El Inmobiliario: mes a mes

| | | | |
|---|---|---|---|
| Publicación | El Inmobiliario Mes a Mes General, 6 | Fecha | 20/02/2024 |
| Soporte | Prensa Escrita | País | España |
| Circulación | 6000 | V. Comunicación | 21 656 EUR (23,339 USD) |
| Difusión | 5385 | Tamaño | 553,31 cm² (88,7%) |
| Audiencia | 10 770 | V.Publicitario | 2229 EUR (2402 USD) |

Valdecarros Madrid

Distribuido para JUNTA VALDECARROS * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

LUIS ROCA DE TOGORES, PRESIDENTE DE VALDECARROS MADRID

# "Valdecarros representa el Madrid del futuro"

**El nuevo barrio madrileño de Valdecarros ya cuenta con dos primeras piedras. A medio plazo colocará varias más, sobre las que levantará 51.000 nuevas viviendas, la mayor bolsa de vivienda asequible de toda la ciudad. El presidente de Valdecarros Madrid, Luis Roca de Togores, está convencido de que, a medio plazo, el mayor éxito de este desarrollo será conseguir que 150.000 madrileños -de cuna o adopción- puedan quedarse a vivir en la capital.**

**Valdecarros acaba de colocar la primera piedra a las obras de otras dos etapas. ¿Qué suponen para el nuevo barrio?**

Un hito importante en muchos sentidos. De entrada, evidencian la sintonía del Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y las principales promotoras con Valdecarros. Este nuevo barrio supone el mejor ejemplo de una colaboración público-privada fluida y capaz de impulsar la vivienda asequible. Representa el Madrid del futuro y va a ser el proyecto que permitirá a muchas familias jóvenes quedarse en la capital. Además, la segunda y tercera etapas, de las que hemos iniciado las obras de urbanización, son claves para el proyecto. En menos de tres años habrá 13.373 viviendas nuevas disponibles en la ciudad que serán la principal bolsa de vivienda nueva para quienes quieran vivir en Madrid. Y en los años siguientes se incorporarán casi 38.000 viviendas más. Somos un proyecto decisivo para que, en los próximos quince años, 150.000 personas tengan más fácil vivir y trabajar sin salir de su ciudad.

**"Somos un proyecto decisivo para que, en los próximos quince años, 150.000 personas tengan más fácil vivir y trabajar sin salir de su ciudad"**

**¿Cómo van a ser las obras de urbanización y qué calendario aproximado traen?**

Las obras de la primera etapa se iniciaron hace dos años y están próximas a finalizar.

El Inmobiliario mes a mes

| | | | |
|---|---|---|---|
| Publicación | El Inmobiliario Mes a Mes General, 7 | Fecha | 20/02/2024 |
| Soporte | Prensa Escrita | País | España |
| Circulación | 6000 | V. Comunicación | 21 656 EUR (23,339 USD) |
| Difusión | 5385 | Tamaño | 547,13 cm² (87,7%) |
| Audiencia | 10 770 | V.Publicitario | 2212 EUR (2384 USD) |

Valdecarros Madrid

Distribuido para JUNTA VALDECARROS * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



Hace algunas semanas comenzamos las de la segunda y tercera etapas, adjudicadas unas a Dragados y las otras a Acciona y Ortiz. Suponen una inversión total de 124 millones de euros. Esperamos comenzar a edificar a mediados de 2025 para que se pueda estar entregando vivienda en 2027. A partir de entonces, la actividad irá en aumento de forma gradual, hasta completar el nuevo barrio a lo largo de la década siguiente.

**¿Qué otros usos habrá en las etapas que acaban de poner en marcha?**

La segunda etapa destinará a oficinas más de 20.000 m². En actividades terciarias habrá otros 7.500 m², y 20.000 m² más para dotacional privado. La tercera etapa incluirá otros 30.000 m² en oficinas, un parque industrial de 34.000 m² y un centro comercial de 30.000 m². En espacios verdes las dos etapas contarán con 360.000 m² y se plantarán sobre ella 105.000 árboles y arbustos.

**¿No será un tanto arriesgado levantar oficinas, con los síntomas de fatiga que arrastran tras la pandemia y el teletrabajo?**

Al contrario, es un importante valor añadido. El modelo de oficinas en el centro de negocios y en los municipios de alrededor puede haberse superado. Hay nuevas necesidades en torno a *start-ups,* desarrolladoras y otras muchas actividades creativas y flexibles. Alrededor de Valdecarros hay importantes zonas de servicios, incluido Mercamadrid. El parque industrial previsto también aportará al barrio nuevas oportunidades logísticas y empresariales. En definitiva, una oferta de oficinas tan cualificada nos ayudará a descentralizar el mercado. Puede actuar además como ancla para que muchas familias decidan trabajar y vivir en su mismo barrio.

**¿Y zonas comerciales?**

La actividad comercial se verá favorecida por cerca de medio millón de m² de superficie. De estos, al menos 175.000 m² están destinados a locales comerciales en parcelas residenciales, es decir, comercio de proximidad que dotará de vida a las calles y dinamizará la economía basada en la pequeña y mediana empresa.

**En las tres etapas en marcha ya se han subastado distintas parcelas de suelo. ¿Por qué se han realizado?**

Valdecarros es el mayor desarrollo urbanístico en marcha en España y uno de los mayores de Europa. Las inversiones totales en este nuevo barrio serán de 7.500 millones de euros, de los que unos 1.800 millones corresponden a urbanización. Para sufragarlos y aportar estabilidad al proyecto, los propietarios decidieron reservar a favor de la Junta de Compensación todos los usos no residenciales, así como una parte del suelo para viviendas. Esta estructura financiera nos da flexibilidad y solidez, dos aspectos esenciales para un proyecto tan dilatado en el tiempo como este. Hasta el momento, se han completado subastas de seis suelos para vivienda libre en la primera y segunda etapas.

