



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 184

Septiembre/Octubre 2023

BOLETÍN OFICIAL ATP-ADPI



SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2023

AÑO 24 NÚMERO 184

Sumario

Actualidad Corporativa	págs. 3-8
Impuesto obligatorio como autónomo en 2023.	
Información de Actualidad	págs.9-12
Compraventa de vivienda. Caída de precio a final de de año 2023 .	
Formación Continuada	págs. 13-24
Registro de la Propiedad. Cambio de perfil del comprador de viviendas.....	págs. 13-15
Precio de la vivienda en 2023	págs.16-17
Euribor hipotecario	pag.18
Estadística de hipotecas (H). Agosto 2023. Datos provisionales	págs. 19-23
Questionario Formativo. - Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.24
Consultorio Formativo	págs. 25-27
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>	pag.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



IMPUESTO OBLIGATORIO COMO AUTÓNOMO EN 2023

El Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio recoge las bases del nuevo sistema de cotización de autónomos, por el que los autónomos pagarán en función de sus ingresos reales.

El nuevo sistema de cotización por ingresos reales que entró en vigor el pasado mes de enero no solo establece cambios en el sistema de cotización para los autónomos. El pasado mes de julio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, que establece el nuevo sistema de cotización por ingresos reales para los trabajadores autónomos. Esta medida supone un cambio radical en la forma de calcular y pagar las cuotas a la Seguridad Social de este colectivo.

El nuevo sistema de cotización cambia el artículo 96.2 de la Ley del IRPF que decretaba con cuántos ingresos habría que presentar la declaración de la Renta, obligando ahora a presentarla en el ejercicio 2024 a aquellos trabajadores que se dieron de alta como autónomos en 2023 sin importar el nivel de ingresos que acrediten. Antes, únicamente tenían que abonar este ingreso, el IRPF, pagado mediante la Renta, aquellos

Nuevo sistema de cotización para autónomos/as

2023-2025

trabajadores por cuenta propia que mostraran beneficios de más de 1.000 euros anuales.

Hasta ahora, los autónomos podían elegir su base de cotización dentro de unos límites establecidos, independientemente de sus ingresos reales. Esto generaba que muchos autónomos cotizaran por la base mínima, lo que les suponía una cuota mensual de 289 euros en ese supuesto, pero que también conllevaba una menor protección social.

Así, según los números que la Agencia Tributaria maneja de la Seguridad Social, cerca de 200.000 autónomos que en 2023 no estaban obligados a presentarla ahora sí deberán hacerla.

Este perfil suele responder a autónomos en pluriactividad o trabajadores por cuenta propia en situación de vulnerabilidad.

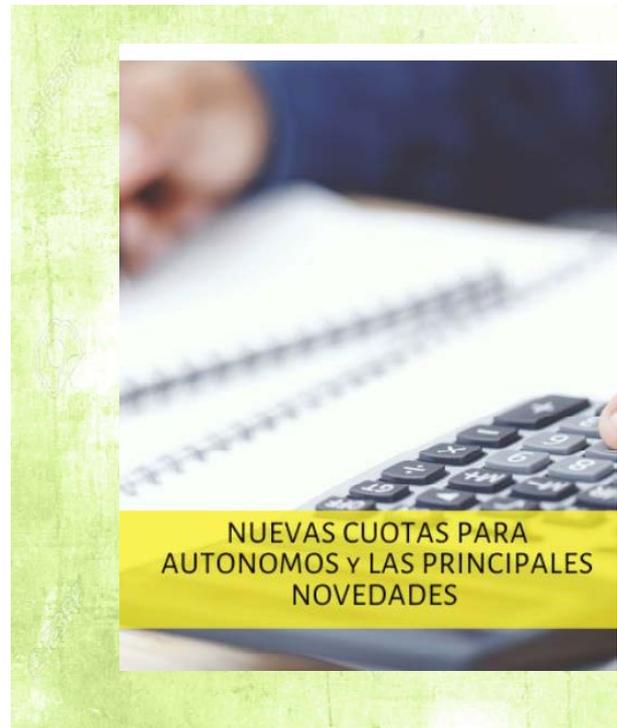
"Estarán en cualquier caso obligadas a declarar todas aquellas personas físicas que en cualquier momento del período impositivo hubieran estado de alta, como trabajadores por cuenta propia, en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar", concreta el Real Decreto específicamente en su último párrafo.

Con el nuevo sistema, los autónomos pagarán en función de sus ingresos reales, es decir, de lo que facturan y ganan. Para ello, deberán comunicar trimestralmente sus ingresos a la Seguridad Social mediante una declaración responsable. Además, la Seguridad Social podrá acceder a los datos fiscales de los autónomos para comprobar la veracidad de sus declaraciones.

El objetivo del nuevo sistema es que los autónomos paguen una cuota más justa y acorde a sus ingresos reales, y que mejoren su protección social.

Según el Gobierno, el 86% de los autónomos pagarán menos o lo mismo que ahora, mientras que solo el 14% pagarán más. Además, se establecen unos tramos de cotización progresivos, que van desde el 8,8% al 36,5%, y unas bonificaciones para los autónomos con ingresos más bajos.

Sin embargo, el nuevo sistema también plantea algunos retos y dudas para los autónomos. Por ejemplo, cómo



afectará a su liquidez y planificación financiera, cómo se calcularán los ingresos reales teniendo en cuenta los gastos deducibles, o cómo se adaptarán a las posibles fluctuaciones de sus ingresos a lo largo del año.

A partir del 1 de enero de 2023 los trabajadores autónomos podrán declarar sus rendimientos previstos a través de los servicios que se encontrarán disponibles en Importass, el portal de la Tesorería General de la Seguridad Social para servicios y trámites online.

Para los autónomos que se den de alta a partir de esta fecha, se solicitará esa información en el proceso de alta que se realice a través de Importass.

En el caso de que el autónomo ya estuviera dado de alta, podrá modificar su base de cotización para ajustarla a la previsión sobre el promedio mensual de sus rendimientos netos anuales a través del servicio Base de cotización y rendimientos.

Los trabajadores por cuenta propia que a 31/12/2022 vinieran cotizando por una base de cotización superior a la que les correspondería en razón de sus rendimientos estimados, podrán mantener en 2023 dicha base de cotización, aunque sus rendimientos determinen la aplicación de una base de cotización inferior.

En Importass se encuentra disponible un simulador para realizar el cálculo de la cuota en función de los rendimientos previstos.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado establecerá una tabla general y una reducida de bases de cotización que se dividirán en tramos consecutivos de importes de rendimientos netos mensuales a los que se asignarán, por cada tramo, unas bases de cotización máxima y mínima mensual.

En la siguiente tabla se puede consultar estos nuevos tramos de rendimientos y sus correspondientes bases de cotización para los próximos tres años:



NOVEDADES RD-Ley 13/2022 – Cotización para autónomos

El RD-ley 13/2022, de 26 de julio, introduce **importantes cambios** respecto al **sistema de cotización** para el colectivo de trabajadores autónomos. Te presentamos un resumen de las principales diferencias respecto al sistema anterior.

¿CÓMO ESCOGER LA BASE DE COTIZACIÓN?

- Debe elegirse en función del promedio mensual de la previsión de rendimientos netos anuales.
- Tendrá carácter provisional y estará sujeta a una regularización posterior.
- Durante el año 2023 y hasta que el trabajador autónomo escoja su opción, puede seguir cotizando sobre la base que le corresponda en enero de ese año, aplicando a la base de cotización de diciembre de 2022, los cambios e incrementos correspondientes (sin perjuicio de su regularización posterior en función del rendimiento neto anual obtenido).
- Si a 31 de diciembre de 2022, se cotiza por una base superior a la que le corresponde según rendimientos, podrá mantenerse, o bien, cotizar por una inferior, aunque los rendimientos determinen la aplicación de una base de cotización inferior a cualquiera de ellas.

