

¿Ha tocado fondo el precio de la vivienda en Madrid?

¿El ajuste de los precios ha dado todo lo que tenía que dar de sí o todavía queda recorrido? La heterogeneidad del mercado residencial madrileño no permite respuestas absolutas

ALICIA ARAGÓN

No todos los pisos son iguales en Madrid. Aspectos como la localización, el estado de conservación o la superficie entran en juego como elementos diferenciadores que no permiten decir si se ha alcanzado el descuento máximo o todavía queda cuerda para rato. Entre finales de 2007 y principios de 2008, la vivienda alcanzó su valor tope en España. A partir de entonces, las caídas se han ido sucediendo hasta el momento presente. Las estadísticas del sector lanzan porcentajes de caída desde máximos diferentes en función de la tipología de la muestra.

Según Sociedad de Tasación, la bajada desde el punto más álgido de la vivienda libre en la capital de España ha sido del 47,4% hasta el mes de septiembre, solo 30 puntos básicos por debajo de la media nacional. Otra tasadora, TINSA, habla de un descenso acumulado muy similar: del 47,6%. El porcentaje crece si se toman como referencia los cálculos de Tecnocasa, basados en precios finales de venta de segunda mano. La inmobiliaria estima el ajuste total en un 60,14%. La cifra se reduce cuando se recurre a la estadística del Consejo General del Notariado, que afirma que el precio por metro cuadrado acumula un descenso del 35,4% hasta agosto. Sin embargo, más allá de los dispares porcentajes, la pregunta que surge es si este recorrido a la baja ha llegado a su fin.

Clave: la localización

El mercado inmobiliario en Madrid capital es la suma de muchos micromercados locales. De este modo, tal y como afirman desde Tecnocasa, «la zona en la que se ubica el inmueble es un factor que ejerce una influencia determinante en la evolución de los precios». En la misma línea se pronuncia Manuel Gandarias, director del Ga-



**Otros tiempos
Entre finales
de 2007 y
principios
de 2008, la
vivienda alcanzó
su valor tope
en España**

binete de Estudios de pisos.com, que opina que «algunos distritos son menos sensibles a las bajadas que otros en los que, incluso, podemos ver ya cierta estabilidad». ¿Cuáles son las claves de esta brecha entre distritos? José Luis Bartolomé, experto inmobiliario, da una pista: «Se toca suelo en una zona cuando la vivienda de obra nueva se vende a un ritmo razonable y cuando no hay 'dopaje financiero', es decir, promociones de entidades con facilidades hipotecarias».

A la hora de delimitar aquellas áreas donde los ajustes han sido más y menos intensos, la zona sur y este de la capital marca las distancias frente al norte y al centro. «Vallecas, Villaverde, Barajas, Chamartín y Arganzuela presentan caídas mayores, mientras que las bajadas de Chamberí, Centro o Retiro son menos acusadas», revela Raúl García desde TINSA. Como se-

ñala el experto independiente José Barta, «la falta de financiación para operaciones de compraventa tiene una menor incidencia entre el perfil de compradores en esta zona». Mientras, los barrios periféricos, el área metropolitana y las provincias limítrofes están más presionados por los descuentos, ya que «son los lugares donde se han ejecutado los grandes desarrollos residenciales», manifiesta José Antonio Pérez desde el Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

