Boletín Oficial

«Edición Especial»

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

INTERFICO

ASAMBLEA GENERAL NACIONAL 2025

Madrid

Colectivos Profesionales de Ámbito Nacional adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP:

ATP-ADPI • TECPEVAL • INTERFICO
MEDFIN • INGESA • MECIMER

Boletín Oficial

Año 18 Núm. 110

JUEVES
22-05-2025
19:00 H.

HOTEL NH ZURBANO
MADRID

Boletín Oficial
INTERFICO

Edición Especial
ASAMBLEA GENERAL 2025
AÑO 18 NÚMERO 110

Sumario

«ASAMBLEA GENERAL INTERFICO 2025»

EDICIÓN ESPECIAL

- *Carta de fecha 30-04-2025:* ***Convocatoria Asamblea General INTERFICO 2025.***
- *Desarrollo de la Celebración con fecha 22-05-2025, y contenido del Acta de la:*

Asamblea General de la
Agrupación Técnica Profesional
de
Interventores de Fincas y Comunidades
- INTERFICO -

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección 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 Interventores de Fincas y Comunidades, 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 C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: INTERFICO
Imprime: Gráficas Alhorí
Pablo Vallecíllos Carrillo
D.L.: V-1054-2008

Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

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

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-interfico.com

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES
Miembro Colectivo de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf.- 91 457 29 29
E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-interfico.com - Web Corporativa: www.atp-group.es

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL

En cumplimiento de los Capítulos II y III de los Estatutos Sociales que guían nuestra

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES (INTERFICO)
se le convoca a la

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

La citada Asamblea se llevará a cabo el próximo **día 22 de Mayo de 2.025 -Jueves- a las 18:30 Horas en Primera Convocatoria y a las 19:00 Horas del mismo día y en el mismo lugar en Segunda Convocatoria.** Todo ello de conformidad a lo dispuesto con los Artículos 18º y 19º de los citados Estatutos Sociales.

Dicho acto tendrá lugar en el **Salón Saboya** del prestigioso **Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid.-** C./ Calle Zurbano, 79-81 y con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1.- Salutación//Aprobación Acta Anterior
2.- Informe General del Órgano de Presidencia.
3.- Dación-Aprobación Cuentas 2024 y Presupuesto 2025.
4.- Entrega de Documentación e Informes.

Notas:

1.- Haciendo uso de los derechos que le asisten, en caso de no poder asistir a esta Asamblea General, puede ser Vd. representado, mediante poder otorgado, delegando en otra persona que desee le represente y que deberá reunir la condición de Asociado debidamente habilitado y que afirmativamente asista al acto convocado. Para ello puede utilizar el documento que adjunto se remite.

Nota Importante: Se comunica a los Sres/as Consocios/as que para poder acceder al Salón de Actos de esta Asamblea General, será imprescindible la presentación del Carnet Profesional vigente o figurar habilitado en las listas correspondientes.

En la espera le dispense una buena acogida y en la confianza de contar con su asistencia a dicho Acto, agradezco de antemano su presencia con mi más cordial saludo.

Madrid, a 30 de Abril de 2025

-Órgano de Presidencia de Junta Directiva-

Notas: 1.- Al término del Orden del Día, se ofrecerá un cocktail de honor a los/as Sres./as. Consocios/as.
2.- Rogamos confirmen, a la mayor brevedad posible, su asistencia (y número de asistentes en cada caso) a fin de poder realizar las oportunas reservas con la adecuada antelación.

Confirmación: Teléfono.- 91 457 29 29.- De 10 a 16 horas de LUNES a VIERNES.
Email: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Inscrito y Registrado en la Subdirección General de Estudios y Relaciones Institucionales.- Registro Nacional nº 586.674.-Grupo 1.-Sección 1ª.- Secretaría General Técnica .- Ministerio del Interior.- G-84652684

Actualidad Corporativa

LOS COLECTIVOS PROFESIONALES DE ÁMBITO NACIONAL ADSCRITOS A LA AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL «ATP» CELEBRAN SU ASAMBLEA GENERAL

Con la finalidad de llevar a cabo la Asamblea General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP, y a su vez con el propósito de reducir costos, dado que son Colectivos Profesionales intrínsecamente colaterales entre sí, el pasado día 22 de Mayo de 2025 se celebró su Asamblea General, de manera conjunta de los siguientes Colectivos Profesionales:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios
TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles
INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades//Secretario-Administrador
MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados
INGESA - Interventores de Gestión Administrativa
MECIMER - Business Mediator-Mediadores Civil y Mercantil

La reunión de los Sres. Consocios se efectuó en el Salón Abascal, (en lugar del Saboya que estaba programado en un principio), del prestigioso Hotel NH Zurbano de la ciudad de Madrid, según convocatorias efectuadas para tal fecha por el Órgano de Presidencia de la Junta Directiva de cada uno de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional, y según queda regulado en los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales en cada uno de los casos, facilitados a través de las Convocatorias pertinentes.

El Acto Protocolario de la referida Asamblea, se llevó reglamentariamente a cabo; transcurrido el espacio de en primera convocatoria, se celebró a las diecinueve horas en segunda, a la que hubo que añadir un tiempo de cortesía para facilitar la asistencia de los Sres. Consocios que pudieran desplazarse de poblaciones más distantes al lugar de celebración del evento, con todo ello, concluido el tiempo de cortesía concedido, la Asamblea quedó válidamente constituida.

El Acto de la Asamblea General fue convocado y dio comienzo con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1.- **Salutación//Aprobación Acta Anterior.**
2.- **Informe General del Órgano de Presidencia.**
3.- **Dación-Aprobación Cuentas 2024 y Presupuesto 2025.**
4.- **Entrega de Documentación e Informes.**

Salón ABASCAL **Hotel NH Zurbano**

Colectivos Profesionales de ámbito Nacional adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP

- Asamblea General Nacional 2025 -

Se inició el Acto de la Asamblea en el lugar, fecha y hora concertado en la pertinente convocatoria, en cumplimiento de los artículos correspondientes de los Estatutos Sociales de cada Colectivo Profesional, a la que fueron debidamente convocados los Sres. Asociados por la Junta Directiva en su Órgano de Presidencia, por el medio de comunicación mediante carta remitida a cada Consocio a través de correo electrónico a los e-mail de los Sres. Asociados obrantes en los Registros de nuestros Colectivos Profesionales.

Los **Miembros de la Junta Directiva y Mesa Rectora de esta Asamblea General Nacional**, están formados por D. Francisco Sanfrancisco Gil -Presidente de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional y Presidente del Consejo Rector de la Agrupación Técnica Profesional «ATP»; al que acompañaron D. Ferran González i Martínez.- Letrado Jefe del Área Jurídica de ATP, del Departamento Perito Judicial y demás competencias consultoras. No asiste a la celebración de esta Asamblea la Vicepresidente-Tesorero, Dña. Mercedes Navarro Tárrega, por aún encontrarse convaleciente por motivos de salud, que puede ser de larga duración.

Actuó como **Presidente de la Asamblea *D. Francisco Sanfrancisco Gil***. A designación del Sr. Presidente de la Asamblea General, y dada la ya comentada ausencia de Dña. Mercedes Navarro Tárrega, le fue cedido el testigo de **Secretario** al ***Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez***. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos correspondientes de los Estatutos Sociales de cada uno de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional.

Finalizada la presentación de los componentes de la Junta Directiva y Rectora, tomó la palabra el Sr. Sanfrancisco para iniciar el Acto, dando la bienvenida a todos los presentes a la Asamblea General.

Sin más dilación y tras las consultas pertinentes con el resto de la Junta Rectora, se dirigió a los asistentes indicando que, dada la singular afluencia al evento por parte de los Sres. Consocios, propuso que la continuación de la Asamblea General, en su protocolo y acción, se desarrollara de manera conjunta al mismo tiempo que se degustaba el ágape preparado para los asistentes. Tal y como se ha indicado anteriormente y por decisión respetuosa a la posible incorporación al Acto de mayor número de Sres. Consocios, la Junta de Gobierno agotó el tiempo conveniente a celebrar el evento en ambas convocatorias, dando a su vez y con el consentimiento de los asistentes una demora de cortesía entendida como un tiempo prolongado. Dada la unanimidad de conformidad y criterio a esta propuesta, se procedió a seguir cumplimentando los Puntos del Orden del Día de esta forma tan cordial como reglamentada.

En primer lugar se procedió a llevar a cabo el Punto Nº 1 del Orden del Día, fue aprobado por unanimidad.

Seguidamente se determinó a cumplimentar el Punto Nº 2 del Orden del Día. Con este objeto a continuación se procede a plasmar el «**Informe General del Órgano de Presidencia**», emitido para este Acto, que ha sido realizado y presentado por ***D. Francisco Sanfrancisco Gil***.

Dicho Informe se remitió con fecha 19-05-2025 de forma personal a cada uno de los Sres. Asociados, a sus correos electrónicos obrantes en el seno de cada Asociación. Igualmente y para una total notificación, se colgó en la página web de cada uno de nuestros Colectivos Profesionales.

Miembros Directivos, Consultores y Responsables de Áreas

DESARROLLO DEL INFORME

Un año más, he de expresar mi satisfacción por reunirnos de forma presencial en esta Asamblea anual, reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la actualización constante en el ámbito inmobiliario.

Aprovechamos la ocasión, aparte de cumplir con nuestras obligaciones legales de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y propuesta de presupuestos para el ejercicio en curso, para poner al día a nuestros consocios, con las noticias y hechos más relevantes que a todos nos afectan en el ejercicio de nuestra profesión.

¡Bienvenidos a esta Asamblea 2025, donde la innovación y la profesionalidad son los ejes de nuestro futuro común!.

La celebración del ***Salón Inmobiliario de Madrid en su 26ª Edición SIMA-25***, ***tiene lugar entre el 21 y el 24 del presente mes de Mayo de 2025,*** **(*ambos inclusive*)** en Feria de Madrid (IFEMA). 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.

Para comenzar esta exposición es conveniente efectuar un repaso a las principales ***Regulaciones en Materia Inmobiliaria de las diferentes Comunidades Autónomas***, recordemos las ya establecidas y/o en fase, desde un punto de vista cronológico:

«*Territori de Catalunya*» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero*. «*País Vasco*» mediante *Decreto 43/2012*. «*Comunidad de Madrid*» por medio del *Decreto 8/2018 de 13 de febrero*.

Siguiendo en esas directrices*, en la* «*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. Por otro lado, con fecha 23-07-2024 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha tomado conocimiento de la iniciativa legislativa del* «*Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía*», *presentada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y ha acordado que prosiga su tramitación preceptiva hasta su definitivo análisis como Proyecto de Ley, que se prevé que sea en el primer semestre de este 2025.*

«*Comunidad Autónoma de Extremadura*», mediante *Ley 11/2019, de 11 de abril.* En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, el que el «*Gobierno de Navarra*» recoge la publicación del *Proyecto de Decreto Foral que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria. En la Comunidad Canaria en el BOC Nº 21 de 31-01-2022 del DECRETO 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el* «*Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias*». *Cabe reseñar que en la Comunitat Valenciana, se publicó el* Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell *(DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto),* creando el «*Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*», *adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.*

«*Govern de las Illes Balears*», en el Pleno del Parlament de las Illes Balears celebrado el 16-04-2024 se aprobó la primera Normativa que regulará el desarrollo de la actividad inmobiliaria en las Illes Balears, bajo el nombre de Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicada definitivamente en el BOIB Nº 61 de fecha 09-05-2024; *en este concreto, en su sección de disposiciones adicionales, tanto la disposición adicional decimotercera como decimocuarta, abarcan los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria, siendo necesaria la acreditación de Título de Capacitación Profesional; de igual modo la constitución reglamentaria de un* «*Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears*», *adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.*

«*Comunidad Autónoma de Aragón*», *el Departamento de Fomento de Vivienda del Gobierno de Aragón* presentó el 11-09-2024 a través de una sesión informativa, el inicio del proceso con el objetivo de poder generar el *Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón,* que pueda dar respuesta a las necesidades concretas de la Comunidad Autónoma y que tenga en cuenta las diferentes especificaciones demográficas, geográficas y sociales de un territorio extenso y con desequilibrios territoriales. Con el objetivo de que se convierta en la *Ley de Vivienda de Aragón a lo largo de este 2025.*

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como en la «Región de Murcia» desde que se publicó la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, o en la «Comunidad de Galicia», donde la Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector. Por su parte, el pasado 20-11-2024, el titular de Vivienda de la «Comunidad Autónoma de Asturias» anunció que para este año 2025 aprobará un Decreto que contemple la creación de un registro de agentes de intermediación inmobiliaria en la comunidad, que proporcione protección a los consumidores, y que garantice una «mediación inmobiliaria de calidad» y un «marco de transparencia para quien contrate unos servicios tan importantes».

Salvando las consideraciones de cada Comunidad Autónoma, el denominador común de exigencia para poder estar Inscrito Oficialmente en el Registro Público de Profesionales Intervinientes en la Mediación Inmobiliaria, es poseer: **«Un Título de Capacitación Profesional»** y **«Garantía de Solvencia»**, avalado por el «*Amparo de su Colectivo Profesional con Registro Oficial Ministerial*», el cual se erige como garante de actuar con rigor bajo la norma de obligado cumplimiento con su Código Deontológico, tal proceder es concordante con el proceder de los **«Profesionales Titulados ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario»**.

Seguidamente pasamos a analizar los acontecimientos más destacados relativos al **Sector Inmobiliario** que surgieron en el **ámbito Nacional** tanto en el ***pasado año 2024 como las previsiones para este año 2025***:

Año 2024

Compraventa de Vivienda en España a lo largo de 2024

La vivienda se ha convertido en un tema central del debate público en nuestro país, reflejando no solo las tensiones económicas y sociales que acarrea, sino también la necesidad de políticas estructurales que garanticen el acceso a este derecho básico.

Las dificultades para ***acceder a una vivienda*** en España se intensificaron durante 2024, aunque la tendencia es la misma desde hace bastante más tiempo, en un contexto marcado por un **incremento significativo en los precios del sector inmobiliario** en todas las regiones del país.

Según datos publicados por *Eurostat*, nuestro país cerró el año 2024 con un ***aumento interanual del 11,4% en el precio de las viviendas***, lo que lo posiciona como el cuarto país con mayor incremento dentro de la Unión Europea (UE) y el segundo en la Zona Euro, solo por detrás de Portugal.

Los datos van más allá de situar a España en un número demasiado alto de la lista de la subida del precio de las viviendas en toda la Unión Europea. También especifican, en ese sentido, que **el aumento de los precios de la vivienda en España ha sido más del doble que el promedio registrado en la Zona Euro**, que ha sido del 4,2%, y también ha superado ampliamente el promedio del 4,9% en el conjunto de la UE.

Siendo todavía un poco más concretos sobre las **cifras a lo largo de todo el año pasado**, ***los precios de la vivienda en España crecieron un 6,4% en el primer trimestre del 2024, un 7,9% en el segundo y un 8,3% en el tercero, hasta alcanzar el 11,4% en el cuarto trimestre***.

Este ritmo de crecimiento ha intensificado, obviamente, los **problemas de acceso a la vivienda**, sobre todo para los más jóvenes, que ven como sus posibilidades para independizarse e iniciar su propio proyecto vital son cada vez más lejanas.

El sector inmobiliario en España **experimentó un fuerte impulso durante 2024, especialmente en la segunda mitad del año, debido principalmente a la bajada de los tipos de interés**, **la estabilidad del empleo o el impulso del interés de compradores extranjeros en el mercado español**. En paralelo, aunque la oferta de obra nueva comienza a recuperarse gradualmente, todavía resulta insuficiente para cubrir la fuerte demanda existente, impulsando los precios al alza y dificultando el acceso a la vivienda a una parte de la población. Estas son algunas de las conclusiones del *IV Solvia Market View 2024*, estudio sobre las tendencias del sector inmobiliario residencial.

Según este informe, en el último trimestre de 2024, se realizaron **172.551 compraventas**, por lo que se alcanzó el nivel más alto desde mediados de 2022. Esta cifra representa un aumento del **3,6% en comparación con el trimestre anterior** y un crecimiento del 32,9% frente al mismo periodo de 2023. Por su parte, **las transacciones de viviendas nuevas sumaron 38.671 operaciones, lo que representa el 22,4% del total**, un incremento del 18,3% frente al trimestre anterior, y un avance interanual del 61,1%. Por otro lado, **se vendieron 133.880 viviendas de segunda mano**, abarcando el 77,6% del mercado, y con un aumento interanual del 26,4%. A nivel trimestral, el volumen de transacciones en este segmento se ha mantenido estable.

Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

Año 2024. Datos provisionales

ETDP.16 Compraventa de viviendas, según régimen y estado

	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	641.919	594.501	47.418	135.052	506.867
Andalucía	126.039	115.159	10.880	31.340	94.699
Aragón	16.699	15.333	1.366	2.952	13.747
Asturias, Principado de	14.316	12.577	1.739	2.996	11.320
Balears, Illes	13.642	13.423	219	2.692	10.950
Canarias	24.860	24.068	792	6.803	18.057
Cantabria	9.155	8.551	604	1.405	7.750
Castilla y León	30.613	27.969	2.644	5.951	24.662
Castilla - La Mancha	30.303	28.534	1.769	6.593	23.710
Cataluña	99.592	93.552	6.040	19.002	80.590
Comunitat Valenciana	104.773	96.913	7.860	19.027	85.746
Extremadura	11.012	9.003	2.009	1.235	9.777
Galicia	23.642	22.965	677	5.888	17.754
Madrid, Comunidad de	77.229	72.375	4.854	16.538	60.691
Murcia, Región de	23.604	21.462	2.142	4.715	18.889
Navarra, Comunidad Foral de	7.273	6.451	822	2.186	5.087
País Vasco	23.173	20.765	2.408	4.743	18.430
Rioja, La	4.858	4.463	395	830	4.028
Ceuta	577	438	139	66	511
Melilla	559	500	59	90	469

En el conjunto del año 2024, según los datos publicados por el INE, se registraron 641.919 transacciones, lo que refleja un incremento del 9,2% respecto a las 586.913 de 2023. Por segmentos, **las compraventas de «*obra nueva*» crecieron un 21,7% y alcanzaron las 135.052 operaciones**, frente a las 110.894 del año anterior. **El mercado de «*segunda mano*» avanzó un 6,4% y pasó de 476.019 a 506.867 transacciones**, por lo que podemos afirmar que la vivienda usada sigue creciendo y es la que nuevamente tira del mercado.

Juan Ramón Prieto, director de Operaciones de *Solvia*, añadió que «*en 2024 se ha cerrado un volumen similar al de 2007-2008, pero* ***ahora tenemos 3 millones de personas más, y toda esa población necesita una vivienda***».

Siguiendo esta tendencia, la contratación de **hipotecas** también creció. **En el último trimestre de 2024 se firmaron 123.897 créditos hipotecarios**, un 13,4% más que en los tres meses previos y un 37,8% por encima del mismo periodo de 2023, cuando se registraron 89.917. **En el conjunto de 2024, se contabilizaron 435.328 préstamos hipotecarios**, un 8% por encima de los 403.041 de 2023. Para finales de 2025, si persiste esta situación, se espera un acceso al crédito más fácil que atraería más compradores e impulsaría un crecimiento en la formalización de hipotecas.

El precio de la vivienda en España marcó una subida del 11,2% durante el año 2024. Esta subida **dejó el precio medio del metro cuadrado en 2.271 euros** según el índice de precios de Idealista. ***En el último trimestre de 2024, el precio medio de la vivienda en España alcanzó los 2.164 euros/m²***, con un aumento del 2,4% respecto al trimestre anterior y un avance del 9,1% frente al mismo periodo de 2023. **El valor de los inmuebles de segunda mano se incrementó un 8,7% a nivel interanual, situándose en 2.113 euros/m²**, aunque el crecimiento frente al trimestre anterior fue más moderado, del 1,6%. **En cuanto a las propiedades nuevas, el coste medio fue de 2.338 euros/m²**, con un alza trimestral del 3,7% y un alza del 8,3% en términos interanuales.

En 2024**, todas las Comunidades Autónomas registraron un incremento de precios** con relación al año anterior.

Por *Provincias*, **Madrid se convirtió en la Provincia más cara, alcanzando una media de 3.780 euros/m²**, **desplazando a Baleares al segundo puesto, con 3.771 euros/m²**. En el lado opuesto, **Badajoz, Jaén y Ciudad Real se mantienen como las zonas más asequibles**, con precios inferiores a los **800 euros/m²**. En cuanto a las variaciones anuales, los precios aumentaron en 39 provincias. *Cuenca destaca con un crecimiento del 62%*, a la vez que Ourense, Salamanca y Castellón también mostraron subidas significativas.

Respecto a los precios en las principales ciudades de España, **San Sebastián fue la Capital española más cara con 5.681 euros/m², seguida de Madrid con 4.952 euros/m²**, **Barcelona, donde el precio medio de los inmuebles residenciales alcanzó los 4.700 euros/m²**, **Palma con 4.442 euros/m²** y **Bilbao con 3.491 euros/m²**. Es reseñable que en la ciudad de **Valencia** se incrementaron las expectativas con un ascenso del 24%, **que situó el precio del metro cuadrado en 2.836 euros, «superando su máximo histórico»**. En la parte opuesta de la tabla encontramos a **Zamora**, **la capital más económica con un precio de 1.168 euros/m²**.

La única reducción de precio se registró en **Huesca**, donde las pretensiones de los propietarios se redujeron un 0,4%.

Compraventa de Vivienda por parte de Extranjeros

Los ciudadanos foráneos adquirieron durante 2024 más de 139.000 viviendas, una cantidad que está solo por detrás de la registrada en 2022, según el Consejo General del Notariado, *lo que supuso el 19,9% de todas las compraventas que se cerraron en España*.

El número de compraventas protagonizadas por extranjeros creció un **5,8% en el último año**. Del total de cerca de 140.000 operaciones, ***80.878 compras las realizaron extranjeros residentes en España, mientras que 58.224 fueron ciudadanos no residentes***.

Durante el último año, los ***británicos, marroquís, alemanes y rumanos lideraron el número de transacciones***, mientras los ***polacos*** son los que más aumentaron sus adquisiciones en un contexto alcista de los precios, que han subido más de un 45% desde mediados de 2016. Por el contrario, los que más redujeron sus adquisiciones fueron los ciudadanos ***rusos***.

El precio medio de la vivienda adquirida por ciudadanos de fuera de España **creció un 8,6%**.

La Comunitat Valenciana y Andalucía concentraron cerca de la mitad de estas compraventas. En concreto, la primera registró **41.422 transacciones** (29,8% del total), y la segunda, **25.573 compraventas** (18,4% del total). La Comunidad Autónoma donde más creció la compra por parte de extranjeros fue **Extremadura**, con un incremento del 24,7%.

Por el contrario, en las Comunidades Autónomas con mayor componente turístico, las compraventas por parte de extranjeros se mantuvieron estables o, incluso se redujeron, como es el caso de las **Islas Canarias**, **que cayeron un 8%**.

El Aumento del Precio de los Alquileres y su impacto a largo plazo

Además del encarecimiento de la compraventa de vivienda, los expertos también evalúan el hecho de que **los alquileres hayan experimentado un aumento significativo en prácticamente toda España a lo largo de 2024,** a pesar de que por parte del Gobierno de España se tomaron ***medidas para ajustar estos precios***, lo cierto es que **éstas están todavía en proceso de hacerse efectivas**.

Hasta **47 capitales de provincia** experimentaron incrementos en los precios de los alquileres a lo largo de 2024.

En el último trimestre de 2024, **el precio medio del alquiler alcanzó los 13,5 euros/m² al mes**, **con un aumento del 2,3% respecto al trimestre anterior**, superando el 1,5% previo. En tasa interanual, subió un 10,6%. Un escenario que pone de manifiesto que ***el mercado continúa lidiando con una demanda significativamente superior a la oferta disponible***, lo que intensifica las dificultades para los inquilinos que intentan acceder a precios razonables.

El Mercado del Alquiler por Provincias

El análisis provincial muestra que **Barcelona sigue siendo el territorio con los alquileres más caros, con 19,5 euros/m² al mes, seguido de la Comunidad de Madrid (18,2 euros/m²) e Islas Baleares (17,3 euros/m²)**. Otros territorios, como Guipúzcoa, Málaga y Las Palmas, también superaron los 14 euros por metro cuadrado, mientras que en provincias como Zamora, Lugo, Teruel, Badajoz, Ciudad Real y Jaén, los arrendamientos oscilaron entre los 5,5 y los 6,8 euros/m². **Segovia, Lleida y Valladolid lideraron las subidas trimestrales**, con avances superiores al 6%, mientras que Soria, Cáceres y Jaén sufrieron los mayores descensos, de entre el 5,1% y el 6,8%. En términos interanuales, únicamente Jaén evidenció una caída, a la vez que Cuenca (22,4%), Guadalajara (16,4%), Ávila (15,6%) y Zamora (15,3%) fueron las demarcaciones con los mayores incrementos.

ALQUILER EN ESPAÑA AÑO 2024 (POR CCAA)

CCAA	Precio Alquiler (€/m2/mes)	Trimestral (%)	Anual (%)
España	13,5	3,9%	11,5%
Andalucía	11,8	7,0%	10,5%
Aragón	9,4	2,1%	8,6%
Asturias	9,4	3,1%	12,1%
Baleares	17,6	-2,4%	9,5%
Canarias	14,1	1,9%	10,3%
Cantabria	10,4	-5,9%	11,6%
Castilla y León	8,5	3,8%	10,2%
Castilla-La Mancha	7,4	4,2%	10,4%
Cataluña	18,0	3,4%	12,4%
Comunitat Valenciana	11,4	0,6%	12,1%
Euskadi	14,4	1,8%	9,0%
Extremadura	6,9	-1,9%	10,8%
Galicia	8,9	2,4%	9,4%
La Rioja	8,2	0,1%	6,0%
Madrid Comunidad	18,8	0,9%	16,4%
Melilla	10,0	0,8%	3,8%
Murcia Región	8,2	-2,4%	8,2%
Navarra	10,5	2,8%	6,6%

Fuente: IDEALISTA

Alquileres por Comunidades Autónomas

El precio del alquiler subió en todas las **Comunidades Autónomas** durante el pasado año 2024. La **Comunidad de Madrid lideró este ranking de incrementos con una subida del 16,4%**, seguida de **Cataluña (12,4%)**, **Asturias y Comunitat Valenciana (12,1%)**, **Extremadura (10,8%)**, **Andalucía (10,5%)** y **Castilla-La Mancha (10,4%)**.

Las Comunidades con **menores incrementos** fueron Melilla (3,8%), La Rioja (6%), Navarra (6,6%), Región de Murcia (8,2%), Aragón (8,6%) y Euskadi (9%).

Perspectivas Año 2025

La previsión del precio de la compraventa de vivienda en 2025, ¿qué se espera?

Observando la evolución del mercado en estos primeros meses de 2025, los expertos prevén que **las operaciones de compraventa aumenten entre un 3% y un 4% para finales de este año**, reforzando la expectativa de un mercado aún robusto y en expansión.

El precio medio de la «vivienda nueva y usada» en España se ha incrementado un 7,5% en el primer trimestre de este 2025, **hasta una media de 1.902 euros/m²**.

Los expertos sostienen que en términos reales, descontando el efecto de la inflación, **el aumento del precio ha sido del 4,7% en tasa interanual**. Los datos del primer trimestre, aceleran la subida respecto al trimestre anterior, que fue del 4,6% (2,5% en términos reales).

La fuerte demanda se ha visto impulsada, además, por una mayor **facilidad de acceso al crédito tras las rebajas de los tipos de interés** y **por las compras sin hipoteca**, que representan un porcentaje relevante de las operaciones (49% según los Notarios y 54% según el INE).

Según *Fotocasa*, «***el precio de la vivienda se encarece a un ritmo muy significativo, tanto trimestralmente, con el mayor incremento de la última década, como interanualmente, con la cifra más alta de los últimos 21 meses. El mercado de la vivienda se encuentra en un punto de inflexión en el que la oferta y la demanda nunca habían estado tan alejadas***», explica su directora de Estudios, María Matos.

En los primeros tres meses del 2025, **España ha experimentado la variación trimestral más alta en el precio de la vivienda de «segunda mano» en los últimos 10 años**, en concreto, **cierra el primer trimestre de 2025 con un incremento trimestral del 4,2%**.

La subida del precio del metro cuadrado en vivienda en venta implica comprar más caro, lo que dificulta el acceso a inmuebles en propiedad, especialmente a jóvenes y familias con ingresos ajustados. Según *Tinsa*, los españoles destinan de media un 34,9% de su renta disponible al pago de **la primera cuota anual de una hipoteca.** Además, en 19 Capitales el nivel de esfuerzo supera este porcentaje y está por encima del 50% en Cádiz, San Sebastián, Madrid, Málaga y Barcelona.

La **hipoteca media en España en el cuarto trimestre de 2024** (último dato disponible) se situó en 145.193 euros, lo que supone un desembolso mensual medio de 756 euros. La tasa de dudosidad se mantiene en valores moderados, en torno a 2,5%, y los préstamos que cubren más del 80% están por debajo de los niveles precovid.

Precio de la vivienda en venta por Comunidades Autónomas (1T 2025)

La Comunidad con el *mayor incremento trimestral* es **Baleares con 8,1%**, seguida de **Madrid (6,3%)**, **Región de Murcia (6,3%)**, **Andalucía (5,5%)**, **Comunitat Valenciana (5,0%)**, **Canarias (4,8%)**, **Asturias (4,1%)**, **País Vasco (3,6%)**, **Castilla y León (3,4%)**, **Cataluña (3,4%)**, **Cantabria (3,1%)**, **Galicia (1,2%)**, **Aragón (0,9%)** y **La Rioja (0,3%)**. Por otro lado, los *descensos trimestrales* corresponden a las Comunidades de **Navarra (-3,1%)**, **Castilla-La Mancha (-2,5%)** y **Extremadura (-0,9%)**.

En cuanto al ranking de precios por Comunidades, Baleares y Madrid ocupan los primeros puestos, **Baleares con 4.970 euros/m²**, seguida de **Madrid con 4.550 euros/m²** y **País Vasco con 3.404 euros/m²**. Le siguen las Comunidades de **Cataluña con 2.918 euros/m²**, **Canarias con 2.869 euros/m²**, **Andalucía con 2.358 euros/m²**, **Comunitat Valenciana con 2.212 euros/m²**, En los últimos lugares encontramos a las Comunidades de **Castilla y León con 1.590 euros/m²**, **Región de Murcia con 1.579 euros/m²**, **Extremadura con 1.227 euros/m²** y **Castilla-La Mancha con 1.203 euros/m²**.

Precio de la vivienda en venta por Provincias (1T 2025)

En este primer trimestre de 2025 las tres Provincias con *mayores incrementos trimestrales* **son Baleares (8,1%)**, **Madrid (6,3%)** y **Murcia (6,3%)**. Por otro lado, las tres Provincias que presentan los *mayores descensos trimestrales* son **Toledo (-7,7%)**, **Ávila (-6,8%)** y **Guadalajara (-4,6%)**.

En cuanto al ranking de precios por Provincias, el más elevado lo encontramos en **Baleares con 4.970 euros/m²**, seguida de **Madrid con 4.550 euros/m²**, **Málaga con 4.069 euros/m²**, **Guipúzkoa con 3.835 euros/m²**, **Bizkaia con 3.289 euros/m²**, **Barcelona con 3.200 euros/m²** y **Santa Cruz de Tenerife con 3.147 euros/m²**.

Precio de la vivienda en venta por Capitales de Provincia (1T 2025)

Las tres Capitales con el *mayor incremento trimestral* son **León capital (11,3%)**, **Palma de Mallorca (9,9%)** y **Valladolid capital (7,6%)**. Por otro lado, las tres Capitales que más han *descendido trimestralmente el precio de la vivienda* en este periodo son: **Ávila capital (-13,4%)**, **Pamplona/Iruña (-5,8%)** y **Santander (-3,9%)**.

En cuanto al ranking de precios por Capitales, **Donostia-San Sebastián con 6.712 euros/m²**, seguida de **Madrid capital con 5.853 euros/m²**, **Barcelona capital con 5.010 euros/m²**, **Palma de Mallorca con 4.971 euros/m²**, **Málaga capital con 3.941 euros/m²**, **Bilbao con 3.830 euros/m²**, **Cádiz capital con 3.184 euros/m²**, **Valencia capital con 3.172 euros/m²** y **Pamplona/Iruña con 3.046 euros/m²**.

