

**LEGISLACIÓN** EL CONGRESO PROPONE MAYORES CASTIGOS PARA LOS OKUPAS P. 4

**NUEVO MERCADO RESIDENCIAL** FRANCISCO SUÁREZ, UNA JOYA ARQUITECTÓNICA EN CHAMARTÍN P. 6

**INNOVACIÓN** TECNOLOGÍA DIGITAL PARA HACER FRENTE A LOS NUEVOS RETOS INMOBILIARIOS P. 7

**ESPECIAL LUJO** LA OFERTA MÁS DESTACADA EN EL MERCADO DE VIVIENDAS DE ALTO 'STANDING' P. 10-23

# S U V I V I E N D A

## AQUÍ ES DONDE MÁS CASAS NUEVAS SE CONSTRUYEN

ESTE MUNICIPIO DEL NOROESTE DE MADRID CONCENTRA ACTUALMENTE MÁS DE 30 PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN. ESTA OFERTA DISFRUTA DE UNA SÓLIDA DEMANDA GRACIAS A SU ALTA CALIDAD Y A SUS PRECIOS CONTENIDOS, POR AHORA

Nº 974. 29 DE SEPTIEMBRE DE 2017

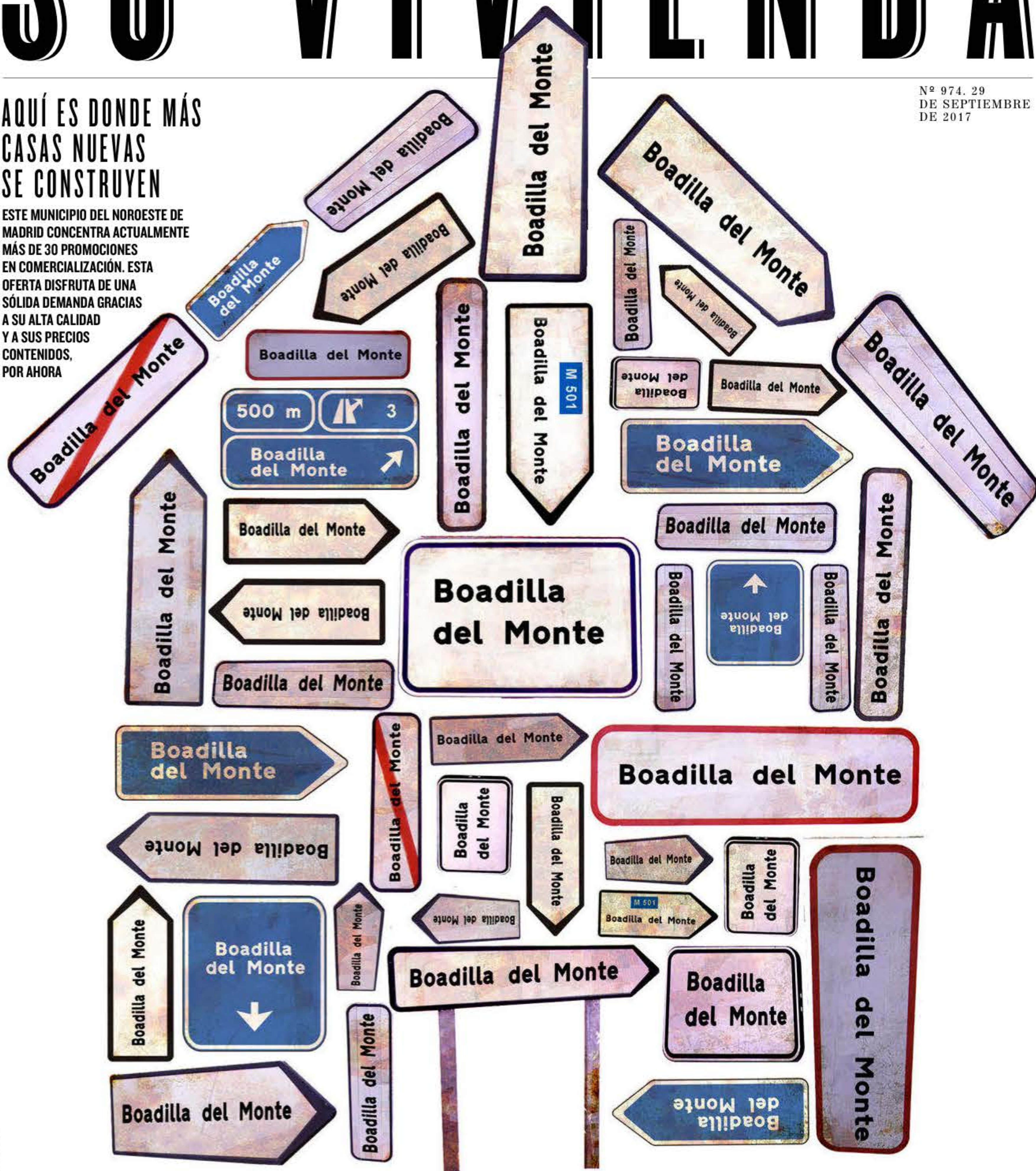






Imagen panorámica de una promoción de viviendas unifamiliares adosadas en su última fase de construcción en Boadilla del Monte. SERGIO GONZÁLEZ

# ‘BOOM’ DE OBRA NUEVA EN BOADILLA DEL MONTE

Este municipio del noroeste de Madrid cuenta con más de 30 promociones de pisos y chalés en comercialización. Su ubicación y sus proyectos de calidad a unos precios contenidos son objeto de deseo para una sólida demanda

**JORGE SALIDO COBO** MADRID

La recuperación del mercado de la vivienda es un hecho en líneas generales, pero todavía muestra algunas flaquezas. La escasez de suelo finalista y, por tanto, de oferta de obra nueva hace que no sea plena ni equilibrada en muchas zonas. No obstante, hay enclaves en los que la reactivación inmobiliaria sí es total. Es el caso del municipio madrileño de Boadilla del Monte.

