

Boletín Oficial



DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA



MEDFIN
MEDIADORES FINANCIEROS
- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -



SUMARIO

Actualidad Corporativa	págs. 3-7
La previsión del precio de la vivienda para 2025	págs.3-4
El euribor desciende hasta el 2,081% en mayo	págs.5-7
Información de Actualidad	págs. 8-13
Precio de la vivienda por CCAA, provincias y capitales	págs.8-12
Nuevo impuesto sobre la compra de viviendas por extranjeros no residentes en la Unión Europea	pag.13
Formación Continuada	págs. 14-22
Informe de estabilidad financiera 2024.....	págs.14-21
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.22
Consultorio Formativo	pág. 23
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada.</u>	pág.23

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-medfin.com



ACTUALIDAD

Corporativa

La previsión del precio de la vivienda para 2025

El mercado inmobiliario cerró el ejercicio 2024 con una subida del 8,4% para la vivienda libre, según datos del INE, todo apunta a qué el ejercicio 2025 podría ser un nuevo año en ascenso, aunque algo más moderado, con un incremento que podría rondar el 5%. En este contexto, ¿es buen momento para vender un inmueble o es mejor esperar?.

Antes de entrar a analizar el mercado, debe recordar que un primer paso para saber si le interesa vender un inmueble, pasa por entender cuánto vale ese inmueble con la máxima precisión posible.

¿Cómo evolucionará el precio de la vivienda en 2025?

El año 2025 será un nuevo año de subidas en el precio de la vivienda.



En este sentido, desde algunas entidades bancarias apuntan a un ascenso del 5% en este año 2025 y del 3% en el próximo ejercicio 2026.

Un estudio al respecto sitúa el avance de este año en los precios en el 4,5%, uno de los más destacados de Europa.

Por el momento, lo que sí sabemos es lo que ha ocurrido en los primeros meses del ejercicio: el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) se situó en 1.905 euros el metro cuadrado en el primer trimestre de 2025, lo que supuso un incremento interanual del 7,67%, según datos facilitados al respecto.

¿Por qué sigue subiendo el precio de la vivienda en 2025?

Tras la subida de los precios de la vivienda en 2025, encontramos varios factores que confluyen en el mercado. Uno de los más importantes es la unión de una demanda creciente y una oferta limitada, algo que afecta, sobre todo, a los grandes núcleos urbanos y a las zonas costeras.

A eso hay que sumar otros elementos que también presionan los precios al alza: por ejemplo, la bajada de los tipos de interés (que facilita y abarata el acceso al crédito hipotecario), el aumento de la inversión extranjera (muy centrada en inmuebles de alto valor situados en grandes ciudades o en zonas turísticas de primer nivel) y la falta de obra nueva (ya que el ritmo de construcción de vivienda sigue sin ser suficiente para ajustarse a la creación de nuevos hogares).

¿Es buen momento para vender?

A priori, las condiciones para vender una vivienda en 2025 son favorables. Los precios, en muchas localizaciones, se encuentran en niveles máximos; existe una demanda elevada, y con muy poca oferta con la que competir, sobre todo en determinadas zonas; y los inmuebles se venden con relativa facilidad y rapidez.

Ahora bien, si lo que se está pensando es vender una vivienda y se quiere hacerlo en el menor tiempo posible, lo mejor es que se traten de utilizar servicios profesionales.



EL EURIBOR DESCIENDE HASTA EL 2,081% EN MAYO

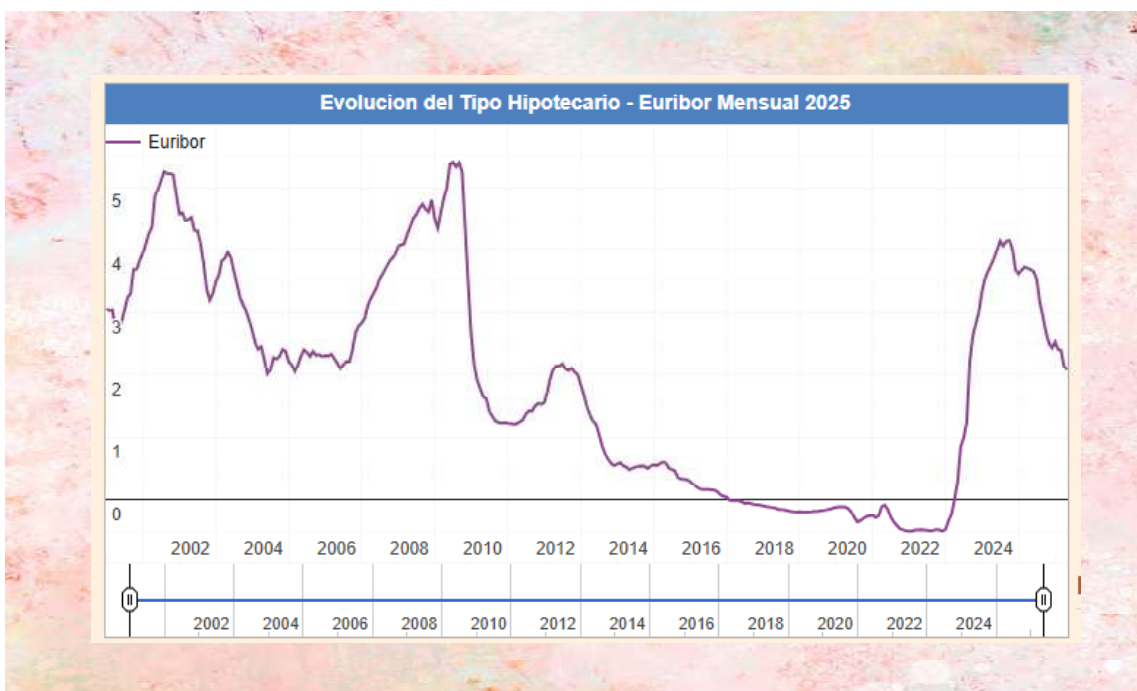
En el mes de mayo el euribor mensual ha sido del 2,081%, es decir, 0,062 puntos menos que el mes anterior, en el que se situó en 2,143%.

El Euribor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España. Esta cotización supone que una hipoteca media, que en España es de 120.000 euros a 20 años, que se revise en mayo pagará 95,4 euros menos en su cuota mensual, lo que supondrá unos 1.145 euros de diferencia al año, ya que el Euribor ha caído 1,599 puntos respecto a mayo de 2024.



El Euribor comenzó el ejercicio 2025 en el 2,525% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 0,444 puntos, como puede verse en la siguiente tabla y los gráficos que la acompañan.

En esta página se muestra la cotización actual del Euribor, la evolución del Euribor diario, Euribor hoy, del Euribor mensual y su variación en el año. Puede servir para ver la evolución de las hipotecas en España, ya que es el índice más utilizado para referenciarlas. Puede compararse con otros índices de referencia hipotecarios clicando en: [Indices hipotecas](#).



