



Únio de Grupo Lar. (Activum)

Por E. Sanz

19/04/2025 - 05:00

El sur de Madrid ha sumado, o suma á en breve, casi **3.000 viviendas en alquiler**. Una gota en el océano respecto a las **miles de viviendas que conforman el parque de alquiler en la ciudad** y respecto a la **fuerte demanda existente** en una comunidad que ha superado ya los 7 millones de habitantes. Una cifra que, al menos de momento, apenas tendrá impacto sobre unos precios del alquiler muy disparados.

Estas viviendas se distribuyen en diez proyectos de *'build to rent'* ('BTR') en el sur de la ciudad, 2.900 nuevas viviendas en arrendamiento, con un tamaño medio por promoción de **290 unidades**. Los precios, sin embargo, difícilmente **bajan de los 1.000 euros al mes**. De hecho, oscilan entre los 840 euros por un piso de una habitación en **Villaverde** a los casi 3.400 euros de un ático de tres dormitorios en Mahou-Calderón, según datos de la consultora **Activum**.

## ¿Cuánto cuesta un alquiler de build to rent al sur de Madrid?

€/mes

Promoción	Alquiler mínimo	Alquiler medio	Alquiler máximo
Casimiro Mahou 21	1.290	1.678	2.985

### Verticales

Únio	1.183	1.497	1.933
Nera Living Atocha	1.465	1.905	2.460
Méndez Álvaro 43	1.330	1.789	2.350
Madnum Living	1.133	1.604	2.220
Residencial Moguer	1.750	1.750	1.750
Stay Cuatro Vientos	1.060	1.228	1.400
Excelente 6	930	1.061	1.150
José María Lozano Sainz 41	840	953	1.075
<b>Alquiler mínimo y máximo</b>	<b>840</b>		<b>3.730</b>

Tabla: El Confidencial. • Fuente: Activum. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

"Uno de los grandes protagonistas del sector inmobiliario de los últimos años es, sin duda, la promoción de vivienda en alquiler, los llamados *'build to rent'*. El denominador común estriba en un edificio o complejo con **generosas zonas comunes y servicios**. Amplia piscina —al menos una—, gimnasio y un número considerable de espacios como gastrobar y otros con nombres "modernos" donde podemos encontrar el consabido **'coworking'** e incluso algún *'pet spa'* destinado a mascotas. Buen diseño arquitectónico, complementado con conserjería, recepción de pedidos, incluso actividades destinadas a favorecer el encuentro vecinal, hacen muy deseable el vivir en estos residenciales, muchos de ellos a estrenar", destacan desde la consultora.

Unas importantes dotaciones y servicios que se reflejan en el precio de los alquileres. "En todo el municipio de Madrid, hay en carga **una veintena de proyectos 'build to rent' con unas 5.000 viviendas en todo el municipio de Madrid**, mientras que en Barcelona, según Idealista, apenas hay uno en todo el municipio", destaca **Ignacio Ortiz de Andrés**, director de Mercados de Activum, quien reconoce que, a pesar de tratarse del sur de Madrid, Méndez Álvaro o Mahou-Calderón son zonas muy cotizadas y caras. "Hay que irse a municipios periféricos como Tres Cantos, Arganda del Rey o Torrejón para ver precios más asequibles. Para que pudieran bajar los precios de los alquileres, en lugar de 30 proyectos tendría que haber el doble. 3.000 viviendas son muy pocas, porque la demanda embalsada es brutal".

Pero, ¿por qué tienen unos precios tan elevados? Varios expertos del sector consultados explican que, aunque los alquileres son elevados, **las rentabilidades son ajustadas para el promotor**, que ha visto en el pasado cómo la **fuerte subida de los tipos de interés afectaba a sus proyectos**. "Con lo comprimidos que están los *'yields'*, cualquier movimiento en los tipos hace bajar el precio de estos activos", aseguran estas fuentes.

El sur del municipio de Madrid cuenta con una elevada presencia de este modelo de alquiler, con un elevado nivel de profesionalización y servicios, concentrados especialmente en dos ámbitos de desarrollo reciente de la ciudad: **los suelos de la operación Mahou-Calderón** y el entorno de **la calle Méndez Álvaro**. Dos zonas muy cotizadas, lo que explica los elevados alquileres de los proyectos que se levantan en ambas zonas.

