



Boletín Oficial

DE LA

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 24 NÚMERO 179

Enero/Febrero 2023



Actualidad Corporativa	págs. 3-7
Fórmula para aumentar el alquiler social. El Estado subarrienda a los inquilinos vulnerables .	
Información de Actualidad	págs. 8-12
Medidas relacionadas con la vivienda vigentes en 2023	págs. 8-9
Mercado de la vivienda en 2023. Precios contenidos y freno en las compraventas.....	págs. 10-12
Formación Continuada	págs. 13-23
Análisis y previsiones del mercado inmobiliario 2023.	
Cuestionario Formativo. - Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.	
Consultorio Formativo	págs. 24-27
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com



ACTUALIDAD

Corporativa

Fórmula para aumentar el alquiler social

El Estado subarrienda a los inquilinos vulnerables

La **Ley por el Derecho a la Vivienda** ha entrado en una fase decisiva. El PSOE y sus socios de Gobierno aceleran los encuentros para tratar de cerrar los últimos detalles de la norma y aprobarla en las próximas semanas. En el marco de esta negociación, y con los precios del alquiler al alza, la **Agencia Negociadora del Alquiler (ANA)** ha propuesto que se incluya algún mecanismo por el cual el **Estado** pueda convertirse en **arrendatario**, **pague a los propietarios** las rentas de sus viviendas a precios más competitivos, y luego **subarriende** estas a los **inquilinos más vulnerables** a través de **alquileres sociales**.



La propuesta de ANA, que ya puso sobre la mesa hace algo más de dos años, busca que el Ejecutivo active una **verdadera política social de vivienda**. Su objetivo es que el Estado, tanto desde la Administración Central o Autonómica, se convierta en arrendatario o avalista de una parte de las miles de viviendas que se ofertan actualmente, para que se utilicen como alternativas habitacionales de los inquilinos más vulnerables, desarrollando así una verdadera política social de vivienda, donde el coste del alquiler social lo asuma el Estado y no se lo traslade al propietario particular como está haciendo hasta actualmente, explican desde la dirección general de la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA).

El propietario arrendador no tendría inconveniente en realizar este tipo de operaciones, porque obtendría la garantía y seguridad que aporta tener al Estado como arrendatario, e incluso se podría utilizar como marco para establecer las rentas de estos arrendamientos, en el índice de precios de alquiler del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Para que esto funcione, se considera que el Gobierno deberá "abandonar la propaganda política y sobre todo las limitaciones que está imponiendo a los arrendadores con sus políticas intervencionistas, y gastar dinero de verdad donde se necesita".

Esta fórmula no necesitaría del tiempo de espera que supondría la construcción de nuevas viviendas para alquiler social, puesto que se podría utilizar de inmediato el parque de viviendas privadas que hay actualmente en el mercado del alquiler.

"Y, además, al aparecer el Estado como garante de las rentas y aportar la seguridad jurídica necesaria, esta situación provocaría que aflorasen más viviendas al alquiler, aumentando la oferta, lo que posiblemente pararía la escalada de precios del alquiler. Esta es una solución real e inmediata para que el Gobierno, de una vez por todas, resuelva el problema de la carestía del alquiler, todo lo demás es demagogia", afirman los expertos.

En el **Proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2023** (PGE 2023), el conjunto de partidas relativas a Vivienda, correspondientes a gasto público y ayudas fiscales, presenta un **crecimiento del 3,7%** sobre 2022. En este último ejercicio ha habido un aumento sustancial de las ayudas a la vivienda sobre 2021. El 71% del gasto público previsto para 2023 en vivienda se va a financiar con recursos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Unión Europea. En las partidas de gasto público destaca el alcance de los recursos destinados a la rehabilitación de viviendas y al apoyo a la renovación energética. Las partidas de gasto público en vivienda vuelven a superar por segundo año consecutivo la cuantía de las ayudas fiscales.

El gasto público destinado a la Vivienda en los PGE 2023 asciende a 3.472 millones de euros, un 5,4% sobre la cifra presupuestada para 2022. Con el gasto público incluido en los PGE 2023 el gobierno pretende sobre todo **estimular la rehabilitación de viviendas, apoyando la renovación energética de las mismas, y también fomentar la construcción de viviendas sociales destinadas al alquiler.**

La previsión de gasto público citada se cubre con 992 millones procedentes de los Presupuestos Generales del Estado y con 2.480 millones procedentes de fondos europeos. Entre las partidas de gasto destacan los 1.100 millones de avales a conceder por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para cubrir el 50% del riesgo de los préstamos bancarios destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales. Dichos avales permitirán conseguir una financiación de 2.200 millones de euros. Cada beneficiario de las ayudas podrá solicitar un crédito de 30.000 euros por vivienda con un plazo de amortización de hasta 15 años. Los préstamos los concederán las entidades de crédito que se adhieran a la línea de avales del ICO.

Otras partidas de gasto significativas son los 880 millones destinados a subvencionar la rehabilitación de viviendas para la recuperación de entornos residenciales y los 500 millones destinados a la construcción de viviendas de alquiler social. El Ministerio de Transportes podrá transferir fondos a SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo) para adquirir suelo destinado a la **construcción de viviendas en alquiler social o asequible**, y ello por una cuantía de 260 millones de euros en 2023. **El objetivo del gobierno es el de construir 100.000 viviendas en alquiler social dentro del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible.**

Los PGE 2023 mantienen el Bono de Alquiler Joven para la emancipación y el acceso a la vivienda. La dotación de dicha figura vuelve a ser de 200 millones de euros. Durante dos años se abonará una cuantía mensual de 250 euros a jóvenes con edades entre 18 y 35 años, con destino al pago del alquiler de la vivienda. Los ingresos anuales no superarán una cuantía de tres veces el IPREM (25.200 euros, en el caso de catorce pagas). El alquiler no debe de superar los 600 euros mensuales, ampliable a 900 euros a petición de las comunidades autónomas.

El gobierno vuelve a hacer una seria apuesta por la rehabilitación financiada mediante transferencias a las autonomías. Estas ayudas acompañan a los créditos bancarios destinados a las comunidades de propietarios que rehabiliten sus viviendas, avalados hasta un 50% por la línea del ICO. Se amplía el marco de actuación en cuanto a fomento de la construcción de nuevas viviendas. Los PGE 2023 no introducen partidas de gasto que permitan inducir un **aumento significativo** del exiguo parque disponible de **viviendas sociales de alquiler**, aunque se advierte un apoyo más decidido por el gobierno a la construcción de nuevas viviendas de dichas características. **En España hay ocho viviendas sociales de alquiler por cada 1.000 habitantes**, mientras que la media europea es de 67 viviendas de dicho tipo por cada mil habitantes.

Las ayudas fiscales al acceso a la vivienda en los PGE 2022 ascienden a 2.677,6 millones de euros (2.636,3 en los PGE de 2022). Destaca, en primer lugar, el alcance de la partida relativa a la deducción en la cuota del IRPF a los compradores de vivienda habitual, cuya cuantía se eleva a 753,5 millones de euros y que está suprimida para nuevos adquirentes desde 2013. En 2023 podrán disfrutar de dicha deducción en la cuota del IRPF 2.663.223 contribuyentes, según la Memoria de Beneficios Fiscales que acompaña el proyecto de PGE 2023. La deducción en la cuota a los inquilinos por alquiler de la vivienda habitual asciende a 29,7 millones de euros, también en régimen transitorio tras la supresión de dicha figura por parte del gobierno popular. La deducción citada la disfrutaban 147.690 contribuyentes.

