

Mercado Inmobiliario 2012

Evolución del Mercado. Algunas Cuestiones

- Los datos del mercado inmobiliario a lo largo de 2012 y en especial en el último trimestre del año muestran que debemos estar cerca del fondo, más bien abismo, donde se encuentra el sector económico que hace cinco años acaparaba el 20% de la población activa de Málaga y más del 7% del conjunto del estado.
- La producción de viviendas difícilmente puede bajar más, de hecho hace casi dos años que nos encontramos fuera de las estadísticas, con niveles muy inferiores a 1960, primer año en el que se empezaron a contabilizar los visados en los Colegios de Arquitectos. Sin embargo en el tercer trimestre del año, por primera vez en mucho tiempo el visado de viviendas subió un 8,7%, por lo que entra dentro de lo razonable que el año se cierre entorno a las 1.300 viviendas, muy lejos de las 45.000 de hace cinco o seis años, pero con un modesto aumento provocado posiblemente por cuestiones fiscales.
- El pequeño aumento de visados y la propia compraventa de viviendas, un indicador complementario, se ha podido animar ligeramente por dos motivos fiscales, el final de la desgravación de la vivienda en el IRPF para rentas superiores a los 22.000 € anuales, y el aumento del IVA del 4 al 10% a partir de 2013. Ello significa que quien tenga en mente y posibilidades de acceder a una vivienda, adquirirla antes de final de año puede suponer un ahorro importante. Posiblemente es el motivo por el que desde septiembre haya repuntado ligeramente la compraventa de viviendas, tanto usadas, como nuevas (casi al 50%), pese a lo cual la compraventa anual de viviendas es un 12,8% menor que en 2011.
- Comparativamente el derrumbe de la actividad inmobiliaria ha sido todavía mayor en Málaga que en otras provincias andaluzas. Con las series completas de 2011, Granada o Cádiz tienen más visados que Málaga, y Jaén o Córdoba niveles similares. Sorprende que Sevilla, al igual que en 2010 supere las 4.500 viviendas al año visadas, casi cuatro veces la cantidad de Málaga, cuando en los primeros años 2000 no llegaba al 50% de la producción de la provincia Malacitana.
- Los precios parece que están tocando fondo después de un descenso del 31,5% en Málaga capital desde 2007 (un 37% en el Litoral Este, un 33,9% en el Centro, o un 28,8% en

Teatinos). La media provincial del descenso de precios ha sido del 28,7% en la vivienda habitual y un 36,3% en la vivienda turística.

- Según los datos del INE, la caída de precios en España entre el tercer trimestre de 2007 y el segundo de 2012 ha sido del 28% de media, siendo mayor en aquellos territorios donde el parque de viviendas ha aumentado de forma mayor, Andalucía, Castilla la Mancha, Murcia y Valencia.
- El stock de viviendas debe haberse movido poco en el último año, aunque es difícil estimar el número de viviendas de primera mano pendientes de venta, ya que desconocemos las se encuentran en manos de los bancos. El banco malo quizás nos pueda dar pistas. Aproximadamente deben ser cerca de 30.000 viviendas las pendientes de vender en stock.
- En este año, el Ministerio de Fomento ha actualizado sus estimaciones sobre el número de viviendas de nueva construcción no vendidas, calculo que supone a finales de 2011 un total de 678.038 viviendas (687.523 en 2010), de las que 107.100 viviendas corresponden a Andalucía.
- Una parte considerable de estas viviendas se encuentran en poder de los bancos, y ha sido una de las causas de los problemas financieros o incluso el derrumbe de varios bancos o cajas de ahorro que tenían importantes activos "tóxicos" en sus balances, con un valor real muy inferior al contable. La burbuja que no había peligro que estallara, lo hizo finalmente, contaminando el resto de la economía en los últimos cinco años, y con un futuro todavía por definir con seis millones de parados.
- Otro dato muy significativo es el número de viviendas vacías en manos de los particulares, cuyos datos debe publicar en breve el INE en el Censo de Población y Viviendas de 2011. En 2001 había cerca de 28.000 viviendas vacías en Málaga, un 14,5% del total, por lo que es muy posible que ese número haya aumentado sustancialmente. En abril de 2013 esta prevista la publicación de los nuevos datos del censo de viviendas, cuyos primeros datos de población se han publicado este mes de diciembre.
- Es significativo el aumento de la población en la provincia de Málaga del 23% en 10 años, al igual que porcentajes importantes de la población sea extranjera, 32% en Benalmádena, 29,5% en Marbella, el 38% en Mijas o el 40,1%

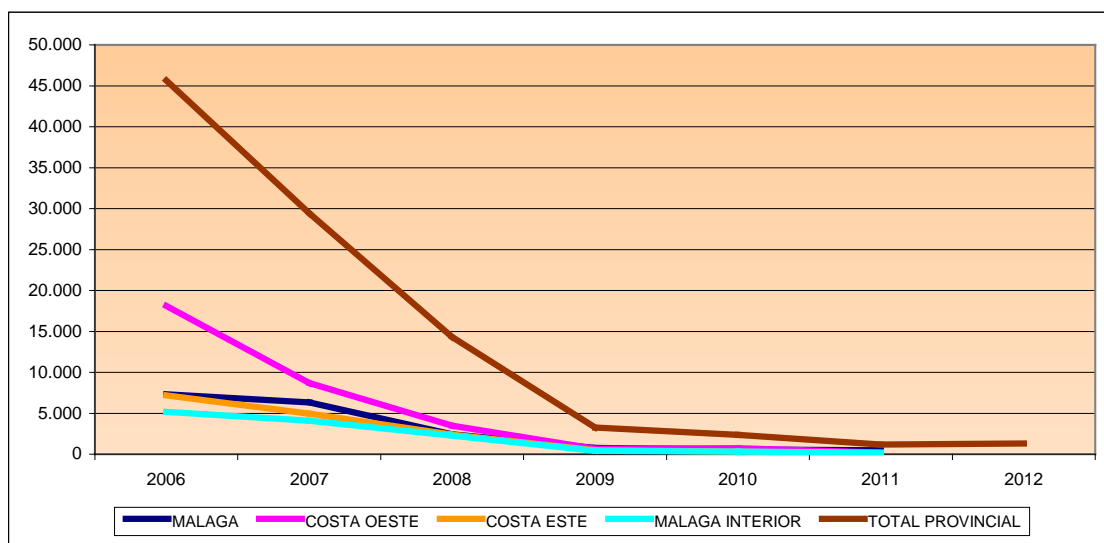
en Manilva, lo que muestra la potencialidad de residencia de la Costa del Sol.