Tras los datos presentados anteriormente, vamos a desarrollar las **principales predicciones que para este año 2025** dan los expertos:

- ¿Cuánto subirá la vivienda en 2025?.
- ¿Por qué subirá el precio de la vivienda en 2025?.
- Falta de suelo finalista.
- Bajadas de tipos e inflación.
- Aumento de la población.
- Previsión del precio de la vivienda en 2025, ¿subirá o bajará?.

Para este nuevo año los expertos prevén que el precio de la vivienda en España continúe en ascenso. **Esto se verá impulsado por factores como la escasa oferta, la bajada de los tipos de interés, una inflación moderada y el incremento de la población por la llegada de inmigrantes**. Esta dinámica no hará más que incrementar la demanda de vivienda en el mercado, manteniendo una presión sobre los precios.

La oferta de vivienda es un factor crucial. Actualmente, existe una notable escasez. Según los cálculos de los economistas, **faltaría en torno a un millón de viviendas en venta y cerca de medio millón de viviendas en alquiler**. Esto «*solo se puede resolver construyendo más viviendas y no de las de lujo que son las que les gusta hacer a los promotores, sino* ***de calidades medias, de dimensión reducida y en zonas no céntricas****, para evitar la desbocada repercusión del valor del terreno en las grandes ciudades*».

¿Cuánto subirá la vivienda en 2025?

Los expertos pronostican una subida de los precios de la vivienda en venta entorno al 5% para 2025 y, a partir de entonces, esperan una moderación del mercado. «*Posteriormente, las subidas deberían moderarse progresivamente, situándose por encima del 3% en 2026 y tendiendo a converger con la inflación en niveles próximos al 2% en 2027*».

¿Por qué subirá el precio de la vivienda en 2025?

A continuación, detallamos algunas de las principales razones por las que la vivienda en venta seguirá encareciéndose en 2025 y años sucesivos, además de por la falta de oferta existente:

Falta de suelo finalista

Los promotores llevan años quejándose de la falta de suelo finalista para proporcionar vivienda en aquellas zonas donde hay más demanda. En mayo de 2024 el Gobierno no pudo llevar la Ley del Suelo al Congreso por falta de apoyos ante la negativa sus socios de Gobierno. Se trata de una ley que el sector promotor ve con buenos ojos porque da seguridad jurídica, que es lo necesita el mercado para mejorar el acceso a la vivienda. En concreto, *el principal objetivo de esta normativa es evitar la paralización de la planificación territorial de una ciudad por defectos menores que se pueden subsanar*. Para ello, se establece un marco regulatorio para garantizar la seguridad jurídica de los planeamientos.

A esto se le unen «*años de incrementos de los precios de construcción por la subida de materiales, calidades en la edificación, por mejoras de los códigos técnicos de la edificación y por la subida de la mano de obra de construcción*», tal y como recuerdan los expertos consultados.

La mayoría de ellos opinan que «*no se puede esperar más a que el precio de las viviendas siga creciendo durante 2025 tanto para venta como para alquiler. Es cierto que los salarios y la renta disponible de los españoles no sube a la misma velocidad que el precio de las viviendas, pero lo que estamos viendo es que en aquellas zonas más demandadas siempre hay una parte de la pirámide poblacional que puede permitirse el acceso y estará dispuesto a pagar unos precios más altos*».

Hipotecas: Bajadas de tipos e inflación

En 2024 el Banco Central Europeo (BCE) bajó cuatro veces el precio del dinero hasta situar los tipos de interés en el 3%, el nivel más bajo desde Marzo de 2023. La previsión es que en este 2025 lleguen más recortes, con lo que seguirá mejorando el mercado hipotecario y presionará más al mercado de la vivienda, marcado actualmente por un fuerte desajuste entre la escasa oferta y una demanda que se mantiene al alza. De cara a los próximos meses se esperan más bajadas del euríbor, más ajustes de la oferta hipotecaria por parte de los bancos y un impulso adicional a un sector residencial ya de por sí desequilibrado.

Según el **Banco de España**, si atendemos a los datos del primer trimestre de 2025, el abaratamiento del crédito ha impulsado la demanda. La **Encuesta de Préstamos Bancarios** publicada por esta entidad revela que entre Enero y Marzo de 2025 la demanda de crédito aumentó en todos los segmentos, impulsada por un entorno de **tipos de interés más bajos** y condiciones de financiación más favorables, sin que la morosidad haya tenido un efecto apreciable en la política crediticia. En concreto, el incremento fue **«especialmente intenso» en las hipotecas**, donde también influyeron factores como las **expectativas sobre el mercado de la vivienda**.

La hoja de ruta del **Banco Central Europeo (BCE)** contempla ***una bajada de los tipos de interés de 0,25 puntos cada trimestre hasta dejarlos en el 2,5% en otoño de 2025***, según han revelado fuentes de la misma entidad. En Junio de 2024, empezó el principio del fin del ciclo de austeridad monetaria. Desde entonces, **ha recortado el «precio» oficial del dinero dos veces, del 4% al 3,5%**.

En este sentido, Luis Corral, *CEO Inmobiliario*, prevé un retorno de compradores que impulsará aún más la demanda con subidas de precios. No obstante, considera que los precios moderarán su crecimiento en 2025 porque ya están altos y porque saldrá más oferta al mercado.

«*En general, la tendencia alcista de precios continuará, aunque algo más contenida, porque sigue existiendo desequilibrio entre oferta y demanda y no se corregirá de manera inmediata. Y esta situación se mantendrá en las grandes ciudades, costa mediterránea e islas. El incremento medio en España en 2025 rondará el 4% de media*».

Aumento de la población

El aumento real de la población se produce por la llegada de inmigrantes, en los que hay que diferenciar dos tipos: los que vienen a cubrir puestos de trabajo que no quieren los españoles por los bajos salarios que conllevan, y que pueden optar al alquiler en zonas marginales o compartiendo habitaciones, y los extranjeros con alto patrimonio y capacidad para comprar vivienda de lujo.

La llegada de más extranjeros hará que el precio de la vivienda tanto en venta como en alquiler siga tensionado. El economista Miguel Córdoba asegura que los precios «*van a seguir subiendo y estas subidas dependerán de las zonas. Madrid, Barcelona, Mallorca, Ibiza o Málaga van a tener subidas importantes (entre el 5% y el 10% para 2025), mientras que las zonas no tensionadas probablemente seguirán el IPC o algún índice específico de vivienda*», añade el experto.

«*Un giro en las políticas actuales del Gobierno, probablemente, cambiaría muchas cosas, como lo serían aprobar las iniciativas para la construcción masiva de viviendas, las expectativas de los precios cambiarían y entraríamos en una meseta a la espera de la puesta en explotación de la nueva construcción, pero hoy por hoy lo que pueda ocurrir es ciencia ficción*», sentencia el economista.

Previsión del precio de la vivienda en 2025, ¿subirá o bajará?

Los datos del INE confirmaban la fuerte subida de las compraventas de viviendas durante 2024, sobretodo en el último trimestre, donde en el mes de Octubre-24 se inscribieron en los registros un 51,3% más que en Octubre-23. Se trata de la cifra mensual más elevada desde Mayo de 2007.

Con estos mimbres, David Martínez, *CEO Inmobiliario*, mira hacia 2025 con optimismo y con buenas perspectivas, pronosticando que será un año dinámico y positivo para el mercado residencial español. En su opinión, hay varios

motivos que impulsan ese fuerte viento de cola para el mercado residencial: el actual contexto económico está marcado por la estabilidad macroeconómica, con un crecimiento sostenido; la relajación en la política monetaria (con recortes de tipos por parte del BCE); y quizá el más relevante, a nivel inmobiliario existe un aumento de la brecha entre la creación de hogares y la nueva construcción. Por ello, se prevé que los precios de la vivienda de obra nueva continúen subiendo a ritmos moderados y en el entorno del 4% ó 5% para 2025.

Perspectivas del Alquiler en España para 2025

La **Ley por el Derecho a la Vivienda**, aprobada hace casi dos años, tenía como propósito **aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles**, evitar situaciones de tensión en el mercado del alquiler, apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda, ofrecer a las comunidades autónomas y municipios herramientas para **contener o reducir el precio del alquiler**, así como incrementar el parque de **vivienda en alquiler social**. Sin embargo, los estudios realizados arrojan cifras que se distancian de esas aspiraciones.

El **49% de los inquilinos opina que la Ley les dificulta alquilar un inmueble para vivir**, porcentaje que se ha incrementado en doce puntos con relación al registrado hace un año. Por otro lado, **sólo el 17% de los inquilinos** (siete puntos menos que hace un año) **afirma que la normativa le beneficia y el 34% restante se muestra neutral**.

Entre los **propietarios** que buscan alquilar sus pisos a terceros, **un 48% considera que la ley de vivienda les dificulta esa posibilidad**, un porcentaje similar al obtenido en la encuesta del año anterior. Mientras que **un 11% de los arrendadores manifiestan que les facilita el proceso** (cinco puntos por encima de 2024), y el **41% se muestran neutros** sobre este tema. **Más de un tercio de los propietarios (39%) han retirado o se plantean retirar del mercado un inmueble a causa de la normativa**.

La Ley de vivienda **beneficia a los inquilinos que tienen un contrato en vigor**, al evitar subidas anuales de precio desorbitadas en sus contratos. Sin embargo, para los potenciales inquilinos que buscan un alquiler, las consecuencias de su puesta en marcha han sido perjudiciales.

Los expertos apuntan que **se ha incrementado el porcentaje de propietarios que planean entrar o ya han entrado en el mercado del alquiler individual de habitaciones de una vivienda que antes arrendaban entera**. Ahora representan el 28% del total, cuando hace un año eran el 22%, mientras que el 72% descartan esta opción.

Los precios del alquiler siguen su tendencia alcista generalizada en los primeros meses de este 2025. Según María Matos, Directora de Estudios de *Fotocasa*, «*estamos ante el mayor encarecimiento del arrendamiento en la historia reciente de Espana*». Si atendemos a los precios del alquiler que se han registrado durante el primer trimestre de 2025 se observa un repunte del 9,6% con respecto al mismo periodo de 2024, lo que eleva el precio medio del metro cuadrado de alquiler hasta los 13,55 euros/m².

Las causas de esta subida son claras: ***una demanda en máximos históricos*** y ***una oferta en mínimos*** que tensionan el mercado al alza.

En el mes de Marzo de 2025 seis Comunidades Autónomas han superado sus precios máximos: **Canarias (14,47 euros/m²/mes)**, **Extremadura (7,07 euros/m²/mes)**, **Galicia (9,77 euros/m²/mes)**, **Región de Murcia (9,57 euros/m²/mes)**, **Comunitat Valenciana (13,04 euros/m²/mes)** y **Castilla y León (9,29 euros/m²/mes)**.

De esta manera, los *mayores ascensos trimestrales* se han producido en Cantabria (+10%), Canarias (+7,2%) y Castilla-La Mancha (+5%). Mientras que en el lado opuesto, los *mayores descensos trimestrales* se produjeron en el País Vasco (-11%) y La Rioja (-2,5%).

En cuanto a precios por ***Comunidades Autónomas***, **la Comunidad de Madrid lidera el ranking del precio más elevado con 20,86 euros/m²/mes**. **Le siguen las Comunidades de Cataluña con 18,29 euros/m²/mes, Baleares con 17,91 euros/m²/mes y País Vasco con 16,41 euros/m²/mes**.

Por Provincias, este primer trimestre de 2025 se presenta con 40 subidas trimestrales y 50 interanuales. Las cinco Provincias con los mayores incrementos son: Teruel (18,1%), Guadalajara (13,2%), Cádiz (10,8%), Cantabria (10,0%) y Huelva (10,0%). Por otro lado las que presentan mayores descensos son: Zamora (-13,3%), Guipúzcoa (-4,6%), Álava (-4,3%), Huesca (-4,1%) y Cuenca (-3,4%).

Por ***Capitales de Provincia***, actualmente y con datos de *Idealista*, hasta 48 Capitales españolas tienen precios superiores con respecto al último trimestre del año pasado. **El incremento más pronunciado es el de Madrid (20,86 euros/m²)**, donde las expectativas de los caseros subieron un 15,5%.

Son 23 Capitales las ciudades que suman precios récord de la vivienda en alquiler. **Barcelona continúa siendo la capital con los alquileres más caros, con un precio de 23,2 euros/m²**, tras anotarse una subida del 14,4%. Por detrás, **San Sebastián (17,9 euros/m²)**, **Palma (17 euros/m²)**, **Málaga (15 euros/m²)** y **Valencia (14,7 euros/m²)**, aunque estas dos últimas cerraron el año con récord.

Desde el año 2010 los precios de los alquileres han ido acumulando incrementos año tras año, haciendo que la situación del mercado del alquiler se haya convertido en una de las máximas preocupaciones de la población española, especialmente en ciudades donde los precios están alcanzando niveles históricos.

La evolución de las políticas de vivienda y la inversión en construcción serán claves para definir el panorama inmobiliario en los próximos meses. A esto se suman las normativas más restrictivas con las viviendas que no se destinan al alquiler tradicional y que pueden volver a este nicho de mercado, lo que podría desembocar en una moderación de precios y podría restar demanda a la compraventa.

Por otra parte, encontramos a los profesionales inmobiliarios que estiman que los topes a los precios del alquiler y la falta de agilidad en el desahucio de okupas (veremos la efectividad o no de la reciente entrada en vigor de la nueva reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal), hacen muy poco atractivo para los tenedores de vivienda su puesta en alquiler, y solo un precio alto les puede convencer.

¿Cuánto se podrá subir el Alquiler en 2025?

En 2025, los alquileres de vivienda habitual podrán subir tanto como el nuevo índice del INE, el **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)**, establezca.

Los contratos de alquiler que vayan a actualizar su renta a partir de este año 2025 y que hayan sido firmados desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, *el 25 de Mayo de 2023*, ***deberán usar este nuevo índice creado por el INE para revisar su anualidad***.

Este nuevo índice se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada y que tiene como principal objetivo evitar «*incrementos desproporcionados*». **Según el último dato publicado, del 14 de Mayo de 2025, el Índice de Actualización del precio del alquiler actual es del 2,09%, frente al 1,98% del mes anterior, 0,11 puntos superior. Por tanto, aquellos alquileres que se actualicen ahora utilizarán como límite anual este dato**.

El nuevo índice se **puede consultar en la propia web del Instituto Nacional de Estadística (INE)**. Este dato **se publicará de manera mensual a mediados de cada mes**.

Nuevo Índice Instituto Nacional de Estadística (INE): **https://n9.cl/qexdj**

Nueva Ley Antiokupación: más garantías para propietarios e inquilinos

La inseguridad jurídica es uno de los grandes frenos a la creación de oferta de vivienda en el mercado del alquiler.

La okupación se incrementó en España un 7% a lo largo de 2024. En un informe de *Fotocasa*, actualmente, el 2,6% de todas las viviendas que hay en venta en España reconocían haber sufrido un proceso de ocupación en 2024. Siendo uno de los problemas que afectan a este fenómeno la lentitud de los desahucios.

El Gobierno para intentar combatir este fenómeno de la okupación, y tras 3 meses de espera desde su publicación en el BOE, **el pasado 03-04-2025 entró en vigor la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal**. Esta nueva normativa permite que algunos casos de ocupación se tramiten bajo el procedimiento de ***juicios rápidos***. Sin embargo, este reforma solo afecta a las ocupaciones delictivas, es decir, aquellas en las que no hay ningún contrato ni ningún documento que certifique que el okupa está o ha estado autorizado a vivir en la vivienda.

https://www.iberley.es/revista/tribuna-modificacion-lecrim-entrada-vigor-lo-1-2025-2-enero-1314

Hay tres grupos principales de okupas y esta reforma solo afecta a los dos primeros:

Allanamiento de morada: Tiene lugar cuando invaden la vivienda habitual de una persona o su segunda residencia. Es un crimen grave tipificado en el artículo 202 del Código Penal. Se considera un ataque directo a tu intimidad y seguridad. ***Estos casos podrán tramitarse a través los nuevos juicios rápidos***.

Usurpación de vivienda: Se refiere a los casos en los no es la vivienda habitual de una persona, pero sí es un edificio, local o inmueble que es titular de alguien que no ha dado el consentimiento. Está tipificado en el artículo 245 del Código Penal. No es un delito tan grave, ya que no se considera un ataque a la inviolabilidad del domicilio. ***Estos casos podrán tramitarse a través los nuevos juicios rápidos***.

Inquiokupación: Se da cuando los inquilinos, tras firmar un contrato de alquiler, dejan de pagar la renta y se niegan a abandonar la propiedad. No es una okupación ilegal al uso como los dos casos anteriores ya que en un inicio tenían permiso para alojarse en la vivienda. Realmente son inquilinos morosos. ***Estos casos no están recogidos en la reforma y no podrán tramitarse mediante los nuevos juicios rápidos***.

Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración: Nueva Normativa y Procedimientos

El «***Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración***» es una nueva normativa que **entrará plenamente en funcionamiento el 1 Julio de 2025**, y convertirá a España en el primer país de la Unión Europea que pone en marcha este tipo de regulación. ***Su principal objetivo es el de regular los alquileres de temporada y de corta duración, mejorando la transparencia y el control***. Con la situación actual del auge del turismo y el uso de las plataformas de alquiler a corto plazo, se ha vuelto esencial establecer un marco regulador que garantice el cumplimiento legal en este sector.

El **registro único de alquileres temporales** es un ***sistema digital obligatorio para registrar propiedades destinadas a alquileres de temporada o de corta duración***. Este registro asegura que los propietarios cumplan con las obligaciones fiscales y administrativas que se exigen en el mercado. A través de una nueva plataforma accesible y centralizada, la «**Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**», se busca facilitar el proceso tanto para propietarios como para autoridades, permitiendo un seguimiento efectivo de las actividades de alquiler.

Procedimiento para registrar una Propiedad

Para **registrar una propiedad en el *Registro Único de Arrendamiento de Corta Duración*** se deben seguir los siguientes pasos:

1. Acceder al sistema digital de registro: Lo primero que se debe hacer es obtener el **Número de Registro (NRA)** para poder acceder a la plataforma habilitada por el Colegio de Registradores en Ventanilla Única Digital:

https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/colegio-de-registradores-en-ventanilla-unica-digital

2. Completar un formulario con información detallada sobre la propiedad: Cuando ya se haya accedido al sistema, se deberá completar un formulario que incluye información detallada sobre la propiedad destinada al alquiler temporal que se quiere inscribir.

3. Presentar la documentación requerida: Además de haberlo indicado en el formulario, se deberá presentar toda la documentación necesaria que demuestre la veracidad de las respuestas en el formulario.

Documentación necesaria para el Registro

Como ya hemos comentado, se deberán presentar una serie de documentos que acrediten la legalidad del negocio y las condiciones en las que se encuentra la propiedad. El envío de esta documentación es esencial para asegurar el cumplimiento de las normativas vigentes y proporcionar una base sólida para el registro:

- **Título de la propiedad**: Confirma la titularidad legal del propietario sobre la propiedad en cuestión.
- **Certificado energético**: Es necesario presentar un certificado que acredite la eficiencia energética de la propiedad, de forma que se asegure que cumple con los estándares establecidos.
- **Licencia turística**, entre otros: Dependiendo de la ubicación y características de la propiedad, se puede exigir que se adjunte la licencia turística u otros documentos adicionales que certifiquen su aptitud para el alquiler temporal.

A través del siguiente enlace directo, puedes tener acceso a la «**Guía elaborada por el Colegio de Registradores**» a este menester:

https://www.atp-cpes.com/Comunicas/Guia_tramitacion_NRA.pdf

Consecuencias del Incumplimiento de la Normativa

No cumplir con las **exigencias del Registro Único de Alquiler de Corta Duración**, puede tener serias repercusiones para los propietarios, ***llegando a recibir tanto sanciones económicas como legales, e incluso la revocación de licencias o permisos necesarios para poder operar, en el caso de un incumplimiento repetido***.

Esta nueva normativa se perfila como un instrumento clave para que los propios vecinos decidan qué modelo de convivencia desean en sus edificios.

Por lo que es de vital importancia mantenerse informado de todas las modificaciones y cumplir con todas las regulaciones pertinentes.

https://www.boe.es/boe/dias/2024/12/24/pdfs/BOE-A-2024-26931.pdf

OTRAS OBSERVACIONES INMOBILIARIAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid, corazón político y económico de España, posee el mercado inmobiliario más grande y líquido del país. Madrid capital y su área metropolitana concentraron gran parte de la inversión inmobiliaria en la última década, tanto en residencial como en comercial (oficinas, retail, logístico).

Fortalezas: La economía madrileña es diversificada y más resiliente en términos de empleo y renta, lo que sostiene la demanda de vivienda incluso en crisis (mucha gente sigue migrando a Madrid en busca de oportunidades). Además, la región ha gozado de políticas pro-mercado estables: tradicionalmente el Gobierno regional madrileño apuesta por incentivar la inversión privada (bajos impuestos relativos, agilidad administrativa comparativa), lo que genera confianza en promotores e inversores. Esta estabilidad normativa es un **activo intangible** en resiliencia – las reglas del juego inmobiliario cambian poco, facilitando la planificación de proyectos a largo plazo. Por otro lado, Madrid tiene la mayor concentración de **empresas inmobiliarias de gran tamaño** (promotoras, SOCIMIs, constructoras) con sede allí, lo que implica capacidades organizativas y financieras superiores. Muchas decisiones estratégicas nacionales se toman en Madrid, permitiendo respuesta rápida en su mercado local.

Desafíos: El principal riesgo en Madrid es quizá la **sobrevaloración y asequibilidad**. Los precios de la vivienda superan los 3.000 €/m² de media, de los más altos junto con Baleares , y subieron más del 9% interanual en 2024. Esto tensiona el acceso a la vivienda y genera presión social. Una recesión con alta pérdida de empleo podría ampliar la

brecha de acceso, aunque hasta ahora el mercado laboral madrileño ha resistido bien. Otro desafío es la **escasez de suelo finalista**: el crecimiento urbano está limitado por la falta de suelo disponible inmediato, de ahí la importancia de megaproyectos como Madrid Nuevo Norte (en desarrollo) que aliviarán en parte esa escasez. Durante la pandemia, Madrid sufrió en oficinas (al tener tantísima superficie) y en retail urbano, pero se benefició en logística (por su posición central en distribución).

Resiliencia y liderazgo local: Los líderes madrileños han apostado por estrategias de **innovación y escala**. En residencial, ha habido un boom de inversiones en alquiler (*build to rent*) con apoyo de fondos internacionales, diversificando el modelo tradicional de «*construir para vender*». Empresas como Vía Célere o Grupo Lar adaptaron parte de su porfolio a esta tendencia antes de la pandemia, dándoles hoy ingresos recurrentes que aportan resiliencia. En oficinas, los principales caseros (Colonial, Mutua, Merlin) emprendieron programas de renovación y certificaciones wellness/sostenibilidad en plena crisis para atraer de nuevo a empleados a las sedes – un liderazgo proactivo ante la amenaza del teletrabajo permanente. El sector logístico, por su parte, fue liderado por SOCIMIs que supieron leer la tendencia del e-commerce y ampliaron agresivamente su cartera de naves alrededor de Madrid, logrando ocupaciones récord y crecimiento incluso en 2020. Así, cada submercado mostró respuestas estratégicas: *en retail*, por ejemplo, Castellana Properties y otros operadores de centros comerciales desplegaron planes de apoyo a arrendatarios muy similares al caso de Merlin, manteniendo ocupaciones altas a cambio de flexibilizar rentas a corto plazo.

Cabe resaltar la **coordinación institucional** en Madrid: el Ayuntamiento y la Comunidad, junto con actores privados, suelen trabajar conjuntamente en planes (v.g. Operación Campamento, Madrid Nuevo Norte) que son de largo aliento. Esta visión de largo plazo, mantenida incluso a través de crisis y cambios de gobierno, aporta resiliencia al dotar de horizonte claro al sector. En la crisis actual de precios, Madrid aún no ha optado por declarar «*zonas tensionadas*» bajo la nueva Ley de Vivienda (a diferencia de Barcelona), priorizando medidas de aumento de oferta (colaboración público-privada en vivienda asequible) más que controles. Esta diferencia de enfoque regula el terreno de juego para las empresas: los líderes empresariales madrileños operan con la expectativa de un entorno liberal estable y eso influye en su planificación. En síntesis, Madrid muestra una resiliencia elevada apoyada en su rol de hub nacional e internacional (atrae constante inversión y talento), unida a un liderazgo empresarial e institucional que suele favorecer estrategias innovadoras y de gran escala para afrontar las crisis.

Comunitat Valenciana

La Comunidad Valenciana fue epicentro del boom inmobiliario de los 2000 y también de la posterior crisis: provincias como Alicante y Castellón sufrieron desplomes de precios superiores al 40% tras 2008, con cientos de urbanizaciones inconclusas. Sin embargo, en el ciclo reciente (2014-2019) resurgió con vigor, especialmente gracias al **mercado de segunda residencia y turismo residencial** en la Costa Blanca y Valencia capital emergiendo como ciudad atractiva para vivir.

Fortalezas: Cuenta con un clima y costa privilegiados que atraen a compradores extranjeros (británicos, centroeuropeos) de vivienda vacacional, una base que provee demanda incluso cuando la economía local flaquea. De hecho, la demanda extranjera ha sido un pilar clave de la resiliencia del mercado valenciano en el ciclo actual . Además, Valencia capital se ha reposicionado como destino de *teletrabajo y calidad de vida*, con precios más asequibles que Madrid/Barcelona, atrayendo población (jóvenes profesionales, jubilados de alto poder adquisitivo) que dinamiza el mercado.

Desafíos: La dependencia del comprador internacional puede volverse contra el sector en crisis globales que afecten los movimientos de personas (por ejemplo, el Brexit impactó la compra de británicos, y el COVID cerró fronteras temporalmente). Asimismo, la economía regional tiene menor renta media y más paro que otras zonas, limitando la demanda local en recesiones. La sobreoferta pasada dejó un legado de stock en ciertos municipios del interior o costa menos prime, que actúa como freno a nuevos desarrollos si las condiciones no son muy boyantes.

Resiliencia y liderazgo local: Los líderes inmobiliarios valencianos aprendieron a **ajustar rápidamente la oferta a la demanda real**. Una buena práctica posterior a 2008 fue rediseñar proyectos: donde se planearon macro-urbanizaciones de chalets que quedaron inviables, los promotores reconvirtieron (o vendieron a fondos) terrenos para desarrollos más pequeños y segmentados. Durante la crisis del COVID, la costa mediterránea mostró resiliencia sorprendente, con ventas sostenidas a extranjeros en cuanto se reabrieron viajes. Las agencias locales, lideradas por equipos bilingües y con fuerte marketing digital en el extranjero, lograron cerrar operaciones vía virtual o mediante *property finders*. Esto destaca la importancia de competencias en idiomas, marketing internacional y servicio integral (incluyendo aspectos legales para no residentes) como parte del liderazgo adaptativo en la región. Por otro lado,

Valencia ciudad vivió en 2021-2022 crecimientos de precios muy altos, pero desde 2023 sus líderes sectoriales se han mostrado cautos ante la subida de tipos: se observa un esfuerzo en **evitar otra burbuja**, con promotores que liberan oferta de forma escalonada y bancos más estrictos en conceder hipotecas, lo cual es saludable. En el ámbito público, la Generalitat Valenciana ha implementado planes de vivienda asequible y regulaciones de alquiler turístico en Valencia capital para evitar tensiones excesivas, medidas que requieren que las empresas del sector ajusten sus estrategias (por ejemplo, inversores de apartamentos turísticos reconvirtiendo a alquiler residencial tradicional ante nuevas normativas). En suma, la Comunitat Valenciana destaca por una resiliencia apoyada en la **demanda internacional y adaptabilidad comercial**, pero su liderazgo debe gestionar cuidadosamente la volatilidad inherente a depender del turismo residencial y las oscilaciones externas.

Illes Balears

El archipiélago Balear, con Mallorca, Ibiza, Menorca y Formentera, es un caso singular por su fuerte dependencia del turismo y su limitada geografía. El mercado inmobiliario balear es pequeño en volumen pero de los más dinámicos en precios de toda España, alimentado en gran medida por compradores extranjeros de alto poder adquisitivo y por la pujante industria turística (hoteles, alquiler vacacional, etc.).

Fortalezas: Baleares encabeza los rankings de precios de vivienda (junto a Madrid) y en 2024 presentó el mayor incremento anual de precios residenciales, un 12,1% . Esto refleja una demanda muy robusta, incluso en años recientes, en parte gracias a clientes internacionales (alemanes, británicos, franceses) que consideran las islas un destino seguro para invertir en segunda residencia de lujo. La **oferta es extremadamente restringida** (el territorio es limitado y hay normativas estrictas de protección del suelo), por lo que incluso ante choques de demanda los precios tienden a sostenerse mejor que en otras regiones. Por ejemplo, en la pandemia, aunque el turismo se frenó, los precios inmobiliarios en zonas prime apenas cedieron. Además, el turismo asegura rentas elevadas: muchos propietarios obtienen ingresos por alquiler vacacional altísimos en temporada, lo cual apuntala el valor de sus propiedades.

Desafíos: La contrapartida es que Baleares es muy vulnerable a crisis en el sector turístico. Una caída drástica del turismo (como la vivida en 2020) golpea toda la economía regional y por ende la capacidad local de demanda inmobiliaria. Si bien los extranjeros mantuvieron cierto nivel de inversión, se notó una caída en transacciones: Baleares fue la **única Comunidad Autónoma que redujo el número de compraventas de vivienda en 2024 (-2,8%)** cuando casi todas las demás crecieron. Esto sugiere que alcanzó un techo de demanda o se vio afectada por la ausencia temporal de algunos compradores. Otro problema crítico es la **asequibilidad para la población local**: los residentes de Baleares, con salarios del sector servicios, encuentran muy difícil acceder a vivienda en su tierra debido a los precios disparados por la competencia internacional. Esto supone tensiones sociales y ha llevado al gobierno autonómico a intervenir con medidas urgentes (como veremos en el anexo legal). Desde la óptica empresarial, la hiperregulación ambiental y urbanística en las islas también limita mucho los desarrollos: conseguir suelo urbanizable o licencias puede ser largo y complejo, lo que exige paciencia financiera.

Resiliencia y liderazgo local: Las empresas inmobiliarias de Baleares han sobrevivido históricamente gracias a **estrategias de nicho y alta especialización**. Muchas son pequeñas agencias boutique que conocen al dedillo el mercado de lujo y ofrecen servicio personalizado a clientes extranjeros, creando relaciones de confianza a largo plazo (estos clientes siguen comprando incluso tras crisis si el trato es bueno y perciben valor). En el ámbito promotor, no hay grandes constructores locales dominantes, sino que operan promotores de la península o internacionales en proyectos puntuales. La resiliencia entonces depende de la **atracción constante de inversión externa**: los líderes regionales (tanto empresariales como políticos) trabajan para mantener la imagen de Baleares como destino deseable y seguro. Por ejemplo, tras la pandemia, hubo un esfuerzo promocional para recuperar vuelos y turismo, que indirectamente beneficia al inmobiliario.

Otra respuesta resiliente liderada por el gobierno Balear ha sido abordar el desequilibrio vivienda vs turismo. Recientemente se aprobó el **Decreto-ley 6/2023 de medidas urgentes en materia de vivienda** , que introduce la figura de las *viviendas de precio limitado (HPL)* para aumentar la oferta asequible **sin consumir nuevo territorio**. Esta norma, fruto de un liderazgo político sensible a la crisis de acceso local, permite reconvertir locales comerciales vacíos en viviendas, dividir viviendas grandes en varias HPL, e incluso cambiar el uso de hoteles obsoletos a residencial . Además, refuerza la lucha contra el alquiler turístico ilegal modificando la Ley de Turismo , liberando viviendas clandestinas para el mercado residencial. Todo esto muestra una *gobernanza resiliente*: ante la «*crisis silenciosa*» de vivienda en Baleares, el liderazgo público interviene con soluciones creativas. Para las empresas, implica un nuevo

marco al que adaptarse (promover HPL con precios máximos regulados, colaborar con administración mediante concesiones en suelo público, etc.). Un liderazgo empresarial inteligente verá aquí una oportunidad de negocio con respaldo institucional, más que un obstáculo.

En términos de métricas recientes, Baleares lideró precios pero tuvo leve contracción en operaciones, lo que sugiere que el alza de precios quizás enfrió algo la demanda. Los profesionales locales reportan que se mantiene la tensión en producto *premium* (villas, fincas de lujo) mientras que en segmento medio las ventas son más lentas. La resiliencia del mercado balear se apoya en ese segmento alto internacional que raramente «*sufre*» crisis (es menos sensible a hipotecas o paro). No obstante, los líderes deberán diversificar si es posible hacia producto para residentes, apoyándose en las nuevas políticas que facilitan su viabilidad (por ejemplo, construir edificios de HPL en solares urbanos vacantes, como permite el Decreto 6/2023).