Último	Var.	Var. Año	Var. este Año	Fecha
2,081	0	-1,569	-0,355	Junio 2025

Euribor: Diario		Tipo Hipotecario - Euribor Mensual 2025			
Fecha	Tipo	Fecha	Tipo	Var.	Var. Año
2025-05-30	2,090%	Mayo 2025	2,081%	-0,062	-1,599
2025-05-29	2,070%	Abril 2025	2,143%	-0,255	-1,560
2025-05-28	2,056%	Marzo 2025	2,398%	-0,009	-1,320
2025-05-27	2,056%	Febrero 2025	2,407%	-0,118	-1,264
2025-05-26	2,082%	Enero 2025	2,525%	0,089	-1,084
2025-05-23	2,096%	Diciembre 2024	2,436%	-0,070	-1,243
2025-05-22	2,104%	Noviembre 2024	2,506%	-0,185	-1,516
2025-05-21	2,084%	Octubre 2024	2,691%	-0,245	-1,469
2025-05-20	2,095%	Septiembre 2024	2,936%	-0,230	-1,213
2025-05-19	2,094%	Agosto 2024	3,166%	-0,360	-0,907
2025-05-16	2,142%	Julio 2024	3,526%	-0,124	-0,623
2025-05-15	2,161%	Junio 2024	3,650%	-0,030	-0,357
2025-05-14	2,160%	< Euribor 2024		Euribor 2026 >	
2025-05-13	2,107%				
2025-05-12	2,067%				
2025-05-09	2,024%				
2025-05-08	2,036%				
2025-05-07	2,039%				
2025-05-06	2,045%				
2025-05-05	2,039%				
2025-05-02	2,045%				
2025-04-30	2,049%				
2025-04-29	2,076%				
< Euribor 2025-04		Euribor 2025-06 >			

Evolucion del Tipo Hipotecario - Euribor Mensual 2025					
---	--	--	--	--	--

Euribor diario y media del euribor mensual, cotización actual, gráficos y evolución del euribor hipotecario. En las tablas de la parte superior se puede ver la cotización de euribor hoy y la del euribor mensual.

¿Qué es el Euribor?

Su definición es: El Euribor es el tipo de interés promedio al que las entidades financieras ofrecen dinero a otros bancos (mercado interbancario). Es el acrónimo de Euro Interbank Offered Rate.

En 1999 el Euribor se estableció como nuevo índice de referencia interbancaria.

El Euribor es el tipo de contado, publicado por la Federación Bancaria Europea, para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año.

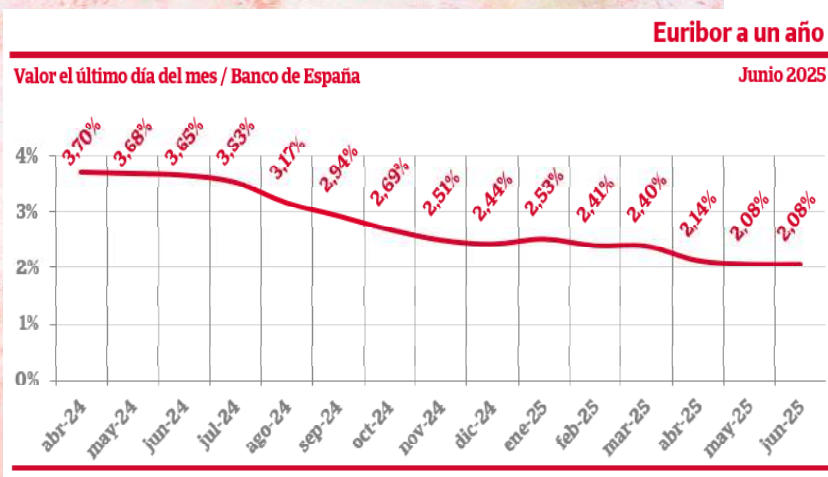
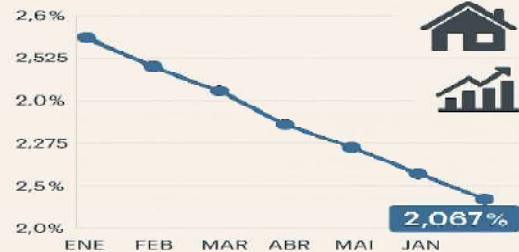
Es el índices de referencia para hipotecas más común y a su vez el más conveniente, ya que es el más bajo.

El Euribor se calcula a partir del tipo de interés ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

El Euribor mensual se obtiene como media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de operaciones de depósitos en euros a plazo de un año y el tipo anual como media de los datos mensuales.

En la página anterior puede ver una tabla con el último Euribor

Evolución del Euribor hasta mayo 2025



mensual publicado, que es el que se aplicará a las hipotecas solicitadas dicho mes y a aquellas que se revisen en el mismo.

Además puedes ver la evolución del Euribor cada mes y su variación en el año.



INFORMACIÓN de Actualidad

PRECIO DE LA VIVIENDA POR CCAA, PROVINCIAS Y CAPITALS

En España, el precio de la vivienda de segunda mano sube un 7,4% en su variación mensual y un 14,9% en su variación interanual, situando su precio en 2.673 euros/m² en junio de 2025, según los datos recogidos por los expertos. Se trata de las subidas trimestral e interanual más acusadas de los últimos 20 años.

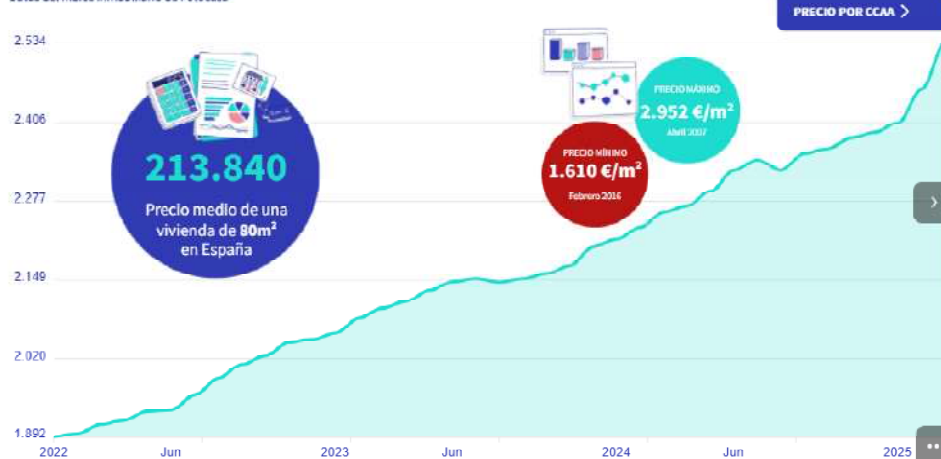


Precio medio en compraventa de viviendas en junio de 2005 en España

"El precio de la vivienda sigue con una tendencia al alza. En junio se ha situado en los 2.673 euros/m², según los últimos datos publicados. El precio medio ha subido un 14,9% interanual, registrando la subida interanual más acusada de los últimos 20 años".

El precio de la vivienda en venta

Datos del Índice Inmobiliario de Fotocasa



Precios máximos históricos del precio de la vivienda en España en junio de 2025 por la presión de la demanda

«El fuerte encarecimiento de la vivienda se posiciona como un problema para la accesibilidad a la vivienda, que se sitúa en niveles históricos de dificultad.» «La causa principal es el desequilibrio estructural entre oferta y demanda: la demanda cuadruplica la oferta disponible. De hecho, la demanda roza máximos impulsados por el cambio de preferencias tras la pandemia, el crecimiento migratorio (500.000 personas en un año), la bajada de tipos de interés y el aumento de los hogares unipersonales.»

«Mientras, del lado de la oferta, la falta de vivienda pública es clave. España cuenta con solo 350.000 viviendas sociales debido a la reducción de la promoción pública desde 2013. Hoy se construyen seis veces menos que antes, a pesar de tener un 4% más de población. Esta situación es la que tensiona el precio al alza».

