

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. 3-6
2025, año clave para la inversión y transformación inmobiliaria en España	págs.3-5
Las ejecuciones hipotecarias suben un 18,3% en 2024 tras des años de caídas	pag.6
Información de Actualidad	págs. 7-12
Se consolida el buen momento de las compraventas de vivienda, con un crecimiento del 12,2% anual	págs.7-10
Invertir en vivienda para alquilar. Rentabilidades superiores al 7%	págs.11-12
Formación Continuada	págs. 13-21
Informe de estabilidad financiera 2024.....	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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.</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

Pablo Vallecillos Carrillo

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

2025, año clave para la inversión y transformación inmobiliaria en España

El sector inmobiliario en 2025 se caracterizará principalmente por la reducción de tipos de interés, la sostenibilidad y la digitalización que impulsarán el crecimiento, mientras que la incertidumbre regulatoria y los costes de construcción seguirán marcando el ritmo de la evolución del mercado.



El 2025 será un año clave para el sector inmobiliario debido a la combinación de factores que impulsarán su crecimiento y transformación.

Por un lado, la continuidad en la reducción de los tipos de interés fortalecerá la demanda de vivienda y la concesión de hipotecas, mientras que la sostenibilidad y la digitalización se consolidarán como ejes estratégicos para la inversión.

Por otra parte, la diversificación de activos hacia segmentos como el hotelero y el flex living marcará nuevas oportunidades.

Sin embargo, los desafíos regulatorios y el impacto de los costes de construcción exigirán cautela y una adaptación ágil del sector para mantener su atractivo inversor.

Tipos de interés y demanda de vivienda

La evolución de los tipos de interés será determinante para el comportamiento del sector.

En el ejercicio 2024, la reducción de los tipos en la eurozona reactivó la concesión de hipotecas y disparó la demanda de vivienda. Todo apunta a que el Banco Central Europeo mantendrá esta tendencia en 2025, factor que consolidará el crecimiento del mercado residencial.

Aun así, el incremento de los costes de construcción podría afectar directamente a las promotoras, condicionando la oferta de vivienda y limitando la capacidad de crecimiento del sector.

Confianza inversora y diversificación de activos

A pesar de la incertidumbre económica, la confianza de los inversores en el sector inmobiliario se mantiene firme. El segmento residencial continúa siendo una apuesta segura debido a la fuerte demanda.

En paralelo, se observa un creciente interés por la diversificación, con inversores apostando por sectores como el hotelero y los activos alternativos, entre ellos las residencias de estudiantes y senior living.

En cuanto a localización, Madrid y Barcelona siguen liderando el atractivo inversor en oficinas, logística y residencial.

Además, ciudades como Málaga y Valencia ganan peso gracias a su dinamismo económico y oferta costera. Las Islas Baleares y Canarias también se consolidan como destinos clave, especialmente en el ámbito del turismo residencial de lujo.

Sostenibilidad y digitalización: claves para la inversión

La sostenibilidad se ha convertido en un eje central para la inversión inmobiliaria. En 2025, la regulación y la demanda del mercado impulsarán la construcción de activos más eficientes y con menor impacto ambiental.

Este fenómeno se percibe con especial fuerza en el sector de oficinas, donde la búsqueda de certificaciones medioambientales y la digitalización de espacios marcarán la diferencia.

El sector logístico también verá un crecimiento en la inversión sostenible. Los nuevos desarrollos estarán cada vez más orientados a la eficiencia energética y a la reducción de emisiones de CO₂, con centros logísticos estratégicamente ubicados para minimizar el impacto del transporte.

Financiación alternativa y su impacto en el mercado

El acceso a la financiación seguirá evolucionando en el ejercicio 2025. Aunque los bancos han incrementado su interés por financiar proyectos inmobiliarios, mantienen criterios de prudencia que pueden ralentizar el desarrollo de promociones. Como alternativa, la financiación privada y los modelos de crowdfunding están cobrando protagonismo, facilitando la viabilidad de proyectos que no cumplen con los estrictos requisitos de la banca tradicional.

En este contexto, los proyectos inmobiliarios con certificaciones de sostenibilidad tendrán mayores oportunidades de obtener financiación, tanto bancaria como alternativa, reforzando la tendencia hacia un mercado más ecológico y eficiente.

Mercado del alquiler y flex living

El crecimiento de la inversión en el sector del alquiler seguirá en alza, impulsado por la creciente demanda de vivienda en grandes ciudades. La escasez de oferta continuará tensionando los precios, con incrementos estimados entre el 5% y el 7% en las zonas más demandadas.

Por otro lado, el concepto de Flex Living sigue ganando terreno, con una oferta que se ha multiplicado por cinco desde 2020 y que podría superar las 28.000 unidades en 2027. Este modelo de alojamiento flexible está atrayendo tanto a inversores como a usuarios que buscan soluciones habitacionales más adaptadas a sus necesidades.

Retail y logística: tendencias en 2025

El sector retail ha demostrado una gran capacidad de adaptación a las nuevas tendencias de consumo. Para 2025, se espera una evolución en los centros comerciales, que incorporarán más espacios de ocio y servicios, apostando por experiencias diferenciadoras para atraer al público.

El High Street también experimentará una renovación, con la llegada de marcas premium a ubicaciones estratégicas.

En logística, la inversión seguirá enfocándose en proyectos bien conectados y con alto grado de sostenibilidad. Madrid, Cataluña y Andalucía se consolidan como los polos logísticos más competitivos, mientras que la creciente digitalización del comercio impulsará la demanda de centros de distribución avanzados.

Desafíos regulatorios y seguridad jurídica

Uno de los principales retos para el sector en 2025 será la falta de claridad normativa. La incertidumbre legislativa sigue generando inquietud entre los inversores, que buscan estabilidad y seguridad jurídica para sus proyectos.

Las políticas de vivienda, la fiscalidad y la regulación del alquiler serán factores clave que definirán el ritmo de crecimiento del mercado.

Según algunos profesionales “nos encontramos en un momento de grandes oportunidades, pero también de importantes desafíos. La atracción del inversor internacional depende en gran medida de la estabilidad regulatoria, y es fundamental que trabajemos en ofrecer un marco seguro y predecible para el sector”.

Las ejecuciones hipotecarias suben un 18,3% en 2024 tras dos años de caídas



Los desahucios o embargos de propiedad, que no solo afectan a viviendas, crecen un 3,4%.

Desahucio express
2025

Los derivados del impago del alquiler aumentan un 4,5% y representan el 75% del total.

Las ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2024 han aumentado un 18,3%, hasta los 23.164 procedimientos, después de dos años de caídas, según la estadística publicada recientemente por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Los desahucios o embargos de propiedad para su venta (que no solo afectan a viviendas) han crecido también un 3,4% hasta superar los 27.500. Entre ellos, los derivados de ejecuciones hipotecarias han bajado un 3,6% y los derivados del impago del alquiler han aumentado un 4,5%.

Estos últimos siguen siendo los mayoritarios: suponen el 74,6 % de los lanzamientos (20.558), que completan los derivados de ejecuciones hipotecarias (el 18,4%, concretamente, 5.5073 procedimientos) y otras causas (1.933).

