

RESPUESTAS DEL PANEL DE SOCIOS DE LA AEV Y EXPERTOS DEL OBSERVATORIO

PREGUNTA 1: PRECIOS

“El informe sostiene que el mercado de la vivienda ha llegado, a finales de 2014, al valle de la recesión que inició con la crisis financiera, pero que todavía no se dan las condiciones necesarias para la recuperación de un ritmo de crecimiento positivo. ¿Suscribiría usted esa afirmación?”.

La gran mayoría de los socios de la AEV y de los demás expertos consultados (20/24) suscribe la afirmación anterior. En especial para el primer semestre de 2015 y considera que no hay evidencias concluyentes que permitan esperar una recuperación de los precios.

Dos son algo más optimistas y esperan crecimientos positivos (por incremento de la demanda, traslación de la mejora en el terciario y por falta de stock), mientras que otros 2 (son algo más pesimistas porque considera que aún quedan ajustes pendientes en mercados locales).

Y más allá de comportamientos locales aislados ¿Espera crecimientos positivos en algún segmento del mercado residencial durante los próximos meses?

No, de haberlos, y la mayoría de los expertos si los espera, los crecimientos positivos se deberían esencialmente a factores territoriales, especialmente ligados a lo escaso de la oferta: la vivienda de mejor calidad y bien situadas en las ciudades o en comunidades de mayor renta.

No obstante, algunos de los consultados mencionan otros factores dinamizadores: la mejora de vivienda por las familias; la activación de algún otro segmento de demanda solvente; los inversores institucionales interesados en áreas de demanda expectante aptas para el alquiler; y la mejora de las expectativas sobre el comportamiento del mercado, que alguna vez debe estabilizarse.

Uno de los expertos alerta sobre posibles desequilibrios fundamentales entre oferta y demanda por la necesidad de que los promotores se adapten, tras estos años de crisis, a los cambios en las tendencias habitacionales de la población.

PREGUNTA 2: OFERTA

“La pérdida generada en la estructura productiva y el consecuente desempleo de mano de obra de alta cualificación, así como la desaparición de empresas de edificación medianas y pequeñas parece difícil de recuperar. ¿Piensa que podremos volver a corto plazo a la situación previa a la crisis en cuanto a estructura productiva del sector? ¿Cree que las iniciativas públicas son necesarias levantar el sector?”

Todos los socios de la AEV y demás expertos, sin excepción, consideran que la estructura del sector no volverá, ni a corto ni a largo plazo, a la situación previa a la crisis. Además, muchos indican que no

sería deseable porque el sector estaba sobredimensionada y con muchos operadores de baja profesionalidad. En eso, la crisis ha operado un proceso de “limpieza” que era deseable.

Como factores de los que depende su recuperación, la mayoría de los expertos mencionan la necesidad de que aumente la demanda y mejoren las condiciones de financiación, pero sobre todo, su inevitable adaptación a las nuevas necesidades de la población: el sector tiene que hacerse a la idea de que el futuro no está en un modelo basado en la construcción masiva de viviendas para venta. La vivienda en alquiler, la rehabilitación, la adaptación funcional de viviendas vacías y de segunda residencia, la mejora tecnológica en las existentes serían elementos para marcar ese futuro.

Con esas bases, la mayoría cree que existe capital humano apropiado la reconstrucción de la promoción y construcción, que así, no tendría por qué ser lenta.

En cuanto al papel de la iniciativa pública, la mayoría de los expertos que se pronuncian (11/17) creen que la misma sería importante para impulsar la recuperación del sector productivo, especialmente si se orienta hacia los sectores y áreas que se consideran que deberían marcar el futuro del sector. Nadie defiende la vuelta a ayudas fiscales indiscriminadas y alguno sostiene que sería mejor destinar esos recursos a otros sectores con mayor productividad y contenido tecnológico. Alguno menciona también que antes de abordar esas medidas debería reducirse el stock existente.

Algunos expertos también mencionan la necesidad de acelerar los procesos de adaptación del planeamiento.

PREGUNTA 3: DEMANDA

“Los factores esenciales que explican la debilidad de la demanda, y que dificultan que emerja la creada por la demografía, son la falta de empleo estable y la restricción crediticia. ¿Aprecia Vd. signos de en los últimos meses, alguno de esos dos factores de debilidad esté empezando a remitir?”

