

REVOLUCIÓN EN EL SECTOR

Invertir sin riesgo en el mercado inmobiliario

EXPANSIÓN y el despacho R.R. de Acuña & Ass. lanzan una potente herramienta que permite analizar el sector de la vivienda en España.



Iñaki Garay

Manifestación

La calle ha acabado por ser para el Partido Popular un lugar de encuentro donde escenificar algunas de sus frustraciones. La principal de ellas, su limitada capacidad para demostrar a la gran mayoría de los españoles algo que para los seguidores populares es evidente: que Zapatero es un personaje sonámbulo de cartón piedra que camina por el alambre sin caer, simplemente porque no es consciente de que va dormido. Por eso, cada vez que hay oportunidad, se suman, apoyan o, como es el caso, promueven sin convicción una concentración multitudinaria, con la esperanza de que los gritos alerten al resto de los ciudadanos, que no comparten su entusiasmo. La manifestación de este fin de semana tiene muy pocas ventajas e innumerables inconvenientes. Como no se sabe muy bien cuál es el objetivo de la misma -si se trata de una muestra de apoyo a la Constitución, ¿no era suficiente con haberse sumado a los muchos actos previstos para la próxima semana?-, corre el peligro de convertirse en otra cosa. Y, eso, los líderes del Partido Popular lo saben. El propio Ángel Acebes se mostró contrariado por una iniciativa programada en un fin de semana previo al puente de la Constitución, ante la que no hay ninguna garantía de poder movilizar ni siquiera al propio partido. La gente, por muy forofa que sea, también se aburre de salir a la calle cada dos por tres. Además, es muy difícil controlar la respuesta. ¿Qué pasa si, por ejemplo, aparecen en la manifestación pancartas llamando al boicot contra los productos catalanes? Será muy fácil para el PSOE y para el resto de formaciones bregar y emplumar al Partido Popular el adjetivo de crispador, no sólo en Cataluña, donde una gran parte de la masa ya está convencida de que el PP es el malo de la película, sino en el resto de España. ¿Qué pasa si la convocatoria fracasa y el seguimiento es modesto? Dirán que los populares se han quedado solos en el debate territorial y que la población no les sigue en su intento de crispar. ¿Por qué, entonces, si todos estaban de acuerdo en el PP sobre la inconveniencia de la manifestación, al final se convocó? Por ansiedad. Cuando un partido es alternativa de gobierno y acaba en la oposición, sufre un continuo ataque de ansiedad que le lleva a cometer errores. Si la manifestación es un fracaso, al menos siempre les quedará Galicia para consolarse. Que Alberto Núñez Feijoo vaya a derrotar claramente a un cacique como Cuiña no deja de ser una buena noticia para el PP, para Galicia y para la regeneración de la clase política española. Y sin ruido.

Director de Redacción de EXPANSIÓN

EXPANSIÓN.Madrid

¿Es posible conocer el riesgo de cada operación que se realiza en el mercado inmobiliario residencial? La respuesta se concreta en IAEMEX (Informes y Análisis Económicos del Mercado en Expansión). Esta herramienta basada en modelos econométricos contrastados desde hace catorce años, se lanza en su versión inicial enfocada a los informes de rating de viviendas, solares o promociones residenciales.

"Estos informes son el resultado de un complejo proceso que tiene en cuenta el ciclo económico residencial de los últimos 25 años y que estima el comportamiento de los precios a un horizonte de cinco años", explica Fernando R. Rodríguez de Acuña, socio fundador del despacho especializado que ha creado esta innovadora aplicación.

El modelo

Respecto a los fundamentos del análisis, Rodríguez de Acuña señala una serie de factores básicos para garantizar la exactitud de los informes. "El modelo realiza proyecciones sobre múltiples variables como los salarios, el empleo, los precios de vivienda, el tipo de interés, el plazo de amortización, y -en el caso de la costa- la demanda turística". También añade que para el cálculo del rating entran en juego "otras variables correctoras co-

La tendencia del mercado inmobiliario

Accesibilidad a la vivienda en España

Esfuerzo neto sobre ingresos ponderados, en porcentaje.



FUENTE: BBVA

Precio de la vivienda

En euros/m².

EXPANSIÓN

Qué ofrecen los informes

- Rating del producto a cinco años.
- Tendencia a cinco años de la oferta, demanda y precios.
- Posicionamiento del producto en su mercado.
- Entorno de mercado.

mo la demanda y el tiempo medio de venta esperados; la antigüedad y estado del producto; la situación respecto al mercado en la actualidad y la coyuntura general a nivel nacional, provincial y local".

Una de las utilidades más ventajosas de IAEMEX se encuentra en la financiación de promociones inmobiliarias y de solares, sobre todo teniendo en cuenta el plazo medio que conlleva la ejecución de una promoción. Además, no sólo permite conocer el riesgo de cada operación, sino su evolución y concentración.

Esta iniciativa surge como consecuencia del Nuevo Acuerdo o Basilea II, y en concreto se trata de una respuesta eficaz al

Pilar II, orientado al estudio y medición del riesgo de producto y de mercado. Aunque el marco de las exigencias de Basilea II afecta a instituciones financieras, el uso de IAEMEX se dirige a todo tipo de empresas. Su aplicación contribuye a la efectividad en la administración de riesgos tanto para compañías de seguros como para promotores inmobiliarios, empresas consultoras, fabricantes, distribuidores e inversores.

El proyecto, que ya está operativo, es una apuesta conjunta de EXPANSIÓN y R.R. de Acuña & Ass., empresa que desde 1980 estudia el mercado inmobiliario.

Para más información
www.iaemex.com

Información, reservas y venta telefónica
SERVIBERIA
902.400.500
IBERIA
www.iberia.com

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
A Coruña	13	9	Lluvioso
Barcelona	15	8	Nuboso
Bilbao	15	10	Lluvioso
Madrid	11	8	Lluvioso
Málaga	17	12	Nuboso

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
Mallorca	17	14	Nuboso
Sevilla	18	13	Nuboso
Tenerife	23	17	Despejado
Valencia	19	9	Despejado
Zaragoza	15	9	Nuboso

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
Amsterdam	6	3	Despejado
Atenas	20	11	Nuboso
Berlín	1	-2	Nuboso
Bruselas	7	5	Despejado
Estocolmo	2	-1	Lluvioso

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
Fráncfort	6	1	Lluvioso
Ginebra	5	-1	Lluvioso
Lisboa	16	12	Lluvioso
Londres	10	8	Nuboso
Moscú	-1	-4	Despejado

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
París	8	3	Lluvioso
Praga	0	-7	Nuboso
Roma	12	2	Lluvioso
Varsovia	0	-2	Nuboso
Viena	0	-6	Nuboso

Ciudad	Máx	Mín	Condiciones
Zurich	2	-4	Nuboso
Miami	22	12	Despejado
Nueva York	6	-1	Despejado
Rabat	17	12	Nuboso
Tokio	16	6	Despejado



PROSEGUR

UNA NUEVA SEGURIDAD

• CONSULTORÍA DE SEGURIDAD • VIGILANCIA ACTIVA • TELECONTROL-TELEVIGILANCIA • PROTECCIÓN ANTI-INTRUSIÓN •
• PROTECCIÓN ANTI-INCENDIOS • GESTIÓN DE EFECTIVO • GESTIÓN DE CAJEROS • LOGÍSTICA DE VALORES •