



A.B.A.I.

Informe del Órgano de Presidencia
emitido con motivo de la ASAMBLEA GENERAL A.B.A.I.
Palma de Mallorca el 20 de Abril de 2023

- Presidencia -

-Informe Presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil-

UNITED FOR PEACE



Un año más, he de expresar mi satisfacción por el hecho de poder celebrar presencialmente esta asamblea anual, dejando atrás el gran obstáculo que representó, la «pandemia del Coronavirus - Covid-19» que nos ha marcado estos pasados años.

La celebración del *Salón Inmobiliario de Madrid en su 24ª Edición SIMA-23, tendrá lugar entre el 24 y el 27 de Mayo de 2023, (ambos inclusive)*, en el Pabellón 3 de la Feria de Madrid. Como es habitual nos ponemos a disposición de cualquier Consocio cuya intención y deseo sea asistir a este certamen, para aquello en que nos pueda precisar y/o poderle orientar.

Centrándonos en nuestra actividad inmobiliaria, estamos en una época que podríamos denominar cambio de ciclo, que en nuestra actividad se produce cíclicamente.

Respecto a la **regulación del sector inmobiliario en Baleares**, estamos a la espera de que, tras el preceptivo Dictamen del Consell Consultiu, se proceda a la promulgación definitiva del Decreto Ley que regulará la actividad de intermediación inmobiliaria, en desarrollo de lo establecido en las Disposiciones Segunda y Tercera de la **Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda a les Illes Balears (BOB N° 78, de 26 de junio de 2018 y, BOE n° 169, de 13 de julio de 2018) de fijación de los requisitos profesionales y las obligaciones que deberán cumplirse para ejercer dicha actividad, con especial significación en lo concerniente a la constitución reglamentaria de un Registro Oficial Público de agentes inmobiliarios.**

Esta nueva normativa, que responde a las disposiciones de la mencionada Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, una vez aprobada su redacción definitiva, tratará de mejorar la transparencia en el sector y garantiza la protección de los consumidores mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad, con especial hincapié en la lucha contra el intrusismo, la oferta ilegal y la competencia desleal, fomentando las buenas prácticas en la actividad comercial.

El proyecto de Decreto, en su redacción actual, regula la obligatoriedad de contratar un seguro de responsabilidad civil por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria para cubrir los daños y perjuicios que pudieran causar en el ejercicio de su actividad, con un capital mínimo por asegurar en torno a los 100.000 € por siniestro y 600.000 € por año.

A mayor abundamiento, para desarrollar su actividad en las Illes, una vez que esté aprobado el Decreto, los agentes tendrán que presentar obligatoriamente una

declaración responsable de inicio de actividad, en la que manifestarán que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que disponen de la documentación que lo acredita y que se comprometen a su cumplimiento durante el ejercicio de la actividad. En este sentido, hay que señalar que esta declaración responsable no será una autorización de actividad, pero sí un requisito indispensable para ejercerla, puesto que, en caso de no presentarse dicha declaración o habiéndose presentado sin cumplir las exigencias legales, implicará expedientes sancionadores por considerarse oferta ilegal y competencia desleal.

Por otro lado, el decreto contempla la creación y la regulación del Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears, un registro muy demandado por el sector, que garantiza la capacitación de los profesionales y que estará a disposición de todos los consumidores. Se trata de un registro voluntario, que dará garantías al consumidor sobre la calificación profesional del agente dado su público acceso.

De acuerdo con este Registro, los agentes inscritos dispondrán de un distintivo acreditativo que informará al consumidor de las garantías que ofrecen respecto al cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos para ejercer su actividad.

Para poder inscribirse en este Registro, el proyecto de Decreto, contempla tres posibilidades: 1) «contar una titulación universitaria en ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura»; 2) «acreditar y en su caso obtener una formación no universitaria de, al menos, 200 horas lectivas relacionadas con servicios de mediación, asesoramiento y gestión», es decir contar con una «Titulación de Capacitación Profesional», o bien en 3) tener experiencia demostrable en la prestación de servicios inmobiliarios de un mínimo de cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Hay que destacar también que, entre otras medidas de protección de los profesionales que desarrollan la actividad inmobiliaria, el proyecto de Decreto, en su redacción actual, contempla el deber de la persona usuaria de suscribir una nota de encargo con el agente, que le habilitará para ofrecer y dar publicidad a su inmueble, para recibir o disponer de las cantidades entregadas por los demandantes y para formalizar los oportunos contratos.

Es conveniente efectuar un repaso a las actuales regulaciones en las Comunidades españolas, en lo relativo al Marco Inmobiliario. Poco avance más hay respecto de los Registros Profesionales Inmobiliarios de los que ya están establecidos en las distintas demarcaciones comunitarias de España, a excepción de «la incorporación de la Comunidad Valenciana». Se regula por el Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto.

Analizamos un poco el caso de la Comunidad Valenciana, por ser el último que se ha aprobado:

En un entorno de máxima relevancia y actualidad trascendental como es el de la transparencia en el sector de la vivienda, garantía de protección de las personas consumidoras, buena fe en las transacciones comerciales y en los objetivos de política social, surge el citado Decreto 98/2022, de 29 de julio, que contempla y regula la intermediación en el ámbito normativo sobre el derecho a la vivienda. Para el

cumplimiento de las exigencias normativas, así como del control administrativo a favor de la calidad del servicio de la Actividad Inmobiliaria, se exige de manera inminente y con carácter «OBLIGATORIO», la Inscripción en el «Registro Público de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana».

El Decreto establece como principal objeto, la creación del «Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana», así como la regulación de requisitos para la inscripción en el citado Registro de todas aquellas personas que desarrollen de manera profesional o empresarial el ejercicio de la actividad de mediación, asesoramiento y gestión de la profesión inmobiliaria.

El Decreto establece como principal finalidad, favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de las personas consumidoras en materia de vivienda.