- Con mayor peso que el aumento de demanda "fiscal", aunque posiblemente también inducido por ella, las inversiones extranjeras en inmuebles en España crecieron un 2,4% hasta marzo de 2012 respecto al mismo periodo de 2011, con 1.163 millones de euros, según datos del Banco de España. Los datos muestran cierta estabilización, ya que en 2011 estas inversiones procedentes del extranjero aumentaron casi un 27%, hasta los 4.741 millones de euros. Es interesante comprobar que estas inversiones han vuelto a superar los 1.000 millones de euros durante cinco trimestres consecutivos, algo que no se observaba desde 2008, los momentos anteriores al desplome inmobiliario.
- Las inversiones extranjeras en inmuebles en España alcanzaron los 7.072 millones de euros en 2003, 6.650 millones en 2004, los 5.495 millones en 2005, los 4.716 millones en 2006, 5.341 millones en 2007, 5.331 millones en 2008, donde empezó a decaer de forma rápida, 3.651 millones en 2009, y 3,747 millones en 2010.
- El acceso a un crédito bancario sigue siendo un problema fundamental para la adquisición de una vivienda. El Ayuntamiento ha tenido que modificar su política de venta de viviendas municipales de VPO ante los problemas derivados de los adjudicatarios para formalizar un crédito, de forma que se ha derivado la vivienda municipal al régimen del alquiler.
- Sin embargo, el Euribor se encuentra en la actualidad en el 0,588 habiendo disminuido en un año desde el 2,044, lo que contrasta con los tipos de interés bancarios que han disminuido en un porcentaje mucho menor, pasando del 3,504 en 2011 al 2,888 en 2012. Cosas de la política financiera difícilmente entendibles por la población abatida por la crisis.

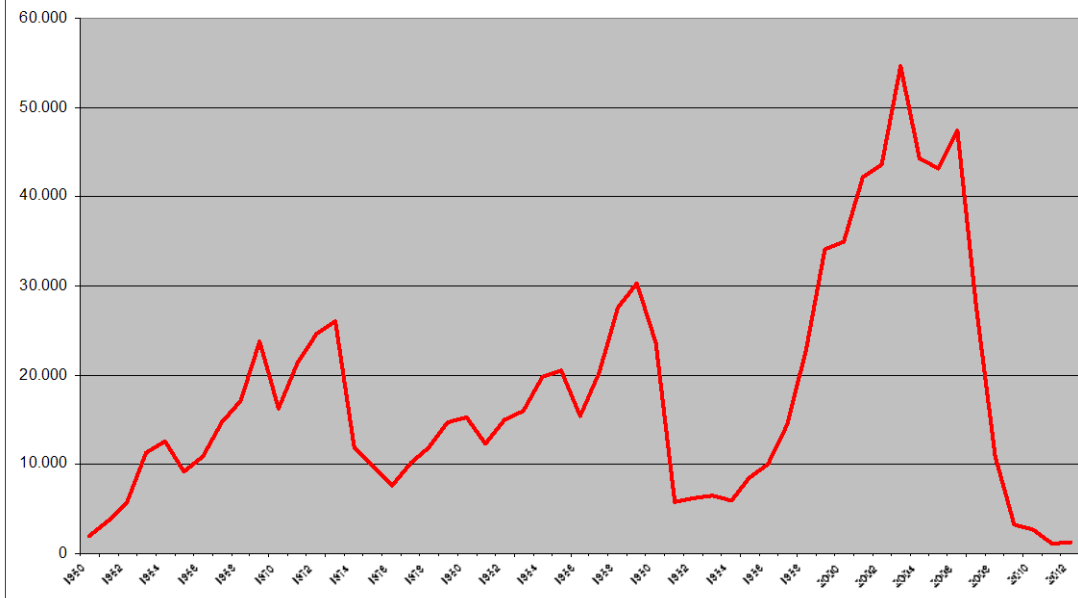
VIVIENDAS VISADAS EN MALAGA 2006-2012
CUARTO TRIMESTRE

Municipio	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/2011	2012/2006
MALAGA	7.303	6.329	2.442	757	576	494			
TORREMOLINOS	1.647	425	515	14	88	34			
BENALMADENA	2.051	1.715	449	120	17	13			
FUENGIROLA	1.896	1.055	510	149	130	10			
MIJAS	4.260	2.937	553	67	156	25			
MARBELLA	1.296	849	619	73	331	76			
ESTEPONA	5.549	1.496	521	89	7	37			
MANILVA	1.425	208	316	150	3	0			
COSTA OESTE	18.124	8.685	3.483	662	732	195			
RINCON VICTORIA	1.614	1.537	732	182	85	10			
VELEZ MALAGA	3.791	1.857	1.106	252	220	44			
TORROX	1.330	1.273	396	11	9	4			
NERJA	441	290	148	43	10	16			
COSTA ESTE	7.176	4.957	2.382	488	324	74			
ANTEQUERA	659	596	229	18	43	34			
CAMPILLOS	269	251	110	3	10	2			
CARTAMA	1.183	669	255	121	47	18			
PIZARRA	258	240	141	9	13	8			
ALORA	345	463	248	16	8	6			
COIN	512	452	228	6	76	8			
RONDA	429	432	281	91	56	25			
ALHAURIN TORRE	859	530	406	90	39	49			
ALHAURIN GRANDE	498	382	157	35	29	19			
ARCHIDONA	158	87	202	28	13	17			
MALAGA INTERIOR	5.170	4.102	2.257	417	334	186			
RESTO DE MALAGA	7.888	5.359	3.740	828	394	237			
TOTAL PROVINCIAL	45.661	29.432	14.304	3.267	2.360	1.186	1.300	9,61	-97,15

