

Nº 1.041
15 DE
MARZO
DE 2019

SU SU VIVIENDA

EL MIRADOR P. 14 PAPEL PINTADO, NUEVA VIDA PARA EL HOGAR

EL CAÑAVERAL, FOCO DE CASAS ASEQUIBLES AL SURESTE DE MADRID

ES UNO DE LOS BARRIOS DE NUEVO CUÑO DONDE AÚN SE PUEDEN ENCONTRAR PRECIOS RAZONABLES, A LO QUE SUMA SU OFERTA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL. SIN EMBARGO, LA CRECIENTE DEMANDA PROVOCA QUE EL 'STOCK' COMIENCE A AGOTARSE

M^a JOSÉ G. SERRANILLOS MADRID

«Parejas jóvenes que encontraron viviendas a precios muy asequibles». Así describe Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores, el comprador tipo que llegó a El Cañaveral cuando se empezaron a entregar las primeras casas. Fue hace dos años en este barrio madrileño de nueva construcción, ubicado al sureste de Madrid e integrado en el distrito de Vicálvaro.

Este experto se refiere a ellos como «colonos, ya que desembarcaron en una zona donde estaba todo a medio hacer, desde aceras sin pavimentar a distintas dotaciones y áreas por construir». Lo que, en

principio, era una desventaja se convirtió en una ventaja para estos residentes: «Al ser los primeros, pudieron comprar a 1.200 euros el metro cuadrado en el año 2015. Es decir, para una vivienda de dos dormitorios se partía de costes desde los 150.000 euros».

Con estos precios, El Cañaveral se convirtió pronto en un atractivo foco para un comprador con presupuesto ajustado que no podía permitirse los altos precios del centro y del norte de la capital, en su mayoría, jóvenes que buscaban su primera vivienda. Pero, al aumentar el interés y la demanda por vivir en la zona, los precios se han ido encareciendo igualmente: el metro cuadrado se paga ahora a 2.100 euros, lo que se traduce en 240.000 euros por un piso de dos habitaciones, según datos actuales de Foro Consultores. «Esto significa que, en cuatro años, ha habido una subida del 75%», subraya Corral.

Según las cifras que maneja la consultora Urban Data Analytics, el precio medio para todas las tipologías de viviendas se

encuentra en 262.910 euros (2.201 euros el metro cuadrado) y el tiempo necesario para encontrar comprador en esta zona es de tres meses.

El Cañaveral acogerá 14.000 casas, de las que 6.000 ya están entregadas o se están construyendo para poder dar las llaves a sus propietarios en los próximos meses. «Quedan otras 8.000 unidades por levantar», explica Jaime Fernández, gerente adjunto de la Asociación de Promotores de Madrid (Asprima). El directivo explica que la fuerte demanda en este barrio se ve reflejada en «el alto ritmo de ventas que están registrando los promotores». El volumen de comercialización será de entre 1.200 y 1.300 unidades anuales durante los próximos cinco años, según calculan en Asprima. Estas cifras, además, convierten esta zona en una de las grandes bolsas de vivienda nueva de Madrid en estos momentos, a precios todavía razonables si se comparan con

otras zonas de Madrid, a pesar de las subidas registradas de los últimos años. Desde Urban Data Analytics recuerdan que el precio medio de las casas en el distrito de Vicálvaro (190.163 euros) es casi dos veces inferior a la media de la ciudad de Madrid, con un coste de 364.915 euros.

Por tanto, este desarrollo urbanístico sigue siendo atractivo para comprar barato en Madrid, teniendo en cuenta, además, que otro de los grandes barrios de obra nueva en el sureste, el Ensanche de Vallecas, tiene prácticamente agotado el terreno para edificar, ya que apenas / PASA A PÁG 2





Vista aérea de la recreación de El Cañaveral, que englobará 14.000 viviendas, de las que 6.000 ya están entregadas a sus propietarios o están en construcción. Quedan otras 8.000 por levantar. JUNTA DE COMPENSACIÓN EL CAÑAVERAL

VIENE DE PÁG 1 / queda disponible un 10%, según **Foro Consultores**. A esto hay que sumar que la paralización de los llamados Desarrollos del Sureste (Ahijones, Los Cerros y Valdecarrros) por parte del Ayuntamiento, provoca aún más carestía de vivienda barata en Madrid.

A las promociones de vivienda libre hay que añadir las que cuentan con algún tipo de protección: VPPB (viviendas de protección pública básica) y VPPL (protección pública de precio limitado). Según explica el directivo de Asprima, «la proporción se reparte a partes iguales entre libre y protegida, es decir, cada segmento representa el 50% de las 14.000 unidades previstas».

Fernández detalla que, en el caso de las VPPB, se encuentran opciones entre los 165.000 euros (dos dormitorios) y los 185.000 euros (tres dormitorios). «Con plaza de garaje y trastero», añade. Para las VPPL hay pisos con precios entre 200.000 y 225.000 euros.

DEFICIT DE VIVIENDA PÚBLICA

El Cañaveral se alza así como uno de los focos destacados de vivienda pública en un momento en que la comunidad madrileña tiene especial necesidad de ella. Pero, como recuerda Fernández, las opciones en esta tipología residencial también comienzan a agotarse en El Cañaveral y en otros ámbitos.

