

Edificios en el barrio Salamanca, el más caro de la capital.
JAVIER BARBANCHO



VIVIENDA PRECIOS AL ALZA

Alquileres disparados

Lejos de mejorar la realidad, la nueva ley ha tenido un efecto contrario y ocho distritos de Madrid superan los 2.000 euros mensuales

ANA DEL BARRIO



Portales de edificios en la calle Claudio Coello del barrio de Salamanca, el más caro para alquilar en la capital. JAVIER BARBANCHO

Los expertos coinciden en que la Ley de Vivienda «ha tenido un devastador efecto contrario: pretendía solucionar el problema del alquiler y lo ha llevado a cotas desconocidas de sufrimiento para los inquilinos». Así lo asegura un informe del portal inmobiliario Idealista. «La nueva regulación ha hundido la oferta y los precios han seguido subiendo con fuer-

«La nueva norma ha tenido un devastador efecto contrario»

Tras la ley, la oferta de alquiler permanente ha caído un 26%

za», sostiene el texto. De hecho, alquilar una residencia actualmente es un 12% más caro que hace un año. Por tanto, a la ya de por sí escasa oferta de pisos hay que añadir que muchos propietarios han decidido retirar sus casas del mercado, «ante las medidas punitivas y coercitivas del texto legal», según apunta Francisco Iñareta, portavoz de Idealista. «Tampoco ha sido ninguna sorpresa. Lo hemos avisado por activa y por pasiva. Todo el sector estaba en contra de esa norma», argumenta.

Los datos hablan por sí solos: la oferta de viviendas de alquiler permanente ha caído un 26% en Madrid, según el informe de Idealista. Ante esta situación, muchos propietarios se han pasado al alquiler temporal o al turístico para esquivar la nueva ley, que no permite actualizar la renta por encima del 2%. De hecho, los alquileres temporales se han disparado un 28% en la capital desde los últimos tres meses.

A todo ello hay que sumar una pujante demanda extranjera con un alto nivel adquisitivo, que se puede permitir el lujo de pagar varios meses por adelantado. «Es una gente muy solvente que viene con cash. En cuanto salen las casas al mercado, empieza una carrera a ver quien se queda con ellas y, a veces, las alquilan sin tan siquiera verlas», declara María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

La coyuntura está dejando fuera de juego a la demanda nacional, que no puede competir, al poder pagar sólo uno o dos meses por adelantado, y que está siendo expulsada del mercado de arrendamiento. «El perfil medio de la persona que quiere alquilar es un joven de 29 años que busca emanciparse y se encuentra con ese muro de precios, con lo que desecha la idea. Los jóvenes no pueden desarrollarse en su ciclo vital o se ven obligados a compartir piso para repartir los gastos», argumenta Matos.

El panorama que pinta la portavoz de Fotocasa no es muy esperanzador: «Nos encontramos con un drama habitacional. La inaccesibilidad en el alquiler se encuentra en sus niveles más altos», concluye.

ALQUILER EL PRECIO SUBE UN 12% EN UN AÑO

Más de 2.000 euros al mes en ocho distritos

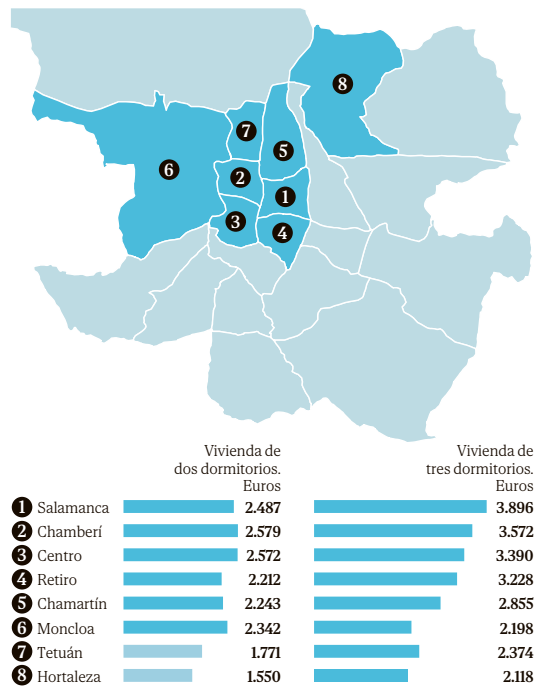
La capital padece sus niveles más altos de inaccesibilidad: «Hay un drama habitacional»

ANA DEL BARRIO MADRID
Lejos de amainar, los precios del alquiler de pisos continúan al alza y parecen no tener techo. Si la Ley de Vivienda –aprobada por el Gobierno el pasado mes de abril– pretendía frenar la escalada de precios, no ha logrado su objetivo.
Las rentas se encuentran en máximos históricos y ya hay ocho distritos de Madrid que superan los 2.000 euros al mes de alquiler para domicilios de tres dormitorios. Es más, en el barrio de Salamanca, arrendar un piso de estas características roza la exorbitante cifra de los 4.000 euros de media, según un estudio realizado por la consultora inmobiliaria Activum Real Estate Consulting.
A continuación se sitúan Chamberí con un precio medio de 3.572 euros; el distrito Centro con 3.390, Retiro con 3.228, Chamartín con 2.855, Tetuán con 2.374, Moncloa con 2.198 y Hortaleza con 2.118.

Si pasamos a las casas de dos dormitorios, el número de distritos que rebasa los 2.000 euros se reduce a seis. Este ránking lo lidera Chamberí con 2.579 euros al mes, seguido de Centro con 2.572, Salamanca con 2.487, Moncloa con 2.342, Chamartín con 2.243 y Retiro con 2.212.
Tetuán y Hortaleza se encuentran por debajo de los 2.000 euros en los domicilios de dos habitaciones y los inquilinos pagan 1.771 euros en el primero y 1.550 en el segundo.
¿A qué se debe esta imparable ascensión de precios que parece no tener fin? Los expertos consultados por GRAN MADRID sostienen que la escasez de viviendas está provocando un estrangulamiento en el mercado del alquiler, lo que origina que las rentas se disparen. «La demanda de pisos es brutal y la oferta crece muy por debajo del ritmo de creación de nuevos hogares en Madrid. El mayor mal que hay actualmente en el mercado

LOS ALQUILERES MÁS CAROS DE MADRID

Distritos que superan los 2.000 euros al mes



FUENTE: Activum Real Estate.

D. SÁNCHEZ / EL MUNDO

es la falta de producto. Los precios están muy tensionados y se lo ponen complicado a muchísimas familias», se queja Cristina Balaguer, directora general de Activum.

Balaguer insiste en que hay una necesidad imperiosa de casas en la

capital, porque en la almendra central de la M-30 apenas queda suelo disponible. Tan sólo en los barrios de Tetuán, Méndez Álvaro o en el nuevo desarrollo urbanístico de Mahou-Calderón se están construyendo promociones nuevas.