



Boletín Oficial

DE LA

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 22 NÚMERO 171

Noviembre/Diciembre 2021



- Informe de Presidencia -

Carta/Informe Navidad 2021 emitida por el Sr. Presidente de ATP-ADPI - D. Francisco Sanfrancisco Gil:

Remitida directa y personalmente al e-mail de cada uno de los Consocios del Colectivo Profesional. Publicada en la página web del Colectivo Profesional.

- Los Titulados Profesionales Diplomados -
« *Essence of recongnized official brands* »
« *Esencia de marcas oficiales reconocidas* »

Actualidad Corporativa págs. 3-4

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":

Nuevas medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal .

Información de Actualidad págs. 5-12

El Consejo de Ministros da luz verde a la reforma del impuesto de Plusvalía Municipal..... págs. 5-6

Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Así quedarán los puntos claves de la normativa que regulará el mercado del alquiler..... págs. 7-9

Estimaciones del sector inmobiliario en 2021 y 2022 págs. 10-11

Datos sobre la situación actual del sector inmobiliario pag.12

Formación Continuada págs. 13-23

Análisis del Sector Inmobiliario 2021-2022 págs. 13-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada págs. 23

Consultorio Formativo págs. 24-27

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com



ACTUALIDAD

Corporativa



ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y

LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL

- Empresas y Autónomos deben adecuar sus programas contables a las nuevas exigencias normativas. La nueva Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, conocida como Ley Antifraude afecta a numerosas normas tributarias, a la vez que introduce reformas de importante calado en la legislación tributaria.
- Multas de hasta 150.000 euros por incumplir la norma.

En vigor desde el 11 de Octubre de 2021

Como continuación a nuestra publicación del pasado 13 de Julio de 2021, aprovechamos el presente para recordarle que **la Agencia Tributaria ha informado que desde el pasado día 11-10-2021 «entraron en vigor los artículos 29.2.j) y 201.bis de la Ley General Tributaria», referidos a las medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.**

En concreto, **estas medidas afectan a la utilización de programas informáticos para llevar a cabo una contabilidad fraudulenta.** Si bien la Administración ya había prohibido el uso de estos softwares, ahora se introducen nuevas especificaciones.

¿Cuáles son las principales novedades?

- ▶ El **artículo 29.2.j)** establece "***la obligación de que los sistemas y programas informáticos que soporten los procesos contables, de facturación o de gestión de quienes desarrollen actividades económicas, garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, sin interpolaciones, omisiones o alteraciones de las que no quede la debida anotación en los sistemas mismos.***"

Es decir, ***queda totalmente prohibido el uso de programas de contabilidad de doble uso, softwares que permiten llevar una doble contabilidad***. No obstante, la Agencia Tributaria ha informado que a partir de ahora la Administración podrá establecer nuevas especificaciones sobre estos programas. Además, **los Autónomos tendrán la obligación de que estos softwares estén debidamente certificados y utilicen formatos estándar para su legibilidad**.

Según la Agencia Tributaria, próximamente se conocerán estas especificaciones. Es decir, ***hay que esperar al desarrollo reglamentario para conocer con detalle los requisitos que deben cumplir los programas y sistemas informáticos***, así como, en su caso, la forma de certificación o acreditación de que se cumplen dichos requisitos.

La tenencia de estos programas se considerará como falta grave

- ▶ Por su parte, el **artículo 201.bis** ***regula las infracciones por fabricación, producción, comercialización y tenencia de sistemas informáticos que no cumplan las especificaciones exigidas por la normativa aplicable***.

En concreto, **infringir esta norma está tipificado como infracción tributaria grave, por lo que serán sancionados con hasta 150.000 euros**.

El ***apartado 1*** de este artículo especifica que **los Autónomos no podrán utilizar programas o sistemas informáticos que:**

- a) Permitan llevar contabilidades distintas.***
- b) Permitan no reflejar, total o parcialmente, la anotación de transacciones realizadas.***
- c) Permitan registrar transacciones distintas a las anotaciones realizadas.***
- d) Permitan alterar transacciones ya registradas incumpliendo la normativa aplicable.***
- e) No cumplan con las especificaciones técnicas que garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, así como su legibilidad por parte de los órganos competentes de la Administración Tributaria.***
- f) No se certifiquen, estando obligado a ello por disposición reglamentaria, los sistemas fabricados, producidos o comercializados.***

Las letras a), b), c) y d) serán de directa aplicación a partir del 11-10-2021.

Las letras e) y f) exigen explícitamente un desarrollo reglamentario. Por tanto, no serán de aplicación hasta que dicho Reglamento sea aprobado y entre en vigor.

El ***apartado 2*** del artículo 201.bis se refiere a la tenencia por los usuarios de sistemas y programas informáticos o electrónicos que no se ajusten a lo establecido en el artículo 29.2.j) de esta Ley, cuando los mismos no estén debidamente certificados teniendo que estarlo por disposición reglamentaria o cuando se hayan alterado o modificado los dispositivos certificados.



CONSEJO DE MINISTROS

INFORMACIÓN de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL CONSEJO DE MINISTROS DA LUZ VERDE A LA REFORMA DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre

- ▶ *La Plusvalía tendrá dos formas de cálculo y el contribuyente pagará el de menor importe.*
- ▶ *Una vía será aplicar al valor catastral nuevos coeficientes (sistema objetivo) en función del número de años transcurridos desde la transmisión, mientras que la otra se estimará sobre la diferencia de precio entre la compra y la venta.*

Como continuación a nuestra publicación del pasado día 27-10-2021, y tras su aprobación en el Consejo de Ministros celebrado con fecha 08-11-2021, el Gobierno ha publicado en el **BOE Núm. 268 de fecha 09-11-2021** el **Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, para reformar los artículos que se han declarado inconstitucionales en el Impuesto de Plusvalía Municipal, y que permitirá a los contribuyentes elegir entre dos métodos de cálculo el que más les beneficie.

Desde que se conoció la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) el pasado 26-10-2021, Hacienda ha actuado rápido. Trece días para reformar el Impuesto Municipal de Plusvalía, anulado en sus puntos básicos por el TC, y que el Gobierno ha modificado para que vuelva a ser operativo. Rapidez que contrasta con la falta de acción de este gobierno y el anterior ante las diversas Sentencias del TC que, desde el 2017, limitaban el impuesto y advertían de sus problemas. Ahora, han actuado a contrarreloj cuando el TC ha dado el golpe sobre la mesa.

En la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la portavoz del Gobierno, Isabel Rodríguez, ha asegurado que esta reforma permitirá que los Ayuntamientos no tengan que recortar sus servicios, al tener garantizada la financiación a través de este tributo -en 2019 recaudaron 2.500 millones de euros-, y que los ciudadanos no tengan que pagar impuestos

cuando la compraventa que realicen no genere beneficios: **"No tendrán que pagar ni un solo euro cuando por la compraventa de su casa no hayan ganado dinero"**.

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la norma para adaptarse a la misma. El impuesto de Plusvalía Municipal, grava la revalorización de los inmuebles con base a una metodología que el TC ha considerado inconstitucional.

En su Sentencia del pasado 26-10-2021, el TC anuló varios aspectos del Tributo *-que se paga cuando alguien vende, dona o hereda una vivienda-*, en virtud de los cuales siempre había que pagarlo, con independencia de si se había producido un verdadero incremento de valor y la cuota pudiera resultar excesiva.

