



INFORME ANUAL DE SUBASTAS 2009

“Las subastas en 2009 doblan a las que se produjeron en 2008”

Jaime Álvarez

Director de Pública Subasta

Doctor en Finanzas

Profesor de la Universidad Complutense

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe se publica por primera vez en el actual ciclo económico porque en **PÚBLICA SUBASTA** pensamos que es una cuestión de **responsabilidad social** poner de manifiesto la realidad económica de nuestro país mediante el análisis de este tipo de información.

PÚBLICA SUBASTA es la única publicación en papel disponible en quioscos que, en España, recoge información de las subastas realizadas por organismos oficiales como juzgados, agencia tributaria, seguridad social, ayuntamientos, etc. Actualmente, en su vertiente electrónica, es el portal de información de subastas más activo y con mayor información recopilada diariamente siendo un referente en este sector de la economía.

Desde 1995 se viene realizando esta ardua y complicada labor de recogida, depuración y tratamiento de la información que facilita la publicidad de los procedimientos de subasta permitiendo la asistencia a los licitadores interesados y que, en teoría, permite generar la demanda y liquidez necesarias para garantizar los derechos de los deudores así como el mayor valor posible en la aprobación del remate.

También es una **responsabilidad social** poner de manifiesto que la actual legislación reguladora de las subastas judiciales está generando una situación de desprotección del deudor y cargando a las entidades financieras acreedoras de un elevado número de activos no adjudicados en el procedimiento de subasta lo que puede generar tensiones tanto en el mercado inmobiliario como en el sistema financiero en el medio y largo plazo.

Desde la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) en el año 2001, se ha perseguido mejorar el sistema judicial en lo referente a la vía de

apremio y adjudicación en pública subasta de los bienes embargados en procedimientos diversos. El objeto de este informe es constatar, a través de la realidad cotidiana de los juzgados de España en los que **PÚBLICA SUBASTA** ha ido recogiendo información, el cumplimiento de los objetivos perseguidos por toda normativa y regulación aplicada.

Por tanto, sigue siendo una cuestión de **responsabilidad social** facilitar la información recogida a efectos estadísticos que permitan el estudio y análisis de los procedimientos de subasta para, en la medida de lo posible, obtener las conclusiones necesarias para ajustar, modificar y optimizar el procedimiento correspondiente.

1.1. Metodología

En la elaboración de este anuario se ha buscado resaltar aquellos puntos de interés en la actividad judicial de los bienes subastados. Para la consecución de este objetivo se cuenta con la información recopilada por **PÚBLICA SUBASTA** a lo largo del año 2009 de diversas fuentes así como de la recopilación directa de juzgados y administraciones públicas.

Como resultado de la labor de recopilación y publicación se han obtenido algo más de 39.000 registros que permiten la realización de un análisis estadístico descriptivo de la situación actual en lo concerniente a las subastas públicas.

Esta información se ha recopilado en una base de datos que permite clasificar las subastas desde diferentes puntos de vista; geográfico, tipo de bien subastado, ejecutante y procedimiento.

Por último, un estudio coyuntural en relación a otras variables macroeconómicas como la población, clasificada por provincias, y, más específicamente, centrado en el análisis de las subastas relativas a inmuebles, dado que es la tipología de bienes con mayor presencia en la base de datos, a través de la información catastral.

En el presente informe se presenta un análisis estadístico de las subastas judiciales desarrolladas en el año 2009. Se muestra las fuentes en donde se puede encontrar información sobre la celebración de subastas, su evolución mensual durante el ejercicio 2009, los ejecutantes, tipo de objeto subastado y provincia en donde se desarrolla la subasta. Esta base de datos ha sido elaborada por la Revista **PÚBLICA SUBASTA**, una publicación líder en el sector y que da a conocer todas las subastas judiciales que se producen en España.

Si bien no están todas las subastas realizadas durante el ejercicio 2009, la muestra es representativa a nivel estadístico dado el elevado número de registros con los que se cuenta por lo que se puede asimilar el resultado del presente estudio a la realidad española.

2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS SUBASTAS EN ESPAÑA EN 2009.

2.1 Fuentes de información

La Revista **PÚBLICA SUBASTA** recoge diariamente datos sobre subastas que se celebren en España. En la Tabla 1 se puede encontrar las principales fuentes de información de las subastas del año 2009 (en el Anexo I se puede encontrar toda la tabla, detallada por boletines oficiales de provincias y Comunidades Autónomas)

Tabla 1. Fuentes de información de las subastas de 2009

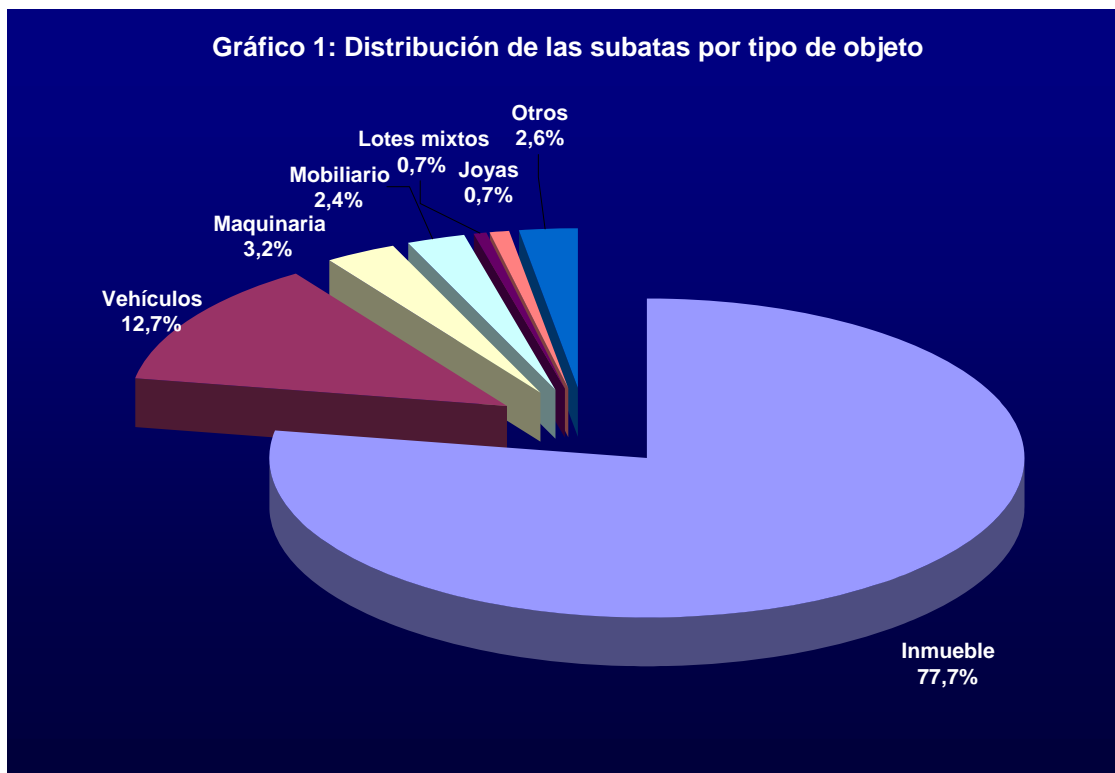
	Volumen	Porcentaje
Tablón de Anuncios	11.116	28,5%
T. G. Seguridad Social	10.220	26,2%
Boletines Oficiales Provinciales	5.646	14,5%
Decanatos	4.384	11,2%
Pública Subasta	3.631	9,3%
Boletines Oficiales de CCAA	2.404	6,2%
Boletín Oficial del Estado	993	2,5%
Banco Popular Español	582	1,5%
Cajasur	24	0,1%
TOTAL	39.000	100%

Fuente. Pública Subasta

La información de las subastas judiciales proviene en casi un 58,8% de entidades centralizadas: Tablón de Anuncios (28,5%); Tesorería General de la Seguridad Social (26,2%), Boletín Oficial del Estado (2,5%), Banco Popular Español (1,5%) y Cajasur (0,1%). El restante 41,2% son datos dispersados entre boletines oficiales de las provincias (14,5%) y comunidades autónomas (6,2%) españolas, así como de los decanatos (11,2%). También se incluye en esta categoría otras subastas de las que la revista **PÚBLICA SUBASTA** se hace eco directamente (9,3%).

