

LA TRANSFORMACIÓN DEL SKYLINE DE NUEVA YORK

El famoso horizonte de esta ciudad está en constante transformación. Manhattan cuenta con 250 edificios de más de 150 metros de altura y en los próximos dos años se construirán 46 nuevos rascacielos. Algunos revolucionarán el ranking de los más altos y se situarán entre los más caros.

POR CRISTINA RODRÍGUEZ | CORRESPONSAL EN NUEVA YORK

EN 2016, EL GASTO EN CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK ALCANZÓ UN RÉCORD HISTÓRICO DE 42.000 MILLONES DE DÓLARES



E

l gasto total para la construcción residencial y comercial en Nueva York este 2017 se espera que alcance los 18.000 millones de dólares, según cifras publicadas en el New York Building

Congress. A esto hay que unir los 10.000 millones que gastará en edificios públicos el gobierno local. “Ese es el mayor valor de construcción que hemos tenido desde 2007. Estamos de vuelta en términos de nueva construcción”, explica Barry LePatner, abogado especializado en la industria de la

construcción. Esto se debe, entre otras cosas, a la disponibilidad de dinero líquido, el impulso de los inversores extranjeros o la vuelta de los créditos.

Esa dinámica actividad está impulsando los precios de la construcción. La Gran Manzana se sitúa como el mercado de construcción más caro →



El Empire State, con sus cerca de 320 metros de alto, es uno de los más icónicos

LA NUEVA EDAD DORADA DE LOS RASCACIELOS EN NUEVA YORK

Los fotografiados e icónicos Empire State (381 metros de alto sin contar su antena), Chrysler Building (318,9 metros) o el más reciente, el One World Trade Center (con 541 metros y situado donde un día se encontraban las Torres Gemelas) en pocos años serán solo 3 edificios más de los que formen parte del horizonte de la ciudad. El boom de rascacielos en Nueva York está transformando rápidamente el skyline gracias a las nuevas tecnologías con una erupción de torres muy delgadas y muy altas, algunas de ellas de más de 300 metros de altura. En la isla de Manhattan, que tiene 21,5 km de largo y entre 1,3 y 3,7 km de ancho (dependiendo de la zona), actualmente destacan varios centros neurálgicos:

- La parte oeste de la ciudad junto al río Hudson y frente al estado de New Jersey, está sufriendo el mayor cambio. Probablemente es el desarrollo urbanístico más grande y más importante en curso con la construcción de 16 macroedificios.
- El proyecto de Hudson Yards será básicamente una ciudad dentro de la ciudad. Se espera que sea un vibrante centro comercial, de oficinas y residencial.
- La revitalización del distrito financiero, concretamente en la antes conocida como Zona Cero con la construcción de varios rascacielos.
- En el norte de Midtown y cerca del sur de Central Park, sobre todo en la calle 57, bautizada como "Billionaire's Row" por sus torres de apartamentos de lujo que brotan a lo largo del bulevar.

del mundo según la Encuesta Internacional del Mercado de la Construcción de 2017 realizada por la empresa Turner&Townsend, donde se estudiaron 43 mercados mundiales. En 2016, el gasto en construcción en Nueva York alcanzó un récord histórico de 42.000 millones de dólares. Algo que no sorprende a Carlo Scissura, presidente del Congreso de la Construcción de Nueva York. "Esta ciudad es la número uno en todo. Están los mejores edificios y es un lugar caro, pero eso ya lo sabemos". "La calidad y la recompensa de Nueva York no se corresponde con nada en el mundo", añadía.

El gasto total medio en Nueva York ha alcanzado los 354 dólares el pie cuadrado (apenas 30 centímetros cuadrados), una cifra asombrosa que ayuda a explicar, por ejemplo, por qué se necesitarán más de 3.000 millones de dólares para construir el rascacielos de 57 pisos de One Vanderbilt, junto a Grand Central Station, cuya finalización está programada para 2020.

Aunque algunos desarrolladores ya están pagando casi 900 dólares por pie

EDIFICIOS QUE CAMBIARÁN EL HORIZONTE DE LA CIUDAD

1 2 WORLD TRADE CENTER

La torre número dos del World Trade Center formada por varios cubos de distintas dimensiones, contará con una altura de 408 metros y tendrá terrazas con jardines en varias de las cubiertas, con espacios de trabajo abiertos, lugares para reuniones informales y comodidades como una pista de atletismo o canchas de baloncesto.

2 3 WORLD TRADE CENTER O 175 GREENWICH STREET

La tercera torre del complejo se ubica a sólo dos calles al sur del WTC. Este edificio de oficinas tendrá 329 metros de altura. Sus 88 plantas están programadas para ser completadas en 2018.