¿CÓMO CALCULAR LA CUOTA?

- CALCULA LOS RENDIMIENTOS NETOS: Ingresos – gastos fiscalmente deducibles (no se incluyen las cuotas de autónomos).
- RESTA AL RESULTADO ANTERIOR:
 - El 7% para autónomos
 - El 3% en el caso de autónomos societarios
- BUSCA EN LA TABLA DE COTIZACIÓN LA BASE QUE CORRESPONDA.

TABLA GENERAL DE COTIZACIÓN PARA 2023

Tramos de rendimientos netos	Base mínima (€ / mes)	Base máxima (€ / mes)	
Tramo 1.	>= 1.166,70 y <= 1.300	950,98	1.300
Tramo 2.	> 1.300 y <= 1.500	960,78	1.500
Tramo 3.	> 1.500 y <= 1.700	960,78	1.700
Tramo 4.	> 1.700 y <= 1.850	1.013,07	1.850
Tramo 5.	> 1.850 y <= 2.030	1.029,41	2.030
Tramo 6.	> 2.030 y <= 2.330	1.045,75	2.330
Tramo 7.	> 2.330 y <= 2.760	1.078,43	2.760
Tramo 8.	> 2.760 y <= 3.190	1.143,79	3.190
Tramo 9.	> 3.190 y <= 3.620	1.209,15	3.620
Tramo 10.	> 3.620 y <= 4.050	1.274,51	4.050
Tramo 11.	> 4.050 y <= 6.000	1.372,55	4.139,40
Tramo 12.	> 6.000	1.633,99	4.139,40

TABLA REDUCIDA DE COTIZACIÓN PARA 2023

Tramos de rendimientos netos	Base mínima (€ / mes)	Base máxima (€ / mes)	
Tramo 1.	<= 670	751,63	849,66
Tramo 2.	> 670 y <= 900	849,67	900
Tramo 3.	> 900 y <= 1.166,70	898,69	1.166,70

Para acogerse a la tabla reducida de cotización, debe preverse que los ingresos netos serán inferiores al salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

Y SI EL TRAMO DE COTIZACIÓN ESCOGIDO NO ES EL CORRECTO, ¿QUÉ OCURRE?

Si la cotización es inferior a la cuota correspondiente a la base mínima de cotización del tramo en el que estén comprendidos los rendimientos

El trabajador debe ingresar la diferencia entre ambas cotizaciones.

Si la cotización es superior a la cuota correspondiente a la base máxima de cotización del tramo en el que estén comprendidos los rendimientos

La diferencia la devolverá de oficio la TGSS.

Entrada en vigor el 1 de enero de 2023

Si a lo largo del año 2023 se prevé una variación de los rendimientos netos, será posible seleccionar cada dos meses una nueva base de cotización y, por tanto, una nueva cuota adaptada a los mismos con un máximo de seis cambios al año. Esta modificación será efectiva en las siguientes fechas:

- 1 de marzo de 2023, si la solicitud se formula entre el 1 de enero y el último día natural del mes de febrero.
- 1 de mayo de 2023, si la solicitud se formula entre el 1 de marzo y el 30 de abril.
- 1 de julio de 2023, si la solicitud se formula entre el 1 de mayo y el 30 de junio.
- 1 de septiembre de 2023, si la solicitud se formula entre el 1 de julio y el 31 de agosto.
- 1 de noviembre de 2023, si la solicitud se formula entre el 1 de septiembre y el 31 de octubre.
- 1 de enero del año 2024, si la solicitud se formula entre el 1 de noviembre y el 31 de diciembre.

Tarifa plana para nuevos autónomos

Durante el periodo 2023-2025, las personas que causen alta inicial en el Régimen de autónomos podrán solicitar la aplicación de una cuota reducida (tarifa plana) de 80 euros mensuales durante los primeros 12 meses de actividad. La solicitud se realizará en el momento de tramitar el alta.

Podrán beneficiarse de estas condiciones las personas autónomas que no hayan estado dadas de alta en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de efecto de la nueva alta, o bien tres años, en caso de haber disfrutado previamente de esta deducción.

Transcurrido esos doce primeros meses, podrá también aplicarse una cuota reducida durante los siguientes doce meses, a aquellos trabajadores por cuenta propia que prevean que sus rendimientos económicos netos anuales, vayan a ser inferiores al salario mínimo interprofesional anual que corresponda a ese período y así lo soliciten en el servicio que se habilitará en Importass.

Además, las personas autónomas con una discapacidad igual o superior al 33 por ciento, víctima de violencia de género o víctima de terrorismo, podrán solicitar la aplicación, en el momento del alta, de una cuota reducida de 80 euros durante los primeros 24 meses.

Asimismo, finalizado este período, si su rendimiento neto previsto fuese igual o inferior al Salario Mínimo Interprofesional, podrán solicitar, a través del servicio que se habilitará en Importass, la aplicación de esta cuota reducida durante los siguientes 36 meses, por importe de 160 euros.

Todas las solicitudes de ampliación deberán acompañarse de una declaración relativa a que los rendimientos netos que se prevén obtener van a ser inferiores al salario mínimo profesional vigente.

Las reducciones en la cotización previstas en los párrafos anteriores no resultarán aplicables a los familiares de trabajadores autónomos por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive y, en su caso, por adopción, que se incorporen al Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.

Los trabajadores por cuenta propia que disfruten de estos beneficios podrán renunciar en cualquier momento expresamente a su aplicación con efectos a partir del día primero del mes siguiente al de la comunicación de la renuncia correspondiente. Esta solicitud

también se podrá realizar a través del servicio que se habilitará en Importass.

Los trabajadores autónomos que a 31 de diciembre de 2022 fueran beneficiarios de la antigua tarifa plana, continuarán disfrutando de la misma, hasta que se agote el periodo máximo establecido, en las mismas condiciones.

Novedades en los beneficios aplicables a la cotización para autónomos en 2023

Bonificación en la cotización para autónomos por cuidado de menor afectado por una enfermedad grave.

Las personas autónomas beneficiarias de la prestación para el cuidado de menores afectados cáncer u otra enfermedad grave tendrán derecho, durante el periodo en el que perciban dicha prestación, a una bonificación del 75 por ciento de la cuota por contingencias comunes, resultante de aplicar a la base media de los doce meses anteriores a la fecha en que se inicie esta bonificación, el tipo de cotización para contingencias comunes, excluido el correspondiente a IT derivada de contingencias comunes.

Si el trabajador lleva menos de doce meses dado de alta continuada en el Régimen de autónomos, para el cálculo de la base media de cotización se tendrá en cuenta la última fecha de alta, cuyo resultado se obtiene dividiendo la suma de las bases de cotización entre el número de días en los que ha estado dado de alta de manera continuada, y la cuantía obtenida se multiplica por treinta.



Bonificación a trabajadoras autónomas por reincorporación a su actividad

Las trabajadoras autónomas que cesen su actividad por nacimiento de hijo/a, adopción, guarda con fines de adopción, acogimiento y tutela y quieran volver a realizar una actividad por cuenta propia dentro de los dos años siguientes a la fecha del cese, tendrán derecho a una bonificación, durante los 24 meses inmediatamente siguientes a la fecha de su reincorporación al trabajo, del 80 por ciento de la cuota por contingencias comunes, resultante de aplicar a la base media de los doce meses anteriores a la fecha en que cesaron su actividad, el tipo de cotización para contingencias comunes, excluido el correspondiente a IT derivada de contingencias comunes.

Cálculo de Rendimientos

Para este cálculo debes de tener en cuenta todos los rendimientos netos obtenidos de las distintas actividades que realices como trabajador por cuenta propia, a los que tendrás que sumar el importe de las cuotas abonadas a la Seguridad Social si tributas conforme al régimen de estimación directa.

