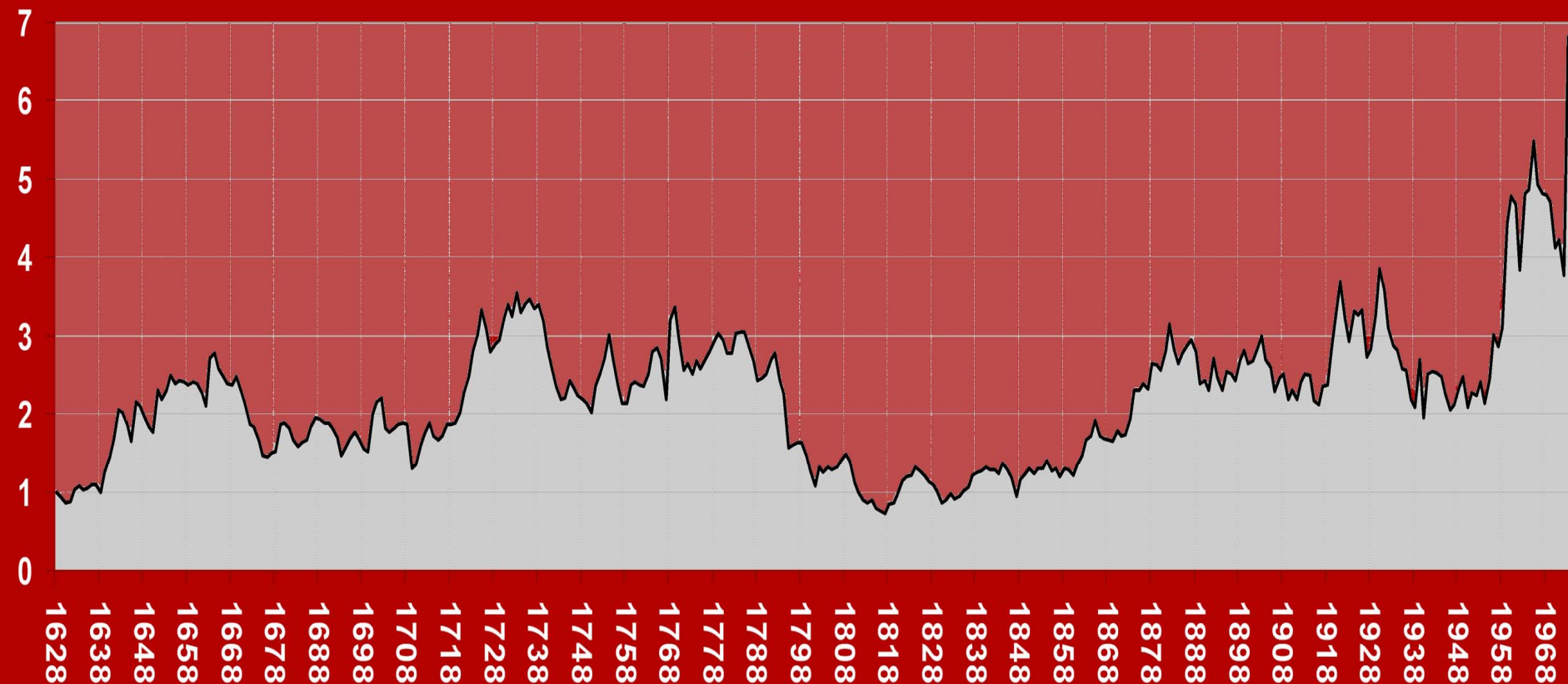




LOS CICLOS INMOBILIARIOS

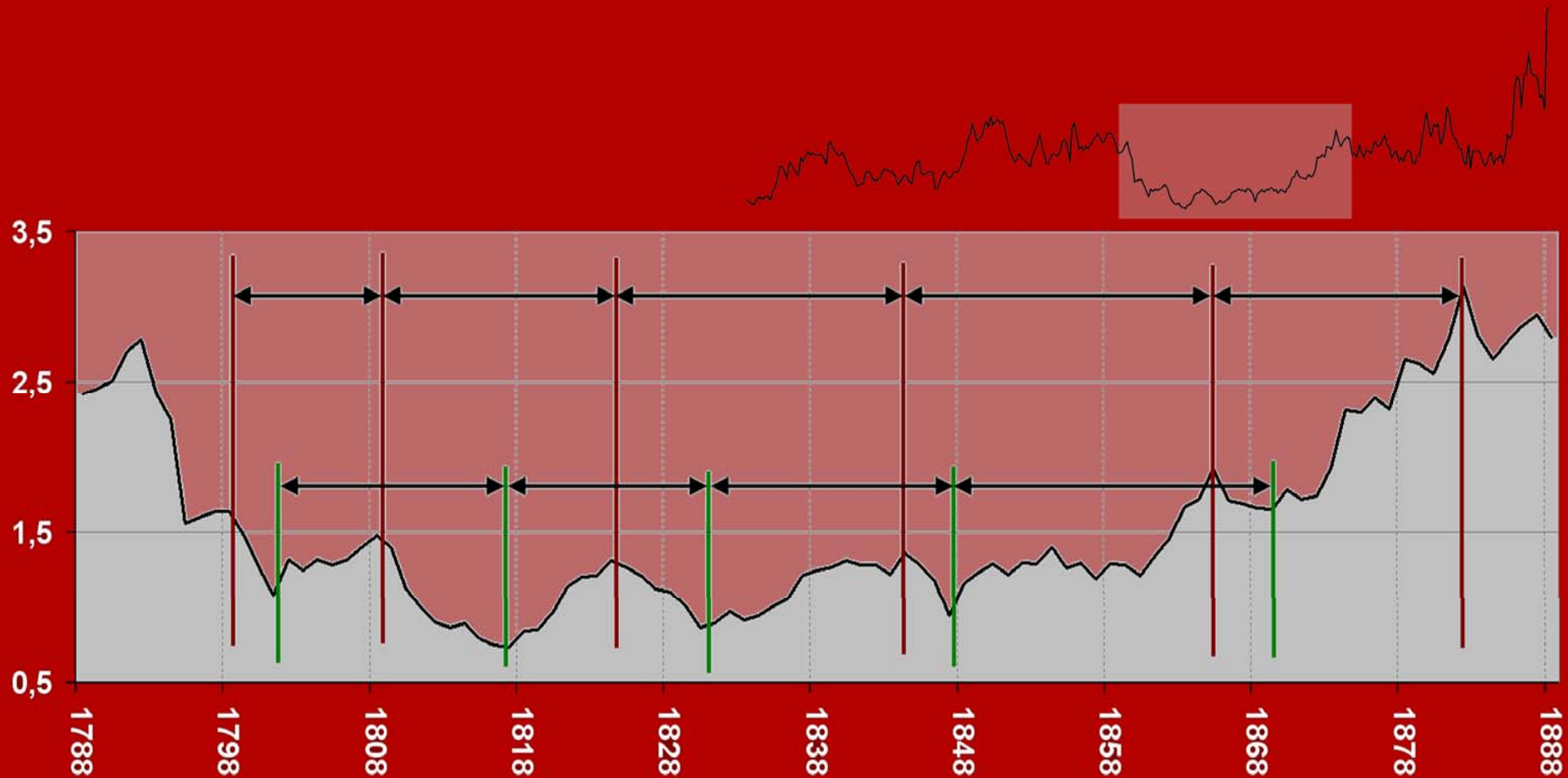


Evolución de precios en Ámsterdam 1628–1968 , Piet M.A. Eichholtz - Herengracht Index





