

MONOPOLY, DEL JUEGO DE MESA A LA REALIDAD

El juego que ha convertido en promotores inmobiliarios a millones de niños de medio mundo cumple 80 años. SU VIVIENDA aprovecha la efeméride para revisar la valoración de sus calles y conocer su rentabilidad.

J. SALIDO COBO / L. M. DE CIRIA MADRID
A indios y vaqueros, a policías y ladrones, a médicos... y a promotores inmobiliarios. Aunque el último de los roles pueda resultar impropio de este listado de juegos infantiles, lo cierto es que millones de niños de medio mundo llevan décadas jugando a hacerse ricos comprando y vendiendo propie-

dades inmobiliarias. El responsable, el Monopoly, uno de los juegos de mesa más populares de la historia, que este año celebra su 80º aniversario.

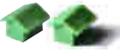
Aprovechando la efeméride, SU VIVIENDA traslada las casillas del tablero de juego a las verdaderas calles de Madrid que representan. A precios reales de hoy. Para hacerlo, ha conta-

do con la colaboración de la tasadora TecniTasa, que ha valorado los precios medios de la vivienda y del suelo en las diferentes ubicaciones del tablero y la rentabilidad media que se podría obtener por el alquiler de las viviendas.

Más allá de la celebración, el objetivo es conocer la realidad inmobiliaria de estos enclaves, que desde hace más

LOS ORÍGENES.

El juego de mesa nace en EEUU en 1935 y llega a España a mediados de la década de los años 60.



de 50 años (el juego llegó a España en la década de los 60) están en la mente de los inversores inmobiliarios de sobremesa. ¿Seguirían siendo hoy la Ronda de Valencia y la Plaza de Lavapiés las zonas menos cotizadas y el Paseo de la Castellana y el del Prado las más caras? ¿En qué calles habría que invertir para obtener más rentabilidad?



LA MEJOR INVERSIÓN EN EL MERCADO REAL

Precio medio vivienda: 2.430 euros/metro.
Precio medio suelo: 1.120 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 5,23%.

La dos vías más asequibles del Monopoly lo siguen siendo en la realidad. La Plaza de Lavapiés y la Ronda de Valencia registran el precio promedio más bajo, con un metro cuadrado de las viviendas que cotiza a 2.430 euros, llegando a caer hasta 1.480 euros en el peor producto. Estos enclaves arrojan la mayor rentabilidad vía alquiler: 5,23%.

BARRIO DE FUSIÓN. En esta zona, a la consolidada demanda de la inmigración se ha unido un perfil de artistas jóvenes –atraídos por un ambiente multicultural– y parejas que buscan comprar o alquilar viviendas cerca del centro ajustadas a sus presupuestos. Esta boyante realidad ha propiciado un dinámico mercado del arrendamiento, que están explotando los inversores, sabedores de que las mayores rentabilidades las ofrecen los inmuebles más baratos.

OFERTA VARIADA. Este escaparate inmobiliario mezcla viviendas de los años 60 (pequeñas, obsoletas y muchas sin ascensor) con nuevas promociones y edificios singulares rehabilitados. En esta última oferta, los precios más altos superan los 4.000 euros por metro cuadrado. Este enclave seguirá produciendo nuevo producto debido a que aún queda suelo urbanizable (el más asequible del tablero, a 1.220 euros por metro edificable).



INTERESANTE RENTABILIDAD ENTRE LA HETEROGENEIDAD

Precio medio vivienda: 2.720 euros/metro.
Precio medio suelo: 1.450 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 5,15%.

El juego tampoco se corresponde con la realidad en estas casillas. Mientras que en el juego, la Glorieta de Cuatro Caminos, Avenida Reina Victoria y Calle Bravo Murillo representan el segundo paquete menos interesante, en el mercado actual dan la segunda mayor rentabilidad (5,15%) en alquiler. Cuentan con el segundo precio promedio más bajo: 2.720 euros por metro.

DOS CARAS MUY MARCADAS. La Glorieta de Cuatro Caminos sirve de punto divisorio de dos mercados muy diferentes. Al norte, dirección Plaza de Castilla, abundan los inmuebles muy antiguos y hay contadas promociones nuevas (existe un alto porcentaje de residentes inmigrantes). Tanto la compra como el alquiler fluyen hasta el extremo de que la demanda supera a la oferta. La cara sur de Bravo Murillo y la Avenida Reina Victoria son otra historia, con precios más altos (3.830 euros por metro es el pico) y una oferta de pisos grandes, en mejor estado y con demanda nacional. Estas dos áreas tiran del valor del suelo.

'SCALETRIX' SIN REPERCUSIÓN. La nueva reforma de la Glorieta de Cuatro Caminos, con la eliminación de la infraestructura del *scaletrix*, no ha producido la revalorización inmobiliaria que se preveía en la zona.