El Decreto será de aplicación a todas aquellas personas físicas o jurídicas que desarrollen y ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria de manera habitual, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

El Decreto define a estos profesionales como "Agentes de Intermediación Inmobiliaria", regulando como tales a quienes se dediquen de manera regular y remunerada a prestar sus servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias, tales como compraventa, alquiler, permuta etc... dentro del territorio de la Comunitat Valenciana.

Recordemos las ya establecidas y/o en fase como la del «*Territori de Catalunya*» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero*.

«*País Vasco*» mediante *Decreto 43/2012*. "...Quienes deseen ser reconocidas como agentes colaboradoras del programa ASAP tienen que solicitar la homologación como tales al Gobierno Vasco."

<https://www.etxebide.euskadi.eus/informacion/agentes/x39-contgasa/es/>

«*Comunidad de Madrid*» por medio del *Decreto 8/2018 de 13 de febrero*.
https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/proyecto_de_orden_fichero_agentes_inmobiliarios.pdf

«*Canarias*» con fecha 8 de febrero de 2021, la *Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda del Gobierno Canario*, comunica la tramitación de una *Orden de creación del Primer Registro Público de Agentes Inmobiliarios de Canarias*. Los requisitos exigidos pasan por disponer de domicilio fiscal en la Comunidad Canaria, con establecimiento abierto al público o prestar servicios telemáticos en las islas y acreditar la condición de ejercicio por medio de *Titulación de Capacitación Profesional* con reconocida pertenencia a Colectivo Profesional Oficial, y a su vez mostrar la indispensable *Solvencia* económica suficiente mediante las garantías y seguros de responsabilidad necesarios. Se cumple así, uno de los ejes principales del

Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. El Gobierno canario lo reguló por medio de Decreto 11/2022, de 20 de enero, figurando en su sede electrónica el 17-10-2022.

«Comunidad Autónoma de Andalucía», la Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador.

«Comunidad Autónoma de Extremadura», mediante Ley 11/2019, de 11 de abril.

«Gobierno de Navarra» recoge la publicación del Decreto Foral 33/2019 de 27 de marzo, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra y se regula su funcionamiento.

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como la Región de Murcia. La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, dice en su artículo 54-2:

La Administración Regional impulsará así mismo las medidas necesarias para el fomento de la formación especializada y permanente de los profesionales y demás agentes que intervienen en el sector específico de la vivienda, con el objetivo de alcanzar la máxima profesionalización de este. Así se creará un registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda, cuyas características se desarrollarán reglamentariamente.

«Gobierno de Galicia». La Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector. Proporcionará transparencia al sector con el conocimiento público de todas las personas y empresas que intervienen en la intermediación en materia de vivienda y fomentar la calidad de los servicios que ofrecen.

https://www.xunta.gal/notas-de-prensa/-/nova/74390/xunta-regulara-registro-agentes-intermediarios-ambito-vivienda-para-dotar-seguridad?langId=es_ES

Al corresponder esta Asamblea a las Illes Balears, vamos a relacionar brevemente en titulares las noticias que han surgido en esta Comunidad en los últimos meses:

Cada día se okupan dos viviendas en Baleares.

Los jueces avalan el proceso para expropiar los pisos vacíos a los bancos y fondos buitres.

La compraventa de viviendas por parte de millonarios dispara los ingresos del Govern.

Casi 60.000 extranjeros han comprado una vivienda en Baleares en la última década.

Armengol sobre el precio de la vivienda: «El mercado es libre».

La oferta de viviendas en alquiler en Baleares baja un 41% en un año.

El Ibavi recupera 80 viviendas de okupas y morosos en un año.

Los promotores ven «imposible» edificar viviendas a precio asequible en las Islas.

El Govern estudiará limitar la compra de inmuebles por parte de extranjeros.

Alemania ve barato invertir en el sector inmobiliario balear.

Las viviendas turísticas donde se celebren fiestas piratas se quedarán sin licencia.

El Pacte cierra un acuerdo con el PI para que los hoteles obsoletos puedan convertirse en viviendas.

Baleares tiene el mayor porcentaje de España de viviendas en alquiler, el 35%.

Los extranjeros acaparan el 33% de las compras de viviendas, el porcentaje más alto de España.

El Govern busca datos para calcular el número de viviendas vacías en Baleares.

El PI propone cambiar usos de locales y oficinas vacías para reconvertirlas en viviendas.

La donación de viviendas sigue al alza por los precios del mercado y el miedo al fisco.

Vivienda en Baleares: Más de 11 años íntegros de sueldo para pagarla.

El vuelo de EEUU incrementa el interés de los norteamericanos por comprar casa en Mallorca.

El BCE estima que los precios de la vivienda caerán hasta un 9% por la subida de tipos de las hipotecas.

Los bancos concederán el 100% de la hipoteca a los baleares para su primera vivienda.

Més incluye en su programa electoral limitar la vivienda en suelo rústico.

El Govern aprueba avalar el 20% de la compra de vivienda a pisos de hasta 270.000 euros.

El Govern empieza a imponer multas a los anuncios de pisos patera e infraviviendas.

Vivienda en Baleares | El Govern comprará hoteles para convertirlos en pisos.

Los inversores apuntan a nuevos productos de 'living'.

Revista el Economista Inmobiliaria (05/04/2023)

Las oportunidades están en la rehabilitación de edificios en el centro de las ciudades para hacer 'coliving', hoteles, residencias de estudiantes o 'senior living'.

Debido a los nuevos estilos de vida, cambios sociales, culturales y demográficos, el residencial avanza hacia nuevos modelos living que dan servicios a las formas de vida y de vivienda que hay hoy en día con tendencia hacia la hotelización. La demanda busca mayor calidad en el espacio habitacional que ocupa y un mayor abanico de servicios, adaptados a su momento vital. Se trata de mejorar la experiencia y de sentirse parte de una comunidad. El sector inmobiliario busca acoplarse a los nuevos modelos de vida de los ciudadanos. Tanto en estancias medias en alquiler como en los conocidos alojamientos alternativos.

