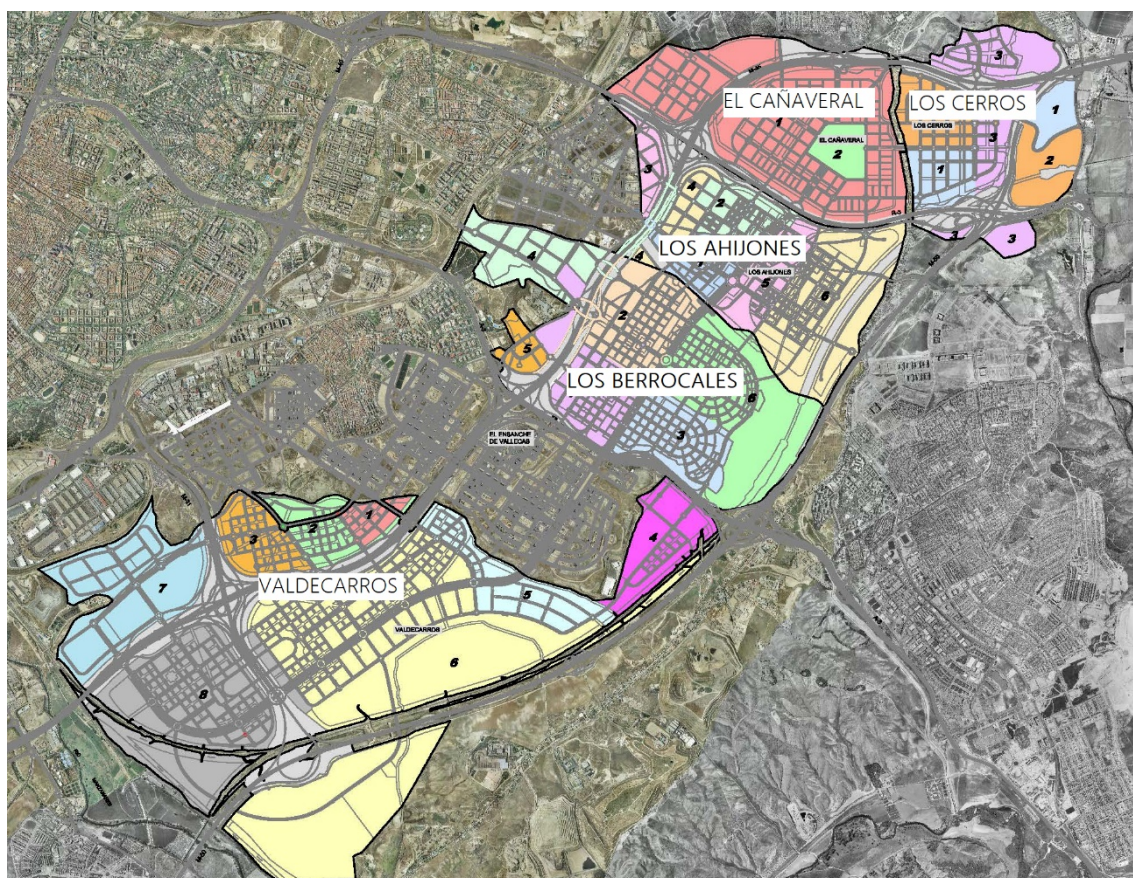


MADRID DA UN GRAN PASO PARA CONSEGUIR VIVIENDA ASEQUIBLE

El elevado precio de la vivienda obedece en gran medida a la escasez de oferta. El desbloqueo de los Desarrollos del Sureste por parte de la corporación municipal supone una magnífica noticia para la ciudad y para sus vecinos.

Pero antes entendamos cuáles son los mencionados Desarrollos. Se trata de ámbitos de crecimiento dentro de la propia ciudad, que la "abrazan" desde esos puntos cardinales. De norte a sur tenemos a El Cañaveral, Los Cerros al este del primero, Los Ahijones, Berrocales, Ensanche de Vallecas -prácticamente agotada su edificabilidad residencial y que no se contabiliza ya a efectos de vivienda de obra nueva- y Valdecarros.



¿Y cuánta vivienda aportarán? El Cañaveral 14.000, Los Cerros 14.200, Los Ahijones 19.000. Los Berrocales 22.000 y Valdecarros 52.000 unidades. Unos números verdaderamente significativos, que superan las 120.000, siendo la mitad de ellas protegidas.

Más información:

El único desarrollo que cuenta en la actualidad con vecinos es El Cañaveral, con una elevadísima actividad promotora -del orden de 34 promociones a la venta-, con 6.000 viviendas en construcción aproximadamente. Los precios para vivienda plurifamiliar libre alcanzan 2.400 €/m²c, sin incluir anejos como plaza de garaje y trastero. Sin ser precios especialmente económicos, se sitúan del orden de un 20 % por debajo de los máximos alcanzados en 2007 en un barrio comparable como el Ensanche de Vallecas. En El Cañaveral no queda prácticamente vivienda protegida en la actualidad, lo que nos demuestra el gran interés por la misma y la necesidad de que se construya más, y cuanto antes mejor.

