

Los precios se disparan fuera de

Se dispara el precio de la vivienda en zonas como Hortaleza, Vicálvaro o Villaverde, debido principalmente

Pablo Cerezal. Madrid

Aunque en un principio se temía que el trabajo remoto, impulsado por la pandemia, pudiera quitar brillo al mercado inmobiliario en las grandes urbes, como Madrid, en favor de otras ciudades medianas con buenos servicios, buena calidad de vida y unas viviendas más asequibles, lo cierto es que la vivienda en la capital se ha recuperado con fuerza en el último año, con un crecimiento de los precios del 5,8% en el conjunto de 2021 con respecto al año anterior y del 10,5% en el cuarto trimestre, de acuerdo con las últimas cifras de la tasadora Tinsa, lo que apunta a una fuerte aceleración. Sin embargo, que el coronavirus no haya provocado una salida de la demanda a cientos de kilómetros no implica que no haya causado un desplazamiento a unos pocos kilómetros a la periferia. De hecho, si hasta 2020 eran los distritos dentro de la Almendra Central los que habitualmente lideraban las subidas de precios, ahora son los que están fuera de esta línea, e incluso fuera de la M-30, los que registran un crecimiento a doble dígito.

Es el distrito de Hortaleza el que lidera las subidas de precios, con un alza del 15,7%, seguido de Vicálvaro (14,3%), Villaverde (13,2%), Tetuán (13,1%), Ciudad Lineal (12,8%), Moncloa-Aravaca (12%), Fuencarral-El Pardo (10,7%) y Barajas (9,6%). Y de estos ocho primeros distritos apenas uno corresponde a la Almendra Central. "Actualmente ha aumentado la demanda de compradores que buscan adquirir una vivienda en la periferia de Madrid porque ha cambiado a su vez la tipología de un piso a otra residencia más grande, con terraza, o a viviendas unifamiliares con parcela", explica Rafael Alamillo, CEO de Home Boutique. "El fuerte aumento de la opción de teletrabajar hace que las viviendas deban cumplir con una serie de requisitos que antes no tenían tanta importancia, como una habitación extra dedicada a despacho o zona de trabajo exclusiva. Esas viviendas son más accesibles económicamente fuera de la almendra central, lo que hace que se esté produciendo un pequeño éxodo de demanda al extrarradio".

Y esta tendencia ha reducido, a su vez, la presión sobre los distritos más céntricos de la capital tras los fuertes descuentos de 2020, cuando Arganzuela se abarató un 8,4% y el Centro, un 6,4%. Y ninguno de los dos ha llegado a recuperar las cifras previas al coronavirus, ya que el Centro ha subido un 5,3% este año y Arganzuela, un 5,3%. Sin embargo, no son los únicos distritos dentro de la Almendra Central con subidas moderadas de precios, ya que todos, con la excepción de Tetuán, registran incrementos muy por debajo de la media de la

UNA RECUPERACIÓN MUY DESIGUAL

Variación interanual del precio de venta de la vivienda a cierre de 2021, en porcentaje.

(...) Precio, en euros/metro cuadrado

Las más rezagadas
Las que más suben

Subida media del precio:
10,5% (3.127)



Expansión

Fuente: Tinsa

Ni Centro ni Arganzuela han recuperado las cifras de precio previas al coronavirus

ciudad (10,4%). Es el caso de Retiro (con una subida del 3%), Chamberí (5,4%), Salamanca (6,7%) o Chamartín (7%). Esto es, los siete distritos en la Almendra Central han tenido un incremento cuatro puntos por debajo de la media de la ciudad en promedio. Esta tendencia se produce por-

Todo el centro, salvo Tetuán, registra incrementos por debajo de la media de la ciudad

que el teletrabajo, además de favorecer la búsqueda de espacios más amplios y luminosos, resta atractivo a las viviendas ubicadas más cerca de las empresas.

Con todo, hay que señalar que no todos los barrios de la periferia brillan con la misma intensidad, ya que