Cataluña es la comunidad donde se han practicado más desahucios

Cataluña es la comunidad autónoma en la que se han practicado más desahucios (7.381, el 26,8% del total), seguida de Andalucía (4.027), Comunidad Valenciana (3.610) y Madrid (2.375).

Si nos fijamos únicamente en los desahucios de viviendas en alquiler (derivados de la ley de arrendamientos urbanos), el orden por territorios es el mismo, con Cataluña a la cabeza (5.539), seguida de Andalucía (2.712), Comunidad Valenciana (2.517) y Madrid (2.317).

En el caso de los de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, de nuevo, Cataluña lidera con 1.121 desahucios, por delante de Andalucía (994), Comunidad Valenciana (915) y Murcia (423).

Las ejecuciones hipotecarias, que han crecido dicho 18,3% en 2024, se dieron sobre todo en Andalucía (5.519), Cataluña (4.491), la Comunidad Valenciana (3.403), Madrid (2.204) y Murcia (1.229) en términos absolutos, aunque la ratio por cada 100.000 habitantes sigue otro orden: Murcia (78) registra la tasa más elevada, seguida de Comunidad Valenciana (63,5), Andalucía (62,7), Cataluña (55,7), y Castilla-La Mancha(53,2.).

Crecen el 1,8% los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de vivienda

Los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de vivienda (cuando son propiedad de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro o entidades públicas poseedoras de vivienda social) han aumentado un 1,8% en 2024, cuando se han registrado un total de 2.309.

De acuerdo con los datos del CGPJ, en Cataluña se registraron 463 (el 20,05% del total nacional); en Andalucía, 449; en la Comunidad Valenciana, 391 y en Madrid, 186.



INFORMACIÓN de Actualidad

SE CONSOLIDA EL BUEN MOMENTO DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA, CON UN CRECIMIENTO DEL 12,2 % ANUAL

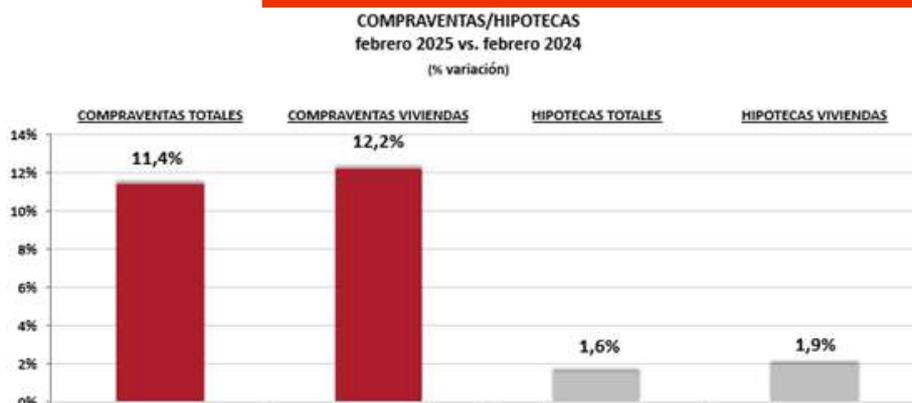
El Colegio de Registradores presenta, con esta nota informativa, un avance de datos provisionales de la Estadística Registral Inmobiliaria correspondiente al mes de febrero de 2025, con datos proyectados sobre el 95,7% de los registros analizados. En la presente nota se sintetiza la evolución de las compraventas e hipotecas respecto al mismo mes de 2024.

CC.AA.	Compraventas totales			Compraventas vivienda			Hipotecas totales			Hipotecas vivienda		
	Feb-24	Feb-25	% var.	Feb-24	Feb-25	% var.	Feb-24	Feb-25	% var.	Feb-24	Feb-25	% var.
Andalucía	16.929	21.394	26,4	9.414	11.724	24,5	7.616	9.496	24,7	5.827	7.139	22,5
Aragón	3.571	4.073	14,1	1.376	1.640	19,2	1.280	1.621	26,6	1.047	1.096	4,7
Asturias	2.249	3.097	37,7	1.050	1.362	29,7	1.182	1.096	-7,3	745	758	1,7
Baleares	2.340	2.445	4,5	1.098	1.216	10,7	1.657	1.257	-24,1	1.187	933	-21,4
Canarias	4.045	3.518	-13,0	1.741	1.809	3,9	3.654	1.722	-52,9	2.460	1.232	-49,9
Cantabria	1.712	1.890	10,4	726	818	12,7	557	704	26,4	326	509	56,1
Castilla y León	7.057	7.932	12,4	2.370	2.804	18,3	2.442	2.711	11,0	1.759	1.851	5,2
Castilla-La Mancha	6.447	7.170	11,2	2.489	2.899	16,5	2.189	2.074	-5,3	1.671	1.563	-6,5
Cataluña	15.286	17.208	12,6	8.422	9.739	15,6	7.937	9.085	14,5	6.338	7.272	14,7
Extremadura	1.826	2.006	9,9	698	875	25,4	710	834	17,5	571	622	8,9
Galicia	4.517	5.106	13,0	2.002	2.150	7,4	1.745	1.933	10,8	1.289	1.340	4,0
Madrid	10.699	12.558	17,4	6.331	6.867	8,5	8.628	6.664	-22,8	6.583	5.262	-20,1
Murcia	4.228	5.079	20,1	2.258	2.552	13,0	1.303	1.678	28,8	993	1.253	26,2
Navarra	1.729	1.469	-15,0	827	599	-27,6	875	613	-29,9	720	475	-34,0
País Vasco	4.219	4.503	6,7	1.931	2.164	12,1	2.355	2.700	14,6	1.747	2.046	17,1
La Rioja	1.124	1.188	5,7	406	482	18,7	278	507	82,4	202	319	57,9
Valencia	17.431	16.761	-3,8	9.176	9.004	-1,9	5.489	5.961	8,6	4.103	4.601	12,1
Ceuta	55	95	72,7	40	47	17,5	29	58	100,0	26	46	76,9
Melilla	75	59	-21,3	39	32	-17,9	53	51	-3,8	34	33	-2,9
NACIONAL	105.539	117.551	11,4	52.394	58.783	12,2	49.979	50.765	1,6	37.628	38.350	1,9

Según estos datos provisionales, durante el mes de febrero de 2025 se registraron cerca de 117.500 transacciones de compraventa, con un aumento del 11,4% respecto a febrero de 2024. De ellas, algo menos de **59.000** correspondieron a **compraventas de vivienda**, lo que supone a su vez un incremento anual del 12,2%. Estos datos consolidan la recuperación del mercado inmobiliario español iniciada con fuerza los últimos meses del pasado año, tras un mes de enero de moderado crecimiento.



Por su parte, las hipotecas, tras una evolución similar o incluso superior a la de las compraventas, han tenido un aumento mucho más moderado, al constituirse durante el pasado mes de febrero algo menos de 51.000, lo que representa un incremento del 1,6% respecto al mismo mes del año anterior. En torno a **38.500** de ellas fueron **hipotecas sobre vivienda**, lo que ha supuesto un incremento anual del 1,9%.



