

## **El primer Observatorio de la Valoración concluye que todavía no se dan las condiciones para la recuperación del mercado de la vivienda**

- No hay evidencias determinantes que permitan esperar el aumento de los precios
- Los expertos destacan el alquiler, la rehabilitación, la adaptación funcional de viviendas, y la mejora tecnológica como factores para la recuperación

**Madrid, 03 de febrero de 2015.-** La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) da a conocer su **primer Observatorio de la Valoración**, cuyo objetivo es **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** e ir haciendo partícipe al mercado y a la sociedad de los resultados del debate.

Tal y como ha explicado Gonzalo Ortega, **Consejero Delegado de Sociedad de Tasación y presidente de la AEV**, este estudio, creado por la asociación y la profesora y **responsable del Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante**, Paloma Taltavull, se fundamenta en el **análisis económico del sector de la edificación residencial**, en la **opinión de los socios de la AEV y en un panel de expertos externos** formado por prestigiosos docentes y miembros de asociaciones y profesionales independientes (24 opiniones en total) sobre algunas de las preguntas más importantes para conocer la evolución del mercado.

Una de las afirmaciones más rotundas que sostiene el informe es que el mercado de la vivienda llegó, a finales de 2014, al valle de la recesión que inició con la crisis financiera, pero que **todavía no se dan las condiciones necesarias para que se recupere el crecimiento de los precios. 20 de 24** (el 83%) **de las opiniones suscriben la afirmación** anterior, ya que consideran que no hay evidencias concluyentes que permitan esperar, más allá de limitados comportamientos locales, una recuperación de los precios para este año.

En lo que a la oferta de viviendas se refiere, **consideran, sin excepción, que la estructura del sector no volverá, ni a corto ni a largo plazo, a la situación previa a la crisis**. Además, muchos indican que no sería deseable porque el sector estaba sobredimensionado, con muchos operadores de baja profesionalidad. En eso, aseguran, la crisis ha operado un proceso deseable de “limpieza”.

Como **factores de los que depende la recuperación de la oferta**, la mayoría de los expertos mencionan la necesidad de que **aumente de manera continuada y sostenible el empleo y mejoren las condiciones de financiación**, pero sobre todo, su inevitable **adaptación a las nuevas necesidades de la población**: el sector tiene que hacerse a la idea de que el futuro no está en un modelo basado en la construcción masiva de viviendas para venta. El alquiler, la rehabilitación, la adaptación funcional de casas antiguas y de segunda residencia, y la mejora tecnológica serían elementos para determinar ese futuro. El **65% de los expertos** considera que la **iniciativa pública podría jugar un papel relevante** en el impulso de esa recuperación, aunque **ninguno** de ellos **defienda la vuelta a ayudas fiscales** indiscriminadas.

### **La precariedad laboral orienta a los nuevos compradores al alquiler**

Prácticamente ninguno de los socios de la AEV y expertos consultados aprecia indicios de que empleo estable y financiación, factores esenciales que explican la debilidad de la demanda, estén empezando a remitir. **La precariedad** en los nuevos empleos (menos de 100.000 nuevos empleos indefinidos en 2014), **la deflación salarial** y el enorme **paro juvenil** son los factores más relevantes y, **mientras sean los dominantes, no hay motivos para el optimismo**. Pese a esa falta de síntomas positivos, existe entre los expertos la expectativa de que la mejora en las condiciones macroeconómicas (en particular el final del desplome en los precios de la vivienda) y en la situación financiera de las entidades bancarias, así como la menor presión fiscal a las familias acabe por trasladarse al mercado inmobiliario en forma de incremento de la demanda solvente y de mayor capacidad de pago. Sin embargo, también hay quien alerta de que la potencial demanda embalsada no tiene por qué serlo para nueva vivienda, y que el stock que puede ponerse en alquiler reduzca la demanda de financiación.

Respecto a la accesibilidad, existe **unanimidad** al creer que **hará falta una recuperación real** y prolongada **para que** los hogares **jóvenes** puedan acceder a una **vivienda en propiedad**. Las nuevas condiciones de empleo y, en concreto, la mayor posibilidad de movilidad geográfica que ha favorecido la reforma laboral, así como un cierto cambio de mentalidad, han desvalorizado la idea de endeudarse para adquirir una residencia. Por ello, todo apunta a pensar que la población joven **se orientará en mayor medida a la vivienda en alquiler**, acercándose más a la media europea.

Toda la **información de este primer Observatorio de la Valoración** puede encontrarse en la [web de la AEV](#), incluyendo el informe fundamentado en el análisis económico del sector y la opinión de los expertos.

#### **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 Sivasa. 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)