



Pozuelo de Alarcón y Parla, la cara y la cruz del ajuste de precios en Madrid

La ciudad del noroeste registra la menor depreciación (-24,8%) de la vivienda en la región y el enclave del sur padece el mayor desplome (-56,6%). Por Jorge Salido Cobo

El mercado de la vivienda en la Comunidad de Madrid acoge un escarapate de enormes contrastes. Decenas de municipios con realidades sociales y económicas muy diferentes que también se reflejan en el comportamiento del sector inmobiliario y en particular en la evolución del precio de las casas. La distancia física del sur al norte y del este al oeste va mucho más allá de los kilómetros. Al igual que la burbuja no afectó con la misma intensidad a todo el mapa, la onda expansiva de su pinchazo no llega por igual a todos sus rincones.

Basta con ver las estadísticas de precios del Ministerio de Fomento por municipios mayores de 25.000 habitantes para comprobar que la crisis del ladrillo no pasa la misma factura a todas las demarcaciones. Parla y Pozuelo de Alarcón responden a los dos polos del ajuste. Mientras que en Parla el desplome medio de los precios alcanza el 56,6%, en Pozuelo de Alarcón la rebaja sólo llega al 24,8%. Son los dos extremos de una caída media que en la Comunidad de Madrid se sitúa en el 39,2%.

En concreto, en Parla el coste del metro cuadrado está en 1.007 euros, muy lejos de los 2.446 que alcanzó

ciación las viviendas más tibia desde el punto más álgido. El metro cuadrado ha pasado de cotizar a 3.548 euros en 2007 a 2.440 euros en 2013. Tras Pozuelo de Alarcón, los menores recortes se observan en Alcobendas (-25,2%), Majadahonda (-30,1%) y Boadilla del Monte (-31,1%).

Situando sobre el mapa estas mayores y menores rebajas, el plano queda dividido, en diagonal, en dos zonas bien diferenciadas limítrofes a la capital, donde el ajuste va por el 32,3%. Por un lado, el área noroeste, donde el mercado está aguantando mejor al desplome de los precios; y el área sureste, donde el abaratamiento de los pisos ha sido mucho más fuerte. O lo que es lo mismo, las zonas más acomodadas y las humildes. Aunque el parámetro económico no es la única respuesta al mayor o menor ajuste.

Como apuntan los expertos, las demarcaciones de clase media y baja son más vulnerables a los efectos de las burbujas inmobiliarias y, por lo tanto, más frágiles a su explosión. Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, explica que «los municipios de poder adquisitivo bajo, como es Parla, se convirtieron en receptores de inmigrantes, lo que impulsó la demanda». Una presión de compradores que, como recuerda, disparó más aún los precios de los pisos en estas zonas entre 2004 y 2006. «Por ejemplo, en Getafe el valor de los pisos creció hasta un 29% en sólo dos años», apunta.

Esta situación la vivió en primera persona Manuel Gil, gerente de Inmobiliaria MG, afinada en Parla desde los años 80. «Durante el boom, los precios subieron con mucha fuerza y ahora no resulta raro que caigan en la misma proporción. Parla siempre ha sido lo más económico del sur y por lógica seguirá siéndolo», dice Gil, que tiene muy claro cuál fue la causa del «subidón»: «La buena ubicación, con gran frecuencia de trenes a la capital atrajo la demanda, sobre todo, de inmigrantes». Gil aún recuerda cómo en aquella época dorada del mercado inmobiliario llegaron a convivir unas 160 agencias inmobiliarias en Parla. «Hoy quedaremos unas 30», calcula.

Gil reconoce que las firmas que sobreviven lo hacen gracias a las jugosas rebajas que se están aplicando. «Los propietarios», prosigue, «son conscientes de que sólo se ven-

■ Precios de la vivienda libre en los municipios madrileños

Localidades mayores de 25.000 habitantes.
Valores en el cuarto trimestre. En €/m².

Municipio	2005	2013	Caída acumulada (en %)
Parla	2.319,5	1.007,7	56,6
Torrejón de Ardoz	2.477,5	1.286,9	48,1
Móstoles	2.404,6	1.276,7	46,9
Alcalá de Henares	2.565,3	1.362,6	46,9
Collado Villalba	2.623	1.400,5	46,6
Pinto	2.684,9	1.451,3	45,9
Fuenlabrada	2.360,4	1.293,5	45,2
Getafe	2.688,1	1.493,7	44,4
Coslada	2.765,2	1.556,2	43,7
Galapagar	2.377,7	1.340,4	43,6
Leganés	2.694,2	1.535,3	43
San Fernando de Henares	2.948,8	1.698,8	42,4
Alcorcón	2.874,4	1.725,7	40
Arganda del Rey	2.141,9	1.303,2	39,2
Aranjuez	2.209,3	1.366,8	38,1
Tres Cantos	3.100,5	1.928,4	37,8
Valdemoro	2.065,7	1.308,6	36,7
San Sebastián de los Reyes	2.974,6	1.888,5	36,5
Colmenar Viejo	2.510,7	1.643,6	34,5
Rivas-Vaciamadrid	2.381,2	1.581,5	33,6
Las Rozas	2.997,2	2.003,6	33,2
Madrid	3.603,1	2.438,5	32,3
Villaviciosa de Odón	2.603,2	1.777,8	31,7
Boadilla del Monte	2.793,8	1.924,3	31,1
Majadahonda	3.290,7	2.299,9	30,1
Alcobendas	3.231,2	2.416,9	25,2
Pozuelo de Alarcón	3.245,9	2.440,6	24,8

