COLECTIVO API

Revista trimestral del Consejo
General de Colegios Oficiales
de Agentes de la Propiedad
Inmobiliaria de España

2º TRIMESTRE 2022

La vivienda se consolida como valor refugio en tiempos convulsos

EDITORIAL

A la espera de una nueva Ley de Vivienda

10

A la espera de una nueva Ley de Vivienda

Gerard Duelo Ferrer
— presidente del Consejo General de COAPIs de España

Los meses se siguen sucediendo y la siempre preocupante inestabilidad parece estar empezando a asomar la cabeza. Y es que, si bien el sector inmobiliario ha mantenido esta primera mitad de año las tendencias y dinámicas positivas cosechadas en un 2021 que confirmó la recuperación económica, la inflación provocada por el estallido del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia ha vuelto a poner en jaque los cimientos de nuestra economía.

Todavía, y pese a esta coyuntura extraordinaria, los últimos datos estadísticos oficiales que se conocen en materia inmobiliaria siguen reflejando el buen momento de nuestro mercado nacional. Los principales macroindicadores muestran que la actividad y el cierre de operaciones están moderando su crecimiento pero se mantienen al alza, tal y como apuntaban nuestras previsiones a finales del año pasado. Esto demuestra, una vez más, la resiliencia del inmobiliario como motor económico y como un mercado seguro y refugio tanto para particulares como para inversores en un momento tan convulso como el actual.

Sin embargo, y muy a nuestro pesar, es importante señalar que sí se empiezan a entrever algunos signos de la influencia que la situación económica global puede tener en el mercado inmobiliario. Sus consecuencias son muy diversas, pero principalmente las vemos reflejadas, por un lado, en la pérdida de poder adquisitivo de una parte de la ciudadanía mientras los precios suben y, por otro, en la subida de los tipos de interés y el consecuente encarecimiento de la financiación hipotecaria.

Todo esto nos sitúa en un escenario incierto de cara a lo que resta de año y en el que los diferentes agentes clave del sector inmobiliario, así como el legislador y los gobiernos, deberán aunar sus esfuerzos y, siempre que sea posible, ir de la mano para frenar cualquier desequilibrio del mercado y garantizar la seguridad de todas las partes.

Una tarea, si me permiten, que se antoja complicada. No por carencia de interés e iniciativas propuestas por los agentes de la propiedad inmobiliaria, ni mucho menos, sino por el inmovilismo y la falta de comunicación por parte de diferentes gobiernos y reguladores de este país. Cuando más necesaria es la unidad y el trabajo conjunto, más trabas parecen poner en un camino ya de por sí deteriorado.

Lo que necesitamos, ahora más que nunca, son soluciones y políticas de vivienda claras que faciliten la acción de todos los agentes. Es necesario, en definitiva, una mayor estabilidad en la regulación del sector a nivel jurídico a la espera de que la polémica y debatida nueva Ley de Vivienda sea aprobada definitivamente. Desde el colectivo API siempre hemos estado dispuestos a ayudar para conseguir lo que consideramos un objetivo co-

mún: un mercado inmobiliario estable y sostenible, con riesgo financiero asumible y unos precios razonables.

Nuestras peticiones parecen caer en saco roto en muchas ocasiones, pero dado nuestro compromiso con la causa, y entendiendo la notable importancia de nuestra industria para la economía nacional, nos negamos a tirar la toalla y seguiremos trabajando, como venimos haciendo todos estos años, por hacer entrar en razón al legislador, poner fin a la inseguridad jurídica y facilitar la recuperación del real estate español en un contexto en el que una buena gestión y regulación del mercado de la vivienda es de una importancia vital.

Un abrazo a todos.

06

EN PORTADA

La vivienda se consolida como valor refugio en tiempos convulsos

24

ENTREVISTANDO A

Fco. Javier García-Valdecasas, Pdte. del COAPI Granada y del Consejo de Andalucía

27

ENTREVISTANDO A

José Luis Polo, Presidente del COAPI de Guipúzcoa

32 Noticias

36 Medios

08

OPINIÓN

El valor API

Jose Manuel Martínez
— Presidente del COAPI de Valladolid

13

OPINIÓN

La Hipoteca y la Zanahoria

José Luis Polo,
— Presidente del COAPI de Gipuzkoa

17

OPINIÓN

Viviendas femeninamente correctas

Francisco Marroquín
— Presidente del COAPI de Cáceres

20

OPINIÓN

En defensa de nuestra profesión

Miguel Elizari
— Presidente del COAPI de Navarra

La vivienda se consolida como valor refugio en tiempos convulsos

Este 2022 ha sido un año repleto de cambios y acontecimientos que han marcado el devenir de la economía española. Aún con la sombra de la pandemia del coronavirus presente estalló el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania y los mercados están empezando ahora, meses después, a notar sus consecuencias más directas.

El inmobiliario español inició el año manteniendo la tendencia tan positiva registrada en un 2021 marcado por la recuperación económica nacional. El punto álgido se alcanzó al cierre del primer trimestre, pues el tercer mes del año fue el mejor marzo de los últimos 15 años en lo que a operaciones de compraventa se refiere. Hasta dicho mes, y empezando a contar desde el verano de 2021, el sector inmobiliario sumaba ya cinco meses con más de 50.000 viviendas vendidas, algo insólito desde el momento de efervescencia previo a la crisis de 2008. La gran diferencia es que, por aquel entonces, la obra nueva copaba el mercado. Ahora, ante la escasez de mano de obra y el aumento de precios de la energía y los materiales, es la segunda mano la que acumula el 80% de las operaciones.

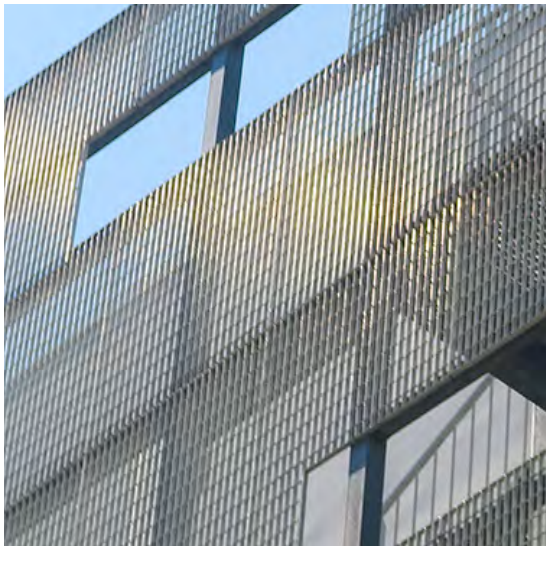
¿Qué elementos impulsaron las compraventas en estos meses? En líneas generales pueden señalarse tres. En primer lugar, hasta hace poco los tipos de interés se han mantenido bajos, por lo que todos aquellos particulares interesados en comprar a través de una hipoteca aprovecharon el momento y se lanzaron al mercado. En segundo lugar, cabe destacar el regreso del comprador extranjero, que en el año 2021 experimentó una subida del 28,3% hasta llegar a las 60.973 operaciones totales y reactivando así el residencial español. Por último, no debe olvidarse que los activos inmobiliarios son uno de los valores más seguros para los inversores, especialmente en momentos de crisis e incertidumbre, por lo que se convierte en un verdadero valor refugio que garantiza una rentabilidad.