Con las modificaciones que han sido aprobadas en el Real Decreto-ley, **la cuota se podrá calcular mediante el valor catastral en el momento del traspaso, con unos nuevos coeficientes que ha fijado el Ministerio y que reflejan la realidad del mercado inmobiliario, o mediante otra opción que consiste en valorar la diferencia entre el valor de compra y el de venta, según se desprende de la nueva norma.** Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Quiénes pueden recurrir

En consonancia con lo anterior, los potenciales beneficiarios de la declaración de inconstitucionalidad del *método de cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Naturaleza Urbana (IIVTNU)* se reducirán a aquellos contribuyentes que, **antes del 26 de octubre de 2021, recurrieron o solicitaron la rectificación y devoluciones de ingresos indebidos y estén en espera de la resolución.**

El Constitucional ha cerrado la puerta a los recursos masivos por el pago de la Plusvalía Municipal. En su Sentencia de fecha 26-10-2021, el Tribunal de Garantías introduce una cláusula en los fundamentos jurídicos en este sentido, tras declarar inconstitucionales los artículos del *Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL)*, que regulaban la forma en que se establecía hasta ahora la base imponible de este tributo.

Las personas que hayan optado, antes de la emisión de la sentencia del TC por una autoliquidación pueden solicitar el dinero, siempre y cuando hayan formalizado el proceso en los últimos cuatro años. Es el periodo de tiempo que la Ley General Tributaria determina para que la Administración pueda revisar la autoliquidación. Si ha sido el Ayuntamiento el que ha liquidado el impuesto, y los funcionarios aún no han cerrado en firme su valoración también es posible reclamar, pero si ya la han cerrado en firme, solo se dispone de un mes de margen para presentar reclamación.

El Real Decreto-ley que ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 09-11-2021, para entrar en vigor el 10-11-2021 **no tendrá, pese a que se estudió, efectos retroactivos.** Como consecuencia, **quedará un vacío legal desde la emisión de la Sentencia del Constitucional a la llegada de los cambios tributarios, del 26 de octubre al 9 de noviembre, en los que a priori no podría cobrarse el impuesto.**

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre
(modificación del Impuesto de Plusvalía)**

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/09/pdfs/BOE-A-2021-18276.pdf>



CONSEJO DE MINISTROS 26-10-2021

«ANTEPROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA»: ASÍ QUEDARÁN LOS PUNTOS CLAVE DE LA NORMATIVA QUE REGULARÁ EL MERCADO DEL ALQUILER

La regulación del precio de los alquileres, una de las medidas que recoge la futura Ley, afectaría a los propietarios de más de diez viviendas, mientras que los pequeños propietarios contarían con incentivos para contenerlos.

El Consejo de Ministros celebrado con fecha 26-10-2021 aprobó el «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda» que, en el escenario más optimista, no entrará plenamente en vigor hasta la próxima legislatura, y *con el que espera garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, con el fomento del parque público de vivienda, la limitación de los precios de los alquileres en las zonas tensionadas o las bonificaciones para incentivar a los propietarios a ofrecer precios accesibles.* Según el Sector Inmobiliario, esta norma «intervendrá» el mercado del alquiler, sin embargo el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), asegura que lo que hará meramente es «regularlo».

Determinación de área tensionada

Siguiendo lo ya esbozado durante los largos meses de negociación de la norma, el documento recoge que podrán ser declaradas como zonas tensionadas aquellas en las que los gastos de la vivienda, incluido el alquiler, supongan más del 30% de los ingresos o que en las que en los cinco últimos años los precios de compra o alquiler hayan subido más de 5 puntos por encima del IPC autonómico, según el texto presentado.

Petición de zona

Si se cumplen estos requisitos, las Comunidades Autónomas podrán solicitar la declaración de área de precios tensionados. Eso sí, deberán contar con el visto bueno del Gobierno, dado que el Ministerio de Hacienda ha de tener un control de aquellos propietarios que pueden adjudicarse los beneficios fiscales por rebajar precios.

Fijación de precios en la zona para grandes propietarios

Una vez que un área sea declarada de precios tensionados, las rentas de los alquileres quedarán intervenidas. En el caso de las compañías propietarias de diez o más inmuebles, los precios se congelarán si prorrogan los contratos. Pero si firman otros nuevos, deberán ajustar sus precios al valor medio del área que establecerá el futuro índice de referencia

que elaborará el MITMA y para el que se ha dado un plazo de 18 meses desde la aprobación de la norma, ya que el actual sistema que impulsó el anterior ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, no es válido al recoger los precios con un año de retraso. Esto supone que, ***en el mejor de los casos, es posible que la medida no se ponga en marcha al menos hasta 2024.***

Fijación de precios en la zona para pequeños propietarios

En el caso de los pequeños propietarios, la renovación de contratos implicará también la congelación de precios, que sólo se podrán revalorizar anualmente de acuerdo al IPC. Si se firma un contrato nuevo y se han introducido mejoras en la vivienda de accesibilidad o eficiencia energética, se permitirá una subida del alquiler de hasta un 10%.

Beneficios fiscales

Estos pequeños propietarios también se podrán beneficiar de desgravaciones fiscales siempre que rebajen los precios de los alquileres al menos en un 5%. En ese caso, el propietario podrá desgravarse hasta el 90% del ingreso en el IRPF en función de diferentes variables. La desgravación general será del 50% y no del 60% actual para los nuevos contratos de alquiler.

La normativa también contemplará un recorte que reducirá del 85% al 40% a las bonificaciones fiscales para las empresas de alquiler.

Subida del IBI

Junto con las medidas de control de precios, y para incentivar el incremento de la oferta y que los alquileres bajen, **la Ley de Vivienda recogerá también la posibilidad de que los alquileres graven con un recargo del 50% el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías dos años, porcentaje que aumentará si llevan sin habitar tres años o si se tienen dos o más viviendas en esa situación en el municipio.**

Reserva de suelo

De igual forma, **se establecerá la anunciada reserva de hasta un 30% de suelo para vivienda protegida, porcentaje que se aplicará si se urbaniza una zona hasta entonces calificada como rural, que será del 10% si se renueva una finca urbana.**

Para nuevas promociones en suelo urbano, las administraciones deberán compensar a los dueños para alcanzar ese 30% y, en determinados casos, estos podrán aportar suelo en zonas próximas pero la mitad de la vivienda protegida ha de destinarse a alquiler asequible.

Qué sucede con las casas vacías

Las viviendas deshabitadas estarán sujetas, pertenezcan a una persona física o jurídica con más de cuatro inmuebles en propiedad, a un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de hasta el 150% que podrán aplicar los Ayuntamientos.

Queda por ver el detalle de qué se considera vivienda vacía. Hasta la fecha, el Ejecutivo ha trabajado con la idea de **no incluir en este paquete las segundas y terceras residencias.** Previsiblemente

tampoco contarán como tal los inmuebles que se encuentran sujetos a obras de rehabilitación o a una reforma o que están ofertados en el mercado de la compraventa o el alquiler.

Por otro lado, también queda por ver cómo se analizará si un inmueble está o no deshabitado. Hasta ahora, varias autonomías trabajan con los datos del suministro eléctrico o del consumo de agua para confirmarlo.

Quién recibirá las ayudas al alquiler

El Ejecutivo ha anunciado en este sentido, una **ayuda directa para el alquiler de 250 euros mensuales para personas entre 18 y 35 años que tengan unas rentas por ejercicio por debajo de los 23.725 euros**, tres veces el IPREM (el indicador público de renta de efectos múltiples). **Este bono anual de 3.000 euros se podrá recibir durante dos ejercicios**, y en el caso de los hogares vulnerables podrá contar con un añadido de hasta el 40% de su valor.



