



El 'boom' de las viviendas baratas

La oferta de casas de menos de 100.000 euros se dispara del 3% en 2007 al actual 30,8% en 'Globaliza.com'. Por J. Salido Cobo

Lo que no hace mucho parecía una utopía, viviendas por menos de 100.000 euros, hoy es una realidad más que boyante. El largo ajuste del mercado ha traído consigo una *boom* de casas en venta con un precio de cinco dígitos. Buen reflejo de esta burbuja de pisos baratos es el portal inmobiliario *Globaliza.com*, donde hasta el 30,8% de los inmuebles publicitados busca comprador por menos de 100.000 euros, 10 veces más que en los principios de la crisis.

Este porcentaje de casas -consideradas, por lo general, de bajo coste- no ha parado de crecer al rebufo de la recesión desde 2007, cuando el mercado vivió su momento álgido. Por entonces, apenas un 2,9% de las viviendas anunciadas en esta web tenía un precio inferior a 100.000 euros. Fernando Pinillos, director general de *Globaliza.com*, tiene claro a qué se debe esta tendencia al alza de casas baratas: «La bajada de precios ha hecho que muchos inmuebles estén por debajo de ese coste psicológico. Algunos se han abaratado un 50% desde su primera publicación».

El incremento de esta oferta con tintes de ganga también tiene su eco, como no podía ser de otra manera, en las transacciones que se cierran. «Actualmente, el 64% de nuestras ventas se firma sobre casas de menos de 100.000 euros», afirma Lázara

2010. Hasta 2012 (9,5%), este escarapate no comenzó a tomar cuerpo.

Más esclarecedores resultan aún los datos si se examinan por distritos de Madrid, donde el porcentaje de viviendas baratas baila, y mucho, según el lado del mapa al que se mire. Mientras en los del sur (Puente de Vallecas, Vicálvaro y Villaverde) casi la mitad de las casas valen menos de 100.000 euros, en los barrios céntricos de Chamartín, Salamanca, Chamberí y Moncloa-Aravaca esta muestra de inmuebles apenas ronda un testimonial 1%. Mención aparte merece el distrito norte de Hortaleza, a la sombra de los desarrollos de Valdebebas y Sanchinarro, donde sólo un 1,4% de viviendas se comercializa por menos de 100.000 euros.

En cuanto a la tipología de este económico producto, «se trata», puntualiza Cubero, «de una vivienda usada, normalmente de tres habitaciones y de unos 64 metros cuadrados útiles». El responsable de Análisis e Informes de Tecnocasa especifica además que «el 70% disfruta de un estado aceptable» y señala que se localizan, sobre todo, «en zonas de clase media de grandes ciudades». Por ello, no duda al indicar que «hoy puede haber oportunidades muy interesantes en esta franja de precios».

Pinillos, pensando en esta oferta localizada en la capital, explica que dichos pisos «suelen tener un dormitorio, si son apartamentos en zonas del centro; y dos dormitorios, si se encuentran en la periferia». Según el análisis de *Globaliza.com*, la superficie de este producto accesible ha ido engordando al ritmo de la

ESTAS OPORTUNIDADES EXISTEN INCLUSO EN LAS MEJORES ZONAS DE MADRID

crisis, de tal modo que el tamaño medio de los inmuebles de menos de 100.000 euros en Madrid es de 57,2 metros cuadrados y a nivel nacional, de 83 metros. Al contrario de lo que opina Cubero, Pinillos avisa de que la mayor parte de este producto necesita ser reformado total o parcialmente por lo que el comprador debe hacer cuentas.

Desde *Globaliza.com* se pone cara a las «oportunidades» de las que habla Cubero mirando a las zonas más cotizadas de la capital, donde más escasean estas viviendas baratas, presas de una superficie mínima. Aunque *haberlas, haylas*. Hace referencia a un piso en buen estado de 40 metros en Manuel Becerra (distrito Salamanca) de dos dormitorios y ascensor por 99.000 euros. Cantidad que es un 31,7% inferior a su precio inicial en el portal el pasado 10 de octubre (145.000 euros).

El director general de *Globaliza.com* destaca otro anuncio que responde a un costado diferente de la oferta *low cost*: la de reciente obra de la banca. Menciona un inmueble de un dormitorio de 47 metros cuadrados construidos de Liberbank en una urbanización con piscina y pádel en