Esta localidad situada al noroeste de Madrid, a apenas 20 kilómetros de la capital y con más de 50.000 habitantes, se ha convertido en uno de los principales graneros de vivienda nueva de España —«el sitio más caliente de Madrid», apuntan algunas voces—. Las grúas han tomado el cielo de este municipio, que actualmente cuenta con un jugoso escaparate de más de 30 proyectos y cientos de viviendas en venta.

Estas promociones son impulsadas por los grandes promotores del momento, lo que pondera, aún más, el privilegiado posicionamiento de Boadilla del Monte en el sector inmobiliario. Grandes marcas de nuevo cuño, como Neinor Homes o Aedas Homes; históricas, como Pryconsa; y firmas locales conviven en este rico mostrador de obra nueva.

De este modo, el comprador puede encontrar en Boadilla del Monte todo tipo de casas en altura y unifamiliares: chalés independientes, pareados y adosados, además de pisos, áticos y dúplex. Un variado produc-

to con precios que parten de los 264.000 euros (pisos en Aires de Boadilla, de Amenabar Promociones) hasta los 1,8 millones de euros, en el residencial Valdecabañas (chalés de lujo de Lalzada Home) [Ver gráfico de la página 3].

Parece claro que este municipio cogió la ola perfecta del nuevo ciclo inmobiliario alcista en 2015, cuando aprobó su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), y de ahí su actual «ebullición» residencial, como relata **Rubén Cózar, director del Área Residencial de Foro Consultores**. «En estos momentos, y tras poner una importante cantidad de suelo en el mercado hace dos años, Boadilla del Monte es una de las ciudades con más suelo listo para promover en el noroeste de Madrid», aclara.

