

IX TRIBUNA IMMOSCÒPIA

Expectatives del sector immobiliari per al 2024

16 GENER 2024 | AUDITORI AXA | BARCELONA

PATROCINADORS

tecnotramit

PATROCINADORS GLOBALS



fotocasa Pro
De fotocasa, habitacka y inmobinecta

RN tusoluciónhipotecaria

COL-LABORADORS



COAC
arquitectes.cat

Col·legi d'Administradors de Finques
de Barcelona-Lleida

Administrador
Finques
Col·legiat

api | **OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE**

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible

INAUGURACIÓ	3
TAULA RODONA: LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MERCAT IMMOBILIARI	7
TAULA RODONA: ENTORN ECONÒMIC ACTUAL I PERSPECTIVES 2024	9
TAULA RODONA: MERCAT IMMOBILIARI, ACCESIBILITAT A L'HABITATGE	11
TAULA RODONA: COM EVOLUCIONARÀ LA VALORACIÓ IMMOBILIÀRIA	13



+500
assistents

16
ponents

IX TRIBUNA IMMOSCÒPIA:

El que s'espera del mercat immobiliari el 2024

Poc creixement de l'economia i lleu descens del preu de l'habitatge. Aquest va ser el consens general entre els experts reunits el 16 de gener passat a l'Auditori AXA de Barcelona per debatre les expectatives del sector el 2024. Un any més, els especialistes van coincidir en la necessitat de la col·laboració públic-privada per fer front als reptes del sector, especialment la preocupant escassetat d'habitatge assequible.

A API, com és habitual, comencem l'any amb la celebració de la tradicional Tribuna Immoscòpia, un esdeveniment anual que reuneix destacades personalitats i organitzacions de l'àmbit immobiliari amb l'objectiu d'analitzar i debatre les tendències del mercat per al present any.

Durant aquesta reunió, es van tractar temes de gran rellevància i actualitat, com la situació macroeconòmica i les perspectives per al sector l'any 2024, l'accés assequible a l'habitatge i la implementació de límits en els preus de lloguer.

Aquest any, l'esdeveniment va ser inaugurat per en **Francisco Javier Martín**, director general d'Habitatge i Sòl del Govern d'Espanya, i **Marina Berasategui**, secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, acompanyats de **Gerard Duelo**, president del COAPI de Barcelona i del Consell General dels COAPI d'Espanya i **Vicenç Hernández**, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i de l'Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI).

Inauguració

L'obertura de la novena edició de la Tribuna Immo-còpia va comptar amb la participació de **Francisco Javier Martín**, director general d'Habitatge i Sòl del Govern d'Espanya, i de **Marina Berasategui**, secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Francisco Javier Martín va destacar que "és imprescindible generar un clima de col·laboració en què tots estiguem centrats en fer de l'accessibilitat de l'habitatge el centre de tot sense fer una lectura escèptica de la nova Llei". El director general d'Habitatge i Sòl va recordar que "l'Administració Pública i el sector immobiliari coincidim en més del que discrepem, però ha faltat un context amable per a l'acord".

L'expert va reconèixer que "el problema de l'habitatge ja fa molts anys que es va arrossegant, sent un sector que s'ha utilitzat com a motor econòmic mentre s'ha deixat de prioritzar que totes les famílies tinguin capacitat per accedir a un habitatge". "Per això és imprescindible fomentar una col·laboració pública privada en la qual el públic tingui una importància especial per augmentar el parc immobiliari. Està en les nostres mans que aquesta col·laboració es tradueixi en acords que generin confiança i tranquil·litat al ciutadà".