Otra **ayuda fiscal** relevante a la **vivienda en el IRPF** es la que obtienen los **particulares que destinan viviendas al alquiler**. El importe total se eleva a 716,6 millones de euros en 2023, correspondientes a reducciones en la base imponible del IRPF. Dicha reducción la disfrutaban 2.033.253 contribuyentes. Las ganancias patrimoniales obtenidas en la venta de una vivienda están exentas del IRPF si se destinan a la compra de otra vivienda habitual. El alcance de las exenciones asciende a 117,4 millones de euros y la obtuvieron en 2022 un total de 53.358 contribuyentes. Las ganancias patrimoniales obtenidas por los mayores de 65 años por la venta de la vivienda habitual también están exentas en el IRPF, previéndose una exención en 2023 de 7,9 millones de euros por este concepto, disfrutada por un total de 1.879 contribuyentes.

Las **entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas** obtienen una **bonificación en la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades** prevista para **2023** de 29,1 millones de euros, disfrutada por 1.509 contribuyentes. Por último, la aplicación de un tipo impositivo del 10% en el IVA que grava la venta de viviendas de nueva construcción implica un tipo reducido de dicho tributo, ascendiendo el beneficio fiscal a 1.003,6 millones de euros.

En los Presupuestos Generales del Estado para 2023 el conjunto de las ayudas a la vivienda en forma de gasto (3.472 millones de euros 0,25% del PIB) y de ayudas fiscales (2.677,6 millones de euros, 0,19% del PIB), suponen un total de 6.149,6 millones de euros, equivale al 0,44% del PIB de la economía española previsto para 2023 en los PGE 2023.

El nuevo aumento de las partidas de apoyo a la vivienda de los PGE 2023, reforzadas por los fondos europeos, refleja el interés del actual gobierno ante el alcance del problema de acceso a la vivienda, derivado sobre todo de la reducida dimensión del parque de viviendas sociales de alquiler (0,2% del parque de viviendas frente a una media en la UE superior al 9%). Sin embargo, como ya se ha indicado, tienen mayor peso en los PGE 2023 las ayudas a la rehabilitación que las destinadas a la construcción de nuevas viviendas sociales. Desde hace varios años el Ministerio responsable de la política de vivienda no publica los resultados anuales de la ejecución del plan de viviendas y de otras medidas adicionales, situación que debería de corregirse para valorar mejor la incidencia de las importantes ayudas públicas a la vivienda desde la política estatal.

Los presupuestos para vivienda en 2023 aparecen en un contexto en el que el que está pendiente de tramitación parlamentaria el anteproyecto de ley de vivienda, aprobado por el gobierno en octubre de 2021, cuya conversión en ley puede ayudar a conseguir los objetivos de la política de vivienda actual.





MEDIDAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA VIGENTES EN 2023

El pasado ejercicio 2022, el Gobierno aprobó diferentes medidas de protección en el ámbito de vivienda tanto para el alquiler como para las hipotecas.

Algunas de esas medidas se aplicarán de forma extraordinaria por lo que finalizarán a mitad o final de este año 2023. Sin embargo, también se han aprobado algunas medidas estructurales que amplían determinadas salvaguardas.

MEDIDAS GENERALES

Suspensión de desahucios hasta el 30 de junio. Se amplía la medida de suspender los lanzamientos a personas vulnerables que terminaba el 31 de diciembre del 2022. Para proceder a la suspensión se deberá aportar los documentos previstos en los art. 5 y 6.1 del RDL 11/2020.

Suspensión de cortes de suministros básicos hasta el 31 de diciembre. Se mantiene durante 2023 la suspensión de cortes de luz, gas y agua a personas consumidoras vulnerables. Estas personas son las que tienen derecho a percibir el bono social. Para poder solicitar la suspensión bastará con presentar la última factura en la que se refleje la percepción del bono.

RESPECTO AL ALQUILER

Limitación de subidas de alquileres al 2% hasta el 31 de diciembre. Se mantiene el límite de actualización de la renta de alquileres en un tope máximo de 2%. Con esta medida los arrendatarios no podrán imponer subidas superiores a ese tope durante la vigencia del contrato.

Prórroga de 6 meses en contratos de alquiler hasta el 30 junio. En caso de que el contrato de alquiler finalice antes del 30 de junio se podrá solicitar una ampliación de 6 meses y proceder a la finalización del mismo de forma unilateral por parte de la parte arrendadora (caseros/as). En esta prórroga se podrá aplicar la subida del 2% y se aplicará en todos los casos que se solicite con la salvedad de que el arrendador comunique en plazo la necesidad de ocupar la vivienda como su vivienda permanente o la de sus familiares.

SOBRE LAS HIPOTECAS

Ante la incesante subida de tipos y el ascenso del Euribor a más del 3%, se han aprobado medidas de protección a las personas que tengan una hipoteca.

Para personas con rentas de hasta 25.200€ en los que la hipoteca suponga +50% de los ingresos y tengan un incremento del 50% del esfuerzo hipotecario.

Tendrán la posibilidad de reestructurar el préstamo hipotecario con un tipo de interés más bajo durante una carencia de 5 años (Euribor - 0,1% frente al Euribor + 0,25% actual). Asimismo, se amplía a 2 años el plazo para solicitar la dación en pago de la vivienda y se contempla la posibilidad de una segunda reestructuración, en caso necesario.

Para las rentas de hasta 25.200€ en las que la hipoteca suponga +50% de los ingresos pero el incremento hipotecario sea inferior al 50%.

Se podrán acoger a una carencia de 2 años, un tipo de interés menor durante la carencia y un alargamiento del plazo de hasta 7 años.

* En ambos casos se prevén ampliaciones de IPREM en los casos en los que algún miembro de la unidad familiar sea dependiente o tenga declarada una discapacidad superior al 33% (4 veces IPREM). Y en la misma línea, si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada una discapacidad intelectual superior al 33%, una discapacidad física o sensorial superior al 65% o se convive con personas con una enfermedad grave incapacitante se amplía la cuantía de IPREM (5 veces IPREM).

También se eliminan durante todo 2023 las comisiones por amortización anticipada y cambio de hipoteca de tipo variable a fijo durante un año (2023) y se crea un nuevo Código de Buenas Prácticas con una duración transitoria de 2 años y cuya redacción definitiva y publicación se espera en las próximas semanas. No obstante, la principal medida de este nuevo Código de Buenas Prácticas se ha anunciado de antemano:

Para renta inferior a tres veces y media el IPREM (29.400 euros anuales) con hipotecas suscritas hasta el 31 de diciembre de 2022, una carga hipotecaria superior al 30% de su renta y que haya subido al menos el 20%.

Para estas familias, las entidades deberán ofrecer la posibilidad de congelación durante 12 meses de la cuota, un tipo de interés menor sobre el principal aplazado y una reestructuración del préstamo con una ampliación del plazo de hasta 7 años.

