

LAS CALLES MÁS CARAS DE ESPAÑA

Técnicos de Tasamadrid de diferentes provincias dan su valoración sobre las calles más caras de algunas ciudades Españolas

MÁLAGA

Málaga por sus características orográfica tiene una estructura urbana alargada y su situación junto al mar hace que el Litoral sea la zona mas cotizada.

De siempre la parte Este de la ciudad y fundamentalmente la zona del Limonar (Paseo del Limonar y Paseo de Miramar), conjuntamente con el Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso han sido históricamente las calles más caras.

La primera, zona noble de la ciudad, donde siempre ha vivido la burguesía malagueña y la segunda, primera línea al Paseo Marítimo. Los precios medios de estas zonas se encuentran en la orquilla de 4.500 €/m² y 6.000 €/m², dependiendo fundamentalmente de superficie y conservación.

Por otro lado, en los últimos años se ha desarrollado la zona del Litoral al Oeste, Paseo Marítimo Antonio Machado y cale Pacífico, se está notando un incremento muy importante de los precios, las viviendas nuevas sobrepasan en muchos casos los 5.000 €/m², si bien no llegan aún a los de las calles antes aludidas.

Rafael Navarrete

SEVILLA

No destacamos en concreto una calle de la ciudad, puesto que son varias que conforman un núcleo o sector residencial, las que son las más caras de Sevilla. Se trata del Barrio de Nervión y más concretamente el Código Postal 41018, que incluye calles y núcleos residenciales desde el Centro Comercial Nervión- Plaza, hasta el Barrio sevillano de San Bernardo.

Por decir calles de este entorno, tenemos la Calle Benito Más y Prat con viviendas de poca antigüedad y un valor entre los 5.500 y 6.000 Euros/ m² construido.

También Avenidas como de La Buhaira, La Enramadilla o Ramón Carande, los valores medios de una vivienda con 3 dormitorios y dos baños (una superficie aproximada de 120 m² construidos) oscilan entre los 750.000 y 840.000 Euros.

Puntualmente hay sectores residenciales más antiguos de Sevilla, que situados en lugares estratégicos del casco antiguo como el Río Guadalquivir como el Paseo de Cristobal Colón o Calle Betis, o calles aledañas a la Catedral de Sevilla, tiene también unos valores de mercado muy elevados que pueden llegar a superar incluso los 7.000 euros/ m² cosntruido, si la vivienda no tiene mucha superficie y además de llegar calidades de alto standing, disponen de inmejorables vistas.

Y por último, los motivos por los que estas calles son las más caras, principalmente se debe a dos factores:

El primero que las viviendas puestas a la venta, sobresalen de las demás por el nivel de acabados y terminaciones que presentan. Así como sus características constructivas, es decir, amplias y buenas habitaciones, servicios comunitarios complementarios como buenas zonas comunes, piscina, instalaciones deportivas, etc.

Y el segundo motivo viene dado que son sectores que desde antaño han sido siempre demandados y su comercialización ha sido buena. Con el tiempo y el crecimiento que ha experimentado el sector inmobiliario, estas calles se han consolidado más aún y consecuentemente han mantenido siempre esos elevados valores, respecto a otras zonas de la capital.

Santiago Hernández.

OVIEDO

PALMA DE MALLORCA

1.- La zona del Paseig d'alt de la muralla entre C/Miramall y Palau y zona de la Portella en donde se dan unos precios de 10.000 a 15.000 €/m², los precios corresponden a promociones en casco antiguo, edificio rehabilitado, amplias vistas al mar y puerto.

2.- C/ Juan Margallén su zona del Portixol en donde se dan unos precios de 10.000 a 12.000 €/m² precios que corresponden a un complejo de viviendas en 1ª línea de mar con dominio directo a la playa y amplias vistas al puerto deportivo. Puntualmente se dan precios de 20.000 €/m² en áticos

3.- Paseig Marítim zona esquina con c/Montseñor Palmer en donde se dan en edificios singulares precios de 10.000 €/m² 1ª línea de mar sobre el Paseo Marítimo frente al club náutico, con amplias vistas.

4.- Paseig Marítim entre Sa Cuarentena y C'an Barbera en donde se dan precios de 10.000 €/m² edificios en 1ª línea con amplias vistas al puerto.

