

Expansión INMOBILIARIO

PRIMERAS TABLAS PARA CALCULAR CUÁNTO VALE EL SOLAR URBANIZADO

Se estima en un 30 por ciento de la vivienda, pero ahora se ha calculado exactamente

El valor del suelo ya no es un misterio

RAFAEL MINSER, Madrid

El impacto del coste del suelo en la vivienda se ha estimado en el 30 por ciento de su precio, pero el valor en el mercado no es fácil de calcular. EXPANSIÓN ofrece en exclusiva unas tablas elaboradas por la consultora I.R.V. de Acuña & Ass, que permiten averiguar este coste en función del precio de venta por m² del inmueble, y su coste de edificación.

Las tablas pueden servir de un valioso instrumento de conocimiento del mercado, de gran utilidad para la negociación. Su utilización es sencilla, pues con un solo clic de un botón de un ordenador se puede conocer el precio de un metro cuadrado de terreno en una zona determinada. Este caso es prácticamente idéntico al que se da en el mundo de la compraventa de inmuebles, donde el precio del metro cuadrado de terreno es un dato clave para la negociación.

Este caso es prácticamente idéntico al que se da en el mundo de la compraventa de inmuebles, donde el precio del metro cuadrado de terreno es un dato clave para la negociación.



Averiguar el impacto del suelo en la vivienda ya a ser más fácil

UN EJEMPLO DE USO DE LAS TABLAS

- Supongamos un solar que determina 3.000 m² de edificación en seis plantas, incluido el bajo comercio. Los datos son:
 - Precio de venta del m² de vivienda en la zona: 225.000 ptas/m²
 - Precio de venta del m² de local en la zona: 200.000 ptas/m²
 - Precio del m² de plaza de aparcamiento: 75.000 ptas/m²
 - Precio de precio de la plaza dividido entre 2500 m²
- Superficie: 75.000 ptas/m²
- Coste de edificación del m² de vivienda: 30.000 ptas/m²
- Coste de edificación del m² de local: 35.000 ptas/m²
- Coste de edificación del m² de plaza de garaje: 35.000 ptas/m²

PRECIO MEDIO DEL M² DE SUELO DE VIVIENDA LIBRE (En ptas.)

PRECIO DE VENTA DEL M ² EDIFICADO	40.000	45.000	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000
20.000	7.843	19.826	14.012	17.787	20.889	23.559	25.731	28.006
30.000	3.384	8.561	6.564	12.738	15.203	18.108	21.292	24.477
40.000	-	1.910	5.025,54	8.286	11.468	14.649	17.831	21.013
50.000	-	-	458,34	3.857	7.066	10.191	13.315	16.500
60.000	-	-	-	-	2.547	5.726	8.770	12.101
70.000	-	-	-	-	-	1.722	4.508	7.643
80.000	-	-	-	-	-	-	-	3.184

PRECIO MEDIO DEL M² DE SUELO DE VIVIENDA LIBRE (En ptas.)

PRECIO DE VENTA DEL M ² EDIFICADO	80.000	85.000	90.000	95.000	100.000	105.000	110.000	115.000	120.000
20.000	32.111	36.355	39.488	42.675	45.893	49.044	52.273	55.414	58.588
30.000	28.622	31.847	35.031	38.216	41.401	44.585	47.770	50.955	54.140
40.000	24.860	27.288	30.573	33.757	36.942	40.127	43.312	46.497	49.682
50.000	19.745	22.599	26.114	29.590	33.066	36.542	39.918	43.294	46.670
60.000	15.298	18.411	21.586	24.844	28.092	31.340	34.588	37.836	41.084
70.000	10.850	14.012	17.174	20.336	23.498	26.660	29.822	32.984	36.146
80.000	6.389	9.554	12.718	15.882	19.046	22.210	25.374	28.538	31.702
90.000	1.930	5.095	8.260	11.424	14.588	17.752	20.916	24.080	27.244
100.000	-	336	3.081	7.006	10.931	14.856	18.781	22.706	26.631
110.000	-	-	-	2.547	5.722	8.917	12.112	15.307	18.502
120.000	-	-	-	-	1.273	4.458	7.643	10.828	14.013
130.000	-	-	-	-	-	3.184	6.369	9.554	12.738
140.000	-	-	-	-	-	-	1.910	5.025	8.286
150.000	-	-	-	-	-	-	-	336	3.081