2.2 Tipo de objetos

De las 39.000 subastas registradas en nuestro país en 2009, una gran mayoría (77,7%) están relacionadas con inmuebles (viviendas, solares, fincas, locales comerciales, plazas de garaje....). Los vehículos son el segundo gran grupo de tipo de bien subastado, pero a un muy distante 12,7%. El resto de objetos alcanza entre todos, un limitado 9,6%, sobresaliendo maquinaria, mobiliario, joyas y lotes mixtos. En la categoría de otros se incluye, por ejemplo, barcos y náutica o derechos y valores.



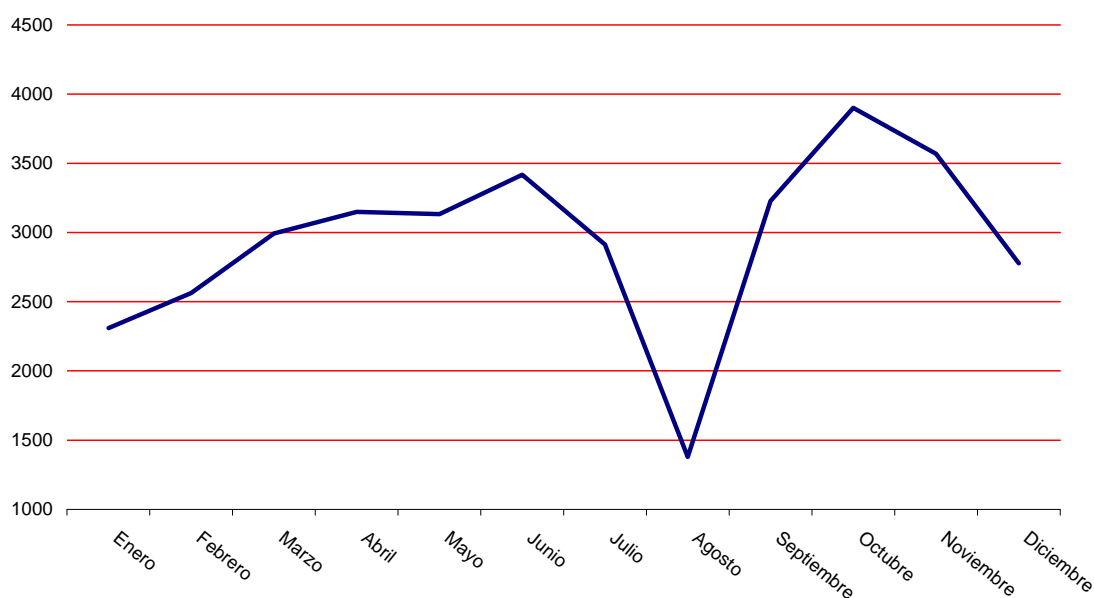
Las 39.000 subastas que se registraron en España en 2009 son casi el doble de las 20.022 que se produjeron en 2008 (+94,8%). Es decir, que la crisis financiera y económica en España se ha dejado sentir también en forma de un espectacular aumento de las subastas. No obstante, la crisis no parece que haya afectado de forma particular a los comparadores de viviendas, pues el porcentaje de subastas que en 2009 se refieren a este bien son las mismas que en 2008.

2.3 Evolución mensual

El número de subastas experimenta cambios a lo largo de los meses acordes con las estaciones. Así, primavera y, sobre todo, el otoño son los periodos en los que se producen más subastas, mientras que en el invierno y el

verano se registran menos procedimientos de este tipo. El mes de agosto es inhábil en una gran mayoría de procedimientos por lo que se explica el dato casi nulo. El máximo número de subastas se alcanza en octubre con 3.901 y el mínimo en agosto con 1.378. Es decir, que además de las variaciones estacionales hay una influencia relevante de la actividad (o inactividad) judicial en las subastas que se registran.

Gráfico 2: Subastas públicas por mes durante el año 2009



2.4 Entidades ejecutantes

A continuación, en la tabla 2, se presenta la relación de los ejecutantes más relevantes de las subastas públicas registradas en nuestro país en 2009. A pesar de que hay muchas entidades que han ejecutado al menos una subasta durante ese ejercicio, se puede observar que entre las más relevantes figuran varios organismos públicos: Seguridad Social, Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria, el Ministerio de Economía y Hacienda, el de Sanidad y Política Social. Todos estos organismos han ejecutado al menos un 1% de las subastas judiciales en España y sumados agrupan al 42% de las

39.000 que se produjeron en 2009. En el Anexo II figura una lista más ampliada de las entidades ejecutantes, incluyendo a Institutos y Empresas Municipales de la Vivienda que suman otro 0,8% de las subastas. **En total, un 42,8% de todas las subastas en 2009 en España corresponden a organismos públicos, es decir más de 4 de cada 10.** La más relevante de todas es la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social que acumula más de la cuarta parte de las subastas en España. Es decir que **el año pasado un importante número de empresas españolas fueron embargadas por dejar de pagar las cotizaciones de la Seguridad Social.** Este es un dato importante porque confirma los temores de analistas económicos que señalan que una buena parte de los ingresos pendientes de la Seguridad Social no van a poder ser cobrados, al menos en su totalidad.

Tabla 2. Entidades ejecutantes con más de 1% de las subastas

	Volumen	Porcentaje
Seguridad Social	10.186	26,1%
Cajas de Ahorro	7.083	18,2%
<i>La Caixa</i>	1.886	4,8%
<i>Caja Madrid</i>	1.322	3,4%
<i>Caja de Ahorros del Mediterráneo</i>	615	1,6%
<i>Caixa Catalunya</i>	533	1,4%
Bancos	3.995	10,2%
<i>BBVA</i>	1.569	4,0%
<i>Banco Popular</i>	686	1,8%
<i>Banco Santander</i>	546	1,4%
Ayuntamientos	2.552	6,5%
AEAT	2.264	5,8%
Ministerio de Economía y Hacienda	1.026	2,6%
Ministerio de Sanidad y Política Social	382	1,0%

Fuente. Pública Subasta

Con respecto a entidades privadas, la gran parte de las subastas fue ejecutada por las Cajas de Ahorros que tienen en total de 7. 083 (18,2%) de este tipo de procedimientos judiciales. Es un número de subastas mucho más elevado que

el de los bancos, que casi alcanzan las 4.000 (10,2%). En la tabla 2 se presentan las entidades financieras con más del 1% del total de las subastas. En el Anexo II se puede observar una lista ampliada de la distribución de las subastas por Caja de Ahorros y Banco. Lógicamente, la Caixa y CajaMadrid acumulan una buena parte de las subastas de las Cajas (8,2%), pues son las dos más importantes. Sin embargo entre los bancos, el Santander ocupa un discreto tercer lugar con sólo un 1,4%, muy por detrás del BBVA (4,0%) e incluso del Popular (1,8%). Y ello a pesar de haberse incluido otras entidades del grupo, como Santander Consumer Finance. Es probable que las pocas subastas ejecutadas por el Santander responda a una estrategia por la que este Banco prefiere llegar a acuerdos con los clientes de sus hipotecas antes de ejecutar la deuda o que esté esperando a mejores tiempos para ejecutarlas y obtener un mejor precio.

2.5 Distribución de las subastas por provincias

Por provincias, las que tienen más subastas son las de mayor población: 9 de las 10 primeras provincias con más subastas son también las que más población tienen. La única que figura en el top ten de las subastas con algo menos de población es Zaragoza. Lo interesante es que además el orden de las provincias por población y subastas en los diez primeros puestos es prácticamente el mismo, excepto Málaga y Cádiz que se intercambian los puestos con Murcia y Vizcaya, respectivamente. En el Anexo III se puede observar la clasificación ampliada a las 52 provincias españolas. De las 39.000 subastas, tan sólo hay 81 para las que no se ha podido identificar la provincia en la que ha celebrado este procedimiento.

