

LA DEMANDA SE DESPLAZA A LA PERIFERIA

¿Éxodo a la sierra? Comprar una casa grande es más barato que en la capital

La dificultad de buena parte de la población para comprar casa y unos alquileres en máximos han provocado que la demanda se aleje cada vez más del centro de la ciudad



Promoción de Aedas Homes en Colmenar Viejo.



E. SANZ

TAGS MERCADO INMOBILIARIO - VIVIENDA PRECIO

TIEMPO DE LECTURA 9 min

28/10/2020 05:00

Adelantado en Premium.

La irrupción sorpresa del **coronavirus** ha puesto patas arriba el **sector inmobiliario** y ha supuesto la implantación casi generalizada de modelos de teletrabajo, lo que ha llevado a muchos ciudadanos, con **vivienda en propiedad o en alquiler**, a replantearse su estilo de vida.

La dificultad de buena parte de la población para comprar casa y unos **alquileres en máximos** ha provocado que la **demandas se haya ido desplazando paulatinamente del centro de la ciudad hacia las zonas periféricas** bien comunicadas, en busca de viviendas de mayor tamaño pero, especialmente, más asequibles.

El precio medio de las promociones de nueva construcción actualmente en comercialización en la sierra norte de Madrid se sitúa en 1.857 €/m2

VIVIENDA



27.10.2020

Reinvertir en vivienda habitual mediante una hipoteca también desgravará **EC**



27.10.2020

El Gobierno impondrá un 'castigo' fiscal a las socimis del 15% **E.S.**

VER MÁS NOTICIAS

De hecho, con **los precios también disparados en la periferia**, una parte de esa demanda ha dado un paso más allá y ha comenzado a ampliar su zona de búsqueda hacia **ubicaciones más alejadas de la capital**, en un entorno natural, donde comprar una vivienda de mayores dimensiones resulta mucho **más asequible que en Madrid y sus alrededores**. Una tendencia de la que aún recelan los expertos. ¿Estamos ante una moda pasajera o ante un verdadero cambio en el estilo de vida?

Por el momento, este éxodo se ha visto favorecido por unos precios de las viviendas más asequibles. Según datos de un estudio de Foro Consultores, el precio medio de las **promociones de nueva construcción** actualmente en comercialización en la sierra norte de Madrid —adosados, pareados o chalés individuales— se sitúa en **1.857 euros el metro cuadrado**, es decir, sensiblemente por debajo de los 2.235 euros de media de la Comunidad de Madrid y muy por debajo de los 3.033 euros de Madrid capital, según datos de la tasadora Tinsa.

Por lo que se refiere a la segunda mano, según datos de Fotocasa, en la zona noroeste, especialmente en los municipios más cercanos a la sierra, los **precios se mueven en torno a los 1.800 euros el metro cuadrado** (El Escorial, Galapagar, Guadarrama o Collado Villalba). Además, según los datos de este portal inmobiliario, se observa cómo en el último año los precios han subido en estas ubicaciones entre un 2% y un 4%, mientras que en el último mes, en el caso de El Escorial, por ejemplo, el incremento ha sido del 4,3%.

Precio de venta de la vivienda de segunda mano en la zona norte de Madrid y evolución de precios

Municipio	Precio (€/m2)	Variación mensual	Variación interanual
Boadilla del Monte	3.226 €	0,60%	4,20%
El Escorial	1.828 €	4,30%	4,20%
Las Rozas de Madrid	3.334 €	2,60%	4,10%
Collado Villalba	1.874 €	0,90%	3,10%
Galapagar	1.697 €	2,80%	2,70%
San Lorenzo de El Escorial	1.962 €	0,70%	2,40%
Guadarrama	1.786 €	-1,00%	1,80%
Pozuelo de Alarcón	3.656 €	1,90%	1,40%
Villanueva de la Cañada	2.523 €	-0,80%	-0,30%
Majadahonda	3.431 €	-0,30%	-0,70%
Villanueva del Pardillo	2.409 €	-2,00%	-2,10%

Fuente: Fotocasa. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

El estudio de Foro Consultores revela que, a junio de 2020, había algo **más de una docena de promociones en marcha** en la zona de la sierra norte de Madrid: El Escorial, Navacerrada, Collado Villalba, Cercedilla, Cerceda, Morlarzal, Alpedrete, Collado Mediano... Tras analizar en detalle siete de ellas, cuya comercialización arrancó en 2017, la consultora ha constatado que de las **309 unidades a la venta, ya se han vendido 200** y apenas queda **un centenar sin vender**, es decir, un 35% del total, si bien alguna de estas promociones ya se encuentra comercializada al 76%.