El cálculo de estos rendimientos netos se realizará según lo previsto en la normativa sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y con algunas especialidades en función de si perteneces a colectivos como por ejemplo socios mercantiles.

A estos rendimientos netos, se aplicará una deducción por gastos genéricos del 7%, porcentaje que, en el caso de socios mercantiles o socios laborales, que hayan

estado de alta como autónomos 90 días en el año, la deducción se reduce a un 3%.

Si el 1 de enero de 2023 ya figura de alta como trabajador autónomo, puede modificar tu base de cotización para ajustarla a su previsión sobre el promedio mensual de sus rendimientos netos anuales a través del servicio Base de cotización y rendimientos.

Debe tener en cuenta que este cambio no tendrá efectos hasta el día 1 de marzo, si lo hace antes del 28 de febrero. Consultar plazos para la modificación de la base de cotización ¿Es posible cambiar la base de cotización?.

Ajustando su base de cotización a los rendimientos evitará que el resultado de la futura regularización anual de cuotas sea ingresar diferencias de cotización.

Con carácter meramente informativo, dado que en cada año los rendimientos computables para el cálculo de las cuotas de Seguridad Social dependerán de la norma reguladora sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas -IRPF-, se incluyen a continuación los rendimientos a considerar según el último modelo 100 de declaración del IRPF:

Para las actividades económicas, empresariales o profesionales ejercidas a título individual por el trabajador autónomo se tomarán como referencia las siguientes casillas como rendimientos computables:

Si debe tributar en cualquiera de las haciendas

forales de la Comunidad Autónoma del País Vasco o Navarra, debe tener en cuenta que las casillas anteriores variarán según las normas del IRPF aplicables en dichos territorios forales.

Para las actividades económicas, empresariales o profesionales ejercidas como socio o integrante de cualquier tipo de sociedad o entidad, se computarán de manera adicional a los rendimientos que pudieran obtener por su propia actividad económica desarrollada a título individual, los rendimientos íntegros de trabajo o capital mobiliario, dinerarios o en especie, derivados de su condición de socios y/o administrador, así como los rendimientos de dicha naturaleza obtenidos en su condición de socio trabajador autónomo de una cooperativa de trabajo asociado.

Modelo 100 - Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Declaración y documentos de ingreso o devolución ⁽¹⁾	Casillas
Rendimientos de actividades económicas en Estimación Directa	
Rendimiento neto + Cuotas de Seguridad Social o aportaciones a mutualidades alternativas del titular de la actividad	0224 + 0186
Rendimientos de actividades económicas en Estimación Objetiva	
Rendimiento neto previo (Actividades excepto agrícolas, forestales y pecuarias)	1465
Rendimiento neto minorado (Actividades agrícolas, forestales y pecuarias)	1539
Régimen de atribución de rentas en rendimientos de actividades económicas	
Rendimiento neto (Estimación Directa modalidad normal y Estimación Objetiva) / Rendimiento neto previo (Estimación Directa modalidad simplificada)	1577



COMPRA VENTA DE VIVIENDA

Caída de precio a final de año 2023

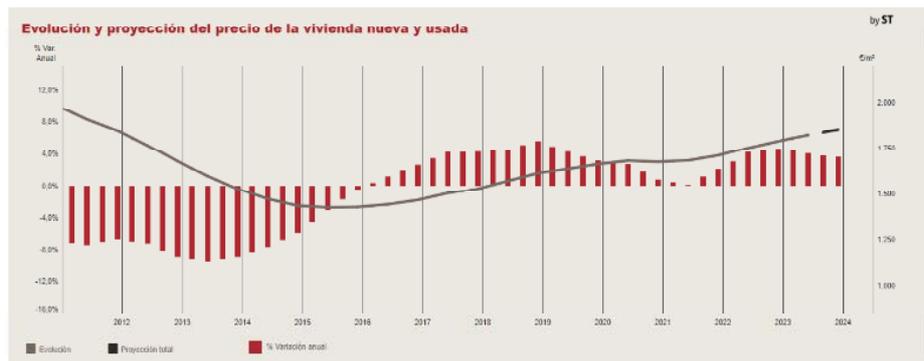
Los analistas ven indicios de moderación y algunos prevén rebajas de entre el 2% y el 5% antes del ejercicio 2024. La compraventa seguirá disminuyendo.

Los últimos 10 años se han caracterizado por subidas en el precio de la vivienda, pero el cierre de este año pondrá fin a este ciclo alcista.

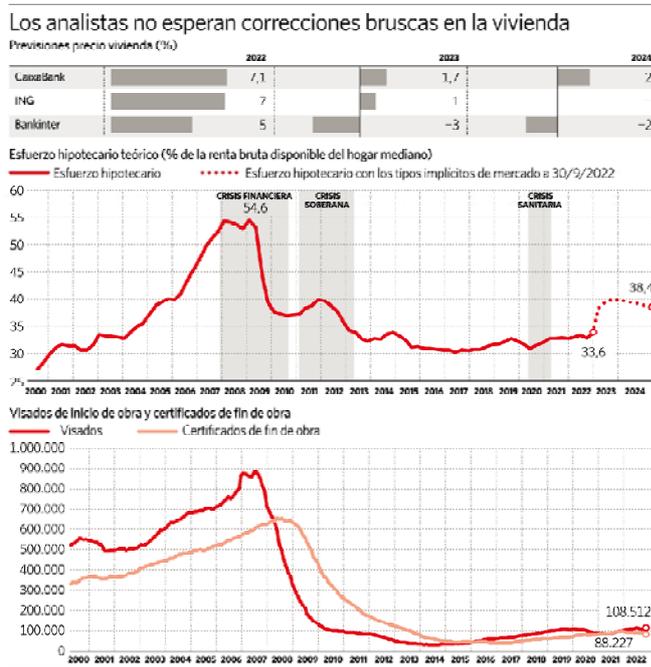
Los analistas barajan escenarios de moderación de los valores actuales e incluso rebajas de hasta el 5% como consecuencia de la subida de tipos hipotecarios, la persistencia de la alta inflación subyacente y el endurecimiento del crédito bancario, que ha desanimado a muchas personas a comprar una casa. Nadie prevé un gran abaratamiento, pero da margen para que el cambio de paso sea más marcado de cara a 2024.

Los expertos prevén que la subida de tipos siga presionando a la baja el negocio hipotecario y las compraventas, aunque no se trata de ninguna debacle, puesto que el 2022 fue un año extraordinario para la adquisición de casas. Por otra parte, algunos de ellos creen que el cambio de color político en el Gobierno podría alterar el mercado inmobiliario en caso de la derogación de la nueva ley de vivienda, el refuerzo de las medidas antiocupación, o la suma de medidas para mejorar el acceso a pisos en alquiler.

Sin importar la formación que llegue al poder, la próxima legislatura deberá resolver el problema de acceso a la vivienda al que se enfrenta la sociedad española.



Evolución de precios; alquiler al alza y un respiro a los costes de venta



La evolución de los precios residenciales durante los próximos meses continúa enmarcándose en un entorno general de desaceleración.

En el mercado de la compra, Tinsa y Fotocasa esperan que el precio se estabilice hacia finales de año, aunque no precisan una cifra. Los analistas creen que la caída no va a ser generalizada sino en determinadas zonas. En un balance general, creen que el ejercicio 2023 terminará con una leve subida de entre el 0,5% y el 1%. En opinión de otros expertos, en cambio, se prevé que el valor de venta terminará en

una tasa negativa de entorno al -2%. Van más allá y estiman una bajada del precio del 5% para final de año y un 3% adicional para la primera mitad de 2024.

La vivienda de segunda mano podría acabar el año con incrementos de alrededor del 7% y una bajada más acuciada en el medio plazo que entre la obra nueva.