## Casi 3.000 viviendas en alquiler al sur de Madrid

	Nombre	Promotora	Entorno	Total
1	Casimiro Mahou 21	Vivenio	Mahou Calderón	408
2	River Park	Azora	Mahou Calderón	160
3	Únio	Lar	Mahou Calderón	253
4	Nera Living Atocha	Greystar	Méndez Álvaro	455
5	Méndez Álvaro 43	Vivenio	Méndez Álvaro	273
6	Madnum Living	Colonial	Méndez Álvaro	374
7	Residencial Moguer	Moguer	Méndez Álvaro	88
8	Stay Cuatro Vientos	Kronos Homes	Cuatro Vientos - Campamento	516
9	Excelente 6	Vivenio	Carabanchel	172

De estos diez proyectos, **Únio de Lar** tiene previsto arrancar la comercialización de forma inminente, durante el mes de abril. Sobre los antiguos terrenos Mahou-Calderón, contará con 253 viviendas y consolidará la zona con un gran protagonismo de la vivienda en alquiler. "El soterramiento de la M-30 permitió una de las más sobresalientes intervenciones urbanas en una ciudad consolidada, **dando lugar a Madrid Río. La revaloración de la zona es extraordinaria**, con mayor concentración de promoción inmobiliaria en la margen izquierda del Manzanares, aunque también debe reseñarse en la derecha inversiones en torno a la calle Antonio López con proyectos de Q21, Pryconsa y Vía Ágora", destacan desde Activum.

**River Park**, de **Azora**, es quien tiene el alquiler más elevado: 3.730 euros al mes, en Mahou-Calderón, por un ático de tres dormitorios, mientras los precios más económicos se observan en el edificio José María Lozano Sainz 41, un proyecto de **Vivenio**, en Villaverde: 840 euros al mes por un piso de un dormitorio de unos 50 metros cuadrados. Entre medias, todo un abanico de precios dependiendo del tamaño de la vivienda, del número de dormitorios y otra serie de características como si la vivienda tiene jardín o terraza. No obstante, **solo en Villaverde, se baja de los 1.000 euros al mes**. Eso sí, para viviendas de un dormitorio.

Para que nos hagamos una idea, para que una sola persona pueda permitirse este alquiler, **debería ingresar unos 3.300 euros al mes**. Eso para destinar el 30% de sus ingresos al pago de la renta. Si se vive en pareja, los ingresos conjuntos deberían rondar los 1.600 euros. Además, resulta llamativo cómo los **estudios** de estos nuevos proyectos, es decir, las unidades más pequeñas, **no bajan de los 1.100 euros al mes, pudiendo rozar, en algunos, los 1.500 euros**. También tienen rentas elevadas los pisos de un dormitorio. Dejando de lado los de Villaverde, los precios se mueven entre 1.000 y 1.700 euros al mes. En el caso de las **viviendas de dos dormitorios**, los precios en algunos proyectos se disparan hasta los 2.300 euros. Sin duda, unos precios aptos para pocos hogares.

### La zona Mahou-Calderón

Según Activum, Calderón es una zona muy demandada, ya que ofrece muchos servicios al tratarse de un barrio consolidado. De hecho, los proyectos en esta zona difícilmente bajan de los 1.200 euros al mes y de poco más de 50 metros cuadrados. Los alquileres más baratos, de una habitación y unos 50 metros cuadrados, según **Idealista**, se mueven en torno a los 1.300 euros. En Cuatro Vientos, en el eje de la A-5, junto a la futura Operación Campamento, se levanta el *'build to rent'* más grande del sur, **Stay Cuatro Vientos**, con 516 viviendas distribuidas en varios edificios con precios que oscilan entre los **1.000 y los 1.400 euros al mes**.

"Como podemos comprobar, **la oferta de alquiler de elevadas calidades**, de amplias zonas comunes y gestión absolutamente profesional ha irrumpido con fuerza. En la mayoría de los casos con **fondos de inversión respaldando la empresa**. La seguridad jurídica es fundamental, así como la defensa de la propiedad privada y un urbanismo que soporte este tipo de inversiones que son muy favorables para aportar vivienda en alquiler. Un producto tan deseado como escaso", destacan desde Activum.