

El precio de la vivienda todavía no sube, según la AEV

- El segundo Observatorio de la Valoración concluye que no se aprecian indicios efectivos de una subida generalizada
- La creciente desigualdad social pueda dar lugar a una recuperación a distintas velocidades

Madrid, 26 de mayo de 2015.- [La Asociación Española de Análisis de Valor](#) (AEV) presenta su **segundo Observatorio de la Valoración, correspondiente al primer trimestre de 2015**, en cuyo informe se confirma que la fuerte reducción de la actividad inmobiliaria y del volumen hipotecario sufrida en los últimos ocho años plantea un **escenario poco brillante para la demanda futura**, donde los flujos crediticios tardarán en recuperar la flexibilidad de hace una década. Otras de las principales conclusiones de este informe son que la **actividad económica generada por la construcción de viviendas no caerá más** al estar en mínimos y que la **recuperación del mercado comenzará solo con la mejora del empleo en cantidad y calidad**.

En sus respuestas a las principales conclusiones del informe **el 84% de los expertos consultados**, tanto externos (reconocidos profesionales del sector) como internos (socios de la AEV), coincide en que **no se aprecian indicios efectivos de una subida generalizada de los precios de las viviendas**. Se mantiene así la principal conclusión del primer Observatorio de la Valoración presentado en el mes de febrero, **pese a las expectativas de crecimiento de la economía**. Sin embargo, también es generalizada la conclusión de que **existen segmentos del mercado en los que se está produciendo una recuperación de los precios**: mercados locales donde escasea la oferta o donde más interés pueden mostrar los inversores particulares y ciertas áreas de costa donde puede incidir la creciente demanda de extranjeros. Al contrario, en bastantes áreas de demanda débil, los precios siguen bajando.

En los últimos años, el precio de la vivienda se ha reducido considerablemente. La mayoría de los expertos opina que **en un futuro próximo se habrán acabado las “gangas”** del stock acumulado de vivienda en venta y se empezará a ver cuál es la demanda real, qué papel cumple la rehabilitación y cómo reacciona la actividad constructiva.

La gran mayoría de los consultados (17 de 25) cree que el incentivo que pueden suponer los precios actuales no va a influir de manera esencial en la pronta recuperación del mercado, puesto que el **sector** de la vivienda **obedece** sobre todo a **razones estructurales** (demográficas, empleo estable, financiación, etc.) muy afectadas por la creciente desigualdad social además, el **incentivo actual es selectivo** y limitado a inversores, extranjeros y a los compradores más solventes. No obstante, si las condiciones monetarias de la zona euro continúan siendo laxas, y, ante la falta de activos alternativos donde invertir, el incentivo por precio podría convertirse en más relevante.

En lo que a **oferta** se refiere, una amplia mayoría (18/25) de los expertos no está de acuerdo en que vaya a reaccionar de manera acelerada ante una creciente activación de los créditos. Por el contrario, esperan que esa **reacción** se produzca **de manera gradual, incluso si las condiciones de financiación se siguen dulcificando**. Entre las razones que se alegan destaca que la demanda actual no es tan amplia como para hacer sobre reaccionar a la oferta, y que la de vivienda nueva está muy segmentada y con nuevas necesidades que exigen un producto

más específico con pocos promotores disponibles. Los expertos subrayan también que las entidades bancarias no van a estar dispuestas a volver a dar créditos a la promoción con las facilidades de antaño, lo que, unido a la reestructuración que ha sufrido y aún sufre el sector de la promoción, restringe su capacidad de reacción. Entre los consultados hay expertos que creen que **los bancos están dispuestos a dar mejores condiciones a los acreditados**, lo que debería acelerar la promoción y engrasar el funcionamiento de la demanda, creando así una cierta espiral virtuosa de **crecimiento sano**.

Un futuro lleno de incógnitas

El 60% de los expertos cree que existen razones para esperar un periodo de estabilidad y **lenta recuperación de la actividad**, aunque sin aspiraciones de volver a los grandes crecimientos del pasado. **Según José Manuel Gómez de Miguel**, secretario de la AEV, *“la perspectiva brinda una imagen de recuperación lenta y de escasa pendiente, con un ciclo que, por mor de la digestión del excedente, la experiencia negativa de la burbuja anterior y la mayor conexión de nuestra economía (zona euro) con la del resto de los países de nuestro entorno, debería ser de mayor duración y menor perfil que los precedentes”*. No obstante, buena parte de los expertos asegura que actualmente se dan demasiadas **incógnitas** para poder vislumbrar la forma que adoptará el nuevo ciclo. En este sentido, parece evidente que los precios y la actividad inmobiliaria estarán afectados por la mayor presencia de inversión extranjera y las desigualdades sociales crecientes de los últimos años. *“Estas últimas”*, añade Gómez de Miguel, *“unidas a la lenta adaptación de la oferta a las nuevas necesidades de la demanda pueden favorecer un ciclo en que los diferentes segmentos del mercado se muevan a diferentes velocidades, privando de valor a los índices que reflejan el comportamiento de los precios medios”*.

Tal y como ocurrió en crisis pasadas, este informe expone la idea de que serán **las grandes ciudades y las áreas más ligadas a la demanda de no residentes las primeras en propiciar la recuperación**, tesis con la que concuerda la gran mayoría de los consultados (21/25). Creen que, por lógica, los productos más atractivos serán los que atraigan a la demanda solvente, y estos se concentran en las grandes ciudades (especialmente localizaciones prime), en las áreas más dinámicas o en las zonas costeras. También las áreas donde el stock se agote antes propiciarán la recuperación del sector.

El **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.

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. 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