"A les administracions ens interessa que l'assequibilitat de l'habitatge sigui l'eix del sector"

Francisco Javier Martín

Gerard Duelo
President de COAPI Barcelona
President de CGCOAPI España

Vicenç Hernández
President de l'AIC
President de l'ANAI

Francisco Javier Martín
Director general d'Habitatge i Sòl
del Govern d'Espanya

Marina Berasategui
Secretària d'Habitatge de
la Generalitat de Catalunya

Modera:
Cristina Riba. Periodista i presentadora
de Telenotícies cap de setmana TV3





D'altra banda, Marina Berasategui va assegurar que "el Govern està treballant per aconseguir acords que permetin garantir que l'accés a l'habitatge sigui una realitat amb fets demostrables". "Per això, necessitem posar-nos d'acord en quins són els objectius: no aprofitar ni un euro dels fons europeus Next Generation i continuar col·laborant amb altres millores per fer viables noves promocions d'habitatges. Per això, des de Catalunya demanem al nou Ministeri d'Habitatge accés a la finançament, perquè és la clau en la promoció immobiliària", va destacar la secretària d'Habitatge de la Generalitat.

En la inauguració de la jornada també van intervenir **Gerard Duelo**, president del COAPI de Barcelona i del Consell General dels COAPI d'Espanya, i **Vicenç Hernández**, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i de l'Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI).

"La Llei de l'Habitatge no soluciona els problemes pels quals es va crear"

Gerard Duelo

"Des de Catalunya, demanem al Govern d'Espanya que ens deixin accedir al finançament per proveir habitatge a la ciutadania"

Marina Berasategui



Tots dos van coincidir amb els polítics en la necessitat d'una col·laboració público privada efectiva i van sol·licitar al Govern i la Generalitat "un pacte d'Estat per erradicar d'una vegada per totes el problema de l'habitatge, que és un assumpte d'interès social d'absoluta prioritat. L'habitatge és el cinquè pilar de l'estat del benestar". "Les polítiques d'habitatge són continuistes i no funcionen perquè tenen un error ideològic i de diagnosi. No tenim inseguretat jurídica, sinó desconfiança".

Els presidents també van enumerar algunes de les principals mesures que sol·liciten a l'Administració: "Continuarem reclamant polítiques d'incentius fiscals; més agilitat per gestionar els fons Next Generation; una legislació eficaç per acabar amb l'ocupació; la transformació de la Llei Hipotecària; més diàleg amb el sector privat perquè el que s'entén per col·laboració público privada deixi de ser només un eslògan; i la professionalització de la figura de l'agent immobiliari per evitar l'intrusisme laboral i protegir al consumidor".

"Seguirem reclamant que la col·laboració público privada no sigui només un eslògan"

Vicenç Hernández



Clica aquí per veure la sessió íntegra:

Inauguració

Taula rodona: La situació actual del mercat immobiliari

Moderada per la **Cristina Riba**, periodista de TV3, la segona taula rodona va comptar amb la participació de **Gerard Duelo**, president del COAPI de Barcelona i del Consell General dels COAPI d'Espanya; **Vicenç Hernández**, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i de l'Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI); **Xavier Vilajoana**, president de l'Associació de Promotors Constructors de Catalunya (APCE Catalunya); i **Lorenzo Viñas**, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida.

Duelo es va mostrar optimista sobre el que oferirà aquest 2024: "Confio que aquest any tindrem la calma institucional suficient per estendre ponts i aconseguir enfortir el nostre sector. La inseguretat jurídica frena l'activitat. Cal aprofitar l'entrada d'aquesta nova ministra i que és un any lleuger en termes electorals per asseure'ns tots i aprofitar al màxim les oportunitats de creixement de la nostra indústria".

Gerard Duelo
President de COAPI Barcelona
President de CGCOAPI España

Vicenç Hernández
President de l'AIC
President de l'ANAI

Xavier Vilajoana
President Associació de
Promotors de Catalunya (APCE)

Lorenzo Viñas
President Col·legi d'Administradors
de Finques de Barcelona i Lleida

Moderada:
Cristina Riba. Periodista i presentadora
de Telenotícies cap de setmana TV3



Per la seva banda, Hernández va assenyalar que cal “afavorir polítiques per comprar habitatge perquè això possibilita que també augmenti l’oferta de lloguer”. A més, l’expert va vaticinar que aquest 2024 “serà un any complex perquè vivim en un entorn d’incertesa, però hi pot haver bones oportunitats per a aquells que sàpiguen fer bé la feina”. “Això sí, és important analitzar per separat els segments d’obra nova i de segona mà, ja que viuen casuístiques diferents”, va subratllat.

