

El Confidencial

LISTA, TRAFALGAR, IBIZA, EL VISO Y CHUECA

La ruta de los 'ochomiles' del lujo en Madrid: ¿dónde comprar por menos de un millón?

Cada vez son más los barrios, menos top 'a priori' que los clásicos, que están superando el precio de los 8.000 euros por metro cuadrado: Lista, Ibiza, El Viso, Trafalgar o Chueca



Foto: iStock/CSA-Printstock.

Por E. Sanz | Gráficos: Unidad de Datos

06/12/2023 - 05:00

El **mercado residencial de lujo** de Madrid está que arde. El furor por vivir en el centro de la ciudad, especialmente entre el comprador y cliente latinoamericano con un elevado poder adquisitivo, **ha impulsado con fuerza los precios al alza**, provocando un efecto contagio de las zonas más *prime* de la ciudad hacia zonas aledañas no tan exclusivas.

Tal es así, que, **como si de los ochomiles del alpinismo se tratara**, el lujo de la capital vive su particular fenómeno de los 8.000. Si en el **mundo del alpinismo son 14 las montañas** que superan la cifra mítica de los **8.000 metros de altitud**, entre las que figuran **el Everest**, el K2 o Lhotse, cada vez son más los barrios, menos top *a priori* que los clásicos, que están superando el precio de los 8.000 euros por metro cuadrado: **Lista, Ibiza, El Viso, Trafalgar o Chueca**.

Barrios todos ellos que, hasta hace unos meses, **no se encontraban dentro de las preferencias del comprador de lujo**, quien, sin embargo, ante la fuerte subida de precios, se ha visto obligado a salir de la zona más *prime* para poder comprar con un presupuesto algo más ajustado.

No olvidemos que propiedades que hace apenas un par de años podían adquirirse entre **uno y 1,5 millones de euros han desaparecido**, literalmente, del mercado más *premium* de la capital, lo que ha obligado a esa demanda a ampliar su radio de acción, provocando, a su vez, el incremento de precios en barrios vecinos por ese aumento de la demanda.

"La **alta demanda** que ha apuntado a los barrios tradicionalmente más *prime* de la ciudad ha desplazado a compradores tanto nacionales como internacionales con **presupuestos más modestos por debajo del millón y medio de euros**", reconoce Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto *standing* y primer experto en acuñar la expresión de "**la ruta de los ochomiles**" en **la vivienda de lujo** en Madrid.

Ni en el barrio de Salamanca, Recoletos, Justicia, Retiro o Chamberí **resulta posible comprar, actualmente, más de 120 metros cuadrados por menos de dos millones de euros**, mientras que la oferta de viviendas entre 150 y 350 metros cuadrados situadas en fincas clásicas, con calidades modernas y en los mejores barrios, las más demandadas, son muy escasas. Se calcula que **apenas representan el 3,5% de las viviendas disponibles en el mercado**. De ahí que la demanda de todas esas propiedades se haya desplazado a otros barrios.

"Esta demanda es fruto de la búsqueda de todas esas personas que se han visto **obligadas a explorar otras zonas más desconocidas para tener una buena vivienda en la capital** y que nos ha llevado a este ciclo de euforia que ha llevado a **incrementos de precios del 25% en viviendas para reformar** en zonas *prémium*. Es una odisea y prácticamente **imposible encontrar pisos por debajo de 10.000 euros el metro cuadrado** en la zona de Salamanca, Recoletos, Castellana, Jerónimos y manzanas selectas de Almagro y Justicia", apunta Robles, al tiempo que asegura que este fenómeno, que se observa desde hace 18 meses, ha venido para quedarse.

"En barrios antes accesibles, con un **rango de precio de 4.000 a 7.000 euros el metro cuadrado**, los valores se han disparado hasta alcanzar cifras de cinco dígitos, llegando a **oscilar entre 12.000 y 13.000 euros**", apunta Óscar Larrea, vicepresidente sénior de Evernest España.

