



Iniciar sesión

Mejores Másteres 2018
EL MUNDO
 Derecho Especializado

Nº1	International Sports Law ISDE
Nº2	Propiedad Industrial e Intelectual (Luzcámez), Universidad de Alicante
Nº3	Prácticas Jurídicas Laboral Centro de Estudios Garrigues
Nº4	Derecho de las TIC, Redes Sociales y Propiedad Intelectual ICAI-SCADE
Nº5	Derecho de las Telecomunicaciones Univ. Carlos III de Madrid



3,055
Seguidores



Última revista

NUM. 197, diciembre 2019

Descargar revista en PDF



Formación Economist & Jurist

Inicio » Mercado Inmobiliario » Evolución de la inversión inmobiliaria en España tras las elecciones del 28 de mayo de 2019. La importancia de la estabilidad política.



Evolución de la inversión inmobiliaria en España tras las elecciones del 28 de mayo de 2019. La importancia de la estabilidad política.

Descargue el artículo en PDF aquí



Por Susana Sandin Llorente. Abogado y Executive MBA.Socia fundadora de SANDIN ABOGADOS. Real Estate.

En breve: La estabilidad política es uno de los factores determinantes para los inversores a la hora de elegir dónde invertir su dinero. Es necesario un gobierno estable (formado por un solo partido o por varios en coalición), que dé seguridad jurídica, y que dialogue e interactúe con los ciudadanos, empresarios, agentes sociales, y con las otras estructuras de poder gubernamentales.

Sumario

1. INTRODUCCIÓN.
2. SITUACIÓN ACTUAL
3. MADRID
4. MALAGA
5. VALENCIA
6. BARCELONA
7. CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El presente artículo analiza las localizaciones que han atraído las mayores operaciones de inversión inmobiliaria en España tras las elecciones del pasado mayo, coincidiendo con la aprobación de ambiciosos proyectos urbanísticos por Consistorios constituidos por un gobierno local de coalición.

Empezaremos abordando la importancia de la formación de gobierno en cualquier estructura de Estado, que dé estabilidad política y seguridad jurídica. Posteriormente, hablaremos de tres ciudades españolas, en las que, tras constituirse los respectivos gobiernos de coalición, se han aprobado los más ambiciosos proyectos urbanísticos hasta la fecha, y se analizará su impacto en la ciudad, así como el interés de los inversores inmobiliarios que, desde junio pasado, han adquirido grandes extensiones de suelo.

La estabilidad política es uno de los factores determinantes para los inversores a la hora de elegir dónde invertir su dinero. Es necesario un gobierno estable (formado por un solo partido o por varios en coalición), que dé seguridad jurídica, y que dialogue e interactúe con los ciudadanos, empresarios, agentes sociales, y con las otras estructuras de

Audiencia: **317 UU**
 VPOE (beta): **2 €**
 Autor:
 Google Rank: **3**
 Documento: **2/5**

País: **España**
 Tipología: **Medios Online**
 Ranking: **4**
 Fuente Datos: **Alexa**



Reciente Temas

Economist & Jurist

GLOBAL
Economist & Jurist

fiscal & laboral

Bar & Restaurante

poder gubernamentales.

SITUACIÓN ACTUAL

Tras las elecciones del pasado mayo, Madrid, Málaga y Valencia, han constituido sendos gobiernos de coalición, con vocación de estabilidad, de interlocución e interacción con la sociedad, y ello ha facilitado la reactivación y aprobación de numerosos proyectos urbanísticos que supondrán para sus ciudades la regeneración urbana y ambiental, la mejora de la movilidad y más zonas verdes, mediante importantes inversiones para los próximos años, en vivienda, infraestructuras, servicios públicos, ecología, medioambiente y creación de empleo.

Grandes promotoras, SOCIMIs, y inversores institucionales, directamente o a través de promotoras por ellos lideradas, han actuado con rapidez, apostando por estos proyectos, como veremos más adelante.

MADRID

Madrid ha aprobado inicialmente el plan "Madrid Nuevo Norte" con una superficie superior a 3 millones de m² a lo largo de 5,6 km de norte a sur, que transformará el norte de la ciudad, desde los alrededores de la Plaza de Castilla hasta la proximidad del monte de El Pardo.

Más del 70% de la superficie final se destinará a usos públicos. El resto, a uso terciario y residencial, donde se prevé la construcción de 10.500 viviendas, de las que el 24% serán VPO. Se construirá la nueva Estación de Chamartín, que se convertirá en el principal centro de operación de alta velocidad de España, y desde la que se articulará una potente e innovadora red de transporte público.

Se estima que la ejecución de "Madrid Nuevo Norte" generará un total de 117.792 empleos. Una vez concluido, y en funcionamiento, se crearán 94.050 empleos. El impacto económico de este proyecto se ha calculado en 18.200 millones de euros.

