El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por tucapital.es - 15/03/2011 17:43

Los precios de la vivienda libre bajaron un 1,9% en el cuarto trimestre del año pasado respecto al mismo trimestre de 2009, tres décimas superior a la tasa registrada en el trimestre anterior (-2,2%), según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicado este martes.

http://www.cotizalia.com/fotos/economia_2011/2011031534ipv_ine.jpg

Fuente:cotizalia

Salu2.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por andreseljedi - 16/03/2011 00:34

Mucho más tiene que bajar para que se vuelva a activar este sector.

Los precios deberían de bajar mínimo un 40% desde los máximos históricos del 2007.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por tucapital.es - 16/03/2011 07:56

Según me estuvo explicando un promotor, no sé si será cierto, que los precios no pueden bajar mucho más ya que llega un momento que ya no cubre los coste de la construcción.

Pero creo que actualmente la cuestión no es construir nuevo, no creo que nadie se lance a contruir ahora, sino dar salida a toda la vivienda existente y que no se vende.

Salu2.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por Ahorrador - 16/03/2011 09:51

Bueno, no bajar los precios creo que es perder dinero por parte de los que quieren vender un inmueble, por las propias fuerzas del mercado, oferta y demanda, si hay un exceso de oferta es poco probable que se venda el inmueble a corto plazo y ese tiempo manteniendo el precio actual es dinero que dejas de ganar invirtiendo el dinero que se obtendría vendiéndolo a un precio menor. Por supuesto todo depende de las expectativas que tenga cada uno. Quizás resulte más rentable vender ligeramente por debajo del

coste para colocar esos fondos en alguna otra inversión que a medio plazo de un mejor rendimiento y cubra esa pérdida en el inmueble.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por andreseljedi - 17/03/2011 00:33

tucapital.es escribió:

Según me estuvo explicando un promotor, no sé si será cierto, que los precios no pueden bajar mucho más ya que llega un momento que ya no cubre los coste de la construcción.

Salu2.

Perdona tucapi, pero eso no me lo creo.

De verdad pensais que un pisito de 4 viviendas por planta y 6 alturas vale contruirlo casi 800 millones de las antiguas pesetas (30 kilos por piso + locales)?

Conozco a un constructor, que me enseñó cifras antes de la crisis.

PARa emprezar, la mayoría de los constructores consiguen el suelo a traves de permutas, con lo que no tienen que comprar el suelo,luego le dan al propietario algunos pisos o locales.El coste inicial es 0.

Luego, antes de contruir, sobre plano, se iba recogiendo dinero antes de empezar (por eso está medio pais enganchado sin viviendas y sin dinero) y en muchos casos con dinero negro.

Luego, mientras se contruía, tambien iban recogiendo el dinero, hasta que se terminaba la vivienda, y corriendo tenias que ir al banco para pedir el préstamo, o mejor, subrogarte a la hipoteca del promotor porque casi te obligaban.

Cuando subia cada año los pisos un 10%, me comentaba este constructor que los costes subian en la misma proporción.

Y siempre me ha mantenido que la ganancia por cada piso es sobre un 40-50% antes de impuestos.

Estoy harto que los promotores/constructores se han hecho de ORO a costa de endeudarse todos los españoles, y ahora se pongan a llorar.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por tucapital.es - 17/03/2011 07:37

Ufff, que el coste inicial es 0, es un poco complicado.

Según me cuenta el suelo es lo que más vale, especialmente si el suelo tiene inquilinos, hay que pagarle una millonada para echarle.

Por otro lado está los costes financieros y por supuesto pagar las tasas, impuestos, permisos ...

Y por últimos los costes de la construcción y materiales.

Quizás durante la época de bonanza tenían un margen muy grande, pero no era todo beneficios, y tampoco te creas que el 50% eran beneficios para el promotor.

Por lo tanto, si decen que hay que bajar un 40% el precio de los pisos, el promotor se queda sin margen y no construirá.

Salu2.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por morpheo81 - 17/03/2011 07:47

Hombre pues ni tanto ni tan calvo, los precios tienen que bajar si o si, alomejor no todo lo que algunos esperamos pero con la cantidad de pisos que hay y con la poca liquidez que existe actualmente esta claro que tienen que bajar, sobre todo en las zonas de costa que hay stock increíble. Y hasta ahora constructores y promotoras han estado jugando con márgenes muy grandes, ahora tal vez menos pero se sigue construyendo, a un ritmo mucho más lento de lo que se había hecho hasta ahora, por lo que seguiran ganando dinero si no fuera rentable las empresas desaparecerían (como ha pasado con muchas).

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por tucapital.es - 17/03/2011 07:50

Está claro que actualmente hay un exceso de vivienda a lo bestia, y el precio tiene que bajar y mucho, pero es por el exceso de oferta y la baja demanda.

