

Sol promueve un centro en Madrid por 11.000 millones

El complejo de 41.000 metros cuadrados de edificabilidad alojara actividades de uso comercial empresarial y de ocio

Luzmelia Torres

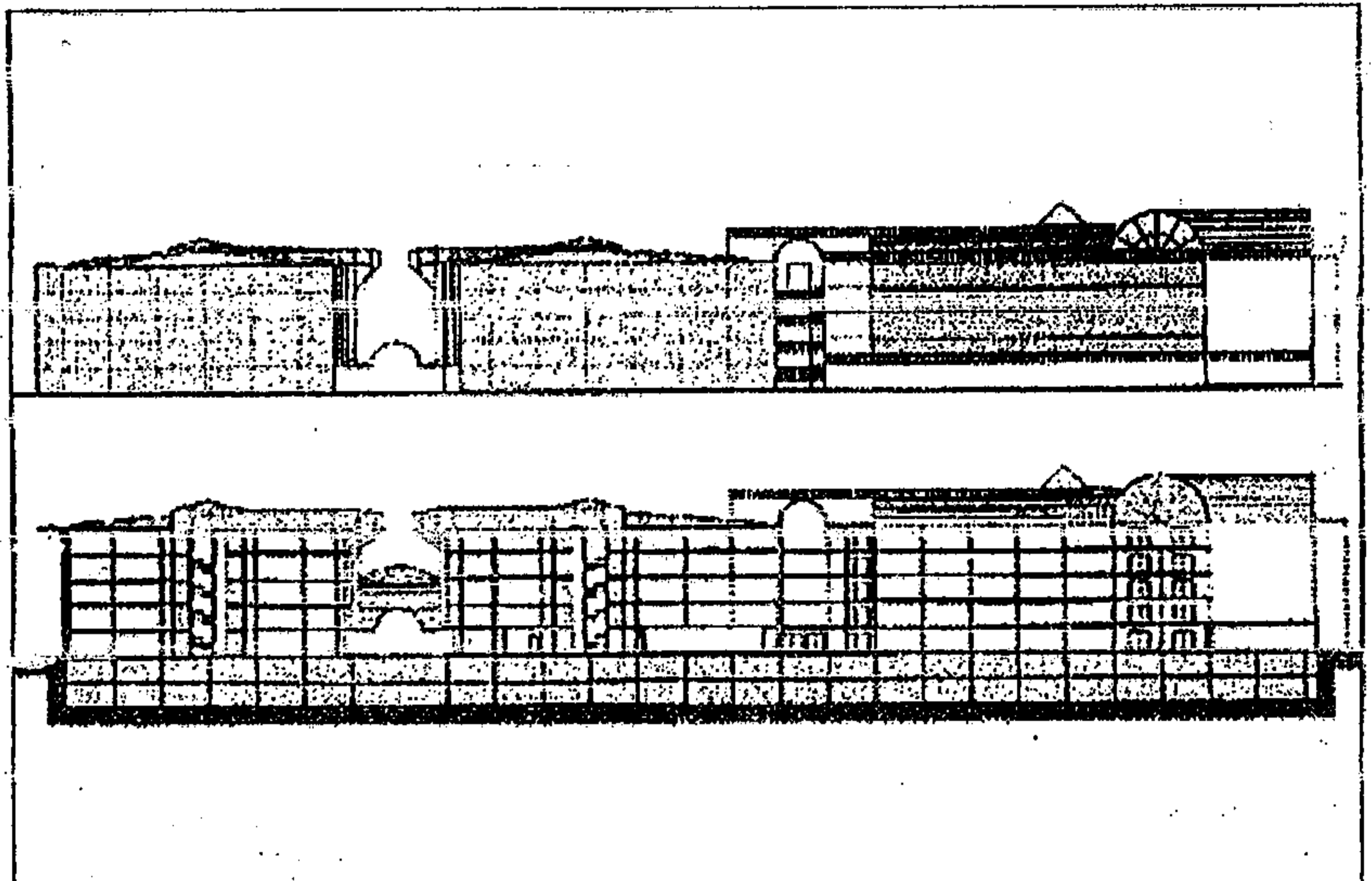
Madrid. El grupo consultor inmobiliaria Sol promueve la creación de un centro comercial, empresarial y de ocio sobre un total de 17.000 metros cuadrados en el nuevo PAU de Carabanchel en Madrid.

