

EN PORTADA IBIZA, REINA DEL MERCADO INMOBILIARIO POR DELANTE DE BARCELONA Y MADRID P. 2-3

PRECIOS LA ESCALADA DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS PARECE COMENZAR A RELAJARSE: SE MODERA DEL 7,7% AL 4,4% DURANTE LA PRIMERA MITAD DEL AÑO P. 4

ALQUILER LOS ALOJAMIENTOS MÁS CURIOSOS DE ESTAS VACACIONES: UN CASTILLO MEDIEVAL, IGLÚS, UNA ANTIGUA CÁRCEL, UN AVIÓN BOEING 727, ETC. P. 6

Nº 970.
1 DE
SEPTIEMBRE
DE 2017

LAS CALLES (REALMENTE)* MÁS CARAS DE ESPAÑA

*EXCLUYENDO LAS URBANIZACIONES DE CHALÉS Y TENIENDO EN CUENTA EL PRECIO DE TODOS LOS PISOS Y NO SÓLO EL DE LOS QUE ESTÁN EN VENTA, EL RÁNKING ESTÁ LIDERADO POR EL PASEO DE JUAN CARLOS I Y LA CALLE GREGAL, AMBAS EN IBIZA, Y LA RAMBLA DE CATALUÑA, EN BARCELONA

IBIZA, REINA DEL MERCADO INMOBILIARIO

Esta ciudad alberga hasta nueve de las 25 calles con el precio medio de los pisos más elevado de toda España. El Paseo de Juan Carlos I encabeza esta clasificación con el edificio Boas Ibiza, del arquitecto Jean Nouvel, como la gran joya residencial

JORGE SALIDO COBO MADRID

La ciudad de Ibiza, en Baleares, es uno de los principales destinos turísticos y residenciales de alta alcurnia a nivel mundial. Un referente del lujo en todos los sentidos y el paraíso deseado para muchas fortunas internacionales. Su privilegiado y exclusivo posicionamiento se refleja también en el sector inmobiliario.

Según un estudio de la compañía *Precioviviendas.com*, Ibiza alberga hasta nueve de las 25 calles con el precio medio de los pisos más elevado de España. Incluida la más preciada: el Paseo de Juan Carlos I. La ciudad ibicenca lidera este ránking por delante de Barcelona (siete calles), Madrid (seis), Alcobendas (dos) y Marbella (una).

El coste medio del metro cuadrado de los 552 pisos que alberga el Paseo de Juan Carlos I en Ibiza asciende a 7.386 euros. Muy próxima a esta cotización se sitúa la calle Gregal, también en el Puerto de Ibiza, donde el valor del metro se sitúa en 7.023 euros. El podio de las vías más preciadas lo completa la Rambla de Cataluña (6.577 euros por metro) y el primer testigo madrileño se sitúa en el sexto puesto –Claudio Coello (5.815)–.

A diferencia de otros análisis, el de *Precioviviendas.com* se centra exclusivamente en la tipología de vivienda en altura (pisos), por lo que excluye las calles de las urbanizaciones de chalés más exclusivas de España, que habitualmente lideran este tipo de estudios.

Para elaborarlo, se ha tenido en cuenta el precio de todos los pisos (no sólo los que están en venta) de cada calle de España y se ha calculado la media. Esto hace que la longitud de las vías se convierta en un parámetro muy relevante. Una calle corta con un producto bueno y limitado tiene más opciones de entrar en este ránking que una más larga y que recorra diferentes barrios.

Explicando los resultados y teniendo presentes los citados condicionantes del estudio, el presidente de *Precioviviendas.com*, Felipe Rufino, cita uno de los factores que está revalorizando las casas en Ibiza: el alquiler turístico. Señala que las rentabilidades por arrendamiento están aumentando mucho, lo que hace crecer «acusadamente» los precios de venta. En cuanto a las calles más caras en Barcelona y Madrid, ensalza el pujante demanda y su producto de primer nivel, donde viven rentas muy elevadas.

