



2

EN PORTADA

SU VIVIENDA  
SEPTIEMBRE DE 2017

La calle Bárbara de Braganza, en el barrio de Justicia (Centro), con edificios de corte histórico a ambos lados. JAVI MARTÍNEZ

# LOS PRECIOS DEL 'BOOM' VUELVEN A MADRID

El valor de la vivienda en Centro y Salamanca ya se sitúa sólo un 2,5% por debajo de los máximos del año 2007. La polarización del mercado se acentúa: los barrios de menor renta siguen un 60% más baratos que en la burbuja

JORGE SALIDO COBO MADRID

El precio medio de la vivienda en España no para de subir, según todos los estudios e informes. Además, lo hace con fuerza en grandes ciudades como Madrid, donde incluso el coste de los pisos ya está, en algunas zonas, muy próximo a los valores más altos registrados en el boom, según un análisis de urban Data Analytics (uDA), empresa especializada en el análisis del mercado inmobiliario a través de la tecnología big data.

Sí, han leído bien: el precio de la vivienda en determinadas áreas de la capital ya se sitúa casi al mismo nivel que hace una década, cuando el coste de las casas tocó su cima histórica. Exactamente, uDA constata cómo los pisos en los céntricos distritos de Centro y Salamanca ya cuestan sólo un 2,5% menos que en el año 2007. Un pequeño porcentaje que se reduce incluso a apenas el 1% en el cotizado barrio de Justicia.

Esta valiosa información de uDA va es útil para ponderar adecuadamente los últimos informes que han calibrado el incremento interanual del valor de la vivienda. El Índice del Precio de la Vivienda (IPV) del segundo trimestre del año del Instituto Nacional de Estadística (INE) ha arrojado un incremento del 5,6% (del 5,8% en la vivienda usada y del 4,4% en la nueva), el índice de Tinsa de agosto ha informado de un aumento medio del 4,7% a nivel nacional (con saltos del 6,8% en las capitales y grandes ciudades y del 6,7%

en las áreas metropolitanas) y Tecnocasa ha constatado que el valor de los pisos usados subió un 8,2% durante el primer semestre del año.

Como no podía ser de otra manera, el incremento del precio de la vivienda, y la aproximación de la cotización de las casas a los niveles de la burbuja en ciertas zonas de Madrid y de otros municipios, está despertando recelos entre la demanda. El comprador no entiende a qué se debe la sólida apreciación de los pisos en cuanto que el poder adquisitivo de la mayoría de los ciudadanos apenas está creciendo.

## MERCADO A VARIAS VELOCIDADES

El catedrático de Economía y coordinador del XXV Informe sobre el mercado de la vivienda de Tecnocasa, José García Montalvo, introduce otra variable capital al hablar de precios: la «enorme polarización» del mercado de la vivienda, lo que hace que la actividad se concentre en determinados sitios. Y es que, como es sabido, el sector avanza a muy diferentes velocidades a nivel nacional e incluso dentro de una misma ciudad, como es el caso de Madrid. Algo que se pone de manifiesto en el análisis de uDA.

«El comportamiento del mercado en Madrid, a diferencia que en Barcelona, es muy heterogéneo», explica Olmos. «Hay que reseñar», prosigue, «que en la capital aún existen 25 barrios, de un total de 128, que registran un descenso interanual de los precios, mientras que en otros 20

crecen por encima del 15%».

uDA ha calculado la diferencia entre el valor actual de las casas y el pico de la burbuja, pensando tanto en los compradores (inversores o no) y vendedores, para situar en qué punto se encuentra el mercado de la vivienda en cada barrio de la ciudad. Para esta compañía, dicha distancia debe ser uno de los parámetros clave a tener en cuenta a la hora de decidir comprar o vender un piso.

