

PROYECTO VÍA CÉLERE, A PUNTO DE LANZAR SU PROMOCIÓN DE MÉNDEZ ÁLVARO P. 4

MERCADO LA GESTORA SUIZA STONEWEG PROMOVERÁ 2.000 VIVIENDAS EN ESPAÑA EN 2017 P. 6

INVERSIÓN HOUSERS, PRIMER 'CROWDFUNDING' INMOBILIARIO AUTORIZADO POR LA CNMV P. 10

NUEVO MERCADO INBISA SIGUE APOSTANDO POR MADRID CON PROYECTOS EN VALDEBEDAS Y BOADILLA P. 16

S U V I V I V I E N D A

Nº 959.
19 DE
MAYO
DE 2017



LA LLEGADA DEL ATLÉTICO ANIMA EL MERCADO INMOBILIARIO JUNTO A 'LA PEINETA'

EN LOS BARRIOS DE CANILLEJAS Y ROSAS LOS PROPIETARIOS ESPERAN EL ENCARDECIMIENTO DE SUS PISOS CON LA LLEGADA DEL EQUIPO ROJIBLANCO AL WANDA METROPOLITANO. TAMBIÉN PODRÍA SUPONER UN ESPALDARAZO AL ÁMBITO NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE

EL ATLÉTICO SUBE LA MORAL INMOBILIARIA

El traslado del equipo rojiblanco al Wanda Metropolitano está jugando ya a favor del mercado de la vivienda en los barrios de Rosas y Canillejas, colindantes al estadio

JORGE SALIDO COBO MADRID

El sector inmobiliario es muy sensible, para bien y para mal, a todo tipo de factores externos. Incluso el fútbol puede llegar a jugar un papel relevante en el mercado de la vivienda en ciudades como Madrid, donde, por ejemplo, la localización de los estadios de los grandes equipos puede condicionar a una parte de la potencial demanda de casa aficionada a estos equipos. Por lo general, estos coliseos representan un valor añadido para la zona en la que se encuentran y, por lo tanto, suelen ser un elemento revalorizador de los pisos cercanos.

Posiblemente, el mejor ejemplo hoy de esta relación de la vivienda con el fútbol se aprecia en el distrito de San Blas, en torno al nuevo estadio Wanda Metropolitano –antes Estadio Olímpico de Madrid, conocido popularmente como *La Peineta*–, donde jugará el Atlético de Madrid a partir de la próxima temporada. La inminente mudanza del equipo rojiblanco al este de la capital ya se deja notar en el mercado residencial. Sobre todo, en los barrios de Rosas y Canillejas, colindantes al campo de fútbol, que está en la recta final de su construcción.

«Toda novedad que implique atracción de público se nota en el mercado, tanto para el que le guste estar cerca como el que huye de las aglomeraciones. Por este motivo, la llegada del Atlético de Madrid a San Blas traerá un mayor movimiento de compraventas», prevé **Laura Sampedro, directora de Research y Valoraciones de Foro Consultores**, que indica que la obra nueva escasea en la zona y abunda la oferta de segunda mano.

Por el momento, los propietarios de pisos en la zona no han dudado en utilizar la futura casa atlética como reclamo comercial. Basta con hacer una búsqueda en internet para encontrar anuncios de viviendas con mensajes como «muy cerca del nuevo estadio del Atlético de Madrid», «desde el salón se ve el Wanda Metropolitano», «terrazza con espectaculares vistas al nuevo estadio Wanda Metropolitano», «una de las zonas residenciales de mayor proyección de la capital gracias a la construcción del nuevo estadio de fútbol Wanda Metropolitano», etc.

Estas frases acompañan, principalmente, a viviendas en el barrio de Canillejas, donde la oferta responde a casas más antiguas. Gonzalo López, franquiciado de Red Piso en Canillejas, calcula que habría unos 150 inmuebles en venta: por lo general, pisos de dos y tres dormitorios de 70 a 90 metros sin ascensor ni garaje ni trastero y con una antigüedad de 30, 40 o 50 años. «El precio medio oscila entre los 100.000 y 120.000 euros, pero también hay más baratos, por 70.000 los más pequeños, y más caros, dependiendo de si está reformado o no o si tiene ascensor», comenta.

