

SU VIVIENDA

ENTREVISTA MARISELA GONZÁLEZ,
DIRECTORA COMERCIAL DE LA SAREB:
«ESTAMOS ACABANDO 4.000 CASAS» P. 4

INVERSIÓN 'SUPEROPERACIÓN' EN LA
MILLA DE ORO: COMPRAN UN
EDIFICIO POR 48 MILLONES P. 6



XX ANIVERSARIO FINALES
DE 1998, PRIMERAS ALERTAS
DE UNA POSIBLE BURBUJA P. 10

Nº 949. 10
DE MARZO
DE 2017



**ENSANCHE
DE VALLECAS**



EL CAÑAVERAL

**AQUÍ SE
CONCENTRA
AHORA
LA OFERTA
DE CASAS
NUEVAS DE
MADRID**

FINIQUITADO CASI
POR COMPLETO
EL PAU
DE VALLECAS
Y PARALIZADOS
EL RESTO
DE DESARROLLOS
DEL SURESTE,
EL CAÑAVERAL
SE DESTACA COMO
ÚNICO NICHOS
DE PRODUCCIÓN
ECONÓMICA



Imagen panorámica de varias promociones de viviendas en construcción en El Cañaveral, el nuevo barrio de Madrid que crece en el sureste de la capital. EL MUNDO

EL CAÑAVERAL, ESE FILÓN DE VIVIENDA BARATA

El nuevo desarrollo del sureste oferta ya en torno a 30 promociones de pisos y unifamiliares desde 77.500 euros. Es la sensación del momento entre los compradores, que hacen cola los fines de semana en su zona comercial

JORGE SALIDO COBO MADRID

Sábado por la tarde. Varias personas hacen cola frente a las casetas de venta del espacio comercial habilitado en el último desarrollo urbanístico impulsado en Madrid y el gran escaparate de casas nuevas de la capital del momento. Entre estos potenciales compradores, destaca la presencia de parejas jóvenes, como Jorge y Carolina. «Sin duda, lo que más nos ha gustado son los precios y que todo sea obra nueva», afirma ilusionado Jorge. Hablamos de El Cañaveral, el único ámbito urbano de reciente cuño en marcha en el sureste de la ciudad.

«No conocíamos este nuevo barrio, pero después de ver lo que costaban aquí los pisos y comprobar la cercanía a donde vivimos, en la zona de Simancas, hemos decidido adquirir una vivienda en El Cañaveral», declara Jorge, que confirma que acaban de reservar un piso sobre plano de cuatro dormitorios, dos baños, terraza, dos plazas de garaje, trastero y zonas comunes por 191.000 euros, IVA incluido, en la promoción Parque del Cañaveral de Inmoglaciari. «Una vivienda similar en la mayoría de las zonas de Madrid cuesta, prácticamente, el doble», remarca.

Jorge ha visto en El Cañaveral la oportunidad de convertirse en el propietario de la vivienda que realmente buscaba y con un presupuesto limitado. «Además, creo que los precios están volviendo a subir y es un buen momento para comprar», razona. «Este encarecimiento se aprecia incluso en El Cañaveral, donde las segundas fases de algunas promociones están saliendo ya a precios más altos por el tremendo interés que está despertando este barrio, me cuentan los comerciales», avisa.

El Cañaveral cumple ahora su primer aniversario de vida (con vecinos) y se ha posicionado como el destino de referencia para miles de jóvenes madrileños y de los municipios colindantes que buscan vivienda asequi-

LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL SURESTE

PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN

Tipología: ● Pisos ● Unifamiliares

Ensanche de Vallecas

Nombre	Comercializa	Precio desde (en euros)	Tipología
Residencial Villamayor	Aelca	260.000	●
Habitat Santa Eugenia. Fase 1	Habitat inmobiliaria	243.000	●
Residencial Pryconsa Cocherón de la Villa	Pryconsa	211.000	●
Isla de Mouro	Gestilar	208.328	●
Residencial Miró	Aelca	194.000	●
Residencial Monet	Aelca	164.400	●
Residencial Villasierra	Solvía	142.900	●
Evolución 2. Fase 3	Ebrosa	No se especifica	●

