

Compartir



Tuenti



Herramientas

- Enviar a un amigo
- Valorar
- Imprimir
- En tu móvil
- Rectificar

Además

Todos los vídeos de Su Vivienda

MADRID | A tiro de mileuristas

Algo chiquitito

- ¿Qué se puede comprar hoy en Madrid capital por menos de 100.000 euros?
- Oferta y demanda se encuentran en la franja más baja del mercado inmobiliario
- Visitamos un piso en Lavapiés valorado en 70.000 euros y un bajo en San Blas

Jose F. Leal | Itxaso Glez. Navidad (Video) | Madrid

Comentarios 63

Actualizado viernes 28/01/2011 11:19 horas

Eduardo Mediavilla, madrileño de 34 años, lleva dos años empeñado en comprarse un piso de 50 metros en Madrid capital por menos de 80.000 euros. Al principio afrontó la tarea como una misión imposible, pero hoy tiene claro: "antes de junio me habré comprado una casa". Paciente y meticuloso, en ese periodo ha visto una veintena de casas, todas para reformar, pero asegura que, desde hace cosa de un año, la oferta en la banda de los 100.000 euros ha crecido exponencialmente. "Están entrando más pisos, más grandes y en mejor estado y situación".

Lo confirma Hernán Izraelewicz, de la oficina de Tecnocasa en la calle Atocha: "**hace tres o cuatro años era excepcional encontrar algo por esos precios, pero los pisos medianos se han abaratado tanto que han empujado hacia abajo el valor de los más pequeños**".

"Por este tipo de pisos hace cuatro años se llegaban a pagar 180.000 euros"

El precio medio de una vivienda de segunda mano en la ciudad de Madrid es de 3.005 euros/m², según los datos oficiales del Ministerio de Fomento. En diciembre, Eduardo llegó a visitar una vivienda de 65 metros con terraza en Puente de Vallecas por 85.000 euros, "pero la inmobiliaria me pidió 3.000 euros por contraofertar y desistí", señala. La mayor oferta de viviendas por este precio **se concentra en los portales inmobiliarios**, con unas 500 referencias 'vivas', "**con enorme movimiento de entradas y salidas**", dice Mediavilla. Es un segmento de mercado **con mucha negociación entre particulares**.

La red de API de la capital maneja una muestra de 14 viviendas; Look and Find una cifra similar; y Alfa Inmobiliaria suma 34, de un total de 1.586 viviendas, menos de un 3%. **Tampoco los bancos manejan mucho género barato**. Sólo Caja Madrid, con cerca de 20, y Servihábitat (La Caixa), con cinco, las ofrecen en sus 'ciberescaparates'. Lo más barato que ofrece el Santander en su portal de usadas es un piso con 55 metros útiles, junto a la Avenida de Entrevías, por 102.000 euros.



Y sin embargo, la demanda potencial existe. Jóvenes en vías de emanciparse, trabajadores solteros con bajos salarios -un estatus cada vez más extendido-, pequeños inversores en busca de pisos para alquilar... Además, la oferta crece y crece, pues cada vez más pisos caen en esta franja de precios y -Madrid está repleta de pisos pequeños", comenta Izraelewicz, que afirma que ha llegado a venderlos del tamaño de una habitación.

1. Mayweather entra en prisión
2. El consumo de 'cocaína líquida' activa las alarmas
3. El escritor Willy Uribe, en huelga de hambre por I
4. Una foto de Lady Di agonizando desata la polémica
5. Sólo dos fármacos alivian los problemas de cuello
6. Fallece el periodista y presentador Fernando...
7. ¿Qué es un tsunami?
8. Los 10 inventos que cambiaron el mundo
9. Dolor en el bajo vientre y el ano
10. ¿Por qué hay que hacerse los análisis en ayunas?

[Ver lista completa](#)

Centro y periferia, no es lo mismo

La tipología de viviendas cambia en función de si el inmueble está en la periferia o en el centro. Más allá de la almendra central capitalina, los pisos más baratos responden al mismo patrón. Por un lado, pisos en altura - de 40 a 60 metros- situados en fincas bastante antiguas, de entre 40 y 60 años, mal distribuidos y con necesidad urgente de reforma. "Gran parte de ellos **procedentes de herencias**", apunta Dolores Peralta, responsable de Inmobiliaria Alfa Canillejas.

En esta banda de precios "están entrando más pisos, más grandes y en mejor estado y situación"

Por otro, pisos bajos exteriores de entre 30 y 40 metros ya rehabilitados, es decir, antiguos locales reformados con cédula de habitabilidad, en general, propiedad de inversores. "Al ser exteriores, las personas mayores no los quieren. Todos los que vienen a verlos son compradores jóvenes que viven solos", añade Peralta, mientras abre la puerta de **un piso bajo, de 30 metros**, en la calle Yecla (distrito de San Blas), por el que piden 100.000 euros. "Por este tipo de pisos hace cuatro años se llegaban a pagar 180.000 euros", asegura sin pestañear.

