

## vivienda

Sandra López Letón 7 FEB 2015 - 00:00 CET

# Se buscan salidas para el suelo urbano

- Apenas se ha construido en el 20% de los 200 millones de metros cuadrados que han costado 145.000 millones a la banca



Suelo urbanizable en el Cañaveral, al sudeste de Madrid.

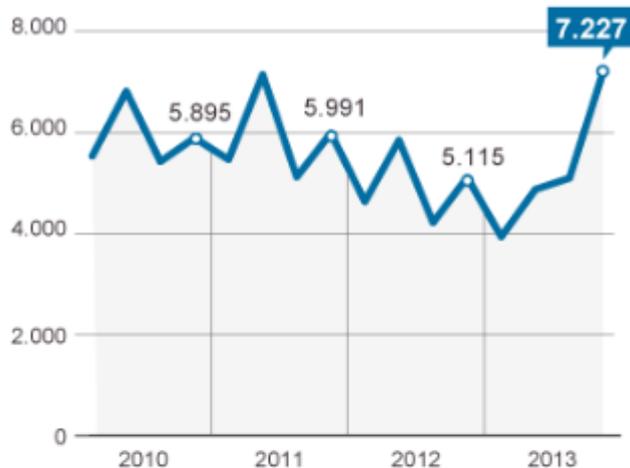
Se vende de todo, edificios de oficinas, centros comerciales, hoteles o viviendas en alquiler, pero casi nadie compra suelo. Urbano poco, y urbanizable, nada. No obstante, el mercado de solares se ha empezado a mover en los últimos dos años, aunque de manera muy desigual. "Hay terrenos con salida en torno a Madrid, Barcelona y la Costa del Sol", aprecia Antonio Ñudi, socio de la consultora Urbe Asesores Jurídicos.

Operadores como la Sareb, los bancos o los fondos de inversión extranjeros se han dado cuenta de que "merece la pena aportar algo de liquidez para abordar proyectos que pueden resultar rentables en zonas muy concretas donde ya se está viviendo cierto déficit de viviendas", explica Ñudi. Prueba de ello es el interés ante las ofertas de suelo público que han salido estos días en zonas céntricas de Madrid.

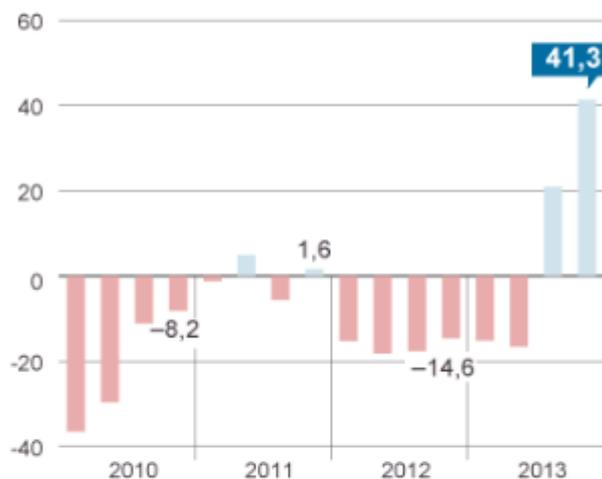
## MERCADO DEL SUELO

### ► Suelo objeto de transacción

Miles de m<sup>2</sup>

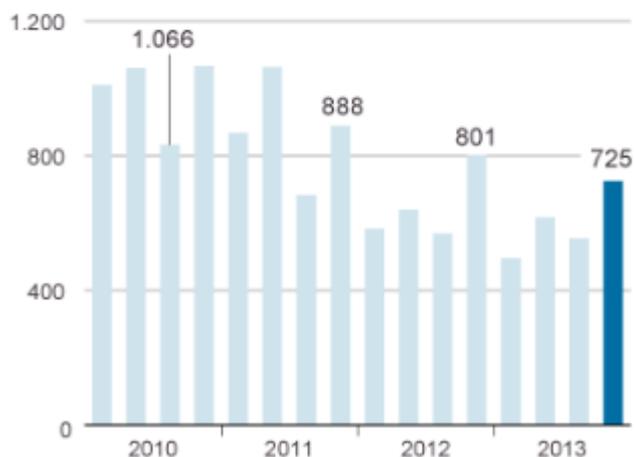


Variación anual (en %)



### ► Valor de las transacciones de suelo

Millones de euros



### ► Precio medio del suelo urbano

Miles de m<sup>2</sup>



EL PAÍS

En esa búsqueda de poner suelo a disposición de los constructores, capaces de satisfacer la demanda potencial de vivienda, el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a través de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados (RAIC), ha puesto en marcha el Banco de Suelo Funcional. "Se trata de empezar los proyectos al revés, viendo la necesidad del cliente ante el bloqueo a la financiación que sigue existiendo", señala José Antonio Pérez, director general del IPE.

