Clasificados La mejor guía de inmuebles a la venta

Casas

La autopromoción inmobiliaria, pendiente del suelo y de la economía

EXE ARQUITECTUR

GETTYIMAGES

01 Autopromoción en el Vallès
EXE ARQUITECTURA Marc Obradó. Vivienda unifamiliar de 300 m2 en Canovelles (Vallès Oriental)

02 Un sueño con baches
El proceso de autopromoción es largo y hay que estar preparado para afrontar los riesgos que supone, avisan los expertos

Convertirse en autopromotor de tu propia casa es un proyecto con sus pros y contras que hay que valorar con expertos

Natàlia Bosch

La pandemia ha cambiado muchos paradigmas. Desde el teletrabajo, que en muchas empresas llegó para quedarse, hasta la pulsión de abandonar las grandes ciudades para irse a vivir en la periferia y cambiar el piso urbano por una casa con jardín y aire puro. Sin embargo, este cambio de cromos de piso por casa no siempre es tan fácil ni rentable como podría parecer, sobre todo si uno se aventura con una autopromoción inmobiliaria.

Pero, ¿qué es una autopromoción inmobiliaria? Es convertirse en "promotor accidental" para construirse su propia casa a medida, según las necesidades familiares y personales y sin intermediarios. Esto, que puede ser una clara ventaja a la hora de inclinarse por esta opción, tiene muchos condicionantes que conviene valorar antes de dar el paso. Sobre todo en estos momentos de gran incertidumbre ante la situación geopolítica y de influencia del contexto macroeconómico en el mercado de la vivienda.

El primer reto al que un autopromotor debe enfrentarse es encontrar el suelo. Y el suelo, en nuestro país, es un bien muy escaso y que, en la mayoría de los casos, está en manos de los grandes tenedores. De hecho, en toda España, la superficie de suelo vacante con el que se podría incrementar el parque de bienes inmuebles es de solo el 35%, según datos de Servihabitat Trends. Una escasa disponibilidad que, en algunas provincias, y no solo en las zonas *prime*, se ve acusada por el elevado porcentaje de suelo ya edificado que presentan.

En España, la superficie del suelo urbano vacante edificable es de tan solo el 35%

"Esta baja disponibilidad de suelo finalista provoca una tensión de precios, porque es un bien escaso para regular la oferta y demanda", explica **Ernesto Tarazona**, director ejecutivo de Desarrollo Inmobiliario y consejero de Serviland. De hecho, "se espera que a finales de este año el precio medio del suelo supere el registrado a cierre del 2019 (161 €/m²) y alcance los 167 €/m². Pero se trata de un crecimiento moderado y queda aún muy lejos de las cifras récord alcanzadas en el 2007 y, por tanto, con potencial de crecimiento en los próximos ejercicios", según se desprende del informe de Servihabitat.

Dicho informe pone de manifiesto, también, cuáles son los suelos más buscados: "El 30% de los API refleja que los suelos ubicados en la primera corona son los más solicitados, lo que evidencia que los compradores vuelven a buscar viviendas en las áreas urbanas con mayor densidad de población, abandonando la pulsión hacia los municipios más deslocalizados".

Pero, más allá del precio del suelo –que no debería superar el 35% del total que se piensa invertir en la autopromoción–, hay muchos otros factores que un particular debe valorar antes de dar el *sí, quiero* a un terreno. "El tipo de terreno y su topografía son dos factores clave, porque repercutirán directamente y de manera considerable en el coste de las futuras obras. No es lo mismo cavar los cimientos en un suelo de roca que en uno más arcilloso. Y en cuanto a la topografía, un solar con mucha pendiente será mucho más caro de adecuar que uno llano. Solo estos dos factores pueden incrementar el presupuesto final un 30%", explica el arquitecto **Marc Obradó**, de Exe Arquitectura. Otro aspecto que merece la pena tener en cuenta es la orientación del terreno: "Lo ideal es que sea mayoritariamente a sur, porque será mucho más fácil construir esa casa con criterios de eficiencia energética que una orientada a norte, cuyo consumo en calefacción será mayor", añade Obradó.

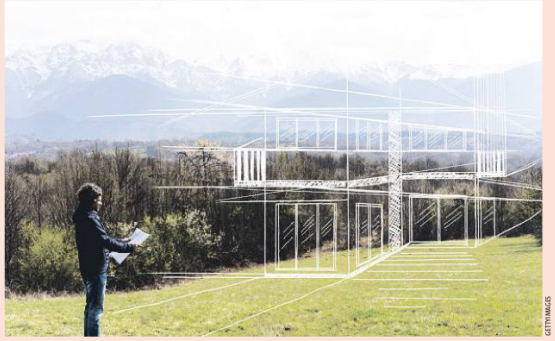
La tipología y topografía del terreno pueden encarecer los costes de construcción hasta en un 30%

