

Al día: el error de Arroyo del Fresno

El PAU lleva varios años de retraso. El último escollo, un mapa mal interpretado y nadie que lo haya corregido a tiempo.

PÁGINA 5

Soluciones: decoración a medida

Losetas que imitan el musgo o puertas con cristales Swarovski son algunas de las opciones que ofrece el mercado.

PÁGINA 6

Casas singulares

En un pueblo costero de Massachusetts (Estados Unidos) y la villa de un barón en la urbanización Marbella Hill Club.

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 31 DE ENERO DE 2012 | NÚMERO 617

www.elpais.com/propiedades



Interior del casco urbano de Estremera (Madrid). / CARLOS ROSILLO

En tres años, tres planes

El urbanismo está estancado en la Comunidad de Madrid

Los promotores no están para ponerse a desarrollar sus suelos ni para impulsar grandes planes urbanísticos. Los Ayuntamientos, menos. Por más que los expertos aconsejen que se

aproveche el ciclo bajista para planificar e ir preparando suelo con el fin de que esté listo cuando se requiera para el crecimiento del pueblo. En tres años solo han salido adelante tres pla-

nes generales de ordenación urbana. Se trata de los de Valdilecha, Estremera y Fuente el Saz. Lo que si llega de vez en cuando a los despachos de la Consejería de Medio Ambiente de la Comu-

nidad de Madrid son peticiones de estudios de impacto ambiental. El de Parla llegó en noviembre y está a la espera. El de Alpedrete ha llegado al pueblo, entre críticas, este mes. **PÁGINA 3**

Sareb: la soledad del corredor de fondo

La banca nacionalizada presiona para obtener mayores comisiones por venta

A finales de febrero desembarcará en la Sareb la remesa de créditos, suelos e inmuebles del segundo grupo de entidades (Caja3, Banco Mare Nostrium, Banco Ceiss y Liberbank). El valor de los activos se cifraba en 40.000 millones de

euros para el primer paquete de la banca nacionalizada y de 15.000 para este segundo. El inicial —que agrupaba 85.000 inmuebles libres de cargas, 250.000 hipotecados además de créditos— se quedó en 36.695 millones de euros y, pre-

visiblemente, el segundo tampoco cubrirá la cifra: las entidades metieron el turbo en la recta final, liquidando más activos de lo previsto. Ahora, en la venta de inmuebles, posponen la urgencia a la obtención de mayores comisiones.

De momento, con el equipo todavía incipiente, se estaría atendiendo lo más urgente: préstamos y refinanciaciones en las que vence el plazo y de las que se ocupa cada entidad, aunque la última palabra la tenga la Sareb.

HIPOTECAS

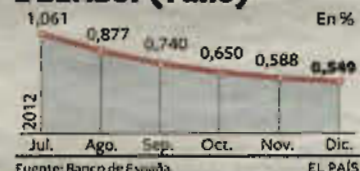
Cambios a la vista

PIEDAD OREGUI

El Gobierno está preparando una nueva reforma del mercado hipotecario. Ayer miércoles se inició su debate en el Congreso de los Diputados. Parece probable que finalmente se suavicen los requisitos para que los particulares puedan acogerse a la dación en pago (por la que la entrega de la vivienda salda la deuda total). Previsiblemente, sin embargo, no se tendrán en cuenta las peticiones de otros grupos políticos en el sentido de paralizar, durante un periodo más o menos amplio y hasta que no se les aplique la dación en pago, todas las ejecuciones hipotecarias.

La reforma hipotecaria podría contemplar —el consenso aquí parece amplio— la limitación de los intereses de demora que se aplican en los créditos hipotecarios al tipo de interés legal más dos puntos. Quedaría así establecido en el

Euribor (1 año)



6%, lejos de las tasas en torno al 20% actuales, a las que muy habitualmente hay que sumar las comisiones, en muchos casos fijas, que las entidades cobran por reclamación de deuda.

La nueva reforma podría también contemplar, según el ministro de Economía Luis de Guindos, periodos máximos de vigencia de las hipotecas, con una duración máxima de treinta años, lo que llevará a un aumento de cuotas para quienes pensaban pedir una a mayor plazo; la regulación de las costas judiciales en caso de impago y la obligatoriedad por parte de las entidades financieras de aceptar tasaciones externas aportadas por el cliente en casos de ejecución hipotecaria.

OFERTA

Finca de 472 Ha. En A-1 a una hora de Madrid.

Rústica y 14.000 m² urbano, con aguas termales, río, pastos, caza mayor - dos viviendas, naves, agua, etc.

PRECIO 1,20 € m² (negociable)

TELÉFONOS DE INFORMACIÓN: 608 91 42 67 & 921 55 78 64

Mercado: banca, créditos y ladrillo

Mientras los créditos inmobiliarios tienen demanda, la banca española aumenta su exposición a ellos.

PÁGINAS 4 Y 5

Soluciones: salvar las barreras

El mercado ofrece alternativas para mejorar la accesibilidad, pero los recortes en las ayudas públicas la ponen en peligro.

PÁGINA 6

Casas singulares

Castillo de 2007 en Miami por ocho millones, casa de tres plantas en el Maresme (Barcelona) y unifamiliar en El Escorial (Madrid).

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 7 DE FEBRERO DE 2013 | NÚMERO 618

www.elpais.com/propiedades

La calle toma la Cámara

La movilización antidesahucios llega al Congreso de Diputados

INMACULADA DE LA VEGA

El martes, el PSOE va a ceder su turno en el Congreso de los Diputados para que se vote cuanto antes si se toma en consideración y, por tanto, si se deba-

te o no una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) para modificar la dación en pago, respaldada por más de un millón de firmas, según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. La promueve junto con otras asociaciones

y sindicatos. Será a las cuatro de la tarde tras la toma en consideración de otra ILP reivindicando la fiesta taurina.

Y esta semana se ha producido la comparecencia de expertos en el Congreso, acerca de las

reformas hipotecarias y los desahucios. Es por lo menos la tercera, tras una comisión de vivienda en 2008 y una subcomisión en 2011, en dar audiencia a asociaciones ciudadanas.

PASA A LAS PÁGINAS 3 Y 4



Obras de edificación en Valdebebas a finales del pasado mes de enero. / ERNESTO AVALLO

Una tramitación más que récord

En seis meses, el Ayuntamiento prevé aprobar la revisión del PGOUM

Según la alcaldesa de Madrid, Ana Botella, el 2 de agosto estaría cerrada la revisión parcial del plan general de Madrid, en cumplimiento de la sentencia del Supremo que anulaba el planeamiento de

22 ámbitos. Botella sostiene que por lo que se refiere a Valdebebas, en Las Cárcavas —receptada la urbanización—, se va a poder dar licencias de primera ocupación y que estudiarían la forma de anticipar la

recepción de las obras de urbanización del resto de la urbanización para concederlas en todo el barrio. Hay unos 4.000 pisos en obras, la mayoría en cooperativa, y 1.100 millones de euros invertidos.

En otras zonas, con la tramitación administrativa paralizada por la sentencia del Supremo, caso del PAU de Arroyo del Fresno, el Consistorio procederá a solicitar la inexecución de la sentencia.

ENTREVISTA DIGITAL

Todo sobre el precio de la vivienda

El próximo 15 de marzo, a las once de la mañana, Gustavo Saiz, presidente de Tasaciones Hipotecarias, y Juan Esplagues, director de Transacción Residencial de BNP Paribas Real Estate

España, hablarán en directo con los internautas sobre el precio de la vivienda. Si quiere formular alguna pregunta ya, puede hacerlo en <http://elpais.com/elpais/entrevistasdigitales.html>.



Gustavo Saiz y Juan Esplagues. / LUIS SEVILLANO

HIPOTECAS

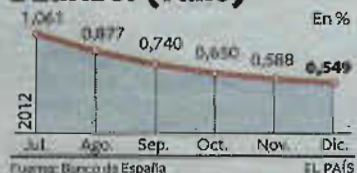
Menos plazo, menos cuota

PIEDAD OREGUI

Todavía hoy una gran mayoría de entidades financieras ofrecen sus hipotecas para compra de vivienda habitual con un plazo hasta 40 años. La totalidad de los bancos lo hacen (y en condiciones más ventajosas respecto a tipos de interés) cuando se trata de ofertas hipotecarias vinculadas a la compra de sus inmuebles.

Casi todas ellas realizan, sin embargo, una precisión: "Siempre que al vencimiento de la hipoteca la edad de cualquiera de los titulares no supere los 75 años". Previsiblemente, tendrán que cambiar estas condiciones. Luis de Guindos, ministro de Economía, ha anunciado que una de las enmiendas que someterá a estudio a la hora de elaborar la próxima reforma hipotecaria que ha comenzado a tramitarse en el Congreso será la de limitar

Euríbor (1 año)



la duración de las hipotecas sobre vivienda habitual a 30 años.

Un préstamo para adquisición de vivienda habitual de 105.216 euros a un tipo de interés medio del 4,4% (importe medio de noviembre y tipo de interés promedio, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística) arroja un coste, si el plazo es de 40 años, de 466,27 euros al mes. Si la duración de la hipoteca queda establecida en 30 años, la letra mensual asciende a 526,88 euros. Una diferencia de 60,61 euros al mes; al año, algo más de 727 euros.

A cambio de abonar un importe más elevado en la letra mensual, el coste total de la hipoteca se rebaja. Suponiendo que se mantuviera fijo el tipo de interés (o que quedaran compensados los años de tipos más altos con los más bajos), por una hipoteca de 105.216 euros durante 40 años al 4,4% se acabaría pagando a la entidad financiera un total de 223.810 euros, un 112,71% más que la cantidad original. Si el plazo fuera de 30 años, ese importe sumaría 189.677 euros, un 80,27% más que la cifra inicial. La diferencia en este caso alcanza los 34.133 euros.

Al día: imágenes reales

Google Earth y otras webs públicas reflejan una realidad no siempre actualizada, lo que dificulta analizar o planificar con exactitud.

PÁGINA 4

Soluciones: casa por 50.000 euros

Los sistemas de construcción modular de viviendas plantan cara al ladrillo. Se fabrica más rápido, eficiente y económico.

PÁGINA 6

Casas singulares

Península privada en Nueva Zelanda por 2,8 millones de euros y palacio modernista en Mallorca.

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 14 DE FEBRERO DE 2013 | NÚMERO 619

www.elpais.com/propiedades



Vista de los terrenos de la Venta de la Rubia en Alcorcón, con el pueblo al fondo, el sábado pasado. / CLAUDIO ÁLVAREZ

Urbanismo a medida

La Comunidad de Madrid ha cambiado o derogado el 30% de la Ley del Suelo de 2001

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

Año tras año, la misma historia. Llega finales de diciembre y el último pleno de la Asamblea de Madrid aprueba la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas, la conocida como Ley de Acompañamiento de los Presupues-

tos. Y con ella, la enésima modificación de un sinfín de leyes. Entre ellas, la del Suelo y la de Política Territorial.

En 12 años, la mitad del articulado de la Ley del Suelo de 2001 o se ha cambiado o se ha modificado, dando como resultado un marco legal que nada tie-

ne que ver con el que entonces se aprobó. Mil y una alteraciones del texto original para ir acomodando la Ley del Suelo a la adopción de medidas tomadas por el Ejecutivo autónomo en el año natural correspondiente.

En 2011 redujo tanto el porcentaje de viviendas de protec-

ción en los nuevos desarrollos residenciales, pasando de un 45% a un 30%, como el de las cesiones a los Ayuntamientos para equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, de un 70% a un 20%.

Y este año, para facilitar la implantación del macrocomple-

jo de Eurovegas en Alcorcón, no se tocó la Ley del Suelo, pero sí hubo que introducir diversos matices en la de 1995 de Medidas de Política Territorial y Urbanismo, aprobada bajo la presidencia del socialista Joaquín Leguina.

PASA A LA PÁGINA 3

Las grandes sangran a las pymes

Los sectores de construcción e inmobiliario retrasan 300 los pagos

I. DE LA VEGA

Construcción e inmobiliario, malos pagadores. Los peores. Las grandes empresas pagaron a sus proveedores con más de 300 días de retraso durante el primer semestre de 2012, con el agravante de que este dato se refiere solo a las que cotizan en el Ibex 35 y que los que cobran, cuando cobran (en un plazo que triplica el fijado por la ley), son en su mayoría pymes y autónomos. Eso sí, estas grandes corporaciones cobran a sus clientes a 136 días.

Estos datos que reflejan tal desequilibrio e incontables dramas han sido recogidos por la

Plataforma Multisectorial contra la Morosidad (PMcM), que representa a más de un millón y medio de empresas que mueven 150.000 millones de euros y suman más de 4,5 millones de trabajadores y autónomos. Y más de un tercio de estas empresas están relacionadas con la construcción y el inmobiliario.

Son precisamente los cierres de empresas en estos sectores —que han significado una importante merma en la Agencia Tributaria por el IVA no pagado— los que motivaron un cambio legislativo que la PMcM, según explica su presidente, Antonio Cañete, pide se haga extensivo al resto.

PASA A LA PÁGINA 4

HIPOTECAS

Atención a costes y plazo

PIEDAD OREGUI

Son muchas las personas que pasan en este momento por dificultades financieras: pagos hipotecarios y las cuotas derivadas de tarjetas de crédito, créditos rápidos, personales o de consumo. No es extraño ver, tal y como señalan desde el Banco de España, cómo proliferan anuncios ofreciendo reunificar todas las deudas y reducir el coste total.

En general, la fórmula de la reunificación consiste en ampliar el préstamo hipotecario, o concertar uno nuevo y, con los nuevos fondos obtenidos, devolver anticipadamente los saldos pendientes del resto de préstamos (personales, consumo...). Así se pasa a pagar una sola cuota.

Desde el Banco de España son

básicamente tres las advertencias que se hacen. Por un lado, se señala que aunque la nueva cuota resultante tras la reunificación —los tipos de interés hipotecarios son habitualmente menores— podrá ser inferior a la suma de todas las derivadas de los



préstamos originales, "el plazo durante el cual habrá que estar pagando también será superior". Por otro, se recuerda que "estas operaciones también tienen costes de tramitación y

formalización": cancelación anticipada de los préstamos sustituidos que pueden incorporar comisiones o penalizaciones; gastos notariales, registrales, impuestos, o de gestoría si se renegocian préstamos hipotecarios...

En último lugar, la máxima autoridad monetaria recalca que, en la actualidad, uno de los aspectos más novedosos de esta práctica es que "las ofertas publicitarias de estas reunificaciones están siendo realizadas, en su mayor parte, por empresas que no son entidades bancarias", que actúan de intermediarios. A este respecto, el Banco de España recuerda que este servicio de intermediación tendrá, además, un coste, y debe tenerse en cuenta no solo la diferencia entre tipos de interés, sino el plazo y los gastos totales del nuevo préstamo.

Mercado: quién quiere ser Socimi

Fondos como Alpha Real Estate, Area Property Partners, Lone Star, JP Morgan o Vårde Partners muestran interés por su fiscalidad. **PÁGINA 5**

Soluciones: un marco para cada obra

Enmarcar desde un póster hasta un recuerdo de la infancia permite cambiar la decoración de la casa con un presupuesto asequible. **PÁGINA 6**

Casas singulares

Casa en La Moraleja (Alcobendas), palacio en Vegas de Matute (Segovia) y chalé en la bahía de Alcudia (Mallorca). **PÁGINA 7**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 21 DE FEBRERO DE 2013 | NÚMERO 620

www.elpais.com/propiedades

La crisis de la protegida

Empresas municipales venden su suelo de VPO a precios de mercado

La cesión de suelos a los Ayuntamientos en cada nuevo barrio alentó el nacimiento de empresas municipales para promover vivienda protegida. La crisis las ha frenado en seco: no hay dinero para promover ni demanda con liquidez suficiente y, además, arrastran deudas y plantillas sobredimensionadas.

Durante los últimos cinco años, la decena de empresas municipales de la vivienda madrileñas han reducido gastos, pero no han podido evitar el procedimiento concursal como le sucedió hace un año a la de Alcorcón (Emgiasa), con una deuda de 270 millones de euros. Camino de esa situación va la de San Fernando de Henares, y no por sus cuentas, sino por las de una sociedad mixta, la promotora Plaza de España, participada por el Ayuntamiento y en un 51% por los 200 propietarios de los inmuebles rehabilitados que se han quedado sin cobrar la subvención. En la localidad de Arroyomolinos tampoco parecen ir muy bien las cosas para Emuviassa.

Otras, como las de Leganés, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes o Torrejón de Ardoz, ya no tienen en marcha ningún piso protegido.

En Alcobendas y El Escorial iniciaron actividad promotora. En Madrid capital, la EMVS tendría unas 40 en marcha con calificación provisional para 3.085 en venta y alquiler. En teoría, porque en la práctica ha optado por vender suelos y edificios, aun comprometiéndose los alquileres sociales. **PÁGINA 3**



Edificio de viviendas promovidas por la EMVS de Madrid en la plaza del General Vara de Rey. / LUIS SEVILLANO

HIPOTECAS

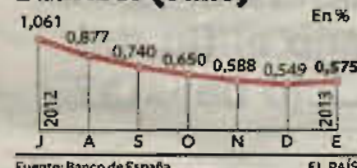
Atención al crédito rápido

PIEDAD OREGUI

El crédito hipotecario al sector privado residente ha pasado de 1.576.574 millones de euros al cierre de 2011 a colocarse en 1.383.388 millones de euros al finalizar 2012. La caída, según se desprende de la Asociación Hipotecaria Española, con datos del Banco de España, supone una pérdida de 193.186 millones de euros, un 12,25%. Desde hace ya muchos meses se acumulan recortes en este terreno, debido, entre otras razones, al endurecimiento de los criterios de aprobación de los créditos, la rebaja de las cuantías otorgadas y de los plazos de vencimiento y el aumento de los márgenes (diferenciales) sobre los tipos de interés de referencia.

Desde el portal inmobiliario Idealista se advierte de que, dada la dificultad de lograr un préstamo hipotecario de una entidad bancaria, se puede caer en la tentación de recurrir a las hipotecas urgentes que otorgan empresas privadas o particulares. Como señalan desde este portal, su gancho es que apenas se piden garantías de pago, a cambio, eso sí, de no financiar más de un 40% del

Euribor (1 año)



valor de tasación de la vivienda y, en muchos casos, establecer tipos de interés fijos del 10% (o más) y comisiones elevadas.

En ocasiones incluso hay quien decide recurrir, al menos para cubrir una parte del préstamo no concedido por una entidad bancaria, a los créditos o préstamos personales, que igualmente se caracterizan por reducir al mínimo los trámites y gestiones necesarios para su concesión. Desde el Banco de España se advierte de que, pese a sus facilidades iniciales, el coste de este dinero rápido suele ser muy superior al habitual, dado que pueden llegar a duplicarlo. Las entidades financieras que los ofrecen compensan con elevados tipos de interés los mayores riesgos y la mayor flexibilidad. En ocasiones obligan además a suscribir un seguro para cubrir el impago del crédito en determinados casos (como el fallecimiento del titular) cuya prima corre a cargo del particular.

