

10 de octubre de 2016

[Noticias Comunidad de Madrid](#)

[Noticias Nacionales](#)

[Noticias internacionales](#)

[El aumento de licencias de obra en un 42% aviva un nuevo fervor inmobiliario...EL PAÍS, 10 de octubre](#)

» MADRID, ÚLTIMA EN RENOVABLES
Madrid solo cubre el 1,33% de la demanda de producción de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, lo que la sitúa en el último puesto de España, según Red Eléctrica Española.

» OFICINAS EN LA FÁBRICA DE CLESA
El Ayuntamiento de Madrid ve "muy bien" el nuevo plan de Metrovacesa para la antigua fábrica de Clesa, que pasa por una alternativa de uso terciario de oficinas y no de viviendas como se llegó a plantear.

El aumento de licencias de obra en un 42% aviva un nuevo fervor inmobiliario

J. A. AUNIÓN, Madrid
En la Comunidad de Madrid se han concedido entre enero y julio 1.931 licencias de obra nueva para construir viviendas, lo que significa un crecimiento respecto al mismo periodo de 2015 de un 42%, casi tres veces por encima

de la media estatal (15,9%), según los datos del Ministerio de Fomento. Se trata —junto al alza de precios (un 4,8%), de un mayor acceso a la financiación o una fuerte actividad en el mercado del alquiler— de otro síntoma de la nueva efervescencia que está viviendo el sector inmobiliario en la región. Los pronósticos en este campo son arriesgados, a juzgar por el precedente de la explosión de una burbuja que nadie vio venir, pero los expertos opinan que la curva de los gráficos seguirá señalando hacia arriba al menos durante un tiempo.

Joaquín, de 60 años, y su mujer paseaban por la Gran Vía de Madrid el pasado sábado cuando se toparon con una feria inmobiliaria organizada por una importante promotora. Decidieron entrar a echar un vistazo porque su hija, de 32 años, que vive de alquiler, está buscando un piso para comprar junto a su pareja. "Sin duda, que este es el momento. Pensamos que van a subir, pero los precios todavía están bastante más bajos que hace ocho años", reflexiona Joaquín.

Parece que muchas personas, tanto consumidores como promotores y expertos del sector, son de la misma opinión. No hace falta más que dar un paseo por las calles de Madrid para percibir el entusiasmo del sector en la proliferación de agencias. En la capital, los locales dedicados a actividades inmobiliarias han crecido un 17% en solo seis meses: en enero eran 726 y en julio, 853, según el censo municipal. En toda la región, las empresas del sector han aumentado un 5% hasta las 14.187 en 2016, según las estadísticas publicadas por el Gobierno regional.

¿A qué viene todo esto? ¿Está justificado si en realidad la compraventa de viviendas crece (un 10%, con datos del INE), pero lo hace por debajo de la media estatal (14,7%)? La demanda en la región es muy fuerte, y apenas se ha construido en los últimos años, asegura Samuel Población, director del área de Residencial & Suelo de la consultora inmobiliaria internacional CBRE. Es decir, que la pugna por unos pisos escasos, al menos en las zonas más demandadas de la capital y sus alrededores, es mayor porque la gente vuelve a tener acceso al crédito y en mejores condiciones.



Un ciclista pasa ante un edificio en construcción en el distrito de Fuencarral-El Pardo. / SAMUEL SÁNCHEZ

"Se están dando hipotecas a tipos de interés muy bajos y por primera vez, en 2016, después de muchos años, los bancos están financiando hasta el 100% [normalmente, prestan hasta el 80% de lo que vale el piso]", asegura Santiago Cruz, consultor hipotecario y consejero delegado de Ibercredit. Entre enero y julio de este año se han firmado en toda la comunidad autónoma, según el INE, 27.374 hipotecas de casas, un 4,4% más que en el mismo periodo de 2015. Y el precio de la vivienda libre ha crecido un 4,8% hasta junio, más del doble de la

media estatal (2%), dicen las estadísticas de Fomento. Así, mientras se va agotando el stock de viviendas que no se vendieron durante la crisis, los promotores buscan dónde construir más, como apunta ese autor

media estatal (2%), dicen las estadísticas de Fomento. Así, mientras se va agotando el stock de viviendas que no se vendieron durante la crisis, los promotores buscan dónde construir más, como apunta ese autor

Una feroz competencia en el distrito Centro

En el norte del distrito Centro, en la zona más pegada al de Salamanca, hay una agenda inmobiliaria por cada 184 residentes, casi la misma ratio de habitantes por cada bar. Así lo asegura un reciente informe de la red de agencias inmobiliarias Monapart y la firma de big data InAtlas que describe la feroz competencia que se da en el mercado inmobiliario del Centro de la capital, una zona que juega con sus propias reglas.

