

>> ACTUALIDAD



Cartel anunciando el alquiler de una vivienda en el portal de un edificio de la capital. / EL MUNDO

El precio del alquiler, a punto de tocar fondo en Madrid

El mercado en la capital muestra signos de equilibrio con tendencia a la estabilización de las rentas. Por L. M. de Ciria

Pese a estar experimentando un crecimiento vertiginoso, casi a la altura del declive que ha experimentado la compraventa de viviendas, el mercado del alquiler no cuenta con estadísticas oficiales que ayuden a tomar las mejores

decisiones a propietarios, inquilinos o a los profesionales del ramo.

Por este motivo, Alquiler Seguro, compañía referente en este mercado y que se precia de mantener un nivel de morosidad del 0% en los contratos en los que intermedia,

comenzó a elaborar sus propios estudios enfocados a orientar su estrategia en cuanto al crecimiento de su red de oficinas. «Cuando decidimos salir fuera de Madrid capital tuvimos la necesidad de saber qué zonas atacar primero y para

eso decidimos estudiar cada una de ellas en profundidad. Lo fácil hubiera sido hacer un estudio de mercado analizando la oferta, pero pensamos que eso nos hubiera llevado a cometer errores y decidimos profundizar más y analizar de qué forma la demanda estaba absorbiendo esa oferta», explica Antonio Carroza, consejero delegado de la empresa.

Fruto de esa fórmula nació el Índice de Mercado de Alquiler de Vivienda (Imav), un indicador que mide la presión entre la oferta y la demanda en un mercado local y en un momento determinado y que se obtiene relacionando la oferta de viviendas de alquiler con las búsquedas activas de inquilinos en ese área.

Como regla general, un Imav superior a 1 muestra que la demanda es superior a la oferta, por lo que los precios tenderían a subir, mientras que un dato por debajo del 1 indica que la oferta supera a la demanda y que los precios apuntarán a la baja. «Las zonas donde más nos interesa estar son aquellas en las que el índice arroja valores de entre 0,8 y 1,4, que muestran un mercado equilibrado, sano y maduro», explica Carroza.

«Zonas con Imav superiores a 2 estarían en riesgo de sufrir burbujas de precios, mientras que índices excesivamente bajos pueden provocar desaliento en el mercado ya que los propietarios tienden a desistir de alquilar sus viviendas y

prefieren tenerlas cerradas», puntualiza Carroza.

Con estas premisas, y tras años de utilizar este informe de forma interna, Alquiler Seguro ha decidido ahora hacer públicos estos da-

ANTE LA FALTA DE DATOS OFICIALES, ALQUILER SEGURO ELABORA SU PROPIO ESTUDIO

tos para, según su consejero delegado, continuar con su vocación de «dinamizar el mercado del alquiler». «Es por esta voluntad de servicio por lo que decidimos hacer público este estudio, para evitar repetir errores del pasado y corregir tendencias antes de sufrir nuevas burbujas o un posible sobrecalentamiento de los mercados», asegura Carroza.

A finales del mes pasado, la compañía publicaba su Radiografía del Mercado del Alquiler 2013, un informe que, entre otras conclusiones pone de manifiesto el crecimiento de este mercado, el aumento de la morosidad y el equilibrio existente entre la oferta y la demanda —especialmente en Madrid y en Barcelona, a los que califica de «mercados sanos y maduros». Además, denuncia la existencia de 1,3 millones vacías sólo en Alicante, Barcelona, Madrid, Málaga, Sevilla, Valencia, Valladolid, Vizcaya y Zaragoza.

