



Madrid tira del carro residencial

La compra de vivienda de segunda mano supera a la de reciente construcción debido a la escasez de obra nueva

ANA M. PASTOR

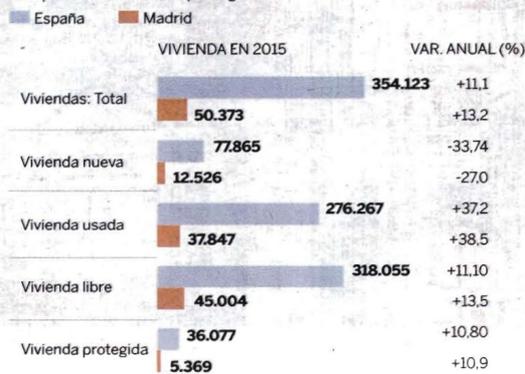
Madrid es una de las comunidades, junto con Cataluña, que más está "tirando del carro" del sector inmobiliario. Son "punta de lanza de la tímida recuperación del mercado residencial que vive nuestro país", explica Jorge Ripoll, responsable del departamento de estudios de Tinsa, y que claramente camina a dos velocidades muy diferentes. La vivienda de segunda mano, de momento, va por delante de la de nueva construcción en cuanto al número de operaciones de compraventa, como reflejan los datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima): en 2015 se compraron 50.373 casas en la comunidad, de las que 37.847 fueron usadas y 12.526 de obra nueva, lo que supone un aumento del 38,5% y una caída del 27%, respectivamente, respecto a 2014.

Una tendencia que parece va a repetirse este año a tenor de las cifras que se han registrado en los dos primeros meses de 2016. De las 10.051 transacciones que se contabilizaron en enero y febrero, 7.368 correspondieron a pisos de segunda mano frente a las 2.683 de obra nueva, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Para entender el tirón de la segunda mano, tanto en Madrid como en el resto de España, hay que tener presente que en las estadísticas figura como vivienda usada producto tanto de particulares que no han podido pagar su hipoteca como de promotoras con

Madrid versus España

Compraventa de vivienda por régimen



Fuente: INE.

EL PAÍS

Las operaciones cerradas en la región sumaron 50.000 en 2015, un 13% más que un año antes. El grueso fue de pisos usados

problemas económicos, pisos que no se han habitado nunca, pero que se clasifican como de segunda mano debido al tiempo transcurrido desde su construcción, aclara Ripoll, quien subraya que "el número de transacciones de vivienda usada está sesgado porque hay pisos a estrenar que se construyeron hace años pero están en poder de las entidades financieras".

Dicho esto, son varios los factores que explicarían por qué se compran más casas consideradas de segunda mano que recién edificadas o en construcción, y uno de ellos es, lógicamente, su menor precio. En el primer trimestre de

este año, el coste medio del metro cuadrado es de 2.190 euros en el caso de las nuevas promociones y de 1.740 euros en el de la oferta de segunda mano.

EL GRAN DESPLOME

En la Comunidad de Madrid, el desplome de los precios se ha cebado con la vivienda usada. Desde los máximos alcanzados en 2007, la bajada ha sido del 45,8%, mientras que en el caso de los pisos a estrenar el descenso se ha cifrado en el 28%. Según Ripoll, esta abrupta caída podría explicarse por el hecho de que los precios de la segunda mano se encarecieron excesivamente debido a la especulación, por lo que durante la crisis han tenido que reducirse más. El representante de Tinsa recuerda que durante la burbuja se llegaron a pedir 200.000 euros por un tercero sin ascensor en zonas de la periferia de la ciudad como Vallecas, Usera o Carabanchel, o en municipios como Fuenlabrada o Parla, por citar algunos ejemplos, cuando ahora lo normal es encontrar ese tipo de productos por unos 100.000 euros.

Pero realmente lo que marca que el mercado residencial avance a ritmos muy diferentes es el mercado laboral. La temporalidad y la precariedad en el trabajo afectan sobremanera al sector de la vivienda, puesto que los salarios bajos y la eventualidad en el empleo favorecen la adquisición del producto usado más económico y el alquiler. "Cuando el mercado laboral se vaya normalizando se volverá a la compra de producto

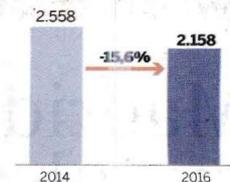
nuevo, aunque con menos alegría que antes", pronostica Ripoll.

Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Asprima, aporta otra clave para explicar el reinado de la vivienda usada: el descenso del stock de pisos de obra nueva en Madrid a una cifra tan escasa que en la capital se ha quedado reducida a lo que se considera tradicionalmente "stock técnico".