170 asociaciones piden un anillo verde

La federación de vecinos de Madrid propone gravar 200.000 viviendas vacías

El anillo verde a que toda ciudad aspira o tiene y que ha sido engullido en Madrid resurge ahora en las propuestas de la Federación de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM). Ayer presentaron al Ayuntamiento el resultado de las reuniones mantenidas con buena parte de las 170 asociaciones que la integran

y en las que los vecinos, distrito a distrito, han hecho su propia lectura del preavance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana que lleva a cabo el Consistorio.

Los vecinos dejan fuera Valdebebas, Arroyo del Fresno, la Atalayuela y Campamento —cuatro de los 22 ámbitos cuyo

planeamiento anuló el Tribunal Supremo devolviéndolos a la situación de suelos protegidos— a la hora de reivindicar para algunos de los restantes que se mantengan como tal y se incorporen a ese anillo verde exterior que abraza una ciudad que renuncia a crecer y opta por ser sostenible. Un objetivo que comparti-

ría con el Consistorio aunque, según la FRAVM, solo teóricamente, puesto que planea urbanizar 15 millones de metros.

También piden los vecinos gravar o expropiar temporalmente el usufructo de 200.000 pisos vacíos más un parque de alquiler público de 120.000. (www.aavvmadrid.org).

Al día: hoteles de lujo en Madrid

Dos nuevos proyectos aterrizan en el centro de la ciudad. El de Canalejas tendrá 215 habitaciones, y el de la plaza de España, 160.

PÁGINA 5

Soluciones: velas para toda la vida

Las velas led, que llevan un interruptor en su base y funcionan con pilas, no hacen humo, no queman, no manchan ni se consumen.

PÁGINA 6

Casas singulares

Palacio restaurado en Navia (Asturias), villa de Lorenzo Olarte en Gran Canaria y antiguo molino harinero del XVIII en Segovia.

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 7 DE MARZO DE 2013 | NÚMERO 622

www.elpais.com/propiedades

Así se pierde valor

Los activos inmobiliarios contabilizan un 70% menos que en 2007

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

La progresiva pérdida de valor, sobre todo del suelo, y las operaciones de dación con las entidades financieras, que han ido reduciendo las abultadas Carteras de antaño, han abocado a las promotoras a reconocer una realidad que llevan tiempo eludiendo, la de que poseen unos activos que valen, como poco, un 70% menos de lo que valían hace cinco años.

Ahí está Reyat Urbis, la compañía presidida por Rafael Santamaría que esta misma semana entra oficialmente en concurso y que ha reconocido que sus activos se han depreciado un 37,5% desde el pasado verano, al caer desde los 4.194 millones en que estaban tasados en junio de 2012 hasta esa valoración —inicial dice el juez, a la espera de su evaluación concursal— de tan solo 2.621 millones.

La depreciación de activos

ha sido especialmente apreciable en el último trimestre de 2012, motivo principal por el que las cotizadas han presentado resultados tan negativos, con unas pérdidas de casi 3.400 millones. Muy superiores a los poco más de 1.000 millones de números rojos que se registraban a finales de septiembre.

Ante el evidente desfase entre el valor de los activos recogido en las tasaciones y el que se puso encima de la mesa tras la

transferencia de activos desde las entidades financieras nacionalizadas al banco malo (Sareb), las inmobiliarias cotizadas que hasta ahora no habían reconocido adecuadamente las minusvalías (básicamente, Colonial, Reyat Urbis, Realia y Martinsa-Fadesa) lo hicieron de golpe, y sus consecuencias se dejaron sentir, con 2.126 millones perdidos entre las cuatro en tan solo tres meses.

PASA A LA PÁGINA 2



Promoción de viviendas unifamiliares en la calle de Herrán de Madrid, en Torreleones, Madrid. / CARLOS ROSILLO

Tocar fondo ayuda a salir a flote

El mercado ha asumido que la situación va para largo y aumentará la inversión

INMACULADA DE LA VEGA

Vamos mejor. Dentro de un orden, porque la mejoría se debe a que se ha aclarado el panorama y el que surge tras la bruma no es alentador, pero al menos se va viendo algo claro. Dicho con mayor preci-

sión, "el mercado ha asumido que este —y va para largo— es el marco en el que se va a trabajar y se adapta a la nueva realidad", explicaba Guillermo Masó, socio de Real Estate de PWC, en la presentación pública del undécimo informe que elabora PWC, *Tendencias*

del mercado inmobiliario, basado en 600 encuestas de expertos y que ya mencionó *Propiedades*.

"El optimismo no significa que se han resuelto los problemas. Nadie espera que las rentas, valoraciones u ocupaciones cambien de forma sustan-

cial o que se haya resuelto el riesgo de refinanciación de los 400.000 millones de euros de deuda inmobiliaria", añadió. Pero el 80% de los fondos, gestores, promotores y propietarios creen que la crisis genera nuevas oportunidades.

PASA A LA PÁGINA 4

HIPOTECAS

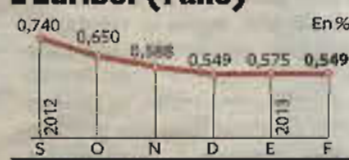
Multidivisas, nulas otra vez

PIEDAD OREGUI

Ya son dos las sentencias que declaran al menos relativamente nulas las cláusulas multidivisa de las hipotecas en moneda distinta del euro. La más reciente se hizo pública hace unos días —dictada por el juzgado de Primera Instancia número 97 de Madrid el 4 de febrero de 2013— y deja claro que "existe un error de vicio de consentimiento"; es decir, que la entidad no cumplió con su deber de información: "De conformidad con las pruebas practicadas, no consta que se diera información precontractual alguna... y, aunque sea el cliente quien solicite un determinado producto al banco, no por ello se ha de presumir su conocimiento del mismo y, por esta circunstancia, que el banco no tenga la obligación de información".

Textualmente —la sentencia está disponible en la página de la Asociación de Usuarios Afectados

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

por Permutas y Derivados financieros—, añade que "por la propia estructura del préstamo con opción multidivisa, nos encontramos ante un producto complejo tanto respecto a los intereses variables como a las variaciones en el tipo de cambio... elementos ambos con múltiples variables y de difícil predicción".

La sentencia no solo obliga —la entidad, la Kutxa, puede presentar recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid— a anular el clausulado multidivisa, sino también a "la restitución recíproca entre las partes". Según el demandante, entre las cantidades indebidas giradas aparece una comisión de cambio de más de 8.000 euros que, tal y como se recoge en el dictamen, "nunca debió ser necesaria".

La primera de las sentencias en contra de las hipotecas multidivisa se dictó el 17 de diciembre de 2012 por el juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona contra Catalunya Banc. En ella se hace también hincapié en la falta de información —se habla de omisiones muy importantes— por parte de la entidad sobre los riesgos que se pueden contraer al contratar productos de este tipo.

Arquitectura: luces y sombras

Exposición en el Museo ICO con lo mejor y lo peor de la década pasada: arquitectura reconocida y desmanes urbanísticos.

PÁGINA 11

Mercado: Alemania y España

Al español, Alemania le ofrece seguridad y rentabilidad; al alemán, España le interesa, pero falta agilizar trámites administrativos.

PÁGINA 8

Casas singulares

Una mansión en una de las Islas Vírgenes Británicas, un chalé en Andratx (Mallorca) y una vivienda de diseño en Bétera (Valencia).

PÁGINA 10

Propiedades

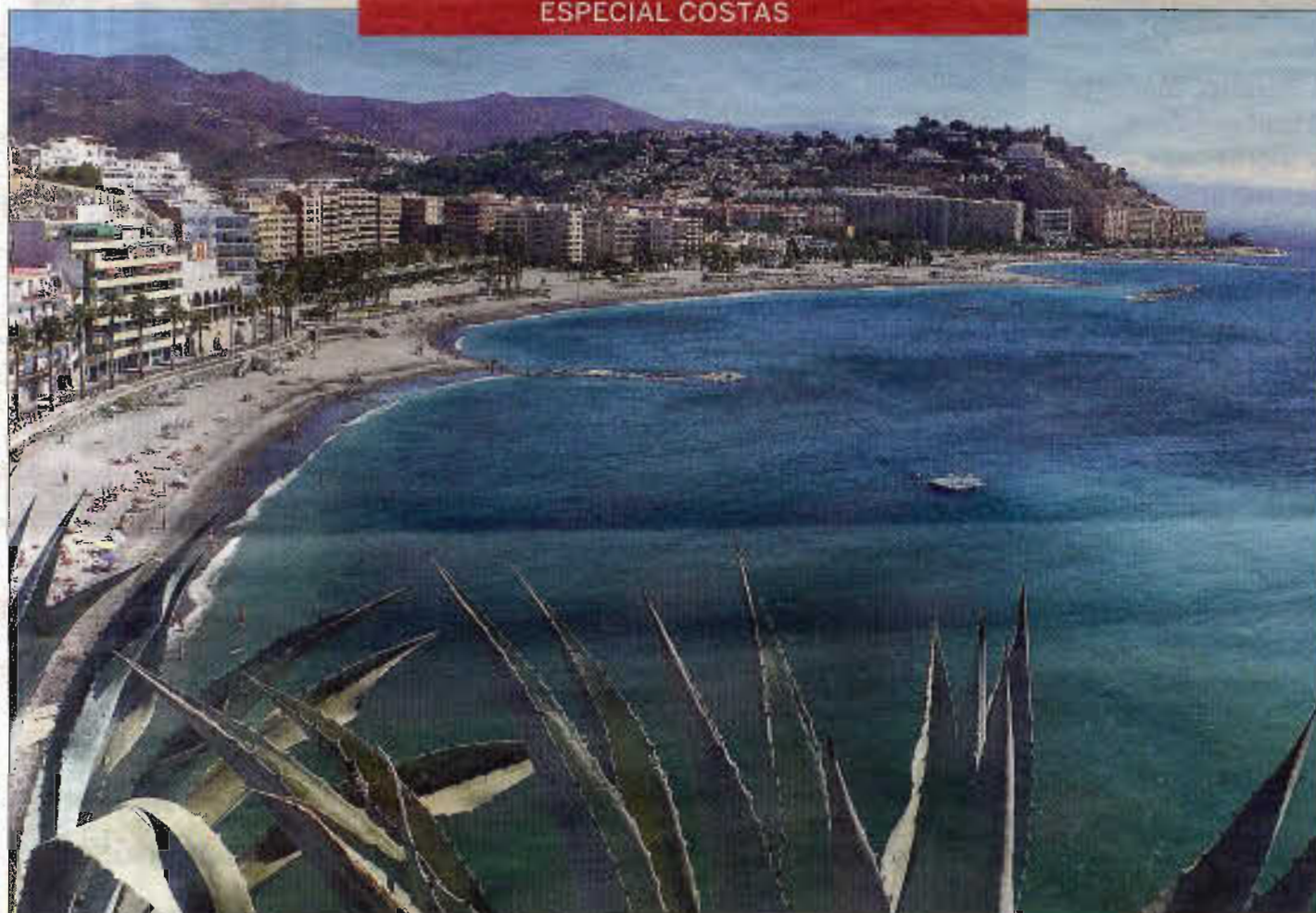
EL PAÍS | JUEVES 21 DE MARZO DE 2013 | NÚMERO 624

www.elpais.com/propiedades

Al calor del sol español

Durante los primeros meses de 2013 suben las ventas en el litoral

ESPECIAL COSTAS



Vista de la playa de Almuñécar, en Granada. / GEMA GARCÍA G.

MIREN IZQUIETA

Después de la tempestad, la calma parece invadir el mercado de la vivienda en la costa. La tormenta que ha derrumbado precios abre ahora claros en ciertas localidades, y gracias al interés que despierta el sol en compradores rusos, escandinavos, belgas, alemanes y británicos. El mercado español intenta ahora adaptarse a los gustos más exclusivos de este nuevo cliente,

mientras mantiene un jugoso stock con precios que han bajado hasta el 35% en zonas de Levante y el sur durante los últimos cinco años.

La vivienda en la costa se redefine y encuentra nuevos nichos donde alojar tanto apartamento en la playa, frustrado tras el desplome económico. Son nuevos tiempos para todos los actores implicados: promotores, inmobiliarias y compradores. Los primeros deben buscar activos

con vistas al mar para construir, porque los segundos ven que eso es lo único que piden los terceros. La demanda se ajusta. Marc Pritchard, director de ventas y marketing de Taylor Wimpey—una promotora internacional que opera en España con clientes, sobre todo, británicos—, añade otro requisito del cliente ruso: la alta calidad de los materiales, el diseño y el lujo.

El balance de sus promociones es "el mejor desde 2007". Y

asegura que durante los primeros meses de 2013 están subiendo las ventas. "Lo que busca ahora el comprador es ir caminando a la playa, tener ocio y un médico cerca. Encontrar ahora mismo algo que cumpla estas condiciones no es fácil. Los municipios de costa a una hora de distancia, como máximo, de un aeropuerto se están beneficiando de la nueva situación", explica Pritchard.

PASA A LAS PÁGINAS 2 Y 3

HIPOTECAS

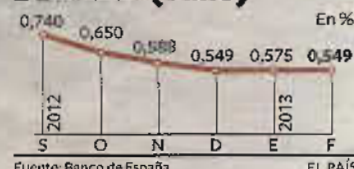
Facilidades en la playa

PIEDAD OREGUI

No es nada complicado encontrar viviendas a la venta en la costa. Las propias entidades financieras son propietarias o promotoras de muchas de ellas. Y, en general, ofrecen una buena financiación como gancho. Buena, si se tiene en cuenta que los tipos y diferenciales que ofrecen son más bajos que los normales: Altamira, del grupo Santander, parte del euríbor más 1,25 puntos; Aliseda, del Popular, euríbor más un punto durante 12 meses, y más 1,75%, el resto; BBVA se coloca en el 3,09% hasta 36 meses, y euríbor más 2,5%, el resto de años; en Bankinter, el diferencial es del 2%. Buena, porque en la inmensa mayoría de los casos se financia hasta el 100% del valor de tasación, y los plazos, en muchos casos, independientemente de que se trate de primera o segunda vivienda, se colocan entre los 30 y hasta los 40 años y, por último, las comisiones de apertura o estudio, o bien no existen o están por debajo del 1%.

Es posible, sin embargo, que las viviendas en la costa ofrecidas por las entidades no se ajusten a lo que busca. En este caso, no po-

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

drá acceder a esa financiación directa. El camino a recorrer para lograr la mejor es solicitar información en distintas entidades. Si se trata de segunda vivienda, en general, las condiciones son ligeramente peores—todo depende del perfil del solicitante y de su capacidad de pago—: se financia entre el 70% y el 80% del valor de tasación o de mercado (el menor de ambos); los diferenciales sobre el euríbor están en torno al 2,5%, aunque pueden superar el 3%; los plazos se acercan más a los 30 años y suelen exigir una importante vinculación vendiéndole productos adicionales.

La financiación online es una alternativa entre la que rebuscar esa hipoteca para la costa: entre ellas, la de ING Direct, I-Banesto, Open Bank, Activo Bank, Uno-e, Banco Popular... Manteniendo la tónica general del mercado, los tipos de interés de salida no son baratos: casi todos los diferenciales sobre el euríbor superan el 2,5%.

Cambios para ayudar a los vecinos

Los administradores de fincas piden modificaciones a Economía y a Hacienda

Este año el volumen de morosidad en las comunidades de vecinos llegará a los 1.900 millones de euros. Buena parte, por impago de promotoras inmobiliarias y entidades financieras, según el Observatorio de las Comunidades de Propietarios.

Para salir al paso, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ha pedido a la Administración que cambie la Ley de Propiedad Horizontal, de forma que se considere crédito preferente el pago no de las deudas no de dos

años sino de los cinco años anteriores, y también la Ley Concursal para que se consideren crédito con privilegio especial de cobro las cuotas impagadas, evitando que los vecinos costeen el mantenimiento de una vivienda de cuya venta se

beneficiarán otros acreedores. También recuerdan a la Agencia Tributaria que no deberían aplicarles la subida de las tasas porque no poseen personalidad jurídica propia por lo que se les debe tratar como consumidores finales.

PÁGINA 7

Mercado: Inmobiliarias sin Bolsa

Martinsa-Fadesa no da señales de querer volver al parque y Fergo Aisa no ha presentado cuentas mientras Realia consigue un respiro. **PÁGINA 4**

Soluciones: Plan Renove y 120 euros

La subvención que dan los instaladores para renovar la instalación eléctrica se cobra luego en la factura, según algunos de estos. **PÁGINA 6**

Casas singulares

Finca de caza en Puerto Lápice (Ciudad Real), casa en Ciudad Diagonal (Barcelona) y molino restaurado en el Tiétar. **PÁGINA 7**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 28 DE MARZO DE 2013 | NÚMERO 625

www.elpais.com/propiedades

Las ciudades del futuro serán o no de evolución o las ciudades seguirán a las tres de la población: próximos 30 años en 2050 deberán reducir sus emisiones e



Centro comercial y financiero de la ciudad de Singapur. / SAM KANG LI (BLOOMBERG)

Ciudad con conocimiento

Singapur anticipa y exporta los entornos urbanos del futuro

SUSANA BLÁZQUEZ

“En el mundo se van a invertir 269,43 billones de euros (350 billones de dólares) en soluciones urbanas en los próximos años, siete veces el PIB mundial de 2012. Se concentrarán en las megaciudades y en las denominadas como ciudades del conocimiento. Singapur lidera la construcción de este

tipo de ciudades que ha exportado, y está construyendo en China, India y recientemente iniciado en proyectos en Brasil”, asegura Alfonso Vegara, presidente de Fundación Metrópoli y cónsul de Singapur en Madrid.

Quien lo cuenta sabe de lo que habla, es arquitecto, economista y sociólogo, y se mueve con soltura por los proyec-

tos urbanos más vanguardistas del mundo.

Empiezan a hacerse las ciudades del futuro. Unas parten de cero, la mayoría son barrios para ampliar megaurbes o la evolución de las ya existentes, el conjunto supone un reto generacional sin precedentes. China, Vietnam, India, los países árabes y Brasil suman el mayor número

de este tipo de construcciones de nueva planta. “China está haciendo varias ciudades del conocimiento de 150.000 habitantes, una cifra respetable. Arabia y los Emiratos Árabes lideran otro polo de construcción. En India se hacen varias, y en Vietnam y Brasil”, añade Vegara. Un crisol de riqueza constructora.

