Informe del Órgano de Presidencia

emitido con motivo de la ASAMBLEA GENERAL NACIONAL
Madrid el 21 de Mayo de 2026

-Informe Presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil-

Un año más, he de expresar mi satisfacción por reunirnos de forma presencial en esta Asamblea anual, reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la actualización constante en el ámbito inmobiliario.

Aprovechamos la ocasión, aparte de cumplir con nuestras obligaciones legales de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y propuesta de presupuestos para el ejercicio en curso, para poner al día a nuestros consocios, con las noticias y hechos más relevantes que a todos nos afectan en el ejercicio de nuestra profesión.

¡Bienvenidos a esta Asamblea 2026, donde la innovación y la profesionalidad son los ejes de nuestro futuro común!.

La celebración del ***Salón Inmobiliario de Madrid en su 27ª Edición SIMA-26***, ***tiene lugar entre el 20 y el 23 del presente mes de Mayo de 2026,*** **(*ambos inclusive*)** en Feria de Madrid (IFEMA). Como es habitual nos ponemos a disposición de cualquier Consocio cuya intención y deseo sea asistir a este certamen, para aquello en que nos pueda precisar y/o poderle orientar.

Para comenzar esta exposición es conveniente efectuar un repaso a las principales ***Regulaciones en Materia Inmobiliaria de las diferentes Comunidades Autónomas***, recordemos las ya establecidas y/o en fase de aprobación:

«*Territori de Catalunya*» desde la promulgación del *Decreto 12/2010, de 2 de febrero.* «*País Vasco*» mediante *Decreto 43/2012.* «*Comunidad de Madrid*» por medio del *Decreto 8/2018 de 13 de febrero.*

Siguiendo en esas directrices*, con fecha 24-12-2025 la* «*Comunidad Autónoma de Andalucía*» *aprobó definitivamente la* ***Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía*** ***(Nueva Ley de Vivienda de Andalucía)****, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 247, que en su Título IV. Capítulo III. Intermediación Inmobiliaria en el Mercado Residencial (artículos 48 al 53) regula el* «***Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía***»*, adscrito a la Consejería en materia de vivienda y de carácter público, administrativo, gratuito y* «*OBLIGATORIO*»*, cuya finalidad básica es la de favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía y*

garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad.

«*Comunidad Autónoma de Extremadura*», mediante *la Ley 11/2019, de 11 de abril, a través de la cual se asegura una vivienda digna, accesible y de calidad a la ciudadanía extremeña, adaptada a su situación socioeconómica.* En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, que el «*Gobierno de Navarra*» *ha publicado el Proyecto de Decreto Foral, que regulará la creación de un Registro de Profesionales Inmobiliarios y los requisitos que deberán cumplir para su inscripción los profesionales que ejerzan la actividad inmobiliaria. En la* «*Comunidad Canaria*» *en el BOC Nº 21 de 31-01-2022, mediante la publicación del DECRETO 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el* «*Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias*». *En la* «*Comunitat Valenciana*», *tras la aprobación del* ***Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell*** *(DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto), se creó el* «***Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana-RAICV***», *adscrito a la Conselleria en materia de vivienda. Se trata de un Registro Oficial para poder ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria en las provincias de Castellón, Valencia y Alicante. Aunque la creación de este Registro Oficial, contó desde su inicio con consenso político y el apoyo de todos los integrantes del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana (AVAI, Colegio API y demás Asociaciones Inmobiliarias)*, *han ido surgiendo desde su aprobación una serie de contrariedades legales, tal y como ya hemos ido comunicando en diversas publicaciones*. *No obstante, debemos poner en vuestro conocimiento que con fecha 30-04-2026, y una vez consultadas las cifras oficiales publicadas por la Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad de la Generalitat Valenciana,* este **«*Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*» *cuenta ya con 5.059 inscripciones*, *de las cuales 2.957 corresponden a la provincia de Alicante, 359 a la de Castellón y 1.743 a la de Valencia***, *cifras que no han dejado de incrementarse tras la creación del mencionado Registro.*

«*Govern de las Illes Balears*», en el Pleno del Parlament de las Illes Balears celebrado con fecha de 16-04-2024 se aprobó la primera Normativa que regula el desarrollo de la actividad inmobiliaria en las Illes Balears, bajo el nombre de ***Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda***, publicada en el BOIB Nº 61 de fecha 09-05-2024; *en este concreto, en su sección de disposiciones adicionales, tanto la disposición adicional decimotercera como decimocuarta, se abarcan los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria, siendo necesaria la acreditación del Título de Capacitación Profesional; de igual modo la constitución reglamentaria de un* «***Registro Oficial Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears-ROAIIB***», *adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.*

Sorpresivamente, el Boletín Oficial del Estado de fecha 06-02-2025, publicaba la Resolución de 16-01-2025, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, que a su vez recogía el Acuerdo de 20-12-2024, por el que el Govern a les Illes Balears, entre otras cuestiones, se obligaba a promover la modificación de determinados aspectos de la mencionada Ley 3/2024.

Desde entonces nuestra Asociación ha mantenido diversos contactos y reuniones con la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, defendiendo la necesidad de conservar el carácter obligatorio del mencionado Registro de Agentes Inmobiliarios y proponiendo en su caso, entre otras medidas, el mantenimiento de la obligatoriedad en

la suscripción de un Seguro de Responsabilidad Civil y de un Seguro de Garantía y Caución, así como la creación de la figura del **«Agente Inmobiliario Homologado»**.

Si bien la Administración, en dichos contactos, manifestó su interés en que este proyecto de revisión y modificación fuera sometido, el último contacto mantenido con la Administración se produjo en fecha **«27 de Noviembre de 2025»** con ***Dña. Teresa Berastain Bilbao***, **Jefa del Departamento de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura del Govern Balear**, la cual nos trasladó que, ***se encuentra en tramitación y, pendiente de licitación, la contratación del desarrollo de la herramienta digital necesaria que posibilite que, todos los hasta ahora inscritos en el Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de Baleares, obtengan su Número de Identificación definitivo***.

Como consecuencia de lo expuesto, a la espera del desarrollo de los acontecimientos en la forma que nos anunció la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, resulta indiscutible que, a fecha de hoy, ***la Ley 3/2024, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, en lo que concierne a la regularización de nuestro sector, permanece vigente, siendo de obligado cumplimiento lo señalado en la misma***.

«*Comunidad Autónoma de Aragón*», *el Departamento de Fomento de Vivienda del Gobierno de Aragón* presentó a finales de 2024 el *Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón,* que podrá dar respuesta a las necesidades concretas de esta Comunidad Autónoma y que tendrá en cuenta las especificidades demográficas, geográficas y sociales de un territorio extenso y con desequilibrios territoriales. El objetivo era que se pudiera convertir en la *Ley de Vivienda de Aragón a lo largo de 2025, cosa que no ha sucedido.*

Paralelismo de proyección similar se atisba en próximas Comunidades Autónomas, como en la «Región de Murcia» desde que se publicó la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, o en la «Comunidad de Galicia», donde la Xunta regulará un registro de agentes intermediarios en el ámbito de la vivienda para dotar de seguridad jurídica al sector. Por su parte, a finales de 2024, el titular de Vivienda de la «Comunidad Autónoma de Asturias» anunció que a lo largo del pasado año 2025 se aprobaría un decreto que contemplaría la creación de un registro de agentes de intermediación inmobiliaria en la Comunidad, incluido en el anteproyecto de la nueva Ley de Vivienda de Asturias, que proporcionará protección a los consumidores, y que garantizará una «mediación inmobiliaria de calidad» y un «marco de transparencia para quien contrate unos servicios tan importantes», y que sigue todavía en desarrollo. La Presidenta de la «Comunidad Autónoma de Cantabria» anunció el pasado 30-09-2025 el proyecto para la nueva Ley de Vivienda de Cantabria, una norma que contempla incentivos para movilizar el parque vacío, fomenta la vivienda protegida y el acceso al alquiler, apostando por la colaboración público-privada para facilitar el acceso de los cántabros a una vivienda digna y asequible, así como también generar seguridad jurídica frente a la ocupación. Este proyecto normativo que fue remitido al Parlamento no ha iniciado todavía su tramitación.

Salvando las consideraciones de cada Comunidad Autónoma, el denominador común de exigencia para poder estar Inscrito Oficialmente en el Registro Público de Profesionales Intervinientes en la Mediación Inmobiliaria, es poseer: **«Un Título de Capacitación Profesional»** y **«Garantía de Solvencia»**, avalado por el «*Amparo de su Colectivo*

Profesional con Registro Oficial Ministerial», el cual se erige como garante de actuar con rigor bajo la norma de obligado cumplimiento con su Código Deontológico, tal proceder es concordante con el proceder de los «**Profesionales Titulados ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria//Agente Inmobiliario**».

Seguidamente pasamos a analizar los acontecimientos más destacados relativos al **Sector Inmobiliario** que surgieron en el **ámbito Nacional** tanto en el ***pasado año 2025 como las previsiones para este año 2026***:

Año 2025

Compraventa de Vivienda en España durante 2025

Los precios de la vivienda durante el año 2025 superaron los niveles de la burbuja, situando el metro cuadrado en máximos históricos al pagarse a 2.284 € de media.

En 2025, el sector inmobiliario español experimentó un notable auge, cerrando el año con **cifras récord** en precios de vivienda, compraventas e hipotecas concedidas a extranjeros. También se disparó, aunque no a máximos históricos, la contratación de préstamos hipotecarios por españoles y su cuantía, lo que contribuyó a aumentar el endeudamiento de las familias al elevarse la cuota hipotecaria media.

Por lo tanto, hay que destacar que pese al encarecimiento de la vivienda no se frenó la compraventa de vivienda, **que subió un 10,7% en el año 2025**, **alcanzando las 714.237 operaciones**, *el nivel máximo desde 2007, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) el pasado 20-02-2026*. De este total de operaciones, ***155.910 correspondieron a vivienda nueva mientras que 558.327 lo hicieron a vivienda usada***.

Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

AÑO 2025

ETDP.16 Compraventa de viviendas, según régimen y estado

	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	714.237	665.866	48.371	155.910	558.327
Andalucía	143.794	132.185	11.609	38.910	104.884
Aragón	19.036	17.112	1.924	3.753	15.283
Asturias, Principado de	15.579	13.888	1.691	3.226	12.353
Balears, Illes	14.525	14.295	230	3.003	11.522
Canarias	25.888	25.048	840	7.572	18.316
Cantabria	10.448	9.871	577	1.959	8.489
Castilla y León	36.471	33.193	3.278	6.451	30.020
Castilla - La Mancha	35.379	33.588	1.791	7.270	28.109
Cataluña	112.585	106.294	6.291	21.871	90.714
Comunitat Valenciana	110.591	104.299	6.292	20.235	90.356
Extremadura	12.814	10.405	2.409	1.618	11.196
Galicia	27.035	26.266	769	7.088	19.947
Madrid, Comunidad de	81.681	77.357	4.324	17.823	63.858
Murcia, Región de	27.326	24.876	2.450	6.327	20.999
Navarra, Comunidad Foral de	7.495	6.838	657	2.257	5.238
País Vasco	26.636	23.957	2.679	5.525	21.111
Rioja, La	5.607	5.232	375	780	4.827
Ceuta	680	541	139	94	586
Melilla	667	621	46	148	519

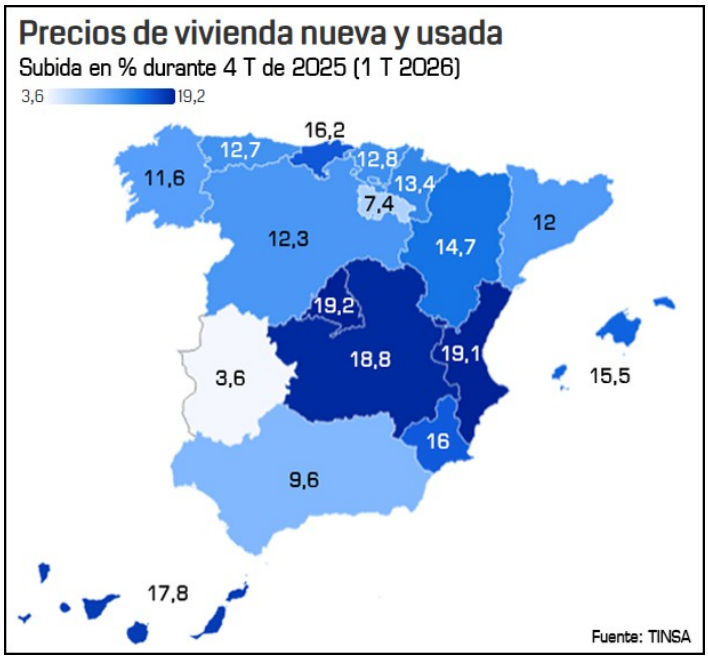
Fuente: INE

En el cuarto trimestre de 2025 se formalizaron 200.441 transacciones inmobiliarias, la cifra más alta desde el segundo trimestre de 2007, antes del estallido de la burbuja, según los datos divulgados por el Ministerio de Vivienda a mediados de Marzo de este 2026. Desde entonces, en ningún otro periodo de cualquier año se había superado la barrera de las 200.000 operaciones, derivando en un nuevo récord para un mercado que, pese a la escasez de oferta, sigue al alza.

Por ***Comunidades Autónomas*** podemos señalar que la compraventa de viviendas subió en 14 de ellas y decreció en las 3 restantes, concretamente, en la **Comunidad de Madrid** (-4,7%), **Islas Canarias** (-4,7%) e **Islas Baleares** (-0,4%).

El aumento fue de doble dígito en **Castilla y León** (+13,6%) y **País Vasco** (+12%), pero también se pudieron observar incrementos en **Extremadura** (+9,9%), **Aragón** (+9,1%), **Castilla-La Mancha** (+8,8%), **Galicia** (+7,6%), **Cataluña** (+7,3%), **Región de Murcia** (+6,8%), **Navarra** (+6,6%), **Andalucía** (+6,3%), **La Rioja** (+5%) y **Asturias** (+4,7%).

En este escenario, el ***precio medio de la vivienda en España se encareció en todas las Comunidades Autónomas***, **registrándose a lo largo de 2025 un máximo histórico al pagarse a 2.230 €/m2, lo que supuso un crecimiento interanual del 13,1% con respeto al 2024**, el mayor importe de toda la serie histórica de la estadística de valor tasado, que arrancó en 1995. Los mayores ascensos se registraron en la **Región de Murcia** (+14,4%), **Cantabria** (+14,4%), **Comunidad de Madrid** (+13,3%), **Islas Canarias** (+12%) y **Castilla-La Mancha** (+9,6%). **Por tipo de vivienda**, la de ***segunda mano*** se encareció un 12,9% de media anual en 2025, mientras que la ***vivienda nueva*** lo hizo un 11,3%. En ambos casos se produjeron los mayores aumentos en 18 años, cuando arrancó la serie de esta estadística.



El *coste medio a nivel nacional* se superó hasta casi el doble en algunas Comunidades Autónomas, como en las **Islas Baleares**, donde el metro cuadrado se pagó a **4.061 €**, **Comunidad de Madrid**, **3,463 €/m2** en 2025, **País Vasco**, con **2.995 €/m2**, **Cataluña**, con **2.323 €/m2** e **Islas Canarias** **con 2.177 €/m2**. Los mayores precios medios en las capitales

se pagaron en **San Sebastián**, donde el metro cuadrado costó de media **6.107 €/m2**; **Madrid**, con **5.283 €/m2**, y **Barcelona**, con **4.800 €/m2**.

En el año 2025, el encarecimiento de la vivienda ***elevó el precio medio pagado por los nuevos propietarios hasta los 214.581 €, un 8,2% más, alcanzando el nivel más alto desde que se tienen registros***. Por Comunidades Autónomas, los mayores precios se concentraron en **Islas Baleares** (410.322 €), **Comunidad de Madrid** (386.239 €), **País Vasco** (276.277 €) y **Cataluña** (240.455 €).

Estas cifras ***convirtieron a España en el cuarto país de la UE en el que más se encareció la vivienda en 2025*** (por detrás de Portugal, donde lo hicieron un 14,7%; Hungría, con un 11,7%, y Croacia, con el 10%), ***con una subida del 12%***, según los últimos datos de la Eurostat, una cifra superior al 9,5% calculada por el Colegio de Registradores. La escalada en España superó la media alcanzada en la UE, que fue del 5% con respecto a 2024. La oficina estadística de la Unión Europea señala que en la zona euro la subida media fue del 5,1%.

En este incremento participaron activamente los **compradores extranjeros**, que suscribieron el **13,82%** de las operaciones. En términos absolutos, ***la demanda extranjera se incrementó hasta alcanzar las 97.500 transacciones, frente a las cerca de 93.000 de 2024***. Los mayores *compradores foráneos* fueron los **británicos, con el 7,97%** del total, seguidos por alemanes (6,52%), neerlandeses (6,31%), marroquíes (5,74%), rumanos (5,24%), franceses (5,11%) e italianos (5,05%). Por Comunidades Autónomas, los mayores pesos relativos de compras por parte de extranjeros se alcanzaron en **Islas Baleares (29,86%)**, **Comunidad Valenciana** (27,65%) y **Canarias** (25,65%). En cuanto a las provincias, destacaron **Alicante** (43,29%), **Málaga** (32,8%) y **Santa Cruz de Tenerife** (30,04%).

Otro de los indicadores que ha batido récords históricos ha sido el del **periodo medio de posesión** de las viviendas transmitidas, que se situó en **18,1 años en 2025**, con un incremento del 2,5% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009 con 7,3 años, el periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha incrementado de forma constante y las Comunidades Autónomas con mayores periodos medios fueron **País Vasco**, con 25,4 años, **Extremadura**, con 21,6 años, y **Cataluña**, con 21 años.

Hipotecas

Al calor del incremento de las compraventas el año pasado, también subieron las ***operaciones hipotecarias***. Así, **en 2025 se firmaron 498.500 hipotecas**, **un 14,5% más que en 2024**. Esto supone más de 63.000 hipotecas por encima de las registradas el año precedente, el nivel máximo desde 2010.

Por Comunidades Autónomas, la mayor cifra de *hipotecas sobre vivienda* se registró en **Andalucía**, con **96.819**. Por detrás se situaron **Cataluña**, con **86.135**; **Comunidad de Madrid**, con **73.715**, y **Comunidad Valenciana**, con **60.126**. En 16 de las 17 regiones aumentó el número de hipotecas en el último año, con tasas de crecimiento de dos dígitos en 15 de ellas.

Estas cifras hicieron que el **endeudamiento hipotecario** escalara en 2025 un **10,2%**, alcanzando un resultado medio de **163.612 €**, otro máximo histórico. Las Comunidades

Autónomas con mayores niveles de endeudamiento hipotecario por vivienda fueron **Islas Baleares**, con 274.689 €; **Comunidad de Madrid**, con 261.615 €, y **Cataluña**, con 182.604 €.

La firma de hipotecas por extranjeros, en máximos

Del total de hipotecas, el **7,92% fueron constituidas por extranjeros**, hasta alcanzar las 39.485, nivel máximo de la serie histórica y un 20,7% más que en 2024. Las Comunidades Autónomas en las que el peso de extranjeros sobre el total de hipotecas fue mayor durante 2025 fueron **Islas Baleares** (15,2%), **Comunidad Valenciana** (12,83%) y **Cataluña** (12,28%).

En cuanto al importe medio de hipoteca sobre vivienda de extranjeros, rozó los **193.000 €**, con un incremento anual del 12,7%, registrando otro nivel máximo de la serie histórica. Los mayores importes medios de hipotecas los registraron **Islas Baleares**, con 424.432 euros; **Comunidad de Madrid**, con 283.518 euros, y **Andalucía**, con 215.747 euros.

Comprar casa se pone aún más difícil

En este contexto, los **indicadores de accesibilidad** a una vivienda registraron nuevos deterioros el año pasado, a pesar del ajuste de -0,36 puntos porcentuales del interés medio de contratación, que se situó en el 3,02%, y del incremento del periodo medio de contratación del 2,7% hasta los 25,4 años.

La **cuota hipotecaria mensual media de 2025 fue de 769 €**, con un incremento anual del 4,2%. ***Esa cuota mensual supuso el 32,67% del coste salarial***, alejándose de los mínimos de la serie histórica del 27,5% en 2016.

Las Comunidades Autónomas con mayores cuantías de cuota hipotecaria mensual media durante el último año fueron **Islas Baleares**, con 1.341,4 €; **Comunidad de Madrid**, con 1.184,2 euros, y **Cataluña**, con 845,8 euros.

En cuanto al porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al **coste salarial**, los *niveles de accesibilidad más exigentes* correspondieron a **Islas Baleares** (56,86 %), **Comunidad de Madrid** (41,34 %) y **Canarias** (36,14 %).

El Mercado del Alquiler de Vivienda en España durante 2025

El mercado del alquiler en España sigue siendo uno de los grandes focos de tensión del acceso a la vivienda, **el precio medio del alquiler de viviendas en España se incrementó un 8,5% durante el pasado año 2025**.

A cierre de 2025 **el precio medio de la vivienda en alquiler en España se situó en una media de unos 14,7 €/m2 al mes**. Con lo que podemos señalar que desde Noviembre de 2024 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 13 €/m2 al mes, y en términos de serie, **el precio máximo histórico del alquiler se registró en el mes de Junio del pasado año 2025, con 14,38 €/m2 al mes**.

Según los expertos consultados el mayor problema que afronta el mercado del alquiler, como viene siendo habitual en los últimos años, tiene que ver, como en el caso de las subidas de precio, con ***la falta de oferta disponible***. La competencia a la que se enfrentan las personas que están buscando vivienda en estos momentos es terrible. Los propietarios de la poca oferta disponible reciben decenas y decenas de contactos por sus viviendas y el abanico de perfiles entre los que poder elegir es inmenso. Y obviamente siempre se decantan por aquellos que les ofrecen una mayor seguridad, aunque en muchos de los casos se trate de perfiles sobrecualificados.

ALQUILER EN ESPAÑA AÑO 2025 (POR CCAA)

CCAA	Precio Alquiler (€/m2/mes)	Trimestral (%)	Anual (%)
España	14,7	1,7%	8,5%
Andalucía	13,0	4,9%	9,9%
Aragón	10,4	3,7%	9,9%
Asturias	10,2	2,9%	7,8%
Baleares	19,1	-0,7%	8,5%
Canarias	15,3	1,4%	8,2%
Cantabria	10,9	-5,0%	5,5%
Castilla y León	9,3	4,3%	9,5%
Castilla-La Mancha	8,2	2,8%	11,7%
Cataluña	18,6	-2,8%	3,0%
Ceuta	13,9	0,1%	17,9%
Comunitat Valenciana	12,5	0,5%	9,7%
Euskadi	14,9	0,0%	3,8%
Extremadura	7,3	-0,1%	4,7%
Galicia	9,4	1,1%	6,2%
La Rioja	9,1	0,7%	10,6%
Madrid Comunidad	20,8	-0,7%	10,4%
Melilla	10,4	2,2%	4,2%
Murcia Región	9,0	0,3%	9,4%
Navarra	11,1	3,1%	5,6%

Fuente: IDEALISTA

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por CCAA

La **Comunidad de Madrid** ***cerró 2025 con el precio de los alquileres más altos de España***, pese a que el precio se incrementó en todas las Comunidades durante los últimos 12 meses. Los mayores incrementos se localizaron en la Ciudad Autónoma de **Ceuta** con un **17,9%**, le siguieron **Castilla-La Mancha** con 11,7%, **La Rioja** con 10,6%, **Comunidad de Madrid** con 10,6%, **Andalucía y Aragón** con 9,9%, **Comunidad Valenciana** con un 9,7%, **Castilla y León** con un 9,5%, **Región de Murcia** con un 9,4%, **Islas Baleares** con un 8,5%, **Canarias** con 8,2%, y **Asturias** con un 7,8%, Los menores incrementos se produjeron en **Galicia** con un 6,2%, **Navarra** con un 5,6%, **Cantabria** con un 5,5%, **Extremadura** con un 4,7%, **Melilla** con un 4,2%, **País Vasco** con un 3,8 y cierra **Cataluña** con 3%.

Precio de la vivienda en alquiler por CCAA

En general, los precios absolutos por Comunidades Autónomas se incrementaron en la mayoría de ellas. Durante el año 2025, la **Comunidad de Madrid** continuó ocupando el primer lugar con un precio de **20,8 €/m2 al mes**, mientras que las **Islas Baleares** con **19,1 €/m2 al mes**, ocupa el segundo lugar del ranking, seguida de **Cataluña** con **18,6 €/m2 al**

mes, **Canarias** con **15,3 €/m2 al mes** y **País Vasco** **14,9 €/m2 al mes**. En el lado opuesto de la tabla nos encontramos a **Extremadura** (**7,3 €/m2 al mes**), **Castilla-La Mancha** (**8,2 €/m2 al mes**) y la **Región de Murcia** (**9 €/m2 al mes**), las Comunidades más económicas.

En cuanto a la media nacional durante el año 2025, que fue de **14,7 €/m2 al mes**, fueron cinco las Comunidades que superaron dicha media (las mismas que en 2024): la Comunidad de Madrid, Islas Baleares, Cataluña, Canarias y País Vasco. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional.

Precio de la vivienda en alquiler por Provincias

En 2025, en cuanto a los precios, *siete Provincias españolas superaron los 15 €/m2 al mes*. **Las provincias de Barcelona y Madrid se posicionaron como las más caras de España con 21,90 €/m2 al mes y 20,66 €/m2 al mes, respectivamente**. Le siguieron **Guipúzcoa** con 19,02 €/m2 al mes, **Baleares** con 18,60 €/m2 al mes y **Vizcaya** con 17,30 €/m2 al mes, **Málaga** con 15,98 €/m2 al mes y **Las Palmas** con 15,80 €/m2 al mes.

En cuanto a los precios máximos por Provincias, once de ellas superaron sus precios máximos; **Guipúzcoa**, **Vizcaya**, **Santa Cruz de Tenerife**, **Alicante**, **Asturias**, **Lleida**, **Toledo**, **Cuenca**, **Cáceres**, **Ciudad Real** y **Teruel**.

La eliminación de licencias de vivienda turística no mejora la oferta de alquileres

La eliminación en 2025 de muchas licencias de vivienda turística no consiguió mejorar **el nivel de oferta en el mercado del alquiler permanente, que perdió hasta 26.000 inmuebles en un mismo año**. Esto se debe, según los expertos consultados, a que muchos de sus propietarios prefieren sacarlos del mercado o venderlos antes que recurrir a un arrendamiento a largo plazo o permanente.

Debemos recordar que el pasado 01-07-2025 entró en funcionamiento el «***Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración***», esta nueva normativa exigía un código obligatorio para poder comercializar viviendas de alquiler turístico, temporal o de habitaciones en las plataformas digitales, y tenía como principal objetivo el de regular los alquileres de temporada y de corta duración, mejorando la transparencia y el control. Con la situación actual del auge del turismo y el uso de las plataformas de alquiler a corto plazo, era esencial establecer un marco regulador que garantizara el cumplimiento legal en este sector.

Pues bien, tras su entrada en funcionamiento, y pese a que **más de 84.000 viviendas, la mayoría turísticas, no consiguieron este registro único en 2025**, obligatorio para todos los arrendamientos de corta duración, y contrariamente a lo que se pensaba, este hecho no desembocó en engrosar el stock disponible, el efecto fue más bien el opuesto. Otra de las opciones tomadas por los propietarios ha sido es el de llevarlas al alquiler de temporada. Estas viviendas, aunque también necesitan contar con el registro único, tienen menos restricciones que las turísticas. De hecho, la oferta del alquiler temporal disponible creció considerablemente en 2025.

Por ***Comunidades Autónomas***, solo en cuatro creció el número de viviendas en alquiler permanente en 2025. En la **Comunidad Valenciana** hubo 1.131 alquileres más, seguida por **Extremadura**, con 721 alquileres más, **La Rioja**, con 77 más, y **Ceuta**, con 58 nuevos.

Aunque en Ceuta y Extremadura el volumen de nuevos alquileres permanentes es muy superior al de las licencias revocadas. Por ejemplo, en una Comunidad con gran peso turístico como es la Comunidad Valenciana (donde se retiraron 14.138 viviendas) apenas supuso el 8%.

En el lado contrario, **la zona donde se destruyeron más opciones de alquiler fue Cataluña**, que perdió 15.065 viviendas en alquiler permanente en 12 meses a pesar de haberse revocado 12.948 licencias, seguida por **Andalucía**, que perdió 2.678 viviendas en alquiler pese a las 21.294 revocadas, **Castilla y León** con 1.915 menos y la eliminación de 1.324 licencias y las **Islas Baleares**, donde el número de alquileres permanente se redujo en 1.742 viviendas pero se revocaron 3.006 licencias.

Tal y como indicábamos anteriormente, tras la entrada en vigor de este registro único de los alquileres de corta duración, ***tan solo en los primeros seis meses de aplicación, el Colegio de Registradores recibió más de 400.000 solicitudes*** (cerca de 290.000 fueron de viviendas turísticas), de las que 84.000 fueron rechazadas. **Andalucía** fue la Comunidad en la que más unidades se revocaron en 2025, alcanzando las 21.294. A continuación, se sitúan la **Comunidad Valenciana** (14.138 solicitudes), **Canarias** (13.441), **Cataluña** (12.948) y **Comunidad de Madrid** (5.705). **Ceuta**, por su parte, registró el menor volumen de peticiones rechazadas, ya que fueron solo 4, mientras que en **Melilla** llegaron a las 12.

A través del siguiente enlace directo, puedes tener acceso a la «**Guía elaborada por el Colegio de Registradores**» en relación al «*Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración*»:

https://www.atp-cpes.com/Comunicas/Guia_tramitacion_NRA.pdf

Perspectivas del mercado de la vivienda para 2026

Los precios de la vivienda no dan tregua en 2026 tras subir un 14,3%

El año 2026 ha comenzado con un doble récord histórico en la vivienda: comprar y alquilar en España es más caro que nunca. Tal y como viene siendo habitual en los últimos años, el desequilibrio entre una fuerte demanda y una oferta insuficiente dispara los precios a niveles nunca vistos. Cinco Comunidades Autónomas batieron su récord en el precio de compraventa, mientras que hasta 12 de las Comunidades registraron sus alquileres en precios máximos.

Según los informes de los principales portales inmobiliarios, ***el mercado inmobiliario español es más caro que nunca***. **Los precios de la compraventa y alquiler de vivienda alcanzaron su máximo al mismo tiempo por primera vez el pasado mes de Marzo de 2026**, convirtiéndolo en uno de los meses más complicados para acceder a una vivienda.

«*Por primera vez en la historia reciente,* ***los precios de la vivienda en compra y en alquiler alcanzan máximos de forma simultánea****, superando incluso los registros de la burbuja. Esto significa que los españoles nunca se han enfrentado a precios tan altos en ambos mercados al mismo tiempo*», explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

Con todo esto, podemos señalar que detrás de este fenómeno hay un desequilibrio cada vez más profundo entre la oferta y la demanda. ***La demanda se mantiene en niveles muy elevados, impulsada por el crecimiento demográfico, el auge de los hogares unipersonales y unas condiciones de financiación más favorables que han reactivado la compra****. Sin embargo,* ***la oferta sigue siendo claramente insuficiente, tanto en venta como en alquiler***. Por lo tanto, es probable que este escenario de máximos se repita a lo largo de este 2026.

El precio del alquiler medio roza ya los 1.200 € mensuales, mientras que el precio medio de compra supera los 240.000 euros. Además, en las Comunidades con mayor dinamismo económico y atracción poblacional, como Madrid, Baleares, Canarias, País Vasco o Andalucía, **ya se han superado los máximos de años anteriores, consolidando un escenario estructural de alta tensión**.

Récord de precios en las CCAA

El **precio de la vivienda creció un 14,3% en el primer trimestre del año 2026** respecto al mismo periodo del año anterior, un avance del **11,8% en términos reales** (tras descontar el efecto de la inflación), **hasta totalizar de media 1.987 €/m2**, según datos del último informe de la Sociedad de Tasación Tinsa.

Un 68% más que en 2015

Desde el mínimo registrado tras la crisis inmobiliaria, en verano del año 2015, la **vivienda nueva y usada en España se ha encarecido un 68%**, pero está un **4,5% por debajo de los máximos del año 2007**. Sin embargo, en términos reales, el valor se ha incrementado un 32% desde el mínimo de 2015 y se mantiene un 34% por debajo de los máximos de 2007.

Los ***mayores incrementos en el precio de las viviendas nueva y usada se localizan en la*** **cornisa norte**, **Comunidad de Madrid**, capitales del **interior peninsular** y en la **costa mediterránea**.

Respecto al último trimestre del pasado año 2025, el ***encarecimiento entre los meses de Enero y Marzo de 2026 supuso un 3,2% en tasa trimestral***. La variación interanual, que es tres décimas superior a la registrada en el último trimestre de 2025, se ha intensificado de forma ininterrumpida desde el cuarto trimestre de 2024, momento en el que el precio marcaba un incremento interanual del 4,2%.

«*A comienzos de 2026, el impacto de las pasadas bajadas de tipos, que sí estaba muy presente en Enero de 2025, ha sido ya absorbido por el mercado y la tendencia hacia una estabilización de las transacciones resulta razonable*», han señalado fuentes del Servicio de Estudios de Tinsa.

Incertidumbre

Por otro lado, los expertos advierten de la **incertidumbre** para los próximos meses que introduce el **conflicto de Oriente Medio por la afectación en la tasa de inflación** y en los tipos de interés de referencia, lo que puede impactar en la demanda residencial. «*La inestabilidad geopolítica podría alimentar un nuevo encarecimiento de la vivienda de obra nueva y acentuar las dificultades de acceso a la vivienda para la población general*».

Dónde sube más la vivienda en 2026

De las 19 Comunidades y Ciudades Autónomas, **14 registran variaciones interanuales nominales superiores al 10%**, frente a las 11 del trimestre anterior. De esta manera, los mayores crecimientos en el precio de la vivienda nueva y usada se registran en **Comunidad de Madrid (+19,2%), Comunidad Valenciana (19,1%), Castilla-La Mancha (18,8%), Canarias (17,8%), Cantabria (16,2%), Región de Murcia (16%) e Islas Baleares (15,5%)**. En el extremo opuesto, **Extremadura**, **Ceuta**, **La Rioja** y **Melilla** muestran crecimientos inferiores al 8% interanual. El crecimiento del precio en el último trimestre aislado (tasa trimestral) supera el 4% en **Castilla-La Mancha**, **Canarias**, **Castilla y León**, **Región de Murcia** y **Comunidad Valenciana**.

En términos nominales, exceden los niveles máximos alcanzados durante la burbuja de 2007 las regiones de **Islas Baleares**, **Comunidad de Madrid**, **Melilla** y, como novedad este trimestre, **Canarias**. Tan solo en las **Islas Baleares** se está a punto de rebasar este máximo, situándose sólo un 0,1% por debajo.

Las ciudades más asequibles

De entre todas las capitales de provincia, **Palencia**, con 1.256 €/m2, **Zamora** (1.270 €/m2) o **Lugo** (1.282€/m2) son las que ofrecen opciones más asequibles. Ampliando algo más el radio, solo en las provincias de **Ciudad Real** (776 €/m2), **Zamora** (881 €/m2), **Cuenca** (893), **Cáceres** (955 €/m2) y **Badajoz** (977 €/m2) hay posibilidades de encontrar en estos momentos el metro cuadrado por debajo de los 1.000 €. A nivel de Comunidades Autónomas, solo **Extremadura** se encuentra en márgenes de tres cifras (968 €/m2).

