

SU VIVIENDA

Nº 983.
1 DE
DICIEMBRE
DE 2017

¿CÓMO HA
AFECTADO
EL 'PROCÉS'
AL MERCADO
CATALÁN?

LA COMRAVEN-
TA DOMÉSTICA
DE VIVIENDAS NO
SE HA VISTO MUY
MERMADA, PERO
LA INVERSIÓN
INMOBILIARIA SÍ
QUE HA HUIDO

LUIS PAREJO

ESTUDIO EL SUELO TAMBIÉN SE AGOTA EN EL ENSANCHE DE VALLECAS, DONDE SÓLO QUEDAN SOLARES PARA 2.212 VIVIENDAS P. 4

ESTADÍSTICAS LOS PRECIOS, LAS COMRAVENTAS Y LA FIRMA DE HIPOTECAS COMIENZAN A ATEMPERARSE P. 6

FERIA GRAN EXPECTACIÓN EN TORNO AL SIMA 2018: UN 11% MÁS DE SUPERFICIE CONTRATADA Y UN 4% MÁS DE EXPOSITORES P. 6



EL SUELO TAMBIÉN SE AGOTA EN EL ENSANCHE DE VALLECAS

Un estudio revela que en el PAU del sureste, con capacidad para 28.000 casas, sólo quedan parcelas para 2.212 pisos sobre terrenos que además son de muy difícil salida al mercado

JORGE SALIDO COBO MADRID

El mercado de la vivienda describe una nítida recuperación en los últimos años, pero desde hace meses se cierne una amenaza sobre él: la escasez de suelo finalista. La carestía de esta materia prima se nota, principalmente, en ciudades como Madrid, donde los promotores y expertos inmobiliarios llevan tiempo advirtiendo de los riesgos de la falta de este activo para un crecimiento sano del sector.

La falta de suelo –precipitada por la parálisis de desarrollos urbanísticos– ya había encendido las alarmas en el centro y norte de Madrid. Ahora, este problema se ha extendido al sureste, donde varios ámbitos, planificados hace décadas respetando el crecimiento natural de la ciudad, han caído el limbo administrativo del Ayuntamiento.

La acotada disponibilidad de suelo en el sureste de Madrid queda retratada en un estudio elaborado por Va-

lentin Merino Arquitectos para Madrid Sureste (plataforma que agrupa a las juntas de compensación de Los Berrocales, Valdecarros y Los Cerros) al que ha tenido acceso SU VIVIENDA. Este pormenorizado informe identifica las parcelas de uso residencial colectivo sin construir y en construcción en el Ensanche de Vallecas.

Según Valentín Merino Arquitectos, en este PAU, con capacidad para más de 28.000 viviendas, sólo queda suelo ya para 2.212 pisos (el 7,8% del total), 1.742 de régimen libre y 470 protegidos. Además, el estudio puntualiza que a fecha 1 de noviembre había 752 pisos en construcción, el 70% libres. De este modo, y al actual ritmo de producción de pisos, este gran desarrollo –el más grande con diferencia de los nuevos PAU– quedaría colmatado en tres años, apenas tres lustros después de que llegaran los primeros vecinos.

Para más inri, el cálculo de tres años no es tan sencillo, según **Foro Consultores**. «El poco suelo disponible en el Ensanche de Vallecas tiene difícil puesta en carga al ser solares complicados, con varios propietarios, lo que dificulta el acuerdo de su venta (hasta 1.880 de las viviendas están planificadas en suelos en proindiviso); y terrenos de propiedad municipal, cuyos gestores no están por la labor de ponerlo en el mercado», avisa **Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores**.

VPO, GRAN VÍCTIMA

La vivienda protegida es, a buen seguro, la gran víctima de la escasez de suelo. Esta tipología suele ser la que primero se promueve y vende en los nuevos ámbitos, por lo que la parálisis urbanística lastra su presencia en el mercado. Del poco suelo que queda disponible, por ejemplo, en el PAU de Vallecas sólo el 21% es para VPO. **OLMO CALVO**

Otra de las circunstancias que frenan la oferta de suelo es que los dueños de los terrenos vacantes proclives a vender prefieren retrasar su comercialización ya que cada día que pasa su activo se revaloriza. En ese sentido, un conocedor del mercado en el Ensanche de Vallecas especifica que el coste del metro cuadrado edificable ronda hoy los 800 euros, mientras que hace tres años cotizaba a 375 euros.

Ante este panorama, **Corral** avisa de que la situación es «alarmante» y se está «estrangulando el sector de la obra nueva». Aclara que la única zona próxima donde aún hay suelo es El Cañaveral. «Eso sí», añade, «casi todo libre ya que el protegido se está agotando».

Este agotamiento del suelo –y liquidación a medio plazo– en el Ensanche de Vallecas provocará, como concluye el estudio, «un incremento del precio de la vivienda libre, un aumento de la demanda insatisfecha y la expulsión de población de Madrid».

PRECIOS DE LA VIVIENDA AL ALZA

Basándose en estas advertencias, desde Madrid Sureste se indica que resulta «imprescindible el desbloqueo de las actuaciones del sureste». Estas fuentes ponderan que los nuevos desarrollos permitirían el acceso a miles de hogares a vivienda protegida –más de la mitad del suelo está destinado a este régimen– y libre en condiciones asequibles. «El incremento del stock relajaría las tensiones en los precios en propiedad y en alquiler», esgrimen.

Siendo consciente de la falta del suelo, Daniel Cuervo, director gerente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), habla de una «situación muy complicada». «Madrid tiene una necesidad anual de vivienda nueva de 13.000 unidades y queda suelo finalista para unas 18.000, concentrado en el Ensanche de Vallecas, Villaverde, El Cañaveral y Valdebebas», estima. «Estos datos», añade, «indican la necesidad inmediata de tramitar zonas como Madrid Nuevo Norte y la Estrategia del Sureste».

Cuervo incide en que una ciudad como Madrid no puede permitirse que los desarrollos del Sureste estén parados por el Ayuntamiento porque «representan la única oportunidad para que los jóvenes puedan acceder a una casa, en compra o alquiler, acorde a sus ingresos». «La aprobación de la Estrategia del Sureste y otros ámbitos posibilitará que se salga materia prima suficiente como para relajar los precios del suelo y de la vivienda», sostiene.



www.avellanar.com

Tel: 916 624 495

**COMPRAMOS EDIFICIOS
RESIDENCIALES EN MADRID
CON Y SIN INQUILINOS**

**DISCRECIÓN
PAGO AL CONTADO**