PASA A LA **PÁGINA 3**

Los magistrados y las aseguradoras

Sentencia de la Audiencia a favor de las compañías recurrida ante el Supremo

Cinco resoluciones de otras tantas secciones de la Audiencia Provincial de Madrid han condenado a las aseguradoras HCC Europe y Asefa a devolver a los cooperativistas lo aportado para conseguir una vivienda, en base

al seguro que garantiza las cantidades entregadas a cuenta. Una sentencia sostiene lo contrario y da la razón a Asefa, suscribiendo los planteamientos de las compañías. Dictada por la sección 14 no es firme ya que ha

sido recurrida ante el Tribunal Supremo. No solo porque la ley diga que es un derecho irrenunciable contar con garantías que permitan recuperar las cantidades entregadas a cuenta y no se pueden rebajar al comercializar

la póliza. Se trata de un recurso de infracción procesal por falta de imparcialidad. Un hermano del magistrado ponente, Pablo Quecedo, ha venido trabajando para Asefa. Y no acaban ahí los vínculos familiares **PÁGINA 2**

HIPOTECAS

Unos 30 euros de diferencia

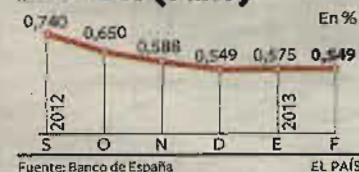
PIEDAD OREGUI

De media, las hipotecas sobre vivienda que se firmaron en enero de este año tuvieron un importe de 102.906 euros, un 4% menos que en el mismo mes de 2012 y un 1,4% más que en diciembre de ese año.

Según los datos que acaba de publicar el Instituto Nacional de Estadística (INE), el tipo de interés medio de estos préstamos concedidos por las cajas de ahorros fue del 4,38% y su plazo medio de 23 años; los otorgados por los bancos tuvieron un tipo medio del 4,31% y una duración promedio de 21 años. Mayor tipo de interés y mayor duración frente a menor tipo y menor duración que finalmente se salda con una diferencia de cerca de 30 euros al mes en las cuotas mensuales a favor de las primeras entidades.

En el caso de las cajas, el coste medio de esta hipoteca

Euríbor (1 año)



tipo es de 592,29 euros al mes; para los bancos, de 621,35 euros mensuales.

El 94,4% de las hipotecas constituidas, tanto por bancos como por cajas, utilizó un tipo de interés variable, frente al 5,6% de fijo. El euríbor acaparó más del 88% de los nuevos contratos. A lo largo del mes de enero, 27.237 hipotecas modificaron sus condiciones; un 39% de las mismas variaron sus tipos de interés. El resultado de ambas circunstancias es que en España, frente a lo que sucede en otros países del entorno europeo, un 97% de las hipotecas sobre vivienda se suscriben a tipo de interés variable —el euríbor acapara el 97,1% de ellas— con un 2,3% a tipo fijo.

En la actualidad, no todas las entidades financieras ofrecen préstamos para adquisición de vivienda a tipo fijo y las que lo hacen establecen tipos de interés en la mayor parte de los casos por encima del 6,5%, más de dos puntos porcentuales de diferencia respecto a los variables medios. Una hipoteca a 23 años de 102.906 euros a un tipo fijo del 6,5% arrojaría una cuota mensual de prácticamente 720 euros; a 21 años, de cerca de 750 euros.

Al día: 2013, un año difícil

El volumen de viviendas iniciadas y terminadas vuelve a magnitudes de 1960 y la demanda no da visos de despejar.

PÁGINA 4

Mercado: vida después del concurso

Llanera, Martinsa-Fadesa, Restaura o Detinsa son ejemplos de promotoras que están o han estado en concurso de acreedores.

PÁGINA 6

Casas singulares

Una mansión en Puerta de Hierro (Madrid), un chalé a estrenar en Gavà (Barcelona) y una casa en la campiña sevillana.

PÁGINA 8

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 4 DE ABRIL DE 2013 | NÚMERO 1.626

www.elpais.com/propiedades

El ladrillo recauda un -31%

Por IBI se ingresa un 30% más y por licencias, el 48% menos

INMACULADA DE LA VEGA

A simple vista, los impuestos suelen resultar tan tediosos como odiosos para el común de los mortales. Los expertos en materia tributaria, en cambio, los describen con matices: bien o mal concebidos, equitativos, funcionales... Así es poco funcional y puede ser poco equitativo exigir que para considerar que

un arrendador desempeñe una actividad mercantil —y no sea penalizado fiscalmente— tenga que contar con un local y un empleado.

Es difícil para un inversor que explota un edificio de oficinas o locales comerciales comprender que no tiene derecho a un mejor tratamiento fiscal en el impuesto sobre el patrimonio o sucesiones porque, en lugar

de contar con tan rudimentarios medios, encargue la gestión a una gestora especializada.

Que el particular con viviendas en alquiler tuviera también derecho a la exención en el impuesto sobre el patrimonio o el impuesto sobre sucesiones y donaciones potenciaría el mercado del arrendamiento y simplificaría la tributación.

Y esta es una de las Propues-

tas de Reforma del Marco Legislativo de la Fiscalidad Inmobiliaria, para mejorar la competitividad del sector. El estudio ha sido elaborado por expertos en tributación de la universidad, administración y empresa, y coordinado por el bufete Uria Menéndez para la Fundación Impuestos y Competitividad, que lo editará en breve.

PASA A LAS PÁGINAS 2 Y 3

HIPOTECAS

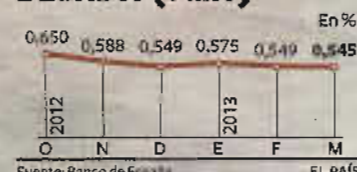
La subrogación pierde atractivo

PIEDAD OREGUI

Nada que ver con lo que sucedía hace no demasiado tiempo. Las entidades financieras, que antes trataban de robarse los mejores clientes hipotecarios (los que no tenían ninguna incidencia en los pagos mensuales) con buenas hipotecas subrogación (tipos de salida bajos, diferenciales sobre el euríbor cortos, ausencia de gastos iniciales...), han dejado prácticamente de competir en este terreno. Poco más de media docena de bancos ofrecen hipotecas de este tipo —permiten cambiar el préstamo de una entidad a otra para mejorar sus condiciones financieras sin tener que cancelar el antiguo— y en poco se diferencian de las tradicionales.

Deutsche Bank sale a un tipo de entre el 3% o 3,5% el primer año (según se contrate o no un seguro de pagos protegido) y a euríbor más 1,95% (en el mejor de los casos) y hasta el 2,55% si no se

Euríbor (1 año)



contrata seguro del hogar, de vida, tarjeta y se domicilia la nómina). El plazo es de hasta 30 años. En ING Direct, el diferencial que se aplica sobre euríbor es ya de 3,49 puntos (cuando no hace mucho se colocaba por debajo del 3%). En Bancabadell, el primer año se aplica un tipo de interés de euríbor más 2,5 puntos, aunque existe la posibilidad de obtener una bonificación de 0,25 puntos si se domicilia la nómina y se contratan seguros de vida y del hogar.

En los años siguientes se aplican estas condiciones, pero con un mínimo del 3% en el tipo de interés y un máximo del 12%. En Bankinter, el diferencial sobre euríbor está en torno al 3%, si bien no cuenta ni con comisiones de estudio ni de tramitación (el resto de las condiciones son por ley las mismas que las de la hipoteca original). En La Caixa —las condiciones financieras son negociables— se ocupan del traspaso y en algunos casos asumen los gastos de subrogación (tasación, nota al Registro e inscripción, notaría, gestoría...), pero no permiten este tipo de operaciones en hipotecas firmadas a partir de 2006 e imponen un mínimo de 30.000 euros.



El arte de la forja decorativa. Quedan pocos maestros artesanos que den forma a la forja a la manera tradicional, pieza a pieza y a medida. Utilizan la fragua, en la que calientan las piezas de hierro sobre un yunque mediante el golpeo de un martillo. Mantienen el oficio y trabajan como lo hacían sus bisabuelos hace más de cien años. La forja artesanal sigue teniendo un hueco en la decoración. PÁGINA 7

Penalización por habitación vacía

En el Reino Unido, los inquilinos sociales dejarán de percibir unos 19 euros

Los subsidios familiares para el alquiler social en el Reino Unido son altos. Pero a partir de ahora, el 31% de las familias, con miembros en edad de trabajar, que vivan en un inmueble —ya sea público o de entidades sin ánimo de lucro— percibirán 19 euros menos a la semana, si su

vivienda tiene una habitación más de las que correspondan a la unidad familiar: una por pareja y otra por cada hijo mayor de 16 años. Si tienen dos habitaciones más de las que le corresponden, el descuento asciende a 29 euros, teniendo en cuenta que la discapacidad o divorcio dan

derecho a alcobas adicionales. “La medida va a tener poco efecto real en la reducción del gasto social, frente al evidente riesgo de destruir capital social al obligar a alguna familia a cambiar de comunidad”, dice el catedrático de Sociología Jesús Leal Maldonado. El profesor recuer-

da que la estructura residencial británica es muy diferente a la española: 20% de parque de alquiler social, frente al cuasi inexistente español; mayor número de dormitorios por casa en la española, mientras que el tamaño medio total de la casa es menor en Reino Unido.

Al día: el Plan Joven busca inquilino

Hay 2.200 pisos en alquiler protegido con opción a compra que oferta la Comunidad de Madrid y no han sido demandados.

PÁGINA 2

Mercado: pocos y a valor estable

Son escasas las viviendas que se ofrecen en las promociones en construcción en Madrid capital y su precio está contenido.

PÁGINA 6

Casas singulares

Finca en la isla de Nantucket (Massachusetts, Estados Unidos) y casa del siglo XVIII en Altea la Vieja (Alicante).

PÁGINA 8

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 11 DE ABRIL DE 2013 | NÚMERO 627

www.elpais.com/propiedades

Nuevas reglas de juego

El Plan de Vivienda destierra la promoción de nuevos pisos

Hoy entra en vigor el Plan Estatal de la Vivienda, que supone un punto y aparte respecto a los aprobados desde 1980: el acceso a un techo y el fomento de la actividad ya no se basa en casas en propiedad.

Se redefine el concepto de protegida y se pone toda la car-

ne en el asador de la rehabilitación, la regeneración urbana y el alquiler social.

Se cierra el foco para atender a rentas medias y bajas y se abren de par en par las puertas a la iniciativa privada. Se cuenta con su dinero y con su gestión a la vez que se extrema el control

del destino de los fondos públicos dados a las comunidades autónomas. Ahora falta que estas firmen los correspondientes convenios.

Además del plan, aprobado el pasado viernes en el Consejo de Ministros y dotado con 2.311 millones, la ministra de Fomen-

to dio luz verde a un proyecto de ley de rehabilitación, otros dos decretos, uno aprobando la certificación energética, y tres líneas de ayuda que suman 1.110 millones de euros. Junto con la ley de fomento del alquiler, en el Senado, dibujan la política de vivienda. **PÁGINAS 3 Y 4**



Edificio céntrico de Madrid con una lona publicitaria en la glorieta de Alonso Martínez (Madrid). / CRISTÓBAL MANUEL

Lonas que cuidan el bolsillo

Un anuncio en fachada o una antena de telefonía para rebajar la cuota vecinal

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Las comunidades de vecinos asfixiadas por la morosidad creciente y la necesidad de hacer frente a derramas buscan la manera de recibir ingresos.

Lo de alquilar su fachada para colocar una lona para financiar la rehabilitación es un clásico desde hace años. Ahora puede que sea la única forma de

evitar los números rojos. "Es una alternativa cada vez más empleada para generar un dinero extra en tiempos difíciles", dicen en LDC, empresa de administración de fincas y comunidades de propietarios. "El alquiler de fachadas, azoteas y medianeras como soporte publicitario es la alternativa más rentable ya que puede generar hasta 30.000 euros de ingresos mensuales

en grandes capitales", prosigue. Actualmente, cualquier vianante puede echar la vista hacia arriba y ver lonas publicitarias de gran formato que cuelgan de edificios en las calles de Madrid, Gran Vía 25, Puerta del Sol 9, en Goya 21... Todas tienen en común la buena ubicación. Son emplazamientos estratégicamente escogidos en las vías y plazas principales de las ciuda-

des. "Los anunciantes buscan emplazamientos de primera categoría, edificios emblemáticos situados en las principales calles de cada ciudad, y preferentemente que hagan chaffán. Buscan Puerta del Sol y Plaza de Callao, en Madrid, o Plaza de Cataluña, en Barcelona", señala Miguel Marín Govantes, la empresa Soportes y Medianeras.

PASA A LA PÁGINA 7

HIPOTECAS

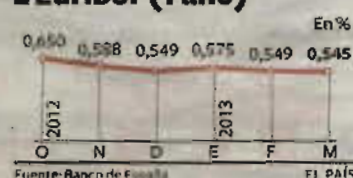
Cláusula suelo y diferenciales

PIEDAD OREGUI

Según el índice hipotecario de Bankimia, en la actualidad, el diferencial medio que aplican bancos y cajas a sus préstamos hipotecarios a tipo de interés variable se sitúa en un euríbor de +2,93 puntos. Tal y como señalan desde la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), "desde 1990, jamás se han encontrado diferenciales tan altos" por lo que, en su opinión, contratar en la actualidad un préstamo hipotecario con estos márgenes en máximos históricos y con un euríbor en mínimos históricos supone un importante riesgo.

Suscribir una hipoteca con un diferencial de prácticamente tres puntos porcentuales equivale a obligarse a pagar, independientemente de lo que haga el euríbor a lo largo de toda la vida del préstamo, un tipo de interés mínimo precisamente de ese

Euríbor (1 año)



3%. Actúa, por tanto, a modo de cláusula suelo.

El euríbor a 12 meses, principal referencia de los préstamos hipotecarios que se firman en España, se sitúa en la actualidad en torno al 0,54%, uno de los niveles más bajos de los últimos años. Una hipoteca de 100.000 euros, a 22 años, con un diferencial medio de tres puntos, cuesta al mes algo menos de 550 euros. Si, como empiezan a adelantar algunos expertos, el euríbor, una vez que comience la reactivación económica, empieza a subir, las cuotas mensuales no harán otra cosa que subir, algo que debe preverse a la hora de decidir el importe total de la hipoteca a suscribir.

Según la OCU, el valor medio del euríbor desde que existe la moneda única es de prácticamente el 3%. "Si se toma dicha media como referencia a largo plazo, muchos de los que firmen préstamos hipotecarios con las condiciones actuales acabarán pagando tipos de interés que superarán el 6% o incluso el 7%". Al 6%, una hipoteca de 100.000 euros, a 22 años, tendría un coste mensual por encima de los 683 euros: una diferencia respecto a la situación actual cercana a los 140 euros.

Al día: Los Molinos vuelve a 1991

Una sentencia recupera el planeamiento de hace décadas para Los Molinos (Madrid), que prevé menos viviendas que el anulado.

PÁGINA 2

Mercado: inversores en España

Los institucionales estudian operaciones en el mercado inmobiliario español, a pesar de la fiscalidad y la escasez de producto.

PÁGINA 4

Casas singulares

Finca de recreo en La Vera (Cáceres) y casona de 1900 en un valle del Bajo Naón, cerca de Pravia, en Asturias.

PÁGINA 6

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 18 DE ABRIL DE 2013 | NÚMERO 628

www.elpais.com/propiedades



Promoción del Ivima de la calle de Hydra en el PAU 4 de Móstoles. / CARLOS ROSILLO

La quiebra de un modelo

La crisis económica agrava las crisis de la vivienda protegida

INMACULADA DE LA VEGA

Los camiones de mudanza entran y salen en el PAU 4 de Móstoles, una zona con buenas comunicaciones y bloques de pisos nuevos de alquiler con opción a compra. Menos de dos años después, en lugar de descargar muebles, los cargan. Las familias que estrenaban piso ahora lo abandonan.

Será el caso de Rafael, nombre supuesto, que está pensando en marcharse. La renta de 400 euros por el piso, más 100 euros por el garaje, serviría en parte para rebajar el precio de compra una vez ejerciera la opción a los siete años, pero no piensa aguantar mucho más.

Tiene que asumir gastos —como la revisión de la caldera o el seguro— que se suman a

los 576 euros de gastos fijos, incluyendo los de comunidad e IVA.

No le falta trabajo y puede afrontar el pago de la renta. Su problema no es ese, sino descubrir que alguien vive en su trastero, que tiene que subir andando porque han robado el contrapeso del ascensor, que el verano pasado vio un tiroteo que se saldó con un muerto y descu-

brir que el propio Ivima retrasa el pago de los gastos de comunidad por las viviendas desocupadas, que son muchas.

Quienes dejan vacías viviendas de protección oficial pública no son solo los que no pueden pagar, son también quienes no pueden aguantar más el deterioro del barrio y de la convivencia, y no es por falta de vigilancia. PASA A LA PÁGINA 3

Las ferias inmobiliarias, a escena

La demanda evalúa la irrupción de la Sareb y el fin de los incentivos fiscales

J. C. M.

Los compradores de vivienda, tanto para vivir como para invertir de cara a obtener una rentabilidad a través de su posterior puesta en alquiler, tienen el próximo fin de semana una oportunidad de comprobar cómo

está el mercado. La cita, una nueva edición del Salón de la Vivienda de Madrid, que se celebra, entre el viernes y el domingo, en el Pabellón de Convenciones de la Casa de Campo.

Se trata de la primera ocasión en que promotores y entidades financieras exponen sus pro-

ductos de manera directa al público tras el fin de los incentivos fiscales y la irrupción en el mercado de un nuevo protagonista, la Sareb, ese banco malo convertido en la mayor inmobiliaria del país tras recibir los activos de los bancos, nacionalizados o no, que han recibido ayudas pú-

blicas para su recapitalización.

En este salón habrá de todo: oferta de vivienda existente en la Comunidad de Madrid y sus alrededores, y de segunda residencia en costa e interior, de la mano de entidades financieras, comercializadoras y promotoras. PASA A LA PÁGINA 2

HIPOTECAS

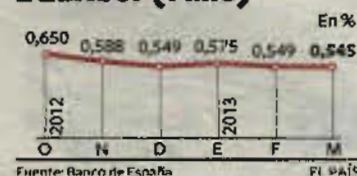
La señal de compra

PIEDAD OREGUI

Solo en la Comunidad de Madrid hay teóricamente más de 600 promociones nuevas (algunas de ellas son locales o garajes). Es práctica común que el comprador entregue cantidades a cuenta o una señal mientras se está construyendo. Lo pendiente de pago, que suele establecerse en torno al 80% del valor del inmueble, se abona normalmente en el momento de firmar la escritura pública de compraventa. Lo más habitual es que el comprador, para hacer frente a este último desembolso, suscriba una hipoteca, elegida libremente o subrogándose en la del promotor/vendedor.

Dada la actual coyuntura, más de un particular que habían abonado la señal de la vivienda han visto cómo una o varias entidades financieras les han denegado la financiación hipotecaria. Intentan reclamar entonces a la promotora/vendedora que les devuelvan los pagos a cuenta realizados. Se encuentran, sin embargo, con que estas no lo hacen, ya que entienden que los compradores "han resuelto unilateralmente el contrato previo". En muchos ca-

Euríbor (1 año)



En otras ocasiones —esto es lo relevante si desea formalizar un contrato de compraventa— son los particulares los que ganan y recuperan el dinero dado a cuenta. En sus contratos iniciales se incluye una cláusula resolutoria que expresamente recoge que podrán rescindirse si no hay financiación. Algo como "previendo la necesidad de financiación del comprador... la eficacia de la compraventa queda supeditada o condicionada a la obtención de dicha financiación". Y para evitar problemas futuros, los expertos recomiendan especificar la financiación de un número concreto de entidades (incluida la que ofrece la subrogación) para que no se pueda alegar que "no se ha buscado lo suficiente".