3 30 HUDSON YARDS

Esta torre de oficinas de 90 pisos, que superará la altura del Empire State Building con 395 metros, contará con un observatorio en lo alto y una conexión subterránea directa a la nueva estación de metro de Hudson Yards.

4 ONE VANDERBILT

Con una altura de 427 metros este rascacielos se elevará sobre la Grand Central Station y sobre el Chrysler y será visible desde los cinco condados de la ciudad. En su base habrá una sala de tránsito a la estación central de trenes y metro y también contará con un observatorio en la parte más alta.

5 53 WEST 53RD STREET

Esta torre de 320 metros de altura es un edificio con 140 residen-





HAY UNA ERUPCIÓN DE TORRES MUY DELGADAS Y MUY ALTAS, DE MÁS DE 300 METROS

cias de lujo en sus 82 plantas con precios que van desde los 3 millones hasta más de 50 millones de dólares. Además albergará una ampliación del Museo de Arte Moderno que está al lado.

6 111 WEST 57TH STREET

Este rascacielos con poco más de 18 metros de ancho el más delgado del mundo. Se eleva por encima del antiguo salón de conciertos de piano Steinway, que se conserva como la entrada de la torre. Sus 435 metros acogerán 60 apartamentos de lujo que se completarán en 2018 y que podrían costar desde 14 a 100 millones de dólares.

7 432 PARK AVENUE Con una base cuadrada, de 28 metros por cada lado, actualmente es la torre residencial más alta del hemisferio occidental. Cuenta con 425 metros de altura y 96 pisos. Tiene interiores elegantes y sofisticados con ventanas de 3 metros por 3 metros. Los residentes disfrutarán de 2.787 metros cuadrados de servicios, incluyendo restaurante privado, terraza, piscina cubierta, gimnasio, spa, estudio de yoga, instalaciones de entrenamiento de golf, biblioteca, salas de masajes, de cine privadas, de billar, de conferencias y de juegos para niños.

8 217 W. 57TH ST. O CENTRAL PARK TOWER

Sus 472 metros le harán coronarse, cuando se complete en 2019, como el segundo rascacielos más alto de la ciudad de Nueva York y el edificio residencial más alto del hemisferio occidental. Sobresaldrá sobre los otros cuatro multimillonarios edificios que se alinean la calle 57. La torre también es conocida como Nordstrom Tower (porque sus primeros siete pisos serán usados por esta empresa) y tendrá una mezcla de apartamentos residenciales de lujo y espacio comercial.



cuadrado para erigir sus torres de viviendas de lujo, según Robert Barone, presidente de la firma de análisis de construcción White Plains IVI Internacional, quien apunta, sin dar un nombre concreto, que hay un proyecto en la Gran Manzana que ya ha roto el marcador de los mil dólares por pie cuadrado.

SAN FRANCISCO, AL ALZA

San Francisco se ubica en el número dos mundial con 330 dólares por pie cuadrado, empujando a Zurich hasta el tercer puesto. Hong Kong es ahora el cuarto lugar más caro en la tierra para construir, mientras que aunque los costos de construcción en Londres subieron un 5%, pasó del tercero al quinto puesto debido a la depreciación de la libra esterlina después de Brexit.

En el otro extremo se encuentran Bangalore, Beijing, Dar es Salaam, Varsovia y Nairobi como los lugares más baratos para construir.

Parte del aumento de los costos de construcción en Nueva York se atribuyen al aumento del precio de la mano de obra, combinado con la escasez de la

EN CENTRAL PARK, HAY APARTAMENTOS DE 95 MILLONES DE DÓLARES

misma. Los trabajadores de la construcción en Norteamérica ganan un promedio de 72,50 dólares por hora. Una cifra que se eleva a los 100 dólares por hora en Nueva York frente a los 75 dólares de 2011. Esta cantidad resulta desorbitada en comparación con los 28 dólares de media en el resto de países encuestados. Aunque en esos 100 dólares se incluyen distintos beneficios tales como los gastos de viaje, los seguros y las pensiones.

ALQUILERES EN ASCENSO

Si la construcción es cara, la compra o el alquiler no se quedan atrás en Nueva York. Los pisos de lujo de estos nuevos rascacielos están poniendo el precio del metro cuadrado por las nubes. De acuerdo con Numbeo, la mayor base de datos online sobre el coste de vida a nivel mundial, el pie cuadrado (30 centímetros cuadrados) está a 1.105 dólares en Manhattan. Entre 2003 y 2011 se ha producido un incremento del precio del pie cuadrado de un 103% en la zona de Hudson Yards. Los apartamentos en alguna de las nuevas torres con vistas a Central Park se venden entre los 47 y los 95 millones de dólares. El más caro vendido hasta la fecha es un ático-duplex de más de 1.000 metros cuadrados en la exclusiva torre One57, de la calle 57 del Midtown. Unas cifras al alcance de un selecto grupo de multimillonarios que han hecho que las ventas de propiedades en el primer trimestre del año cayeran un 58% en comparación con el año anterior, hasta los 4.300 millones de dólares, situando así el volumen de ventas trimestral en el más bajo en seis años, según datos de la inmobiliaria Cushman & Wakefield Inc.

