

La demanda de vivienda pone rumbo hacia el mercado de alquiler, según el VII Observatorio de la Valoración de la AEV

- *Los panelistas indican que el 90% de las transacciones para finales de año corresponderán a vivienda de segunda mano ante la escasez de oferta de casas nuevas*
- *El limitado acceso a financiación dirige a gran parte de la población al alquiler*
- *Todos los expertos consultados auguran un crecimiento de los precios con una fuerte dispersión en función de localidades y tipologías*

Madrid, 16 de noviembre de 2017- El trasvase de la demanda hacia el mercado del alquiler provocado por las limitaciones de acceso a la financiación y el incremento de las rentas para los inversores, y la mejora del sector a dos ritmos (gran ciudad vs. pequeñas localidades) son las principales conclusiones del **VII Observatorio de la Valoración correspondiente al primer semestre del año**, 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 diecinueve expertos** formado por **las sociedades de tasación** miembros de la asociación y otros **reconocidos profesionales del sector**.

El informe recoge datos de la muy suave recuperación del **número de viviendas de nueva edificación**. En cifras absolutas, el número de viviendas terminadas al mes durante el primer trimestre de 2017 es de 6.500, un dato bastante bajo pese a que represente un aumento del 19% sobre la media del mismo período de 2015. El **75% de los panelistas**, tanto socios de la AEV como expertos independientes, creen que **el mercado podría absorber entre 5.000 y 10.000 viviendas al mes**, si bien, el 20% de los expertos considera que es posible esperar una absorción de más de 10.000 viviendas al mes. En este sentido, los panelistas hacen referencia a estudios de transacciones que aseguran que cerca del 90% de las mismas para finales de este año corresponderán a **vivienda de segunda mano**, no por preferencia del comprador, sino porque el mercado está experimentando una notable escasez de oferta de obra nueva. También son varios los que mencionan que el dato de **absorción** es totalmente **asimétrico** entre localidades, porque mientras que las grandes ciudades podrán moverse en las cifras mencionadas, en el caso de muchos pequeños municipios se espera que la actividad inmobiliaria continúe todavía paralizada.

En relación a las **transacciones de compraventa**, según el informe del VII Observatorio de la Valoración, las estadísticas reflejan un **ritmo que crece por encima de las cifras de 2016**, incluso alcanzando el **50% del máximo histórico de 2006**. Se argumenta que esta evolución es consistente con el crecimiento estable de los precios, de la concesión de créditos que aumentan de forma suave pero sistemática y del reflejo de la entrada progresiva al mercado de nuevos hogares. **El 100% de los panelistas externos y 6 de cada 10 socios consideran que los ciudadanos cuentan con facilidades para conseguir financiación bancaria**. Eso sí, el **sentimiento es unánime** al estimar que, aunque la oferta crediticia sea muy amplia y el momento, desde el punto de vista del comprador, resulte muy interesante debido a lo atractivo de los tipos de interés, las capas **menos pudientes** de población siguen enfrentándose a fuertes **dificultades para el acceso** a la vivienda. Así, la precariedad laboral y las restricciones impuestas para obtener un crédito están provocando un fuerte trasvase de la **demanda hacia el mercado de alquiler** en las grandes ciudades, donde el papel del inversor,



tanto particular como profesional, empieza a ser muy relevante, puesto que la renta de alquiler supera con creces la de las inversiones alternativas tradicionales.

En lo que se refiere a **precios residenciales**, el informe estima para el próximo año un mantenimiento en el ritmo de **crecimiento de entre el 1.8% y el 2.3%**, tras un 2016 en el que los precios han llegado a crecer hasta el 3,6% en algunos trimestres. **Todos los expertos consultados auguran un incremento** de los precios, si bien advierten de la **fuerte dispersión** en función de localidades y tipologías. Así, inciden en que es importante valorar un **avance que se produce a dos velocidades** claramente diferenciadas: mientras las grandes **capitales** presentan crecimientos importantes, en el resto de poblaciones se experimentan subidas a menudo muy leves, y en algunos casos todavía continúan los descensos. Para explicar esta **tendencia alcista** se argumentan razones como el crecimiento del número de transacciones, las mejoras en la accesibilidad al crédito y la buena evolución de los datos macroeconómicos. No obstante, entre los motivos que llevan a esperar que ese crecimiento se modere en **cotas suaves**, se habla del estancamiento de los salarios, la precariedad laboral y el viraje del mercado hacia el alquiler como la opción más cómoda y segura. En este último aspecto, se destaca el cambio de mentalidad experimentado por las familias, que unido al rebrote de los alquileres turísticos como alternativa a los hoteles, ha ocasionado un **incremento importante** de las **cuotas de alquiler**, así como un acortamiento de los tiempos: las viviendas se alquilan más rápido, y esto obliga a las familias a desplazarse a zonas periféricas, con la consecuente subida de precios también en estas últimas.

En el informe también se habla de los sectores de la construcción y la promoción, así como de la **financiación a promotores**, haciendo alusión a varios de los eslabones de la cadena inmobiliaria, cuyas evoluciones se encuentran íntimamente ligadas entre sí. Así, son mayoría los panelistas que cifran las dificultades del mercado en las **restricciones a la financiación de la promoción**, por las cautelas con que los bancos siguen actuando y que son especialmente acusadas hacia la figura del pequeño promotor. Por ello, se destaca la entrada en el mercado de las **fuentes de financiación alternativas**, tales como hedge funds, joint ventures, cooperativas o shadow banking que, aunque son todavía residuales, se estima van a evolucionar de manera notable. Asimismo, se hace mención al papel cada vez más relevante de las Socimis, que, por no tener la necesidad de acudir al crédito bancario, juegan un nuevo papel en el mundo de la promoción.

Según Paloma Arnaiz, Secretaria de la AEV, *“nos encontramos en un periodo de transición hacia una nueva mentalidad, tanto de promotores como de compradores e, incluso, de la propia Administración, cuyo fruto más probable será un fuerte impulso del mercado del alquiler. Este proceso, con el tiempo, tenderá a igualar nuestra cultura inmobiliaria con la de otros países europeos, menos apegados al concepto de propiedad; no obstante, es necesario que las tensiones económicas y financieras que lo están forzando se normalicen, para que las rentas tiendan a crecer de manera saludable, y no como el efecto adverso de las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad y de la carencia de suficiente oferta de obra nueva”*.

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 23 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