Bajando al detalle, el Paseo de Juan Carlos I de Ibiza exhibe el precio promedio de los pisos más alto de España por diversos motivos, según Marcus von Busse, Project Manager de la inmobilia-

UN ESTUDIO DE MERCADO INNOVADOR

Los valores medios del metro cuadrado estimados por 'Precioviviendas.com' han sido obtenidos utilizando la tecnología 'big data' y responden, como ponderan desde la firma, al valor objetivo –a partir de características catastrales y precios de oferta de testigos en cada zona– de todos los pisos de cada calle, estén o no a la venta. «Es una información muy útil para conocer las millas de oro a nivel residencial en las principales ciudades», destaca su presidente, Felipe Rufino, quien remarca que hasta ahora, al identificar las calles más caras, se calculaban los precios de determinadas zonas, «muy influidos por las viviendas unifamiliares y por su gran superficie». Por este motivo, la empresa 'Precioviviendas.com' se centra en los pisos y analiza cada vía por completo, casa por casa. De ahí que las calles pequeñas, con un buen producto, estén muy presentes en el ránking.

ria Engel & Völkers en Santa Eulalia-Ibiza. «Está en la primera línea del puerto deportivo y recorre casi todo el paseo marítimo, lo que dota de vistas espectaculares a sus viviendas», dice.

La cotizada vía ibicenca tiene menos de 20 bloques residenciales muy variados y de alta calidad. En total, poco más de 500 apartamentos con superficies desde 50 o 60 metros cuadrados a 300 y 400 y la mayoría con garaje, según Von Busse. Se trata de edificios con zonas comunes, algunos con piscina, y próximos a los restaurantes y locales más de moda de la ciudad.

Entre los residenciales de la vía más cara de España destaca el exclusivo edificio Boas de Ibiza, obra del prestigioso arquitecto francés Jean Nouvel y que se acabó en 2012. Esta promoción de 175 viviendas, sin duda, dispara el precio medio de la calle.

Como informan desde *Boasdeibiza.com*, el coste de las viviendas en este edificio ronda los 10.000 euros por metro, cuando la media de la calle es inferior a 7.400 euros. Actualmente, ofrece unos 15 apartamentos a la venta de dos a cinco dormitorios y de 100 a 250 metros cuadrados con unos precios que parten del millón de euros y llegan a los tres en función de las vistas. El precio de sus alquileres por temporada da verdadero vértigo: la renta de dos meses de los pisos de dos habitaciones asciende a 30.000 euros.

«PÚBLICO MUY ELITISTA»

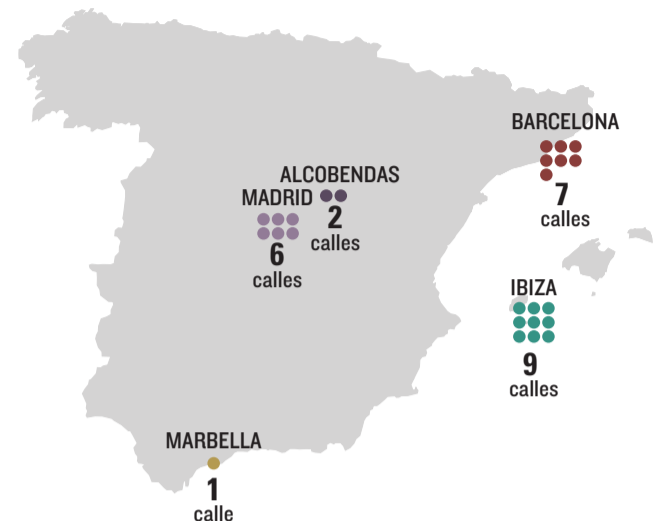
Los pisos del Paseo de Juan Carlos I son objeto de deseo, sobre todo, de «un público muy elitista», señala Von Busse. «La demanda», añade, «es una mezcla muy internacional y pudiente de entre 45 y 50 años. Mismo perfil que el de los vendedores». Este experto habla de una subida actual de los precios de dos dígitos en las mejores zonas, con picos en el Paseo de Juan Carlos I de 12.000 euros por metro.

«Comprar un piso en Ibiza es una inversión segura incluso si no se alquila», sostiene Von Busse, ponderando la privilegiada posición de las calles ibicencas en el ránking de *Precioviviendas.com*. «No conozco a nadie que haya perdido dinero comprando una vivienda aquí. La marca Ibiza está muy fuerte y eso se nota también a nivel inmobiliario», declara.

Los datos se alinean con el director de Engel & Völkers Santa Eulalia-Ibiza. Además del Paseo Juan Carlos I, otras ocho calles de Ibiza están entre las más caras, incluida la número dos,

LAS CALLES CON LOS PISOS MÁS CAROS DE ESPAÑA

Clasificación elaborada en base al precio del metro cuadrado de todos los pisos de cada una de las calles.



