

## PROYECTOS OBRA NUEVA EN LA CAPITAL

# Madrid crece



Vista panorámica de Valdebebas, en la zona norte de la ciudad.



La reactivación de Valdebebas, Castellana Norte y Mahou-Calderón da oxígeno a la oferta de obra nueva

**Rocío Ruíz.** Madrid

Tras años de parálisis del desarrollo inmobiliario, la reactivación de la compraventa de viviendas ha coincidido en un momento donde apenas hay oferta de obra nueva disponible en Madrid.

Según los cálculos de la consultora inmobiliaria CBRE, el municipio de

**La reparcelación de Valdebebas permitirá poner en marcha 4.000 nuevas viviendas**

Madrid y alrededores cuenta con un nivel de absorción de unas 20.000 viviendas al año y, sin embargo, la producción apenas alcanza las 10.000 unidades.

En este contexto, la Junta de Compensación de Valdebebas, el último gran desarrollo de la zona norte de Madrid, aprobó ayer la re-

parcelación económica de todo el ámbito, que será el mayor proceso de la historia de España, con el objetivo de reactivar la concesión de licencias de la zona, donde aún hay suelo pendiente de desarrollo para 3.794 viviendas.

Pasa a la página 2 >

REPARCELACIÓN ECONÓMICA PARA CONSTRUIR 4.000 NUEVAS VIVIENDAS

# Valdebebas

## impulsa la obra nueva de Madrid



El último gran desarrollo de la zona norte de Madrid subsana los problemas urbanísticos, mientras que sus viviendas se disparan de precio

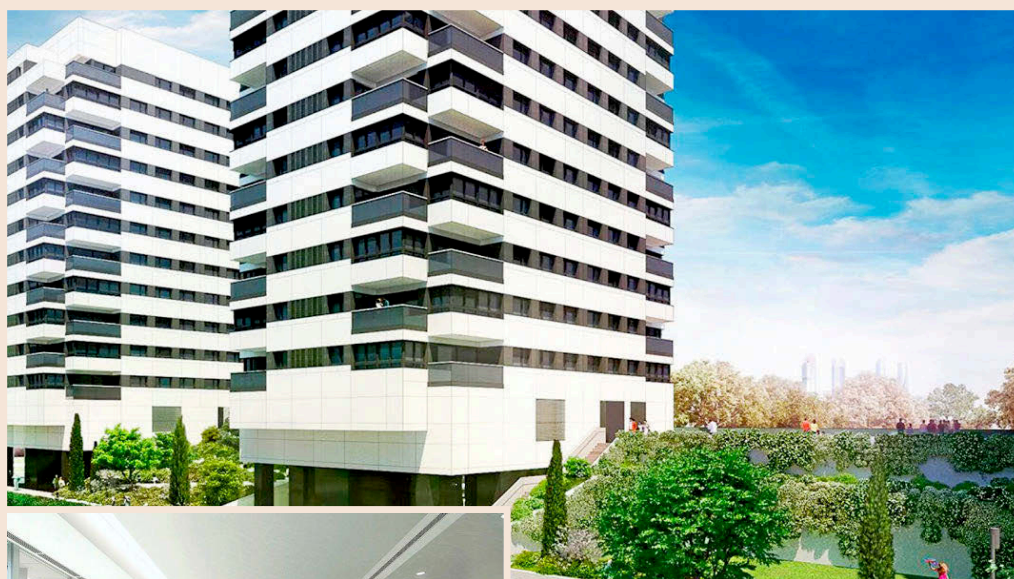
< Viene de la página 1

La reparcelación económica tiene como objeto acabar con los problemas urbanísticos de este desarrollo y que tienen su origen en la pastilla comercial. "Los problemas se remontan a 2013, cuando se modificó el plan general, que incluía la construcción del mayor centro comercial de Europa. El plan se modifica para que el centro sea más pequeño y haya más viviendas, la mayoría de ellas, protegidas", explican desde la Junta de Compensación de Valdebebas.

El nuevo plan fue recurrido judicialmente y, en mayo, una sentencia tumbó el cambio. "El auto judicial hizo que el Ayuntamiento de Madrid paralizase la concesión de licencias para todo el ámbito. Ante esa parálisis, la única opción ha sido la reparcelación económica -la urbanística era imposible con las calles y algunas viviendas ya construidas-, que supondrá un coste de más de cinco millones de euros, que asumirá íntegramente la Junta", aseguran.

La subsanación de los problemas urbanísticos impulsará este ámbito, con 10,6 millones de metros cuadrados, donde está previsto el desarrollo de 11.400 viviendas. Actualmente, hay 1.990 ya construidas, más de 800 en desarrollo y 3.794 pendientes de inicio de obras. "La reparcelación permitirá el desarrollo del último gran PAU del norte de Madrid, ya que en otros como Las Tablas, Sanchinarro y Montecarmelo apenas quedan parcelas. En esta zona y en Madrid en general existe una falta de producto de obra nueva abundante", señala Samuel Población, director nacional de Residencial & Suelo en CBRE España.