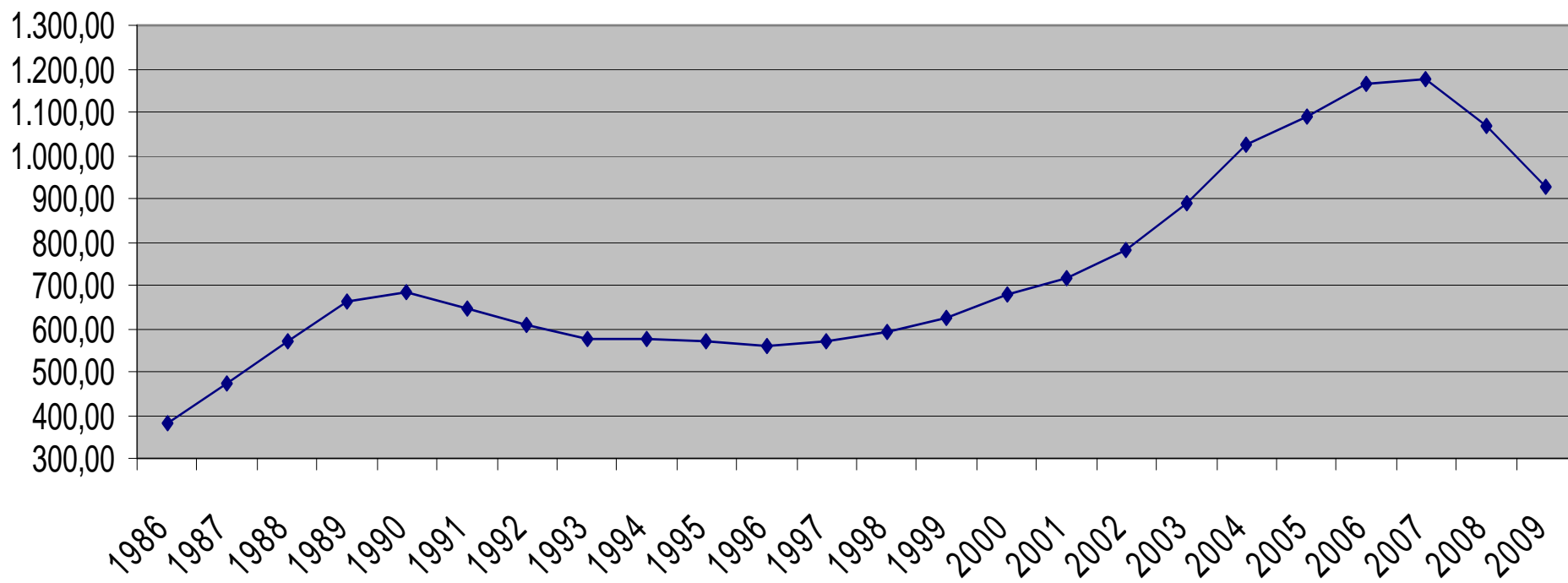
Evolución de precios en Ámsterdam 1628–1973 , Piet M.A. Eichholtz - Herengracht Index (Carácter Cíclico – Picos y Valles)





Evolución del precio de la vivienda en España

VALOR MEDIO EUROS/M² Base 1985





COMO EVOLUCIONAN LOS CICLOS INMOBILIARIOS



FACTORES QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL CICLO





INDICADORES ADELANTADOS EN EL CICLO



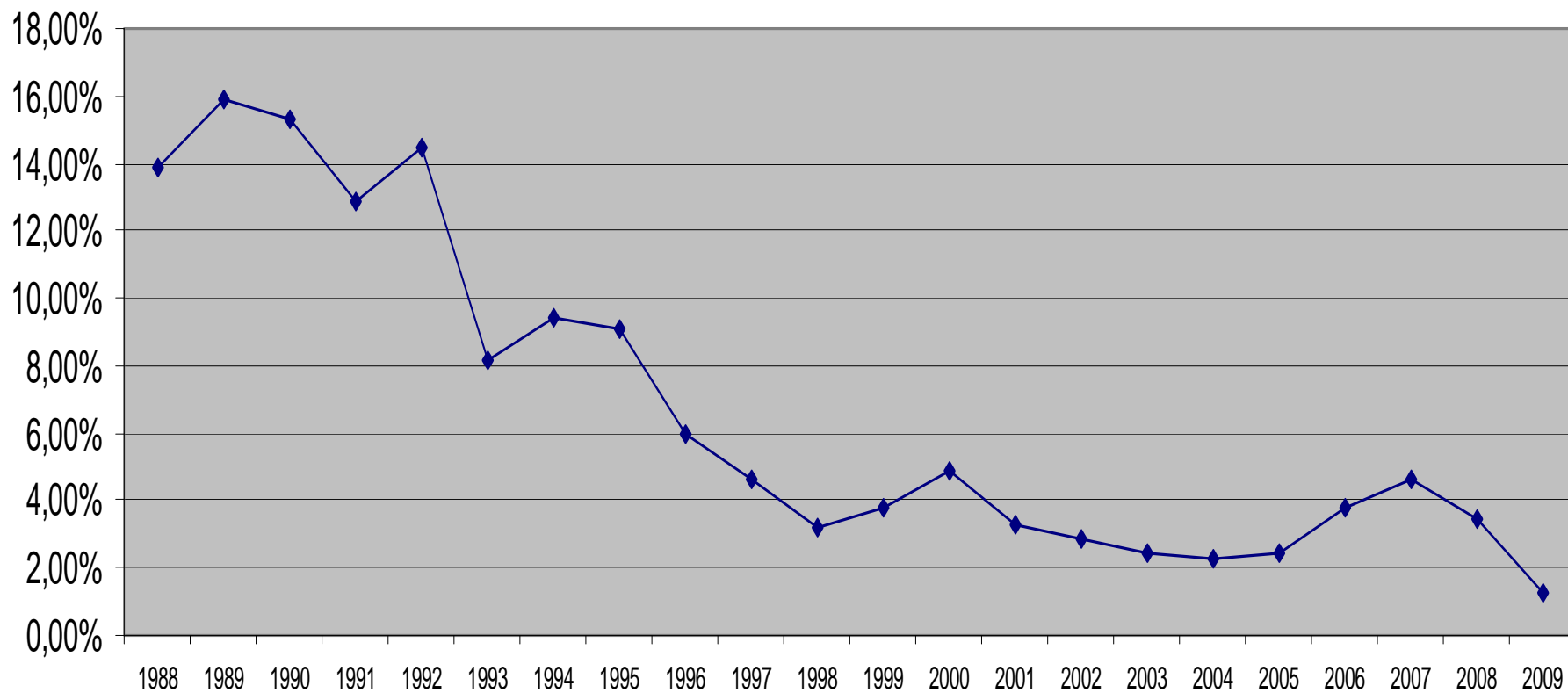


- Euribor:

Mide el coste del dinero, influye en la tasa de esfuerzo familiar, se adelanta alrededor de 1 año a los visados, y de tres a la evolución de los precios de la vivienda.



