URBANISMO PIRÁMIDES, DONDE MÁS SE CONSTRUYE

Más de un millón por vivir dentro de la M-30

La escasa oferta en el mercado dispara este año el precio medio de los pisos nuevos de tres dormitorios en el centro a 1.104.148 euros

DANIEL SOMOLINOS MADRID

Madrid cuenta, en la actualidad, con una oferta total de 1.411 viviendas de obra nueva dentro de la M-30, una cifra muy escasa si se tiene en cuenta que este tipo de edificaciones han caído en picado, en sólo un año, un 56,23%. O lo que es lo mismo, se ha pasado de tener 49 promociones en 2021 a las 25 de ahora. Así lo desprende el último estudio de la consultora inmobiliaria Activum Real Estate Consulting, quien deja dos conclusiones claras sobre la mesa: que hay un gran interés por vivir dentro de la M-30 –prácticamente la totalidad de las promociones de 2021 se han vendido y no queda *stock*– y que, por consiguiente, los precios se han disparado.

> El metro cuadrado más caro, en Alonso Martínez: 12.960,53 euros

Así nos encontramos con un precio medio para una vivienda de obra nueva de dos dormitorios de 693.288 euros y para una vivienda de tres dormitorios de 1.104.148 euros. Cifras inalcanzables para muchos, que obedecen a una razón. «El suelo es el que es, y la oferta es escasa», apunta Ignacio Ortiz, director de estudios de mercado de Activum, para quien generar terrenos donde construir tiene que ir, la mayoría de veces, acompañado por algún tipo de «operaciones inmobiliarias urbanísticas como, por ejemplo, el Calderón».

Es justo la zona de Pirámides la que cuenta con mayor oferta de viviendas de obra nueva, con un total de 447, por las promociones a punto de finalizar de la operación Calderón. El estudio, que ha desgranado su análisis en función a la cercanía de las paradas de Metro, refleja que a Pirámides le siguen las estaciones de Alfonso XIII, con 217 edificaciones nuevas, y de Guzmán el Bueno, con 90. En cambio, las áreas que menos ofertan son las próximas a las paradas de Sevilla, con seis, Alonso Martínez, con siete, y Pacífico, con ocho.

Asimismo, la ya citada estación de Alonso Martínez destaca por tener viviendas de obra nueva con el precio más caro, 12.960,53 euros el metro cuadrado. Si se compara con lo que costaba en 2021, ha subido casi un 15,80%. Le sigue la parada de Lista, con 11.409 euros el metro cuadrado, aunque ésta ha experimentado una subida del 31,44% en comparación con 2021.

