El Mundo -Su Vivienda
España
13/10/17
Prensa: Semanal (Viernes)
Tirada: 427.306 Ejemplares
Difusión: 323.587 Ejemplares
Cód: 113529060
Página: 2
ón: OTROS Valor: 18.500,00 € Área (cm2): 933,4 Ocupación: 100 % Documento: 1/2 Autor: JORGE SALIDO COBO MADRID La aparentement Núm. Lectores: 679000

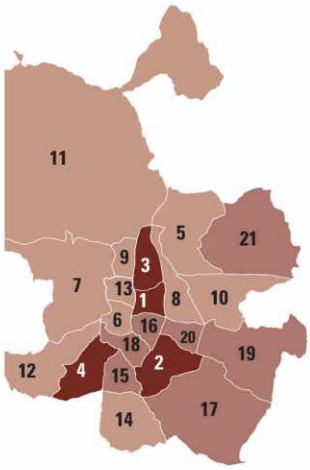
LA OFERTA DE VIVIENDA EN MADRID POR DISTRITOS

Casas en comercialización (en venta y en alquiler) y precios medios a fecha 4 de octubre en el portal de inmobiliario Fotocasa.

VENTA

De 100 a 600 · De 601 a 1.000 · Más de 1.000

Precio en €/m2

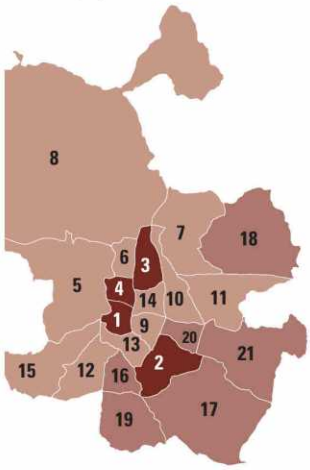


	Distrito	Unidades	Precio
1	Salamanca	1.299	4.981
2	Puente Vallecas	1.089	1.612
3	Chamartín	1.071	4.501
4	Carabanchel	1.024	1.916
5	Hortaleza	992	3.250
6	Centro	941	4.537
7	Moncloa-Aravaca	922	3.855
8	Ciudad Lineal	889	2.688
9	Tetuán	885	3.118
10	San Blas	756	2.249
11	Fuencarral-Pardo	733	3.185
12	Latina	718	2.008
13	Chamberí	669	4.759
14	Villaverde	614	1.522
15	Usera	556	1.761
16	Retiro	513	3.976
17	Villa de Vallecas	459	2.113
18	Arganzuela	454	3.344
19	Vicálvaro	289	1.938
20	Moratalaz	197	2.283
21	Barajas	189	2.762

ALQUILER

Menos de 100 · De 100 a 300 · Más de 300

Precio en €/m2/mes



	Distrito	Unidades	Precio
1	Centro	609	13,59
2	Salamanca	548	16,39
3	Chamartín	352	14,67
4	Chamberí	346	15,11
5	Moncloa-Aravaca	300	13,88
6	Tetuán	287	14,05
7	Hortaleza	274	12,15
8	Fuencarral-Pardo	215	11,64
9	Retiro	209	13,66
10	Ciudad Lineal	202	11,83
11	San Blas	165	10,58
12	Carabanchel	148	9,95
13	Arganzuela	142	12,96
14	Puente Vallecas	117	9,99
15	Latina	97	9,91
16	Usera	66	9,86
17	Villa de Vallecas	64	9,69
18	Barajas	54	10,69
19	Villaverde	52	8,82
20	Moratalaz	40	9,97
21	Vicálvaro	14	9,51

FUENTE: Fotocasa.

Noemí Sánchez / EL MUNDO

SI BUSCA PISO EN MADRID, EMPIECE POR AQUÍ

Los distritos de Salamanca, Puente de Vallecas y Chamartín representan los escaparates con más casas en venta. Las zonas céntricas y con los precios más elevados de la ciudad acaparan el mayor mostrador de pisos en alquiler

JORGE SALIDO COBO MADRID

La aparentemente buena salud del mercado de la vivienda comienza a mostrar un punto débil: la escasez de oferta. En ciudades como Madrid, esta carestía de pisos en comercialización, tanto en venta como en alquiler, es un lastre para la normalización del sector residencial y, lo más importante, juega en contra de la demanda, que cada día es mayor.

