BOE el R.D. 1703/2010, de 17 de diciembre que modifica el PEVR 2009-2012 y cuyo principal objetivo es reducir el déficit para que conseguir los compromisos acordados por el Gobierno en el seno de la unión europea, para que el déficit en el conjunto de la Administraciones Públicas no supere el 3% del PIB en el 2013.

En el informe correspondiente al segundo trimestre de 2010 ya os adjuntamos una valoración del mismo en el que incluíamos las alegaciones al borrador de Real Decreto, que ha experimentado algunos cambios, pocos. A continuación os exponemos las principales modificaciones de este Real Decreto:

- Se prorrogan hasta el 2012 algunas de las medidas transitorias del Plan para la conversión de vivienda libres sin vender en protegidas.
- Se elimina la **Ayuda Estatal Directa** a la Entrada, aunque establece un posible tercer periodo quinquenal de subsidiación a los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas.
- Se regula por primera vez la adquisición del **derecho de superficie** de las viviendas protegidas para venta. Se trata de una nueva fórmula intermedia que facilita la adquisición temporal de las viviendas, a un precio más reducido que lo normal.
- Se suprimen las **subvenciones estatales para la urbanización del suelo edificable** destinado de forma especial a viviendas protegidas.
- Se modifica el diferencial aplicado al Euribor para la determinación del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos, dando carácter permanente a la modificación realizada en mayo de 2009 y por otra aplicando una horquilla de diferencial más amplia para los promotores.
- Se reduce la cuantía de las subvenciones a promotores de vivienda protegida para arrendamiento y alojamientos para colectivos vulnerables.

2- Deducción fiscal por compra de vivienda habitual

Como consecuencia de la Ley de Presupuestos del Estado 211, desde el 1 de enero de 2011 se ha eliminado la posibilidad de deducción fiscal por compra de una vivienda habitual para aquellos contribuyentes con rentas superiores a los 24.107 euros. Pero algunas CC.AA. han optado por mantener total o parcialmente esta deducción en la cuota autonómica. A continuación os presentamos como ha quedado esta deducción en alguna CC.AA.

CC.AA que mantienen la deducción para todas las rentas

País Vasco: No hay cambios con respecto a antes del 1 de enero de 2011. Todos los nuevos compradores de casa se seguirán desgravando **el 18%** de las cantidades destinadas a la adquisición de su vivienda habitual. Este porcentaje llegará hasta el 23% cuando el contribuyente sea menor de 35 años, sea titular de familia numerosa o el inmueble se destine a vivienda habitual de familia numerosa. Estos porcentajes se aplicarán sobre una base de deducción máxima de 12.000 euros anuales. Eso sí, como tope, se establece una desgravación acumulada máxima de 36.000 euros.

Navarra: No hay cambios con respecto a antes del 1 de enero de 2011. Los nuevos propietarios de vivienda (libre) continuarán deduciéndose **el 15%** anual hasta que este porcentaje haya sido aplicado en 120.000 euros en las declaraciones individuales y en 240.000 en conjuntas. Las familias con dos hijos podrán desgravarse un 18% y las numerosas el 30%. En el caso de los compradores de vivienda protegida y de precio limitado, los contribuyentes podrán beneficiarse de un 5% extra (20%, 23% y 35%, respectivamente).

Comunidad Valenciana: Con independencia de las rentas se podrá desgravar **un 10,8%** de la cuota autonómica del IRPF durante los dos años siguientes a la compra de la vivienda. El resto de periodo del pago del inmueble se desgravará el 9,15%. Si además tiene menos de 35 años y sus ingresos no son dos veces superiores al IPREM (6.390 euros anuales), el incentivo fiscal llegará a ser del 15,8%.

Comunidad de Madrid: Mantiene la desgravación en su tramo autonómico para todos los ingresos. Se podrán desgravar **el 4,95%** de su aportación anual realizada en concepto del pago de la hipoteca hasta una base imponible máxima de 9.040 euros durante toda la vida del préstamo.

CC.AA. que mantienen la deducción fiscal para rentas altas, pero con límites.

Canarias: Al margen de la deducción estatal, desde el 1 de enero de 2011 para rentas inferiores a 24.107 €, la comunidad canaria aprobó en 2009 una deducción extra autonómica por compra de casa para rentas de hasta 60.000 euros. Si la renta es inferior a 12.000 euros, la desgravación será del **1,75%**; si la renta es igual o superior a 12.000 euros e inferior a 30.000; un 1,55%; y si la renta es igual o superior a 30.000 euros e inferior a 60.000, un 1,15%.

Castilla-La Mancha: Estableció para los ejercicios 2010-2011 un **1%** adicional a la desgravación estatal del 15%. De este modo, ese punto porcentual aún seguirá vigente, al menos, el presente año para la mayoría de las rentas ya que el Gobierno castellano-manchego situó este listón en los 50.000 euros.

CC.AA. que mantiene la desgravación fiscal sólo para las rentas bajas

Andalucía: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y algunos colectivos como jóvenes o compradores de vivienda protegida (desgravación autonómica).

Aragón: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y víctimas del terrorismo (desgravación autonómica).

Asturias: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y algunos colectivos como discapacitados, ascendientes o descendientes de discapacitados y propietarios de viviendas protegidas (autonómica).

Islas Baleares: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y jóvenes (autonómica).

Cantabria: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal), que también pueden optar a un incentivo fiscal autonómico si adquieren primera vivienda en municipios con problemas de despoblación (hasta 600 euros anuales) - o segunda vivienda (hasta 300 euros anuales)-.

Castilla y León: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y para jóvenes que adquieran su vivienda habitual en núcleos rurales (autonómica).

Cataluña: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal).

Extremadura: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y colectivos como víctimas del terrorismo (desgravación autonómica).

Galicia: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal).

Murcia: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y para jóvenes menores de 35 años (autonómica).

La Rioja: Deducción sólo para rentas inferiores a 24.107 (desgravación estatal) y para jóvenes (autonómica). También por adquisición de segunda vivienda en el medio rural.

() Todos los que adquirieron casa antes del 1 de enero de 2011 gozarán de la deducción fiscal durante todo el periodo del pago de la hipoteca independientemente de su renta. La anterior normativa tiene carácter transitorio.*