



2 Noviembre, 2023



Las dos torres que la aseguradora Axa está levantando en Tetuán.
BERNARDO DÍAZ

URBANISMO RENOVACIÓN

Tetuán, el distrito con más pisos nuevos

Esta zona del norte de Madrid se encuentra en plena transformación con 25 promociones en marcha, que sacarán al mercado un total de 720 viviendas

ANA DEL BARRIO



La promoción de viviendas Residencial Infanta Mercedes, ubicada en el barrio de Castillejos, en el distrito de Tetuán. BERNARDO DÍAZ

TETUÁN REFORMA

De barrio degradado a liderar la obra nueva

ANA DEL BARRIO MADRID

Tetuán ha dejado de ser ese distrito que pasaba desapercibido, para convertirse en la zona con más obra nueva de toda la almendra central de Madrid. Donde antes había chabolas, ahora lucen rascacielos con áticos que rondan los dos millones de euros y donde antes se levantaban casitas bajas, en la actualidad se edifican bloques de cuatro pisos.

Este distrito del norte de Madrid muda de piel a marchas agigantadas y en estos momentos están en camino 25 promociones de obra nueva, lo que supone que en los próximos años se construirán 720 viviendas en los seis barrios del distrito: Valdeacederas, Bellas Vistas, Castillejos, Berruguete, Cuatro Caminos y Almenara. Estos son los datos que se desprenden del último estudio sobre la realidad de Tetuán, elaborado por la consultora inmobiliaria Activum Real Estate Consulting.

El Paseo de la Dirección, en el barrio de Valdeacederas, es una buena muestra del proceso de transformación en el que se encuentra inmersa el área. En esta calle se han levantado las dos torres gemelas Skyline de 24 plantas, una dedicada a la venta y otra al alquiler, que

se inauguraron hace un año. Las 600 casas premium de estos rascacielos cuentan con amplias zonas comunes, que incluyen dos piscinas, gimnasio, sauna, jardines, huerto urbano, una zona de coworking, y una gastroteca. Además, disponen de los servicios propios de un hotel como recepción, mensajería, catering o entrenador personal.

Casi todos estos pisos –construidos por la promotora Stoneweg– ya se han vendido y sólo quedan algunas unidades de uno o dos dormitorios. Sus precios también se han disparado: si cuando empezaron a comercializarse, el metro cuadrado costaba 3.500 euros, en la actualidad asciende a 4.600 euros.

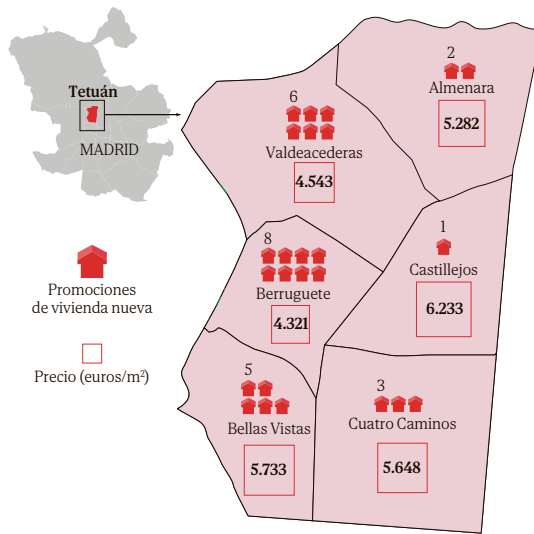
Los áticos con terraza de estos bloques llegaron a alcanzar 1.700.000 euros, un importe insólito para un distrito como Tetuán, degradado durante muchos años y que era el más económico de la ciudad.

El perfil de los compradores son inversores que destinan estas residencias para el alquiler, ya que es muy fácil encontrar inquilinos debido a su ubicación estratégica. Los edificios están cerca de la zona financiera de Azca, de las cinco torres próximas a Plaza de Castilla, de las oficinas del Paseo de la Castellana y de Ifema.

Por tanto, sus principales clientes son jóvenes profesionales de entre 30 y 40 años –muchos de ellos extranjeros– que trabajan en las proximidades o que están cursando algún máster en el Instituto de Empresa.

