

¿Dónde invertir en el sector en tiempos de crisis?

La construcción de viviendas, la concesión de hipotecas y la compraventa de pisos, entre otras cosas, han bajado su ritmo de una forma más que visible y toda la inversión empleada en este sector está poco a poco reconduciéndose hacia otras líneas de negocio.

30 de Mayo, 2011

Valoración: ☆☆☆☆☆ 0 (0 votos)

Sin comentarios

📄 📧 📄 📄 A+ A-

C. GARCÍA-PANDO - La crisis ha propiciado una ralentización considerable del crecimiento del mercado inmobiliario. La [construcción de viviendas](#), la [concesión de hipotecas](#) y la [compraventa de pisos](#), entre otras cosas, han bajado su ritmo de una forma más que visible y toda la inversión empleada en este sector está poco a poco reconduciéndose hacia otras líneas de negocio dentro del sector o incluso a otros mercados. **¿Cuáles son los nichos que han emergido tras este cambio de ciclo del 'ladrillo'?**

"A pesar del enorme descenso generalizado en materia de adquisición de bienes raíces, las inversiones a la baja no conforman una posición estandarizada en todo el mapa nacional, es decir, va por ciudades y no se pueden extrapolar datos uniformemente", explica Jordi Almir, vicepresidente de la Asociación de Profesionales Asesores Independientes Financieros (AIF).

Mercados a flote

Desde la Administración Central la política de vivienda ha estado clara: **el alquiler y la rehabilitación han pasado a ser la alternativa para el modelo inmobiliario**. Desde la entrada en vigor de la [Ley de Economía Sostenible](#) en 2009 se han favorecido estas dos líneas con actuaciones (la creación de Sociedad Pública del Alquiler, la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación...) y con [desgravaciones y favoritismos fiscales](#). No obstante, aún es pronto para dilucidar hacia dónde se dirigirá la inversión de las empresas y de los particulares, y si la construcción y la compraventa de viviendas dejará de ser el principal foco de rentabilidad de este sector.

El alquiler, el mercado con mayores expectativas y pretensiones depositadas por muchos agentes del mercado, además del Ejecutivo, tiene cierta proyección de futuro, pero a día de hoy la [rentabilidad que supone comprar una vivienda](#) para alquilarla y obtener beneficios aún no es lo suficientemente alta como para emplear tus ingresos de forma beneficiosa. La protección del propietario y la agilización de los procesos judiciales contra los impagos son dos tareas pendientes que darían alas a este mercado. **A pesar de las numerosas deducciones para el alquiler y las nuevas a la rehabilitación, los expertos creen que pueden ayudar, pero que no serán muy relevantes.**

Por otra parte, la rehabilitación está tomando más protagonismo, e incluso, desde UGT proponen una inyección de capital del Gobierno en este sector para que se puedan crear unos [600.000 puestos de trabajo](#). "El peso de la rehabilitación y la VPO ha aumentado por ser, precisamente, soluciones a las dificultades de acceso de muchas familias a la vivienda en momentos de crisis", revela Santiago Carbó Valverde, catedrático de Análisis Económico de la Universidad de Granada. "La rehabilitación es una opción interesante **para aquellos que les gustaría comprar una nueva vivienda pero consideran la opción de mejorar aquella en la que viven o comprar una a un precio más conveniente pero para rehabilitar**", declara Carbó. No obstante, aunque las dos actividades vayan aumentando lentamente en las estadísticas oficiales, aún están lejos de suponer ni por asomo el porcentaje de PIB que acaparó la construcción en sus años de bonanza.

Almir, por su parte, señala **el importante papel que la banca está ejerciendo en el sector inmobiliario**: "los activos colocados por parte de las entidades financieras, especialmente viviendas nuevas procedentes de ejecuciones, daciones en pago y otros acuerdos efectuados con promotores inmobiliarios son algunos de los inmuebles que están obteniendo una participación más favorable", apunta.



¿Qué segmentos saldrán más favorecidos tras la crisis?