		Nº de viviendas	Precio medio €/m ²
IBIZA	Paseo de Juan Carlos I (Puerto)	552	7.386
IBIZA	Gregal (Puerto)	121	7.023
BARCELONA	Rambla de Cataluña (Eixample)	1.119	6.577
BARCELONA	Paseo de Gracia (Eixample)	894	6.314
IBIZA	De la Barra (Puerto)	456	6.141
MADRID	Claudio Coello (Salamanca)	1.693	5.815
IBIZA	Isla Plana (Isla Plana)	129	5.802
IBIZA	Ocho de Agosto (Puerto)	399	5.774
BARCELONA	Paseo de la Bonanova (Sarrià-Sant Gervasi)	875	5.746
BARCELONA	Ganduxer (Sarrià-Sant Gervasi)	1.109	5.702
BARCELONA	Paseo de Manuel Girona (Les Corts)	1.289	5.682
IBIZA	Torre Blanca (Puerto)	154	5.670
IBIZA	Llebeig (Cala Salada)	188	5.623
MADRID	Lagasca (Salamanca)	1.959	5.617
IBIZA	Ceramista Juan Daifa (Puerto)	116	5.591
MADRID	Velázquez (Salamanca)	1.869	5.571
ALCOBENDAS	De la Hiedra (El Soto de la Moraleja)	327	5.534
IBIZA	S'hort de sa Fruita (Puerto)	136	5.423
MADRID	Serrano (Salamanca)	1.286	5.403
MADRID	Núñez de Balboa (Salamanca)	2.162	5.363
MARBELLA	Ramón Areces (Puerto Banús)	182	5.262
ALCOBENDAS	Paseo de los Parques (Encinar de los Reyes)	850	5.220
MADRID	Castelló (Salamanca)	1.836	5.121
BARCELONA	Aribau (Eixample)	3.101	5.063
BARCELONA	Vía Augusta (Sarrià-Sant Gervasi)	1.880	5.002

FUENTE: 'Precioviviendas.com'

I.González / EL MUNDO

la calle Gregal, situada detrás del edificio de Nouvel. Ésta ostenta un precio medio del metro de 7.023 euros. En este caso, su acotada longitud, el hecho de contar con sólo 129 pisos de muy buena calidad y la buena localización le hacen situarse como la segunda calle más selecta de España.

Las vías De la Barra, avenida Ocho de Agosto («la principal de Ibiza», comenta Von Busse), Torre Blanca, Ceramista Juan Daifa, S'hort de sa Fruita («cuenta con uno de los últimos proyectos de obra nueva en la zona y está justo detrás de la discoteca Pachá») e Isla Plana («calle con mucha demanda, viviendas reformadas y con encanto de pueblo»), todas próximas al puerto; y Llebeig, en Cala Salada, completan el elenco de vías ibicencas entre las más preciadas de España.

BARCELONA

En el tercer cajón del podio de las calles más caras está la Rambla de Cataluña, con un precio medio del metro de 6.577 euros. «Es una avenida preciosa y llena de vida, con unas propiedades espectaculares que cautivan a los compradores más exigentes», afirma Karen Storms, directora de Ventas Internacionales de Lucas Fox.

Storms hace hincapié en la zona peatonal de esta vía barcelonesa, que ofrece excelentes bares y restaurantes con una combinación de *boutiques* de diseño y tiendas. Las viviendas de La Rambla de Cataluña «atraen tanto a compradores nacionales de alto poder adquisitivo como a extranjeros por estar cerca de todo tipo de servicios y muy bien comunicada», apunta.

Entre el producto residencial en la Rambla de Cataluña, mención especial merecen las propiedades de época, según Storms, con balcones de hierro forjado, techos altos y suelos originales. «Las propiedades más codiciadas son las recién renovadas, los proyectos de rehabilitación y la obra nueva, que abundan cada vez más», especifica.

Junto a La Rambla de Cataluña, en cuarta posición del ranking de *Precio-viviendas.com*, está el Paseo de Gracia. «Es la calle más prestigiosa de Barcelona, comparable con la de Knightsbridge de Londres por su amplia oferta comercial, con tiendas de diseñadores de moda como Jimmy Choo, Tiffany o Chanel, entre otros, y preciosas casas», proclama Storms.

Al igual que la Rambla de Cataluña, el Paseo de Gracia, con pisos de entre 200 y 700 metros cuadrados, atrae a residentes de gran poder adquisitivo

nacionales y extranjeros. Storms destaca el encanto de esta calle y las viviendas de grandes dimensiones con azoteas y aparcamiento como el mejor producto, cuyos precios llegan a los 12.000 euros por metro.

La Rambla de Cataluña y el Paseo de Gracia son las grandes enseñas de Barcelona en el listado de las calles más caras, pero no las únicas. El Paseo de la Bonanova y Ganduxer, en Sarrià-Sant Gervasi, entran en el *Top Ten*, además del Paseo de Manuel Girona (Les Corts), la calle Aribau (Eixample) y Vía Augusta, en la Zona Alta.