«Esta variable, si bien no indica los precios máximos futuros, sí que da una idea del dinamismo y evolución del precio en cada enclave. En las zonas con precios cercanos a los del boom se debe considerar que, pese a que pueda quedar recorrido al alza, el techo del precio puede estar próximo. Por el contra, en los distritos de Latina, Carabanchel o Fuencarral-El Pardo, donde el precio actual está alejado del máximo, puede ser interesante comprar», explica Carlos Olmos, director y fundador de uDA.

Olmos destaca que los precios más cercanos al nivel precrisis se observan en Justicia (-1%) y Almagro (-5%). En el polo opuesto, se sitúan los barrios de Entrevías, Amposta y Palomeras Bajas, con valores todavía un 60% por debajo de los máximos de 2007 [Ver gráfico de la página 3].

Viendo la disparidad entre barrios, es necesario preguntarse qué está pasando con la evolución de los precios en la capital. Según los expertos, la respuesta está en la elevada heterogeneidad del mercado. La normaliza-

**LOS EXPERTOS NO  
CREEN QUE HAYA  
MOTIVOS PARA  
PREOCUPARSE  
POR LA SUBIDA  
DEL COSTE DE  
LOS PISOS**

ción inmobiliaria y, sobre todo, hipotecaria estaría colocando a cada barrio en su lugar. Todo lo contrario de lo que ocurrió durante la burbuja, cuando las diferencias entre los barrios se estrecharon sobremanera desafiando el equilibrio del mercado.

Actualmente, los puentes distritos de Centro y Salamanca están volviendo a marcar distancias con el resto de zonas de la ciudad y se aproximan a los precios del boom. Según el consultor y socio de Chamberi Asset Management, José Luis Ruiz Bartolomé, la clave está en el poder adquisitivo de la demanda. «Son barrios con un comprador natural de perfil sociológico que no encaja en las clases medias. En muchas ocasiones, inversores extranjeros a escala transnacional», comenta.

«Madrid y Barcelona», prosigue, «son urbes que, como señala con acierto el economista Gonzalo Bernardos, forman parte de la Champions League inmobiliaria de las grandes ciudades europeas». «Sus barrios más lujosos no compiten tanto con el resto de la ciudad, sino con los también más exclusivos de Milán, París, Ámsterdam, etc.», indica Ruiz Bartolomé. Este experto cree que «es muy difícil establecer un techo para estos barrios de clase alta».

Sobre el terreno, Santos Burrieza, director Comercial de la oficina Centro de la inmobiliaria Gilmar, confirma la vuelta de Justicia y otras zonas de su distrito a los precios máximos históricos después de llegar a ajus-





tarse un 30%, y en algunos casos un 40%. Burrieza cifra el «precio razonable» actual de una vivienda reformada y no muy grande en Justicia entre 6.000 y 7.000 euros por metro cuadrado –«en las casas de mayor superficie se reduce»– y dice estar vendiendo apartamentos por 180.000 euros cuando hace cuatro o cinco años se comercializaban por 70.000.

Este profesional pone en valor la revitalización del barrio de Justicia en los últimos años como el principal detonante de la revalorización. Ensalza los proyectos de rehabilitación y la rica oferta de restauración, con muchos locales de moda. Todo ello en un estratégico enclave, junto a La Castellana o la Gran Vía. Según Burrieza, estos atractivos seducen a una gran demanda, tanto nacional como extranjera –inversora y residencial–, lo que propulsa los precios.

«Toda la zona centro, y Justicia en particular, cuenta con una demanda de vivienda exagerada y muy diversa», recalca, haciendo referencia también a las elevadas rentas del alquiler. «Una vivienda de una habitación cuesta entre 1.200 y 1.500 euros mensuales y una de dos habitaciones no menos de 2.000 euros», declara.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, Burrieza da por hecho que los precios seguirán subiendo, superando los máximos de 2007. «Llevo 15 años trabajando en el Centro, he conocido el boom, el no boom y ahora el boom ralentizado y con cabeza, que es lo que merece esta zona. En comparación con otras ciudades europeas, las mejores áreas de Madrid continúan siendo baratas», sostiene.

