

El Inmobiliario : mes a mes

La herramienta útil para el profesional

LA VIVIENDA INDUSTRIALIZADA EN ALTURA despega en España

La banca supera errores para afrontar el **ENFRIAMIENTO DEL MERCADO**

IBOSA toma el centro de Madrid

En los próximos 4 años **EL PARQUE DE OFICINAS MADRILEÑO AUMENTARÁ UN 25%**

ESPECIAL
TRANSPORTE
VERTICAL

Marcos Sánchez Foncueva, gerente de Valdebebas

“VALDEBEBAS ES UN FOCO DE ATRACCIÓN PARA RESIDENTES Y NEGOCIOS”

Marcos Sánchez Foncueva, gerente de Valdebebas

“VALDEBEBAS ES UN FOCO DE ATRACCIÓN PARA RESIDENTES Y NEGOCIOS”

Valdebebas está en vías de completar toda la planificación residencial del ordenamiento y despega con sus desarrollos comerciales y de oficinas. Además, su pulmón verde, el Parque Central, está de enhorabuena; el Ayuntamiento ha desbloqueado su urbanización, una superficie con una extensión dos veces superior al neoyorquino Central Park. Marcos Sánchez, gerente de Valdebebas, nos explica la situación a día de hoy de este nuevo gran barrio de la capital española.

Valdebebas cierra un ciclo y ya está en camino de convertirse en una miniciudad. ¿En qué situación se encuentran los desarrollos residenciales?

Actualmente se han entregado ya 6.343 viviendas, se encuentran en fase de construcción 628 y hay promociones y proyectos en fase de comercialización que afectan a 1.350 viviendas. Por último, habría hasta un total de 3.200 viviendas más, que a fecha de hoy están pendientes de proyecto y desarrollo. Esto nos da una idea bastante precisa del volumen de población residiendo actualmente en el ámbito. Hemos superado los 18.000 habitantes y en pocos meses estaremos rondando los 20.000 habitantes. El peso de esta población en la zona norte de Madrid, convierte a Valdebebas en referencia y en foco de atracción para nuevos residentes y negocios.

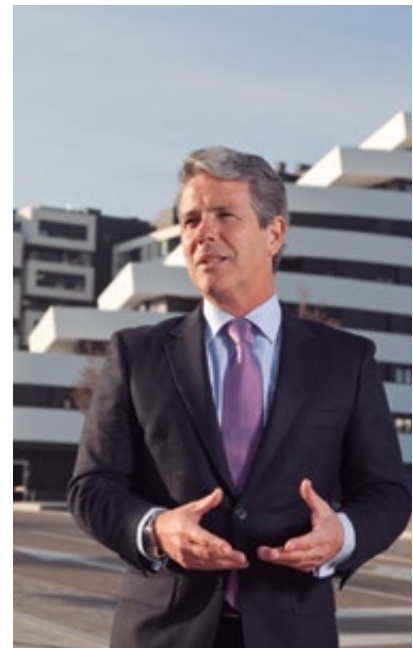
Con la puesta en marcha de las nuevas licencias, ¿ya se cierra todo el desarrollo de viviendas?

El desbloqueo de las licencias de obra nueva supone, en efecto, la consolidación y cierre del desarrollo. Estando por fin despejado el horizonte procesal y urbanístico del ámbito, no dudamos y así nos lo hacen llegar, del interés de los promotores por poner en el mercado, a corto y medio plazo, las más de 3.000 viviendas que están pendientes de proyecto.

Así, Valdebebas alcanzará una población residente cercana a los 35.000 habitantes. Hay capitales de provincia en España, como Soria o Teruel, que tienen aproximadamente la misma población. Entre los municipios de la Comunidad de Madrid con población aproximada o inferior, podrían citarse Tres Cantos, Galapagar, Villaviciosa de Odón o Meco, por poner algunos ejemplos. Esto da una idea de la importancia que para la ciudad de Madrid tiene el desarrollo de Valdebebas. Máxime si se toma en consideración cómo se ha ejecutado la urbanización del ámbito, calificada unánimemente como una de las más avanzadas, sostenibles y de calidad de España.

