

8 de cada 10 expertos no cree posible una nueva burbuja inmobiliaria, según el VIII Observatorio de la Valoración de la AEV

- *Tres cuartas partes de los expertos considera factible una burbuja local en Madrid y Barcelona*
- *Para el 75% de los expertos el alquiler es la mejor alternativa ante las dificultades de recuperación de la demanda*
- *La mitad de los profesionales afirma estar de acuerdo con la previsión de crecimiento de precios del 4% y una ralentización posterior*

Madrid, 9 de mayo de 2018- Según los expertos inmobiliarios, en las grandes ciudades están teniendo lugar circunstancias que pueden acarrear nuevas burbujas locales durante los próximos meses, si bien muestran total convencimiento de que no se vaya a dar una nueva burbuja inmobiliaria a nivel nacional. Junto con estas afirmaciones, el crecimiento de precios medios del 4%, una importante falta de oferta que imposibilita la configuración de un mercado sano de la vivienda, el alquiler como principal alternativa ante las dificultades de recuperación de la demanda y el cambio de la riqueza monetaria a la riqueza inmobiliaria son las principales conclusiones del **VIII Observatorio de la Valoración correspondiente al segundo semestre de 2017**, que presenta la [Asociación Española de Análisis de Valor](#) (AEV) junto con la colaboración de la profesora y responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante, Paloma Taltavull, y de un grupo **de veinte expertos** formado por **las sociedades de tasación** miembros de la asociación y otros **reconocidos profesionales del sector**.

Este octavo Observatorio trata por vez primera la posibilidad de que una nueva burbuja inmobiliaria pueda tener lugar en España. El informe expone cómo la intensidad del crecimiento y decrecimiento de los precios es clave para la clasificación de una burbuja, de manera que se formaría si los precios se doblasen en un plazo de cinco años y aumentasen un 50% en tres, para después hundirse hasta el nivel original en poco tiempo. Partiendo de esta definición, los datos de las variaciones en los precios experimentados por las viviendas en España en el último ciclo no deberían ser considerados drásticos: en los tres últimos años, los precios han crecido un 5,3% en total, mientras que, en los siete años previos al pico, los precios aumentaron a razón de un 8,8% anual, para después caer en a razón de un 6,5% anual entre 2007 y 2014. Desde esta perspectiva, la información estadística **no refleja la posibilidad de experimentar una burbuja** en los próximos períodos, una afirmación que **secunda el 85% de los expertos consultados** (el 88% de las sociedades de tasación y el 75% de los expertos externos).

En cambio, los profesionales del sector inmobiliario difieren en mayor medida al hablar de una **posible burbuja local**. Cuando el estudio analiza los datos regionales se ve que solo las **capitales de provincia de Baleares, Cantabria, Cataluña, Galicia y Madrid** muestran tasas de crecimiento brutas superiores al 5% en los tres años mientras que el resto presenta aumentos en los precios residenciales muy pequeños o aún negativos. Al no descartarse una fuerte revalorización en aquellas áreas donde se está produciendo concentración de la demanda, se abre la posibilidad de que tenga lugar una burbuja de precios leve, dadas las dificultades de acceso a la compra de la mayor parte de los hogares que podrían ser demandantes efectivos. Además, en el informe se detalla cómo en los mercados con crecimientos fuertes de los precios de alquiler es posible que siga aumentando la tensión hasta alcanzar el techo máximo de capacidad de pago. El

informe apuesta por que, si esto ocurre, los hogares no podrán alquilar, quedarán unidades vacantes en este mercado y la demanda se moverá hacia otros mercados próximos, originando el tradicional efecto de contagio de los precios residenciales en el territorio. Al ser consultados por esta mayor recuperación en ciudades como Madrid o Barcelona, **tres cuartas partes de los expertos se muestra a favor**, previendo que la subida en los precios de alquiler tendrá contagio en los de venta, puesto que las familias que han estado viviendo de alquiler pueden sentir que con el mismo presupuesto acceden a la compra de vivienda en la periferia de las ciudades.

