



VIII TRIBUNA IMMOSCÒPIA

Expectatives del sector immobiliari per al 2023

17 GENER 2023 | AUDITORI AXA | BARCELONA

PATROCINADORS

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORS GLOBAIS

RN tusoluciónhipotecaria

Finaer
Garantías para Alquilar

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

BENVINGUDA	3
TAULA RODONA: LA SITUACIÓ ACTUAL DEL MERCAT IMMOBILIARI	7
TAULA RODONA: PANORAMA MACROECONÒMIC I EXPECTATIVES DEL SECTOR EL 2023	9
TAULA RODONA: NECESSITATS D'HABITATGE, FONS NEXT GENERATION I SOSTENIBILITAT AL SECTOR	11
TAULA RODONA: NOVES MANERES D'INVERTIR I COMERCIALITZAR AL SECTOR IMMOBILIARI	13



+700
inscrits

16
ponents

VIII TRIBUNA IMMOSCÒPIA: descobrint cap a on va el mercat el 2023

S'acosta un canvi de cicle que serà positiu per al mercat immobiliari. Aquest va ser el consens general entre els experts reunits el 17 de gener passat a l'Auditori AXA de Barcelona per debatre les expectatives del sector el 2023. Els especialistes també van coincidir en la necessitat de la col·laboració públicoprivada per fer front als reptes del sector, especialment la manca d'habitatge, i van criticar la mala gestió dels fons NextGeneration en una jornada amb més de 700 professionals immobiliaris inscrits.

A API arrenquem l'any, com és habitual, amb una nova edició de la ja tradicional cita anual Tribuna Immoscòpia, que reuneix les principals personalitats i organitzacions del sector immobiliari per analitzar i discutir les tendències de mercat per a l'any en curs.

Durant l'esdeveniment es van debatre temàtiques d'actualitat i interès general com el panorama macroeconòmic i les expectatives del sector el 2023, les noves maneres d'invertir i comercialitzar al sector immobiliari o les necessitats del mercat, la gestió dels fons europeus Next Generation i la sostenibilitat de la indústria immobiliària

Aquest any l'esdeveniment el va inaugurar en Francisco Javier Martín, director general d'Habitatge i Sòl del Govern d'Espanya, i la Marina Berasategui, secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, acompanyats d'en Vicenç Hernández Reche, president de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i de l'Associació Nacional d'Agents Immobiliaris (ANAI).

Inauguració

Marina Berasategui, secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, va posar el focus en la innovació i la col·laboració publicoprivada per establir la regulació i els límits en matèria d'habitatge i va assenyalar l'existència d'un canvi de cicle immobiliari, però va descartar-ne la possibilitat d'aparició d'una bombolla immobiliària.

"No hi ha bombolla que hagi d'explotar, però sí alteracions importants del desenvolupament del mercat els propers mesos. En aquest sentit, es planteja una previsió de la **caiguda del 20% a les compravendes i del 7% als preus**. Mentrestant, la pèrdua de poder adquisitiu de les famílies i uns salaris que no pugen al mateix ritme que els preus limiten els projectes de vida que comporten l'adquisició d'habitatge". D'altra banda, Berasategui ha posat èmfasi que "hi ha menys risc d'una crisi sistèmica i s'han resolt els dèficits que existien a la bombolla del 2008, per la qual cosa la política monetària hauria de ser suficient per contenir l'augment del cost de construcció d'habitatges", allunyant-nos de l'encariment del 20-40% registrat mesos enrere".

Marina Berasategui
Secretària d'Habitatge de
la Generalitat de Catalunya

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

Vicenç Hernández Reche
President d'AIC i d'ANAI

"El 2023 tenim tres grans reptes al davant: l'accés dels joves al mercat immobiliari, l'impuls de promocions d'obra nova per a col·lectius vulnerables i l'increment sistèmic dels preus de l'habitatge", va assenyalar la secretària d'Habitatge, que va assegurar a més que des de l'Administració s'està treballant per impulsar polítiques que permetin augmentar el parc immobiliari de qualitat, tant amb la construcció com amb la rehabilitació, potenciar el lloguer social, posar fi al problema de l'okupació i posar en marxa ajudes per al pagament del lloguer a aquells amb menor poder adquisitiu.





Per part seva, **Francisco Javier Martín, director general d'Habitatge i Sòl del Govern d'Espanya**, ha coincidit amb en Berasategui i ha volgut destacar la capacitat de resiliència del mercat immobiliari, que considera ha estat un motor per a l'economia espanyola. "A diferència de crisis anteriors estem davant un sector transformat i madur. Estem tots parlant un llenguatge comú, ja que tant l'administració com el sector privat pensem a llarg termini i intentem oblidar les inèrcies a curt termini d'anys anteriors, per la qual cosa estem obligats a entendre'ns", va afirmar Martín.