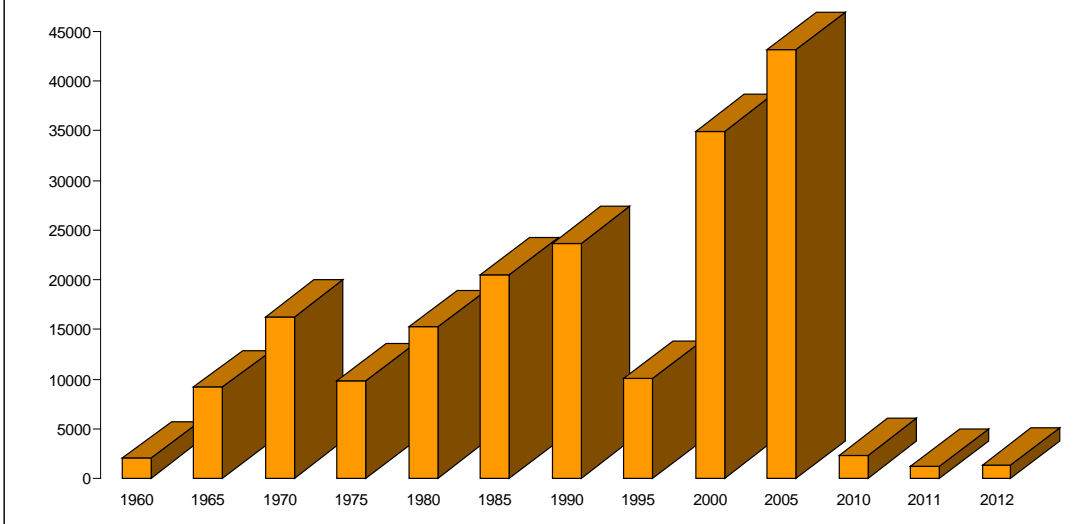
Fuente: Colegio de Arquitectos de Málaga. PREVISIONES OMAU



Viviendas visadas en la provincia de Málaga 1960 - 2012



Visados Vivienda en Málaga 1960-2012



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Diciembre 2012 €/M2 CONSTRUIDO

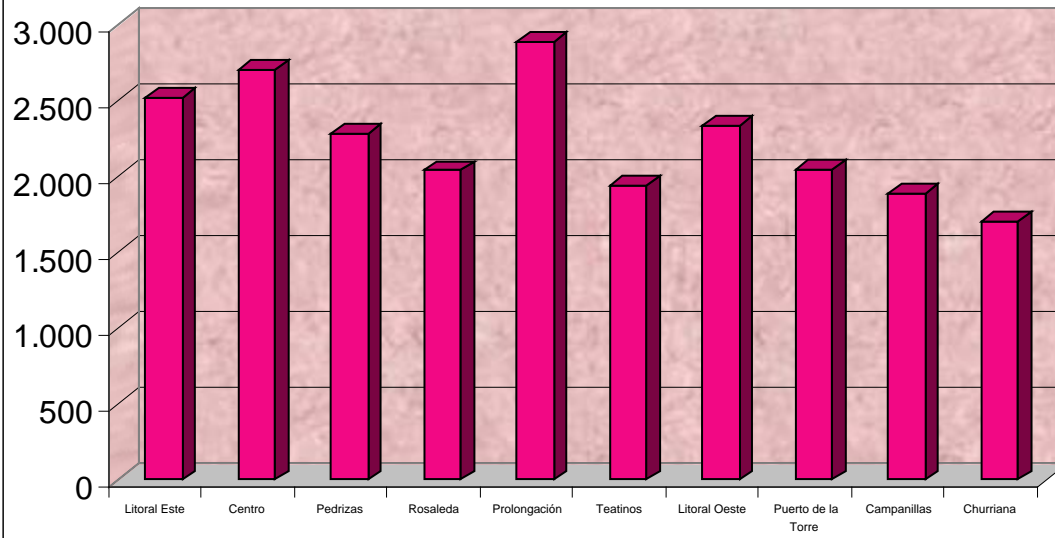
Municipio	2011/4º TRI	Variación 1 Año	2012/3º TRI	2012/4º TRI	Variación 3 Meses
Málaga Capital	2.308	-5,37	2.155	2.184	1,35
Torremolinos	2.152	-4,72	2.061	2.051	-0,50
Benalmádena	2.300	-4,90	2.212	2.187	-1,11
Fuengirola	2.228	-3,12	2.156	2.158	0,08
Mijas	2.031	-8,28	1.893	1.863	-1,61
Marbella	2.689	-4,30	2.579	2.573	-0,20
Estepona	2.049	-9,65	1.860	1.852	-0,47
Manilva	1.562	-3,10	1.520	1.513	-0,44
Costa Oeste	2.218	-3,97	2.139	2.130	-0,42
Rincón de la Victoria	1.806	-2,20	1.755	1.766	0,64
Vélez-Málaga	1.994	-8,04	1.839	1.833	-0,31
Costa Este	1.830	-2,66	1.774	1.781	0,42
Antequera	1.556	-8,47	1.431	1.424	-0,51
Campillos	1.347	0,00	1.347	1.347	0,00
Cártama	1.939	-8,93	1.817	1.766	-2,81
Pizarra	1.889	-14,71	1.667	1.611	-3,33
Álora	1.563	-5,33	1.500	1.479	-1,39
Coín	1.400	-3,57	1.350	1.350	0,00
Ronda	1.941	-6,82	1.819	1.809	-0,60
Alhaurin de la Torre	1.512	-6,30	1.429	1.417	-0,84
Alhaurin el Grande	1.577	-8,63	1.451	1.441	-0,72
Archidona	1.525	-1,67	1.500	1.500	0,00
Málaga Interior	1.634	-6,87	1.536	1.521	-0,98
Media Provincial	2.057	-3,01	1.982	1.995	0,66

