



# Un subidón al valor del piso

► La existencia o no de ascensor es un elemento clave en el precio de una vivienda

J. A.  
MADRID

El precio de la vivienda ha experimentado una gran subida en estos dos últimos años, el mayor repunte desde el 2007, año anterior al pinchazo de la burbuja inmobiliaria que trajo consigo un periodo de crisis con constantes bajadas. Son muchos los factores que inciden en el valor final de un inmueble. Ubicación, estado del mismo o las infraestructuras que posee son algunos de los elementos que determinan que su valor sea alto o algo más bajo. También la accesibilidad es un valor a tener en cuenta, y dentro de ella el ascensor es el elemento clave que puede revalorizar una vivienda o ahondar más su devaluación.

En general, aquellos pisos que disponen de ascensor son más caros respecto a los que no. Según el grupo Tecnocasa, en el primer semestre de 2017, un piso de 80 metros cuadrados en Madrid tiene un precio medio de 139.200 euros (unos 1.700 euros por metro cuadrado) si no cuenta con ascensor y de 189.600 euros (unos 2.370 euros por metro cuadrado) si dispone de él.

Además, un estudio realizado por la empresa tecnológica Urban Data Analytics (UDA) muestra cómo puede llegar a influir la presencia de los elevadores en el precio de una vivienda. Analizando los barrios de Madrid, el estudio destaca que la revalorización media del precio de un edificio por tener ascensor en la capital sería del 12,8%, mientras que si por el contrario careciera de él, la devaluación media llegaría hasta el 27%.

A pesar de estos datos, el director de desarrollo negocio de Urbam

## Mayor devaluación

Viviendas en edificios sin ascensor



Fuente: urbanData Analytics

## Mayor revalorización

Viviendas en edificios con ascensor



ABC

Data Analytics, Enrique Toribio, insiste en que «para este estudio se han analizado diversos factores relevantes en la valoración de una vivienda de forma individualizada y en concreto la tenencia o no de ascensor en el edificio, exponiendo la diferencia de precio entre las viviendas que poseen o se caracterizan mediante ese atributo. Esto no significa que la inclusión de esa característica suponga inmediatamente el aumento de un porcentaje del precio; si no que las viviendas en su conjunto valen ese porcentaje de más respecto a las que no lo tienen».

## Contrastes

Según el estudio, los barrios de la capital donde más se penaliza el precio de la vivienda respecto a la media del propio barrio cuando no se dispone de ascensor son Cuatro Vientos (-37,5%), Legazpi (-35,4%), Valverde (-30,8%) y Adelfas (-30,2%), zonas que están cercanas a los nuevos Programas de Actuación Urbanística (PAU). Estos barrios se caracterizan por aunar viviendas nuevas que llevan incorporadas el ascensor y viviendas antiguas que no, lo que provoca las

grandes diferencias de precio que se llegan a producir.

En el caso contrario, los distritos de Madrid donde el ascensor contribuye más a la revalorización de los inmuebles respecto al precio medio de la zona son El Plantío (38,9%), Almendrales (32,4%), San Diego (31,5%) y Ambroz (26,4%). El estudio destaca la gran diferencia de precio en El Plantío con respecto a los demás barrios de la capital. La gran subida en este barrio viene motivada

La diferencia de precio en los PAU es por la mezcla de casas nuevas con antiguas

más por la tipología de las viviendas que existen en el barrio que por el hecho de disponer o no del ascensor en el inmueble. «En este caso, el precio de determinadas viviendas que no tienen ascensor es alto, lo que provoca esta distorsión», explica Toribio.

Por otro lado, también se puede dar el caso totalmente contrario, que las viviendas sin ascensor tengan un precio mayor que las viviendas que sí lo tienen, como ocurre en el barrio de El Viso. El gran stock existente de chalé y que no haya mucha diferencia en el precio del metro cuadrado de este tipo de inmuebles respecto a las viviendas colectivas hacen posible este hecho.