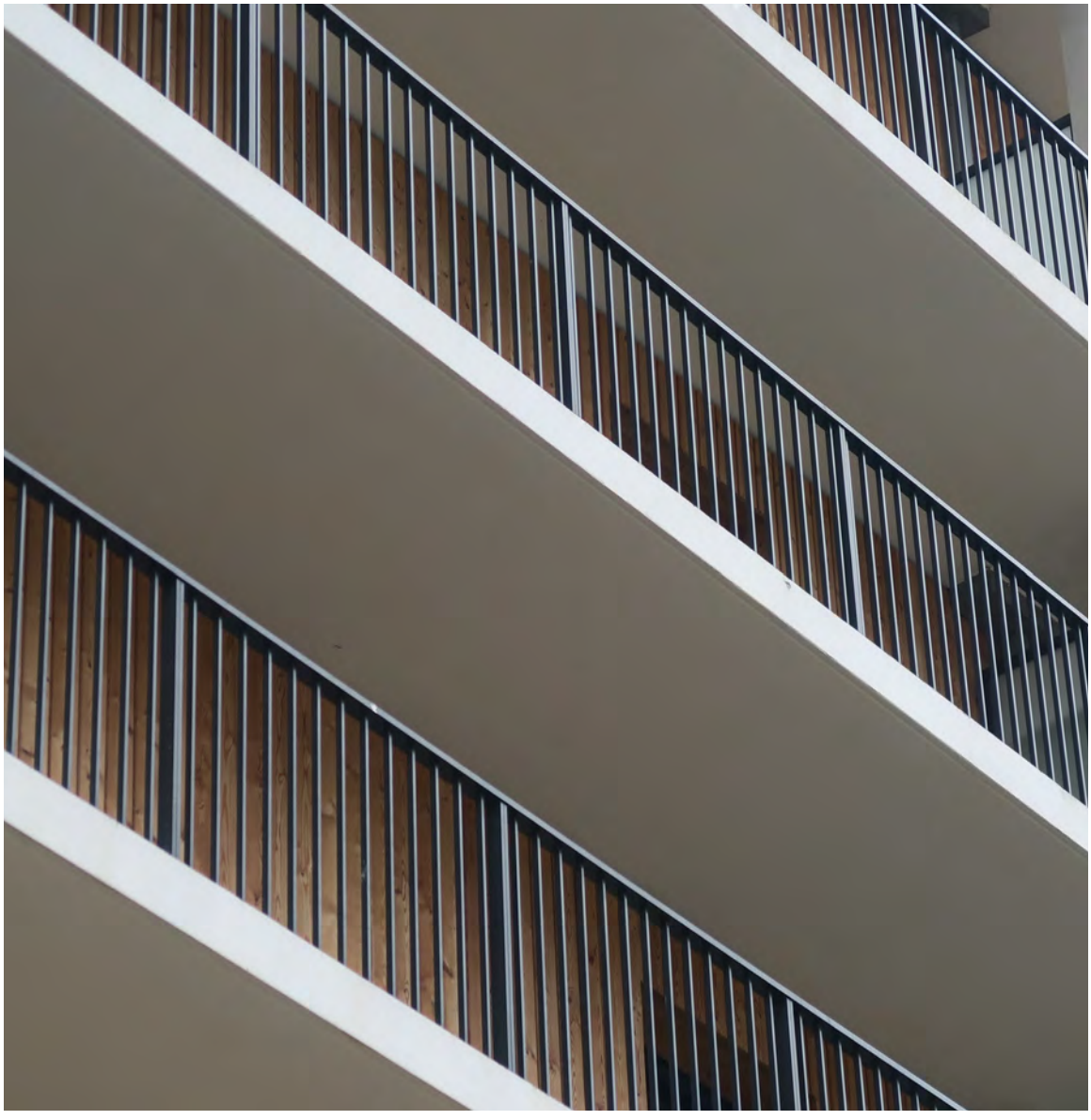
Durante estos meses de bonanza no tardaron en surgir voces que llamaban a la preocupación por la posible llegada de una “nueva bur-

buja inmobiliaria". La realidad, no obstante, era diametralmente opuesta. Los riesgos siempre se han mantenido muy bajos, pues la deuda siempre ha estado muy controlada, la banca se ha mostrado más cauta a la hora de ofrecer créditos y marcó el máximo de financiación en un 80% del valor del inmueble, y la obra nueva, tan popular en 2008, escasea estos días.

Así pues, todas estas tendencias alcistas han empezado a ralentizarse y las previsiones para lo que resta de año son más conservadoras de lo que se cabía esperar. Ya en el mes de abril, tras doce meses consecutivos de incrementos interanuales, la compra de viviendas y la firma de hipotecas experimentó la variación más baja del último año. Se trata, en definitiva, de un cierto "enfriamiento" del mercado inmobiliario tras meses de euforia.

Llegados a este punto, desde el Consejo General de los COAPI de España se quiere destacar que este nuevo escenario no debe ser motivo de preocupación, pues es completamente normal que se produzca cierta ralentización en el mercado tras unos niveles de crecimiento muy elevados y que, lógicamente, no eran sostenibles a largo plazo. Las previsiones de cara a final de año pasan por una normalización de las cifras en un contexto muy interesante para el inversor en el que los tipos de interés ya están subiendo exponencialmente y la inflación va a seguir mermando en cierta medida el poder adquisitivo de los españoles, de modo que su capacidad financiera para acceder al mercado de la vivienda se verá algo reducida.





El valor API

Jose Manuel Martínez
— Presidente del COAPI
de Valladolid

No es casualidad, ni tampoco despiste delirante, la elección del título del presente artículo, en cuanto a su posible inducción a error o confusión en la palabra, en el contenido y su significado descontextualizado del resto. Porque, bien cierto es, que cualquiera de las dos acepciones que pudieran contener la palabra "valor" tienen cabida en la actividad de una profesión tan necesaria, por un lado, pero también tan olvidada e infravalorada por otro, como es la del Agente de la Propiedad Inmobiliaria, más si se trata desde su concepción de persona o profesional al servicio de la colectividad, en el seno de una Corporación Pública, como lo es el Colegio Oficial al que pertenecemos:

El VALOR como vocablo y significado identificado con la valentía, el arrojo, audacia o coraje en una profesión que, día a día, ha sido siempre, pero en la actualidad se está reconvirtiendo más todavía si cabe, en una compleja amalgama de servicios y conocimientos del sector inmobiliario en general, y del sector de la vivienda en particular como uno de los máximos exponentes demandados por una sociedad cambiante a velocidad de vértigo.

EL VALOR, como concepto significativo del uso de sus sinónimos valuación, tasación, estimación, evaluación, cálculo de valorización, estimación, reconocimiento; si bien, y si me permitís, referirlo al ámbito inmobiliario. Intentándonos acercar al concepto de valor, existen dos tipos: valor de uso y valor de cambio. El valor de uso está directamente relacionado con la utilidad de un objeto y con las aptitudes del mismo para satisfacer determinadas necesidades o deseos del usuario. El valor de cambio, sin embargo, se relaciona directa y proporcionalmente con la cualidad de ese objeto en virtud de la cual se ofrece una cantidad determinada de dinero. El valor que en teoría económica viene determi-

Es el valor que cualquiera que sea el fin de la valoración, hay que calcular siempre, con valoración en sí o como valor corporativo de referencia.

nado por el equilibrio entre la oferta y la demanda del bien en un momento determinado. Pues bien, este concepto de valor de cambio que recibió recibe y recibirá muchos nombres según quién y cómo se defina: valor de realización, valor tipo, valor en plaza, valor equitativo, valor modelo... valor de mercado, valor real efectivamente, es a los efectos de este artículo, el único valor real, es el valor por antonomasia referido a Bienes Inmuebles, es el valor "sin adjetivos" al que todos nos referimos cuando nos preguntan... "cuál es el valor de determinado inmueble"... Es el valor que cualquiera que sea el fin de la valoración, hay que calcular siempre, con valoración en sí o como valor corporativo de referencia.

No es ámbito del presente artículo la primera de las acepciones, de la cual probablemente haya ocasión de meditar, desarrollar y expresar en otras ocasiones que seguro podrán llegar más adelante. Es del segundo significado en relación con nuestra profesión de A.P.I, del que en esta ocasión me voy a referir.

Las actividades profesionales en el campo de la arquitectura, la ingeniería civil, el urbanismo, la gestión y tramitación urbana del territorio, el asesoramiento inmobiliario, la gestión de compraventa de inmuebles de todo tipo es tan amplia que obliga a los agentes y técnicos intervinientes en cualquier proceso de transformación y tramitación mencionada, a la formación continua en múltiples vertientes de los complejos procedimientos técnico-económico-administrativos que se integran en el sector SERVICIOS, dentro del ámbito INMOBILIARIO.

Una de esas vertientes que, día a día, se está convirtiendo en uno de los pilares básicos de la estructura administrativa en los procesos de tramitación y transformación, es LA VALORACION INMOBILIARIA. Así se comprueba en la multitud de iniciativas legislativas que últimamente quedan inmersas en incesante polémica política, social y económica: las leyes de vivienda, la legislación que afecta a la limitación de rentas, las legislaciones que sirven de base del devengo de impuestos de todo tipo y que se empeñan en diferenciar por cuantías, como los últimos valores de referencia o el cálculo de las plusvalías generadas en el tan controvertido impuesto sobre el incremento sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), objeto de las ultimas sentencias.

La valoración inmobiliaria en mayúsculas pretende dar una visión global, pero rigurosa, de todo el ámbito de aplicación de las mismas y las técnicas que en cada uno de ellos se manejan para que, mediante la aplicación de unos conocimientos básicos adquiridos en las distintas disciplinas universitarias, junto con una experiencia profesional en el funcionamiento cotidiano del sector inmobiliario, conduzca al interesado hacia una capacitación técnica, profesional y de gestión que le permita dar respuesta inmediata a la demanda progresivamente creciente de exigencia en el momento y la sociedad actual: sin casi pretenderlo, he definido el perfil del AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIO (API).