Con un grado de confianza del 95%, el error de muestreo es de 1,92

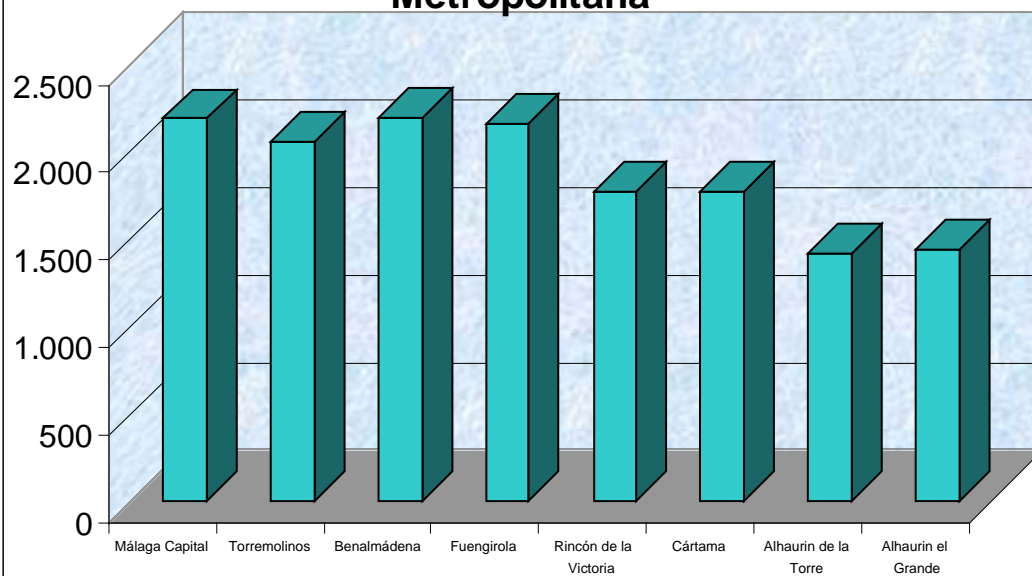
CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA HABITUAL
Diciembre 2012 €/M2 CONSTRUIDO MALAGA CAPITAL

Areas	2011/4º TRI	Variación 1 Año	2012/3º TRI	2012/4º TRI	Variación 3 Meses
Litoral Este	2.679	-5,99	2.525	2.518	-0,26
Centro	2.587	4,42	2.442	2.701	10,62
Pedrizas	2.340	-2,23	2.266	2.287	0,93
Rosaleda	2.289	-10,92	2.126	2.039	-4,09
Prolongación	2.477	16,74	2.383	2.891	21,32
Teatinos	1.970	-1,27	1.969	1.945	-1,22
Litoral Oeste	2.559	-8,52	2.403	2.341	-2,60
Puerto de la Torre	2.176	-5,80	2.030	2.050	0,97
Campanillas	1.991	-5,30	1.898	1.885	-0,69
Churriana	1.856	-8,23	1.761	1.703	-3,28