"En barrios antes accesibles, entre 4.000 y 7.000 €/m², los valores se han disparado hasta los cinco dígitos: 12.000 y 13.000 euros"

"Calles emblemáticas como **Conde Xiquena, Fernando VI, Barquillo o Argensola** han experimentado una transformación radical. **Barquillo**, conocida hasta hace poco como la calle de las tiendas de música, con reconocidos establecimientos de alta fidelidad asesorados por expertos, ha evolucionado drásticamente. Ahora, esos espacios albergan **galerías de arte, tiendas de ropa extranjera y establecimientos gourmet** que ofrecen productos importados a precios elevados. Esta metamorfosis refleja el cambio en la dinámica comercial y cultural de estos lugares", añade Larrea.

El auge de precios en las zonas más *prime* del distrito de Salamanca — **Serrano, Velázquez, Lagasca**— o Retiro —calles de **Alfonso XII o Menéndez Pelayo**— se ha extendido hacia la zona de Goya e Ibiza, mientras que el efecto contagio de las codiciadas **calles Recoletos o Almagro ha alcanzado Chueca**. La onda expansiva llega ya incluso **hasta el Palacio Real**, tras la revolución que supusieron en el mercado de lujo las *residences* del Four Seasons junto a **la Puerta del Sol**.

"El *rally* alcista de los precios en las zonas más *prime* de la capital, con Recoletos, Almagro y Justicia a la cabeza, está necesariamente **desplazando a propios y extraños a sus zonas adyacentes**, donde aún se pueden encontrar oportunidades de compra o inversión a precios todavía altos, pero como única opción de vivir en las mejores zonas del centro de la capital o "a su lado". Así las cosas, y habiendo todos superado precios de venta en las zonas más *prime* **por encima de 10.000-12.000 euros el metro cuadrado** y precios puntualmente más altos en obra nueva o reformas excepcionales, debemos de prospectar en **las nuevas zonas de lujo inmobiliario** para poder vivir o invertir en el centro", explica a El Confidencial, Iván Barrondo, director general de John Taylor España y Andorra.

¿Cuáles son esas nuevas zonas? "En barrio de Salamanca, **Goya y Lista**, en Almagro, estaríamos hablando básicamente de **Trafalgar**, y poco a poco **Ríos Rosas**. Y en el distrito Centro, tras la implosión del lujo en Justicia, ahora siguen su senda **Cortes o Centro**. En todas estas nuevas zonas a tener en cuenta en el corto plazo podemos encontrar propiedades excepcionales, que si la reforma hace justicia, pueden moverse en torno a los 8.000-9.000 euros el metro cuadrado", explica Barrondo.

Según Uxban, esta es la **ruta de los ochomiles del comprador de lujo**, la ruta de los barrios céntricos de la capital en los que se han superado claramente los 8.000 euros el metro cuadrado, una ruta que, actualmente, tiene cinco puntos cardinales:

1. Lista

"Hasta hace poco *patito feo* del **barrio de Salamanca** —excluyendo Guindalera y Fuente del Berro—. Las calles **Francisco Silvela o Doctor Esquerdo** siempre se habían apreciado como una frontera. Sin embargo, ahora los precios de las viviendas buenas reformadas acarician los **8.900 euros el metro cuadrado**", afirma el CEO de Uxban, quien añade que los valores más altos se aprecian cerca de la **Plaza del Marqués de Salamanca** y van descendiendo en dirección noreste hasta que llegamos a las inmediaciones de Avenida de América.

"Lo que hemos visto en estos años es un **efecto contagio**. Las zonas aledañas a las calles más *prime* se van contagiando y **empiezan a replicar las subidas de precios**. Ha sucedido en Goya, Lista, Guindalera, Fuente del Berro, Ibiza o Chueca", confirma a El Confidencial Rogelio López, uno de los socios fundadores, junto a Roberto García y Guerson Meyer, de Sophiq, firma especializada en la compra, reforma y venta de propiedades de gran lujo en el centro de Madrid.

"En Almagro, una de cada cuatro casas supera ampliamente el millón de euros"

"**Guindalera y Fuente del Berro** aún no las tenemos en el mapa y no hemos comprado, pero sí veo estas alertas y sí que nos han ofrecido producto. No descartamos comprar, pero no tanto por la necesidad, por falta de vivienda, sino porque queremos ir abriendo zonas dentro del mercado *prime* de Madrid para ir entendiendo las **casuísticas de la demanda en cada zona**", explica el fundador de Sophiq.