"Les administracions públiques som responsables de proveir d'habitatge assequible i el sector privat ha protagonitzat la producció d'habitatges durant

la història del nostre país". El director general d'Habitatge i Sòl va reconèixer que des del poder polític "s'ha regulat amb intensitat el sector mentre organitzacions privades han impulsat l'activitat" i va expressar el desig que a partir d'ara les administracions també protagonitzin l'avenç de la indústria gràcies a la col·laboració publicoprivada.

"Tenim al davant nous reptes que s'aniran abordant amb la mateixa ambició. D'una banda, un repte energètic, una urgència després de la guerra d'Ucraïna; de l'altra, un repte de producció per augmentar el parc d'habitatge social per lluitar contra els problemes d'accés al mercat", va destacar el càrrec públic.

Per la seva banda, **Vicenç Hernández Reche, president d'AIC i d'ANAI**, va assegurar que “com més difícil sigui l'entorn, més oportunitats tindrem els professionals del sector immobiliari per treure partit i millorar la nostra feina. Però per això, **hem de focalitzar-nos en un concepte clau per a la nostra subsistència com a professionals, directius o empresaris. I aquesta clau s'anomena innovació**”.

Hernández Reche va llançar un missatge al poder polític: “Deixin de fer servir el sector immobiliari com a camp de proves de solucions inútils i deixin de legislar des de la tossuderia ideològica i la propaganda populista. Aprofitin el coneixement pragmàtic que acumulem els col·legis i les associacions professionals a l'àrea de la microeconomia

per solucionar el problema d'accés a l'habitatge”. L'economista també va subratllar que “ens espera **un 2023 que anirà de menys a més en el nombre de compravendes d'actius residencials**, que consolidarà tendències que encara estan en procés de maduració i que seran la base del nou cicle immobiliari on ens estem endinsant”. A més, Hernández Reche ha indicat que “l'esdevenir de la inflació serà un factor macroeconòmic del desenllaç del qual dependrà l'avenç de l'economia cap a un escenari d'estabilitat i regeneració del sector o cap a altres escenaris menys optimistes”.



[Clica aquí per veure la sessió íntegra:](#)

[Benvinguda](#)

Taula rodona:

La situació actual del mercat immobiliari

Després de l'obertura de la jornada es va fer una primera taula rodona amb títol "La situació actual del mercat immobiliari", moderada per la periodista **Cristina Riba**, que va comptar amb la intervenció d'en **Guim Costa**, degà del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya; **Gerard Duelo Ferrer**, president del Consell General dels COAPI d'Espanya i del COAPI de Barcelona; **Vicenç Hernández Reche**, president d'AIC i ANAI; **Xavier Vilajoana**, president de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE); i **Lorenzo Viñas**, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida.

Guim Costa, degà Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, va indicar que **"el sector es troba en un moment de canvi a nivell mundial en termes mediambientals i geopolítics i porta una tendència positiva i de recuperació, tot i que sota nivells d'anys anteriors"**.

Tot i això, va puntualitzar que la dada "no és descoratjadora" i que el futur immediat s'ha de concebre en clau de reorientació i de renovació del parc d'edificis per fer espais sostenibles i d'eficiència energètica. "Esperem que els fons europeus Next Generation ens ajudin no només a posar al dia aquest parc sinó a mentalitzar la societat que anem cap a un canvi", va afirmar.

Guim Costa

Degà Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Gerard Duelo

President COAPI de Barcelona
President Consell Gral COAPI Espanya

Vicenç Hernández Reche

President AIC i ANAI

Xavier Vilajoana

President Associació de Promotors de Catalunya (APCE)

Lorenzo Viñas

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

Moderadora:

Cristina Riba

Periodista i presentadora de Telenotícies cap de setmana TV3

Gerard Duelo Ferrer va voler posar en valor la trajectòria positiva del sector el passat 2022, que va definir com "un any màgic que no ha anat gens malament", i espera que aquest exercici segueixi la mateixa tendència. "El futur ho fem nosaltres. La nostra professió viu un canvi de cicle continu i la **nostra indústria es mou en un marc normatiu inestable que afecta totes les parts. La Llei d'Habitatge encara és una incògnita** i en funció de com sigui aprovada també es podrà arribar a reconèixer la nostra professió. Entraran en joc nous factors, un nou pla territorial... dependrà de moltes coses", va analitzar.



