

# La 'nueva vida' del Calderón: 650 millones de inversión y casi 1.500 pisos de obra nueva y alquiler

- *La transformación del ámbito es ya una realidad y están llegando los primeros vecinos*
- *El desarrollo urbanístico cuenta con 863 pisos de alquiler que salen ahora*

## Alba Brualla

6:00 - 31/01/2024

La antigua fábrica de cerveza de Mahou y el anterior estadio del Atlético de Madrid, el Vicente Calderón, han dejado paso a casi 1.500 viviendas de obra nueva, zonas verdes y áreas de comercio. Se trata de la Operación Mahou-Calderón, el mayor desarrollo urbanístico dentro de la M-30 de Madrid, que arrancó en 2019 con la venta de los terrenos y **está recibiendo ahora a los primeros vecinos.**

**Toda esta transformación ha supuesto un desembolso de alrededor de 650 millones de euros,** según los datos que ha recopilado este medio entre los promotores de los proyectos, que en los próximos meses se irán entregando.

## PUBLICIDAD

La Operación Mahou-Calderón supone un total de 132.000 m<sup>2</sup>, de los cuales la mayoría serán destinados a viviendas libres, 13.200 m<sup>2</sup> serán destinados a vivienda con algún tipo de protección pública y 14.700 m<sup>2</sup> para uso terciario. Además, se dotará a la zona de equipamientos (17.000 m<sup>2</sup>) y zonas verdes (73.000 m<sup>2</sup>).

**Estos terrenos a las orillas del río Manzanares salieron al mercado en 2019** convirtiéndose en un auténtico caramelo para los inversores en un momento de máximo interés por el sector residencial, lo que se tradujo en que en apenas cinco meses se vendieron los seis suelos del ámbito.

**El club rojiblanco fue el primero en cerrar la venta de dos de los terrenos, acordando el traspaso a Azora y CBRE GI por unos 100 millones de euros.** Apenas un mes más tarde, en agosto, acordó la venta de su tercer y último terreno a la socimi Vivenio (en ese momento de Renta Corporación) por 75,5 millones de euros.

**En septiembre Pryconsa se impuso y se hizo con uno de los suelos de la firma cervecera por 55 millones de euros.** La intención de la promotora era levantar un

proyecto de 236 viviendas de entre uno y cinco dormitorios destinadas a la venta, sin embargo, la inmobiliaria de los Colomer dio un giro a su estrategia y en octubre de 2021 **vendió el proyecto a la joint venture de Grupo Lar y Primonial** a través de un **llave en mano para alquiler (Build to rent)**.

**En octubre de 2019 entró en juego Ibossa, que compró a Mahou un terreno** por 70 millones de euros para levantar un proyecto en régimen de cooperativa y apenas un mes más tarde se hizo con el último suelo del ámbito, también de la cervecera, en esta ocasión en alianza con el fondo GreenOak.

#### Primeras viviendas

Gestilar, que se ha encargado de promover los proyectos en los suelos de Azora y CBRE GI, ha sido la primera en entregar las viviendas convirtiendo en una realidad el que es el último gran proyecto de regeneración urbana de la ciudad de Madrid. Se trata de las promociones bautizadas como River Park I y II, que suman 383 viviendas tanto para la venta como para alquiler. Concretamente, **las 223 viviendas de River Park I han sido destinadas a la venta a clientes finales, mientras que las 160 destinadas al alquiler de River Park II han sido adquiridas por Abrdn para su posterior puesta en el mercado en alquiler.**

"Ha habido mucho interés por las viviendas que hemos levantado en este ámbito, de hecho, está todo vendido y se han cerrado transacciones por encima de los 6.000 euros el m<sup>2</sup>", explica Raul Guerrero, CEO de Gestilar. **El directivo asegura que la transformación que ha experimentado la zona ha sido absoluta.** "Los días que no había partido el barrio tenía muy poca vida y eso ahora ha cambiado totalmente al haberse impulsado un mix de producto residencial con comercio y zonas verdes", apunta Guerrero, que además señala que las promociones, en primera línea del parque Madrid Río, "cuentan con los más altos índices de sostenibilidad y un diseño muy potente y vanguardista".