Tabla 3: Distribución de subastas judiciales en 2009 por provincias

Posición	Provincia	Subastas	Porcentaje
1	Madrid	8.217	21,1
2	Barcelona	6.139	15,8
3	Valencia	3.391	8,7

4	Alicante	1.999	5,1
5	Sevilla	1.648	4,2
6	Murcia	1.569	4,0
7	Málaga	1.386	3,6
8	Vizcaya	833	2,1
9	Zaragoza	809	2,1
10	Cádiz	557	1,4

Fuente. Elaboración propia

3. TASACIÓN MEDIA POR TIPO DE OBJETOS SUBASTADOS Y LUGAR DE DEPÓSITO.

La tabla 4 presenta la tasación media de los objetos subastados en España durante el 2009. Se ha restringido el cuadro a los objetos que en mayor medida se subastan, pero en el Anexo IV se puede encontrar toda la información completa. Casi 14.000 de las subastas del año pasado se referían a viviendas. **La tasación media de estos pisos y apartamentos fue de 280.000 euros. Entre estas viviendas hubo una en la provincia de Valencia por un valor de 63 millones de euros.** En general, la mayoría de las viviendas subastadas tienen un precio por debajo del promedio: es decir, que la media sube hasta 280.000 por una minoría de viviendas con tasaciones muy elevadas. De hecho, más de 11.300 viviendas de las casi 14.000 subastadas tenían un precio de salida inferior a los 280.000 euros. **En suma, en 2009 salieron a subasta las viviendas con precios más bajos, por lo que es probable que en los próximos años aparezcan en el mercado de subastas viviendas de mayor valor.**

Tabla 4: Tasación media por tipo de objetos subastados

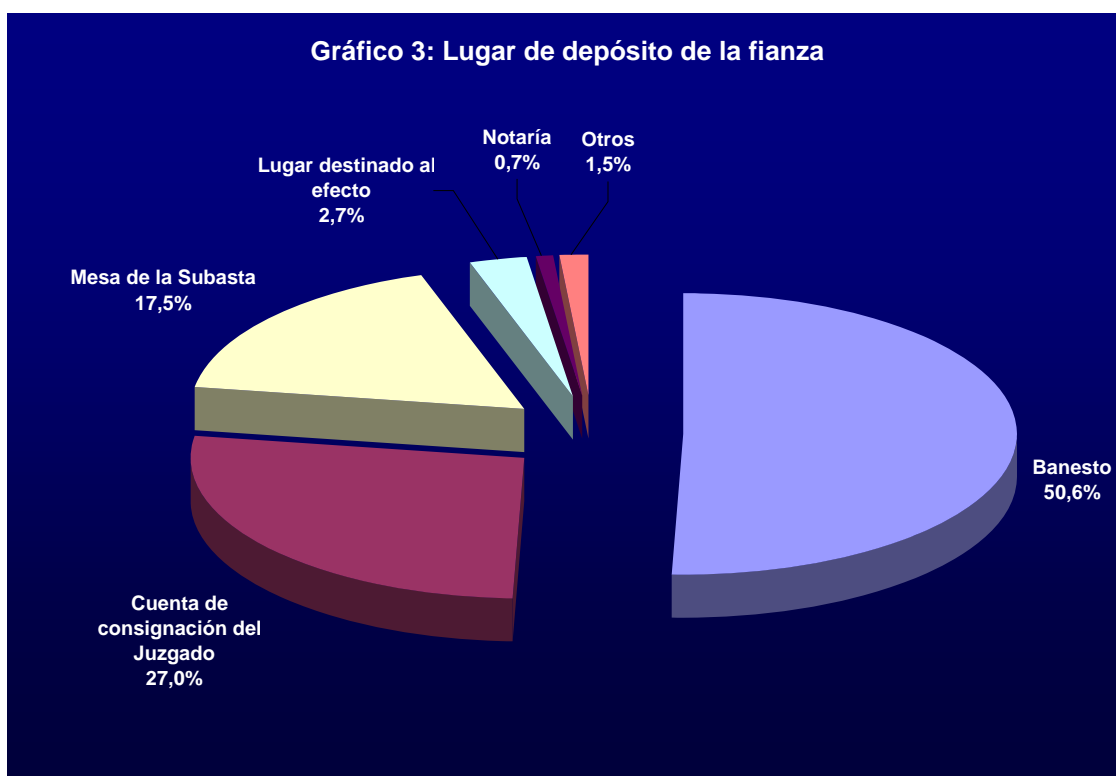
Tipo de objeto	Clase de objeto	Subastas	Tasación media (miles euros)	Objeto más caro (millones euros)
Inmueble	Viviendas: pisos y apartamentos	13.981	280	63,0
Inmueble	Casas de campo y chalets	3.935	316	45,7
Inmueble	Solares y parcelas	2.206	556	197,0
Inmueble	Rústicas	2.198	161	77,2
Inmueble	Locales comerciales	2.126	208	16,9
Inmueble	Fincas sin clasificar	2.077	242	13,9
Inmueble	Plazas de garage	1.905	54	8,5

Inmueble	Derechos de traspaso	533	142	24,8
Inmueble	Naves industriales	500	634	39,3
Inmueble	Trasteros	297	12	1,4
Inmueble	Edificios	115	1.144	38,8
Inmueble	Oficinas	105	294	1,6
Vehículos	Turismos	2.769	9	0,1
Vehículos	Furgonetas	1.190	7	0,1
Vehículos	Camiones	481	14	0,2
Vehículos	Industriales y remolques	171	15	0,2
Maquinaria	Industrial	707	21	1,4
Mobiliario	Comercio	636	7	0,3
Mobiliario	Hogar	145	4	0,2
Mobiliario	Imagen y sonido	115	14	0,3
Barcos y náutica	Barcos y náutica	154	46	0,9
Arte	Arte	16	13	0,1
Joyas	Joyas	273	3	0,2
Total		38988	228	197,0

Los más de 2.200 solares y parcelas que fueron subastados tenían una tasación media de 556.000 euros con algunos llegando a 197 millones de euros. Las naves industriales, por su parte, tienen una menor dispersión en los precios. El precio medio es de 634.000 euros y el más caro fue de 39,3 millones de euros. El promedio de tasación más alto lo alcanzan los edificios con 1.114.000 euros. Los precios de salida de los demás tipos de objetos son más bajos con los vehículos en el rango de los 7.000-15.000 euros.

Los objetos de arte alcanzaron una tasación media de 13.000 euros aunque hubo uno de ellos, en la provincia de Madrid y ejecutado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que se elevó hasta los 100.000 euros. Las joyas, por su parte, obtienen uno de los valores de salida más bajos, con 3.000 euros aunque uno de estos objetos, subastado en Barcelona y ejecutado por el Ministerio de Economía y Hacienda, superó los 150.000 euros. Finalmente, los barcos que salieron a subasta registraron un valor medio de 46.000 euros con uno de ellos, en la provincia de Pontevedra y ejecutado por Caixanova, alcanzado los 860.000 euros.

La Revista **PÚBLICA SUBASTA** también recoge información de los lugares en donde se deposita la fianza. El gráfico 3 muestra que más de la mitad (50,6%) de las fianzas de las 24.502 subastas para las que existe este dato se depositan en cuentas bancarias de Banesto, la entidad que ganó el concurso a tal efecto. Las subastas cuya fianza se depositaron en Banesto tienen una tasación media de 232.365 euros. Por lo tanto, 2.883 millones de euros pasaron por las cuentas de este Banco gracias a los depósitos de las fianzas de subastas de 2009¹. Otros lugares de depósitos fueron la cuenta de consignación de los Juzgados (27,0%) y la mesa de subasta (17,5%). Los demás lugares de depósito de fianza –lugar consignado al efecto por el juzgado, notaría y otros- no alcanzan el 5% entre todos ellos.



