

Expansión Casas y estilo de vida

Suplemento semanal/Nº 82

29 de mayo de 2015

➤ INCERTIDUMBRE



La herencia
inmobiliaria tras
las elecciones

➤ DOMÓTICA

Las ventajas de
vivir en una casa
inteligente



DESARROLLOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DESPIERTAN EL INTERÉS INVERSOR

Madrid crece por el norte



Valdebebas, la locomotora de obra nueva. Así define la consultora Knight Frank a este PAU madrileño en su último informe de Obra Nueva Residencial.



Las 13.500 viviendas de Valdebebas no serán suficientes para atender la demanda a medio plazo

Loreto Ruiz-Ocaña. Madrid
Hace tres semanas, la constructora Amenabar recogía su *stand* del SIMA después de cuatro días de colas de hasta una hora para formalizar reservas que llegaron al 70% para su promoción de Aires del Fresno, en el barrio de Arroyo del Fresno, y Terrazas de la Moraleja en Valdebebas. Ignacio

Dueñas, director de Promoción Inmobiliaria del grupo vasco que trabaja en Madrid desde 2010, señala que el perfil del comprador ha cambiado: “Ante una promoción bien ubicada, con buenos servicios y calidad, la respuesta del comprador ya no se hace esperar. Tiene muy claro lo que quiere, va a por ello y cierra la

operación”. Eloy Bohúa, director general de Planner Exhibitions, empresa organizadora del SIMA, confesaba estar “sorprendido” por la afluencia y por la disposición real de los clientes a cerrar operaciones: “El comprador ha ahorrado y tiene capacidad para embarcarse en una vivienda”. Valdebebas ha sido la estrella de la feria.

Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación Económica en enero, se iniciaron más de 600 viviendas, que se van sumando a las 5.000 ya existentes. Es el mayor desarrollo del momento en Madrid, y aglutina un 22% de toda la oferta de obra nueva.

Pasa a la página 2 >

FALTAN DESARROLLOS QUE COJAN EL RELEVO EN CINCO AÑOS

Más demanda,

pero una oferta insuficiente a medio plazo



El número de visados de construcción en Madrid creció durante 2014 un 35%. El 'stock' fuera de la M30 supone el 60% de la oferta disponible en la capital

< Viene de la página 1

Pero el sector promotor –que actualmente tira del mercado, frente al frenazo de grandes grupos constructores– se pregunta cuál será la nueva zona de expansión en el norte de Madrid a medio y largo plazo. Para Jaime Pinilla, director de la Promotora CP Grupo (empresa familiar con 40 años de experiencia en esta zona y más de 3.200 viviendas en Mirasierra, Arroyo del Fresno, Las Tablas, Montecarmelo y Valdebebas), el gran problema es que los últimos desarrollos que se han llevado a cabo datan del Plan General de Ordenación Urbana de 1997: “La ley del Suelo debería contemplar crecimientos sostenibles de las ciudades con tramitaciones más cortas y que permitan prever en poco tiempo las necesidades de vivienda de la ciudad obligando a hacer barrios verdes y favoreciendo la economía ciudadana”. El peligro de la falta de suelo y operaciones muy verdes como la de Chamartín hacen que los precios comiencen a subir de forma notable.

Nuevos protagonistas

Ibosa, la gestora de cooperativas que desarrollará Metropolitan (en las antiguas cocheras de Cuatro Caminos), una de las grandes operaciones del año en el centro de Madrid, es también la gran protagonista de Valdebebas. Con nueve promociones en marcha (y a punto de cerrar una operación de la mano de un fondo inversor para comprar otros 40.000 metros cuadrados a la Junta de Compensación), es un buen ejemplo del cambio de tendencia en las gestoras de cooperativas. Para Juan José Perucho, director general de Ibosa, “las cooperativas han dejado de relacionarse solo con vivienda protegida”. En los concursos de este año, “se demostró que cuando un colectivo finalista se une en una cooperativa tiene una fuerza capaz de dejar de lado a grupos

VALDEBEBAS



El desarrollo más verde. El pasado mes de marzo el Ayuntamiento de Madrid abrió definitivamente al público el Parque forestal de Valdebebas.

Las Terrazas de La Moraleja. Promoción de 78 unidades de vivienda libre limitando al norte con El Encinar de los Reyes y La Moraleja. Destacan sus medidas de eficiencia y ahorro energético. Cuenta con 3.000 metros cuadrados de zonas comunes, con dos piscinas, pádel, pista polideportiva, guardabicis y gimnasio. Promueve: **Amenabar. Desde 216.500 euros.**



Residencial Adhara. Urbanización de 68 viviendas de tres a cinco dormitorios con doble orientación que aporta gran iluminación. Las zonas comunes cuentan con piscina, pádel y sala polivalente. El desarrollo paisajístico se ha hecho con especies vegetales de bajo consumo hídrico y en los garajes habrá un punto de carga para coches eléctricos. Comercializa: **Ibosa. Desde 326.000 euros** (122 metros cuadrados con garaje y trastero).



Residencial Célere.

62 viviendas de dos a cuatro dormitorios, algunas con amplias terrazas ajardinadas y áticos. Piscina, pista de pádel y sala social y de juegos. Calificación energética A y cocinas amuebladas. Promueve: **Via Célere. Desde 234.111 euros** (90 metros cuadrados).



grandes”. Los fondos de inversión, conscientes de ello, se animan por fin a entrar en el mercado residencial y lo quieren hacer de la mano de cooperativas que conocen el merca-

do local. Para Ernesto Tarazona, socio director de Residencial y Suelo de Knight Frank, “tras años de incertidumbre respecto al sector residencial, se confirma el regreso del

producto de obra nueva como una alternativa interesante y Madrid se posiciona como la locomotora del sector gracias a la producción de calidad existente entre Valdebebas y

Arroyo del Fresno”. Los promotores han aprendido la lección en los últimos años y diseñan una oferta más ajustada a la demanda real en precio y características.