Ahora mismo, las promotoras se lo piensan 8 veces antes de construir, sobre todo porque la mayoría no consiguen financiación.

Salu2.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por ffernando - 17/03/2011 09:40

yo creo que por mucho que bajen la gente no se puede permitir ahora mismo comprar un piso, ¿como? si estamos en paro, los bancos no dan creditos para nada (aunque ellos dicen que sí), no hay un euro para gastar, sin trabajos asegurados, y yo invertido en inmos, ¡mas pillado que!

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por Mrc - 17/03/2011 10:20

Estoy de acuerdo en que tienen que bajar los precios, hay vivienda construída para años y si, se construyeron a un coste elevado puesto que el promotor, el constructor y el paleta sabían a qué precios se vendían y por lo tanto a nadie le preocupaba pagar más año tras año, la cuestión es que cada uno se llevaba su parte del pastel. Ahora muchas de esas viviendas tendrán que rebajarse puesto que en muchos casos la alternativa es el derribo, y eso sí que es un problema en cuanto a ganancias...

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por andreseljedi - 18/03/2011 00:56

Claro, es que ahora se ha dado la vuelta a la tortilla.

Hace unos años, antes de poner un ladrillo, ya tenían una previsión muy fuerte de los adelantos que te obligaban.

Es como si el de Renaul, te pide un 10% antes de fabricar tu coche, y mientras te lo construye, tu se lo tienes que ir pagando.Lo del Piso piloto es para nuestra generación una Leyenda.

Ahora ya se han llenado los bolsillos.

Los casos que conozco de constructores, han parado en seco la construcción, todos a las calle, y los promotores y constructores a vivir que tienes un buen colchón para tirar adelante.

=====

Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por almu82 - 18/03/2011 14:04

Hola a todos.

En mi opinión, los que construyeron en la burbuja, tuvieron que pagar una mano de obra más cara.....ya que se construía muchísimo y había necesidad de mano de obra.....materiales? habra de todo, pero me juego el cuello a q la mayoría lo único q han querido era construir, rápido para sacar la pasta.....aun así, es lógico, todo tiene un margen para todos estos inmuebles construidos en la burbuja, 2002-2007.

Ahora bien, esos de 2º mano, anteriores al 2002, que pagaron por sus inmuebles un precio razonable.....porqué quieren venderlo y ganarse un dineral?? ellos han tenido el uso de esa vivienda unos años en los que yo he tenido que pagar alquiler.... Aquí es donde la gente tiene que ser coherente y pensar que la vivienda está dejando de ser una inversión, para pasar a lo que siempre debería ser, un derecho para todos.

Un saludo.

=====
Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por Mrc - 18/03/2011 14:40

almu82 escribió:

Aqui es donde la gente tiene que ser coherente y pensar que la vivienda esta dejando de ser una inversión, para pasar a lo que siempre debería ser, un derecho para todos.

Un saludo.

No te falta razón, debería haber sido así siempre pero la cuestión era ganar dinero "fácil", sobretodo cuando al vecino/amigo/familiar/etc ya le había salido bien el negocio y se había comprado el cayenne/X5/ML/etc :lol:

=====
Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por Vriesia - 18/03/2011 16:13

No es del todo cierto que no exista liquidez. La tasa de ahorro está en máximos, las cajas y bancos están con las arcas a rebosar (por eso no hay buenas ofertas de ipf), pero hay poco trabajo y todos tienen miedo. Los que tienen trabajo y ahorros tienen miedo de perderlo, por eso mantienen su dinero. Los que no tienen trabajo no se arriesgan a contraer hipoteca.

Antes, un peón de obra creía que tendría el mismo trabajo para casi toda la vida, y por eso se metían en hipotecas a 40-50 años.

=====
Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por andreseljedi - 18/03/2011 17:51

Tienes razón Pluma de indio.

Pero añadiría que ahora se han juntado el hambre con las ganas de comer.

La gente no se hipoteca por el miedo a perder su trabajo, y encima los bancos no conceden hipotecas..

Así que mientras estemos en esta situación, siguiran bajando los pisos.

=====
Re: El precio de la vivienda libre baja un 1,9% en el cuarto trimestre

Escrito por sin1duro - 18/03/2011 18:02

que razón llevais todos... pero es que ahora vienen las vacas flacas... ahora todos se quejan, pero siguen con sus audis comprados, con sus superchalets... y hablo de peones... ahora no encuentran trabajo... ni reculen en nivel de vida... y se quejan y kieren prestación de desempleo... aaaaaaaaaaaa. llegará el día en que me arrepienta de lo que pienso, o espero que no... pero me da mucho coraje.... :angry:

tenían que haberle enseñado este foro para que aprendieran... coila.... :P

=====