

E L N

SU VIVIENDA

**INFORME LA VIVIENDA NUEVA
SE ENCARECERÁ UN 10%
EN MADRID ESTE AÑO P. 4**

Nº 963. 16 DE JUNIO DE 2017

**ALQUILER LOS SEGUROS
DE IMPAGOS VAN
GANANDO TERRENO P. 6**



**LA COMPRA
DE UNA CASA
YA ABSORBE
6,6 AÑOS
DE SUELDO**

**EL INCREMENTO DE LOS
PRECIOS DE LA VIVIENDA
NO VA ACOMPASADO
POR UNA SUBIDA
EQUIVALENTE DE LOS
SALARIOS, LO QUE
EMPIEZA A TENSIONAR
EL MERCADO**

AÑOS

**CENTRO**

1. 11,3 años
2. 33.524 €
3. 360.935 €
Sol: 13,3
Cortes: 12,5
Universidad: 11,8
Embajadores: 10,9
Palacio: 10,7
Justicia: 9,7

CHAMBERÍ

1. 10,3 años
2. 41.940 €
3. 398.237 €
Trafalgar: 11,9
Arapiles: 10,6
Almagro: 10,2
Gaztambide: 10,2
Ríos Rosas: 9,8

SALAMANCA

1. 9,6 años
2. 44.803 €
3. 404.245 €
Lista: 11,3
Castellana: 10,6
Goya: 10,4
Recoletos: 9,3
Fuente del Berro: 8,7
Guindalera: 8,0

TETUÁN

1. 8,5 años
2. 34.318 €
3. 280.945 €
Bellas Vistas: 8,8
Almenara: 8,8
Cuatro Caminos: 8,7
Berruguete: 8,3
Castillejos: 8,2
Valdeacederas: 8,1

RETIRO

1. 8,3 años
2. 45.074 €
3. 340.067 €
Ibiza: 10,5
Jerónimos: 9,0
Pacífico: 8,4
Estrella: 7,3
Niño Jesús: 7,1
Adelfas: 6,5

ARGANZUELA

1. 7,9 años
2. 42.133 €
3. 299.585 €
Atocha: 10,2
Chopera: 8,6
Palos de Moguer: 8,1
Imperial: 7,9
Acacias: 7,8
Delicias: 7,7
Legazpi: 6,2

CHAMARTÍN

1. 7,7 años
2. 53.862 €
3. 375.016 €
Prosperidad: 8,1
Castilla: 8,0
El Viso: 8,0
Ciudad Jardín: 8,0
Hispanoamér.: 7,4
Nueva España: 6,4

MONCLOA-ARAVACA

1. 7,7 años
2. 45.895 €
3. 307.240 €
Argüelles: 9,0
Casa de Campo: 8,7
Valdezarza: 7,5
Ciudad Univer.: 7,3
Aravaca: 5,8
Valdemarín: 5,2
El Plantío: 3,6

MORATALAZ

1. 7,6 años
2. 28.989 €
3. 206.906 €
Pavones: 8,1
Vinateros: 8,0
Marroquina: 7,8
Media Legua: 7,2
Fontarrón: 7,1
Horcajo: 6,7

CIUDAD LINEAL

1. 7,4 años
2. 34.762 €
3. 237.330 €
Concepción: 8,2
San Pascual: 7,9
Quintana: 7,8
Ventas: 7,5
Colina: 7,5
S. J. Bautista: 6,9
Pueblo Nuevo: 6,8
Castillares: 6,3
Atalaya: 4,7

FUENCARRAL-EL PARDO

1. 7,4 años
2. 41.965 €
3. 266.431 €
El Pardo: 9,2
Pilar: 8,8
Peñafranca: 7,5
La Paz: 6,4
Fuentelarrina: 6,3
Mirasierra: 5,5
El Goloso: 5,0

LA VIVIENDA SE DESCUELGA DE LOS SALARIOS

El precio de las casas sube a un ritmo de en torno al 5%, mientras que las nóminas apenas se revalorizan. Los madrileños que compran un piso tienen que destinar de media hasta 6,6 años de sueldo neto para pagarlo

JORGE SALIDO COBO MADRID

El mercado de la vivienda está volviendo a descolgarse, preocupantemente, de la realidad salarial. Dicho de otro modo, el precio de las casas sube a un ritmo muy diferente a la evolución de los sueldos, que en su mayoría se mantienen estables o, en el mejor de los casos, registran aumentos muy tibios.

