



Ciudad Jardín, foco de la actividad inmobiliaria en el centro de Madrid

PROMOTORAS Y ENTIDADES FINANCIERAS SE ADAPTAN AL MERCADO Y BUSCAN ATRAER DEMANDA DE NIVEL MEDIO-ALTO PARA SUS NUEVOS PROYECTOS EN ESTA ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL RECONVERTIDA

JOSE F. LEAL

El viejo polígono industrial que flanquean las calles de López de Hoyos y Pradillo, en la zona este del barrio de Ciudad Jardín (uno de los seis del distrito de Chamartín), es uno de los escasos rincones de la almendra central de Madrid con actividad inmobiliaria y con oferta de viviendas nuevas acabadas y en ejecución.

En pocas manzanas, 10 concretamente, conviven proyectos residenciales que suman unas 100 viviendas ya a la venta, algunas de ellas de lujo. Junto a éstas, se encuentran varios

solares listos para construir, aunque sin proyectos a la vista.

Como otras zonas de uso mixto de la capital, la de Chamartín sur tenía que haber completado su reconversión total en viviendas durante los últimos años de la pasada década, pero el pinchazo de la actividad invitó a posponer la mayoría de las iniciativas. Aunque siguen en pie, parte de las naves industriales y oficinas pasaron a manos de promotoras y siguen en su poder o en el de bancos acreedores, mientras que otras, operativas, obviamente no se han llega-

do a traspasar. De ellas, muchas lucen el cartel de *Se vende*.

La oferta de vivienda nueva que surge en la zona es, ante todo, heterogénea, aunque orientada a un comprador de nivel medio-alto, similar en poder adquisitivo al de los barrios del norte del distrito.

Para los expertos en la zona, la pequeña explosión constructora se debe a una mezcla de inercia heredada del *boom* -había que construir en los solares adquiridos- y una oportunidad de nicho que, estiman, puede dar buen resultado.

Eso sí, a precios bien diferentes a los de la burbuja, pues actualmente oscilan entre los 3.500 y los 5.600 euros el metro cuadrado, frente a los más de 7.000 que se llegaron a pedir. «Está muy bien comunicada y ubicada y está sufriendo una profunda transformación para convertirse en residencial. Son promociones que, en algunos casos, han tenido que cambiar el proyecto inicial -enfocado a apartamentos- a pisos de dos y tres dormitorios, más demandados», explican en Foro Consultores. SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3



La antigua zona industrial de Ciudad Jardín, un privilegiado núcleo de actividad inmobiliaria

EL VIEJO POLÍGONO SITUADO ENTRE LAS CALLES DE LÓPEZ DE HOYOS Y PRADILLO ES UNO DE LOS POCOS BARRIOS DE MADRID CON PROYECTOS EN MARCHA. PROMOTORAS Y BANCOS VENDEN VIVIENDAS NUEVAS A PARTIR DE 3.500 EUROS EL METRO CUADRADO

VIENE DE PÁGINA 1 / Metrovacesa, Tiuna, Altamira Real Estate (Santander), Bankia Hogares, C-15, Pryconsa y Gestiono son algunas de las promotoras que disponen de edificios y solares con proyectos en marcha, o al menos anunciados. De todas ellas, Metrovacesa es la que más inmuebles acumula en la zona, pues antes del *bache* inmobiliario adquirió las naves industriales que ocupaban los laboratorios Normon, en los números que van del 10 al 18 de la calle Nieremberg.

De los cuatro portales, en 2009 se construyó y comercializó uno de ellos -Nieremberg 18- del que quedan apenas cuatro unidades a la venta (un estudio y tres viviendas de uno y dos dormitorios), que gozan de un descuento del 30% para quien las adquiera este verano -al cual, si el comprador se da prisa, podrá aprovechar que las viviendas nuevas todavía se graban con un 4% de IVA-.

El resto del espacio sigue y seguirá vacío por el momento, incluida la oficina a pie de calle que abrió allí la firma, controlada por los cinco principales bancos españoles. «Iba a ser la segunda fase, con jardín interior y piscina», explican fuentes internas de la inmobiliaria. «En otro tiempo hubiéramos construido el doble de viviendas. Ahora estamos estudiando otras posibilidades», señalan dichas fuentes. Pero Metrovacesa aún no tiene fecha para emprender esa fase que, de completarse, estaría formada por una promoción de 80 viviendas y plazas de garaje, con locales comerciales «que ya han estudiado varias cadenas de supermercados y firmas de ropa», afirman en la empresa.

