

Boletín Oficial



DE LA

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA**



MEDFIN

MEDIADORES FINANCIEROS

- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -



SUMARIO

Actualidad Corporativa	págs. 3-8
Las finanzas digitales y su regulación en 2023.....	págs.3-5
Tendencias en pagos digitales y regulación en 2023	págs.6-8
Información de Actualidad	págs. 9-13
" Nueva Ley de Vivienda en España". Así quedan los puntos clave que regula la normativa aprobada. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	págs.9-12
Formación Continuada	págs. 13-21
La traslación de los tipos de interés de mercado a los tipos de interés bancarios	págs.13-20
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.21
Consultorio Formativo	págs. 22-23
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.	
<i>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.</i>	pág.13

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección 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 Mediadores Financieros Titulados 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 C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29



Web: www.atp-medfin.com

ACTUALIDAD

Corporativa

Las finanzas digitales y su regulación en 2023

Este año Europa ha seguido avanzando en la implementación de su estrategia digital, definida en 2020, con nuevas propuestas como el reglamento sobre normas armonizadas para el acceso y uso justo de los datos (Data Act), o la adopción de normativas ya puestas en marcha en 2021, como el Reglamento de Mercados digitales, que impone obligaciones a las grandes plataformas para evitar prácticas desleales o que puedan reducir la competencia, o el Reglamento sobre la resiliencia operativa digital del sector financiero (DORA). Esta última, que se desarrollará con normas de segundo nivel en 2023, ha supuesto un hito relevante en el mundo de la ciberseguridad, ya que establece un control exhaustivo de los proveedores, con revisión de sus riesgos y fija las bases para el intercambio de información relacionada con las ciberamenazas.

En 2022 la digitalización continuó siendo una prioridad para los reguladores a nivel global y se anticipa un 2023 igualmente intenso en la regulación de los temas digitales, con foco en las finanzas abiertas y los activos digitales.

Otras iniciativas, como el Reglamento de Inteligencia artificial o la modificación del Reglamento de identificación electrónica (que creará las futuras carteras de identidad digital para los ciudadanos europeos), se prevé que acabarán de tramitarse en el ejercicio 2023.

En cuanto al intercambio de datos a nivel internacional, hay que destacar en 2022 el acuerdo preliminar alcanzado entre la UE y Estados Unidos sobre un nuevo marco legal para los flujos de datos transatlánticos, que previsiblemente ratificará la Comisión en 2023.

Finanzas
Digitales

Finanzas abiertas y pagos

Un tema que quiere regular la Comisión Europea en el nuevo año es el denominado Open finance o finanzas abiertas, que hace referencia al acceso de terceros proveedores de servicios a los datos de clientes (empresas y consumidores) en poder de los intermediarios del sector financiero, para prestar servicios financieros y de información, y que complementarán a las obligaciones de compartición de datos que ya establece la Directiva de Servicios de Pago. Esta última, además, también será objeto de revisión en 2023, y podría abordar nuevos servicios de pago (por ejemplo, los monederos electrónicos) o la obligación de nuevos requisitos de protección del cliente y transparencia. Por otro lado, la Comisión propuso en octubre un nuevo Reglamento para promover la adopción de pagos inmediatos y el desarrollo de nuevas soluciones de pago basadas en los mismos.



Activos virtuales



Otro ámbito que acaparó mucha atención de los organismos nacionales e internacionales durante 2022 fue el de los criptoactivos. A nivel global, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea ha publicado en diciembre el estándar final sobre el tratamiento prudencial de las exposiciones de los bancos a criptoactivos y además el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB) ha propuesto un marco para la regulación internacional de las actividades de cripto-activos, con recomendaciones generales para la regulación, supervisión y vigilancia de sus actividades y mercados, con el objetivo de abordar con mayor eficacia los riesgos de estabilidad financiera asociados a ellos.

A nivel europeo, los legisladores alcanzaron un acuerdo político sobre la regulación de criptoactivos (MiCA), y el texto final está ahora en proceso de aprobación formal. Abarca la emisión de criptoactivos no regulados anteriormente, en particular las 'stablecoins', y la prestación de servicios relacionados con criptoactivos. como la custodia o el intercambio. Sobre esta norma se espera que las autoridades de supervisión bancaria emitan normas técnicas de desarrollo a lo largo de 2023.

Euro digital

Al mismo tiempo, los bancos centrales han intensificado su análisis sobre la emisión de monedas digitales oficiales (CBDCs en inglés). El Banco Central Europeo inició en octubre de 2021 un proceso de investigación de 2 años sobre un posible "euro digital", una CBDC para pagos minoristas. En 2022, el BCE publicó un informe que confirma las primeras opciones de diseño del euro digital. Paralelamente, la Comisión realizó también en este año una consulta sobre el euro digital y presentará una propuesta legislativa en el segundo trimestre de 2023, que servirá de base legal para el proyecto del BCE, éste último decidirá hacia final de año sobre el comienzo de una "fase de realización" del euro digital.



El Consejo adopta nuevas normas sobre los mercados de criptoactivos (MCA)

La UE establece un marco normativo para los criptoactivos, sus emisores y sus proveedores de servicios. El Consejo ha adoptado hoy un Reglamento relativo a los mercados de criptoactivos (MCA) que por primera vez establece un marco a escala de la UE para este sector.



El Reglamento MCA protegerá a los inversores mejorando la transparencia y estableciendo un marco global para emisores y prestadores de servicios, y asegurará además el cumplimiento de la normativa en materia de lucha contra el blanqueo de capitales. La nueva normativa abarca a los emisores de fichas de consumo, fichas referenciadas a activos y las denominadas «criptomonedas estables», así como a prestadores de servicios, como los centros de negociación y los monederos en los que se almacenan criptoactivos. Este marco regulador tiene por objeto proteger a los inversores y asegurar la estabilidad financiera, al tiempo que se facilita la innovación y se fomenta el atractivo del sector de los criptoactivos.

Asimismo, habida cuenta del carácter mundial de los mercados de criptoactivos, el marco regulador introduce un marco normativo armonizado en la Unión Europea que supone una mejora con respecto a la situación actual, en la que existe legislación nacional tan solo en algunos Estados miembros.

Tendencias en pagos digitales y regulación en 2023

Los pagos digitales han logrado una gran relevancia durante el pasado ejercicio 2022.

Un reciente informe, ha revelado que el número de consumidores que realizan pagos digitales dio un impresionante salto del 51% en 2021 al 62% en 2022. De ese porcentaje, las compras in-app y los pagos peer-to-peer (P2P) han experimentado el mayor crecimiento.