Prácticamente ninguna de los socios de la AEV y expertos consultados aprecian algún indicio de que esos dos factores, empleo y financiación, estén empezando a remitir.

En cuanto al primero, se considera que disminución de la población activa; la precariedad en los nuevos empleos (menos de 100.000 nuevos empleos indefinidos en 2014), la deflación salarial y el enorme paro juvenil son factores más relevantes que la tímida recuperación del empleo que se ha producido en 2014. Mientras sean aquellos los dominantes no hay motivos para el optimismo en la recuperación de la demanda, al menos de la demanda de nueva edificación.

Por lo que respecta a la financiación, se aprecia un mayor interés o actividad en la oferta de préstamos a las familias, lo que se traduce en un crecimiento de las tasaciones con esa finalidad y en ofertas con tipos de interés a la baja. No ocurre lo mismo con la financiación a la promoción, pese a que la enorme cartera de suelo de las entidades bancarias y la posibilidad de ponerla en el mercado podría incentivar también aquí una mayor disposición a nuevas operaciones. En sentido contrario, la mayoría aprecia que sigue vigente el endurecimiento de las condiciones de concesión de crédito que han presidido los últimos años de la crisis.

No obstante, y pese a esa falta de indicios, si hay la expectativa de que la mejora en las condiciones macroeconómicas (en particular el final del desplome en los precios de la vivienda) y en la situación financiera de las entidades bancarias, así como la menor presión fiscal a las familias acabe por trasladarse al mercado inmobiliario, en forma de incremento de la demanda solvente y de mayor capacidad de pago (incluso la demanda de inversión). En sentido contrario, algunos alertan de que esa demanda potencial no tiene por qué serlo para nueva vivienda en propiedad sino en alquiler y que el stock de vivienda disponible puede servir para satisfacerla y, por tanto, que eso reduciría la influencia de una eventual mejora en las condiciones de financiación en la posible recuperación de la demanda.

En esa dirección, algunos apuntan a que se está produciendo una reorientación estructural de la demanda (procedente en particular de una nueva categoría social de “trabajadores pobres”) que el mercado tendrá que asumir y buscar formas de satisfacer.

PREGUNTA 4: DEMANDA (accesibilidad)

“El informe expone la mejora en las condiciones de accesibilidad debida a la caída de precios de los activos inmobiliarios y de los tipos de interés (con respecto a 2008-2009). Sin embargo, y con respecto a 2008 y 2009 se han incrementado significativamente los márgenes hipotecarios, han desaparecido los incentivos fiscales y se han endurecido aspectos que limitan la capacidad de pago (como la reducción de plazos máximos que se daban en las entidades). ¿Considera Vd. que en el caso de recuperarse el empleo y el crédito, se produciría una compra masiva por parte de hogares jóvenes dadas las condiciones de accesibilidad existentes?”.

La respuesta a esta pregunta también es unánime. Hará falta una recuperación real y prolongada para que los hogares jóvenes puedan acceder, o incluso, deseen acceder a una vivienda en propiedad. No basta con una tímida mejora en las expectativas de contratación o de contención en la caída de los precios, ni tampoco con unos bajos tipos de interés en préstamos a tipo variable (ligados a índices que ya sólo pueden subir).

Además, la probable persistencia de criterios más prudentes en la concesión de hipotecas, con lo que implica de contar con recursos propios considerables (menores LTV), así como la caída global de la riqueza de las familias, afecta más si cabe a los hogares más jóvenes.

Por otra parte, y desde el lado de la demanda, las nuevas condiciones de empleo, y en concreto la mayor posibilidad de movilidad geográfica que ha favorecido la reforma laboral, así como un cierto cambio de mentalidad, han desvalorizado la idea de endeudarse a 25 o 30 años para adquirir una residencia. Además, el actual escenario deflacionista, al no favorecer la disminución de las deudas en términos reales, tampoco ayuda.

En definitiva, toda apunta a pensar que la población joven se orientará, en mucha mayor medida que antes de la crisis, a la vivienda en alquiler, acercándonos más a la media europea en esta cuestión.

