

# Boletín Oficial



DE LA

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



**MEDFIN**

**MEDIADORES FINANCIEROS**

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



## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa .....</b>	<b>págs. 3-6</b>
La inversión inmobiliaria en España .....	págs.3-4
Uso de criptomonedas para transacciones inmobiliarias en España .....	págs.5-6
<b>Información de Actualidad .....</b>	<b>págs. 7-12</b>
Nota de prensa. Estado financiero consolidado del Eurosistema a 1 de noviembre de 2024.....	pag. 7
El mercado hipotecario se dispara en 2024 .....	pag.8
Inversión ICO en vivienda social y de alquiler .....	págs.9-10
Nuevas medidas tributarias.....	págs.11-12
<b>Formación Continuada .....</b>	<b>págs. 13-21</b>
Informe de estabilidad financiera 2024.....	págs.13-20
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.21
<b>Consultorio Formativo .....</b>	<b>págs. 22-23</b>
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.	
<u><b>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.</b></u>	pág.23

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

### La inversión inmobiliaria en España

Los fondos de inversión han recuperado terreno en el mercado, representando el 17% en el ejercicio 2024, frente al 8% en el ejercicio 2023, mientras que la proporción de inversor privado se mantiene estable en el 16%.

La inversión en España ha alcanzado 8.054 millones de euros en los primeros nueve meses de 2024, respecto al mismo periodo anterior, según datos



inmobiliaria en un volumen de euros en los primeros un aumento del 6% periodo del año de CBRE.

En el tercer trimestre, la cifra ascendió a 2.539 millones de euros, reflejando un incremento del 9% en comparación con el mismo trimestre de 2023. Los fondos de inversión han incrementado su participación en el mercado, representando el 17% en 2024, frente al 8% en 2023, mientras que la proporción de inversor privado se mantiene estable en el 16%.

A lo largo del año 2024 se ha equiparado el peso de inversores privados y fondos de inversión, tendencia que será continuista como consecuencia de la normalización de tipos y vuelta de operaciones de mayor envergadura. Se preve que en los próximos meses se genere mayor actividad debido a la reducción de los costes de financiación, lo que a la larga comprimirá las rentabilidades prime e incentivará la inversión. En cualquier caso, el principal riesgo continúa siendo los conflictos armados y la intensificación del contexto geopolítico.

El segmento MidCaps ha alcanzado el 18%, notablemente superior al 8% registrado en 2008. El número de transacciones ha aumentado un 5% frente a 2023, y el ticket medio ha subido a 25 millones de euros, un 4% más que el año anterior. El capital nacional ha sido predominante, representando el 55% del total de la inversión en 2024, seguido por Estados Unidos (10%) y el Reino Unido (5%). Notablemente, la inversión latinoamericana ha crecido un 67% respecto a 2023, sumando un total de 125 millones de euros.

se espera que la inversión total para el año 2024 crezca entre un 5% y un 10%, alcanzando aproximadamente los 12.000 millones de euros al cierre del año.

Las inversiones fuera de Madrid y Barcelona han continuado ganando atractivo, representando cerca de la mitad de la inversión total (47%), en comparación con el 33% en los primeros nueve meses de 2019.

La estabilización de las prime yields en España, en línea con tendencias europeas, ha sido evidente desde los mínimos de diciembre de 2021.

Las rentabilidades prime de todos los productos inmobiliarios se han estabilizado en los diferentes mercados europeos. Hasta la fecha, se han observado escasos indicios de compresión de estos valores que se limitan, en todo caso, a los segmentos del mercado en los que los compradores de capital están realizando movimientos estratégicos.

En cuanto a la distribución sectorial de la inversión, el sector living ha sido predominante durante los primeros nueve meses del año 2024, representando el 31% del total con 2.484 millones de euros.

El sector hotelero, aunque ha visto una caída del 21% respecto a 2023, sigue siendo significativo con una inversión de 1.715 millones de euros.

El sector retail ha experimentado un crecimiento del 72% en comparación con el mismo período del año pasado, con una inversión acumulada de 1.337 millones de euros.

Los sectores de oficinas e industrial y logístico también han registrado crecimientos

interanuales del 20% y

30% respectivamente.

A diferencia de oficinas,

donde la inversión está

repartida por todo el

territorio nacional,

solo el 18% de la inversión

en Industrial & Logístico

se localiza en las

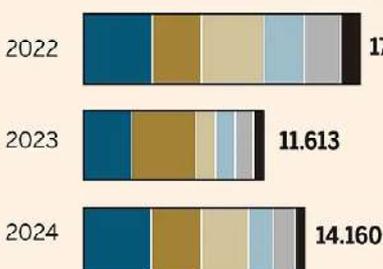
grandes ciudades, Madrid

y Barcelona.

## EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN

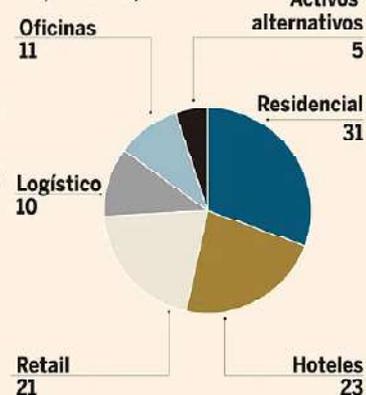
### > Volumen invertido en los últimos tres años

En millones de euros



### > Por segmentos, en 2024

En porcentaje.



# Uso de criptomonedas para transacciones inmobiliarias en España



El uso de criptomonedas para transacciones inmobiliarias en España crece un 15%.

Alrededor del 6% de las transacciones ha involucrado algún tipo de criptomoneda en lo que va de año.

El mercado inmobiliario español se está adaptando rápidamente a las nuevas tecnologías y tendencias de inversión, con las criptomonedas destacándose como una herramienta de cambio. El uso de monedas digitales para transacciones inmobiliarias ha crecido un 15% en 2024, impulsado especialmente por compradores jóvenes y extranjeros que buscan aprovechar la descentralización y flexibilidad de estas divisas.

En este contexto, alrededor del 6% de las transacciones inmobiliarias en España ha involucrado algún tipo de criptomoneda en lo que va de año. Esta tendencia es liderada por grandes ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia, que concentran el 60% de las operaciones de compraventa de viviendas con criptomonedas debido a la alta demanda internacional y la diversificación del mercado.

Los compradores que utilizan criptomonedas en el sector inmobiliario español suelen ser inversores jóvenes, de entre 25 y 45 años, con experiencia en tecnologías digitales y un fuerte interés en activos descentralizados. Cerca del 40% de estos compradores son extranjeros, atraídos por la estabilidad del mercado español y la flexibilidad que les ofrece este método de pago. De hecho, uno de cada tres inversores internacionales en España considera las criptomonedas como su principal vía de pago en futuras adquisiciones.

