

## Cinco días de *real estate* en Madrid

**Los grupos de MDI Lima (UPM+PUCP) y México (UPM+ITAM) asistieron a sus clases anuales en Madrid, aprendiendo sobre las principales tendencias y las cuestiones críticas para el éxito de la inversión inmobiliaria en Europa.**

Durante la última semana de enero de 2025 los grupos del MDI de Ciudad de México y Lima, que se dictan como doble titulación con ITAM y PUCP, respectivamente, acudieron a sus clases anuales en la Universidad Politécnica de Madrid. Estos talleres pretenden potenciar el debate e intercambio de ideas, permitir a los participantes conocer productos o realidades de mercado distintas a las de sus ciudades de origen y, sobre todo, tejer redes y relaciones personales que impulsen negocios futuros.

El contenido de estas cinco jornadas giró en torno a la estrategia de negocio, la estrategia de inversión en real estate, y el desarrollo y gestión de nuevos productos.

A nivel corporativo, comenzamos de la mejor manera, con Miguel Pereda, presidente de [Grupo LAR](#), una compañía líder no solo en España sino también en Perú y México. Su conferencia giró en torno al modo en que las promotoras o desarrolladoras han evolucionado en los últimos ciclos. Desde el otro extremo del espectro, a lo largo de la semana, los participantes desarrollaron una idea de negocio para una startup, en un taller liderado por Emiliano Aquila y Ángel Hernández, profesores de UPM, en el que participaron las figuras más destacadas del panorama proptech: Miguel Nigorra, socio de [Fifth Wall](#), y Lucas Galán, director de producto e innovación en [Neinor](#).

Respecto a la estrategia de inversión, Susana Rodríguez, CMO y Head of Living, y Pelayo Barroso, director, ambos en [Savills](#), realizaron una excelente introducción comparando los tres mercados nacionales. En las siguientes jornadas nos centramos en cuatro clases de activos: centros comerciales, que están de vuelta como objeto de deseo de los inversores, de la mano de Ángel Turel; los hoteles, grandes protagonistas de las transacciones en España junto al living, con Patricia Plana, directora en Deloitte, Life Sciences, de la mano de Michael Aston, socio de [Cushman&Wakefield](#) en Londres, y los centros de Datos con Emilio Díaz, CEO de [Nabiax](#) y presidente de [SpainDC](#). Pero quizá lo que llamó más la atención de los asistentes fueron las visitas a activos. Establecimos tres rutas: retail, oficinas y residencial, y cada cual ofreció una imagen más sorprendente de lo que está ocurriendo en Madrid.

### Retail

La ruta comercial comenzó en [Plaza de España](#), concretamente en la flagship de Zara, con los gestores del fondo propietario de la tienda, Javier Basagoiti (presidente y MDI) y Ana Granado (consejera delegada) de [Inbest](#). Aunque la Gran Vía es un eje comercial cada vez más potente, la Plaza de España no había tenido ese carácter en los últimos

años. La apuesta decidida de inversor y ocupante, [articulada al inicio en torno a una renta variable](#), y en el contexto de la gran reforma urbana a la que se ha sometido el ámbito (y que Inbest ha prolongado al entorno del edificio costeando parte de las [obras de acondicionamiento del espacio urbano](#)), ha resultado ser un rotundo éxito, y ahora el flujo de visitantes alcanza con regularidad ese punto.

Bajando hacia Cibeles, la siguiente parada fue la tienda de [Primark](#), que se ha convertido en un destino turístico en la ciudad. Acostumbrados a verles en centros comerciales periféricos, la rehabilitación de Gran Vía 32 (de Teodoro de Anasagasti y rehabilitado por [RCCyP](#)), y que [ha permitido liberar el gran espacio central y la cúpula](#), que habían sido colonizados por oficinas, permitió a un inquilino con una estrategia clara y una buena implantación, generar un nuevo icono para la ciudad. Pasando cerca del edificio de la [Fnac Callao](#) de Luis Gutiérrez Soto, que [Merlin Properties](#) está rehabilitando para abrir nuevos espacios de comercio y restauración, y ya muy cerca del [edificio Metrópolis](#) de Jules y Raymond Février con rehabilitación de [Carlos Rubio](#), una de las postales de Madrid que el [Grupo Paraguas](#) está convirtiendo un espacio de restauración y hospedaje, el grupo recaló en [Wow Concept](#), los grandes almacenes híbrido-físico liderados por [Dimas Gimeno](#), ex presidente del Corte Inglés, y [que ocupan el Hotel Roma](#) (obra de Eduardo Reynals y Felipe de Sala, rehabilitada por [External Reference](#))



Los tres proyectos (Zara, Primark y Wow) tienen muchas cosas en común: además de su ubicación, en el entorno de Gran Vía, presentan espacios conceptualmente novedosos sobre edificios del patrimonio cultural con un alto nivel de protección, lo que pone de manifiesto la compatibilidad entre innovación y preservación, y el valor como atractivo para el encuentro en la ciudad y para sus visitantes, pero también para la generación de actividad económica, pese a procesos de autorización que podrían ser más ágiles, de estas joyas arquitectónicas.

