

El Confidencial

HAY QUE RENUNCIAR A M2 Y A UBICACIÓN

Un millón de euros en los barrios bien de Madrid ya no es lo que era: "No hay pisos a ese precio"

Ricos o no tan ricos se han visto expulsados del mercado residencial más 'prime' de la capital por el macrolujo, obligándolos a ampliar su radio de búsqueda hacia zonas 'menos nobles'



Piso en venta, por Home Select, en Velázquez 120 por 950.000 euros. (Home Select)

Por E. Sanz | Gráficos: Marta Ley

14/02/2024 - 05:00

El **mercado de lujo** de los barrios más *prime* y céntricos de Madrid ha dado un **salto brutal** en los últimos años, tanto **cualitativo**, respecto a la calidad y tipo de producto que sale a la venta al mercado, como **cuantitativo**, es decir, respecto a los precios a los que se vende. Dos factores que han ido de la mano en los últimos tres o cuatro años.

Desde la pandemia, los **precios de la vivienda de lujo en el centro de Madrid** se han disparado, aproximadamente, **un 25%**, un fuerte incremento que ha provocado que con la icónica cantidad de **un millón de euros**, resulte muy complicado en estos momentos adquirir una vivienda en los barrios más exclusivos de la ciudad. Y no es una cuestión de tamaño de la vivienda o de si se trata de obra nueva o segunda mano, sino que simplemente **no hay propiedades a la venta por un millón de euros** o menos.

Ricos o no tan ricos se han visto expulsados **del mercado residencial** más *prime* de la capital por el **macro lujo**, obligándolos a ampliar su radio de búsqueda hacia zonas *menos nobles* si quieren comprar la casa de sus sueños **sin sobrepasar el millón de euros** y **sin renunciar ni a metros cuadrados ni a la altura de la vivienda** (semisótanos o primeras plantas frente a áticos, por ejemplo), .

"Si **hace siete años, con un millón de euros tenías acceso a áticos de más de 100 metros** en barrios **prémium** como **Salamanca** o Almagro, en la actualidad, con un millón de euros apenas optamos a viviendas con la **mitad de metros, interiores o en zonas secundarias como Pacífico o Moncloa**", asegura Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto standing.

"Con un millón de euros ya no eres rico, ni tampoco puedes aspirar a una gran vivienda en los barrios más 'prime' de la capital"

Elena Jori, directora de Real Estate de Home Select, también constata esta situación. "Con un millón de euros no te puedes comprar nada en el **barrio de Salamanca** (zona Recoletos), en Jerónimos o en Justicia, porque básicamente **no hay producto a ese precio**. Con un millón de euros te puedes comprar un apartamento de dos dormitorios y dos cuartos de baños en la zona de Trafalgar, en Chamberí, o un piso de tres habitaciones en Argüelles. **Con un millón de euros ya no eres rico**, ni puedes aspirar a una gran vivienda en los barrios buenos de la capital".

En la web de Home Select constatamos lo complicado que es encontrar pisos en las mejores ubicaciones por menos de un millón. En **Velázquez 120**, un piso de 94 metros, dos habitaciones y dos baños, está a la venta por **950.000 euros**. Se trata de una vivienda en la que también se puede vivir de **alquiler por 3.645 euros al mes**. O **Conde Peñalver 88**, 104 metros por **970.000 euros**, mientras que en **Santa Engracia 36**, **calle de moda en Chamberí**, Home Select cuenta con un ático de 105 metros, dos dormitorios y dos baños. El piso se vende en **1.050.000 euros** para reformar o reformado por 133.000 euros más IVA adicionales.

"Si quieres **comprar tres dormitorios**, o te vas a otros barrios como **Argüelles** o compras **un piso interior en planta baja o primera**", destaca la directora de Real Estate de Home Select. Otro ejemplo, un piso en la **calle Ferraz**, con tres dormitorios, a la venta por **960.000 euros**. ¿Realmente no hay producto a la venta por un millón de euros?

"Con **1.400.000 euros** te puedes comprar un piso de **62 metros cuadrados en el callejón de Puigcerdá** (puro Recoletos), **a 22.580 euros el metro cuadrado**. Un capricho al alcance de unos pocos", añade Jori.

