

VIVIENDA

PIMCO, EUROSTONE, PATRIZIA

# Alemanes, británicos, americanos... los fondos tras los pisos de superlujo en Madrid

Los fondos de inversión internacionales se encuentran detrás de buena parte de los proyectos residenciales de superlujo actualmente en marcha en el centro de Madrid



Edificio en Génova 7 del fondo Eurostone.



AUTOR

ELENA SANZ

Contacta al autor

elena\_sanz

TAGS

LUJO - VIVIENDA - FONDOS DE INVERSIÓN

TIEMPO DE LECTURA 7 min

11.04.2016 - 05.00 H.

Británicos, alemanes, luxemburgueses, americanos... Los **fondos de inversión** internacionales se encuentran detrás de buena parte de los proyectos residenciales de **superlujo** actualmente en marcha en el centro de Madrid. El **capital extranjero** ha entrado con fuerza en el **mercado residencial** madrileño, convirtiéndose en protagonista indiscutible de importantes compras de suelo - véase la compra a Sepes de Parque Ingenieros en Villaverde por parte de **InmoGlaciar y Aquila Capital**-, operaciones corporativas -**la compra de Neinor**, la inmobiliaria de Kutxabank, por parte de Lone Star- y **promociones de viviendas**, volcándose en el último año en producto de **gran lujo**.

Y es que los **fondos**, que hasta hace un par de años no miraban más allá del sector de **oficinas**, han encontrado en el **ladrillo residencial** un importante filón de negocio, protagonizando en las últimas semanas algunas de las operaciones que, sin duda, dejarán su huella en el elitista mercado de la **vivienda de alto 'standing'** en la capital. Si hace tres años eran los latinoamericanos quienes **se adueñaban del barrio de Salamanca**, ahora han entrado en escena nuevos 'players'.

Al archiconocido Pimco (EEUU), que lidera junto a Lar España el emblemático proyecto **Juan Bravo 3** -que ya ha conseguido revalorizarse un 7%-, se han ido sumando nombres como **Eurostone** (Luxemburgo), **Patrizia Inmobilien** (Alemania) o **UK & European Investment** (Reino Unido), que han visto en el **residencial de lujo** un filón de negocio ante la **resurrección inmobiliaria en España**.

idealista

Comprar
  Alquilar
  Compartir

Viviendas	A Coruña
Obra nueva	Álava/Araba
Vacacional	Albacete
Habitación	Alicante
Oficinas	Almería
Locales o nave:	Andorra

Pon tu anuncio gratis **Buscar**



Edificio situado en Claudio Coello 108 adquirido por Patrizia Inmobilien.

Todos ellos pondrán en el **mercado**, en los próximos meses, más de un centenar de **viviendas** de gran calidad en los barrios más exclusivos de la capital, donde la oferta de producto nuevo en venta es muy escasa.

"Nos hace falta **producto bueno** en las zonas 'prime' de Madrid y el problema es que hay poco a la venta", explica Samuel Población, director nacional de residencial y suelo de CBRE. Una **escasez** que ha comenzado a trasladarse a los **precios**. **Engel & Völkers**, agencia especializada en la venta de **pisos de lujo**, cifraba recientemente este incremento medio en torno al 3% dentro de la M-30. Si bien hay puntos y proyectos donde la revalorización ha sido muy superior.

"En el producto a rehabilitar, dependiendo de la zona, hemos comenzado a ver incrementos de más del 10%. De ahí que a la hora de acometer una operación, sea necesario hacer números y tener muy claro el tipo de producto que vamos a poner en el mercado, ya que no todo vale. Tan importante es la calidad y el diseño de las viviendas como que su distribución se ajuste a lo que la demanda necesita, porque no se demanda lo mismo en el **barrio de Salamanca** que en el de Justicia", añade Población.

### Pisos de lujo en la antigua sede de EFE

El goteo de operaciones en los últimos meses ha sido constante. La más reciente se cerraba hace apenas unos días. **Eurostone**, un fondo con sede en Luxemburgo que gestionan en España exdirectivos de **Restaura**, adquirió a BBVA la **antigua sede de la Agencia EFE** en la calle Espronceda 32-34. Un edificio donde tiene previsto desarrollar un proyecto residencial de 46 **pisos de lujo** de hasta cuatro dormitorios, terrazas, zonas ajardinadas, piscina, gimnasio y casi 230 plazas de aparcamiento.



Antigua sede de la Agencia EFE.

En este proyecto, **Eurostone** va de la mano de **Mina Inmobiliaria**, compañía de Xavier González Dolz, vicepresidente ejecutivo de Restaura, y Fernando Conde, exdirector general de la inmobiliaria catalana, que transformará el edificio y cambiará su uso de **oficinas a residencial**. Los precios de las futuras viviendas, tal y como explica González Dolz a El Confidencial, aún están por decidirse.

No es el único proyecto de estas características -buena ubicación y mejores calidades- de este fondo. **Eurostone** también gestiona a través de Mina Inmobiliaria el inmueble situado en Génova 7, en plena plaza de Alonso Martínez, en el exclusivo barrio de Almagro.

