

IX TRIBUNA IMMOSCÒPIA

Expectativas del sector inmobiliario para 2024

16 ENERO 2024 | AUDITORI AXA | BARCELONA

PATROCINADORES

tecnotramit

PATROCINADORES GLOBALES

Finaer
Garantías para Alquiler

fotocasa Pro
De fotocasa, habitacka y millimundo

RN tusoluciónhipotecaria

COLABORADORES

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

INAUGURACIÓN	3
MESA REDONDA: LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO	7
MESA REDONDA: ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL Y PERSPECTIVAS 2024	9
MESA REDONDA: MERCADO INMOBILIARIO, ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA	11
MESA REDONDA: CÓMO EVOLUCIONARÁ LA VALORACIÓN INMOBILIARIA	13



+500
asistentes

16
ponentes

IX TRIBUNA IMMOSCÒPIA:

Lo que se espera del mercado inmobiliario en 2024

Poco crecimiento de la economía y leve descenso del precio de la vivienda. Ese fue el consenso general entre los expertos reunidos el pasado 16 de enero en el Auditori AXA de Barcelona para debatir las expectativas del sector en 2024. Un año más, los especialistas coincidieron en la necesidad de la colaboración público-privada para hacer frente a los retos del sector, especialmente la preocupante escasez de vivienda asequible.

En API, como es de costumbre, comenzamos el año con la celebración de la edición anual de la Tribuna Immoscòpia, un evento tradicional que convoca a destacadas personalidades y organizaciones del sector inmobiliario para examinar y debatir las tendencias del mercado para el presente año.

Durante el evento se debatieron temáticas de actualidad e interés general como el panorama macroeconómico y las expectativas del sector en 2024, la colaboración público-privada como solución al problema de la falta de vivienda asequible en España y la aplicación de criterios de sostenibilidad en las valoraciones inmobiliarias.

Este año el evento fue inaugurado por **Francisco Javier Martín**, director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España, y **Marina Berasategui**, secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, acompañados de **Gerard Duelo**, presidente del COAPI de Barcelona y del Consejo General de los COAPI de España y **Vicenç Hernández**, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI).

Inauguración

La apertura de la novena edición de la Tribuna Inmoscòpia contó 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.

Francisco Javier Martín subrayó que “es imprescindible generar un clima de colaboración en el que todos estemos focalizados en que la asequibilidad de la vivienda sea el centro de todo sin hacer una lectura escéptica de la nueva Ley”. El director general de Vivienda y Suelo recordó que “la Administración Pública y el sector inmobiliario coincidimos en más de lo que discrepamos, pero ha faltado un contexto amable para el acuerdo”.

El experto reconoció que “el problema de la vivienda ya hace muchos años que se arrastra, siendo un sector que se ha utilizado como motor económico mientras se ha dejado de priorizar que todas las familias tengan capacidad para acceder a una vivienda”. “Por eso es imprescindible fomentar una colaboración público-privada en la que lo público cobre especial relevancia para aumentar el parque inmobiliario. Está en nuestras manos que esta colaboración se traduzca en acuerdos que generen confianza y tranquilidad al ciudadano”.

“A las administraciones nos interesa que la asequibilidad de la vivienda sea el eje del sector”

Francisco Javier Martín

Gerard Duelo

Presidente de COAPI Barcelona
Presidente de CGCOAPI España

Vicenç Hernández

Presidente de AIC
Presidente de ANAI

Francisco Javier Martín

Director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España

Marina Berasategui

Secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya

Moderadora:

Cristina Riba. Periodista y presentadora de Telenoticias fin de semana TV3





Por su parte, Marina Berasategui aseguró que “el Govern está trabajando para alcanzar acuerdos que permitan garantizar que el acceso a la vivienda sea una realidad con hechos demostrables”. “Para ello, necesitamos ponernos de acuerdo en cuáles son los objetivos: no desaprovechar ni un euro de los fondos europeos Next Generation y seguir colaborando con otras mejoras para hacer viables nuevas promociones de viviendas. Por eso, desde Cataluña pedimos al nuevo Ministerio de Vivienda acceso a la financiación, porque es la clave en la promoción inmobiliaria”, destacó la secretaria de Vivienda de la Generalitat.