¹ Esta cifra es teórica en tanto en cuanto no todas las subastas tienen postores así como en las subastas pueden concurrir varios postores.

4. LAS SUBASTAS EN EL CONTEXTO ECONÓMICO DE CADA PROVINCIA: INMUEBLES, HIPOTECAS, PARO Y RENTA PERCAPITA.

Las subastas que se producen en una provincia están relacionadas con el contexto económico de cada área geográfica. Así, el número de subastas de inmuebles está relacionado con el número de inmuebles que tiene cada provincia. La tabla 5 muestra el número de subastas de inmuebles por 100 inmuebles, una información que se ha obtenido de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.

Tabla 5: Distribución de subastas de inmuebles por cada 100 inmuebles

Posición	Provincia	Porcentaje
1	Madrid	0,186
2	Barcelona	0,153
3	Sevilla	0,142
4	Murcia	0,122
5	Valencia	0,122
6	Málaga	0,103
7	Cuenca	0,090
8	Salamanca	0,084
9	Ávila	0,082
10	Zamora	0,081
	TOTAL	0,058

Fuente. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General del Catastro

Pues bien, el ranking de cabeza de subastas por inmuebles continúa encabezado por Madrid y seguido por Barcelona, tal y como ocurría en el número de absoluto de subastas. De hecho, las seis primeras provincias estaban ya en el top ten de las diez con más subastas de la tabla 3. En definitiva, **los provincias con más subastas siguen en los puestos de cabeza aún cuando se relativiza estas subastas con los inmuebles.** A continuación en el séptimo puesto figura Cuenca, y detrás tres provincias de Castilla-León: Salamanca, Ávila y Zamora. Parece que esta Comunidad Autónoma ha tenido un importante número de subastas si se compara con el stock de viviendas, fincas, solares y edificios de los que dispone. Además, en el

ranking completo de provincias de subastas por inmuebles del Anexo V se puede comprobar que también León, Segovia y Palencia tienen un porcentaje de inmuebles subastados superior a la media de España (0,058%). El Informe de 2008 de **PÚBLICA SUBASTA** también llegaba a la conclusión de que Castilla-León tenía un porcentaje muy elevado de subastas de inmuebles comparado con su stock de viviendas, fincas, solares y edificios. Hasta ocho de las nueve provincias de esta Comunidad Autónoma figuraban en el top ten de 2008. Puede ser que esta región haya sido la primera en sacar a la luz y tramitar los problemas de pago de las deudas contraídas por sus individuos y empresas, por lo que encabezaba sorprendentemente este ranking en 2008. Eso explicaría que aún en 2009 continuara en los puestos de cabeza como una de las Comunidades con más proporción de inmuebles subastados, aunque en una situación relativa algo mejor que el ejercicio anterior.

Tabla 6: Distribución de subastas de inmuebles por cada 100 hipotecas

Posición	Provincia	Porcentaje
1	Barcelona	5,96
2	Zamora	5,88
3	Cuenca	5,48
4	Madrid	5,46
5	Ávila	4,31
6	Salamanca	4,19
7	Palencia	4,02
8	Segovia	3,99
9	Navarra	3,66
10	Sevilla	3,49
	TOTAL	3,92

Fuente. Elaboración propia a partir de INE: Estadísticas de Hipotecas

La Tabla 6 relaciona las subastas de inmuebles con las hipotecas totales (incluyendo viviendas y solares, rústicas y urbanas) por provincias, una información cuya fuente es el Instituto Nacional de Estadística: Estadísticas de Hipotecas. **En primer término, se puede observar que el porcentaje de subastas sobre el total de hipotecas en 2009 en España (3,92%) se acerca,**

aunque es más bajo, a la tasa de morosidad de bancos y cajas de ahorros en 2009 (5,07% según los últimos datos del Banco de España). Es decir, que las subastas son un indicador retrasado de la morosidad bancaria, pues refleja con posterioridad el final de un proceso judicial que se inicia cuando hay una hipoteca fallida. En consecuencia es previsible que el número de subastas continúe subiendo en 2010 hasta aproximarse aún más a ese 5,07% de las hipotecas..

En el ranking se producen algunos cambios significativos. De la tabla 3, sólo quedan ya en el top ten Barcelona, Madrid y Sevilla. Ahora Barcelona se sitúa en el primer puesto dejando a Madrid en el cuarto. Por lo demás, cuatro provincias de Castilla-León aparecen de nuevo entre las de mayor proporción de hipotecas que terminan en subasta. Si en 2010 estas cinco provincias reaparecen en el top ten por subastas en relación a inmuebles e hipotecas, entonces será un indicativo de que la crisis financiera ha afectado más a esta región que a las demás. Así, por ejemplo, el Banco de España ha presionado con éxito para que Caja España y Caja Duero se fusionen, a pesar de las duras resistencias de ambas entidades. La Fundación de las Cajas de Ahorro señalaba en Cuadernos de Información Económica de febrero de 2010 que la tasa de crecimiento económico de Castilla-León en 2009 fue de -4,25 por el -3,83 de España, aunque hay alguna Comunidad Autónoma que ha experimentado incluso peores registros como es el caso de Cataluña (-4,69) y Aragón (-4,87). Si por el contrario, las provincias de Castilla-León desaparecen del ranking en 2010, entonces la conclusión sería que ha precedido a las demás en el ajuste y realización de hipotecas fallidas.

Hay que recordar que entre las subastas de inmuebles figuran también ejecutantes que no son ni bancos ni cajas de ahorros, por lo que una parte de ese 3,92% de hipotecas que terminan en subastas de inmuebles corresponde a Administraciones Públicas. En cualquier caso, la presencia de entidades

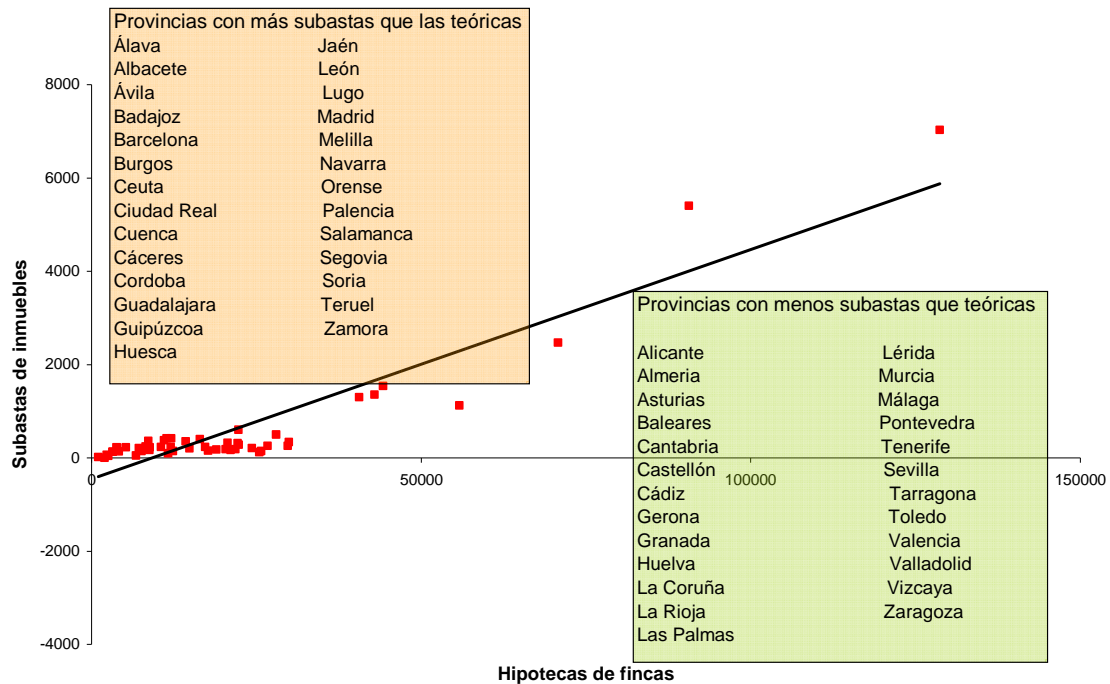
financieras como ejecutantes de subastas de viviendas y en general en los inmuebles es muy superior al 28,4% promedio de la tabla 2, donde se tenían en cuenta otro tipo de bienes. En la tabla 7 se relaciona directamente el número de subastas de los Cajas de Ahorro y los Bancos con las hipotecas que mantenían estas entidades en 2009 (Fuente: INE: Estadísticas de hipotecas).