Xavier Vilajoana i Lorenzo Viñas van aprofitar les seves intervencions per posar el focus en la construcció de nous habitatges. Vilajoana va insistir que els promotors s’adaptin a la conjuntura del mercat,

“particularment a la pujada de tipus”. “Volem que se’ns escolti i ens deixin treballar. Reivindico el treball del promotor-constructor i demano que no es faci servir l’argument fàcil de l’elevat cost de l’habitatge per demonitzar aquest sector”.

Mentrestant, Viñas va assegurar que “la creació d’habitatge assequible portarà molt de temps, per la qual cosa mentre s’han d’estructurar acords amb el sector privat per donar confiança i seguretat jurídica”. “A més, si bé la implementació dels fons Next Generation està en línia ascendent, caldria estudiar una pròrroga perquè arribem justos”, ha avisat.



“Al ritme actual d’obres de rehabilitació del parc d’habitatge, el 2050 encara estarem molt lluny de renovar-ho tot”

Lorenzo Viñas

Clica aquí per veure la sessió íntegra:

Taula 1

Taula rodona: Entorn econòmic actual i perspectives 2024

La segona taula rodona, moderada per en **Vicenç Hernández**, va comptar amb la participació de **Gonzalo Bernardos**, economista i professor d'Economia de la Universitat de Barcelona; **Judit Montoriol**, lead economist de CaixaBank Research; **Julián Salcedo**, president del Consell Directiu d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient del Consell General d'Economistes; i **Luis Fabra**, professor i director d'Estudis, així com director de la Càtedra en Mercat Immobiliari de la Universitat de Saragossa.

Gonzalo Bernardos va vaticinar que "el creixement de l'Eurozona el 2024 no serà gens satisfactori". "A Espanya només creixerem un 1,2% perquè no aprofitem els fons Next Generation". En aquest sentit, l'economista va ser "optimista sobre els tipus d'interès, però pessimista sobre la creació d'ocupació". Bernardos va alertar que "el pitjor que li pot passar al sector immobiliari és que pugin tipus d'interès i els bancs retallin crèdit" i va preveure que "la recessió econòmica s'acabarà al juny de 2024" i que en 2025 "l'economia creixerà i els tipus estaran entre el 2% i el 3%, sempre que la banca compleixi".

Judit Montoriol

Lead economist de CaixaBank
Research

Gonzalo Bernardos

Professor d'Economia Universitat
de Barcelona

Luis Fabra

Professor, Director d'Estudis i
Director de la Càtedra en Mercat
Immobiliari Universitat de Saragossa

Julián Salcedo

President Consell Directiu Urbanisme,
Habitatge i Medi Ambient del Consell
General d'Economistes

Modera:

Vicenç Hernández

President de l'AIC

President de l'ANAI



Julián Salcedo es va mostrar menys optimista i va predir que “el 2024 serà pitjor que el 2023” i que el creixement de l’economia espanyola “serà insuficient”. “El sector immobiliari no es va comportar tan malament com es preveia l’any passat, però la producció d’habitatge nou segueix estancada. A més, els preus no han baixat i el seu creixement ha estat per sobre del dels salaris. El problema no és que l’habitatge sigui car, és que la nostra capacitat adquisitiva és limitada. En aquest sentit, el Salari Mínim Interprofessional (SMI) ha de pujar molt més, però lligat a increments de la productivitat”.