Este despertar de la demanda, tanto compradora como arrendadora, contrasta, sin embargo, con el volumen del escaparate de viviendas en la capital. Una de las señales de este desfase es el aviso que lanzan, desde hace meses los intermediadores inmobiliarios: «Hoy estamos más centrados en captar producto que en comercializarlo. Es mucho más complicado lo primero que lo segundo».

Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en Madrid, da fe de esta coyuntura. «Manejamos carteras reducidas de inmuebles en venta en cada oficina, entre ocho y 12, mientras que la demanda actual que tenemos registrada, sin tener en cuenta que cada día llegan de cinco a 10 solicitudes, es de más de 3.000 potenciales compradores. Esto multiplicado por el número de oficinas es una locura», comenta.

La situación se agrava en el mercado del alquiler, según el experto sobre el terreno de Tecnocasa. «A modo de anécdota», comenta Iglesias, «no publicamos los pisos que entran o, si lo hacemos, sólo durante una hora, tiempo en el que podemos recibir más de 50 llamadas». Este comercial inmobiliario dice estar arrendando viviendas en uno o dos días con «rentas sorprendentes». Iglesias apunta que tras esta situación hay una causa capital: la reducida oferta.

Pensando en el demandante de casa, SU VIVIENDA ha trazado cómo se reparte la oferta en el mapa de la capital según la cartera de Fotocasa. Una foto del momento y, sobre todo, una referencia orientativa que indica cuál es la tendencia. A fecha 4 de octubre, este portal inmobiliario ofrecía 15.259 casas en venta y 4.301 en alquiler.

El punto más caliente de pisos en venta es el distrito de Salamanca, con 1.299 unidades. Este enclave cuenta, por otra parte, con el precio medio de oferta más alto: el metro cuadrado cotiza a 4.981 euros. Todo hace pensar que la revalorización de los inmuebles está haciendo aflorar la oferta en esta parte de la ciudad. Este producto disponible suele provenir de actuaciones de rehabilitación o bien responde a pisos sueltos puestos en circulación por sus herederos.

«Salamanca, al igual que Chamartín o Chamberí, es un distrito consolidado y con precios caros. Hay más oferta, precisamente, por ser menos accesibles», entiende Beatriz Toribio, responsable de Estudios de Fotocasa. A su parecer, los propietarios, conscientes de que es un producto y una zona atractiva, son más reacios a rebajar sus pretensiones económicas y de ahí que tarden más en vender y la zona acumule una mayor oferta.

En el distrito de Salamanca lo más barato, según la cartera de Fotocasa, es un estudio en Conde de Peñalver recién reformado de 16 metros cuadrados en una planta subsótano, con baño y cocina equipada. Se vende por 104.000 euros. «Oportunidad de rentabilidad», reza el anuncio en clara alusión al rendimiento vía alquiler. Pero lo habitual en este mostrador son las casas de lujo de millones de euros. La más cara anunciada en el portal inmobiliario es un piso de casi 500 metros con jardín y piscina en la quinta planta de un antiguo palacio. ¿Su precio? 10,3 millones de euros.

EN DESEQUILIBRIO FRENTE A UNA BOYANTE DEMANDA

Al contrario de lo que ocurre con la oferta, que en el mejor de los casos se mantiene estable, la demanda no para de crecer. Sobre todo, en las principales ciudades. La subida de los precios –lo que aporta seguridad en la inversión a los compradores–, el acceso más fácil y barato al crédito y la mejora del empleo y de la economía se destapan, según los expertos, como los acicates de las transacciones. A estos factores hay que añadir, además, el auge de los inversores particulares, que adquieren pisos para rentabilizarlos en alquiler; y el trasvase de inquilinos a la propiedad, empujados por la falta de oferta y el encarecimiento de las rentas. Corroborando el apogeo de la demanda, el Instituto Nacional de Estadística (INE) informa de que la cifra de transacciones en los primeros ochos meses del año ha crecido un 14%, hasta las 315.795 operaciones. Todo indica que el mercado superará el medio millón de compraventas anuales si la oferta lo permite.