Tabla 7: Subastas e hipotecas de las Cajas de Ahorro y Bancos en 2009

Tipo de entidad	Subastas	Hipotecas	subastas/hipotecas %
Cajas de ahorro	7.083	574.118	1,23
Bancos	3.995	399.962	1,00

La tabla muestra que el porcentaje de hipotecas que terminan en subastas es algo superior para las Cajas de Ahorro que para los bancos. Es decir, que las Cajas tienen un 23% de hipotecas fallidas más que los bancos. Es una diferencia significativa que puede hacer prever que las Cajas de Ahorros van a tener más problemas este año de 2010 que los bancos.

Gráfico 4: Relación entre hipotecas de fincas y subastas de inmuebles

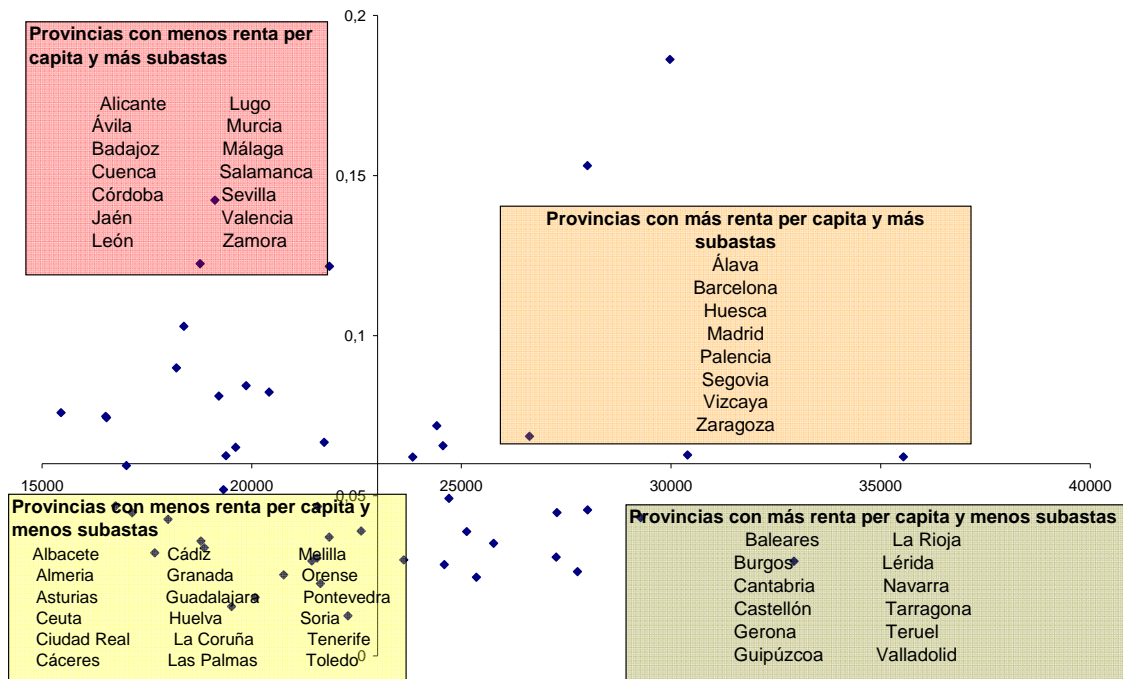


El gráfico 4 muestra a las 52 provincias de España representadas por los puntos naranjas. Cada provincia se sitúa en función de las hipotecas de fincas (eje horizontal) y las subastas de inmuebles (eje vertical). La correlación entre estas dos variables es muy elevada (0,97) indicando que las provincias que tienen más hipotecas celebran también más subastas. De hecho, la recta que se observa en el gráfico y que es la que mejor ajusta los puntos, es creciente. Esta recta representa las subastas que teóricamente debería tener cada provincia dado su número de hipotecas. Así, las provincias situadas a la izquierda y arriba de la recta son aquellas que registran más subastas que las que les correspondería por su número de hipotecas. Es una situación que no es positiva, pues indica que una proporción elevada de las hipotecas han sido fallidas. En total hay 27 provincias en este grupo, entre ellas la mayoría de Castilla-León y Castilla-La Mancha, las dos de Extremadura, Ceuta, Melilla, Madrid y Barcelona entre otras. Por supuesto, estas provincias coinciden en su mayoría con las que se encuentran en las primeras posiciones de la Tabla 6 y Anexo VI. En el otro grupo están las otras 25 provincias, entre ellas seis de las

ocho andaluzas, toda la Comunidad Valenciana, Canarias, Baleares, Cantabria....Todas estas provincias se encuentran en una situación favorable porque tienen menos subastas que las que por el número de sus hipotecas les corresponderían.

En el gráfico 5 se muestra la relación entre las subastas por inmuebles de la tabla 5 y la renta per cápita de las provincias en 2009.

Gráfico 5: Relación entre las subastas por inmuebles y la renta per cápita



La renta per cápita de las provincias se ha obtenido a partir del Instituto Nacional de Estadística: Contabilidad Regional de España.² Cada punto azul representa a una provincia que se sitúa en función de su renta per cápita (eje horizontal) y de las subastas por inmueble (eje vertical). Así el punto a la

² Esta estadística provee información de la renta per cápita de las provincias hasta 2007. La renta per cápita provincial en 2009 se estima asumiendo que cada provincia ha experimentado una tasa de crecimiento económico similar a la Comunidad Autónoma a la que pertenece, una información disponible en la reciente publicación de la Fundación de las Cajas de Ahorro: Cuadernos de Información Económica (Febrero 2010). Para las Comunidades Autónomas uniprovinciales no ha sido necesario realizar ninguna estimación pues se dispone directamente del dato.

derecha del gráfico y en la parte superior representa a Madrid, que tiene una renta per cápita de casi 30.000 euros y una proporción de inmuebles subastados de 0,186%. Aún más a la derecha, por encima de los 35.000 euros, y situado prácticamente en el eje horizontal refleja a Álava, con una renta de 35.500 euros y un porcentaje de inmuebles subastados de 0,062%. Por el contrario, el punto más a la izquierda representa a Jaén, con una renta de 15.500 euros y una ratio de inmuebles subastados de 0,076%.

