

El Confidencial

■ VIVIENDA | MERCADOS | COTIZACIONES | EMPRESAS | ECONOMÍA | PARADISE PAPERS

MEDIA DOCENA DE PROMOCIONES A LA VENTA

Los ricos prefieren Chamberí a Salamanca para comprar casa: más barato y más oferta

Muchos compradores e inversores inician la búsqueda de vivienda o edificios en venta en el colindante distrito de Salamanca, pero se deciden por Almagro, donde el precio es más bajo



Los ricos prefieren Chamberí a Salamanca para comprar casa

AUTOR

E. SANZ

✉ [Contacta al autor](#)🐦 [elena_sanz](#)

TAGS

CASAS DE LUJO – MERCADO
INMOBILIARIO

TIEMPO DE LECTURA 11 min

07.05.2018 – 20:07 H.

Chamberí está de moda y en el punto de mira de quienes buscan un **piso de lujo** para comprar o invertir. La **falta de producto nuevo** en venta en Salamanca y unos precios que quitan hasta el hipo del bolsillo más acaudalado en el **barrio 'prime' por excelencia** han provocado que buena parte de la demanda se desplace hacia el distrito que congrega el mayor número de palacios de la capital y donde, en la actualidad, hay en marcha media docena de proyectos de **superlujo** a precios mucho más competitivos.

La seña de identidad de Chamberí, especialmente la zona de Almagro, es el elevado número de palacios que fueron utilizados como residencia por parte de la aristocracia en los siglos XIX y XX, y que hoy ofrecen fincas para rehabilitar con viviendas fácilmente segregables. El **edificio que acaba de comprar el vicepresidente ejecutivo de la constructora Acciona**, Juan Ignacio Entrecañales Franco, a Mabel Real Estate, en la calle Monte Esquinza esquina Alcalá Galiano, es un claro ejemplo, si bien, en este caso, las unidades que surjan de la rehabilitación serán para uso propio.

El barrio también acoge **numerosas embajadas** y organismos públicos debido a su tranquilidad, sus buenas comunicaciones —está junto al paseo de la Castellana— y su variada **oferta cultural** y de servicios.

“Chamberí se ha convertido, en el último ejercicio, en un barrio **foco de atracción de inversores y residentes** que buscan una alternativa al barrio de Salamanca, donde la falta de obra nueva y las mejoras en dotaciones y equipamientos de Chamberí acometidas en los últimos años —Teatro Canal, Parque Canal Isabel II, etc.— hacen de este céntrico barrio una de las opciones residenciales de **alto poder adquisitivo más atractivas de la capital**”, señala a El Confidencial Samuel Población, director de residencial y suelo de CBRE. “La demanda se ve acompañada además con la salida al mercado de nuevos proyectos, bien **rehabilitaciones integrales** o edificios de nueva planta, que cubren con las expectativas de servicios y calidades del cliente final”.

Una opinión que comparte Luis Valdés, director de residencial de Colliers International, encargada de la comercialización de Españaoleto 19, uno de los proyectos con más caché del distrito de Chamberí. “No todas las grandes fortunas, ni nacionales ni internacionales, están dispuestas a pagar 12.000 euros el metro cuadrado en el barrio de Salamanca. Hay un tipo de comprador más racional que no tiene la necesidad de pagar esos precios para comprar una **vivienda de lujo**”, señala a El Confidencial.

“La zona más exclusiva del barrio de Salamanca se circunscribe a Velázquez con Serrano y Juan Bravo con Retiro; fuera de este rectángulo, cuesta vender a determinados precios. Lo mismo sucede en Chamberí. **No es lo mismo Almagro o Trafalgar que Vallehermoso o Arapiles**”, añade. “Por su proximidad al paseo de la Castellana y a su pasado aristocrático, es la zona más deseada dentro del distrito”, apunta Gonzalo Robles, director ejecutivo y CEO de Uxban, empresa de arquitectura dedicada a la compra y rehabilitación de viviendas de lujo. “Del resto de barrios, destaca por encima de los demás Trafalgar, especialmente aquellas zonas más próximas a la calle Sagasta —Fuencarral, Francisco de Rojas, Nicasio Gallego—”.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Chamberí

X.1 ▼	Mínimo	Máximo	Medio*
Almagro	3.500	7.000	5.105
Trafalgar	3.512	5.142	4.269
Arapiles	3.174,0	4.800,0	4.000,0
Gaztambide	3.200,0	4.900,0	4.100,0
Rios Rosas	3.300,0	5.300,0	4.500,0
Vallehermoso	3.100,0	4.000,0	3.900,0

* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Muchos compradores e inversores inician la búsqueda de vivienda o edificios en venta en el colindante **distrito de Salamanca**, pero se deciden por **Almagro**, donde el precio es más bajo. Los precios tanto en obra nueva como en segunda mano están en máximos en ambos barrios, sin embargo, la brecha entre ambos es muy significativa.