Comunidades Autónomas: precios para vivienda en venta en junio de 2025

En cuanto al ranking de comunidades autónomas con el precio de la vivienda de segunda mano más caro en España, Baleares y Madrid ocupan las primeras posiciones con 5.048 euros/m² y 4.788 euros/m², respectivamente. Les siguen País Vasco con 3.520 euros/m², Canarias con 3.100 euros/m² y Cataluña con 3.080 euros/m². El resto de comunidades se quedan en: Andalucía con 2.559 euros/m², Comunitat Valenciana con 2.398 euros/m², Cantabria con 2.288 euros/m², Navarra con 2.121 euros/m², Asturias con 2.032 euros/m², Galicia con 1.990 euros/m², Aragón con 1.822 euros/m², La Rioja con 1.717 euros/m², Región de Murcia con 1.711 euros/m², Castilla y León con 1.627 euros/m², Extremadura con 1.265 euros/m² y Castilla-La Mancha con 1.244 euros/m².

Precio medio de compraventa en las comunidades autónomas más caras en junio de 2025

De acuerdo con el análisis de los precios medios de compraventa de viviendas de Fotocasa, este es el precio medio de una vivienda estándar en las tres comunidades autónomas más caras en junio de 2025:

Comunidad	Precio m ²	Precio piso 80 m ²
Baleares	5.048 €/m ²	403.840 €
Madrid	4.788 €/m ²	383.040 €
País Vasco	3.520 €/m ²	281.600 €

Comunidades más baratas para comprar vivienda en junio de 2025

En el extremo opuesto, estas son las comunidades autónomas donde, según los datos del **Índice Inmobiliario de junio de 2025**, actualmente es más barato comprar vivienda:

Comunidad	Precio m ²	Precio piso 80 m ²
Castilla-La Mancha	1.244 euros/m ²	99.520 €
Extremadura	1.265 euros/m ²	101.200 €
Castilla y León	1.627 euros/m ²	130.160 €

Provincias: precio medio en compraventa de vivienda en junio de 2025

"En 49 de las 50 provincias analizadas (el 98%) sube el precio interanual de la vivienda en junio de 2025, según los datos recogidos. Las tres provincias con el precio por metro cuadrado más elevado son: Illes Balears (5.048 euros/m²), Madrid (4.788 euros/m²) y Málaga (4.204 euros/m²)."

"Por el contrario, la provincia con el precio más bajo sigue siendo Ciudad Real, con un valor de 962 euros/m², lo que equivale a 76.960 euros por una vivienda de 80 m²."

El precio de la vivienda en venta

Provincia	Precio m ²	Precio piso 80m ²
A Coruña	1.931 €	154.480
Albacete	1.482 €	159.600
Alicante	2.743 €	219.440
Almería	1.503 €	120.240
Ávila	1.114 €	89.120
Badajoz	1.261 €	100.880
Baleares	5.048 €	403.840
Barcelona	3.383 €	270.640
Bizkaia	3.369 €	269.520
Burgos	1.699 €	135.920
Cáceres	1.269 €	101.520
Cádiz	2.184 €	174.720
Castellón	1.600 €	128.000
Ciudad Real	962 €	76.960
Córdoba	1.526 €	122.080
Cuenca	1.262 €	100.960
Gipuzkoa	4.063 €	325.040
Girona	2.867 €	229.360
Granada	2.349 €	187.920
Guadalajara	1.784 €	142.720
Huelva	1.659 €	132.720
Huesca	1.805 €	144.400
Jaén	1.003 €	80.240
Las Palmas	2.576 €	206.080

León	1.376 €	110.080
Lleida	1.544 €	123.520
Logroño (La Rioja)	1.717 €	137.360
Lugo	1.458 €	116.640
Madrid	4.788 €	383.040
Málaga	4.204 €	336.320
Murcia	1.711 €	136.880
Ourense	1.588 €	127.040
Oviedo (Asturias)	2.032 €	162.560
Palencia	1.595 €	127.600
Pamplona (Navarra)	2.121 €	169.680
Pontevedra	2.482 €	198.560
Salamanca	1.827 €	146.160
Santa Cruz de Tenerife	3.476 €	278.080
Santander (Cantabria)	2.288 €	183.040
Segovia	1.717 €	137.360
Sevilla	2.000 €	160.000
Soria	1.660 €	132.800
Tarragona	2.053 €	164.240
Teruel	1.290 €	103.200
Toledo	1.176 €	94.080
Valencia	2.124 €	169.920
Valladolid	1.953 €	156.240
Vitoria - Gasteiz (Álava)	2.837 €	226.960
Zamora	1.193 €	95.440
Zaragoza	1.894 €	151.520

Capitales de provincia: precio del metro cuadrado en junio de 2025

En 48 de las 50 capitales de provincia analizadas, el precio de la vivienda ha aumentado interanualmente en junio de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior. El mercado inmobiliario en las capitales sigue reflejando grandes diferencias de precios. Donostia – San Sebastián se mantiene como la capital más cara con 6.924 euros/m², seguida de Madrid capital (5.996 euros/m²) y Barcelona capital (5.116 euros/m²). También destacan Palma de Mallorca con 4.909 euros/m² y Málaga capital con 4.085 euros/m². En cuanto a las variaciones interanuales más acusadas, destacan: Santa Cruz de Tenerife capital (+37,0%) Dolores (Alicante) (+72,0%)“Pego (Alicante) (+65,4%). Aunque estas dos últimas son municipios, no capitales. Entre las capitales de provincia, destacan Santa Cruz de Tenerife capital (+37,0%), Ourense capital (+15,0%) y A Coruña capital (+16,4%).

Municipios: precios para vivienda en venta en España en junio 2025

¿Dónde ha subido más el precio de compraventa de vivienda en junio de 2025?.

El precio medio de la vivienda de segunda mano sube en el 66% de los 667 municipios con variación trimestral analizados. En 94 ciudades (14%), el incremento del precio ha sido superior al 10% en solo tres meses.““ La ciudad con el mayor incremento trimestral es Santa Coloma de Farners (Girona) con un +44,3%, seguida de:““Dolores (+34,5%)“Yeles (+31,9%)“Almacelles (+31,7%)“Seseña (+31,3%)“Los Realejos (+25,8%)“Pego (+25,3%)“Santa Cruz de Tenerife capital (+23,7%)“Sant Fruitós de Bages (+23,3%)“Moncofa (+22,8%)“A Guarda (+22,7%)“Alboraya (+22,3%)“La Alcaidesa (+21,8%)“En cuanto a los municipios con precios más altos, nueve superan los 6.000 euros/m²: Santa Eulària des Riu (8.530 euros/m²), Campos (7.279 euros/m²), Eivissa (7.255 euros/m²).

Fuera del podio de los municipios con los precios más altos en España en el mes de junio son:““Sant Antoni de Portmany (6.938 euros/m²), Donostia – San Sebastián (6.924 euros/m²), Sant Josep de sa Talaia (6.790 euros/m²), Calvià (6.421 euros/m²), Zarautz (6.419 euros/m²) y Sant Just Desvern (6.205 euros/m²).