Quince de las diecinueve comunidades y ciudades autónomas registraron incrementos de compraventas totales durante el mes de febrero. Los mayores aumentos se han observado en Ceuta (72,7%), Asturias (37,7%) y Andalucía (26,4%). En el lado opuesto, sólo se produjeron descensos en Melilla (-21,3%) y en tres comunidades autónomas: Navarra (-15,0%), Canarias (-13,0%) y Valencia (-3,8%). En cuanto a compraventas de vivienda, los mayores incrementos se han registrado en Asturias (29,7%), Extremadura (25,4%) y Andalucía (24,5%); y los únicos descensos se dieron en Navarra (-27,6%), Melilla (-17,9%) y Valencia (-1,9%).

En **términos absolutos**, Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid superaron las 10.000 compraventas totales, con Andalucía superando las 21.000. Las mismas comunidades y en el mismo orden ocupan los primeros puestos en compraventas de vivienda, superando la cantidad de 10.000 operaciones solamente Andalucía, con 11.700.

En cuanto a las hipotecas sobre cualquier tipo de inmueble, el comportamiento en el mes de febrero ha sido más dispar en las diferentes comunidades y ciudades autónomas. En doce de ellas se produjeron aumentos, con descensos en las otras siete. Entre los aumentos destacaron Ceuta (100,0%) y La Rioja (82,4%), ambas muy por encima del 30%, seguidas de Murcia (28,8%). Entre los descensos, superiores al 20%, cabe destacar a Canarias (-52,9%), Navarra (-29,9%), Baleares (-24,1%) y Madrid (-22,8%).

Si nos centramos específicamente en las hipotecas de vivienda, observamos una evolución similar, con incrementos en trece comunidades y descensos en seis. Los aumentos estuvieron liderados por Ceuta (76,9%), La Rioja (57,9%) y Cantabria (56,1%). Por su parte, los mayores descensos se vieron de nuevo en Canarias (-49,9%), Navarra (-34,0%), Baleares (-21,4%) y Madrid (-20,1%).

En cuanto al número absoluto de hipotecas, Andalucía y Cataluña superaron las 9.000 hipotecas totales, siendo también las únicas comunidades en superar las 7.000 hipotecas sobre vivienda.

A continuación, se presenta la evolución en los últimos doce meses de las **tasas de variación** del número total de compraventas, compraventas de vivienda, constituciones totales de hipoteca y constituciones de hipoteca sobre vivienda.



Después de unos primeros meses de 2024 condicionados por factores como los días inhábiles en los Registros durante mayo y las fluctuaciones habituales de Semana Santa, el segundo semestre mostró una tendencia positiva en cuanto a compraventas, con fuertes repuntes mensuales.

El año 2025 comienza manteniendo la misma tendencia positiva, si bien por el momento algo más moderada en enero, pero confirmada y reforzada en febrero. Esta evolución ha sido compartida tanto por el número de compraventas totales como las de vivienda, con muy pocas variaciones entre unas y otras, ligeramente más favorable en el caso de las compraventas de vivienda.



Observando globalmente el número de hipotecas constituidas, se observa en general un comportamiento mes a mes muy similar al de las compraventas. Los altibajos iniciales del primer semestre de 2024, más pronunciados en las hipotecas que en las compraventas y debidos a los mismos factores extraordinarios, han dado paso a una senda positiva en el segundo semestre, que en estos inicios de 2025 parece haberse desinflado progresivamente, si bien tanto en enero como en febrero se mantienen las cifras positivas de crecimiento. Esta tendencia positiva también ha sido en general más fuerte que la de las compraventas hasta el mes de febrero, en que el crecimiento de las compraventas ha superado claramente al de las hipotecas.

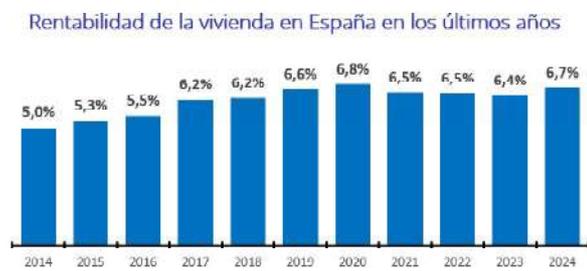
Y, al igual que ha ocurrido con las compraventas, también en el caso de las hipotecas se ha observado un mejor comportamiento general de las hipotecas de vivienda respecto a las totales con alguna excepción puntual poco significativa.

Invertir en vivienda para alquilar

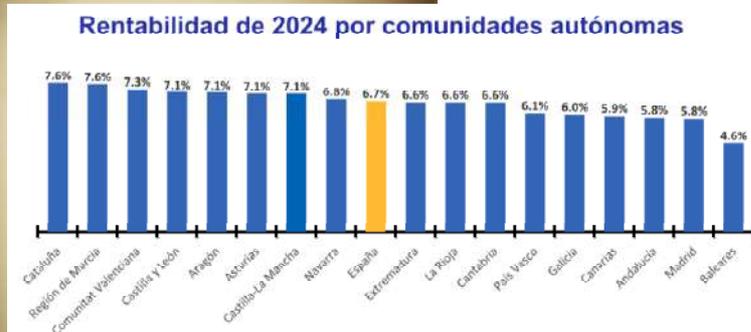
Rentabilidades superiores al 7%

La rentabilidad bruta de comprar una vivienda para luego ponerla en el mercado del alquiler cerró el mes de febrero en el 5,99%, lo que supuso un descenso anual de casi dos décimas.

Los inversores que apuesten por el ladrillo deben tener en cuenta que el retorno que van a obtener depende de diversas variables como la ubicación y características del inmueble, el contexto económico o las tendencias del mercado. De hecho, la horquilla de rentabilidades por capitales de provincia oscilan entre el 7,48% registrado en Córdoba y el 3,31% de San Sebastián. Además, hay hasta ocho ciudades que superan la barrera del 7%.



En líneas generales, y según explican los expertos inmobiliarios, el precio de una vivienda de un tamaño medio de 90 metros cuadrados en España alcanzó los 231.120 euros (2.568 euros/metros cuadrados), mientras que la renta media mensual llegó a 1.153 euros, por lo que el propietario obtuvo un total de 13.845 euros brutos anuales, lo que le arrojó una rentabilidad bruta por el activo del 5,99%.