El Cañaveral

Villas del Cañaveral II	Cooperativa Dunas Ibéricas	308.151	●
El Cielo del Cañaveral	RDV	285.000	●
Residencial Basora	Gestiono	281.000	●
Mirador del Cañaveral	Nurinsa	274.500	●
Villas del Cañaveral	Cooperativa Dunas Ibéricas	259.305	●
Ecoveral 2	RDV	250.531	●
Los Altos del Cañaveral	Altamira	235.000	●
Ecoveral	RDV	199.500	●
Residencial Pryconsa Cañaveral	Pryconsa	196.000	●
Residencial Picasso	Comartos	179.000	●
Granveral	Roan	178.422	●
Edificio Torreveral	Gestiono	165.741	●
Puerta de San Fernando. Fase II	Fogesa	164.640	●
Novoveral 3.0	Urbahomes	163.000	●
Puerta de Vicálvaro	C Grupo Inmobiliario	157.059	●
Residencial Ankar	Comartos	151.900	●
Vitra Este de O'Donnell. Fase II	Vitra/GPS	149.900	●
Residencial Grenoble	Premier	149.000	●
Residencial Atalaya de Vicálvaro	Top Gestión Madrid	143.900	●
Nuevo Retiro	Tau Gestión	143.170	●
Jardín de los Rosales	Tau Gestión	135.980	●
Jardines del Cañaveral II	Reylank Propiedades	130.273	●
Parque Cañaveral. Fase I	Inmoglaciari	130.000	●
Cañaveral Tower	Organización 2000 SA	127.000	●
Residencial Suite 228	Brosh	119.000	●
Residencial Albaveral	CCI Real Estate	118.623	●
Cañaveral Building	Organización 2000 SA	96.911	●
Residencial Velázquez	Comartos	77.500	●

FUENTE: **Foro Consultores** y elaboración propia.

Rebeca Sánchez / EL MUNDO

ble –el 50% de los inmuebles proyectados tendrá algún tipo de protección–. El ámbito fue recepcionado en enero de 2016 y recibió a los primeros colonos, de los más de 50.000 habitantes que acogerá, dos meses después. Actualmente, su Junta de Compensación calcula que se han entregado unas 1.000 viviendas. «Hay otras 1.000 en construcción y 1.000 licencias concedidas», recalcan.

Esta alta actividad se traduce en casi 30 proyectos en comercialización –y cerca de una decena han sido vendidos al 100%– con un variado producto, que va desde pisos (de hasta cinco dormitorios) a unifamiliares, que se mueven en un amplio abanico de precios. Pueden encontrarse viviendas desde 77.500 euros a chalés desde 235.000 de cooperativas y promotores privados en régimen libre y protegido –Vivienda Pública de Precio Básico (VPPB) y de Precio Limitado (VPLP)–.

Por otra parte, como informó SU VIVIENDA en el número anterior, este desarrollo es el último gran escaparate residencial de Madrid después de que el Ayuntamiento mantenga paralizada la Estrategia del Sureste, que contempla los ámbitos de Los Berrocales, Los Ahijones, Valdecarros y Los Cerros. En esta zona, además de El Cañaveral, sólo el Ensanche de Vallecas ha recibido luz verde y está, prácticamente, liquidado: la mayoría de sus 25.900 casas están levantadas y ocupadas pese a eclosionar coincidiendo con el pinchazo de la burbuja.

Según un estudio de **Foro Consultores**, en el Ensanche de Vallecas sólo hay ocho promociones con unos 100 pisos de uno a cuatro dormitorios en venta desde 142.900 euros. Esta firma consultora informa de que el coste medio absoluto de las viviendas asciende a 210.649 euros (1.794 euros por metro cuadrado). Importe que se va a 147.450 euros en los inmuebles de dos dormitorios, a 199.970 en los de tres y a 258.267 en los de cuatro.