“

El peso de la rehabilitación y la VPO ha aumentado.

”

Palabras clave

[crisis inmobiliaria](#), [inversión](#), [inversión vivienda](#), [sector inmobiliario...](#)

España, país comprador

La compraventa sigue siendo la actividad más rentable y practicada en el sector. De hecho, a 2010 todavía el [77% del patrimonio de las familias españolas](#) está invertido en el sector inmobiliario, por tanto, aunque el volumen de negocio se haya desinflado bastante, es tarea difícil que este sector de la noche a la mañana deje de ser lo que era. "Es una cuestión casi cultural, muy arraigada. El ciudadano tiende a pensar que la vivienda es la mejor inversión porque a largo plazo ha observado un incremento de su valor y porque lo percibe como un bien tangible", reflexiona Carbó, "hoy en día **seguramente no tienen la misma fe que hace diez años pero sigue siendo, efectivamente, la principal inversión en el patrimonio familiar**".

Muchas de las personas y empresas que invirtieron su riqueza en el mercado inmobiliario tampoco están dispuestas a vender este patrimonio rebajando el dinero que abonaron para adquirirlo. Desde el FMI calculan que [la vivienda ha bajado de precio entre un 10% o 20%](#), sin embargo, la mayoría de los expertos del sector señala que **hace falta una rebaja aún más alta de entre un 30% y un 40% para conseguir el equilibrio necesario para reactivar el sector**.

"El ajuste se ha producido de forma moderada. **2011 será un año de ajuste significativo, aunque aún no es suficiente para corregir el desequilibrio generado** en los años anteriores a la crisis", declara el catedrático. "En España nos encontramos con un mercado rígido, con estadísticas de precios deficientes que no ayudan a formar mercado y a acomodar las decisiones de compraventa", agrega.

Por otra parte, [la inversión extranjera que se lanzó a la compra](#) de viviendas de segunda residencia en zonas costeras también ha decrecido y **se ha perdido en cierta medida la confianza en el mercado inmobiliario español**. La primera experiencia de la gira inmobiliaria del ministro de Fomento, José Blanco, en Londres confirma que muchos británicos no tuvieron suerte invirtiendo en España. No obstante, [España sigue siendo uno de los cinco países preferidos](#) para invertir en vivienda y un país atractivo tanto para sus vacaciones como para la posesión de un bien inmueble y aún no sabemos cómo evolucionarán las ventas tras una cierta recuperación de las principales potencias europeas.

¿A dónde ha ido la inversión?

Como es lógico, la inversión que los españoles antes empleaban en el sector inmobiliario durante el 'boom' ya no es tan elevada. "**La inversión se ha desplazado hacia valores refugio como los depósitos o los seguros**, pero buena parte del ahorro está siendo ya consumido para acomodar las necesidades de primera necesidad que la situación de escaso crecimiento exige para muchas familias", asegura Carbó. Por su parte, el vicepresidente de AFI, explica que "los más conservadores se están orientando hacia la renta fija, también hay inversiones en el mercado variable y existe un grupo importante que prefiere salvaguardar su circulante, en *cash* 'bajo el colchón'".

Puede que a largo plazo la inversión vuelva a retornar al sector inmobiliario o se reduzca lentamente hasta alcanzar un cierto equilibrio. No obstante, en la actualidad aún existen en el mercado de pisos verdaderas oportunidades, y algunas realmente también se pueden aprovechar. La inversión o desinversión en el sector inmobiliario será desigual en todo el panorama inmobiliario español, pues la situación es diferente según las áreas geográficas. **En algunas estarán afectadas por exceso de stock y en otras zonas con más demanda la inversión estará garantizada**. Solo hace falta esperar cuando se equilibre la situación económica, cuáles sean los segmentos de negocio que sobresalgan como picos en el sector al comienzo del nuevo ciclo.

“www.noticias.pisos.com” (30/05/2011)

Al desconocer el número de visitas o impactos no podemos estimar el coste.

