



## **Informe del Órgano de Presidencia**

*emitido con motivo de la ASAMBLEA GENERAL A.V.A.I.*

*Valencia el 08 de Mayo de 2025*

- Presidencia -

### **-Informe Presentado por D. Francisco Sanfrancisco Gil-**

#### ***Introducción***

Un año más nos reunimos de forma presencial en esta Asamblea de la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios -AVAI-*, reafirmando nuestro compromiso con la excelencia y la actualización constante en el ámbito inmobiliario.

En un contexto de continua transformación en el sector, hoy nos congregamos para cumplir con nuestras obligaciones legales y estatutarias, poniendo al día a nuestros consocios de las noticias y hechos más relevantes que afectan a nuestra profesión.

La celebración del *Salón Inmobiliario de Madrid en su 26ª Edición SIMA-25, tendrá lugar entre el 21 y el 24 de Mayo de 2025, (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 puedas precisar y/o poderte orientar.

En esta edición 2025 del Informe del Órgano de Presidencia, se abordarán de forma estructurada los siguientes apartados:

- 1. Regulación del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana:** Se analizarán las recientes modificaciones normativas, la evolución del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los cambios en los requisitos de Capacitación que impactan directamente en el desarrollo de la actividad profesional.
- 2. Iniciativas y Medidas en materia de Vivienda en la Comunitat Valenciana:** Se expondrán las estrategias y los planes adoptados en materia de vivienda; Plan VIVE, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), Garantías del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF), Decreto de Vivienda de Protección Pública (VPP), Ayudas al Alquiler, y en especial todo lo referente a la DANA.
- 3. Evolución del Mercado Inmobiliario en la Comunitat Valenciana y España en 2024:** Se presentarán los datos actualizados sobre precios de Compraventa y Alquiler, así como la Nueva Regulación de las Viviendas de Uso Turístico, que han marcado un año de importantes cambios y desafíos.
- 4. Tendencias del Mercado Inmobiliario:** Se explorarán las nuevas modalidades de vivienda, como el co-living y el build-to-rent, y el impacto de la inteligencia artificial en la intermediación y valoración de inmuebles, que están redefiniendo la forma de operar en nuestro sector.

- 5. Perspectivas para 2025: Tendencias y Desafíos Futuros:** Se proyectarán las expectativas de crecimiento, los cambios regulatorios previstos y los retos y oportunidades que afrontaremos en el próximo ejercicio, con miras a consolidar un mercado más equilibrado y sostenible.

Con este enfoque integral, nuestro objetivo es ofrecer un panorama detallado y actualizado que permita a nuestros consocios tomar decisiones informadas y adaptarse a las nuevas realidades del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana y en España. ¡Bienvenidos a esta Asamblea 2025, donde la innovación y la profesionalidad son los ejes de nuestro futuro común!.

## **Informe sobre el Mercado Inmobiliario en la Comunitat Valenciana**

### **1. Regulación del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana**

En el inicio de este Punto 1, y como prólogo al mismo, conviene recordar, aunque ya es archiconocido por todos, resumiendo su histórico del recorrido llevado a cabo por AVAI, con el propósito de llegar a conseguir una «**Regulación del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana**», al igual que la creación del «**Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria en la Comunitat Valenciana (RAICV)**». Es propio que contemplemos su desarrollo para entender y comprender cuánto esfuerzo se ha hecho desde AVAI en este cometido.

Respecto a la **Regulación del Sector Inmobiliario en la Comunitat Valenciana**, iniciamos esta exposición en un breve recordatorio fijado a finales de 2021, donde cobraba especial importancia el relativo a la Normativa publicada en el DOGV nº 9246 de 30-12-2021 donde se plasmaba por Presidencia de la Generalitat, la *Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022*, donde en su Capítulo III.- Modificaciones legislativas en materias competencia de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.- Sección Única.- Vivienda, se desarrollaba la nueva *Disposición Adicional sobre Agentes Inmobiliarios y su Registro en la Disposición Adicional Sexta*, la cual regulará el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria y correlativos en la Comunitat Valenciana, al igual que la creación del Registro Público de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana, el cual será dependiente de la Generalitat Valenciana. El propósito de esta importantísima normativa era fijar los requisitos exigibles para el ejercicio de la actividad en el Sector Inmobiliario, evitar la mala praxis y luchar contra el intrusismo; para ello todos los intervinientes en el Sector Inmobiliario deberán cumplir con las exigencias de Acreditar Capacitación Profesional Titulada y Garantía de Solvencia. Por consiguiente en el DOGV nº 9317 de 11-04-2022, por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se publicaba la información pública del *Proyecto de Decreto para la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana*, dando a conocer el contenido del citado proyecto de Decreto.

Como continuación a lo expuesto y en base a ello, centraba como apartado principal la Normativa que aplica el **Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell, por el que se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat**

**Valenciana y los requisitos para la inscripción**, el cual fue publicado en el DOGV nº 9405, de fecha 16-08-2022 y que entró en vigor el 16-10-2022.

Dada la repercusión que obedecía a esta normativa, la Junta Directiva de AVAI acordó en su reunión de fecha 05-09-2022 (acta 6/2022), estudiar y llevar a cabo la realización de unas «Jornadas Informativas y Formativas», con la finalidad de comunicar y desarrollar la trascendencia del citado Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell. Con la premisa expuesta, dichas Jornadas se desarrollaron del modo siguiente: en la Zona de Valencia (Valencia ciudad), con fecha 06-10-2022; en la Zona de Alicante (Benidorm), con fecha 17-11-2022; y en la Zona de Castellón (Castellón ciudad), con fecha de 19-01-2023.

### **1.1. Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana**

Tras lo expuesto anteriormente, a raíz de la entrada en vigor del **DECRETO 98/2022, de 29 de julio, del Consell**, se permite a cualquier persona o empresa que ejerza la intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana (Castellón, Valencia y Alicante) poder inscribirse en el «**Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana**». Este Registro aprobado obedecía a una reivindicación histórica en la que veníamos trabajando desde la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI* durante muchos años, hasta que por fin pudo convertirse en realidad. Supone un paso adelante para avanzar en la profesionalización de todo el Sector Inmobiliario, ya que **tiene como principal objetivo el de favorecer la transparencia en el mercado inmobiliario y proteger a los consumidores frente al intrusismo profesional en materia de vivienda**, que no hacen sino ensuciar el buen nombre y la ética profesional de aquellos que ejercen amparados por un Título de Capacitación Profesional, como lo demuestran nuestros Titulados *ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios*, con el aval profesional de nuestro Colectivo Oficial, y constando debidamente Registrados Oficialmente.

*Dicho lo cual y tras más de dos años y medio desde su entrada en vigor, ponemos en tu conocimiento que con fecha 22-04-2025, y una vez consultadas las cifras oficiales publicadas por la Conselleria de Vivienda, el «**Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana**» cuenta ya con **4.343 inscripciones**, de las cuales **2.586 corresponden a la Provincia de Alicante, 316 a la de Castellón y 1.441 a la de Valencia**. Lo que supone un aumento considerable con respecto a lo reflejado en nuestro Informe de la pasada Asamblea General 2024, que fue de 3.577 inscripciones.*

### **1.2. Requisitos de Capacitación y Ejercicio Profesional**

Esta normativa introdujo inicialmente **nuevos requisitos de formación y solvencia** para ejercer como Agente Inmobiliario en la Comunitat Valenciana. En particular, para inscribirse en el **Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana** es necesario acreditar **Capacitación Profesional**, ya sea mediante **Titulación Universitaria** en campos afines, y también mediante **Formación específica de al menos 200 horas en materias inmobiliarias**.

Adicionalmente, los Agentes Inmobiliarios inscritos deben contar con un **Seguro de Responsabilidad Civil Profesional** vigente, contratar un **Aval o Garantía con una entidad aseguradora** o financiera, **disponer de una sede física u oficina abierta al público** en el Territorio de la Comunitat Valenciana y **carecer de antecedentes penales** relevantes.

El Decreto detalló un elenco de conocimientos mínimos (derecho inmobiliario, legislación de arrendamientos urbanos, fiscalidad, valoración, deontología, etc.) que deben cubrir los cuadros formativos reconocidos.

Todos los Agentes inscritos están obligados, además, a **indicar su Número de Registro en la Publicidad**, disponer de canales de atención al cliente y facilitar hojas de reclamaciones, entre otras obligaciones profesionales.

Estas medidas buscan profesionalizar el sector tras décadas de liberalización en España (desde el RDL 4/2000 que eliminó la colegiación obligatoria), combatiendo el intrusismo y las malas prácticas.

[https://dogv.gva.es/datos/2022/08/16/pdf/2022\\_7560.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2022/08/16/pdf/2022_7560.pdf)

### **1.3. Revisión de la Normativa**

Aunque la creación del *Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana*, de carácter obligatorio, 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*.

Como ya os hemos ido comunicando en diversas publicaciones, con referencia a lo indicado anteriormente, debemos recordaros que en la reunión de la Junta Directiva de AVAI celebrada el 21-12-2023, el Sr. *Presidente de AVAI, D. Francisco Sanfrancisco Gil*, puso de manifiesto que, *por la Comisión Nacional de los Mercados y Competencia (CNMC), se interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), un recurso contencioso administrativo con el número 4/000022/2023-GM, formulado contra el Decreto 98/2022, de 29 de julio, del Consell regulando el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos de inscripción-DOGV nº 9405*. En base a ello, *la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda, y Observatorio del Habitat y Segregación Urbana*, con fecha 10-02-2023, remitió a la *Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios-AVAI* un escrito notificándonos esta condición, a fin de que si a nuestro Derecho conveniera, compareciéramos y nos personáramos como demandados en el indicado procedimiento.

Dicho lo cual se dio traslado a nuestro Gabinete Jurídico para proceder en consecuencia.

Pues bien, podemos informaros que tras más de un año desde que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) interpusiera este recurso, la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV) ha dictado una resolución de fecha 16-01-2025, muy compleja según señalan los expertos consultados, en la que estima parcialmente este recurso interpuesto por la CNMC y declara de no aplicación algunos requisitos del Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana.

Por tal motivo, desde nuestro Gabinete Jurídico Consultor «**Ferran Abogados & Asociados**» con los datos consultados en esta resolución, (*en opinión de este Presidente pudieran estar abiertos a nuevas modificaciones por lo que posteriormente se argumentará*), se elabora un resumen ejecutivo de esta resolución y que a continuación ponemos en tu conocimiento:

## NOTA LEGAL

### «Implicaciones Prácticas para Operadores Inmobiliarios y Reguladores Autonómicos»

#### I. Objeto de la Sentencia

La Sentencia resuelve el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) frente a determinadas disposiciones del Decreto autonómico 98/2022, por considerar que vulneran los principios de **libre competencia** y **unidad de mercado**. La Sala declara **la nulidad del artículo 3.b**, relativo a los **requisitos de capacitación profesional**, y **mantiene la validez del resto de preceptos impugnados**.

#### II. Principales implicaciones jurídicas

##### 1. Nulidad de los requisitos de capacitación profesional (art. 3.b del Decreto)

- **Contenido anulado:** se exigía estar en posesión de una titulación universitaria, certificado de 200 horas formativas, o ser API colegiado para poder inscribirse en el Registro.
- **Fundamento de la anulación:** el Tribunal considera que estos requisitos **no tienen carácter meramente administrativo**, constituyen una **barrera de entrada** al mercado y **no superan el test de proporcionalidad** exigido por el artículo 5 de la **Ley 20/2013**, de garantía de la unidad de mercado.
- **Efecto práctico:** la inscripción en el Registro **ya no podrá condicionarse** a la posesión de una titulación o formación específica. Se elimina un filtro de acceso al ejercicio profesional.

