



LA 'VUELTA AL COLE' TAMBIÉN MARCA EL PRECIO DE LA VIVIENDA

LA PROXIMIDAD A LA ESCUELA HACE SUBIR EL COSTE DE LAS CASAS

Este efecto se da en barrios de Madrid de alto poder adquisitivo, donde muchas familias con hijos eligen vivir cerca del colegio para no coger coche e ir caminando

M^a JOSÉ G. SERRANILLOS MADRID

Un estudio de la consultora internacional Inrix Global asegura que cada conductor madrileño pierde 42 horas al año en atascos. La cifra sitúa a la capital a la altura de otras grandes urbes, como Los Ángeles, Nueva York o Sao Paulo, donde sus ciudadanos sufren cada día el caos circulatorio.

Se estima que el centro de Madrid concentra a diario en torno a un millón de coches, cuyos conductores se desplazan para ir a trabajar principalmente, entre otros motivos. Otra razón que implica coger el vehículo es la de llevar y recoger a los niños del colegio, que también supone en muchos puntos de la ciudad un importante motivo de colapso en las horas punta.

Basta pasear por las puertas de los colegios a primera hora de la mañana y en torno a las 17 de la tarde para comprobar la cantidad de coches en doble fila, ocasionando atascos, pitidos y molestias.

Por ello, para muchas familias vivir al lado del centro escolar supone calidad de vida y una razón de peso para adquirir una vivienda próxima a él. Evitan coger el coche y llevan a sus hijos caminando, ahorrándose tiempo, y nervios, en desplazamientos. Así lo creen muchos compradores de clase media alta y alta que pueden permitirse una propiedad en casi cualquier barrio de Madrid y optan por esta proximidad.

El condicionante escolar hace que en estas zonas el precio de las casas en venta y en alquiler a menos de 250 metros del colegio sea superior, en comparación con los inmuebles localizados más lejos. En otras palabras, la cercanía al *cole* es un factor que hace revalorizar las viviendas en ciertas zonas de Madrid.

Así lo confirma un informe de la consultora inmobiliaria CBRE, que ha realizado un análisis de precios y alquileres tomando como base los 22 colegios –privados y concertados– de la Comunidad de Madrid incluidos en el ránking de EL MUNDO de los mejores centros educativos de España. La mayor parte de ellos se encuentran en distritos madrileños de residentes con alto poder adquisitivo.

Ahora que la *vuelta al cole* se encuentra en su momento álgido, puede ser buena ocasión para que muchos padres reflexionen sobre las comodidades de tener casa y escuela al lado.

Una de las conclusiones del estudio muestra que la influencia entre cercanía y precio es más notable en el caso del alquiler. Asegura, además, que la disponibilidad de inmuebles para comprar o alquilar es menor en los 250 metros alrededor del centro educativo, mientras que existen más opciones en las zonas más alejadas.

Un primer análisis del documento lleva a mirar a la zona de Arturo Soria: mayoritariamente residencial y con casas unifamiliares y *chalets* en urbanizaciones cerradas. En el área alrededor de esta arteria se

localizan los colegios Nuestra Señora de Santa María, Ramón y Cajal y Arturo Soria. A mayor cercanía, las casas en alquiler aumentan de media un 12% en comparación con las más alejadas, y la disponibilidad residencial se reduce un 80%. En el primer caso, el precio del metro cuadrado se encuentra alrededor de los 15 euros, de tal forma que, por un hogar de 150 metros cuadrados, se pagan 2.250 euros mensuales. Si se toma el coste de venta de una casa, éste es un 4% superior en las opciones más cercanas al colegio, frente a las más alejadas. La oferta para comprar se reduce un 82%. Por ejemplo, el valor medio de las residencias próximas al centro de Nuestra Señora de Santa María asciende a 4.088 euros el metro cuadrado, mientras que las más distantes reducen ligeramente su coste a los 3.716 euros. En las proximidades del colegio Ramón y Cajal, el metro cuadrado cuesta 4.337 euros, 100 euros más que las casas más lejanas.

Otros dos ejemplos recogidos en el informe reflejan claras diferencias de precios entre la oferta residencial al lado del colegio y la más alejada. Se trata de los centros San Patricio y San Agustín. El primero se encuentra en el número 200 de la calle de Serrano, en la zona de El Viso, un área tradicionalmente residencial donde viven familias acomodadas. El precio de las casas a menos de 250 metros de San Patricio asciende a 6.550 euros el metro cuadrado, frente a los 5.478 euros de las localizadas a más de 250 metros. Es decir, 1.000 euros menos.

La misma diferencia y precios similares de las viviendas existen en las proximidades del centro San Agustín, en la calle Padre Damián, en las inmediaciones del Estadio Santiago Bernabéu.

Aunque menores, también hay desigualdad de coste entre viviendas en las áreas de Reina Victoria, que cuenta con el colegio Buen Consejo; Valdemarín (centro Estudio); Mirasierra (Fomento Montealto); Aravaca (Bernadette) o la que rodea a General Perón, donde se asienta Patrocinio de San José.

