

Efecto de ondas concéntricas en la ciudad. El impacto de los túneles de la M-30 medido en el mercado inmobiliario limítrofe*



Ignacio Ortiz de Andrés

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Especialidad Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Consultor inmobiliario

Resumen

En el artículo se hace un planteamiento económico con el software adecuado del impacto de los túneles de la M-30 y el proyecto Madrid Río en el mercado inmobiliario. Se introduce el efecto de ondas concéntricas que se deriva de la actuación en las ciudades. Cualquier obra o inversión en un medio urbano produce un incremento variable de valor en lo limítrofe. Desde una rehabilitación, una adecuación de una calle hasta ejemplos como la Operación Canalejas o la Gran Vía madrileña. En el caso de las obras ejecutadas en la conocida como Calle 30 la mejora del entorno ha sido extraordinariamente significativa.

Palabras clave

Rehabilitación, obra pública, regeneración, túneles M-30, Madrid Río, entorno urbano, mercado inmobiliario, vivienda

Abstract

The article makes an economic analysis, with the pertinent software, of the impact of the M-30 ring road tunnels and the Madrid Río project on the property market. The analysis introduces the effect of concentric rings produced by intervention and expansion of cities. Any work or investment in the urban environment, ranging from refurbishment and remodelling of a street to large-scale renovation projects such as the Canalejas Operation or work in the Gran Vía in Madrid, produces a variable increase in the value of the surrounding areas. In the case of the work carried out on the inner-ring road known as Calle 30, the improvement to the surrounding areas has been extremely significant.

Keywords

Renovation, public works, regeneration, M-30 tunnels, Madrid Río, urban area, property market, housing

Los túneles de la M-30 supusieron una gran inversión y una intervención en el entorno urbano de Madrid de un nivel que se puede considerar hasta entonces desconocido. Madrid Río, que es la traducción en superficie de esta magna infraestructura, cambia por completo la fisonomía de la ciudad en su coincidencia con el paso del río Manzanares. En este artículo se analizan los efectos de esta obra en la ciudad en clave inmobiliaria, es decir, cómo ha afectado a este mercado y no obviando la crisis del sector. Mediante una comparación de precios con otros puntos de Madrid podremos obtener información concluyente a pesar del estallido de la burbuja inmobiliaria y sus, en ocasiones, dramáticas consecuencias.

En primer lugar, es importante enmarcarse dentro del efecto de ondas concéntricas que se deriva de la actuación en el hábitat urbano. De la misma manera que es visible



Franja de estudio

* Este artículo concurre al concurso anual de la ROP para jóvenes ingenieros convocado en septiembre de 2015