En concreto, el incremento medio del coste de la vivienda se sitúa en torno al 5% -los registradores han informado del 7,7%- y ronda los dos dígitos en grandes ciudades, mientras que la mayoría de sueldos que mejoran apenas avanzan entre un 1% y 2% y, según el Instituto Nacional de Estadística, el salario medio bajó un 0,8% en 2016. Para 2017, la consultora Willis Towers Watson prevé que los salarios crezcan un 2,2% y CBRE pronostica que los pisos se aprecien un 4%-6%.

El desfase entre el comportamiento de los precios y de los salarios se refleja en uno de los principales indicadores inmobiliarios: el esfuerzo económico que una familia necesita para la compra de casa. Esta variable responde al porcentaje del sueldo a dedicar al pago de la vivienda (básicamente, en la cuota hipotecaria) o a los años de salario que supone el coste del inmueble.

Tomando como referencia el segundo indicador, el Banco de España (BE) informa de que el precio medio de la vivienda absorbía al cierre de 2016 hasta 6,8 años de la renta media de las familias. Este dato es el más alto desde 2011 (7,3) y describe una escalada desde 2013 (6,3), cuando el mercado tocó fondo. El esfuerzo máximo en la serie histórica se alcanzó en el punto más caliente del boom, en 2007: 8,8 años.

Pero, ¿cuál es el nivel óptimo? «Cuatro años o cuatro y medio sería lo lógico», responde José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. «La cifra de más de seis años supera lo considerado como saludable», avisa. Este economista admite que llegar a una situación óptima es difícil a corto plazo, pero no imposible. «Hasta 2000 y 2001, estábamos dentro del margen de lo que se considera como razonable», recuerda.

Sobre los riesgos, García Montalvo afirma que todo depende de la financiación. «Si se dispone del sueldo de 6,6 años y se paga al contado o una cuantía alta de capital no hay peligro», explica. «Si el banco aporta gran parte del dinero», prosigue, «y relaja los requisitos, algo que no se percibe, sería bastante problemático».

García Montalvo tiene claro a qué se debe el incremento del esfuerzo. «Los salarios no se recuperan, ni hay previsión de que lo hagan, al ritmo de la economía ni del precio de las casas», declara. Tampoco cree que esta situación pueda seguir indefinidamente a no ser que la banca comience una carrera de concesión de crédito a prestatarios que no cumplen con las exigencias de solvencia. «La escalada del esfuerzo tendrá un límite si los bancos no hacen locuras», indica.

Desde el sector bancario se comulga con esta posición de cautela. «El esfuerzo idóneo para la compra de una vivienda es destinar en torno a un tercio de los ingresos netos al pago de la deuda», estima José Luis Martínez Campuzano, portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB). «Los bancos», añade, «hacen un análisis de riesgo teniendo en cuenta la solvencia del cliente, ratio de esfuerzo y garantía».

De este modo, Martínez Campuzano defiende que el esfuerzo puede llegar en algunos casos al 40%. «Cada operación se valora de forma individual: ingresos actuales, patrimonio, garantías adicionales, tipología y antigüedad del empleo, situación familiar, características del inmueble en garantía,

¿DÓNDE ESTÁ EL LÍMITE?

García Montalvo, quien declara que la mayoría de entidades está actuando por ahora correctamente, avisa de que si el esfuerzo superara los siete u ocho años «el crédito estaría empujando» y habría que «encender todas las alarmas». Llegar a esta situación, en su opinión, no será fácil. El economista vaticina que las nóminas de los asalariados empezarán a subir y los precios de las casas comenzarán a estabilizarse. «No hay motivo para que la vivienda se encarezca a un ritmo de dos dígitos», asegura.

finalidad de la operación y capacidad de generación de rentas futuras. Todo esto hace que cada firma sea diferente y el esfuerzo pueda variar», explica.