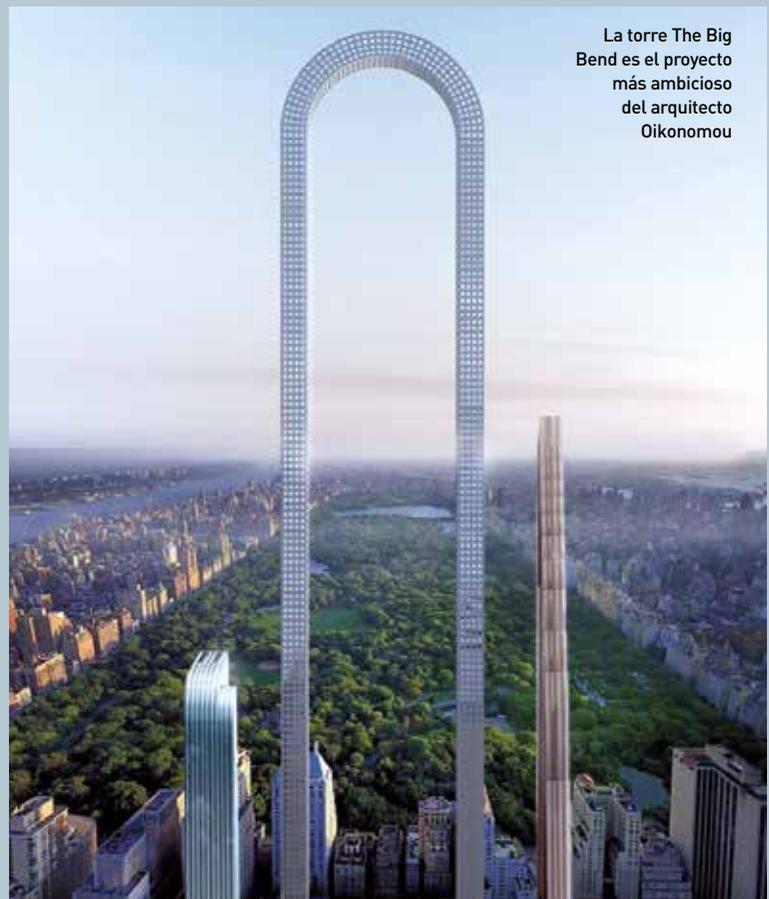
Alquilar un estudio en la Gran Manzana cuesta unos 2.000 dólares al mes y un apartamento con un dormitorio alcanza los 3.000 dólares, según datos publicados por Numbeo y por la compañía Nsted. Nueva York se sitúa en el segundo puesto a nivel mundial con los alquileres más caros, solo superada por San Francisco.

EL EDIFICIO MÁS LARGO DEL MUNDO

Hay otras propuestas de rascacielos que no han sido aprobadas, pero que de hacerlo, romperían los esquemas de todo lo visto hasta el momento en edificios de viviendas.

El ambicioso proyecto del arquitecto Ioannis Oikonomou es construir el edificio más largo del mundo en Nueva York. Un rascacielos en forma de "U", de alrededor de 1.220 metros de largo que cambiaría para siempre el horizonte de la ciudad. La torre, llamada **"The Big Bend"**, estaría ubicada en la calle 57 y según publicó en su web el estudio de arquitectura Oioo "podría convertirse en una modesta solución arquitectónica a las limitaciones de altura de Manhattan". "Las leyes de zonificación de la ciudad de Nueva York han creado un peculiar conjunto de trucos a través de los cuales los desarrolladores tratamos de maximizar la altura de las propiedades para infundirlas con el prestigio de una estructura de gran altura". "Si conseguimos doblar nuestra estructura en vez de doblar las reglas de zonificación de Nueva York, seríamos capaces de crear uno de los edificios más prestigiosos de Manhattan", dicen desde el estudio de Oikonomou.

Su construcción está en el aire, como la de otras muchas propuestas. La guerra de los rascacielos en Manhattan no ha hecho más que empezar y el perfil urbano de la ciudad seguirá en constante transformación.



La torre The Big Bend es el proyecto más ambicioso del arquitecto Oikonomou