

EL MERCADO INMOBILIARIO SE REACTIVA

# Las grúas vuelven a Boadilla

EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS SE HAN CONCEDIDO 1.667 LICENCIAS DE OBRA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE BOADILLA COMO VALENOSO, OLIVAR 3º FASE, LA CÁRCAVA, EL PASTEL Y CORTIJO SUR, UN LUGAR ESTE ÚLTIMO FRENTE A PARQUE BOADILLA EN EL QUE HACE DOS AÑOS NO HABÍA NADA, PERO QUE HOY ESTÁ POBLADO POR GRÚAS Y CASSETAS DE OBRA. Y ES QUE EL MERCADO DE LA OBRA NUEVA EN BOADILLA HA RESURGIDO CON FUERZA COMO UN OASIS EN EL DESIERTO.

Texto: Abel Núñez Fotos: Jorge Rosenvinge y Fernando Aguilar.

A poco que andando, en bici o en coche nos adentremos en lugares como Valenoso, la Cárcava el Pastel o Cortijo Sur, podremos apreciar el gran cambio que se está produciendo en los nuevos desarrollos del municipio tras años de parón.

Cortijo Sur es un ejemplo. Un espacio frente a la urbanización Parque Boadilla, en el que las primeras promotoras de viviendas comenzaron a instalarse hace dos años. En esta zona, con una capacidad máxima para construir 748 viviendas, tal y como fija el Plan General de Ordenación Urbanística de Boadilla del Monte (PGOU), hay concedidas actualmente licencias de obra para 348, algo menos de la mitad de las previstas. Un paisaje poblado de grúas, casetas de obras



## LOS NUEVOS SECTORES, EN CIFRAS

Número máximo de viviendas previstas el PGOU de Boadilla del Monte en los nuevos sectores.



Número de licencias concedidas hasta la fecha en los nuevos sectores.



Precios de las viviendas en Boadilla del Monte.

\*Precios sin IVA ni gastos de compraventa.



FUENTE: PGOU de Boadilla del Monte. \*Zona aún sin urbanizar.

FUENTE: Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

FUENTE: Foro Consultores.



Arriba, El Pastel y al fondo Cortijo Sur y Parque Boadilla. En la imagen de abajo, Valenoso a la izquierda y Olivar 3ª fase a la derecha.



» y carteles de las promociones en venta nos trae a la mente el recuerdo de la revolución urbanística que se vivió en Boadilla a finales los noventa y principios del 2000, en los que surgió Residencial Siglo XXI (el Sector B y toda la zona que desde la M-50 llega hasta la calle Ronda y la carretera de Majadahonda) o Viñas Viejas.

En Valenoso se han concedido 578 licencias de primera ocupación y hay actualmente 328 casas en construcción. Recientemente se ha instalado en la zona un nuevo centro de mantenimiento de coches, y en la parcela comercial frente a la estación de metro ligero Puerta de Boadilla podría instalarse próximamente un supermercado de proximidad de una multinacional del sector. Así que las áreas comerciales también empiezan a moverse, un síntoma más de la llegada de nuevos vecinos al municipio.

De momento, el consistorio ya ha concedido 994 licencias de primera ocupación

*En los nuevos sectores  
hay actualmente  
1.216 viviendas  
en construcción*

en los nuevos sectores, donde hay en construcción actualmente 1.216 viviendas.

#### Seguridad jurídica

Entre los motivos detrás de este nuevo impulso al urbanismo en Boadilla, hay distintas causas. El pistoletazo de salida lo marcó la aprobación definitiva por parte de la Comunidad de Madrid del nuevo PGOU del municipio en octubre de 2015. Tras dos años de trabajo, se conseguía sacar adelante el plan y desbloquear la situación de limbo

legal en la que estaba sumido el urbanismo boadillense y que mantenía paralizados todos los desarrollos previstos. Porque el uso del suelo ya estaba calificado. Una vez que se ha aprobado un marco que da seguridad jurídica, el mercado se ha puesto en marcha.

Boadilla se está beneficiando también de la falta de suelo para promover vivienda en Pozuelo de Alarcón, lo que provoca que parte de la demanda de ese municipio se esté trasladando a los de la periferia, en los que la vivienda es también más económica. Según los datos que maneja la consultora especializada en el mercado inmobiliario **Foro Consultores**, una vivienda unifamiliar o un chalé en Boadilla puede costar de media unos 450.000 euros, frente a los 700.000 o el millón de euros que puede alcanzar en Pozuelo.

Los precios de las viviendas en estos nuevos sectores de Boadilla están a su vez por debajo de lo que cuesta la vivienda en las zonas ya desarrolladas, como Sector B, aunque la mayor demanda se nota ya en el precio, que se ha incrementado un diez por ciento aproximadamente, de acuerdo a los datos de **Foro Consultores**.

#### Un municipio atractivo

Boadilla también está de moda. Y eso provoca que haya demanda de viviendas en la zona y las promotoras se animen a contruir. El municipio tiene unos servicios consolidados, acceso a la M-50, el tren ligero, una buena oferta educativa, amplias zonas verdes, un entorno natural único, una baja presión fiscal, ayudas a las familias, entre los mejores ratios de seguridad de España... Políticamente, ha dejado atrás su pasado de corrupción. Y en el plano económico, es el municipio con la tercera renta per cápita del país, una tasa de paro del 5,18%, las arcas municipales saneadas y distintos proyectos en marcha que harán más atractiva la ciudad, como la rehabilitación del palacio y su entorno.

Así que, durante los próximos años, la población de Boadilla (actualmente por encima de los 50.000 habitantes), se irá incrementando progresivamente con la llegada de todos estos nuevos vecinos. ■