DE LAS QUE MEJOR HAN PLANTADO CARA A LA CRISIS

Precio medio vivienda: 3.650 euros/metro.
Precio medio suelo: 2.180 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 4,89%.

No están entre las más preciadas en el Monopoly, pero han demostrado ser buenas apuestas inmobiliarias en la vida real. Los enclaves de la Glorieta de Bilbao y las calles de Alberto Aguilera y Fuencarral han sido unos de los que mejor han resistido a la crisis. Actualmente, presentan precios muy parecidos a los de 2005. El metro cotizado a 3.650 euros, mientras que hace una década costaba 4.250 euros.

ESCAPARATE MUY RICO. Las tres calles tienen una rica oferta residencial en tipologías y precios con la comercial calle de Fuencarral como estandarte. Los bloques antiguos (con todo tipo de pisos: pequeños, grandes, obsoletos, reformados, etc.) conviven con edificios modernos, los menos, que han sido rehabilitados. Las nuevas promociones salen a cuenta gotas en una zona sin suelos disponibles.

EFFECTO MALAÑANA. En la calle de Fuencarral, entre Tribunal y Gran Vía, existe el *efecto Malañaña*, como se le conoce coloquialmente a este barrio de moda. Pese a contar con casas desfasadas, disfruta de una enorme demanda juvenil de alquileres. Muchos de los edificios rehabilitados han sido troceados en pequeños pisos para explotarlos al máximo. La rentabilidad por el alquiler asciende hasta el 4,89%.



DE VÍAS SECUNDARIAS A SER LAS MÁS CODICIADAS

Precio medio vivienda: 5.600 euros/metro.
Precio medio suelo: 3.700 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 4,35%.

Posiblemente, lo más destacado del análisis de TecniTasa sea el gran salto que dar por las calles Serrano y Velázquez y la Avenida Felipe II en el tablero si se actualizara el juego. Estas tres vías son hoy las más caras de Madrid con un precio medio de sus casas de 5.600 euros por metro y con valores máximos de 8.640. El producto más barato parte de 3.100 euros –estaría en Felipe II, el área más popular–.

ALTOS PRECIOS/BAJA RENTABILIDAD. A pesar de ser la zona más cotizada, en su contra juega su baja rentabilidad, la menor de las zonas analizadas. Las viviendas en alquiler apenas producen beneficios del 4,35%. Eso sí, gozan de una gran demanda, al igual que la compra, muy pudiente (inquilinos sin riesgos). La crisis apenas se ha notado: los precios medios y altos son hoy incluso más altos que hace una década.

EXCLUSIVIDAD. En plena Milla de Oro, en el Barrio de Salamanca, estas vías (principalmente, Serrano y Velázquez) acogen propiedades de lujo objeto de deseo de las grandes fortunas internacionales. La demanda supera a la oferta y el único producto que sale al mercado es a través de la rehabilitación. La reperCUSIÓN del suelo en el precio de la vivienda es de 3.700 euros por metro, la más alta con diferencia.



HOMOGENEIDAD Y ESTABILIDAD RESIDENCIAL

Precio medio vivienda: 3.750 euros/metro.
Precio medio suelo: 2.260 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 4,87%.

Pasando a la segunda parte del recorrido del Monopoly, la más preciada sobre el cartón, se llega a las conocidas y céntricas calles de Cea Bermúdez y María de Molina y en la Avenida de América. Se trata de vías residenciales muy homogéneas y con precios estables. Al igual que en el juego, en la realidad la zona se mantiene en la parte media del mercado, en precios y en rentabilidad.

AJUSTES MODERADOS. El valor promedio de las casas apenas ha bajado un 15% en la última década pese a la crisis que ha padecido el sector. Ha pasado de los 4.420 euros por metro cuadrado a los actuales 3.750. Las viviendas más caras cuestan 5.430 euros por metro cuadrado y las más baratas salen a 2.440 euros por metro. En cuanto a las tipología, predominan los pisos de gran superficie y escasean los apartamentos pequeños.

POCO MOVIMIENTO. La mayoría de residentes responde a propietarios y vive en viviendas de tres y cuatro dormitorios con dependencia para el servicio, lo que provoca que el mercado por el lado de la oferta se mueva poco. Los pisos más pequeños, de una o dos habitaciones, suelen estar arrendados. En este caso, la rentabilidad, al tratarse de inmuebles con precios en la franja alta, se sitúa en el 4,87%. El suelo por desarrollar en esta zona es prácticamente inexistente y su repercusión en las viviendas sería de 2.260 euros por metro cuadrado edificable.

TRES MUNDOS DIFERENTES CON MUCHO POTENCIAL

Precio medio vivienda: 3.600 euros/metro.
Precio medio suelo: 2.150 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 4,91%.