En la inauguración de la jornada también intervinieron Gerard Duelo, presidente del COAPI de Barcelona y del Consejo General de los COAPI de España, y Vicenç Hernández, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI).

“La Ley de la Vivienda no soluciona los problemas por los que se creó”

Gerard Duelo

“Desde Cataluña, pedimos al Gobierno de España que nos dejen acceder al financiamiento para proveer vivienda a la ciudadanía”

Marina Berasategui



Ambos coincidieron con los políticos en la necesidad de una colaboración público-privada efectiva y solicitaron al Gobierno y la Generalitat “un pacto de Estado para erradicar de una vez por todas el problema de la vivienda, que es un asunto de interés social de absoluta prioridad. La vivienda es el quinto pilar del estado de bienestar”. “Las políticas de vivienda son continuistas y no funcionan porque tienen un error ideológico y de diagnóstico. No tenemos inseguridad jurídica, sino desconfianza”.

Los presidentes también enumeraron algunas de las principales medidas que solicitan a la Administración: “Seguiremos reclamando políticas de incentivos fiscales; más agilidad para gestionar los fondos Next Generation; una legislación eficaz para acabar con la okupación; la transformación de la Ley Hipotecaria; más diálogo con el sector privado para que lo que se entiende por colaboración público-privada deje de ser sólo un eslogan; y la profesionalización de la figura del agente inmobiliario para evitar el intrusismo laboral y proteger al consumidor”.

“Seguiremos reclamando que la colaboración público-privada no sea sólo un eslogan”

Vicenç Hernández



Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Inauguración

Mesa redonda:

La situación actual del mercado inmobiliario

Moderada por **Cristina Riba**, periodista de TV3, la segunda mesa redonda contó con la participación de **Gerard Duelo**, presidente del COAPI de Barcelona y del Consejo General de los COAPI de España; **Vicenç Hernández**, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI); **Xavier Vilajoana**, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de Catalunya (APCE Catalunya); y **Lorenzo Viñas**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida.

Duelo se mostró optimista acerca de lo que va a deparar este 2024: "Confío en que este año tendremos la calma institucional suficiente para tender puentes y conseguir fortalecer a nuestro sector. La inseguridad jurídica frena la actividad. Hay que aprovechar la entrada de esta nueva ministra y que es un año ligero en términos electorales para sentarnos todos y aprovechar al máximo las oportunidades de crecimiento de nuestra industria".

Gerard Duelo
Presidente de COAPI Barcelona
Presidente de CGCOAPI España

Vicenç Hernández
Presidente de AIC
Presidente de ANAI

Xavier Vilajoana
Presidente Asociación de
Promotores de Cataluña (APCE)

Lorenzo Viñas
Presidente Colegio de
Administradores de Fincas
de Barcelona y Lleida

Modera:
Cristina Riba. Periodista y presentadora
de Telenoticias fin de semana TV3



Por su parte, Hernández señaló que se deben “favorecer políticas para comprar vivienda porque eso posibilita que también aumente la oferta de alquiler”. Además, el experto vaticinó que este 2024 “será un año complejo porque vivimos en un entorno de incertidumbre, pero puede haber buenas oportunidades para aquellos que sepan hacer bien su trabajo”. “Eso sí, es importante analizar por separado los segmentos de obra nueva y de segunda mano, pues viven casuísticas diferentes”, subrayó.

Xavier Vilajoana y Lorenzo Viñas aprovecharon sus intervenciones para poner el foco en la construcción de nuevas viviendas. Vilajoana insistió en que los promotores se adaptan a la coyuntura del mercado, “particularmente a la subida de tipos”. “Deseamos que se nos escuche y nos dejen traba-

jar. Reivindico el trabajo del promotor-constructor y pido que no se use el argumento fácil del elevado coste de la vivienda para demonizar a este sector”.