Hemos de mencionar que una de las soluciones a la necesidad de vivienda que se ha propuesto recientemente es el *cohousing y coliving* (el primero referido normalmente a personas mayores y el segundo, a jóvenes con deseos de emanciparse) es un modelo de convivencia autogestionada en el que un grupo de personas residen en un edificio que dispone de varias zonas habitacionales y un espacio común, que puede ofrece servicios complementarios al residencial.

Tomando por ejemplo, la propuesta del municipio de Inca:

La modificación que propone Inca para incluir el **residencial colectivo** exige un mínimo de cinco unidades habitacionales de máximo dos plazas cada una. La superficie mínima de estos espacios deberá ser de 24 metros cuadrados, mientras que los espacios comunes serán de, como mínimo 12 metros cuadrados. En el pleno de julio se aprobó inicialmente esta modificación y se ratificará en la sesión plenaria de septiembre.

Centrándonos en el entorno nacional, podemos estudiar los datos actualizados de que se dispone actualmente:

Evolución de la población en España

<https://www.epdata.es/datos/poblacion-espana-hoy-inmigrantes-emigrantes-otros-datos-habitantes-espana/1/espana/106>

Un total de 47.615.032 personas viven en España en el segundo semestre de 2022, lo que supone un aumento de 182.228 personas respecto al periodo anterior y una

variación de 0,6% en comparación con el mismo periodo del año pasado, según las últimas cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Baleares cerró junio de 2022 con una población de 1.232.270 personas, lo que supone un incremento de 12.891 habitantes en el último año, en el que la población fue de 1.219.379 personas.

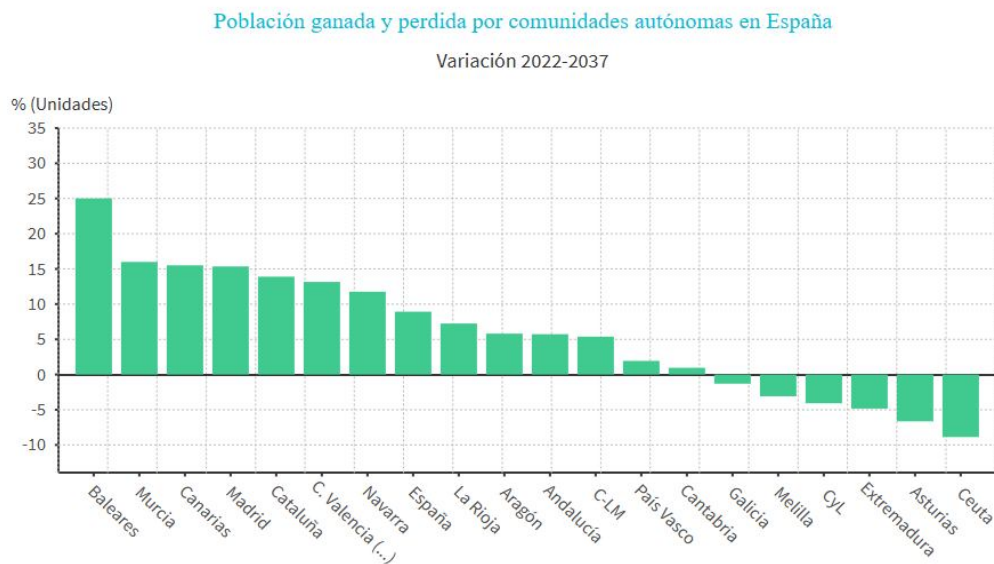
La evolución de la población por comunidades autónomas desde 1971 hasta 2019

En estos años las comunidades que más población han ganado han sido Baleares (122,87%), Canarias (96,12%), Murcia (78,8%), Madrid (76,5%) y Comunidad Valenciana (61,6%). Mientras, han perdido población Castilla y León (un 9,75% menos), Extremadura (un 8,9% menos) o Asturias (un 2,82% menos).

Previsiones de población en España

Está previsto que la población de España, igual que en otros países desarrollados, experimente un proceso de envejecimiento en los próximos años debido a la mejora de las condiciones de vida en la tercera edad y la reducción de la natalidad, entre otros motivos.

Para nuestro negocio inmobiliario, es muy interesante la previsión de población en el archipiélago balear:



Para dinamizar la economía en la zona europea, contamos con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, Plan de Recuperación) financiado con los fondos europeos Next Generation EU, se ha registrado una rápida recuperación de la actividad y el empleo, si bien, parece que tenemos ciertas dificultades administrativas para poder gestionarlos y usarlos eficientemente, lo que

puede provocar no agotarlos o tener que devolver en parte, si no se usan para la finalidad a la que van destinados.

Los avales ICO, los expedientes de reducción temporal de empleo (ERTE), la prestación extraordinaria por cese de actividad a los trabajadores autónomos y las ayudas directas a empresas movilizaron hasta 190.000 millones de euros de recursos públicos y absorbieron el impacto del shock sobre el sector privado. Junto a estas medidas, el despliegue del Plan de Recuperación mejoró las expectativas de los agentes económicos, evitando la caída de la inversión pública y privada característica de crisis anteriores, pero ha endeudado al Estado, cifrándose su deudo en 1,5 billones de euros, lo que en un contexto de aumento de los tipos de interés, abocará al Estado a destinar partidas crecientes en el presupuesto para poder abonar los intereses crecientes de esta deuda, con una perspectiva de dificultad a medida que los plazos de la deuda vayan venciendo y se tenga necesidad de renovar el importe, necesitando encontrar nuevos financiadores, al advertir que la barra libre del Banco Central Europeo, derivada de la crisis del Covid-19 tocaba a su fin.

Es posible que volvamos a escuchar que el estado tiene dificultades para financiarse, evocándose el concepto de “prima de riesgo”.