CLAVES DEL ACUERDO DE VIVIENDA



REGULACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER


- ➔ Fija como objetivo bajar los alquileres a las viviendas en manos de **grandes propietarios**
- ➔ Se tomaría como base **índices de referencia** para todos los contratos en zonas de mercado tensionado

VIVIENDAS VACÍAS


- ➔ Se establece un **recargo de hasta el 150% del IBI**
- ➔ El Gobierno habilita que los **ayuntamientos** lo apliquen

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

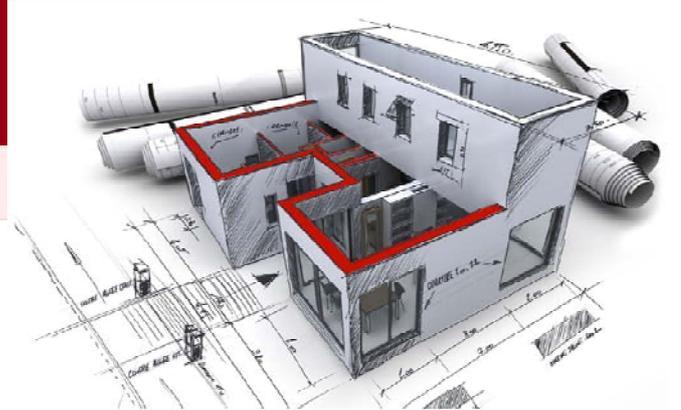

- ➔ Se reserva el 30% de todas las promociones para **vivienda protegida**
- ➔ La mitad de esta proporción (15%) irá destinado al **alquiler social**

'BONO' PARA JÓVENES


- ➔ Estará dotado con **250€ mensuales** durante los próximos dos años
- ➔ Para **jóvenes entre 18 y 35 años** con **rentas de trabajo e ingresos anuales inferiores a 23.725 euros**

Estimaciones del sector inmobiliario en 2021 y 2022

Los precios de vivienda seguirán subiendo, al menos al ritmo de la inflación



Revisando al alza las **previsiones de Precios de Vivienda** los datos muestran hasta +4% en 2021e vs -1% anterior. Continuarán soportados en 2022 y 2023, con **revalorizaciones** próximas a la inflación +2% y +1% respectivamente.

Principales soportes:

- ➔ La Renta Disponible de los Hogares recupera ya en 2021 niveles previos al virus.
- ➔ Bajos costes de financiación, que mantienen la tasa de esfuerzo por debajo de la media histórica (30% vs 34% histórico).
- ➔ Permanece el elevado atractivo de la vivienda como inversión. Se considera que los cambios legislativos relacionados con la actividad de alquiler tendrán una aplicación práctica geográficamente limitada que no alterará sustancialmente el “status quo” actual, salvo tal vez en ubicaciones muy concretas.





Preferencia por activos logísticos y vinculados a nuevas tecnologías

Preferencia hacia activos logísticos y vinculados a nuevas tecnologías, sobre todo 5G y almacenamiento en la nube. Su demanda es creciente y las rentas deberían incrementarse por encima de la inflación.

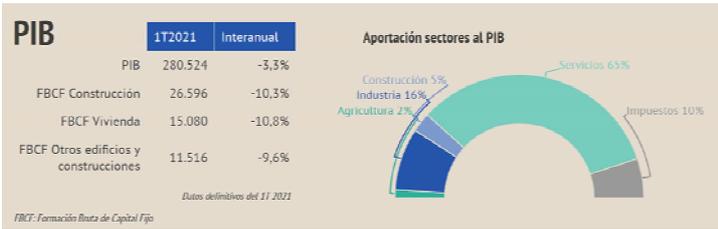
Los hoteles ofrecen una buena oportunidad de compra, con caídas de precio y valoraciones de hasta -15% en 2021, que deberían recuperar con fuerza a partir de 2022. Evitamos oficinas y centros comerciales, donde la incertidumbre es todavía muy elevada.

El impacto de Evergrande debería limitarse a China

El mercado inmobiliario es muy local, y depende de las dinámicas de oferta y demanda en cada ubicación. Por ello, el efecto contagio de una posible quiebra de Evergrande debería limitarse a China, y no afectar a otras geografías. Como mucho, podría provocar alguna alteración temporal en los mercados financieros, sobre todo por el lado de la financiación.

La subida prevista en precios de vivienda compensará la inflación en costes. Además, la obra nueva tiene todavía algo de capacidad de crecimiento hasta las 100k unidades al año, desde 90k actual. Ello, unido a una sólida posición financiera, con niveles de endeudamiento muy moderados, nos lleva a subir recomendación sobre Aedas Homes y Neinor Homes a Comprar desde Neutral. Se mantiene la prudencia sobre las principales SOCIMIs. Aunque cotizan con importantes descuentos sobre valoración de activos, su exposición es muy elevada a oficinas y centros comerciales.

Datos sobre la situación actual del sector inmobiliario



La aportación al PIB de los diferentes mercados ha descendido en torno al 10%, aunque la construcción sigue siendo el cuarto sector que más contribuye al Producto Interior Bruto de nuestro país.

En cuanto a empleo: en la construcción hay 280.624 parados, lo que supone un 7,93% menos en la variación anual. En total, en junio de este año había 1.309.503 de ocupados.

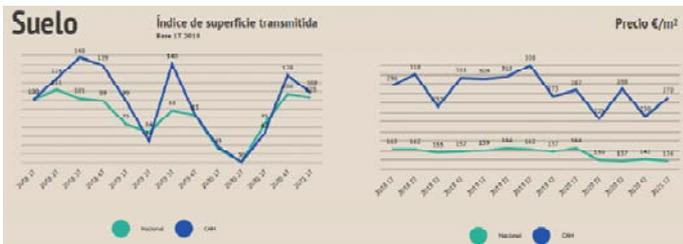
Paro y Afiliación

	Parados	Var. Anual	Ocupados	Var. Anual
Total	3.614.339	-6,43%	19.500.277	4,70%
Construcción	280.624	-7,95%	1.309.503	6,60%



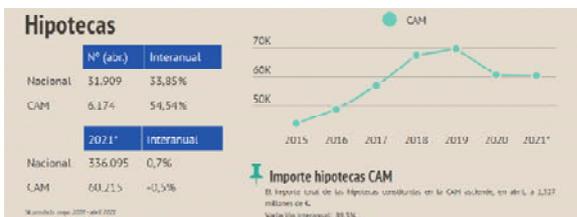
ERTE. Junio 447.820 personas.
4.956 corresponden a construcción y otras actividades inmobiliarias.

Datos Junio 2021



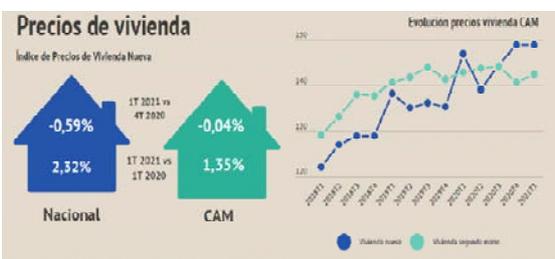
En relación al suelo: el índice de superficie transmitida no ha parado de crecer desde el segundo trimestre de 2020. Y el precio por metro cuadrado recupera niveles de 2019.

En obra nueva: los visados han crecido un 5,5%, situándose en los 90.260; y los certificados de fin de obra pasan de los 85.945 (mayo 2020) a los 90.862 (abril 2021).



Las hipotecas han crecido un 0,7% interanualmente.

Las transacciones se han situado en 437.350, lo que supone un 5,2% de variación anual.