En cuanto al mercado del alquiler, los datos aseguran que seguirá la senda alcista como consecuencia de la dificultad para comprar una casa. Los profesionales en la materia coinciden en que su valor seguirá subiendo, aunque se han quedado atrás esos cambios abruptos del primer semestre, en lo que algunas comunidades tuvieron repuntes interanuales de casi el 20%. Han cesado los dos dígitos de cara a la temporada estival y el año terminará con subidas de en torno al 6% a nivel nacional.

Pendientes de legislatura: más presupuesto para obra pública y seguridad jurídica.

El repunte de los precios en el alquiler está siendo impulsado por la escasez de vivienda para satisfacer una demanda que va en aumento. En algunas zonas del país se han alcanzado cifras similares a las que se registraron durante la burbuja inmobiliaria y todo apunta a que mantendrán esa senda alcista. Los expertos creen que se trata de “una bomba de relojería” que el próximo Gobierno deberá solucionar mediante la ampliación del parque público.

Algunos expertos lamentan que España construya poca vivienda protegida y mal

enfocada a solucionar los problemas de accesibilidad residencial. Los datos muestran que en el ejercicio 2022 solo se terminaron 9.221 viviendas de protección oficial (VPO), y de esas poco más de 2.300 fueron para alquiler o alquiler con derecho a compra.

Los expertos advierten de que “no tiene sentido cambiar de política de vivienda según quién gobierne”, así que pide medidas a largo plazo que contemplen un presupuesto ambicioso para el impulso de pisos sociales y asequibles. También ve necesario dotar de más seguridad jurídica al sector privado, buscar el consenso entre todos los actores sociales y frenar la temporalidad y los sueldos bajos que “empeoran las dificultades de acceso que ya sufre el país”. En general, los analistas consideran que fijar un control de precios no soluciona el problema, y que por el contrario, impulsa un mercado negro.

Hipotecas y compraventa: vuelta a la normalidad previa a la pandemia

Los expertos coinciden en que en la segunda mitad del año, y posiblemente en el próximo ejercicio 2024, se seguirá moderando el volumen de compraventas. Las previsiones indican que el año 2023 cierre en torno a las 500.000 operaciones, unas 150.000 menos que en el año 2022, según las cifras del Colegio de Registradores.

Aunque el volumen de nuevas hipotecas sí se ha resentido de forma más pronunciada como consecuencia de la subida de tipos, cabe descartar desplomes en la actividad. En una visión general, el consenso apunta a que se trata en realidad de una vuelta a la normalidad prepandémica, pues en el año 2022 lo que se vivió fue una auténtica bacanal de ventas. De hecho, hay que remontarse a 2007, antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, para encontrar un ejercicio más abultado.

Deducción fiscal: ¿Ayuda a las familias o medida discriminatoria?

Los analistas y expertos en la materia coinciden en que la vivienda continúa canalizando ahorros y la resistencia del empleo hasta la fecha otorga confianza a los hogares en la estabilidad de sus ingresos y sostiene su solvencia. Esto les permite a algunas familias acceder a una propiedad, incluso en este contexto de precios más elevados y endurecimiento de préstamos hipotecarios. Pese a ello, opinan que el perfil del comprador se especializará en los próximos meses y se enfocará en la inversión por parte de los grandes tenedores. También creen que los extranjeros cobrarán protagonismo gracias a su mayor poder adquisitivo.

Además, debido a que las rentas más bajas tienen dificultades para obtener préstamos hipotecarios, es menos probable que puedan beneficiarse de la deducción fiscal.

De acuerdo con ello, existe un amplio consenso entre los organismos internacionales en que las deducciones son capturadas por los constructores, promotores y entidades financieras, por lo que lo único que hace es encarecer la vivienda.

Los entrevistados creen que hay medidas más efectivas para ayudar a las familias a acceder a una vivienda, como la liberalización del suelo, que representa hasta el 50% del valor de una casa, o incentivos fiscales para los propietarios que alquilen a ciertos segmentos de la población.

Eficiencia energética: hacia una rehabilitación sostenible

El país está en plena puesta en marcha del programa para el fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en la vivienda.

La rehabilitación del parque es un mandato europeo que se debe cumplir, pero existe el riesgo de que se convierta en un factor de encarecimiento de los pisos nuevos y en alquiler.

Distintos estudios de portales inmobiliarios apuntan a que las casas con el certificado energético más alto (A) pueden ser hasta un 20% más caras.

De acuerdo con algunos profesionales, esto terminaría impactando negativamente en las familias con las rentas más bajas, que no podrían asumir el sobrecoste. Para evitarlo, los analistas creen que la transición debe ir acompañada de ayudas y subvenciones que estimulen las reformas y garanticen que los gastos adicionales no fomenten desigualdades en el mercado. Este es el objetivo de las ayudas europeas.

Más allá de la transición energética, los expertos recuerdan que, a día de hoy, hay otros factores que ejercen una presión alcista, como la falta de mano de obra, el sobrecoste de los materiales y la subida de tipos. El acero, la madera, el cemento o el hormigón han visto disparar su precio a doble dígito y se prevé que se mantengan así.

Los analistas creen que estas circunstancias mantendrán congelada la obra nueva en el corto y medio plazo, lo que inevitablemente hará de las casas nuevas un lujo frente a las de segunda mano.



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. CAMBIO DE PERFIL DEL COMPRADOR DE VIVIENDAS

Los Registros de la Propiedad constituyen una fuente informativa primordial para el conocimiento de la situación en momentos de creciente demanda informativa sobre los sectores de la construcción e inmobiliario, que representaron conjuntamente el 14% del PIB en 2021 según la contabilidad nacional.

Los últimos datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, correspondientes al segundo trimestre y al avance del mes de julio, dibujan una evolución del perfil del comprador de vivienda en España. Comenzando por el comportamiento del mercado inmobiliario, según los precios medios por metro cuadrado, se aprecia un suave aterrizaje, manteniendo todavía en el segundo trimestre tasas anuales ligeramente positivas alrededor del 3%, aunque progresivamente se alejan de los valores superiores al 7% de hace un año. Las compraventas inscritas en el segundo trimestre han descendido el 7% anual y el avance de julio aceleró su caída hasta el 11% en julio, anticipando más descensos en los próximos meses, aunque todavía los datos anualizados se encuentran claramente por encima de las 500.000 unidades/año, superiores al año anterior a la pandemia.

En este contexto de relativa resistencia, hasta el momento, a una crisis profunda del sector, influye de manera importante la escasa oferta de vivienda nueva: según el Instituto Nacional de Estadística (INE), las viviendas construidas en España cada año se encuentran en torno a 100.000 unidades mientras que la creación de nuevos hogares para los próximos años se estima por encima del doble. A este factor se une el



¿Cómo es el perfil del potencial comprador de vivienda?



largo período transcurrido desde el inicio de la crisis de 2008, que ha ido consumiendo el stock de vivienda sin vender hasta quedar en el conjunto de España ligeramente por debajo de las 450.000 unidades en 2022, según indica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). A ello se añadiría una desigual distribución, poco acorde

con la demanda, según el consenso del sector.

En estas condiciones, la escasez de oferta presiona los precios al alza, ralentizando el descenso de operaciones y precios que teóricamente debería producirse por dos factores económicos:

- La subida de la inflación durante los últimos casi dos años, sobre todo de los alimentos, afectando a la renta familiar disponible.
- El efecto “pinza” negativo que se produce, sobre todo para los ciudadanos que quieren adquirir una primera vivienda, representado por la subida de los tipos de interés (Euribor del 4%, desde los valores negativos que ofrecía hace dos años).

Ambos factores dificultan bastante la obtención de hipotecas, fundamentalmente a los demandantes de crédito menos solventes, que suelen coincidir con los que requieren primera vivienda.

