



## 9 errores de inversión

Si dispone de 350.000 € en activos, descargue esta guía y actualizaciones periódicas.



03 de Noviembre, 00:56 am

Regístrate Inicia sesión

# INVERSIÓN **finanzas.com**

- Inicio
- Noticias
- Cotizaciones
- Análisis Técnico
- Finanzas Personales
- Opinión
- Eventos
- Evasión
- Escuela de Inversión

- Última hora
- Mercados
- Empresas
- Economía
- Vivienda
- Empleo
- Agenda macro
- Comunicados de empresa
- Noticias corporativas

- IBEX 35**  
6.993,00 (0,43%)
- MADRID**  
909,77 (0,49%)
- EUR/USD**  
1,1369 (-0,13%)
- PETRÓLEO BRENT**  
72,62 (-0,18 %)
- ORO**  
1.235,50 (1,00 %)

LOS FIJAN A TRES AÑOS VISTA

## Vivienda: ¿Por qué se están 'subiendo a la parra' los vendedores?

03/11/2018 - 08:05 Finanzas.com

0 Comentarios

[Twitter](#) [Recomendar 0](#) [Share](#)

La escalada alcista de los precios de la vivienda están dejando ver una peligrosa respuesta en comportamiento de los inversores, quienes, convencidos de que el tiempo juega a su favor, están fijando precios a tres años vista, aunque luego los informes de las tasadoras son inferiores a los precios de venta publicados, lo que conduce a que finalmente se cierren menos operaciones y se distorsione el mercado.

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, "no estamos ante una burbuja inmobiliaria si no ante una burbuja de rentabilidad".



Vivienda: ¿Por qué se están 'subiendo a la parra' los vendedores?

A su juicio, 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".

0 Comentarios

[Twitter](#) [Recomendar 0](#) [Share](#)

Iniciar sesión  Invitado



0 comentarios

Suscribirse • RSS

publicidad

Entérate de por qué tantos ahorradores están cancelando las cuentas de inversión en sus bancos.

**investMe**

### DESTACAMOS



#### Karen Ward: "El acuerdo del Brexit será suave, a ambas partes les interesa"

Karen Ward es una de las economistas más brillantes del...



#### Bolsas volátiles: ¿cómo actuar? Los expertos responden a las preguntas de los inversores

La volatilidad presente en los mercados está suscitando...



#### Los mejores depósitos a corto plazo para hacer crecer los 'dineros'

Encontrar un depósito a corto plazo y que sea rentable está...

Anuncio



### Magníficas viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con espacios de máxima calidad

Obra Nueva en Valencia. A un paso de la Playa de las Arenas y junto a La Marina

publicidad