Paralelamente, el empleo de aquellas técnicas y métodos de valoración que son los comúnmen-

Una de las vertientes que se está convirtiendo en uno de los pilares básicos de la estructura administrativa en los procesos de tramitación y transformación, es la valoracion inmobiliaria.

te empleados, admitidos y reconocidos en cualquier ámbito de que se trate, permite dar la capacitación y el reconocimiento del "valorador inmobiliario"; de forma que también se constituye como el profesional aconsejable e idóneo para abordar el asesoramiento integral que necesita esa sociedad cambiante que anteriormente aludía. El análisis de posibles actividades que necesitan y se nutren de la valoración inmobiliaria para completar el abanico de gestión, tramitación y finalización de los distintos procesos administrativos en los diversos ámbitos competenciales existentes, de los que una vez más, somos los A.P.I principales artífices e intervinientes en el proceso complejo de tan trascendental actividad.

No escapa a cualquiera, el enfoque de una visión del amplio y vastísimo campo de la valoración inmobiliaria, en la práctica real de desenvoltura en el funcionamiento cotidiano en el sector que, día a día, en el momento actual se va acercando, a extrema velocidad, hacia una capacitación técnica, profesional, agilidad de gestión, visión globalizadora en la tramitación administrativa, seriedad, convencimiento y firmeza en decisiones con previsiones económicas certeras y plazos concretos y versatilidad en la necesidad de formación de equipos pluridisciplinares con capacidad organizativa y directiva. Todo ello es un reto que la sociedad actual está exigiendo como claro exponente de un momento en el que tenemos que realizar un esfuerzo añadido como agentes incluidos en el SECTOR SERVICIOS, con sentido de la responsabilidad y compromiso del cumplimiento de esas funciones que nos demandan en las innumerables acciones, cargadas de no menos cuantiosa legislación cambiante, que intervienen y rodean al no corto ni poco costoso proceso de la promoción y la actividad inmobiliaria en su apartado concreto de la valoración: LA VALORACIÓN INMOBILIARIA es la combinación de dos palabras que nos acercan al concepto objeto del presente pensamiento.

Se nos antoja, así, en principio, una innumerable lista de VALORES y por supuesto, también de INMUEBLES. A saber: una solar vacante (dentro, en periferia o externo a una localidad consolidada o en medio del ámbito rural, una finca arrendada (local o negocio, vivienda u oficina, un edificio entero con multiplicidad de usos), un determinado inmueble ligado íntimamente a una explotación económica, una sencilla vivienda unifamiliar, un edificio multiusos, o por qué no, un Molino, o un salto de agua, una estación de esquí, un hotel, o un aeródromo, o un club deportivo, o un hospital, y un largo etcétera.

Pero, además, todos estos ejemplos de INMUEBLES, pudieran ser objeto de valoraciones que a su vez pudieran tener finalidades u objetivos diferentes: La tasación para garantizar un préstamo hipotecario o avalar determinadas operaciones financieras o ante Hacienda, la valoración a efectos de su posibilidad de expropiación en un determinado proceso urbanístico, la aportación no dineraria a una sociedad de nueva creación, reunificación o unión temporal, la evaluación de la posible ruina económica de una edificación para su reutilización posterior, fijar las bases de cualquier tipo de impues-

No solamente tenemos el derecho sino el deber frente a la sociedad, de saber transmitir a las administraciones para ser reconocidos en tal ámbito ante las mismas.

to, simplemente calcular la rentabilidad de una determinada operación inmobiliaria, la fijación de unos lotes de un patrimonio en una partición de herencia o separación en liquidación de gananciales, la evaluación de una responsabilidad patrimonial en un proceso judicial, y... también un largo etcétera.

Pero, además, todos estos bienes a valorar, con todas esas posibles finalidades y objetivos tendrán unas circunstancias cambiantes tanto físicas, como jurídicas, administrativas o temporales. Y, además, se habrán de tener en cuenta en qué momento se valoran o se deben valorar: ¿ahora?... ¿hace un año... ¿dentro de cinco años?

Con esta reflexión global se pretende esbozar la inmensa cantidad de tipos de INMUEBLES a valorar, de la no menos cantidad de circunstancias implícitas que los rodean y asimismo la múltiple variación de los objetivos que se persiguen con la misma; pues bien, es evidente que si hacemos simplemente las combinaciones de los grupos de variantes (INMUEBLES. VALORES... FINALIDADES... TIEMPO...), se están multiplicando exponencialmente los posibles tipos de valoraciones distintas en sí mismas que pueden realizarse.

Parece evidente, por tanto, la diferencia que antes mencionaba: al valor de mercado se llega siempre en las condiciones teóricas de conocimiento y transparencia del mercado; sin embargo "el precio" se refiere exclusivamente a una operación concreta en la que influyen situaciones personales y económicas del vendedor y comprador.

Existen muchas definiciones de ese valor de mercado que en concepto ha quedado bastante delimitado, que se presentan en no pocas publicaciones incluso legislaciones actualmente en vigor como la ya famosa ORDEN ECO 805/2003, de reconocido prestigio en todos los ámbitos, o la no menos conocida y prestigiosa legislación del reglamento de valoraciones de la ley del suelo RD 1492/2011, pero todas ellas recogen el concepto que en origen he descrito en este artículo y que, evidentemente, pertenece al conocimiento exhaustivo del mercado operante en la zona donde se ubica el bien a valorar; y ese conocimiento, por la actividad profesional a la que se dedica, principalmente lo tiene el API.

Esta es la máxima de la que todos nosotros hemos de estar orgullosos, y de la que en el ejercicio responsable, honesto y eficaz de nuestra profesión hemos de tener el suficiente conocimiento para llegar a ser un auténtico y buen "valorador inmobiliario". Y este es el VALOR AÑADIDO que los A.P.I., no solamente tenemos el derecho sino el deber frente a la sociedad, de saber transmitir a las administraciones para ser reconocidos en tal ámbito ante las mismas, en sus diferentes acepciones, competencias y necesidades profesionales. ≡

La hipoteca y la zanahoria

Artículo originalmente publicado en Diario Vasco (5/4/2022)

José Luis Polo,
— Presidente del COAPI de Gipuzkoa

Hace algunos años me llamó una ciudadana francesa para preguntarme qué necesitaba para poder ejercer la intermediación inmobiliaria en España. Le contesté que no necesitaba nada. No se lo podía creer y me comentó que en Francia se exigía tener una formación específica, aprobar un examen y obtener una acreditación que se debía renovar periódicamente. Yo le volví a responder que aquí no se pedía nada. Ante su insistencia y su incredulidad le pregunté si sabía leer y escribir, a lo que me contestó, "por supuesto y en varios idiomas"; "pues bien, en España tampoco lo necesita" le respondí.

Efectivamente, desde junio del año 2000 aquí se puede ejercer la intermediación inmobiliaria "libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún colegio oficial", es decir, se puede abrir una agencia inmobiliaria sin encomendarse ni a Dios ni al Diablo.

Hoy tenemos un "Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda" abierto en canal, con todas las vísceras al aire, que reconoce, en su exposición de motivos, que existen graves desajustes en el mercado inmobiliario. Yo estoy plenamente de acuerdo con esta afirmación; el mercado en los últimos veinticinco años ha demostrado su nula capacidad de autorregulación y presenta una acusada asimetría informativa, tanto en la relación del consumidor con los intermediarios inmobiliarios como en el conocimiento de la propia vivienda. Los intermediarios, los miles de intermediarios inmobiliarios que hemos brotado como hongos en las esquinas de nuestras ciudades, somos una parte importante de estos graves desajustes y una parte imprescindible de la solución. Actualmente los intermediarios inmobiliarios intervienen entre el 70 y el 80% de las operaciones de compraventa y alquiler que se realizan en España. En el año 2021 podemos estimar que intervinimos en más de 400.000 operaciones de compraventa de viviendas de segunda mano, muchas de ellas viviendas habituales, con un valor transaccionado de más

¿Cuál es nuestra responsabilidad frente al consumidor en todas y cada una de esas operaciones inmobiliarias en las que intervenimos?

de65.000 millones de euros (calculado sobre la fuente: "estadísticas de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana"). El volumen de facturación del sector de la intermediación puede situarse por encima de los mil novecientos millones de euros en 2021 y sólo en operaciones de compraventa de segunda mano. A estas cifras habría que añadir las operaciones de arrendamiento y compraventa de obra nueva.

Me pregunto ¿Qué aportamos esos tantos miles de agentes inmobiliarios a este mercado? ¿Qué responsabilidad tenemos en este desbarajuste? ¿Cuál es nuestra responsabilidad frente al consumidor en todas y cada una de esas operaciones inmobiliarias en las que intervenimos? ¿Qué formación tenemos para acercarnos a semejante responsabilidad? A pesar de que el Proyecto de Ley pasa de puntillas por la figura del "intermediario inmobiliario", éste interviene en los momentos clave que trata de ajustar la propuesta normativa, como son la fijación del precio, la transmisión de una información que debería ser veraz y completa, el programa de la gestión y levantamiento de las cargas, etc.