## PLAN URBANO DE 2015

El plan urbano que aprobó el Ayuntamiento de Boadilla del Monte en 2015, con el visto bueno de la Comunidad de Madrid, contempla la construcción de 8.000 casas en 15 años —hasta un techo de 26.000 en todo el municipio— y un aumento de la población hasta los 78.000 habitantes. Este crecimiento residencial se extiende ya por varios sectores: Valenoso, El Pástel, La Cárcava, Cortijo Sur o Cortijo Norte, siendo los cuatro primeros los más activos a nivel promotor.

El crecimiento urbano de Boadilla del Monte es «muy sostenible, tanto a nivel medioambiental, de servicios y de ingresos para el Consistorio»,

apunta fuentes municipales. Sobre el plazo de ejecución de las 8.000 viviendas planificadas, en el Ayuntamiento aclaran que este periodo lo fija la oferta y la demanda. Teniendo en cuenta la evolución demográfica (5.000 habitantes más en los últimos seis años), y dando por hecho que el empuje inicial de la promoción se ralentizará tras dar respuesta a la demanda acumulada, en el Consistorio prevén que pasarán décadas hasta alcanzarse el tope poblacional que fija el PGOU. No obstante, desde el Ayuntamiento recuerdan que el mercado inmobiliario es imprevisible.

Al ser preguntados por las causas que mantienen el sector de la vivienda hiperactivo, en el Ayuntamiento aluden a que las 8.000 viviendas serían las últimas en levantarse. «Pensamos que se ha creado cierta ansiedad en el mercado porque ya no hay más suelo», explican en el Consistorio. «Y a medida que se vaya acabando el terreno, los precios, a buen seguro, serán mayores», prevén.

Igualmente, citan «factores endógenos», como que el municipio esté a 14 kilómetros de la capital y rodeado de naturaleza, que sea el más seguro de la comunidad o que haya ayudas a las familias y una presión fiscal baja; y «exógenos», como que la crisis poco a poco se vaya superando, que el crédito comience a fluir más o que los precios de las casas similares en las localidades próximas sean más altos; para justificar el buen momento inmobiliario de Boadilla del Monte.

## LA SITUACIÓN JUDICIAL NO PREOCUPA

El pasado mes de mayo el Tribunal Superior de Justicia de Madrid se pronunció en contra del Plan General de Ordenación Urbana de 2015 de Boadilla del Monte porque la Comunidad de Madrid no hizo un informe de impacto de género. Más allá del revuelo inicial, hoy se respira calma. Tanto el Ayuntamiento como los promotores están tranquilos. «La anulación del PGOU está recurrida. La sentencia no es firme», recalcan en el Consistorio, que sigue dando licencias de obra y de primera ocupación. Por si el fallo judicial se confirmara, el Ayuntamiento trabaja en un documento de contingencia.

Desde el punto de vista ya puramente inmobiliario, Ignacio Dueñas, director de Sequoia Desarrollos Inmobiliarios, y con un proyecto en marcha en la zona como promotor delegado de la Sareb, pone en valor la situación estratégica y consolidada (buenas comunicaciones, dotaciones, áreas comerciales, etc.) de Boadilla del Monte y su posicionamiento como «lugar refugio de viviendas de clase media y alta, con precios todavía contenidos para la elevada calidad de los proyectos».

En cuanto al producto en sí, desde **Foro Consultores** se indica que la oferta de pisos suele responder a amplios inmuebles con terrazas y completas zonas comunes. Respecto a la oferta de unifamiliares, este mostrador acoge chalés adosados y pareados de tamaño medio y grande con un diseño moderno y espacios comunitarios. «Residenciales de nivel y proyectos muy cuidados desde el punto de vista arquitectónico», puntualiza **Cózar**.

Al igual que **Cózar**, Dueñas destaca la amplia disponibilidad de suelo en los diversos ámbitos de Boadilla del Monte, lo que mantiene muy vivo también el mercado de esta materia prima. Apunta que el precio del metro cuadrado de suelo edificable para vivienda en altura oscila entre 1.200 y 1.400 euros. «Por menos de 1.200 euros es difícil encontrar algo», recalca. Ignacio Llona, director Territorial Centro de Neinor Homes, ratifica esta advertencia: «La buena marcha de las ventas está provocando un excesivo calentamiento del precio del suelo».



