

RESPUESTAS DEL PANEL DE SOCIOS DE LA AEV Y EXPERTOS DEL OBSERVATORIO

PREGUNTA 1: PRECIOS

Pese a que son muchas las afirmaciones de diversos operadores en el sentido de que el mercado inmobiliario da muestras importantes de mejora, la principal conclusión del Informe elaborado con los datos disponibles para el primer semestre de 2015 es que los precios medios de la vivienda en España han dejado de bajar y que pueden haberse estabilizado, pero que no muestran (salvo localizaciones aisladas) signos de recuperación ni responden positivamente al crecimiento del producto interior bruto y del empleo que se está produciendo desde hace algunos trimestres.

¿Está Vd. de acuerdo con esta apreciación de falta de dinamismo en los precios de la vivienda?

La práctica totalidad de los expertos consultados (22/23) concuerdan en que efectivamente no existe dinamismo positivo en el precio de la vivienda, salvo, quizás, en localizaciones muy concretas de las grandes capitales o de la costa.

Del mismo modo, y pese a que aún se aprecian ajustes en algunos mercados, especialmente donde el stock de vivienda nueva por absorber es elevado, todos coinciden en apreciar claros signos de estabilización en los precios. En ello se coincide con la mayoría de los profesionales y empresas que han opinado recientemente sobre el tema.

Los especialistas creen evidente que la demanda no ha despertado en un volumen suficiente como para producir una reacción de recuperación generalizada de los precios. Además de poco representativas, las mejoras que se observan son muy ligeras y discontinuas.

En todo caso, y aunque los datos recientes del índice de precios del INE sugieren esperar la evolución de los próximos trimestres, de momento, los expertos creen que las connotaciones del mercado de la vivienda no apuntan a una masa grande y homogénea de demandantes que pueda favorecer el alza de los precios; ello hace, además, que estos sean más sensibles a operaciones de inversores cualificados, aunque tampoco parece que estos vayan a operar con precios muy diferentes de los actuales.

PREGUNTA 2: CRECIMIENTO DE LAS HIPOTECAS

Quizás el indicador más utilizado por algunos operadores para fundamentar la idea de aparente recuperación del mercado está en el crecimiento continuado de las concesiones de préstamos hipotecarios, pese a que sus cifras siguen siendo muy bajas en relación a otras épocas, incluso no muy boyantes, del mercado.

El Informe atribuye en gran medida este crecimiento al mayor interés comercial de las entidades bancarias en la concesión de estos préstamos, en un entorno de tipos de interés en mínimos para los activos alternativos que presiona a la baja sus resultados. No obstante, también se indica que ese mayor interés

comercial no ha debilitado significativamente la mayor prudencia en la concesión y que la ratio crédito valor sigue en niveles más bajos que en el pasado y que, por tanto, no parece que los mayores recursos de financiación disponibles puedan servir, por sí solos, para sostener una ampliación de las transacciones que, por el momento, tampoco se ha producido.

¿Considera Vd. que la mayor oferta hipotecaria responde a otros factores? ¿Cree Vd. que la misma puede servir para estimular la demanda de manera decisiva?

Las sociedades de tasación, en su mayoría, confirman la idea de que el aumento de oferta corresponde al mayor interés comercial de las entidades bancarias en la concesión de estos préstamos, en parte ligados a su propia cartera de activos, y a la mejoría en la salud del sistema bancario, pero opinan que el incremento de las hipotecas es, todavía, poco significativo.

En el cómputo total de los encuestados son muchos quienes creen que la mejor disposición a conceder créditos ayudará a que aumente el número de transacciones, pero no de forma tan decisiva como en los años del boom inmobiliario. Los expertos aseguran que los criterios vigentes de concesión de préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda (más rigurosos que los practicados antes de la crisis y claramente deseables) debilitan la importancia que pueda tener el crédito en una potencial reactivación del mercado.

Tal y como indican los profesionales, el indicador hipotecario no deja de ser un dato significativo, pero no único a la hora de confirmar una tendencia y creen que la estimulación decisiva de la demanda vendrá de la mano de una estabilización del mercado laboral y mejora de sus condiciones.

PREGUNTA 3: PRECIOS Y DEMANDA

El Informe atribuye la falta de dinamismo en los precios a factores de demanda. Entre ellos, y muy en especial, considera que la falta de una mejoría sustantiva de la demanda de vivienda es consecuencia de que el mercado de trabajo no aporta ofertas de empleo estable y razonablemente remunerado que garanticen estabilidad y recursos apropiados, en el medio y largo plazo, a los hogares en formación y a muchos de los que necesitan una vivienda.