Y, paralelamente, es imprescindible consultar la normativa urbanística, para revisar la titularidad, las cargas, y demás aspectos importantes del terreno que constan en el Registro de la Propiedad, como qué se puede o no se puede hacer. "No en todos los suelos se puede construir igual. En algunos podrás hacer una casa más grande, con más o menos plantas... Y esto lo establecen las normativas de cada municipio. Sugiero ponerse en manos profesionales que entiendan bien en qué estás invirtiendo, porque puedes comprar un terreno y descubrir que no puedes hacer lo que querías", sostiene Tarazona. Y siempre es recomendable, antes de pagar las arras, pedir un certificado de compatibilidad urbanística en el Ayuntamiento: "Cuesta entre 40 y 60 €, pero, de manera oficial y con una validez de seis meses, certifica todo lo que puedes hacer en ese terreno. ¿Por qué es importante? Imagina que durante este periodo se produce un cambio de normativa, este documento bloquea lo establecido, al menos hasta su fecha de caducidad", explica el arquitecto Marc Obradó.

Casas

Hecho todo el análisis del suelo, el arquitecto debería redactar un anteproyecto para poder hacer una previsión de costes y evaluar si la inversión merece o no la pena. "Hoy en día, a nivel económico, puede costar igual o incluso algo menos comprar una casa a un promotor que hacértela tú. Y con menos riesgos, pero es cierto que construirse una vivienda tiene un punto emocional y de personalización y diseño, porque te haces la casa donde quieres y como quieres, algo que una vivienda de una promoción ofrece", sostiene Tarazona. Ponerle un precio medio a una casa de autopromoción es muy complicado, porque el valor del suelo es muy volátil: un mismo terreno en una zona u otra puede valer 9-10 veces más. Pero los costes de construcción de lo que sería la casa, es decir, la caja, están más estandarizados. "Puede valer de media, a día de hoy, unos 1.600-2.000 €/m²", calcula el arquitecto.

El tiempo es otro factor que hay tener muy presente en una autopromoción. "El proceso suele ser largo, la media ronda los 24 meses. Pero hay otras maneras de diseñar y construir, como los procesos de diseño integrado (IPD), que permiten garantizar costes y optimizar plazos, y tener las obras listas en unos 6 meses", sostiene Obradó, experto en IPD.



GETTYIMAGES

03 Buscar bien el terreno
Un particular debe tener en cuenta el tipo de terreno y su topografía antes de decidirse, porque repercuten en el coste de las futuras obras

Por último, pero no por ello menos importante, antes de empezar las obras conviene tener clara la financiación. Si es necesario contratar una hipoteca, se deberá conocer qué financiación se puede obtener del banco. Para que sea viable, será necesario tener la documentación en regla, el Colegio de Arquitectos debe haber validado el proyecto y el terreno debe ser de tu propiedad. Son las hipotecas conocidas como *hipoteca autopromotor*, que permiten obtener dinero a medida que la vivienda va avanzando en su construcción, y siempre bajo la supervisión de un arquitecto que certifique el avance de la obra. Es importante tener en cuenta que el banco te tasará el proyecto, le pondrá un valor y te concederá la financiación en base a ese valor.

A día de hoy, los costes medios de construcción de una casa unifamiliar rondan los 1.600-2.000 €/m², según calidades

Llegado el momento de ponerse a construir, es importante elegir una constructora de confianza y revisar detenidamente el contrato, que debe ser lo más claro y detallado posible, y recoger los derechos y obligaciones de ambas partes. Este contrato debería incluir un control y revisión de calidad y un seguro de daños materiales, así como los tiempos de entrega, forma de pago, fechas de entrega con penalización... No está de más contar con los servicios de un abogado que revise que todo está en orden. Una vez finalizada la obra, se emitirá el certificado final de obra y se inscribirá la vivienda en el catastro para poder formalizar la solicitud de licencia de primera ocupación. El último paso es firmar ante notario la escritura pública de declaración de obra nueva, liquidar los impuestos e inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad. Y, para poder contratar los suministros, se deberá solicitar al Ayuntamiento el certificado de primera ocupación de la vivienda.

"El proceso es largo y los futuros autopromotores deben estar preparados para afrontar los riesgos que supone", aconseja Obradó. Por su parte, Tarazona opina que, en la situación actual "estamos en un escenario de tormenta perfecta". Por el incremento de precios de los suelos –este año se prevé que aumenten un 10,4%, según Servihabitat Trends–, su baja disponibilidad y el incremento de los costes de construcción, que según datos de este mayo se habían incrementado más de un 15%. "Por eso, es muy importante valorar los pros y los contras antes de iniciar un proyecto de autopromoción. Porque el riesgo puede ser muy elevado. Para un particular que no tenga experiencia como promotor, más que la ilusión puede ser el disgusto del día de mañana", aconseja Tarazona. ●