Y los precios de la vivienda nueva, en el primer trimestre de 2021, han aumentado un 2,32% en relación al mismo periodo de 2020.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

Análisis Sector Inmobiliario 2021-2022

Los precios de vivienda seguirán subiendo, al menos al ritmo de la inflación

El mercado de vivienda sorprende muy positivamente.

Precios +4% en 2021 y +2% en 2022

Revisando al alza las previsiones de Precios de Vivienda hasta +4% en 2021. Continuarán soportados en 2022 y 2023, con revalorizaciones próximas a la inflación +2% y +1% respectivamente. Principales soportes:

- La Renta Disponible de los Hogares recupera ya en 2021 niveles previos al virus;
- Bajos costes de financiación, que mantienen la tasa de esfuerzo por debajo de la media histórica (30% vs 34% histórico);
- Permanece el elevado atractivo de la vivienda como inversión. Se considera que los cambios legislativos relacionados con la actividad de alquiler tendrán una aplicación práctica geográficamente limitada que no alterará sustancialmente el "status quo" actual, salvo tal vez en ubicaciones muy concretas.

Preferencia por activos logísticos y vinculados a nuevas tecnologías. Hoteles ofrece oportunidades

Preferencia hacia activos logísticos y vinculados a nuevas tecnologías, sobre todo 5G y almacenamiento en la nube. Su demanda es creciente y las rentas deberían incrementarse por encima de la inflación. Los hoteles ofrecen una buena oportunidad de compra, con caídas de precio y valoraciones de hasta -15% en 2021, que deberían recuperar con fuerza a partir de 2022. Evitamos oficinas y centros comerciales, donde la incertidumbre es todavía muy elevada.

El impacto de Evergrande debería limitarse a China

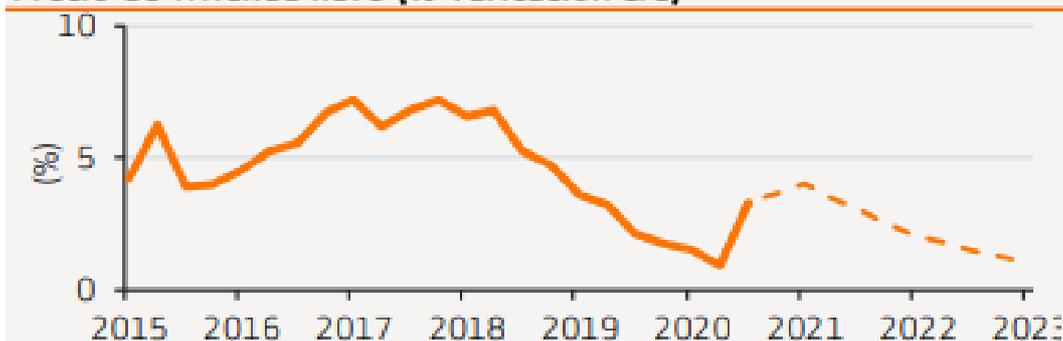
El mercado inmobiliario es muy local, y depende de las dinámicas de oferta y demanda en cada ubicación. Por ello, el efecto contagio de una posible quiebra de Evergrande debería limitarse a China, y no afectar a otras geografías. Como mucho, podría provocar alguna alteración temporal en los mercados financieros, sobre todo por el lado de la financiación.

Recomendación a Comprar sobre promotoras inmobiliarias

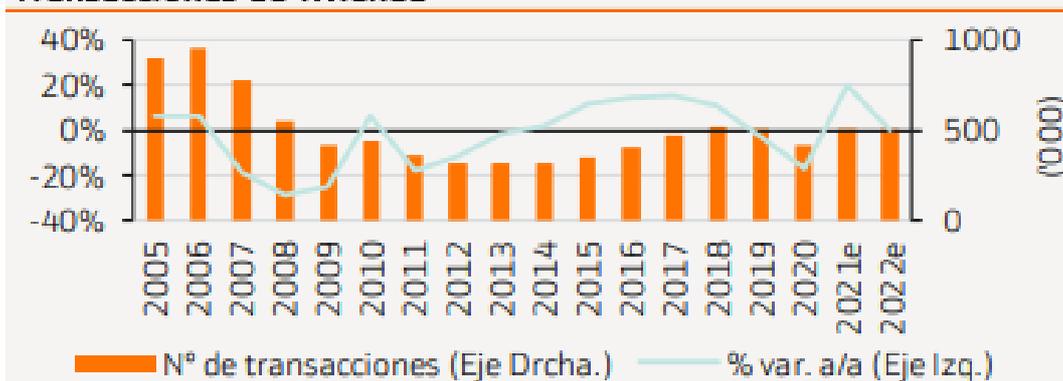
La subida prevista en precios de vivienda compensará la inflación en costes. Además, la obra nueva tiene todavía algo de capacidad de crecimiento hasta las 100k unidades al año, desde 90k actual. Ello, unido a una sólida posición financiera, con niveles de endeudamiento muy moderados, lleva a subir la recomendación a comprar. Se mantiene la prudencia sobre las principales SOCIMIs. Aunque cotizan con importantes descuentos sobre valoración de activos, su exposición es muy elevada a oficinas y centros comerciales.

Tipo de activo	Recomendación
Vivienda	Comprar
Oficinas	Vender
C. Comerciales	Vender
Logístico	Comprar
Hoteles	Comprar

Precio de vivienda libre (% Varicación a/a)



Transacciones de vivienda



SOCIMIs	Recom.	Precio Mercado	Precio objetivo	Potencial
Inm. Colonial	Neutral	8,43	8,85	5,0%
Lar España	Neutral	5,31	5,38	1,3%
Merlin Properties	Neutral	9,47	9,93	4,9%

Promotoras	Recom.	Precio Mercado	Precio objetivo	Potencial
Aedas Homes	Comprar	23,50	29,20	24,3%
Metrovacesa	Neutral	7,00	8,39	19,9%
Neinor Homes	Comprar	10,78	13,46	24,9%

Vivienda: Los Precios de Vivienda continuarán soportados por un entorno de tipos bajos

Revisión al alza de las previsiones de precios de vivienda (+4% en 2021 y +2% en 2022).

Los Precios de Vivienda sorprenden muy positivamente en la primera mitad de 2021, con una subida del +3,3% a junio (a/a), según datos del INE. Se prevé que pueda acelerarse todavía algo más hasta +4,0% a final de este año, lo que supone una fuerte revisión al alza de las estimaciones (desde -1% anterior). Aunque se continúa apreciando cierta sobrevaloración en los precios de vivienda con respecto a los salarios, de en torno al 5%, se prevé que continúe muy soportada en 2022 y 2023, apreciándose en línea con la inflación, +2% en 2022 y +1% en 2023.

Los principales soportes son:

- Crecimiento de la renta disponible de los hogares. Los ERTES han facilitado que la Renta Bruta Disponible de los Hogares (RBDH) no sufriese un ajuste tan acusado como el del PIB en 2020 (-3,3% RBDH vs -9,9% PIB nominal). Las previsiones indican que se recupere ya en 2021 niveles previos al virus y que crezca a partir de 2022, apoyada por la recuperación económica (+3,9% RBDH vs +6,9% PIB nominal).
- Bajos costes de financiación: Las tasas de esfuerzo se sitúan por debajo de la media histórica (30% vs 34% de media histórica), a pesar de los mayores precios de vivienda. Además, hay que tener en cuenta que cerca del 60% de las nuevas hipotecas son ya a tipo fijo, cuyo coste se ha reducido en -30p.b. en 2020 y -2p.b. en lo que va de 2021. Esto permitirá mantener los precios de vivienda en niveles elevados con respecto a los salarios (7,5x 2021e vs 6,8x de media histórica).

