

## Un nuevo Madrid crece por el sureste con 100.000 casas

*Azora refuerza su posición como uno de los mayores dueños de terrenos con nuevas compras. Pryconsa, Aedas, Kronos o Vía Célere también se posicionan en los nuevos barrios de Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y Valdecarros*



La gran bolsa de suelo de Madrid está lista para que las promotoras comiencen a construir en casi todos sus barrios. La conocida como Estrategia del Sureste, donde se levantarán más de 118.000 viviendas, está atrayendo la inversión en compra de suelo por parte de empresas inmobiliarias que se posicionan en el lugar en el que se espera un negocio residencial masivo en los próximos años. La gestora española Azora, que tiene un acuerdo con el fondo soberano de Singapur GIC, es el mejor ejemplo del interés, ya que hace unos días cerró la adquisición de terrenos en esa ubicación, en la que ya posee 1,6 millones de metros cuadrados.

La Estrategia del Sureste está formada por cinco barrios, de norte a sur en el este de Madrid, con gran parte de su superficie entre las autopistas M-45 y M-50. Se trata de El Cañaveral (que está ya construido en gran parte), que

alberga 14.000 viviendas; Los Cerros (14.276 casas); Los Ahijones (16.520); Los Berrocales (22.285), y el mayor de todos ellos, Valdecarros, en el que se prevé la edificación de 51.656 unidades.

Precisamente es en Valdecarros donde Azora ha vuelto a comprar parcelas, concretamente a 14 propietarios privados. La nueva compra de suelo de 475.000 metros cuadrados se suma al más del millón de metros que adquirió en 2022. Se espera que este barrio, en el que el 55% de las casas contarán con algún tipo de protección pública, junto a las demás zonas de la Estrategia del Sureste sea el gran parque de vivienda asequible en la ciudad.

En cuanto al estado de la obra, en Valdecarros están actualmente urbanizando las etapas 1, 2 y 3, que suman unas 13.500 viviendas. En 2027 se comenzará a construir vivienda y a partir de finales de 2028 llegarán las primeras entregas,

revelan desde la junta de compensación (el organismo urbanizador que agrupa a los propietarios).

### Principales dueños

En Valdecarros también son grandes propietarios la promotora Pryconsa (de la familia Colomer), Santander, Sareb (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), Oncisa, Zapata, Ebrosa y las administraciones públicas (el Ayuntamiento de Madrid, que es el mayor poseedor de terrenos en todo el desarrollo del sureste) y la Comunidad de Madrid. También en los últimos días Premier anunció que ha destinado 25 millones de euros para hacerse con tres parcelas. Igualmente, la promotora Metrovacesa adquirió otras tres parcelas en el año 2024, para promover unas 360 viviendas.

El movimiento de Azora confirma el interés de las empresas por posicionarse en esta bolsa de suelo y anticipa los numerosos movimientos que se esperan por parte de promotoras que adquieren terrenos una vez que estos desarrollos han avanzado urbanísticamente, después de más de dos décadas de lentos progresos. Javier Rodríguez-Heredia, socio director del área inmobiliaria de Azora, destaca que, con la nueva adquisición, la inmobiliaria muestra “su compromiso de más de 20 años para acometer inversiones que ofrezcan soluciones reales a los problemas de oferta de vivienda, una infraestructura social básica para el bienestar y progreso de la población de un país, y clave para su crecimiento y competitividad futura”.

Otra de las compañías que han apostado por el área es Pryconsa, que cuenta con más de 700.000 m2 donde podrá construir más de 6.000 viviendas. Estos suelos se encuentran

repartidos entre Los Ahijones (con capacidad para 2.631 casas); Los Berrocales (1.174 casas), y los citados de Valdecarros (2.244 unidades).

Sareb, con suelos procedentes de adjudicaciones provenientes de la banca, también está presente en gran parte de los desarrollos. En Valdecarros dispone del 6,12% de este gigantesco ámbito, según datos de la propia sociedad; en Los Berrocales cuenta con siete parcelas; en Los Cerros, otra parcela, y en El Cañaveral dispone del 2,17% del sector, mayoritariamente para uso de oficinas y hotelero. En este caso, como ocurre con otras entidades financieras, la posición del conocido como banco malo es de desinversión.