En suma, Baleares ejemplifica un mercado de alta resiliencia de valor (los activos conservan valor extraordinariamente bien) pero frágil en volumen local. El liderazgo estratégico aquí implica balancear el aprovechamiento de la **demanda global** (sin la cual el sector caería) con la responsabilidad de contribuir a soluciones para la población local. Las empresas que encuentren ese equilibrio -por ejemplo, destinando parte de su portafolio a alquiler de larga duración o participando en proyectos públicos-privados de vivienda accesible- gozarán de mejor aceptación social y estabilidad en el largo plazo.

Islas Canarias

El mercado inmobiliario en las Islas Canarias cerró el año 2024 consolidándose entre los más caros del país. **La mayoría de las viviendas vendidas el pasado año fueron de segunda mano, con un precio medio de 2.400 €/m²**. **Una cuarta parte fueron casas nuevas, la cifra más alta de todo el país y no llegó al 1% las viviendas protegidas**. Es decir, ***Canarias es una de las Comunidades donde más se venden nuevas promociones pero apenas existe vivienda pública***.

Este dato refleja un incremento mensual del 1,37% y una subida interanual del 14,42%, **situando al archipiélago como la «quinta región» más costosa de España**, debido en gran medida a una descompensación entre oferta y demanda, combinada con condiciones de financiación más favorables debido a la bajada de tipos de interés.

«*El déficit residencial genera una competencia intensa entre los compradores, lo que impulsa la escalada de precios muy por encima de la inflación*», apuntan desde Pisos.com. Asimismo, hacen una llamada a implementar medidas para estabilizar el mercado y garantizar el acceso a la vivienda, priorizando el equilibrio entre inversión inmobiliaria y derechos habitacionales.

Las viviendas adquiridas en Canarias tienen el menor tamaño de todo el país, con una media de 91 m², ***las Islas son el lugar donde se venden más inmuebles de menos de 40 m²*** aunque sólo representan el 9% de ellas.

El mercado inmobiliario en Canarias en 2024 estuvo influenciado por una combinación de ***demanda turística, preferencia por el alquiler, y políticas gubernamentales***. Los precios de la vivienda y del alquiler están en aumento, reflejando la alta demanda y la oferta limitada.

Provincias y capitales: Santa Cruz de Tenerife lidera la revalorización

En términos provinciales, **Santa Cruz de Tenerife** registró un incremento interanual del 16,82%, superando el 12,14% de **Las Palmas**. El ***precio medio en Diciembre-2024 fue de 2.464 €/m² en Santa Cruz de Tenerife*** y ***2.341 €/m² en Las Palmas***.

Entre las capitales, **Las Palmas de Gran Canaria** lideró el crecimiento mensual con un 2,11%, aunque **Santa Cruz de Tenerife** destacó en la revalorización interanual, con un aumento del 17,70%, frente al 15,95% de **Las Palmas**. ***El precio medio en Las Palmas de Gran Canaria alcanzó los 2.827 €/m²***, superando los ***2.558 €/m² de Santa Cruz de Tenerife***.

Municipios extremos: Adeje e Ingenio

En el ámbito municipal, ***Adeje continuó siendo el lugar más caro del archipiélago con un precio medio de 4.641 €/m²***, reflejando su popularidad como destino de alto interés turístico y residencial. Por otro lado, **Ingenio** se mantuvo como el municipio más económico, con un precio de 1.226 €/m².

En cuanto a las fluctuaciones, **Arucas** lideró las subidas trimestrales con un incremento del 8,95%, mientras que

Preferencia por el alquiler

Muchas personas optaron por alquilar en lugar de comprar debido a la dificultad de acceder a hipotecas y la incertidumbre económica. Esta tendencia, ***convirtió a Canarias en la Comunidad donde más aumentó el precio de la renta del alquiler en toda España, un 17,4%, hasta alcanzar los 1.051 € de media***.

El precio medio se incrementó en ambas Provincias del archipiélago, siendo superior en **Las Palmas** donde los valores se incrementaron un 18,4% hasta los **1.070 €**, mientras que en **Santa Cruz de Tenerife** el aumento fue del 16,4% hasta los **1.031 €**.

Ante esta situación, opciones como las de compartir piso, alquiler de habitaciones con zonas comunes o en última instancia, la vuelta a casa de los jóvenes porque no pueden independizarse ni pagar los pisos de alquiler, son cada vez más habituales.

Los extranjeros compraron una de cada cuatro viviendas en Canarias durante 2024

La tendencia no varía desde hace más de una década, sin embargo ahora se está viendo espoleada año a año por el ***auge de la vivienda vacacional***. ***Canarias además se ha convertido en un polo de atracción para inversores extranjeros***, otro factor que está tensionando aún más el mercado inmobiliario, aunque esta situación, como decíamos anteriormente, no es nueva.

Lo cierto es que, según datos del Colegio de Registradores, ***una de cada cuatro viviendas fue adquirida en el año 2024 por un extranjero***, siendo Santa Cruz de Tenerife la cuarta capital con más compradores extranjeros (30,6%) mientras que Gran Canaria se situó en octava posición (20%).

Desde el sindicato de inquilinos lamentan también el efecto perverso provocado por el anuncio del Gobierno canario de normativas para limitar la compra de viviendas por parte de extranjeros, lo que ha hecho disparar en un 21% el número de viviendas vacacionales inscritas en Canarias.

Perspectivas para 2025

De cara al año 2025, los expertos advierten que la reducción de los tipos por parte del Banco Central Europeo (BCE) podría seguir ejerciendo presión al alza sobre los precios, subrayando la necesidad de medidas para aumentar la oferta de viviendas en un marco fiscal y jurídico más estable. Con estas perspectivas, ***el acceso a la vivienda en Canarias seguirá siendo un desafío clave para residentes y potenciales compradores***.

La tecnología y la innovación continúan desempeñando un papel crucial en el sector inmobiliario. La digitalización de procesos, como las visitas virtuales y la firma electrónica de contratos, ha mejorado la eficiencia y la transparencia en las transacciones inmobiliarias. Estas innovaciones están facilitando que tanto compradores como vendedores tomen decisiones más informadas y ágiles.

Otras Comunidades Autónomas: Panorámica General

Fuera de las cuatro regiones analizadas, el resto de Comunidades Autónomas españolas presentan realidades diversas, pero todas han debido gestionar la resiliencia de sus sectores inmobiliarios ante las crisis.

A grandes rasgos:

Andalucía: Es la otra gran región costera afectada por ciclos inmobiliarios. La Costa del Sol (Málaga, Marbella) tuvo una recuperación impresionante gracias a la inversión extranjera en lujo, mostrando un modelo similar a Baleares/Levante. Un liderazgo notable aquí ha sido el de Málaga, cuyo alcalde y empresariado han transformado la ciudad en un hub tecnológico y cultural, añadiendo una base económica nueva que sustenta el inmobiliario más allá del turismo tradicional. Esto diversifica riesgos y mejora resiliencia. Sin embargo, provincias como Almería o Cádiz,

más dependientes de promotores locales pequeños, acusan más las crisis. En general, Andalucía tuvo en 2024 crecimientos notables de ventas (superiores al promedio nacional) tras la pandemia , evidenciando que el «*boom*» se extendió a zonas más accesibles. La coordinación público-privada en atraer inversión (como el programa Andalucía Hub tecnológico) y la puesta en valor de ciudades secundarias ha sido clave en esta resiliencia.

<u>País Vasco y Navarra</u>: Estas regiones del norte, con economías más industrializadas y renta elevada, tradicionalmente tienen mercados inmobiliarios *más estables y menos especulativos*. Los precios son altos (especialmente en San Sebastián o Bilbao) pero el ciclo es menos pronunciado. En 2024 destacaron por incrementos de ventas significativos (Navarra +15%, País Vasco +13.8%), en parte por la búsqueda de vivienda en entornos menos saturados. Los líderes vascos han mantenido políticas de vivienda pública fuertes (el Gobierno Vasco tiene un parque amplio de alquiler social) que amortiguan las crisis para la población, aunque reducen negocio para el privado en ese segmento. Aun así, existe un mercado libre dinámico. Las promotoras vascas suelen ser empresas familiares con gestión prudente, lo que les permitió capear 2008 mejor que otras zonas (menos quiebras relativas). La resiliencia vasca se apoya en un liderazgo con visión de largo plazo y colaboración público-privada en regeneración urbana (Bilbao es ejemplo mundial de ello).

<u>Galicia, Asturias, Cantabria</u>: La cornisa cantábrica fue durante años un mercado algo adormecido, pero *recientemente ha cobrado atractivo* por factores demográficos y de preferencia de estilo de vida. En 2024, Galicia lideró el aumento de compraventas (+22%), seguida de La Rioja, Castilla-La Mancha, Asturias, Cantabria… regiones del noroeste con incrementos >15% . Esto se atribuye a una tendencia post-Covid de buscar zonas más frescas, verdes y menos masificadas, junto con precios más bajos que la media . El liderazgo local (por ejemplo, Galicia) está aprovechando esta ola potenciando su imagen de calidad de vida y incentivando a retornados y teletrabajadores. La resiliencia aquí proviene de un **reposicionamiento del territorio**: lo que antes era debilidad (clima húmedo, periferia) ahora se vende como fortaleza (clima templado en veranos de olas de calor, entorno natural). Empresas e instituciones trabajan conjuntamente en promocionar estas virtudes, diversificando la demanda inmobiliaria. No obstante, estas regiones enfrentan declive poblacional estructural, lo cual a largo plazo es un reto serio; mantener resiliencia implicará atraer población e inversión sostenidamente.

<u>Castilla y León, Aragón, Extremadura, Castilla-La Mancha</u>: Regiones interiores con menor presión de demanda. Su mercado inmobiliario es muy dependiente de la economía local y la despoblación es un factor debilitante. Tienden a tener menos volatilidad de precios (excepto en enclaves turísticos o industriales específicos). Durante los años de boom post-2015 muchas de estas comunidades no se «*calentaron*» tanto, por lo que la caída por pandemia fue menor y la recuperación más modesta. Su resiliencia es más pasiva (no sufren explosiones ni colapsos fuertes). Aun así, hubo repuntes en 2024, como CLM +19% en ventas , posiblemente por efecto «*huida de las grandes ciudades*» que benefició a provincias limítrofes a Madrid. Los líderes locales suelen enfocarse en nichos como logística (plataformas en Castilla-La Mancha por cercanía a Madrid) o vivienda asequible para atraer habitantes. Aquí la colaboración interregional es clave: por ejemplo, acuerdos Madrid-Castilla la Mancha para desarrollo de ciudades dormitorio con buenas conexiones, lo que puede revitalizar esas zonas (caso de Illescas, Toledo, con gran hub logístico y residencial). La resiliencia en estas regiones vendrá de integrarse en dinámicas de regiones mayores adyacentes y de proyectos tractores (como instalación de fábricas de renovables, etc., que traigan empleo y demanda de vivienda).

En general, **todas las Comunidades Autónomas** han extraído enseñanzas de la crisis anterior y del shock pandémico. Se observa en muchas un mayor énfasis en planificar el territorio (varias actualizaron o aprobaron leyes de urbanismo y vivienda en los últimos años), buscar equilibrio entre inversión y sostenibilidad, y apoyar al sector en la profesionalización. Incluso comunidades con menor peso del sector, reconocen que un mercado inmobiliario robusto pero equilibrado es fundamental para su economía. En último término, la resiliencia del sector inmobiliario español es el resultado agregado de las resiliencias regionales: cada territorio aporta sus fortalezas y afronta sus debilidades con liderazgo local. La experiencia sugiere que aquellas regiones que fomentan entornos de colaboración (entre empresas, y entre éstas y la administración) y que cuidan la sostenibilidad de su mercado (evitando burbujas, atendiendo la vivienda asequible) tienen un desempeño más estable en los ciclos.

***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* «<u>Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios</u>»*, siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y <u>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</u>*.**

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.

Abarcando de forma directa la actividad de la **Actuación Pericial Judicial**, quizás conviene iniciar este apartado recordando precisamente la figura del «Titulado» ***Perito Tasador Judicial-TECPEVAL***. ***Un Perito Judicial Inmobiliario Tecpeval, es el profesional que cuenta en su haber con la responsabilidad de emitir las periciales en el mencionado sector que le sean encomendadas con absoluta honorabilidad, imparcialidad, neutralidad y veracidad de obligado cumplimiento***, bien designadas y/o demandadas desde organismos públicos, tales como el Judicial, Agencia Tributaria, Tesorería de la Seguridad Social, de Registros Públicos, etc., además de los encargados por diferentes bufetes y/o a título privado particular. Nuestro Órgano Colegiado Asociado Tecpeval, arranca el 19-05-2003, fruto de la normativa reglamentada en el articulado 340 y 341 de la LEC y RDL 1/2010, siéndonos oficialmente reconocidos por el Órgano Ministerial Público con fecha 30-06-2003.

Cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportan los Listados Oficiales de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos TECPEVAL, para la designación de perito judicial. Para el ejercicio 2025, los Listados Oficiales han sido presentados en: Decanatos Juzgados Primera Instancia, Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia, Registros Mercantiles, Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo, Consejo General de Procuradores, Consejo General de la Abogacía, Servicio de asignación de Peritos Judiciales del Tribunal Superior de Justicia, Tribunales Económico-Administrativos de las Comunidades Autónomas, Colegios Notariales, Delegaciones Territoriales de la Tesorería General de la Seguridad Social y Delegaciones Territoriales de Hacienda.

De idéntica forma, se facilitan los Listados Oficiales de Peritos a los Registros Mercantiles, al objeto de ser incluidos en designación para emitir dictamen en las valoraciones que desde estos organismos son requeridos, en aplicación y cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Recordar que todos tenéis a vuestra disposición las «***plantillas de acción operativa***» que, recordamos, han sido confeccionadas por nuestro Gabinete de Arquitectura, para el desarrollo de la actividad pericial de forma actualizada, con posibilidades de personalización y/o cambios en su diseño en Microsoft Word, de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje. El acceso a las mismas es posible a través de la Zona Privada de la página Web.

- Modificación relevante de la LEC en materia de peritos judicial

Debemos recordar que el Gobierno aprobó un paquete de medidas de transformación digital y eficiencia procesal de la Administración de Justicia a través de la publicación del ***Real Decreto-ley 6/2023 de 19 de diciembre, por el que el Gobierno aprueba medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo***.

Esta reforma introdujo relevantes novedades en el ámbito de la actuación del perito judicial, así como en la relación de los ciudadanos y las empresas con los órganos judiciales.

Se modifica el apartado 3 del artículo 342, que queda redactado como sigue:

«*3. El perito designado podrá solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento y con presentación de un presupuesto de lo que sería su futura factura, la provisión de fondos que considere necesaria, que será a cuenta de la liquidación final. El letrado o letrada de la Administración de Justicia, mediante decreto, decidirá sobre la provisión solicitada y ordenará a la parte o partes que hubiesen propuesto la prueba pericial y no tuviesen derecho a la asistencia jurídica gratuita, que procedan a abonar la cantidad fijada en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del tribunal, en el plazo de cinco días.*

Transcurrido dicho plazo, si no se hubiere depositado la cantidad establecida, el perito quedará eximido de emitir el dictamen, sin que pueda procederse a una nueva designación.

Cuando el perito designado lo hubiese sido de común acuerdo, y uno de los litigantes no realizare la parte de la consignación que le correspondiere, ofrecerá al otro litigante la posibilidad de completar la cantidad que faltare, indicando en tal caso los puntos sobre los que deba pronunciarse el dictamen, o de recuperar la cantidad depositada, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior.

Terminada la práctica de la prueba pericial el perito presentará su factura o minuta de honorarios, a la que se dará la tramitación prevista en cuanto a las impugnaciones de tasaciones de costas por honorarios excesivos que proceda, y firme que sea la resolución que recaiga se procederá a su pago».

Estas reformas entraron en vigor el 20-03-2024 (Disposición final novena del Real Decreto-ley 6/2023), si bien sólo serán aplicables a los procedimientos judiciales incoados con posterioridad a su entrada en vigor (Disposición transitoria segunda del Real Decreto-ley 6/2023).

- Aplicación PERIT@: Mantenimiento de Peritos

Dentro del marco de continua evolución y mejora de la Administración de Justicia a través de su Transformación Digital, el **10 de Mayo de 2023 se inició un «*programa piloto*» de la aplicación PERIT@, para la gestión de los profesionales que pueden actuar en procesos judiciales como peritos**. Esta aplicación permitiría agilizar el procedimiento para que la designación de peritos se lleve a cabo de un modo **rápido y seguro**.