Distritos de Madrid: precios en compraventa en junio de 2025

El precio medio de la vivienda de segunda mano sube en 19 de los 21 distritos con variación trimestral analizados. Los incrementos trimestrales más destacados se registran en: Ciudad Lineal (+15,9%), San Blas (+13,8%), Usera (+12,6%), Moratalaz (+12,4%), Tetuán (+9,8%), Chamartín (+9,2%), Latina (+9,2%), Villa de Vallecas (+8,9%), Chamberí (+7,1%) y Carabanchel (+6,5%). Luego, fuera del top 10 de los distritos de Madrid con los precios de compraventa más caros de junio de 2025 le siguen: Villaverde (5,3%) Fuencarral – El Pardo (4,6%) Puente de Vallecas (4,5%) Arganzuela (4,2%) Vicálvaro (4,1%) “Moncloa – Aravaca (3,9%) Barrio de Salamanca (2,7%) Centro (2,5%) Retiro (0,7%). En cuanto al precio por metro cuadrado en junio, vemos que son cinco los distritos con precios superiores a los 7.000 euros/m² y son:

Barrio de Salamanca con 10.412 euros/m², Chamberí con 9.037 euros/m², Retiro con 8.351 euros/m², Chamartín con 7.779 euros/m² y Centro con 7.411 euros/m². Por otro lado, el distrito más económico para comprar una vivienda es Villaverde con 2.373 euros por metro cuadrado.

Por otro lado, los distritos más económicos para comprar una vivienda son: Villaverde (2.373 euros/m²), Puente de Vallecas (2.760 euros/m²) y Villa de Vallecas (3.018 euros/m²).

“Distritos de Barcelona: valor de la vivienda en venta en junio de 2025

El precio medio de la vivienda de segunda mano baja en ocho de los diez distritos con variación trimestral analizados en junio de 2025.

Los descensos de la vivienda este segundo trimestre corresponde a los distritos de Gràcia (4,6%), Sarrià – Sant Gervasi (2,5%), Eixample (2,1%), Nou Barris (1,8%), Sants – Montjuïc (1,8%), Horta – Guinardó (0,9%), Les Corts (0,1%) y Ciutat Vella (0,04%).

Por otro lado, los distritos en donde el precio incrementa son: Sant Martí (-0,6%) y Sant Andreu (-0,7%). “Sarrià – Sant Gervasi encabeza el ranking de precios de compraventa en Barcelona.

En cuanto al precio por metro cuadrado en junio, el orden de los distritos de mayor a menor precio es: Sarrià – Sant Gervasi: 6.937 euros/m², Eixample: 6.679 euros/m², Les Corts: 6.092 euros/m², Gràcia: 5.326 euros/m², Ciutat Vella: 5.067 euros/m², Sant Martí: 4.672 euros/m², Sants – Montjuïc: 4.499 euros/m², Horta – Guinardó: 4.017 euros/m² “Sant Andreu: 3.739 euros/m², Nou Barris: 2.995 euros/m².

Nuevo impuesto sobre la compra de viviendas por extranjeros no residentes en la Unión Europea

Inmuebles de no residentes

El Gobierno español ha presentado una nueva propuesta de ley que busca regular la compra de viviendas por parte de extranjeros no residentes en la Unión Europea (UE).

Esta medida, que se enmarca en un conjunto de iniciativas para combatir el alza de precios en el mercado inmobiliario, propone un impuesto complementario estatal sobre la transmisión de bienes inmuebles a los no residentes en la UE.

La propuesta incluye un nuevo gravamen que afectará a las personas físicas y entidades no residentes en la UE que adquieran bienes inmuebles en España.

Este impuesto complementario se aplicará sobre la base imponible del valor del inmueble, con tipos impositivos que pueden llegar hasta el 100% del valor del inmueble. Los tramos impositivos propuestos son los siguientes:

- ➡ 1.1% para inmuebles de hasta 100.000 euros.
- ➡ 1.5% para inmuebles de hasta 500.000 euros.
- ➡ 2% para viviendas de hasta un millón de euros.
- ➡ 3% para inmuebles de valor superior a un millón de euros.

Excepciones y vacíos legales

Este impuesto complementario no afectará a los extranjeros que compren vivienda a una promotora ni a las operaciones en las que el vendedor o adquiriente sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica por estar sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Además, las compraventas de inmuebles de obra nueva no tributarán por este impuesto, sino por el IVA, que está armonizado a nivel europeo y no puede ser modificado por esta propuesta.

Impacto y fase parlamentaria

La iniciativa se encuentra actualmente en fase de proposición de ley y está siendo debatida en el Parlamento. Aunque el impacto fiscal de esta medida puede ser significativo para los compradores extranjeros, su efectividad real en el mercado inmobiliario español es objeto de debate. El peso de las operaciones formalizadas por no residentes de fuera de la UE es relativamente minoritario, lo que podría hacer que esta medida sea más simbólica que efectiva. El gobierno español espera implementar este impuesto complementario aun durante el 2025.

Ante esta inminente realidad, es crucial contar con el apoyo de asesores legales y fiscales que puedan proporcionar orientación sobre cómo navegar las nuevas normativas y optimizar las estrategias de inversión.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= MEDFIN =

= MEDIADOR FINANCIERO =

INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA 2024



Banco de España
Eurosistema

Viene de la anterior edición ...//...

Se observa una relación positiva entre la generación de margen de intereses y las pérdidas por deterioro, señalando el vínculo entre rentabilidad y riesgo. En 2023, las entidades que han obtenido un mayor margen de intereses (sobre ATM) tienden a ser también aquellas que han tenido que dotar mayores provisiones (sobre ATM) (véase gráfico 2.18.b). Resulta necesario monitorizar con atención la evolución de estas dos variables en los próximos trimestres dado que, por un lado, el margen de intereses podría estabilizarse o reducirse, mientras que, por otro, las pérdidas por deterioro podrían aumentar, por el freno de la actividad económica o por la persistencia de tipos de interés relativamente elevados. Las entidades que hayan asumido más riesgos en su cartera de crédito estarían relativamente más expuestas a este riesgo.

El importe bruto de las pérdidas por riesgo operacional en nuevos eventos durante 2023 ha aumentado respecto a los dos años anteriores. Estas pérdidas por riesgo operacional registradas en 2023 se situaron en 2.230 millones de euros, lo que supone un 0,05% del activo total del sistema, 7 milésimas más que el año previo (véase gráfico 2.19). El mayor peso corresponde a los incidentes relativos a clientes, productos y prácticas de las entidades.

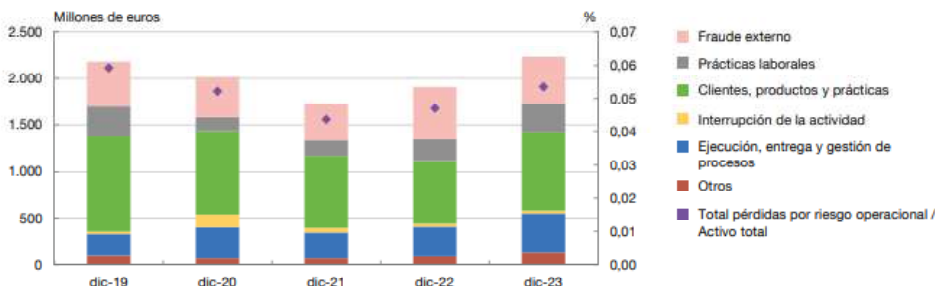
Actualmente los ciberriesgos tienen un impacto contenido, pero representan una preocupación creciente. Como ejemplo de su potencial impacto, Redsys, el principal procesador de pagos para la operativa de tarjetas y de Bizum, experimentó dos incidentes en noviembre de 2023, que dieron lugar a la interrupción temporal de estos servicios de pagos, aunque no afectaron a la liquidación interbancaria. Ambos fallos se produjeron por incidencias técnicas en la infraestructura que afectaron al servicio de autorización de las operaciones; se descartó que se tratase de algún tipo de ciberataque.