Igualmente, este esfuerzo no es el mismo en cada ciudad ni en cada distrito, lo que vuelve a poner de manifiesto la heterogeneidad del mercado residencial. En este sentido, SU VIENDA desgrana la radiografía que ha hecho Precioviviendas.com, compañía especializada en el análisis de estadísticas inmobiliarias, del esfuerzo en Madrid por distritos y barrios.

Esta firma ha detallado los años de salario que se requieren en Madrid para la compra de un piso a partir de la renta media de los hogares en cada zona -datos del Ayuntamiento- y el precio de las casas según Precioviviendas.com. El resultado casi coincide con el nacional: un madrileño necesita el sueldo neto de 6,6 años para hacer frente al pago de una casa, siendo 36.591 euros su renta media y 241.995 euros el coste medio de los pisos.

Por distritos, el mayor esfuerzo se da en Centro, 11,3 años, seguido por Chamberí (10,3) y Salamanca (9,6), zonas donde confluyen las casas más caras. En el polo opuesto, están Villaverde (5,2) y Puente de Vallecas (5,8).

DISTRITO

1. Esfuerzo económico para comprar casa (en años de salario)
 2. Renta media anual en euros
 3. Precio medio de la vivienda
- Esfuerzo en cada barrio



ULISES

HORTALEZA	LATINA	MEDIA MADRID	CARABANCHEL	SAN BLAS-CANILLEJAS	USERA	BARAJAS	VICALVARO	VILLA DE VALLECAS	PUENTE DE VALLECAS	VILLAVERDE
1. 6,8 años	1. 6,8 años	1. 6,6 años	1. 6,3 años	1. 6,3 años	1. 6,1 años	1. 6,0 años	1. 6,0 años	1. 6,0 años	1. 5,8 años	1. 5,2 años
2. 42.251 €	2. 28.479 €	2. 36.591 €	2. 29.356 €	2. 34.802 €	2. 26.827 €	2. 47.327 €	2. 32.100 €	2. 33.758 €	2. 25.512 €	2. 27.137 €
3. 256.852 €	3. 183.158 €	3. 241.995 €	3. 171.092 €	3. 193.980 €	3. 155.478 €	3. 253.357 €	3. 177.451 €	3. 180.778 €	3. 141.729 €	3. 133.705 €
Pinar del Rey: 7,7	P. del Ángel: 7,5		Comillas: 6,9	Amposta: 7,3	Almendrales: 6,4	Timón: 6,6	Ambroz: 6,6	Casco Histórico de Vallecas: 6,2	San Diego: 6,5	Los Rosales: 5,3
Canillas: 7,0	Cármenes: 7,4		San Isidro: 6,6	Simancas: 7,1	San Fermín: 6,2	Casco Histórico de Barajas: 6,0	Casco Histórico de Vicalvaro: 5,6	San Diego: 6,5	San Andrés: 5,3	Los Angeles: 5,2
Apóstol	Aluche: 6,7		Opañel: 6,6	Arcos: 6,9	Pradolongo: 6,0	Aeropuerto: 5,9	Santa Eugenia: 5,3	Entrevías: 5,9	Numancia: 5,8	San Cristóbal: 5,0
Santiago: 6,5	Lucero: 6,6		Vista Alegre: 6,3	Hollín: 6,4	Orcasur: 6,0	Alameda de Osuna: 5,8		Portazgo: 5,8	Palomeras Sureste: 5,6	Butarque: 4,6
Piovera: 5,4	Campaneto: 6,4		Puerta Bonita: 6,2	Canillejas: 6,3	Moscardó: 6,0	Corralejos: 4,7		Palomeras Bajas: 5,1		
Valde fuentes: 5,3	Las Águilas: 6,2		Abrantes: 5,8	Salvador: 5,3	Orcasitas: 5,9					
Palomas: 5,1	Cuatro Vientos: 4		Buenavista: 5,2	Rosas: 5,0	Zoño: 5,9					
				Rejas: 4,4						