Pues bien, finalmente, tras más de dos años de adaptaciones y/o actualizaciones en sus funcionalidades, **el 31-01-2025 fue la fecha límite establecida por la Administración, en un primer momento, para que Colegios o Asociaciones Profesionales ajenas a la Administración de Justicia llevaran a cabo la carga de Peritos para este año 2025, en aquellas zonas geográficas en las que ya está implementado este aplicativo**. Sin embargo, en nota emitida posteriormente por la propia aplicación PERIT@, se aceptarían plantillas remitidas vía ticket al CAU Externo hasta el 28-02-2025. **Todo lo remitido a posteriori ya no sería tenido en cuenta de cara a los listados de este año 2025**.

La puesta en funcionamiento fue realmente una odisea, como era de preveer, los continuos errores en la carga e implementación de los datos obligaba a los técnicos designados a realizar, casi a diario, nuevas mejoras en la aplicación, así como a confeccionar nuevos manuales y vídeos que facilitaran estos procesos de carga, ante la avalancha de críticas por parte de Colegios y Asociaciones Profesionales.

Con todo esto, y una vez fueron subsanadas todas estas incidencias y la plataforma fue, digamos, 100% operativa, pasamos a enumerar los principales beneficios de esta nueva aplicación:

- *Designación automática de peritos judiciales de modo rápido y seguro.*
- *Control en tiempo real de designaciones realizadas.*
- *Carga y actualización de usuarios (peritos) por colegios/asociaciones profesionales.*
- *Incremento de categorías y especialidades de pericias.*

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las **Administraciones de Fincas y Comunidades**, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión ***nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades***, habida cuenta su constatada preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de ***Secretario-Administrador***, cumpliendo con lo reglamentado en el artículo 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

- Alquileres Turísticos en las Comunidades de Propietarios

Las Comunidades de Propietarios podrán, ahora sí con todas las de la Ley, prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en sus inmuebles.

Fue a principios de Enero de este 2025 cuando el Boletín Oficial del Estado (BOE) publicaba la modificación de ciertos aspectos de la Ley de la Propiedad Horizontal, a través de la *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de*

medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que establecía que, ***a partir del pasado 3 de Abril, las Comunidades de Propietarios podrán prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio si así lo deciden 3/5 partes de los propietarios***.

Algo que se venía haciendo hasta ahora, pero sin la total seguridad jurídica. Tras la publicación de esta norma en el BOE, ***se aclaran las discrepancias que había en la interpretación que se daba sobre la prohibición de viviendas de uso turístico en las Comunidades de Propietarios***. Y que habían resueltas a través de varias Sentencias del Tribunal Supremo pero que *tras la entrada en vigor de esta nueva regulación, se hace una aclaración y una modificación del* ***cómo se ha de tomar el acuerdo de prohibición y las condiciones para las VUT (Viviendas de Uso Turístico)***.

Los expertos indican que aquellas Comunidades de Propietarios que ya tuvieran aprobada esta prohibición antes de su entrada en vigor el pasado 3 de Abril «***tendrán que volver a aprobarla con las actuales exigencias de la Ley, en caso de que la modificación de los estatutos no se hubiera registrado en el Registro de la Propiedad***».

Prohibición sólo para nuevos pisos turísticos

Hay que señalar que ***la adopción de este acuerdo sólo implica prohibición a la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio, ya que en ningún caso afectará a los propietarios que ya tuvieran pisos turísticos antes de esa fecha, y podrán seguir desarrollando esta actividad***.

Rechazo de las Comunidades de Propietarios a las VUT

Con esta última modificación, las Comunidades de Propietarios van a tener ya una herramienta con todas las garantías jurídicas que les pueda llevar a adoptar la decisión de prohibir en sus edificios esta actividad, especialmente interesante en aquellas zonas en las que proliferan las VUT (Viviendas de Uso Turístico).

¿Qué ha cambiado exactamente desde el 3 de Abril?

- **Se necesitará el voto favorable del 60% de los propietarios (y cuotas de participación) para autorizar una vivienda turística.**
- **Las Comunidades podrán vetar nuevos pisos turísticos si no cuentan con ese respaldo.**
- **Los propietarios que ya alquilen con fines turísticos seguirán operando, pero podrían pagar hasta un 20% más en gastos comunes.**
- **Los vecinos podrán acudir a los tribunales para frenar la actividad no autorizada.**

La medida supone un nuevo equilibrio entre el derecho a la propiedad y el derecho a la convivencia vecinal, en un momento donde **la regulación del turismo residencial se ha convertido en un reto clave para las grandes ciudades**.

- Ventanilla Única para controlar el Alquiler Turístico

Esta reforma legal podemos decir que va de la mano de la creación de la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**, una plataforma de la que ya hemos hablado anteriormente en el apartado del *ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliario // Agente Inmobiliario*, y que centralizará el ***Registro Obligatorio de todas las viviendas destinadas al alquiler de corta duración***, ya sean turísticas o temporales.

Este sistema, aprobado por Real Decreto a finales del pasado año 2024, obliga a los arrendadores a obtener un ***Número de Registro Oficial (NRA) antes de publicitar sus viviendas en plataformas online***. La medida busca luchar contra el **fraude en el alquiler turístico** y garantizar que estas viviendas cumplen la legalidad vigente. A través del siguiente enlace directo, puedes tener acceso a la «***Guía elaborada por el Colegio de Registradores***» a este menester: **https://www.atp-cpes.com/Comunicas/Guia_tramitacion_NRA.pdf**

Tal y como comentábamos anteriormente, aunque la plataforma entrará plenamente en funcionamiento en **Julio de 2025**, desde el pasado 2 de enero ya es posible solicitar el Registro. En estos primeros tres meses de 2025, se han tramitado **18.104 solicitudes** en toda España:

- 8.787 han sido aprobadas (49%)
- 7.393 están en evaluación (41%)
- 1.924 han sido **revocadas** (11%)

- Nueva Ley Antiokupación

El pasado 03-04-2025 entró en vigor una nueva Ley que lo puede cambiar todo**.**

La *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*, es decir, la reforma en la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Lecrim), que entró en vigor el pasado 3 de Abril de 2025, permitirá agilizar los desahucios de viviendas okupadas en todo el territorio español.

Esta una nueva legislación aprobada por el Parlamento español establece **un marco legal para realizar desahucios de okupas de manera más rápida**.

A este respecto, los expertos explican que «**esta legislación permitirá agilizar los desahucios para aquellos okupas que realizan «*allanamiento de morada*» o que hacen «*usurpación de un bien inmueble*». Será a través de un juicio rápido**».

Desde el pasado 3 de Abril, la persona que vea okupada su vivienda deberá formular una denuncia acreditando la situación en relación a su propiedad. Así, se iniciará un procedimiento de desahucio diferente al que se realizaba hasta el momento en España.

Una vez que las autoridades policiales constaten que, efectivamente, se ha producido una okupación del domicilio, **se procederá a celebrar un juicio rápido que deberá celebrarse en un plazo de 15 días**.

Según la normativa específica, esta nueva legislación permitirá a los propietarios de la vivienda desalojar a los okupas en un plazo máximo de 15 días, al mismo tiempo que las sanciones serán más severas para las personas que cometan dicha ilegalidad. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los plazos de la Justicia en España no son todo lo rápidos que se desearía, por lo que los desahucios sí se agilizarán, pero no van a ser tan rápidos ni tan exprés como marca la nueva legislación.

Otro de los aspectos relevantes que recoge la nueva legislación es la intervención de la Comunidad de Vecinos. Hasta el momento, las Comunidades de Vecinos no podían intervenir de ningún modo en los procesos de desahucio de una okupación. Sin embargo, con la nueva Ley, ***las Comunidades de Vecinos tendrán la posibilidad de aportar información relevante sobre la okupación. Además, también tendrán derecho de denunciar la situación ante la Policía cuando el propietario de la vivienda se encuentre ausente***.

Los propietarios podrían cortar los suministros sin que sea un delito

Otra de las grandes noticias frente a la ocupación podría ser un acuerdo al que han llegado más de 60 magistrados en Barcelona. El pasado 07-03-2025, los magistrados/as de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Barcelona se reunieron conforme a lo establecido en los artículos 264 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 57.1 c) del Reglamento 1/2000, de los Órganos de Gobierno de Tribunales, con el objetivo de unificar criterios en diversas cuestiones procesales y penales en materia de usurpación y allanamiento: ***La baja de los suministros por el propietario no será considerada como coacciones***. **Si el titular de un inmueble ocupado no mantiene el alta de suministros o el pago de los mismos, esta conducta no será constitutiva de un delito de coacciones**.

Hasta el momento, si un propietario cortaba cualquiera de estos suministros en la vivienda okupada se podía considerar como un delito de coacciones. Así, en la Provincia de Barcelona, esta acción ya no será considerada delito.

Se trata de un precedente que ha comenzado en Barcelona y que podría extenderse a toda España, teniendo en cuenta que se trata de una doctrina judicial unificada en la que han participado más de 60 magistrados.

- Ayudas para la Rehabilitación de Vivienda en 2025 en España

Las **Ayudas para la Rehabilitación de Viviendas** en España en el marco del programa de Rehabilitación Residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de los **Fondos Next Generation EU**, siguen vigentes durante este año 2025, ofreciendo a los propietarios y residentes la oportunidad de mejorar la eficiencia energética y la habitabilidad de sus hogares.

La rehabilitación de vivienda puede tener diferentes finalidades, sin embargo, ***en el marco de las ayudas a la rehabilitación de vivienda vigentes en 2025, es necesario que las obras e intervenciones de rehabilitación tengan una finalidad concreta y un resultado mínimo en cuanto a mejora de la eficiencia energética***.

Novedades en 2025 sobre las ayudas a la rehabilitación

El Gobierno ha extendido el plazo para beneficiarse de las ventajas fiscales asociadas a la rehabilitación de vivienda hasta 2026, lo que significa que las obras acometidas durante este ejercicio y el siguiente podrán acogerse a las deducciones en el IRPF que prevén los **fondos europeos Next Generation,** por obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales. Este Plan cuenta con una financiación de 6.820 millones de euros, de los cuales 3.420 millones están destinados a un programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, 1.994 millones para la rehabilitación integral de edificios, 976 millones para la rehabilitación de barrios y 450 millones de euros para cubrir las deducciones fiscales previstas.

Deducciones fiscales por rehabilitación de vivienda 2025

La principal ayuda a la rehabilitación de vivienda en 2025 consiste en una serie de deducciones fiscales que se aplican en el IRPF y varían según el tipo de obra y la mejora energética alcanzada. La base máxima anual de estas deducciones es de 5.000 euros. Sin embargo, en el caso de la deducción para edificios residenciales, existe la posibilidad de deducir el exceso, con el mismo límite en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

Es importante saber que la ayudas a la rehabilitación que hemos mencionado están exentas en el IRPF y no tendrán que tributar en la declaración de la Renta.

Además, existen otras ayudas, en forma de aportación económica acorde al tipo de actuación realizada, como pueden ser los programas de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación que dependerán del número de viviendas del edificio, y que podrán alcanzar hasta 3.500 euros por libro del edificio existente y hasta 30.000 euros por proyecto de rehabilitación. Por otro lado existe una nueva línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) que cubrirá parcialmente el riesgo de los préstamos concedidos por parte de las entidades financieras privadas destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.

Requisitos para solicitar las ayudas para reformas de viviendas

Las ayudas fiscales en forma de deducción en el IRPF van destinadas a los propietarios de inmuebles que realicen obras de mejora de la eficiencia energética tanto para su propia vivienda habitual como para inmuebles de su titularidad que tuvieran arrendadas o con expectativa de alquiler. También van destinadas a las Comunidades de Propietarios.

¿Cómo solicitar las ayudas a la rehabilitación de viviendas?

En el caso de las ayudas en forma de deducción en el IRPF, basta con acreditar, tal y como exige la normativa, la adecuación de las obras realizadas al fin que se subvenciona. Para ello, es necesario ***aportar un certificado de eficiencia energética que demuestre que se ha alcanzado el porcentaje de mejora que exige la normativa***.

Además, es importante guardar toda la documentación referente a las obras realizadas, en particular, facturas y documentos que demuestren que el pago sea realizado de forma legal y trazable.

En general, las Comunidades Autónomas son las responsables de gestionar estas ayudas. En la web del *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* encontrarás un mapa con las Oficinas de Rehabilitación de cada región, donde se puede consultar toda la información sobre estos programas y los requisitos para acceder a ellos.

https://www.mivau.gob.es/vivienda/ayudas-europeas-rehabilitacion-edificios-viviendas#oficinas

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, es claro que se ha visto expuesta, quizás como nunca a un estrés importante, resultado de los requerimientos de la coyuntura y el estigma de la escalada de la inflación y el interés Euribor. Se plantea una nueva forma de relación personal y profesional, siendo el consumidor y usuario quien demanda la intervención y apoyo de un «***Profesional de la Mediación Financiera, MEDFIN***», por su propio interés por los activos, ante la incertidumbre financiera. Es claro que ha cambiado el perfil de riesgo del inversor.

- Principales tendencias del Sector Financiero para 2025

El panorama financiero está experimentando una serie de cambios significativos impulsados por la tecnología (IA generativa), la innovación y las nuevas demandas de los consumidores. Este hecho, sumado al impulso que están tomando los criterios de sostenibilidad, hace que el futuro de las finanzas se presente lleno de novedades y desafíos. A medida que nos adentramos en el año 2025, es crucial analizar las tendencias que están dando forma al sector financiero y anticipar cómo estas influirán en las estrategias comerciales y en la experiencia del cliente.

A continuación enumeramos cuáles serán las principales tendencias financieras que definirán este año 2025:

Equilibrio entre liquidez y apalancamiento

El panorama económico es incierto a nivel mundial y el miedo a una posible recesión está siempre presente. Por tanto, una de las tendencias de las empresas será diseñar estrategias financieras basadas en la flexibilidad y la diversificación de mercados. Los responsables financieros deberán actuar como líderes estratégicos para impulsar la innovación y la transición a sistemas financieros ágiles y eficientes.

Análisis de datos con Inteligencia Artificial

El análisis de datos es fundamental para tomar decisiones informadas. Las posibilidades del big data supusieron un gran salto para los análisis predictivos que no solo se apoyaban en datos históricos, sino en la detección de patrones y tendencias. En 2025, la IA multiplicará las capacidades para tomar decisiones que permitan obtener ventajas competitivas.

Ciberdelincuencia e Incorporación de criterios ambientales (*ESG*)

En 2025, las empresas tendrán que lidiar con la ciberdelincuencia y los hackers, ya que es un fenómeno que está en auge, apostar por las tecnologías emergentes, incorporar los criterios ESG (Environmental, Social and Governance, por sus siglas en inglés), gestionar los riesgos y optimizar los recursos. El liderazgo de las estrategias financieras será fundamental para alinear los objetivos de crecimiento con todos estos desafíos.

El compromiso de las empresas con la sostenibilidad medioambiental y la responsabilidad social es imprescindible para mantener la confianza de los inversores y otros grupos de interés. Los criterios ESG son un pilar estratégico, cuyo cumplimiento deben garantizar los mediadores financieros. Los informes deben reflejar los esfuerzos realizados para cumplir con las regulaciones en materia medioambiental.

Mayor impulso a los nuevos sistemas de pago

Los pagos en tiempo real no dejan de aumentar, tanto en número de transacciones como en volumen de dinero. Según un informe de ACI Worldwide, se espera que, en 2028, casi un tercio de los pagos electrónicos globales se hagan en tiempo real. Estos sistemas simplifican las operaciones transfronterizas, el uso de monedas digitales y la interoperabilidad entre cuentas bancarias tradicionales y digitales.

Avance del blockchain y los activos digitales

La tecnología blockchain ha supuesto toda una revolución para los sistemas financieros. La posibilidad de operar con monedas virtuales y otros activos digitales está dejando de ser una opción para los más atrevidos. En 2025, esta tecnología está avanzando en términos de seguridad, transparencia, velocidad y eficiencia, lo que permitirá realizar pagos con mayor confianza. Una de las grandes ventajas que aporta el blockchain es el cifrado de datos, una garantía adicional frente a los hackers, ya que la ciberdelincuencia está en auge y es imprescindible desarrollar nuevas tecnologías para frenarla.