Mientras, Viñas aseguró que “la creación de vivienda asequible llevará mucho tiempo, por lo que mientras se deben estructurar acuerdos con el sector privado para dar confianza y seguridad jurídica”. “Además, si bien la implementación de los fondos Next Generation está en línea ascendente, se debería estudiar una prórroga porque llegamos justos”, ha avisado.



“Al ritmo actual de obras de rehabilitación del parque de vivienda, en 2050 todavía estaremos muy lejos de renovarlo todo”

Lorenzo Viñas

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Mesa 1

Mesa redonda: Entorno económico actual y perspectivas 2024

La segunda mesa redonda, moderada por **Vicenç Hernández**, contó con la participación de **Gonzalo Bernardos**, economista y profesor de Economía de la Universidad de Barcelona; **Judit Montoriol**, lead economist de CaixaBank Research; **Julián Salcedo**, presidente del Consejo Directivo de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Consejo General de Economistas; y **Luis Fabra**, profesor y director de Estudios, así como director de la Cátedra en Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza.

Gonzalo Bernardos vaticinó que “el crecimiento de la Eurozona en 2024 no será nada satisfactorio”. “En España sólo creceremos un 1,2% porque no aprovechamos los fondos Next Generation”. En este sentido, el economista fue “optimista sobre los tipos de interés, pero pesimista sobre la creación de empleo”. Bernardos alertó de que “lo peor que le puede pasar al sector inmobiliario es que suban tipos de interés y los bancos recorten crédito” y previó que “la recesión económica se acabará en junio de 2024” y que en 2025 “la economía crecerá y los tipos estarán entre el 2% y el 3%, siempre y cuando la banca cumpla”.

Judit Montoriol

Lead economist de Caixabank
Research

Gonzalo Bernardos

Profesor de Economía Universidad
de Barcelona

Luis Fabra

Profesor, Director de Estudios y
Director de la Cátedra en Mercado
Inmobiliario Universidad de Zaragoza

Julián Salcedo

Presidente Consejo Directivo Urbanis-
mo, Vivienda y Medio Ambiente del
Consejo General de Economistas

Modera:

Vicenç Hernández

Presidente de AIC

Presidente de ANAI



Julián Salcedo se mostró menos optimista y predijo que “el 2024 será peor que el 2023” y que el crecimiento de la economía española “será insuficiente”. “El sector inmobiliario no se comportó tan mal como se preveía el año pasado, pero la producción de vivienda nueva sigue estancada. Además, los precios no han bajado y su crecimiento ha estado por encima del de los salarios. El problema no es que la vivienda sea cara, es que nuestra capacidad adquisitiva es limitada. En este sentido, el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) debe subir mucho más, pero ligado a incrementos de la productividad”.

Judit Montoriol incidió en que “el 2024 será un año que irá de menos a más, pues esperamos que el impacto negativo se vaya mitigando y que las eco-

nomías europeas vuelvan a ganar dinamismo a lo largo del ejercicio”. La experta de CaixaBank prevé “una desaceleración anual de los precios del 1,5-2% en el primer semestre, y un mercado expansivo de cara al 2025”.

Por su parte, Luis Fabra señaló que “este año veremos los primeros descensos en lo que a precios se refiere, siguiendo la misma tendencia de los últimos meses del 2023, por lo que los propietarios están más dispuestos a rebajar sus expectativas para facilitar la compra”. En cuanto a los tipos de interés, el experto previó que “podemos tener alguna alegría a mitad del año, pero el impacto será mínimo en el mercado de la compraventa de viviendas”.