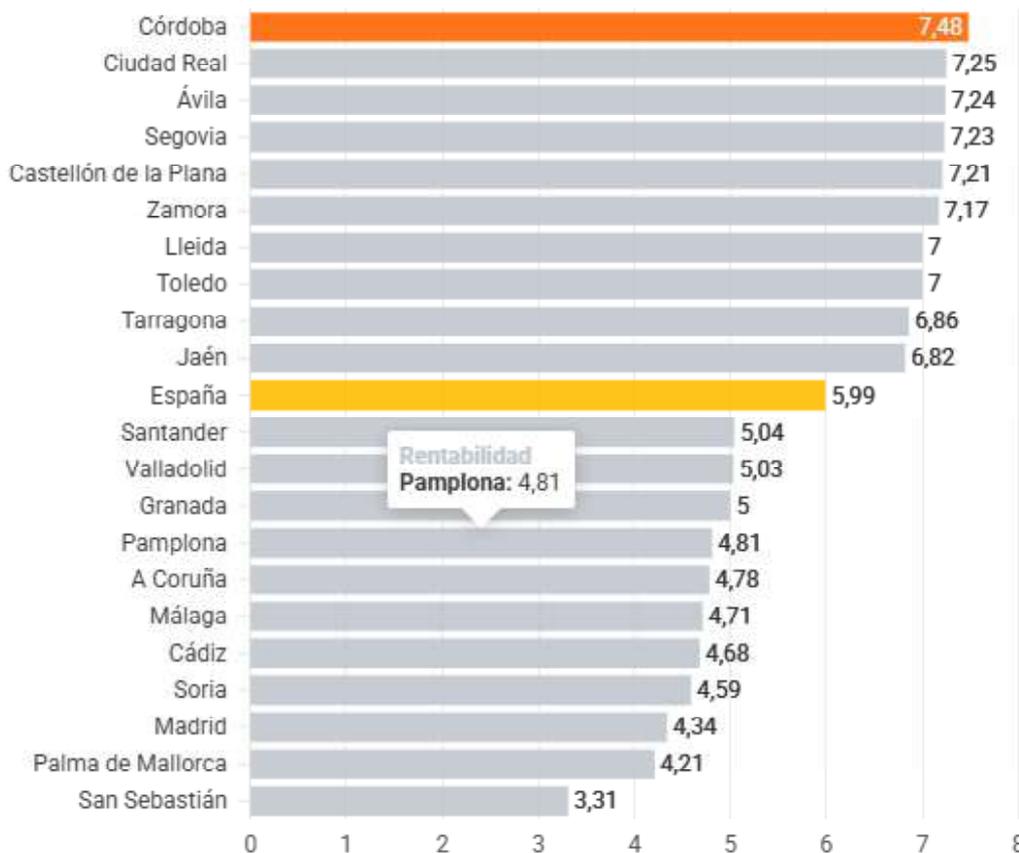
La capitales más atractivas para invertir en vivienda son Córdoba (7,48%), Ciudad Real (7,25%) y Ávila (7,24%). Los siguientes puestos los ocupan Segovia (7,23%), Castellón de la Plana (7,21%),

Zamora (7,17%), Toledo (7,00%) y Lleida (7,00%). Ya por debajo de la barrera del 7% se posicionan Tarragona (6,86%) y Jaén (6,82%).

Por el contrario, el ranking ciudades con las rentabilidades más reducidas está liderado por Donostia, San Sebastián (3,31%), Palma de Mallorca (4,21%), Madrid (4,34%), Soria (4,59%), Cádiz (4,68%), Málaga (4,71%), A Coruña (4,78%), Pamplona (4,81%), Granada (5%) y Valladolid (5,03%).

Las capitales más y menos rentables para invertir en vivienda

Rentabilidad febrero, en porcentaje



"Los precios del alquiler continúan escalando debido a la falta de oferta disponible, expulsando del mercado a las economías más ajustadas. A esto se le suma la problemática de un parque de viviendas envejecido que requiere reformas de calado".

Los expertos también ponen el foco en los principales mercados del país: "Mientras que la rentabilidad en Madrid sigue cayendo progresivamente, pasando del 4,51% en enero al 4,34% en febrero, en Barcelona, por el contrario, continúa con una tendencia alcista. En febrero la rentabilidad asciende hasta el 6,67% respecto al 6,61% de enero", según datos recogidos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= MEDFIN =

= MEDIADOR FINANCIERO =

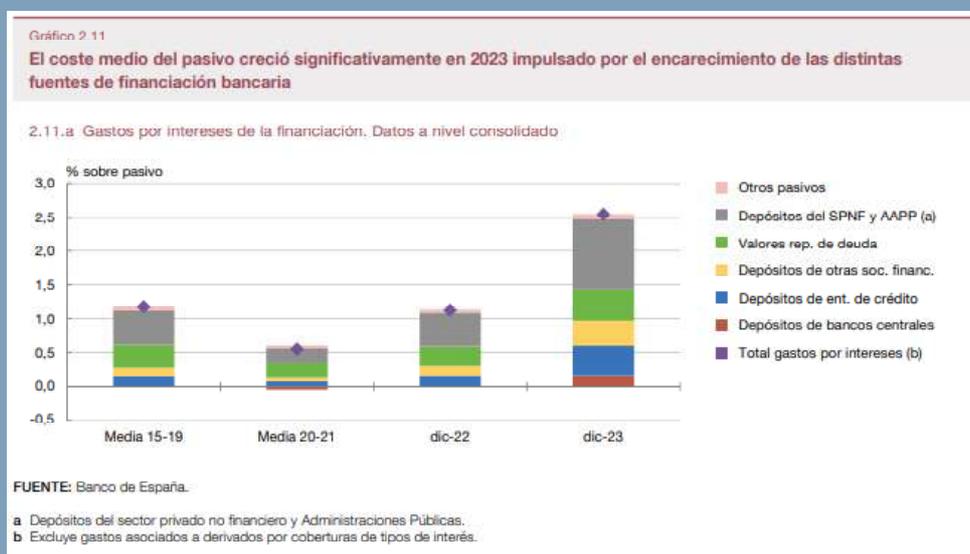
INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA 2024



Banco de España
Eurosistema

Viene de la anterior edición ...//...

La remuneración de los depósitos de hogares y sociedades no financieras en España aumentó en 2023, aunque su coste medio es todavía contenido. En el último año se intensificó el ritmo de traslación de los tipos de interés de referencia a la remuneración del conjunto de depósitos, a la vista y a plazo, del sector privado no financiero en España, a la vez que el flujo de fondos desde cuentas a la vista hacia depósitos a plazo con una mayor rentabilidad para los clientes también fue mucho más elevado. En diciembre de 2023, para el conjunto de las entidades, el tipo de interés medio pagado por los depósitos de los hogares alcanzó el 0,4%, frente al 0,1% observado un año antes. En el caso de los depósitos de las empresas no financieras, el tipo medio se situó en el 1,1%, frente al 0,2% de diciembre de 2022.



El aumento de la remuneración de los depósitos en España fue generalizado entre entidades, aunque se observó una destacable heterogeneidad. Así, las distribuciones de los tipos medios de los depósitos se desplazaron hacia la derecha, pero también se ensancharon. En el caso de los hogares, la distribución de los tipos aplicados por las distintas entidades se extendió en torno al 0,3%, con algunas entidades ofreciendo tipos sustancialmente más altos, por encima del 1%. Asimismo, los tipos de interés pagados por los depósitos de las sociedades no financieras mostraron un nivel de heterogeneidad entre entidades considerablemente mayor que el observado en años precedentes (véase gráfico 2.12).