Al día: precios y subastas

Los registradores hacen una radiografía de precios, hipotecas y compraventas en 2012. / Adif subasta estaciones y viviendas. **PÁGINA 2**

Soluciones para el jardín

Dos visiones, la del paisajista que crea espacios innovadores y lujosos y la de un patio que se engalana con un mural y unas macetas. **PÁG. 4 y 5**

Casas singulares

Una mansión cercana en La Moraleja (Alcobendas) y un inalcanzable 'château' en el valle de Touraine (Francia). **PÁGINA 7**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 2 DE MAYO DE 2013 | NÚMERO 630

www.elpais.com/propiedades



"Una de las grandes avenidas, autovías urbanas, construidas en el extremo sur del PAU Ensanche de Vallecas (Madrid)".

Por una ciudad de verdad

Los barrios de nuevo cuño dan la espalda a calles y plazas vivideras

Qué menos que poder comprar el periódico, una barra de pan o tomar un café, coincidir con otros... sin tener que coger el coche, pero eso no es fácil en los últimos barrios de Madrid, los PAU. Y el profesor Ramón López de Lucio da la voz de alarma: "Hay que replantearse con detenimiento la arquitectura y el urbanismo. La vivienda, el

proyecto urbano residencial, debe ser considerado como actividad de servicio, no muy distinta de la práctica de la medicina o la enseñanza secundaria; y no como un ejercicio de experimentación artística en el que la innovación a toda costa y el atractivo plástico son metas irrenunciables... En la construcción de ciudad cotidiana deben

prevalecer racionalidad, eficacia, comodidad y economía. Cuentan los resultados generales no el lucimiento singular".

Cordura para el auditorio que asistía a la presentación de un libro en el Club de Debates Urbanos. Y también noble irritación: "Los PAU no son periferia; periferia es el puente de San Fernando sobre el río Jarama, don-

de hay un supermercado, un Aquapark, aviones que aterrizan y la ribera de Sánchez Ferlosio... lo otro son excrecencias adiposas", tronó Eduardo Mangada.

Que no se sientan ofendidos los vecinos de Sanchinarro o del Ensanche de Vallecas: la ciudad se puede rehacer.

PASA A LA **PÁGINA 3**



"Havenelland, IJburg (Ámsterdam), avenida de 52 metros con tranvía en el andén central y comercios en torno a las paradas".

HIPOTECAS

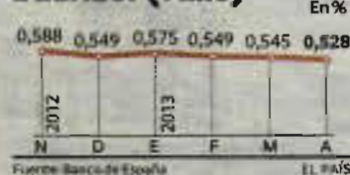
Precisiones fiscales

PIEDAD OREGUI

Con vistas a la declaración de renta 2012 es importante tener en cuenta, al margen de la deducción hipotecaria, novedades en relación con la vivienda. En general, cuando el particular alquila, según explican desde el Registro de Economistas y Asesores Fiscales (REAF), se puede aplicar una reducción del 60%, y si el inquilino es joven, la reducción es del 100%. La particularidad de este ejercicio es que, si el inquilino se ha retrasado en el pago —han pasado más de seis meses desde el último cobro hasta el 31 de diciembre— no percibido, se puede incluir como saldo de dudoso cobro, y por tanto como gasto deducible.

De forma también general, no está sujeta al pago de impuestos la ganancia que se obtiene al vender una vivienda habitual cuando

Euribor (1 año)



el importe obtenido se reinvierte en la adquisición de otra vivienda habitual en un plazo de dos años. Como novedad de este año se puede aplicar una exención sobre el 50% de los beneficios obtenidos en la venta de inmuebles urbanos adquiridos desde el 12 de mayo y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Está igualmente exenta y, por tanto, no sujeta al IRPF, la posible ganancia patrimonial que el particular haya podido obtener por la dación en pago de su vivienda habitual, siempre y cuando esté dentro del grupo de deudores hipotecarios sin recursos.

Aún en este ejercicio es posible aplicarse la deducción del 15% sobre un máximo de 9.040 euros por las cantidades depositadas en cuentas vivienda. Sin embargo, dado que tal deducción desapareció el 1 de enero, con carácter excepcional, Hacienda permite a sus titulares, en el caso de que no vayan a adquirir la vivienda en los cuatro años siguientes desde su apertura, regularizar en esta declaración las deducciones practicadas hasta 2011 sin intereses de demora. Advierte, no obstante, de que, si no utilizan dicha opción e incumplen los requisitos, habrán de pagar después intereses de demora.

Empresas con buena salud

El Grupo Inmobiliario Roca, 50 años en el mercado, es una de las contadas promotoras que han sobrevivido a la crisis.

PÁGINA 4

Al día: Mucha venta, poca compra

Administraciones, banca y empresas intentan vender sin éxito activos. Portales y consultoras reciben encargos millonarios.

PÁGINA 6

Casas singulares

Mansión en el condado de Suffolk (Reino Unido) y caserío en el norte de Navarra del XVII, totalmente restaurado.



Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 9 DE MAYO DE 2013 | NÚMERO 631

www.elpais.com/propiedades



Sede de la Comisión Europea, donde se impulsa un trato unificado a las situaciones de insolvencia. / YVES HERMAN (REUTERS)

Quien mal presta...

La Unión Europea trabaja en mejoras para el deudor de buena fe

INMACULADA DE LA VEGA

En los setenta se desarrolló en Europa un modelo económico que facilitaba el endeudamiento de los consumidores: hipotecas, créditos al consumo..., se generalizó, produciéndose casos de sobreendeudamiento.

Tras la desregulación del crédito en los ochenta y la recesión de los noventa, la situa-

ción se agravó, y aún más tras la crisis de crédito de 2007-2008: el sobreendeudamiento hizo saltar la alarma social y la económica, y la mayoría de los Gobiernos idearon mecanismos similares a los procesos de insolvencia empresarial para ayudar al consumidor: darle una segunda oportunidad que le permitiera seguir en la brecha.

Aunque las leyes están para defender el cumplimiento de los contratos, como los hipotecarios, en muchos países de la Unión Europea fue tomando cuerpo la idea de que había que lograr un equilibrio entre la defensa del cumplimiento del pacto firmado y la protección del consumidor.

A medida que la crisis ha evidenciado casos de endeu-

damiento excesivo más pérdida de empleo, disminución de ingresos o enfermedad, muchos han pasado a considerar que los prestamistas son, como los propios endeudados, responsables directos cuando han prestado sin prudencia y de forma inapropiada, y que, por tanto, deben asumir parte de los costes.

PASA A LA PÁGINA 2

Impuestos autonómicos injustos

En compra de usada y sucesiones, se paga entre un 20% y un 30% de más

PROPIEDADES

Las viviendas tributan entre un 20% y un 30% por encima del valor de mercado, tras cinco años de bajada del precio, en la mayoría de comunidades autónomas, salvo en Baleares y la Co-

munidad Valenciana, según la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI), que aconseja recurrir la "complementaria". El desfase entre precios y tributos afecta a dos impuestos que recaudan: transmisiones patrimoniales, en caso de

compra de vivienda usada, y el de sucesiones. El recurso, eso sí, es un proceso largo y no siempre concluye con éxito, según el presidente de la APEI, Óscar Martínez. En Barcelona, Joan Castella, secretario de la asociación, indica que "en la

mayoría de casos, cuando al valor del catastro le aplicas el coeficiente que marca la Generalitat, el comprador debe pagar un impuesto de transmisiones como si su vivienda costase un 40% más de lo escriturado".

PASA A LA PÁGINA 2

HIPOTECAS

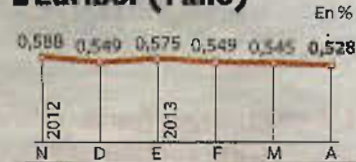
Crédito que se queda fuera

PIEDAD OREGUI

El Banco Central Europeo (BCE) decidió hace unos días rebajar un cuarto de punto el precio oficial del dinero y colocarlo así en el 0,5%, el nivel más bajo de la historia del euro. Desde el anuncio de esta medida al inicio de mayo —teóricamente para reactivar y estimular la economía—, el euríbor a 12 meses ha roto a la baja la barrera del 0,5%, marcando así un nuevo mínimo histórico.

De mantenerse esta tendencia —por el momento no hay indicadores que anuncien a corto plazo un cambio—, el euríbor del mes de mayo se colocaría entre el 0,48% y el 0,49%. Un recorte de más de 0,77 puntos respecto a mayo de 2012. En principio, una buena noticia para los hipotecados que en próximas fechas deban revisar el tipo de interés efectivo de sus préstamos. No para todos será, sin embargo, así; e incluso dentro de los beneficiados habrá niveles.

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

Quienes tengan cláusulas suelo —estos días surgen voces solicitando su anulación—, con un tipo mínimo por encima de la suma de este euríbor más el diferencial, no recortarán el importe de sus letras. Según Adicæ, cerca de cuatro millones de familias pagan tipos entre el 3,5% y el 6% al aplicarse estas cláusulas.

Quienes se hipotecaron en 2010, firmaron de media, según Bankimia, diferenciales sobre euríbor de 0,5 puntos: el precio futuro de sus hipotecas se situará en torno al 1%. Quienes lo hicieron en 2011 aceptaron, en promedio, diferenciales de un 1%, lo que hará que el tipo de interés real de sus hipotecas ronde el 1,5%.

Para quienes se hipotecaron en 2012, la situación es menos positiva: el diferencial medio se situó en el 2,6%, lo que coloca el precio efectivo de los préstamos por encima del 3% (nivel, en ocasiones, fijado en las cláusulas suelo). La peor parte se la llevarán el año próximo los que acaban de suscribir una. El diferencial medio sobre euríbor es ya, según Bankimia, de 3,044 puntos, lo que colocaría hoy por hoy su tipo de interés por encima del 3,5%.

Alquiler turístico para 17 gustos

La futura reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos contenta a los hoteleros y disgusta a los profesionales.

PÁGINA 4

España va a ser un buen partido

Los consultores detectan interés de los inversores tras la bajada de precios. Los hoteles de lujo prosperan.

PÁGINA 6

Casas singulares

Una mansión con vistas en el centro de una ciudad californiana y un chalé junto al parque Nacional de Guadarrama.

PÁGINA 8

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 15 DE MAYO DE 2013 | NÚMERO 632

www.elpais.com/propiedades



BERNARDO PÉREZ

Rehabilitar: el COAM convoca esta tarde a los madrileños en La Sede

El COAM y la Fundación presentan hoy jueves a las 18.30 en La Sede (Hortaleza, 63) el concurso Madrid Renove. El decano, José Antonio Granero, invita a la participación ciudadana. Se ha creado una plataforma para canalizar dudas y propues-

tas de expertos y vecinos sobre rehabilitación. Madrid Río es el entorno elegido para seleccionar un edificio residencial como proyecto piloto. En una segunda fase se elegirá el mejor proyecto. Quiere mostrar que una buena rehabilitación permi-

te ahorrar y mejora la calidad de vida. "Queremos que esté elegido el edificio antes del verano para dar el premio al mejor proyecto en la Semana de la Arquitectura (la primera de octubre)", explica Pilar Pereda, secretaria general del COAM.

Los cascotes y la burbuja

Algunos pueblos tienen el 60% de las casas vacías, según el Censo

En una década se levantaron en España 4,3 millones de casas, según el Censo 2011 que ha sacado a la palestra casos de municipios con miles de viviendas cerradas a cal y canto porque no había demanda que cubriera tan vasta oferta.

Son los máximos exponentes

de la burbuja inmobiliaria, si se dan por buenos los datos del INE. En el caso de Yeves (Guadalajara), que alberga la urbanización Valdeluz, su alcalde niega que haya un 60% de viviendas vacías, aunque no puede negar que sea el que más viviendas construyó en toda España entre

2001 y 2011, casi un 680%. Entre los de más de 20.000 habitantes, es Torre Pacheco (Murcia) el que mayor porcentaje de viviendas edificó. De menos de 3.000 casas a más de 10.000, de las que el 35% están vacías.

El mapa del mayor porcentaje de pisos deshabitados

apunta también a Levante y a Andalucía si nos ceñimos a los pueblos de más de 20.000 habitantes; mientras que el de los que menos crecen y menos pisos deshabitados tienen nos traslada a la cornisa Cantábrica y a algunos rincones de las islas.

PÁGINAS 2 Y 3

Nuevas reglas de juego para el deudor

La ley 'antidesahucios' suspende durante dos años determinados desalojos

INMACULADA DE LA VEGA

Ayer entró en vigor la ley del largo título que se resume en "la antidesahucios". Ese es el objetivo de la Ley de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructu-

ración de Deuda y Alquiler Social, no llegar al desahucio para lo que —según explicó el subsecretario del Ministerio de Economía, Miguel Temboury, en una jornada de la APD— permite reducir la deuda cuando se ejecuta por impago la hipoteca.

En el supuesto que puso como ejemplo, por una de 103.000 euros, con la ley vigente hasta el martes pasado, tras ser ejecutado por impago la deuda parte de 112.000 euros. Once años después alcanzaría los 1.348.482 euros mientras que con la que se

estrenó ayer, oscila entre 35.000 y 50.000 euros. Y entre quitas y derecho a deducirse la mitad de la plusvalía podría descender a los 37.000 diez años después. Una montaña muy difícil de escalar, pero no una muralla infranqueable. PASA A LA PÁGINA 5

HIPOTECAS

Información precontractual

PIEDAD OREGUI

Internet es una buena vía para tener, al menos inicialmente, información sobre hipotecas. Hasta no hace mucho, las entidades no daban a través de la Red una información detallada. Ahora, una gran parte de ellas ofrecen lo que se llama "ficha de información precontractual". En ella, además de los datos del banco o caja (e-mail, teléfonos, direcciones), se ofrece el importe máximo del préstamo en relación con el valor del inmueble (por ejemplo, 4.800 euros por cada 6.000 de garantía hipotecaria, que equivale al 80%), la clase y nivel de tipo de interés aplicable (variable con euríbor más su diferencial, si hay o no topes) y el listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo (domiciliar nómina, seguros del hogar y de vida, tarjetas, aportaciones a planes de pensiones o fondos de inversión...).

Euríbor (1 año)



En este apartado se establece o bien en cuánto se verá incrementado el diferencial original por cada condición incumplida o bien en cuánto se rebajará por cada requisito satisfecho. En cualquier caso se fija el máximo diferencial que la entidad puede aplicar sobre el euríbor. Teniendo en cuenta este dato y las comisiones (que también recoge), la entidad ofrece la tasa anual equivalente (TAE), que permite la comparación entre hipotecas y suele ofrecer ejemplos concretos: un 4,41% si el diferencial de euríbor es de 3 puntos; la comisión de apertura, un 1%; la comprobación de la situación registral del inmueble, 16 euros; el IAJD, de 2.295 euros... También suelen ofrecer el coste total del préstamo en términos absolutos y la TAE en caso de incumplimiento.

En una buena parte de los casos se añade un último apartado en el que deja claro si está adherida al Código de Buenas Prácticas Bancarias. En la mayor parte de los casos se precisa que "la dación en pago de la vivienda habitual no será aplicable si se ha instado la ejecución de la hipoteca y anunciado la subasta o si la casa tiene cargas posteriores".

Mercado: lucha contra reloj

Los ingresos de las inmobiliarias del primer trimestre, 330 millones de euros, están lejos de permitir enjugar la cuantiosa deuda. **PÁGINA 4**

Soluciones: Casa Decor en Madrid

En lo que fue la antigua embajada británica, 90 espacios diferentes acogen propuestas para redecorar la casa y el jardín. **PÁGINA 5**

Casas singulares

En la costa marbellí, una mansión dotada con todas las comodidades y una villa a 10 minutos de Lugano (Suiza). **PÁGINA 6**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 23 DE MAYO DE 2013 | NÚMERO 633

www.elpais.com/propiedades

A salvo de hipotecas

Fórmulas de acceso a una casa distintas de la compra o el alquiler

MIREN IZQUIETA

Tener casa en propiedad o no tenerla. Esa es la cuestión para la mayoría de los españoles. El alquiler no cuaja como en otros países europeos, muchas veces imita el coste mensual de una hipoteca, y las cooperativas de vivienda basadas en la construcción viven momentos críticos, nunca mejor escrito.

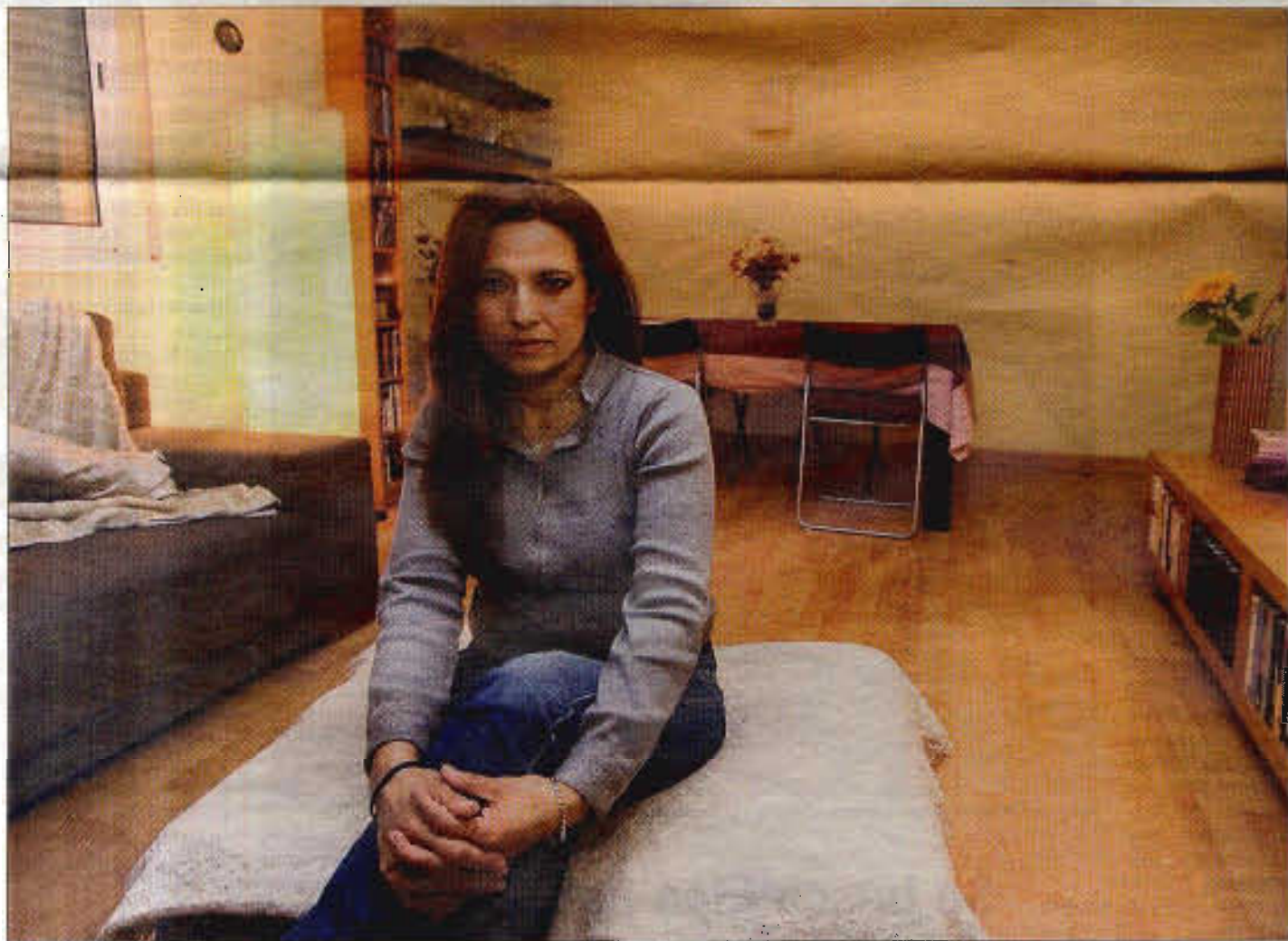
Sin cejar en su intento por conseguir acceder a una vivienda, varios movimientos inventan alternativas que no impliquen endeudamiento, importan iniciativas extranjeras e idean formas comunales para "hacer la vida más fácil", tal y como resume Mariona Soler, inspiradora de una de ellas, llamada Cloud Housing.

