

EI CONFIDENCIAL

VANITATIS

COTIZALIA

Miércoles, 7 de abril de 2010 (Actualizado a las 17:14)

¡Nuevo! Buscador de cotizaciones

PORTADA

Noticias ▾

Vivienda

Análisis

Fondos

Blogs ▾

Cotizaciones ▾

Mi Dinero (cartera)



IBEX 35 ↓ -0,87%

EURO STOXX50 ↓ -0,47%

DOW JONES ↑ 0,43%

S&P 500 ↑ 0,49%

NIKKEI ↑ 0,67%

EUR/USD ↑ 1,3616

29-S La huelga fracasa en la banca: sólo el 2,81% de los empleados la secunda, según la AEB

Cotizalia.com > EN EXCLUSIVA

Los fondos extranjeros regresan a España con ofertas millonarias por el suelo de Valdebebas

[Valdebebas](#), [inmobiliario](#), [construcción](#), [fondos de inversión](#), [suelo](#)

@Lara Fernández - 06/04/2010 06:00h

★★★★★ (5/5 | 29 votos)



Deja tu comentario (16)



En medio del desierto de iniciativas inmobiliarias y del pesimismo general que inunda el sector en estos momentos de crisis económica, parece vislumbrarse un amplio oasis que, lejos de ser un espejismo, va tomando forma. Se trata de **dos ofertas de compra millonarias, de unos 120 millones de euros, provenientes de dos importantes fondos de inversión inmobiliaria británicos**, que acaba de recibir la Junta de Compensación "[Parque de Valdebebas](#)", por la parcela de su propiedad de unos 180.000 metros cuadrados destinados a un gran Centro Comercial y oficinas. Esta extensión



a.....b

Árbol de Cotizaciones

Renta fija/tipos de interés ▾

Bolsas ▾

Divisas»

Fondos»

FRONTIERS IN FINANCE

la revista para
directivos del
sector financiero



equivale al terreno que ocupa el complejo financiero de Azca y duplica al del Centro Comercial de La Vaguada.



La adjudicación del proyecto, que se resolverá en el plazo aproximado de un mes, constituye la mayor transacción de suelo por desarrollar llevada a cabo en España desde que comenzara la crisis y la primera vez, desde la recesión, que un fondo de inversión extranjero invierte en España con ese fin. “Es una apuesta por el futuro”, asegura el gerente de Valdebebas, David Martínez, quien desvela a **El Confidencial** que no es la primera incursión en España de estos dos fondos de inversión, pues han adquirido ya diversas sociedades españolas.

La urbanización del centro comercial, que lleva por bandera el respeto al medio ambiente, se financiará con la operación de compra, así como con una inyección de 240 millones de euros por parte de los propietarios que forman la Junta de Compensación.

Metrovacesa ya trató de hacerse con los terrenos

Estas parcelas ya fueron objeto de una opción de compra en el año 2005 por parte de la *joint venture* formada por [Metrovacesa](#) y Riofisa, para desarrollar el proyecto Atlantys. Ofrecían 238 millones de euros. Pero [las dificultades económicas que atravesaron ambas compañías durante la crisis económica](#) convirtieron esta opción de compra en agua de borrajas, pues no pudieron hacer frente al compromiso, que venció.

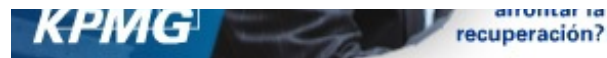
Desde entonces no se ha llevado a cabo ninguna operación de compra de suelo ni en España ni en el resto de Europa. Por esta razón, el gerente de Valdebebas se muestra muy satisfecho: “Por fin hemos conseguido que vengan a España e inviertan en unos terrenos que se encuentran en una ubicación extraordinaria, en el norte de Madrid y dentro de su término municipal, junto a La Moraleja, al aeropuerto, y a Ifema, y que cuenta con la [Ciudad Deportiva del Real Madrid](#), el Campus de la Justicia y la ampliación de la Feria de Madrid”.

