

MERCADO RESIDENCIAL



Residenciales de Grupo Lar en Murcia y Madrid, con los sellos de Rafael de La-Hoz y Jerónimo Junquera, respectivamente. A la derecha, urbanización de la promotora Noriega en Madrid.

Casas de vanguardia con firma

Las promotoras privadas empiezan a recurrir a arquitectos de prestigio para vender mejor sus viviendas más lujosas

Viviendas de autor. Eso es lo que empiezan a desarrollar algunas inmobiliarias en España, conscientes de que el "todo se vende" ha pasado a la historia. El empeoramiento de las ventas y las ganas de ganar cuota de mercado diferenciándose es lo que ha llevado a las promotoras a encargar a arquitectos de prestigio nacional e internacional sus mejores viviendas de nueva construcción. De momento, las urbanizaciones anodinas por su similitud siguen dominando la geografía española, pero ese gran homenaje al ladrillo comienza a ver un rayo de esperanza en estas casas de marca.

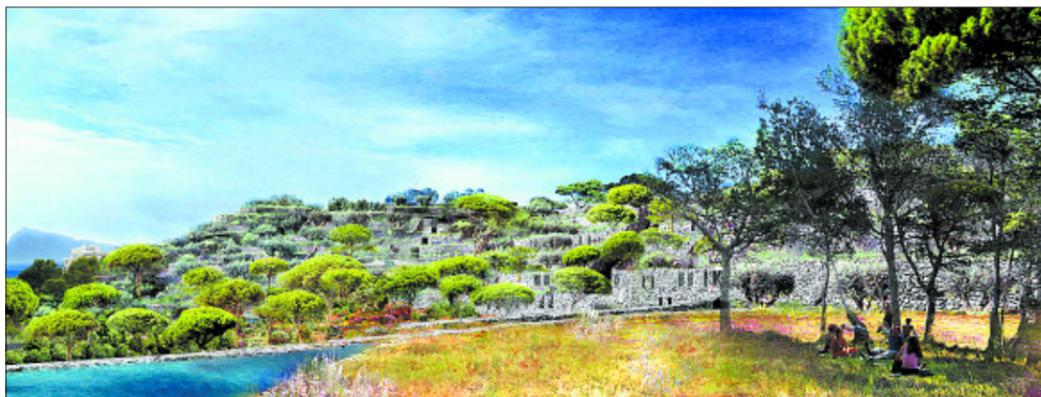
Son caras, algunas hasta prohibitivas y, como todo lo singular, sólo al alcance de unos pocos. Algo que contrasta con la apuesta pública por la arquitectura de vanguardia, que lleva bastantes más años funcionando en el terreno residencial que la privada. Para el arquitecto Rafael de La-Hoz, con 15 proyectos residenciales privados en cartera, "el 80% de las viviendas de autor se hacen a instancias de los ayuntamientos. Las empresas sólo las promueven en la gama de lujo".

Se puede decir que el arquitecto francés Jean Nouvel se está llevando de calle a las pocas inmobiliarias españolas que tienen en marcha residenciales nuevos diseñados por grandes firmas, con tres proyectos propios en Ibiza (Balears), Vic (Barcelona) y Altea (Alicante). Cruzando la frontera tiene otro desarrollo en Andorra de 70 casas. En total, las viviendas que llevarán el sello del carismático arquitecto son más de mil.

Un millón de euros

Portosenso se llaman las 310 casas que se situarán a cinco kilómetros de Altea y que "estarán integradas en un paisaje idílico, hasta ahora virgen. Tendrán un diseño muy rentable puesto que al ser bueno permanecerá en el tiempo. Es una apuesta segura dirigida a un público sensible que sepa apreciar su singularidad", señala Ignacio Jiménez de Laiglesia, asesor de los promotores levantinos que forman Zontoga, la firma creada para llevar a cabo esta inversión de 220 millones de euros, que está en proceso de urbanización. El residencial tendrá casas de entre 70 y 150 metros cuadrados, diferentes entre sí, con puerto propio y zonas de ocio lideradas por un hotel *boutique*. El precio medio para el comprador: un millón de euros.

También la promotora que impulsa Life Marina Ibiza y Life Vic se ha constituido expresamente para los proyectos. Sólo el desarrollo ibicenco, casi 300 viviendas



Proyecto Portosenso, firmado por Jean Nouvel, en la localidad alicantina de Altea.

con vistas a la bahía, en pleno paseo marítimo, supone un desembolso de 160 millones de euros. El precio alcanza 12.000 euros por metro cuadrado y hay pisos de hasta 200 metros. Aun así, han volado, explica el consejero delegado de Life Marina Ibiza, Sebastià Vives: "La comercialización comenzó antes del verano y está todo vendido". La venta de los 360 pisos de Vic, que se integrarán en un bosque, arrancará a finales de 2007.

