



LAS CINCO ESTACIONES QUE MÁS INFLUYEN SOBRE EL PRECIO COMPRA-VENTA



FUENTE: Urban Data Analytics.

¿CÓMO INFLUYE EL METRO EN EL MERCADO?

La cercanía de una parada del suburbano es un factor importante a la hora de determinar el precio de las casas en venta y alquiler, pero no el único. Se deja sentir especialmente fuera de la M-30, sobre todo en las zonas sur y este

LUIS M. DE CIRIA MADRID

El mercado de la vivienda y el transporte público guardan una estrecha relación en las grandes ciudades. En estas urbes, la proximidad de la red de comunicaciones, especialmente del Metro, supone uno de los principales factores de decisión para muchos demandantes de hogares, ya sea en compra o en alquiler. Y esto, obviamente, tiene un efecto directo sobre el mercado inmobiliario.

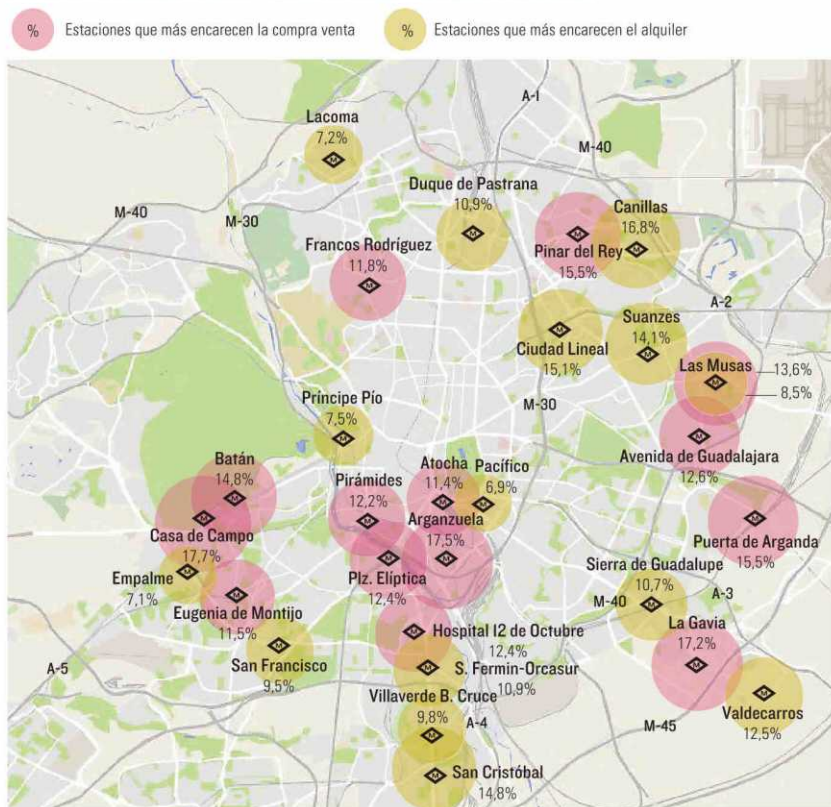
A priori, resulta fácil pensar que la proximidad de una boca de Metro puede tener una repercusión positiva tanto en los precios como en los plazos de venta de una vivienda, pero la realidad es que este efecto no es fácil de medir y ni siquiera está demasiado claro, pues en determinadas localizaciones pesan más otras características, como el estado de los inmuebles, la tranquilidad de la zona o la composición sociodemográfica del vecindario.

SU VIVIENDA se ha propuesto descubrir hasta qué punto influye la cercanía del Metro en el mercado inmobiliario de Madrid. Para ello, además de pulsar la opinión y conocer la experiencia comercial de agentes que operan en el mercado residencial madrileño, tanto de compraventa como de alquiler, este suplemento ha recurrido a la tecnología de Big Data, que permite el análisis de grandes cantidades de datos en tiempo real.

