

Estas en: Inicio > Compraventa, Economía, General, Vivienda > El comprador de vivienda aprende, tras la crisis es mucho más reflexivo y prudente

« La inversión inmobiliaria en oficinas, en máximos de 20 años y con una mayor rentabilidad
Genial casa en Marbella y una espectacular piscina transparente en el techo para disfrutar »



El comprador de vivienda aprende, tras la crisis es mucho más reflexivo y prudente



En los últimos años han sido muchos los cambios en el mercado de la [vivienda en España](#). Durante los años de crisis se han ido depurando los excesos del “boom inmobiliario” y todos los actores del sector han tenido que adaptarse al nuevo ciclo. Incluidos los compradores. **La demanda parece haber aprendido de los excesos de la burbuja y hoy, alejada de las compras rápidas e irreflexivas, protagoniza compras mucho más meditadas y estudiadas**, tanto en relación al mercado, como en criterios personales y económicamente.

Así, según un reciente estudio de Alfa Inmobiliaria **el comprador de vivienda dedica unos seis meses sólo a analizar sus opciones de compra**. En este periodo, según la firma, se adquieren nociones generales sobre el sector, se estudian las posibilidades de crédito (si es que se necesita) y se perfila la casa a la que se puede acceder. De dar positivo el análisis, el siguiente paso es ponerse a buscar la vivienda al alcance.

No obstante, **la búsqueda de piso o casa puede demorarse desde semanas a meses e incluso años**, dependiendo de múltiples factores (incluida la suerte). Esta misión es menos sencilla aún en una etapa en el que **predomina la sensación de que se compra una casa para siempre**. Es decir, el mercado no garantiza que si se adquiere un piso, ése pueda venderse en el futuro al mismo o superior precio para poder acceder a otro mejor.

Junto al mayor tiempo en la toma de decisión y selección, el nuevo ciclo inmobiliario ha traído **un nuevo perfil del comprador con un denominador común: la cautela**. Según los profesionales del sector, el comprador es “Más prudente, más comedido, más exigente y mucho mejor informado”. En definitiva, el demandante de casa hoy es más maduro y reflexivo. Según la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU): **“Este proceso de aprendizaje se observa en la dilatación de las decisiones de compra e incluso en que a veces se abortan”**. A su parecer, en este nuevo proceder también ha colaborado la banca, siendo mucho más prudente al conceder los préstamos.

Alfa Inmobiliaria observa más “prudencia” en los compradores desde la primera toma de contacto (preguntando por los gastos de mantenimiento e impuestos del inmueble) hasta la recta final de la adquisición. **“Los clientes suelen ver la vivienda dos o tres veces más entre los siete y 10 días previos a la firma**, cuando ya tienen la decisión casi tomada. En estas últimas visitas, suelen ir incluso acompañados de familiares y, en algunos casos, de un arquitecto u otros profesionales”, especifica.

Esta la confirman casi todos los profesionales inmobiliarios. Así, Jesús Gil, consejero delegado de Gilmar confirma que **“El cliente es más exigente que antes y muy consciente de la importancia de estar asesorado. Busca seguridad en todo el proceso de la compra”**, dice Gil, quien recalca que “el conocimiento del mercado del comprador ha evolucionado de forma notable”. Ensalza lo experto que se ha vuelto hasta en aspectos como la calidad de los materiales, instalaciones o gastos.

En este sentido, **la vivienda de obra nueva no es una excepción**. Según Vía Célere “El cliente está más informado (conoce hasta el tema de la calificación energética o la obligación de avalar las cantidades entregadas a cuenta), visita el banco antes de formalizar la reserva y tiene claro que busca un producto de calidad a un precio de mercado”. No obstante, según Cristina Ontoso, responsable de Marketing de Vía Célere, aclara que en 2015 se ha acortado **el plazo de compra**, que en **la vivienda nueva suele ser inferior al de la usada**. “Los clientes tardan más o menos un mes en comprar y hacen tres o cuatro visitas”, dice.

Aspiraciones más realistas

La mayor preparación del comprador se aprecia, igualmente, según los analistas, en sus aspiraciones. Al contrario que durante la burbuja, **ahora la demanda es mucho más realista**. La mayoría de compradores se fija un presupuesto orientativo, muchos van a sus bancos a tantear qué hipoteca

Categorías

Compraventa
Alquiler
Vacaciones
Inmobiliarias
Vivienda
Construcción de viviendas
Rehabilitación de viviendas
Viviendas sostenibles
Hipotecas
Desahucios y embargos
Consejos inmobiliarios
Ayudas y deducciones
Casas Interesantes
Casas de famosos
La Casa de la Semana
Famosos
Eventos
Ferias y exposiciones inmobiliarias
Inversión extranjera en España
Inversión
Administración
Política
Economía
Arquitectura
Decoración
Tecnología
ImmoEnter
SpainHouses.net
Humor
Curiosidades
General
Resumen Semanal
Archivo

Elige tema

Alquiler alquileres arquitectura Banca
Bancos Barcelona casa casa de la semana casas compraventa Construcción Costa del Sol Crisis Dación en pago Decoración desahucios diseño Economía España Estadísticas Euribor hipoteca Hipotecas INE inmobiliaria Inmobiliarias Instituto Nacional de Estadística Inversión Madrid mercado inmobiliario mercado residencial Ministerio de Fomento Málaga Pisos Precios precios vivienda recuperación inmobiliaria Sector Inmobiliario Tinsa vacaciones venta venta de pisos y casas Ventas **vivienda**

podrían obtener y exploran los portales de internet para hacerse una idea del producto que se adapta a sus bolsillos. "No se puede empezar la casa por el tejado. Para comprar, **lo primero que hay que saber es qué se puede comprar**".