En respuesta a los incidentes, Redsys ejecutó sus planes de contingencia; para ello contó con el respaldo de los comercios y del resto de los intervinientes en el pago, que permitieron mitigar el impacto¹⁹. Es necesario mantener la vigilancia frente a potenciales eventos más graves, en particular los de posible carácter malicioso. El capítulo temático de este IEF analiza en mayor detalle los ciberriesgos y las iniciativas supervisoras para contenerlos.

Gráfico 2.19

Los eventos de conducta siguen preponderando en las pérdidas brutas por riesgo operacional, que han aumentado en 2023

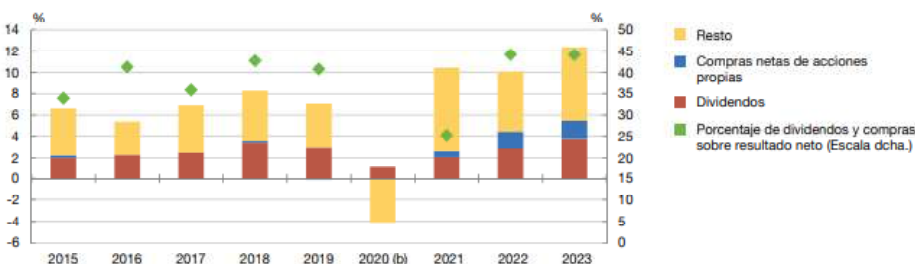
2.19.a Importe bruto de las pérdidas por riesgo operacional. Eventos nuevos. Datos consolidados



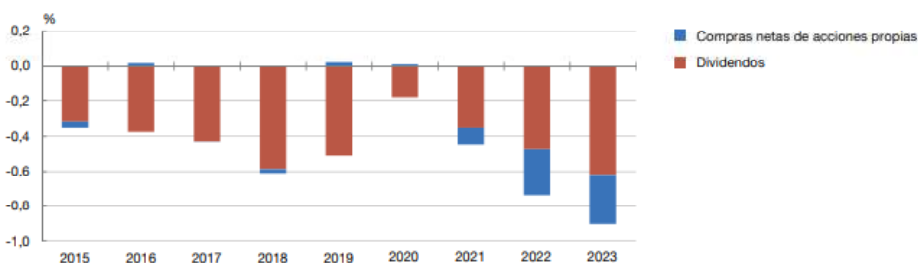
FUENTE: Banco de España.

La tasa de distribución de beneficios se ha mantenido casi constante (44%) en 2023 respecto al año anterior, pero dado el crecimiento de estos, se ha incrementado la retribución al accionista de forma notable (véase gráfico 2.20.a). Esto aumentaría el atractivo del sector bancario para ciertos inversores que busquen distribuciones regulares de beneficios²⁰. Como contraparte, la distribución o uso de los beneficios implica también un menor reforzamiento de la solvencia. En términos de los activos ponderados por riesgo (APR, el denominador de las diferentes ratios de capital), el porcentaje de los resultados²¹ destinado al pago de dividendos o a la recompra de acciones (0,9%) ha sido el más alto de los últimos años (véase gráfico 2.20.b). Esto se debe de nuevo fundamentalmente al crecimiento de los beneficios, que al elevarse en relación con los APR ofrecen más posibilidades de incrementar las ratios de solvencia a través de su retención como reservas. La potencial evolución menos favorable en los próximos trimestres de variables fundamentales para la rentabilidad del sector como el margen de intereses o las pérdidas por deterioro, hacen recomendable que las entidades lleven a cabo una política prudente de gestión de sus beneficios que aumente su capacidad de resistencia ante posibles shocks adversos en el actual contexto macrofinanciero.

2.20.a Dividendos y compras netas de acciones propias en términos del ROE y del resultado neto (a)



2.20.b Dividendos y compras netas de acciones propias como porcentaje de los activos ponderados por riesgo (a)



FUENTE: Banco de España.

a La información sobre dividendos y compras netas de acciones se obtiene de los estados de cambios en el patrimonio neto. Así, el impacto de los dividendos contabilizado en patrimonio en un año determinado puede tener su origen en resultados distintos de los obtenidos en ese mismo año.

b El porcentaje de dividendos y compras sobre resultado neto no está definido en este año, al haberse registrado pérdidas.

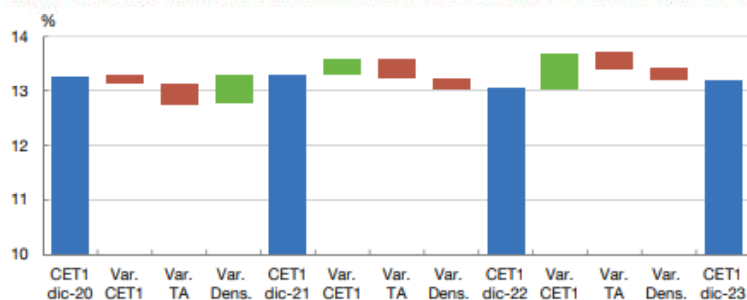
La ratio de capital de nivel 1 ordinario (CET1, por sus siglas en inglés) aumentó muy moderadamente en el último año, y se situó en el 13,2% en diciembre de 2023. Esto representa una variación de 17 pb respecto al valor reportado a cierre de 2022. La modesta subida se debió a la expansión del capital CET1 (numerador de la ratio), cuya variación interanual fue del 5% (véase gráfico 2.20.a). Tal expansión compensó la contribución negativa sobre la ratio de CET1 del crecimiento de los APR (denominador de la ratio), cuya variación interanual fue del 3,7%. La contribución negativa de los APR se debió principalmente a un crecimiento interanual del 2,3% del total de activos en 2023 y, en menor medida, a un incremento (55 pb) en la densidad en el mismo período (véase gráfico 2.21.a). La mayor densidad de los APR estaría relacionada con el menor peso de los activos con ponderaciones más reducidas, como son los depósitos en el banco central o garantizados por el Estado.

El sistema bancario español aumentó en 2023 la distancia que lo separa de los niveles de ratio CET1 del resto de los principales sistemas bancarios europeos, a pesar de mostrar de forma general mayores niveles de rentabilidad sobre recursos propios. A finales de 2023, la ratio de CET1 para España se mantuvo por debajo de países como Alemania, Francia, Italia y Países Bajos (véase gráfico 2.21.b). Aunque parte de estos menores niveles de capital se explicarían por factores estructurales, como un menor uso de modelos internos y una mayor densidad de activos, cabe destacar que, pese al aumento del último año, la ratio de CET1 para España tuvo un incremento menor que el de la ratio de las economías de referencia. En contraste, comparado con el mismo grupo de economías, el sistema bancario español ha sido de los más rentables en los últimos tres años (véase gráfico 2.21.b)²².