Hace unos días, en una reunión en el Congreso de los Diputados, la parlamentaria con la que había concertado una reunión me preguntó qué opinaba sobre el "Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda". De forma instintiva e irreflexiva conteste que me parecía imprescindible. El galimatías de normas, autonómicas y estatales, que tratan sobre la vivienda, promulgadas en los últimos 25 años (de las que nadie ha evaluado su nivel de fracaso) y el respeto a los miles de ciudadanos solventes que deben invertir los ahorros de muchos años de trabajo para poder acceder a una vivienda digna y que muchas veces se ven obligados a buscar en la vivienda pública una solución a sus necesidades, me reafirman en aquella respuesta.

Llevo casi veinticinco años como Agente de la Propiedad Inmobiliaria, trabajando a pie de calle, con ciudadanos que entran al límite en la compra o alquiler de su vivienda habitual o superando peligrosamente sus posibilidades financieras. En la mayoría de los casos, los ciudadanos se enfrentan a ciegas a una de las decisiones más importante de su vida y a la que van a destinar una buena parte de sus ingresos.

Una operación en un mercado en el que tienen una experiencia nula, del que desconocen todo o casi todo y en el que no es posible desarrollar un mínimo ejercicio de "prueba-error" para conocer la mejor oferta y tomar la mejor decisión de compra o alquiler, necesario en cualquier mercado para el pleno desarrollo de la libre competencia. Van a adquirir o alquilar una vivienda que debe tener unas condiciones básicas de habitabilidad, que será su activo económico y patrimonial esencial, que se convertirá en el domicilio, en el hogar de su familia y en un pilar fundamental de su dignidad. ¿Qué aportamos los intermediarios inmobiliarios en ese proceso crítico? ¿Qué deberíamos aportar? ¿Qué obligaciones tenemos? ¿Quién nos obliga? Y muy importante ¿Quién es nuestro cliente?

Pongan obligaciones a los intermediarios para proteger los intereses de los consumidores y que éstos puedan ser realmente libres de tomar decisiones conscientes e informadas.

Señores parlamentarios debatan sobre la función social de la vivienda y sobre si el derecho a la propiedad privada debe tener algún límite, pero no conviertan este debate en una pelea de casquería con todas las vísceras al aire. La vivienda efectivamente es un derecho, pero nunca será un regalo; o si lo prefieren, la vivienda nunca será un regalo, pero es un derecho. La vivienda se mueve en esta realidad adversativa, sí, pero es también el núcleo de la dignidad de las personas y exige un debate sosegado. Un debate que no puede quedar limitado por el ejercicio de un derecho de pernada sobre las competencias de cada uno, porque después de 25 años nadie puede presumir de haber acertado en las soluciones y el resultado es desalentador.

El agente inmobiliario desarrolla su trabajo en este escenario, entre el derecho al acceso a una vivienda digna y la gestión de la propiedad privada. No pido ningún privilegio sino obligaciones. Pongan obligaciones a los intermediarios para proteger los intereses de los consumidores de servicios inmobiliarios y que éstos puedan ser realmente libres de tomar decisiones conscientes e informadas. El margen de error es mínimo; para un ciudadano medio rectificar una mala decisión de compra, venta o alquiler se convierte en una tarea inabordable a corto plazo. Señores parlamentarios es necesario que el Estado, para poder ejercer esta profesión, nos pregunte si somos capaces de diferenciar una hipoteca de una zanahoria.

Viviendas femeninamente correctas

El firmante leyó una vez del maestro Manuel Alcántara que *"el mundo es un extraño lugar"*. Y en la misma línea, el hacedor y causante intelectual de este humilde servidor de ustedes —hombre sabio y consecuente; de andar pausado y congruente, al que este escribano no le llega ni la altura de sus zapatos— en las postrimerías de su existencia, y ante los vertiginosos giros de éste nuestro mundo muy de Siglo XXI, decía con lógica aplastante que *"el mundo está al revés: desde que en Extremadura un cocido cuesta más que un arroz con mariscos, el mundo no marcha bien"*.

Francisco Marroquín
— Presidente del COAPI de Cáceres

Aplique el amable lector esta máxima a cualquier ámbito de la vida, y le apuesto a que no encontrará un solo óbice que oponer, ni una sola excepción digna de mención: se mire por donde se mire, el mundo está al revés y no marcha bien.

Claro que nuestros prebostes y demás miembros del séquito del que se hacen rodear no ayudan mucho para enderezar el asunto, y ejemplos los hay por doquier allá donde se fije la atención; y esto es así porque estos prebostes y séquito no suelen pasar de medias cucharas, cagamandurrias, haraganes, zánganos, zarrapastrosos y zaguangos, cuyo currículo siempre re-

El mundo está al revés: desde que en Extremadura un cocido cuesta más que un arroz con mariscos, el mundo no marcha bien.

fleja como único mérito la detentación de algún cargo político de designación digital, o en su defecto —grave defect— pertenencia a alguna entidad afín a un partido, sindicato o asociación.

Su ideología es simple: la llaman *PROGRESISTA*, así, con mayúsculas, y se resume en una máxima: en contra de lo que dijo el poeta, cualquier tiempo pasado no es que fuera peor, es que hay que borrarlo de la historia. Y así, van haciendo carrera a cargo del contribuyente, viven como Dios, no dan un palo al agua y es tanta su esterilidad intelectual, que allá por donde pasan lo quedan todo como el caballo de Atila.

Pero no todo es vacío en su existencia, pues aprendieron desde chiquitines ponerse al sol que más calienta cuando vienen los inviernos, y no dudan en refugiarse al cobijo de un buen árbol cuando el astro rey aprieta. Y para ello, oigan, tienen dos retambillos que derrumban inexcusablemente cualquier argumento discrepante: se recogen en el ideario del ecologista coñazo —ahora todo tiene que ser solidario, sostenible, inclusivo, renovable y biodegradable—, y en lo feministamente irrebatible.

Y claro, el escribano —hombre, ¡¡para empezar hombre!!; ser de escasas luces, parco de entendederas y cacumen muy limitado— a veces se sobresalta cuando se ilustra con los noticiarios de hoy en día; tal aconteció hace poco cuando lee: *así serán las nuevas "casas feministas" con cocina más grande y sin dormitorio principal. Las principales teorías feministas sobre habitabilidad sostienen que el diseño actual de las viviendas es fruto del heteropatriarcado.* Con un par. El abajo firmante, que creía erróneamente que su capacidad de sorpresa estaba colmada, reconoce que se quedó ojiplático —*"¡¡ignorante, que eres un ignorante; y un lerdo, y un retrógrado machista-leninista indeseable!!"* se decía a sí mismo—; e incluso, para comprobar que estaba leyendo bien —o por lo menos que estaba leyendo, y no soñando— y no le había dado un aire, avisó a su legítima quien, después de escucharle y leerlo, ahíta de practicidad y sentido común le sacudió un sopapo y le soltó eso de *"¡¡¡zopenco, más que zopenco!!! ¿Para esto me llamas? ¡¡¡Tengo otras cosas más importantes que hacer!!!"*.

Extinta la primera estupefacción, el escribano leyó con avidez: según Laura Pérez, Concejala de Feminismos y LGTBI del Ayuntamiento de Barcelona (muy conocida en su casa a la hora de cenar), en declaraciones a la prestigiosa revista *Qüestions d'habitatge* —de amplísima tirada nacional y líder absoluta en los estudios esos del EGM— *"para identificar si una casa garantiza 'la habitabilidad con perspectiva de género' y evita desigualdades entre hombres y mujeres en el ámbito doméstico, hay que comprobar el tamaño de la cocina y su disposición. Otra de las características propias de una vivienda feminista es que existe un espacio propio para la colada y no hay un dormitorio principal"*.

Y añade la prójima, muy en su papel: *"Para incorporar la perspectiva de género en las políticas de vivienda, es más importante que nunca garantizar la visibilidad de todos los ámbitos donde se llevan a cabo tareas domésticas y garantizar la partici-*

No hay duda de que *el mundo es un extraño lugar* que no marcha nada bien, donde todo está al revés y hay gente para todo.

pación en estas tareas de todas las personas"; "otra de las ideas que pretende introducir esta regulación es la 'desjerarquización' de los espacios"; "el lavabo en 'suite' jerarquiza claramente un dormitorio y determina una ocupación desigual del grupo de convivencia"; "el análisis de las jerarquías espaciales pretende detectar y visibilizar situaciones de desigualdad, subordinación o desequilibrio en el uso de la vivienda por parte de hombres y mujeres"; "el dormitorio principal debe desaparecer porque las casas feministas tienen que ser no jerárquicas y no androcéntricas para romper con los binarismos y el reparto tradicional de los roles que reproducen desigualdades de género"; "las nuevas construcciones feministas también constarán de 'un espacio reservado para el ciclo de lavado de ropa, que podrá ubicarse en la cocina, en el aseo o en un recinto específico para esa función'. De esta forma se garantiza la funcionalidad del entorno físico y se facilita la corresponsabilidad"; "y en lo que respecta al cuarto de baño, debe facilitarse su uso simultáneo".

