

X. Observatorio de la Valoración de la AEV

El 90% de los expertos cree que el desajuste salarios-precio de vivienda es la principal limitación del mercado inmobiliario

- *El 75% estima un incremento del precio del 4% para 2019*
- *Dos tercios de los consultados consideran que una subida de tipos de interés en 2020 tendría efectos negativos para el sector inmobiliario*
- *9 de cada 10 opina que la incapacidad de aumento de las rentas y el trasvase a la propiedad explican la caída de la demanda de alquiler*

Madrid, 07 de mayo de 2019.- La AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) presenta la décima edición del Observatorio de la Valoración, con la principal conclusión de que el desajuste salarios-precio de la vivienda es la principal limitación del mercado residencial español para el 90% de los expertos. Para el 70% de ellos, profesionales de las principales sociedades de tasación y reconocidos especialistas independientes, el insuficiente flujo de créditos para la nueva construcción y una estructura productiva del sector muy mermada tras la fuerte crisis también forman parte de las principales dificultades del mercado inmobiliario que se han ido combinando a lo largo de los 5 años transcurridos desde el primer Observatorio, presentado en 2014.

Además, otros asuntos, tales como la mejora en el último año de las condiciones de acceso a la vivienda, las previsiones de incremento de los precios en 2019 (que se estima del 4% nominal), las posibles repercusiones de un aumento de los tipos de interés en 2020 o la incipiente caída de la demanda del alquiler se tratan también en este X Observatorio de la Valoración, correspondiente al segundo semestre de 2018, que presenta la 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 formado por las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector.

Mejora en las condiciones del acceso a la vivienda

La gran mayoría de los expertos consultados (77%) se muestra de acuerdo con la afirmación de que durante 2018 se ha producido una mejora en las condiciones de acceso a la vivienda, pese a que la remuneración real del trabajo continúa perdiendo capacidad de compra y que la expansión de los flujos financieros sigue siendo débil pues, de hecho, aunque la concesión de hipotecas crece a ritmos del 20%, el número de créditos concedidos es equivalente al de 1992. Para los contrarios a esta idea los argumentos son que la mejora del empleo es muy contenida y que, a nivel local, el crecimiento de los precios sigue siendo superior al de los salarios, lo que continúa afectando de manera negativa a la accesibilidad.

Los datos constatan que las compraventas de vivienda usada han llegado hasta cifras similares a las del pico máximo del ciclo anterior (2005-2006), que su importe agregado es equivalente al 7% del PIB y que, de ellas, cerca del 50% se concentra en Alicante, Málaga, Canarias y Mallorca. Sin embargo, los precios medios nacionales han crecido de forma suave. Así, el 75% de los profesionales coincide con la estimación de un incremento de precios nominal del 4% para 2019, si bien existe una mayor disparidad ante la idea de que en 2020 se dé un mayor crecimiento.

Algunas de las razones por las que el 70% los expertos descarta esta subida para el año que viene son la reducción de las oportunidades en localizaciones “prime” y el deterioro del empleo.

Los efectos negativos del aumento de los tipos de interés

Otro de los asuntos del informe del X. Observatorio de la Valoración, que apoya el 57% de los expertos, es la posible repercusión en el mercado de un aumento de los tipos de interés, que podría esperarse para 2020, y que tendría efectos negativos tales como: el encarecimiento de la financiación, que podría disuadir la demanda de hipotecas y, consecuentemente, la compraventa de viviendas; la revisión al alza de las cuotas hipotecarias a tipo variable, que afectaría al consumo en general y a la demanda residencial en particular; o la pérdida de atractivo del mercado inmobiliario, lo que reduciría los flujos de capitales hacia este sector. Por otra parte, el 33% de los consultados considera que existe suficiente recorrido en los tipos actuales como para unos cuantos años, por lo que no prevén consecuencias negativas de gran relevancia para 2020.

Causas de la caída de la demanda del alquiler

La incapacidad de crecer de los precios de alquiler, tras incrementos en las grandes ciudades que han estado en el entorno del 20% en los últimos tres años, una demanda al límite de su capacidad de pago, el menor crecimiento económico del último año y el trasvase de parte de los inquilinos al mercado de la propiedad son, según el 90% de los expertos consultados, los principales factores de una caída de la demanda del alquiler durante 2018.

En palabras de Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“las conclusiones de este X. Observatorio vienen a respaldar la idea de que el mercado inmobiliario, pese a haber experimentado a lo largo de los últimos 4 años signos evidentes de recuperación, sigue lastrado por un comportamiento ineficiente de la oferta de obra nueva (la producción mensual, de unas 6.500 unidades, representa solo una décima parte de los volúmenes de 2007 y continúa siendo escasa en las localizaciones de mayor demanda) y por una importante incapacidad de la demanda de acceder a la propiedad. Las principales causas son el estancamiento de los salarios y la debilidad en la creación de empleo, lo que repercute también en la demanda de alquiler, que hemos visto ralentizarse en el último año en las grandes ciudades, tras alcanzar los precios el límite de la capacidad de pago de los inquilinos”*.

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 22 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