

Sociedad de Tasación actualiza el Mapa del “Tiempo Urbanístico”

La vivienda tira del suelo

- El Mapa del “Tiempo Urbanístico” incorpora la variación del precio de la vivienda nueva para conocer su influencia sobre el mercado del suelo
- Los grandes núcleos urbanos, que registran mayores incrementos del precio de la vivienda, manifiestan mayor actividad en el mercado de suelo finalista
- Sociedad de Tasación vuelve a señalar la necesidad de un análisis riguroso, minucioso y local, dada la heterogeneidad del mercado

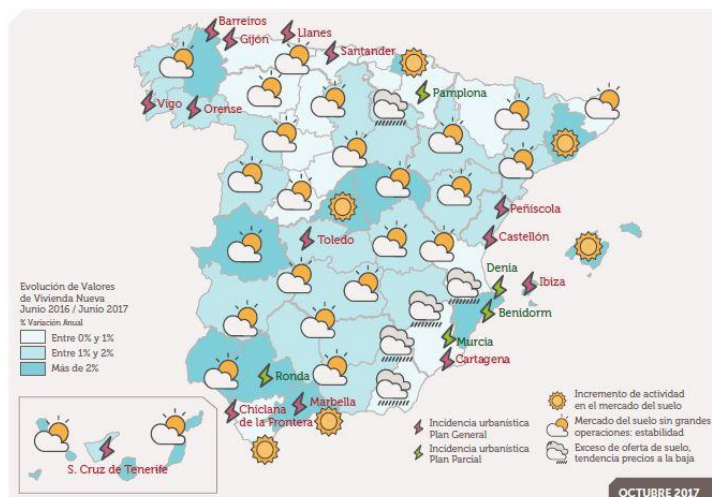
Madrid, 25 de octubre de 2017.- [ST Sociedad de Tasación](#) ha publicado el mapa del “Tiempo Urbanístico”, que ofrece una visión global de la situación del mercado del suelo en España. En esta ocasión, el mapa incorpora gráficamente la variación interanual de valores de vivienda nueva, lo que permite analizar la relación entre ambos indicadores.

En líneas generales, el mercado del suelo residencial a nivel nacional está marcado por una fuerte heterogeneidad, lo cual pone de manifiesto la importancia del análisis local tanto por la relación de la variación del precio de la vivienda con las operaciones de suelo como por la influencia de la situación urbanística. Actualmente, la demanda de vivienda en ciertas zonas es mayoritariamente de reposición e inversión y esto se traslada a una demanda de suelo finalista y, por tanto, a su precio. Tal sería el caso de Madrid, Barcelona y Baleares.

Por contraposición, en otros puntos de la geografía, el precio de la vivienda o bien no sube o lo hace tímidamente, y el mercado de suelo no muestra variaciones. Generalmente esta situación se aprecia en las regiones en las que la oferta de suelo es abundante o existe un stock de suelo importante no necesariamente en oferta, o bien se registran incidencias urbanísticas, como puede ser el caso de Castilla y León o Castilla-La Mancha.

Mapa del “Tiempo Urbanístico”

Situación del Mercado del Suelo en España y Alertas Urbanísticas



A continuación, analizaremos la situación en cada una de las Comunidades Autónomas, sintetizando la evolución por zona:

Las Comunidades del noroeste peninsular, Galicia y Asturias, presentan una situación estable: la oferta de suelo es baja, con ligeros incrementos en su valor pero sin grandes operaciones urbanísticas. Esta situación es similar en las Comunidades adyacentes como Castilla y León y Cantabria. A pesar de la estabilidad, se registran casos concretos de incidencias de planes urbanísticos, entre los que cabe destacar los de Vigo, Orense, Barreiros, Gijón, Llanes y Santander.

En lo que se refiere al País Vasco, se mantienen las previsiones de estabilidad del mercado, con algún repunte en la actividad de suelo en Donostia. En esta región se aprecian menores oscilaciones que la media debido a un desarrollo más racional y ajustado en su momento a la demanda. Estas condiciones de mercado llegan hasta el norte de Navarra y Pamplona, con ligeros repuntes de actividad, especialmente en la capital, pese a que se mantiene una importante bolsa de suelo. Sin embargo, el sur de Navarra registra una suave tendencia del precio del suelo a la baja, que se extiende también al mercado de La Rioja, a excepción de algún repunte en zonas consolidadas de las principales ciudades.

Esta situación es similar a la que encontramos en Aragón, donde además de la tendencia general de precios a la baja salvo en puntos concretos de los principales núcleos de población, cabe señalar que existe una importante bolsa de suelo vacante. Como ya se señaló en la anterior edición del Mapa del “Tiempo Urbanístico”, la zona más sensible en la Comunidad es el barrio de Arcosur en Zaragoza, que cuenta con suelo directamente edificable para la construcción de 21.150 viviendas, de las cuales se han edificado solo 15 parcelas y todavía hay viviendas en venta. Teniendo en cuenta que esta zona linda con el barrio Valdespartera, de nueva creación y donde se empezaron a ocupar 9.687 viviendas en 2008, así como que la capital aragonesa tiene una población de aproximadamente 700.000 habitantes, sólo con esta oferta se podría cubrir la demanda de vivienda nueva en Zaragoza durante casi una década al ritmo actual de absorción.