A medida que los reguladores de todo el mundo sigan prestando atención a las finanzas digitales, los pagos electrónicos se integrarán cada vez más a la industria global de los servicios financieros.



1. Los pagos internacionales instantáneos

A medida que el sector de los pagos se globaliza, aumentan también las oportunidades para que los negocios crezcan internacionalmente. Esto ha originado que sea necesario disponer de opciones de pago internacionales más rápidas y seguras.

Con el auge de los pagos internacionales instantáneos, tanto las empresas como los consumidores tienen la oportunidad de realizar transacciones en tiempo real conectándose a instituciones y sistemas financieros de dos o más países.

Según un informe emitido en 2020, se espera que las transacciones instantáneas donde los fondos se liquidan en menos de 10 segundos representen el 9,3% de todo el volumen de transacciones B2B en 2022. El informe también señala que es probable que la tecnología blockchain desempeñe un papel cada vez más destacado en el mercado internacional gracias a su capacidad de ofrecer mayor eficiencia y transparencia.

Sin embargo, todavía se necesita mucho desarrollo e innovación en el mercado de los pagos instantáneos internacionales.

Un informe de noviembre de 2022 del Fondo Monetario Internacional (FMI) afirma que las conexiones de los pagos internacionales entre dos países deben hacerse a medida, lo que requiere «tiempo y esfuerzos considerables». El FMI destaca que las plataformas multilaterales de pagos internacionales son una vía prometedora que puede tener un «impacto transformador» en el sector de los pagos instantáneos internacionales. La UE también ha reconocido esta tendencia, presentando una nueva propuesta en octubre de 2022 para modificar la normativa vigente relativa a los pagos internacionales instantáneos.

2. Pagos sin contacto: Tarjetas y wallets digitales

En marzo de 2022, se publicó un estudio sobre los nuevos métodos de pago digitales.

El principal objetivo de este estudio era proporcionar al Banco Central Europeo un conocimiento más profundo sobre los métodos de pago de preferencia y del comportamiento financiero de los ciudadanos de la zona Euro.

Una de las principales conclusiones fue el aumento de la popularidad de las versiones «sin contacto» de las tarjetas desde el inicio de la pandemia Covid-19.

Las opciones de pago por móvil, como los wallets digitales y las aplicaciones, también se incluyeron entre los métodos de pago preferidos. Los encuestados citaron la rapidez, la comodidad y la facilidad de uso como algunas de las principales razones por las que preferían los pagos móviles.



3. Compra ahora, paga después (BNPL) para B2B

Buy Now, Pay Later -o BNPL para abreviar- es un tipo de pago a plazos en el que un proveedor de servicios financieros permite a los clientes pagar un producto o servicio en pagos a plazos y sin intereses.

Mientras que el cliente obtiene una mayor flexibilidad financiera, la empresa que ofrece el producto o servicio no pierde ingresos. Un proveedor de BNPL suele pagar a la empresa el importe total de la compra, gestionando los pagos del préstamo a plazos directamente con el cliente.

A medida que la regulación de los BNPL se generaliza, también se abren nuevas oportunidades de negocio más allá de los negocios B2C, por ejemplo, para las empresas B2B, al ofrecer servicios más seguros y fiables.

Una de las principales ventajas del BNPL para empresas B2B es la capacidad de ofrecer o realizar compras de ticket alto sin tener que pagar el importe total por adelantado, lo que permite a las empresas BNPL funcionar como herramientas similares a la inversión.

El auge de los BNPL en el sector B2B, además de su popularidad en el sector B2C, los convierte en una de las tendencias de pago digital de mayor crecimiento. De hecho, se espera que el mercado mundial de BNPL crezca a una tasa anual del 26% de 2022 a 2030, alcanzando un valor de 39.410 millones de dólares (USD) en 2030.

4. Pagos recurrentes variables

Con el 71% de pequeñas y medianas empresas adoptando servicios de Open Banking en 2022, nunca ha sido tan relevante como ahora apostar por dicha tecnología.

El auge de los pagos Open Banking ha dado lugar a muchos nuevos métodos de pago digitales. Uno de ellos son los pagos recurrentes variables, o VRP por sus siglas en inglés, y está destinado a convertirse en una gran tendencia de pago en 2023.

Los VRP utilizan los permisos concedidos a través de las conexiones Open Banking para permitir que los proveedores de pagos puedan realizar pagos en nombre de los clientes. Se considera una mejor alternativa a otras opciones de pago recurrentes, como los adeudos directos.

Por ejemplo, una empresa tecnológica podría ofrecer a una empresa B2B una solución escalable cuyo precio puede variar en función del uso. Cuando se diseñen las condiciones de pago de esta solución, los VRP podrían usarse para automáticamente cobrar esos pagos según las condiciones existentes.

Una ventaja clave de los VRP es que permiten pagos casi instantáneos, algo muy demandado tanto por clientes como por empresas.

En la actualidad, sólo está disponible en el Reino Unido, pero esperamos su futura expansión por el resto de Europa.

5. Pagos peer-to-peer (P2P)

Los pagos peer-to-peer (P2P) existen desde hace algún tiempo, pero se están extendiendo y popularizando rápidamente con el crecimiento del mercado de pagos digitales.

A nivel mundial, el mercado P2P está experimentando un crecimiento acelerado gracias al aumento de la penetración de los smartphones en el mundo de los pagos y a la creciente digitalización del sector. Según un estudio de mercado de septiembre de 2022, se prevé que el mercado mundial P2P alcance un tamaño de 9.135 millones de dólares (USD) en 2030.



«NUEVA LEY DE VIVIENDA EN ESPAÑA» ASÍ QUEDAN LOS PUNTOS CLAVE QUE REGULA LA NORMATIVA APROBADA

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda



NÚM. 124 - Jueves 25-05-2023

Con fecha de 25-05-2023 ha sido publicada en el **Boletín Oficial del Estado (BOE) Nº 124** la **«Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»**, que entrará en vigor el próximo día 26-05-2023, tras ser validada definitivamente por el Senado el pasado día 17-05-2023. Se trata de la primera de su índole y se desbloquea así una de las grandes leyes de la legislatura, que ha estado más de un año atascada en el trámite parlamentario por la falta de acuerdo. El Gobierno defiende que la norma **servirá para contener los precios del alquiler en las «zonas tensionadas», incrementar la oferta en los municipios con más demanda y proteger a inquilinos y pequeños propietarios frente a los «abusos de los grandes tenedores y fondos de inversión», así como la «regulación de los desahucios»**, sin embargo, el aspecto que más se ha destacado de la misma, **la posibilidad de establecer controles a las rentas de alquiler desde las Comunidades Autónomas**, deberá esperar previsiblemente meses.