«Presupuestos Generales del Estado para 2023»

El presupuesto consolidado de gastos ascenderá en 2023 a 583.543 millones de euros, mientras, el presupuesto consolidado de ingresos alcanzará los 389.927 millones de euros.

La recaudación por impuestos directos (IRPF y Sociedades fundamentalmente) y cotizaciones sociales se prevé recaudar hasta los 269.000 millones de euros. De este total, 142.288 millones de euros, se corresponderá con los impuestos; mientras que por cotizaciones sociales se recaudarán 184.522 millones de euros.

Por su parte, los impuestos indirectos, entre los que se encuentra el IVA y los impuestos especiales, se presupuestan en 57.809 millones de euros; mientras que las tasas y otros ingresos tributarios hasta los 14.471 millones.

Asimismo, las transferencias corrientes supondrán unos ingresos de 19.014 millones de euros, al tiempo que el Gobierno espera recaudar por ingresos patrimoniales 6.338 millones de euros.

Por último, los ingresos no financieros se cifran en 383.171 millones de euros, mientras los activos financieros se cifran en 6.756 millones.

El Ministro José Luis Escrivá para subir las cotizaciones a la seguridad social, se ha ideado un nuevo impuesto: el MEI.

El Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI) es un nuevo impuesto en las nóminas que ha entrado en escena este 2023. Nace como una medida para garantizar el sistema de las pensiones, aunque su aplicación prevista ya ha sufrido modificaciones en apenas unos meses ante las reticencias de Bruselas.

Aprobado en la primera parte de la reforma de las pensiones y publicado en el BOE el 28 de diciembre de 2021, el MEI supone un aumento de cotizaciones del 0,6% por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador con la misma distribución que en las cotizaciones sociales. En concreto, el 0,5% de la aportación corre a cargo de la empresa y el 0,1% del trabajador.

La cotización de los autónomos es variable. Para una base de cotización mediana, de unos 2.000 euros de sueldo, esta subida del 0,6% que establece el MEI, supondría una cotización mensual de 12 euros, de los que dos euros los pagaría el trabajador y 10, la empresa. Para los autónomos, la media ronda los cinco euros.

El fenómeno de la okupación genera una enorme preocupación ciudadana, tanto por las consecuencias que acarrea para los propietarios afectados como por su impacto en la convivencia vecinal.

En España se ‘okupan’ 46 viviendas cada día y un tercio de ellas están en Barcelona.

Las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado tuvieron conocimiento de 15.636 okupaciones de inmuebles solo durante los 11 primeros meses de 2022, algo más de 46 por día. Las okupaciones de viviendas, locales y naves conocidas por la Policía y la Guardia Civil, detalladas por provincias, fueron especialmente frecuentes en Barcelona, provincia en la que fueron usurpados y allanados 4.875 inmuebles y moradas, casi un tercio del total.

Los datos se desprenden de una respuesta parlamentaria del Gobierno a una interpelación del Grupo Vox.

El Gobierno aclara en su respuesta, «que bajo el término ocupación de inmuebles se están incluyendo diferentes tipos de delitos del Código Penal. Por un lado, se incluye el allanamiento de morada (artículo 202), y por otro lado, la usurpación de inmuebles (artículo 245)».

Esta diferencia supone que las **Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado** actúan conforme al ordenamiento jurídico vigente, «de forma urgente y perentoria en el caso de allanamiento de morada, desalojando las viviendas de inmediato, siempre que se tenga permiso del morador y este haya presentado una denuncia».

Mientras, en el caso de usurpaciones de inmuebles -residenciales o no-, pero que no constituyen la residencia, las Fuerzas de Seguridad deben contar con la autorización de la Justicia y con una orden judicial previa, además de tener el consentimiento explícito de que el propietario quiere recuperar su propiedad. Solo en

el caso de que se esté cometiendo un delito y los okupas estén empleando la violencia, es posible el desalojo inmediato.

En su respuesta, el Ejecutivo justifica además que la mayoría de las **okupaciones** son usurpaciones de inmuebles vacíos, una circunstancia -asegurada- vinculada con la situación económica, «derivada de la concatenación de la crisis sanitaria del covid, la crisis originada por la guerra de Ucrania, con su grave impacto en la energía y en productos alimenticios básicos, entre otros».

En el marco internacional, la invasión de Rusia a Ucrania ha provocado una fuerte alianza entre Estados Unidos y la Unión Europea (UE) y una relación más estrecha entre China y Rusia en la que China adquiere petróleo y gas ruso con precio ventajoso, obteniendo rédito económico adicional, mientras Europa debe abastecerse en mercados alternativos al ruso, lo que multiplica el precio del petróleo y el gas, lo que baja la competitividad de los productos elaborados en Europa y aumenta el precio de los mismos.

Cuadro macroeconómico de España

El producto interior bruto de España en 2022 ha crecido un 5,5% respecto a 2021, tasa que es igual a la del año anterior.

El PIB Per cápita de España en 2022 fue de 27.870 €.

PIB

	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNOI	-11,3	5,1	5,5	3,5	2,4
BANCO ESP.	-11,3	5,5	5,5	1,4	2,9
AIReF			5,5		
FMI			5,5	3,3	3,1

Índice armonizado de precios de consumo (IAPC)

	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO	-0,3	3,0			
BANCO ESP.	-0,3	3,0	8,7	6,0	1,9

Tasa de paro (% de la población activa). Media anual

	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO-abril	15,5	14,8	12,9	11,7	10,6
BANCO ESP.	15,5	14,8	12,8	12,9	12,4

Deuda de las Administraciones Públicas (% del PIB)

	2020	2021	2022	2023	2024
GOBIERNO	120				
BANCO ESP.	120,4	118,3	113,1	110,7	109,9

Solvencia de los bancos españoles:

Recientemente se ha producido rescates bancarios en Estados Unidos y Suiza, sin descartarse que esta crisis siga goteando en un futuro próximo a otras entidades y países.