López estima que los precios han subido entre un 5% y un 10% desde mínimos y confirma que los propietarios quieren exprimir el factor del Wanda Metropolitano, al igual que en su momento lo intentaron con el tema de los JJOO, pero no ve nada clara esta estrategia. «El mercado aquí ha tenido un crecimiento más por la mejora económica y por el aumento de la concesión de préstamos hipotecarios que por el estadio», piensa, al tiempo que destaca que este componente sí está siendo determinante en el mercado de locales comerciales.

DOS MUNDOS RESIDENCIALES

Otro mundo residencial, pese a estar muy próximo, es el barrio de Rosas, donde abundan las urbanizaciones modernas con zonas comunes. Aquí el efecto inmobiliario del Wanda Metropolitano se está percibiendo en los contados pisos en venta. «No hay casi nada porque, quiero pensar, los dueños están esperando a que llegue el Atlético y poder vender más caro. Desde hace cuatro meses han dejado de salir pisos», afirma Miguel Ángel Lozano, gerente de Inmogar.

Lozano, que lleva 18 años en la zona, sólo tiene a la venta un piso de tres dormitorios de 85 metros útiles por 330.000 euros y otro de dos dormitorios de 60 metros útiles por 240.000 euros, ambos en urbanización con piscina. Estos inmuebles costarían a razón de más de 3.000 euros por metro, un importe que estaría muy por encima del valor de mercado, según urban Data Analytics (uDA), firma especializada en el análisis de datos del sector inmobiliario.



uDA ha analizado para este suplemento el mercado en torno al Wanda Metropolitano. Según esta compañía, el precio medio del metro cuadrado en Rosas asciende a 2.221 euros tras subir un 1% en el último año; y a 1.674 euros en Canillejas, donde ha escalado un 6%. Estas cifras ponen de manifiesto el diferente producto que rodea a la futura casa del Atlético de Madrid.

«La evolución de los precios en Rosas y Canillejas desde 2009 viene marcada por una caída del 30% y 40%, respectivamente, superando la bajada de Madrid, en torno al 20%», remarca Enrique Toribio, director de Desarrollo de Negocio de uDA. Este experto aclara que desde 2016 están al alza sobre todo en Canillejas y prácticamente estancados en Rosas.

Héctor Siri, franquiciado de Red Piso en Rosas, ratifica que entre los propietarios se están creando unas buenas expectativas de venta con el Wanda Metropolitano que no acaban de plasmarse en la realidad pese a que «el mercado está más alegre». No obstante, Siri hace años sí que tuvo un caso de un cliente que le compró un piso porque daba al Wanda Metropolitano. «Aquel comprador admitió que quería la vivienda por sus vistas al estadio», recuerda, especificando que era un inmueble con unos 20 años y de tres habitaciones con garaje, trastero y en urbanización con zonas comunes que se vendió por 320.000 euros.

Actualmente, encontrar un piso de tres dormitorios por menos de 300.000 euros en Rosas no es lo habitual e incluso la tipología ático de dos dormitorios está más cerca de los 400.000 que de los 300.000 euros. Esta zona acoge también una zona de chalés con precios que oscilan entre los 650.000 y 700.000 euros en la calle Estocolmo, paralela a la vía de circunvalación M-40. «Aquí tampoco hay casi nada en venta», avisa Lozano. Este suplemento ha localizado un anuncio de un chalé de tres dormitorios, tres baños, piscina, garaje para dos coches y dos terrazas más patio por 699.000 euros.