Gestión eficiente de recursos

Una de las prioridades del mediador financiero será lograr un crecimiento sostenible de la empresa. Para ello, es imprescindible gestionar los recursos de manera eficiente, optimizar el gasto y garantizar inversiones rentables. Ante la incertidumbre macroeconómica, sus decisiones deben apoyarse en una óptima gestión del riesgo, que incluya diversificación y previsión de posibles escenarios adversos.

- Fin a las «Golden Visa»

El fin a las «Golden Visa» se produjo el pasado 03-04-2025, tras la entrada en vigor de la *Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficacia del Servicio Público de Justicia*. Una medida que desde que se aprobó en 2013, tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, había registrado hasta 2023 más de 14.500 permisos por inversiones inmobiliarias y que en los últimos años habían crecido notablemente. Este instrumento financiero **permitía obtener el visado de residencia por la compra de inmuebles de más de 500.000 euros en España o por inversiones en depósitos bancarios, deuda pública, acciones, fondos de inversión y proyectos empresariales de interés general**.

Barcelona, Madrid, Málaga, Alicante, Baleares y Valencia habían concentrado el 90% de todas las autorizaciones concedidas en estos años, que habían beneficiado en su mayoría a ciudadanos **Chinos** y **Rusos**.

Desde que se anunció el fin de las **«Golden Visa»** son muchos los expertos que creen que ***tendrá un impacto muy limitado en el sector inmobiliario***, dado el perfil de viviendas que compran estos extranjeros y la localización «exclusiva» de las mismas, ***y que el verdadero problema en España es la falta de vivienda asequible y que es la que demanda el ciudadano medio***.

El Gobierno alude, sin embargo, la eliminación de este instrumento financiero a la desigualdad entre los que piden la nacionalidad española, la falta de control sobre el origen de los fondos y su posible relación con el crimen, el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo o la evasión de sanciones o impuestos.

- Nuevos retos para las Empresas de Asesoramiento Financiero

Con la aprobación el año 2023 de la Ley 6/23, de 17 de marzo (Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión), se estableció un nuevo marco para las antiguas EAFIS, figura que nació en 2009.

Con esta nueva norma se produjeron cambios sustanciales para las Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFIS), entre los que cabe destacar la diferencia que establece entre la figura de la EAF (Empresa de Asesoramiento Financiero), que debe ser persona jurídica y disponer de un capital mínimo de 75.000 euros; y las EAFN (Empresa de Asesoramiento Financiero Nacional), que pueden ser personas físicas o jurídicas, y que entre algunos de los requisitos para su aprobación sólo pueden operar en España, necesitan Seguro de Responsabilidad Civil y un capital mínimo de 50.000 euros. Las EAFN, con la nueva normativa, están sujetas a tener que registrarse en la CNMV y a guardar los mismos requisitos y régimen de supervisión, inspección y sanción que las EAF.

Según los datos recogidos en la CNMV, en la actualidad existen en España 140 EAF, de las que 88 son EAF puras, un 63% del total con 12 de ellas que tienen agentes financieros, y 52 son EAFN nacionales, que suponen un 37% del total y de las que sólo una tiene agentes.

Las EAF prioritariamente están en Madrid, 53. Además, existen 14 en Cataluña, 4 en Galicia y Comunidad Valenciana, 3 en País Vasco, 2 en Andalucía, Murcia y Navarra; y 1 en Canarias, Asturias, Rioja y Castilla-León. En cuanto a las EAFN, existen 22 en Madrid, 8 en Cataluña, 4 en Valencia, Castilla-León y País Vasco, 3 cada una, Andalucía, Asturias, Canarias, Galicia y Murcia, 2 cada una y Baleares y Cantabria, con 1 cada una.

Tanto los Mediadores Financieros como las Empresas de Asesoramiento Financiero van a tener un papel protagonista al frente de los cambios que se avecinan, como las nuevas funciones de la inteligencia artificial, la incertidumbre del panorama geopolítico y la volatilidad de los mercados.

Al objeto de preservar el capital y hacerlo crecer, es fundamental contar con los servicios de un Profesional Titulado MEDFIN, que seleccionará dónde invertir, buscando sectores defensivos y compañías de calidad y que muestren resiliencia en las crisis vividas.

Contar con los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales-MEDFIN*, es el primer paso para realizar inversiones seguras y rentables, dado que analizar el perfil del cliente es alinear con garantía sus expectativas de rentabilidad adaptadas al perfil de riesgo. ***Nuestros Titulados MEDFIN*** *saben muy bien que para invertir no se necesita mucho dinero, sino dar respuesta a las necesidades de la persona o entidad que precisa de sus servicios*.

Nuestros **Titulados *MEDFIN*-*Mediadores Financieros***, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente, están plenamente facultados para el desempeño de la actividad en todo el rango de oferta que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la **«Gestión Administrativa»**, los ***Profesionales Titulados INGESA-Interventores de Gestión Administrativa*** - -***Administrative Services Manager***- siguen asumiendo un papel primordial, solucionando y gestionando las muchas medidas que ha ido aprobando el Gobierno, readaptando su trabajo, enfrente a una Administración cerrada o bajo mínimos y que no está todavía adaptada para la gestión en remoto, aunque dicho sea de paso sí es cierto que se han ido incrementando las gestiones vía telemática. Ante esta situación, nuestros Profesionales INGESA se convierten en el nexo fundamental en una coyuntura de dificultad como la actual y que, entre otras cosas, pone en jaque la pervivencia de muchas PYMES, la continuidad de muchos empleos, desafía a los autónomos hasta la extenuación, y obliga a la del Ingreso Mínimo Vital y otras bonificaciones y cheques ofrecidas por este Gobierno.

De especial mención requiere contemplar las gestiones de los Profesionales Titulados INGESA en las tramitaciones de las medidas urgentes, tanto de carácter Estatal como Autonómico, que fueron aprobadas para paliar los daños provocados por la ***DANA*** en la Comunitat Valenciana, Castilla-La Mancha y Andalucía a finales del mes de Octubre-2024. Estas medidas contemplaban tanto ayudas directas y medidas fiscales y laborales, además de líneas de avales denominadas ICO-DANA para particulares, trabajadores, autónomos y empresas.

Asesorar a sus clientes en la tramitación de los ***Fondos Next Generation***, con el primordial objetivo de facilitar el asesoramiento administrativo en los trámites y procedimientos que exigen cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con la Administración. Y lidiando con otras figuras como los PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica).

Mención especial a este respecto merece la ***DGT***, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad y que ya adoptó en marzo de 2021, nuevas medidas para que Colectivos y empresas en relación con DGT hagan sus trámites a través de su ***nueva Sede Electrónica***. Acelera así Tráfico la presentación telemática de sus trámites, para evitar desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente. Suerte de esta decisión por parte de un Organismo Público que ha introducido gran cantidad de ***novedades en la normativa de seguridad vial***. Aplaudimos esta determinación, además de por su funcionalidad para los profesionales, por ser la vía de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico.

De igual modo los Profesionales INGESA ostentan condición reconocida como colaborador con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), amparados en el ***Acuerdo de Colaboración firmado por la Agencia Tributaria e INGESA*** en Madrid el 24-05-2012. Al mismo tiempo, debemos destacar también tanto el ***Acuerdo de Colaboración entre la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid e INGESA***

de fecha 13-10-2020, como el ***Convenio de Colaboración entre la Agencia Tributaria Valenciana (ATV) e INGESA*** de fecha 06-10-2021, en cualquiera de los casos se describen objeto de estos acuerdos para «*la presentación telemática en representación de terceros de declaraciones, comunicaciones, declaraciones-liquidaciones o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria e interponer recursos de reposición*».

Tiene en su haber multitud de servicios de operatividad, en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, aduana, etc… Con ello, el «Titulado INGESA», abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido se le demanden como intermediadores por terceros. Recordamos a quienes aún no ofrezcan este completo servicio a sus clientes, que pueden solicitar su acceso a la Habilitación como **«Profesional Titulado INGESA»**.

- Ventajas fiscales para el propietario con la nueva Ley de Vivienda

El Ministerio de Vivienda, a través de la aprobación de la nueva Ley de Vivienda trató de crear un entorno fiscal favorable, basándose en la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible. Por esta misma razón, ha implantado mejoras en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual.

Para ello, ***se establecieron en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios, con estas ventajas fiscales***:

- ***Bonificaciones del 90% de bajada de la renta en zona tensionada***. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.

- ***Bonificaciones fiscales del 70% al alquilar por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes de entre 18 y 35 euros***.

- ***Bonificaciones del 60% en tareas de rehabilitación o mejora***. ***En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación o si se destina la vivienda al alquiler social***.

Es importante ***dar a conocer que tales medidas y bonificaciones fiscales se dan cuando se alquila dentro de una zona tensionada***, a establecer por cada Comunidad Autónoma.

Cabe destacar que esta nueva Ley de Vivienda establece más beneficios para propietarios como las deducciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI. ***Los propietarios que alquilen sus viviendas a precios acordes con los límites establecidos por la ley podrán acceder a deducciones en el IBI***. ***Reducción en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)***. En este caso, se basa en la adquisición de viviendas destinadas al alquiler social o asequible para beneficiarse de una reducción en el ITP.

- Obligatoriedad de Factura Electrónica

La *Ley Crea y Crece* introduce importantes novedades en la prevención de la morosidad en las relaciones comerciales y aumentar la transparencia en las transacciones, estableciendo que ***la facturación electrónica será obligatoria para todas las empresas y autónomos***. Esta obligación forma parte de la estrategia del Gobierno para aumentar la transparencia fiscal, combatir la morosidad en las operaciones comerciales y acelerar la digitalización de las pymes.

Una de las medidas más relevantes de esta norma es que **las empresas deberán remitir sus facturas a Hacienda de manera instantánea, previsiblemente, a partir de 2026**. Para facilitar la implementación de estas nuevas responsabilidades, **Hacienda ha puesto a disposición de pymes y autónomos un sistema gratuito de facturación electrónica, denominado VERIFACTU,** diseñado para realizar su facturación y compartirla de manera inmediata con el fisco.

Este proceso presenta desafíos significativos, especialmente para aquellas pymes que aún dependen de métodos tradicionales, más del 40% en España, lo que anticipa posibles dificultades del groso del tejido empresarial de nuestro país en la transición hacia la facturación electrónica obligatoria.

Aunque su uso no es todavía obligatorio, desde el pasado 23-04-2025 este servicio VERIFACTU está disponible en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria:

https://www2.agenciatributaria.gob.es/wlpl/AVAC-CALC/InformadorVerifactu

- La Reducción de la Jornada Laboral en el aire y pendiente de encontrar apoyos

Pese a que el Consejo de Ministros celebrado el pasado 06-05-2025 ha aprobado el Proyecto de Ley para **reducir la jornada laboral máxima legal a 37,5 horas semanales,** ***el Gobierno sigue sin tener cerrados a día de hoy los apoyos parlamentarios necesarios para su entrada en vigor***.

La Vicepresidenta Segunda y Ministra de Trabajo y Economía Social, Yolanda Díaz, en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, ha dejado claro que el Gobierno está negociando con todos los grupos parlamentarios para buscar los apoyos necesarios con los que sacar adelante esta norma que, ya de entrada, se encontrará con la enmienda a la totalidad anunciada por Junts y con el rechazo del PP.

Díaz ha asegurado que esta iniciativa, fruto del acuerdo entre el Gobierno y los sindicatos -del que se descolgó la patronal-, y que deberá pasar por la tramitación parlamentaria todavía, «*avanza en una España que va a ser mejor, modernizamos las empresas, el mundo del trabajo y ayudamos a que la gente sea un poco más feliz*». Ha enfatizado que la norma afecta a 12 millones de personas, de los que la mitad se concentran en Madrid, Andalucía y Cataluña y a sectores claves como el comercio, la industria, la hostelería o la construcción.

Con este cambio, todas las empresas, independientemente del día en que se publique la norma en el Boletín Oficial del Estado (BOE), tendrán hasta final de año para poder adaptarse a un cambio cuyos plazos definitivos dependerán de un trámite parlamentario que se anticipa complejo. Esta nueva norma incluye mejoras en el registro de jornada, para hacerlo digital y accesible en remoto para el trabajador y para la Inspección de Trabajo, así como la desconexión digital.

Tanto la CEOE como la Asociación de Trabajadores Autónomos (ATA), han advertido del impacto negativo que ya ha tenido para muchos sectores y empresas «*la fatiga regulatoria de los últimos meses*» y han insistido en la importancia de garantizar la seguridad jurídica y la contención de los costes y de dejar que empresas y trabajadores se autorregulen a través de la negociación colectiva. Aseguran que la reducción de la jornada laboral será «*una vuelta de tuerca más*» en los costes y las dificultades organizativas que afrontan tanto empresas como autónomos. «*Va a ser la puntilla para muchos autónomos y pequeñas empresas*», manifiestan.

En cualquier caso, el texto deberá superar primeramente el debate en el Congreso de los Diputados, donde podrían introducirse enmiendas, y posteriormente en el Senado*, un proceso que se prevé complejo debido a la falta de apoyos garantizados.*

En cuanto al terreno de la Habilitación referida al **Profesional de la Mediación**, y alrededor de la figura del Profesional Titulado ***MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil***, de conformidad con lo articulado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, quedamos facultados para intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, (con los requisitos académicos previos exigidos por la normativa), con todo el rigor requerido, con el debido reciclaje a través de la Formación Continuada que se presenta en los Boletines Oficiales de MECIMER y con la garantía del Colectivo Profesional que nos ampara.

- La nueva Ley de Justicia obliga a las partes a negociar primero fuera de los tribunales o serán sancionadas

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, publicada en el BOE nº 3 de fecha 03-01-2025, y que entró en vigor el pasado 03-04-2025, trata de aligerar la carga de los

tribunales y hacer el servicio más eficiente. Con este objetivo, a partir de dicha fecha, ***las partes de un conflicto deberán intentar negociar antes de acudir a los tribunales. Si se saltan este paso de forma injustificada, serán sancionados por los jueces y en caso de que finalmente se presente la demanda se deberá añadir a ésta la acreditación de intento de negociar***.

La Ley obliga a acudir a medios adecuados de solución de controversias (MASC, por sus siglas). Estos medios podrán ser la negociación directa sin abogados, la mediación, la conciliación, la opinión de un tercero neutral, una oferta vinculante confidencial o el proceso de derecho colaborativo.

Las materias para las que será obligatorio acudir a la vía extrajudicial serán para asuntos civiles y mercantiles, incluidos también los transfronterizos. No se acudirá a los MASC si los casos son del ámbito laboral, concursal, penal o si una de las partes en una administración pública. Tampoco si afectan a los derechos fundamentales, a menores, a la filiación, maternidad o paternidad.

Acreditar el intento

En caso de que no se resuelva el conflicto por esta vía, las partes ya podrán acudir a los tribunales, aunque tendrán que acreditar junto a la demanda que han intentado negociar previamente. Como medio de acreditación, si ha intervenido un tercero neutral, valdrá un documento expedido por este. Si no, valdrá un documento firmado por ambas partes o cualquiera que pruebe que una parte ha recibido una solicitud para negociar. La ley recoge el término «abuso judicial» para los casos en los que no se intente primero llegar a una mediación.

Riesgo de costas

Además, si una parte ha intentado un pacto (y la otra lo rechazó) y finalmente se le condena a costas, podrá solicitar la exoneración de las costas. También, la parte que rehusara un acuerdo, aunque el juez estime parcialmente la demanda, podrá ser condenada a costas.

Avalancha de peticiones antes de su entrada en vigor

Durante el mes de Marzo **muchos Juzgados españoles se vieron desbordados por la avalancha de demandas previas a la entrada en vigor de esta Ley 1/2025 de mediación obligatoria**, **lo que** está obligando a los abogados a agilizar los trámites para que sus casos sean admitidos antes de esa fecha.

Recordemos que el verdadero problema no radica en el procedimiento en sí, sino en la falta de directrices claras que regulen su implementación, lo que ha creado un desconcierto generalizado entre los profesionales del sector. Esta falta de normas y criterios claros está generando una sensación de inseguridad jurídica que podría traer consecuencias graves hasta que se logre una normalización del proceso.

Es importante señalar que, aunque la posibilidad de mediación extrajudicial ya existía, la diferencia ahora es que se ha convertido en un **requisito obligatorio y previo a la presentación de demanda**s. Esta obligación de intentar llegar a un acuerdo es vinculante, es decir, lo que se plantee en la mediación no podrá ser modificado posteriormente en el juzgado.