IBOR





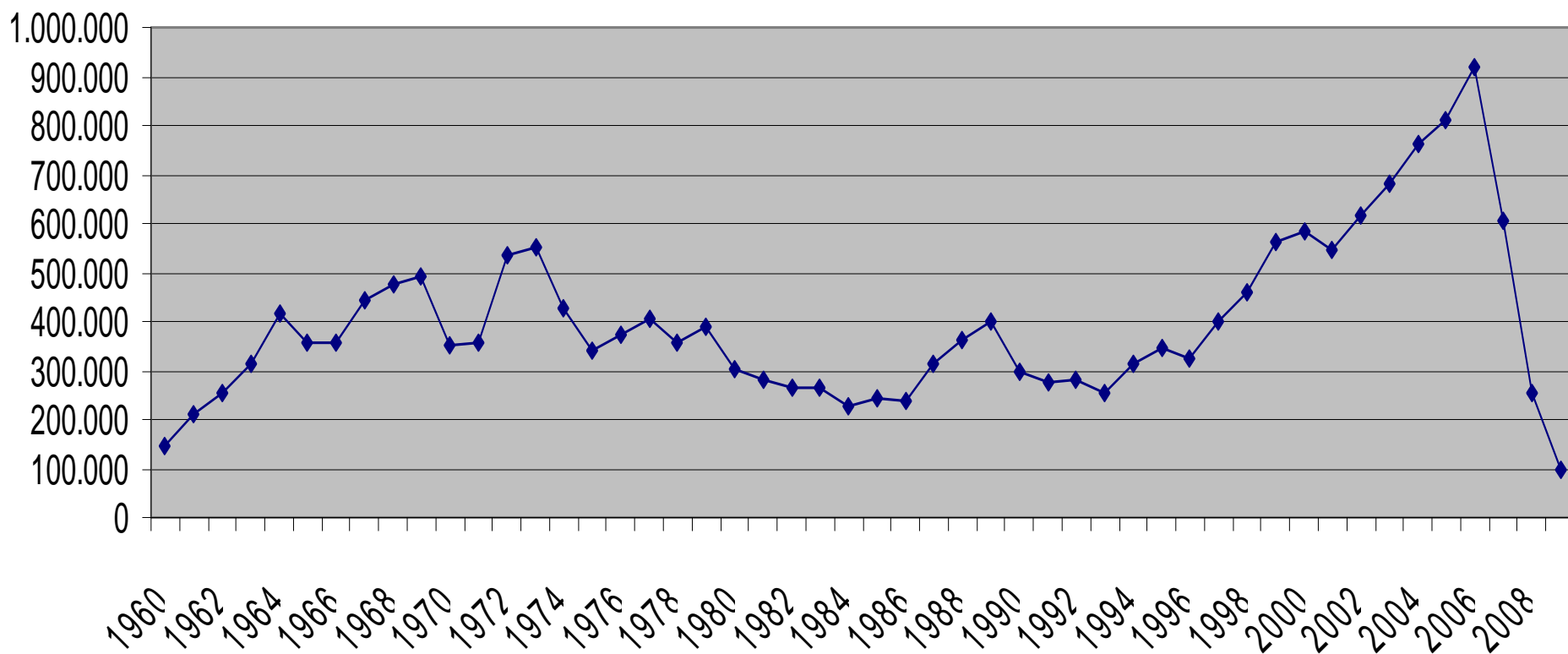
- Visados de obra nueva:

Refleja la evolución de las preventas, anticipa datos macro como morosidad, desempleo y precios de vivienda.

Son muy puntuales anunciando los cambios de tendencia del sector.



VISADOS OBRA NUEVA





- Precio metro cuadrado:

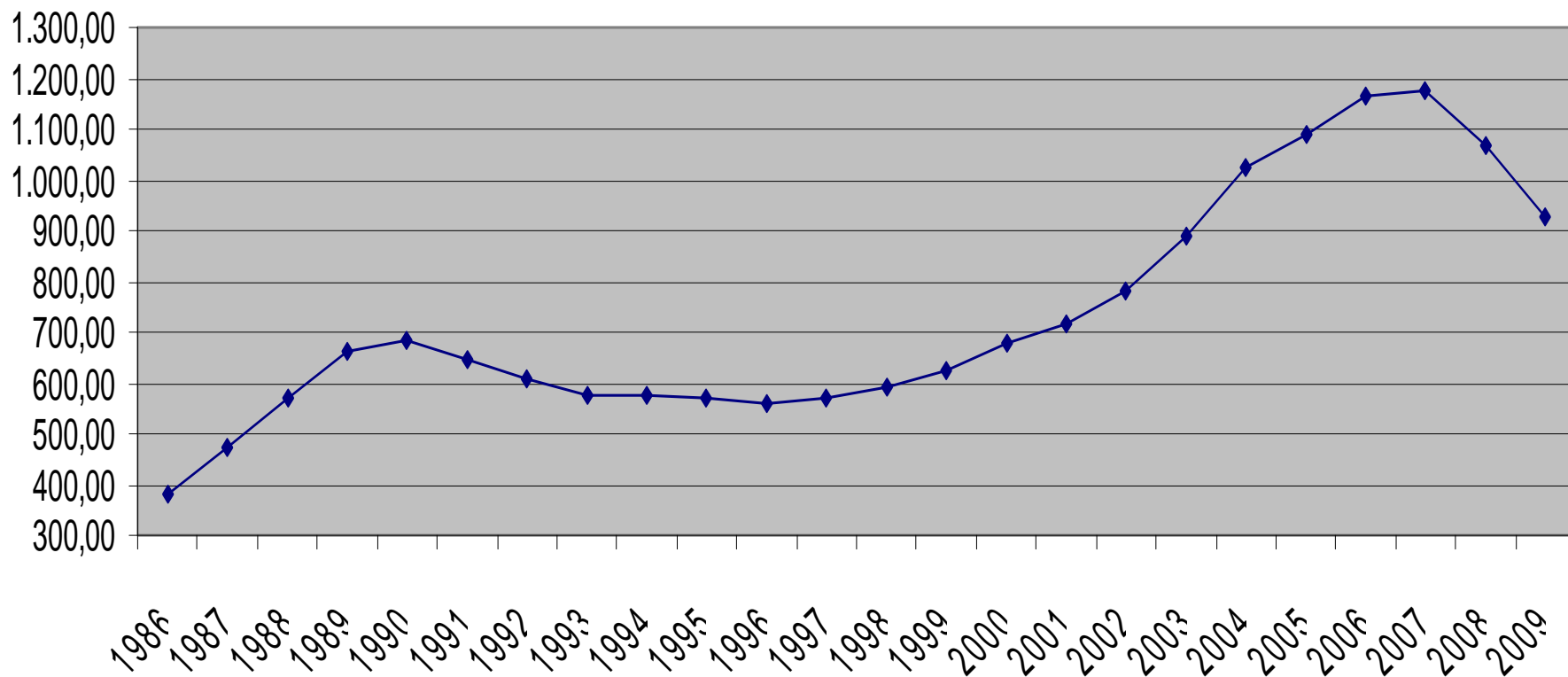
Es un indicador bastante retrasado para juzgar la evolución del sector.