**EL CRÉDITO, LA CLAVE**

Maurice Kelly, director de Residencial y Suelo de la consultora JLL, atribuye la apreciación de la vivienda en líneas generales a «la escasez de producto de calidad». «El mercado en España es cíclico y los precios responden directamente a la oferta y demanda», señala. De este modo, no le extraña que «la ausencia de producto y el apetito comprador, unido a la ampliación de alternativas de financiación» estén precipitando los precios hacia los niveles de 2007 en algunos barrios de Madrid.

En cuanto a las zonas de clase media y baja, tanto Ruiz Bartolomé como Kelly coinciden en que son muy dependientes del crédito y de ahí que aún estén muy lejos de los precios del boom. «Es lógico», afirma el pri-

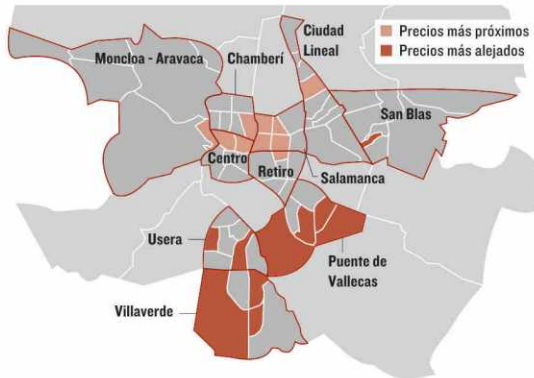
**LOS PRECIOS ACTUALES EN MADRID RESPECTO A LOS DEL 'BOOM'**

**● POR DISTRITOS**

Ajuste acumulado del precio por distritos desde máximos de 2007. Datos 2º trimestre del año

Distrito	Ajuste (%)	Precio medio (€)
Salamanca	-2,5	4.440
Centro	-2,5	3.858
Retiro	-7,5	3.723
Chamberí	-10	4.172
Chamartín	-12,5	3.922
Moncloa	-17,5	3.054
Arganzuela	-17,5	3.034
Hortaleza	-22,5	2.838
Fuencarral	-22,5	2.787
Tetúan	-22,5	2.625
MADRID	-25	2.691
Barajas	-25	2.419
C. Lineal	-30	2.448
San Blas	-35	2.026
V. de Valdecasas	-35	1.724
Moratalaz	-37,5	1.958
Latina	-42,5	1.716
Carabanchel	-45	1.587
Vicálvaro	-45	1.539
Usera	-47,5	1.452
P. de Valdecasas	-50	1.343
Villaverde	-50	1.322

**● POR BARRIOS**



**LOS 10 BARRIOS CON PRECIOS MÁS PRÓXIMOS 'AL BOOM'**

Barrio	Distrito	Precio medio (€)	Ajuste (%)
Justicia	Centro	4.592	-1
Almagro	Chamberí	5.073	-5
S. J. Bautista	C. Lineal	3.559	-9
Argüelles	Moncloa	3.977	-9
Recoletos	Salamanca	6.023	-9
Castellana	Salamanca	5.768	-9
Ibiza	Retiro	4.287	-9
Goya	Salamanca	4.753	-12
Universidad	Centro	3.981	-12
Lista	Salamanca	4.622	-12

**LOS 10 BARRIOS CON PRECIOS MÁS ALEJADOS 'AL BOOM'**

Barrio	Distrito	Precio medio (€)	Ajuste (%)
Entrevías	P. de Valdecasas	1.102 €	-60
Amposta	San Blas	1.256 €	-59
Palomeras B.	P. de Valdecasas	1.320 €	-58
Zofío	Usera	1.327 €	-57
S. Cristóbal	Villaverde	994 €	-57
Orcasur	Usera	1.443 €	-57
Portazgo	P. de Valdecasas	1.219 €	-57
Palomeras S.	P. de Valdecasas	1.406 €	-57
San Andrés	Villaverde	1.231 €	-57
Los Rosales	Villaverde	1.272 €	-57

FUENTE: urban Data Analytics (uDA)

Á. Matilla / EL MUNDO

**«LOS BARRIOS**

**DEBEN REFLEJAR**

**UNOS PRECIOS**

**ACORDES A LA**

**CAPACIDAD**

**ADQUISITIVA DE**

**SUS HABITANTES»**

mero, incidiendo en los exigentes criterios bancarios para conceder hipotecas. «En su momento, la burbuja se produjo aquí por un acceso masivo a la financiación. Ahora, la banca es más estricta, por lo que puede que el público interesado en adquirir pisos en estas zonas no cumpla con los requisitos y por ello hay menos compras», razona Kelly.