Precisamente esta compañía, Mina Inmobiliaria, cuenta con varios proyectos en marcha de **superlujo** en la capital, no solo a través de Eurostone, también de AKM Real Estate, de capital español, constituido a finales de 2014 con el objetivo de adquirir **edificios residenciales** situados en Madrid y Barcelona.

Uno de los más llamativos es Menéndez Pelayo 41, frente al parque de El Retiro -adquirido por 12,6 millones de euros-. Un **proyecto de rehabilitación** sobre el que se levantarán más de una veintena de viviendas con un precio medio que podría oscilar entre 7.000 y 8.500 euros por metro cuadrado. A este se suman los edificios situados en las calles Modesto Lafuente 18, Barquillo 11 o García de Paredes.

INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA

INMO 50	mar2016 122,3	1 mes -0,5 %
---------	------------------	-----------------

ENVÍE SUS **PREGUNTAS** SOBRE LA **COMPRAVENTA Y ALQUILER** DE INMUEBLES



El Confidencial

OPINIÓN



CONSULTORIO INMOBILIARIO

Vendo mi casa y un interesado quiere pagarme en

VER TODO

LO MÁS

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1. Si vas a vender tu casa, estos son los impuestos y...



2. Alemanes, británicos... los fondos tras los pisos...



3. Las cinco claves de la histórica sentencia que anula...



4. Una jueza de Madrid declara nulas las cláusulas suelo...



5. ¿Vives de alquiler? Descubre si puedes deducírtelo...



6. Los ricos venezolanos se instalan en los edificios...





## El fondo de Luxemburgo acaba de comprar a BBVA la antigua sede de la Agencia EFE en la calle Espronceda

Otro de los actores que han entrado en escena recientemente es el alemán **Patrizia Inmobilien**. A principios de febrero, compró a Lar España y Pimco el edificio situado en Claudio Coello 108 por 22 millones de euros. Un **bloque** sobre el que están previstas 14 viviendas de lujo de unos 300 metros cuadrados y dos o tres plazas de garaje por piso. Unos pisos que, según el último informe elaborado por la tasadora TecniTasa, podrían alcanzar un valor de mercado en torno a los 10.900 euros el metro cuadrado.

### Juan Bravo 3, el proyecto estrella de Pimco y Lar

Este edificio se encuentra a escasos 50 metros del que, sin duda, será el proyecto estrella del mercado de alto 'standing' en la capital, **Juan Bravo 3**, rebautizado como Lagasca 99. En él participa al 50% el **fondo americano Pimco** junto a Lar España. Aunque aún no ha comenzado la construcción de las viviendas, se **ha revalorizado ya un 7%**, lo que pone de manifiesto el fuerte apetito por este tipo de proyectos en una zona con absoluta **escasez de producto** y una **fuerte demanda**.

El proyecto, no obstante, está cada vez más cerca de ser una realidad, tras haber recibido recientemente por parte del Ayuntamiento de Madrid la licencia que le permitirá demoler los sótanos y consolidar el terreno. Por el momento, siguen sin conocerse los detalles del mismo en cuanto a número de viviendas y precios. No obstante, diversas informaciones apuntan a que sobre la parcela de 2.250 metros cuadrados se levantarán **medio centenar de viviendas** de entre 250 y 450 metros cuadrados, a unos precios que podrían rondar, de media, los 10.000 euros el metro cuadrado, situándose las más asequibles en 8.000 euros el metro cuadrado y las más elitistas, en torno a 14.000.



Corrala en la plaza San Juan de la Cruz.

A poco más de un kilómetro, en la plaza San Juan de la Cruz, junto a Nuevos Ministerios, se levantará otro proyecto en los próximos meses. Se trata de la **antigua corrala** que Pontegadea, el brazo inversor de Amancio Ortega, vendió hace menos de un año a **la promotora catalana Uniq**, especializada en la promoción de **viviendas de lujo**.

Según informó entonces El Confidencial, Uniq levantará 41 viviendas, es decir, se encargará de la promoción delegada del proyecto, pero es otra compañía, el fondo británico UK & European Investment, quien ha puesto el capital para cerrar la operación, que ascendió a 20 millones de euros.

### Lujo, capital extranjero y cooperativas

También el capital internacional, en concreto mexicano, se esconde detrás de Manuel Gonzalez Longoria 10 -a escasos metros de Génova 7- y General Oráa 73 -a menos de un kilómetro de Juan Bravo 3-. Dos **proyectos de lujo** de Lemon, una pequeña gestora de proyectos inmobiliarios puesta en marcha por Federico Roncal y Gonzalo Martínez-Echevarría hace una década, y cuyo modelo de negocio se basa en la promoción de viviendas de **gran lujo** en régimen de cooperativa en las mejores zonas de Madrid.

El primero de ellos, cuya construcción arrancó a finales de 2015, consta de 12 viviendas exclusivas de entre 75 y 100 metros cuadrados en torno a 6.000 euros el metro cuadrado, un local comercial y un garaje robotizado de 44 plazas. Actualmente, está en comercialización y se han vendido cinco viviendas.

En General Oráa se levantarán 19 viviendas que costarán, de media, 5.500 euros por metro cuadrado. La obra arrancó en febrero de 2016, pero aún no ha comenzado la comercialización.