



# LAS CASAS JUNTO A COLEGIOS SON UN 6% MÁS CARAS

Las viviendas situadas a menos de 500 metros de centros concertados valen un 9% más que las que están cerca de los públicos. El precio de las próximas a privados es un 28% más alto

**LUIS M. DE CIRIA MADRID**  
 Centenares de miles de niños retomaban ayer mismo sus clases tras las vacaciones de verano. Una vuelta al cole que termina de sacudir a la ciudad del letargo en el que se sumerge durante el mes de agosto, cuando las calles quedan casi desiertas. A partir de ahora, adiós a la tranquilidad: el frenesí y los problemas de tráfico a primera hora de la mañana se convertirán de nuevo en la tónica habitual de las grandes urbes.

SU VIVIENDA ha querido aprovechar este preciso momento del año para analizar cómo y en qué medida la oferta educativa influye en el mercado de la vivienda de Madrid. A priori, no hace falta ser un experto, ni manejar datos concretos para deducir que la cercanía de colegios e institutos es un factor relevante –determinante incluso en el caso de familias con hijos– a la hora de escoger el lugar de residencia.

Así lo corrobora Moisés Hernández, portavoz del Grupo Tecnocasa en Madrid: «La familia que cambia de vivienda en busca de una mejor calidad de vida, habitualmente manifiesta la necesidad de que haya colegios de calidad cerca, ya que están pensando en la mejor formación para sus hijos y en la comodidad y rapidez de acceso al centro educativo».

En la misma línea se expresa Jesús Gil, consejero delegado de Gilmar Consulting Inmobiliario, para quien la mayor parte de los compradores de vivienda con hijos en edad escolar tienen como prioridad la facilidad de transporte hacia el centro escolar a la hora de buscar casa.

Desde Tecnocasa tienen incluso estudiado el tipo de colegio que se demanda en cada zona de la capital. Así, por ejemplo, según Hernández, «en la almendra central de la ciudad, los compradores buscan zonas próximas a centros públicos de calidad, mientras que en las nuevas zonas residenciales más periféricas, la demanda, compuesta por familias jóvenes de clase media-alta, se decanta por la oferta de colegios concertados».

Hay incluso determinadas zonas residenciales de alto standing en municipios limítrofes a la capital como Pozuelo de Alarcón, Alcobendas o Boadilla del Monte, en los que la oferta

educativa es uno de los principales dinamizadores del mercado residencial.

En este sentido, Gonzalo López van-Dam, responsable de la inmobiliaria Promora, explica que en La Moraleja, «el hecho de que haya 22 colegios es vital y es en buena parte el motor del mercado residencial de esta zona, tanto en venta, para los madrileños, como en alquiler, para los extranjeros».

## ¿INFLUYEN EN EL PRECIO?

Pese a que todos estos expertos en el mercado de la vivienda en Madrid reconocen la importancia de la oferta educativa y su estrecha relación con el mercado residencial, ninguno cree que se pueda cuantificar en qué medida la proximidad de un colegio sea determinante a la hora de fijar el precio de las viviendas. «No sería correcto generalizar», manifiesta Gil. «Es un variable difícil de cuantificar, salvo en nuevos barrios en los que el efecto llamada sería inmediato», explica López van-Dam.

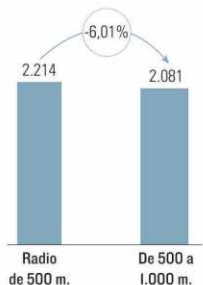
Y no les falta razón, puesto que, pese a ser muy importante para las familias, el colegio no deja de ser uno más de los factores de decisión a la hora de escoger un lugar de residencia para el que también pesan mucho otros servicios, como el transporte público. Por lo tanto, la relación directa con el mercado de la vivienda es muy difícil de medir.

Pero no imposible. Actualmente, y gracias al empleo de las técnicas de big data, puede saberse en qué medida afecta la oferta escolar de una zona al precio de las viviendas cercanas. Para ello, este suplemento ha contado una vez más con la colaboración de Urban Data Analytics (uDA), firma especializada en el análisis de datos relacionados con el mercado inmobiliario.

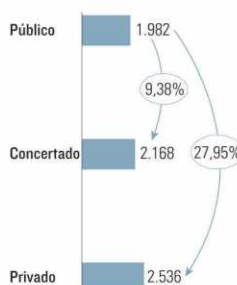
Gracias a un estudio realizado en exclusiva para SU VIVIENDA, podemos asegurar que en Madrid las viviendas situadas en un radio de 500 metros de un centro escolar, son un 6% más caras que las que se encuentran entre 500 y 1.000 metros. De esta forma, en la capital, el precio medio de las casas más próximas a colegios, institutos y centros infantiles tienen un precio medio de 2.214 euros por metro cuadrado, mientras que el valor de las más lejanas desciende hasta los

## COLEGIOS Y PRECIO DE LA VIVIENDA

Precio de la vivienda en relación con la distancia a un centro educativo. En €/m<sup>2</sup>.



Diferencia del precio de las casas en función del tipo de centro que tengan cerca. En €/m<sup>2</sup>.



## ● POR DISTRITOS

Diferencia del precio de las casas respecto a la media del distrito en función de contar con un centro público, privado o concertado en un radio de 500 metros.

