

Por Redacción | Ideas y Debates | 31-10-2018

El mercado inmobiliario ya está fijando los precios a tres años vista

Tags | alfa inmobiliaria

Comentarios

Imprimir

Pdf



PUBLICIDAD*

Suscríbete a nuestra Newsletters

Recibe en tu correo electrónico nuestras Noticias y Novedades

Red de autores y profesionales

Colabora publicando tus contenidos y gana notoriedad como autor influyente

Muchos son los motivos que han disparado los precios del alquiler. Por una parte, 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" afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria.

En opinión de este experto, con 20 años de experiencia en el sector, y responsable de una cadena 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 si no ante una burbuja de rentabilidad".

En su opinión 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.

En el caso concreto de los alquileres, en opinión del fundador y vice presidente 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, 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:

Desde 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.

En cualquier caso, concluye el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, "los precios de la vivienda no subirán indefinidamente. Finalmente, en un mercado de oferta y demanda, los precios de los pisos dependen de las rentas familiares y será el mercado de trabajo el que permita o modere estos incrementos de precio".

Tags | alfa inmobiliaria

PUBLICIDAD

1001 Portales · Multiplica tus anuncios

En un solo Click publica en los mejores portales y Apps de clasificados e inmobiliarios

Compartir

Comentarios

Favoritos



RECOMENDADOS



Por Redacción | **Agencia Inmobiliaria MLS**

De 80 metros, dos habitaciones, y con un precio inferior a los 250.000 euros, la vivienda más buscada



Por Redacción | **Ideas y Debates**

La subida del precio de los alquileres puede afectar a España como destino Erasmus



Por Redacción | **Marketing y Tecnología**

El sector PropTech crecerá hasta los 7.500 empleos directos en 2019



Por Redacción | **Arquitectura**

El Consejo General de la Arquitectura Técnica de España establece una alianza con el estándar Passivhaus

COMENTARIOS ABIERTOS (0)



Usuario

© 2018-10-31 11:51:14

Escribe aquí tu comentario...

Acceder

Conectar con Facebook

Información

[Audiencia y Publicidad](#)
[Quiénes Somos](#)
[Legal](#)
[Privacidad](#)
[Contacto](#)
[Ayuda](#)
[Guía de editores](#)
[¿Errores?](#)

Categorías

[Mercado Inmobiliario](#)
[Economía](#)
[Sector Inmobiliario](#)
[Construcción](#)
[Actualidad Inmobiliaria](#)
[Negocios y Sinérgias](#)

Contenidos

[Destacados](#)
[Populares](#)
[Opiniones](#)
[Notas de Prensa](#)
[Entrevistas](#)
[Reviews](#)
[Vídeos](#)

 [Facebook](#)
 [Twitter](#)
 [Google+](#)
 [RSS](#)