Para que nos hagamos una idea, según datos de Idealista, la vivienda usada roza los 5.700 euros el metro cuadrado, lo que significa que para una vivienda de 100 metros cuadrados estaríamos hablando de 570.000 euros –no obstante, las viviendas suelen ser incluso más grandes–, mientras que la obra nueva puede llegar a superar los 10.000 euros. En Lagasca 99, uno de los proyectos estrella, han llegado a pagarse **18.000 euros el metro cuadrado por su mejor ático**, batiendo todos los récords y solo superada por los **20.000 euros que ha pagado Amancio Ortega en General Castaños**, en el barrio de Justicia, donde la oferta también brilla por su ausencia.



Habitación de Españoleto 19 que comercializa Colliers International.

"Salamanca sigue siendo líder en cuanto a precios, tanto en **segunda mano como en obra nueva**. En segunda mano, los inmuebles se están transaccionando un 15% más caros respecto de Chamberí. En obra nueva, mientras que en Chamberí las promociones más exclusivas no han superado los 8.500 euros el metro cuadrado, en Salamanca, especialmente Recoletos y Castellana, los precios promedio son un 25% superior, sobrepasando fácilmente en muchas ocasiones la barrera psicológica de los 10.000 euros", explica Robles.

Tal y como explica este experto, "el mercado inmobiliario, cuando está en crecimiento, se comporta como una mancha de aceite que parte de la zona más demandada hasta alcanzar otros barrios que rodean este epicentro. En estos momentos, comprar en Salamanca vivienda 'prime' es cada vez más complejo, por la **escasez de producto de gran calidad** y la **alta demanda**, por lo que de forma natural los inversores se están desplazando a zonas próximas donde los precios no son tan altos y es más probable encontrar buenas oportunidades. Chamberí es el caso más importante y significativo en Madrid de este desplazamiento de la demanda", añade Robles.

“ En Salamanca, los precios medios de la obra nueva son un 25% superiores a los de Chamberí, sobrepasando fácilmente los 10.000 euros

Uno de los primeros proyectos en salir al mercado fue **José Abascal 48 a finales de 2016**, completamente terminado. De sus 17 unidades, quedan disponibles ocho, a una media de 8.500 euros el metro cuadrado. Vendido completamente en un año —excepto un ático con piscina privada, para el que se está haciendo un proceso de venta más exclusivo—, está el proyecto que ultiman los británicos UK & European Investments en la **antigua corrala de San Juan de la Cruz**, una propiedad adquirida hace casi tres años a Pontegadea, el brazo inversor de Amancio Ortega. La promoción consta de 40 viviendas junto al paseo de la Castellana —como la anterior— y frente a Nuevos Ministerios. Los pisos, de entre 55 y casi 400 metros cuadrados, han costado entre medio millón de euros y 2,5 millones, en el caso de los áticos, a razón de unos 6.500 euros el metro cuadrado de media. Las obras estarán listas este mismo verano.

Media docena de proyectos en marcha

Entre los proyectos que han arrancado recientemente su comercialización, destaca especialmente **Españoleto 19**, un proyecto de los **venezolanos Gran Roque Capital** —Miguel Ángel y Axel Capriles—, uno de los inversores más activos del barrio de Salamanca. Situado a escasos metros del Hotel Santo Mauro, en una de las zonas más cotizadas de Chamberí, es un **edificio de corte clásico** cuyo proyecto de remodelación contempla la construcción de nueve viviendas de más de 240 metros cuadrados y precios a partir de 1,8 millones de euros.

"En general, hay mucho apetito comprador por parte de los latinoamericanos. Su primera opción es Salamanca o Justicia, pero no hay producto a la venta y han comenzado a descubrir Almagro", apunta Luis Valdés, encargado de la comercialización del proyecto. "Arrancamos hace dos meses la comercialización y de sus nueve unidades, tenemos ya casi una operación cerrada".

Los venezolanos Gran Roque Capital, The Corner Group e Italinmuebles están detrás de tres proyectos de lujo en Chamberí

También tienen **sello venezolano** Francisco de Rojas 2 y Alfonso X 4. Detrás del primero se encuentra The Corner Group, también con socios venezolanos. Se trata de uno de los edificios modernistas más emblemáticos de Madrid, cuya rehabilitación dará cabida a 20 viviendas de uno, dos y tres dormitorios y dúplex con terraza. Todos pisos con amplios ventanales y balcones todos exteriores, con techos de más de cuatro metros de altura. El precio del metro cuadrado supera los 8.000 euros, uno de los más altos del barrio de Almagro.