Cuando empiezan las caídas, el sector está paralizado, ya es tarde para reaccionar.

Las estadísticas tardan normalmente un año en reflejar los movimientos del mercado.



VALOR MEDIO EUROS/M² Base 1985



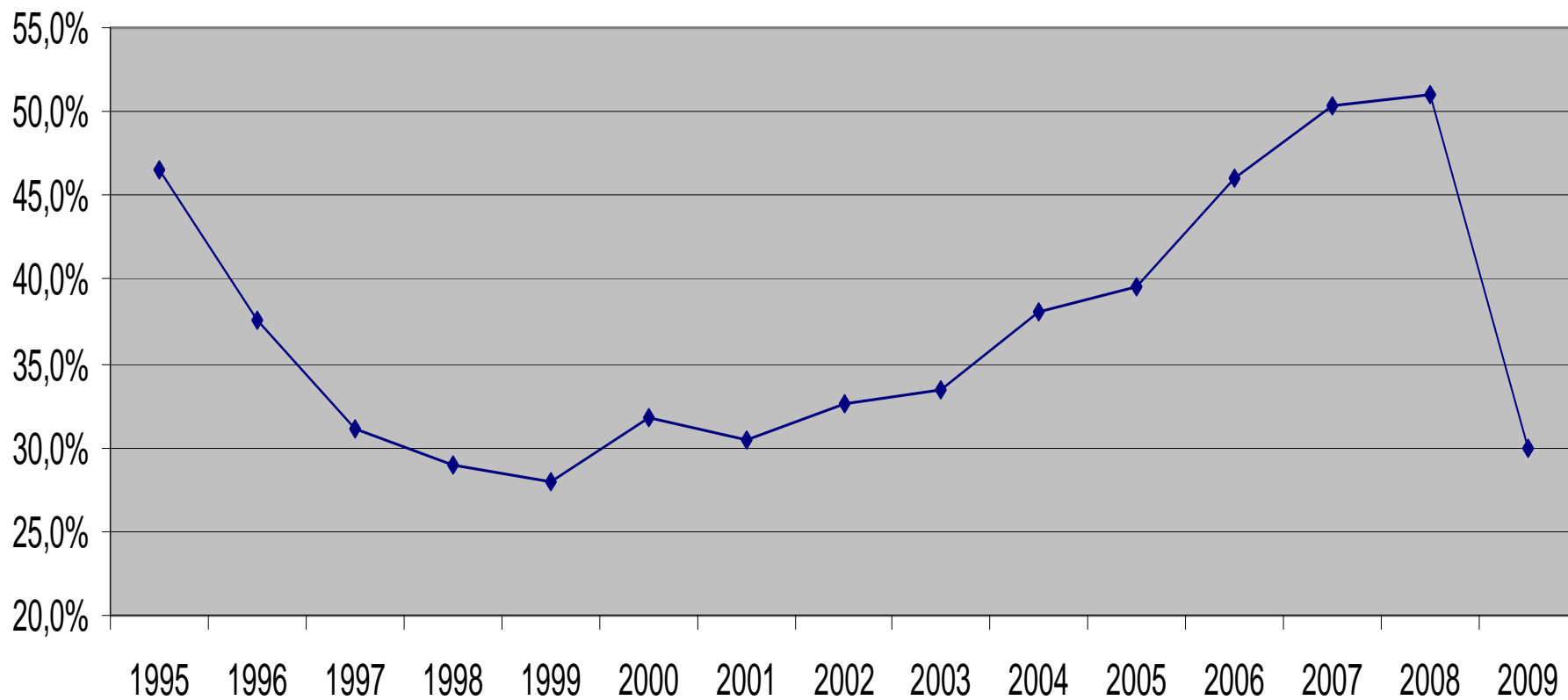


- Esfuerzo familiar:

Aunque es más lento que la evolución de precios, es muy importante conocerlo para no necesitar “tanteos” en los precios, y poder ser los primeros en liquidar activos cuando el esfuerzo sobrepasa lo normal o prudente, y para adquirir cuando desciende el esfuerzo