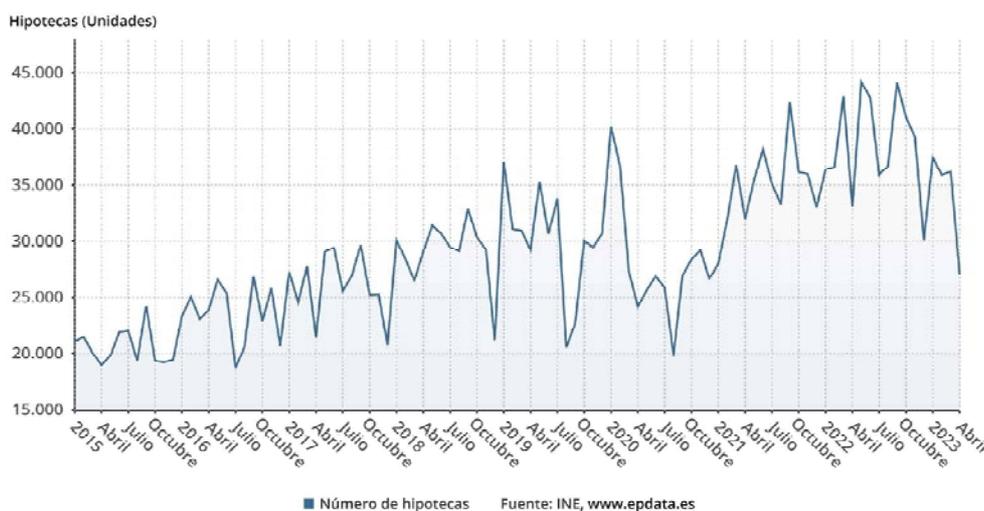
La conclusión frente a esta aparente falta de paralelismo entre los factores que dificultan en gran medida la compra de vivienda en determinados estratos de la población y su repercusión moderada en el volumen de compraventas y en los precios hasta el momento actual la obtendríamos al analizar el mercado hipotecario.



Las hipotecas sobre vivienda están experimentando una importante caída debido a la subida sostenida de tipos por parte del BCE. Durante el segundo trimestre se constituyeron en los registros de la propiedad algo más de 93.000 hipotecas sobre vivienda, con un significativo descenso del 14,5% sobre el trimestre anterior y un descenso del 22% sobre el mismo trimestre de 2022.

La Estadística Registral Inmobiliaria indica que se encadenan cuatro trimestres consecutivos de descenso en el número de hipotecas. Los datos del avance de julio muestran también una caída del 19% sobre el mismo mes de 2022. Se observa que, hasta el mes de julio, la concesión de hipotecas desciende hasta casi doblar el descenso de las compraventas.

Evolución del número de hipotecas para viviendas firmadas mes a mes en España



En este punto resulta de gran importancia la proporción entre hipotecas constituidas y compraventas de vivienda inscritas. Durante los últimos cinco años, la proporción media de las primeras con relación a las segundas se mantuvo por encima del 73%, mientras que en el segundo trimestre de este año esa proporción había bajado al 61,6% y en el mes de julio fue del 60,7%, mínimo histórico similar a 2014. Observamos entonces que el último quinquenio se ha comprado una de cada cuatro viviendas sin hipoteca, mientras que ahora se están comprando cuatro de cada diez viviendas sin hipoteca, es decir, se ha desplazado una parte significativa de los compradores tradicionales de vivienda hacia personas con una gran solvencia económica, inversores normalmente, que no precisan de hipoteca.

La conclusión sería que los inversores, encontrándose con una escasa remuneración de sus depósitos y con incertidumbre sobre los mercados de valores debido al impacto económico de la guerra de Ucrania, han decidido mirar nuevamente al ladrillo. Esta demanda adicional podría ser complementada con la compra por extranjeros, que protagonizan el 15% de las operaciones, en máximos históricos, procedentes de nacionalidades europeas de alto poder adquisitivo, lo que les facilita la adquisición de viviendas sin financiación hipotecaria en mayor porcentaje que los españoles.

Precio de la vivienda en 2023

El precio de la vivienda en España comienza el 2023 desacelerando el ritmo.

Según los datos estadísticos, la variación media en el primer trimestre de 2023 ha sido un 0,9% con respecto al trimestre anterior, pero un 6,3% en términos interanuales.

El ejercicio 2023 comenzó con una desaceleración en el crecimiento de los precios de la vivienda nueva y usada, tal y como destacan algunos expertos en la materia.

Continúa la normalización del volumen de compraventas de viviendas, que están retornando hacia su media histórica, inferior a la fuerte aceleración de la actividad que se experimentó entre la segunda mitad de 2021 y la primera mitad de 2022, pero aun en niveles robustos.

En el primer trimestre de 2023, la vivienda nueva y de segunda mano en España ha crecido un 6,3% interanual, situándose en un precio medio de 1.713 €/m².

Precio de la vivienda en las capitales españolas

En el ejercicio 2023 la ciudad más cara para comprar una casa de España es San Sebastián, con un precio de 4.212 euros el metro cuadrado. Las siguientes ciudades más caras serían Barcelona y Madrid, con 3.579 €/m² y 3.576 €/m² respectivamente.

	Precio m ²	Variación interanual	Variación trimestral
San Sebastián	4212 €/m ²	5,40%	1,50%
Barcelona	3579 €/m ²	2,70%	-0,30%
Madrid	3576 €/m ²	3,80%	0,30%
Bilbao	2743 €/m ²	6,80%	1,90%
Palma de Mallorca	2604 €/m ²	5,50%	0,60%
Cádiz	2286 €/m ²	9,50%	1,90%
Vitoria	2126 €/m ²	5,00%	0,30%
Pamplona	2124 €/m ²	7,20%	4,20%
Málaga	2110 €/m ²	10,20%	2,10%
Sevilla	2073 €/m ²	4,30%	0,00%
Ceuta	2002 €/m ²	5,10%	-0,50%
Gerona/Girona	1942 €/m ²	1,80%	0,40%

	Precio m ²	Variación interanual	Variación trimestral
Valencia/València	1870 €/m2	10,40%	2,40%
Santander	1862 €/m2	9,10%	1,50%
La Coruña	1858 €/m2	3,30%	0,30%
Granada	1791 €/m2	5,10%	2,00%
Melilla	1779 €/m2	4,10%	1,40%
Las Palmas	1720 €/m2	2,60%	-1,70%
Zaragoza	1660 €/m2	9,00%	0,40%
Salamanca	1638 €/m2	5,90%	0,20%
Córdoba	1553 €/m2	6,40%	1,60%
Tarragona	1546 €/m2	3,70%	1,30%
Alicante/Alacant	1504 €/m2	2,60%	0,30%
Tenerife	1496 €/m2	4,00%	3,30%
Oviedo	1492 €/m2	4,80%	1,50%
Valladolid	1480 €/m2	5,00%	1,30%
Burgos	1477 €/m2	4,80%	1,50%
Toledo	1429 €/m2	4,80%	1,30%
Segovia	1428 €/m2	1,60%	0,70%
Guadalajara	1428 €/m2	3,30%	1,10%
Huesca	1424 €/m2	3,80%	1,70%
Almería	1386 €/m2	8,20%	2,50%
Logroño	1372 €/m2	4,70%	0,30%
Pontevedra	1361 €/m2	8,10%	1,70%
Teruel	1316 €/m2	6,50%	-2,00%
Murcia	1293 €/m2	6,50%	0,20%
Albacete	1271 €/m2	5,00%	0,40%
Badajoz	1266 €/m2	4,50%	0,40%
Orense/Urense	1246 €/m2	3,90%	0,90%
Palencia	1240 €/m2	4,00%	-2,10%
Huelva	1232 €/m2	4,70%	1,80%
Jaén	1225 €/m2	2,50%	0,50%
León	1220 €/m2	1,70%	-1,90%
Cuenca	1188 €/m2	2,70%	1,40%
Cáceres	1163 €/m2	5,70%	0,40%
Castellón/Castellón	1142 €/m2	5,80%	1,10%
Lugo	1134 €/m2	8,10%	4,00%
Ciudad Real	1109 €/m2	8,80%	3,90%
Lérida/Lleida	1109 €/m2	1,30%	-0,90%
Ávila	1074 €/m2	3,30%	0,80%
Soria	1056 €/m2	1,70%	0,20%
Zamora	1038 €/m2	-1,20%	2,70%