El inmueble con una edificabilidad de 41.000 metros cuadrados permite la combinación de un complejo múltiple que permite hasta un máximo del 50% de la superficie total edificada para uso terciario (más del 20% para logístico y el resto para la construcción de dos edificios de oficinas), otro 20% para uso comercial y otro 10% para uso recreativo.

"La tasa de rentabilidad o índice del promotor que esté interesado se basa, en cada caso, en la ponderación de las tasas de riesgo que hemos estimado para cada uso, siendo en términos generales equivalente al 25%", explica Victoria Roa Aguirre, directora de la división residencial y suelo de Inmobiliaria Sol.

El precio del suelo que la consultora ha estimado varía en función del tipo de inversor. Si es un promotor que va directo al usuario el precio de venta del suelo se cifra en 1.500 millones de pesetas, lo que hace una inversión de venta de 11.000 millones de pesetas. Por contra, si es un promotor que lo lanza a un inversor, el precio varía y se sitúa en 2.200 millones, lo que supone una inversión de 8.000 millones de pesetas.

"Los inversores interesados en desarrollar proyectos de este tipo suelen exigir tasas de rentabilidad que en la actualidad giran entre el 9-10% sobre los alquileres previstos para proyectos en promoción, y en torno al 8% sobre alquileres, para edificios terminados y alquila-



El complejo se construirá en el PAU de Carabanchel y desarrollará en un 40% de la superficie dos edificios de oficinas y naves de logística, en otro 30% comercio y ocio.

dos", explica Roa.

El centro se encuentra en un enclave industrial-empresarial estratégico que acoge a empresas como Iberdrola, Transportes Sixto, S.M Ediciones o Conde Vehículos. Dispone de acceso directo desde la M-40. Se trata de una zona en total proceso

Un total de 11.250 viviendas de nueva construcción

El solar para este proyecto se encuentra situado entre el antiguo Carabanchel, con aproximadamente 58.000 viviendas, y el nuevo Ensanche de Carabanchel, PAU II-G, cuyas obras de urbanización previstas modificarán radicalmente este barrio de Madrid, aportando grandes mejoras de calidad de vida a los habitantes de la zona. De este modo, una de las características más significativas que se contempla en este proyecto es la referida a las viviendas: se ubicarán

de transformación, y caren- te de dotación terciaria, comercial y recreativa.

El desarrollo del PAU de Carabanchel favorece la mejora de infraestructuras urbanísticas y servicios que transformarán completamente el área en una de las zonas más modernas del

un máximo de 11.350 viviendas (libres, VPT y VPO), con una superficie prevista de 62.520 metros cuadrados que tenderán a ser insuficientes en comparación al volumen de habitantes que existen y habitarán la zona.

La parcela de terreno es con fachada a tres calles (Antonia Rodríguez Sacristán, Guayaba y Neus, que permite diversas configuraciones para el desarrollo de una promoción de varios usos integrados.