“Esperamos que a medida que pase el año la economía gane dinamismo”

Judit Montoriol



“El crecimiento de la zona euro en 2024 va a ser muy insatisfactorio”

Gonzalo Bernardos

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Mesa 2

Mesa redonda: Mercado inmobiliario, Accesibilidad a la vivienda

La tercera mesa redonda del evento, titulada “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda”, moderada por **Carles Sala**, director del Área Jurídica y portavoz de los API de Catalunya, contó con la participación de **Francisco Javier Martín**, director general de Vivienda del Gobierno de España; **José García Montalvo**, profesor universitario y economista; **Dolors Clavell**, abogada especialista en Derecho Administrativo; y **Francisco Pérez**, consejero delegado de Culmia.

Francisco Javier Martín defendió el contenido de la Ley de Vivienda, negó que su contenido suponga “una traslación de responsabilidad a los propietarios” y aseguró que el Gobierno “está desarrollando muchos instrumentos que son los que realmente definen la política de vivienda”.

“La Ley contempla que los grandes tenedores que ya tienen implementados procesos de mediación en sus empresas encuentren desde el primer momento a la Administración para que dé una solución a las dos partes en caso de conflicto. Empieza a haber un sector sólido porque la inercia está creada al haber instrumentos de ayuda para movilizar suelo público, así como la preocupación de generar colaboraciones público-privadas. Por ello, necesitamos que el sector privado esté alineado con esta hoja de ruta”, subrayó el director general de Vivienda.

Francisco Javier Martín

Director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España

Francisco Pérez

Consejero delegado de Culmia

José García Montalvo

Profesor de Economía de la UPF y Director de la Cátedra de Innovación UPF-API

Dolors Clavell

Abogada y titular del despacho Clavell Consulting

Moderada:

Carles Sala

Director área jurídica y portavoz API Cataluña

“La nueva Ley no supone una traslación de responsabilidad a los propietarios”

Francisco Javier Martín

Por su parte, José García Montalvo reconoció que “la economía está funcionando de manera extraña para los estándares históricos, pues creciendo poco se están creando 500.000 puestos de trabajo”. En clave inmobiliaria, el economista consideró que “la ley de contención de rentas catalana provocó que los precios más bajos subieran por una aplicación inadecuada del índice de referencia catalán”. “Donde España está mal es en alquiler a



precio de mercado y en gestión del suelo. El problema lo tienen las personas de poca renta que se dirigen al mercado de alquiler. Y eso es responsabilidad del sector público, que dispone de un parque de vivienda social minúsculo. Sólo el País Vasco lo ha hecho bien”.

“El alquiler a precio de mercado es la prioridad y es responsabilidad de la administración pública”

José García Montalvo

Dolors Clavell incidió en que “necesitamos crear un sector que invierta en promoción de alquiler, pues el cambio estructural del mercado pasa por un parque de vivienda asequible”, y lamentó que “determinados sectores asocien la inversión inmobiliaria a la especulación con un sesgo simplista que hace mucho daño, pues los grandes tenedores son necesarios en este país”.

“La política de vivienda de un país no pueden ser los servicios sociales y es lo que está pasando”

Dolors Clavell



Por último, Francisco Pérez aseguró que “el sector de la promoción inmobiliaria está apostando por la industrialización porque supondría una transformación total del sector”. “Para mitigar el problema de acceso al mercado del alquiler en las grandes ciudades españolas se ha de dar un impulso importante a la construcción de viviendas y generar un parque público”.

“Nuestra propuesta para Cataluña es un plan de choque de 30.000 viviendas asequibles al año”

Francisco Pérez

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Mesa 3

Mesa redonda:

Cómo evolucionará la valoración inmobiliaria

La cuarta y última mesa redonda de la Tribuna Immoscòpia puso el foco en “Cómo evolucionará la valoración inmobiliaria”. Moderada por **Anna Puigdevall**, directora general de la AIC, contó con la intervención de **Sandra Daza**, directora general de Gesvalt; **Ricard Santamaria**, socio fundador de H.A.U.S. Healthy Buildings; **Rafael Arcas**, socio de Deloitte Financial Advisory Real Estate; y **Jonathan Valle**, director de Sabadell Colaboradores de Banco Sabadell.

