

A photograph of a construction site in a city. Two tall blue tower cranes stand prominently in the foreground. In the background, several modern multi-story apartment buildings are under construction, with some sections already completed. The sky is clear and blue. The overall scene depicts active urban development.

URBANISMO VENTA

El sureste, la gran bolsa de vivienda

Los cinco nuevos barrios
de esta zona empiezan a
comercializar pisos, pero
los precios se disparan
ante la fuerte demanda

ANA DEL BARRIO

*Estado de las
obras en el
barrio de El
Cañaveral, en
el distrito de
Vidávaro.*

ÁNGEL
NAVARRETE

El auge del sureste: más de 2.000 viviendas a la venta

Los precios han aumentado un 50% ante la fuerte demanda de pisos

ANA DEL BARRIO MADRID

Los desarrollos del sureste se han convertido en la gran bolsa de viviendas de Madrid. Estos cinco barrios de los distritos de Vicalvaro y Villa de Vallecas—El Cañaveral, Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones y Los Cerros—son la esperanza para miles de parejas que buscan piso en una capital, que presenta un grave problema de escasez de casas. En total, estas zonas sumarán 120.000 viviendas en los próximos años y tendrán más vecinos que las ciudades de Ávila, Segovia y Salamanca juntas.

La idea era que estos nuevos desarrollos supusiesen un impacto real en el mercado inmobiliario y que, al sacar a la venta un gran número de pisos, se moderasen los precios. Pero la realidad es que los importes de estas viviendas están aumentando a marchas forzadas.

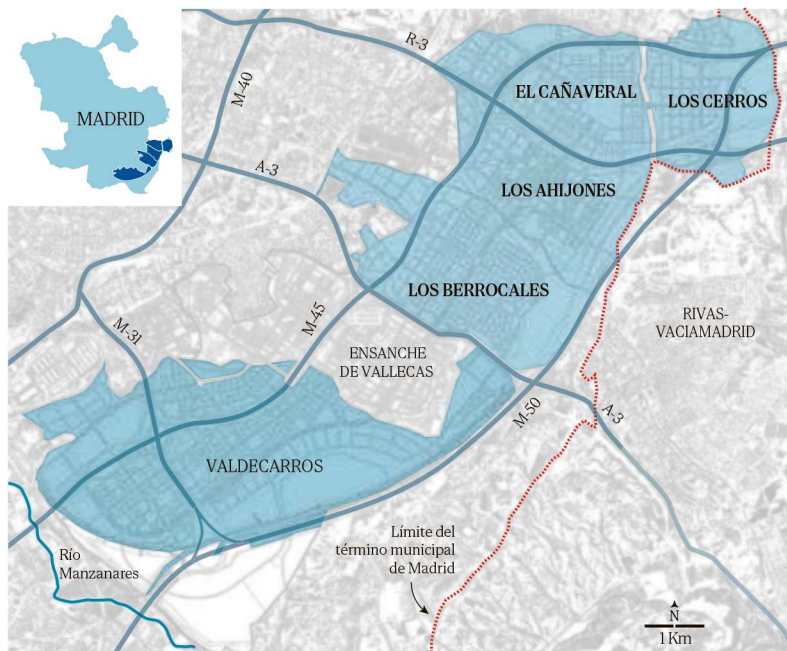
«El Cañaveral tenía precios muy competitivos hace 10 años, pero se han incrementado por la fuerte demanda existente y la escasez de obra nueva. Los precios han subido un 50% o 60% en los últimos ocho años», asegura Ignacio Ortiz, director de Investigación e Inversión de la consultora inmobiliaria Activum.

Actualmente, más de 2.192 residencias se venden en estos barrios y en El Cañaveral—el ámbito que se encuentra más desarrollado—el metro cuadrado de vivienda libre asciende a los 3.266 euros. Así, los precios de los pisos oscilan entre los 260.000 euros para los dos dormitorios y los 377.000 para los tres dormitorios, según el análisis realizado por Activum Real Estate Consulting.

Constructoras como Aedas Home, Nozar, Hayedo de Abantos, Novoveral, Doppio e Impact Homes están comercializando siete urbanizaciones con 581 viviendas en El Cañaveral.

