



Madrid, un rico escaparate de casas en alquiler

La capital dispone de una variada oferta para todos los públicos en un mercado con expectativas al alza. Por Pablo Ramos

El mercado español del alquiler de viviendas goza de buena salud y su mejor diagnóstico se observa en Madrid capital, donde existe una oferta muy amplia y variada tanto en tipologías, ubicaciones y precios. Sobre todo, en rentas. Cada distrito es un micromercado del arrendamiento amoldado a su realidad económica y que en su conjunto conforma un rico escaparate de casas en alquiler.

La tasadora Tecnitasa, en su Informe de Alquileres Máximos y Mínimos a nivel nacional presentado recientemente, ha hecho un minucioso análisis de este mercado en Madrid desde el punto de vista de los precios, poniendo de manifiesto la existencia de un sector con tantas caras casi como barrios. Esta firma diferencia hasta ocho franjas de rentas entre las que distribuye los 21 distritos de la ciudad.

La brecha de rentas medias va desde los siete euros por metro cuadrado al mes que cuesta arrendar un piso en Villaverde, Villa de Vallecas o Vicálvaro hasta los 20 en el distrito de Salamanca, un enclave donde el

Este amplio espectro de precios pone de manifiesto, por otro lado, la madurez del mercado en un momento en el que este sector está llamado a jugar un papel importante en el acceso a una vivienda, después de haber sido prácticamente residual antes y durante el boom inmobiliario. El régimen del arrendamiento ya rige en el 20% del total del parque residencial madrileño y contempla expectativas de crecimiento, según la estimación que maneja el equipo de investigadores de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) que elabora el Informe del mercado del alquiler para la compañía Tecnocasa.

«Es evidente que la opción del alquiler ha crecido de forma significativa, aunque todavía le queda recorrido para acercarse a la media europea, donde está presente en un porcentaje muy superior al 30% del total del parque residencial en la mayoría de países o, incluso, se equipara con la propiedad en el caso de Alemania», explica Fernando García-Marcos, director técnico de Tecnitasa.

Las buenas previsiones que rodean a este régimen en España toman mayor fuerza aún en Madrid, donde ha registrado un crecimiento por encima de la media nacional. Sin duda, como dicen los entendidos, la dificultad de acceder a una vivienda en propiedad en las grandes ciudades (debido a los altos precios) unida a que en la capital existe una elevada movilidad han servido de impulso al alquiler.

De este modo, la ciudad presenta un mostrador de alquileres para to-



Una chica consulta las ofertas de pisos en alquiler de una agencia inmobiliaria en Madrid. / P. R.

El alquiler en Madrid

Precio en euros/m² al mes

Villaverde	
Villa de Vallecas	7-8
Vicálvaro	
Latina	
Carabanchel	
Usua	8,2-9,8
Puente de Vallecas	
Moratalaz	
San Blas	
Barajas	9,3-10,7
Ciudad Lineal	
Hortaleza	10-12
Fuencarral	
Arganzuela	
Tetuán	
Retiro	12-14
Moncloa	
Chamartín	
Centro	13,5-16,5
Chamberí	
Salamanca	16-20

FUENTE: Tecnitasa

EL MUNDO

dos los bolsillos, como se aprecia en los datos facilitados por Tecnitasa a este suplemento. Incluso dentro de cada distrito los precios bailan, y mucho, por barrios e incluso por calles. Sin ir más lejos, la diferencia entre arrendar una vivienda en la céntrica calle Serrano (Salamanca), la vía más cara para vivir como inquilino en toda España (32 euros por metro cuadrado al mes), y arrendar una vivienda de las mismas características en el barrio del sur de San Cristóbal de los Ángeles (Villaverde), el enclave más barato de la ciudad (4,5 euros por metro cuadrado al mes), es de 27,5 euros por metro cuadrado.

Esta amplia diferencia se aprecia más aún si se aplican estos precios a un caso real. Mientras que en la calle Serrano el arrendamiento de una casa de 180 metros cuadrados (superficie que predomina en la zona) asciende a 5.760 euros al mes, en el barrio de San Cristóbal de los Ángeles se puede residir como arrendatario por sólo 270 euros al mes en un piso con una superficie de 60 metros cuadrados.

La elevada cotización del alquiler en las zonas más acomodadas de

Madrid va en consonancia con el alto poder adquisitivo de la demanda y con una menor oferta de este régimen. Y es que, en estas ubicaciones, como apuntan los expertos, la compraventa sigue primando sobre el arrendamiento por la mayor solvencia de los potenciales demandantes.

De manera general, el panorama es bien distinto al que se constata en las áreas prime. «El arrendamiento seguirá ganando cuota dentro del mercado inmobiliario», pronostica García-Marcos, quien remarca que la crisis ha convertido al alquiler en un valor refugio para los propietarios que no conseguían vender su casa y para los demandantes que no han podido acceder a la compra.

Pensando en las rentas, García-Marcos matiza que «ya no pueden esperarse grandes rebajas porque en términos medios ya han experimentado todo el ajuste». Esta apreciación da aún más valor a la fotografía tomada por Tecnitasa del coste del metro cuadrado por distritos y respalda el último dato del INE, que refleja un descenso más moderado de los precios (-0,6%), tras sumar 23 meses consecutivos de caídas.

LOS PRECIOS POR DISTRITOS OSCILAN ENTRE LOS SEIS Y LOS 20 EUROS POR METRO

alquiler apenas ha experimentado ajuste pese a los vaivenes de la crisis. De nuevo, la asimetría entre el norte (más caro) y el sur (más barato) vuelve a quedar patente en la cotización de los alquileres, con los enclaves céntricos como los más caros.