A més, el president del COAPI de Barcelona va insistir que troba a faltar que des del consistori barceloní, liderat per Ada Colau, no s'escolti els col·legis professionals a l'hora d'impulsar polítiques d'habitatge noves i va lamentar que les decisions que es prenen des de l'Administració són sovint "de caràcter populista i amb finalitats merament electorals".

Vicenç Hernández va fer una reflexió positiva del 2022, el qual ha estat "un any amb dues cares": una primera part "amb vent de cua que va superar les expectatives" i una segona en què factors externs van convergir i van evitar l'escalfament de l'economia. **"És bo que s'oxigeni el mercat, si haguéssim seguit amb aquesta tendència podríem parlar de bombolla"**.

L'economista va reiterar el canvi de cicle que viu el sector. "Ho demostren diversos factors: incertesa econòmica, inseguretat jurídica, tipus més alts que dificulten l'accés al finançament... No obstant això, si es mantenen les circumstàncies actuals quant a preus i tipus d'interès, el volum d'operacions no baixarà significativament".

Per la seva banda, **Xavier Vilajoana, president de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE)**, va aprofitar la seva intervenció per recordar que hi ha un clar "dèficit estructural en la construcció d'habitatges que resulta molt difícil de recuperar atès el ritme que portem, cosa que alhora repercuteix en un augment dels preus i en mercats cada vegada més tensionats".

A més, l'expert va insistir que la normativa de l'Ajuntament de Barcelona de destinar el 30% de les noves promocions a habitatge social no només afecta negativament els promotors sinó també la ciutadania, ja que la llei ha tingut l'efecte contrari al desitjat. **"En els darrers 5 anys s'han construït només 52 habitatges de protecció oficial amb aquesta normativa del 30%. És evident que la mesura ha resultat ser totalment ineficient"**.

Finalment, Lorenzo Viñas, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, ha emfatitzat que el problema d'accés a l'habitatge es dona "en els joves i els no tan joves". "Demaneu que no hi hagi traves legislatives que restringeixin l'accés al mercat, sinó que afavoreixin les ajudes en la generació i la promoció d'habitatge assequible sense traslladar al sector privat aquest mandat constitucional. Les administracions han de fer la intervenció justa sense afectar l'evolució natural del mercat".

A més, Viñas ha assegurat que aquest any el sector té una oportunitat extraordinària i única al mercat de la rehabilitació d'edificis: **"Tindrem moltíssims diners que vénen d'Europa que hem d'aprofitar per millorar el confort de les famílies i el nostre parc d'habitatges, més enllà de ser una font de riquesa per a la nostra indústria tant al camp de la construcció com de la intermediació"**.

[Clica aquí per veure la sessió íntegra:](#)

Taula 1

Taula rodona:

Panorama macroeconòmic i expectatives del sector el 2023

Una altra de les taules rodones es va dedicar a analitzar el “Panorama macroeconòmic i les expectatives del sector el 2023”. En aquest cas, l’encarregat de moderar la conversa va ser **Vicenç Hernández Reche**, president d’AIC i d’ANAI, i hi van participar el soci de Financial Advisory de Deloitte Espanya, **Rafael Arcas**; la lead economist de Caixabank Research, **Judit Montoriol**; i el president del Fòrum d’Economistes Immobiliaris, **Julián Salcedo**.

Rafael Arcas

Soci de Financial Advisory
de Deloitte España

Judit Montoriol

Lead economist de Caixabank
Research

Julián Salcedo

President del Foro de
Economistas Inmobiliarios

Modera:

Vicenç Hernández Reche
President AIC i ANAI



Tots els experts van coincidir a assenyalar que el **2023 serà un any marcat, a la primera meitat, per un cert clima d'inestabilitat**. Per a en Rafael Arcas, les sensacions són “una mica contradictòries” pel que fa a transaccions. “Sembla que vénen corbes, però no tan pronunciades ni immediates com pensàvem. Esperem un primer semestre més aturat, per analitzar el mercat i detectar tendències, ja partir d'aquí començarà el moviment”, ha explicat.

Hernández Reche va destacar que les previsions per al 2023 han acabat sent més positives del que originalment es pensava, ja que l'hivern no va ser tan dur com semblava. Així, tal com indiquen des de CaixaBank Research, el 2023 l'economia podria experimentar una “petita relaxació”, situant així les previsions de creixement per al nou any al voltant de l'1%. “**A diferència d'altres països, a Espanya els principals indicadors econòmics estan fora de la zona de preocupació i trobem un mercat més equilibrat que ens farà començar el 2023 amb bona inèrcia**”, va revelar.