El creciente uso de criptomonedas en transacciones inmobiliarias está impulsado por la rapidez de las transacciones y la reducción de costes bancarios asociados a pagos internacionales. Sin embargo, la volatilidad del valor de estas monedas y la falta de una regulación clara en España aún son un reto. No obstante, el mercado está respondiendo a esta demanda, y el volumen de operaciones inmobiliarias con criptomonedas aumentará un 20% para finales de 2025.

El futuro de las criptomonedas en el sector inmobiliario español dependerá en gran medida de la regulación. En este sentido, el Gobierno español ya ha planteado propuestas para asegurar la transparencia en las transacciones digitales, con una normativa que podría entrar en vigor en 2025. Esta legislación permitiría a los compradores e inversores operar con mayor seguridad, ofreciendo garantías jurídicas en un mercado aún incipiente.

Así pues, el auge de las criptomonedas en el sector inmobiliario de España muestra la adaptación del mercado a los nuevos tiempos y las demandas de un comprador más tecnológico y global. Con un volumen de transacciones en crecimiento y un perfil de inversor joven e internacional, el país está preparado para convertirse en un referente en la adopción de criptomonedas en el sector inmobiliario, siempre que la regulación acompañe esta evolución.





BANCO CENTRAL EUROPEO  
EUROSISTEMA

## NOTA DE PRENSA

5 de noviembre de 2024

### Estado financiero consolidado del Eurosistema a 1 de noviembre de 2024

En la semana que finalizó el 1 de noviembre de 2024, la posición neta del Eurosistema en moneda extranjera (diferencia entre, por un lado, la suma de las partidas 2 y 3 del activo y, por otro, la suma de las partidas 7, 8 y 9 del pasivo) se redujo en 0,2 mm de euros y se situó en 323,8 mm de euros.

El saldo neto de las operaciones de mercado abierto y de las facilidades permanentes (diferencia entre la partida 5 del activo y la suma de las partidas 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 4 del pasivo) se incrementó en 24,5 mm de euros, hasta una cifra de -2.873,9 mm de euros. Este aumento fue atribuible, fundamentalmente, a la variación del nivel de la facilidad de depósito (partida 2.2 del pasivo).

La base monetaria (partidas 1, 2.1 y 2.2 del pasivo) descendió en 16,9 mm de euros y se situó en 4.666,1 mm de euros.

En el siguiente cuadro se muestra el desglose detallado por carteras de los valores mantenidos con fines de política monetaria (partida 7.1 del activo). Todas las carteras se contabilizan a coste amortizado.

El modelo y el contenido del estado financiero semanal se especifican en los anexos IV a VI de la Orientación (UE) 2016/2249 del Banco Central Europeo, de 3 de noviembre de 2016, sobre el régimen jurídico de la contabilidad y la información financiera en el Sistema Europeo de Bancos Centrales (BCE/2016/34).

Cuadro 1

Carteras de valores mantenidos con fines de política monetaria	Valor declarado a 1 de noviembre de 2024	Variación semanal – compras <sup>[1]</sup>	Variación semanal – amortizaciones
Programa para los mercados de valores (SMP)	1,3 mm EUR	-	-
Programa de adquisiciones de bonos garantizados 3 (CBPP3)	258,0 mm EUR	-	-
Programa de compras de bonos de titulización de activos (ABSPP)	7,7 mm EUR	-	-0,1 mm EUR
Programa de compras de valores públicos (PSPP)	2.165,7 mm EUR	-0,1 mm EUR	-5,7 mm EUR
Programa de compras de bonos corporativos (CSPP)	294,5 mm EUR	-0,0 mm EUR	-0,1 mm EUR
Programa de compras de emergencia frente a la pandemia (PEPP)	1.627,3 mm EUR	+2,3 mm EUR	-6,7 mm EUR

[1] Con la finalización de las reinversiones en el marco del programa de compras de activos, en ocasiones esta columna podrá mostrar importes negativos. Se espera que estos importes sean poco frecuentes, y se derivarán de las ventas de valores realizadas, por ejemplo, con fines de gestión de riesgos.

## El mercado hipotecario se dispara en 2024

El mercado hipotecario ha dado señales de recuperación en el ejercicio 2024 tras el enfriamiento que sufrió el año pasado debido a la subida de tipos de interés. Según los datos del Banco de España, entre enero y agosto los bancos concedieron un total de 41.658 millones de euros en créditos hipotecarios, lo que supone un aumento del 12,4% en comparación con los 37.067 millones otorgados en el mismo período de 2023.



Este repunte en las hipotecas refleja un cambio en la tendencia, aunque aún está por debajo de las cifras de 2022, cuando los bancos concedieron 44.721 millones de euros en el mismo período. A pesar de esta comparación con 2022, es importante destacar que el volumen de concesiones hipotecarias en 2024 es el más alto desde 2010, si se excluye el pico de 2022.

En cuanto a los datos del mes de agosto, los bancos concedieron 3.667 millones de euros en hipotecas, una cifra que representa una fuerte caída del 44,9% respecto a julio, lo cual es típico de un mes marcado por el periodo vacacional. Sin embargo, comparando con agosto de 2023, hubo un leve crecimiento del 1%, lo que demuestra la reactivación del mercado frente al año anterior.

A pesar de este incremento en las concesiones de hipotecas, las nuevas operaciones no lograron compensar las amortizaciones de préstamos ya existentes. Esto dejó el 'stock' hipotecario vivo en agosto en 495.170 millones de euros, es decir, dos millones por debajo del saldo de julio. Sin embargo, en lo que va de año, el crédito hipotecario vivo ha experimentado un aumento de 184 millones de euros, un reflejo de la reactivación del sector a lo largo del año.

Uno de los factores clave que afectan el mercado hipotecario son los tipos de interés. Los tipos TEDR, que publica el Banco de España y que no incluyen gastos adicionales como seguros o comisiones, se situaron en agosto en el 3,38% para nuevas concesiones. Este dato representa un ligero aumento de cuatro puntos básicos respecto a julio, aunque, comparado con agosto de 2023, supone una bajada de 55 puntos básicos, reflejando un alivio para aquellos que buscan financiación.

A pesar de esta reducción en los tipos respecto al año anterior, los niveles actuales siguen siendo elevados en comparación con la última década, cuando llegaron a situarse en mínimos históricos del 1,38%. El saldo vivo hipotecario, por su parte, registró un tipo medio ponderado del 3,60% en agosto, dos puntos básicos menos que en julio, pero 16 puntos básicos más alto que en agosto de 2023, mostrando una ligera tendencia al alza en los costes financieros de las hipotecas existentes.

A pesar del incremento en las concesiones hipotecarias, la situación para quienes buscan financiación sigue marcada por la incertidumbre. Los tipos de interés han caído respecto a los picos alcanzados en 2023, pero siguen siendo altos si los comparamos con el periodo de tipos bajos de la última década. Aquellos que buscan una hipoteca en 2024 se enfrentan a tipos de interés más moderados que en 2023, pero aún superiores a los que se vieron en años anteriores.