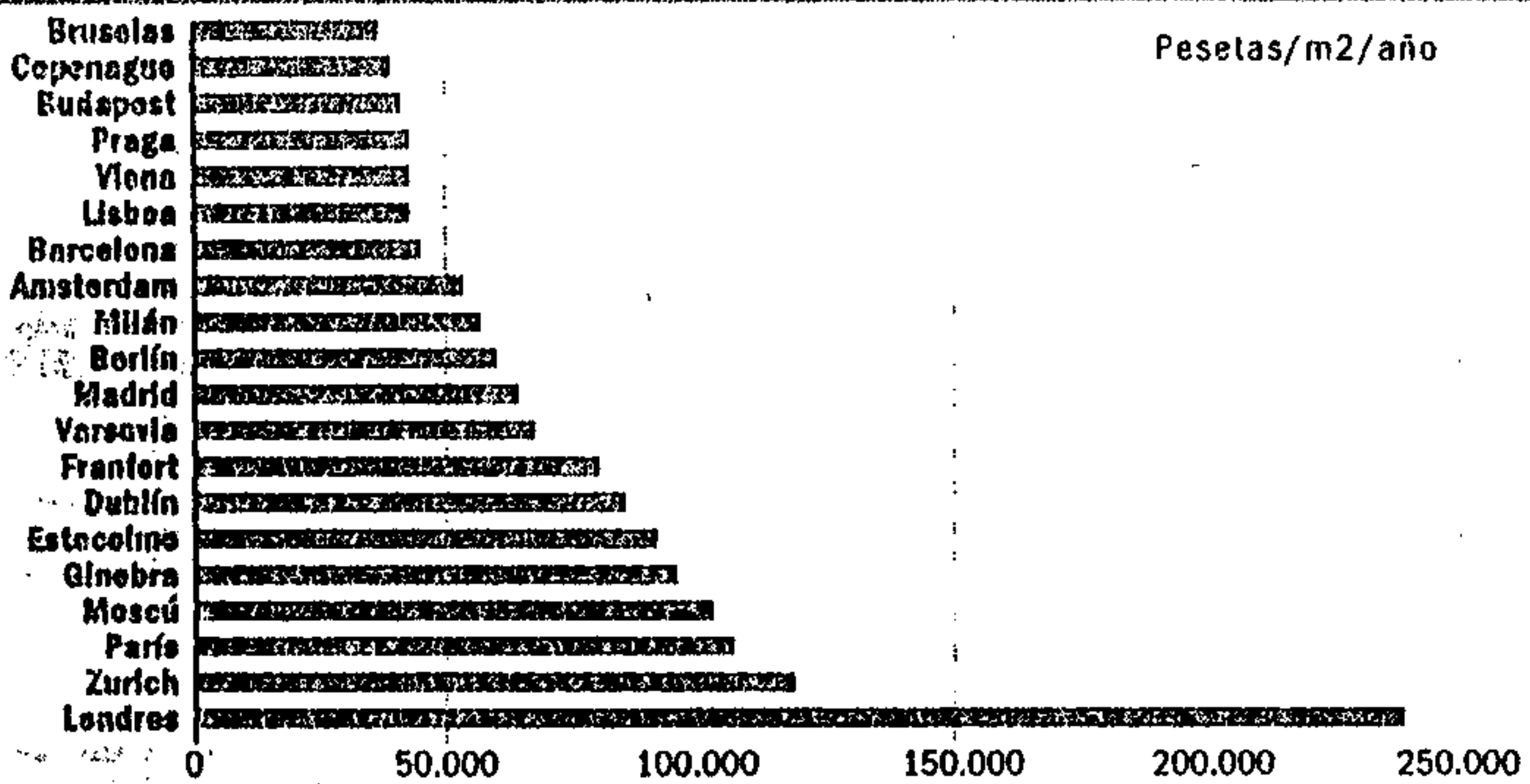
Sur de Madrid durante los próximos cinco años. Según la Inmobiliaria Sol el precio de alquiler mensual para la superficie industrial se sitúa en las 900 pesetas por metro. En terciario en 1.800 pesetas por metro y en comercial-recreativo en 2.500 pesetas por metro.

El proyecto iniciativa conjunta de la consultora inmobiliaria Sol y el Estudio de Arquitectura, Urbanismo, Diseño y Gestión Ortiz Bordallo, ha buscado revitalizar mediante alternativas diferentes de uso la rentabilidad del negocio, incrementando la eficacia global del complejo a través de mejoras en el rendimiento de energía, utilidad, confort, calidad y eficacia en los costes.

Cuando la consultora firme con un promotor transcurrirá unos seis meses para la obtención de la licencia de obras y en el plazo de 18 meses se ejecutará el proyecto, lo que supone un total de 24 meses.