Chollos con calidad

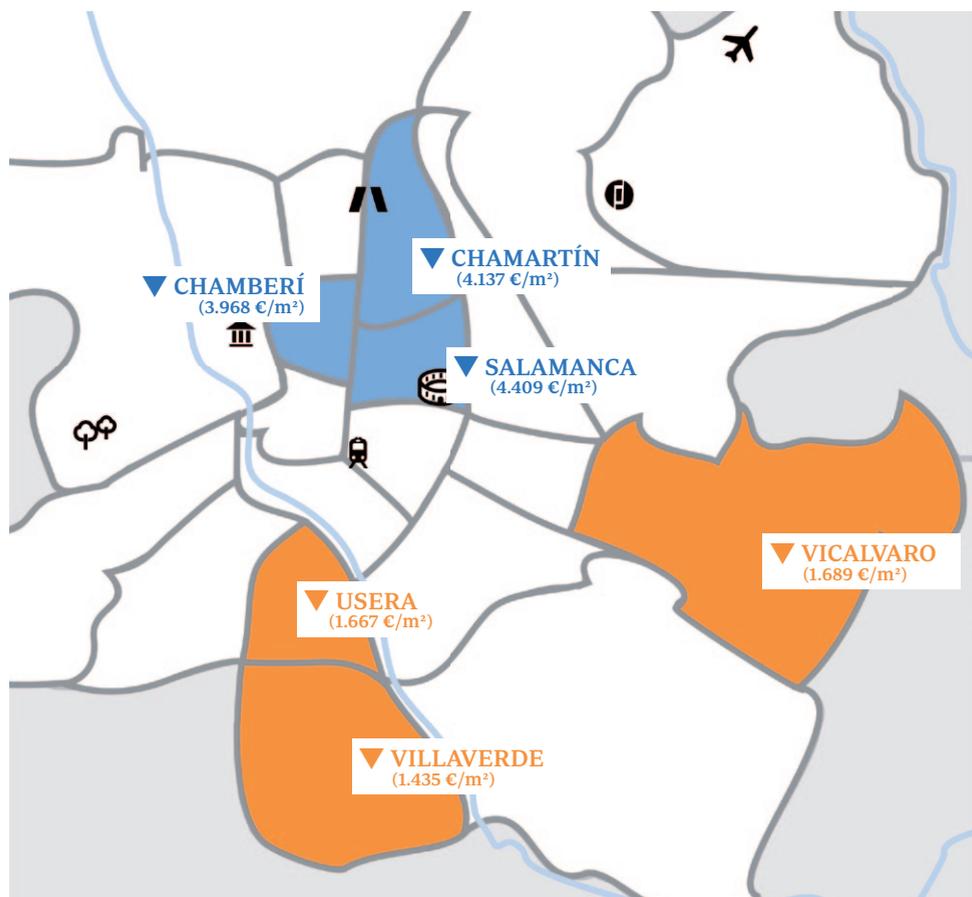
La inversión extranjera y el pequeño ahorrador han vuelto a poner su interés en el ladrillo. Se están cerrando operaciones, aunque el ritmo de la compraventa avanza muy lentamente. La duda es si existen oportunidades jugosas con calidad. Julio Gil, de Horizonte, revela que «en los ciclos

alcistas los compradores no discriminan tanto en localización, altura, orientación, etc., por lo que las subidas de precio son más generalizadas. Sin embargo, cuando llegan las bajadas, éstas son mucho más selectivas». De este modo, se percibe que durante los años de bonanza se difuminaron las diferencias entre calidades, tal y como asegura Bartolomé: «Todo se vendía, y todo se vendía caro. La crisis ha vuelto a remarcar lo que es importante y lo que no de un activo». Como muestra, un botón. Barta habla de Vallecas, un distrito donde el precio alcanzó los 6.000 euros por metro cuadrado en apartamentos pequeños, algo que «hoy en día sería un disparate, por la desproporción entre precio y salarios».

Hay aspectos al margen de la ubicación que inciden en la evolución a la baja. «Las viviendas sin ascensor, pequeñas y antiguas son las que más se han rebajado», concluye Tecnocasa. Si las características no son las óptimas, entonces, ¿encontrará la demanda atractivos este tipo de inmuebles? Probablemente no, pero también hay, a día de hoy, viviendas aceptables con precios que, si bien no son de ganga, tampoco resultan inalcanzables. «Si bien en los primeros años de la crisis el descenso fue superior en viviendas de baja calidad o en entornos con deficientes niveles de servicio, en los últimos meses ha sido cuando las de mayor calidad y precio han acentuado un poco más su caída», nos comentan desde Tinsa.

Poco a poco...
La inversión extranjera y el pequeño ahorrador han vuelto a poner su interés en el ladrillo.

¿Cuáles son los distritos más caros y más baratos?



FUENTE: pisos.com

Los distritos más caros en septiembre de 2013 son, según datos de pisos.com, Salamanca (4.409 €/m²), Chamartín (4.137 €/m²) y Chamberí (3.968 €/m²), mientras que los más baratos son Villaverde (1.435 €/m²), Usera (1.667 €/m²) y Vicálvaro (1.689 €/m²).