##### 2. Validez del resto de requisitos (arts. 2.2, 3.a, 3.c y 6)

Se mantienen los requisitos de:

- **Ubicación y atención presencial** (art. 3.a).
- **Solvencia técnica y financiera** (art. 3.c).
- **Procedimiento de inscripción en el Registro** (art. 6).

El Tribunal considera que estas exigencias están justificadas por razones imperiosas de interés general, como la **protección de consumidores** y la **seguridad del tráfico jurídico**, y **no vulneran la unidad de mercado**.

### **3. Consideraciones sobre el Registro de Agentes**

- Se recuerda la doctrina del **Tribunal Constitucional (STC 97/2018)**: la inscripción en el Registro **no tiene carácter habilitante**, ni constituye una autorización para ejercer la actividad.
- **Implicación clave**: el Registro **no puede configurarse como un requisito imprescindible** para ejercer la intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.

### **III. Recomendaciones para operadores del sector**

#### **Para Agentes Inmobiliarios**

- **No es exigible** una titulación específica para ejercer como agente inmobiliario o inscribirse en el Registro.
- Pueden continuar ejerciendo siempre que cumplan con los requisitos de **ubicación** y **solvencia**, si desean registrarse.

#### **Para la Administración Autonómica**

- Al elaborar normas regulatorias, deben ajustarse al **principio de proporcionalidad** recogido en la **Ley 20/2013** y en la **jurisprudencia constitucional y europea**.
- La motivación normativa debe basarse siempre en **razones imperiosas de interés general**, debidamente justificadas en la memoria normativa y el preámbulo.

### **IV. Conclusión**

La Sentencia marca un **precedente importante** en materia de regulación económica autonómica, reforzando el principio de unidad de mercado frente a disposiciones que, aunque bien intencionadas, introducen restricciones al acceso a actividades económicas. Establece además límites claros sobre el **alcance jurídico de los registros públicos sectoriales**.

---

---

### **NO OBSTANTE**

**«Criterio anteriormente aludido que refiere el Sr. Presidente»**

Por parte del recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) se esgrimió el motivo de que no se puede regular la prestación de tales actividades mediante la imposición de determinados requerimientos, por considerar que vulneran los principios de libre competencia y unidad de mercado. Argumento que posiblemente dejarán en el olvido cuando, según los intereses que en un momento determinado convengan, echen mano de la **reciente Sentencia del**

**Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el Asunto C-674/23, de 27 de febrero de 2025, ECLI:EU:C:2025:113, que ha declarado que limitar las comisiones de las Agencias Inmobiliarias por venta o alquiler no es contrario al derecho de la Unión Europea por motivos de «interés general».**

*Por todo ello es inevitable concluir que el decir que se va a legislar a favor de los intereses de los ciudadanos consumidores y de los que actúan de forma profesional y transparente, encaja muy bien en su discurso, pero no se ajusta tan bien en su posterior realidad preferida e impuesta mediante modificaciones legislativas imprevisibles.*

---

---

La «**exigencia de Regulación del Sector**», de forma continua, va siendo de propio establecido que cada vez más zonas geográficas se van añadiendo a la regulación autonómica; con la finalidad de combatir a los intrusos y la mala praxis, por lo que estimamos conveniente realizar un recorrido respecto de las **principales regulaciones autonómicas en materia inmobiliaria** vigentes en España hasta este año 2025, recordemos las ya establecidas y/o en fase, desde un punto de vista cronológico:

«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, en la «Comunidad Autónoma de Andalucía», la Resolución de fecha 06-05-2019 de la Secretaría General de Vivienda que depende de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el 13-05-2019, en la que se hace público el Proyecto de Decreto por el que se crea el Registro de personas y agencias intermediarias de Andalucía y se regula su funcionamiento, definiendo su obligatoriedad y el régimen sancionador. Por otro lado, con fecha 23-07-2024 el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha tomado conocimiento de la iniciativa legislativa del «Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía», presentada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y ha acordado que prosiga su tramitación preceptiva hasta su definitivo análisis como Proyecto de Ley, que se prevé que sea en el primer semestre de este 2025.

«Comunidad Autónoma de Extremadura», mediante Ley 11/2019, de 11 de abril. En esta línea continuada, se dispone en información obtenida, el que el «Gobierno de Navarra» recoge la publicación del 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 N° 21 de 31-01-2022 del DECRETO 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias». Cabe reseñar que en la Comunitat Valenciana, se publicó el Decreto 98/2022, de 29 de Julio, del Consell (DOGV Núm. 9405, de 16 de Agosto), creando el «Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana», adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.

*«Govern de las Illes Balears»*, en el Pleno del Parlament de las Illes Balears celebrado el 16-04-2024 se aprobó la primera Normativa que regulaba 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 definitivamente en el BOIB N° 61 de fecha 09-05-2024; *en este concreto, en su sección de disposiciones adicionales, tanto la disposición adicional decimotercera como decimocuarta, abarcan los requisitos de los profesionales y las obligaciones que tienen que cumplir para ejercer la actividad inmobiliaria, siendo necesaria la acreditación de Título de Capacitación Profesional; de igual modo la constitución reglamentaria de un «Registro Oficial de Agentes Inmobiliarios de las Illes Balears», adscrito a la Conselleria en materia de vivienda.*

*«Comunidad Autónoma de Aragón»*, el Departamento de Fomento de Vivienda del Gobierno de Aragón presentó el 11-09-2024 a través de una sesión informativa, el inicio del proceso con el objetivo de poder generar el *Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón*, que pueda dar respuesta a las necesidades concretas de la Comunidad Autónoma y que tenga en cuenta las especificidades demográficas, geográficas y sociales de un territorio extenso y con desequilibrios territoriales. Con el objetivo de que se convierta en la *Ley de Vivienda de Aragón a lo largo de este 2025*.

*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, con fecha de 20-11-2024, el titular de Vivienda de la «Comunidad Autónoma de Asturias» anunció que para este año 2025 se aprobará un Decreto que contemple la creación de un registro de agentes de intermediación inmobiliaria en la comunidad, que proporcione protección a los consumidores, y que garantice una «mediación inmobiliaria de calidad» y un «marco de transparencia para quien contrate unos servicios tan importantes».*

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 de AVAI»**.

## **2. Iniciativas y Medidas en materia de Vivienda en la Comunitat Valenciana**

El Presidente de la Generalitat Valenciana, Carlos Mazón, aseguró en su intervención de finales del pasado mes de Marzo de este 2025, que el Consell *«está desarrollando una política ambiciosa e integral con acciones de carácter fiscal, normativo, simplificación*



administrativa y ayudas para dar respuesta a la vivienda, una prioridad de primer orden para los ciudadanos que llevaba mucho tiempo en el olvido».

El jefe del Consell señaló que **«son acciones 360º con el objetivo de favorecer el acceso a un hogar, facilitar a los ciudadanos la compra de un inmueble, incentivar nuevas promociones y promocionar el alquiler asequible».**

### **2.1. Plan VIVE Comunitat Valenciana**

En esta línea, el Presidente de la Generalitat subrayó la importancia que va a tener el **Plan VIVE Comunitat Valenciana** *«cuyo objetivo es la movilización del suelo público disponible tanto de la Generalitat como de los Ayuntamientos para la construcción de vivienda protegida»*, así como ofrecer seguridad jurídica, cooperación administrativa y simplificación de la burocracia y colaboración público-privada. En el marco de este Plan *«ya se ha licitado una primera fase más de 1.600 viviendas de protección pública en la Comunitat Valenciana para la construcción de inmuebles públicos a un precio asequible priorizando su acceso a familias y jóvenes en 12 municipios»*, según manifestó el jefe del Consell.

### **2.2. Rebaja del 25% en el ITP**

Otra de las iniciativas que ya ha iniciado el Consell es la **rebaja en un 25% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) a colectivos vulnerables y jóvenes.** *«Una iniciativa de la que se han beneficiado desde Enero de 2024 a Febrero de 2025 un total de 21.095 declarantes que se han ahorrado 27,8 millones de euros, con un ahorro medio de 1.316 euros».*

### **2.3. Programa de Garantías del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF)**

Por otro lado, 900 jóvenes se han beneficiado del programa de garantías del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF) que **desde su puesta en marcha en Junio de 2024 se han realizado 613 operaciones que han permitido la adquisición de un inmueble por un valor superior a los 112 millones de euros.** Una línea que permite que el comprador obtenga un préstamo de hasta el 95% del precio.

### **2.4. Aprobación del Decreto de Vivienda de Protección Pública (VPP)**

En materia normativa, además de la derogación y modificación del exceso legislativo, cabe destacar la aprobación del **DECRETO 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana (VPP).** Esta nueva regulación, que entró en vigor el pasado 12-12-2024, tras su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) nº 10003 de fecha 11-12-2024, entre otras medidas, **permitirá la promoción, construcción y puesta en el mercado de nuevas viviendas de protección pública a un**

***precio asequible así como una reserva mínima del 40% de las promociones para jóvenes menores de 35 años o familias monoparentales, las familias con alguna persona con discapacidad o dependencia o las víctimas de violencia sobre la mujer.***

El Decreto establece distintos niveles en la extensión del periodo de protección de estas viviendas. Así, *el periodo será de 30 años para las promociones de régimen general; de 20 años para aquellas promociones que se desarrollan en suelos que hasta ahora se destinaban a la construcción de viviendas libres; y de 15 años para las viviendas calificadas como vivienda joven.*

Asimismo, respecto a la calificación de las viviendas de protección pública, recoge los ***requisitos para la obtención de la calificación provisional y definitiva*** sobre criterios de simplificación administrativa y seguridad jurídica. Además, se introduce por primera vez en el ámbito del procedimiento de calificación, la ***posibilidad de aportar la documentación técnica certificada por una entidad colaboradora de la Administración (ECUV)***, con la finalidad de agilizar los trámites administrativos de obtención de las calificaciones de viviendas protegidas.

La nueva norma establece un ***novedoso sistema de fijación de los precios máximos de venta y renta***, pionero en España. Así, despliega un ***«módulo dinámico»***, partiendo de los costes de edificación, que se ajustará para cada uno de los municipios de la Comunitat Valenciana, pero manteniéndose siempre por debajo de los precios de mercado.

Además, ***con el objetivo de reactivar la construcción de vivienda de protección pública en la Comunitat Valenciana, remarca la colaboración público-privada***, y sienta las bases sobre las que se puedan ***desarrollar normas, promover programas, medidas y acciones que contribuyan a dar impulso a la promoción de vivienda de protección pública.***

Otra novedad recogida en el Decreto es ***la obligación de la Administración de publicitar las promociones de vivienda protegida con el objetivo de trasladar de modo claro, transparente y accesible la información*** sobre la oferta de vivienda protegida a las potenciales personas demandantes.

## **2.5. Ayudas al Alquiler**

En materia social, según fuentes del Consell, ***«por primera vez las ayudas al alquiler en 2024 han llegado al 100% de los solicitantes con derecho a ellas, para lo que se han destinado cerca de 30 millones de euros»***, así como el incremento con fondos propios en nueve millones de euros del *Bono Alquiler Joven* que ha facilitado que se aumente en un 40% el número de beneficiarios.

Para este año 2025, se publicó en el DOGV del pasado 17-03-2025 la ***RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2025, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al alquiler Bono Alquiler Joven durante el ejercicio 2025.***

**[https://dogv.gva.es/datos/2025/03/17/pdf/2025\\_6481\\_es.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2025/03/17/pdf/2025_6481_es.pdf)**

En próximas fechas se publicará la convocatoria de estas ayudas y se abrirá el plazo de solicitud de las mismas.

## **2.6. Acciones especiales para los municipios afectados por la DANA**

Tanto la Generalitat Valenciana como el Gobierno de España manifestaron desde un primer momento el compromiso para respaldar con celeridad a los vecinos de los municipios damnificados por la terrible DANA que sacudió la provincia de Valencia el 29-10-2024, y «*ante uno de los desafíos más importantes como era el de la vivienda*».