Francesco Perrotta, socio de la oficina de Tecnocasa en Ciudad Jardín, especializado en segunda mano, cree que la oferta de vivienda nueva «es buena porque genera movimiento en el barrio». «La mayoría de la gente que compra en la zona son hijos de las familias que viven aquí», expli-



Solar propiedad del Banco Santander en la calle Sánchez Pacheco 75, en el barrio de Ciudad Jardín (Chamartín). / EL MUNDO

ca. «Se están vendiendo pisos usados para reformar desde 2.000 o 2.200 euros el metro cuadrado», añade, y apunta que viviendas más caras del barrio, como los unifamiliares de la Colonia Ciudad Jardín, que antes no les llegaban, ahora forman parte de su catálogo.

Una de las entidades financieras con presencia en la zona es el Banco Santander. Justo en el centro del polígono, en la calle Sánchez Pacheco 75, su promotora de obra nueva, Altamira Real Estate, ya anuncia la futura construcción de 29 viviendas

de uno a cuatro dormitorios divididas en dos edificios de cinco plantas, de los cuales uno tendrá acceso por la calle Javier Ferrero. «Entre ambos edificios hay una zona común formada por una piscina y zonas ajardinadas», explican en Altamira, que dispone de una oficina a la vuelta de la esquina del solar, en un edificio donde, hace cinco años, por un ático de 98 metros útiles se pagaban 670.000 euros (más IVA).

El proyecto del banco es uno de los que han redistribuido el espacio para adaptarse a la demanda, pues en un

principio iba a construir 35 viviendas, seis más. «Actualmente estamos tramitando la licencia de obra», confirman en la promotora, que desde su obtención hasta la entrega de llaves calcula un plazo de dos años. El Santander aportará financiación de hasta el 100% del valor de las viviendas, hipotecas de hasta 40 años y un tipo de interés de Euribor más 1,25%.

La presencia de entidades financieras en la zona la completa Bankia, dueña de un solar de excelente ubicación en López de Hoyos 127, heredado de Bancaja Hábitat. El espacio,

que aún luce los colores de la extinta caja valenciana, comenzó a edificarse, e incluso a venderse, pues Bancaja contactó con varias inmobiliarias de la zona para su comercialización. Pero hoy, Bankia Hogares, la filial inmobiliaria de la entidad fusionada, no prevé construir y se conforma con venderlo como solar urbano.

Pradillo 34 es, de todas, la promoción que abandera ese «salto de gama» que pretenden los operadores de la zona. «Compramos el solar en 2011 a un empresario que tenía cin-

Danone, Normon y otras industrias

La Colonia de Ciudad Jardín, uno de los barrios del ensanche que extendió Madrid hacia la villa de Chamartín, fue impulsada a raíz de la Ley de Casas Baratas de 1911, en forma de pequeñas villas, algunas de ellas obreras, según narra Enrique Fidel en su blog Urbanidad.

En los finales 50 y en los 60, parte de esas vivien-

das fueron sustituidas por un complejo industrial donde, con el tiempo, se instalaron varios laboratorios -Normon (Nieremberg 10) o Laboratorios Davur- junto a otras fábricas como Timbrados y Papeles (Sánchez Pacheco 65), donde la promotora C-15 ultima 17 viviendas, o Microelectrónica Española.

Las dos fábricas y alma-

cenas más conocidos fueron la de Danone (López de Hoyos, 153), derruida en 1994 y trasladada a Tres Cantos, y donde hoy se levanta un bloque de viviendas diseñado por el Estudio Lamela, y los almacenes de Tabacalera-Altadis (Sánchez Pacheco 74), cuyo solar hoy es pasto de los aliantos. Como curiosidad, dentro del polígono se en-

cuentran las dos primeras sedes que albergaron durante dos décadas la redacción del diario EL MUNDO. La primera, en alquiler, en Sánchez Pacheco 61, y la segunda (Pradillo 42), en propiedad, adquirida hace tres años por el Grupo Pryconsa. Preguntada por este suplemento, la promotora asegura que su intención es conservar el edificio como parte de su patrimonio destinado al alquiler de oficinas.



co naves -Microelectrónica Española- donde fabricaba chips para tarjetas de crédito», afirma Jorge Bueso-Inchausti, socio de Tiuna, la promotora que comenzó a comercializar las viviendas, sobre plano, ya en la edición de SIMA Otoño de 2011, apenas unos meses después de adquirirlo. «Desde entonces hemos vendido 15 viviendas», informa.

En las últimas cinco décadas, Tiuna

La crisis ralentizó la reconversión del polígono industrial en área residencial

Metrovacesa es la promotora que más inmuebles acumula en la zona

na ha sido una de las promotoras más prolíficas del distrito de Chamartín, con numerosas promociones levantadas en torno al Paseo de La Habana y Duque de Pastrana. Actualmente, su actividad se ha trasladado fuera de España y, además de Pradillo 34, en Madrid sólo gestiona la venta de 22 unifamiliares en la acomodada zona de Puerta de Hierro.