Las tablas calculan, de una forma rápida y aproximada, el coste del suelo en base al precio de venta del m² de edificación y el coste de edificación de obra nueva, haciendo constar el dato del que se trata y el del vertical. El tiempo de ejecución es de ocho meses para el proyecto y obtención de licencia, y 18-24 meses para la realización de la obra. Las ventas se efectúan durante la construcción y se continúan al finalizar la obra. En las tablas 1 y 2 se detallan los datos más relevantes y financieros (10% de interés, impuestos y gastos de venta). El beneficio medio sobre la inversión total es del 20%.

San Sebastián, según I.R.V. de Acuña & Ass, para edificios de vivienda libre —de 3 plantas comerciales, oficinas e industriales—. En las tablas 1 y 2 se detallan los datos más relevantes y financieros (10% de interés, impuestos y gastos de venta). El beneficio medio sobre la inversión total es del 20%.

San Sebastián, según I.R.V. de Acuña & Ass, para edificios de vivienda libre —de 3 plantas comerciales, oficinas e industriales—. En las tablas 1 y 2 se detallan los datos más relevantes y financieros (10% de interés, impuestos y gastos de venta). El beneficio medio sobre la inversión total es del 20%.

"Una persona siempre regresa donde encuentra su bienestar"

Cicerón

AGUIRRE NEWMAN

Exclusivamente lo mejor.

Teléfono 91 319 33 34

Planificación de la inversión para la adquisición de inmuebles, con especial atención a la compra de inmuebles para inversión a largo plazo.

AGUIRRE NEWMAN

Exclusivamente lo mejor.

Teléfono 91 319 33 34

Expansión INMOBILIARIO

DE 130.000-175.000 PESETAS / M² EDIFICADO

PRECIO DE VENTA DEL M ² EDIFICADO	130.000	135.000	140.000	145.000	150.000	155.000	160.000	165.000	170.000	175.000
20.000	84.868	88.432	91.997	95.561	99.126	102.691	106.255	109.820	113.385	116.950
30.000	80.949	83.924	86.899	89.874	92.849	95.824	98.799	101.774	104.749	107.724
40.000	76.999	79.484	81.969	84.454	86.939	89.424	91.909	94.394	96.879	99.364
50.000	72.999	74.984	76.969	78.954	80.939	82.924	84.909	86.894	88.879	90.864
60.000	68.999	70.484	71.969	73.454	74.939	76.424	77.909	79.394	80.879	82.364
70.000	64.999	65.984	66.969	67.954	68.939	69.924	70.909	71.894	72.879	73.864
80.000	60.999	61.484	61.969	62.454	62.939	63.424	63.909	64.394	64.879	65.364
90.000	56.999	57.484	57.969	58.454	58.939	59.424	59.909	60.394	60.879	61.364
100.000	52.999	53.484	53.969	54.454	54.939	55.424	55.909	56.394	56.879	57.364
110.000	48.999	49.484	49.969	50.454	50.939	51.424	51.909	52.394	52.879	53.364
120.000	44.999	45.484	45.969	46.454	46.939	47.424	47.909	48.394	48.879	49.364
130.000	40.999	41.484	41.969	42.454	42.939	43.424	43.909	44.394	44.879	45.364
140.000	36.999	37.484	37.969	38.454	38.939	39.424	39.909	40.394	40.879	41.364
150.000	32.999	33.484	33.969	34.454	34.939	35.424	35.909	36.394	36.879	37.364
160.000	28.999	29.484	29.969	30.454	30.939	31.424	31.909	32.394	32.879	33.364
170.000	24.999	25.484	25.969	26.454	26.939	27.424	27.909	28.394	28.879	29.364
180.000	20.999	21.484	21.969	22.454	22.939	23.424	23.909	24.394	24.879	25.364
190.000	16.999	17.484	17.969	18.454	18.939	19.424	19.909	20.394	20.879	21.364
200.000	12.999	13.484	13.969	14.454	14.939	15.424	15.909	16.394	16.879	17.364

DE 180.000-225.000 PESETAS / M² EDIFICADO

PRECIO DE VENTA DEL M ² EDIFICADO	180.000	185.000	190.000	195.000	200.000	205.000	210.000	215.000	220.000	225.000
20.000	96.815	100.000	103.184	106.368	109.552	112.736	115.920	119.104	122.288	125.472
30.000	92.865	95.541	98.217	100.893	103.569	106.245	108.921	111.597	114.273	116.949
40.000	88.915	91.181	93.447	95.713	97.979	100.245	102.511	104.777	107.043	109.309
50.000	84.965	86.821	88.677	90.533	92.389	94.245	96.101	97.957	99.813	101.669
60.000	81.015	82.471	83.927	85.383	86.839	88.295	89.751	91.207	92.663	94.119
70.000	77.065	78.121	79.177	80.233	81.289	82.345	83.401	84.457	85.513	86.569
80.000	73.115	73.871	74.627	75.383	76.139	76.895	77.651	78.407	79.163	79.919
90.000	69.165	69.521	69.877	70.233	70.589	70.945	71.301	71.657	72.013	72.369
100.000	65.215	65.271	65.327	65.383	65.439	65.495	65.551	65.607	65.663	65.719
110.000	61.265	61.021	60.777	60.533	60.289	60.045	59.801	59.557	59.313	59.069
120.000	57.315	56.871	56.427	55.983	55.539	55.095	54.651	54.207	53.763	53.319
130.000	53.365	52.721	52.077	51.433	50.789	50.145	49.501	48.857	48.213	47.569
140.000	49.415	48.571	47.727	46.883	46.039	45.195	44.351	43.507	42.663	41.819
150.000	45.465	44.421	43.377	42.333	41.289	40.245	39.201	38.157	37.113	36.069
160.000	41.515	40.271	39.027	37.783	36.539	35.295	34.051	32.807	31.563	30.319
170.000	37.565	36.021	34.477	32.933	31.389	29.845	28.301	26.757	25.213	23.669
180.000	33.615	31.771	29.927	28.083	26.239	24.395	22.551	20.707	18.863	17.019
190.000	29.665	27.521	25.377	23.233	21.089	18.945	16.801	14.657	12.513	10.369
200.000	25.715	23.271	20.827	18.383	15.939	13.495	11.051	8.607	6.163	3.719

DE 230.000-275.000 PESETAS / M² EDIFICADO

PRECIO DE VENTA DEL M ² EDIFICADO	230.000	235.000	240.000	245.000	250.000	255.000	260.000	265.000	270.000	275.000
20.000	128.865	132.861	136.857	140.853	144.849	148.845	152.841	156.837	160.833	164.829
30.000	124.865	128.361	131.857	135.353	138.849	142.345	145.841	149.337	152.833	156.329
40.000	120.865	123.861	126.857	129.853	132.849	135.845	138.841	141.837	144.833	147.829
50.000	116.865	119.361	121.857	124.353	126.849	129.345	131.841	134.337	136.833	139.329
60.000	112.865	114.861	116.857	118.853	120.849	122.845	124.841	126.837	128.833	130.829
70.000	108.865	110.361	111.857	113.353	114.849	116.345	117.841	119.337	120.833	122.329
80.000	104.865	105.861	106.857	107.853	108.849	109.845	110.841	111.837	112.833	113.829
90.000	100.865	101.361	101.857	102.353	102.849	103.345	103.841	104.337	104.833	105.329
100.000	96.865	97.361	97.857	98.353	98.849	99.345	99.841	100.337	100.833	101.329
110.000	92.865	93.361	93.857	94.353	94.849	95.345	95.841	96.337	96.833	97.329
120.000	88.865	89.361	89.857	90.353	90.849	91.345	91.841	92.337	92.833	93.329