Para aquellos que estén pensando en comprar una vivienda o renegociar su hipoteca, es importante tener en cuenta el contexto actual, tanto en cuanto a la evolución de los tipos de interés como a las posibles fluctuaciones en el mercado inmobiliario. La clave será aprovechar las oportunidades que ofrece un mercado en recuperación, pero con cautela, especialmente si los tipos de interés mantienen su tendencia al alza.

# INVERSIÓN ICO EN VIVIENDA SOCIAL Y DE ALQUILER



**El ICO invierte más de 260 millones de euros en proyectos de vivienda social y asequible para alquiler**

- La Iniciativa "ICO Fondos Sociales Invest EU" contará con una garantía del 50% aportada por la Comisión Europea, en el marco del Programa Invest EU.
- El ICO seleccionará gestoras privadas y vehículos de inversión especializados que movilicen fondos privados por al menos un volumen de fondos similar.
- Este modelo de colaboración permitirá que se puedan canalizar 550 millones de euros de capital para su inversión en proyectos de vivienda en alquiler social o asequible y así multiplicar el impacto de la iniciativa.
- El objetivo cualitativo es impulsar la creación o crecimiento de vehículos regulados especializados en la promoción y gestión de proyectos de vivienda social y asequible, atrayendo capital e inversión privada.
- A través de esta iniciativa se estima que se podrán construir unas 10.000 nuevas viviendas sociales y asequibles en régimen de alquiler.

El Instituto de Crédito Oficial ha puesto en marcha la iniciativa "ICO Fondos Sociales Invest EU", un nuevo instrumento financiero a través del que invertirá 268 millones de euros en fondos de capital especializados en impulsar proyectos de vivienda social y asequible en régimen de alquiler. Esta iniciativa contará con una garantía del 50% (134 millones de euros) del Programa InvestEU al ICO, en su condición de Implementing Partner de la Comisión Europea.

Para gestionar e invertir los 268 millones de euros, el ICO ha publicado recientemente una convocatoria abierta, competitiva y pública para seleccionar los vehículos de inversión regulados y las gestoras privadas que se encargarán de su gestión.

Con los fondos del ICO y el apoyo de InvestEU, junto con recursos que capten de inversores privados, las gestoras y vehículos especializados seleccionados podrán invertir 550 millones de euros en proyectos de promoción y gestión responsable de vivienda social y asequible en alquiler en España.

Con esta Iniciativa se estima que se podrán construir unas 10.000 nuevas viviendas sociales y asequibles en régimen de alquiler.



Esta iniciativa tendrá un doble impacto: social, al estar dirigido a colectivos vulnerables con dificultades para acceder a una vivienda, y medioambiental, a través de la ampliación del parque de vivienda asequible en alquiler bajo los criterios de eficiencia energética definidos por el Programa InvestEU.

Con cargo a esta iniciativa "ICO Fondos Sociales Invest EU", el ICO invertirá en cada fondo un importe máximo de 100 millones de euros y un mínimo de 10 millones. Además, la participación del ICO no superará el 49% del tamaño objetivo, y deberá ser complementada por inversores privados en las mismas condiciones, contribuyendo de esta forma a multiplicar el impacto de esta iniciativa.

Los proyectos financiados por las gestoras y vehículos especializados podrán desarrollarse sobre suelos de titularidad pública, con un régimen de protección de al menos 50 años, o en suelos de titularidad privada, con un régimen de protección de al menos 20 años. En ambos casos, el uso de la vivienda no podrá destinarse a otro uso distinto al de vivienda de alquiler asequible en el período establecido.



Las gestoras y vehículos seleccionados por el ICO tendrán experiencia en promoción y gestión de viviendas en alquiler y asumirán el compromiso de gestión responsable a largo plazo de los proyectos financiados (viviendas en alquiler social y asequible) y de su régimen de protección.

Estas gestoras y vehículos especializados podrán promover desde el principio la promoción de proyectos de vivienda social en régimen de alquiler asequible, o adquirir viviendas ya construidas con ese fin y/o cambiar su uso para destinarlas a alquiler social, responsabilizándose en todo caso de la gestión del alquiler.

El ICO, a través de su participación en los comités de supervisión de dichos vehículos, velará por el cumplimiento de la gestión responsable del alquiler de las viviendas y de su condición de protegidas durante el plazo estipulado.

# Nuevas medidas tributarias

*(Norma no convalidada por Acuerdo del Congreso de los Diputados publicado por Resolución de 22 de enero de 2025. Pendiente de posible revisión legislativa)*

El Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, aprueba determinadas medidas de carácter tributario, entre las que cabe destacar las siguientes:

## IRPF



Con efectos de 1 de enero de 2025 se eleva a 2.500 euros la cuantía total de los rendimientos íntegros del trabajo procedentes del segundo y restantes pagadores que obligan a presentar la declaración de la renta, por lo que no estarán obligados a presentar la declaración de Renta aquellos contribuyentes con ingresos de hasta 22.000 euros que tengan más de un pagador siempre que la suma de las rentas del segundo o restantes pagadores no superen los 2.500 euros (hasta ahora eran 1.500 euros).

Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2025 la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.

Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2025 la deducción por la adquisición de vehículos eléctricos enchufables y de pila de combustible y puntos de recarga.

Con efectos de 1 de enero de 2024 se aplicará la imputación de rentas inmobiliarias al 1,1 por ciento si los inmuebles están localizados en municipios con valores catastrales revisados, siempre que hubieran entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2012.

## **Estimación objetiva en IRPF. Régimen simplificado y régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del IVA**

Con efectos de 1 de enero 2025 y vigencia indefinida, se prorrogan durante 2025 los límites cuantitativos que delimitan en el IRPF el ámbito de aplicación del método de estimación objetiva, con excepción de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que tienen su propio límite cuantitativo por volumen de ingresos. También se prorrogan para el período impositivo 2025 los límites para la aplicación del régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, en el IVA.

El plazo para presentar las renunciaciones o revocaciones del método de estimación objetiva del IRPF y de los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido, será desde el 25 de diciembre de 2024 hasta el 31 de enero de 2025. No obstante, serán válidas las renunciaciones y revocaciones para 2025 que se hubieran presentado entre el 1 y el 24 de diciembre de 2024; también se podrán modificar las renunciaciones o revocaciones solicitadas en esas fechas, hasta el 31 de enero de 2025.

### **IVA**

Se introducen determinadas medidas en relación con los depósitos fiscales de gasolinas, gasóleos y otros carburantes.

### **Impuesto sobre Sociedades**

Con efectos de 1 de enero de 2025, se prorroga al ejercicio 2025 la libertad de amortización para aquellas inversiones que utilicen energía procedente de fuentes renovables.