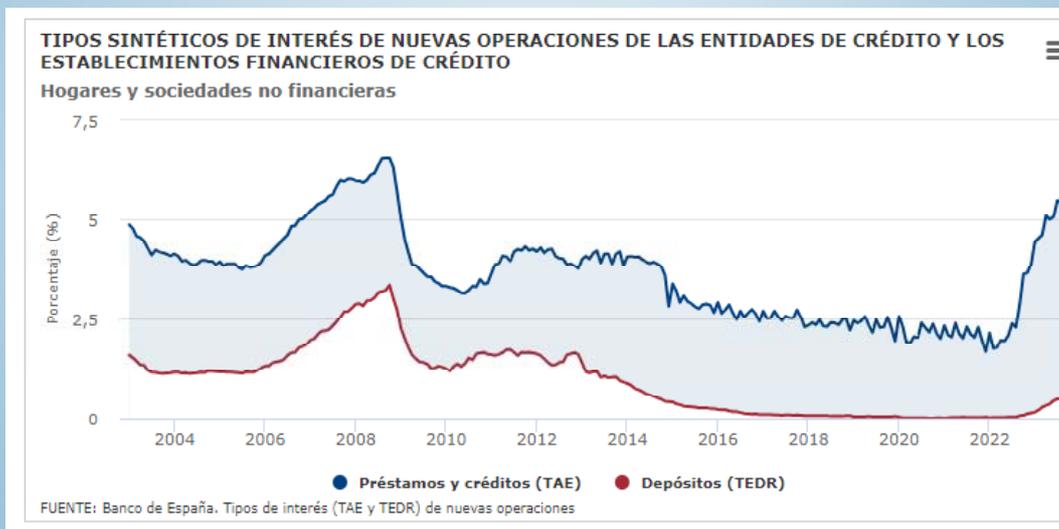
Euríbor hipotecario 2023

Difusión de los índices de referencia oficiales para el mercado hipotecario euríbor, mibor, Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) y tipo de interés oficial de referencia basado en el STR. Estos índices no serán válidos como referencia oficial hasta la fecha de su publicación en el BOE.

El resto de los tipos de interés oficiales : (1) el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública del plazo entre dos y seis años será publicado mensualmente una vez esté disponible el índice calculado por Sociedad de Bolsas; y (2) el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España y el tipo medio de los préstamos a la vivienda entre uno y cinco años concedidos por las entidades de crédito en la zona euro se actualizarán, en torno al día 20 de este mes, en el cuadro 19.1 del Boletín Estadístico.

Desde el 1 de noviembre de 2013, el Banco de España ha dejado de publicar el Tipo activo de referencia de cajas de ahorros -Indicador CECA-, y los Tipos medios de préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de bancos, y cajas de ahorro de conformidad con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Euríbor a un año	Tipo €STR	Euríbor a 3 meses	Tipo sintético. Préstamos a hogares e ISFLSH	Tipo sintético. Préstamos a SNF	Tipo sintético. Depósitos de SNF, hogares e ISFLSH
4,160%	3,902%	3,966%	5,12%	5,49%	0,53%
Oct 2023	07.11.2023	07.11.2023	Sep 2023	Sep 2023	Sep 2023



25 de octubre de 2023

Estadística de Hipotecas (H) Agosto 2023. Datos provisionales

El número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad es de 28.344, un 22,7% menos en tasa anual.

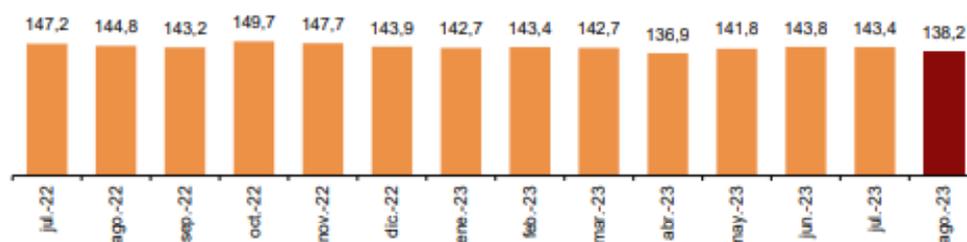
El importe medio de dichas hipotecas disminuye un 4,6% y se sitúa en 138.171 euros.

El tipo de interés medio en las nuevas hipotecas sobre viviendas sube más de un punto respecto al año anterior, hasta el 3,25%.

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas es de 28.344, un 22,7% menos que en agosto de 2022. El importe medio es de 138.171 euros, con una disminución del 4,6%.

El importe medio de las hipotecas sobre el total de fincas inscritas en los registros de la propiedad en agosto (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) es de 183.498 euros, un 18,7% superior al del mismo mes de 2022.

Importe medio hipotecado sobre viviendas - Miles de euros



El valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanza los 6.535,5 millones de euros, un 9,7% menos que en agosto de 2022. En viviendas, el capital prestado se sitúa en 3.916,3 millones, con un descenso anual del 26,2%

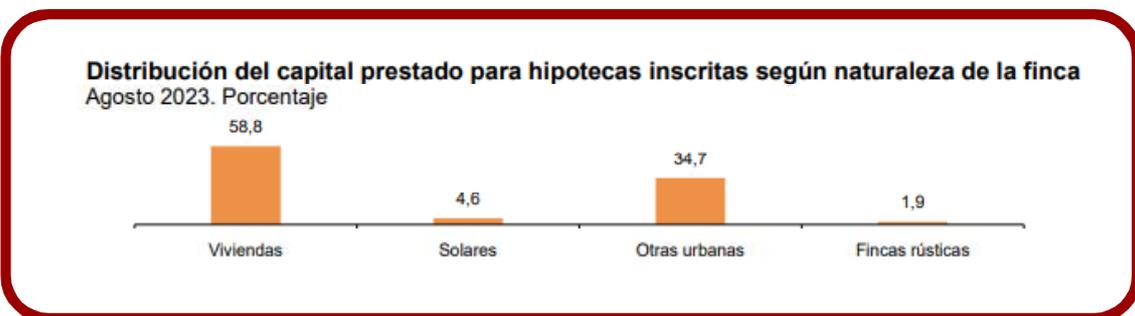
Hipotecas constituidas

Agosto 2023

	Total	% Variación		
		Mensual	Anual	Anual acumulada
Total fincas				
Número de fincas hipotecadas	36.320	-3,7	-24,3	-16,1
Capital prestado (miles de euros)	6.664.641	7,2	-10,2	-11,2
Importe medio (euros)	183.498	11,3	18,7	5,8
Fincas rústicas				
Número de fincas hipotecadas	666	-12,9	-26,7	-13,2
Capital prestado (miles de euros)	129.107	-4,3	-29,6	-16,7
Importe medio (euros)	193.854	9,9	-3,9	-4,1
Fincas urbanas				
Número de fincas hipotecadas	35.654	-3,5	-24,2	-16,2
Capital prestado (miles de euros)	6.535.534	7,5	-9,7	-11,1
Importe medio (euros)	183.304	11,3	19,3	6,0
Viviendas				
Número de fincas hipotecadas	28.344	-3,0	-22,7	-15,4
Capital prestado (miles de euros)	3.916.326	-6,6	-26,2	-17,0
Importe medio (euros)	138.171	-3,7	-4,6	-1,9