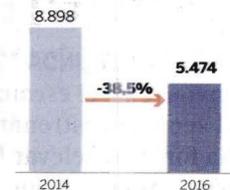
Sobre esta circunstancia ya advirtió recientemente la Sociedad de Tasación (ST) en un estudio en

Oferta de vivienda nueva

MADRID CAPITAL



MADRID PROVINCIA



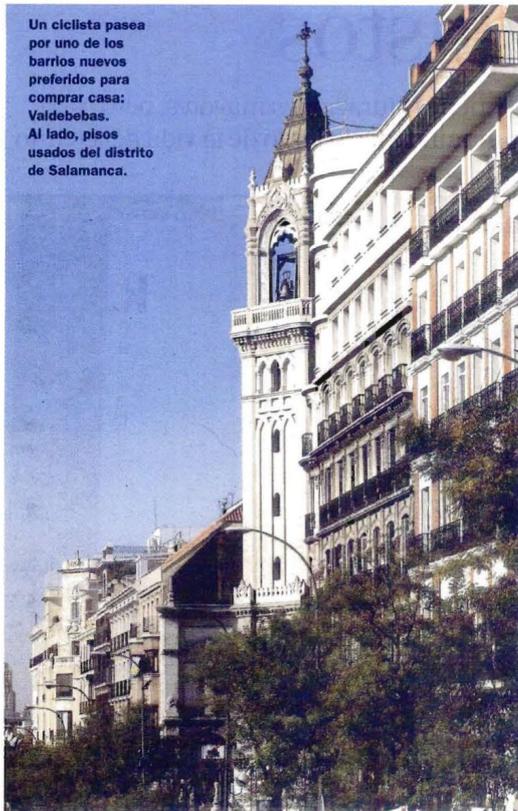
Fuente: Sociedad de Tasación.

EL PAÍS



Un ciclista pasea por uno de los barrios nuevos preferidos para comprar casa: Valdebebas. Al lado, pisos usados del distrito de Salamanca.

LUIS ESTEBAN / MAIL CHICHO



Desde 2007, los precios de la vivienda usada han caído un 45%. Los de obra nueva, un 28%. Ambos se recuperan ahora

Según Knight Frank, las zonas más demandadas de Madrid son los nuevos desarrollos urbanísticos o PAU (con un 48% del total), seguidas por el interior de la M-30 (23%), la zona que va de la M-30 a la M-40 (18%) y, por último, fuera de la M-40 (con el 11% de la demanda global).

LO MÁS DESEADO

Entre los inmuebles a estrenar que pueden encontrarse en el mercado predominan los grandes. Al ser un producto destinado a la reposición, se trata de viviendas plurifamiliares de tres y cuarto dormitorios de entre 120 y 142 metros cuadrados construidos. La estrella del mercado es el piso de tres dormitorios, que copa el 30% de la oferta, mientras que prácticamente no se construye nada de 1 o 2 dormitorios, formatos que se han convertido en la actualidad en "absolutamente residuales", tal y como subrayan desde Asprima.

Los reductos de la obra nueva en Madrid capital han sido y todavía son los PAU del norte (Sanchinarro, Las Tablas, Arroyo del Fresno y Montecarmelo, y Valdebebas), y en el sur, los de Vallecas y Carabanchel. Aunque no son los únicos enclaves en los que ahora se puede comprar vivienda llave en mano o sobre plano, como demuestran las 18 promociones que comercializa Prycomsa, una de las promotoras más activas en Madrid, en el SIMA. La incipiente recuperación se traduce en oferta desde en el paseo de La Habana o Ciudad Lineal hasta municipios como Rivas, Arroyomolinos, San Sebastián de los Reyes, Coslada, Parla, Getafe o Las Rozas, por poner ejemplos. Lo mismo que en Jofasa, donde se puede encontrar productos llave en mano tanto en Valdemoro como en Valdebebas. Los responsables de la feria inmobiliaria aseguran que hay oferta desde 65.000 euros.

dencial y suelo de Knight Frank, aporta algunos datos positivos, como que por tercer año consecutivo crece el número de visados de construcción. "En 2015 aumentaron un 68%, lo que se verá traducido en futuras transacciones en 2017-2018", asegura.

Otra cifra esperanzadora es que hubo un 15% más de operaciones de compraventa en 2015 que en 2014 y que el 73% de las transacciones se realizaron sobre plano, ya que no hay stock de producto terminado, "lo que muestra la confianza de la demanda en proyectos en desarrollo", agrega. Se ha ido dando salida a viviendas ya terminadas que llevaban tiempo comercializándose (el 37% del total).