5.- C/Francisco Vidal i Sureda zona de la Bonanova se dan precios de 7000 €/m² zona alta con amplias vistas a la bahía zona de Poniente
Esto es en referencia a viviendas en edificios plurifamiliares

En cuanto a unifamiliares podemos ubicarlos en la zona alta de la ciudad Urb Son Vida en donde puntualmente se dan precios de 20.000 €/m², parcelas residenciales, entre campos de golf y por su situación alta amplias vistas de la ciudad y bahía de Palma, también existe una promoción plurifamilair de 10.000 a 12.000 €/m² colindante con el Hotel Son Vida

Los precios más altos de la ciudad se ubican bien en la fachada marítima en edificios puntuales para viviendas en plurifamiliar o bien en las zonas altas de la ciudad en donde se da el unifamiliar.

Tony Frau

SANTANDER

CALLES MÁS CARAS DE SANTANDER

PASEO DE PEREDA (desde número 7 hasta el 36)- C/ CASTELAR (números entre el 1 y 35),
PRECIOS UNITARIOS DE PISOS MÁS CAROS DE 6.000 HASTA 6.500 EUROS/M2. (En alguna reforma puntual pueden ser superiores).

1ª LINEA DEL SARDINERO (REINA VICTORIA a partir número 57, LA MAGDALENA).
PISOS MÁS CAROS DE 6.500 EUROS/M2. HASTA 7.800 EUROS/M2.

Joaquín Bustamante

GUADALAJARA

En Guadalajara la "calle" más cara lo constituye el eje Sur-Norte que atraviesa la ciudad, y que comprende las calles Virgen del Amparo, calle Mayor y calle Miguel Fluiters atravesando la plaza Mayor y la plaza de Santo Domingo.

Este eje atraviesa todo el casco antiguo y se prolonga por una zona de ampliación de la ciudad realizada en los años 60-70 (esta zona de ampliación de la ciudad se corresponde con la antes mencionada calle Virgen del Amparo). En este eje no sólo se encuentran las viviendas de mayor precio, sino que es el principal eje comercial de la ciudad, con los precios de locales y oficinas más elevados.

Los precios medios de venta se encuentran entre los 3.000-4.000 euros/m2 en el caso de vivienda de segunda mano, y 4.000-5.000 euros/m2 en el caso de vivienda nueva. La oferta es mayoritariamente de segunda mano, con un escaso número de promociones, basadas en rehabilitación o sustitución de edificios antiguos.

Alberto Lozano

BARCELONA

Según Jordi Jansa;

La calle más cara de uso residencial en Barcelona es el Paseo de Gràcia. Actualmente existe una obra nueva terminada en la esquina del Paseo de Gràcia con la calle Rosellón donde los precios en oferta alcanzan unos valores unitarios de entre 12.000 y 18.000 €/m2.

Como es la única oferta de obra nueva actualmente en el paseo, por eso alcanzan los precios máximos, pero cualquier otra obra nueva de alto standing en el paseo de Gràcia tendría precios máximos en la ciudad pues toda ella es una calle ancha, representativa y es donde se ubican los mejores comercios.

Hace un tiempo en la misma calle se comercializó otra nueva donde ya se alcanzaron precios unitarios de 12.000 euros/m2.

Los motivos de los precios tan elevados en esta calle son:

- En esta calle tradicionalmente se han ubicado edificios de categoría y existen fincas modernistas (la Pedrera de Gaudí, casas de Domenech i Montaner, de Puig i Cadafalch...) y en general la edificación es representativa y de alto standing.

- El paseo de Gracia desde su origen se ubica en el centro de Barrio del Eixample y conecta el casco antiguo de la ciudad con el barrio de Gràcia y por ello se ubica en el centro de estos tres barrios.

- El paseo de Gràcia es la calle más ancha en dirección norte sur del barrio del Ensanche

- En el paseo de Gracia se ubican los mejores comercios de la ciudad.

- El nivel de transporte público es óptimo.

En resumen es una calle representativa con buenos comercios y edificios y la oferta en esta zona es baja.