El carácter extraordinario de este suceso y las imágenes de devastación que todos hemos presenciado, generaron un impacto emocional inmediato, afectando de manera rápida y significativa las dinámicas del mercado inmobiliario. Este choque entre lo excepcional y lo tangible redefine cómo los riesgos climáticos influyen en la percepción del valor de los inmuebles en la región.

El devastador paso de la DANA por Valencia dejó un impacto sin precedentes en más de 70 municipios, afectando gravemente al tejido urbano y rural. Según los datos a los que hemos tenido acceso, **268.000 inmuebles construidos** se encuentran dentro de las zonas afectadas, incluyendo **145.112 viviendas, 16.179 naves industriales y 9.190 locales comerciales**, entre otros.

Los inmuebles dentro de las zonas inundadas presentan un amplio espectro de daños, que van desde la **ruina total** en áreas donde la corriente arrasó con viviendas completas, hasta casos más leves, como la **inundación parcial** de garajes que solo requieren limpieza y pintura.

### *Impacto a corto plazo: descenso en precios y redistribución de la demanda*

La percepción del riesgo será un factor clave en el mercado. Los inmuebles situados en las zonas inundables sufrirán una caída de precios del **15-18% en los próximos 6-8 meses**, mientras que las zonas cercanas consideradas más seguras podrían experimentar un aumento de valor de entre **6-8% en 12-24 meses**.

Si miramos lo que ha acontecido históricamente en situaciones similares, nos encontramos en todos estos casos con una bajada del precio de los inmuebles en las zonas inundadas y un aumento de la demanda de las zonas consideradas más seguras, lo que provocó un aumento del precio en estas zonas.

### *Sector del alquiler y obra nueva: reacciones rápidas pero costosas*

El mercado del alquiler, más dinámico, podría recuperarse rápidamente, pero no sin un impacto inicial. En las zonas no afectadas se espera un aumento del precio de los alquileres a corto plazo, mientras que el coste de la obra nueva en toda la región podría subir entre un **3-5% en los próximos 12-24 meses** debido a la presión en los costes de construcción.

Existirá una **bajada en la oferta** de vivienda al retirarse del mercado los inmuebles afectados, además de los que han pasado a ocupar las personas cuyas viviendas deben ser rehabilitadas y están inhabitables de momento. Esta circunstancia conllevará una paralización del mercado en la zona.

## Riesgos climáticos en la toma de decisiones

La DANA debería marcar un antes y un después en la percepción del riesgo climático en el mercado inmobiliario valenciano. Factores como la **inundabilidad** pasarán a ser aspectos determinantes en las decisiones de compra, venta y aseguramiento de inmuebles.

Sin embargo, es de destacar que tras el análisis del informe del cuarto trimestre de 2024, el **mercado inmobiliario valenciano** ha constatado su **fortaleza** a pesar de las **consecuencias** de la DANA. Este informe contempla que **los precios siguen en ascenso**. El **importe medio del metro cuadrado** en la **provincia de Valencia** ha sido de **1.474 euros**, un **2,6% superior al del tercer trimestre de 2024** y un 9,1% con respecto al último trimestre de 2023. En la **ciudad de Valencia** el **precio medio fue de 2.343 €/m<sup>2</sup>**, registrándose el **máximo histórico**. Supone un incremento del 3,4% trimestral y un aumento interanual del 13,1%.

## Ayudas y Actuaciones DANA en Materia de Vivienda

### A Nivel Autonómico

En los presupuestos de 2025 la Generalitat Valenciana contempla **«un plan VIVE especial para estas zonas dotado con 15 millones de euros para la promoción de viviendas que se suman a otras iniciativa que ya se han puesto en marcha»**.

En este sentido, hacen referencia a otras medidas como las ayudas directas de 6.000 euros para enseres y bienes de primera necesidad, las **ayudas al alquiler de vivienda para afectados con residencia habitual inhabitable con una dotación de 50 millones**, bonificaciones fiscales o reubicación en viviendas sociales.

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/ajudes-urgents-lloguer-dana>

Asimismo, es de destacar las deducciones fiscales que la Generalitat ha establecido para **«apoyarles en la reconstrucción con una política de impuestos cero»**, **«una bonificación del 100% en la cuota aplicable a las operaciones relacionadas con la adquisición de inmuebles destinados a reemplazar a otros destruidos o gravemente dañados por el temporal»**, así como a la declaración de obra nueva y/o división horizontal. En este paquete fiscal, también se incluyen beneficios en el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), con una deducción del 100% de los gastos acometidos para hacer frente a los daños causados por el temporal en la vivienda habitual.

En concreto, entre estas medidas extraordinarias se incluyen deducciones en el IRPF para las personas físicas afectadas, de un importe mínimo de 2000 euros y la habilitación de líneas de crédito a través de l'Institut Valencià de Finances (IVF) a tipo "0" para la rehabilitación o reconstrucción de la vivienda habitual.

Al objeto de buscar el mayor consenso posible en la implantación y la ejecución de todas estas ayudas, se constituyó un grupo de trabajo integrado por personas representantes de la Generalitat, designadas por el President, de los Ayuntamientos y Diputaciones afectadas y de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

## A Nivel Estatal

Por otro lado, el Gobierno de España a través del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, puso en marcha el «*Plan de Respuesta Inmediata, Reconstrucción y Relanzamiento*», que incluía ayudas en materia de vivienda, tales como:

- Ayudas para la reparación y reconstrucción de viviendas, enseres domésticos y elementos comunes de comunidades de vecinos.
- Medidas para el realojo de las familias afectadas.
- Compra de viviendas para el alojamiento de familias que hayan perdido temporal o permanentemente sus viviendas como consecuencias de la DANA.
- Moratoria para hipotecas y pago de intereses.
- Línea de avales para la financiación por parte del Estado de la reparación de las viviendas.
- Medidas para adaptar el urbanismo a posibles episodios futuros similares.
- Medidas fiscales y de refuerzo en el ámbito notarial y registral.
- Medidas en materia de suelo.

Para consultar con mayor detalle todas las ayudas enumeradas anteriormente puede hacerlo a través del siguiente enlace:

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/infodana>

Al corresponder esta Asamblea General al territorio de la Comunitat Valenciana, vamos a analizar a continuación los principales acontecimientos relativos al Sector Inmobiliario que surgieron en esta Comunitat durante el pasado año 2024 y las previsiones para este año 2025.

### **3. Evolución del Mercado Inmobiliario en la Comunitat Valenciana y España en 2024**

#### **3.1. Precios de Compraventa en la Comunitat Valenciana durante 2024**

El panorama de la vivienda en la Comunitat Valenciana ha experimentado un notable cambio durante 2024, consolidándose como una de las regiones con mayores incrementos en el precio de la vivienda en España, situándose como la cuarta Comunidad Autónoma con mayores subidas. **El año 2024 confirmó una subida en las tres Provincias de la Comunitat Valenciana, hasta alcanzar su máximo histórico y situándose como la sexta Comunidad Autónoma más cara.**

Todos los profesionales y expertos consultados coinciden en los motivos que han llevado a esta situación, en la que cada vez un mayor porcentaje de población tiene problemas para poder acceder a una vivienda en condiciones. El primero de ellos es la **falta de oferta de viviendas de obra nueva**, «*que no ha seguido el aumento de la demanda*» ante la escasez de suelo a precio asequible y unos costes de construcción cada vez más elevados. Mención aparte merece la **práctica desaparición de la construcción de VPO**.

Según los datos a los que hemos tenido acceso, **el precio medio por metro cuadrado subió un 16% en la Comunitat Valenciana durante el año 2024**, hasta los **2.061 euros/m<sup>2</sup>**. Este dato supone **un crecimiento del 3,8% trimestral**, y el **máximo histórico alcanzado en la Comunitat Valenciana**.

### **Valencia**

**El precio medio de la vivienda en la Provincia de Valencia subió un 14,6% durante el año 2024** situándose en **1.602 euros/m<sup>2</sup>**.

**Durante el año 2024**, el precio de la vivienda subió un **24% en Valencia capital**. Dejando **el precio del metro cuadrado en 2.836 euros**, *lo que supone el récord histórico en la ciudad*.

Todos los distritos experimentaron incrementos de precios en tasa interanual. El mayor es el registrado por La Saïdia donde los vendedores piden un 36,7% más por sus viviendas. Le siguen Quatre Carreres (30,9%), Camins al Grau (29,1%) y Rascanya (26,8%).

En Valencia capital, los precios más altos los encontramos en L'Eixample (4.158 euros/m<sup>2</sup>), Ciutat Vella (3.875 euros/m<sup>2</sup>) y El Pla del Real (3.644 euros/m<sup>2</sup>). En la parte baja de la tabla nos encontramos con Rascanyà (1.966 euros/m<sup>2</sup>), L'Olivereta (1.972 euros/m<sup>2</sup>) y Jesús (2.115 euros/m<sup>2</sup>), los distritos más económicos de la capital.

A este respecto, mención aparte requieren las consecuencias que generó el paso de la **Dana del pasado 29-10-2024**, agravando la tensión en el mercado inmobiliario al sur de la Provincia de Valencia. *El último trimestre de 2024 reflejó un incremento en las operaciones en los municipios afectados como Paiporta, Aldaia o Alfafar, con lo que la oferta de pisos cayó a mínimos en Valencia*.

Asimismo, parte de la demanda que buscaba oferta en las localidades afectadas por la tragedia se está desviando a otros puntos como Valencia capital o l'Horta Nord, lo que está provocando ajustes de precios al alza en estos municipios.

El **stock de viviendas de segunda mano** cayó en más de un **30% en la capital del Túria** en los últimos doce meses, acrecentándose en el último trimestre del 2024 por la DANA. Según los expertos consultados ya **solo quedan alrededor de 4.000 viviendas disponibles**. La vivienda de **obra nueva** en el mercado es **residual** (cerca de 200 inmuebles) y a precios desorbitados.

En el conjunto de la Provincia de Valencia, el precio de la vivienda aumentó un **14,6%** durante el último año, hasta situarse en una media de **1.602 euros/m<sup>2</sup>**.

### **Alicante**

**El precio de la vivienda sigue subiendo en la Provincia de Alicante** y, por el momento, no ve techo, puesto que **lo largo de 2024 el precio creció un 15%**.

La mayor subida la experimenta **Algorfa** donde los vendedores piden un 43,3% más por sus viviendas que hace un año. Le siguen las subidas de **Alcalalí** (36,6%) y **San Juan de Alicante** (27,1%). Si hablamos del último trimestre de 2024, **Alcoy** tuvo un incremento interanual del 37%, colocándose entre los municipios con mayor subida a nivel nacional, mientras **Calpe** alcanzó los **3.861 euros/m<sup>2</sup>**. En el lado contrario están las caídas de **Rafal** (-13%) y **Gata de Gorgos** (-12,9%).

**Alicante capital** experimentó una subida del **18,2%** interanual en el precio de la vivienda, hasta alcanzar los **2.265 euros/m<sup>2</sup>**.

### Castellón

En la Provincia de Castellón el precio subió un **8,6%** a lo largo del año 2024, hasta los **1.326 euros/m<sup>2</sup>**. De entre los mercados de toda la Provincia, **Cabanes** tiene la subida más acusada con un 27,7%, mientras que la mayor caída se dio en **Sant Joan de Moró** (-12,7%). En la capital los precios crecieron un **9,1%** durante el último año hasta situarse en **1.394 euros/m<sup>2</sup>**.

Por otro lado, debemos reseñar que el **precio de la vivienda de segunda mano en la Comunitat Valenciana cerró 2024 con un incremento anual del 19,8% situándose en Diciembre-2024 en 2.106 euros/m<sup>2</sup>**, según datos de *Fotocasa*. Esta subida anual es la más alta de toda España y la mayor registrada en el índice del portal inmobiliario en sus 19 años de análisis.

