

## Busca las franquicias más rentables

BUSCAR FRANQUICIA

[Inicio](#) / [Noticias sobre Franquicias](#) / [Alfa Inmobiliaria explica que el mercado ya fija precios a tres años vista](#)

## Alfa Inmobiliaria explica que el mercado ya fija precios a tres años vista

12 noviembre, 2018 por franquinet



Muchos son los motivos que han disparado los precios del alquiler. El creciente interés de los españoles por vivir de alquiler frente a la vivienda en propiedad, el incremento del alquiler turístico, la mejora del mercado laboral que anima a muchos jóvenes a salir de la vivienda familiar, etc. No obstante, "un incremento cercano al 25%, como estamos observando, **es disparatado**". Así lo afirma Jesús Duque, vicepresidente de la franquicia [Alfa Inmobiliaria](#).

En opinión de este experto, con 20 años de experiencia en el sector, y responsable de una franquicia con más de 225 oficinas repartidas por España (130), México (90), Costa Rica (1), Paraguay (1), Francia (1),

Ecuador (1) y Argentina (1), "no estamos ante una **burbuja inmobiliaria**, sino ante una burbuja de rentabilidad". Y es que los propietarios de una vivienda están fijando precios "a tres años vista", dando por hecho que el tiempo juega a su favor. "En el caso de que la vivienda no se venda o se alquile, piensan que igualmente habrán ganado pues la tendencia permanecerá alcista. Al menos, tres años más", afirma el directivo de Alfa Inmobiliaria.

## En función de la rentabilidad media

Para el caso concreto de los alquileres, en opinión del fundador y vicepresidente de la compañía, "se está poniendo precio a los inmuebles en función de lo que oye que estas propiedades ofrecen como rentabilidad media. Es sencillo, se estudia en la zona el precio del alquiler y se capitaliza entre el 5% y el 10% para calcular el precio por el que se puede vender. Al estar **muy altos** los precios del alquiler, se repercute directamente en el precio de venta. Y, debido a que los tipos de interés están muy por debajo de esa rentabilidad, se paga menos de cuota hipotecaria por comprar que alquilando".

Sin embargo, como alerta el directivo de la franquicia Alfa Inmobiliaria, **no es lo mismo** la rentabilidad que obtiene una empresa especializada en la gestión de inmuebles, con un gran volumen de operaciones y concentración de propiedades, que un particular. Para los primeros es posible lograr hasta un 10% de rentabilidad. Mientras que el inversor particular muy difícilmente logrará las ventajas de una gestión tan profesional. Ni unos niveles de ocupación similares.

## Las tasadoras, muy por debajo de los precios anunciados según Alfa Inmobiliaria

Desde la franquicia Alfa Inmobiliaria, su máximo responsable afirma que estamos viendo precios de venta publicados muy superiores a los que luego resultan de la valoración de la empresa tasadora. Los vendedores están descontando la **rentabilidad futura** que el comprador va a obtener por alquiler el inmueble. Lo que está provocando una inflación en los precios, contribuyendo a que se cierren menos operaciones y a distorsionar el mercado. Cuando, en realidad, la mayor parte de las compraventas tienen como fin la vivienda habitual.