Representantes de Banco de España, de la Asociación Española de Banca (AEB) y de los propios bancos defendieron el 28 de marzo pasado, que las entidades financieras españolas disponen de unos adecuados niveles de solvencia y liquidez, en un acto organizado por el Instituto Español de Banca y Finanzas, en colaboración con Cunef.

En concreto, la directora general de la AEB, María Abascal, ha destacado que España cuenta «con entidades fuertes, diversificadas, sólidas y que han sido capaces de transitar por una década extraordinaria de tipos negativos y cero». En su opinión, los bancos españoles están preparados para afrontar las turbulencias que puedan surgir de los mercados financieros.

El representante del Banco de España ha destacado que los bancos españoles cuentan con ratios de solvencia y liquidez muy por encima de los requerimientos regulatorios. No obstante, ha señalado la importancia de las lecciones que se puedan extraer en todo caso para mejorar las perspectivas de futuro.

<https://forbes.es/ultima-hora/255384/el-sector-bancario-destaca-la-solvencia-y-liquidez-de-los-bancos-espanoles/>

Boletín Oficial ABAI

Con relación a las funciones de divulgación, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestro Boletín Oficial, se viene publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formación continuada, consultoría, etc., en todo ámbito de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los correlativos propios concernientes de la amplitud de nuestro abanico profesional.

Reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de la página Web ese día de la semana con enlaces, un repertorio de noticias de todo referente a fin de disponer de una información lo más actualizada posible: <https://www.atp-adpi.com/noticias/directorio.htm>

Además, recalcar resaltando las continuas actuaciones divulgativas a través de las redes sociales en las que operamos, con tal apuesta ascendente que marcan que crecemos de forma positiva en todas sus líneas.

Es de reseñar que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición del Boletín Oficial.

Para ello y conscientes de que clave del éxito es siempre una óptima formación, hemos ido aumentando de forma significativa los apartados de «Área de Formación Continuada», al que le sigue un «Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación», rematando con un «Consultorio Formativo».

Para una puntual información, el afianzamiento en los modos de divulgación, dado que amén de seguir en su forma habitual, queda implantado avanzados el contenido de los Boletines, por medios informáticos totalmente personalizados, así como por apartados y de forma gradual.

Significativo es hacer mención que se han ido concediendo entrevistas a aquellos medios que nos han solicitado la colaboración e impresiones, como expertos profesionales del sector.

Datos Específicos de Ámbito Profesional

La compraventa de viviendas creció un 14,7% en 2022 hasta rozar las 650.000 operaciones, su mayor cifra en 15 años.

El 92,2% de las viviendas transmitidas por compraventas en 2022 fueron libres y el 7,8%, protegidas. El número de viviendas libres transmitidas por compraventa aumentó un 15,6% respecto a 2021 y el de protegidas, un 4,8%. El 18% de las viviendas transmitidas por compraventa en el año 2022 fueron nuevas y el 82,0% usadas.

Canarias y Baleares fueron las comunidades con un mayor repunte, del 31,6% y del 25,6%, respectivamente. Navarra fue la única comunidad que registró una tasa de variación negativa, del -0,5%.

Comentan desde Hipotecas.com, canal online de UCI, donde opinan que los cambios en la financiación hipotecaria son uno de los grandes retos en este 2023. “La inflación y la subida de tipos han provocado el alza del euríbor y, en general, el encarecimiento de toda la oferta hipotecaria a tipo fijo y variable. Ante esta circunstancia, el tipo mixto ha vuelto a ganar popularidad en España y se espera que las hipotecas a tipo fijo, que habían liderado el mercado en los últimos años, dejen de ser las más contratadas”.

Suelo urbano en las Illes Balears

La legislación balear tiene tendencia a restringir el suelo urbano disponible, restringiendo edificabilidad, reduciendo alturas máximas de los edificios y a su vez, sus políticos claman para que los promotores ofrezcan viviendas asequibles.

El Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística (BOCAIB de 29 de diciembre de 2022) en su artículo 2:

Reclasificación de suelos urbanos sin urbanización consolidada:

1. Quedan clasificados como suelo rústico, con la categoría básica de suelo rústico común, los terrenos clasificados formalmente como suelo urbano, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurrieran las siguientes circunstancias día 25 de mayo de 2020:

a) Que el planeamiento general municipal en el que se habían previsto no estuviera adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

b) Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, debiera llevarse a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hubieran sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

c) Que no se hubiese iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

d) Que no estuvieran rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.

e) Que ya hubiera vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estuvieran previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no fuese imputable a la Administración.

Perfil del comprador de vivienda:

Este es el perfil de las personas que compran una casa a estrenar.

Los compradores de una vivienda de obra nueva solo se financian la mitad del coste.

La subida de los tipos de interés y su consecuencia directa sobre la capacidad de endeudamiento de las familias tiene una incidencia directa en el perfil de personas que adquieren una vivienda.

Esta situación es, a su vez, diferente en las personas que lo hacen con un inmueble de primera mano, normalmente de un precio superior al de segunda mano.

El ‘Perfil del Comprador de Vivienda de Obra Nueva 2022’, un informe elaborado a partir de las viviendas que vende la promotora Aedas Homes, señala que, de media, los compradores se financian el 52% del precio de adquisición de la vivienda.

Esto supone un 11% menos de apalancamiento que en 2021, lo que evidencia que, ante un coste de financiación más alto, los compradores sin necesidad de préstamos ganan peso.

El perfil que resalta la empresa española de comprador es "una pareja de nacionalidad española, con una edad media de 46 años y con hijos".

Este cliente busca un piso de tres dormitorios, con una superficie de 80 metros cuadrados y que tenga terraza, el 67% de ellos para uso habitual, que vence a segunda residencia e inversión.

La demanda de obra nueva se concentra principalmente en viviendas de dos y tres dormitorios, incluso cuatro.

Los de uno y más de cuatro son las que menos se buscan.

Además, para un 36% de los compradores es su primera vivienda y el 30% responde a un cambio de residencia.