Una falta de producto que ya ha impactado en precios. "En dos años, el precio del suelo en Valdebebas se ha duplicado y, al final, esa repercusión se traslada al precio, y si antes encontrabas viviendas por 2.400 euros el metro cuadrado, ahora no bajan de 3.000".



↑ VALENOR

### El mayor propietario de suelo de la zona

La promotora de César Cort es uno de los mayores propietarios de suelo en Valdebebas, donde su abuelo, el arquitecto y urbanista César Cort, compró los primeros terrenos. Tras entregar una primera promoción, en la

actualidad, Valenor ultima la entrega de la primera fase de su proyecto Valdebebas 127. La segunda fase, con más de 200 viviendas, salió a la venta hace una semana y ya se encuentra vendido casi al 100%.

GESTILAR

### Entrega y nueva inversión

La inmobiliaria controlada por Javier García Valcárcel se encuentra en plena entrega de su promoción Isla de Alborán, con 73 viviendas. Además, hace apenas unos días, pactó con Trinitario Casanova la compra de tres nuevos suelos en Valdebebas. Con una inversión de más de 100 millones, y en alianza con Morgan Stanley Real Estate, estos terrenos le permitirán construir otras 200 viviendas en este desarrollo urbanístico de Madrid.





## AMENABAR

### 430 viviendas a entregar

Amenabar es una de las promotoras que más ha apostado por los desarrollos de la zona norte de Madrid, como Valdebebas y Arroyo del Fresno. Actualmente, cuenta con cuatro promociones, que entregarán entre finales de 2017 y mediados de 2018, con un total de 432 viviendas y el 100% vendidas. La promotora dispone además de dos parcelas con 14.700 metros cuadrados de edificabilidad, que lanzará en 2018.



## HABITAT INMOBILIARIA

### Nueva promoción

La inmobiliaria catalana –creada por la familia Figueras, controlada ahora por fondos de inversión– compró en 2016 varios terrenos en Valdebebas a Inmobiliaria Espacio, propiedad

del grupo Villar Mir. A principios de año, Habitat comenzó la comercialización de un proyecto de Aranguren+Gallegos, con 102 viviendas, de las cuales más del 54% están ya vendidas.

## INMOGLACIAR

### Oferta para todos los públicos

Inmoglaciari cuenta con tres promociones en marcha en Valdebebas, una de ellas de protección oficial (VPPB), con un total de 185 viviendas. La práctica totalidad de los pisos están vendidos, tan sólo queda disponible un ático de 206 metros cuadrados, más 150 de terraza, con un precio de 840.000 euros. Actualmente, la compañía estudia oportunidades para adquirir más suelo en Valdebebas.



## OPERACIÓN MAHOU-CALDERÓN

### La última gran bolsa de suelo de la almendra central

Las parcelas que conforman la zona Mahou-Calderón (incluye la antigua fábrica cervecera y el antiguo estadio del Atlético de Madrid) se han convertido en la última gran bolsa de suelo residencial dentro de la M-30. En total, 147.050 metros cuadrados edificables, donde se podrá construir unas 1.200 viviendas. El club ha puesto a la venta, a través de un

proceso coordinado por CBRE, sus tres parcelas por el que grandes inmobiliarias y fondos de inversión han presentado ofertas, con unos precios cercanos a los 2.950 euros el metro cuadrado de repercusión. Las ofertas estarían condicionadas a que el Ayuntamiento licite la cubierta sobre la M-30, que finalmente no será soterrada, señalan en el sector.

## MADRID NUEVO NORTE

### La 'Operación Chamartín' se reinventa

El pasado julio, el Ayuntamiento de Madrid, el Ministerio de Fomento-Adif y la empresa Distrito Castellana Norte (DCN), participada por BBVA y San José, presentaron el nuevo plan urbanístico para la zona conocida como 'Operación Chamartín'. Situado en las inmediaciones de la estación de tren de Chamartín, al final del paseo de la Castellana, este ámbito

lleva paralizado más de 20 años. El nuevo proyecto incluye una reducción de la edificabilidad, que será de 2,68 millones de metros cuadrados, donde se construirán 11.000 viviendas, de las que el 20% serán de protección. Con una inversión de unos 6.000 millones de euros, está previsto que las obras para su desarrollo comiencen en 2019.



## BERROCALES, VALDECARROS Y CERROS

### Los desarrollos de Madrid sureste, a la espera

Las juntas de compensación urbanísticas (Los Berrocales, Valdecarros y los Cerros), se han unido en una plataforma común para fomentar la construcción de más de 100.000 viviendas asequibles en los próximos 25 años en la zona sureste de Madrid. Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid ha propuesto un cambio en sus planes

urbanísticos, con un máximo de 27.700 viviendas hasta 2030, a los que podrían añadirse otras 26.000 hasta 2039 en función de la demanda. Los dueños del suelo aseguran que este cambio supondría retrasos de al menos ocho años en el inicio de la construcción de la mayoría de las viviendas, en un momento de escasez de vivienda asequible en Madrid.