Sacrificar metros cuadrados para encajar el presupuesto

El auge por vivir en el centro de Madrid ha sido tal que, **dentro de la M-30, casi el 30% de las viviendas en venta superan actualmente el millón de euros**, según Uxban.

"Este generoso presupuesto de compra permitía comprar, hace apenas 7 años, buenas **propiedades de lujo en barrios céntricos** y emblemáticos de la capital. Pero **la inflación en el precio de los activos** de un tiempo a esta parte hace que el comprador por ese importe tenga acceso a **viviendas más pequeñas** y en **ubicaciones secundarias**", lleva meses constatando el CEO de esta compañía.

"Si comenzamos este recorrido por las ubicaciones más top demandadas por el cliente de lujo (**Salamanca**, Jerónimos, Almagro, Justicia, etc.), **descontando semisótanos, plantas bajas y entreplantas**, con ese presupuesto alcanzamos a comprar viviendas de **entre 50 y 75 metros cuadrados útiles** (descontando construidos y parte proporcional de comunes)", destaca Robles quien reconoce que en estos barrios, la **oferta disponible** de pisos de ese tamaño es "**reducidísima**. Existe una mayor probabilidad de encontrarlos en Lista y entre las calles Santa Engracia y Fernández de la Hoz".

Según este experto, para poder acceder a un piso de tamaño familiar superior a **115 metros cuadrados útiles**, **debemos buscar en los barrios de Tetuán, Las Letras, Moncloa, Prosperidad y Pacífico**. Ubicaciones, donde, según Robles, "**el factor psicológico de superar el millón de euros es muy fuerte**. Además, las casas grandes son poco líquidas y se necesitan muchos meses en el mercado para darles salida".

"En Tetuán, Las Letras, Moncloa, Prosperidad o Pacífico, el factor psicológico de superar el millón de euros es muy fuerte"

Por otro lado, si lo que se buscan son **propiedades tan singulares como los áticos, activos estrella del residencial de lujo**, según los expertos hay que apretarse más el cinturón y estar dispuesto a **renunciar a bastantes metros cuadrados** de vivienda para conseguir una operación que encaje en **un millón de euros**.

"Los amantes de los áticos siempre tendrán que **rascarse más el bolsillo en cuanto a ratio euro/metro cuadrado** se refiere. En torno a la cifra de un millón de euros, las **viviendas mejor situadas** debemos buscarlas en **Trafalgar, Hispanoamérica, Fuente del Berro e Ibiza**. Hay que estar preparado para recibir una superficie de vivienda interior que **en algunos casos no da casi ni para 2 habitaciones**, toda vez que las superficies de terraza azotea se computan de formas muy diversas según el vendedor", puntualiza Robles.

Si lo que está buscando el comprador es una unifamiliar, "dentro de la almendra central, **únicamente tendremos opciones de compra en Ciudad Universitaria y Valdezarza** en la zona de Moncloa, en el área de calle Ramón y Cajal con Alfonso XIII y en Guindalera próximo a Ventas", según este experto.

Ricos expulsados del mercado por superricos

El radio de búsqueda se amplía sensiblemente desde los barrios más *prime*. Y es que, desde hace meses, el barrio de Salamanca está experimentado una suerte de **gentrificación de alto standing** que ha provocado que el **vecino adinerado tradicional** del barrio de Salamanca se haya visto **desplazado ante la llegada masiva de comprador, el**

latinoamericano, con un poder adquisitivo mucho mayor y con necesidades y gustos, en muchos casos muy diferentes a los del **rico español que se está viendo desplazado a otros barrios más asequibles** del centro de la ciudad. Según los datos del Ayuntamiento de Madrid recogidos por Uxban, el saldo migratorio en Madrid batió un récord el último año, sumando un total de **53.000 nuevos residentes**.

"Si consideramos el **balance de residentes de origen nacional**, vemos que hay un **saldo negativo de -10.000 habitantes**, mientras que entre los **internacionales** existe un **saldo positivo récord de +58.000 altas**, proviniendo casi el 50% de tres países latinoamericanos: **Colombia, Venezuela y Perú**. Esta presión demográfica, junto al hecho de que muchos de estos nuevos residentes tienen un **poder adquisitivo superior**, hacen que comprar una buena vivienda con un buen presupuesto sea cada vez más difícil", destaca Gonzalo Robles.