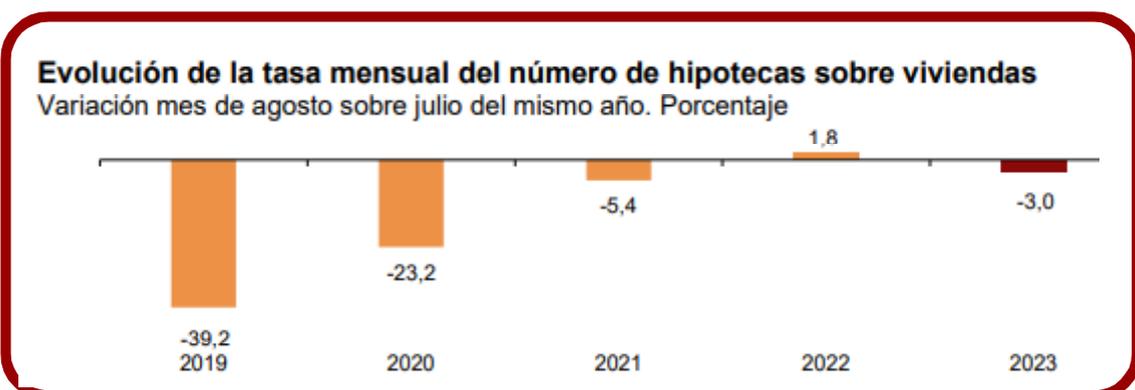
Hipotecas constituidas por naturaleza de la finca

Por naturaleza de la finca, las hipotecas constituidas sobre viviendas concentran el 58,8% del capital total prestado en el mes de agosto.

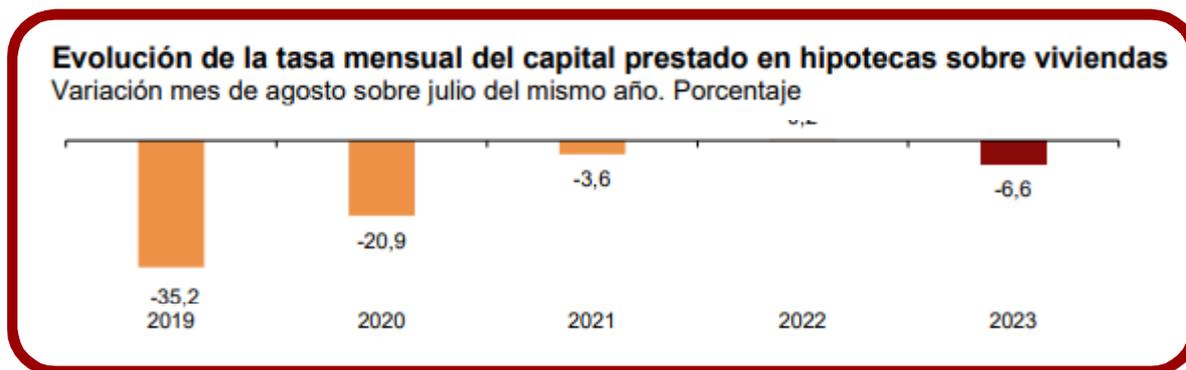


Evolución mensual de las hipotecas constituidas sobre viviendas

Para contribuir al análisis e interpretación de los datos, el gráfico siguiente muestra la variación del número de hipotecas sobre viviendas entre los meses de julio y agosto en los cinco últimos años. En 2023 la tasa mensual es del -3,0%.



Respecto al capital prestado en hipotecas sobre viviendas, la tasa mensual del año 2023 es del $-6,6\%$.



Tipo de interés de las hipotecas

Para las hipotecas constituidas sobre el total de fincas en agosto, el tipo de interés medio al inicio es del $3,62\%$ y el plazo medio de 23 años. El $43,4\%$ de las hipotecas son a tipo de interés variable y el $56,6\%$ a tipo fijo.

El tipo de interés medio al inicio es del $3,38\%$ para las hipotecas a tipo variable y del $3,92\%$ para las de tipo fijo.

En las hipotecas constituidas sobre viviendas, el tipo de interés medio es del $3,25\%$ (con una subida de 1,30 puntos respecto al del mismo mes de 2022) y el plazo medio de 24 años. El $42,1\%$ de las hipotecas sobre viviendas se constituye a tipo variable y el $57,9\%$ a tipo fijo.

El tipo de interés medio al inicio es del $2,89\%$ para las hipotecas sobre viviendas a tipo variable y del $3,54\%$ para las de tipo fijo.



Hipotecas con cambios registrales

El número total de hipotecas con cambios en sus condiciones inscritas en los registros de la propiedad es de 10.474, un $4,5\%$ más que en agosto de 2022.

Atendiendo a la clase de cambio en las condiciones, en agosto se producen 8.270 novaciones (o modificaciones producidas con la misma entidad financiera), con un aumento anual del 4,1%. Por su parte, el número de operaciones que cambian de entidad (subrogaciones al acreedor) aumenta un 32,0%, mientras que el de hipotecas en las que cambia el titular del bien hipotecado (subrogaciones al deudor) disminuye un 47,5%.

Hipotecas con cambios registrales

Agosto 2023

	Total	% Variación		
		Mensual	Anual	Anual acumulada
Total fincas	10.474	1,9	4,5	-15,4
Novaciones	8.270	2,8	4,1	-18,6
Subrogaciones deudor	351	-30,6	-47,5	-9,4
Subrogaciones acreedor	1.853	7,2	32,0	1,4

Hipotecas con cambios en sus condiciones de tipo de interés

De las 10.474 hipotecas con cambios en sus condiciones, el 38,0% se deben a modificaciones en los tipos de interés. Después del cambio de condiciones, el porcentaje de hipotecas a interés fijo aumenta del 11,8% al 35,6%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 87,2% al 63,6%.

El Euribor es el tipo al que se referencia el mayor porcentaje de hipotecas a tipo variable, tanto antes del cambio (83,6%), como después (61,8%).

Tras la modificación de condiciones, el interés medio de los préstamos en las hipotecas a tipo variable aumenta 0,3 puntos y el de las hipotecas a tipo fijo sube 0,4 puntos.

Hipotecas con cambios registrales en sus condiciones de tipo de interés

Agosto 2023

Modalidad de tipo de interés	Antes del cambio de tipo de interés			Después del cambio de tipo de interés		
	Nº de hipotecas	Estructura original de tipos de interés (%)	Interés medio original del préstamo	Nº de hipotecas	Estructura final de tipos de interés (%)	Interés medio después del cambio
Total cambios de tipo de interés	3.983	100,0		3.983	100,0	
Fijo	471	11,8	3,0	1.417	35,6	3,3
Variable	3.472	87,2	2,7	2.534	63,6	3,1
- Euribor	3.331	83,6	2,6	2.462	61,8	3,1
Sin interés	40	1,0	-	32	0,8	-

Resultados por comunidades autónomas

Las comunidades con mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en agosto son Andalucía (6.046), Cataluña (4.472) y Comunidad de Madrid (4.139).

Las comunidades en las que se presta más capital para la constitución de hipotecas sobre viviendas son Comunidad de Madrid (853,3 millones de euros), Andalucía (788,9 millones) y Cataluña (694,6 millones).

Las únicas comunidades con tasa de variación anual positiva en el capital prestado son Canarias (3,9%) y Región de Murcia (2,7%).