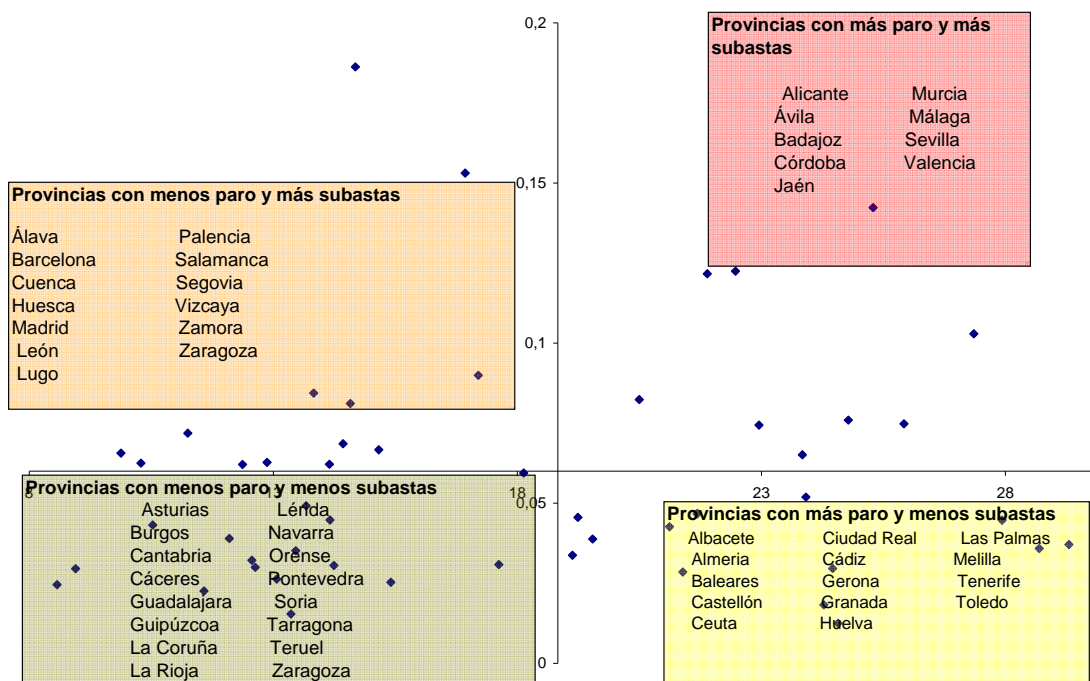
El gráfico está separado por dos ejes. El horizontal cruza por una ratio de inmuebles subastados de 0,060, que es casi la media de España. El eje vertical cruza por 23.000 euros que es prácticamente el promedio del país. Así, el gráfico se separa en cuatro cuadrantes según los niveles de renta y subastas. Así en el primer cuadrante, en la parte superior a la derecha, se encuentran las provincias con más renta y más subastas de inmuebles. En este grupo se encuentran las dos más pobladas, Madrid y Barcelona, además de dos de las tres del País Vasco y Aragón. Se trata de provincias que quizá se han visto más afectadas por la crisis, de ahí su mayor porcentaje de subastas, pero que a medida que pase el ajuste en el sector inmobiliario comenzarán a ver reducir ese alto porcentaje de subastas. En el segundo cuadrante, abajo a la derecha, se hallan las provincias que están en la mejor de las situaciones: alta renta per cápita y bajo porcentaje de subastas. Entre ellas están la tercera provincia de País Vasco y Aragón y con ellas muchas provincias de la parte norte central de España: Navarra, La Rioja, Cantabria, Burgos, Valladolid y del este: Tarragona, Gerona, Castellón y Baleares. En el tercer cuadrante están las provincias que tienen menos renta per cápita que el promedio español pero también menos subastas: están cuatro de las cinco provincias de Castilla-La Mancha, la mitad de las ocho de Andalucía, tres de las cuatro de Galicia, las dos de Canarias, Asturias....Y finalmente en la peor de las situaciones, con una renta baja y muchas subastas judiciales, están las otras cuatro provincias de Andalucía, cuatro de las nueve de Castilla-León, dos de las tres de la

Comunidad Valenciana y Murcia. Estas provincias podrían ser las que mayores problemas financieros tuvieran en los próximos meses y ejercicios, porque el elevado porcentaje de subastas podría ser indicativo de muchas hipotecas sin pagar y la baja renta per cápita de que más subastas y más impagos de deudas vienen detrás.

En general hay una muy leve correlación negativa entre la renta per cápita y la proporción de inmuebles subastados. Como cabía esperar las provincias con más renta per cápita tienen algo menos de subastas por inmuebles que las más pobres, pero es casi imperceptible. Esta correlación es algo más significativa entre el crecimiento económico y el porcentaje de inmuebles subastados: las provincias que más están creciendo tienen menos proporción de subastas. Pero la correlación más clara de las subastas por inmuebles con el contexto económico se registra con la tasa de paro. Las provincias con más desempleados tienen una mayor proporción de inmuebles subastados. El gráfico 6 muestra a las 52 provincias españolas en función del porcentaje de inmuebles subastados (eje vertical) y su tasa de paro (eje horizontal). Los ejes se cruzan en la tasa de paro media de España en el cuatro trimestre de 2009, 18,8 (INE: Encuesta de Población Activa) y una ratio de inmuebles subastados de 0,060%. **En la parte superior derecha se encuentran, por tanto, las provincias en la peor de las situaciones: elevado paro y subastas. Aquí están cuatro de las ocho provincias de Andalucía y las dos más grandes de la Comunidad Valenciana, junto a Murcia, Badajoz y Ávila. Se trata de un conjunto de provincias en las que las elevadas tasas de paro podría hacer aumentar aun más en los próximos meses y años el número de viviendas hipotecadas que terminan en subasta. Podría tratarse de provincias que han vivido por encima de sus posibilidades y en las que el ajuste económico y del sector inmobiliario se va a hacer notar más que en el resto de España.** En la parte inferior a la derecha, por el contrario, están

provincias que pese a padecer una tasa de paro elevada, en comparación al resto del país, tienen un porcentaje de inmuebles subastados bajo. Este grupo con la otra mitad de las provincias de Andalucía y tres de las cinco de Castilla-La Mancha, además de las islas Canarias y Baleares, no ha tenido hasta el momento tantos problemas inmobiliarios, bien porque han sido más responsables en la compra de viviendas o porque todavía no han aparecido con tanta intensidad los impagos de hipotecas. Con los resultados del próximo año se podrá concluir si estas provincias simplemente han pospuesto el pinchazo inmobiliario o lo han esquivado con una actitud de mayor responsabilidad financiera de sus ciudadanos.

Gráfico 6: Relación entre las subastas por inmuebles y la tasa de paro



En el grupo inferior a la izquierda, el que está en la mejor de las situaciones, con poco paro y subastas, se encuentran de nuevo las

provincias del norte central y del este. Finalmente en la parte superior a la izquierda se hallan las provincias que tienen un elevado porcentaje de inmuebles subastados, pero también una tasa de paro inferior a la media de España. Es decir, se trata de áreas que probablemente mejoren su situación en los próximos meses y ejercicios, impidiendo que la tasa de inmuebles subastadas se eleve aun más.

5. CONCLUSIONES

1. **Las subastas publicitadas en 2009 han duplicado a las de 2008.** Las 39.000 subastas que se registraron en Pública Subasta en 2009 son casi el doble de las 20.022 que se produjeron en 2008 (+94,8%).
2. **En total, un 42,8% de todas las subastas en 2009 en España corresponden a organismos públicos, es decir más de 4 de cada 10.** La más relevante de todas es la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social que acumula más de la cuarta parte de las subastas en España. Es decir que el año pasado un importante número de embargos proceden del impago de las cotizaciones de la Seguridad Social. Este es un dato importante porque confirma los temores de analistas económicos que señalan que una buena parte de los ingresos pendientes de la Seguridad Social no van a poder ser cobrados, al menos en su totalidad.
3. **La tasación media de pisos y apartamentos fue de 280.000 euros. Entre estas viviendas hubo una en la provincia de Valencia por un valor de 63 millones de euros.** En general, la mayoría de las viviendas subastadas tienen un precio por debajo del promedio: es decir, que la media sube hasta 280.000 por una minoría de viviendas con tasaciones muy elevadas. De hecho, más de 11.300 viviendas de las casi 14.000 subastadas tenían un precio de salida inferior a los 280.000 euros. En 2009 salieron a subasta las viviendas con precios más bajos, por lo que