Sandra Daza afirmó que “los beneficios de las edificaciones eficientes y saludables, junto a un cambio de mentalidad de los usuarios, están impulsando la incorporación de los criterios de sostenibilidad en las metodologías de valoración actuales”. “Es difícil pensar que nuestra normativa no vaya a cambiar en términos de cumplimiento de criterios de eficiencia energética. En términos de tasación se está requiriendo a los profesionales que se tomen datos relativos a determinados estándares ESG que se incorporan en el informe de tasación”.

Sandra Daza

Directora General de GESVALT
(España, Portugal, Latam) | YPO

Ricard Santamaría

Socio y Director de H.A.U.S
Healthy Buildings S.L.

Rafael Arcas

Socio de Deloitte Financial
Advisory Real Estate

Jonathan Valle

Director de Sabadell Colaboradores
de Banco Sabadell

Moderada:

Anna Puigdevall

Directora General AIC y ANAI



En esta línea, Ricard Santamaria subrayó la necesidad de “rehabilitar y construir edificios que necesiten menos energía para proporcionar confort y que esta genere el mínimo de gases de efecto invernadero”. “No podremos sacar rendimiento de un activo inmobiliario si no cumple determinados criterios de sostenibilidad”, avisó el experto.

Rafael Arcas destacó que “la normativa actual en materia de sostenibilidad intenta evitar el greenwashing y dotar de transparencia a la industria para que los inversores puedan elegir a aquellos fondos que cumplan con la normativa”. “La directiva europea de eficiencia energética, cuya aprobación es inminente, afectará a los procesos de valoración y financiación de los activos de cara al período 2030-50. Esto nos obligará a hacer una gran inversión en estos activos para que se ajusten a la legalidad”.

Por último, Jonathan Valle aseguró que “las entidades financieras aplican e incentivan la financiación con inmuebles que cumplen criterios de sostenibilidad”. “El parque de vivienda española necesita una clara puesta al día en términos de sostenibilidad y el ritmo es demasiado lento”. Y añadió que “el 2024 será un año muy complicado para el negocio hipotecario e inmobiliario, por lo que el consumidor necesitará mucho asesoramiento tanto por parte del profesional inmobiliario como del sector bancario”.

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

[Mesa 4](#)

[Vídeo resumen jornada](#)

L'AVANGUARDIA
Economia

BOLSILLO / DINERO / FINANZAS PERSONALES / EMPRENDEDORES / INNOVACIÓN / LEGAL / CONSORCI 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...

[Leer artículo completo](#)

Catalunya **europapress**

europapress / catalunya

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

[Leer artículo completo](#)

el vallenc EDICIÓ DIGITAL ALT CAMP

Actualitat Successos Esports Política Comarques Cultura Castells 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 taulas de debat en la IX Tribuna Immoscòpia amb la participació de Gerard D...
- Vilas, IACB

[Leer artículo completo](#)

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.

[Leer artículo completo](#)

Más artículos

- [La Vanguardia](#)
- [Diario Economía](#)
- [La República](#)
- [Idealista](#)
- [Betevé](#)

fotocasa Blog Pro INICIO ESTUDIOS ENTREVISTAS OPINIÓN FORMACIÓN ACADEMY NOVEDADES FC CONTACTO

TEMA **NOTICIA**

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

Autor: Focacasa Fecha de publicación: 19 enero 2024

ETIQUETAS

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

PUBLICIDAD

[Leer artículo completo](#)

api Col·legis
i associació
d'agents
immobiliaris

PATROCINADORES

tecnotramit

PATROCINADORES GLOBALES

Finaer
Garantías para Alquilar

fotecasa Pro
De fotocasa, habitacka y inmobiliareo

RN tusoluciónhipotecaria

COLABORADORES

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