River Park II no ha sido el único proyecto de alquiler del ámbito.

Grupo Lar, en alianza con Primonial, también inyectará oferta de obra nueva en renta en el barrio. Concretamente, se trata de un proyecto de 273 unidades de 1, 2 y 3 dormitorios.

**"Sabemos que se trata de una zona cuya demanda potencial es enorme debido a la escasa oferta de producto de calidad existente en la ciudad de Madrid"**, explica Jorge Pereda, director Residencial en alquiler y venta del Grupo Lar. "El proyecto está actualmente en obra y no se prevén retrasos en la entrega que progresa a buen ritmo, por lo que esperamos que para la primera mitad de 2025 estén listas las viviendas", apunta el directivo.

**Los pisos saldrán al mercado a precios desde 1.100 euros al mes** para las tipologías más pequeñas, mientras que **"las mejores unidades estarán cerca de los 2.000 euros al mes**, si bien estamos atentos a los lanzamientos de las otras dos promociones en el ámbito para ver cómo responde el mercado", destaca Pereda.

El directivo tiene claro que **estos proyectos supondrán "una importante revalorización de toda la zona**, ya que el ambiente cambia completamente. Se ha transformado una zona que ya venía muy impulsada por la parte pública con la transformación del cauce del río, habilitando zonas verdes, de ocio y deportivas".

En este sentido, Juan José Perucho, vicepresidente y director general de **Grupo Ibosa**, impulsor de dos proyectos en la zona, pone en valor la transformación del barrio gracias a los nuevos desarrollos, que "además de vivienda de máxima calidad con altos estándares de sostenibilidad, van a inyectar una dotación comercial que da continuidad a la vida del barrio".

Así, Perucho destaca que el nuevo ámbito "da continuidad a la calle comercial Paseo del Doctor Vallejo Nájera". El directivo de Ibosa apunta también a la relevancia del Carrefour Market de 3.000 m<sup>2</sup>, "que será un icono para los vecinos del barrio, ya que no hay mucha oferta de supermercados actualmente en la zona".

En el caso de Ibosa han lanzado dos proyectos. **Zaurak, que se ha promovido en régimen de cooperativa con 196 viviendas de 1 a 4 dormitorios** y que destaca por sus criterios de sostenibilidad "siendo la única que cuenta con geotermia", explica Perucho. Por otro lado está **Stellae, proyecto en el que ha ido de la mano del fondo GreenOak**. En este caso la promoción cuenta con 214 viviendas de 1 a 4 dormitorios.

El otro proyecto de alquiler del ámbito, el más grande de hecho, con 430 unidades, es el de **Renta Corporación**. "Este desarrollo urbanístico tiene un buen mix de oferta residencial con el alquiler y la venta", destaca Jorge Sáinz de la Cuesta Alonso, director de Inversiones de Vivenio en Renta Corporación.

**La compañía va a empezar la comercialización de los pisos en febrero** con un alquiler objetivo medio de **1.400 euros al mes para los pisos de un dormitorio, 1.625 euros al mes para los de dos y 1.925 para los de tres habitaciones**.

"Este tipo de proyectos de regeneración urbana son fundamentales en una ciudad en la que apenas queda suelo residencial finalista en la zona centro", destaca el directivo, que recuerda que "la demanda es claramente superior a la oferta". "Este desarrollo ha dado la vuelta completamente al barrio con un gran empujón a la oferta de obra nueva en Madrid y con el soterramiento de la M30 y la extensión de Madrid Río, siendo un impulso importante de la economía directa e indirecta", destaca.



Residencial Zaurak



Stellae