Por **Provincias**, a cierre de 2024 el precio de la vivienda de segunda mano subió en las tres provincias. Alicante es la que más incrementó su precio, no solo de la Comunitat Valenciana sino también en España, en concreto 21,3%, seguida de Valencia con 14,8% y Castellón con 14,5%.

La Provincia con el mayor precio de la Comunitat Valenciana fue **Alicante con 2.456 euros/m<sup>2</sup>**, seguida de **Valencia con 1.870 euros/m<sup>2</sup>** y **Castellón con 1.449 euros/m<sup>2</sup>**.

<b>Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad</b>					
Año 2024. Datos provisionales					
<b>ETDP.16 Compraventa de viviendas, según régimen y estado</b>					
	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	641.919	594.501	47.418	135.052	506.867
Andalucía	126.039	115.159	10.880	31.340	94.699
Aragón	16.699	15.333	1.366	2.952	13.747
Asturias, Principado de	14.316	12.577	1.739	2.996	11.320
Baleares, Illes	13.642	13.423	219	2.692	10.950
Canarias	24.860	24.068	792	6.803	18.057
Cantabria	9.155	8.551	604	1.405	7.750
Castilla y León	30.613	27.969	2.644	5.951	24.662
Castilla - La Mancha	30.303	28.534	1.769	6.593	23.710
Cataluña	99.592	93.552	6.040	19.002	80.590
<b>Comunitat Valenciana</b>	<b>104.773</b>	<b>96.913</b>	<b>7.860</b>	<b>19.027</b>	<b>85.746</b>
Extremadura	11.012	9.003	2.009	1.235	9.777
Galicia	23.642	22.965	677	5.888	17.754
Madrid, Comunidad de	77.229	72.375	4.854	16.538	60.691
Murcia, Región de	23.604	21.462	2.142	4.715	18.889
Navarra, Comunidad Foral de	7.273	6.451	822	2.186	5.087
Pais Vasco	23.173	20.765	2.408	4.743	18.430
Rioja, La	4.858	4.463	395	830	4.028
Ceuta	577	438	139	66	511
Mejilla	559	500	59	90	469

Según los datos publicados con fecha de 20-02-2025 por el Instituto Nacional de Estadística (INE), **la cifra total de viviendas compradas en la Comunitat Valenciana durante el año 2024 fue de 104.773 viviendas**, lo que supuso **un incremento del 9% respecto al año 2023**. La Comunitat Valenciana fue durante 2024 **la segunda Autonomía con mayor actividad de compraventa de vivienda en España**, tan solo por detrás de Andalucía (126.039) y por delante de Cataluña (99.592) y Madrid (77.229).

Del total de las compraventas registradas en la Comunitat Valenciana, **96.913 eran viviendas libres** y **7.860 protegidas**, mientras que **19.027 eran nuevas** y **85.746 usadas**.

En términos absolutos, podemos decir que **el precio medio de la vivienda en la Comunitat Valenciana giró en torno a los 2.061 €/m<sup>2</sup>** según distintos estudios consultados.

Tal y como indicábamos anteriormente, la **fuerte demanda frente a una oferta limitada** es el factor principal del encarecimiento de precios que explican los expertos. Como señala el director de Estudios de pisos.com, existe una «*clara descompensación entre oferta y demanda*» en todo el territorio español, lo que unido a unas condiciones financieras favorables ha provocado estas subidas continuas.

A pesar de la subida de los tipos de interés en Europa durante 2023, muchos compradores han seguido accediendo a hipotecas, e incluso a finales de 2024 se observó cierta mejora en la financiación (tipos en ligera baja) que animó aún más las compras.

Según este analista, el **déficit de vivienda** disponible desencadena «*una competencia muy activa*» entre compradores, que terminan pagando precios muy por encima de la inflación.

En suma, **invertir en ladrillo en la Comunitat Valenciana ha seguido percibiéndose como una «apuesta segura»**, con el mercado en auge y sin mostrar indicios de saturación a lo largo de 2024.

### Compraventa de Vivienda por Extranjeros

**La Comunitat Valenciana es la primera Autonomía en porcentaje de compraventa de vivienda por parte de extranjeros, con 41.422 transacciones y el 29,8% del total**, mientras que en segundo lugar se situó la Comunidad de Andalucía, con 25.573 operaciones, el 18,4% del total. La media nacional se situó en torno al 14,5%, manteniéndose en el rango alto de la serie histórica.

Por Provincias, **Alicante cerró 2024 como la Provincia favorita a nivel nacional de los extranjeros para hacerse con una vivienda**, tanto para compra como para alquiler de inmuebles. El sector inmobiliario alicantino ha vuelto a registrar altas demandas de los ciudadanos foráneos, que una vez más colocan a la provincia como la de mayor demanda extranjera en vivienda.

En el caso concreto de la compraventa de vivienda, **la demanda extranjera volvió a colocar Alicante como la provincia con el porcentaje más alto, situándolo por encima**



del 36%. Además, la ciudad de Alicante también es la capital con mayor demanda foránea de toda España, con un 23,79%, principalmente por *británicos y europeos del Este de Europa*.

A nivel nacional, en el conjunto de 2024 se contabilizaron 139.102 compraventas realizadas por extranjeros, tanto residentes como no residentes, lo que supone la **segunda mayor cifra de la serie histórica** ofrecida por el Consejo General del Notariado, solo por detrás de la de 2022. Lo que supuso el 19,9% de todas las compraventas cerradas en territorio español durante 2024.

Los **extranjeros residentes en España protagonizaron 80.878 compraventas** el pasado año, mientras que los extranjeros **no residentes cerraron 58.224 operaciones**.

El **precio medio** de la vivienda adquirida por ciudadanos de fuera de España **creció un 8,6%**, una revalorización que alcanza el 45,75% desde mediados de 2016.

Los ciudadanos **británicos** son los que más casas compraron en España en 2024, con más de 11.900. **Marruecos** es la segunda nacionalidad mientras que por detrás destacan también las inversiones de **alemanes y rumanos**.

No obstante, a pesar de estos datos, en el último año, la nacionalidad que más ha disparado la compraventa de inmuebles en España fueron los **polacos**, más de un 35%. Por el contrario, los que más redujeron sus adquisiciones fueron los **rusos**, en más de un 18%, según datos del Consejo General del Notariado.

Para finalizar este apartado, el *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* recuerda que **tras la finalización del primer trimestre de 2025 las conocidas como «Golden Visa» inmobiliarias quedaron definitivamente derogadas**. El Gobierno de España apuesta por el uso de la vivienda como residencia habitual y entiende que la evolución estadística refleja una tendencia positiva en esta dirección.

### **3.2. Mercado del Alquiler: Suma y Sigue**

El mercado de alquiler en la Comunitat Valenciana también alcanzó **precios de máximos históricos a lo largo del año 2024**. El precio por metro cuadrado en alquiler subió un 12,1%, hasta situarse en los 11,4 €/m<sup>2</sup> al mes, según el último informe de precios de Idealista.

En el último trimestre de 2024 el precio creció un **0,6%**, estableciendo un nuevo récord histórico en la Comunitat Valenciana.

Lo que viene a confirmar la lamentable situación en la que se encuentra el mercado del alquiler en la Comunitat Valenciana, reduciendo aún más la escasa oferta y disparando los precios, que en muchos de los casos ya están alcanzando niveles históricos, y poniendo de manifiesto, una vez más, que las medidas tomadas en los últimos años han agravado el problema, advirtiendo de unas previsiones que no invitan al optimismo.

Los expertos inmobiliarios indican que 2024 solo ha venido a confirmar la crisis existente en el mercado del alquiler. En el último trimestre de 2024 se mantuvieron las dinámicas provocadas por la Ley de Vivienda, que fue aprobada con el objetivo de crear un marco regulador que garantizara el derecho a una vivienda digna y accesible, pero que hasta la fecha no ha hecho más que reducir la oferta, un crecimiento de la presión de la demanda y, en consecuencia, manteniendo la tensión en los precios.

ALQUILER EN ESPAÑA AÑO 2024 (POR CCAA)			
CCAA	Precio Alquiler (€/m2/mes)	Trimestral (%)	Anual (%)
España	13,5	3,9%	11,5%
Andalucía	11,8	7,0%	10,5%
Aragón	9,4	2,1%	8,6%
Asturias	9,4	3,1%	12,1%
Baleares	17,6	-2,4%	9,5%
Canarias	14,1	1,9%	10,3%
Cantabria	10,4	-5,9%	11,6%
Castilla y León	8,5	3,8%	10,2%
Castilla-La Mancha	7,4	4,2%	10,4%
Cataluña	18,0	3,4%	12,4%
Comunitat Valenciana	11,4	0,6%	12,1%
Euskadi	14,4	1,8%	9,0%
Extremadura	6,9	-1,9%	10,8%
Galicia	8,9	2,4%	9,4%
La Rioja	8,2	0,1%	6,0%
Madrid Comunidad	18,8	0,9%	16,4%
Melilla	10,0	0,8%	3,8%
Murcia Región	8,2	-2,4%	8,2%
Navarra	10,5	2,8%	6,6%

Fuente: IDEALISTA

Por su parte, durante el año 2024, el precio medio de los arrendamientos en la Provincia de Valencia experimentó una subida de un 15,2% hasta situar la renta en 12,5 €/m<sup>2</sup> mensuales.

En Valencia capital, la subida fue de un 12,2%, dejando el precio del metro cuadrado en 14,9 €/m<sup>2</sup>, lo que supone el mayor precio para la ciudad desde que se tienen registros.

Mención especial requiere también en este apartado, como no podía ser de otro modo, las consecuencias que afectan directamente al mercado del alquiler tras el paso de la Dana del 29-10-2024 en la provincia de Valencia, y que inciden en el **alto coste de los alquileres** en las zonas que no sufrieron los daños de la Dana.

Según el último informe de la **Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València (UPV)**, el coste medio de un alquiler en la ciudad de Valencia es de 1.656 euros al mes y en los municipios de l'Horta Nord subió a 1.705 euros. Esta situación del mercado provoca que los afectados que perdieron su casa se enfrenten a la misión casi imposible de encontrar piso cerca de su trabajo.

### Zona cero de la Dana

El coste medio de los alquileres en los municipios más afectados por la Dana se situó entre los **800 y los 1.000 euros al mes**, según advierten las inmobiliarias de la zona. El problema, nuevamente, es que la oferta de alquiler es prácticamente inexistente en poblaciones como Paiporta, Albal, Catarroja, Benetússer, Aldaia o Alfafar. Principalmente se debe a que el mercado de la vivienda en los municipios del Sur del Área Metropolitana de Valencia ya estaba muy tensionado antes del paso de la Dana, ya que por la demanda de personas que no pueden pagar una vivienda de alquiler en la capital del Túrria.

Según datos proporcionados por el *Observatorio de la Vivienda de la UPV*, en la ciudad de Valencia solo hay disponibles unos **1.500 inmuebles de alquiler de larga estancia** y 730 de corta estancia.

### L'Horta Nord

La situación en las poblaciones de **l'Horta Nord** es similar ya que hay menos de **500 viviendas libres**. Alborai es el municipio con más oferta (132 inmuebles), pero la vivienda es más cara que en la capital del Turia. Otros municipios como Paterna solo tienen en el mercado del alquiler 76 casas.

Según los analistas, en estos últimos meses han sido muchas las personas afectadas que han estado viviendo en casas de familiares y amigos, por lo que el mercado del alquiler no tuvo «una previsible avalancha» de afectados buscando vivienda, «la gente todavía estaba en shock». Sin embargo, conforme fueron pasando los días tras la tragedia, sí que fue produciéndose este aluvión de demanda, debido en gran parte a las solicitudes de particulares afectados durante el tiempo en el que se arreglaban sus inmuebles, y que sumado a la ya de por sí escasa oferta en la zona, hacía más insostenible si cabe el mercado de la compraventa.

