

VIII TRIBUNA INMOSCOPIA

Expectativas del sector inmobiliario para 2023

17 ENERO 2023 | AUDITORI AXA | BARCELONA

PATROCINADORES

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORES GLOBALES

RN tusoluciónhipotecaria

Finaer
Garantías para Alquilar

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

BIENVENIDA	3
MESA REDONDA: LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO	7
MESA REDONDA: PANORAMA MACROECONÓMICO Y EXPECTATIVAS DEL SECTOR EN 2023	9
MESA REDONDA: NECESIDADES DE VIVIENDA, FONDOS NEXT GENERATION Y SOSTENIBILIDAD EN EL SECTOR	11
MESA REDONDA: NUEVAS MANERAS DE INVERTIR Y COMERCIALIZAR EN EL SECTOR INMOBILIARIO	13



+700
inscritos

16
ponentes

VIII TRIBUNA INMOSCOPIA: descubriendo hacia dónde va el mercado en 2023

Se avecina un cambio de ciclo que será positivo para el mercado inmobiliario. Ese fue el consenso general entre los expertos reunidos el pasado 17 de enero en el Auditori AXA de Barcelona para debatir las expectativas del sector en 2023. Los especialistas también coincidieron en la necesidad de la colaboración público-privada para hacer frente a los retos del sector, especialmente la falta de vivienda, y criticaron la mala gestión de los fondos NextGeneration en una jornada con más de 700 profesionales inmobiliarios inscritos.

En API arrancamos el año, como es habitual, con una nueva edición de la ya tradicional cita anual Tribuna Inmoscopia, que reúne a las principales personalidades y organizaciones del sector inmobiliario para analizar y discutir las tendencias de mercado para el año en curso.

Durante el evento se debatieron temáticas de actualidad e interés general como el panorama macroeconómico y las expectativas del sector en 2023, las nuevas formas de invertir y comercializar en el sector inmobiliario o las necesidades del mercado, la gestión de los fondos europeos Next Generation y la sostenibilidad de la industria inmobiliaria.

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 Vicenç Hernández Reche, presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC) y de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI).

Inauguración

Marina Berasategui, secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, puso el foco en la innovación y la colaboración público-privada para establecer la regulación y los límites en materia de vivienda y señaló la existencia de un cambio de ciclo inmobiliario, pero descartó la posibilidad de aparición de una burbuja inmobiliaria.

“No hay burbuja que vaya a explotar, pero sí alteraciones importantes del desarrollo del mercado y en los próximos meses. En este sentido, se plantea una previsión de la **caída del 20% en las compraventas y del 7% en los precios**. Mientras, la pérdida de poder adquisitivo de las familias y unos salarios que no suben al mismo ritmo que los precios limitan los proyectos de vida que comportan la adquisición de vivienda”. Por otra parte, Berasategui hizo hincapié en que “hay menos riesgo de una crisis sistémica y se han resuelto los déficits que existían en la burbuja de 2008, por lo que la política monetaria debería ser suficiente para contener el aumento del coste de construcción de viviendas, alejándonos del encarecimiento del 20-40% registrado meses atrás”.

Marina Berasategui
Secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya

Francisco Javier Martín
Director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España

Vicenç Hernández Reche
Presidente de AIC y ANAI

“En 2023 tenemos tres grandes retos por delante: el acceso de los jóvenes al mercado inmobiliario, el impulso de promociones de obra nueva para colectivos vulnerables y el incremento sistémico de los precios de la vivienda”, señaló la secretaria de Vivienda, que aseguró además que desde la Administración se está trabajando para impulsar políticas que permitan aumentar el parque inmobiliario de calidad, tanto con la construcción como con la rehabilitación, potenciar el alquiler social, acabar con el problema de la okupación y poner en marcha ayudas para el pago del alquiler a aquellos con menor poder adquisitivo.