En el Paseo de la Dirección, la aseguradora Axa está levantando además otras dos torres de 24 alturas cada una, que sumarán 540 viviendas en total y que, en esta ocasión tendrán un precio más económico, ya que están destinadas al alquiler pro-

TETUÁN, UN BARRIO AL ALZA DE PRECIOS



FUENTE: Activum Real Estate Consulting.

M.V. / EL MUNDO

tegido. Las obras terminarán a finales de 2024 y los apartamentos contarán con todo tipo de comodidades como jardines paisajísticos, piscina y zonas comunitarias compartidas.

«Al igual que muchas de las principales capitales europeas, Madrid cuenta con una gran escasez de alojamientos asequibles, especialmente en las zonas del centro. Tras la entrega de estos pisos, este activo será el único proyecto asequible y de gran tamaño para el alquiler dentro de la carretera de circunvalación de la M-30 y supone una oportunidad para aumentar significativamente la do-

tación de viviendas de la ciudad, al mismo tiempo que contribuye a la regeneración del distrito de Tetuán», manifestó Esther Escapa, responsable de Transacciones y Desarrollos para la Península Ibérica de Axa IM.

De esta forma, el barrio de Valdeacederas concentra el 60% de los desarrollos del distrito. Además de estos dos grandes proyectos, la zona cuenta con otras cinco promociones de obra nueva con un tamaño medio de 17 viviendas en cada una, según el informe de la consultora Activum Real Estate Consulting. Por que, a diferencia de la Mahou Calde-

rón –la otra gran operación urbanística dentro de la M-30 con 1.300 pisos ya casi todos vendidos–, en Tetuán no hay grandes parcelas, sino que se trata de pequeñas construcciones en solares medianos.

«La trama urbana de este distrito favorece que se estén demoliendo las casas bajas para levantar promociones con edificios de tres alturas y

Las dos torres de Axa pondrán a la venta 540 pisos de alquiler

«La regeneración urbana convierte a Tetuán en un lugar vibrante»

un ático. Tetuán está experimentando uno de los mayores procesos de reforma de Madrid. Esta revitalización ha convertido al distrito en un lugar extremadamente dinámico y vibrante», explica Ignacio Ortiz, director de Investigación e Inversión de Activum Real Estate Consulting.

En Valdeacederas, el ritmo de ventas es de dos pisos adquiridos al mes por proyecto, lo que da idea del buen ritmo de comercialización, ya que la venta de la promoción suele prolongarse hasta los dos años, debido a los tiempos de construcción.

Berruguete es la zona más económica del distrito y una de las que más oferta tiene con ocho promociones en marcha, que ponen en el mercado 75 casas. Los otros dos barrios al sur, Cuatro Caminos y Bellas Vistas, cuentan con tres y cinco promociones que incorporarán 60 pisos con un precio de 5.648 y 5.733 euros el metro cuadrado, respectivamente.

En Almenara, situado al norte, se localizan dos promociones, con 56 viviendas, mientras que en Castillejos, el barrio más caro de Tetuán, sólo hay una construcción en marcha, el Residencial Infanta Mercedes, que comercializará 56 pisos. Esta zona, donde reside el alcalde de la ciudad, José Luis Martínez-Almeida, es la más exclusiva de todas y alcanza un precio de 6.233 el metro cuadrado.

El perfil del comprador en el barrio es tanto del inversor de pequeños pisos que destinan al alquiler, como de parejas jóvenes, con y sin hijos, que buscan una primera vivienda dentro de la M-30 con buenas comunicaciones y ubicada cerca de las zonas comerciales y financieras.

En la otra cara de la moneda, los vecinos lamentan que los precios hayan subido un 50% y que se estén demoliendo a toda velocidad las casas bajas –algunas de estilo neomodernista– que eran la esencia de este barrio obrero y popular.

Desde la asociación Patrimonio de Tetuán solicitan la protección de 300 edificios, atendiendo a criterios históricos, económicos y de impacto social, para que no se derriben y acaben siendo pasto de la especulación urbanística.