

IV Observatorio de la Valoración, informe presentado por la AEV

2016 comienza con una ligera subida de los precios de la vivienda aunque las dificultades siguen frenando la recuperación de la industria

- **Más del 90% de los expertos consultados considera que las condiciones económicas de las familias son el principal obstáculo en la recuperación del sector**
- **También son mayoría los que consideran que el efecto llamada de la subida de los precios tardará en llegar**
- **Una minoría de los expertos consultados cree que la vivienda es ya una colocación rentable y estable de sus ahorros**

Madrid, 05 de abril de 2016.- Los datos del **IV Informe del Observatorio de la Valoración** arrojan resultados más optimistas que en anteriores ocasiones al hacer patente que el **lento pero sostenido crecimiento de los precios medios** durante los últimos trimestres es ya un claro reflejo de la estabilización del sector que, de consolidarse, podría incentivar la inversión e impulsar nueva edificación en ciertas localizaciones y productos. No obstante, tanto el informe presentado por la [Asociación Española de Análisis de Valor](#) (AEV) como los expertos consultados, continúan haciéndose eco de **importantes dificultades que frenan la recuperación del mercado residencial**, principalmente la necesidad de que la mejora de la economía española se traslade a las rentas del ámbito familiar.

Aunque las cifras macroeconómicas muestran claros signos de recuperación, el **mercado laboral sigue siendo inestable y precario**, la capacidad de compra real de los hogares ha disminuido y los préstamos hipotecarios todavía exigen una **capacidad de ahorro previo imprescindible** para la mayoría de las familias de rentas medias y bajas. El 90% de los expertos coinciden en que se tiene que producir una mejora en las condiciones de los potenciales compradores -muchos de ellos jóvenes en edad de independizarse pero sin recursos para ello- para que **una demanda solvente impulse definitivamente la construcción**.

En opinión de la mayoría de los consultados, el fortalecimiento de las economías familiares y la **disminución de la incertidumbre política** surgida tras las pasadas elecciones generales deberían generar un **aumento controlado de los precios ajustados a la demanda**. En el informe se baraja **otro posible escenario**, apoyado por una minoría de los encuestados, según el cual **el incremento del precio sería el motor que empujara la edificación** y reactivara la compraventa. Sin embargo, esta posibilidad despierta en algunos analistas el recuerdo de la "burbuja inmobiliaria" y hace que dos tercios de los expertos se decanten por que sea **el crecimiento natural de la demanda el principal impulsor de una oferta y unos precios acordes a las necesidades** del mercado.

Así ha sucedido en zonas concretas del país, las áreas más consolidadas de Madrid y Barcelona o los enclaves turísticos de costa, donde la demanda y **los precios han aumentado de manera significativa y donde se espera un crecimiento aún mayor**. El mayor peso de la demanda solvente (familias acomodadas e inversores extranjeros, según el caso), y la disponibilidad de crédito para estas operaciones, también ha posibilitado una, todavía tímida pero ya patente en el número de grúas, reactivación de la oferta.

Pese a ello, y quizás también por el stock existente (especialmente en manos de las entidades bancarias) y la disponibilidad de viviendas de segunda mano, la edificación residencial está siendo menos dinámica que el resto de la actividad constructora lo cual, en opinión de buena

parte de los panelistas del Observatorio, podría dar lugar, si no a un problema de escasez de oferta, si a desajustes significativos con la demanda potencial.

Una **oferta residencial** que, además de renovarse lentamente, es, según un 60% de los analistas, **más difícil de evaluar que en el pasado**, entre otras razones por la escasa transparencia que presentan los flujos procedentes de impagos y adjudicaciones a **las entidades financieras**. No obstante, también hay otros panelistas que destacan la **disminución de las ejecuciones hipotecarias** en 2015, y consideran que con esa tolerancia contribuyen al ajuste del mercado al adaptarse a sus tendencias básicas.

El alquiler residencial como posible “valor refugio”

La posibilidad de que los inversores institucionales como SOCIMIS y fondos de inversión extranjeros escojan **a corto plazo la vivienda como colocación rentable y estable** es una opción valorada por una ligera mayoría de los consultados. No obstante, esa mayoría comparte la opinión del Informe de que, pese a la enorme liquidez y la mínima rentabilidad de los activos financieros a largo plazo, las incertidumbres políticas y económicas están situando a muchos de esos inversores en una situación de “esperar y ver”.

Aun aceptando que la vivienda siempre ha sido y será un refugio de la inversión a largo plazo y un elemento importante de diversificación en las carteras institucionales, la escasa rentabilidad esperada en estos momentos, especialmente por la dudosa contribución del efecto revalorización, y la inseguridad jurídica (y también fiscal) que ahora acompañaría la inversión en vivienda, son las principales razones que alega casi la mitad de los consultados para discrepar de aquella opinión.

“Por más que los modelos estadísticos se orienten en esa dirección, la incertidumbre política, asociada a las dudas sobre los efectos que nos traerá la ralentización de la economía mundial, hacen muy difícil confirmar que el crecimiento de la demanda y de los precios de la vivienda que se ha observado en los últimos meses vaya a continuar o intensificarse en el futuro inmediato. No obstante, el mercado residencial ha vencido la sensación de ser un sector en liquidación y, globalmente puede considerarse en lenta expansión”, asegura José Manuel Gómez de Miguel, secretario de la AEV.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora trimestralmente y tiene como objetivo **recoger el debate abierto** entre los socios de la AEV y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración sobre temas relacionados con la **evolución del sector inmobiliario** para así hacer partícipe de los resultados al mercado y a la sociedad. En esta edición **incorpora un Cuadro de Indicadores básicos del mercado de la vivienda**.

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones y fundada a finales de 2012. En la actualidad, integra a un amplio grupo de esas mismas entidades y consultoras inmobiliarias, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor.

<http://www.asociacionaev.org/>

Para más información:

Lore Treviño

606774878

lore@loretrevino.com