Tasa de esfuerzo en el 34%

Pese a todo, ***la accesibilidad a la vivienda se mantiene en niveles razonables***, con una tasa de esfuerzo promedio a nivel nacional del ***33,9%, frente al 33,3% del trimestre anterior***. Sin embargo, el número de provincias que superan este trimestre el 35% –nivel de esfuerzo considerado razonable– se mantiene en ocho: *Islas Baleares, Málaga, Madrid, Barcelona, Alicante, Vizcaya, Santa Cruz de Tenerife y Cádiz*.

El caso de ***mayor tensionamiento se localiza*** en las **Islas Baleares**, donde la población local se enfrenta a una tasa de esfuerzo del 54%. Le siguen **Málaga** y **Madrid**, con un 49%.

Hasta 12 Autonomías registran precios del alquiler nunca vistos

Si se analizan **los precios del alquiler en las Comunidades Autónomas durante estos primeros meses de este 2026 se puede observar que en todas las Comunidades Autónomas se alcanzaron máximos respecto a los años de la burbuja inmobiliaria**. Según los datos del mes de Marzo-2026 son 12 las Comunidades que vuelven a alcanzar precios récord, frente a las 8 Comunidades que alcanzaron máximos en Marzo de 2025. Así, en el mes de Marzo se alcanzaron precios máximos en ***Andalucía, Aragón, Asturias, Islas Baleares, Canarias, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Comunidad de Madrid, País Vasco y Murcia***.

Durante este primer trimestre de 2026, **se ha producido un incremento interanual de precios del 7,1%, alcanzando los 15 €/m2**.

Tal y como señalábamos anteriormente, y siguiendo con la misma tendencia de la segunda mitad de 2025, en este año 2026, un alto porcentaje de propietarios de vivienda se está planteando aumentar precios o retirar sus viviendas del mercado de larga duración, lo que está provocando, ante esta situación de escasez de vivienda en alquiler, que gran parte de la población se enfoque en la compra de vivienda ante la dificultad de encontrar un alquiler asequible.

Regulación y Previsiones del mercado del alquiler en España durante 2026

En 2026, las reglas del mercado de alquiler residencial en España han experimentado un cambio definitivo. Estrategias que resultaban viables hace apenas un par de años pueden conllevar actualmente litigios, sanciones y pérdida de rentabilidad. A continuación, analizamos la situación actual del mercado.

Por ser contexto de reciente actualidad debemos reseñar lo siguiente:

El Congreso tumba el decreto de la prórroga de los alquileres de vivienda

Por ser una noticia que está teniendo una enorme repercusión en las últimas semanas, y cumpliendo con todas las previsiones, **el Pleno del Congreso celebrado el pasado 28-04-2026 tumbó el decreto de la prórroga de los alquileres de vivienda**.

El decreto impulsado por Sumar para **prorrogar durante dos años los contratos de alquiler que vencen entre el 22 de Marzo de 2026 y el 31 de Diciembre de 2027 y que recoge también un tope máximo del 2% en la actualización anual de los alquileres**, **ha sido tumbado en el Congreso** con el voto en contra de PP, Vox y Junts y la abstención del PNV, tal y como estaba previsto. ***Tras su derogación, un millón de contratos de alquiler que finalizan entre 2026 y 2027 podrán subir sin límite, afectando a 2,68 millones de personas***, con un coste medio de 1.730 euros al año por inquilino.

En concreto, el decreto, aprobado por el Consejo de Ministros de fecha 20-03-2026 como un decreto independiente al de ayudas a sectores y rebajas de impuestos y en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE), *establecía que los inquilinos cuyos contratos de alquiler habitual finalicen entre el 22 de Marzo de 2026 (día siguiente a dicha publicación) y el 31 de Diciembre de 2027 podrían solicitar una prórroga extraordinaria por periodos anuales hasta un máximo de dos años*. **Esta extensión debía ser aceptada obligatoriamente por el arrendador y mantendría intactas las condiciones del contrato vigente**.

Durante su mes de vigencia, Consumo ha multiplicado sus esfuerzos para que el mayor número posible de inquilinos solicitasen la prórroga y ha presionado a inmobiliarias y fondos buitre para que la aceptaran.

El Gobierno tras no haber conseguido sacar el decreto adelante, al ser considerado por los grupos de la oposición *como una medida intervencionista, que ahonda en la escasez de oferta y en el enfrentamiento entre inquilinos y propietarios*, lanzaba una declaración de intenciones: «***Lo vamos a traer las veces que haga falta***», aludía el Ministro de Derechos

Sociales, Pablo Bustinduy, encargado de defender el texto ante la ausencia durante toda la sesión de la Ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez.

¿Y ahora qué?. La falta de respaldo en el Congreso deja en una situación de incertidumbre a los inquilinos que ya habían solicitado a los propietarios beneficiarse de esta medida.

Prosiguiendo con el desarrollo de este apartado, conviene recordar que tras la aprobación de la Ley de Vivienda en el año 2023; inicialmente el mercado del alquiler operó en un modo de ajuste: las Comunidades Autónomas delimitaban las zonas, los tribunales consolidaban la jurisprudencia y los propietarios exploraban alternativas. En 2026, este período ha concluido. ***La normativa se aplica con rigor y coherencia, especialmente en*** **Cataluña**, donde los mecanismos de la ley se implementan en su totalidad, pero la mayoría de Comunidades no avanzan en la misma dirección.

Es fundamental comprender lo siguiente: la ley no ha convertido el alquiler en una actividad no rentable, sino que ha modificado las reglas.

Zonas Tensionadas

Cabe recordar que las denominadas **«zonas tensionadas»**, son los territorios donde el coste del alquiler resulta excesivo para la población local. Si el inmueble se ubica en una de estas zonas, es obligatorio respetar las limitaciones de precio. **La declaración de zonas tensionadas es una competencia de la Administración Autonómica a petición Municipal**.

En muchas poblaciones, pese a que sí podrían ser declaradas como zonas tensionadas, este proceso está paralizado o en fase de estudio sin materializarse, pese a que el Gobierno ha exigido que se llevara a cabo esta declaración para limitar los precios del alquiler, por considerarse que son inasumibles para la gran mayoría de los ciudadanos.

Esta situación está generando una gran controversia y un choque real entre las Administraciones locales y el Gobierno central, antes las reticencias para aplicar la ley al considerar que esta medida de control de precios es ineficiente y reduciría la oferta.

A fecha de Mayo de 2026, la gran mayoría de las zonas declaradas como tensionadas en España se concentran en **Cataluña** (más de 270 municipios, incluyendo Barcelona), **País Vasco** (Bilbao, San Sebastián, Vitoria y alrededor de 45 municipios), **Navarra** (con 21 municipios incluyendo Pamplona) y áreas específicas de **Galicia** (A Coruña).

Gran y pequeño propietario: diferencias clave

La normativa distingue dos categorías de propietarios, lo cual determina los derechos y obligaciones aplicables:

- Pequeño propietario: Posee hasta 4 inmuebles en la zona tensionada. Al cambiar de arrendatario, no es posible fijar libremente el precio. La renta no puede superar la anterior (con la indexación correspondiente). Si la vivienda no había sido alquilada previamente, se aplica el precio de referencia del índice.

- Gran tenedor: Posee 5 ó más inmuebles en la zona. Las normas son más estrictas: es obligatorio aplicar el precio de referencia del índice como límite máximo. No se permite superarlo bajo ninguna circunstancia. En ciertos distritos de Barcelona, la diferencia entre el precio de mercado y el de referencia alcanza el 30%, margen que el gran tenedor no puede materializar.

Nota importante: El estatus se calcula exclusivamente en función de los inmuebles situados dentro de la zona correspondiente. Las propiedades en otras regiones no se contabilizan.

Cierre de alternativas: alquiler por habitaciones y temporada

Diversas estrategias utilizadas para eludir las limitaciones han dejado de ser viables en este año 2026:

- Alquiler por habitaciones. Anteriormente, era posible dividir una vivienda en habitaciones y obtener ingresos entre 1,5 y 2 veces superiores al límite. ***Actualmente, en las zonas tensionadas se establece que la suma de las rentas de todas las habitaciones no puede exceder el precio de referencia de la vivienda completa***. La rentabilidad del «coliving» se ha visto alterada.
- Alquiler de temporada. Los contratos de 1 a 11 meses constituían una alternativa sin límites de precio ni prórrogas obligatorias. No obstante, la jurisprudencia de 2026 es unánime: ***si no se acredita documentalmente una finalidad temporal, el contrato se recalifica como de larga duración***. Implicaciones: La mención genérica a un «nómada digital por 6 meses» resulta insuficiente. Se exige documentación justificativa: visado de nómada digital, contrato laboral temporal, certificado académico o carta de reubicación. En ausencia de pruebas, los tribunales pueden transformar el contrato de temporada en uno de 5 años con precio fijado.

Índice IRAV: limitación del incremento de rentas

Una vez más incidimos en que para los contratos de alquiler, la vinculación al IPC ha sido sustituida. **En las renovaciones contractuales, desde Enero de 2025, la renta se actualiza conforme al Índice IRAV (Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda)**, que es el indicador oficial elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en España, establecido tras la aprobación de la Ley 12/2023 de Vivienda, diseñado **para limitar las subidas anuales en los contratos de alquiler de vivienda habitual firmados desde el 26 de Mayo de 2023**.

En 2026, este índice se sitúa en torno al 2,1–2,5% anual. Si la inflación supera dicha cifra, la rentabilidad real del alquiler disminuye, aspecto que debe integrarse en los modelos financieros.

A estos efectos, el *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* habilitó un **espacio web** para ofrecer transparencia en la actualización de la renta máxima que corresponde a los contratos de alquiler, según la legislación vigente, y que puedes consulta a través del siguiente enlace: **https://www.mivau.gob.es/vivienda/calculadora-precio-alquiler**

Con todo esto y a modo de resumen podemos indicar que el alquiler residencial en zonas tensionadas se ha convertido en un instrumento complejo: escasa flexibilidad de precios, riesgos de recalificación contractual y procedimientos de desahucio prolongados. El mercado, sin embargo, no está cerrado; **exige un enfoque profesional**.

Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Tras la aprobación de la primera Ley de Vivienda de la democracia, el *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* (MIVAU) nació con un mandato claro: articular un sistema público de vivienda. La vía para lograr ese objetivo es ***la construcción de un parque de vivienda pública y protegida***, ***a precios asequibles***, ***capaz de incidir en el mercado privado para frenar su voracidad***.

Para acelerar la creación de ese parque de vivienda pública y protegida, el Ministerio ha habilitado diversos instrumentos:

- Los fondos europeos Next Generation EU, que han permitido reactivar la construcción y la rehabilitación en España mediante la colaboración público-privada y entre Administraciones.

- La Entidad Estatal de Vivienda, CASA 47, con la que el Estado interviene de forma directa en todo el ciclo residencial.

- El PERTE de la Industrialización de la Vivienda para acompañar al sector de la construcción en su modernización y en la mejora de las condiciones laborales de sus trabajadores.

Sumado a estos instrumentos, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana presentó el ***Plan Estatal de Vivienda 2026-2030***, aprobado mediante el **Real Decreto 326/2026, de 22 de abril**, y que tiene como objetivos principales ampliar el parque público, blindar la protección de las viviendas, fomentar la rehabilitación energética y facilitar la emancipación juvenil, con un presupuesto de 7.000 millones de euros. ***Destaca por promover alquileres asequibles, ayudas a jóvenes y mejorar la accesibilidad en zonas tensionadas y rurales***.