Escala: 100%

¿Dónde invertir en el sector en tiempos de crisis?

La construcción de viviendas, la concesión de hipotecas y la compraventa de pisos, entre otras cosas, han bajado su ritmo de una forma más que visible y toda la inversión empleada en este sector está poco a poco reconduciéndose hacia otras líneas de negocio.

30 de Mayo, 2011

Valoración: ☆☆☆☆☆ 0 (0 votos)

Sin comentarios

📄 📧 📄 📄 A+ A-

C. GARCÍA-PANDO - La crisis ha propiciado una ralentización considerable del crecimiento del mercado inmobiliario. La [construcción de viviendas](#), la [concesión de hipotecas](#) y la [compraventa de pisos](#), entre otras cosas, han bajado su ritmo de una forma más que visible y toda la inversión empleada en este sector está poco a poco reconduciéndose hacia otras líneas de negocio dentro del sector o incluso a otros mercados. **¿Cuáles son los nichos que han emergido tras este cambio de ciclo del 'ladrillo'?**

"A pesar del enorme descenso generalizado en materia de adquisición de bienes raíces, las inversiones a la baja no conforman una posición estandarizada en todo el mapa nacional, es decir, va por ciudades y no se pueden extrapolar datos uniformemente", explica Jordi Almir, vicepresidente de la Asociación de Profesionales Asesores Independientes Financieros (AIF).

Mercados a flote

Desde la Administración Central la política de vivienda ha estado clara: **el alquiler y la rehabilitación han pasado a ser la alternativa para el modelo inmobiliario**. Desde la entrada en vigor de la [Ley de Economía Sostenible](#) en 2009 se han favorecido estas dos líneas con actuaciones (la creación de Sociedad Pública del Alquiler, la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación...) y con [desgravaciones y favoritismos fiscales](#). No obstante, aún es pronto para dilucidar hacia dónde se dirigirá la inversión de las empresas y de los particulares, y si la construcción y la compraventa de viviendas dejará de ser el principal foco de rentabilidad de este sector.

El alquiler, el mercado con mayores expectativas y pretensiones depositadas por muchos agentes del mercado, además del Ejecutivo, tiene cierta proyección de futuro, pero a día de hoy la [rentabilidad que supone comprar una vivienda](#) para alquilarla y obtener beneficios aún no es lo suficientemente alta como para emplear tus ingresos de forma beneficiosa. La protección del propietario y la agilización de los procesos judiciales contra los impagos son dos tareas pendientes que darían alas a este mercado. **A pesar de las numerosas deducciones para el alquiler y las nuevas a la rehabilitación, los expertos creen que pueden ayudar, pero que no serán muy relevantes.**

Por otra parte, la rehabilitación está tomando más protagonismo, e incluso, desde UGT proponen una inyección de capital del Gobierno en este sector para que se puedan crear unos [600.000 puestos de trabajo](#). "El peso de la rehabilitación y la VPO ha aumentado por ser, precisamente, soluciones a las dificultades de acceso de muchas familias a la vivienda en momentos de crisis", revela Santiago Carbó Valverde, catedrático de Análisis Económico de la Universidad de Granada. "La rehabilitación es una opción interesante **para aquellos que les gustaría comprar una nueva vivienda pero consideran la opción de mejorar aquella en la que viven o comprar una a un precio más conveniente pero para rehabilitar**", declara Carbó. No obstante, aunque las dos actividades vayan aumentando lentamente en las estadísticas oficiales, aún están lejos de suponer ni por asomo el porcentaje de PIB que acaparó la construcción en sus años de bonanza.

Almir, por su parte, señala **el importante papel que la banca está ejerciendo en el sector inmobiliario**: "los activos colocados por parte de las entidades financieras, especialmente viviendas nuevas procedentes de ejecuciones, daciones en pago y otros acuerdos efectuados con promotores inmobiliarios son algunos de los inmuebles que están obteniendo una participación más favorable", apunta.



¿Qué segmentos saldrán más favorecidos tras la crisis?