Los extranjeros dinamizan el mercado de la vivienda, especialmente en la costa

Según la media histórica, los ciudadanos internacionales protagonizan entre el 12% y el 14% de todas las compraventas de viviendas que se cierran.

Según el informe de Vivienda en la Costa, elaborado por la tasadora Tinsa, "el comprador de segunda residencia procedente de otros países tiene un peso muy significativo en los mercados costeros".

¿Cuáles son las zonas favoritas? "Destacan las Islas, donde un tercio de las compraventas son realizadas por extranjeros y, de ellos, más de un tercio son residentes.

También es relevante Costa Mediterránea, donde una quinta parte de los compradores son extranjeros y la mitad residen en el país", apunta el estudio.

Por el contrario, el litoral norte de España cuenta con un público nacional, al igual que la costa atlántica de Andalucía.

Previsiones del sector inmobiliario para 2023

El sector inmobiliario prevé un desplome del 20% en las ventas sin caídas de precios: <https://theobjective.com/economia/2023-03-11/sector-inmobiliario-ventas/>

Las últimas semanas del año pasado y las primeras de este año, el sector está comenzando un camino hacia la moderación en las ventas. Los préstamos para adquisición de vivienda han disminuido un 16,1% en enero con caídas en todas las comunidades, según los notarios.

La corrección de la tendencia alcista tendrá dos velocidades. Mientras que el número de transacciones caerá en 2023 un 15% anual, el precio de las casas lo hará únicamente un 0,9%, tendiendo casi a la estabilización. Un análisis con el que coinciden la mayoría de actores del sector.

En este contexto, la demanda actual de vivienda en España está en máximos históricos, según idealista. Sin embargo, la oferta se encuentra en mínimos lo que provoca que los precios estén altos y sin previsión de caídas significativas. De hecho, los principales portales inmobiliarios -idealista.com, pisos.com y Fotocasa- reconocen a este diario que la oferta de inmuebles de la que disponen actualmente -tanto en venta como en alquiler- está en mínimos históricos. «Según los datos que manejaemos, no hay motivos para decir que vayan a bajar los precios, quizá sí a dilatar la toma de decisiones, pero no vemos que de momento vaya a haber un ajuste dramático en precios», asegura Daniel del Pozo, director general de Idealista/data.

Suelo urbano

La falta de Suelo Urbano, es el quebradero de cabeza del sector, marcando divergencias en función de la ubicación, continuando la inversión en zonas clave como Madrid y Barcelona, País Vasco, Illes Balears, Navarra, Comunitat Valenciana, etc..., todas ellas con fuertes demandas.

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-suelo-urbano-encara-un-2023-sin-sobresaltos-y-con-la-estadistica-del-ministerio-en-tela-de-juicio.html>

El suelo urbano encara un 2023 sin sobresaltos y con la estadística del Ministerio en tela de juicio.

El precio medio del suelo cerró 2022 en 160 euros por metro cuadrado, un 0,1% menos en comparativa interanual, según el Mitma. Sin embargo, los expertos apuntan que la estadística del Ministerio no es precisa y avanzan que el precio del suelo no caerá en 2023.

Baleares

Los datos oficiales a cierre de año destacan, un año más, el liderazgo de Baleares en el ranking de comunidades con el precio del suelo urbano más elevado. **El precio medio en el archipiélago se situó en 341 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre del año pasado**, por delante de Las Palmas (288,42 euros por metro cuadrado) y Málaga (278,41 euros por metro cuadrado). **Esto supuso un avance del 10,5% respecto el cuarto trimestre del 2021.**

La escasez de suelo en Baleares es la principal razón de su primera posición en el ranking; sin ninguna duda, el número de promociones en el archipiélago se reducirá a medida que los precios continúen ascendiendo y la superficie disponible vaya disminuyendo”, asegura José Antonio Salomón, de Gesvalt. “De hecho, durante el

segundo semestre de 2022 ya observamos una contracción de más del 20% frente al mismo periodo de 2021”, señala.

Mercado de Alquiler de Viviendas

María Matos, directora de estudios y portavoz de Fotocasa, señala que el mercado de alquiler de viviendas se encuentra en una situación complicada, al registrar precios máximos históricos como consecuencia de una reducción notable, de entre el 30% y el 35%, de la oferta de viviendas en alquiler. Una situación que ha afectado, especialmente, a las principales ciudades y capitales de provincia. El parque de arrendamiento se ha visto ampliamente reducido este año, ante la preferencia de venta por parte de los propietarios, el regreso de los pisos turísticos al mercado vacacional y la sobrerregulación del mercado del alquiler.

Las CC.AA. más caras para alquilar vivienda

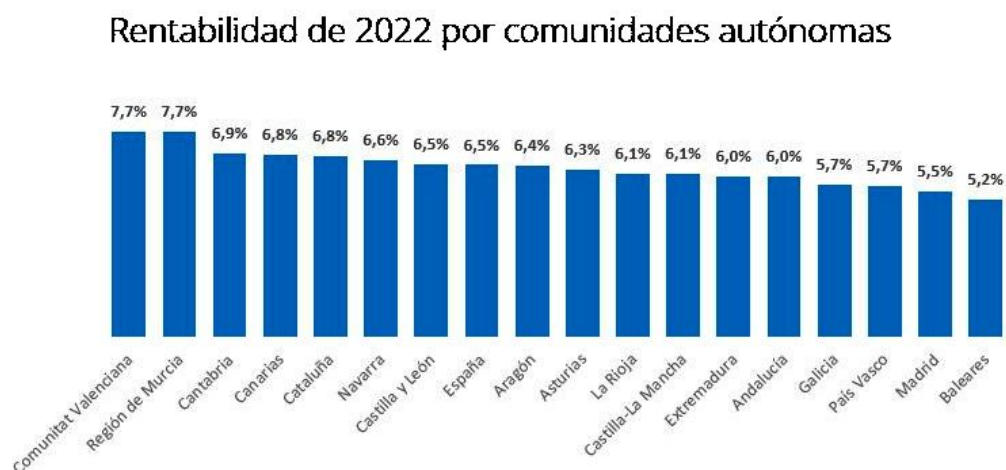
De acuerdo con el análisis de los precios medios de alquiler de viviendas de Fotocasa, estas son las CC.AA. más caras en febrero:

