

YA SON 56 LAS PROMOCIONES CON LICENCIA DE OBRA EN TRÁMITE O CONCEDIDA EN VALDEBEBAS

El pasado mes de octubre, 1.104 viviendas de las 5.380 que se construirán en Valdebebas ya contaban con la pertinente licencia de obras. De ellas, 660 eran viviendas con algún tipo de protección. Y según fuentes del mercado, esta cifra podría multiplicarse en las últimas semanas del año, hasta finalizar 2011 con cerca de 3.000 viviendas con licencia.



En Valdebebas hay 73 promociones residenciales que suman 5.380 viviendas (3.550 VPO). Nueve promociones han iniciado ya las obras. En el mes de octubre, se había concedido licencia a 1.104 pisos, de los cuales 660 eran viviendas protegidas, y fuentes del mercado apuntan a que antes de que finalice el año en Valdebebas podrían ascender a unas 3.000 las viviendas con licencia. Hasta el momento, hay 56 promociones con licencia de obra en trámite o concedida, y las grúas ya han empezado a colonizar los 10,6 millones de m² de extensión del nuevo barrio madrileño.

El primero de los proyectos que empezó a levantarse en Valdebebas es una pequeña promoción de lujo, que la gestora de cooperativas **Lemon** desarrolla en el extremo del desarrollo colindante con El Encinar de los Reyes. Se trata de Las Terrazas del Encinar, una promoción de 20 viviendas de unos 200 m² distribuidas en un bloque de

tres alturas, con garajes, piscinas, pista de pádel y zonas comunes. Lemon también ha iniciado los trabajos de otro proyecto en esta misma zona, el residencial Up & Down, un edificio residencial que alberga 28 viviendas duplex con parcela ajardinada, además de piscinas, pista de pádel y amplias zonas comunes. Gonzalo Martínez-Echevarría y Federico Roncal son los socios de esta gestora de cooperativas que ha apostado por un producto de nicho: la vivienda de lujo a buen precio, promovida en régimen de cooperativa, con una comercialización previa del 100% que les ha facilitado el acceso a la financiación del Banco Etcheverría y del Banco Popular para ambos proyectos, respectivamente.

Otra inmobiliaria que ya cuenta con licencia para construir viviendas y tiene en marcha las obras es **Grupo Inmobiliario Ferrocarril**, que ha iniciado la construcción de su promoción Valdebebas I y espera poner en marcha otros

tres proyectos antes del próximo mes de marzo. Se trata de promociones de vivienda protegida de VPPB (3) y VPPL, que suman un total de 194 viviendas. El más avanzado de los proyectos, comercializado en más de un 80%, es una promoción de 81 viviendas de VPPB, de dos y tres dormitorios, con piscina y pista de pádel, cuya entrega está prevista para la primavera de 2013.

El grupo **Ibosa** también ha apostado por la promoción de vivienda protegida en este desarrollo. La promotora tiene completamente comercializadas cinco promociones de VPPL (Residencial Perseus, Sagittae, Caelum, Columba y Perseidas) que suman 189 viviendas, emplazadas en la zona de Las Cárcavas. La empresa espera que tres de estas promociones obtengan licencia en breve, mientras que las otras dos se encuentran en fase de respuesta a los requerimientos del Ayuntamiento para su obtención. En esta misma situación se encuentra una de las promociones de



La primera grúa que se ha levantado en Valdebebas, de la promoción Las Terrazas del Encinar.



El Parque Forestal de Valdebebas que albergará más de 200.000 árboles representativos de distintos ecosistemas de la Península.



Valdebebas cuenta con 27 kilómetros de carril bici.



vivienda libre de Ibsa, el residencial Auriga, un proyecto de 69 viviendas de lujo ubicado próximo al campo de golf de La Moraleja, frente al Parque de Valdebebas y a un paso del futuro centro comercial del barrio. El Residencial Adhara es otro proyecto de vivienda libre que Ibsa gestiona en régimen de cooperativa, con 116 viviendas de entre 125 y 235 m² y calidades de alto nivel, que está en fase de captación de socios. En cuatro meses, se ha cubierto el 60% de la cooperativa.

La vivienda de alto standing es una de las apuestas de **Valenor**, que comercializa dos promociones de viviendas libres en Valdebebas, caracterizadas por el elevado nivel de sus calidades. Se trata de la Urbanización 3Torres, con 48

viviendas en altura, y de la Urbanización Parque Mirador, con 202 viviendas distribuidas en tres torres de 11 plantas. Además, a primeros de año prevé que se inicien las obras del residencial Valdebebas 136, una promoción de 177 viviendas de VPPB, que ya tiene totalmente comercializada.

También a primeros de 2012 está previsto que arranquen las obras de **Realia Parque Valdebebas**, que promueve la inmobiliaria cotizada en una parcela situada en primera línea frente al Parque Forestal del ámbito. Se trata de un edificio de seis plantas que albergará 83 viviendas, de entre uno y cuatro dormitorios, en una promoción que incluye jardín, piscina, pista de padel y área de juegos infantiles. ♦

EL STOCK A LA VENTA EN LA ZONA NORTE DE MADRID ES DE 767 VIVIENDAS

A día de hoy, en la zona norte de Madrid, donde se encuentra el desarrollo de Valdebebas, hay 767 viviendas nuevas en venta, según un estudio elaborado para la Junta de Compensación de Parque de Valdebebas. Este estudio analiza y cuantifica el stock de viviendas libres y plurifamiliares nuevas a la venta, localizadas en los distritos de la corona norte de la ciudad de Madrid y en las localidades de Tres Cantos, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, un área en la que viven 750.000 habitantes.

El estudio se realizó el pasado verano, entre los meses de junio y julio, y además de la recopilación de datos procedentes de las promotoras presentes en esta zona, se nutre de datos oficiales del Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de la capital.

De sus resultados se concluye que el stock de vivienda de esta tipología no es muy abundante, con una tasa de disponibilidad de sólo 1/1.000 habitantes. La oferta de vivienda libre nueva a la venta en la zona de estudio apenas representa el 1,5% del total del stock de vivienda nueva de la Comunidad de Madrid. De hecho, el estudio destaca entre sus conclusiones que el reducido ritmo de absorción hace suponer un importante embalsamiento de demanda "que en la medida en que se recupere la economía, aflorará, principalmente en la corona norte de Madrid", asegura el informe. Dada la situación, el informe prevé que, en cuestión de meses, se vuelva a comercializar vivienda libre sobre plano en la zona norte de Madrid.