Para empezar porque hay unas 1.500 viviendas en venta —con un precio medio de más de 4.000 euros el metro cuadrado— y 1.100 en alquiler —a unos 20 euros el metro cuadrado— y eso supone que una de cada 25 viviendas del distrito está en el mercado. Teniendo en cuenta que hay 137 agencias inmobiliarias censadas, saldrían a "poco más de 11 viviendas de venta y 8 de alquiler por agencia", señala el informe.

Tras analizar el distrito por secciones censales (el INE divide cada barrio en zonas más o menos del mismo tamaño y donde residan entre 1.000 y 2.500 personas), el estudio señala, por ejemplo, que la presión del alquiler es mucho mayor en "las zonas de moda (Malasaña) o emergentes (Lavapiés)".

media estatal (2%), dicen las estadísticas de Fomento.

Así, mientras se va agotando el stock de viviendas que no se vendieron durante la crisis, los promotores buscan dónde construir más, como apunta ese autor

PASA A LA PÁGINA SIGUIENTE

3. BATERÍA DE MÁXIMA DURABILIDAD:
5 años de garantía ampliable a 10 años.

2. BAJÍSIMO COSTE DE MANTENIMIENTO:
inferior al de los vehículos convencionales gracias a no poseer elementos de desgaste y a PayPerDrive.

1. AUTORRECARGABLES:
nuestros vehículos híbridos no son enchufables.

SEMANA TOYOTA HÍBRIDA
DEL 10 AL 15 DE OCTUBRE

4. CAMBIO AUTOMÁTICO

5. CONDUCCIÓN SILENCIOSA

6. ACABADOS DE MÁXIMA CALIDAD

TOYOTA

SIEMPRE MEJOR

TOYOTA, LÍDER EN TECNOLOGÍA HÍBRIDA.

RED DE CENTROS OFICIALES TOYOTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

TOYOTA HÍBRIDA

MADRID

VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

mento del 42% de los visados de obra nueva. Los inversores están comprando terrenos, según Maurice Kelly, director de Suelo y Residencial de la consultora JLL, tanto en zonas más caras—"buscan la carretera de La Coruña porque es una plaza con precios de venta altos, que funciona y tiene demanda (Boadilla del Monte, Pozuelo, Majadahonda)"— como en "plazas de niveles socioeconómicos más bajos, pero que también funcionan por su cercanía a Madrid y su precio asequible: Móstoles, Alcorcón o el distrito de Villaverde".

Vuelta a la inversión

Además, el experto de JLL destaca la fuerte actividad del mercado de alquiler: "Hay mucho movimiento, los pisos buenos duran poco tiempo en el mercado y los precios están subiendo por la fuerte demanda". La página web Idealista.com ya detectó antes del verano que el 16,2% de los pisos anunciados se alquilaban en apenas unas horas y el 39,2%, en menos de un mes.

Esto tiene una doble lectura, y las dos apuntan a más competencia. La primera, que quienes no pudieron vender durante la crisis, porque los precios estaban muy bajos y se veían obligados a arrendarlos, ya pueden vender, con lo que el mercado de alquiler se estrecha. Además, para los inversores se hace más interesante la adquisición de pisos para alquilar lo que, a su vez, hace más feroz la competencia de compra, sobre todo, en zonas muy demandadas y también con salida de alquiler turístico.

En ese contexto, los expertos pronostican que el mercado seguirá creciendo bastante tiempo; Samuel Población habla de un posible aumento del precio de la vivienda del 10% a final de año. Descartan, además, cualquier atisbo de una nueva burbuja inmobiliaria, pues a pesar de un mejor acceso al crédito, las entidades siguen siendo estrictas al asegurar la solvencia de los clientes. Aunque no sería la primera vez que las predicciones inmobiliarias se tuercen.



Representantes municipales de formaciones afines a Unidos Podemos, tras la reunión con diputados de su grupo parlamentario celebrada en el Congreso de los Diputados el pasado martes. / ULY MARTÍN

Madrid se une a las ciudades que rechazan la reforma local que pretende Montoro

LUCA COSTANTINI, Madrid
La portavoz del gobierno municipal, Rita Maestre, y el responsable de Economía, Carlos Sánchez Mato, critican los escasos márgenes que tienen los entes locales para el gasto social tras la reforma local de 2013. Ambos representaron a la capital en

la presentación de la propuesta del grupo parlamentario de Unidos Podemos para derogar la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local. Deploran los efectos "perversos" de la ley y abogan por transferir más competencias a los municipios.