Barcelona, Según Ismael Alcalde:

En Barcelona, entendemos que la calle más cotizada es el Pº. DE GRACIA en su totalidad, dicho vial hasta hace poco se tenía como la primera línea ó sector de Oficinas y actualmente ha ido declinando en este uso y potenciando el uso RESIDENCIAL, de tal manera que las últimas promociones realizadas de manera puntual, como rehabilitaciones generales de edificios, que anteriormente estaban ocupados principalmente por oficinas, han alcanzado los valores más altos del sector inmobiliario para VIVIENDAS. Lógicamente reduciendo la superficie de las mismas a parámetros inferiores a los tradicionales de la zona, de tal manera que la superficie media suele estar entre 90-100m². Y los valores medios alrededor de 12.000-13.000.- €/m². construidos, con puntas superiores a este valor.

Otros puntos de la ciudad, tales como Pº. de Bonanova-Via Augusta ó Via Augusta-Muntaner, alcanzan valores de 9.000-10.000.- €/m². construidos, valores de promociones actuales, que se repite en barrios como Bonanova, Sarriá, Pedralbes. etc. aunque en general las promociones de obra nueva suelen ser escasas y de tipo medio ó pequeño.

GIRONA

Actualmente la calle más cara, parece ser:

- la obra nueva de la calle Bisbe Lorenzana, 29

- con valores que oscilan entre 5.850 y 6.500 €/m²

- la razón: calle en el ensanche-centro de la ciudad rodeado de zona comercial con frente a la plaza Miquel Santaló y al Hotel Carlemany

Francesc Vila

TARRAGONA

1.- Rambla Nova (Balcón Mediterráneo a Pza. Imperial) €/m2.	Precios 3.800 a 4.600
2.- Av. Marqués de Montoliu (Pza Imperial a Av. Catalunya) €/m2.	Precios 4.550 a 4.800
3.- Av. Roma (Pza. Imperial a Eroski) €/m2 .	Precios 3.000 a 3.750

1.- Pleno Centro residencial y comercial. Mercado secundario con cierta antigüedad pero muy céntrico. Consolidado al 100 %.

2.- Zona céntrica entre plaza Imperial y Universidad. Mercado secundario y obra nueva. Zona céntrica y bien comunicada, consolidada al 100% con algún solar en construcción.

3.- Zona de nueva expansión con poca antigüedad y algún solar. También mercado secundario.

En general precios elevados por proximidad al centro y consolidación al 100%.

Francesc d'Assís

VALENCIA

1.- Paseo Alameda (Prolongación).

En el entorno de la "Ciudad de las Ciencias", de reciente creación, junto a la espectacularidad de edificios como el Museo Príncipe Felipe, el Palacio de las Artes o el Hemisferio, se desarrolla un entorno con amplias avenidas de incipiente arbolado, en el que un piso de 3 dormitorios, con dos baños y un buen nivel de calidad, oscila alrededor de los 5.000 €/m2, para una superficie de unos 110 y un precio final de unos 550.000 €.

La mayoría de los edificios poseen zonas comunitarias de esparcimiento, con piscina, gimnasio y jardín. También encontramos apartamentos de un dormitorio, con unos 50 m2 por unos 300.000 €.

Las plazas de garaje se pueden adquirir por unos 30.000 a 40.000 €

2.- C/ Colón.

La C/ Colón, junto a la Plaza del Ayuntamiento, uno de los ejes fundamentales sobre los que se desarrollo urbanísticamente la ciudad a principios del siglo XX, se ha mantenido con la representatividad que ostento en épocas pasadas y es la que, globalmente, reúne los pisos más caros, ya que si bien el precio por metro cuadrado puede resultar similar a los de la Ciudad de las Ciencias, al ser un tipo de vivienda de mayor superficie(alrededor de 200 m2 ó más), su precio final rebasa ampliamente el millón de euros, por no hablar de una plaza de garaje que puede alcanzar los 70.000 a 90.000 €.

3.- C/ Caballeros.

Claro exponente de la Valencia medieval, en la que se alternan Palacetes de la época, con viejos edificio en estado ruinoso, junto a edificios rehabilitados integralmente.

Las instituciones Valencianas acometieron, en la España de la democracia, un plan de regeneración de lo que había sido el recinto amurallado de la ciudad, gracias al cual han creado un entorno de calidad, altamente valorado, sobre todo por una parte de la demanda constituida por familias monoparentales o personas relacionadas con la intelectualidad Valenciana y la clase política. Así pues, la topología de vivienda más repetida la constituyen los pisos de un dormitorio, con unas calidades altas, en los que el diseño cobra una gran relevancia. Estos apartamentos tienen un precio alrededor de los 300.000 €, pero la mayoría de ellos carecen de plaza de garaje, no siendo esta circunstancia un impedimento para el desarrollo urbano del llamado "CASCO ANTIGUO".