Por otro lado, **la Provincia de Alicante ha visto como sus precios crecían un 9,9%** durante los últimos doce meses, hasta situarse en **10,9 €/m<sup>2</sup> al mes**, lo que supone nuevamente el precio máximo desde que se tienen registros. En la *capital alicantina*, los propietarios piden un **10,2% más** por arrendar sus viviendas que hace un año, con una media de **11,9 €/m<sup>2</sup>**.

En la **Provincia de Castellón se registró un crecimiento del 7,9% interanual** en el precio de sus viviendas en alquiler, alcanzando un precio medio de **7,9 €/m<sup>2</sup> mensuales**. En *Castellón de la Plana* la renta media se situó en los **8,3 €/m<sup>2</sup> mensuales**, lo que significó una subida de **11,3%** durante el año 2024 y también el mayor precio de la serie histórica en la ciudad.

Atendiendo a las opiniones de los expertos, podemos señalar que las políticas que nos han llevado a este punto no sólo se mantienen sino que amenazan con endurecerse con mercados más intervenidos. La reducción de la oferta disponible junto al incremento de los precios genera una enorme ansiedad en las familias, y convierte al alquiler en coto exclusivo de aquellos perfiles con mejores salarios, más ahorros, mayor apoyo familiar o gran seguridad laboral.

### **3.3. El nuevo Decreto-ley que regula el Alquiler de los Alojamientos Turísticos en la Comunitat Valenciana endurece las sanciones**

Tal y comentábamos anteriormente, el encarecimiento generalizado del alquiler responde a una **oferta cada vez más limitada frente a una demanda creciente**, agravado por factores sociales y económicos recientes. Entre ellos, debemos destacar el auge del **alquiler vacacional**, que entre otras cosas, resta viviendas al mercado residencial habitual, y por otro lado **la dificultad de acceder a la compra por los altos precios y requisitos hipotecarios, lo que empuja a más gente al alquiler**.

A nivel legislativo, recordemos la entrada en vigor del **DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana**, que entre otros aspectos contemplaba la **prohibición de los cajetines para llaves** y la **obligación de ofrecer servicio de recepción**, dando mayor autonomía a los Ayuntamientos para decidir el modelo de ciudad que quieren y limitar el uso de estos inmuebles.

Asimismo, todas las viviendas de uso turístico tuvieron hasta el **31-08-2024 para comunicar la referencia catastral de la vivienda o por el contrario causarían baja en el Registro**, ya que el plazo era *«improrrogable»*.

Entre las novedades también destaca la **renovación cada cinco años de las Declaraciones Responsables** que se presenten en la Generalitat para obtener su autorización y permitir una adaptación en una oferta *«en constante evolución»*.

Para las **nuevas viviendas de uso turístico se incluirá en la Declaración Responsable que certifique que la Comunidad de Propietarios donde se ubique la vivienda no prohíba el establecimiento de viviendas turísticas**, tal y como se establece en la Ley de Propiedad Horizontal.

También se habilita que la posibilidad de establecer los procedimientos sancionadores por infracciones leves, graves y muy graves en materia de viviendas de uso turístico ubicadas en su ámbito territorial puedan ser objeto de delegación a los Ayuntamientos que así lo soliciten. Con multas que podrían llegar hasta los **600.000 euros**.

Igualmente, **los propietarios de las viviendas de usos turístico serán los responsables subsidiarios respecto a las infracciones que se cometan**. Hasta la aprobación de este Decreto solo era responsable quien la comercializaba, que no siempre era el propietario. Así como se incluye la **obligación de identificar a las personas que se van a alojar en la vivienda de uso turístico**, pudiendo desalojar a los usuarios que incumplan las normas de la vivienda.

Asimismo, se establecieron tres escenarios entre los diferentes regímenes transitorios:

1º.- Las viviendas de uso turístico utilizadas *antes del 1 de Julio de 2018* mantendrán su inscripción en los mismos términos en que las obtenían.

2º.- Las viviendas autorizadas *entre el 7 de Julio de 2018 y la entrada en vigor de este Decreto-ley* mantendrán su inscripción, pero tienen un **plazo de cinco años para adaptarse a los requisitos de calidad de servicio**.

3º.- El tercer régimen será el de las viviendas autorizadas a partir de la entrada de este nuevo Decreto-ley.

De este modo, si durante el periodo establecido de cinco años la Comunidad de Vecinos quisiera cambiar sus Estatutos en ese sentido, el inmueble podría quedar excluido del tránsito turístico.

### **3.4. Evolución de la Oferta, Demanda y Transacciones**

Pese a los elevados precios, la **demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana se mantuvo muy robusta durante 2024**, impulsando incluso un aumento en el número de transacciones. Según los Registradores de la Propiedad, **las compraventas crecieron de forma notable** respecto al año anterior, reflejando que la subida de tipos de interés no logró enfriar el mercado como sí lo hizo en otras regiones. De hecho, expertos señalan que los compradores han asumido encarecimientos muy por encima de la inflación sin que ello reduzca el volumen de operaciones.

La economía de la **Comunitat Valenciana cerró 2024 con un crecimiento estimado del 2,5%**, pese a que el último trimestre se vio *«extraordinariamente»* lastrado tras el paso de la Dana por la provincia de Valencia. Pese a ello, mostró un crecimiento por encima de la media española y europea, gracias a la recuperación de las exportaciones, el aumento de la inmigración, el crecimiento del turismo y el incremento de la inversión nacional y extranjera, **la compraventa de vivienda sigue siendo una opción atractiva para estos inversores, consolidando la vivienda como un «valor seguro» en la Comunitat Valenciana**. Sin embargo, esta dinámica pone en evidencia un problema estructural que afecta directamente al acceso a una vivienda asequible, especialmente para las familias con menores recursos.

También ha influido cierta percepción de que los tipos hipotecarios podrían estabilizarse o bajar a futuro, lo cual anima a comprar antes de nuevas alzas de precios.

Todo ello ha contribuido a que se cree una **situación alarmante en el mercado inmobiliario valenciano: la oferta de obra nueva ha disminuido cerca de un 80% en los últimos cinco años**, acompañada de un **aumento del 80% en los precios de venta**. Este drástico descenso, documentado entre el **cuarto trimestre de 2019 y el cuarto trimestre de 2024**, resalta el impacto de una **creciente demanda insatisfecha en un mercado ya tensionado**.

Fernando Cos-Gayón, director de la Cátedra de Vivienda de la UPV, ha calificado la situación actual como una **«emergencia habitacional extrema»**. En sus palabras, *«la situación era preocupante hace cinco años; ahora enfrentamos un **altísimo riesgo** de que el problema de la vivienda se transforme en una **emergencia social y de convivencia**»*.

A estas cuestiones se suma, además, el reto de la reconstrucción tras la catástrofe de la Dana. «*La recuperación de los hogares, esos que el agua se ha llevado o ha dañado, es un reto añadido a la actual situación, ya muy complicada sin esta catástrofe, y deberán ser una prioridad*», inciden los expertos.

### **3.5. Factores Económicos e Indicadores Clave**

El comportamiento del mercado en 2024 estuvo influenciado por diversos **factores macroeconómicos**. España registró crecimiento del PIB (en torno a +2%/+3% anual). Al mismo tiempo, la inflación relativamente controlada y la expectativa de que el BCE frenase las subidas de tipos generaron un entorno de confianza. Hacia finales de 2024, los mercados financieros anticipaban incluso posibles **bajadas de tipos de interés** en 2025, lo que motivó a algunos compradores a adelantarse para aprovechar precios antes de un potencial nuevo repunte con crédito más barato.

Otro factor fue la **política de vivienda nacional**: la aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda (Abril 2023) introdujo novedades como límites de subida de alquiler en zonas tensionadas, definición de Gran Tenedor (recordemos que se considera Gran Tenedor, «a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de 5 ó más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa»), y posibles sanciones a viviendas vacías en manos de grandes propietarios.

**Si bien la aplicación práctica de esta Ley de Vivienda y la declaración de zonas tensionadas han demostrado que no funcionan. Los precios del alquiler no bajan y se sigue destruyendo oferta de forma continuada.**

En resumen, **2024 fue un año expansivo para el mercado inmobiliario en España y la Comunitat Valenciana**, apoyado en una demanda sólida (doméstica y extranjera), mejora económica pero todavía escasa oferta. Los precios tanto de venta como de alquiler marcaron máximos en la Comunitat, aunque con indicios de estrés para los residentes locales. Las transacciones se mantuvieron ágiles, confirmando que, pese a las dificultades de acceso, la vivienda sigue muy demandada como bien de uso e inversión. Los desequilibrios acumulados (alta demanda vs. baja oferta) explican la evolución observada y sitúan los retos a afrontar en adelante.

## **4. Tendencias del Mercado Inmobiliario**

### **4.1. Nuevas Modalidades de Vivienda: «Co-living» y «Build-to-Rent»**

En los últimos años han cobrado fuerza en España y la Comunitat Valenciana nuevas fórmulas residenciales innovadoras. Una de ellas es el **co-living**, que ofrece espacios

habitacionales compartidos con servicios incluidos y estancias flexibles, orientado a jóvenes profesionales, nómadas digitales o trabajadores desplazados. Este modelo combina zonas privadas (habitaciones o estudios) con amplias **áreas comunes (cocina, coworking, ocio)** fomentando una comunidad de residentes. Empresas internacionales y nacionales están invirtiendo en co-living en ciudades como Madrid, Valencia o Barcelona. Según un informe de Colliers, el llamado «**Flex Living**» (que engloba co-living, *serviced apartments* y alquileres flexibles), atrajo **el 60% de la inversión residencial** en España durante el primer semestre de 2024. Esto muestra el gran interés de los inversores por modalidades residenciales alternativas, más adaptadas a las nuevas necesidades de flexibilidad laboral y estilos de vida modernos. Los espacios de co-living están incorporando diseños sostenibles y ecológicos, y suelen ofrecer alquileres con todos los gastos incluidos y contratos más cortos que el alquiler tradicional. A medida que **la movilidad laboral y el teletrabajo** aumentan, es previsible que el co-living vaya ganando presencia, captando a teletrabajadores que buscan combinar calidad de vida y trabajo en remoto desde cualquier ubicación.

Por otro lado, el modelo **Build-to-Rent (BTR)** -*construir viviendas destinadas desde el inicio al alquiler en vez de la venta*- se ha convertido en una **tendencia al alza** en España. En 2023 este sector creció un **27% interanual**, superando las **11.000 viviendas en desarrollo BTR** en el país. Este auge responde a la creciente preferencia por el alquiler (sobre todo de jóvenes que no pueden o no desean comprar) y a la oportunidad que vieron fondos de inversión y promotoras para explotar la carencia de oferta de alquiler. Grandes inversores institucionales (nacionales y extranjeros) se han volcado en financiar promociones enteras de pisos para alquilar, asegurándose rentabilidades estables a largo plazo. **Madrid lidera el mercado BTR** concentrando el 46% de esas viviendas (unos 5.859 unidades), seguida de Andalucía (2.484 unidades), la Comunitat Valenciana (~1.861) y Cataluña (~1.123).

La **filosofía BTR** suele traducirse en edificios con servicios integrados (zonas comunes, gimnasio, coworking, conserjería digital) que ofrecen una experiencia de alquiler de calidad, a veces denominada «**alquiler institucional**». Para los inquilinos, puede significar mayor profesionalidad en la gestión (frente al casero particular) y contratos más estables; para los inversores, ingresos recurrentes en un mercado de alquiler al alza. Según datos de Activum, incluso un 6% de los proyectos inicialmente planeados para venta en 2023 acabaron pasándose al formato BTR ante la rentabilidad que ofrece. Es decir, promotoras que veían difícil vender todas las unidades, optaron por destinarlas al alquiler ante la fuerte demanda existente en ese segmento. Con un mercado de alquiler tensionado, **el BTR representa una oportunidad de incrementar la oferta de alquiler a medio plazo** (si consiguen salvar las dificultades de costes). En definitiva, co-living y build-to-rent son dos caras de una misma tendencia: la evolución desde el clásico «*comprar para vivir*» hacia **nuevas opciones residenciales** más acordes con una sociedad que demanda flexibilidad, servicios y, en muchos casos, simplemente acceder a una vivienda digna aunque no sea en propiedad.