[Clica aquí per veure la sessió íntegra:](#)

Taula 2

Taula rodona:

Necessitats d'habitatge, fons Next Generation i sostenibilitat al sector

L'arribada dels fons Next Generation de la Unió Europea (UE) ha suposat un impuls important per a l'economia. Tot i això, **des del sector immobiliari adverteixen sobre les seves limitacions, ja que aquests apareixen com una mesura extraordinària i insuficient per solucionar la falta d'habitatge a Espanya.**

El director de l'Àrea Jurídica i el nou portaveu de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) i el COAPI de Barcelona, **Carles Sala**, va exercir les funcions de moderador a la taula rodona "Necessitats d'habitatge, fons Next Generation i sostenibilitat del sector", en què van participar el director general de Negoci de gestió patrimonial de Servi habitat, **Juan Carlos Álvarez**; el conseller delegat de Culmia, **Francisco Pérez**; i la reputada economista **Carme Trilla**.

Juan Carlos Álvarez
Director general de Negoci de gestió patrimonial de Servi habitat

Francisco Pérez
Conseller delegat de Culmia

Carme Trilla
Economista

Moderador:
Carles Sala
Director àrea jurídica i portaveu API Catalunya

PATROCINADORS
PATROCINADORES

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORS GLOBAIS
PATROCINADORES GLOBALES

Finaer

RN tusolucióhipotecaria

COL·LABORADORS
COLABORADORES

APCE

COAC
arquitectes.cat

Col·legi d'Administradors de Finques
de Barcelona (IAAD)

Administrador
Finquers
Col·legi



En la seva intervenció, el portaveu de Servi habitat va destacar la manca d'oferta que existeix actualment a l'immobiliari espanyol i va posar el focus en les polítiques públiques que es duen a terme actualment, vistes com a "pegats" a curt termini: **"Hem de buscar solucions a llarg termini i fomentar la col·laboració publicoprivada de manera que les accions tinguin una direcció clara més enllà de les legislatures"**.

En aquesta mateixa línia es va expressar Carme Trilla, que va assenyalar la manca evident

d'inversió pública en habitatge. "L'Executiu no dedica ni un 0,2% dels Pressupostos Generals de l'Estat a aquesta àrea", ha lamentat. Pel que fa als fons Next Generation, **l'economista va celebrar l'elevat nombre de sol·licituds (12.000), però es va mostrar decebuda per les poques que van acabar sent aprovades (al voltant de 3.000)**. "És una pena perquè tots els projectes presentats són factibles, sobre sòls reals i operadors amb capacitat. Això evidencia la manca de recursos", afegeix Trilla.

[Clica aquí per veure la sessió íntegra:](#)

Taula 3

Taula rodona:

Noves maneres d'invertir i comercialitzar al sector immobiliari

En última instància, la VIII edició de la Tribuna Immoscòpia va dedicar un espai a parlar sobre "noves maneres d'invertir i comercialitzar al sector immobiliari". En aquesta ocasió, la directora general d'ANAI i AIC, **Anna Puigdevall**, va moderar la trobada entre el director de Financial Advisory a Real Estate de Deloitte, **Miguel Ochoa**; el CEO de Datacasas Proptech, **Santiago Cabezas-Castellanos**; i la sòcia d'ECIJA Law & Technologies IT/IP, **Cristina Villasante**.

Miguel Ochoa

Director de Financial Advisory
a Real Estate de Deloitte

Santiago Cabezas-
Castellanos

CEO a Datacasas Proptech

Cristina Villasante

Sòcia d'ECIJA Law & Technologies
IT/IP

Modera:

Anna Puigdevall

Directora general AIC i ANAI



“Històricament, la inversió immobiliària estava reservada per a un perfil molt concret de persona, però les noves tecnologies ens permeten trencar aquestes barreres”, ha afirmat Puigdevall, que considera que **avenços com la tokenització no només permeten “democratitzar el sector”, sinó que “han vingut per quedar-s’hi”**.

Des de Deloitte, Miguel Ochoa ha explicat com funciona el procés de *tokenització* d’actius immobiliaris: “No és res més que aplicar tecnologia sobre un actiu. En aquest cas, un procés de digitalització d’un dret real sobre un actiu immobiliari a través de Blockchain i Smart Contract. D’aquesta manera podrem dividir el

contracte d’arrendament sobre un habitatge o un local comercial en un conjunt de participacions, que reben el nom de *tokens*”.

