



Una mujer mira el escaparate de una agencia inmobiliaria en la localidad de Alcorcón. / ALBERTO DI LOLLI

> ANÁLISIS

Eurovegas tardará en afectar al mercado de vivienda de Alcorcón

Según avance el proyecto, aumentará el interés de inversores por adquirir pisos para alojar a trabajadores. Por L. M. Ciria

La confirmación de que Alcorcón será la sede del macrocomplejo de ocio y juego de Eurovegas ha sacudido a esta localidad y a buena parte de la zona sur de Madrid. Pocos de sus habitantes se muestran estos días indiferentes ante la noticia y se dividen entre detractores de la idea y quienes ven en este proyecto una auténtica oportunidad para el desarrollo económico y el empleo. Sea como fuere, lo que parece claro es que, de prosperar el proyecto, cambiará no sólo la fisonomía del municipio, sino también su realidad económica. Y entre

ella, el mercado de la vivienda.

Aunque probablemente no de forma inmediata. Al menos en eso coinciden todas las fuentes consultadas por este suplemento. Así lo cree, por ejemplo, el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé, quien no cree que «de momento» haya razones «para que el mercado inmobiliario se vea alterado». No obstante, alerta sobre la posibilidad de que algunos propietarios de viviendas puedan llegar a hacerse «castillos en el aire» pensando que vuelven «los viejos tiempos». Antes esta posibilidad insiste en

que, «a corto plazo, no hay razones para hacerse ilusiones».

En cualquier caso, «y siempre y cuando el proyecto salga adelante», puntualiza, Ruiz Bartolomé cree que Eurovegas será «maná caído del cielo» para el mercado residencial no sólo de Alcorcón, «sino en general para toda la periferia sur», donde, recuerda, «hay un notable stock». «Varias decenas de miles de puestos de trabajo en la zona dan para eso y más», asegura.

En la misma línea se manifiesta Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, convencido de que el arranque del proyecto reactivará, «para empezar», el empleo en el sector de la construcción y en todos los sectores auxiliares. «Los empleos directos generarán demanda de vivienda tanto en venta como en alquiler», comenta Smerdou.

Lo que parece claro es que, si Eurovegas se convierte en una realidad, la zona recibirá un buen número de trabajadores, mucho de los cuales querrán establecer su residencia en las inmediaciones. Y eso puede empezar a despertar el interés de inversores que quieran aprovechar la caída de precios que ha experimentado la vivienda en esa zona.

«Alcorcón puede ser una buena opción donde invertir en este momento», confirma Smerdou. «Si nos basamos en los datos oficiales del Ministerio de Fomento, el precio

> EN CIFRAS

► **PRECIO.** Según los datos oficiales del Ministerio de Fomento, los pisos en Alcorcón se han depreciado un 49% desde su máximo, alcanzado en el cuarto trimestre de 2007 y el diciembre de 2012, pasando de 3.281 euros por metro cuadrado a 1.671.

► **VENTAS.** A falta de conocer el dato del último trimestre de 2012, según Fomento, de enero a septiembre se habían vendido en la localidad 714 viviendas, cifra que contrasta con las 1.326 que se vendieron únicamente entre abril y junio de 2009, que marca el récord trimestral.

► **VIVIENDA TIPO.** Según un informe de la inmobiliaria Tecnocasa, el piso más habitual en la localidad tiene 85 metros cuadrados y tres habitaciones.

de la vivienda libre en Alcorcón ha caído un 49%, pasando de 3.281 euros el metro cuadrado en el último trimestre de 2007 a 1.671 euros en el mismo periodo de 2012», explica.

Ruiz Bartolomé cree que el interés de los inversores se debería dar no sólo en la compra de viviendas vacías, sino también en suelos. «Hasta hoy, también están pensando en promover, sólo miran la zona centro consolidada de la capital o, como mucho, zonas del norte con demanda de clase media-alta, que resiste mejor la crisis», explica este analista. «Eurovegas, sin embargo, añadirá otra zona más al interés de los inversores», asegura.

REVALORIZACIÓN. ¿Hará este interés que se revaloricen las viviendas en la zona? «Puede producirse una moderada recuperación, pero los vecinos no deben creer que se volverá a los precios del pasado porque hay bastante oferta en la periferia de Madrid», augura Smerdou.

Ruiz Bartolomé, sin embargo añade una reflexión bajo otro punto de vista: «Conociendo como conozco este sector», asegura, «a partir de ahora cualquier activo que lleve la etiqueta Alcorcón va a justificar una prima de precio».

¿Qué piensan los agentes inmobiliarios de la zona? David Páramo, franquiciado de Tecnocasa en Alcorcón –con fuerte presencia en toda la zona–, no espera tanto que los pisos se revaloricen «de forma exagerada» como que Eurovegas «ayude a amortiguar la caída de los precios en la zona», que según las propias estadísticas de la compañía acumulan una rebaja del 53,6%.

En cualquier caso, Páramo, pese a confiar también en el interés de los inversores por el municipio, confirma que de momento no ha notado un movimiento «especialmente significativo» en sus oficinas.

«Hay que recordar que estamos hablando de Eurovegas, no de Eurodisney, por lo que el proyecto tiene también sus detractores», asegura Páramo. «Sin ir más lejos», prosigue, «de modo a nuestras oficinas ha venido más gente contraria al proyecto con la intención de vender e irse de Alcorcón, que gente con ganas de comprar en la población».