Judit Montoriol ha incidit en què “el 2024 serà un any que anirà de menys a més, perquè esperem que l’impacte negatiu es vagi mitigant i que les

economies europees tornin a guanyar dinamisme al llarg de l’exercici”. L’experta de CaixaBank preveu “una desacceleració anual dels preus del 1,5-2% en el primer semestre, i un mercat expansiu de cara al 2025”.

Per part seva, Luis Fabra va assenyalar que “enguany veurem els primers descensos pel que fa a preus, seguint la mateixa tendència dels últims mesos del 2023, per la qual cosa els propietaris estan més disposats a rebaixar les seves expectatives per facilitar la compra”. Quant als tipus d’interès, l’expert va preveure que “podem tenir alguna alegria a meitat de l’any, però l’impacte serà mínim en el mercat de la compravenda d’habitatges”.



“Esperem que a mesura que passi l’any l’economia guanyi dinamisme”

Judit Montoriol



“El creixement de la zona euro el 2024 serà molt insatisfactori”

Gonzalo Bernardos

Clica aquí per veure la sessió íntegra:

Taula 2

Taula rodona:

Mercat immobiliari, Accesibilitat a l'habitatge

La tercera taula rodona de l'esdeveniment, titulada "Mercat immobiliari i accés a l'habitatge", moderada per **Carles Sala**, director de l'Àrea Jurídica i portaveu dels API de Catalunya, va comptar amb la participació de **Francisco Javier Martín**, director general d'Habitatge del Govern d'Espanya; **José García Montalvo**, professor universitari i economista; **Dolors Clavell**, advocada especialitzada en Dret Administratiu; i **Francisco Pérez**, conseller delegat de Culmia.

Francisco Javier Martín va defensar el contingut de la Llei d'Habitatge, va negar que el seu contingut suposi "una transferència de responsabilitat als propietaris" i va assegurar que el Govern "està desenvolupant molts instruments que són els que realment defineixen la política d'habitatge". "La Llei preveu que els grans tenidors que ja tenen implementats processos de mediació a les seves empreses trobin des del primer moment l'Administració perquè doni una solució a les dues parts en cas de conflicte. Comença a haver-hi un sector sòlid perquè la inèrcia està creada ja que hi ha instruments d'ajuda per mobilitzar sòl públic, així com la preocupació per generar col·laboracions público privades. Per això, necessitem que el sector privat estigui alineat amb aquesta ruta", va destacar el director general d'Habitatge.

Francisco Javier Martín
Director general d'Habitatge i Sòl
del Govern d'Espanya

Francisco Pérez
Conseller delegat de Culmia

José García Montalvo
Professor d'Economia de la UPF i
Director de la Càtedra d'Innovació
UPF-API

Dolors Clavell
Advocada i titular del despatx
Clavell Consulting

Modera:
Carles Sala
Director àrea jurídica i portaveu API Catalunya

**"La nova Llei no suposa
una translació de responsabilitat
als propietaris"**

Francisco Javier Martín

D'altra banda, José García Montalvo va reconèixer que "l'economia està funcionant de manera estranya pels estàndards històrics, ja que creixent poc s'estan creant 500.000 llocs de treball". En clau immobiliària, l'economista va considerar que "la llei de contenció de rendes catalana va provocar que els preus més baixos pugessin per una aplicació inadequada de l'índex de referència català".



“On Espanya està malament és en lloguer a preu de mercat i en gestió del sòl. El problema el tenen les persones de baixa renda que es dirigeixen al mercat de lloguer. I això és responsabilitat del sector públic, que disposa d'un parc d'habitatge social minúscul. Només el País Basc ho ha fet bé”.

“El lloguer a preu de mercat és la prioritat i és responsabilitat de l'administració pública”

José García Montalvo

Dolors Clavell va incidir en que “necessitem crear un sector que inverteixi en promoció de lloguer, ja que el canvi estructural del mercat passa per un parc d'habitatge assequible”, i va lamentar que “determinats sectors associïn la inversió immobiliària a l'especulació amb un biaix simplista que fa molt de mal, ja que els grans tenidors són necessaris en aquest país”.