¿En que se concretan los últimos avances del Ayuntamiento?

Pues, por un lado, y respetando el orden norte-sur, en El Cañaveral se está dando celeridad a la dotación de equipamientos y comunicaciones. Hemos conocido que, según ha anunciado Mariano Fuentes, delegado del Área de Desarrollo Urbano de Madrid, se acaba de firmar el convenio de cesión a favor de la Comunidad de Madrid de una parcela de 5.800 m² para construir un centro de salud.

En Los Cerros ya está en tramitación su convenio de gestión, se calcula que su aprobación definitiva se produzca este mismo año. Previsión del proyecto de expropiación para 2022 y reparcelación en 2023. Las obras de urbanización de la primera fase del barrio deberán comenzar el próximo año, generando parcelas para construir 4.175 viviendas -2.624 protegidas-.

En cuanto a Los Ahijones, tiene el convenio de gestión aprobado, la tramitación del proyecto de reparcelación se iniciará de forma inminente. Ya se está urbanizando la primera fase, que permitirá edificar 2.780 viviendas -de las cuales 1.646 protegidas-.

En Los Berrocales, ámbito cuyas obras se visualizan perfectamente desde la A-3, desde el Ensanche de Vallecas, avanza en su primera fase urbanización para 4.500 viviendas, de las que 2.168 serán protegidas. El convenio de gestión está aprobado.

Por último, el gran Valdecarros. Se acaba de aprobar en Pleno el convenio de gestión y el proyecto de reparcelación está previsto para 2023. Se estima que las obras de la primera etapa de urbanización empiecen este mismo año y permitan construir 2.580 viviendas, de las que 1.664 serán protegidas.

Más información:

Justificación de la necesidad de vivienda

La tensión en los precios en la Capital, tanto en venta como en alquiler, es de sobra conocida. El importe de los arrendamientos ha descendido desde el inicio de la pandemia, dada la crisis y el impacto que ha sufrido el turismo y que ha afectado a las viviendas turísticas. En cualquier caso, hay que entender que estamos ante un problema estructural de oferta. Ente los pasos que hay que dar, debemos aumentar el parque de viviendas tanto públicas como privadas, facilitar fórmulas como el *build to rent* -al menos no poner trabas y crear inseguridad jurídica-, conseguir suelo apto para urbanizar como la gran bolsa que suponen los Desarrollos del Sureste. Otro de los retos es facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda, con mejor financiación, ajustando los precios a través de una estrategia municipal adecuada.

La ciudad de Madrid ha visto como su población se ha incrementado desde el año 2000 en más de 450.000 personas, prácticamente un 16 %, situándose en 2020 en 3.334.730 habitantes. Pero la Capital depende absolutamente de los grandes municipios que la circundan y en general de toda su Comunidad Autónoma. También influyen provincias como Guadalajara y Toledo, especialmente. Los datos para la Comunidad de Madrid son aún más llamativos. Incremento desde el 2000 de casi 1,6 millones de habitantes, del 30 %, ascendiendo a 6.779.888 en 2020. La presión migratoria es muy elevada, ya no sólo de la España interior sino también de capitales de provincias en lo que constituye vaciar aún más un país. Por otro lado, nuestro estilo de vida, familias cada vez más pequeñas y diferentes realidades nos llevan a una menor ratio de personas por hogar. Todos estos factores sumados nos obligan a una mayor necesidad de oferta. Conseguir suelo apto para edificar es un esfuerzo que las administraciones públicas deben llevar a cabo. El desbloqueo de los Desarrollos del Sureste es tomar el camino adecuado.

Acerca de Activum

Activum lleva trabajando en el Sector Inmobiliario más de 25 años y actualmente lidera la consultoría inmobiliaria prestando servicios a las principales plataformas, fondos de inversión, promotores e inversores particulares. El área de cobertura de la compañía se extiende en estos momentos a más de 46 proyectos de Obra Nueva y es la comercializadora de referencia a nivel nacional para tres principales clientes de segunda mano: Aliseda, Altamira e InmoCaixa. Presente en más de 22 provincias de Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares, Andalucía, Murcia y Aragón.

La experiencia en el sector y su ágil, diversa y dimensionada organización permite ofrecer diferentes tipos de servicios: comercialización, generación de oportunidades, Project Management, investigación de mercados, consultoría y marketing inmobiliario.

“Marcamos la diferencia con nuestros conocimientos en la gestión integral de todo el ciclo inmobiliario, con nuestro equipo multidisciplinar y con nuestro componente de conocimiento local, básico en la comercialización y gestión”, afirma Antonio Lodeiro, CEO de Activum.

Para más información:

Activum.es

675 943 917 / 692 626 463 / 605 979 094

marketing@activum.es

Tania Roel, Directora de Marketing y Comunicación.

Marino Laso, Consultor de Marketing y Comunicación.

Paloma Sánchez, Consultora de Marketing y Comunicación.