Laura Sampredo, directora de Research y Valoraciones de Foro Consultores, recuerda que los reducidos precios actuales en el Ensanche son fruto del drástico ajuste padecido por el mercado en esta parte de la capital. «Aquí se registraron grandes descuentos, fundamentalmente, por la entrada de las entidades financieras. Una vivienda programada en 2007 llegó a costar 3.500 euros por metro», recuerda. Sitúa al Ensanche de Vallecas y a El Cañaveral entre las áreas con la vivienda nueva más barata de Madrid.

En este punto, Sampredo da tres claves por las que los pisos en El Cañaveral tienen un coste tan ajustado: «Primero, por ser un desarrollo donde las dotaciones y las comunicaciones aún no están consolidadas. Segundo, por la alta presencia de vivienda protegida, con promociones vendiéndose incluso por debajo del valor máximo del precio de módulo, lo que ha condicionado a la oferta libre. Y tercero, por la venta a través de cooperativas, que no incluyen el beneficio del promotor». «Como en todas partes», prosigue, «la demanda es soberana y los promotores saben lo que está dispuesta a pagar».

Teniendo en cuenta los datos del stock del estudio de Foro Consultores,

«TODA LA OFERTA DE ESTE BARRIO HABRÁ 'VOLADO' EN SEIS O SIETE AÑOS AL ACTUAL RITMO DE VENTAS»

Sampredo alerta del «agotamiento de la oferta en Vallecas», que contrasta con la pujante demanda en esta demarcación. «Con los ritmos actuales, en pocos años se comercializaría toda la posible oferta, que estimamos en algo más de 10.000 viviendas», señala Sampredo, al tiempo que da por hecho que este agotamiento llegará antes al escaparate de vivienda protegida –la primera en promoverse en El Cañaveral y la más asequible–, «lo que impulsará la venta de la libre».

De este modo, la rapidez con la que se ha colmatado el Ensanche de Vallecas pone de manifiesto la necesidad de vivienda en el sureste de Madrid, donde la demanda parece más que asegurada. Esta realidad se palpa cada fin de semana en la elevada asistencia a las casetas de ventas de los comerciales de El Cañaveral, que está viviendo el traslado natural de la actividad inmobiliaria desde el agotado Ensanche de Vallecas.

Basta con ver en cuánto tiempo se han construido y vendido, con crisis económica mediante, las más de 20.000 casas del Ensanche de Vallecas, donde los primeros vecinos llegaron en 2005, para concluir que El Cañaveral tiene un brillante futuro in-

mobiliario por delante. Sin embargo, todo indica que al mercado de la vivienda en el sureste le queda un corto recorrido –al actual ritmo, en seis o siete años habrá volado toda la oferta en El Cañaveral–, prevén en la Junta de Compensación– si no se aprueban otros nuevos desarrollos.

En este sentido, la Junta de Compensación –que comprende «el momento de reflexión» que se está tomando el Ayuntamiento con la Estrategia del Sureste– advierte de que «El Cañaveral no va a ser para siempre». «Hay que estudiar», continúan, «la viabilidad de alguno de los desarrollos del sureste para poder seguir ofreciendo buena vivienda social y asequible, a un precio muy contenido como en El Cañaveral, para un porcentaje muy importante de jóvenes de Madrid».

EL PRECIO DEL SUELO, AL ALZA

Y es que, actualmente, el metro cuadrado de la vivienda (libre y protegida) cuesta 1.417 euros de media, según Foro Consultores. Desde la Junta de Compensación se eleva esta cifra a 1.700 euros después de que el metro edificable haya subido de 400 a 500 euros en el último año tensionado por la carestía de suelo en la ciudad. Desde el órgano gestor de El Cañaveral entienden que los dueños del terreno (principalmente, bancos y pequeños propietarios) quieran vender al mejor precio posible. «Han puesto muchos millones de euros durante mucho tiempo y, sobre todo, han sufrido mucho hasta que el ámbito se ha convertido en una realidad», esgrimen.