Según Cózar, que en los municipios limítrofes (Pozuelo de Alarcón, Las Rozas o Majadahonda, principalmente) no haya suelo finalista y se requiera de importantes inversiones para transformarlo está jugando a favor de Boadilla del Monte, lo que justifica su importante desarrollo urbanístico. También alude a «la presión compradora» existente, tanto autóctona como de las localidades próximas y de la capital.

«Se trata», especifica el director del Área Residencial de Foro Consultores, «de una demanda retenida durante años y, en muchos casos, de reposición, que compró hace tiempo viviendas plurifamiliares que ya tienen pagadas y que ahora aspira a inmuebles más amplios, con preferencia por los chalés». En definitiva, habla de compradores solventes y con un nivel adquisitivo medio y alto.

#### ÉXITO DE VENTAS

En este punto, Olatz González, directora Comercial Territorial Centro de Inbisa, remarca que su compañía ha comercializado desde mayo más del 60% de las 121 viviendas del Residencial Inbisa Valenoso. «La acogida está siendo muy satisfactoria y, más allá de las ventas cerradas, la demanda de información, visitas a la oficina y citas comerciales es continua», comenta. González señala que Inbisa está analizando nuevas oportunidades de suelo en la zona para el desarrollo de más promociones.

Neinor Homes, una de las grandes promotoras del nuevo tiempo inmobiliario, también está presente en Boadilla del Monte. Ha adquirido suelo allí para más de 100 unifamiliares que materializará en varios proyectos, comenzando por Prado Homes. «Neinor Homes cree en las enormes posibilidades de este municipio, uno de los mejor concebidos y con mayor nivel de servicios de Madrid. La comercialización de Prado Homes lo corrobora. Está siendo un auténtico éxito», indica Llona.

Llona subraya que Boadilla del Monte «se ha convertido en un destino prioritario para muchas familias que buscan calidad de vida, servicios de primer nivel y seguridad». «Además», prosigue, «los responsables municipales han apostado por un urbanismo coherente y de calidad, lo que ha despertado gran interés entre los promotores». Según el responsable de Neinor Homes, todo ello está atrayendo a bastantes clientes.

#### LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN BOADILLA

PROMOCIÓN	VENDE	TIPOLOGÍA	PRECIO en € (desde)	
1	Quabit Las Lomas	Quabit Inmob.	Chalés Indep.	1,2 mill.
2	Cabo de Gata	Grupo Trima	Adosados	505.000
3	Mirador del Encinar	Promológica	Pisos y áticos	305.000
4	Los Altos de Valenoso	Zualet	Pisos	365.750
5	Las Villas de Tenmar	Gopard	Chalés Indep.	669.000
6	Valdecabañas	Lalzada Home	Chalés Indep.	1,8 mill.
7	Vereda de Boadilla	V. de Boadilla	Pareados	449.402
8	Inbisa Valenoso	Inbisa	Pisos y dúplex	319.000
9	Villas del Parque	Seprocol	Adosados y pareados	429.900
10	Villas de Mirabal 2	Aselog	Adosados	549.000
11	Residencial Iconic	Aelca	Pisos	255.000
12	Residencial Boadilla	Pryconsa	Pisos	329.000
13	Las Terrazas de Valenoso	Agyj	Pisos	335.000
14	Los Fresnos	Variant	Chalés Indep.	685.000
15	El Balcón de Boadilla	Promogon	Pisos	375.000
16	Las Terrazas de Los Fresnos	Aedas Homes	Pisos, bajos y áticos	399.000
17	Islas Ons	Gestilar	Pareados	479.895
18	Residencial Valdecinas	Roam	Adosados	524.150
19	Residencial Viridis III	Grupo Cambrija	Adosados y pareados	580.000
20	Altos de los Fresnos	Aedas Homes	Adosados	599.000
21	Altos de la Reserva	Aedas Homes	Adosados	655.000
22	Aires de Boadilla	Amenabar	Pisos	264.000
23	El Lago del Encinar	Fiteni	Pisos	345.000
24	Residencial Mirabal	Activitas	Pisos y áticos	385.000
25	Mirador del Mayorazgo	Verona	Pisos	418.000
26	Boadilla Chalés	Pryconsa	Chalés Indep.	442.000
27	Boadilla Garden	Grupo Insur	Adosados y pareados	435.000
28	La Campiña de Boadilla	Inmoglaciar	Adosados y pareados	385.000
29	Prado Homes	Neinor Homes	Adosados y pareados	465.000
30	Los Altos de Viñas Viejas	Gilmar	Adosados	488.000
31	Atrio Boadilla	Vivarte/Copun	Adosados y pareados	495.000
32	Prado del Mediodía	Promogon	Pareados e indep.	695.000
33	Encinares de Prado Grande	Activum	Pareados	575.000
34	Los Claros de Boadilla	Pincasa	Adosados	525.000
35	Residencial Nature I y II	Sareb-Altamira	Pareados	515.000