### **Otros impuestos**

Se retrasa hasta el 1 de abril de 2025 la entrada en vigor del nuevo Impuesto sobre los líquidos para cigarrillos electrónicos y otros productos relacionados con el tabaco. Las autoliquidaciones correspondientes a los periodos de liquidación de los meses de abril, mayo y junio de 2025, se deberán presentar del 1 al 20 de julio de 2025. También se establece la regularización de los productos objeto del impuesto almacenados a la entrada en vigor del Impuesto sobre los líquidos de cigarrillos electrónicos y otros productos relacionados con el Tabaco.

Se introducen modificaciones en el Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras, con efectos para los periodos impositivos que se inicien desde el 1 de enero de 2024, que afectan fundamentalmente al periodo impositivo y al devengo del impuesto. Consecuentemente, se adaptan los plazos para efectuar el pago fraccionado y la autoliquidación del impuesto.

También se establece el régimen fiscal aplicable al desarrollo y celebración de las finales de la UEFA Champions League Femenina 2024 y de la UEFA Europa League 2025.

# FORMACIÓN CONTINUADA DEL

## = MEDFIN =

### = MEDIADOR FINANCIERO =

## INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA 2024



Banco de España  
Eurosistema

Viene de la anterior edición ...//...

### RIESGOS Y CAPACIDAD DE RESISTENCIA DEL SECTOR FINANCIERO

La prolongación del entorno de tipos de interés más altos observada en 2023 contribuyó a intensificar la contracción del crédito al sector privado residente en España, ya iniciada en 2022. Esta contracción fue generalizada en las distintas carteras, con decrecimientos notables del crédito a la vivienda y del destinado a finalidades empresariales, si bien sus saldos tendieron a estabilizarse en el tramo final del año. La calidad crediticia en España, que había encadenado en los últimos años un largo período de mejora continuada apenas interrumpida por la pandemia, mostró un ligero deterioro, concentrado en los préstamos a los hogares.

Los mayores tipos de interés continuaron aumentando los costes de todos los instrumentos de financiación de las entidades bancarias españolas, incluidos los depósitos de empresas y hogares, que son la fuente mayoritaria. No obstante, su grado de traslación del incremento de los tipos monetarios sigue siendo reducido en comparación con los productos de activo, lo que ha favorecido una mejora sustancial de los resultados bancarios a través del crecimiento del margen de intereses.

La mejora de la rentabilidad bancaria ha sustentado una importante retribución al accionista y un tímido refuerzo de la solvencia, de manera que la brecha en términos de ratio CET1 con los principales sistemas bancarios europeos ha vuelto a ampliarse. Las pruebas de estrés, como la recogida en el Recuadro 2.1 de este capítulo, muestran una elevada capacidad de resistencia agregada del sector bancario ante escenarios adversos.

En cualquier caso, es necesario tener en cuenta que el grueso de los efectos adversos del endurecimiento monetario reciente se manifestará, a diferencia de los favorables ya realizados, con un cierto desfase. En consecuencia, cabría esperar una paulatina moderación del margen de intereses según la traslación en los tipos del pasivo se aproxime más a la de los del activo, así como un incremento de las pérdidas por deterioro en función de la intensidad del cambio de tendencia en la evolución de la calidad del crédito.

En este contexto, resulta recomendable que las entidades dediquen una parte significativa de los beneficios actuales a reforzar su capacidad para absorber los potenciales costes retardados que puede ocasionarles el actual entorno de tipos de interés más altos.

El sector de intermediación financiera no bancaria (IFNB) en España ha presentado un tamaño y una estructura de interconexiones relativamente estables en 2023 en el contexto del endurecimiento de la política monetaria.

## Las entidades de depósito

### Estructura de balance, riesgos y vulnerabilidades

#### Riesgo de crédito en el negocio en España

El crédito en España al sector privado residente intensificó su descenso en 2023, en términos tanto nominales como reales. En concreto, el saldo del crédito concedido a este sector por las entidades de depósito en España descendió el último año un 3,4% en términos interanuales, 2,8 puntos porcentuales (pp) más que el año anterior. En términos reales<sup>1</sup>, el descenso del crédito también fue mayor, 0,8 pp, hasta el 6,7% (véase gráfico 2.1.a).

La dinámica contractiva fue generalizada por sectores y entidades, moderándose en la parte final del año. Esta notable contracción del crédito se observó tanto en el crédito a sociedades no financieras y empresarios individuales como en hogares, mientras que solo en las sociedades financieras<sup>2</sup> se registró un repunte. Este comportamiento fue generalizado por entidades (véase gráfico 2.1.b). En cuanto a la evolución en el año, los descensos interanuales se estabilizaron en el último trimestre de 2023, tanto en hogares como en el segmento empresarial no financiero (véase gráfico 2.1.c).

En los sectores empresariales no financieros, el descenso del saldo de crédito en 2023 fue notablemente mayor que el del año previo. Para las sociedades no financieras y empresarios individuales, el crédito se contrajo un 5,5% en 2023, 4,1 pp más que en el año anterior, y este descenso fue generalizado entre los diferentes sectores de actividad y tamaños de empresa. Una parte de esta disminución se debió a la amortización de préstamos concedidos bajo el paraguas del programa de garantías públicas implementado durante la pandemia (descenso interanual de su saldo cercano al 30% en 2023). El recorte del crédito empresarial contribuyó en 2 pp al descenso total observado en el crédito al sector privado residente (véase gráfico 2.1.c). En el caso de las pymes, el descenso interanual alcanzó el 8,8% en 2023 (4,1% en el año 2022), mientras que en las empresas de mayor tamaño la reducción fue del 1,8% (frente a un crecimiento de la misma magnitud en el año 2022).

El saldo de crédito de las entidades de depósito a los hogares se redujo influido por el comportamiento del destinado a vivienda. El crédito a hogares presentó un descenso interanual del 2,3%, 2,2 pp mayor que en el año anterior, fundamentalmente por la evolución del crédito para adquisición de vivienda, que cayó en 2023 en un 3,1%, el mayor retroceso interanual desde 2015. Como se ha señalado en el capítulo 1, la amortización extraordinaria de operaciones ha contribuido significativamente a este desarrollo. De los 3,4 pp de caída del crédito al sector privado residente en 2023, 1,3 pp correspondieron a la evolución del crédito para vivienda. El resto del crédito a hogares, por su parte, creció un 1,1% en el año, pero esto apenas moderó la contribución neta negativa del crédito a hogares en 0,1 pp<sup>3</sup>, hasta situarla en -1,2 pp (véase gráfico 2.1.c).