- **Atractiva rentabilidad de la vivienda por alquiler.** La rentabilidad bruta se sitúa en el 3,7% de media en España, que implica un diferencial del 3,3% con respecto al bono español a 10 años (TIR del 0,4% a junio 2021). Este diferencial está en niveles máximos históricos, muy por encima de su media histórica (0,7% de diferencial). Se prevé que tienda a reducirse en los próximos 12 meses por varios motivos: caída de los alquileres (-7% desde máximos de septiembre 2020, según Idealista); mayores de precios de vivienda; e incremento de la rentabilidad del bono a 10 años por la progresiva reducción de planes de compras de activos del BCE en 2022. Se considera que los cambios legislativos relacionados con la actividad de alquiler tendrán una aplicación práctica geográficamente limitada que no alterará sustancialmente el "status quo" actual, salvo tal vez ubicaciones muy concretas.

Las zonas prime de grandes ciudades quedarán rezagadas en esta subida de precios. COVID-19 favorece el traslado de parte de la población desde el centro de las ciudades a la periferia, en busca de espacios abiertos, y el teletrabajo favorece la migración de parte de la población de estas ciudades hacia sus lugares de origen. De hecho, en agosto de 2021 tan sólo suben +1,4% a/a en el área metropolitana de Madrid y caen -2,2% en Barcelona, según datos de Idealista.

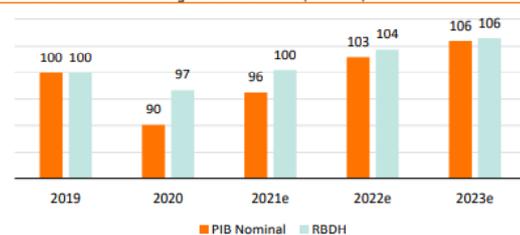
La fortaleza del mercado de la vivienda debería llevar a una **recuperación de los precios de suelo urbano** de en torno a +11% este año, lo que supondría recuperar niveles de precios próximos a los previos al virus. Las subidas de precios deberían ser mucho más moderadas en 2022 y 2023.

Cuadro 1. Precio de la vivienda libre



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos históricos del INE

Cuadro 2. Renta Bruta de los Hogares vs PIB Nominal (Base 100)



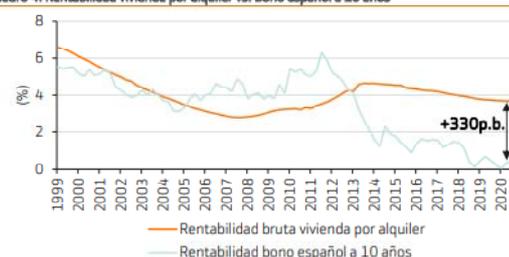
Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos del INE

Cuadro 3. Tasa de esfuerzo ⁽¹⁾

Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos del BdE

(1) Porcentaje de los ingresos familiares brutos dedicados al pago de hipoteca

Cuadro 4. Rentabilidad vivienda por alquiler vs. Bono español a 10 años



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de BdE y Bloomberg

La actividad inmobiliaria recuperará ya en 2021 los niveles previos al virus

La actividad inmobiliaria también mejora más rápido de lo estimado. Revisando al alza las previsiones de transacciones de vivienda hasta +20% en 2021 vs +10% anterior. Alcanzarán **niveles previos al virus** (500.000 transacciones), apoyadas en una **fuerte demanda nacional** y la **vuelta de extranjeros a partir de la segunda mitad de este año**. Estas últimas acusaban todavía las restricciones a la movilidad en la primera mitad del año y reducen su peso al 10,0% del total de transacciones vs 12,5% previo al virus.

Se prevé que se establezcan en torno a 500.000 transacciones en 2022, nivel que consideramos sostenible a medio plazo, y cuya composición debería ser de 100.000 transacciones de vivienda nueva y 400.000 de segunda mano.

Todavía hay **margen de crecimiento para la obra nueva**. Aunque la construcción de vivienda nueva ha aumentado con fuerza en los últimos años, hasta cerca de 90.000 viviendas iniciadas en 2021 desde mínimos de 34.000 en 2013, se encuentra todavía por debajo de la demanda estructural, que cuantificamos en unas 100.000 unidades al año.

Con respecto a las **transacciones de suelo, se prevé una recuperación** próxima al +45% en 2021, superando con creces los niveles previos al virus. Se está produciendo un desembalsamiento de la demanda de promotoras que han decidido retomar e incluso acelerar sus planes de negocio ante la fortaleza de la demanda.

Cuadro 7. Rentas y ocupaciones prime en Madrid y Barcelona

	Madrid CBD				Barcelona CBD			
	Rentas	Var (%)	Ocupación	Var (p.b.)	Rentas	Var (%)	Ocupación	Var (p.b.)
2007	40	n.d.	97,5	n.d.	28	n.d.	97,5	n.d.
2008	39	-2,5%	96	-150	25	-10,7%	96	-150
2009	30	-23,1%	94,4	-160	21	-16,0%	94,4	-160
2010	27	-10,0%	91,7	-270	19	-9,5%	91,7	-270
2011	26	-3,7%	91	-70	19	0,0%	91	-70
2012	24,25	-6,7%	90,9	-10	18	-5,3%	90,6	-40
2013	24,25	0,0%	90,9	0	17,5	-2,8%	89,7	-90
2014	25,5	5,2%	91,1	20	17,8	1,7%	92,2	250
2015	27,3	7,1%	93	190	20	12,4%	92,7	50
2016	29	6,2%	92,2	-80	21,5	7,5%	94	130
2017	31,3	7,9%	93	80	23,3	8,4%	96,5	250
2018	34,5	10,2%	93,3	30	25,3	8,6%	97,9	140
2019	36,5	5,8%	93,5	20	27,5	8,7%	98,3	40
2020	36,0	-1,4%	94,7	120	27,0	-1,8%	94,9	-340
1521	36,0	0,0%	93,7	-100	27,0	0,0%	94,9	0

Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de JLL

Cuadro 8. Diferencial entre la rentabilidad bruta de oficinas y la del bono español a 10 años



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de JLL y Bloomberg

Oficinas: Demanda en fase reajuste, ante las nuevas formas de trabajo

A pesar de la recuperación económica post-COVID, **se mantienen las principales incertidumbres sobre los activos de oficinas.**

La demanda se encuentra en fase de reajuste. Aunque la vuelta de vacaciones de este verano ha coincidido con la “vuelta a la oficina” en muchas empresas, después de más de año y medio de teletrabajo, la gran mayoría lo hacen bajo un modelo mixto. Esto llevará a una progresiva adecuación de la superficie contratada a las necesidades reales, cuyas principales consecuencias serán:

- **Ocupaciones y rentas:** se prevé la caída progresiva de ocupaciones y rentas en la segunda mitad de 2021 y 2022. La contratación de superficie está todavía a “medio gas” con respecto a los niveles previos al virus (al 66% en 2T 2021 a nivel global).
- **Yields y valoración de activos:** Además de la caída de rentas y ocupaciones, la rentabilidad exigida a los activos (yields) podría ampliarse, por mayor percepción de riesgo, mayor rentabilidad de los bonos a largo plazo y menor interés inversor. Las valoraciones de activos podrían sufrir rebajas adicionales próximas al -5%.
Son preferibles los activos prime en grandes ciudades. Aunque también sufrirán caídas de rentas, mantendrán niveles de ocupaciones elevados dado que las empresas concentrarán su actividad en estas ubicaciones por imagen y proximidad al cliente.

