

LA CAPITAL ESTÁ QUE ARDE

## Dime qué tipo de rico eres y te diré dónde puedes comprar un piso de lujo en Madrid

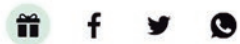
La apertura de las fronteras tras la pandemia ha provocado el regreso de las grandes fortunas, especialmente procedentes de Latinoamérica, pero también europeos



Calle Serrano, en el barrio de Salamanca (Madrid). (iStock)

Por E. Sanz

11/12/2021 - 05:00



EC EXCLUSIVO Artículo solo para suscriptores

El **mercado de la vivienda de lujo** en el centro de Madrid está que arde. La apertura de las fronteras tras la pandemia ha provocado el **regreso de las grandes fortunas**, especialmente procedentes de Latinoamérica. Quieren comprar más, incluso, que antes de la pandemia.

No son los únicos, el **comprador europeo también ha irrumpido con fuerza en la capital**, protagonizando dos de las grandes operaciones del mercado de lujo de la capital en los últimos doce meses: **la compra del ático tríplex de 750 metros** en Montalbán 11, por 14,6 millones de euros y el superático de Villa de París, el proyecto residencial de lujo de Manuel Campos Guallar, Abel Matutes Prats y Rafa Nadal, **un inmueble de 1.200 metros** por el que un comprador europeo ha pagado casi 25 millones de euros.

La escasez de oferta, a la altura de compradores de más de un millón de euros, ha ampliado el mapa de la vivienda de lujo en Madrid

Latinoamericanos, europeos y españoles tienen sus preferencias a la hora de comprar. **No solo por tipología** —áticos, unifamiliares...—, **sino por ubicaciones** —los venezolanos, por ejemplo, solo quieren comprar en el barrio de Salamanca—, y, **fundamentalmente, por presupuesto**, ya que mientras que **el activo más buscado y demandado** en Madrid por el **comprador nacional son las casas de un millón de euros**, cifra en torno a la que se mueve el presupuesto de los latinoamericanos cuando buscan una propiedad como inversión —entre 800.000 y 1,5 millones de euros—, cuando se trata de un capricho, este mismo comprador —venezolano o mexicano, principalmente—, no tiene límites de precio.

¿Dónde están comprando las grandes fortunas internacionales en la capital?, ¿a qué precios? "Las **viviendas de lujo** ya **no están localizadas en la zona Recoletos/Serrano/Salamanca**. La alta demanda, nunca vista en los últimos diez años, y la escasez de oferta de fincas, a la altura de compradores de más de un millón de euros, han **ampliado el mapa de la vivienda de lujo** en Madrid que actualmente gira principalmente en torno al eje Paseo de la Castellana–Recoletos–Prado, un recorrido de norte a sur entre Plaza de Castilla y Atocha con zonas muy calientes a este y oeste", explica Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto standing.

## El nacional prefiere Chamartín

Cada nacionalidad tiene sus preferencias. Así, por ejemplo, la zona norte y este, es decir, el distrito de **Chamartín**, con precios más asequibles, que el **barrio de Salamanca**, está en el punto de mira, especialmente, del comprador nacional.



Matutes, Campos y Nadal venden el último piso de su gran proyecto: un ático por 25 M  
E. Sanz

"En Chamartín, en las inmediaciones del Estadio Santiago Bernabéu, en la zona nordeste entre Plaza de Castilla y Plaza de Lima encontramos los **precios más 'accesibles' del lujo**, con cotizaciones que van desde los **5.400 a los 6.380 euros el metro cuadrado**. En esta zona encontramos a un comprador eminentemente nacional que busca compra una casa familiar. Tener plaza de garaje en la misma finca tiene un gran valor en este sentido. El propio Paseo de la Castellana, Alberto Alcocer o Paseo de la Habana son direcciones con gran demanda", apunta Robles.

El cliente nacional en estas ubicaciones prevalece sobre el internacional y puede llegar a acaparar más del 90% de las transacciones. Un estudio de hace un par de años de Engel & Völkers señalaba que el perfil de quienes buscan casa en esta zona suelen ser **familias con dos o tres hijos de alto poder adquisitivo**, que demandan pisos entre 160 y 300 metros cuadrados en urbanizaciones con piscina o chalés en las colonias históricas del distrito.

Los proyectos de obra nueva se cuentan con los dedos de una mano. Uno de los más significativos es el proyecto de **Goldman Sachs junto con la promotora Uniq en Paseo de la Habana 147**, compuesto por 58 viviendas con precios entre 2 y 4 millones de euros y superficies entre 140 y 250 metros.