Tarazona explica que la causa de que no se construya más en Madrid capital es la falta de terrenos para edificios residenciales e indica que el suelo existente se ha vuelto a encarecer. Por ello cree que la tendencia al alza del coste de la vivienda se va a mantener, aunque con incrementos más moderados. En el interior de la M-30, la subida es del 2%, mientras que los distritos con mayores incrementos han sido Chamberí y Salamanca, con un 5% y un 4%, respectivamente.

el que avisaba que la Comunidad de Madrid puede quedarse sin oferta en 10 meses, una conclusión a la que llegó al comparar el stock de 2014 con el de 2016 y constatar que el censo de inmuebles de nuevo cuño en la región se ha reducido un 38,5%, hasta situarse en solo 5.474 unidades. En la capital, la oferta disponible a estrenar se sitúa en 2.158 viviendas, un 15,6% menos que en 2014.

Aunque en el Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA), que abre se celebra en Ifema hasta el próximo día 8, muchos promotores van a presentar oferta nueva, que esperan pueda venderse sobre plano, algo que no ocurría desde la crisis hasta el pasado año.

A raíz de esta escasez de nueva construcción en las zonas donde más demanda hay, los precios suben. Y no solo los de los pisos recién construidos, que lo hacen un 9% de media, sino también de los usados, cuyo aumento oscila entre un 5,5% y un 6%. Además, la carencia está provocando que

el colectivo que demanda viviendas actualmente -las familias que buscan una casa de reposición, más grande que la que tienen, en el centro y en norte de Madrid- se decante por comprar producto de segunda mano ante la imposibilidad de hallar promociones nuevas, según señalan tanto el presidente de Asprima como el director de análisis de mercado de Sociedad de Tasación, César Hernández.

VUELTA AL CENTRO

A este hecho habría que sumar que la tendencia de las familias es volver al centro de Madrid, por lo que, al no haber promociones en marcha, la alternativa es adquirir un piso usado para después reformar. Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, hace notar que "muchos gente que se desplazó a la periferia de la capital y a municipios limítrofes durante el boom inmobiliario no lo hizo buscando calidad de vida, sino empujada por unos precios imposibles. Ahora que estos se han recortado, intenta regresar al interior de la

M-30 porque le gusta tener todo a mano, prescindir del coche, usar el transporte público...".

No todo son malas noticias para los promotores que han apostado por Madrid. Ernesto Tarazona, socio director de resi-

Precios de la vivienda en Madrid



Fuente: Tinsa.

EL PAÍS

Deshojar la margarita

Aunque los expertos reconocen que una vivienda de segunda mano no puede competir con una nueva, argumentando el placer de estrenar y la mejora de calidades que suelen conllevar las promociones más recientes -siempre, claro está, hablando de una misma zona-, también hacen notar que hay algunos aspectos que los compradores deben valorar a la hora de decidir además del obvio: el precio del metro cuadrado suele ser más barato en la mayoría de ocasiones.

Por ejemplo, en materia de financiación, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, Jesús Duque, resalta que hay que tener en cuenta algunas diferencias como el he-

cho de que en el caso de un piso usado no se concede una nueva hipoteca, sino que el comprador se subroga a la que el banco ha concedido a la promotora, lo que puede ser ventajoso dado el mayor poder de negociación que suelen tener los empresarios. Eso sí, las entidades financieras van a exigir al comprador los mismos requisitos de solvencia.

Además, Duque explica que en estos momentos hay una bolsa de pisos que se adquirieron como inversión o que están en poder de los bancos por impagos en los que nunca ha vivido nadie, por lo que no necesitan reformas, y que tienen la ventaja de que "estás viendo el producto ter-

minado y con el asentamiento de obras y puedes comprobar si tiene algún defecto oculto de construcción", con el añadido de que "te ahorras las molestias de recibir la obra y de la constitución de la comunidad de propietarios; te encuentras los trámites rodando".

En el otro lado de la balanza, en el caso de los pisos de nueva construcción, la financiación es habitualmente más flexible y personalizada, especialmente en las viviendas en stock de la banca, que suele ofrecer facilidades y, en ocasiones, regalar los electrodomésticos.

También hay otras diferencias a la hora

de pagar los impuestos, ya que, cuando se adquiere un piso a una promotora, el cliente se ahorra el impuesto de actos jurídicos documentados, mientras que en el caso de la obra nueva hay que abonar el IVA. Este varía en función de la tipología de la casa. La vivienda libre soporta un 10% del importe escriturado, mientras que en las de protección oficial de régimen especial y viviendas de protección oficial de promoción pública se sitúa en el 4%.

Por su parte, la vivienda de segunda mano tiene que pagar el impuesto de transmisiones patrimoniales, un tributo autonómico que en Madrid es del 6%.