
Mercado

Móstoles, ante el efecto ‘mancha de aceite’: los precios del alquiler aumentan un 30% en dos años

Una de las características del municipio es su “caótico” plan urbanístico, donde conviven inmuebles de diferentes tipologías en un mismo barrio.

Marta Casado Pla
14 may 2019 - 04:50

Municipales 2019



De Alcorcón a Ibiza, Móstoles o Martorell. ¿Cuál es la situación del mercado inmobiliario en algunas de las ciudades españolas más relevantes más allá de las grandes capitales? A las puertas de las elecciones municipales del próximo 26 de mayo, EjePrime hace un recorrido por varias de estas poblaciones a fin de conocer las cifras y las claves del sector inmobiliario en el ámbito local.

Móstoles

Población (2018) **207.095**

Compraventas de viviendas (Enero-septiembre 2018) **1.609**

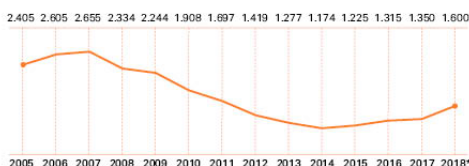
Compraventas de vivienda libre	1.421
Compraventas de vivienda protegida	188
Compraventas de vivienda nueva	209
Compraventas de vivienda de segunda mano	1.400

Precios **1.599,7**

Precios de vivienda de hasta 5 años	1.775,3
Precios de vivienda de más de 5 años	1.595,3

Evolución del precio de la vivienda

En euros por metro cuadrado. *Enero-Septiembre 2018



Evolución de las transacciones inmobiliarias

En compraventa de viviendas. *Enero-septiembre 2018



Fuente: Ministerio de Fomento

El efecto *mancha de aceite* ha moldeado y sigue moldeando el *real estate* de Móstoles. A tan solo 18 kilómetros de la capital, **el municipio tiene más de 207.000 habitantes, el segundo municipio más poblado de la Comunidad de Madrid**. A mediados del siglo XX, y en tan sólo unas décadas, Móstoles pasó de ser un pueblo agrícola de las inmediaciones de Madrid a una ciudad dormitorio cercana a la capital.

En este contexto, la falta de vivienda constituyó uno de los mayores problemas del municipio, que el gobierno solventó dejando en mano de la iniciativa privada la construcción y promoción de viviendas. Esta respuesta provocó el incremento de inmuebles, pero descuidó los equipamientos públicos.

A partir de 1970, Móstoles dio respuesta a este déficit y se convirtió en la sede central de la Universidad Rey Juan Carlos. El municipio alberga también el Aula Universitaria de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (Uned), y es uno de los centros de exámenes de la jefatura provincial de tráfico.

El precio de la compraventa de viviendas se ha mantenido estable en los últimos años

En la actualidad, los problemas de la vivienda son muy diferentes, pero la proximidad a la capital sigue marcando el ritmo. **“En el último año o año y medio, el precio del alquiler ha crecido entre un 20% y un 30%”**, asegura Juan Carlos Prada, gerente de Grupo Inmobiliario Ares, basado en Móstoles.

El incremento de los precios se debe a la escasa demanda de vivienda del municipio, pero, sobre todo, al aumento de la demanda. **“El aumento de los precios del alquiler en la capital ha provocado un incremento de la demanda en Móstoles”**, subraya Prada. En comparación con los precios de Madrid, los de Móstoles son mucho más asequibles.

Una vivienda de dos habitaciones, ubicada en un tercer o cuarto piso sin ascensor costaba entre 450 euros y 500 euros hace un par de años. Ahora, el precio de esta misma vivienda asciende a 600 euros o 650 euros. En la zona de Estoril 1 o Estoril 2, en cambio, los inmuebles son más modernos e incluyen prestaciones como garajes o trasteros. En este caso, el precio del alquiler asciende a entre 900 euros y 950 euros, mientras que hace dos años costaba entre 700 euros y 750 euros.



“El elevado precio del alquiler induce a muchas personas a apostar directamente por el mercado de la compra”, mantiene el gerente de Grupo Inmobiliario Ares.

Desde 2014, el número de transacciones de vivienda ha crecido a doble dígito en Móstoles

. En 2017, las compraventas crecieron un 21% respecto al año anterior, hasta alcanzar las 1.890 operaciones. Hasta el tercer trimestre de 2018, las transacciones sumaban 1.609 operaciones, según los datos del Ministerio de Fomento.

Sin embargo, **el incremento del precio de compraventa ha sido una “subida lógica y controlada” por el equilibrio entre la oferta y la demanda**. Los pisos más baratos se pueden adquirir a entre 90.000 euros y 100.000 euros, mientras que el precio de los inmuebles más modernos asciende a entre 230.000 y 240.000 euros.

En Móstoles, la falta de suelo de las grandes ciudades no es un problema y **la construcción de obra nueva se empieza a recuperar tras unos años estancada**. De las 1.609 viviendas transaccionadas hasta el tercer trimestre de 2018, 209 operaciones fueron de obra nueva y 188 compraventas fueron de vivienda protegida. “La vivienda de protección oficial representa entre el 10% y el 15% del total del parque de viviendas”, señala Prada.

La vivienda de protección oficial representa entre el 10% y el 15% del total del parque de viviendas

Una de las peculiaridades de Móstoles es su “caótica infraestructura a escala urbanística”. El gerente de Grupo Inmobiliario Ares señala que la planificación urbanística de Móstoles no es un problema, pero alerta de la posibilidad de encontrar “tipologías de vivienda mucho más variadas en un mismo barrio”.

Con estos asuntos sobre la mesa, Móstoles encara las elecciones municipales del 26 de mayo. Actualmente, el consistorio está formado por una mayoría socialista, encabezada por Noelia Posse. En total, el Psoe cuenta con siete concejales; el PP, con doce; Ganar Móstoles, con cinco, e Izquierda Unida, con dos. En estas elecciones, Ciudadanos y Podemos esperan conseguir representación en el consistorio.

La candidata del PP, Mirina Cortés, ha presentado su programa electoral recientemente y ha anunciado que bajará el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) a los vecinos del municipio si consigue acceder al cargo de alcaldesa.