El último gran proyecto urbanístico del norte de la Comunidad

El proyecto de Valdebebas supone una excepción a la situación general que vive el sector inmobiliario. **El 90% del suelo destinado a 4.500 viviendas de protección oficial se ha vendido en sólo cuatro meses.** Existen [ya 4 cooperativas constituidas](#) para la vivienda libre.

Martínez atribuye el interés suscitado al modelo de gestión que define a Valdebebas. “Todos los desarrollos conocidos en Madrid han sido propiedad de las inmobiliarias. Aquí son propietarios históricos, cuya vocación no es promotora, sino patrimonial fruto de la herencia. Además, su situación económica es diferente, pues no existen suelos hipotecados ni deudas. Esto está completamente desvinculado de la propiedad y es independiente”.

Los expertos inmobiliarios, por su parte, destacan el gran potencial de Valdebebas. Fernando Encinar, jefe de estudios de [Idealista.com](#), asegura a *El Confidencial* que “está llamada a ser una zona que por su cercanía despertará de nuevo, en un futuro, el interés de la demanda, pues aquí se ha iniciado un potente desarrollo urbanístico con miles de viviendas de obra nueva proyectadas”. Sin



Otras noticias

[La 'enmienda Florentino' da margen a Galán y obliga a ACS a refinanciar la deuda](#) (07/04/2010)

[El cambio de la ley del suelo alimenta la mala imagen de la banca española en el exterior](#) (07/04/2010)

[¡Atención, expansión! España se mete en una primavera económica de la mano del automóvil](#) (07/04/2010)

asegura tu moto desde 112€

Blogs

VALOR AÑADIDO

Grecia se encamina hacia lo inevitable, ¿España también?

S. McCoy

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Invertir por dividendos

Ignacio Rodríguez Añino

EL OBSERVATORIO DEL IE

Los orígenes del Ku-Klux-Klan (I)

Ignacio de la Torre

Hoy se habla de...

Empresas, España, Europa, Iberia, aerolíneas,

embargo, advierte que hay que tener en cuenta que zonas alejadas del centro como ésta “pueden perder atractivo, también por el hecho de que aún no se haya construido, **lo que puede suponer un obstáculo para su comercialización**”. Por ello, aconseja que Valdebebas ajuste, “y mucho”, sus precios, si quiere animar a los compradores.

Con una extensión de casi 11 millones de metros cuadrados, **la singularidad de Valdebebas** (cuya extensión equivale a Sanchinarro, Las Tablas y Montecarmelo juntos) **reside en un desarrollo mixto, es decir, en la combinación de usos:** residencial (con 12.500 viviendas en altura, tanto libres como protegidas. Éstas representan el 45% y comenzarán a construirse a principios de 2011), oficinas (un millón de metros cuadrados, lo que representa un 10% del parque empresarial de todo Madrid), hoteles, centros de ocio, zonas comerciales (80.000 metros cuadrados de espacios, entre el centro comercial y comercios de proximidad), equipamientos públicos (19 parcelas) y **un nuevo pulmón verde: un parque forestal (casi cinco veces más grande que El Retiro, con más de 200.000 árboles y diferentes ecosistemas en su interior, así como diversos lagos), que sumado a un parque urbano conforman más de 500 hectáreas de zonas verdes, la mitad de todo el terreno de Valdebebas.**

Esta “ciudad dentro de la ciudad”, que se prevé comience a tener vida en 2013, contará asimismo con cercanías (que según el Ministerio se inaugurará a finales de este mismo año), metro ligero y dos líneas de autobús, así como un amplio carril bici.

Para el gerente de Valdebebas, este “gran proyecto inmobiliario en el que llevamos trabajando a la chita callando desde el año 2001, no es casual”, sino la constatación de que no todo el inmobiliario en España funciona de la misma manera. “Es un proyecto bien ubicado y planificado, y eso siempre tiene éxito”, concluye.