Por último, se amplía la cobertura de la cuenta de pagos básica. Al ser una cuenta de pagos totalmente gratuita destinada a personas con bajos ingresos, facilita el acceso a una vivienda ya que el tener una cuenta de estas características es una condición exigida en la mayoría de procesos para acceder a una vivienda (alquiler e hipotecas) pero también para acceder a ayudas sociales. Actualmente, las entidades bancarias y financieras ofrecen cuentas con altas comisiones de mantenimiento y ligadas a condiciones exigentes. La cuenta de pagos básica la deben ofrecer todas las entidades bancarias para personas vulnerables de forma obligatoria y, desde ahora, muchas más personas podrán acceder de forma gratuita a ella.

MERCADO DE LA VIVIENDA EN 2023

Precios contenidos y freno en las compraventas

Los bajos tipos de interés durante el primer semestre de 2022 y las posteriores subidas en la segunda mitad del año aceleraron las decisiones de compra de vivienda en 2022. Todo apunta a que el año cerrará con un nuevo récord en el mercado de compraventa, con una previsión de más de 600.000 operaciones en todo el país, cifras que no se registraban desde 2007, coincidiendo con el inicio de la crisis financiera.

Sin embargo, este momento positivo para la vivienda contrasta con las previsiones para los próximos meses: los principales organismos estiman que la inflación seguirá en valores relativamente altos y que la economía española frenará su ritmo de crecimiento hasta el entorno del 1,5 %. Ante este contexto, ¿se contagiará el mercado de la vivienda de esta ralentización en el ejercicio 2023?.



Tendencias del mercado inmobiliario en 2023: baja la inversión, aumenta la rentabilidad

Las hipotecas variables suben cerca de un 50% en el ejercicio 2022: tres escenarios para financiar una vivienda.

Los expertos consultados aseguran que el sector aguantará el tirón de años anteriores, pese a la subida de tipos: las operaciones de compraventa disminuirán, aunque levemente; los precios seguirán siendo elevados y no se esperan correcciones a la baja; mientras que el mercado hipotecario se resentirá y la hipoteca mixta ganará terreno.

«El mercado inmobiliario tiene mucha inercia y viene muy acelerado desde 2021, cuando se registraron cifras excelentes».

Tras el parón de 2020 como consecuencia de la pandemia, la compraventa de vivienda inició una tendencia al alza que aún continúa: en 2021 se registraron 565.523 operaciones, la cifra más alta desde 2007; mientras que en los once primeros meses de 2022 (últimos datos disponibles), ya se han superado las 600.000 transacciones.

Es probable que estas cifras “se moderen” en 2023 y que “volvamos a cifras de 2019”. Entonces, el número de operaciones de compraventa se situó en el entorno de las 500.000, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Es una cifra bastante interesante teniendo en cuenta la población que tiene España.



En lo que respecta a los precios, y de acuerdo a esta “moderación” de las transacciones, los expertos consideran que “se ajustarán” en el primer y segundo trimestre del año. “Pero esto no quiere decir que bajarán”, pues “en la mayoría de provincias no se ha alcanzado el pico de precios que se dio en 2007 y 2008”, en plena burbuja inmobiliaria.

Se estima que el residencial español se encarecerá de media entre un 2 % y un 4 % en el ejercicio 2023, al tiempo que seguirá repuntando entre un 3 % y un 5 % en el año 2024, según informes emitidos en la materia y recientemente publicados. Entre otros motivos, aluden a un “bajísimo riesgo” de un exceso de oferta de vivienda y un “número limitado” de ventas forzadas.

Lo cierto es que los precios parten de niveles muy superiores a los de 2021. De acuerdo a los últimos datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el valor de tasación promedio de la vivienda libre anotó de junio a septiembre un crecimiento interanual del 4,7 %. No obstante, si se compara con el trimestre anterior, por primera vez se registra desde el inicio de la pandemia una caída en el valor del metro cuadrado: pasa de los 1.740,7 euros registrados entre abril y junio a los 1.740 euros. Y, aunque se trata de una cifra casi testimonial, supone el primer descenso registrado en más de dos años.

Con todo, esta previsible desaceleración en la compraventa de vivienda incidirá directamente en las hipotecas. “El mercado hipotecario es la consecuencia del mercado inmobiliario. Si se venden casas, habrá financiación; y, si las casas se venden menos, este indicador descenderá consecuentemente”, “El mercado hipotecario se va a resentir en los próximos meses”.

Así, los expertos consideran que “el mercado se va a resentir” durante los próximos meses: “Con precaución, se calcula que pueden registrarse en torno a un 10 % de operaciones menos que en 2022”.

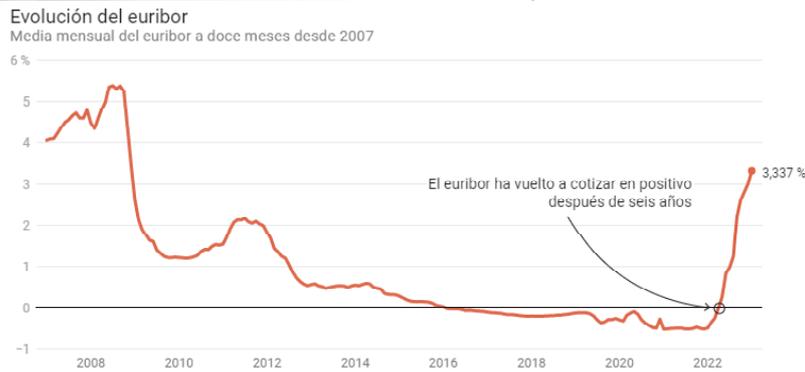
¿Y cómo quedarán las hipotecas? Se augura que cambiará el equilibrio fijo-variable en el que nos encontramos actualmente. “Veremos como las entidades bancarias empezarán a promocionar más las segundas” y ganarán terreno las hipotecas mixtas. De hecho, esta tendencia, junto al

paquete de medidas del Gobierno que elimina las comisiones sobre subrogaciones, podrían impulsar las operaciones para cambiar la hipoteca de entidad financiera.

El euríbor "no superará el 4 %". Gran parte de su evolución dependerá de las decisiones de política monetaria que lleve a cabo el Banco Central Europeo (BCE) en los próximos meses. De momento, y aunque los riesgos generados por los mercados energéticos y la guerra en Ucrania han retrocedido, la inflación continúa muy lejos del objetivo marcado por el supervisor (2 %), por lo que es previsible que los tipos de interés sigan subiendo para contener el alza de los precios.

En diciembre, el euríbor a 12 meses -el indicador más utilizado en España para calcular las hipotecas- cerró por encima del 3 %, una tasa que no se alcanzaba desde 2008. Según los expertos consultados, durante los próximos meses continuará subiendo, aunque de forma contenida: "Se observa una tendencia durante este año de ligeras subidas, pero no tan importantes como

las que se han producido en 2022", según apuntan los expertos en mercado inmobiliario, que creen que este índice "no superará el 4%" en este ejercicio.



