

## Los expertos del sector de la tasación siguen sin percibir mejoras sustanciales en el área residencial, pese a los últimos datos

- El 52% de los expertos cree que el crecimiento de precios del 5% que se ha dado en el sector residencial en el primer semestre no va a mantenerse en el tiempo
- Según la quinta edición del Observatorio de la Valoración, la reactivación de la economía sigue sin producir efectos sobre la capacidad de compra de vivienda

Madrid, 27 de julio de 2016.- La recuperación de los precios, el cambio de ciclo en la edificación y el impulso de los fondos de inversión vertebran el **V Observatorio de la Valoración** correspondiente al primer semestre de 2016 que, de manera periódica, 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 21 expertos formados por las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector.

Mientras que el anterior Observatorio de la Valoración confirmaba meramente la estabilización global de los precios y reconocía una subida selectiva en localizaciones centrales o de alta calidad, en este informe se habla ya de una suave pero consistente recuperación de los precios medios en el sector residencial, con tasas anuales en torno al 5% durante los próximos trimestres. Sin embargo, una ligera mayoría, **el 52% de los panelistas consultados, aunque reconoce que se ha entrado en un ciclo de recuperación de los precios medios, asegura que el 5% de incremento de precios en el último semestre será difícil de sostener en los próximos trimestres**, pensando sobre todo en los problemas políticos y económicos por los que está pasando el país y en el marco internacional. Para ellos, **las tasas medias de crecimiento de los precios deberían moverse en línea con el crecimiento del PIB, es decir, en el entorno del 2/3% anual**. Además, subrayan varios, se trata de tasas medias, compatibles, como hasta ahora, con un mercado a dos velocidades, con subidas más elevadas concentradas en ciertas áreas de las grandes capitales y otras localizaciones de alta calidad.

Por otra parte, las respuestas de los consultados a las diferencias sensibles que se aprecian entre fuentes estadísticas (particularmente entre las subidas más moderadas que ofrece el Ministerio de Fomento frente al índice del INE) muestran la dificultad de comparar datos procedentes de fuentes diversas (tasaciones hipotecarias basadas en el principio de prudencia para Fomento versus transacciones de todo tipo en el del INE).

Según el Informe, el ciclo de edificación muestra una elasticidad elevada ante el comportamiento de los precios y respalda la evolución de ciertos indicadores adelantados, en especial los que reflejan el notable aumento de las viviendas visadas, asociado al de las viviendas iniciadas que también han crecido a lo largo del año una media del 18% respecto al período anterior, lo que da pie a pensar que el nuevo ciclo se afianza. Sin embargo, **la propia afirmación sobre la existencia de un nuevo ciclo edificatorio es discutida y observada con recelo, de una u otra forma, por la mayor parte de los panelistas. La mayoría habla de oferta todavía tibia y, sobre todo selectiva, y de ausencia de un impulso vigoroso en la promoción de nuevas residencias**. Tampoco es desdeñable el número de expertos que consideran que los incrementos en la cantidad de visados de obra nueva o de viviendas iniciadas se perciben

mayores de lo que realmente son, debido a los modestos niveles iniciales de los que se parte. Sea por esta o por otras causas, que apuntan a promociones sólo guiadas por rentabilidades financieras, o que destacan el escaso crecimiento demográfico de nuestra sociedad o la incertidumbre macroeconómica, prácticamente todos los expertos se muestran prudentes con respecto a la idea de que el incremento detectado sea el arranque de un nuevo ciclo expansivo.

El informe también recoge **otros indicadores** como el empleo o el crédito en el sector de la construcción, que sugieren que **no hay una recuperación tan significativa** y, sobre todo, que no hay aumento efectivo de obra residencial efectivamente desarrollada. Existen empresarios de la construcción que confirman estas expectativas menos optimistas fundamentadas también en la restricción crediticia que aprecian para la promoción, análisis que comparte el 86% de los panelistas.

### **La capacidad de compra de las familias sigue siendo reducida**

Como ha recogido la AEV en anteriores Observatorios de la Valoración y comparten la inmensa mayoría de los encuestados, las **condiciones de demanda siguen sin mejorar** sustancialmente respecto a la situación del trimestre anterior: la capacidad de compra de los ingresos salariales sigue en el área negativa y las expectativas de mayores aumentos en el empleo parecen haberse ralentizado en los últimos trimestres (aunque todavía crezca al 3% interanual). Parece, por tanto, que la reactivación de la economía sigue sin producir efectos sobre la capacidad de compra de una mayoría de familias, puesto que, aunque aumente el empleo, su precariedad, el propio tamaño del paro remanente y la reducción de la masa salarial, junto a una oferta de crédito más prudente (aunque en condiciones muy favorables para quienes lo obtienen), justifican la debilidad que se sigue apreciando en la demanda doméstica de vivienda.

Analizando otros ángulos de la demanda, el informe da cuenta del **papel relevante de la inversión internacional** en el sector no residencial desde hace varios años e indica que parece que se está extendiendo al residencial a lo largo de 2015 y 2016, algo que confirman la mayoría de los expertos consultados, que también incluyen en esta ecuación a entidades nacionales como las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria. La falta de activos financieros o reales que puedan sustituirla con rentabilidades equivalentes se considera un importante argumento a favor de que estos inversores generasen un flujo de fondos que dinamizaría la situación de los empresarios de construcción en algunas regiones, con la aportación de financiación para comenzar obras nuevas. No obstante, esta valoración se justifica en la coyuntura actual, pero, al mismo tiempo, no se predica del futuro. Factores como el Brexit o componentes eminentemente financieros de estas operaciones pueden evitar que se mantenga el interés actual por el residencial.

**Según el secretario de la AEV**, José Manuel Gómez de Miguel, *“la evolución de la coyuntura inmobiliaria residencial, por más que se apoye en crecimientos de dos dígitos en los nuevos proyectos de edificación y en subidas relevantes de algunos índices de precios de la vivienda, todavía no muestra el vigor que permitiría pensar con optimismo en un nuevo ciclo expansivo. Al contrario, esos factores positivos conviven con dudas o nubarrones que pueden perturbar su evolución futura”*. La debilidad de la demanda persiste y los precios se mueven todavía a dos



Nota de prensa

velocidades, por lo que, según declara el propio Gómez de Miguel a modo de resumen del Observatorio *“la precaución que se aprecia en los promotores y constructores está plenamente justificada”*.

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.

#### **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 por tres de las principales Sociedades de Tasación españolas: Sociedad de Tasación, Tinsa y Sívasa. 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](mailto:lore@loretrevino.com)