Cuadro 7. Rentas y ocupaciones prime en Madrid y Barcelona

	Madrid CBD				Barcelona CBD			
	Rentas	Var (%)	Ocupación	Var (p.b.)	Rentas	Var (%)	Ocupación	Var (p.b.)
2007	40	n.d.	97,5	n.d.	28	n.d.	97,5	n.d.
2008	39	-2,5%	96	-150	25	-10,7%	96	-150
2009	30	-23,1%	94,4	-160	21	-16,0%	94,4	-160
2010	27	-10,0%	91,7	-270	19	-9,5%	91,7	-270
2011	26	-3,7%	91	-70	19	0,0%	91	-70
2012	24,25	-6,7%	90,9	-10	18	-5,3%	90,6	-40
2013	24,25	0,0%	90,9	0	17,5	-2,8%	89,7	-90
2014	25,5	5,2%	91,1	20	17,8	1,7%	92,2	250
2015	27,3	7,1%	93	190	20	12,4%	92,7	50
2016	29	6,2%	92,2	-80	21,5	7,5%	94	130
2017	31,3	7,9%	93	80	23,3	8,6%	96,5	250
2018	34,5	10,2%	93,3	30	25,3	8,6%	97,9	140
2019	36,5	5,8%	93,5	20	27,5	8,7%	98,3	40
2020	36,0	-1,4%	94,7	120	27,0	-1,8%	94,9	-340
1521	36,0	0,0%	93,7	-100	27,0	0,0%	94,9	0

Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de JLL

Cuadro 8. Diferencial entre la rentabilidad bruta de oficinas y la del bono español a 10 años



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de JLL y Bloomberg

Centros comerciales: ¿Qué ocurrirá cuando finalicen los ERTes y las ayudas a los alquileres?

Las rentas prime caen -2,2% en centros comerciales en 2T 2021 (a/a) y -4,9% en medianas comerciales en España, según datos de JLL. Si bien, estas cifras esconden fuertes incentivos sobre los alquileres, que van desde el -15% hasta el -30%.

La principal incertidumbre en estos momentos es la capacidad de aguante del comercio una vez finalicen los ERTes y los incentivos temporales de los alquileres, teniendo además en cuenta la mayor presencia del comercio electrónico tras el paso de la pandemia.

Los datos de **ventas de grandes superficies** en España son esperanzadores. Muestran una fuerte recuperación en 1S 2021 y, según el INE, ya estarían muy próximas a los niveles previos al virus (97% vs 1S 2019). Si bien, estos números podrían estar viéndose apoyados por **2 factores coyunturales**: desembalsamiento de demanda tras el virus y la elevada inflación en bienes de consumo.

La previsión es que parte de los incentivos se perpetúen en el tiempo, para **adaptar las rentas a las circunstancias actuales y evitar así el deterioro de las tasas de ocupación**. Se prevén **caídas adicionales de rentas en la segunda mitad del año y 2022**.

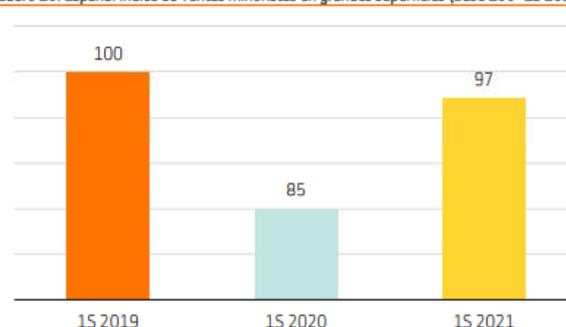
Según los cálculos, las valoraciones de activos de centros comerciales ya han caído cerca de -11% a nivel global desde el comienzo del virus (-6% en España). Se prevén **ajustes adicionales en próximos trimestres**, aunque más moderados y concentrados sobre todo en centros comerciales no dominantes en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, donde la oferta es más elevada.

Cuadro 9. Global: Comercio electrónico y cuota de mercado



Fuente: eMarketer

Cuadro 10. España: Índice de Ventas Minoristas en grandes superficies (Base 100=1S 2019)



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos del INE

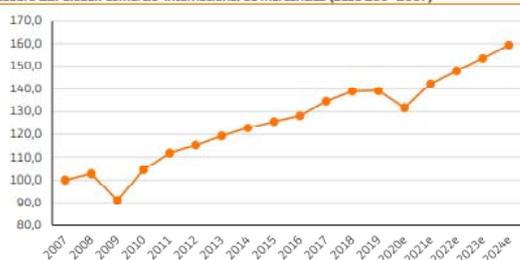
Logístico: Demanda creciente y capacidad de subida de rentas

La demanda de activos logísticos se ve reforzada por COVID-19. El virus podría acelerar el crecimiento del comercio electrónico, con incrementos próximos al 10% anual. Además, se espera que el comercio internacional de mercancías recupere un +8% en 2021 para crecer a ritmos cercanos +4% anual a partir de 2022.

Otro atractivo de esta tipología de activos es su **gran capacidad de incremento de rentas**. Esto se debe a que el alquiler de instalaciones tan sólo representa un 5% sobre la base de costes totales de las empresas logísticas, por lo que una subida de rentas del 20% tan sólo representarían un incremento del 1,0% sobre los costes totales de estas compañías. Es decir, la actividad empresarial es relativamente poco sensible al precio (renta).

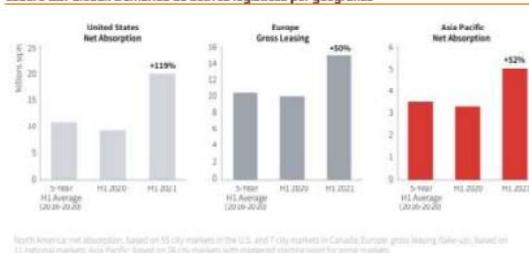
La **tipología de naves logísticas** más demandada y con menor oferta son grandes instalaciones de más de 20.000m, preferiblemente ubicados en A-2 y A-3, y próximos a Madrid, Barcelona y Valencia. Por otra parte, los cada vez menores tiempos de entrega, están incrementando el interés de las empresas logísticas por activos logísticos “de última milla”, con menor superficie, pero situados lo más cerca posible del centro de las ciudades.

Cuadro 11. Global: Comercio Internacional de mercancías (Base 100=2007)



Fuente: FMI y OMC

Cuadro 12. Global: Demanda de activos logísticos por geografías



North America net absorption: based on 35 city markets in the U.S. and 7 city markets in Canada. Europe gross leasing (GGL): based on 12 national markets. Asia Pacific: based on 26 city markets with staggered starting point for some markets. Source: JLL, July 2021

Fuente: JLL

Hoteles: Ofrece oportunidades. La caída de precios es coyuntural

Aunque la **recuperación del sector hotelero en España** se ha visto **frenada** por la variante delta del virus, sobre todo en 2T 2021, se prevé una fuerte mejora en la segunda mitad del año. En agosto las pernoctaciones hoteleras ya se encontraban al 73% frente a 2019, gracias a la fortaleza del turismo doméstico, que supera ya los niveles previos al virus (+7,4% vs 2019) y compensa parcialmente la menor llegada de extranjeros (52% vs 2019).

Los precios también recuperan con fuerza (ADR +18,5% vs 2020).

Se estima que el sector hotelero español se sitúe en torno al 70% frente a niveles previos al virus en 2S 2021 de media (desde 30% en 1S 2021) y alcanzará el 85% en 2022. Habrá que esperar hasta 2024 para alcanzar niveles previos al virus, aunque cabe recordar que 2019 marcó un máximo histórico de visitantes en España, con 84M de turistas extranjeros.

