

59_{M²}	56_{M²}	52_{M²}	50_{M²}	49_{M²}	45_{M²}	42_{M²}	41_{M²}	38_{M²}	34_{M²}	34_{M²}	33_{M²}
CIUDAD LINEAL	BARAJAS	TETUÁN	FUENCARRAL-EL PARDO	HORTALEZA	ARGANZUELA	MONCLOA-ARAVACA	RETIRO	CENTRO	CHAMBERÍ	CHAMARTÍN	SALAMANCA
PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.517 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.668 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.875 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 2.982 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 3.031 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 3.269 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 3.563 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 3.626 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 3.878 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 4.366 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 4.302 €	PRECIO MEDIO DEL M ² : 4.499 €
OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 35%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 10%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 29%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 13%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 11%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 13%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 7%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 4%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 18%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 6%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 2%	OFERTA DIPONIBLE POR MENOS DE 150.000 €: 3%
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 3 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 1 dormitorio	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 1 dormitorio	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 1-2 dormitorios	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: 1 dormitorio



con un sueldo mensual de 1.200 euros puede acceder a una hipoteca de máximo 100.000 euros y además debe contar con unos 38.000 euros de ahorro para comprar un piso.

Ante este complejo panorama residencial para los jóvenes, SU VIVIENDA identifica los escaparates de pisos en Madrid al alcance de la que debe ser la principal demanda de casas. Partiendo de un presupuesto de 150.000 euros –importe que estima los expertos para una pareja joven con empleo–, este suplemento, a través de Fotocasa, ha perfilado en qué zonas y a qué viviendas pueden aspirar los jóvenes.

TIPOLOGÍAS Y UBICACIÓN

Según el mostrador de viviendas de Fotocasa, los distritos con el mayor porcentaje de pisos en venta con un precio inferior a 150.000 euros son Puente de Vallecas (hasta el 79% de oferta está por debajo de ese importe), Villaverde (65%), Carabanchel (62%), Usera (59%) y Latina (58%). Es en estos enclaves donde un joven tiene más posibilidades de encontrar una vivienda adecuada a su poder adquisitivo.

Por contra, comprar un piso por menos de 150.000 euros es poco menos que una quimera en Chamartín (apenas un 2% de la oferta), Salamanca (3%), Retiro (4%), Chamberí (6%) y Moncloa-Aravaca (7%). Además, a la vista de la cotización del metro cuadrado en estas zonas, estos pequeños porcentajes responderían a inmuebles minúsculos en la mayoría de los casos y, probablemente, a reformar.

Teniendo en cuenta el precio medio del metro cuadrado de segunda mano y el importe de 150.000 euros, este presupuesto abre las puertas a casas de muy diferente tamaño, según el distrito. De este modo, en Salamanca, Chamartín, Chamberí y Centro este dinero apenas da para pisos de 30 a 40 metros, mientras que en Villaverde pue-

den adquirirse viviendas de más de 100 metros. De nuevo, quedan de manifiesto las distintas caras inmobiliarias de la capital, con los barrios más céntricos como los más inasequibles y los del sur como los más accesibles.

Respecto a la tipología de la oferta de hasta 150.000 euros en el portal inmobiliario Fotocasa, más del 90% es de segunda mano. «Se trata de pisos de dos y tres habitaciones de unos 70 metros cuadrados con un baño y, principalmente, usados –la mitad con más de 50 años», especifica Toribio. Sólo 10 distritos ofrecen vivienda de obra nueva por este montante –la mayoría con algún tipo de protección–, destacando Vicálvaro, donde el 31% de inmuebles por menos de 150.000 euros son a estrenar, Villa de Vallecas (13%) y Villaverde (9%). Los tres enclaves situados al sureste y sur y con nuevos ámbitos urbanos: El Cañaveral, Ensanche de Vallecas y Parque Central de Ingenieros, respectivamente.

Por ejemplo, El Cañaveral, un barrio de nuevo cuño que recibió a sus primeros vecinos en 2016, cuenta con unas 30 promociones en comercialización con pisos sobre plano desde alrededor de 80.000 euros; mientras que en Parque Central de Ingenieros, donde hay cientos de inmuebles en construcción y aún no se han entregado los primeros hogares, puede accederse a viviendas a estrenar desde 110.000 euros. Por otra parte, en el Ensanche de Vallecas, un barrio ya consolidado, los precios mínimos parten de alrededor de 140.000 euros. En los tres, predominan las urbanizaciones con zonas comunes.

La vicepresidenta de Asprima defiende que «la obra nueva puede y debe adaptarse en precios para atender a los jóvenes». En su opinión, la sociedad, la Administración y los promotores no pueden resignarse a que este producto se destine sólo a las familias

TAN SÓLO EN IO

DISTRITOS DE LA

CAPITAL HAY

PRODUCTO DE

OBRA NUEVA

AL ALCANCE DE

ESTA DEMANDA

EL PROMOTOR

RECLAMA A LA

ADMINISTRACIÓN

MEDIDAS PARA

PODER PRODUCIR

CASAS A PRECIOS

ASEQUIBLES

de mayor poder adquisitivo. «La producción de vivienda debe cubrir el primer acceso y a las rentas medias. Es una necesidad económica y, sobre todo, social que no se retrase más la edad de emancipación y que se reactive la creación de hogares», afirma.

CUESTIÓN DE ABARATAR COSTES

Para Roca, el futuro pasa por hacer casas a precios asequibles. ¿Cómo lograrlo? «Los promotores debemos incrementar la productividad y la eficiencia», asume. «Pero», prosigue, «las Administraciones Públicas también tienen mucho que hacer para reducir los costes de producción y, de este modo, abaratar los pisos». En su opinión, resultaría clave la simplificación de la normativa y la agilización de las tramitaciones urbanísticas para ahorrar costes financieros, así como minorar la presión fiscal sobre la vivienda (un 25% de su precio son impuestos).

Desde el CJE se mira más allá de los antidotos puramente inmobiliarios para el mercado libre. Reloba reclama una legislación laboral que garantice un «empleo decente y digno» y «una política de vivienda eficaz». «Se deben impulsar medidas que favorezcan el acceso a una vivienda de titularidad pública y la creación de un parque público en diferentes fórmulas de acceso, primando el alquiler», propone.

Por otra parte, que los jóvenes no sean los protagonistas en el mercado de obra nueva es para Roca un aviso a navegantes. Es por lo que aún no se puede hablar de recuperación. «La cuestión es que estamos atendiendo sólo a un nicho de compradores, los de reposición de mayor poder adquisitivo, que supone menos del 20% de la demanda potencial y corre el riesgo de agotarse», advierte. «Por ello», concluye, «el sector debe centrar sus esfuerzos en el 80% restante y producir 150.000 nuevas casas al año a precios asequibles».

manda es producto de la menor capacidad adquisitiva de las familias causada por la limitación del crédito y por el aumento de los costes de producción de las casas que se dio en la década de la escalada de los precios. Roca aboga por hacer un esfuerzo entre todos los agentes del mercado, para hacer un sector más eficiente y abaratar la edificación. Calcula que un joven

laOca

Celebramos nuestro 30 aniversario

www.laoca.es



SEMANA
SIN IVA

DEL 20 AL 30 DE ABRIL

Aplicable en miles de productos. Ofertas no acumulables.