Per concloure la jornada, **Vicenç Hernández Reche i Gerard Duelo Ferrer** van protagonitzar un sentit discurs de comiat en què van posar en valor la importància d’aquest tipus de trobades dins del sector per millorar les relacions i començar nous projectes. **“El col·lectiu d’agents de la propietat immobiliària és molt important, tant des del punt de vista immobiliari com econòmic**, i aquest tipus d’esdeveniments no fa més que reforçar aquesta vocació de servei per i per a vosaltres”, van concloure els dos presidents.

[Clica aquí per veure la sessió íntegra:](#)

Taula 4

VIII TRIBUNA IMMOSCÒPIA ALS MITJANS

EL MUNDO FINANCIERO.COM
FUNDADO EN 1946

NOTICIAS ECONOMÍA EMPRESAS EXTERIOR LABORAL MERCADOS EMPRESARIOS E IDEAS INMOBILIARIA FORMACION ANALISIS Y OPINION BOLSA Y VALORES SOCIEDAD

INMOBILIARIA
VIII TRIBUNA IMMOSCÒPIA
El sector inmobiliario coincide en un “cambio de ciclo positivo en 2023” y en la necesidad de la colaboración público-privada

MODERADA: Cristina Riba Periodista Presentadora Televisión (Sábado semana TV3)

Llegir article complet

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

NOTICIAS OPINIÓN REVISTAS ANUARIO MULTIMEDIA EMPRESAS EVENTOS CONSULTA ADMINISTRACIONES EMPRESAS ARQUITECTURA TECNOLOGÍA

TRIBUNA IMMOSCÒPIA
Innovación, colaboración público-privada y aires de cambio en el sector inmobiliario

Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España, y Marina Berasategui, secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, han inaugurado la VIII edición de la Tribuna Inmoscòpia.

ENRIQUE GÓMEZ DE LAS HERAS | 17 DE ENERO DE 2023

Cristina Riba Periodista Presentadora Televisión (Sábado semana TV3)

EUROVAL
EL VALOR QUE NOS DEFINE

Unsa
Líder en valoración independiente y data inmobiliario

ÚLTIMO
VER MÁS NOTICIAS

DIGITALIZACIÓN
La madurez digital del sector inmobiliario se sitúa en un 4,6 sobre 10

Llegir article complet

LA VANGUARDIA

MERCADO INMOBILIARIO
El sector inmobiliario pide dejar de legislar solo pensando en elecciones

Barcelona, 17 ene (EFE).- El sector inmobiliario ha instado este martes a los responsables políticos a eliminar trabas a la actividad constructiva en España y a dejar de legislar "desde la ideología", con voluntad "propagandística" y pensando solo en las próximas elecciones y en "mantener el poder".

AGENCIAS
17/01/2023 14:00

Escuchar este artículo ahora

00:00 Suscríbete para escuchar 04:16

Barcelona, 17 ene (EFE).- El sector inmobiliario ha instado este martes a los responsables políticos a eliminar trabas a la actividad constructiva en España y a dejar de legislar "desde la ideología", con voluntad "propagandística" y pensando solo en las próximas elecciones y en "mantener el poder".

Llegir article complet

VIA empresa

INMOBILIARI
El sector inmobiliari es prepara per una caiguda de les operacions del 20%

Els representants dels APIs i les promotores carreguen contra les decisions polítiques sobre el mercat immobiliari

Josep Maria Casas Cap de redacció
Barcelona, 17 de gener de 2023 14:25

Sumaria Villar entrevista experts independentes a la recerca de respostes clares sobre energia.

Preguntas frecuentes sobre energia con un experto Naturgy

EL MÁS LLEGIT

OPINIÓN
Algunos tocan de Barcelona, otros apagan a Madrid. Ya

Leer artículo completo

MurciaEconomía
Viernes, 20 de Enero de 2023

Actualidad

MERCADO INMOBILIARIO
El sector inmobiliario alerta: faltan viviendas y la inversión pública en esta área no llega al 0,2% de los PGE

Lamentan la falta de oferta que existe actualmente en el inmobiliario español y ponen el foco en las políticas públicas que se llevan a cabo, vistas como "parches" cortoplacistas

MURCIAECONOMÍA Seguir VIERNES, 20 DE ENERO DE 2023 Tiempo de lectura: 2 min

Ahorra hasta un 80% en tu...
Preservando tu salud y el medio ambiente. Limpio.
Bombeo solar fotovoltaico y Autoconsumo. El futuro.
Murcia Economía

Llegir article complet

api Col·legis
i associació
d'agents
immobiliaris

PATROCINADORS

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORS GLOBAIS

RN tusoluciónhipotecaria

Finaer
Garantías para Alquilar

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