Urban Data Analytics (uDA), una de las compañías pioneras en aplicar estas técnicas en el mercado inmobiliario, ha elaborado un estudio *ex profeso* para SU VIVIENDA en el que ha estudiado los precios del metro cuadrado, tanto en venta como en alquiler, en torno a todas y cada una de las estaciones de la red de Metro de la capital.

uDA ha analizado los precios de venta y alquiler de todas las viviendas comercializadas en el último año, estableciendo dos radios concéntricos, de cero a 250 metros y de

ASÍ AFECTA EL METRO AL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID



FUENTE: Urban Data Analytics.

EL MUNDO

250 a 500 metros, respectivamente, en torno a todas las entradas de Metro de la capital para comprobar en qué localizaciones la proximidad de la estación afecta a los precios de los inmuebles.

Lo primero que llama la atención al observar los datos que arroja el estudio es que el precio de las viviendas sube en el radio más próximo en la mitad de las estaciones, mientras que en la otra mitad baja. Por otro lado,

se observa un patrón: las estaciones que más afectan en sentido positivo a la cotización de los pisos están en zonas alejadas del centro urbano y casi todas se encuentran en el arco sur y este de la ciudad. En el centro, por el contrario, la cercanía a una parada de Metro apenas condiciona el precio de la vivienda.

Exactamente, en torno a las paradas de Casa de Campo, Arganzuela-Planetario, La Gavia, Puerta de Ar-

ganda, Pinar del Rey, Batán, Las Musas, Avenida de Guadalajara es donde la cercanía del Metro más encarece las viviendas. En estas localizaciones, las casas que están en un radio de hasta 250 metros de la estación son entre un 12% y un 18% más caras que las que se encuentran hasta 500 metros de distancia.

En cuanto al alquiler, son las estaciones de Canillas, Ciudad Lineal, San Cristóbal, Suanzes, Valdecarros, Duque de Pastrana, San Fermin-Orcasur y Sierra de Guadalupe las que más afectan a la subida de las rentas (entre un 17% y un 19%).

Pero de igual manera, hay otras tantas áreas en las que el informe muestra que las viviendas próximas a las estaciones son significativamente más baratas que las que se encuentran en un radio más distante. Este hecho indica que la cercanía de una boca de Metro es un factor importante para el mercado de la vivienda, pero no llega a ser determinante o, al menos, no lo es en todas las localizaciones.

«Los factores urbanos que determinan el precio de la vivienda son muy variados y más numerosos cuanto mayor es la consolidación del barrio. Es por eso que la influencia de la cercanía al Metro de forma aislada se concentra en el exterior de la M-30», explica Carlos Olmos, director y cofundador de uDA. «Dentro de esta periferia, la mayor influencia se da en las estaciones de las zonas sur y este, ámbitos donde la renta bruta disponible es menor y, por lo tanto, dependen más del transporte público», añade.

Así pues, tras un primer análisis se puede llegar a la conclusión de que, en términos generales, el Metro únicamente es un factor decisivo a la hora de determinar el precio de la vivienda en algunas localizaciones del extrarradio de la capital, especialmente en el arco sur y este, y en algunas (pocas) de la zona centro.



LAS CINCO ESTACIONES QUE MÁS INFLUYEN SOBRE EL PRECIO ALQUILER



Emilio Amade / EL MUNDO

Además, normalmente, en conjunción con otra serie de circunstancias.

«Tradicionalmente, los factores que más influyen en el precio unitario de la vivienda son la cercanía al transporte y otros servicios, junto con una alta densidad urbana de la zona, la renta media de sus habitantes, la mixticidad de usos y la cantidad de puestos de trabajo próximos», asegura Olmos.

«La existencia de una calle principal, la cercanía a zonas comerciales o de ocio, a centros administrativos y culturales o a colegios entran también en juego a la hora de valorar una vivienda, por lo que es muy difícil aislar la influencia del Metro en el precio unitario de la vivienda», matiza desde uDA.

COMPRAVENTA

Para tratar de arrojar algo más de luz a la que aportan los datos estadísticos, este suplemento ha recabado la opinión de quienes trabajan en su día a día vendiendo o alquilando pisos en Madrid. Y su percepción va en la misma línea: el Metro influye mucho, pero no es el único factor determinante.