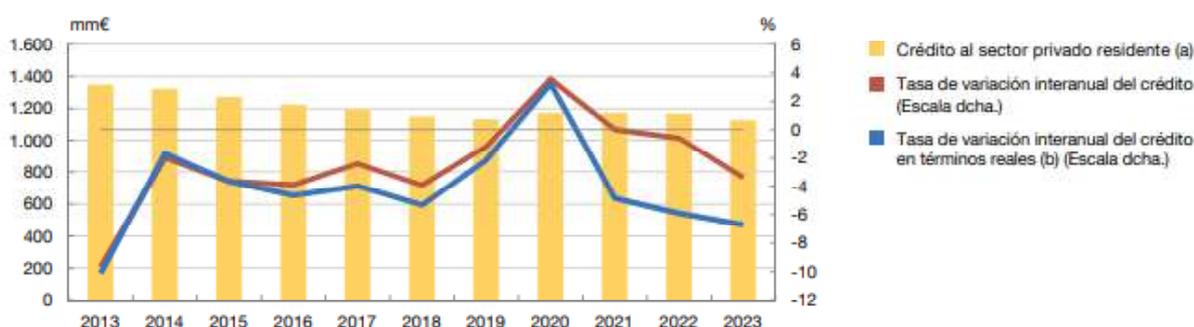
1 Las cifras de crédito real referidas en este párrafo se obtienen deflactando con el índice de precios de consumo la parte del crédito destinada a hogares sin finalidad empresarial, y con el deflactor del producto interior bruto el resto del crédito (sociedades no financieras, sociedades financieras y empresarios individuales). En el resto del capítulo, las referencias al crédito se refieren al crédito nominal.

2 Este sector tiene un peso reducido dentro de la cartera de crédito al sector privado residente en España (5,6% en diciembre de 2023).

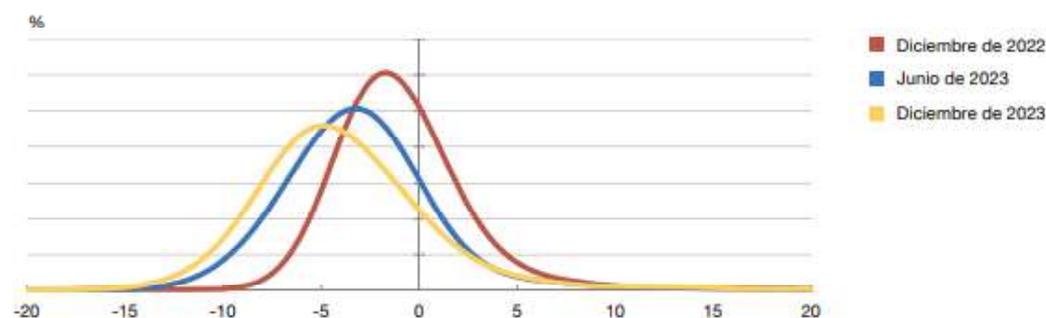
Gráfico 2.1

**El crédito al sector privado residente español descendió en 2023 de forma generalizada por sectores y entidades, si bien moderó su caída en la parte final del año**

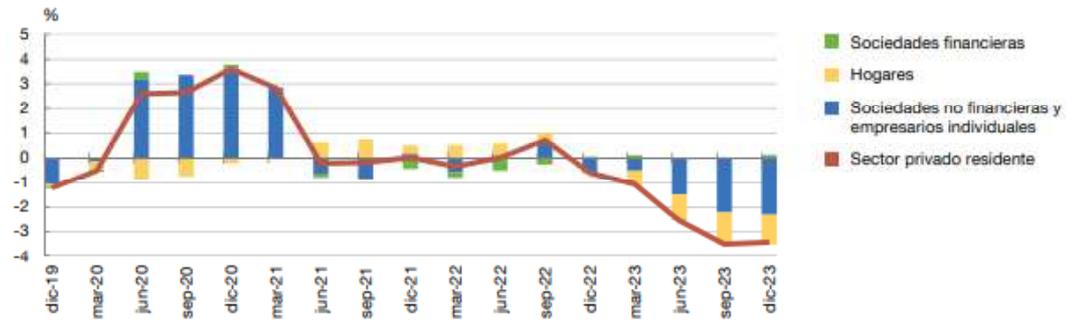
2.1.a Volumen de crédito y tasa de variación. Negocios en España. DI



2.1.b Distribución de las tasas de variación interanual del crédito al sector privado residente por entidades (c). Negocios en España. DI



2.1.c Contribuciones a la tasa de variación interanual del crédito al sector privado residente, por sectores. Negocios en España. DI



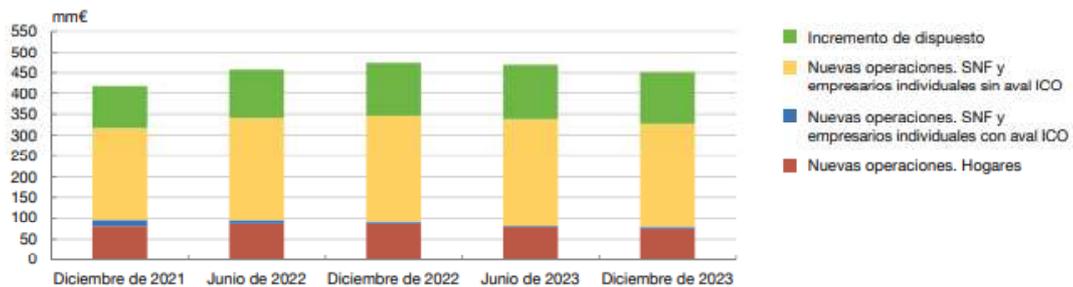
FUENTE: Banco de España.

- a El sector privado residente incluye hogares, sociedades no financieras y empresarios individuales, y sociedades financieras.
- b Para obtener la serie de variación del crédito en términos reales se ha tenido en cuenta su composición, deflactando con el índice de precios de consumo la parte de crédito destinada a hogares sin finalidad empresarial, y con el deflactor del PIB el resto del crédito (sociedades no financieras, sociedades financieras y empresarios individuales).
- c El gráfico muestra la función de densidad de la tasa de variación del crédito al sector privado residente para las entidades de depósito españolas, ponderada por el importe del crédito. Dicha función de densidad se aproxima mediante un estimador kernel, que posibilita una estimación no paramétrica de esta y proporciona una representación gráfica continua y suavizada de dicha función.

