

La Peineta se completa

FCC iniciará antes del próximo abril las obras en el estadio olímpico de La Peineta para acoger a los aficionados del Atlético de Madrid. **PÁGINA 4**

Toque de atención a los alcaldes

La reforma del código penal, en vigor desde el día 23, endurece las penas contra los ediles que descuiden el orden urbanístico. **PÁGINA 4**

Clasificados

Viviendas, solares, oficinas, garajes y fincas rústicas en venta y alquiler, ordenados por zonas y precios. **PÁGINAS 8 A 15**

Propiedades

EL PAÍS | DOMINGO 26 DE DICIEMBRE DE 2010. NÚMERO 518

www.elpais.com/propiedades

El inversor vuelve al ladrillo

La caída de precios eleva la rentabilidad de los inmuebles alquilados

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Amancio Ortega, el fundador y presidente del imperio Inditex, no es el único que pone ojitos al sector inmobiliario. El ladrillo también ha vuelto a llamar a la puerta de algunos pequeños inversores, que se asoman al sector inmobiliario atraídos por el aumento de las rentabilidades del alquiler. La rebaja en los precios de venta de las casas ha elevado estas rentabilidades, que ahora se mueven entre el 4% y el 5%. El doble que en 2005 y 2006.

Estos ahorradores están aprovechando la coyuntura. Buscan inversiones muy seguras, chollos en el centro de Madrid que tengan un alquiler seguro y rentable. "La corrección de precios está permitiendo que la rentabilidad por alquiler se coloque a niveles normales, lo que reabre el mercado de inversores financieros que han estado ausentes durante mucho tiempo por el injustificado nivel de precios", señala Jesús Mora, de la agencia Madrid Histórico.

"La tendencia es ascendente y se nota en el incremento de viviendas que se están poniendo en alquiler", añade Valentín Fernández, director de Residencial de Foro Consultores.

Quieren hacer crecer sus ahorros, pero sin riesgos. "Se centran en pisos con precios poco elevados y fáciles de alquilar", indica Emiliano Bermúdez, subdirector general y responsable de expansión de Don Piso, firma donde también notan un repunte las compras como inversión.

PASA A LA **PÁGINA 3**



Los inversores patean las calles con ayuda de móviles de última generación en busca de chollos. / SAMUEL SÁNCHEZ

"La primera noche me sentí princesa"

La casa de **Soledad Lorenzo**, fundadora de la galería de arte Soledad Lorenzo

PATRICIA GOSÁLVEZ

Lo primero que uno ve cuando entra en casa de la galerista Soledad Lorenzo es una araña agazapada en una esquina. Imposible pisarla. Tiene el tamaño de un perro y debe pesar una tonelada porque es de bronce. Se la regaló Louise Bourgeois en agradecimiento por su media-

ción en la venta millonaria de una de sus grandes obras. "Está muy cómoda ahí. A las arañas les encantan las esquinas".

En casa de este herrero las cucharas no son de palo. El hogar de la galerista está lleno de obras de arte. Cuelgan de las altísimas paredes de uno de los pocos lofts auténticos que se encuentran en el centro de Ma-



La galerista Soledad Lorenzo, en un rincón de su loft. / CARLOS ROSILLO

drid. Pisos diáfanos en lo que fueron los Talleres Mendizábal, un edificio industrial construido a principios del siglo XX en

el barrio de La Latina. Perdida en un callejón del casco histórico, la sobria fachada de ladrillo

PASA A LA **PÁGINA 7**

HIPOTECAS

Creditos más restrictivos

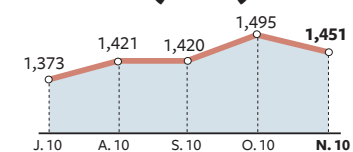
PIEDAD OREGUI

Se cierra 2010 y parece hora de realizar previsiones para 2011. El panorama hipotecario se presenta con luces y sombras.

Una mayoría de expertos —entre ellos, la Asociación Hipotecaria Española (AHE)— sostiene que ante la ausencia de presiones inflacionistas en la zona euro, el Banco Central Europeo mantendrá los tipos de intervención sin variación, al menos hasta la segunda mitad del año próximo, por lo que no se esperan grandes repuntes de los índices hipotecarios. A pesar de mantener una ligera tendencia al alza, se mantendrán en 2011 en valores históricamente bajos.