Además de este proyecto, Madrid cuenta con varios planes urbanísticos ubicados en el Sureste de la capital (Los Berrocales, Valdecanos, Los Cerros, Los Ahijones, El Añaverl) en los que está trabajando el equipo de gobierno, donde se construirán un total de más de 110.000 viviendas (50.000 VPO). Suponen una inversión de más de 16 billones de euros, y generarán 965.000 puestos de trabajo.

En los Berrocales están presentes Santander, CaixaBank, Pryconsa, Lyberbank y Habitat (adquirida por el fondo BAIN CAPITAL). Recientemente ha trascendido en la prensa, el interés de AEDAS (cuyo accionista mayoritario es el fondo estadounidense CASTLELAKE), de KRONOS (controlada por el fono KRONO HOMES) y de VIA CELERE (perteneciente al fondo norteamericano VÄRDE PARTNERS) que concurrirán juntos a la subasta de la finca sita en este Plan, conocida como LA FORTUNA, con una superficie superior al millón de m².

MALAGA

El Ayuntamiento de Málaga aprobó a finales del pasado mes de mayo, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de "La Térmica", cuyos promotores son el fondo GYNKO asociado con la promotora ESPACIO MEDINA, junto con el Ayuntamiento. Tiene una superficie de 115.944 m² pendiente de desarrollar, junto a los de Torre del Río, en la zona Oeste de Málaga, lo que completaría ese tramo de la fachada litoral.

Dicha superficie se destinará a uso residencial, hotelero y de oficinas. Se prevé la construcción de 273 VPO, y 597 viviendas libres. A zonas verdes, equipamientos y viales, se destinarán 90.000m². Según el Consistorio, las primeras obras de urbanización requerirán una inversión de 22 o 23 millones de euros, y comenzarán previsiblemente a finales del 2021.

Recientemente METROVACESA ha iniciado las obras de construcción de Picasso Towers, incluidas en este PERI. El proyecto ocupa una superficie total de 86.963m² y está formado por tres edificaciones residenciales de 21 plantas cada una que configurarán un nuevo paisaje urbano del litoral oeste de la ciudad, así como también, permitirá recuperar antiguos enclaves situados en esta zona. Estas actuaciones supondrán una inversión total para la ciudad de 225 millones de euros y generarán más de 1.500 puestos de empleo directos e indirectos.

Audiencia: **317 UU**
VPOE (beta): **2 €**
Autor:
Google Rank: **3**
Documento: **3/5**

País: **España**
Tipología: **Medios Online**
Ranking: **4**
Fuente Datos: **Alexa**



En los últimos meses, importantes inversores inmobiliarios han adquirido suelo en Málaga. En el caso del residencial, recientemente hemos conocido el interés de AQ ACENTOR (promotora perteneciente al fondo AQUILA CAPITAL) para adquirir 50.000m2 de suelo donde construirá 500-600 viviendas. La promotora **URBANIA** INTERNATIONAL ha comprado a GIA (promotora perteneciente a UNICAJA), los derechos para construir 1.895 viviendas en el futuro barrio "Sánchez Blanca". La SOCIMI, GALERIAS COMERCIALES, ha comprado varios suelos de más de un millón de m2 en Málaga y provincia.

VALENCIA

El proyecto urbanístico "Valencia Parque Central", operación de transformación urbana y de desarrollo ferroviario, es la más importante que se acomete en la ciudad hasta la fecha, y supone una inversión de más de 2.000 millones de euros.

Su desarrollo implica la recuperación de los terrenos ocupados por las vías del tren que separan en dos la ciudad por el centro y el sur, que quedarán integradas gracias al soterramiento del ferrocarril.

El proyecto aportará a la ciudad 11.000 m2 para espacios verdes, nuevos espacios para nuevos equipamientos, y 230.000 m2 de nuevo suelo para construcción residencial, previendo la construcción de hasta 1.000 VPO.

Recientemente, la promotora cooperativa PRYGESA (GRUPO PRYCONSA), se ha adjudicado 3.507m2 de suelo, donde prevé construir 93 viviendas.

Otro proyecto destacado sería el de Metrovacesa en Benimaclet, con una inversión de 280 millones de euros, que prevé la construcción de 1.345 viviendas (404 VPO).

La promotora QUABIT ha comprado recientemente, suelo en Valencia para uso residencial, que doblará el número de nuevas viviendas que construirá en los solares adquiridos en la ciudad a finales del pasado año donde prevé construir 53 viviendas.

Otros proyectos urbanísticos de menor tamaño pero relevantes para la ciudad, están avanzando con más dificultades por las diferencias entre los partidos que forman el gobierno municipal. Pero existe un compromiso del municipio y de la Comunidad de diálogo e interacción con todos los agentes implicados en los mismos. Un ejemplo es la transformación del Barrio del Cabanyal que contempla la construcción de más de 1.000 viviendas, de las que el 60 % serán Viviendas de Protección Pública (VPP).

