



ANÁLISIS • Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria

El ladrillo, entre la euforia y recuperación



■ Bloques de viviendas en una urbanización de Madrid con varios pisos en comercialización CARLOS BARAJAS

→ 'No sólo se compra y vende suelo, sino que hay crédito para hacerlo'

→ 'Sube el precio de un determinado tipo de viviendas, mientras se pronostica que otras no volverán a cambiar nunca de manos'



Compartido

Comentar noticia



Aporta más información

ELMUNDO.ES - Madrid

ACTUALIZADO 02/11/2015 12:00

Que el sector inmobiliario está sufriendo un cambio de tendencia es evidente. "Si hasta hace escasamente un año la tendencia era común a todos los actores del

sector, y podía resumirse con la palabra "desolación", hoy debemos recurrir a términos como euforia para algunos y recuperación para otros", afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria.

En el extremo más positivo de la cadena inmobiliaria estarían, según esta compañía, los operadores de suelo. Estos, a los que el estallido de la burbuja inmobiliaria les convirtió en propietarios de los principales **activos tóxicos** de España, son hoy propietarios de terrenos en la mira de fondos nacionales y extranjeros interesados nuevamente en la promoción de vivienda.

"Aun así, no todo vale", afirma Duque. "Los grandes", añade, "buscan suelo finalista -listo para ser edificado- y especialmente en Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas. Como cuentan con financiación para ello, se descarta toda la oferta de segundo nivel y en este momento la competencia es total".

En el terreno de la vivienda, la situación del mercado tiene similitudes y diferencias que afectan al particular. "En este caso", afirma Duque, "tan sólo podemos hablar de **recuperación suave, constante y razonable**; y, en ningún caso, estamos observando los niveles de euforia que se viven en la promoción".

'Recuperación suave, constante y razonable'

En el conjunto de España, recuerda Duque, el precio de la vivienda crece a un ritmo interanual del 4,2%, según el Instituto Nacional de Estadística. "En algunas regiones como Madrid, Barcelona, Costa del Sol o algunos puntos de la Comunidad de Valencia, la vivienda está registrando este moderado incremento en el precio. Sin embargo, hay otras muchas **propiedades que ya no volverán a cambiar de manos**", afirma.

Entre esta cartera invendible se encontrarían, según Alfa Inmobiliaria, todas aquellas propiedades construidas en ubicaciones mal elegidas, viviendas antiguas, pequeñas, en zonas modestas, sin ascensor, mal mantenidas, etc. **"Estas viviendas han llegado a rebajar su precio hasta en un 70%", asegura Duque, "y ni así encuentran comprador"**. "Este tipo de propiedad ha estado muy ligado al fenómeno de la inmigración y hoy, con una población más estable, es difícil quitárselas de encima".

En estos momentos, en mayor o menor medida, el mercado se encuentra en fase de recuperación, se remarca desde Alfa Inmobiliaria. "Y como dice el eslogan", afirma Duque, "quien tiene un capital piensa: 'A ver si soy yo el tonto que no se aprovecha'". "Funcionamos por expectativas más que por realidades y esas

expectativas que nos creamos nosotros mismos son las que acaban creando las realidades, **es pura física cuántica. Si lo crees se crea**", concluye.

Suscríbete a **ELMUNDO** ahora



Comentarios

Todavía no hay comentarios. Sé el primero en dar tu opinión...

COMENTAR NOTICIA

Lo más leído

- 1 [¿Para qué ha servido la reforma laboral?](#)
- 2 [Las casas de James Bond](#)
- 3 [Comida 'fea' versus comida 'sexy'](#)
- 4 [Estas son las gasolineras donde puedes repostar diésel por menos de un euro](#)
- 5 [China presenta su primer avión comercial para competir con Airbus y Boeing](#)

Destacados

Últimas Noticias	Temas
Índices	IBEX 35
Euromillones	Horóscopo Diario
Premios Goya	Premios Oscar
Ganadores Oscar 2015	Calendario electoral 2015
Mejores colegios de España	Elecciones 27S
	Calendario laboral 2016
Lotería de Navidad 2015	Lotería del Niño 2016
	George Boole

Próximos envíos

[Eibar - Rayo Vallecano](#)

[Everton - Sunderland](#)

Servicios