

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. El impacto del coste del suelo en la vivienda se ha estimado en el 30 por ciento de su precio, pero...



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

UN EJEMPLO DE USO DE LAS TABLAS

Sucompramos un solar que determina 3.000 m² de edificación en seis plantas, incluyendo el bajo comunal. Los datos son:
- Plantas: 225.000 ptas/m²
- Precio de venta del m² de solar en la zona: 225.000 ptas/m²
- Precio de venta del m² de solar en la zona: 225.000 ptas/m²
- Precio del m² de plaza de aparcamiento: 75.000 ptas/m²
- Precio de precio de plaza dividido entre 25(=0,25 m²): 3.000 ptas/m²

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

Table with 10 columns representing different price ranges from 40.000 to 125.000 pesetas per m² of built area.

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

Table with 10 columns representing different price ranges from 80.000 to 125.000 pesetas per m² of built area.

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 ejecución de obra nueva, teniendo en cuenta el tipo de ejecución 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 terminar la obra.

En las tablas 1 y 2, se han tomado como coste de construcción superiores a 80000 y 85000 ptas/m², porque los precios de suelo suelen oscilar a estos niveles negativos.

Advertisement for Aguirre Newman Real Estate with the slogan 'Una persona siempre regresa donde encuentra su bienestar' and contact information.

Expansión INMOBILIARIO

Table 1: DE 130.000-175.000 PESETAS / M² EDIFICADO. Table with 10 columns of price ranges and rows for different construction types.

Table 2: DE 180.000-225.000 PESETAS / M² EDIFICADO. Table with 10 columns of price ranges and rows for different construction types.

Table 3: DE 230.000-275.000 PESETAS / M² EDIFICADO. Table with 10 columns of price ranges and rows for different construction types.

Table 4: DE 280.000-325.000 PESETAS / M² EDIFICADO. Table with 10 columns of price ranges and rows for different construction types.

El proyecto de ley avanza en el Parlamento

Una norma legal que influirá en el mercado

El proyecto de ley del suelo, el rechazo de los promotores a una reforma de la legislación, y el consenso político, han dado más poder aún a las comunidades autónomas.

El proyecto de ley del suelo del Gobierno prosiere que se ha resultado de programación y menos liberalización. En buena parte, debido a la sentencia del Tribunal Constitucional que anuló casi toda la ley de 1992. El Alto Tribunal dejó en manos de las comunidades autónomas las decisiones en materia de planeamiento urbanístico y, naturalmente, las cesiones de suelo.

Tras el acuerdo de PP y PSOE para incluir la figura general de agente urbanizador «igiente en la Comunidad Valenciana», que permite a la iniciativa privada...

El aumento del precio de la vivienda se debe al encarecimiento del suelo

Barcelona, San Sebastián y Madrid son, por este orden, las tres ciudades más caras de España. En estas capitales, el coste del suelo llega a alcanzar en las mejores zonas hasta el 60 por ciento del precio de la vivienda, según la Sociedad de Tasación. El encarecimiento del precio del suelo es uno de los motivos que explicaron el aumento del 1,3 por ciento del precio de la vivienda en 1996, según la tasadora que preside José de Pablo.

Sólo en el tercer trimestre de este año, el precio de la vivienda creció un cuatro por ciento respecto al mismo periodo del año pasado. La mayor demanda de viviendas de lujo durante estos meses...

La demanda de inmuebles de lujo y el suelo dispararon el coste en el tercer trimestre de este año

El año pasado de la vivienda libre/coste de la construcción usar precios ajustados», determina para estos meses precios al alza que provocó la carencia del suelo. «Cuanto más grande es ese costo, más caro es el suelo», señala el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1997, recién puesto en el mercado por RAE de Acuña e Ass, e Intec.