ALQUILER DE OFICINAS EN EUROPA

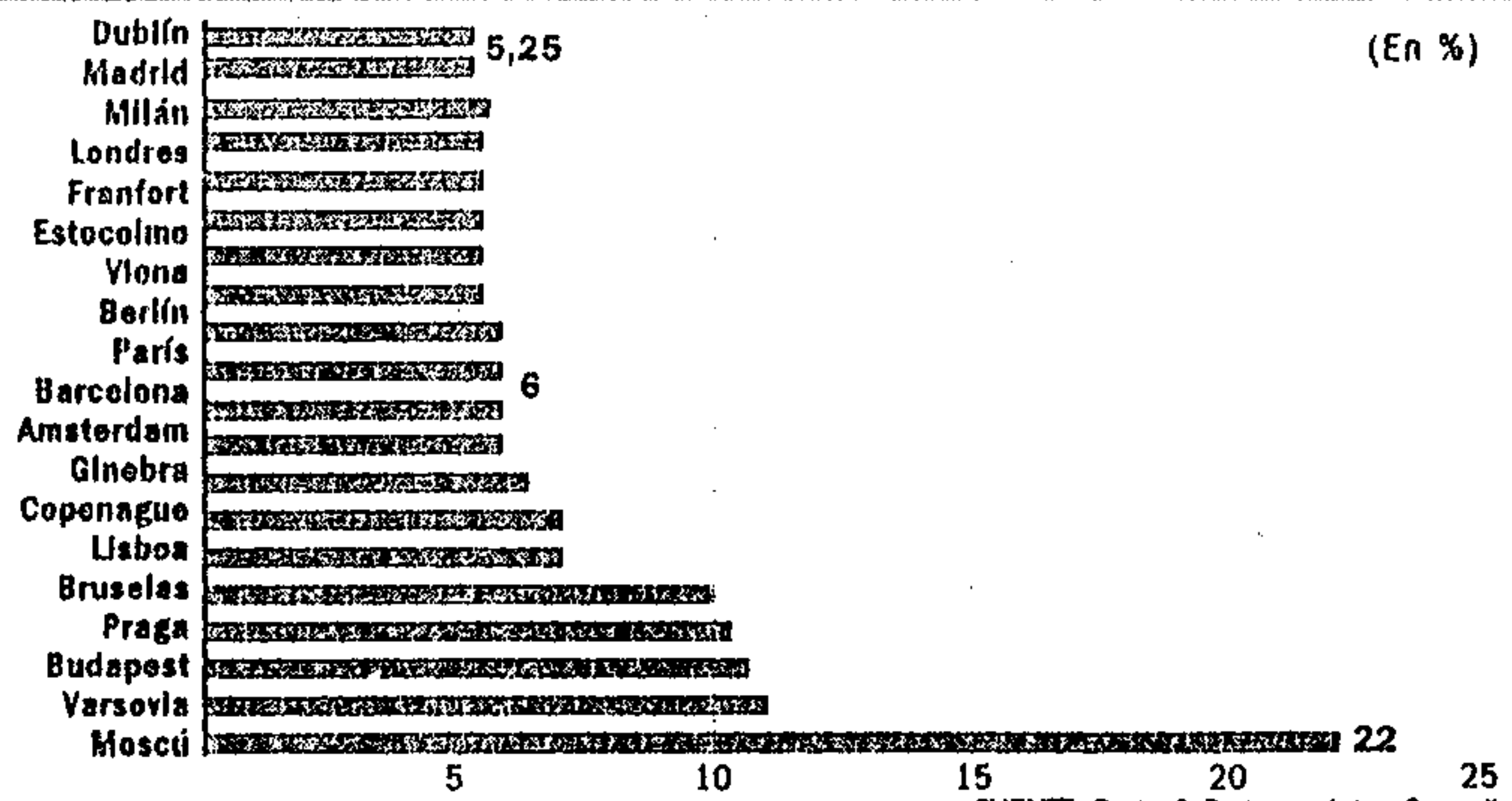
Pesetas/m2/año



FUENTE: Barta & Partners- Intec Consultores

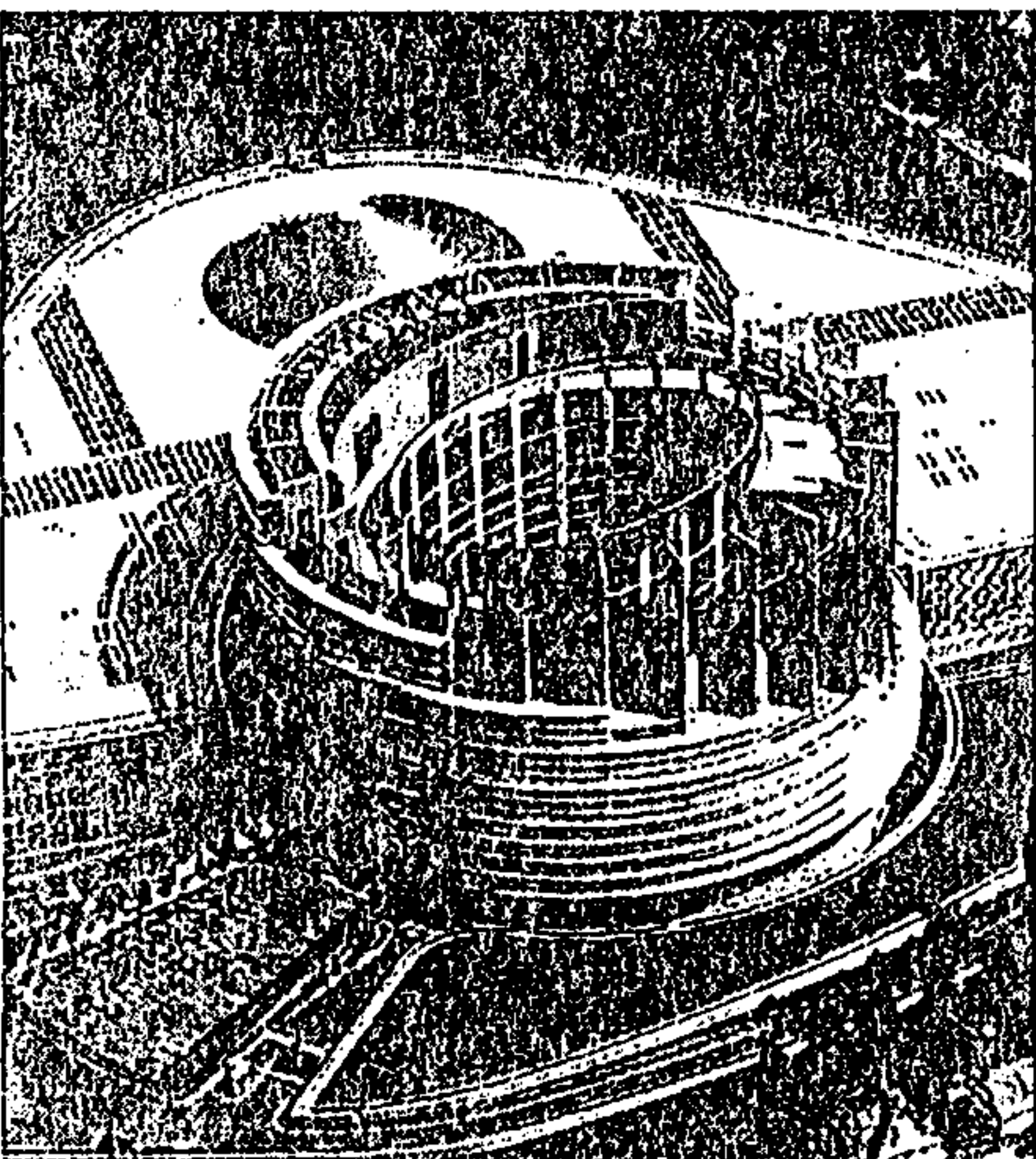
RENTABILIDAD DEL MERCADO DE OFICINAS EN EUROPA

(En %)



FUENTE: Barta & Partners- Intec Consultores

MERCADO INMOBILIARIO



El Parlamento Europeo (Bruselas) en proceso de ampliación con la construcción de dos edificios de 18.000 metros.

El barrio europeo de Bruselas cambia de cara

Alvaro Nieto Bruselas. Europa cambia de cara. El barrio europeo de Bruselas, donde tienen su sede las principales instituciones comunitarias, está plagado de obras en sus más emblemáticos edificios, lo que lo ha convertido en el paraíso de arquitectos y constructores.

La rehabilitación de inmuebles como el Berlaymont o la Residence Palace, así como la construcción de nuevos edificios junto al Parlamento Europeo, han convertido la zona en una de las más activas del continente en cuanto a obras se refiere.

El Parlamento Europeo continúa en obras por ampliación, con la construcción de dos edificios de oficinas de 18.000 metros cuadrados cada uno. El denominado Capriccio de los Dioses tendrá dentro de poco más motivos para llevar a gala semejante nombre, del que se hizo merecedor el actual edificio de la Cámara, que en su día costó cerca de 90.000

millones de pesetas. Además del Berlaymont y el Parlamento Europeo, está listo el nuevo centro de prensa internacional, que desde el próximo mes de septiembre alojará a más de 800 periodistas de todo el mundo, con despachos individuales y salas de prensa.