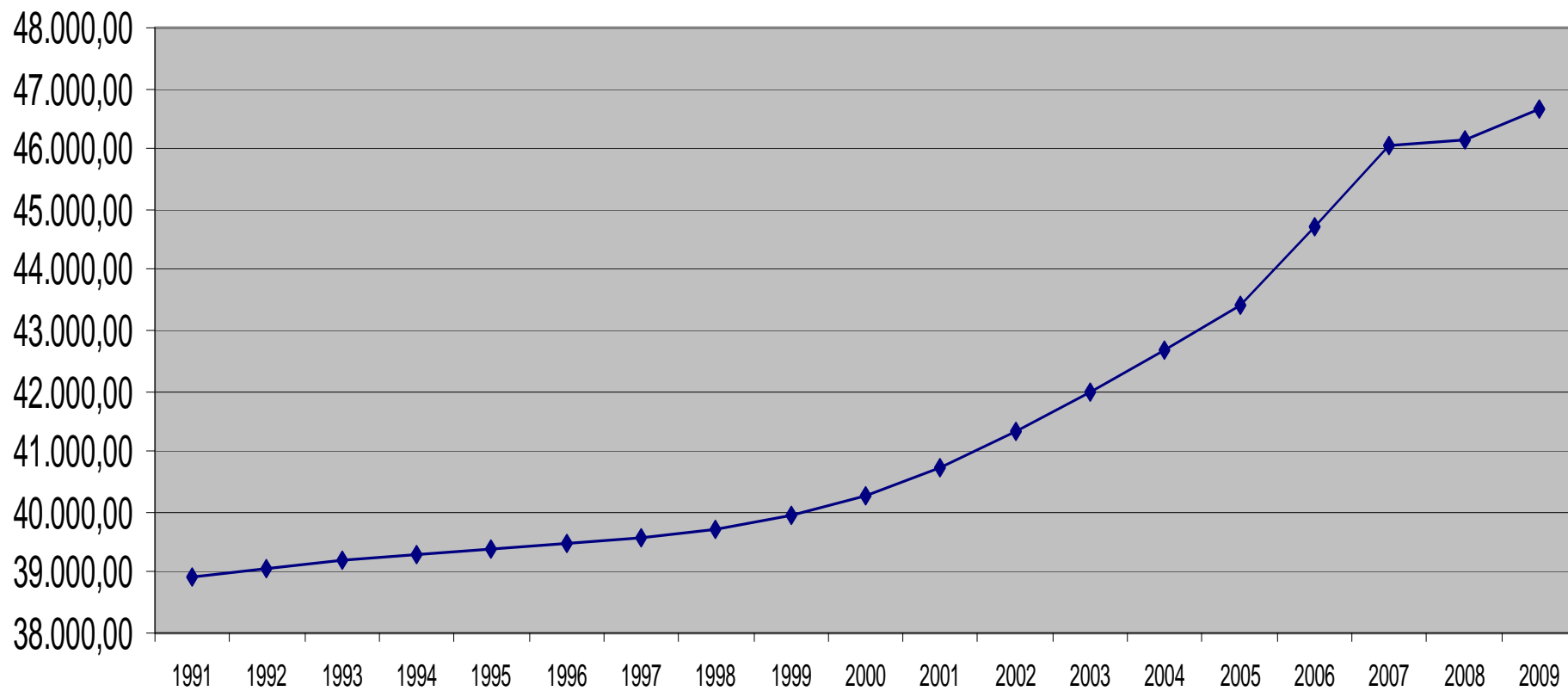


ESFUERZO TEÓRICO ANUAL SIN DEDUCCIONES





POBLACIÓN (miles)





¿CÓMO AFECTAN LOS CICLOS A LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE?



FORMACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

- **INGRESOS MEDIOS ANUALES POR HOGAR** → **25.000 €**
- **INGRESOS MEDIOS MENSUALES POR HOGAR** → **2.086 €**
- **35 % INGRESOS MEDIOS → ADQUISICIÓN VIVIENDA** → **730 €**





FORMACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO URBANO

- Es la parte residual del precio del metro de vivienda, después de descontar su construcción (valor prácticamente constante), los gastos de gestión y fiscales y un margen del promotor

	Precio vivienda	1.812 €/m ²
-	30% Margen	(544 €)
-	Costes construcción	(600 €)
	RESTO	668 €/m²



FORMACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO URBANIZABLE

- Es la parte residual del valor del suelo urbano, después de descontar gastos de gestión y urbanización, y margen del urbanizador

Precio urbano	668 €/m ²
- 30% Margen	(200 €)
- Costes urbanización	(150 €)
RESTO	318 €/m²