Por su parte, **Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo del Gobierno de España**, coincidió con Berasategui y quiso destacar la **capacidad de resiliencia del mercado inmobiliario, que considera ha sido un motor para la economía española**. “A diferencia de crisis anteriores estamos ante un sector transformado y maduro. Estamos todos hablando un lenguaje común, pues tanto la administración como el sector privado pensamos en el largo plazo y tratamos de olvidar las inercias cortoplacistas de años anteriores, por lo que estamos obligados a entendernos”, afirmó Martín.

“Las administraciones públicas somos responsables de proveer de vivienda asequible y el sector privado ha protagonizado la producción de vivien-

das durante la historia de nuestro país”. El director general de Vivienda y Suelo reconoció que desde el poder político “se ha regulado con intensidad el sector mientras organizaciones privadas han impulsado la actividad” y expresó su deseo de que a partir de ahora las administraciones también protagonicen el avance de la industria gracias a la colaboración público-privada.

“Tenemos por delante nuevos retos que se irán abordando con la misma ambición. Por un lado, un reto energético, una urgencia tras la guerra de Ucrania; por otro, un reto de producción para aumentar el parque de vivienda social para luchar contra los problemas de acceso al mercado”, destacó el cargo público.

Por su parte, **Vicenç Hernández Reche, presidente de AIC y ANAI**, aseguró que “cuanto más difícil sea el entorno, más oportunidades vamos a tener los profesionales del sector inmobiliario para sacar partido y mejorar nuestro trabajo. Pero para ello, **debemos focalizarnos en un concepto clave para nuestra subsistencia como profesionales, directivos o empresarios. Y esa clave se llama innovación**”.

Hernández Reche lanzó un mensaje al poder político: “Dejen de utilizar el sector inmobiliario como campo de pruebas de soluciones inútiles y dejen de legislar desde la tozudez ideológica y la propaganda populista. Aprovechen el conocimiento pragmático que acumulamos los colegios y aso-

ciaciones profesionales en el área de la microeconomía para solucionar el problema de acceso a la vivienda”.

El economista también subrayó que “nos espera **un 2023 que irá de menos a más en el número de compraventas de activos residenciales**, que consolidará tendencias que todavía están en proceso de maduración y que serán la base del nuevo ciclo inmobiliario en el que nos estamos adentrando”. Además, Hernández Reche ha indicado que “el devenir de la inflación será un factor macroeconómico de cuyo desenlace dependerá el avance de la economía hacia un escenario de estabilidad y regeneración del sector o hacia otros escenarios menos optimistas”.



[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

[Bienvenida](#)

Mesa redonda:

La situación actual del mercado inmobiliario

Tras la apertura de la jornada se llevó a cabo una primera mesa redonda con título “La situación actual del mercado inmobiliario”, moderada por la periodista **Cristina Riba**, que contó con la intervención de **Guim Costa**, decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña; **Gerard Duelo Ferrer**, presidente del Consejo General de los COAPI de España y del COAPI de Barcelona; **Vicenç Hernández Reche**, presidente de AIC y ANAI; **Xavier Vilajoana**, presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE); y **Lorenzo Viñas**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida.

Guim Costa, decano Colegio de Arquitectos de Cataluña, indicó que **“el sector se encuentra en un momento de cambio a nivel mundial en términos medioambientales y geopolíticos y lleva una tendencia positiva y de recuperación, aunque por debajo de niveles de años anteriores”**.

No obstante, puntualizó que el dato “no es desalentador” y que el futuro inmediato debe concebirse en clave de reorientación y de renovación del parque de edificios para hacer espacios sostenibles y de eficiencia energética. “Esperamos que los fondos europeos Next Generation nos ayuden no solo a poner al día este parque sino a mentalizar a la sociedad de que vamos hacia un cambio”, afirmó.