Con todo, los expertos consultados alertan: el mercado ya está mandando "señales de agotamiento", como prueba el descenso de la demanda, el miedo a una recesión y los efectos de la inflación y la subida de tipos. La buena noticia, añaden, es que "el mercado laboral está resistiendo", lo que ayuda a sostener las rentas de los hogares, pese a la inflación, y a contener el riesgo de morosidad .

"El principal problema son los sueldos, sobre todo entre los jóvenes"

Para las tasadoras, el principal problema son los sueldos, sobre todo entre los más jóvenes, que son quienes siguen alejados del mercado inmobiliario. "España tiene un déficit importante que llevamos muchos años soportando. Es inaceptable que un país como España no tenga un camino para que, poco a poco, la gente joven pueda acceder al mercado de la vivienda, en alquiler y en propiedad".

En este sentido, se aboga por desarrollar políticas anticíclicas, con planes de acceso a la vivienda, hipotecas jóvenes y mejora de la eficiencia energética de los edificios, ya que el 50 % del parque español tiene más de 40 años y menos del 20 % del parque es eficiente en términos energéticos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

ANÁLISIS Y PREVISIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO 2023

“El mercado inmobiliario ha estado marcado durante el ejercicio 2022 por la crisis energética, el encarecimiento de las materias primas y la elevada inflación que los bancos centrales han tratado de frenar subiendo los tipos de interés.”

Los **datos** para el **cierre de 2022** son **positivos**, con una inversión en inmobiliario que rondará los 17.500 millones de euros, según las previsiones de los profesionales consultados. Sin embargo, las perspectivas de recesión para los primeros meses del año y las últimas declaraciones de los dirigentes del Banco Central Europeo (BCE) y la Reserva Federal estadounidense (Fed) respecto a la duración de las subidas de tipos, crean un marco de incertidumbre en el mercado.

El encarecimiento de la energía sumada a la alta demanda de productos y servicios que vivimos tras el fin del confinamiento terminó por disparar el coste de vida: la inflación superó el 10% en agosto de 2022 y empezó a reducir el salario real de las familias y su capacidad de ahorro.

Los bancos centrales disponen de una **herramienta para contener la inflación**: los tipos de interés, que definen el precio del dinero. Al incrementar los tipos, aumentan también los intereses de los préstamos corrientes (como los personales o los hipotecarios).

Así es como los **bancos centrales** logran **reducir la demanda global de productos y servicios** (menos préstamos = menos consumo) y **enfriar la economía**, para que los precios no sigan subiendo de forma desorbitada. El Banco Central Europeo subió cuatro veces los tipos de interés en 2022 y una vez más en febrero de 2023, desde el 0% hasta el 3%.

Todo esto determina la evolución de los precios de la vivienda y la cantidad de compraventas, principalmente, porque deriva en un encarecimiento de los costes de las hipotecas.

Los ahorros acumulados durante la pandemia y los bajos tipos de interés condujeron a un boom de compraventas. "Los notarios cifran en casi medio millón las ventas de viviendas en España hasta agosto de 2022", "La venta de viviendas y las hipotecas suman 18 meses al alza". Todo esto muestra la evolución del mercado inmobiliario hasta septiembre de 2022, pero en octubre las compraventas dieron un giro.

Según los notarios, las operaciones cayeron un 4,9% interanual en octubre; un 8,2% en noviembre y un 17,8% en diciembre. Todavía no existen datos oficiales relativos a enero, pero se espera que sigan en la misma línea. ¿Y cuáles son las previsiones para 2023?.

Los especialistas y expertos del mercado inmobiliario consideran que las compraventas caerán en 2023. No existe consenso en cuanto a la cifra exacta.

El precio de la vivienda aumentó un 5,4% interanual en enero de 2023. Para entender este incremento, debemos tener en cuenta tres cosas:

Inflación. Si hay inflación, todos los precios suben, incluido el de la vivienda.

Ley de oferta y demanda. Si la demanda de viviendas es más alta que la oferta, los precios suben. Tras la pandemia se desató una euforia por adquirir propiedades (aumentó la demanda).

Guerra de Ucrania. Hemos hablado antes del incremento del coste de la energía, pero la guerra de Ucrania también produjo un incremento de los costes de construcción. Por esto, en 2022 se construyeron menos viviendas que lo habitual (la oferta se redujo).

Todo apunta a que la **subida de tipos de interés** y el **encarecimiento de las hipotecas** harán que menos familias puedan comprar una vivienda (bajará la demanda) y, poco a poco, se irá **conteniendo la inflación** (bajarán los precios de los productos y servicios). Por eso se espera que los precios de la vivienda bajen en 2023, pero no tanto: la falta de obra nueva amortigua el desequilibrio entre oferta y demanda.

El último informe del Colegio de Registradores, correspondiente a diciembre de 2022, muestra ya un retroceso interanual en el precio de la vivienda del 0,4%.

Los especialistas prevén que los precios se corregirán ligeramente durante el primer semestre de 2023 y muchos expertos coinciden con estas previsiones.

La demanda más afectada será la de acceso a primera vivienda, es decir, la de propiedades con valores inferiores a los 150.000 euros, cuyos compradores habituales son los menores de 40 años.

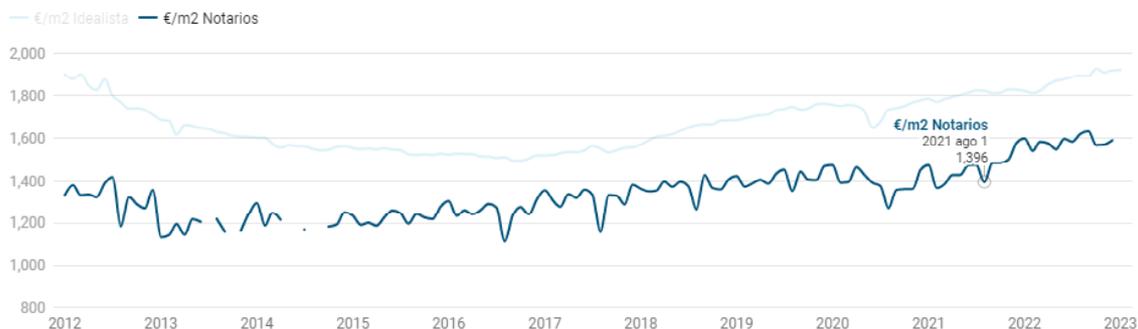
Por eso, las compraventas se resentirán más en ciudades como Lugo, Cáceres, Jaén o Albacete, pero no tanto en Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga donde el precio medio de un inmueble es bastante más alto. ¿Significa esto que no habrá cambios en las grandes urbes?. No, el impacto de la subida de tipos de interés se sentirá en todo el país, pero el efecto será más suave en las ciudades más caras.