“

El peso de la rehabilitación y la VPO ha aumentado.

”

Palabras clave

[crisis inmobiliaria](#), [inversión](#), [inversión vivienda](#), [sector inmobiliario...](#)

España, país comprador

La compraventa sigue siendo la actividad más rentable y practicada en el sector. De hecho, a 2010 todavía el [77% del patrimonio de las familias españolas](#) está invertido en el sector inmobiliario, por tanto, aunque el volumen de negocio se haya desinflado bastante, es tarea difícil que este sector de la noche a la mañana deje de ser lo que era. "Es una cuestión casi cultural, muy arraigada. El ciudadano tiende a pensar que la vivienda es la mejor inversión porque a largo plazo ha observado un incremento de su valor y porque lo percibe como un bien tangible", reflexiona Carbó, "hoy en día **seguramente no tienen la misma fe que hace diez años pero sigue siendo, efectivamente, la principal inversión en el patrimonio familiar**".

Muchas de las personas y empresas que invirtieron su riqueza en el mercado inmobiliario tampoco están dispuestas a vender este patrimonio rebajando el dinero que abonaron para adquirirlo. Desde el FMI calculan que [la vivienda ha bajado de precio entre un 10% o 20%](#), sin embargo, la mayoría de los expertos del sector señala que **hace falta una rebaja aún más alta de entre un 30% y un 40% para conseguir el equilibrio necesario para reactivar el sector**.

"El ajuste se ha producido de forma moderada. **2011 será un año de ajuste significativo, aunque aún no es suficiente para corregir el desequilibrio generado** en los años anteriores a la crisis", declara el catedrático. "En España nos encontramos con un mercado rígido, con estadísticas de precios deficientes que no ayudan a formar mercado y a acomodar las decisiones de compraventa", agrega.

Por otra parte, [la inversión extranjera que se lanzó a la compra](#) de viviendas de segunda residencia en zonas costeras también ha decrecido y **se ha perdido en cierta medida la confianza en el mercado inmobiliario español**. La primera experiencia de la gira inmobiliaria del ministro de Fomento, José Blanco, en Londres confirma que muchos británicos no tuvieron suerte invirtiendo en España. No obstante, [España sigue siendo uno de los cinco países preferidos](#) para invertir en vivienda y un país atractivo tanto para sus vacaciones como para la posesión de un bien inmueble y aún no sabemos cómo evolucionarán las ventas tras una cierta recuperación de las principales potencias europeas.

¿A dónde ha ido la inversión?

Como es lógico, la inversión que los españoles antes empleaban en el sector inmobiliario durante el 'boom' ya no es tan elevada. "**La inversión se ha desplazado hacia valores refugio como los depósitos o los seguros**, pero buena parte del ahorro está siendo ya consumido para acomodar las necesidades de primera necesidad que la situación de escaso crecimiento exige para muchas familias", asegura Carbó. Por su parte, el vicepresidente de AFI, explica que "los más conservadores se están orientando hacia la renta fija, también hay inversiones en el mercado variable y existe un grupo importante que prefiere salvaguardar su circulante, en *cash* 'bajo el colchón'".

Puede que a largo plazo la inversión vuelva a retornar al sector inmobiliario o se reduzca lentamente hasta alcanzar un cierto equilibrio. No obstante, en la actualidad aún existen en el mercado de pisos verdaderas oportunidades, y algunas realmente también se pueden aprovechar. La inversión o desinversión en el sector inmobiliario será desigual en todo el panorama inmobiliario español, pues la situación es diferente según las áreas geográficas. **En algunas estarán afectadas por exceso de stock y en otras zonas con más demanda la inversión estará garantizada**. Solo hace falta esperar cuando se equilibre la situación económica, cuáles sean los segmentos de negocio que sobresalgan como picos en el sector al comienzo del nuevo ciclo.

“www.noticias.pisos.com” (30/05/2011)

Al desconocer el número de visitas o impactos no podemos estimar el coste.

Escala: 100%