En el caso de La Salle Nuestra Señora de Maravillas (en el barrio de El Viso), otro de los centros de referencia en la enseñanza privada madrileña, se comprueba igualmente el encarecimiento de los hogares cercanos a él: se pasa de 6.050 euros el metro cuadrado en el radio de 250 metros, a 5.871 euros fuera de este perímetro.

GANAR MINUTOS AL DÍA

El factor distancia en grandes urbes como es el caso de Madrid es determinante, condicionando la vida diaria de sus ciudadanos. Ganar diez o veinte minutos en el trayecto de casa al colegio es clave y, si este camino se puede realizar andando, supone un

atractivo indudable para los padres con niños.

Como recuerda Fernando Fuente, director de Valoraciones de CBRE, «en un estilo de vida fuera de la urbe, por ejemplo en un entorno rural, los elementos decisivos a la hora de comprar una vivienda son completamente distintos a los que se imponen en una gran ciudad». El directivo reflexiona sobre la dualidad vivienda-escuela: «La variable del tiempo es algo clave que se tiene en cuenta a la hora de elegir residencia. Vivir cerca de la escuela es calidad de vida, más pautada y organizada».

El valor de un colegio dentro del mercado inmobiliario de una zona no se limita únicamente a los barrios céntricos de la capital. En los nuevos desarrollos urbanísticos de las afueras, contar con una escuela es igualmente un reclamo para sus vecinos, «tanto para dar servicio a la demanda de estas zonas, como para servir de desahogo al centro urbano», señala Fuente.

«El que puede elegir cualquier vivienda, elige. Y si en esa elección el colegio es clave, se opta por estar cerca. Muchos padres saben el centro al que llevarán a los niños antes de que nazcan. Si tienen claro esto, la zona también», recuerda Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

En este sentido, Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal

UN HOSPITAL, ¿SUBE EL PRECIO?

Vivir cerca de un hospital puede ser una ventaja que haga revalorizar el precio de las casas de su alrededor. «Pero, sin que la proximidad sea grande», como apunta José María Basáñez, «por las molestias de tráfico y ruido de ambulancias que ocasionaría». Tener próximo un centro hospitalario es una buena razón para comprar una vivienda en un barrio concreto en el caso de familias con enfermos crónicos o dependientes a su cargo, señala Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. ¿Y qué ocurre si se reside cerca de un estadio de fútbol? Aporta un valor añadido en la mayoría de los casos. Tener una casa en los alrededores del Santiago Bernabéu supone habitar en el área con los pisos más caros de todas las que rodean a los campos de los equipos de Primera División. Según el ranking realizado por Tecnitasa, el precio del metro cuadrado en esta zona se paga a 4.800 euros. En quinta posición (2.700 euros) se encuentra la zona del otro gran templo futbolero de la capital: el Wanda Metropolitano.

Fotocasa, aporta otra consideración: «Muchas familias se mudan a una determinada zona porque quieren escolarizar a sus hijos en un colegio concreto y el hecho de residir en esa zona les da puntos, además de que les facilita el llevarlos todos los días».

Y sobre el tipo de vivienda más cotizada en zonas escolares, ¿cuáles son sus características? «En el caso de Arturo Soria, las superficies de las casas superan los 120 metros cuadrados tanto para las viviendas en bloque, como las unifamiliares (adosadas, pareadas y aisladas), con precios que oscilan entre los 700.000 y los 800.000 euros y, a veces, incluso, hasta los 2,5 millones de euros», detalla José María Basáñez, presidente de la tasadora Tecnitasa. Jardines, terrazas y trateros son elementos muy apreciados en estos inmuebles con niños.

En la otra zona residencial por excelencia, El Viso, se puede llegar a pagar por un *chalet* hasta siete millones de euros. «La mayor parte de la oferta residencial supera los dos millones de euros, y los jardines y terrazas en las plantas a pie de calle son igualmente valorados», añade Basáñez.

Si nos desplazamos a barrios más céntricos como los próximos al Santiago Bernabéu y a al eje de General Perón y General Moscardó, la oferta principal corresponde a bloques con casas en torno a los 100 metros cuadrados y precios entre los 3.500 y 6.000 euros por metro cuadrado.

OTROS CONDICIONANTES

Estar cerca de un colegio es determinante para muchos. Pero, para otros, incluso para familias con hijos con altos ingresos que pueden elegir dónde vivir, no lo es tanto. Aquí entran en juego otras dotaciones y servicios del barrio, que pesan de forma más notable. «El colegio es una variable influyente, pero con matices. Hay centros privados que ofrecen rutas de autobuses, lo que implica que los padres no tengan que vivir cerca y optar por el barrio que más les guste», señala Basáñez.

Contar con metro o tren de cercanías próximos a la vivienda y las áreas verdes son otros elementos muy valorados en la compra una casa que, en consecuencia, las revalorizan.

Basáñez pone el ejemplo del nuevo barrio de Valdebebas, al norte de la ciudad, que alberga un gran parque forestal de 450 hectáreas, además de otras áreas verdes con árboles, parques infantiles y jardines.

«Este pulmón verde convierte a Valdebebas en un importante atractivo que ayudará a revalorizar sus viviendas», concluye el directivo de Tecnitasa.