Como curiosidad, ¿en qué punto empezó el precio de venta por m² de las primeras viviendas, y a cuál se está cerrando ahora?

El desarrollo de los precios en Valdebebas ha sido bastante peculiar. Se constituyó, desde el inicio de la fase de simultaneidad en el desarrollo, en uno de los motores del sector inmobiliario en la Comunidad de Madrid y ello a pesar de estar atravesando entonces la crisis más importante vivida, no sólo en este sector, sino en la economía nacional en general. Por aquella crisis, la práctica totalidad de las promociones que se iniciaron y entregaron a partir del año 2012 fueron las que estaban sujetas a algún régimen de protección, básicamente VPPL,



Marcos Sánchez explica que la compraventa de viviendas seguirá incrementándose en volumen de transacciones durante este 2019.

y los precios rondaban los 2.500 euros/m². Cuando comenzaron, más adelante, a comercializarse las primeras viviendas de uso libre, estaban en torno a los 3.200 euros/m². Hoy es difícil encontrar vivienda en Valdebebas por debajo de los 4.100 euros/m².

¿Y qué falta por cerrar de los planeamientos urbanísticos?

Tras el reciente acuerdo del Ayuntamiento relativo al Parque Central, solo resta la aprobación del Plan Especial de Mejora de Redes. Con su aprobación finalizará la urbanización por el sureste con la ejecución de la Calle 51, que es la calle perimetral a la Ciudad Deportiva del Real Madrid. Dicho instrumento ha sido consensuado entre todos los interesados en su aprobación y ejecución, que son la propia Junta de Compensación, la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid, por lo que no se esperan dificultades en su tramitación.

Con la aprobación de tal instrumento, daremos por cerrada la fase de planeamiento en Valdebebas y estaremos en disposición de acometer la finalización de la ejecución de la completa urbanización del APE.

El Parque Central cierra también todo el pulmón verde del planeamiento. ¿Qué acogida vecinal está teniendo?

La ejecución del Parque Central por parte de la Junta de Compensación ha sido una de las exigencias que invariablemente han venido planteando los vecinos. Se entiende, pues, la ilusión con que la noticia ha sido acogida en el barrio. El Parque Central supone la culminación de las zonas verdes de Valdebebas y convierten el desarrollo en el más verde y sostenible de España. Internacionalmente se reconoce a Valdebebas como modelo de urbanismo sostenible e integrador. Los vecinos lo saben y repiten con orgullo las capacidades de su barrio en ese sentido.

Para nosotros se convierte en un reto y en el desarrollo de los trabajos y en la coordinación con el Ayuntamiento para llevar adelante el proyecto, nuestro objetivo es que todo se ejecute, al menos, con los mismos estándares de calidad y sostenibilidad con los que hemos ejecutado toda la urbanización. La calidad no siempre va de la mano de los proyectos coloristas y con gran despliegue de artificio. Para nosotros calidad supone entregar un parque del que puedan disfrutar desde su ejecución las generaciones presentes, pero también las generaciones futuras. Ello implica un esfuerzo extra en los proyectos para alcanzar esa sostenibilidad y conjugarla con altos niveles de calidad en la ejecución.

¿Qué tipo de zona comercial quieren para Valdebebas, ahora que la han sacado al mercado?

En Valdebebas queremos estar a la vanguardia, también, en la implantación de una superficie comercial que mire sin complejos al futuro. Para ello, somos conscientes de que debemos separarnos del concepto de centro comercial que ha primado desde finales del siglo XX y hasta la fecha. Valdebebas ofrece la oportunidad de implantar una gran superficie comercial y de ocio donde prime la experiencia del cliente, más que la venta del producto. Donde pueda combinar esa experiencia con grandes centros de ocio y restauración. Donde convivan la ven-



El Ayuntamiento ha desbloqueado la urbanización del Parque Central de Valdebebas, una superficie con una extensión dos veces superior al neoyorquino Central Park.