Distrito	€/m <sup>2</sup>	Variación %
<b>MONCLOA<sup>(2)</sup></b>	2.607	
Público	2.551	-2,15
Privado	2.610	0,12
Concertado	2.680	2,8
<b>MORATALAZ</b>	1.756	
Público	1.584	-9,79
Privado	1.826	3,99
Concertado	2.015	14,75
<b>P. VALLECAS</b>	1.227	
Público	1.181	-3,75
Privado	1.402	14,26
Concertado	1.209	-1,47
<b>RETIRO</b>	2.950	
Público	3.014	2,17
Privado	2.940	-0,34
Concertado	2.887	-2,14
<b>SALAMANCA</b>	3.319	
Público	3.396	2,32
Privado	3.268	-1,54
Concertado	3.359	1,21
<b>SAN BLAS<sup>(3)</sup></b>	1.800	
Público	1.633	-9,28
Privado	2.079	15,5
Concertado	1.771	-1,61
<b>TETUÁN</b>	2.412	
Público	2.289	-5,1
Privado	2.714	12,52
Concertado	2.248	-6,8
<b>USERA</b>	1.265	
Público	1.238	-2,13
Privado	1.348	6,56
Concertado	1.284	1,5
<b>FUENCARRAL<sup>(1)</sup></b>	2.441	
Público	2.348	-3,81
Privado	2.597	6,39
Concertado	2.336	-4,3
<b>HORTALEZA</b>	2.482	
Público	2.154	-13,22
Privado	2.685	8,18
Concertado	2.450	-1,29
<b>LATINA</b>	1.548	
Público	1.576	1,81
Privado	1.548	0
Concertado	1.507	-2,65
<b>VICÁLVARO</b>	1.550	
Público	1.544	-0,39
Privado	1.661	7,16
Concertado	1.417	-8,58
<b>V. VALLECAS</b>	1.650	
Público	1.729	4,79
Privado	1.547	-6,24
Concertado	1.681	1,88
<b>VILLAVEVERDE</b>	1.281	
Público	1.244	-2,89
Privado	1.378	7,57
Concertado	1.266	-1,17

(1): Fuencarral - El Prado. (2): Moncloa - Aravaca. (3): San Blas - Canillejas.

FUENTE: Urban Data Analytics. E. del Real / EL MUNDO

2.081 euros. Esta diferencia se reduce al 4,7% en el resto de municipios de la comunidad (de 1.785 a 1.700 euros).

El método de análisis de uDA permite incluso conocer la diferencia de precios dependiendo de si el colegio que se encuentra en un radio de 500 metros es de titularidad pública, privada o concertada. Según sus cálculos, las casas más próximas a colegios públicos tienen un precio medio de 1.982 euros por metro cuadrado, cantidad que se encarece un 9% si el colegio es concertado (2.168 euros) y hasta un 28% si es privado (2.536 euros).

Para poder analizar a fondo este fenómeno, resulta necesario estudiar los datos desagregados a nivel de cada uno de los distritos de la capital. A la vista de los mismos, el director de Urban Data Analytics, Carlos Olmos, explica que «la influencia del precio de la vivienda en el entorno de los colegios de Madrid es innegable». «Los mayores aumentos de precio se dan», prosigue, «en zonas periféricas donde se están estableciendo familias con miembros en edad escolar y rentas disponibles por hogar medias y altas». «Por otro lado», manifiesta Olmos, «en el centro urbano consolidado, los factores urbanos son variados y densos, por lo que el precio de la vivienda obedece a factores mucho más diversos, perdiendo peso el factor de cercanía de los centros de educación».

## ENTORNO SOCIOECONÓMICO

Otro de los efectos fácilmente identificables a la vista de estos datos es el hecho de que en los distritos con el precio medio de la vivienda más barato la cercanía a colegios privados o concertados incrementa el precio del metro cuadrado de forma notoria.

Por ejemplo, en San Blas, la proximidad a un centro privado hace que las casas sean un 15,5% más caras que la media del distrito. Algo parecido sucede en Moratalaz, donde la cercanía a un centro concertado encarece las viviendas un 14,75%, o en Puente de Vallecas, donde las casas cercanas a un colegio privado son un 14,26% más caras que la media. Este fenómeno se repite en otros distritos como Tetuán, Hortaleza, Villaverde, Vicálvaro o Usera.

Un experto en educación que prefiere mantener el anonimato ofrece su visión al respecto: «En los barrios más acomodados y con más poder adquisitivo de la ciudad, los centros públicos tienen mucho nivel y son más demandados incluso que los privados o los concertados, mientras que en zonas más humildes la enseñanza pública se enfrenta a una serie de problemas que hace que no sea igual de buena. Eso hace que en estas zonas, las familias con más recursos opten por la enseñanza privada o concertada y se concentren en la cercanía de estos centros».

En línea con las palabras de este educador, los datos muestran cómo entre los centros educativos situados en el entorno de viviendas más caras hay dos de titularidad pública. Se trata del IES Beatriz Galindo, en la calle Goya, en pleno distrito de Salamanca (5.628 euros por metro cuadrado) y el IES Fortuny, situado en la calle del mismo nombre, en la mejor zona de Chamartín (4.899 euros).