Hipotecas sobre viviendas por comunidades autónomas

Agosto 2023

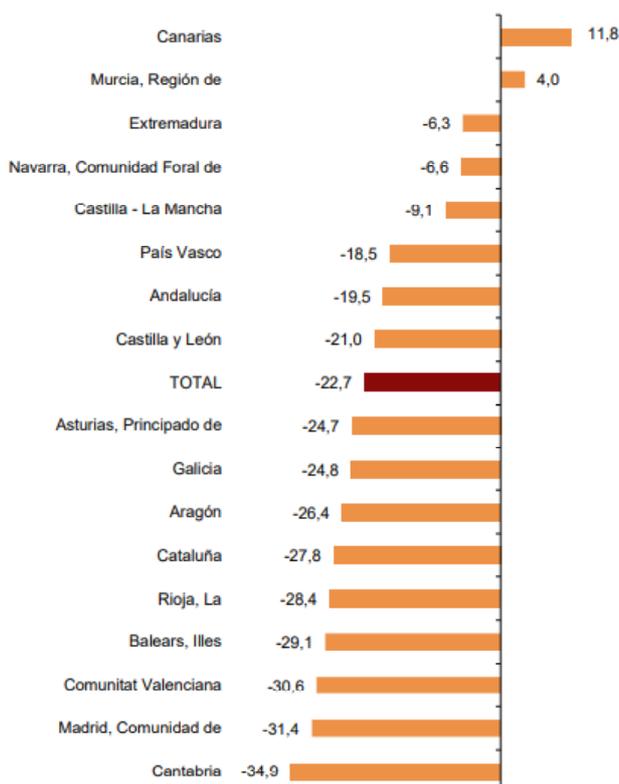
	Número de viviendas hipotecadas	% Variación		Capital prestado (miles de euros)	% Variación	
		Mensual	Anual		Mensual	Anual
TOTAL	28.344	-3,0	-22,7	3.916.326	-6,6	-26,2
Andalucía	6.046	1,9	-19,5	788.926	0,5	-15,7
Aragón	701	-26,4	-26,4	73.799	-42,8	-33,0
Asturias, Principado de	508	-7,3	-24,7	56.233	-0,4	-24,0
Balears, Illes	722	-15,8	-29,1	166.297	-15,3	-35,5
Canarias	1.568	49,2	11,8	160.310	28,8	3,9
Cantabria	291	0,3	-34,9	34.958	12,8	-32,1
Castilla y León	1.165	-3,4	-21,0	112.778	-7,2	-26,5
Castilla - La Mancha	1.283	8,2	-9,1	131.421	12,9	-12,1
Cataluña	4.472	-15,3	-27,8	694.644	-18,6	-32,2
Comunitat Valenciana	2.869	-10,2	-30,6	281.665	-19,2	-36,3
Extremadura	463	-23,2	-6,3	37.974	-31,7	-11,4
Galicia	993	9,7	-24,8	117.179	7,5	-17,7
Madrid, Comunidad de	4.139	-6,0	-31,4	853.347	-5,8	-35,3
Murcia, Región de	980	13,4	4,0	84.464	15,1	2,7
Navarra, Comunidad Foral de	410	43,4	-6,6	52.514	32,2	-7,2
País Vasco	1.542	6,1	-18,5	249.510	12,0	-9,3
Rioja, La	151	-2,6	-28,4	15.190	2,0	-30,0

Las únicas comunidades con tasas de variación anual positivas en el número de hipotecas sobre viviendas son Canarias (11,8%) y Región de Murcia (4,0%).

Por su parte, las que presentan los mayores descensos en sus tasas anuales son Cantabria (-34,9%), Comunidad de Madrid (-31,4%) y Comunitat Valenciana (-30,6%).

Variación anual del número de hipotecas sobre viviendas

Agosto 2023. Porcentaje



Revisiones y actualizaciones de datos

Los datos de 2023 son provisionales y se revisarán cuando se difundan los del mismo periodo del año próximo. Es decir, cuando se publiquen los datos de agosto de 2024, se difundirán los definitivos del mismo mes de 2023.



Questionario formativo

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.- En las actuales condiciones del mercado inmobiliario, la escasez de oferta presiona los precios al alza, ralentizando el descenso de operaciones y precios producido principalmente por:

- a) la creciente demanda de vivienda y el incremento del número de hipotecas.
- b) la escasa remuneración de sus depósitos y la incertidumbre de los mercados de valores.
- c) la subida de la inflación durante los dos últimos años y la subida de los tipos de interés.

2.- El precio de la vivienda nueva y usada en España comenzó el ejercicio 2023:

- a) con una desaceleración en el crecimiento de los precios.
- b) con un fuerte incremento de los precios.
- c) con un elevado incremento de los precios tanto en vivienda nueva como en usada, durante el primer trimestre, mientras que en el segundo trimestre se produjo una fuerte desaceleración de los precios.

3.- Según los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística a fecha de agosto de 2023, el tipo de interés medio en las nuevas hipotecas sobre vivienda:

- a) ha bajado un punto respecto del año 2022, situándose en un 2,85%.
- b) ha subido un punto respecto del año 2022, situándose en el 3,25%.
- c) es superior al del mismo mes del año anterior, fijándose en un 8,7%.

4.- Durante el ejercicio 2023, atendiendo a los cambios en sus condiciones de tipo de interés:

- a) el porcentaje de hipotecas a interés fijo ha disminuido, mientras que el porcentaje de hipotecas a interés variable ha aumentado.
- b) el porcentaje de hipotecas tanto a interés fijo como variable ha disminuido.
- c) el porcentaje de hipotecas a interés fijo ha aumentado, mientras que el porcentaje de hipotecas a interés variable ha disminuido.

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

¿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. En general, sin embargo, la buena situación para los inversores industriales continuará en 2023.

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 prevista 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. En general, los datos indican que 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 es el mercado inmobiliario del Retail?

Respuesta

Es probable que la pandemia haya cambiado permanentemente la forma en que los consumidores compran productos y servicios, lo que a su vez tendrá un impacto en el mercado inmobiliario del retail.



Muchos consumidores han adoptado el comercio electrónico como una forma segura y conveniente de comprar lo que necesitan, lo que ha llevado a un aumento en la demanda de espacios comerciales que se adapten a la logística del comercio electrónico.

También es posible que veamos un aumento en el número de espacios

comerciales que se adapten a la demanda de los consumidores para experiencias en persona únicas. Esto podría incluir tiendas minoristas que ofrezcan experiencias sensoriales, restaurantes temáticos y otros espacios diseñados para atraer a los consumidores y ofrecerles algo que no puedan obtener en línea.

La pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario del retail en Europa.

Muchos minoristas han experimentado una disminución en las ventas y han tenido que cerrar tiendas físicas durante los confinamientos y restricciones de movilidad, lo que ha afectado a la demanda de espacios comerciales.

Sin embargo, también ha habido algunos cambios positivos en la forma en que los minoristas abordan su presencia en el mercado inmobiliario del retail. En lugar de centrarse en grandes centros comerciales, algunos minoristas están adoptando un enfoque omnicanal, combinando su presencia en línea con tiendas físicas más pequeñas y centradas en la experiencia del cliente. Esto podría llevar a un cambio hacia espacios comerciales más pequeños y flexibles, en lugar de grandes centros comerciales.

Además, la pandemia ha acelerado la adopción del comercio electrónico en toda Europa, lo que ha llevado a una mayor demanda de espacios comerciales que se adapten a la logística del comercio electrónico. Esto podría incluir espacios para el almacenamiento y la preparación de pedidos en línea, así como espacios para la recogida en tienda y la entrega a domicilio.

En términos de ubicación, es posible que veamos un aumento en la demanda de espacios comerciales en áreas urbanas más pequeñas y en centros históricos de las ciudades, ya que los consumidores buscan experiencias únicas y cercanas.

Al mismo tiempo, podría haber una disminución en la demanda de espacios comerciales en zonas periféricas o áreas rurales.

En resumen, es probable que el mercado inmobiliario del retail en Europa evolucione hacia espacios más pequeños, flexibles y centrados en la experiencia del cliente, combinando la presencia en línea y en tienda física. Además, el comercio electrónico y la logística de entrega seguirán siendo importantes, lo que podría cambiar la forma en que se utilizan los espacios comerciales en el futuro.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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



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