*El modelo BTR en España registró más de 11.000 viviendas en 2024 (+27% vs 2022) ante la creciente preferencia por alquilar. Grandes ciudades como Madrid o Málaga concentran estas promociones.*

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-build-to-rent-anota-records-en-espana-y-registra-mas-de-11000-viviendas-segun-activum#:~:text=El%20build,inmobiliarias%20Activum%20Real%20Estate%20Consulting>

#### **4.2. Expansión del Mercado del Alquiler y Desafíos Asociados**

Como se ha visto, el **mercado del alquiler** ha cobrado protagonismo. España tradicionalmente tenía tasas de propiedad muy altas, pero en la última década el alquiler ha pasado del ~19% al ~25% de los hogares, y subiendo. Esta **expansión del mercado arrendatario** viene acompañada de importantes desafíos. Primero, el **desequilibrio entre oferta y demanda**: la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, lo que provoca fuertes incrementos de rentas (como los vividos hasta 2023). Muchos propietarios prefieren el alquiler turístico o mantener viviendas vacías antes que arrendarlas a largo plazo, por miedo a impagos o a la regulación. Para revertir esto, el reto es **incentivar e incrementar la oferta**: más seguridad jurídica para el arrendador, seguros de impago, ventajas fiscales, y por supuesto, construcción de vivienda pública en alquiler o colaboración público-privada (BTR asequible).

El segundo desafío son los **precios y la asequibilidad**. **El alquiler medio en España alcanzó en 2024 más de 1.000 € mensuales para viviendas estándar**, nivel récord que absorbe un porcentaje muy alto del salario medio. Tal y como indicábamos anteriormente, en la **Comunitat Valenciana la situación es crítica**: los ciudadanos encuentran que el coste de alquiler consume la mayor parte de sus ingresos, lo que dificulta el acceso a la vivienda para las personas con menor poder adquisitivo. Por lo se están planteando medidas como **bonos de ayuda al alquiler** para jóvenes o colectivos vulnerables, así como programas de alquiler social. Sin embargo, la solución de fondo pasa por aumentar la oferta para moderar los precios. La nueva Ley de Vivienda permite declarar «**zonas tensionadas**» donde limitar la actualización anual de rentas e incluso aplicar índices de referencia para nuevos contratos en 2025. El **debate regulatorio** está servido: hallar el equilibrio entre proteger al inquilino de subidas abusivas y no desalentar a los propietarios de sacar viviendas al mercado.

Otro tema es la **seguridad jurídica** en el alquiler. La morosidad y los procesos de desahucio han sido tradicionales preocupaciones de los arrendadores en España. La ley 2023 amplió la protección a inquilinos vulnerables (con retrasos en desahucios si servicios sociales median), lo cual ha generado cierto recelo en pequeños propietarios. Para la expansión saludable del alquiler es clave implantar mecanismos como arbitraje rápido de conflictos, seguros y avales accesibles, y **profesionalización de la gestión** (de ahí el rol creciente de empresas especializadas y BTR). Los **grandes tenedores** (fondos, SOCIMIs) también enfrentan el reto reputacional de ofrecer un servicio de calidad y estable, evitando prácticas especulativas que generen rechazo social.



En resumen, el alquiler se expande porque la sociedad lo demanda, pero para sostener esa expansión **hay que solventar desafíos**: aumentar la oferta (vía incentivos o nueva construcción), contener precios para que sean pagables, y asegurar derechos tanto de inquilinos como de propietarios. La evolución en 2025 será ilustrativa de qué combinaciones de medidas logran efectivamente aliviar la situación.

### **4.3. Impacto de la Inteligencia Artificial (IA) en el Sector Inmobiliario**

La **transformación digital** ha alcanzado de lleno al mercado inmobiliario, y la **Inteligencia Artificial (IA)** se perfila como una herramienta estratégica en este ámbito. Actualmente, la IA ya se utiliza en múltiples aplicaciones dentro del sector inmobiliario español. Uno de los usos más visibles son los **chatbots inteligentes** en portales inmobiliarios y sitios de agencias, que atienden consultas de usuarios 24/7. Estos asistentes virtuales pueden responder preguntas frecuentes, proporcionar información de inmuebles, agendar visitas e incluso preseleccionar viviendas según las preferencias del cliente. Así se mejora la experiencia de búsqueda y se agiliza la comunicación, liberando tiempo a los agentes humanos para tareas de mayor valor añadido. Grandes plataformas ya han implementado chatbots con IA generativa (similar a ChatGPT) capaces de mantener conversaciones naturales con los interesados.

Otra aplicación de la IA es en los **sistemas de valoración y análisis de mercado**. Mediante algoritmos que procesan grandes cantidades de datos (historical de transacciones, características de propiedades, tendencias económicas), es posible **estimar el valor de un inmueble** de forma automatizada en segundos. Bancos, Tasadoras y *Proptech* utilizan modelos de *machine learning* para obtener valoraciones masivas de carteras inmobiliarias, detectar oportunidades de inversión o incluso predecir la evolución de precios en ciertos barrios. Estas tasaciones AVM (Automated Valuation Models) complementan la labor del tasador tradicional, aportando rapidez y objetividad basada en datos.

La IA también está incursionando en el **diseño y construcción**. Por ejemplo, existen programas de diseño generativo que, dados unos parámetros, pueden sugerir distribuciones óptimas de espacios en una promoción inmobiliaria, o evaluar miles de combinaciones de diseño para maximizar luz natural, eficiencia energética, etc. En construcción, la visión artificial se usa para monitorizar obras (detectando retrasos o desviaciones comparando imágenes a lo planificado). Incluso se experimenta con robots albañiles autónomos guiados por IA. Estas innovaciones todavía son incipientes, pero prometen **mayor eficiencia en proyectos inmobiliarios** desde su concepción hasta su ejecución.

En la fase comercial, herramientas de **IA generativa** pueden redactar descripciones de vivienda atractivas automáticamente a partir de unos datos básicos, adaptando el tono al perfil de cliente objetivo. También es posible, mediante aprendizaje automático, **segmentar y dirigir ofertas** de inmuebles a aquellos clientes con más probabilidad de interés (marketing personalizado). Algunas agencias han incorporado sistemas de IA

que **emparejan compradores con viviendas ideales** analizando el histórico de búsquedas y preferencias.

No menos importante es el uso de IA para **detectar fraudes o riesgos**. Analizando patrones anómalos en documentación, la IA puede ayudar a identificar intentos de blanqueo de capitales en operaciones inmobiliarias (obligación legal de las agencias) o anuncios fraudulentos en portales (por ejemplo, fotos repetidas, textos sospechosos).

En 2024, eventos del sector como el Salón Inmobiliario (SIMA) dedicaron paneles a la IA, señalando que estamos en un punto de inflexión: las tecnologías tipo ChatGPT han **democratizado el acceso a la IA** también para pequeñas inmobiliarias, no solo grandes empresas. Esto acelera su adopción. Se espera en próximos años **un gran salto en productividad** gracias a la IA: los agentes podrán atender a más clientes con el mismo equipo, los promotores reducir errores y optimizar diseños, y los consumidores tomar decisiones mejor informadas con herramientas que les muestren datos y opciones de forma inteligente. Por supuesto, surgen también retos: la necesidad de manejar correctamente los datos (privacidad), evitar sesgos en los algoritmos y, en ningún caso, descuidar el **factor humano**. La IA asiste pero no reemplaza del todo la relación personal y la intuición que conlleva una operación inmobiliaria. Como concluyó un panel de expertos, el futuro óptimo es una **combinación de inteligencia artificial + inteligencia humana**, donde la tecnología se encargue de las tareas repetitivas y análisis masivo de datos, y los profesionales se concentren en la negociación, el asesoramiento personalizado y la toma de decisiones estratégicas. Muchas agencias ya emplean software de *Big Data* para estudiar el mercado local y optimizar la captación de clientes extranjeros vía canales digitales automatizados. La **integración de la IA en la intermediación inmobiliaria** es por tanto una tendencia imparable que está redefiniendo cómo se compra, vende y alquila vivienda en el siglo XXI.

## **5. Perspectivas para 2025: Tendencias y Desafíos Futuros**

### **5.1. Proyecciones de Crecimiento del Mercado Inmobiliario**

De cara a 2025, las perspectivas para el mercado inmobiliario español y en la Comunitat Valenciana son de **moderado optimismo con matices**. Diversos informes prevén que el sector continuará en una **fase expansiva**, aunque con ritmos más contenidos que los de 2022-2024.

**Factores como la escasez de oferta y la fortaleza de la demanda seguirán ejerciendo presión alcista en precios en zonas muy demandadas**. En concreto, se espera que **los precios de la vivienda en 2025 continúen al alza**, si bien de forma más moderada, en el entorno de un +3% a +5% a nivel nacional.

<https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/nuevas-previsiones-sector-inmobiliario-espanol-ciclo-alcista-se#:~:text=Nuevas%20previsiones%20para%20el%20sector,factores%20que%20han%2>

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/01/07/826040-la-vivienda-en-2025-mas-subidas-de-precio-entre-bajadas-de-tipos-y-mayor-poblacion#:~:text=La%20previsi%C3%B3n%20del%20precio%20de,subida%20de%20precios%20en%202025>

Por otro lado, hay que tener en cuenta que se anticipa una **mejora de las condiciones financieras**: el consenso de mercado espera que el Banco Central Europeo empiece a **reducir ligeramente los tipos de interés** a lo largo de 2025, lo que abarataría las hipotecas y podría dar un nuevo empuje a la demanda. Caixabank Research señala que la combinación de demanda sólida y alivio en tipos puede prolongar el ciclo alcista inmobiliario en España durante 2024-2025. Con todo esto, la situación económica general juega un papel: si el PIB sigue creciendo (aunque sea a menor ritmo) y el empleo se mantiene fuerte, habrá más compradores solventes. Un posible riesgo a monitorear es la **incertidumbre internacional**: inflación global, aranceles estadounidenses, guerra en Ucrania, conflicto palestino-israelí, etc., que podría enfriar inversiones extranjeras o encarecer materiales de construcción nuevamente.

El mercado inmobiliario valenciano enfrenta un 2025 marcado por el desafío de equilibrar la oferta y la demanda. Los recortes de tipos del Banco Central Europeo podrían ejercer una presión adicional sobre los precios, lo que refuerza la necesidad de implementar políticas que impulsen la oferta de vivienda en un marco jurídico y fiscal estable.

Pese a los aumentos, **la compraventa de vivienda sigue siendo una opción atractiva para inversores, consolidando la vivienda como un valor seguro en España.** Sin embargo, **garantizar el acceso a la vivienda digna y asequible debe ser una prioridad** en las agendas públicas y privadas. El mercado inmobiliario, con sus fuertes contrastes y desafíos, será un termómetro clave en las políticas de vivienda en el futuro inmediato.

**En cuanto al mercado del alquiler, las previsiones de los expertos para 2025 podrían traer una cierta estabilización** o unas subidas más controladas en las zonas más caras, especialmente si los programas de vivienda vacía y nuevas promociones logran aportar oferta. Por lo que **difícilmente se verán bajadas significativas de rentas salvo intervención directa**; lo más probable es que se mantengan en meseta alta, con pequeños ajustes.