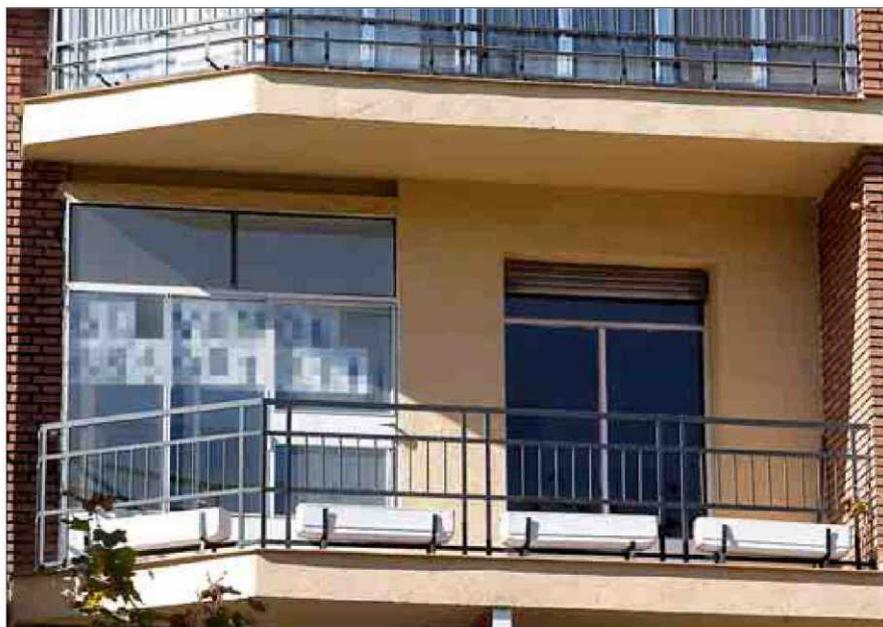
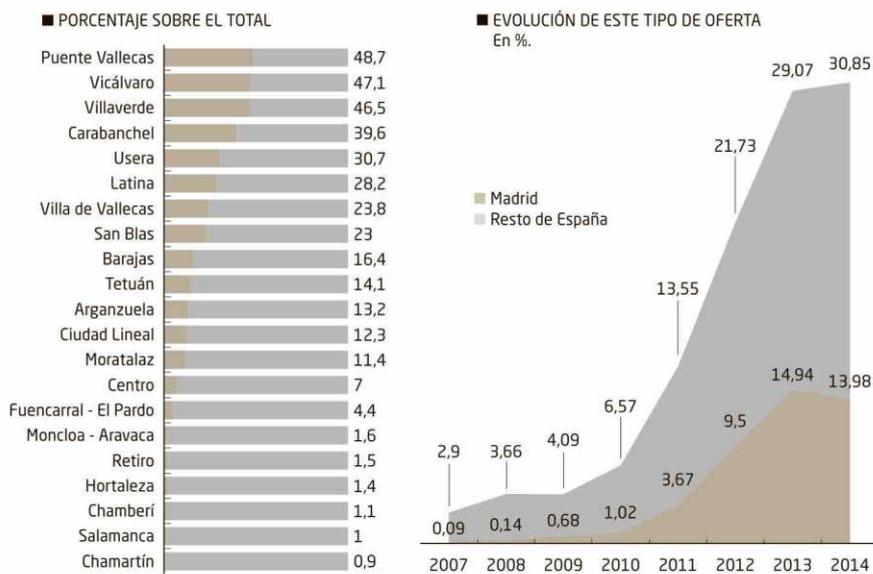


Imagen de archivo de una vivienda en venta en el barrio madrileño de Tetuán. / GONZALO ARROYO

■ Pisos por debajo de 100.000€ en Madrid capital



FUENTE: *Globaliza.com*

M. Roselló / EL MUNDO

> TIERRA DE 'APURADOS' E INVERSORES

Respecto a quién mueve los hilos en este segmento del mercado inmobiliario, tanto Cubero (Tecnocasa) como Pinillos (*Globaliza.com*) inciden en la relevante irrupción del perfil inversor solvente que busca de viviendas baratas en buenas localizaciones para rehabilitarlas y rentabilizarlas a través del alquiler. Según el Grupo Tecnocasa, uno de cada cuatro compradores de estas casas de menos de 100.000 euros responde a este demandante y, de estos compradores, hasta un 85% paga al contado. En cuanto a los propietarios que ponen en venta estos pisos 'low cost', Cubero los identifica, en su mayoría, con «personas que necesitan liquidez y son propietarios a los que les ha llegado el inmueble por herencia».

El director general de *Globaliza.com* destaca otro anuncio que responde a un costado diferente de la oferta *low cost*: la de reciente obra de la banca. Menciona un inmueble de un dormitorio de 47 metros cuadrados construidos de Liberbank en una urbanización con piscina y pádel en

el skyline de Isla Chamartín. Su precio asciende a 99.400 euros, un 31% menos que en noviembre (144.400). Tanto éste como el anterior son sólo dos ejemplos de la gran variedad de viviendas que hay en la capital por menos de 100.000 euros, ya sea usadas o nuevas en buenas ubicaciones,

aunque predominen mucho más en los barrios de clase media y baja. En estos enclaves pueden encontrarse inmuebles desde sólo 28.000 euros (Puente de Vallecas), 31.000 (Barajas), 34.000 (Villa de Vallecas), etc.

El director de Análisis de Tecnocasa no ve descabellado este nuevo panorama en auge de viviendas en el entorno de los 100.000 euros. «Hay que tener en cuenta que un ratio razonable de lo que debería ser el precio de la vivienda es el equivalente a cuatro veces la renta familiar. Por ello, familias con ingresos de 30.000 euros anuales [la mayoría está por debajo de este umbral] no deberían adquirir una casa de más de 120.000 euros», explica Cubero, que señala que «en ciudades como Zaragoza, Valencia, Málaga y Sevilla el coste medio de los inmuebles es ya inferior a 100.000 euros».