Claves Principales del Plan 2026-2030:

- **Vivienda Protegida Permanente:** Blindaje definitivo; las viviendas construidas con ayudas públicas no podrán ser descalificadas, asegurando su uso social de forma indefinida.
- **Aumento del Parque Público:** Se prioriza la construcción y rehabilitación de viviendas para alquiler asequible, incluyendo ayudas de hasta 85.000 euros para construir en municipios pequeños.
- **Emancipación Juvenil (hasta 35 años):** Ayudas directas para la compra o construcción de primera vivienda (hasta 15.000 euros) y aumento del Bono Alquiler Joven, que sube de 250 a 300 euros al mes, con el objetivo de adelantar la edad de emancipación joven.
- **Rehabilitación Energética:** Fuerte inversión en la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad, con ayudas que pueden llegar a 20.500 euros por vivienda.

- **Medidas en Zonas Tensionadas:** Impulso de alquileres asequibles y ayudas específicas para combatir el alto coste de la vivienda en áreas tensionadas.
- **Apoyo al Entorno Rural:** Ayudas para la compra o construcción de vivienda en municipios de menos de 10.000 habitantes (o de hasta 20.000 habitantes en riesgo de despoblación).
- **Alquiler con Opción a Compra:** Subvenciones para facilitar la transición del alquiler a la compra de viviendas protegidas de hasta 300.000 euros.

***Plan Estatal de Vivienda 2026-2030* (*BOE nº 99 de 23-04-2026*)**:
https://www.mivau.gob.es/vivienda/info-plan-estatal-de-vivienda-2026-2030

En nuestra opinión lo hasta aquí expresado, supone un reflejo de la situación propia que se está experimentando en el sector inmobiliario, aportando datos objetivos a nuestros* «Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios»*, siendo exigentes con el cumplimiento de las normativas legales y con la garantía del Colectivo Profesional Oficial que les avala en el ejercicio de sus funciones, al amparo de un Código Deontológico que les es propio y rector de sus actuaciones profesionales.

Los Gabinetes Profesionales de nuestro Colectivo, les cobijan con sus servicios ante cualquier situación que se les plantee. De igual forma los datos aportados y la descripción de lo detallado, es de aplicación idénticamente paralela para la actuación de nuestros «***Titulados Profesionales Diplomados***»: ***TECPEVAL-Peritos Tasadores de Bienes Inmuebles, INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades, MEDFIN-Mediadores Financieros Titulados, INGESA-Interventores de Gestión Administrativa, MECIMER-Mediadores Civil y Mercantil, GESTUR-Gestores de Actividades y Establecimientos Turísticos***, etc.

Abarcando de forma directa la actividad de la **Actuación Pericial Judicial**, quizás conviene iniciar este apartado recordando precisamente la figura del «Titulado» ***Perito Tasador Judicial-TECPEVAL***. ***Un Perito Judicial Inmobiliario Tecpeval, es el profesional que cuenta en su haber con la responsabilidad de emitir las periciales en el mencionado sector que le sean encomendadas con absoluta honorabilidad, imparcialidad, neutralidad y veracidad de obligado cumplimiento***, bien designadas y/o demandadas desde organismos públicos, tales como el Judicial, Agencia Tributaria, Tesorería de la Seguridad Social, de Registros Públicos, etc., además de los encargados por diferentes bufetes y/o a título privado particular. Nuestro Órgano Colegiado Asociado Tecpeval, arranca el 19-05-2003, fruto de la normativa reglamentada en el articulado 340 y 341 de la LEC y RDL 1/2010, siéndonos oficialmente reconocidos por el Órgano Ministerial Público con fecha 30-06-2003.

Cada año, reglamentariamente y en debido tiempo y forma, se aportan los Listados Oficiales de nuestros Titulados Profesionales Diplomados Peritos TECPEVAL, para la designación de perito judicial. Para el ejercicio 2026, los Listados Oficiales han sido presentados en: Decanatos Juzgados Primera Instancia, Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores de Justicia, Registros Mercantiles, Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo, Consejo General de Procuradores, Consejo General de la Abogacía, Servicio de asignación de Peritos Judiciales del Tribunal Superior de Justicia, Tribunales Económico-Administrativos de

las Comunidades Autónomas, Colegios Notariales, Delegaciones Territoriales de la Tesorería General de la Seguridad Social y Delegaciones Territoriales de Hacienda.

De idéntica forma, se facilitan los Listados Oficiales de Peritos a los Registros Mercantiles, al objeto de ser incluidos en designación para emitir dictamen en las valoraciones que desde estos organismos son requeridos, en aplicación y cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Recordar que todos tenéis a vuestra disposición las «***plantillas de acción operativa***» que, recordamos, han sido confeccionadas por nuestro Gabinete de Arquitectura, para el desarrollo de la actividad pericial de forma actualizada, con posibilidades de personalización y/o cambios en su diseño en Microsoft Word, de presentación para Vivienda, Local y Plaza de Garaje. El acceso a las mismas es posible a través de la Zona Privada de la página Web.

- El Gobierno moderniza las normas de tasación en España (Orden ECM/599/2025)

Con fecha 12-06-2025 fue publicada en el BOE nº 141 la **Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**. A este respecto, debemos recordarte que por parte de TECPEVAL han sido varias las comunicaciones que se han efectuado en este sentido, y que se os han remitido puntualmente. Al mismo tiempo que fueron publicadas en la página web del Colectivo.

Su entrada en vigor fue el pasado 12 de Agosto de 2025, por lo que a partir de esta fecha las tasaciones de viviendas para fines hipotecarios ***ya no pueden hacerse sin reflejar los riesgos climáticos que afecten al valor de un inmueble***, así como también se debe incluir ***el refuerzo de la formalidad y trazabilidad en los Informes de Valoración***, actualizando así la normativa del año 2003 sobre valoración inmobiliaria.

La novedad no se limita a calcular metros cuadrados o estado de conservación. Ahora, **la tasación deberá incorporar los factores de carácter medioambiental y climático en los que pueda verse afectado el inmueble**: desde su cercanía a zonas de riesgo hasta el impacto medioambiental de su construcción. *Entre los factores obligatorios a evaluar están la proximidad a ríos o al mar y riesgo de inundación; los posibles incendios forestales o deslizamientos de tierra; el consumo de agua y contaminación generada por el edificio*.

Incluir Certificado de Eficiencia Energética (CEE)

Desde Agosto de 2025, **si se va a tasar una vivienda para una hipoteca, ésta deberá contar con el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) vigente, e incluirse en la documentación empleada en el Informe, independientemente de su calificación, como parte obligatoria del proceso de valoración**.

El Certificado Energético, obligatorio desde 2013 para vender, **ahora también es crucial para tasaciones**, sumándose como factor en la **valoración hipotecaria**.

Cambios en la valoración de superficies

Otro aspecto clave de la reforma afecta al modo en que se mide el valor de un inmueble. **Hasta ahora se utilizaba la superficie útil de forma global**. ***Desde Agosto, la tasación distingue entre espacios habitables y otras zonas como terrazas, jardines o trasteros, que pasan a valorarse por separado***.

Refuerzo de la formalidad y trazabilidad del Informe

- ***Índice obligatorio al inicio*** *para facilitar la localización de secciones y anexos.*
- *La* ***firma electrónica avanzada de todos los intervinientes*** *(tasador, revisor y técnicos colaboradores) que preserve la integridad del documento.*
- ***Se elimina la posibilidad de utilizar una fotocopia del libro de registro de la propiedad****, para garantizar que se recoge la realidad actualizada de la finca registral.*

Enlace directo a la nueva Orden ECM/599/2025, de 10 de junio:
https://www.boe.es/boe/dias/2025/06/12/pdfs/BOE-A-2025-11815.pdf

- El Notariado crea una aplicación en la que se pueden consultar los precios reales del metro cuadrado

Este nuevo Portal Estadístico del Notariado ofrece por primera vez los precios de compraventa reales, tanto de vivienda nueva como de segunda mano, inscritos ante notario, lo que elimina especulaciones y da una imagen fiel del mercado. **Esta nueva plataforma digital publica los precios reales de una manera visual e interactiva, de forma gratuita y al alcance de todos los interesados**.

Las claves de esta nueva plataforma son el **acceso gratuito a datos reales, oficiales y transparentes que se basan directamente en las escrituras de compraventas autorizadas ante notario en todo el territorio**, y que se recogen en el momento exacto en que comprador y vendedor firman el documento, por lo que con esta nueva aplicación, **no hay desfase temporal**.

Las dos fuentes oficiales de donde procede principalmente la información de este tipo de operaciones es, por un lado, del **Consejo General del Notariado (CGN)**, y por otro, del **Colegio de Registradores**.

Portal Estadístico del Notariado:
https://penotariado.com/inmobiliario/buscador-precio-vivienda

El desarrollo de la actividad profesional relativa a las **Administraciones de Fincas y Comunidades**, en ámbito rústico, urbano y específico de las urbanizaciones, viene siendo una de las funciones en las que ocupan prolongada dimensión ***nuestros Titulados INTERFICO-Interventores de Fincas y Comunidades***, habida cuenta su constatada preparación y cualificación profesional, con la garantía y aval acreditada por ser Miembro

inscrito oficialmente en el Colectivo Profesional con rango titulado del cargo de ***Secretario-Administrador***, cumpliendo con lo reglamentado en el artículo 13.6 de la LPH y perfectamente refrendado por Sentencia del Tribunal Supremo.

- Alquileres Turísticos en las Comunidades de Propietarios

Las Comunidades de Propietarios podrán, ahora sí con todas las de la Ley, prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en sus inmuebles.

Fue a principios de Enero de 2025 cuando el Boletín Oficial del Estado (BOE) publicaba la modificación de ciertos aspectos de la Ley de la Propiedad Horizontal, a través de la *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*, que establecía que, ***desde el 03-Abril-2025, las Comunidades de Propietarios podrán prohibir la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio si así lo deciden 3/5 partes de los propietarios***.

Debemos recordar que ***la adopción de este acuerdo sólo implica prohibición a la apertura de nuevos pisos turísticos en el edificio, ya que en ningún caso afectará a los propietarios que ya tuvieran pisos turísticos antes de esa fecha, y podrán seguir desarrollando esta actividad***.

La medida supone un nuevo equilibrio entre el derecho a la propiedad y el derecho a la convivencia vecinal, en un momento donde **la regulación del turismo residencial se ha convertido en un reto clave para las grandes ciudades**.

- Ventanilla Única para controlar el Alquiler Turístico

La creación de la **Ventanilla Única Digital de Arrendamientos**, una norma que viene de la mano de la anterior, es una plataforma de la que ya hemos hablado en varias ocasiones, y que tras su entrada en vigor centraliza el ***Registro Obligatorio de todas las viviendas destinadas al alquiler de corta duración***, **ya sean turísticas o temporales**.

Este **«Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración»** entró en vigor efectivo el ***01-07-2025***, y ***tiene como objetivo frenar la escalada de los precios de los alquileres turísticos y prevenir el fraude en los contratos de temporada***.

Este sistema obliga a los arrendadores a obtener un ***Número de Registro Oficial (NRA) antes de publicitar sus viviendas en plataformas online***. La medida busca luchar contra el **fraude en el alquiler turístico** y garantizar que estas viviendas cumplen la legalidad vigente. Es de vital importancia reseñar que el ***Ministerio de Vivienda ha forzado la retirada de más de 100.000 anuncios de pisos turísticos y de temporada desde Enero de 2025 hasta Marzo de 2026 por incumplir esta normativa vigente***. Los anuncios eliminados no solo apuntan a incumplimientos administrativos, sino también a una economía paralela que había encontrado en el alquiler turístico un refugio lucrativo. Ahora, ese espacio se estrecha.

Si nos centramos en el ámbito de las Comunidades de Propietarios y Vecinos, **casi la mitad de los rechazos de pisos de alquiler turístico se deben a los Estatutos de dichas**

Comunidades de Propietarios, que prohíben expresamente el uso turístico de las viviendas. Es decir, el conflicto no solo es institucional, sino también vecinal.

- Llega la normativa que impulsa el autoconsumo y la climatización renovable en viviendas

Tras la aprobación del *Real Decreto-ley 7/2026 de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio en España*, se impulsa el autoconsumo y la climatización renovable, facilitando la instalación de placas solares, baterías y aerotermia. Destaca la ampliación de la distancia para autoconsumo colectivo a 5 km, nuevas desgravaciones fiscales y el uso de Certificados de Ahorro Energético (CAE) para incentivar la eficiencia en viviendas y Comunidades de Propietarios.