Precio €/m2c Areas de Málaga Capital

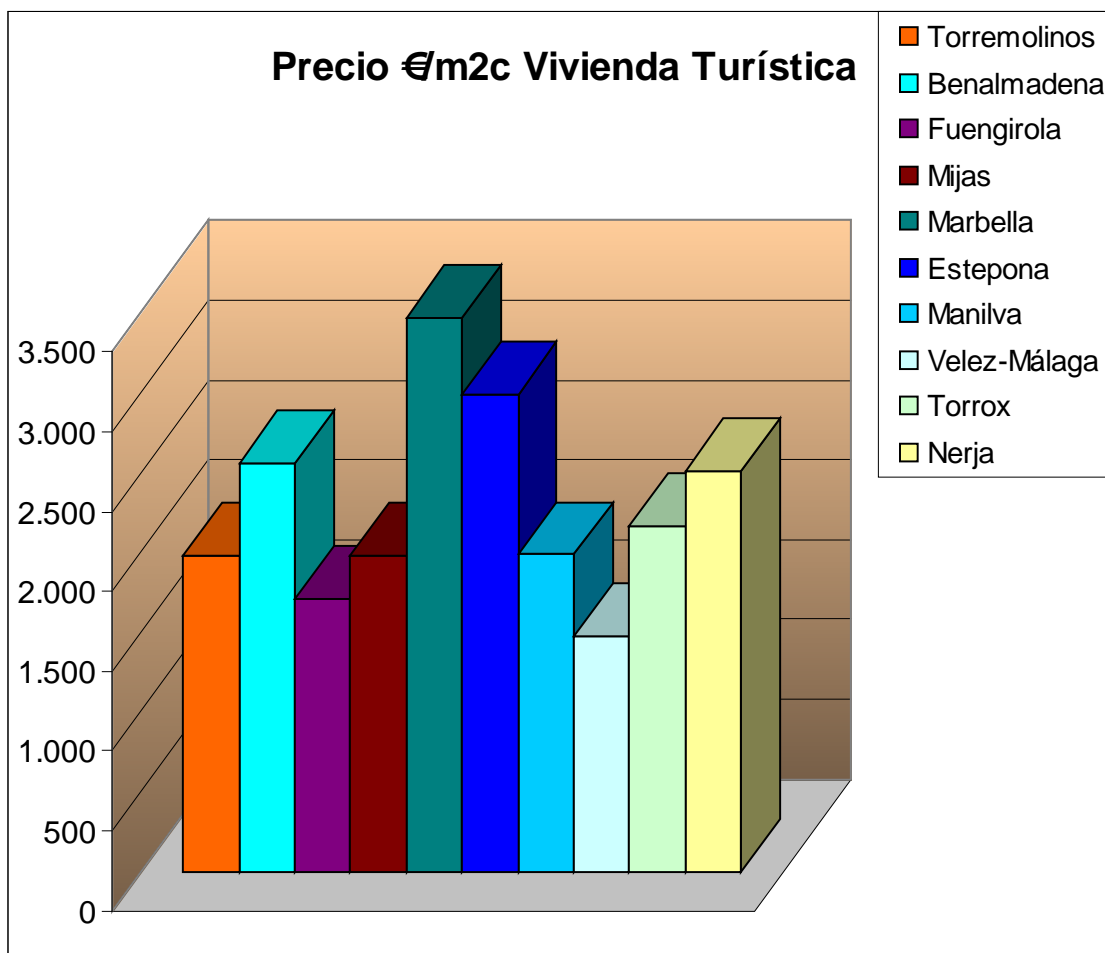


Precio €/m2c Vivienda Habitual Area Metropolitana



CARACTERISTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. VIVIENDA TURISTICA
Diciembre 2012 €M2 CONSTRUIDO

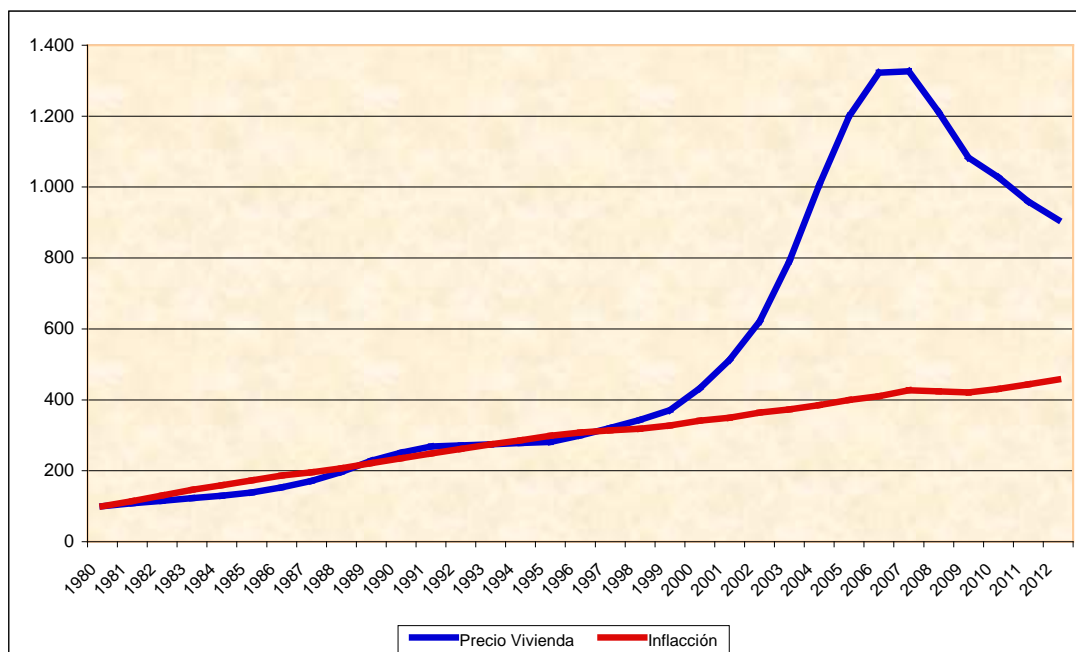
Municipio	2011/4º TRI	Variación 1 Año	2012/3º TRI	2012/4º TRI	Variación 3 Meses
Torremolinos	2.248	-11,94	2.013	1.980	-1,67
Benalmadena	2.835	-9,64	2.640	2.561	-2,99
Fuengirola	1.790	-4,51	1.728	1.710	-1,05
Mijas	2.154	-8,05	1.990	1.981	-0,44
Marbella	3.635	-4,54	3.451	3.470	0,54
Estepona	3.213	-6,98	3.005	2.989	-0,55
Manilva	2.112	-6,05	2.003	1.984	-0,95
Costa Oeste	2.616	-5,43	2.494	2.474	-0,80
Velez-Málaga	1.606	-8,39	1.492	1.471	-1,37
Torrox	2.473	-12,65	2.200	2.160	-1,83
Nerja	2.644	-5,10	2.547	2.509	-1,47
Costa Este	1.836	-6,37	1.744	1.719	-1,44
Media Provincial	2.356	-4,08	2.282	2.260	-0,94



Málaga Capital: Evolución del precio de la vivienda y del IPC 1980-2012

Años	Pts/m2c	Pts/m2c Base=100	Inflación	Inflación Base=100
1980	240	100	15,2	100
1981	260	108	14,4	114
1982	278	116	14,0	130
1983	295	123	12,2	146
1984	312	130	9,0	159
1985	334	139	8,2	173
1986	368	153	8,3	187
1987	412	171	4,6	195
1988	473	197	5,8	207
1989	549	228	6,9	221
1990	604	251	6,5	235
1991	645	268	5,5	248
1992	653	272	5,3	262
1993	660	274	4,9	274
1994	669	278	4,3	286
1995	677	281	4,3	299
1996	721	300	3,2	308
1997	772	321	2,0	314
1998	826	343	1,4	319
1999	892	371	2,9	328
2000	1.039	432	4,1	341
2001	1.233	513	2,7	350
2002	1.494	621	4,0	364
2003	1.904	792	2,6	373
2004	2.421	1.007	3,3	385
2005	2.885	1.200	3,8	400
2006	3.181	1.323	2,6	410
2007	3.190	1.326	4,1	427
2008	2.912	1.211	1,5	424
2009	2.604	1.083	0,9	421
2010	2.471	1.027	2,3	431
2011	2.308	960	3,0	444
2012	2.184	908	2,9	457

