

Home (/) > Actualidad (/actualidad) > Noticias (/actualidad/noticias) > Noticias bolsa España (/actualidad/noticias/bolsa-espana) > Estos son los motivos por los que el sector inmobiliario no ha desarrollado todo su potencial

FUND DAY SEVILLA

Estos son los motivos por los que el sector inmobiliario no ha desarrollado todo su potencial

Silvia Morcillo (/analista/silvia-morcillo), Redacción Estrategias de Inversión 05-11-2018, 07:00:00

Después de siete años de crisis, se vuelve a la fase de recuperación del mercado inmobiliario. Los expertos están de acuerdo en que todavía queda mucho potencial en el sector, especialmente en el residencial, que es el que ha tenido una recuperación más tardía.

Regístrate Gratis

y recibe análisis gratuitos

Introduce tu email



Al hacer click en Enviar, aceptas expresamente las [Condiciones de Uso y Privacidad](#)



De izda a dcha: Paloma Arnáiz (Asociación Española de Análisis de Valor); José Luis Alba (Domo Activos Socimi), Pedro Martos (Unicorp Patrimonio SV), Ricardo Pumar (Grupo Insur) y José Antonio Pérez Muriel (EFPA España).

La intensa recuperación económica que ha vivido España desde 2014, con un crecimiento medio del 3%, que ha ido de la mano de una mejora de la confianza de las familias y agentes económicos "son factores que han influido en la recuperación del sector, muy vinculado al ciclo económico", reconoce **Ricardo Pumar, presidente de Grupo Insur** (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/el-experto-opina/el-mercado-desconoce-el-buen-futuro-de-la-inversion-n-409081>) que añade además la fortaleza de la demanda extranjera en el mercado de viviendas, que desde 2014 ha crecido a tasas medias del 15%. Pero no son los únicos factores. **José Luis Alba, Director del área de socimis de Domo Activos Socimi** (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/el-experto-opina/el-sector-de-las-socimis-en-el-ma-pasa-por-la-n-409485>) habla de

Alarmas

M. Continuo	MAB	Divisas	Estado	Hora
Valor				
METROVACESA (/cotizaciones/indices/mercado-continuo/metrovacesa)			Supera Resistencia	09:30
NH HOTELES (/cotizaciones/indices/mercado-continuo/nh-hotels)			Rompe Soporte	09:16

Utilizamos cookies propias y de terceros para medir tu actividad en este sitio web y mejorar el servicio ofrecido mediante el análisis de tu navegación. Si continuas navegando, consideramos que aceptas su uso. Puedes cambiar la configuración u obtener más información [aquí](#) (No Continuo (/cotizaciones/indices/mercado-continuo/#soportes-y-resistencias))

la vuelta de la financiación bancaria, no sólo para particulares sino para promotores, y del aumento de la demanda del alquiler “una cosa nueva que estamos viviendo en este país”. Hasta ahora se tenía la opinión de que el alquiler era tirar el dinero, sin embargo, la mentalidad de la gente está cambiando y “el tirón de la demanda de alquiler es otro factor de sostenibilidad del ciclo inmobiliario”.

Un sector que se encuentra en un ciclo de consolidación tras haberse recuperado más o menos plenamente de la crisis. **Paloma Arnáiz Pérez-Villamil, Secretaria General de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)** vincula el sector con la evolución del PIB y el empleo pues, históricamente “siempre que el PIB ha evolucionado por encima del 2% y, de la misma forma el empleo, el sector inmobiliario ha experimentado su momento de mayor auge”. Sin embargo, en este punto hay dos factores que han provocado que el sector no haya desarrollado todo su potencial: 1) el empleo que se ha creado no es de la mejor calidad (salarios bajos y temporalidad alta), lo que ha dificultado la financiación a la gente más joven y se ha frenado esa demanda y 2) los criterios de financiación están siendo muy conservadores lo que, aparte de ser una buena noticia, está impidiendo que se den más hipotecas y a su vez condicionan el precio de los alquileres.

Esto, dice Arnáiz, **ha provocado que haya un mercado a dos velocidades: crecimiento a nivel nacional que, tal y como dicen las estadísticas es un prudente 5% interanual, pero este crecimiento está camuflado con “unos crecimientos salvajados, en los centros de las grandes capitales,** donde hay una falta de oferta muy llamativa que está condicionando una subida de precios muy superior al 5%”.

Y con todo, sigue habiendo potencial en el sector. Claro que siempre y cuando el inversor sepa en qué activo quiere invertir y cuál se adapta al perfil de riesgo. Alba cree que a la hora de invertir las cotizadas tienen más transparencia y más garantía pues los mercados regulados exigen a las compañías requisitos y controles que sirven de garantía para los accionistas. Dentro de las cotizadas del sector inmobiliario los expertos distinguen las promotoras (cuyo objetivo es promover, desarrollar y vender), de las socimis (que son patrimonialistas y tienen como objetivo la tenencia del activo inmobiliario con destino de alquiler) y las constructoras.

En este punto, los expertos creen que es básico analizar el perfil del inversor - analizar cuánto riesgo quiere asumir y cuál es el tipo de inversión en el que quiere entrar - y todo con un horizonte de largo plazo pues “en general, un inversor a corto plazo es complicado que pueda encontrar buenas oportunidades en el inmobiliario. **Es un sector que vive de los ciclos y, en general, está muy afectado por una gran incertidumbre en todas sus etapas con lo que requiere de un inversor con músculo para resistir a las subidas y bajadas de los ciclos**”, asegura la experta de AEV.

Premium

IDEAS DE TRADING A CORTO PLAZO

2 acciones del Ibx 35 listas para rebotar
(<https://www.estrategiasdeinversion.com>)

Herramientas

Gráficos (/cotizaciones)

Foros (<http://foros.estrategiasdeinversion.com>)

Consultas (/analisis/consultorio)

Recomendados



¿Trabajas en banca o en el sector financiero? (<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/boletin-para-profesionales-empleados-de-n-406033>)



Soportes y resistencias del mercado continuo. (<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/continuo#soportes-y-resistencias>)



¿Qué está pasando en la bolsa hoy? (<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/la-bolsa-hoy>)



Servicio de Alertas al Móvil gratuito (<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/la-bolsa-hoy>)
servicio-de-alertas-en-el-movil-de-estrategias-n-396381)

La bolsa hoy (/actualidad/la-bolsa-hoy)

9:17

Los índices europeos miran a EEUU con mayoría de subidas
(<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/espana/los-indices-europeos-miran-a-eeuu-con-mayoria-n-412391>)

9:15

El Ibx 35 sigue esperado al Supremo al filo de los 9.900 puntos

Utilizamos cookies propias y de terceros para medir tu actividad en éste sitio web y mejorar el servicio ofrecido mediante el análisis de los datos que generas al navegar por el sitio. Si continúas navegando, consideramos que aceptas su uso. Puedes cambiar la configuración u obtener más información [aquí \(/corporativo/politica-de-privacidad-y-cookies\)](#) (<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/>)



espana/el-ibex-35-sigue-esperado-al-supremo-al-filo-de-n-412389)

9:00

Mayoría de subidas en la apertura europea (/actualidad/la-bolsa-hoy)

9:00

Berkeley lidera las caídas del Continuo (/actualidad/la-bolsa-hoy)

9:00

El Ibex 35 abre la sesión en negativo (/actualidad/la-bolsa-hoy)

Análisis más vistos por otros inversores:

Análisis	Actualidad	Premium
----------	------------	---------

- 1 "El gran diferencial entre la bolsa y la renta fija genera una oportunidad histórica para invertir" (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/y-mercados/el-experto-opina/el-gran-diferencial-entre-la-bolsa-y-la-renta-n-412135>)
- 2 2 acciones del Ibex 35 listas para rebotar (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/c-de-inversion/ideas-trading/2-acciones-del-ibex-35-listas-para-rebotar-n-412275>)
- 3 Son los programas de recompra de acciones (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/tr-los-programas-de-recompra-de-acciones-n-412263>)
- 4 Dos estrategias en Europa y EEUU que deberían ser troncales en las carteras (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/y-mercados/informes/dos-estrategias-en-europa-y-eeuu-que-deberian-n-412235>)
- 5 Análisis Técnico de Cellnex, Acciona, DIA, Meliá Hotels y Cie Automotive (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/y-mercados/informes/analisis-tecnico-de-cellnex-acciona-dia-melia-n-412365>)
- 6 Telefónica avanza en su formación de un suelo de medio plazo (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/tr-avanza-en-su-formacion-de-un-suelo-n-412321>)
- 7 UBS ajusta la valoración de BBVA pero le da un potencial del 42% (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/lc-brokers-recomiendan/recomendaciones-espana/ubs-ajusta-la-valoracion-de-bbva-pero-le-da-un-n-412325>)
- 8 "Si el Ibex 35 no consolida los 9.000 puntos, los 8.500 enteros son la zona a vigilar" (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/b-mercados/el-experto-opina/el-ibex-35>)

Es esta volatilidad la que cuenta como desventaja del sector en bolsa pues en España hay una tradición bastante asentada de que todo el mundo es patrimonialista pero no tiene tan arraigada la inversión en bolsa "y le da más miedo la fluctuación de los valores cotizados porque lo controlan menos", aunque es cierto que el desarrollo de los vehículos de inversión inmobiliaria cotizada, Socimis, es relativamente reciente y no son suficientemente conocidas sus ventajas frente a la inversión patrimonialista tradicional. Es por ello que "confiar la inversión a un producto especializado con una gestión especializada es capaz de generarnos unas rentabilidades mucho más constantes y seguras, en comparación con un inversor particular pequeño que se tenga que hacer cargo". (Ver: **Dos estrategias, en Europa y EEUU, que deben ser troncales en las carteras**

(<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/informes/dos-estrategias-en-europa-y-eeuu-que-deberian-n-412235>))

Un punto a favor de estas sociedades es el hecho de que "casi todas las grandes cotizadas tienen fondos de inversión detrás", recuerda Alba aludiendo a la "masiva entrada de fondos extranjeros sin límite de fondos para comprar suelo". Fondo que

Utilizamos cookies propias y de terceros para medir tu actividad en este sitio web y mejorar el servicio ofrecido mediante el análisis de tu navegación. Si continúas navegando, consideramos que aceptas su uso. Puedes cambiar la configuración u obtener más información [aquí](#) ([corporativo/politica-de-privacidad-y-cookies](#)).

entran con fecha de salida pero que, al moverse donde más oportunidades ven, **“siguen viendo a España entre las economías de la Zona Euro que más crece y, aunque los grandes fondos entraron hace años, el sector parece tener potencial viendo las grandes operaciones que se han hecho este año (Gladstone, Popular...)”**, reconoce Pumar.

Sobre la posibilidad de una burbuja en el sector, el directivo de Grupo Insur reconoce que “tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta, el sector es más profesional y las burbujas las alimenta el crédito y, ahora mismo, la financiación de las entidades es más rigurosa y responsable, tanto para el promotor como para el comprador”. Hay una lupa enorme puesta sobre el sector inmobiliario “para no repetir errores del pasado. Ahora es mucho más sensato todo el escenario que hay alrededor del sector inmobiliario, siempre y cuando haya un marco jurídico legal y estable para que las cosas se sigan haciendo como se están haciendo”, concluye Alba.

Han participado:



Invierta en Bolsa y Fondos con Estrategias de Inversión

Regístrate Gratis

y recibe análisis gratuitos Las claves de la jornada, en tu email

Introduce tu email



Al hacer click en Enviar, aceptas expresamente las [Condiciones de Uso y Privacidad](#)

0 comentarios

Ordenar por

Añade un comentario...

[Plugin de comentarios de Facebook](#)

no-consolida-los-9000-puntos-los-n-412287)

9 Viscofán: profit warning en 3T18, oportunidad táctica de compra (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/b-y-mercados/informes/viscofan-profit-warning-en-3t18-opportunidad-tactica-n-412357>)

10 ¿El S&P 500 puede subir sin Apple? (<https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/tr-sp-500-puede-subir-sin-apple-n-412377>)

[Publicidad \(/corporativo/publicidad\)](#) | [Contacto \(/corporativo/contacto\)](#) |
[Quiénes somos \(/corporativo/quienes-somos\)](#) | [Aviso legal \(/corporativo/aviso-legal\)](#) |
[Política de privacidad y cookies \(/corporativo/politica-de-privacidad-y-cookies\)](#) |
[RSS \(/corporativo/rss\)](#)

Síguenos en:

(c) Publicaciones Técnicas Profesionales S.L.
Plaza de Canalejas 6, 3º planta. 28014 Madrid. T: 91 005 90 87

Colaboradores:

(<http://qbitia.com>) (<https://www.strsisistemas.com/>) (<http://iberonews.com>)