En este punto, desde la Junta de Compensación agradecen los esfuerzos del Ayuntamiento, de los cooperativistas y de sus trabajadores. «Han sido tres piezas clave para que El Cañaveral sea lo que es hoy», dicen.

A la vista de la evolución del mercado inmobiliario en líneas generales, parece claro que la escasez de suelo finalista en Madrid está presionando al alza su precio incluso fuera de la M-40. «Promover en Madrid se está convirtiendo en una misión complicada. Sirva de ejemplo Valdebebas, donde el precio de repercusión del suelo ya está en 1.400 euros. De ahí que El Cañaveral se encuentre en el punto de mira de los promotores y se esté encareciendo», explican desde la Junta de Compensación, que pone en valor que actores inmobiliarios nacionales tan potentes como Neinor Homes, Vitra, Pryconsa, Premier, FCC o Avintia hayan apostado por este barrio.

Neinor Homes adquirió a finales de 2016 varias bolsas de suelo finalista. Casi 50.000 metros edificables para hacer unas 500 viviendas, la gran mayoría plurifamiliares y algunos unifamiliares, otra tipología cuyo precio parte de 250.000 euros y que también está funcionando muy bien –«el ritmo de reservas está siendo muy bueno», confirman desde Altamira, que vende una promoción de 22 chalés–.

«La estratégica localización, la seguridad de un ámbito aprobado y urbanizado y el adecuado diseño urbanístico hacen de El Cañaveral una apuesta con plenas garantías», asegura Ignacio Lora, director Territorial Centro de Neinor Homes. Lora recalca que «cada una de las parcelas adquiridas ha sido objeto de un profundo estudio» y admite que en su firma están muy atentos a cualquier otra oportunidad que pueda surgir.

Carmelo Pérez, director comercial de Inmogliar, pondera que «este barrio en concreto y el sureste de Madrid en general tienen una alta demanda con intención de comprar a buen precio». Habla con conocimiento de causa. Su firma vende desde el verano la primera fase del proyecto Parque del Cañaveral (96 unidades de las que el 60% ya están reservadas), con pisos de dos dormitorios desde 130.000 euros, incluido garaje y trastero, y la acogida «ha sido muy satisfactoria». «Ofrecemos vivienda protegida a precios por debajo de módulo», destaca.

Sobre el perfil de esta demanda, Sampredo destaca que, además del comprador joven, hay familias que buscan mejorar su actual hogar. «Necesitan una vivienda de mayor tamaño», puntualiza. «En concreto, en El Cañaveral el comprador tipo se caracteriza por responder principalmente a familias de reciente creación», indica.

En cuanto a la necesidad de suelo finalista de la ciudad, Lora y Pérez alertan de la situación límite a la que se encamina Madrid. Lora señala que «son hechos objetivos que hay poca oferta de suelo de calidad y una vigorosa demanda de casas, que se mantendrá al alza en los próximos años». Pérez avisa de que «empieza a escasear y el desarrollo del sureste puede solventar este problema a corto plazo, siempre que los precios no se disparen». «Si siguen subiendo como en otras zonas», advierte, «también se hará inviable hacer pisos a precios competitivos en El Cañaveral». Por ello, Lora tiene claro que «El Cañaveral es el presente y el futuro (inmobiliario) de Madrid».

RADIOGRAFÍA DE LOS PRECIOS		
El Cañaveral		
Tipologías	Precio medio	Coste m ²
1 dormitorios	84.755	1.191
2 dormitorios	133.714	1.410
3 dormitorios	154.094	1.374
MEDIO	162.634	1.417
4 dormitorios	183.596	1.450
5 dormitorios	321.754	1.872
Ensanche de Vallecas		
2 dormitorios	147.450	1.772
3 dormitorios	199.970	1.761
MEDIO	210.649	1.794
4 dormitorios	258.267	1.856
FUENTE: Foro Consultores y elaboración propia.		

EL MUNDO

VENDEMOS CASAS TODOS LOS DÍAS...

SI QUIERE VENDER LA SUYA, LLÁMENOS



900 121 900
WWW.GILMAR.ES