FUENTE: Elaboración propia con datos recogidos de portales inmobiliarios y webs de los proyectos.



Álvaro Undabarrena / EL MUNDO

En la misma línea se pronuncia Pablo Heredia, gerente de Promociones de Aedas Homes. Además de incidir en que Boadilla del Monte es «sinónimo de calidad de vida», ensalza su «demanda acreditada y sostenida, de nivel económico medio y medio alto». Aedas Homes comercializa tres proyectos: Altos de los Fresnos, Altos de la Reserva y Las Terrazas de Los Fresnos. «Se trata de promociones racionales, sostenibles y eficientes, con viviendas que buscan el máximo confort», manifiesta Heredia, que también habla de un gran volumen de «compradores reales».

Como no podía ser de otro modo, esta demanda saludable, tanto en

cantidad como en calidad, está teniendo ya un «impacto sobre los precios», advierte Cózar. «No sólo se está vendiendo bien, sino que los precios están subiendo», avisa. Y da una pincelada de esta realidad: «En 2015 había unifamiliares en Cortijo Sur, La Cárcava y El Pastel con un coste medio del metro de 1.534 euros, con valores absolutos de 481.000 euros; mientras que ahora este tipo de casas se venden, de media, a 1.997 euros por metro (575.000 euros)». Foro Consultores no dispone de datos sobre la evolución del coste de la oferta de plurifamiliares, pero todo indica que esta tipología también sigue la estela de los unifamiliares.

#### LOS EXPERTOS

AVISAN DE QUE

LOS PRECIOS

IRÁN SUBIENDO

CONFORME

SE AGOTE LA

OFERTA DE SUELO

Sobre el futuro de los precios, González declara que «hay una gran oferta que obliga a fijar y desarrollar una buena estrategia de producto y precios». «Estamos convencidos», prosigue, «de que el valor de las viviendas en Boadilla del Monte irá subiendo paulatinamente, ya que la demanda está creciendo considerablemente».

Heredia destaca que hoy los precios en Boadilla del Monte son inferiores, por ejemplo, a los de Majadahonda, y lanza un mensaje claro: «No quedan muchos suelos disponibles en el entorno de Los Fresnos (Boadilla del Monte), por lo que esta escasez, sumado a la coyuntura del mercado, hará que los precios suban en los próximos meses».

# PROMOCIÓN FRANCISCO SUAREZ

## OBRA NUEVA LLAVE EN MANO

### VENTA 6 VIVIENDAS EXCLUSIVAS CON TERRAZAS AJARDINADAS · SPA · GARAJES Y TRASTEROS

PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA



COMERCIALIZA



PROYECTO INTERIORISMO COLABORA



Teléfonos: 911 824 043 · 607 595 295 · 616 479 794 · 670 082 039