Tendencia precio vivienda 2022-2023

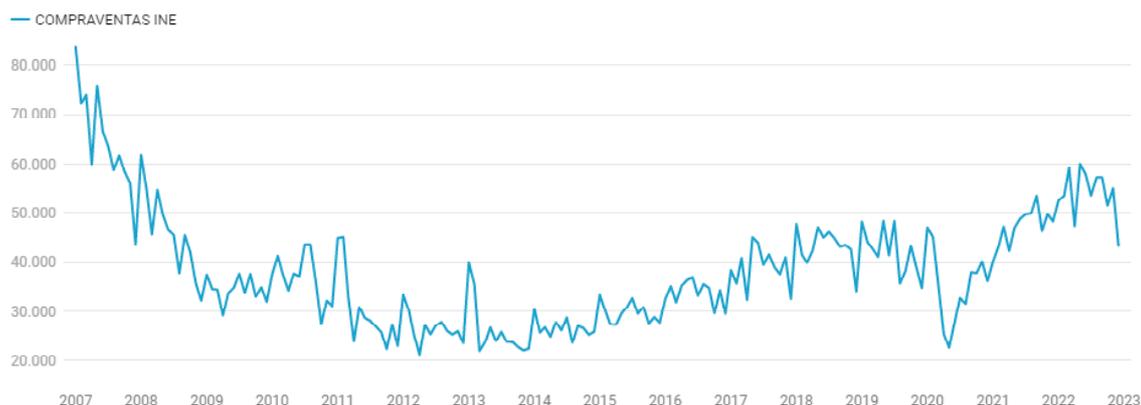
Evolución del precio de la vivienda en España

- Los precios de Idealista muestran los valores a los que se publican los inmuebles en los portales inmobiliarios.

- Los datos del Notariado muestran los precios a los que se firman las escrituras de compraventa.



Evolución de compraventas de viviendas en España



Las caídas serán más importantes en las viviendas medias y bajas, pero el sector de lujo se mantendrá estable y al alza.



La caída de precios no será generalizada. Según expertos consultados el descenso tendrá lugar sobre todo en las viviendas de precio medio y bajo, buscadas por familias.

En cambio en las viviendas de lujo se mantendrá una estabilidad y un incremento en los precios, debido a la llegada de **inversiones internacionales**; sobre todo de fondos y familias de alto poder económico de Sudamérica que buscan alternativas seguras ante la inestabilidad de sus países.

Los profesionales del sector creen que el descenso será más acentuado en el último trimestre del año, que puede ser del 5% al 10%.

En la primera parte del año el descenso se situaría en torno al 3%, ya que la gran mayoría de los compradores (un 80% del mercado) son de familias de clase media y baja.



Hay una grieta entre oferta y demanda, con cada vez menos compradores y más vendedores.

Los expertos confían en que para **2024** el panorama vuelva a recuperar su actividad, ya que si se dominara la inflación y se acabara la guerra en Ucrania se volvería a los niveles previos a la pandemia.

De hecho la inversión en el **mercado inmobiliario** siempre se vio como un '**valor refugio**', más **sólido a largo plazo** que otras opciones financieras, sobre todo para los pequeños ahorradores e inversores.

Evolución de la compraventa de vivienda

La agenda del mercado de **compraventa en 2023** estará fijada en la **financiación** y será el centro del debate sectorial, mediático y posiblemente político. La **subida de tipos del BCE**, que encadena tres fuertes subidas consecutivas, el rápido **encarecimiento** que ha sufrido el **euríbor**, el **coste de financiación de los bancos** a largo plazo en los últimos meses y su impacto entre los nuevos y antiguos hipotecados tendrá una **influencia decisiva en el comportamiento del sector durante el próximo año**.

Para **2023**, se estima una **caída del volumen de transacciones hipotecarias** para compra de vivienda respecto a este año, aunque seguramente sigamos viendo un **fuerte dinamismo en el cambio de hipotecas variables a fijas** (vía subrogación o cancelación y apertura de un nuevo préstamo), lo cual amortiguará el impacto. Y aunque las condiciones de las hipotecas fijas se han encarecido mucho, han irrumpido con fuerza las hipotecas mixtas, con condiciones más ventajosas y que están ganando terreno y creemos seguirán siendo una de las mejores alternativas para los consumidores durante el año que viene.

Donde el cambio será más notable es en el número de compraventas de viviendas que se cerrarán en 2023, donde posiblemente veamos una reducción del número de operaciones a nivel nacional y un estancamiento en los mercados más dinámicos. El ejercicio 2022 ha sido el mejor año en lo que a compraventas se refiere desde el estallido de la burbuja inmobiliaria y acabará con más de 600.000 viviendas vendidas. Es posible que en 2023 el sector comience a volver al entorno de las 500.000 viviendas vendidas en un año.

La **oferta** disponible de viviendas en venta en el mercado **se estabilizará**, tras caer un 7% en el último año. Los tiempos de comercialización muy posiblemente se alargarán y los compradores volverán a tener opciones entre las que elegir. No será un proceso homogéneo y las zonas con menos demanda lo notarán antes y con más fuerza.

Los precios no han crecido con fuerza en 2022. Aunque en los últimos meses se ha notado cierto enfriamiento en los grandes mercados, acabarán en positivo en casi todos. Parece poco probable que asistamos a caídas de precio generalizadas en los grandes mercados durante los próximos meses, probablemente, los precios se enfriarán y se estabilizarán.

Aunque las medidas que se toman desde el gobierno parecen ir encaminadas casi de forma exclusiva a contener el precio de las rentas, **el factor que marcará la evolución del mercado del alquiler durante 2023 será sin duda la falta de oferta disponible.**

El stock de vivienda en alquiler no ha dejado de disminuir desde el fin de la pandemia. En el último año, la oferta se ha reducido un 25% en España, con porcentajes superiores en los mercados más dinámicos. Mientras la demanda no deja de crecer, la oferta de vivienda se va drenando sin que se produzca una reposición de las viviendas que terminan sus contratos.

Los motivos a esta falta de reposición los encontramos principalmente en la **inseguridad**. Por un lado la dificultad para recuperar la vivienda de forma rápida en caso de impago u ocupación. Por otro lado la inseguridad jurídica que provocan todas las medidas que se toman o se anuncian desde los gobiernos autonómicos y el gobierno central que, lejos de favorecer la aparición de nuevo producto en el mercado, contribuyen a su desaparición: muchos propietarios, una vez terminados los contratos de arrendamiento, deciden sacar sus viviendas del mercado y ponerlas en venta.

Nada hace pensar que esta tendencia en la disminución de oferta de viviendas disponibles vaya a revertirse en los próximos meses, aunque un pronóstico optimista podría hablar de un freno a la sangría actual. La actual incertidumbre económica que atravesamos podría retrasar de alguna manera la toma de decisiones por parte de los potenciales inquilinos, lo que prolongaría la permanencia de las viviendas en el mercado.

El paulatino estrechamiento de la oferta ha provocado tensiones en los precios en los principales mercados. Sin políticas que fomenten la aparición de nuevo producto en el mercado, los precios podrían estar abocados a seguir subiendo, dificultando aún más el acceso a la vivienda a los colectivos que más lo necesitan. Sin embargo, **el actual nivel de precios junto a la inflación merma las posibilidades de pago de los inquilinos**, lo que podría congelar los precios de los alquileres en algunas zonas.

La escasez de vivienda dificulta el acceso a la vivienda a las familias más desfavorecidas y a nuevos colectivos sin problemas económicos, pero que ofrecen una menor seguridad a los propietarios, como autónomos o personas solas. En muchos mercados se normalizarán los procesos de 'casting'.