Madrid: 15,90 €/m²

Cataluña: 15,50 €/m²

Baleares: 15,03 €/m²

La rentabilidad de la vivienda en España, según Fotocasa, cierra 2022 en un 6,5%:



Límite al precio del alquiler de viviendas al 2% en 2023 impuesto por el Gobierno español: **Los arrendadores podrán subir como máximo un 2% el alquiler a sus inquilinos durante 2023.** Los contratos de alquiler que finalicen antes del 30 de junio de 2023 podrán prorrogarse durante 6 meses.

Estas medidas que protegen a los actuales arrendatarios, tienen unas consecuencias negativas para los que desean ser arrendatarios o desean cambiar su hogar actual por

otro también arrendado: los propietarios exigen mayores garantías, origina una menor oferta de viviendas para alquilar y un aumento creciente en el importe del alquiler, al disminuir la oferta y aumentar los demandantes.

Hay tres fórmulas que ya hemos expuesto en años anteriores y que volvemos a resaltar:

- El alquiler inverso.
- Hipoteca inversa.
- Programa de solidaridad intergeneracional.

El **alquiler inverso** es una fórmula ideada por la empresa Pensium en el año 2016. Su éxito ha sido tal que los Presupuestos Generales del Estado de 2023 han recogido algunos beneficios fiscales cuando se utiliza y se dan una serie de requisitos.

Esencialmente, el alquiler inverso es una forma de financiación, es decir, de conseguir un dinero que se necesita o se quiere obtener. Consiste en que una empresa da un dinero periódicamente a una persona que lo necesita a cambio de ir alquilando una vivienda que tenga en propiedad. En paralelo, va recuperando el dinero prestado mediante los alquileres de una vivienda ofrecida. El alquiler puede durar más tiempo que el periodo en el que la persona recibe los pagos, ya que ahora puede necesitar más dinero mensualmente del que puede conseguir con el alquiler.

Hipoteca inversa: Préstamo hipotecario pensado para las personas mayores de 65 años que ofrece una renta vitalicia como complemento a las pensiones públicas o privadas contra la propiedad de la vivienda habitual. Tras el deceso del beneficiario, los herederos tienen dos opciones: quedarse con la propiedad, abonando los pagos realizados por la entidad financiera más los intereses, o no reclamar la propiedad, en cuyo caso la entidad quedará como propietaria del inmueble que dio derecho a la renta vitalicia. Este producto está exento de impuestos de actos jurídicos.

El **programa Convive** permite que un estudiante universitario viva en casa de una persona mayor durante el curso académico. Las personas mayores del programa se valen por sí mismas para la vida cotidiana, aunque prefieran contar con apoyo y compañía en su casa. Los jóvenes universitarios comparten las tareas y los gastos en el domicilio de la persona mayor.

Desahucios en España

Datos actualizados el 5 de octubre de 2022.

<https://www.epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-hoy-graficos-cgpj/230/espana/106>

El número de lanzamientos practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias, en el segundo trimestre de 2022 se situó en 10.816, lo que supone una variación del -6,55% respecto al mismo periodo del año anterior, según el

estudio los “Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales” que ha publicado la Sección de Estadística del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

En España se han practicado un total de 21.888 desahucios de Enero a Septiembre de 2022.

Impago del alquiler o la hipoteca:

En el segundo trimestre de 2022, se produjeron un total de 7.871 lanzamientos derivados del impago del alquiler, un -1,99% en relación al año anterior. Por el contrario, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se situaron en 2.377, lo que implica una variación interanual del -16,57%.

Illes Balears

El número de lanzamientos practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias, en el segundo trimestre de 2022 se situó en 315 en las Islas Baleares, lo que implica una variación del -14,17% respecto al mismo trimestre del año anterior, según el estudio 'Los efectos de la crisis económica en los órganos judiciales' publicado este lunes por la Sección Estadística del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico

España es pilar fundamental en el sector del turismo, en todas sus modalidades, por tanto, la incidencia en los alojamientos turísticos/vacacionales ofrecen posibilidades muy atractivas a los que nos visitan desde el extranjero, o a los residentes en nuestro País que deciden pasar estancias menores en lugares distintos a su residencia habitual, brindándoles vivienda por un periodo corto de tiempo y en la que continúa el usuario priorizando a la estancia rural.

El año 2022 terminó con la recuperación del turismo tras el impacto de la pandemia. De acuerdo con datos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo emitidos este enero, España recibió en 2022 a 71,5 millones de visitantes extranjeros que gastaron cerca de 87.100 millones de euros.

Existe una contrastada posibilidad de generar importantes ingresos en el cometido de esta modalidad, por consiguiente, los profesionales inmobiliarios y agencias del sector multiplican sinergia hacia este negocio de rentabilidad alta, eso sí con una añadida dedicación logística y servicios diferentes que deben cubrir un abanico más amplio. A nadie se le escapa que para el propietario este tipo de alquiler de su vivienda le genera una rentabilidad mucho mayor que en el alquiler tradicional, pudiendo llegar a ser en determinadas ocasiones hasta cuatro o cinco veces mayor el volumen de ingresos, algo que por ende igualmente repercute notablemente en las arcas de los profesionales que intervienen en las distintas operaciones.

En datos del INE, hasta febrero-2021, España contaba con 294.689 viviendas turísticas, pasando a 311.518 en el mes de agosto 2022.

Las plazas turísticas pasaron de 1.562.751 del mes agosto de 2021 a 1.585.768 en el mes de agosto de 2022, si bien, no alcanzamos todavía el número de plazas turísticas que había en el mes de agosto de 2020, las cuales se cifraban en 1.627.377.