«El panorama de la vivienda pública es claramente mejorable, tanto desde el punto de vista de que se acorten los plazos administrativos en la concesión de

trámites, como en la cuestión de suelo destinado a este tipo de viviendas», argumenta el directivo de Asprima. Desde la asociación madrileña calculan que, entre el PAU de Vallecas y El Cañaveral, el stock de casas protegidas estaría en unas 1.360 unidades.

Sin vivienda asequible ni pública las posibilidades de compra de casa por parte de los jóvenes se reducen. Parejas alrededor de 30 años que

FAMILIAS JÓVENES DE UNOS 30 AÑOS CON NIÑOS PEQUEÑOS CONSTITUYEN EL PERFIL MEDIO DE COMPRADOR EN EL BARRIO

PROCEDEN DE ÁREAS PRÓXIMAS COMO COSLADA Y VICÁLVARO Y, CADA VEZ MÁS, DE OTROS PUNTOS DE MADRID

compran su primer hogar siguen siendo el principal público de este barrio y, en menor medida, se ven compradores de vivienda de reposición, es decir, aquellos que compran después de vender la anterior. Proceden de áreas próximas como Coslada y Vicálvaro y, con el tiempo, se han ido viendo cada vez más vecinos procedentes de todo Madrid, «que encuentran buenos precios», resalta **Luis Corral**.

A la asequibilidad de las casas se unen otros factores que han influido igualmente en el floreci-

miento de El Cañaveral. Las áreas verdes, su ubicación y buenas comunicaciones constituyen las grandes bazas del barrio.

Cuenta con conexiones con la A3 (Autovía de Valencia), la A2 (Barcelona) y la M45. Está próximo a la zona del Corredor del Henares, donde San Fernando de Henares es uno de los puntos neurálgicos, con una fuerte presencia de industrias y empresas. Esto hace que el área sea un potente foco de generación de empleo y riqueza.

Conforme vayan llegando más vecinos a El Cañaveral la red de transporte irá creciendo. Para este año se espera un boom de nuevos residentes que irán necesitando mejores conexiones, como adelanta José Antonio Díaz Rosa, director de la Junta de Compensación de El Cañaveral, quien explica que «se entregarán 2.000 nuevas viviendas».

De momento, el barrio cuenta con dos líneas de autobuses. Una interurbana, que empezó a andar en el año 2017, y conecta El Cañaveral con el intercambiador de Coslada, al que llega la línea 7 de Metro. La segunda empezó a funcionar en octubre de 2018 y está integrada en la Empresa Municipal de Transportes (EMT), enlazando con el intercambiador de Alsacia (Vicálvaro), en el que hay transbordo con la línea 2 de Metro y distintos autobuses. Esta línea ha permitido una mejoría en la movilidad de los vecinos y un menor tiempo de traslado entre Vicálvaro y El Cañaveral: en media hora se llega de un punto a otro, mientras que antes se dependía del coche y se necesitaba más

tiempo para ir a trabajar o para cualquier otro desplazamiento.

En un futuro más cercano que lejano, según esperan desde la Junta de Compensación, llegará el Metro. No será uno convencional, ni subterráneo. Díaz Rosa explica que ya se están manteniendo reuniones con el Consorcio de Transportes para construir el llamado BRT. «Se trata de un tren en superficie con alta capacidad de viajeros, que funcionará con gas o con batería

ESTÁ PREVISTO CONSTRUIR UNA LÍNEA DE TREN, LLAMADO BRT, EN SUPERFICIE Y QUE FUNCIONE CON GAS O BATERÍA ELÉCTRICA

DE MOMENTO, EL CAÑAVERAL CARECE DE COLEGIOS Y CENTRO DE SALUD. LOS VECINOS DEBEN DESPLAZARSE A VICÁLVARO

eléctrica, por lo que tendrá un importante componente sostenible. Atravesará el barrio y lo unirá con la línea 2 de Metro», detalla el directivo.

Colegios y centros médicos se esperan también con gran interés en El Cañaveral. Especialmente se necesitan guarderías, al ser la mayoría de vecinos familias jóvenes con niños pequeños. Según explica Díaz Rosa, está previsto que se construyan próximamente dos guarderías, una pública y otra privada. «Mientras llegan estas dotacio-

nes, los residentes del barrio acuden al centro de salud, el colegio y al instituto en Vicálvaro. Por ello, la mayoría de vecinos de El Cañaveral siguen empadronados en ese distrito, que es donde residían», señala. Para agilizar la llegada de estos servicios al barrio, apunta, «hay que conseguir, poco a poco, que los vecinos se censan en su nueva vivienda de El Cañaveral».

ÁREAS COMERCIALES

La llamada manzana central del barrio será uno de los grandes focos de interés. Albergará áreas verdes para el paseo y disfrute de los vecinos, así como zonas de oficinas y un centro comercial, que se llamará Solía. «Se espera que las obras comiencen en 2020 y se alzará como un destacado motor económico de la zona», resalta el directivo de la Junta de Compensación. Contará con 224.135 metros cuadrados y 4.000 plazas destinadas a aparcamiento. La empresa Mackintosh Mall y la gestora de inversión Azora impulsan este proyecto comercial.

Paso a paso, El Cañaveral va tomando forma y generando actividad. En su crecimiento han estado presentes las promotoras que han hecho posible su desarrollo residencial, como Pryconsa y Grupo Fogesa que fueron de las primeras en construir y entregar viviendas en este nuevo barrio.

Las dos continúan levantando nuevas promociones, junto con otras compañías que han llegado como Grupo Lobe, Aedas Homes, Aúrea Homes y Neinor Homes.