“La administración pública española está pidiendo a gritos la entrada de las nuevas tecnologías, que agilicen esos procesos, y una reformulación de los procedimientos y plazos de otorgamiento de licencias”

ta directa con la venta *online*. Donde se busquen las nuevas tecnologías para buscar la intensidad de la experiencia, trascendiendo la compraventa de productos y buscando la participación en su diseño y comercialización por parte del cliente.

Por otro lado, sabemos que la implantación de un gran centro comercial cerrado ya no es suficiente para atraer al cliente. Buscamos, también, la combinación del uso comercial propiamente dicho con otros usos alternativos y compatibles con aquél. Mezclándolo con usos dotacionales alternativos, sociosanitarios, culturales, residencias de estudiantes, se conseguirá la obtención de sinergias y mayores rentabilidades para los agentes que intervengan. La mezcla de usos, buscando una ciudad integral e integradora, una ciudad vivida, forma parte del ADN de Valdebebas y sabemos que es donde se encuentra el éxito del proyecto.

¿Y cómo se está comercializando?

La comercialización corre a cargo de Savills Aguirre Newman. Cuando buscamos ayuda para la venta de la pastilla comercial, buscábamos más un *partner* que una consultoría al uso. Savills Aguirre Newman ha puesto

a trabajar en el proyecto a profesionales que conocen Valdebebas desde hace muchos años. Coinciden con nuestra idea de proyecto. Conocen cuál es la vocación de Valdebebas y la comparten. Su equipo está trabajando con el nuestro en este sentido y he de decir que la integración, permeabilidad, profesionalidad y complicidad con que trabajamos desde ambos lados ha sido algo sencillo y útil desde el primer minuto.

En cuanto a oficinas, ¿en qué punto se encuentra la comercialización? ¿Qué tipo de empresas se interesa por este espacio?

Estamos en fase de puesta en valor del uso terciario en Valdebebas. Lo cierto es que desde el principio de la fase de simultaneidad y/o edificación en el ámbito, teniendo en cuenta la crisis demoledora que entonces atravesábamos, los propietarios se centraron en la puesta en el mercado del uso residencial con el primordial objetivo de dar a conocer Valdebebas como destino residencial en el norte de Madrid. No ha sido sino hasta hace un año cuando el equipo de gestión se ha centrado en dar a conocer Valdebebas como inmejorable ubicación

para la implantación de un centro financiero y de negocios a la altura de los más codiciados de Europa.

Con ese objetivo nació Valdebebas Fintech District. Un *hub* de negocios en el que pueden implantarse proyectos empresariales que quieran estar en la mejor ubicación de la capital, a solo 3 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo Suárez Madrid Barajas, y con una urbanización ejecutada en su totalidad, en la que proyectar y ejecutar edificios de oficinas y hoteles, instalados de lleno y desde el inicio del proyecto, en la llamada cuarta revolución industrial. Cualquier proyecto terciario que se implante, podrá hacerlo desde el inicio en parcelas en las que

ciado de la pastilla comercial. Nuestro ADN nos empuja a buscar este tipo de soluciones. Creo que los cambios en el sector inmobiliario, en ese sentido, son algo más que una tendencia y es lo que hoy está pasando.

En poco tiempo veremos, no ya en Valdebebas sino en todo el sector, como los proyectos se enfocan más a un uso compartido y a la mezcla de usos alternativos, que al uso tradicional. Bien es verdad que aún no acompaña la legislación, ni la práctica administrativa para que así sea. Entiendo que la reformulación de nuestro sistema urbanístico es ya algo más que una necesidad. Nuestros líderes políticos deben ponerse a trabajar en esos menesteres sin demora. Corremos el

este flujo inversor. Tampoco ayuda a la deseable consolidación la inseguridad jurídica que, por otra parte, generan las diferentes regulaciones que pretenden aprobarse. Cuando no se frenan, por el ejecutivo y en cuestiones tan esenciales para la evolución del inmobiliario, como el decreto fallido del alquiler y el último del mes de marzo sobre la misma materia. Por último y en cuanto a aspectos que pueden lastrar un crecimiento moderado, cabe hablar de los diferentes períodos electorales en que estamos inmersos, que restan solidez a las decisiones de inversión, si bien esa circunstancia es pasajera, siendo deseable la constitución de gobiernos sólidos que favorezcan el crecimiento predicho.