Guim Costa

Decano Colegio de Arquitectos de Cataluña

Gerard Duelo

Presidente COAPI de Barcelona
Presidente Consejo Gral COAPI España

Vicenç Hernández Reche

Presidente AIC y 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

Gerard Duelo Ferrer quiso poner en valor la trayectoria positiva del sector en el pasado 2022, que definió como “un año mágico que no ha ido nada mal”, y espera que este ejercicio siga la misma tendencia. “El futuro lo hacemos nosotros. Nuestra profesión vive un cambio de ciclo continuo y **nuestra industria se mueve en un marco normativo inestable que afecta a todas las partes. La Ley de Vivienda todavía es una incógnita** y en función de cómo sea aprobada también podrá llegarse a reconocer nuestra profesión. Entrarán en juego nuevos factores, un nuevo plan territorial... dependerá de muchas cosas”, analizó.



Además, el **presidente del COAPI de Barcelona** insistió en que echa de menos que desde el consistorio barcelonés, liderado por Ada Colau, no se escuche a los colegios profesionales a la hora de impulsar políticas de vivienda nuevas y lamentó que las decisiones que se toman desde la Administración son, a menudo, “de carácter populista y con fines meramente electorales”.

Vicenç Hernández hizo una reflexión positiva del 2022, el cual ha sido “un año con dos caras”: una primera parte “con viento de cola que superó las expectativas” y una segunda en la que factores externos convergieron y evitaron el recalentamiento de la economía. **“Es bueno que se oxigene el mercado, si hubiéramos seguido con esa tendencia podríamos hablar de burbuja”.**

El economista reiteró el cambio de ciclo que vive el sector. “Lo demuestran varios factores: incertidumbre económica, inseguridad jurídica, tipos más altos que dificultan el acceso a la financiación... No obstante, si se mantienen las circunstancias actuales en cuanto a precios y tipos de interés, el volumen de operaciones no va a bajar significativamente”.

Por su parte, **Xavier Vilajoana, presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE)**, aprovechó su intervención para recordar que hay un claro “déficit estructural en la construcción de viviendas que resulta muy difícil de recuperar dado el ritmo que llevamos, lo que a su vez repercute en un aumento de los precios y en mercados cada vez más tensionados”.

Además, el experto insistió en que la normativa del Ayuntamiento de Barcelona de destinar el 30% de las nuevas promociones a vivienda social no solo afecta negativamente a los promotores sino también a la ciudadanía, pues la ley ha tenido el efecto contrario al deseado. **“En los últimos 5 años se han construido sólo 52 viviendas de protección oficial con esta normativa del 30%. Es evidente que la medida ha resultado ser totalmente ineficiente”.**

Por último, Lorenzo Viñas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida, enfatizó en que el problema de acceso a la vivienda se da “en los jóvenes y en los no tan jóvenes”. “Pedimos que no haya trabas legislativas que restrinjan el acceso al mercado, sino que favorezcan las ayudas en la generación y promoción de vivienda asequible sin trasladar al sector privado este mandato constitucional. Las administraciones deben realizar la intervención justa sin afectar a la evolución natural del mercado”.

Además, Viñas aseguró que este año el sector tiene una oportunidad extraordinaria y única en el mercado de la rehabilitación de edificios: **“Vamos a contar con muchísimo dinero que viene de Europa que hemos de aprovechar para mejorar el confort de las familias y nuestro parque de viviendas, más allá de ser una fuente de riqueza para nuestra industria tanto en el campo de la construcción como de la intermediación”.**

Clica aquí para ver la sesión íntegra:

Mesa 1

Mesa redonda:

Panorama macroeconómico y expectativas del sector en 2023

Otra de las mesas redondas se dedicó a analizar el “Panorama macroeconómico y las expectativas del sector en 2023”. En este caso, el encargado de moderar la conversación fue **Vicenç Hernández Reche**, presidente de AIC y ANAI, y en ella participaron el socio de Financial Advisory de Deloitte España, **Rafael Arcas**; la lead economist de Caixabank Research, **Judit Montoriol**; y el presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios, **Julián Salcedo**.