ALQUILERES AL ALZA

Si en venta es complicado encontrar algo en Rosas, en alquiler es casi una misión imposible. «No hay nada y el poco producto que entra se arrienda sin publicitarlo», afirma Lozano, que habla de rentas medias que rondan los 700-750 euros por pisos de dos habitaciones y subiendo. «A nosotros nos están pidiendo 1.000 euros por una vivienda de tres habitaciones, un baño, trastero y garaje en urbanización», dicen desesperados Jorge y Blanca, que están buscando piso en alquiler en la zona. Las agencias se han advertido de que la demanda de alquileres está aumentando mucho.

Al igual que en la compra, los precios del arrendamiento también son inferiores en Canillejas pese a la notable subida que han experimentado.

LA OFERTA DE

PISOS ESTÁ

MUY RETENIDA

PORQUE LOS

PROPIETARIOS

ESPERAN VENDER

A MEJOR PRECIO



Interior del estadio Wanda Metropolitano en construcción con los bloques de viviendas del barrio Rosas al fondo. FCC | ATLÉTICO DE MADRID

La importante subida de las rentas de los alquileres, los bajos precios de venta y la alta rentabilidad vía arrendamiento han hecho que Canillejas, como otras zonas de la capital, sea un mercado residencial objeto de deseo para los inversores, que, según López, se han convertido en uno de los principales compradores de pisos en este barrio.

Este perfil inversor también ha hecho acto de presencia en Rosas, como recalca Lozano. En este caso, en la

única promoción de obra nueva en venta sobre plano. «Hablamos del Edificio Alba, cuya fecha de entrega está prevista para finales de 2018.

Alberga pisos de uno y dos dormitorios tipo *loft* con garaje, trastero y piscina que se están quedando en su mayoría inversores para alquilar por entre 700 y 850 euros. Los inmuebles de un dormitorio se venden desde 165.000 euros y los de dos por 273.000 euros», indica Lozano, quien alerta de que en Rosas no quedan solares por construir.

NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE

El desembarco del Atlético de Madrid en esta cara de la ciudad también se espera que suponga un acicate para la obra nueva residencial a gran escala. Concretamente, para el ámbito Nueva Centralidad del Este (NCE), un desarrollo urbanístico sólo separado del estadio por la M-40 que no acaba de arrancar después de que se frustrara el sueño olímpico de Madrid. Este nuevo sector de 573 hectáreas está pendiente del Informe de Impacto Territorial y, aunque su uso característico es el terciario, contempla la construcción de 12.600 pisos.

«Sin duda, la mudanza del Atlético revitalizará la zona», confían en la Comisión Gestora de la NCE, donde lamentan que el desarrollo lleve parado 15 años por la lentitud y complejidad de la tramitación urbanística, así como por la falta de entendimiento entre las administraciones públicas en detrimento del interés general de los ciudadanos. «En los últimos meses», informan las mismas fuentes, «a raíz de la derogación de la ley de las tres alturas más ático, hemos trabajado en una nueva ordenación que concentra la edificabilidad y se libera más suelo para espacios libres y zonas verdes».