Los dos concejales defendieron el pasado martes en nombre de la capital la propuesta del grupo parlamentario de Unidos Podemos para derogar la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, que promueve el Ministerio de Hacienda. Se trata de una ley inspirada en el artículo 135 de la Constitución y en los principios de estabilidad presupuestaria derivados del pacto fiscal europeo de 2012.

Los objetivos que con ella pretende el titular de Hacienda, Cristóbal Montoro, son evitar duplicidades entre las Administraciones central y local; racionalizar la estructura organizativa de los entes locales de acuerdo con los principios de eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera, y garantizar un control financiero

sobre los municipios. Sin embargo, los representantes de los Ayuntamientos dirigidos por formaciones cercanas a Podemos—Barcelona, Cádiz, Zaragoza y Madrid— consideran la norma "un recorte competencial sin precedentes" para las ciudades. Los llamados "Ayuntamientos del cambio" proponen derogar la ley y redefinir el equilibrio entre el Estado y las ciudades en favor de estas últimas, en virtud de su cercanía con los ciudadanos.

"La ley Montoro es profundamente ideológica e ineficaz", vinculada a conceptos políticos de austeridad, cuyo objetivo es "restringir" las capacidades de los municipios, fomentando la externalización de servicios a empresas privadas, sostiene la portavoz Rita Maestre. Detrás de esta

norma está el objetivo de "recentralizar" las competencias municipales en favor de la Administración central, agrega. "Reivindicamos que la prestación de servicios es más eficaz cuando se hace cerca de los ciudadanos", resume Maestre.

"Viola la Constitución"

La polémica sobre la ley Montoro incluye un análisis crítico de la ley de estabilidad presupuestaria y de la modificación del artículo 135 de la Constitución, aprobado por el PSOE y el PP en 2012. "La ley Montoro es una concreción legislativa de ese artículo profundamente ideológico, que viola la parte de la Constitución, donde se dice que se deben garantizar los derechos sociales de los espa-

ñoles, y donde se afirma que la prioridad de gasto de las Administraciones son el pago a los acreedores y a la banca", mantiene la portavoz municipal.

De las ciudades gobernadas por formaciones próximas a Podemos, Madrid es la que está protagonizando el mayor pulso con el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Acaba de aprobar, con el voto favorable de Ahora Madrid y PSOE, un plan económico y financiero en el que prevé exceder entre 2016 y 2017 el techo de gasto en más de 500 millones. Este plan, que está siendo valorado por Hacienda, prevé un incumplimiento declarado de la ley de estabilidad presupuestaria, aunque el Consistorio espera que el ministerio modifique el criterio utilizado para marcar la regla de gasto, tal y como sugirieron los socialistas con una enmienda al texto original.

"A Madrid, lo que más le afecta es la ley de estabilidad presupuestaria. Pero ambas leyes lo que hacen son amputar y delimitar la autonomía local de la ciudad", afirma Sánchez Mato, responsable de Economía. La cuestión, considera el edil, no es tanto la estabilidad presupuestaria, ya que Madrid goza de un amplio superávit, sino dar prioridad al gasto social. En este sentido, la lógica del discurso de Unidos Podemos es política, y tiene que ver con negar la "sacralización" del pago de la deuda que, según sus representantes, se ha llevado a cabo en los últimos años. "Se ha demonizado el déficit y nos hablan de estabilidad presupuestaria los mismos que vendieron a precios de saldo edificios municipales", insiste el concejal.

En las últimas semanas, según revela Sánchez Mato, el Consistorio recibió una carta de Hacienda en la que pedía que Madrid eliminara organismos como Madrid Salud o la Agencia para el Empleo. "En este afán aparentemente intencionado de racionalizar la Administración local, quieren que eliminemos actuaciones de Madrid que tienen superávit. Se trata de una ley perversa y que en algunos casos ha sido anulada por el Constitucional", sostiene el delegado. "El Gobierno utiliza la ley de estabilidad contra los municipios en los que no gobierna, como una especie de venganza política", denuncia Maestre.

ESQUELAS EN EL PAÍS

Laborables:

☎ 91 701 26 00

@ elpaismadrid@prisabs.com

Fines de semana:

☎ 91 321 87 20

@ produccioneditorial@asip-sl.es

MARÍA FERNANDA MENGES CALLE

Falleció en Madrid el día 9 de octubre de 2016 a la edad de 85 años

Su marido Alfredo Alcain, su hermano Mario Menges, sus sobrinos Fernanda, Luis, Andrés, Ana Greta, Eva y Mario Menges les comunican que el traslado de sus restos se efectuará desde el tanatorio de la M-30 al cementerio civil hoy, día 10 de octubre, a las 13.00 horas.