Ayuntamiento de Málaga y Elaboración Propia a 31 de Diciembre de 2012



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

MALAGA CAPITAL

60 meses

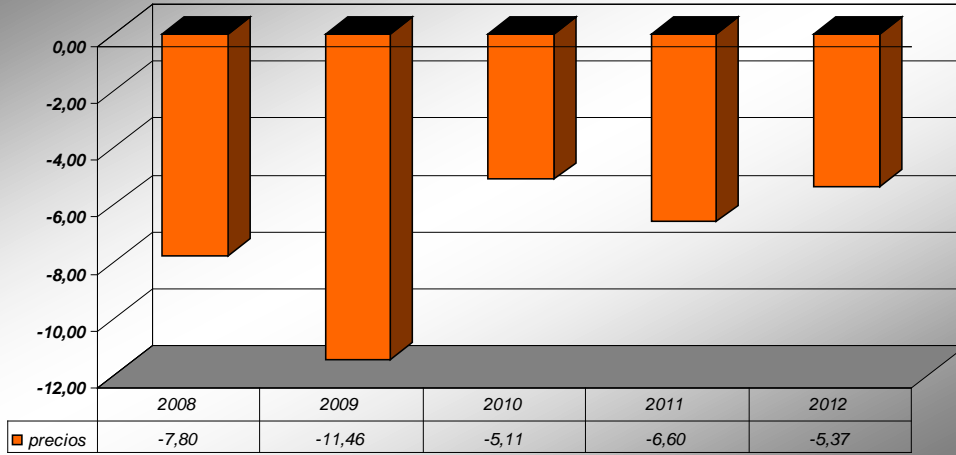
Areas	Diciembre 2007	Dic 2012	Variación Dic 07-Dic 12
Litoral Este	3.996	2.518	-37,0
Centro	4.088	2.701	-33,9
Pedrizas	2.732	2.287	-16,3
Rosaleda	3.341	2.039	-39,0
Prolongación	4.131	2.891	-30,0
Teatinos	2.734	1.945	-28,8
Litoral Oeste	3.759	2.341	-37,7
Puerto de la Torre	2.861	2.050	-28,4
Campanillas	2.444	1.885	-22,9
Churriana	2.183	1.703	-22,0

PROVINCIA

60 meses

Municipios	Diciembre 2007	Dic 2012	Variación Dic 07-Dic 12
Málaga Capital	3.190	2.184	-31,5
Torremolinos	2.945	2.051	-30,4
Benalmádena	3.229	2.187	-32,3
Fuengirola	2.653	2.158	-18,7
Mijas	2.752	1.863	-32,3
Marbella	3.315	2.573	-22,4
Estepona	2.868	1.852	-35,4
Manilva	2.357	1.513	-35,8
Costa Oeste	2.898	2.130	-26,5
Rincón de la Victoria	2.341	1.766	-24,5
Vélez-Málaga	2.600	1.833	-29,5
Costa Este	2.437	1.781	-26,9
Antequera	2.020	1.424	-29,5
Campillos	1.889	1.347	-28,7
Cártama	3.560	1.766	-50,4
Pizarra	2.498	1.611	-35,5
Álora	1.931	1.479	-23,4
Coín	1.818	1.350	-25,7
Ronda	2.312	1.809	-21,8
Alhaurin de la Torre	2.338	1.417	-39,4
Alhaurin el Grande	2.103	1.441	-31,5
Archidona	1.862	1.500	-19,4
Málaga Interior	2.430	1.521	-37,4
Media Provincial	2.798	1.995	-28,7

Evolución del precio de la vivienda en Málaga, Diciembre 2007-2012



VARIACION DE PRECIOS DESDE DICIEMBRE 2007

PROVINCIA VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA

60 meses

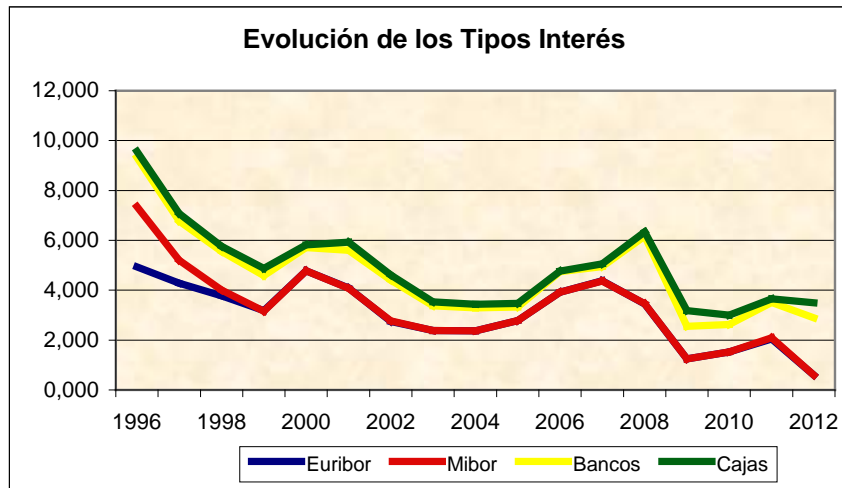
Municipios	Diciembre 2007	Dic 2012	Variación Dic 07-Dic 12
Torremolinos	3.587	1.980	-44,8
Benalmadena	4.199	2.561	-39,0
Fuengirola	2.855	1.710	-40,1
Mijas	3.109	1.981	-36,3
Marbella	4.432	3.470	-21,7
Estepona	4.166	2.989	-28,3
Manilva	3.431	1.984	-42,2
Costa Oeste	3.760	2.474	-34,2
Velez-Málaga	2.671	1.471	-44,9
Torrox	3.254	2.160	-33,6
Nerja	3.724	2.509	-32,6
Costa Este	2.933	1.719	-41,4
Media Provincial	3.547	2.260	-36,3

EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES A UN AÑO

Años	Euribor	Mibor	Bancos	Cajas
1996	4,938	7,356	9,324	9,572
1997	4,283	5,198	6,774	7,078
1998	3,778	4,005	5,557	5,763
1999	3,182	3,155	4,587	4,881
2000	4,781	4,777	5,708	5,822
2001	4,084	4,077	5,597	5,926
2002	2,740	2,770	4,408	4,609
2003	2,381	2,383	3,374	3,533
2004	2,377	2,377	3,286	3,436
2005	2,783	2,780	3,330	3,471
2006	3,921	3,915	4,738	4,765
2007	4,373	4,370	4,950	5,060
2008	3,452	3,455	6,166	6,341
2009	1,242	1,241	2,554	3,182
2010	1,526	1,525	2,627	3,002
2011	2,044	2,092	3,504	3,659
2012	0,588	0,588	2,888	3,498

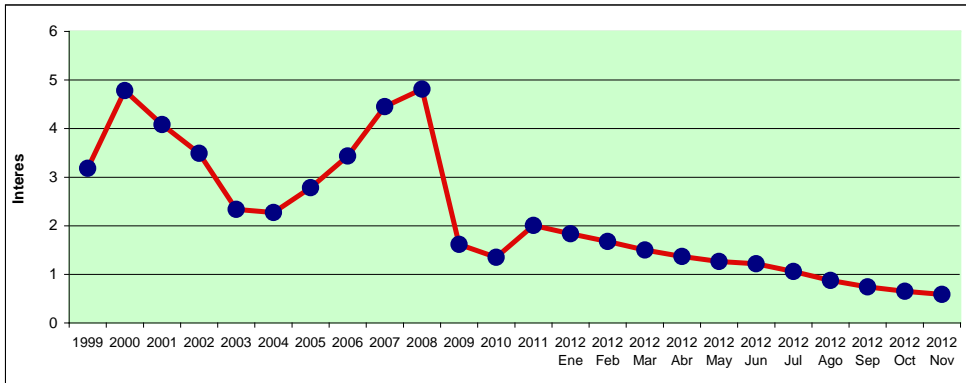
Fuente: Banco de España, 30 de Noviembre de 2012

Evolución de los Tipos Interés



TIPO INTERES LEGAL DE EURIBOR A UN AÑO

1999	3,182
2000	4,781
2001	4,084
2002	3,493
2003	2,336
2004	2,274
2005	2,783
2006	3,436
2007	4,450
2008	4,813
2009	1,618
2010	1,350
2011	2,006
2012 Ene	1,837
2012 Feb	1,678
2012 Mar	1,499
2012 Abr	1,368
2012 May	1,266
2012 Jun	1,219
2012 Jul	1,061
2012 Ago	0,877
2012 Sep	0,740
2012 Oct	0,650
2012 Nov	0,588
2012 Dic	



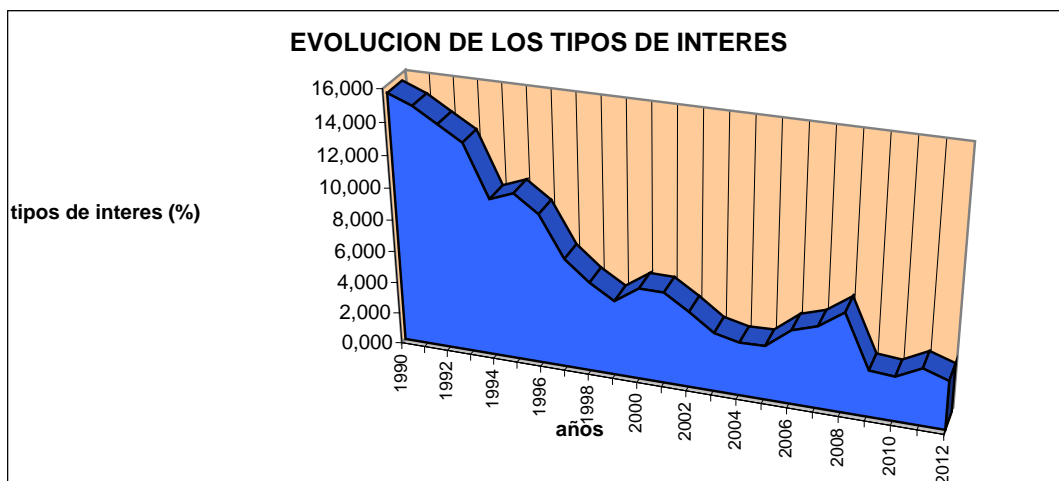
TIPOS DE INTERES POR CREDITOS HIPOTECARIOS

30/11/2012

Años	TAE	Tipo nominal	Cuota mes	Variación %
1990	15,902	15,560	81,21	
1991	15,299	14,970	78,37	-3,6
1992	14,380	14,070	74,10	-5,7
1993	13,460	13,170	69,87	-6,0
1994	10,169	9,950	55,33	-26,3
1995	10,751	10,520	57,83	4,5
1996	9,662	9,454	53,19	-8,7
1997	7,063	6,911	42,72	-24,5
1998	5,775	5,651	37,90	-12,7
1999	4,828	4,724	34,53	-9,7
2000	5,891	5,764	38,32	10,9
2001	5,887	5,760	38,31	0,0
2002	4,900	4,795	34,78	-10,2
2003	3,794	3,713	31,04	-5,5
2004	3,429	3,356	29,86	-3,9
2005	3,474	3,404	30,10	0,1
2006	4,740	4,645	34,23	13,7
2007	5,254	5,149	36,03	5,2
2008	6,380	6,253	39,66	1,1
2009	2,981	2,921	28,44	-27,7
2010	2,852	2,795	27,86	-2,1
2011	3,659	3,586	30,37	9,0
2012	3,140	3,078	28,75	-5,6

Fuente: Banco de España, Tipos medios de Bancos y Cajas, y elaboración propia

La cuota por 6.010,12 (€) incluye capital e intereses de un préstamo a 25 años. Los pagos son mensuales.



