

Uno de los asuntos más controvertidos en el mundo inmobiliario, desde que se aprobaron las nuevas medidas del Gobierno para intentar bajar el precio de la vivienda, es el grado de influencia que pueda tener la nueva Ley del Suelo en dicha bajada. Surgida como respuesta a la ya famosa sentencia del Tribunal Constitucional, la ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones se ha presentado como una receta mágica con la que los precios bajarían irremediabilmente. En realidad, lo que realmente ocurre es que va a salir nuevo producto al mercado que bajará la media del municipio, pero no la de las zonas consolidadas. Este nuevo producto, viviendas de 2 y 3 dormitorios cercanas a la M-40, con bajas densidades y rodeadas de amplias zonas verdes, deberá absorber la demanda de los madrileños o inmigrantes que la década pasada tenían que salir a los municipios de la periferia por cuestiones de precio. Estas familias jóvenes que tenían que mentalizarse a pasar cerca de una hora en su coche para llegar todos los días al trabajo, podrán elegir ahora los nuevos barrios de Sanchinarro o Las Tablas, perfectamente comunicados por la M-40, la Nueva Castellana, el metro, el autobús o incluso el tren de cercanías.

EL PRECIO DEL SUELO EN MADRID

Juan Rafael de la Cuadra Blanco, Arquitecto, Jefe del Departamento de Servicios 3i & Asociados

Pero no nos engañemos. Los barrios de la almendra central de Madrid, como Argüelles, Tetuán y Castellana, seguirán subiendo en función del previsible aumento de la demanda y de la disminución de la oferta. Sin embargo, el menor número de viviendas que se podrán construir en estas zonas afectará poco o nada en la media general. El Nuevo Plan General de Madrid prevé que en los seis distritos de la almendra central se construyan tan sólo 16.393 viviendas, el 5,3% del total de viviendas, que en los distritos más caros (Chamberí, Salamanca, Centro y Retiro) queda reducido al 2%. Una de las consecuencias inmediatas que se pueden sacar de estos datos, es que, al preverse tantas viviendas en suelo ya consolidado (que serán las primeras que se construyan), se retrasarán irremediabilmente los plazos previstos para aquellos barrios en que se estanque la demanda de las primeras promociones. En todo caso no parece que estas posibles mejoras en los tiempos influyan

decisivamente en los precios finales, sobre todo teniendo en cuenta que el otro "buque insignia" de la nueva Ley del Suelo, la desaparición de los cuatrienios, no entró en vigor en el municipio de Madrid por cuestión de días. Tan sólo los municipios que aprueben sus planes generales próximamente, como serán los casos de Alcobendas, Pozuelo y Las Rozas, no distinguirán sus suelos urbanizables en cuatrienios. La realidad del mercado nos indica, además que los precios del suelo urbanizable previstos para el segundo cuatrienio en el municipio de Madrid están saliendo al mercado al mismo precio que salieron los de los actuales PAUs hace un par de años, por lo que podemos prever que alcancen finalmente su mismo nivel, ya que todo suelo siempre sube de precio según desaparece su "factor de riesgo", es decir, según se van cumpliendo sus expectativas urbanísticas.

PREVISIÓN DE NUMERO DE VIVIENDAS EN SUELO VACANTE

API	APE	APR	UZI	UZP-1	UZP-2	TOTAL	DISTRITOS	
4.160	2.493	3.650	0	0	0	10.303	09. MONCL-ARAVACA	API: Area
4.330	1.519	13.728	24.070	0	0	43.647	08. FUENCARRAL	Planeamiento
6.190	3.507	2.974	13.820	0	0	26.491	16. HORTALEZA	Incorporado
1.420	541	750	2.250	1.400	0	6.361	21. BARAJAS	
14.000	2.856	909	0	0	0	17.765	20. SAN BLAS	APE: id.
5.800	534	950	0	0	0	7.284	15. CIUDAD LINEAL	Específico
2.750	0	0	0	0	0	2.750	14. MORATALAZ	
4.220	5.939	298	0	540	55.520	66.517	19. VICALVARO	APR: id.
1.630	1.934	11.467	0	0	0	15.031	10. LA LATINA	Remitido
2.700	2.622	2.717	11.350	0	0	19.389	11. CARABANCHEL	
4.050	1.000	3.096	0	0	0	8.146	12. USERA	UZI: Suelo
5.260	4.865	3.407	0	1.350	0	14.882	17. VILLAVERDE	urbanizable
1.790	1.406	1.542	0	0	0	4.738	13. PTE. VALLECAS	incorporado
1.910	709	50	0	20.970	0	23.639	18. VILL. VALLECAS	
6.820	5.181	4.961	0	0	0	16.962	02. ARGANZUELA	UZP-1/2: id.
3.100	197	3.387	0	0	0	6.684	06. TETUÁN	Programado (1°
890	1.768	660	0	0	0	3.318	05. CHAMARTÍN	y 2°
0	77	2.336	0	0	0	2.413	07. CHAMBERÍ	cuatrienio)
50	914	736	0	0	0	1.700	04. SALAMANCA	
50	95	251	0	0	0	396	01. CENTRO	
1.640	170	72	0	0	0	1.882	03. RETIRO	