Todas estas nuevas vías tie-

nen el mismo cimiento: crear redes sociales reales y virtuales para conseguir una vivienda de forma legal y asequible. A partir de aquí, cada una ha desarrollado su propio *modus operandi*. Hace casi una década que nació en Catalunya Sostre Cívico o Techo Cívico, un modelo de cooperativas de uso (MCU) que parte de ejemplos europeos e internacionales que

están funcionando y con nota.

Es un cooperativismo de gestión, a medio camino entre la propiedad y el alquiler. Sostre Cívico accede a terrenos públicos, a promociones a medio construir, edificios o pueblos que necesitan rehabilitación, o incluso a viviendas de particulares que le quieren sacar un rendimiento económico y social. **PASA A LA PÁGINA 2**



Mónica Limones, en su vivienda en cesión de uso, un régimen para el que pide mejor tratamiento fiscal. / ISABEL MARQUÉS

Los extranjeros compran más pisos

Por séptimo mes sube el porcentaje de foráneos que compran vivienda

Las estadísticas de transacciones de viviendas vuelven y devuelven la misma imagen: atonía y depresión.

El rayo de esperanza sigue siendo el de los extranjeros, residentes o no, que son quienes han firmado más del 15% de las

transacciones. Aunque para operación con volumen, la del traspaso de los inmuebles desde la banca nacionalizada a Sareb. El problema es que la estadística de Fomento, elaborada a partir de los datos que le proporciona el Notariado, no incluye estas

operaciones. El volumen es tal que no se ha podido pormenorizar y contabilizar. Todavía.

Por municipios, los que tienen un mercado más activo son los del litoral. Será porque es lo que buscan los extranjeros. Será por el descenso de los precios.

Ampliando y mucho el foco, otro mercado que se ha mostrado gris es el internacional de las viviendas de superlujo. El precio baja un 0,4%. Es lo que tienen las medias que engloban subidas del 38% en Yakarta y descensos del 18% en Tokio. **PÁG. 3**

HIPOTECAS

Meses aún de espera

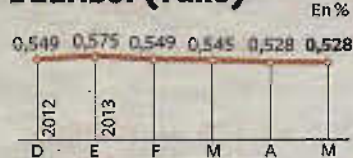
PIEDAD OREGUI

El 29 de abril de 2012, varios tipos de interés de referencia hipotecaria dejaron de ser oficiales: el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedido por las cajas de ahorros (IRPH Cajas), el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedido por los bancos (IRPH Bancos) y el tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (tipo CECA).

Teóricamente, dejaban de tener validez como tales al cierre del pasado abril (un año después dejaban de publicarse). Y, sin embargo, no es así: estos índices o tipos de referencia continuarán, según señalan desde el Banco de España, "siendo considerados aptos a todos los efectos... mientras sigan publicándose". Algo que, por ahora, se sigue haciendo: en abril, el IRPH de los bancos fue del 3,104; el de las cajas de ahorros, del 3,9, y el CECA, del 5,375.

¿Durante cuánto tiempo se seguirán publicando? La máxima autoridad monetaria recuerda que la desaparición completa de estos índices se producirá trans-

Euríbor (1 año)



currido un año de la entrada en vigor de la misma y su normativa de desarrollo, es decir, el 6 de octubre de 2013, pero "siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados". Y por ahora no existe.

Este "no... pero sí" a estos índices afecta, según los técnicos, en torno al 10%-15% de las hipotecas variables. Algunas de ellas ya tienen establecido en sus propias condiciones un sustituto para sus IRPH o CECA. Puede que el cambio de referencia sea más que rentable si el nuevo tipo es el euríbor a 12 meses (en abril, al 0,528). Bastaría que el diferencial que se aplicara sobre este se situara por debajo de una banda de entre el 2,6% y hasta el 4,8%, según la referencia original. Para quienes no tengan establecido el sustituto, solo cabe negociar con la entidad. Por el momento, tendrán que esperar.

Entrevista: José M. Gómez de Miguel

El secretario de la nueva asociación de tasadoras quiere que estas recuperen su credibilidad y el mercado, la prudencia. **PÁGINA 4**

Mercado: el certificado energético

Tendrá que renovarse cada 10 años y se espera que potencie la rehabilitación de los inmuebles. **PÁGINA 5**

Casas singulares

Cincuenta hectáreas entre bosque y playa para una mansión a 40 minutos de Manhattan y chalé en La Moraleja (Madrid). **PÁGINA 6**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 30 DE MAYO DE 2013 | NÚMERO 634

www.elpais.com/propiedades

Sareb protagoniza SIMA

En la XV edición no hay promotoras cotizadas y la banca manda

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

La Sareb, el banco malo, la sociedad semipública a la que han sido traspasados los activos tóxicos inmobiliarios de entidades financieras que han recibido ayudas del Estado, está en boca de todos. No acude al Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA) —hasta el domingo en el pabellón 8 de Ifema—, pero será la gran protagonista de esta XV edición. Todo el mundo está pendiente de ella.

De hecho, aunque no figure entre los 83 expositores, algunas de sus viviendas estarán en los stands de Bankia y CatalunyaCaixa, dos de las entidades que vendieron sus activos



SimA 2013 se celebra en el Pabellón 8 de Ifema. / CARLOS REULLO

a la sociedad presidida por Belén Romana y que, ahora, los comercializan y financian, y en las de algunas gestoras especializadas a las que estos bancos han subcontratado la venta de activos del banco malo.

Entre esas viviendas de la Sareb, la mayoría de las 2.000 que, en la sede de la inmobiliaria Roan, se han ofrecido, hasta el pasado martes, en la primera semana inmobiliaria Sareb-Bankia Habitat, con descuentos de hasta el 32% sobre el precio inicial de venta. Iniciativa que ha sido calificada de inoportuna por algunos expositores por celebrarse justo en la semana previa al SIMA.

Para ir a la PÁGINA 2

HIPOTECAS

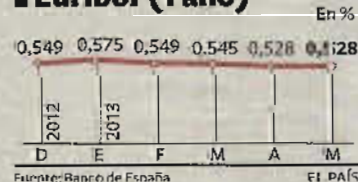
Datos bajo mínimos

PIEDAD OREGUI

Aunque faltan dos jornadas, hoy y mañana, más que previsiblemente el euríbor cerrará en torno al 0,485%, su nivel mínimo histórico. Buenas noticias al menos para unos cuantos hipotecados que revisarán el precio definitivo de sus créditos tomando esta referencia, que se recortará en términos interanuales cerca de 0,8 puntos.

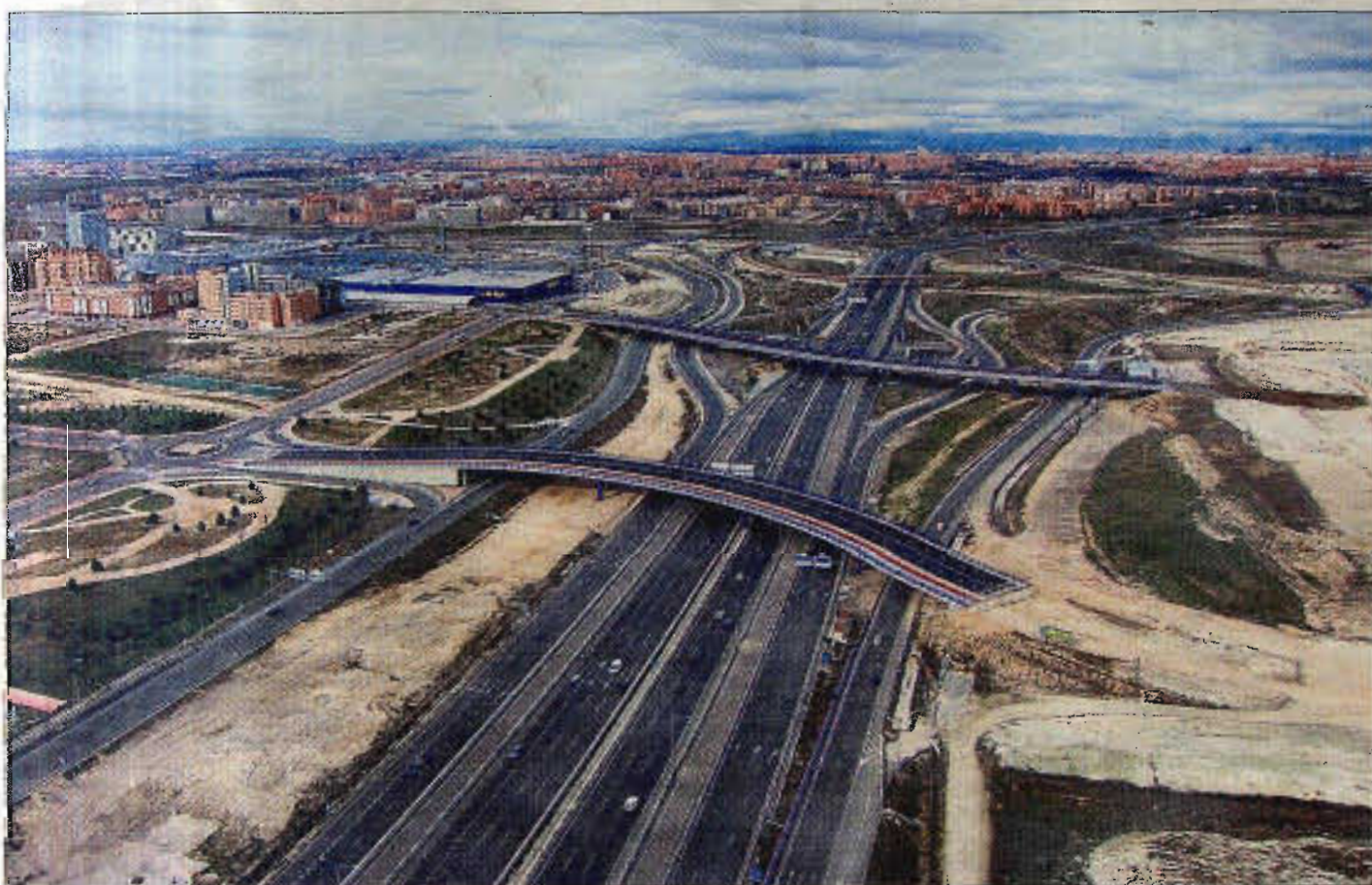
Este dato no es tan positivo para quienes decidan hipotecarse en los próximos meses. Por dos razones: por un lado, porque las entidades se encargan de compensar este nivel mínimo del euríbor —es el tipo de referencia más utilizado en la constitución de hipotecas a interés variable; en concreto se emplea en el 84,1% de los nuevos contratos, según el INE— con diferenciales sobre él cada vez mayores. Los últimos datos del INE lo confirman. “El tipo de interés medio para las hipotecas constituidas sobre viviendas es del 4,49%, un 3,7% superior al registrado en marzo de 2012”. En segundo lugar, porque deben de tener claro que los márgenes de abaratar el coste de su hipoteca en el futuro son prácticamente inexistentes. De ahí la importancia de, a la hora de solicitar un préstamo, no solo calcular las cuotas presentes, sino de hacer una simulación de posibles cuotas futuras con tipos de interés efectivos más elevados.

Euríbor (1 año)



Según los últimos datos del INE, el importe medio de las nuevas hipotecas constituidas sobre vivienda (datos de marzo último) es de 96.676 euros, un 6,7% menos que en marzo de 2012 y también un 6,7% inferior al de febrero de 2013. Si se echa la vista atrás, se puede comprobar que este importe medio se ha reducido desde marzo de 2007 en más de un 34%.

Según los expertos, este recorte en el volumen medio de las hipotecas sobre vivienda se debe a la rebaja de precios experimentada por los inmuebles, a la práctica obligatoriedad de financiar en efectivo al menos un 20% del valor de compra, al aumento del número de operaciones pagadas en metálico...



A la izquierda, el Ensanche de Vallecas, y a la derecha, Los Berrocales. / JUNTA DE COMPENSACIÓN LOS BERROCALES

Compás de espera en el Sureste

En la foto se ven dos barrios: la zona del centro comercial de La Gavia en el Ensanche de Vallecas, a la izquierda, comunicada por dos pasarelas sobre la A-3, con el futuro barrio de Los Berrocales. Su Junta de Compensación las ha terminado hace apenas dos meses y prosigue obras en la arteria del

Canal de Isabel II que da servicio al vecino El Cañaveral. Otras obras quedan a la espera de que se resuelva el problema suscitado por la sentencia del Tribunal Supremo.

Los nuevos barrios del Sureste acordaron seguir adelante por etapas. La primera de Los Berrocales contempla 4.500 vivien-

das sobre un suelo en el que están presentes de forma proporcional los 250 propietarios. Y tiene aprobado un plan de inversiones 2012-2017. Dicen que “lo que hace falta es que El Cañaveral tire”. De momento, están edificando en este 1.100 pisos y otros 400 estarían a punto. Con permiso de la banca.

Mercado: la salvación viene de fuera

Los chinos están empezando a plantearse la inversión en España, con el aliciente de conseguir la residencia.

PÁGINA 5

Mercado: la inversión cobra impulso

Un nuevo enfoque permite al sector inmobiliario obtener un cierto repunte en las inversiones y mejorar resultados.

PÁGINA 6

Casas singulares

Una mansión de piedra en una isla fluvial de un río escocés (Gran Bretaña) y una casa rehabilitada en Guadalajara.

PÁGINA 8

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 3 DE JUNIO DE 2013 | NÚMERO 635

www.inmobiliaria.elpais.com



BIBLIOTECA

HIPOTECAS

Cambios de nómina

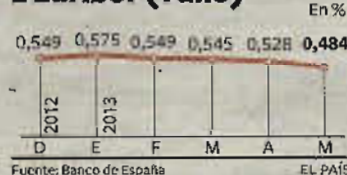
PIEDAD OREGUI

Son bastantes las entidades que desde hace meses publicitan cuentas nómina sobre las que ofrecen ventajas como no cobrar comisiones, devolución de un cierto porcentaje sobre los principales recibos domésticos, transferencias y retirada de efectivo gratis en cajeros, tarjetas de crédito sin coste, devolución del gasto en combustible en determinadas gasolineras...

Alguna de estas ofertas puede ser tentadora, máxime si se compara con las normalmente escasas ventajas que suelen llevar aparejadas las cuentas vinculadas a las hipotecas. ¿Se puede, aun manteniendo el préstamo hipotecario en la entidad original, traspasar la nómina a otro banco o caja? La respuesta es un depende. Depende de las condiciones que aparezcan en la escritura original de la hipoteca. Si no se dice nada al respecto —podría pasar en préstamos con bastante antigüedad—, no tendría que haber problema. Sin embargo, desde hace bastante tiempo las entidades vigilan esta posibilidad y es habitual no que obliguen al mantenimiento de la nómina, sino que penalicen su retirada aumentando el tipo de interés efectivo en las revisiones anuales.

Proliferan dos fórmulas en las

Euríbor (1 año)



hipotecas variables: bien se establece un diferencial sobre euríbor elevado, rebajando este a medida que se mantienen determinadas vinculaciones (en torno a un punto porcentual si se tiene domiciliada la nómina; entre 0,15-0,2 puntos por el seguro del hogar; lo mismo por la suscripción de un plan de pensiones o por el uso de la tarjeta de crédito o por la suscripción de un plan de protección de pagos...), bien se fija un tipo mínimo que irá aumentando si no se cumplen los requisitos de vinculación.

Por tanto, al final es una cuestión de cálculos. Habrá que comparar qué se gana con la nueva cuenta nómina. Y lo que se puede perder al aumentar el tipo de interés efectivo de la hipoteca, si se retira la nómina.



La nueva ley persigue flexibilizar las reglas para aumentar los arrendamientos. / GIANLUCA BATTISTA

Todo por el alquiler

Los expertos en arrendamiento rechazan el paso por el Registro

INMACULADA DE LA VEGA

¿Qué les parece la nueva Ley de Fomento del Alquiler a quienes bregan en el día a día con inquilinos y propietarios? Su objetivo, dice el texto, es dar mayor flexibilidad y la libertad entre las partes. ¿Deberá echarse a temblar la más débil, que suele ser —aunque no siempre— el inquilino?

El tan repetido déficit del alquiler en España, sobre todo el social, ha sido uno de los elementos que han ayudado a la burbuja de sobreproducción de viviendas que tiene a España postrada económicamente. ¿Es esta la oportunidad de homologarnos al resto de los países desarrollados? ¿Y también la oportunidad de que salgan al merca-

do las viviendas vacías y se profesionalice el sector?

La mayoría de los consultados la critican abiertamente y alaban las bondades de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 que viene a modificar. También critican el denominado *decreto Boyer*. Eliminó la prórroga forzosa y abrió la puerta a contratos tempora-

les. No así Daniel Loscertales, abogado experto en esta materia y presidente de la editorial jurídica Sepin, "consiguió que se firmaran 500.000 contratos con el plazo de un año, de los que la mitad siguen en vigor". Sostiene que con la nueva ley habrá más alquiler, más competencia y los precios bajarán. ¿Será así? PASA A LAS PÁGINAS 2 Y 3

A vueltas con el certificado energético

Ya se ha creado el registro telemático de Madrid, que será gratuito

Puede emitir el certificado energético (obligatorio desde el pasado día 1 de junio para quien venda o alquile una casa o local) un arquitecto, un arquitecto técnico, un ingeniero industrial o un ingeniero técnico industrial.

El propietario del piso en venta o alquiler puede acudir a las empresas creadas al efecto

o a los colegios profesionales. Por ejemplo, el Consejo de los Colegios de Ingenieros Industriales publica en su web el listado de los colegiados que han manifestado estar interesados en certificar.

El IDAE, dependiente del Ministerio de Industria, hizo un programa de formación de for-

madores para los profesionales citados. Estos, a su vez, imparten cursos de formación a sus compañeros colegiados.