Sobre las cualidades de los pisos, "el comprador suele incluir, al iniciar su búsqueda, una serie de atributos que desea para después ir descartando", indican desde Alfa Inmobiliaria. **El garaje, la piscina y el traseo son los primeros elementos a sacrificar, y el aspecto fundamental, tras la ubicación, es la superficie.** Jesús Duque cita como puntos más innegociables el ascensor, la luz natural y la buena orientación.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) celebra que las actuales compras de vivienda se realicen hoy de un modo mucho más racional que antes del inicio de la crisis. **Este modus operandi se valora positivamente en el sector inmobiliario y se ve como una de las cosas buenas que ha dejado la crisis inmobiliaria.** Un pilar más sobre el que debe sustentarse un mercado inmobiliario equilibrado y sano.

De inquilinos a propietarios

El mercado de la vivienda ha ido, poco a poco y durante el último año, virando hacia una tendencia de estabilización y calma. Esta **estabilización, reflejada fundamentalmente en los precios**, está haciendo fluir la demanda embalsada que estaba a la espera de completar el ajuste. Entre estos nuevos compradores, despuntan **los actuales inquilinos de casas y pisos en alquiler que ven el momento actual como idóneo para pasarse a la propiedad.** Todo un trasvase inquilinos-propietarios que pondera el alto grado de maduración de la demanda.

De este modo, según el estudio **perfil del comprador de vivienda** en España en 2014, elaborado por la comercializadora Básico Homes, estos demandantes representan el segundo gran nicho del mercado. Hasta un **20,6% de los nuevos adquirientes llegó a la compra desde el arrendamiento**, un porcentaje casi idéntico al de los que accedieron por primera vez a una casa (21,8%) y superior a las adquisiciones de viviendas vacacionales (16,1%), de reposición (15,6%), de inversión (10,5%) y **casas de lujo** (2,4%).

El perfil de este **comprador proveniente del alquiler** responde a personas de **37 años, con un presupuesto de casi 95.000 euros** y que necesita financiar menos del 75% de valor del inmueble, según Básico Homes. Esta edad media es seis años superior a la de aquellos que acceden por primera vez a una vivienda, directamente en propiedad. Para muchos analistas inmobiliarios, este tránsito del alquiler a la compra debería ser siempre la tónica general y, además, hoy encarna una señal más de que el mercado de la vivienda ha madurado, dejando atrás los excesos del boom.

Alfa Inmobiliaria también detecta un mayor dinamismo en este nicho de mercado: "Desde el pasado verano, venimos observando que **cada día son más los jóvenes que han comenzado a buscar casa para comprar**". Son personas que ya están viviendo en un piso en alquiler, con una edad que oscila entre los 30 y 38 años y **empleados (sobre todo parejas) con un contrato fijo.** Y es que en estos momentos, después del **gran ajuste de los precios**, las cuotas hipotecarias mensuales se han abaratado y suelen ser inferiores a las rentas mensuales de los alquileres. Además, el comprador ex inquilino suele tener ahorros, con lo que rebaja la financiación que requiere.

Para Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en **Madrid**, el paso del alquiler a la compra representa "la **principal novedad que se está produciendo en el mercado**, y con mucha fuerza, desde el año pasado". En su opinión, esto se produce por pura lógica económica. "La persona que es solvente está viendo en la compra, ahora sí, una buena oportunidad de ahorrar porque reduce gastos y, al mismo tiempo, adquiere patrimonio", afirma Iglesias. "Los inquilinos, sobre todo jóvenes, se han dado cuenta de que pueden vivir en un piso similar al que tienen arrendado y en la misma zona pagando la mitad". Para Alfa Inmobiliaria, **antes de fin de año, el 10% de los actuales arrendatarios de menos de 38 años será propietario.**

Fuente: elmundo.es

Quizá también **te pueda interesar:**

- Encontrar **casas** y **apartamentos** en alquiler de vacaciones
- Encontrar **oportunidades, viviendas rebajadas, urge vender...**
- Encontrar **negocios en venta** y **en alquiler**

Síguenos: [Facebook](#) – [Twitter](#) – [Google+](#)

[in](#) [m](#) [e](#) [+](#) [Mas...](#)

Notifica cuando alguien comente esta entrada

Deja un comentario

vivienda

Susíbete a nuestro boletín

Completa el siguiente formulario para recibir nuestro boletín de noticias en tu correo electrónico.

Susíbirme

Noticias recientes

El precio de la vivienda en la costa mediterránea sube un 2,8% interanual, según Tinsa

La compra de viviendas sube un 17% en junio, su mayor avance desde marzo de 2014

Vacaciones llenas de calma en un fantástico chalet en Málaga con bonitas vistas al mar

Últimos Post Comentados

De antigua masía, a fantástica casa de campo en plena naturaleza del Vallés, Barcelona(2)

El verano sale caro a los rezagados: alquiler en la playa, de media 595 euros/semana(1)

Las hipotecas sobre viviendas suben en mayo un 10,9% y suman un año de ascensos(1)

Los visados para construir nuevas viviendas crecen un 29,9% en abril(1)

El precio de la vivienda cayó de media un 3,6% en junio, según Tinsa(1)

Post mas comentados

Cómo protegerme de estafas inmobiliarias al comprar casa(65)

Cancelación total de la hipoteca si el banco se queda con el piso(29)

La Joya de Maui(28)

El Certificado de Eficiencia Energética en la práctica. (25)

La banca saca a la venta 60.000 viviendas(22)

REBAJADO Propiedades Destacadas

 Spainhouses.net