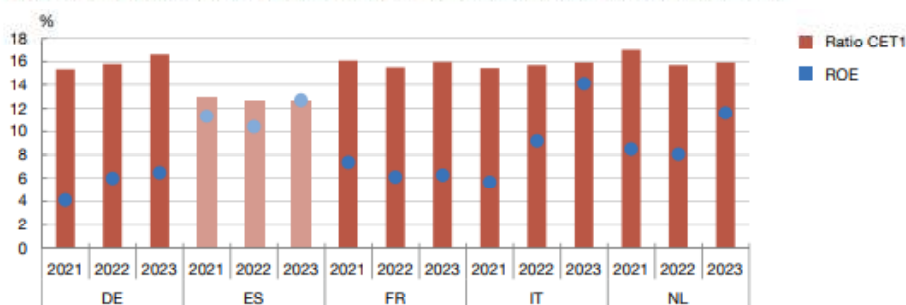
Gráfico 2.21

La ratio de CET1 de los bancos españoles se incrementó muy moderadamente en 2023

2.21.a Descomposición de la variación de la ratio de CET1 entre 2020 y 2023 (a). Datos consolidados



2.21.b Comparativa europea de la ratio de CET1. Datos consolidados. Diciembre 2021-2023



FUENTES: Autoridad Bancaria Europea y Banco de España.

a La ratio de CET1 se descompone por su variación de CET1, total activos (TA) y densidad (Dens.), donde la densidad se calcula como la ratio de APR sobre total activos. Por tanto, la ratio de CET1 se calcula como CET1 sobre TA x Dens. Las barras de color verde (rojo) representan contribuciones positivas (negativas) de los componentes.

19 El Real Decreto-ley 8/2023 de 27 de diciembre ha ampliado el perímetro de los sujetos obligados a determinados requerimientos del Reglamento DORA con el objeto de reforzar la resiliencia operativa del sistema de pagos. Las empresas tecnológicas ahora sujetas tendrán que implementar las medidas necesarias para cumplir con las nuevas obligaciones y los incumplimientos serán sancionables por el Banco de España.

20 Véase Esther Cáceres y Matías Lamas. (2023). «Dividend Restrictions and Search for Income», Documentos de Trabajo, 2332, Banco de España.

21 Por su parte, 2023 ha sido un año excepcional en cuanto a que los ajustes patrimoniales procedentes de «Otro resultado global acumulado» han sido positivos, lo que supone sólo la segunda vez que esto ocurre en los últimos diez años.

22 La diferencia entre la cifra de 12,7% del ROE en el gráfico 2.21.b de esta subsección y el nivel del 12,4% de la anterior se debe a que la primera se refiere a la muestra de las principales entidades (que representan más del 90% del total activo consolidado del sistema) utilizada por la EBA y la segunda al total entidades depósito del sistema bancario español.

Sector financiero no bancario e interconexiones sistémicas

Sector financiero no bancario

El activo total del sector financiero no bancario aumentó ligeramente en España a lo largo de 2023, dejando atrás la tendencia decreciente que lo caracterizó en 2022. En la primera mitad de 2023, prácticamente todos los segmentos del sector financiero no bancario experimentaron un crecimiento sostenido, siendo este aumento más notable entre los fondos de inversión (véase gráfico 2.22). En la segunda mitad del año, sin embargo, la evolución ha sido más heterogénea: algunos segmentos han seguido creciendo, aunque de manera más moderada, como los fondos de inversión; mientras que otros han registrado un ligero descenso, como los fondos de pensiones.

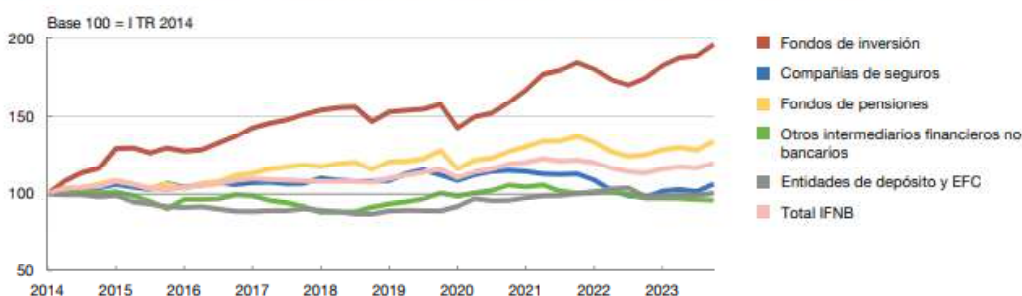
El peso relativo del sector financiero no bancario aumentó también de forma moderada en 2023. Con una subida interanual de 0,41 pp, representaba un 32,1% del activo total del sistema financiero español al final del año pasado. El crecimiento relativo de este segmento viene apoyado por el hecho de que el activo total combinado de las entidades de depósito y los establecimientos financieros de crédito en España se ha mantenido esencialmente inalterado a lo largo de 2023, y su tamaño se ha mantenido estable durante la última década.

El mayor crecimiento de los fondos de inversión desde 2022 en comparación con el del sector bancario refleja en parte un trasvase de algunos ahorradores hacia este sector, en un contexto de remuneración reducida de los depósitos bancarios.

Gráfico 2.22

El activo total del sector financiero no bancario se ha estabilizado tras los descensos iniciados a comienzos de 2022, con un comportamiento más expansivo de los fondos de inversión

2.22.a Evolución del activo total de los diferentes sectores financieros en España. Datos a nivel no consolidado (a)



FUENTE: Banco de España (Cuentas Financieras).

a En el primer trimestre de 2014, el activo total no consolidado de los fondos de inversión (tanto monetarios como no monetarios), las compañías de seguros, los fondos de pensiones, el resto de intermediarios financieros no bancarios y las entidades de depósito y los establecimientos financieros de crédito (EFC) en España fue, respectivamente, de 203, 285, 118, 571 y 2.922 mm de euros.

Fondos de inversión

Los fondos de inversión domiciliados en España han continuado aumentando sus tenencias de deuda pública, en una recomposición de su cartera iniciada ya en la segunda mitad de 2022. De manera significativa, las tenencias de renta fija de este sector en el tercer trimestre de 2023 alcanzaban un volumen equivalente a 2,3 veces el de sus tenencias de renta variable (excluyendo participaciones en otros fondos de inversión), con un aumento de la proporción entre ambos tipos de tenencias (renta fija sobre variable) de casi 70 pp con respecto al 161% observado en diciembre de 2021. Esto sería consecuencia del aumento de la remuneración de la renta fija por la subida de los tipos de interés. Esta recomposición ha venido acompañada por un aumento considerable del peso de instrumentos con calificación crediticia de grado de inversión y, en particular, de instrumentos con las más altas calificaciones crediticias (por encima de BBB+), fundamentalmente deuda pública. Por último, las tenencias de efectivo y los depósitos de los fondos domiciliados en España han continuado disminuyendo, mostrando una tendencia hacia la equiparación gradual con los niveles típicos de los fondos de inversión en el área del euro.

Fondos de pensiones

Las aportaciones a los fondos de pensiones continúan reduciéndose, pero su activo total y su rentabilidad media anual han seguido aumentando con respecto a finales de 2022. La caída que venía produciéndose en las aportaciones brutas a fondos de pensiones se ha atenuado, y han disminuido tan solo un 0,4% el último año. A pesar de ello, el activo total de los planes de pensiones se ha incrementado en un 5,8% en diciembre de 2023 respecto al mismo mes del año anterior. En cualquier caso, la rentabilidad media anual de los fondos de pensiones ha aumentado significativamente, pasando del -9,7% en diciembre de 2022 al 8,8% en el mismo mes de 2023. La rentabilidad a tres años también ha vuelto a tomar valores positivos (2,2% en diciembre de 2023, frente a -0,4% en diciembre de 2022).