Pero si hay una actuación residencial de nuevo cuño con firma esa es la que se va a llevar a cabo en Valladolid, donde el arquitecto británico Richard Rogers ha reali-

El 80% de las casas de autor se hacen a instancias de los ayuntamientos. Las empresas las hacen en la gama de lujo

zando el proyecto urbanístico Valladolid Este. Promovido por Urbespacios, comprende 450 hectáreas y tendrá cerca de 16.000 viviendas. Rogers propone un nuevo concepto de ciudad que va un paso más allá en sostenibilidad. "Este tipo de apuestas siempre dan buen resultado cuando el cliente es tan exigente y sensible como el equipo de arquitectos", señala An-

tonio Cantalapiedra, presidente de la promotora que invertirá 2.500 millones de euros en su desarrollo. Intervienen en el proyecto Jean Nouvel, Arata Isozaki, Francine Houben, Ben van Berkel, Alejandro Zaera y Luis Alonso (Alonso-Balaguer).

Grandes barrios

Todos ellos repiten en otro desarrollo de 3.160 viviendas de la misma promotora situado en los municipios granadinos de Dílar y Gójar que se empezará a construir en 2007. En este caso, se une el diseñador Javier Mariscal.

El hecho de que varios arquitectos de prestigio mundial coincidan en los proyectos encargados en España empieza a no ser tan raro. Así ocurrirá en el barrio sevillano de Nervión, en los terrenos de la fábrica de cerveza Cruzcampo, donde el francés Jean Nouvel, el británico Norman Foster, el japonés Arata Isozaki y el sevillano Guillermo Vázquez Consuegra levantarán 1.963 viviendas, que no comenzarán a ejecutarse hasta 2008, así como un hotel, un museo y un parque. La inversión del promotor alavés Urvasco asciende a 750 millones de euros. No es la primera vez que este grupo trabaja mano a mano con "los grandes". De hecho, Isozaki ha diseñado dos torres de 169 viviendas con más de 80 metros de altura cada una en Bilbao.

Las inmobiliarias no sólo están pagando a los más insignes arquitectos extranjeros, también están

tirando de los propios, que tienen más a mano. Grupo Lar es una de las pioneras, con tres residenciales de autor en Madrid, Barcelona y Águilas (Murcia).

El arquitecto Jerónimo Junquera es el artífice del proyecto residencial que está próximo a concluir sobre los terrenos más caros que ha comprado Lar. Está en la nueva zona madrileña Isla de Chamarín y consta de una torre de 116 pisos y 24 dúplex y unifamiliares, un desarrollo en el que la marca Junquera "es un valor añadido para la comercialización", según Francisco Moreno, su responsable. Unos y otros cuestan entre 430.000 y 1,4 millones de euros y

El arquitecto francés Jean Nouvel pone su sello a más de 1.000 viviendas, algunas con un precio de un millón de euros

el sello de calidad del arquitecto ha elevado un 10% los honorarios técnicos de Panorama, como lo han bautizado. Lar ha elegido a Rafael de La-Hoz para el desarrollo de apartamentos y unifamiliares situados en la cima de un acantilado en Águilas (Murcia). Las 26 viviendas del Portal de l'Àngel de Barcelona se ubicarán en un edificio catalogado y serán como trajes

a medida para sus propietarios, que podrán elegir el diseño.

En opinión del arquitecto cordobés, los honorarios de estos profesionales pueden llegar a duplicar las tarifas marcadas por los colegios de arquitectos (que suelen ser de entre el 4% y el 6% del presupuesto del proyecto). De La-Hoz trabaja también para la promotora andaluza Noriega, que lleva desde 1995 diferenciando su producto a base de arquitectura de vanguardia, "una inquietud que nos viene de lejos, pero que cada vez se agudiza más porque el cliente la demanda, aunque represente pagar un sobrepago", señalan desde Noriega, que tiene promociones de autor en venta en Madrid, Córdoba, Granada y Sevilla.

También la gallega Fadesa ha apostado con fuerza por una actuación residencial de nuevo cuño con firma, la que se lleva a cabo en la plaza de Europa de L'Hospitalet de Llobregat, el nuevo barrio situado a las puertas de Barcelona, donde levantará cinco torres, tres de ellas de viviendas y diseñadas por los arquitectos Elio Piñón y Alonso y Balaguer. De 19 plantas cada una y con un total de 291 pisos, su precio va de 400.000 euros (los apartamentos de una habitación) al millón para los áticos, la comercialización también marcha viento en popa, según los comerciales de Fadesa.

El arquitecto Xavier Claramunt ha proyectado para el entorno del Delta del Ebro, en una inversión de las promotoras levantinas Nexus y Proeor, nueve edificios con fachada vegetal.

Encarecimiento de costes

Pero estas obras singulares no sólo se encarecen por la minuta del arquitecto, también lo hacen por la ejecución de las obras. En vez de costar unos 700 euros por metro cuadrado, que es lo habitual en un residencial, su construcción sale por entre 1.000 y 1.200 euros, puesto que la distinción sólo se consigue a base de calidad y ésta encarece, aunque también mejora los ritmos de ventas precisamente por eso, su singularidad.

Pese a que estas casas son más caras, hay promotores que tratan de difundir la idea de que "la intervención de buenos profesionales no debe encarecer el producto; el empresario ha de acostumbrarse a recortar sus márgenes y a invertir en fórmulas urbanísticas sostenibles", dice Cantalapiedra.



Diseño del arquitecto Xavier Claramunt para el Delta del Ebro y proyecto Life Marina Ibiza.

Esta información ha sido elaborada por Carmen Sánchez-Silva, Clara Blanchar y Sandra López Letón.