PUBLIRREPORTAJE

Guardamás: 24h de seguridad para sus enseres

LUCÍA MUÑOZ

Uno: ubicación estratégica frente al aeropuerto de Barajas. Dos: sectores de carga y descarga sin espera. Tres: parking con más de 100 cocheras sin ningún coste adicional. Y cuatro: seguridad única en el sector a través de 24h de vigilancia tanto física como electrónica. Son las cuatro principales ventajas de Guardamás (www.guardamas.com) respecto a otras empresas dedicadas al alquiler de trasteros, guardamuebles y mini almacenes en Madrid. ¿Su objetivo? Ofrecer espacios donde guardar esos objetos que ocupan un lugar innecesario en nuestra empresa, oficina o casa.

La empresa ofrece distintas superficies configurables (desde 1 m²), de manera que pueda utilizarlas como trasteros, mini almacenes para su negocio o guardamuebles. Los espacios de almacenaje de Guardamás cuentan

con las medidas de vigilancia y seguridad que garantizarán el mejor resguardo a sus pertenencias. Podrá ingresar o retirar sus cosas en el momento en que lo desee, ya que tendrá la llave de acceso a su trastero.

La empresa ofrece todos los elementos necesarios para el movimiento y mantenimiento en condiciones de sus enseres, como carros, transpallets, autoelevadores o montacargas. También podrá solicitar personal para descarga, transporte de carga o mudanzas a los mejores precios.

ESPACIOS IDÓNEOS AL MENOR PRECIO

Guardamás le ayudará a optimizar el uso de su trastero, guardamuebles o mini almacén, asesorándole sobre cuál es el espacio más idóneo para usted, al menor coste posible. Desde particulares que utilizan los almacenes para solucionar los problemas de espacio de sus hogares has-

ta grandes compañías que los emplean para guardar sus archivos o mercancías en stock, o autónomos que conservan sus herramientas en un lugar seguro, la empresa cuenta con soluciones para todo tipo de cliente.



Los mini almacenes se ubican frente al aeropuerto de Barajas.



ALQUILER DE TRASTEROS EN MADRID

GUARDAMÁS
mini almacenes privados
901 21 21 21

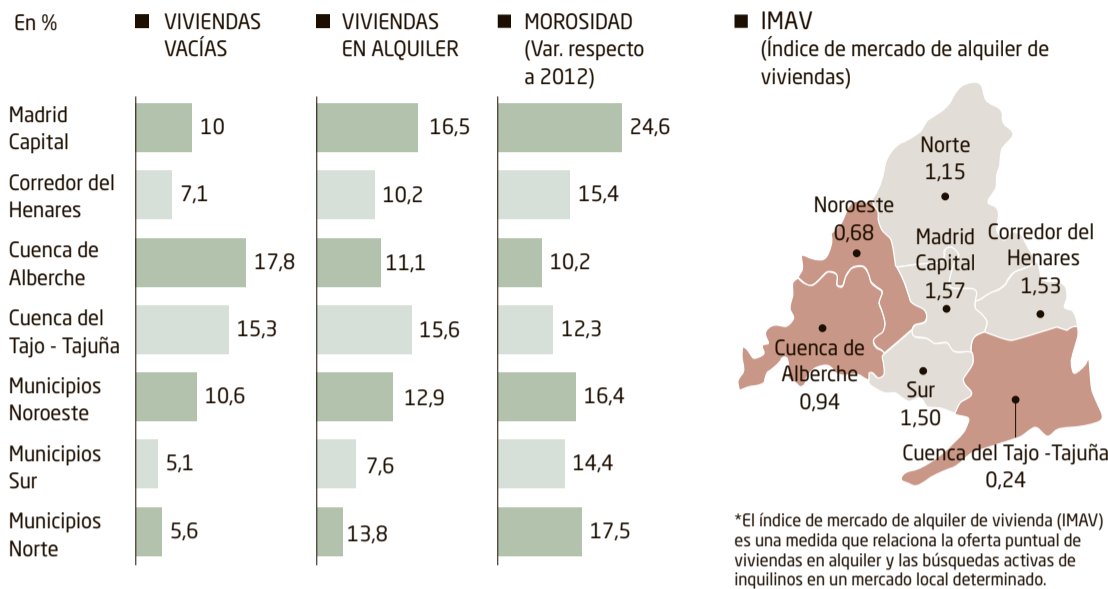
- Vigilancia y seguridad
- Espacios para empresas, particulares y autónomos
- Ubicación estratégica
- Muelle de carga para camiones