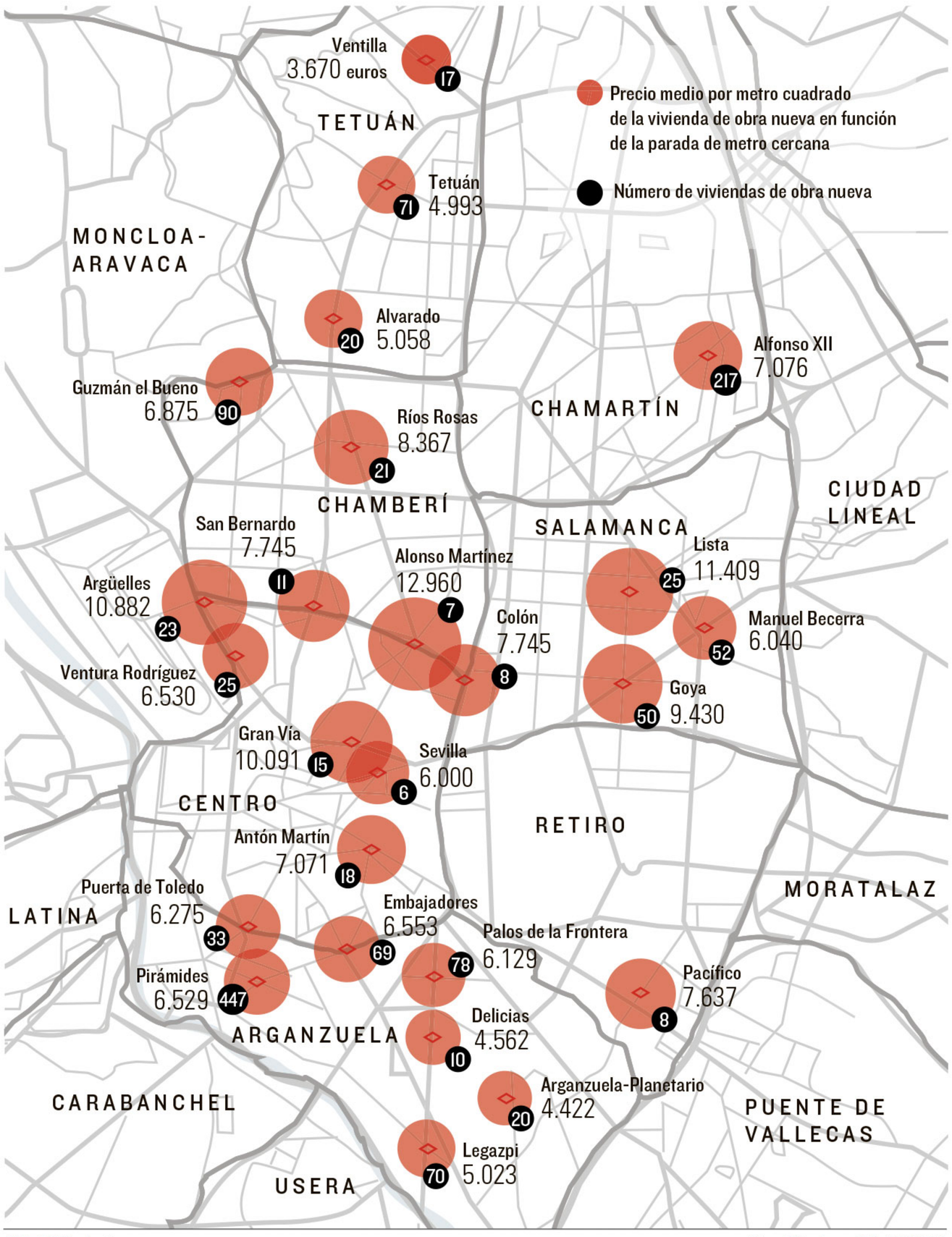
Para bolsillos menos alegres queda la zona de Ventilla, que ostenta el precio más económico: 3.760,33 euros el metro cuadrado, habiéndose incrementado *sólo* un 4,42% respecto al año pasado.

«El comprador, en muchas ocasiones, es capital extranjero. Personas o fondos con capacidades económicas diferentes que quieren poner viviendas a alquilar o para tener lo que llaman un 'piso para situarse en Europa'», precisa Ortiz, que lanza una curiosidad: «Si uno pasa por la noche delante de una promoción en Lagasca verá casi todas las luces del edificio apagadas a una horas donde deberían estar encendidas. Son residencias para cuando visitan Europa, inversiones... Dinero metido en un valor seguro».

Aunque también hay comprador español. Que prefiere, en boca de este experto, vivir en el centro de Madrid, por sus comodidades, a residir en un chalet a las afueras.

«Existe mucho interés por situarse en esta ciudad. Hay gran capacidad compradora y población creciente, además del capital que viene de fuera. Pero Madrid es la cara y la cruz, se puede morir de éxito», expone Ortiz, que acaba concluyendo: «Económicamente la región funciona bien, y eso es muy bueno, pero conlleva estos elevados precios por vivir en el centro. En algunas paradas de Metro donde el metro cuadrado costaba en 2014 unos 7.000 euros ahora, en 2022, te superan los 22.000 euros... Vivir dentro de la M-30 es un lujo».

MAPA DE LA VIVIENDA NUEVA DENTRO DE LA M-30



FUENTE: Activum.

Dina Sánchez / EL MUNDO