Puntos clave sobre la Nueva Ley de Vivienda

Podemos dividir esta nueva normativa en varias claves que regularán el mercado:

- a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.
- b) Nueva definición para grandes tenedores.
- c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.
- d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres.
- e) Traslado de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino al casero.
- f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.
- g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda.
- h) Medidas de protección frente a los desahucios.
- i) Beneficios fiscales para propietarios.
- j) Recargo del IBI para viviendas vacías.
- k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública.
- l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada.

a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler

«Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control». **La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá de cada Comunidad Autónoma**, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas.

Para **declarar una zona tensionada de alquiler** se deberá cumplir, al menos, una de estas dos condiciones:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos **supere el 30% de la renta media de los hogares**. *POR EJEMPLO: si la renta media de una zona es de 3.000 euros por hogar, la suma del precio de la vivienda (por hipoteca o alquiler) más los gastos de suministros no podrían superar los 1.000 euros.*
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda **haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores** a la declaración de área tensionada. *POR EJEMPLO: si una vivienda costaba 300.000 euros en enero de 2020, hubiese aumentado en enero de 2023 el valor del IPC entre enero de 2020 y 2023 (12,9%) más 3 puntos porcentuales adicionales (15,9%). Así, la vivienda tendría que valer 347.700 euros.*

La determinación de zonas tensionadas podrán ser desde distritos censales a micro zonas, incluso zonas tan amplias como Comunidades Autónomas enteras, siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

b) Nueva definición para Grandes Tenedores

Se hará una distinción entre grandes y pequeños propietarios:

Grandes Tenedores: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 ó más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (ó 1.500 m²) en zonas no tensionadas.

Pequeños Propietarios: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC

Esta es, sin duda, **una de las medidas más polémicas de la Nueva Ley de Vivienda 2023**, ya que son muchos los expertos que se han mostrado en contra de este tipo de medidas.

Con la nueva normativa los precios de los alquileres, **a partir de enero de 2024 (recordemos que actualmente la actualización de los alquileres está limitada a un máximo del 2% como una medida extraordinaria), las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC.**

Además, **para enero de 2025 se creará un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC**, que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y estará listo para el 1 de enero de dicho año.

d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

Los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, **estarán regulados y topados**. Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y **no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas**.

Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario (pequeño o gran tenedor).

Para Pequeños Propietarios: mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, **según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler.**

POR EJEMPLO: Si una vivienda tenía un contrato de alquiler por 1.000 euros mensuales, en el nuevo contrato el precio del alquiler no podrá superar estos 1.000 euros más el aumento correspondiente al índice en vigor (2% en 2023, 3% en 2024 y por definir según el nuevo índice a partir de 2025) – Así, si se realizase un nuevo contrato en 2023, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

Para Grandes Tenedores: mediante la aplicación del índice de referencia de contención de precios (todavía por definir).

Esta ley también contempla **la inclusión de nuevas viviendas de alquiler en el mercado dentro de estas zonas tensionadas**, las cuales también estarán limitadas en precio según las competencias de cada Comunidad Autónoma.

e) Traslado al casero de pagar los honorarios de la inmobiliaria

En la página 48 del BOE se contempla en la sección *Cuatro*. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que queda redactado como sigue: «**Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador**».

El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.

f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

Se prohíbe aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos (Comunidad, Tasa de Basura, etc.)

g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite que, como en cualquier contrato, **las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley**.

h) Nuevas medidas de protección frente a los desahucios

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

- Poner fin a los desahucios **sin fecha predeterminada**. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
- Se incluyen **nuevas prórrogas** en los procedimientos de lanzamiento, pudiéndose prorrogar de forma extraordinaria por un año los contratos de alquiler cuando se puedan acreditar situaciones de vulnerabilidad social o económica, lo que en algunos casos se aplazarán los procesos más de 2 años.
- Acceso obligatorio a los **procedimientos de solución extrajudiciales** para las personas vulnerables.
- Las CCAA podrán articular **mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional** que consideren oportunos.
- Se reconoce la capacidad de poder **utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda** a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.

i) Beneficios fiscales para propietarios

Este apartado corresponde a la Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, quedará para el próximo 1 de enero de 2024, coincidiendo con el siguiente ejercicio fiscal.

A grandes rasgos podemos señalar que, **a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada** se les aplicarán **incentivos fiscales en el IRPF** para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior. Así pues:

Bonificación 50%: a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.

Bonificación 70%:

- Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años.
- Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación.

Bonificación 90%: si se produce en en áreas tensionadas.

Ejemplo de bonificación del IRPF con la nueva ley de vivienda

Un arrendatario (pequeño tenedor) con una vivienda en una zona tensionada que fija un precio de alquiler 800€/mes y aplica una reducción del 5% sobre la renta hasta los 760€/mes podría obtener una reducción de hasta el 90% del beneficio neto en el IRPF. En este caso se calcula que los rendimientos netos serían de 6.384€ que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.830€), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 638€.

j) Recargo del IBI para viviendas vacías

Más impuestos para las viviendas vacías. Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.

k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública **estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga **la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.**

l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada

Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Ley 12/2023, de 24 de mayo,
por el derecho a la vivienda**

https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho_Vivienda..pdf

Contiene enlaces directos a todos los artículos y disposiciones, a fin de que pueda consultar la Ley más cómodamente

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= MEDFIN =

= MEDIADOR FINANCIERO =

LA TRASLACIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS DE MERCADO A LOS TIPOS DE INTERÉS BANCARIOS

La traslación de los tipos de interés de mercado al coste de las nuevas operaciones bancarias de los hogares y de las empresas representa un elemento esencial en el mecanismo de transmisión de la política monetaria. En este documento analizamos cómo se está desarrollando esta transmisión en el actual ciclo de subidas de tipos de interés en la zona del euro y en España en comparación con episodios anteriores. Encontramos que la traslación a los tipos de interés de los depósitos a plazo minoristas está siendo más lenta que en el pasado en ambas jurisdicciones. Además, observamos una transmisión también más lenta para el caso de las hipotecas en España. A continuación, ilustramos que esta traslación está siendo heterogénea entre los países de la zona del euro, especialmente para las hipotecas y los depósitos a plazo de los hogares. Esta heterogeneidad está impulsada por las características idiosincrásicas de los bancos y del sector bancario de los países.

Más concretamente, para el caso de los depósitos a plazo de los hogares, encontramos que casi la mitad de la diferencia entre su remuneración en España y en la zona del euro vendría determinada por las distintas necesidades del sector bancario de captar fondos a través de depósitos para ofrecer crédito.