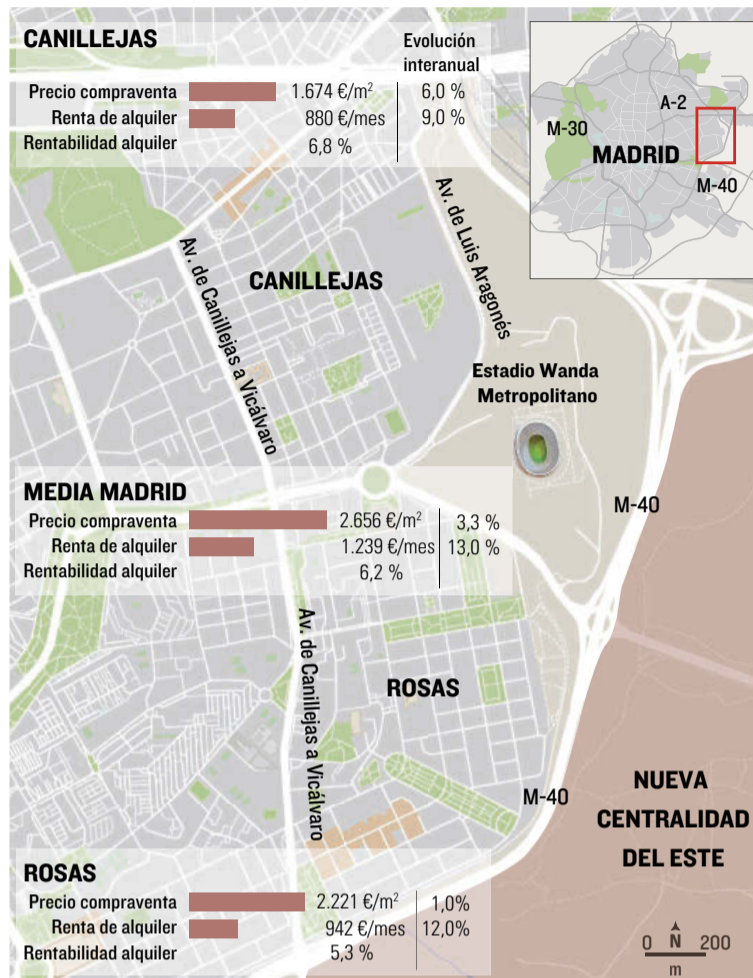
Según López, arrendar un piso de dos o tres habitaciones cuesta, de media, unos 600-650 euros mensuales –antes, entre 500 y 550–. «El alquiler se ha encarecido mucho en los últimos seis meses. Si el inmueble está bonito y reformado, se puede llegar a pagar 700-750 euros mensuales», asegura.

uDA informa de que las rentas han crecido un 12% en Rosas y un 9% en Canillejas, situándose los precios medios absolutos en 942 y 880 euros mensuales, respectivamente. Toribio destaca la interesante rentabilidad de los pisos en Canillejas, del 6,8%, por encima de la media de la capital (6,2%) y de Rosas (5,3%).

LOS INVERSORES REPRESENTAN UNO DE LOS PRINCIPALES COMPRADORES DE CASAS EN ESTA DEMARCACIÓN

EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TORNO A 'LA PEINETA'

Datos del primer trimestre de 2017



FUENTE: urban Data Analytics (uDA)

J. Aguirre / EL MUNDO

La Comisión Gestora de la NCE alerta de la escasez de suelo finalista en el distrito de San Blas y dice disponer de estudios de mercado que apuntan que la demanda está asegurada. Respecto a los precios de los inmuebles, prefiere no dar cifras por «el dilatado horizonte temporal de la puesta en carga del sector –aún sin iniciar la urbanización–». Este órgano sí adelanta que las futuras casas de la NCE destacarán por su calidad. «Serán viviendas pasantes, con buena orientación e interconectadas por espacios libres con carriles bici y sendas peatonales, conectadas con el centro de Madrid a pocos minutos en transporte público. El ámbito tiene dos líneas de Metro (la 2 y la 7)», indican.

Lozano comparte la opinión de la Comisión Gestora de la NCE sobre la necesidad de este desarrollo: «Los pi-

zos se venderán bastante bien porque hay mucha demanda del propio barrio y del resto de la ciudad». Éste calcula que serán en torno a 30.000 o 40.000 euros más baratos que en Rosas porque es una zona más alejada.

En ese punto, la directora de Research y Valoraciones de Foro Consultores alaba el aumento de la oferta que supondría NCE y tiene claro qué tipologías debería poner en liza: promociones de chalés y pisos en altura de tres y cuatro dormitorios con más sensación de barrio al uso, pero sin olvidar las zonas comunes. «Toda posibilidad de oferta en Madrid es bienvenida», concluye Sampedro.

Habrà que esperar para comprobar si realmente el Atlético de Madrid y el Wanda Metropolitano acaban siendo los detonantes inmobiliarios para esta parte de la ciudad.

VENDEMOS
CASAS
TODOS LOS
DÍAS...

SI QUIERE
VENDER
LA SUYA,
LLÁMENOS

GILMAR
CONSULTING INMOBILIARIO

900 121 900
WWW.GILMAR.ES