Puntos clave de la nueva normativa (2026):

Autoconsumo Colectivo Expandido: Se amplía la distancia permitida entre la instalación de generación y los consumidores a 5 km (antes 2 km), facilitando que edificios sin tejado apto se beneficien.

Impulso a la Climatización Renovable: Se incentiva la instalación de bombas de calor (aerotermia) y sistemas de almacenamiento (baterías) mediante ayudas y el sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE).

Incentivos Fiscales: Se introducen nuevas desgravaciones y facilidades para la amortización de inversiones en autoconsumo.

Simplificación Administrativa: Se eliminan barreras burocráticas para agilizar la puesta en marcha de instalaciones en comunidades de vecinos y hogares.

Flexibilización: Medidas para flexibilizar temporalmente los contratos de energía eléctrica y gas natural.

Ahora más que nunca el Profesional Titulado INTERFICO ***debe estar preparado para informar, impulsar y guiar técnicamente a las Comunidades de Propietarios y Vecinos en estos procesos***. Ante las nuevas normativas aprobadas, es recomendable que se convoquen juntas informativas, se encarguen estudios de viabilidad y se contacten con asesores jurídicos y técnicos especializados para evitar errores. Un buen asesoramiento puede ayudar con todas las garantías.

- Nueva Ley Antiokupación

No menos trivial y complicada sigue siendo la actuación de los Profesionales Titulados INTERFICO en los temas de ***morosidad, derramas y okupación***.

La **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, es decir, la reforma en la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Lecrim), ***que entró en vigor el 3 de Abril de 2025***, **permite agilizar los desahucios de viviendas okupadas en todo el territorio español**.

Los expertos explican que «esta legislación permitirá agilizar los desahucios para aquellos okupas que realizan «*allanamiento de morada*» o que hacen «*usurpación de un bien inmueble*»**.** Será a través de un «juicio rápido».

A partir del 03-04-2025, la persona que vea okupada su vivienda deberá formular una denuncia acreditando la situación en relación a su propiedad. Una vez que las autoridades policiales constaten que, efectivamente, se ha producido una okupación del domicilio, **se procederá a celebrar un juicio rápido que deberá celebrarse en un plazo de 15 días**.

Otro de los aspectos relevantes que recoge la nueva legislación es la intervención de la Comunidad de Vecinos. Hasta el momento, las Comunidades de Vecinos no podían intervenir de ningún modo en los procesos de desahucio de una okupación. Sin embargo, con la nueva Ley, ***las Comunidades de Vecinos tendrán la posibilidad de aportar información relevante sobre la okupación. Además, también tendrán derecho de denunciar la situación ante la Policía cuando el propietario de la vivienda se encuentre ausente.***

Con relación al ejercicio de actividad de la **Mediación Financiera**, es claro que se ha visto expuesta, quizás como nunca a un estrés importante, resultado de los requerimientos de la coyuntura y el estigma de la escalada de la inflación y el interés Euribor. Se plantea una nueva forma de relación personal y profesional, siendo el consumidor y usuario quien demanda la intervención y apoyo de un «***Profesional de la Mediación Financiera, MEDFIN***», por su propio interés por los activos, ante la incertidumbre financiera. Es claro que ha cambiado el perfil de riesgo del inversor.

- ***Principales tendencias del Sector Financiero para 2026***

El mercado financiero para 2026, tal y como viene siendo habitual en los últimos meses, se caracteriza por una normalización monetaria, una alta integración tecnológica e innovadora (IA), las nuevas demandas de los consumidores, así como una gestión activa ante una mayor volatilidad. La renta fija vuelve a ser atractiva, la renta variable busca sectores de calidad, y los mercados emergentes ganan protagonismo en las carteras globales.

Este hecho, sumado al impulso que están tomando los criterios de sostenibilidad, hace que el futuro de las finanzas se presente lleno de novedades y desafíos.

A medida que nos adentramos en el año 2026, es crucial analizar las tendencias que están dando forma al sector financiero y anticipar cómo estas influirán en las estrategias comerciales y en la experiencia del cliente.

A continuación detallamos cuáles serán las principales tendencias financieras que definirán este año 2026:

1. Tendencias de Inversión y Mercado:

- **Normalización Monetaria y Renta Fija:** Tras la volatilidad de años anteriores, 2026 muestra una normalización de los tipos, haciendo la renta fija atractiva nuevamente. Sin embargo, la sensibilidad a cambios en los tipos seguirá siendo alta.

- **Rotación en Renta Variable:** Se espera un crecimiento moderado y mayor dispersión. Sectores financieros y valores con alta rentabilidad por dividendo son más atractivos, con especial atención a Europa y sectores industriales.
- **Protagonismo Emergente y Debilidad del Dólar:** Los mercados emergentes se posicionan como principales fuentes de rentabilidad, en un contexto de potencial debilidad del dólar estadounidense.
- **Inversión en Megatendencias:** La inteligencia artificial (IA), la transición climática y la salud siguen atrayendo capital como sectores de crecimiento a largo plazo.

2. Tecnología y Transformación Digital:

- **IA Generativa en Finanzas:** La IA redefine la eficiencia operativa, la gestión de riesgos y la personalización de servicios financieros.
- **Blockchain y Tokenización:** La transparencia mejora mediante la tokenización de activos, convirtiéndose en estándar, no solo una tendencia. Este proceso de convertir activos físicos (bienes inmuebles, arte) o financieros en tokens digitales fraccionados registrados en una blockchain, permitiendo su compraventa segura y rápida.
- **Finanzas Embebidas y Open Banking:** Los servicios financieros se integran cada vez más en plataformas no financieras, priorizando la experiencia sin fricción.

3. Estrategia Corporativa y Entorno:

- **CFOs Estratégicos e IA:** Más del 50% de los líderes financieros (CFOs) utilizan la nube y la IA para la toma de decisiones estratégicas y la optimización de costes.
- **Sostenibilidad como Estándar:** La sostenibilidad financiera (ASG) está integrada en el núcleo del negocio.
- **Gestión de la Volatilidad:** La planificación de escenarios y la gobernanza ágil son claves para gestionar la incertidumbre geopolítica continua.

En resumen, 2026 no es el año del "todo sube", sino un mercado que premia la selección activa, la eficiencia operativa y la adopción tecnológica.

- Nuevos retos para las Empresas de Asesoramiento Financiero (EAFI's) en este 2026

Para el año 2026, las Empresas de Asesoramiento Financiero se enfrentan a un escenario transformador marcado por la integración forzosa de tecnología, una estricta regulación y la necesidad de un nuevo perfil de asesor. Los principales retos y tendencias proyectados son:

1. Integración de Inteligencia Artificial (IA) y Ciberseguridad:

- **IA como herramienta de productividad:** La IA no es solo una moda, sino una herramienta para mejorar la eficiencia operativa y el análisis de carteras. El reto es implementarla sin perder el factor humano indispensable en la gestión de patrimonios.

- **Ciberseguridad y fraude:** Con la digitalización, la protección contra el fraude sofisticado es una prioridad crítica.
- **Revolución de las Fintech:** Se espera una consolidación de las fintechs con marcos regulatorios más fuertes, pasando de programas piloto a la implementación a gran escala.

2. Evolución del Perfil del Asesor Financiero:

- **De mediador a "Arquitecto Patrimonial":** La figura del intermediador va consolidándose en este 2026 como un asesor que debe ofrecer una visión integral (fiscal, laboral, legal y financiera).
- **Gestión del talento multigeneracional:** El sector enfrenta la coexistencia de al menos tres generaciones en los despachos, lo que exige estrategias de captación y fidelización de talento joven con competencias tecnológicas.

3. Cumplimiento Normativo y Protección al Inversor:

- **Foco en la CNMV:** El Plan de Actividades 2026 de la CNMV destaca proteger al inversor en entornos digitales y asegurar que el asesoramiento sea adecuado, prestando especial atención al *greenwashing* (estrategia de marketing engañosa en la que empresas exageran o falsifican sus credenciales ambientales para parecer sostenibles) y al conocimiento de activos complejos.
- **Cambio en los modelos de negocio:** La presión regulatoria obliga a las empresas a adoptar modelos de colaboración, alianzas y externalización para mantener la rentabilidad.

4. Nuevas Dinámicas de Mercado:

- **Relevo generacional del patrimonio:** La transferencia de riqueza de los *baby boomers* a las nuevas generaciones requerirá adaptar las estrategias de inversión.
- **Entorno macroeconómico complejo:** Las tensiones geopolíticas, el aumento de aranceles y la inflación constante exigen una gestión de riesgos activa.
- **Rentabilidad bajo presión:** Aunque 2025 fue un año de alta rentabilidad, en 2026 existe la incertidumbre sobre la continuidad de la tendencia alcista en los mercados.

Tanto los Mediadores Financieros como las Empresas de Asesoramiento Financiero van a tener un papel protagonista al frente de los cambios que se avecinan, como las nuevas funciones de la inteligencia artificial, la incertidumbre del panorama geopolítico y la volatilidad de los mercados, por lo que el éxito en 2026 dependerá de la capacidad de los asesores para combinar la tecnología avanzada (IA) con un asesoramiento humano personalizado y de alto valor añadido, operando bajo un entorno regulatorio cada vez más exigente.

Contar con los *Asesores Mediadores Financieros Profesionales-MEDFIN*, es el primer paso para realizar inversiones seguras y rentables, dado que analizar el perfil del cliente es alinear con garantía sus expectativas de rentabilidad adaptadas al perfil de riesgo. ***Nuestros Titulados MEDFIN*** *saben muy bien que para invertir no se necesita mucho dinero, sino dar respuesta a las necesidades de la persona o entidad que precisa de sus servicios*.

Nuestros **Titulados *MEDFIN-Mediadores Financieros***, son verdaderos profesionales titulados de prestigio, avalados frente a terceros al estar debidamente habilitados en el Colectivo Profesional. Por consiguiente, están plenamente facultados para el desempeño de la actividad en todo el rango de oferta que ofrece el marco financiero.

Ocupándonos de las funciones encaminadas a la **«Gestión Administrativa»**, los ***Profesionales Titulados INGESA-Interventores de Gestión Administrativa-Administrative Services Manager-*** siguen asumiendo un papel primordial, solucionando y gestionando las múltiples medidas que se van aprobando por parte de las Administraciones tanto estatales como autonómicas, readaptando su trabajo, frente a una Administración que cada vez está más adaptada para la gestión en remoto, incrementando las gestiones vía telemática. Ante esta situación, la labor fundamental de nuestros Profesionales INGESA es actuar como un aliado estratégico indispensable que simplifica la compleja relación entre ciudadanos/empresas y las Administraciones Públicas, interpretando y gestionando la normativa vigente en un entorno altamente digitalizado.

En el contexto actual de 2026, su función ha evolucionado más allá de la mera tramitación, convirtiéndose en un asesor que interpreta datos para asegurar la viabilidad financiera y operativa de sus clientes.

De enorme importancia sigue siendo el asesoramiento a sus clientes en la tramitación de los ***Fondos Next Generation***, con el primordial objetivo de facilitar los trámites y procedimientos que exigen cumplimiento, velando siempre por los intereses del usuario y cumpliendo con las Administraciones.

Mención especial a este respecto merece la ***DGT***, organismo caracterizado sobre todo por su poca flexibilidad, pero que desde Marzo de 2021 (pandemia) ha ido adoptando medidas para que Colectivos y empresas en relación con DGT hagan sus trámites a través de su ***nueva Sede Electrónica***, permitiendo acelerar la presentación telemática de sus trámites, para evitar desplazamientos innecesarios, sin pedir cita o acudir presencialmente. Suerte de esta decisión por parte de un Organismo Público que ha introducido gran cantidad de ***novedades en la normativa de seguridad vial***. Aplaudimos esta determinación, además de por su funcionalidad para los profesionales, por ser la vía de finalización de la nefasta pretensión de monopolio de los Gestores Administrativos en Tráfico.