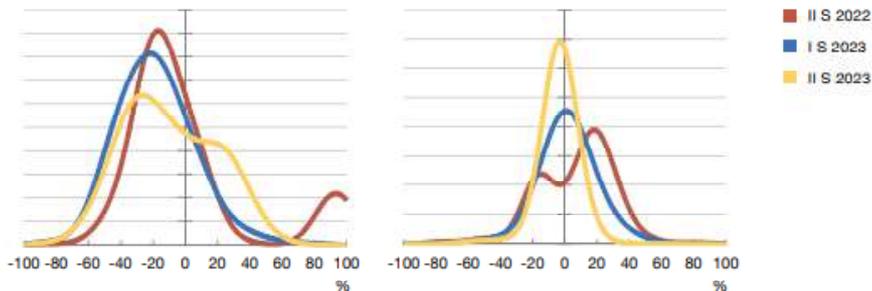
Gráfico 2.2

**El importe de crédito nuevo concedido en 2023 descendió moderadamente para las sociedades no financieras y de forma más marcada en el segmento de hogares**

2.2.a Volumen de crédito nuevo acumulado en doce meses. Hogares, sociedades no financieras y empresarios individuales (a). Negocios en España. DI



2.2.b Distribución por entidades de la tasa de variación interanual de los flujos de nuevas operaciones semestrales a hogares (izda.) y sociedades no financieras y empresarios individuales (dcha.) (b). Negocios en España. DI



FUENTE: Banco de España.

- a Se excluyen en este gráfico las otras sociedades financieras.
- b El gráfico muestra la función de densidad de la tasa de variación interanual de los flujos de nuevas operaciones semestrales a hogares (izda.) y sociedades no financieras y empresarios individuales (dcha.) para las entidades de depósito españolas, ponderada por el flujo de nuevas operaciones semestrales para esa finalidad. Dicha función de densidad se aproxima mediante un estimador kernel, que posibilita una estimación no paramétrica de esta y proporciona una representación gráfica continua y suavizada de dicha función.



El crédito nuevo también se redujo, a una tasa algo inferior al saldo. El crédito nuevo concedido a hogares y sociedades no financieras descendió en 2023 un 3,1% con respecto a la cantidad otorgada en 2022 (véase gráfico 2.2.a). Este descenso neto recoge la caída del 4,3% en la concesión de nuevas operaciones y su compensación parcial por el incremento de dispuestos en las operaciones ya existentes.

El retroceso del crédito nuevo se observó en mayor medida en hogares, pero afectó también a sociedades no financieras y empresarios individuales. El descenso interanual observado en 2023 fue menor en el nuevo crédito empresarial (-1,1%) que en los hogares (-9,5%). Dentro de las empresas no financieras, destacó la peor evolución de las pymes, que registraron un descenso del 5,4% interanual en el crédito nuevo concedido.

El descenso del crédito nuevo en 2023 ha sido generalizado entre las entidades de depósito. En el caso de los hogares (véase gráfico 2.2.b, panel izquierdo), se ha observado un aumento de la dispersión del crecimiento interanual en el segundo semestre de 2023, con un conjunto de entidades desplazándose hacia valores positivos. Esto vendría motivado, al menos en parte, por las dinámicas de competencia del sector, que impulsan a determinados grupos de entidades a reforzar su cuota de mercado. En cualquier caso, será necesario monitorizar si este cambio en la distribución es indicativo de un cambio de tendencia en el agregado del crédito a hogares. Por el contrario, en el caso de los sectores empresariales no financieros (véase gráfico 2.2.b, panel derecho), se observó una mayor homogeneidad entre entidades en comparación con los semestres precedentes, apareciendo estas más concentradas cerca de la tasa media de decrecimiento<sup>4</sup>.

La ratio de crédito dudoso en 2023 se ha mantenido prácticamente estable, con un descenso limitado del volumen de dudosos, que compensó el impulso al alza que supuso la contracción de los saldos totales. La ratio de dudosos descendió en 2023 menos de 0,1 pp, hasta situarse en el 3,4% para el conjunto del sector privado residente (véase gráfico 2.3.a). En consecuencia, se detuvo el proceso de intensos descensos observados desde el final de la crisis financiera global como consecuencia sobre todo de la reducción del volumen de préstamos dudosos. En particular, en el acumulado de todo el año 2023, se ha observado un descenso de este volumen del 3,7% (muy por debajo de la caída del 18,5% de 2022). El descenso del saldo total de crédito al sector privado residente habría contribuido a su ratio de dudosos en 0,1 pp<sup>5</sup>.

Los activos dudosos en el crédito a vivienda aumentaron en 2023, lo que ha elevado la ratio de dudosos en la cartera de crédito a hogares. El crecimiento interanual de los dudosos en hogares (2,7%, frente al descenso del 24,3% en el año anterior), fue impulsado por un aumento significativo de estos en el crédito destinado a adquisición de vivienda (6,9%) (véase gráfico 2.3.b), lo que ha llevado la ratio de dudosos hasta el 2,4%, tras subir 0,3 pp en el año.

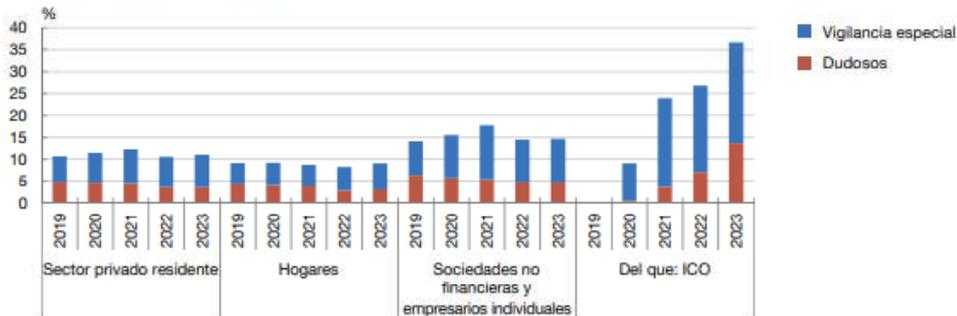
<sup>4</sup> En el periodo más reciente de datos, II S 2023, un mayor crecimiento del crédito nuevo a hogares y sociedades no financieras aparece asociado con una mayor ratio de solvencia y una menor ratio de dudosos en los negocios en España. Este crecimiento también aparece impulsado por parte de las entidades que partían de un nivel más bajo de margen de interés sobre total activo en el negocio en España.

<sup>5</sup> Para un tamaño de saldo constante, la ratio de dudosos del crédito al sector privado residente se hubiera situado en diciembre de 2023 en el 3,3%, frente al 3,4% efectivamente observado.

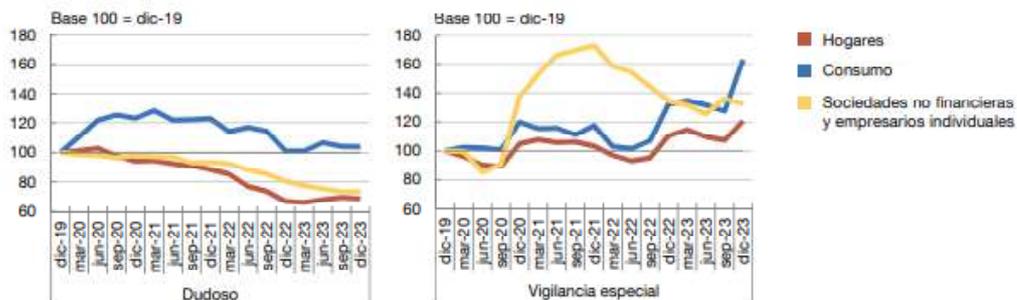
Gráfico 2.3

**El crédito problemático empeoró su evolución en 2023: se frenó el descenso de los dudosos y se incrementaron los préstamos en vigilancia especial, sobre todo por la evolución adversa de los hogares**

2.3.a Peso del crédito en situación dudosa y en vigilancia especial. Diciembre de cada año. Negocios en España. DI



2.3.b Volumen de crédito dudoso (izda.) y en vigilancia especial (dcha.). Negocios en España. DI



FUENTE: Banco de España.