“La política d'habitatge d'un país no poden ser els serveis socials i és el que està passant”

Dolors Clavell



Finalment, Francisco Pérez va assegurar que “el sector de la promoció immobiliària està apostant per la industrialització perquè suposaria una transformació total del sector”. “Per mitigar el problema d'accés al mercat del lloguer a les grans ciutats espanyoles s'ha de donar un impuls important a la construcció d'habitatges i generar un parc públic”.

“La nostra proposta per a Catalunya és un pla de xoc de 30.000 habitatges assequibles a l'any”

Francisco Pérez

Clica aquí per veure la sessió íntegra:

Taula 3

Taula rodona: Com evolucionarà la valoració immobiliària

La quarta i última taula rodona de la Tribuna Immoscòpia va centrar-se en “Com evolucionarà la valoració immobiliària”. Moderada per **Anna Puigdevall**, directora general de l'AIC, va comptar amb la participació de **Sandra Daza**, directora general de Gesvalt; **Ricard Santamaria**, soci fundador de H.A.U.S. Healthy Buildings; **Rafael Arcas**, soci de Deloitte Financial Advisory Real Estate; i **Jonathan Valle**, director de Sabadell Colaboradores de Banc Sabadell.

Sandra Daza va afirmar que “els beneficis de les edificacions eficients i saludables, juntament amb un canvi de mentalitat dels usuaris, estan impulsant la incorporació dels criteris de sostenibilitat en les metodologies de valoració actuals”. “És difícil pensar que la nostra normativa no canviarà en termes de compliment de criteris d'eficiència energètica. En termes de valoració s'està requerint als professionals que prenguin dades relatives a determinats estàndards ESG que s'incorporen en l'informe de valoració”.

Sandra Daza
Directora General de GESVALT
(Espanya, Portugal, Latam) | YPO

Ricard Santamaría
Soci i Director de H.A.U.S
Healthy Buildings S.L.

Rafael Arcas
Soci de Deloitte Financial
Advisory Real Estate

Jonathan Valle
Director de Sabadell Colaboradores
de Banc Sabadell

Moderada:
Anna Puigdevall
Directora General AIC i ANAI



En aquesta línia, Ricard Santamaria va subratllar la necessitat de “rehabilitar i construir edificis que necessitin menys energia per proporcionar confort i que aquesta generi el mínim de gasos d’efecte hivernacle”. “No podem treure rendiment d’un actiu immobiliari si no compleix determinats criteris de sostenibilitat”, va advertir l’expert.

Rafael Arcas va destacar que “la normativa actual en matèria de sostenibilitat intenta evitar el greenwashing i dotar de transparència a la indústria perquè els inversors puguin triar aquells fons que compleixin amb la normativa”. “La directiva europea d’eficiència energètica, l’aprovació de la qual és imminent, afectarà als processos de valoració i finançament dels actius de cara al període 2030-50. Això ens obligarà a fer una gran inversió en aquests actius perquè s’ajustin a la legalitat”.

Finalment, Jonathan Valle va assegurar que “les entitats financeres apliquen i incentiven el finançament amb immobles que compleixen criteris de sostenibilitat”. “El parc d’habitatge espanyol necessita una clara posada al dia en termes de sostenibilitat i el ritme és massa lent”. I va afegir que “el 2024 serà un any molt complicat per al negoci hipotecari i immobiliari, pel que el consumidor necessitarà molt assessorament tant per part del professional immobiliari com del sector bancari”.