Tres zonas próximas, incluso colindantes, pero de contrastes. De ahí que presenten una horquilla de precios de la vivienda muy extensa, que va de los 2.060 a los 6.140 euros por metro cuadrado, situándose el coste medio en 3.600. Bajo el mismo color del Monopoly aparece una calle más clásica influida por la cara sur de la ciudad (Bailén), otra vía de entrada a la gran urbe con poca oferta residencial (Avenida de los Reyes Católicos) y un área representativa cuyo entorno es más que apetecible (Plaza de España). La centralidad de este triple enclave lo convierte en un foco de inversión nacional e internacional.

EDIFICIO ESPAÑA Y TORRE DE MADRID. Dos actuaciones, una ya hecha realidad y otra en ciernes, dan fe del potencial del área en torno a la Plaza de España. Por un lado, el Edificio España, en desuso y que tan de actualidad está en los últimos meses, se ha convertido en el gran foco inversor después de que un multimillonario chino pagara por el inmueble 265 millones de euros. Y por otra parte, la renovación de la Torre de Madrid, en una esquina de la plaza, ha puesto en el mercado más de 100 viviendas de lujo desde 550.000 euros.

GRANDES EXPECTATIVAS. Actualmente, la zona está por debajo de sus expectativas, pero en el momento en el que todas los proyectos de rehabilitación pendientes arranquen será muy demandada y se apreciará.

CONTINÚA EN LA CRESTA DE LA OLA INMOBILIARIA

Precio medio vivienda: 3.260 euros/metro.
Precio medio suelo: 1.880 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 5%.

Históricamente –también en el histórico Monopoly– han sido y son tres zonas de referencia en Madrid. El hecho de formar parte del corazón de la ciudad les ha privado de su razón de ser residencial. Hoy cuentan con multitud de edificios administrativos, hoteles, oficinas, despachos, etc. La mayor parte de su oferta de casas se encuentra a partir del número 100 de la calle Alcalá y de ahí que los precios medios no sean excesivamente elevados.

ÁREA 'PRIME.' La zona *prime* se circunscribe a la Puerta del Sol y los tramos de Sol a Cibeles y de ahí a El Retiro. Tres trayectos donde escasean las viviendas, desplazadas por los comercios y despachos. Es en Sol donde hay más residencias, con alquileres desorbitados. Estas rentas disparan la media de la rentabilidad de la zona al 5%. La mayoría de propietarios en Sol, conscientes del gran filón de sus casas, se han mudado y explotan sus deseadas viviendas en el corazón de Madrid. Hablar de nueva promoción aquí es casi una utopía, aunque recientemente se ha levantado Gran Vía 48, uno de los proyectos residenciales más caros de la capital.

VIVIENDA PROTEGIDA. Los más de 10 kilómetros de la calle Alcalá, que desemboca en Ciudad Lineal, acogen todo tipo de pisos, incluso viviendas protegidas pequeñas y sin ascensor pasada la plaza de toros de Las Ventas. Una parte donde los precios bajan hasta los 1.550 euros por metro cuadrado.

LO MÁS DESEADO DEL JUEGO, LEJOS DE LA REALIDAD

Precio medio vivienda: 3.690 euros/metro.
Precio medio suelo: 2.220 euros/metro.
Rentabilidad por alquileres: 4,88%.

Comprar los paseos de La Castellana y del Prado en el Monopoly es casi sinónimo de victoria. Se trata de las dos vías con los precios y las rentabilidades más altas en la ficción. Nada más lejos de la realidad. En 2015, estos paseos ni son los más cotizados ni los más rentables, aunque cuentan con puntos muy candentes, donde las casas llega a valer 6.050 euros por metro.

EXPANSIÓN QUE DEVALÚA. Al igual que ocurre con la calle Alcalá, el crecimiento de la ciudad ha hecho que este eje haya crecido, perdiendo parte de su esencia. El Paseo de La Castellana aparece hoy partido en dos por la Plaza de Castilla. Al norte queda una zona más degradada –con la excepción de las cuatro torres– que contrasta con el lado *prime* del sur.

EPICENTRO CULTURAL. El Paseo del Prado, lo máximo en el juego, ofrece poco margen de explotación. Copado de museos, bancos e incluso algún ministerio, cuenta con pocos bloques residenciales, emplazados en su desembocadura sur, Atocha, con viviendas grandes sin reformar y sin ascensor. Es aquí y en el norte de La Castellana donde se encontrarían los precios más bajos de las casas (1.940 euros por metro cuadrado).

Información elaborada con la colaboración de: Fernando García-Marcos, Paloma Ferrández y Asunción Casado, técnicos expertos de TecniTasa; y diversos profesionales locales de Alfa Inmobiliaria.