BARCELONA

El gobierno municipal de coalición entre Barcelona en Comú y el PSC, deberá afrontar la difícil tarea de completar el desarrollo y ejecución del extenso y ambicioso proyecto "de la Marina del Prat Vermell", y para ello será necesaria una mayor interlocución con los distintos agentes del sector, y muy especialmente los promotores, incluidos las grandes promotoras y fondos. El PSC podría crear un escenario más favorable para alcanzar acuerdos entre ambas partes, lo que daría un impulso necesario al proyecto que se aprobó en 2006.

El proyecto urbanístico de "la Marina del Prat Vermell", en la Zona Franca de

Barcelona, que hasta el inicio del desarrollo de este proyecto era una zona industrial, se aprobó hace más de 10 años y está en una fase de ejecución inicial debido a su complejidad y a la elevada inversión que requiere. El proyecto se divide en 14 sectores que deben desarrollarse a través de un PMU (planeamiento derivado previo a la ejecución). Actualmente, el Sector 10 (por su ubicación central) y el 8 están en ejecución, con el fin de dotarlo de una nueva red vial y generar los primeros solares para construir vivienda protegida (ya se han construido 100). El siguiente en ejecución será el Sector 14.

El responsable del desarrollo y ejecución del proyecto es la empresa pública Barcelona Gestió Urbanística (Bagursa) a la que el Consorci de la Zona Franca ha cedido la gestión de sus terrenos. Alcanza una superficie de 80Ha, incluye uso residencial, instalaciones de uso productivo, equipamientos públicos, y zonas verdes. Se prevé la construcción de 10.800 viviendas (5.184 VPO y 1.000 dotacionales).

Audiencia: **317 UU**
VPOE (beta): **2 €**
Autor:
Google Rank: **3**
Documento: **4/5**

País: **España**
Tipología: **Medios Online**
Ranking: **4**
Fuente Datos: **Alexa**

Los grandes fondos podrían estar interesados en la adquisición de terrenos, sin embargo, hasta esta fecha, no ha trascendido la existencia de negociaciones ni acuerdos de adquisición. Sí hemos conocido la compra de 70.000m2 de suelo por el fondo AQ ACENTOR (filial del fondo alemán AQUILA CAPITAL) donde prevé construir 650 viviendas y destinar 14.700m2 a oficinas.

Solvía es propietaria de distintos solares en los sectores en ejecución. El Ministerio de Fomento es otro interesado en adquirir suelo para la construcción de viviendas de protección oficial.

CONCLUSIONES

El volumen de inversión inmobiliaria repercute positivamente en el nivel de actividad económica de las ciudades, y genera la creación de empleo. Según el INE, entre 2014 y 2018, el sector de la construcción fue el componente del PIB que más creció (un 36%) frente a la industria (16,8%) y servicios (14%). Según la EPA, la construcción empleó 1.281.400 ocupados en el 1T 2019, un 11,25% más que el año anterior. Para que ello sea posible, es necesario formar gobiernos estables que creen un marco de seguridad jurídica y certidumbre necesarias para captar la confianza del inversor.

 [Compartir en Facebook](#)  [Compartir en Twitter](#)
 [Compartir en Google+](#)  [Compartir en LinkedIn](#)

Descargue el artículo en PDF aquí



SÍGUENOS! Seguir a @EconomistJurist



ISDE **MASTER CORPORATE FINANCE** LÍDER EN RANKING NACIONALES [solicite información >>](#)

DEJA UN COMENTARIO

Tu dirección de email no será publicada. Required fields are marked *

Nombre *

Email *

Sitio Web

He leído y acepto la Política de privacidad *

Audiencia: **317 UU**
VPOE (beta): **2 €**
Autor:
Google Rank: **3**
Documento: **5/5**

País: **España**
Tipología: **Medios Online**
Ranking: **4**
Fuente Datos: **Alexa**

Guardar mi nombre, correo electrónico y sitio web en este navegador para la próxima vez que haga un comentario.

Publica Comentario

Guardar mi nombre, correo electrónico y sitio web en este navegador para la

Contenidos relacionados

Ver Todos >>



El riesgo de usar los datos generalistas

01/12/2019



Visualeo, la startup española que verifica a distancia cualquier producto o propiedad

16/10/2019



Comprarcasa se consolida en Galicia con una tercera oficina en Pontevedra, la primera en formato experience

16/10/2019



TM Grupo Inmobiliario, especializada en la construcción y promoción de viviendas de segunda residencia en la costa, celebra su 50 aniversario

24/09/2019



Vivienda, salarios y ahorros. Elementos para un análisis

01/09/2019

Ver más contenidos en esta categoría >>