De igual modo los Profesionales INGESA ostentan condición reconocida como colaborador con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), amparados en el ***Acuerdo de Colaboración firmado por la Agencia Tributaria e INGESA*** en Madrid el 24-05-2012. Al mismo tiempo, debemos destacar también tanto el ***Acuerdo de Colaboración entre la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid e INGESA*** de fecha 13-10-2020, como el ***Convenio de Colaboración entre la Agencia Tributaria Valenciana (ATV) e INGESA*** de fecha 06-10-2021, y que el pasado 02-10-2025 se llevó a cabo la firma de la prórroga de 4 años más de este Convenio de Colaboración, en cualquiera de los casos se describen objeto de estos acuerdos para «*la presentación telemática en representación de terceros de declaraciones, comunicaciones, declaraciones-liquidaciones o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria e interponer recursos de reposición*».

El Profesional INGESA tiene en su haber multitud de servicios de operatividad, en las áreas fiscal, laboral, contable, mercantil, transportes, intervenciones en registros, notariales, civiles, mercantiles, eclesiásticos, penales, consulares, patentes y marcas, aduana, etc… Con ello, el «Titulado INGESA», abraza funciones profesionales ante los organismos públicos y privados que en su cometido se le demanden como intermediadores por terceros. Recordamos a quienes aún no ofrezcan este completo servicio a sus clientes, que pueden solicitar su acceso a la Habilitación como **«Profesional Titulado INGESA»**.

- Se retrasa la entrada en vigor del aplicativo Veri*factu

La **nueva norma obligará a empresas y profesionales a usar factura electrónica en sus operaciones y prevé una implantación progresiva según el volumen de negocio**. Tal y como ya hemos ido adelantado en diferentes publicaciones, esta obligación forma parte de la estrategia del Gobierno para aumentar la transparencia fiscal, combatir la morosidad en las operaciones comerciales y acelerar la digitalización de las pymes, a través del sistema denominado **Veri*factu** (o sistemas SIF).

Una de las medidas más relevantes de esta norma es que **las empresas deberán remitir sus facturas a Hacienda de manera instantánea. Su entrada en vigor estaba prevista para el 01-01-2026, pero tras el RD aprobado en el Consejo de Ministros de fecha 02-12-2025, su entrada en vigor se retrasará hasta el 1 de Enero de 2027** para empresas sujetas al Impuesto sobre Sociedades y el **1 de Julio de 2027** para Autónomos y el resto de contribuyentes. Esta prórroga busca facilitar la adaptación tecnológica.

A fin de poder llevar a cabo esta tramitación, **Hacienda ha puesto a disposición de pymes y autónomos un sistema gratuito de facturación electrónica, denominado Veri*factu**, diseñado para realizar su facturación y compartirla de manera inmediata con el fisco.

Aunque su uso no es todavía obligatorio, desde el pasado 23-04-2025, toda la información relativa a este servicio Veri*factu está disponible en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria:

https://www2.agenciatributaria.gob.es/wlpl/AVAC-CALC/InformadorVerifactu

- El Gobierno aprueba la regularización administrativa extraordinaria de personas migrantes que ya residen en España

El Consejo de Ministros aprobó mediante Real Decreto **el comienzo del proceso de regularización administrativa extraordinaria para miles de personas migrantes que ya residen en nuestro país**. La norma se publicó en el Boletín Oficial del Estado del pasado 15-04-2026, y **entró en vigor al día siguiente de su publicación, el 16-04-2026, estando abierto el plazo hasta el 30-06-2026**.

La apertura del periodo de solicitudes se abrió el mismo día 16 de Abril. *Desde ese mismo día se puede presentar la solicitud de manera telemática*, disponible mediante certificado electrónico (lo más aconsejable) las 24 horas del día, los 7 días de la semana, a través de la página web del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. *El*

sistema de cita previa obligatorio para la tramitación presencial de solicitudes también se abrió ese mismo día, *aunque la atención presencial no comenzó hasta el pasado 20-04-2026*. Las oficinas de Extranjería designadas a tal propósito han sido cinco en total: Madrid, Alicante, Valencia, Almería y Murcia, en horario de tarde, de 16:00 a 19:00 horas.

La admisión a trámite de la solicitud **dará derecho a residir y trabajar en cualquier sector y lugar del país durante un año**.

Está dirigida a personas en situación administrativa irregular y solicitantes de protección internacional, que se encuentren en España desde antes del 01-01-2026 y hayan permanecido durante cinco meses de forma ininterrumpida antes del momento de presentación de la solicitud.

Además, será requisito imprescindible carecer de antecedentes penales y no suponer una amenaza para el orden público, la seguridad pública o la salud pública.

Esta regularización extraordinaria es el primer hito del *Plan de Integración y Convivencia Intercultural*, con el que España refuerza su modelo de política migratoria basada en los derechos humanos, la integración y la convivencia, compatible con el crecimiento económico y la cohesión social.

En cuanto al terreno de la Habilitación referida al **Profesional de la Mediación**, y alrededor de la figura del Profesional Titulado ***MECIMER-Business Mediator-Mediador Civil y Mercantil***, de conformidad con lo articulado en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, quedamos facultados para intervenir como mediadores en el ámbito judicial profesional, (con los requisitos académicos previos exigidos por la normativa), con todo el rigor requerido, con el debido reciclaje a través de la Formación Continuada que se presenta en los Boletines Oficiales de MECIMER y con la garantía del Colectivo Profesional que nos ampara.

- La nueva Ley de Justicia obliga a las partes a negociar primero fuera de los tribunales o serán sancionadas

Es de vital importancia recordar la publicación en el Boletín Oficial del Estado nº 3 de fecha 03-01-2025 de la ***Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia***, **que entró en vigor el 03-04-2025** y que trata de aligerar la carga de los tribunales y hacer el servicio más eficiente. Entre las principales reformas está la que afecta directamente al desarrollo de la actividad de nuestros «***Profesionales Titulados MECIMER***». Desde su entrada en vigor, **se exige**, salvo en algunas excepciones, **que antes de interponer una demanda, las partes inmersas en un conflicto hayan acreditado haber acudido previamente a algún Medio Adecuado de Solución de Controversias-MASC (entre ellos la Mediación)**, entendiéndose por tal cualquier actividad negociadora, prevista en la ley y llevada a cabo por las mismas partes o con la intervención de un tercero neutral.

En caso de que no se resuelva el conflicto por ninguna de estas vías (MASC), las partes ya podrán acudir a los tribunales, aunque tendrán que acreditar junto a la demanda que han intentado negociar previamente, lo que se denomina «**REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**».

Según establece la Ley Orgánica 1/2025, la mediación puede ofrecerse a través de una **oferta vinculante confidencial** o mediante la **designación de un mediador** como parte de los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC). La oferta vinculante permite solucionar el conflicto rápidamente con un acuerdo exigible si se acepta, mientras que la mediación implica un proceso con un profesional.

En el caso de la oferta vinculante tendría una validez de 1 mes y requeriría la firma de un abogado. La oferta sería secreta y en el caso de no ser aceptada, tampoco podría ser utilizada en un proceso judicial posterior.

En el segundo caso, implicaría la participación de un mediador inscrito para facilitar el acuerdo. Este mediador puede ser acordado por las partes o sorteado en mediación oficial.

Las materias para las que es obligatorio acudir a la vía extrajudicial son para asuntos civiles y mercantiles, incluidos también los transfronterizos. No se acudirá a los MASC si los casos son del ámbito laboral, concursal, penal o si una de las partes es una Administración Pública. Tampoco si afectan a los derechos fundamentales, a menores, a la filiación, maternidad o paternidad.

A través del siguiente **enlace directo**, se puede tener acceso al contenido íntegro de la normativa reseñada, no obstante, y dada la extensión de la misma, indicamos que se pueden consultar directamente las páginas que van desde la **84 a la 93**, que comprenden el *TÍTULO II. Medidas en materia de eficiencia procesal del Servicio Público de Justicia*:

https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1/dof/spa/pdf

- El Ministerio habilita una plataforma digital para acreditar el intento de acuerdo (requisito de procedibilidad) antes de iniciar un proceso judicial

Al hilo de lo expuesto anteriormente, tras la entrada en vigor de esta nueva regulación, que recordemos establece como requisito previo a interponer demanda, salvo en algunas excepciones, acudir a alguno de los medios adecuados de solución de controversias (entre ellos la Mediación), el *Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes* ha creado una **Plataforma de Interoperabilidad de los Medios Adecuados de Solución de Controversias PIMASC**, donde se podrá obtener un documento **a los efectos de acreditar que se ha intentado la actividad negociadora previa y cumplir el «*requisito de procedibilidad*», dicha actividad negociadora o el intento de la misma deberá ser recogida documentalmente y se deberá aportar como documentación asociada junto con el escrito iniciador**. Cabe recordar que se debe seleccionar como tipo de documento «***DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA INTENTO ACTIVIDAD NEGOCIADORA MASC***».

Se puede acceder a toda la información relativa a la mencionada plataforma desde:

https://pimasc.justicia.es/

Por parte de nuestro Colectivo Profesional, al igual que en años anteriores, han sido presentados para este ejercicio de 2026 los ***Listados de nuestros Mediadores Civil y Mercantil- MECIMER*** *ante las Divisiones Territoriales de los Juzgados, Órganos Jurisdiccionales y de Registros de la Administración Pública y demás Organismos*, de modo análogo a los listados de Peritos Judiciales-Tecpeval.

Es ***la Mediación*** «**un medio exitoso de resolución de conflictos**» en el que el acuerdo es de obligado cumplimiento para las partes y puede llegar a ser elevado a escritura pública, ofreciendo máxima seguridad jurídica y con idéntica eficacia que una sentencia. Por consiguiente, en definitiva, *ha llegado el momento de la Mediación y ha llegado para quedarse indefinidamente*. Debería suponer un impulso definitivo para la implantación de la obligación del intento de Mediación con carácter previo y necesario a la presentación de las demandas. Debe pasar a convertirse en una realidad material y efectiva transformándose en un escenario nuevo y recurrente para la resolución de conflictos. ***Estamos ante una «Profesión Remunerada» de éxito presente y garantía auténtica de futuro****, por lo que todos aquellos titulados adscritos a la Agrupación Técnica Profesional- ATP y* ***que no sean ya Mediadores Titulados-MECIMER***, «***tienen un futuro de desarrollo profesional perenne a su alcance***».

Mención especial merece el **Sector del Turismo**, en el que continuamos creyendo. De todos es sabido nuestro orgullo por haber conseguido una Habilitación Titulada específica para este sector, por la fuerte demanda de empleo que este genera. Me refiero directamente a la «***Figura Profesional Titulada***» de:

-GESTUR-

Gestor de Actividades y Establecimientos Turísticos

-Manager Activities and Tourist Establishments-

Su raíz nace ***por el enorme potencial del sector turístico de España y todos sus colaterales***. La acentuada interconexión existente en España entre la fuente del turismo y el mercado inmobiliario y afines, suman para que podamos conseguir que nuestras agencias y negocios obtengan añadidos de ingresos de extraordinaria trascendencia, convirtiéndose en Agencias receptoras de turistas.

El **turismo mundial en 2025 marcó un hito histórico**, superando los niveles prepandemia con aproximadamente **1.520 millones de llegadas internacionales**, un 4% más que en el año anterior. ***Europa consolidó su liderazgo*** (53% de las visitas) ***y el sector aportó la cifra récord de 9,8 billones de dólares al PIB global***. El mercado de Asia-Pacífico mostró una fuerte recuperación.

Por lo que respecta a nuestro país, **en España se batieron sus propios récords con más de 96 millones de visitantes en 2025, destacando su alta rentabilidad**, debido al aumento del gasto por persona (+3,8%) y la consolidación de la conectividad aérea.

A pesar de los conflictos geopolíticos, el turismo se consolidó como el motor clave del crecimiento económico mundial en 2025.