Los registros donde deben inscribirse los certificados para obtener el certificado se están creando estos días en Andalucía, Canarias, Extremadura, Galicia, Valencia, Navarra, Casti-

lla-La Mancha, Castilla y León, Navarra, Cantabria o Baleares... El de Madrid, telemático, está ya en vigor y es gratuito. En el plazo de un mes desde que se expidan los certificados se deben comunicar al registro correspondiente.

Los notarios están obligados a exigir estos certificados.

Al día: aparcar improvisando

Algunos solares residenciales en el centro de Madrid se acaban convirtiendo en aparcamientos, controlados o no.

PÁGINA 4

Soluciones: la temible factura

La factura de la luz y el gas sigue siendo de difícil comprensión y hay promociones que inducen a confusión.

PÁGINA 6

Casas singulares

Mansión con vides y bodega en plena Provenza y chalé en Talavera de la Reina (fotogalería en www.inmobiliaria.elpais.com)

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 13 DE JUNIO DE 2013. NÚMERO 636

www.inmobiliaria.elpais.com

Se vende lote del Ivima

Unos 3.000 pisos en la Comunidad de Madrid buscan comprador

El 25 de junio acaba el plazo para presentar ofertas y hacerse con 2.935 del Ivima, en 32 promociones de alquiler con opción a compra; opciones que van venciendo entre 2014 y 2019.

En enero del año que viene

se cumplirán los siete años para ejercer la opción de los primeros pisos del Plan Joven entregados por Esperanza Aguirre, entonces presidenta de la Comunidad de Madrid. Son 421 los pisos que aportarían ingresos, si todos los inquilinos

ejercitasen la opción a compra, de unos 40 millones de euros.

Algo no muy probable, lo que sí es seguro es que el comprador, además de ingresar por ventas y alquileres, también tendrá que hacer frente a

los cuantiosos gastos que acarrea un patrimonio ingente, incluyendo varios millones de euros en concepto de IBI. Además de abonar el precio de adjudicación, tendrá que asumir las deudas pendientes de los inquilinos.

PÁGINA 3



Cambian los parámetros del Nuevo Tres Cantos. La constructora FCC, para que las cuentas cuadren, ha solicitado al Ayuntamiento que introduzca una modificación de la cláusula de flexibilidad en el planeamiento de Tres Cantos que posibilitaba construir 890 apartamentos de 60 metros cuadrados (uno por cada tres viviendas de 170 metros). En cada promoción, estas viviendas debían ser el 55% de precio libre y el 45% protegidas. Ahora, gracias a la modificación aprobada por el Consistorio tricantino, la compañía presidida por Esther Alcocer Koplowitz dejará de construir unos 400 apartamentos protegidos.

PÁGINA 4

Suben ventas, bajan precios y créditos

En abril solo se concedieron 297 hipotecas para la construcción

Crecen las compraventas durante abril un 12% interanual. Los pisos de segunda mano lideran las buenas cifras con un 32% de subida anual, mientras caen más de un 24% las transacciones de nuevos, según la estadística

notarial, que explica que abril de 2012 fue especialmente malo. El INE coincide en que fue el más bajo de la serie histórica.

En paralelo, cayeron los precios del metro cuadrado un 14% según el notariado, y el de los

pisos, un 16,5% interanual. Continúa el ajuste en ese dato y en el de préstamos hipotecarios solicitados: bajan un 17% en abril, si se desestacionaliza la cifra; un 14% los destinados a adquisición de vivienda, y un 27% se

reducen los hipotecarios para la construcción: solo se pidieron 297 para toda España en abril.

El 33% de las compraventas de viviendas se financió con un préstamo hipotecario; en 2007 el porcentaje fue del 60%.

HIPOTECAS

Créditos que son un timo

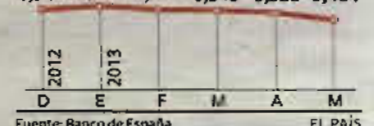
PIEDAD OREGUI

Ofrecer grandes cantidades de dinero, con condiciones muy favorables, a personas necesitadas de financiación, a empresarios en busca de créditos hipotecarios. Este era el gancho que utilizaba una organización criminal que acaba de ser desarticulada por agentes de la Policía Nacional. Por el momento, nueve personas han sido detenidas en Madrid, Jaén, Granada, Albacete, Gipuzkoa, Barcelona y Cádiz. Se les atribuyen los delitos de pertenencia a organización criminal, falsedad documental y estafa.

Los miembros de la trama, que simulaban trabajar para la banca extranjera o grupos de inversión privada (y que mayoritariamente tenían experiencia previa en gestorías o en la intermediación financiera), exigían, antes de conceder la posible hipoteca, una tasación de los bienes objeto del préstamo por parte de una entidad financiera ficticia. La víctima debía, antes de acceder al supuesto préstamo, adelantar el importe de dicha tasación: entre 500 y hasta 20.000 euros.

Euribor (1 año)

En %
0,549 0,575 0,549 0,545 0,528 0,484



Para dar credibilidad a la operación, el grupo criminal, según explica la Policía Nacional, llegó a enviar la documentación facilitada por los empresarios a notarías donde supuestamente se tramitarían las hipotecas.

Es cierto que acceder a la financiación bancaria en la actualidad es complicado y que las exigencias de bancos y cajas, para tratar de minimizar sus riesgos, son altas. Recurrir a financiación externa no siempre es ilegal (tal y como sucede en este caso), pero muy habitualmente sí es más caro, ya que en algunos casos los tipos de interés que se publicitan llegan al 20%, aparte de rebajarse los plazos de amortización.

Hay compañías o asesorías que exigen devolver el importe del préstamo en plazos de entre seis meses y un año, solo renovable previo pago de los intereses. Es habitual que exijan que la propiedad a hipotecar esté prácticamente libre de cargas para contar con una amplia garantía de cobro.

Al día: protestas en Colmenar Viejo

Inquilinos de cinco promociones en alquiler con opción a compra denuncian deficiencias en las viviendas y en la gestión.

PÁGINA 2

Mercado: pretendientes extranjeros

Se estima que los fondos foráneos reservan 12.700 millones para invertir en España, el 50% en distribución e inmobiliario.

PÁGINA 4

Casas singulares

Exotismo tropical en México y una vivienda en la Cerdanya gerundense. Océano Pacífico y Pirineo catalán, respectivamente.

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 20 DE JUNIO DE 2013 | NÚMERO 637

www.inmobiliaria.elpais.com



BIBLIOTECA

HIPOTECAS

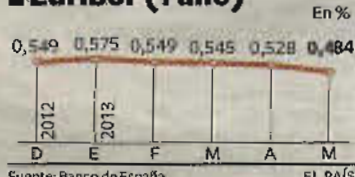
Con la vista en 2014

PIEDAD OREGUI

2013 será un año en el que todavía el mercado hipotecario seguirá en "proceso de ajuste" con tendencias similares a las del ejercicio pasado, según las estimaciones de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). La demanda de crédito permanecerá deteriorada y continuará produciéndose una limitación y un encarecimiento en su oferta.

Las entidades seguirán, por tanto, concediendo menos hipotecas—el importe del préstamo medio se ha reducido desde 152.000 euros de 2008 hasta 120.000 euros en 2012—, sus criterios de concesión serán más estrictos—la capacidad de pago de los hogares ha mostrado en los últimos dos años un progresivo deterioro— y, además, se prolongará su encarecimiento. En este sentido, la AHE reconoce, por un lado, que las nuevas hipotecas incorporan no solo mayores diferenciales sobre el euríbor—de media se colocan entre los 2,5 y los tres puntos porcentuales—, sino que, además, los periodos de revisión se alar-

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

gan: en 2012, el 25% de la nueva contratación de hipotecas estableció un tipo inicial fijo de entre 1 y 5 años (normalmente, 3 años) frente al 8% de 2008.

Pese a esta situación, desde esta asociación explican que a partir de 2014 deberíamos asistir a una moderada reactivación del crédito, fundamentada, en primer lugar, en una mayor estabilidad macroeconómica: "Desde comienzos de año se observa una mayor estabilidad, tanto en el ámbito nacional como en la zona euro, que podría llevar nuestra economía hacia un punto de inflexión en 2013. La mayoría de las previsiones sugieren que la economía española saldrá de la recesión en 2014, produciéndose una paulatina recuperación del mercado laboral". Y en segundo lugar, "porque las entidades de crédito podrán tener un acceso normalizado a los mercados bancarios; el sistema financiero será más sólido, y la demanda de crédito, progresivamente más solvente".

PÁGINA 6



Obras de renovación en una fachada, aprovechando el buen tiempo. / JOEY JACOBSON (GETTY)

Para estrenar casa

Es aconsejable pedir varios presupuestos antes de empezar la obra

El buen tiempo, por un lado, y la dificultad para cambiar de vivienda, por otro, se alían para que sople el viento a favor de renovar la casa.

De hecho, la de las reformas es una industria que va en aumento. Pero conviene tomar precauciones. En primer lugar, no escatimar tiempo para ele-

gir la empresa que las lleve a buen puerto y pedir varios presupuestos, que deberán elaborar tras visitar la casa conjuntamente para que el propietario concrete y aclare lo que quiere cambiar o mejorar.

Los expertos alertan contra los presupuestos muy bajos porque suponen un elevado riesgo

de que no se acaben las obras o se hagan de una manera muy deficiente.

En cuanto al precio, crisis ha hecho que los profesionales cobren importes similares. El coste medio de una cocina rondaría los 6.000 euros y los 3.200, un cuarto de baño de unos cuatro metros cuadra-

dos. La renovación de las instalaciones puede suponer unos 4.000 euros.

Y, eso sí, a la hora de quedarse con un presupuesto hay que tener en cuenta si incluye o no el IVA, que encarecerá la factura un 10% y que, en algunos casos, puede llegar hasta el 21%.

PÁGINA 6

En costa: mucha oferta y buen precio

El 20% de las ventas será en playas de Alicante y, sobre todo, a extranjeros

PROPIEDADES

"Comprar ahora una vivienda en la playa puede ser una oportunidad, hay oferta abundante y los precios han bajado hasta el 50% desde los precios más elevados de hace unos años", según

Foro Consultores Inmobiliarios.

En Levante, destacan como las zonas preferidas por los compradores—por las playas extensas y la buena comunicación—la playa de San Juan, Torrevieja y Orihuela, en Alicante; Gandía, Cullera y Oliva costa, en Valen-

cia. Son áreas con stock elevado y precios competitivos tras las rebajas que han hecho las entidades financieras, que son las mayores propietarias de vivienda nueva.

Ejemplos: en San Juan, apartamentos por menos de 100.000

euros, y en Dénia, desde 110.000 euros, primera línea de playa. En Almenara y en Moncófar (Castellón), dos dormitorios, desde 80.000 euros.

Foro analiza también Galicia, donde destaca dos zonas en la costa. PASA A LA PÁGINA 2

Al día: precios en la playa

Prosigue la bajada y en algunos municipios costeros los apartamentos son más caros que en las capitales, caso de Marbella.

PÁGINA 2



Casas singulares

Una isla en Estados Unidos a la altura del mismísimo James Bond y una masía catalana para dedicarse a la cría de pura raza.

PÁGINA 4

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 4 DE JULIO DE 2013 | NÚMERO 539

www.inmobiliaria.elpais.es



Busco casa en Madrid

La búsqueda de piso compartido aumentó un 10% en cuatro meses

NURIA GARCÍA MURCIA

Pagar el alquiler es una de las preocupaciones que cada mes tiene José y uno de los principales motivos por los que este murciano de 26 años necesita trabajo en Madrid. Si no lo encuentra en dos meses regresará a su ciudad natal porque no

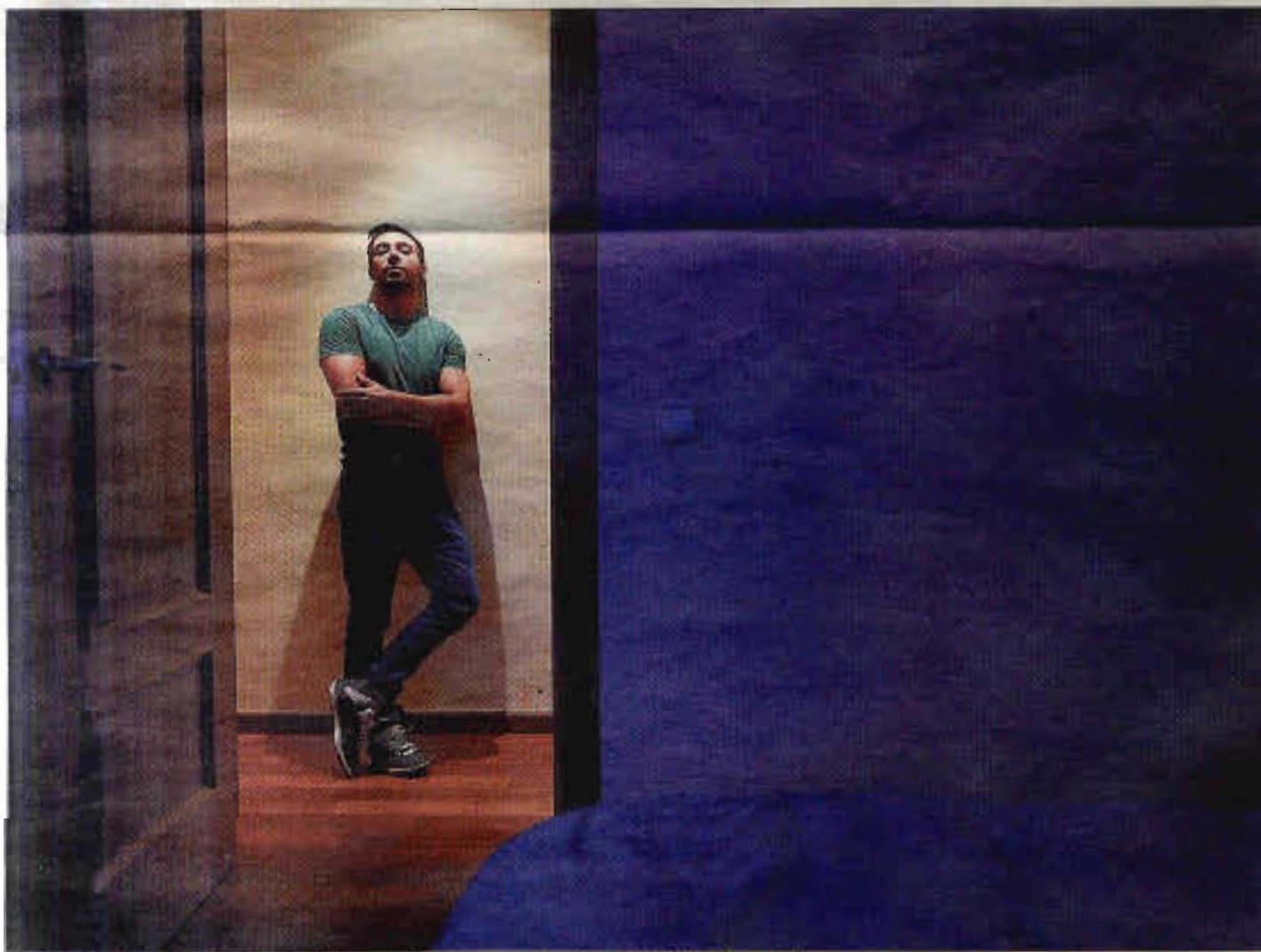
puede costearse, entre otras cosas, los 450 euros que le cuesta el piso compartido.

Lleva cuatro años en la capital y ha pasado por todo tipo de alojamientos. Afirma que en "Madrid es imposible encontrar por menos de 350 euros una habitación decente". El piso de José está ubicado

en Bilbao, en el distrito de Chamberí, una zona muy céntrica. Tiene 70 metros cuadrados y el alquiler cuesta 1.350 mensuales con gastos incluidos. No busca algo más económico porque en Madrid "solo es posible ahorrar como mucho 50 euros más por viviendas de poca calidad".

Aconseja a quienes busquen piso que sean pacientes. Antes de quedarse con este, José y sus compañeros visitaron cinco más y tardaron unas tres semanas en decidirse por el que ocupan y que encontraron a través de un portal de Internet.

PASA A LA PÁGINA 3



José, un murciano de 26 años cuya única opción es compartir piso en Madrid. / SAMUEL SÁNCHEZ

Correos también vende sus inmuebles

Un centenar de activos por 36,5 millones saldrán a subasta antes de febrero

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

El aluvión de enajenaciones de activos inmobiliarios es tal que raro es el día en el que algún organismo de la Administración Pública no anuncia la licitación directa de los inmuebles o el contrato de gestión para que una consultora se haga cargo

del proceso. A RTVE y a Adif se acaba de unir también Correos.

La sociedad estatal, integrada en el Grupo SEPI, ha licitado la contratación de los servicios de consultoría inmobiliaria para la gestión de una subasta y venta directa de 111 inmuebles por una licitación de 36,5 millones de euros.

Presentadas las ofertas hasta el 27 de junio se está a la espera de que se adjudique el contrato. Quien lo obtenga tendrá poco más de cinco meses para organizar, por un máximo de 150.000 euros, la subasta, que tendrá que realizarse antes del 31 de enero de 2014.

Por la venta, tanto en la su-

basta como en la fase posterior de venta directa, el adjudicatario percibirá una comisión del 1,5% del precio de venta de cada inmueble, excluidos impuestos y tasas que graven la venta, sin que en ningún caso el importe a abonar por la venta supere los 575.000 euros.

PASA A LA PÁGINA 2

HIPOTECAS

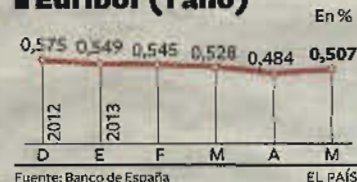
En busca de cláusulas techo

PIEDAD OREGUI

La realidad es la siguiente: quienes se hipotecaron a tipo variable en 2010, firmaron de media, según Bankimia, diferenciales sobre euríbor de 0,5 puntos. Quienes lo hicieron en 2011 aceptaron, en promedio, un 1%; en 2012, la situación era algo menos positiva: el diferencial medio se situó en el 2,6%. En la actualidad, se coloca en torno al 3,088% (para los bancos, 2,915%; para las cajas, 4,125%, y para la banca online, 2,226%).

Al cierre de junio, el euríbor a 12 meses fue del 0,507%, lo que hace que el tipo de interés real (el que se abona sobre la deuda pendiente) se coloque para quienes firmaron en 2011 en torno al 1,5% y para los de 2012, en el 3,1%-3,2%. El precio real para quienes firmaron en 2013 está en torno al 2,75% para los suscriptores vía banca online; al 3,5% para los que han recurrido a los bancos, y por encima del 4,6% para los de las cajas.

Euríbor (1 año)



Todo esto, con el euríbor en mínimos históricos. De ahí que se empiecen a oír voces exigiendo que se apliquen sobre las nuevas hipotecas cláusulas techo (niveles máximos de tipos de interés al margen de la evolución del euríbor). ¿La razón? Que es posible que, cuando se recupere la economía, el euríbor suba y también los tipos de interés reales hipotecarios, con lo que aumenten mucho las cuotas.