El Mundo -Su Vivienda
España
13/10/17
Prensa: Semanal (Viernes)
Tirada: 427.306 Ejemplares
Difusión: 323.587 Ejemplares
Cód: 113529060
Página: 3
on: OTROS Valor: 14.555,00 € Área (cm2): 656,1 Ocupación: 78,68 % Documento: 2/2 Autor: JORGE SALIDO COBO MADRID La aparentement Núm. Lectores: 679000

Otros graneros de pisos a la venta en la capital, con más de un millar de inmuebles, son Puente de Vallecas (1.089), Chamartín (1.071) y Carabanchel (1.024). Estos reflejan diferentes patrones socioeconómicos como dictan sus precios. «Las dos caras de una moneda», indica Toribio. En el caso de los distritos del sur, señala que la recuperación y la presencia del comprador inversor anima a muchos propietarios a comercializar sus pisos vacíos, de ahí la elevada oferta.

En el polo opuesto, los distritos con menos producto son Barajas (189), Moratalaz (197) y Vicálvaro (289). Zonas que pueden tipificarse como de clase media, con una potencial demanda mayor y alejada de los precios muy altos o bajos. «El mercado es mucho más dinámico en estas demarcaciones y, por ello, no aglutina mucha oferta», explica Toribio.

MÁS USADA QUE NUEVA

Fotocasa no distingue entre casas nuevas y usadas en sus datos, pero todo apunta a que en el escaparate de compraventa destaca el producto de segunda mano. La tónica general a nivel nacional. Y es que la oferta de obra nueva sale al mercado a cuentagotas y *vuela*. Los buenos proyectos en buenas zonas cuentan con listas de espera de miles de compradores.

«La venta de vivienda sobre plano ha vuelto y es una realidad», ratifica Daniel Cuervo, director gerente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima). No obstante, considera «insuficiente» esta oferta pese a señalar que está presente en todas las zonas de Madrid.

Asprima cifra el mostrador de vivienda nueva en la capital en 5.809 unidades, pero estima la necesidad de la ciudad en más de 13.000. «El motivo de esta infraproducción es el resultado de la paralización total o parcial de numerosas actuaciones urbanísticas por el Ayuntamiento. Algo muy negativo para quienes quieren acceder a una casa», lamenta Cuervo, quien explica que la tasa de disponibilidad está en poco más de dos viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes y lo ideal serían cuatro.

Queda patente que la reactivación de la promoción, por ejemplo, en los nuevos barrios del Cañaveral (distrito de Vicálvaro), Parque Central de Ingenieros (Villaverde), Valdebebas (Hortaleza) o Arroyo del Fresno (Fuencarral-El Pardo) se estaría quedando corta frente al alto ritmo de ventas. La gran capacidad de absorción del mercado –las compraventas de casas nuevas suben a un ritmo del 32%, según el INE– estaría neutralizando la actividad promotora.

Cuervo insta al Consistorio a gestionar a largo plazo y critica que se tarde más de 10 meses de media en obtener una licencia de obra y hasta tres meses en las licencias de primera ocupación. Y avisa: «La escasez de oferta encarece el suelo y, en consecuencia, la vivienda».

Para comenzar a reajustar la demanda con la oferta en algunas zonas, Rubén Cózar, director del Área Residencial de Foro Consultores, aboga también por reducir los plazos de las licencias y gestiones urbanísticas, disminuir los tiempos desde que se produce suelo hasta el final de la construcción y fomentar la rehabilitación. «Y me refiero a reconstruir, no a reformar. Es decir, a la reconfiguración de barrios céntricos y edificios enteros», puntualiza.

Según el mostrador de Fotocasa, el comprador de vivienda a estrenar en propiedad dispone de inmuebles de todo tipo en urbanizaciones con zonas comunes, la mayoría sobre plano, en El Cañaveral, desde 129.000 euros (dos habitaciones y dos baños); en Parque Central de Ingenieros, desde 115.000 euros (una habitación); o en Valdebebas, desde 180.000 euros (una habitación). Posiblemente, los tres grandes epicentros de este tipo de oferta en Madrid.

POCOS ARRENDAMIENTOS

En el alquiler, ocurre algo similar a la compraventa. Incluso se acentúa la falta de oferta. Fotocasa apenas muestra 4.301 casas en arrendamiento, la gran mayoría en los distritos céntricos: 609 en Centro, 548 en Salamanca, 352 en Chamartín, 346 en Chamberí y 300 en Moncloa-Aravaca. Estas cifras resultan claramente cortas para una población de más de tres millones de habitantes censados.