Justo al lado de este barrio se encuentra el de Los Cerros—todavía en fase incipiente—donde las cantidades son más económicas, ya que, por el momento, sólo se están vendiendo 363 viviendas de protección pública básica (VPPB) en régimen de cooperativa. Por tanto, en esta área los precios de los hogares descienden a los 173.731 euros para los dos dormitorios y 228.497 para tres.

A continuación de Los Cerros, se encuentran Los Ahijones y Los Berrocales, con una ubicación más estratégica, ya que se sitúan más cerca del Ensanche de Vallecas. Los importes promedio por metro cuadrado



Datos en euros

Barrio	Nº viviendas	2 dormitorios	3 dormitorios	Tipo
EL CAÑAVERAL				
Impact Homes	58	260.000	-	Libre
Hayedo de Abantos	64	-	295.939	VPPL
Novoveral	96	333.167	371.800	Libre
Aedas Homes	88	314.000	343.333	Libre
Doppio	96	287.000	311.900	Coop.
Aedas Homes	131	317.333	377.000	Libre
Nozar	48	280.500	357.333	Libre
LOS CERROS				
Aurquia	67	-	238.097	Coop. (VPPB)
Grupo Ibosa	186	168.988	202.516	Coop. (VPPB)
Aurquia	110	178.473	244.879	Coop. (VPPB)
LOS BERROCALES				
Habitat inmobiliaria	90	-	353.000	Libre
Aurquia	29	269.500	319.000	Coop.
Aedas Homes	71	279.000	405.500	Libre
Grupo Ibosa	8	220.576	349.010	Coop.
Aurquia	58	-	293.541	VPPL
Grupo Ibosa	147	165.826	-	VPPB
Grupo Ibosa	94	183.811	233.678	VVPL
Grupo Ibosa	74	159.450	-	Coop. (VPPB)
Vía Célere	87	316.300	367.500	Libre
Vía Célere	74	251.983	313.263	Libre
Aurquia	-	287.333	418.000	Libre
Grupo Ibosa	148	257.500	318.500	Coop.
Grupo Ibosa	168	160.390	-	VPPB
Pryconsa	-	170.744	205.894	Coop. (VPPB)
LOS AHIJONES				
Habitat Inmobiliaria	73	-	328.250	Libre
Pryconsa	66	277.000	336.000	Libre
Asentis	61	-	210.000	VPPB

NOTA. VPPL: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado; VPPB: Vivienda de Protección Pública Básica.

FUENTE: Activum Real Estate Consulting.



do de vivienda libre en estos dos barrios se sitúan en los 3.029 euros, según el informe de Activum. Los pisos en Los Berrocales oscilan entre los 251.983 euros para dos dormitorios en vivienda libre y 313.500 euros para tres, mientras que en Los Ahijones van desde los 277.000 euros para dos dormitorios hasta los 336.000 para tres.

Los Berrocales registra una intensa actividad, ya que promotoras como Habitat Inmobiliaria, Aedas Home, Aurquia, Grupo Ibosa, Pryconsa y Vía Célere están comenzando a co-

En estas zonas también se están construyendo bloques protegidos

mercializar 1.048 residencias, tanto libres como de precio limitado. «La primera etapa de Los Berrocales prevé levantar 4.500 viviendas. Tenemos un nivel de visitas muy alto y se está comercializando de manera rápida», asegura Luis Cesteros, gerente de la Junta de Compensación de este nuevo barrio de la capital.



Construcciones de pisos en El Cañaveral, uno de los cinco desarrollos del sureste de Madrid.
ÁNGEL NAVARRETE

La gran apuesta tanto del Ayuntamiento de Madrid como de la Comunidad es crear hogares de precios asequibles en estas zonas para que la gente joven se puede independizar. Por eso, actualmente, se están comercializando 1.029 residencias en régimen de protección pública, cuyos precios varían desde 159.450 euros para viviendas de dos dormitorios hasta los 244.879 euros para tres dormitorios.

Los Berrocales lidera el ranking en cuanto a la diversidad y cantidad de la oferta de estos pisos de precios limitados con un total de 541. «Es una buena oportunidad para hacerse con un domicilio de calidad a un buen precio. Para acceder a ellos hay que cumplir unos requisitos de ingresos por unidad familiar, pero puede acceder un público amplio», sostiene el director de Investigación de Activum.

El último y el mayor de los desarrollos es el de Valdecarros, donde se están urbanizando las etapas 1, 2 y 3 con la idea de empezar a comercializar los pisos después del verano y arrancar la construcción en 2025.