

La muerte del ladrillo en Alpedrete o escueto análisis de la situación inmobiliaria.

Según el informe anual del mayor portal inmobiliario http://www.idealista.com/informacion/ano_2008.pdf, la vivienda usada se ha depreciado un 5'3 por ciento de media en la Comunidad de Madrid. Sin embargo, la caída en Alpedrete ha sido del 11'5, la mayor de la comarca del Guadarrama. Esta situación se ha visto agravada con un descenso del 6'5 sólo en el último trimestre, la tercera mayor de toda la Comunidad, llevándonos a precios del 2005. Debe tenerse en cuenta que estos datos se refieren a precios de salida, esto es, a los que pone en el anuncio el vendedor. El mismo portal advierte que para poder cerrar la venta, se producen rebajas entre el 20 y el 30 por ciento del precio original.

El único hecho que podría explicar el diferencial en la caída de precios respecto a nuestro entorno, se encuentra en la amenaza de un agresivo Plan de Urbanismo que incide en varios factores. El saber que se intentan construir más de 1.600 nuevas viviendas retrae a posibles inversores que, ante el aumento de la oferta esperarán una previsible rebaja de los precios ofertados. Quien busque una segunda residencia de verano se lo pensará dos veces al degradarse inevitablemente la calidad de vida por la aglomeración urbana sin un correspondiente aumento en la cantidad y calidad de los servicios. Y nadie en su sano juicio se plantearía residir en un pueblo donde los polígonos industriales pretenden crecer cuatro veces más de lo que ya tenemos, destruyendo la poca naturaleza que nos queda y contaminando el resto.

¿Que cálculos deberíamos hacer al pensar en comprar una vivienda como inversión?¹

Una vivienda tipo de noventa metros cuadrados en el último trimestre de 2007 costaba 245.160 euros. El último trimestre de 2008, esta misma vivienda se vendía por 216.990 euros. Corrigiendo los datos de salida con la rebaja media del 25 %, nos encontramos un precio de unos 162.000 euros. Quien comprara como inversión, se encontraría a fecha de hoy con unas pérdidas de 82.417 euros sin incluir financiación, impuestos, gastos, inflación, etc.

Extrapolando estos datos y sin tener en cuenta la previsible aceleración de las bajadas de precios, nos encontraríamos a finales del año 2009 unas pérdidas acumuladas de 122.417 euros, de nuevo sin incluir gastos, etc.

Si a esto le sumamos un aumento del paro en el municipio del 45'48 por ciento lo que dificulta la compra de primera vivienda o mejora de la actual, podemos concluir que el negocio del ladrillo ha muerto en Alpedrete por muchos años.

Descanse en paz.

Alpedrete Sostenible

¹ Los datos para los cálculos se pueden encontrar, detallados trimestre a trimestre, en http://www.idealista.com/descarga.jsp?archivo=historico_precios_distritos.xls&origen=169