



## Mercado inmobiliario

# Salir del centro de las ciudades para acceder a la vivienda

Las tensiones han afectado a todas las zonas, pero precios más bajos y oferta más variada facilitan la compra o el alquiler de una casa en la periferia

LUIS APARICIO  
MADRID

El problema de la vivienda en las grandes ciudades españolas está enquistado. Después de casi una década de subida ininterrumpida de los precios, ahora se añade el encarecimiento de la financiación con un euríbor que en estos primeros días de marzo roza ya el 4%, duplicando la cuota que se pagaba hace un año. Su ya era caro comprar una casa, va a resultar además más difícil conseguir una hipoteca.

Esta tensión en los precios de compra dentro de las grandes ciudades se traslada al alquiler, un mercado en el que persiste la falta de oferta y la rápida subida de los pagos mensuales. Este fenómeno también se vive en las poblaciones aledañas a las grandes urbes, pero en general los precios son más bajos y cuentan con una oferta más variada (pisos, casas, chalés...).

Lázaro Cubero, director de análisis del grupo Tecnocasa, ve en las poblaciones de la periferia una solución al cuello de botella que se ha formado. Un estudio de este mismo año de Tecnocasa apuntaba a que "un nivel de tipos del 4,5% expulsa a un 23% de los potenciales compradores de vivienda en Madrid o Barcelona. Y, además, el alquiler no es la solución

porque no hay oferta y la que hay es cara: una mensualidad de alquiler puede ser igual o superior a una cuota hipotecaria", explica.

Cubero encuentra en la vivienda periférica una salida al problema y considera que el actual nivel de precios será difícil de mantener si los tipos se mantienen tan elevados. "La búsqueda de vivienda en compra o alquiler en zonas limítrofes a las grandes poblaciones se va manteniendo este año y a lo largo de 2024". Y añade el factor del teletrabajo que surgió tras el Covid-19: "Si trabajas dos días a la semana en casa, marcharse más lejos del centro de la ciudad se hace más llevadero".

Cristina Arias, directora del servicio de estudios de Tinsa, cree que el efecto Covid de búsqueda de mayores espacios ya ha pasado: "En 2022, la vivienda continuó canalizando ahorros y adelantándose a la subida de tipos, pero la motivación de compra ya no ha sido exclusivamente la búsqueda de mayores espacios". Y añade respecto a los precios: "Los precios medios se han incrementado de forma relevante durante 2022. El crecimiento medio de las áreas metropolitanas fue del 7,9%, y el de las capitales y grandes ciudades, del 7,2%. Estas tasas están por debajo de la inflación media registrada durante el año, del 8,4%". Eso sí, la "menor

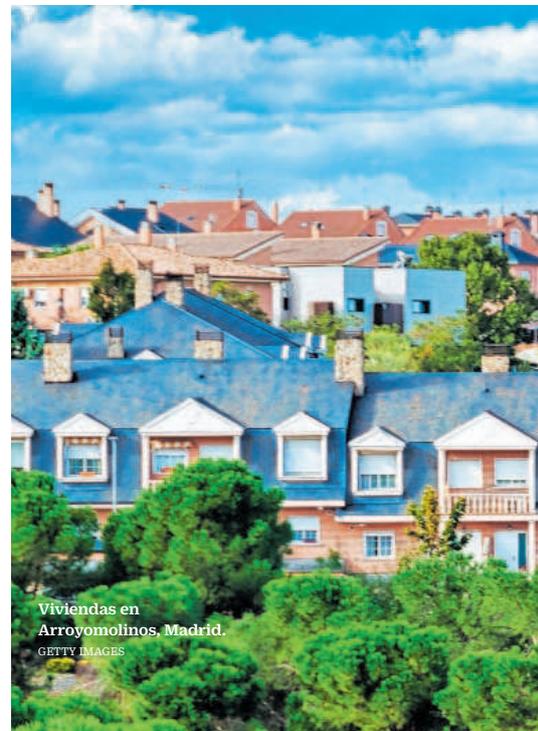
competencia por el espacio mantiene los precios en niveles más bajos que en el centro urbano", concluye.

Hay poblaciones periféricas con unos precios medios más elevados que en Madrid capital (3.995 eu-

ros/m<sup>2</sup>) o Barcelona (4.059 euros/m<sup>2</sup>), pero obviamente quedan fuera del objetivo de acceder a una vivienda más asequible o con mejores condiciones de habitabilidad a igual precio. Según un estudio de Idealista.com, en el que analiza los precios de áreas metropolitanas con datos a septiembre de 2022, los barrios de Parla, en la periferia de Madrid, se encuentran entre los más baratos de los municipios analizados. En esta localidad madrileña, las zonas de Pintores-Ferial (1.389 euros/m<sup>2</sup>), Villayventus-Renfe y Calle Pinto-San Roque (ambos con 1.463 euros) son los más económicos, junto a Parque Inlasa (1.515), Reyes (1.530) y Fuentebella-San Félix-El Leguario (1.574). Fuera de Parla, la localidad de Badia del Vallès (1.471 euros/m<sup>2</sup>) y la zona Coimbra-Guadarrama El Naranjo, en Móstoles (1.591), también muestran los precios más bajos. Así, este estudio desciende hasta los distritos para encontrar las mejores oportunidades de precios.

