

*XI. Observatorio de la Valoración de la AEV*

## **La movilidad de la población alcanza niveles pre crisis, pero concentra sus efectos en Madrid y Barcelona**

- **Se sugieren la promoción del parque público de vivienda, el coliving o la limitación de alquileres turísticos para gestionar la demanda en las localidades receptoras**
- **El menor dinamismo del gasto de los últimos meses se considera reflejo de que se está retrasando la decisión de compra de una vivienda**
- **Una amplia mayoría de los expertos consultados estima que el precio de la vivienda crecerá por debajo del 5% durante el año 2020**

**Madrid, 10 de diciembre de 2019.-** Asuntos como el auge de demanda debido al aumento de movilidad de la población en Madrid y Barcelona, las expectativas de crecimiento de los precios de la vivienda para 2020, la accesibilidad de los promotores a la financiación y la contención de la demanda reflejada en la falta de dinamismo en el gasto de los ciudadanos vertebran el XI Observatorio de la Valoración, correspondiente al primer semestre de 2019, que presenta la AEV ([Asociación Española de Análisis de Valor](#)) 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 20 panelistas, formado por expertos de las sociedades de tasación miembros de la asociación y otros reconocidos profesionales del sector.

Entre las principales conclusiones del informe se alude a la existencia de un shock de demanda causado por el crecimiento de la movilidad de la población hasta niveles de pre crisis: hasta 2,7 millones de personas cambiaron de residencia en 2018, entre inmigración y movilidad interior\*, cifra solo algo inferior al máximo histórico de 2006; sin embargo, la presión de la demanda se encuentra ahora mucho más concentrada territorialmente, destacando Madrid y Barcelona como localizaciones receptoras. De la cifra anterior, 2 millones netos corresponderían exclusivamente a los desplazamientos dentro del propio país (no inmigratorios), un fenómeno que permite afirmar que los mercados residenciales han experimentado entre 2017 y 2019 un repunte de demanda tan agudo como el previo a la crisis.

Ante esta circunstancia, los expertos se muestran contrarios a la idea de que las dos principales ciudades españolas estén en condiciones de asimilar los niveles de demanda actuales y los esperables en el medio plazo, salvo que esta se derive hacia zonas periféricas o aledañas, lo que produciría en ellas un contagio de las subidas de precios que, en algunos casos, ya está teniendo lugar. Por ello, entienden que ciertos elementos estructurales deberían cambiar para que pueda absorberse la demanda: se mencionan medidas como la agilización de los trámites de gestión de suelo edificable, la correcta planificación de la oferta, la promoción del parque público de vivienda en venta y alquiler sobre suelos en propiedad de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, el fomento del cooperativismo, la limitación y reducción de viviendas turísticas en alquiler y el desarrollo de fórmulas como el coliving.

En términos nacionales, y en lo que a la demanda se refiere, en el informe se afirma que existe un menor dinamismo del gasto en bienes duraderos, lo que induciría a pensar que se está retrasando la decisión de compra de una vivienda en los hogares españoles; ello explicaría, a su vez, la congelación del volumen de transacciones de viviendas en niveles similares a los de 2017.

Casi el global de los expertos independientes y más de la mitad de los miembros de la AEV se muestran de acuerdo con esta afirmación, argumentando que la actual coyuntura socioeconómica puede causar cierta incertidumbre para el corto y medio plazo. En esta situación, como se ha comprobado en épocas anteriores, los hogares tienden a retrasar decisiones que afecten al consumo de bienes duraderos (especialmente en lo relativo a vivienda) hasta que se perciba un escenario socioeconómico más definido.

Por otro lado, el informe prevé un crecimiento de los precios de la vivienda del 5% para finales de este año, y cifras superiores para el año 2020. No obstante, la mayoría de los panelistas, exactamente las tres cuartas partes, consideran que durante el año 2020 los precios crecerán menos que en este ejercicio. Argumentan que tanto sus modelos de predicción como las previsiones de la economía general, así como la evolución de los mercados inmobiliarios de países cercanos, inducen a pensar en crecimientos más discretos para el próximo año. Sin embargo, no descartan que puedan existir segmentos que, por condiciones geográficas o económicas específicas, puedan experimentar localmente evoluciones superiores.

La financiación promotora, otro de los aspectos tratados en el informe del XI Observatorio de la Valoración, parece haber mejorado considerablemente en los últimos meses. Desde principios del 2019, el saldo vivo crediticio (la suma de todos los importes prestados por las entidades financieras) a las actividades constructoras decrece de forma más lenta, al 5,9% anual según el último dato disponible, por lo que, aunque se siguen amortizando más préstamos de los que se conceden, las distintas actividades estarían empezando a recibir flujos financieros y, por consiguiente, estaría comenzando a diluirse la restricción crediticia aplicada a este sector durante más de una década. El 60% de los expertos consultados considera que existen en el mercado evidencias palpables de una mayor facilidad de acceso a la financiación de la promoción y la construcción: sugieren que, con abundante liquidez, baja morosidad y sin restricciones de capital, las entidades bancarias están en buena situación para financiar la demanda de promoción.

Según Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, *“las conclusiones del XI Observatorio de la Valoración permiten atisbar la llegada de un periodo de estabilización de los precios, en sintonía con las expectativas de ralentización de la economía, aunque no podemos olvidar que seguimos moviéndonos en un mercado a dos velocidades: las localidades con mayor demanda siguen enfrentándose a importantes tensiones debidas la falta de oferta, las cuales tenderán a contagiarse a áreas periféricas, dado que los precios (tanto de alquiler como de venta) han alcanzado en muchos puntos el límite que la demanda puede asumir”*.

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.

#### **Notas al pie**

\*Datos obtenidos del INE



**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](mailto:lore@loretrevino.com)