

Viene de la pág. 1

Por ejemplo, la elevada oferta en viviendas de segunda mano permite negociar algunos precios a la baja y obtener casa a un precio más que razonable.

Asimismo, la oferta de viviendas de nueva construcción se ha relanzado últimamente dentro del mercado madrileño.

Por estos motivos, entre otros, vuelve a ser un buen momento para lanzarse a comprar, vender o alquilar casa.

Todo dependerá, en cualquier caso, de su capacidad económica, probablemente más dulcificada debido a los bajos intereses en los créditos hipotecarios que conceden actualmente los bancos y cajas de ahorro.

Si usted tiene una segunda vivienda para poder alquilarla, está de enhorabuena. La vía del alquiler, por poner sólo un ejemplo, ofrece a sus propietarios rentabilidades que llegan a cifrarse en un 12% en la costa y en torno al 6% en ciudades como Madrid, con lo que invertir en vivienda vuelve a ser una opción segura, como la Deuda Pública o las letras del Tesoro, y también mucho más rentable.

Si usted está dispuesto a lanzarse de lleno al *parqué* inmobiliario y comprar una casa a modo de inversión, debe saber que el producto más demandado actualmente es el apartamento de uno o dos dormitorios.

Si opta por una zona intermedia de Madrid —ni extremadamente cara, ni muy barata— puede alcanzar una rentabilidad de hasta un 8% anual del capital invertido en la adquisición.

En este caso, el precio de compra será menor que si se trata de una de las zonas más caras de la ciudad y, en cambio, lo que puede percibir en concepto de alquiler será similar: entre 60.000 y 100.000 pesetas mensuales.

También es interesante invertir en un estudio en zonas de demanda para población de paso. Esta operación puede acercarse a rentabilidades similares a las del apartamento descrito.

**Inversión segura.** El desembarco de inversores extranjeros en zonas escogidas de Canarias, Baleares o Málaga marca otro lugar donde invertir. La costa española es una buena opción ya que se están dando rentabilidades de hasta un 12%, acercándose a precios máximos históricos.

Para una economía familiar de tipo medio, una inversión en un apartamento de segunda mano en la costa de entre seis y 10 millones de pesetas, puede aportar una rentabilidad neta (deducidos los gastos) de entre un 4,5% y un 6% anual y una adicional por plusvalía por el momento de reactivación que vivimos.

Los buenos indicadores económicos están actuando como tirón para todo el sector, como resaltan los menores costes de la financiación por la bajada de los tipos de interés.

La vivienda de segunda mano, no obstante, vive también una situación particular. Mientras que en el cinturón de Madrid se espera un tirón de la demanda de este tipo de inmuebles, así como un cierto repunte en los precios

## Cuánto cuesta una casa

(Pts./m<sup>2</sup> construido)

Fuente: Rodríguez Acuña, Intec Consultores y Sociedad de Tasación

- Precio medio de vivienda en Madrid capital (pts/m <sup>2</sup> construido)			
	número	precio	
		venta	alquiler mes
Viviendas	1.221.712		
Pisos nuevos (103 m <sup>2</sup> )		241.000	1.105
Pisos de 2ª mano		200.000	915
Unifamiliar (180 m <sup>2</sup> )		167.000	
YPO R. Gral.		136.379	852
YPO R. Esp.		113.960	522
YPT		172.808	
Locales comerciales	158.726	310.000	2.000
Oficinas		305.000	1.800
Naves industriales		95.000	740

- Precio medio de vivienda en la C. A. de Madrid (pts/m <sup>2</sup> construido)			
	número	precio	
		venta	alquiler mes
Viviendas	1.993.409		
Pisos nuevos (103 m <sup>2</sup> )		241.000	1.105
Pisos de 2ª mano		200.000	915
Unifamiliar (180 m <sup>2</sup> )		167.000	
Locales comerciales	268.065	310.000	2.000
Oficinas		305.000	1.800
Naves industriales		95.000	740

de 1998 y 1999, para los numerosos carteles de *Se Vende* que cuelgan en el centro de Madrid el

panorama de estancamiento parece no mejorar.

Por más que las actuales con-

## LAS CLAVES DEL MERCADO

- ▶ Se inicia un ciclo expansivo. No se espera aceleración hasta 1999 y se descartan escaladas de precio como las vividas en los ochenta
- ▶ La vivienda nueva continuará subiendo (entre un 3% y un 5% anualmente).
- ▶ Un apartamento en la

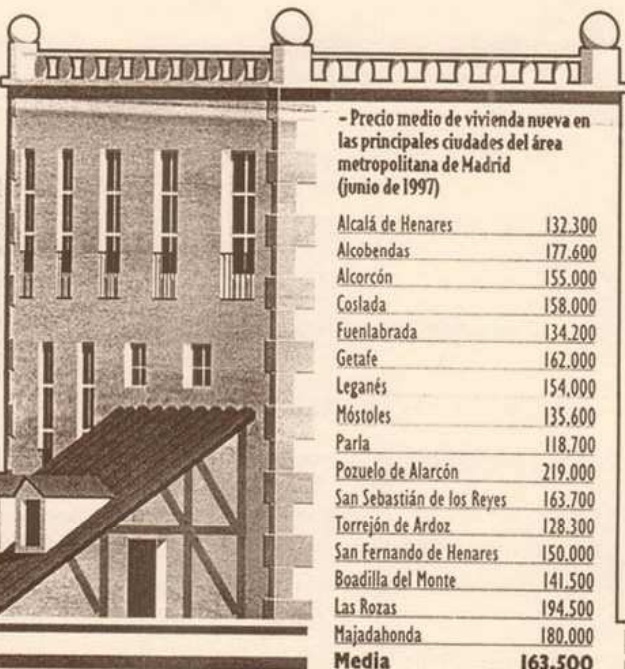
costa de segunda mano (desde 6 millones de pesetas) le proporcionará una rentabilidad neta anual entre un 4,5% y un 6%.