La pregunta es: ¿se venden? "**Vendo sólo lo que los dueños quieren que venda**", asegura Peralta, que afirma que "del precio de oferta al precio de cierre de cada operación podemos llegar a un 50% de rebaja". Izraelewicz confirma que sólo se fía de sus propias estadísticas, es decir, "de los precios de venta de los últimos meses", para afirmar que en el centro de la capital el comprador medio que maneja es de 27 años y que, desde el 1 de enero, los bancos están dando hipotecas sobre los precios de venta. Los pisos pequeños invitan a la negociación y a más cosas. "Al ser pequeños, acostumbro a medir los pisos que visito y en ocasiones me he encontrado con casas con la mitad de superficie que la anunciada", asegura Mediavilla.

En Lavapiés, visitamos de la mano de Izraelewicz uno de los pisos más baratos de los que tiene en cartera, **un 'ejemplar' de 20 metros cuadrados útiles** (24 construidos), situado en el número 22 de la calle Buenavista, reformado por dentro, pero con la finca en plena fase de reforma y con una derrama de 180 euros mensuales. Su precio: 70.000 euros. "Este mismo mes lo vendo", promete.

"Del precio de oferta al precio de cierre de cada operación podemos llegar a un 50% de rebaja"

Inversión rentable

Uno de los compradores prototípicos de las viviendas más baratas del mercado son los pequeños inversores. "Cada vez saldrán más al mercado y más baratos", asegura Valentín Fernández, director del área Residencial de Foro Consultores. De hecho, "comprar y reformar un piso por 100.000 euros para alquilarlo ofrece una rentabilidad anual bruta del 5%", concluye.

Y, aunque es un segmento que, según Fernández, "no debería bajar mucho más de precio este año", a la hora de comprar, los 100.000 euros supone una barrera psicológica en los patrones de búsqueda de los compradores, un punto de partida sobre el que empezar a hablar... y regatear, que a estos niveles también se puede y es recomendable.

"En ocasiones me he encontrado con casas con la mitad de superficie que lo anunciado"

«« Inicio « Anterior 9 10 11 12 13

Anónimo 31.Ene.2011 | 11:08

#61

Ya se que las razones particulares no deben de ser noticia, pero después de leer tantos comentarios sobre el tema, os diré que mi hijo cuando decidio vivir con su compañera, tuvimos una " entrevista" (digamos así) se llevo a la decisión de comprar un pisito contando con sus ingresos, costes, mantenimiento personal, claro, el auto.....pués bien está pagando si no con mucha olgura, pero sin "infartos", fué solo una adaptación a sus posibilidades. Respetando por supuesto el caso de cada uno,es simplemente una reflexión.

Anónimo 01.Feb.2011 | 01:30

#62

invertir en pisos para alquilar es de risa y para tontos, los ayuntamientos te sacan las mantecas con subidas de IBI, derramas y tasas, luego viene hacienda y te saca los dineros con rentas imaginarias sencillamente por poseerlo aunque este desalquilado, las autonomias se encargaran un impuesto por tenerlo vacio por miedo a alquilarlo a un chorizo nacional o de importacion que se va de rositas sin pagar dejandolo destrozado y habiendote arruinado durante años en abogados gracias a una justicia de cachondeo con una Ley de Arrend de iden que obliga a pagar al inquilino gorrón luz y agua del ultimo día en que desaloja en pleitos para recuperar una ruina, bien que bajen los precios aki se produce el ajuste si no hay garantías no hay inversion, derecho a la vivienda digna si claro pero no con mi dinero ni tampoco con mis impuestos, que cada palo aguante su techo, porque hay dos clases de propietarios los que se han sudado su hipoteca y los que por el morro sindical ,

hernanizraelewicz 07.Feb.2011 | 18:20

#63

Hola a todos!!! Soy Hernán Izraelewicz (Responsable de la oficina Tecnocasa, Estudio Atocha 28 S.L.). Comentarles que el pisito de la Calle Buenavista, como comentaba en este reportaje se ha vendido a finales del pasado mes de Enero en un precio algo inferior al de salida... Sinceramente, invito a todo aquel que esté interesado en comprar algo pequeño para habitar o invertir, se acerque a mi oficina sita en la Calle Atocha Nº 28 Local (esquina Cañizares) donde estaremos encantados de atenderle y servirle información para cualquiera de sus dudas!!! Nuestro horario de atención es de Lunes a Viernes de 9:30 a 14 hs y de 17 a 21 hs, los sábados de 10 a 14 hs. Les saludo atentamente, Sr. Hernán Izraelewicz.

«« Inicio « Anterior 9 10 11 12 13

Queremos saber tu opinión

Usuario registrado ¿Eres un usuario nuevo? [Regístrate](#)

Email:

Contraseña: [entrar »](#)

Recordadme en este ordenador [Recuperar contraseña »](#)

Usuario anónimo Ventajas de estar **registrado**

Comentar como usuario anónimo

ENTRE YA EN LA TIENDA DE E-BOOKS DE
ELMUNDO.es **Tienda de libros**

Comentario

Déjanos tu comentario

Acepto las normas de participación

Enviar