
Pisos grandes de ultralujo, el objeto de deseo que escasea en Madrid

Manme Guerra • [original](#)

Desde hace algo más de una década, Madrid ha visto [el desembarco de grandes fortunas](#), especialmente latinoamericanas, que se han hecho con buena parte del parque inmobiliario *prime*, principalmente [del barrio de Salamanca](#), hasta tal punto que hay calles que los vecinos llamaban ya “little Cara...

Gracias por leer Cinco Días

cas”. Pero [los ricos que pusieron sus ojos en la ciudad](#) para comprar un bien inmueble se están encontrando ahora con una piedra en el camino, la falta de oferta de grandes pisos de ultralujo, esos que tienen más de 500 metros cuadrados en pleno centro de la capital.

“Los clientes cada vez quieren pisos más grandes. Hubo una fase en la que estaban un poco más en torno a los 250 metros cuadrados, pe temporadas más largas. Ya conocen la ciudad y les gusta. Están pidiendo viviendas muy grandes que antes no salían tan fácilmente”, cuenta Mercedes Rodríguez de la Fuente, socia inmobiliaria de The Sibarist.

La falta de casas “de tamaño considerable” se explica, según Rodríguez de la Fuente, porque en los años ochenta se segregaron “muchos pisos de las fincas clásicas de Madrid, que tenían entre 600 y 800 metros cuadrados”. Dicha escasez conlleva un aumento de los precios y que las operaciones primordialmente “se lleven a cabo fuera de mercado, con clientes de cartera y directamente con particulares”, afirma, antes de añadir que en su inmobiliaria boutique tienen en estos momentos tres clientes en búsqueda de propiedades de este tipo.

Una visión similar a la de Rodríguez de la Fuente la comparte Iván Barrondo, director general de John Taylor España & Andorra. “Creo que falta esa tipología de piso grande. Antes lo habitual era segregarlos. Ahora, cuando sale alguno al mercado, aconsejo que tiene más valor uno de 600 metros que hacer dos de 300 metros. Tampoco es que se vendan en una semana, porque al ser pisos muy grandes y en zonas muy buenas son precios muy altos. Y a partir de determinado rango, cada millón que subes, el mercado se va estrechando y hay pocos clientes. Pero hay demanda y se venden”. Barrondo pone como ejemplo una operación en la que su inmobiliaria ha intermediado recientemente en la zona de Jerónimos, al lado del parque del Retiro. “Seguían siendo dos pisos registrales, pero han estado unidos durante 30 años. Quien lo ha comprado lo va a seguir manteniendo como uno”, comenta, sin dar más detalles de la operación.

Asegura Rodríguez de la Fuente que los compradores que buscan estos pisos más grandes son, en su mayoría, aquellos que ya llegaron a Madrid hace años y que ahora, al pasar cada vez más parte de su tiempo en la ciudad, necesitan más espacio. “Tenemos clientes que hace cinco años compraron con nosotros y ahora están vendiendo a otros que llegan, ganando una plusvalía importante, para irse a viviendas más amplias”.

Eso sí, se cambian de casa, [pero les cuesta moverse del barrio de Salamanca](#) “Es donde más demanda de este tipo de pisos hay, debido al mercado latinoamericano. Sigue siendo el barrio vitrina, y por la ebullición que vive los precios son alrededor de un 20% más elevados”, asevera Andrea Acosta, directora de ventas de Chamberí en Engel & Völkers Madrid, quien ha notado cierto movimiento hacia el barrio que ella gestiona, y que se encuentra a pocos cientos de metros cruzando el paseo de la Castellana. “Hemos tenido algún comprador que busca un piso de 600 metros, pero en Salamanca lo tiene a 12.000 euros el metro cuadrado y en Chamberí lo puede conseguir a 10.000 u 8.000, dependiendo de la reforma o no del piso”. Uno de los activos que tiene en su *portfolio* es un ático de 944 metros cuadrados por 13.900.000 euros.

Como hicieron en su día los ricos compradores que ya llevan años en la ciudad y buscan más espacio para pasar largas temporadas, a Madrid siguen acudiendo fortunas que [buscan comprar inmuebles a modo de inversión](#). No en vano, la capital se situaba como cuarta ciudad del mundo por consideración para invertir –por detrás de Dubái, Miami y Dublín– en *The Wealth Report*, publicado por Knight Frank en los primeros meses del año. En el mismo se preveía un incremento del 4% del precio del metro cuadrado en 2023, un porcentaje que subía hasta el 5%-10% para ciertas zonas del barrio de Salamanca y Chamberí.

En el comprador extranjero que llega a la capital para adquirir una vivienda *prime* a modo de inversión están especializadas Gloria Silva y Cecilia Varela. “Nuestros clientes no buscan esos pisos de entre 500 y 800 metros cuadrados. Sí que están acostumbrados a ellos en sus países, pero en España quieren invertir en viviendas para pasar un periodo vacacional y lo demás rentabilizarlo mediante el alquiler. Prefieren uno de 250 o 300 metros cuadrados, que está en un baremo de entre dos y tres millones y se alquila muy bien. Lo que más se alquila es uno de tres dormitorios”, señala Silva. La asesora inmobiliaria explica que cuando vienen de vacaciones personas extranjeras, les compensa más rentar un piso de este tipo que irse a un hotel de lujo durante 10 o 15 días, y que es una de las formas de los inversores para sacar rendimiento al inmueble. De hecho, añade, hay empresas que se dedican a este tipo de alquiler para extranjeros que llegan a la ciudad por unas semanas.

Por su parte, Varela hace referencia a otra de las ciudades citada en el informe de Knight Frank, al afirmar que “Madrid tiene un plus en la relación calidad-precio con respecto a Miami, porque allí es más costoso mantener una propiedad”. Sin olvidar “la ventaja” de que en la capital “se puede ir caminando a los sitios, tiene muchas posibilidades de entretenimiento, una gran oferta gastronómica y un aeropuerto muy accesible desde el centro”. “Estamos viendo que son motivos que les están interesando a los inversores, y por eso están viniendo”, indica sobre sus clientes, que en su mayoría son empresarios “que han viajado, tienen cultura y que aportan a la ciudad porque se mimetizan y la viven”.

Tradicición. Todas las fuentes consultadas coinciden en que las grandes fortunas extranjeras quieren pisos en fincas clásicas, algunas de principios del siglo pasado, con fachada representativa y, a poder ser, una antigua entrada de carruaje.

Localización. El barrio de Salamanca, en concreto la parte más pegada al paseo de Recoletos y la Castellana, es la zona más demandada. Aunque han comenzado moverse a [áreas próximas como Justicia y Chamberí](#).

Interior. El comprador foráneo busca casas cuyas habitaciones tengan baños en suite, que dispongan de zona de lavadero separada y con la cocina en la zona social, características importadas de otros lugares como Miami.