Cabe destacar que con fecha de 01-01-2026, el hasta ahora Secretario General de la Organización Mundial del Turismo (OMT), Zurab Pololikashvili, finalizó su mandato, dejando el cargo en manos de la **nueva Secretaria General**, la princesa **Shaikha Nasser Al Nowais**, quien asumió el liderazgo de la principal institución internacional dedicada a promover el turismo, y que como su antecesor, enfatizó en un enfoque de liderazgo colaborativo, sostenible y transformador para el turismo global.

Perspectivas para 2026

El turismo en 2026 está experimentando una fase de estabilización y crecimiento moderado (+2,4% PIB mundial), caracterizado por un alto gasto turístico y la búsqueda de experiencias conscientes. El sector se enfoca en la sostenibilidad, el bienestar (80% de interés) y los viajes en «*temporada baja*» para evitar masificaciones, **siendo España un destino refugio clave con cifras récord de gasto internacional**.

En lo que llevamos de 2026, pese al impacto geopolítico de la Guerra Israel-Irán-EEUU iniciada el 28-02-2026, que ha sacudido los mercados financieros y energéticos mundiales, es reseñable que contrariamente a lo que se pudiera pensar, el gasto internacional en España ha crecido significativamente (superior al 6% en los primeros meses), consolidando al sector como motor de la economía española.

El modelo turístico español evoluciona hacia una mayor sostenibilidad social y económica, adaptándose a la necesidad de gestionar la saturación en destinos clave.

No obstante, y dado que el turismo es el factor de mayor exposición al riesgo geopolítico, es prematuro adelantar el desenlace que podría tener la evolución del conflicto a largo plazo, lo que sí es cierto es que ya está provocando un encarecimiento del combustible de aviación y un aumento de las tasas aeroportuarias, lo que podría reducir la conectividad aérea, especialmente en los mercados emisores más sensibles al precio.

El **Día Mundial del Turismo** se celebrará en El Salvador el ***27 de Septiembre de 2026***, bajo el eslogan:

«*Agenda Digital e Inteligencia Artificial para rediseñar el sector*»

El Día Mundial del Turismo (World Tourism Day) tiene por finalidad fomentar el conocimiento entre la población sobre la importancia del turismo, resaltando sus valores sociales, culturales, políticos y económicos, con actividades organizadas por la OMT en diversas regiones del mundo.

En el sector propio del turismo, cada vez es más frecuente la búsqueda de profesionales de perfilada cualificación, como **Directivos, o Medios, Managers, Gerentes, Jefes de Sala, Directores de Hotel, Conserjería, Atención al Cliente, Auxiliares de Guías, y con mucha relevancia la función específica de Responsable de Guía de Compras**, factor éste que fluye con una fuente de ingresos añadida de cierta consideración.

La **Profesionalización y especialización** está incrementando la demanda de este tipo de perfiles con conocimientos digitales, para impulsar la transformación tecnológica de las

empresas del sector. Las cualidades más buscadas son: Idiomas (prácticamente exigible), la orientación a la satisfacción del cliente (amabilidad, cercanía, empatía).

¿Dónde está la llave para conseguirlo?

Para la OMT, una de las prioridades más importantes para el sector es «***Sin duda la Formación***». La Puerta Grande que permite alcanzar este objetivo se encuentra en *aportar una acreditación titulada como Profesional del Turismo, como la que brinda* «***GESTUR***». ***Por consiguiente, hay que aprovechar las oportunidades y estar preparado***.

El futuro nos lo marcamos cada uno de nosotros, decidiendo la clave del éxito.

Con relación a las funciones de ***divulgación***, indicar que a través de las continuadas ediciones de nuestros ***Boletines Oficiales***, se vienen publicando acerca de las múltiples noticias, informaciones, normativas legales, formaciones continuadas, consultorías, etc…, en todos sus ámbitos de aplicación, al igual que las principales incidencias habidas a tenor de nuestras diversas funciones, así como sus continuos procesos de ajuste, encuadrados en cualquiera de los temas concernientes a nuestras actividades profesionales. De igual manera, conviene reseñar que se mantiene, con repercusión informativa los lunes, el continuar insertando, a través de las diferentes páginas Web ese mismo día de la semana con links, un repertorio de noticias de toda temática, relacionadas con el desarrollo de las diferentes actividades profesionales. El fin es disponer de una información lo más avanzada y actualizada posible respecto a los temas que nos son propios. Además, *recalcar las constantes actuaciones divulgativas a través de las* «***redes sociales***» *en las que operamos* (*LinkedIn, X, Facebook*) y a través de las cuales «***a diario y a lo largo del día***», se ofrece información actualizada y de interés respecto de todas y cada una de nuestras figuras Profesionales Tituladas. Es nuestra obligación, «***Invitar a nuestros Srs. Colegiados a* -INTERACTUAR-** ***en tales publicaciones, haciendo aún mayor la extensión del conocimiento de nuestros Colectivos Profesionales y dando a conocer a quienes los formamos y nuestros intereses profesionales. La apuesta crece de forma positiva en todas sus líneas***». Y, agradecemos a todos aquellos que, diariamente recomiendan y comparten nuestras publicaciones y les animamos a que continúen dando valor a esta parte de nuestra divulgación profesional y de acceso a ofertas y posibilidad de sinergias profesionales interesantes para todos los Asociados.

Recordamos que se adecuaron unos concisos cambios en el contenido de la Edición de los Boletines Oficiales y, siendo conscientes de que la ***clave del éxito es siempre una óptima formación***, se han ido aumentado de forma significativa apartados de «*Área de Formación Continuada*», seguido de un «*Cuestionario Formativo con Preguntas para Evaluación»,* rematando con un «*Consultorio Formativo*». Para una puntual información en el afianzamiento en los modos de divulgación, *amén del envío de los Boletines en su forma habitual, se remiten continuamente cuantos temas se entiendan ser de preferible interés, por medios informáticos totalmente personalizados*.

Siendo fieles a nuestra eterna doctrina de dar lo mejor de nosotros, hemos consolidado las actuaciones por las que apostamos desde hace muchos años. Nuestros *Colectivos Profesionales pusieron en marcha, y así continúa en cada momento de cualquier día*, cuantos recursos y esfuerzos sean necesarios para, de *forma constante y puntual, tenerles*

actualizados debidamente, emitiendo comunicados y publicando informes de rigurosa actualidad en todo momento, de forma personalizada y con la disposición de los medios de difusión con los que en nuestra Organización contamos, al objeto de que nuestros Sres. Consocios, se mantengan al corriente de cuantas normativas, órdenes, disposiciones, recomendaciones y normas de conducta se van sucediendo prácticamente día a día. En similar línea de actuación, los Miembros de la Junta Directiva encabezada por el Sr. Presidente y, del mismo modo los Gabinetes Profesionales, siguen respondiendo, aclarando y aconsejando, cuantas preguntas, sugerencias, dudas e incógnitas han surgido y surgen relativas a sus respectivas actuaciones profesionales, para velar siempre por los intereses, el buen hacer y el recto proceder de nuestros Sres. Consocios. De igual modo, el Departamento de Admisión, está a su disposición para informar y facilitar los trámites para nuevas Habilitaciones Profesionales que completen y complementen su actual actividad.

Sin duda, un revulsivo que se potenció en tiempos de pandemia fue aprovechar el máximo de tiempo para ampliar ámbitos de formación y profesionalización. Reciclarse y reinventarse es necesario y tanto más en situaciones de crisis sobrevenidas como la vivida, pero para ello es crucial una debida formación. A ese fin se viene implantando durante todos estos últimos años un ***Portal Formativo vía online*** que ofrece a los Asociados debidamente Habilitados, una amplia variedad de cuadros formativos, en condiciones ventajosas, complementando conocimientos a su formación previa específica de las respectivas habilitaciones profesionales. Toda la oferta de cuadros formativos que se pueden encontrar se facilita a través de todos nuestros medios de divulgación: Boletines Oficiales, Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales. Los desarrollos y especialidades profesionales ofrecidos están teniendo gran repercusión dada la trascendencia de sus contenidos para la ampliación y aplicación profesional posterior.

En esta misma línea, tal y como podréis comprobar en el **ANEXO al Apartado de Formación Continuada** (*ver documento adjunto a este Informe*), en el marco del compromiso permanente de **ATP Group**, como Coordinadora General de los Colectivos Profesionales de ámbito Nacional; **ATP-ADPI, TECPEVAL, INTERFICO, MEDFIN, INGESA** y **MECIMER**, con la formación y la profesionalización, ponemos en tu conocimiento que la empresa *Servicios Telemáticos & Software Multimedia, S.L.* ha desarrollado un completo y ambicioso **PORTAL FORMATIVO** especializado en las diferentes áreas formativas, que pone a disposición de los profesionales de los diferentes Colectivos Profesionales ***una biblioteca de 86 manuales y guías prácticas de alto nivel***.

Con la realización de las cuestiones que abarcamos en este apartado, unido al seguimiento continuado de los capítulos plasmados en el Área de Formación Continuada y sus correlativos que se facilita en el contenido de nuestros Boletines Oficiales, conseguiremos estar en unas condiciones fuertemente adecuadas que avalen con plenas garantías los retos de nuestras actuaciones profesionales, en la que estar formado es de máxima condición indispensable donde las haya.

Nuestras Titulaciones atesoran propiedad de marca registrada, lo que evidencia una graduación máxima de solvencia acreditada, avalando con una formación continua profesional nuestra experiencia cualificada en el sector.

Esta cartera de prestigio nos permite mostrar y demostrar que somos Profesionales que gozamos ser acreedores de Titulación/es concreta/s que brindan «Esencia de Marcas Oficiales Reconocidas».

Las buenas prácticas de actuación, veraces y transparentes, las demostramos día a día ofreciendo y dando un servicio integral en el ejercicio de nuestra actividad profesional, el cual nos hace figurar en el primer escalafón profesional, porque seguimos siendo fieles a nuestra doctrina de «dar lo mejor de nosotros mismos», al igual que «el afán de superación es nuestro continuo motor en marcha hacia la mejoría».

Mención específica merece la vigencia de los **«diferentes acuerdos»** que han sido y son gradualmente suscritos desde nuestros órganos y Colectivo Profesional con distintas entidades, con especial referencia de las siguientes: Actualización de las concreciones en nuestro «Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo» y de los perfiles de nuestros Profesionales Titulados. De nuevo somos reiterativos en cuanto a que:

Para aquellos de nuestros Titulados que, por razón de su ubicación o condición profesional, les és exigido como requisito obligatorio para su Inscripción en el Registro Oficial Público de su demarcación, o se autosolicite, se perfilan condiciones **«de carácter individual», «concretos Seguros de R.C.», al igual que de «Garantía de Caución».**

Sigue vigente la Colaboración con Banco Sabadell con ofertas ampliadas en «Expansión Negocios Plus PRO», pensadas concisamente para nuestras empresas, despachos profesionales, autónomos, comercios, etc., con múltiples ventajas y financiaciones a nuestra medida si se precisan; también con una línea dispuesta de un dinero-extra para realización de proyectos, sin comisiones ni gastos de formalización.

Es importante recordar que, si nuestros colegiados quieren «optar a la obtención de nuevas habilitaciones profesionales», Banco Sabadell, en el convenio que tiene suscrito con nosotros, se contempla y por tanto se dispone de crédito aplicado para este concepto.

De nuevo es mi obligación ser reiterativo, en la suma importancia de que todos ***facilitemos las actualizaciones de nuestros datos, sean del tipo que sean***, al departamento de administración de la Asociación. Es necesario actualizar cualquier tipo de cambio, situación o condición profesional que hayamos producido, al igual que imperativa la conveniencia de «***disponer de datos como el correo electrónico y similares***».

Para concluir, deseo expresar mi profundo agradecimiento por la oportunidad de compartir con vosotros un año más en este evento, agradeciendo vuestra asistencia. Asimismo, extiendo mi gratitud a todos los distinguidos profesionales de nuestro Colectivo Profesional que, por diversas razones, no han podido estar presentes en nuestra Asamblea General 2026.