



El Cañaveral se ubica en el distrito de Vicálvaro, al sureste de la capital y cuenta con la mayor oferta de obra nueva. @crdeprada

El Cañaveral se convierte en el gran destino para vivienda asequible

En la actualidad hay diez promociones de vivienda libre y dos con algún tipo de protección, según datos de Foro Consultores. Queda poca oferta de vivienda construida. Activum recoge que hasta la fecha se han entregado 5.000 viviendas y hay en comercialización 24 promociones que aportarán 1.700 viviendas

Luzmelia Torres.

La necesidad de vivienda de alquiler en España, sobre todo social y asequible, se ha ido incrementando cada vez más tras la pandemia. Es necesario a corto plazo generar vivienda a precios asequibles para poder ofrecer soluciones habitacionales a familias con rentas moderadas y a los jóvenes. Hay que recordar que el parque de alquiler en España no solo tiene un déficit de más de 2,35 millones de viviendas si nos comparamos con la me-

dia europea, sino que además tiene una estructura muy poco equilibrada, con un parque atomizado de vivienda libre financiado principalmente con ahorro privado (el 97% del parque frente al 65% de la UE), lo que nos deja un parque de vivienda social y protegida asequible insuficiente (del 3% frente al 35% de la media de la UE). ¿Dónde hay vivienda asequible en Madrid? “Durante los últimos años, El Cañaveral se ha convertido en el principal destino en Madrid pa-

ra el que buscaba vivienda a precios asequibles. De las 14.000 viviendas previstas en este desarrollo (la mitad con algún tipo de protección) buena parte ya están hechas y los proyectos que quedan por hacer ya son escasos. La oferta de suelo residencial en este desarrollo ya se agota. Esto ha supuesto un aumento de precios, ante la falta de oferta de suelo en otros desarrollos. En nuestro último estudio de la zona, observamos que en El Cañaveral la oferta va disminuyendo y eso se traduce en presiones alcistas sobre los precios. Afortunadamente la vía libre a los nuevos desarrollos del sureste (Valdecarros, Ahijones, Los Berrocales...) ayudará al mercado y equilibrará las necesidades de vivienda nueva en Madrid", afirma Luis del Corral, CEO de Foro Consultores.

El Cañaveral es uno de los nuevos barrios de la capital en el distrito de Vicálvaro, al sureste, que tardó en ponerse en marcha 12 años. El Plan Parcial de El Cañaveral recibió su primera aprobación inicial en julio de 2002; posteriormente, el proyecto fue aprobado inicialmente en 2004 y definitivamente en 2006. Pero las obras no arrancaron hasta 201e cuando el Ayuntamiento aprobó la ejecución simultánea de urbanización y construcción. Desde ese momento cuando ya cuenta con luz verde, El Cañaveral, se convirtió en el foco para muchas inmobiliarias donde desarrollar

El Cañaveral, uno de los nuevos barrios de Madrid, tardó en ponerse en marcha 12 años

sus proyectos como Pryconsa, las cotizadas Neinor y Aedas, además de Premier, HI Real Estate, Nozar (familia Nozaleda), Inmoglaciar (del fondo Cerberus), Grupo Lobe, Altamira y Habitat, entre otros. También operan cooperativas como Tau Gestión, Platinum, Millenium, Vitra o Prygesa.

Foro Consultores apunta que en la actualidad, hay diez promociones de vivienda libre y dos con algún tipo de protección, que en este caso son de VPPL. En general, queda poca oferta de vivienda tanto libre como protegida. Los precios por metro cuadrado en las viviendas del mercado libre oscilan entre 2.284 euros por metro como precio mínimo y 3.490 euros como precio máximo; siendo el precio medio 2.696 euros el metro. El precio ha aumentado un 20,9% desde diciembre de 2020. En vivienda protegida (en este caso VPPL) estos oscilan entre 2.163 euros por metro y 2.181 euros por metro. El precio medio se estima en 2.164 euros por metro construido, con un aumento del 7,6% desde diciembre de 2020. "El stock actual en el mercado de pisos de obra nueva en El Cañaveral es de 205 viviendas libres y 105 protegida. En total 310 viviendas. Vemos que estamos en un porcentaje respecto a la oferta inicial del 32%. Este porcentaje indica que la demanda se ajusta a la oferta a buen ritmo,



Promoción Habitat Paseo del Cañaveral. Habitat Inmobiliaria

ya que la mayoría de desarrollos han iniciado su comercialización. Las promociones de vivienda protegida analizadas tienen un stock del 43% y disminuye rápidamente", concluye Luis del Corral.