Respecto a Alfonso X 4, es un edificio que compró el fondo Stoneweg —Joaquín Castelví— junto a **Italinmuebles** —también con capital venezolano y dueño de Montalbán 11— a la sociedad 1810 Capital que gestionan los argentinos Jorge Pepa y Francis Btsh. Es un proyecto singular de ocho viviendas de lujo, con precios que oscilan entre los 800.000 euros y casi los dos millones de euros. Entre 6.500 y 7.500 euros el metro cuadrado.

Aunque, sin duda, el que destaca por sus precios es General Arrando 7. Cuatro viviendas exclusivas ubicadas en un **antiguo palacete**, de las cuales solamente queda una a la venta, a un precio que roza los 1,5 millones de euros, a razón de 9.000 euros el metro cuadrado, sin duda el precio más elevado de la zona, según datos de CBRE.

Completan la lista proyectos en **Manuel González Longoria, Treviño, Nicasio Gallego**, así como **Fuencarral 142** o General Martínez Campos 19. Este último, junto a Españaoleto 19, es uno de los últimos proyectos en salir a la venta. Tiene un dueño muy especial. Se trata de **Rockefeller Group International**, compañía fundada por el magnate John Rockefeller. El edificio fue adquirido por el fondo inmobiliario Europa Capital el verano pasado, de la mano de la firma de **Richelieu Developments, por 25 millones de euros**. Contará con 27 viviendas de lujo, con todo tipo de comodidades y 'amenitites' —servicio de conserjería las 24 horas, piscina interior, piscina en la azotea, gimnasio y zona 'spa', 'parking' y trasteros—, e incluye cinco áticos, tres de ellos dúplex. Las viviendas tendrán entre 200 y 457 metros cuadrados y los precios se moverán entre 1,6 y 3,9 millones de euros, es decir, en torno a 8.200 euros el metro cuadrado. La entrega de las viviendas está prevista para finales de 2019.

El 80%, vendido en 15 días

También resulta muy llamativo el caso de **Fuencarral 142**, un proyecto que comercializa Engel & Völkers. El 70% de sus viviendas fue vendido en apenas 15 días a razón de una media de 7.500 euros el metro cuadrado, si bien hay unidades que superan los 8.000 euros el metro cuadrado. En Trafalgar, zona en la que se ubica la promoción, según esta agencia, los máximos apenas superaban los 5.000 euros el metro cuadrado y la media se situaba en 2017 en torno a 4.200 euros. Es decir, esta promoción ha **pulverizado todos los récords del barrio**.

El proyecto en cuestión pertenece a Excem, una filial de la cementera Excem Grupo 1971, compañía que fundó Mauricio Hatchwell Toledano, y que actualmente dirigen sus hijos y herederos, David, Philip y Kareen Hatchwell Altaras. Precisamente Philip es quien se encuentra al frente de este proyecto residencial de lujo en el centro de la capital, su primer gran proyecto residencial. El proyecto consta de viviendas entre 55 y 172 metros cuadrados, de uno a tres dormitorios, y con precios que van desde los 395.000 euros las unidades más asequibles hasta los 1,55 millones que cuestan los dos áticos.



Fuencarral 142, comercializada por Engel.

Aún hay recorrido alcista de los precios

Todos estos proyectos están en el punto de mira tanto de inversores o compradores nacionales como internacionales. "Los que compran en este barrio son personas con edad comprendida entre los 40 y 65 años. Con un nivel educativo y cultural muy alto; en la mayoría de los casos son propietarias de sus propias empresas, con capacidad de gestionarlas a distancia. En líneas generales, **son parejas sin hijos o matrimonios con hijos ya mayores de edad**, los cuales están estudiando o trabajando y ya no viven con ellos", comenta Gonzalo Robles.

Un enorme apetito comprador que, sin duda, ha empujado fuertemente al alza los precios desde 2014, año en que se inició la recuperación, pero especialmente en el último año. Solo en 2017, según datos de Engel & Völkers, "la reducción de la oferta de viviendas disponibles sufrida en Madrid ha disparado los precios hasta crecimientos de doble dígito que", según las previsiones de esta agencia, "se mantendrán en crecimientos del entorno del 11% en 2018, llegando a los 15.000 euros el metro cuadrado en la zona 'prime'", tal y como estima la directora general de Engel & Völkers Madrid, Paloma Pérez.

Para Gonzalo Robles, existe aún recorrido alcista. "Los **precios van a seguir aumentando**, siempre y cuando la demanda de inmuebles siga siendo tan elevada y siga existiendo escasez de producto con estándares de calidad internacionales. Además, existe un **efecto llamada incesante**. Los inversores que ya han adquirido propiedades están satisfechos con la compra y el servicio recibido, y están recomendando entrar en el mercado en sus países de origen". Por su parte, Luis Valdés sigue apostando por importantes subidas durante este año, si bien de menor intensidad que las registradas en los últimos meses.