A finales de 2021, el Banco Central Europeo (BCE) inició la retirada del tono acomodaticio de su política monetaria para mitigar las presiones inflacionistas surgidas, principalmente, como consecuencia del aumento de los costes energéticos y de otros bienes intermedios.

Desde entonces, las decisiones adoptadas están afectando a las condiciones de financiación de las economías en la Unión Económica y Monetaria (UEM).

La traslación de los tipos de interés oficiales y de las expectativas sobre su evolución futura a las condiciones financieras de los agentes es un elemento esencial del mecanismo de transmisión de la política monetaria(1)

● En particular, el canal bancario tiene una especial relevancia en dicha transmisión, dado el importante papel que desempeñan las entidades de crédito en la intermediación financiera, tanto en el conjunto del área del euro como en España. En una primera fase, una subida de los tipos de interés oficiales(2) se traslada directamente a los tipos de interés del mercado monetario a muy corto plazo, mientras que las expectativas de incrementos futuros, junto con las primas de riesgo, determinan los tipos de interés a medio y a largo plazo. En una segunda fase, este endurecimiento de las condiciones de financiación de las entidades de crédito en los mercados monetarios afecta a las condiciones financieras de los hogares y de las empresas por dos vías. Por un lado, incide en el coste del crédito en la medida en que los bancos trasladen los incrementos en sus costes de financiación. Por otro, presiona al alza la remuneración de los depósitos minoristas, lo que eleva adicionalmente el coste de los pasivos de los bancos.

En todo caso, cabe esperar que esta traslación a las condiciones financieras de los hogares y de las empresas se produzca de forma gradual y con un cierto retraso, de entre seis meses y un año(3).

● Además, existen distintos factores que podrían introducir diferencias en la velocidad de transmisión del actual ciclo de subidas de los tipos de interés del BCE, en comparación con lo observado en episodios anteriores. Por una parte, la secuencia de alzas en los tipos de interés oficiales registrada en los últimos meses no tiene precedentes en lo que respecta a su intensidad y a su ritmo, y, además, ha venido acompañada de otras medidas no convencionales relacionadas con las operaciones de financiación a plazo más largo con objetivo específico(4) (TLTRO, por sus siglas en inglés) y con la reversión de las compras de activos financieros(5)

● Por otra parte, las condiciones macrofinancieras en las que se enmarca el actual proceso de endurecimiento de la política monetaria son distintas a las de episodios anteriores, especialmente debido al entorno de bajos tipos de interés registrados a finales de 2021 como resultado del largo período de expansión monetaria iniciado en 2014.

En este contexto, este documento analiza la traslación de las subidas de los tipos de interés de mercado a los tipos de interés bancarios en el período más reciente desde una doble perspectiva.

En primer lugar, se compara la evolución de la traslación actual con lo ocurrido en ciclos pasados en la UEM y en España, tanto para los segmentos de crédito a hogares y a empresas como para los depósitos a plazo de hogares y de empresas. En segundo lugar, se



documentan las diferencias en la velocidad e intensidad de la traslación actual observadas entre los distintos países del área del euro y, en aquellos segmentos de crédito y de depósitos en los que se identifican diferencias más significativas, se analizan los potenciales determinantes de esta heterogeneidad(6).

(1) Para más detalles sobre el mecanismo de transmisión de la política monetaria, véase <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/politica-monetaria/preguntas-frecuentes/politica-monetaria-y-estabilidad-precios/como-actuapolitica-monetaria.html>.

(2) Los tipos de interés oficiales, en el caso del BCE, son los de la facilidad de depósito, la facilidad marginal de crédito y las operaciones principales de financiación.

(3) Véase, por ejemplo, Lane (2022).

(4) En octubre de 2022, el Consejo de Gobierno del BCE decidió recalibrar los criterios aplicables a la tercera serie de las TLTRO con el fin de incrementar el coste medio esperado de la financiación obtenida mediante este tipo de operaciones.

(5) Véanse las decisiones de política monetaria publicadas por el BCE para mayor detalle sobre estas.

(6) Los resultados de este artículo representan una actualización de los publicados en el Informe Anual 2022 del Banco de España, debido a que se utiliza la información disponible hasta abril de 2023, en lugar de febrero, que era la última información disponible en la fecha de cierre del Informe Anual.

ANÁLISIS DE LA TRASLACIÓN EN LA UNIÓN ECONÓMICA Y MONETARIA Y EN ESPAÑA DESDE UNA PERSPECTIVA HISTÓRICA

El cambio en las expectativas sobre la evolución futura de los tipos de interés oficiales que se ha producido desde finales de 2021 ha provocado un desplazamiento al alza de la curva de los tipos de interés libres de riesgo del área del euro (7)

Así, hasta abril de 2023 (último dato disponible para los tipos de interés bancarios), la referencia a un año se había elevado en 404 puntos básicos (pb), y la referencia a diez años, en 282 pb. En línea con esta evolución, los tipos de interés del mercado interbancario también han aumentado y han registrado un incremento de 375 puntos porcentuales (pp), 424 pp y 283 pp para los plazos de tres meses, un año y diez años, respectivamente. Estos tipos de interés actúan como referencia en las condiciones de la financiación concedida por las entidades de crédito. En particular, el euríbor a tres meses se toma como referencia en la determinación del coste de los préstamos concedidos a las empresas a corto plazo o a tipo de interés variable, mientras que el euríbor a un año es la principal referencia para el mercado hipotecario en España para los préstamos a tipo de interés variable, y la prima interbancaria a diez años(8), para los préstamos a hogares y empresas a tipo de interés fijo.

En este contexto, las entidades de crédito del área del euro han venido trasladando desde enero de 2022, y de forma gradual, estos incrementos en los tipos de interés interbancarios a los de sus nuevas operaciones de activo y de pasivo con sus clientes minoristas. En este sentido, es importante destacar que estos tipos de interés partían de niveles mínimos desde un punto de vista histórico, como consecuencia del largo período de política monetaria expansiva iniciado en 2014 y que precedió al episodio de endurecimiento actual. De este modo, en el conjunto de la UEM, el coste medio del nuevo crédito concedido a las familias para adquisición de vivienda y el otorgado a las sociedades no

financieras (SNF) han aumentado en unos 2 pp y 3 pp, respectivamente, entre enero de 2022 y abril de 2023. En el caso de España, estos incrementos han sido de una magnitud similar (véase gráfico 1.1). Por su parte, la remuneración media de los nuevos depósitos a plazo de los hogares y de las empresas en el conjunto de la UEM ha aumentado también en unos 2 pp y 3 pp, respectivamente, mientras que en España lo ha hecho alrededor de 1 pp y 3 pp, respectivamente (véase gráfico 1.2).