VIVIENDA

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

2007

2.900 €/m²

1.430 €/m²

851 €/m²

↓ 15 %

↓ 21 %

↓ 25 %

2009

2.468 €/m²

1.128 €/m²

640 €/m²

↓ 26 %

↓ 37 %

↓ 41 %

↓ 53 %

↓ 50 %

↓ 62 %

PRECIO DE EQUILIBRIO

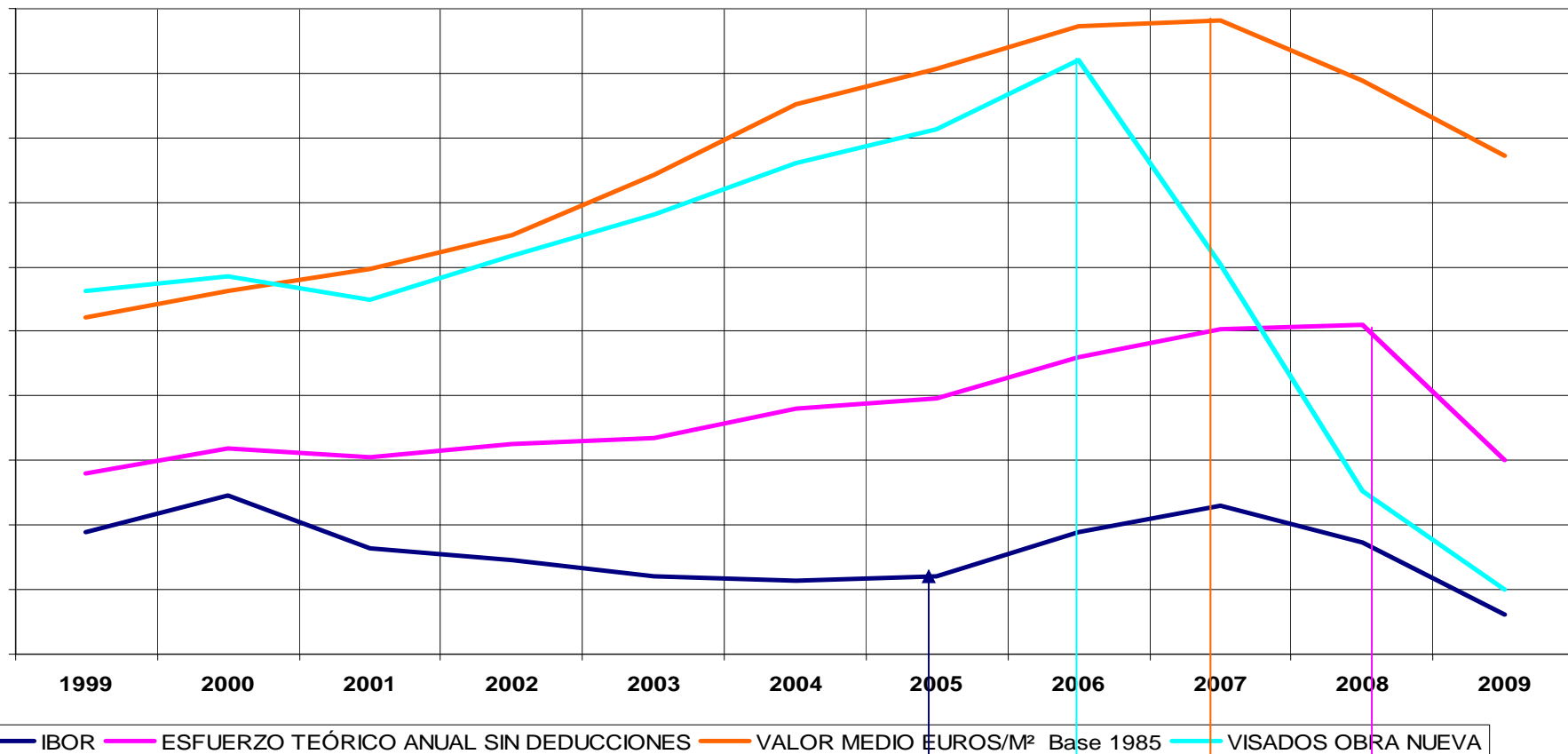
1.812 €/m²

668 €/m²

318 €/m²



ACTUAL FASE DEL CICLO Y PREVISIBLE EVOLUCIÓN

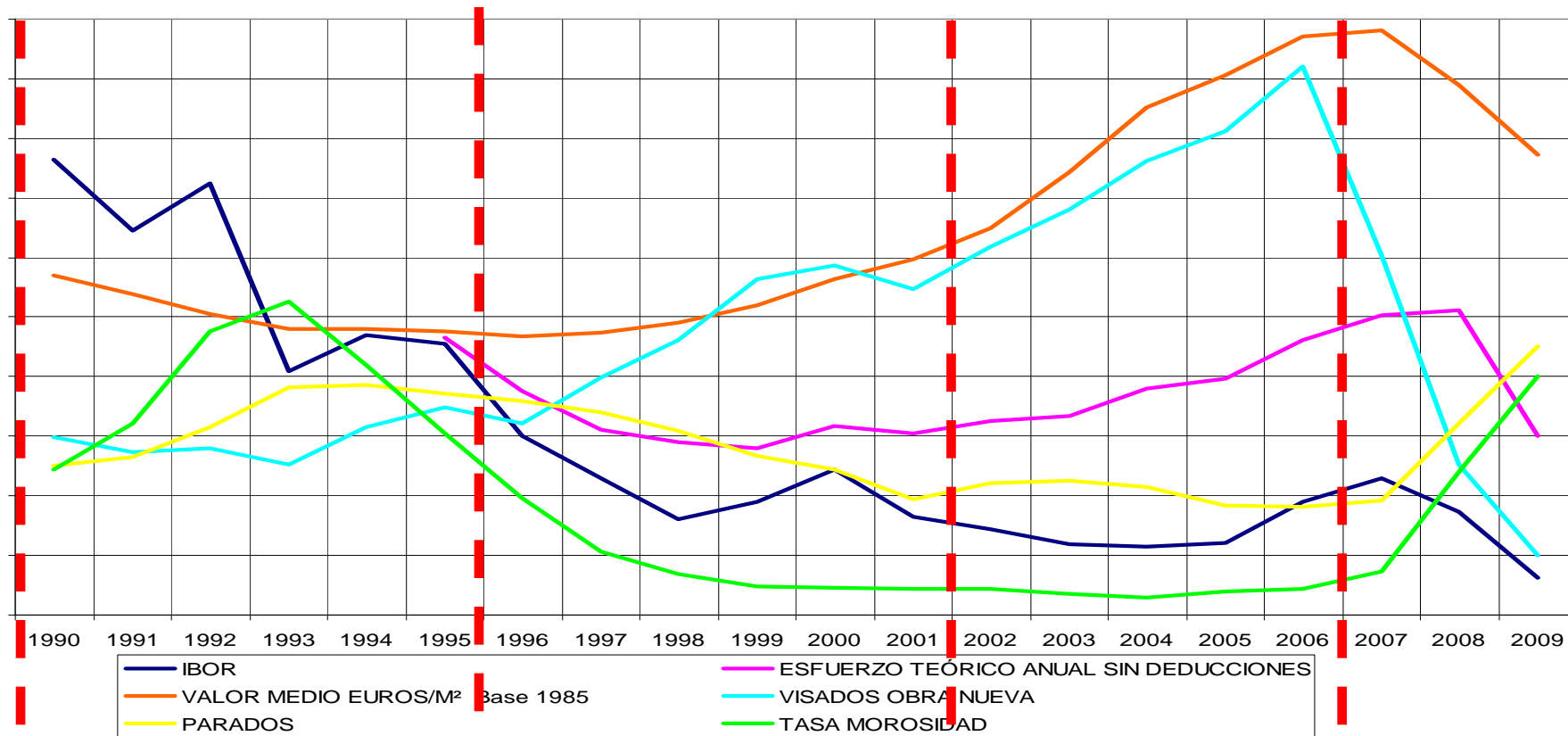


IBOR

VISADOS

PRECIOS

ESFUERZO

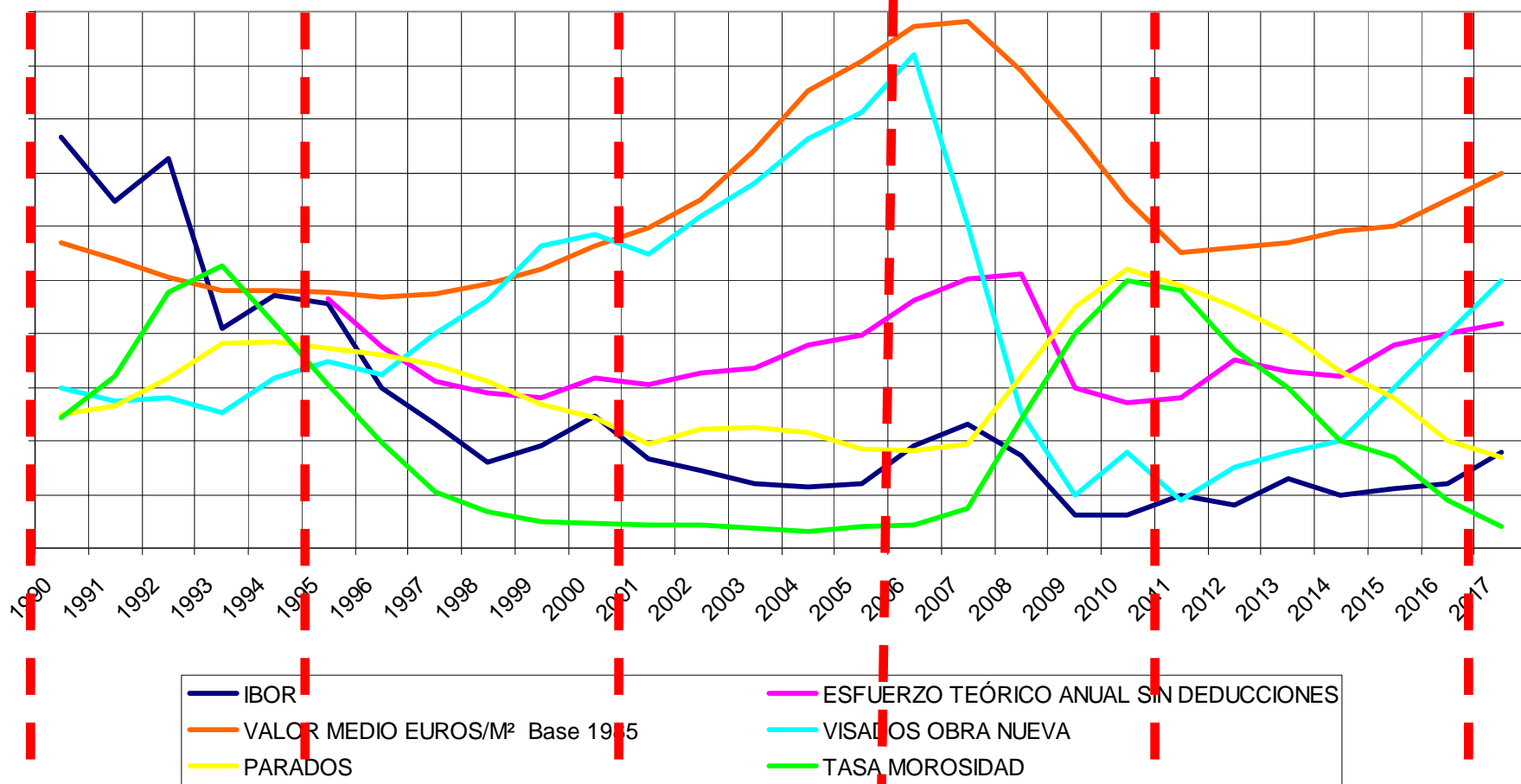


AJUSTE

EQUILIBRIO

DESAJUSTE

AJUSTE ...