#### Rotación

Muchas de las poblaciones de la periferia están mostrando una actividad superior a la de la propia capital. Tecnocasa ha elaborado un estudio sobre Madrid y Barcelona donde se muestra el mayor dinamismo en poblaciones de más de 20.000 habitantes cercanas a estas



Viviendas en Arroyomolinos, Madrid.  
GETTY IMAGES

## También más caras lejos del centro

No faltan casos en los que comprar una vivienda fuera del centro es más caro, según datos de Idealista.com. La zona del Encinar de los Reyes, en la lujosa urbanización de La Moraleja, a las afueras de Madrid y perteneciente al municipio de Alcobendas, alcanza los 5.615 euros por metro cuadrado y se convierte en el distrito más caro entre las localidades alrededor de Madrid y Barcelona.

Le sigue La Pineda, en Castelledefels, en el área metropolitana de Barcelona, con 5.415 euros/m<sup>2</sup>, y completa el podio El Soto de la Moraleja, con 5.309 euros. Entre los 4.000 y los 5.000 euros por metro cuadrado destacan hasta tres distritos de Sant Cugat del Vallès, junto a Lluçanoves (4.273 euros/m<sup>2</sup>) y Baixador (4.096), ambos en Castelledefels, y Gavà Mar (4.821). Entre los distritos madrileños, aparecen Arroyo de la Vega (4.598 euros/m<sup>2</sup>), en La Moraleja, y la Avenida Europa de Pozuelo de Alarcón (4.100).

urbes. Madrid, por ejemplo, registra 2,68 compraventas por cada 100 viviendas al año. Pero Las Rozas (3.054 euros/m<sup>2</sup>), Collado Villalba (2.027), Valdemoro (1.790), Majadahonda (3.549), Pozuelo de Alarcón (3.424), San Sebastián de los Reyes (2.659) y Arganda (1.858) superan esta ratio de actividad compradora, lo que da cuenta del interés por acudir a la periferia.

En el caso de Barcelona, con una ratio de 2,23 viviendas vendidas por cada 100 en un año, una decena larga de poblaciones muestran mayor dinamismo que la capital: Rubí (1.992 euros/m<sup>2</sup>), Terrassa (1.849), Vilanova i la Geltrú (2.299), Viladecans (2.508), Mataró (2.135), Castelledefels (3.672), Sant Cugat del Vallès (4.067), Sabadell (2.007), L'Hospitalet de Llobregat (2.401) y Granollers (2.021). Lógicamente, el comprador busca los inmuebles que mejor se adecúan a su capacidad de compra y a sus gustos, con parámetros de precios muy amplios.

#### Alquiler en tren

El portal inmobiliario Fotocasa publicaba este pasado mes de febrero un estudio del ahorro que suponía alquilar en poblaciones a 30 minutos en tren del centro de las grandes urbes. La principal conclusión es un ahorro en el pago mensual del alquiler de hasta el 60%.

**En 2022, la vivienda céntrica subió menos que en sus zonas limítrofes**

**Los tipos altos garantizan que la demanda en la periferia seguirá en 2023 y 2024**



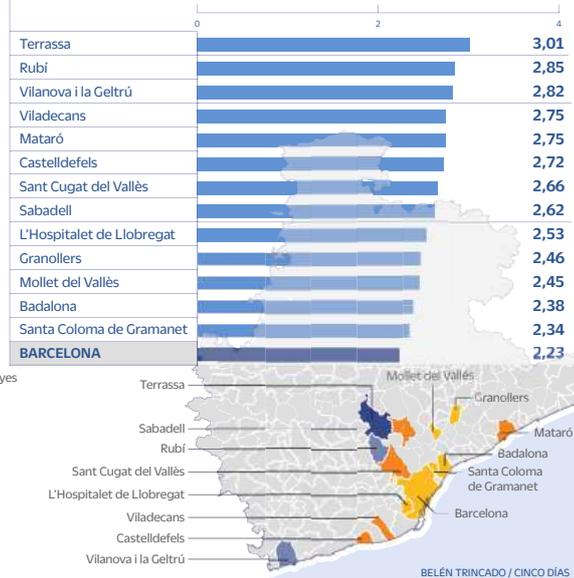
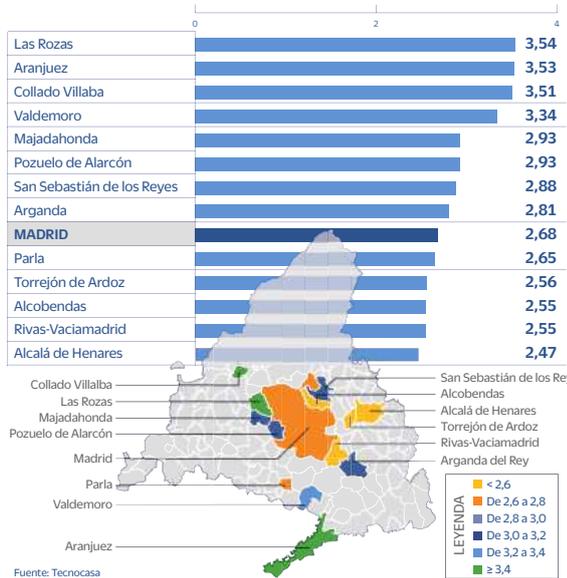
Pr: Diaria  
Tirada: 17.281  
Dif: 9.576