Centro de prensa Se trata de la Residence Palace, un edificio de los años 20, estilo art déco, que ha sido especialmente rehabilitado para la ocasión, poniendo una nota de color entre los edificios vanguardistas que pueblan el barrio europeo de la capital belga.

Justo detrás, la Sociedad de Desarrollo Regional de Bruselas (SDRB) ya prepara las instalaciones de una gran Plaza de Europa, que estará flanqueada por nuevos edificios de oficinas que se empezarán a construir en julio, y que el Gobierno belga quiere como inquilino a alguna institución europea.

Sol promueve un centro en Madrid por 11.000 millones

El complejo de 41.000 metros cuadrados de edificabilidad alojará actividades de uso comercial empresarial y de ocio

Luzmelia Torres

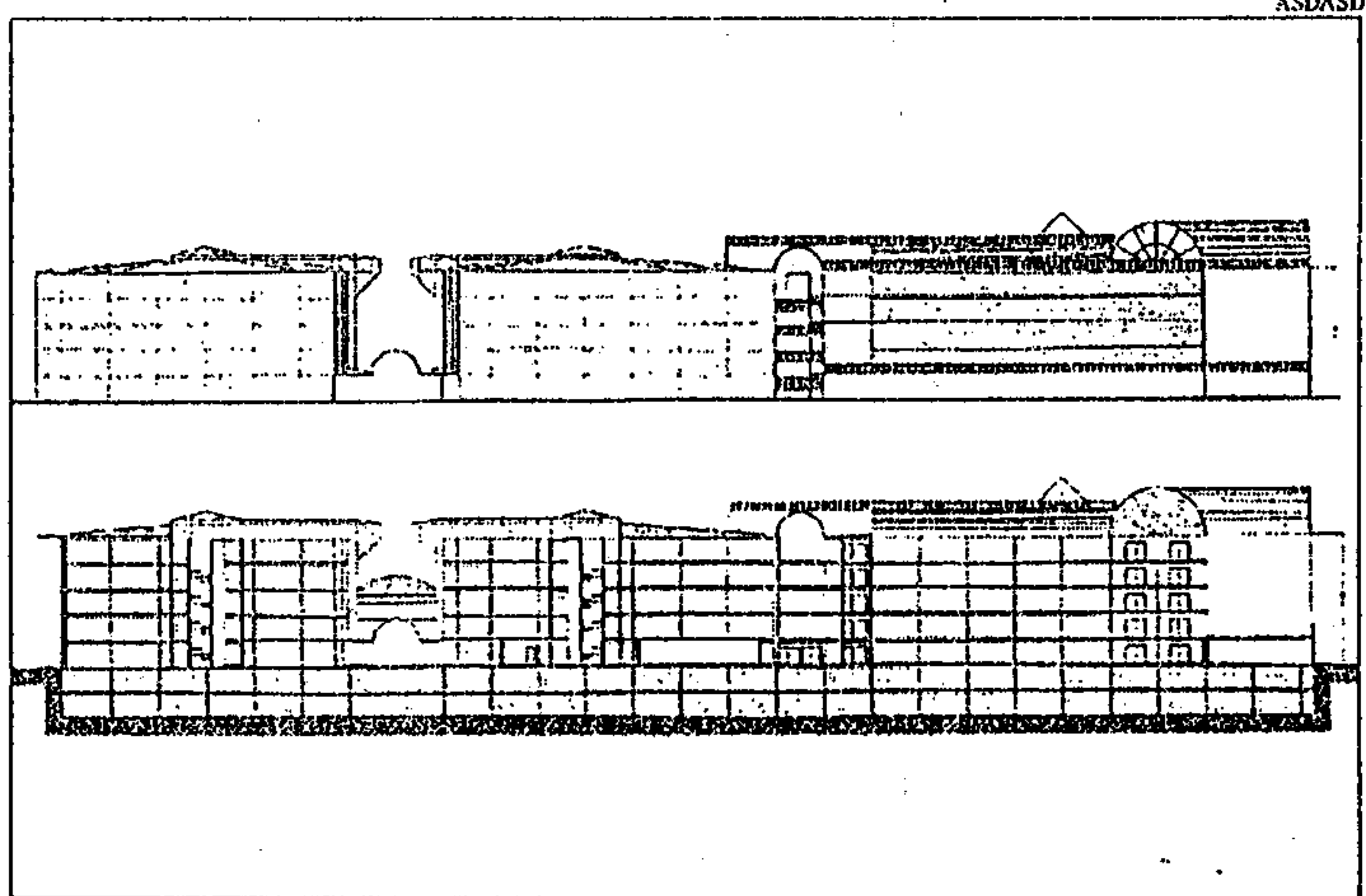
Madrid. El grupo consultor Inmobiliaria Sol promueve la creación de un centro comercial, empresarial y de ocio sobre un total de 17.000 metros cuadrados en el nuevo PAU de Carabanchel en Madrid.