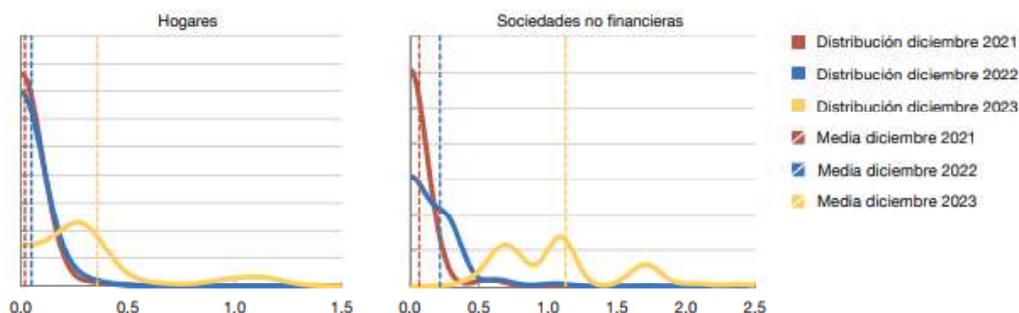
El peso de los depósitos a plazo de los hogares y sociedades no financieras aumentó en 7 puntos porcentuales en 2023, pero sigue siendo inferior al observado antes del período de tipos de interés negativos (14,6% en diciembre de 2023 frente a 47,2% en 2014). En términos agregados, las cuentas a la vista seguían representando a diciembre de 2023 un 85,3% de los depósitos totales del sector privado no financiero.

Las entidades españolas mantuvieron sólidos niveles de liquidez a pesar del endurecimiento del tono de la política monetaria y de la corrección de valor de los instrumentos de deuda. La ratio de liquidez (LCR, por sus siglas en inglés) del conjunto de entidades españolas se situó en el 186,3% en diciembre de 2023, cerca de 8 pp por encima del nivel observado a cierre de 2022 y superando holgadamente el requerimiento regulatorio (100%). Esta mejora fue generalizada entre entidades. La ratio de financiación estable neta (NSFR, por sus siglas en inglés) se mantuvo en niveles similares a los de los últimos años, situándose en el 133% en diciembre de 2023, frente al 131,4% alcanzado un año antes, y nuevamente por encima del mínimo exigido (100%) (véase gráfico 2.13).

Gráfico 2.12

En 2023 aumentó la remuneración de los depósitos en España y su grado de heterogeneidad entre entidades, especialmente en los depósitos a empresas no financieras

2.12.a Evolución de la distribución de los tipos de interés de los depósitos. Negocios en España (a)



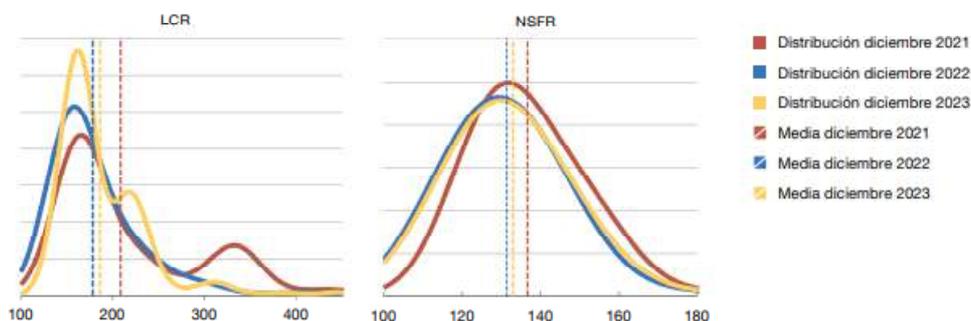
FUENTE: Banco de España.

a Los gráficos muestran las funciones de densidad de los tipos de interés medios aplicados por las distintas entidades financieras a los depósitos de hogares y sociedades no financieras, ponderados por el volumen que estos depósitos representan en cada una de ellas. Dichas funciones de densidad se aproximan mediante un estimador kernel, que posibilita una estimación no paramétrica de ella y proporciona una representación gráfica continua y suavizada de la función. Las líneas verticales discontinuas muestran los tipos de interés medios en cada una de las fechas consideradas.

Gráfico 2.13

Las entidades españolas mantienen una sólida posición de liquidez a pesar del endurecimiento de la política monetaria

2.13.a Evolución de la distribución de los ratios LCR y NSFR. Datos consolidados (a)



FUENTE: Banco de España.

a Los gráficos muestran las funciones de densidad de los ratios LCR y NSFR para las entidades de depósito españolas, ponderadas por el volumen de activos de cada una de ellas. Dichas funciones de densidad se aproximan mediante un estimador kernel, que posibilita una estimación no paramétrica de ella y proporciona una representación gráfica continua y suavizada de la función. Las líneas verticales muestran los ratios LCR y NSFR medias del conjunto del sistema bancario español en cada una de las fechas consideradas.

Rentabilidad y solvencia

Rentabilidad

El resultado neto consolidado del sector bancario español en el año 2023 aumentó un 27,7% respecto a 2022, debido principalmente al crecimiento del margen de intereses.

La mejora del resultado neto se tradujo en un incremento en la rentabilidad sobre activos (ROA, por sus siglas en inglés), que aumentó desde el 0,6% alcanzado en 2022 hasta el 0,8% de 2023 (véase gráfico 2.14.a). En la misma línea, la rentabilidad sobre patrimonio neto (ROE, por sus siglas en inglés) se situó en el 12,4%, 2,3 pp superior a la del año anterior, y por encima de la estimación de referencia del coste de capital (COE, por sus siglas en inglés) que se situaba en el 9% en diciembre de 2023¹⁶, si bien la incertidumbre sobre este coste es elevada. En 2023 el COE aumentó en 0,2 pp debido a que la subida del tipo real libre de riesgo y de la prima diferencial de los bancos españoles no fue compensada por el descenso de la prima bursátil general. Sin el impacto del gravamen extraordinario a la banca, así como de otros resultados extraordinarios de ambos ejercicios¹⁷, el crecimiento interanual del resultado habría sido del 31,6% y el ROE se habría situado en el 12,9%.

El incremento del resultado de la actividad en el extranjero de las principales entidades con presencia internacional contribuyó a la mejora del beneficio. El aumento más significativo se produjo en México (un 29% en tasa interanual), y este, junto con los avances en el Reino Unido y Turquía, permitió compensar las caídas experimentadas en el resultado en Brasil y Estados Unidos (véase gráfico 2.14.b).

El margen de intereses consolidado aumentó de manera notable en 2023, un 22,4% en tasa interanual, como consecuencia del aumento de los márgenes unitarios. La mejora del margen de intereses, mayor en el negocio en España que en el internacional, se debió principalmente al significativo efecto precio (véase gráfico 2.15.a), derivado de la mayor traslación de la subida de los tipos a los préstamos frente a los depósitos. El efecto cantidad también fue positivo, aunque su impacto sobre la mejora del margen de intereses fue mucho menor a nivel consolidado, y en los negocios en España apenas tuvo efecto. La preponderancia de préstamos a tipo variable y la orientación dominante del modelo de negocio al sector minorista, características propias del sector bancario español, favorecen este aumento.

El aumento de los tipos de interés de referencia se ha trasladado al activo de las entidades en mayor medida que al pasivo. Con datos para el negocio en España, el nivel de traslación acumulado en diciembre de 2023 en los préstamos al sector privado residente se situó en torno al 57% para el conjunto de préstamos a hogares para adquisición de vivienda y para empresas no financieras, lo que supuso un incremento de alrededor de 10 pp frente a seis meses antes. En los préstamos a hogares para otros fines la traslación acumulada se situó en el 37,7%. Por el lado del pasivo, a pesar del aumento en la remuneración de los depósitos minoristas observado en 2023, el nivel de traslación apenas alcanzaba un 7,5% y un 22,6% para el conjunto de los depósitos¹⁸ de hogares y empresas no financieras, respectivamente. A pesar de la evolución al alza de la traslación de las subidas de tipos de interés a los depósitos en el segundo semestre del año (3,5 pp para hogares y 8,5 pp para empresas no financieras), se mantiene en niveles inferiores a los observados por el lado de activo, y alejados todavía de los niveles que hubieran sido esperables de acuerdo a la experiencia histórica (véase gráfico 2.15.b), en buena medida por la aún elevada liquidez existente.