AJUSTE

EQUILIBRIO

DESAJUSTE

AJUSTE

EQUILIBRIO



LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN COMO POTENCIADORES DE LOS ESTADOS DE ANIMO DE LA ECONOMIA



Una sentencia ejemplar

El "rey de los bonos basura", condenado a diez años de prisión

IGNACIO GRASES

Michael Milken, el "rey de los bonos basura", ha sido destronado. En una sentencia sin precedentes, el que fuera máximo exponente del dinero fácil en un Wall Street enloquecido con los rápidos beneficios de los "junk bonds" ha sido condenado por un tribunal de Nueva York a diez años de prisión y una multa de 600 millones de dólares. La juez Kimba Wood ha sido contundente: "El mal uso hecho por Milken de sus responsabilidades constituye un crimen que requiere una pena seria y la privación de libertad".

El pasado mes de abril, Milken se declaró culpable de seis acusaciones en relación con la manipulación de títulos bursátiles, complicidad en el fraude fiscal y uso indebido de información confidencial. Ayer, la expectación no era menor en los medios bursátiles neoyorkinos, a la espera de un castigo ejemplar para quien se saltó las reglas del juego en busca del dinero fácil de los años ochenta. Y para que no quede duda de ello, la juez ha añadido a la condena tres años de libertad vigilada y la obligación por parte de Milken de dedicar 1.800 horas al año de trabajos al servicio de la comunidad después de su encarcamiento y por un periodo indeterminado. "Era necesario para dar ejemplo", subrayó Wood, quien a pesar de reconocer que Milken "es

un hombre dinámico y de gran talento", dijo que la condena de prisión era necesaria para disuadir de otras violaciones de las leyes que regulan las transacciones bursátiles.

A sus 44 años de edad, Michael Milken, que durante varios años dirigió el departamento de inversiones de alto riesgo de la firma Drexel Burnham Lambert, actualmente so-



Milken y su esposa entran en el juzgado

metida a la compleja ley de suspensión de pagos, empezará a cumplir su encarcamiento el 4 de marzo del próximo año y no podrá beneficiarse de una libertad condicional antes de 1994.

El severo veredicto no hará olvidar, sin embargo, la fantástica odisea de este personaje, que se encuentra en el origen de la mayor parte de

las operaciones bursátiles que han conmocionado la bolsa neoyorkina estos últimos años. Michael Milken pasará a la historia como el creador, prácticamente él solo, del mercado de los "junk bonds" (bonos de tanta mayor rentabilidad como alto riesgo), que ha permitido financiar la ola de opas del último decenio. Incluso aunque haya perdido a su inventor, este mercado de obligaciones de alto riesgo que ya hace tiempo comenzó su declive sigue moviendo la considerable suma de 200 mil millones de dólares (cerca de 20 billones de pesetas), una cifra que equivale aproximadamente a los presupuestos del Estado español, incluidos los de la Seguridad Social.

Gracias a estas operaciones ventajosas y amparándose en información confidencial, Milken consiguió en pocos años situarse en el pelotón de cabeza de los hombres más ricos de Estados Unidos, aparecer en las principales revistas de información y hacer realidad casi todos los sueños del "self made man". Incluso fue el espejo de los hoy prácticamente olvidados "golden

boys", que tuvieron en "perrier" y los "mercedes" su credo monetario. Pero el encanto se ha roto. La justicia ha devuelto las cosas en su sitio y cada cual a su realidad. En este caso, todo un símbolo del "dios dólar" tendrá que rendir sus cuentas con la sociedad en la prisión, por no haber sabido respetar las reglas del juego limpio. ●



SÁBADO, 16 MAYO 1992

LA VANGUARDIA 59



EMPRESAS

El registro mercantil denegó ayer la inscripción del consejo de la Seda de Barcelona nombrado por Jacint Soler Padró

63

Economía

BOLSA

60

La banca ejecuta menos del 6% de sus operaciones en la Bolsa de Barcelona

SINDICATOS

62

Las centrales quieren parar durante siete horas el transporte en el 28-M

La mayor inmobiliaria del mundo presenta suspensión de pagos

Olympia and York quiere renegociar una deuda valorada en 1,21 billones de pesetas

(alimentación, papel, energía), surgió del azar al construir un garage para una pequeña empresa de construcción de Toronto. En 1987, compraron de golpe ocho inmuebles en Manhattan, aprovechándose de la depresión del sector.

La empresa pretende obtener una reestructuración de dicha deuda para retrasar los pagos en concepto de principal durante cinco años y pagar 4.000 millones de dólares correspondientes a intereses con an-



Bolsa (2-2-93)	
MADRID 233,98 (+ 4,26)	BARCELONA 179,70 (+ 3,84)
BILBAO 204,67 (+ 6,42)	VALENCIA 178,48 (+ 2,59)
Índice ABC: 108,10 (+ 1,91)	

3-2-93

ABC

DIARIO DE ECONOMIA

Núm. 2179

Paridad de la peseta (2-2-93)		
• Dólar USA.....	115,762	(+ 0,011)
• Ecu.....	138,579	(- 0,033)
• Libra esterlina.....	169,325	(+ 0,329)
• 100 yenes.....	92,780	(+ 0,068)
• Marco alemán.....	70,998	(- 0,168)
• Franco francés.....	20,992	(- 0,031)
• Franco suizo.....	76,270	(- 0,718)
• 100 esc. portugueses.....	78,739	(+ 1,751)
• 100 liras italianas.....	7,630	(- 0,042)

La suspensiones de pagos de Prima y Confort, punta de lanza de la crisis del sector inmobiliario

Pequeñas y medianas empresas son las que más sufren la actual recesión en este mercado

La caída de las ventas disparó el gasto financiero de las promociones financiadas con recursos ajenos

El sector financiero, cubierto por garantías inmobiliarias en Confort

Madrid. A. Laso D'Iom



ABC

DIARIO DE ECONOMIA

26-12-93

Núm. 2498

Paridad de la peseta

(Diferencia semanal)