Con todo esto, los tipos de interés de las nuevas operaciones bancarias superaban en abril de 2023 los niveles registrados antes del inicio de la expansión monetaria en 2014, excepto en el caso de los depósitos a plazo de hogares en España, que permanecían todavía en niveles algo inferiores.

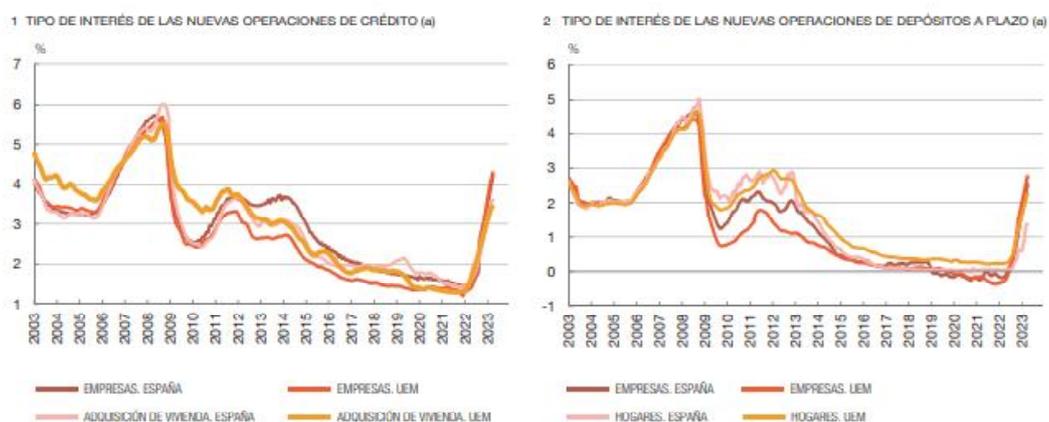
En todo caso, para valorar la velocidad y la intensidad con las que las subidas de tipos de interés se están trasladando a la economía a través del canal bancario resulta informativo comparar su evolución reciente con la correspondiente al episodio que comenzó en el año 2005, que constituye el último período de endurecimiento significativo y duradero de la política monetaria en la UEM. En particular, el análisis comparativo consiste en estimar cómo habría sido la evolución de los tipos de interés de las nuevas operaciones bancarias en el episodio actual de acuerdo con la relación entre estos y los tipos de interés de mercado que prevalecía en el ciclo anterior y dada la evolución experimentada por estos últimos desde enero de 2022.

(7) El tipo de interés libre de riesgo a un día se aproxima por la tasa STR (Euro Short Term Rate), mientras que para plazos más largos se aproxima por las tasas OIS (overnight index swaps). El incremento de estos últimos, además de por el cambio de expectativas, también se habría producido por el fuerte repunte de las primas a plazo.

(8) Al no existir una referencia del euríbor a diez años, esta variable se aproxima mediante el componente fijo de un contrato de permuta de tipos de interés a diez años en el que la parte variable es el euríbor a seis meses.

Gráfico 1

LOS BANCOS HAN IDO TRASLADANDO GRADUALMENTE LAS SUBIDAS DE LOS TIPOS DE INTERÉS DE MERCADO A LOS DE SUS NUEVAS OPERACIONES, QUE SE SITUAN YA EN NIVELES SUPERIORES A LOS DEL INICIO DE LA EXPANSIÓN MONETARIA EN 2014 EN LA MAYORÍA DE LOS SEGMENTOS



a Los tipos de interés son tipos efectivos definición restringida (TEDR), por lo que excluyen gastos conexos, como primas por seguros de amortización y comisiones, y están ajustados por estacionalidad y componente irregular.

A tal fin, se estima la relación entre los tipos de interés de las nuevas operaciones y los tipos de mercado para cada segmento analizado de crédito y de depósito, en el conjunto de la UEM y en España. Más concretamente, para cada segmento y área geográfica, se estima un modelo de corrección de error(9) con información mensual desde enero de 2003 (primer dato disponible de la serie histórica de tipos de interés aplicados por las instituciones financieras monetarias a residentes en la UEM)(10) hasta agosto de 2007(11). A continuación, los coeficientes estimados se utilizan para proyectar la evolución de los tipos de interés bancarios en cada segmento a partir de enero de 2022, según la evolución observada del tipo de interés de mercado correspondiente(12). De este modo, se puede comparar la evolución observada de los tipos de interés bancarios de las diferentes operaciones con la evolución contrafactual estimada que se habría observado de prevalecer la velocidad y la intensidad de la traslación correspondiente al período 2003-2007.

El gráfico 2 presenta los resultados de este ejercicio para las nuevas operaciones de crédito en el conjunto de la UEM y en España. De acuerdo con los resultados obtenidos, la transmisión de los tipos de interés de mercado al coste de los nuevos préstamos a los hogares para adquisición de vivienda en el área del euro se está produciendo de manera similar a la observada en otros episodios históricos (véase gráfico 2.1). Este resultado está condicionado por la traslación al coste de las operaciones cuyo tipo de interés se fija para un período superior al año, modalidad en la que se concentra el mayor volumen de operaciones (más del 80% en 2022), puesto que, en aquellas en las que el tipo de interés se renueva en los próximos doce meses, la traslación está siendo algo más lenta que en el pasado.

En España, por su parte, la transmisión en el ciclo actual se está produciendo con mayor lentitud que en episodios anteriores en ambos segmentos¹³, por lo que también está siendo más lenta para el total de préstamos destinados a compra de vivienda (véase gráfico 2.2).

Respecto al coste de los nuevos préstamos concedidos a las empresas, la traslación está siendo más rápida que en el pasado para el conjunto de la UEM (véase gráfico 2.3), como consecuencia de la mayor velocidad de transmisión tanto en los préstamos a corto plazo o con renovación del tipo de interés en los próximos doce meses como en los préstamos con un período más largo de fijación del tipo de interés. En España, en cambio, la transmisión está siendo similar a la registrada en episodios anteriores de endurecimiento de la política monetaria (véase gráfico 2.4). Este resultado se debe a lo observado en aquellas operaciones a corto plazo o cuyo tipo de interés se renueva dentro de los próximos doce meses, que son la mayoría (alrededor del 87 % en 2022), mientras que en las operaciones en las que el tipo de interés se fija para períodos superiores al año, la traslación está siendo más lenta que en el pasado.

