



Àticos, los activos blindados del sector inmobiliario

- Madrid es una de las ciudades donde estas propiedades son más demandadas
- Su demanda es superior a la oferta, especialmente en las grandes ciudades donde sus precios pueden ser un 30% superiores y aun así venderse en menos de un mes

Durante la pandemia, los precios de los áticos bajaron un 15% menos que el resto de la oferta inmobiliaria. Su escasez, y los nuevos gustos respecto a la vivienda surgidos tras el Covid, han convertido a este tipo de vivienda en los activos mejor blindados del sector.

No obstante, no se trata de una vivienda para todos los públicos, en opinión de Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, con más de 112 agencias franquiciadas en España, y 113 oficinas más a nivel internacional. “Los áticos son muy demandados por un tipo de cliente muy concreto, personas generalmente jóvenes, dispuestas a dedicarles la inversión en tiempo y dinero necesaria para mantenerlos en perfecto estado”.

Según los datos obtenidos por la compañía Alfa Inmobiliaria, la demanda de áticos es superior a la oferta (y sobre todo a la buena oferta) especialmente en las grandes ciudades. Madrid, por ejemplo, es una ciudad en la que los áticos tienen una enorme demanda y los compradores están dispuestos a pagar bastante más por ellos. Las ciudades del sur, en las que se vive más en la calle, o en el norte, donde el clima no permite disfrutar tanto de las ventajas de un ático, su demanda es relativamente reducida.

Actualmente, estas viviendas suelen tener un precio un 30% por encima del de un piso idéntico en el mismo edificio, pero algunos pisos por debajo. “Y, cuanto más alto sea el ático, o se encuentre en un barrio con mayor encanto o más de moda, -como Chueca, Retiro, La Latina, Chamberí, etc. en Madrid, o el Gótico, Horta, Gràcia, o L'Éixample en Barcelona-, más puede subir este porcentaje, y aun así venderse en un mes, o menos” añade Duque.

Respecto a los precios, Alfa Inmobiliaria sitúa el precio medio de un ático en Madrid por encima de los 10.000 euros/m² en las zonas de Castellana, Recoletos. En Barcelona o Valencia, si tiene buenas vistas, si es soleado o bien orientado se roza también en muchos casos estos precios.

Aun así, y si estuviéramos dispuestos a pagar esta cantidad, es bastante difícil hacerse con una de estas propiedades pues su oferta es bastante limitada. “Si en un edificio de viviendas puede haber 32/35 pisos, pongamos 4 letras por ocho plantas de altura de media, en un edificio similar puede haber un ático, o ninguno”, añade Duque, por lo que suelen ser los mismos vecinos del edificio o del barrio quienes primero se enteren, visiten y hagan la compra”.



Áticos, no para todos los públicos:

Además de sus precios por encima de la media, no todos los áticos son tan deseados. “El comprador valora sobre todo que tenga buenas vistas, que sea soleados o esté bien orientado, pero también que esté bien aislados térmicamente, que la vivienda cuente con ascensor, que el ático esté legalizado y tenga todos los permisos exigibles” añade el directivo de Alfa Inmobiliaria.

Los áticos de segunda mano son, en muchos casos, espacios ganados a la azotea, a la antigua casa del portero, etc. pisos muy expuestos a la climatología del momento y en muchos casos más difíciles de climatizar, algo que cada día tendremos más en cuenta a la hora de hacer una adquisición” según Duque.

Por este motivo, en la actualidad muchas constructoras de obra nueva incluyen la construcción de áticos desde el primer boceto de la obra. Gracias a este planteamiento, los áticos de obra nueva, suelen contar con las mejores vistas de edificio, la mejor orientación y suelen estar muy bien contruidos y aislados.