PREGUNTA 5: INFORMACIÓN DE MERCADO

“En relación a la disparidad explicativa de los índices de precios de las viviendas, en este informe se mencionan los índices del INE y del MFOM ¿Está usted de acuerdo con las afirmaciones que se exponen? Y, en particular ¿Considera que ambos son en cierta forma complementarios y pueden contribuir a obtener una idea más precisa de lo que está sucediendo en el mercado?

Una mayoría de los socios de la AEV y de los expertos consultados comparte la idea de que la existencia de los dos índices puede ser una ayuda para interpretar la realidad, y asume que ésta es compleja y que, por ello, ningún indicador económico puede aspirar a representarla por entero.

Sin embargo, también se apunta que la existencia de esos dos índices oficiales (al igual que en el caso de las transacciones) tiene algunas desventajas: genera confusión entre la población y crea dificultades en áreas concretas del mercado, al generar diferentes conclusiones, por ejemplo, sobre el valor actual de las carteras bancarias y empresariales de inmuebles y garantías hipotecarias.

Por eso, varios de los consultados abogan por la existencia de un único índice y, por tanto, por la búsqueda de una metodología más precisa. Lo más deseable sería basarla en datos de transacciones, lo que iría unido a la mejora en la transparencia del mercado inmobiliario, como ya ocurre en otros países.

Algunos expertos destacan que a veces las diferencias de construcción entre ambos no se explicitan y explican suficientemente. Así, por ejemplo, que en el caso del publicado por el Ministerio de Fomento dispondrá de pocos datos sobre los inmuebles que se venden sin hipoteca (y por tanto sin tasación precia), y en el del INE, que la relación entre valores declarados en escritura y precios reales no siempre siguen las mismas pautas.

Muchos también defienden la conveniencia de que, aun siendo complementarios, ambos traten de coordinar, en lo posible, su estructura y definiciones y, más allá, aborden desgloses informativos (por tamaño de vivienda, por tipología, etc) que permiten un análisis más fino de las tendencias del mercado.

Finalmente, algunos critican aspectos concretos de la metodología y de la presentación de los resultados, destacando por ejemplo que debería alertarse de las debilidades de aquellos que, en esta etapa del mercado, trabajan con pocos datos estadísticos, como es el caso de la vivienda nueva, o las provincias pequeñas).

Listado de socios de la AEV y expertos externos

Panelistas Externos

- 1.- UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA. Equipo de Dirección del *Master en Ingeniería de la Tasación y Valoración y del Master en Ciencias Inmobiliarias*.
- 2.- UNIVERSIDAD EUROPEA: Equipo de Dirección del Master Universitario en Valoraciones, Tasaciones y Peritaje Judicial.
- 3.- CÁTEDRA DE VALORACIONES DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID.
- 4.- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA: Equipo de análisis económico.
- 5.- CARLOS IRISARRI MARTÍNEZ. Jefe del Área de Valoración. Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria del Patrimonio. SA. (SEGIPSA).
- 6.- FELIX ARIAS GOYTRE. Arquitecto. Urbanista. Antiguo Director General de Urbanismo; antiguo Presidente de SEPES)
- 7.- CONCEPCIÓN ARTOLA. Economista. Titulada Servicio de Estudios del Banco de España Dirección General de Economía: Comisión Europea.
8. ANTONIO MORA. Profesor Titular de Economía Aplicada. Universidad de Alcalá de Henares. Universidad de Málaga.

Socios de la AEV

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Sociedad de Tasación | 14. CBRE |
| 2. Tinsa | 15. Tasaciones Hipotecarias-TH |
| 3. Sivasa | 16. Valtecnic |
| 4. Ibertasa | 17. Valmesa |
| 5. Krata | 18. CATSA |
| 6. Cohispania | 19. Valtecsa |
| 7. Thirsa | 20. Aesval |
| 8. IV-Instituto de Valoraciones | 21. Grupo Tasvalor |
| 9. R.R de Acuña y Asociados | 22. Taxo Valoración |
| 10. Gesvalt | 23. Gevasa |
| 11. Euroval | 24. Instai – Instituto de Análisis Inmobiliario. |
| 12. Arco Valoraciones | 25. ST-Consultores Inmobiliarios |
| 13. UVE Valoraciones | 26. VTH - Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias |