



CONSEJO GENERAL COAPIS DE ESPAÑA

5 de febrero de 2.008



2007 :

Las aguas vuelven
a su cauce



Pinceladas de un año (1)

- Subida paulatina de los tipos de interés
- La demanda empieza a perder capacidad de compra
- Desaparece la demanda especulativa
- Los inversores empiezan a pedir más rentabilidad a las operaciones
- Comienzan a quedar viviendas sin vender al entregarse las promociones



Pinceladas de un año (2)

- Se endurecen las condiciones para la concesión de créditos (capacidad de pago y porcentaje sobre tasación)
- El plazo de venta de las viviendas de segunda mano se alarga
- La entrada en vigor de la Ley del suelo cambia las condiciones para su financiación
- Las promotoras paralizan sus proyectos residenciales y vuelven sus ojos hacia el sector terciario, la VPO y la internacionalización



Pinceladas de un año (y 3)

- El stock de solares sin vender aumenta
- El alquiler de vivienda comienza a verse como una opción por los jóvenes
- El mercado de alquiler de locales comerciales se estanca
- Sin embargo, los inversores prefieren la compra de locales para alquiler, antes que la de vivienda
- Los pequeños inversores comienzan a invertir en el exterior.



El año en datos (1)

- Datos sacados de las **transacciones** y las **tasaciones** de inmuebles realizados por los AAPPII
- En vivienda de segunda mano, el precio de venta se mantuvo, a nivel general, en los mismos niveles del año 2.006.
- Este dato no es uniforme para toda España, ya que la segunda residencia si sufrió descensos de precios, en ocasiones superiores al 20 %
- Igualmente, en algunas zonas, hubo una subida al principio de año, seguida de una caída brusca que dejó los precios al nivel de 2.006
- Un dato significativo es que menos del 20 % de los vendedores de vivienda de segunda mano, obtuvieron el precio que deseaban



El año en datos (y 2)

- En locales comerciales, hubo un incremento de precio (alrededor de un 15 %) en los que estaban situados en localizaciones “prime”, manteniéndose estable en el resto.
- El mercado de suelo anduvo átono durante el año, comenzando a detectarse un descenso en el número de transacciones, no habiendo aumentos significativos en el precio del suelo.
- En general, el potencial comprador de inmuebles, comienza a encontrar vendedores con necesidad de venta, y dispuestos a la negociación



Perspectivas para el futuro inmediato (1)

- La demanda (que sigue latente) pospondrá su decisión de compra de vivienda libre
- El alquiler será la opción preferida para la emancipación
- Aumento considerable de la promoción de VPO
- Las promotoras basarán sus operaciones en criterios patrimonialistas (tanto suelo como edificios)



Perspectivas para el futuro inmediato (y 2)

- Mayor porcentaje de operaciones con fondos propios que financiadas
- Las compañías serán reacias al desarrollo de suelo
- El sector no estará tan atomizado, desapareciendo las compañías de menor tamaño
- Aumento de la inversión inmobiliaria en el exterior



Terminó 2007 :

¿Ha llegado, por fin, la normalidad
al sector de la intermediación
inmobiliaria?



La intermediación inmobiliaria desde el punto de vista de los AAPPII



- Muestra : 46 colegios provinciales que agrupan a más de 6.000 AAPPPII y un total de 20.000 oficinas de intermediación
- Método : Observación, entrevista (libre y dirigida) y cuestionario.



Situación actual (1)

- Es uniforme en toda España, no hay diferencias territoriales
- De las cerca de 80.000 oficinas de intermediación que había a principios de año, han cerrado alrededor de un 40 %
- Salvo por jubilación, los AAPPPI continúan con sus negocios abiertos, y poquísimos han reducido el número de oficinas



Situación actual (2)

- La mayor parte de los cierres se ha producido después del verano
- Los locales que dejan vacíos las oficinas de intermediación tardan algún tiempo en volverse a ocupar (y no por otra oficina de intermediación)
- Los comerciales que se quedan sin trabajo, raramente vuelven al sector



Situación actual (y 3)

- Los compradores acuden cada vez menos a informarse a las oficinas, utilizando más Internet para la primera búsqueda de inmuebles.
- Desaparece, prácticamente, la figura del captador de inmuebles.
- “Divorcio” entre la banca y el sector de la intermediación.
- Las oficinas de intermediación diversifican su actividad y los servicios que ofrecen.



**El futuro de la
intermediación está
ligado al futuro del
sector en general, y
debe seguir sus
propios parámetros**