OFRECEMOS TAMBIÉN LA RECEPCIÓN Y EXPEDICIÓN DE MERCANCÍA – SIN CARGO

901 21 21 21

Avda. de Aragón, 336 Naves 1 y 7 • Pol. Ind. Las Mercedes • 28022 Madrid
• info@guardamas.com

■ Radiografía del mercado de alquiler en Madrid en 2013



FUENTE: Alquiler Seguro

M. Roselló / EL MUNDO

Pero, más que por los datos a nivel nacional, el verdadero valor de este informe reside en su capacidad para analizar en profundidad la peculiaridad de cada uno de los mercados locales. Este suplemento ha tenido acceso al estudio pormenorizado que la compañía ha elaborado sobre la región de Madrid, con cifras muy significativas sobre la salud del arrendamiento en cada una de las zonas.

A la vista de los datos de este informe el mercado del alquiler más equilibrado de la región se encontraría en los municipios de la zona norte y en la cuenca del Alberche. Allí el Imav es, respectivamente,

de 1,15 y 0,94, lo que significaría que se trata de zonas donde no hay tensiones entre la oferta y la demanda y los precios tenderían al equilibrio.

La capital, la zona del Corredor del Henares, y la zona sur de la región muestran índices por encima de 1,4, lo que teóricamente indicaría que los precios podrían empezar a subir. «Lo que es un hecho es que ya no están bajando como hasta ahora y que estamos en la última fase del aterrizaje», aclara Antonio Carroza.

En el extremo opuesto se situarían las localidades de la denominada cuenca del Tajo-Tajuña, con

un Imav de 0,24 que indicaría una salud muy deficiente del mercado del alquiler. «Aquí apenas existiría demanda y los precios apuntarían a la baja, por lo que los propietarios corren el riesgo de desalentarse y buscar soluciones fuera del mercado», explican desde Alquiler Seguro. «En estas zonas, las administraciones públicas deberían preocuparse por incentivar el arrendamiento», asegura Carroza.

En cuanto a la morosidad, todas las zonas experimentan un aumento significativo con respecto a los datos de hace un año, siendo la propia capital donde más aumentan los imagos, con un 26,6%.

Las VPO en venta podrán destinarse al arrendamiento

El Gobierno quiere evitar que pisos que han recibido ayudas estén vacíos.

El Ejecutivo está «decidido» a luchar contra la existencia de pisos vacíos a lo largo y ancho del país y por eso ha decidido que, con carácter «excepcional», las administraciones públicas puedan recalificar algunas viviendas de protección oficial en venta para que puedan destinarse al alquiler.

Así lo aseguró el pasado martes la secretaria general de Transportes, Carmen Librero, en la Comisión de Fomento del Congreso, en declaraciones recogidas por Europa Press. Librero defendió que «las viviendas que han recibido algún tipo de ayuda o beneficio público no deben permanecer desocupadas, sino que deben ser habitadas, cumpliendo así la función para la que han sido construidas».

El Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, aprobado el pasado mes de abril recoge la posibilidad de que las administraciones pú-

blicas puedan acordar, con este carácter excepcional, la descalificación de las viviendas de protección oficial, «devolviendo las ayudas públicas que en su caso se hubieran recibido», para «posibilitar la recalificación de viviendas protegidas, de forma que viviendas de protección oficial que estaban destinadas a la venta puedan destinarse al alquiler».

FALTA DE ESTADÍSTICAS. Por otro lado, Librero reconoció que, «por increíble que parezca», no existe en estos momentos «ningún instrumento» informático para poder consultar datos sobre todas las viviendas que en los últimos años han recibido ayudas públicas, ni para poder hacer un seguimiento de su estado y su ocupación.

