

Menos viviendas nuevas

En Madrid quedan 3.154 casas a la venta, muchas de ellas en Arganzuela; el metro cuadrado cuesta un 4,7% menos

S. L. L.

En Madrid quedan 3.154 viviendas de obra nueva a la venta en la capital madrileña. Son un 36% menos que hace un año, por lo que "se pone fin a la sobreoferta que existía en el centro urbano", según el último informe residencial de Aguirre Newman, cerrando el pasado mes de mayo.

De hecho, las previsiones de oferta nueva en determinados distritos como Moncloa (sin incluir Aravaca), Chamberí, Centro o Retiro son nulas o muy limitadas. "La venta de viviendas ha mejorado en los últimos meses a causa de la subida del IVA y la desaparición de la desgravación fiscal", señala la consultora.

En cambio, los distritos con más viviendas disponibles son Arganzuela (hay 605 viviendas en venta), Villa de Vallecas (existen 487) y Villaverde (263 unidades en comercialización).

Unos bajan, otros suben

En casi todas esas promociones, el precio ha bajado de media un 4,7% por metro cuadrado, pasando de 4.042 a 3.853 euros. Pero, además, sigue existiendo margen de negociación con el promotor, que está dispuesto a bajar entre un 5% y un 20% sobre el precio de salida. Así, en los últimos tres años los precios han caído ya un 17,26%.

Llama la atención la subida del 28% en Chamberí. Si en 2009 un piso de 70 metros cuadrados costaba 393.312 euros, ahora uno de 78 metros sale por 503.762 euros.

También se encarece el precio de las casas en Chamartín,

Moncloa-Aravaca, Retiro y Salamanca. Este último distrito sigue siendo el más caro, con un aumento del 2,7% (de 971.446 a 998.139 euros). La culpa son los dos nuevos proyectos que se han puesto en venta, uno en la calle de Goya esquina con la del Príncipe de Vergara y otro en las proximidades de la calle de Eduardo Aunós.

Los compradores que busquen los mejores descuentos ten-

El 'stock' de vivienda libre ha descendido un 36% durante el último año

El promotor está dispuesto a rebajar el precio entre un 5% y un 20%

Salamanca, que sube precios un 2,7%, sigue siendo el distrito más caro

drán que dirigirse a San Blas, donde los precios han menguado un 22%. Los pisos de 312.138 euros han bajado hasta los 242.207 euros.

Todas estas rebajas han ayudado a que disminuya el **esfuerzo para adquirir una vivienda**. La renta del hogar destinada al pago de la hipoteca está en el 27%, cuando en 2009 se situaba

en el 40%. También la cuota hipotecaria se ha reducido en un 7% para un crédito a 25 años.

Sin embargo, las compraventas se siguen cerrando con cuentagotas. Se tarda cinco meses más en vender un residencial: una promoción media (52 viviendas) se vende en casi 49 meses, frente a los 43 meses del año anterior. En tan solo un año, estos plazos han aumentado casi un 12%.

Alquiler con opción

Buena parte de las promociones vendidas ha sido gracias a que se han reconvertido al alquiler con opción de compra. "Segue siendo una estrategia comercial; de hecho, el 14,7% de las promociones se ofrece tanto en venta como en alquiler con opción a compra", recoge el estudio de la consultora.

En el distrito de Carabanchel se encuentra la promoción que presenta el precio del alquiler más bajo (7,73 euros el metro al mes), mientras que Fuencarral-El Pardo y Ciudad Lineal son los más caros (20 euros).

El inicio de nuevos proyectos en Madrid está prácticamente paralizado. Tan solo 14 proyectos han salido al mercado madrileño en los últimos 12 meses. Aun así, se espera el inicio de nuevas viviendas lideradas por las entidades financieras, según Aguirre Newman.

En el capítulo de plazas de aparcamiento destaca la bajada de precios en las zonas más exclusivas de Madrid. Si en 2009 una plaza tenía un precio medio de 70.857 euros, ahora cuesta 52.125 euros.