El coste medio de la deuda hipotecaria no experimentará, en términos generales, incrementos significativos. A más largo plazo, y para los hipotecados de los dos últimos años que han disfrutado

Euríbor (1 año)



Fuente: Banco de España EL PAÍS

de unos tipos de interés bajos, es probable que acaben pagando precios más altos que los contratados por sus créditos.

Debido al gran número de iniciativas legislativas en marcha, puede que los créditos hipotecarios se encarezcan, vía aumento de diferenciales, comisiones, garantías adicionales.

Para la AHE, podrían cambiarse las garantías personales en los créditos hipotecarios o introducir obstáculos a los procesos de ejecución, en referencia a las propuestas de CiU que plantea la posibilidad de que la entrega de la vivienda salde la deuda hipotecaria y se abarate y fomente la dación. Estas medidas, socialmente demandadas, endurecerían las condiciones de financiación en los mercados de capitales.

La nueva regulación financiera, en la medida en que inmovilice más recursos y restrinja algunas actividades, puede acabar encareciendo el crédito. El mismo efecto puede generar la regulación europea sobre endeudamiento responsable, que si bien puede conllevar más transparente, cambiará los procesos de concesión del crédito hipotecario y perjudicará a algunos segmentos de la demanda.



Soledad Lorenzo, en el salón de usos múltiples de su casa, construida sobre unos antiguos talleres. / CARLOS ROSILLO

LA CASA DE... SOLEDAD LORENZO / GALERISTA

“El lujo no son los metros cuadrados, sino el volumen”

VIENE DE LA PÁGINA PRIMERA

no anuncia lo que hay dentro. Los talleres metalúrgicos fueron transformados a finales de los ochenta en los primeros *lofts* de la capital.

“Fue una operación muy atrevida porque el mercado estaba parado y en Madrid no era común todavía rehabilitar el patrimonio industrial”, dice Gabriel Allende, arquitecto de la obra en la nave abandonada. “Mereció la pena. Primero, por la ciudad, que conserva su entramado, como en los *sohos* o en Tribeca, pero también como inversión, porque la nave no valía nada y supongo que los *lofts* se habrán revalorizado mucho”. Un piso de la finca se vende por medio millón de euros (más de 4.000 euros el metro).

Tras la fachada original, apenas retocada, el edificio conserva la atmósfera industrial. Los muros de ladrillo desnudo, los techos con bovedillas, el montacargas original, las tripas a la vista. Un sistema de galerías flotantes sustituye los anodinos pasillos de cualquier otro bloque de pisos. Todo tiene un aire bohemio y neoyorquino. Aún más cuando Soledad Lorenzo, delgadísima dama de las artes madrileñas, abre la puerta de su casa como una pacífica mantis junto a la araña de Bourgeois.

“Llega un momento en el que dices, yo soy esto. Mi casa es la que me corresponde por mi profesión. Me siento reflejada en ella”, explica la galerista, rodeada de muebles de diseño (sillas Eames, mesa de Achille Castiglioni). No

son los muebles, sin embargo, lo que imprime carácter a este casa de unos 100 metros. La clave está en las paredes. El hogar es una extensión de la galería. Los altísimos techos de cuatro metros lo

Mis debilidades

► Un recuerdo. Un retrato dedicado (“For Solidad”) de Helmut Newton sobre una estantería. “Acababa de quedarme viuda, estaba en los huesos, fumaba cuatro paquetes diarios. Todo el mundo me decía que estaba fatal. En una cena me sentaron a Newton al lado para que le diese conversación en inglés. ‘¡You are so beautiful!’, me repetía mientras me tiraba fotos fumando. Que el fotógrafo del *glamour* lo creyese me hizo la mujer más feliz del mundo”.

► Vivir sola. “Disfruto de la libertad de la soledad; tengo una pareja, pero cada uno en su casa, mi vida no la aguantaría nadie, llego a las tantas, me levanto muy pronto... mi vida personal depende totalmente de mi trabajo”.

► ¿Su casa definitiva? A los 72 años, Lorenzo no descarta mudarse. “La vida y la muerte me han enseñado a vivir el presente. Yo estoy encantada con esta casa, pero ahora, en este momento”.

permiten. Lienzos de dos por tres iluminados desde arriba que Lorenzo va cambiando siguiendo las temporadas de su negocio. “Es lo que recomiendo a mis clientes. Cambiar cuesta, pero hay que hacerlo”, explica la galerista, que no vende lo que cuelga en su casa ni cuando retira las obras. Cada vez que inaugura da una cena: “Si vas a un restaurante, al final te echan, aquí los artistas están más cómodos”. Solo hay un cuadro que no cambia: el Julian Schanbel que le sirve de cabecero. La razón es más pragmática que sentimental: “Queda muy bien con las mesillas y las lámparas, si lo quito, tendría que cambiarlas”.