Imagine el lector el panorama: para empezar, se acabó el uso mayoritario del género masculino en el lenguaje de la construcción: hay que navegar hacia el lenguaje feminista e inclusivo. Verbigracia, los muros y tabiques pasarán a llamarse paredes gordas y finas; el hall/recibidor la entrada; el pasillo la vía de uso común; la cocina el área de preparación del yantar; el comedor área de esparcimiento; y los baños zonas de desahogo y alivio.

Respecto de los materiales, más novedades para hacer las construcciones sostenibles y biodegradables (más degradables que bio): se acabó el uso del cemento, sustituyéndose por argamasa de harina de cebada, agua y clara de huevo (de gallinas no violadas, claro); la carpintería exterior compuesta de mondadientes reciclados caramelizados al baño maría; y el aislamiento será a base de celulosa reutilizada, preferiblemente no procedente de higiene íntima.

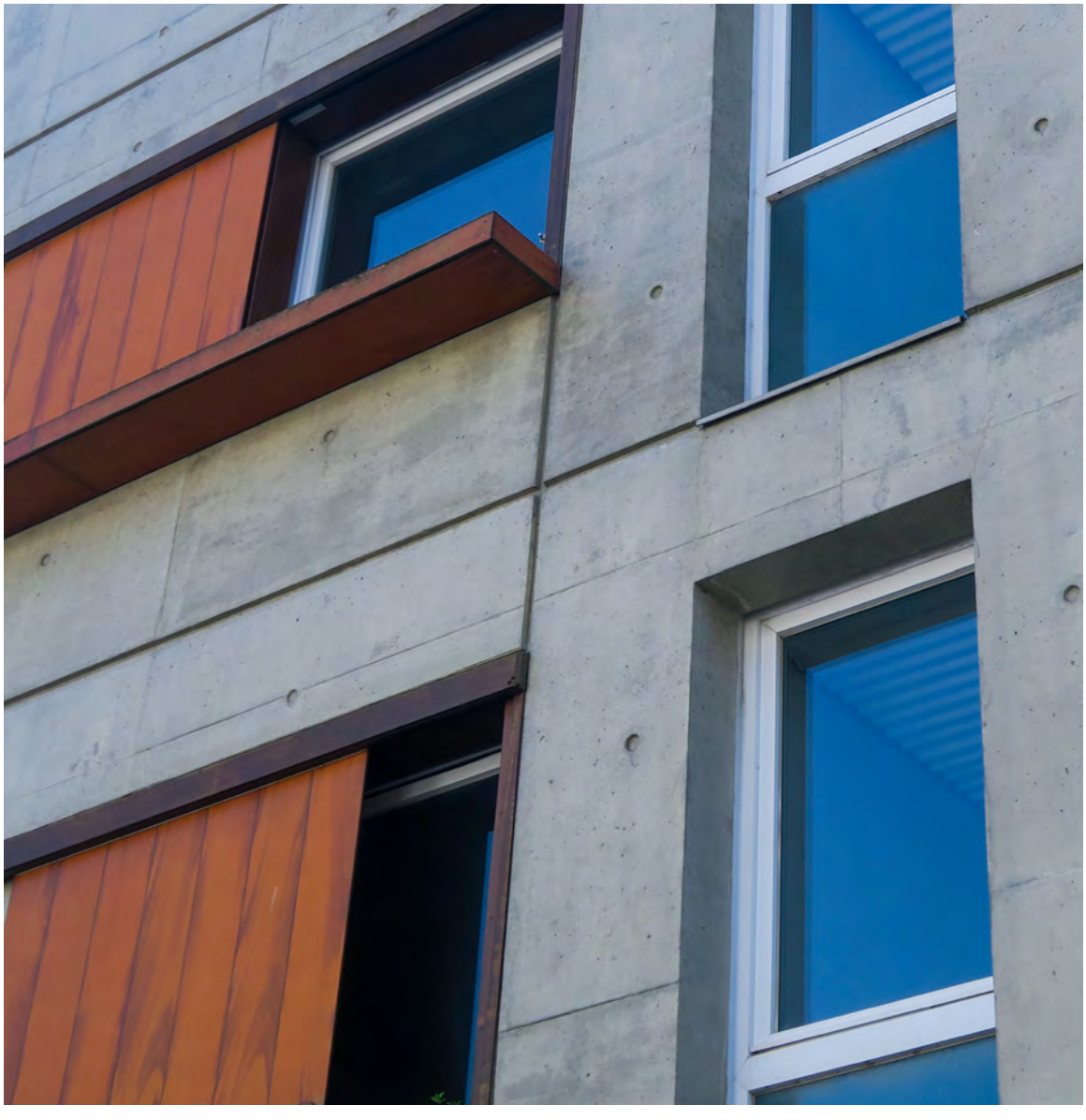
Como lo oyen —o mejor, como lo leen—. Ya me estoy viendo venir a los/las técnicos/técnicas municipales/municipalas de turno exigiendo que las viviendas sean sostenibles, biodegradables, inclusivas, feministamente correctas, igualitarias, paritarias, que garanticen la desjerarquización de los espacios prohibiéndose bajo pena de cadena perpetua no revisable los lavabos en las suites y los dormitorios principales, eliminando cualquier posibilidad de androcentrismo y/o de desigualdad de género, corresponsables y con cuarto de baño de uso plural y progresista.

¡Ah!, y el cesto de la ropa, a la entradita (antes recibidor), para recordarle al macho que se atreva a vivir allí lo que le espera cuando llegue del bar de ver el fútbol con los amigachos.

En fin, que si no lo dice la tal Pérez, oiga usted que ni caigo; pero también es verdad que *cosas veredes, querido Sancho*; y no hay duda de que el mundo es un extraño lugar que no marcha nada bien, donde todo está al revés y hay gente para todo. Pero, como diría aquel del que soy trasunto: *"¡¡¡Dios mío, y que se haga pan para esta gente!!!"*.

En defensa de nuestra profesión

Miguel Elizari
— Presidente del COAPI de Navarra



Durante los últimos años todos los Colegios Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) hemos estado trabajando con nuestros respectivos gobiernos autonómicos para lograr la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios que tenga un carácter obligatorio que pueda ayudar a reordenar el conjunto de los distintos operadores del mercado y dar garantía a los ciudadanos de que la empresa o persona a la que encarga una gestión tiene la capacidad suficiente para llevarla a cabo de una forma eficaz.

Las objeciones por parte de la administración siempre son las mismas: cómo se puede intentar regular una actividad que quedó liberada hace veinte años de un modo que permita mantener las líneas de libre competencia y a la vez pueda tener unos requisitos mínimos para ejercerla.

Es decir, cómo intervenir en un mercado inmobiliario que ha experimentado en los últimos años una importante evolución. Lo cierto es que resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a ese tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión, ni la infracción de norma alguna referida a la libre competencia.

A esta objeción planteada es a la que vamos a intentar dar respuesta en este artículo y las líneas principales a trabajar para conseguir superar esta objeción son a mi juicio dos:

En primer lugar, tenemos que profundizar en la idea de transparencia ante el ciudadano que es un derecho del consumidor-ciudadano. Por dichas consideraciones, las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usua-

Es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias.

rios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes.

A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector.

Y en segundo lugar tenemos que superar la idea de que exigir constar en un registro administrativo obligatoriamente y ese acto no suponga tener carácter habilitante del ejercicio de una actividad (sic: Javier García-Valdecasas), porque ese registro no tiene como función habilitar para el ejercicio de la profesión sino garantizar que ese profesional o empresa reúna los requisitos mínimos de solvencia y formación para ejercerla.

A mi modo de ver, la administración suele reaccionar cuando el interés público afecta a una multitud de personas y llega a impactar a un nivel político. El ejemplo más reciente es el del asesoramiento financiero.

Durante muchos años se ofrecía al público, en general, productos financieros extremadamente complejos que ni siquiera los propios comerciales comprendían. Todos recordamos “las preferentes” sin entrar ya a ofertas “piramidales” que acabaron en escándalos como los de los sellos y otros.

Cuando la masa de perjudicados tuvo un volumen que alcanzó el grado de escándalo social, los gobiernos exigieron que para ofertar dichos productos y ejercer la profesión de asesor financiero, también no regulada, fuera necesario tener una formación mínima. Porque se entiende (después de todo lo que ha llovido), que una persona que asesora en cuestiones de ahorro e inversión a los ciudadanos, tiene que tener una mínima garantía de que puede hacerlo de manera eficaz, pero dicha cualificación está al alcance de todos los operadores.