Desde el portal idealista.com se alerta de que "tener un diferencial alto condena al propietario a pagar un interés alto toda la vida. Si el euríbor vuelve a niveles normales del 3% o 4%, habrá propietarios pagando un interés total del 7% y unas cuotas en más de un 50% superiores a las actuales".

HASTA SEPTIEMBRE

Propiedades suspende su publicación hasta el día 5 de septiembre que se reencontrará con sus lectores. Hasta entonces, podrán seguir la actualidad inmobiliaria en www.inmobiliaria.elpais.com

La banca cede gestión y plantilla

Ya se ha cerrado la venta de dos gestoras inmobiliarias a fondos. Otras están en camino. Hay que reducir plantilla y hacer caja. **PÁGINA 5**

Sin noticias de Metrovacesa

Primeras cuentas trimestrales sin esta inmobiliaria que busca vender Gecina para reducir 5.000 millones de deuda. **PÁGINA 6**

Casas singulares

La finca de los Swarovski en Pollença (Mallorca), un chalé en los Monasterios de Puzol (Valencia) y un molino en Cuéllar (Segovia). **PÁGINA 7**

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | NÚMERO 640

www.inmobiliaria.elpais.com



HIPOTECAS

BIBLIOTECA

Fin de las rebajas

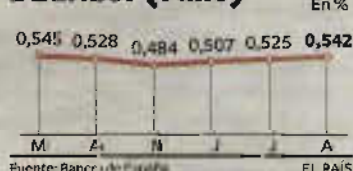
PIEDAD OREGUI

El índice euríbor, principal referencia para fijar el tipo de interés de los préstamos hipotecarios variables concedidos por las entidades de crédito españolas, subió en agosto hasta el 0,542% desde el 0,525% del mes anterior. Tomando como referencia los últimos doce meses, registra un descenso de 0,335 puntos. Este ligero recorte se traducirá en general —las hipotecas con cláusula suelo aún pueden, pese a las sentencias judiciales, no beneficiarse— en una rebaja de las cuotas mensuales a pagar. Por cada 100.000 euros solicitados a un plazo de 25 años y con un diferencial sobre euríbor de dos puntos, las letras mensuales bajarán entre 17 y 18 euros. Algo más de 200 euros al año.

Desde el pasado mes de mayo, el euríbor, aunque con mucha moderación, ha iniciado una ligera tendencia al alza. Las previsiones apuntan a que esta se mantenga en los próximos meses, sin que se vislumbren a corto plazo niveles por encima del 1%-1,25%.

De confirmarse estas estimaciones (muy vinculadas a la mejora de la situación económica europea), resultaría que las letras de los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable volverían a subir.

Euríbor (1 año)



El alza sería menos significativa en las hipotecas antiguas, las que se firmaron antes de 2010-2011, que en las más recientes, dado el impacto que sobre ellas tienen los abultados diferenciales sobre euríbor que en la actualidad están estableciendo bancos y cajas.

Según el índice hipotecario que elabora Bankimia, las entidades están ofreciendo de media sus hipotecas a euríbor más 3,212% (más de 1,2 puntos por encima de lo que fijaban hace un año). Siguen siendo los bancos online los que ofrecen diferenciales más competitivos (euríbor más 2,485%), mientras que las cajas son, en cambio, las que comercializan hipotecas con diferenciales más altos: euríbor más 4,125%. En los bancos, este diferencial es de 3,009%.



La bajada de precios atrae a inversores internacionales y locales. Carteles anunciadores en Villaverde (Madrid), de 2011 y 2013. / GEMA G. GARCÍA

Cambio de rumbo

Los precios ajustados convencen a fondos e inversores particulares

INMACULADA DE LA VEGA

Servicios de estudios, consultores, analistas, pero también panaderos o taxistas... nadie ignorar la tasa de paro, que no se genera empleo, que los salarios bajan, los precios suben y la banca no presta. Pero, a pesar de este panorama, cuando se pregunta a quienes están en la arena del día a día, vendiendo y

comprando vivienda resulta que empiezan a avistar mejores vientos.

Tanto que para algunos, el frenazo en las ventas estivales es la última tormenta que precede a la salida del sol. Aunque es pronto para que lo refleje la realidad estadística. Los últimos datos registrados por el notariado corresponden al segundo trimestre: las compraventas han

caído un 4% respecto al mismo trimestre de 2012, si bien subían un tímido 2% interanual.

Hay coincidencia en que el último trimestre de 2012 fue excepcional en cuanto a las transacciones por los cambios fiscales y, en consecuencia, el primero de 2013, nefasto. Mejoró en el segundo trimestre y se encará el tercero, que siempre coja por la presencia de agosto y que pa-

ra algunos ha supuesto un frenazo y, aún así, sus expectativas son buenas para el cierre del año.

Hablan de normalización en el sector; normalización que excluye volver a la andada. La brisa que adivinan impulsaría, al menos temporalmente, un vele-ro pero nunca el supercargero con las bodegas llenas de hormigón. **PÁGINA 4**

Expropiar en la ciudad sin necesidad

Los consistorios pagan por parcelas urbanas que les corresponden gratis

Los Ayuntamientos están expropiando solares privados en suelo urbano sin necesidad. Podrían obtenerlos gratis, siguiendo lo que dicta la vigente Ley del Suelo que consagra el principio en que se basa el singular urbanismo español: el reparto de cargas y beneficios.

El dueño de un suelo urbano al que el Consistorio cambia su uso o le da mayor edificabilidad, y así lo revaloriza, tendrá que ceder la parte proporcional de las nuevas cargas. Por ejemplo, un solar residencial al que para tapar una medianera que afea la ciudad

se le permite levantar el doble de plantas o cambiar de uso una nave industrial que se ha quedado obsoleta en el centro urbano que pasa a ser comercial o residencial.

El propietario, antes de beneficiarse de esa revalorización edificando nuevas vivien-

das, tiene que ceder gratuitamente la parte proporcional de zona verde o dotaciones públicas necesarias para atender ese aumento de población, según explica el urbanista Gerardo Roger al citar una reciente sentencia del Supremo.

PÁGINA 2

Al día: Guadarrama y el urbanismo

La ley que aprueba el parque nacional permite que la zona periférica pueda ser urbanizada a petición de los Ayuntamientos.

PÁGINA 3



Ahorrar energía en la comunidad

Cómo reducir la factura renovando y manteniendo las instalaciones comunes y modificando los hábitos de consumo.

PÁGINA 4

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 12 DE SEPTIEMBRE DE 2013 | NÚMERO 641

www.inmobiliaria.elpais.com



Inés Melchor Sánchez-Huete, que el pasado mes de julio compró un piso en el paseo de los Olmos, en Madrid. /SANTI BURGOS

Hipotecas con riesgo

Las entidades imponen productos vinculados y altos diferenciales

A mano alzada, por unanimidad y sin enmiendas. Así ha votado esta semana el Parlamento Europeo una directiva de protección del hipotecado que se aprobará definitivamente a primeros de octubre.

Para su trasposición, los Estados miembros tendrán hasta

dos años, pero mientras servirá de referencia en los procedimientos judiciales, según indicaba su ponente, el eurodiputado Antolín Sánchez Presedo, satisfecho de cerrar un capítulo que le ha ocupado tres años.

Esta norma, que afectará a legislación hipotecaria, finan-

ciara, permitirá proteger al consumidor, introduciendo transparencia en el proceso de concesión de hipotecas.

De haber estado ya en vigor, las experiencias de los nuevos hipotecados que recoge el reportaje no se hubieran producido. No se daría la opacidad

que rodea los productos vinculados que las entidades imponen, caso de los seguros, y cuyo coste la banca sigue incluyendo sin desglosar, ni tampoco las hipotecas en divisas o a interés variable sin conocer los riesgos de fluctuación.

PÁGINA 2

HIPOTECAS

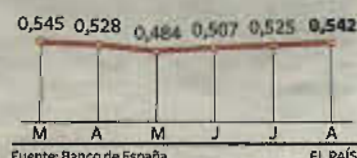
Tiempo de reflexión

PIEDAD OREGUI

Aunque la nueva directiva sobre hipotecas está pendiente de su confirmación definitiva, el pleno del Parlamento Europeo aprobó esta semana todo un conjunto de medidas encaminadas a que las entidades financieras mejoren la información, el asesoramiento y la venta de sus productos hipotecarios, y con ellos los consumidores mejoren su protección.

Cuando finalmente se apruebe la directiva (y cada país la adapte a su legislación hipotecaria), el nuevo cliente hipotecario, que contará con una mejor y más clara información, dispondrá de un periodo obligatorio de reflexión de siete días antes de firmar un contrato hipotecario, o bien del mismo periodo de siete días para retractarse tras la firma. Es esta una cuestión importante que, según los técnicos, podría contribuir a evitar mu-

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España

chos de los problemas actuales (cláusulas suelo, establecimiento de cobertura de riesgos con altos costes...) de un buen número de hipotecados. En este sentido, cabe destacar que ha sido también en esta semana cuando Iure Abogados ha explicado que, respecto a las hipotecas multidivisa (préstamos concedidos en una moneda distinta al euro, generalmente francos suizos o yenes, cuyo tipo de interés se vincula al libor, mercado interbancario de Londres, en vez de al euríbor), "los juzgados se están mostrando sensibles a su problemática...", por lo cual han acogido la pretensión de nulidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la base de la deficiente información previa del producto suministrada por la entidad financiera al consumidor". Añaden que las consecuencias de conseguir esa nulidad de la escritura de préstamo hipotecario suponen, "por un lado, reducir la deuda pendiente al anularse la incidencia en el crédito del clausulado multidivisa, y por otro lado, la cancelación de la carga hipotecaria como garantía del crédito, lo que conlleva que el inmueble hipotecado quede libre de cargas".

Arroyomolinos: crecer al 500%

En diez años pasó de 3.800 a 22.500 vecinos y tiene suelo para duplicar la cifra

Arroyomolinos puede ser conocido por quienes han visitado Madrid Xanadú —un parque comercial y de ocio de corte americano en el sureste de la Comunidad de Madrid— pero también podría serlo por ocupar el número uno en el podio del crecimiento.

Es el primer municipio español mayor de 5.000 habitantes en cuanto a aumento de la po-

Suelo urbanizable en Arroyomolinos

Nuevos sectores	Edificabilidad (m²)	Superficie total (m²)
SAU Zarzalejo	461.833	1.259.600
APD4 Los Carrizos	180.000	607.068
SAU Molino Perdido	156.750	470.547
SAU 2 El Rellano	152.100	392.186
SAU 7 La Rinconada	126.447	326.611
SAU 1 Los Mosquitos	56.100	177.273

Fuente: Ministerio de Fomento.

EL PAÍS

blación entre 2000 y 2013 y el tercero por parque edificado, tras Villajoyosa (Alicante) y Villalbilla (Madrid).

A comienzos de este siglo no llegaban a 3.000 las viviendas existentes en el municipio, pero 2011 se cerró superando las 10.100, de las que 7.800 se han levantado a lo largo de los últimos ocho años y el 26% están vacías.

PASA A LA PÁGINA 2

Madrid logra vender su suelo

El Ayuntamiento cierra tres ventas de dos parcelas en Hortaleza y una en Cuatro Caminos tras haber rebajado el precio.

PÁGINA 3



Casas singulares

Para vivir en La Toscana entre viñedos (en la imagen); con vistas al Mediterráneo en Jávea (Alicante) y convento del XVII en Teruel. PÁGINA 4

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 10 DE OCTUBRE DE 2013 | NÚMERO 645

www.inmobiliaria.elpais.com

Nuevos y a 100.000 euros

Pistas para encontrar pisos en Madrid capital a precios asequibles

PAULA COSSÍO

Conseguir una vivienda en Madrid capital, de obra nueva y por menos de 100.000 euros puede ser como encontrar una aguja en un pajar.

Sin embargo, un paseo por los buscadores de los portales de Internet permite ver que, aunque escasas, hay ofertas. Estas se concentran en los distritos de Carabanchel, Puente y Villa de Vallecas o Villaverde, en el

sur de la capital. Eso sí, hay que estar atento para no perder la oportunidad.

Por este precio, los pisos nuevos que se pueden encontrar dentro de la M-30 son estudios o apartamentos de entre 25 y

40 metros cuadrados. De ahí, que el perfil del comprador sea el de jóvenes solteros o separados. O bien, ahorradores que pagan al contado para alquilar o revender como forma de inversión.

PASA A LA PÁGINA 2



Vista aérea de Illescas (Toledo), con Las Cárcavas, Alameda del Señorío y El Señorío de Illescas, con el golf. /WWW.AGUIRREARCE.COM

Illescas, otro hijo de la burbuja

Tiene 12.000 viviendas y su planeamiento prevé 20.000 más

INMACULADA DE LA VEGA

Illescas, como Seseña, es otro de los municipios de la región de La Sagra que llama la atención por el volumen de suelo urbanizado y por el crecimiento que ha experimentado. Una expansión que comparte en la Comunidad de Madrid con Arroyomolinos. En una década, el municipio toledano ha doblado su población y el volumen de metros cuadrados que han pasado de ser campo a convertirse en asfalto u hormigón.

"Illescas presenta los males típicos del último desarrollo urbano, fruto de ser, a la vez, cabecera comarcal de la comarca de la Sagra Alta toledana y de estar bajo la influencia directa de la gran aglomeración metropolitana

madrileña", explica el arquitecto Eduardo Blanco, de la consultora otropunto.es.

Describe cómo un modesto tejido industrial se vio ampliado con una fábrica de composites de Airbus y por grandes polígonos logísticos, de nuevo cuño, en la misma autovía de Toledo.

Tiene cerca de 25.000 habitantes y 12.000 casas, de las que el 10% son de segunda vivienda y el 15% están vacías.

El Plan de Ordenación Municipal (POM) —hoy discutido desde el propio Consistorio que ha cambiado de signo— data de 2010. Y contempla 1.500 viviendas más para la urbanización con campo de golf, El Señorío de Illescas (donde se sitúa la promoción Solagua de Fadesa), con 3.500 habitantes.

El POM reclasificó 400 hectáreas. Se basaba en la firma de un convenio de 2005 con cuatro empresas y preveía que se edificaran hasta 20.000 viviendas, una macrociudad que iba a dejar pequeña la prevista por El Pocerro en la vecina

El 15% del parque residencial está vacío y los precios han bajado un 50%

Seseña y que suponía unir el casco urbano con el Señorío de Illescas, soterrando las líneas de ferrocarril que los separa.

Illescas cuenta con una importante red de comunicacio-

nes viarias AP-41, de peaje y hoy sin uso, y la gran arteria A-42 Madrid-Toledo y el ferrocarril.

"El panorama", define Blanco, "es el de desequilibrio, ya que presenta un exceso de viviendas vacías y a la baja en el mercado, con descuentos del 50% respecto a precios de hace tres años; una población joven, con alta tasa de inmigrantes y escasa cualificación, lo que impide que puedan cubrir la demanda de puestos tecnológicos. Y, por otra parte, presenta asentamientos discontinuos, como el propio Señorío de Illescas, a los que es difícil atender en cuanto a servicios y dotaciones como el abastecimiento de agua, la red de saneamiento o la seguridad". Ver vídeos en www.inmobiliaria.elpais.com

HIPOTECAS

Menos impuestos

PIEDAD OREGUI

Cierto es que quienes han suscrito una hipoteca a lo largo de este ejercicio no tienen derecho a aplicarse ningún tipo de deducción en su próxima declaración de renta (IRPF 2013 a presentar el próximo mes de mayo).

Y cierto es también, sin embargo, que quienes suscribieron un préstamo para compra de casa con anterioridad al 1 de enero de 2013 sí pueden deducirse por el 15% de lo abonado por ella sobre un máximo de 9.040 euros.

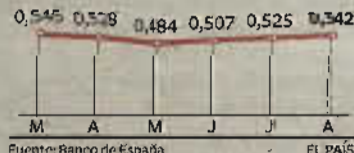
El "ahorro" hipotecario puede llegar, por tanto, a 1.356 euros por persona. A falta de prácticamente tres meses para cerrar el año, aún hay tiempo para apurar al máximo esta posibilidad.

Para alcanzar (y no superar) el límite de los 9.040 euros anuales por persona, las cuotas mensuales deben tener un tope de 753,33 euros por persona y año. Si no se pagó al mes esta cantidad —se corresponde, por ejemplo, con un crédito de 100.000 euros a 14 años al 3,5% efectivo— y con el objetivo de llegar hasta los 9.040 euros, siempre cabe la posibilidad de amortizar anticipadamente (reducir la deuda) una parte de la hipoteca.

Si se amortiza una parte del crédito anticipadamente, bien se puede mantener el plazo original, en cuyo caso el importe de las letras mensuales futuras será menor; bien recortar la duración de

Euríbor (1 año)

En %



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

la hipoteca (años pendientes de pago) con lo que no habrá ahorros mensuales, pero se podrá seguir aplicando la deducción del 15% al menos sobre las cantidades actuales y, además, el coste total del préstamo quedará algo más reducido.

En una hipoteca de la que queda pendiente de pago, por ejemplo, 50.000 euros en 10 años al 3% de interés, amortizar 3.000 euros supondría "recortar" —se seguirían pagando prácticamente 495 euros al mes— ocho meses de pago. Si se opta por la segunda opción, la letra mensual estaría en torno a los 465 euros, lo que al año supondría un ahorro ligeramente inferior a los 350 euros.

Cerco a los vecinos morosos

Se estima en 1.824 millones la morosidad acumulada por las comunidades de vecinos para este año, un 14% más que en 2012.

PÁGINA 4

Indulto catastral

Sevilla la Nueva será el primer municipio de la Comunidad de Madrid en regularizar viviendas o reformas no registradas.

PÁGINA 5

Casas singulares

Castillo de Valdemera en Barcelona, edificio con jardín vertical en Lisboa y vivienda de tres plantas en Miraflores de la Sierra.

PÁGINA 8

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 17 DE OCTUBRE DE 2013 | NÚMERO 646

www.inmobiliaria.elpais.com

El precio de un inquilino

El Plan Alquila de Madrid empieza a cobrar 189 euros por contrato y mantiene un seguro de impago de rentas durante el primer año

La búsqueda de un inquilino, y más si es un inquilino bueno, cuesta un dinero. En las agencias inmobiliarias se suele cobrar una mensualidad a una de las partes o a las dos.

El único servicio que ofrecía esta intermediación de forma gratuita, el Plan Alquila, ha empezado a cobrar. Los propietarios que quieran que la Comunidad de Madrid gestione el alquiler de su vivienda y encuentren al mejor inquilino posible deben abonar 157,38 euros más IVA (casi 189 euros). Aun así, sigue siendo más económico que la intermediación del mercado privado.

Desde su puesta en marcha, el Plan Alquila se ha ganado el favor de caseros e inquilinos. Ha gestionado 59.740 contratos de alquiler y se ha alojado a más de 89.000 personas.

Aunque ha perdido coberturas, mantiene un seguro de impago de rentas durante el primer año de vigencia del contrato y los servicios de mediación para la resolución de controversias entre las partes.