¹⁶ La exclusión del componente principal de la prima de compensación por la inflación en el COE podría reducir el nivel del COE hasta el 6,9%, todavía más alejado del ROE. El coste de capital es una magnitud no observada, y su estimación puede variar de manera importante según el modelo utilizado, véase Luis Fernández Lafuerza y Javier Mencía. (2021). «Estimating the cost of equity for financial institutions», Revista de Estabilidad Financiera - Banco de España, 40, pp. 49-66.

¹⁷ El gravamen extraordinario a la banca pagado en 2023 alcanzó los 1.263 millones de euros, mientras que en 2022 se registraron resultados extraordinarios negativos debido a la compra de oficinas por parte de una entidad por un importe de 200 millones de euros.

¹⁸ Incluyendo tanto depósitos a la vista como a plazo.

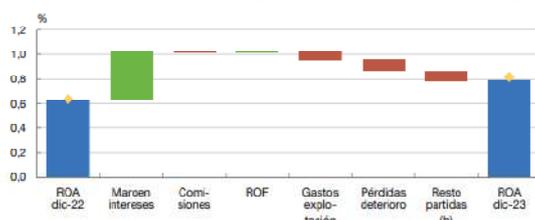
El peso de los intereses procedentes de bancos centrales ha aumentado en los últimos dos años, pero el margen procedente de hogares y sociedades no financieras se mantiene como el principal contribuyente al margen de intereses. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2023, el peso de los intereses de bancos centrales sobre activos totales medios (ATM) se ha incrementado 0,32 pp en el negocio consolidado (desde el 0,11% hasta el 0,43%) (véase gráfico 2.16), mientras que en el caso de hogares y empresas este incremento fue mayor, 0,63 pp. Así, los hogares y las empresas siguen constituyendo las principales contrapartes generadoras del margen de intereses, hasta situarse a nivel consolidado en el 1,35% para hogares y el 0,92% para empresas. En los negocios en España la evolución es comparable.

El final del ciclo de endurecimiento monetario al que apunta la coyuntura actual limitaría las posibilidades de expansión adicional de los ingresos por intereses. Los últimos datos disponibles sobre nuevas operaciones de préstamo a hogares y sociedades no financieras en España revelan que las subidas de los tipos de interés se habrían agotado ya, en línea con la evolución reciente del euríbor. En consecuencia, si se cumplen las expectativas de los mercados de recortes en los tipos de interés, los ingresos por intereses estarían próximos a alcanzar el final de su ciclo expansivo. Además, en el caso de una potencial bajada de los tipos de interés, los préstamos a tipo variable se ajustarían de forma automática, de acuerdo con los plazos de revisión establecidos.

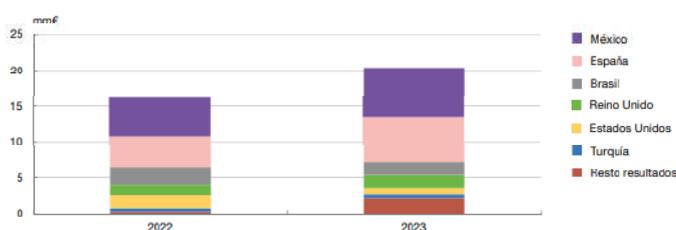
Gráfico 2.14

El resultado consolidado creció un 20% en 2023, impulsado principalmente por el margen de interés y, en términos geográficos, por la fortaleza del negocio en México y en España

2.14.a Descomposición de la variación del resultado. Porcentaje sobre ATM del resultado neto consolidado (a)



2.14.b Distribución geográfica del resultado ordinario atribuido a la entidad dominante de las entidades con actividad internacional más significativa (c). Datos consolidados



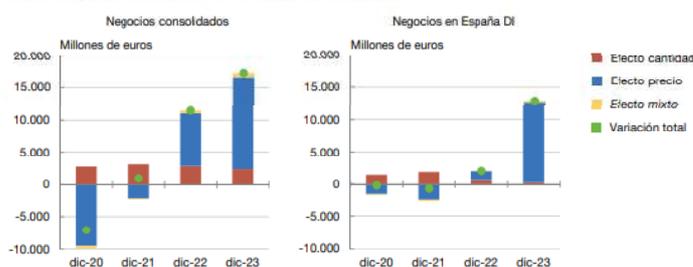
FUENTES: Banco de España e informes financieros de las entidades.

- a El color rojo (verde) de las barras indica una contribución negativa (positiva) de la partida correspondiente a la variación del resultado consolidado de diciembre de 2022 respecto a diciembre de 2023. Los valores amarillos muestran el ROA excluido al resultado extraordinario en 2022 derivado de la compra de oficinas por parte de una entidad (-0,2 mm de euros) y el impacto del gravamen temporal a la banca en 2023 (-1,3 mm de euros).
 b Incluye, entre otras partidas, los resultados extraordinarios y el gravamen temporal a la banca referidos en la nota anterior.
 c De entre las entidades con actividad internacional significativa, se incluye en este grupo a las tres en las que esta es de más importancia y más extendida en el tiempo; la medida del resultado excluye elementos no recurrentes en el período considerado. La categoría «Resto de resultados» incluye los resultados en el resto de los países y de los centros corporativos de las entidades.

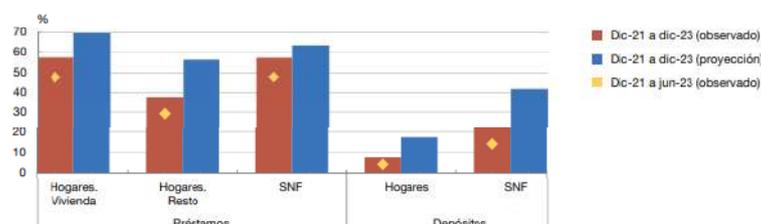
Gráfico 2.15

El notable aumento del margen de intereses en 2023 se debió fundamentalmente a la ampliación de los márgenes unitarios en las distintas áreas de negocio bancario

2.15.a Composición de la variación del margen de intereses (a)



2.15.b Traslación del incremento del euríbor a los tipos de interés de préstamos y depósitos (b)



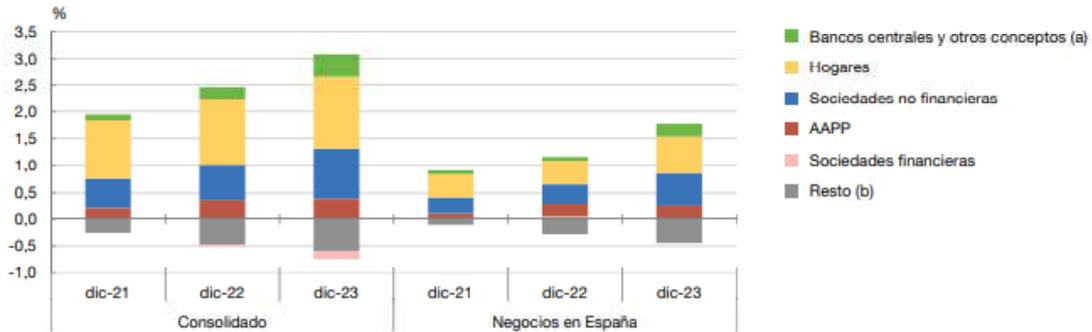
FUENTE: Banco de España.