De momento, no es así, y **en lo que respecta a Enero-2025, en la Comunitat Valenciana el incremento de los alquileres marcó un nuevo récord histórico**, pese a la tendencia alcista de los últimos años.

No obstante, a pesar de este fuerte repunte, **la subida en la Comunitat Valenciana es ligeramente inferior a la media nacional**, que se situó en un 11,8%. Además el precio medio del alquiler en España alcanzó los 13,8 euros/m<sup>2</sup>, un coste superior al registrado en la Comunitat.

*Entre las capitales valencianas, Valencia lidera el ranking de los precios más elevados con un coste medio de 15 euros/m<sup>2</sup>*, tras experimentar una subida del 11,8%, justo en la media nacional. *Le sigue Alicante, donde el precio del alquiler sufrió un incremento del 9,8%*, situándose en *8,4 euros/m<sup>2</sup>*.

En lo que llevamos de 2025, **el precio del alquiler ha subido en todas las Comunidades Autónomas** respecto a los primeros meses del año pasado. La Comunidad de Madrid lidera el ranking de incrementos con una subida del 15,9%, seguida de Asturias (12,7%), Cataluña (12,5%), Andalucía (11,9%) y Castilla-La Mancha (11,8%). *La Comunitat Valenciana, con un 11,7%, se encuentra ligeramente por debajo de la media nacional.*

Las Comunidades con menores incrementos han sido Extremadura (5,6%), Navarra (7,1%), La Rioja (7,6%), Euskadi (7,7%) y Galicia (8,4%).

En cuanto a precios, Madrid (19,1 euros/m<sup>2</sup>) y Cataluña (18,4 euros/m<sup>2</sup>) son las regiones que han registrado los precios más elevados, seguidas por Baleares (17,9 euros/m<sup>2</sup>), Euskadi (14,4 euros/m<sup>2</sup>) y Canarias (14,2 euros/m<sup>2</sup>).

En síntesis, las **proyecciones 2025** apuntan a un mercado creciendo pero sin desbordarse: **crecimiento moderado** de precios, transacciones en niveles sanos (quizá algo por debajo de 2024 si se agota parte de la demanda embalsada) y alquiler todavía tensionado pero con esfuerzos por aliviarlo. No se vislumbra una burbuja explosiva ni un desplome; más bien una prolongación del ciclo positivo, apoyado en fundamentos (demografía, economía) aunque vigilando riesgos.

<https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/mercado-inmobiliario-espanol-2024-2025-modo-expansivo#:~:text=Mercado%20inmobiliario%20espa%C3%B1ol%202024,acele ra%20el%20paso%20apovado>

## **5.2. Cambios Regulatorios Previstos y su Impacto**

En el plano regulatorio, **2025 será un año de consolidación de reformas recientes y posibles ajustes normativos**. A nivel estatal, el Gobierno central (coalición progresista) dará continuidad a la nueva Ley de Vivienda. Se espera que en 2025 se despliegue completamente la designación de «**áreas de mercado tensionado**» en grandes ciudades y territorios con altos alquileres, lo que activará topes en la subida de rentas (limitación al 3% anual y luego a un nuevo índice por definir) y obligaciones para grandes propietarios. Si la Comunitat Valenciana decide sumarse, podría declarar alguno de sus municipios como zona tensionada, aplicando así esas restricciones de la ley nacional. No obstante, dado que el Gobierno actual es de signo distinto, podría optar por **medidas propias** en antes que imponer los controles de precios marcados por el Estado.

También se espera un **impulso a la vivienda pública**: el Gobierno central anunció planes para movilizar hasta 183.000 viviendas asequibles en toda España (entre nuevas promociones, rehabilitación de edificios públicos y activos de La Sareb) durante su

mandato. Parte de ese esfuerzo podría verse en la Comunitat Valenciana en 2025, con proyectos de vivienda social cofinanciados. Cualquier aumento de oferta pública sería una buena noticia para moderar el mercado a largo plazo.

Otro punto a seguir es la política hacia la **compra de viviendas por extranjeros**. Aunque legalmente no se puede restringir la compra a ciudadanos de la UE, sí podría, en coordinación con el Estado, establecer **filtros o sobrecargos** a compradores no residentes. Cualquier restricción a la demanda extranjera tendría un impacto bajista en el segmento alto del mercado, pero liberaría algo de espacio para compradores locales; es una medida controvertida que de implementarse sería con cuidado.

En el ámbito financiero, está prevista la transposición de directivas europeas de **préstamos hipotecarios** que refuercen la protección al consumidor y aseguren la concesión responsable. Esto, sumado a la posible bajada de tipos, podría reactivar las hipotecas. Además, se habla de facilitar el **acceso a la primera vivienda**: el Gobierno central propone que el historial de pagos de alquiler pueda servir para acreditar solvencia de cara a un préstamo hipotecario (ayudando a jóvenes sin ahorro para entrada). Si estas iniciativas se concretan, más millennials podrían intentar comprar en 2025, aumentando la demanda.

En 2025 veremos ajustes regulatorios finos, más que grandes revoluciones normativas: la materialización de la Ley de Vivienda en el terreno, las rectificaciones puntuales de las regulaciones de Agentes, posibles incentivos fiscales nuevos y quizás medidas específicas sobre extranjeros. El impacto de estos cambios será desigual: unos buscan enfriar el mercado (alquiler, demanda externa) y otros estimularlo (facilitar compra a jóvenes). Habrá que equilibrar ambas fuerzas para que el sector inmobiliario transite por una senda sostenible, evitando tanto una burbuja como una paralización.

**A modo de resumen, si bien la aplicación práctica de la nueva Ley de Vivienda y la declaración de zonas tensionadas han demostrado que no funcionan. Los precios del alquiler no bajan y se sigue destruyendo oferta de forma continuada.**

Frente a esto, el Gobierno propuso a mediados del mes de Enero-2025 una serie de medidas que vienen a rectificar esta situación para impulsar unos objetivos que no se han conseguido para hacer frente al problema del acceso a la vivienda y para promover el alquiler asequible.

*«El Gobierno reconoce con estas medidas el déficit histórico de vivienda pública en España, que ninguna Administración se ha preocupado de solucionar. Pese a que la mayoría de estas medidas llegan tarde, aplaudimos su enfoque, aunque consideramos que en algunos casos resulta insuficiente»,* señalan los expertos del sector.

Entre las principales medidas podemos destacar:

**PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA (VPO): Creación de una nueva empresa pública de vivienda, que, según ha anunciado el presidente del Gobierno, incorporará inmuebles y suelo público para construcción,** se convierta en una entidad útil para la promoción de vivienda pública.

Sin embargo, en el entorno inmobiliario preocupa que esta anunciada empresa pública se dedique también a adquirir vivienda disponible en el mercado, lo que podría generar nuevas tensiones y reducir más la oferta disponible para los compradores particulares.

**LEY ANTIOKUPACIÓN: MÁS GARANTÍAS PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS:** La inseguridad jurídica es uno de los grandes frenos a la creación de oferta de vivienda en el mercado del alquiler.

***La ocupación se incrementó en España un 7% a lo largo de 2024.*** En un informe de *Fotocasa*, actualmente, el 2,6% de todas las viviendas que hay en venta en España reconocían haber sufrido un proceso de ocupación en 2024. Siendo uno de los problemas que afectan a este fenómeno la lentitud de los desahucios.

El Gobierno para intentar combatir este fenómeno de la okupación, y tras 3 meses de espera desde su publicación en el BOE, **el pasado 03-04-2025 entró en vigor la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.** Esta nueva normativa permite que algunos casos de ocupación se tramiten bajo el procedimiento de ***juicios rápidos***. Sin embargo, esta reforma solo afecta a las ocupaciones delictivas, es decir, aquellas en las que no hay ningún contrato ni ningún documento que certifique que el okupa está o ha estado autorizado a vivir en la vivienda.

<https://www.iberley.es/revista/tribuna-modificacion-lecrim-entrada-vigor-lo-1-2025-2-enero-1314>

Hay tres grupos principales de okupas y esta reforma solo afecta a los dos primeros:

***Allanamiento de morada:*** Tiene lugar cuando invaden la vivienda habitual de una persona o su segunda residencia. Es un crimen grave tipificado en el artículo 202 del Código Penal. Se considera un ataque directo a tu intimidad y seguridad. ***Estos casos podrán tramitarse a través los nuevos juicios rápidos.***

***Usurpación de vivienda:*** Se refiere a los casos en los que no es la vivienda habitual de una persona, pero sí es un edificio, local o inmueble que es titular de alguien que no ha dado el consentimiento. Está tipificado en el artículo 245 del Código Penal. No es un delito tan grave, ya que no se considera un ataque a la inviolabilidad del domicilio. ***Estos casos podrán tramitarse a través los nuevos juicios rápidos.***

***Inquiokupación:*** Se da cuando los inquilinos, tras firmar un contrato de alquiler, dejan de pagar la renta y se niegan a abandonar la propiedad. No es una okupación ilegal al uso como los dos casos anteriores ya que en un inicio tenían permiso para alojarse en la vivienda. Realmente son inquilinos morosos. ***Estos casos no están recogidos en la reforma y no podrán tramitarse mediante los nuevos juicios rápidos.***

**EXENCIONES FISCALES:** Los incentivos fiscales para propietarios son el camino para impulsar el alquiler asequible. En este sentido, la propuesta del Gobierno de aprobar **exenciones del 100% para arrendadores que alquilen según el índice de referencia del Ministerio de Vivienda,** aunque se considera insuficiente.

**OTRAS MEDIDAS:** Los expertos ven con buenos ojos la mayoría de medidas anunciadas por el Gobierno, aunque desconfían de la eficacia en su puesta en marcha y desarrollo. Otra de las medidas es el *impulso de ayudas para la rehabilitación de viviendas*, aunque es destacable que en otras ocasiones ya hubieron dificultades para que las recibieran quienes las solicitaron, como ya sucedió con los fondos *Next Generation* para mejora de la eficiencia energética de los hogares.

Sobre el compromiso de *perseguir el fraude en el alquiler temporal*, es labor del Ejecutivo garantizar que se haga un uso correcto de todas las modalidades de alquiler, aunque por parte del sector se insiste en que los arrendamientos de temporada también cumplen una función para cubrir las necesidades de alojamiento temporal de los ciudadanos.

*Preocupan algunas medidas anunciadas en materia de fiscalidad para pisos turísticos y SOCIMI.* Se entiende que el alquiler turístico tribute como lo que es, una actividad económica, aunque por más que se ponga el foco sobre este problema, *la incorporación de estas viviendas al mercado tradicional no resolvería el problema de la falta de oferta*, tal y como recoge un estudio del Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos. En cuanto a las limitaciones en el régimen fiscal de las SOCIMI, los expertos inmobiliarios no ven con buenos ojos que se apliquen condiciones, ya que entienden que son vehículos de inversión que promueven la creación de oferta de viviendas en alquiler.

### **5.3. Desafíos y Oportunidades para Agentes Inmobiliarios y Compradores**

De cara a 2025, tanto los profesionales inmobiliarios como los ciudadanos que buscan vivienda enfrentan un escenario con **retos importantes pero también nuevas oportunidades**.