- es probable que en los próximos años aparezcan en el mercado de subastas viviendas de mayor valor.
4. **El porcentaje de subastas sobre el total de hipotecas en 2009 en España (3,92%) se acerca, aunque es más bajo, a la tasa de morosidad de bancos y cajas de ahorros en 2009 (5,07% según los últimos datos del Banco de España).** Es decir, que las subastas son un indicador retrasado de la morosidad bancaria, pues refleja con posterioridad el final de un proceso judicial que se inicia cuando hay una hipoteca fallida. En consecuencia es previsible que el número de subastas continúe subiendo en 2010 hasta aproximarse aún más a ese 5,07% de las hipotecas. El actual escenario en el mundo de las subastas es un claro indicador de la situación económica que atravesamos si bien presenta un desfase temporal al ser la fase final de un procedimiento que tiene una periodo de maduración no inferior a 1 año, aproximadamente, y que en la actualidad se está alargando como consecuencia del mayor volumen de impagados.
 5. **La tabla muestra que el porcentaje de hipotecas que terminan en subastas es algo superior para las Cajas de Ahorro que para los bancos.** Es decir, que las Cajas tienen un 23% de hipotecas fallidas más que los bancos. Es una diferencia significativa que puede hacer prever que las Cajas de Ahorros van a tener más problemas este año de 2010 que los bancos.
 6. **En general hay una muy leve correlación negativa entre la renta per cápita y la proporción de inmuebles subastados. Como cabía esperar las provincias con más renta per cápita tienen algo menos de subastas por inmuebles que las más pobres, pero es casi imperceptible.**
 7. **Esta correlación es algo más significativa entre el crecimiento económico y el porcentaje de inmuebles subastados: las provincias que más están creciendo tienen menos proporción de subastas.**

8. **Pero la correlación más clara de las subastas por inmuebles con el contexto económico se registra con la tasa de paro.** Las provincias con más desempleados tienen una mayor proporción de inmuebles subastados. En la parte superior derecha se encuentran, por tanto, las provincias en la peor de las situaciones: elevado paro y subastas. Aquí están cuatro de las ocho provincias de Andalucía y las dos más grandes de la Comunidad Valenciana, junto a Murcia, Badajoz y Ávila. Se trata de un conjunto de provincias en las que las elevadas tasas de paro podría hacer aumentar aún más en los próximos meses y años el número de viviendas hipotecadas que terminan en subasta.
9. **El 80-90 % de las subastas queda desierta** según las estadísticas recogidas al pie de los juzgados como consecuencia de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil además de otros factores, lo que implica que las entidades financieras acreedoras se adjudican los inmuebles y engordan sus carteras inmobiliarias con la consiguiente distorsión a medio y largo plazo sobre el sector inmobiliario y mayores tensiones sobre el sistema financiero.
10. La responsabilidad social de **PÚBLICA SUBASTA** conlleva el seguimiento de un sector tan importante (y, sin embargo, tan denostado) para la economía con el fin último de conseguir la eficiencia de un sistema que afecta a tantos participes (deudores, acreedores, licitadores, funcionarios, etc.) e involucra tantos recursos económicos y financieros.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Pública Subasta
C/ Princesa, 68, 2ªA
28008
Madrid

Teléfono 91 543 94 36
Fax 91 546 04 66

info@publicasubasta.com
www.publicasubasta.com

ANEXOS

Anexo I. Fuentes de información de las subastas judiciales publicadas por la revista Pública Subasta

Boletín	Frecuencia	Porcentaje
Tablón de Anuncios	11116	28,5
T. G. Seguridad Social	10220	26,2
Publica Subasta	3631	9,3
Decanato de Valencia	2091	5,3
Decanato Sevilla	1135	2,9
BOE	993	2,5
Banco Popular Español	582	1,5
Decanato Málaga	452	1,2
BOP Alicante	414	1,1
Decanato Bilbao	410	1,1
BOCA Murcia	386	1,0
BOCA Navarra	376	1,0
BOP Málaga	375	1,0
BOP Zaragoza	338	0,9
BOP Barcelona	306	0,8
Decanato Alicante	296	0,8
BOP Badajoz	263	0,7
BOP Salamanca	261	0,7
BOP Albacete	246	0,6
BOCA Galicia	225	0,6
BOP León	214	0,5
BOCA Cataluña	208	0,5
BOP Ávila	204	0,5
BOP Valencia	201	0,5
BOCA Baleares	197	0,5
BOP Gerona	196	0,5
BOP Cuenca	181	0,5
BOCA Madrid	180	0,5
BOP Zamora	179	0,5
BOP Las Palmas	167	0,4
BOP Huesca	158	0,4
BOP Sevilla	154	0,4
BOP Valladolid	143	0,4
BOCA Aragón	138	0,4
BOP Córdoba	136	0,3
BOCA Asturias	135	0,3

BOCA La Rioja	126	0,3
BOCA Cantabria	110	0,3
BOCA Canarias	109	0,3
BOP Cáceres	109	0,3
BOP Segovia	106	0,3
BOP Burgos	100	0,3
BOP Granada	97	0,2
BOP Pontevedra	97	0,2
BOP Jaén	83	0,2
BOP Palencia	83	0,2
BOP Castellón	82	0,2
BOP La Coruña	82	0,2
BOCA Valencia	65	0,2
BOP Cádiz	63	0,2
BOP Huelva	58	0,1
BOP Almería	56	0,1
BOP Tarragona	56	0,1
BOP Guipúzcoa	54	0,1
BOP Orense	54	0,1
BOCA Andalucía	51	0,1
BOP Ciudad Real	49	0,1
BOP Vizcaya	44	0,1
BOP Soria	43	0,1
BOP Toledo	43	0,1
BOCA País Vasco	35	0,1
BOCA Castilla - León	31	0,1
BOP Teruel	30	0,1
BOCA Extremadura	28	0,1
BOP Álava	28	0,1
BOP Lugo	24	0,1
Cajasur	24	0,1
BOP Santa Cruz de Tenerife	23	0,1
BOP Lérida	20	0,1
BOP Ceuta	9	0,0
BOP Melilla	8	0,0
BOP Guadalajara	7	0,0
BOCA Castilla - La Mancha	4	0,0
BOP Murcia	1	0,0
BOP Álava	1	0,0
TOTAL	39.000	100,0

Anexo II. Entidades ejecutantes de subastas judiciales en España durante el 2009

(Entidades con del 0,1 de las subastas)

Entidad ejecutante	Frecuencia	Porcentaje
Seguridad Social	10186	26,1
Ayuntamientos	2552	6,5
AEAT	2264	5,8
La Caixa	1886	4,8
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1569	4,0
Caja de Madrid	1322	3,4
Ministerio de Economía y Hacienda	1026	2,6
Banco Popular Español	686	1,8
Caja de Ahorros del Mediterráneo	615	1,6
Banco Santander Central Hispano	546	1,4
Caixa Catalunya	533	1,4
Ministerio de Sanidad y Política Social	382	1,0
IberCaja	324	0,8
Institutos y empresas Municipales Vivienda	297	0,8
Banco Español de Crédito	276	0,7
Caixa Tarragona	273	0,7
Cajasur	272	0,7
Bancaja	256	0,7
Banco de Andalucía	205	0,5
Caixa Laietana	185	0,5
Caixa Sabadell	170	0,4
Caja de España	156	0,4
Banco Pastor	151	0,4
Caixa Terrassa	141	0,4
Caja de Ahorros de Navarra	137	0,4
Caixa Galicia	136	0,3
Banco Guipuzcoano	132	0,3
Deutsche Bank	125	0,3
Citifin, S.A.	98	0,3
Banco de Sabadell	88	0,2
Unicaja	82	0,2
Caixa Penedés	82	0,2
CAI	79	0,2
Caja General de Ahorros de Granada	72	0,2
Banco de Galicia	70	0,2
Caixa Girona	69	0,2
Banco de Castilla	63	0,2
Caja Cantabria	53	0,1
Caja de Ahorros de Ávila	51	0,1
General Electric Capital Bank	51	0,1
Bilbao Bizkaia Kutxa	48	0,1

Caixa Manresa	47	0,1
Caja de Ahorros Castilla-La Mancha	47	0,1
Caja de Ahorros de Murcia	46	0,1
Caixa Comarcal de Manlleu	43	0,1
Banco de Valencia	42	0,1
Hypo Real Estate Bank	42	0,1
Cajamar	40	0,1