## Oficinas

Mientras, el grupo de oficinas recorrió la ciudad de norte a sur un par de veces, para conocer cuatro situaciones o tipologías en cuatro entornos muy distintos. Comenzando por la [Torre Cristal](#), obra de [César Pelli](#) con [Ortiz y León](#), propiedad de [Mutua Madrileña](#), un ejemplo de altas prestaciones en la cercanía de Madrid Nuevo Norte -la zona que se convertirá en el gran polo de crecimiento para los espacios de trabajo y la vivienda en Madrid- nos fuimos al extremo opuesto, a Méndez Álvaro.

Si bien Madrid tiende a concentrar su oferta de oficinas de calidad en el norte de la ciudad, [la apuesta de Repsol](#) por construir su sede en esta ubicación (obra [Rafael de La Hoz](#)), una zona entonces industrial pero a pocos minutos del Paseo del Prado, con acceso a dos estaciones de tren, metro y una gran estación de autobuses, atrajo a compañías como [Colonial](#), una cotizada con oficinas en zonas centrales de Madrid, Barcelona y París) que decidió desarrollar Madnum (arquitecto: [Estudio Lamela](#)) combinando las oficinas con las viviendas con servicios, [edificio este último del que ya han desinvertido](#), y un jardín con espacios de restauración que ha recibido una gran demanda de potenciales inquilinos. ULI realizó un [completo reportaje](#) sobre este desarrollo.



Entre medias, se encuentran las [Torres de Colón](#) (arquitecto original [Estudio Lamela](#), rehabilitación y ampliación [Luis Vidal](#)). Su ubicación es tan atractiva que antes de su

construcción y en ciclos de inversión posteriores, se barajaron usos distintos. En decadencia por un tamaño de planta muy pequeño, que el mercado no favorece, Mutua apostó por unir las entre sí, [no sin debate](#), y han dado con la que parece ser la renta más alta de la ciudad, de la mano de un solo inquilino, Garrigues. Aunque no pudimos visitarlas, el equipo de inversión nos explicó en detalle el proceso de transformación.

La otra cara de la moneda en Madrid son las oficinas periféricas que, como los hoteles con poco atractivo para el turismo, han perdido atractivo tras la pandemia. Aprovechando un planeamiento urbanístico favorable [Savills IM](#) está convirtiendo en viviendas con segmentaciones muy diferentes, [dos edificios en la calle Bausá](#) para HIG, cerca de Arturo Soria.

La última parada estuvo en los edificios de [Generali](#) (obra de Alas y Casariego, rehabilitados por [Estudio Lamela](#)) en AZCA, el [centro financiero tradicional de Madrid](#). Ahora un [polo de atracción para las empresas tecnológicas](#), compite con el futuro clúster del norte, antes mencionado, por su carácter central, que el talento joven favorece. Ese renacer de la zona se manifiesta en la apuesta que la compañía aseguradora está realizando por [rehabilitar sus activos existentes](#), y que pudimos conocer en detalle. El grupo de Madrid estaba precisamente esa tarde en [Castellana 81](#) (un edificio con la máxima protección cultural obra de Sáez de Oiza y rehabilitado por [Ruiz Barbarín](#)) invitado por Savills y nuestra profesora Susana Rodríguez, la que fuera sede de BBVA y por la que [GMP](#) ya apostó con una ambiciosa rehabilitación, casi paralela a la de [Castellana 77](#) (arquitecto: [Luis Vidal](#)) del mismo propietario, y que siguieron Mutua Madrileña con el [edificio Growth](#), de [Ruiz Barbarín](#), Merlin con [Ruiz Picasso 11](#), obra de [Fenwick Iribarren](#) (al que unos días después acudió el grupo de Madrid, y cuya empresa propietaria dirige el Premio MDI 2025 Ismael Clemente) y [Castellana 85](#), rehabilitado por los arquitectos [Ortiz y León](#) (y la inminente reforma del edificio Serantes), la [renovación de Torre Europa](#), la conversión del centro comercial [Moda Shopping de Mapfre en coworking](#), por citar algunos ejemplos.