Establecimientos financieros de crédito

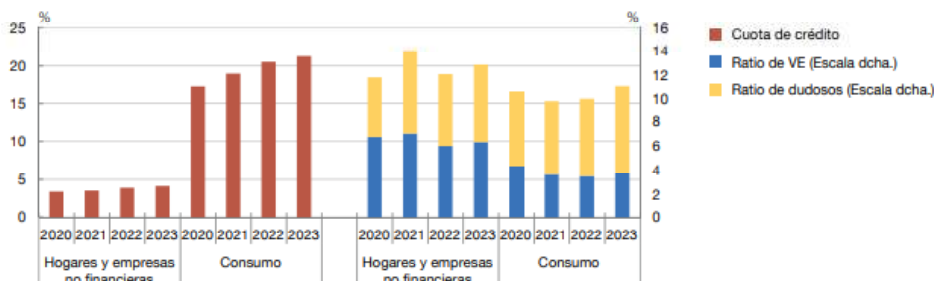
La cuota de mercado de los establecimientos financieros de crédito (EFC) en el conjunto del crédito proporcionado por estos y las entidades de depósito aumentó ligeramente hasta situarse en el 4,2%. Su evolución reciente ha venido marcada por el crédito para consumo, segmento de negocio en el que se especializan estas entidades, y en el que su cuota ha crecido en los últimos tres años en 4 pp (0,2 pp en 2023), hasta situarse en el 21,2% a cierre del año pasado (véase gráfico 2.23, parte izquierda). Ello ha sido posible gracias al crecimiento acumulado del crédito al consumo de los EFC en los tres últimos años del 30,6% (6,7% en 2023), lo que contrasta con el moderado crecimiento en entidades de depósito (ED) en el mismo período del 0,6% (2,1% en 2023).

Las ratios de dudosos y vigilancia especial del crédito concedido por los EFC se han elevado en el último año, aunque de forma contenida. Esto se observa tanto en el total del crédito a hogares y empresas no financieras como en la cartera de consumo. En particular, en esta última cartera, el aumento interanual de la ratio de dudosos ha sido de 23 pb, hasta el 3,71%, y de 79 pb en la ratio de crédito en vigilancia especial, hasta el 7,30% (véase gráfico 2.23, parte derecha).

Gráfico 2.23

La cuota de crédito de los EFC en el conjunto del sistema (EFC y ED) creció moderadamente el último año, así como su ratio de activos problemáticos

2.23 a Cuota de EFC sobre el total (parte izquierda). Ratios de dudosos y créditos en vigilancia especial de EFC (parte derecha). Negocios en España DI



FUENTE: Banco de España.

Interconexiones sistémicas

Las interconexiones directas entre el sector bancario y el resto de los sectores financieros españoles han continuado disminuyendo en 2023, aunque de manera mucho más moderada que en 2022 (véase gráfico 2.24). Por el contrario, como se ha señalado en la sección de liquidez y financiación, las exposiciones entre entidades del sector bancario, aunque limitadas en relación con el activo total del sector (4,7% en septiembre de 2023), han aumentado significativamente en el último año (0,7 pp sobre el activo total), en un contexto de mayor actividad interbancaria por la reducción de la financiación procedente del Eurosistema; con ello se ha revertido la tendencia ligeramente decreciente observada en 2022.

En la cartera de valores negociables del sector bancario, las tenencias comunes con el resto de los sectores financieros residentes han aumentado ligeramente su peso en 2023. De esta manera, continúa la tendencia de moderado crecimiento que se había observado en 2022. Este incremento ha sido más importante en el caso de las tenencias que los bancos tienen en común con las compañías de seguros, cuyo peso en la cartera de valores del sector bancario ha aumentado 1,7 pp (véase gráfico 2.25). Por el contrario, el crecimiento es más moderado para las tenencias en común con los fondos de inversión, cuyo peso aumentó tan solo 0,8 pp. La mayor parte de este incremento se ha producido en títulos con calificaciones crediticias en la parte media del grado de inversión, es decir, entre A– y AA+. Por último, por lo que respecta al tipo de instrumento y al sector del emisor, el aumento más destacable se ha producido en las tenencias de títulos de deuda emitidos por el sector público.

Se ha producido una recuperación intensa del valor de los criptoactivos en el período más reciente, si bien continúan representando una fracción pequeña de los mercados financieros. Así, el índice MVIS CryptoCompare Digital Assets 100 Index, que agrupa los 100 principales criptoactivos de acuerdo con su valor de mercado, aumentó su capitalización en más de un 140% desde principios del pasado año hasta marzo de 2024 (véase gráfico 2.26).

Tanto los criptoactivos con respaldo como el resto de las criptomonedas, entre las que se encuentra el Bitcoin, contribuyeron a esta revalorización. En el caso de Bitcoin, su valoración se ha situado en nuevos máximos históricos. La expectativa de que se estaría llegando al final de la fase de

endurecimiento de la política monetaria podría haber aumentado el apetito por ciertos activos de riesgo, como las criptomonedas. Por otra parte, la aprobación en Estados Unidos de un fondo cotizado en bolsa (Exchange Traded Fund o ETF) de Bitcoins, que podría resultar, en el futuro, en una ampliación de la base de inversores en estos activos²³ también podría haber jugado un papel significativo en esta revalorización.

Los cryptoactivos continúan representando una fuente de riesgos emergentes para la estabilidad financiera. Los riesgos de mercado y liquidez asociados a estos instrumentos pueden ser elevados, sobre todo, en aquellos no respaldados por activos financieros tradicionales. Además, estos instrumentos pueden ser utilizados para actividades ilícitas y plantean relevantes riesgos operacionales y posibles impactos en los riesgos climáticos, por el elevado consumo de energía asociado a, entre otras, las actividades de minería. A pesar de la mayor familiaridad con estos activos y de la regulación de algunos de ellos, siguen siendo necesarias una monitorización prospectiva y una adecuada supervisión, así como completar la regulación prudencial de aquellas áreas no cubiertas, para evitar una toma excesiva de riesgos en este segmento²⁴.

Un aumento de la escala de los mercados de cryptoactivos y de sus interconexiones, podría dotarles de un carácter sistémico. Si bien es necesario progresar en el cierre de lagunas de información, no existe por el momento evidencia a nivel global de exposiciones sistémicas del sector bancario a los cryptoactivos²⁵.