Todos los valores expresados, están referidos a viviendas de 2ª ocupación, ya que la oferta de edificios de nueva planta es prácticamente nula en el 2 y 3 y muy baja en el 1.

Tomás Martínez

A CORUÑA

En la ciudad de A Coruña las viviendas mas caras son las ubicadas en la zona centro, entre ellas las que son mas elevadas son las de la Calle del Parrote, Plaza de María Pita, en cierto tramo del Paseo Marítimo de la ciudad, zona playa de Riazor o Playa del Orzan, todas ellas con un costo de 6.000 Euros/m2 útil, en obra nueva o bien en vivienda rehabilitada, luego les seguiría las calles céntricas sin tener ninguna claramente superior a otra con un valor unitario 4.500 E/m2.

Cruz

A CORUÑA

En La Coruña las calles mas caras son:

La Darsena
Canton Grande
Canton Pequeño
Linares Rivas
Plaza de Vigo
La Marina

El precio de metro cuadrado útil a estrenar oscila entre 6.000 y 7500 €

José Manuel Barba

BILBAO

Según José Ignacio de Velasco;

Se considera la calle mas cara la de la Gran Vía Don Diego López de Haro, prácticamente en su totalidad entre Pza. Circular hasta el Sagrado Corazón, si bien existen tramos entre la calle Máximo Aguirre y Sagrado Corazón que pueden representar la zona residencial mas cotizada, con intervalos de precios que superan los 7.000 €/m2, en viviendas que normalmente superan los 100 m2.

Recientemente se abren nuevas ubicaciones con valores unitarios similares y gran expectativa en la zona entre las Torres de Isozaki y Euskalduna.

Según Ander Aguirre;

En Bilbao el tramo residencial más caro sigue siendo la Gran Vía Don Diego López de Haro, principalmente en el tramo comprendido entre la Plaza Moyúa y la Plaza Circular, con 6.000 €/m2 construidos con elementos comunes de media, pudiendo llegar a los 7.500 €/m2 o más en apartamentos de reciente construcción. Esto se debe principalmente a que se trata del centro neurálgico de la ciudad, muy bien comunicado (Metro, bus, ferrocarril, tranvía...), con todas las primeras firmas comerciales y principales oficinas de negocios. El tramo es además semi-peatonal (bus-taxi)

SAN SEBASTIAN

Parece mas evidente con el Paseo de Miraconcha, en el que con toda normalidad se superan los 9.000 €/m2 en viviendas que superan los 100 m2. Esta valoración es aplicable a todo el Paseo Miranconcha, siempre y cuando se disponga se vistas a la bahía.

José Ignacio de Velasco.

VITORIA

No es tan centripeto, ya que aunque se concentra principalmente en la calle Eduardo Dato, general Álava y San Prudencio, con valores que superan los 5.000 €/m2 en viviendas amplias, existen ubicaciones no tan céntricas con inmuebles de mucha calidad que en ocasiones superan estos valores.

José Ignacio de Velasco.

LOGROÑO

Uso residencial:

Tipología: edificio plurifamiliar:

- C/ Gran Vía Rey Juan Carlos I.
 - Precio: aprox. 4750 €/m² desde los números 1 al 47 y del 2 al 28 (vistas a Gran Vía)
 - Motivo: Lugar céntrico y representativo de la localidad.
- C/ Victor Pradera.
 - Precio: aprox. 4750 €/m² desde los números 1 al 13 (exteriores)
 - Motivo: Lugar céntrico y representativo de la localidad.
- C/ Miguel Villanueva.
 - Precio: aprox. 5700 €/m² desde los números 1 al 10 (vistas al espolón)
 - Motivo: Lugar céntrico y representativo de la localidad.
- Sector 'La Guindalera'
 - Precio: aprox. 4500 €/m²
 - Motivo: Lugar de nueva creación y expansión de la localidad de Logroño, con muchas cercano a zonas abiertas.

Uso Residencial:

Tipología: vivienda unifamiliar.

- C/ Avda de Madrid
 - Precio: aprox. 2500 €/m² entre Circunvalación de Logroño y calle Montesoria 1 al 10 (calidades lujo)
 - Motivo: Lugar residencial con buenos accesos y muchas cercano a zonas abiertas.