Es una constante que las diferentes Comunidades Autónomas sigan en su desarrollo aprobando diversa legislación, reglamentos, acuerdos, etc. respecto a Mediación, puesto que la mediación ha avanzado muchísimo en los últimos años, ha llegado para quedarse, y es una firme propuesta a poner en práctica en todas las Comunidades Autónomas, como «***instrumento de autocomposición eficaz de controversias surgidas entre sujetos de derecho privado***».

Recordamos que, por parte de nuestro Colectivo Profesional, al igual que en años anteriores, han sido presentados para este ejercicio de 2025 los ***Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil- MECIMER*** *ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública y demás Organismos*, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval.

Es ***la Mediación*** «**un medio exitoso de resolución de conflictos**» en el que el acuerdo es de obligado cumplimiento para las partes y puede llegar a ser elevado a escritura pública, ofreciendo máxima seguridad jurídica y

con idéntica eficacia que una sentencia. Por consiguiente, en definitiva, *ha llegado el momento de la Mediación y ha llegado para quedarse indefinidamente*. Debería suponer un impulso definitivo para la implantación de la obligación del intento de Mediación con carácter previo y necesario a la presentación de las demandas. Debe pasar a convertirse en una realidad material y efectiva transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos. ***Estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro**, por lo que todos aquellos titulados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional- ATP y **que no sean ya Mediadores Titulados-MECIMER***, «***tienen un futuro de desarrollo profesional perenne a su alcance***».

Mención especial merece el **Sector del Turismo**, en el que continuamos creyendo. De todos es sabido nuestro orgullo por haber conseguido una Habilitación Titulada específica para este sector, por la fuerte demanda de empleo que este genera. Me refiero directamente a la «***Figura Profesional Titulada***» de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

-Manager Activities and Tourist Establishments-

Su raíz nace ***por el enorme potencial del sector turístico de España y todos sus colaterales***. La acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines, suman para que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos de ingresos de extraordinaria trascendencia, convirtiéndose en Agencias receptoras de turistas.

La entrada del nuevo año trae nuevas oportunidades para el turismo mundial. La Organización Mundial del Turismo (OMT) determinó que durante 2024 el turismo internacional se recuperó hasta los niveles anteriores a la pandemia.

Con 1.400 millones de llegadas de turistas internacionales registradas en el mundo, 2024 supuso la recuperación del turismo internacional de la peor crisis de la historia del sector. La mayoría de los destinos acogieron en 2024 a más turistas internacionales que antes de la pandemia, mientras que el gasto de las visitas siguió experimentando también un fuerte crecimiento.

Oriente Medio, Europa y África obtuvieron ya mejores resultados en 2024 que en 2019. De igual manera, la mayoría de los destinos informaron de cifras de llegadas en 2024 muy superiores a las de los niveles anteriores a la pandemia.

Durante el año 2024 visitaron España 93,8 millones de turistas, lo que supuso un aumento del 10,1% respecto al año anterior, **marcando un nuevo máximo histórico**.

Los principales países de residencia de los turistas que visitaron España durante el año 2024 fueron ***Reino Unido, Francia y Alemania***.

Durante 2024, **Cataluña** fue la Comunidad Autónoma que más turistas recibió, seguida de **Illes Balears** y **Canarias**. A Cataluña llegaron más de 19,9 millones de turistas (un 9,7% más que en 2023), a Illes Balears 15,3 millones (6,1% más) y a Canarias 15,2 millones (9,1% más).

El Secretario General de la OMT, Zurab Pololikashvili, señaló:

> «*En 2024, el turismo mundial concluyó su recuperación de la pandemia y, en muchos lugares, la llegada de turistas y especialmente los ingresos son superiores ya a los de 2019. Según lo previsto, el crecimiento continuará a lo largo de 2025, impulsado por una fuerte demanda que contribuye al desarrollo socioeconómico tanto de los destinos consolidados como de los incipientes. Esta circunstancia nos recuerda la inmensa responsabilidad que tenemos como sector para acelerar la transformación, situando a las personas y el planeta en el centro del desarrollo del turismo*».

Perspectivas para 2025

Según lo previsto, el crecimiento continuará a lo largo de 2025, impulsado por una fuerte demanda que contribuye al desarrollo socioeconómico tanto de los destinos consolidados como de los incipientes. Esta circunstancia nos recuerda la inmensa responsabilidad que tenemos como sector para acelerar la transformación, situando a las personas y el planeta en el centro del desarrollo del turismo.

Las llegadas de turistas internacionales crecerán de un 3% a un 5% en 2025 en relación con 2024, suponiendo una recuperación continua de Asia y el Pacífico y un crecimiento sólido de la mayor parte de las demás regiones. En esta previsión inicial se parte de la base de que las condiciones económicas mundiales siguen siendo favorables, la inflación continúa disminuyendo y los conflictos geopolíticos no sufren una escalada.

El **Día Mundial del Turismo** se celebrará como todos los años el 27 de Septiembre de 2025, bajo el eslogan:

«Turismo y Transformación Sostenible»

Este evento destacará la importancia de prácticas turísticas responsables y su contribución al desarrollo sostenible global, con actividades organizadas por la OMT en diversas regiones del mundo.

El desarrollo tecnológico (IA) y las Redes Sociales se van a convertir aún más en una herramienta precisa para obtener información, organizar viajes, compartir opiniones entre empresarios y turistas, fidelizar clientes, mostrar otros productos y servicios y mejorar la reputación online, entre otros **factores dinamizadores del turismo**.

En el sector propio del turismo, cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como **Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras**, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración.

La **Profesionalización y especialización** está incrementando la demanda de este tipo de perfiles con conocimientos digitales, para impulsar la transformación tecnológica de las empresas del sector. Las cualidades más buscadas son: Idiomas (prácticamente exigible), la orientación a la satisfacción del cliente (amabilidad, cercanía, empatía).

¿Dónde está la llave para conseguirlo?

Para la OMT, una de las prioridades más importantes para el sector es «***Sin duda la Formación***». La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en *aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda* «***GESTUR***». ***Por consiguiente, hay que aprovechar las oportunidades y estar preparado***.

El futuro nos lo marcamos cada uno de nosotros, decidiendo la clave del éxito.

Con relación a las funciones de ***divulgación***, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestros ***Boletines Oficiales***, se vienen publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formaciones continuadas, consultorías, etc…, en todos sus ámbitos 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 temas concernientes a nuestras actividades profesionales. De igual manera, conviene reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de las diferentes páginas Web ese mismo día de la semana con links, un repertorio de noticias de toda temática, relacionadas con el desarrollo de las diferentes actividades profesionales. El fin es disponer de una información lo más avanzada y actualizada posible respecto a los temas que nos son propios. Además, *recalcar las constantes actuaciones divulgativas a través de las* «***redes sociales***» *en las que operamos* (*LinkedIn, X, Facebook*) y a través de las cuales «***a diario y a lo largo del día***», se ofrece información actualizada y de interés respecto de todas y cada una de nuestras figuras Profesionales Tituladas. Es nuestra obligación, «***Invitar a nuestros Srs. Colegiados a*** **-INTERACTUAR-** ***en tales publicaciones, haciendo aún mayor la extensión del conocimiento de nuestros Colectivos Profesionales y dando a conocer a quienes los formamos***

y nuestros intereses profesionales. La apuesta crece de forma positiva en todas sus líneas». Y, agradecemos a todos aquellos que, diariamente recomiendan y comparten nuestras publicaciones y les animamos a que continúen dando valor a esta parte de nuestra divulgación profesional y de acceso a ofertas y posibilidad de sinergias profesionales interesantes para todos los Asociados.

Recordamos que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición de los Boletines Oficiales y, siendo conscientes de que la ***clave del éxito es siempre una óptima formación***, se han ido aumentado de forma significativa apartados de «*Área de Formación Continuada*», seguido de un «*Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación»,* rematando con un «*Consultorio Formativo*». Para una puntual información en el afianzamiento en los modos de divulgación, *amén del envío de los Boletines en su forma habitual, se remiten continuamente cuantos temas se entiendan ser de preferible interés, por medios informáticos totalmente personalizados*.

Siendo fieles a nuestra eterna doctrina de dar lo mejor de nosotros, hemos consolidado las actuaciones por las que apostamos desde que el 14-03-2020 se declaró en España el Estado de Alarma. Nuestros *Colectivos Profesionales pusieron en marcha, y así continúa en cada momento de cualquier día*, cuantos recursos y esfuerzos sean necesarios para, de *forma constante y puntual, tenerles actualizados debidamente*, emitiendo comunicados y publicando informes de rigurosa actualidad en todo momento, de forma personalizada y con la disposición de los medios de difusión con los que en nuestra Organización contamos, al objeto de que nuestros Sres. Consocios, se mantengan al corriente de cuantas normativas, órdenes, disposiciones, recomendaciones y normas de conducta se van sucediendo prácticamente día a día. En similar línea de actuación, los Miembros de la Junta Directiva encabezada por el Sr. Presidente y, del mismo modo los Gabinetes Profesionales, siguen respondiendo, aclarando y aconsejando, cuantas preguntas, sugerencias, dudas e incógnitas han surgido y surgen relativas a sus respectivas actuaciones profesionales, para velar siempre por los intereses, el buen hacer y el recto proceder de nuestros Sres. Consocios. De igual modo, el Departamento de Admisión, está a su disposición para informar y facilitar los trámites para nuevas Habilitaciones Profesionales que completen y complementen su actual actividad.

Sin duda, un revulsivo que se potenció en tiempos de pandemia fue aprovechar el máximo de tiempo para ampliar ámbitos de formación y profesionalización. Reciclarse y reinventarse es necesario y tanto más en situaciones de crisis sobrevenidas como la vivida, pero para ello es crucial una debida formación. A ese fin se implantó un ***Portal Formativo vía online*** que ofrece a los Asociados debidamente Habilitados, una amplia variedad de cuadros formativos, en condiciones ventajosas, complementando conocimientos a su formación previa específica de las respectivas habilitaciones profesionales. Toda la oferta de cuadros formativos que se pueden encontrar se facilita a través de todos nuestros medios de divulgación: Boletines Oficiales, Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales. Los desarrollos y especialidades profesionales ofrecidos están teniendo gran repercusión dada la trascendencia de sus contenidos para la ampliación y aplicación profesional posterior.

Desde que se incorporó el esencial elemento formativo relativo a: «***Cuadro de Especialización en Arrendamientos Urbanos***», ha sido seguido, *y así continúa*, **«en su actual edición»** *con enorme repercusión y prestigio, refrendado con acreditación*. Se trata esta especialización de una herramienta eficaz de relevante importancia, para atender con solvencia profesional cuantas situaciones nos depara el ejercicio de esta actividad. «*Edición cursada online de gran éxito*». Sigue a tu disposición para que, si lo deseas, puedas suscribirte.

Reincidimos en el «***Cuadro Formativo sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo***», proceso de aplicación obligatoria para todas las empresas y muy en concreto en nuestras actuaciones profesionales, y en las posibles consecuencias, «***en su No reglamentaria aplicación***».

Respecto a la Inteligencia Artificial, ***Best-In-Class -Executive Education- en connivencia con la Agrupación Técnica Profesional -ATP-***, ha desarrollado distintas publicaciones en este sentido, algunas de ellas gratuitas:

Ebooks gratuitos (hacer clic en el enlace, si desea más información):

«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario I»
https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy

«Inteligencia Artificial: Visión actual 2023»
https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/cuadro-formativo-gratis-copy-copy-copy

Ebooks de pago (hacer clic en el enlace, si desea más información):

«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario II»
https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy

«ChatGPT al servicio del Asesor Inmobiliario III»
https://resumen-introchatgpt.funnelerpro.com/acreditacion-copy-copy-copy

Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este apartado, 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. De nuevo somos reiterativos en cuanto a que:

Para aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les és 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.

De nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos ***facilitemos las actualizaciones de nuestros datos, sean del tipo que sean***, al departamento de administración de la Asociación. Es necesario actualizar cualquier tipo de cambio, situación o condición profesional que hayamos producido, al igual que imperativa la conveniencia de «***disponer de datos como el correo electrónico y similares***».

Para concluir, deseo expresar mi profundo agradecimiento por la oportunidad de compartir con vosotros un año más en este evento, agradeciendo vuestra asistencia. Asimismo, extiendo mi gratitud a todos los distinguidos profesionales de nuestro Colectivo Profesional que, por diversas razones, no han podido estar presentes en nuestra Asamblea General 2025.

Concluida la exposición del desarrollo del Informe presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil, se abordó el Punto Nº 3 del Orden del Día. Para ello se hizo constar que en las Convocatorias de la Asamblea, les fue remitido a los/as Sres./as Consocios/as, la documentación relativa a la Dación de Cuentas correspondiente al Ejercicio del Año 2024, así como la descripción del Presupuesto para el presente Año 2025. No hubo ninguna objeción ni cuestión negativa por parte de ningún Consocio en cuanto a la Dación de Cuentas presentada, al igual que a la confección del Presupuesto citado, por tanto y contando con la aprobación unánime de la Junta Directiva y todos los asistentes a la Asamblea y las delegaciones habidas, estos puntos se aprobaron en su integridad.

Por todas las cuestiones expuestas y tratadas, una vez más, se constató el incondicional apoyo de los/as Sres./as Consocios/as con su Junta Directiva y la confianza de nuevo depositada en la misma, reforzando, aún más si cabe, nuestros Colectivos caracterizados por el consenso y la unión en su cometido.

Todos los puntos desarrollados son aprobados por unanimidad.

Tras proceder a ratificar los acuerdos alcanzados, se desglosó de forma sucinta, los puntos más importantes reflejados en el informe anual que, con motivo de la celebración de la Asamblea General, regularmente se realiza y hace llegar a todos los Consocios el Sr. Presidente D. Francisco Sanfrancisco Gil, el cual como ya hemos abordado ha sido plasmado con anterioridad. En dicho sentido, al margen de la exposición de todos los índices estadísticos más importantes acontecidos en nuestro sector a lo largo del año 2024, se analizaron determinando con ello un denso e interesante coloquio entre los asistentes.

Respecto del resto de puntos del Orden del Día previsto (Dación-Aprobación Cuentas 2024 y Presupuesto 2025, y como ya se ha expuesto con anterioridad, se dan por aprobados en su totalidad por el voto a favor y unánime de todos los asistentes en la Asamblea. En todo lo expuesto y argumentado por los presentes en esta Asamblea General, el Sr. Presidente, al igual que el resto de los Miembros de la Junta Directiva integrantes de los diversos gabinetes que conforman nuestros Colectivos Profesionales, dieron respuesta a las dudas y observaciones planteadas.

En el desarrollo de cada punto abarcado se fueron produciendo diversas intervenciones contertuliadas por los asistentes, compartiendo profesionalmente con un importante intercambio de opiniones, por lo que se vino a suceder Turno de Ruegos y Preguntas en la medida de los temas que se fueron tratando, y que de forma coloquial fueron atendidas y argumentadas en toda su aplicación, demostrando en todo momento un alto grado de cualificación entre los Profesionales Miembros de nuestros Colectivos Profesionales.

Durante el transcurso del Acto llevado a cabo, fue servido un variado aperitivo propio del tradicional cocktail, siendo el mismo presidido por un agradable ambiente de compañerismo.

Por último los asistentes expresaron su contento por la trayectoria de los Colectivos Profesionales y su plena satisfacción por las atenciones de que han sido objeto cuando han requerido cualquier información, consulta u otro menester por lo que expresaron su satisfacción de ser Miembros Numerarios de los Colectivos. Eso sí, se manifestó el sinsabor que produjo la poca asistencia por parte de los Sres. Consocios a la celebración de la Asamblea General Nacional.

Terminando el Acto, el Sr. Sanfrancisco dio las gracias a todos los asistentes por su colaboración y confianza depositadas en los Colectivos Profesionales y en su Junta de Gobierno, dando así por finalizado el evento.

De lo acaecido en la celebración de la Asamblea General Nacional, se extiende y formaliza el Acta Reglamentaria.

ASAMBLEA GENERAL NACIONAL 2025

Colectivos Profesionales de ámbito Nacional adscritos a la

Agrupación Técnica Profesional-ATP

Hotel NH Zurbano

- Salón Abascal -

Madrid

22-05-2025

Boletín Oficial

«Edición Especial»

ASAMBLEA GENERAL NACIONAL 2025

Madrid

Colectivos Profesionales de Ámbito Nacional adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP:

ATP-ADPI • TECPEVAL • INTERFICO
MEDFIN • INGESA • MECIMER

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

E-mail: ***atpcpes@gmail.com***

Web: ***www.atp-cpes.com*** Web Corporativa: ***www.atp-group.es***