Un paraguas para los que quieren alquilar sus pisos, que cada vez bajan más. En septiembre, el precio medio de los alquileres de vivienda en Madrid cayó un 1,8% en comparación con el mismo mes del ejercicio 2012, según el JNE.

Desgraciadamente, ningún propietario está a salvo de toparse con un inquilino moroso.

PÁGINAS 2 Y 3



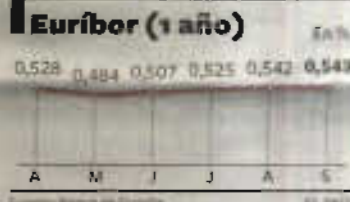
En lo que va de año, el Plan Alquila ha cerrado 1.475 contratos. / ÁLVARO GARCÍA

HIPOTECAS

¿Hay margen de subida?

PIEDAD OREGUI

El euríbor a 12 meses actual —el último dato oficial publicado por el Banco de España corresponde al mes de septiembre de 2013— se colocó en el 0,543% (en un año desciende 0,197 puntos). Según el índice hipotecario global de Bankimia, el diferencial medio que sobre el euríbor aplican las entidades financieras en sus hipotecas a tipo de interés variable era en septiembre de 3,212 puntos. El precio real, por tanto, para un nuevo crédito hipotecario se si-



túa en torno al 3,755%. Las hipotecas a tipo fijo —no todos los bancos y cajas las comercializan— se ofrecen, en función de los plazos, con tipos de interés que, en promedio, oscilan entre el 6% y hasta el 8%.

La diferencia de tipos de interés efectivos entre unos y otros préstamos se sitúa, por tanto, entre los 2,25 y los 4,25 puntos. Una distancia que, según los expertos, al menos a corto y medio plazo, no se "salvará", y de hacerlo, nunca será de forma rápida. No hay que olvidar, sin embargo, que el euríbor a 12 meses llegó a situarse hace ahora cinco años, en septiembre de 2008, en el 5,384%.

PUBLICIDAD

SUBASTA JUDICIAL DE 16 PARCELAS - URBANIZACIÓN LA FINCA

El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pozuelo de Alarcón subastará los días 4, 5 y 6 de noviembre de 2013, a las 12:00 horas, 16 parcelas de entre 3.000 y 4.000 metros cuadrados en la Urbanización "LA FINCA" en Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Los valores de tasación de las 16 parcelas subastadas que servirán de tipo en la subasta judicial, oscilan de los 2.207.730 euros de la parcela de menor extensión (3.000 m²) a los 2.743.214 euros de la parcela subastada de mayor extensión (4.232 m²).

Según las reglas que ordenan la subasta judicial será posible la adjudicación de las parcelas por una cantidad que oscilará entre el 50% del valor asignado a los bienes (desde 1.103.866 euros) hasta aquel que resulte de la libre concurrencia en el acto de la subasta.

Los interesados en participar en la subasta pueden ponerse en contacto con D. Ángel Sanz Iglesias a través del número de teléfono 91 352 29 01 al efecto de recabar información sobre las concretas circunstancias de cada una de las 16 parcelas que serán subastadas. Información que igualmente consta en el Juzgado mencionado.

Casas singulares

Isla privada con varias propiedades en Brasil por tres millones de euros, chalé en la costa de Vizcaya y casa en la campiña segoviana. **PÁGINA 4**



Propiedades en la web

Puede acceder a estos y otros contenidos en la sección de vivienda de EL PAÍS en esta dirección: www.inmobiliaria.elpais.com

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 31 DE OCTUBRE DE 2013 | NÚMERO 648

www.inmobiliaria.elpais.com



El Ivima pretende incluir en un fondo las viviendas en alquiler de estos vecinos de la avenida del Ensanche de Vallecas, 79. / SANTI BURGOS

Aguas agitadas en la VPP

La Comunidad adapta su política de pisos protegidos al interés privado

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

Las últimas decisiones de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda protegida han vuelto a suscitar el debate de si el Gobierno regional

está dejando de ejercer su función constitucional de, como poder público, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

O sí, por el contrario, como mantienen desde el Ejecutivo presidido por Ignacio González, se sigue "trabajando por los más necesitados", como comentaba la semana pasada el consejero de Vivien-

da, Pablo Cavero, durante la entrega de llaves de 28 viviendas en alquiler a personas y familias que se encuentran en una situación de especial necesidad.

PASA A LA **PÁGINA 2**

Rebajas fiscales en la vivienda

Las bajadas de impuestos benefician la compra de casas de segunda mano

P. O.

Rebaja de impuestos en la Comunidad de Madrid a partir del próximo 1 de enero de 2014. Primera beneficiaria: la vivienda de segunda mano. El impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) aplicado en su compraventa pasará del 7% al 6%; para una vivienda de 100.000 euros, por ejemplo, será un ahorro fiscal de 1.000 euros; para una de 250.000, de 2.500, y para una de

500.000, de 5.000. Segunda beneficiaria: la hipoteca. Madrid rebajará hasta el 0,75% (frente al 1% vigente) el tipo general del impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD), que grava, entre otros, los documentos notariales sobre las escrituras que formalizan hipotecas y viviendas nuevas.

En un préstamo para adquisición de vivienda de 80.000 euros, el ahorro fiscal será de 200 euros; para una de 100.000, de 250; y para una

de 500.000, de 1.250. Otros beneficiarios: a quienes obtengan ingresos a declarar en el IRPF vía arrendamientos o a los que compren y vendan inmuebles en plazos inferiores a un año, la Comunidad de Madrid bajará 1,6 puntos el tramo autonómico del IRPF.

Riesgos a decir de los expertos: en primer lugar, que los vendedores trasladen a sus precios la anunciada rebaja; en segundo, que se retrasen operaciones de compraventa

hasta 2014 para obtener estos beneficios fiscales y, en tercero, que se incline con exceso la balanza a favor de la vivienda de segunda mano en detrimento de la nueva, sobre la que, cabe recordar, se aplica un IVA del 10%.

En una vivienda de 150.000 euros, entre pagar 9.000 euros por ITP y 15.000 por IVA, la brecha es de 6.000 euros; en una de 500.000, de 20.000; y en una de 1.000.000, de 40.000.

HIPOTECAS

Tipos reales del 4,5%

PIEDAD OREGUI

Parece irrelevante que el euríbor a 12 meses, principal referencia hipotecaria de los préstamos para adquisición de vivienda a tipo de interés variable —utilizado en el 83,5% de los nuevos contratos—, se coloque desde hace meses en torno al 0,5%-0,6%. La realidad es que, según los últimos datos oficiales ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al pasado mes de agosto, el tipo de interés medio de los créditos hipotecarios para todo tipo de fincas es del 4,44%, y el plazo medio de 20 años. El tipo de interés medio para las hipotecas constituidas sobre viviendas es del 4,50%, un 6,4% superior al registrado en agosto de 2012. Teniendo en cuenta que el importe de las hipotecas sobre viviendas fue en ese mes estival, según el INE, de 95.702 euros —un 8,2% menos en tasa anual—, el coste mensual de un crédito a 20 años suma cerca de 605 euros (al año, unos 7.260 euros). Se da la relativa paradoja de que en agosto de 2012 el importe medio de una hipoteca era



de 103.592 euros (superior al actual), con un tipo de interés medio del 4,23% y una duración cercana a los 22 años, por lo que la cuota mensual era prácticamente igual a la de hoy, pues en promedio no alcanzaba los 604 euros. Con la peculiaridad añadida de que las letras de 2012 eran deducibles en el IRPF y las nuevas de 2013 no lo son.

Otro de los datos relevantes que se desprende de la información del INE es que la subrogación de hipotecas al acreedor —el particular cambia su crédito de entidad porque la nueva le ofrece unas mejores condiciones— está bajo mínimos. Solo en este mes de agosto, este tipo de operaciones ha caído un 30,3%, firmándose únicamente 2.133. En pleno boom hipotecario se llevaban a cabo cerca de 5.000 operaciones al mes de estas características. Las ofertas hipotecarias en este sentido prácticamente han desaparecido.

Casas singulares

Vivienda ecológica inspirada en Gaudí, masía provenzal en Francia y palacio para rehabilitar con vistas al Cares, en Asturias.

PÁGINA 3



Propiedades en la web

Consultorio 'Cuánto vale mi casa' y más noticias sobre vivienda, hogar y mercados en www.inmobiliaria.elpais.com

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 5 DE DICIEMBRE DE 2013 | NÚMERO 653

www.inmobiliaria.elpais.com



Obras en una promoción de vivienda libre dentro de la almendra central de Madrid. / CARLOS ROSILLO

Grúas en Madrid

Tetuán acoge la mayor oferta y la más barata de la zona centro

Obtener financiación para iniciar una obra residencial sigue siendo una tarea más que complicada para los cada vez menos promotores dispuestos a acometer alguna actuación.

Los bancos se han quedado con la mayoría de los terrenos y, solos o en compañía de socios inmobiliarios, los activan cuando tienen asegurado un porcen-

taje de ventas de aproximadamente la mitad de las casas previstas. Si no, los proyectos se quedan aparcados.

Los apenas 3.800 pisos que se han iniciado hasta octubre de este año en Madrid capital estarán muy lejos de los 5.308 acometidos durante el año pasado.

No obstante, nuevas oportunidades de compra, como pri-

mera residencia y sobre todo con vistas a la inversión para sacar una rentabilidad a través del alquiler, siempre hay.

Tetuán, entre el eje de la calle de Bravo Murillo y el paseo de la Dirección, aglutina prácticamente la mitad de los pisos iniciados en Madrid en estos momentos. Pequeñas promociones de apenas una decena de vi-

vientas, con apartamentos de menos de 50 metros cuadrados y con precios que parten de los 100.000 euros.

Si se busca algo más céntrico y de mayor tamaño, a tiro de piedra de la estación de Atocha se pueden encontrar pisos de 90 metros cuadrados a punto de entregar por unos 280.000 euros.

PÁGINA 2

El patio inmobiliario se despeja... algo

Los expertos anuncian la llegada de fondos tradicionales y para 2015, financiación

Un repaso por el mercado obliga a seguir hablando de caídas. Eso sí, para anotar que se moderan. Y ya se empieza a conjugar el verbo subir. En oficinas, las preferidas del inversor, los expertos encuestados para el barómetro IPD-Tinsa prevén rentas a la baja y desocupación del 13% aunque, no descartan alguna subida de precios en 2014, por falta de producto de primera cali-

dad y, lo mismo, para los buenos centros comerciales. Esperan rendimientos estabilizados en el 6,1% y 6,8%, respectivamente.

Para los mal ubicados se augura fracaso, al igual que para naves en emplazamientos retirados. En logística la renta sigue a la baja, aunque en las mejores zonas se estabiliza. Y en Madrid, alcanza rendimientos del 8,8%.

El 54% de los expertos encuestados por IPD-Tinsa sobre los inversores más activos apunta a los fondos oportunistas; seguidos de los *family office* y aparecen ya los fondos tradicionales. Una buena noticia para contrarrestar que los encuestados no esperan que se normalice la financiación hasta 2015.

En residencial, las estadísticas oficiales hablan de ligeros

crecimientos en el precio de la vivienda nueva en municipios como Madrid y en algunas comunidades autónomas.

Los índices de los portales idealista.com y fotocasa.es coinciden en registrar ligeros aumentos de precio para las viviendas de segunda mano en algunos municipios, tras una caída general del precio del 40% en los últimos seis años.

HIPOTECAS

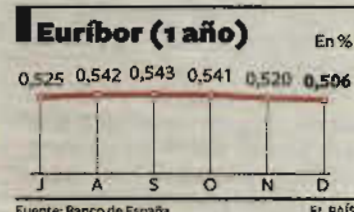
El precio de la cláusula suelo

PIEDAD OREGUI

El Banco de España acaba de publicar los índices de referencia correspondientes a noviembre. El euríbor a 12 meses ha quedado en el 0,506%, desde el 0,541% del mes anterior. Un descenso en 12 meses de 0,082 puntos.

Si se tomara como base una hipoteca de 100.000 euros a 20 años con un diferencial sobre el euríbor de 3 puntos —aproximadamente el nivel que las entidades financieras imponen en la actualidad según los datos de Bankimia—, la cuota mensual resultante teniendo en cuenta este último euríbor del 0,506% se colocaría en torno a los 558 euros.

Si el diferencial aplicado fuera de 0,5 puntos —fue más que habitual e incluso se rebajó en los años del *boom* inmobiliario—, la cuota mensual a pagar en los próximos 12 meses se rebajaría hasta los 461 euros.



Si ese diferencial sobre el euríbor fuera de 1 punto, la cuota sumaría 483 euros, mientras que si llegara a 1,5 puntos, alcanzaría los 507 euros al mes.

Solo en el primero de los casos, partiendo de la hipótesis de que la cláusula suelo está fijada en el 3% (el nivel que fue más habitual), no habría perjuicio económico para los hipotecados, dado que su tipo de interés efectivo sobrepasaría ese nivel (3,506%).

En el resto de los casos, estar obligado a hacer frente a un tipo de interés del 3% provoca, en mayor o menor medida, pagos adicionales. El importe de la letra mensual de una hipoteca de 100.000 euros a 20 años al 3% sería de 555 euros aproximadamente.

En el primero de los casos, diferencial sobre el euríbor de 0,5 puntos, la diferencia alcanzaría los 94 euros al mes (más de 1.100 euros al año). En el segundo, esa distancia quedaría rebajada (al ser mayor el diferencial: 1 punto) hasta los 72 euros mensuales (unos 865 euros al año). Mientras que en el tercero de los supuestos (diferencial de 1,5 puntos), esta desigualdad se colocaría en torno a los 48 euros mensuales (576 euros anuales).

Al día: ahorro energético sí o sí

En junio entrará en vigor una norma que obligará a las comunidades con calefacción central a medir en el futuro el consumo individual.

PÁGINA 4

Soluciones: gastar menos en luz

Bajar la potencia contratada en la comunidad puede suponer un ahorro en la factura de entre un 20% y un 40%.

PÁGINA 6

Casas singulares

Una finca y negocio en la Toscana; un caserío con todo el sabor tradicional en Bizkaia y una casa popular vallisoletana.

PÁGINA 7

Propiedades

EL PAÍS | JUEVES 19 DE DICIEMBRE DE 2013 | NÚMERO 655

www.inmobiliaria.elpais.com



Zona comercial Equinoccio, en Majadahonda (Madrid), uno de los centros de Unibail Rodamco incorporados a su Socimi. / ULY MARTÍN

Invertir en alquiler cotiza

Ya hay tres Socimi y se crearán otras veinte en 2014

SUSANA BLÁZQUEZ

El mercado del alquiler de inmuebles bulle. La publicación, hace un año, de la regulación de las sociedades de inversión inmobiliaria, Socimi, para rebajar las exigencias de la normativa de 2009 ha dado en la diana. Entrecampos Cuatro y Promorent son las dos que han tocado la campana de inicio de

cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), y Unibail-Rodamco España ha realizado una tercera que cotizará en la Bolsa de París.

Un pistoletazo de salida en toda regla que alumbrará una veintena de Socimi durante el próximo año. La primera llegará poco después de la festividad de los Reyes Magos, y se promete gigantesca.

La rebaja de la exigencia del capital mínimo para constituir una Socimi y la inclusión del MAB como mercado para cotizar fueron los dos grandes cambios legislativos que eliminaron el mayor freno, cotizar en el Mercado Continuo, algo demasiado caro de asumir por el pinchado mercado inmobiliario.

Por las oficinas del MAB

han pasado los abogados y consultores de mayor relumbrón interesándose por el nuevo vehículo inversor. "Han sido docenas, españoles y extranjeros, y cada uno tenía una familia con un importante patrimonio de inmuebles detrás", cuenta Jesús González Nieto-Márquez, vicepresidente y director gerente del MAB.

PASA A LAS PÁGINAS 2 Y 3

El tiovivo del precio de la vivienda

Sube menos del 1% trimestralmente, pero baja anualmente y sigue bajando

Las estadísticas pueden tener efectos secundarios. Positivos si, cuando evidencian disfunciones como que la VPO es más cara que la libre en seis comunidades, se toman medidas. Pero puede ocurrir que sean malas consejeras. La de los precios de la vivienda del INE —que ha sido noticia porque registra una subida trimestral— podría hacer que alguien con una casa en ven-

ta, en lugar de bajar el precio, lo suba. Le arrollará la banca, con más de 50.000 pisos vendidos en 2013, tras hacer rebajas.

La subida media del 0,7% en el precio medio en España ha llegado al 2% trimestral en la vivienda nueva. Pero la evolución interanual sigue la senda descendente: bajó un 8%. Estos datos se elaboran con los de los registros. Los notarios también

detectan una subida trimestral, pero menor, de un 0,4%. Y ya detectaron alzas en otras ocasiones, incluido el segundo trimestre de 2013. La óptica interanual también da caídas (7%) y en octubre el precio baja respecto al tercer trimestre. Otra cifra, la de los registradores basándose en el método Case y Shiller: sube un 0,9% el precio trimestral y baja un 4,3% anual.

El Ministerio de Fomento anota bajada en los dos casos, 0,5% trimestral y de 4,5% interanual. Aunque, como se sabe, va por zonas y en Valencia y Madrid el precio ha subido un 0,8% trimestral.

A cada fuente, una cifra; pero lo importante es la tendencia, y esta muestra que, camino del ajuste, bajan precios, pero menos, y repuntan en alguna zona.

HIPOTECAS

Impuestos y dación en pago

PIEDAD OREGUI

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) acaba de publicar el informe sobre la dación en pago —se salda la deuda pendiente de pago con la entrega de la vivienda—, en el que señala que, de los 11.561 afectados consultados, el 51% en Barcelona y el 48,5% en Madrid no han podido utilizar esta posibilidad por incumplir alguno de los requisitos establecidos en el real Decreto-Ley de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios, sobre la adopción de un código de buenas prácticas.

Entre ellos, tener ingresos anuales familiares superiores a unos 19.000 euros anuales, que la cuota de la hipoteca representara más del 60% de estos, que el valor de la compra de la vivienda no hubiera excedido los 200.000 euros en las grandes ciudades ni los 120.000 en las de menor tamaño.

Euríbor (1 año)

En %



Fuente: Banco de España

EL PAÍS

Para quienes estén en el otro casi 50% que sí ha podido acogerse a la dación en pago, conviene recordar con vistas a la declaración de renta, que según la normativa del IRPF se declara exenta de este (no habrá que pagar impuestos), la ganancia patrimonial que pudieran obtener los deudores que si pudieron acogerse a esta norma (el real decreto mencionado) y que "en estos supuestos, el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la dación en pago de la vivienda habitual a la entidad de crédito en cancelación del préstamo hipotecario pendiente se realizará por diferencia entre el valor de adquisición del bien que se cede —en este caso, la vivienda habitual del deudor— y el valor de transmisión de la misma, determinado en el presente caso por el valor de la deuda que se extingue a cambio".

Propiedades suspende su publicación hasta el 9 de enero. Hasta entonces, puede seguir en contacto con la actualidad inmobiliaria en www.inmobiliaria.elpais.com