- ▶ Invertir en apartamentos en zonas intermedias de Madrid para alquilar es la opción más interesante.
- ▶ La construcción de VPOs

prevista en Madrid ayudará a moderar los precios.

- ▶ En segunda mano proseguirá el estancamiento de las viviendas con precios de más de 30 millones de pesetas en el centro de Madrid, en tanto se revalorizarán las de la periferia, que repuntarán en 1998 ó 1999.

# UNA CIUDAD EN OFERTA



- Precio medio de vivienda nueva en las principales ciudades del área metropolitana de Madrid (junio de 1997)	
Alcalá de Henares	132.300
Alcobendas	177.600
Alcorcón	155.000
Coslada	158.000
Fuenlabrada	134.200
Getafe	162.000
Leganés	154.000
Móstoles	135.600
Parla	118.700
Pozuelo de Alarcón	219.000
San Sebastián de los Reyes	163.700
Torrejón de Ardoz	128.300
San Fernando de Henares	150.000
Bodilla del Monte	141.500
Las Rozas	194.500
Majadahonda	180.000
<b>Media</b>	<b>163.500</b>

## - Precio unitario semestral de vivienda nueva en Madrid por distritos municipales (30-junio-1997)

Centro	269.000
Arganzuela	245.000
Retiro	241.000
Salamanca	375.000
Chamartín	374.000
Tetuán	226.000
Chamberí	320.000
Fuencarral-Pardo	240.000
Moncloa-Aravaca	238.000
Latina	204.000
Carabanchel	203.200
Usera	200.500
Puente Vallecas	202.700
Moratalaz	227.000
Ciudad Lineal	246.000
Hortaleza	267.000
Villaverde	146.000
Villa de Vallecas	157.000
Yicálvaro	201.000
San Blas	172.800
Barajas	184.300
<b>Media</b>	<b>240.000</b>

M. A. DE LARA

antes de tres años— cerca de 70.000 nuevas viviendas; de ellas, 46.000 de protección oficial que introducirán una cierta moderación en los precios

Por el contrario, la oferta para demandantes de un nivel adquisitivo medio-bajo es muy escasa y los proyectos municipales o autonómicos insuficientes.

Lo que nadie pronostica, en cualquier caso, es una bajada de los precios más allá de la producida por el estancamiento del mercado y la disminución del precio del dinero.

Si usted ya tiene casa y su intención es adquirir una nueva de más metros cuadrados, o mejor ubicada, debe de saber que los gastos de transmisión de la misma a otro propietario hacen desaconsejable revender la vivienda hasta pasados, al menos, dos o tres años de su adquisición.

En esa situación, siempre que se pueda y si sus necesidades lo permiten, es mejor esperar que perder dinero.

Si ya ha transcurrido ese tiempo, es posible que éste sea un buen momento para vender y adquirir, por fin y a buen precio, la casa de sus sueños.

**El caso de las oficinas.** Por otra parte, el exceso de oferta que caracterizaba al mercado de oficinas toca a su fin. Se espera que a partir de 1998 empiecen a repuntar los precios porque los stocks están a punto de agotarse, en el caso de edificios bien situados y diseñados.

No obstante, no puede decirse lo mismo de las oficinas en edificios de uso mixto del centro de la ciudad que carecen, en algunos casos, de las prestaciones necesarias.

Pero aún para las bien situadas dentro de edificios modernos, no se espera que los precios vuelvan nunca a subir hasta las desorbitadas cantidades de hace algún tiempo.

Las oficinas que costaban un millón de pesetas por metro cuadrado en el Paseo de la Castellana, hoy se venden en torno a las 460.000 pesetas.

Consecuentemente, los alquileres en la misma zona también han caído desde las 5.500 pesetas por metro cuadrado al mes durante el boom hasta las 2.500 pesetas por metro cuadrado al mes de hoy en día.

En cuanto a los locales comerciales, el relanzamiento del consumo y la mejora de las rentas abre buenas expectativas pero no para los situados en zonas caracterizadas por el envejecimiento de su población, ni en aquellas en que se enfrentan a la competencia de las grandes superficies.

Acierten o no los expertos en sus previsiones, la mejor manera de no equivocarse es no precipitarse. Lo más conveniente, en cualquier caso, es buscar, comparar y asesorarse debidamente por profesionales del sector inmobiliario.

Con la colaboración de Julio Rabazo, de Sociedad de Tasación; Prudencio Gómez, presidente del Colegio de APIS de Madrid; Rodríguez Acuña y Ass. e Intec Consultores.