- a El efecto cantidad se calcula como el producto de la variación de la inversión (en el caso de los ingresos) o de la financiación (en el caso de los gastos) por la rentabilidad (en el caso de los ingresos) o el coste (en el caso de los gastos) mantenidos constantes en los valores del período inicial. Asimismo, el efecto precio se calcula como el producto de la variación de la rentabilidad (en el caso de los ingresos) o del coste (en el caso de los gastos) por la inversión (en el caso de los ingresos) o la financiación (en el caso de los gastos) mantenidas constantes en los valores del período inicial. El efecto mixto es un residuo calculado como diferencia de la variación total con la suma de los efectos precio y cantidad. Los efectos sobre el margen de intereses se calculan como la diferencia de los efectos sobre ingresos por intereses y gastos por intereses.
 b La traslación se define como el cociente entre la variación acumulada, en puntos porcentuales, del tipo de interés de los préstamos y depósitos bancarios en el período considerado y la variación máxima del euríbor a doce meses en el mismo período. La proyección de la evolución de los tipos de interés de los préstamos y depósitos bancarios se ha llevado a cabo mediante un modelo SVAR estructural multivariante estimado con información proveniente de los estados sobre tipos de interés reportados al BCE.

Gráfico 2.16

El peso de los intereses procedentes de bancos centrales ha aumentado en 2023, aunque hogares y empresas siguen siendo la principal contraparte generadora del margen de intereses

2.16.a Desglose del margen de intereses por contraparte



FUENTE: Banco de España.

- a La categoría «Bancos centrales y otros conceptos» incluye los ingresos y gastos financieros procedentes de «Otros activos», que engloba pero no permite desagregar los intereses por los saldos en efectivo en bancos centrales al incluir también otras partidas de menor importancia como intereses relacionados con el efectivo, los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, los ingresos netos de los activos por prestaciones definidas, etc.
- b La categoría «Resto» incluye, entre otras partidas, los derivados (de negociación, contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés) y los valores representativos de deuda emitidos cuyos gastos financieros son mayores que los ingresos, de modo que reducen el margen de intereses.

Por el contrario, persiste todavía cierto recorrido al alza en el coste de los depósitos bancarios. En primer lugar, puede continuar el trasvase de fondos desde cuentas a la vista hacia depósitos a plazo, que ofrecen una mejor remuneración, si bien no pueden utilizarse para gestionar los flujos de caja de los clientes. Además, a pesar de la moderación esperada de los tipos de interés de referencia en 2024, estos se situarían todavía sensiblemente por encima del tipo medio de los depósitos en España, que se mantienen entre los más bajos de los principales países europeos. Esto contribuiría a mantener el atractivo de la rentabilidad de opciones de ahorro alternativas, como la deuda pública de forma directa o indirecta vía fondos de inversión, o los seguros. Las previsiones de reducción de liquidez del BCE también apoyarían este proceso.

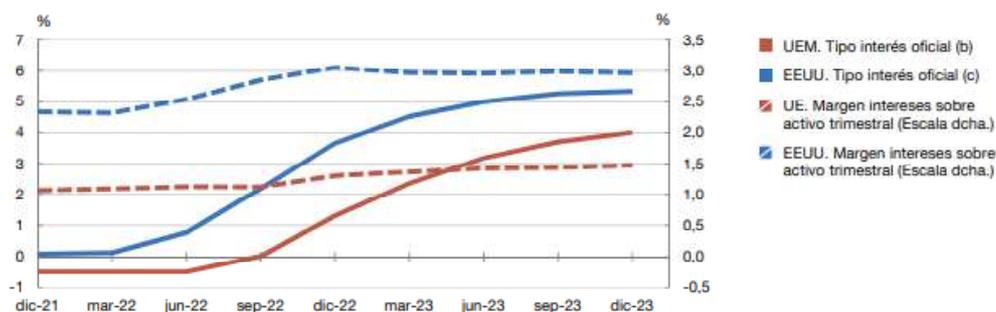
En este sentido, el margen de intereses de las entidades europeas mostró signos de estabilización en la última parte de 2023, y en Estados Unidos incluso se redujo. De acuerdo con los datos de la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés), el margen de intereses sobre activo de las principales entidades europeas ralentizó su ritmo de crecimiento en la segunda mitad de 2023, debido fundamentalmente a un mayor traslado del incremento de los tipos de interés al coste de su pasivo (véase gráfico 2.17).

En Estados Unidos, donde el ciclo de endurecimiento monetario se inició y se estabilizó antes, el margen de intereses sobre activo en diciembre de 2023 se redujo respecto al máximo alcanzado en el último trimestre de 2022. Esta evolución del margen de intereses contribuyó a explicar el descenso del ROA observado tanto en Estados Unidos como en Europa en el último trimestre de 2023.

Gráfico 2.17

El crecimiento del margen de intereses en Europa y Estados Unidos parece agotarse ante el final del ciclo alcista de los tipos de interés

2.17.a. Margen de intereses y tipos oficiales en la UEM y Estados Unidos (a)



FUENTES: Autoridad Bancaria Europea, Banco Central Europeo, Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) y Reserva Federal de Estados Unidos.

a El margen de intereses sobre activo de las entidades europeas corresponde a la muestra de los principales bancos de la Unión Europea considerada por la EBA, mientras que el de Estados Unidos contempla un conjunto más amplio de entidades estadounidenses, al tener en cuenta todas aquellas que reportan datos al FDIC.

b Tipo de interés de la facilidad marginal de depósito del BCE.

c Federal Funds rate.

En línea con el margen de intereses, el margen de explotación también aumentó en 2023 (un 22,4% en tasa interanual), pese al incremento de los gastos de explotación impulsados por el entorno de elevada inflación (un 7,8% en 2023). Por su parte, las comisiones netas mostraron una subida interanual del 2,2% (véase anejo 2), significativamente inferior a las del margen de intereses y de los gastos de explotación, mientras que el resultado de operaciones financieras (subida del 14,2%) contribuyó también de manera positiva al margen de explotación.