Desde Foro Consultores, con el objetivo de aliviar la presión que soporta el mercado del alquiler y que se traduce en rentas caras, Cózar apuesta por que la vivienda protegida se destine exclusivamente a este régimen.

Analizando la oferta de Fotocasa, cabe destacar que varios de los distritos con una mayor oferta arrojan los precios más elevados y, por tanto, ofrecen rentas altas a sus propietarios. En Salamanca (el más caro) la renta media mensual de un piso de 100 metros asciende a más de 1.600 euros (a 16,39 euros/metro/mes).

En el distrito Centro, donde el mercado pone en liza más pisos en arrendamiento, puede accederse a pequeños estudios por una renta que ronda los 500 euros al mes. Por contra, en la cara inmobiliaria más preciada, la oferta se centra en exclusivas viviendas por 7.500 euros al mes. Cuesta encontrar pisos de una habitación por menos de 1.000 euros.

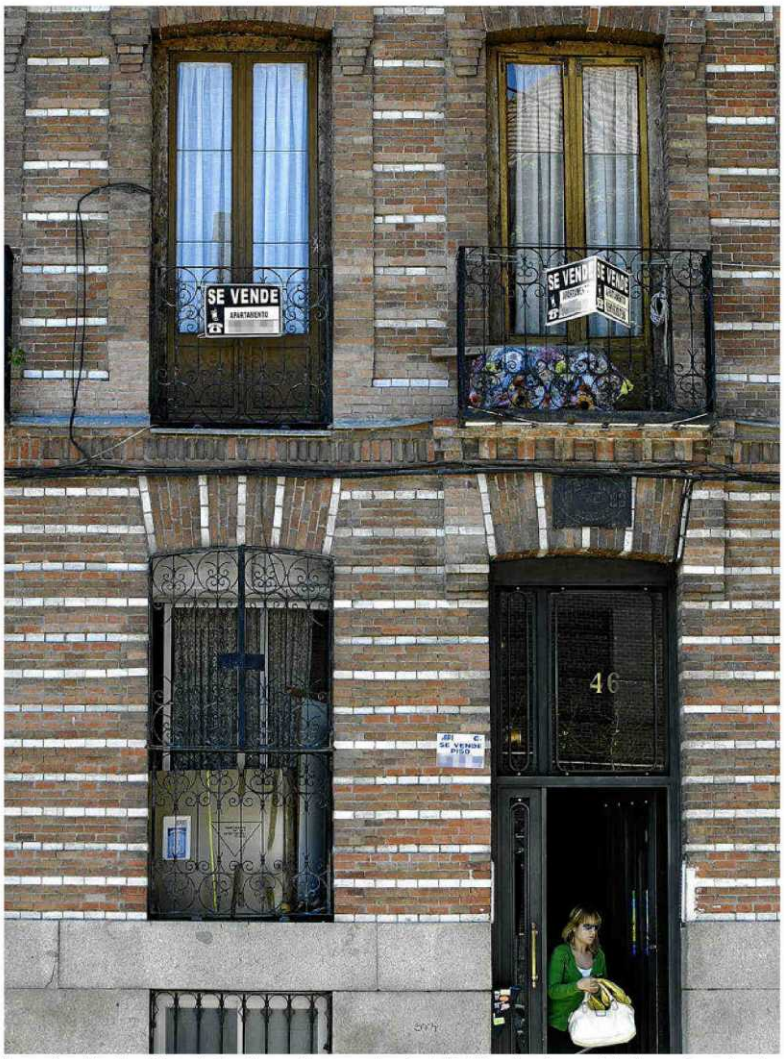


Imagen de archivo de un bloque de pisos de segunda mano en el centro de Madrid en el que hay una vivienda en venta. JULIÁN JAÉN

Viendo el coste de la oferta, ya sea en alquiler o en venta, parece claro que la demanda debe regirse más por los precios que por la cantidad disponible en cada zona. «El potencial comprador o inquilino debe tener en cuenta sus posibilidades económicas. Si dispone de un alto o un bajo presupuesto tendrá un escaparate mayor, mientras que si se mueve en un perfil económico medio, su mostrador se reduce», concluye Toribio.