



Sanchinarro es el planeamiento de Madrid más avanzado. / J.A. MARTÍN

En Madrid se iniciaron más de 50.000 viviendas en 2002 con una previsión de casi 70.000 en 2003, según Asprima

# Un tercio de los nuevos pisos está en los PAUs

Un tercio de los nuevos pisos que se proyectan en Madrid y se venden está situado en los nuevos PAUs, los orde-

namientos urbanísticos de nueva creación. Estos ámbitos, donde se han localizado los recientes escándalos de

las cooperativas Procomi y CPV, siguen experimentando crecimientos de precios, como la última operación

en la que se han firmado contratos en torno a los 1.442 euros de repercusión el metro cuadrado.

Y. DURÁN. Madrid

La actividad constructora en la Comunidad de Madrid en el 2002, que prolonga 18 meses más allá el dinamismo del mercado hasta entregar los pisos, ascendió, según las previsiones de Asprima a casi 60.000 viviendas iniciadas.

“Sólo el Ayuntamiento de Madrid otorgó en el primer semestre del pasado ejercicio casi 10.000 viviendas en licencias de nueva planta, a las que hay que sumar 5.000 provenientes de juntas y 5.000 de rehabilitación, y las cifras provisionales hacen suponer que los números se duplicaron en el segundo semestre terminando el año en 30.000 unidades”, señala José Luis Galindo, secretario general de Asprima, la Asociación de Promotores y Constructores de Madrid.

## Capacidad

De ellas, un tercio está localizado en los nuevos desarrollos urbanísticos conocidos como PAUs: Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo, Arroyo del Fresno, situados hacia el norte y noroeste de la capital, y Carabanchel y Vallecas, en el sur. En estos momentos se han consumido licencias para empezar a construir con capacidad para 16.369 viviendas -8.272 de precio libre y 8.097 protegidas-, según los últimos datos disponibles de noviembre del pasado año. La capacidad total de estos planeamientos asciende a 74.537 viviendas, con lo que faltan por construir

## Promociones que están en venta\*

Promotoras	Nombre	Fecha de entrega
Inmobiliaria Colonial	Residencial Plaza Central I	Llaves en sept. 2004
Inmobiliaria Colonial	Residencial Plaza Central II	Llaves en dic. 2004
Immob	Parque de Santo Domingo I	Sept. 2004
Realia	Las Tablas de la Castellana	Dic. 2004
Martinsa	Residencial Green I	Dic. 2004
Martinsa	Residencial Green II	Dic. 2004
IDL Inverdolpa	Residencial Verdiales	Jun. 2004
Realia	El Balcón de Europa	Dic. 2004
Martinsa	Residencial 351	Dic. 2004
Parque Sol	Resid. Sanchinarro Parquesol	Oct. 2004
Urpesa	Mirador de Valdefuertes	Jun. 2004
Nesco Inmobiliaria	Los Zorzales de Sanchinarro	Dic. 2004
IPAR Madrid	El Mirador del Norte II	Oct. 2004
IPAR Madrid	El Mirador del Norte III	Abril 2005
Realia	Las Fuentes de Sanchinarro III	Dic. 2003
Pryconsa	Pryconsa Sanchinarro II	Feb. 2005
Vallehermoso	El Mirador del Encinar	Julio 2004

## EN EL PAU CARABANCHEL

Ferrovial	Altos de Carabanchel	Marzo 2004
Premier	Residencial Parque Central II	Dic. 2004
Pryconsa	Residencial Carabanchel II	Oct. 2004
New Promo	Residencial El Pinar	Abril 2004
Neima	Residencial Buenavista	Enero 2004
Andria	Puerta de Carabanchel	Dic. 2004
Grupo Lar	El Mirador de Madrid	Junio 2004
Grupo Lar	Los Madroños	Junio 2004
Grupo Lar	Las Villas de Madrid	Junio 2004

\* Datos a octubre de 2002

Fuente: Foro Inmobiliario

Para Asprima los PAUs ya están descontados; hace falta agilizar el planeamiento del Este

aún en los próximos años 58.168, casi 25.000 pisos libres y 33.197 protegidos. Esto supone la producción de un año para toda la Comunidad de Madrid. En total, hay 129 promociones localizadas en estos de-

sarrollos, 54 provenientes de promotoras empresariales, 62 de cooperativas y comunidades y 13, de promociones públicas, según datos de Asprima. Los ritmos de ventas no han aminorado, “se venden unas 180 vi-

## Precios medios\*

	Las Tablas	Montecarmelo	Sanchinarro	Medio
€	304.683	385.455	348.799	338.960
€/m2 CCC	2.531	2.890	2.865	2.760

## Precios medios por tipologías de dormitorio\*

Nº dormitorios	Precios absolutos	Nº dormitorios	Precios absolutos
Catálisis	340.000	3 D	336.507
1 D	203.791	4 D	401.295
2 D	282.107	5 D	648.700

## Por zonas\*

	Viviendas en venta inicial	Nº viviendas por vender	Viviendas por vender
Las Tablas	1.062	534	50%
Montecarmelo	235	87	37%
Sanchinarro	1.077	438	39%

\* Datos a octubre de 2002

Fuente: Foro Inmobiliario

## Promociones totales en curso en los planeamientos 2000-2002 por tipo de promotor

Promotoras empresariales	54 (41,8%)
Cooperativas y comunidades	62 (48,1%)
Promociones públicas	13 (10,1%)
<b>Total</b>	<b>129</b>

## Consumo licencias 6 PAUs

Noviembre de 2002	Libres	Protegidas
Capacidad total 6 PAUs	33.243	41.294
Nº de viviendas en licencias solicitadas:		
Sanchinarro	3.353	3.436
Las Tablas	1.667	1.747
Montecarmelo	1.012	767
Arroyo del Fresno	-	-
Carabanchel	2.740	2 (IRI)
Vallecas	-	66
<b>Total con licencia/en construcción</b>	<b>8.272</b>	<b>8.097</b>
Capacidad restante	24.971	33.197

Fuente: ASPRIMA

viviendas al mes”, explica Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, pero “es cierto que con todos los incrementos de precios que se han producido y que en los PAUs han sido especialmente significa-

tivos, cada vez hay menos compradores con capacidad para hacer frente al desembolso que se pide”. En este sentido, para Smerdou es “razonable pensar que el ritmo de ventas, como hemos detectado se esté tran-

quilizando”, aduce. Y es que en estos planeamientos, en los que ha florecido la compra sobre plano, los incrementos de precios han alcanzado porcentajes del veinte por ciento anuales en casos puntuales como el PAU de Sanchinarro, frente a la media cercana al quince por ciento publicada por Fomento para España en 2002, como comentan desde consultoras especializadas en residencial. De hecho, la última parcela vendida en Las Tablas se ha hecho a 1.442 euros por metro cuadrado de repercusión.

## Escándalo

La imparable subida de precios se ha visto acompañada de una especulación con los terrenos que ha provocado escándalos que están siendo investigados judicialmente, al detectarse preventas por parte de cooperativas o sociedades fantasma que, o no tenían suelo o lo han vendido antes de empezar la construcción. Es el caso de Promotora Peninsular, con 1.200 familias perjudicadas, o Procomi.

Galindo recuerda al respecto que, “teniendo en cuenta que la actividad constructora de los PAUs ya está descontada por parte de las promotoras, haría falta agilizar el planeamiento previsto en la Estrategia del Este y es un buen momento para poner las medidas que eviten otro ejemplo de especulación por parte de cooperativas no profesionalizadas y empresas fantasma como en los PAUs”.