Los resultados del ejercicio para las nuevas operaciones de depósitos a plazo en el área del euro y en España se muestran en el gráfico 3(14).

(9) En cada especificación se incluye como variable dependiente el tipo de interés bancario y como variable explicativa el tipo de interés de mercado al plazo que proporcione un mejor ajuste dentro de la muestra. En las regresiones de tipos de interés bancarios a corto plazo, este suele ser el euríbor a tres o doce meses, mientras que en las de tipos a largo plazo suele ser el componente fijo de un contrato de permuta de tipos de interés a dos o tres años en el que la parte variable es el euríbor a seis meses. Los modelos de corrección del error se estiman en un solo paso, es decir, la relación de cointegración y la dinámica a corto plazo se estiman de forma simultánea.

(10) Esta información se recoge en los Estados de la UEM y se elabora según las normas establecidas en la Circular 1/2010 del Banco de España, que transpone a la normativa española el Reglamento del BCE (BCE/2013/34).

(11) Durante el período enero de 2003-agosto de 2007, la relación de cointegración entre los tipos de interés bancarios y los de mercado se mantuvo estable, con una elasticidad a largo plazo estimada muy cercana a la unidad en la mayoría de los segmentos. A partir del verano de 2007, esta relación se vio influida por otros factores vinculados a la crisis financiera global, como el incremento del riesgo de crédito y la intensa competencia en la captación de depósitos minoristas ante las dificultades de algunas entidades del área del euro de financiarse en los mercados.

(12) Para obtener los valores predichos de los tipos de interés de las nuevas operaciones bancarias se tiene en cuenta tanto la relación de cointegración entre estos y los tipos de interés de mercado como la dinámica a corto plazo.

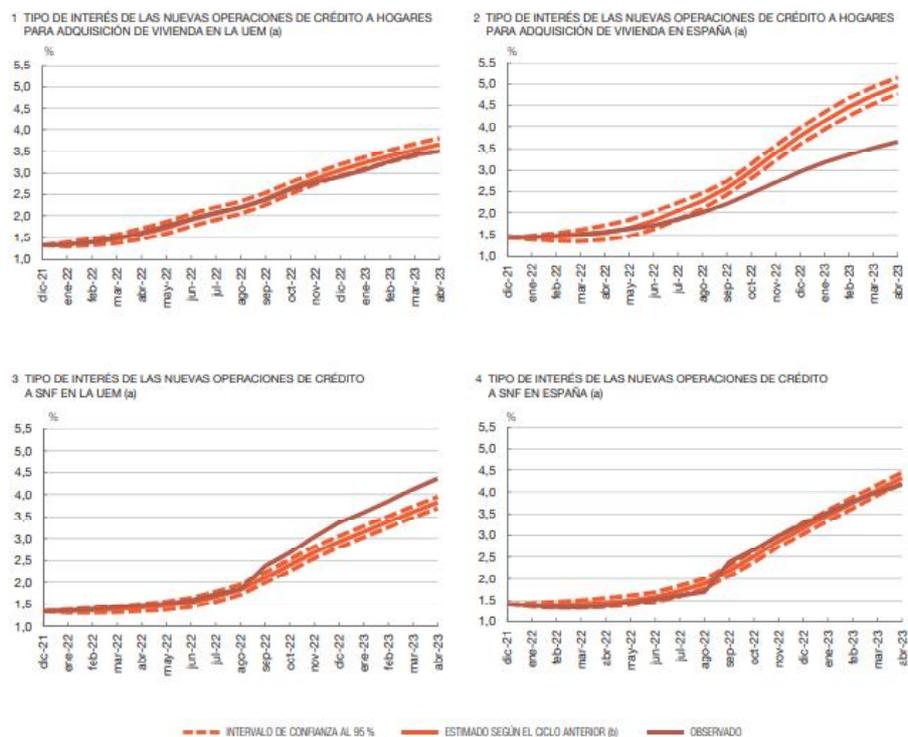
(13) La lentitud de la transmisión al coste de las nuevas operaciones cuyo tipo de interés se renueva en los próximos doce meses se ha producido, en parte, por la disminución de los diferenciales aplicados a los créditos hipotecarios con tipo de interés variable. Adicionalmente, en España, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha podido generar un retraso en el mes en el que se toma el euríbor como referencia (habitualmente es el del mes previo al de la firma del contrato de préstamo hipotecario), al obligar a esperar durante un plazo mínimo de diez días naturales entre la recepción de la oferta y la firma del contrato.

(14) No se presentan los resultados del análisis de la traslación de los tipos de interés de mercado a la remuneración de los depósitos a la vista, dado que suelen presentar escasa variación según las regularidades históricas. No obstante, los resultados de este ejercicio apuntan a una traslación más lenta en el ciclo actual en comparación con lo observado en otros episodios, tanto en el conjunto del área del euro como en España.

Las estimaciones sugieren que la traslación en el segmento de hogares se está produciendo, hasta ahora, a menor velocidad en comparación con el pasado en el conjunto de la UEM (véase gráfico 3.1), debido tanto a lo observado en los de duración hasta un año como en los de mayor plazo, si bien es en los primeros donde las diferencias son mayores. En el caso de España, esta mayor lentitud en el ciclo actual en comparación con el pasado es más acusada que en el caso de la UEM (véase gráfico 3.2), especialmente para los depósitos a hogares de plazo hasta un año. Por su parte, la velocidad de la transmisión en los depósitos a plazo de las empresas del área de euro es también algo más lenta que la registrada en otros episodios históricos (véase gráfico 3.3), como consecuencia de lo observado en las operaciones hasta un año, dado que en las de plazo superior la traslación está en línea con lo ocurrido en episodios anteriores. En el caso de España, la traslación estaría siendo más lenta en ambos segmentos y, por tanto, para el total, aunque de forma menos marcada que en los ofrecidos a los hogares (véase gráfico 3.4). Estos últimos resultados están en línea con los obtenidos por Ferrer, Ganics, Molina y Serena (2023) para la remuneración media del saldo de depósitos(15).