Vivienda en Claudio Coello. (Uxban)

## Locura por vivir en El Viso

Uno de los barrios que siempre ha estado en el punto de mira, **especialmente del comprador nacional, ha sido El Viso**, en el distrito de Chamartín, y cuyo origen se remonta a principios del siglo XX cuando, bajo el amparo de la Ley de Casas Baratas, se pusieron en marcha una serie de colonias en todo Madrid cuyo objetivo no era otro que ofrecer un techo a las clases menos pudientes, aunque finalmente no se construyeron **viviendas sociales para la clase obrera, sino casas unifamiliares de lujo.**

"En la zona este y más hacia el sur, entre la Plaza de Lima y la Plaza del Doctor Marañón nos encontramos con El Viso, un área singular del lujo, ya que **las viviendas de tipo unifamiliar son las que tienen un mayor protagonismo.** Hablamos de precios más elevados, entre los 6.850 y los 7.500 euros el metro cuadrado. En el enjambre de calles que hay junto a Serrano y Doctor Arce están las casas más representativas de muchos de los empresarios más importantes del país", apunta Robles.



De 2,1 a 7,2 M: un chalé en El Viso (Madrid) desata la locura en la subasta de Muface  
E. Sanz

El enorme apetito por comprar y vivir en esta zona quedó patente hace escasos días en la subasta de un inmueble propiedad de la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado, Muface. **Un chalé de 750 metros en la calle Doctor Arce 16, por el que se recibieron casi una treintena de ofertas.** Tal fue el interés por esta vivienda, que Muface consiguió multiplicar por más de tres el dinero que pensaba ingresar por este inmueble, ya que el precio en primera licitación estaba fijado en **2,14 millones de euros** y la mejor oferta fue de 7,22 millones, es decir, un 237% por encima lo esperado.

## Salamanca, el preferido por los latinoamericanos

Siguiendo en el margen este entre la Plaza del Doctor Marañón y la **Plaza de Cibeles**, nos adentramos en el barrio de Salamanca. "**La tensión en los precios es mayor cuanto más cerca del Parque de El Retiro**, y en las calles comprendidas entre Serrano, Velázquez y Príncipe de Vergara", explica el CEO de Uxban.

"Don Ramón de la Cruz es la vía que separa las dos zonas calientes del lujo: **Castellana, con precios entre 6.900 y 8.450 euros** el metro cuadrado, **comprador predominante nacional**, pero también internacional y calles emblemáticas como Juan Bravo y Ortega y Gasset; y **Recoletos, con precios entre 8.450 y 9.580 euros** el metro cuadrado, la zona más demandada por el comprador internacional y con transacciones puntuales si el producto es bueno que superan fácilmente los **10.000 y 11.000 euros**. Hermosilla, Jorge Juan, Columela son solo algunos ejemplos de calles con transacciones récord. Aquí la finca de corte clásica es la más demandada", añade Robles.

| "Solo quieren propiedades en el rectángulo que forman Velázquez, Núñez de Balboa, Recoletos, Castellana y Alcalá"

Esta zona es especialmente deseada por el **comprador latinoamericano**. "Solo quieren propiedades en el barrio de Salamanca, y dentro del barrio, su interés se centra, fundamentalmente, en el rectángulo que forman las calles de Velázquez, Núñez de Balboa, Paseo de Recoletos, Castellana y Alcalá", explicaba recientemente a El Confidencial Elena Jori, directora de 'real estate' de Home Select.

## La calle que aglutina más proyectos de lujo

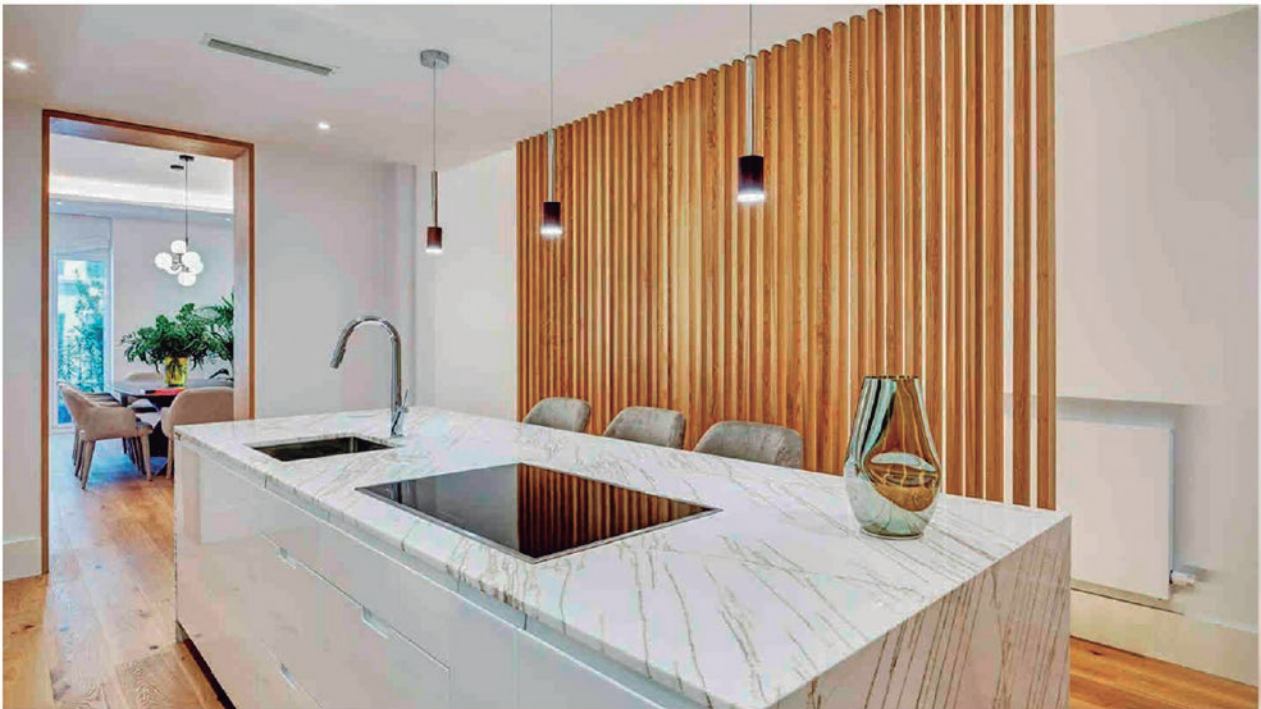
"Volviendo a la Plaza del Doctor Marañón, pero esta vez en el lado oeste y hasta la **Plaza de Colón** está el Barrio de Almagro. Contiene algunas de las mejores fincas de Madrid y en él se respira ese **ambiente aristocrático del siglo XIX**. Sus precios promedio oscilan entre los **6.400 a 7.700 euros el metro cuadrado**, si bien cuanto más nos acercamos al sur y en calles como Zurbano o la propia calle Almagro nos podemos encontrar con transacciones a precios de barrio de Salamanca. **El comprador internacional está comenzando a entrar fuerte dada la escasez de producto** de calidad que hay en Recoletos".