Es un registro gratuito de solares abierto al mercado, a disposición de los empresarios de la construcción, sin más restricciones que ser un suelo urbano, con una edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados y que sus propietarios estén predispuestos a que la transacción se realice desde la fórmula de la aportación (su dueño admite la posibilidad de transformar el valor de ese solar en los inmuebles que se construyan en él, ya sean viviendas, trasteros, locales comerciales o garajes). En los

tres meses que lleva en marcha, la iniciativa "ha captado 100.000 metros cuadrados para unas 1.000 viviendas en toda España", cuantifica Pérez.

Una opción es poner a disposición el terreno gratis y cobrar por una parte de las viviendas terminadas

La operativa es de lo más sencilla. Un propietario de un suelo urbano, bien situado y sin cargas, lo pone en venta, y como nadie lo compra, su valor tiende a ser de cero. Si lo aporta a un proyecto que sale adelante y logra que las viviendas construidas se vendan por unos 200.000 euros, al final tendría un beneficio de entre 40.000 y 60.000 euros por casa que acabe vendiéndose.

Se trata de desarrollos residenciales de no más de 100 viviendas con un adecuado equilibrio entre costes y precios, entre producto y nivel de renta de clientes, concluye el presidente de IPE, Marcial Bellido.

"Sareb también se está planteando meter dinero en el suelo. Saben que su objetivo es liquidar activos y que, en algunos casos, si los desarrollan, pueden tener una mejor salida para que los compren los inversores", sostiene Ñudi.

Belén Romana, presidenta de Sareb, aseguraba esta semana en el Senado que están trabajando en finalizar promociones y, también, en la transformación urbanística de suelo. Así, hasta junio, se habían retomado 33 obras con vistas a vender casi 700 viviendas, así como la gestión de casi 6.000 propuestas de desarrollo de terrenos por parte de empresarios inmobiliarios.

También se ha abierto otra vía para reactivar el suelo. Son esos terrenos que, como garantía de los préstamos, acabaron en Sareb y ésta vendió a su vez a fondos de inversión. Ahora, los antiguos propietarios han iniciado conversaciones con estos fondos para ponerlos en valor.

"Han comprado los terrenos y ahora no saben muy bien qué hacer con ellos, por eso estamos intentando llegar a algún tipo de acuerdo para su promoción", explica Antonio Gimeno, presidente de Bigeco, cuyos terrenos acabaron en uno de estos fondos.

**Es improbable que se construyan las tres millones de casas para las que hay suelo urbanizable**

El problema del suelo no resulta baladí. Fueron cerca de 145.000 millones de euros lo que las entidades financieras destinaron a financiar la compra de 200 millones de metros cuadrados de suelo hasta el año 2007. Desde entonces, solo el 20% de esa superficie se ha puesto en valor con las 670.000 viviendas iniciadas, 400.000 entre 2008 y 2009 y 270.000 en los últimos cinco años.

Quedan, por tanto, terrenos donde levantar unos tres millones de casas que, en la mayoría de los casos, no se han desarrollado y será difícil que lo hagan.

"Si no se venden las viviendas existentes en una zona ni tirando los precios, resulta imposible pensar que alguien vaya a comprar suelo allí para acometer nuevas promociones", apunta Fernando Rodríguez de Acuña, director de Proyectos de la consultora RR de Acuña & Asociados. Terrenos, tanto urbanos como urbanizables sin salida alguna, como los que existen, por ejemplo, en la comarca toledana de La Sagra, en municipios como Illescas o Seseña.

Localizaciones en las que, cree Ñudi, "no se va a producir en muchos años esa absorción de suelo. Serán necesarias medidas drásticas para su desclasificación, incluyendo la demolición de obras de urbanización, para devolverlos a su anterior condición de suelos rústicos".

Aunque Sareb atenuó la exposición inmobiliaria con la adquisición de carteras de crédito y activos a las entidades que habían recibido inyecciones de dinero público, los bancos mantienen en sus balances ingentes cantidades de activos inmobiliarios. "Cada vez entran más debido al constante aumento de la morosidad del crédito promotor", recalca Rodríguez de Acuña.

Hasta el pasado 30 de junio, y dejando al margen a Bankia —cuya exposición no resulta equiparable al ser la entidad que más créditos y activos cedió a la Sareb—, los cinco grandes bancos (Santander, BBVA, Caixabank, Popular y Sabadell), mantenían créditos para finalidad inmobiliaria por un importe bruto de 74.000 millones de euros, de los que 18.265 millones se otorgaron para comprar suelo.