Gráfico 2

EN COMPARACIÓN CON EL CICLO ANTERIOR, LA TRASLACIÓN EN LOS PRÉSTAMOS PARA COMPRA DE VIVIENDA ESTÁ SIENDO SIMILAR EN LA UEM Y MÁS LENTA EN ESPAÑA, MIENTRAS QUE EN EL CRÉDITO A EMPRESAS ESTÁ SIENDO ALGO MÁS RÁPIDA EN LA UEM Y SIMILAR EN ESPAÑA



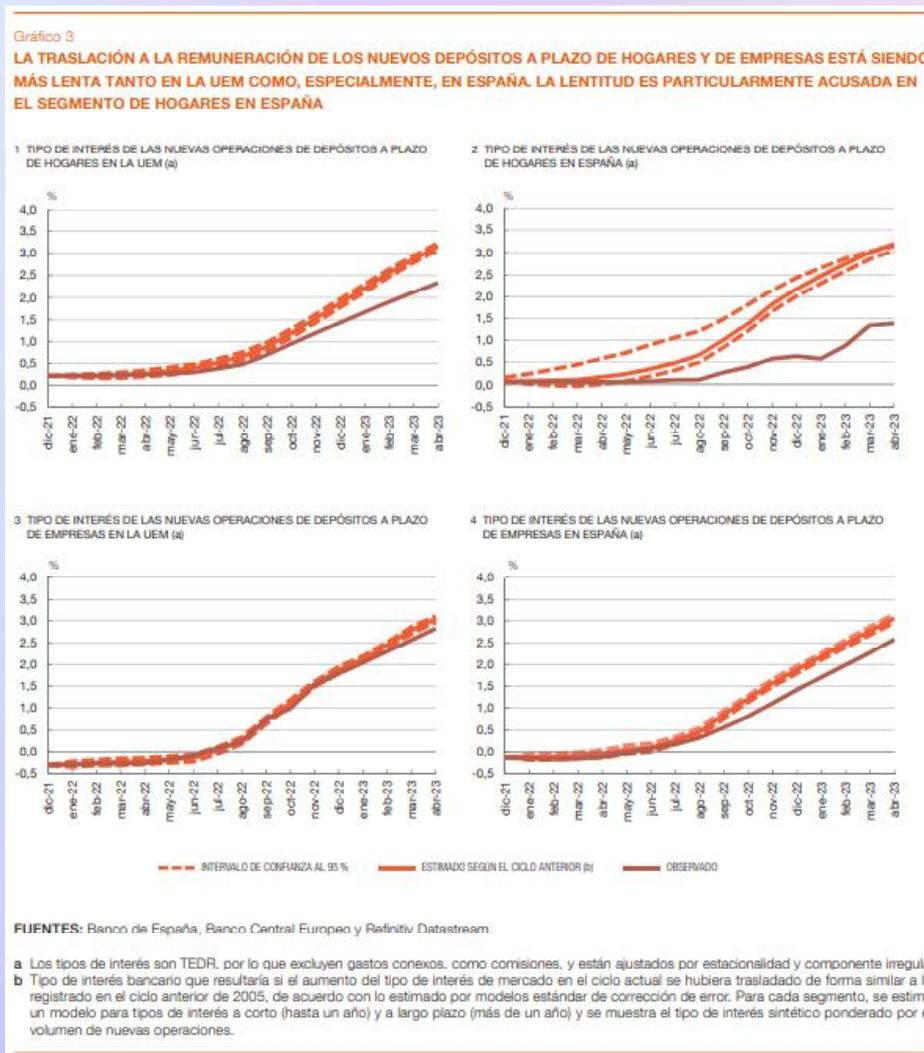
FUENTES: Banco de España, Banco Central Europeo y Refinitiv Datastream.

- a Los tipos de interés son TEDR, por lo que excluyen gastos conexos, como primas por seguros de amortización y comisiones, y están ajustados por estacionalidad y componente irregular.
- b Tipo de interés bancario que resultaría si el aumento del tipo de interés de mercado en el ciclo actual se hubiera trasladado de forma similar a lo registrado en el ciclo anterior de 2005, de acuerdo con lo estimado por modelos estándar de corrección de error. Para cada segmento, se estima un modelo para tipos de interés a corto (hasta un año) y a largo plazo (más de un año) y se muestra el tipo de interés sintético ponderado por el volumen.

(15) A diferencia de este documento, cuyo análisis se realiza sobre el coste de las nuevas operaciones, el análisis de estos autores se realiza sobre la remuneración media del saldo de depósitos. En particular, estos autores utilizan un modelo multivariante SVAR que incluye los saldos de depósitos y sus tipos de interés medios con datos mensuales para el período 2003-2019. Sus resultados indican que en 2022 la traslación del euríbor a los tipos medios del saldo de depósitos fue más limitada de lo que habría cabido esperar de acuerdo con el patrón histórico recogido por los resultados del modelo y, en consecuencia, la subida del coste de los depósitos bancarios habría sido menor de lo esperado.

Cabe destacar dos factores que podrían explicar la mayor lentitud en la traslación a la remuneración de los depósitos a plazo a lo largo del actual ciclo en comparación con el pasado. Por un lado, las menores necesidades de captación de fondos por parte de las entidades de crédito de la UEM para sostener su actividad crediticia, debido a la abundante liquidez acumulada durante el período previo de política monetaria expansiva. Por otro lado, el hecho de que la remuneración de los depósitos se encontrara por encima del nivel de los tipos de interés de mercado al inicio de este ciclo, debido a la reticencia de los bancos a llevar dicha remuneración a terreno negativo durante la fase de política monetaria expansiva (especialmente en el segmento de los hogares), que podría llevar a los bancos a retrasar las subidas de la remuneración de los depósitos hasta que el diferencial con los tipos de mercado se recuperase.

En cualquier caso, conviene tener en cuenta que estas dinámicas podrían enmascarar comportamientos diferentes por países, que, a su vez, redundarían en una fuente de heterogeneidad en la sensibilidad de la actividad económica a las decisiones de política monetaria entre las diferentes jurisdicciones. Por este motivo, en la siguiente sección se analiza la heterogeneidad entre países en la velocidad de transmisión de la política monetaria para distintos segmentos de crédito durante el actual episodio de endurecimiento, así como los factores que podrían explicar, al menos en parte, dicha heterogeneidad.



Continúa en la siguiente edición...//...

Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada «**Formación**» desarrollamos aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Marzo/Abril de 2023, comenzamos con el desarrollo del tema «**La traslación de los tipos de interés de mercado a los tipos de interés bancarios**», continuaremos el desarrollo del citado tema en la siguiente edición de los meses de Mayo/Junio de 2023. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.

Cuestionario 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 página 23 de nuestro Boletín Oficial.

1.- El endurecimiento de las condiciones de financiación de las entidades de crédito en los mercados monetarios afecta a las condiciones financieras de los hogares y de las empresas por dos vías:

- a) introduce diferencias en la velocidad de transmisión del actual ciclo de subida de los tipos de interés y establece medidas no convencionales en las operaciones de financiación a largo plazo.
- b) por el canal bancario y por el mercado monetario.
- c) incide en el coste de crédito de los bancos y presiona al alza la remuneración de los depósitos minoristas elevando el coste de los pasivos de los bancos.