★★★★★ (5/5 | 29 votos)



RSS Delicious Technorati Menéame Facebook

Opiniones de los lectores (16)

[Deja tu comentario](#)

16. manu1978 06/04/2010, 22:44 h.

666,66€/m2. Si dedicas 1m2 a zonas comunes como jardines y otro m2 a construcción de los pisos, y levantas 4 plantas, ¿a cuanto sale el m2 por cada planta? 333,33€/m2 repercutido a cada piso, sino me equivoco. Aquí se demuestra la gran estafa que ha sido el tema de la vivienda. Y hablamos de una gran ciudad en la cual como se ve sobra suelo para aburrir. Aún así se seguirá defendiendo que los pisos deben valer 300.000 los libres y 180.000 los protegidos, sin prácticamente diferencia entre ellos.

El otro día leía que sobran centros comerciales en Madrid. Considero pues que los británicos no andan muy

economía, espacio aéreo, indicadores, resultados

Las más

LEÍDAS

COMENTADAS

ENVIADAS

1. [Amadeus hace millonarios a sus empleados](#)
2. [Los 'liquidadores' de](#)
3. [Rato, ante la reforma bancaria:](#)
4. [Magnetar, el último escándalo que](#)
5. [Depósitos, depósitos, depósitos...](#)
6. [Carlyle ficha para Orizonia a la](#)
7. [Los directivos de Unicaja rechazan](#)
8. [Un inversor ruso compra las minas](#)
9. [La revaluación del renminbi. El](#)
10. [El paro roza el 20% hasta marzo](#)

[Detergente de Platos Gain](#)

Olor Fantástico de Manzana y Mango!
Entra y Descubre Dónde Comprar Aquí
www.yoamogain.com

[Aprende a Preparar Taxes](#)

Inscríbete en el curso de H&R Block Gana dinero preparando taxes
HRBlock.com/espanol

[Match.com™ Sitio Oficial](#)

El Sitio #1 de Amor y Citas Online. Busca Entre Miles de Perfiles Hoy!
latino.match.com



bien informados. Quizá deberían haber comprado más barato todavía, porque sobra suelo de oficinas como para que no compense levantar más edificios por una temporada

 Me gusta (0) |  Marcar como ofensivo | [Responder](#)

15.  **falcata** 06/04/2010, 17:57 h.

#1 También lo puedes mirar desde el otro punto de vista. Si invierten es que ya no van a bajar más, ¿no? Las casas como todo suben y bajan en España, yo no se que pardillo se ha creído que las casas [o el petróleo o el oro o lo que sea] no pueden bajar o ha contado semejante milonga pero solo tiene que ver un gráfico de la evolución de los precios de la vivienda en España en los últimos 40 años. La zona es muy buena, con promociones de VPO en las que hay listas de espera para entrar, así que supongo que será un pelotazo y que los fondos de inversión habrán evaluado todos los pros y los contras. Es lo normal, aunque tratándose de inversores extranjeros muchos pensarán: "puff, seguro que son cuatro pardillos que les han vendido la Cibeles por dos duros. Si es que inteligentes, inteligentes en el mundo, está mi cuñado Pepe y yo."

 Me gusta (0) |  Marcar como ofensivo | [Responder](#)


14.  **Myrmidon** 06/04/2010, 14:36 h.

O sea, a 666,67 euros el metro descuadrado.
¿El número de los bestias? ¿Es mucho, poco, nada, regulín, psah?
Ustedes que piensan.

 Me gusta (0) |  Marcar como ofensivo | [Responder](#)

13.  **El Sabio2** 06/04/2010, 13:40 h.