Rafael Arcas

Socio de Financial Advisory
de Deloitte España

Judit Montoriol

Lead economist de Caixabank
Research

Julián Salcedo

Presidente del Foro de
Economistas Inmobiliarios

Modera:

Vicenç Hernández Reche
Presidente AIC y ANAI



Todos los expertos coincidieron en señalar que **2023 será un año marcado, en su primera mitad, por un cierto clima de inestabilidad**. Para Rafael Arcas, las sensaciones son “un poco contradictorias” en lo que a transacciones se refiere. “Parece que se vienen curvas, pero no tan pronunciadas ni inmediatas como pensábamos. Esperamos un primer semestre más parado, para analizar el mercado y detectar tendencias, y a partir de ahí empezará el movimiento”, ha explicado.

Hernández Reche destacó que las previsiones para 2023 han acabado siendo más positivas de lo que originalmente se pensaba, ya que el invierno no fue tan duro como parecía. Así, tal y como indican desde CaixaBank Research, en 2023 la economía podría experimentar una “pequeña relajación”, situando así sus previsiones de crecimiento para el nuevo año en torno al 1%. **“A diferencia de otros países, en España los principales indicadores económicos están fuera de la zona de preocupación y encontramos un mercado más equilibrado que nos hará empezar 2023 con buena inercia”**, reveló.

[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

Mesa 2

Mesa redonda:

Necesidades de vivienda, fondos Next Generation y sostenibilidad en el sector

La llegada de los fondos Next Generation de la Unión Europea (UE) ha supuesto un importante impulso para la economía. Sin embargo, **desde el sector inmobiliario advierten sobre sus limitaciones, pues estos aparecen como una medida extraordinaria e insuficiente para solucionar la falta de vivienda en España.**

El director del Área Jurídica y nuevo portavoz de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña (AIC) y el COAPI de Barcelona, **Carles Sala**, desempeñó las funciones de moderador en la mesa redonda "Necesidades de vivienda, fondos Next Generation y sostenibilidad del sector", en la que participaron el director general de Negocio de gestión patrimonial de Servihabitat, **Juan Carlos Álvarez**; el consejero delegado de Culmia, **Francisco Pérez**; y la reputada economista **Carme Trilla**.

Juan Carlos Álvarez
Director general de Negocio de gestión patrimonial de Servihabitat

Francisco Pérez
Consejero delegado de Culmia

Carme Trilla
Economista

Moderador:
Carles Sala
Director área jurídica y portavoz API Cataluña

PATROCINADORS
PATROCINADORES

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORS GLOBAIS
PATROCINADORES GLOBALES

Finaer

RN tusoluciónhipotecaria

COL·LABORADORS
COLABORADORES

APCE

COAC
arquitectes.cat

Col·legi d'Administradors de Finques
de Barcelona (CAEF)
Administrador
Finquero
Col·legiat



En su intervención, el portavoz de Servihabitat destacó la falta de oferta que existe actualmente en el inmobiliario español y puso el foco en las políticas públicas que se llevan a cabo en la actualidad, vistas como “parches” cortoplacistas: **“Debemos buscar soluciones a largo plazo y fomentar la colaboración público-privada de forma que las acciones tengan una dirección clara más allá de las legislaturas”.**

En esta misma línea se expresó Carme Trilla, quien señaló la falta evidente de inversión pú-

blica en vivienda. “El Ejecutivo no dedica ni un 0,2% de los Presupuestos Generales del Estado a esta área”, ha lamentado. En lo que respecta a los fondos Next Generation, **la economista celebró el elevado número de solicitudes (12.000), pero se mostró decepcionada por las pocas que acabaron siendo aprobadas (en torno a 3.000).** “Es una pena porque todos los proyectos presentados son factibles, sobre suelos reales y operadores con capacidad. Esto evidencia la falta de recursos”, añade Trilla.