**¿Cómo se han resuelto?**

La edificabilidad de las tres primeras parcelas subastadas es de 17.000 m², para cerca de unas doscientas viviendas. Se vendieron por 18 millones de euros, equivalentes a un precio medio final de 1.050 euros por m². Las otras tres tienen 21.000 m² de edificabilidad para unas 250 viviendas. Se adjudicaron por más de 25 millones de euros, con un precio medio final de 1.195 euros por m². Todo ello demuestra que el interés de los grandes promotores nacionales va en aumento. En

**"Los 52.000 m² de oficinas y el parque industrial de 34.000 m² aportarán al barrio nuevas oportunidades logísticas y empresariales y pueden actuar además como ancla para que muchas familias decidan trabajar y vivir en su mismo barrio"**

Valdecarros es el mayor desarrollo urbanístico en marcha en España y uno de los mayores de Europa. Las inversiones totales en este nuevo barrio serán de 7.500 millones, de los que unos 1.800 millones corresponden a urbanización.

El Inmobiliario mes a mes

| | | | |
|---|---|---|---|
| Publicación | El Inmobiliario Mes a Mes General, 8 | Fecha | 20/02/2024 |
| Soporte | Prensa Escrita | País | España |
| Circulación | 6000 | V. Comunicación | 21 656 EUR (23,339 USD) |
| Difusión | 5385 | Tamaño | 541,26 cm² (86,8%) |
| Audiencia | 10 770 | V.Publicitario | 2197 EUR (2368 USD) |

Valdecarros Madrid

Distribuido para JUNTA VALDECARROS * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.

El presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros afirma que este nuevo barrio supone "el mejor ejemplo de una colaboración público-privada fluida y capaz de impulsar la vivienda asequible".

**"El interés por Valdecarros va en aumento. Es la mayor bolsa de vivienda nueva asequible en Madrid para esta década y la siguiente. Por eso, los promotores ya están tomando posiciones. Habrá competencia y eso beneficiará a todos"**

la segunda ronda participaron prácticamente todos; presentaron sesenta pujas. Hay interés, el valor del nuevo barrio empieza a calar entre los inversores y confiamos en que las próximas subastas sigan despertando el máximo interés del mercado.

**¿Qué les han transmitido los primeros adjudicatarios? ¿Qué les interesa más de Valdecarros?**

La ubicación. Es la mayor bolsa de vivienda nueva asequible en Madrid para esta década y la siguiente. Por eso los promotores ya están tomando posiciones. Habrá competencia y eso beneficiará a todos. Más de la mitad de la oferta de Valdecarros tendrá alguna protección. Solo la Comunidad y el Ayuntamiento aportan más de la tercera parte de las 51.000 viviendas que ofrecerá el barrio.

**¿No hay riesgo de que la inercia del propio mercado termine disparando los precios también aquí?**

El principal riesgo de subidas de precios en Madrid es la falta de oferta. Entre los años ochenta y noventa, los gestores de la ciudad decidieron paralizar la oferta de nuevos suelos en la metrópoli. Los precios se dispararon y muchos madrileños se vieron obligados a salir de la ciudad hacia la periferia. Esa inercia todavía la seguimos arrastrando, aunque los nuevos gestores han cambiado de política y se empieza a planificar la llegada de más suelo a medio y largo plazo. Por número de viviendas y emplazamiento, Valdecarros va a ser el punto de inflexión hacia un modelo residencial más asequible y habitable para el Madrid del futuro.

**"En menos de tres años habrá 13.373 viviendas nuevas disponibles en la ciudad. Y en los años siguientes se incorporarán casi 38.000 viviendas más"**

**¿No podría agravar los problemas de entrada a Madrid o saturar las comunicaciones?**

La saturación se produciría si nos limitáramos a seguir el modelo actual de entrada a Madrid. Valdecarros tendrá una oferta de transportes multimodal. El sistema de Buses Rapid agilizará el transporte interno en el barrio. Las conexiones de los autobuses con las líneas de metro acercarán el conjunto de Madrid a Valdecarros. Además, cuenta con proximidad y rápidos accesos a las grandes autovías, como la M-45, la M-31 y la A-3. El barrio ayudará a fortalecer la movilidad transversal en la ciudad y a descongestionar sus principales entradas. A la vez, contará desde el primer minuto con una movilidad sostenible y ecológica, con 127 kilómetros de carriles ciclistas.

**¿Cómo van a gestionar que la oferta de viviendas de Valdecarros se dilate tanto en el tiempo? ¿No puede verse influido por la evolución de los ciclos inmobiliarios en el futuro?**

El desarrollo gradual del barrio en ocho etapas es la mejor forma de anticiparse a la evolución del sector. Primero, porque de esa forma las dotaciones y servicios se acompasan al desarrollo del barrio. Queremos un barrio perfectamente integrado y repleto de vida desde el primer momento. Desde el comienzo de la planificación se había previsto espacio suficiente para ofrecer a los vecinos todos los servicios necesarios: guarderías, colegios e institutos, centros de salud, polideportivos y parques, jardines y zonas de esparcimiento. Además, la incorporación de viviendas a lo largo del tiempo nos ayudará a definir a un perfil muy concreto de vecinos. Lo hemos llamado generación Valdecarros. Si a través de nuestro desarrollo conseguimos rebajar algo la edad media de emancipación de los madrileños, el éxito sería total. ◆