

Residencial

## El oligopolio del suelo: diez ciudades concentran el 55% de la promoción en marcha en España

El inmobiliario alerta de que la concentración poblacional en las grandes ciudades será un fenómeno que irá a más en los próximos años, lo que, unido a la falta de suelo finalista, tensiona la demanda.

J. Izquierdo/ Madrid  
31 may 2018 - 16:33

El dato es concluyente: diez ciudades concentran el 55% de la promoción residencial en marcha en España. Es todo un *oligopolio* municipal del suelo, que nota ya la tensión de la demanda ante la falta de terreno finalista que desarrollar y el retraso de las administraciones a la hora de aprobar las licencias de obra. “La concentración poblacional en las grandes ciudades es un fenómeno que irá a más en los próximos años”, vaticina Sergio Gálvez, director de estrategia e inversión de la promotora Aedas Homes en el marco de una conferencia Salón Inmobiliario de Madrid (Sima) sobre el suelo y su mercado estratégico.

El ejecutivo de la cotizada española explica, asimismo, que los retrasos en las licencias en algunas ciudades pueden alargarse hasta los diez meses. Gálvez lamenta que “cualquier retraso que sufre la cadena de producción es evidente que eso depende en un mayor precio de venta para el cliente final”.

El directivo de Aedas, que cree que “aún queda mucho camino por recorrer en la administración sobre la agilidad en las licencias”, estuvo acompañado en la mesa por Ignacio Ocejo, socio de Kronos Homes. El directivo de la promotora española ha puesto la lupa sobre la financiación: “la situación del mundo financiero ha cambiado drásticamente con el nuevo ciclo; en el anterior, la oferta podría ser cuatro veces mayor”.

Sin embargo, Ocejo se ha mostrado favorable a que la financiación de suelo esté actualmente “mucho más controlada” porque se sigue pudiendo obtener capital en condiciones razonables. “No creo que éste sea un problema, los propios bancos están proactivos en financiar; el problema está más en que el número de entidades es más pequeño”, apunta el directivo de Kronos.

## **La concentración poblacional en las grandes ciudades es un fenómeno que irá a más en los próximos años**

El director comercial de la tasadora Tinsa, Pedro Soria, se ha mostrado más preocupado que sus compañeros de mesa sobre el suelo y su calentamiento. “El valor del suelo debería ser consecuencia de la vivienda y estamos empezando a pensar ya que el valor de la vivienda tiene el valor del suelo”, destaca. “En algunos sitios hay ya topes de precios en suelo”, apunta Soria, que “ya sólo queda aumentar el precio de la vivienda si queremos lograr los márgenes de rentabilidad deseados”. En caso de continuar con el aumento de los precios de los suelo, el ejecutivo de Tinsa ve un “riesgo”, no obstante, el mercado podría a ser más rentable por la parte de la inversión en suelo que en la propia tarea de la promoción de viviendas.

España vuelve a mejorar sus tasas de visados para vivienda nueva, pero aún queda lejos de las más de 800.000 de los años más activos del *boom* de los 2000.

Al respecto, Ocejo explica que “en un escenario de estabilidad y comparando con el ciclo anterior” una subida de la obra nueva a ritmos del 25% y 30% sería “positiva”. “Un mercado sano para mí debería poder construir entre 130.000 y 160.000 viviendas cada año en España”, ha apostillado el socio de Kronos Homes.