

Los pisos del barrio más caro de Madrid: interiores, antiguos y mal distribuidos

Es el barrio más caro de la capital y, sin embargo, la inmensa mayoría de las viviendas que se encuentran actualmente a la venta son antiguas,



E. SANZ - [VÍDEO: ITXASO GONZÁLEZ](#) — 11.09.2015 – 05:00 H.

TAGS [VIVIENDA](#) – [FORO CONSULTORES](#)

Es el barrio más caro de la capital y, sin embargo, la inmensa mayoría de las viviendas que se encuentran actualmente a la venta son **antiguas, interiores** y con largos pasillos que se traducen en muchos metros cuadrados por los que el comprador paga y pero a los que sólo a través de una buena rehabilitación se les puede sacar el máximo partido posible. ([Vea el álbum de fotos](#))

En el barrio de Salamanca, donde se ubican las principales **firmas de lujo** internacionales, el precio del **metro cuadrado** llegó a rozar los 5.500 euros en 2007, en plena **burbuja inmobiliaria**. Ahora, ocho años después y tras una caída cercana al 25%, según datos de idealista, las ventas se cierran en torno a 4.100 euros, aunque por las viviendas más exclusivas y lujosas, hay compradores dispuestos a pagar más de 8.000 euros por el metro cuadrado, como ponen de manifiesto algunas de las operaciones más sonadas protagonizadas en este distrito por las **grandes fortunas venezolanas**.

Y, además de caro, el producto actualmente en venta es muy escaso. Un estudio reciente de Foro Consultores cifraba en poco más de 420 las **viviendas en venta** distribuidas en una decena de promociones de las cuales, en abril, apenas quedaba menos de medio centenar por vender. Una escasez de producto que, inevitablemente, cotiza al alza y que ha comenzado a provocar tímidos repuntes en los **precios de la vivienda**.



De ahí que la segunda mano, en especial los **inmuebles** que necesitan una profunda rehabilitación, se hayan convertido en una interesante alternativa entre quienes buscan una **vivienda para vivir o invertir**. "La diferencia entre un piso nuevo y uno de **segunda mano** para rehabilitar se mueve entre 1.500 y 2.000 euros el metro cuadrado", explica Gonzalo Robles, director ejecutivo/CEO de UXBAN, una empresa de arquitectura dedicada a la compra de viviendas, su reforma y su posterior venta.

La diferencia entre un piso nuevo y uno de segunda mano para rehabilitar se mueve entre 1.500 y 2.000 euros el metro cuadrado

Una brecha que constatan los datos. Hoy en día, según los datos analizados por Foro Consultores, el precio medio del metro cuadrado en los pisos de nueva promoción se sitúan en 6.800 euros el metro cuadrado -sin contar garaje ni trastero- frente a los 4.100 de la segunda mano, según datos de idealista.

"El barrio de Salamanca presenta uno de los ratios €/metros cuadrado más altos de España en vivienda nueva o reformada, existiendo una gran brecha de precio respecto a las que son para reformar y las que no, dado que los **edificios** arrastran numerosas deficiencias que sólo pueden corregirse con **fuertes inversiones en rehabilitación**", insiste Robles.

Unas inversiones que, bien estudiadas, pueden generar rentabilidades muy jugosas. "En esta vivienda que acabamos de rehabilitar en pleno barrio de Salamanca (ver vídeo), hemos invertido 900 euros por cada metro cuadrado de superficie y hemos conseguido una rentabilidad entre el 15% y el 20%", explica Gonzalo Robles.

No es un caso aislado, ni mucho menos. En 2012, en plena crisis, un grupo de inversores venezolanos compró a Renta Corporación uno de los edificios más emblemáticos, espectaculares y exclusivos de este distrito, Príncipe de Vergara 11. La firma reconoció haber ingresado por este inmueble 24 millones de euros, en torno a 4.000 euros el metro cuadrado. Tras su **profunda rehabilitación**, las viviendas que alberga este edificio, un total de 25, alcanzan hoy en día precios que oscilan entre los 8.500 y los 9.000 euros por metro cuadrado.



Muchos metros desaprovechados

Gonzalo Robles, que lleva dos años 'pateando' este barrio en busca de **oportunidades de inversión**, ha constatado que la mayoría de los pisos de este barrio son interiores y, tal y como fueron construidos, muy estrechos. Además, la **distribución de las viviendas** tampoco es lo que más se adapta a las necesidades actuales y se pierden muchos metros cuadrados útiles en los pasillos.

"El tamaño de las manzanas y su parcelación generó numerosos **edificios** con muy poca fachada y muchísima profundidad, lo cual se traduce en casi un 50% de viviendas interiores y viviendas con mucho pasillo y poca iluminación. Este punto es de los más llamativos para inversores internacionales, especialmente latinoamericanos, acostumbrados a propiedades muy espaciales y luminosas", explica Gonzalo Robles.

"También carecen de suficientes **instalaciones** como para hacer cocinas y baños sin recurrir a soluciones excepcionales. En muchas ocasiones la cocina está ubicada al final de la casa, completamente contrario a un estilo de vida más actual. Los edificios con gruesas y sobredimensionadas estructuras hacen que un comprador reciba **menor superficie útil** por cada metro cuadrado construido que adquiere, entre un 5-7% menos", concluye.

Son muchas las soluciones para compensar estas deficiencias. "Para modernizar estas viviendas, se puede, por ejemplo, acercar la cocina al ámbito del salón-comedor para que constituyan un conjunto, aunque siempre facilitando una posible independencia", explica Constanza Subijana, *home staging consultant* en HS Decor. Asimismo, para acortar la **sensación psicológica del pasillo largo**, "una solución muy acertada es complementar la luz natural con diferentes sistemas de luces artificiales cálidas y potentes, empleando también variedad de lámparas para crear diferentes ambientes. También se puede como romper la homogeneidad del pasillo, rebajando la altura en algunas zonas, intercalando materiales y utilizando grandes puertas correderas para que al estar abiertas den sensación de amplitud", concluye Constanza Subijana.