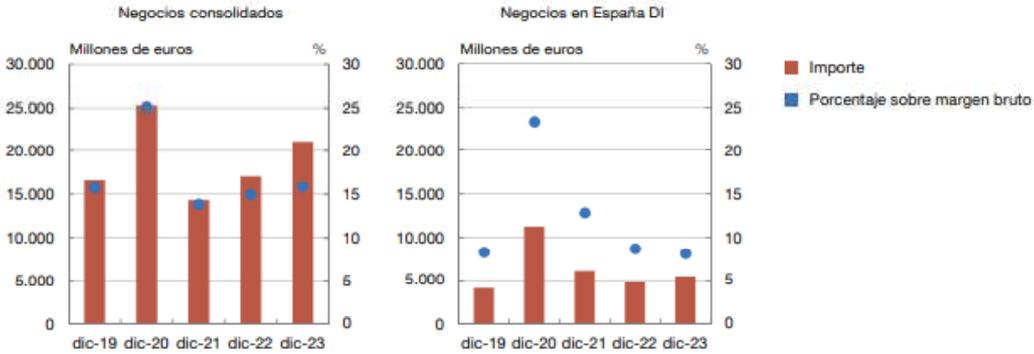
Las pérdidas por deterioros financieros aumentaron un 22,9% interanual a nivel consolidado, en buena parte debido a su crecimiento en el negocio en el extranjero, aunque también se incrementaron en los negocios en España. El crecimiento de las pérdidas por deterioro consolidadas se observaba desde mediados de 2022, mientras que, en España, en línea con la peor evolución reciente de la calidad del crédito (véanse gráficos 2.3.b y 2.4.a), ha sido en los últimos trimestres cuando han empezado a registrarse aumentos (2,5% de crecimiento interanual en septiembre y 12,6% en diciembre) (véase gráfico 2.18.a).

En cualquier caso, las pérdidas por deterioro continúan representando una proporción reducida del margen bruto.

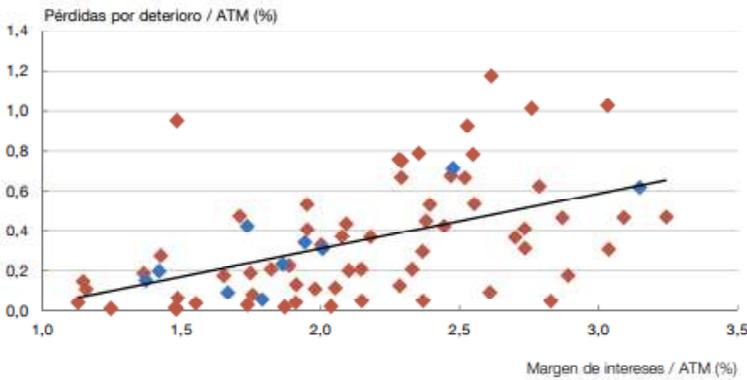
Gráfico 2.18

Las pérdidas por deterioro, tanto a nivel consolidado como en los negocios en España, aumentaron en el último año, y se observa una relación positiva entre ellas y el margen de intereses

2.18.a Pérdidas por deterioros financieros



2.18.b Relación entre el margen de intereses y las pérdidas por deterioro. Datos consolidados (a). Diciembre 2023



FUENTE: Banco de España.

a Se muestran en azul las entidades significativas.

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 2025, desarrollamos el tema «**Informe de estabilidad financiera 2024**», continuaremos el desarrollo del citado tema en la siguiente edición de los meses de Mayo/Junio 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 Continua».

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 peso de los depósitos a plazo de los hogares y sociedades no financieras en España:

- a) aumentó 7 puntos porcentuales en el ejercicio 2023.
- b) aumentó 2 puntos porcentuales en el ejercicio 2023.
- c) mantuvo niveles sólidos de liquidez a pesar del endurecimiento de la política monetaria.

2.- El sector bancario español, tuvo durante el ejercicio 2023 un resultado neto consolidado que se incrementó un 27,7% respecto a 2022. Este resultado se debió principalmente:

- a) al incremento de la rentabilidad sobre los activos.
- b) al incremento de la rentabilidad sobre el patrimonio neto.
- c) al crecimiento del margen de intereses.

3.- El final del ciclo de endurecimiento monetario, limitaría las posibilidades de expansión adicional de los ingresos por intereses. Los últimos datos disponibles sobre nuevas operaciones de préstamo a hogares y sociedades no financieras en España, revelan:

- a) el peso del incremento de los intereses de bancos centrales sobre activos totales medios.
- b) que las subidas de los tipos de interés se habrían agotado ya, en línea con la evolución reciente del euríbor.
- c) signos de estabilización en el último trimestre de 2023 y una ralentización del ritmo de crecimiento debido a un mayor traslado del incremento de los tipos de interés al coste de su pasivo.

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

¿Es necesario el consentimiento de todos los titulares para realizar disposiciones o cancelar anticipadamente un depósito?

Respuesta

Si el depósito a plazo tiene régimen de disposición solidario o indistinto, cualquiera de los titulares puede disponer del mismo como si fuese el único titular.

Sin embargo para la cancelación del depósito será necesario el consentimiento de todos los titulares salvo que se acredite la existencia de pactos o condiciones en otro sentido.

Pregunta

¿Es necesario el otorgamiento de escritura pública para que el plan de reestructuración se aplique?

Respuesta

No es necesario. Si no se otorgase nueva escritura en la que figurasen las nuevas condiciones del préstamo, el plan de reestructuración, estas serán obligatorias entre los deudores y la entidad. Ahora bien, este acuerdo no podría inscribirse en el Registro de la Propiedad, por lo que su contenido no surtiría efectos contra terceros, quienes no podrían verse perjudicados por la modificación.

Si, por el contrario, el plan de reestructuración se eleva a escritura pública, las nuevas condiciones surten efectos entre las partes intervinientes y, también, frente a terceros, tras su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En tanto la elevación a escritura pública es voluntaria, cualquiera de las partes, deudores o banco, puede solicitar la misma. En este caso, el coste de su formalización corre a cargo de la parte que la solicite.

Pregunta

¿Es obligatorio para cancelar un aval, la devolución del documento original?

Respuesta

Antes de contratar un aval, el banco deberá informar entre otras cuestiones de las causas de extinción del mismo, indicando expresamente si para la cancelación de la garantía, es requisito obligatorio la devolución del original del documento.

Si se ha pactado que sea un requisito para la cancelación y para que la entidad deje de cobrar la comisión periódica por la prestación de la fianza, el banco puede exigir la devolución del original.

Se considera una buena práctica la de aquellas entidades que renuncian a la entrega del original cuando se le acredite la extinción del riesgo por otros medios.

Pregunta

¿Puede la entidad negar la reestructuración de la deuda alegando la "pérdida de rango" de la hipoteca?

Respuesta

No.

El rango hipotecario es el lugar que ocupa cada hipoteca en el Registro de la Propiedad y determina la prioridad de unos créditos frente a otros.

El banco podría perder el rango de su hipoteca al modificar las condiciones que supongan un aumento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este aumento o ampliación. Solo se podría mantener el rango si los acreedores posteriores lo consintieran.

Ahora bien, si una entidad se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas, tiene la obligación de plantear un plan de reestructuración al deudor que cumpla los requisitos, sin que en la norma se establezca ninguna previsión que lo exceptúe.

Tendrá que ser la entidad quien busque la forma de cumplir su obligación, debiendo valorar, en su caso -y de producirse la pérdida de rango registral- la posibilidad de abordar una quita, o reunificar la deuda, lograr la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior o cualquier otra fórmula que convenga al caso.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- a
- 2.- c
- 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
Web: www.atp-medfin.com