Hablo como gestor de patrimonio para fondos extranjeros. Sinceramente creo que este proyecto es una fantasía, nace cojo y con una visión desproporcionada basada en unos fundamentos que no tienen ningún sentido. ¿quién puede rentabilizar un CC dos veces las dimensiones de la Vaguada con un acceso principal desde un autovía de peaje? Es más, con Plaza Norte 2 a medio gas y todo lo que hay alrededor [CC de la Vega, Moraleja Green etc] y por el sur Plenilunio etc etc, esta zona está saturada. La zona de Valdebebas será grande, algún día en el año 2020-2030 pero antes debe consolidarse. A mi juicio el centro comercial debe ser un 20% del tamaño indicado. Yo desde luego no voy a recomendar esta oportunidad a mi comité de inversión. Madrid sencillamente carece de un plan estratégico para la implantación de CC a nivel global en su territorio. Para un inversor es una zona espantosa - se deja construir permisivamente en todas partes y eso no ayuda a rentabilizar grandes proyectos. Toma nota Sres de otras CCAA tales como Andalucía, Com de Valencia, Asturias y Galicia

 Me gusta (0) |  Marcar como ofensivo | [Responder](#)

12.  **abuelo** 06/04/2010, 13:03 h.

Es esto cierto?: ".....oficinas [un millón de metros cuadrados, lo que representa un 10% del parque empresarial de todo Madrid],..."

En este momento, de paro creciente, el parque de oficinas ya existente esta teniendo problemas serios de absorción.... mucho edificio vaciandose... Las 4 torres del Real Madrid, las han tenido que colocar con alquileres de saldo [a costa de vaciar otros edificios claro...]. ¿Que ocurrirá el día que se ponga en marcha la famosa "operación chamartín"??... porque resulta que allí viviendas y oficinas [torres] querían meter unas cuantas para poder rentabilizar la jugada... desde luego es mejor ubicación que Valdebebas.... en un país que se empobrece... dará la tarta para todos?.... les saldrán los numeros a estos caballeres ["herederos patrimonialistas"]???

 Me gusta (0) |  Marcar como ofensivo | Responder

[Deja tu comentario](#) | [Ver más comentarios](#) ↓

El equipo de redacción revisará las opiniones para evitar la difusión de comentarios no apropiados o insultos. El horario del foro es de 07:00 a 23:00 h. Fuera de ese horario no se incluirán opiniones.

▪ Ediciones anteriores: [06/04/2010 Martes](#) | [05/04/2010 Lunes](#) | [04/04/2010 Domingo](#) | [03/04/2010 Sábado](#) | [02/04/2010 Viernes](#) | [Anterior»](#)

Cotizalia: [Sectores](#) | [Última hora](#) | [Cotizados](#) | [Vivienda](#) | [Análisis](#) | [Fondos](#) | [Cotizaciones](#) | [Warrants](#) | [Divisas](#) | [Euribor](#) | [Fondos de Inversión](#) | [IBEX 35](#) | [EURO STOXX](#) | [DOW JONES](#) | [S&P](#) | [Archivo](#) |

El Confidencial: [España](#) | [Mundo](#) | [Sociedad](#) | [Deportes](#) | [Fórmula 1](#) | [Motor](#) | [Cine y Televisión](#) | [Comunicación](#) | [Cultura](#) | [Tecnología](#) | [Salud](#) | [Gripe-A](#) | [Archivo](#) | [Buscador](#) | [Fotos](#) |

Acciones: [Banco Santander](#) | [Telefónica](#) | [BBVA](#) | [Iberdrola](#) | [Repsol YPF](#) | [Iberdrola Renovables](#) | [Gas Natural](#) |

[Quiénes somos](#) | [Aviso Legal](#) | [Política de Privacidad](#) | [Publicidad](#) | [Contacto](#) | [Favoritos](#) | [Página de Inicio](#) | [Mapa Web](#) | [RSS](#) |

Todos los derechos reservados © Prohibida la reproducción total o parcial

Auditado por Nielsen//NetRatings y 

El Confidencial

COTIZALIA

Vanitatis