Secc: MERCADOS (Bolsa) Valor: 15.715,63 € Area (cm2): 924,1 Ocupac: 95,25 % Doc: 2/2 Autor: LUIS APARICIO M A D R I D Num. Lec: 8000



**Madrid y Barcelona: poblaciones periféricas con elevadas compraventas**

Ventas por cada 100 viviendas. Estudio para poblaciones de más de 20.000 habitantes.



El análisis toma como referencia las ciudades de Barcelona, Madrid, Valencia, Bilbao, Málaga y Sevilla, y fija el precio en poblaciones cercanas con estación de tren. "Los altos precios y nuevas políticas sociales orientadas a paliar los efectos de la inflación, como es el caso de la bonificación de los bonos de transporte, han fomentado todavía más esta tendencia. Así, los inquilinos se encuentran en

una posición en la que prefieren una vivienda alejada del centro de la ciudad, pero desde la que puedan acceder rápidamente al centro de las ciudades en tren y el alquiler sea sensiblemente más barato", señala María Matos, directora de estudios y portavoz de Fotocasa.

Según este trabajo, el alquiler de una vivienda cerca de la estación de tren de Nuevos Ministerios, la más céntrica de Madrid y una

de las más caras, alcanza un precio de 20,87 euros/m<sup>2</sup>. No obstante, "si cogemos este precio como referencia, el valor llega a ser un 60% más barato a tan solo 30 minutos del centro de Madrid en tren. Es el caso de la estación de Getafe Industrial (Getafe), que se ubica a una distancia de 28 minutos y presenta un precio de 8,33 euros/m<sup>2</sup>", explican.

Entre las estaciones de tren más baratas de la pro-

metro cuadrado y se ubica a 26 minutos del centro.

Por su parte –continúa el trabajo de Fotocasa–, la estación de tren de Plaça Catalunya en la Ciudad Condal es la más céntrica de la urbe de Barcelona, con un precio de 27,94 euros/m<sup>2</sup>, posicionándose como una de las más caras. Sin embargo, a tan solo 20 minutos en tren de esta estación, el valor del alquiler llega a ser un 68% más económico. Es el caso de la estación de La Llagosta, que cuenta con un precio de alquiler de 8,8 euros el metro cuadrado, que la convierte en la estación más barata de la provincia a menos de 30 minutos en tren del centro de Barcelona.

Asimismo, entre las estaciones de tren más baratas de la provincia de Barcelona también destacan las estaciones de Montmeló, a 28 minutos del centro de Barcelona y un precio de 8,83 euros/m<sup>2</sup>; El Papiol, a 27 kilómetros y con un valor de 9 euros; Mollet-Sant Fost (Mollet del Vallès), a 24 minutos y con un precio de alquiler de 9,5 euros, y Barberà del Vallès (9,77 euros), a una distancia de 27 minutos del centro de Barcelona.

La periferia de las grandes urbes ofrece, sin duda, oportunidades interesantes para vivir y escapar de los altísimos precios de las zonas más céntricas. Eso sí, la presión en estas zonas también va creciendo.

**El precio del alquiler puede bajar el 60% a 30 minutos en tren de la gran urbe**

vincia de Madrid a menos de 30 minutos del centro también se encuentra Parque Polvoranca (Leganés), con un precio de 9,8 euros/m<sup>2</sup> y a tan solo 29 minutos del centro de Madrid; Orcasitas (Madrid Capital), ubicada a 16 minutos y con un valor de 10,44 euros/m<sup>2</sup>; El Casar (Getafe), a una distancia de 25 minutos y con un precio de alquiler de 10,67 euros, y Leganés, cuyo precio de alquiler es de 10,71 euros el