

Regresa la especulación al mercado del suelo en capitales y la costa

► La escasez de activos y el interés de los inversores disparan los precios hasta un 60%

LUIS M. ONTOSO
MADRID

En los años de crisis fue uno de los activos con menos atractivo entre los inversores. De hecho, ante la sequía de demanda y la parálisis del sector de la construcción, su valor cayó a mínimos históricos. «El suelo ha pasado de no valer nada hace tres años, puesto que la expectativa de venta era cero, a convertirse en un bien muy preciado», subraya Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director general de operaciones de la consultora RR de Acuña y Asociados, quien asesora a fondos de inversión en sus transacciones en este mercado.

La compraventa de suelo urbano, el sustrato de las promociones inmobiliarias, vuelve a crecer tras nueve años consecutivos de descensos. Y lo hace a un creciente –y a veces vertiginoso– ritmo en aquellas zonas del país en las que la vivienda se ha recuperado con mayor intensidad, especialmente en las áreas más ilustres de las grandes ciudades, como Madrid, y las zonas consolidadas del litoral (Málaga, Palma de Mallorca y Canarias). Tal es así que se está extendiendo una advertencia entre los analistas y agentes del sector: la escasez de suelo finalista –aquel que no requiere tramitación urbanística– en determinadas zonas y el renacido interés de los inversores está produciendo un nuevo «recalentamiento» en los precios de las transacciones, algo no visto desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

El último informe «Tendencias del Mercado» elaborado por Solvia, inmobiliaria de Banco Sabadell, avisa de que esta expectativa de fuerte repunte del importe está incubando operaciones de carácter especulativo. «El hecho de que la oferta de suelo bien ubicado sea escasa en las zonas con demanda, la amplia liquidez en el mercado y la gran competencia en la adquisición de activos comienza a motivar que, en algunos casos concretos, se esté produciendo una compra de suelo con un fin especulativo para su posterior venta con notables incrementos».

En este sentido, el estudio, que no cita la autoría de las transacciones, destaca los casos de los barrios madrileños de Valdebebas y Montecarmelo. En este último, el precio del suelo se ha elevado entre un 40% y un

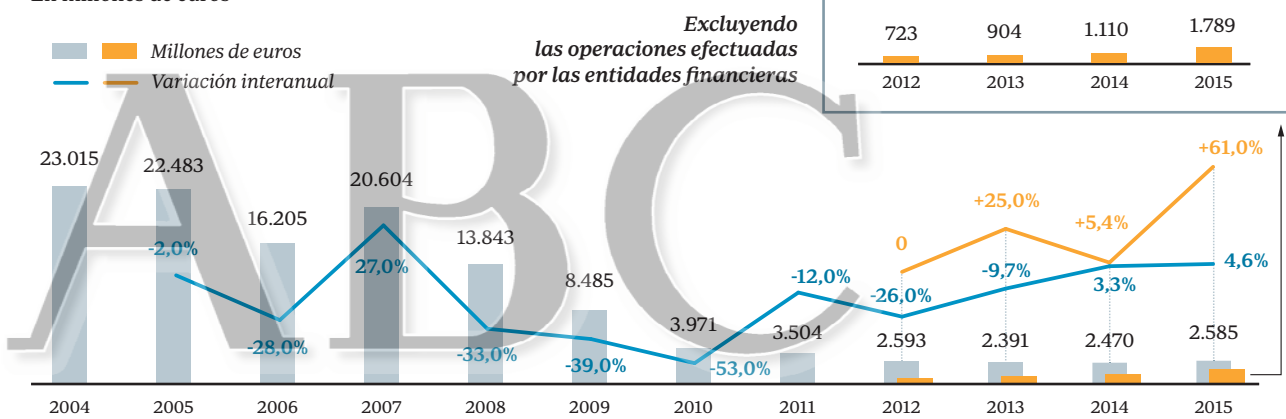
Compraventa de suelo urbano

Variación interanual en porcentaje (%)



Importe de las operaciones de compraventa de suelo urbano

En millones de euros



Fuente: Solvia

ABC

60% hasta los 2.400 euros por metro cuadrado.

Montecarmelo y Valdebebas

Rodríguez de Acuña distingue tres actores en el tablero de juego del suelo: las entidades financieras y los grandes inversores, que han sacado a la venta «de manera escalonada» sus activos, y los fondos de mediano y pequeño ta-

maño, los más proclives a las operaciones especulativas por su posición como inversores que buscan rendimientos altos y a corto plazo. La confluencia de todos ellos ha dado lugar a que tanto la actividad como el valor de estos bienes inmuebles haya aumentado de forma notable si se excluye el efecto estadístico de las operaciones llevadas a cabo por las entidades financieras por

la ejecución de créditos impagados. Así, las transacciones realizadas por los operadores del sector (promotores, fondos y cooperativas) se elevaron un 37% durante 2015 en comparación con el año anterior y un 60% en el del importe.

El presidente de la patronal de los promotores (Asociación Nacional de Promotores Constructores De España),

Las transacciones se elevan a 34.771

La venta de casas logra su cifra más alta en tres años

S. E. MADRID

La compraventa de viviendas aumentó un 15,8% en febrero en relación al mismo mes de 2015, hasta sumar 34.771 operaciones, su cifra más alta en tres años, según informó ayer el Instituto Nacional de Estadística (INE). Con este repunte, la compraventa de viviendas vuelve a tasas positivas después de haberse reducido un 2,9% en enero tras 16 meses consecutivos de alzas interanuales, recoge Ep.

El mercado de segunda mano ha sido el responsable del avance de la compraventa de viviendas en febrero. En concreto, las transacciones sobre viviendas usadas se incrementaron un 21,4% en febrero en tasa interanual, hasta totalizar 26.941 operaciones, frente al retroceso del 0,2% registrado en la compraventa de viviendas nuevas, con 7.830 transacciones. El 89,2% de las viviendas transmitidas por compraventa en el segun-

do mes del año fueron viviendas libres y el 10,8%, protegidas. La compraventa de viviendas libres subió un 16% en febrero en tasa interanual, hasta sumar 31.007 transacciones, en tanto que las operaciones sobre viviendas protegidas avanzaron un 14,3%, con 3.764 transacciones.

Valencia, a la cabeza

En febrero, el mayor número de compraventas de viviendas por cada 100.000 habitantes se dio en Comunidad Valenciana (133) y Baleares (124). Andalucía fue la región que más operaciones sobre viviendas realizó en el segundo mes del año, con 6.476 compraventas, seguida de Cataluña (5.304) y Madrid (5.275).