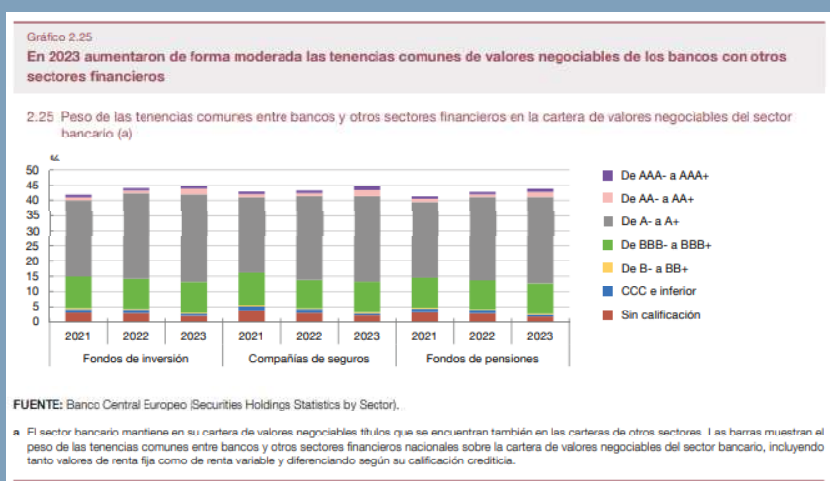
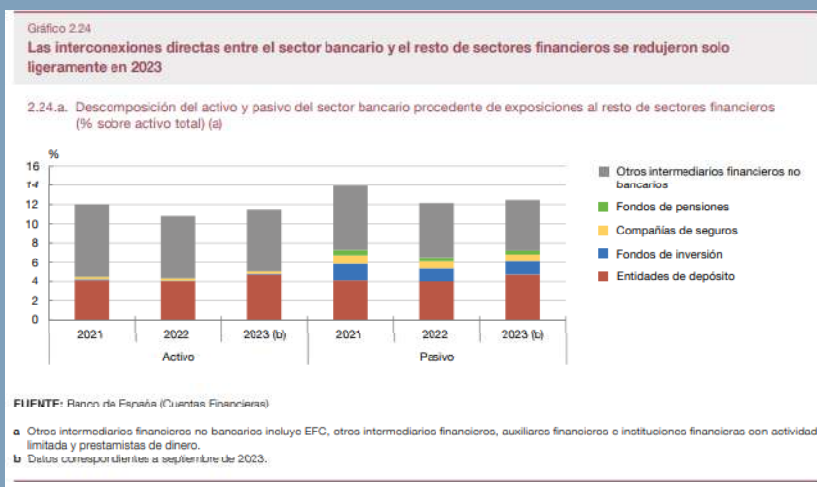
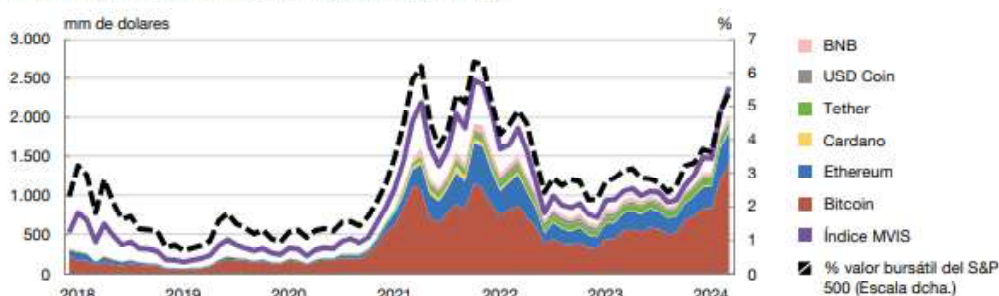


Gráfico 2.26

En 2023 se produjo una notable recuperación en el valor de los principales criptoactivos

2.26.a Valor de mercado de los principales criptoactivos (a)



FUENTES: Banco de España, MVIS y Coinmarketcap.

a El índice de criptoactivos del gráfico es el MVIS CryptoCompare Digital Assets 100 Index, el cual se compone de las 100 principales criptoactivos (con y sin respaldo), de acuerdo con su valor de mercado. En el gráfico, BNB, USD Coin y Tether son criptomonedas con respaldo. El resto son criptomonedas sin respaldo.

23 Para más información, véase este Comunicado de la autoridad de supervisora del mercado de valores de EEUU.

24 Para más detalle, véase Banco de España (2022): «Criptoactivos», Informe de Estabilidad Financiera de primavera de 2022, Banco de España.

25 Para más información, véase BIS(2022): «Banks' exposures to cryptoassets – a novel dataset», Basel III Monitoring Report September 2022, BIS.

Estimado/a Lector/a:

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

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Mayo/Junio de 2025, desarrollamos el tema «**Informe de estabilidad financiera 2024**», finalizando el desarrollo del citado tema en esta edición. Comenzaremos con el desarrollo de un nuevo tema en la próxima edición de nuestro Boletín correspondiente a los meses de Julio/Agosto de 2025. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.

Cuestionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boleín Oficial.

1.- El activo total del sector financiero no bancario en España durante el ejercicio 2023:

- a) aumentó de forma moderada en un contexto de remuneración reducida de los depósitos bancarios.
- b) aumentó los niveles de ratio con respecto al resto de sistemas bancarios europeos.
- c) aumentó ligeramente en prácticamente todos los segmentos y de manera más notable en los fondos de inversión.

2.- Las tendencias de renta fija del sector de los fondos de inversión domiciliados en España, alcanzaron durante el tercer trimestre de 2023:

- a) un volumen equivalente a 5 veces el de sus tenencias de renta variable.
- b) un volumen equivalente a 2,3 veces el de sus tenencias de renta variable.
- c) un volumen equivalente a 0,4% de la rentabilidad media anual de los fondos de pensiones.

3.- La evolución reciente de la cuota de mercado de los establecimientos financieros de crédito (EFC), en el conjunto de crédito proporcionado por estos y las entidades de depósito, ha sido de:

- a) un incremento ligero, situándose en el 4,2%. Evolución marcada por el crédito para consumo.
- b) una reducción del 2,2% de las ratios de dudosos y vigilancia especial del crédito concedido por los EFC.
- c) un aumento interanual de la ratio de dudosos de 3,71% en entidades de depósito.

Consultorio Formativo



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

Pregunta



¿Qué es la financiación alternativa para empresas?.

Respuesta

La financiación alternativa engloba todos aquellos mecanismos y fuentes de capital que operan fuera del sistema bancario tradicional. Se trata de un ecosistema financiero paralelo que ha experimentado un crecimiento exponencial durante la última década, ofreciendo nuevas vías para que las empresas puedan obtener los recursos económicos necesarios para sus operaciones, expansión o transformación.

A diferencia de la financiación bancaria convencional, caracterizada por su rigidez y procesos estandarizados, la financiación alternativa se distingue por su flexibilidad, personalización y enfoque innovador en la evaluación de proyectos empresariales. Mientras un banco tradicional basa sus decisiones principalmente en históricos financieros, garantías tangibles y estados contables, los proveedores de financiación alternativa suelen considerar un espectro más amplio de factores, como el potencial de crecimiento, la innovación del modelo de negocio o la calidad del equipo directivo.

El auge de la financiación alternativa no es casual. Su crecimiento ha sido impulsado por varios factores convergentes:

- La crisis financiera de 2008 que provocó una contracción del crédito bancario.
- La digitalización del sector financiero que ha facilitado nuevas formas de conectar inversores y empresas.
- Un marco regulatorio progresivamente más favorable para estos nuevos modelos.
- La demanda insatisfecha de financiación por parte de PYMEs y startups.
- El interés de los inversores por nuevas oportunidades de rendimiento

Las estadísticas reflejan esta tendencia ascendente: según datos del último informe de la Asociación Española de Fintech e Insurtech, el volumen de la financiación alternativa en España superó los 10.000 millones de euros en 2024, con un crecimiento interanual del 25%, confirmando que ya no estamos ante un fenómeno marginal sino ante una auténtica revolución en el acceso al capital empresarial.

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

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



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com