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 ¿Éxodo a la sierra? 100 casas en venta y adosados desde 280.000 euros



2 Madrid tiene 14.000 pisos en marcha y solo un 10% a la venta. ¿dónde están?



3 Quiero hacer testamento a favor de mis nietos y no de mi hijo. ¿Puede hacerse?



4 Los mínimos del euríbor dan el empujón definitivo a las hipotecas a tipo fijo



5 Si mi hermana vende su parte de un piso heredado, ¿tengo prioridad de compra?



Casas más grandes y asequibles

Se trata, en todos los casos analizados, de chalés adosados, pareados o chalés individuales de al menos tres dormitorios, con superficies que oscilan entre los 200 y los 160 metros cuadrados, **muy por encima de la superficie media de cualquier vivienda en la capital**. Unas superficies que, obviamente, influyen en el precio final de las viviendas, que se mueven entre los 277.000 euros, las más asequibles, y los 414.000 euros, las más caras, según el estudio de Foro Consultores.



Ubicación de las promociones. (Fuente: Foro Consultores) [Pulse sobre la imagen para ampliar]

"Analizando las zonas, observamos que, salvo Collado Villalba y Moralarzal, donde prima la primera residencia, en el resto de localidades se encuentran muy **repartidas la primera y segunda residencias**. A medida que nos alejamos de Madrid, la **segunda residencia va teniendo más peso, siendo esta dominante**. Las tipologías de vivienda se encuentran muy repartidas, indistintamente del uso que le den los compradores a la vivienda, aunque se ve un claro predominio de la vivienda de cuatro dormitorios, tanto en su versión pareada (38% del total) como adosada (32% del total). El resto de tipologías se pueden considerar residuales, con un 10% o menos del total de viviendas en venta", recoge Foro Consultores en su estudio, lo que pone de manifiesto un producto a la venta de grandes dimensiones.

"Con la pandemia, mucha gente se trasladó a su segunda residencia, y ahora, con el teletrabajo, son muchos también los que, teniendo que ir dos o tres días a la oficina en Madrid, han **comenzado a buscar tanto en compra como en alquiler en la sierra de Madrid**. Y no solo lo hacen por un tema económico, no en vano un chalé en la sierra cuesta de media 320.000 euros, sino por cambiar de estilo de vida. El entorno natural es espectacular y, además, las comunicaciones son muy buenas", explica a El Confidencial Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, quien hace meses ya hablaba de ese **incipiente éxodo de la población** y ahora cree que muchos de los que ahora están mirando el mercado del alquiler o están viviendo de alquiler acabarán comprando una casa.



Promoción de Aedas Home.

"Los elevados precios en Madrid están dificultando el acceso a la primera vivienda, especialmente entre los jóvenes, lo que ha provocado que, con la pandemia y las medidas de confinamiento, y ante unas dificultades de financiación muy complicadas, hayan cobrado protagonismo estas **promociones en la sierra que ofrecen viviendas más espaciales**, buenas conexiones, áreas de esparcimiento y zonas verdes", explica Samuel Población, director de Nacional y Suelo de CBRE, quien destaca que "son muchos los municipios situados junto a Madrid con viviendas a precios asequibles".

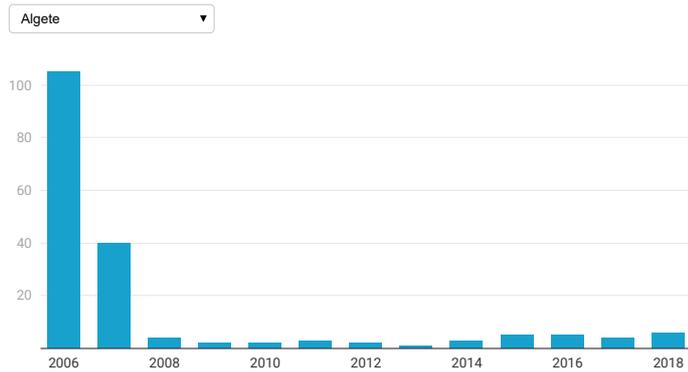
En opinión de este experto, "de la noche a la mañana, nuestras casas han pasado de ser una infraestructura diseñada para descansar y convivir a convertirse en el sitio en el que hacemos prácticamente todo. Pero **¿están preparadas para ello? En muchos casos, quizá no.** Y los ciudadanos se han dado cuenta", e insiste en que el coronavirus ha **acelerado algunos cambios en la demanda de vivienda**, primando superficies mayores, terrazas, jardín, luz natural, zonas comunes, espacio interior para el teletrabajo, etc., características más fáciles de encontrar, al menos a precios más asequibles, a medida que nos alejamos de la ciudad.

Las promociones actualmente en marcha en la sierra norte de Madrid pertenecen a promotores locales, pero acabarán entrando las grandes

Tanto Población como Smerdou constatan que las promociones actualmente en marcha en la sierra norte de Madrid pertenecen a promotores locales. "Ya estaban antes de la pandemia y también empezaron la comercialización antes". Y aunque consideran que, a nivel general, las **grandes promotoras aún no han fijado el foco en estas zonas**, no creen que sea extraño que tarde o temprano acaben entrando.