"En **el barrio de Salamanca** se superan ya los 8.000 euros el metro cuadrado en todas las zonas", añade Verónica Manrique Charro, CEO de Olisson Club, un estudio de arquitectos e intermediación inmobiliaria encargado de la venta de viviendas de lujo en Madrid. Manrique destaca, especialmente, Recoletos y Jerónimos.

"La demanda es mixta, tanto nacional como extranjera, aunque desde Olisson Club vemos que **la demanda extranjera supera la nacional**. En estas zonas, los 8.000 euros se dan tanto en casas a reformar como reformadas, de hecho, los promotores siguen trabajando en esta zona a pesar de los precios porque **el cliente extranjero sigue escogiéndola como su favorita** y comprando producto terminado, lo que hace que el precio de mercado no pare de subir".

2. Trafalgar

Trafalgar es otro de los barrios (Chamberí) en los *que* se ha fijado la demanda que quiere comprar lujo, pero que cuenta con un **presupuesto más ajustado** y no puede permitirse pagar los precios de las zonas más *prime*.

"Si bien la calle **Sagasta tiene mucho prestigio**, anteriormente para el comprador internacional la calle **Santa Engracia** o la Plaza de Alonso Martínez eran el borde que rara vez traspasaba dentro de Chamberí. La escasez de producto en **Almagro eleva los precios** en esta zona hasta los **8.750 euros el metro cuadrado**, donde **una de cada cuatro casas supera ampliamente el millón de euros**. A medida que nos acercamos a Arapiles los precios van reduciéndose proporcionalmente", añade Gonzalo Robles.

"Seguimos con escasez de oferta y esto, unido a una **demanda que sigue estable en el segmento lujo**, hace que los precios suban y los compradores del rango inferior dentro del lujo ya no puedan acceder a las zonas más *prime*. De forma gráfica se podría decir que **Recoletos, parte de Castellana y parte de Almagro** han pasado al "estatus Jerónimos", mientras parte de otros barrios como **Goya, Lista, Trafalgar, Justicia o Cortes** han ascendido al antiguo nivel de Recoletos", apunta Pablo López Pérez, director en Kensington Finest Properties International Madrid, inmobiliaria de origen suizo especializada en propiedades de lujo.

Una opinión que comparte Óscar Larrea, vicepresidente sénior de Evernest España. "La **elevada demanda y la escasez de suelo** o estructuras para rehabilitar han generado un aumento de precios y la **aparición de nuevas áreas tensionadas**, llevando a los compradores de viviendas en zonas *prime* a explorar alternativas en lugares como **Justicia, Cortes o Trafalgar**. Estos barrios, en los últimos dos años, han atraído a **compradores latinoamericanos y españoles con alto poder adquisitivo**, transformando no solo los precios de las propiedades, sino también **la identidad misma de estos vecindarios**. Este cambio ha impulsado a los compradores de estas áreas a considerar trasladarse o explorar oportunidades inmobiliarias en zonas más alejadas del centro de la capital".

3. Ibiza

Cerca del famoso parque de El Retiro, una de las zonas en pleno auge es Ibiza. "La **proximidad al parque de El Retiro** siempre ha sido un reclamo excelente para la venta de viviendas a un comprador extranjero, aunque el **frente del parque en Jerónimos —calle Alfonso XII—** siempre se había considerado la mejor zona indiscutiblemente; así lo atestiguan la belleza y espectacularidad de sus edificaciones", explica Gonzalo Robles.

"Siendo Ibiza más popular y con vida de barrio", prosigue este experto, "el valor de las mejores propiedades alcanzan los **8.475 euros el metro cuadrado**, superando esta cifra si estamos en **Menéndez Pelayo con vistas al parque**, y descendiendo progresivamente más allá de **Narváez o cerca del hospital Gregorio Marañón**", añade Robles.

En opinión de Manrique, Castellana sigue el camino del barrio de Salamanca, aunque con **un ritmo más tranquilo**, también debido a la escasez de producto en Recoletos. "Vemos que las zonas se están ampliando y los **compradores que antes no cruzaban calles como Príncipe de Vergara** se empiezan a animar debido a la escasez de oferta en las zonas más *prime*. Esto impacta en los barrios colindantes, como **Ibiza o Retiro**, que están desarrollándose muy rápidamente por proximidad con las zonas más demandadas como Recoletos. La principal diferencia entre estas zonas reside en los **edificios, generalmente menos representativos** que en el barrio de Salamanca y con viviendas más pequeñas, aunque también empezamos a ver **casas en los 8.000 euros el metro cuadrado** y se espera que sigan subiendo".