Las necesarias reformas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Julio Rodríguez López

La prolongada crisis económica (2007-2012) ha originado un crecimiento continuo de la morosidad de los préstamos hipotecarios. La menor morosidad de los préstamos a la compra y rehabilitación de vivienda (3,24%) no impide que la cuantía de dichos créditos morosos (20.874 millones de euros a 30.6.2012) resulte relevante. Las ejecuciones y lanzamientos hipotecarios derivados han evolucionado en línea con la cuantía de los préstamos hipotecarios morosos.

Los tres cambios normativos producidos entre 2011 y 2012 para reforzar la situación de los deudores hipotecarios se han revelado como insuficientes ante la intensidad del problema.

Suponiendo que el 25% de los procedimientos de ejecución hipotecaria recogidos en la estadística trimestral que publica el Consejo General del Poder Judicial corresponde a préstamos destinados a la compra de vivienda habitual, entre 2008 y 2012 se habrían producido unas 103.000 ejecuciones y 59.700 lanzamientos de titulares de dichos préstamos.

El procedimiento de ejecución seguido en España resulta especialmente injusto para el deudor hipotecario. La deuda existente en el momento de presentarse la denuncia ante los juzgados por la entidad de crédito prestamista puede haber crecido en más de un 50% al llegar la fecha de la subasta, como consecuencia del aumento de la deuda que producen las costas hipotecarias y de los intereses de demora.

Estos últimos se sitúan en un promedio del 20%, pudiendo llegar hasta el 30%. En caso de ausencia de postores el valor de la garantía no puede superar el 60% del valor estimado a través de una tasación reciente.

Tras el procedimiento, el deudor pierde la vivienda y se queda además con una pesada deuda adicional frente a la entidad de crédito. Fuera de España la figura de la dación en pago de la vivienda para liberarse de la deuda es frecuente en Estados Unidos y en el Reino Unido. En el resto de Europa Occidental funciona la denominada "ley de nueva oportunidad", con la cual un juez puede

suspender el proceso de ejecución hipotecaria, con lo que el deudor puede llegar a evitar la pérdida de la vivienda.

Tres han sido los cambios normativos introducidos para mejorar la situación de los deudores tras el inicio de la crisis.

El RDL 8/2011 incrementó el salario inembargable desde el SMI hasta 1,5 SMI, más un 30% del SMI por cada miembro del núcleo familiar. Se elevó al 60% del valor de la tasación la cuantía a recibir por el deudor como contrapartida por el inmueble hipotecado. Menos de un año después, gobernando ya el PP, el RDL 6/2012 introdujo la figura del "Código de Buenas Prácticas", al cual pueden adherirse voluntariamente las entidades de crédito.

La aceptación del Código citado por la entidad de crédito conduce a un procedimiento cuyos pasos básicos son los correspondientes a la reestructuración del préstamo, a una quita de hasta el 25% de la cuantía de la deuda y, finalmente, termina con la dación en pago, esto es, la liberación de la deuda para el deudor y la entrega de la vivienda al banco acreedor. Una vez producida esta última, el deudor puede seguir residiendo hasta dos años en la vivienda, abonando al banco un alquiler moderado como arrendatario (3% del importe de la deuda).

En los hogares acogidos al mencionado Código todos los miembros deberán de carecer de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. El esfuerzo de acceso debe de superar el 60% de los ingresos netos que percibe el conjunto de la unidad familiar. A lo anterior se une la exigencia de que el precio de la vivienda no supere un nivel que queda muy por debajo de los precios reales vigentes en los "años de la burbuja". De lo anterior se deriva que "el umbral de insolvencia" establecido en el Condigo resulta extremadamente reducido.

El tercer cambio normativo, recogido en el RDL 27 /2012 (BOE de 15 de noviembre), permite suspender por dos años el lanzamiento para un colectivo también restringido de hogares. Los ingresos de dicho colectivo no deben de superar los 1600 euros mensuales. Dicha norma no incluye la suspensión de los intereses de demora. La deuda puede seguir creciendo durante los dos años de suspensión del lanzamiento. El porvenir de los hogares afectados no es precisamente halagüeño al término de los dos años. Una novedad es la creación de un Fondo Social de Viviendas propiedad de las entidades de crédito, con el que se pretende ofrecer cobertura a los hogares desalojados, a cambio de un alquiler ajustado.

Las dos primeras normas apenas han reducido las dificultades de los deudores hipotecarios. La persistencia del procedimiento de ejecución

antes comentado limita el alcance de la primera de las normas introducidas. El Código de Buenas Prácticas ha generado una demanda reducida de aplicación por parte de los deudores y ha sufrido una alta proporción de denegaciones por parte de los bancos. El Ministerio de Economía ha publicado el 23 de noviembre de 2012 los resultados de la aplicación del Código de Buenas Prácticas en el primer trimestre de implantación del mismo (11 de marzo a 30 de junio). De 278 solicitudes resueltas, 226 (el 81,3%) han sido denegadas por las entidades de crédito, en 44 casos se reestructuró la deuda y solo en ocho casos (2,8%) se produjo la dación en pago.

No cabe esperar milagros del Real Decreto Ley de 15 de noviembre, a la vista del estrecho intervalo de hogares que podrán acogerse a la suspensión por dos años del lanzamiento. La exposición de motivos de esta última norma abre alguna esperanza de mejora de la situación, al reconocer la necesidad de abordar una reforma más profunda del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas sobreendeudadas y de mejorar el procedimiento de ejecución hipotecaria. Tal reforma podría desarrollarse en la tramitación como proyecto de ley del RDL, una vez convalidado.

Sigue pendiente, pues, una reforma de alcance en el problema del sobreendeudamiento y desahucios. El proyecto de ley contra el desahucio, el sobreendeudamiento y la insolvencia, presentado en el Congreso por el Grupo Parlamentario Socialista (B.O. del Congreso del 31 de octubre de 2012), puede suponer una base importante para avanzar en dicha reforma.