FUENTE: Ministerio de Fomento

M. Roselló / EL MUNDO

> ARGANDA DEL REY Y ALCORCÓN SUBEN

Los municipios de Arganda del Rey, al sureste de la Comunidad de Madrid, y de Alcorcón, al sur, pueden presumir de ser las únicas ciudades de más de 25.000 habitantes de toda la región en las que la vivienda se encareció en tasa interanual el pasado año, según la estadística oficial. Según el Ministerio de Fomento, el valor del metro cuadrado escaló de los 1.217 euros de 2012 a los 1.303 de 2013, un 7% más, en Arganda del Rey. Y de los 1.671 euros a los 1.725, un 3,2% al alza, en Alcorcón. Unos incrementos que, sin embargo, no se palpan sobre el terreno. Varias fuentes inmobiliarias de estas localidades consultadas por este suplemento se han mostrado sorprendidas al conocer los datos del departamento dirigido por Ana Pastor. «Ya no hay una bajada de precios tan consolidada, pero de ahí a que estén subiendo...», comentan.

de lo que está en precio y cada vez son más propensos a aceptar las ofertas de los compradores». Explica que en la zona más cara de la ciudad, La Fuente, hoy tiene pisos con garaje y trastero por 140.000-150.000 euros –costaron más de 300.000–; y en el barrio más barato, próximo a la estación de Renfe, comercializa inmuebles en el entorno de los 30.000 euros. «Posiblemente, los precios seguirán bajando en todos los barrios de Parla», vaticina.

Como explica Cubero, «la demanda es el factor principal que influye en la evolución de los precios». Más incluso que la tipología del inmueble o superficie, su ubicación y sus comunicaciones. Una demanda que no abunda y está condicionada por el restrictivo acceso a la financiación, principalmente, en los municipios modestos. Justo lo contrario que ocurre en las localidades con rentas más altas, como es Pozuelo de Alarcón, la cara opuesta a Parla.

«Hay que tener en cuenta que Pozuelo de Alarcón no fue un exponente de la burbuja. Por eso, el mercado no se ha hundido tanto», aclara Juan Carlos Martínez, director comercial del Grupo Aselog. Incide además que «en el caso de Pozuelo, al igual que en los municipios próximos, hablamos de unos propietarios con rentas altas que no suelen tener la necesidad imperiosa de vender y, por lo tanto, de bajar tanto los precios de sus inmuebles».

Martínez da por finalizado el ajuste: «Estamos notando una recuperación importante por el lado de la demanda, consciente de que en la zona noroeste los precios no van a seguir bajando». Incluso espera un encarecimiento de la obra nueva del 5% este año. «Quien quiera aprovecharse de las oportunidades en Pozuelo debe hacerlo ya», aconseja. Ocasiones a las que pone números: «Una referencia importante sería un chalé de 25 o 35 años a adquirir por 450.000-480.000 euros. Su precio máximo llegó a los 650.000 euros».

EL NOROESTE DESPIERTA. Este profesional también constata el fin del ajuste en la actitud del comprador: «Los clientes ya no negocian tanto. Saben que lo que está en el mercado y que ha aguantado sin venderse ya no bajará, sino que tiende a subir», comenta. «Muchos esperaban al último precio y han visto que éste ha llegado», continúa Martínez. «Además», añade, «los bancos han comenzado a prestar dinero a gente de un perfil solvente».

Gonzalo López-van Dam, director comercial de la inmobiliaria Promora, especializada en viviendas de alto nivel, ensalza el comportamiento de las zonas *prime* en tiempos de crisis: «Las casas de lujo y los municipios con mayores rentas entran en la recesión más tarde y salen antes». Esto se refleja en la estadística de Fomento. Mientras que los precios en localidades de clase media y baja comenzaron a perder fuste en 2007, en el noroeste, de poder adquisitivo alto, los descuentos llegaron en 2008.

Al igual que Martínez, López-van Dam palpa que algo está cambiando. Fundamentalmente, en las urbanizaciones exclusivas de Pozuelo, Alcobendas, Las Rozas, etc. «En La Moraleja (Alcobendas), hemos establecido un récord histórico de ventas en enero y febrero con 12 transacciones. La demanda entiende que ya no se van a producir bajadas de precios significativas», señala. Prevé que «los precios aquí comiencen a subir a buen ritmo a partir de 2015».

López-van Dam sustenta su pronóstico en que «una buena casa, en buena zona y a buen precio dura poco en el mercado porque hay demanda y crédito, lo que frena la caída de precios antes que en otros municipios». Según Martínez, «la zona sur está siendo más castigada por la crisis porque allí subieron mucho más los precios». «Las diferencias se estrecharon demasiado con las zonas acomodadas y era insostenible. Por eso, las rebajas ahora se dan con más fuerza allí donde se infló más la burbuja», concluye.

LOS MUNICIPIOS DE CLASE MEDIA Y BAJA PRESENTAN LAS REBAJAS MÁS GRANDES

«EL MERCADO EN BUENAS ZONAS ENTRA EN CRISIS DESPUÉS Y SALE ANTES»

en 2006. Este profundo hundimiento se traduce, por ejemplo, en 115.000 euros de rebaja en un piso de 80 metros, que ha pasado de costar 195.000 euros a 80.000. Parecidos estragos, fruto de los excesos del boom, sufren localidades como Torrejón de Ardoz (-48,1%), Móstoles y Alcalá de Henares (-46,9%), etc.

De los 27 principales municipios de la Comunidad de Madrid, en 13 se ha registrado una caída de los precios superior a la media y en otros 13 inferior. La contracción ha sido idéntica a la media en Arganda del Rey (-39,2%). Esta ciudad y Alcorcón son las únicas donde se encarecieron las casas en 2013, según Fomento. Entre las demarcaciones que han resistido mejor a los envites de la crisis, destaca Pozuelo de Alarcón, con la depre-