«El objetivo del análisis es ofrecer a los interesados en comprar o vender un piso toda la información para que su decisión sea la más acertada posible», explica Felipe Rufino, presidente de *PrecioViviendas.com*. «A través del mapa del esfuerzo económico inmobiliario en Madrid, cualquiera puede extraer interesantes conclusiones sobre lo que le supondría dicha inversión en función a su nivel de renta y el precio de la vivienda en cada zona. Incluso puede determinar, económicamente hablando, el tipo de vecinos», reflexiona.

García Montalvo califica los mayores esfuerzos del mapa madrileño, directamente, como «disparatados». Entiende que se trata de zonas con compradores foráneos al distrito y que, en realidad, disponen de una renta superior. «Es posible que haya muchos extranjeros que se estén mu-

dando y de ahí que los precios de las casas estén por encima de las rentas de estos barrios», comenta.

«Este desequilibrio inmobiliario se ve claramente en Centro, donde la renta está en torno a la media, incluso algo por debajo en cuatro de sus seis barrios, mientras que el índice de esfuerzo es casi el doble que el de Madrid», puntualiza Rufino.

Otro factor que estaría propulsando el esfuerzo económico en algunas zonas céntricas de Madrid sería el fenómeno de la gentrificación, según Rufino. La revitalización de muchos barrios, degradados y olvidados hasta no hace mucho, atrae a una gran demanda con ingresos más elevados que los residentes, lo que presiona los precios de los pisos al alza.

Un buen ejemplo de esta situación es el barrio de Embajadores, donde, según el estudio de *Precio-*

viviendas.com, se requieren 10,9 años de salario para la compra de casa –el coste medio absoluto se sitúa en 312.310 euros y el suelo medio en 29.432 euros–.

Aunque la palma del esfuerzo se la lleva el barrio de Sol. Hasta 13,3 años de sueldo se necesitan en torno al kilómetro cero para la adquisición de un piso. Aquí se registra el mayor desfase entre el precio medio absoluto de la vivienda, 375.726 euros, y los ingresos medios, 29.811 euros.

«Sol es un barrio muy atractivo tanto para los inversores (por ser una zona con mucho interés para el alquiler tradicional y turístico) como para los compradores

que quieren vivir ahí», según Carlos Smerdou, consejero delegado de *Foro Consultores*. «Esto hace que, al haber bastante demanda, los precios sean altos. Además, las viviendas nuevas suelen provenir de rehabilitaciones, lo que las encarece», indica.

En el lado contrario está Villaverde, con el menor esfuerzo: 5,2 años. Según *Foro Consultores*, esto se debe a que el salario medio (27.137 euros) no dista tanto del de Centro (33.524), pero alberga las casas más asequibles (133.705 euros). «Hay mucho activo adjudicado y pequeños pisos sin ascensor. Además, la obra nueva tiene algún grado de

protección en un alto porcentaje que limita el precio», esgrime Smerdou, quien destaca también que la demanda es autóctona y no hay tanta presión compradora.

Curiosamente, el esfuerzo más bajo de la ciudad se da en el acomodado barrio de El Plantío, donde se sitúa en 3,6 años. Aquí la renta media, la clave, asciende hasta los 75.000 euros, mientras que el valor de las casas tipo es de 273.743 euros. «El Plantío es una zona con precios elevados por acoger a un comprador residente con un alto nivel adquisitivo que busca casas grandes, tanto plurifamiliares como unifamiliares y generalmente de tres a cinco dormitorios», comenta Smerdou. Y lo más relevante: «La demanda suele necesitar poco importe de préstamo hipotecario, de ahí también que el esfuerzo sea muy pequeño», asegura.



COMPRAMOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN MADRID CON Y SIN INQUILINOS

DISCRECIÓN - PAGO AL CONTADO

Tel: 916 624 495 www.avellanar.com