



>> ACTUALIDAD

El precio de la usada cayó un 12,2% en 2013

La rebaja acumulada de los pisos de segunda mano desde 2007 es ya del 58,1%, según la inmobiliaria Tecnocasa.

El precio de la vivienda usada en la Comunidad de Madrid ha caído un 12,24% durante 2013, lo que deja el coste medio del metro cuadrado en 1.532 euros. Los pisos de segunda mano continúan así la senda de rebajas que iniciaron a finales de 2007 y acumulan ya un ajuste del 58,15% desde su pico máximo, según el informe del mercado de la vivienda en la provincia de Madrid, que elabora semestralmente el Grupo Inmobiliario Tecnocasa.

Para elaborar este estudio, la empresa tiene en cuenta las compraventas cerradas e intermediadas por su red de oficinas en la región, donde cuenta con 100 establecimientos. Gracias al importante volumen de operaciones en las que intermedia y a una gran base de datos que alimenta desde el año 2004, Tecnocasa consigue elaborar informes que reflejan de manera fiel la realidad actual del mercado.

Sus estudios tienen, además, la peculiaridad de analizar el proceso

de compraventa en todas sus fases (desde que la vivienda sale al mercado hasta que es vendida) y, a diferencia de otros informes, analizan los precios finales de transacción. Es decir, los precios finales de venta en lugar de precios de oferta o los valores de tasación.

Una de las peculiaridades de este estudio es que analiza pormenorizadamente cómo la ubicación del inmueble y sus características (la disponibilidad o no de ascensor, el tamaño y el estado de conservación de la vivienda y la antigüedad de la finca) influyen de manera determinante en la evolución de los precios.

En relación a la zona en la que está el inmueble, y comparando diferentes áreas geográficas de la Comunidad de Madrid con presencia de oficinas de la inmobiliaria, los enclaves con un mayor precio por metro cuadrado son Majadahonda (1.743/m²) y Alcorcón (1.598/m²), mientras que las zonas más baratas son Parla (892/m²) y Móstoles (1.056/m²).



Carteles de 'Se vende' en la entrada a un edificio en Madrid. / BERNARDO DÍAZ

Respecto al tamaño de los pisos, la compañía ha analizado el precio de las viviendas de menos de 70 metros cuadrados (pisos pequeños) y el de las de tamaño superior. En la actualidad, los inmuebles grandes tienen un precio algo superior a los pequeños, con una diferencia de 49 euros por metro cuadrado, un 3,24% más.

Esto no siempre ha sido así, ya que en el segundo semestre de 2006 el precio de los pisos pequeños alcanzó los 3.975/m² y el de los grandes llegó a 3.118/m². En aquel mo-

mento, los pisos pequeños costaban más. Esto, según el estudio, refleja que en los últimos años se ha producido un cambio real en el comportamiento del comprador, que ahora opta por pisos con más metros.

En relación al estado de las viviendas, comparando las ventas de las que se encuentran en buen estado con las que necesitan una reforma, en el segundo semestre de 2013 el precio por metro cuadrado de los pisos en mejores condiciones se situó en 1.581 euros y el de las viviendas que están en mal estado en 1.423.