MADRID

En la capital hay 5 núcleos donde se concentran las viviendas más caras de Madrid. Paso a describirlos en claro orden jerárquico.

1- FACHADA RETIRO:

Ejes de Alfonso XII, Plaza de la Independencia y calle Alcalá hasta las escuelas Aguirre.

Sin duda los tramos más caros se sitúan en este primer núcleo, zona residencial por excelencia, con el atractivo de edificios como el Prado y La Academia a sus espaldas, etc. y, además, como ejemplo de exclusividad, con excelentes vistas sobre el parque del Retiro.

Valores unitarios = 12.000 €/m²

2- EJE CASTELLANA:

Entre el Paseo del Prado y los Nuevos Ministerios.

Amplia zona de elevada representatividad, área de asentamiento de la nobleza y burguesía madrileña a comienzos de siglo, con infinidad de edificios públicos, embajadas, etc. actualmente padece un elevado grado de terciarización, no obstante mantiene aún en amplios tramos su carácter residencial.

Valores unitarios = 10.000 - 12.000 €/m²

3- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CASTELLANA:

Las Colonias entre Castellana. Joaquín Costa, Serrano y María de Molina.

En origen era un área de viviendas unifamiliares (hoteles) siguiendo los nuevos criterios de ciudad jardín de los años 20-30, situada en su día en las afueras de Madrid, entre el camino de Hortaleza (López de Hoyos) y el de Chamartín (Paseo de la Habana) , fue lugar de establecimiento de ilustres como Ortega y Gasset, De la Serna, etc.,. Hoy mantiene su prestigio inicial y un equilibrio entre vivienda unifamiliar y colectiva en un entorno tranquilo, agradable y cubierto de vegetación.

Valores unitarios = 10.000 - 15.000 €/m²

4- ENSANCHE DE ALMAGRO:

Calle Génova, Almagro, Eduardo Dato.

Desarrollado a finales del XIX , siguiendo criterios de ensanche parisinos, una vez rebasado el corsé que suponía la valla de "Los Bulevares".en la actualidad también con un grado elevado de terciarización con muchos bufetes de prestigio inicialmente vinculado con el palacio del Tribunal , Audiencia Nacional, etc. viviendas en general de amplias superficies y carácter burgués.

Valores unitarios = 10.000- 11.000 €/m²

5- FACHADA DE PALACIO:

Plaza de Oriente y calle Bailen entre Mayor y el Senado.

En el Corazón de Madrid, con vistas excepcionales y cimientos casi árabes. El tramo , muy reducido, es proporcionalmente selecto y exclusivo.

Valores unitarios = 10.000- 12.000 €/m²

OTRAS ZONAS:

- Barrio de Salamanca, ejes principales de Serrano, Goya, Velázquez, etc.
- Cornisa de Pintor Rosales.
- Nuevas zonas de Chamartín-Paseo de la Habana.

Sobre Tasamadrid

Tasamadrid, perteneciente al grupo **Caja Madrid**, es la empresa líder a nivel nacional por volumen de facturación y número de tasaciones. La compañía cuenta con una experiencia de más de 25 años en la valoración, tasación y elaboración de informes técnicos y comerciales de todo tipo de bienes, tanto muebles como inmuebles, y derechos sin limitación alguna. Actualmente, dispone de más de 550 técnicos en todo el territorio nacional.

Metodología y Fuentes

Tasamadrid cuenta con una importante base de datos a partir de la información que recaban sus técnicos pulsando diariamente el mercado de venta y alquiler de todo tipo de inmuebles y en concreto de viviendas. Esta información es recogida y procesada por el Departamento de Sistemas y analizada por el Departamento de Coordinación de Actividades Técnicas (ACAT), que colabora diariamente con el Servicio de Control Técnico de **Tasamadrid**, integrado por tasadores cualificados, ampliamente formados, con una experiencia de tres a quince años en la realización de todo tipo de valoraciones y que se encarga del asesoramiento y la supervisión de absolutamente todos los expedientes e informes elaborados por los técnicos de esta sociedad.

Para más información:

Gabinete de Comunicación de **Tasamadrid**
Cohn & Wolfe
Bárbara Tagarro/ Monica Gonzalez Ortin
Barbara_tagarro@es.cohnwolfe.com
monica_gonzalez@es.cohnwolfe.com
Tel: 91 702 89 70