

OPINIÓN

Alfa Inmobiliaria: “El mercado inmobiliario está fijando los precios a tres años vista”

por
Fotocasapublicado en
8 noviembre 2018

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, etcétera.

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

EVOLUCIÓN DE PRECI...

PRECIO DE LA VIVIEN...

PRECIO MEDIO DE LA ...

PRECIO VIVIENDA



ENTRADA ANTERIOR

¿Cuándo es obligatorio el certificado energético?



SIGUIENTE ENTRADA

Erasmo López (Fotocasa): Redes Sociales al servicio de tu inmobiliaria

You may also like

Gonzalo Bernardos predice un destacado trasvase del mercado de alquiler a la compra de viviendas

fotocasa · 26 julio 2018

Sergio Marcos: “¿Acabará Amazon con los centros comerciales de nuestro país?”

Sergio Marcos · 26 febrero 2018

Inmaculada Amat: “Amat Inmobiliaria es una empresa formada y liderada por mujeres”

fotocasa · 23 marzo 2018

Oi Realtor cree que la ley hipotecaria permitirá adquirir una vivienda con un contrato hipotecario ético

Europa Press · 30 agosto 2017

ETIQUETAS

#SECTOR INMOBILIARIO #MERCADO INMOBILIARIO #FOTOCASA #COMPRVENTA
#ECONOMÍA #HIPOTECAS #ESPAÑA #AGENCIA INMOBILIARIA #PRECIO DE LA VIVIENDA
#VIVIENDA #PRECIO VIVIENDA #ALQUILER #TENDENCIAS #INE
#COMPRVENTA DE VIVIENDAS #PROFESIÓN INMOBILIARIA

PUBLICIDAD