Sobre las paredes de ladrillo de tejar pintado, entre las columnas de madera originales hay obras de Miquel Barceló, Txomin Badiola, Broto, Alfredo Jaar, Philipp Frölich o Juan Ugalde. Pero puede que ya las haya cambiado... Lo que siempre se repite es el gran formato.

“En la mayoría de las casas no caben obras así, pero a esta, los cuadros pequeños no le van”, dice Lorenzo, que cuando se mudó a este *loft* en 1994 nunca había vivido bajo cuatro metros de aire. “El lujo no son los metros cuadrados, sino el volumen, la primera noche, mirando el techo desde la cama, me sentí como una princesa”.

“La ventaja de comprar suelo barato es que puedes ser generoso con los espacios”, coincide Gabriel Allende. “En Madrid hay un problema de volumen... la etiqueta *loft* vende, pero la mayoría son subproductos con una ingeniería casi de coche, con poco tamaño y

poco volumen, que no reutilizan un edificio industrial y donde la única diferencia con un piso normal es que no hay tabiques”. Con respecto al mercado, el valor de los *lofts* “auténticos” es que la rehabilitación de las naves industriales no es cara: “No se toca casi la estructura, las instalaciones se dejan vistas... una reforma así sale mejor que construir desde cero”.

Soledad Lorenzo vio por primera vez su casa visitando a un cliente. Le pareció bonita, y cuando este se mudó la llamó para avi-

El hogar es una extensión de la galería. Los altísimos techos lo permiten

sarla por si le interesaba. “Vivía en la Castellana, en el piso que me regaló mi padre cuando me casé, y no tenía intención de mudarme”, explica, “además pensé que no podría pagarla”. Pero unas acciones también heredadas de su padre y guardadas con fe durante años le dieron el empujón definitivo. “De pronto me vi con dinero de sobra y me decidí... Fue un regalo póstumo de mi padre”.

De la primera casa de su infancia, “una casa humilde de posguerra, porque mi padre era del ban-

do perdedor”, recuerda que estaba siempre llena de gente, como la suya ahora. Ya casada se mudó a Londres, donde vivió 11 años y se mudó tres veces, la última a un piso con dos niveles en Lennox Gardens. “Yo me fui horripilada a Inglaterra, porque siempre me ha gustado la moda y pensé: ‘¡Con lo cursis que van las inglesas!’, pero justo en aquellos años Londres cambió radicalmente y me vi en medio de la revolución de la minifalda”. “Las mujeres de mi generación”, dice Lorenzo, que luce



El techo de la vivienda alcanza cuatro metros de altura. / C. R.

unos estupendos 72 años, “no le hemos hecho a Mary Quant el homenaje que merece”. En las estanterías hay libros de moda, de arte, novelas encuadernadas en cuero, poesía de Alberti, miles de revistas y catálogos y una divertida figurita móvil del doctor Freud.

La única habitación totalmente cerrada es el retrete. Incluso el vestidor está unido al lavabo y al dormitorio. Llenísimo de ropa. “La decoración, como la moda, habla de ti”, dice la elegante Lorenzo. ¿Son los cuadros decoración? “Me llega gente a la galería diciendo: ‘Me da vergüenza, pero necesito un cuadro muy horizontal para el hueco de encima del sofá; no me parece aberrante, me parece normal, ya es mucho que se interesen por el arte contemporáneo”, opina Lorenzo.

“El coleccionista es un señor que un día entra en una galería porque ha visto cómo queda la obra en casa de un amigo, ‘soy un zote’, te dice, ‘no sé nada de arte...’, y yo siempre le contesto: ‘Mira, lo más difícil ya lo has hecho: querer aprender a ver’. Después, solo queda engancharse. “Los periodistas siempre decís que el coleccionismo es una inversión, pero la gente no compra obra por eso”, dice Lorenzo. “Lo hace porque cree en el arte, y el creyente último es el que se gasta dinero para convivir en su casa con esa obra”.