Creo que no es descabellado, establecer un paralelismo entre las dos profesiones, tanto por su nivel de intermediación como por los recursos que movilizan de un solo consumidor (la compraventa de una vivienda supone la inversión principal de la vida de una familia media).

¿Por qué no podemos establecer ese registro que otorga garantías a los ciudadanos sin romper los límites de la libre competencia?

Sería un Registro con finalidad exclusivamente de control administrativo que no tiene por objeto autorizar una actividad, sino que pretende que la Administración compruebe que se cumple con ese estándar de seguridad que se exige en el mercado de viviendas, hasta el punto que la falta de inscripción “obligatoria” tendría co-

¿Por qué no podemos establecer ese registro que otorga garantías a los ciudadanos sin romper los límites de la libre competencia?

mo única consecuencia la sanción que se prevé en la normativa de vivienda (punto 6 de la Disp. Adicional 4ª de la Ley 1/2.018), pero nunca la clausura o cierre del establecimiento (lo que sería consecuencia de no estar habilitado y, en este caso sí, una verdadera restricción al ejercicio de la actividad).

Estos son los argumentos que hemos manejado con el Gobierno de Navarra y que a la hora de terminar este artículo me comunican que no ha sido posible incluir en esta modificación, no por argumentos de fondo, sino por una cuestión de equilibrios políticos que así lo han exigido.

En fin, que hay que seguir trabajando para hacer llegar esta necesidad a todos los agentes políticos y sociales de nuestra sociedad. Esta es la función principal de liderazgo que tenemos los colegios profesionales que siguen siendo necesarios para poder aglutinar las demandas de los profesionales y la defensa de los derechos en este ámbito de los ciudadanos y ciudadanas.

Fco. Javier García-Valdecasas, Presidente del COAPI Granada y del Consejo de Andalucía

"Me preocupa el mercado de alquiler residencial y la fácil solución a la que acuden nuestros políticos de no hacer nada o hacer recaer su falta de previsión en el sector privado".

Pese a la convulsa coyuntura actual, el mercado inmobiliario sigue manteniendo las buenas tendencias de 2021, ¿qué valoración hace de este primer semestre de 2022?

Parece evidente que el mercado inmobiliario no se ha visto alterado por esa coyuntura que refiere, y que ha demostrado ser un mercado estable y en alza que ha estado al margen de las incertidumbres de todo tipo que estamos viviendo en esta época. En particular, durante todo el año 2021 y lo que llevamos del 2202 hemos visto un dinamismo que ha sorprendido a más de uno: mucho crédito y mucha transacción, sin alarmismos o burbujas que hicieran temer una nueva caída del mercado.

¿En qué aspectos cree que ha destacado el mercado andaluz sobre el conjunto de España en este periodo? ¿Qué asignaturas quedan pendientes aún?

En el mercado inmobiliario siempre hay un reflejo de la situación económica del país o de la región, y los datos que se publican han confirmado que en la actualidad Andalucía es un motor económico de primer orden dentro de España. El atractivo de Andalucía, su mayor crecimiento dentro del contexto nacional, y su proyección futura hacen que aparezcan nuevos inversores que garantizarán esa tendencia. Evidentemente, eso se nota en el mercado inmobiliario que saldrá reforzado por dichas expectativas.

Como asignaturas pendientes, habría que distinguir entre el mercado primario y el secundario.

En el primer caso, es necesario incentivar la promoción, sea pública o privada, de vivienda social ya sea en propiedad o en arrendamiento. La buena marcha del sector no puede ocultar la vulnerabilidad económica de algunos grupos sociales, la dificultad de acceso a la vivienda de los jóvenes y la escasa oferta para cubrir esas necesidades.

En cuanto al mercado secundario, que es el nuestro, hay que insistir en la necesidad de conseguir una mayor seguridad y trasparencia en dicho mercado y eso pasa por elevar la profesionalidad de quienes intervienen en él. El legislador así lo entendió para los intermediarios de crédito hipotecario estableciendo mecanismos de control y formación en la Ley sobre Contratos de Crédito Inmobiliario, entre otros, inscripción en Registro administrativo, seguros de responsabilidad profesional, capacidad técnica y medios adecuados, representante para el SEPBLAC, plan de formación específica, requisitos de información al prestatario, sometimiento a la supervisión del Banco de España, etc; sin embargo, ese mismo legislador sigue con su ceguera en las operaciones de negociación y formación de los contratos inmobiliarios en las que, a veces, se cuelan personas poco profesionales que hacen mucho daño a la imagen del sector y no digamos al consumidor que, en un mercado que le es totalmente desconocido, carece de resortes para distinguir. A falta de un compromiso serio de las CCAA que tienen competencias en la materia, el Proyecto de Ley de Derecho a la Vivienda sería una oportunidad para sentarse seriamente a analizar la situación y tomar medidas. Sabemos que el Consejo Rector de los API está en esta "batalla" pero, en mi opinión, por los debates que hemos tenido, no tiene una fuerte convicción sobre ello.

En Andalucía tenemos la Ley que se aprobó, no con miras a poner límites o restricciones al ejercicio de la actividad, sino con una finalidad tuitiva del consumidor. La aprobaron, prácticamente, todos los grupos políticos y ahora nadie se preocupa de ponerla en marcha. Las excusas, las mismas que hace 20 años (problemas de competencia, de constitucionalidad…), no sirven cuando hablamos de un derecho a la vivienda con la repercusión social que conlleva y con los conflictos que hoy genera ¿Qué seguridad hay en el proceso de gestación del contrato, antes de ir al notario, en el que los ciudadanos, con la información y asesoramiento que les ofrece cualquiera que se autodenomina profesional, se juegan su proyecto de vida y patrimonio? Algo tan serio en cuanto a la información que se maneja, con implicación técnica, jurídica, urbanística, administrativa, financiera, fiscal, energética, y mucho más, y la importancia de las decisiones que se toman, tiene el mismo tratamiento, es decir, ninguno, que un mercado de baratijas. Es desalentador.

Tras la pandemia del coronavirus llegó el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, ¿qué consecuencias considera que ha tenido sobre el real estate español?

Hasta ahora ninguna. La relativa ralentización del mercado inmobi-

liario consecuencia de la crisis sanitaria desembocó en una rápida recuperación post pandemia. Desde el punto de vista económico, antes del conflicto bélico ya nos percatábamos de que había un pequeño receso; pero era eso, un bache del que se sale sin apenas consecuencias. Sin embargo, la guerra puede hacer del bache un gran socavón. Todo dependerá de la duración del conflicto que deseamos acabe lo antes posible. No veo cambios hasta finales de este año. Después, no sabemos.

¿Qué riesgos puede acarrear para el mercado andaluz, a corto y medio plazo, la creciente inflación de precios?

Quizá sea la inflación, que no es precisamente baja, la mayor debilidad que nos encontremos, no solo en el mercado andaluz, sino a nivel nacional. La inflación, si no es coyuntural, y eso es lo que parece, crea incertidumbre y detrae la inversión en un ciudadano normal que, lógicamente, tiende a cubrir otras necesidades. Son muchos los que ven en el turismo la tabla de salvación y éste cada vez ocupa más vivienda. En este sentido, me preocupa el mercado de alquiler residencial y la fácil solución a la que acuden nuestros políticos de no hacer nada o hacer recaer su falta de previsión en el sector privado.

Teniendo en cuenta este escenario, ¿cuáles son sus previsiones de cara a la segunda mitad del año?

La crisis que origina la subida del petróleo o del gas, no por escasez sino por ruptura del mercado existente, repercute en todo. Lo estamos viendo: la economía se enfría por falta de suministros, baja la producción, todo se encarece y, a su vez, esta inflación retrae el consumo y la inversión, sin olvidar la subida del tipo de interés prevista por el Banco Europeo que repercutirá en los préstamos hipotecarios futuros; es el comienzo de un círculo a romper, lo que no es fácil. También se habla de crisis alimentaria, y me pregunto... ¿Es que todo el cereal o girasol que se consume en el mundo salía de Ucrania? En fin, que habiendo tierras cultivables fuera de Ucrania esto tiene remedio. Mi natural optimismo me lleva a pensar que, a pesar de estos titulares, en el mercado inmobiliario no habrá variación significativa en la segundad mitad del año, y solo si la situación de inflación y de crisis que, además, están interrelacionadas, se alarga más allá del 2022 tendrá su repercusión en dimensión todavía por evaluar. Nada de lo anterior está consolidado, solo es el comienzo y puede detenerse, el dichoso conflicto, que se detenga, veremos.

José Luis Polo, Presidente del COAPI de Guipúzcoa

"En los últimos años hemos conseguido colocar a los APIs en la cúspide de la cadena comercial inmobiliaria, pero tenemos mucho camino por recorrer"

La recuperación del mercado inmobiliario español es una realidad. Se están alcanzando cifras no vistas desde hace años en algunos de los principales indicadores inmobiliarios. ¿Cuáles son para usted los impulsores de este buen momento del sector a pesar de la complicada coyuntura internacional?