En cuanto al crédito al sector empresarial no financiero, su volumen dudoso ha continuado descendiendo en 2023, aunque a menor ritmo que en años previos. Los dudosos originados en sociedades no financieras y empresarios individuales disminuyeron un 8,8% en 2023, un recorte menor que el registrado en el año anterior (-13,7%) (véase gráfico 2.3.b). Este descenso fue generalizado por sectores de actividad y tamaño de empresa, con la excepción de las empresas grandes, cuyos dudosos crecieron en el año un 0,3%.

En los créditos a empresas con garantía del Instituto de Crédito Oficial (ICO), la ratio de crédito dudoso aumentó el último año, en parte por la reducción de esta cartera. El incremento interanual de esta ratio fue de 6,6 pp, hasta el 13,7%. Si bien los dudosos de esta cartera han aumentado considerablemente en 2023 (37,6%), lo han hecho en menor medida en el tramo final del año, y una parte significativa del incremento en la ratio de dudosos se debió a la importante reducción en el importe total de estos créditos (-29% en 2023), debido al progresivo proceso de amortización. De haberse mantenido constante en 2023 el crédito total en la cartera ICO (el denominador de la ratio), el peso de los dudosos habría aumentado 2,7 pp en el conjunto del año pasado, hasta el 9,7% en diciembre.

La tendencia en los créditos clasificados en vigilancia especial también se ha orientado al alza, debido, de nuevo, a la evolución en hogares. Los créditos en vigilancia especial se han incrementado un 3,2% en el último año para el conjunto del sector privado residente. Esto supone un cambio de tendencia respecto a lo observado en el año 2022. En los créditos a empresas con aval del ICO, el peso de aquellos clasificados en vigilancia especial se situó en el 23%, 3,3 pp más que un año antes. De haberse mantenido constante en 2023 el crédito total en la cartera ICO (el denominador de la ratio), el peso de los créditos en vigilancia especial habría descendido 3,4 pp en el conjunto del año pasado, hasta el 16,3% en diciembre.

La evolución de los créditos dudosos vino determinada por las mayores entradas en esta clasificación de riesgo y las menores salidas. En concreto, en el año 2023, los nuevos dudosos se incrementaron un 18,2% (véase gráfico 2.4.a). Además, las salidas a fallidos descendieron un 6,8%, mientras que el resto de las salidas (fundamentalmente amortizaciones, recuperaciones a situación normal o a situación de vigilancia especial y ventas de carteras) se redujeron en un 14,5% con respecto a 2022.

El aumento de los préstamos en vigilancia especial se explica también por las mayores entradas y las menores salidas registradas en el año. Las entradas de préstamos en la categoría de vigilancia especial aumentaron un 15,3% en 2023 en comparación con las del año anterior, debido a aquellos créditos provenientes de la categoría normal, que se incrementaron en un 19,3%. Por su parte, las salidas descendieron un 15,1% en el período, debido sobre todo al menor flujo de créditos que vuelven a clasificarse como normales, que descendió un 22,9%.

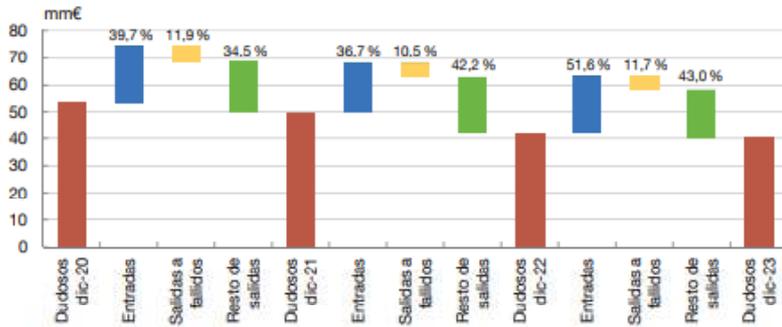
El peso del crédito refinanciado y reestructurado a hogares mantuvo su tendencia descendente durante el año pasado. En diciembre de 2023, estas modalidades representaban el 2,7% del crédito, algo por debajo del 2,9% observado en diciembre de 2022 y sustancialmente menor que el 4,4% de diciembre de 2019, antes del inicio de la pandemia (véase gráfico 2.5.a). En cuanto a su calidad crediticia, mientras que la ratio de dudosos en la cartera de préstamos reestructurados ha caído ligeramente (53,1% en diciembre de 2023, frente a 53,9% en diciembre de 2022), se observó un aumento moderado en la ratio de dudosos en la cartera de préstamos refinanciados (62,3% en diciembre de 2023 frente a 58% en diciembre de 2022).

Para el crédito concedido al sector empresarial no financiero se apreció también una reducción del peso del crédito refinanciado y reestructurado. Respecto a diciembre de 2022, su peso cayó en 1,2 pp, hasta situarse en el 5,5% del total del crédito a sociedades no financieras en diciembre de 2023 (véase gráfico 2.5.b). La ratio de dudosos en la cartera de préstamos refinanciados mostró una contracción moderada (57,2% en diciembre de 2023 frente a 60,3% en diciembre de 2022), mientras que la ratio de dudosos en la cartera de préstamos reestructurados registró cierto incremento (42,1% en diciembre de 2023 frente a 36,4% en diciembre de 2022).

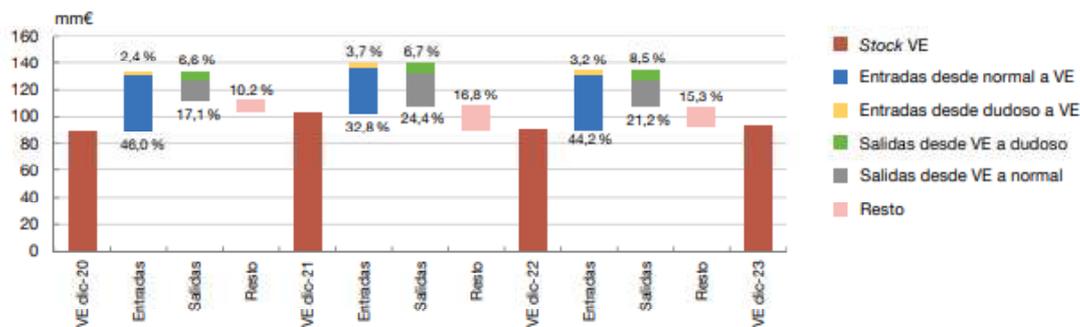
Gráfico 2.4

En el último año se incrementaron los flujos de entrada en las categorías de crédito dudoso y en vigilancia especial, en términos tanto absolutos como relativos

2.4.a Flujos de entradas y salidas de préstamos y anticipos en dudosos (a).  
Negocios en España. DI



2.4.b Flujos de entradas y salidas de préstamos y anticipos en vigilancia especial (b).  
Negocios en España. DI



FUENTE: Banco de España.