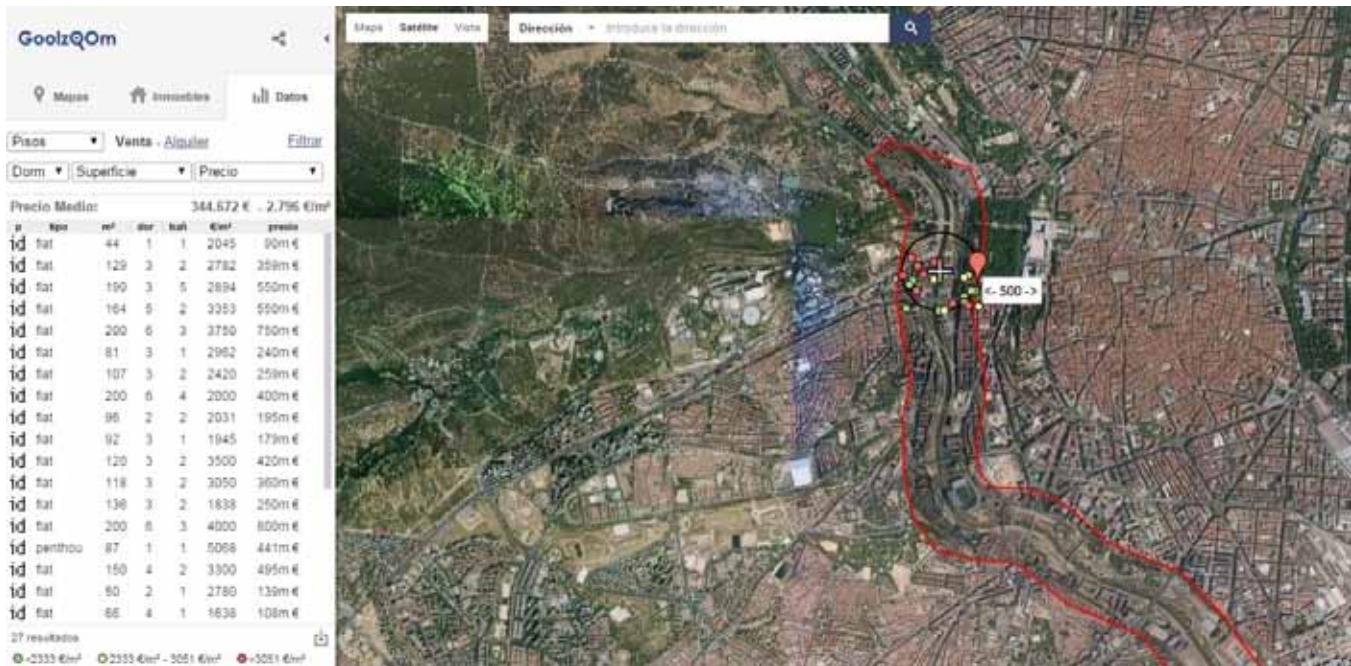


Túneles de la M-30

el impacto de una piedra en la superficie de un estanque, cuando se produce una modificación en una ciudad se traslada en menor o mayor medida a lo que le rodea. Puesto que el artículo está incardinado en la capital veamos unos pocos y reconocidos ejemplos en la misma de este singular fenómeno.

De menos a más por su repercusión, podemos comenzar con una rehabilitación puntual en una zona urbana, actuando sobre el pavimento, el mobiliario, la iluminación, etc. De estos ejemplos todos tendremos presentes alguno que nos resulte cercano y percibamos que ha tenido un efecto positivo en el entorno. En primer lugar en la percepción de los vecinos y los transeúntes que comprueban la mejora estética y la disfrutan, lo cual ya es importante, pero además conlleva atracción de negocios, inversiones, generando en función de la intervención en el terreno diferentes efectos positivos que se retroalimentan. En Madrid podemos citar en modo creciente, por ejemplo, la reforma de la Plaza de Prosperidad y en la actualidad la parte adyacente de la calle López de Hoyos, las obras de mejora con parcial peatonalización de la calle Fuencarral o la intervención integral en superficie en la calle Serrano dotándola de aparcamiento subterráneo.

Cuando se rehabilita un edificio, aunque sea sólo de manera estética y estructural, se contribuye a embellecer esa manzana y puede significar más inversiones. Si detrás de esa rehabilitación se pretenden promocionar viviendas nuevas o hay un cambio de uso como generar oficinas o un espacio comercial, el impacto será mayor. Un ejemplo de rehabilitación de extraordinario tamaño y calado es la Operación Canalejas, liderada por el ingeniero de Caminos Juan-Miguel Villar Mir. El proyecto afecta a las antiguas sedes del Banco Español de Crédito y Central Hispano situadas en Canalejas 1 y Alcalá 6, 8, 10, 12 y 14, a escasos metros de la Puerta del Sol. Actualmente dos grúas se alzan en las parcelas, trasmitiendo una sensación extraña a través de las ventanas de los edificios que han sido vaciados. Produce vértigo ver las fachadas desnudas sin el acompañamiento lógico del antiguo inmueble al que protegían y conferían belleza. No ajeno a vicisitudes, con una inversión que entre la compra de los edificios y la inversión prevista ronda los 500 millones de euros aportará a la ciudad un exclusivo centro comercial, un hotel de la cadena Four Seasons 5 estrellas categoría gran lujo, viviendas vinculadas al servicio de hotel y un amplio aparcamiento. Además de los obvios efectos positivos que se generan durante la inversión en su construcción, se derivará un incremento del valor de las calles cercanas, de



Herramienta Googlezoom



Operación Canalejas

sus comercios, dando lugar a posteriores rehabilitaciones, dinamizando en este caso además de manera muy considerable la economía y el turismo. Trasladándonos escasos metros y, de manera anterior en el tiempo, el dotar a la Puerta del Sol de Red de Cercanías y la remodelación de la superficie ha generado una importante atracción hacia la zona, como es la apuesta de la compañía Apple por situarse en el antiguo Hotel París ubicado en el lugar más céntrico posible, origen de todos los caminos de Madrid.