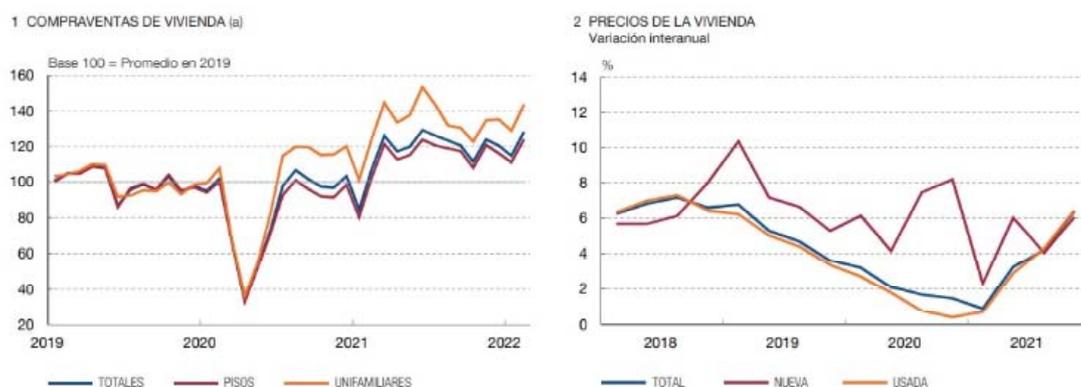
El incremento de los precios tiene un efecto directo en las rentas de las familias. El porcentaje de los ingresos del hogar necesario para afrontar el alquiler de una vivienda se incrementó en todas las provincias al pasar del 26,4% del año pasado al 29,4% de este. Un total de ocho capitales exigen un esfuerzo superior al tercio de los ingresos para pagar el alquiler.

A continuación reproducimos 5 gráficos que aparecen en el informe del Banco de España repartidos en tres bloques "actividad del mercado de la vivienda, indicadores de crédito al sector inmobiliario y estándares de crédito hipotecario".

Según el Banco de España, tras su fuerte repunte en el conjunto de 2021, las compraventas de vivienda a comienzos de 2022 se sitúan muy por encima de sus niveles prepandémicos, en un contexto de oferta de obra nueva reducida y aceleración de los precios.

Entre los factores que hay detrás del notable dinamismo de las compraventas en el conjunto de 2021 y sus niveles relativamente elevados en los primeros meses de 2022, se encuentran la mejora de la situación económica y sanitaria, las holgadas condiciones financieras, y la toma de decisiones de compra postergadas con la irrupción de la pandemia. El ritmo de iniciación de viviendas continuó adoleciendo de un dinamismo relativamente reducido.

Gráficos 1 y 2: Compraventa y evolución del precio de la vivienda

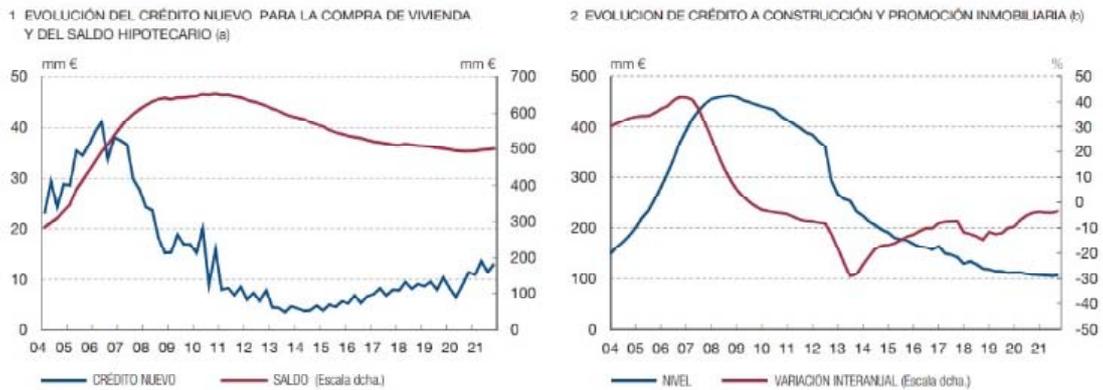


FUENTES: Centro de Información Estadística del Notariado, Instituto Nacional de Estadística y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El saldo de crédito hipotecario residencial crece a un ritmo muy moderado, mientras que el del crédito a la construcción y promoción sigue descendiendo.

En el segundo semestre de 2021, las nuevas operaciones de crédito hipotecario residencial se mantuvieron en torno a los mismos niveles de la primera mitad de año, que son los más elevados desde 2010. Ello llevó a que el saldo de este crédito siguiera creciendo, aunque a una tasa muy moderada. Por su parte, el saldo de crédito a la construcción y promoción inmobiliaria mantuvo la tendencia descendente, si bien el ritmo de caída es cada vez menor.

Gráficos 3 y 4: Crédito hipotecario para adquisición de vivienda



FUENTE: Banco de España.

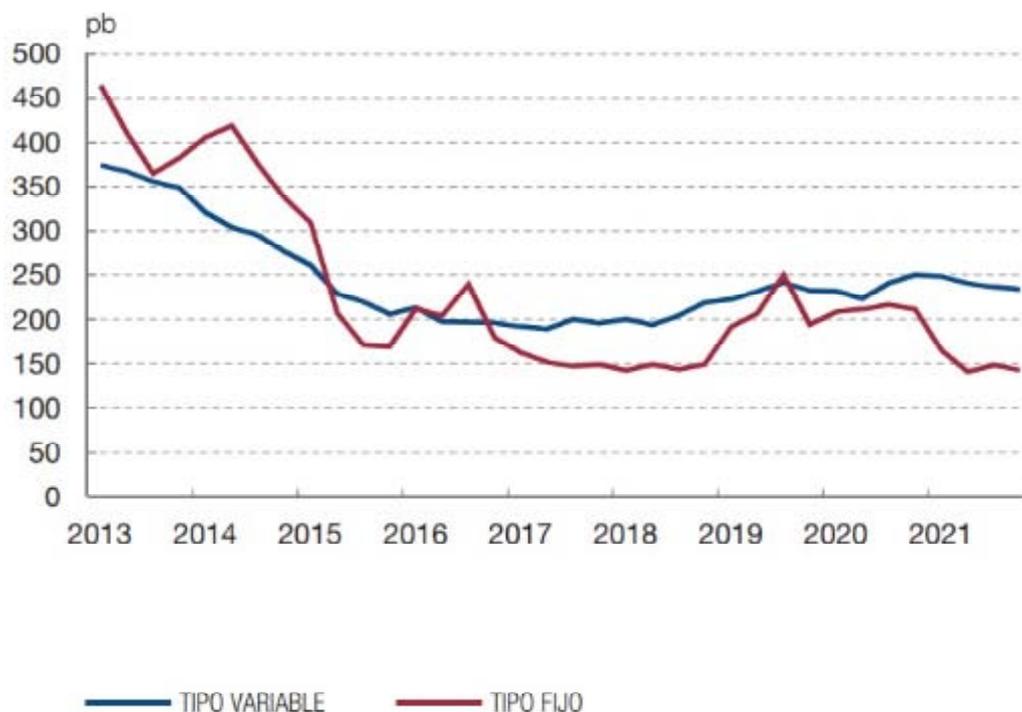
Se observa estabilidad en los estándares de crédito de las hipotecas residenciales. En el periodo más reciente no se han observado cambios significativos en la distribución de las ratios loan-to-value (LTV) y loan-to-price (LTP) de la nueva financiación hipotecaria. La mayor parte de la nueva concesión hipotecaria residencial se concentró en operaciones con loan-to-income (LTI) relativamente bajos o altos, y no en valores intermedios de esta ratio.