«Sin información fiable sobre lo que realmente está ocurriendo, difícilmente puede desarrollarse ninguna política eficaz», reconoció la secretaria general de Transportes.

PUBLIRREPORTAJE

Garma, más de 50 años de experiencia en servicios de pocería

Con más de 50 años de experiencia en servicios de pocería, desatascos y desatranco, en la capital de Madrid y alrededores, Garma (www.garmapoceria.com) encuentra sus orígenes lejanos en 1911, año en que la empresa fue fundada por el abuelo de su actual gerente.

Con una plantilla de trabajadores altamente cualificados, Garma ofrece los precios más competitivos del mercado (limpieza y desatranco del saneamiento horizontal de su finca, en Madrid capital, por 60 euros más IVA); una garantía de 10 años en todos sus trabajos; una financiación propia, sin intereses y en cómodos plazos; y un servicio urgente de 24 horas los 365 días del año.

POCERÍA DE NUEVA Y VIEJA CONSTRUCCIÓN

El objetivo de Garma es realizar sus trabajos con la mayor rapidez y el menor daño posible, ya se trate de obras

dentro de las instalaciones, de la red de saneamiento o en los colectores generales. Así, la empresa realiza obras de pocería de nueva y vieja construcción (con o sin apertura de zanjas) e inspecciones con cámara de T.V. para que el cliente pueda comprobar las condiciones en que se encuentra su saneamiento. Desatascos y limpieza de tuberías, desagües y bajantes generales, cortado de raíces, fosas sépticas, pozos, así como la detección de cualquier otro tipo de atranco, como pueden ser arquetas que obstruyan las tuberías, son sus principales actividades. Garma es igualmente especialista en localización de humedades, malos olores y filtraciones, así como en localización de pozos y arquetas ocultas, entre otros servicios. Trabajos para los que se sirve de la más avanzada tecnología y de una flota de vehículos para la atención, supervisión, limpieza y mantenimiento de sus obras.

Por otro lado, Garma también realiza reformas integrales (impermeabilizaciones, solados, alicatados, fontanería, fachadas y tejados, etc.) e instalaciones para garajes.



Flota de vehículos que garantiza un trabajo rápido y eficaz.

3ª GENERACION

GARMA

MAESTRO POCERO MATRICULADO
EMPRESA FUNDADA EN 1911

- DESATRANCOS(60€/Hora)
- INSPECCIONES CON CAMARA
- LOCALIZACION Y APERTURA DE POZOS Y ARQUETAS OCULTAS
- COLOCACION DE TAPAS DE REGISTRO
- CONTRATOS DE MANTENIMIENTO

TODO TIPO DE TRABAJOS DE POCERÍA DE NUEVA Y VIEJA CONSTRUCCIÓN.

- GALERIAS VISITABLES
- ARQUETAS Y POZOS DE REGISTRO
- SUSTITUCION DE TUBERIAS VIEJAS POR TUBERIAS EN PVC O GRES
- MODIFICACION Y CONSTRUCCION DE SANEAMIENTOS COLGADOS
- ACOMETIDAS O ALBAÑALES

- TRABAJOS DE POCERIA EN ZANJA
- TRABAJOS DE POCERIA EN MINA
- CONSTRUCCION DE PASILLOS EN SOTANOS PARA HACER ACCESIBLE EL SANEAMIENTO

• EMPRESA ESPECIALIZADA EN TRABAJOS PARA COMUNIDADES • AVD. DE BARCA Nº 51 (LOCAL-31) MADRID 28017

• FINANCIACION PROPIA DE NUESTRAS OBRAS SIN INTERESES • TLF.: 91 405 07 45 MOV.: 667 452 122 FAX.: 91 405 47 35

• SERIEDAD, FORMALIDAD, PROFESIONALIDAD Y COMPROMISO • info@garmapoceria.com WWW.GARMAPOCERIA.COM