Quiero reflexionar, al abordar esta soberbia obra, cual es la capacidad que se tiene para actuar en una ciudad en la actualidad y comprobar que se ha hecho lo máximo posible. Si miramos atrás en la historia y pensamos en alguna reforma de una ciudad, bien se puede detener la mirada en París. El barón Haussmann, a las órdenes de Napoleón III, acometió la famosa reforma de la capital francesa entre 1852 y 1870. Con un sistema de expropiaciones, levantó amplias avenidas, mejoró las comunicaciones, la salubridad y la seguridad, dispuso una altura uniforme de edificios destacando como puntos singulares el Arco de Triunfo y el Gran Palacio de la Ópera. Por supuesto que estas obras acarrearon conflictos, eran otros tiempos donde la propiedad privada no gozaba de la protección



Gran Vía de Madrid

actual y además la población obrera fue desplazada a suburbios. Es difícil juzgar en este sentido coyunturas pasadas, aunque es justo no obviarlo. Lo que me centro es en el efecto por todos conocidos, una ciudad de un urbanismo extraordinario, con una riqueza arquitectónica cuya belleza ni los propios nazis se atrevieron a bombardear. Volviendo a Madrid, en concreto a la Gran Vía seguimos con el fenómeno urbano conocido como haussmanización de las ciudades, que se entiende como la demolición para embellecer. Porque la obra de Haussmann fue imitada en otras muchas urbes. En la Gran Vía madrileña la historia se remonta al 4 de abril de 1910. El rey Alfonso XIII, descendiendo de la tribuna real, y con una piqueta de plata en la mano empezó la demolición de manera simbólica

de la casa del cura, anexa a la Iglesia de San José. Se iniciaron las obras por tanto en la actual confluencia de la Gran Vía con la calle Alcalá. Se pretendía abrir un eje entre los barrios de Argüelles y Salamanca, además de descongestionar la Puerta del Sol. Las obras se dividieron en tres tramos finalizándose en el año 1932, afectaron a 14 hectáreas, se demolieron 312 casas y se construyeron 32 manzanas nuevas. En las dos últimas décadas del siglo XX esta calle sufrió un deterioro claro. Las grandes tiendas de lujo desaparecieron, se cerraron famosos cines, la degradación de calles adyacentes hacían de ella un entorno menos atractivo. El cambio se empieza a plantear con la remodelación urbana de 2002 con adecuación de aceras y calzada. Se disminuye al máximo el mobiliario

urbano, se pavimenta con granito, nueva iluminación y vallas de acero para intentar recuperar la imagen. Positiva es sin duda también la peatonalización de Callao en el año 2009. Y el centenario del inicio de las obras de la Gran Vía, celebrado en 2010, pone de relieve la importancia de esta singular arteria de la capital, ayudando a la recuperación. El interés de los inversores es formidable, sólo en 12 operaciones recientes, incluyendo Plaza de España, se alcanza una cifra superior a 1.000 millones de euros. Las más significativas son la compra del Edificio España por parte de Wang Jianlin por 265 millones de euros y la adquisición de Gran Vía 32 por el grupo inmobiliario Pontegadea, propiedad de Amancio Ortega. El empresario de Inditex ha desembolsado 400 millones por el edificio que albergó los grandes almacenes SEPU. En dicho edificio se ha inaugurado recientemente una "tienda bandera" de Primark, competencia directa de Zara. Pero como todo lo que renace, no lo hace de la misma forma. Ahora son las grandes cadenas comerciales de moda, los nuevos y lujosos hoteles y la inversión extranjera los que marcarán el futuro. Se augura prometedor, de una manera distinta, pero con el mismo escenario de edificios históricos que configuran a esta Gran Vía inmortal. Vemos pues que una actuación que data de hace más de un siglo todavía tiene su eco en el día presente. Estas reformas, lógicamente ya no son posibles ni convenientes, pero su resultado fue extraordinario.

Vistas estas intervenciones en el territorio, sin olvidar las infraestructuras como túneles, redes de metro y cercanías, ferrocarril, comunicaciones aeroportuarias que representan elementos que impactan en lo local pero también en la economía nacional, entramos en la mayor intervención urbana de los últimos tiempos. Y es el soterramiento de los túneles de la ahora denominada Calle 30 y su posterior adecuación de la superficie bajo el nombre de Madrid Río.

Los túneles de la M-30 fueron ejecutados a partir de 2004 y se fueron inaugurando gradualmente a lo largo de 2007. Las principales cifras son para el Túnel del Manzanares 24.931 metros, siendo la práctica totalidad hechos en falso túnel y con carriles variables de 3 a 6. El Bypass sur cuenta con 2 tubos, 3 carriles por sentido y un total de 7.844 metros realizados mediante tuneladora. El túnel de la Avenida de Portugal con 1.306 metros y cuatro carriles por sentido contribuyó de manera singular a la mejora del entorno y de la calidad de vida de los vecinos que sufrían el tráfico inmediato a sus viviendas.

