

INMOBILIARIO

El Ayuntamiento de Madrid bloquea el suelo hasta 2009

La falta de suelo finalista sube el precio a 2.043 euros el metro

LUZMELIA TORRES
Madrid. "En el municipio de Madrid no hay suelo finalista en estos momentos para poder edificar viviendas nuevas y será a finales del 2008 cuando salgan las nuevas bolsas de suelo", explica Rafael Santamaría, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) y de la promotora Reyal.

El problema de esta demora, según los expertos del sector, se debe a la deficiente gestión de suelo que lleva a cabo la Administración con unos tiempos de desarrollos de suelo en plazos muy largos.

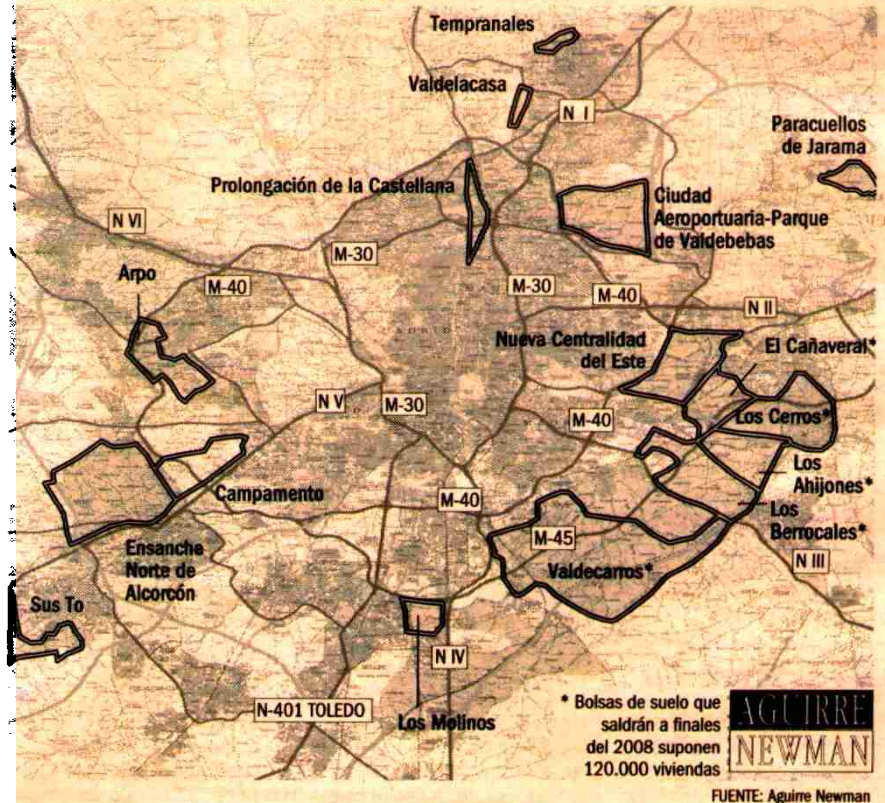
Los nuevos desarrollos de Madrid han llegado tras 15 años de trabajos de planificación y negociación entre las administraciones. En estos momentos los proyectos que han finalizado su desarrollo en Madrid empezaron a andar en 1992 cuando se crearon los PAU (Proyectos de Actuación Urbanística) de la zona norte de la capital con Sanchinarro, Las Tablas, Monte Carmelo, el Ensanche de Vallecas y el de Carabanchel, con el fin de resolver el problema de la falta de suelo urbano en Madrid, poniendo en el mercado más de 120.000 viviendas.

Pronto llegaron las demoras de ejecución de los planes, lo que llevó a retrasar, por ejemplo, la junta de compensación de Sanchinarro tres años, desde 1997 en que estaba prevista hasta febrero de 2000. Los proyectos de compensación de Monte Carmelo, Las Tablas y Carabanchel no se aprobaron hasta finales de julio de 2000. Estos retrasos provocaron la correspondiente escasez de suelo, con el consecuente encarecimiento desmesurado de su valor, lo que ha obligado a muchos promotores a hacerse gestores del suelo.

"En Madrid habrá un vacío en los próximos tres años de suelo finalista ya que los PAUs del norte están agota-

Los grandes proyectos urbanísticos pendientes en Madrid

Suelo urbanizable en fase inicial de desarrollo



dos desde el punto de vista de la creación de suelo a lo que hay que sumar otros dos años que venimos arrastrando", afirma Santamaría.

Actualmente en el municipio de Madrid sólo hay sue-

lo finalista en el Ensanche de Vallecas y la consecuencia de esta carencia de suelo repercute en un precio desorbitado, que según los expertos del sector se acerca a los 2.043 euros por metro cuadrado

La rehabilitación es la alternativa a la falta de suelo

La escasez de suelo finalista en el municipio de Madrid para los próximos años abre una nueva línea de negocio centrada en la rehabilitación de las viviendas en el centro de la capital. Para ello el Ayuntamiento ha presentado un ambicioso Plan de Rehabilitación del Centro a través del cual se podrá actuar en manzanas degradadas. Los promotores madrileños están dispuestos a participar en dicho plan. Em-

presas como Restaura, Avantis, el Grupo Gedeco, Detinsa, Grupo Rayet, Benta Corporación, Royal Grupo, Larcovi, Urconsa, Mafre Inmuebles y Compañía Española de Viviendas en Alquiler (Cevasa) apoyan el Plan de Rehabilitación. "A los promotores nos interesa entrar en el mercado de la rehabilitación de viviendas a pesar de que la rentabilidad que podamos obtener sea menor".

para suelo finalista en dicha zona".

"Los que están invirtiendo en esta zona a estos precios son en su mayoría inversores de fuera de Madrid que quieren tener suelo en la capital", afirma José Luis Marcos, consejero delegado de Roan.

Las nuevas bolsas de suelo que saldrán a finales de 2006 son todos los desarrollos del este de Madrid con la puesta en el mercado de más de 120.000 viviendas en El Cañaveral, Los Ahijones, Los Berrocales, Los Cerros y Valdecarros. A estos se suma los desarrollos de Valdebebas y Campamento.

"Actualmente, fuera del municipio de Madrid hay una franja hacia el sur de la capital entre la Nacional III y la Nacional IV donde hay un gran potencial de desarrollo", explica Marcos.