Clica aquí per veure la sessió íntegra:

Taula 4

Vídeo resum jornada

L'AVANGUARDIA
Economía

BOLSILLO / DINERO / FINANZAS PERSONALES / EMPRENDEDORES / INNOVACIÓN / LEGAL / CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA / SUSCRIBETE

INMOBILIARIO

El Gobierno impulsa un sector empresarial dedicado al alquiler asequible

• La Generalitat reclama 2.000 millones de fondos europeos para financiar vivienda social en Catalunya

Viviendas de alquiler social en la Marina del Prat Vermel, en Barcelona (Óxiver Cervera)

ROSA SALVADOR BARCELONA 16/01/2024 15:41

El Gobierno considera que en España se está creando un sector de empresas especializadas en promover y gestionar vivienda de alquiler social y asequible, según explicó Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. "Hemos puesto en marcha, además de la ley de Vivienda, muchos instrumentos para impulsar la creación de un parque de vivienda asequible, como el proyecto de construir 20.000 viviendas con los fondos europeos Next Generation, o la línea de 4.000 millones de financiación pública de la Adenda de economía que se concederán hasta junio...

Llegir article complet

Catalunya europapress

europapress / catalunya

Los API catalanes, Gobierno y Generalitat se emplazan a colaborar en vivienda

Llegir article complet

el vallenc EDICIÓ DIGITAL ALT CAMP

Actualitat Successos Esports Política Comarques Cultura Castellà Entrevistes Opinió

CATALUNYA

El sector immobiliari rebutja els topalls al lloguer i aposta per millores fiscals per resoldre la manca d'habitatge

Els API reclamen un pacte d'estat i alerten sobre una reducció de l'oferta i que es generi por a les inversions

16 de gener de 2024 - 16:14h

L'ENQUESTA

Trobeu bé la limitació dels preus del lloguer?

Sí

No

NS/NC

Votar

Veure resultats

Una de les taules de debat a la IX Tribuna Immoscòpia amb la participació de Gerard D...
- Vilas, IACB

Llegir article complet

miércoles, 24 enero 2024

InmoDiario

INICIO · MERCADO INMOBILIARIO · IDEAS Y DEBATES · IX EDICIÓN DE TRIBUNA... | 16/01/2024

IX edición de Tribuna Inmoscopia de los API de Catalunya

Por Redacción

Los API de Catalunya han celebrado hoy la IX edición del evento Tribuna Inmoscopia que ha contado con la intervención de Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España, y de Marina Berasategui, secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya

La Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Barcelona han reunido hoy a buena parte del sector inmobiliario catalán en la IX edición de Tribuna Inmoscopia de los API de Catalunya.

Llegir article complet

Més articles

- La Vanguardia
- Diario Economía
- La República
- Idealista
- Betevé

fotocasa Blog Pro

INICIO ESTUDIOS ENTREVISTAS OPINIÓN FORMACIÓN #ACADEMY NOVEDADES FC CONTACTO

TEMA: NUEVA

Javier Martín, director general de Vivienda: "La nueva Ley no supone una traslación de responsabilidad a los propietarios"

Autor: fotocasa Fecha de publicación: 19 enero 2024

ETIQUETAS

- #ALQUILER
- #SECTOR INMOBILIARIO
- #COMPRVENTA
- #COMPRVENTA DE VIVIENDAS
- #AGENCIA INMOBILIARIA
- #PRECIO DE LA VIVIENDA
- #INMOBILIARIAS
- #COMPRVENTA VIVIENDA
- #AGENCIAS INMOBILIARIAS
- #ALQUILER DE VIVIENDA
- #CORONAVIRUS
- #INE
- #INVERSION
- #ECONOMIA
- #ALQUILER DE VIVIENDAS

PUBLICIDAD

Llegir article complet

api Col·legis
i associació
d'agents
immobiliaris

PATROCINADORS

tecnotramit

PATROCINADORS GLOBALS

Finaer
Garantías para Alquilar

fotecasa Pro
De fotocasa, habitaca y inmobinca

RN tusoluciónhipotecaria

COL-LABORADORS

APCE

COAC
arquitectes.cat

Col·legi d'Administradors de Finques
de Barcelona-Lleida

Administrador
Finques
Col·legiat

api | OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE

API apoya los Objetivos de Desarrollo Sostenible