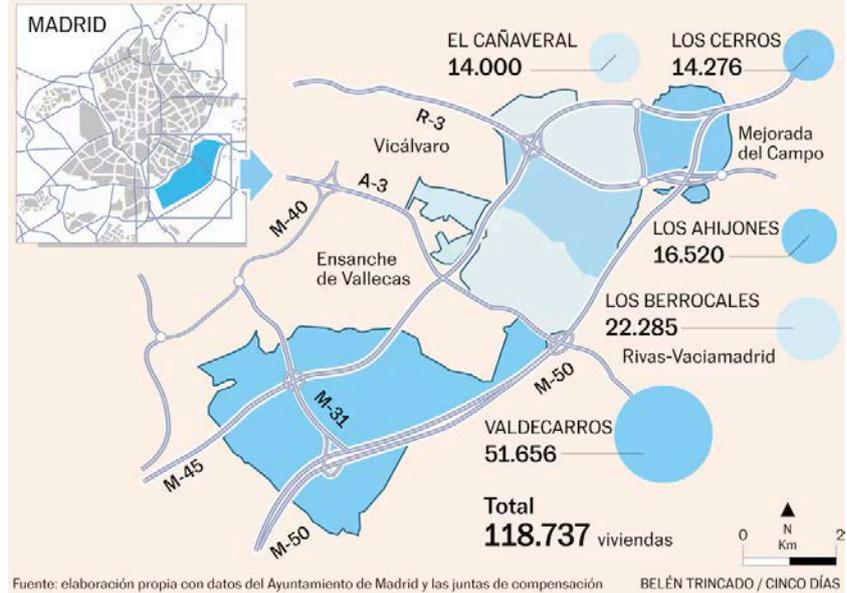
Entre las grandes promotoras cotizadas, destaca Aedas Homes, con terrenos para 3.300 casas, entre Los Berrocales (1.208); Ahijones (1.012); Valdecarros (641); Los Cerros (341), y El Cañaveral (136). “Sobre los nuevos desarrollos del sureste, hablamos de un banco de suelo basado en activos estratégicos en los grandes mercados del presente y del futuro en la capital, ya que Madrid es un territorio con un sólido crecimiento económico y demográfico, lo que se traduce en una demanda sostenida de vivienda nueva a la que el sector promotor debe dar respuesta”, afirma José Antonio Baeta, director de inversiones de Aedas.

## Los Cerros, Ahijones y Los Berrocales

En Los Cerros, el principal dueño de terrenos es la promotora Metrovacesa (controlada por Santander, BBVA y el magnate mexicano Carlos Slim), que dispone del 22% de este ámbito, suficiente para promover 2.500 casas. En 2023 adquirió allí una bolsa importante, con suelo para más de 1.000 viviendas, que hasta entonces era propiedad de Sareb.

“En Metrovacesa tenemos buenas expectativas sobre estos nuevos desarrollos del sureste de Madrid, que vienen a responder, al menos parcialmente, a la urgente necesidad de creación de vivienda nueva en la ciudad”, señala Eduardo Carreño, director de operaciones de

## Estrategia del Sureste, la gran bolsa de suelo de vivienda en la ciudad de Madrid N° de viviendas proyectadas



Metrovacesa. “La oferta de vivienda actualmente es insuficiente para absorber esa demanda, especialmente, en el segmento de vivienda asequible, y precisamente estos nuevos ámbitos tienen definido un porcentaje del 50% para la vivienda protegida”, agrega.

A Metrovacesa, le siguen en Los Cerros la promotora Vía Célere (controlada por el fondo estadounidense Vía Célere), que cuenta con casi el 20% de los suelos, y Vía Ágora, del empresario Juan Antonio Gómez-Pintado, que dispone de alrededor del 15%, lo que supone construir 1.750 viviendas. “Estar en este ámbito nos permite participar de forma directa en una de las mayores y más importantes operaciones estructurales contempladas para Madrid, en una gran transformación urbana que, sin duda, marcará el futuro y el crecimiento de forma pausada de la ciudad”, explica Rocío Navarrete, directora de urbanismo de Vía Ágora.

En Los Cerros, asimismo se sitúan inmobiliarias como Kronos (con suelo para 930 viviendas), que también está asociada con el fondo Nuveen para levantar viviendas de alquiler con la marca Stay; Aurora, del promotor Ignacio Moreno, y Aedas. En esta zona, se espera que el proyecto de parcelación se

apruebe este verano y sea en 2027 cuando comiencen las primeras edificaciones, cuentan desde la junta de compensación. Rui Meneses Ferreira, consejero delegado de Kronos Homes, indica que en la compañía creen que los desarrollos del sureste tienen un enorme potencial de mercado, ya que combinan una alta demanda de vivienda “con la oportunidad de desarrollar barrios modernos, sostenibles y bien conectados”. Kronos también está presente Berrocales (3.818 viviendas) y Ahijones (1.419).

En el caso de Los Berrocales, además de las citadas Pryconsa, Sareb, Vía Célere y Kronos, se encuentran empresas como Ebrosa, Hoteles Santos, Hábitat, Ibosa, Pryconsa o HI Real Estate. Allí se están edificando ya 1.032 viviendas y se espera que en los próximos meses se inicien las obras de otras 522.

Por último, en Los Ahijones tienen también presencia, además de Pryconsa, Kronos y Aedas, empresas como Hábitat, La Llave de Oro, Grupo Ferrocarril, Iberdrola Inmobiliaria y Asentis. La junta de compensación de este barrio informó en diciembre que había recibido la autorización para simultanear las obras de urbanización y la edificación en su etapa o zona 1, por lo que se esperaba que en este inicio de 2025 arrancara la construcción de las primeras viviendas.