Gráfico 5: Ratio LTP (préstamo respecto a precio) y LTV (préstamo respecto valor tasación)



El Banco de España destaca la caída generalizada hasta el inicio de 2022 de los diferenciales de tipos de interés en las hipotecas a tipo fijo. Durante el año pasado se ha producido un descenso en el diferencial de tipos de interés frente al tipo libre de riesgo de las hipotecas a tipo fijo, hasta situarse en el nivel más reducido de los últimos años.

3 DIFERENCIALES SOBRE TIPOS DE INTERÉS LIBRES DE RIESGO (c)



LAS TENDENCIAS PARA EL MERCADO INMOBILIARIO EN 2023

Las ocho tendencias que sucederán en el mercado inmobiliario en 2023.

➤ La primera es que los tipos de interés no pasarán la barrera del 3%. Creen que la evolución del euríbor empezará a ajustarse una vez que toque este nivel, "siempre y cuando la inflación se mantenga controlada". Además, "los tipos de interés a largo plazo podrían abarataarse, aunque no a los niveles que hemos conocido en los últimos años".

- En segundo lugar estaría el fin de la supremacía de los tipos fijos. La subida de los tipos de interés ha sido generalizada para todos los plazos, una situación que hace que estos productos, que habían sido predominantes en los últimos años, hayan perdido parte de su atractivo.
- Como tercer punto mira a los ajustes de precios. La contracción de la demanda hará que las zonas en las que la oferta inmobiliaria sea considerable vean una ligera bajada del precio de la vivienda. Este no será el caso en las zonas en las que sigue existiendo una fuerte demanda, no solo por parte de los adquirentes de vivienda, sino también por parte de inversores o compradores internacionales.
- La cuarta tendencia será la menor demanda y el mayor tiempo para la decisión de compra. La incertidumbre económica hace que muchos compradores tomen la decisión de aplazar la adquisición de un nuevo inmueble, "por lo que es probable que la demanda de vivienda se ajuste a lo largo de 2023". "El número de potenciales compradores se reduce y los que compran tardan más en decidirse, por lo que se espera que el número de transacciones de vivienda, que alcanzó cifras récord en los meses de recuperación tras la pandemia, experimente ciertos ajustes durante el próximo año acercándose más a las cifras de 2019."
- En quinto lugar, la hegemonía de la segunda mano, ante la escasez de stock de obra nueva. "El volumen de construcción de obra nueva seguirá moderado porque el nivel de precios alcanzados debido al fuerte incremento de costes, tanto de materiales, energía y mano de obra, hacen que esta tipología de vivienda quede fuera del alcance de la mayoría de los compradores".
- En sexta posición, la rehabilitación de vivienda, que será uno de los mercados más dinámicos, tanto por volumen de operaciones, como de generación de empleo, y en gran medida gracias al incentivo de los Fondos Next Generation EU.
- Como séptima tendencia, los precios de alquileres al alza dada la escasez de oferta.
- En octavo lugar, el mercado inmobiliario seguirá marcado por la dificultad en el acceso a la vivienda en propiedad por parte de los jóvenes.



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 27 de nuestro Boletín Oficial.

1.- El precio de la vivienda aumentó un 5,4% interanual en el mes de enero de este ejercicio 2023, debido principalmente a tres factores:

- a) la crisis energética, el encarecimiento de materias primas y el incremento de la inflación.
- b) la subida de los tipos de interés, el encarecimiento de la energía y el encarecimiento de las hipotecas.
- c) la inflación, la ley de la oferta y la demanda y la guerra de Ucrania.

2.- Las previsiones indican que, los precios de la vivienda se corregirán ligeramente durante el primer trimestre de 2023 y la demanda más afectada será:

- a) el acceso a primera vivienda en propiedades con valores inferiores a 150.000 euros y cuyo comprador habitual es menor de 40 años.
- b) el mercado de las viviendas de lujo.
- c) las viviendas de precio medio y bajo, buscadas por familias.

3.- ¿Cuál de los siguientes factores tendrá influencia decisiva en el comportamiento del sector inmobiliario durante el ejercicio 2023?

- a) La estabilización de la oferta y el encarecimiento de las hipotecas mixtas.
- b) La subida de los tipos del Banco Central Europeo y el encarecimiento del euríbor.
- c) El incremento de los precios y el aumento de inversiones extranjeras.

4.- ¿Qué factor marcará la evolución del mercado de alquiler durante el ejercicio 2023?

- a) la falta de oferta disponible.
- b) la actual incertidumbre económica.
- c) el nivel de precios junto con la inflación.

5.- Uno de los mercados más dinámicos por volumen de operaciones y generación de empleo durante el año 2023, será:

- a) el de la obra nueva.
- b) la rehabilitación de vivienda.
- c) el mercado de los alquileres.

Consultorio Formativo



Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Reflejan actualmente los precios inmobiliarios el rápido cambio hacia tipos de interés más altos?

Respuesta

Los mercados inmobiliarios tardan tiempo en reflejar plenamente los cambios de la economía, especialmente durante las desaceleraciones. Esto se debe a que los participantes en el mercado deben calcular cuáles deberían ser los precios, lo que se ve dificultado por la incertidumbre sobre la evolución futura de la economía. Compradores y vendedores ajustan gradualmente sus expectativas de precios, y la actividad de las transacciones se ralentiza durante este proceso. Esta es la situación que se prevee para 2023, tras las agresivas subidas de los tipos de interés en 2022, cuando la inflación alcanzó máximos de varias décadas.



Ya se ha empezado a ver cómo sube el cap rate (o tasa de capitalización) y los rendimientos en muchos mercados, y el ajuste más rápido se ha producido en el Reino Unido. Sin embargo, no parece que los precios reflejen todavía el aumento completo de los tipos de interés. Para evaluar cuándo podrían tocar fondo las valoraciones, podemos fijarnos en las crisis pasadas y en el mercado cotizado. En la crisis financiera mundial, por ejemplo, las valoraciones a nivel global tocaron fondo en el cuarto trimestre de 2009 mientras que el PIB de los mercados inmobiliarios mundiales tocó fondo tres trimestres antes, en el primer trimestre de 2009, al igual que los precios de los inmuebles cotizados a nivel global.

La recesión de principios de los 90 fue más prolongada, y las valoraciones de EE.UU. siguieron bajando hasta 1995. Esperamos un descenso moderado del PIB en el primer semestre de 2023 antes de que se reanude el crecimiento. En general, las valoraciones a nivel global tocarán fondo en la segunda mitad de 2023, aunque el momento dependerá de cómo le vaya a la economía y es posible que el ajuste sea más prolongado.

Pregunta

¿Qué oportunidades tienen los inversores en 2023?.