Igualmente podría influir en la débil demanda la percepción, por parte de los hogares, de que la recuperación económica del país no está asentada en factores sostenibles sino en elementos transitorios (la caída del precio del petróleo, los apoyos monetarios del BCE y la devaluación del euro).

¿Comparte Vd. esta conclusión o cree que hay otros factores económicos determinantes en la situación de la demanda de viviendas?

La gran mayoría de los socios y expertos externos consideran la falta de estabilidad laboral (20/23) la causa inicial de la no mejora de la demanda de vivienda en propiedad y muchos de ellos están de acuerdo en que la falta de asentamiento de la recuperación económica (incentivada por una cierta incertidumbre sobre la estabilidad política de nuestro país, además de por la situación internacional) y las dudas sobre su traslado a la situación de las familias, pueden ser otros factores relevantes.

Entre el resto de principios determinantes de la débil demanda actual son muchos quienes mencionan el necesario desapalancamiento de los hogares, las consecuencias económicas de la movilidad geográfica, que favorece el alquiler y provoca que la mentalidad de compra tan extendida en los adultos de mediana edad no se manifieste entre los jóvenes y, desde luego, la demanda de no residentes, que puede dinamizar sectores concretos del mercado residencial.

Entre los expertos externos, hay quien considera esencial tener en cuenta los efectos económicos de los cambios estructurales en la demanda (entre ellos los que se mencionan en la pregunta siguiente), que estos ya han hecho que el mercado se encuentre en plena transformación, y que todo ello requiere otras soluciones que permitan recoger y atender aquellos cambios.

PREGUNTA 4: FACTORES ESTRUCTURALES DE LA DEMANDA

El Informe presta en este caso especial atención a factores demográficos estructurales como determinantes de la dificultad de que la demanda se recupere a niveles que, en el pasado, se consideraban normales y que, aun no alcanzando ni de lejos los del boom inmobiliario, servirían para la recuperación del mercado de la vivienda.

Entre esos factores destaca, además de la estabilización de la población y de la formación de hogares, un cambio sustancial en el modelo de movilidad geográfica, del que se aportan datos significativos. Esos cambios, unidos a los sufridos por el mercado de trabajo, sugieren que el actual parque de viviendas en propiedad podría ser suficiente, sin grandes incrementos, para atender la demanda futura en un plazo de tiempo medio (los próximos 5 años), y que las viviendas en alquiler u otros modelos residenciales deberían jugar un papel mucho más relevante.

¿Qué importancia tienen, en su opinión, estos factores demográficos?

Los profesionales del sector de la valoración indican que el cambio sustancial de la sociedad influye de forma definitiva en el tipo de demanda, bien en la decisión de optar por la compra o el alquiler, en su nivel de necesidad de viviendas (por la gran movilidad laboral) y el cambio en la tipología de las mismas debido a los nuevos modelos de familia, que puede que requieran unas dimensiones y precio menores a las actuales.

Teniendo en cuenta los factores demográficos que se mencionan en la pregunta, los profesionales consultados consideran que es poco probable que se lleguen a alcanzar, incluso, los niveles de ventas del periodo anterior al boom residencial que devino en la crisis. Los compradores de aquellos momentos eran básicamente la población en edad de emanciparse que nació en la época del “baby boom”, y se encontró a partir del año 2000 con un entorno económico, laboral y financiero muy favorable, y la población inmigrante que entró en España con motivo de la excelente situación económica. En la actualidad la población en edad de emanciparse es la que nació en el “baby crash” de los 80, y además se encuentran en un entorno económico y financiero que va a ser claramente menos positivo que en el periodo del boom inmobiliario.

Los especialistas consultados manifiestan que se está gestando una “conciencia inmobiliaria” muy distinta en la nueva generación de posibles compradores, basada en un clima de crisis, de precariedad laboral y

migración forzada, o de escándalo social. Aseguran que esa nueva psicología no puede ser despreciada, por mucho que las condiciones coyunturales mejoren.