El solar es uno de los mejor ubicados: en esquina, frente al polideportivo municipal de Pradillo. «Cuando nos lo ofrecieron no pensamos que fuera una zona adecuada para este tipo de viviendas, pero estudiándola mejor comprobamos que sí», asegura Bueso-Inchausti. Las naves que ocupaban el inmueble fueron demolidas en 2011 y estos días las excavadoras están asentando e igualando el terreno.

La promoción será una de las más caras de la zona, pues seis de las 20 viviendas que quedan a la venta superan el millón de euros (más IVA), y la más cara, con 199 metros cuadrados, 12 más de terraza y cuatro dormitorios, alcanza los 1,13 millones. «Estamos contentos con la expectativa que hay en torno a la zona», concluye Bueso-Inchausti.

Un poco por encima de ese rango de precios se situará la futura promoción de Gustavo Fernández Balbuena 22, donde la promotora Gestio espera a la concesión de la licencia de obra para construir dos

■ Ciudad Jardín, un barrio en movimiento



FUENTE: Elaboración propia.

Las claves

> Dos entidades financieras, Santander y Bankia, y Metrovacesa, participada por cinco bancos, tienen solares y promociones en la zona.

> El precio de las viviendas nuevas a la venta oscila entre los 3.500 y los 5.600 euros el metro cuadrado, según Foro Consultores.

> Varios solares sin proyectos a la vista y numerosas naves en venta o en desuso garantizan que el área seguirá creciendo en viviendas.

> Parejas jóvenes, profesionales, directivos solteros e hijos de familias del barrio son los potenciales compradores de la zona.

> Varios de los nuevos proyectos han tenido que modificar la cantidad y la tipología de las viviendas: la demanda pide dos dormitorios.

> Bankia vende como terreno el solar situado en la calle López de Hoyos 127, una de las mejores ubicaciones de Ciudad Jardín.

chalés pareados, de 370 metros cada uno, con piscina, en régimen de comunidad de propietarios y valorados en 1,7 millones de euros. «Es la máxima edificabilidad que permite el planeamiento en la zona», explica Águeda Uña, socia directora de la firma, pues la parcela está en el margen oriental del barrio, dentro de la Colonia Ciudad Jardín.

«Compramos el inmueble sin cargas hace ya bastante tiempo, eso sí, entonces las expectativas eran otras», confiesa Uña, que entonces se planteó promover viviendas de 2,5 millones de euros. El parón inmobiliario propició la venta de parte de la propiedad, el palacete que asoma a la calle Alfonso XIII, que se está rehabilitando.

«Ciudad Jardín -su zona industrial- ahora está muy demandada», señalan en Gestio, que espera terminar las viviendas en 2013. Esta empresa está especializada en gestión de cooperativas de propietarios, y actualmente promueve dos de unifamiliares con piscina en el distrito de San Blas.

Por otro lado, para Francesco Perrotta, de Tecnocasa, los precios de las casas nuevas en el barrio están aún «un pelín carillos», ya que, asegura, «la gente que tiene un millón para comprarse una casa también tiene 1,3 millones para adquirir una mejor en el Paseo de La Habana, por ejemplo, que tiene más caché».

«Este no es un barrio de casas de un millón», comenta Perrotta. ¿Por qué? Reconoce que las casas de 150.000 euros en adelante se venden mejor, pero también es un hecho que tres de las últimas cinco operaciones que ha cerrado se han pagado al contado, de ahí que su olfato le diga que el barrio maneja presupuestos más bajos de los que ofrecen los promotores. «En todos los casos se trataba de parejas de jóvenes profesionales, sin hijos, de 35 a 40 años, cuando no directivos», asegura.

Más en la línea de precios actuales que maneja Perrotta está la promoción Sánchez Pacheco 65 y Javier Ferrero 4, de la promotora C-15. Dos bloques con nueve y siete viviendas que tendrá un patio central común, actualmente en construcción, cuya entrega está prevista para finales de 2012. Según afirma Juan Vera, socio de Consultores Inmobiliarios VD, la firma comercializadora «los pisos costarán en torno a 300.000 euros (más IVA)». Vera espera vender la mayoría este año, pues ya tiene reservadas un 40%.

Para Vera, las viviendas que comercializa Altamira en el solar cercano «no son competencia», pues «no se sabe cuándo las van a construir» y «nosotros estamos vendiendo a profesionales e hijos de padres que viven en el barrio», explica.

Por otro lado, completa Perrotta, «aunque los bancos tienen sus propios canales de venta, al final acabarán viniendo a nosotros». «Es cuestión de tiempo», comenta confiado, apelando a sus 12 años de experiencia. Con todo, en una cosa coinciden los actores del sector de la zona: «Este enclave está cambiando mucho».