El inmueble con una edificabilidad de 41.000 metros cuadrados permite la combinación de un complejo múltiple que permite hasta un máximo del 50% de la superficie total edificada para uso terciario (más del 20% para logística y el resto para la construcción de dos edificios de oficinas), otro 20% para uso comercial y otro 10% para uso recreativo.

"La tasa de rentabilidad o índice del promotor que esté interesado se basa, en cada caso, en la ponderación de las tasas de riesgo que hemos estimado para cada uso, siendo en términos generales equivalente al 25%", explica Victoria Roa Aguirre, directora de la división residencial y suelo de Inmobiliaria Sol.

El precio del suelo que la consultora ha estimado varía en función del tipo de inversor. Si es un promotor que va directo al usuario el precio de venta del suelo se cifra en 1.500 millones de pesetas, lo que hace una inversión de venta de 11.000 millones de pesetas. Por contra, si es un promotor que lo lanza a un inversor, el precio varía y se sitúa en 2.200 millones, lo que supone una inversión de 8.000 millones de pesetas.

"Los inversores interesados en desarrollar proyectos de este tipo suelen exigir tasas de rentabilidad que en la actualidad giran entre el 9-10% sobre los alquileres previstos para proyectos en promoción, y en torno al 8% sobre alquileres, para edificios terminados y alquileres", explica Roa.



El complejo se construirá en el PAU de Carabanchel y desarrollará en un 40% de la superficie dos edificios de oficinas y naves de logística, en otro 30% comercio y ocio.

El centro se encuentra en un enclave industrial-empresarial estratégico que acoge a empresas como Iberdrola, Transportes Sixto, S.M Ediciones o Conde Vehículos. Dispone de acceso directo desde la M-40. Se trata de una zona en total proceso

de transformación, y carente de dotación terciaria, comercial y recreativa.

El desarrollo del PAU de Carabanchel favorece la mejora de infraestructuras urbanísticas y servicios que transformarán completamente el área en una de las zonas más modernas del

Sur de Madrid durante los próximos cinco años. Según la Inmobiliaria Sol el precio de alquiler mensual para la superficie industrial se sitúa en las 900 pesetas por metro. En terciario en 1.800 pesetas por metro y en comercial-recreativo en 2.500 pesetas por metro.

El proyecto iniciativa conjunta de la consultora Inmobiliaria Sol y el Estudio de Arquitectura, Urbanismo, Diseño y Gestión Ortiz Bordallo, ha buscado revitalizar mediante alternativas diferentes de uso la rentabilidad del negocio, incrementando la eficacia global del complejo a través de mejoras en el rendimiento de energía, utilidad, confort, calidad y eficacia en los costos.

Cuando la consultora firme con un promotor transcurrirá unos seis meses para la obtención de la licencia de obras y en el plazo de 18 meses se ejecutará el proyecto, lo que supone un total de 24 meses.

Un total de 11.350 viviendas de nueva construcción

El solar para este proyecto se encuentra situado entre el antiguo Carabanchel, con aproximadamente 53.000 viviendas, y el nuevo Ensanche de Carabanchel, PAU II-6, cuyas obras de urbanización previstas modificarán radicalmente este barrio de Madrid, aportando grandes mejoras de calidad de vida a los habitantes de la zona. De este modo, una de las características más significativas que se contempla en este proyecto es la referida a las viviendas: se ubicarán

un máximo de 11.350 viviendas (Ibres, VPT y VPO), con una superficie prevista de 62.829 metros cuadrados que tenderán a ser insuficientes en comparación al volumen de habitantes que existen y habitarán la zona.

La parcela de terreno es con fachada a tres calles (Antonia Rodríguez Sacristán, Guayaba y Reus, que permite diversas configuraciones para el desarrollo de una promoción de varios usos integrados.