

*Resultados del IX Observatorio de la Valoración***La AEV prevé una suave subida de precios residenciales por la suficiente oferta de viviendas de segunda mano y el giro hacia el alquiler**

- *El 75% de los expertos anticipa una importante modificación en la configuración del sector residencial a medio largo plazo*
- *Son mayoría quienes pronostican un ritmo de crecimiento de los precios medios nominales del 4% durante 2018*
- *Demonización del sector, falta de financiación y desajuste del mercado del suelo, principales causas por las que el ciclo de edificación se encuentra en mínimos históricos*

Madrid, 25 de octubre de 2018- Asuntos como la ligera subida de precios residenciales, el desbloqueo de las vías de financiación a la construcción, las causas por las que el ciclo de edificación se encuentra en mínimos históricos y los cambios en la configuración residencial a 30 años vista son los que vertebran el **IX Observatorio de la Valoración correspondiente al primer semestre de 2018**, 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 veintiún expertos** formado por **las sociedades de tasación** miembros de la asociación y otros **reconocidos profesionales del sector**.

Por primera vez en esta novena edición, el informe incluye un **análisis sobre la relación entre demografía y edificación**, donde se muestra la conexión entre las necesidades fundamentales, presentes y futuras, de vivienda para nuevos hogares o de reposición y la estructura demográfica española, que permite también identificar cuántas viviendas generarán una demanda de cambio a unidades de menor tamaño y cuántas quedarán irremediablemente vacías en los próximos tres quinquenios. Las tres cuartas partes de los expertos auguran que dentro de 30 años, sabiendo que las cohortes de edad entre 40 y 60 años son mayoritariamente propietarias, un elevado volumen de viviendas saldrá al mercado y las cohortes de edad que vienen detrás no serán capaces de absorberlo porque son, en número, mucho más pequeñas. Por lo tanto, el 75% de los profesionales inmobiliarios cree que este **cambio en el mercado a medio-largo plazo modificará la configuración del sector residencial** tal y como lo conocemos hoy, siendo necesario el desarrollo de nuevos modelos de utilización y gestión de los inmuebles, de no corregirse la pirámide de población con la migración. Así, hay quien prevé una configuración del mercado de propietarios con múltiples inmuebles y un aumento sustancial de la oferta y demanda en alquiler. Consecuentemente, el mercado se asemejaría más al de los países europeos, donde ser propietario de vivienda resulta más exclusivo.

Otra de las principales conclusiones del IX Observatorio de la Valoración es la **predicción de que el ritmo de crecimiento de los precios medios nominales** oscilará alrededor del 4% durante 2018, alcanzando el 5% en el caso de las viviendas existentes, sin una revalorización relevante en las viviendas nuevas y con un repunte de las viviendas públicas ya en 2019. De este modo, la revalorización residencial real a nivel nacional quedaría entre el 2% y el 3%, y en cifras inferiores en las viviendas nuevas, **tasas suaves** que contrastan con las noticias que avisan de un nuevo proceso de burbuja. 18 de los 21 expertos consultados (el 86%) se muestra de acuerdo con este pronóstico, si bien detallan que en determinados mercados, como los de las grandes urbes de

mayor actividad económica, como Madrid y Barcelona, o en los destinos de gran afluencia turística, como los archipiélagos canarios y Baleares o las zonas costeras, las tasas de revalorización pueden superar ampliamente estas cifras.

Al tratar las **razones por las que se espera una subida tan suave**, en el informe se citan dos posibles causas por las que el buen comportamiento de las transacciones no se está trasladando a los precios. Por un lado, la existencia de **suficiente oferta** de viviendas de **segunda mano**, derivada del mayor tamaño de mercado, y, por otro, la mayor **dificultad de compra**, derivada de condiciones aún difíciles de acceso, que está reorientando parte relevante de la **creciente demanda hacia el alquiler** y quitando fuelle al mercado de compra venta. A excepción de un experto consultado, el resto se muestra de acuerdo con las causas planteadas.

La existencia de **mayor flexibilidad para la concesión de crédito para la compra de vivienda frente al destinado a la actividad promotora** es otra de las conclusiones del IX informe. Este hecho vendría motivado porque el sistema financiero tiene una menor percepción del riesgo asociado a los hogares e, indirectamente, al proceso de recuperación económica. De hecho, contando con una evolución económica normal y no sobrevinida por desempleo masivo de nuevo, se calcula que los hogares tienen suficiente capacidad de acceso en media, con un ratio de accesibilidad sobre el 30% o inferior. Y, en efecto, el 86% de los expertos consultados se muestra de acuerdo con la conclusión de que el desbloqueo de cualquiera de las dos vías de financiación a la construcción (oferta o demanda) es una buena noticia para mejorar la confianza del sector promotor, tras años en que las dos fuentes se encontraban cerradas.

El informe sostiene que **el ciclo de edificación se encuentra en mínimos históricos** desde la crisis financiera. Al analizar las causas de la baja intensidad de la construcción pese a la fuerte demanda, son mayoría (76%) tanto los miembros de las sociedades de tasación como los expertos independientes que se muestran en línea con los siguientes **motivos** por los cuales el sector promotor se encuentra en sus horas más bajas: la desaparición de las pequeñas y medianas promotoras, que agilizaban la edificación, a causa de la crisis y de la ‘demonización’ del sector; la falta de financiación una década después del inicio de la crisis, y el desajuste del mercado del suelo, que complica la puesta en marcha de la producción, ya que la mayoría del suelo calificado se encuentra en las carteras de sociedades no especializadas en la promoción, con oferta reducida y cara, y con la incertidumbre de encontrar compradores solventes.

Tal y como detalla **Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV**, *“esta nueva edición del Observatorio de la Valoración pone de manifiesto algunos de los problemas que aún siguen lastrando la plena consolidación del sector inmobiliario, a pesar de la fuerte demanda experimentada por los mercados: la falta de solvencia de una parte de la demanda, incapaz de acceder al crédito, la destrucción del tejido constructor y una cierta rigidez en la financiación de nuevos proyectos, así como los retrasos de la Administración en la concesión de licencias, son rémoras al crecimiento de una actividad de importancia vital para satisfacer las necesidades de vivienda de la población. En un momento como este, es fundamental promover y adoptar medidas tendentes a mejorar los salarios, facilitar el crédito y, sobre todo, dotar de seguridad jurídica y flexibilidad a todo el proceso inmobiliario, de modo que no se vea interrumpido en ninguna de sus fases (promoción, construcción, financiación y adquisición)”*.



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