

ESPECIAL MERCADO INMOBILIARIO

CONSTRUCCIÓN**LOS FONDOS DE INVERSIÓN REACTIVAN EL SECTOR****DIAGNÓSTICO**

EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA VUELVE A CRECER DE MANERA SOSTENIDA PERO MÁS PRUDENTE EN UN CONTEXTO DONDE EL SUELO Y LA VIVIENDA HAN VUELTO A AUMENTAR DE PRECIO Y SE HAN CONVERTIDO EN UN ACTIVO ESTRATÉGICO Y NO TÓXICO COMO ANTAÑO. TRES EXPERTAS DE SUE ABOGADOS ANALIZAN LAS NUEVAS CONDICIONES DEL MERCADO



Antonia Magdaleno,
Beatriz Carbonell y
Sonia Gimeno.

POR JOSÉ MIGUEL VIGARA

La experiencia acumulada por tres abogadas especialistas en Derecho Concursal como son Antonia Magdaleno, Beatriz Carbonell y Sonia Gimeno durante los años de la crisis les permite ofrecer un certero diagnóstico sobre la actual situación del mercado inmobiliario, y por extensión, del sector de la construcción en la Comunitat Valenciana. Para Antonia Magdaleno, socia fundadora de SUE Abogados y Economistas, los agentes más activos del sector hoy son los fondos de inversión, de titularidad internacional y nacional, que operan en el sector residencial y también en el logístico e industrial. Estas compañías, de implantación mundial, han aterrizado en València, como ya ocurrió en Barcelona y Madrid, para trabajar en cuatro líneas de negocio: adquirir inmuebles sin acabar o incluso terminados con el fin de finalizarlos y comercializarlos; invertir en PAI's que no habían culminado su desarrollo urbanístico por los problemas derivados de la crisis; operar en las bolsas de suelo residencial e industriales disponibles en la capital de la Comunitat, en los municipios de la costa o en polígonos del área metropolitana como Lliria, Chestre o Loriguilla; y debido al poco atractivo que ofrecen otros sectores económicos, invertir en vivienda que será destinada al alquiler como primera residencia o como disfrute de los turistas o los valencianos, en tanto que vivienda vacacional.

La radiografía realizada por estas abogadas concluye que ha pasado una década desde el inicio de la crisis en 2007, y el stock de vivienda y de suelo procedente de los procedimientos concursales o de la banca, «prácticamente se ha agotado». Esto ha provocado que vuelva a ser atractivo invertir en la vivienda o en el suelo disponible, y que haya aumentado el precio de los inmuebles. El presente también pasa por un repunte del mercado del alquiler dado el poco interés ofrecido por la banca a los pequeños inversores, lo que ha llevado al ahorrador a preferir adquirir una vivienda para alquilarla y obtener beneficios superiores a tener el dinero en el banco. En esa línea, también se ha detectado un incremento de la inversión extran-

EL PROBLEMA DE LOS PAIS FANTASMAS**SUELO A MEDIO URBANIZAR**

► La administración autonómica prepara una modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup). La meta es reactivar los PAIs paralizados desde hace años con nuevas reparcelaciones o subdivisiones.

REPARCELACIÓN INVERSA

► Una medida prevista en la futura Lotup es la reparcelación inversa que permitirá retrotraer a su situación jurídico-real inicial los terrenos sobre los que la reparcelación ha decaído en virtud de una decisión administrativa o judicial.

EL AYUNTAMIENTO RESOLVERÁ

► La reparcelación inversa precisará que exista un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad. Se aplicará cuando el ayuntamiento resuelva la adjudicación del PAI.

jera tanto en vivienda como en oficina o suelo ya que la Comunitat Valenciana, por ejemplo, ofrece una estabilidad o seguridad que no brindan hoy Cataluña u otros potenciales competidores de España como son el Norte de África o de Sudamérica.

Por ello, existe una demanda, que ha generado una reactivación en el mercado residencial y en la propia actividad constructiva tanto en València ciudad como en el resto de la Comunitat, especialmente en los municipios y ciudades turísticas del litoral. Ahora bien, Sonia Gimeno indica que pese a esta aceleración del sector, «las condiciones económicas actuales en cuanto a empleo y financiación disponible para los potenciales compradores, no hacen pensar que vayamos a cometer los mismos errores del pasado en cuanto a que se produzca una nueva burbuja inmobiliaria en los próximos años». Entre otros factores, apunta Beatriz Carbonell, «porque las entidades bancarias hoy no conceden financiación tan alegremente como en el pasado, porque existen más mecanismos de control en las operaciones de compra-venta que antes de la crisis y porque todos hemos aprendido, de modo que los consumidores también se han vuelto más exigentes a la hora de reclamar derechos y garantías». A largo plazo, Antonia Magdaleno muestra sus recelos de que no vuelva a haber especulación porque «somos un país cuyo tejido industrial no es suficientemente fuerte». Con todo, la coyuntura actual vaticina un crecimiento sostenible y prudente del sector inmobiliario valenciano a corto y medio plazo, en un contexto en el que los activos del suelo «se entienden como un activo estratégico, y no tóxico como hasta hace unos pocos años; y en el que los suelos disponibles son suelos finalistas, que van a ser desarrollados con éxito para proyectos residenciales o industriales, ya vendidos o bajo demanda concreta». Quizá el mayor problema radica en el suelo «a medio camino» entre lo urbanizable y lo no urbanizable. De ahí, que esté en marcha una modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup), que pretende ofrecer una solución a aquellos PAI que podrían ser terminados y retomables mediante fórmulas como la reparcelación inversa.