MADRID

El tercer epicentro de las calles más cotizadas de España es la capital, con seis en el *Top 25*. Y en concreto el barrio de Salamanca. Claudio Coello, Lagasca, Velázquez, Serrano, Núñez de Balboa y Castelló, por este orden, se

«Otro aspecto a destacar de esta zona es la proximidad al Parque del Retiro. Los propietarios de viviendas colindantes gozan de las vistas más espectaculares de Madrid», asegura Sánchez. Curiosamente, las seis calles más caras de Madrid desembocan en el pulmón verde de la capital.

En cuanto a la tipología de los pisos, Sánchez usa calificativos como «señoriales» y «representatividad» en consonancia con el barrio de Salamanca. «Hablamos de casas de grandes superficies, techos altos y portales muy singulares», puntualiza, «con precios que van de 5.000 a 9.000 euros por metro». «El comprador tiene claro que comprar en el barrio de Salamanca siempre es un valor seguro», declara.

A las puertas de Madrid y junto a la conocida y acomodada urbanización de La Moraleja (copada por unifamiliares), en Alcobendas, se localizan

«COMPRAR UN

PISO EN IBIZA ES

UNA INVERSIÓN

SEGURA. NO

CONOZCO A

NADIE QUE HAYA

PERDIDO DINERO»

La menor edad de los inmuebles es, igualmente, un factor favorable en el Paseo de los Parques, según Valcarce. «En esta calle existe un mayor número de fincas modernas, con precios más elevados», explica, a la vez que apunta que los inmuebles más comunes responden a pisos de tres dormitorios o más entre 100 y 240 metros cuadrados orientados a familias. «Las tipologías son muy atractivas (bajos con jardín, pisos con terraza y áticos con solárium), seguridad 24 horas y amplias zonas comunes», señala.

Por último, en el ranking de *Precio-viviendas.com* también aparece la ciudad de Marbella. El método de análisis de esta compañía pone el foco en la calle Ramón Areces. Esta calle se sitúa en la tercera línea de mar de la exclusiva zona de Puerto Banús. El acotado y cuidado producto residencial de esta vía, donde El Corte Inglés



alzan como las arterias con el precio medio de los pisos más elevado en la capital, con un metro cuadrado que sale a más de 5.000 euros en edificios históricos en buen estado, proyectos de rehabilitación de lujo, como Claudio Coello 108, y obra nueva, como Lagasca 99. Por ejemplo, Claudio Coello 108 está compuesto por 13 propiedades desde 7.500 euros por metro.

Jesús Sánchez, director Comercial de Gilmar en el barrio de Salamanca, recuerda que todas estas calles están en la llamada Milla de Oro, un área perfectamente comunicada y que cuenta con los mejores restaurantes, colegios, hoteles y despachos profesionales, además de embajadas.

otras dos de vías de pisos más caras de España: la calle de la Hiedra (El Soto de la Moraleja) y el Paseo de los Parques (Encinar de los Reyes). Ésta última está cerca de buenos colegios internacionales y dispone de pisos muy rentables en alquiler al ser muy solicitadas por directivos, expatriados, etc. Sin duda, la influencia de La Moraleja es otro punto a favor. «Además», comenta Jaime Valcarce, CEO de Jaime Valcarce Consulting Inmobiliario, «hay edificios de obra nueva o de reciente construcción que suben la media del precio del metro cuadrado, como ocurre en la calle de la Hiedra, que cuenta en su número 92 con un inmueble de diseño moderno levantado en 2008».

EL EDIFICIO BOAS DE IBIZA.

Este icono arquitectónico y residencial es la punta de lanza de la calle de pisos con el precio medio más caro de España: el Paseo Juan Carlos I. A razón de 10.000 euros por metro cuadrado.

se postula como el gran protagonista, hace que el precio medio de sus 182 pisos (repartidos en dos edificios) se dispare a 5.262 euros.

«En líneas generales, el estudio indica los puntos calientes de las ciudades donde confluye una fuerte demanda, pocas casas a la venta y poca capacidad para ampliar la oferta», explica Rufino, de *Precio-viviendas.com*. Éste recuerda que, como en todo mercado, los precios están en movimiento y determinados por la oferta y demanda. «Cada calle de las destacadas goza de factores que le hacen estar entre las 25 más caras», afirma. Y recalca que estas «millas de oro» responden al poderío económico de los residentes.

REBAJAS

laoca

www.laoca.es



Príncipe de Vergara, 48 (Esquina P. Marqués Salamanca). T. 917 817 777 / Doctor Esquerdo, 18 (Esquina Hermosilla). T. 912 811 646