Según Ruiz Bartolomé, «flaco favor nos haríamos si en estas zonas ponemos como frontera u objetivo los precios de la burbuja». «En aquellos tiempos», añade, «los préstamos tenían un *loan to price* muy alto, una amortización a 40 años y suponían un esfuerzo de hasta el 60%». «Por eso, pasó lo que pasó cuando el mercado se dio la vuelta», manifiesta.

Ruiz Bartolomé defiende así la polarización del mercado en Madrid.

«Los barrios deben reflejar valores acordes a la capacidad adquisitiva de sus habitantes. No es bueno o malo, es la realidad. La proximidad de los precios en el boom, gracias a un crédito irresponsable, sólo fue el presagio de una catástrofe», sostiene.

**EVOLUCIÓN «RAZONABLE»**

El comportamiento positivo de los precios no preocupa a los actores del sector inmobiliario, que en este nuevo ciclo de la vivienda siempre han apostado por un crecimiento sostenido y sano. Para los promotores, la evolución del valor de los pisos es «razonable», ha afirmado el secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Daniel Cuervo, que descarta otra burbuja tanto en el segmento de la segunda mano como en el de la obra nueva.

El portavoz de la APCE recuerda que el ajuste medio acumulado ascendió hasta el 40%, por lo que «poco a poco va recuperándose el valor (de la vivienda) que se perdió durante la crisis». A su parecer, el encarecimiento de las casas va en consonancia con el hecho de que «la economía va mejor, hay más empleo, más confianza y más optimismo».

Además, Cuervo remarca que, aunque la concesión de financiación para la compra de una vivienda está creciendo, las entidades financieras «siguen siendo estrictas» a la hora de dar hipotecas. «[Los bancos] Han sufrido mucho y no quieren tener riesgos», relata. Y anticipa que el grifo del crédito se abrirá más cuando haya «más estabilidad», «más renta» y «suban los salarios».

Del mismo modo, Kelly indica que el incremento de los precios tiene todo el sentido. «El impulso de la demanda, plasmado en el aumento significativo de las compraventas, la reactivación de la venta de vivienda sobre plano, la mejora en la accesibilidad al crédito y la mejoría de los parámetros macroeconómicos ayudan a que se produzca una escalada generalizada de los precios», argumenta.

**RIESGOS CONTROLADOS**

También se resta importancia a la pronunciada escalada de los precios desde Tecnocasa. Esta inmobiliaria apunta que el mercado está «muy lejos» de una nueva burbuja, ya que la situación actual no tiene nada que ver con la realidad previa a la anterior crisis y cita varios fundamentales para justificar esta posición. El primero, que el *ladrillo* suponía en los años de la burbuja hasta un 22% del PIB, mientras que actualmente representa un 12%.

El consejero delegado de Tecnocasa, Paolo Boarini, enumera otros indicadores de riesgo que ahora están controlados, como el ratio préstamo valor (porcentaje del precio de la casa que se financia), que ha pasado del 86% al 72% desde 2007 hasta hoy; o que el esfuerzo económico (parte del suelo que se dedica al pago de la hipoteca) «difícilmente supera el 30% de los ingresos». «Concretamente», añade, «en estos momentos se sitúa en el 25% cuando en los años de la burbuja llegó a superar el 60%». Además, desde Tecnocasa se pondera el alza apaciguada de las compraventas y la elevada presencia de los compradores inversores, cuyo nivel de endeudamiento es bajo.