

La recuperación del precio de la vivienda requiere de una mayor demanda por parte de una sociedad con “nueva conciencia inmobiliaria”

- El 95% de los expertos considera que existen importantes barreras para que mejoren las ventas y el precio de la vivienda
- Los analistas ven necesaria una transformación estructural del sector para dar respuesta a la población en edad de emanciparse

Madrid, 08 de octubre de 2015.- La [Asociación Española de Análisis de Valor](#) (AEV) presenta su III informe del Observatorio de la Valoración, correspondiente al primer semestre de 2015, con la principal conclusión de que **los precios medios de la vivienda en España se han estabilizado**, pero **no muestran**, salvo en localizaciones aisladas, **signos decisivos de recuperación** ni responden positivamente al crecimiento del PIB y del empleo que se está produciendo desde hace algunos trimestres.

El **95% de los expertos** consultados, analistas del sector de la valoración externos y socios de la AEV, creen evidente que **la demanda no ha despertado** en un volumen suficiente como para producir una reacción en la **recuperación de precios**. Las zonas en las que estos crecen son muy concretas y, por ello, no representativas del conjunto del mercado. Conscientes de la evidente mejora macroeconómica, los expertos detallan las **importantes barreras** que impiden que este ascenso se traslade al mercado residencial en forma de mayores ventas: la tipología de muchos de los trabajos que se están creando (contratos precarios y salarios bajos), hacen poco viable la adquisición de una vivienda para la población en edad de emanciparse, la franja social que tradicionalmente ha representado el grueso de la demanda.

Frente a las opiniones de varios operadores que basan sus predicciones de mejora en el aumento continuado de concesiones de préstamos hipotecarios, tanto el informe como los expertos confirman la idea de que la solvencia de los potenciales compradores no ha mejorado significativamente y que ese incremento no es decisivo, aunque aseguren que **la disposición a conceder créditos ayudará a que aumente el número de transacciones**. El hecho de que los **criterios de concesión** de préstamos se mantengan con **más rigor** que con anterioridad **implica que exista una significativa aportación** de recursos propios para afrontar la compra, que buena parte de las familias no se puede permitir.

Soluciones de mayor transformación para la nueva “conciencia inmobiliaria”

La mayoría de los consultados considera la falta **de estabilidad laboral y de asentamiento de la recuperación económica los principales factores** que dificultan la **mejora de la demanda** de viviendas. Aunque parece que también existen otros elementos transitorios, como la incertidumbre de las próximas **elecciones democráticas**, que no favorecen el impulso, los expertos consultados mencionan otros factores menos temporales. **La movilidad demográfica** ha provocado cambios estructurales significativos que requerirán soluciones de mayor transformación, puesto que la mentalidad de compra tan extendida en los adultos de mediana edad parece no manifestarse entre los jóvenes. Los especialistas consultados aseguran que se está gestando una **“conciencia inmobiliaria” muy distinta** en la nueva generación de posibles

compradores, basada en el clima de crisis, los nuevos modelos de familia, la precariedad laboral o la migración forzada que requiere de cambios estructurales fundamentales.

Respecto a la creación de **nuevas viviendas**, los expertos consultados creen primordial que el crecimiento de la economía muestre continuidad para que la oferta de vivienda nueva salga del **impasse** en el que se encuentra. Pese a cifras de dos dígitos en el crecimiento de nuevas licencias y de viviendas iniciadas **los valores absolutos siguen siendo bajísimos**. Varios analistas opinan que la recuperación real puede dilatarse hasta 2 o 3 años, aunque también hay quien cree complicado que suceda, además de por las dificultades coyunturales, porque el **actual parque de viviendas pueda ser suficiente** para cubrir buena parte la demanda de los próximos años. De todas maneras, consideran imprescindible valorar si esas casas disponibles tienen la localización, calidades, distribuciones, etc. que la demanda está requiriendo para que resulten de interés.

“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, domicilios 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, sin desvirtuar el funcionamiento del mercado, promovieran su eliminación mediante medidas de política económica”, asegura José Manuel Gómez de Miguel, secretario de la AEV.

El informe de coyuntura del [Observatorio de la Valoración](#) se elabora trimestralmente 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.

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. 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