En cuanto a otros aspectos que desde mi punto de vista van a influir en la evolución del mercado residencial a medio y largo plazo, será necesario que los promotores incrementen su apuesta por I+D+i, esencialmente en cuanto a la industrialización del sector. La apuesta por dichos procesos que están haciendo algunas de las empresas punteras del sector; está demostrando que puede implantarse como elemento corrector de los plazos en la ejecución, demasiado a menudo eternos por mor de la jungla normativa y de unas estructuras de las administraciones obsoletas, así como, de manera fundamental, como solución a un incremento más que notable en la calidad de la edificación.

La gestión municipal de las licencias deberá ser objeto, también en los próximos años, de una profunda revisión en cuanto a procesos y tramitaciones. La administración pública española está pidiendo a gritos la entrada de las nuevas tecnologías, que agilicen esos procesos, y una reformulación de los procedimientos y plazos de otorgamiento de licencias.

Por último y en este sentido, entiendo que en los próximos años se producirá un incremento progresivo de la introducción de nuevas tecnologías en el sector inmobiliario en general. Tecnologías y procesos como *Big Data* o *Blockchain* están demostrando que son la mejor manera de incrementar la seguridad, de multiplicar los flujos de información real y eficaz, determinantes estos para la adopción de medidas que aumenten la rentabilidad de los procesos inmobiliarios, así como de alcanzar mucha mayor satisfacción y atención a los clientes mediante la implantación de un tratamiento digitalizado de la promoción inmobiliaria. ■

“Valdebebas ofrece la oportunidad de implantar una gran superficie comercial y de ocio donde prime la experiencia del cliente, más que la venta del producto”

poder realizar edificaciones cumpliendo todos los aspectos necesarios que permitan la obtención de las mayores calificaciones en todas las certificaciones arquitectónicas, energéticas y medioambientales, nacionales e internacionales.

Así, estamos recibiendo constantemente solicitudes de información por parte de empresas de primer orden que buscan nueva ubicación para la implantación de sus sedes. Se trata de compañías de los sectores financiero, tecnológico y de distribución, principalmente, aunque las solicitudes llegan de todos los sectores. Nos consta que existen múltiples contactos entre estos interesados y propiedad. Esperamos que algunas de esas negociaciones se consoliden próximamente. En todo caso, este tipo de proyectos son muy diferentes de lo que supone un proyecto residencial, tanto por las magnitudes y decisiones implicadas, como por los tiempos de elaboración y ejecución de proyectos.

Ahora que se habla tanto de usos y activos alternativos como residencias de estudiantes, coworking, coliving,... están apostando por Valdebebas también? Hay empresas interesadas en desarrollar este tipo de activos aquí?

Precisamente eso os refería cuando comentábamos el proceso de venta que hemos ini-

riado de que la inversión, que actualmente está viviendo sin duda un buen momento, se frene y perdamos así un tren, que puede tardar mucho en volver, para actualizar las bases y funcionamiento de ese sistema hoy caduco y sin respuestas a las necesidades reales de las ciudades del siglo XXI.

Hablando en líneas generales del sector, háganos un diagnóstico del mercado residencial en España y de su futuro.

La compraventa de viviendas seguirá incrementándose en volumen de transacciones durante este 2019. Respecto a los precios, estamos ya viendo una moderación en los incrementos en las principales capitales. Esta moderación en las subidas continuará durante todo el ejercicio. Ahora bien, moderación no implica bajada de precios, que parece no se producirán en ningún caso. En el aumento de las compraventas de vivienda, seguirán ayudando los fundamentales de la economía española que se mantienen firmes y ello a pesar de la inestabilidad política y de las amenazas secesionistas.

El apetito inversor por el inmobiliario español continuará en alza, dados los márgenes que, sin duda, todavía restan para alcanzar productos y precios asimilables en el resto de Europa. Ahora bien, es absolutamente necesario en este sentido la ayuda de las administraciones públicas para consolidar