Tres grandes polos para los espacios de trabajo, Nuevo Norte, Azca y Méndez Álvaro, que cambiarán mucho en los próximos años con la ejecución de la [Operación Chamartín](#) con la traza de [Richard Rogers](#), la [reforma de Azca](#) a cargo de [b720](#) y la [desaparición de la estación de contenedores del Abroñigal](#), respectivamente, pero que ya están reconfigurando muy rápido el mapa de las oficinas de la ciudad, mientras el entorno de Colón mantiene su particular idiosincrasia y los ejes de las autovías del norte (A-1, A-2 y A-6) pierden atractivo.

## Residencial

Centrada en flex y lujo, esta ruta arrancó en la residencia Emilia Pardo Bazán (arquitectos: Francisco Aguilar Anduela y Antonio López Andrino, 2018), propiedad de [BlackRock](#), cuyo brazo inmobiliario dirige nuestro profesor Adolfo Favieres, aunque

[promovida inicialmente por Corestate](#) que lideraba nuestro profesor Christopher Hütwohl. Las residencias de estudiantes son uno de los activos más atractivos en el mercado de Madrid, que empieza a compartirse en una referencia global en educación gracias al prestigio de sus Universidades y Escuelas de Negocios, la calidad de vida y unos costes menores que los de nuestras contrapartes en Estados Unidos. De allí, con el presidente y la consejera delegada de Ibest, que venían de la visita de retail en Plaza de España, accedimos a las obras de [Velázquez 21](#) (arquitecto original: José Espelíus Anduaga, 1921) una promoción de ultralujo que está batiendo todos los récords. Del Barrio de Salamanca a Chamberí, otro de los polos de atracción para quienes desean tener una vivienda en Madrid, saltamos a la promoción [San Bernardo 126](#), de [Lasabia](#) y [Pictet](#) con sus arquitectos del estudio [TresUnoUno](#). Y después de comer, una propuesta radicalmente distinta: En [Tomás Bretón 57](#), (arquitecto [sAtt](#), 2025) [Distrito Natural](#) levanta una [promoción de coviviendas](#) realizadas en madera, una mirada a un futuro que ya es una realidad extendida en nuestra vecina Francia.

## Hoteles y centros comerciales

Además de las rutas del martes, el miércoles y el jueves, tras sendas clases de inversión hotelera y de centros comerciales, nos enfrentamos a los correspondientes activos. Primero, divididos en dos grupos, accedimos al [hotel Four Seasons y a la Galería Canalejas](#) que, junto a una serie de apartamentos de lujo con servicios hoteleros (arquitecto: [Estudio Lamela](#)), constituyen una de las obras más ambiciosas en el centro de Madrid en las últimas décadas, y la primera gran inversión de la reciente ola de aperturas hoteleras de lujo, impulsada en aquel caso por OHL, que fue nuestra anfitriona. De hecho, tras el Four Seasons llegó a la misma plaza el [JW Marriot](#) (arquitectos [Arvo](#)), y se están construyendo el futuro [Nobu](#), originalmente de César Ortiz-Echagüe, Rafael Echaide y Rafael Cotelo y ahora transformado por [Diego Gronda](#) (ambos son de [Millenium Hospitality Real Estate](#), una cotizada presidida por nuestro profesor Luis Basagoiti) y el hotel teatro que Pescaderías Coruñesas prepara en el mismo lugar agrupando la histórica [Casa Allende, el edificio Meneses y el actual Teatro Reina Victoria](#). Un proyecto este último que bebe del [hotel Unmusic](#) que [Silicius](#), bajo la dirección de nuestro antiguo alumno Juan Díaz Bustamante, desarrolló en el antiguo Teatro Albéniz.

# Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Dpto. de Construcción y Tecnología Arquitectónicas  
Avda. Juan de Herrera, 4 - 28040 - Madrid  
[www.mastermdi.com](http://www.mastermdi.com)



En lo que respecta a centros comerciales el profesor Ángel Turel acompañó a un grupo a [la Vaguada](#), el centro comercial más antiguo de España, recién rehabilitado y que es muestra de un diseño que sabe adaptarse para mantenerse en el máximo nivel de calidad, y el otro grupo acudió a [X Madrid](#), el centro más sorprendente de España en el que Merlin, bajo el liderazgo de nuestro profesor Luis Lázaro y su equipo de Asset Management, ha apostado por un concepto que combina el deporte, la restauración y los hobbies, y que está siendo todo un éxito.

# Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Dpto. de Construcción y Tecnología Arquitectónicas  
Avda. Juan de Herrera, 4 - 28040 - Madrid  
[www.mastermdi.com](http://www.mastermdi.com)



Ha sido estupendo recibir a nuestros alumnos y estamos muy agradecidos a todos los profesores y gestores de edificios por acompañarnos en la Semana Internacional más ambiciosa hasta la fecha. En junio de 2025 recibiremos a un nuevo grupo peruano y al grupo de Guatemala, con nuevas sorpresas que os contaremos.