Así lo manifiesta Moisés Hernández, portavoz del Grupo Tecnocasa en Madrid, una red de agencias con más de 200 oficinas en la región. «Sin ser determinante (lo es más el hecho de que haya o no ascensor), la cercanía del Metro influye en el precio de las viviendas, pero donde más se nota su efecto es en el tiempo que se tarda en vender una casa. Si un piso está en precio, se comercializa en una media de tres o cuatro meses,

mientras que si tiene Metro cerca ese plazo baja a los dos meses», comenta Hernández. «Y, desde luego, los anuncios en los que se especifica que hay Metro cerca reciben más llamadas», añade.

Estas facilidades de venta tienen que ver con los deseos que manifiestan los compradores cuando emprenden la búsqueda de una vivienda. «En ocho de cada 10 solicitudes de compra que nos llegan (la red maneja actualmente más de 35.000), nuestros clientes indican la cercanía de una boca de Metro como una de sus prioridades», confirma el profesional de Tecnocasa. «Eso sí», puntualiza, «en pleno centro de la ciudad es donde menos se declara este deseo y es en los PAU del norte y en los barrios del sur de Madrid donde más influye».

«En estas zonas específicas, los clientes nos demandan que haya Metro y buscan que éste les permita llegar al trabajo en menos de 45 minutos. Después, en el orden de prioridades, le dan importancia al tema de los colegios», explica Hernández.

ALQUILER

En el mercado del arrendamiento el Metro pesaría incluso un poco menos que en el de compraventa, ya que una de las ventajas de este régimen es que permite escoger vivienda, adaptando su ubicación a la del puesto de trabajo. Así lo expone David Caraballo, director Comercial de la compañía Alquiler Seguro, para quien los factores fundamentales que llevan a un inquilino a decidirse

por arrendar una vivienda u otra son «la ubicación, el precio y el estado de la casa». «El que haya o no Metro es un factor muy importante, pero no definitivo», comenta.

«Un porcentaje alto de inquilinos maneja como primer criterio la cercanía a colegios o a su centro de trabajo, ya que es una de las ventajas que ofrece el vivir de alquiler. Aun-

der adquisitivo», explica. «En la zona centro no es tan influyente el poder adquisitivo de los inquilinos y sí más la escasez de plazas de garaje y la dificultad de aparcar un vehículo propio», añade.

NUEVAS PROMOCIONES

Donde más claramente podría afectar la cercanía de una estación de Metro sería en el mercado de las viviendas de obra nueva. Tanto es así, que el presidente de la promotora Vía Célere, Juan Antonio Gómez-Pintado, con proyectos en marcha repartidos por varios puntos de Madrid, cifra en «hasta un 10% o 15%» el incremento de precio que puede tener una vivienda nueva respecto a otra de similares características si ésta se ubica cerca de una estación de Metro.

«Uno de los puntos fuertes de una promoción es su ubicación y las comunicaciones de la zona. Es algo que los clientes valoran cada vez más, por lo que tener el Metro a escasa distancia es un punto positivo para la promoción», afirma Gómez-Pintado.

En cuanto a las zonas concretas, en la misma línea que muestra el análisis de datos de uDA o las percepciones de Hernández y Caraballo, este empresario cree que es en la cara sur de Madrid donde este factor puede ser más determinante. «El Metro se valora muy positivamente en cualquier área de la capital, puesto que siempre es una buena alternativa a otros medios de transporte, pero hemos detectado que en el sur de la ciudad su importancia tiene más peso», concluye.



Anuncio de una promoción con el Metro como gancho comercial. SERGIO ENRIQUEZ

que está claro que el hecho de contar con una boca de Metro cerca es un factor que siempre ayuda a la decisión del posible arrendatario», asegura Caraballo.

En cuanto a las áreas donde más influiría este factor, Caraballo habla de algunas de la zona centro y de otras como Vallecas, Usera y Carabanchel. «Hay que tener en cuenta que el Metro es la alternativa de desplazamiento más económica para los perfiles de inquilino con menor po-

- SU INFLUENCIA**
- ESTÁ RELACIONADA**
- CON EL NIVEL**
- ADQUISITIVO DE LA**
- DEMANDA O CON**
- LA DIFICULTAD**
- PARA APARCAR**