[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

Mesa 3

Mesa redonda:

Nuevas maneras de invertir y comercializar en el sector inmobiliario

En última instancia, la VIII edición de la Tribuna Inmoscopia ha dedicado un espacio a hablar sobre “nuevas maneras de invertir y comercializar en el sector inmobiliario”. En esta ocasión, la directora general de AIC y ANAI, **Anna Puigdevall**, moderó el encuentro entre el director de Financial Advisory en Real Estate de Deloitte, **Miguel Ochoa**; el CEO de Datacasas Proptech, **Santiago Cabezas-Castellanos**; y la socia de ECIJA Law & Technologies IT/IP, **Cristina Villasante**.

Miguel Ochoa

Director de Financial Advisory
en Real Estate de Deloitte

Santiago Cabezas-
Castellanos

CEO de Datacasas Proptech

Cristina Villasante

Socia de ECIJA Law & Technologies
IT/IP

Modera:

Anna Puigdevall

Directora general AIC y ANAI



“Históricamente, la inversión inmobiliaria estaba reservada para un perfil muy concreto de persona, pero las nuevas tecnologías nos permiten romper estas barreras”, ha afirmado Puigdevall, quien considera que **avances como la tokenización no sólo permiten “democratizar el sector”, sino que “han venido para quedarse”**.

Desde Deloitte, Miguel Ochoa ha explicado cómo funciona el proceso de *tokenización* de activos inmobiliarios: “No es más que aplicar tecnología sobre un activo. En este caso, un proceso de digitalización de un derecho real sobre un activo inmobiliario a través de Blockchain y Smart Contract. De este modo podremos dividir el contrato de arrendamiento sobre una vivienda o local comercial en un

conjunto de participaciones, que reciben el nombre de *tokens*”.

Para concluir la jornada, **Vicenç Hernández Reche y Gerard Duelo Ferrer**, protagonizaron un sentido discurso de despedida en el que pusieron en valor la importancia de este tipo de encuentros dentro del sector para mejorar las relaciones y comenzar nuevos proyectos. **“El colectivo de agentes de la propiedad inmobiliaria es muy importante, tanto desde el punto de vista inmobiliario como económico, y este tipo de eventos no hace más que reforzar esta vocación de servicio por y para vosotros”**, concluyeron ambos presidentes.

[Clica aquí para ver la sesión íntegra:](#)

Mesa 4

VIII TRIBUNA INMOSCOPIA EN LOS MEDIOS

EL MUNDO FINANCIERO.COM
FUNDADO EN 1946

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

MODERA: Cristina Riba (Periodista Periodistas Tecnológicos Grupo semana TV3)

Leer artículo completo

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

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

TRIBUNA INMOSCOPIA
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 Inmoscopia.

ENRIQUE GÓMEZ DE LAS HERAS | 17 DE ENERO DE 2023

EUROVAL
EL VALOR QUE NOS DEFINE

Unsa
Líder en valoración independiente y data inmobiliaria

ÚLTIMO
VER MÁS NOTICIAS

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

Leer artículo completo

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

Suscríbete para escuchar

00:00 04:16

VIERNES ESTRENO
CANDIDATA COREA DEL SUR A LOS PREMIOS OSCAR
"LA PELICULA MAS ROMANTICA DEL AÑO"

Leer artículo completo

VIA EMPRESA

IMMOBILIARI
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 energía

EL MÁS LEGIT

OPINIÓN
Algunos tocan de Barcelona, otros engañan 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...
Promoción en casa de verano de energía limpia
Bomba solar fotovoltaica y Autocombustión de...

Leer artículo completo

api Col·legis
i associació
d'agents
immobiliaris

PATROCINADORES

tecnotramit

Sabadell

PATROCINADORES GLOBALES

RN tusoluciónhipotecaria

Finaer
Garantías para Alquilar

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