Anexo III. Distribución de subastas judiciales en 2009 por provincias

Rankin g	Provincia	Frecuencia	Porcentaje
1	Madrid	8217	21,11
2	Barcelona	6139	15,77
3	Valencia	3391	8,71
4	Alicante	1999	5,14
5	Sevilla	1648	4,23
6	Murcia	1569	4,03
7	Málaga	1386	3,56
8	Vizcaya	834	2,14
9	Zaragoza	809	2,08
10	Cádiz	557	1,43
11	León	504	1,29
12	Córdoba	502	1,29
13	Castellón	485	1,25
14	Navarra	477	1,23
15	Gerona	468	1,2
16	Badajoz	461	1,18
17	Pontevedra	457	1,18
18	Jaén	453	1,16
19	Baleares	419	1,08
20	Albacete	409	1,05
21	Salamanca	399	1,03
22	Guipúzcoa	383	0,99
23	Toledo	382	0,98
24	Asturias	380	0,97
25	Las Palmas	379	0,97
26	Tarragona	379	0,97
27	La Coruña	358	0,92
28	Granada	356	0,91
29	Cuenca	343	0,88
30	Ávila	326	0,84
31	Zamora	295	0,76
32	Valladolid	285	0,73
33	Cáceres	281	0,72
34	Álava	267	0,69

35	Burgos	261	0,67
36	Cantabria	261	0,67
37	Huesca	252	0,65
38	Lugo	248	0,64
39	Huelva	235	0,6
40	Ciudad Real	231	0,59
41	La Rioja	225	0,58
42	Almería	188	0,48
43	Orense	184	0,47
44	Lérida	167	0,43
45	Segovia	163	0,42
46	Santa Cruz de Tenerife	150	0,39
47	Palencia	145	0,37
48	Soria	96	0,25
49	Guadalajara	48	0,12
50	Teruel	45	0,12
51	Melilla	14	0,04
52	Ceuta	9	0,02
	Total	38.919	100,0

Anexo IV: Tasación media de los objetos subastados

Tipo de objeto	Clase de objeto	Subastas	Tasación media (miles euros)	Objeto más caro (millones euros)
Inmueble	Almacenes	86	124	1,1
Inmueble	Casas de campo y chalets	3935	316	45,7
Inmueble	Fincas sin clasificar	2077	242	13,9
Inmueble	Rústicas	2198	161	77,2
Inmueble	Hoteles, bares y restaurantes	47	4640	70,4
Inmueble	Locales comerciales	2126	208	16,9
Inmueble	Naves industriales	500	634	39,3
Inmueble	Oficinas	105	294	1,6
Inmueble	Otros inmuebles	112	837	13,4
Inmueble	Plazas de garage	1905	54	8,5
Inmueble	Solares y parcelas	2206	556	197,0
Inmueble	Derechos de traspaso	533	142	24,8
Inmueble	Trasteros	297	12	1,4
Inmueble	Viviendas: pisos y apartamentos	13981	280	63,0
Inmueble	Edificios	115	1144	38,8
Inmueble	Lotes inmuebles	93	797	10,6
Vehículos	Turismos	2769	9	0,1
Vehículos	Autocares	13	25	0,2
Vehículos	Camiones	481	14	0,2
Vehículos	Furgonetas	1190	7	0,1
Vehículos	Motocicletas	237	2	0,0
Vehículos	Agrícolas y tractores	30	12	0,0
Vehículos	Industriales y remolques	171	15	0,2
Vehículos	Lotes y vehículos	26	7	0,0
Vehículos	Tarjetas y licencias de transporte	19	59	0,2
Maquinaria	Agrícola	1	38	0,0
Maquinaria	Industrial	707	21	1,4
Maquinaria	Útiles y herramientas	50	8	0,1
Maquinaria	Lotes maquinaria	506	58	1,1
Informática y ofimática	Informática	93	13	0,4
Informática y ofimática	Ofimática	26	4	0,0
Informática y ofimática	Lotes de informática y ofimática	29	5	0,0
Mobiliario	Comercio	636	7	0,3
Mobiliario	Hogar	145	4	0,2
Mobiliario	Oficina	55	13	0,3
Mobiliario	Imagen y sonido	115	14	0,3
Mobiliario	Lotes mobiliario	4	3	0,0
Barcos y náutica	Barcos y náutica	154	46	0,9

Lotes mixtos	Lotes mixtos	259	28	1,1
Derechos y valores	Derechos y valores	123	237	4,1
Arte	Arte	16	13	0,1
Arte	Lotes arte	1	3	0,0
Joyas	Joyas	273	3	0,2
Otros	Otros objetos	543	12	0,5
Total		38988	228	197,0

Anexo V: Subastas de inmuebles por cada 100 inmuebles

Ranking	Provincia	Subastas por 100 inmuebles
1	Madrid	0,186
2	Barcelona	0,153
3	Sevilla	0,142
4	Murcia	0,122
5	Valencia	0,122
6	Málaga	0,103
7	Cuenca	0,090
8	Salamanca	0,084
9	Ávila	0,082
10	Zamora	0,081
11	Jaén	0,076
12	Córdoba	0,075
13	Badajoz	0,074
14	Huesca	0,072
15	Zaragoza	0,069
16	León	0,067
17	Segovia	0,066
18	Alicante	0,065
19	Vizcaya	0,063
20	Lugo	0,063
21	Alava	0,062
22	Palencia	0,062
23	Cáceres	0,059
24	Huelva	0,052
25	La Rioja	0,049
26	Albacete	0,047
27	Melilla	0,047
28	Gerona	0,046
29	Burgos	0,045
30	Granada	0,045
31	Navarra	0,043
32	Ciudad Real	0,043
33	Soria	0,039
34	Baleares	0,039

35	Las Palmas	0,037
36	Cádiz	0,036
37	Valladolid	0,035
38	Toledo	0,034
39	Orense	0,032
40	Tarragona	0,031
41	Asturias	0,031
42	Cantabria	0,030
43	Almería	0,030
44	Guipúzcoa	0,030
45	Castellón	0,029
46	Lérida	0,026
47	Pontevedra	0,025
48	Teruel	0,025
49	La Coruña	0,023
50	Santa Cruz de Tenerife	0,018
51	Guadalajara	0,015
52	Ceuta	0,013

Anexo VI: Subastas de inmuebles por cada 100 hipotecas

1	Barcelona	5,96
2	Zamora	5,88
3	Cuenca	5,48
4	Madrid	5,46
5	Ávila	4,31
6	Salamanca	4,19
7	Palencia	4,02
8	Segovia	3,99
9	Navarra	3,66
10	Sevilla	3,49
11	Valencia	3,48
12	Jaén	3,44
13	León	3,42
14	Orense	3,36
15	Málaga	3,20
16	Murcia	3,16
17	Cáceres	2,91
18	Lugo	2,88
19	Soria	2,74
20	Vizcaya	2,70
21	Álava	2,51
22	Huesca	2,45
23	Badajoz	2,44
24	Córdoba	2,44
25	Burgos	2,20
26	Alicante	2,01
27	Guipúzcoa	1,93
28	Ciudad Real	1,91
29	Albacete	1,87
30	Zaragoza	1,77
31	Teruel	1,63
32	Granada	1,57
33	Gerona	1,40
34	Melilla	1,39
35	Huelva	1,35
36	Tarragona	1,33

37	Asturias	1,27
38	La Rioja	1,20
39	Baleares	1,11
40	Cádiz	0,97
41	Cantabria	0,92
42	Toledo	0,91
43	Las Palmas	0,86
44	Lérida	0,85
45	Pontevedra	0,85
46	La Coruña	0,84
47	Valladolid	0,84
48	Castellón	0,79
49	Guadalajara	0,67
50	Almería	0,57
51	Santa Cruz de Tenerife	0,48
52	Ceuta	0,20