Los hoteles son los activos que más rápidamente han visto recortadas sus valoraciones, hasta -15% en algunos casos, por la situación de venta forzosa en la que han quedado algunos hoteles tras la pandemia y las mayores necesidades de liquidez del sector.

Se considera que es una buena oportunidad de compra, ya que las previsiones indican que las valoraciones vuelvan a niveles previos al virus entre 2022 y 2023, una vez se haya absorbido el exceso de activos en venta.

Cuadro 13. Global: Ocupación Hotelera en España



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos del INF

Cuadro 14. Tráfico aeroportuario (M de pasajeros)



Fuente: Análisis y Mercados Bankinter con datos de Aena

Recomendación a Comprar sobre promotoras inmobiliarias

Mejora la visión sobre promotoras inmobiliarias, por los siguientes motivos:

La subida prevista en precios de vivienda compensará la inflación en costes. Los denominados Hard Costs, que hacen referencia a mano de obra y materias primas, representan menos del 50% del precio de venta de una vivienda nueva.

La obra nueva tiene todavía algo de capacidad de crecimiento hasta las 100k unidades al año, nivel en torno al cual se encuentra la demanda estructural en España. Presenta una sólida posición financiera, con niveles de endeudamiento muy moderados (LTV medio inferior al 13%).

Cuadro 15. Promotores inmobiliarios cotizados en España

	Recomendación	P. Mercado (€/acción)	P. Objetivo (€/acción)	Potencial	NAV (€/acción)	Prima/desc. Vs. NAV	Tipología de activos	P / Valor Contable		
								2021e	2022e	2023e
Aedas Homes	Comprar	23,50	29,2	24,3%	33,68	-30,2%	Suelo residencial	1,1	1,0	1,0
Metrovacesa	Neutral	7,00	8,4	19,9%	16,05	-56,4%	Suelo residencial y terciario	0,5	0,5	0,5
Neinor Homes	Comprar	10,78	13,5	24,9%	17,17	-37,2%	Suelo residencial	0,9	0,9	0,8

Se mantiene la cautela en las principales SOCIMIs. Aunque cotizan con descuentos significativos frente a la valoración de activos (ver cuadro 16), su exposición es muy elevada a oficinas y centros comerciales. Son activos todavía con elevada incertidumbre, a pesar de la recuperación del ciclo económico post- COVID. Su atractivo se reduce en un entorno de subida de TIRes de los bonos y posibles caídas de rentas.

Cuadro 16. Principales SOCIMIs españolas

	Recomendación	P. Mercado (€/acción)	P. Objetivo (€/acción)	Potencial	NAV (€/acción)	Prima/desc. Vs. NAV	Tipología de activos	DPA (€/acción)			Div. Yield 2022e
								2021e	2022e	2023e	
Inm. Colonial	Neutral	8,43	8,85	5,0%	11,36	-25,8%	Oficinas Prime	0,22	0,22	0,25	2,6%
Lar España	Neutral	5,31	5,38	1,3%	10,17	-47,8%	Comercial	0,31	0,35	0,35	6,5%
Merlin Properties	Neutral	9,47	9,93	4,9%	15,55	-39,1%	Oficinas, comercial y logístico	0,39	0,45	0,48	4,8%

A nivel global, la estrategia debe centrarse en la tipología de activos.

Se recomiendan activos logísticos, hoteles y los vinculados a nuevas tecnologías, sobre todo 5G y almacenamiento en la nube. Desde un punto de vista geográfico, evitamos exposición a China, dado que la crisis de Evergrande podría tener efecto contagio sobre el resto del sector inmobiliario del país.

Cuadro 17. Fondo de Inversión Inmobiliario recomendados

	Categoría	Área Geográfica	Divisa	YTD(1)	Media Rent. 2015/20	2020	2019	2018	2017	Vol. 3A%	Patrim. ME	ISIN
HENDERSON GLOBAL PROPERTY EQUITY A2	Renta Variable	Global	USD	+16,1%	+6,6%	-0,9%	+30,1%	-4,4%	+12,8%	24,8	1.934	LU0209137388

Recomendaciones emitidas en los últimos 12 meses

Inm. Colonial		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
11/11/2020	Neutral	8,35 €
30/11/2020	Neutral	8,29 €
06/05/2021	Vender	8,19 €
25/05/2021	Vender	8,69 €
06/08/2021	Vender	8,56 €
14/10/2021	Neutral	8,85 €

Lar España		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
13/11/2020	Neutral	5,18 €
06/05/2021	Vender	5,24 €
14/10/2021	Neutral	5,38 €

Merlin Properties		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
13/11/2020	Comprar	10,89 €
03/12/2020	Comprar	9,71 €
08/04/2021	Neutral	9,47 €
06/08/2021	Neutral	9,93 €

Aedas Homes		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
25/11/2020	Neutral	20,90 €
06/05/2021	Neutral	22,90 €
22/07/2021	Neutral	24,10 €
14/10/2021	Comprar	29,20 €

Metrovacesa		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
06/05/2021	Neutral	8,39 €

Neinor Homes		
Fecha	Recomendación	Precio objetivo
29/10/2020	Vender	8,27 €
12/01/2021	Neutral	11,70 €
14/10/2021	Comprar	13,50 €





Questionario formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- Según datos del INE, los precios de la vivienda en la primera mitad del ejercicio 2021, han experimentado:

- a) un incremento del 5%.
- b) un descenso del 2,6%.
- c) un incremento del 3,3%.

2.- La rentabilidad bruta de la vivienda de alquiler se sitúa en el 3,7% de media en España en el ejercicio 2021. Las previsiones indican una reducción en los próximos 12 meses por varios motivos:

- a) Crecimiento de la renta disponible de los hogares y bajos costes de financiación.
- b) caída de los alquileres, mayores de precios de vivienda e incremento de la rentabilidad del bono a 10 años.
- c) niveles de endeudamiento muy moderados y importantes descuentos sobre valoración de activos.

3.- Los activos de oficinas mantienen la incertidumbre a pesar de su recuperación post-Covid. La progresiva adecuación de la superficie contratada a las necesidades reales, tiene entre sus principales consecuencias:

- a) la caída progresiva de ocupaciones y rentas en la segunda mitad de 2021 y 2022.
- b) el desembalsamiento de demanda tras el virus y la elevada inflación en bienes de consumo.
- c) la adaptación de las rentas a las circunstancias actuales y evitar así el deterioro de las tasas de ocupación.

4.- La demanda de activos logísticos se ha reforzado durante el ejercicio 2020 y 2021 y el comercio internacional de mercancías ha crecido en 2021. Otra característica de estos activos logísticos es:

- a) que estos activos han sufrido recortes en sus valoraciones.
- b) su cotización con descuentos frente a la valoración de activos.
- c) su gran capacidad de incremento de rentas.

Consultorio Formativo



Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Qué son los mapas que determinan los valores de referencia de los inmuebles en el ejercicio 2022?



Respuesta

Se han publicado en la Sede Electrónica del Catastro los **mapas de "zonas de valores"** correspondientes a los informes del **mercado inmobiliario urbano y rústico de 2021**, en relación con la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

Mapas que ayudarán a determinar los **valores de los inmuebles en 2022** y que constituirán la **base imponible de algunos impuestos relacionados con el ámbito inmobiliario**.

Valores de referencia de los inmuebles en 2022: ITPyADJ e ISD

Los nuevos indicadores publicados constituirán a partir del 1 de enero de 2022 la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD). Este cambio afecta al valor de los inmuebles que se tomará como referencia para calcular ambos impuestos.

Concretamente, los indicadores sustituirán al valor real como base de ambos tributos.