**Para los Agentes Inmobiliarios**, uno de los desafíos clave será adaptarse a la **nueva regulación profesional**. *Con la inscripción en el Registro volviéndose voluntaria*, se abrirá potencialmente el mercado a más competencia (incluso intrusismo). Las agencias consolidadas deberán **diferenciarse por calidad de servicio y profesionalidad** para inspirar confianza en los clientes. Muchas apostarán por mantener estándares altos voluntariamente: formación continua de sus Agentes, certificaciones de calidad, y transparencia absoluta en sus operaciones, a fin de destacar en un sector más desregulado. La **digitalización e integración de la IA** será otra prueba: quienes integren con éxito herramientas tecnológicas (CRM avanzados, Big Data, visitas virtuales, chatbots, etc.) serán más eficientes y competitivos. Esto requiere inversión y cambio cultural en empresas tradicionalmente muy personales. Sin embargo, es también una **oportunidad**: la tecnología permite a agencias locales acceder a clientes internacionales de forma directa, manejar más volumen de operaciones con la misma plantilla y ofrecer servicios innovadores (por ejemplo, tasaciones online instantáneas, asesoramiento 24h vía chatbot multilingüe, etc.). **La clave para los Agentes Inmobiliarios será añadir valor humano donde la tecnología no llega: asesorar en la compleja legislación local, negociar, empatizar con las necesidades del cliente y aportar ese conocimiento del mercado de**

*proximidad que ninguna IA posee del todo.* En 2025, con un mercado aún dinámico pero más exigente, sobrevivirán y prosperarán las agencias que se profesionalicen al máximo, amplíen su red de contactos (colaboraciones entre agencias mediante MLS, por ejemplo) y se especialicen en nichos (lujo, residencial asequible, locales comerciales) donde puedan ser referentes.

Para los compradores (y arrendatarios) de vivienda, **el principal desafío seguirá siendo la asequibilidad**. En muchos de los hogares españoles se deberá seguir destinando una parte muy elevada de sus ingresos a la vivienda, o bien conformarse con viviendas de menor tamaño o en ubicaciones alejadas de los centros. La subida de tipos de interés en 2023 encareció las hipotecas, y aunque puedan bajar algo, los requisitos bancarios de solvencia se han endurecido, complicando la financiación sobre todo a jóvenes. No obstante, hay señales positivas: varias entidades han lanzado **hipotecas para jóvenes con aval del ICO** o con hasta el 95% de financiación (respaldadas por el estado) que podrían ayudar a algunos a comprar su primera vivienda en 2025. Asimismo, si la construcción de nuevas promociones se acelera (como sugieren los datos de inicio de viviendas), podría haber **más oferta a la venta**, incluso con promotores incentivados a ajustar ligeramente precios o dar facilidades ante un comprador más escaso. Los compradores extranjeros probablemente seguirán activos, pero si se aprueban limitaciones o simplemente ante la saturación de precios, su demanda podría aplanarse, lo cual paradójicamente sería una oportunidad para compradores locales al reducir la competencia en ciertos segmentos.

Otra oportunidad para compradores e inquilinos es la **mayor información disponible**. Gracias a portales inmobiliarios y *Proptech*, un ciudadano en 2025 puede acceder a datos de mercado antes reservados a profesionales: precios medios por zona, historial de un inmueble, comparativas, etc. Esto nivela un poco el terreno de juego, haciendo al comprador más consciente y con capacidad de negociación. Además, organismos públicos (como el Observatorio de Vivienda) están publicando más estadísticas abiertas. Un comprador informado podrá detectar mejor qué es un precio justo o qué zonas emergentes ofrecen potencial.

**Sostenibilidad** es otro aspecto emergente: con la eficiencia energética cobrando importancia (y exigencias legales como certificaciones energéticas, futura obligatoriedad de edificios de consumo casi nulo), los compradores podrían encontrar oportunidades en viviendas sostenibles (menores costes a largo plazo) y los agentes pueden asesorar en rehabilitaciones para mejorar eficiencia (un nicho de negocio en crecimiento vía ayudas europeas).

En cuanto a los **vendedores**, si bien la pregunta se centraba en Agentes y compradores, cabe mencionar que los propietarios que quieran vender en 2025 se encontrarán con un mercado aún en máximos. Es un buen momento para vender a buen precio, pero deberán ser realistas en la fijación del mismo ya que la subida no será infinita y los compradores estarán más informados. Muchos vendedores optarán por confiar en agentes profesionales que les ayuden a valorar correctamente (ya que un precio fuera de mercado hará que la propiedad no se venda). La agilidad en la toma de decisión será clave: en un entorno cambiante, esperar demasiado puede suponer perder la ventana óptima de venta.



En conclusión, **2025 se perfila como un año de transición** donde el mercado inmobiliario seguirá fuerte pero buscando un nuevo equilibrio. Los Agentes Inmobiliarios tienen la oportunidad de modernizarse y consolidar su papel como asesores integrales en un mercado complejo, lo que conlleva la formación constante para los Agentes Inmobiliarios.

Los compradores, pese a las dificultades, podrían beneficiarse de una ligera desaceleración en subidas y de nuevas ayudas o fórmulas de acceso a la vivienda. Ambos colectivos deberán estar atentos a la evolución normativa, tecnológica y económica para tomar las mejores decisiones. La Comunitat Valenciana afronta el reto de garantizar el derecho a la vivienda de su población sin frenar la inversión que impulsa su economía: lograrlo exigirá colaboración público-privada, innovación y sensibilidad social en igual medida.

### **ALGUNAS OBSERVACIONES A DESTACAR**

La Comunitat Valenciana fue epicentro del boom inmobiliario de los 2000 y también de la posterior crisis: provincias como Alicante y Castellón sufrieron desplomes de precios superiores al 40% tras 2008, con cientos de urbanizaciones inconclusas. Sin embargo, en el ciclo reciente (2014-2019) resurgió con vigor, especialmente gracias al **mercado de segunda residencia y turismo residencial** en la Costa Blanca y Valencia capital emergiendo como ciudad atractiva para vivir. **Fortalezas:** Cuenta con un clima y costa privilegiados que atraen a compradores extranjeros (británicos, centroeuropeos) de vivienda vacacional, una base que provee demanda incluso cuando la economía local flaquea. De hecho, la demanda extranjera ha sido un pilar clave de la resiliencia del mercado valenciano en el ciclo actual. Además, Valencia capital se ha reposicionado como destino de *teletrabajo y calidad de vida*, con precios más asequibles que Madrid/Barcelona, atrayendo población (jóvenes profesionales, jubilados de alto poder adquisitivo) que dinamiza el mercado. **Desafíos:** La dependencia del comprador internacional puede volverse contra el sector en crisis globales que afecten los movimientos de personas (por ejemplo, el Brexit impactó la compra de británicos, y el COVID cerró fronteras temporalmente). Asimismo, la economía regional tiene menor renta media y más paro que otras zonas, limitando la demanda local en recesiones. La sobreoferta pasada dejó un legado de stock en ciertos municipios del interior o costa menos prime, que actúa como freno a nuevos desarrollos si las condiciones no son muy boyantes.

**Resiliencia y liderazgo local:** Los líderes inmobiliarios valencianos aprendieron a **ajustar rápidamente la oferta a la demanda real**. Una buena práctica posterior a 2008 fue rediseñar proyectos: donde se planearon macro-urbanizaciones de chalets que quedaron inviables, los promotores reconvirtieron (o vendieron a fondos) terrenos para desarrollos más pequeños y segmentados. Durante la crisis del COVID, la costa mediterránea mostró resiliencia sorprendente, con ventas sostenidas a extranjeros en cuanto se reabrieron viajes. Las agencias locales, lideradas por equipos bilingües y con fuerte marketing digital en el extranjero, lograron cerrar operaciones vía virtual o mediante *property finders*. Esto destaca la importancia de competencias en idiomas,

marketing internacional y servicio integral (incluyendo aspectos legales para no residentes) como parte del liderazgo adaptativo en la región. Por otro lado, Valencia ciudad vivió en 2021-2022 crecimientos de precios muy altos, pero desde 2023 sus líderes sectoriales se han mostrado cautos ante la subida de tipos: se observa un esfuerzo en **evitar otra burbuja**, con promotores que liberan oferta de forma escalonada y bancos más estrictos en conceder hipotecas, lo cual es saludable. En el ámbito público, la Generalitat Valenciana ha implementado planes de vivienda asequible y regulaciones de alquiler turístico en Valencia capital para evitar tensiones excesivas, medidas que requieren que las empresas del sector ajusten sus estrategias (por ejemplo, inversores de apartamentos turísticos reconvirtiendo a alquiler residencial tradicional ante nuevas normativas). En suma, la Comunitat Valenciana destaca por una resiliencia apoyada en la **demanda internacional y adaptabilidad comercial**, pero su liderazgo debe gestionar cuidadosamente la volatilidad inherente a depender del turismo residencial y las oscilaciones externas.

### **ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios**

En nuestra opinión, lo que se ha dicho hasta ahora representa la situación real en el sector inmobiliario, brindando información precisa a nuestros Profesionales Titulados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria//Agentes Inmobiliarios, cumpliendo con las normas legales y con la garantía de un Colectivo Profesional Oficial que os respalda en el ejercicio de vuestras funciones, bajo un Código Deontológico que garantiza un buen desempeño.

Los Gabinetes Profesionales de nuestro Colectivo brindan asistencia y servicios en cualquier circunstancia que os surja. Los datos proporcionados y la explicación detallada se aplican de manera similar a la acción 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.

### **FORMACIÓN**

En el capítulo relacionado con la «FORMACIÓN», en el desafío diario en el desempeño de nuestras funciones, existen premisas que, aunque sean repetitivas, son evidentes y no cambian. Las habilitaciones tituladas, las nuevas emergentes y sus constantes actualizaciones se perfilan en su fase completa en esta línea. Es importante destacar que se estableció una oferta formativa que se actualiza periódicamente, lo que permite a los Asociados debidamente habilitados, y en condiciones ventajosas, ofrecer una amplia gama de cuadros formativos complementarios a su formación específica de habilitación profesional correspondiente.

El contenido de los diversos programas a cursar, algunos de los cuales son totalmente gratuitos, se ha proporcionado con suficiente información en nuestros Boletines Oficiales,

Páginas Web, Correos Electrónicos, Redes Sociales y otros medios de divulgación, para que podáis mejorar vuestra formación profesional y mantenerse al día.

Con el trabajo en los temas que se abordan en este capítulo de formación, junto con el seguimiento de los capítulos relacionados en el Área de Formación Continuada y sus correspondientes que se encuentran en nuestros Boletines Oficiales, podremos estar en unas condiciones sólidas que respalden con seguridad los desafíos de nuestras carreras profesionales. Estar formado es fundamental para lograr éxito en el trabajo.

Nuestras certificaciones están protegidas por derechos de propiedad intelectual, lo que refleja un alto nivel de credibilidad y respaldo, garantizando así nuestra capacitación continua y especialización en el ámbito profesional.

Este reconocimiento de excelencia nos habilita para evidenciar y confirmar que somos expertos poseedores de certificaciones específicas que otorgan un distintivo de **«Calidad de Marcas Oficiales Reconocidas»**.

Nuestro compromiso con la integridad y la transparencia se manifiesta a diario a través de la prestación de un servicio completo en nuestra práctica profesional, posicionándonos en la cima del sector gracias a nuestro empeño por ofrecer siempre lo mejor de nosotros y por nuestro constante deseo de mejora.

Es importante destacar la importancia de los «acuerdos diversos» que hemos establecido y seguimos estableciendo progresivamente con varias organizaciones desde nuestros entes y colectivo profesional, haciendo especial énfasis en la actualización de detalles en nuestro «Seguro de Responsabilidad Civil Colectivo» y en las cualificaciones de nuestros profesionales certificados.

**En cuanto 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».**

La colaboración con Banco Sabadell sigue en pie, ofreciendo el programa «Expansión Negocios Plus PRO», diseñado específicamente para satisfacer las necesidades de nuestras empresas, profesionales independientes, comerciantes, entre otros, incluyendo beneficios múltiples y opciones de financiamiento ajustadas a nuestras necesidades, así como acceso a fondos adicionales para proyectos sin incurrir en comisiones o costos de formalización.

Es crucial recordar que, para aquellos miembros interesados en adquirir nuevas calificaciones profesionales, el acuerdo con Banco Sabadell incluye la disponibilidad de crédito para este fin, según lo estipulado en nuestro convenio.

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 AVAI 2025.