Respuesta

Las caídas del mercado suelen ofrecer oportunidades, y una de las que se esperan para los inversores en 2023 es una corrección de los precios a medida que el mercado se adapta a unos tipos de interés más altos. No se espera que se produzcan grandes tensiones en el mercado, solo que se produzcan algunas, ya evidentes en algunas partes del mercado británico. Esto debería permitir a los inversores acceder a activos a precios atractivos. Aquellos inversores que deseen invertir capital ahora, probablemente la mejor estrategia que pueden adoptar es esperar unos meses hasta que se ajusten los precios.

Dado el entorno de tipos de interés más altos, la deuda inmobiliaria a tipo flotante es una forma atractiva de lograr fuertes rendimientos protegidos contra la inflación y generar una buena rentabilidad de los ingresos inmobiliarios.

Por último, otra oportunidad potencial para los inversores en 2023 es Japón, debido a las ganancias de cobertura acumulativas para la inversión en este mercado.

Pregunta

¿Cuál es el futuro de la tecnología inmobiliaria?.

Respuesta

La adopción de la tecnología en el mercado inmobiliario sigue evolucionando en este difícil entorno. La tecnología ofrece a los propietarios, promotores y operadores inmobiliarios la capacidad de mejorar la eficiencia operativa, reducir los costes de capital y mejorar la calidad de vida y de trabajo. Factores macroeconómicos como el COVID-19 y las alteraciones de la cadena de suministro impulsan la necesidad de utilizar tecnología.

En el futuro, las políticas y los requisitos normativos de cero emisiones aumentarán el universo actual de empresas emergentes con tecnología verde para el mundo de la construcción. Los gobiernos aumentarán las subvenciones para incentivar un desarrollo menos derrochador (por ejemplo, el carbono incorporado) y edificios más ecológicos. Los programas gubernamentales de mayor envergadura gastan subvenciones a través de la comunidad crediticia privada, que realizará una evaluación ecológica a cambio de menores costes de financiación en el momento de la originación.

Sin embargo, es posible que aumenten las presiones de los reguladores para que también se controle el activo durante la vida del préstamo, lo que incrementará aún más la necesidad de una solución tecnológica estándar. El sector también está cautivo de los impuestos, cuando los gobiernos traten de pagar las deudas acumuladas por la pandemia. Es necesario actuar con cautela para garantizar que los inversores no paguen precios excesivos, ya que la fuerte demanda de los inversores ha hecho bajar las primas de riesgo, y asegurarse de que las hipótesis de crecimiento de los alquileres son alcanzables.

Pregunta

¿Cómo deben posicionar los inversores sus carteras?

Respuesta

Para situar el escenario, se prevén unas perspectivas macroeconómicas históricamente débiles en 2023, y que las economías avanzadas sufrirán una recesión poco profunda. Se prevé que su PIB anual crezca sólo un 0,4%, el más débil desde 1982, excluyendo la pandemia y la crisis financiera mundial. La recesión se centrará probablemente en EE.UU. y Europa, mientras que el crecimiento en APAC se ralentiza pero se mantiene en terreno positivo. La inflación mundial debería alcanzar su máximo en el 4T22, mientras que los tipos de interés podrían llegar a su tope en el 1S23. A partir de entonces, prevemos posibles recortes de tipos en el segundo semestre de 2023, a medida que el discurso se oriente hacia la reactivación del crecimiento.

En este contexto, se preve que la volatilidad se mantenga elevada. Podrían surgir operaciones más atractivas, y los inversores deberían mantenerse ágiles.

La mejor estrategia para los inversores inmobiliarios es una amplia diversificación, tanto entre países como entre los distintos sectores inmobiliarios. Los sectores logístico y residencial, con fundamentales positivos, seguirán obteniendo mejores resultados, pero sólo por un pequeño margen. Por lo tanto, se favorece una sobreponderación marginal.

Pregunta

¿Sigue protegiendo el sector inmobiliario frente a la elevada inflación actual?

Respuesta

La inflación se encuentra en máximos de varias décadas en todas las economías avanzadas debido a la fuerte demanda y a los cuellos de botella surgidos de la pandemia, así como a la crisis energética provocada por la guerra de Ucrania. En épocas anteriores de inflación superior a la media, se han dado pocos casos de rendimientos totales reales negativos para el sector inmobiliario. Además, durante la estanflación, los datos disponibles para el mercado estadounidense a finales de los años setenta y principios de los ochenta muestran que el sector inmobiliario obtuvo mejores resultados que la renta variable y la renta fija.

La inflación ofrece protección cuando repercute en los alquileres y en los ingresos que perciben los propietarios. Los contratos de arrendamiento a corto

plazo, que permiten reajustar los alquileres en función del aumento de la inflación, son una forma de protección, mientras que los alquileres vinculados a la inflación son otra forma de proteger los ingresos. Además, los sectores inmobiliarios con menores gastos de capital y arrendamientos triples netos (es decir, en los que los gastos se repercuten a los inquilinos) son los mejor posicionados.

Los inmuebles más expuestos son los que tienen contratos de arrendamiento cortos, en los que la debilidad del mercado de ocupación significa que los alquileres no pueden aumentarse al renovar el contrato e incluso pueden bajar en un entorno económico más débil. Los arrendamientos de larga duración, que no disponen de ningún mecanismo para aumentar los alquileres antes de la expiración del contrato, también serán probablemente menos resistentes. Los inmuebles con mayor riesgo de erosión de la rentabilidad (debido al aumento de los gastos) son aquellos en los que la mano de obra representa una parte más elevada de los gastos, como las viviendas para mayores y la hostelería.

Pregunta

¿Cómo adaptarán sus estrategias los gestores oportunistas y de valor añadido a la subida de los tipos de interés?

Respuesta

Los gestores inmobiliarios de valor añadido y oportunistas suelen recurrir a elevados niveles de apalancamiento y bajos tipos de interés para generar

rendimientos desorbitados. En el periodo posterior a la crisis financiera mundial, esta estrategia resultó especialmente eficaz, ya que los tipos de interés se mantuvieron en mínimos históricos e incluso negativos en gran parte del mercado.

Sin embargo, como los tipos de interés están subiendo y se espera que sigan subiendo, los rendimientos que pueden generarse únicamente con el apalancamiento disminuirán. En consecuencia, los gestores tendrán que modificar sus estrategias de inversión y centrarse predominantemente en la vertiente inmobiliaria para lograr mayores rendimientos. Esto implicará iniciativas de gestión de activos eficientes y eficaces, como la renovación de activos, la reducción de la desocupación y el aumento de los alquileres. También habrá que prestar especial atención a los costes de construcción y mano de obra, dados sus fuertes aumentos. Y garantizar que los edificios cumplan los criterios ESG.

También es probable que los gestores sean capaces de generar mayores rendimientos aprovechando sus habilidades en la búsqueda de oportunidades en dificultades que estén disponibles a precios reducidos. Además de encontrar este tipo de operaciones, los gestores deberán ser capaces de evaluar cuál es el precio adecuado para ellas. En particular, tendrán que asegurarse de no comprar un activo a un precio aparentemente atractivo, sólo para que el mercado se debilite aún más. Esto requiere un conjunto específico de habilidades y experiencia para encontrar y asegurar activos al precio adecuado con el fin de generar valor.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- b
- 4.- a
- 5.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