Mayor división de opiniones se da en torno a la idea de que el actual parque de viviendas pueda ser suficiente para cubrir buena parte de la demanda de alojamiento en los próximos años. Los factores demográficos y de movilidad sugieren esa posibilidad, pero los técnicos van en la dirección contraria indicando la obsolescencia funcional de muchas viviendas antiguas. En todo caso, parece evidente que es imprescindible valorar si las potenciales viviendas disponibles (por ejemplo por herencia) tienen la localización, calidades, distribuciones, etc. que la demanda está requiriendo para que resulten de interés. Además, las normativas europeas sobre sostenibilidad obligarán a reinvertir en las viviendas obsoletas, lo que da entrada a la transformación del mercado hacia la existencia de inversores que alquilen, a la vez que el alquiler se convierte en una forma de tenencia más aceptada.

En definitiva, muchos de los expertos consideran que los factores demográficos son esenciales, pero que podrían ser secundarios respecto a los económicos en la configuración de la demanda de viviendas. Ello merece un debate en mayor profundidad del que cabe hacer en este foro.

PREGUNTA 5: OFERTA

El Informe indica que la mejora en el empleo y el valor añadido de la construcción no procede de una nueva oferta residencial, que sigue estancada en cifras bajísimas de nuevas licencias y de viviendas iniciadas. En resumen, se considera que la oferta de vivienda nueva parece estar en un impasse a la espera de expectativas más optimistas sobre la demanda o los precios, y de que el crecimiento de la economía muestre una sostenibilidad que muchos analistas ponen en duda.

¿Su experiencia profesional confirma esta apreciación? ¿Cuáles cree que son los factores esenciales que volverían a mover a los promotores? ¿Los cree factibles a corto plazo?

Prácticamente todos los expertos consultados coinciden en que los potenciales promotores están a la expectativa, esperando el crecimiento de la economía muestre sostenibilidad y se traslade a las familias y a los precios. Varios consideran que esta situación pueda darse en 2 o 3 años, aunque también hay quien cree complicado que suceda.

Entre los factores adicionales que moverían a la promoción, algunos expertos citan la absorción del stock, el mayor acceso al crédito, y la disponibilidad de más suelo calificado, además de contar con capital extranjero.

No obstante, la mayor parte considera que para que la oferta se movilice de verdad, lo que seguramente es necesario es un tipo de promotor diferente al que es tradicional en el entorno inmobiliario previo. Un promotor, es decir una industria, con mayor capacidad financiera (menos dependiente por tanto de la financiación bancaria), y de adaptación a los cambios estructurales de la demanda (por ejemplo para producir viviendas en alquiler de manera no aislada u ocasional o para rehabilitar o mejorar funcionalmente residencias ya existentes).

PREGUNTA 6: FALLOS DE MERCADO

Los cambios estructurales en la demanda, ya procedan de la demografía (menor inmigración y movilidad), ya de la continuidad en la mayor desigualdad social a que ha dado lugar la crisis (empleo de menor calidad y debilitamiento esencial de la capacidad de pago de los hogares en formación) podrían estar exigiendo un cambio importante en las características de la oferta y, en general, del mercado residencial.

Como ya se ha mencionado en informes anteriores y señalan muchos analistas, para reactivar el mercado no bastaría con recuperar pautas del pasado sino que sería necesario crear otras nuevas (más peso del alquiler, viviendas más accesibles...). En definitiva, el marco tradicional de creación y mantenimiento de nuestro parque de viviendas mostraría fallos de mercado no resolubles sin que los poderes públicos los abordaran y promovieran su eliminación mediante medidas de política económica.

Descartada, por razones bien conocidas, la desgravación fiscal de la compra, ¿considera Vd. necesaria una reflexión sobre eventuales medidas de política económica (sea industrial, de rentas o de otro tipo) que puedan contribuir a la eliminación de esos desajustes del mercado?

La mayoría de los expertos consultados se muestran a favor de una reflexión sobre medidas de política económica que ayuden a ajustar el mercado ante los cambios estructurales de los que se ha venido hablando en preguntas anteriores.

Entre las medidas posibles se nombran la gestión de la vivienda protegida, la armonización y flexibilización de normativas técnicas y urbanísticas que en muchas ocasiones crean corsés indebidos, las ayudas a la rehabilitación y mejora de instalaciones, la apuesta por la eficiencia energética, y, sobre todo, el fomento y mejor regulación del alquiler (entre otras cosas para conocer, en un sector huérfano de estadísticas, sus verdaderas características).

No obstante, muchos de los que sugieren la utilidad de esa reflexión advierten que esa reflexión no debería suponer una intervención de las administraciones públicas que altere o desvirtúe las soluciones del mercado (incluso en un mercado de alquiler que, con sus debilidades, proporciona respuesta a las necesidades de la población que lo demanda).