4. El Viso

Es uno de los barrios más exclusivos de la capital. Situado en el distrito de Chamartín, su 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, paradójicamente, no era otro que **ofrecer un techo a las clases menos pudientes.**

Nada más lejos de la realidad más de un siglo después. Desde hace años, **es imposible comprarse una unifamiliar de lujo en El Viso por menos de un millón de euros.** Y lo mismo sucede en el caso de un piso que reúna las características —en cuanto a calidades y dimensiones— de un comprador con un elevado poder adquisitivo.

Imposible comprar una unifamiliar de lujo en El Viso por menos de un millón de euros

Así lo constata el CEO de Uxban. "Al Norte del barrio de Salamanca, la **tipología de vivienda cambia radicalmente** y es aquí donde podemos encontrar multitud de **viviendas unifamiliares**, con muchos metros cuadrados de vivienda en dos y tres plantas y muy poca superficie de parcela proporcionalmente. El metro cuadrado de calidad ronda los **8.250**

euros el metro cuadrado, si bien esta cifra podría ser mucho más elevada si el mercado de bloques de pisos de entre los 120 y los 200 metros cuadrados fuera mayor —un producto mucho más demandado y líquido para el comprador extranjero—. **Solo un 30% de la oferta es inferior al millón de euros**".

"Las preferencias y lo que se busca en una vivienda cambia según la zona", destaca Rogelio López. "Por ejemplo, en el distrito de Salamanca **se da más prioridad a que la vivienda se encuentre en una finca clásica**, la altura de techos, el **número de balcones que dan a la calle** o la iluminación, mientras que en El Viso, no hay fincas clásicas, o el porcentaje es muy pequeño. Aquí el cliente busca **parking, piscina, jardines** y zonas comunes más amplias. Es decir, según la zona, también cambia el tipo de cliente y sus preferencias. El comprador del barrio de Salamanca, por ejemplo, está dispuesto a sacrificar el *parking* por vivir en una finca clásica", añade este experto.

En opinión de Verónica Manrique, "El Viso despunta como lugar donde también se superan los 8.000 euros el metro cuadrado, aunque **aquí estamos más ligados a calles y colonias**, destacando la Colonia Alta de El Viso. En estas zonas vemos que la **demanda es más nacional**, aunque algunos extranjeros empiezan a demandarla también, atraídos por la cercanía a Salamanca y los buenos colegios, tanto en vivienda unifamiliar como en urbanizaciones".

5. Chueca

La última zona en batir los 8.000 es Chueca, en el barrio de Justicia. "Si excluimos de este barrio las zonas más *prime*, es decir las que comprenden calles como **Génova, Fernando VI, General Castaños o Almirante** —donde el precio puede superar fácilmente los 10.000 euros—, observamos que el valor del producto reformado asciende a los **8.125 euros el metro cuadrado**. Se trata de un área que ha sufrido una **mayor gentrificación**, llegando a más que duplicar el precio en la última década. A pesar de sus calles estrechas se valora la arquitectura tradicional y con sabor a barrio", añade el CEO de Uxban.

"Chueca es el área que ha sufrido una mayor gentrificación, llegando a más que duplicar el precio en la última década"

En opinión de Gonzalo Robles, mientras la ciudad continúa absorbiendo la demanda de clientes, nuevas zonas apuntan a formar parte de estos nuevos *ochomiles*. "Estamos hablando de **Pintor Rosales** —en la zona más próxima al Parque del Oeste—, **Ríos Rosas** —cerca de Nuevos Ministerios— y **Chamartín** —entre el paseo de la Castellana y paseo de La Habana—. Solo el tiempo dirá cuál será el precio cumbre en estas ubicaciones", añade Robles, al tiempo que el fundador de Sophiq añade cómo **el dinamismo ha cruzado incluso la Gran Vía** gracias al desarrollo del Complejo Canalejas y al Four Seasons, y a la remodelación de la Puerta del Sol, e incluso llega hasta la zona del Palacio Real".