El mercado inmobiliario español es una realidad diversa, tanto territorial como sectorialmente. En muchas ocasiones asimilamos erróneamente "mercado inmobiliario" con "mercado inmobiliario de vivienda". No es fácil hablar de recuperación, y mucho menos de "cifras no vistas", en el mercado inmobiliario de naves industriales, de oficinas, de locales comerciales o de suelo. Todo esto es también mercado inmobiliario. La crisis 2007, que puso en cuestión la producción de suelo como motor económico, la penosa caída del mercado inmobiliario hasta 2015 y más recientemente la irrupción de la pandemia han puesto patas arriba los paradigmas en los que se movía este mercado de inmuebles destinados a actividades económicas. La deslocalización industrial, hace ya algunos años, el teletrabajo, el comercio electrónico, la sostenibilidad en los usos del suelo, etc. son realidades socioeconómicas que han venido para quedarse y que ponen en cuestión el modelo de mercado inmobiliario tal y como lo conocíamos.

Pero efectivamente, desde 2016, el mercado inmobiliario español "de vivienda" ha encarado una senda alcista que nos ha llevado en los últimos trimestres a alcanzar cifras que no se veían desde 2007 – 2008 especialmente en el número de compraventas y en precio unitario. Pero esta evolución del mercado de la vivienda no es uniforme territorialmente. Es fácil identificar estas "cifras no vistas" en las áreas metropolitanas de Barcelona o Madrid, en el levante o en algunas zonas costeras de Andalucía; sin embargo, es más difícil identificarlas en la España interior. Estas "cifras no vistas" tampoco se soportan sobre las mismas variables secundarias. Mientras en las zonas turísticas del levante el peso del comprador extranjero no residente es muy alto, superando en algunos territorios el 50% del número de compraventas, en las provincias del Norte de España el peso de esta variable es poco significativo. Esta segmentación territorial también la podemos encontrar en variables tan diversas como el destino a vivienda habitual, los periodos de tenencia y rotación, nivel de endeudamiento sobre el precio de la vivienda, nivel de esfuerzo familiar, nivel de exclusión social del mercado inmobiliario, etc. Todas estas son variables se esconden detrás de las grandes medias y nos hablan de las características y de la "salubridad" de esta evolución del mercado inmobiliario de vivienda.

¿Por qué? ¿Cuáles son los motores de estos "buenos datos"?

Los primeros impulsos en los años 2015 y 2016 se debieron a una demanda embalsada solvente que se mantenía agazapada, a la espera de alcanzar las mejores condiciones de precio y financiación. Esta demanda se alimentó posteriormente de unas condiciones de financiación óptimas con un Euribor muy bajo y unos diferenciales muy competitivos en los préstamos a interés variable. La irrupción de los tipos de interés fijo alimentó de nuevo esta demanda incorporando al mercado a nuevos compradores de perfil más conservador que necesitaban más seguridad para embarcarse en un proyecto a largo plazo como es la compra de la vivienda.

En el 2021 y en este 2022 se ha formado la tormenta perfecta; mantenemos los tipos de interés bajos; la caída del consumo por la pandemia ha elevado el ahorro familiar a la vez que ha provocado una reflexión sobre la función de la vivienda y la búsqueda de mejores condiciones habitacionales; estamos experimentado un incremento exponencial de la inflación y la liquidez sigue sin tener un refugio seguro y remunerado lo que está provocando la aparición de un buen número de nuevos inversores en el mercado inmobiliario. Todos estos factores, concentrados en la coyuntura actual, han provocado un incremento sustancial del número de compraventas y en algunas zonas está provocando un incremento poco saludable de los precios.

Este incremento del precio de la vivienda por encima del incremento de los salarios, la necesidad de un ahorro previo, el endurecimiento de las condiciones financieras para acceder a un préstamo con garantía hipotecaria está provocando la expulsión del mercado de compraventa de un creciente volumen de ciudadanos "solventes" que se ven obligados a asumir en el mercado de arrendamiento un nivel de esfuerzo familiar muy superior al exigido en el mercado de compraventa. Y esto es una contradicción poco saludable que nos puede pasar factura en un futuro próximo.

¿Qué impacto considera que va a tener la tendencia alcista de la inflación a corto y medio plazo en el inmobiliario español?

Los inmuebles son bienes tangibles y en un escenario de garantía jurídica son percibidos como el mejor refugio para el ahorro. Por lo tanto, debemos pensar que esta coyuntura alcista de la inflación provocará un incremento en el volumen de compraventas, tanto para vivienda habitual y segunda residencia como para inversión. Ahora bien, debemos tener en cuenta todas las variables para garantizar la máxima seguridad y la rentabilidad en el corto, medio y largo plazo. Por más que tengamos un exceso de ahorro que debemos colocar no podemos pagar cualquier precio por un bien inmueble porque el negocio puede volverse ruinoso

desde el primer día. Y en este punto la labor del Agente de la Propiedad Inmobiliaria se vuelve esencial para calcular el precio máximo que debe/puede pagar el inversor descontando la inflación de la rentabilidad en el corto plazo y de la rentabilidad subyacente a largo plazo.

Otro aspecto es la carestía en los materiales y la mano de obra en la construcción. Esta variable va a generar, por un lado, una importante incertidumbre en las promociones de obra nueva que puede llevar a su paralización y la reconsideración de los precios del suelo y, por otro, en los procesos de rehabilitación puede generar una importante reconsideración del precio de las viviendas de segunda mano pendientes de rehabilitación.

Por último y no menos importante, entre los intermediarios crece la idea de que hay poco producto cuando en realidad lo que ocurre es que hay muchos más operadores que saturan este mercado. La proliferación ilimitada de intermediarios inmobiliarios está provocando un proceso de "inflación primaria" previo al proceso de comercialización, que nace del mecanismo de competencia en la captación. Es una práctica habitual que los intermediarios inmobiliarios entren en una especie de puja para quedarse con la comercialización de una vivienda una competencia que, lejos de provocar una bajada de honorarios, produce un incremento sustancial del precio de salida a mercado de las viviendas de segunda mano.

En el caso concreto de Guipúzcoa, ¿cuáles son sus previsiones para la segunda mitad del año?

Cuando accedí al cargo de presidente del COAPI de Gipuzkoa me dijeron que en la caja fuerte había una bola de cristal. Por mucho que la busqué, no encontré ni la caja fuerte ni la bola de cristal. No tengo muy claras mis previsiones, este contexto de crecimiento de la inflación puede tener consecuencias imprevisibles. Creo que a diferencia de otros territorios mantendremos un crecimiento significativo pero moderado en el volumen de compraventas, actualmente estamos en 10,2 viviendas por cada mil habitantes/trimestre y el índice de permanencia en la propiedad está por encima de los 22 años, estas cifras nos indican un mercado de vivienda habitual muy sólido con tendencias especulativas muy bajas. Los precios, que en el último años y medio han mantenido un crecimiento muy moderado, me plantean muchas más dudas por la presión que puedan ejercer los inversores, que sin duda ven Gipuzkoa y especialmente Donostia San Sebastián como un valor refugio de la inversión en el medio y largo plazo.

Tenemos unas variables de endeudamiento por vivienda por debajo del 70% del valor y un esfuerzo sobre la renta familiar por debajo del 28% lo cual nos coloca en una situación envidiable que espero que se mantenga. El nivel de exclusión social del mercado de compraventa

está creciendo, aunque aún no tenemos estadísticas fiables. El nivel de presión sobre el mercado de alquiler está aumentando alarmantemente y el esfuerzo sobre la renta familiar por encima del 40/50% obliga a compartir vivienda en muchos casos generando fuertes tensiones, provocando una elevación constante de las rentas y un aumento de las situaciones de riesgo por fallidos.

¿Qué valoración hace del papel actual de los agentes de la propiedad inmobiliaria en su región? ¿Qué retos tiene el colectivo por delante?

El mercado inmobiliario se ha vuelto muy técnico y complejo lo cual debe exigir de los agentes inmobiliarios un alto nivel de formación, capacitación y profesionalidad para la elaboración sistemática de una información veraz y su transmisión a los consumidores de tal forma que garantice una toma de decisiones consciente e informada. El mayor reto al que se enfrenta un API es dar respuesta de una forma eficiente a este mercado que está acusando además graves deficiencias.

En Gipuzkoa operan unos 260 intermediarios inmobiliarios de los que unos 140 son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y un 70% lo tienen como actividad exclusiva, lo cual nos da la imagen de la presencia de los APIs en el mercado.