"Con un millón de euros podemos encontrar desde el cielo hasta las profundidades de la tierra en el corazón de Madrid"

Una transformación del centro de la ciudad que **ya discrimina entre el macro lujo y lujo normal**, entre los superricos y lo que podría empezar a considerarse como la **clase media entre los ricos**. Un lujo *asequible* en el que los precios se mueven actualmente en las mejores zonas entre los **12.000 y 13.000 euros el metro cuadrado**, frente **al gran lujo en el que se batan los 20.000 euros**.

Una situación que, en opinión de este experto, está provocando una enorme frustración entre los compradores de vivienda de lujo en la capital. "La falta de oferta en Madrid está produciendo una **gran insatisfacción entre los compradores**. Pero no solo entre los de un millón de euros; también **ocurre frecuentemente con presupuestos de dos y tres millones de euros**. Hay que estar dispuesto a renunciar a la casa ideal (ubicación, finca, superficie, terraza, garaje) para poder comprar a una vivienda que cumpla con la mayoría de los requisitos predefinidos en la búsqueda".

"La falta de oferta en Madrid está produciendo una gran insatisfacción entre los compradores"

"La realidad del mercado inmobiliario en las codiciadas zonas *prime* de Madrid, en particular en los distinguidos barrios de Recoletos, Castellana y Jerónimos, nos ofrece **oportunidades para adquirir tan diversas como sorprendentes**", asegura Óscar Larrea, vicepresidente sénior de Evernest España.

"Si bien es cierto que los precios pueden variar, la diversidad de opciones nos permite jugar con la paradoja de que, con el mismo presupuesto, **podemos encontrar desde el cielo hasta las profundidades de la tierra en el corazón de Madrid**. Una elección entre **un ático en las alturas y un sótano** con historia y potencial".

Y pone un par de ejemplos. "Los precios por metro cuadrado **oscilan entre los 5.000 y 15.000 euros**, ofreciendo una variedad de opciones que se adaptan a todos los gustos y estilos de vida. Si nuestro presupuesto está en torno al **millón de euros y buscamos un ático con terraza**, existe la posibilidad de adquirir un piso de dos dormitorios, de unos 80 metros cuadrados, con terraza en las ubicaciones más exclusivas. Las vistas panorámicas y la brisa madrileña son, sin duda, **un lujo** que no tiene precio. Sin embargo, para aquellos que buscan algo aún más especial y con una superficie generosa, pueden acceder a un **semisótano con ventanas a la calle y ventilación**, con nada menos que unos 200 metros cuadrados de posibilidades esperando ser reformadas a su gusto", añade Larrea.

Boom de precios en la última década

Madrid lleva años en el **punto de mira del comprador internacional** con un elevado poder adquisitivo, lo que ha **disparado los precios**.

Según el Madrid Market Report 2023 elaborado por Evernest, en la última década, los precios se han incrementado **un 113% en el barrio de Salamanca**, pasando de registrar un precio medio de **3.172 euros el metro cuadrado en 2013 a 6.769 euros en 2023**. Por su parte, el precio medio de la vivienda en **Chamberí** se ha duplicado en la última década (+102%), hasta situarse, actualmente, en los **5.733 euros por metro cuadrado** (2.800 en 2013), superando así a Retiro y Chamartín, que eran localizaciones ligeramente más caras que Chamberí en el año 2013.

"En ambos casos [Salamanca y Chamberí], se trata de dos localizaciones que están desarrollando un **proceso de transformación inmobiliaria en los últimos años**, con un boom de nuevas promociones residenciales enfocadas a un segmento *prime*, en base a una creciente demanda, tanto de cliente nacional como por parte de cliente extranjero, en especial de Latinoamérica, que cada vez mira más a **Madrid** como un destino para vivir de forma permanente o para comprar una segunda residencia. Se trata, además, de un **perfil de cliente que prioriza activos históricos** con una profunda reforma en las zonas más céntricas de la ciudad", destaca Larrea.

Un comprador contra el que, en muchos casos, **no puede competir el comprador nacional**.