

Previsiones Acuña de precios en los distritos de Madrid

Vamos conociendo, con cuentagotas, indicadores que revelan los estragos económicos provocados por la pandemia del coronavirus. Una de las pocas certezas que se atisba es la extrema heterogeneidad con la que se están viendo afectadas las ramas de actividad y, por ende, las diferentes zonas geográficas en función de su especialización productiva o de la dependencia del turismo. Esta situación acentúa la dispersión de los datos, que en el mercado inmobiliario residencial venimos observando históricamente. Por tanto, las variaciones medias estimadas de precios deben ser analizadas con más cautela, si cabe, que en cambios de ciclo previos.

Desigual impacto del COVID-19 en el mercado laboral

Los datos de paro publicados nos permiten cuantificar el primer impacto en la economía madrileña de la paralización de la actividad. Hasta el mes de abril, los parados residentes en la ciudad de Madrid aumentaron un 16,2%, es decir, 26.970 demandantes más inscritos en las oficinas del SEPE. El 35% de este aumento de parados se concentra en cuatro distritos del sur de la capital: Carabanchel, Puente de Vallecas, Villaverde y Usera. En estos distritos el precio medio de la vivienda se sitúa en los niveles más bajos de la ciudad y, según nuestras estimaciones para el cierre de año, es previsible que este diferencial de precios se amplíe ya que anticipamos caídas por encima de la prevista para Madrid, de un 5% anual. Esta evolución se traduciría en una horquilla de precios de entre 1.500 y 2.000 euros por metro cuadrado en estos distritos. Es destacable la elevada correlación entre las tasas de desempleo y los precios de la vivienda, de forma que los distritos señalados registran tasas de paro entorno al 12%, frente al 8,7% de la ciudad de Madrid.

Los distritos con precios de la vivienda más caros

En el vértice opuesto se posicionan los distritos de Salamanca, Chamberí y Centro, con precios de la vivienda que se situarán en una horquilla de entre 5.000 y 6.000 euros por metro cuadrado, aunque la brecha entre los precios máximos y mínimos es muy amplia dentro de un mismo distrito. La dispersión del precio de la vivienda alcanza el 50% en el de Salamanca, un 32% en Chamberí y un 25% en el distrito Centro. El mercado residencial de estos distritos se verá afectado por la suspensión de la actividad turística, una vez declarado el estado de alarma en España. Las consecuencias ya son palpables en actividades de servicios como la hostelería y el comercio minorista, que concentran el 32% del aumento del paro registrado en los cuatro primeros meses de 2020 en la ciudad de Madrid.

Pese a su localización prime, que provoca cierta resistencia a la baja de los precios de la vivienda, estos distritos pueden verse afectados por el retroceso de la demanda de vivienda turística. El parque de viviendas de uso turístico se cifra en torno a 12.000 inmuebles en la ciudad de Madrid, de los que el 61% se ubican en el distrito Centro y, por detrás, a gran distancia, en el de Salamanca (7,3%) y el de Chamberí (6,1%). Ante las desfavorables expectativas para el turismo, una gran parte del alquiler turístico -que representa cerca del 20% del total en la ciudad de Madrid- está mutando hacia el alquiler tradicional.

Los distritos en la zona intermedia

En la zona intermedia, entre el yin y el yang de la capital, se ubica el resto de los distritos que conforman un mapa misceláneo dando cuenta de que Madrid es una ciudad llena de contrastes y su mercado inmobiliario también. La Nueva Normalidad provocará cambios en las preferencias habitacionales, en la tipología de los demandantes de vivienda y en el régimen de tenencia, pero no apagará la dualidad norte-sur que caracteriza al mercado residencial de nuestra ciudad.