Creo que como operadores en un mercado complejo nos falta un largo trecho por recorrer en nuestra profesionalización, capacitación y en la percepción de que en el centro de nuestro quehacer está el consumidor de servicios inmobiliarios. Desde el COAPI de Gipuzkoa estamos tratando de desarrollar líneas de trabajo a implementar por el API de cara a protocolizar las diferentes líneas de información, colaborando con Administradores de Fincas (procesos de rehabilitación, información sobre decisiones pendientes o adoptados por la comunidad, conflictos, pleitos…), con el Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco (certificado de eficiencia energética, obligatoriedad, régimen sancionador…), con el Departamento de Vivienda (Inspección Técnica de los Edificios, Regímenes de protección, tramitación de depósito de fianza y contratos de alquiler…). Por otro lado, el COAPI está definiendo con claridad una línea deontológica de diferenciación de la intermediación frente a la representación.

El COAPI mantiene un potente servicio de jurídico y acaba de firmar un importante convenio con la Catedra del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza para garantizar una formación continua. Creo que en los últimos años hemos conseguido colocar a los APIs en la cúspide de la cadena comercial inmobiliaria, pero tenemos mucho camino por recorrer.

¿Cree que, finalmente, se alcanzará la tan necesaria regularización de la profesión con la instau-

ración de un registro obligatorio para todos los profesionales del sector?

En el COAPI de Gipuzkoa trabajamos con la esperanza de conseguir esa regulación. La mayoría de las regulaciones de vivienda autonómicas están recogiendo, con diferentes fórmulas, la regulación del intermediario inmobiliario. Todos estos intentos chocan frontalmente con el mercado único y especialmente con la línea argumental de la sentencia que el Tribunal Constitucional dicto en relación precisamente de la Disposición Adicional de la Ley de Vivienda del País Vasco que trataba de este tema. Para obtener cualquier regulación con existencia de un registro obligatorio es necesario que la actividad en cuestión adquiera la consideración de Servicio de Interés General, concluye la citada sentencia.

El COAPI de Gipuzkoa ha mantenido una línea crítica con la posición defendida desde el Consejo Rector y ha presentado una alegación propia al proyecto de "Ley por el acceso a la vivienda" soportada en un dictamen encargado a la Doctora Gemma Caballe Fabra, Profesora de la Universidad Rovira y Virgili de Tarragona, y en la que se solicita precisamente la consideración de la intermediación inmobiliaria como "Servicio de Interés General" y traslada cualquier regulación a un reglamento posterior a través de una adicional.

Tener una ley abierta en canal y con todas las normas autonómicas tropezando en la misma piedra es una oportunidad única y así lo defendí en el pleno de presidentes. Personalmente creo que es un gravísimo error de la presidencia del Consejo confundir la cualificación con la calificación; con la regulación "yo" no busco una calificación sino el reconocimiento de "mi" cualificación para prestar servicios a los consumidores; es un gravísimo error tratar diluir una corporación de derecho público, que tiene una capacidad excepcional de representación ante la sociedad y ante las administración, en una maraña de asociaciones de intereses variopintos y de lucro privado. Es un gravísimo error y una contradicción erigirse en "aglutinador" de intereses diversos para obtener una calificación (API PROFESIONAL, por ejemplo) y a la vez ser demandante de una regulación que debe tratar sobre la capacitación de un profesional que debe prestar un servicio de interés general.

El COAPI de Gipuzkoa ha presentado una alegación coherente con esta filosofía y nos hemos reunido con los partidos políticos con representación parlamentaria. Somos conscientes en la cantidad de intereses cruzados que existen, pero creemos en la racionalidad del legislador y en la coherencia de la norma. Nuestro objetivo no se limita a conseguir el registro obligatorio, sino a una regulación específica de nuestra profesión con un control por parte de la administración de la capacitación de los intermediarios inmobiliarios. ≡

Noticias

A CORUÑA

El COAPI de A Coruña sigue trabajando para la creación de un registro gallego

Celebración de los premios de la Unión Profesional de Galicia.

Con motivo de la reciente celebración del acto de entrega de los premios de la Unión Profesional de Galicia en Santiago de Compostela, por parte del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COPAI) de A coruña, y en representación del mismo asistió su vicepresidenta, Doña Patricia Vérez Cotelo, que entre otras tuvo la oportunidad de expresar la Sra. directora general de Ordenación Urbana y Patrimonio nuestra aspiración de conseguir la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Galicia.

COAPIS

Los API celebran su tradicional comida de hermandad

Los API reunidos en su comida de hermandad 2022.

Dada la imposibilidad de llevarla a cabo en Navidad, los COAPI han celebrado esta primavera su tradicional comida de hermandad API en el Xalet de Montjuic. En este emotivo encuentro se han repartido diferentes reconocimientos a aquellos colegianos más veteranos que han superado los 25 o incluso, en algunos casos, los 50 años de afiliación. Del mismo modo, se ha rendido homenaje al expresidente Joan Ollé Bertrán.

JAÉN

El COAPI de Jaén organiza una jornada sobre Fiscalidad Inmobiliaria

Jornadas de fiscalidad inmobiliaria organizada por el COAPI de Jaén.

El COAPI de Jaén continúa apostando la formación constante de sus profesionales con la celebración de unas jornadas sobre fiscalidad inmobiliaria.

En esta sesión, organizada en colaboración con el Colegio de Economistas y de Arquitectos de Jaén, se abordaron, entre otras cuestiones, la nueva regulación de la plusvalía municipal y el controvertido valor de referencia que entró en vigor el pasado 1 de enero.

NAVARRA

El vicepresidente del Gobierno de Navarra recibe al Consejo Rector

El Consejo Rector ha sido recibido en audiencia con el alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona, Don Enrique Maya Miranda, y el vicepresiente y Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, Don José María Aierdi.

Los representantes del Consejo Rector han aprovechado este encuentro para fortalecer las relaciones institucionales de los COAPIS y transmitir la importancia de recabar los apoyos necesarios para la demanda al Gobierno de incluir en el proyecto de la nueva Ley de Vivienda una disposición adicional que regule la intermediación inmobiliaria en única defensa del consumidor.

El vicepresidente Aierdi recibe al Consejo Rector.

CÁCERES

El COAPI de Cáceres celebra la V Edición de los Premios Virgen de Guadalupe

Asamblea General del COAPI de Cáceres.

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres ha celebrado una nueva edición de su Asamblea General anual, la cual ha provechado para conmemorar, como ya es tradición desde hace cinco años, el acto de entrega de los Premios Virgen de Guadalupe, que en esta ocasión recayó en el subdelegado del Gobierno de Cáceres, el Ilustrísimo Señor Don José Antonio García Muño. Durante la Asamblea los colegiados han aprobado las modificaciones de los Estatutos Particulares de esta Corporación, para adoptarlos a las prescripciones de la Ley 4/2020, por la que se modifica la Ley 11/2002, de Colegios y Consejos de Colegios Profesionales; además, de un ambicioso plan de reforma de página web y presencia en redes sociales, así como otras acciones de formación catastral y urbanismo dirigidas a los colegiados.

Medios

LA GACETA

Los agentes inmobiliarios desconfían de la utilidad de limitar los alquileres

EjePrime

'Management', autoayuda y también novela: lo que leen los directivos del 'real estate'

europa press

El consejo general de los Coapi de España reclama un Pacto de Estado que acabe con la 'okupación' de vivienda

LA VANGUARDIA

Rusos y chinos ya no compran pisos

CincoDías

Jaime Cabrero: "Es impensable que un profesional que gestiona miles de euros no esté regulado"

elPeriódico

La compraventa de pisos se aceleró en Catalunya en el primer trimestre

rne

El problema de la okupación de viviendas, en Radio Nacional de España

CONFILEGAL

La tolerancia ha dado pie al auge de la okupación ilegal de viviendas

idealista.com

Inflación y vivienda: cómo afectará al sector inmobiliario

intereconomía

Análisis del mercado de la compraventa de viviendas, en Radio Intereconomía

Pese a la caída del comprador ruso y chino y con Francia a la cabeza, **los extranjeros aumentaron un 24% la compra de viviendas en Cataluña** en el año 2021, según recoge un informe elaborado por el Colegio de Registradores para API Catalunya ≡ El Consejo Rector aprovecha su audiencia con el vicepresiente y Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, Don José María Aierdi, para recordar la importancia de que **la nueva Ley de Vivienda incluya la regulación de la intermediación inmobiliaria** ≡ Del mismo modo, la vicepresidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de A Coruña, Patricia Vérez Cotelo, aprovechó su encuentro con la Sra. directora general de Ordenación Urbana y Patrimonio para insistir en **creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Galicia** ≡

Edición
Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España

Coordinación
Esperanza Martín-Albo (Consejo General de COAPIs de España)

Redacción
White Rabbit Agency (Laura Sali y Alejandro Giménez)
— whiterabbit.es
laura@whiterabbit.site

Diseño y fotografías de Portada, Opinión y Contra
— tonicastro.com
@ tonicastro