Según la consultora Activum se han entregado hasta la fecha 5.000 viviendas y hay otras tantas en comercialización y construcción, en total 10.000 unidades que representan un 62,5% de la oferta total de El Cañaveral que ascenderá a 16.000 viviendas cuando se haya desarrollado completamente. En la actualidad se están comercializando 24 promociones que aportarán

1.700 viviendas. “El Cañaveral avanza en su consolidación y ya cuenta con escuelas infantiles y más proyectos educativos en ciernes. Es un nuevo barrio que despierta un gran interés, en gran parte por los jóvenes y cuenta con la mayor oferta de obra nueva en Madrid que ha experimentado una gran revalorización”, asegura Ignacio Ortiz, director de Investigación de Mercados en Activu. Entre las últimas operaciones que se han dado en El Cañaveral está la compra de suelo de Tectum que junto a la promotora Locare, promoverá 210 nuevas viviendas que se sumarán a las más de 1.300 en desarrollo de su portafolio de viviendas destinadas al alquiler asequible que ya tienen en distintos municipios de la Comunidad de Madrid.



Nuevas Villas Blancas es una promoción de viviendas de obra nueva en el Cañaveral de Gescvico. Foro Consultores

También Lazora ha querido aprovechar el *boom* que se está produciendo en El Cañaveral y antes del verano anunció la puesta en marcha de la construcción de 450 viviendas de alquiler protegido.

Si analizamos el suelo del Cañaveral con los datos que nos ofrece la plataforma VisualUrb, vemos que “actualmente, el 83% del suelo del sector está libre. Si lo diferenciamos por usos, el suelo destinado a equipamientos y terciario está prácticamente libre en su totalidad. Según el Plan Parcial, las parcelas destinadas a equipamientos suponen una superficie de 825.661 metros, de los que 823.076 metros están libres, lo que representa un 99,6%. Lo mismo ocurre en el caso del suelo destinado a uso terciario, de un total de 285.747 metros, 283.068 metros están sin edificar, lo que supone un 99%. En el caso del suelo destinado a uso industrial, un 83% del mismo está libre. El Plan Parcial destina a dicho uso un total de 370.291 metros, de los cuales permanecen sin edificar 310.343 metros. En cuanto al uso residencial, el porcentaje de suelo libre desciende has-

ta un 61,7%. El Plan Parcial destina una superficie de 278.457 metros para residencial unifamiliar, de los cuales todavía permanece libre el 69%, 192.669 metros repartidos en 172 parcelas. Para uso residencial multifamiliar se destinan 549.303 metros y todavía está libre el 57%, esto es 318.478 metros en 98 parcelas. “En todo desarrollo la tramitación de licencias para construir es importante. Según nuestros estudios, en el distrito de Vicálvaro, donde se ubica El Cañaveral, el coste de tiempo de tramitación de una licencia de obra nueva de uso residencial tiene un plazo medio de tramitación de 11 meses, y la licencia con menos tiempo de tramitación es de 8 meses y la de mayor tiempo es de 14 meses. El Ayuntamiento de Madrid está en el buen camino con la modificación de la nueva ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas, pero debe impulsar la gestión de licencias con las nuevas tecnologías ofrecidas por BIM, no obstante, para iniciar esta andadura hay que digitalizar todos los datos urbanísticos hasta ahora ofrecidos en formato pdf”, explica Pablo Cereijo, CEO de VisualUrb.