

Se prevé un crecimiento lento alejado de nuevas burbujas inmobiliarias, según el VI Observatorio de la Valoración de la AEV

- *El 95% de los expertos consultados está de acuerdo en que el optimismo con que muchos analistas comenzaron el año se ha enfriado considerablemente*
- *El crecimiento de los precios de vivienda rondará el 3% nominal en 2017*
- *8 de cada 10 expertos consultados cree poco probable que el sector de la construcción vuelva a ser, a corto plazo, uno de los motores del crecimiento económico español*

Madrid, 20 de diciembre de 2016- La recuperación será lenta en un ciclo expansivo suave y largo. El crecimiento de precios será del 3% nominal y el sector de la construcción no volverá a ser a corto plazo uno de los motores del crecimiento económico español. Estas son las principales conclusiones del **VI Observatorio de la Valoración correspondiente al segundo semestre de 2016**, 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**.

Según el informe, el optimismo con que muchos analistas comenzaron el año respecto a la situación del mercado inmobiliario residencial se ha enfriado considerablemente. El 95% de los expertos consultados **secundan** la idea que se ha venido sosteniendo por parte del Observatorio desde hace tiempo: los datos actuales sugieren que **la recuperación que se inició en 2014 se mantendrá, pero será lenta y coincidirá con un ciclo expansivo suave y largo**. La expansión del sector y la evolución de los precios de la vivienda se verán contenidos **debido a tres factores** principales: exceso de stock, un porcentaje significativo del mismo (25%) en manos de la banca y debilidad de la demanda en la mayor parte del territorio. Incluso hay quien cree que, si no se malogra la recuperación económica, a finales de 2017 los precios tendrán una recuperación general proporcional al número de transacciones. Este crecimiento pausado genera bastante **tranquilidad** en la mayoría de expertos **a la hora de valorar una posible nueva burbuja inmobiliaria**, aunque **algunos señalan ciertos riesgos** de que ésta vuelva a darse en las zonas prime de las principales capitales.

En lo que a **precio de la vivienda** se refiere, el Informe predice que **2016 finalizará** con un crecimiento alrededor del **3,8% nominal** y que se mantendrá en torno al **3% en 2017**. El 85% de los profesionales consultados comparten esta idea, aunque lo supeditan a otros factores macroeconómicos. Es **poco probable** que el sector de la construcción vuelva a ser a corto plazo **uno de los motores del crecimiento económico español**. Dos de cada tres expertos coinciden en que serán otros mercados, como el de servicios o el de exportación, los que experimenten un crecimiento más significativo.

Otra de las áreas analizadas en el Informe relativas a la **oferta de vivienda** hace referencia a un **desajuste** entre los indicadores de consumo de materiales y empleo del sector de la construcción y los datos de mejora del mercado residencial, tendencia que viene siendo constante en los meses anteriores. Según el **66% de los expertos**, que corroboran la idea del Informe, esta **situación es estacional** y se debe a la coincidencia entre un aumento de las viviendas iniciadas y una caída de las terminadas, así como a la debilidad relativa de la obra realizada en sus respectivos ciclos edificatorios y, por lo tanto, prevén una recuperación más



intensa en pocos trimestres. En cambio, el **33% restante cree que esta irregularidad es consecuencia de la falta de actividad real** y de que los inicios de obra que se registran están generando poca obra efectiva.

La base de la demanda fundamentada en los hogares de reposición

Aunque **históricamente** han sido los **hogares de primera formación** la **base de la demanda** estable del mercado residencial, la todavía complicada situación laboral y financiera de este sector social condiciona significativamente su acceso a la primera vivienda y es una de las causas de la desigual y débil recuperación de la oferta. Éstos apuestan claramente por el **alquiler**, la única vía para la gran mayoría de jóvenes y, según algunos expertos, quienes muestran un importante **cambio de apreciación social frente a la propiedad** como principal alternativa. La práctica totalidad de los expertos coincide en que actualmente son **los hogares maduros, con ingresos estables**, quienes forman el grupo de personas que pueden comprar una vivienda, muy centrado en el mercado de **segunda mano y de reposición**.

Según el secretario de la AEV, Lee Mays, *“estamos al comienzo de un nuevo ciclo marcado por un pistoletazo de salida basado en la demanda retenida y la carencia de oferta nueva durante ocho años de crisis. En esta primera fase del ciclo, el 90% de las operaciones de compraventa todavía son de segunda mano, en gran parte por la falta de producto de calidad de obra nueva. Ahora, a diferencia de ciclos anteriores, el sector inmobiliario en España se caracteriza por los grandes profesionales: hay promotores con presencia regional y nacional; los proyectos nuevos cuentan con diseños y calidades sostenibles; la banca difícilmente volverá a cometer los errores anteriores. La piedra angular del sistema es el sector de las sociedades de tasación que, con sus criterios de valoración y su independencia, sostienen las operaciones de compraventa y su financiación”*.

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 23 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