• Dólar USA.....	139,615	(- 0,838)
• Ecu.....	158,700	(- 0,026)
• Libra esterlina.....	209,534	(+ 0,329)
• 100 yenes.....	125,949	(- 1,933)
• Marco alemán.....	82,175	(- 0,091)
• Franco francés.....	24,113	(+ 0,05)
• Franco suizo.....	97,090	(+ 0,757)
• 100 esc. portugueses.....	80,377	(- 0,172)
• 100 liras italianas.....	8,403	(+ 0,086)

UGT pone como garantía su patrimonio y suspende pagos en IGS-PSV para salvarse de la quiebra

El sindicato avala créditos del ICO por valor de 9.200 millones

UGT ha comprometido todo su patrimonio para intentar garantizar la viabilidad de su grupo de empresas IGS y sobre todo de la cooperativa de viviendas sociales PSV. Tras la aceptación por parte del Juzgado 64 de Madrid de la quiebra de este grupo, UGT se subrogó a un crédito del ICO de 8.000 millones a IGS y avaló otro nuevo

de 1.200 millones que sirvieron para pagar los 300 millones demandados por los acreedores que instaron la quiebra. Tras ello, en una jornada de infarto para la UGT, el sindicato logró que se levantase la quiebra y anunció la presentación de suspensión de pagos de su grupo de empresas, cosa que se hizo el pasado viernes.

Madrid. A. L. D., S. C.



Enron, en quiebra tras causar multimillonarias pérdidas a decenas de empresas de EEUU

Lunes, 3 de diciembre de 2001

CRISIS EMPRESARIAL / Es la séptima compañía más importante del país / Intentará alcanzar un acuerdo con sus acreedores para seguir operando / Sus acciones han pasado de 86 dólares a 40 centavos en 12 meses

<http://www.elmundo.es>



CULPABLE DE UN FRAUDE DE 50.000 MILLONES DE DÓLARES

Bernard Madoff, condenado a 150 años de cárcel por ser el autor de la mayor estafa de la historia

<http://www.elmundo.es/2009/06/29>



BBVA HA VENDIDO A BAMI EL 23,9 POR CIENTO DEL CAPITAL SOCIAL DE METROVACESA POR 545,4 MILLONES DE EUROS, INFORMÓ HOY LA EMPRESA Y LA ENTIDAD BANCARIA A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)

MADRID. AGENCIAS

4-6-2002 09:35:37

<http://www.abc.es/hemeroteca/historico-04-06-2002/>

La banca toma mañana el control de Metrovacesa y nombra a una nueva cúpula

Metrovacesa quedará mañana controlada por seis entidades financieras que en conjunto tomarán el 63,4% de su capital social al ejecutar la deuda de la familia Sanahuja, hasta ahora

primer accionista de la compañía con un 80,6% del accionariado

Ep - Madrid - 19/02/2009

<http://www.cincodias.com/>



**santander central hispano vende su
participación en vallehermoso, tres días
después de negar la operación ante la cnmv**

Viernes, **27 diciembre de 2002**, 01:00 / publicado por
equipo@idealista

**sacyr aporta activos de testa y vallehermoso
para hacer frente a la deuda con los bancos**

Lunes, **25 mayo de 2009**, 09:38 / publicado por equipo@idealista



Banesto logrará plusvalías 1.200 millones euros por venta Urbis

28/07/2006 - 12:40

<http://www.economista.es>

Reyal Urbis acuerda refinanciar su deuda por 3.006 millones de euros

El grupo inmobiliario Reyal Urbis ha cerrado el acuerdo de refinanciación de su deuda financiera por importe de 3.006 millones de euros y ha obtenido dos líneas de crédito adicionales que permitirán a la compañía disponer de liquidez.

_Efe - Madrid - 20/10/2008

Según informó hoy la inmobiliaria a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), Reyal Urbis ha llegado a un acuerdo "formal y vinculante" con las 51 entidades financieras con las que negociaba (encabezadas **por el Banco Santander y Banesto**) la refinanciación de su deuda, que a 15 de octubre ascendía a 4.521 millones de euros.

<http://www.cincodias.com>



**Ferrovial vende su división inmobiliaria a Habitat por
2.200 millones**

**Adquirirá una participación del 20% en el nuevo
Habitat Grupo Empresarial**

AGENCIAS - Madrid - 28/12/2006

<http://www.elpais.com/>

**Habitat presenta concurso de acreedores con un pasivo de
2.300 millones de euros**

Publicado el 28-11-08 , por J. Orihuel

Promociones Habitat, la inmobiliaria catalana presidida por Bruno Figueras, ha presentado esta mañana concurso de acreedores en los juzgados de Barcelona con un pasivo total de 2.300 millones de euros.

<http://www.expansion.com/>



CONCLUSIONES

- 1. El sector inmobiliario es intrínsecamente cíclico y dependiente de la liquidez del sistema financiero.**
- 2. Las oscilaciones del Euribor, son el primer indicador adelantado de los cambios de tendencia de ciclo, tanto al alza como a la baja (2/3 años)**
- 3. La solicitud de visados de obra, es el segundo indicador adelantado del sector y refleja el volumen de preventas de los promotores inmobiliarios**
- 4. Los precios certifican el cambio de ciclo, pero no lo anuncian. Cuando bajan es tarde para salir, y cuando suben ya se han perdido las buenas oportunidades.**
- 5. El esfuerzo familiar es el indicador mas fiable para conocer la fase del ciclo, aunque se conoce con cierto retraso, pues depende de la ecuación precio del dinero, precio del metro cuadrado y la renta disponible por hogar. Es el barómetro que mide la presión que se ejerce sobre los potenciales compradores.**



- 6. Las variaciones del precio de suelo urbano son mucho mas acusadas que las de la vivienda terminada, tanto al alza, como a la baja, y las del suelo urbanizable mucho más que las del suelo urbano.**
- 7. En los periodos de desajuste y ajuste del mercado, influyen mas en la toma de decisiones de los gestores económicos, los estados emocionales de euforia o depresión, que el análisis racional de los datos objetivos.**
- 8. En el mercado inmobiliario solo gana quien liquida a tiempo, no el que acumula a lo largo del tiempo.**
- 9. Estamos en la fase de ajuste y puede llevarnos dos o tres años más, hasta llegar a la de equilibrio.**
- 10. Cuando entremos nuevamente en la fase de desajuste (7/8 años), nadie se acordará de lo que hemos hablado hoy aquí, ni querrá saber nada al respecto.**

jimenez de laiglesia



estrategia y negociación de inmuebles

jimenez de laiglesia



estrategia y negociación de inmuebles

convento san francisco, 5. 3^a

46002 valencia

tel 96 3521451. fax 96 3525767

mail@jimenezdelaiglesia.com

www.jimenezdelaiglesia.com

© de los textos, jimenez de laiglesia.

© de las imagenes, jimenez de laiglesia.