El proyecto ganador de Madrid Río estaba formado por los estudios de arquitectura Burgos & Garrido, Porras & La Casta, Rubio & Álvarez Sala y por el estudio de paisajismo West 8. Recientemente esta actuación ha sido galardonada con el Premio Veronica Rudge de la Universidad de Harvard que reconoce los espacios urbanos sostenibles. Inaugurado en 2011, se extiende en una superficie de 121 hectáreas donde se han plantado más de 30.000 árboles, 450.000 arbustos y 20 hectáreas de pradera. Cuenta con sendas ciclables y multitud de elementos dotacionales de ocio como pistas deportivas, parques infantiles y circuitos biosaludables. Además es un proyecto que une los distritos adyacentes, creando una permeabilidad urbana mediante 33 pasos sobre el Manzanares. Además de los históricos se unen nuevos puentes, siendo ya algunos imagen icónica para los ciudadanos.

Entonces, y dentro del efecto de ondas concéntricas descrito, ¿qué valoración cabe hacer de esta infraestructura desde el punto de vista inmobiliario? Cuantificarlo es complejo, pero describamos la situación de mercado en este momento. En el sector de la consultoría inmobiliaria se detecta interés por el suelo remanente en las inmediaciones. Es decir, los inversores piden un análisis pormenorizado de todas las posibilidades para construir en la zona debido al atractivo de un lugar recuperado para el ciudadano. Recientemente se ha producido una operación de compra de suelo residencial en dicha área de influencia de importante magnitud. En cuanto a obra nueva residencial se están generando una cantidad importante de viviendas. También despierta interés para el sector terciario y pronto veremos la rehabilitación del Mercado Central de Frutas y Verduras ubicado junto a la Plaza de Legazpi.

Si pensamos en los más favorecidos de esta obra cabe pensar que sean los madrileños que soportaban la contaminación acústica y visual de la vía urbana. Sus casas han experimentado un incremento sustancial de su valor, incentivando las reformas y rehabilitaciones de edificios. Separándonos de esa primera franja de viviendas, indubitablemente esa población ha mejorado su calidad de vida, se ha disminuido el efecto barrera que creaba la M-30 y el valor de sus inmuebles se ha visto también incrementado. Para hacer una aproximación en el cálculo de las viviendas beneficiadas se estima una franja muy conservadora de 500 metros de ancho con eje el río. En dicha área de estudio, con el software adecuado que integra valores catastrales se detectan un total de 21.624 viviendas con una



Madrid Río

superficie media de 93,5 metros cuadrados construidos y un total de 2.022.286 metros cuadrados residenciales. Se toman un total de 250 testigos en venta equidistribuidos en el área mencionada arrojando unos valores de un precio absoluto medio de 242.727 € y un precio unitario medio de 2.473 €/m². Los distritos que limitan con Madrid Río son Arganzuela, Usera, Latina y Carabanchel. Observamos que en los precios unitarios del período 2005-2015 en el caso de Arganzuela se reduce el gap con la media de Madrid, lo que evidencia el efecto de la infraestructura. En el caso de Usera, Carabanchel y Latina la recuperación es más costosa porque el ajuste en estos distritos ha sido mayor en la crisis y hay barrios dentro de esos distritos muy alejados del Parque. Pero el dato más significativo es el que se obtiene del momento actual, de la muestra de 250 testigos a ambas márgenes del Río. La cifra de valor unitario es prácticamente 900 euros superior por metro cuadrado (alrededor de un 60 %) respecto de los distritos estudiados excepto Arganzuela. Referenciado con este último el valor es inferior en 300 euros. Siendo el incremento de valor más alto en las inmediaciones del Río, es

razonable considerar una apreciación del valor medio para esa zona de Madrid, teniendo en cuenta las dimensiones y características inmobiliarias de los distritos mencionados de aproximadamente 500 euros por metro cuadrado. Esto se traduce para la franja estudiada, teniendo en cuenta los más de 2 millones de m² residenciales, en 1.000 millones de euros de incremento de valor del parque inmobiliario de los vecinos. Este cálculo pretende aproximar un número que, si bien es difícil estimar desde el punto de vista inmobiliario, más lo es desde lo que no se puede valorar económicamente como es la belleza y recreo de un espacio que surge de nuevo para la ciudadanía.

Esta obra ha supuesto un antes y un después en Madrid, más allá de las críticas motivadas fundamentalmente por el elevado coste para las arcas públicas. Lo que queda para el que camina en ella es un espacio que siendo antes una frontera gris de un río constreñido por el humo y el ruido se convierte ahora en un nexo verde donde muchos madrileños disfrutarán y grabarán en su memoria los momentos vividos en tan agradable paseo. **ROP**