En lo que a precios se refiere, el informe detalla que la tendencia general es una expansión moderada de los precios medios. En la estimación que se ha realizado sobre los valores probables para 2018, inicialmente no parece haber indicios de aceleración, ni siquiera en los valores de la vivienda nueva. Así, **los precios medios siguen los valores de las viviendas existentes** o de segunda mano, que son las unidades mayoritarias objeto de transacción. La predicción de los valores nominales muestra una continuación en el ritmo de **crecimiento de los precios medios hasta casi el 4% durante principios de este año**, pero una **ralentización posterior, sin que las viviendas nuevas, por su parte, muestren una revalorización relevante** sobre los precios actuales. Esta afirmación solamente es **corroborada por el 55% de los consultados, con cerca de la mitad de los expertos mostrándose contrarios** y argumentando que hay señales claras de aumentos de precio en áreas cada vez más extensas que representan casi el 40% de la población española y una **clara tendencia al aumento de precios a lo largo de 2018**.

La reducción del número de empresas promotoras y el aumento de su aversión al riesgo, la desaparición de los incentivos de la construcción de viviendas públicas, y la disminución continuada de la financiación para la construcción y los incentivos desde el mercado se muestran en el informe como las **principales causas de las carencias existentes para configurar un mercado de viviendas sano**, con una sombra de **falta severa de oferta** que puede tener los efectos de escasez que experimentó el Reino Unido durante la primera década del siglo XXI. **Esta creencia recibe el apoyo del 50% de los socios miembro de la AEV y el 25% de los expertos independientes** y sus contrarios mencionan el **aprendizaje realizado tras la crisis y la profesionalización y el buen hacer del sector** para razonar que se evitará que lo ocurrido en otros países europeos suceda en España.

Al hablar de la **demanda**, el informe destaca las **dificultades** que encuentra para recuperarse: el empleo sigue su senda creciente pero de forma muy volátil entre los jóvenes, lo que, sumado a ingresos que pierden capacidad adquisitiva, hace que la recuperación de la confianza sea compleja y lenta. En estas circunstancias en las que la demanda en el mercado no tiene capacidad de pago se plantean **tres posibles efectos**: centrarse en el **alquiler**, la alternativa con la que más expertos coinciden (75%); **arrastrar los precios** de acuerdo a ella, la opción que mencionan el 35% de los consultados, y por último, **requerir de vivienda pública y ayudas**, la posibilidad que secunda el 20% de los profesionales.

En el informe también se habla sobre **otra realidad del mercado**: la de los **hogares con ahorro suficiente**, que están aprovechando para **comprar viviendas cambiando riqueza monetaria por riqueza inmobiliaria** impulsada por el progresivo aumento de ingresos y la mejora económica



que convive con los precios aún bajos de las viviendas. Así, se detallan **dos posibles interpretaciones** para los **bajos valores** del ratio crédito-valor (**LTV**) que se vienen experimentando: que se deba a un fenómeno de compra de segundas residencias con ayuda de crédito, o bien que aún se esté produciendo una **fuerte restricción crediticia**. Estos argumentos del informe del Observatorio de la Valoración reciben un apoyo minoritario, de un tercio de los profesionales, y se ofrecen otras causas alternativas, como que la mayoría de los compradores corresponde a franjas de población de edad intermedia para reposición, lo que implica menor demanda de financiación, que el gran número de transmisiones se atiendan con recursos propios, sobre todo por parte de pequeños inversores que buscan una alternativa a sus ahorros, o que los bancos hayan asumido una actitud más conservadora.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“la opinión de nuestros panelistas se alinea con el ánimo general del sector, que no prevé la aparición de una burbuja de precios en el ámbito nacional, si bien permanece atento a fenómenos locales ante los que, por supuesto, es necesario ser precavido. En general, podemos decir que este ciclo inmobiliario está evolucionando de una manera totalmente distinta al precedente, puesto que se asienta sobre nuevas formas de invertir, de financiar, de promover y de construir que mitigan el riesgo de repetir los errores que condujeron a la crisis pasada. Parece claro, también, que el reto de esta nueva etapa será aprender a jugar con el alquiler como una opción cada vez más extendida, que requiere de una nueva mentalidad por parte de todos los actores del mercado”*.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora periódicamente 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. Este informe y otros de interés general están disponibles al público en la web de la AEV.

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 24 sociedades de tasación que efectúan el 90% de las valoraciones realizadas en España, todas ellas con una vocación explícita de independencia profesional y calidad en su labor. También es miembro de The International Valuation Standards Council (IVSC), TEGoVA y la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

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

Para más información:

Lore Treviño

606774878

lore@loretrevino.com