Cataluña merece una especial atención ya que presenta una notable heterogeneidad, una situación que parece consolidarse pero que genera importantes dudas debido al impacto que la incertidumbre política puede generar sobre la economía. La Ciudad Condal sigue destacando respecto al resto de la región, siendo uno de los motores de la reactivación del mercado del suelo. Por el contrario, el norte de la comunidad, especialmente Girona, es un mercado casi paralizado, sin oferta de suelo disponible ni operaciones y, consecuentemente, con poco desarrollo de suelo. El resto de Cataluña presenta cierto estancamiento, con menor dinamismo que la provincia de Barcelona.

Del mismo modo, Madrid parece consolidar un mercado también heterogéneo, liderado por la capital, como pasa en Cataluña, aunque en este caso sin los posibles efectos de la incertidumbre política. Se podría decir que la actividad crece en base a la cercanía con el centro de la Capital: la escasez de suelo en el interior de la M-30 conlleva un claro repunte del valor del suelo destinado al uso residencial y terciario.

Otra de las regiones con mayor complejidad en el mercado del suelo es la Comunidad Valenciana. Aunque en general se ha registrado una evolución plana, todavía existe una ligera tendencia a la baja. Sin embargo, por un lado, detectamos un repunte de actividad en suelos ubicados en zonas consolidadas de la ciudad de Valencia. Por otro, y frente a la última edición del Mapa del tiempo urbanístico, las previsiones para Alicante son más favorables, con una tendencia a estabilizar el mercado residencial y ligero repunte de precios de vivienda. No obstante, esta situación aún no se ha trasladado al suelo, debido al importante stock (bolsa de suelo) aún existente y las incidencias urbanísticas en algunos de sus principales municipios.

En las Islas Baleares se consolida tanto el aumento de la demanda como el incremento de los precios, sobre todo en las zonas costeras, especialmente en Ibiza, pese a la incertidumbre urbanística que genera la situación de su planeamiento.

La situación del mercado en Castilla-La Mancha difiere diametralmente del mercado balear, donde hay una alta disponibilidad de suelo sin que esté previsto su desarrollo. En cuanto a los precios, los valores alcanzados en suelos urbanizados se sitúan próximos los niveles de los suelos rústicos. Asimismo, cabe destacar el caso de Guadalajara donde en alguna zona encontramos varias fases y sectores donde se han vendido viviendas por debajo de su coste de construcción, promovidas por entidades financieras. Junto con Castilla y León, se trata de una de las zonas más lejos de alcanzar la recuperación.

En Andalucía se consolida la situación del mercado, paralizado en general. Sin embargo, se han detectado repuntes significativos y mayor actividad en ciertas ubicaciones de la Costa del Sol (Málaga) y la Costa de la Luz (Cádiz), así como en Sevilla capital. Se mantiene la baja actividad y una dinámica de mercado lenta en la zona de Andalucía más oriental, especialmente en Almería.

En lo que respecta a Extremadura, la situación del mercado es similar a la media en Andalucía, sin mucha actividad en el mercado del suelo.

Por último, Canarias tiene un nivel de suelo disponible alto con una actividad con tendencia plana o aún a la baja en muchas zonas.

Conclusiones

Sociedad de Tasación concluye en base a este estudio que los repuntes en el mercado del suelo son consecuencia de una mayor demanda de vivienda, dos fenómenos que van ligados directamente al alza en los precios de cada uno de estos mercados. En segundo lugar, la heterogeneidad del mercado demanda un rigor exhaustivo en el análisis de cada localización y exige estar al día sobre las leyes sectoriales y el planeamiento urbanístico local.

Este análisis forma parte del esfuerzo realizado por Sociedad de Tasación para elaborar anualmente un estudio comparativo de la Legislación Urbanística de las distintas Comunidades Autónomas. En las sucesivas ediciones hemos ido incorporando las novedades que han aparecido, manteniéndose el objetivo inicial que consiste en tratar de localizar, ordenar y relacionar la gran dispersión normativa vigente en esta materia. Próximamente emitiremos el informe correspondiente a 2017.

ST Sociedad de Tasación es una empresa independiente experta en valoraciones de todo tipo de bienes, especialmente activos inmobiliarios. Creada en el año 1982 es la primera sociedad de tasación nacida en España, ha realizado más de tres millones de tasaciones con un valor tasado superior a los dos billones de euros. Es líder en la generación de información y estadísticas inmobiliarias, creando en el año 1986 el primer índice de precios de vivienda publicado en España.

Las empresas del Grupo Sociedad de Tasación ofrecen gran variedad de servicios en el ámbito inmobiliario: tasaciones para mercado hipotecario (ECO), valoraciones RICS, AVM, valoraciones por modelos estadísticos, Asesoramiento en Valor de Carteras, Certificaciones Energéticas, Consultoría Urbanística, Project Monitoring y desarrollos informáticos aplicados al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 13 delegaciones, 250 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros). Puede obtener más información en www.st-tasacion.es.

Contacto de Prensa de ST Sociedad de Tasación:

ATREVIA

Paloma Mora / Luis Rejano

pmora@atrevia.com

lrejano@atrevia.com

Telf.: +34 91 564 07 25