Una sola calle de Madrid aglutina cinco proyectos para construir 89 viviendas de lujo  
E. Sanz

Precisamente, **Almagro es uno de los barrios más activos en cuanto a la construcción de proyectos de lujo**. Una de sus calles, Santa Engracia, aglutina media docena de proyectos de lujo y más de un centenar de viviendas en los números 3, 42, 43, 51, 65 y 129. La gestora AKM (Santa Engracia 43), Nidom Homes, compañía de Daniel Loureda (Santa Engracia 51), los franceses Emerige (Santa Engracia 42) y **los mexicanos Terralpa (Santa Engracia 65)**, se encuentran detrás de estos proyectos.

"Siguiendo en el lado oeste", prosigue Gonzalo Robles, "entre Plaza de Colón y Plaza de Cibeles, está la **zona de Justicia**, así denominada por la alta concentración de Tribunales. Los precios pueden ser muy dispares, como lo son sus calles, **entre los 6.630 a 9.350 euros el metro cuadrado**. Sin embargo, hay direcciones donde podemos **llegar fácilmente a los 10.000 (Almirante, Conde de Xiquena)** e incluso superarlos (**Plaza Villa de París**). Aquí el comprador es tanto **nacional como internacional**; ahora mismo el barrio 'de moda' dentro del lujo residencial madrileño".



Vivienda en Claudio Coello. (Uxban)

Precisamente hace unas semanas se cerraba en Villa de París la venta de su última unidad disponible. Un ático de 1.200 metros cuadrados por el que un comprador europeo habría pagado cerca de 25 millones de euros. **Se trata del gran proyecto de lujo de Mabel Real Estate, la firma fundada por Manuel Campos Guallar y Abel Matutes Prats y en la que participa el tenista Rafa Nadal, y que habría conseguido vender sus exclusivas viviendas a una media de 20.000 euros el metro cuadrado**, batiendo todos los registros, no solo del barrio de Justicia, sino de la capital.

## La costa del Retiro, en el punto de mira

Gonzalo Robles termina la ruta por el mercado de lujo de la capital en el mítico barrio de Jerónimos, "con precios que **varían entre los 8.500 a 9.500 euros el metro cuadrado**. Se trata del área comprendida entre Plaza de Cibeles, Atocha y Alfonso XII. Si tienes vistas al Parque de El Retiro y el producto es de calidad puedes superar ampliamente los **10.000 euros el metro cuadrado**, también. **Muchas de sus fincas son auténticas obras de arte** y es lo que atrae al comprador tanto nacional como internacional, así como la cantidad de edificios representativos y emblemáticos que contiene: Museo del Prado, Palacio de Cibeles, Hotel Ritz, etc.". apunta el directivo de Uxban.

La venta del ático triplex de Montalbán 11 a un comprador centroamericano por un precio récord de 14,6 millones de euros es la muestra del enorme apetito comprador existente en la capital y en esta zona de la ciudad. Como también lo fue la **reciente subasta celebrada a finales de octubre de un piso legado al Museo del Prado** por Juan José Luna, un amante del arte que fue conservador y jefe del departamento de Pintura del siglo XVIII del museo. La vivienda, situada en la calle Menéndez Pelayo, 11, **salió a subasta por 1,8 millones de euros y fue vendida por 3,23 millones**, un 80% por encima del precio de salida.