2.- La traslación del coste de los nuevos préstamos concedidos a las empresas actualmente se está produciendo de manera más rápida para el conjunto de la UEM, que en el pasado. Como consecuencia de:

- a) la mayor velocidad de transmisión tanto de los préstamos a corto plazo de renovación del tipo de interés como en los préstamos con un período más largo de fijación del tipo de interés.
- b) la transmisión de los tipos de interés de mercado al coste de los nuevos préstamos a los hogares para la adquisición de vivienda en el área del euro.
- c) las menores necesidades de captación de fondos por parte de las entidades de crédito de la UEM para el sostenimiento de la actividad crediticia.

3.- ¿ Qué factores pueden explicar la mayor lentitud en la traslación a la remuneración de los depósitos a plazo a lo largo del actual ciclo, en comparación con etapas anteriores?.

- a) la heterogeneidad entre países en la velocidad de transmisión de la política monetaria para distintos segmentos de crédito y las subidas de la remuneración de los depósitos hasta que el diferencial con los tipos de mercado se recupere.
- b) la remuneración media del saldo de depósitos y la traslación del euríbor a los tipos medios del saldo de depósitos.
- c) las menores necesidades de captación de fondos por parte de las entidades de crédito de la UEM y el hecho de que la remuneración de los depósitos se encontrara por encima del nivel de los tipos de interés de mercado al inicio de este ciclo.

Consultorio Formativo



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

¿Cómo funcionan las Líneas ICO?.

Respuesta

Las Líneas ICO son líneas de financiación con las que el ICO facilita fondos con la intermediación de las entidades de crédito.

No importa si la empresa que las solicita es grande o pequeña, ni el sector al que se dediques, o si quiere actuar en España o en otra parte del mundo. Hay una Línea ICO para cada empresario, autónomo, emprendedor o negocio. Lo importante es que las Líneas ICO financian la actividad a corto, medio o largo plazo, para cualquier tipo de inversión y en condiciones competitivas.

El ICO ayuda a financiar la empresa, sus proyectos, sus objetivos y metas, en 3 simples pasos.

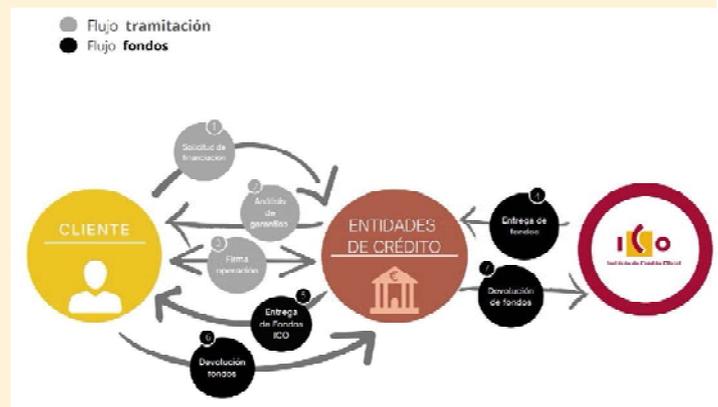
Paso 1: INFÓRMARSE EN ICO. Consultar las opciones disponibles en la página web del ICO o poniéndose en contacto con el Servicio de Información de ICO en el teléfono gratuito: 900 121 121.

Paso 2: ACUDIR A SU BANCO. Dirigirse a su oficina bancaria y explicar sus planes y, allí, la entidad de crédito estudiará el proyecto.

Paso 3: SOLICITAR LA LÍNEA ICO. Firmar el acuerdo en su banco y recibir la financiación ICO, que hará posible el futuro que se persigue.

Las entidades de crédito juegan un papel fundamental: realizan el análisis de la operación, determinan las garantías exigibles y finalmente deciden sobre la aprobación de la financiación.

Una vez que la operación es aprobada, las entidades formalizan el contrato correspondiente con su cliente, con los fondos que el ICO entrega a los bancos.



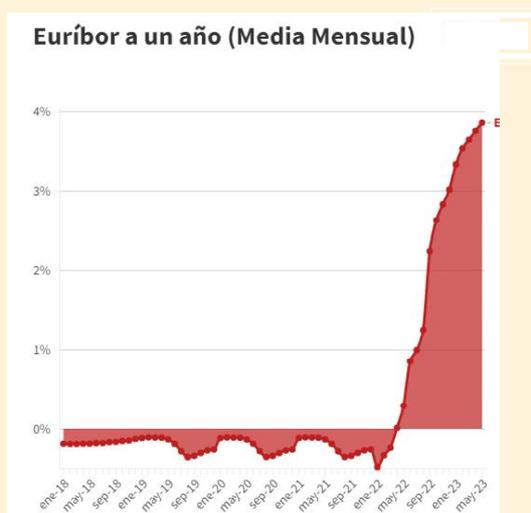
Pregunta

¿Cuándo bajará el Euríbor y cuál será su evolución en el futuro?.

Respuesta

Varios indicadores apuntan que a finales de este año 2023 podrían verse los primeros recortes y, para el próximo ejercicio 2024, si no hay ninguna sorpresa, el euríbor debería bajar con claridad.

La última palabra en este aspecto la tiene el BCE, ya que cada vez está más cerca de parar estas subidas de los tipos de interés. Asimismo, las tasas oficiales de refinanciación y el índice al que están vinculados miles de hipotecas, están ligados por la propia naturaleza del euríbor.



Muchos de los indicadores de los mercados financieros que sirven a los inversores para anticipar los cambios del BCE, se pueden llegar a interpretar como señales de lo que va a hacer el euríbor a medio y largo plazo. Un dato a tener en cuenta es que este índice lleva casi medio año estrujando a las familias, pero los mercados financieros transmiten otra cosa.

En los próximos años podría darse un cambio de escenario, pero actualmente encaja con el descenso de la inflación y la previsión de desaceleración económica. Estas señales son muy útiles para detectar la tendencia y el punto de inflexión. Al mismo tiempo, los expertos también ven que comenzará a caer el euríbor a medio plazo.

La evolución de la inflación es clave para que el BCE deje de subir los tipos y, en el mejor de los casos, los llegue a bajar. Para poderse llevar a cabo esta bajada, el banco necesita que su objetivo de precios converja con las expectativas que tenga el mercado. El riesgo de todo esto es que, si no baja, a la vuelta de la esquina nos encontraremos con un nuevo ciclo al alza para el euríbor.



Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- c



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

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: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com