* Hasta la modificación recogida en la Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal se empleaba el valor real de los inmuebles para calcular dichos tributos.

* A partir del 1 de enero de 2022 se tomarán como guía los nuevos valores de referencia. Esta modificación empezará a surtir efecto en las operaciones que se realicen a partir del próximo ejercicio; no tienen carácter retroactivo. El valor de referencia solo afectará a quien adquiera un inmueble a partir del día 1 de enero de 2022, y a la vez tenga que tributar por el ITPyAJD o por el ISD.

A su vez, la norma establece que los valores de referencia no superarán a los valores de mercado. Para ello se aplicarán los factores de minoración que se han fijado por la Orden Ministerial publicada ya en el BOE, la cual fija el coeficiente en el 0,9 (tanto para los inmuebles urbanos como para los rústicos).

Factores de minoración

Tal y como se indica en la web del Catastro, “los factores de minoración son coeficientes aplicables en la determinación de los valores de referencia individualizados de los inmuebles, que garantizan que éstos no superan los valores de mercado”.

Estos factores de minoración se emplean para absorber las fluctuaciones del mercado que puedan producirse en 2022, y en atención al uso fiscal de los valores de referencia como base imponible del ITPyAJD y del ISD, se utilizan en el cálculo individualizado de ambos impuestos.

Hay que tener en cuenta que el valor de referencia es distinto del valor catastral y no afecta a los valores catastrales vigentes.

Diferencias entre el valor catastral y el de referencia en inmuebles

- El valor catastral de los inmuebles se determina por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Sirve de base imponible al IBI. Es un dato protegido, por lo que no se publica, y su revisión se lleva a cabo, en el caso de inmuebles urbanos, en el marco de procedimientos de valoración colectiva.

- El valor de referencia de los inmuebles se determina cada año de forma simultánea en todos los municipios. Sirve de base imponible al ITPyAJD y al ISD. No estará protegido; se puede conocer a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Valor de referencia de un inmueble

Los valores de referencia individualizados se facilitarán en la Sede Electrónica del Catastro a partir del 1 de enero de 2022 una vez tramitado el procedimiento para su determinación.

Mapas de valores

En cuanto a los mapas de valores ya publicados: representan el comportamiento medio de los precios de

las compraventas de los inmuebles comunicadas por los fedatarios públicos. O, dicho de otra manera, determinan el valor medio en una zona concreta, pudiendo ser diferente según el barrio y la zona.

Tal y como indica el Ministerio de Hacienda y Función Pública: “Estas publicaciones constituyen un requisito legal del procedimiento que debe determinar los valores de referencia. Con ello se pretende dar transparencia al análisis de los precios comunicados en las compraventas inmobiliarias efectuadas, por separado para inmuebles urbanos (uso residencial y de garaje-aparcamiento) e inmuebles rústicos (cultivos representativos)”.

En los mapas se asignan módulos de valor medio a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio, llamados “Ámbitos territoriales homogéneos de valoración”, que se corresponden con los precios medios de las compraventas. En la web del Catastro se pueden ver los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos, así como la delimitación de los ámbitos territoriales.

Valor de referencia en bienes inmuebles urbanos y rústicos

La Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble según diversos criterios, tales como la calidad antigüedad y estado de conservación entre el inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el correspondiente módulo de valor medio.

Si hablamos de inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará según el módulo de valor medio, en función de sus características, así como de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario que corresponda.

Por último, debes saber que los nuevos valores de referencia a aplicar desde enero de 2022 se pueden examinar en la propia Sede Electrónica del Catastro.

Pregunta



Reforma del Impuesto Municipal de la Plusvalía

¿Tengo que pagar el impuesto municipal por transmisiones inmobiliarias posteriores al 9-11-2021?

Respuesta

Sí, siempre y cuando con la transmisión se haya obtenido beneficio; es decir, plusvalía. En caso de pérdida o minusvalía, queda liberado del pago del impuesto sin necesidad de recurrir (transmisión no sujeta al impuesto).

Pregunta

En caso de venta u otra transmisión onerosa, ¿Cómo se cuantifica el beneficio o la pérdida de la transmisión?

Respuesta

Comparando el valor catastral del suelo en el momento de la transmisión (excluido el valor de la posible construcción) con el precio o valor del suelo que conste en la escritura de adquisición. Sin incluir los gastos o tributos que pudieran haber gravado la adquisición o la transmisión.

Si el inmueble fue adquirido por herencia, donación u otro título lucrativo, se comparará el valor declarado en su día, por la adquisición, en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Si no hubiera habido declaración por dicho impuesto, entendemos que se tendría que comparar el valor real o de mercado en el momento de la adquisición, con posibilidad de presentar declaración extemporánea, aunque mediara prescripción.

Pregunta

En caso de transmisión por herencia, donación u otro título lucrativo, ¿Cómo se cuantifica el beneficio o la pérdida de la transmisión?

Respuesta

Comparando el valor catastral de referencia del suelo en el momento de la transmisión (normativa reguladora del catastro inmobiliario) con el precio o valor del suelo en el momento de la adquisición; es decir, con el que conste en la escritura de adquisición o con el determinado en su día por la Administración en caso de comprobación. Sin incluir en ningún caso los gastos o tributos que hubieran podido gravar la adquisición o la transmisión.

Pregunta

¿Cómo se determina el precio o valor del suelo en el momento de adquisición si la escritura de adquisición incluye un valor o precio único, sin desglosar suelo y construcción?

Respuesta

Aplicando el valor/precio de adquisición la proporción (%) que represente en el momento de la transmisión el valor catastral del suelo respecto del valor total.

Pregunta

¿Cómo se autoliquida el Impuesto si se ha tenido beneficio/plusvalía?

Respuesta

Para determinar la base imponible se aplicará al precio/valor de adquisición del suelo el coeficiente previsto en el RDL 26/2021 (norma estatal), que varía según los años de tenencia del inmueble. Para determinar la cuota (importe a pagar) se aplicará el tipo impositivo y posibles bonificaciones previstas en la ordenanza fiscal municipal (norma municipal).

Pregunta

¿Qué se debe hacer en caso de pérdida/minusvalía?

Respuesta

Se debe de presentar la autoliquidación del Impuesto, declarando la transmisión como "operación no sujeta". No se paga nada.

Pregunta

¿Cómo se puede demostrar que no se ha tenido beneficio/plusvalía?

Respuesta

En caso de venta u otra transmisión onerosa, comparando el precio/valor de adquisición y transmisión que conste en las correspondientes escrituras. No obstante, si el precio/valor de adquisición hubiera sido comprobado por la Administración e incrementado, se tomará como referencia el valor del comprobado.

En caso de donación, herencia u otra transmisión lucrativa, comparando el precio/valor de adquisición con el valor de referencia catastral vigente en el momento de la transmisión.

Pregunta

¿Qué se debe hacer si al transmitir se obtiene beneficio/plusvalía pero el impuesto se lleva casi toda la plusvalía?

Respuesta

Declarar la transmisión como "operación no sujeta", sin pagar nada.

Pregunta

¿Puede la Administración comprobar el valor de transmisión declarado en la escritura pública?

Respuesta

Sí, pero en las ventas u otras transmisiones onerosas (con precio o contraprestación) la Administración no puede invocar el valor real, sino el verdadero "valor de transmisión". Esto supone que la Administración solo puede elevar el valor de transmisión declarado si la escritura no refleja el verdadero precio de la transmisión.

En donaciones, herencia y otras transmisiones lucrativas, la Administración puede comprobar si el valor declarado se corresponde con el valor de referencia catastral.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- c
- 2.- b
- 3.- a
- 4.- c



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