De hecho, la cotizada **Aedas Homes** ha sido una de las primeras en dar el paso. La compañía ha iniciado recientemente la venta de su promoción de **chalés en Colmenar Viejo**. Se trata de 44 adosados de cuatro y cinco dormitorios con jardín en una urbanización cerrada con áreas verdes, piscinas, gimnasio y espacio de juegos para niños a precios competitivos **a partir de 398.000 euros —precio medio de 2.352 euros el metro cuadrado—**. El inicio de obras está previsto para el primer trimestre de 2021 y la fecha de entrega para, aproximadamente, el primer trimestre de 2023.

Evolución de los visados en la sierra de Madrid



Fuente: Ministerio de Fomento. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

Precisamente Colmenar Viejo ha sido, junto a **Moralzarzal y Galapagar, una de las zonas que mayor impulso constructor** vivieron en 2018 — últimos datos disponibles del Ministerio de Fomento—, tal y como se puede apreciar en el gráfico superior. Entre 2017 y 2018, los visados en Colmenar Viejo se duplicaron, al pasar de 216 a 537, mientras que en Moralzarzal se ha pasado de 60 a 107.

No obstante, una parte de la demanda ha ido un poco más allá, llegando incluso a trasladarse al otro lado de la sierra. Poblaciones como El Espinar, Los Ángeles de San Rafael o la propia Segovia —esta última, desde hace ya años gracias al AVE— también se han convertido en el **hogar elegido por buena parte de aquellos que quieren dejar atrás la capital**, lo que también habría animado la actividad promotora en todas estas zonas.

Así, por ejemplo, en Llos Ángeles de San Rafael se está ultimando un proyecto sobre un suelo finalista de **5.000 viviendas con precios desde 170.000 hasta 350.000 euros**, cuyo lanzamiento —de la primera fase— está previsto para la próxima primavera.

¿Moda o cambio de vida real?

El **fenómeno de dejar o intentar dejar atrás la capital se ha intensificado en los últimos meses**. Según datos de Fotocasa, los contactos generados en el portal por parte de quienes buscan una vivienda en propiedad en la zona de la sierra norte de Madrid se han disparado en el último año.

Así, por ejemplo, **se han disparado las búsquedas en Garganta de los Montes (575%)**, Berzosa de Lozoya (300%), Lozoya de Buitrago (300%), pero también en Los Molinos (148%), Collado Mediano (137%), Guadarrama (104%) o Alpedrete (84%), con fuertes incrementos también en Navacerrada (74%), Torrelodones (73%), Becerril de la Sierra (51%), Galapagar (34%), Moralzarzal (31%), San Lorenzo de El Escorial (23%) o **Cercedilla (23%)**.

Un enorme interés que también ha constatado Alfa Inmobiliaria, que durante el verano detectó cómo la búsqueda de viviendas con terraza y jardín en los segundos cinturones de las ciudades se había disparado, duplicándose el interés por las **viviendas en zonas rurales y pueblos**, en detrimento de viviendas en el centro de las ciudades, especialmente en aquellas zonas con viviendas más pequeñas y poco atractivas.

Evolución de las búsquedas de propiedades en venta en los municipios de la zona norte de Madrid

Página 1 de 6 >

Municipios de Madrid	% Porcentaje interanual
Los Molinos	148
Collado Mediano	137
Guadarrama	104
Alpedrete	84
Navacerrada	74
Torrelorones	73
Becerril de la Sierra	51
Majadahonda	37
Galapagar	34
Moralzarzal	31
Villanueva del Pardillo	24
San Lorenzo de El Escorial	23
Cercedilla	17
Valdemorillo	14
Hoyo de Manzanares	13

Fuente: Fotocasa. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

“El tradicional sinónimo de éxito con el que nos referíamos diciendo 'location, location, location' [ubicación, ubicación, ubicación] parece que está también en cuarentena”, explicaba recientemente Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, quien, no obstante, considera que existe un **punto de moda y de burbuja en este fenómeno**.

Por este motivo, desde Alfa Inmobiliaria recomiendan a los compradores 'neorrurales' valorar detenidamente un cambio de este calado. “Nuestra recomendación a toda persona que esté valorando dar este paso es que antes de comprar una vivienda en un pueblo, en una zona rural o en una pequeña ciudad con la que no tenga vínculos, **opte por la vía intermedia, que es el alquiler con opción a compra**” afirma Duque.

Una modalidad de acceso a la vivienda muy residual en España, al menos hasta ahora, pero que puede ser una opción interesante tanto para los compradores como para los vendedores en estos momentos de incertidumbre y de cambios.

TE RECOMENDAMOS



Ribera: "La agenda poscovid debe ser verde y ofrecer seguridad a los inversores"



Create new revenue streams and services with 5G, edge computing & AI
IBM