- a El stock de préstamos y anticipos dudosos en cada año se corresponde con el importe en libros bruto que figura en el balance de las entidades. Las entradas en dudoso corresponden a movimientos de préstamos desde los estados normal y vigilancia especial (VE), y operaciones adquiridas a terceros. Las salidas de dudosos incluyen movimientos hacia estado normal y VE, así como adjudicación de activos, ventas de carteras y titulizaciones. Los porcentajes que aparecen encima de las entradas y salidas a lo largo de un ejercicio representan el peso de estas respecto del stock de préstamos y anticipos en situación dudosa existente en diciembre del año anterior.
- b El volumen de préstamos en vigilancia especial (VE) se mide con el importe en libros bruto en el balance individual de las entidades. Para que los flujos de entradas y salidas queden computados deben acabar en una fase de deterioro de valor al final del año diferente a aquella en la que se hallaban al principio del año, o en el momento de su reconocimiento inicial en balance si ha sido posterior a ese principio de año. Los porcentajes que aparecen encima y debajo de las barras de los distintos flujos hacia situación de VE y desde situación de VE representan el peso de estos respecto del stock de préstamos en VE existente en los balances en diciembre del año anterior. La barra de «Resto» incluye aquellos préstamos que, estando en VE al final del ejercicio anterior, son amortizados o vendidos a lo largo del ejercicio en curso.



## 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 Noviembre/Diciembre de 2024, desarrollamos el tema «**Informe de estabilidad financiera 2024**», continuaremos el desarrollo del citado tema en la siguiente edición de los meses de Enero/Febrero de 2025. 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.- Durante el ejercicio 2023, los mayores tipos de interés:**

- a) continuaron reduciendo los costes de todos los instrumentos de financiación de las entidades bancarias españolas, incluidos los depósitos de empresas y hogares, que son la fuente mayoritaria.
- b) fueron los monetarios, con mayor incremento en comparación con los productos activos.
- c) continuaron aumentando los costes de todos los instrumentos de financiación de las entidades bancarias españolas, incluidos los depósitos de empresas y hogares, que son la fuente mayoritaria.

## **2.- El crédito en España al sector privado residente intensificó su descenso en 2023. ¿En que términos?.**

- a) en términos reales.
- b) en términos nominales y reales.
- c) en términos nominales.

## **3.- El crédito nuevo concedido en 2023 se redujo, a una tasa inferior al saldo. Se observó en mayor medida en:**

- a) vivienda, aunque también afectó a los sectores empresariales no financieros.
- b) hogares, pero también afectó a sociedades no financieras y empresarios individuales.
- c) las sociedades empresariales individuales.

# 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

¿En qué consiste una mediación entre inversionistas y Estados?.

## Respuesta

La mediación ofrece al arreglo de diferencias un enfoque impulsado por las partes. El rol del mediador consiste en facilitar las negociaciones de las partes, por ejemplo, ayudando a cada parte a identificar sus intereses, superar los obstáculos al arreglo de diferencias y desarrollar con las partes posibles opciones de acuerdo.

La mediación es totalmente voluntaria y, por lo común, se basa en un acuerdo por escrito de mediación entre las partes contendientes.

El concepto de soluciones amigables a través de negociaciones directas no es algo nuevo: se encuentra plasmado en muchos tratados multilaterales de inversión, a menudo,



denominado "período de avenimiento" ("amicable settlement period") o "período de negociación previa" ("cooling-off period"). A modo de ejemplo, el Artículo 10.15 del Tratado de Libre Comercio de Centroamérica establece que "el demandante y el demandado deben primero tratar de solucionar la controversia [relativa a inversiones] mediante consultas y negociación, lo que puede incluir el empleo de procedimientos de terceras partes de carácter no obligatorio, tales como conciliación y mediación". El Artículo 26 del Acuerdo de Inversión para la Zona Común de Inversión del Mercado Común de África Meridional y Oriental (COMESA, por sus siglas en inglés) requiere un período de enfriamiento de seis meses, durante el cual las partes "deberán solicitar la asistencia de un mediador", a menos que se acuerde un método alternativo de arreglo de diferencias.

## Pregunta

¿Cómo afectarán a la financiación los posibles cambios en los tipos de interés en 2025?

## Respuesta

En 2025, se espera que el Banco Central Europeo (BCE) continúe con la política de reducción de tipos de interés, lo que puede derivar en préstamos más accesibles y económicos. Esto es una gran oportunidad para aquellos que buscan financiar la compra de una farmacia, ya que a medida que los tipos disminuyen, se suaviza el coste de la financiación. En resumen, estas previsiones de posible bajada de tipos, pueden originar un mayor crédito y con un coste menor.

## Pregunta

¿Qué tipo de préstamo es el más adecuado para cada situación?

## Respuesta

Las entidades financieras ofrecen diversas modalidades de préstamos, incluyendo tipos fijos, mixtos y variables. Esta decisión nunca es fácil y menos aún en un entorno cambiante, y por ello, se considera clave, evaluar qué opción se adapta mejor a las necesidades de cada persona.

Dado que se trata de una decisión muy importante, es vital contar un asesoramiento especializado a lo largo de todo este proceso. Además, hay que analizar la oferta de cada entidad en su totalidad y encontrar aquella que cumpla las expectativas de cada uno.



## Pregunta

¿Cómo se puede optimizar la financiación con productos adicionales?

## Respuesta

La vinculación con la entidad financiera puede ofrecer beneficios adicionales. Contratar productos como seguros, TPVs o la domiciliación del SOE de la farmacia, puede derivar en bonificaciones en los tipos de interés. No obstante, hay que analizar pormenorizadamente estas opciones y simular cómo pueden integrarse en su plan financiero. Sólo así conoceremos las ventajas de la financiación ajustadas a las necesidades personales y a su proyecto.

En cualquier decisión patrimonial que se vaya a tomar se debe buscar hacerlo de la mano de los mayores especialistas del sector, con eficacia y seguridad..

### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

**1.- c**

**2.- b**

**3.- b**



*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](mailto:medfin@atp-guiainmobiliaria.com)  
Web: [www.atp-medfin.com](http://www.atp-medfin.com)