Arrendamiento de carácter Vacacional y Turístico a las Illes Balears

<https://www.porta-mallorquina.es/blog/alquiler-vacacional-en-mallorca/>

Nueva ley de alquiler vacacional en Mallorca a partir de 2022.

No se concederán más licencias de alquiler vacacional en Mallorca. Quienes compren una propiedad que ya cuenta con una licencia de alquiler vacacional, podrán seguir usándola.

La expansión del alquiler vacacional en Mallorca y las islas vecinas ha sido frenada de golpe. El gobierno balear ha congelado el llamado “intercambio de viviendas”. Hasta 2026, el gobierno regional no concederá nuevas licencias para alquiler vacacional, ni podrá aumentar el número de camas en los hoteles. Así lo dice una disposición adicional de la Ley de Turismo de Baleares, aprobada por un decreto urgente.

A lo largo de los próximos cuatro años, los consejos insulares deberán desarrollar sus propios requisitos y planes para la asignación de plazas y las licencias correspondientes.

Hasta ahora, quienes querían dedicarse al alquiler vacacional tenían que adquirir una licencia de turismo y comprar el número correspondiente de plazas. Eso ya no es posible.

Si se vende una vivienda con licencia de alquiler vacacional, el nuevo propietario podrá seguir usándola.

Si se devuelve una licencia, ésta no volverá a estar disponible en el mercado. La licencia se puede devolver si el propietario lo solicita. Los propietarios también pueden perder sus licencias si no cumplen la ley.

Para las licencias de alquiler emitidas antes de 2017, se aplica un periodo de no ocupación de tres años. Si se observa que el inmueble no ha sido alquilado a turistas durante ese periodo, la licencia caduca.

Respecto a las estadísticas, según el INE, las plazas turísticas en agosto de 2020 fueron 29.237, pasando a 27.038 en agosto de 2022.

Las plazas turísticas pasaron de 182.748 en agosto de 2020 a 165.436 en agosto de 2022.

ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia que se está experimentando en el sector inmobiliario, aportando datos objetivos a nuestros Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y con la garantía del Colectivo Profesional Oficial que les avala en el ejercicio de sus funciones, al amparo de un Código Deontológico que les es propio y rector de sus actuaciones profesionales.

Los Gabinetes Profesionales de nuestro Colectivo, les cobijan con sus servicios ante cualquier situación que se les plantee. De igual forma los datos aportados y la descripción de lo detallado, es de aplicación idénticamente paralela para la actuación de nuestros «Titulados Profesionales Diplomados»: TECPEVAL-Peritos Tasadores de Bienes Inmuebles, INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, MEDFIN-Mediadores Financieros Titulados, INGESA-Interventores de Gestión Administrativa, MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil, GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos, etc.

Formación

En el capítulo concerniente a la «FORMACIÓN», en este envite de exigencia que requiere el desafío diario en el ejercicio de nuestras funciones, existen premisas que por muy repetitivas que sean, son una obviedad y no experimentan cambios. En esta línea se perfilan en su fase integral las habilitaciones tituladas, las nuevas emergentes y sus continuas actualizaciones; es por lo que cabe insistir que se implantó una oferta formativa que se va actualizando periódicamente el cual permite ofrecer a los Asociados debidamente habilitados, y en condiciones ventajosas, una amplia variedad de cuadros formativos complementarios a su formación específica de la habilitación profesional respectiva.

De los contenidos cualificados de toda la diversa gama de programas a cursar que están a vuestra disposición (algunos de ellos totalmente gratuitos), se ha dado cumplida comunicación informativa en la publicación de nuestros respectivos Boletines Oficiales, Páginas Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales y demás medios de divulgación, todo ello está perfectamente dispuesto a vuestro alcance para adquirir mayor cualificación profesional y una continua puesta al día.

Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este capítulo de la Formación, unido al seguimiento continuado de los capítulos plasmados en el Área de Formación Continuada y sus correlativos que se facilita en el contenido de nuestros Boletines Oficiales, conseguiremos estar en unas condiciones fuertemente adecuadas que avalen con plenas garantías los retos de nuestras actuaciones profesionales, en la que estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya.

Nuestras Titulaciones atesoran propiedad de marca registrada, lo que evidencia una graduación máxima de solvencia acreditada, avalando con una formación continua profesional nuestra experiencia cualificada en el sector.

Esta cartera de prestigio nos permite mostrar y demostrar que somos Profesionales que gozamos ser acreedores de Titulación/es concreta/s que brindan «Esencia de Marcas Oficiales Reconocidas».

Las buenas prácticas de actuación, veraces y transparentes, las demostramos día a día ofreciendo y dando un servicio integral en el ejercicio de nuestra actividad profesional, el cual nos hace figurar en el primer escalafón profesional, porque seguimos siendo fieles a nuestra doctrina de «dar lo mejor de nosotros mismos», al igual que «el afán de superación es nuestro continuo motor en marcha hacia la mejoría».

Mención específica merece la vigencia de los «diferentes acuerdos» que han sido y son gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro «Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados.

En cuanto para aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les es exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones «de carácter individual», «concretos Seguros de R.C.», al igual que de «Garantía de Caución».

Sigue vigente la Colaboración con Banco Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización.

Es importante recordar que, si nuestros colegiados quieren «optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales», Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto se dispone de crédito aplicado para este concepto.

Para terminar, quiero expresarles la gran satisfacción que me produce poder compartir con Vds. un año más la celebración de este Acto, agradecerles su presencia y la paciencia que han tenido conmigo por la atención que me han dispensado en esta larga alocución, y por supuesto hacer extensiva mi satisfacción saludando a todos los Sres. Profesionales de nuestro Colectivo, que por uno u otro motivo no nos han podido acompañar en la celebración de esta Asamblea General.

Muchas Gracias a Todos y **SALUD PLENA**